

整備段階における質の確保を担保する 仕組みのあり方について

検討会、勉強会、WT等における指摘	対応方針（検討方向）
<p>建築基本法を制定する意味等</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基本法は関連制度の見直し方向に関する指針性を持たせる点に意味がある ● まず法体系をどう見直すべきか検討すべき ● 基本法として理念のみ規定しても意味がない ● 理念を規定しサブリミナル効果を期待する考え方もある 	<p>建築基本法のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 法体系全体の見直しに向けた論点を整理した上で基本法についてあり方を検討する
<p>判りやすい基準体系に見直すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築基準法は制定以来60年を超え、複雑で判りにくくなっている ● スリム化を進め、法体系を明解にすべき ● 法制定後条項等が膨大に追加され、全体像、規制内容の理解が困難 ● （集団規定等）各規制の趣旨を明確化すべき <p>性能規定化が不十分である</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 最低基準としての主旨が不明確な規定が多いなど部分的・限定的な性能規定化に留まっているのは問題 	<p>階層化された明解な性能基準体系への転換に向けた検討</p> <p>以下のような基準体系の見直しに向け検討する</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各規制項目に関し規制目的及び要求性能を明らかにした上で、法律に規制目的、政令に要求性能、告示に検証方法・適合仕様を規定するなど、階層化された明解な性能基準体系に転換する
<p>ストックの品質コントロールの観点から基準体系を見直すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ストックの有効活用、質の向上及び不良ストックの解消が図られる体系に見直すべき ● 既存不適格建築物の許容範囲に関し社会的コンセンサスを形成すべき ● ストックの性能等をモニタリングした結果を元に規制・誘導を図るべき 	<p>ストックの品質コントロールのあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 規制全体のバランス等を考慮しつつ、ストックの有効活用、質の確保及び不良ストックの解消が図られる基準体系及び適用のあり方等について検討する
<p>地域特性等をより反映しやすい体系とすべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自治体単位で意思決定できるよう、法律は出来る限りスリム化し、条例に委ねる範囲を拡充すべき 	<p>地域に委ねる範囲のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基準の付加・緩和に関して地域に委ねる範囲のあり方について検討する
<p>建築設備機器等に関する品質管理の確保・改善を徹底すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高度化、複雑化している昇降機等の安全装置の性能について、実効性のある安全性確保方策を検討すべき ● 昇降機の製造・保守点検に起因する事故があった場合に同種の製品・保守管理業者の現状把握・改善指導やリコール等を速やかに実施すべき 	<p>製造業者等を調査・監督する仕組みのあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築の施工業者とは別に建築設備機器等の製造・取付・保守点検を担う製造業者・保守点検業者を調査、監督する仕組みのあり方について検討する ● 建築規制で対応すべきかを含め検討する
<p>遊戯施設の安全確保に向け、適切な維持保全・運行管理を徹底すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 転落事故の発生等を踏まえ、構造基準への適合等ハード面の対応のみならず、適切な維持保全・運行管理の徹底を図るべき 	<p>遊戯施設の安全確保に向けたソフト対応のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 遊戯施設の運営主体による運行管理を調査、監督する仕組みのあり方について検討する ● 建築規制で対応すべきかを含め検討する

検討会、勉強会、WT等における指摘	対応方針（検討方向）
<p>確認・検査の仕組みを合理化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 審査側に要求される審査能力に応じて構造計算適合性判定の範囲を合理化すべき 資料6-1参照 ● 適判機関が自ら引き受けた建築確認案件に係る適判を一定の体制・役割分担確保等の条件下で行えるようにすべき 資料6-1参照 ● 計画変更に対する確認・検査の仕組みを合理化すべき 資料6-2参照 	<p>以下のような確認・検査の仕組みの範囲・方法の合理化を検討する</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高度な工学的判断を要さず確認審査で対応可能な場合について、構造計算適合性判定の適用範囲から除外するべきかどうかを検討する ● 第三者性が確保される体制・実施方法等を満たせば適判機関が自ら引き受けた確認検査案件の適判も行えるようにするべきかどうかを検討する ● 軽微な変更の範囲の拡大、計画変更手続きの簡素化等計画変更に対する確認・検査の仕組みを合理化することを検討する
<p>確認・検査の仕組みを強化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 行政庁による審査体制を強化すべき 資料6-3参照 ● 昇降機の安全装置等現行の確認検査の仕組みで制御困難な分野のチェックの仕組みを強化すべき 資料6-4参照 ● 工事監理・中間検査・完了検査を徹底すべき 資料6-5参照 ● エンドユーザーに安全な建物が提供される現行の仕組みの意義に鑑み、審査・検査手続きの簡略化は慎重に検討すべき 	<p>確認・検査の充実強化方向の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行審査・検査体制では制御困難な分野における対応方向に関し、専門家を活用した審査体制の充実等を検討する ● 是正等の実態を踏まえ検査の充実方向について検討する
<p>その他確認・検査等の仕組みに関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 特定行政庁（建築主事）と指定確認検査機関の役割分担及び責任のあり方を検証すべき 資料6-6参照 ● 集団規定に関し自治体の許可制度に移行するなど集団規定と単体規定の扱いを区分すべき 資料6-7参照 	<p>その他の確認・検査等のあり方に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不適合通知等の実態を踏まえ、確認・検査等の的確な実施の確保に向けた行政庁と民間機関の連携・役割分担等のあり方を検証する ● これまでの様々な指摘から、いわゆる集団規定（敷地外部に対する影響のコントロール）に期待される建築コントロールの目的と手段を整理し、それにふさわしい規制のあり方（基準や審査のあり方）等について、諸外国についての例も調査しつつ検討する。
<p>建築主・設計者等の責任により品質確保が図られる仕組みを強化すべき 資料6-8参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築主の自己責任による品質確保を基本とし、性能関連の情報開示と専門家の説明責任で対応すべき ● 伝統木造、工業化住宅、超高層等生産システムの相違に応じた品質確保の仕組みとすべき ● コントロール手法を多様化すべき ● 資格制度と保険制度の組合せにより対応している国の例も参考とすべき 資料6-9参照 	<p>供給者側の責任で品質が確保される仕組みの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 情報開示、保険等多様な品質コントロール手法の活用を検討する
<p>行政処分・罰則の仕組みを見直すべき 資料6-10参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 違反の重大性のみならず発見確率の高低で罰則の軽重を変えることで確認検査で発見しにくい違反を抑止すべき ● 業務停止等効果的な行政処分による制裁強化により不正の発生を防止すべき ● 設計段階のみならず施工段階も含めた違反防止対策を検討すべき 	<p>整備に係る処分・罰則のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 違反実態を踏まえつつ、現行の罰則と行政処分の実効性・軽重等を比較衡量し、バランスの取れた罰則と行政処分のあり方を検討する

利用段階における質の確保を担保する仕組み関連【論点整理事項③関連】

所有者等による適切な維持保全・管理運営を確保する仕組みを強化すべき

- 建築ストックの品質確保に向け、所有者の責任を明確にすべき
- 設備・遊戯施設の的確な保守点検・運行管理を確保する仕組みを整備すべき [論点整理事項①関連の再掲]
- 整備段階における確認検査、建築士の設計・工事監理に係る業務独占と同様にストックの品質をコントロールする仕組みを考えるべき

ストックの改修に対する公的規制を強化すべき

- リフォーム工事の設計・施工を担う事業者が規制されない(建築士資格や建設業許可不要のケース)状況を改めるべき
- 改修工事に対する構造計算適合性判定の適用のあり方を検討すべき(既存部分への適用緩和案件の扱い等)

ストックの改修に対する公的規制を合理化すべき

- 改修時の既存部分への基準適用のあり方について検討すべき
- ストックの有効活用のための利用方法の変化に柔軟に対応可能な仕組みとすべき [論点整理事項①関連の再掲]

不良ストック対策を強化すべき

- 違反建築物の所有者に対する執行罰の導入等違反建築物是正措置を強化すべき
- 必要な維持保全等がなされない不良ストックの解消を促す仕組みを構築すべき
- ストック再生の円滑化に向け、権利関係を整序する仕組みを整備すべき
- ストックの事故対策(原因究明・再発防止)を強化すべき

建築物の質の向上に向けた専門家の資質確保方策、情報の非対称性解消方策【論点整理事項④関連】

資格者制度を質の向上に向け有効なものとするべき

- 法規制対応よりも建築物の質の向上に向け主体的な役割を果たす者を資格者とするべき
- 資格者関係団体による自律的監督体制を整備すべき

新技術の開発・活用が促進される仕組みとするべき

- 技術認定制度を創設すべき
- 良質な建築物整備に向けた民間の取り組みを国がルールとして積極的に取り込む(endorse)べき

資格者・建築物性能の情報開示を推進すべき

- 建築物の品質・性質に関する情報開示を通じ品質・性能向上に資する投資を円滑化すべき
- 資格者の履歴情報等を開示し情報の非対称性解消により適切な資格者の活用を推進すべき
- 人材育成等正確な情報が提供・流通する環境整備を推進すべき
- 情報開示により経済的損失を被る社会的弱者への手当を検討すべき

制度概要

【平成19年建築基準法改正による構造計算適合性判定制度導入の背景】

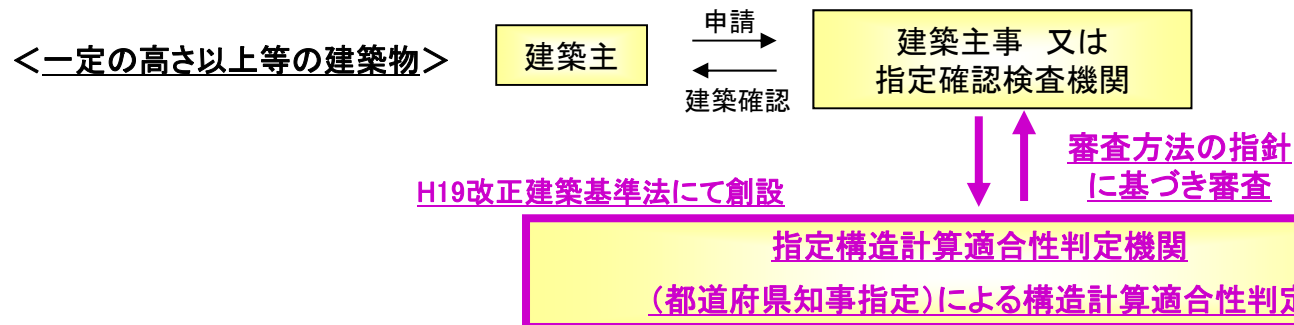
- 構造計算書偽装事件における偽装内容は、構造計算書の単純な差替えからコンピュータ計算途中の数値など出力結果の一部を巧妙に修正したもので多岐にわたっており、これらの偽装を漏れなく発見するには従来からの審査に加え、構造計算の過程等の詳細な審査や再計算を行う必要があるが、建築主事等が単独でこれを行うことは人員・技術力も限られ、かつ、可能な限り迅速な審査が求められている中で実質的に不可能であった。
- このため、構造計算の法適合性を完全なものとするべく、建築主事等が行う審査とは別に第三者で一定の技術力を有する者が構造計算の過程等の審査や再計算を実施することにより、その法適合性のチェックを複層的に行うことが必要であり、構造計算適合性判定制度を導入したところ。

【構造計算適合性判定制度の概要】

- 高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物※¹に係る建築確認については、建築主事又は指定確認検査機関が、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定※²（適判）を求めなければならない。

※1：高度な構造計算（ルート2、ルート3、限界耐力計算）及び大臣認定プログラムによって安全性を確認する、一定の高さ（木造：高さ13m超又は軒の高さ9m超、鉄筋コンクリート造：高さ20m超等）以上等の建築物

※2：適判とは、構造計算の法適合性を適確に審査するため、建築主事等が行う審査に加え、第三者機関において一定の技術力を有する者が工学的に高度な判断を伴う構造計算のモデル化の方針、剛性及び耐力の評価、構造特性係数の設定等を含む審査を行う制度



※大臣認定プログラムを用いた場合、再入力・再計算を行い審査を効率化

【建築確認と構造計算適合性判定の関係】

- 指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関の指定基準を満たしていれば、両方の機関としての指定を受けることが可能。
- 指定確認検査機関が建築確認を担う案件に関し、同一機関が構造計算適合性判定も行うことは、建築確認を担う主体とは別の第三者機関が法適合性を確認するという制度の趣旨に基づき、指定構造計算適合性判定機関の指定の基準においてそのような行為を禁止している。

「建築基準法の見直しに関する検討会」(H22.3～10)における適判の対象範囲の合理化・ワンストップ化に関する指摘等

【適判の対象範囲の合理化】

- 比較的容易な構造計算による場合は適判を不要とすべきといった積極的な意見と、審査側に要求される審査能力を踏まえて対象範囲を見直す必要性を議論すべきといった慎重な意見の双方が示され、各構造計算ルート of 審査の難易度に対応して適判の対象外とできる範囲等について技術的検討を行う委員会を設置し、当該委員会における検討結果を踏まえ、透明性の確保に配慮しつつ制度見直しを検討する必要があるとされた。
- これらの指摘を踏まえ、建築主事が審査が難しいとの意見が多い工学的判断を要する建築物※の範囲について、『構造計算適合性判定制度関連技術検討委員会』(H22.11～H23.2)(国土技術政策総合研究所)において、技術的な検討を実施。

※構造計画が特殊なもの、荷重条件が特殊なもの、部材配置が特殊なもの、部材形状が特殊なもの、材料やその組合せが特殊なもの等

【建築確認と構造計算適合性判定のワンストップ化】

- 同一物件に対し同じ機関が建築確認と構造計算適合性判定の両方を行う、いわゆるワンストップ化を求める意見と、異なる組織によるダブルチェックを堅持すべきとの慎重な意見、さらには第三者性・必要な審査能力が確保される体制整備等を前提とすべきとの意見が示され、所要の第三者性・審査能力の確保可能性等について検証した上で判断することが望ましいとされた。

建築物の規模

構造計算ルート

手続き

超高層建築物

高さ60m超

⑤ 時刻歴応答解析

大臣
認定

+

建築
確認

H21年度 約200件(全体の0.04%程度)

大規模建築物

木造：高さ13m又は軒高9m超
鉄骨造：階数4以上
RC造：高さ20m超 等
※ただし、任意に構造計算ルート②～④とした場合の中規模建築物を含む。

④ 限界耐力計算

③ 保有水平耐力計算 (ルート3)

高さ31m超の建築物は不可

② 許容応力度等計算 (ルート2)

木造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
ルート2	ルート2	ルート2-1
		ルート2-2
		ルート2-3

建築
確認

+

構造計算
適合性判定
(ピアチェック)

H21年度 約14,000件
(全体の3%程度)

中規模建築物

木造：3階以上又は延べ面積500㎡超
木造以外：2階以上又は延べ面積200㎡超
組積造：高さ13m又は軒高9m超 等

① 許容応力度計算 (ルート1)

建築
確認

H21年度 約126,000件
(全体の25%程度)

小規模建築物

(構造計算不要)

建築
確認

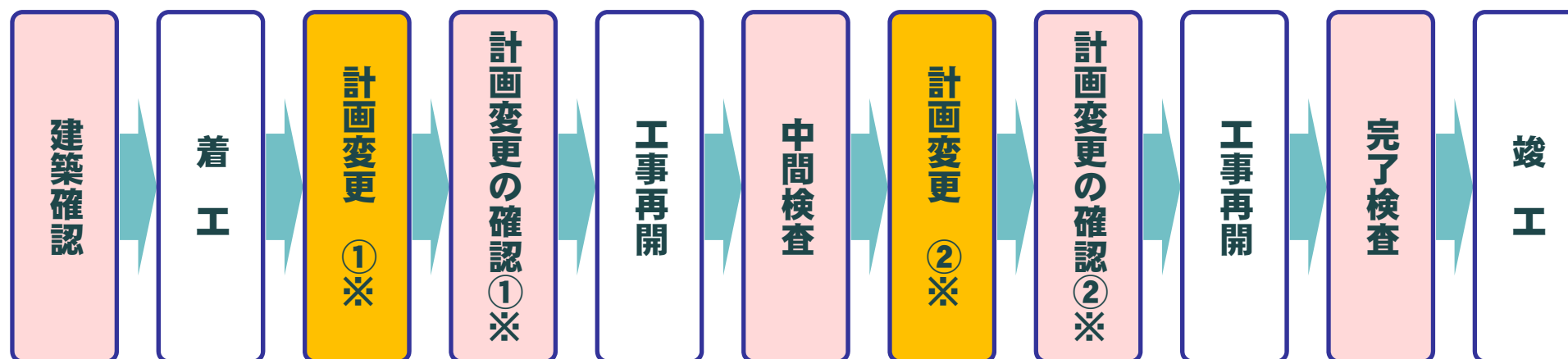
H21年度 約363,000件
(全体の72%程度)

※平成21年度の建築確認の件数は約503,300件
※件数には計画変更に係るものを含まない

制度概要

- 建築確認を受けた建築物の計画の変更（以下「計画変更」）を行う場合には、一定の軽微な変更を除き、計画変更の確認を受けなければならない。
- 計画変更の手続きは着工後も必要であり、変更後の工事を行う前までに再度計画変更の確認を受けなければならない。
- 当該仕組みにより不適切な計画に基づく施工が回避され、検査時に改めて計画内容の適合性を確認する必要がないため、迅速・円滑な検査の実施が可能。

【計画変更に係る確認・検査のフロー】 ※一定の軽微な変更については確認は不要



「建築基準法の見直しに関する検討会とりまとめ」における計画変更に係る確認・検査制度に関する指摘等

- 中間・完了検査前にまとめて計画変更を行う等工事中の計画変更手続きを柔軟化すべきとの指摘がなされた。

体制の現状

- 都道府県や政令市等比較的規模の大きい特定行政庁においては、複数名の建築主事の他、意匠・構造・設備の分野ごとの審査・検査の担当者が存在していることが多いが、人口25万人以下又は小規模な建築物しか扱わない特定行政庁においては、一人の建築主事で複数又は全ての分野の審査を担当していることが少なくない。
- 外部の講習会への参加や、確認審査・検査に精通したOBの再雇用（審査等の実務だけでなく初任者等への指導も実施）等により、審査・検査の質の維持・技術力の向上を図っている。

特定行政庁へのヒアリング※で指摘されている課題

※ H23. 8月に5特定行政庁を対象に実施。

- 建築主事による確認・検査件数が減少しており、実際の案件で審査・検査の経験を積むこと（0JT）が困難な状況にある。
- 構造・設備分野に詳しい職員が近い将来定年等により退職した後の体制整備が課題である。

（参考）国等で実施している特定行政庁における確認審査・検査体制の強化に係る主な取組み

【国における取組みの例】

- 国土交通大学校において、毎年度、特定行政庁職員を対象に以下の研修を実施。
 - ・ 建築指導研修（内容：天空率、耐火性能検証法等の高い専門性が求められる分野に係る審査演習等）
 - ・ 建築構造審査研修（内容：構造計算書の審査演習等）

【日本建築行政会議（全特定行政庁等を構成員とする団体）等における主な取組み】

- 毎年度、特定行政庁職員等を対象に以下の研修を実施。
 - ・ 建築構造審査実務者講習（内容：構造に係る審査の要点を構造種別に実践的に解説等）
 - ・ 建築基準適合判定資格者受検講習会
- 平成23年度に「建築構造審査・検査要領2011年版」の編集を行うとともに、当該要領の内容に係る講習会を実施。

確認検査主体における課題

※ H23. 8月に5特定行政庁、3指定確認検査機関を対象に実施。

- 現行制度の確認・検査の仕組みでは確認・検査が実質的に対応困難と考えられる事項・分野について、確認検査主体へのヒアリング※を通じてその実態を把握。

①確認審査において非常に高い専門性が求められる事項・分野

- ⇒ (例) 【防火・避難】 耐火性能検証法、防火区画検証法、避難安全検証法等の性能検証法の審査
- 【構造】 限界耐力計算・エネルギー法等の性能検証法等の法適合性の審査
- 【意匠】 天空率、日影規制の計算等の適切性の審査
- 【建築設備】 昇降機の安全装置の構造、浄化槽の構造、ガス事業法等建築基準関係規定等の法適合性の審査
- 【工作物】 遊戯施設の安全装置等の法適合性の審査

②目視、動作確認等の検査が物理的・技術的に困難な事項・分野

- ⇒ (例) i) 目視困難：非常用の照明装置の構造、給水装置・排水設備、浄化槽の構造等
- ii) 動作確認困難：昇降機の安全装置等
- iii) 測定・現地確認困難：非常用の照明装置の照度、建築材料、エレベーターの昇降路内の構造、遊戯施設等検査に足場を要するもの等

制度概要

- 施工の不備が原因と考えられる建築物被害を生じないようにするため、3階建以上の共同住宅の2階の床等の鉄筋配置工事の工程に係る法適合性の検査（中間検査）が一律に義務付けられている他、特定行政庁が施工中に検査することが必要な工事の工程を特定工程として指定した場合において、当該特定工程に係る法適合性の検査（中間検査）を受けなければならない。
- 工事が完了した際には、建築物の法適合性の検査（完了検査）を受けなければならない。

中間検査・完了検査における主な指摘・是正事項の例

- 確認検査主体へのヒアリング※を通じて把握された主な指摘・是正事項は以下の通り。

※ H23.8月に5特定行政庁、3指定確認検査機関を対象に実施。

中間検査における主な指摘・是正事項の例

■構造

【RC造】

- ・配筋のみだれ
- ・鉄筋のかぶり厚さの不足

【鉄骨造】

- ・接合部のボルトの締め付け不良
- ・柱脚アンカーボルトの定着不良

【木造（軸組）】

- ・耐力壁の位置
- ・仕口接合金物の不足

■意匠

- ・配置寸法、敷地境界不明確、高さ、既存の塀の残置

【参考】H22.7時点で約3割の特定行政庁が特定工程を指定していない状況

完了検査における主な指摘・是正事項の例

■意匠

- ・階段の手すりの一部分の設置ミス
- ・外構工事未完（2項道路後退、地盤面不確定等）

■設備

- ・設備部材の防火区画貫通部の施工不良
- ・非常用照明装置の設置不良

【参考】違反建築物に係る主な違反・是正事項の例

※法：建築基準法

- 防火・避難規定（法第35条等）
- 用途地域内の建築制限（法第48条）
- 建ぺい率（法第53条）
- 道路内の建築制限（法第44条）
- 容積率（法第52条）
- 等

制度概要

- 指定確認検査機関の確認済証については、建築主事の確認済証とみなされ、指定確認検査機関が確認済証を交付したときは、7日以内に確認審査報告書を作成し、特定行政庁に提出しなければならない。
- 特定行政庁は指定確認検査機関より確認審査報告書の提出を受けた場合において、確認済証の交付を受けた建築物の計画が建築基準関係規定に適合していないと認めるときは、その旨を建築主及び当該指定確認検査機関に通知しなければならない。その場合に当該確認済証は効力を失う。

建築基準関連規定に適合しない旨の通知の発出状況等

- 平成20年度：59件、平成21年度：68件、平成22年度：34件

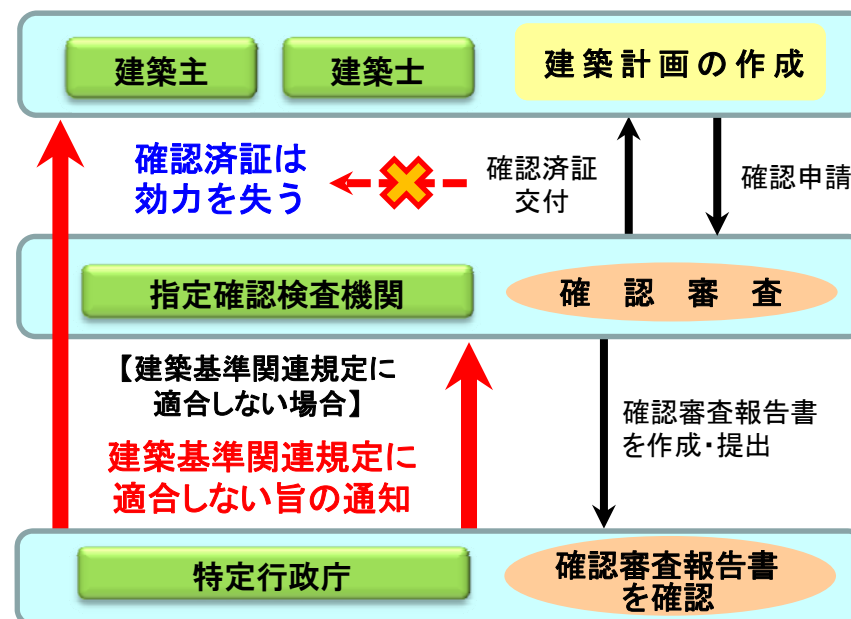
※集団規定（接道義務）や手続き規定（確認申請）に不適合であるものが多い。

関連状況等

- 平成17年6月24日の最高裁決定においては、「指定確認検査機関による確認に関する事務は、建築主事による確認に関する事務の場合と同様に地方公共団体の事務であり、その事務の帰属する行政主体は、当該確認に係る建築物について確認する権限を有する建築主事が置かれた地方公共団体である」とされ、指定確認検査機関の行った建築確認に係る国家賠償請求の被告を特定行政庁とすることを認めている。
- 平成17年に発覚した構造計算書偽装事件に関し、指定確認検査機関又は特定行政庁を被告とする賠償請求訴訟(15件)中、審査側は
 - ・確定判決を得た9件についてはいずれも勝訴。
 - ・2件は1審係争中、2件は1審勝訴、1件は1審2審勝訴、1件は1審敗訴2審勝訴。

※平成23年9月末現在で把握しているもの

【特定行政庁による取消権行使のフロー】



集団規定についての指摘には、規制の緩和(容積率等)をすべきとの意見と、規制を強化すべき(許可制度への移行など)との両方の意見がみられる。

このうち、特に後者に関連し、集団規定と単体規定を分けるべきとする指摘があり、①審査手段について「地域住民も含めた協議調整型手続きによりコントロールすべき(若しくは許可制度にするべき)」とするもの、②基準の策定や審査主体について「地方公共団体に委ねるべき(地方分権)」とするものなどがみられる。

【集団規定に関するこれまでの指摘の例】

■規制の緩和をすべきとの意見

□用途規制の緩和についての意見

建築基準法の規制(用途規制)により、東京都市部における新規出店の許可を得ることが事実上できない。この規制は主要都市圏で販売網を拡大しようとする外国メーカーにとって大きな負担。(対照的に規制導入前に建てられた国内メーカーは既得権を享受)

(日本-EU「合同ハイレベルグループ会合」(平成22年4月)においてEUから提示)

□容積率規制の緩和についての意見

・老朽建築物等の建て替え等に資する容積率の緩和 等 (2010年度日本経団連規制改革要望(平成22年10月14日)個別要望項目より)

□八代尚宏氏(国際基督教大学教授)の主張

都市部の住宅の容積率の緩和は投資刺激に即効性があり、財政負担も不要である。低層住宅や一戸建てを前提にした都市計画のルールを変えれば、民間資金が流れ込む。(平成21年8月6日 読売新聞「衆院選 経済・財政 識者に聞く」)

■規制を強化すべきとの意見

□市街地環境制御に関する法制度の望ましいあり方について(平成17年3月(社)日本建築学会 建築基準法・都市計画法特別研究委員会)

建築基準法集団規定及びこれに関連する都市計画制度への提言

○協議調整型ルールの導入

現行制度は行政の恣意性排除等を理由として裁量的運用を認めず、事前明示型の基準を定める方式を採用しているが、この方式は建築・開発計画が周辺環境と適切な調和をはかることを困難にしてきた。これからの時代において、個別の更新を制御しつつ市街地環境を魅力あるものにつくり上げていく上では、協議調整型のルールを導入することが不可欠である。

□日本弁護士連合会「持続可能な都市の実現のために都市計画法と建築基準法(集団規定)の抜本的改正を求める意見書」(平成22年8月19日)

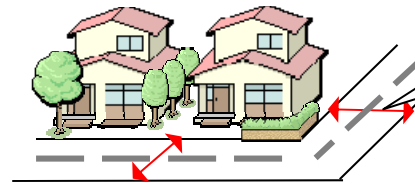
- ・現行建築基準法(集団規定)を再編し、都市計画法を統合し、開発許可と建築確認を一体化させた総合考慮が可能な許可制度とすること。
- ・市町村に土地利用規制や具体的なルール策定・個別審査の権限を付与して、地方分権を拡充すること

□建築基準法の見直しに関する検討会(第4回) 浅田委員(大阪府審査指導課長)提出資料(平成22年4月26日)

○単体規定は、構造・設備規定が年々専門化してきており、単体規定のような技術的分野は民間機関が、集団規定のようなまちづくり分野は地方公共団体が、それぞれ法適合を確認する方法も研究すべきである。なお、集団規定は、まちづくりの根幹に関わるものであり、地元市町村が関与できる法体系とすることが望ましい。

敷地と道路の関係

- ・ 接道義務、道路内の建築制限 等



接道義務
原則、幅員 4 m以上の道路に 2 m以上接すること

建築物の用途制限

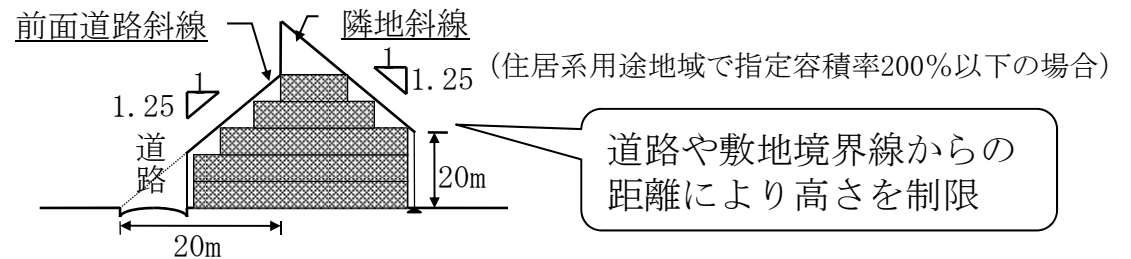
- ・ 用途地域ごとの用途制限 等

用途地域 (12種類) に応じて、建築物の用途を制限



建築物の形態制限

- ・ 容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制 等



道路や敷地境界線からの距離により高さを制限

防火地域・準防火地域内の制限

- ・ 防火地域内等の建築物について、耐火建築物に制限 等

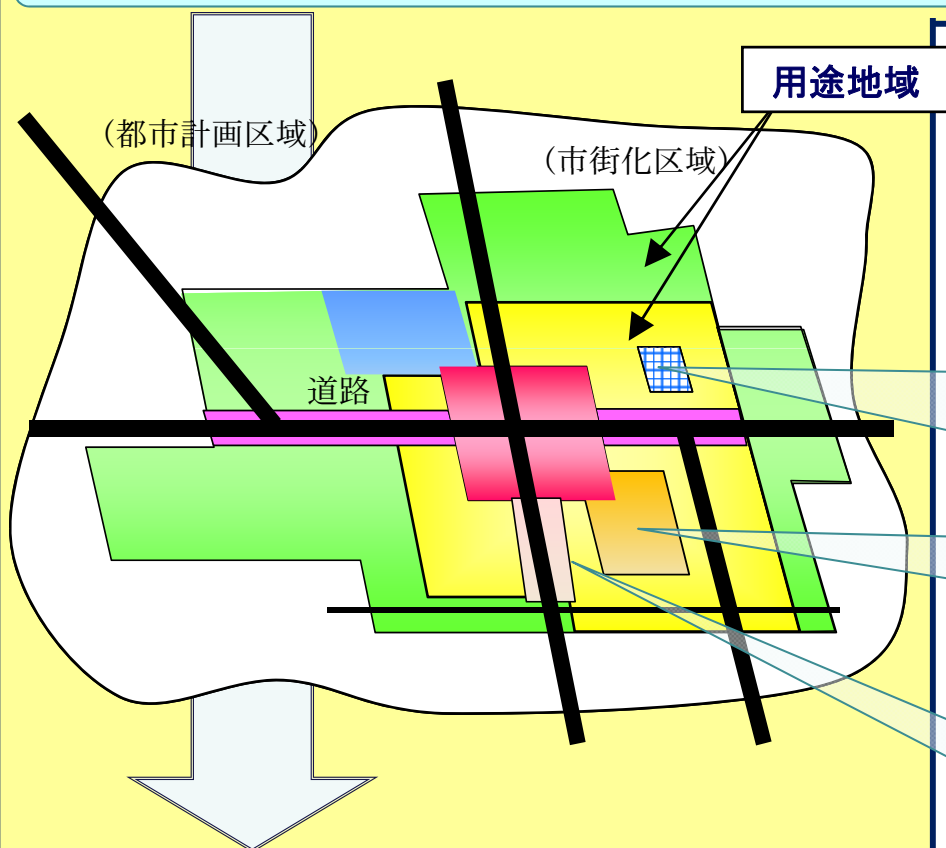
都市計画で定めた防火地域又は準防火地域内においては、一定の耐火性能等を確保
(例) 防火地域内の 3 階以上又は延べ面積が 100 m² を超える建築物は、原則耐火建築物とすること

※:これらの一般的なメニューに対し、地域の実情に応じて建築物等に関する規制を地方公共団体の判断により強化又は緩和可能な地区計画等がある

都市計画 (都市計画法)

(集団規定は、原則として都市計画区域内においてのみ適用)

地方公共団体が、都市計画法で定める用途地域を設定し、各地域における容積、建ぺい等について建築基準法に定める選択肢の中から選択し、都市計画において定める。

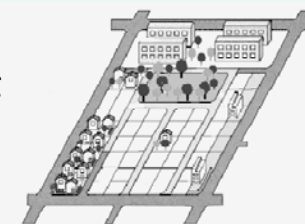


地域の実情に応じた地方公共団体の判断による規制の強化、緩和が可能

(強化又は緩和の例)

地区計画

地区計画(都市計画)の指定及び地方公共団体の条例により、建築物等に関する用途、形態等の規制を詳細に強化又は緩和



高度地区

高度地区(都市計画)の指定による高さ制限の強化等



特別用途地区

特別用途地区(都市計画)の指定及び地方公共団体の条例により用途制限を詳細に強化又は緩和

建築規制 (建築基準法)

- ・都市計画によって選択された基準に基づき、個別建築計画に対して規制を実施
- ・特定行政庁が建築計画を審査し、個別の建築物に対して許可等を行う特例措置がある

■高さ制限の例

①横浜市高度地区

○横浜市では工業専用地域を除く市街化区域全域に用途地域に応じた高さ制限（10m～31m）を導入

○総合設計制度に基づく許可などによる特例がある

【平成22年度の横浜市内の建築確認件数等】

確認件数		高度地区の適用除外	総合設計による許可	地区計画内の届出件数
横浜市	民間機関			
約500	約14,000	12	5	約500

②文京区高度地区

○文京区では全域に絶対高さ制限の導入を検討、8月31日に第1次素案を公表

○今後、区民説明会等を経て平成24年度以降の都市計画決定を予定

○なお、現案では、既存不適格建築物の建替え、大規模敷地、総合設計等の場合にのみ絶対高さ制限の特例を認める予定

絶対高さ制限を定める高度地区		絶対高さ型	
併用型(斜線型+絶対高さ型)		22	22m 高度地区
		24	24m 高度地区
		29	29m 高度地区
		32	32m 高度地区
		35	35m 高度地区
		39	39m 高度地区
		45A	45m 高度地区 A
		45B	45m 高度地区 B
		47	47m 高度地区
		50	50m 高度地区
		60	60m 高度地区
		70	70m 高度地区



【区報 ぶんきょう(平成23年8月31日)より】

■「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」

○中高層建築物の建築に際し、事前の標識の設置や近隣関係住民への説明会等を指導

- ・中高層建築物：原則、高さ10mを超える建築物（一低専・二低専内は地上3階建以上又は軒高7m以上）
- ・近隣関係住民：敷地境界線から建築物の高さを2倍した距離の範囲内にある土地又は建築物の権利者及び居住者
- ・標識設置期間：延べ面積1,000㎡を超え、かつ高さ15mを超える建築物の場合は確認申請日の少なくとも30日前から工事完了日まで（その他の建築物は確認申請日の少なくとも15日前から）

○建築紛争が発生した場合は、あっせん又は調停を行い、紛争の迅速かつ適正な解決を図る

- ・建築紛争：日照、通風、採光の障害、風害、電波障害、プライバシーの侵害等や工事中の騒音、振動、工事車両による交通問題等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との間の紛争
- ・あっせん：建築主と近隣関係住民の双方又は一方（他方があっせんに同意している等相当な理由がある場合に限る）からの紛争調整申出書の提出に基づき東京都が実施
- ・調停：あっせんにより紛争解決ができなかった際、原則として当事者双方が調停を受諾した場合には、調停委員会（法律、建築、環境問題の専門家3名以上で構成）による調停を実施

	総則・単体規定関連	集団規定関連
	民間機関の事務 125機関、確認検査員・補助員 4,685人 うち確認検査員2,365人	
建築確認 年間約58万件 中間検査 年間約18万件 完了検査 年間約51万件	民間機関 建築確認 約46万件 (全体の約8割) 【4号建築物はうち約32万件】 中間検査 約17万件 (全体の約9割) 完了検査 約41万件 (全体の約8割) 【4号建築物はうち約28万件】	
※建築確認・検査は建築主事又は確認検査員が実施	行政 建築確認 約11万件 (全体の約2割) 【4号建築物はうち約8万件】 中間検査 約1万件 (全体の約1割) 完了検査 約10万件 (全体の約2割) 【4号建築物はうち約7万件】	
許可・認定 年間約19,000件	約6,000件 (総則に係る技術的な審査) <仮使用承認、仮設建築物>	約13,000件 約10,000件 (道路関連の審査※) ※ほとんどが包括許可基準に基づく許可 約3,000件 (その他の集団規定に係る技術的な審査)
違反是正 年間約3,600件	総則に係る違反是正 約2,200件 <確認申請手続・中間検査等>	実体規定に係る違反是正 約1,400件 約60件 (道路関連の違反是正) 約700件 (その他の集団規定に係る違反是正)
	行政の事務 443特定行政庁、建築行政職員 7,876人 うち建築主事 1,635人	

制度概要

【住宅性能表示制度】（H12～、任意制度）

- 住宅の基本的な性能について、国が定める性能評価項目・性能評価基準（新築の場合：構造・火災時の安全性等10分野32項目）に基づき、公正中立な第三者機関である登録住宅性能評価機関が設計図書の審査や施工現場の検査を経て等級などで評価。
- 建設住宅性能評価書が交付された住宅については指定住宅紛争処理機関（全国の弁護士会）による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能（申請費用は1件につき1万円）。

【住宅瑕疵担保責任保険】（H21～、新築住宅を供給する事業者には保険加入（又は供託）を義務付け）

- 住宅瑕疵担保履行法で義務付けられた資力確保措置の一つとして、事業者が住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）に加入する保険で、万が一事業者の倒産などにより瑕疵の補修等が行われな
い場合には、住宅購入者等に保険会社から保険金が支払われる。
- 保険加入住宅は、工事中に保険法人の検査員（建築士）により現場検査※が行われる。
※モラルハザードの防止、保険制度の安定的運営を図るため、保険金支払い対象となる構造耐力上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分（柱、基礎、外壁、屋根等）について、基礎配筋工事完了時や屋根工事又は下地張り直前の工事の完了時等に、設計図書等に基づき適切な施工が行われているかをチェックするもの。
- 事業者とのトラブルの際には指定住宅紛争処理機関（全国の弁護士会）による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能（申請費用は1件につき1万円）。

活用状況等(平成22年度)

【住宅性能表示制度】

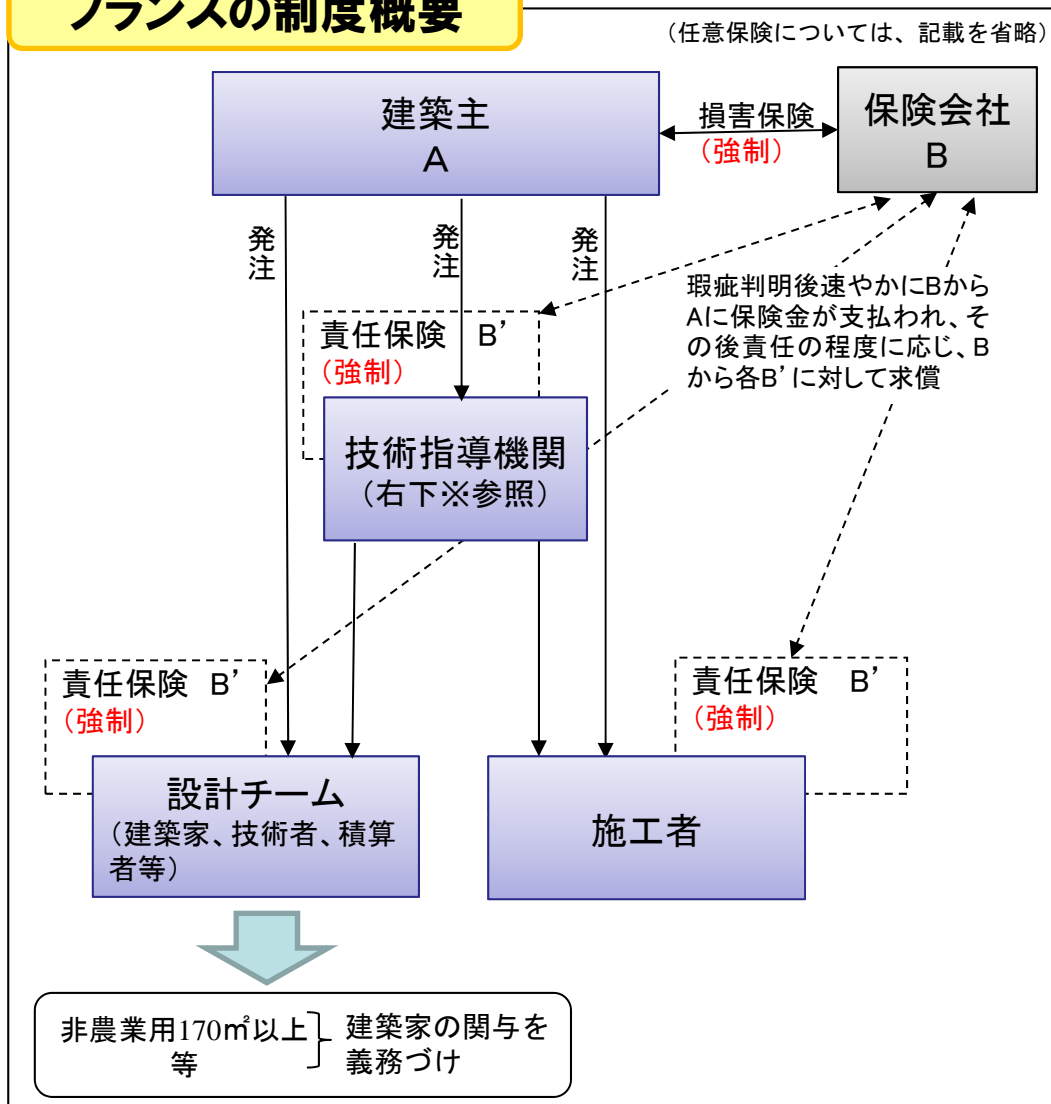
- 19万戸以上の新築住宅（新築住宅の2割強）において設計住宅性能評価書が交付。

【住宅瑕疵担保責任保険】

- 新築住宅において戸数ベースでは5割強、事業者ベースでは99%強が住宅瑕疵担保責任保険を活用。

以下は、2011年9月までの調査結果をまとめたもの。保険の契約条件、技術指導機関の役割等、保険制度が機能するための諸条件について追加の調査が必要。

フランスの制度概要



フランスの保険制度の特徴

- 設計チーム内の各主体、施工者、技術指導機関それぞれに10年間の瑕疵担保責任を課し、責任保険加入を義務づけ。
- 瑕疵判明後速やかに損害保険会社から建築主に保険金が支払われ、その後責任の程度に応じ、損害保険会社から各責任保険会社に対して求償。

フランスの資格制度と保険制度

- 一定の建築物の設計は、建築家(建築家協会への登録制)の関与を義務づけ。保険制度と併存。

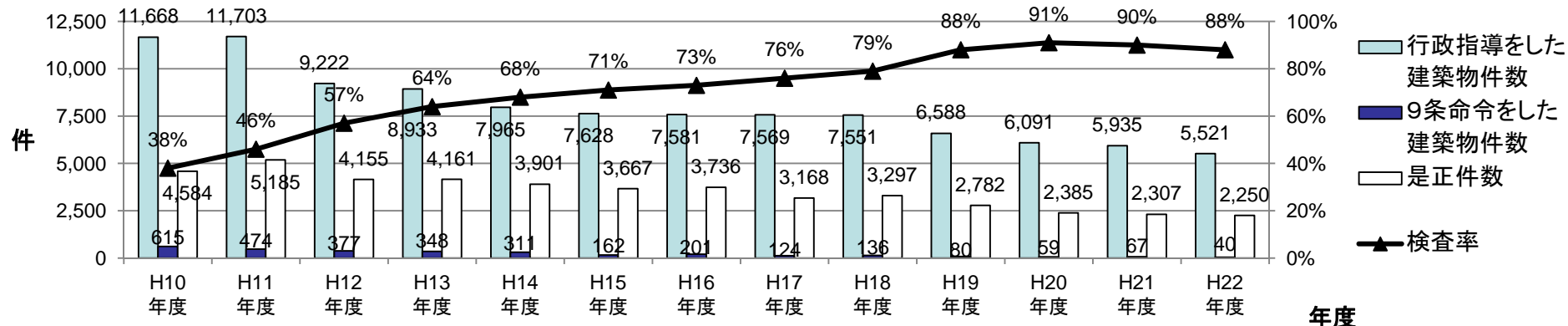
- ※ 技術指導機関は、建設担当大臣の認可(5年更新)を受けた機関で、建築主の要請に応じて設計・施工に対する技術検査を行う。
- ※ 最上階の床が地面より28m以上の建築物等について、技術指導機関の利用を義務づけ。ただし、実態上はそれ以外の建築物でも利用されている場合が多い。

(注) 本資料は、フランスの建設・住宅法典、フランス政府関係者の発表資料、2011年9月に行ったフランス政府関係者へのインタビュー等に基づき、作成した。

制度概要

【違反建築物に対する措置と現状】

- 建築基準法令の規定等に違反した建築物又は敷地について、特定行政庁は建築物の所有者等に対して、工事の施工停止命令、建築物の除却、修繕、使用制限等の違反是正措置命令を行うことができる。
- 実態として、検査率の向上に伴って行政指導や9条命令をした件数等は減少傾向にある。



- ・9条命令：違反建築物の所有者等に対し、除却、改築、使用禁止等、違反を是正するために必要な措置をとることを特定行政庁が命ずること。
- ・違反建築物件数：違反を確認した年度にかかわらず、調査年度内に行政指導等を行った建築物等の数
- ・是正件数：違反を確認した年度にかかわらず、調査年度内に特定行政庁が違反の是正を認めた建築物等の数
- ・検査率：当該年度の確認件数に対する当該年度の検査済証交付件数の割合

【改正建築基準法・建築士法（H19.6.20施行）による主な罰則強化】

法律名	違反内容	改正前(括弧内は対法人)	改正後(括弧内は対法人)
建築基準法	建築物の是正命令、 工事施行停止命令等違反	懲役1年/罰金300万円 (罰金1億円※)	懲役3年/罰金300万円 (罰金1億円※)
	構造耐力に係る基準(小規模建築物に係るものを除く。)など重大な実体規定違反の設計等	罰金50万円(罰金50万円)	懲役3年/罰金300万円 (罰金1億円※)
	建築確認、完了検査、中間検査に関する違反	罰金30、50万円 (罰金30、50万円)	懲役1年/罰金100万円 (罰金100万円)
建築士法	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	なし	懲役1年/罰金100万円 (罰金100万円)

※ 学校、病院、共同住宅等の特殊建築物等に係るものに限る。
(参考) 改正後の罰則が適用された事例について、把握しているものはない。

制度概要

【主な一級建築士の処分基準の強化】

懲戒事由	処分内容	
	改正前	改正後 (H19.5.31改正)
1 禁錮以上の刑に処せられた場合	業務停止(刑期の1/6) ～免許取消	免許取消 (絶対的欠格事由(5年間))
2 建築物の建築等に関し罰金刑に処せられた場合	— (違反設計等による処分)	免許取消 (絶対的欠格事由(5年間))
3 違反設計		
a 建築物の倒壊・破損等の発生に繋がるおそれのある場合(耐震強度不足)	業務停止3月 (ただし、建築物の倒壊・破損等が生じた場合は業務停止3月～免許取消)	業務停止6月 ～業務停止12月
b その他の場合		業務停止3月
4 名義貸し	業務停止3月	業務停止3月
5 違反行為の指示等	—	業務停止3月
6 信用失墜行為	—	業務停止1月

注：・赤字は改正部分

・改正後1,2は建築士法9条に基づき免許を取り消さなければならない。その他は建築士法10条による懲戒処分の基準

・処分を行うべき2以上の行為について併せて処分を行う場合(複数物件で違反設計を行った場合等)は、最も重い懲戒事由に加重する

【一級建築士の懲戒処分の状況】

(単位:人)

年度	H1~H16 (平均)	H17	H18	H19	H20	H21	H22
免許取消	0.31	11	15	11	4	6	4
業務停止	10.3	17	45	62	15	30	10
戒告	3.75	3	0	0	1	2	0
合計	14.36	31	60	73	20	38	14

【一級建築士の懲戒処分の原因となる事実の例(H22)】

- ・違反設計(耐力壁量不足関係、日影関係)
 - ・虚偽の確認通知書作成
 - ・無確認着工容認
 - ・工事監理不十分
- など