

# 見える化改革 報告書 「建築指導」

---

平成30年10月17日  
都市整備局

# ●「建築指導」報告書要旨

見える化 改革の視点	建築指導行政の現状・課題	今後の方向性
法令等を活用 した規制・誘導	<p>【建築基準法令の適切な運用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の計画から維持管理までの各段階において、行政が適切に指導・監督を行うことで、建物を法令で定められた基準に適合させ、建築規制の実効性を確保し、建築物の安全・安心を確保していくことが必要。</li> </ul> <p>【社会的要請への的確な対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法令による全国一律の基準に加え、地域特性や都の政策を踏まえて都独自の条例等を整備・充実することで、より質の高い都市づくりを誘導することが必要。</li> <li>・近年、社会的に大きな事件・事故等を踏まえた法令改正が頻繁に行われ、また、少子高齢化への対応や既存建築ストックの利活用など、新たな社会的要請や都の政策へ適時、適切に対応することが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的・重点的なパトロールや指導監督、完了検査の受検率向上等により、建築物の適法化を一層促進 【継続】</li> <li>・定期報告や立入検査等により既存建築物の適切な維持管理を促進 【継続】</li> <li>・広域自治体として、法令改正に応じた条例等の改正や運用の見直しを行い、周知・定着を図る 【継続】</li> </ul>
都民サービスの 向上	<p>【都民目線での情報発信・提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今般の建築基準法の改正により、今後、建築確認手続きを経ないで改修できる範囲が拡大することから不適切な工事が懸念される。</li> <li>・不適切な維持管理により建築物の安全性が低下している事例もある。</li> </ul> <p>【法令等に基づく窓口対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法令に係る基本的な事項から個別の建築計画における複雑な困難事案まで、多くの問合せや相談・協議に適切に対応することが必要。</li> <li>・建築計画概要書における申請から閲覧までの時間短縮など、窓口業務の改善を求める声がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者等が自ら適切な改修や維持管理等ができるよう、都民目線に立った情報発信の仕組みを検討 【継続】</li> <li>・よくある問合せについてFAQを充実しHP等で公開 【検討】</li> <li>・概要書の閲覧方法の改善等、窓口業務の改善策 【検討】</li> </ul>
人材育成・ 技術力の継承	<p>【人材育成・技術力の継承】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近年、建築指導行政に携わる職員は、若手が増加する一方、平成11年の建築確認業務等の民間開放以降、行政による建築確認の割合は1割弱に減り、職員が実務経験を得る機会が減少。</li> <li>・民間検査機関等が判断困難な法解釈に係る相談へ対応、事件・事故等が発生した場合の迅速で適切な対応、民間検査機関等の指導監督等、職員はより高度な専門性や技術力が求められる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係機関との連携や人事交流等を強化し、建築行政職員の技術力の底上げや指導内容に係る情報共有を図る 【継続】</li> <li>・業務のマニュアル化等によるノウハウの蓄積 【継続】</li> <li>・これまでの蓄積や現場を持つ強みを生かした職員の育成 【継続】</li> </ul>

# 目 次

第1章 事業の全体像	3	第3章 社会的要請に対応した都の取組	37
●事業の全体像（法体系、所管範囲）	4	●建築指導業務の全体像	38
○体制（組織・人員）	6	●都独自の基準整備	39
○体制（沿革図）	7	○東京都建築安全条例改正事例	40
○体制（予算・決算）	9	○東京都駐車場条例改正事例	41
第2章の1 建築基準法令等の運用	10	○建築物バリアフリー条例の運用	42
（各段階に対応した業務の流れ）		○総合設計制度の概要と改正事例	43
●建築指導業務の全体像	11	●事件・事故等への対応	45
①事前相談・紛争の予防と調整等	12	●頻繁な法令改正への的確な対応	46
②建築確認・許可等	16	●人材育成・技術力の継承	48
③中間・完了検査	20	○職員の年齢構成等	49
④定期報告・違反取締り	22	○人材育成	50
		○関係機関との連携の仕組み	51
第2章の2 建築基準法令等の運用	25	第4章 課題と今後の方向性	52
（届出・認定、指導・監督等）		●現状・課題のまとめ	53
●建築指導業務の全体像	26	●建築指導行政の概観と見える化改革の視点	55
○建築審査会の運営	27	●現状・課題と見える化改革の視点との関係	56
○各種届出・認定	28	●今後の取組の方向性	57
○指導・監督	32	●今後の取組のイメージ	58
		●関連する事項（建築確認手続きの電子申請 ・建築指導手数料のキャッシュレス化）	60

# 第1章 事業の全体像

---

# ●事業の全体像(法体系)

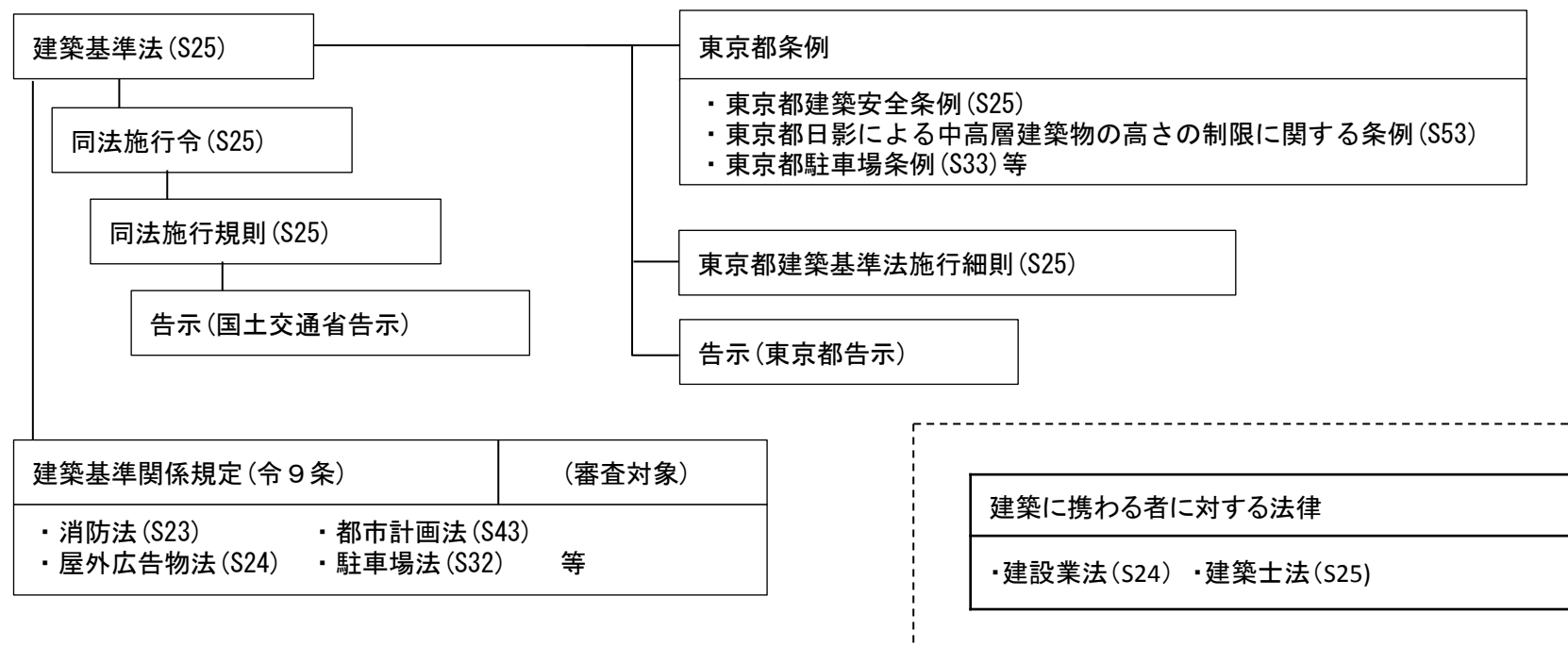
## 1 建築行政

建築物やその他の工作物の建築に関する基本法として、昭和25年に制定された建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定め、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としている。

都は、自ら建築確認や検査等を行うだけでなく、広域自治体として、都内各特定行政庁や国と密に連携し、指導内容に係る情報共有等を図るとともに、民間検査機関等への指導監督業務を行うことで、建築物の安全・安心の確保や、秩序ある都市の形成を目指している。

また、許認可の仕組みを活用して、少子高齢化への対応や既存建築ストックの利活用、低炭素都市づくりへの貢献など、新たな社会的要請に対応した質の高い都市づくりを誘導している。

## 2 建築規制（建築基準法関係）の体系



# ●事業の執行体系(所管範囲)

都内における建築指導の所管範囲は以下のとおりである。

都は、所管建築物の建築指導を担うと共に、広域自治体として都内の建築指導行政をとりまとめる役割も担っている。

## <建築主事を置かない市町村>

- 東京都；多摩建築指導事務所（多摩建）

## <23区>

- 延べ面積1万㎡超\*：東京都；市街地建築部（都庁）
- 延べ面積1万㎡以下\*：23区

奥多摩町

青梅市

瑞穂町

清瀬市

日の出町

羽村市

武蔵村山市

東村山市

東久留米市

檜原村

あきる野市

福生市

東大和市

小平市

西東京市

立川市

昭島市

国分寺市

小金井市

武蔵野市

八王子市

日野市

府中市

三鷹市

調布市

多摩市

稲城市

町田市

狛江市

板橋区

練馬区

中野区

杉並区

世田谷区

大田区

品川区

目黒区

港区

中央区

千代田区

文京区

台東区

墨田区

荒川区

北区

足立区

葛飾区

江戸川区

## <建築主事を置<10市>

- 八王子、立川、武蔵野、三鷹、府中、調布、町田、日野、国分寺、西東京

## <島しょ>

- 東京都；市街地建築部（都庁）

\*延べ面積1万㎡超の建築物と同一敷地内にある1万㎡以下の建築物は東京都（都庁）所管




## ○体制(組織・人員)

1 組織の概要				
(1) 都庁				
部 課 名	定 数 (H300401現在)	主 な 分 掌 事 務	フロア (第二本庁舎)	
市街地建築部	調 整 課	15	東京都建築審査会、建築紛争の予防・調整等に関する事。	3階・南
	建 築 企 画 課	27(10)※	建築行政に関する企画・調査・調整、建築士の登録、建築物の耐震性の向上等に関する事。	3階・南
	建 築 指 導 課	23	建築確認及び違反建築物の取締り等に関する事。	3階・中央
	建 設 業 課	16	建設業者の許可等に関する事。	3階・南
※( )内は、耐震担当でうち数。				
(2) 多摩建				
所 課 名	定 数 (H300401現在)	主 な 分 掌 事 務	所在地	
多摩建築指導事務所	管 理 課	12	所所属職員の人事、所の予算・決算、建築動態統計、特定建築物等の定期報告の受付、建築協定の認可、屋外広告物の許可・違反取締り等に関する事。	立川市錦町4-6-3
	開 発 指 導 第 一 課	14	開発行為・宅地造成工事等の許可・技術的指導・監督、道路位置指定、私道の廃止制限、住宅金融支援機構の公募に係る宅地造成工事等の審査等に関する事。	同上
	開 発 指 導 第 二 課	12	同上	府中市宮西町1-26-1
	建 築 指 導 第 一 課	19	建築の確認・許可・認定・技術的指導、違反建築物等の取締り、建築物の建築に係る紛争の予防・調整・相談、建築構造等の審査等に関する事。	立川市錦町4-6-3
	建 築 指 導 第 二 課	19	同上	小平市花小金井1-6-20
	建 築 指 導 第 三 課	15	同上	青梅市河辺町6-4-1
	所 管 事 業 / 区 域 名	建築に関する事務、開発行為及び宅地造成等の規制に関する事務並びに屋外広告物に関する事務 / 多摩地域		

# ○体制(沿革図)

	平成10年以前	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
建築行政等の動き	★バリアフリー法(旧法)施行 ・認定開始(H6)	★確認検査業務の民間開放	★地方分権の推進 ・機関委任事務の廃止により通達の拘束を受けなくなった		★建築リサイクル法施行 ・対象工事の届出受理開始	★省エネ法施行 ・省エネ措置の届出受理開始			★バリアフリー法(新法)施行 ・新法での認定開始	
事務移管	八王子市(S47) 町田市(S49) 府中市(H7) 調布市(H7) 武蔵野市(H8) 三鷹市(H8) 日野市(H8)			立川市						
合計	7市			8市						
本庁	都市計画局建築指導部 ・6課体制	→	都市計画局建築指導部 ・5課体制	→	都市計画局市街地建築部 ・5課体制	→	都市整備局市街地建築部 ・5課体制	→		
指導事務所 多摩建築	多摩東部建築指導事務所 ・2課体制  多摩西部建築指導事務所 ・2課体制	→		多摩建築指導事務所 ・3課体制	→					

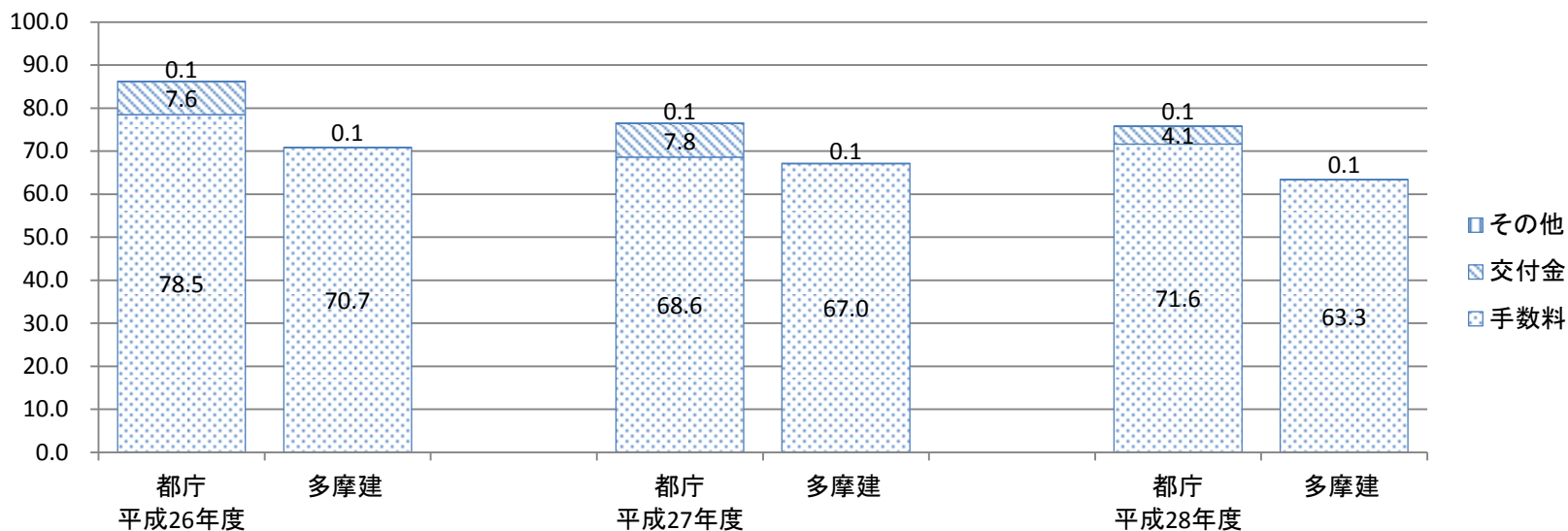


	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
建築行政等の動き		★長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行 ・計画の認定開始			★都市の低炭素化の促進に関する法律施行 ・計画の認定開始		★マンションの建替え等の円滑化に関する法律改正法施行 ・認定開始		★建築物省エネ法施行 ・各種認定開始		
事務移管	国分寺市									西東京市	
合計	9市									10市	
本庁		都市整備局市街地建築部 ・4課体制									
指導事務所 多摩建築											

# ○体制(予算・決算)

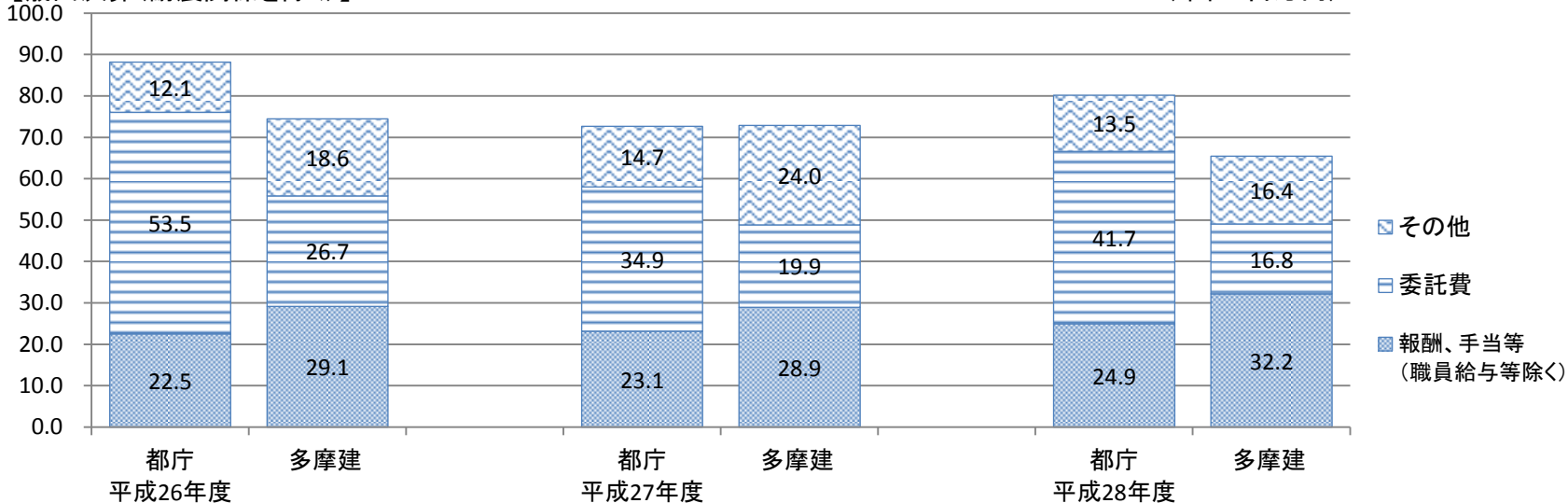
【歳入決算(耐震関係を除く)】

(単位:百万円)



【歳出決算(耐震関係を除く)】

(単位:百万円)



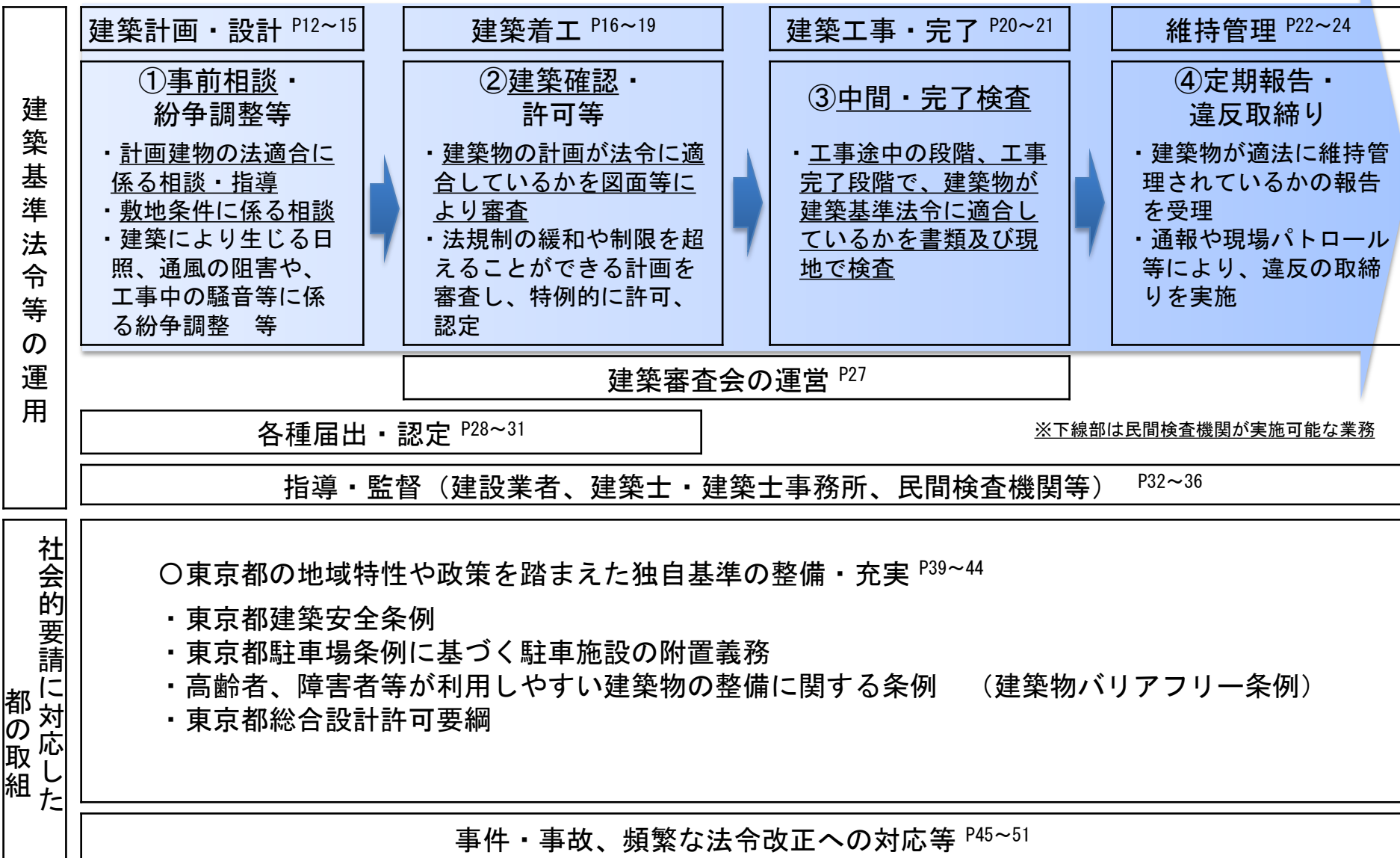
# 第2章の1 建築基準法令等の運用

(各段階に対応した業務の流れ)

---

# ●建築指導業務の全体像

- ・建築物に関する基準を定めた建築基準法及び関係法令等に基づき、建築確認・検査や違反建築物の取締り等を通じて、建築物の安全・安心の確保を図っている。
- ・建築確認・検査の民間開放により都の確認・検査件数は減ったが、事件・事故等への適切な対応や、各種技術者等の指導・監督、条例等の都独自基準の整備・充実など、行政のみが担える多くの業務を実施している。



# ①事前相談・紛争の予防と調整等

## ○事前相談・協議

建築確認申請前の段階において、基本的な法令に係る質問から、個別の建築計画における設計者が判断に迷う法解釈に係る質問まで、様々な相談・協議に対応している。

### 事前相談・協議事例

- ・ 建築基準法上の道路の取扱い  
（特に幅員4m未満の道路）
- ・ 計画敷地における高さ、容積率、建ぺい率等の制限の内容について
- ・ 「避難上有効なバルコニー」、「窓先空地の取り方」など、法文上の解釈
- ・ 建築後の改修計画や増築計画における、法適合性の確認について
- ・ 不動産売買にあたって、適法建築物かどうかについて



窓口での協議の様子

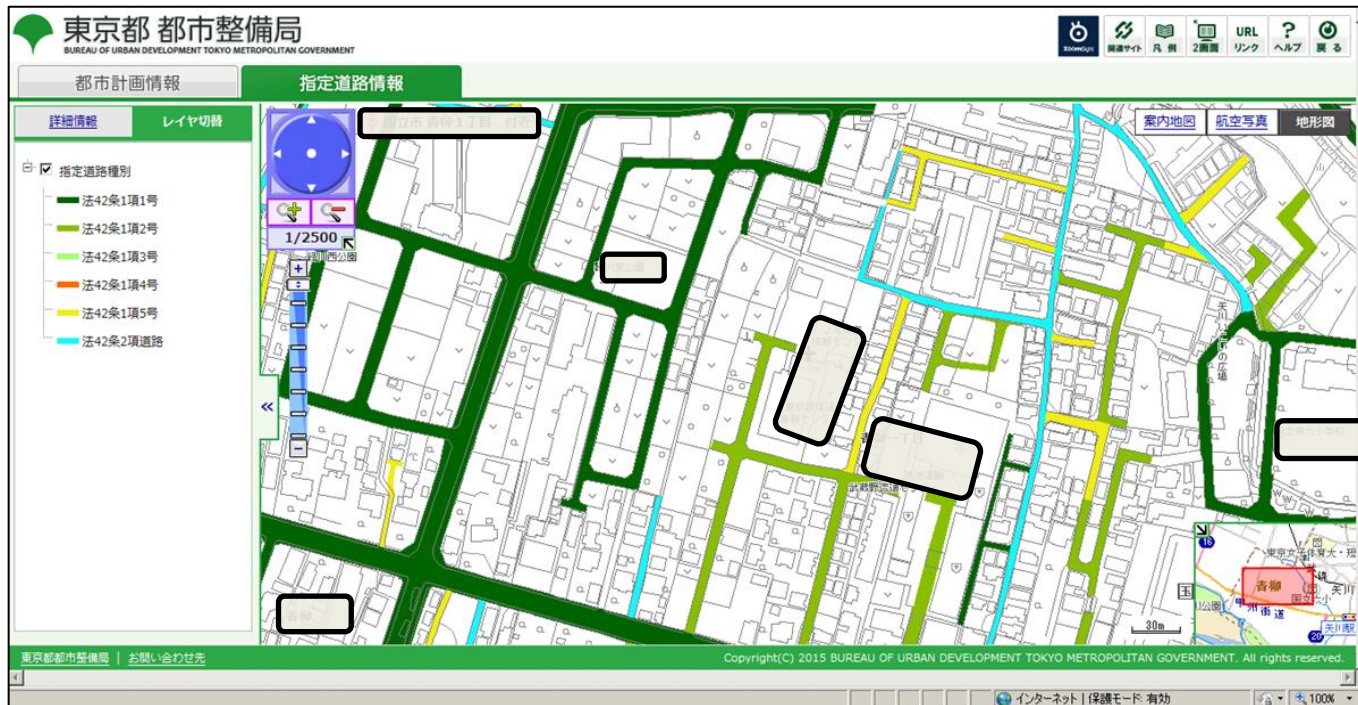
➡ 引き続き、都民や設計者等からの問合せや相談に丁寧かつ的確に対応していくことが必要。【A】

## ① 事前相談・紛争の予防と調整等

## ○ 事前相談（道路種別情報の閲覧）

多摩建築指導事務所では建築基準法に規定する道路種別情報について、従来からの窓口における閲覧に加え、平成27年6月より、事務所管内18市町の道路種別情報をインターネットで公開している。

## インターネット公開画面イメージ

**改善事例**

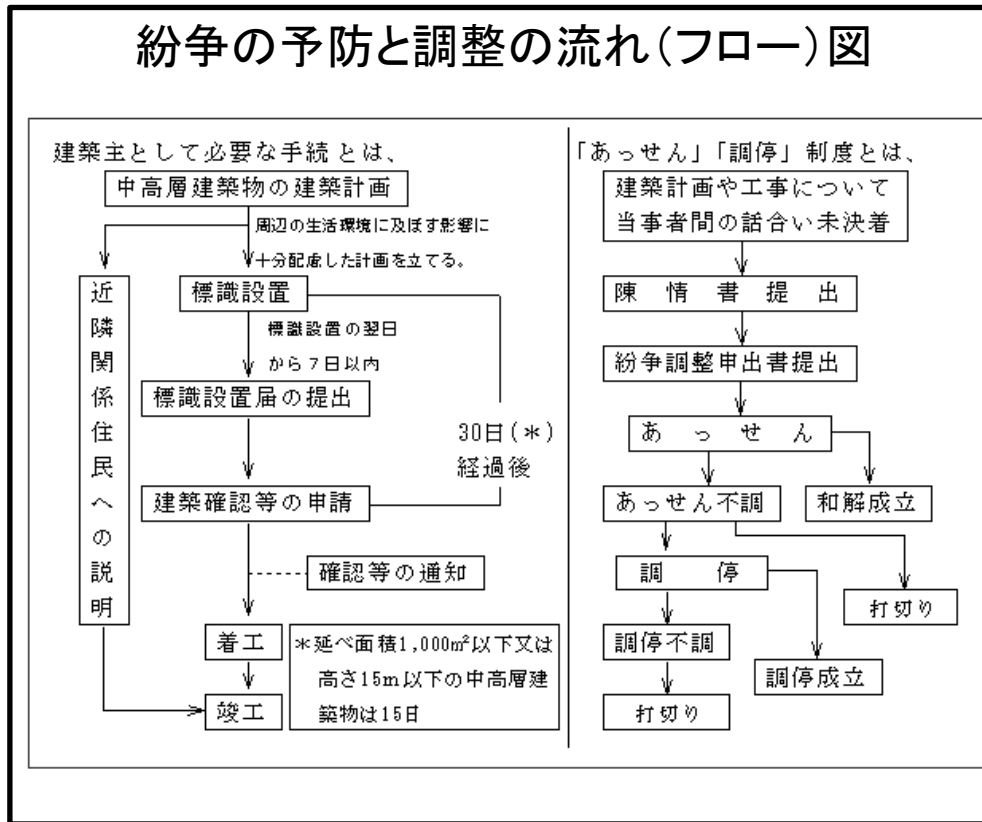
道路種別情報については、従来より窓口閲覧の手間を省きたいという声が多かったが、インターネット上に公開したことで、利用者の利便性が向上。また、問合せが減ったことにより、職員の負担も軽減。

## ①事前相談・紛争の予防と調整等

## ○紛争の予防

中高層建築物の建築計画に関し、計画を周知する標識の設置、近隣関係住民に対する説明等について、建築主に対して指導を行っている。

## 紛争の予防と調整の流れ(フロー)図



標識の設置例

## ①事前相談・紛争の予防と調整等

## ○紛争の調整

建築紛争については、当事者の申出に応じ、あっせん及び東京都建築紛争調停委員会による調停を行っている。

建設工事紛争取扱件数

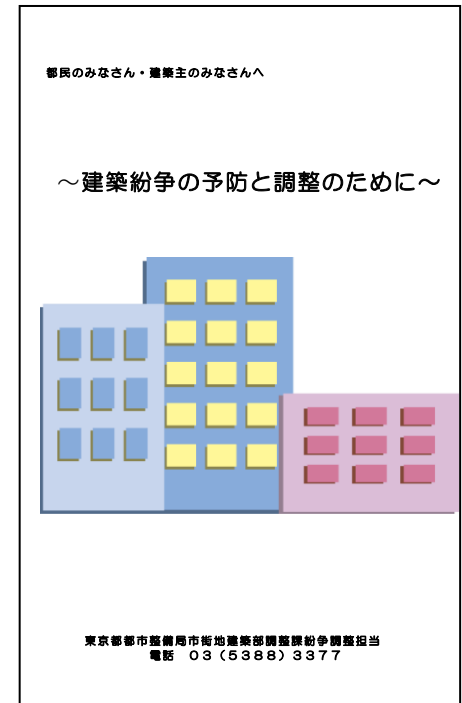
(年度)

事項	26	27	28	29
あっせん	0	5	8	13
調停	10	10	19	27
仲裁	3	3	4	8
審査会開催回数	延べ33回	延べ32回	延べ55回	延べ99回
工事紛争相談	567	618	516	453

建築紛争内容別件数(都所管分)

年度	建築紛争件数	紛争内容別件数							
		日照障害	電波障害	風害	プライバシー 圧迫感	工事被害	交通公害	景観・街並みとの調和	その他
27	18	7	0	1	15	3	4	1	9
28	25	13	0	2	16	2	2	3	5
29	25	6	1	1	13	1	0	1	6

(注)紛争内容は複数あるため、建築紛争件数と紛争内容別件数の合計は一致しない。



## 事例

- ・近隣住民からプライバシーへの配慮を求められ、建築主は、計画建築物のガラス面を視線を遮る仕様に変更した。
- ・近隣住民は、日照障害緩和・圧迫感軽減等のための計画変更を求めた。建築主は、日照障害を緩和するほどの規模の縮小はできないが、圧迫感の無い色合いを壁面に用いることとした。
- ・近隣住民が工事協定書の締結を求めたため、あっせんにより協定書を作成し、調印した。

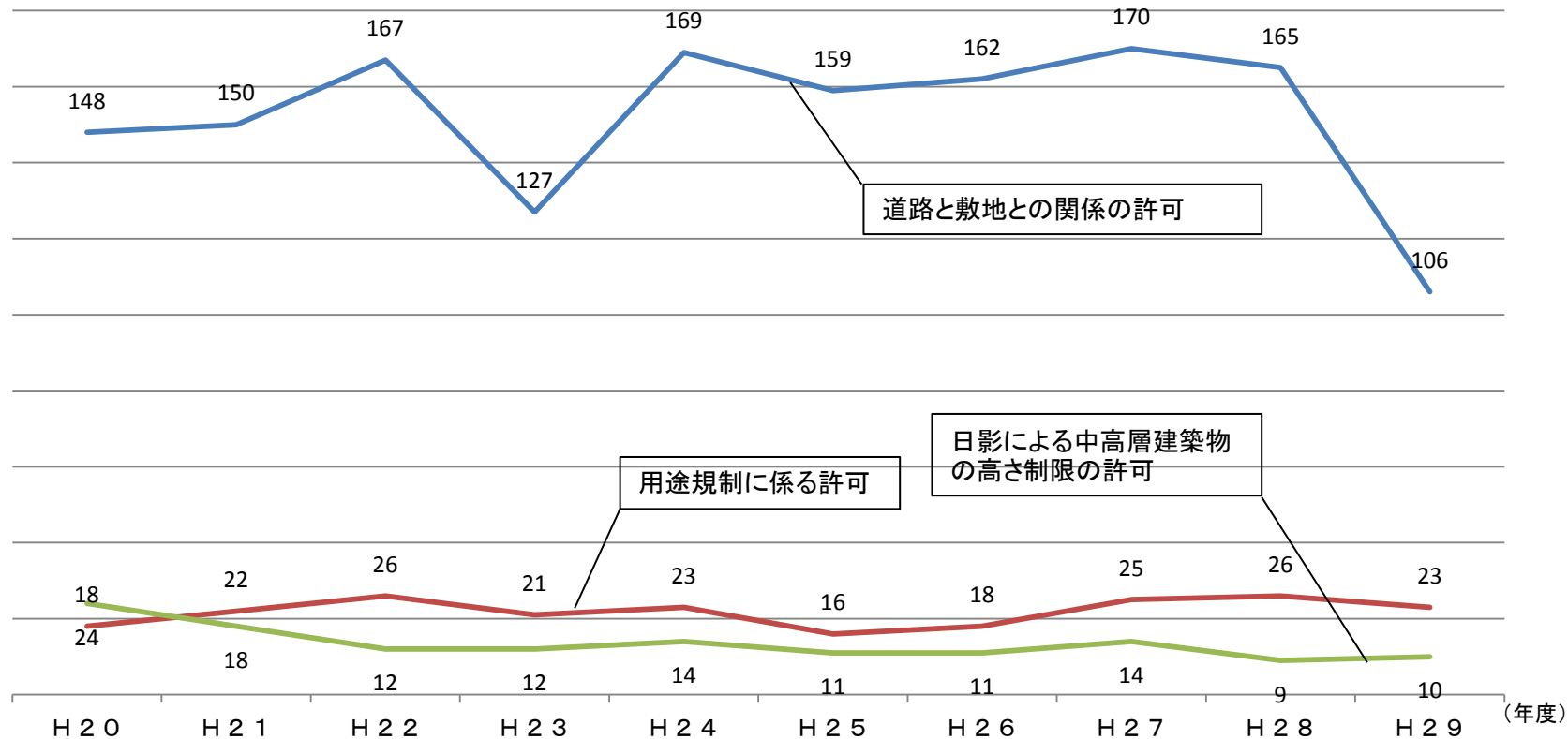


## ② 建築確認・許可等

## ○ 許可

建築基準法で原則的に禁止されている事項について、特定の条件の下に例外的に認める許可として、道路と敷地との関係、道路内の建築制限、用途規制、日影規制等の規定がある。

## 許可件数実績



※道路と敷地との関係についての許可件数は年間100から200件程度。

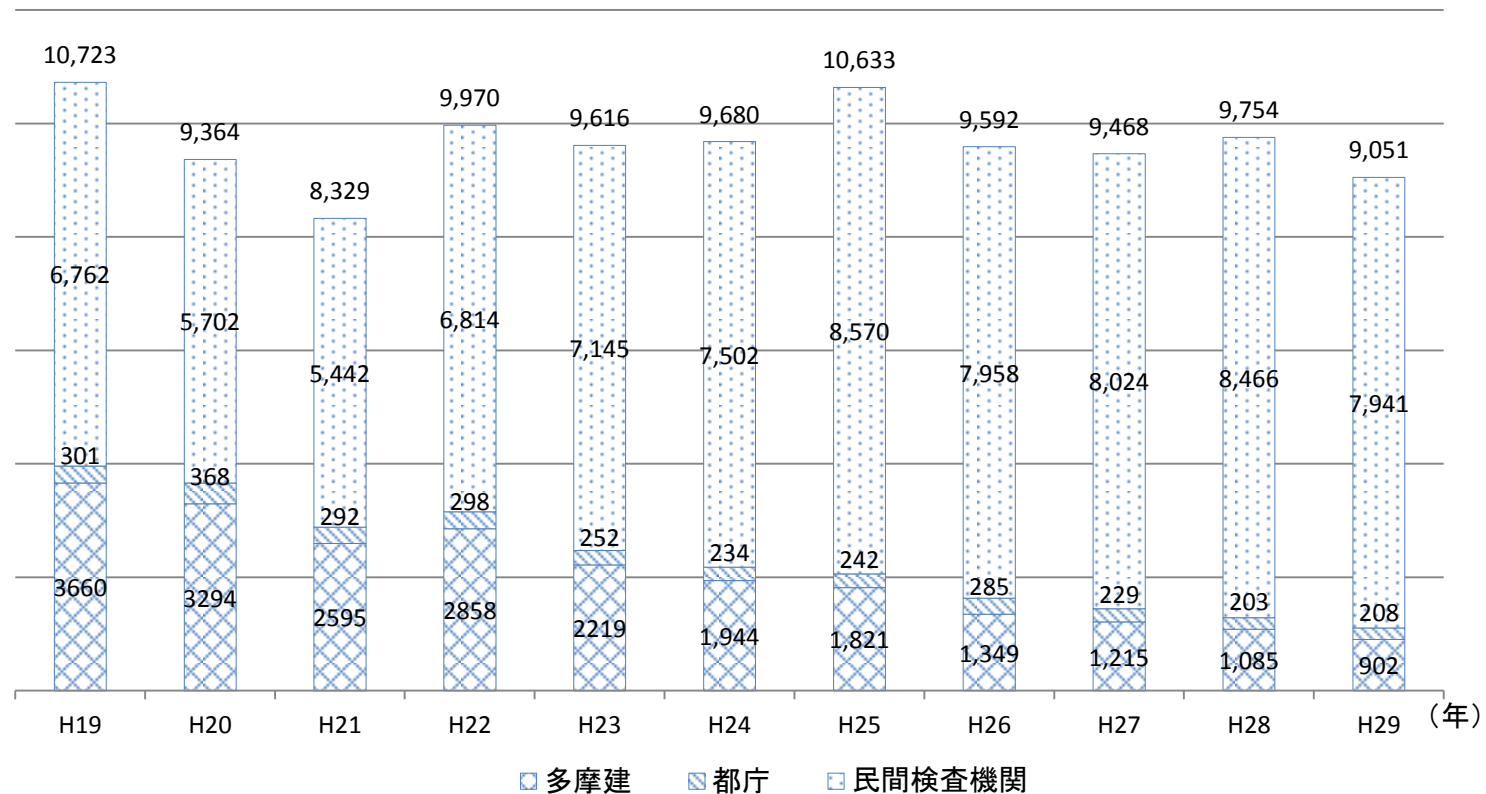
引き続き、交通・安全・防火・衛生上の支障や周囲の住環境への影響等を踏まえ、適切な許可を実施。

## ②建築確認・許可等

## ○建築確認

建築物を建築しようとする場合、建築主は、事前にその建築計画が建築基準法をはじめとする建築関係法令に適合しているか否かの審査を受ける必要がある。建築確認を行う権限を持つ者は、知事又は区市町村長から任命された一定の資格を有する職員（建築主事）及び国土交通大臣等の指定を受けた民間検査機関である。平成30年4月1日現在、都では39の民間検査機関がある。

## 確認等申請件数（都所管のみ）



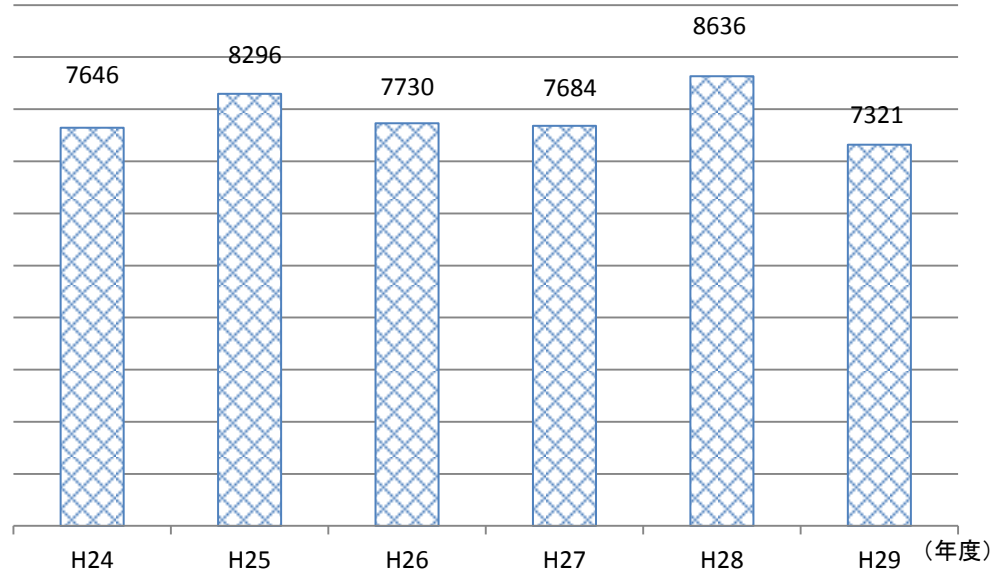
➡ 近年、確認申請件数は約1万件／年で横ばい傾向。このうち約9割が民間検査機関に、約1割が都に申請が出ており、都職員が直接図面を審査する機会が減少。【B】

# ②建築確認・許可等

## ○建築確認時の道路照会（※民間検査機関からの道路照会件数（都独自の取組））

- ・民間検査機関が都内の確認審査を行うにあたっては、事前に建築計画の概要を特定行政庁に送付し、接道や都市計画等の前提条件に誤りがないか、チェックを受けている。
- ・この仕組みは、都内特定行政庁と民間検査機関が連携して構築した都独自の「行政照会（道路照会）」と呼び、法定の「確認審査報告書」による確認後のチェックと合わせて、正確かつ円滑な確認業務の確保に寄与している。（23区内の行政照会は、都庁が所管する10,000㎡超の建築物も道路を所管する区が代行）

道路照会件数 ※都所管分（多摩建のみ）



(表面) 別紙

引受年月日	平成 年12月21日	引受番号	-17- - 号	
建築主、物件名等				
指定確認検査機関 /支店名	株式会社	連絡先	氏名	
確認検査員氏名		電話番号	TEL 045-	FAX 045-

指定確認検査機関調査欄		行政コメント欄
用途地域(高さの限度) <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし	<input type="checkbox"/> 一低層 (□10m □12m) <input type="checkbox"/> 二低層 (□10m □12m) <input type="checkbox"/> 一中高 <input type="checkbox"/> 二中高 <input type="checkbox"/> 一住 <input type="checkbox"/> 二住 <input type="checkbox"/> 準住	200/70
<input type="checkbox"/> 市街化調整区域	<input type="checkbox"/> 近郊 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工 <input type="checkbox"/> 工業 <input type="checkbox"/> 工専	
最盛期敷地面積 (法59条の2) <input checked="" type="checkbox"/> 該当なし	<input type="checkbox"/> 有 ( )㎡	
指定(容積率/建ぺい率) <input type="checkbox"/> 指定なし	{ (60% / 70%) ( % / % ) (200% / 70%) ( % / % )	
防火地域等 <input type="checkbox"/> 指定なし	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 7条の3指 <input type="checkbox"/> 22条指定区域 定区域	
高度地区(法50条) <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし	<input type="checkbox"/> 最高限度高度地区 ( )m ( )種 ( )m ( )種 <input type="checkbox"/> 最低限度高度地区 ( )m	
日影規制(測定面・傾斜値)	<input type="checkbox"/> 押越あり ( m・ h/ h) ( m・ h/ h)	

道路照会様式

### 事例

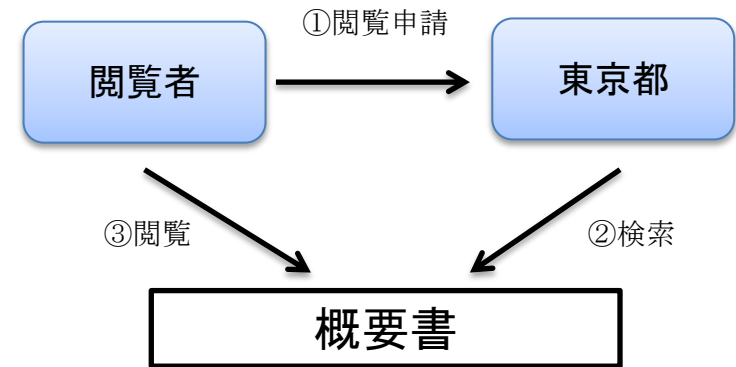
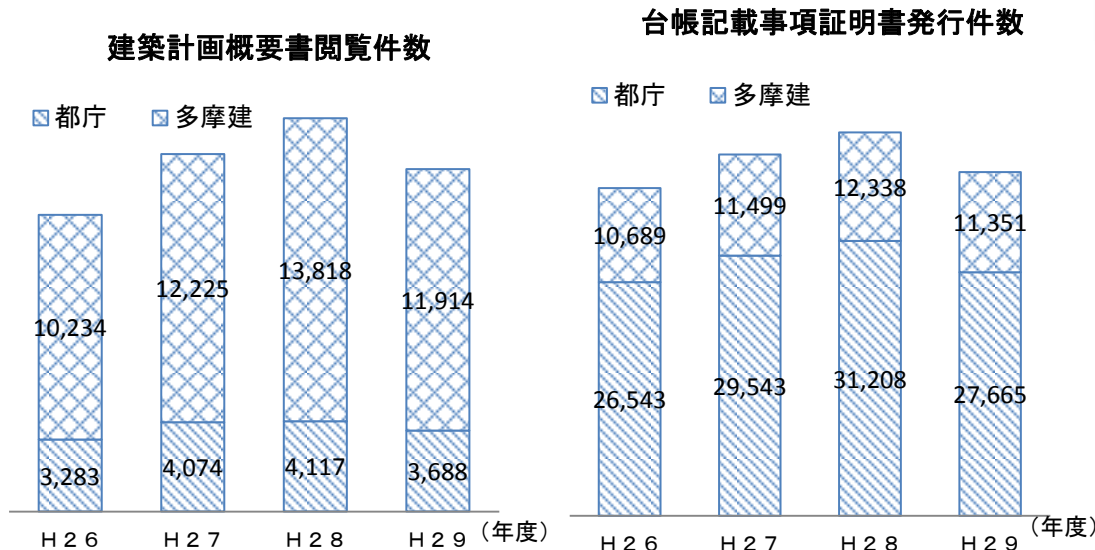
敷地が接していた道は建築基準法上の道路ではないため、確認が下せない敷地であった。その旨回答し、誤った確認を未然に防いだ。

民間検査機関の正確かつ円滑な確認業務の確保のため、今後も実施。【C】

## ②建築確認・許可等

### ○建築計画概要書の閲覧

周辺住民が、近隣に立つ建築物の計画内容を確認できるようにすることで、違反建築物の建築を防止することを目的に、概要書の閲覧が制度化されている。



閲覧の様子

現在、閲覧件数は、約70件／日。

なお、本来の趣旨である周辺住民からの閲覧申請に加え、不動産関係の業者からの申請も多く、物件を特定する時間の短縮等、閲覧方法の改善に対する要望あり。【D】



### ③ 中間・完了検査

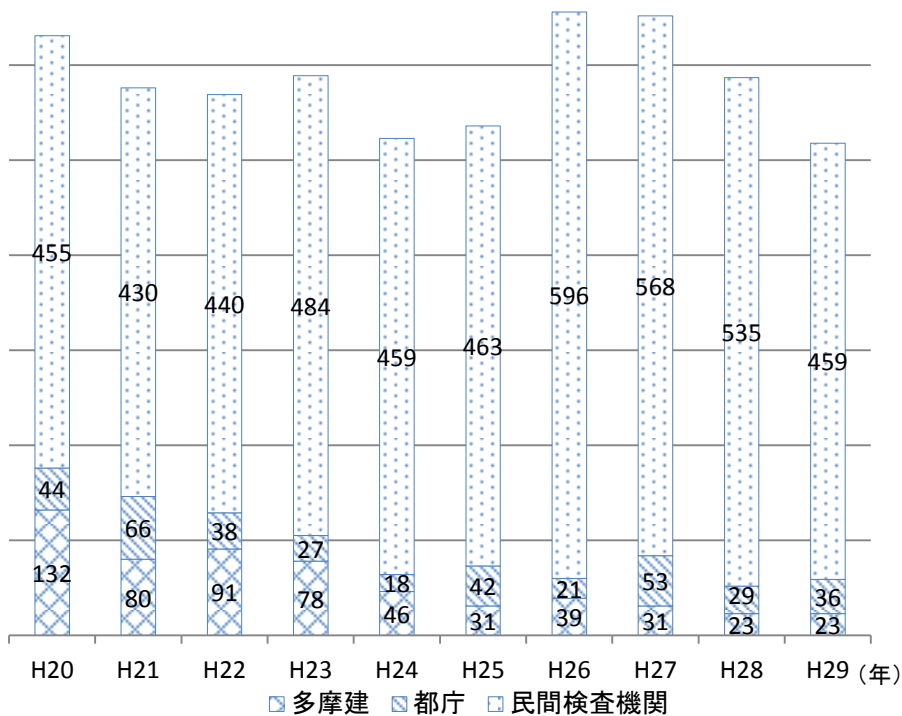
#### ○ 中間検査

3階建て以上の建築物においては特定の工程※が終わった段階で中間検査を実施し、施工の不備等の是正後に次の工程に着手させている。

※ 木造は屋根工事／鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造は1階の鉄骨建て方工事／鉄筋コンクリート造は2階床、梁の配筋工事  
／その他の構造は2階の床工事／延べ面積1万㎡を超える建築物は基礎の配筋工事

中間検査合格証交付件数(都所管エリアのみ)

中間検査の様子



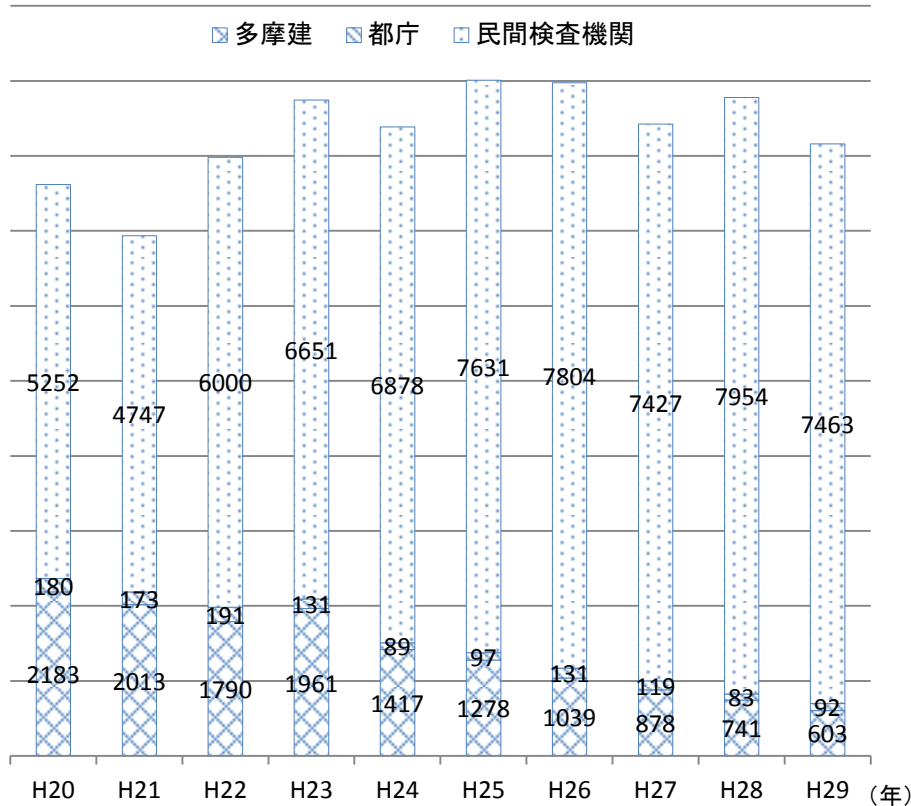
➡ 中間検査の着実な実施により、工事中の段階における建築物の法適合化を図ることが可能。引き続き、建築主に対する中間検査の受検の促進が必要。【E】

## ③ 中間・完了検査

## ○ 完了検査

工事完了時には完了検査を実施し、建築物が法令の基準に適合しているかを検査している。適合している場合は、検査済証が交付される。

検査済証交付件数(都所管エリアのみ)



完了検査の様子



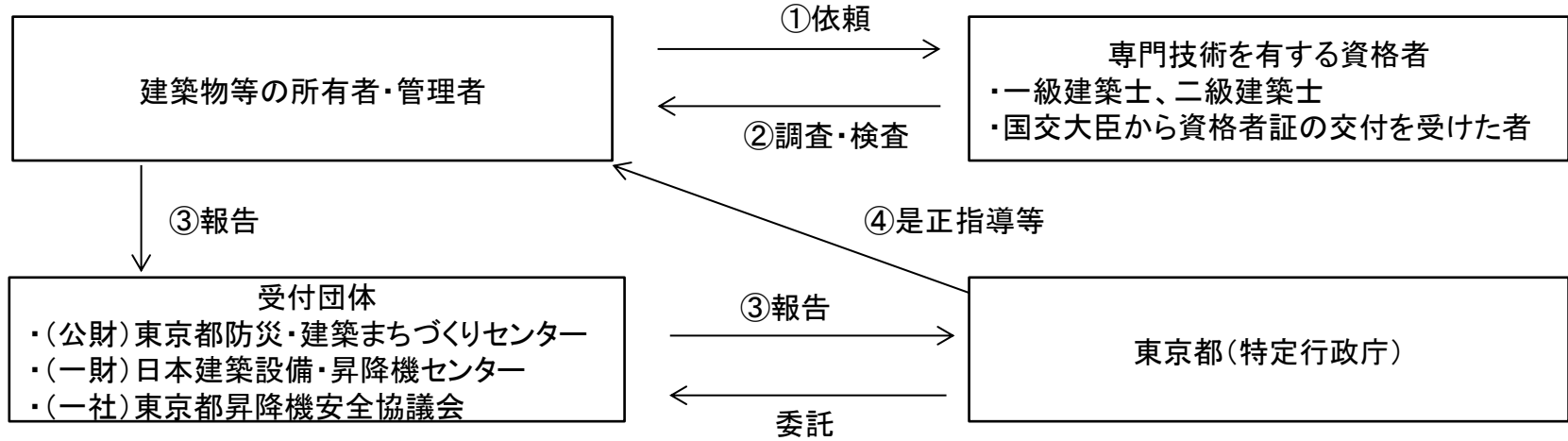
➡ 引き続き、建築主への完了検査の受検促進と完了検査の適切な実施により、安全で安心な建築物を確保。【E】

# ④定期報告・違反取締り

## ○定期報告

一定の条件を満たす建築物や昇降機等について、その所有者・管理者が定期的に専門技術を有する資格者に調査・検査をさせた結果の報告を受け、必要に応じて是正指導等を行っている。

<定期報告の流れ>



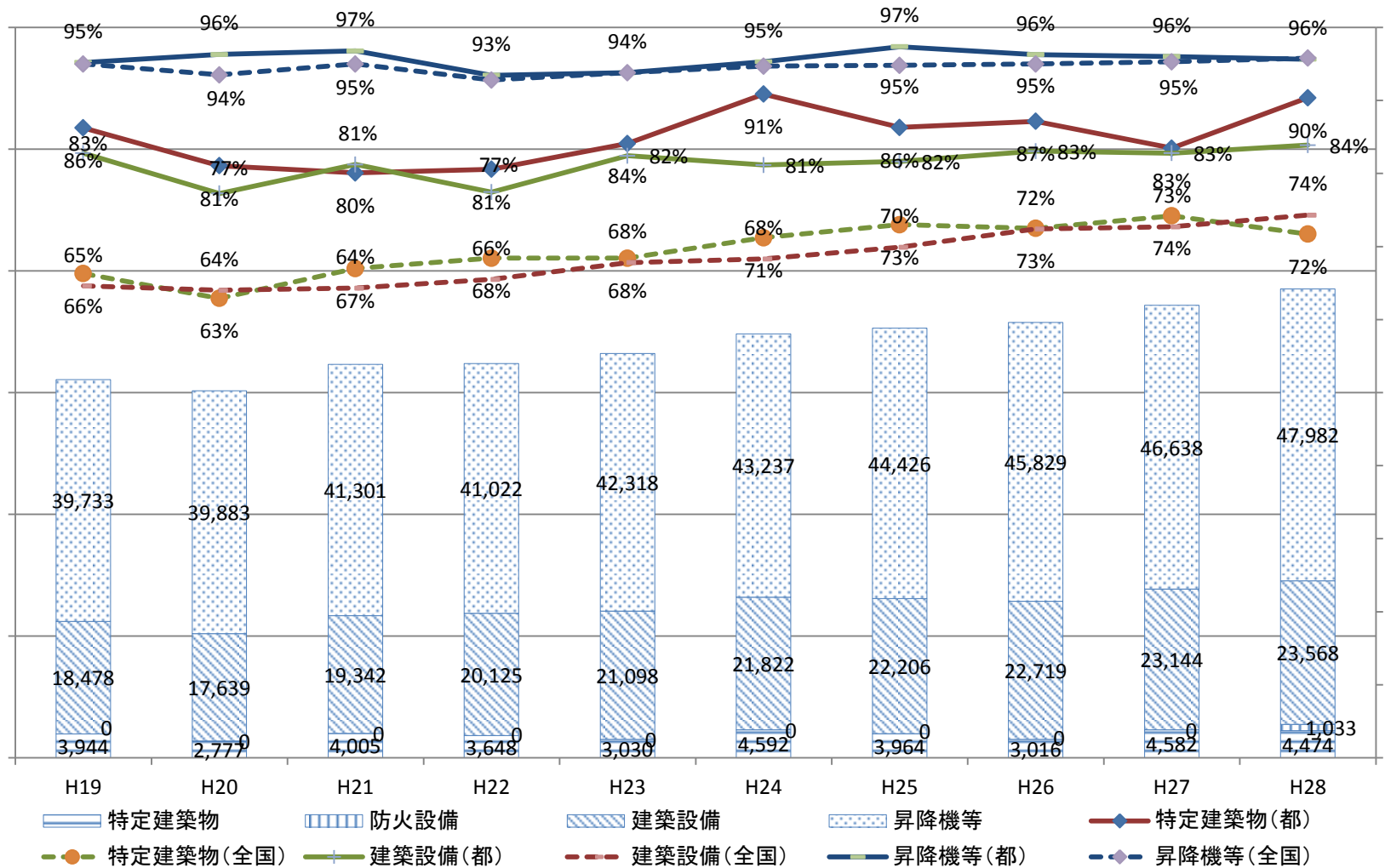
<定期報告の対象及び調査内容等>

種類	対象	調査・検査の内容	報告頻度
建築物	一定規模の劇場、ホテル、病院、物販店舗、学校、事務所、共同住宅等	外壁タイルに剥落等がないか、避難に支障となる物品が置かれていないか等について、目視、打診等により調査	毎年又は3年ごと
防火設備※	上記建築物に設けられる随時閉鎖式の防火扉、防火シャッター等	感知器が作動するか、駆動装置に腐食がないか等について、目視、作動確認、機器測定等により検査	毎年
建築設備	上記建築物に設けられる換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備	換気量が適切か、排煙設備が作動するか等について、目視、作動確認、機器測定等により検査	毎年
昇降機等	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機、遊戯施設等	ブレーキパットや主索が摩耗していないか等について目視、作動確認、機器測定等により検査	毎年(遊戯施設等は6カ月ごと)

※平成28年6月に始まった新制度で、平成31年5月31日まで経過措置期間中

# ④ 定期報告・違反取締り

## 定期報告状況の推移



- 未報告者への督促などにより報告件数は増加傾向にあり、近年の報告率は、建築物及び建築設備が80%~90%と全国平均と比較して高く、昇降機等が95%程度で全国平均と比較して同程度となっている。
- 引き続き、未報告者への督促などを行い、報告率の更なる向上を図ることで、建築物の適切な維持管理の確保を推進。 **【E】**



## ④定期報告・違反取締り

## ○違反取締り

定期報告や工事現場パトロール、立入検査等を通じて、是正指導や違反の取締りを行っている。

是正前



未接道の敷地において、確認申請をせずに建築工事を開始



楔により常時閉鎖扉を開放状態としている



排煙のための手動開放装置が家具で隠れている



是正後



工事停止し、原状回復



楔を撤去し、常時閉鎖した状態に改善



家具を撤去し操作できる状態に改善

引き続き、違反建築物の是正指導や不適切な維持管理による安全性低下への対応を図っていくことが必要。【E】

# 第2章の2 建築基準法令等の運用

(届出・認定、指導・監督 等)

---

# ● 建築指導業務の全体像

- ・ 建築物に関する基準を定めた建築基準法及び関係法令等に基づき、建築確認・検査や違反建築物の取締り等を通じて、建築物の安全・安心の確保を図っている。
- ・ 建築確認・検査の民間開放により都の確認・検査件数は減ったが、事件・事故等への適切な対応や、各種技術者等の指導・監督、条例等の都独自基準の整備・充実など、行政のみが担える多くの業務を実施している。

建築基準法令等の運用

## 建築計画・設計 P12~15

### ① 事前相談・紛争調整等

- ・ 計画建物の法適合に係る相談・指導
- ・ 敷地条件に係る相談
- ・ 建築により生じる日照、通風の障害や、工事中の騒音等に係る紛争調整 等

## 建築着工 P16~19

### ② 建築確認・許可等

- ・ 建築物の計画が法令に適合しているかを図面等により審査
- ・ 法規制の緩和や制限を超えることができる計画を審査し、特例的に許可、認定

## 建築工事・完了 P20~21

### ③ 中間・完了検査

- ・ 工事途中の段階、工事完了段階で、建築物が建築基準法令に適合しているかを書類及び現地で検査

## 維持管理 P22~24

### ④ 定期報告・違反取締り

- ・ 建築物が適法に維持管理されているかの報告を受理
- ・ 通報や現場パトロール等により、違反の取締りを実施

## 建築審査会の運営 P27

## 各種届出・認定 P28~31

※下線部は民間検査機関が実施可能な業務

## 指導・監督（建設業者、建築士・建築士事務所、民間検査機関等） P32~36

## ○東京都の地域特性や政策を踏まえた独自基準の整備・充実 P39~44

- ・ 東京都建築安全条例
- ・ 東京都駐車場条例に基づく駐車施設の附置義務
- ・ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（建築物バリアフリー条例）
- ・ 東京都総合設計許可要綱

## 事件・事故、頻繁な法令改正への対応等 P45~51

社会的要請に対応した都の取組

# ○建築審査会の運営

建築基準法に基づく許可に当たっての同意のほか、特定行政庁や建築主事等の処分又はこれに係る不作為に不服がある場合に提起する審査請求に対する裁決、知事の諮問事項の調査審議及び関係行政機関への建議を行うための知事の附属機関として、建築基準法第78条第1項の規定に基づき、東京都建築審査会を設置している。

なお、特別区及び建築主事を設置している10市にもそれぞれ建築審査会が設置されている。

東京都建築審査会開催取扱件数

(年度)

事項	27	28	29	
開催回数	12回	12回	12回	
同意案件	228	229	191	
審査請求	受理	5	5	2
	採決	12	1	2
	取下げ	0	3	1

## 事例：審査請求

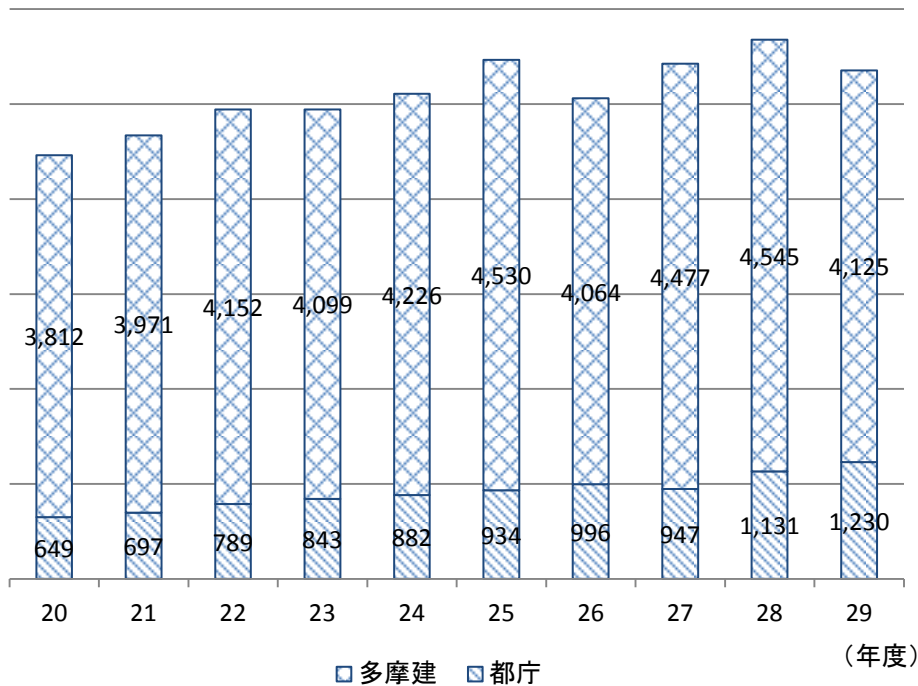
- ・狭あい道路における道路中心線の取り方について。
- ・用途規制上建てられない用途の建築物を、虚偽の申請により建てたことによる、用途地域規制違反について。

※例年、200件前後の同意案件のほか、数件の審査請求を受理し、審査。  
これらの対応により、建築指導事務の公正な運営を担保。

## ○建設リサイクル法に基づく届出(各種届出・認定)

特定建設資材に係る分別解体、特定建設資材廃棄物の再資源化の促進などを図るため、建設リサイクル法が制定されている。

建設リサイクル法による届出等件数



解体現場での仕分け作業

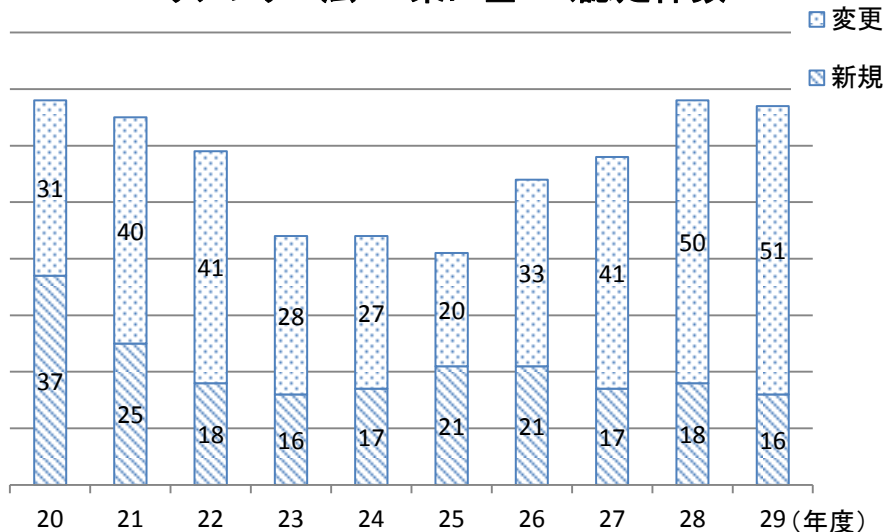
※年々届出件数も増加しており、制度も定着化。

# ○バリアフリー法\*17条に基づく認定(各種届出・認定)

\* 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

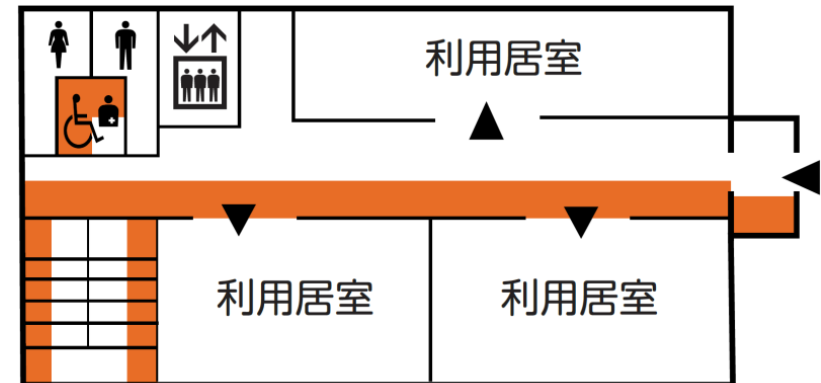
- ・ 出入口や廊下の幅、車いす使用者用便所の数など、バリアフリー法に基づく、より高い水準の基準に適合する建築物を認定している。
- ・ 認定建築物は、建築物や広告などに認定を受けている旨をシンボルマークで表示することができ、また、高齢者等に配慮してトイレや廊下などの面積が大きくなった分について、容積率を緩和することができる。

## バリアフリー法17条に基づく認定件数



(シンボルマーク)

容積緩和の対象となる部分



※引き続き、適切な認定を行うことにより、誰もが利用しやすいバリアフリー建築物の整備を促進。

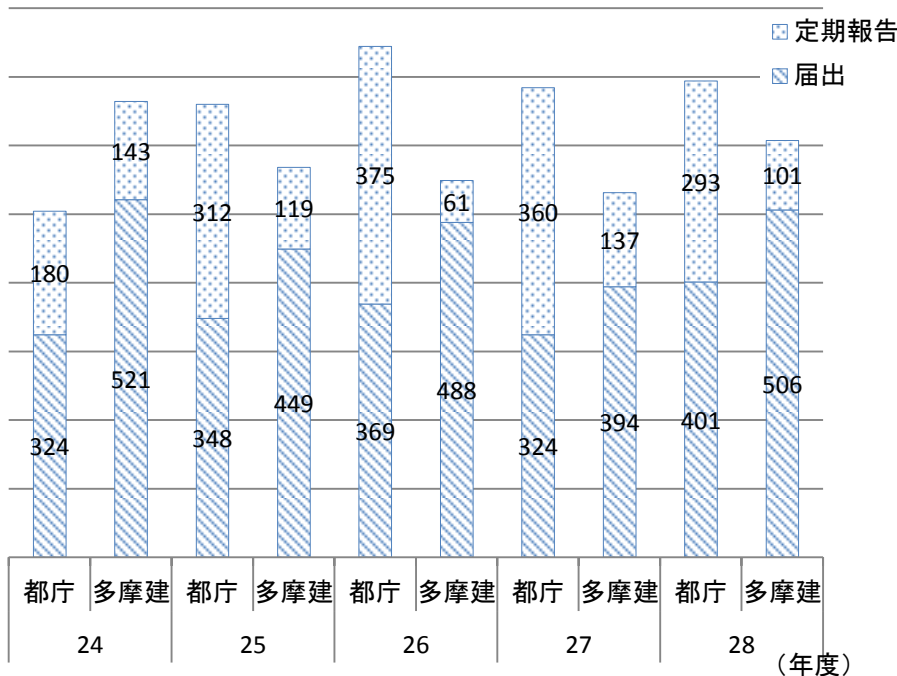
# ○建築物省エネ法\*に基づく適合判定・認定、届出(各種届出・認定)

\* 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量は増加していることを鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、誘導基準に適合した建築物の容積特例等誘導措置を講じている。

なお、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）に基づいた修繕、模様替え、設備の設置や改修の届出制度と定期報告制度は平成29年3月で廃止され、平成29年4月からは、建築物省エネ法の適合義務、届出等の制度に移行した。

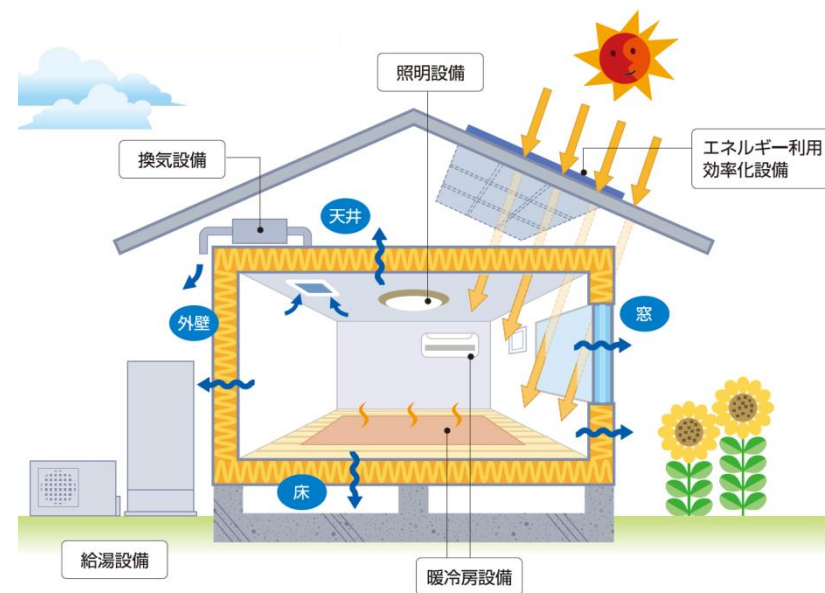
## 省エネ法に基づく省エネ措置届出件数



※毎年、都庁で400件弱、多摩建で400件強の届出。

## 住宅に係る基準の概要

- ・窓や外壁などの外皮性能を評価する基準
- ・設備機器等の一次エネルギー消費量を評価する基準

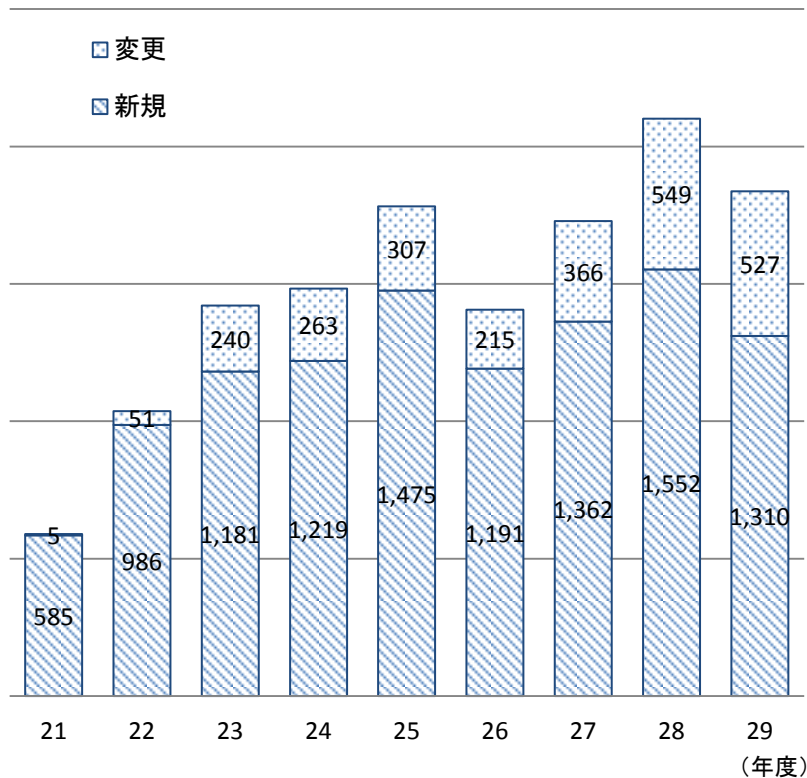


出典：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構パンフレットより抜粋

# ○長期優良住宅の認定(各種届出・認定)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を、建築及び維持保全する計画について、審査・認定を行っている。

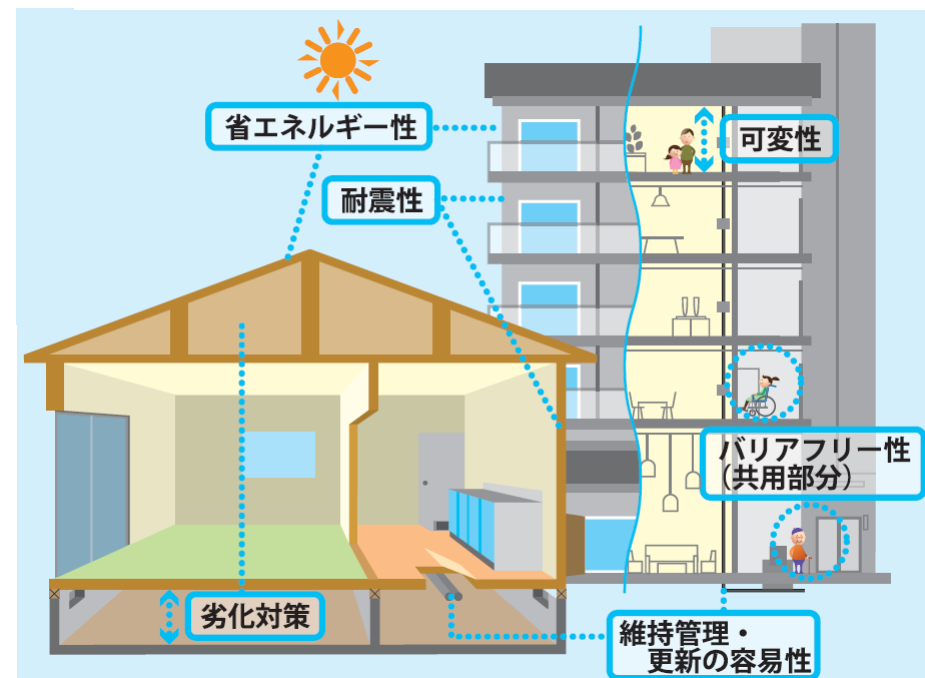
## 長期優良住宅建築等計画の認定件数



※認定件数は、年々数を伸ばしており、制度が一般に浸透。

## 主な認定基準

- ◇長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ◇居住環境等への配慮を行っていること
- ◇一定面積以上の住戸面積を有していること
- ◇維持保全の期間、方法を定めていること



出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会パンフレットより抜粋



## ○建設工事の請負契約に関する紛争解決(指導・監督)

建設工事の請負契約に関する当事者間の紛争の解決を図るため、当事者から申請があった場合に、建設業法に基づく審査会によるあっせん、調停及び仲裁を行っている。

## 建設工事紛争取扱件数

(年度)

事項	26	27	28	29
あっせん	0	5	8	13
調停	10	10	19	27
仲裁	3	3	4	8
審査会開催回数	延べ33回	延べ32回	延べ55回	延べ99回
工事紛争相談	567	618	516	453

## 事例：紛争解決

改修工事の内容への不信感から申請のあった事件について、当事者からの不満や疑問点にも丁寧に対応し、1年を超える審理の末、解決金の支払により和解に至った。

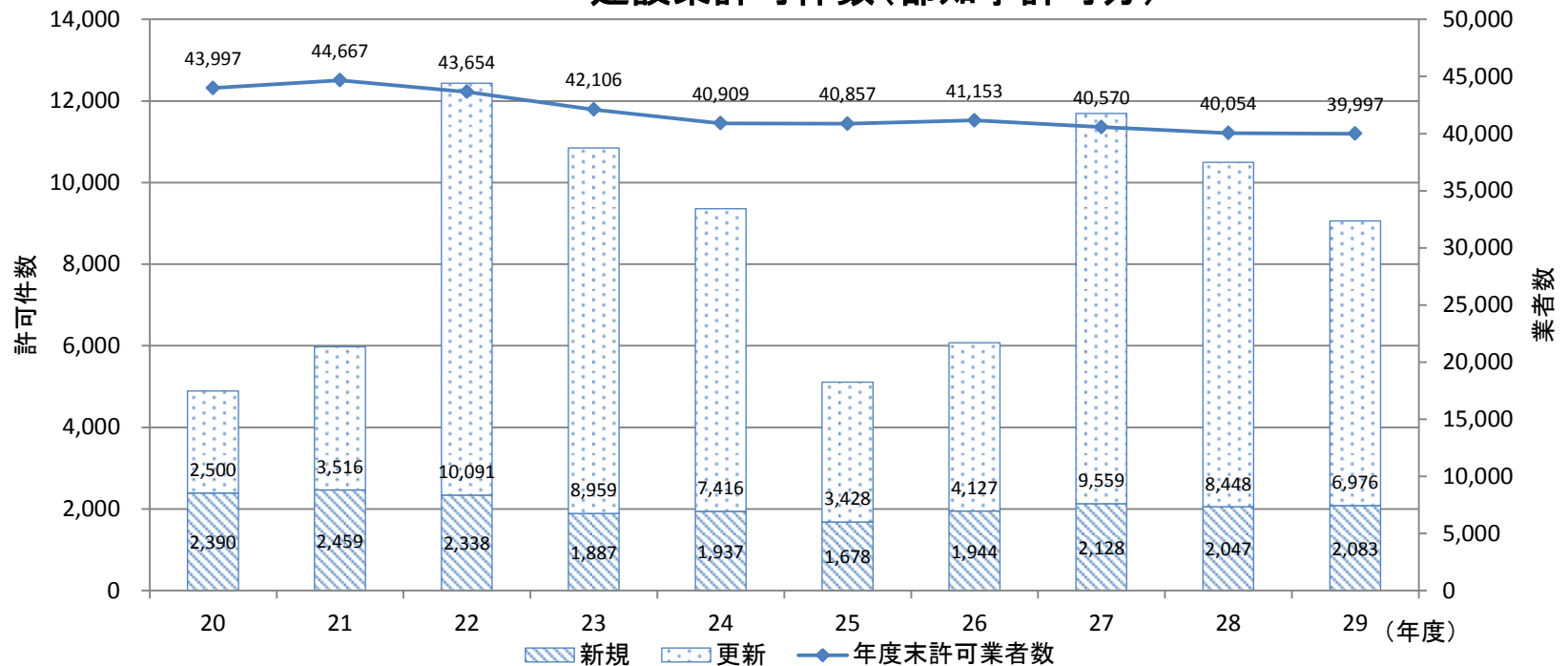


※欠陥住宅、工事請負代金・下請代金未払い、工事瑕疵、契約解除、工事遅延などの請負契約上のトラブルについて、専門的に紛争処理を行い、多くの案件を円滑に解決。

# ○建設業者の許可(指導・監督)

建設業を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化、建設工事の発注者の保護等、建設業の健全な発展を図るため、建設業法が制定されている。都は、この法律に基づき、建設業の許可、関係書類の閲覧、経営に関する客観的事項の審査(経営事項審査)、建設工事請負契約に係る紛争調整等の事務を行っている。

## 建設業許可件数(都知事許可分)

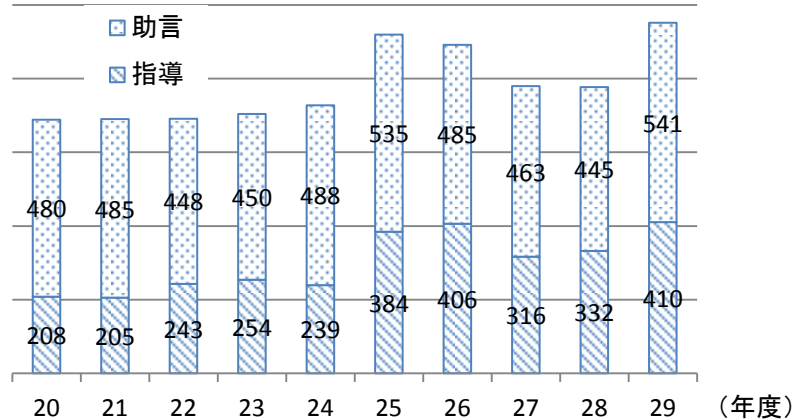


※都知事許可の建設業者は、40,000件程度。新規登録許可は、毎年2,000件程度。

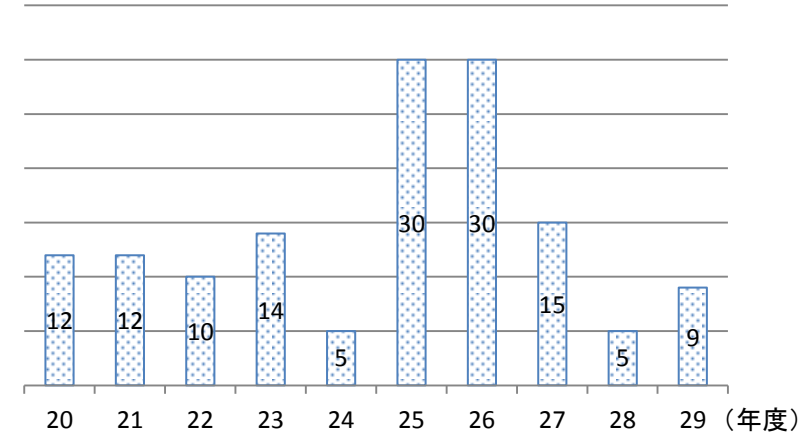
# ○建設業者の指導監督(指導・監督)

建設業者が建設業法、建築基準法等の法令に違反する場合に行政指導・処分等を行っている。  
また、建設業者に起因するトラブルについて、業者に対する指導や相談者に対する助言も行っている。

## 相談件数



## 行政処分件数



### 事例：相談事項

- ①登録されている営業所に実体がない。
- ②無許可で工事をしている業者がいる。
- ③工事現場に許可証の看板が出ていない。

### 事例：行政処分

- ①他法令（労働安全衛生法、建築基準法等）違反等に対し改善を促すなどの指示処分
- ②建設業許可無許可営業、配置技術者違反等による営業停止処分
- ③役員等の欠格要件（暴力団員等）該当等による許可の取消処分

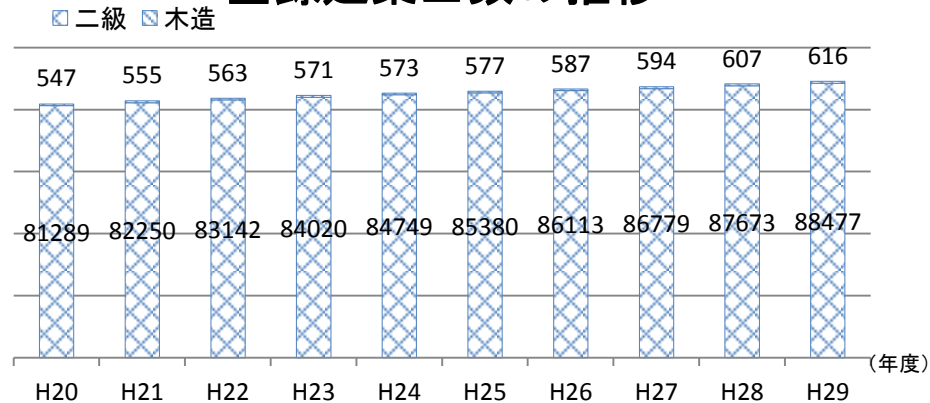
※相談件数は、年間1,000件程度で推移。行政処分は、年度で増減はあるが、平均して10件程度。

## ○二級・木造建築士の登録及び指導等(指導・監督)

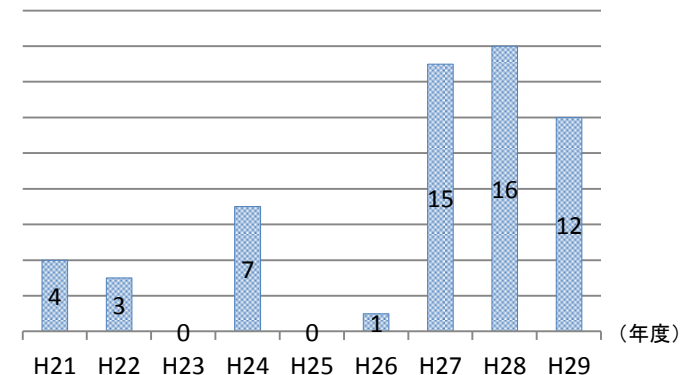
二級・木造建築士試験に関する合格者の決定を行い、その免許の登録業務については、指定登録団体に委託している。

また、二級・木造建築士が建築士法、建築基準法等の法令に違反した場合に行政指導・処分等を行っている。

登録建築士数の推移



処分件数



## 事例：相談事項

- ①建築士試験の受験資格について
- ②定期講習の受講義務について
- ③建築士登録の変更について

## 事例：行政処分

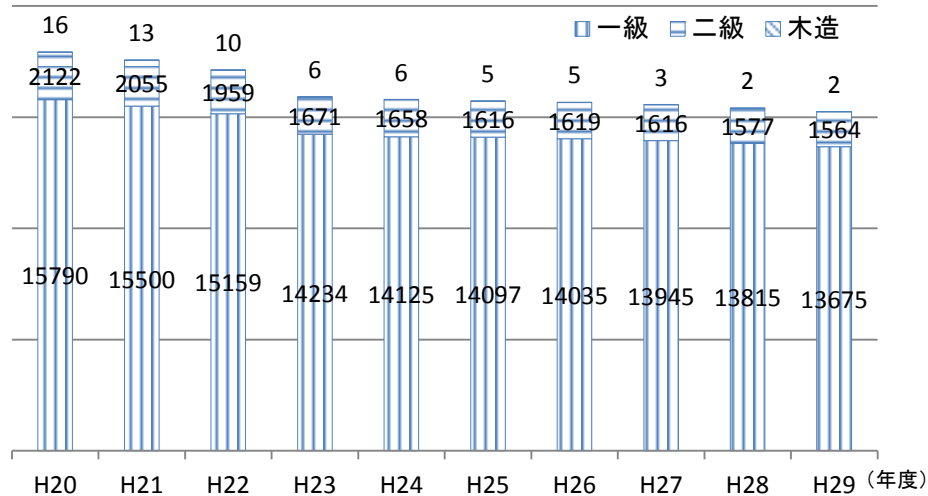
- ①建築士が確認済証等を偽造したことによる免許の取消し処分
- ②建築士が重大な違反設計をしたことによる業務停止処分
- ③建築士事務所の所属建築士が定期講習を期限内に受講しないことによる戒告処分

※一級建築士に関しては、国土交通省が所管

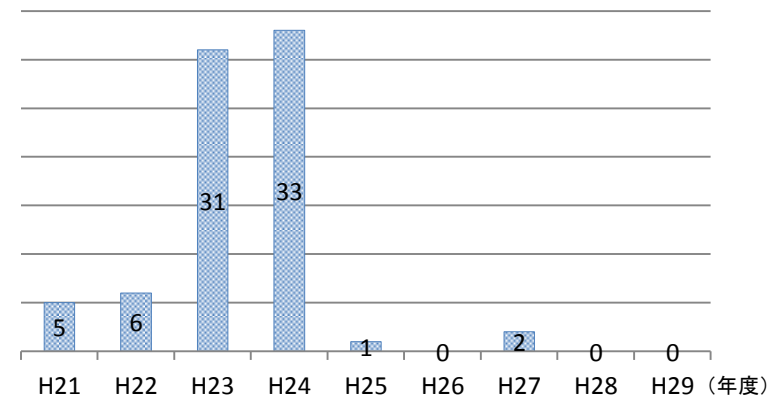
## ○建築士事務所に関する登録及び指導等(指導・監督)

建築士事務所の登録業務を指定登録団体に委託している。また、管理建築士が処分された場合や建築士事務所が建築士法に違反した場合等に建築士事務所に行行政指導・処分等を行っている。

## 登録建築士事務所数の推移



## 処分件数



## 事例：相談事項

- ①事務所登録が必要な業務範囲について
- ②管理建築士の専任について
- ③建築士事務所との契約について

## 事例：行政処分

- ①管理建築士が処分されたことに伴う業務停止処分
- ②管理建築士が退職した後、管理建築士を置かず、事務所を継続したことに対する登録取消し処分

## 第3章

# 社会的要請に対応した都の取組

---

# ●建築指導業務の全体像

- ・建築物に関する基準を定めた建築基準法及び関係法令等に基づき、建築確認・検査や違反建築物の取締り等を通じて、建築物の安全・安心の確保を図っている。
- ・建築確認・検査の民間開放により都の確認・検査件数は減ったが、事件・事故等への適切な対応や、各種技術者等の指導・監督、条例等の都独自基準の整備・充実など、行政のみが担える多くの業務を実施している。

建築基準法令等の運用

## 建築計画・設計 P12~15

### ①事前相談・紛争調整等

- ・ 計画建物の法適合に係る相談・指導
- ・ 敷地条件に係る相談
- ・ 建築により生じる日照、通風の障害や、工事中の騒音等に係る紛争調整 等

## 建築着工 P16~19

### ②建築確認・許可等

- ・ 建築物の計画が法令に適合しているかを図面等により審査
- ・ 法規制の緩和や制限を超えることができる計画を審査し、特例的に許可、認定

## 建築工事・完了 P20~21

### ③中間・完了検査

- ・ 工事途中の段階、工事完了段階で、建築物が建築基準法令に適合しているかを書類及び現地で検査

## 維持管理 P22~24

### ④定期報告・違反取締り

- ・ 建築物が適法に維持管理されているかの報告を受理
- ・ 通報や現場パトロール等により、違反の取締りを実施

## 建築審査会の運営 P27

## 各種届出・認定 P28~31

※下線部は民間検査機関が実施可能な業務

## 指導・監督（建設業者、建築士・建築士事務所、民間検査機関等） P32~36

## ○東京都の地域特性や政策を踏まえた独自基準の整備・充実 P39~44

- ・ 東京都建築安全条例
- ・ 東京都駐車場条例に基づく駐車施設の附置義務
- ・ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（建築物バリアフリー条例）
- ・ 東京都総合設計許可要綱

## 事件・事故、頻繁な法令改正への対応等 P45~51

社会的要請に対応した都の取組

## ●都独自の基準整備

東京都の地域特性や重要な政策等を踏まえ、都独自の条例や要綱等を定めている。少子高齢化への対応や既存建築ストックの利活用、低炭素都市づくりへの貢献など、新たな社会的要請に適時、的確に対応し、質の高い都市づくりを誘導していく必要がある。【F】

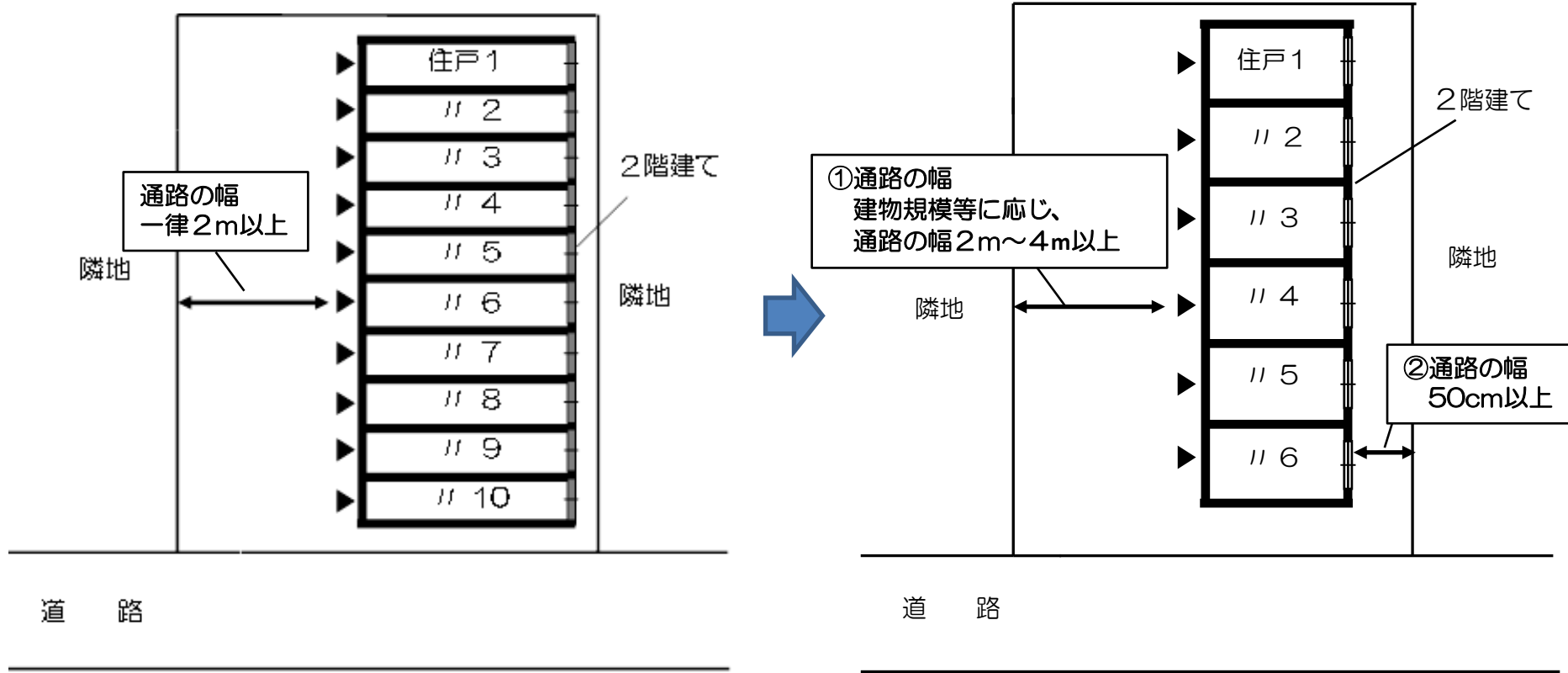
都の条例等	概要
東京都建築安全条例 (昭和25年制定)	建築基準法に基づき、「東京都建築安全条例」において、特殊建築物や敷地と道路との関係などについて、地域の実情に応じた法令よりも制限を強化する規定を定めている。
東京都駐車場条例に基づく 駐車施設の附置義務 (昭和33年制定)	駐車場法に基づき、路上駐車解消や道路交通の円滑化を目的として、建築物の新築や増築をする際に、駐車場を設置することを義務付けている。
高齢者、障害者等が利用しやすい 建築物の整備に関する条例 (建築物バリアフリー条例) (平成15年制定)	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)に基づき、「建築物バリアフリー条例」を制定し、誰もが利用しやすい建築物の整備を推進している。
東京都総合設計許可要綱 (昭和51年制定)	良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対して、建築基準法に基づく総合設計制度の積極的な活用を図るため、東京都の都市づくりに関する計画等に基づき、総合設計許可の取扱方針として要綱を定めている。



# ○東京都建築安全条例改正事例

近年、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋が建設されるようになり、居住者の円滑な避難の確保などが懸念されている状況を踏まえ、条例を改正し、主要な通路幅などについて規制を強化した（平成30年第3回定例都議会可決）。 **【F】**

【改正のイメージ図】



【改正前】

【改正後】

凡例 ▲：住戸の出入口 窓等

# ○東京都駐車場条例改正事例

公共交通の発達などにより、建築物の駐車需要が変化し駐車場の利用率が低い実態等を踏まえ、条例を改正し、附置義務台数の算定基準の見直し等を行った（H26施行）。【F】

## 【主な改正の概要】

項目	改正前	改正後
附置義務台数の算定基準見直し (区部の共同住宅)	床面積300㎡につき1台	床面積350㎡につき1台
利用実態に応じた既存建築物の 駐車台数の低減	—	認定を取得することにより、台数や位置の変更が可能 (空いたスペースを防災用備蓄倉庫や自転車置場等への転用が可能)
地域の実情に応じた駐車場整備 のルールづくりを定める制度※ <sup>1</sup> の適用範囲を拡大	駐車場整備地区※ <sup>2</sup> 内のみ	全ての区市に拡大

※1 区市が一律の基準によらず地域の実情に応じた独自の附置義務基準（駐車場の集約化や台数の低減等）を定めるもの

※2 自動車交通のふくそうする商業地域等において、駐車場の計画的整備を推進するために都市計画に定められた区域

# ○建築物バリアフリー条例の運用

- ・ 条例により、バリアフリー化の義務付けの対象となる用途や規模の拡大や整備基準を強化することで、バリアフリー法（16ページ参照）に基づく認定と合わせて建築物のバリアフリー化を推進している。
- ・ 現在、東京2020大会を契機として、高齢者や障害者等が安心かつ円滑に宿泊施設を利用できる環境を整備するため、庁内に「宿泊施設のバリアフリー化推進PT」、「局横断的な戦略的政策課題の対応」及び「東京2020大会に向けたバリアフリー検討チーム」を設置し、検討を進めている。【F】

項目	条例に基づく基準
対象用途の拡大	法で定める建築物に加え、 条例で定める建築物の用途を追加（共同住宅、学校等）
対象規模の引き下げ	法で定める規模要件（2000㎡以上）を、 条例で引き下げ（用途に応じて設定）
整備基準の強化	法で定める基準に対し、 廊下幅等の規定の強化やベビーチェア等の子育て支援環境の整備を追加

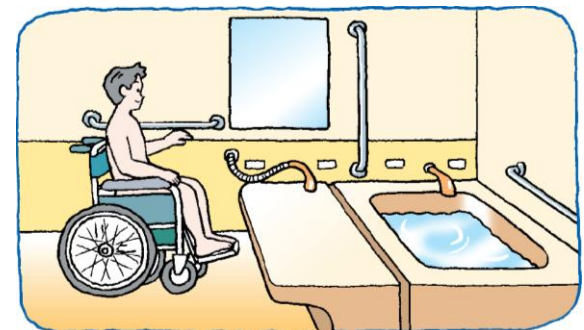
## 【条例により追加又は強化した施設整備のイメージ】



階段  
(幅120cm以上の確保等)



子育て支援環境の整備  
(ベビーベッド等の設置)

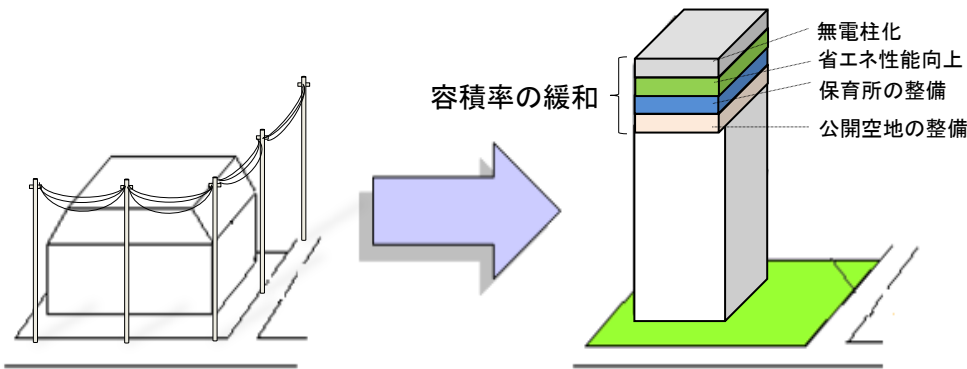


浴室  
(浴槽・シャワー・手摺の設置等)

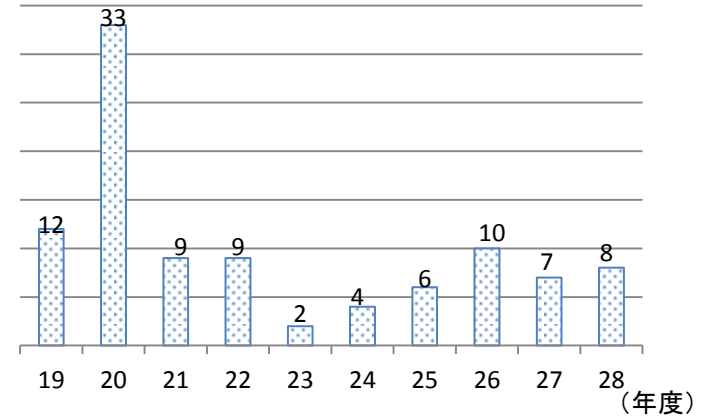
# ○総合設計制度の概要と改正事例

容積率等の建築規制を緩和する許可制度を活用し、公開空地の整備による市街地環境の整備改善に加え、高齢者福祉施設等の整備や無電柱化等を促進している。環境、防災、少子高齢化、無電柱化等、東京都の大きな政策に合わせて総合設計許可要綱を改定し、政策誘導型の都市づくりを促進している。【F】

【公共貢献による容積率緩和のイメージ】



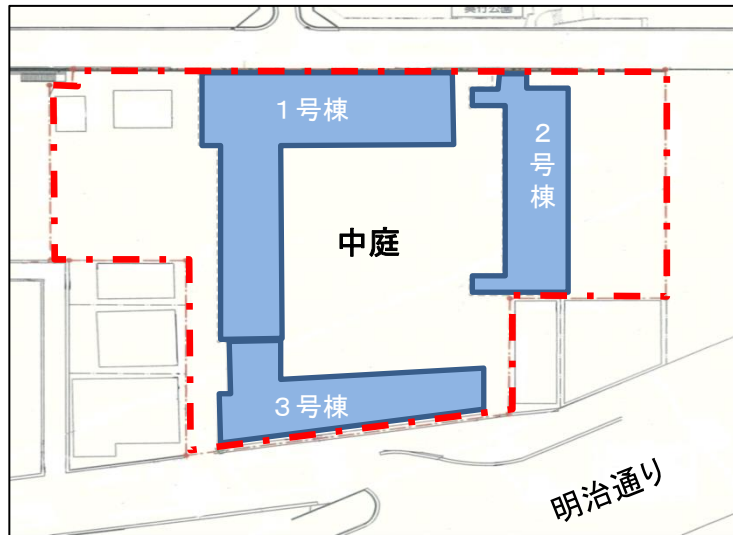
総合設計の許可件数



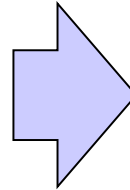
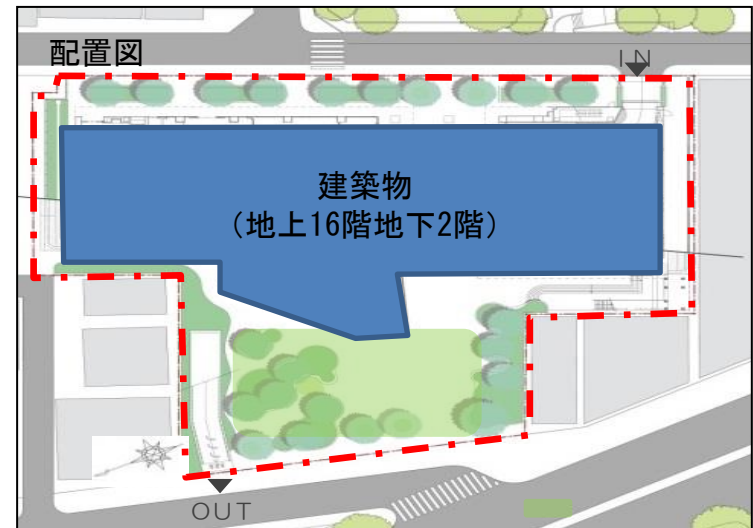
施行時期	改正の目的	概要
H21	建築物の省エネ性能の向上、緑化の増進	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定水準の省エネ、一定規模の緑化の義務化</li> <li>更なる省エネ、緑化等に対して容積率緩和</li> </ul>
H25	防災都市づくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災備蓄倉庫、自家発電設備の設置義務化</li> <li>帰宅困難者一時滞在施設整備に対し容積率緩和</li> </ul>
H27	子育て支援施設、高齢者福祉施設の整備促進 マンション建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設の設置協議の義務化</li> <li>高齢者福祉施設整備に対し容積率緩和</li> </ul>
H29	マンション建替えの促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺敷地を集約して建替える場合の容積率緩和の上限を引き上げ</li> </ul>
H30	無電柱化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の無電柱化に対する容積率緩和の拡充</li> </ul>

# ○総合設計制度の活用例

従前(都営宮下町アパート)



従後(渋谷キャスト)



## 活用効果

- ・ 多様な人々が集まる賑わい広場の創出
- ・ バリアフリー対応の歩行者ネットワークの形成
- ・ 立体的で良質なみどり環境の整備

## ○事件・事故等への対応

近年、民間検査機関における不適切な建築確認・検査、札幌市木造寄宿舍での火災、くい工事の施工データ流用など、建築物の安全・安心に係る大きな事件・事故等が発生。【G】

## 【建築物における最近の事件・事件事例】

事件・事故等	概要	対応
指定確認検査機関における不適切な確認・検査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法に適合しない建築計画に対し確認済証や検査済証を交付</li> <li>・完了検査を行わずに検査済証を交付</li> </ul>	立入検査の実施
建築士、建築士事務所、建設業者の処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・確認済証を偽造した建築士の免許を取消し</li> <li>・許可を受けないで一定額以上の建設工事を請け負った業者に対して営業停止命令</li> </ul>	偽造防止用紙の導入、建築主等に対して注意喚起
社会的に大きな火災等事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造簡易宿所、大規模倉庫</li> <li>・個室付公衆浴場、木造寄宿舍</li> <li>・ブロック塀の倒壊 等</li> </ul>	類似建築物への立入検査、是正指導、是正内容の確認 安全点検チェックリストの周知
大臣認定不適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造準耐火建築物、防火ドア・防火サッシ</li> <li>・小屋裏界壁パネル、コンクリート</li> <li>・エレベーターの戸開走行保護装置 等</li> </ul>	是正内容の確認
その他不適切事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火区画貫通部の不適合施工</li> <li>・くい工事の施工データの流用</li> <li>・コンクリートJIS認証取消し</li> <li>・小屋裏界壁未施工 等</li> </ul>	安全性の確認や是正内容の確認

民間検査機関への指導の強化、類似の火災発生を防止するための立入検査の実施、建築物の安全性の確認等、国や区市等と連携した事件・事故等に対する迅速で適切な対応が必要。

## ○頻繁な法令改正への的確な対応

近年、社会的要請や事件・事故等を踏まえ、国において頻繁に法令改正等が行われている。【H】

## 【建築物における最近の法令改正等の概要】

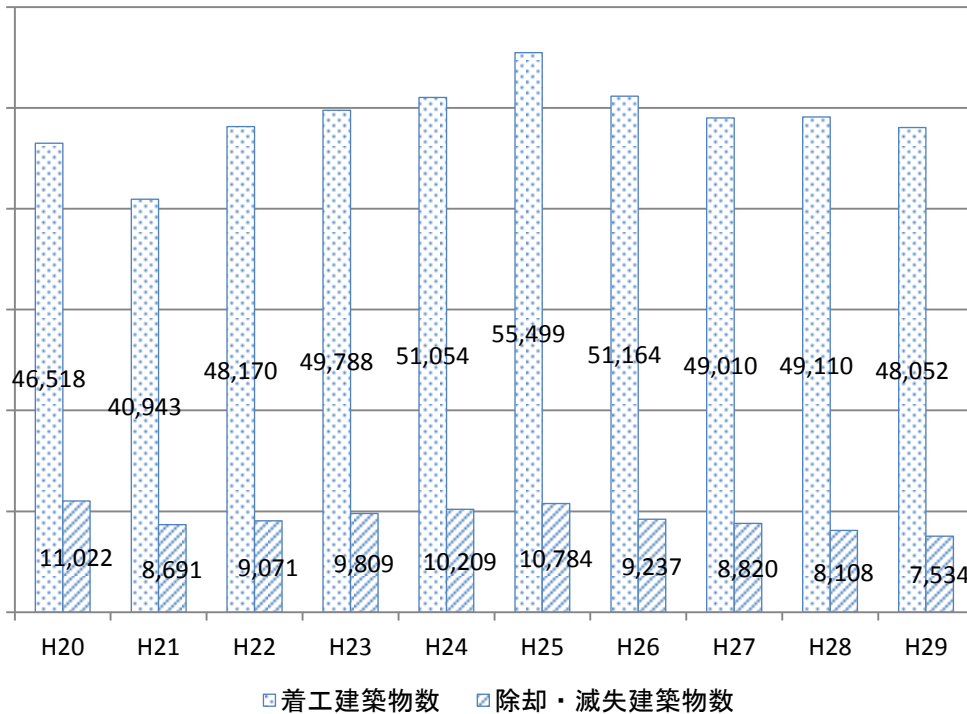
施行時期	法令改正等の概要	対応
H26	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の天井脱落対策</li> <li>・エレベーターの耐震対策 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都告示改正</li> <li>・啓発用パンフレット作成</li> </ul>
H27	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造計算適合判定制度の見直し</li> <li>・民間検査機関による仮使用認定制度の創設</li> <li>・容積率制限の合理化</li> <li>・国及び特定行政庁における建築設備等の製造者等に対する調査権限の充実 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細則改正</li> </ul>
H28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ性能向上計画の認定、容積率特例制度の創設</li> <li>・定期調査・検査対象の見直しと、防火設備定期報告制度の創設</li> <li>・既存不適格建築物の増築時に係る規制の見直し</li> <li>・防火上主要な間仕切壁の代替措置となる強化天井</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細則制定</li> <li>・細則改正</li> <li>・都告示改正</li> <li>・啓発用パンフレット改定</li> </ul>
H29	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ基準の適合義務化</li> <li>・田園住居地域の創設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細則改正</li> </ul>
H30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常用照明装置の設置基準の合理化</li> <li>・保育所の円滑な整備等に向けた採光規定の合理化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・細則改正</li> </ul>

法令改正に応じて、東京都の細則や告示の改正を行うとともに、都内における改正法令の統一的で円滑な運用が図られるよう、都内特定行政庁への情報提供、都民や設計者等への周知が必要。

# ○頻繁な法令改正への的確な対応

都内の建築着工件数は5万件／年程度と堅調に推移し、既存の建築ストックも増加している。既存建築物の改修等による用途変更や利活用の需要が高まる中、平成30年の建築基準法の改正により、用途変更に伴う建築確認手続きが緩和される。

## 着工及び除却・減失建築物の推移



## 【法改正の概要(H30.7時点未施行)】

	建築確認手続きが不要となる用途変更の規模
現行	100㎡以下
改正	200㎡以下

## 【既存建築ストックの活用イメージ】



出典：国土交通省資料より抜粋

都民が知りたい情報を容易に入手できる環境整備や、建築主や建物所有者等が自ら建築物の適法化や適切な改修等ができるような情報提供が必要。【H】



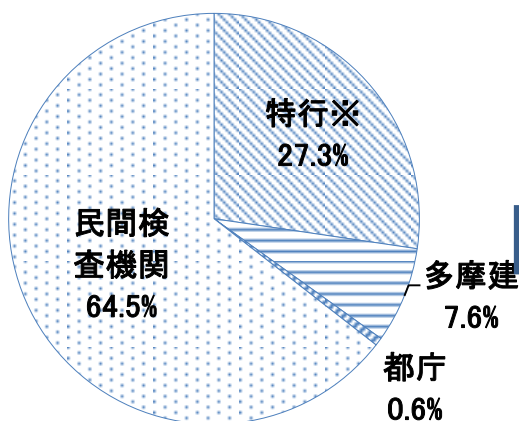
# ●人材育成・技術力の継承

平成11年の建築確認業務の民間開放以降、行政による建築確認割合が次第に減少し、近年では1割を切っている。こうした状況の中にあっても、建築基準法令等の着実な運用はもとより、突発的に発生する事件・事故や頻繁な法令改正に、迅速かつ的確に対応していく必要がある。

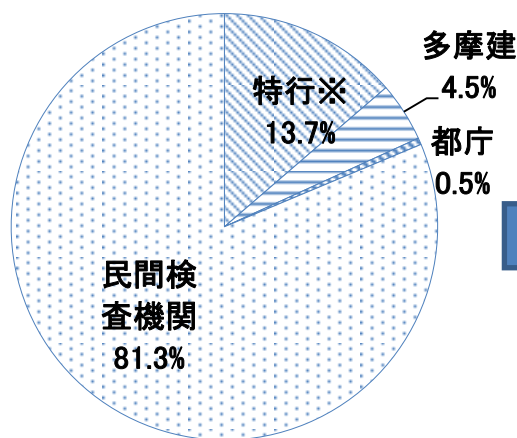
都は、都職員の人材育成に加え、広域自治体として都内の建築指導行政に携わる職員の技術力の向上にも取り組むことが求められている。

## 建築確認等シェア推移

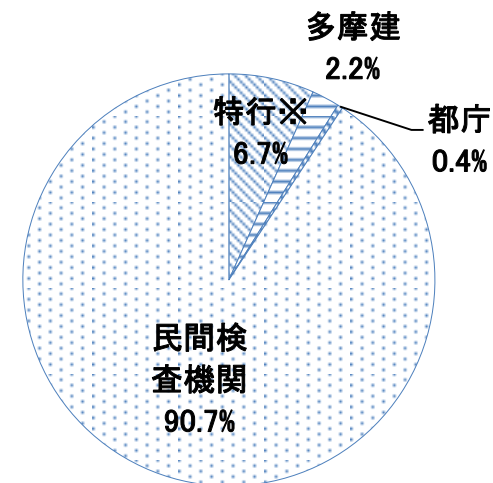
平成19年



平成23年



平成28年

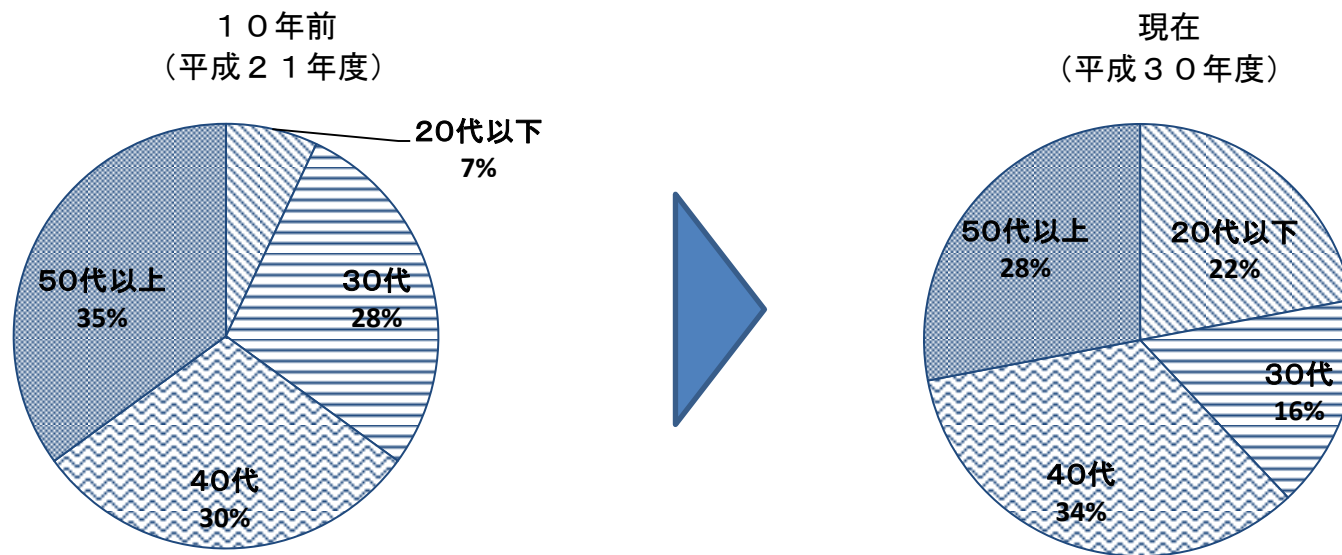


※特定行政庁

## ○職員の年齢構成等

現在の職員の年齢構成は10年前と比べ、50代以上のベテラン職員が減少する一方、20代以下の若手職員が大きく増加している。こうした中、近年、民間検査機関による不適切な建築確認・検査事例や、社会的に大きな事件・事故も発生している。

### 職員の年齢構成の変化



### 民間検査機関に対する国による処分

- ・ 法に適合しない建築計画に対し、確認済証等を交付（業務停止4月）
- ・ 完了検査を行わず、検査済証を交付（業務停止20日間）

➡ 民間検査機関等の指導業務、事件・事故への迅速で的確な対応を担えるよう、ベテラン職員の技術力の継承や若手職員の育成が必要。【1】

## ○人材育成

建築確認を担っている区市では、確認業務の民間開放による職員の実務経験の減少や、建築主事の確保・養成等が課題となっており、東京都内における建築行政職員の人材育成が必要となっている。

東京都は、毎年、都職員をはじめ、特別区、建築主事設置10市における建築指導部署の新規採用職員など、新規で建築指導行政に従事することとなった職員を対象に、研修を実施し、都内の人材育成に取り組んでいる。研修では、意匠、設備、構造、検査等、審査を行う上で必要となる基礎的な知識を習得できるよう、東京都の職員が講義を行っており、毎年100名を超える職員が参加している。

また、東京都から市への建築行政事務の移管にあたっては、移管前の研修生（市職員）の受入れや、移管後の建築主事を含めた都職員の市への派遣などを行っている。【1】



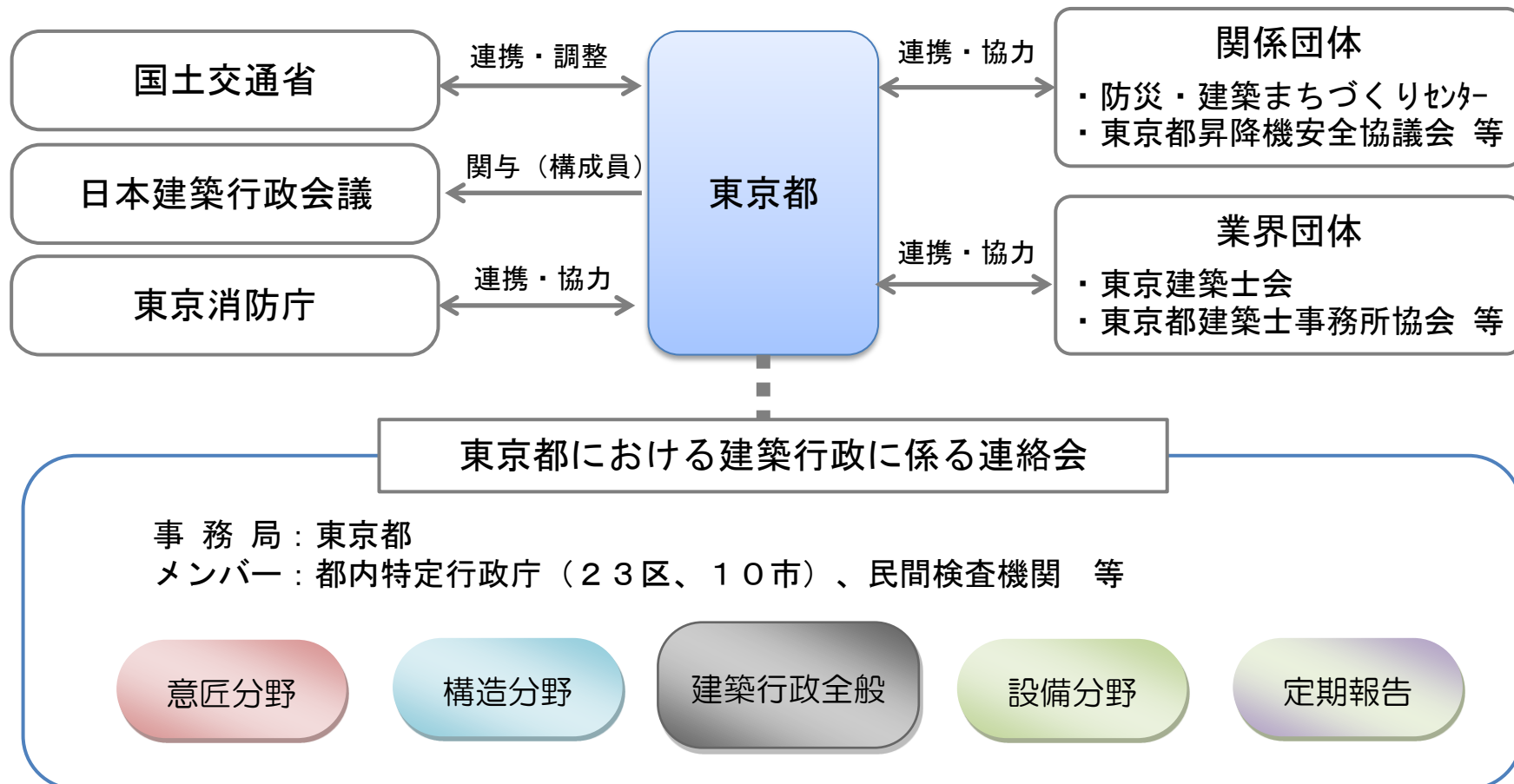
座学の様子



現場を活用した研修風景

## ○関係機関との連携の仕組み

都は都内建築行政のとりまとめ役として、意匠、構造、設備等の各分野の行政連絡会の事務局を担うとともに、国や日本建築行政会議\*等との連絡調整等を行うことにより、都内建築行政の円滑で着実な運用や行政職員の技術力向上を図っている。



\* よりの確な建築基準の整備・運用や諸制度の活用・改善等を図るために、全国の特定行政庁、民間検査機関等が、相互の情報交換と共同作業を行う会議

※引き続き、国や区市等と連携して、情報共有や建築行政職員の技術力の底上げを図っていくことが必要。

# 第4章 課題と今後の方向性

---

## ●現状・課題のまとめ

2章から3章までで抽出された現状・課題を取りまとめる。

### 《申請者や都民からの声》

#### 【A】都民や設計者等から寄せられる法令に係る多くの問合せ

##### 個別の建築計画における設計者が判断に迷う法解釈に係る様々な相談・協議

- ・ 事前相談や協議では、基本的な法令に係る質問から、個別の建築計画における設計者が判断に迷う法解釈に係る質問まで、様々な相談や協議がある。・・・12～13ページ
- ・ 近隣住民からプライバシーへの配慮や日照障害緩和、圧迫感軽減等の相談がある。・・・・・・15ページ

#### 【D】都民等から寄せられる窓口改善を求める声

- ・ 建築計画概要書の閲覧は、物件を特定する時間の短縮等、閲覧方法の改善に対する要望がある。・・・19ページ
- 《関連》 閲覧方法の改善・・・・・・59ページ

### 《建築行政を取り巻く環境》

#### 【F】社会経済情勢の変化や社会的ニーズの変化

- ・ 東京都の地域特性や重要な政策等を踏まえ、安全条例、駐車場の附置義務、建築物バリアフリー条例、総合設計など、新たな社会的要請に適時的確に対応している。・・・39～44ページ

#### 【H】頻繁な法令改正や新たな法令の制定

- ・ 社会的要請や事件・事故を踏まえ、国において頻繁な法改正が行われる中、それに応じ、東京都の細則や告示を改正する。都内特定行政庁等への情報提供や周知が必要となる。・・・46～47ページ

# ●現状・課題のまとめ

## 《民間検査機関》

### 【C】 民間検査機関による不適切な確認・検査事案の発生

- ・敷地と道路の扱いに対する判断 . . . . . 18ページ
- ・法に適合しない建築計画に対し確認済証や検査済証を交付した . . . . . 45ページ
- ・完了検査を行わずに検査済証を交付した . . . . . 45ページ
- 《関連》民間検査機関に対する国による処分 . . . . . 49ページ

## 《都・区市の課題》

### 【B】 確認業務の民間開放により職員の図面審査の機会が減少

- ・近年、確認申請件数は年間約1万件で横ばい傾向にある。このうち約9割が民間検査機関に、約1割が都に申請が出ており、行政職員が直接図面を審査する機会が減少している。 . . . . . 17ページ
- 《関連》人材育成・技術力の継承 . . . . . 48ページ

### 【I】 ベテラン職員の減少と若手職員の増加、職員の技術力の底上げ

- ・職員の年齢構成の変化により、若手職員が増加する中で、民間検査機関等への指導、事件や事故への迅速な対応が担える職員の育成が求められている。 . . . . . 49～50ページ

## 《建築物の安全安心に対する課題》

### 【E】 違反となる建築行為や不適切な維持管理等による安全性の低下

- ・中間・完了検査の着実な実施により、安全で安心な建築物を確保することが必要となる。 . . . . . 20～23ページ
- ・同様に、工事現場のパトロールや立入検査による是正指導や取締りも必要となる。 . . . . . 24ページ

### 【G】 建築物の安全性等に係る事件・事故等の発生

- ・不適切な建築確認や検査、大規模火災など、建築物の安全・安心に係る大きな事件や事故が発生している。 . . . . . 45ページ

## ●建築指導行政の概観と見える化改革の視点

以上を踏まえると、建築指導行政における取組は、「法令等を活用した規制・誘導」、「都民サービスの向上」、「人材育成・技術力の向上」の3つに大別されることから、これらを見える化改革の視点とする。

### 【法令等を活用した規制・誘導】

- 建物の計画から維持管理までの各段階において、行政が適切に指導・監督を行うことで、建物を法令で定められた基準に適合させ、建築規制の実効性の確保を図っている。
- また、法令による全国一律の基準に加え、地域特性や都の政策を踏まえて都独自の条例や要綱を整備・充実することで、より質の高い都市づくりを誘導している。
- 一方、近年では社会的に大きな事件・事故等を踏まえた法令改正が頻繁に行われ、また、少子高齢化への対応や既存建築ストックの利活用など、新たな社会的要請や都の政策へ適時、適切に対応していかなければならない。
- 引き続き、法令等を活用した規制と誘導により、建築物の安全・安心の確保と良質な市街地環境の形成を推進していく必要がある。

### 【都民サービスの向上】

- 建築指導行政においては、法令に係る基本的な事項から、個別の建築計画における複雑な困難事案まで、日々多くの問合せや相談・協議に応じている。
- 建築計画概要書における申請から閲覧までの時間短縮など、窓口業務の改善を求める声も寄せられている。
- 今般の建築基準法の改正により、用途変更に伴う建築確認手続きが緩和され、建築確認なしに改修できる範囲が拡大することから、不適切な工事が懸念される。また、不適切な維持管理により建築物の安全性が低下している事例もある。
- 今後一層、都民への情報発信・提供を進めると共に、窓口改善に努めていくことが必要である。

### 【人材育成・技術力の継承】

- 建築指導行政に携わる職員の年齢構成をみると、ベテランが減り若手が増加している。平成11年の建築確認業務等の民間開放以降、行政による建築確認の割合は減り、現在は1割を切る状況となっており、職員が実務経験を得る機会が減少している。
- 一方で、設計者や民間検査機関が判断することが困難な法解釈に係る相談への対応、事件・事故等が発生した場合の迅速で適切な対応、民間検査機関等の指導監督等、職員にはより高度な専門性や技術力が求められている。
- 以上のことから、人材育成や技術力の継承に取り組んでいくことが必要である。



# ●現状・課題と見える化改革の視点との関係

抽出された現状・課題と、建築指導行政における見える化改革の視点との関係を整理する。

## 現状・問題点

- 【A】 都民や設計者等から寄せられる法令に係る多くの問合せ  
個別の建築計画における設計者が判断に迷う法解釈に  
係る様々な相談・協議
- 【B】 確認業務の民間開放により職員の図面審査の機会が減少
- 【C】 民間検査機関による不適切な確認・検査事案の発生
- 【D】 都民等から寄せられる窓口改善を求める声
- 【E】 違反となる建築行為や不適切な維持管理等による安全性  
の低下
- 【F】 社会経済情勢の変化や社会的ニーズの変化
- 【G】 建築物の安全性等に係る事件・事故等の発生
- 【H】 頻繁な法令改正や新たな法令の制定
- 【I】 ベテラン職員の減少と若手職員の増加、職員の技術力の  
底上げ

## 見える化改革の視点

法令等を活用した  
規制・誘導

- ◆ 建築基準法令の適切な運用
- ◆ 社会的要請への的確な対応

都民サービスの向上

- ◆ 都民目線での情報発信・提供
- ◆ 法令等に基づく窓口対応

人材育成・技術力の継承

# ●今後の取組の方向性

## 見える化改革の視点

法令等を  
活用した  
規制・誘導

建築基準法令の  
適切な運用

社会的要請への  
的確な対応

都民サービ  
スの向上

都民目線での  
情報発信・提供

法令等に基づく  
窓口対応

人材育成・技術力の継承

## 今後の取組の方向性

- ・定期的・重点的なパトロールや指導監督、完了検査の受検率向上等により、建築物の適法化を一層促進【継続】
- ・定期報告や立入検査等により既存建築物の適切な維持管理を促進【継続】
- ・広域自治体として、法令改正に応じた条例等の改正や運用の見直しを行い、周知・定着を図る【継続】

- ・総合設計許可、バリアフリー法に基づく認定、建築物省エネ法に基づく手続き等の着実な実施や運用改善等により、質の高い都市環境の形成を一層促進【継続】

- ・建物所有者等が自ら適切な改修や維持管理等ができるよう、都民目線に立った情報発信の仕組みを検討【継続】
- ・よくある問合せについてFAQを充実しHP等で公開【検討】
- ・概要書の閲覧方法の改善等、窓口業務の改善策【検討】

- ・関係機関との連携や人事交流等を強化し、建築行政職員の技術力の底上げや指導内容に係る情報共有を図る【継続】
- ・業務のマニュアル化等によるノウハウの蓄積【継続】
- ・これまでの蓄積や現場を持つ強みを生かした職員の育成【継続】

# ●今後の取組のイメージ

## よくある問い合わせ(FAQ)の充実

- ・ 事前相談で多い相談内容や、都民の方からの電話問い合わせについて取りまとめ、FAQとして東京のホームページに掲載する。



# ●今後の取組のイメージ

## 建築計画概要書の閲覧方法の改善

- ・ 建築計画概要書の情報提供方法は、閲覧申請者の利便性を考慮し、これまでも創意工夫をしてきたが、多摩建築指導事務所では、今年度中に窓口端末で閲覧申請者自らが検索・閲覧できるサービスを一部開始する予定である。
- ・ 多摩建築指導事務所でのサービスの効果を評価し、今後も需要の多い建築計画概要書の閲覧方法について改善を図っていく。

### 《建築計画概要書の情報提供》

#### ○閲覧方法の工夫

これまで、建築計画概要書については、建築計画概要書の白紙を窓口に用意し、閲覧申請者の転記の負担を軽減するサービスを実施している。これに加え、窓口に設置した端末で建築計画概要書のデータを閲覧申請者自らが検索・閲覧できるよう、データの整備（PDF化）を始めた。

11・12年度分のデータについては、今年度運用を開始する（多摩建築指導事務所）。

データ整備(PDF化)の推移		平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度～
1年目	(11・12年度分)	←→										
2年目	(13・14年度分)		←→									
3年目	(15・16年度分)			←→								
4年目	(17～19年度分)				←→							
5年目	(20～22年度分)					←→						
6年目	(23～25年度分)						←→					
7年目	(26～28年度分)							←→				
8年目	(29～31年度分)								←→			
9年目	(32～34年度分)									←→		
10年目	(35・36年度分)										←→	
	前々年度分											←→

# ●関連する事項(建築確認手続きの電子申請・建築指導手数料のキャッシュレス化)

## ●建築確認手続きの電子申請

- ・行政手続きの電子申請は、申請者にとって、窓口まで出向く時間や手間を省け、365日24時間いつでも申請できるなどメリットが大きい。
- ・行政手続きの電子申請については、既に行政手続きオンライン法により認められており、建築確認手続きについても、建築設計がCAD<sup>※1</sup>やBIM<sup>※2</sup>の普及により、電子的に作成されることが一般的となったことで、一部の民間検査機関では先行的に導入している事例もある。しかし、申請対象は、審査に係る協議先が少なく、申請図書の内容が単純で情報量の少ない、小規模な木造住宅等に限られている。
- ・一方、都庁や多摩建が扱う案件では、消防署や指定構造計算適合性判定機関とのやり取りが必要な、規模の大きな建築物が多く、申請図書も段ボール箱数箱になることもある。これらの電子申請化にあたっては、高度な情報処理や通信技術が必要と考えられ、現状では対応困難である。
- ・日本建築行政会議では、今年度からICT活用部会を設置し、電子申請の制度運用の円滑化に向け課題整理を始めている。また、国土交通省は、民間検査機関がシステム構築する費用の一部を負担する内容で2019年度概算要求している。東京都としても、これらの検討状況を踏まえつつ、電子申請の将来的な導入の可能性について検討を進めていく必要がある。

## ●建築指導手数料のキャッシュレス化

- ・申請に伴う建築指導手数料の収入は、都庁、多摩建合わせて年間1億4千万円前後ある。都庁分は、特別区における東京都の事務処理特例に関する条例により特別区で収納している。多摩建では、局手数料条例に基づき申請時に必要な手数料を確認の上、現金収納している。
- ・案件毎に異なる手数料額や、キャッシュレス化を実施している他局の事例と違い、申請者が個人ではなく法人であることなど、キャッシュレス化に向けた制度的・実務的な課題はあるが、多額の現金を扱うことの危険性や申請者側の利便性向上などの観点から、いくつかの府県で行っている納付書による事例なども参考にしつつ、今後、対応について検討していく必要がある。

※1 CAD：コンピュータによる設計支援ツール

※2 BIM：コンピュータ上に三次元デジタルモデルを使用して、建築設計や建設の生産性を向上させるデータベース技術

### 建築指導手数料決算額

