

---

## 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、指定確認審査機関、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・R1.12）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、関係団体等を対象に、条例改正に係る講習会を平成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

- ・予定日を過ぎて検査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。
- ・施工計画報告書提出時に、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、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。

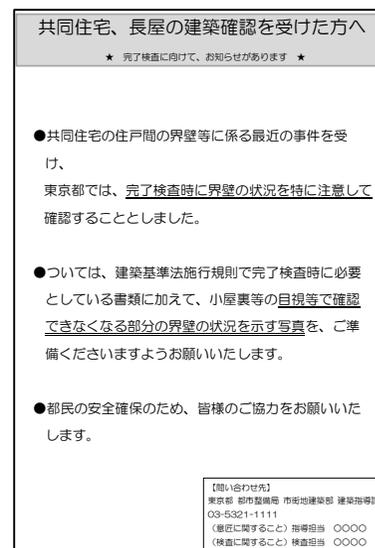
### ② 中間・完了検査の確実な受検に向けた取組

- ・ 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・完了検査受検及び工事監理者の立会を徹底させる。また、検査時に工事監理状況の確認を行う。

#### 【拡充】

- ・ 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、予定日を過ぎて検査申請のない建築主に対し督促を行う。また、指定確認検査機関が建築確認したものについては、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連携して検査受検の促進を図る。

- ・ 確認申請副本返却時等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に施工状況写真の提示を求め、確認申請図面どおりに施工されていることを確認する。【新規】
- ・ 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。



施工状況写真の提示  
を求める旨のチラシ

## 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順マニュアル（（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。
- 平成28年度から令和元年度までの都所管の違反建築物摘発件数は263件、是正件数は167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。

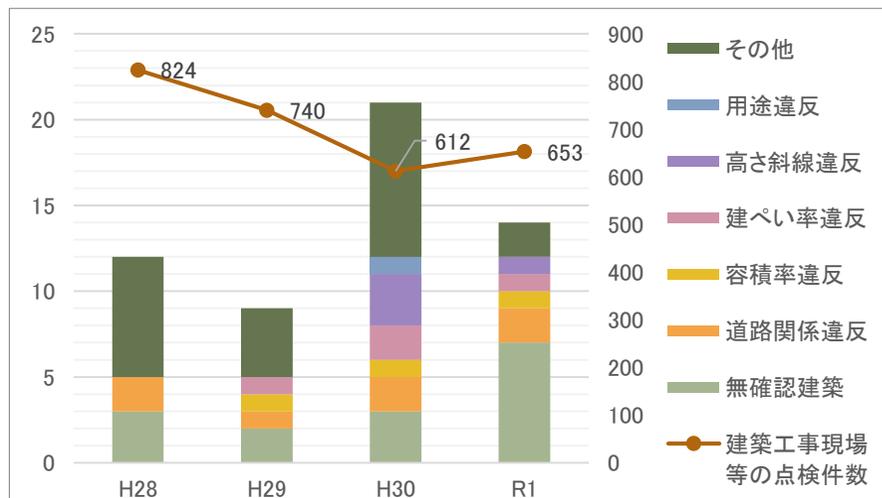
#### ● 工事監理の徹底のための取組

- 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
H28	41件	33件	17件	25件
H29	35件	46件	14件	34件
H30	28件	27件	12件	32件
R1	29件	24件	8件	25件

【一斉公開パトロール実施結果の推移（都内）】



## ● 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。
- 併せて、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は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

## ＜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」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。【新規】

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。【拡充】
- ・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。【拡充】

### 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。

※都内の物件を業務対象とする機関

指定確認検査機関：39機関 指定構造計算適合判定機関：15機関  
(令和2年12月時点)

#### ●指定確認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。)

## <今後の取組>

### 《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

- ・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。
- ・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、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、特定行政庁や民間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機関等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。

### 《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、確認処分が適切かチェックするとともに、必要な指導等を行う。

#### ⑤ 立入検査の実施

- ・国、特定行政庁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。
- ・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。

## (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161名に対して、受験督促等を行い、そのうち二級建築士16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年度から令和3年2月1日までの間に、二級建築士4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年度以降の建築士事務所の開設者等に対する監督処分は、実績なし。

#### ●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	・建築士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士として、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士として、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。

## <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。
  - 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。
  - 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。

## 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、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「建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する東京都計画」を策定し、本計画に定めた取組等を建設業団体等に周知した。

行政処分等の件数（単位：件）

事 項		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
行政処分		5	9	11	17
相談	指導	332	410	498	508
	助言	445	541	678	682

（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

### <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

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、危害防止講習会など、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<sup>※</sup>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。

- 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、東京消防庁の使用開始届のデータを使用し、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遡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）】

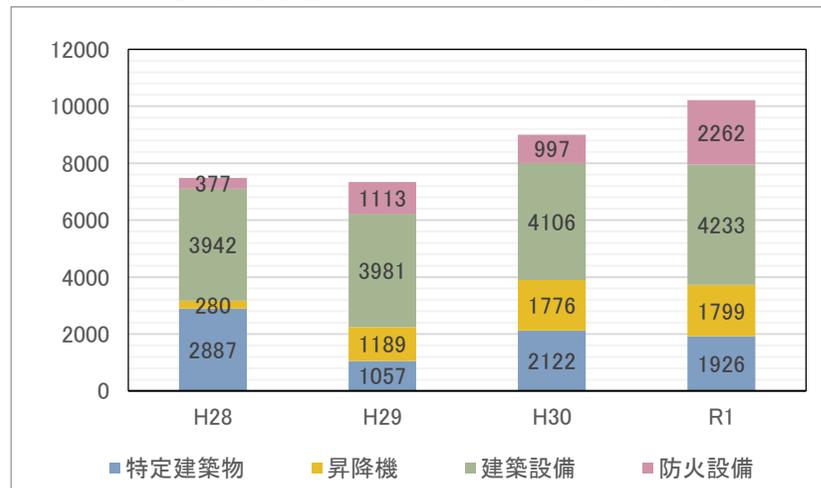
### ● 建物所有者等に対する指導

- 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。
- 定期報告で不適切な維持管理等がなされている建築物に対し、建築物防災週間の機会を捉え、防災査察を行い、建物所有者等に指導を行った（平成28年度～令和元年度防災査察件数：16件）。

### ● 確認申請手続が不要な用途変更等への対応

- 確認申請手続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）】



**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㎡以下の用途変更の手続（確認申請）が不要になりました。**

・古民家の商業的利用や、空き家のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の利活用の促進が法改正の目的です。  
・法改正により、用途変更部分の床面積が200㎡以下の特殊建築物（飲食店、ホテル、旅館、その他の福祉施設等）は、用途変更時に建築確認の手続が不要になりました。  
詳細は、建築士等の専門家に御相談ください。

**しかし!!!**

**確認申請を要しない場合でも、法合に適合した改修・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て維持していくため、以下のとおり対応してください。**

**お願い1**  
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2**  
確認申請が不要になったとしても、建物は適法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るいただく必要があります。P6の「違反例」とおなじ、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御相談ください**。  
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、罰事罰が科される場合があります。

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、一定の建築物について必要に応じて維持保全に関する準則又は計画を策定し、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以上のものに限りず。）

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ず。）

○維持保全計画の策定については、公益社団法人J-Planが提供するホームページが参考になります。URL: <http://www.j-plan.or.jp/plan/>

参考：建築基準法別表第1（抜粋）

用途	床面積
(1) 劇場、映画館、演習場、劇場、立寄室、集客場その他これらに類するもので中階で定められたものに準ずるもの	100㎡を超えるもの
(2) 病院、診療所（専ら医療施設が主たるものに限る。）、ホテル、旅館、寄宿舎その他これらに準ずるもので中階で定められたもの	100㎡を超えるもの
(3) 共同住宅、児童福祉施設、学校、百貨店、物販店舗、娯楽施設、飲食店、物販店舗その他これらに準ずるもので中階で定められたもの	100㎡を超えるもの
(4) 倉庫、自動車庫、事務所、その他これらに類するもので中階で定められたもの	3,000㎡を超えるもの
(5) 事務所	1,000㎡を超えるもの
(6) 事務所	5階建て以上で延べ面積が2,000㎡を超えるもの

【小規模建築物注意喚起リーフレット（抜粋）】

### 〈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、定期報告制度の周知を図る。
- 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、特定建築物の報告時等の機会を捉え、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。また、令和2年度の建築基準法の改正で新設された特定建築物定期報告書に記載の防火設備に関する記載等を活用し、対象物件を正確に把握する。
- 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。

##### 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。



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



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。
- ・建築確認済証の交付時に、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。

《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、建築基準法等に適合させる必要がある旨及び建築士への相談を徹底するよう、消防や福祉部局等と連携し、建物所有者等に対して周知、注意喚起を行う。【新規】

### 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応する法制度、施策、安全性の向上の必要性を周知徹底していく。
- ・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【新規】

- ・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續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1年以内に維持管理状況についての報告（定期報告と同様の内容のもの）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。

### (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：都内全34行政庁中31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20行政庁で整備済

##### ● 建物所有者等への支援

- ・令和3年1月末時点で都内15区で調査分析、11区で除去工事に係る補助制度を整備している。

##### ● 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80%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、定期調査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。

#### ④ 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。

#### ⑤ 環境部局との情報共有【新規】

- ・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、建設リサイクル法窓口並びに解体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年までに消防同意を受けた建築物）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、大防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。

#### ⑥ 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。

#### ⑦ 換気の悪い密閉空間を改善するための換気対策の啓発【新規】

- ・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。

### (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

- 都内特定行政庁と連携し、原則として既存昇降機の取替え等に際し、建築確認申請を行うこととする取扱方針を定める。
- 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。

- 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
遊戯施設（コースター）事故（都内）	H28.10	重症1名	走行中のコースターの車両に乗車していた乗客が、足下の荷物が落ちそうになり、荷物をつかもうとして車両から外に出した手を構造物に強打し、負傷した。	平成29年度、遊戯施設の客席に必要な離隔距離についての調査委員会が発足し、国土交通省、都、有識者は告示制定の検討を行い、令和2年3月6日国土交通省告示第252号が公布された。その後、建築確認行政が円滑な運用するために「遊戯施設技術基準の解説（2020年版追補版）」を刊行した。
屋上金属パネル落下事故（横浜市）	H30.10	死者1名	部材の腐食	定期調査項目「屋根及び屋上」の項において、適切に調査を行うよう、講習会で調査者等に周知。

#### ●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

平成28年度：工事中：6件・既存建築物等：4件      平成30年度：工事中：9件・既存建築物等：0件

平成29年度：工事中：6件・既存建築物等：1件      令和元年度：工事中：3件・既存建築物等：1件

	発生年月	被害	原因	対応
仮囲い倒壊事故	H31.1	負傷2名	強風にあおられ、工事現場のフェンスが倒壊。歩行者2名に接触。	フェンスの控えの補強が不十分であったため、控えを躯体に固定するなどの補強を行った。
エレベーター事故	H29.3	死者1名	・保守員は、故障したエレベーターの修理にあたっていたところ、落下したエレベーターの側面と壁に挟まれた。 ・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。	・建築基準法第9条第7項に基づく昇降機使用禁止命令を平成28年12月に手交しており、この際、所有者は、昇降機取替への意向を示していた。 ・所有者は当該事故機を撤去し、平成29年3月に垂直搬送機（建築基準法適用外）を設置した。都は設置状況を現場にて確認した。

#### <今後の取組>

##### 《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周知を図るとともに、建設業関係団体等と連携した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、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連絡制度の周知徹底

- ・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。

## (2) 建築物における風水害対策

### 〈これまでの取組〉

#### ●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

#### ●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。

#### ●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 (2)**

**3. 浸水対策の具体的取組み**  
 設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置  
 ・ 電気設備を上階に設置

② 対象建築物内への浸水を防止する対策  
 建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

(出入口等における浸水対策)  
 ・ マウンドアップ  
 ・ 止水板、防水扉、土嚢の設置

(開口部における浸水対策)  
 ・ からぼりの周囲への止水板等の設置  
 ・ 換気口等の開口部の高い位置への設置等

(逆流・溢水対策)  
 ・ 下水道からの逆流防止措置 (例: バルブ設置)  
 ・ 貯留槽からの浸水防止措置 (例: マンホールの密閉措置)

③ 電気設備設置室等への浸水を防止する対策  
 水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施

(区画レベルでの対策)  
 ・ 防水扉の設置等による防水区画の形成  
 ・ 配管の貫通部等への止水処理材の充填

(電気設備に関する対策)  
 ・ 電気設備の設置場所の高上げ  
 ・ 耐水性の高い電気設備の採用  
 (浸水量の低減に係る対策)  
 ・ 水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

④ 電気設備の早期復旧のための対策  
 想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

(平時の取組)  
 ・ 所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備  
 ・ 設備関係図面の整備 等

(発災時・発災後の取組)  
 ・ 排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、  
 ・ 復旧作業の実施 等

※参考資料集  
 様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定

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)

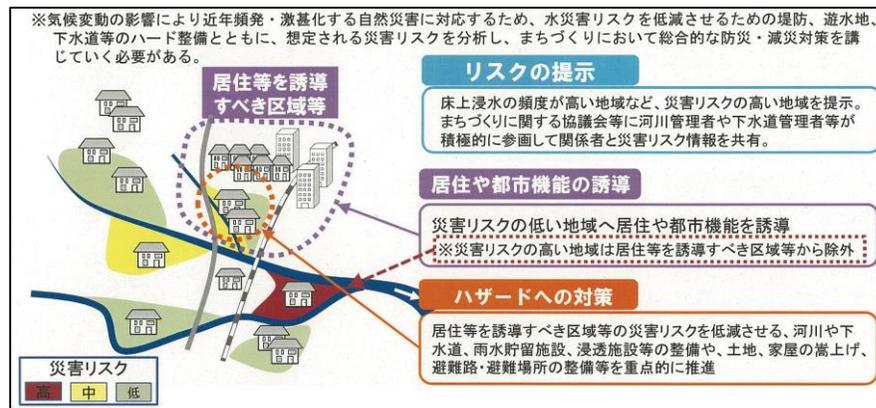
#### ●災害リスクの低い地域への居住等の誘導（立地適正化計画）

- ・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

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。
- ・一部の区では、止水板の設定、高床化工事、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2年9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：
  - 1 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
  - 2 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
  - 3 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：
  - 1 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）
  - 2 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

#### ●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。
- ・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、例えば先進区の実践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

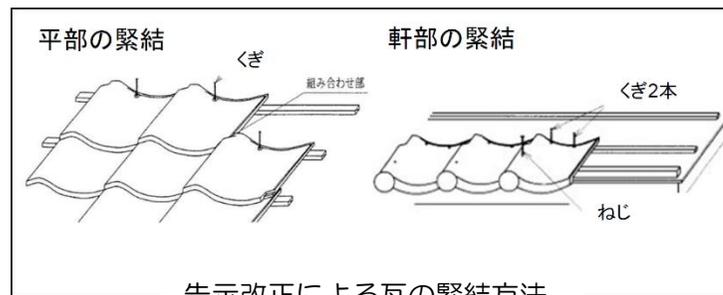
- ・屋根瓦の緊結方法の強化等を行う国告示改正（令和4年1月1日施

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。



告示改正による瓦の緊結方法

### (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6回開催（H28～R1）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8回開催（H28～R1）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。

#### 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がい、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。
- ・判定員講習会を開催し、開催に当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。

##### ② 応援判定員の派遣要請計画の作成

- ・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、宿泊場所等について、事前に想定し、計画を作成する。

##### ③ 応援判定員の宿泊施設の確保

- ・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。

##### ④ 応急危険度判定の合理化の検討【新規】

- ・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。

- 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、建築確認手続等における電子申請の取扱いについて、平成26年、平成29年に技術的助言を発出し、電子署名に関する要件の緩和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。
- ・令和2年度には、建築基準法施行規則等が改正され、建築確認申請や定期報告などの民から官への申請手続で求めていた押印が不要となり、電子署名についても制度上は不要となった。
- ・このほか、電子データによる建築確認及び定期報告を早期に実施するため、令和2年度にメール等を活用した試行を行い、令和3年度以降に実施を予定している。

## 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。

#### （特定行政庁の状況）

- 一部の自治体においては建築確認の電子申請化の取組の動きがある。

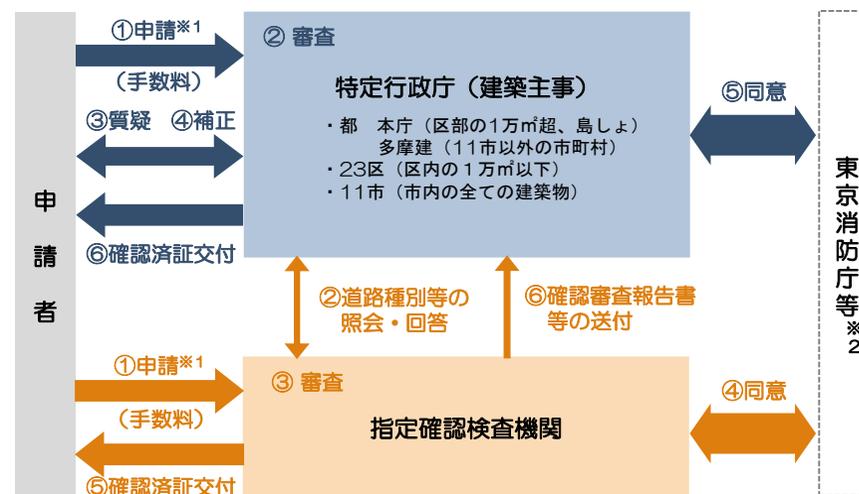
#### （指定確認検査機関の状況）

- 令和2年11月時点で、日本ERI、日本建築センターなど29機関が戸建住宅などを対象に電子申請を実施している。
- ICBA（建築行政情報センター）が国からの補助を受け、主に指定確認検査機関を対象とする簡易な電子申請システムを開発中
- 建築確認におけるBIMの活用推進に向けた産官学の協議会に10機関が参加している（建築確認申請図書は国の規則で定められており、現状ではBIMデータによる提出は不可）。

#### （東京消防庁の状況）

- 自衛消防訓練通知など都民からの届出について一部電子化を実施している。
- 建築確認の電子化に伴い必要な機器、データの受領方法、審査方法等について課題を検討中である。

### 【建築確認の手続の流れ】



※1 23区内の1万㎡超の建築物の申請は区で受付、都へ進達  
※2 稲城市及び島しょの町村は、各市町村の消防本部

## 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。

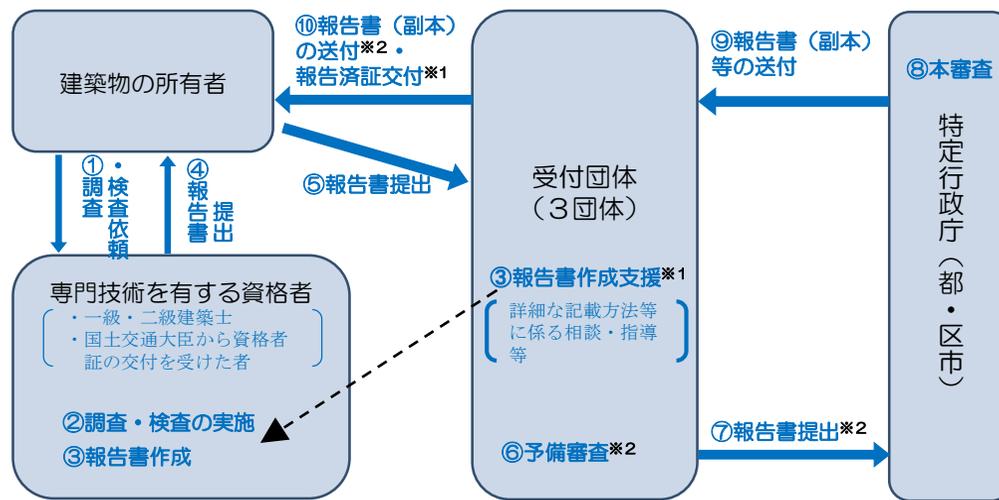
### ● データベースの整備状況

- 都が所管する建築行政においては、令和元年度で年間約8,800件の建築確認（指定確認検査機関分を含む。）や、年間約3,000～4,700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15,000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。

【令和元年度 定期報告件数（都所管分）】

	合計	都所管分	
		本庁	多摩建築指導事務所
特定建築物	4,425件	2,100件	2,325件
防火設備	5,727件	3,922件	1,805件
建築設備	23,901件	15,771件	8,130件
昇降機等	49,048台	39,111台	9,937台

【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

### ● 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た。
- 都は、このシステムの利用を予定しており、国が設置した「建設業許可・経営事項審査等の申請手続きの電子化に向けた実務者会議」に参画し、申請者の利便性向上と審査事務の効率化に向けて、国とともに検討している。

### ● 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2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の電子化について、早期の導入に向けて取り組むとともに、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システムとなるよう検討すること。

### <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。
  - ・長期優良住宅建築等計画の認定
  - ・建設業許可
  - ・特定建築物等の定期報告
  - ・建設業許可更新
  - ・台帳記載事項証明
  - ・経営事項審査
  - ・建築計画概要書の閲覧
  - ・建設業許可証明
  - ・建設リサイクル法に基づく届出
- その他、建築基準法等に基づく建築確認、計画通知、許可・認定・報告・届出など、建築行政の基幹的な業務に係る手続についても計画的にデジタル化を進める。

#### 《各行政手続のデジタル化》【新規】

##### 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。
- 1) 都の率先した取組
  - ・建築確認等について、国の試行を通じて得られたデジタル化に係る課題と対応を検証しつつ、オンラインによる申請を可能とするシステムを構築する。
  - ・建築確認申請手続は、区、消防署等、複数の関係機関の関与が必要であるため、申請手続のデジタル化に当たっては、これらの関係機関が参加可能なシステムの構築を検討する。
  - ・指定確認検査機関が建築確認の際に特定行政庁に提出する確認審

査報告書についても、指定確認検査機関と連携してデジタル化を検討する。

##### 2) 区市・指定確認検査機関等の取組の促進

- ・区市との連絡会等を通じ、都での検討状況の情報共有や区市の意見等の把握に努め、区市が参画しやすい環境整備を図り、区市の取組を促す。
- ・建築確認申請において電子証明書の取得が不要となったことを受け、指定確認検査機関との連絡会等を通じ、確認申請のデジタル化に対応していない指定確認検査機関に対して取組を促す。

##### 3) BIMの活用

- ・国の「BIMを活用した建築確認検査の実施検討部会」に参画し、関係機関等とともに検討していく。

##### 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、国の試行を通じて得られたデジタル化に係る課題と対応を検証しつつ、オンラインによる報告を可能とするシステムを構築する。
- ・定期報告概要書を電子データ化し、概要書を窓口に設置する専用端末やオンラインにより閲覧できるシステムの構築を検討する。
- ・定期報告概要書の閲覧について、オンラインによる閲覧が可能となるよう、規則改正を国に求めていく。

### ③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、東京都共同電子サービスを活用し、オンラインにより届出をすることも可能なサービスの提供を行う。

### ④建築計画概要書の閲覧・台帳記載事項証明

- 現在紙媒体で保管している概要書及び台帳を電子データとして保存整理し、建物の特定及び内容照会の時間短縮を図り、業務の効率化を図る。
- 電子データ化した概要書及び台帳を活用し、窓口に設置する専用端末やオンラインにより概要書閲覧及び台帳記載事項証明を発行できるシステムの構築を検討する。
- 概要書の閲覧について、オンラインによる閲覧が可能となるよう、規則改正を国に求めていく。

### ⑤建設業許可・経営事項審査の申請、建設業許可証明

- 国が構築する申請システムを活用し、都知事許可データ（建設業許可・経営事項審査）のオンラインによる申請を可能とする。
- 東京都共同電子サービスを活用し、建設業許可証明についてオンライン及びスマートフォンからの申込を可能としていく。

### ⑥建築士事務所の登録

- 建築士事務所登録のオンライン化について、東京都指定事務所登録機関と導入に向けて検討を進める。

### 《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。【拡充】
  - 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。
- 【拡充】
- 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。

### 【新規】

## 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

具体的な取組	年次計画					
	(R2年度)	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
① 建築確認等の手続の電子化	システム設計等※1			運用開始		
② 定期報告手続等の電子化	システム設計等			運用開始		
③ 建設リサイクル法届出の電子化	東京都共同電子申請サービス導入調整	運用開始				
④ 建築計画概要書閲覧等の電子化	システム設計等			運用開始		
⑤ -1 建設業許可・経営事項審査の電子化	システム設計(国)	システム構築(国)		運用開始		
⑤ -2 建設業許可証明発行の電子化	東京都共同電子申請サービス導入調整	運用開始※2				

※1 令和3年度に、多摩建築指導事務所にて試行を行い、得られた課題等を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4年度に対応予定。

## (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の活用につなげていない。

#### 【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」



## 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>

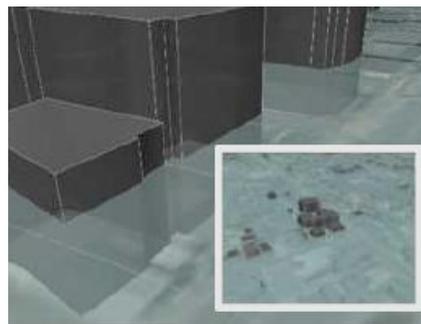
#### ●建築行政におけるBIMの活用促進【新規】

- ・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。
- ・都の建築行政におけるBIMの具体的な活用策や将来像の取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を行う。

（具体的には、海外、国、地方公共団体、民間等における建築分野でのBIMの取組や活用状況などの調査を実施する。）

※将来的には、建築確認申請等への活用や、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を目指す。

### 【3Dデジタルマップと活用イメージ】



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

- 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。

### (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。

##### ● 法令等の改正

- ・ 平成30年の建築基準法の改正により、既存ストックの活用に向け、3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化、戸建住宅から他用途への転用の手続不要の対象の拡大、用途変更に係る全体計画認定制度の導入等の改正が行われた。

#### 国による法整備

H30.6 建築基準法改正（H30.9 一部施行、R1.6 全面施行）

R1.12 建築基準法施行令改正（R2.4 施行）

<背景・必要性> 既存建築ストックの活用

- ・ 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- ・ 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

<改正概要>

#### ① 3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

- ・ 階数3、200㎡未満の特殊建築物における耐火構造要件、竪穴区画の仕様を緩和
- ・ 階数3以下、200㎡未満の建築物の敷地内通路に必要とされる幅員を1.5mから0.9mに緩和

#### ② 用途変更に係る全体計画認定制度の導入

- ・ 増改築を伴わない用途変更についても段階的・計画的な改修を認める制度を導入

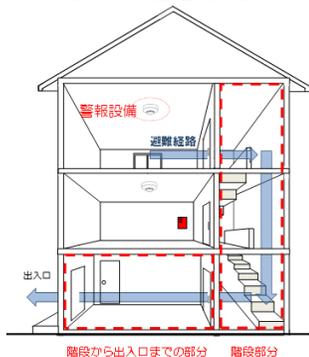
#### ③ 戸建住宅から他用途への転用の手続不要の対象を拡大

- ・ 用途変更の手続を必要とする床面積の範囲を100㎡超⇒200㎡超に緩和

#### ④ 一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和

- ・ 既存建築物を一時的に多用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入

- これを受けて、令和元年12月、東京都建築安全条例の改正により、避難階における直通階段から出口への経路を、耐火構造などで区画された通路としなくてはならないところ、間仕切壁などで区画することができるなど、規制を合理化した。



◆ 建物全体（柱・梁・壁など）⇒ ①耐火構造への改修不要

法27条改正

◆ 階段部分・階段から出入口までの部分に面する壁や戸  
⇒ ①耐火構造や②防火設備（防火戸等）への改修不要

令112条・条例10条の4・10条の4の2改正

◆ ③警報設備の設置が必要（住宅用火災警報器は除く）

法27条改正

※建物用途等の条件により異なるので、建築士等にご相談ください。

建築基準法改正に伴う安全条例改正（R1.12）リーフレット

### ●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オフィス転用は、用途地域の建築制限がある（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）。
- 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

例）第1種低層住居専用地域において、周辺住民が利便性向上のため、コンビニエンスストアの出店要望書が提出されたことにより、用途規制の緩和を許可

出典：国土技術政策総合研究所「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」（R2.7）

## 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びケースがある。

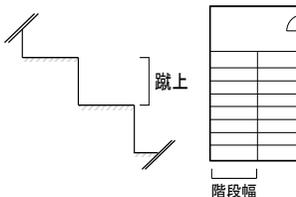


### (2)単体規定（階段幅、蹴上寸法、廊下幅等）が厳しい用途への転用の場合

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びケースがある。
- ・性能規定による緩和がない条文もあり、物理的に用途変更が不可能なケースもある。

## ④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）

## <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、「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は是正を促し、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。
- ・ 用途変更等に際して、建築基準法など法令にかかわる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。【新規】

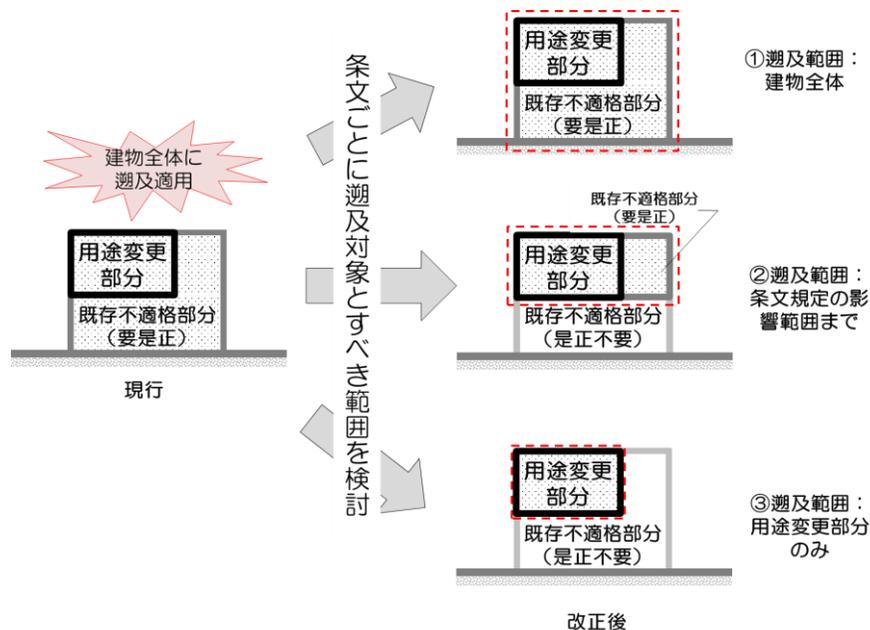
### ② 建築安全条例の見直し検討【新規】

- ・ 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。

### ③ 建築基準法の用途許可制度の活用【新規】

- ・ 住宅地でのサテライト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する。



安全条例検討のイメージ

## (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。
- 平成28年度から令和元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）は71件である。

#### ●宿泊施設のバリアフリー対応（国との一体的な取組）

- 東京2020大会と今後の超高齢社会の進展等を見据え、宿泊施設の一層のバリアフリー化を促進するため、バリアフリー法施行令及び建築物バリアフリー条例を改正
- バリアフリー法施行令は、車椅子使用者用客室の設置数を「1室以上」から「建築する客室総数の1%以上」に改正（H30.10）
- 建築物バリアフリー条例は、車椅子使用者用客室を除く残り99%の一般客室のバリアフリー基準を設けた（H31.3）

#### ●国の動き

- 令和元年11月、参議院国土交通委員会にて「バリアフリー建築設計標準にある車椅子使用者用便房では、リクライニング機能のついた電動車椅子で介助を受けるには狭い」などの指摘から、関係行政庁・関係団体を構成員とした検討会を設置し、令和2年1月より、車椅子使用者用便房について、新たな寸法等の見直しを行っている。

- 従来のバリアフリー基準（施行令基準）は、規模によらず一律であったが、小規模建築物の規模に見合った「バリアフリー基準」が必要であったことから、令和2年12月にバリアフリー法施行令を改正し、500㎡未満の小規模建築物に対応した新たな基準を整備した。

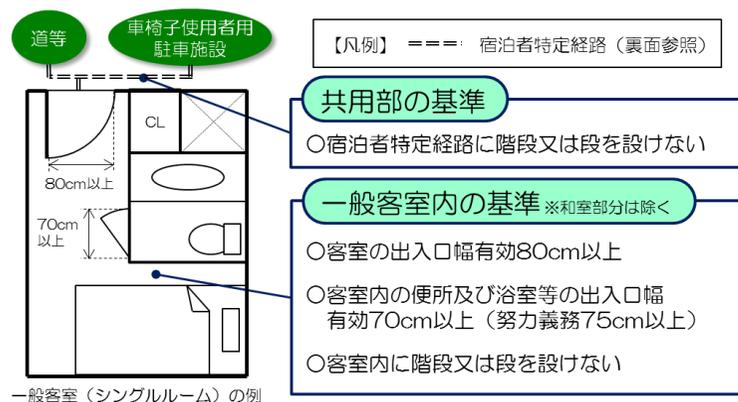
バリアフリー法の新規認定件数（都内）

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
22件	18件	13件	18件

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

施行日：令和元年9月1日（これ以降に着工するものが対象）  
 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。）



### <今後の取組>

#### ① 建築物バリアフリー条例の見直し等の検討【新規】

- ・宿泊施設のバリアフリーに係る改正条例の施行（令和元年9月）後3年以内に、改正後の条例の規定の施行状況、高齢者、障害者等の施設の利用状況、国が定めるホテル又は旅館における高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準等国の施策の推進状況その他社会環境の変化を勘案し、見直しの必要性等について検討する。
- ・このほか、社会情勢の変化や法令改正の動向等を踏まえ、福祉部局や区市と連携して必要な対応を検討していく。

#### ② 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、区市や指定確認検査機関に対して、必要に応じて技術的助言等を行う。

#### ③ 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分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。

#### ④ 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。

#### 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。

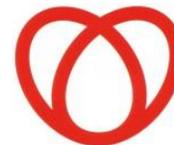


図 バリアフリー法に基づく認定特定建築物のシンボルマーク