

第1回 東京都建築安全マネジメント推進協議会 議事概要

1. 日時

令和7（2025）年10月20日（月曜日）10時00分～12時00分

2. 場所

東京都庁第二本庁舎 31階 特別会議室 22

3. 議事

（1）会長及び会長代理の選任

（2）東京都からの説明

- ①東京都建築マネジメント計画の改定について
- ②東京都建築安全マネジメント計画の主な改定概要

（3）各団体からの報告

- ①日本 ERI の電子申請について（日本 ERI 株式会社）
- ②令和7年度活動方針（建築確認における BIM 活用推進協議会）（日本建築センター）

（4）意見交換

- 東京都建築安全条例改正を説明するページで「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の施行」は無関係のはずなので削除してはいか

→ 該当の文言を削除する。

- 今回の東京都建築安全条例を改正するに至った経緯を教えてください。例えば、他県における改正に追随したということなのか。

→ 今回の改正は他県に追随した訳ではなく都独自に改正している。

経緯としては、コロナ禍を契機として、住まい方や働き方が多様化し、職住融合等のニーズの高まり等、社会状況の変化がおきていた事が発端である。

例えば、事務所ビルの上層階を共同住宅に用途変更した際、避難に使用しないにも関わらず窓先空地が必要であったため、用途変更が円滑に進まないという課題があったので、今回の改正で規制を緩和し、より円滑に用途変更が進むよう合理化している。

- 令和4年の建築基準法の改正により木造建築物の検査内容の見直しを行ったことによる、各区市の特定行政庁における実務的な影響をお聞きしたい。

→ 地域の特性上、木造2階建の建物は比較的多くはない。一方、検査確認機関を含め、検査の特例がなくなったことにより、設備・構造担当の審査検査事項の増加による影響は少なからずある。

- 令和7年4月の施行直後は申請自体が少なく、半年かけて件数が増えてきている。
- ほぼ影響はなく、相談についても特段はない。指定確認機関の方が影響は大きいと考える。
- 改正の前後は審査内容増加による職員の不足を懸念していたが、実際には申請が増えなかったため、混乱は起きていない。指定確認機関含め件数は増えた可能性がある。
- 木造住宅が多い地域であり、個別相談は若干あった。申請の件数は変化がない。
- 申請は1件のみで、大きな影響は今のところ見て取れない。

○ 指定権者へ報告する指定確認検査機関等の「不適格な確認検査」「不適当な行為」として考えられる事例を教えてください。

- 「不適格な確認検査」としては、例えば設計図書における法律違反事項の見逃し、「不適当な行為」としては、例えば本来1級検査員が担当すべき検査を2級検査員が行う行為等が想定される。

○ 建設リサイクル法に基づく工事の届出をオンライン化したことにより得られたデータと、環境局のアスベスト事前調査報告をオンライン化したことにより得られたデータを共有することで、より充実した建築物の基礎的データを集約することができるのではないかと考えたがいかがか。

- 建設リサイクル法の届出は、工事着手や分別解体等の届出であり、適切な分別解体等を行うことを目的としている。環境局のアスベスト事前調査報告は、工事を行う際にアスベスト含有建材有無の事前調査を目的としている。現状では、両制度ともに電子手続き可能ですが別のシステムとなっており、ご指摘の通り関係部署間でデータを共有することで建築物の基礎的データを集約できると考えられる。

○ 日本ERIに話を伺いたい。電子申請率50%というのは増えつつあるのか。

- 1度電子申請された方は利便性がよいということで、引き続き2度目も使用されることが多い。

○ 50%利用されているが、残りの50%の方が利用されていない理由は特定されているのか。

- 使用されない理由としては、申請される方のDX化の浸透という課題がある。首都圏の方は付いてきているが、地方の工務店等になると難しいようである。今後は少しずつ増えていこうと考えている。

○ P18の違反・是正件数については、違反件数に対し是正件数は半分程度である。積み残しがあるということか。次のページも40件中27件が是正されたとあるが、つま

りは13件残っているということになる。残っているものはどうなっているのか。

→ 担当者に確認する。

- P53 から新規記載が多く、用途変更等について、国及び都が踏み込んで緩和しており、事業を行う上で有意義であると理解している。一方で社会情勢の変化により、特に小規模なものについては見直しされているが、大規模なビルに関して既存の建物を活かしながら用途変更を含め様々な改修を行っており、P54 に用途変更等の円滑な運用に関する課題について、J C B Aと連携して引き続き検討していくと記載されている。修正の意見ではないが、こういった課題は所有者・管理者・事業者が認識しており、安全を確保したうえではあるが、時代に応じた規制が必要と考えており、引き続きの検討をお願いしたい。

→ ご意見として承る。

- 建物建て替えの際のアスベストへの対応について、解体時についてはフォローされているが、解体後に養生などがされていないままの土地については大丈夫なのか。昨今建て替えも多い。残土についても建築で規制されないのか。

→ 普及啓発活動として配っているパンフレットに、飛散防止のため適切な養生を行い、工事を行うよう記載がされている。引き続き普及啓発していきたい。

- B I Mの推進について、人口が減っている今、専門家の育成が必要とされている。分野は違うが、電気の分野では若い人に対する育成を行う動きがある。審査機関でもタイアップ等して若い人を育成して欲しい。

→ P59にあるように、I C T技術の習得をはじめとした民間機関の研修などがある。今回の計画にも含まれているため、周知していきたい。

- P24 の建築士の指導監督について、建築士法 27 条に基づき相談や指導を行っているが、実際には権限がないので、相談を受けるだけで実効性がない。記載には特定行政庁からとあるが、可能であれば特定行政庁等などに修正して欲しい。

→ 担当者に確認する。

- P5 について、右下に都所管検査率が出ているが1万㎡を超える建物については、ほとんど検査を受けていると考えられる。誤解を与えかねないと思われる。

→ 担当者に確認する。

- 先ほどの残土やアスベストの件について、工事中はカバーできているという話であったが、工事が終わった後について言及しなくてよいのか。

→ アスベストに関してはステージごとに根拠法令等が変わってくる。今回は建築安全マネジメント計画ということで、建築に関することとなり解体工事中がメインとなる。残土に関しては、解体時にかなり厳重に行っているはずなので、基本的にはないと考えているが、そもそも建築行為ではなくなってくる。貴重な意見として賜りたいと考えている。

○ 杉並区の擁壁倒壊の件について、住宅に被害を与えている。既に危険な擁壁は他にもある指摘されている。次回だと遅いと思うのだが、安全対策として計画に盛り込むではいかがか。

→ 建築安全マネジメントとは別のところで調査等が行われているところであるが、状況等について共有できないか内部で検討する。また今回の改訂に盛り込むには情報が足りない。擁壁も建築物の工作物となっている場合もあれば、盛土として土木分野も絡んでくるので広い議論が必要となってくることから、今回の改訂には間に合わないというのが率直な意見である。

○ 後から追加することは可能か。

→ これまでは5年毎の改定を基本としてきたが、重大な事案が多く発生すれば5年を待たずして改訂するということも考えられる。

○ P54 建築基準法の用途許可制度の活用というのがある。用途変更をやすくするための3つの考え方が示されている。3つ目の「用途変更部分のみを是正をし、それ以外の是正が不要とされた。」この文脈に基づいて、P8の安全条例の8条区画のみや改修範囲のみの是正をすれば良い、既存に関しては遡及をしなくても良いという解釈になっている。設計側としては有益である一方、確認申請が不要なものは適合されないのではないか。そこで提案したいのだが、是正すべきということを所有者・管理者に示すことがよいと考えたがいかがか。

→ 安全条例と建築基準法を分けて考える必要がある。安全条例の話でいえば、8条区画に関して確認申請が不要なものについては不要ということになっているので、建築基準法8条の維持保全という観点になってくると考えられる。その他、イメージの突合せができていない可能性があるのでは、協議会後に個別に回答したい。

○ P35の前回計画から削除された内容については、既に達成しているという認識でよいか。関連して、P41に応急危険度判定について記載があり、派遣に関しては熊本地震のことが書かれているが、東京都は能登半島地震の際も派遣しているのではないか。判定員が増えているのはよいが、資格要件を満たすのが例えば1万人だったとし、そのうち170名としたら参集率として気になる。東日本大震災の時には参集率が約30%であった。地震で影響を受けるであろう建物の数に対して、体制は整っ

ているのか。

→ P35 で削除された内容については、P41 に応急危険度判定の資格要件の緩和などで新規に言及している。その他については、担当者に確認する。

○ DXに関しては、日々進歩していくと思うので適宜改訂ということは考えられるが、いつまでにどのようなシステムの体制となるのか。P46 の項目で全てなのか。

→ P46 の 6 種類のシステムが現在稼働中であり、現時点で分かっているのはP46 のものが全てである。

- ・事務局より各委員から追加で質疑事項がある場合に、10月31日までに送付を依頼する旨の周知をした。
- ・第2回協議会は2026年1月19日午前に開催予定である。

以上