

# 現行計画の取組状況

- 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
  - 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施
  - 指定確認検査機関等の業務の適正化
  - 建築士事務所等の業務の適正化
  - 建築物のバリアフリー化の推進
- 2 既存建築物等の安全確保
  - 特殊建築物の適切な維持管理の徹底
  - 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
  - アスベスト対策等の推進
- 3 事故、災害への対応
  - 事故発生時の対応
  - 自然災害への対応
- 4 執行体制の整備等
  - 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



# 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

## ■ 指定確認検査機関等の業務の適正化

### ○ 安全条例等に関する説明会・講習会

- ・東京都建築安全条例の改正の機会を捉え、講習会を平成28年度～令和元年度までに2回開催

### ○ 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情報交換・意見交換  
行政連絡会をそれぞれ年1回開催

### ○ 指定確認機関等への立ち入り調査

都内を業務区域とする機関に対し、以下のとおり立ち入り調査を行った。

- ・指定確認検査機関：年7件実施
- ・指定構造計算適合性判定機関：年5～6件実施

立ち入り調査の結果を指定権者である国へ報告し、1指定確認検査機関に以下のとおり処分が行われた。

- ・立入調査実施年月：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含む)

※現在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

# 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

## ■ 建築士事務所等の業務の適正化

### ○ 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すべての建築士は、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、受講督促等を行い、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年度から令和元年度までの間に、二級建築士3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	・ 建築確認申請手続き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き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

# 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

## ■ 建築物のバリアフリー化の推進

### ○ 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のための建築物バリアフリー条例の改正（H31.3）

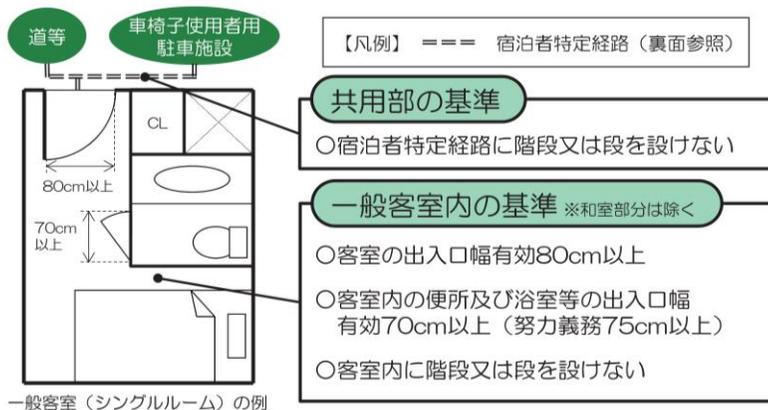
- ・東京2020大会と今後の超高齢社会の進展等を見据え、障害者や高齢者をはじめ、多くの人々が利用しやすい宿泊環境を整えるため、建築物バリアフリー条例を改正し、宿泊施設の車椅子利用者用客室以外の各客室（一般客室）について、段差の解消や出入口の幅等に最低限の基準及び努力義務基準を設けた。
- ・条例の施行後3年以内に、改正後の条例の規定の施行状況、高齢者、障害者等の施設の利用状況、国が定めるホテル又は旅館における高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準等国の施策の推進状況その他社会環境の変化を勘案し、見直しの必要性等について検討する。

【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

### ● 建築物バリアフリー条例第11条の2の新設

施行：バリアフリー法施行令と同日（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  
**車椅子利用者用客室を除く全ての客室**（以下「一般客室」という。）



## 2 既存建築物等の安全確保

### ■ 特殊建築物の適切な維持管理の徹底（定期報告制度の的確な運用の推進）

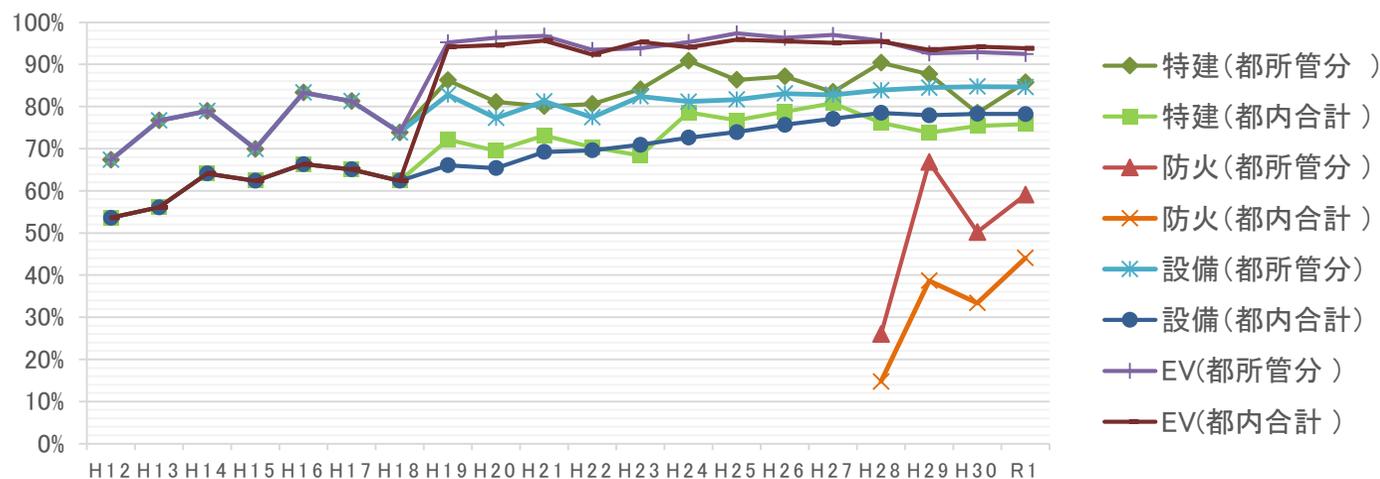
#### ○ 都所管定期調査・検査の報告率

- ・都所管の定期調査・検査報告率は、近年、特定建築物・建築設備が85%前後、昇降機等は95%前後で推移。
- ・平成28年度から開始した防火設備定期報告の都所管の報告率は、令和元年度で約60%程度。
- ・3年おき報告の建物や島しょ部の民宿・旅館の報告率の向上が課題。

#### ○ 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や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。
- ・防火設備については、特定建築物定期報告等を活用し、建物管理者等への制度の周知や、対象防火設備の有無の把握実施しているが、報告対象か不明な建物が一定数存在する。
- ・そのため、特に防火設備定期検査の対象建築物の精査と建物所有者等への制度の普及が課題。

定期報告率の推移  
(特建・防火・設備・昇降機等)



## 2 既存建築物等の安全確保

### ■ 特殊建築物の適切な維持管理の徹底（定期報告制度の的確な運用の推進）

#### ○ 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とおして、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。

#### ○ 建物所有者に対する指導

- 定期報告された建物のうち、要是正の指摘がある建築物等の管理者に対しては文書で改善指導を実施した。

令和元年度改善指導書発行件数(都所管分) 特建：1,926件 昇降機等：1,799件 設備：4,233件 防火：2,262件

- 定期報告で不適切な維持管理等を行っ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、建物管理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）。
- 火災事故等の事故に係る対策として、事故発生時には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、各担当で共有し、連携して指導等を実施した。

建築物の所有者・管理者様へ

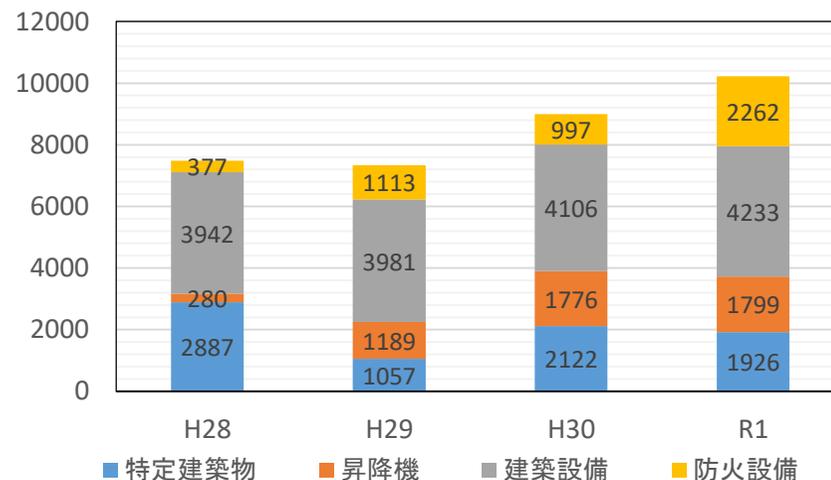
#### 建築物の維持管理に係る注意喚起 ～近年の事故や火災事例を踏まえて～

建築物の所有者、管理者様におかれましては、建築物の維持管理を適切に実施されていることと存じます。  
一方、全国的には、定期点検や定期調査の不備等が指摘されている事例や、建築物に係る事故も発生しています。

- 平成30年6月に発生した大阪北部地震において、倒壊したブロック壁により人的被害が発生
  - 同年10月、横浜市内のビルにおいて、屋上に取り付けられたパネルが落下し、通行者の死亡事故が発生（定期調査報告の対象でありながら、調査報告が未実施であった）
  - 過去の火災事例を踏まえ、平成30年12月、東京消防庁は、上層への延焼拡大要因となる屋外広告物の防火安全性について、実験・検討した結果をとりまとめた
- ①、②のブロック壁や屋上のパネルは、定期調査報告の対象ですが、見落としがちでもあります。調査者（調査会社）への依頼に当たっては、調査内容に漏れないようご留意願います。
- ③の外壁に設置された広告物による延焼拡大を防止するため、広告面のFFシートに不燃製品や防火製品を使用することや、経年劣化等によりフレームや建物外壁面に隙間が生じていないか、定期的な点検・維持管理を行うよう、お願いします。



#### 改善指導書送付件数推移（都所管分）



定期報告副本返却時に同封するリーフレット（例）

## 2 既存建築物等の安全確保

### ■ 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

#### ○ 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。

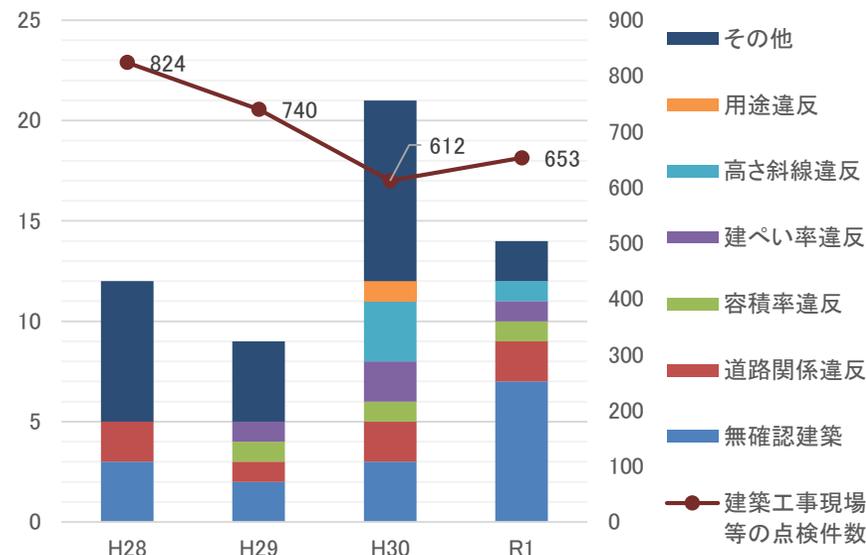
#### ○ 違反建築一斉パトロールの実施

- 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。

違反建築物摘発件数及び是正件数  
(都所管・H28年度～R1年度)

	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・H28年度～R1年度)



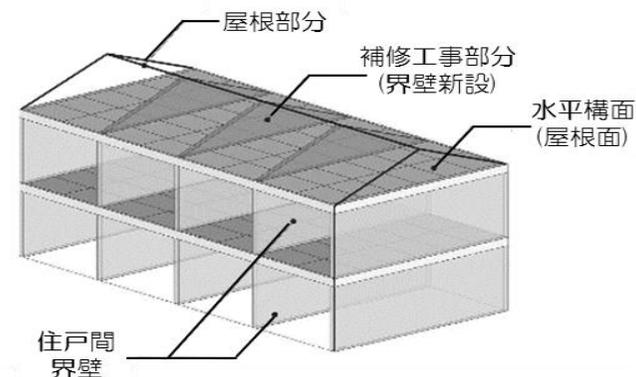
## 2 既存建築物等の安全確保

### ■ 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

#### ○ 共同住宅仕様不適合事案の発生とその対応

##### ・ 事案の概要

- ① 平成30年4月及び5月発覚  
小屋裏等の界壁が施工されていない又は隙間があるといった界壁の施工不備
- ② 平成31年2月及び5月に発覚  
界壁、外壁及び天井の仕様が建築基準法又は国土交通大臣の認定で定められた仕様と異なるといった仕様規定違反



界壁イメージ  
(レオパレス21社HPより)

##### ・ 国の対応

- ・ 有識者会議「共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会」での取りまとめ
  - 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
- ・ 「賃貸共同住宅の工事管理に係るガイドライン」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」に基づいた工事監理の徹底を建築設計関係団体に周知
- ・ 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令和元年10月に改正

##### ・ 都の対応

- 以下の取組を行い、是正指導を行った。
- ・ 事業者から調査状況を報告させ、不適合状況、違反の有無を確認
  - ・ 是正方法について同社の相談に応じ、適切な是正を行うよう指導
  - ・ 是正方法について都の方針を取りまとめ、特定行政庁へ情報提供

		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・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	1,124
	改修未着手	1,864

事業者ヒアリングによる是正状況 (R2.9末)

## 2 既存建築物等の安全確保

### ■ アスベスト対策等の推進

#### ○ アスベスト台帳の整備

- 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

- 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

#### ○ 建物所有者等への指導

- 平成28年度～令和元年度にアスベスト台帳をもとに17件を対象に詳細調査や飛散防止対策について指導  
14件是正済

#### ○ 環境行政部署との情報共有

- 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環境部局へ報告することが義務付けられた。同法の届出内容の検証等に資するよう、環境行政部署と建築行政部署で保有する情報等についての共有を検討

#### ※ 建築基準法で規制するアスベスト

- 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。

### 3 事故、災害への対応

#### ■ 事故発生時の対応

##### ○ 事故の未然防止

###### ① 普及啓発

- ・建設業関係団体と連携した講習会：危害防止講習会・工事安全講習会それぞれ年1回開催
- ・事故発生時の連絡制度のチラシやホームページによる周知

###### ② 全国で発生した事故に類似する事故の未然防止

全国的に火災や落下などの事故が発生しており、類似する事故防止のため、以下の対応を行った。

	発生年月	被害	原因	対応
寄宿舎火災 (札幌市)	H30.1	死者11名	不明 平成17年に確認申請を行わずに寄宿舎への用途変更を行ったことについて手続き違反の可能性。全焼しているため、実態違反の有無は不明。	木造寄宿舎等（2階建以上・150㎡以上）に対し立入り調査（都内66棟）、是正指導等を実施。
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、労基や消防と連携し、事故原因の究明、再発防止等の指導を実施。
- ・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

##### ○ 主な事故の対応

	発生年月	被害	原因	対応
ガラス窓衝突事故 (足立区)	H28.6	死者1名	屋内側からガラスに衝突。フロートガラスを使用していたため、大きくささくれ状に割れたガラスで負傷	同様なガラスを使用している部分について、強化ガラスに交換の上、飛散防止フィル貼りを実施
工事現場火災 (多摩市)	H30.7	死者5名	新築工事現場において、ガス切断作業（火気使用中、発泡ウレタン材に引火。	安全対策の実施状況、事故の経緯の報告を求め、防止策として作業員教育など安全管理の徹底について指導

### 3 事故、災害への対応

#### ■ 自然災害への対応

##### ○ 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、判定員の受入れ体制、行政側の実施体制等について整備を促進
- ・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

##### ○ 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）：101名（区市町村職員）派遣、2,621棟を判定

#### ※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。



図 応急危険度判定の判定標識

# 4 執行体制の整備等

## ■ 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

### ○ 東京都建築安全条例の改正

#### ・大規模の自動車庫又は自動車駐車場の構造及び設備基準の見直し (H28.10)

駐車場法施行令の改正により、路外駐車場の換気装置に係る基準が緩和されたことを踏まえ、安全条例の大規模の自動車庫又は自動車駐車場に設ける換気設備の基準を緩和

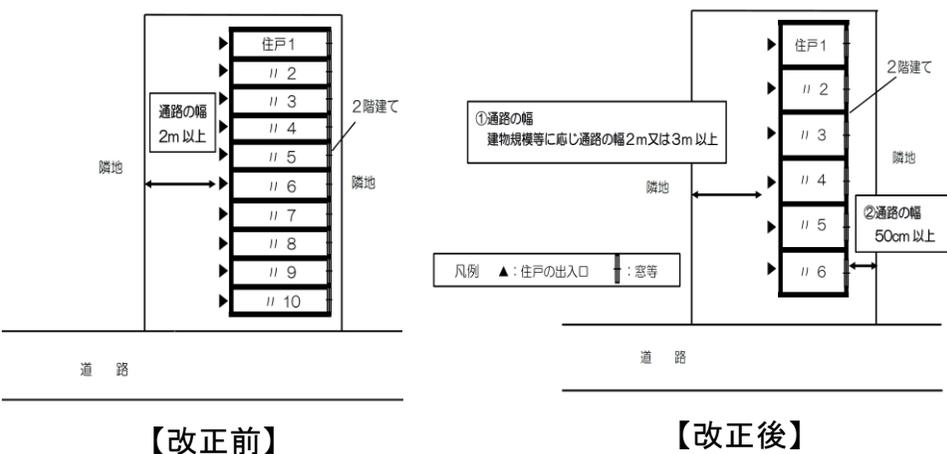
#### ・大規模長屋の主要な出入口と道路との関係等の見直し (H30.10)

近年、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋が建設されるようになり、居住者の避難などが懸念されていることなどから、円滑な避難を確保する等の観点から敷地内の通路幅などについて規制を強化

#### ・建築基準法改正に伴う規制の合理化等 (R1.12)

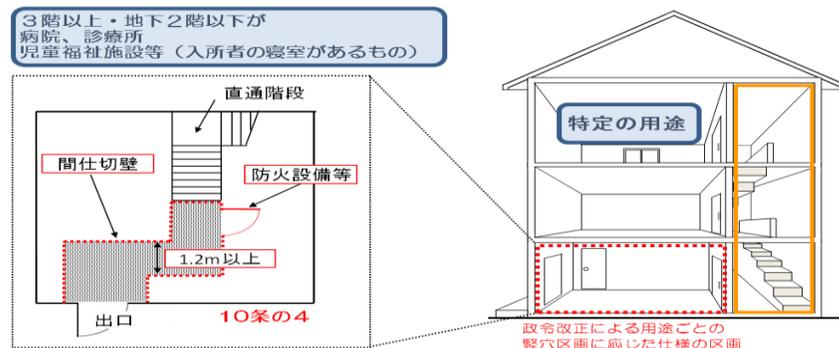
ストック活用を目的として小規模建築物に係る規制の合理化を行った平成30年の法改正を受け、避難階における直通階段から出口への経路を、耐火構造などで区画された通路としなくてはならないところ、間仕切壁などで区画することができるなど、規制を合理化

### 長屋の主要な出入口と道路との関係 (H30.10)



### 建築基準法改正に伴う規制の合理化等 (R1.12)

10条の4では、3階以上・地下2階以下を特定の用途とする場合、避難階における直通階段の出口の接続先の一つとして、耐火構造などで区画された通路を規定していますが、階数3で延べ面積200㎡未満の建築物であれば、間仕切壁などで区画することができるようになりました。



## 4 執行体制の整備等

### ■ 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

#### ○ 平成30年建築基準法改正への対応

- 建築基準法改正により床面積200㎡以内の特殊建築物の用途変更は、確認申請が不要となった。
- 手続きが不要であっても用途変更後の建築物は引き続き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者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）等を記載したリーフレットを作成し、特定行政庁及び福祉施設等の営業許可等を行う保健所等へ配布した。
- 小規模な用途変更を行う建築物の把握、適法な用途変更及び適切な維持管理の徹底が課題

リーフレット（抜粋）  
小規模建築物注意喚起

#### 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、空き家等のグループホーム・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、その他の福祉施設など）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、法令に適合した改修・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維持していくため、以下のとおり対応してください。**

#### ○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ており、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。）
- 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。）