

東京都建築安全マネジメント計画改定素案概要

第1章 はじめに

■ **改定の背景・目的** 現行計画の取組状況を把握・検証し、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危機を契機とした新たな都市づくりの方向性等も踏まえ、計画を改定し、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

■ **計画期間** 令和3年度から令和7年度までの5年間

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

- 平成30年4月以降、共同住宅における仕様不適合事案が相次いで発覚。今後、同様な事案の再発防止に取り組むことが必要
- 平成30年6月に建築基準法が改正。用途変更時の確認申請が不要となる小規模建築物について、用途変更後も適法な状態が維持されるよう、適切な維持管理の徹底が必要

2 社会情勢の変化と新たな課題

- 近年、大規模風水害が頻発するなど、災害リスクが高まっており、建築物における浸水対策等の強化が必要
- 新型コロナ危機も契機として、都民サービスを一層向上させるため、建築行政手続のデジタル化の推進が必要
- 住まい方や働き方の多様化に伴う職住融合ニーズの高まり等を踏まえ、建物の用途変更等の更なる円滑化を図ることが必要

第3章 推進すべき施策（詳細は別紙参照）

1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

- 工事監理ガイドライン等に基づき、適切に工事監理を行うよう周知
- 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、検査時に確認 など

2 既存建築物等の安全確保

- 用途変更を行った小規模建築物を把握し、建物所有者等に対して用途変更後の維持管理状況についての報告を求める など

3 事故、災害への対応

- 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置等、建築物における浸水対策を促進するための更なる方策を国や区市と検討 など

4 建築分野におけるDXの推進

- 建築物の安全性を確保する上で重要な手続である建築確認等について、率先してデジタル化に取り組むとともに、区市や指定確認検査機関にもデジタル化への取組を促す（来年度システム設計等に着手。令和5年度運用開始予定。）など

5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

- 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、建築安全条例の規制の合理化を検討
- 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活用について検討など

第4章 計画の推進に向けて

■ **施策を推進するための体制づくり等** 国、関係機関、関係団体等との連携の強化、人材の確保・育成

■ **計画のフォローアップ** 東京都建築安全マネジメント推進協議会等を活用し、取組の進捗状況を確認・検証し、必要に応じて計画を見直し

1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保

1) 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
- 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、完了検査及び工事監理の徹底などが課題
- 国、特定行政庁間でリスク情報の早期共有による不適合事案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必要

● 中間・完了検査の確実な受検に向けた取組(P16第3章1(1)②)

- 検査時に、工事監理状況を確認
- 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周知し、確認申請図面どおりに施工されていることを確認

● 適切な工事監理(管理)の徹底(P20第3章1(2)①)

- 「工事監理ガイドライン」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周知徹底

● 関係部署等と連携した違反対策の推進(P20第3章1(2)②)

- 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、国に迅速に報告
- 行政連絡会や日本建築行政会議(JCBA)の場を活用し、違反に係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

2 既存建築物等の安全確保

2) 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年の建築基準法改正により、小規模建物の福祉施設等への用途変更の際し、手続きの合理化が図られ、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
- 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

● 平成30年建築基準法改正への対応(P30第3章2(1)⑦)

- 用途変更の際して建築確認の手続き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、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

● 建物所有者等への普及啓発(P30第3章2(1)④)

- 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り、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、必要な普及啓発を実施

3 事故、災害への対応

3) 風水害への対応

- 令和元年の台風第19号では、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、一週間以上電気や水道などのライフラインが使用不能となる被害が発生
- 令和元年の台風第15号では、ゴルフ練習場の鉄柱の転倒や住宅の屋根瓦が飛散する等の被害が発生
- 大規模水害に対応するために、インフラ整備と併せて建物側での対応も必要
- 構造部材の転倒、瓦等の飛散防止のため、建築物等の強風対策が必要

● 建築物の浸水対策 (P40第3章3(2)①)

- 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、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
- 関係機関、関係団体等と連携し、設計者等に対し、「電気設備の浸水対策ガイドライン」を周知
- 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、先進的な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聞きながら、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

● 垂直避難が可能なスペースの確保 (P40第3章3(2)②)

- 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

● 建築物の強風対策 (P40第3章3(2)③)

- 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、関係機関、関係団体等と連携し、設計者等に対し周知
- ゴルフ練習場所有者等に対して、鉄柱等の調査、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

4 建築分野におけるDXの推進

1) DXの進展

- ▶ 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
- ▶ 中でも、建築確認、定期報告等の建築行政手続きは、建築物の安全性を確保する上で重要な手続きであり、デジタル化を進め、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図ることが必要
- ▶ 確認審査・検査事務の効率化、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

● 建築行政手続きのデジタル化（P46～48第3章4(1)）

- ・ 都は国とも連携しながら、率先して建築行政手続き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。

【デジタル化の取組】

① 建築確認等

- ・ 都の率先した取組（都独自システムの構築等）
- ・ 区市・指定確認検査機関等の取組促進
- ・ BIMの活用

② 定期報告、建築計画概要書の閲覧等の手続きのデジタル化

● 建築行政におけるBIMの活用促進（P50第3章4(2)）

- ・ 都の建築行政におけるBIMの具体的な活用策や将来像のとりまとめ及びその実現に向けた課題整理や対応策の検討
- ・ 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

5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等

2) 用途変更等の円滑化

- ▶ 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、働く場と居住の場の融合が起こっていく可能性
- ▶ オフィス需要の変化により、老朽化した中小ビルなどは、余剰が発生するおそれ
- ▶ こうした状況の変化に対応し、建物ストックの有効活用を図っていくことが重要であるが、建築基準法等による建築規制が障害となる可能性
- ▶ ポストコロナを見据え、用途変更等を円滑に行えるよう建築規制の見直し等が必要

● 建築安全条例の見直し検討（P54第3章5(1)②）

- ・ 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、規制の合理化を検討

● 建築基準法の用途許可制度の活用（P54第3章5(1)③）

- ・ 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活用について検討