

ロサンゼルス市における審査期間について

①法律構成等

○米国における建築規制は地域により異なる。地震、台風などの自然災害の発生という点で日本と類似している米国西海岸を対象として現地調査の上、審査側、申請側からヒアリング(2010年1月実施)。

○カリフォルニア州では、州政府が建築基準法に基づき建築基準※を定め、市又は郡が建築規則に基づき一般的な建築許可手続(図面審査、現場検査、違反是正措置等)を定めて、それに基づき執行。

※市では、州の基準を採用しつつ、一部追加的な基準を加えている。

②ロサンゼルス市の審査体制

○ロサンゼルス市建築安全局には、2010年1月現在、計898名のスタッフがおり、審査・検査に関しては、図面審査を主に行う149名のエンジニアと現場検査を行う510名のインスペクターを擁している。

※ ロサンゼルス市の人口 約380万人(2006年)

※ ロサンゼルス市における年間許可件数(2008年7月～2009年6月)
建築39,699件、電気設備25,719件、配管26,284件、空調設備
12,684件、スプリンクラー3,948件、エレベーター1,625件、
ボイラー372件

※ 審査は全て市(行政)で実施(民間への委託は行っていない)

※ 都市計画関係の許可は別の部局で実施

ロサンゼルス市の審査体制(同人口規模の横浜市との比較) 国土交通省

	ロサンゼルス市	横浜市
人口	約380万人	約367万人
年間許可／確認件数	建築許可 39,699件 (2008年7月～2009年6月)	建築確認 16,559件 (平成21年度) うち市:1,486件 うち指定確認検査機関:15,073件
(参考)	2008年7月～2009年6月の建築数等※ 住宅 4,680戸 非住宅 345,696㎡	平成21年の建築着工 住宅 24,604戸 非住宅 895,835㎡
審査体制	図面審査 149名 (建築安全関係部局898名)	図面審査 60名 * 建築確認 ** 39名、許認可21名 ** ハートビル法等の建築関連法令を含む (建築安全関係部局186名) * 建築局総数466名
許可／確認手数料 (延床面積10,000㎡のオフィスビルについて試算(為替レートは1ドル=91円と設定))	約1,590万円 (建築許可料＋図面審査料)	約60万円 (建築確認(構造計算適合性判定を含む。))
民間機関による審査	全て市建築安全部局にて実施	平成11年の改正建築基準法により、建築確認検査を民間開放

※出典: Permit Summary for NEW STRUCTURE (Los Angeles Department of City Planning Demographic Research Unit)

③審査期間、事前相談

○審査期間は、建築許可の審査開始後4週間以内(戸建住宅については1週間以内)に審査意見が申請者に文書で通知される。

その後、申請者がその意見に対応し、図書の追加提出をする等のやりとりが行われる。

○一般的なオフィスビル等では、申請から許可手続完了まで3～4ヶ月程度を見込むのが通例。

○申請前の事前相談については、手戻りのリスクを減らすため、申請者は数回程度、事前相談を行うのが一般的。(従来、市は無料で応じていたが、近年、時間単位の料金を徴収する動き有り。)

④ロサンゼルス市におけるピアレビュー

- ロサンゼルス市においては、免震建築物や超高層建築物※などの建築物の構造に関しては、許可申請以前に、計画の初期段階から、学識経験者等からなる3名以上の専門家のレビューを行うことが求められる。※高さ160フィート(約50m)超
- 上述の建築物については、許可申請時に、ピアレビューを終えていることが必要。(費用は申請者負担)
- ◆このほか、ロサンゼルス市周辺の市においては、構造を含む建築許可に関する審査の一部について、民間審査機関への委託が行われている。(ロサンゼルス市はインハウスで実施)