

建築基準法等の改正の概要

国土交通省においては、平成17年に発生した構造計算書偽装問題の再発を防止するため、平成18年に建築確認・検査の厳格化を内容とした建築基準法等の一部改正を行い、本年6月20日より施行した。

【法改正等のポイント】

① 構造計算適合性判定制度の導入

通常の建築確認に加え、高さ20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物など、高度な構造計算を行う建築物を対象に、新たに第三者機関による構造審査を義務付け

② 確認審査期間の延長

21日間→35日間（大臣認定プログラムによらない場合等は最大70日間）

※木造2階建て住宅等の小規模建築物は、従前通り7日間

③ 確認審査等に関する指針の制定及びそれに基づく審査の実施

ずさんな設計図書を審査段階で補正する不適切な慣行があったため、軽微な不備を除き、補正を認めないこととした

④ 3階建て以上の共同住宅に対する中間検査の義務付け

等

建築基準法改正等の概要

構造計算書偽装問題等で明らかになった課題

■ 建築確認・検査の課題

- ・ 複数の特定行政庁、指定確認検査機関において偽装が見逃された
- ・ 今回の偽装の一部は、迅速な審査で偽装を見破ることは困難
- ・ 建築士が設計を行うことで審査省略される木造住宅において構造耐力上の違法行為があった

建築行政の課題

■ 指定確認検査機関の課題

- ・ 指定確認検査機関の要件強化が必要
- ・ 指定確認検査機関の監督強化が必要

■ 建築士の資質・能力の課題

- ・ 元請建築士の能力不足 等

建築士制度の課題

■ 建築設計の専門分化の課題

- ・ 構造・設備設計の専門分化が進み、設計者の責任分担が不明確

■ 建築士事務所の課題

- ・ 重層的な業務実施体制が常態化し、建築士事務所の業務適正化が必要

■ 違法行為に対する罰則等の課題

- ・ 違法行為に対する罰則等が不十分

消費者保護の課題

■ 瑕疵担保責任履行の実効性の課題

- ・ 住宅品確法により、売主等に対し、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられたが、売主倒産時に、これが履行されず、住宅所有者が極めて不安定な状態におかれた

I. 建築基準法等の一部改正(第164回通常国会)

◆ 建築確認・検査の厳格化

- ・ 高度な構造計算を要する一定高さ以上の建築物について、構造計算適合性判定の義務付け
- ・ 3階建て以上の共同住宅について中間検査の義務付け
- ・ 建築確認・検査の指針の策定及び公表

◆ 指定確認検査機関の業務の適正化

- ・ 指定要件の強化(損害賠償能力、公正中立要件等)
- ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
- ・ 指定確認検査機関に関する情報開示(監督命令等)

◆ 建築士等の業務の適正化

- ・ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止
- ・ 確認申請書等に設計を担当した全ての建築士の氏名等の記載を義務付け
- ・ 建築士事務所の業務実績、所属建築士の氏名等を毎年度知事に報告、知事による当該書類の閲覧

◆ 罰則の強化等

- ・ 建築士等に対する罰則の大幅な強化 等
- ・ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名等の公表

◆ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- ・ 宅建業者等に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方への説明を義務付け

II. 建築士法等の一部改正(第165回臨時国会)

◆ 小規模木造住宅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が設計した場合のみ省略

◆ 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 等

◆ 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

- ・ 構造設計一級建築士等による法適合チェック義務付け

◆ 設計・工事監理業務の適正化等

- ・ 管理建築士の要件強化、重要事項説明の義務付け等
- ・ 一定の建築設計等について一括再委託の全面的禁止
- ・ 建築士名簿の閲覧

◆ 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 等

III. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(第166回通常国会)

◆ 住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効性を確保するための資力確保措置の義務付け等

- ・ 保険や供託の仕組みを活用した資力確保の義務付け
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定
- ・ 保険契約に係る住宅の紛争処理体制の整備

住宅着工、建築確認（確認、申請）の動向 （平成19年4月～10月）

平成19年12月14日
国土交通省住宅局

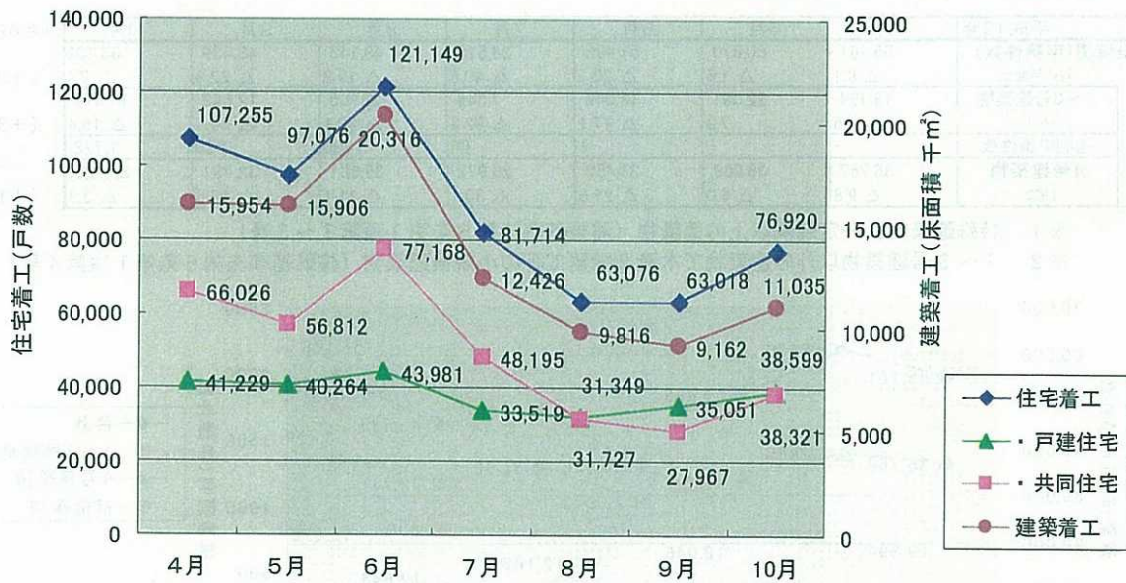
(1) 10月の住宅着工戸数は、9月と比較して全体として増加している。戸建住宅については2ヶ月連続して増加、共同住宅等については、改正法施行後初めて増加している。

【住宅着工（戸数）・建築着工（床面積）の推移】

平成19年	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	10月の対前月比
住宅着工（戸数）	107,255	97,076	121,149	81,714	63,076	63,018	76,920	
（対前年度比）	△ 3.6	△ 10.7	6.0	△ 23.4	△ 43.3	△ 44.0	△ 35.0	(+22.1)
戸建住宅	41,229	40,264	43,981	33,519	31,727	35,051	38,599	
（※1）	△ 4.7	△ 10.1	△ 6.3	△ 25.3	△ 31.2	△ 20.6	△ 8.1	(+10.1)
共同住宅等	66,026	56,812	77,168	48,195	31,349	27,967	38,321	
（※2）	△ 2.9	△ 11.0	14.5	△ 22.0	△ 51.8	△ 59.0	△ 49.8	(+37.0)
建築着工（床面積 千㎡）	15,954	15,906	20,316	12,426	9,816	9,162	11,035	
（対前年度比）	△ 4.8	△ 2.5	19.3	△ 22.7	△ 42.1	△ 44.7	△ 31.5	(+20.4)

※1 「戸建住宅」は「一戸建住宅」の着工戸数

※2 「共同住宅等」は「共同住宅」及び「長屋建住宅」の着工戸数の合計



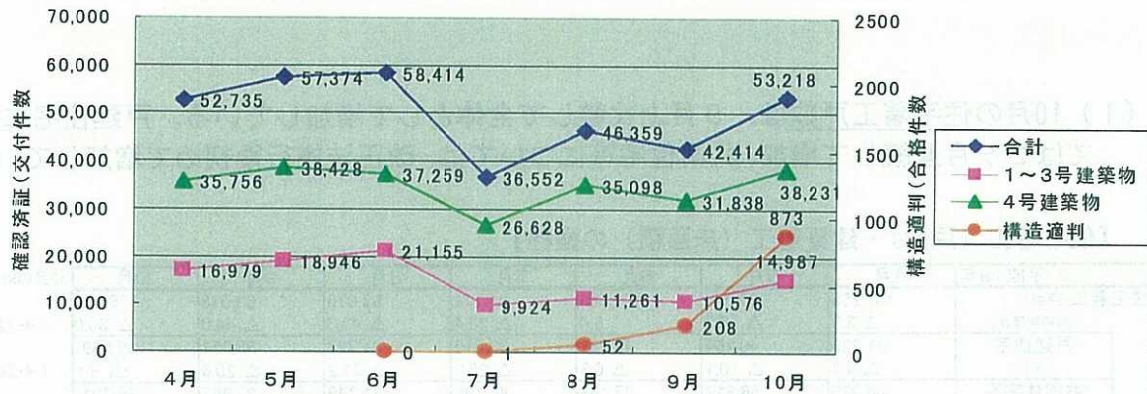
(2) 10月の建築確認件数は、9月と比較して全体として増加している。4号建築物は改正法施行前と同程度まで回復しており、1～3号建築物も増加傾向にある。構造計算適合性判定の合格件数は大きく増加している。

【確認済証（交付件数）の推移】

平成19年	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	10月の対前月比
建築確認（交付件数） （対前年度比）	52,735 △ 8.5	57,374 △ 6.5	58,414 △ 9.7	36,552 △ 39.4	46,359 △ 24.5	42,414 △ 27.5	53,218 △ 11.1	(+25.5)
1～3号建築物 （※1）	16,979 △ 5.7	18,946 △ 5.3	21,155 △ 2.3	9,924 △ 49.6	11,261 △ 43.8	10,576 △ 45.2	14,987 △ 25.2	(+41.7)
適判合格件数	-	-	0	1	52	208	873	
4号建築物 （※2）	35,756 △ 9.8	38,428 △ 7.1	37,259 △ 13.4	26,628 △ 34.5	35,098 △ 15.2	31,838 △ 18.9	38,231 △ 4.0	(+20.1)

※1 特殊建築物、一定規模以上の建築物（建築基準法第6条第1項第1～3号）

※2 1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物（建築基準法第6条第1項第4号）



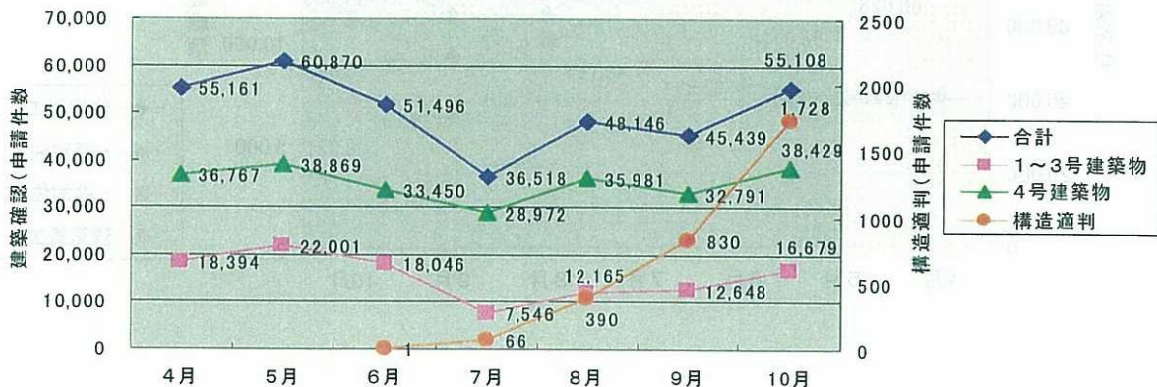
(3) 10月の建築確認申請件数は、9月と比較して全体として増加している。4号建築物は改正法施行前と同程度まで回復しており、1～3号建築物も増加傾向にある。構造計算適合性判定の申請件数は大きく増加している。

【建築確認（申請件数）の推移】

平成19年	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	10月の対前月比
建築確認（申請件数） （対前年度比）	55,161 △ 8.1	60,870 △ 1.6	51,496 △ 20.1	36,518 △ 40.6	48,146 △ 19.9	45,439 △ 22.6	55,108 △ 7.4	(+21.3)
1～3号建築物 （※1）	18,394 △ 4.6	22,001 7.3	18,046 △ 17.1	7,546 △ 62.3	12,165 △ 38.1	12,648 △ 35.1	16,679 △ 16.4	(+31.9)
適判申請件数	-	-	1	66	390	830	1,728	
4号建築物 （※2）	36,767 △ 9.8	38,869 △ 6.0	33,450 △ 21.6	28,972 △ 30.1	35,981 △ 11.1	32,791 △ 16.5	38,429 △ 2.9	(+17.2)

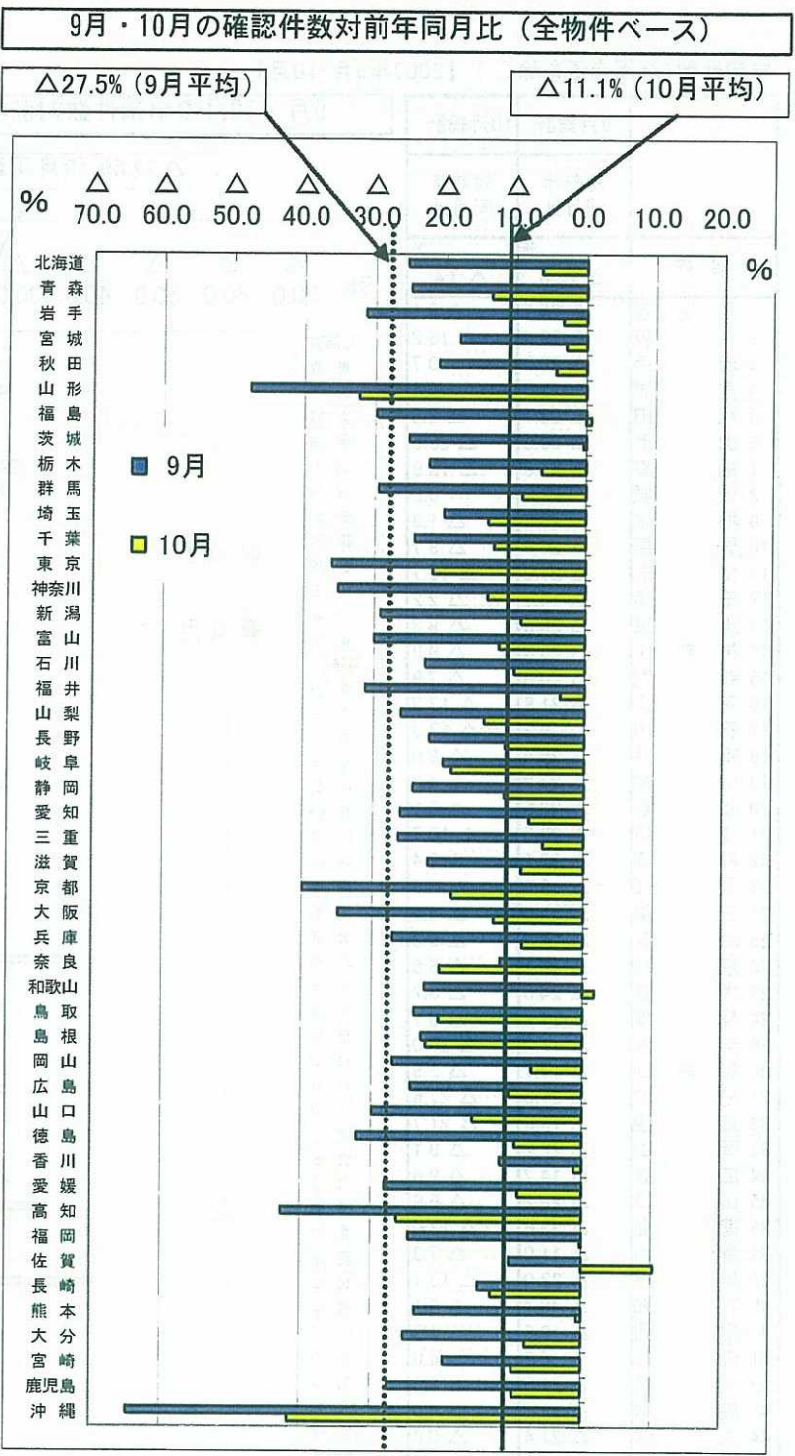
※1 特殊建築物、一定規模以上の建築物（建築基準法第6条第1項第1～3号）

※2 1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物（建築基準法第6条第1項第4号）



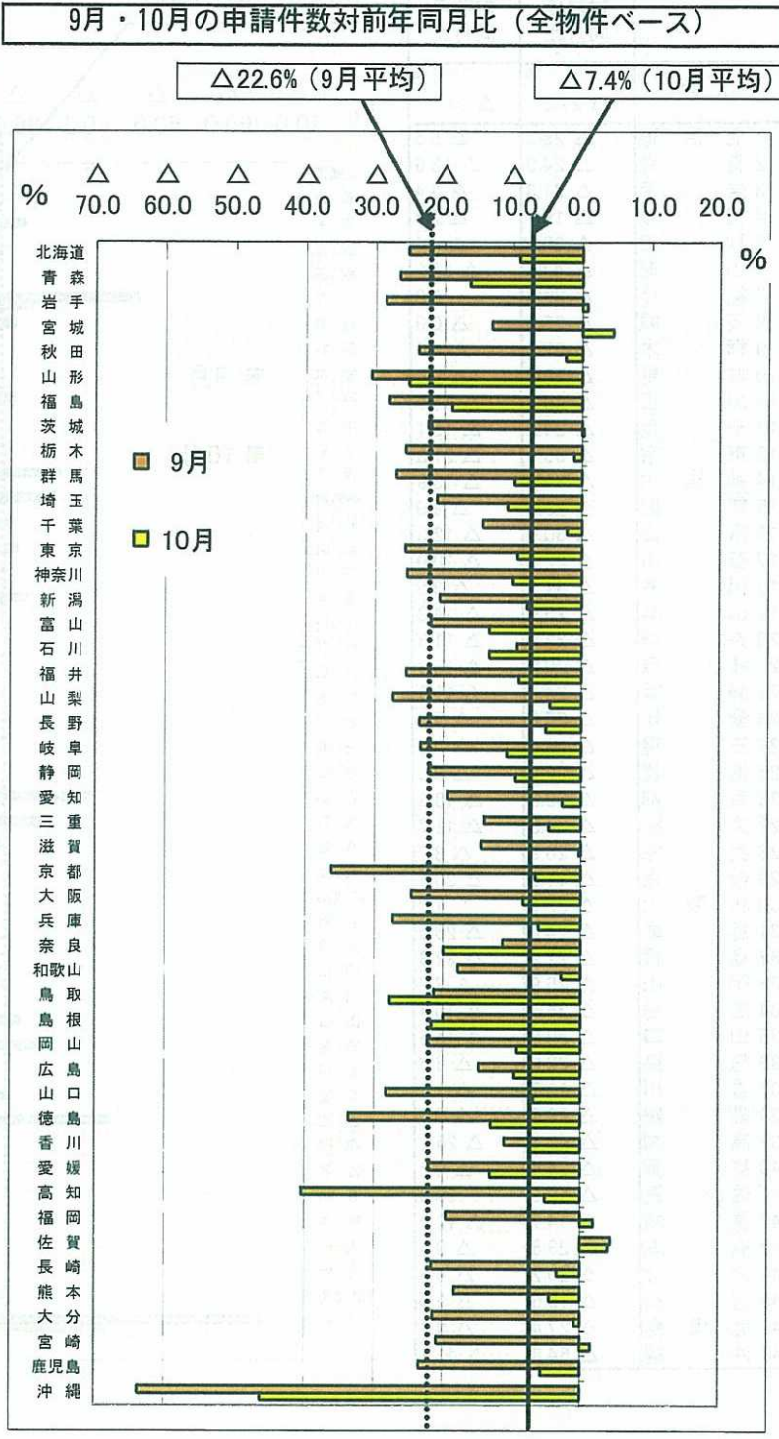
確認件数(計画変更を除く。)【2007年9月・10月】

	9月総計	10月総計
	対前年 同月比	対前年 同月比
総数	△ 27.5 %	△ 11.1 %
1 北海道	△ 25.3	△ 6.5
2 青森	△ 24.9	△ 13.6
3 岩手	△ 31.3	△ 3.4
4 宮城	△ 18.1	△ 2.9
5 秋田	△ 20.9	△ 4.4
6 山形	△ 47.6	△ 32.2
7 福島	△ 29.6	0.8
8 茨城	△ 25.0	△ 0.3
9 栃木	△ 22.3	△ 6.3
10 群馬	△ 29.4	△ 9.0
11 埼玉	△ 20.2	△ 13.9
12 千葉	△ 24.2	△ 13.1
13 東京都	△ 35.9	△ 21.8
14 神奈川県	△ 35.0	△ 13.9
15 新潟	△ 29.0	△ 9.0
16 富山	△ 30.0	△ 12.3
17 石川	△ 22.6	△ 10.0
18 福井	△ 31.1	△ 3.5
19 山梨	△ 25.9	△ 14.3
20 長野	△ 22.0	△ 11.3
21 岐阜	△ 20.0	△ 18.9
22 静岡県	△ 24.3	△ 11.3
23 愛知県	△ 26.0	△ 7.8
24 三重	△ 26.3	△ 5.8
25 滋賀	△ 22.2	△ 8.9
26 京都	△ 39.8	△ 18.8
27 大阪	△ 34.8	△ 12.7
28 兵庫県	△ 26.9	△ 8.7
29 奈良	△ 11.8	△ 20.4
30 和歌山	△ 22.5	1.7
31 鳥取	△ 24.0	△ 20.5
32 島根	△ 22.9	△ 22.3
33 岡山	△ 26.9	△ 7.2
34 広島	△ 24.4	△ 10.4
35 山口	△ 29.9	△ 15.6
36 徳島	△ 32.0	△ 9.6
37 香川	△ 11.7	△ 1.1
38 愛媛	△ 28.0	△ 9.1
39 高知	△ 42.6	△ 26.2
40 福岡	△ 24.6	△ 0.2
41 佐賀	△ 10.3	10.3
42 長崎	△ 14.7	△ 12.9
43 熊本	△ 23.6	△ 0.6
44 大分	△ 25.2	△ 8.0
45 宮崎	△ 19.6	△ 9.8
46 鹿児島	△ 27.4	△ 9.7
47 沖縄	△ 64.8	△ 41.5



申請件数(計画変更を除く。)
【2007年9月・10月】

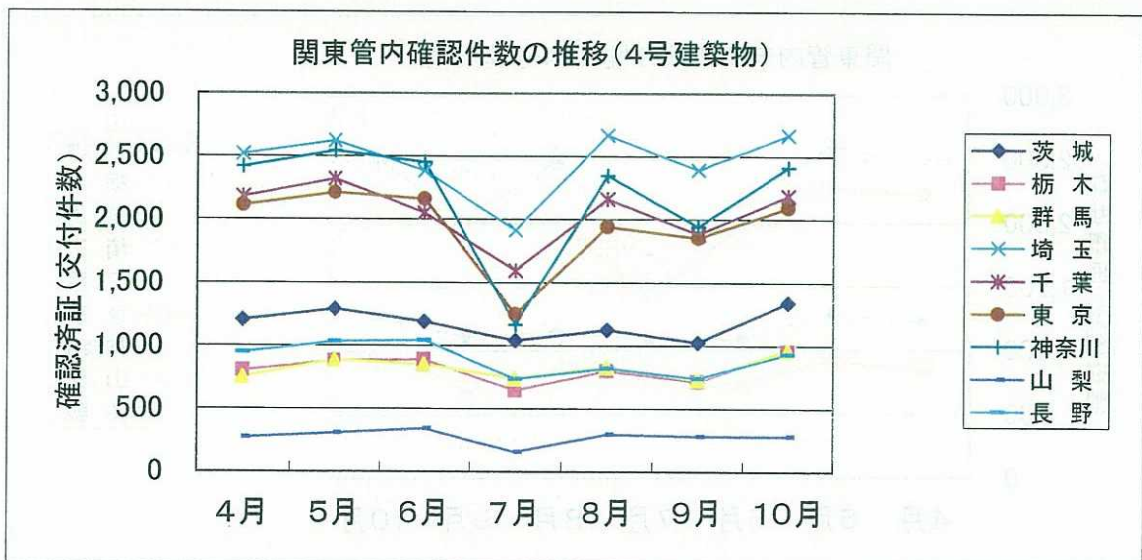
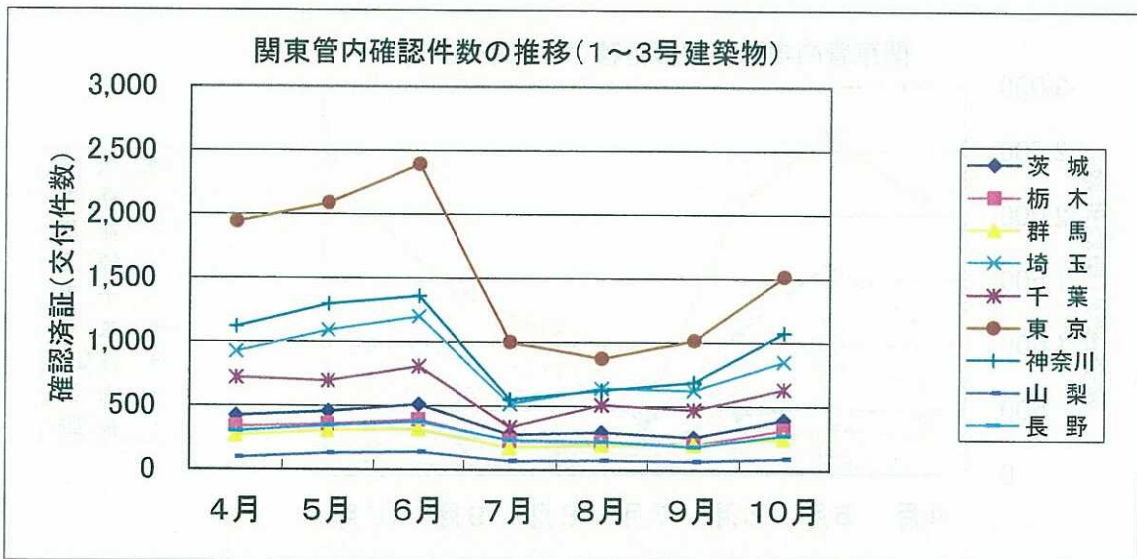
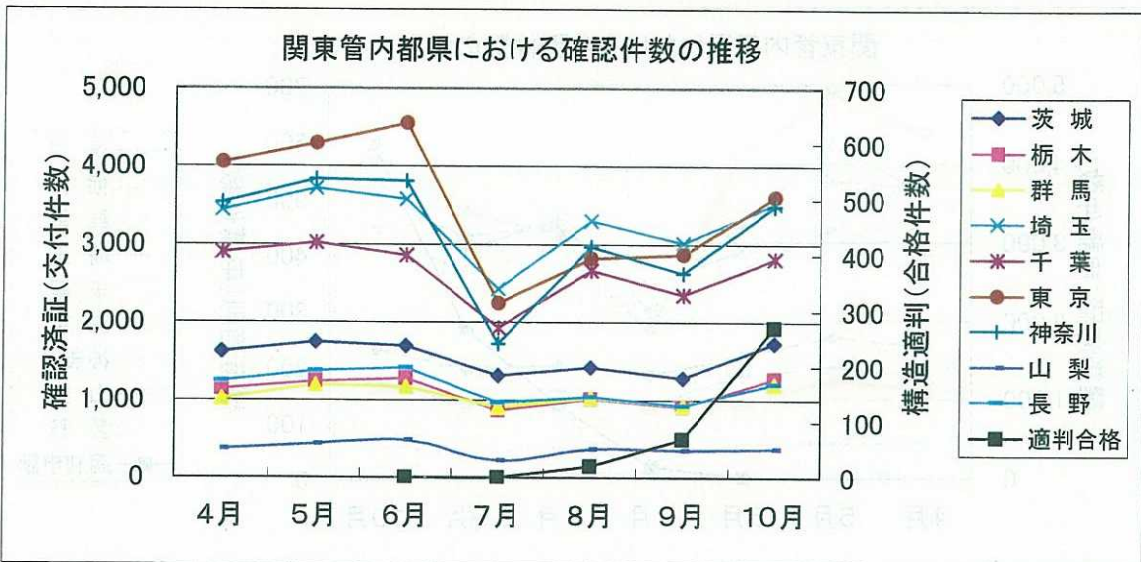
	9月総計	10月総計
	対前年 同月比	対前年 同月比
総数	△ 22.6 %	△ 7.4 %
1 北海道	△ 25.2	△ 9.1
2 青森	△ 26.4	△ 16.2
3 岩手	△ 28.5	0.7
4 宮城	△ 13.0	4.4
5 秋田	△ 23.7	△ 2.5
6 山形	△ 30.5	△ 25.0
7 福島	△ 27.8	△ 18.9
8 茨城	△ 22.3	0.3
9 栃木	△ 25.5	△ 1.3
10 群馬	△ 26.9	△ 9.7
11 埼玉	△ 21.0	△ 10.7
12 千葉	△ 14.3	△ 2.2
13 東京都	△ 25.5	△ 9.3
14 神奈川県	△ 25.3	△ 9.9
15 新潟	△ 20.5	△ 7.9
16 富山	△ 21.8	△ 13.3
17 石川	△ 9.2	△ 13.3
18 福井	△ 25.4	△ 9.0
19 山梨	△ 27.2	△ 4.6
20 長野	△ 23.5	△ 5.1
21 岐阜	△ 23.3	△ 10.7
22 静岡県	△ 22.1	△ 9.4
23 愛知県	△ 19.4	△ 2.8
24 三重	△ 14.0	△ 4.6
25 滋賀	△ 14.4	△ 0.3
26 京都	△ 36.1	△ 6.5
27 大阪	△ 24.5	△ 8.2
28 兵庫県	△ 27.2	△ 6.1
29 奈良	△ 11.2	△ 20.0
30 和歌山	△ 17.7	△ 2.8
31 鳥取	△ 21.3	△ 27.6
32 島根	△ 19.9	△ 21.7
33 岡山	△ 22.2	△ 9.1
34 広島	△ 14.7	△ 9.6
35 山口	△ 28.2	△ 6.9
36 徳島	△ 33.6	△ 13.0
37 香川	△ 11.0	△ 7.3
38 愛媛	△ 22.0	△ 13.1
39 高知	△ 40.4	△ 5.1
40 福岡	△ 19.5	1.9
41 佐賀	4.3	4.0
42 長崎	△ 21.5	△ 3.3
43 熊本	△ 18.2	△ 4.5
44 大分	△ 21.4	△ 0.8
45 宮崎	△ 20.8	1.5
46 鹿児島	△ 23.4	△ 5.7
47 沖縄	△ 63.7	△ 46.3



確認件数の推移(計画変更を除く) (10/31,11/30国土交通省公表のデータより)

* 1~3号建築物は下記以外

* 4号建築物は、木造2階建て等の小規模建築物



申請件数の推移(計画変更を除く) (10/31,11/30国土交通省公表のデータより)

* 1~3号建築物は下記以外

* 4号建築物は、木造2階建て等の小規模建築物

