

紙上 研修

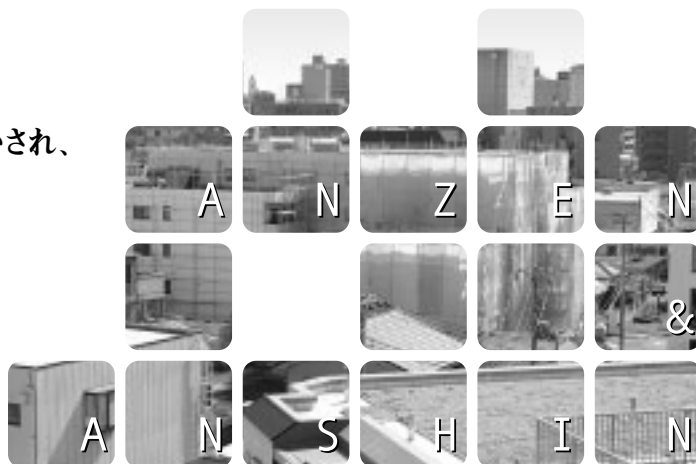
第17号

建築基準法等の改正の概要

明海大学不動産学部教授・一級建築士 中城康彦

耐震偽装問題によって「住まいの安全」が脅かされ、大きな社会問題となっています。

国民一人ひとりの「安全で安心の住生活」を確保・保証するために、建築基準法をはじめ関係法令が改正されましたので、今回は改正の内容について説明します。



I 建築基準法等の改正と宅地建物取引業法の一部改正との関係

構造偽装問題を受け、第164国会で可決、公布された「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」(平成18年6月21日)により、建築基準法、建築士法、建設業法、宅地建物取引業法が改正となりました。続く第165国会では「建築士法等の一部を改正する法律」(平成18年12月20日)が可決、公布され、建築士法、建築基準法、建設業法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、景観法、地方自治法、登録免許税法、住民台帳基本法、一般社団法人および一般財団法人に関する法律、公益社団法人および公益財団法人の認定に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律が改正となりました。

これは、建築物の安全性の確保を図るため、都道府県知事による構造計算適合性判定の実施、指定確認検査機関に対する監督の強化および建築基準法に違反する建築物の設計者等に対する罰則の強化、建築士および建築士事務所に対する監督および罰則の強化、建設業者および宅地建物取引業者の瑕疵を担保すべき責任に関する情報開示の義務付け等の措置を講じるものです。

宅地建物取引業の改正については、すでにこのコーナーで紹介されたとおりです(リアルパートナー2007年1-2月号、弁護士・熊谷則一「宅建業法の改正と取引実務の新たな留意点」)。住宅の品質確保の促進等に関する法律や登録免許税法など、取引実務に関係のありそうな法律名がありますが、これらは、建築士法の改正による引用条文の変更や、講習機関の登録にかかるもので、不動産取引と実質的な関係はないといえます。

上記の改正法のうち、宅地建物取引業法については既報の

とおり、すでに施行されています(2006年12月20日)が、今回ご紹介する建築基準法等の改正については、平成19年6月20日に施行されます。

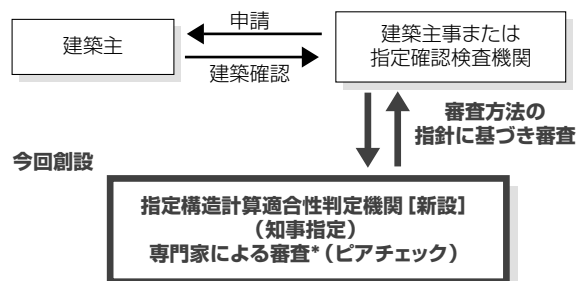
II 建築基準法等の一部を改正する法律(第164国会)

1 建築確認・検査の厳格化(図表1参照)

建築主から建築確認申請を受けた建築主事や指定確認検査機関は、木造で高さ13m超または軒の高さ9m超や鉄筋コンクリート造で高さ20m超など、一定の高さ以上の建築物については、都道府県知事の構造計算適合性判定を求めなければならないこととなりました。知事は指定構造計算適合性判定機関を指定して、当該機関が適合性の判定を行います。建築主事や指定確認検査機関の専門性に加えて、指定構造計算適合性判定機関の専門家が審査すること(ピアチェック)で、構造の安全性、合法性をより慎重、よりの確に判定しようとするものです。

その際に国土交通大臣認定のプログラムによる再計算を行

図表1 ●建築確認・検査の厳格化



*大臣認定プログラムによる再計算を行えば審査を効率化

えば、審査を効率化することができます。後述のとおり、申請者側に、構造設計一級建築士による構造設計等が義務付けられたこととあわせ、厳格な仕組みとなりました。

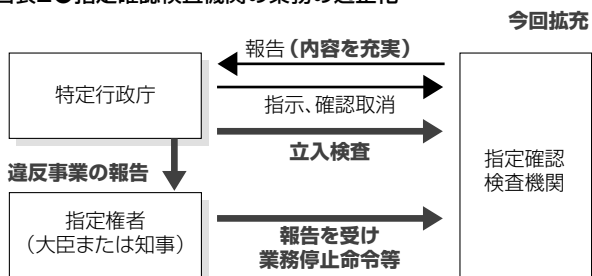
3階建て以上の共同住宅では中間検査が義務付けられました。中間検査は工事期間中の施工の適正をチェックするもので、建築確認（工事着工前の図面審査）、完了検査（竣工時の施工の適正審査）と併せることで、建築生産プロセスの合法性を確保することができます。

確認、検査、判定は、国土交通大臣が定める指針によって行い、特定行政庁に関係書類の保存が義務付けられました。

2 指定確認検査機関の業務の適正化（図表2参照）

指定確認検査機関は都道府県知事（複数の都道府県で業務を行う場合は国土交通大臣）が指定しますが、指定に際して関係特定行政庁の意見を聴くことになったほか、損害賠償能力、公正中立要件、人員体制など、指定の要件が強化されました。また、特定行政庁に立入検査権限を付与し、指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき、指定権者による業務停止命令の実施など、指導監督が強化されます。

図表2●指定確認検査機関の業務の適正化



3 建築士等の業務の適正化と罰則の強化

建築基準法において耐震基準など重大な規定に違反した場合、改正前の罰金50万円が3年以下の懲役または300万円（法人の場合は罰金1億円）以下の罰金に改められるなど、建築士に対する罰則が大幅に強化されました。また、建築士法でも建築士、建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明に対して懲役1年または100万円以下の罰金が科されることになりました。同時に、宅地建物取引業法でも、不動産取引の際に重要事項の不実告知等に対する罰則が懲役1年または罰金50万円が懲役2年または罰金300万円（法人の場合は罰金1億円）以下の罰金に強化されました。

4 建築士、建築士事務所および指定確認検査機関の情報開示

処分を受けた建築士の氏名、建築士事務所の名称等を公表し、指定確認検査機関について、業務内容、財務状況、監督処分等の情報開示を徹底することになりました。

また建築士免許の欠格事由、建築士事務所の登録拒否事由を拡大し、建築士事務所の開設者の名義貸しの禁止、違反行為の指示等の禁止を規定し、これらの違反者に対する処分を強化しました。

5 請負契約に関する瑕疵担保責任等の特約

建設工事の請負契約の当事者が瑕疵担保責任等に関する定めをするときは、契約締結前に保険加入の有無等について相手方に対し契約書への記載と説明を義務付けました。

6 図書保存の義務付け

特定行政庁は、図書を保存することが義務付けられました。

Ⅲ 建築士法等の一部を改正する法律（第165国会）

1 指定登録機関による建築士の登録と名簿の閲覧

建築士の登録数は平成17年度末時点で、一級建築士が32万2,248名、二級建築士が69万2,968名、木造建築士が1万4,950名（同一人による重複登録を含む）ですが、改正により、国土交通大臣が一級建築士名簿を、都道府県知事が二級建築士および木造建築士の名簿を一般の閲覧に供することになりました。

これは建築士の資質・能力の向上、高度な専門能力を有する建築士の育成・活用、設計・工事監理業務の適正化、建設工事の施工の適正化を図り、耐震偽装事件により失われた建築物の安全性および建築士制度に対する国民の信頼回復を目指すものです。

このため、国土交通大臣は中央指定登録機関を設け、この機関が一級建築士に関する登録の実施、名簿の閲覧等を行います。また、都道府県知事は、都道府県指定登録機関を設け、この機関が二級建築士および木造建築士に関する登録の実施、名簿の閲覧等を行います。

2 構造設計一級建築士、設備設計一級建築士

一級建築士のうち、構造設計および設備設計について一定の実務経験を有する等の要件に該当する者を、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士として登録する制度を創設しました。高度な専門能力を有する建築士が構造設計や設備設計を担当することで建築設計の高度化、複雑化に対応するものです。

高さが20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物等、一定の建築物の構造設計は、構造設計一級建築士が行うか、構造設計一級建築士が構造規定に適合することを確認することが必要になりました。また、階数が3以上で延べ面積が5,000㎡超の設備設計は設備設計一級建築士が行うか、設備設計一級建築

士が設備規定に適合することを確認することが必要になりました。また、小規模木造住宅に係る構造関係規定の審査省略を見直し、専門能力を有する建築士が設計した場合のみ省略できるよう厳格化しました。

構造設計一級建築士、設備設計一級建築士が設計もしくは関係規定に適合することを確認することが必要な建築物について、これによらない限り、建築確認申請書の受理が禁止されることになりました。

3 建築士等に対する講習の義務化と建築士会等による研修の実施

講習機関の登録制度を創設し、建築事務所に属する建築士、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士は一定の期間ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を受けることが義務付けられます。宅地建物取引主任者の法定講習を参考にした制度といえます。

建築士会、建築士会連合会は、建築士に対し、必要な知識および建築技術に関する研修を実施しなければならないことになりました。当該制度も宅地建物取引業法の研修制度と類似していますが、建築士会は建築士個人の集団であり、これとは別途、宅地建物取引業者に相当する建築士事務所の協会（後述）がある点が異なります。

4 管理建築士の要件の強化

建築士事務所には専任の建築士（管理建築士）を置かなければなりません。改正により、建築士として3年の構造設計の実務経験後、講習課程を修了するなど、管理建築士の要件が強化されました。管理建築士は従業者の数にかかわらず1名である点が、宅地建物取引主任者と異なっています。

5 設計、工事監理業務の再委託の制限

構造偽装マンション問題等では、設計事務所の下請けが問題となりました。改正法では、建築士事務所の開設者（宅地建物取引業者に相当）は、委託者の許諾がある場合でも、建築士事務所以外に委託してはならないことになりました。このため、個人の建築士の資格により下請け業務を行っていた者も、受注のために建築士事務所の登録をするケースが増えると思われれます。

建築設計事務所の開設者は、委託者の許諾がある場合でも、分譲マンションなど多数の者が利用する一定規模の建築物の設計業務を一括して他の建築士事務所に委託できないことになりました。

6 管理建築士等による重要事項の説明

建築士事務所の開設者は、設計や工事監理を受託する契約を建築主と締結しようとするときは、あらかじめ、当該建築主に対し、管理建築士等をして、契約の内容およびその履行に関する重要な事項（工事監理の方法、報酬額、設計または工事監理を

担当する建築士の氏名等）について、当該事項を記載した書面を交付して説明させなければならないという制度が新設されました。宅地建物取引業法の重要事項説明に準じた制度といえます。

7 一括再委託の禁止

分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の建築設計について、一括再委託が全面的に禁止されることになりました。

8 指定事務所登録機関による建築士事務所の登録と名簿の閲覧

指定登録法人制度を創設し、都道府県知事は指定事務所登録機関に建築士事務所の登録、登録簿の閲覧の事務を行わせることになりました。建築士について指定登録機関で登録、閲覧すると同様、建築士事務所についても登録、閲覧できるようにする制度です。

9 建築士事務所協会、建築士事務所協会連合会の制度の整備

建築士事務所協会、建築士事務所協会連合会等は、建築士事務所の業務の適正な運営および建築主の利益の保護を図ることを目的とする旨の定款をもつことが求められ、その目的を達成するために、指導勧告、苦情の解決、研修等の業務を行うことになりました。

10 建築士試験の受験資格の見直し

大学教育の多様化、建築資格の国際化等を背景に、一級建築士試験の受験資格者を大学等において建築に関する一定の科目を修めて卒業し、建築実務経験を2年以上有する者とするなど、必要な見直しを行います。実質的な内容に変化はありませんが、大学院の扱いなどが注目されています。

11 一括下請け工事の禁止（建設業法）

分譲マンションなど、発注者とユーザーが異なる一定の工事について、一括下請けを全面的に禁止するほか、改正前は公共工事のみに求められていた資格者証の交付等を受けた監理技術者の配置を学校・病院等の重要な民間工事に拡大しました。

※本文中の図表は国土交通省ホームページから引用。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●（社）全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3