



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

特集 1 建築基準法等の一部改正！

住宅の安全性の信頼回復に向けて！

昨年11月に発覚した耐震強度偽装問題により、消費者の住宅供給に対する信頼が失われる結果となりましたが、失われた信頼の回復と、同様の事件の再発防止をめざして、制度的な改革が行われ、建築基準法などが改正されました。今回改正された内容を見てみます。

目次

特集1： 建築基準法等の一部改正！

住宅の安全性の信頼回復に向けて！

特集2： 住宅の省エネルギーを考える（23）

「京都議定書について（5） 京都メカニズムの活用について」

（1）今回の主な改正点

今回、改正が行われた部分は、耐震強度偽装問題によって浮き彫りにされた問題点、いいかえれば、「どのようにして住宅についての安全性を確保するか」ということについて、明確かつ厳格に規定するという事です。大きなポイントとして右記のような事柄が対象となりました。

今回の主な改正点：

- 建築確認・検査などの制度上の問題点に関すること
- 建築士等の業務に関すること
- 住宅の売主の瑕疵担保責任の履行に関すること

（2）改正点のポイントと内容

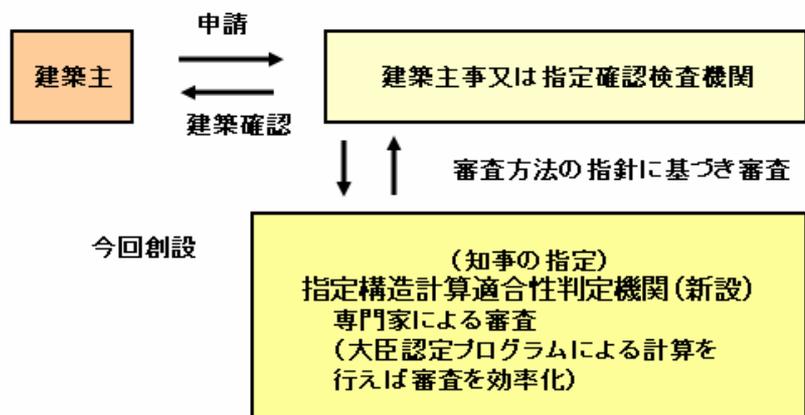
建築確認・検査の厳格化

A 一定の高さ以上等の建築物について、指定機関による「構造計算審査」が義務付けられました。

これまでは建築主事又は指定確認検査機関が建築確認業務を行っていますが、今後一定の高さの建物については、構造計算がプログラム等によって適正におこなわれたものであるかどうかを判定することになりました。この「構造計算審査」は、今回制度として新設された都道府県知事が指定する「判定機関」の、専門家によって厳格な審査が行われることとなります。

木造の場合は、高さ13m超又は軒の高さ9m超の場合が対象となります。又鉄筋コンクリート造の場合は、高さが20m超のものが対象となります。

建築確認・検査の方法の改正



出典：国土交通省「建築基準法等の一部を改正する法律案」資料より弊社作成

B 3階建以上の共同住宅には、中間検査が義務付けられました。

指定確認検査機関の業務の適正化

A 指定要件が強化されました。

平成10年に規制緩和の一環として、行政が行っていた確認検査が民間にも開放され、確認業務を行う指定確認検査機関が増加しました。今回の事件で、この民間の確認検査機関が、耐震強度偽装を見抜けなかったことから、確認検査の責任についての問題点が大きくクローズアップされました。今回の改正では、損害賠償能力や、会社の株主の構成メンバーに公正中立性を持たせること、あるいは検査を適切に行える人員体制など、指定する際の要件がより厳しく規定されました。

B 特定行政庁による指導監督が強化されました。

特定行政庁に指定確認検査機関への立ち入り検査を行う権限が与えられました。又、検査機関に不正行為があった場合は、特定行政庁からの報告にもとづいて、指定権者が、検査機関に対して業務停止命令などの措置を行うことが認められました。

C 業務実績、財務状況、監督処分などの情報開示を徹底することとなりました。

建築士等の業務の適正化と罰則の強化

A 建築士等に対する罰則が大幅に強化されました。

不正を行った建築士に対する罰則が弱すぎることが、不正を行う土壌を作り出しているのではないかと批判が強くでましたが、今回の改正では再発防止のために、不正を行う

建築士等に対する罰則の改正

違反内容	改正前	改正後
耐震基準など重大な実体規定違反 (建築基準法)	罰金 50万円	懲役3年／罰金300万円 (法人の場合1億円)
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 (建築士法)	なし	懲役1年／罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の 不実告知等(宅建業法)	懲役1年／罰金50万円	懲役3年／罰金300万円 (法人の場合3億円)

ことが割りに合わないと感じる程度まで、大幅な罰則強化が行われました。

B 名義貸し、違反行為の指示、等を禁止事項とし、違反者に対する処分が強化されました。

C 処分を受けた建築士や設計事務所について公表することとなりました。

住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

A 宅建業者に対し、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ました。

今回の耐震強度偽装問題では、住宅供給者である建設業者や実際に住宅を販売する宅建業者が、瑕疵担保責任を問われ、その履行を迫られましたが、財務状況に問題があり又必要な保険への加入がなされていなかったため、義務の履行が出来ない結果となっていました。住宅購入者の利益を保護するためには、住宅を販売した人たちの瑕疵担保責任を十分に履行できるだけの資金的な裏づけが必要となります。そこで、住宅の販売者に瑕疵担保責任を履行するための保険への強制加入について論議されましたが、結局今回は見送られました。ただ、契約の際に保険への加入の有無を開示することが義務付けられましたので、住宅取得者は、将来瑕疵が発生した場合のリスクの程度について予め知ることができるとなりました。引き続き最終的な判断は住宅取得者自身に残されたわけです。

図書保存の義務付け

A 特定行政庁に対して、図書類の保存が義務付けられました。

今回の問題で、関係書類が見当たらず、検証ができなかった例もあって、特定行政庁には、確認検査など建築基準法令の規定による処分等に関する書類を一定の期間保存することが義務付けられました。

特集 2

省エネルギー対策を進めよう！

住宅の省エネルギーを考える（23）

「京都議定書について（5） 京都メカニズムの活用について」

先週号で京都メカニズムによる温室効果ガスの削減についてみてきました。

政府も、この制度の中のクレジット（排出量枠）を取得することとして、「京都議定書目標達成計画」の一部を変更して平成 18 年度から予算を組んで実行に移すことにしています。

（1）わが国のクレジット（排出量枠）取得の考え方

クレジット取得の必要性

前号までに見てきたように、わが国では国内での対策として各方面での省エネルギーを実施し、最大限努力したとしても、目標値との差額分がなおも生じる事になりますので対策が必要です。一方京都議定書では排出量の枠について、「割り当て量」そのもの、「森林吸収源等により生じたもの」、「共同実施」プロジェクトで生じたもの、「クリーン開発メカニズム」利用のプロジェクトにより生じたものなどが、取得や移転ができると認められています。

ですから、わが国は、京都メカニズム

を活用したクレジット（排出量枠）を取得して、どうしても目標を達成する必要があるという事情から、今回クレジットにかかわる売買を実施することになったものです。これに伴って平成 17 年 4 月に閣議決定した「京都議定書目標達成計画」をより具体的にする必要があり、内容を一部変更することになりました。

クレジット取得の際の基本的な考え方

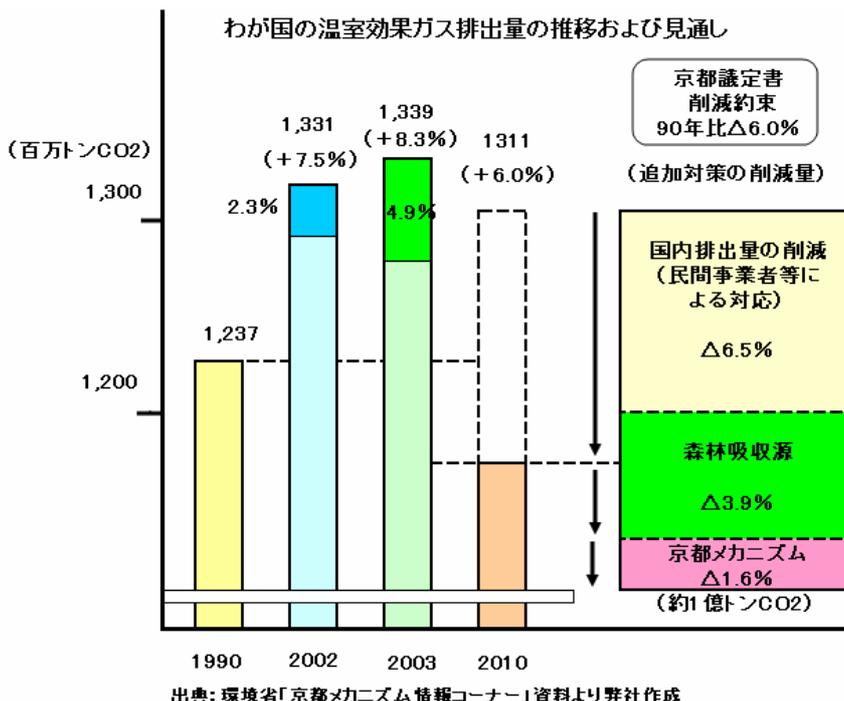
クレジットの取得に当たっては、リスクの軽減を図るとともに、費用対効果を常に考慮しながら行うことが重要であるとされています。又、京都メカニズムの活用自体は、優れた技術を活用して、地球規模での温暖化防止策が図れるとともに、途上国への持続的な開発に貢献できるという大きな意義を持っているとの認識で、積極的に行うべきものと考えられています。特にクレジットを生み出す海外でのプロジェクトでは、環境に与える影響や、ホスト国の地域住民に対する配慮を徹底することが前提になっています。

以上の事柄を念頭において、実際面でのクレジット取得等に関する作業は、独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（通称：NEDO）で行うことにされております。

（2）クレジット取得のために講じる措置

クレジット取得等に関する業務を NEDO が行うことにあたり次のような必要な措置が講じられます。

「京都議定書目標達成計画」の内容を一部変更



上記の説明のとおり、関係省庁の連携など、計画達成のための内容をより具体的に表現しています。

予算措置

平成 18 年度の予算として、クレジット取得委託費 54 億円を計上しました。

NEDO に関する法改正など

今回の措置にあわせて NEDO に関する法律を改正して、クレジットの売買という新たな業務を、NEDO の活動業務に追加します。又、政府や民間法人がクレジットの取得、および保有ならびに移転を行うための割当量口座簿を法律的に整備して、適切に管理、運営できるようにしました。

(3) 民間企業の対応

クレジットを生み出すプロジェクトは、海外で活動している企業などの民間企業を中心となって行われていますが、今後、これらの企業が、この京都メカニズムの活用についてどのように取り組んで、プロジェクトの実施とクレジットの売買について実施してゆくのが焦点となってきます。民間企業の考え方について、ジェットロが調査を行った内容を見てみますと、次のようになっております。

京都メカニズムに関するジェットロの調査

調査期間：2005 年 11 月～12 月

調査対象：ジェットロメンバー企業 3,152 社

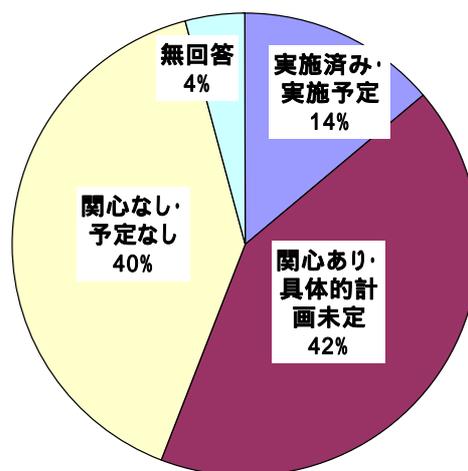
回答数：960 社（製造業 562 社（内 368 社が海外工場所有）非製造業 397 社）

（大企業 441 社 中小企業 519 社）

「企業の社会的責任の一環」として又「ビジネスチャンス」として取り組み

「クリーン開発メカニズム」や「共同実施」などのプロジェクトによる京都メカニズムへの取り組みについては、既に取り組んでいる企業やこれから取り組む予定の企業は全体の 55.8% となっていますが、企業規模により関心に差がでており、中小企業に比べ大企業の方が多くなっています。その取り組みの理由は環境に貢献するという「企業の社会的責任（CSR）の一環」と考えているところが多く、又自社の技術や製品の販売や、仲介を行うことができるという「ビジネスチャンス」として捉えているところが多いということです。一方取り組まない理由としては、逆に「社内や業界で温室効果ガスの削減目標がない」ことや「ビジネスチャンスが考えられない」ことなどがあげられています。

京都メカニズムに関する取り組み状況



出典：日本貿易振興機構「日本企業の京都メカニズムへの取り組み」調査資料より弊社作成

実施地域や国として重視しているのは「中国」や「インド」などアジア諸国

プロジェクトを実施中あるいはこれから実施する予定の地域としては、過半数の企業が中国、ついでインドが関心の高い国となっています。つまりアジアへの関心が非常に高く全体で約 85% を占めているということです。これまで日本政府が承認しているプロジェクトでは、アジア地域で 50% を占めており（内中国は 38%、インドは 31%）、ついで中南米が 38% を占めています。

今後必要なことは情報公開と税制優遇等インセンティブなどの制度的枠組みの整備

今後の取り組みが活発になるためには、京都メカニズムの活用状況、プロジェクト実施状況などの情報を広く公開することや、税制優遇など実施できる枠組み整備を行う必要性があるとの意見が多く出されています。