

**東京都建築安全マネジメント計画  
(改定素案)**

**令和8年3月改定**

**東京都**



# 目次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>第1章 はじめに</b>                | 1  |
| 1 計画改定の背景と目的                   | 2  |
| 2 計画の位置付けと計画期間                 | 3  |
| <b>第2章 建築行政を取り巻く状況</b>         | 4  |
| 1 建築行政に関する最近の主な動向              | 5  |
| 2 社会情勢の変化と新たな課題                | 8  |
| <b>第3章 推進すべき施策</b>             | 10 |
| 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保       | 11 |
| (1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施         | 11 |
| (2) 違反建築物対策                    | 14 |
| (3) 指定確認検査機関等の業務の公正かつ適確な実施等の確保 | 17 |
| (4) 建築士及び建築士事務所の業務の適正化         | 19 |
| (5) 建設業者の業務の適正化                | 22 |
| 2 既存建築物の安全確保                   | 23 |
| (1) 建築物の適切な維持管理の徹底             | 23 |
| (2) アスベスト対策等の推進                | 27 |
| (3) 昇降機の安全性の確保                 | 30 |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 3 事故、災害への対応             | 31        |
| (1) 事故の未然防止と発生時の対応      | 31        |
| (2) 建築物における風水害対策        | 33        |
| (参考) 建築行政以外での災害への対応     | 36        |
| 4 建築分野におけるDXに係る推進       | 38        |
| (1) 建築行政手続のデジタル化        | 38        |
| (2) BIMの活用促進            | 44        |
| 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し  | 46        |
| (1) 建築物の用途変更等の円滑化       | 46        |
| (2) 建築物のバリアフリー化の推進      | 50        |
| <b>第4章 計画の推進に向けて</b>    | <b>52</b> |
| 1 施策を推進するための体制づくり等      | 53        |
| (1) 国、関係機関、関係団体等との連携の強化 | 54        |
| (2) 建築行政に必要な執行体制の構築・強化  | 54        |
| 2 計画のフォローアップ            | 55        |
| <b>参考</b>               | <b>56</b> |

# 第1章 はじめに

- 1 計画改定の背景と目的
- 2 計画の位置付けと計画期間

## 1 計画改定の背景と目的

○ 建築物は、人々の生活や社会経済活動の基盤であると同時に、市街地を構成する主要な要素である。その安全性を確保することは、都民の生命、財産、健康の保護を図るとともに、災害に強く安全で快適な都市をつくる上で極めて重要である。

○ 都は建築物の安全性確保に向けて、都内特定行政庁や指定確認検査機関、消防、警察等の関係機関、建築関係団体等と連携して、建築規制の実効性の確保を図るための取組を計画的に実施するため、国の技術的助言（平成22年5月17日付）を踏まえ、平成23年1月に「東京都建築安全マネジメント計画」を策定した。以降、社会情勢等の変化に対応できるよう、おおむね5年ごとに計画を見直すこととし、直近では、令和3年3月に計画の改定を行った。

○ 令和4年には建築基準法が改正され、建築確認の対象となる建築物の規模等が見直された。この改正を踏まえ、円滑な経済活動の実施を確保しつつ、建築確認の実効性を確保するため、迅速かつ適確な建築確認審査を推進することが求められている。

また、デジタル化の急速な進展や担い手不足などの社会情勢の変化に伴う新たな課題に迅速かつ柔軟に対応していくことも求められている。

○ こうした状況を踏まえ、計画の取組状況を把握・検証し、従来の取組内容について充実を図るなど、必要な見直しを行う。さらに、建築物の安全性を確保するうえで重要な建築確認等の建築行政手続について、効率化にも資するデジタル化を推進する。くわえて、近年発生した建築物における事故への対応など、新たな取組を計画に盛り込む改定を行う。

あわせて、建築行政以外での関連する取組についても紹介している。

これらにより、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図りつつ、建築物の安全性の確保に向けた取組を計画的かつ総合的に推進する。

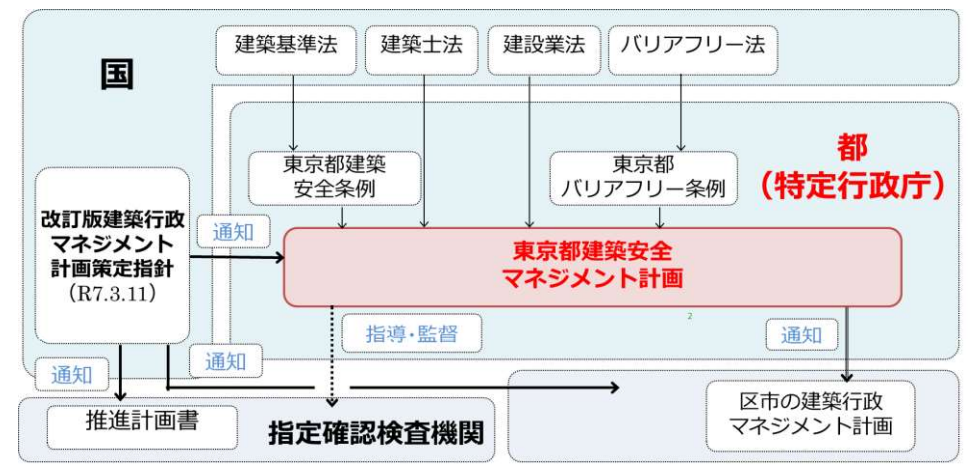
## 2 計画の位置付けと計画期間

### 〔計画の位置付け〕

- 本計画は、国の改訂版建築行政マネジメント計画策定指針（令和7年3月11日付け）を踏まえ、都が広域自治体として、また、特定行政庁の立場で、建築物の安全性の確保を図るために推進すべき施策等を定めるものである。
  
- また、本計画は都内の特定行政庁である区市がそれぞれの建築行政マネジメント計画を策定する際の指針となるものであり、都内を業務区域とする指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関が建築確認手続等の運用改善推進計画書\*を策定する際の参考となるものである。
  
- 本計画の対象は、建築物に関する法令（建築基準法、建築士法、建設業法、バリアフリー法等）に基づく制度など、建築物の安全性の確保及び向上に関する取組とする。  
 なお、耐震改修促進法に基づく建築物の耐震化など、地震に対する安全対策については、「東京都耐震改修促進計画」によることとする。

### 〔計画期間〕

- 本計画の対象期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とする。



計画の位置付け

\*：国土交通省の建築行政マネジメント策定指針に基づき、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関が建築確認や構造計算適合性判定に係る審査・判定の迅速化及び審査過程のマネジメントについて作成する計画

## 第2章 建築行政を取り巻く状況

- 1 建築行政に関する最近の主な動向
- 2 社会情勢の変化と新たな課題

# 1 建築行政に関する最近の主な動向

## ■ 建築確認・検査

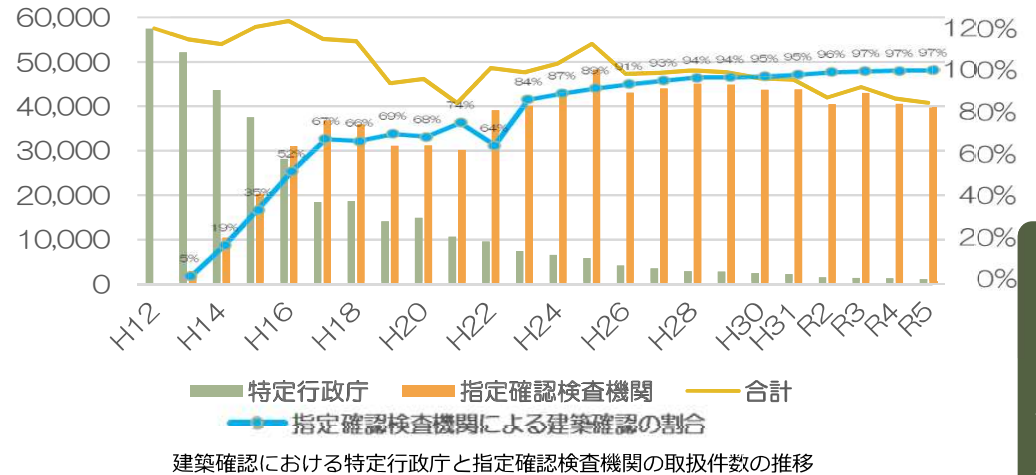
- 平成11年に建築確認審査・検査が民間の指定確認検査機関に開放されて以降、同機関による建築確認の割合は年々増加し、令和5年には97%となっている。このため、建築行政の実効性の確保に向けて指定確認検査機関との連携体制の確立が急務である。また、都が実施する建築確認の件数が減少している中、都職員の技術力の維持が課題となっている。
- 近年の中間検査及び完了検査の受検率はおおむね95%超で推移している。
- 完了検査率は、平成20年度に86%であったものが平成30年度には97%に達する等の成果を得た。引き続き、確実な受検に向けた取組を実施していく必要がある。

※ 都所管注の建築物の検査受検率：

令和4年度：完了検査率：93%・中間検査率：99%

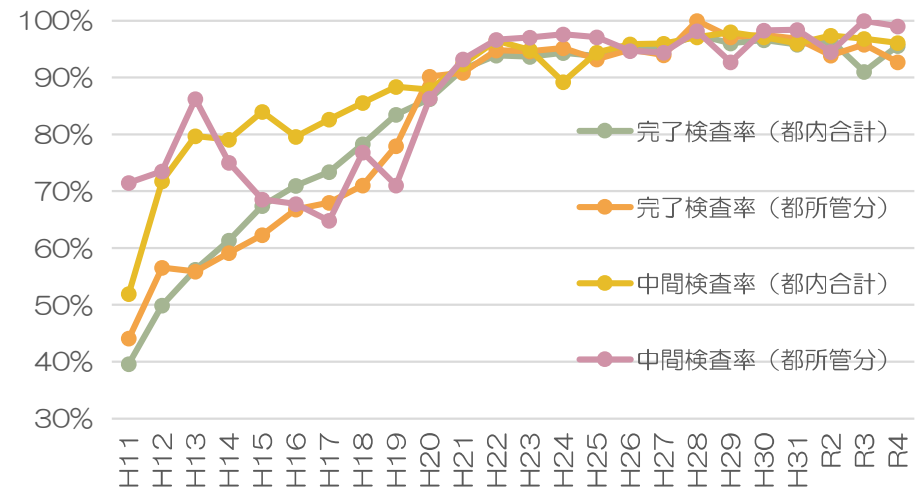
注：23区内の延べ面積10,000㎡超及び島しょの建築物並びに昭島市、国立市、狛江市、東大和市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、小金井市、東村山市、清瀬市、東久留米市、青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、檜原村及び奥多摩町内の建築物のうち、東京都が建築確認を行ったもの

## 民間開放後の申請件数の推移



建築確認における特定行政庁と指定確認検査機関の取扱件数の推移

## 中間検査率・完了検査率の推移



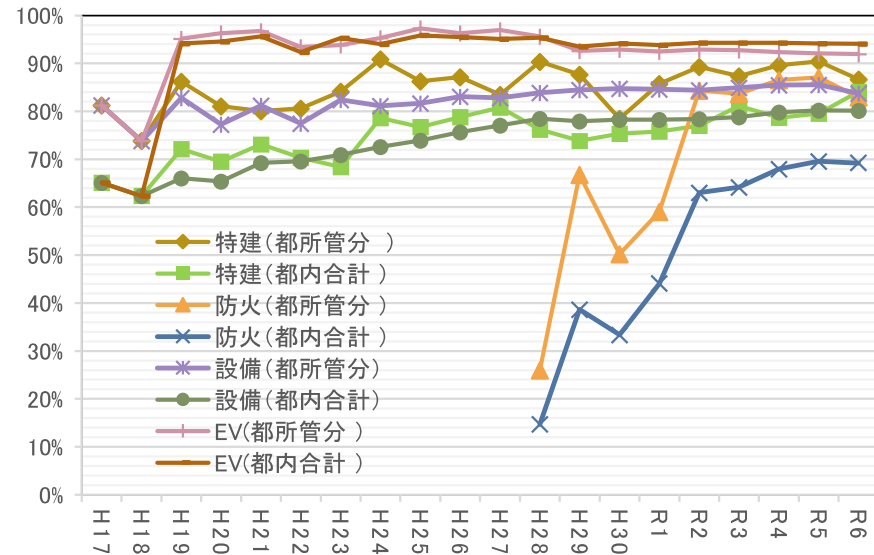
# 1 建築行政に関する最近の主な動向

## ■ 定期報告

- 現在、定期報告の対象となる特定建築物※は、都内に約7万棟存在する。
- 近年、都内の定期調査・定期検査報告率は、特定建築物が80%前後、建築設備が80%弱、昇降機等が95%前後で推移している。
- 平成28年度から開始した防火設備定期報告について、都内の報告率は、令和6年度で70%程度、都所管の報告率は80%程度となっており、令和元年度時点の報告率（都内の報告率 約45%、都所管の報告率 約60%）と比較すると、上昇傾向にある。
- 更なる報告率向上のため、引き続き防火設備定期検査の対象建築物の精査と建物所有者等に対し制度を普及していく必要がある。
- 令和4年1月の東京都建築基準法施行細則改正においては、建築基準法第12条の定期調査・点検の対象として警報設備を追加した。
- 令和5年1月の東京都建築基準法施行細則改正においては、外壁の調査においてテストハンマーによる打診に加えて、無人航空機による赤外線調査であってテストハンマーによる打診調査と同等以上の精度を有するものを明確化するとともに、階段の調査方法については、目視に加えて触診・設計図書等を加えた。

- 令和7年7月の東京都建築基準法施行細則改正においては、定期報告の合理化や新技術の活用を可能とするため、調査・検査の項目、事項、方法、結果の判定基準、調査結果表等を見直した。  
また、告示改正により、常時閉鎖式防火扉が新たに防火設備点検の対象となったが、都では特定建築物の定期調査の中で見られるよう調査項目を指定した。

定期報告率の推移（特建・防火・設備・昇降機等）



※：百貨店・劇場・ホテル・共同住宅等、不特定又は多数が利用する建築物並びに事務所及びこれに類する用途の建築物で、建築基準法に基づく定期調査報告制度の対象となる建築物

## ■ 東京都建築安全条例の改正

- 建築基準法改正や社会情勢の変化に対応するため、随時、東京都建築安全条例の改正を行っている（直近は令和7年3月）。

### 東京都建築安全条例の主な改正内容（令和7年4月）

#### ・背景

既存建築物のリノベーションに当たって条例の現行規定への対応が負担となるケースがあることから、既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等に対応するため、直通階段からの避難経路（条例第8条）、共同住宅等の窓先空地に係る規定（条例第19条）等の見直しを行った。

#### ・避難経路の防火区画についての合理化

改修における建物所有者等の負担を減らし、用途変更を円滑にするため、建築物の避難階を用途変更する場合に、防火区画が必要な範囲を避難経路全体から用途変更部分に限定

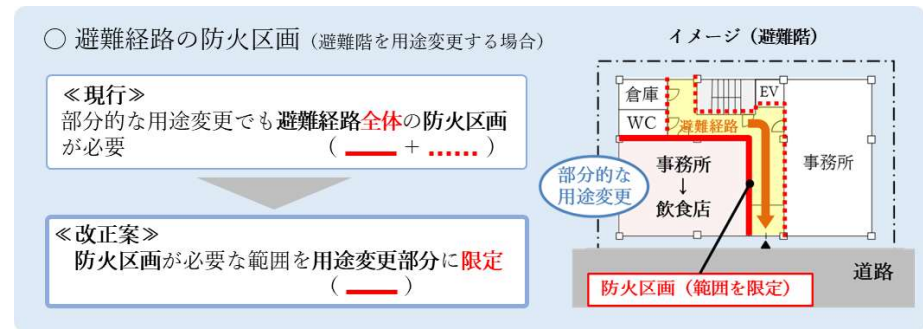
#### ・共同住宅等の窓先空地の規定の合理化

建築計画の多様化等に対応するため、窓先空地に代わる避難経路が確保されている場合には、避難上有効な空地とすることを求めず、当該空地での植栽や一定規模の建築物の建築等を可能にするなど、規制を合理化

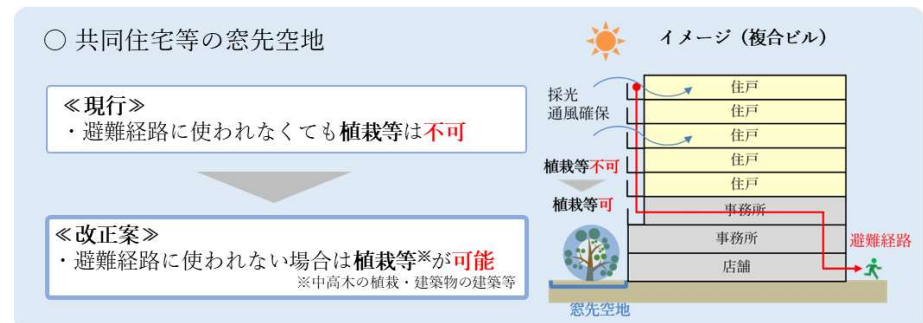
#### ・建築基準法改正に伴う規制の合理化等

防火・避難関係規定の合理化を行った法改正を受け、延焼を遮断する高い耐火性能の壁等で区画された場合に、区画した部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能とするなど、規制を合理化

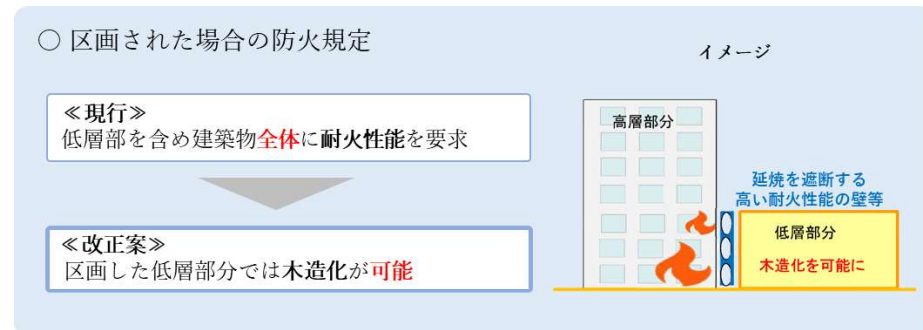
### 避難経路の防火区画についての合理化（R7.3）



### 共同住宅等の窓先空地の規定の合理化（R7.3）



### 建築基準法改正に伴う規制の合理化等（R7.3）



## 2 社会情勢の変化と新たな課題

### (1) デジタル化への対応

- 新型コロナウイルス感染症を契機として、様々な分野でデジタル化が進み、建築分野においてもこの流れを加速していくことが重要である。
- とりわけ、建築確認、定期報告等の建築行政手続は、都民生活や経済活動を支える建築物の安全性を確保する上で重要であり、デジタル化を進め行政運営の効率化と都民サービスの向上を図る必要がある。
- また、確認審査・検査事務の効率化、施工作业員への工事内容説明の合理化による事故の未然防止、建築物の効率的な改修計画の策定等による適切な維持管理などが期待できるBIM※の活用を促進する必要がある。
- 今後、BIMを活用した建築確認の図面審査が開始されることを踏まえ、都においても建築確認の審査に向けた課題等について検討していく。

#### 【行政の動き】

##### 国政

- 「行政手続等における情報通信技術の利用に関する法律」(H14)  
行政手続のデジタル化に関する基本原則及び行政手続の原則オンライン化のために必要な事項等を規定
- 「未来投資戦略」(H30.6閣議決定)  
建築関係手続のオンラインによる簡素化、インフラ管理の高度化として建設プロセスへのICTの全面的な活用等を推進 など
- 「令和2年度革新的事業活動に関する実行計画」(R2.7閣議決定)  
令和4年度からの「BIMによる建築確認申請の推進」を目標とする計画を策定
- 規制改革推進会議(R2.10)  
行政手続での書面や押印、対面でのやり取りの撤廃に向けた法改正を目指す方針が示された。
- 国・地方デジタル共通基盤の整備・運用に関する基本方針(R7.6)  
国及び地方公共団体が連携して、持続可能で効率的な行政サービスを提供するためのデジタル基盤の整備・運用に関する指針を策定

##### 都政

- 「未来の東京戦略ビジョン」(R1.12)  
「戦略10 スマート東京・TOKYO Data Highway」で、行政のデジタル化を強力に推進  
【2030年に向けた政策目標】  
行政手続のデジタル化(オンライン申請等)  
**100%申請可能**
- 「スマート東京実施戦略」(R2.2)  
スマート東京実現を支えるデジタルツインの推進に向け、都市の3Dマップ化に向けた検討を位置付け
- 「東京デジタルファースト条例」の改正(R2.10)  
デジタル原則、ワンスオンリー原則、コネクテッド・ワンストップ原則を基本原則とするデジタルファーストを旨として、行政手続のデジタル化を推進
- 「東京デジタルファースト推進計画」(R3.7、R6.3)  
東京デジタルファースト条例に基づき、デジタルを活用した行政の推進に必要な施策等を示す計画を策定

※デジタル原則：個々の手続・サービスが一貫してデジタルで完結

※ワンスオンリー原則：一度提出した情報は、二度提出する必要がない。

※クテッド・ワンストップ原則：複数の手続・サービスが一箇所で実現

※ BIM：「Building Information Modeling」の略称。コンピューター上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の使用・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム（次ページ参照）

### ■ BIMについて

**BIM (Building Information Modeling) とは・・・**  
コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム。

#### 現在の主流 (CAD)

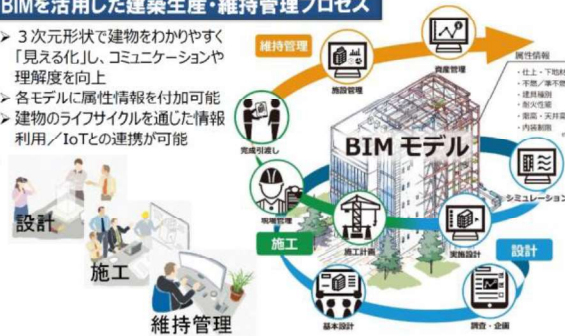
- 図面は別々に作成
- 壁や設備等の属性情報は図面とアナログに連携
- 建設後の設計情報利用が少ない



平面図・立面図・断面図／構造図／設備図

#### BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス

- 3次元形状で建物をわかりやすく「見える化」し、コミュニケーションや理解度を向上
- 各モデルに属性情報を付加可能
- 建物のライフサイクルを通じた情報利用/IoTとの連携が可能



#### 将来BIMが担うと考えられる役割・機能

##### Process

- ・コミュニケーションツールとしての活用、設計プロセス改革等を通じた生産性の向上

##### Data Base

- ・建築物の生産プロセス・維持管理における情報データベース
- ・ライフサイクルで一貫した利活用

##### Platform

- ・IoTやAIとの連携に向けたプラットフォーム

### ■ BIM活用による将来像

高品質・高精度な  
建築生産・維持管理の実現

いいものが



- 3Dモデルの形状と属性情報により空間を確認できることで、建築のプロでない人でもイメージを共有
- 設計・施工時の情報が一元管理されることで、建築生産の効率的な品質管理を実現
- 完成後も活用可能なデータにより、最適な維持管理、資産管理、エネルギー管理を支援

高効率なライフサイクルの実現

無駄なく、速く



- 投資効果の可視化 (コストマネジメント) による迅速な意思決定
- 設計・施工・維持管理段階の円滑な情報の伝達により、無駄のない建物のライフサイクルを実現
- 設計・施工の各工程の作業効率化
- 維持管理の省力化の実現
- 海外との共通・競争基盤としてのBIMの確立

社会資産としての  
建築物の価値の拡大

建物にも、  
データにも  
価値が



- 適正かつリアルタイムな資産評価・資産管理の実現
- センサー等との連携による建築物へのサービスの拡大
- ビッグデータ・AIの活用による建築物を起点とした新たな産業の創出
- インフラプラットフォームとの融合による最適なリスク管理の実現

### ■ 設計～維持管理各プロセスでのBIM活用のメリット

|                 |  |
|-----------------|--|
| <h4>設計段階</h4>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・発注者と設計者との合意形成の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・設計図面間の整合性の確保 (意匠・構造・設備、様々な図面等)</li> <li>・各分野の設計作業を整合性確保しながら同時平行的に推進・省力化</li> <li>・概算コスト算出の迅速化・精度向上 (過去事例の蓄積)</li> <li>・温熱環境・遮音性能等シミュレーションによる設計効率化 (他ソフトウェアとの連携)</li> <li>・建築確認の審査者の審査の効率化・迅速化 (3Dモデルの活用)</li> </ul>     |
| <h4>施工段階</h4>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工図面間の整合性の確保 (建築工事と設備工事等)</li> <li>・施工関係者間の合意形成の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・施工工程・コスト管理の精度向上 (デジタル情報の活用)</li> <li>・設計者から施工者への設計内容の説明の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・施工作业員への工事内容説明の合理化、ミスの抑制 (3Dモデルの活用)</li> <li>・現場検査の効率化 (3Dモデルの活用)</li> </ul>                          |
| <h4>維持管理段階</h4> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空間のレイアウト等変更について、所有者とテナント入居者との合意形成の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・設計・施工段階の情報 (設備等の耐用年数等) や、維持管理段階の情報 (点検・修繕の記録等) の統合によるデータベース化</li> <li>・統合データベースを活用した効率的な改修等計画の策定・実施、改修時の設計者・施工者による内部構造等把握の効率化</li> <li>・統合データベースとセンサー等の機器を連動させることによる高度な施設管理の実現、定期報告等への活用</li> </ul> |

出典：建築BIM推進会議「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン」