

## 第1 前提となる基礎知識—その1

### 1. 建築基準法ってどんな法律

- Q1 建築基準法ってどんな法律
- Q2 建築基準法の目的と構成は
- Q3 建築基準法の関連法規は
- Q4 建築基準法が適用されない建築物は
- Q5 建築基準法改正の系譜は

### 2. 建築基準法のしくみは

- Q1 建築行政を司る役所のシステムは
- Q2 特定行政庁とは
- Q3 建築主事とは
- Q4 建築監視員とは
- Q5 建築審査会とは
- Q6 建築確認とは
- Q7 建築確認が必要な建築物は
- Q8 建築確認申請の手続の流れは
- Q9 指定確認検査機関ってどういう機関のこと
- Q10 確認検査員とは
- Q11 性能規定ってどういうこと
- Q12 型式適合認定制度ってどういう制度のこと

### 3. 都市計画法が規制する建築のしくみは

- Q1 都市計画とは
- Q2 都市計画区域と準都市計画区域とは
- Q3 市街化区域と市街化調整区域とは (線引き)
- Q4 用途地域とは (色分け)
- Q5 用途規制とは
- Q6 開発許可とは
- Q7 市街化調整区域における建築は
- Q8 地区計画とは
- Q9 風致地区における建築は
- Q10 景観地区における建築は

- Q11 特別用途地区における建築は
- Q12 高度地区における建築は
- Q13 都市再生特別措置法とは
- Q14 まちづくり三法とは

### 4. 「建物が建てられる用途・形態制限(都市計画区域内)」の読み解き方は

- Q1 道路ってどういう道路のこと
- Q2 「敷地に対する道路規制」の読み方は
- Q3 敷地面積の最低限度は
- Q4 建ぺい率の意味・制限内容は
- Q5 容積率の意味・制限内容は
- Q6 建物が建てられる高さ制限ってどういう制限のこと
- Q7 低層住居専用地域内の絶対高さ制限は
- Q8 斜線制限とは
  - 前面道路による斜線制限
  - 隣地境界線からの斜線制限
  - 北側境界線からの斜線制限
- Q9 日影による中高層建築物の高さ制限は
- Q10 低層住居専用地域内の外壁の後退は
- Q11 「用途・形態等の制限」の読み解きに必要な基本用語は

### 5. 建築基準法が定める防火・耐震のしくみは

- Q1 防火地域・準防火地域とは
- Q2 耐火建築物・準耐火建築物とは
- Q3 構造強度制限とは
- Q4 構造計算とは
- Q5 新耐震基準とは

### 6. 「街づくりのための基準」の読み解き方は

- Q1 総合設計制度とは
- Q2 一団地認定制度とは
- Q3 連担建築物設計制度の意味・内容は
- Q4 建築協定の意味・役割は

## 第2 前提となる基礎知識—その2

### 1. 違反建築物・既存不適格建築物に対する対応は

- Q1 違反建築物の取締りとは
- Q2 工事の施行の停止、建築物の除却その他命令とは

- Q 3 仮の使用禁止、使用制限の命令とは
- Q 4 違反が明らかな場合の緊急命令とは
- Q 5 行政代執行ができる場合とは
- Q 6 違反建築物に水道・電気・ガスを供給しないことは違法か
- Q 7 建築中に手抜工事があった場合（違反建築）における法律問題は
- Q 8 建築基準法上の罰則とその効用は
- Q 9 既存不適格建築物とは
- Q10 既存不適格建築物の建替え、増改築は

2. 民法や品確法が定める担保責任は

- Q 1 民法が定める売買の瑕疵担保責任は
- Q 2 民法が定める請負の瑕疵担保責任は
- Q 3 民法以外に一般に活用されてきた建物の品質・性能の保証は
- Q 4 品確法制定の意義は
- Q 5 品確法における瑕疵担保責任の特例は
- Q 6 品確法における性能評価書の意義とその効用は

第3 姉齒問題にみる建築基準法の問題点

- Q 1 姉齒問題の本質は
- Q 2 姉齒問題に見る施工者の責任は
- Q 3 姉齒問題に見る建築士の責任は
- Q 4 姉齒問題に見る建築確認制度の抜け道となっていたものは
- Q 5 姉齒問題に見る指定確認検査機関の責任は
- Q 6 姉齒問題に見る建築主事の責任は
- Q 7 姉齒問題に見る行政の責任は

第4 東横イン問題にみる建築基準法の問題点

- Q 1 東横イン問題の本質は
- Q 2 東横イン問題に見る完了検査後の違法改造とその実態は

第5 2006年3月末時点における坂和流検討の視点

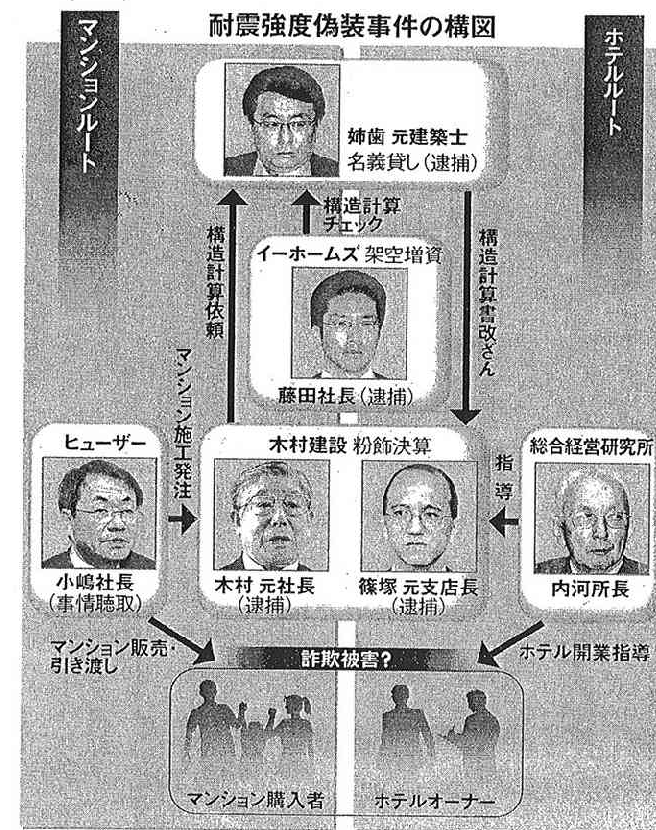
(『マンション学 第24号』日本マンション学会発行)

- 1. はじめに
- 2. 11年前の教訓はどこへ?
- 3. しっかりしろ、国政調査権!
- 4. 規制緩和・民間開放批判論は?
- 5. 建築専門家としての誇りは?

- 6. 品確法の効用は? 破産には無力?
- 7. 安易な公的支援論のまやかし性
- 8. こんな考え方でいいの?
- 9. 既存不適格建物への対応は?
- 10. 対症療法と刑事処分には限界が
- 11. 「もぐらたたき」だけでは?
- 12. 結局は強制保険の途へ?
- 13. 偽装国家からの脱却は・・・?

第6 耐震強度偽装事件の全貌

- 1. 経過と全体の構図 <左図: 06年4月27日付読売新聞>  
<右図: 06年4月27日付毎日新聞>



◆耐震データ偽造事件の主な経過◆

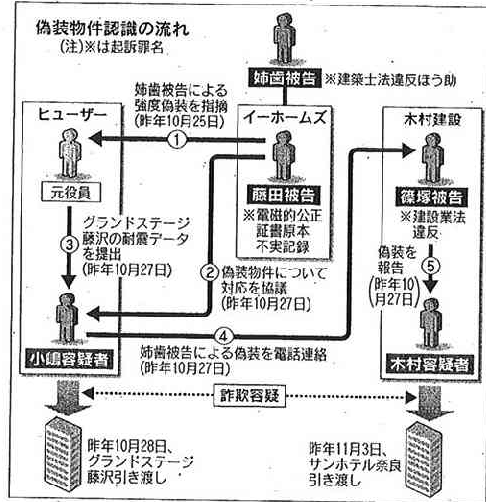
- <01年>
- 10 イーホームズが資本金を2300万円から5000万円に引き上げ
- <04年>
- 9 木村建設が国交省九州地方整備局に6月期の決算を粉飾して提出
- <05年>
- 10・22 イーホームズがヒューザーに姉齒秀次元1級建築士による構造計算書改ざんを報告
- 25 ヒューザー社長らに姉齒元建築士が偽装を認める
- 27 ヒューザーにイーホームズ社長らが集まり対策会議
- 28 ヒューザーが「グランドステージ藤沢」購入者に引き渡し開始
- 11・5 「サンホテル奈良」が前倒しオープン
- 17 国交省が姉齒元建築士による構造計算書改ざんを発表
- 29 衆院がイーホームズ、木村建設、ヒューザー各社長らを参考人招致
- 12・2 偽造ホテルの開業指導をした総合経営研究所(総研)が、記者会見で関与を全面否定
- 5 国交省が姉齒元建築士を建築基準法違反容疑で警視庁に告発
- 6 国交省が分譲マンション住民への公的支援策を発表
- 7 警視庁と千葉、神奈川県警が合同捜査本部を設置▽国交省が姉齒元建築士の免許取り消し決定
- 14 姉齒元建築士が衆院の証人喚問で、「木村建設から『鉄筋量を減らせ』と迫られた」と証言
- 20 合同捜査本部が全国約120カ所を家宅捜索
- <06年>
- 1・17 衆院がヒューザー社長らを証人喚問
- 3・31 改正建築基準法など関連法案を閣議決定
- 4・17 合同捜査本部が木村建設社長を任意聴取
- 18 合同捜査本部がヒューザー社長を任意聴取
- 26 合同捜査本部が姉齒元建築士や木村建設社長、イーホームズ社長らを一斉逮捕

- 2. 逮捕はすべて別件
- 3. 詐欺立件へ3つの壁(“本丸”は販売責任)
  - ① 「意図」裏付ける供述なし
  - ② 強度鑑定 予想以上に困難
  - ③ 構造計算 方法で異なる結果

#### 4. 現在の局面とその見通し

- (1) 06年5月17日 ヒューザー小嶋社長を詐欺容疑で逮捕（不作為の詐欺）  
⇒ 木村建設木村元社長も再逮捕
- (2) 06年5月17日 姉齒元建築士ら5名を起訴  
⇒ 姉齒元建築士→建築士法違反幫助（名義貸し）  
木村建設木村元社長・篠塚支店長→建設業法違反（決算書類粉飾）  
イーホームズ藤田社長→電磁的公正証書原本不実記録（架空増資）

<06年5月18日付日本経済新聞>



- (3) 06年5月24日 国交省は確認検査員18人を処分（登録の消除、業務禁止）  
⇒ イーホームズは指定確認検査機関の指定取消し（全国初）  
日本ERIは業務停止命令、その他2機関は監督命令
- (4) 06年6月7日 姉齒被告を建築基準法違反容疑で追起訴（構造計算書の改ざん）  
⇒ 木村建設側の圧力なし → 国会証言の偽証でさらに立件？  
6月7日 小嶋被告を詐欺罪で起訴、木村被告も詐欺罪で追起訴
- (5) 06年6月8日 総研の詐欺での立件は断念 → 一連の捜査はほぼ終結？
- (6) 公判の行方は？

#### 5. 耐震偽装をめぐる民事事件

- (1) 05年11月24日 木村建設は自己破産申立を表明  
⇒ 12月2日、破産手続開始決定
- (2) 06年1月30日 ヒューザー → 18自治体（損害賠償139億円）  
1月31日 ヒューザー → イーホームズ（損害賠償5億円）
- (3) 06年1月31日 住民 → ヒューザー（破産申立）  
⇒ 2月16日、破産手続開始決定
- (4) 06年2月14日 愛知県のホテル → 総研・愛知県（損害賠償7.2億円）  
⇒ ホテル側で初の提訴
- (5) 06年5月25日 全国9ホテル → 総研（損害賠償4.5億円）

#### 第7 『無責任の連鎖』（産経新聞社会部取材班著・2006年・産経新聞出版）

- 第1章 蠢動
  - 1. 疑念
  - 2. 水面下の画策
- 第2章 発覚
  - 1. 事務次官の緊急会見
  - 2. 偽装建築士の素顔
  - 3. 告白
- 第3章 連鎖
  - 1. 責任のなすりつけあい
  - 2. 罵声の参考人招致
  - 3. 無力だった建築行政
  - 4. 「他人事」国の無責任
- 第4章 悲鳴
  - 1. 翻弄される居住者たち
  - 2. 人生設計を潰されたホテル経営者
  - 3. 国交相が急いだ「公的支援」
- 第5章 構図
  - 1. あぶり出された総研
  - 2. コスト削減迫る力関係
  - 3. 民主・馬淵VS総研
  - 4. 優等生・木村建設の離反
- 第6章 転回
  - 1. パニック
  - 2. 公的支援策定  
・・・揺れる実効性と法的論理性
  - 3. 飛び火の泥沼
- 第7章 追及
  - 1. 「世論に配慮」の刑事責任追及
  - 2. 長期化する警察捜査
  - 3. 追い詰められたヒューザー
  - 4. 総研への民事責任追及
- 第8章 政争
  - 1. 資金提供の構図、次々と
  - 2. 元国土長官の「疑惑」  
・・・激化する与野党の攻防
  - 3. 民主党とともに沈下した偽装事件

#### 第8 なぜ、誰も見抜けなかったのか——『耐震偽装 なぜ、誰も見抜けなかったのか』

（細野透著・2006年・日本経済新聞社）

- 第1章 ヒューザー過ちの軌跡
  - 1. 安全コスト無視の代償
  - 2. 100平方メートル超マンションの暴走
  - 3. 連鎖崩壊したプレイヤーたち
- 第2章 建築基準法への疑問
  - 1. 歴史を逆行させた性能設計
  - 2. 「合法姉齒物件」の三タイプ
- 第3章 ブラックボックス化する構造計算
  - 1. 4つの計算方法
  - 2. 無視された警告
  - 3. ピアチェックという灯台
  - 4. PML評価とは何か
  - 5. 限界耐力計算とオオカミ
- 第4章 構造設計者の境遇
  - 1. 「優・良・可・不可」の下
  - 2. 工事監理者の立場が危うい
- 第5章 確認審査の実態
  - 1. 違反をしても罰金50万円
  - 2. 特定行政庁に監督責任
  - 3. 評価機関でも審査ミス
  - 4. 多忙にあえぐ審査の現場
  - 5. 住宅性能表示制度に痛打
- 第6章 マンショントラブルの構図
  - 1. 「住人」の敵
  - 2. 「住人」対「業者」
  - 3. 「住人」対「都市」
  - 4. 「住人」対「住人」
- 第7章 躯体コストからの発想
  - 1. 躯体費の松竹梅
  - 2. 原価は隠すべきなのか
  - 3. 耐震メニューを知るべし
  - 4. 免震マンションの優位性
- 第8章 どうすれば安全なマンションに住めるか
  - 1. 躯体費分析マップ
  - 2. 耐震性重要事項説明書
  - 3. 自衛のためのカルテ
  - 4. 住人を守る建築生産システムに

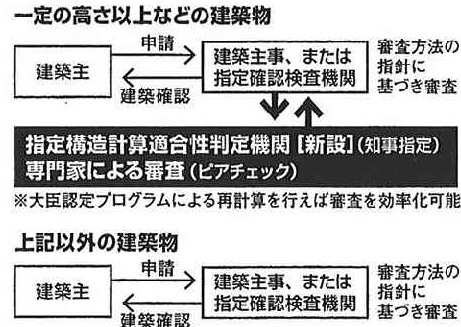
## 第9 これがいいのか再発防止策

### 1. 建築基準法や建築士法などの改正案の概要

<日経アーキテクチャ06年4月24日号10頁>

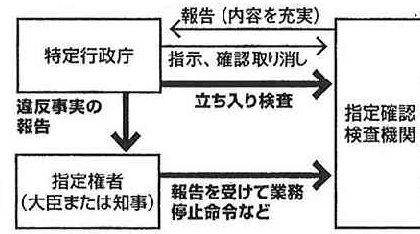
#### 1 建築確認・検査の厳格化

- 一定の高さ以上などの建築物について、指定機関による構造計算審査を義務付ける（建築基準法6条および6条の2関係）  
木造で高さ13m超または軒の高さ9m超、RC造で高さ20m超などを対象とする
- 建築確認の審査方法、中間検査や完了検査の検査方法の指針を策定し、公表する。この指針に基づき、厳格な審査や検査を実施する（建築基準法19条の3関係）
- 建築確認の審査期間を、現行21日を35日に延長（最大70日まで延長可）する（建築基準法6条および6条の2関係）
- 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（建築基準法7条の3から7条の4まで関係）



#### 2 指定確認検査機関の業務の適正化

- 損害賠償能力や公正中立要件、人員体制など、指定確認検査機関の指定要件を強化する（建築基準法77条の20関係）
- 指定確認検査機関の損害賠償能力に関する情報開示を義務付ける（建築基準法77条の29の2関係）
- 指定確認検査機関に対する特定行政庁の指導監督を強化する（建築基準法77条の31関係）  
特定行政庁に立ち入り検査の権限を付与する。また、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（大臣または知事）は業務の停止命令などを実施する。特定行政庁に対する報告内容には、建築確認審査の実施状況などの事項を追加する。



#### 3 図書保存の義務付けなど

- 特定行政庁に対して、確認申請図書の保存を義務付ける（建築基準法12条7項および8項関係）

#### 4 建築士などの業務の適正化および罰則の強化

- 建築士などに対する罰則を大幅に強化する（建築基準法98条から106条まで、建築士法35条から38条まで、建設業法48条から53条まで、宅地建物取引業法79条から84条まで関係）
- 建築士などの業務を適正化する（建築士法20条2項、21条の2から21条の4まで関係）  
名義貸しや違反行為の指示などの禁止を法に定め、これらの違反者に対する処分を強化する
- 免許取り消し後、免許を与えない期間を現行の2年間に5年間に延長する（建築士法7条関係）

違反内容	現行	改正案
建築基準法 耐震基準など重大な実体規定違反	罰金 50万円	懲役3年/ 罰金300万円 (法人の場合は罰金1億円)
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
宅地建物取引業法 不動産取引の際に重要事項の不実告知など	懲役1年/ 罰金 50万円	懲役2年/ 罰金300万円 (法人の場合は罰金1億円)

#### 5 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

- 建築士および建築士事務所に関する情報開示を徹底する（建築士法9条2項および10条5項、26条4項関係）  
処分を受けた建築士の氏名および建築士事務所の名前などを公表する
- 建築士事務所に所属するすべての建築士の氏名、業務実績などを情報開示する（建築士法23条の6関係）
- 指定確認検査機関の業務実績、財務状況などの情報開示を徹底する（建築基準法77条の29の2関係）

#### 6 住宅の売り主などの瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無などについて相手方に説明することを義務付ける（宅地建物取引業法35条1項関係）
- 宅建業者などに対し、契約締結時に加入している保険などの内容を記載した書面を買い主に交付することを義務付ける（建設業法19条1項、宅地建物取引業法37条1項関係）

#### 施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題

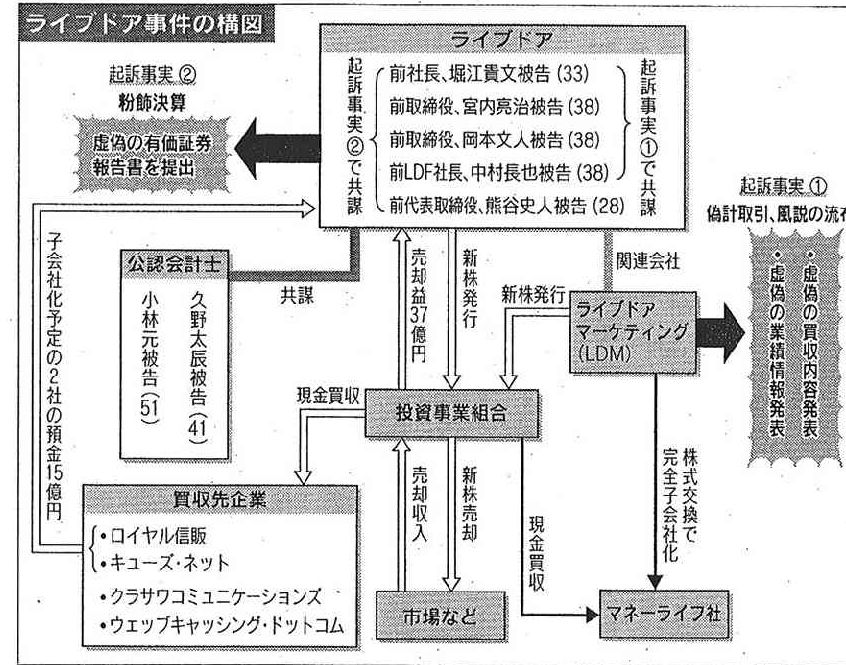
- 1 建築士制度の抜本的見直し**
  - 専門分野別の建築士制度の導入
  - 建築士の資質、能力の向上
  - 建築士事務所の業務の適正化
  - 建築士会および建築士事務所協会などへの加入の義務付け
  - 工事監理業務の適正化
  - 報酬基準の見直し
- 2 住宅の売り主などの瑕疵担保責任のさらなる充実**
- 3 国および都道府県、特定行政庁における監督体制や審査体制の強化と、建築物のストック情報の充実など**
  - 国および都道府県、特定行政庁における監督体制、審査体制の強化
  - 建築物ストック情報に関するデータベース整備、行政機関の相互連携の強化

## 2. 問題点

- (1) 確認・検査制度——新設の判定機関のあり方がカギ
- (2) 資格制度——専門資格者をどう位置づけるか
- (3) 保険——「引き受け」できる環境整備が不可欠
- (4) 建築主の責任——一般ユーザーの意識改革が必要

## 第10 ライブドア事件

### 1. 事件の構図と公判の流れ <06年5月27日付日本経済新聞>



ライブドア事件の公判の流れ	
堀江被告	宮内被告ら
5月10日 第1回 公判前整理手続き	5月26日 初公判
6月7日 第2回 公判	起訴状朗読 ・罪状認否 ・検察側の冒頭陳述 ・証拠調べ開始
7月ごろ 初公判	公判
秋から? 公判	公判
年内? 判決	判決

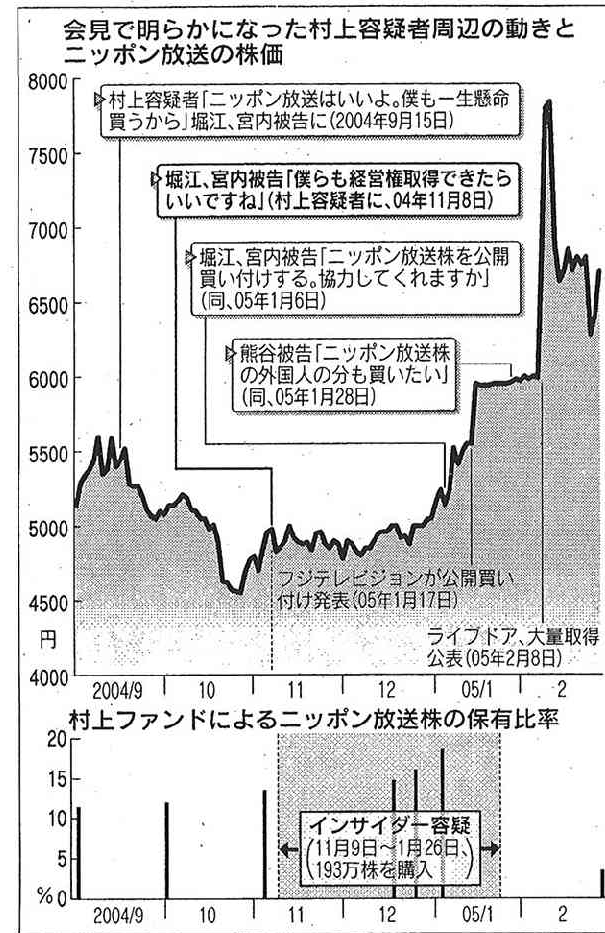
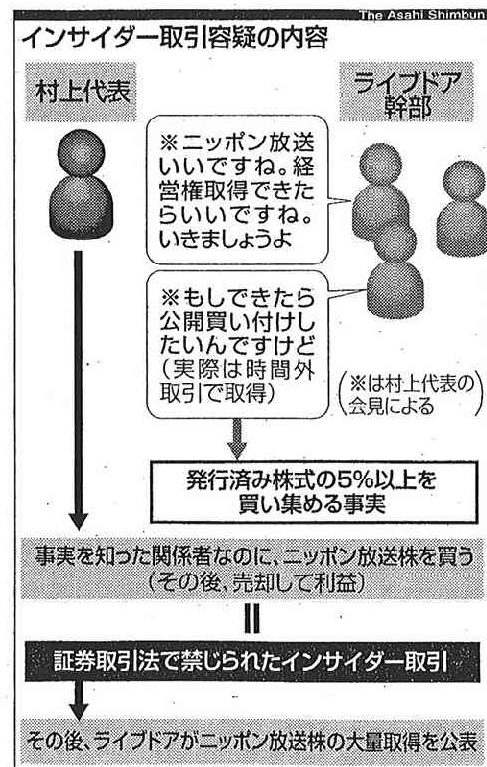
## 2. その論点

- ① 宮内被告らは全員容疑を認めた。
- ② 堀江被告の指示は？  
⇒ 危惧する宮内被告に「いいんだよ」「そんなもうかっちゃうの」「ケイツネ50がかっこいい」「頭痛いなあ。頑張って」
- ③ 堀江「包囲網」は？  
⇒ 「検察側の証人」はあり得るか？
- ② 公判前整理手続とは？（05年11月1日施行）
- ③ 公判の行方は？

## 第11 村上ファンド事件

1. インサイダー取引の構図と経過 <左図：06年6月6日付朝日新聞>

<右図：06年6月6日付日本経済新聞>



2. その論点

① 宮内被告の供述から疑惑浮上。

② インサイダー取引の認識は？

⇒ 「僕は聞いちゃった」「プロ中のプロとして認識が甘かった」

<06年6月6日付毎日新聞>

◇検察と村上代表の主張の争点◇

	東京地検特捜部の調べ	村上代表の会見など
04年9月15日の会合(大量取得の持ち掛け)	村上代表は、17%持っているのでLDが3分の1を取得すれば過半数を取れると持ち掛けた	私が「ニッポン放送いいよ」と話した。私に共鳴してくれる人に少しでも買ってほしかった
04年11月8日の会合(大量取得の決定情報の入手)	LD側が、村上代表の提案通り3分の1の株を取得する意向を正式に伝えた	LDが株の取得資金を準備すると言ったが、実現可能性があるとは思わなかった
インサイダー取引の認識	当初から高値売却が目的で、LDの資金にめどがついた段階で、安心して株を買い進めた	1月6日にLD側が「TOBしたい」と言った。構成要件からいうと違反になるかもしれない

③ 村上容疑者は投資事業から引退？

⇒ 金儲けは「悪」？

④ 捜査の行方は？

⑤ 阪急による阪神電鉄のTOB(株式公開買付け)は成立が確実に。

⇒ 阪急・阪神の統合は確定

⑥ 06年6月7日に国会で成立した金融商品取引法は？

<06年6月8日付産経新聞>

金融商品取引法で導入される主なファンド規制

- 大量保有報告制度の見直し**
  - 機関投資家に認められている報告期限の特例を3カ月ごと15日以内から、2週間ごと5営業日以内に短縮する
- 投資ファンドの実態把握**
  - 機関投資家向けファンドには届け出制、一般投資家向けファンドには登録制を導入し、当局が検査に入れるようにする
- 短期売買規制の見直し**
  - 上場企業株の10%以上を取得後6カ月以内の売買で得た利益については、企業が返還請求できる

その他の規制

- 開示制度**
  - 上場企業に対し四半期決算を義務付け
  - 財務報告の内部管理体制を経営者と公認会計士が二重にチェック
- TOB規制**
  - 市場内外の取引を組み合わせ、上場企業の株式を3分の1取得する手法も株式公開買い付け(TOB)規制の対象に
- 罰則強化**
  - 風説の流布、相場操縦、有価証券報告書の虚偽記載の懲役を最長10年(現行5年)、罰金の上限額を個人は1000万円(同500万円)、法人は7億円(同5億円)に引き上げ
  - インサイダー取引の懲役を最長5年(同3年)、罰金の上限額を個人は500万円(同300万円)、法人は5億円(同3億円)に引き上げ
- 販売・勧誘ルール**
  - 投資家の知識などに見合わない販売を禁止
  - 元本割れのリスクを販売時に書面で説明
  - 電話などによる強引な勧誘を禁止

## 第12 映画にみる住宅問題

- 『パニックルーム』(02年)
- 『ハリウッド★ホンコン』(01年)
- 『上海家族』(02年)
- 『ホーンテッドマンション』(03年)
- 『おまけつき新婚生活』(03年)
- 『ダーク・ウォーター』(05年) —— 『灰暗い水の底から』(01年)をリメイク
- 『悪魔の棲む家』(05年)

## 第13 映画にみる企業戦士の生き方

- 『金融腐蝕列島・呪縛』(99年) —— 原作 高杉良  
役所広司(銀行、副部長、40歳代)
- 『燃ゆるとき』(06年) —— 原作 高杉良  
中井貴一(カップ麺製造業、資材担当営業マン、アメリカ進出)
- 『不撓不屈』(06年) —— 原作 高杉良  
滝田栄(税理士、63年、飯塚事件)
- 『CEO(最高経営責任者)』(02年)(中国映画)  
(ハイアール)
- 『県庁の星』(05年)  
織田裕二(K県庁産業政策課係長、民間との人事交流研修)

資料1、2

以上

## 第14 坂和流まとめ（論点の整理）（検討の視点）

### 1. 複雑・難解

- (1) 都市法・都市政策（都市計画法を「母なる法」とする約200本の法律体系）は複雑・難解なうえ、幅広い事象をターゲット
- (2) 建築基準法を核とする住宅問題や法制度（規制）も複雑・難解  
+技術論多い+規制緩和・民間開放の流れ  
⇒ ①国民にはブラックボックス  
②公共事業をめぐる政官財の癒着の舞台

追加資料5

### 2. 『実務不動産法講義』

- (1) 私法——売買、賃貸借、抵当権、農地
- (2) 公法

### 3. 戦後60年という視点の必要性（都市政策・住宅政策）

- (1) 小泉改革の特徴——①官から民へ、②スピードと時限性  
③多数決原理の尊重、④都市再生——思い切った差別化
- (2) 歴史的区分の必要性——自民党結党50周年と小泉改革  
c f. 『ALWAYS 三丁目の夕日』（05年）——昭和30年代の高度経済成長  
『胡同のひまわり』（05年）——1976年の文化大革命後の30年間
- (3) 憲法改正・教育基本法の改正——民主主義のあり方
- (4) 都市問題（ex. 高層マンション）、住宅問題（ex. 耐震強度偽装問題）をその中に位置づける必要性

### 4. 国民の勉強とレベルアップが必要

- (1) 国民の知識・教養、民主主義の成熟度のアップが必要  
→マスコミの罪
- (2) 専門家ダメ、政治家ダメ→イコール国民がダメ  
教育からの根本的立て直しが必要
- (3) マスコミの責任大——アホバカバラエティ番組の罪
- (4) もぐらたたきと対症療法のくり返しの愚

### 5. 建前論を排除し、本音の議論を

キーワード——本音と建前、自己責任、規制緩和、格差社会、弱者救済・被害者救済、事前規制から事後チェックへ

### 6. 都市問題・住宅問題は民主主義の学校

- (1) 日本の政治・経済・社会をみる良きバロメーター
- (2) 日本のあらゆる法体系を考える教科書
- (3) 理想と現実とのバランスを考える上で良きテーマ

### 7. (1) 平成18年6月14日 改正建築基準法など成立

- (2) 「積水ハウス説明怠る」京都自宅改修訴訟（最判平成18年6月12日）