

# 東京都建築安全マネジメント計画案 (見え消し)

令和8年3月改定

東京都

目次

第1章	はじめに	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
第2章	建築行政を取り巻く状況	4
1	建築行政に関する最近の主な動向等	5
2	社会情勢の変化と新たな課題	9
	—(1) デジタル化への対応	9
	—(2) 用途変更等への対応	11
	—(3) 風水害への対応	13
第3章	推進すべき施策	14
1	建築物の設計・工事段階等における適法性の確保	15
	(1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施	15
	(2) 違反建築物対策の徹底	18
	(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	21
	(4) 建築士及び建築士事務所の業務の適正化	23
	(5) 建設業者の業務の適正化	26
2	既存建築物等の安全確保	27
	(1) 建築物の適切な維持管理の徹底	27
	(2) アスベスト対策等の推進	31
	(3) 昇降機の安全性の確保	34

3 事故、災害への対応	35
(1) 事故の未然防止と発生時の対応	35
(2) 建築物における風水害対策	37
(3) 応急危険度判定の円滑な実施	41
4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション (DX) の推進	42
(1) 建築行政手続のデジタル化	42
(2) BIMの活用促進	49
5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等	51
(1) 建築物の用途変更等の円滑化	51
(2) 建築物のバリアフリー化の推進	55
<b>第4章 計画の推進に向けて</b>	<b>57</b>
1 施策を推進するための体制づくり等	58
(1) 国、関係機関、関係団体等との連携の強化	59
(2) <b>建築行政に必要な執行体制の構築・強化</b>	59
2 計画のフォローアップ	60
<b>参考</b>	<b>61</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

- 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り、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、令和3年3月平成28年4月に計画の改定を行った。
- 近年、共同住宅における工事監理の不徹底等による違反事案が~~発覚したほか、~~大規模風水害が頻発し、建築物の浸水被害等が生じており、その対策が急務となっている。  
また、~~新型コロナウイルス感染症を契機とした社会状況社会情勢~~の変化や、デジタル化の急速な進展などに伴う新たな課題にも迅速かつ柔軟に対応していくことが求められている。
- 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とともに、デジタル化の進展や~~新型コロナウイルス危機を契機とした今後の都市づくり~~の方向性にも対応し、~~近年発生した建築物における事故への対応など、新たな取組を追加するなど、「東京都建築安全マネジメント計画」に盛り込む改定を行う。「東京都建築安全マネジメント計画」を改定し、~~  
それにより、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。

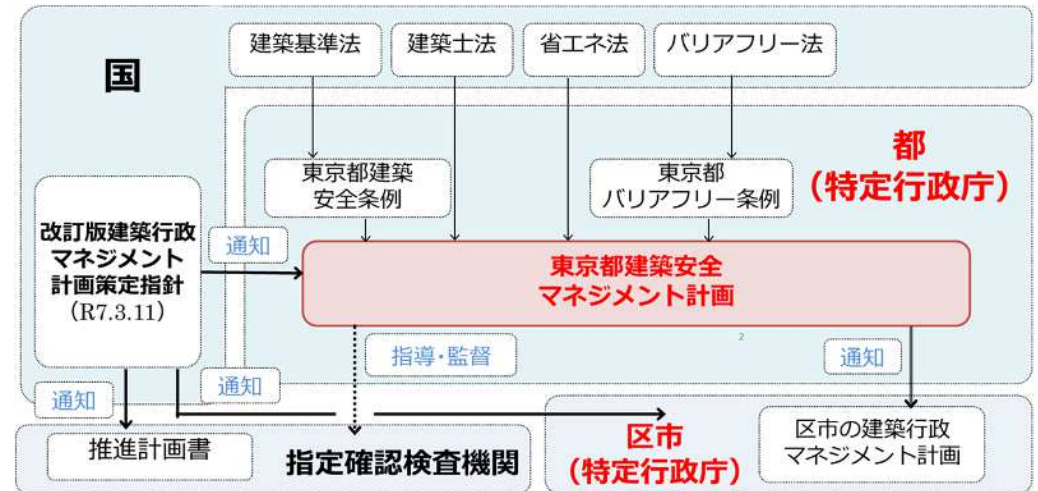
## 2 計画の位置付けと計画期間

### 〔計画の位置付け〕

- 本計画は、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日付令和2年2月5日付）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。
  
- 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<sup>\*</sup>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・安心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〕

- 本計画の実施期間は、令和83年度から令和127年度までの5年間とする。



計画の位置付け

3 ※：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等
- 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等

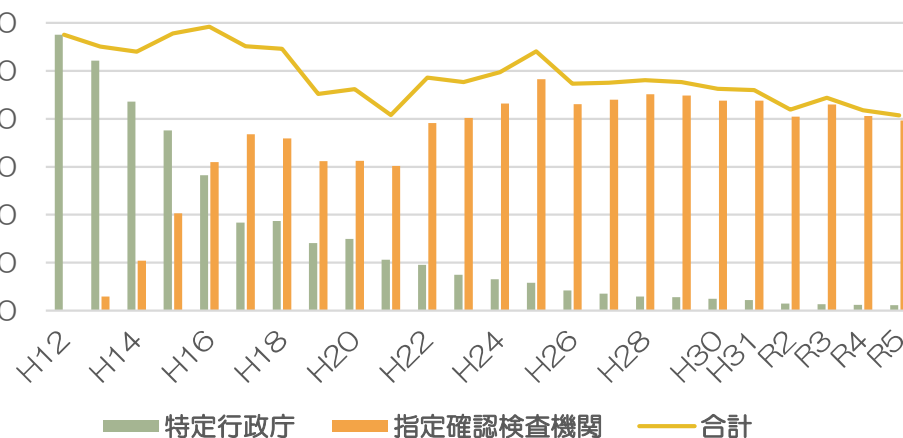
## ■ 建築確認・検査

- 近年、都内の建築確認の件数は、年間**4万件程度**で推移している。
- 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、近年では95%程度となっており、建築行政の実効性の確保に向けた指定確認検査機関との連携体制の確立や都職員の技術力の維持・向上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。
- 都内の完了検査率は、平成20年度に約86%であったものが平成30年度には約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。

※ 都所管の建築物の検査受検率：

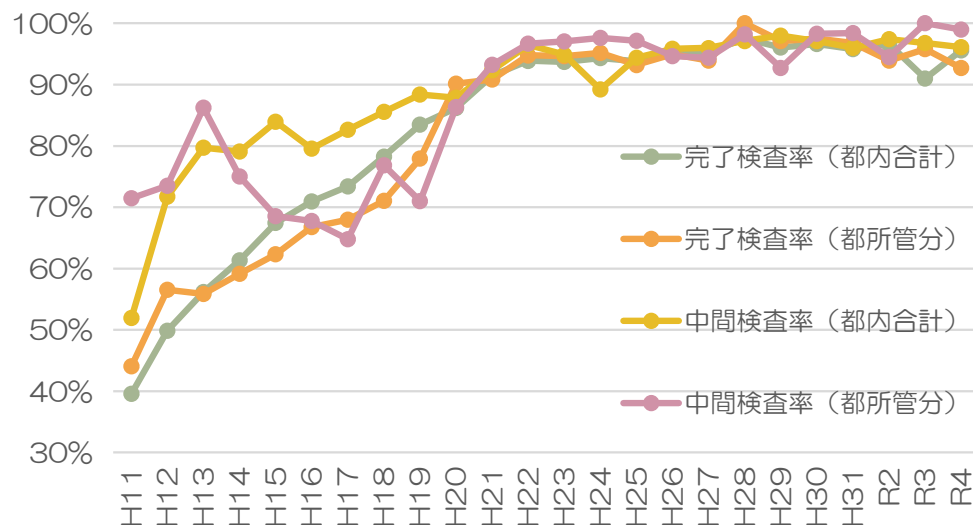
令和4年度：完了検査率：約**92%**・中間検査率：約**99%**

### 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



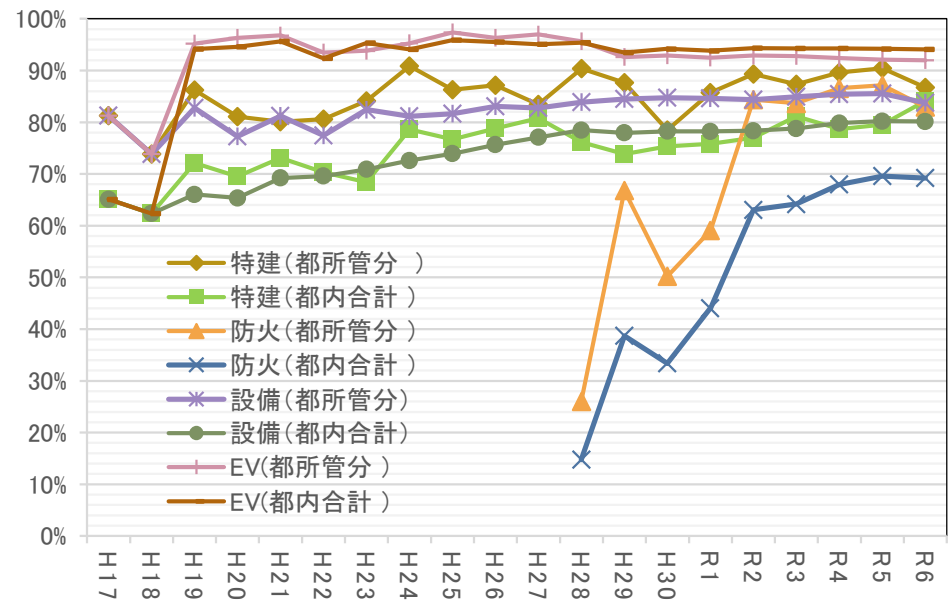
## ■ 定期報告

- 現在、都内の定期報告の対象となる特定建築物※は、約7万棟約6万5千棟存在する。
- 近年、都内の定期調査・定期検査報告率は、特定建築物が8075%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7045%程度、都所管の報告率は8060%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。
- ~~しかし、防火設備については、特定建築物定期報告等を活用し、建物所有者又は管理者（以下「建物所有者等」という。）への制度の周知や対象防火設備の有無の把握に取り組んでいるが、報告対象に該当するか不明な建物が一定数存在する。~~
- ~~そのため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の普及を行う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し、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、方法及び結果の判定基準ならびに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

# 1 建築行政に関する最近の主な動向等

## ■ 共同住宅仕様不適合事案の発生

- 平成30年4月以降、共同住宅に係る界壁、外壁及び天井の法定仕様※への不適合事案が相次いで発覚した。
- 特定行政庁として、是正指導を継続的に行うとともに、同様な違反建築物の発生を防止するために、中間検査、完了検査、工事監理の徹底や国・特定行政庁間で違反情報の早期共有による不適合事案の拡大防止や迅速な違反特定、違反是正の指導状況等の共有が課題となっている。

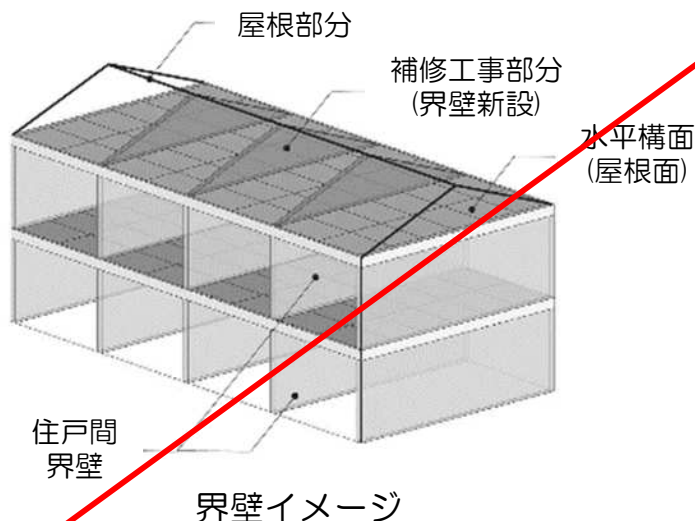
### (事案の概要)

#### ①平成30年4月及び5月発覚

- ・ 小屋裏等の界壁が施工されていない、又は界壁に隙間があるといった施工不備

#### ②平成31年2月及び5月に発覚

- ・ 界壁、外壁及び天井の仕様が建築基準法又は国土交通大臣の認定で定められた仕様と異なるといった仕様規定違反



界壁イメージ

出典：第1回共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会(H31.3)参考資料(国土交通省)

## ■ 建築基準法改正への対応

- 平成30年の建築基準法改正の目的の一つに「既存建築ストックの活用」が掲げられ、小規模建物の福祉施設等への用途変更の際し、手続の合理化が図られ、床面積200㎡以内の特殊建築物の用途変更は確認申請が不要となった。
- 確認申請が不要となる小規模な用途変更を行う建築物の把握、適法な用途変更及び適切な維持管理の徹底が課題となっている。



出典：小規模建物の用途変更の際しての注意喚起リーフレット(国土交通省)

※ 法定仕様：国土交通省告示(法令の規定に基づき、構造方法や基準等を国土交通大臣が定めたもの)又は国土交通大臣の認定(建築材料や構造方法等について、その性能が法令に適合していることを国土交通大臣が認定したもの)に定める仕様

## ■ 東京都建築安全条例の改正

- 国においては、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）の施行による建築基準法（昭和25年法律第201号）の改正等が行われるとともに、東京都においても法改正や社会情勢等の変化に対応し、東京都建築安全条例の改正を随時行った。

### （東京都建築安全条例の主な改正）

#### ・避難経路の防火区画についての合理化（R7.3）

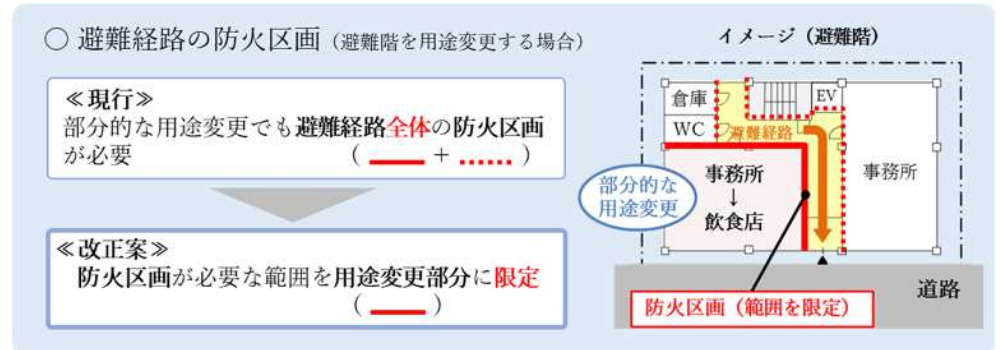
改修における建物所有者等の負担を減らし、用途変更を円滑にするため、建築物の避難階を用途変更する場合に、防火区画が必要な範囲を避難経路全体から用途変更部分に限定

#### ・共同住宅等の窓先空地の規定の合理化（R7.3）

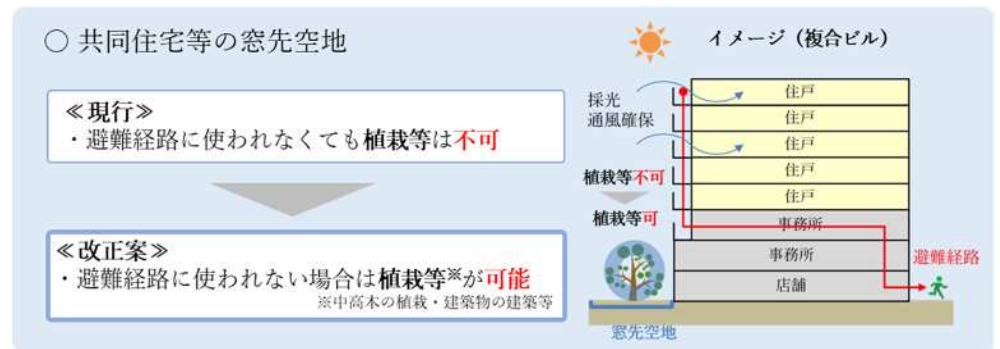
建築計画の多様化等に対応するため、窓先空地に代わる避難経路が確保されている場合、避難上有効な空地とすることを求めず、当該空地での植栽や一定規模の建築物の建築等が可能にするなど、規制を合理化

#### ・建築基準法改正に伴う規制の合理化等（R7.3）

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、日本が世界のデジタル化の潮流に大きく取り残されていることが明らかとなった。
- 一方で、人々が働き方の大きな変革を経験し、様々な分野でデジタル化が進みつつあり、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。
- 中でも、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な手続であることから、建築行政手続のデジタル化を進め、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図ることが必要である。
- また、確認審査・検査事務の効率化、施工作業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。
- 将来的なBIMの活用を見据え、国や関係機関等とともにBIMを活用した建築確認等の審査に向けた課題について検討していく必要がある。

※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。

#### 【行政の動き】

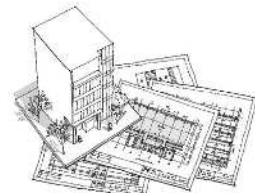
国政	都政
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 「行政手続等における情報通信技術の利用に関する法律」(H14) 行政手続のデジタル化に関する基本原則及び行政手続の原則オンライン化のために必要な事項等を規定</li><li>○ 「未来投資戦略」(H30.6閣議決定) 建築関係手続のオンラインによる簡素化、インフラ管理の高度化として建設プロセスへのICTの全面的な活用等を推進 など</li><li>○ 「令和2年度革新的事業活動に関する実行計画」(R2.7閣議決定) 令和4年度からの「BIMによる建築確認申請の推進」を目標とする計画を策定</li><li>○ 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。</li><li>○ 首相所信表明(R2.10) 行政のデジタル化など規制改革を強力に推進していくため、デジタル庁の設立について言及</li><li>○ 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) 国と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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 「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</li><li>○ 「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</li><li>○ 「新型コロナウイルス感染症を乗り越えるためのロードマップ」(R2.5) 都の行政手続をデジタル化し、デジタルガバメントを推進することが示された。</li><li>○ 「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</li><li>○ 「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 ※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</li></ul>

■ 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**



**将来BIMが担うと考えられる役割・機能**

Process	Data Base	Platform
・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	・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	・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	高効率なライフサイクルの実現	社会資産としての建築物の価値の拡大
<p><b>いいものが</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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、エネルギーマネジメントを支援</li> </ul>	<p><b>無駄なく、速く</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 設計・施工の各工程の作業効率化</li> <li>➢ 維持管理の省力化の実現</li> <li>➢ 海外との共通・競争基盤としてのBIMの確立</li> </ul>	<p><b>建物にも、データにも価値が</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 適正かつリアルタイムな資産評価・資産管理の実現</li> <li>➢ センサー等との連携による建築物へのサービスの拡大</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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</li> </ul>

■ 設計～維持管理各プロセスでのBIM活用のメリット

設計段階	施工段階	維持管理段階
<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>	<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>・施工作業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>	<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」

## 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 既存建築物等の安全確保
- 3 事故、災害への対応
- 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進
- 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

# 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、建築物の適法性を確保を図ってきた。今後もそれらの取組を継続していくとともに、近年発生した共同住宅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（~~H28.10・H30.10・R1.12R7.4~~）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、~~質疑応答集~~を送付するとともに、ホームページへの掲載や改正概要のリーフレットを配布するなど、運用の統一、設計者等への周知を図った。
- ・また、~~設計者、関係機関、関係団体等~~都内特定行政庁、指定確認検査機関を対象に、条例改正に係る講習説明会を平成28年度から令和元年度までに2回開催した。
- ・検査済証のない既存建築物が存在する敷地に許可、認定、建築確認等が申請される場合は、事前に違反がないか確認し、違反があ

る場合は是正指導を行った。

#### ●着実な検査受検のための取組

- ・予定日を過ぎても検査の申請がない場合は電話等による確認などを行い、検査受検を促した。
- ・~~建築工事~~施工計画報告書提出図書である時に、~~工事~~工程表に中間検査実施時期を記入するよう指導し、受検漏れがないよう注意喚起した。

## ＜今後の取組＞

### ① 確認審査事務の着実な執行

- 確認審査等に必要な関係規程、**技術的助言通知等の各種資料**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の情報共有化を推進する。
- 的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**いて**、特定建築基準適合判定資格者が行う**ルート2**の審査の円滑な実施のため、職員の能力を確保し、安定的な審査体制を構築する。
- **令和4年（令和7年4月1日施行）の建築基準法改正を踏まえ、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の修繕・大規模の模様替にかかる確認審査を迅速かつ適切な確認審査の徹底に行う。【新規】**

### ② 中間・完了検査の確実な受検に向けた取組等

- 定期的な工事現場のパトロールの実施、電話による案内等により、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**を徹底させる。~~またとともに~~、検査時に工事監理状況の確認を行う。
- 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**検査申請のない場合は、**~~を行わない~~建築主や工事監理者に対し督促を行う。また、指定確認検査機関が建築確認

したものについては、**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。

- **確認申請副本返却時等確認済証の交付時に**、検査時に目視での確認が不可能となる部分について、施工状況写真の提示を求める旨を周知し、検査時に工事監理者、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、かつ、建築基準関係規定に適合した施工がな**されていることを確認する。
- **建築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。
- 国とも連携し、ICT技術等を活用して、適正かつ効率的に中間検査・完了検査を行うことができる新たな手法について検討していく。
- **令和4年（令和7年4月1日施行）の建築基準法改正に伴い、~~中間検査・完了検査の特例の廃止における検査の特例の適用がなくなる規模の建築物については、すべ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取組の実施する。【新規】**
- **中間検査および完了検査のリモート検査の検討を行う。積極的な導入【新規】**

## ③ 仮使用認定制度の的確な運用

- 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続マニュアル（（一財）日本建築防災協会発行）に基づき、事務処理や審査等を行い、的確な認定を行う。
- 認定事務に関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。
- 建築物の新築時等に、テナント未定等により仮の仕上工事で完成している状態で完了検査を受けている場合がある。この場合、原則として、仮使用認定制度を活用していくこととする。国の定める仮使用承認手続の迅速化に資する技術的助言に基づき、引き続き審査期間の適正化を図る。

(2) 違反建築物対策の徹底

〈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・是正などの取締りを実施した。
- 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。

● 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。

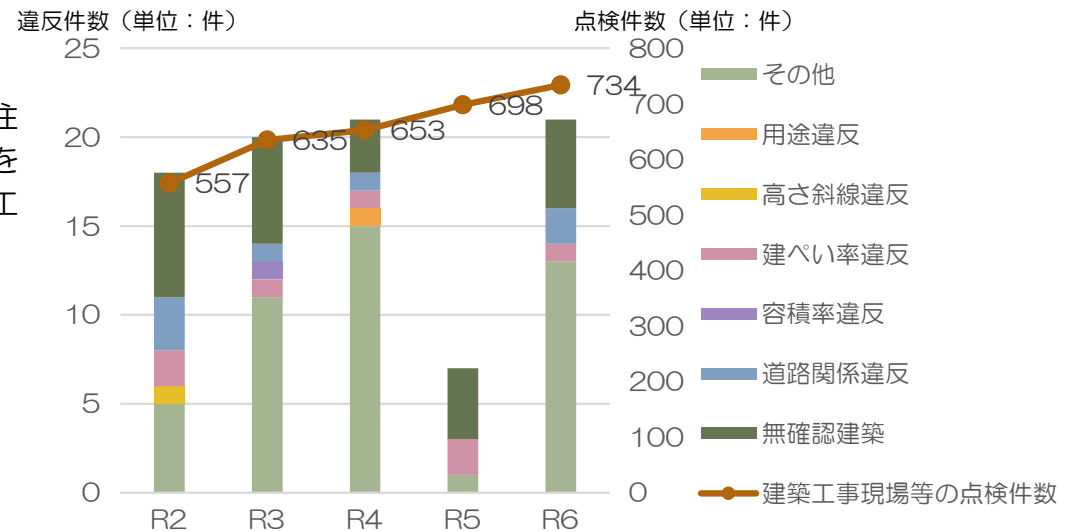
● 工事監理の徹底のための取組

- 建築相談時等に工事監理者選任について滞ることのないよう、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の提出を指導した。

【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

【一斉公開パトロール実施結果の推移（都内）】



# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## ● 共同住宅仕様不適合事案の発生とその対応

### (国の対応)

- 国は、共同住宅における仕様不適合事案の発生を踏まえ、専門的見地から、事案に係る原因究明結果の検証を行うとともに、再発防止策等について検討するため、令和元年2月に学識経験者等からなる「共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会」を設置した。
- 同年8月に取りまとめられた検討会報告書において以下の指摘がなされた。
  - ①事案発生の要因の一つとして、工事監理の不備を指摘
  - ②広域にわたる多数の物件における施工不備であったが、特定行政庁に所有者等から通報された違反に関する情報が他の特定行政庁や国に共有されず、対応が遅延
- これを受けて、国は、同年10月に「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」及び「大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針」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、中間・完了検査申請書「工事監理状況」記載欄に、設計図書と申請建築物との照合方法を詳細に記載するよう建築基準法施行規則を改正した。

### (都の対応)

- 都は、特定行政庁として事業者に調査状況を報告させ、不適合状況、違反の有無を確認した。
- 都は、是正方法について都の方針を取りまとめ、都内特定行政庁への情報提供を行うとともに、特定行政庁として是正方法について事業者からの相談に応じ、適切な是正を行うよう指示した。

### 【事業者ヒアリングによる是正状況（R2.12末）】

		東京都内（件）
調査対象のもの		4,802
調査完了のもの		4,725
解体済み・予定のもの		167
不備のないもの		1,570
不備のあるもの	改修に着手・完了	1,159
	改修未着手	1,829

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## ● 屋外階段仕様不適合事案の発生とその対応

### （国の対応）

・国は、木造共同住宅における階段崩落事故の発生を踏まえ、専門的見地から、事案に係る原因究明結果の検証を行うとともに、再発防止策等について検討するため、学識経験者等からなる「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」における議論を踏まえ、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あげられること

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が必要であることとし、建築基準法施行規則を改正した。

### （都の対応）

・都は都内特定行政庁へ情報提供を行うとともに、同施工者による物件の有無を報告させ、不適合状況、違反の有無を確認した。

・都は、国のガイドラインを都内特定行政庁へ情報提供を行うとともに、該当物件を所管する特定行政庁と協議を行い、是正方法について方針を取りまとめた。

・都は、国、都内特定行政庁と連携し該当物件の施工者、所有者、管理者に対し是正を指導。その結果、現在までに40件中27件が是正された。

### 【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

## ＜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、及び「**賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン**」に基づき、**適切に工事監理を行うよう、リーフレット、講習会等により周知徹底を図る。**

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、その的確な把握に努めるとともに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適正化

### <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

~~・立入検査の結果、平成30年度には、指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令に違反している可能性がある1指定確認検査機関について指定権者である国へ報告し、以下のとおり処分が行われた。~~

- ~~・立入検査実施年月：平成30年11月~~
- ~~・違反内容：確認申請図書の一部を紛失~~
- ~~・処分内容：業務停止1月と10日間(他の違反事項による業務停止期間を含む。)~~

※都内の物件を業務対象とする機関

指定確認検査機関：3938機関

指定構造計算適合判定機関：4513機関（令和27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講習説明会の開催、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などしことにより、指定構造計算適合性判定機関との連携を強化する。
- 検査済証のない建築物のガイドライン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。
- ~~・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よう促す。~~

## 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計画書を送付するよう促し、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、確認処分が適切か**手チェック審査**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

- ~~国、特定行政庁等との連携により、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効果的な定期立入検査を実施するとともに、確認済案件を無作為抽出し、審査が適切か確認し、必要に応じて指導等を行う。~~
- ~~特に重要な事例（訴訟の内容、裁判判決等）は、行政連絡会等を通じて、都内を業務区域とする指定確認検査機関において確認検査の業務の公正かつ的確な実施の確保が図られるよう、情報提供や注意喚起を行う。~~

## 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。**
- 指定確認検査機関・指定構造計算適合性判定機関の不適確な確認検査、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】

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## (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**464134**名に対して、受験督促等を行い、そのうち二級建築士**465**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

- ・平成28令和3年度から令和**37**年2月1日までの間に、二級建築士**42**名に対し、建築士法の規定に基づき懲戒処分を実施した。
- ・平成28令和3年度から令和**37**年2月1日までの間に、建築士事務所**2**件の開設者等に対する監督処分は、~~実績なし。~~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

平成28年度	二級建築士1名に対し免許取消処分	・建築主として指定確認検査機関名義の確認済証を作成し、かつ、これを行使
平成29年度	二級建築士1名に対し業務停止処分	・建築確認申請手続を行う建築主として、工事監理を行う意思がないにもかかわらず確認申請書の工事監理者欄に自己の氏名等を記入 ・指定確認検査機関名義の虚偽の確認済証を作成し工事施工者に手渡し ・確認済証の交付を受ける前に建築物の建築工事が行われることを容認
平成30年度	二級建築士1名に対し免許取消処分	・確認済証、検査済証及び特定まちづくり施設完了検査結果通知書を偽造し、かつ、行使 ・設計者として、建築基準法（昭和25年法律第201号）第35条の規定に適合しない設計を実施 ・建築物の確認申請手続を行う建築主として、確認済証の交付を受ける前に建築物の建築工事が行われることを容認
令和2年度	二級建築士1名に対し業務停止処分	・確認済証の交付を受けずに工事に着手した ・構造計算による安全性の確認を行わずに工事に着手した。

令和4年度	二級建築士1名に対し業務停止処分	・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
-------	------------------	--

令和5年度	二級建築士1名に対し業務停止処分	・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
-------	------------------	-----------------------------------

## ＜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。
- ~~建築士及び建築士事務所が行った不適切な業務に対して立入検査等を実施し、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。~~
- 特定行政庁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】

# 1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

## ② 建築士の能力向上

- 建築安全条例等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

- ~~設計・工事監理契約について、建築主等からの相談や通報事例を蓄積し、改善策と併せてホームページに掲載するなど、周知を図る。~~
- 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。
- ~~業務報告書の仕組みをホームページで周知し、建築主等に周知することにより、建築士事務所の情報開示の充実を図る。~~
- ~~業務報酬基準に準拠した委託代金での契約締結の努力義務について、ホームページやチラシ等により広く周知する。~~
- 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ことで、違法行為等への迅速な対応につなげる。

## (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」を策定し、本計画に定めた取組等について、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・処分等を実施することで、建設業者の違反関与を抑制する。

#### 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

※建設キャリアアップシステム：技能者の資格、社会保険加入状況、現場就業履歴等を業界横断的に登録・蓄積する仕組み。システムの活用により技能者が能力や経験に応じた処遇を受けられる環境を整備することで、建設現場における労働災害の未然防止も期待できる。

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

- 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。

## 2 既存建築物等の安全確保

- 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の修繕・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〉

- 定期報告対象物件の把握

- 定期報告制度の対象建築物の正確な把握に向け、報告率の比較的高い昇降機の定期報告データを使用し、対象建築物を把握している。

- 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の向上の必要性や、建築行為の内容による既存適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）】

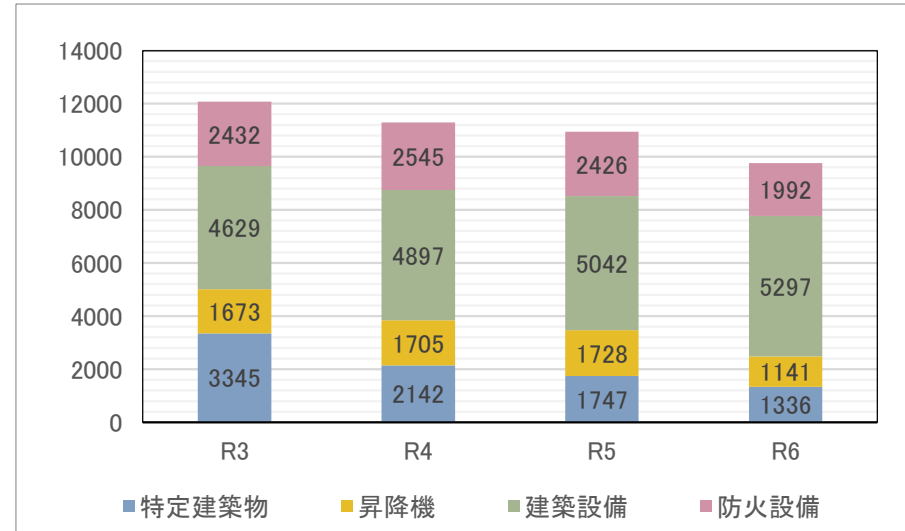
● 建物所有者等に対する指導

- 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。

● 確認申請手続きが不要な用途変更等への対応

- 確認申請手続き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㎡以下の用途変更の申請（確認申請）が不要になりました。**

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。**

**お願いです。**  
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）

**お願いです。**  
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**建築士などの専門家に相談してください。**  
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ており、一定の建築物について必要に応じて維持保全に関する計画又は計画を策定し、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当たっては、当該建築物の構造等に関する事項を記載する「維持保全計画書」を作成し、当該建築物の所在地を公表する必要がある。詳細は、東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

参考：建築基準法別表第1（抜粋）

用途	床面積
(イ) 第1項	劇場、映画館、演劇場、観劇場、公会堂、音楽堂その他これらに類するもので設けられたもの
(イ) 第2項	病院、診療所（専ら診療活動が主たる目的とする）、診療所、無病室、手術室、検診室、緊急治療室その他これらに類するもので設けられたもの
(イ) 第3項	共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗など
(イ) 第4項	倉庫、自動車庫など
(イ) 第5項	事務所
(イ) 第6項	その他

【小規模建築物注意喚起リーフレット（抜粋）】

第3章 推進すべき施策

## 2 既存建築物等の安全確保

### <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ついてリーフレット等を作成し、**建築所有者等や調査者に配布、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が対象の場合は、監察部門と連携を取り、是正を促す。
- 是正の指摘をした建築所有者等に対し、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※】

## 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、定期報告制度等を活用し、適切に誘導する。
- ・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、引き続き建築基準法等を遵守する必要がある。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

- ・~~既存不適格建築物における安全性の向上の必要性や、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に、既存建築物の増改築、用途変更等の相談、建築物防災週間における防災査察や定期報告等の機会を捉えて建物所有者等に適切な維持管理の徹底と安全性の向上を促す。~~
- ・設計者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

- ・既存不適格建築物であっても、著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害である建築物等には、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年建築基準法改正への対応

- ・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かめる。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、安全な建築ストックの活用を図る。

## 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、防火設備検査員及び建築物の所有者等にかかるマンパワーやコストの急激な変動を抑制することを目指す。
- ・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、定期報告を適切に実施することについての重要性を普及する。【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、昭和30年頃から長い間多岐にわたって使用されてきた。
- ・その後、アスベストを吸入することにより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**すべての特定行政庁**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：都内全34行政庁中**27**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

- ・大気汚染防止法の一部が改正され、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。

## <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る建築物についての実態把握を進めていくために、都の取組を区市に促すなど連携を図る。

### 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、国の助成制度についての情報提供を行い、その活用、アスベスト除去費等の助成制度の構築要請を行う。
- ・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。

## 2 既存建築物等の安全確保

### 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。
- 関係団体が実施する換気アドバイザー派遣等の取組について、関係団体が作成したリーフレット等により、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の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）

### (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年には、千葉県北西部地震の際に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、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、既存昇降機の取替え等に際して、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 昇降機の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
  - 既存昇降機の取替え等に際し、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
  - エレベーターの所有者等が重大事故発生時に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。

### 3 事故、災害への対応

- これまで事故発生時に各関係機関が連携し、指導の実施及び普及啓発により類似事故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。
- 近年頻発す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するとともに、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図る。
- ~~東京湾北部地震に対する被害想定においては、過去の地震における全壊棟数を踏まえて計算した要判定棟数は約46万5千棟となり、引き続き、応急危険度判定員の確保及び判定の執行体制の整備に取り組むことが重要である。~~

#### (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。
- ・事故発生時の報告連絡制度のチラシやホームページへの掲載により、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

- ・全国的に建築物に係る事故が発生しており、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。	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)

#### ●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4年度：工事中：1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6年度：工事中：4件・既存建築物等：1件

	発生年月	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なった。</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なった。</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、**工事施工者建設業者**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**報告連絡**制度の周知徹底

- 報告連絡**制度をホームページに掲載し、周知するとともに、**建築確認済証**の交付時や**建築工事施工計画報告書提出中間検査の実施時**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。

### 3 事故、災害への対応

## (2) 建築物における風水害対策

### <これまでの取組>

#### ●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】

#### ●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

出典:「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」概要版 (R2.6)

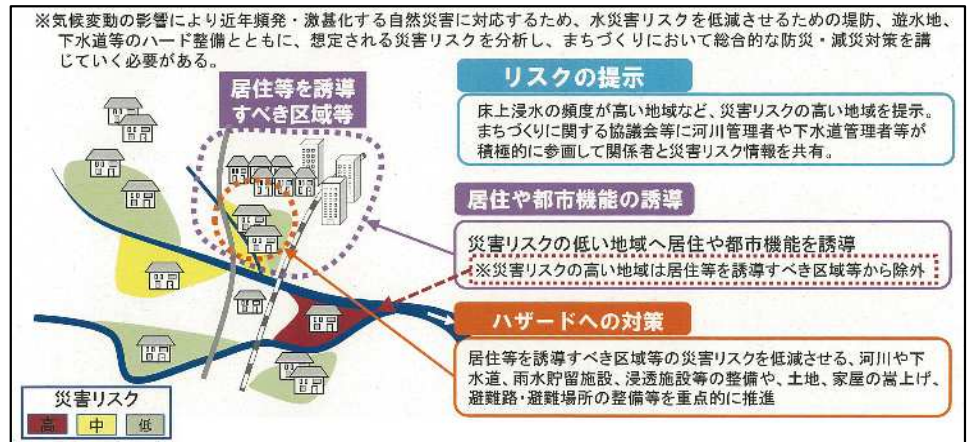
#### ●災害リスクの低い地域への居住等の誘導（立地適正化計画）

- 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（R2.7末）：~~八王子市、福生市~~  
（R2.7.3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

#### ●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、**建築確認申請時**に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、雨水貯留槽高床化工事、雨水浸透ますポンプ**の設置等について補助又は融資を実施している。



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）

#### ○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：
  - 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
  - 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
  - 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：
  - 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）
  - 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

### 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

#### ●ゴルフ練習場の鉄柱等の強風に対する安全対策

- ~~令和元年の台風第15号及び同第19号による被害については、国土交通省国土技術政策総合研究所及び国立研究開発法人建築研究所において、現地調査報告書が取りまとめられ（令和元年12月）、以下の点などが示された。~~
  - ~~① 今回の台風の際に観測された最大風速は、いずれの観測地点においても建築基準法で想定している風速を超えるものではなかったこと。~~
  - ~~② 強風により柱脚のアンカーボルトの破断等が発生し、鉄柱の倒壊につながったこと。~~
  - ~~③ いずれのゴルフ練習場も、被害発生時にネットを下ろしていなかったこと。~~
- ~~国は、関係団体に強風時の安全対策について注意喚起するとともに、都道府県・特定行政庁にもゴルフ練習場の所有者等に対し、同様に周知徹底するよう要請した。~~
- ~~これを受け、都においては、ゴルフ練習場の所有者に対し構造安全性の実態調査や安全対策の要請を行った。~~

## ＜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、住宅等の中高層建築物における浸水リスクの低い場所への電気室等の設置を誘導する。【新規】
- 中高層建築物において、浸水リスクの低い場所への電気設備の設置や建物内への浸水防止対策等を促進するための更なる方策を国や区市と検討する。【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。【新規】
- 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、例えば先進区の実例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、住宅立地の規制誘導策など都市計画手法との連携も考慮しつつ、必要な対応を検討する。【新規】

### ②垂直避難が可能なスペースの確保

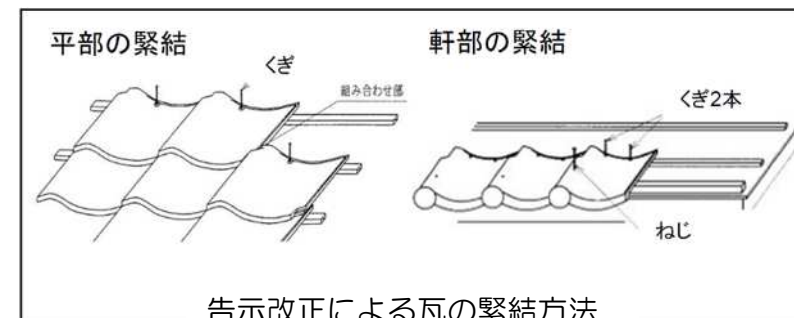
- 総合設計制度等の都市開発諸制度を活用し、建築物の一定以上の階に避難スペースを設けた場合は、容積率緩和を行うなど、他の都市開発諸制度所管部署と連携し、安全な避難場所の確保を誘導する。【新規】

### 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。【新規】
- ゴルフ練習場所有者等に対して鉄柱等の調査及び強風時の安全対策の要請を行い、フォローアップ調査を実施する。【新規】
- 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。



### (3) 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。

##### ○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。

##### ○資格要件の緩和

- 令和6年度より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】

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を負い、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。

#### <今後の取組>

##### ① 執行体制やマニュアルの整備

- 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する。
- 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開催する。

##### ② 都の震前支援計画の作成

- 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。

##### ③ 応援判定員の養成、宿泊施設の確保

- 判定員の効率的な参集や、宿泊施設の被災状況、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】

##### ④ 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】

- 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つつある。
- 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な手続である。
- 都は国とも連携しながら、率先して建築行政手続のデジタル化を推進し、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図る。
- 国との役割分担を踏まえた、都におけるBIMの活用策等の検討を行う。

### (1) 建築行政手続のデジタル化

#### <これまでの取組>

##### ● 国の取組状況

- ・「国土交通省の所管する法令に係る行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則」（平成15年国土交通省令第25号）の施行により、建築行政手続のデジタル化に関する法制度は整備されている。
- ・また、令和2年度、令和6年度に建築基準法施行規則等が改正され、建築確認申請や処分通知等の大半で押印が不要となったことに加え、令和3年度、令和6年度に技術的助言を発出し電子申請等に係る取扱いを整理するなど、電子申請しやすい環境の整備が段階的に進められてきた。
- ・規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）に基づき、令和7年度末までに建築確認申請のオンライン利用率を50%まで引き上げる目標を設定し、令和6年7月時点で55.5%と目標を達成し

ている。

- ・建築確認のオンライン化を促進するため、全ての特定行政庁及び指定確認検査機関で利用可能な「建築確認電子申請受付システム」を令和7年4月より供用開始している。
- ・建築士事務所登録等のオンライン化に係るシステムを構築し、令和7年度より全国の指定登録機関において本格運用を開始している。

## 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

### ● 建築確認のデジタル化に向けた各機関の取組状況

- 建築確認は、特定行政庁、指定確認検査機関、消防庁など関係機関間での書類のやり取りが必要である。

#### （都の状況）

- 令和6年3月より「建築確認等電子申請システム」の運用を開始し、建築確認申請、許可申請、長期優良住宅認定申請等の電子申請受付を開始した。
- 同システムでは、申請書類の提出から手数料納付、審査開始までの一連の流れをオンラインで完結できるよう整備。
- また、区への照会や島しょ支庁への情報共有をオンラインでできることに加え、同システムと東京消防庁が有するシステムとの自動連携によりオンライン上での消防同意等を実施することが可能となった。

#### （特定行政庁の状況）

- 一部の自治体においては国の「建築確認電子申請受付システム」を利用すること等により電子申請を開始している。

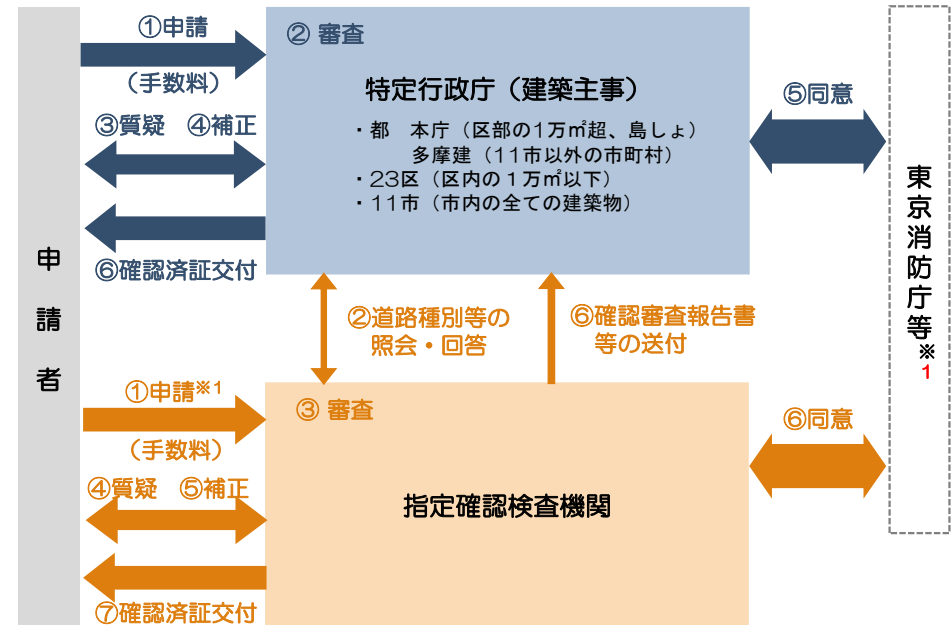
#### （指定確認検査機関の状況）

- 全130機関中73機関（56.2%）でオンライン申請を実施している。

#### （東京消防庁の状況）

- 令和5年10月より「消防同意システム」の運用を開始し、指定確認検査機関等からの消防同意について、受付、決裁、審査結果の通知等の一連の事務処理をオンライン化している。

【建築確認の手続の流れ】



※1 稲城市及び島しょの町村は、各市町村の消防本部

### ● 建築確認におけるBIMの活用推進に向けた動き

- 令和元年7月に、産官学の幅広い関係者（学識経験者、自治体、建築設計・生産者の団体・企業、確認検査機関、国、BIMソフトウェアベンダー等）による「建築確認におけるBIM活用推進協議会」が発足した。
- 国は、この協議会を「建築BIM推進会議」の部会として位置付けており、都や都内を業務区域としている複数の指定確認検査機関も参加している。

## 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

### ● 定期報告の現状

- 定期報告制度の運営については、昭和46年の国の通達に基づき、全国的に地域法人（受付団体）を活用して実施されてきた経緯がある。
- 都及び都内の特定行政庁では、次の3団体に報告書の予備審査等の業務を委託している。

特定建築物 防火設備	：(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター
建築設備	：(一財)日本建築設備・昇降機センター
昇降機等	：(一社)東京都昇降機安全協議会

- 3団体は、特定行政庁からの委託業務に加え、報告書作成支援などの支援サービスを実施している。

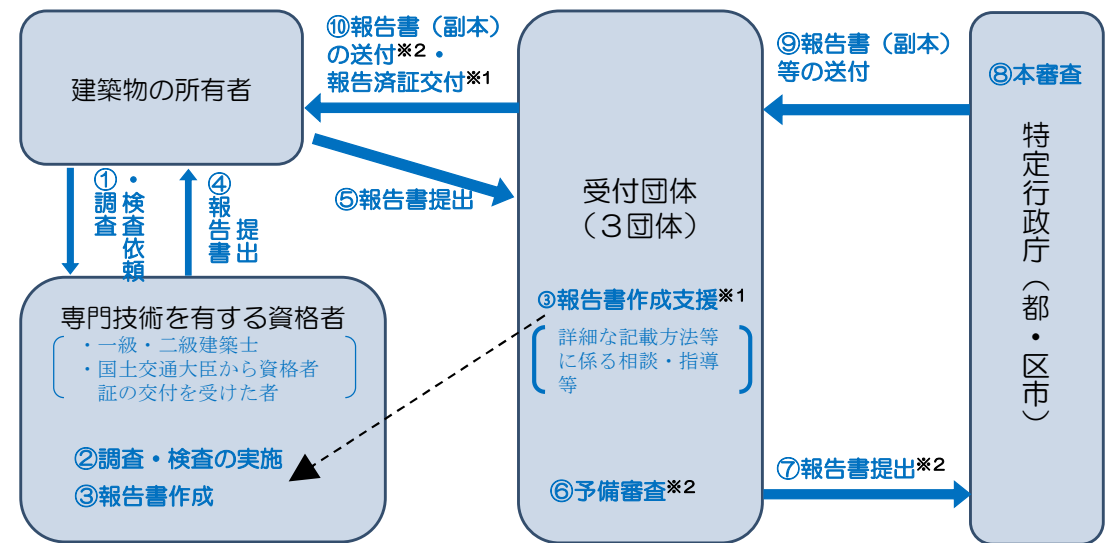
【令和6年度 定期報告件数（都所管分）】

	合計		
	本庁	多摩建築指導事務所	
特定建築物	4,032件	2,185件	1,847件
防火設備	6,407件	4,466件	1,941件
建築設備	24,691件	16,924件	7,767件
昇降機等	52,572台	43,138台	9,434台

### ● データベースの整備状況

- 都が所管する建築行政においては、令和6年度で年間約7,800件の建築確認（指定確認検査機関分を含む。）や、年間約4,000件の特定建築物定期調査報告のデータを扱っている。また、都内には約14,000件の建築士事務所等の登録がある。
- 現状は、建築確認、定期報告などそれぞれの制度で個別にデータベースを整備・活用している状況である。

【定期報告の手続の流れ】



※1 受付団体による支援サービス（手数料徴収）

※2 特定行政庁からの委託業務

## 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

### ● 建設業許可や経営事項審査の手続きのデジタル化に向けた取組状況

- 建設業許可や経営事項審査の件数は、年間10,000件を超える。
- 国は、令和2年度、建設業許可及び経営事項審査の手続きのデジタル化に向け、電子申請システムの設計を開始し、令和5年1月に建設業許可・経営事項審査電子申請システムを構築した。
- 都は、令和5年10月にこのシステムの利用を開始した。
- 建設業許可証明について、令和6年12月に東京共同電子申請・届出サービスをLoGoフォームに変更し、スマートフォンからの申し込みが可能となった。

### ● 建設リサイクル法に基づく工事の届出

- 建設リサイクル法に基づく工事の届出について、LoGoフォームを活用し、オンラインにより届出をすることも可能なサービスを提供している。

### ● 建築計画概要書の閲覧・台帳記載事項証明

- 令和6年3月より「建築計画概要書等電子閲覧システム」の運用を開始し、窓口に設置している端末やオンラインで電子データ化した概要書等の閲覧及び台帳記載事項証明の発行申請を行うことが可能となった。
- これまで来庁が必要であった概要書の閲覧等がオンラインでも可能となったことにより、利用者の利便性が大幅に向上している。

### ● 定期報告概要書の閲覧

- 令和6年3月より「東京都定期調査・検査報告概要書電子閲覧システム」の運用を開始し、窓口に設置している端末やオンラインで電子データ化した概要書等の閲覧が可能となった。

### ● 国への要望

デジタル化に伴い、より一層の行政運営の効率化と都民サービスの向上を図る上で必要となる以下の対応を国に求めた（令和7年11月に要望。）。

- ~~定期報告調査・検査資格者データベースを整備し、行政等による閲覧を可能とすること。~~
- ~~今後、定期報告のオンライン化がなされた際に、建物管理者による定期報告において、代理者による報告が可能となるよう、規則改正を行うこと。~~
- 二級建築士の登録等の手続きのオンライン化に向けて、国において一級建築士の免許証の交付申請等の手続きのオンライン化のためのシステムを整備し、都道府県知事等にシステムの仕様等の提供を行うこと。
- 建設業法及び住宅瑕疵担保履行法の施行に係る申請や届出について、全国の行政庁、事業者、申請代行者等の意見を聴取し、誰もが使用しやすい電子化を推進すること。

## 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

手続名	年次計画					
	(R7年度)	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度
① 建築確認等	令和6年3月に運用開始					
② 定期報告受付システム(定期報告概要書電子閲覧システム)	システム設計等	運用開始				
③ 建設リサイクル法届出	令和3年10月に運用開始 令和7年2月にLoGoフォーム導入					
④ 建築計画概要書閲覧等	令和6年3月に運用開始					
⑤ -1 建設業許可・経営事項審査	令和5年10月に運用開始					
⑤ -2 建設業許可証明発行	令和3年3月に運用開始 令和6年12月にLoGoフォーム導入※2					

※1—令和3年度に、多摩建築指導事務所で試行を行い、機能の検証や課題の洗い出し等を行い、システムに反映する。

※2 スマートフォン申請については、令和6年12月のLoGoフォーム導入により対応済み。

## 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

### <今後の取組>

#### 《基本的な取組方針》

- 年間受付がおおむね1,000件以上の以下の手続について、優先的にデジタル化に取り組む。
  - ・ 特定建築物等の定期報告
  - ・ 建設業許可
  - ・ 建設業許可更新
  - ・ 経営事項審査
  - ・ 建設業許可証明

#### 《各行政手続のデジタル化》

##### ①建築確認等\*

- ・ デジタル化の効果が最大限に得られるよう、関係機関全体でデジタル化に取り組む。
- ・ 建築確認申請等の電子化の推進に取り組む。

##### 1) 都の取組

- ・ 建築確認等のデジタル化の効果を高めるため、建築確認等電子申請システムの周知や機能改善を通じて、電子申請化率の向上を図る。

##### 2) 区市・指定確認検査機関等の取組の促進

- ・ 区市に対し都における電子申請の導入状況等に係る情報共有を行うとともに、都や国の電子申請システムの導入により区市におけるデジタル化の取組を促す。
- ・ デジタル化が進んでいない指定確認検査機関に対し、連絡会等を通じ都の運用状況等を共有することにより、デジタル化の取組を促す。

##### ②定期報告

- ・ 受付団体による予備審査等は今後も必要であり、定期報告のデジタル化に当たっては、従来の手続の流れを基本としたシステム構築を行う。
- ・ 受付団体と連携し、国の通知に基づく簡易なオンライン手法による報告を暫定的に行うとともに、そこで得られた課題を検証しつつ、情報セキュリティや、デジタルデバイド等の問題にも留意しながら、定期報告に係る業務を円滑に行うことができるシステムを構築する。
- ・ 東京都定期調査・検査報告概要書電子閲覧システム」（以下「概要書電子閲覧システム」）の周知や更新を通じて、概要書電子閲覧システムの利用者数の向上を図る。
- ・ 定期調査・検査報告の電子申請を可能とするシステムを構築、本運用を開始することで、定期報告に係る業務のオンライン利用率の上昇に取り組む。【新規】

### ③建築計画概要書の閲覧・台帳記載事項証明

- 国による建築計画概要書等のオンライン閲覧に向けた建築基準法施行規則等の改正への検討を踏まえ、建築計画概要書等電子閲覧システムのより効果的な活用や利用者の利便性の向上を検討していく。

### ④建設業許可・経営事項審査の申請

- 建設業許可・経営事項審査電子申請システムについて、操作の簡略化等により、審査事務の効率化と申請事業者の負担軽減を推進する。

### 《データベースの整備及び情報の積極的活用等》

- 更なる事務の効率化やサービスの向上に加え、関係業務の連携強化、建物所有者等に対する指導、施策検討等への活用を図るため、確認申請、定期報告、事故情報等について、それぞれのデータベースを相互に関連付け、情報の一元的な管理を図る。
- 違反に関与した建築士、建築士事務所等が過去に設計した物件をリストアップし、違法性の有無の確認を行う。
- 建築確認申請時の特定工程、完了予定時期の情報を把握し、検査受検の督促等に活用する。
- 全体計画認定の案件について、建築確認事務システム等を活用し、継続的に現場の工事スケジュール等の状況把握や検査の実施を図る。
- 未報告物件の把握、定期報告の未提出者に対する督促状の送付、是正を要する物件について改善指導書の送付、事故が生じた場合の事故の分析、建物所有者等への速やかな指導等を行う。
- 行政手続のデジタル化を契機として、申請図書等の保存等のあり方について検討を行うとともに、適切な情報管理に取り組む。

## 4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

### (2) BIMの活用促進

#### <これまでの取組>

##### ● BIMの活用状況

- ・国交省の調査によると、建築物の設計・施工におけるBIMの活用状況は、設計、施工の各プロセスとも限定的であり、またプロセス横断的な活用は想定されていないため、余り行われていない。
- ・さらに、維持管理・運用でメリットが生じるかたちでのBIM活用は進んでおらず、その結果、建築物のライフサイクルを通じたBIMの活用につながっていない。

#### 【個別の活用に止まっているBIMの活用】

設計分野	<ul style="list-style-type: none"><li>・BIM活用は限定的だが導入に興味ある事務所は相当程度存在</li><li>・大手ゼネコン等は相当程度活用</li></ul>
施工分野	<ul style="list-style-type: none"><li>・設備系事務所での導入実績や興味ある事務所は少ない</li><li>・中小建設会社ではほとんど使われていない状況</li></ul>

#### ■調査について

実施時期：平成29年12月から平成30年2月まで

調査協力団体：(公社)日本建築士会連合会、(一社)日本建築士事務所協会連合会、(公社)日本建築家協会、(一社)日本建築設備設計事務所協会連合会、(一社)日本建設業連合会、(一社)日本空調衛生工事業協会、(一社)日本電設工業協会

##### ● BIM推進に向けた国の動き

- ・国は、建築分野での生産性向上に向け、令和元年6月、官民で構成する「建築BIM推進会議」を設置した。
- ・「建築BIM推進会議」においては、各分野で進んでいる検討状況の共有や建築BIMを活用した建築物の生産・維持管理プロセスやBIMのもたらす周辺環境の将来像を提示するとともに、将来像に向けた官民の役割分担・工程表を提示している。
- ・加えて、個別課題に対応するため、令和元年10月より、企画・設計・施工・維持管理までの標準的なワークフロー等を検討する「建築BIM環境整備部会」の設置や、各団体の既存会議等を部会に位置付け、更にBIMの活用に向けた市場環境の整備を推進している。
- ・建築確認申請等にBIMデータの活用が進むことにより、民間の指定確認検査機関を含め、建築確認の審査や検査の効率化が期待されるため、都としても推進していく必要がある。

#### 【プロセス横断的な活用が進んでいないBIM】

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」



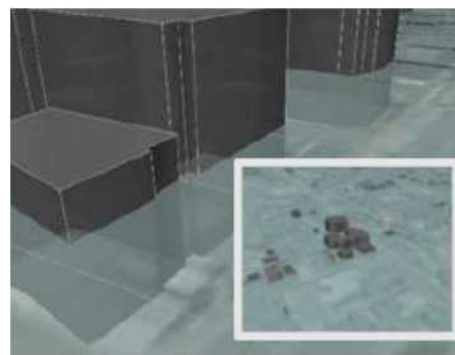
### <今後の取組>

#### ●建築行政におけるBIMの活用促進

- 将来的なBIMの活用を見据え、審査機関や設計者等からなる「建築確認におけるBIM活用推進協議会」に参画し、国や関係機関等とともにBIMを活用した建築確認におけるBIM図面審査運用に向けた準備及びBIMデータ審査の実施に向けた課題等について検討していく。
- 国と都の役割分担を明確化した上で、国の動きとも連携し、建築行政の立場から、建築物のライフサイクルを通じたBIMの活用促進を図る。

#### 【将来的なBIMの活用イメージ】

3Dデジタルマップとのデータ連携による防災・景観等のシミュレーションへの活用等



VRによる浸水シミュレーション



景観検討シミュレーション

## 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

- これまで建築規制はそれぞれの時代ごとの社会状況に対応して見直されてきた。近年では建築ストックの活用を目的として、建築基準法の規制の合理化が図られている。
- ~~今般の新型コロナ危機を契機として、住まい方や働き方などが多様化し、職住融合等のニーズが高まっている。都としても、こうした状況に対応し、建築ストックの有効活用にも資する用途変更等の円滑化を図るため、既存の許可制度の活用や建築安全条例の見直し等を検討する。~~
- ~~平成30年度の宿泊施設に係る建築物バリアフリー条例の改正後の高齢者、障害者等の施設の利用状況その他社会環境の変化等を調査し、条例見直し等の検討を行う。~~
- 令和6年4月施行の建築基準法改正に合わせ、令和7年3月、東京都建築安全条例を改正。既存建築物の増築等に際し遡及適用の範囲を見直し、緩和規定を整備した。

### (1) 建築物の用途変更等の円滑化

#### <これまでの取組>

#### ● 既存建築物の用途変更等に関する相談・普及啓発

- ・ 検査済証のない既存建築物については、窓口や電話での相談時等に、国の「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（H26.7）（以下「検査済証のない建築物に係るガイドライン」という。）の周知を図った。
- ・ 既存建築物について増改築や用途変更する場合に、建築主や指定確認検査機関からの相談や照会に応じるとともに、既存遡及が必要な既存不適格建築物の増改築等においては、全体計画認定制度を活用を促すなどの対応を行っている。

#### 国による法整備

#### R4.6 建築基準法改正（R6.4 施行）

##### <背景・必要性>

- ・ 既存不適格建築物について増改築等を行う場合、原則として建築物全体を現行基準に適合させることが必要（遡及適用）
- ・ 増改築等部分とは空間的・性能的に関係のない部分を含めて防火・避難規定等への適合を求められ、建築物の所有者等にとって時間的・費用的な負担が大きいとの指摘があった
- ・ 改正により、既存不適格建築物について、安全性の確保等を前提として、増改築時等における防火・避難規定等の遡及適用を合理化

##### <改正概要>

- ・ 小規模増改築（増改築に係る対象床面積が50㎡以下、かつ、基準時における延べ面積の1/20である場合）については、主要構造部規定、防火区画規定及び避難関係規定を遡及対象外
- ・ 防火別棟・避難別棟を増築する場合には、主要構造部規定、防火区画規定及び避難関係規定を遡及対象外
- ・ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替については、建築物の内部構造に係る規定（防火区画規定及び避難関係規定）を遡及対象外
- ・ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分が増築等の前から2以上存在する場合、区画された別棟部分のうち、増築等を行う別棟部分のみ現行基準適合を要求し、増築等を行わない別棟部分は主要構造部規定及び防火区画規定の遡及対象外

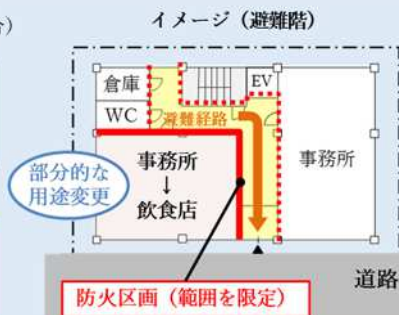
### ● 東京都建築安全条例の改正

- 令和7年3月、東京都建築安全条例を改正し、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した。

#### ○ 避難経路の防火区画（避難階を用途変更する場合）

＜現行＞  
部分的な用途変更でも避難経路全体の防火区画が必要  
( — + ..... )

＜改正案＞  
防火区画が必要な範囲を用途変更部分に限定  
( — )



- 同時に、令和4年の建築基準法の改正により、既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を大幅に拡充したことを受け、東京都建築安全条例においても、増築や用途変更等の場合に遡及範囲を限定する規定を整備した。

### ● 用途変更等の際の法規制上の課題等

- ① 用途地域の建築制限・住宅地における空き家の用途変更によるオフィス転用の利活用には、用途地域の建築制限が課題となる場合がある（例えば第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域まではオフィスは原則不可）。

- 用途地域で認められていない用途の立地を特例的に認める規制緩和手法としては、特別用途地区や地区計画の指定等の都市計画法による手法の他、建築基準法第48条ただし書きによる許可がある。

建築基準法第48条ただし書きによる許可については、騒音や振動等の市街地環境に及ぼす影響等、良好な住居の環境等の用途地域の目的を害するおそれがないと認められる計画について、その立地の妥当性や必要性を勘案し適切に運用する。

- 国土技術政策総合研究所は、令和2年7月に、空き家の用途変更による有効活用の円滑化等を期待し、地域で認められていない建物用途の立地を特例的に認める規制緩和手法の運用実態について、「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」として取りまとめた。

- 「解説」では、都市計画法等による緩和手法や特例許可の制度の使い分け、適用事例の解説を行っている。

—— 都市計画法による緩和：特別用途地区、地区計画

—— 建築基準法による許可：法第48条ただし書き許可

#### ① 特別用途地区（都市計画法第9条）による緩和

—— 地方公共団体が都市計画で定める特別用途地区内で条例により、用途規制を国土交通大臣の承認を得て緩和

—— 例）兵庫県三田市において条例を制定し、工業専用地域で工業団地のためのサービス施設（飲食店、物販店舗等）が立地できるよう用途規制を緩和

#### ② 地区計画（都市計画法第12条の4）の指定

—— 地方公共団体が都市計画で定める地区計画内で条例により、用途規制を国土交通大臣の承認を得て緩和

—— 例）東京都三鷹市で条例を制定し、特別用途地区内の既存の事務所・工場・学術研究施設が立地できるよう用途規制を緩和

#### ③ 建築基準法48条ただし書きによる許可

—— 特定行政庁が市街地環境を害するおそれがないまたは公益上やむを得ないと認めて許可

—— 利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ建築審査会の同意が必要

—— ただし、一定の用途地域内に設ける日常生活に必要な一定の建築物で、住居の環境悪化を防止する措置が講じられている場合には同意は不要

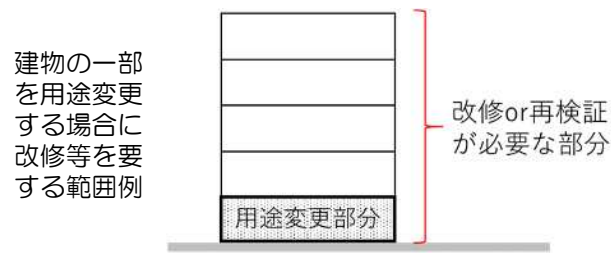
## 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

### ②建築基準法の単体規定

- ・前述のとおり、平成30年の建築基準法改正の目的の一つに、「既存建築ストックの活用」が掲げられ、用途変更に際しての規制の合理化が行われた。
- ・しかし、用途変更等に際しては建築基準法上、以下の課題がある。

#### (1)性能規定適用建物※ を転用する場合

※建築基準法施行令及び告示にない方法を用いて、建築物の安全性（防火、耐火、避難等）を有することが検証された建築物  
 ⇒建物の一部を用途転用する場合でも、建物全体での再検証が必要となり、改修範囲が建物全体に及ぶケースがある。

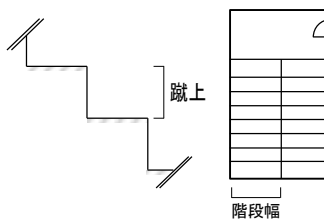


#### (2)単体規定（階段幅、蹴上寸法、廊下幅等）が厳しい用途への転用の場合

例）事務所から物販店舗等に転用する場合、階段幅、蹴上寸法が不適合となる可能性

階段の必要寸法(例:物品販売店舗面積1500㎡超の場合)

用途	階段幅	蹴上
事務所	120cm以上	20cm以下
物品販売店舗	140cm以上	18cm以下



### ③東京都建築安全条例

- ・~~既存遡及に関して部分遡及規定が少なく、改修範囲が建物全体に及ぶケースがある。~~
- ・~~性能規定による緩和がない条文もあり、建築物の敷地、構造等の状況により、用途変更が不可能なケースもある。~~

### ③建築物バリアフリー条例

- ・用途変更等に際しては建築物バリアフリー条例上、以下のような課題がある。
  - (1)特定建築物（多数の者が利用する建築物）から特別特定建築物（不特定多数又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物）に転用の場合、階段幅、蹴上及び廊下等の寸法が不適合となる可能性がある。
  - (2)既存建築物を保育所に用途転用する場合、車椅子使用者用便房（オストメイトも含む）を整備する必要がある。
- ・建築物バリアフリー条例第14条では、知事が条例の規定によることなく高齢者等が円滑に施設を利用できると認めた場合などは、条例の規定を適用しないことができることを定めている。
- ・都は、既存建築物を福祉施設等として整備することも想定し、福祉施設の利用実態等を踏まえたバリアフリー基準の弾力的な適用による施設の整備促進を図るため、高齢者、障害者等の福祉施設利用者ごとに条例第14条の認定適用に係る考え方を福祉部局とともに都内各特定行政庁に対して示した。（平成28年6月）

## 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

### <今後の取組>

#### ① 円滑な用途変更等に向けた継続的な取組

- 検査済証がない既存建築物について、国の「既存建築物の現況調査ガイドライン」（R7.3）「~~検査済証のない建築物に係るガイドライン~~」等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等との情報共有・意見交換など連携を図り、法適合状況の把握や適合していない場合の是正を促し、円滑な用途変更、増改築等が行えるよう指導する。
- 既存建築物を増改築や用途変更する場合には、建築主や指定確認検査機関からの相談や照会に応じるとともに、既存遡及が必要な既存不適格建築物の増改築や用途変更においては、全体計画認定制度の活用を周知し、円滑な運用を図るなど、既存ストックの有効活用という観点からきめ細かい対応を行う。
- 用途変更等の円滑化に係る建築基準法など法令上の課題等について、日本建築行政会議（JCBA）とも連携して引き続き検討していく。
- 令和4年の建築基準法改正を踏まえたにおいて、旧4号建築物等から新2号建築物となるものの大規模の修繕・大規模の模様替については建築確認の対象となることから、既存建築物の安全性確保を図るため、リーフレット等により周知を行うとともに、

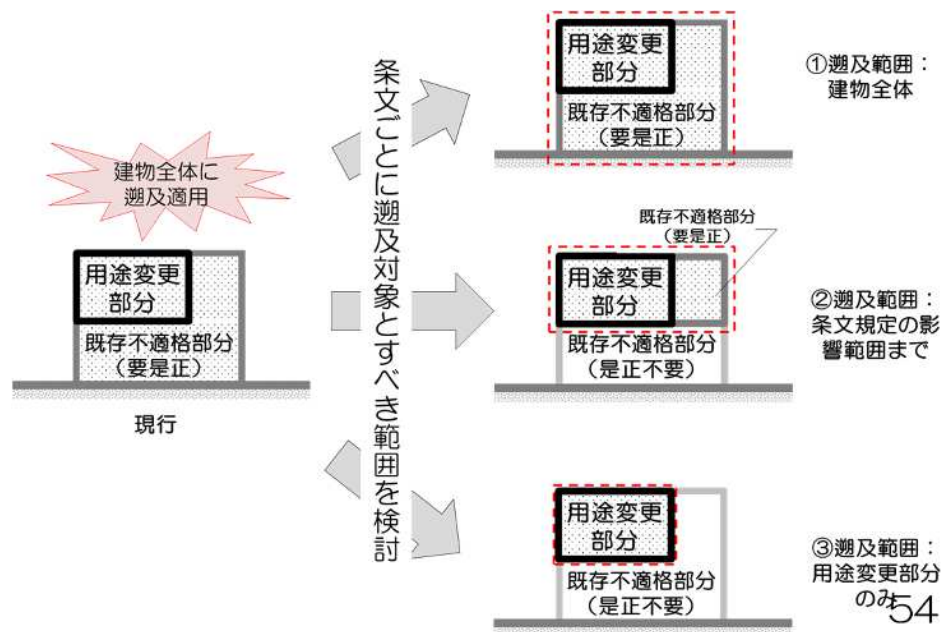
建築確認の適確な実施を図る。係る建築確認制度の的確かつ円滑な遂行及び周知徹底【新規】

#### ② 建築安全条例の見直し検討

- ~~社会ニーズの変化に応じて建物用途の変更等を柔軟に行えるよう、防火・避難上の安全性等の確保に配慮しつつ、前項の法規制上の課題を踏まえ、規制の合理化を検討する。~~
- ~~検討に当たっては、学識経験者、特定行政庁等による委員会を設置し、検討を進める。~~

#### ② 建築基準法の用途許可制度の活用

- ~~住宅地でのシェアオフィス等の需要を踏まえ、都市計画による対応とともに、周辺の住環境への影響等を考慮しながら、建築基準法の用途許可制度の適切な活用について検討する。~~



## 5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

### (2) 建築物のバリアフリー化の推進

#### <これまでの取組>

#### ●バリアフリー法17条に基づく認定制度の普及促進

- 認定制度の普及促進に向け、HPに認定制度の概要、申請書記載例など制度活用に必要な情報を分かりやすく記載したほか、都市開発諸制度を活用した大規模開発については、事前協議の場において、認定取得を誘導した。
- 令和2年度~~平成28年度~~から令和6年度までのバリアフリー法17条新規認定件数（容積率の緩和特例）は5774件である。

バリアフリー法の新規認定件数（都内）

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
13	13	8	15	8

#### ●宿泊施設のバリアフリー化

- 東京2020大会を契機としたバリアフリー化の進展等を踏まえ、電動車椅子を含む車椅子使用者がより使いやすい一般客室の整備を促進するため、平成31年に新設した浴室等の出入口の基準を強化し、浴室等に面する通路幅の基準を新設した。（R5.3）

#### ●国の動き

- 国は、東京2020大会を契機とするバリアフリー化の進展を受け、更なるバリアフリー化の推進に向け、「劇場等の客席」をバリアフリー法に基づく建築物特定施設に追加し、バリアフリー基準の義務化を可能とした。（R4.3）
- 令和6年には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の一層の促進を図るため、劇場等の客席に係る基準を定めるとともに、便所及び駐車場に係る基準を改めた。（R6.6）

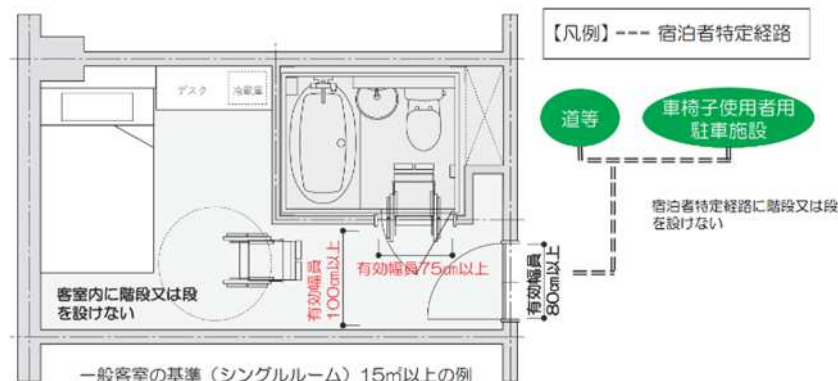
#### 宿泊施設に係るバリアフリー条例改正の概要

#### ●建築物バリアフリー条例第11条の2の新設

- 施行：令和5年10月1日  
（これ以降に着工するものが対象です。すでに着工しているものについては、計画変更を行う場合も従前の基準によります。）
- 対象：建築する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の建築物における  
**車椅子使用者用客室を除く全ての客室**（以下「一般客室」という。）

#### 一般客室内の基準 ※和室部分は除く 一部改正

- 客室内の便所及び浴室等の出入口幅  
（現行）有効70cm以上 → 有効75cm以上（客室面積15㎡以上）  
有効70cm以上（客室面積15㎡未満）
  - 客室内の便所及び浴室等の出入口に接する通路の幅※  
（現行）規定なし → 有効100cm以上（客室面積15㎡以上）  
有効80cm以上（客室面積15㎡未満）
  - 客室内に階段又は段を設けない（改正なし）
  - 客室の出入口幅有効80cm以上（改正なし）
- ※ 浴室等の出入口に接して脱衣室、洗面室等が設けられている場合  
その脱衣室、洗面室等の出入口幅 有効100cm以上（客室面積15㎡以上）  
有効80cm以上（客室面積15㎡未満）



## ＜今後の取組＞

### ① 建築物バリアフリー条例の適切な運用

- バリアフリー法及び建築物バリアフリー条例が適切に運用されるよう、都ホームページやパンフレットを活用して情報の共有を図るとともに、必要に応じて区市や指定確認検査機関に対して、技術的助言等を行う。

### ② 建築士及び建築主への普及啓発

- 建築物バリアフリー条例の内容をまとめたパンフレットの配布や都ホームページへの掲載により、制度の普及啓発を図る。

### ③ 認定制度の普及促進等

- ホームページにおいて、バリアフリー法に基づく認定制度に係る情報提供を充実し、事業者や設計者等が制度を活用しやすい環境を整備する。
- 都市開発諸制度等を活用した大規模開発については、事前協議において認定制度を活用するよう適切に誘導する。

### ④ 建築物バリアフリー普及啓発事業

- 都内在住・在学の小中学生を対象とした絵画コンクール等を実施し、将来の東京都を担う子どもたちが建築物のバリアフリーに対する理解を深め、関心を高める機会を提供し、子どもたちを起点とした都民全体への普及啓発を図る。【新規】



図 R6年度建築物バリアフリーパンフレット  
※ 表紙絵は令和5年度の絵画コンクール最優秀賞作品

#### バリアフリー法に基づく認定制度

建築物の出入口、廊下、エレベーター、便所等が建築物移動等誘導基準に適合する建築物を所管行政庁が認定する制度。認定建築物は容積不算入措置等のメリットがある。

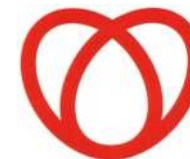


図 バリアフリー法に基づく認定特定建築物のシンボルマーク

---

## 第4章 計画の推進に向けて

- 1 施策を推進するための体制づくり等
- 2 計画のフォローアップ

- 建築物の安全性の確保を図るためには、建築物の設計から除却までのライフサイクルを通じて、建築士、建設業者、建物管理者等が、それぞれの立場から適切な役割を果たしていくことが重要であり、その実現に向けて、行政機関や関係団体等が相互に連携を図りながら、前章に掲げた施策を効率的・効果的に推進していく必要がある。
- 行政内部に目を向けると、実務的な知識・経験が豊富なベテラン職員が減少するとともに、確認件数のシェア低下により、職員が実務を経験する機会が減少しており、的確な確認検査、建築基準法に基づく許可、指定確認検査機関の指導等を実施していくために不可欠な職員の技術力の維持・向上が重要な課題となっている。
- 指定確認検査機関や建築士事務所等においても、職員の高齢化等が課題となっているなど、人材の育成・確保は、官民共通の課題となっている。

建築物のライフサイクルに応じた関係者の役割分担イメージ

建築物の ライフサイクル	主体	特定行政庁 ・ 建築主事	指定確認 検査機関	指定構造計算 適合性判定機関	建設業者 (工事管理者)	建築士・事務所 (工事監理者)	建築主・建物所有者（管理者）	
							エンドユーザー	不動産業者
設計						●	●	●
建築確認		●	●	●		●	●	●
工 事 中	中間検査	●	●		●	●	●	●
		● (工事中の事故)			●	●	●	●
	完了検査	●	●		●	●	●	●
使用時		● 定期報告 違反取締等			● 増改築工事	● 増改築 定期報告	● 増改築 定期報告	● 売買、増改築 定期報告
除却		● (工事中の事故)			●		●	●

# 1 施策を推進するための体制づくり等

## (1) 国、関係機関、関係団体等との連携の強化

- 都内特定行政庁に対してマネジメント計画を策定する際の指針として本計画を示し、都と連携した取組を求めていく。
- 行政間、指定確認検査機関、構造計算適合性判定機関との連絡会議を定期的開催し、課題等について意見交換や情報共有を行い、施策を円滑に推進していく。
- 有効な取組については、他の特定行政庁や指定確認検査機関等への取組を促すなど、調整を行う。
- 民間の建築関係団体等とも説明会の実施や「東京都建築安全マネジメント推進協議会」などの場を活用した意見交換を行い、情報共有を図る。
- 全国的な枠組の中で施策を展開しているものについては、日本建築行政会議などの場を活用し、社会状況の変化や地域の実情を踏まえながら、法制度の整備・見直しなどについて、国と意見交換を行う。

## (2) 人材の確保・育成 建築行政に必要な執行体制の構築・強化

### ①都職員の技術力の維持・向上

- 研修や資格取得等を通じて、職員の技術力の維持・向上を図る。

#### 【取組例】

- 有資格者（建築主事等）による建築確認審査等の事例を題材

にした研修の実施

- 資格取得支援制度を活用した資格取得の促進

### ②官民連携による人材の確保・育成

- 国、関係機関、関係団体等と連携し、将来にわたり、建築物の設計・審査・検査等を担う人材の確保・育成を図るための方策を検討する。

#### 【取組例】

- 都内特定行政庁、消防、指定確認検査機関等の若手職員を中心とした、合同の研修会、勉強会等の開催
- 特定行政庁、消防、指定確認検査機関等との人事交流
- 建築基準法等の規定に関する知識や ICT技術の習得をはじめとした民間団体等の主催する研修会、勉強会等への協力など

### ③建築行政に必要な執行体制の確保

- 本計画による施策の遂行や確認検査等の審査業務が減少する中であっても不可欠かつ増加する特定行政庁としての役割を担うため、人材育成、確保等の執行体制の強化を図る。

#### 【新規】

- 本計画に記載した取組は、東京都建築安全マネジメント推進協議会及び必要に応じて行政部会等を活用し、取組の進捗状況を確認していくとともに、取組の効果の検証を行う。
- 効果の検証においては、本計画の実施所管部署を中心に行い、必要に応じて本計画の内容を見直すなどフィードバックを行うものとする。

参考

東京都建築安全マネジメント推進協議会委員

区分	所属	氏名・職名
学識経験者	東京大学生産技術研究所 教授 東京大学大学院 新領域創成科学研究科 教授	中埜 良昭 清家 剛
建築関係団体	一般社団法人 東京建築士会 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 公益社団法人 日本建築家協会関東甲信越支部 一般社団法人 日本建築構造技術者協会 一般社団法人 日本建設業連合会 一般社団法人 住宅生産団体連合会 一般社団法人 日本エレベーター協会 一般社団法人 不動産協会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部	専務理事 専務理事 副支部長 JSCA東京代表 常務執行役 専務理事 専務理事 理事事務局長 副会長 副本部長
建物所有者団体	一般社団法人 東京ビルディング協会	常務理事
弁護士	第一東京弁護士会	
消費者団体	特定非営利活動法人 東京都地域婦人団体連盟	理事
金融	独立行政法人 住宅金融支援機構	地域業務第一部地域連携第二グループ長
指定確認検査機関・指定構造計算適合性判定機関	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 一般財団法人 日本建築センター 日本ERI株式会社	建築審査部担当部長 確認検査部長 確認調査部長
特定行政庁	第1ブロック代表 第2ブロック代表 第3ブロック代表 第4ブロック代表 第5ブロック代表 第6ブロック代表	建築主務課長 建築主務課長 建築主務課長 建築主務課長 建築主務課長 建築主務課長
都関係部局	警視庁生活安全部 東京消防庁予防部 住宅政策本部民間住宅部 多摩建築指導事務所 都市整備局市街地建築部 都市整備局市街地建築部 都市整備局市街地建築部 都市整備局市街地建築部	保安課長 参事 兼 予防課長 不動産業課長 所長 部長 建築企画課長 建築指導課長 建設業課長