

# 東京都建築安全マネジメント計画

平成23年3月策定

平成28年4月改定

東京都

# 目 次

<b>第1編 計画の骨子</b> .....	<b>1</b>
1 建築安全マネジメント計画とは .....	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
(3) 本計画の位置づけ.....	1
2 これまでの経緯.....	4
(1) これまでの計画.....	4
(2) 成果・実施状況と課題.....	4
(3) 社会情勢の変化と新たな課題.....	4
3 計画の改定について .....	7
(1) 改定の趣旨 .....	7
(2) 改定計画について.....	7
(3) 改定後のフォローアップ .....	7
<b>第2編 推進すべき施策</b> .....	<b>8</b>
1 設計・工事段階における業務の適正化による違反の未然防止.....	8
(1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施.....	8
(2) 指定確認検査機関等の業務の適正化.....	12
(3) 建築主等への啓発.....	14
(4) 建築士事務所等の業務の適正化 .....	15
(5) 建設業者の業務の適正化.....	17
(6) 設計図書の内容を踏まえた適切な工事施工の実施.....	18
(7) 建築物のバリアフリー化の推進 .....	19
2 既存建築物等の安全確保 .....	20
(1) 特殊建築物の適切な維持管理の徹底 .....	20
(2) 重大事故につながる恐れのある特殊建築物等の違反对策の徹底 .....	23
(3) 建築物の耐震化の促進 .....	25
(4) アスベスト対策等の推進 .....	29
(5) 昇降機の安全性の確保 .....	31
(6) 液状化対策の推進.....	32
(7) 超高層建築物における長周期地震動対策の推進.....	33
(8) 非構造部材の脱落防止対策の推進 .....	34
(9) 既存建築ストックの利用促進.....	35
3 事故、災害への対応 .....	38
(1) 事故発生時の対応.....	38
(2) 自然災害への対応.....	39

<b>第3編 執行体制の整備等 .....</b>	<b>41</b>
1 建築物に係る情報の整備・活用 .....	41
2 社会状況に対応した建築規制の見直し .....	43
3 執行体制の整備 .....	44
参考 .....	<b>46</b>



# 第1編 計画の骨子

## 1 建築安全マネジメント計画とは

### (1) 背景

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 90%を超えている（図 1 参照）。行政の業務の主体が違反是正へシフトしてきており、建築行政の実効性の確保に向けた民間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。

また、これと同時に構造計算書偽装問題やエレベーター等の相次ぐ重大事故の発生（表 1 参照）等により、建築物の安全性等の確保に対するための取組が求められてきた。平成 27 年 10 月に横浜市の共同住宅を発端とし、くい工事における施工データの流用等が判明した一連の事件を契機に、工事管理（監理）体制のあり方についても、今後の重要な課題となっている。

### (2) 目的

本計画は、都市における住生活や経済活動等を行う上で重要な基盤となる建築物について、安全なストックを形成・維持していくことを目標とし、そのために行うべき都の取組について、

- ・ 新築時はもとより、既存ストックの安全性の確保（安全性向上も含む。）に向け必要な事項
- ・ 建築物の安全確保に向け、建物所有者、建築主、建築士事務所や建設業者等の都民・企業等がそれぞれ適切に役割を果たしていくために必要な事項
- ・ 段階的な施策の実施等、計画的取組及びその進捗状況の管理に関する事項

を明らかにし、今後、都が展開すべき建築行政の指針を示すことを目的とする。

### (3) 本計画の位置づけ

平成 26 年 12 月、都は「東京都長期ビジョン」を策定し、「『世界一の都市・東京』の実現」という東京が目指す将来像を達成するための基本目標や政策目標、その達成に向けた具体的な政策展開等を明らかにした。本ビジョンは、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催時とおおむね 10 年後の東京の姿を示すものであるが、その 8 つの都市戦略<sup>1</sup>のうち、都市戦略 4「安全・安心な都市の実現」を踏まえ、建築物の安全・安心の向上に関する事項の実現を目指し、具体的取組等を定める必要がある。

1 東京都長期ビジョンに示された 8 つの都市戦略

【基本目標Ⅰ】史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現

都市戦略 1：成熟都市・東京の強みを生かした大会の成功、都市戦略 2：高度に発達した利用者本位の都市インフラを備えた都市の実現、都市戦略 3：日本人のこころと東京の魅力の発信

【基本目標Ⅱ】課題を解決し、将来にわたる東京の持続的発展の実現

都市戦略 4：安全・安心な都市の実現、都市戦略 5：福祉先進都市の実現、都市戦略 6：世界をリードするグローバル都市の実現、都市戦略 7：豊かな環境や充実したインフラを次世代に引き継ぐ都市の実現、都市戦略 8：多摩・島しょの振興

その実現のためには、建築物に係る法令・制度のうち、建築基準法、建築士法、建設業法、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」）、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」）等建築物の安全・安心の向上に関する法令に基づき、安全性を確保するための実効性のある取組が必要であるが、本計画はその具体的取組を定めるものである。

また、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る（図2参照）。さらに、指定確認検査機関においても、建築確認手続等の運用改善推進計画書<sup>2</sup>の策定が求められていることから、都内を業務区域とする同機関に対して、本計画により都の方針を示すことで、よりの確な業務の実施を促していく。

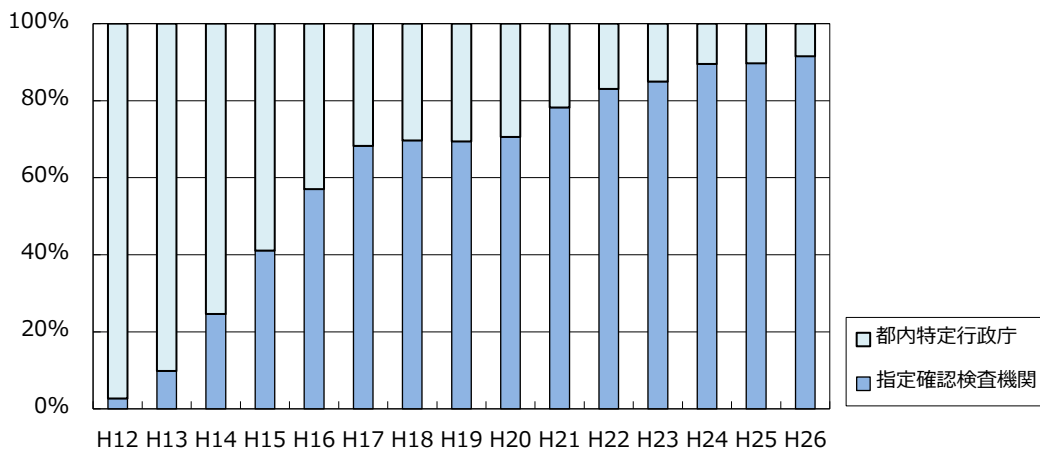


図1 建築確認における特定行政庁と指定確認検査機関の取扱い件数の割合の推移

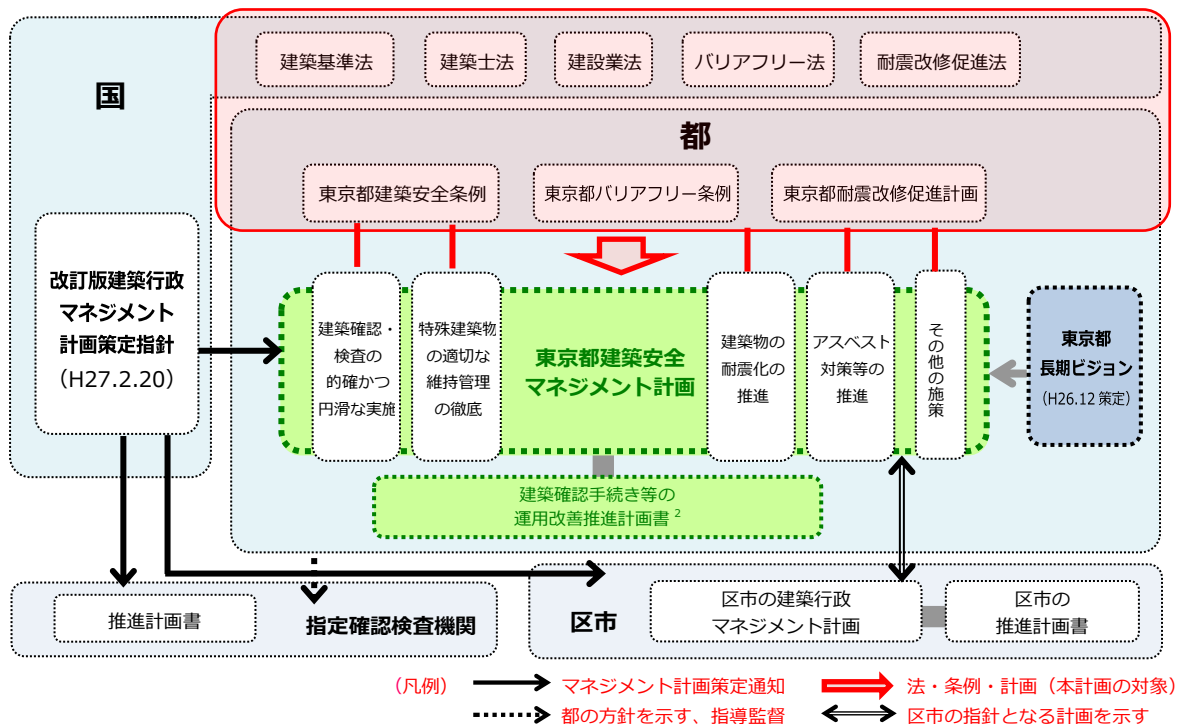


図2 計画の位置づけ

<sup>2</sup> 推進計画書：国土交通省の建築行政マネジメント策定指針に基づき、特定行政庁及び指定確認検査機関が建築確認に係る審査期間の短縮及び審査過程のマネジメントについて作成する計画書（都は平成22年6月策定）

表1 近年、建築物等において発生した主な事故一覧

発生年月	事 故 内 容	
H24.2	品川区	荷物用エレベーターにおける転落事故 ・荷物の搬入作業をしていた作業者が転落し、死亡。
H24.5	広島県福山市	ホテル火災 ・RC一部木造4階建てが焼損。7名死亡、3名負傷。
H24.10	石川県金沢市	エレベーターにおける戸開走行事故 ・人荷用エレベーターが戸開状態で上昇し、従業員がかごと乗り場に挟まれ死亡。
H24.12	愛知県名古屋市	飲食店小荷物専用昇降機における挟まれ事故 ・従業員が小型昇降機の内部を清掃中に上昇し、扉とかごに挟まれて死亡。
H25.2	長崎県長崎市	認知症グループホーム火災 ・S造一部木造4階建てが焼損。5名死亡、7名負傷。
H25.4	千代田区	エスカレーターにおける挟まれ事故 ・駅構内のエスカレーターの手すりベルトと内デッキの間に指を挟み、6名負傷。
H25.10	福岡県福岡市	診療所火災 ・RC造一部S造、地上4階地下1階建てが焼損。10名死亡、5名負傷。
H26.6	中野区	エスカレーターにおける挟まれ事故 ・駅構内のエスカレーターの降り口ステップ付近の破損部分に足を挟まれ、2名負傷。
H27.2	新宿区	外壁タイル落下事故 ・雑居ビルの7階付近の外壁からタイルが落下、負傷者なし。
H27.2	北海道札幌市	看板落下事故 ・飲食店の看板が落下、1名負傷。
H27.5	神奈川県川崎市	簡易宿所火災 ・木造2階建て2棟が焼損。10名死亡、負傷者多数。
H27.10	広島県広島市	飲食店火災 ・木造2階建てが焼損。3名死亡、3名負傷。

## 2 これまでの経緯

### (1) これまでの計画

東京都では、都内特定行政庁や関係団体と連携して、中間・完了検査の受検促進など建築規制の実効性を確保するための取組を実施するため、「東京都建築物安全安心実施計画」（平成 11 年度～20 年度）を策定した。

続いて、都内の建築物の安全確保に向けた取組を計画的に実施するために、上記計画の要素に加え、制度や仕組みをよりの確かつ有効に運用するための執行体制の整備、進め方、情報の活用などマネジメントの視点を重視した「東京都建築安全マネジメント計画」（平成 22 年度～26 年度）（以下「旧マネジメント計画」という。）を策定し、これに基づき取組を進めてきた。

### (2) 成果・実施状況と課題

都内における建築確認済証を取得した建築物の検査済証交付率<sup>3</sup>は、平成 20 年度約 86%が平成 25 年度約 94%に達する等の成果を得た（図 3，4 参照）。しかしながら、依然として完了検査済証の交付を受けない物件が存在するなど、違反建築物対策として検査率向上に向けた取組は引き続き実施していく必要がある。

本来、建築基準法の規定の多くは、新築等の建築行為を行う時点のみではなく、その後の使用段階においても常時適用される状態規定である。建築物の安全確保のためには、常に適法な状態を保ちながら使用し、改修工事実施時には適法に設計・施工するとともに、安全性を維持するための修繕等を適切に実施することが重要である。

また、特殊建築物等<sup>4</sup>の定期調査報告率については、年々向上傾向は見られるものの、未だ多くの未報告物件が存在している状況であり（図 5 参照）、報告率の向上に向けた取組が必要である。

### (3) 社会情勢の変化と新たな課題

旧マネジメント計画の策定以降、建築各種制度に関しては、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 20 号）や建築基準法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 54 号）、建築士法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 92 号）が施行されるとともに、東京都にあつては東京都建築安全条例の一部を改正する条例（平成 27 年東京都条例第 39 号）が施行されるなど、社会情勢等の変化に対応できるような見直しが行われた。

また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催が決定し、平成 26 年 12 月には、「世界一の都市・東京」をスローガンに、東京都長期ビジョンが策定された。長期ビジョンでは、史上最高のオリンピック・パラリンピックの実現と将来にわたる東京の持続的発展の実現が基本目標とされ、今後、建築行政もその実現に向けた取組が求められていく。

3 中間検査受検率及び完了検査済証交付率の推移については、P.5 の図表 3、4 を参照

4 特殊建築物等：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



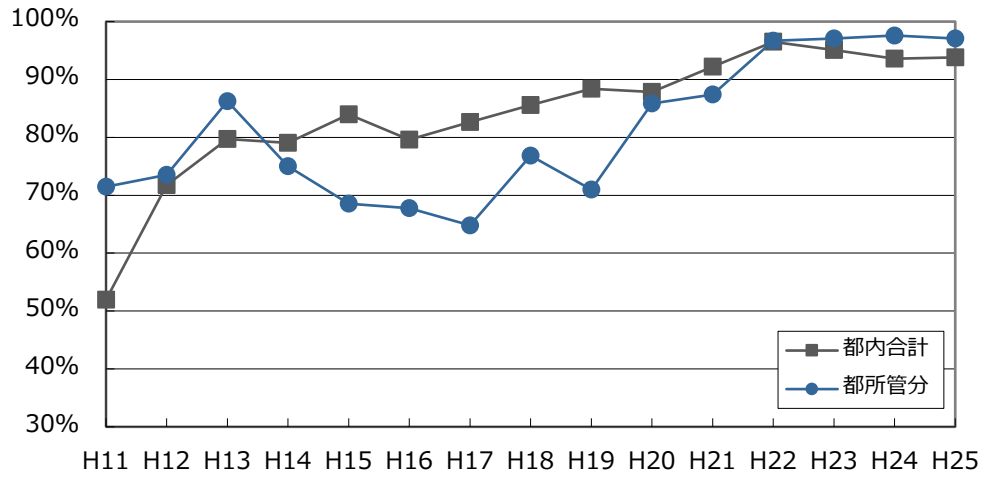


図3 中間検査受検率の推移

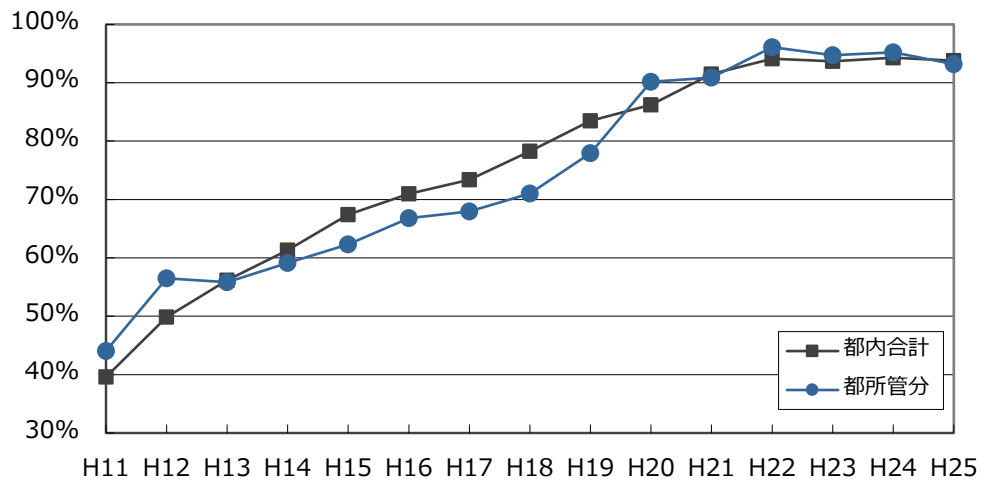


図4 完了検査済証交付率の推移

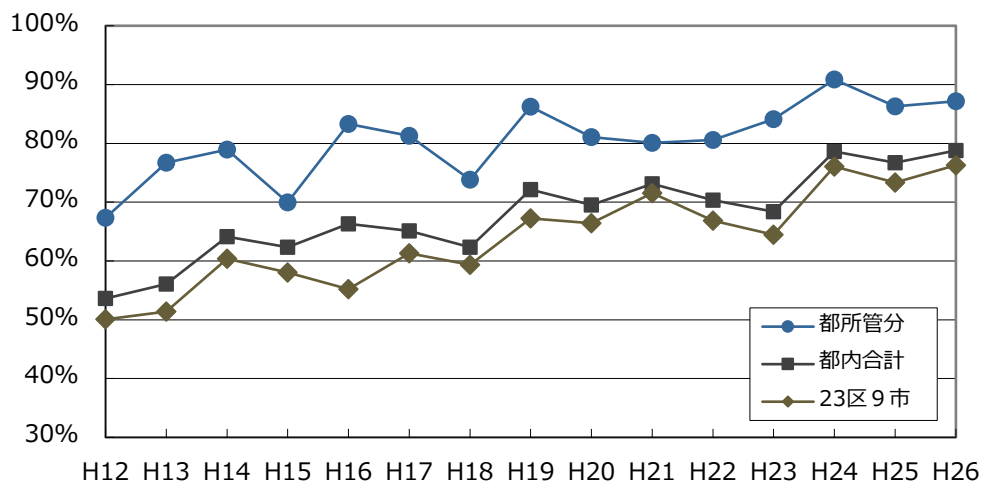


図5 特殊建築物等の定期調査報告率の推移

平成 27 年 9 月には、東京都住宅政策審議会にて「東京におけるマンション施策の新たな展開について」の答申があり、将来、管理不全に陥るマンションが増加する恐れがあることから、管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援や、管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善、管理の適正化に向けた市場の環境整備等を提言している。それを踏まえ、都は、マンションの適正な管理や再生の促進を目指した「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定したことから、住宅政策とも連携して取り組む必要がある。

さらに、平成 27 年 10 月以降、横浜市の共同住宅を発端とし、くい工事における施工データの流用等が全国の複数の現場で発覚した。それらの事件の発生をきっかけとし、設計図書の内容を踏まえた適切な施工がなされるよう、工事管理、工事監理等に対する特定行政庁や指定確認検査機関等の対応策が、今後の重要な課題となっている。

このような建築行政を取り巻く社会情勢の変化により新たな課題が発生しており、これらに早急に対応していく必要がある。

一方、行政内部に目を向けると、建築行政を担うベテラン職員の退職や、建築確認検査以外の業務の多様化・増加に伴い、知識・技術の継承、行政職員の技術力の維持・向上も大きな課題となっている。

こうした社会情勢の変化を踏まえ、課題等に対応するためには、建築主や建物所有者を中心とした適切な役割分担の下に、建築物のライフサイクルに応じて取組を進めていく必要がある(表 2)。

表 2 建築物のライフサイクルに応じた役割分担のイメージ

建物の流れ	主体	特定行政庁 ・ 建築主事	指定確認 検査機関	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	
						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		● 定期調査報告 違反取締等		● 増改築工事	● 増改築 定期調査報告	● 増改築 定期調査報告	● 売買、増改築 定期調査報告
除却		▲ (工事中の事故)		●		●	●

### 3 計画の改定について

#### (1) 改定の趣旨

第1編で述べたように、建築行政を取り巻く新たな課題に対応しながら、東京都長期ビジョンにおける都市戦略「安全・安心な都市の実現」を目指し、中長期的な取組を行う必要がある。そこで、引き続き建築物の安全性を確保していくために、旧マネジメント計画を改定し、引き続きマネジメント計画に基づく取組を継続していく。

改定にあたっては、一定の成果を上げたこれまでのマネジメント計画の内容を基本にし、近年発生した事故や事件等を受け類似用途の建築物や同様事案の対応を検討し、さらに、既存ストックの活用など社会背景の変化等も踏まえつつ、本計画の内容に反映する必要がある。また、前回の計画策定時から、各種法律など新たな制度の改正が行われており、その内容を踏まえた計画とする必要がある。

なお、次の視点を踏まえ、改定にあたることとする。

- ・ 限られた経営資源を効率的・効果的に活用し、建築ストックの実態把握に努めながら、各種法制度の実効性を確保すること
- ・ 関係者が建築物の安全確保の目標を共有し、施策の体系化・重点化を図りながら、計画的に取り組んでいくこと

#### (2) 改定計画について

##### ■計画の対象

本計画の対象は、建築物に係る法令・制度のうち、建築物の安全・安心の向上に関するもの（建築基準法、建築士法、建設業法、耐震改修促進法、バリアフリー法等）とする。

##### ■計画の実施期間

本計画の実施期間は、平成28年度から32年度までの5年間とする。

#### (3) 改定後のフォローアップ

本計画に記載した取組は、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、年度ごとに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。

## 第2編 推進すべき施策

### 1 設計・工事段階における業務の適正化による違反の未然防止

#### (1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施

##### <現状と課題>

- 特定行政庁による建築確認のシェアの縮小
  - ・ 都所管建築物に係る平成 26 年度の建築確認件数約 9,200 件のうち、約 87%は民間の指定確認検査機関によるものであり、都による確認件数のシェアは年々減少している。
  - ・ このことにより、職員が実務を経験する機会が減少しているが、今後も確認検査や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は、職員の技術力の維持が不可欠である。
  - ・ そのため、ベテラン職員の退職と相まって、確認検査等に必要なノウハウを維持していくことは喫緊の課題となっている。
- 検査率の上昇と未受検建築物の存在
  - ・ 都内の完了検査済証の交付率は、平成 11 年度は約 39%であったが平成 25 年度には約 94%まで上昇し、新築時における建築確認検査制度の実効性は高まっている。
  - ・ しかし、完了検査未受検の建築物は都所管建築物だけでも年間約 600 棟存在し、これらの中に、確認済証を取得後、工事段階で違反建築物になっているものがあっても把握できない状況である。
  - ・ 完了検査の受検を徹底させるためには、指導体制の整備とともに、未受検が生じにくい環境をつくる予防的取組も重要である。
  - ・ また、検査済証がない既存建築物について、増築等の機会を捉え、「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」（平成 26 年 7 月国土交通省策定・公表）（以下「検査済証のない建築物のガイドライン」という。）を活用するなど法適合状況の調査を行い、適切な建築物として是正指導していく必要がある。
- 審査日数の短縮の要請
  - ・ 耐震偽装問題の発生を受け、国は、建築確認・検査の厳格化等により、建築物の安全性の確保を図るため、平成 18 年に建築基準法等を改正し、18、19 年に施行した。
  - ・ その後、建築確認手続等の運用改善を図るため、建築基準法施行規則改正を行い、平成 22 年 6 月 1 日に施行し、柔軟な審査を可能とするとともに、審査期間短縮を各特定行政庁に要請している。
  - ・ 審査日数短縮のために安全性が疎かになってはならず、期間短縮の工夫をしつつ建築物の安全性を確保することが必要である。
  - ・ 平成 26 年の建築基準法の改正に基づき、平成 27 年 6 月より、構造計算適合性判定を確認審査から独立させ、建築主が直接申請できる仕組みに改められた。建築主が指定構造計算適合性判定機関や申請の時期を選択できるようになり、建築物の安全性を確保しつつ審査日数の短縮が期待されるが、構造計算適合性判定が的確に行われるよう建築主等や指定構造計算適合性判定機関との連携が重要となる。
  - ・ また、構造計算適合性判定が必要な建築物の確認審査において、比較的簡易な構造計算である許

容応力度等計算（ルート2）（以下「ルート2」という。）について、構造計算に関する高度の専門知識及び技術を有する建築主事等（特定建築基準適合判定資格者）が確認審査を行う場合には、構造計算適合性判定の対象外となった。

## <今後の取組>

### 取組の視点

- ・ 都が保有する情報やノウハウを効果的に活用し、的確かつ効率的な審査を実施できる環境を整備する。
- ・ 検査未受検の建築物等に対し、重点的な取組を実施する。

取 組	実施スケジュール
<p>《確認審査段階》</p> <p>① 審査能力向上に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認審査等に必要な関係規程、通知等の各種資料を整理し、指定確認検査機関や設計者等との情報の共有化を推進する。</li> <li>・ 確認審査業務を担当する職場が合同で、事例を題材にした研修を実施する。</li> </ul> <p>② 確認検査事務の着実な執行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認の審査時に、現況の状況写真等の提出を求めたり、現地調査を行ったりすることにより、違反建築の抑制を図る。</li> <li>・ 推進計画書に基づき、的確かつ円滑な審査を実施するとともに、実施結果の検証や法令改正等の状況により、必要に応じて推進計画書の見直しを行う。</li> <li>・ 平成 27 年 6 月施行の改正法による構造計算適合性判定制度の見直しや構造計算適合性判定の対象建築物、都の建築主事へ建築確認・計画通知を申請する場合の手続きについてリーフレットやホームページ等を活用し、周知を行う。</li> <li>・ 確認審査において、特定建築基準適合判定資格者が行うルート2の審査を円滑に実施できるよう、職員の能力を確保し、安定的な審査体制を構築する。</li> </ul> <p>《工事実施段階》</p> <p>③ 中間・完了検査の確実な受検に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法による確認済の表示（建築基準法施行規則第 68 号様式）に中間検査予定日を記載するよう指導する。</li> <li>・ また、中間検査に合格した場合は、確認済の表示に合格した旨を表示するよう指導する。</li> <li>・ 定期的な工事現場のパトロールの実施や電話による案内等により、工事監理者等に対して中間・完了検査受検を促す。</li> <li>・ 中間検査、完了検査時に工事監理者の立会を徹底する。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定工程終了・工事完了の予定日前に注意を喚起するとともに、予定日を過ぎて検査申請のない建築主に対し督促を行う。その際、民間の指定確認検査機関が建築確認したものについては、当該機関から建築主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分担して実施する。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<p>④ 適切な工事監理（管理）の徹底</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リーフレットやホームページにより、工事監理業務の重要性について広く周知を図る。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認済証の交付時に、建築主や工事監理者、工事施工業者等に向けた工事監理（管理）業務の重要性を周知させるリーフレットを配布する。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認済証の交付時に工事監理者が定められていない場合は、建築確認申請書の副本返却時に、リーフレットや工事監理報告書（様式）の配布を行うなどし、工事監理業務の重要性を周知させる案内とともに、工事監理者選任届の用紙を添付し、届出の徹底を図る。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事監理者の選任のない工事現場について、工事中予定日以後に現場パトロールや連絡等を行い、建築主に対して工事監理者選任の督促を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認済の表示に、工事監理者を記載するよう指導する。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<p>⑤ 仮使用認定制度の適確な運用</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相談窓口において、仮使用認定制度の周知を行う。</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「建築基準法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号又は第 18 条第 24 条第 1 号に基づく仮使用認定に関する処理要綱」（平成 27 年 6 月 1 日改正）や工事中建物の仮使用手続きマニュアル（（一財）日本建築防災協会発行）（以下、「仮使用マニュアル」という。）に基づき、事務処理や審査等を行い、的確な認定を行う。</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、運用の整合性を確保する。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仮使用マニュアルに基づき、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（法第 90 条の 2 第 1 項）の徹底や、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（法第 90 条の 3）の周知を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<p>⑥ 工事中の建築物の安全確保の徹底</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中の施工中に使用を続ける建築物については、仮使用認定制度や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的確な運用を行い、工事中の安全性を確保する。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、相談窓</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p>

<p>口及び現場検査において、必要な是正指導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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については、相談窓口において、周知徹底を図る。</li> </ul> <p>《工事完了後》</p> <p>⑦ 建築主等への啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、建築主や設計者、工事施工業者等に既存遡及の必要性を周知し、既存建築物の適法性を確保するよう促す。</li> </ul> <p>⑧ 違反建築物への迅速な対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 行政連絡会の場等を活用し、建築基準法に違反する施工業者等の情報を共有する。</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p> <p>継続実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>継続実施</p>
--	---

#### 国への要望事項

- ・ 検査済証のない建築物のガイドラインに基づく指定確認検査機関による調査を法律に位置づけ、責任範囲の明確化や、判断基準や業務方法の具体化を図るとともに、建築基準法だけでなく耐震改修促進法に基づく計画認定制度など他の法令のツールも活用することなどで、より適切に運用できる制度となるよう求めていく。
- ・ 建築主のコンプライアンス意識の向上を図るために、住宅ローン審査等を行う民間金融機関に適法性確保に関する情報周知の徹底を求めていく。

## (2) 指定確認検査機関等の業務の適正化

### <現状と課題>

- 確認処分取消し事例の発生
  - ・ 平成 26 年度における都内の建築確認件数約 48,000 件のうち、約 92%は指定確認検査機関によるものであり、指定確認検査機関は、建築確認検査において重要な役割を担うようになっている。
  - ・ 一方で、東京都建築安全条例（昭和 25 年条例第 89 号。以下「建築安全条例」という。）に適合しない等により、指定確認検査機関が行う建築確認を特定行政庁が取り消す事例が発生している。
  - ・ 平成 17 年最高裁決定では、指定確認検査機関による建築確認事務は、建築主事によるものと同様に地方公共団体の事務であると解されている。一方、平成 25 年には地裁にて、地方公共団体において重大な故意過失がない場合は、国家賠償責任法上、指定確認検査機関が不法行為責任を負い、地方公共団体の賠償責任はないとの判決が出ている。
  - ・ 現在、都では、都指定の指定確認検査機関に対しては年 2 回、都を業務地域として含む国指定の指定確認検査機関に対しては 5 年に 1 回程度の立入検査を行っている。
  - ・ 今後は、都内の各特定行政庁や関係機関との連携も図りながら、立入検査の充実など、指定確認検査機関の業務の適正化に向けた取組を実施するため、体制等の整備が必要である。
- 検査済証のない建築物の適法性の確保
  - ・ 指定確認検査機関等を活用し、検査済証がない既存建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法等を示した「検査済証のない建築物のガイドライン」に基づき、同機関が適切に法適合状況の調査を行い、適切な建築物として是正指導していく必要がある。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 適切な確認検査の実施を誘導するため、必要な技術的支援を実施していく。
- ・ 他県や都内特定行政庁との連携により、効率的な指導等を実施していく。

取 組	実施スケジュール
《適切な確認検査の実施の誘導》 ① 確認検査員に向けた技術的支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、解釈の明確化及び運用の統一を図る。</li> <li>・ 確認検査員向けの説明会を開催し、建築安全条例や建築基準法の運用基準等について周知徹底を図る。</li> <li>・ 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、特定行政庁や民間指定確認検査機関等との情報・意見交換など連携を図る。</li> <li>・ 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、指定構造計算適合性判定機関との連携を強化する。</li> <li>・ 検査済証のない建築物のガイドラインに基づき適切に法適合状況の調査</li> </ul>	継続実施  継続実施  継続実施  継続実施  平成 27 年度から実施



<p>が行えるよう、必要に応じて指導を行う。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<p>随時実施</p>
<p>② 仮使用認定制度の的確な運用</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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チェックを行うとともに、必要な場合は指導等を行う。</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築行政連絡協議会等を活用して情報共有を図り、特定行政庁、所管消防機関との連携体制の構築及び運用の整合性を確保する。</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p>
<p>③ 推進計画による適切な審査体制の確保</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都内を業務区域とする指定確認検査機関に対して、推進計画書を作成したうえ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機関との連絡会議などの場で紹介するなど、指定確認機関の適切な取組の確保を図っていく。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p>
<p>《効果的な指導・監督の実施》</p>	
<p>④ 確認審査報告書等に基づく指導</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、確認処分が適切かチェックするとともに、必要な指導等を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防の協力を得て、指定確認検査機関による建築確認対象物件の同意審査の際に、必要な情報提供を受け、内容確認や指導等を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<p>⑤ 立入検査の実施</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎年度、国等との連携により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。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都内を業務区域とする指定確認検査機関に対して立入検査を実施し、審査内容が適切であるかチェックを行い、必要に応じて指導等を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定行政庁間での行政連絡会等により、指定確認検査機関等に関する情報を共有し、必要に応じて国と合同での立入検査を実施するとともに、処分案件を無作為抽出し、審査が適切かチェックする。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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・注意喚起を行う。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関の処分基準に基づく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。</li> </ul>	<p>継続実施</p>

### (3) 建築主等への啓発

#### <現状と課題>

東京都建築安全マネジメント計画に基づく取組を開始した平成 22 年度以降、検査済証交付率は約 95%で推移している。さらに、検査後の違法な工事や建築物の使用過程での違法な改修等が行われることもあり、引き続き、建築主等の法令遵守の意識をより高める必要がある。

また、工事実施時に適切な施工を担保するためには、工事監理が的確に行われることが必要である。

#### <今後の取組>

##### 取組の視点

- ・ 建築確認手続等の機会を捉えて、建築主への啓発を効果的に実施していく。

取 組	実施スケジュール
① 建築主や建築技術者への普及啓発	
・ 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。	継続実施
・ 建築確認済証の交付時に、中間検査・完了検査及び定期報告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。	平成 28 年度から実施
・ 建物所有者及び管理者等が、建築物を適法な状態で維持管理するよう、定期報告制度を活用し、適切に誘導する。	継続実施
② 立入検査の実施	
・ 建築物の完成後においても、違反の疑いがある建築物に立入検査を実施し、建物所有者等に対して、違反の有無の確認及び指導を適宜実施していく。	継続実施

## (4) 建築士事務所等の業務の適正化

### <現状と課題>

- 建築士事務所及び建築士の指導・監督
  - ・ 違反建築物の発生の背景には、不適切な設計や工事監理を行う建築士の関与等が考えられるため、建築士の業務の適正化を図ることが必要である。
  - ・ 現在、都内の登録建築士事務所は約 15,600 件あるが、これらに網羅的に立入検査を行うことは現実的ではなく、違反建築物対策等の取組と連携して対象を選定するなど、効果的な指導等の方法を検討する必要がある。
- 建築安全条例等に関する理解の不足
  - ・ 建築安全条例に適合しない等により、指定確認検査機関が行った建築確認を特定行政庁が取り消す事例が発生しており、その背景として、設計者が建築安全条例等を十分に理解していないことが考えられる。
- 設計・工事監理に係る業の適正化と建築主への情報開示の充実
  - ・ 従来、建築物の設計・工事監理の業務においては、必ずしも書面による契約がなされないこと等により、業務を行う建築士事務所の責任が不明確であることから、建築紛争の増大・長期化等につながっていることが指摘されてきた。また、近年、建築士免許証の偽造による建築士なりすまし事案が発生していた。
  - ・ そこで、改正建築士法（平成 27 年 6 月 25 日施行）により、設計・工事監理における書面による契約締結や建築士免許証提示が義務化された。また、管理建築士の責務が明確化されるとともに、建築士事務所の登録事項に所属建築士の氏名等が追加された。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 他の特定行政庁と連携し、建築士事務所等に対する効率的かつ重点的な指導等を実施していく。
- ・ 適切な設計業務を誘導するため、建築士に対し必要な技術的支援を実施していく。
- ・ 建築に関するトラブルについて建築主へ啓発し、トラブル防止を図っていく。

取 組	実施スケジュール
① 建築士事務所及び建築士の指導・監督 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、建築士事務所にチェックリストによる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。</li> <li>・ 建築士事務所及び建築士が行った不適切な業務に対して、建築士への調査権を活用して立入検査等を実施し、個別事情を把握して、処分基準に基づき厳正に対処する。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	平成 28 年度から実施  随時実施  随時実施

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築士事務所や建築士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。</li> <li>・ 平成 27 年 6 月の改正建築士法の施行に併せて改正した建築士事務所及び建築士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。</li> <li>・ 業務報告書を提出していない建築士事務所に対し、督促を行い、提出を徹底する。</li> <li>・ 建築士事務所に対して所属建築士の届出を徹底し、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。</li> <li>・ 確認審査時等において、建築士免許証の原本確認や建築行政共用データベースシステムとの照合を徹底する。</li> <li>・ 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の機会、ツールを活用して、改正建築士法の周知を図る。</li> </ul>	<p>随時実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>継続実施</p> <p>随時実施</p> <p>継続実施</p> <p>随時実施</p>
<p>② 建築士の能力向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、解釈の明確化及び運用の統一を図る。</li> <li>・ 建築士事務所協会や建築士会の協力を得て、建築士向けの講習会等を開催し、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。</li> <li>・ 建築士事務所に所属する建築士が期限内に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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 建築士事務所や建築士に対して、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。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p>
<p>③ 建築主への啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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化が建築士法で規定されたことを、ホームページやチラシ等により広く周知する。</li> <li>・ 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、相談先と事例をとりまとめて都民にわ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。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p> <p>平成 28 年度から実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 28 年度から実施</p>

## (5) 建設業者の業務の適正化

### <現状と課題>

- 建設業法に基づく指導と違反建築物対策の連携
  - ・ 建設業者に対する建設業法に基づく指導と建築基準法に基づく指導は、それぞれ別個に行われるものであるが、違反建築物対策の効果を高めるためには、各担当が連携を図りながら実施していくことが重要である。
- 建築工事現場での事故の発生
  - ・ 近年、クレーン転倒やエレベーター解体作業中のおもり落下等の重大な事故が発生しており、作業員や周辺通行者等の安全確保上、大きな問題となっている。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 建築基準法に基づく指導と建設業法に基づく指導を連携して実施していく。
- ・ 事故対応に向けた体制を整備するとともに、未然に防ぐための取組を実施していく。

取 組	実施スケジュール
① 建設業者の指導・監督 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定行政庁が建築基準法第9条第1項又は第10項の規定による是正命令を行った場合に、特定行政庁から建設業法等を監督する行政庁へ行う通知に基づき、建設業者の指導等を効果的に実施することにより、建設業者の違反関与を抑制する。</li> <li>・ 特定行政庁が建築基準法第9条の3の規定による建設業法を監督する行政庁へ効果的に通知をし、かつ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。</li> </ul>	継続実施  平成28年度から実施
② 建築工事現場の安全性の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、より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。</li> <li>・ 工事現場のパトロール、危害防止講習会など、事故を未然に防ぐ取組を実施する。</li> </ul>	継続実施  継続実施

## (6) 設計図書の内容を踏まえた適切な工事施工の実施

### <現状と課題>

- ・平成 27 年 10 月に横浜市共同住宅を発端に、くい工事の施工データの流用等が発覚した。これを契機に、工事実施段階での適法性の確保の重要性が大きく問われている。
- ・平成 27 年 12 月には、「基礎くい工事問題に関する対策委員会」の中間とりまとめが報告され、再発防止策として「基礎くい工事に関する適正な設計・施工及び施工管理のための体制構築」と「建設業の構造的な課題に関する対策」の 2 つの提言が示された。これを受け、平成 28 年 3 月には、基礎くい工事の適正な施工を確保するための大臣告示とガイドライン等が策定された。また、施工会社が加盟する業界団体等の一部では、杭打ちデータを適切に管理するための指針を作成している。
- ・今後は、国の動きを注視し、法改正等の動きを踏まえるとともに、現行の法制度においても適切な工事監理状況を確認するための運用改善や、都における現場の状況を踏まえた取組等を検討していく必要がある。

### <今後の取組>

取 組	実施スケジュール
<p>① 建築確認・検査時の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間検査及び完了検査の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の記載内容を審査し、適正な工事監理の徹底を図る。</li> <li>・都細則に基づく施工結果報告書によって基礎くい工事の工事監理等について確認を行っているが、国の提言等を受け、工事監理状況について適切に確認できるよう施工結果報告書の様式の改正を行う。</li> <li>・確認済証の交付時に、建築主や工事管理者、工事施工業者等に向けた工事管理業務の重要性を周知させるリーフレットを配布する。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>平成 27 年度から実施 (平成 28 年 4 月施行)</p> <p>継続実施</p>
<p>② 指定確認検査機関への指導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中間検査及び完了検査の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の記載内容を審査し、適正な工事監理の徹底を図るよう、機会を捉えて促す。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p>
<p>③ 建築主や建築技術者等への普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認申請時等に、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。</li> <li>・建築士や建築士事務所等の関係機関における広報や講習会等を活用して、工事監理業務の重要性について周知を図る。</li> <li>・ホームページやリーフレットにより、工事監理業務の重要性について広く周知を図る。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>随時実施</p> <p>継続実施</p>
<p>④ 建設業者への指導・啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページやリーフレットにより、工事管理・監理業務の重要性について広く周知を図る。</li> </ul>	<p>継続実施</p>

## (7) 建築物のバリアフリー化の推進

### <現状と課題>

#### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 都では、平成 16 年に高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（現「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」（以下「建築物バリアフリー条例」という。））を制定し、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）に定める対象建築物の拡大とバリアフリー化に関する整備基準を強化し、建築物のバリアフリー化を推進してきた。今後、急速な高齢化に対応するため、更なるバリアフリー化の取組が求められている。

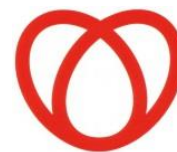
### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 建築物のバリアフリー化を着実に推進するため、必要な技術的支援を実施していく。
- ・ より高いレベルのバリアフリー化を促進するための環境を整備する。

取 組	実施スケジュール
《バリアフリー化推進のための技術的支援の実施》 ① 確認審査事務の着実な執行 ・ 建築物バリアフリー条例が適切に運用されるよう、都ホームページでの情報提供やリーフレットの配布等、情報の共有化を図るとともに、必要に応じ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わかりやすく説明したリーフレットの配布や都ホームページでの情報提供など、制度の普及啓発を図る。	継続実施  継続実施
《バリアフリー化推進のための環境整備》 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 <sup>5</sup> 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。	継続実施  継続実施

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



<sup>5</sup> 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。

## 2 既存建築物等の安全確保

### (1) 特殊建築物の適切な維持管理の徹底

#### <現状と課題>

- 定期報告<sup>6</sup>を提出しない建物所有者等の存在
  - ・ 平成 23、24 年の土地利用現況調査によれば、多摩山村部と島しょ部を除き都内には約 265 万棟の建築物が存在する。そのうち、建築基準法で定期調査報告の対象となる特殊建築物等は、定期調査報告のデータによれば約 6 万棟存在すると見込まれる。
  - ・ これらの建築物のうち、都所管の定期調査報告率については、いずれの定期報告についても、100%に近づくに連れ、横ばい状態になってきている（図 6）。依然として約 12%の特殊建築物等は未報告の状態であり、その理由の一つとしては、売買等により所有者等が入れ替わり、報告が途切れてしまうケース等が挙げられる。
  - ・ 一方では、平成 17 年に定期報告概要書の閲覧制度が開始されて以降、不動産売買等の建物調査を目的とした閲覧件数は増加傾向にあり、定期報告制度が徐々に浸透してきている面もある。
- 建築物の適切な維持管理
  - ・ 調査の結果、是正の指摘があった建築物の所有者等に対しては、平成 26 年度の都所管分についてはすべてに是正指導を行っているが、うち是正が完了した建築物の割合は約 21%（H26.4 時点）と低い割合に留まる。
  - ・ 一方で、既存建築物の火災事故やエレベーターへの挟まれ等の事故が多発しているが、これらの事故の被害拡大には、不十分な維持管理に一因があったと考えられる。
  - ・ 今後は、専門家の適切なサポートの下、建物所有者等が高い意識を持って維持管理にあたる必要がある。

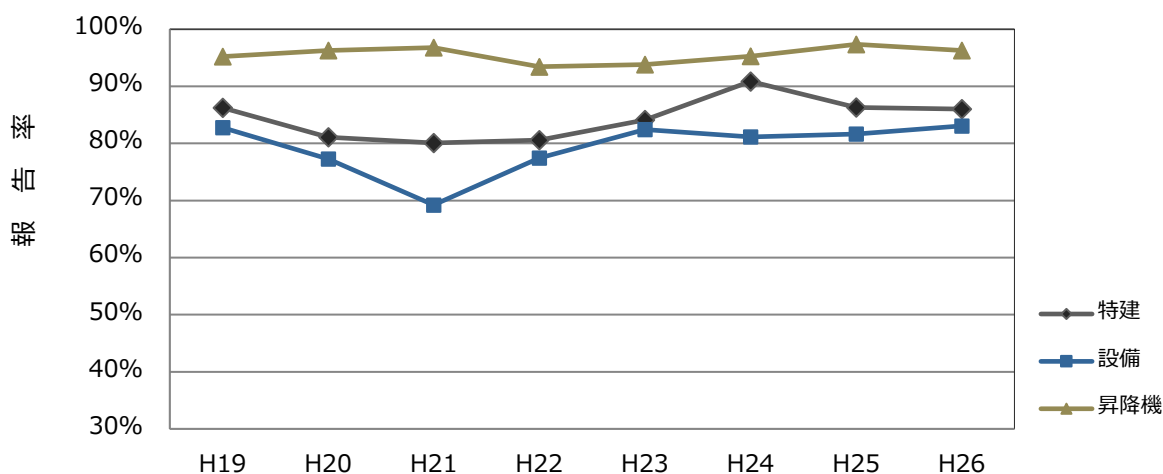


図 6 定期調査・検査報告率

6 定期報告：建築基準法第 12 条第 1 項では、特殊建築物等の所有者又は管理者は、建築物を専門の技術者に定期的に調査させ、その結果を特定行政庁に報告しなければならないと規定されている。また、同条第 3 項では、建築設備及び昇降機等に関する定期検査報告制度が定められている。本計画では、特殊建築物等定期調査報告及び建築設備・昇降機等定期検査報告を総称して「定期報告」という。



## <今後の取組>

### 取組の視点

- ・ 建物所有者等の関係者への啓発により、適切な維持管理を促進していく。
- ・ 建物所有者等への是正指導を徹底する。
- ・ 関係機関との連携等により、効率的な指導を実施していく。
- ・ 事故の情報等に基づき、重点的な指導を実施できる体制を整備する。

取 組	実施スケジュール
<p>《定期報告制度の的確な運用の推進》</p> <p>① 対象建築物の正確な把握</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 26 年の建築基準法の改正により、国が政令等で定める対象建築物等についてリーフレット等を作成し、新たな定期報告制度の周知を図る。</li> <li>・ 平成 26 年の建築基準法の改正で新設された防火設備定期検査報告制度についてリーフレット等を作成し、特殊建築物等の報告時等の機会を捉え、地域法人を通じて建築所有者等や調査者に配布し、周知を図り、高い報告率を目指す。</li> <li>・ 建築確認検査のデータや、報告率が比較的高い昇降機の定期検査報告のデータや他部局の保有データを活用し、対象建築物を正確に把握する。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>② 効果的な指導の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 必要に応じて、以下の方法により、適宜、消防部局等と連携し、建物所有者等への指導を実施する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期報告未提出の建築物に関する情報の共有</li> <li>・ 立入検査時に把握した違反等に関する情報の交換</li> <li>・ 立入検査実施予定の事前連絡や合同での立入検査実施等</li> </ul> </li> </ul> <p>③ 関係者への啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係業界団体と連携するなどし、定期報告制度を周知し、定期報告の実施を促し、報告率の向上を図る。</li> <li>・ 受付団体が実施する定期報告実務講習会等に講師として参加し、定期報告制度の重要性を調査資格者等の関係者へ広く啓発をしていく。</li> </ul> <p>《建物所有者等による管理の適正化》</p> <p>④ 火災事故等の事故に係る対策の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 監察、検査、定期報告、建築士指導、建設業指導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。(後述の違反對策とあわせて実施。)</li> </ul> <p>⑤ 建物所有者等への普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 是正の指摘をした建築物の所有者・管理者、管理会社等に対し、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</li> </ul>	<p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>随時実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 28 年度から実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p>

<p>ど、効果的な改善指導の方法を検討し実施する。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>調査の結果、要是正項目がある建築物等に対しては、文書で基準に適合するよう是正指導を行う。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し、是正率向上を目指す。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「危険度が高い」ものについては、是正命令権を持つ監察部門と連携を取り、是正を促す。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<p>《報告内容の精度向上》</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>防災週間における防災査察等の際に、現地と報告内容との整合性を確認し、報告内容に不整合があった場合は、調査者に指導するとともに、それらを事例としてまとめ、講習会等で広く紹介するなど、調査者のスキルアップを図る。</li> </ul>	<p>継続実施</p>



特殊建築物等定期調査  
報告済証マーク



防火設備定期検査  
報告済証マーク



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

図：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) 重大事故につながる恐れのある特殊建築物等の違反对策の徹底

### <現状と課題>

#### ○ 新築後の違反発生

- ・ 本来、建築基準法の規制は、新築時のみならず、その後も常に法に適合していることを求めるものである。しかし、平成 25 年 10 月に福岡市の診療所で発生した火災を受けて実施した国土交通省の防火設備に係る緊急点検では、対象建物のうち 1 割強で違反が確認され、そのうちの半分以上で防火設備の閉鎖状況や作動状況に問題があったことが明らかになっている。
- ・ 平成 27 年 10 月に広島市の飲食店で発生した火災は、特殊建築物等定期調査報告の対象とならない規模の建築物であり、国土交通省によれば、違反建築物の疑いもあったとされていることから、定期調査報告の対象外で実態把握の難しい建築物への対応が求められている。
- ・ また、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。
- ・ 既存建築物について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、新築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、建築確認申請が必要な場合であっても、建物所有者等にその認識がなく、手続を経ずに改修が行われているケースも見受けられる。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 重大事故発生等の危険性が懸念される建築物を重点化し、関係部署や関係機関等との連携による効果的な対策を実施していく。
- ・ 関係団体との連携など、民間との協働により効果的な対策を実施していく。

取 組	実施スケジュール
《関係部署や関係機関等との連携》 ① 以下の取組について、監察、検査、定期報告、建築士指導、建設業指導等に関する各業務を連携して実施し、違反对策を効果的に推進する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存建築物における違反对策の進め方を検討する。</li> <li>・ 重点的に指導する建築物等の検討及び指導を実施する。</li> <li>・ 事故発生の類似用途建築物への指導方針の検討や緊急点検等を実施する。</li> <li>・ 定期報告が未提出等で違反が疑われる物件や違反事例の情報を交換し、調査及び指導を実施する。</li> <li>・ 違反に関与した建築士事務所や建設業者の情報をもとに建築士法、建設業法に基づく指導・処分を実施する。</li> </ul> ② 関係機関と連携した指導の実施 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 警察、消防、福祉等の関係機関と連携し、定期的に協働の指導を実施する。</li> <li>・ 消防と建築物等の安全確保に係る情報共有及び連携に関して取り交わし</li> </ul>	継続実施 継続実施 継続実施 継続実施 継続実施 平成 27 年度から実施

<p>た覚書を下に、連絡会を設置し、建築物等の関係者に対する指導をより一層に連携して事故時だけでなく常態的に実施していく。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>警察や保健所等に法令に基づく営業許可等の申請があった場合、警察等から通知を受け、現地を確認するなど、違反行為の未然防止を図っているが、通知を受ける対象建築物の追加を検討する。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>個室ビデオ店等の営業に際し、関係法令への適合状況の把握や違反是正対応等について、建築及び消防の関係行政機関との連携により推進する。</li> </ul>	継続実施
<p>③ 違法設置エレベーターに対する指導の徹底</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>ホームページ等における違法設置エレベーターに関する情報の相談窓口の設置を検討する。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>労働基準監督署等の関係機関との連携のあり方を検討する。</li> </ul>	平成 28 年度から実施
<p>④ テナント工事後の適法性の確保</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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が、原則、仮使用承認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、引続き審査期間の適正化を図る。</li> </ul>	随時実施
<p>⑤ 違反に関与する建築士事務所等の厳正な処分</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>建築士事務所及び建築士の情報を特定行政庁間で共有するとともに、当該事務所への立入検査を実施する。問題があれば、その事務所の関与した物件のリストを所管する特定行政庁に提供し、他の違反事例がないか検証を求め、違法行為があれば、建築士事務所及び建築士を厳正に処分する。</li> </ul>	継続実施
<p>《関係団体等の民間との協働》</p>	
<p>⑥ 建物所有者及び管理者等への啓発</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物所有者及び管理者等が違法な内装改修工事等を行わないように、飲食店業の関係団体等と協力し、建物所有者等へ啓発することを検討する。</li> </ul>	継続実施
<p>⑦ 内装工事業者への啓発</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの入替に伴い、建築確認申請が不要な内装改修工事等が行われる場合、建築基準法等を遵守するよう、内装改修工事業関係団体等に対する啓発活動を検討する。</li> </ul>	継続実施

#### 国への要望

- 違法設置のエレベーター対策として、国土交通省に対し厚生労働省等が所管する作業用の搬器等と、建築基準法に準拠したエレベーターとの区分について、所有者等に周知を行うよう要請する。

### (3) 建築物の耐震化の促進

#### <現状と課題>

- 建築物の耐震化に係る意識啓発
  - ・ 都が策定した「東京都耐震改修促進計画」（平成 28 年 3 月改定）では、平成 26 年度末時点での特定建築物の耐震化率は約 86%であり、約 14%は耐震性が不足すると推定されている。
  - ・ 首都直下地震の切迫性が指摘されている中、都民の生命・財産の安全及び首都機能の確保を図るとともに、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を見据えて建築物の耐震化の促進が重要かつ喫緊の課題となっている。
  - ・ 平成 20 年 12 月「建物の耐震化に関する世論調査」（東京都生活文化スポーツ局）によると、東京での大きな地震への不安について、「非常に不安を感じる」「少し不安を感じる」の合計が 9 割弱となっているものの、建物所有者によっては現実の問題として認識していないことから、耐震診断や耐震改修に向けた取組を促す必要がある。
  - ・ 民間建築物等の耐震化については、建物所有者がその必要性を自らの課題として認識したうえで主体的に取り組むことが重要である。
- 耐震化に取り組みやすい環境の整備
  - ・ 建物所有者は、耐震化の必要性を認識し、耐震化に取り組もうとしても、耐震診断・耐震改修の進め方や依頼先等、専門的な知識や必要な情報を必ずしも有していない。また、改修に伴う費用、テナントとの調整、改修後の使い勝手、適切な工法の選択が難しいことなどにより、耐震化に踏み出せないケースも多い。
- 耐震化に係る建物所有者の費用負担への対応
  - ・ 耐震診断・耐震改修は、建築物の状況や工事の内容等により必要な費用も様々であるが、費用負担がネックとなり実施に踏み切れない建物所有者も多い。
  - ・ 建築物の倒壊による道路閉塞を防止するなど、公共性・緊急性の観点から支援が必要な場合には、民間建築物の耐震診断・耐震改修に対し、効果的かつ集中的に助成を行っていく必要がある。
  - ・ 耐震化の助成事業が十分整備されておらず、建物所有者の受けられる助成が他より少ない区市町村も存在することから、区市町村へ耐震化に対する手厚い助成の実施を強く働きかける必要がある。
- 大規模建築物等への対応
  - ・ 平成 25 年 11 月に施行された改正「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修促進法」）では、不特定多数の者が利用する一定規模以上の大規模建築物について、耐震診断の実施と結果の報告を義務付け、所管行政庁において当該結果の公表を行うこととしている。それに伴い、建物所有者等に対して、適切に指導を行う必要がある。
- 緊急輸送道路<sup>7</sup>沿道建築物の耐震化
  - ・ 緊急輸送道路は、救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、都民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要である。
  - ・ 都は、平成 23 年 4 月に施行した「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条

7 緊急輸送道路：震災時の救助や物資輸送等を円滑に行うため、応急活動の中心となる防災拠点や庁舎等を相互に結ぶ道路

例」(以下「耐震化推進条例」)により、平成 24 年 4 月から特定緊急輸送道路沿道建築物(以下「特定沿道建築物」)に耐震診断を義務付けた。

- ・平成 26 年 4 月には耐震改修促進法の改正を受けて、東京都耐震改修促進計画を変更し、条例に加えて法においても特定沿道建築物の耐震診断を義務付けた。
- ・平成 27 年 12 月末時点で、耐震診断を義務付けた特定沿道建築物(旧耐震基準の建築物が対象)の耐震診断実施率は 93.7%である。また、耐震改修済等、耐震性を満たす建築物の割合は、新耐震基準により耐震性を満たす建築物も含め、80.9%となっている。
- ・東京都耐震改修促進計画では、平成 31 年度末までの特定沿道建築物の耐震化率 90%かつ特に倒壊の危険性の高い建築物の解消、平成 37 年度末までの耐震化率 100%等の目標を定めており、引き続き、耐震化への取組を積極的に行う必要がある。



写真 阪神・淡路大震災における建築物倒壊による道路閉塞の様子  
(出典：(左)神戸新聞社，(右)一般財団法人 消防科学総合センター)

#### ○ 整備地域の耐震化

- ・耐震化を促進するためには、まず建物所有者自らがその必要性を認識し、主体的に取り組むことが不可欠である。東日本大震災を受け都民の関心が一旦高まったものの、数年を経て関心が薄れつつあるこの機を捉え、建物所有者に対する普及啓発や技術的支援をさらに推進する必要がある。
- ・特に、「防災都市づくり推進計画」(平成 28 年 3 月改定)に定める整備地域は、老朽化した木造住宅が密集するとともに細街路が多く存在しているため、地震時に大規模な市街地火災が発生するおそれがある。緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動、避難を可能とする防災生活道路の活動空間確保や細街路の道路閉塞防止のため、前面道路が防災生活道路や細街路である住宅の建替えによる不燃化・耐震化や耐震改修を推進する必要がある。

#### ○ マンションの耐震化

- ・マンションは戸建住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど周辺地域にも大きな影響が及ぶ。また、合意形成の難しさから、震災が発生した場合には、再建に一般の建築物以上に困難を伴うことが多く、復興や新たなまちづくりの障害となる可能性もある。このため、耐震性が不足するマンションについては、耐震改修や建替えなどにより耐震化を図ることが急務である。

## <今後の取組>

### 取組の視点

- ・ 東京都耐震改修促進計画に従い、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化への取組を強力に進める。
- ・ 区市町村や関係団体と連携し、普及啓発、取り組みやすい環境整備、費用負担の軽減等を引き続き実施していく。

取 組	実施スケジュール
<p>《緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進》</p> <p>① 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた規制誘導策の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を制定し、広域的な観点から特に重要な路線を特定緊急輸送道路として指定した。この沿道建築物について、耐震診断等を義務づけるとともに、条例に基づく指導・助言、指示、公表等を実施する。</li> <li>・ 登記情報及び建物所有者へのアンケートの実施等によりデータベースを整備し、区市町村と連携して、普及啓発や指導・助言等を適切に実施する。</li> </ul> <p>《建物所有者等への意識啓発、環境整備》</p> <p>② 建物所有者等への普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区市町村や関係団体と連携してセミナー等を実施するとともに、団体の機関誌へ啓発記事を掲載する等、様々な機会を捉え、普及啓発を図る。</li> <li>・ 行政連絡会等の場を活用し、普及啓発を行う区市町村への助成や先進的な取組事例等を紹介する。</li> <li>・ 定期調査報告書は、耐震診断の実施の有無のほか、診断実施の場合、耐震性の有無の記載が追加されており（平成20年4月）、当該報告書を活用し、建物所有者等に対して耐震性の把握及び耐震診断・改修の実施の必要性について、普及啓発を図る。</li> <li>・ 耐震化に向けた継続的な普及啓発を図るため、「マンション啓発隊」<sup>8</sup>フォローアップ活動の技術的支援を行う。</li> </ul> <p>③ 耐震化に取り組みやすい環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震診断等に関する相談に対応するため、相談窓口の設置や、耐震化アドバイザーの無料派遣等を行う。</li> <li>・ ビル・マンション等の建物所有者が、耐震改修に当たり、最適な工法を選択できるように、耐震改修事例を公募・選定し、事例の特徴を示した冊子を作成して、展示会や相談窓口、耐震ポータルサイト等で情報提供する。</li> <li>・ 耐震診断・補強設計を適切に行うことができる建築士事務所について「木造住宅耐震診断事務所登録制度」を運用し、耐震診断技能の普及と継続的な向上を図るとともに、登録した耐震診断事務所を都民に情報提供する。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>随時実施</p> <p>随時実施</p> <p>随時実施</p> <p>平成28年度から実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p>

<sup>8</sup> マンション啓発隊：マンションの耐震化を促進するため、都内にある旧耐震基準のマンションを対象に、平成24年より都職員、地元自治体職員、専門家（建築士又はマンション管理士）の3人1組で管理組合等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について助言等を実施する取組

<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅の耐震改修について、安価で信頼できる工法・装置の事例を公募・選定するとともに、都民が最適な工法を選択できるように事例集を作成し、展示会、相談窓口、耐震ポータルサイト等で紹介する。</li> </ul>	継続実施
<p>④ 東京都耐震マーク表示制度による耐震化機運の醸成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震基準に適合していると確認された建築物について、その旨を建築物の入口等に表示することで、都民が安心して建物を利用することができるように「東京都耐震マーク表示制度」を運用する。</li> <li>特定緊急輸送道路沿道の耐震化の進捗状況を「見える化」し、都民の耐震化への機運を一層高めるため、耐震工事中の建築物への耐震マークを掲示するなど新たな普及啓発を行っていく。</li> </ul> <p>《助成制度や各種制度の活用促進》</p>	<p>継続実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p>
<p>⑤ 助成等の財政支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区市町村に対し、緊急輸送道路沿道建築物等の助成制度の拡充の要請等を行う。</li> <li>金融機関と連携し、緊急輸送道路沿道建築物の改修費用等に対する低利融資を実施する。</li> <li>防災都市づくり推進計画に定める整備地域について、アドバイザーの派遣、住宅の耐震診断・設計・改修費用の助成を行い、耐震化を促す。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p>
<p>⑥ マンションの建替え等の円滑化に関する法律・総合設計制度<sup>9</sup> 活用による建替の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>容積率の既存不適格<sup>10</sup> により建替が困難となっている建築物の耐震化を推進するため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律及び総合設計制度による緩和措置を活用し、建替を支援する。</li> </ul> <p>《耐震改修促進法に基づく取組》</p>	継続実施
<p>⑦ 大規模建築物等への指導等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不特定多数が利用する大規模建築物等について、耐震改修促進法に従い、耐震化に向けて、所管行政庁と連携し建物所有者への指導・助言等を行う。</li> </ul>	継続実施

写真 耐震改修工事現場における耐震マークの掲示  
 (左) 掲示風景 (右) 拡大図



9 総合設計制度：建築基準法第 59 条の 2 に基づき、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和する制度

10 既存不適格：建築時には適法であった建築物が、その後の建築基準法の改正等により法令に適合しなくなった場合、その状態を既存不適格という。



## (4) アスベスト対策等の推進

### <現状と課題>

#### ○ アスベストによる健康被害

- ・ 平成 17 年、アスベスト製品製造工場周辺における住民等の健康被害が明らかとなったことなどから、国は、平成 18 年に建築基準法を改正し、吹付けアスベスト等の使用を規制するとともに、平成 19 年 4 月以降には、定期調査報告において、吹付けアスベスト等の劣化状況や、飛散防止対策実施の有無等について報告することとした。
- ・ 既存建築物のアスベスト対策は所有者自らが取り組むことが基本であるが、元来適法に建てられ、その後の法改正等により不適格となった建築物について、建物所有者は対策を講じようという意識が持ちにくい。
- ・ また、資産価値の向上等の面で建物所有者が対策実施のメリットを十分に実感できるような社会状況となっていないことなどから、対策は十分に進んでいないのが実状である。

#### ○ シックハウス対策

- ・ 平成 15 年より、シックハウスの原因となるホルムアルデヒド等の化学物質の室内濃度を下げるため、居室に使用する建材や換気設備の規制を行っている。今後も、増改築時の相談又は確認申請時に建築基準法に適合するように指導を徹底する。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 既存建築物のデータを整備し、効果的・効率的な取組を実施していく。

取 組	実施スケジュール
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	
・ アスベスト対策に係る民間建築物データベースや定期調査報告データベースを活用し、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う。	継続実施
・ 防災週間等の機会を捉え、個別に改善指導を実施する。	継続実施
・ 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。	平成 28 年度から実施
② 建物所有者、利用者等への普及啓発	
・ 建築物のアスベスト対策についてのパンフレットを関係団体や区市町村と連携して建物所有者等に配布する。	継続実施
・ 定期調査報告の案内送付時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。	継続実施
③ 建物所有者等への支援策の検討	
・ アスベスト除去の実施に向けた建物所有者等への支援策のあり方について関係部局とともに検討する。	継続実施

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区市町村に対し、事故対策等の行政連絡会の場を活用し、アスベスト除去費等の助成制度の立上げの要請等を行う。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定確認検査機関や設計者団体等との情報連絡体制や定期調査報告を活用し、「建築物石綿含有建材調査者制度」の周知を徹底する。</li> </ul>	一部実施中
<p>④ 指導の実施</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都所管建築物のうち、吹付けアスベスト等の使用の可能性が高いもの等について、関係機関と連携し、アスベスト含有調査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。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	継続実施
<p>⑤ シックハウス対策の徹底</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築や増改築時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、12条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。</li> </ul>	継続実施

## (5) 昇降機の安全性の確保

### <現状と課題>

- 既存昇降機の安全性向上のための制度についての課題
  - ・ 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、既存昇降機を取替等に際し、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、法令上の手続きがないため、特定行政庁は新築時の建築確認後の状態変化が把握できない。
  - ・ 国土交通省により、エスカレーターへ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。
- 維持保全に関する課題
  - ・ 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>

取 組	実施スケジュール
① 昇降機を取替の際に建築主事等がチェックできる仕組みの整備 ・ 都内特定行政庁と連携し、原則として、既存昇降機を取替等に際し、建築確認申請を行うこととする取扱方針を定める。	継続実施
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要是正の通知を行う。 ・ エスカレーターの脱落防止対策の技術基準の策定に関する国の動きを注視し、迅速に対応する。	継続実施 随時実施
③ ホームエレベーターについて ・ 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。	平成 28 年度から実施
④ 昇降機の維持保全について ・ 国土交通省が発表した「維持管理指針」「標準契約約款」の周知を図る。	平成 28 年度から実施

### 国への要望事項

- ・ 既存昇降機を取替等に際し、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。

## (6) 液状化対策の推進

### <現状と課題>

- 東日本大震災による液状化被害
  - ・ 東日本大震災による液状化現象は、都内では、江東区、葛飾区、江戸川区等9区で確認され、うち5区で建物被害が発生した。
  - ・ 地盤の液状化による建物被害が生じると通常の生活が困難になるほか、建築物を元の状態に戻すための修復工事期間中に建築物が使用できなくなるなどの影響を受ける場合がある。このため、あらかじめ液状化による建物被害に備えることが重要であることから、建て主、建物所有者等に対して、地盤の状況を把握するための調査方法や液状化対策工法、既存の地盤調査データ等について、広く情報を提供するとともに、安心して相談できる環境を整備することが必要である。
  - ・ こうしたことから、「液状化による建物被害に備えるための手引」を作成し、閲覧に供するとともに、その概要版であるリーフレットを広く都民に配布している。
  - ・ また、液状化の可能性の有無の判断ができるよう過去の地形図や柱状図等を含む資料の閲覧を開始し、併せて都民が安心して相談できる窓口として「東京都液状化対策アドバイザー制度」を創設した。
  - ・ さらに、「東京都 建物における液状化対策ポータルサイト」を開設し、手引きや地形図等のデータをホームページ上で閲覧できるようにしている。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 都民が液状化による建物被害に備え検討していくことができるように、液状化対策工法等について情報提供を行う。

取 組	実施スケジュール
① 「液状化による建物被害に備えるための手引」の活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「液状化による建物被害に備えるための手引」を活用し、都民が液状化による被害に備え、対策を講じていけるよう、地盤調査の方法や具体的な対策工法等について都民に周知していく。</li> </ul>	継続実施
② 地盤データの情報提供 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都民が地盤の状況や土地の履歴を把握できるよう、都や区市等が所有する地盤調査データや国土院が発行する地形図を都民に情報提供していく。</li> <li>・ 確認申請時等に添付される地盤データを建築主から提供してもらい、ポータルサイトの地盤調査データの更なる充実化を検討する。</li> </ul>	継続実施  平成 27 年度から実施
③ アドバイザー制度の活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都民が安心して相談できるように、必要な知識を有する建築士による「液状化対策アドバイザー制度」を活用し、都民の相談に適切に対応する。</li> </ul>	継続実施
④ 建築確認審査時等における対応	

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 液状化の可能性がある判断される地域においては、都民による液状化対策を促進するため、建築確認審査等の機会を捉え、建築物の設計者等に対する的確な対策を講じるよう促していく。</li> </ul>	継続実施
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 液状化の可能性がある判断される地域において、情報共有を適宜行うなど、区市町村との連携を図る。</li> </ul>	継続実施

## (7) 超高層建築物における長周期地震動対策の推進

### <現状と課題>

- 超高層建築物における長周期地震動による被害
  - ・ 近年、長周期地震動の調査研究の進展により、地震動と建物の共振により発生する大きな揺れが、高さ 60mを超える超高層建築物の構造躯体や天井等の内装材の損傷、建物内の家具の転倒や移動等による人的被害への対策の必要性が考えられるようになった。
  - ・ 国土交通省は、平成 23 年 3 月の東日本大震災の状況を踏まえ、平成 27 年 12 月に「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策案について」を示した。また、相模トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の検討が内閣府において予定されている。
  - ・ 東日本大震災では、長周期地震動により超高層マンションが大きく揺れ、家具の移動・転倒等の被害が発生した。建物自体の被害は免れたとしても、エレベーターやライフラインの停止により、居住継続が困難になることも想定されるなど、地震に対する脆弱性も指摘されている。
  - ・ 都としては、建物所有者等が対策を円滑に行うことができるよう、補強方法等必要な情報を提供していくことが必要である。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 国が対策を公表した後、区市等の関連団体と連携し、建物所有者等が再検証や必要に応じた補強等の対策を円滑に行うことができるよう必要な取組を行っていく。

取 組	実施スケジュール
① 長周期地震動対策に係る普及啓発 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築の関係団体と連携し、またマンションの所管部署が行う超高層マンションの管理実態の調査等を踏まえながら、建物所有者等からの様々な相談に対応するとともに、必要な対策に関する普及啓発を検討する。</li> </ul>	平成 28 年度から実施
② 補強方法や家具転倒防止対策等の情報提供 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物所有者等が的確に対策を講じていくことができるよう、制振工法等の補強方法や家具転倒防止対策等について、リーフレット等を活用し、広く情報提供していく。</li> </ul>	継続実施

## (8) 非構造部材の脱落防止対策の推進

### <現状と課題>

- 東日本大震災での死傷者の発生
  - ・ 東日本大震災では、天井や外壁タイル、窓ガラス等の非構造部材の落下が発生し、都内でも大規模空間を有する建築物の天井が落下し、死傷者を伴う事故があった。
- 天井脱落対策の規制強化
  - ・ 建築基準法の改正により、天井脱落対策に係る基準が定められ、新築建築物等への適合が義務付けられた（平成 26 年 4 月 1 日施行）。脱落によって重大な危害を生ずるおそれのある天井として特定天井<sup>11</sup>を対象とし、強度の基準が強化された。これに伴い、定期報告においても、報告が必要な対象が特定天井に改められた（平成 27 年 4 月 1 日施行）。
  - ・ 既存不適格の建築物に対しては、定期報告の機会を利用し、新基準への適合や安全対策の実施についての文書を送付したり、リーフレットを窓口で配布するなど周知に努めている。

### <今後の取組>

#### 取組の視点

- ・ 都内特定行政庁間の情報共有に努め、効果的な調査・指導等を検討する。
- ・ 建物所有者等の意識を啓発し、改修工事等の実施を促す。

取 組	実施スケジュール
《効果的な調査・指導等の検討》 ① 他の特定行政庁との連携 ・ 東京都定期調査・検査報告行政連絡会や事故対策等の行政連絡会を定期的に開催し、各種調査・取組における課題や取組内容等の情報を共有するなど、連携を強化する。 《建物所有者等への啓発》 ② 特定天井の設置状況の把握と改修の促進 ・ 特殊建築物等の定期調査報告の調査項目に特定天井の項目が追加されたことから、報告時期が一巡する 3 年間で、特定天井を有する定期調査報告対象建築物を全数把握する。 ・ 既存不適格の特定天井については、リーフレットの配布や国庫補助金の活用を促すことで、平成 26 年 4 月に施行となった天井脱落対策に係る技術基準に適合するための改修を促進する。 ③ 建物所有者等に対する効果的な指導の実施 ・ 建築物における天井脱落対策に係る技術基準の内容を紹介したパンフレットを配布し、建物所有者への普及啓発を図る。 ・ 定期報告の結果、要是正の判定となった建物所有者等に改善指導書を送	継続実施    平成 27 年度から実施  平成 27 年度から実施  継続実施  継続実施

11 特定天井：6 m 超の高さにある、面積 200 m<sup>2</sup> 超、質量 2 kg/m<sup>2</sup> 超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。

<p>付するとともに、既存不適格の建物所有者等に対しても、区市等による助成制度や最新の法令による基準を分かりやすく紹介したリーフレットを配布するなど、指導内容の充実を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 危険性の高い建築物については、防災週間等の機会を捉え、建物所有者等に現地での指導を行う。</li> </ul> <p>④ 建物所有者等への支援策の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区市町村に対し、事故対策等の行政連絡会の場等を活用し、天井の耐震改修に関する助成制度の立上げの要請等を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>平成 28 年度から実施</p>
--	---------------------------------

## (9) 既存建築ストックの利用促進

### <現状と課題>

- 既存建築物の法適合性の確保と活用
  - ・ 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いる。一方で、既存建築物の中には、検査済証を取得していないものが存在する。このような建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に施工されたかを判断できないため、増改築や用途変更の面で支障が生じている。そこで、指定確認検査機関等を活用し、検査済証のない建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法等を示した「検査済証のない建築物のガイドライン」が示された。
  - ・ また、現行法に適合していない既存不適格建築物についても、法適合性を確保しながら、安全・安心に既存建築物を活用していく必要がある。
- 空き家の有効活用の推進
  - ・ 「住宅・土地統計調査（総務省）」によると、都内の住宅に占める空き家の割合は、平成 10 年以降ほぼ横ばいで約 11%であるが、空き家の数は増加しており、平成 25 年には都内約 82 万戸になっている。
  - ・ 空き家が増加すると、地域の活力・コミュニティの衰退、行政サービスの効率低下等が懸念されるとともに、適正に維持管理されていない空き家の増加による防災、衛生、景観等の地域の生活環境の悪化が懸念される。そうした空き家が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないように空き家対策を推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）が制定された。
  - ・ 空き家の適正管理の推進とともに、既存建築ストックの有効活用が重要である。
- 民泊<sup>12</sup>サービスの開始
  - ・ 訪日外国人客の増加に伴い、ホテルや旅館等の客室稼働率が上昇しており、今後、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を控え、更なる訪日外国人客の増加が見込まれている。一方、

12 民泊：定義は旅館業法に示されていないが、厚生労働省の資料によると、「民泊サービス」とは、「一般には、自宅の一部や空き別荘、マンションの空室などを活用して宿泊サービスを提供するもの」と示されている。政府は、平成 25 年に国家戦略特別区域法を制定し、規制改革等の施策を総合的かつ集中的に推進することとした。平成 27 年 12 月、国家戦略特別区域に指定されている東京都大田区にて「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」が可決され、旅館業法上の特例扱いが認定された。

旅館業法ではこれまで想定されなかった民泊サービスが広がりを見せている。こうした中、国家戦略特別区域法の旅館業法の特例に基づき、マンションや住宅の空き部屋等の既存建築物を活用し、安全性・衛生面に配慮した滞在施設を提供する環境を整備する取組が一部区内で開始された。

○「良質なマンションストックの形成促進計画」に基づいた取組の推進

- ・ 都は、平成 27 年度に安全で良質なマンションストックの形成を目指した「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定した。これは、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後 10 年間の目標と施策展開を示すものであり、マンションの適正な管理の促進と、老朽マンション等の再生の促進を目標としている。

<今後の取組>

取組の視点

- ・ 建物所有者や建築士、建設業者、不動産業者等へ既存建築物の水準向上について普及啓発する。
- ・ 関係部署や区市町村と連携し、既存ストック活用の支援を行う。

取 組	実施スケジュール
<p>① 既存建築物の適合化の普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存不適格建築物における現行基準への適合化の必要性や、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、用途変更等の相談や、建築物防災週間における防災査察、定期報告等の機会を捉えて建物所有者等に現行法への適応を促す。</li> <li>・ 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案内する。</li> <li>・ 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応する法制度、施策、現行基準への水準向上の必要性や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。</li> </ul>	<p>平成 28 年度より実施</p> <p>平成 28 年度より実施</p> <p>平成 28 年度より実施</p>
<p>② 効果的な指導の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検査済証がない既存建築物について、増改築や用途変更の機会を捉え、検査済証のない建築物のガイドラインに基づく調査も活用しつつ、法適合状況の把握や適合していない場合の是正を促し、円滑な増改築等が行えるよう指導をする。</li> <li>・ 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等においては、全体計画認定制度を活用するなど、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。</li> <li>・ 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、「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」をもとに必要な指導・措置を行う。</li> <li>・ 空き家等の既存建築ストックの有効活用に関する担当部署や区市町村に対し、建築基準法に関する技術的助言を行うなど、連携を進める。</li> </ul>	<p>平成 27 年度より実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>平成 27 年度より実施</p>



<p>③ 民泊サービスへの適切な対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後、民泊サービスの運用の状況を見ながら、建築基準法などにおける法令上の課題等について情報をいち早く捉え、必要に応じて課題に的確に対応していく。</li> </ul>	<p>随時実施</p>
<p>④ 分譲マンションの適正な管理や再生の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく耐震性不足のマンションの建替えについて、容積率緩和の許可制度を明確に活用できるよう、必要に応じて区市等に対し技術的な支援を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション施策の所管部署に定期報告のデータを提供し、マンションデータベースの整備やマンション啓発隊の取組対象の明確化を進めることで、マンションの適正な管理や老朽マンションの再生の促進を支援する。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p>

### 3 事故、災害への対応

#### (1) 事故への対応

##### <現状と課題>

- 工事現場での事故、既存建築物における建材落下事故等の多発
  - ・ クレーン転倒やエレベーター解体作業中のおもり落下等の工事現場における事故や、外壁落下等、既存建築物における事故が多数発生している。
  - ・ このような事故の教訓を工事現場及び既存建築物の安全性向上に活かすためには、現場調査等による迅速な情報収集と原因分析が必要である。
  - ・ そのため、都では、建物所有者等に対し、事故発生時の報告を求めているが、報告されないケースもあり、報告制度の実効性を高める必要がある。

##### <今後の取組>

###### 取組の視点

- ・ 関係機関との連携等により、確実な事故対応を実施するための体制を整備していく。

取 組	実施スケジュール
《事故防止への取組》 ① 安全管理の徹底の周知 ・ 施工計画報告書の提出時などの機会を捉え、建築主・工事管理者・工事施工者に対して、事故発生時の対応等についてリーフレットで周知を図る。	継続実施
《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 ・ 建築工事現場の事故発生時により迅速な対応を図り、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より充実させる。 ・ 建設業関係団体等と連携し、危害防止講習会の開催等により、工事施工者等への積極的な普及啓発を図る。	継続実施
・ 法改正により、特定行政庁の事故調査対象に建築材料等の製造者や維持保全に関わった者が追加されたことに伴い、事故の際には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。	随時実施
③ 事故発生時における連絡制度の周知徹底 ・ 連絡制度を部の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中間検査の実施時等に、事故発生時の連絡を求める喚起リーフレット等を配布する。	継続実施
・ 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。	継続実施

## (2) 自然災害への対応

### <現状と課題>

- 地震発生への備え（応急危険度判定<sup>13</sup>の円滑な実施に向けた取組）
  - ・ 都では、地震後の余震等による建築物の倒壊や落下物、転倒物による二次災害を防止するため、建築物の被災状況を調査し、当面の使用の可否について判定する応急危険度判定制度を、平成 7 年度に創設した。
  - ・ 現在、都内自治体職員と民間建築士を合わせ、都内在住・在勤の約 12,000 名が判定員（防災ボランティア）として都に登録されている。
  - ・ 東京湾北部地震に対する被害想定においては、都内で約 11 万 6000 棟の建築物が全壊するとされており、過去の地震における全壊棟数をふまえて計算した要判定棟数は約 46 万 5 千棟となり、引き続き判定員の確保に取り組むことが重要である。
  - ・ 原則として、被災した区市町村は、応急危険度判定を実施するとともに、必要に応じて都に対し、被災のない区市町村からの応援判定員の派遣支援等を要請することとしている。
  - ・ 首都直下の大地震が発生した際に、被災範囲が広く、多くの判定員が被災した場合、都の登録判定員のみでは応急危険度判定が実施できない場合も想定される。
  - ・ そのため、実施主体である区市町村を支援するため、都は、当該区市町村からの支援要請を受け、他県等に対し応援判定員の派遣等を要請することとしている。
  - ・ 区市町村からの支援要請に係る訓練や他県等からの応援判定員等の移動手段や、宿泊場所の確保等、判定の執行体制を整えておくことが必要である。
- 集中豪雨への備え
  - ・ 平成 19 年に「東京都豪雨対策基本方針」が策定（平成 26 年 6 月改定）され、河川整備や下水道整備、流域対策等の総合的な治水対策が推進されている。策定後、一定の成果を挙げているが、台風や局所的な集中豪雨による地下室・半地下建築物をはじめ、浸水被害は依然として発生している。
  - ・ 一方近年、生活様式の多様化や土地の有効利用の観点から、駐車場や物置、居室の一部として地下を利用する動きが広がっており、地域の実情に応じた宅地内における浸水対策が重要になっている。



図 応急危険度判定の判定標識

13 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、居住者をはじめ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、判定にあたっては、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高い、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>

### 取組の視点

- ・ マニュアル等を整備するとともに、区市町村と連携し、支援要請等に係る訓練の実施や関係団体の協力を得る等により、応急危険度判定実施に必要な体制を整備していく。

取 組	実施スケジュール
<p>《応急危険度判定制度の的確な運用》</p> <p>① 執行体制やマニュアルの整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 応急危険度判定の事前準備等に係る区市町村に働きかけをし、また協議会を開催する。</li> <li>・ 判定員講習会を開催し、その開催にあたっては判定制度の周知を図るなどの工夫を行い、判定員の積極的な確保に努める。</li> </ul> <p>② 応援判定員の派遣要請計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、宿泊場所等について、事前に想定し、計画を作成する。</li> </ul> <p>③ 応援判定員の宿泊施設の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都内及び近県のホテル・旅館業関係団体等との協議を進め、震災時の宿泊施設提供に関する協定を締結する。</li> <li>・ 地震発生時の宿泊施設の被災状況、空室数等の情報を迅速に把握し、応急危険度判定の実施主体である区市町村等に情報提供するための連絡通信システムを構築する。</li> </ul> <p>《集中豪雨への対策》</p> <p>④ 住宅への排水設備の整備の周知</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係部局と連携して、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。</li> </ul>	<p>継続実施</p> <p>平成 27 年度から実施</p> <p>平成 28 年度から実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>継続実施</p> <p>平成 28 年実施予定</p>

# 第3編 執行体制の整備等

## 1 建築物に係る情報の整備・活用

### (1) データベースの整備・活用

#### <現状と課題>

- 最新の建物所有者情報等、データベース整備の必要性
  - ・ 都が所管する建築行政においては、平成 26 年度で年間約 8,800 件の建築確認（指定確認検査機関分を含む。）や、年間約 3,000~4,600 件の特殊建築物等定期調査報告のデータを扱っている。また、都内には約 15,600 件の建築士事務所等の登録がある。
  - ・ 現在、都は、独自に開発したシステムや、国が推進する建築行政共用データベースシステム等、次のシステムを活用し、関係業務を効率的に執行している。

#### 都独自のシステム

- ・ 建築確認事務システム
- ・ 定期報告データベースシステム
- ・ 建設業許可台帳システム
- ・ 多摩建築指導事務所指定道路システム

#### 国によるシステム

- ・ 建設業許可情報管理システム
  - ・ 建築士・事務所登録閲覧システム（建築行政共用データベースシステム）
  - ・ 建築基準法令データシステム（建築行政共用データベースシステム）
- ・ 建築物の安全確保に係る施策を効率的に実施していくためには、建物所有者への指導や、建築士事務所等の指導・監督を効率的に実施すべきであり、そのためにはこれらのデータベースの効果的な活用と必要な拡充を行うことが必要である。
  - ・ 例えば、耐震化やアスベスト対策の促進のために、建物所有者に対して耐震化等の実施に向けた啓発を行うこと等が考えられるが、既存データベースの情報のみでは、現にその建築物が存在しているかどうかや所有者等の情報等が欠落している。
  - ・ また、建物所有者等の情報がデータベース化されている既存制度として、不動産登記や固定資産税に係る台帳等があるが、法制度上の制約により、それらのデータを建築行政に活用できない。

#### <今後の取組>

取 組	実施スケジュール
① データベースの整備方針の検討等 ・ 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、データ	継続実施

<p>ベースの整備・拡充方針について検討する。検討にあたっては、地理情報システム（GIS）を活用している指定道路システムを基礎に、地域的なデータベースを整備することも視野に入れていく。</p>	
<p>② 情報の積極的活用</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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、違法性の確認を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>建築確認申請時の特定工程<sup>14</sup>完了予定時期の情報をもとに、検査受検の督促事務の自動処理を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<p>平成 28 年度から実施</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>定期報告データベースを活用し、定期報告の未提出者に対する督促状の送付や、是正を要する物件について期限内での報告を求める改善指導書の送付等を行う。</li> </ul>	<p>継続実施</p>

#### 国への要望事項

- 建築行政・登記・税務等建築物に関する情報を所有する各行政機関が、効率的に相互の情報を活用できるよう法制度の整備を求めていく。

<sup>14</sup> 特定工程：建築基準法第7条の3の規定に基づき、その工程の工事を終えたときに中間検査を受検しなければならない工程

## 2 社会状況に対応した建築規制の見直し

### (1) 社会状況の変化に対応するための建築安全条例の見直し等

#### <現状と課題>

- 想定されていなかった建築物に適応できていない法制度
  - ・ 個室ビデオ店等の新たな用途や従来の想定を超えた大規模長屋、駅構内の店舗の大規模な集積等、建築基準法制定時には存在しなかった形態の建築物が出現している。
  - ・ 現在の建築基準法では、これらの新たな形態の建築物に対し、規制が十分でないなど、社会状況の変化に法制度が対応できていない。
- ストック活用の時代への対応の必要性
  - ・ 既存建築物の用途変更、あるいは安全性の維持・向上のために必要な修繕や改修であっても、現行法令の適用を受け、基準を満たすことができず合法的に工事を行うことが難しい場合が多いため、ストック活用の時代を見据えて法令・制度等の検証を行う必要がある。

#### <今後の取組>

取 組	実施スケジュール
① 社会状況の変化に対応した規制のあり方の検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個室ビデオ店等の新たな用途や大規模長屋、駅構内に商業スペースを展開するいわゆる「駅ナカ」等に対する規制のあり方のほか、必要に応じて建築安全条例の見直しや運用基準の整備等を検討する。</li> </ul>	継続実施
② ストック活用の時代に対応した規制のあり方の検討 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ストック活用の観点から、用途変更等に係る規制について、より実効性の高い規制のあり方のほか、必要に応じて建築安全条例の見直しや運用基準の整備等を検討する。</li> <li>・ 建築確認申請を必要としない、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等について、適法性の確認ができる制度のあり方を検討する。</li> </ul>	継続実施
③ 東京都建築安全条例の的確な運用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京都建築安全条例の的確な運用を図るために、ホームページでの質疑応答などの掲載を検討する。</li> </ul>	平成 27 年度から随時実施

#### 国への要望事項

- ・ 現在の建築基準法では、新たな用途への対応が難しいため、国に改善を求めていく。

### 3 執行体制の整備

#### <現状と課題>

- 建築行政の実効性の確保
  - ・ 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、同機関による確認・検査率は年々増加し、現在では約 90%を占める（2 ページ図 1 参照）。指定確認検査機関は、建築確認・検査において重要な役割を担う一方、建築基準法や建築安全条例の解釈・判断について、特定行政庁と指定確認検査機関とで相違が生じる事例が発生している。このことから、建築行政の実効性の確保に向けた民間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。
- 職員の技術力の向上
  - ・ 上記のように、行政による確認件数のシェアは年々低下しており、職員が実務を経験する機会が減少しているが、今後も確認検査や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は、職員の技術力の維持が不可欠である。そのため、ベテラン職員の大量退職と相まって、確認検査等に必要なノウハウを維持していくことは喫緊の課題となっている。
- 関係機関との適切な連携の必要性
  - ・ 既存建築物の火災事故やエレベーターへの挟まれ等の事故が多発しているが、これらの事故の被害拡大は、違反部分の見過ごしや不十分な維持管理に起因するものも見受けられる。未然に被害を防いだり、被害を最小限に留めるために、監察や定期報告、建築士指導、建設業指導等に関する各業務を連携して実施し、警察や消防、福祉等の関係機関と連携し、違反对策を効果的に推進する必要がある。

#### <今後の取組>

取 組
<p>① 組織体制の強化</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築行政の実効性や新たな課題に即応できる組織体制のあり方を検討する。</li></ul> <p>(検討内容の例)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 既存建築物の安全対策や有効活用を推進するための組織体制</li><li>・ 指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関及び建築士事務所に対する立入検査等の指導・監督を行うための組織体制</li><li>・ 定期報告の未報告物件や違反建築への立入検査等の指導を行うための組織体制</li><li>・ 中間検査及び完了検査期日が過ぎた物件の現場調査を徹底するための組織体制</li><li>・ 重大事故の発生等を踏まえた原因分析や、違法状態の発生が懸念される類似建築物の調査・指導を行うための組織体制</li><li>・ 新たな行政課題に迅速に対応できる組織体制</li></ul>
<p>② 職員の技術力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 職員の育成</li></ul>



- ▶ 民間開放に伴う審査・検査機会の減少や、ベテラン職員の大量退職に際し、組織に蓄積された技術力を維持・継承するため、体系的な人材育成の仕組みを検討する。
- ▶ 建築職職員が建築基準法・建築安全条例等を早期に身につけられるよう、入都後のなるべく早い段階で、建築指導の窓口を経験させる。
- ▶ 事例を題材にした研修を実施する。
- 資格取得の奨励
  - ▶ 資格取得支援制度を活用し、資格の取得を奨励する。各人の専門的能力を伸ばせるよう、幅広い資格について計画的に取得できるよう、助成の仕方を工夫する。
  - ▶ 他の団体との連携を図り、技術力を向上させる。
  - ▶ 区市と合同で確認審査業務の研修会を実施する。
- ③ 関係団体との連携の強化
  - 都内の特定行政庁に対して、建築行政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、都との密接な連携を求めていく。
  - 警察、消防等の関係機関や民間の建築関係団体に、都と連携した取組を求めていく。
    - ▶ 警察、消防、都内特定行政庁、指定確認検査機関等と連携し、既存建築物の安全対策や時代に対応した規制のあり方の検討・調整等についての連絡会議を実施していく。
    - ▶ 警察、消防等と連携し、立入検査や違反情報の相互提供等の違反对策等を実施していく。

## 参考

### 東京都建築安全マネジメント計画検討委員（推進協議会委員）

区 分	所 属	職 名
有識者	住友生命保険相互会社	顧問
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 J S C A 東京代表 常務理事 専務理事 専務理事 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	参事役
弁護士	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	審査部住宅審査室検査管理グループ長
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 E R I 株式会社	確認検査部長 理事 確認検査部長 確認検査部長
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 都市整備局住宅政策推進部 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	保安課長 予防課長 不動産業課長 所長 建築企画課長 建築指導課長 建設業課長

# 建築確認手続き等の運用改善推進計画書（東京都）

## 1 推進計画書の趣旨

本計画書は、平成 22 年 6 月 1 日から実施された建築確認手続き等の運用改善を受け、「建築行政マネジメント計画策定指針の制定について（技術的助言）（平成 22 年 5 月 17 日付け国住指第 6 5 5 号）」及び同計画策定指針に基づき、建築確認に係る審査期間の短縮及び審査過程のマネジメントについての取組方針を定める。

## 2 現状の分析等

### （1）審査に要する所要期間の把握・分析

（適判物件<sup>（注1）</sup>・非適判物件<sup>（注2）</sup>毎に審査に要する平均所要期間平成 22 年 3 月～5 月確認済分）

	確認申請受付から確認済証交付						件数 (注5)
	確認審査		適判審査		計		
	総日数 (注3)	実審査 日数 (注4)	総日数	実審査 日数	総日数	実審査 日数	
適判 物件	66	47	9	9	75	56	19
非適判 物件	41	32			41	32	104

（注1） 適判物件：構造計算適合性判定を要する物件

（注2） 非適判物件：構造計算適合性判定を要しない物件

（注3） 総日数は中断日数を含む。

（注4） サプリング調査による推定日数（6 月以降、全数調査を行う。）

（注5） 4 号建築物、工作物、計画変更除く。

### （2）審査に長期間を要している物件の把握・分析（適判物件・非適判物件毎）

#### 適判物件

平成 22 年 3 月から 5 月までの確認済分は 19 件で、その総日数の平均日数は 75 日となっている。うち適判審査の平均日数は 9 日と総日数に占める割合は少ない。また、実審査日数は、サプリング調査による推定日数で、56 日となっている。

#### 非適判物件

平成 22 年 3 月から 5 月までの確認済分は 104 件で、その総日数の平均日数は 41 日となっている。また、実審査日数は、サプリング調査による推定日数で、32 日となっている。

### （3）確認審査の流れ（適判物件・非適判物件毎）（消防同意手続きを含む。）

#### 本庁建築指導課

- ・ 2 3 区（延べ面積 1 万㎡を超えるもの）

確認申請受理（各区で受理後、交換便で本庁建築指導課へ） 審査（意匠 設備  
構造） 消防同意（ 適判審査（適判物件の場合）） 建築主事

・島しょ地域

確認申請受理（各島しょ支庁で受理） 消防同意（各島しょ）（各島しょ支庁から郵送で本庁建築指導課へ書類送付） 審査（意匠 設備 構造）（適判審査（適判物件の場合）） 建築主事

多摩建築指導事務所第一、二、三課（特定行政庁を除く多摩地域）

確認申請受理（各課で受理） 審査（意匠 設備 構造） 消防同意（適判審査（適判物件の場合）） 建築主事

（４）確認審査の体制

本庁建築指導課及び多摩建築指導事務所第一、二、三課（以下、「建築指導各課」という。）の建築主事のもと、意匠、設備、構造の各審査担当を配置し、審査を行っている。

（５）事前相談

建築指導各課の窓口において、随時相談に応じている。

（６）ヒアリング

申請内容について確認が生じた場合は、審査担当者が申請者に対し、随時電話等により確認を行っている。

（７）審査担当者会議

随時、審査担当者間での打合せを行い、情報共有を図り、審査状況を確認している。

（８）長期間かかっているものの理由と対応

審査担当者の指摘による確認申請図書の修正について、申請者側が対応に時間を要しているケースが多い。

（９）その他、指摘事項のバラツキをなくすために工夫していること

定期的に担当課長会や担当係長会を開催し、情報共有を図っている。

（１０）その他、確認審査に要する期間を短くするために工夫していること

内部審査の意匠、設備、構造の各審査について、意匠・設備の審査が一定程度終わった段階で、確認申請図書の副本や構造計算書を用いて構造の審査を行うといった並行的な審査を可能な限り行い、期間短縮を図っている。

### 3 建築確認審査の迅速化の目標設定

円滑な経済活動の実施を確保しつつ、建築確認の実効性を確保するため、迅速かつ適確な建築確認審査を実施することを目標とする。

特に構造計算適合性判定を要する物件については、確認申請図書の受付から確認済証交付までの所要期間の平均値<sup>(注6)</sup>について概ね35日以内を目指す。

(注6)「不適合通知」又は「建築基準関係規定に適合するかどうかを決定できない旨の通知」がなされた物件を除いた平均値

#### 4 建築確認審査の迅速化のための取組

適確な確認審査を実施することを前提に、確認審査手続の迅速化の取組について取組方針を以下のように定める。

##### (1) 確認申請受付時点でのチェック方法の徹底

本庁で扱う、23区(延べ面積1万㎡を超えるもの)及び島しょ地域の案件は、引き続き、受付時における道路関係等のチェックを徹底するとともに、今後、受付窓口から審査部署に至る経路事務等のあり方についても検討を行う。

多摩指導事務所が扱う市町村部の案件では、受付時のチェック機能の強化を図る。

以下のような確認申請図書は、適正なものとは認めないこととする。

- ・ 申請図書等に記載すべき事項が大幅に欠落しており、建築計画が確定していると認められないもの。
- ・ 設計図間の不整合が多数あり、審査の実施が困難なもの。

##### (2) 審査方法の改善

適判物件の内部審査<sup>(注7)</sup>における並行審査の試行、拡大

確認申請受付後、意匠、設備、構造図面の整合性等を各審査担当が確認し、内部審査における並行審査(確認申請図書の正本と副本を用いて意匠・設備担当と構造担当が並行して審査)が可能かどうか速やかに判断し、可能と判断された物件について、並行審査を試行する。

試行結果について、審査の各段階における処理を審査期間短縮等の視点から検証し、必要に応じて審査方法の改善等を行い、段階的に並行審査の拡大を図る。

不整合が多く、並行審査が不可能な案件については、従来どおりの直列審査とする。

(注7) 構造計算適合性判定及び消防同意の審査を除く東京都の建築主事等による審査

非適判物件等の内部審査における並行的審査の実施

直列審査とする適判物件及び非適判物件の内部審査において、意匠、設備、構造の各審査を順次行うのではなく、並行的な審査(意匠・設備の審査が一定程度終わった段階で、確認申請図書の副本や構造計算書を用いて構造の審査を行う)を可能な限り行うことで、審査期間の短縮を図る。

補正等の書面の交付を行う場合にあっては、相当の期限を定めて補正や追加説明書の提出を求める。相当の期限は、内容に応じて、概ね1週間以内の一定期間とする。

担当者により指摘内容にバラツキが生じないように、定期的に内部で情報共有し、調整を図る。

##### (3) 審査体制の改善

確認審査期間の短縮を図るため、意匠審査、設備審査、構造審査をできる限り並行して審査を行うことができるよう、各審査の効率化の観点から審査体制について検討を行い、必要に応じて改善を図る。

##### (4) 構造計算適合性判定や消防同意手続との並行審査の具体的方法の策定

構造計算適合性判定と内部審査の並行審査については、内部審査で意匠・設備と構造の並行審査が可能と判断された物件において試行し、問題点等を把握した上で、必要に応じて審査方法の改善等を行い、段階的に並行審査の拡大を図る。また、円滑な並行審査の実施のため、構造計算適合性判定機関と十分な調整や意見交換を行う。

消防同意手続と内部審査の並行審査については、構造計算適合性判定の並行審査の導入

状況を踏まえ、消防機関と協議の上、段階的に導入を図る。

(5) 建築確認円滑化対策連絡協議会における意見交換の実施

H19年度に設置した「建築確認の円滑化に向けた東京都連絡会議」において、都内の建築主事、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関、(社)東京建築士会及び(社)東京都建築士事務所協会と連携し、情報の共有化を図り、より効率的な確認審査の運用に努める。

(6) その他確認審査手続の迅速化のための取組の実施

区から都への確認申請図書の送付など、審査に付随する手続の効率化について検討を行う。

建築主事が、物件毎の審査状況の進捗状況を把握し、目標を達成できるよう、必要に応じて審査体制や審査方法について随時改善を図る。

## 5 建築確認の審査過程のマネジメント

審査過程のマネジメントについて具体的取組方針を以下のとおり定める。

(1) 物件毎の進捗管理

円滑な確認審査の推進のため、導入済のデータベースを活用し、確認申請受付段階から、物件毎の審査の進捗状況について、建築主事の管理を強化することにより、審査の迅速化を図る。

(2) 一般からの苦情を受け付ける窓口等の設置

都民の声総合窓口、建築企画課及び建築指導各課の窓口等に寄せられた苦情について、情報を共有化し、活用を図る。

(3) 苦情窓口を通じた審査の指摘内容のバラツキ等の把握、特定行政庁内での調査体制の整備

窓口を通じて得た情報により、指摘内容のバラツキ等の把握を行う。バラツキ等があった場合は、内部で調査、検討を行い、必要に応じて周知や指導等により適正化を図る。

(4) 審査員への指導等の取組方針

審査員向けの研修や勉強会を継続的に実施し、審査員の技術向上に努め、計画的に審査員を育成する。

(5) その他審査バラツキ是正のための取組

日本建築行政会議等を通じて、確認審査に当たっての運用の明確化を図る。

## 6 その他

(1) 推進計画書の公表方法

推進計画書を都市整備局市街地建築部のホームページに掲載する。

(2) 推進計画書を用いた設計者等との意見交換の実施

建築指導各課と建築関係団体との間で定期的に意見交換等を行う。