

建築確認の厳格化

構造計算書偽装問題を背景に、平成19年6月、改正建築基準法等が施行された。しかし、建築確認の厳格化に伴い着工件数が減少し、中小建設事業者を中心に事業活動への影響が生じている。都においても、法改正の趣旨を踏まえつつ、関係者からなる連絡会議の活用などにより建築確認の円滑化に努めるとともに、事業者への支援を着実にやっていく必要がある。

1 建築基準法等改正後の建築着工件数の減少

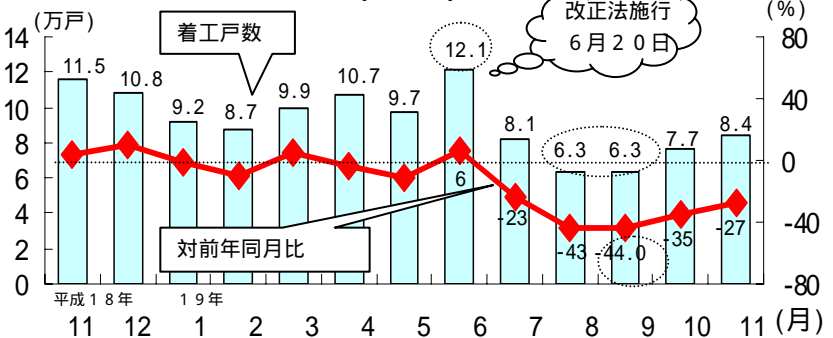
平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題（一級建築士が建設コスト削減のためにマンション等の建築確認申請に必要な構造計算書の内容を偽装し、耐震強度不足のマンションが建築・販売された事件）が社会問題となったことを背景に、18年6月に建築基準法等の改正法が可決・成立し、19年6月20日より施行された。

改正法の施行により建築確認・検査の厳格化が図られたが、建築物の着工件数は大幅な落ち込みを見せた。

建築物の着工件数の多くを占める新設住宅について、全国の改正法施行前後の着工戸数を比較すると、平成19年6月の約12.1万戸に対して、8・9月には約6.3万戸と半減する状況となっている。

また、対前年同月比では、19年9月に44.0%減となっており、10月以降上昇しているものの、なお前年同水準には及ばない（図1）。資金繰りが悪化し、中小建設事業者が倒産するなどの影響が発生している。

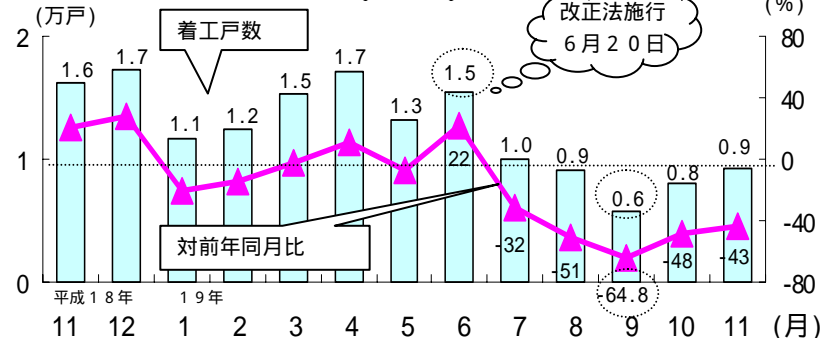
図1 新設住宅着工戸数（全国）



出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」より作成

東京では、19年6月の着工戸数約1.5万戸に対して、9月には約0.6万戸と約4割に減少し、対前年同月比も64.8%減となっており、大規模な建築物が多いことを背景に、全国と比較して落ち込みが著しい状況である（図2）。

図2 新設住宅着工戸数（東京）



出所：都市整備局「住宅着工統計」より作成

2 改正建築基準法等の概要

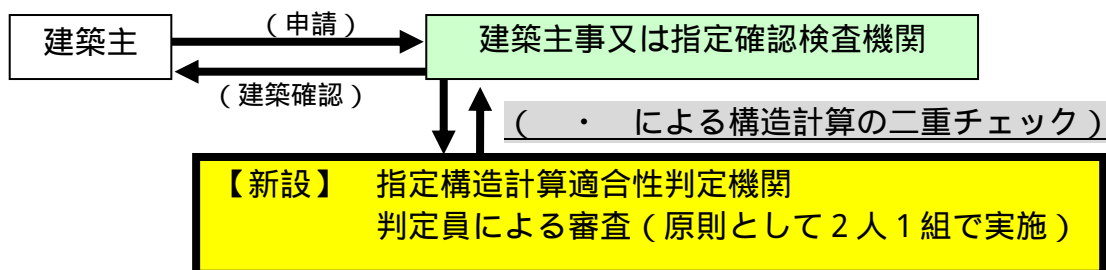
改正建築基準法等では、構造計算書偽装問題の再発を防止し、建築物の安全性の確保を図るため、建築確認・検査を厳格化するとともに（図3）、指定確認検査機関に対する監督の強化、建築士等に対する罰則の強化など、様々な措置を講じている。

図3 建築確認・検査の厳格化の概要

1 判定機関による構造計算審査の義務付け

一定の高さ以上等の建築物 について、指定構造計算適合性判定機関による構造計算審査を義務付ける。

木造：高さ13m超又は軒高9m超、鉄筋コンクリート造：高さ20m超など



建築主事：都道府県及び人口25万人以上の区市では必置、他の区市町村は置くことができる。

指定確認検査機関：国土交通大臣、地方整備局長、知事が指定する。

指定構造計算適合性判定機関：知事が指定する。

2 設計図書の不整合・法不適合等による訂正・差替えの原則禁止

従来、設計者のチェックが不十分な設計図書であっても、審査段階での補正(訂正・差替え)が幅広く認められてきたが、一部の例外(誤記、記載漏れ等で、申請者が記載しようとしたものが容易に推測される程度の軽微な不備の場合)を除き、「決定できない」または「法に適合しない」旨の通知により、確認審査を終了する。(改めて申請し直す必要あり)

また、確認審査中に計画変更が生じた場合の図書の訂正・差替えは不可とする。

3 設計図書の種類・記載事項等の拡充

床面積求積図(床面積の求積に必要な各部分の寸法及び算式)、地盤面積算定表(建築物が地面と接する各位置の高さや算式)など、図書の種類や明示すべき事項を拡充する。

4 中間検査を法律で義務付け

3階建て以上の共同住宅について、中間検査を法律で義務付ける。



出所：国土交通省資料等より作成

しかしながら、改正法の内容について設計者・建築確認審査担当者等の関係者が熟知していなかったこと、申請書類の軽微な不備の具体例など改正法を運用する際の詳細なルール等が国から関係者に示される時期が遅れたことなどから、建築確認等の手続が遅延し、着工件数が大幅に落ち込む状況となった。

3 国・都の取組

(1) 国の取組

国は、改正法の施行以降情報提供等に努めてきたが、建築確認・検査の手続きの遅延等の状況を受け、相談窓口の開設やセーフティネット貸付の実施など様々な取組を行っている。

【国の主な取組（概要）】（ 以外は国土交通省）

平成19年
9月

電話相談窓口等の開設

建築行政情報センターにおいて、改正建築基準法に係る設計・施工・審査の実務者からの電話による質問や相談の窓口を開設。
都職員も相談員として4名を派遣。
ホームページ上には「改正建築基準法質問箱」を設置。

関係団体等に対する周知徹底

建築主側（不動産協会など）設計・施工側（日本建築士事務所協会、建築業協会など）確認審査側（都道府県、指定確認審査機関など）の関係団体代表に対する説明会を順次実施。

10月

セーフティネット貸付の実施（ 経済産業省）

政府系中小企業金融機関等における経営環境変化対応資金の適用及び貸付条件等緩和措置を実施。（太字部分が特例部分） 利率は平成19年10月11日現在

	中小企業金融公庫	国民生活金融公庫	商工組合中央金庫
融資限度	2.4 4.8億円に倍増	4,800万円	4.8億円
融資利率	基準利率(5年以内 2.45%)	基準利率(5年以内 2.50%)	財務状況による金利上乗せをせず、 基準利率(5年以内 2.45%)
融資期間	7年以内	7年以内	7年以内
元金返済 据置期間	1 2年以内に延長	1 2年以内に延長	2年以内
その他	無担保・担保不足の場合でも融資可能 (金利上乗せ)		担保不足の場合でも融資可能 (金利上乗せ)

リーフレットの作成・配布

設計・施工等の実務者向けに、確認申請や書類の訂正・変更などをわかりやすく説明したリーフレット「新しい建築確認手続きの要点」を作成し、実務のポイントなどについて、関係団体や自治体を通じて広く配布。

手続きに関する運用面の改善

事務手続きの合理化や解釈の明確化を図る観点から、建築基準法施行規則等の見直しを実施。

大臣認定書の写しの添付の取扱い

構造、材料等の大臣認定書の写しは、審査機関が当該写しを有している場合は添付不要とする。

軽微な変更の取扱い

間仕切りや開口部の変更で、構造安全性、防火・避難性能が低下しないものについては計画変更の確認申請を不要とする。

アドバイザーの地域研修会への派遣

改正建築基準法の内容や運用等に習熟した「改正建築基準法アドバイザー」（全国アドバイザー50名、都道府県アドバイザー100名程度）を確保・登録し、関係団体などの研修会等へ派遣。

都職員も全国アドバイザー(2名)、都道府県アドバイザー(4名)として登録、派遣。

12月

建築確認申請支援センターの設置

中小建設事業者等の構造計算等に関する質問・相談について、面談方式等で直接アドバイスするサポートセンターを順次開設。(各都道府県1か所を原則として(社)日本建築構造技術者協会が開設。)

建築確認円滑化対策連絡協議会の設置

審査側と設計側の意思疎通を図り、手続きの円滑化を促進するため、各都道府県ごとに、特定行政庁、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関及び建築士事務所協会等により構成する協議会を順次設置。

構造計算適合性判定機関の業務の効率化(12月17日)

比較的小規模または単純な構造形式の物件について、判定実績を踏まえ、原則2名の判定員を1名で可とするなどの運用に関する通知を実施。

出所：国土交通省資料より作成

(2) 都の取組

都は、改正法施行以前から説明会の開催、改正内容のチラシ配布、相談対応などを行ってきたが、さらに、国に先駆けて審査側・設計側による連絡会議を設置するなど、改正法に基づく新たな制度の定着を図るとともに建築確認の円滑化に取り組んでいる。

【都の主な取組(概要)】(以外は都市整備局)

改正法説明会の開催(6月～)

関係者に対する説明会の開催による改正法の周知(12月までに計28回開催)

建築確認の円滑化に向けた東京都連絡会議の設置(11月30日)

建築確認の円滑化を推進するため、審査側(都、区市、指定確認検査機関等)と設計側(建築士団体など)が参加する連絡会議を設置。

構造計算適合性判定機関の業務の効率化(12月6日)

延べ床面積2000㎡以下の建物の場合、構造計算適合性判定を1名で可とすること等について、判定機関へ通知。

建設関連中小企業者支援融資の実施(産業労働局：12月17日～)

中小企業制度融資の「経営支援融資(経営一般)」の融資対象に、建築確認の遅れ等により事業活動に影響を受けている中小企業者・組合を新たに指定し、最優遇金利による融資を実施。

融資限度	1億円以内 / 1企業(組合については2億円以内)
融資利率	1.9～2.6%(貸付期間等による)
融資期間	設備資金10年以内、運転資金7年以内(各据置期間1年以内)
その他	20人以下の製造業、5人以下のサービス業等については、都が0.1%相当の保証料を補助するなど

出所：東京都資料等より作成

4 今後の課題

行政や関係団体の様々な取組により、建築着工件数は回復の兆しを見せている。構造計算書偽装問題が社会に与えた影響は大きく、引き続き都においても、偽装の再発防止と建築物の安全性の確保という法改正の趣旨を十分に踏まえつつ、連絡会議の活用や独自の構造計算適合性判定機関の業務の効率化などを通じて建築確認の円滑化に努めるとともに、着工件数減少の影響が大きい中小建設事業者等への支援を着実にやっていく必要がある。

