

建築行政マネジメント計画

平成 23 年 9 月策定

平成 27 年 9 月改定

令和 2 年 9 月改定

諏訪市

【目次】

1	はじめに	1
	(1) 建築行政マネジメント計画策定の目的	
	(2) 計画の位置付け等について	
	(3) 実施期間	
2	建築行政の現状と課題	2
	(1) 建築確認審査等の民間移行	
	(2) 建築基準法の改正による影響と対応	
	(3) 関係法令の改正への対応	
	(4) 既存建築物の災害防止対策	
	(5) 建築物における事故等の増加	
	(6) 建築行政マネジメント計画の検証	
3	計画の基本目標	5
	(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保	
	(2) 違反建築物対策の徹底	
	(3) 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保	
	(4) 事故・災害時の迅速な対応	
	(5) 建築主等からの相談体制の整備	
	(6) 業務の執行体制の整備	
4	推進する施策	6
	(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保	
	(2) 違反建築物対策の徹底	
	(3) 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保	
	(4) 事故・災害時の迅速な対応	
	(5) 建築主等からの相談体制の整備	
	(6) 業務の執行体制の整備	
5	その他	10
	(1) 計画の公表	
	(2) 計画の検証	
	(3) 計画の見直し	

1 はじめに

(1) 建築行政マネジメント計画策定の目的

長野県においては、平成 11 年に建築基準法の各規定の実効性の確保を目的として「長野県建築物安全安心実施計画」が策定され、諏訪市においては、建築確認や検査制度の徹底を初めとした各種施策の推進により、完了検査率の向上等に取り組んできました。

その後、平成 19 年に構造計算書偽装問題による大幅な建築基準法の改正が行われ、構造計算適合性判定制度の導入等がされたため、これらを踏まえた実施計画「建築行政マネジメント計画」を平成 23 年度に策定し、その後、平成 27 年度に計画期限の満了に伴う計画の見直しを行い、令和元年度までの 5 年間を実施期間とした「建築行政マネジメント計画」に基づき、建築基準法の実効性を確保する施策を実施してきました。

今般、大規模火災による甚大な被害の発生や、既存建築ストックの活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応により、平成 30 年に建築基準法の一部が改正され、建築行政を取りまく環境の変化に伴う新たな対応や体制の整備が求められています。

また、災害を踏まえた対応等として、ブロック塀、エレベーター等の安全対策、台風の大雨による電気設備被害の防止対策などの施策が社会的に求められています。

更に、免震材料等の検査データ改ざん、賃貸共同住宅における小屋裏界壁等の不具合が発覚し、全国規模の問題となっています。

これらの課題に対応するためには、建築行政における目標を明確にし、目標達成のために取り組む施策を明らかにすると共に、長野県、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関、その他建築関係団体と協同していくことが必要です。

これらを踏まえ、「建築行政マネジメント計画」(以下「計画」という。)を改定し、目標に向けた取り組みを実行していきます。

(2) 計画の位置付け等について

計画は「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)(令和 2 年 2 月 5 日付け国住指第 3643 号)」に基づき定めます。

この計画の目標の達成には、長野県、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関等との連携が不可欠なことから、これらの機関に対して施策の推進に関する協力を依頼します。

(3) 実施期間

令和 2 年度から令和 6 年度までの 5 年間を実施期間とします。

2 建築行政の現状と課題

(1) 建築確認審査等の民間移行

平成11年5月1日の建築基準法改正により、建築確認や完了検査等の充実や効率化のための方策として公正中立な民間機関（指定確認検査機関）による審査体制が整備され、最近の実績調査（平成30年度）では、全国における確認申請の90.4%が指定確認検査機関で審査されています。長野県内における指定確認検査機関での審査割合は、72.3%（令和元年度現在）であり、民間開放がされてから徐々に「官」から「民」への移行が進んでいます。

また、平成27年6月1日の建築基準法改正により、指定確認検査機関においても一部の仮使用について認定することが可能となり、更なる民間開放がされることとなりました。

しかし、一方で一部の指定確認検査機関の倒産や廃業が発生し、また不適切な事務による業務停止や監督命令等の処分も行われており、建築行政が果たすべき役割として「違反建築物等の対策」、「指定確認検査機関等の指導監督」等の比重がこれまで以上に高くなっています。

(2) 建築基準法の改正による影響と対応

平成17年に構造計算書偽造事件が発生し大きな社会問題となりました。これを受け、平成19年6月に改正建築基準法が施行され、構造計算適合性判定制度や建築士等の業務の適正化を図る新たな審査制度等が実施されました。この改正は、審査期間の長期化を招き、新設住宅着工戸数の減少を始めとする経済停滞を招く一因と指摘されています。その後、建築確認審査の迅速化、円滑化の取組みとしての法整備が図られました。

平成26年の建築基準法の一部改正では、更なる構造適合性判定に係る手続きの見直しが行われ、特定建築基準適合判定資格者（ルート2建築主事）による構造審査制度の整備が行われるとともに、木造建築関連基準の見直しや、定期調査・検査の対象の見直し等が行われ、木造利用の促進や、事故・災害対策の徹底が図られました。

平成30年の建築基準法の一部改正では、大規模火災による甚大な被害の軽減対策、既存建築物の利活用の促進、木造建築物の制限の合理化等が盛り込まれました。

これらの状況を踏まえて、建築物の安全性を確保するための取組みが社会的に求められています。

(3) 関係法令の改正への対応

構造計算書偽造事件を受け、平成20年に建築士法が一部改正され、所属建築士の定期講習の義務化、下請け契約締結時の書面の交付、罰則の強化など、設計・工事監理の業務の適正化に関する規定が強化されました。

平成27年の建築士法の一部改正では、書面による契約の義務化（300㎡超）、管理建築士の責任の明確化、建築士免許証提示の義務化等がされました。

令和2年の建築士法の一部改正では、保存すべき設計図書の追加、保存義務の対象建築物の拡大等がされ、工事設計又は監理に携わった全ての建築物について、構造関係の設計図、壁量計算書等の15年間の保存が義務付けられました。

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」は、建築物のエネルギー消費量が増加していることもあり、平成27年度に抜本的見直しがされ、新たな法律として「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下「建築物省エネ法」という。）が公布されました。この法律では、住宅を除く大規模建築物（2,000㎡以上）について、法律の適合義務が求められ、中規模建築物（300㎡以上2,000㎡未満）については、届出義務が求められました。

令和元年度の建築物省エネ法の一部改正では、適合義務の対象建築物が拡大され、住宅を除く中規模建築物（300㎡以上）が対象となりました。

この他、建築基準関係規定の見直しも社会的要請に応えるため逐次行われており、建築技術者として新たな知識の習得が不可欠になっています。

(4) 既存建築物の災害防止対策

平成 23 年 3 月 11 日に東日本大震災が発生し未曾有の被害があったことを受け、平成 25 年に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」という。）が一部改正され、一定の大規模建築物については、耐震診断の実施及びその結果を公表することが義務付けられました。

また、平成30年 6 月 18 日に大阪府北部地震によるブロック塀の被害発生を受け、平成30年に耐震改修促進法施行令が一部改正され、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、耐震診断の実施及び診断結果を報告することが義務付けられました。

長野県でも、平成 23 年 3 月に長野県北部地震、平成 26 年 11 月には長野県神城断層地震が発生し、被災建築物応急危険度判定を実施するなど震後対策が行われています。今後も、南海トラフ巨大地震などの極めて大規模な地震が予想されている中、建築物の耐震性の向上が強く求められています。

平成 29 年 5 月には、国の社会資本整備審議会建築分科会のアスベスト対策部会において、民間建築物における今後のアスベスト対策のあり方について提言され、優先的に把握すべきアスベスト調査台帳の整備を進めることとされました。

これらの状況を踏まえ、既存建築ストックの安全性の向上を図る必要があります。

(5) 建築物における事故等の増加

建築物における事故については、社会福祉施設における大規模火災や個室ビデオ店、ホテル、診療所等における火災、更に違法設置昇降機における死亡事故の発生等の事件・事故が発生しており、これらの施設の中には建築基準法違反が認められた事例がありました。

近年においては、免震材料の試験データ改ざんや、型式認定への不適合、防耐火認定の不適切事案など、設計図書と異なる施工が組織的に行われる事例が多く発生しています。

これらの事故発生時の対応としては、各種関係機関と連携した速やかな現地調査、原因究明と分析による類似施設の事故防止対策を行う必要があります。

(6) 建築行政マネジメント計画の検証

建築行政マネジメント計画は平成 27 年度に改定され、各施策を実施してきました。
計画期間（平成 27～令和元年度）における検証は、以下のとおりです。

施 策		達 成 状 況
(1)	建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保	<ul style="list-style-type: none">・構造計算適合性判定を含む審査は 0 件。・完了検査の実施を徹底し、令和元年度の完了検査率は 97.7%を達成した。
(2)	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携の強化	<ul style="list-style-type: none">・「長野県特定行政庁等連絡協議会」により定期的な意見交換を行った。
(3)	違反建築物対策の徹底	<ul style="list-style-type: none">・違反建築パトロールを定期的に行い、違反建築物の未然防止等を行った。
(4)	建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保	<ul style="list-style-type: none">・耐震改修に係る補助制度の一層の拡充（現地建替、耐震シェルター及びブロック塀の追加）を行った。・諏訪市木造住宅耐震補強推進協議会及び県と連携して、「耐震診断ローラー作戦」を継続的に計画・実施した。
(5)	事故・災害時の迅速な対応	<ul style="list-style-type: none">・期間内に大規模な事故は発生しなかった。・市総合防災訓練の一環として、避難施設の応急危険度判定訓練を継続的に計画・実施した。
(6)	建築主等からの相談体制の整備	<ul style="list-style-type: none">・相談内容に応じて対応し、内容によっては適切な窓口の紹介を行った。
(7)	業務の執行体制の整備	<ul style="list-style-type: none">・審査担当者の技術力向上のための研修に積極的に参加した。・「長野県特定行政庁等連絡協議会」により運用の統一化に努めた。・問い合わせの多い凍結深度、積雪などの情報を市ホームページに掲載した。

3 計画の基本目標

計画の基本目標を以下とします。

(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保

適確な審査・検査の実施を確保しつつ、審査の迅速化を図るとともに、完了検査実施の徹底を行い、建築規制の実効性を確保します。

(2) 違反建築物対策等の徹底

違反による社会的影響や事故発生の防止のために、違反建築物の早期発見・早期是正を推進します。

(3) 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保

建築物の適切な維持管理の推進、不適格建築物の安全性の向上に努めます。

(4) 事故・災害時の迅速な対応

事故発生時の迅速な調査の実施、災害発生時の対応のための体制整備を行います。

(5) 建築主等からの相談体制の整備

建築物に関して寄せられる、多様な相談や苦情に対応できる体制を整えます。

(6) 業務の執行体制の整備

適正な業務執行と計画推進のため、行政担当者の技術力向上の取組み、関係機関及び関係団体との連携、建築確認台帳等のデータベースの整備等を行います。

4 推進する施策

計画の基本目標達成のために以下の施策を推進します。

(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保

ア 迅速かつ適確な建築確認審査の徹底

速やかな審査を行いつつ、建築確認の実効性を確保するため、適確な審査を実施します。

施策内容	
(ア)	「確認審査等に関する指針(※1)」に基づき、円滑かつ適確な確認審査を実施します。
(イ)	円滑な建築行政に向けた確認審査日数について進捗状況を管理します。
(ウ)	特定行政庁、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関と相互の情報交換等による連携を確保します。

※1 平成19年国土交通省告示第835号

イ 完了検査の徹底

完了検査については、全ての物件について実施することを目標とします。

施策内容	
(ア)	検査未受験の建築物の用途、規模、施工者及び設計者等の調査を行い、督促を行います。
(イ)	検査未受験の建築物の建築主から報告を聴取し、施工状況の確認を行います。
(ウ)	完了検査は工事監理者の立会いを要請し、適切な工事監理の状況を確認します。
(エ)	建築主に対して、ホームページの整備等により検査の必要性を広報するとともに、確認済証交付時に検査手続きの案内チラシの配布を行います。
(オ)	完了検査の徹底について各団体や関係機関に協力を依頼し広報活動を実施します。

ウ 工事監理業務の適正化とその徹底

安全で適法な建築ストックの形成には、適切な工事監理が重要であることから、以下の施策を実施します。

施策内容	
(ア)	建築確認申請時には、工事監理者の記載を徹底するよう指導します。 また、記載が無い場合は工事着手までの報告を指導します。
(イ)	建築士に対し、工事監理に関するガイドライン(※2)の周知徹底を行い、一定水準以上の内容の工事監理が行われるように指導するとともに、工事監理状況の報告が徹底されるよう指導します。
(ウ)	建築主に対し、工事監理の重要性を周知するため、ホームページを整備する等の広報活動を実施します。

※2 平成21年9月に国土交通省が策定した工事と設計図書との照合及び確認の合理的方法を例示したガイドライン

工 建築確認申請等の電子化の推進

建築関係手続きの一層の効率化に向け、建築確認の電子申請の受付に向けた検討を進めます。

施 策 内 容	
(ア)	建築確認の電子申請の受付体制の検討を進めます。また、適確に建築行政の推進を図るため、確認申請及び完了検査を初めとする建築物等に係る情報について、一元的に管理し活用できるようにしていく必要があるため、データベース化の構築をします。
(イ)	確認審査報告等の電子化に向けたデータベース化の検討を行います。

(2) 違反建築物対策の徹底

違反建築物を未然に防止し、早期に発見し、違反建築物を把握した場合の早期是正のために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	違反建築物に対しては、是正の優先順位の整理・目標・具体施策の整理等を記した是正計画の作成を徹底させ、早期の違反是正を図ります。
(イ)	違反建築物に関与した建築士及び施工者等に関する情報を国及び特定行政庁と共有し、未然防止対策や是正指導の徹底を図ります。
(ウ)	違反建築パトロールの定期的な実施により、工事中物件の初期違反对策を進めます。
(エ)	重大な事故があった施設について、違反を確認し防火避難規定に係る是正指導を徹底し、早期の違反是正を図ります。
(オ)	違反建築物防止週間を中心に市民に対する違反建築物防止の周知を行います。

(3) 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保

ア 建築物に係るアスベスト対策の推進

アスベスト除去等の対策を推進するために、以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
(ア)	アスベストを使用する建築物の所有者等にアスベストが人体に及ぼす影響や危険性について広報を積極的に行います。
(イ)	環境部局と連携や情報共有を行い、アスベスト対策に関し周知徹底をします。

イ 既存建築ストックの有効活用

既存不適格建築物を現行水準への改修を促すことで、質の高い既存建築ストック活用を図るため、以下の施策を推進します。

施策内容	
(ア)	既存不適格建築物に関する法制度、施策、安全性向上の必要性等について所有者等に対し周知を図ります。
(イ)	保安上危険な既存不適格建築物に対して、法に基づく修繕等の指導及び助言を実施します。
(ウ)	建築物の適切な維持管理ができるよう、所有者に対し建築確認書類や検査済証等の保存の必要性を周知します。

(4) 事故・災害時の迅速な対応

ア 事故対応

建築物、昇降機及び遊戯施設等に係る人身事故が発生していることに鑑み、事故発生時の迅速な事故対応及び事故発生を防止するため以下の施策を実施します。

施策内容	
(ア)	事故が発生した施設の調査を実施し、県及び国土交通省と情報共有することで、再発防止を図ります。
(イ)	事故が発生した類似施設の緊急点検等を実施し、同様の事故の未然防止策を講じます。
(ウ)	警察や消防とともに事故発生時の迅速な対応を実施します。

イ 災害対応

災害時の迅速な対応を可能とするため、以下の体制整備を行います。

施策内容	
(ア)	災害時における行政職員の連絡体制を整備します。
(イ)	被災建築物応急危険度判定資格者・コーディネーター確保のため、講習会等へ積極的に参加します。

(5) 建築主等からの相談体制の整備

建築物に関しての様々な相談や苦情が増加していることを考慮し、建築主等に対する以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	各種団体における相談制度等を分かり易くまとめたチラシ等により、消費者が相談し易い状況を整備します。
(イ)	建築確認窓口における法令相談及び建築関係団体における住宅相談の各種相談制度との連携を図り、相談内窓口の有効活用を図ります。

(6) 業務の執行体制の整備

ア 審査担当者の技術向上

審査担当者の新たな知識の習得や知識向上のために以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	建築技術職員の技術力向上のための研修会等へ積極的に参加し、審査員の審査能力向上を図ります。
(イ)	審査担当者が講習会、研修会等へ参加し易い環境整備を行います。

イ 関係機関・関係団体との連携による執行体制の強化

建築物等の安全確保し、各機関及び団体との連携を図るために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	警察、消防、福祉部局及び建築関係団体との情報共有を図ります。
(イ)	長野県特定行政庁等連絡協議会（※3）を通じて、県内の各特定行政庁、指定確認検査機関における運用の均一化に努めます。

※3 長野県特定行政庁等連絡協議会とは、長野県内の各特定行政庁及び指定確認検査機関により構成

ウ データベースの整備・活用

建築確認台帳等のデータベース整備を行い、各種調査等に迅速に対応できる体制を構築するために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	建築行政共用データベースシステム（※4）の活用を図り、過年度の建築確認、完了検査等のデータベース化について検討を進めます。
(イ)	データベースの、違反建築物対策、既存ストック活用、事故災害対応等への活用について検討します。

※4 一般財団法人建築行政情報センターが運営する、建築士・事務所登録、確認申請台帳等の機能を有したデータベースシステム

5 その他

(1) 計画の公表

市ホームページ等を用いて公表します。

(2) 計画の検証

目標達成状況について、定期的に検証を行います。

(3) 計画の見直し

目標達成状況を踏まえて、目標設定及び具体的施策の見直しを適宜行います。

また、目標達成のためにより効果的な方法に変更できる場合は随時見直しを行います。