

変更抜粋版

- 赤字…前回（令和2年度）から修正部分
- 緑字…第1回推進協議会後から修正部分
- No.○ は各委員意見対応表の番号を示す

No. 1・2

■ 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）

● 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）及び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（R7.3）

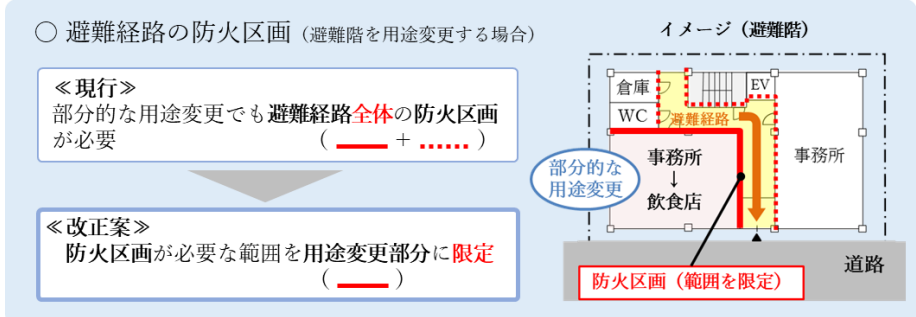
改修における建物所有者等の負担を減らし、用途変更を円滑にするため、建築物の避難階を用途変更する場合に、防火区画が必要な範囲を避難経路全体から用途変更部分に限定

● 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）

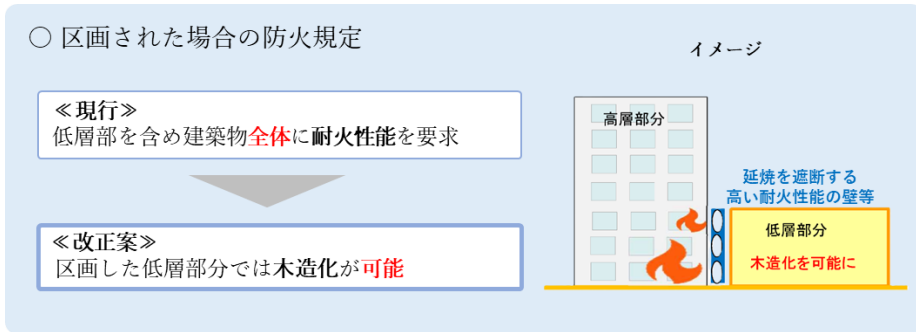
防火・避難関係規定の合理化を行った法改正を受け、延焼を遮断する高い耐火性能の壁等で区画された場合に、区画した部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能とするなど、規制を合理化



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）

第2章 建築行政を取り巻く現状

(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。
- 摘発した違反建築物は、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、段階的な是正工事計画の作成、実施を指導し、是正完了に繋げている。

● 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

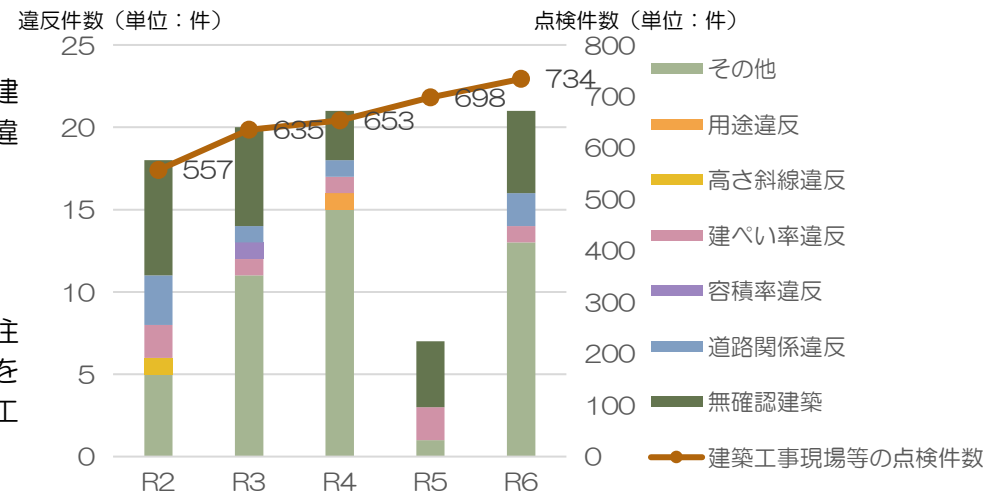
- 建築相談時等に工事監理者選任について滞ることのないよう、注意を促すほか、中間検査、完了検査、現場パトロール等の機会を捉え、工事監理者の選任のない工事現場については、速やかに工事監理者届の提出を指導した。

【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

※違反建築物の是正には、現況調査、是正計画作成、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）

- 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。

【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への継続した追跡調査を実施し、四半期に一度状況を都へ報告させ、早期改修を目指す。

No. 4

〈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】**

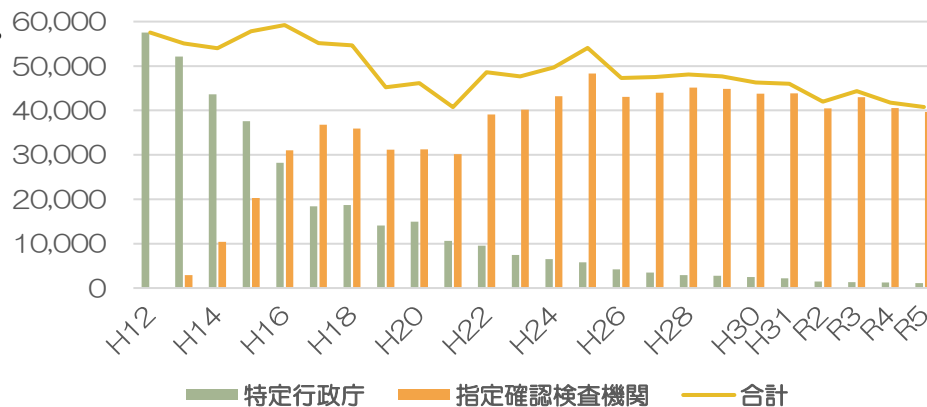
■ 建築確認・検査

- 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：

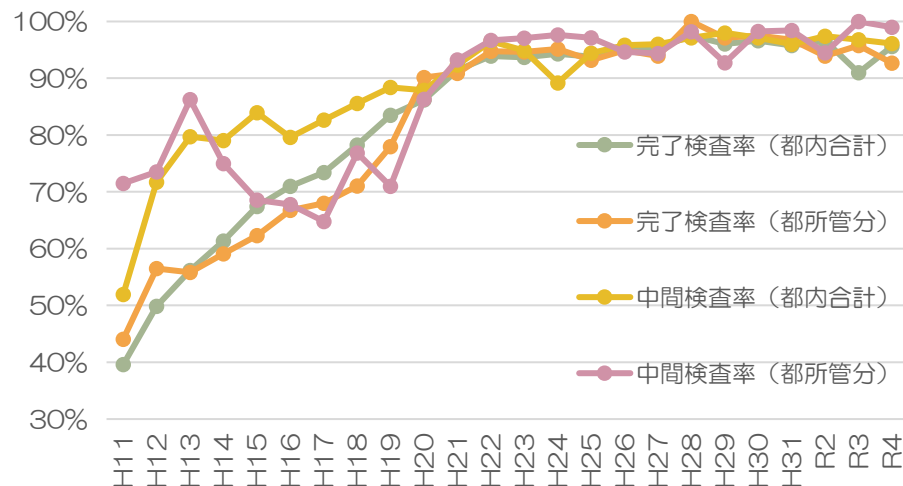
令和4年度：完了検査率：約**93%**・中間検査率：約**99%**

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



(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。

○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した。
【新規】

○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】
(令和6年度末時点登録者数13,146人)

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 執行体制の整備、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 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 ② 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 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】

2 計画の位置付けと計画期間

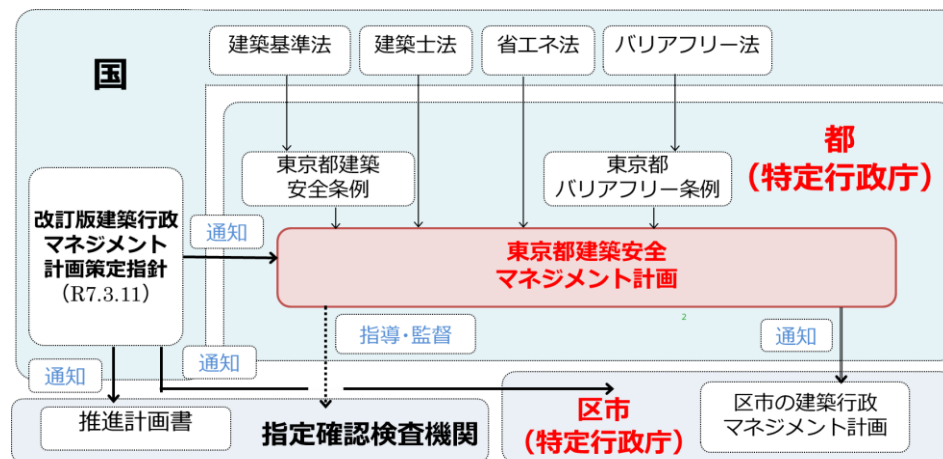
No.8

〔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※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8~~3~~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

(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。

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、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。

*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。

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

【建築確認の手続の流れ】

自主修正

● 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。



※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。
- 国が令和元年に設置した「建築BIM推進会議」の「BIMを活用した建築確認検査の実施検討部会」において、建築確認におけるBIM活用について検討が進められ、令和8年度よりBIM図面審査、令和11年度よりBIMデータ審査を開始することとしている。
- 「BIM図面審査」の開始に向けて、令和7年3月に「建築確認におけるBIM 図面審査ガイドライン（案）」、「（仮称）BIM図面審査 申請審査者用マニュアル（素案）」等が公表された。

<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、**建築確認申請等の電子化を推進し、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機能改善と共に周知を通じて、電子申請率の向上を図る。**

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。**
- ・ **区市における建築確認等のデジタル化を促進するため、電子申請システムや確認審査報告書等の電子報告について情報提供を行う。**
- ・ **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。

- ・ **確認審査報告書等の電子報告を行っていない一部指定確認検査機関に対し、電子報告を促し、より一層のデジタル化を推進する。**

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、デジタルデバイン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。また、定期報告概要書の閲覧について、写しの交付の取扱いについても検討していく。
- ・ **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。**

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等について、証明書発行事務等の効率化と利用者の利便性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。