

## 第3章 推進すべき施策

- 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保
- 2 既存建築物の安全確保
- 3 事故、災害への対応
- 4 建築分野におけるDXに係る推進
- 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

- 建築物の適法性を確保するためには、設計・工事段階から法令等で定める手続を確実に実施し、多岐にわたる技術基準を満たす必要がある。これらの段階では、特定行政庁、指定確認検査機関、設計者・工事監理者たる建築士、建設業者等の関係者が、各々の立場で求められる役割を確実に果たすことが求められる。
- これまで都は、特定行政庁として、建築確認・検査の適切な実施や違反建築物対策に取り組むとともに、指定確認検査機関、建築士・建築士事務所、建設業者の指導監督を通じて、建築物の適法性の確保を図ってきた。今後もそれらの取組を継続していくとともに、近年発生した屋外階段仕様不適合事案の再発防止等に努め、より確実に建築物の適法性を確保する方策の拡充を図っていく。

## (1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施

### <これまでの取組>

#### ●的確な確認審査のための取組

- ・東京都建築安全条例の改正（R7.4）に合わせ、都内特定行政庁及び指定確認検査機関に技術的助言を送付するとともに、ホームページへの掲載など、運用の統一、設計者等への周知を図った。
- ・また、都内特定行政庁及び指定確認検査機関を対象に、条例改正に係る説明会を開催した。
- ・検査済証のない既存建築物が存在する敷地について許可、認定、建築確認等が申請された場合は、事前に違反\*がないか確認し、違反が確認された場合は是正指導を行った。

※違反の例

- ・防火設備とすべき建具の不備
- ・防火区画の貫通処理の不備
- ・屋根の不燃性能の不備
- ・強度指定の無い後施工アンカーの施工

#### ●着実な検査受検のための取組

- ・建築工事施工計画報告書の提出時には、工事工程表に中間検査実施時期を記入するよう指導するとともに、記載した時期に確実に受検するよう、徹底した。

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## <今後の取組>

### ① 確認審査事務の着実な実施

- 確認審査等に必要な関係規程、技術的助言等を整理し、特定行政庁、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関及び設計者と情報共有を着実にを行う。
- 適確な確認審査に資するよう、必要に応じて現地調査等、現地情報の収集を行う。
- 確認審査における、特定建築基準適合判定資格者が行う審査の円滑な実施のため、研修への派遣等により職員の能力向上に取り組み、安定的な審査体制を構築する。
- 令和4年の建築基準法改正（令和7年4月1日施行）を踏まえ、改正後の法第6条第1項第2号に該当する建築物となるものの建築及び大規模な修繕・大規模な模様替に係る確認審査を迅速かつ的確に行う。【新規】

### ② 中間・完了検査の確実な受検に向けた取組等

- 工事現場の定期的なパトロールにより、工事監理者等に対して中間・完了検査の受検及び工事監理者の立会いを徹底させる。
- 特定工程終了・工事完了の予定日前に検査受検を促すとともに、予定日を過ぎても検査申請を行わない建築主や工事監理者に対しては、速やかに督促を行う。また、指定確認検査機関が建築確認を行った建築物の工事については、都として建築工事施工計画報

告書提出時に工程を確認し、中間検査受験検を促すほか、当該機関から建築主や工事監理者へ働きかけるよう各機関に依頼するなど、指定確認検査機関と連携して検査受検の促進を図る。

- 特定工程終了・検査時に目視での確認が不可能となる部分については、検査の際に施工状況写真の提示を求めることとなる旨、確認済証の交付時に周知する。検査時には、工事監理者、工事施工者等に施工状況写真の提示を求め、確認申請図面どおりに施工がなされ建築基準関係規定にも適合しているか確認する。
- 確認済証の交付時に、中間検査・完了検査の必要性を示すリーフレット等を配布し、普及啓発を図る。
- 令和4年の建築基準法改正（令和7年4月1日施行）に伴い、検査の特例の適用がなくなる規模の建築物については、全ての建築基準関係規定への適合を検査することとなった旨、検査時に必要となる書類等を建築主等に対して周知し、円滑かつ的確に検査を実施する。【新規】
- 中間検査及び完了検査のリモート検査の検討を行う。【新規】

### ③ 仮使用認定制度の的確な運用

- 都の相談窓口において、仮使用認定制度の周知を図るとともに、認定に関する処理要綱や認定手順マニュアル（（一財）日本建築防災協会発行）に基づき審査等を行い、適確な認定を行う。
- 認定事務を所管する特定行政庁や指定確認検査機関、所管消防機関と、仮使用認定制度に関する情報を共有するなど連携を密にしながら、制度の適切な運用を図る。
- 新築時に、テナントが未定であるために仮の仕上工事の状態ですべての完了検査を受けている場合がある。このような場合は、原則として、仮使用認定制度を活用する。
- 国の定める仮使用認定手続の迅速化に資する技術的助言を踏まえ、引き続き審査期間の適正化を図る。

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## (2) 違反建築物対策

### <これまでの取組>

#### ● 違反建築物の取締り

- 違反建築物に対しては、①住民からの通報、②建築監視員等担当職員のパトロール、③官公署からの連絡等により摘発・是正などを行った。
- 令和3年度から令和6年度までの都所管の違反建築物摘発件数は159件、是正件数は119件である。
- 摘発した違反建築物については、建築主に対して建物撤去や不適合部分の改修等の指導を、対応が完了するまでの間、継続的に実施している。
- 学校やインフラ施設等については、建物の共用を止めることは難しいため、段階的な是正工事の計画作成・実施を指導している。

#### ● 違反建築一斉パトロールの実施

- 毎年10月に、消防や警察、保健所等の関係機関と連携し、違反建築一斉パトロールを実施し、違反建築物の摘発及び是正並びに違反建築防止の啓発を実施した。

#### ● 工事監理の徹底のための取組

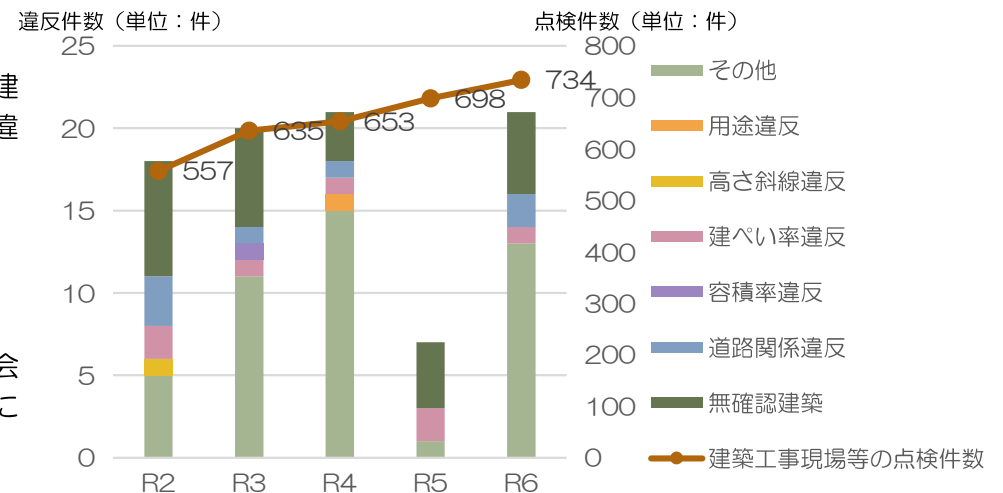
- 建築確認申請の相談時等に滞りなく工事監理者を選任するよう、注意を促すほか、中間検査、完了検査、現場パトロール等の機会を捉え、工事監理者の選任のない工事現場については、速やかに工事監理者届を提出するよう指導した。

【違反建築物摘発件数及び是正件数（都所管）】

	違反建築物摘発件数		是正件数 (過年度摘発分を含む)	
	本庁	多摩建	本庁	多摩建
R3	21件	19件	8件	19件
R4	20件	25件	10件	19件
R5	20件	18件	14件	18件
R6	20件	16件	11件	20件

※違反建築物の是正には、現況調査、是正計画作成及び是正工事を行うため、建物の規模や用途によっては是正完了まで複数年の期間を要するものもある。

【一斉公開パトロール実施結果の推移（都内）】



## ● 屋外階段仕様不適合事案の発生とその対応

### （国の対応）

- 令和3年に発生した木造共同住宅における階段崩落事故に関し、「社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会」では下記の指摘がなされた。
  - ①事案発生の要因の一つとして、屋外階段の防腐措置の未措置が挙げられること。
  - ②確認審査時の提出書類において、木造階段とする場合の防腐措置について、詳細な確認図書を明示していないこと。
- これを受けて、国は、令和4年1月に「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」及び「木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）」を策定し、これらに基づいた工事監理の徹底を建築設計関係団体に周知した。
- あわせて、建築確認申請時に必要な添付図書の明確化を図り、建築建築申請時の様式を見直し、木造屋外階段である場合には備考欄にその旨の記載を求めることとし、建築基準法施行規則を改正した。

### 【是正状況（R7.6末）】

		東京都内（件）
調査対象のもの		53
不備のないもの		13
不備のあるもの	改修に着手・完了	27
	改修未着手（経過観察中）	13

### （都の対応）

- 都内特定行政庁へ情報提供を行うとともに、毎階段崩落事故と同じ施工者による物件の有無について報告させを求め、不適合状況及び違反の有無を確認した。
- 国のガイドラインについて、都内特定行政庁に情報提供するとともに、該当物件を所管する特定行政庁とは個別に協議を行い、是正方法について方針を取りまとめた。
- 国及び都内特定行政庁と連携し該当物件の施工者、所有者及び管理者に対し是正を指導。その結果、令和7年6月末までに40件中27件が是正された。
- 是正が完了していない13件については、所管する特定行政庁により関係者等に対し、四半期ごとに都に対する状況報告を求め、早期改修を目指す。

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## ＜今後の取組＞

### ① 適切な工事監理（管理）の徹底

- ホームページ等により、工事監理業務の重要性について広く周知を図るとともに、確認済証の交付時に、工事監理者選任届、工事監理報告書（様式）、工事監理（管理）業務の重要性を周知させるリーフレット等を配布し、工事監理者選任及び適切な工事監理（管理）の徹底を図る。
- 建築確認申請時等に、建築士との設計・工事監理契約や重要事項説明の必要性、建築士が実施できる工事監理等の範囲、工事監理の重要性を示すリーフレット等を配布し、普及啓発を図る。
- 工事現場への設置が義務付けられている確認済の表示に、工事監理者の表示をするよう指導する。
- 中間検査申請書及び完了検査申請書各第四面の工事監理の状況並びに建築工事施工計画報告書及び施工結果報告書の記載内容を審査し、適正な工事監理の徹底を図る。
- 国の「工事監理ガイドライン」について「建築工事施工計画等の報告と建築材料試験の実務手引」に記載し、周知徹底を図る。

建築基準法による確認済	
確認年月日番号	平成 年 月 日 第 号
確認済証交付者	
建築主又は 築造主氏名	
設計者氏名	
工事監理者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
建築確認に係る その他の事項	

工事現場における確認済の表示

### ② 関係部署等と連携した違反对策の推進

- 重点的に指導する建築物、事故が発生した建築物と類似する用途の建築物への指導、定期報告未提出物件等について、消防署等関係部署と情報交換を進め、検査、定期報告、建築士指導、建設業者への指導、監察等に関する各部署が連携して違反对策を効果的に推進する。
- 違反に関与した建築士、建築士事務所及び建設業者の情報を特定行政庁間で共有するとともに、建築士法、建設業法に基づく指導・処分を実施する。
- 違反建築物について、都民等からの通報を受けた場合、違反内容について確認の上是正指導を行うなど、迅速な取組を実施していく。また、広域的に緊急対応を要する違反情報を入手した場合には、国土交通省に迅速に報告する。
- 行政連絡会や日本建築行政会議（JCBA）の場を活用し、建築基準法に違反する施工業者等の情報、違反特定等の処理に係る懸念事項、類似事案の処理事例等について、特定行政庁間で情報共有する。

### ③ 関係機関と連携した指導の実施

- 警察、消防、福祉等の関係機関と情報の共有、合同立入検査等を連携して行い、協働の指導を実施する。

### ④ 建物所有者等への啓発

- 建物所有者等が違法な内装改修工事等を行わないように、関係団体等と協力し、建物所有者等へ啓発する。

## (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

### <これまでの取組>

#### ●指定確認検査機関等との連絡会

- 指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関との連絡会をそれぞれ年1回開催し、建築確認検査上の課題やその対応、法令改正などについて、情報共有・意見交換を行い、建築基準法等の適切な運用を図った。

#### ●指定確認検査機関等への立入検査

- 都内を業務区域とする機関に対し、以下のとおり建築基準法に基づく立入検査を行った。
  - 指定確認検査機関：年7機関実施
  - 指定構造計算適合性判定機関：年5、6機関実施※都内の物件を業務対象とする機関  
指定確認検査機関：38機関  
指定構造計算適合判定機関：13機関（令和7年12月時点）

### <今後の取組>

#### ① 確認検査員に向けた技術的支援

- 東京都建築行政連絡会等の場において、建築基準法や東京都建築安全条例の運用に関する判断事例を含め、特定行政庁や指定確認検査機関等との情報・意見交換など連携を図る。
- 建築安全条例等が適切に運用されるよう、技術的助言、運用基準等の確認検査機関等への通知や説明会の開催、ホームページへの掲載等を通じて、建築安全条例、建築基準法の運用基準等の周知・徹底を図る。
- 構造計算適合性判定が的確に行われるよう行政連絡会等を通じて情報共有を図ることにより、指定構造計算適合性判定機関との連携を強化する。
- 既存建築物の現況調査ガイドラインに基づき適切に法適合状況の調査が行えるよう、特定行政庁や指定確認検査機関との情報・意見交換など連携を図る。

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## ② 仮使用認定制度の的確な運用

- ・指定確認検査機関による仮使用認定制度の的確な運用が行われるよう、建築主や指定確認検査機関からの事前相談や照会に応じる等の対応を行い、制度の周知を図る。
- ・仮使用認定報告書の内容確認を的確に行い、指定確認検査機関が行った認定が適切か確認を行うとともに、必要な場合は指導等を行う。
- ・指定確認検査機関、特定行政庁及び所管消防機関と情報共有を図り、適切な運用を図る。

## ③ 推進計画書による適切な審査体制の確保

- ・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に対し、推進計画書を作成した上で都に送付するよう促し、推進計画書の中で優れた取組があれば指定確認検査機関等との連絡会議などの場で紹介するなど、指定確認検査機関の適切な取組の確保を図っていく。

### 《効果的な指導・監督の実施》

## ④ 確認審査報告書等に基づく指導

- ・指定確認検査機関からの確認審査報告書等の内容確認を強化し、建築基準法や東京都建築安全条例に関する判断など、確認処分が適切に行われたか確認するとともに、必要な指導等を行う。

- ・確認審査報告書等に疑義がある場合は、指定確認検査機関、設計者等に報告を求める。【新規】

## ⑤ 立入検査の実施

- ・立入検査の重点項目を定め、指定確認検査機関や指定構造計算適合性判定機関への定期立入検査を効果的に実施するとともに、確認済案件を無作為抽出し、審査が適切であったか確認し、必要に応じて指導等を行う。

## ⑥ 処分等の実施

- ・都が指定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の業務に関し不適当な行為等が認められた場合は、処分基準に基づき、指導及び処分を実施するとともに、処分の履歴を公表する。
- ・特定行政庁等により、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関の不適切な確認検査、不適当な行為等が認められた場合は、内容に応じて、指定権者等へ情報共有する。【新規】

## (4) 建築士及び建築士事務所の業務の適正化

### <これまでの取組>

#### ●建築士定期講習の実施

- 建築士法の規定により、建築士事務所に所属する全ての建築士は、登録講習機関が行う定期講習を3年以内ごとに受講しなければならない。
- 都では、建築士が定期講習を受講するよう、電話、文書等により受講を促している。
- 令和元年度は、定期講習未受講者134名に対して、受講督促等を行い、そのうち二級建築士5名を戒告処分とした。

#### ●建築士及び建築士事務所に対する指導等

- 令和3年度から令和8年2月1日までの間に、二級建築士2名に対し、建築士法の規定に基づき懲戒処分を実施した。
- 令和3年度から令和8年2月1日までの間に、建築士事務所2件に対し、建築士法の規定に基づき監督処分を実施した。

#### ●建築主への啓発

- 建築主と建築士間のトラブル防止のため、建築主への啓発として、設計・工事監理契約に関する建築主からの相談事例・改善策、建築主と建築士間のトラブル事例、業務報告書の仕組み、業務報酬基準に準拠した委託契約の努力義務などを取りまとめ、HPに掲載した(H31.4)。

### 現行計画期間における建築士の処分

令和4年度	二級建築士1名に対し業務停止処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 工事監理者として工事監理を十分に行わず、建築基準法に違反する工事が行われる事態を生じさせた。</li> </ul>
令和5年度	二級建築士1名に対し業務停止処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 虚偽の確認済証を作成し、関係者にメッセージアプリを通じて送付した。</li> <li>• 建築確認申請手続の代理者として、無確認で工事が行われることを容認した。</li> <li>• 便利屋を雇い検査員を装わせ、完了検査が行われたかのように関係者に偽装した。</li> </ul>

### 現行計画期間における建築士事務所の処分

令和4年度	一級建築士事務所1件に対し登録取消処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一級建築士事務所を管理する専任の一級建築士を置いていない。</li> </ul>
令和5年度	一級建築士事務所1件に対し登録取消処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開設者の法人の役員の氏名の変更の届出を行っていない。</li> <li>• 一級建築士事務所を管理する専任の一級建築士を置いていない。</li> </ul>

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## <今後の取組>

### ① 建築士及び建築士事務所の指導・監督

- 建築士事務所立入指導実施の手引き等を基に業務の適正化チェックリストを作成し、自主点検を促すことで法令遵守の徹底と設計等の業務の適正化を図る。
- 都は、特定行政庁等から建築士及び建築士事務所の違法行為等に関する情報提供を受けた場合、建築士事務所の開設者や管理建築士に対する報告聴取等の調査を実施し、事実関係を把握する。
- 建築士及び建築士事務所に対する調査により個別事情を把握した上で、処分基準に基づき厳正に対処する。
- 違法行為等に関して一級建築士の関与があると認められる場合には、国との情報共有を図る。
- 建築士及び建築士事務所が関与した建築基準法等の違反行為等に関する通報を受けた際は、直ちに所管の特定行政庁に情報提供を行うとともに、必要に応じて建築士事務所や建築士の処分や告発を行うなど、厳正に対処する。
- 建築士や建築士事務所に対して処分を行った場合は、道府県、特定行政庁及び関係団体等に当該処分事実を周知し、注意喚起を図る。
- 建築士及び建築士事務所の処分基準をホームページで公表することにより、法令違反の抑止を図る。
- 業務報告書を提出していない建築士事務所に対して、督促を行い、

業務報告書の提出を徹底する。

- 建築士事務所に対して所属建築士の届出を徹底するよう指導し、届出事項（所属建築士の氏名、建築士登録番号）と、建築士の名簿を照合することで、建築士のなりすましを防止する。
- 確認審査時等において、建築行政共用データベースシステムとの照合等により建築士免許登録の有無の確認を徹底するよう特定行政庁及び指定確認検査機関に周知を図る。
- 各種説明会やイベント、ホームページ、関係機関の会報誌等を活用し、図書保存制度の見直し等改正建築士法の周知を図る。
- 違反行為等に関する情報を特定行政庁が把握した場合、一級建築士、二級建築士、木造建築士又は建築士事務所に対して、報告聴取を行い、建築士法等に違反する可能性が高いと判断される場合は、国や都道府県に対し情報提供を行うよう特定行政庁に周知を図る。【新規】

### ② 建築士の能力向上

- 関係法令が適切に運用されるよう、技術的助言や運用基準等を整備し、建築士向けの講習会やホームページへの掲載等を通じて、建築士法や建築安全条例、建築基準法の運用基準等の周知・徹底を図る。
- 建築士事務所に所属する建築士が定期講習を受講するよう、関係機関と連携して周知を図る。期限内に受講しない建築士に対しては、受講を督促するとともに、必要に応じて懲戒処分を行う。
- 建築士や建築士事務所に対して、関係機関が実施する建築士等の業務の適正化に資する研修への受講を促す。

### ③ 建築主への啓発

- 建築確認申請時等に、建築士との設計・工事監理契約や重要事項説明の必要性、建築士ができる工事監理等の範囲、工事監理の重要性を示すリーフレット等を配布し、普及啓発を図る。
- 建築士法違反や建築紛争等建築に係るトラブルについて、相談先と事例を取りまとめて都民に分かりやすく周知する。

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## (5) 建設業者の業務の適正化

### <これまでの取組>

#### ● 建設業法に基づく指導等

- 建設工事請負契約に関する不誠実な行為、建築基準法違反の建築物の施工など、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は行政処分を行うほか、建設業者に起因するトラブルについて、建設業者に対する指導、相談者に対する助言を行った。

#### ● 建築工事現場での事故の防止等

- 建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律（平成28年法律第111号）第9条に基づき、令和2年3月に策定した東京の建設現場の現状と課題、建設工事従事者の安全と健康を確保するための基本的な方針、講ずべき施策や具体的な取組等を掲げた「東京都建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する計画」について、計画策定後の状況変化や令和5年6月の国の「建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する基本的な計画」の変更等を踏まえ、令和6年9月に変更を行い、建設業団体等に周知した。

### <今後の取組>

#### ① 建設業者の指導・監督

- 特定行政庁が建築基準法第9条の規定による是正命令を行った場合に、特定行政庁から第9条の3の規定による建設業者を監督する行政庁へ通知をし、監督行政庁から建設業者の指導・処分等を実施する。

行政処分等の件数（単位：件）

事 項	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
行政処分	14	17	11	9	
相談	指導	239	209	168	219
	助言	322	512	413	722

（注）相談件数は、初回の相談件数のみである。

- 指導：相談等により、直接建設業者に対し指導したケース
- 助言：相談者に対しアドバイスしたケース

#### ② 建築工事現場の安全性の確保

- 建築工事現場の事故発生時における情報の収集、調整、指導等について、迅速な対応を図るため、国、都内特定行政庁及び工事施工者等との情報連絡体制をより充実させるとともに、再発の予防措置等を的確に講じるよう建設業者を指導する。
- 工事現場のパトロール、工事現場の危害防止講習会、工事安全講習会など、事故を未然に防ぐ取組を実施する。
- 建設工事公衆災害防止対策要綱を参考にした公衆災害防止対策及び解体工事現場における公衆災害防止対策を徹底する。【新規】
- 建設キャリアアップシステム\*の普及・利用促進に向けて、関係団体等と連携して取り組んでいく。

- 既存建築物は適切な維持管理の実施により安全確保がなされることが重要であるが、建築基準法上、一定規模に満たない用途変更や大規模な修繕・模様替に至らない改修は建築確認申請が必要でないことから、建物しゅん工後に生じる違反は発覚しにくく、指導の徹底が難しい。
- また、近年、既存建築物の増改築や用途変更など既存建築ストックの活用に関するニーズが高まってきており、安全性を確保しつつ既存建築物の活用促進を図る必要がある。
- 定期報告制度の的確な運用や違反建築物対策の徹底、アスベスト対策の推進等を通して、既存建築物の安全性の確保・向上に取り組んでいく。

### (1) 建築物の適切な維持管理の徹底

#### <これまでの取組>

#### ● 定期報告対象建築物の把握

- 報告率が比較的高い昇降機の定期報告データを使用し、定期報告制度の対象建築物の正確な把握に努めている。

#### ● 建物所有者等への普及啓発

- 定期報告副本返却時や講習会、個別訪問等を通して、防火設備の改善事例やアスベスト除去、特定天井改修事例等を紹介した。
- 既存不適格建築物における安全性向上の必要性や、建築行為の内容による既存遡及の範囲等の法制度の理解を進めるため、窓口での対応やリーフレットの配布等により普及啓発した。



【定期報告副本返却時に同封するリーフレット（例）】

## 2 既存建築物の安全確保

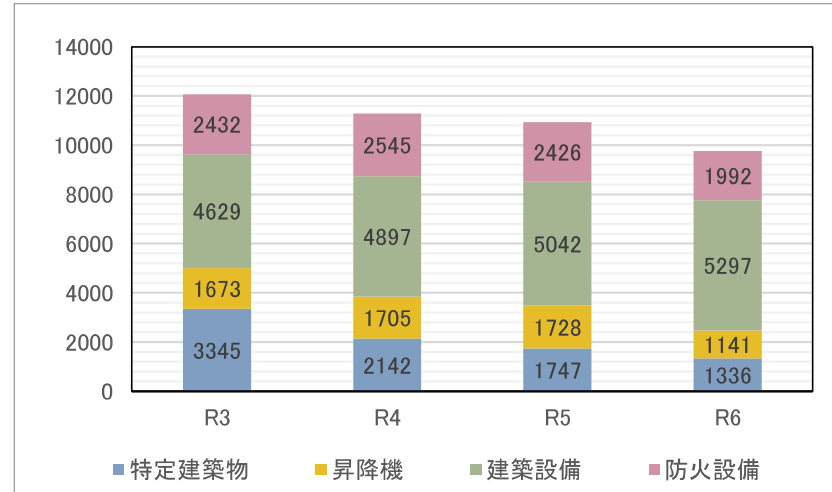
### ● 建物所有者等に対する指導

- 定期報告された建物のうち、要是正の指摘がある建物所有者等に対しては文書で改善指導を実施した。また、定期報告が未提出の建築物の所有者に対しては、督促状を発行・送付し、指導を実施した。

### ● 確認申請手続が不要な用途変更等への対応

- 確認申請手続が不要な用途変更や改修であっても、引き続き建築物の適法性が求められるため、建物所有者等向けに、維持保全の重要性、事故等が発生した場合に所有等が責任を問われた裁判例、既存建築物の用途変更等に伴う違反例（注意点）などを記載したリーフレットを作成し、特定行政庁、保健所等（福祉施設等への用途変更を想定し、その営業許可等を行う部署）へ配布した。

【改善指導書送付件数推移（都所管分）確認】



**建築物の所有者・管理者の皆様へ**

**建築基準法改正（令和元年6月25日施行）により200㎡以下の用途変更の手続（確認申請）が不要になりました。**

・古民家の商業的利用や、空き家のフル・リフォーム・保育所としての活用といった既存建築物の利活用の促進が法改正の目的です。  
 ・法改正により、用途変更部分の床面積が200㎡以下の特定建築物（飲食店、ホテル、旅館、その他の福祉施設などは、用途変更時に建築確認の手続が不要になりました。詳細は、建築士等の専門家に御相談ください。）

**しかし!!!**

**確認申請を要しない場合でも、法令に適合した改修・その後の適切な維持管理が必要です。建築物を適法なものとして維持していくため、以下のとおり対応してください。**

**お願い1**  
 維持保全計画を作成するとともに、定期報告の対象となる建築物については、特定行政庁への報告を適切に行ってください。（建築基準法8条、12条）

**お願い2**  
 確認申請が不要になったとしても、建物は適法な状態にある必要があり、その責任は建物所有者や運営事業者にあります。改修に先立ち、事業者又は発注者の責任において法的なチェックを行っていただく必要があります。P6の「違反例」とおり、建築基準法等には詳細な規定があります。必ず建築士等の専門家に御相談ください。なお、お知り合い等に建築士等の専門家がいらっしゃらない方は、P7の「建築設計関係団体」へ御相談ください。

違反した場合には、損害賠償責任が生じる可能性があるほか、刑事罰が科されることがあります。

東京都都市整備局

**○維持保全計画とは**

建築基準法第8条は、建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めることを求め、一定の建築物に対して必要に応じて維持保全に関する原則又は計画を策定し、その他適切な措置を講じるよう求めています。維持保全計画作成対象建築物は以下のとおりです。

①建築基準法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項に掲げる用途（劇場、病院、ホテル、共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗など）で、その用途部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの（200㎡以下のものは階数3以上のものに限り。）

②建築基準法別表第1(イ)欄(5)項又は(6)項に掲げる用途（倉庫、自動車庫など）で、その用途部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

③事務所でその用途部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの(5階建て以上で延べ面積が2,000㎡を超えるもの)のうち、3階以上の階で事務所部分の床面積の合計が100㎡を超えるものに限り。）

※維持保全計画の策定については、公益社団法人ログタイプビル推進協議会のホームページが参考になります。URL: <http://3022.www.kobe.ac.jp/20200301>

参考：建築基準法別表第1（抜粋）

用途	(イ) 種別
(1) 36	劇場、映画館、演習場、観劇場、音楽堂、演習場その他これらに類するもの及び飲食店営業の店舗、娯楽場、展示場（展示物陳列室をその中心とするもの）、ホテル、旅館、ホテル、共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗、その他これらに類するもの
(2) 36	倉庫、自動車庫、その他これらに類するもの（倉庫、自動車庫、その他これらに類するもの）のうち、用途部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
(3) 36	事務所、その他これらに類するもの（事務所、その他これらに類するもの）のうち、5階以上の階で事務所部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの
(4) 36	劇場、映画館、演習場、観劇場、音楽堂、演習場その他これらに類するもの及び飲食店営業の店舗、娯楽場、展示場（展示物陳列室をその中心とするもの）、ホテル、旅館、ホテル、共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗、その他これらに類するもの
(5) 36	倉庫、自動車庫、その他これらに類するもの
(6) 36	事務所、その他これらに類するもの

【小規模建築物注意喚起リーフレット（抜粋）】

### <今後の取組>

#### 《定期報告制度の的確な運用の推進》

##### ① 対象建築物の正確な把握等

- 定期報告対象建築物等に関するリーフレット等を作成し、建物所有者や調査者等に配布、定期報告における建築物の維持管理の重要性を普及することで、定期報告制度の周知・高い報告率を目指す。
- 建築確認検査のデータ、報告率が比較的高い昇降機の定期検査報告のデータ、他部局の保有データ等を活用し、対象建築物を正確に把握し、地域法人とも連携して建物所有者等へ案内、未報告物件への督促を実施し、報告率の向上を図る。
- 建物所有者等に所有者等変更届や建物の休止・除却届の適切な提出を促し、対象建築物を正確に把握する。



特定建築物定期調査  
報告済証マーク



防火設備定期検査  
報告済証マーク

##### ② 効果的な指導の実施

- 定期報告未提出の建築物及び調査の結果、要是正項目がある建築物に関し、必要に応じて消防部局等と情報を共有し、合同での立入検査を実施するなど、連携して建物所有者等へ指導を行う。また、危険度が高い建築物については、監察部門と連携を取り、是正を促す。
- 是正の指摘をした建物所有者等に対し、具体的な改善事例や区市による補助制度を紹介したリーフレットを配布するなど、改善を促す。また、改善計画書や改善完了報告書による是正の状況報告を求め、是正に向けて適時フォローを行い、是正率向上を目指す。



建築設備定期検査  
報告済証マーク



昇降機等定期検査  
報告済証マーク

【定期調査・検査報告済証マーク※】

※報告調査・検査を行った建物、設備・施設については報告済証マークが配布される。マークは建物入口等の見やすい場所への掲示を推奨している。

## 2 既存建築物の安全確保

### ③ 関係者への啓発

- 関係業界団体と連携するなどして建物所有者等に定期報告制度を周知するとともに、定期報告の実施を促し、報告率の向上を図る。
- 受付団体が実施する定期報告実務講習会等において、調査資格者等の役割の重要性について広く啓発する。

《建物所有者等による管理の適正化》

### ④ 建物所有者等への普及啓発

- 建物所有者等が、建築物を適法な状態で維持管理するよう、定期報告制度等を有効に活用する。
- 外壁、天井等の非構造部材や外付看板等の劣化等による落下事故、防火設備の不備による火災の拡大、エレベーターの事故などは、大事故に発展する恐れがある。定期報告制度やホームページを活用し、建物所有者等に対して、安全管理の徹底について普及啓発を図る。
- 確認申請が必要な工事だけでなく、確認申請を伴わない増築等においても、建物所有者等や設計者、工事施工業者等に既存遡及について周知し、既存建築物の適法性を確保するよう促す。
- 用途の変更、内装改修、増改築等を行う場合は、規模や確認申請の要否にかかわらず、用途変更等の後においても適法性を確保するため、建物所有者等に対して建築設計団体の窓口を紹介し、建築士への相談を促すとともに、工事を行うリフォーム事業者等に注意喚起を行うなど、関係部局等とも連携し、必要な普及啓発を行う。

### ⑤ 既存不適格建築物の安全性の向上等

- 建築設計団体等との情報連絡体制を活用し、既存不適格建築物に対応する法制度、施策、安全性の向上の必要性を周知徹底していく。
- 既存不適格建築物であっても、保安上著しく危険、又は著しく衛生上有害である建築物については、国の「既存不適格建築物に係る指

導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」(R1.6)をもとに必要な指導・措置を行う。

### ⑥ 確認申請図書や検査済証等の保存の重要性の周知

- 確認済証や検査済証の交付と合わせて、建物所有者等へ確認申請図書や検査済証等の保存の重要性を周知する。
- 設計者団体等との情報連絡体制を活用し、確認申請図書や検査済証等の保存の重要性を周知徹底していく。

### ⑦ 平成30年の建築基準法改正による用途変更に伴う手続への対応

- 空き家等の既存ストックの活用などを目的とした平成30年の建築基準法の改正により、用途変更に際して建築確認の手続が不要となった延べ面積が200㎡以下の福祉施設等について、国の技術的助言を踏まえ、消防や福祉部局等と情報共有を行い、建物所有者等に対して、必要に応じて用途変更後に維持管理状況についての報告を求め、適切に維持管理が行われていることを確認する。違反のおそれがあると認められる場合には、必要な指導等を行い、建築ストックの安全な活用を図る。

### ⑧ 令和6年建築基準法改正に伴う定期報告調査・検査制度への対応

- 点検項目の統一化のため、防火設備定期検査に追加された点検項目を、従来どおり特定建築物定期調査項目の対象とすることで、防火設備検査員、建築物の所有者等に係るマンパワーやコストの急激な変動を抑制する。
- 法改正に伴う変更点について、ホームページやリーフレットを活用し、定期報告の適切な実施の重要性について周知する。

【新規】

## (2) アスベスト対策等の推進

### <これまでの取組>

#### ● 法規制の経緯

- アスベストは不燃性、耐熱性等に優れることから、昭和30年頃から多くの建築物で使用されてきた。
- しかし、その後、健康障害を生じるおそれがあることが明らかになり、アスベストの使用については、労働安全衛生法、業界自主規制等により、順次規制されてきた。
- 平成18年の労働安全衛生法施行令の改正により、製造、使用等を禁止する対象が、アスベスト含有率が0.1重量%超となる製品にまで拡大された。
- 建築基準法においても、平成18年に新築時の吹付けアスベスト等の使用が禁止されるとともに、既存建築物における吹付けアスベスト等の除去等の対策を促進するため、増改築、大規模修繕・模様替時に吹付けアスベスト等の除去等の対策を行うことが義務付けられた。

#### ● アスベスト調査台帳の整備

- 国の通知に基づき、都及び都内特定行政庁は、民間建築物のアスベスト使用実態調査を行い、台帳として整備している。
- 作成した台帳をもとにアスベスト対策に係る指導、助言、普及啓発、情報提供を建物所有者等に行っている。
- 台帳の整備状況は以下のとおり。
  - 延べ面積1000㎡超の建築物：都内全ての特定行政庁で整備済
  - 延べ面積300㎡以上の集会場、劇場、映画館、観覧場、ホテル、旅館、飲食店、物販店舗等の建築物：都内34特定行政庁中27の特定行政庁で整備済

#### ● 建物所有者等への支援

- 令和7年4月時点で都内19区2市で調査分析、12区1市で除去工事に係る補助制度が整備されている。

#### ● 建物所有者等への指導

- 都内特定行政庁では、台帳をもとに建物所有者等に対する調査・指導を行い、台帳に記載のある1,000㎡超の建築物約30,000棟については、約87%が除去等により対応済みとなっている。

#### ● 環境部局との情報共有

- 大気汚染防止法が改正され、令和4年4月から建築物等の解体等工事の際に全てのアスベスト含有建材の有無を調査した結果を、元請け業者が環境部局へ報告することが義務付けられたことを踏まえ、同法の届出内容の検証等に資するよう、環境行政と建築行政で保有する情報等についての共有を検討した。

※ 建築基準法で規制する吹付けアスベスト等

- ① 吹付けアスベスト
- ② 石綿含有吹付けロックウール

例) 吹付けアスベスト(青石綿)



吹付けアスベストとは、アスベストにセメント等の結合材を重量で30%~40%程度混入し、水を加えて柱や天井・壁などに吹付け施工されたものです。

例) 石綿含有吹付けロックウール



石綿含有吹付けロックウールとは、工場で生産された人工鉱物繊維であるロックウールに、セメント等の結合材を重量で30%~40%程度混入するほか、アスベストを含んで吹付け施工されたものです。

## 2 既存建築物の安全確保

### <今後の取組>

#### ① アスベスト対策に係る民間建築物データベースの活用

- ・特定行政庁と連携し、小規模建築物を含めたアスベスト対策に係る民間建築物データベースを整備し、定期調査報告データも活用しつつ、吹付けアスベスト等が使用される建築物についての実態把握を行い、建物所有者等に対して飛散防止対策を促す。
- ・都内の吹付けアスベスト等が使用されている建築物の実態把握を進めていくために、都と区市の連携を図る。

#### ② 建物所有者等への普及啓発等

- ・パンフレットのホームページ掲載、定期報告の案内送付時の配布など様々な機会を捉えて、建物所有者等に対策の必要性を周知する。
- ・区市町村に対し、国の助成制度の情報提供を行い、その活用やアスベスト除去費等の助成制度の構築を促す。
- ・関係団体等との情報連絡体制や定期報告制度を活用し、「建築物石綿含有建材調査者制度」の周知を徹底する。

#### ③ 指導の実施

- ・吹付けアスベスト等の使用の可能性が高い建築物について、防災週間等の機会を捉え、アスベストの使用状況や対策工事の実施状況等を調査し、必要な指導を実施する。

- ・建設リサイクル法の届出の際に、アスベスト使用の有無を確認し、適正な処分を行うよう指導する。
- ・増改築の相談又は申請時に、建築基準法に適合するよう指導を徹底する。

#### ④ 環境部局との情報共有

- ・令和4年4月施行の大気汚染防止法の改正により、事前調査結果の報告が一定規模以上の建築物等において義務化された。環境部局への報告件数は令和4年度は約10万件、令和5年度は約12万件と増加傾向である。
- ・令和4年4月施行の大気汚染防止法の改正内容については、建設リサイクル法窓口並びに解体工事業登録窓口において、又は定期報告副本返却時等に、工事施工者、建物所有者等へ周知を行うとともに、以下の取組を行い、アスベスト飛散防止対策を推進する。
  - ≫ アスベスト含有建材使用可能性のある建物情報（昭和31年から平成18年までに建築された建築物）を環境部局に提供し、大気汚染防止法・建設リサイクル法届出内容の検証、パトロール対象建築物の選定等に活用する。
  - ≫ 大気汚染防止法届出及び建設リサイクル法届出内容の検証に資するよう、建設リサイクル法届出情報の環境部局への提供を行うとともに、大気汚染防止法届出内容の環境部局からの提供を受け、届出記載内容を相互に確認する。

### ⑤ シックハウス対策の徹底

- 新築や増改築の確認申請や中間検査時に、シックハウス対策に関する建築基準法令の規定に適合するよう指導を徹底するとともに、完了検査時には、法第12条第5項に基づきシックハウス対策に係る工事監理報告書や、使用建築材料の納品書等の必要書類の提出を求め、法適合性についての的確に審査を行う。

### ⑥ 換気の悪い密閉空間を改善するための換気対策の啓発

- 保健行政部局と連携し、必要換気量や換気方法について、厚生労働省が示すリーフレット等により、建築主や建物所有者等に普及啓発を行う。

○ 厚生労働省が示す「換気の悪い密閉空間」を改善するための推奨される換気の方法（抜粋）

ビル管理法（建築物における衛生的環境の確保に関する法律）における空気環境の調整に関する基準に適合していれば、**必要換気量（一人あたり毎時30m<sup>3</sup>）を満たすこと**になり、「**換気が悪い空間**」には当てはまらな**いと**考えられます。このため、以下のいずれかの措置を講ずることを商業施設等の管理権原者に推奨いたします。

なお、「**換気の悪い密閉空間**」はリスク要因の一つに過ぎず、一人あたりの必要換気量を満たすだけで、**感染を確実に予防できる**ということまで文献等で明らかになっているわけではないことに留意していただく必要があります。

#### ① 機械換気（空気調和設備、機械換気設備）による方法

- ビル管理法における特定建築物に該当する商業施設等については、ビル管理法に基づく**空気環境の調整に関する基準が満たされていることを確認**し、満たされていない場合、**換気設備の清掃、整備等の維持管理を適切に行うこと**。
- 特定建築物に該当しない商業施設等においても、**ビル管理法の考え方に基づく必要換気量（一人あたり毎時30m<sup>3</sup>）が確保できていることを確認**すること。必要換気量が足りない場合は、**一部屋あたりの在室人数を減らすこと**で、一人あたりの必要換気量を確保することも可能であること。

ビル管理法における空気調和設備を設けている場合の空気環境の基準

項目	基準
ア 浮遊粉じんの量	0.15 mg/m <sup>3</sup> 以下
イ 一酸化炭素の含有率	100万分の6以下 (=6 ppm以下)
ウ 二酸化炭素の含有率	100万分の1000以下 (=1000 ppm以下)
エ 温度	1) 18℃以上28℃以下 2) 居室における温度を外気 <span>の</span> 温度より低くする場合は、その差を著しくしないこと。
オ 相対湿度	40%以上70%以下
カ 気流	0.5 m/秒以下
キ ホルムアルデヒドの量	0.1 mg/m <sup>3</sup> 以下 (=0.08 ppm以下)

※機械換気設備を設けている場合は、上記の表のアからウまで、カ及びキを遵守する必要がある。

#### ② 窓の開放による方法

- **換気回数\***を毎時2回以上（30分に一回以上、数分間程度窓を全開する。）とすること。  
※換気回数とは、部屋の空気がすべて外気と入れ替わる回数をいう。
- 空気の流れを作るため、**複数の窓がある場合、二方向の壁の窓を開放**すること。窓が一つしかない場合は、**ドアを開けること**。

出典：「換気の悪い密閉空間」を改善するための換気の方法啓発リーフレット（厚生労働省）

## 2 既存建築物の安全確保

### (3)昇降機の安全性の確保

#### <これまでの取組>

##### ● 既存昇降機の安全性向上

- 平成17年の千葉県北西部地震の際には、エレベーター内に利用者が長時間閉じ込められる事故が多発した。また、平成18年には、港区でエレベーターの戸開走行により高校生が挟まれ死亡する事故が発生した。このため、建築基準法施行令等関係規定が改正され、新築時に戸開走行防止のための安全装置及び地震時管制運転装置（以下「安全装置等」という。）の設置が義務付けられた。
- 既存昇降機についても、安全装置等の設置を普及する必要があることから、都は国に対し、既存昇降機を取替え等に際して、安全装置等の設置等、現行基準への適合を求めることができる法整備等を要請しているが、実現に至っていない。
- また、駆動装置や制御装置等の重要な装置の改修を行う場合でも、法令上の手続がないため、特定行政庁は新築の建築確認後の状態変化が把握できない。
- 東日本大震災の被害状況を踏まえ、エスカレーターの脱落防止対策等について、平成26年4月1日に政令・告示の改正が行われた。
- 工場等の作業場においては、違法に設置された垂直運搬器やウィンチにかごを吊った構造の昇降装置による重大事故が発生しており、その対応が求められている。
- 昇降機の所有者等は、自主的に行う保守点検の必要性を認識することが重要である。

#### <今後の取組>

##### ① 昇降機を取替えの際に建築主事等がチェックできる仕組みの整備

- 既存昇降機を取替え等に際し、安全装置等の設置等、現行基準への適合を求めることができる法整備を国に求めていく。

##### ② 既存建築物における昇降機への対応

- 定期報告で要是正となった昇降機の所有者等への改善指導を行う。
- 国土交通省が策定した「昇降機の適切な維持管理指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約」の解説について、都民等に対し、関係機関と連携した講習会の開催等により周知を行う。

##### ③ 違法設置エレベーターに対する指導の徹底

- 違法設置エレベーターを設置している作業場等に対し、立入検査等により指導を実施する。
- 国土交通省からの緊急点検リストに基づき指導し、所管消防機関と連携した違法設置エレベーターへの是正指導を行う。
- 構造に問題のあるエレベーターについては、所有者への指導文書を交付するなどの所要の是正措置の実施を徹底する。
- 違法設置エレベーターに関する情報の相談窓口を設置し、ホームページ等で周知を図る。
- 労働基準監督署等の関係機関との連携体制の構築について調整する。

##### ④ ホームエレベーターへの対応

- 重大事故発生時には、ホームエレベーターの所有者等が特定行政庁へ報告を行うよう、ホームページ等で周知を図る。

- これまで事故が発生する都度、各関係機関が連携し、建物所有者等への指導を行ってきた。また、普及啓発により、類似事故の発生の未然防止に努めてきた。今後も引き続き、取組を継続する。
- 近年頻発している台風等に起因する大規模風水害に対応するため、国の制度改正等の取組を注視していく。また、都としては、建築物における浸水対策等の強化、建築主等に対する建築物の設備や構造に関する風水害対策の普及啓発等を実施する。

#### (1) 事故の未然防止と発生時の対応

##### <これまでの取組>

##### ●事故の未然防止

###### ①普及啓発

- ・建設業関係団体と連携し危害防止講習会・工事安全講習会を年1回開催した。
- ・事故発生時の報告制度について、チラシ配布やホームページ掲載により、工事施工者、建物所有者、管理者等に周知を行った。

###### ②類似する事故の未然防止

- ・全国において建築物に係る事故が発生していることを踏まえ、類似する事故防止のため、下表に示す対応を行った。

	発生年月	被害	原因	対応
木造屋外階段崩落事故 (東京都)	R3.4	死者1名	木造屋外階段に本来措置すべき防腐措置がなされておらず、階段が崩落した。	国は令和3年8月31日に設置した学識経験者等からなる「屋外階段の防腐措置等検討TG」を発足。令和4年1月に「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」及び「木造の屋外階段等に関する建築確認・検査及び維持保全等について（技術的助言）」を策定し、これらに基づいた工事監理の徹底を建築設計関係団体に周知。（国対応）
クリニック火災 (大阪市)	R3.12	死者26名	ガソリンによる放火。唯一の避難経路である階段付近から出火し、多くの死者が発生した。	令和4年2月に総務省消防庁、国交省、有識者による、今後の防火・避難対策のあり方について検討委員会が発足。「直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン」を制定するとともに、既存建築物の防火上・避難上の安全性の確保を図るための火災安全対策改修に対する支援制度を創設。（国対応）

### 3 事故、災害への対応

#### ●事故発生時の対応

- 迅速な報告を求め、労働基準監督署や消防と連携し、事故原因の究明、再発防止等の指導を実施するほか、定期報告の提出状況や所有者情報などを定期報告、監察、検査担当等の各担当で共有し、連携して指導等を実施した。
- 都所管の物件における事故報告の状況  
 令和3年度：工事中：2件・既存建築物等：2件      令和5年度：工事中：1件・既存建築物等：2件  
 令和4年度：工事中：1件・既存建築物等：2件      令和6年度：工事中：4件・既存建築物等：1件

	発生日月	被害	原因	対応
エレベーター事故	R3.8	死者1名	建物内の荷物用昇降機において、従業員が昇降機2階出入口から昇降路に転落。エレベーターの申請手続きが行われていない違法エレベーターであった。	文書により当該昇降機の使用停止を命じ、撤去又は建築基準法への適合是正を指導。現在も使用停止中。
内壁崩落事故	R5.11	なし	壁下地を本来荷重を支える部位に使用すべきでない部材を使用したことにより崩落した	施設の利用停止及び調査チームを立ち上げ、原因究明を実施。その後、同様の施工方法で施行されていた部分についても是正工事を実施。
エレベーター開口部からの転落事故	R7.1	死者1名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター開口部に鉄板を敷くため、開口周りのガラ撤去をしていた際に、エレベーター開口から墜落。</li> <li>・親綱を設置せずに開口部周りの手すりが撤去され、そのまま作業が継続されていた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部からの墜落のおそれがある作業について、必ず作業手順を確認して周知するようにした。</li> <li>・鉄板を敷く前のコンクリートガラ等の移動は、手すり及び水平ネットが完全に整備された状態で行うようにした。</li> </ul>

#### <今後の取組>

##### 《事故防止への取組》

#### ① 安全管理の徹底の周知

- 建築工事施工計画報告書の提出時などの機会を捉え、建築主・工事監理者・工事施工者に対して事故発生時の対応等について周知を図るとともに、建設業関係団体等と連携した工事現場の危害防止講習会の開催等により、工事現場の安全管理の徹底について普及啓発を図る。
- 安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認める場合における必要な是正指導の徹底及び工事中における安全上の措置等に関する計画の届出制度の周知を行う。

##### 《事故発生時の取組》

#### ② 迅速かつ適切な情報収集及び分析の実施

- 検査、定期報告、建築士指導、建設業指導、監察等に関する各業務を連携して実施し、事故対策を効果的に推進する。

- 事故発生時に、迅速に事故原因の分析や再発防止措置の指導等を行うため、国、都内特定行政庁、工事施工者、消防及び労働基準監督署等との情報連絡体制を充実させるとともに、再発の予防措置等を的確に講じるよう建物管理者、工事施工者等を指導する。
- 建築材料等の製造者や維持保全に関わった者等から広範囲な情報収集を行い、円滑な調査、事故対応を実施する。

#### ③ 事故発生時における報告制度の周知徹底

- 報告制度をホームページに掲載し、周知するとともに、確認済証の交付時や建築工事施工計画報告書提出時等に、事故発生時の連絡を求めるリーフレット等を配布する。
- 事故の発生時等に、消費者行政の担当部局への迅速な情報提供を行う。

## (2) 建築物における風水害対策

### <これまでの取組>

#### ●高層建築物における浸水対策

- 令和元年東日本台風（19号）等による建築物の浸水被害の発生を踏まえ、国が学識経験者、関係業界団体等から成る「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」を設置した。
- 洪水等の発生時に機能継続が必要と考えられる建築物において、電気設備が浸水し、停電が長時間継続することにより居住や施設の使用に支障が生じないように、企画、設計、施工、管理・運用の各段階において、建築物の機能継続の確保を図る観点から、検討すべき電気設備の浸水対策をガイドラインとしてとりまとめ、令和2年6月に公表した。
- 都においてはガイドラインを関係団体や事業者にも周知するとともに、水害リスクのある区域において総合設計制度を活用して高層建築物を計画する場合、電気設備等を浸水の少ない地上階に設置するよう指導した。

**ガイドラインの概要 (2)**

**3. 浸水対策の具体的な取組み**  
 設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

**① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置**  
 ・電気設備を上階に設置

**② 対象建築物内への浸水を防止する対策**  
 建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

**(出入口等における浸水対策)**  
 ・マウンドアップ  
 ・止水板、防水扉、土嚢の設置

**(開口部における浸水対策)**  
 ・からぼりの筒間への止水板等の設置  
 ・換気口等の開口部の高い位置への設置等

**(逆流・溢水対策)**  
 ・下水道からの逆流防止措置（例：バルブ設置）  
 ・貯留槽からの浸水防止措置（例：マンホールの密閉措置）

**③ 電気設備設置室等への浸水を防止する対策**  
 水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施

**(区画レベルでの対策)**  
 ・防水扉の設置等による防水区画の形成  
 ・配管の貫通部等への止水処理材の充填

**(電気設備に関する対策)**  
 ・電気設備の設置場所の高上げ  
 ・耐水性の高い電気設備の採用  
 (浸水量の軽減に係る対策)  
 ・水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

**4. 電気設備の早期復旧のための対策**  
 想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

**(平時の取組)**  
 ・所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備  
 ・設備関係図面の整備 等

**(緊急時・緊急後の取組)**  
 ・排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、  
 ・復旧作業の実施 等

**※参考資料集**  
 様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定

ガイドラインの概要

#### ●区市における浸水対策促進の取組

- 先進的な取組を行っている区において、浸水対策についてパンフレットなどにより普及啓発を実施するとともに、浸水想定区域内に建築物を建築する場合などは、対策について届出を行う制度を実施している。
- 一部の区市では、防水板や止水板の設定、雨水貯留槽、雨水浸透ますの設置等について補助又は融資を実施している。

##### ○世田谷区浸水対策届出制度の概要

- 根拠：世田谷区建築物浸水予防対策要綱
- 届出対象：
  - 1 建築物の周囲の地面又は道路面より低い位置に床を有する建築物
  - 2 建築物の周囲の状況により便所、浴室等の排水が逆流するおそれのある建築物
  - 3 世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップにおいて、浸水予想区域となっている区域内の建築物
- 届出の提出時期：確認済証受領時まで
- 届出内容：
  - 1 浸水予防対策（地下・半地下を造らない、適正な能力を持った排水ポンプを地下ピットに設置する、など具体的な対策）
  - 2 浸水予防対策を講じない理由（対策を行わない場合）

出典：世田谷区ホームページより

#### ●東京都における浸水対策促進の取組

- 都では、流域対策強化・推進補助事業（止水板の設置支援）として、止水板の設置補助を行う区市町村に対して補助を実施している。（補助率：区市町村負担の1/2（ただし、全事業費の1/4以内）、補助上限額：1申請当たり50万円）

### 3 事故、災害への対応

---

#### ●房総半島台風を踏まえた建築物の強風対策

- 国は、現行の強風対策の充実の必要性を検討するため、令和2年2月に「令和元年房総半島台風を踏まえた建築物の強風対策に関する検討会」を設置した。
- 検討会では、令和元年の台風第15号によって住宅の屋根瓦等に大きな被害が発生したことを受け、その原因を分析し、令和2年7月に「令和元年房総半島台風を踏まえた建築物の強風対策の方向性」として調査結果を取りまとめた。
- 国は調査結果を踏まえ、屋根瓦等の構造基準に係る告示を改正した。  
改正内容：屋根瓦の下地への緊結方法についての基準の強化等  
(令和2年12月7日公布 令和4年1月1日施行)

#### 【屋根ふき材に対する強風対策の方向性】

- 新築建築物に対する強風対策
- 沿岸部向けの耐風性能の高い緊結方法の検討
- 既存建築物の屋根ふき材の改修の促進 ほか

#### <今後の取組>

##### ①建築物の浸水対策

- 関係部局、建築士会、建築士事務所協会、指定確認検査機関等と連携し、設計者等に対して「東京都地下空間浸水対策ガイドライン」に基づき半地下住宅に汚水用排水ポンプ槽等を設置するよう周知を図る。
- 建築基準法に基づく特例許可により、住宅等において浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階への電気室の設置を誘導する。

【新規】

- 建築士会、建築士事務所協会、指定確認検査機関等と連携し、設計者等に対して「電気設備の浸水対策ガイドライン」の周知を図る。
- 戸建住宅等においても、地域特性を踏まえた効果的な浸水対策が進むよう、例えば先進区の取組を紹介するとともに、区市や関係団体等の意見も聴きながら、必要な対応を検討する。

##### ②垂直避難が可能なスペースの確保

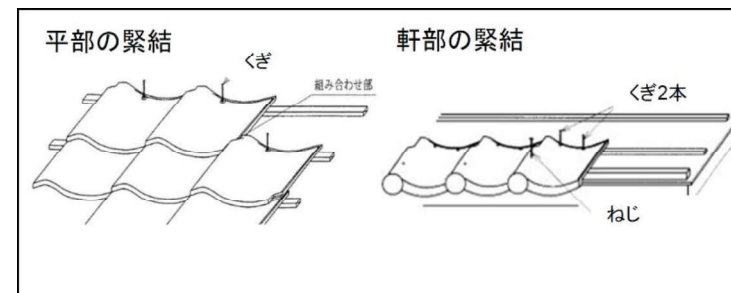
- 総合設計制度等の都市開発諸制度を活用し、建築物の一定以上の階に避難スペースを設けた場合は、容積率緩和を行うなど、他の都市開発諸制度所管部署と連携し、安全な避難場所の確保を誘導する。

##### ③建築物の強風対策

- 屋根瓦の緊結方法の強化等を行う国告示改正（令和4年1月1日施行）の内容について、関係団体、特定行政庁、指定確認検査機関等と連携し、設計者等に対して周知を図る。
- 建築物の外部に設ける工作物や建築設備についても支持部の劣化等により強風時等に脱落、転倒等がないよう適切な設置及び維持管理について建物所有者等に対して周知を図る。

##### ④土砂災害対策

- 国の社会資本整備総合交付金事業において、がけ地の崩壊等の危険から住民や建築物の安全を確保することを目的に、住宅の移転や建築物の改修に関する補助の仕組みが整備されており、当該事業について、必要な情報提供や連絡調整を行うことにより、区市町村の取組を支援する。
- 関係団体、特定行政庁、指定確認検査機関等と連携し、日本建築防災協会の「土砂災害特別警戒区域内の建築物に係る構造設計・計算マニュアル」（R1.9）の周知を図る。



告示改正による瓦の緊結方法

### 3 事故、災害への対応

#### (参考) 建築行政以外での災害への対応

##### ●高台まちづくりによる水害対策

##### ①災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議

- 都は、令和2年1月に国とともに連絡会議を設置し、東部低地帯の水害対策などについて検討を進めている。
- 令和2年12月に公表された【災害に強い首都「東京」形成ビジョン】では、「水害時に、区域内において命の安全などが確保できるよう、高台まちづくりや避難スペースの整備・確保を進める。」としている。

【災害に強い首都「東京」形成ビジョン】における取組方策

- 土地区画整理、公園、高規格堤防等の整備による高台づくり
- 避難スペースを確保した建築物等の整備・確保 など

##### ②都市開発諸制度活用方針の改定

- 都は、水害に対応した高台まちづくりを促進するため、令和2年12月に「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を改定し、一定の基準を満たした水害時の一時避難施設の整備や、開発区域外における高台まちづくりに資する取組（水害時の避難に資するデッキや高台公園、治水施設の整備等）を公共的な貢献として容積率緩和の評価対象に追加することとした。

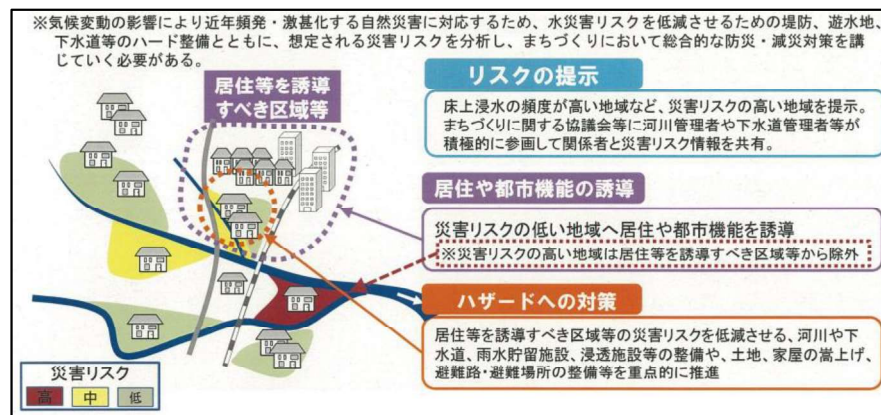
##### ③TOKYO強靱化プロジェクトのアップグレード

- 都は、気候変動の影響なども踏まえ、風水害等の危機に対しハード・ソフトの両面から施策を強化するため、令和5年12月にTOKYO強靱化プロジェクトをアップグレードした。
- 東部低地帯において、都立公園や緑地等の新規・改良整備と併せ、緊急的な避難先となる高台を確保することや、地震にも水害にも強い避難先となる高台の施設において、非常用の電源や夜間照明等の防災設備を整備すること等を施策としている。【新規】

##### ●災害リスクの低い地域への居住等の誘導（立地適正化計画）

- 平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が制度化された。
- 立地適正化計画は市町村が定め、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を設定することができる。
- 誘導区域の設定にあたり、災害リスクの高い地域は居住等を誘導すべき区域等から除外することとしている。
- 誘導区域外の区域で、一定規模以上の建築行為、開発行為を行うとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。市町村は、災害リスクの高い地域で建築行為等を行う者に対し、勧告を行うことができる。
- 立地適正化計画の作成状況（R7.3末）：八王子市、三鷹市、調布市、福生市、狛江市、武蔵村山市、西東京市、瑞穂町

居住誘導区域： 都市の居住者の居住を誘導すべき区域  
都市機能誘導区域： 都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地を誘導すべき区域



出典：「立地適正化計画作成の手引き（令和5年3月改訂）」  
（国土交通省）

#### ● 応急危険度判定の円滑な実施

##### <これまでの取組>

#### ○ 応急危険度判定実施体制の整備

- 都及び区市町村による行政連絡会を計12回開催（H28～R6）し、判定員の受入体制、行政側の実施体制等について整備を促進した。
- 判定員養成講習会を18回開催（H28～R6）し、判定制度、判定業務等について説明した。
- 都では災害時に円滑な判定活動が行えるよう、応援判定士等の派遣人数、派遣期間、派遣場所、派遣要請先、提供可能な判定資機材等の情報を区市町村ごとにまとめた震前支援計画を作成している。

#### ○ 応急危険度判定員の派遣

- 熊本地震（平成28年4月14日発生）では、101名の都区市町村職員を被災地に派遣し、2,621棟の判定を行った。

#### ○ マニュアルの整備

##### • 背景

全国被災建築物応急危険度判定協議会の被災建築物応急危険度判定必携において、「都道府県は、この被災建築物応急危険度判定業務マニュアルを基本として、各都道府県の地域防災計画との整合を図りつつ、それぞれの実情を考慮しながら都道府県被災建築物応急危険度判定業務マニュアルを策定する。」とされている。

- これを踏まえ、都では応急危険度判定を具体的に展開するためのマニュアルを整備した。【新規】

応急危険度判定：

大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震等による倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒等の危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的とする。その判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、居住者はもとより付近を通行する歩行者等に対してもその建築物の危険性について情報提供することとしている。

また、これらの判定は建築の専門家が個々の建築物を直接見て回るため、被災建築物に対する不安を抱いている被災者の精神的安定にもつながるといわれている。なお、判定に当たっては、重大な故意過失を除いては判定内容の責任は派遣元の自治体があり、活動中の事故が生じた場合には補償されるなど、判定員が活動しやすい仕組みとなるよう図られている。

#### ○ 資格要件の緩和

- 令和6年度から応急危険度判定員の資格要件に建築施工管理技士を追加した。令和6年度の新規登録者数は583人と前年度と比較して170人増加した。【新規】  
（令和6年度末時点登録者数13,146人）

##### <今後の取組>

#### ① 執行体制の整備及び震前支援計画の作成

- 区市町村に応急危険度判定の事前準備等を働きかけ、また都及び区市町村の行政連絡会を引き続き開催する。
- 区市町村ごとの必要判定員数、応援判定員の派遣要請先、派遣場所、人数、輸送方法、宿泊場所、食料等について、区市町村の震前実施計画を踏まえ事前に想定し、区市町村に対する都の支援計画を作成する。

#### ② 応援判定員の養成及び宿泊施設の確保

- 判定員の効率的な参集、宿泊施設の被災状況及び空室数等の情報の迅速な把握のために、各協定締結団体と無線機を使用して連絡訓練を行い、地震後の対応手順を確認する。【新規】

#### ③ 応急危険度判定のデジタル化の検討

- 大規模地震時に、多数の建築物を早急に判定するため、応急危険度判定の合理化・迅速化の手法を全国被災建築物応急危険度判定協議会と連携して検討する。
- 応急危険度判定業務の効率化に向けた先端技術の活用を検討する。【新規】