

## 建築行政の見直し

昨年未の構造計算偽装事件を契機に建築行政の見直しが検討され、平成18年6月、確認検査の厳格化や罰則の強化について法改正が行われた。また、10月24日、建築士制度の見直し等について、今臨時国会に法改正案が提出されたところである。違反建築をなくすため、今後は更に自治体の取組が重要となる。

### 1 建築確認制度の現状

#### (1) 建築確認・検査制度

一定要件の建物を建築する場合、建築主は建築基準法に基づき確認申請書と設計図書などの添付図面を提出して建築主事の確認を受け、工事完了時には検査を受けなければならない。確認及び検査は、建築基準関係規定（耐震安全性・耐火安全性等の単体規定や、都市計画に定める用途地域・容積率・建ぺい率等の集団規定）との適合性を審査し、確認済証・検査済証を交付する。

表1 平成17年4月現在、特定行政庁数(単位:団体)

建築主事は、都道府県及び政令で指定する人口25万人以上の市では必置とされ、それ以外の市町村においては、置くことができるとされている。建築主事を置く都道府県知事及び市区町村長は「特

特定行政庁	都道府県知事	47
	人口25万人以上の市長	81
	置く事ができる市町村長	120
限定特定行政庁	限定的権限を持つ区長等	171
合計		419

定行政庁」又は「限定特定行政庁」とされ、違反建築物に対する是正措置や用途地域内での建築の例外許可等の権限を有している(表1)。東京では、特定行政庁として東京都、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、限定特定行政庁(延べ面積10,000㎡以下に限定)として23特別区に建築主事が設置されている。

出所:参議院調査室「立法と調査2006.5」より作成

平成7年阪神・淡路大震災による建築行政の実施体制を確保する必要性等から、平成10年建築基準法を改正し、審査能力を備える民間機関「指定確認検査機関」が、指定を受けた一定区域での建築確認・検査を可能とした(表2)。ただし、違反是正などの権限については、従来どおり特定行政庁等に残された。全国の建築確認件数は、平成16年度で約75万件となっている。指定確認検査機関が建築確認事務を処理する割合は、平成17年12月現在で56%を占めるに至っている。(図1)

表2 平成17年12月現在、指定確認検査機関数

国土交通大臣指定	17(うち東京圏14)
地方整備局長指定	34( " 11)
都道府県知事指定	73( " 1)
合計	124( " 26)

出所:参議院調査室「立法と調査2006.5」等より作成

図1 建築主事と指定確認検査機関の処理割合

建築主事(自治体)	44%
指定確認検査機関(民間)	56%

出所:平成17年度国土交通白書より作成

指定確認検査機関は審査手数料が高い反面、建築主事に比べて審査期間が短いため、建設期間の短縮化を求める建築主から好まれる傾向がある(表3)。また、

国土交通白書では、建築確認・検査の民間開放後は、違反建築物件数が大幅に減少(平成

10年度12,283件  
16年度7,782件)  
しており、合理的な政策  
選択であったとして  
いる。

表3 建築主事と指定確認検査機関の比較

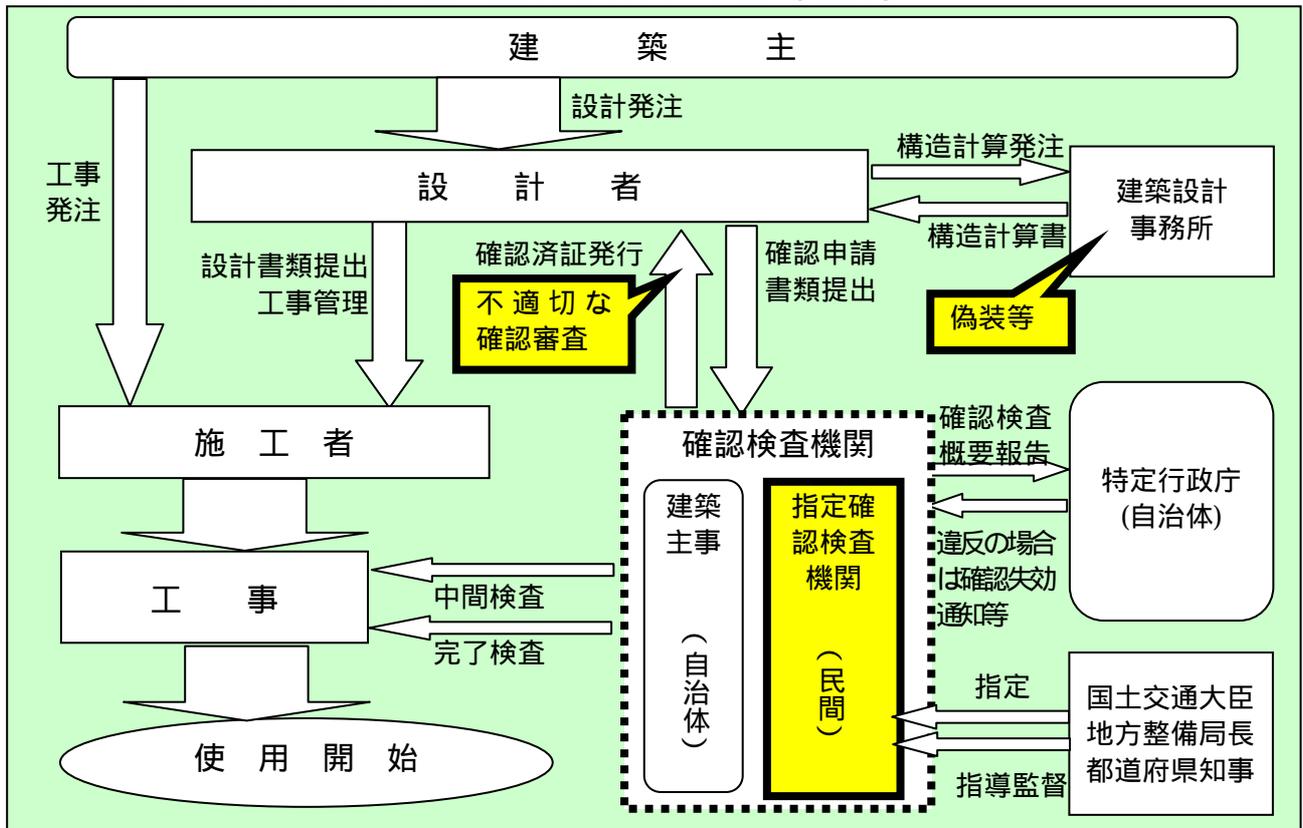
項目	建築主事（自治体）	指定確認検査機関（民間）
審査期間	約1週間～3週間	約2日～2週間
手数料	例/床 10,000 m <sup>2</sup> 146,000 円	例/床 10,000 m <sup>2</sup> 280,000 円程度
その他	所在地の検査機関が実施	検査機関の選択が可能

出所：東京都防災建築まちづくりセンター、東京自治研究センター HP 等より作成

(2) 建築確認・検査に係るトラブル

平成17年11月には、建築士が建築確認申請書類の構造計算書を偽装したため、耐震強度不足となったマンションが建築・販売された事件が発覚し、社会問題となった。これを契機に建築確認の再調査が行われ、平成18年8月末現在では、構造計算に誤りがあった物件は144件（偽装132件、他12件）に及んでいる。（図2）

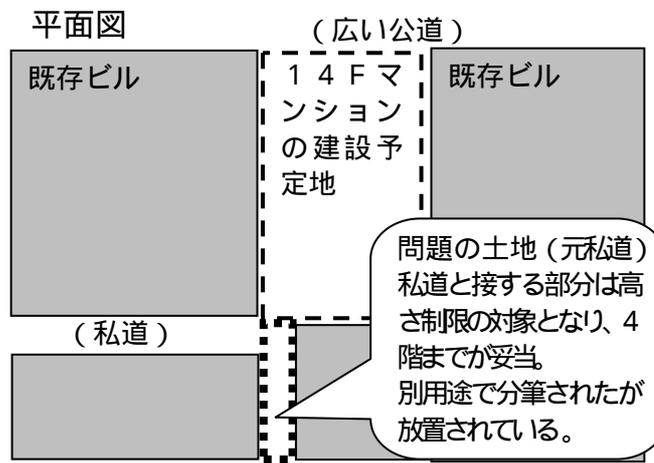
図2 建築基準法の手続と構造計算書偽装等の関係（概要）



出所：国土交通省資料等より作成

【建築確認、異例の取消し】

千代田区で着工した14階建マンションに係る民間指定確認検査機関の建築確認に対し、周辺住民の審査請求により、同区の建築審査会が「4階建てが妥当」として建築確認を取消す判決を行った。建設予定地の一部が不自然に分筆・売却されたことについて、審査会は「高さ制限を免れるための脱法行為」と認定した。建築確認民間開放の問題点が改めてクローズアップされそうだ。（平成18年9月8日読売新聞）

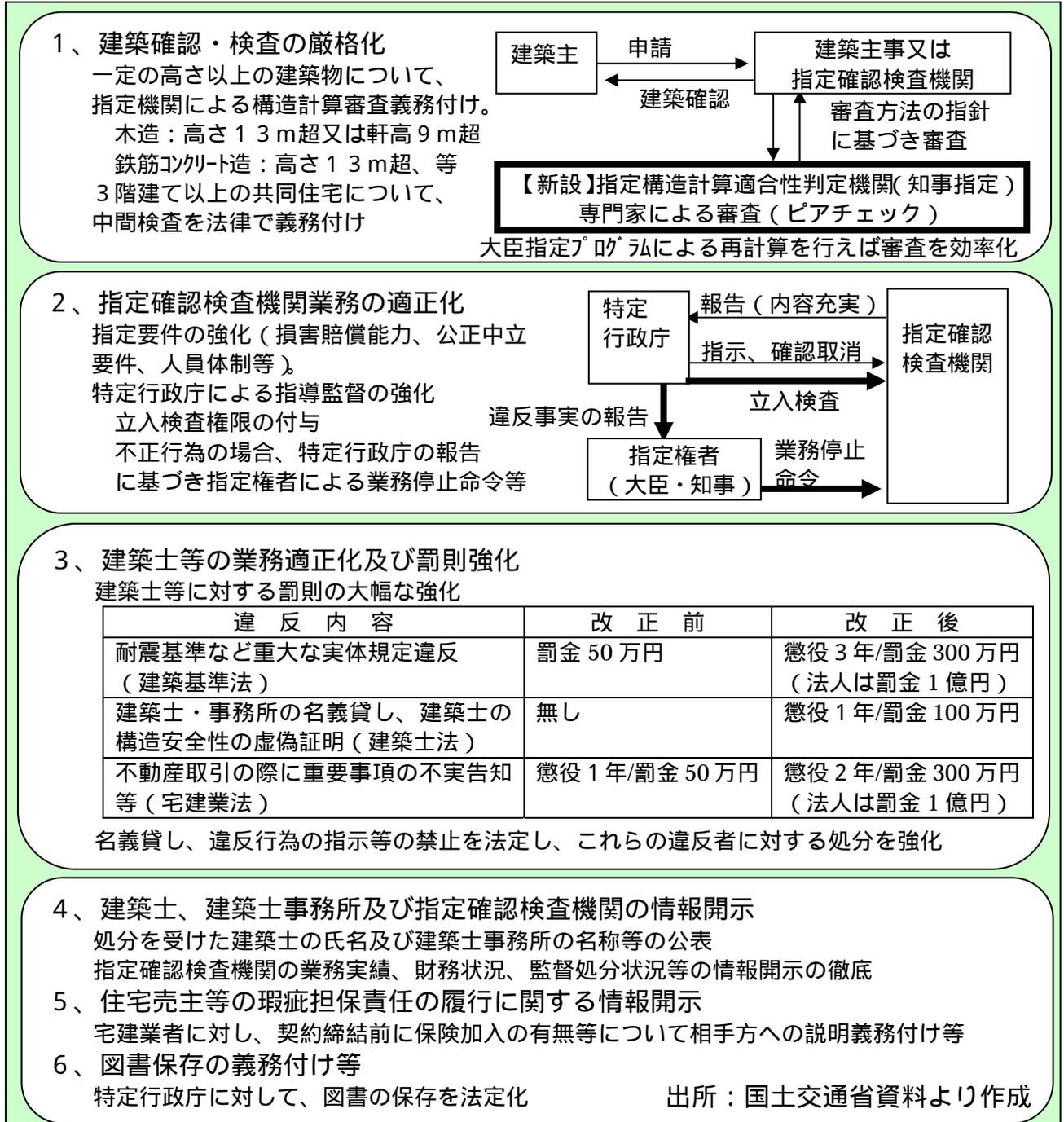


## 2 建築行政の見直し

### (1) 国の取組み

国土交通省は、平成17年12月、社会資本整備審議会に対して「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方」について諮問した。平成18年2月、中間報告として、建築物の安全性確保のための建築確認・検査の厳格化など早急に講ずべき施策、引続き検討すべき課題等を提言した。「早急に講ずべき施策」については、平成18年3月31日、通常国会において建築基準法等一部改正案を提出し、6月14日可決・成立した(公布6月21日、その後1年以内に施行予定)(図3)。

図3 平成18年6月、建築基準法等一部改正(概要)



審議会は、平成18年8月、最終答申をまとめた。この答申を踏まえ、10月24日、今臨時国会に建築士法等一部改正案が提出された(図4)。

図4 平成18年10月、建築士法等一部改正・案（概要）

**1、建築士の資質、能力の向上**

建築士に対する定期講習の受講義務付け（講習機関の登録制度を創設）  
 建築士試験の受験資格の見直し（学歴要件、実務経験要件の適正化）

**2、高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化**

一定の建物について、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による法適合チェック義務付け  
 小規模木造住宅等に係る構造関係規定の審査省略見直し（専門能力を有する建築士の設計は省略）

**3、設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示**

建築士事務所を管理する管理建築士の要件強化（実務経験等の要件付加）  
 設計・工事監理契約締結前に管理建築士等による重要事項説明及び書面交付の義務付け（工事監理の方法、報酬額、設計又は工事監理を担当する建築士の氏名等）  
 分譲マンションなど発注者と居住者が異なる一定の建築設計等について、一括再委託を全面的に禁止  
 建築士名簿の閲覧、顔写真入り携帯用免許証の交付（建築士、建築士事務所の登録・閲覧事務の実施にあたり、指定登録法人制度を創設）

**4、団体による自律的な監督体制の確立**

建築士事務所協会等の法定化及び協会による苦情解決業務の実施等  
 建築士会、建築士事務所協会等による建築士等に対する研修の実施



**5、建設工事の施工の適正化**

分譲マンションなど発注者と居住者が異なる一定の工事について、一括下請負を全面的に禁止  
 資格者証の交付等を受けた監理技術者の配置要件を、公共工事のみから民間の学校・病院等、重要な民間工事に拡大

出所：国土交通省資料より作成

(2) 都の取組み

東京都では、住民通報、建築監視員等パトロール、官公署からの連絡に基づき違反建築物を取り締まるとともに、毎年10月に違反建築一斉パトロールを行うなど、早期発見、是正に努めている。また、(財)東京都防災まちづくりセンター等に協力し、講習会などを通じて建築士等の能力向上に努めている。

東京都における違反建築物摘発件数	平成15年度	平成16年度	平成17年度
	179件	189件	175件

構造計算書偽装問題への対応としては、被害者に都民住宅等の斡旋や固定資産税及び都市計画税の減免などの公的支援を行うとともに、専門の相談窓口の設置、耐震偽装の疑いのある建築物の再チェックを実施した。また、再発防止のため、構造審査マニュアルを作成して関係機関へ周知するなど対策を講じた。

国に対しては、平成17年12月14日、被害居住者への支援と売主等への責任追及等、問題の解明と行政処分の一層の厳格化と罰則強化、建築確認・検査制度全般の検証と見直し等を要望書として提出した。

都議会では、平成17年12月15日及び平成18年3月30日の二度にわたり、国に対する意見書「構造計算書偽装問題対策に関する意見書」を提出し、被害居住者の支援や制度の見直し等のほか、指定確認検査機関の法的責任、住宅事業者の情報開示と瑕疵担保責任などについて要請している。

3 今後の課題

法改正など制度改正は国の責任において実施されるものであるが、現場で建築行政を担うのは自治体である。違反建築をなくすためには、適正に書類審査を実施するとともに、パトロール等の着実な実施などにより、違反の是正に更に取組む必要がある。