

会 務 月 報

第413号

発行 一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会

■平成29年6月通常理事会議事概要

1. 日 時 平成29年6月6日（木）
14:00～16:30
2. 場 所 日事連会議室
3. 理事総数及び出席理事数 総数32名、出席数29名
4. 出席者及び欠席者の氏名
出席者
会 長 大内達史
副 会 長 富岡 學、佐野吉彦、佐々木宏幸、栗原憲昭、
遠藤正幸、岩本茂美
専務理事 居谷献弥
常任理事 伊藤光洋、植村吉延、岡村則満、栗原信幸、
堂田重明、新沼義雄
理 事 相場 博、大谷秀逸、金子敏夫、神田重信、
栗田政明、児玉耕二、小林忠志、澤木英二、
鈴木兼次、西尾信次、宮原浩輔、八島英孝、
山木 茂、横須賀満夫、吉田 敏
監 事 宮原克平、山下卓治
事 務 局 前田敏明事務局長、鈴木雅之広報企画担当課長、
千浜民子業務課長、伊東眞理総務課長
欠席者
理 事 秋野卓生、鈴木勇人、富田 裕
5. 議 事
(1) 議長の選任
大内達史会長が議長に選任された。
(2) 議事録署名人の確認

定款第45条第2項の規定により、議事録署名人は以下の者であることが確認された。

大内達史会長、宮原克平監事、山下卓治監事

(3) 議決事項

- 1) 常任理事会専決事項の承認の件（5月29日、常任理事会決定）

①既存住宅状況調査技術者講習事務規程等の制定の件

伊藤業務・技術委員長及び居谷専務理事より、資料1によって次の趣旨の説明がなされた。

この講習の実施及び事務規程等について、業務・技術委員会及び既存住宅の活用に係るWGで検討してきた。今般、講習実施機関としての登録をできるだけ早く受けられるよう、事務規程を国土交通省に提出する必要があるため、常任理事会で専決事項とした。また、登録団体は相談窓口を設置することが規定されているが、苦情の解決業務の一環として、原則、全単位会に設置し体制を整えたい。事務規程については、常任理事会後に国土交通省の指導により若干修正している。

相場理事より、認可予定日について質問がなされ、居谷専務理事より6月12日の認可を前提に進めているとの回答がなされた。

議長より、常任理事会で決定した既存住宅状況調査技術者講習事務規程等の制定及び相談窓口の設置について諮ったところ、異議なく、資料1のとおりこれを承認した。

2) 第65回定時総会議題の承認の件

①平成28年度事業報告事項

各常置委員会委員長及び居谷専務理事より、資料2のうち報告事項1の平成28年度事業報告案について、会議報告、事業概要、総務・財務、教育・情報、業務・技術、広報・渉外、指導運営、熊本地震、基本問題検討、景観・まちづくり、住宅金融支援機構適合証明業務、対外協力、会員動静、指定事務所登録機関登録状況及び機構に関するそれぞれの内容の説明がなされた。この事

業報告は5月17日の監査会を経たものである。

佐野副会長より、委員会としての青年WGと全国大会の際に実施した青年話創会の位置付けについて質問がなされ、大内会長より、青年話創会は行事の名称で、青年WGはその後、総務・財務委員会のもとに設置され、次世代の建築士事務所のあり方や和歌山大会での青年話創会等の企画等を検討しているとの回答がなされた。

②平成28年度公益目的支出計画実施報告について

居谷専務理事より、資料2のうち報告事項2の平成28年度公益目的支出計画実施報告について、今年度は公益目的支出額が1億1,188万円余、実施事業収入額が1,065万円余で、公益目的財産残額が2,337万円余となり、計画どおり平成29年度末までに公益目的支出計画が完了する見込みであるとの説明がなされた。この実施報告は5月17日の監査会を経たものである。

続いて、山下監事より監査報告がなされた。

③平成28年度決算について

居谷専務理事より、資料2のうち第1号議案に該当する一般会計及び適合証明業務登録機関特別会計の平成28年度決算案について説明がなされた。なお、この財務諸表は5月17日の監査会を経たものである。

続いて、山下監事より監査報告がなされた。

宮原理事より、前年度より構成員が3事務所増えているのに、正会員会費が前年度より68万円減少しているのは何故かとの質問がなされ、事務局より、期中に構成員が減少し、会費請求の算定期間に当たってしまったとの回答がなされた。

議長より、以上の①、②及び③の議題の承認について諮ったところ、これを承認し、第65回定時総会で報告事項及び議案として提案することを承認した。

3) 第65回定時総会等のスケジュール及び運営の承認の件

事務局より、資料3によって6月21日に銀座東武ホテ

ルで行う第65回定時総会及び第127回建築士事務所協会全国会長会議等のスケジュール及び運営について説明がなされた。

議長より、第65回定時総会等のスケジュール及び運営について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

4) 第43回建築士事務所全国大会（福島大会）の日程及び会場の承認の件

事務局より、資料4により次の趣旨の説明がなされた。

平成31年度に実施する第43回建築士事務所全国大会（福島大会）の主管会となる福島会より、大会式典及びパーティを平成31年10月4日（金）とし、大会式典会場を福島県文化センター、パーティ会場をサンパレス福島として実施したい旨の文書が会長宛提出された。なお、青年話創会開催に備え、前日3日（木）にサンパレス福島を押さえている。

議長より、第43回建築士事務所全国大会（福島大会）の日程及び会場について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

5) 建築士事務所の業務環境改善WGの報告の承認の件

佐々木建築士事務所の業務環境改善WG主査より、資料5によって次の趣旨の説明がなされた。

平成28年12月の建築士事務所協会全国会長会議での単位会会長の要望を踏まえWGで協議検討し、公共事業での最低制限価格の有無他、多項目に渡り地方公共団体向けにアンケートを実施した。今般の資料はその結果をまとめた報告である。対象の地方公共団体1,736に対し、回収率は35%程だが、都道府県では80%、政令指定都市では65%程の回収率となっている。建築設計・工事監理業務の最低制限価格については、都道府県及び政令指定都市に比べ、市区町村では設定していない割合が多く、地域差が表れている。6月21日の全国会長会議で報告する。

佐野副会長より、資料の3ページ「調査結果概要」が未完成ではとの指摘がなされ、佐々木主査より、一部未完成の部分があるが、全国会長会議には完成したものを提出す

るとの回答がなされた。

議長より、建築士事務所の業務環境改善WGの報告について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

6) 賛助会員入会の承認の件

事務局より、資料6によって次の趣旨の説明がなされた。

大内会長の紹介により一般社団法人日本シャッター・ドア協会から賛助会員入会申し込みがなされた。会費申込は1口、年15万円である。

議長より、賛助会員入会について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

7) 会員増強単位会表彰の承認の件

事務局より、資料7によって次の趣旨の説明がなされた。

正副会長及び総務・財務委員長で構成する会員増強単位会表彰審査委員会で、平成28年度の各単位会の会員増加数及び増加率を勘案し、増加数の多かった徳島会、和歌山会及び長崎会並びに最も増加率が高かった神奈川会を表彰対象とした。表彰は10月の全国大会で行う予定である。

相場理事より、東京会は14事務所増と神奈川会及び長崎会に次いで増加数が多いが、表彰対象としないのかとの質問がなされ、大内会長より、東京会は増加率が0.9%と低いこと及び表彰対象が多くなり過ぎるとの回答がなされた。

議長より、会員増強単位会表彰について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

8) 平成29年度建築士事務所キャンペーンの実施の承認の件

植村広報・渉外委員長及び事務局より、資料8によって次の趣旨の説明がなされた。

法定団体としての単位会・日事連の役割、会員である建築士事務所の業務等の重要性及び改正建築士法の内容を一般消費者に周知するとともに、会員増強に向けた活動を行うことを目的にキャンペーンを実施する。今年度もキャンペーン事業の実施経費として、上限10万円を単位会に助成する。配布資料は、昨年同様「国民への周知パンフレット」、

「安心して家を建てるには」、「建築主向け 建築士法改正に係わるパンフレット」及び「建築士向け 建築士法改正に係わるパンフレット」の4種類とする。

議長より、平成29年度建築士事務所キャンペーンの実施について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

9) 平成29年度共同要望運動の実施の承認の件

植村広報・渉外委員長及び事務局より、資料9によって次の趣旨の説明がなされた。

今年度の共同要望項目は、昨年同様の4項目とするが、昨年の項目「骨子1. 業務報酬基準に準拠した契約をすること」に「業務委託内容を明確化した」を追加、「骨子2. 価格以外の要素を考慮すること」には「やむを得ず価格競争による入札方式で設計者の選定をする場合は、適正な価格による「最低制限価格」等の設定を実施する」と追加し、説明文にも追加修正した。6月末までに単位会へ要望書を送付し実施について依頼する予定である。

議長より、平成29年度共同要望運動の実施について諮ったところ、異議なく、これを承認した。

(4) 報告事項

1) 既存住宅状況調査技術者講習の実施について

居谷専務理事より、資料10によって次の趣旨の報告がなされた。

日事連が「既存住宅状況調査技術者講習」を実施することについては、3月の理事会で了承され、資料のとおり5月9日付けで単位会会長宛てに講習開催について協力依頼を発信したところだが、日事連では6月12日を業務開始予定として準備を進めている。東北及び四国の単位会では開催日程が未定であるが、単位会の協力を得て、全国10ブロックで開催する。

2) 告示第15号の見直しについて

居谷専務理事より、資料11によって次の趣旨の報告がなされた。

本日開催された建築設計議員連盟の総会で、国交省の伊藤審議官より、告示第15号の見直しについては、国交省の

方で検討すると明確な説明があり、建築技術教育普及センターに委員会を設置し、今月くらいから検討を開始したいとのことである。日事連からは、佐々木副会長に委員として参加してもらうこととなっている。大・中・小事務所に対するヒアリング及びアンケート調査等も実施されるようなので、その際には協力をお願いしたい。

3) 会員・構成員異動報告

事務局より、資料12によって平成29年3月及び4月の各月の会員及び構成員数等の報告がなされた。

4) その他

①建築士事務所全国大会（和歌山大会）について

佐野副会長より、以下の発言がなされた。

10月の和歌山大会の実施に向けて、近畿ブロック協議会で主管会の和歌山会をサポートしていく。今後の全国大会のモデルとなるようにしたい。和歌山大会では、ゼネコンに有償で出展してもらう特別企画展示等を企画した。是非参加してほしい。

②国交省との意見交換会について

佐々木副会長より、以下の発言がなされた。

常任理事会で植村常任理事から国土交通省建築指導課及び官庁営繕部整備課との意見交換会の開催について提案がなされた。地方を念頭に置き常任理事会のメンバーを各ブロックの代表と位置付け、国交省に地方に目を向けてもらえるような場とすることを検討している。

<配付資料>

資料1：既存住宅状況調査技術者講習事務規程（案）他

資料2：第65回定時総会議案書

資料3：第65回定時総会及び第127回建築士事務所協会全国会長会議等のスケジュール及び運営について（案）

資料4：第43回建築士事務所全国大会（福島大会）について

資料5：地方公共団体の発注関係業務に関する実態調査報告書

資料6：賛助会員入会申込書

資料7：会員増強単位会表彰について

資料8：平成29年度建築士事務所キャンペーンの実施について

資料9：平成29年度共同要望運動の実施について

資料10：既存住宅状況調査技術者講習の開催についてのご協力のお願い

資料11：設計、工事監理等に係る業務報酬基準（告示15号）改正の検討について他

資料12：会員・構成員異動報告等

■第39回 建賠保険等調査専門委員会議事概要

日 時 平成29年5月30日（火） 13:30～16:00

会 場 日事連会議室

出席者 委 員 鳴海義一、古谷雄一

オブザーバー 阿部功、中川孝昭（日事連サービス）、
野口紘一、山口康喜（東京海上日動）

事務局 千浜、青柳、吉田

欠席者 委員長 栗原信幸、副委員長 栗田政明、
委 員 加藤義道

<配付資料>

第38回建賠保険等調査専門委員会議事概要

資料1-1 建賠保険の加入状況について

資料1-2 建賠保険の支払い状況について

資料2 建賠保険の事故事例集

資料3 『インスペクション賠償責任保険制度』に関するご提案

資料4 建築保険のチラシについて

追加資料 宅建業法改正に伴う建物状況調査業務向けE&O
保険

<議 事>

○委員紹介

議題1. 建賠保険の加入・支払い等の状況について（資料1-1、
1-2）

（1）建賠保険の加入の状況について

○日事連サービス阿部専務取締役より資料1-1により、平成
29年2月～4月までの建賠保険の加入状況、及び平成29

年度の加入継続件数について報告がなされた。会員事務所の加入件数は、3月から4月にかけて14件の増であった。例年、3月から4月は会員事務所の満期にあたるため、加入件数は減少する傾向にあるが、今年は、未継続事務所41件に対し、新規加入が55件あり、14件増となった。増加の要因として、建築士法において、建賠保険への加入が努力義務化されたことなどにより、長期的に加入する事務所が増えたことや、今年は加入事務所に対し、保険継続手続きの督促を例年よりも1週間早く開始したことが考えられる。

(2) 建賠保険の支払い状況について

○東京海上・野口氏により資料1-2により、平成27年10月～11月の支払い事例5件について報告された。主な概要は以下の通り。

- ・NO. 952・・・障がい者施設の入所者が木扉を叩いたことによる破損（建築物の滅失・破損）
- ・NO. 1046・・・床下防湿コンクリート上面への地下水漏出（建築物の滅失・破損）
- ・NO. 1094・・・ガラス面の熱損失の未考慮による空調機の能力不足（建築設備機能担保特約）
- ・NO. 972・・・外壁、屋内壁に無数のひび割れが発生（建築物の滅失・破損）
- ・NO. 1080・・・玄関ポーチ底に不同沈下が発生（建築物の滅失・破損）

○支払状況について次のような質疑がなされた。

【NO. 952、NO. 972】

- ・和解により賠償金額が決定した場合、支払保険金は和解金通りに支払われるのか。
- 保険会社が算出した認定額以下であれば、和解金通りに支払われる。和解金が認定損害額を超えている場合は、認定損害額から免責金額を除いた額が支払われる。

【NO. 972】

- ・和解額の5割を損害額と認定としているが、保険会社においても損額の査定はしているのか。
- 裁判でも明確に判定基準を示す場合と、そうでない場合

があり、いずれにしても、裁判所とは別に損害額の査定を保険会社でも行う。

【NO. 1080】

- ・スウェーデン式地質調査を行うことを、発注したのは建築主か。
- 構造設計者は、スウェーデン式調査だけでなく、地中深くの地盤まで調査可能なボーリング調査等をするように指示するべきであったので、構造設計者の責任割合はもっと大きいのではないかと。
- 構造設計が外注であったこと等も考慮した。
- ・和解額の5割とは、施工責任が5割という意味か。
- 保険上の支払額が和解額の半分とただけで、責任割合とは異なる。
- 設計者への支払額を和解額の5割としたのは、監理業務等の保険の支払い対象外の責任を勘案して決定した。

【その他】

- ・住宅瑕疵担保責任保険と建賠保険で重複した場合の支払いはどうになるのか。
- 住宅瑕疵担保責任保険の制度で対応することになるが、損害額が大きくなると建賠保険で求償することもある。
- ・事故報告があった時点で、建築主と設計事務所間で補修内容の話が進んでいることが多いのか。
- 事故報告のタイミングは事案によって異なるが、事故報告は早い方がよい。

議題2. 事故事例集の作成について（資料2）

- 資料2により、建賠保険事故事例集について、日事連サービス阿部専務取締役により、前回委員会での報告からの修正箇所が説明された。主に用語の定義の説明文の見直しや、全体を通して用語や説明文の整合性を図った。意見交換を行い、今後の取扱いについて、協議の結果、以下のように決定した。
- ・当面は、日事連サービスのホームページに掲載し、冊子化等のその他の活用方法については今後検討する。
- ・ホームページへの掲載とともに全単位会に、ホームページへの掲載案内とPDFデータを配布することとした。

- ・委員は内容を確認し、指摘等があれば事務局まで連絡することとした。
- ・欠席者にも確認を得た後、日事連サービスのホームページに掲載することとした。

議題3. 宅建業法の改正に伴うインスペクション賠償責任保険制度について（資料3、追加資料）

○資料3により、三井住友海上火災保険のインスペクション賠償責任保険制度について、事務局より紹介された。

○東京海上・山口氏より追加資料により、宅建業法改正に伴う建物状況調査業務向けの保険についての検討状況が報告された。前回の報告から、対象業務の具体化、保険料の見直しを行った。また、業務の実績を元に保険料を算出する必要があることや、リスクの見極めを慎重に進めたいため、平成31年4月1日から補償開始としたい旨、説明された。

○また、建築士会の既存住宅状況調査業務の保険について説明された。建築士会では、修了証と共に保険のチラシを配布するため、平成21年7月上旬から受付を開始し、8月1日から初年度の保険を開始する予定である旨、説明された。

○意見交換を行い、以下のような意見が出された。

- ・東京海上では瑕疵の定義をどのように考えているのか。
- 現在は瑕疵の定義はなく、定義を作り上げる必要がある。他の検査業務の瑕疵と区別を明確にしないといけない。
- ・現行の日事連の建賠保険の加入者と既存住宅状況調査業務の保険加入者は異なるのではないのか。
- ・既存住宅状況調査技術者の受講対象は建築士に限定されていることや、中古住宅の流通を促進し、長期優良化住宅への改修に業務をつなげることが国交省の狙いであるため、事務所協会として対応せざるを得ないのではないのか。
- ・既存住宅状況調査業務を商機と捉えている建築士事務所もある。
- ・検査の見落としによる瑕疵を補償するのはリスクが大きすぎるのではないのか。

→既存住宅状況調査は、検査した範囲を明記し、検査できなかった場合は、その旨を報告書に記載すればよいので、適切に報

告書を作成すれば、検査外の瑕疵について、責任を問われることはない。告示で定められている既存住宅状況調査の検査内容に、消費者が納得するかは、別の話である。

→既存住宅状況調査の業務内容を明確にし、トラブルを回避するため、約款、契約書のひな型の検討を進めている。

- ・日事連で既存住宅状況調査業務の保険を作る場合、現行の建賠保険のオプションとするのか。

→現行の建賠保険のオプションとするのか、別の保険とするのかは、リスクを考慮し決定する。

議題4. その他

【建築保険のチラシについて（資料4）】

○日事連サービス阿部専務取締役より資料4により、平成26年に作成した建賠保険のチラシデザインの見直しを検討している旨、報告された。5つのデザイン案が提案された。協議の結果、青色背景にビルが描かれているデザイン案とすることとし、栗原委員長に確認の上、決定することとした。

■第3回既存住宅調査専門委員会議事概要

日 時 平成29年6月19日（金）14:00～16:10

会 場 日事連会議室

出席者 委員長 栗田政明（埼玉）

委 員 須田正美（千葉）、安藤欽也（東京）、
渡辺猛（東京）、増田務（神奈川）、
岸野裕児（兵庫）

オブザーバー 橋本健二（埼玉）

事務局 居谷専務理事、千浜、野出、青柳、吉田

欠席者 委 員 戸井田秀明（埼玉）

【配付資料】

第2回既存住宅状況調査専門委員会議事概要（案）

資料1-1 既存住宅状況調査技術者講習テキスト原稿（案）

資料1-2 写真収集のお願いについて

資料2 契約書、約款、重要事項説明について

資料3-1 講習内容とタイムスケジュールについて

資料3-2 講師用教材の作成について

資料4 登録講習機関の業務開始に向けての作業について
追加資料 既存住宅状況調査技術者の活用、単位会における展開について（案）

議 事

【テキストの原稿の内容の確認について】

○資料1-1により、テキストの原稿内容について、吉田調査役及び事務局より説明された。意見交換を行い、委員はテキスト原稿を確認のうえ、指摘等があれば6月中旬に事務局まで連絡することとした。

○資料1-2により、テキストに使用する写真の不足について、事務局より説明された。原稿の写真添付スペースが灰色になっている箇所が不足している写真である。意見交換を行い、下記のように対応することとした。

- ・該当の写真があれば、6月中旬に事務局まで連絡する。
- ・他のページで使用している写真を転用できるのであれば、その内容を事務局まで連絡する。
- ・6月中旬に集まらなかった写真は、テキストから削除する。

【契約書、約款、重要事項説明について】

○資料2により、既存住宅状況調査の契約約款、契約書および重要事項説明書を四会連合にて作成することになった旨、居谷専務理事および吉田調査役より説明された。主な内容は以下の通り。

- ・国交省より契約約款および重要事項説明書のひな型（例）は提示されているが、そのまま使用するには、作成が難しい箇所があるため、四会連合にて作成することとなった。
- ・主査は契約約款改正WGの後藤主査にお願いする予定である。
- ・大森弁護士、または大森弁護士の推薦する弁護士の監修を受ける予定である。
- ・四会連合の従来からある契約書の書式に合わせた形式の案を作成している。
- ・国交省提示の約款第16条（瑕疵がある場合の責任）において定めている瑕疵の適用範囲と四会連合で考える瑕疵の範囲に相違がある等、国交省（案）と四会連合の方針の相違がある箇所について検討することとなる。

○以下のような意見交換を行った。協議の結果、日事連から、橋本委員（埼玉会）および吉田調査役（日事連）を契約約款WGに推薦することとした。

- ・受託金額の目安を四会連合で定めてほしい。

→受託金額については独禁法などのこともあり決められない。業務量を勘案してそれぞれで算出することとなる。

- ・既存住宅状況調査業務において、作りこんだ内容の契約書が必要なのか。

→事務局（案）の記載項目は、国交省（案）に保険の加入についての項目を加えた程度であり、四会連合で作成しなくとも、同様の契約書類を作成しないといけない。

【講習のカリキュラム、時間配分、講師用教材の作成について】

○国交省から、講習のタイムスケジュールについて提出依頼があったため、資料3-1の通り提出した旨、事務局より報告された。合計時間は当初の予定通り、新規講習が5時間、移行講習が3時間となる。以下のような質疑を行った。

- ・質疑の時間があるが、どのような問題が出るのかが不明なため、講師の負担が大きいのではないかと。

→保険協会の話では、どの会場でも類似の質問が多く、質問が出なかった場合は、他の会場で出た質問を紹介している。

- ・移行講習の受講対象となる講習を明確にして、リストを単位会へも送付してほしい。

→募集案内へもリストを掲載しており、単位会へも送付済みである。

- ・移行講習の受講者が新規講習を受けた場合は、移行講習の受講料で受講可能なのか。

→特定の人への減額は、国交省から禁じられており、移行講習の受講対象者が新規講習を受講した場合においても、新規講習の受講料を徴収することとなる。

- ・講師料はどうなるのか。

→講師への謝礼は単位会への委託金の中に含めて出す予定である。委託金のうち、いくらを謝礼とするかは単位会ごとで決めることとなる。

○資料3-2により、講師用教材の作成方針について、事務局より

り説明され、以下のような質疑を行った。

- ・講師がどこを講義するのかを明確に指示する必要があるのではないか。

→講師用教材を作成し、どの部分の説明を行うかを明確にする予定である。

- ・講師講習を受講すれば、既存住宅状況調査技術者の資格を取得できるのか。

→講習の減額措置や、募集範囲を絞ることは、国交省から禁じられており、講師講習の受講により資格を与えることは難しい。

→協議の結果、講師講習は講義内容の注意点等を解説し、資格を得るには、講師講習とは別に講習会を受けてもらうこととした。

- ・既存住宅状況調査技術者の資格を持っていない人は講師になれるのではないか。

→講師の対象者は一級建築士という要件もあるので、既存住宅状況調査技術者でなくとも講師として登録可能である。

- ・講師講習の出席者の旅費は出るのか。

→各单位会2名分までは、交通費を出す予定である。3人以上が出席することは可能である。

○資料3-2により講師講習会の講師の担当について協議した。協議の結果、須田委員、安藤委員、岸野委員に講師講習の講師を行ってもらうこととした。

【募集開始に向けての作業について】

○資料4により、既存住宅状況調査技術者講習の業務開始に向けた作業内容について、事務局より報告された。主な内容は以下の通り。

- ・6月19日に、事務規程を国土交通省へ提出し、受領した旨の連絡後に、募集の開始可能となる。募集開始に向けて、ホームページ作成、単位会の開催状況の把握、チラシ及び受講申込書の作成、受付マニュアルの作成を進めており、国交省の連絡後すぐ開始できるよう準備している。
- ・講習会の広報として、ホームページの開設、チラシの作成、会誌への掲載、専門誌等への記事掲載依頼を予定している。

◆次の予定

- ・第4回 既存住宅状況調査専門委員会

平成29年6月26日（月）14：00～16：00

（日事連会議室）予定

■第4回既存住宅調査専門委員会議事概要

日 時 平成29年6月26日（月）14：00～16：00

会 場 日事連会議室

出席者 委員長 栗田政明（埼玉）

委 員 戸井田秀明（埼玉）、須田正美（千葉）、
安藤欽也（東京）、渡辺猛（東京）、増田務
（神奈川）、岸野裕児（兵庫）

オブザーバー 橋本健二（埼玉）

事務局 居谷専務理事、千浜、野出、青柳、吉田

【配付資料】

第3回既存住宅状況調査専門委員会議事概要（案）

資料1 既存住宅状況調査技術者の活用、単位会における展開について（案）

資料2 宅建業法改正に伴う建物状況調査（インスペクション）業務向けE&O保険（取扱注意）

資料3 適合証明技術者登録制度の方向性（案）（取扱注意）

資料4 講師用教材の作成について

資料5 業務開始に向けての作業について

追加資料 既存住宅アドバイザー講習会案内

議 事

【既存住宅状況調査技術者の活用、単位会における展開について】

○資料1により、既存住宅状況調査技術者の斡旋、相談窓口の設置、名簿の公開等検討が必要となる今後の展開事項について、居谷専務理事より説明された。意見交換を行い、以下のような質疑がなされた。

- ・建築設計等への展開として、R安心住宅や地域グリーン化事業を例として挙げているが、これらは、日事連として既に取り組んでいるのか。

→現在、R安心住宅は行っていない。地域グリーン化事業は、日事連としては行っていないが、個別に行っている単位会もある。

→単位会が個別に行っている事業を、今後全国展開する予定とい

う意味か。

→日事連から単位会へ呼びかけて、単位会ごとに検討してもらうこととなる。

- ・地域グリーン化事業は地域性が大きい。東京では、地域産の木材はほとんどなく、地域グリーン化事業への参加は難しい。
- ・既存住宅状況調査の相場が、約2万円という話が独り歩きしている。
- ・宅建業協会等との斡旋方式等の協定締結とあるが、既存住宅状況調査の費用を低く設定された場合に、事務所協会として仕事を斡旋しない方がよいこともあるのではないかと。

【建物状況調査業務向け保険の検討について】

○資料2により、日事連の建賠保険の引受保険会社である東京海上日動にて検討中である建物状況調査業務向けの保険の検討状況について、事務局より報告された。意見交換を行い、以下のよう意見が出された。

- ・保険会社としては、既存住宅状況調査後に瑕疵が発見された場合に、調査の見落としによる瑕疵なのか、元々あった瑕疵なのかの判断が難しい。リスクを慎重に検討したうえで、保険制度の運用を開始したいとのことである。
- ・建築士会では、修了証と共に保険のチラシを配布するため、2017年7月上旬から受付を開始し、8月1日から初年度の保険を開始する予定であるが、補償範囲等が曖昧な箇所もある状態での制度開始となる。
- ・建賠保険のオプションとして作るのか。

→建賠保険のオプションにするのか、別保険とするかは検討中である。建賠保険のオプションとした場合に、建物状況調査業務向け保険の運営が上手くいかなかった際に、本体である建賠保険の値上がりにつながる恐れがあり、慎重に検討する必要がある。

- ・住宅瑕疵担保責任保険との兼ね合いはどのようになるのか。

→本来であれば瑕疵担保責任保険で対応すべき瑕疵を、状況調査の保険で賄う恐れがあるため、2つの保険の線引きを明確にする必要がある。

- ・調査した際に物を壊した場合の補償はあるのか。

→建賠保険のオプションとしては、建物調査中の損害賠償責任補償はあるが、建賠保険と別保険とした場合の対応は、今後検討する。

【適合証明技術者登録制度の見直しについて】

○資料3により、適合証明技術者登録制度と既存住宅状況調査技術者制度の整合化を図るための方向性(案)について、居谷専務理事より報告された

【その他】

○栗田委員長より、「既存住宅アドバイザー講習会」について説明された。埼玉県宅建業協会から送付された案内であるが、既存住宅状況調査技術者講習とは関係はない。既存住宅購入者にとっては、わかりにくく混乱を招く資格である。

○既存住宅状況調査の重要事項説明、約款・契約書のひな型を四会で作成することになっていたが、士会連との協議の結果、極力簡略化したひな型とするため、重要事項説明のひな型は四会連合では作成しないこととした。契約書については、テキスト掲載には間に合わないため、記載例とともに別冊として講習会で配布する予定である。

◆今後の予定

緊急の検討事案が発生した際に、Web会議を開催することとした。

■第1回日事連建築賞選考委員会議事概要

日 時 平成29年6月8日(木) 13:00~17:00

場 所 日事連会議室

出席者 委員長 富永譲

委 員 網野禎昭、石堂威、作山康、陶器二三雄、
横須賀満夫、伊藤明子(代理:高嶋健一)

事務局 居谷専務理事、前田、鈴木、三浦、安藤

議 事

(1) 日事連建築賞募集要項の確認等について

事務局より、単位会から寄せられた問い合わせ内容について説明をし、確認・検討を行った。

また、資料2により募集要項の内容等について確認・協

議を行った。

<問い合わせ内容>

- ・確認申請が不要であるため検査済証が無い作品については応募できないのか。

(用途変更、大規模修繕、大規模模様替など)

- ・仮使用許可証での応募は可能か。

⇒いずれも応募可とした

<意見等>

- ・2次審査の段階では改修前の状態がわからないため、単位会で基準を設けて判断して欲しい。その審査の結果、単位会から2次審査へ上がった作品においては、検査済証が無くても審査の対象としてはどうか。

⇒単位会で行う1次審査の判断基準については、今後検討することとした。

- ・改修前の状態がわかる書類を提出して欲しい。

<提出書類について>

- ・募集要項では、配置図と1階平面図の提出を求めている。中には平面図を複数階提出している応募者がいるが、どう扱うか。

⇒来年度以降の募集要項については、配置図と主要階平面図の提出を求めているかどうか、との提案があり見直しをすることとした。

<その他>

- ・一度応募した作品について、再応募を可能としてはどうか。

⇒募集対象としている竣工期間が短く、再応募は現実的に難しいと考えられるため、従来通り一度応募した作品においては対象としないこととした。

(2) 今年度の応募状況について

事務局から、資料3により本年度の応募作品について報告がなされた。

○1次審査応募作品数

120作品

内訳：一般建築部門56作品、小規模建築部門64作品

○2次審査応募作品数

26単位会、47作品

<意見等>

- ・資料3に記載がある1次審査数は、応募総数より少ないのではないかと。

⇒建築賞を独自で実施している単位会においては、日事連建築賞と応募条件が異なる場合がある。単位会には応募総数の報告を依頼しているが、日事連からの依頼内容と単位会における解釈に相違があると考えられるため、来年度においては単位会との相違が少なくなるよう、依頼内容について再度検討することとした。

- ・2次審査応募作品が無い単位会は、応募そのものが無いのか。

⇒応募があっても2次審査に上げてこない場合があるため、2次審査の対象作品数が増えるよう、単位会への働きかけを今後検討することとした。

- ・応募者が増えるよう、国土交通大臣賞・日事連会長賞の受賞者には賞状・賞金及び記念品が贈られることを募集要項及びポスターへ明記してはどうか。

⇒来年度の募集要項及びポスターに明記することとした。

(3) 国土交通大臣賞、日事連会長賞、優秀賞及び奨励賞の各賞候補作品の選考

書類審査後、優秀賞候補等作品を各委員から記名方式により一般・小規模建築部門各9作品ずつ投票を行った。

意見交換ののち、一般建築部門9作品、小規模建築部門9作品を選出し、検討の結果、そのうち一般建築部門5作品、小規模建築部門6作品について現地審査を実施することとした。

(4) 今後の選考スケジュール

現地審査は6月15日(木)～7月31日(月)で実施する。

(5) 第2回委員会

7月31日(月) 15:00～17:00

日事連会議室

(6) その他

応募者より、日事連建築賞を英語で表記したいとの要望があったため、英語表記について今後検討することとした。

参考として、他団体が行っている賞の英語表記について、後日メールにて委員へ報告することとした。

■主な行事予定

※行事日程は中止・変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

平成29年

- | | |
|-------|------------------------|
| 8月22日 | 総務・財務委員会 |
| 23日 | 既存住宅状況調査専門委員会 |
| 28日 | 青年WG |
| | 既存住宅状況調査契約書、約款検討WG(仮称) |
| 30日 | 建築士事務所の業務環境改善WG |
| 9月6日 | 正副会長会 |
| | 常任理事会 |
| 7日 | 基本問題検討特別委員会 |
| | 業務報酬WG |
| 11日 | 景観・まちづくり特別委員会 |
| 14日 | 日事政研役員会 |
| | 通常理事会 |

平成29年7月末 会員・構成員異動報告等

1. 期 間 平成29年7月1日～7月31日
 2. 会 員 在 籍 正会員 46団体 構成員 14,831事務所
 賛助会員 6社

単位会	構成員		建築士事務所登録		賠償責任保険		
	増 減	在籍数(A)	登録数(B)	加入率(A/B)	増 減	加入数(C)	加入率(C/A)
北海道	+ 4	1,034	4,487	23.0 %		255	24.7 %
青 森		181	958	18.9 %		39	21.5 %
岩 手		275	1,039	26.5 %		68	24.7 %
宮 城		359	2,066	17.4 %		76	21.2 %
秋 田		147	975	15.1 %		45	30.6 %
山 形		182	1,180	15.4 %		56	30.8 %
福 島		234	1,631	14.3 %		68	29.1 %
茨 城		497	2,060	24.1 %		153	30.8 %
栃 木		180	1,408	12.8 %		83	46.1 %
群 馬		188	1,586	11.9 %		91	48.4 %
埼 玉		502	4,993	10.1 %		122	24.3 %
千 葉		399	3,510	11.4 %		113	28.3 %
東 京	+ 7	1,574	15,362	10.2 %	+ 3	536	34.1 %
神奈川	+ 1	781	6,259	12.5 %	+ 1	192	24.6 %
新 潟		319	2,347	13.6 %		135	42.3 %
長 野		422	2,180	19.4 %		119	28.2 %
山 梨		109	850	12.8 %		8	7.3 %
富 山		308	1,245	24.7 %	+ 1	57	18.5 %
石 川	- 1	304	1,347	22.6 %		52	17.1 %
福 井		221	1,002	22.1 %		53	24.0 %
静 岡		429	3,211	13.4 %		132	30.8 %
愛 知	+ 1	556	5,218	10.7 %	+ 1	135	24.3 %
三 重		183	1,180	15.5 %		63	34.4 %
滋 賀		182	1,181	15.4 %		33	18.1 %
京 都		339	2,184	15.5 %		95	28.0 %
大 阪		780	6,557	11.9 %	+ 2	196	25.1 %
兵 庫	+ 1	417	3,397	12.3 %		106	25.4 %
奈 良		110	951	11.6 %		22	20.0 %
和歌山		130	789	16.5 %		26	20.0 %
鳥 取		100	490	20.4 %		45	45.0 %
島 根		121	637	19.0 %		63	52.1 %
岡 山	- 1	384	1,514	25.4 %		62	16.1 %
広 島	+ 1	345	2,385	14.5 %		128	37.1 %
山 口		113	1,070	10.6 %		37	32.7 %
徳 島	+ 4	106	870	12.2 %		14	13.2 %
香 川		100	1,120	8.9 %		17	17.0 %
愛 媛	+ 2	158	1,189	13.3 %	+ 1	40	25.3 %
高 知		141	657	21.5 %		27	19.1 %
福 岡	+ 2	473	3,753	12.6 %		150	31.7 %
佐 賀		182	622	29.3 %		35	19.2 %
長 崎		264	859	30.7 %		42	15.9 %
熊 本		226	1,268	17.8 %		96	42.5 %
大 分	+ 1	144	925	15.6 %		37	25.7 %
宮 崎	- 2	117	1,094	10.7 %	+ 1	52	44.4 %
鹿児島		319	1,275	25.0 %		82	25.7 %
沖 縄		196	1,317	14.9 %		61	31.1 %
計	+ 20	14,831	102,198	14.5 %	+ 10	4,117	27.8 %

※建築士事務所登録数は平成29年4月1日時点の数字である。