

利用段階における質の確保を担保する 仕組みのあり方について

検討会、勉強会、WT等における指摘	対応方針（検討方向）
<p>建築基本法を制定する意味等</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基本法は関連制度の見直し方向に関する指針性を持たせる点に意味がある ● まず法体系をどう見直すべきか検討すべき ● 基本法として理念のみ規定しても意味がない ● 理念を規定しサブリミナル効果を期待する考え方もある 	<p>建築基本法のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 法体系全体の見直しに向けた論点を整理した上で基本法についてあり方を検討する
<p>判りやすい基準体系に見直すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築基準法は制定以来60年を超え、複雑で判りにくくなっている ● スリム化を進め、法体系を明解にすべき ● 法制定後条項等が膨大に追加され、全体像、規制内容の理解が困難 ● （集団規定等）各規制の主旨を明確化すべき <p>性能規定化が不十分である</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 最低基準としての主旨が不明確な規定が多いなど部分的・限定的な性能規定化に留まっているのは問題 	<p>階層化された明解な性能基準体系への転換に向けた検討</p> <p>以下のような基準体系の見直しに向け検討する</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 各規制項目に関し必要性を精査し、真に規制すべき項目に関し規制目的及び要求性能を明らかにした上で、法律に規制目的、政令に要求性能、告示に検証方法・適合仕様を規定するなど、階層化された明解な性能基準体系に転換する
<p>ストックの品質コントロールの観点から基準体系を見直すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ストックの有効活用、質の向上及び不良ストックの解消が図られる体系に見直すべき ● 既存不適格建築物の許容範囲に関し社会的コンセンサスを形成すべき ● ストックの性能等をモニタリングした結果を元に規制・誘導を図るべき 	<p>ストックの品質コントロールのあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 規制全体のバランス等を考慮しつつ、ストックの有効活用、質の確保及び不良ストックの解消が図られる基準体系及び適用のあり方等について検討する
<p>地域特性等を反映しやすい体系とすることについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 自治体単位で意思決定できるよう、法律は出来る限りスリム化し、条例に委ねる範囲を拡充すべき ● 安全性等の基準を自治体の裁量に委ねるのは効率性等の面で課題がある 	<p>地域に委ねる範囲のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 基準の付加・緩和に関して地域に委ねる範囲のあり方について効率性、行政庁の対応可能性等を考慮しつつ検討する
<p>建築設備機器等に関する品質管理の確保・改善を徹底すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高度化、複雑化している昇降機等の安全装置の性能について、実効性のある安全性確保方策を検討すべき ● 昇降機の製造・保守点検に起因する事故があった場合に同種の製品・保守管理業者の現状把握・改善指導やリコール等を速やかに実施すべき 	<p>製造業者等を調査・監督する仕組みのあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築の施工業者とは別に建築設備機器等の製造・取付・保守点検を担う製造業者・保守点検業者を調査、監督する仕組みのあり方について検討する ● 建築規制で対応すべきかを含め検討する
<p>遊戯施設の安全確保に向け、適切な維持保全・運行管理を徹底すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 転落事故の発生等を踏まえ、構造基準への適合等ハード面の対応のみならず、適切な維持保全・運行管理の徹底を図るべき 	<p>遊戯施設の安全確保に向けたソフト対応のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 遊戯施設の運営主体による運行管理を調査、監督する仕組みのあり方について検討する ● 建築規制で対応すべきかを含め検討する

検討会、勉強会、WT等における指摘	対応方針（検討方向）
<p>確認・検査の仕組みを合理化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 審査側に要求される審査能力に応じて構造計算適合性判定の範囲を合理化すべき ● 適判機関が自ら引き受けた建築確認案件に係る適判を一定の体制・役割分担確保等の条件下で行えるようにすべき ● 計画変更に対する確認・検査の仕組みを合理化すべき 	<p>以下のような確認・検査の仕組みの範囲・方法の合理化を検討する</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高度な工学的判断を要さず確認審査で対応可能な場合について、構造計算適合性判定の適用範囲から除外するべきかどうかを検討する ● 第三者性が確保される体制・実施方法等を満たせば適判機関が自ら引き受けた確認検査案件の適判も行えるようにするべきかどうかを検討する ● 軽微な変更の範囲の拡大、計画変更手続きの簡素化等計画変更に対する確認・検査の仕組みを合理化することを検討する
<p>確認・検査の仕組みを強化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 行政庁による審査体制を強化すべき ● 審査側が競争下にある場合の構造的脆弱性を手当てすべき ● 昇降機の安全装置等現行の確認検査の仕組みで制御困難な分野のチェックの仕組みを強化すべき ● 工事監理・中間検査・完了検査を徹底すべき ● エンドユーザーに安全な建物が提供される現行の仕組みの意義に鑑み、審査・検査手続きの簡略化は慎重に検討すべき 	<p>確認・検査の充実強化方向の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 行政庁や指定機関が適切に確認・検査業務を実施できる方策を検討する ● 現行審査・検査体制では制御困難な分野について、専門家を活用した審査体制の充実等を検討する ● 是正等の実態を踏まえ検査の充実方向について検討する
<p>その他確認・検査等の仕組みに関する課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 特定行政庁（建築主事）と指定確認検査機関の役割分担及び責任のあり方を検証すべき ● 全体又は集団規定に関し許可制度などにより公共団体の裁量に委ねられるようにすべき ● 集団規定と単体規定の扱いを区分する場合の執行体制等の課題は別途検討すべき ● 既存不適格建築物の改修工事に対する構造計算適合性判定の適用を適正化すべき 	<p>その他の確認・検査等のあり方に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不適合通知等の実態を踏まえ、確認・検査等の的確な実施の確保に向けた行政庁と民間機関の連携・役割分担のあり方等を検証する ● 単体規定及び集団規定の目的と手段を整理し、基準のあり方の検討と併せて審査のあり方等について、諸外国の例も調査しつつ検討する。
<p>建築主・設計者等の責任により品質確保が図られる仕組みを強化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築主の自己責任による品質確保を基本とし、性能関連の情報開示と専門家の説明責任で対応すべき ● 伝統木造、工業化住宅、超高層等生産システムの相違に応じた品質確保の仕組みとすべき ● コントロール手法を多様化すべき ● 資格制度と保険制度の組合せにより対応している国の例も参考とすべき 	<p>供給者側の責任で品質が確保される仕組みの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 情報開示、保険等多様な品質コントロール手法の活用を検討する
<p>行政処分・罰則の仕組みを見直すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 違反の重大性のみならず発見確率の高低で罰則の軽重を変えることで確認検査で発見しにくい違反を抑止すべき ● 業務停止等効果的な行政処分による制裁強化により不正の発生を防止すべき ● 設計段階のみならず施工段階も含めた違反防止対策を検討すべき 	<p>整備に係る処分・罰則のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 違反実態を踏まえつつ、現行の罰則と行政処分の実効性・軽重等を比較衡量し、バランスの取れた罰則と行政処分のあり方を検討する

検討会、勉強会、WT等における指摘	対応方針（検討方向）
<p>所有者等による適切な維持保全・管理運営を確保する仕組みを強化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築ストックの品質確保に向け、所有者の責任を明確にすべき 資料5-1参照 ● ストックの品質をコントロールするための仕組みを考えるべき 資料5-1参照 ● 設備・遊戯施設の的確な保守点検・運行管理を確保する仕組みを整備すべき 資料5-2参照 	<p>所有者等による適切な維持保全・管理運営を確保する仕組みの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 資格者・製造業者等による建築物・設備等の調査・検査及び調査・検査結果を踏まえた的確な維持保全の実施を確保する方策のあり方を検討する
<p>ストックの改修に対する公的規制を見直すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● リフォーム工事の設計・施工を担う事業者が規制されない（建築士資格や建設業許可不要のケース）状況を改めるべき 資料5-3参照 ● 改修時の既存部分への規制適用のあり方について検討すべき 資料5-4参照 ● ストックの有効活用のための利用方法の変化に柔軟に対応可能な仕組みとすべき 	<p>改修工事に関する規制のあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● リフォーム工事の実態を踏まえ、適切な事業者の選択・活用を推進する方策について検討する ● ストックの改修・用途変更等に関する規制のあり方について検討する
<p>不良ストック対策を強化すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 違反建築物の所有者に対する執行罰の導入等違反建築物是正措置を強化すべき 資料5-5参照 ● 必要な維持保全等がなされない不良ストックの解消を促す仕組みを構築すべき 資料5-6参照 ● ストック再生に向け、権利関係の整序を円滑化すべき 資料5-7参照 ● ストックの事故対策（原因究明・再発防止）を強化すべき 資料5-8参照 	<p>不良化したストックに対する対策強化方向の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 違反建築物の発生防止、是正等を図る方策のあり方について検討する ● 不良ストックの解消、市街地環境の改善等を推進する施策の充実強化方向を検討する ● ストック再生の円滑化に向けた関連制度のあり方について検討する ● 建築物・設備等の事故発生原因解明に係る調査及び再発防止対策の検討の推進に向けた体制強化方策等を検討する

【参考：論点整理事項④に関する指摘の例（次回以降に検討予定）】

建築物の質の向上に向けた専門家の資質確保方策、情報の非対称性解消方策【論点整理事項④関連】
<p>資格者制度を質の向上に向け有効なものとするべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 法規制対応よりも建築物の質の向上に向け主体的な役割を果たす者を資格者とすべき ● 資格者関係団体による自律的監督体制を整備すべき
<p>新技術の開発・活用が促進される仕組みとするべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 技術認定制度を創設すべき ● 良質な建築物整備に向けた民間の取り組みを国がルールとして積極的に取り込む（endorse）べき
<p>資格者・建築物性能の情報開示を推進すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の品質・性質に関する情報開示を通じ品質・性能向上に資する投資を円滑化すべき ● 資格者の履歴情報等を開示し情報の非対称性解消により適切な資格者の活用を推進すべき ● 人材育成等正確な情報が提供・流通する環境整備を推進すべき ● 情報開示により経済的損失を被る社会的弱者への手当を検討すべき

制度概要【維持保全の努力義務】(建築基準法第8条関連)

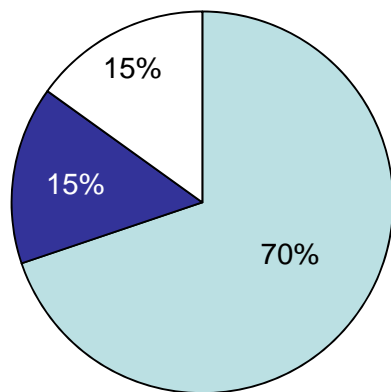
- 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
- 特殊建築物等で特定行政庁が指定するものの所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、国土交通大臣が定めた指針に沿って、必要に応じ、特殊建築物等の維持保全に関する準則又は計画を作成する等適切な措置を講じなければならない。

維持保全に関する準則又は計画の作成状況：約18%

※国土交通省が特定行政庁に対してH23.6に実施したサンプル調査
(平成22年度に特定行政庁へ報告された定期報告書の抽出調査)より

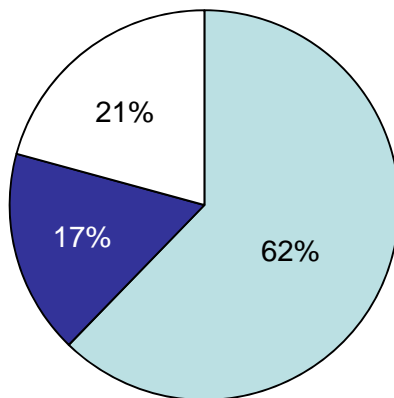
- なお、日本百貨店協会、(社)日本病院会、(社)日本ビルディング協会連合会及び(社)日本ホテル協会の会員企業(回答数53社)に対するアンケート調査(H23.10)によれば、約6割の企業においてほぼ全ての所有建築物について、約2割の企業において一部の所有建築物について維持保全計画を作成している。

<計画的な維持保全の実施状況>



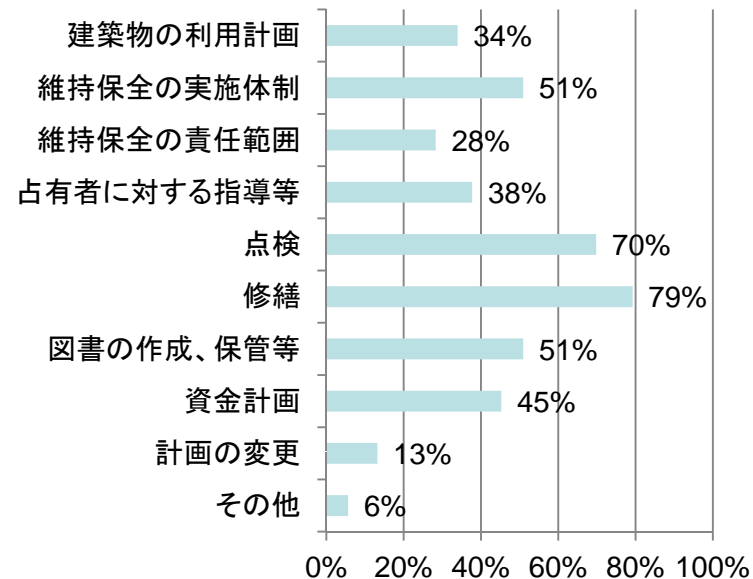
- ほぼ全ての所有建築物について実施
- 一部の所有建築物について実施
- 計画的な維持保全は実施していない

<維持保全計画の作成状況>



- ほぼ全ての所有建築物について作成
- 一部の所有建築物について作成
- 維持保全計画は作成していない

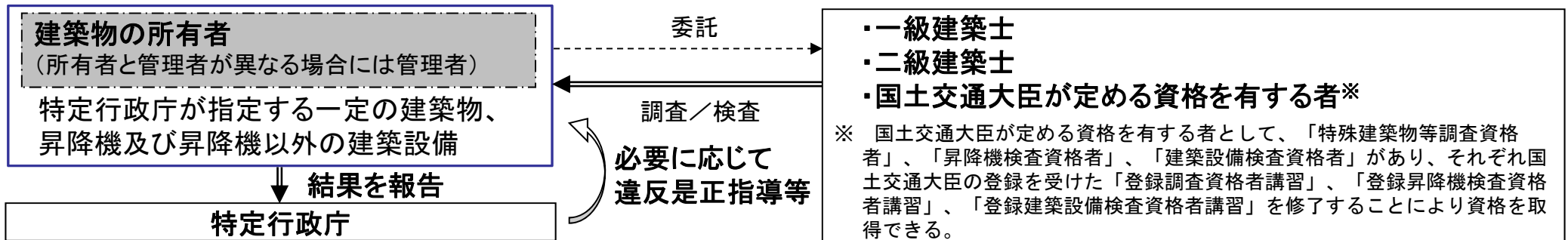
<維持保全計画への記載事項>



※日本百貨店協会、(社)日本病院会、(社)日本ビルディング協会連合会、(社)日本ホテル協会の会員企業(回答数53社)に対するアンケート調査より(H23.10)

定期報告制度の概要（建築基準法第12条関連）

- 特定行政庁が指定する一定の建築物、昇降機及び建築設備の所有者等に対し、専門技術を有する資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁へ定期的に報告することを義務付けている。
- 定期報告をすべきであるのにしなかった場合又は虚偽の報告を行った場合は、罰則の対象（100万円以下の罰金）となる。



<定期報告制度の対象及び調査内容等>

	対象	調査／検査の内容	報告時期
建築物	劇場、映画館、ホテル、百貨店等の特殊建築物で特定行政庁が指定するもの	外壁のタイルに剥落等がないか、防火戸が撤去されていないか等について、目視、打診等により調査	概ね半年から3年の間で特定行政庁の定める時期
昇降機等	特定行政庁が指定する昇降機、遊戯施設	プレーキパッドや主索が摩耗していないか等について目視、作動確認、機器測定等により検査（昇降機）	概ね半年から1年の間で特定行政庁の定める時期
排煙設備等の建築設備（昇降機等を除く）	劇場、ホテル、百貨店等の特殊建築物等の換気設備、排煙設備等の建築設備で特定行政庁が指定するもの	機械換気設備の換気量が適切か、排煙設備が適切に作動するか等について目視、作動確認、機器測定等により検査	

<定期報告率※の状況>

（平成22年度）

- 建築物：約68%
- 昇降機等：約93%
- その他の建築設備：約66%

※ 平成22年度に報告が必要な件数に対する実際に報告があった件数の割合

<事故事例①：商業ビルの外壁タイル落下事故>

平成22年5月、沖縄県内の5階建て商業ビルで、高さ20mの屋上付近から外壁のタイルが落下して、観光客等5名が指や腕に擦り傷などの軽傷を負った。

<事故事例②：ホテルのひさし落下事故>

平成23年4月、北海道内のホテルの地上約4mに設置されている1階庇（計3.4m）が落下し、駐車中の乗用車6台が損傷した。

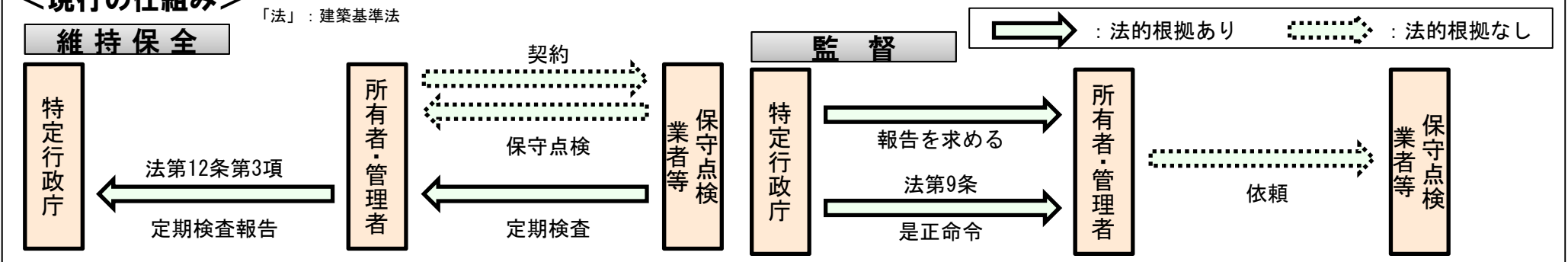
社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会（昇降機、遊戯施設等の安全確保についてとりまとめ（H20.2））における指摘

- 国土交通大臣が定める資格者が粗雑な調査・検査をしたことが明らかになった場合は、大臣の定める要件を満たさなくなるにより自動的に資格が失効するが、処分の手続きが不明確。

社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会(昇降機、遊戯施設等の安全確保について とりまとめ(H20.2))における指摘

- 昇降機に関する保守点検の方法及びそれを担保するための保守点検業者等の位置付けについて、法に基づく規定がないため、適切な維持保全の徹底が課題。
- 国土交通大臣が定める資格者が粗雑な調査・検査をしたことが明らかになった場合は、大臣の定める要件を満たさなくなることにより自動的に資格が失効するが、処分の手続きが不明確。(再掲)
- 定期検査資格者に対して定期的な講習の受講を義務付けるなど、資格者の能力の維持・向上を図る必要がある。
- 維持保全計画の作成に関し必要な指針を策定し、所有者等が適切な内容の維持保全計画を策定するよう指導する必要がある。

<現行の仕組み>



<事件事例①：港区における戸開走行事故>

- ・平成18年6月、港区のマンションのエレベーター出入口で、男性がエレベーターから降りようとしたところ、戸が開いたままの状態エレベーターが上昇し、乗降口の上枠とかごの床部分の間に挟まれ死亡。
- ・保守点検業者のうち、事故機の製造者以外の2社は、当該機種の保守点検マニュアルを保有しておらず、保守点検に関する技術情報が組織的に共有されていなかったと考えられる。
- ・また、不具合の発生頻度が極めて高く、所有者、管理者及び保守点検業者による不具合への対応が極めて不十分であったと考えられる。
- ・適切な技術情報に基づく保守点検及び不具合についての原因究明や適切な処置が行われていれば、本事故を未然に防止できた可能性。

<事件事例②：京都市における戸開走行事故>

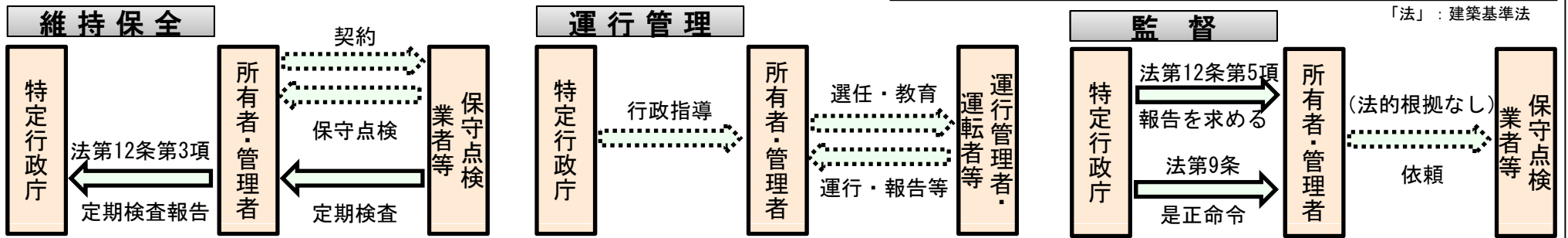
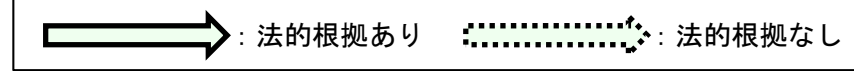
- ・平成20年12月、京都市の共同住宅の油圧式エレベーター出入口で、女性がエレベーターから降りようとしたところ、戸が開いたままの状態エレベーターが下降し、乗降口の床とかごの上部に腰部を挟まれ、骨盤を骨折する重傷。
- ・本事故は、作動油の逆流を防止する部分に微細な異物が混入したことにより、油圧ジャッキの作動油が逆流したことが原因と考えられる。
- ・事故後の調査において作動油の逆流の原因となるような異物の存在は確認できなかったが、オイルフィルターの目の粗さが適切ではなかった他、作動油が汚れていたことにより異物の混入の可能性が高まった状態にあった。
- ・作動油については10年を経過しているとして交換を勧めていたが、交換、修理は実施されていなかった。

社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会(昇降機、遊戯施設等の安全確保について とりまとめ(H20.2))における指摘

- 遊戯施設に関する保守点検の方法及びそれを担保するための保守点検業者等の位置付けについて、法に基づく規定がないため、適切な維持保全の徹底が課題。
- 国土交通大臣が定める資格者が粗雑な調査・検査をしたことが明らかになった場合は、大臣の定める要件を満たさなくなることにより自動的に資格が失効するが、処分の手続きが不明確。(再掲)
- 定期検査資格者に対して定期的な講習の受講を義務付けるなど、資格者の能力の維持・向上を図る必要がある。(再掲)
- 遊戯施設の運行管理に関して法的な規定がないため、運行管理体制について不備のある遊戯施設の把握及びその是正に関する実効性の確保が課題。
- 維持保全及び運行管理に関し必要な指針を策定し、所有者等が適切な維持保全及び運行管理を行うよう指導する必要がある。

<現行の仕組み>

- 遊戯施設は、建築基準法上準用工作物として客席部分の構造等の技術基準への適合が必要であり、また、適切な保守点検等により適法な状態に維持されていることについて定期的に検査し特定行政庁へ報告するとともに、適切な運行管理体制の確保が必要である。
- 遊戯施設に関する運行管理については、国土交通省から『「遊戯施設の運行管理規程」の作成の手引き』を周知し、行政指導により遊戯施設の安全対策の徹底を推進している。



<事件事例①：大阪府エキスポランドにおける事件事例>

- ・平成19年5月、車軸の疲労破壊を把握せず運行を行い、客席の車輪を支える車軸が折れ、車輪がレールから外れ、車体が傾き被害者が鉄柵に頭を強打し死亡した。
- ・当時、車軸の保守点検方法として超音波探傷試験によることはJISに基づく検査標準のみに定められており、告示化されていなかった。(事故後告示化を実施)

<事件事例②：文京区東京ドームシティアトラクションズにおける事件事例>

- ・平成23年1月、安全バーの装着を目視で確認したに過ぎなかったため、安全バーがロックされていないまま発車させ被害者が転落した。(東京ドーム報告)。
- ・東京ドームの運行管理規定では、個別のアトラクションについての記述が設けられておらず、安全装置の確認方法に関する具体的な規定は設けられていなかった。

リフォーム工事を担う事業者に関する現行規制の概要

【施工者に対する規制】（建設業法第3条関連）

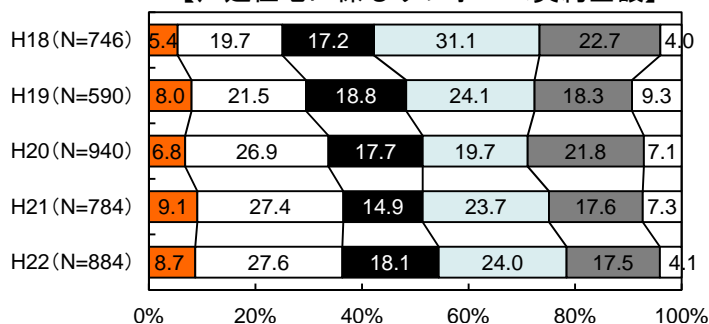
○ 以下の工事以外の工事を請け負うことを営業とする者は、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受けなければならない。

① 建築一式工事（※）については、工事1件の請負代金の額が1,500万円未満の工事又は延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事

② 建築一式工事以外の建設工事については、工事1件の請負代金の額が500万円未満の工事

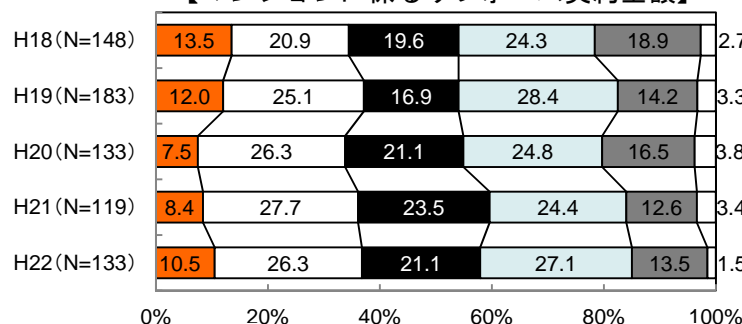
※「建築一式工事」とは、総合的な企画、指導、調整のもとに建築物を建設する工事（補修、改造又は解体する工事を含む。）

【戸建住宅に係るリフォーム契約金額】

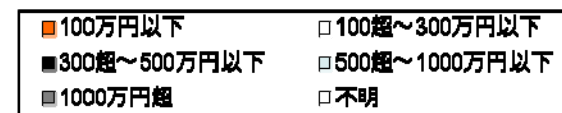


近年の傾向ではリフォーム契約金額が500万円以下のものが全体の5割強を占めている。

【マンションに係るリフォーム契約金額】



近年の傾向ではリフォーム契約金額が500万円以下のものが全体の6割弱を占めている。



※一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「平成22年度住宅リフォーム実例調査報告書」(H23.3)による。

【設計者に対する規制】

（建築士法第3条・同第3条の2・同第3条の3関連）

○ 木造住宅に係る100㎡以下等のリフォームの設計・工事監理については、建築士でなくともよい。

○ 他人の求めに応じて報酬を得て、設計、工事監理等を業として行おうとするときは、建築士事務所を定めて、都道府県知事の登録を受けなければならない。

【建築士による設計が必要な規模】

増改築等に係る部分の面積 S(㎡)	高さ≤13m かつ 軒高≤9m			高さ>13m または 軒高>9m
	木造 平屋建	木造 2階建	木造以外 2階建以下	
S ≤ 30㎡	建築士でなくてもできる			① 1級建築士でなければならない
30㎡ < S ≤ 100㎡	建築士でなくてもできる			
100㎡ < S ≤ 300㎡	③ 1級・2級・木造建築士でなければならない			
300㎡ < S ≤ 500㎡	② 1級・2級建築士でなければならない			
500㎡ < S ≤ 1000㎡	② 1級・2級建築士でなければならない			
1000㎡ < S	② 1級・2級建築士でなければならない			① 1級建築士でなければならない

(注)「増改築等」とは、建築物の増築、改築、大規模の修繕及び大規模の模様替
「特殊」とは学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーデイトリアムを有する集会場、百貨店

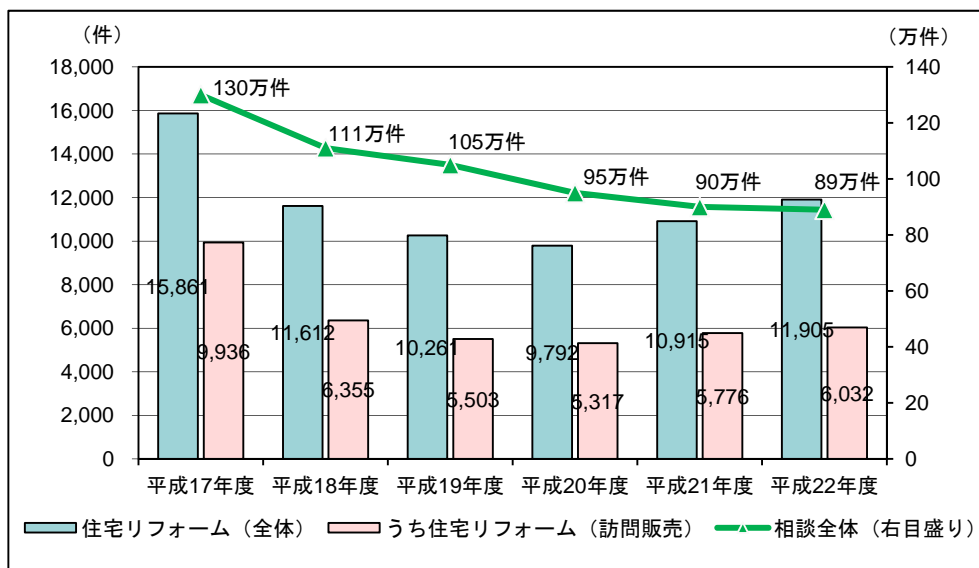
○ 全国消費生活情報ネットワークシステム(PIO-NET(パイオネット))※¹に登録された相談件数は、全体としては一貫して減少傾向にあるが、住宅リフォームに関する相談※²の件数についてはH17年度をピークとしてその後減少傾向にあったものの、H21年度以降は増加。

〔※¹ 独立行政法人国民生活センターと全国の消費生活センター(自治体の苦情相談受付窓口)をネットワークで結び、消費者から消費生活センターに寄せられる消費生活に関する苦情相談情報の収集・蓄積を行うシステム
 ※² 「屋根工事」「壁工事」「増改築工事」「塗装工事」「内装工事」の相談の合計〕

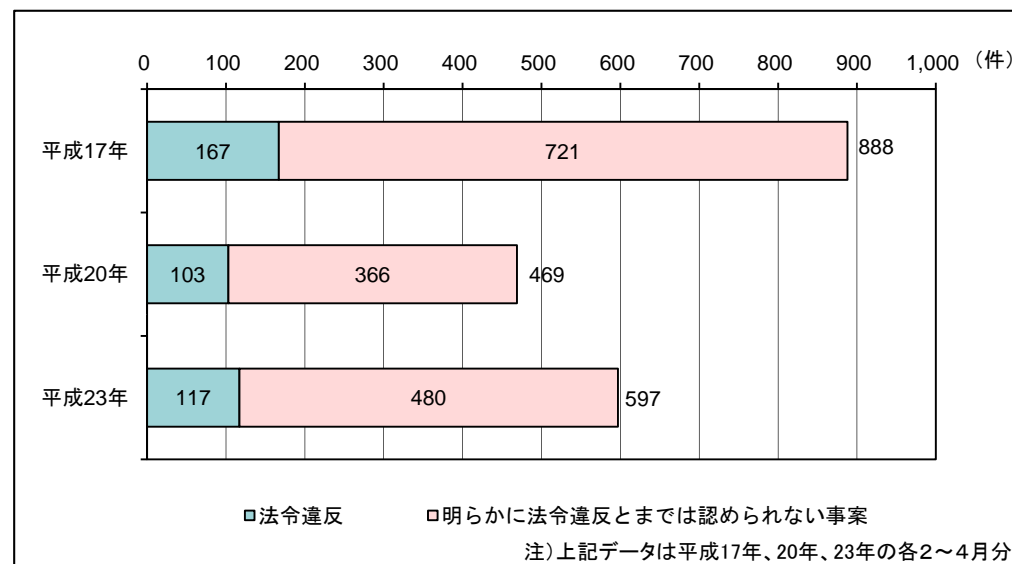
- なお、住宅リフォームに関する相談のうち、訪問販売による契約に係る相談は依然として過半数を占めている。
- 屋根工事(訪問販売)に関する相談件数は、H20年にはH17年に比べ半減したが、H23年には再び増加。
- 屋根工事(訪問販売)に関する相談内容としては、「断っているのに勝手に工事をされ、工事費を請求された。」といった悪質な事例に関する相談もみられるが、直ちに法令違反※³であると言える内容が含まれていたのは約2割に留まり、残りの約8割は明らかな法令違反とまでは認められない消費者からの不満や苦情等であった。
- 判断不十分者に対する勧誘に関する相談は各年一定程度みられるが、次々販売等悪質な勧誘が特に増加しているという傾向はうかがえなかった。

※³ 特定商取引法違反(不実告知等)など

＜住宅リフォームに関する相談件数の推移＞



＜屋根工事(訪問販売)に関する相談の違反行為の割合＞



制度概要

【建築物の増築、改築、大規模の修繕・模様替に係る建築確認】（建築基準法第6条関連）

- 建築物の増築、改築、大規模の修繕・模様替に際しては、当該工事に着手する前に建築確認が必要。ただし、防火地域等以外において床面積10㎡以内の増改築については建築確認は不要。

- ・増築：1の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること（床面積を追加すること）
- ・改築：建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てること（なお、使用材料の新旧を問わず、従前のもとは著しく異なるときは新築又は増築。）
- ・修繕：既存の建築物の部分に対して、概ね同様の形状、寸法、材料により行われる工事
- ・模様替：概ね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような既存建築物の部分に対する工事
- ・大規模の修繕・模様替：1棟の建築物全体の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替

【既存不適格状態の段階的解消を可能とする全体計画認定】（建築基準法第86条の8関連）

- 一連の工事が計画的に実施されることが見込まれると特定行政庁が認定した場合、工事中断時に建築基準を遡及適用せず、確認・検査を順次行うことができる。（認定実績 H20年度：198件、H21年度：219件）

- 全体計画認定の対象
 - ・既存不適格建築物を対象に複数の工事に分けて段階的に建築基準法令の規定に適合させていく計画
- 全体計画認定の基準
 - ・二以上の工事に分けて行うことが建築物の利用状況等からやむを得ないものであること
 - ・全体計画に係るすべての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物敷地が建築基準法令の規定に適合すること
 - ・全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物敷地について危険性等が増大しない（規定に適合しない度合いが増えない）こと

【耐震改修計画の認定】（耐震改修促進法第8条関連）

- 耐震関係規定及び耐震関係規定以外の規定に関し既存不適格状態になる建築物を耐震改修する場合、当該改修の計画に関し、所管行政庁による耐震改修計画の認定を受けることにより、耐震関係規定以外の規定に関しては改修後も既存不適格状態の継続が認められる。（認定実績 H20年度：812件、H21年度：1,137件）
- 耐震性に関しては耐震関係規定又は準ずる基準に適合させる必要がある。

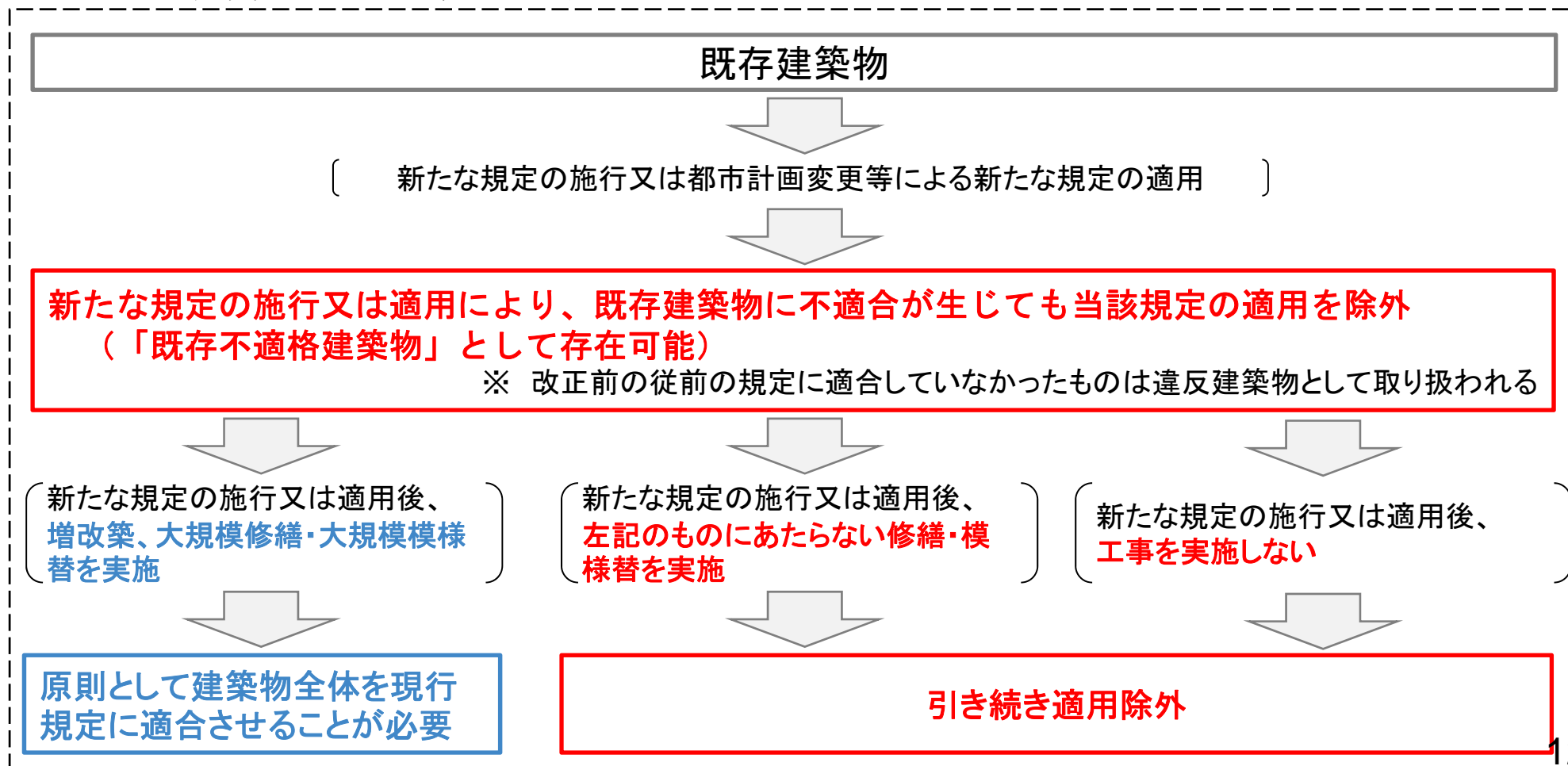
【用途変更等に伴う建築確認手続き】（建築基準法第87条関連）

- 建築物の用途を変更して100㎡超の特殊建築物の用に供する場合、当該用途変更の計画が建築基準関係規定に適合することについて建築主事等の確認を受ける必要がある。
- 建築行為に関しては都市計画区域等の区域外における小規模建築行為や防火・準防火地域外における小規模増改築など特定の場合を除き、確認手続きを経る必要がある。

既存不適格建築物（建築基準法第3条関連）

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている

<既存不適格建築物に関する規定の適用について>



建築基準法では、既存不適格建築物の増改築等を行う際に、原則として、既存部分の現行基準への適合を求めている。しかしながら、以下の増改築等については既存部分への適用緩和措置を受けることができる。(建築基準法第86条の7関連) 増改築等の際の既存部分への現行基準の適用を緩和するほど、改修によるストックの有効活用は円滑化される一方で、既存部分の性能向上が先送りされてしまう側面を有する。

【既存部分への現行基準の全面適用が緩和される範囲】

	増築		改築		大規模な修繕・模様替
構造規定	エキスパンションジョイント等相互に応力を伝えない構造方法のみで接続し増築する場合	一体的に増築する場合	エキスパンションジョイント等相互に応力を伝えない構造方法のみで接続し改築する場合	一体的に改築する場合	全て (危険性が増大しないもの)
	既存部分の1/2以下の増築 (既存部分が耐震診断基準(新耐震基準を含む)に適合することが必要)	既存部分の1/2以下の増築 (構造計算で全体の構造安全性を確認することが必要)	既存部分の1/2以下の改築 (既存部分が耐震診断基準(新耐震基準を含む)に適合することが必要)	既存部分の1/2以下の改築 (構造計算で全体の構造安全性を確認することが必要)	
防火・避難規定	50㎡以下(法26条・27条関連) (その他は原則として新築時と同じ)		50㎡以下(法26条・27条関連) (その他は原則として新築時と同じ)		全て(法26条・27条関連) (その他は原則として新築時と同じ)
衛生規定	全て (増築に係る居室が現行基準に適合すればよい)		全て (改築に係る居室が現行基準に適合すればよい)		全て (大規模な修繕・模様替に係る居室が現行基準に適合すればよい)
用途規制	既存部分の1/5以下の増築 (用途変更を伴わないことが必要)		全て (用途変更を伴わないことが必要)		全て (用途変更を伴わないことが必要)
容積規制	自動車車庫等は全体の1/5以下の増築		自動車車庫等は全体の1/5以下の改築		全て

※ 用途変更の場合、構造規定(建築基準法第20条)及び容積規制(同第52条)等については用途変更の際に既存不適格建築物に遡及適用されないが、防火・避難規定(同第27条、同第35条等)及び衛生規定(同第28条第1項・第3項、同第30条等)の一部並びに用途規制(同第48条等)については用途変更の際に遡及適用される。ただし、類似用途相互間における一定の用途変更等の場合については、これらの規定についても適用が緩和される。(同第87条)

制度概要【違反建築物に対する措置】(建築基準法第9条関連)

- 対象：違反建築物（建築基準法令の規定等に違反した建築物又は建築物の敷地）
- 措置内容：特定行政庁は、建築物の所有者等に対し、工事の施工停止命令、建築物の除却、修繕、使用制限等の違反是正措置命令を行うことができる。
- 罰則：当該特定行政庁の命令に違反した者に対し、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金

<防火・避難関係規定に係る違反の例>

(平成23年3月31日時点)

	個室ビデオ店等 ^(注1)		未届の有料老人ホーム		認知症高齢者グループホーム	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
物件数(A)	8,517		615		9,963	
調査済件数(B)	8,517		598		9,313	
違反 ^(注2) を把握した件数(C)	3,256	C/B= 38.2%	354	C/B= 59.2%	1,311	C/B= 14.1%
是正指導件数(D)	3,256	D/C= 100.0%	354	D/C= 100.0%	1,307	D/C= 99.7%
是正済件数(E)	1,349	E/C= 41.4%	109	E/C= 30.8%	519	E/C= 39.6%

(注1) 個室ビデオ店等：個室ビデオ店、カラオケボックス、漫画喫茶・インターネットカフェ、テレフォンクラブ

(注2) 非常用照明装置、排煙設備、防火区画、内装制限に関する違反が多く見られる

制度概要【保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置】(建築基準法第10条関連)

○対象：以下に該当する既存不適格建築物等

○措置内容：①特定行政庁は、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある特殊建築物、一定規模以上（階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超）の事務所等の所有者等に対し、建築物の除却、修繕、使用制限等必要な措置をとることの勧告を行うことができる。また、正当な理由なく当該勧告に係る措置をとらない場合、当該建築物の所有者等に対し、勧告に係る措置をとることの命令を行うことができる。（建築基準法第10条第1項・第2項関連）

②特定行政庁は、現に建築物等が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物等の所有者等に対し、当該建築物の除却、修繕、使用制限等、保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。（建築基準法第10条第3項関連）

○罰則：①②当該特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金

○実績：

	①に係る勧告件数	①②に係る命令件数
H20	30	3
H21	13	5
H22	3	4

(参考) 執行罰について

- 義務の不履行に対して、一定額の過料を課すことを通告して間接的に義務の履行を促し、なお義務を履行しないときに、これを強制的に徴収する義務履行確保の制度。（現行法では砂防法のみ）
- 刑事罰とは異なり、義務履行まで何度でもかけることが可能。
- 執行罰の導入については、罰則との均衡の必要性、過料による期待できる効果、手続きのあり方等について検討の余地が残されていると国会※1において政府委員より答弁しているところ。※1 第61回国会衆議院建設委員会(S44.6.11)
- また、制度導入に当たっては、地方自治体において金銭強制徴収手続が確実に実施されなければ威嚇力が限定されたものにならざるをえないこと、相手方違反者が不明又は無資力の場合は実効性がないこと等の課題も指摘※2されている。

※2 「行政規制違反行為の自主的是正を促すための間接行政強制制度に関する研究」2003西津政信

主な制度の概要

【空き家再生等推進事業】（社会資本整備総合交付金（基幹事業））

○ 老朽化の著しい住宅が存在する地区において、住環境の改善を図るため、不良住宅又は空き家住宅の除却及び空き家住宅又は空き家建築物の活用を行うもの。

・ 対象地区：過疎地域又は旧産炭等地域

※ただし平成25年度までは以下のとおり

・ 除却に関する事業：過疎地域、旧産炭地域等及び過去5年間(H17国勢調査)において人口の減少が認められる市町村（市町村合併以前の旧市町村の区域を含む）

・ 活用に関する事業：全国

・ 補助対象：地方公共団体が行う空き家住宅の除却・活用等に係る以下の事業 ※（ ）は補助率

不良・空き家住宅の除却（1/2）、除却を行う者に対する経費補助（1/2）、空き家住宅・建築物の活用（1/2）、活用を行う者に対する経費補助（1/3）、所有者の特定に要する費用（1/2）、津波避難施設等整備（1/2）

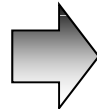
【条例による空き家等の規制措置】

○ 地方公共団体において、防災や防犯、良好な生活衛生環境の確保等を目的として、空き家やゴミ屋敷等の適正管理に係る条例を制定している。

<空き家再生等推進事業のイメージ・実績>



空き家住宅の除却



空き家住宅の活用



事業実施市町村数	除却	活用	
		空き家	空き建築物
H20	22	2	3
H21	27	9	2
H22	15	13	5

<空き家等に係る条例の例（東京都特別区）>

区	条例名称	施行年月日	指導	勧告	命令	公表	罰則	代執行
渋谷	渋谷区安全・安心でやさしいまちづくり条例	H12.4.1	●	●				
千代田	安全で快適な千代田区の生活環境の整備に関する条例	H14.10.1			●	●		
中野	中野区安全で安心なまちづくりを推進する条例	H16.4.1		●				
杉並	杉並区生活安全及び環境美化に関する条例	H16.11.1		●	●			●
練馬	練馬区民の安全と安心を推進する条例	H16.12.13	●					
墨田	墨田区安全で安心なまちづくり推進条例	H18.1.1	●					
荒川	荒川区良好な生活環境の確保に関する条例	H21.4.1		●	●	●	●	●
足立	足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例	H23.11.1	●	●				

制度概要

□土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、関係者が合意形成を通じて、まちづくりを推進する仕組み(市街地再開発事業)

市街地再開発事業の実施にあたっては、最初に地方公共団体が都市計画を決定。

(1) 第一種市街地再開発事業

a. 組合施行

- ①組合の設立・事業計画について、地権者の3分の2以上の同意を得たもの(同意者が所有する面積の合計が全面積の3分の2以上)を都道府県知事が認可。(都市再開発法第14条関連)
- ②事業に参加しない者は、権利変換を希望しない申出を行い、従前の権利に対する補償を受け、事業の参加者は、権利変換計画に従い、従後の施設建築物の権利を得る。(都市再開発法第71条・同第87条・同第88条・同第91条等関連)

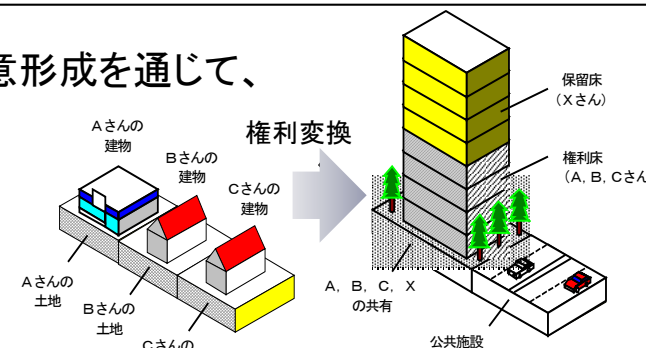
b. 地方公共団体施行 (都市再開発法第51条・同第53条・同第71条・同第91条等関連)

組合施行とは異なり、地方公共団体が権利者と調整しつつ、自らの判断で事業を進めていく。

(2) 第二種市街地再開発事業 (都市再開発法第53条・同第118条の2・同第118条の12・同第118条の15等関連)

防災上支障が高い地区で公益性・緊急性が高い事業となる第二種市街地再開発事業は、一旦施行者(地方公共団体)が土地・建物を買収し事業を進める「管理処分方式」であり、強力な権利調整を図るスキームとなる。

従後の施設建築物の権利を希望する従前権利者は、施行者から管理処分計画に基づき権利を得る。



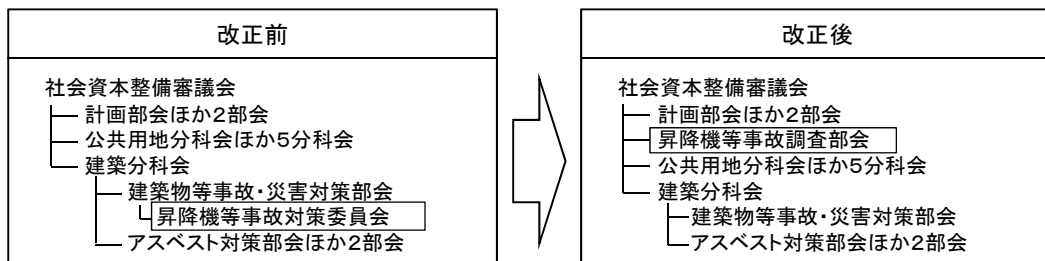
□マンションなど区分所有建物で一人では建て替えできない場合の調整の仕組み

- ①区分所有者の4/5以上の多数による建替え決議を行う。(団地の場合、全体の4/5以上かつ各棟の2/3以上)(区分所有法第62条・同第70条関連)
- ②組合の設立・事業計画について、建替え合意者の4分の3以上の合意を得たものを都道府県知事が認可。(マンションの建替えの円滑化等に関する法律第9条関連)
- ③組合は、建替えに参加しない者に売渡し請求を行うことができ、建替えに参加しない者は、従前の権利に対する補償を受ける。また、建替えの参加者は、権利変換計画に従い、従後の再建マンションの権利を得る。(マンションの建替えの円滑化等に関する法律第64条・同第71条・同第75条等関連)

事故調査体制の現状

(1) 事故調査体制について

昇降機等事故対策委員会を廃止し、平成22年12月に社会資本整備審議会直下に昇降機等事故調査部会を設置（現在までに3回開催）。



- ① 建築基準法対象外の道路工作物や鉄道駅構内に設ける昇降機も調査対象とする
- ② 部会が承認した事故調査報告書を直接審議会の報告書とする
- ③ 事故調査報告書における意見を法律に基づく関係行政機関に対する意見として位置づける

(2) 事務局体制の強化

- ・平成23年度より国土交通省住宅局に専任の昇降機等事故調査室を設置し、事故調査の体制を強化。
- ・また、平成22年度より国土交通大学校において事故調査を行うための地方公共団体、地方整備局職員等の研修養成を開始。
(平成22年度は33名が参加)

(3) 調査権限

- ・現行の建築基準法では、建築物に対する使用制限と事故調査の権限は、建築物の所有者等に対し監督権限を有する地方公共団体のみに与えられており、安全性に関する基準等の策定を行う国には調査権限がない。

事故調査に係る今後の課題

消費者庁は、事故調査機関の在り方について検討するため、平成22年8月より「事故調査機関の在り方に関する検討会」において検討を行い、平成23年5月に取りまとめを行った。本とりまとめにおいては、以下の課題が指摘がされている。

(1) エレベーター等の事故に係る調査のあり方に関する法制面での課題

事故調査機関の調査権限について、「事故調査のための強制的な行政調査の権限が必ずしも十分でない場合は、必要な権限の整備を図り、あるいは、種々の権限を行使して事故調査ができる体制を整備する必要がある。」とされており、建築物の安全性確保のための国の調査権限を法的に規定することが課題。

(2) 消費者庁における事故調査機関の在り方についての検討

必要とされる事故調査が十分に行われていない現状にある消費者事故について調査を実施する「消費者事故等調査機関」（仮称）を整備するため、昇降機等事故調査部会が調査している昇降機等の分野についても関係府省庁による協力を得た検討が早急に行われるべきとされている。