

東京都における建築行政の現状と課題

資料 1



(基本認識)

建築確認検査の民間開放後の状況変化等を踏まえ、関係者の適切な役割分担と連携の下、行政においては、業務の重点化・効率化及び執行体制の整備等を図りながら、建築規制の実効性確保に取り組むことが必要

低炭素型都市の実現、美しい景観の創出など、都市づくりにおける課題が多様化・高度化しており、建築行政においてもこれらに対応し、取組の拡充を図っていくことが必要

(現状)

民間確認検査機関による建築確認・検査の増加

- ・ 都内の建築確認件数における民間の割合
(H14年度) 24% (H19年度) 70%

既存建築物等における重大事故の頻発

- ・ 新宿区歌舞伎町の雑居ビル火災 (H13)
- ・ 港区内の公共賃貸住宅のエレベーター事故 (H18) 等

既存建築物の実態把握が不十分

- ・ 建築行政共用データベースの構築 (H19年度～H21年度)

建築物の質の向上に対する社会的要請

- ・ 環境負荷の増大による地球温暖化の危機
- ・ 美しい都市に対する市民意識の高まり
- ・ 切迫する首都直下地震に対する備えの遅れ 等

(課題・主な取組)

確認検査機関の業務の適正化 (P.2)

- ・ 確認検査機関に対する指導監督の強化
- ・ 確認検査員の能力の向上

建築物の適切な維持保全の促進 (P.3)

- ・ 定期報告制度の運用強化
- ・ 所有者等による維持保全の徹底

建築物のストック情報の整備・活用 (P.4)

- ・ 行政機関間の情報の共用化
- ・ 建築行政共用データベースシステムの普及

質の高い建築計画の誘導

- ・ 総合設計制度の効果的な活用 (P.5)

既存建築物の質の向上

- ・ 耐震化の促進 (木造住宅密集地域、分譲マンション、緊急輸送道路沿道における重点的取組)

確認検査機関の業務の適正化

現状・問題点

建築確認検査の民間開放後、完了検査率が飛躍的に向上するなど、一定の成果

一方で、審査請求が大幅に増加するなど、確認検査機関の業務をめぐる問題も顕在化

	H14年度	H19年度	H14～19合計
確認検査機関	6件 / 1件	35件 / 5件	150件 / 22件
行政建築主事	7件 / 0件	16件 / 2件	58件 / 6件

(審査請求裁決件数 / 確認取消し件数)

- ・ 建築安全条例等に関する確認検査員の知識・理解が不十分
確認取消し 22 件中、条例不適合によるものが 13 件
- ・ 確認検査機関によって法令・条例等の判断にバラつき

都は、これまで確認検査機関と特定行政庁の連絡会を適宜開催し、情報提供、意見交換等を実施

平成 20 年度からは、国指定機関に対する立入検査を開始

- ・ 都内を業務区域とする確認検査機関数 知事指定 2 機関、国指定 28 機関

取組の方向

確認検査機関に対する指導監督の強化

- ・ 指導監督に必要な体制の整備
- ・ 立入検査の拡充強化
 - 検査マニュアルの整備
 - 都職員による確認申請書の再審査の実施 等

確認検査員の能力の向上、審査の適正化・円滑化

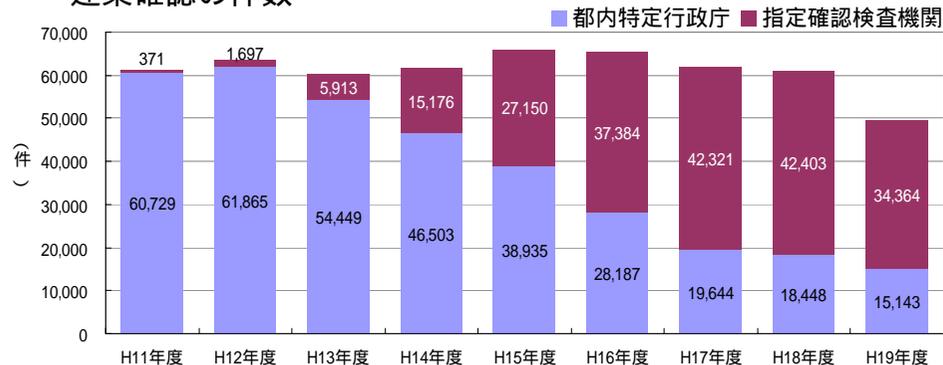
- ・ 建築安全条例等の解釈・運用の明確化
- ・ 確認検査員に対する研修の実施 等

(今後の課題)

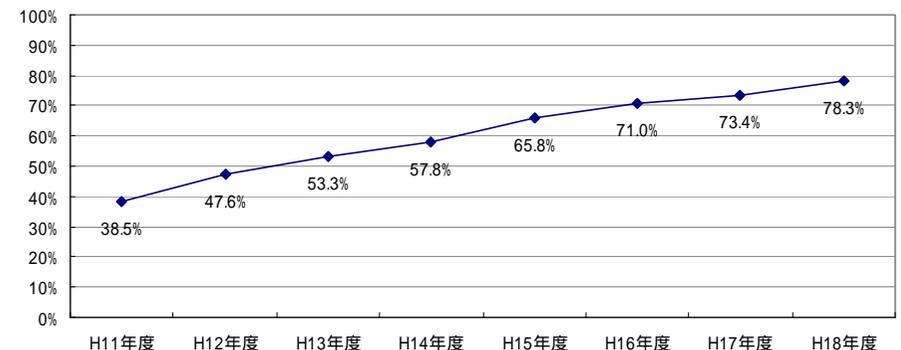
- ・ 確認検査員の能力向上等のための制度の充実

【都内の建築確認・検査の状況】

建築確認の件数



完了検査率



建築物の適切な維持保全の促進



維持保全等に関する建築基準法の規定

所有者等による維持保全（法 8 条）

- ・所有者、管理者等に対する維持保全の努力義務
- ・特殊建築物等における維持保全計画の作成等

定期報告制度（法 12 条）

- ・特殊建築物等の定期調査報告
- ・建築設備・昇降機の定期検査報告

現状・問題点

（定期報告の状況）

都は歌舞伎町雑居ビル火災等を契機に、定期報告制度の運用を強化

- ・報告対象の追加・重点化
- ・所有者等への事前案内、未報告者への督促の実施
- ・報告結果に基づく改善指導書の交付 等

特殊建築物等の報告率は向上してきているものの、約 3 割が未報告
建築物の用途・規模によって報告率に大きな差

〔H19 年度報告率〕 特殊建築物等全体平均 72%

内訳) 百貨店・大規模物販店 89%、学校 88%、病院・診療所 86%

小規模雑居ビル 35%、小規模物販店 49%

未報告物件について防災査察を実施しているが、限られた人員では
対応に限界

所有者等の変更、用途の変更が頻繁にあり、報告対象の的確な把握
が困難

（維持保全計画の作成状況等）

法に基づく維持保全計画について、特殊建築物等の所有者等に認知
されておらず、都も作成状況等の実態を十分に把握できていない。
建築物を適切に管理し、適法状態を維持するには、専門的な知識・
技術が必要であるが、建築基準法上、建築物の「管理者」について
定義が明確でないうえ、資格要件等も特に定められていない。

取組の方向

定期報告制度の運用強化

- ・執行体制の充実（21 年度より定期報告担当を増員）
- ・関係機関との連携による報告対象把握のための調査等の
実施
- ・督促に応じない未報告物件への立入検査の重点的实施
- ・改善指導書交付後の継続的なフォローアップ及び未改善
物件に対する指導の強化

所有者等による維持保全の徹底

- ・消防部局等の関係機関や建物管理の関係団体等との連携
による普及啓発
啓発リーフレット等の作成・配布
維持保全講習会の実施 等

（今後の課題）

- ・定期報告を促進するためのインセンティブの検討
- ・所有者等による管理の適正化を推進するための実効性あ
る方策の検討

建築物のストック情報の整備・活用



既存建築物に係る各種施策、事故対応等を迅速かつ的確に実施するためには、対象となる建築物及びその所有者等の情報の把握が不可欠

現状・問題点

【建築行政において整備・保有している主な情報】

- ・ 建築確認・検査の情報（建築時の情報であり所有者・管理者の情報なし）
- ・ 定期報告の情報（一定規模以上の特殊建築物等に限定）
- ・ 建築士・建築士事務所の登録情報
- ・ 統計調査（着工統計はあるが、既存建築物に関する統計調査がない）

ストック情報が不十分、所有者・管理者が把握できない。

このため、施策の立案・実施に当たっては、他の行政機関等が保有する情報を収集・活用

例）旧耐震基準の建築物の把握・特定（建物所有者への普及啓発のため）

登記簿等で建築時期、所有者を調査

個室ビデオ店等の把握（緊急点検実施のため）

消防部局に情報提供を依頼

他の行政機関が保有する情報の利用に当たっては、個人情報保護等の観点から様々な制約

例）税務情報：情報漏えいに対する罰則規定（地方税法 22 条）

建築行政共用データベースシステム

財団法人建築行政情報センター（ICBA）において、平成 19 年度からシステム構築中。平成 22 年度から本稼動予定

都はこのシステムの利用促進のため、ICBA と共同で、都内の特定行政庁・確認検査機関を対象に説明会を開催

特定行政庁、確認検査機関の利用促進が課題

- ・ 特定行政庁における予算の確保
- ・ 利用料の設定
- ・ 独自システムへの配慮

取組の方向

行政機関間の情報の共用化

業務の効率化の観点から、建築物のストック情報を保有する行政機関が、情報を共用できるような仕組みを検討すべき

建築行政共用データベースシステムの普及

具体的な普及策を検討すべき

- ・ 利用するメリットのPR
- ・ 利用料の設定への配慮 等

質の高い建築計画の誘導に向けた総合設計制度の効果的活用



総合設計制度は、敷地内に公開空地を設けること等により、市街地環境の整備改善に資する建築計画について、特定行政庁の許可により、容積率や高さ制限を緩和する制度
都では、昭和 51 年の制度創設以来、600 件を越す許可実績があり、約 180 ヘクタール（日比谷公園 11 個分）の公開空地の整備、約 8 万戸の住宅供給による都心居住の推進など、東京の都市づくりに貢献

制度をめぐる状況

現行制度は、主に公開空地の量を評価して容積率を緩和する仕組み（空地を広くとるほど割増容積率が增大）

場所にかかわらず、高層化したタワー型の建築計画が多く見受けられるなど、画一的な建築計画を生み出す傾向

許可不要の天空率方式による高さ制限の緩和が普及する一方、住環境保護や街並み形成の観点から、絶対高さ制限を導入する地域が増加（10 区 9 市で導入）

タワー型の建築計画の成立が困難

都市づくりにおいて、景観や環境がより重視されるようになるなど、制度創設当時と比べ、社会ニーズが大きく変化

【従来の仕組みによる建築計画の例】



【新たな仕組みによる建築計画の誘導イメージ】

例) 街並みとの調和、連続した緑の創出等を評価



取組の方向

多様な地域の魅力を増進する建築計画を誘導できる制度の構築

- ・ 公開空地の確保に重点を置いた従来の仕組みに加え、まちづくりへの貢献度を多角的に評価して割増容積率を定める新たな仕組みを導入
- ・ 地域の状況や敷地規模等に応じて、きめ細かく制度を適用