

# 府中市建築安全マネジメント計画

平成24年1月

府中市



## 目 次

第 1	計画策定の背景と目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画策定の目的	1
第 2	計画の基本的な方向性	3
(1)	新築建築物等の適法性の確保	3
(2)	既存建築物の適正な維持管理	3
(3)	執行体制の整備	3
第 3	計画の期間	3
第 4	計画のフォローアップ	3
第 5	推進すべき施策	4
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	4
(1)	建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施	4
(2)	指定確認検査機関等の業務の適正化	5
(3)	建築主への啓発	5
(4)	建築士事務所等の業務の適正化	5
(5)	建設業者の業務の適正化	5
2	既存特殊建築物等の安全確保	6
(1)	適切な維持管理の徹底	6
(2)	重大事故につながる恐れのある違反建築物への対策の徹底	6
3	既存建築物の安全性の向上	7
(1)	建築物の耐震化の促進	7
(2)	アスベスト対策の推進	8
(3)	昇降機の安全性の確保	8
(4)	既存建築物の有効活用	8
4	事故、災害への対応	9
(1)	事故発生時の対応	9
(2)	地震発生時の対応	9
5	まちづくりと連携した建築行政の推進	9
(1)	建築確認申請前の事前相談の充実	9
(2)	まちづくりと連携した建築基準法の認定制度等の活用	10
6	執行体制の整備	10
(1)	組織体制の強化	10
(2)	職員の技術力の向上	10
(3)	関係団体との連携の強化	11

## 第 1 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景

平成 10 年 6 月の建築基準法改正により、建築基準の性能規定化、建築確認・検査業務の民間開放、中間検査制度の導入、建築確認・検査等に関する書類の閲覧制度の拡充等が行われた。この改正法を的確に実施し建築規制の実効性を確保するため、国は平成 11 年に「建築物安全安心推進計画」を策定し、国、都道府県、特定行政庁及び関係団体が協力して取り組むべき工事監理及び検査の徹底、違反建築物対策、消費者に対する情報提供等に関して講ずべき施策を取りまとめた。

その後も構造計算書偽装問題、昇降機事故など重大な建築物事故などが発生し、数次の法改正が行われてきている。また、平成 11 年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、平成 19 年に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」、平成 20 年には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されるなど、質の高い建築物の整備に向けた法整備が進められるとともに、平成 18 年には耐震改修促進法が改正され、建築物の耐震性確保に向けた制度拡充が図られた。

一方、平成 22 年 3 月に建築基準法施行規則の一部を改正する省令、関係告示が公布され、建築確認手続き等の運用改善が図られた。今後、こうした運用改善も踏まえ、円滑な経済活動を確保しつつ、建築物の安全性を確保するための更なる取り組みが求められている。

そのため、特定行政庁が中心となり、関係機関・団体と連携して、建築行政の目標や講じる施策を明確にし、施策実施の結果を検証するよう「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）」（平成 22 年 5 月 17 日付国住指第 655 号）が国から示されたところである。

### (2) 計画策定の目的

建築物の災害等に対する安全性を確保し、質の向上を図っていくことは、市民の生命、健康及び財産の保護とともに、本市の地域特性を生かした住みよいまちづくりを進めていく観点から極めて重要なことである。

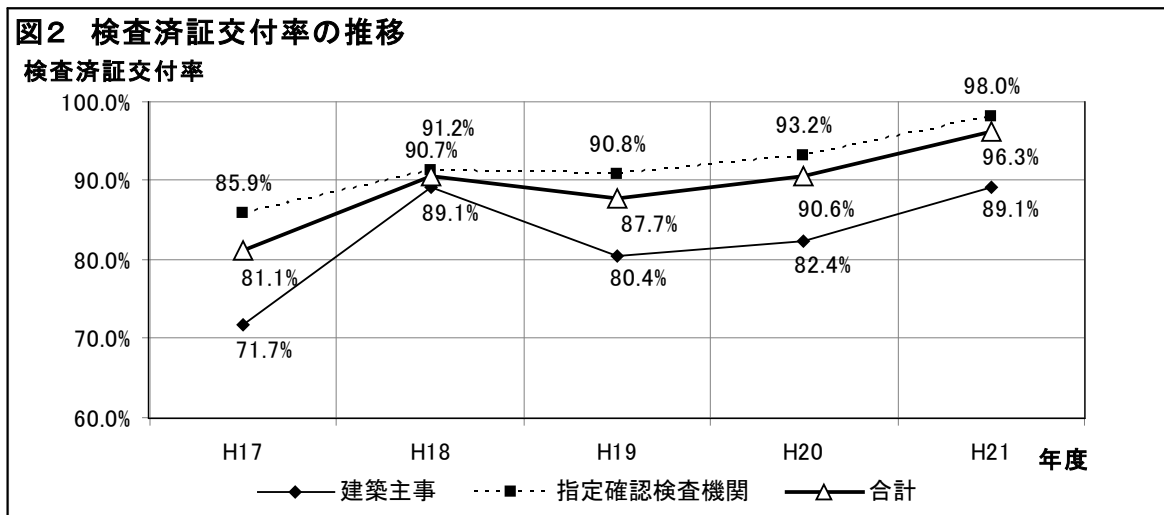
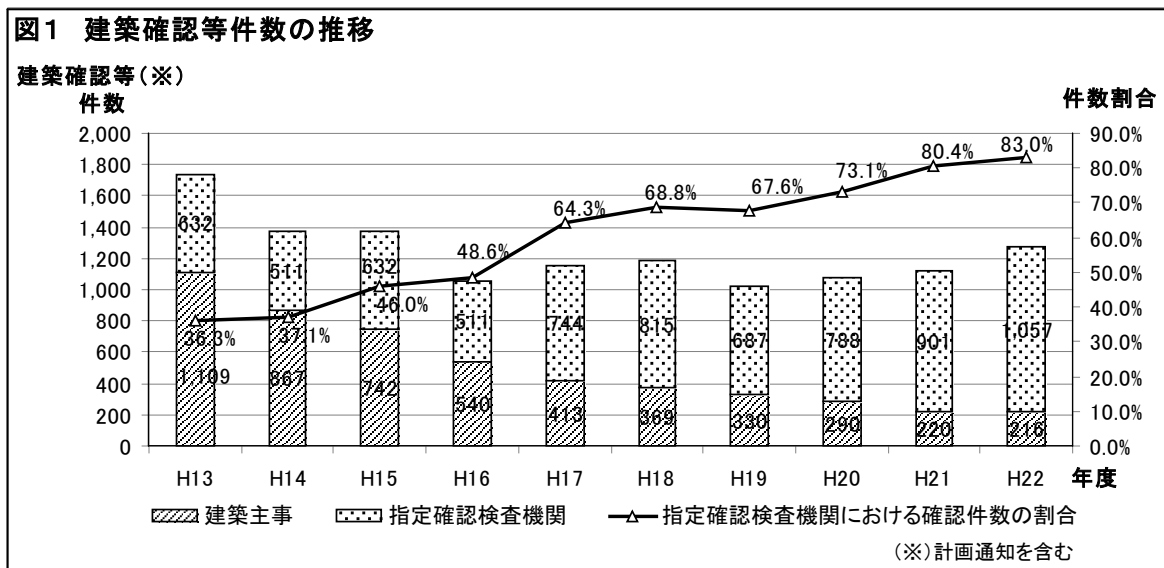
本市では、平成 7 年の特定行政庁への移行により本格的に建築行政を開始し、建築物等の違反防止、検査済証交付率の向上、市民や事業者等の意識啓発等の各種施策を総合的に推進してきたところである。

一方、建築確認・検査業務の民間開放に伴い、市内の当該業務における指定確認検査機関の取扱件数の割合が増加しており（図 1）、今後さらに重要な役割を果たしていく指定確認検査機関の適正な活動を担保していくことが必要となっている。また、中間検査及び完了検査の受検促進により、平成 21 年度の市内の検査済証交付率は約 96%に達しているが（図 2）、法定義務である完了検査等は本来 100%受検することが基本であり、違反建築物対策として検査率向上に向けた取組は引き続き実施していく必要がある。

また、この間、阪神・淡路大震災、新潟県中越地震など頻発する大地震等では、施工不良や明らかな違反が原因とみられる被害が多数発生した。そして、昨年3月に発生した東日本大震災により東北地方及び関東地方に甚大な被害が生じるとともに、南関東における今後30年間の大地震の発生確率も70%とされていることから、災害に強いまちづくりをより一層推進していくことが急務となっている。さらには、新宿区歌舞伎町雑居ビル火災等の教訓を踏まえ、市民の生命、健康及び財産を守っていくために建築物の安全性・安心性の確保を図っていくことが改めて強く求められている。

加えて、本市の地域特性を生かした良好なまちづくりを進めるため、質の高い建築物の快適性等の確保を推進していくことが求められている。

「府中市建築安全マネジメント計画」は、以上のように建築行政を取り巻く課題が多様化する状況のもと、これらの課題に対応し建築物の安全性・安心性・快適性を確保していくために、本市をはじめとする行政機関のみならず、建築物に関係する事業者・団体等との協働により、各種施策を総合的に推進し、地域特性を生かした安全で快適なまちづくりを実現することを目的とする。



## 第2 計画の基本的な方向性

第1の計画策定の背景と目的を踏まえ、本計画では、次の3つの方向性に沿って、取組の強化を図っていく。

### (1) 新築建築物等の適法性の確保

市が自ら行う建築確認検査等の業務について今後も的確に実施していくとともに、民間が行う建築確認検査等や、建築物にかかわる各主体の業務の適正化に向け、指定確認検査機関や建築士事務所等の指導・監督に取り組むとともに、工事監理の徹底及び中間検査・完了検査受検のさらなる周知を図り、中間検査合格証及び検査済証交付率がともに100%となることを目指す。

### (2) 既存建築物の適正な維持管理

今後重要性を増していく既存建築物の安全性の確保について、事故の未然防止、違法な増築、改修、用途変更等の防止、及び耐震化の促進等安全性の向上の視点から、取組の強化を図る。特に、不特定多数の市民が使用する雑居ビルについて、関係機関との連携により違反是正の指導を強化する。

### (3) 執行体制の整備

建築物の安全確保に向けた取組を効果的に実施していくため、市の組織体制の強化、職員の技術力の向上、及び関係機関との連携の強化等の視点から、執行体制の整備について検討する。

## 第3 計画の期間

本計画の期間は、平成23年度から平成26年度までの4年間とする。

## 第4 計画のフォローアップ

本計画に記載した取組は、府中市建築物安全安心推進協議会等を活用し年度ごとに取り組状況を確認していくとともに、取組の効果の検証を行い、計画期間中であっても、必要に応じて計画の見直しを行うなど、継続的な改善を図る。

## 第5 推進すべき施策

### 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

#### (1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施

##### ○ 職員の審査能力向上に向けた取組

- ・ 確認審査業務担当者間で具体の事例を題材にした研修を実施するとともに、計画的に関係機関の研修会等に参加させる。

##### ○ 確認検査事務の着実な執行

- ・ 建築確認の審査時に、現況の状況写真等の提出を求めたり、現地調査を行ったりすることにより、違反建築の抑制を図る。
- ・ 推進計画書に基づき、的確かつ円滑な審査を実施するとともに、実施結果の検証や法令改正等の状況により、必要に応じて推進計画書の見直しを行う。

##### ○ 工事実施段階での適法性の確保

- ・ 建築基準法による確認済の表示（建築基準法施行規則第68号様式）に、中間検査予定日を記載するよう指導する。
- ・ 中間検査に合格した場合は、確認済の表示に合格した旨を表示するよう指導する。
- ・ 確認済証の交付時点で工事監理者が定められていない場合は、建築確認申請書の副本返却時に工事監理者選任届の用紙を添付し、届出の徹底を図る。
- ・ 工事監理者の選任のない工事現場について、工事着工予定日以後に現場パトロールや連絡等を行い、建築主に対して工事監理者選任の督促を行う。
- ・ 確認済の表示に、工事監理者を記載するよう指導する。
- ・ 中間検査申請書及び完了検査申請書各第四面の工事監理の状況並びに建築工事施工計画報告書の記載内容を審査し、適正な工事監理の徹底を図る。
- ・ 定期的な工事現場のパトロールの実施などにより、工事監理者等に対して中間検査・完了検査受検を促す。
- ・ 中間検査・完了検査時に工事監理者の立会を徹底する。
- ・ 特定工程終了及び工事完了の予定日前に注意を喚起するとともに、予定日を過ぎて検査申請のない建築主に対し督促を行う。その際、民間の指定確認検査機関が建築確認したものについては、当該機関から建築主へ働きかけるよう各機関に依頼するなど、指定確認検査機関と分担して実施する。
- ・ 行政連絡会の場などを活用し、建築基準法に違反する施工業者等の情報を共有化する。
- ・ 違反建築物について、市民等からの通報を受けその的確な把握に努めるとともに是正指導を行うなど、迅速な取組を実施する。
- ・ 検査済証の取得を建築主への融資の要件とするよう、金融機関に対し協力要請する。

## (2) 指定確認検査機関等の業務の適正化

### ○ 指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関の指導・監督

- ・ 指定確認検査機関からの確認審査報告書等の内容確認を強化し、確認処分が適切かチェックするとともに、必要な指導等を行う。
- ・ 特定行政庁間での行政連絡会などにより、指定確認検査機関等に関する情報を共有し、合同での立入検査を実施するとともに、処分案件を無作為抽出し、審査が適切かチェックする。
- ・ 消防の協力を得て、指定確認検査機関による建築確認対象物件の同意審査の際に、必要な情報提供を受け、内容確認や指導等を行うことについて検討する。

## (3) 建築主への啓発

### ○ 建築主や建築技術者への普及啓発

- ・ 建築確認申請時等に、建築士ができる工事監理等の範囲や工事監理の重要性を示すチラシなどを配布し、工事監理制度の普及啓発を図る。
- ・ 確認済証の交付時に、中間検査・完了検査の必要性、完成後の増築・改修等に係る制約や罰則、維持管理の必要性を示すチラシなどを配布し、普及啓発を図る。

### ○ 立入検査の実施

- ・ 建築物の完成後においても、必要に応じて立入検査を実施し、建築主に対して、適宜違反の有無の確認及び指導を実施していく。

## (4) 建築士事務所等の業務の適正化

### ○ 建築士事務所及び建築士の指導・監督

- ・ 違反建築物に関与した建築士事務所及び建築士の情報を的確に都へ報告し、特定行政庁間で情報を共有するとともに、当該事務所への立入検査を実施する。問題があれば、その事務所の関与する他の違反事例がないか検証し、違法行為があれば、建築士事務所等を厳正に処分するよう都へ要請する。
- ・ 建築士事務所への立入時に、監察業務と連携し、設計図書における建築基準法違反についても検査するよう努める。

## (5) 建設業者の業務の適正化

### ○ 工事現場の安全性の確保

- ・ 建築工事現場の事故発生時における情報の収集、調整、指導等について、より迅速な対応を図るため、国、都、都内特定行政庁及び工事施工者等との情報連絡体制をより充実させる。
- ・ 工事現場のパトロールなど、事故を未然に防ぐ取組を実施する。



## 2 既存特殊建築物等の安全確保

### (1) 適切な維持管理の徹底

#### ○ 定期調査報告制度の的確な運用の推進

- ・ 建築確認検査のデータや、報告率が比較的高い昇降機の定期調査報告のデータを活用し、対象建築物を正確に把握する。
- ・ 定期報告の対象となる建築物の所有者、管理者、管理会社等（以下、「建物所有者等」という。）に対し、制度の周知及び実施の促進を図る。
- ・ 以下の方法により、消防等と連携し、建物所有者等への指導を効果的に実施する。
  - ① 定期報告未提出の建築物に関する情報の共有
  - ② 立入検査時に把握した違反等に関する情報の交換
  - ③ 立入検査実施予定の事前連絡や合同での立入検査の実施など

#### ○ 建物所有者等による管理の適正化

- ・ 建物所有者等に対し、建築物の維持管理の重要性についての普及啓発を行う。

### (2) 重大事故につながる恐れのある違反建築物への対策の徹底

#### ○ 以下の取組について、監察、検査、定期報告、建築士指導、建設業指導等に関する各業務を連携して実施し、違反对策を効果的に推進

- ・ 既存建築物における違反对策の進め方を検討する。
- ・ 重点的に指導する建築物などの検討及び指導を実施する。
- ・ 事故発生時の類似用途建築物への指導方針の検討及び緊急点検等を実施する。
- ・ 定期報告が未提出等で違反が疑われる物件や違反事例の情報を交換し、調査及び指導を実施する。
- ・ 指導状況の公表等を効果的に行い、違反が生じにくい社会的気運を醸成する。

#### ○ 関係機関と連携した指導の実施

- ・ 警察、消防、福祉等の関係機関と連携し、協働での指導を定期的を実施する。
- ・ 雑居ビルに対し、定期的に警察、消防等の関係機関と合同での立入検査を実施し、違反があった場合には、情報の共有化を図りながら協働での是正指導を実施する。
- ・ 火災予防条例に基づく違反对象物の公表制度の対象となる建築物について消防と情報を共有し、必要に応じて連携して是正指導を実施する。

#### ○ 違法設置エレベーターに対する指導の徹底

- ・ 作業所等における違法設置エレベーターについて、的確な把握方法を検討する。
- ・ 違法設置エレベーターを設置している作業場等に対し、立入検査等により指導を実施する。

#### ○ テナント工事後の適法性の確保

- ・ 新築時等にテナント未定等により仮の仕上工事で完成している状態で完了検査を受けている建築物に対し、状況により建築基準法第12条第5項に基づく報告を求めるなど、テナント工事が終わった状態でも適法性を担保するための方策を検討、実施する。
- **違反に関与する建築士事務所等の厳正な処分**
  - ・ 違反建築物に関与した建築士事務所及び建築士の情報を的確に都へ報告し、特定行政庁間で情報を共有するとともに、当該事務所への立入検査を実施する。問題があれば、当該事務所が関与する他の違反事例がないか検証し、違法行為があれば、建築士事務所等を厳正に処分するよう都へ要請する。(再掲)
- **建物所有者等への啓発**
  - ・ 建物所有者等が違法な内装改修工事等を行わないように、飲食店業の関係団体等と協力し、建物所有者等への啓発を行うことを検討する。
- **内装工事業者への啓発**
  - ・ テナントの入替に伴い、建築確認申請が不要な内装改修工事等が行われる場合、建築基準法等を遵守するよう、内装改修工事関係団体等に対する啓発活動を検討する。

### 3 既存建築物の安全性の向上

#### (1) 建築物の耐震化の促進

- **建物所有者等への普及啓発**
  - ・ 定期調査報告書は、耐震診断の実施の有無のほか、診断実施の場合、耐震性の有無の記載が求められており、当該報告書を活用し、建物所有者等に対して耐震性の把握の必要性について、普及啓発を図る。
  - ・ 広報紙やホームページへの掲載、パンフレットによる情報提供等により、普及啓発を実施する。
  - ・ 町会・自治会等の地域活動団体が実施している消防訓練等の地域活動時など様々な機会を捉え、普及啓発を実施し機運の醸成を図る。
  - ・ 都市計画等の関係各課と連携し、地区ごとの地区計画等を活用したまちづくりを進めるに際して、地区の建物所有者等に対して耐震診断・耐震改修の普及啓発を図る。
- **耐震化に取り組みやすい環境の整備**
  - ・ 耐震相談会や展示会などの機会を活用して、耐震改修に係る工法等の具体的な事例について、パンフレットにより情報提供する。
  - ・ 建築関係団体との協力による耐震化に係る総合的な相談窓口の開設、相談会の実施、耐震化に係る専門家の個別派遣等、相談体制の充実を図る。
  - ・ 「府中市耐震改修促進計画」に基づき、建築物の耐震診断や耐震改修に関する助成等の支援策を講じる。
- **民間特定建築物への指導等の実施**

- ・ 不特定多数の人が利用する民間特定建築物については、利用者の安全の確保を図るため、建物所有者等に対する耐震改修促進法に基づく指導・助言等を実施する。
- **緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の支援**
  - ・ 広域的な観点から特に重要な路線の沿道建築物について、都条例による耐震診断の義務化等に関する普及啓発を図るとともに、耐震診断等に関する助成を実施し耐震化を支援する。あわせて、耐震化に関する指導・助言、耐震診断に関する指示等を、必要に応じて行う。
- **総合設計制度活用による建替の支援**
  - ・ 容積率の既存不適格により建替が困難となっている建築物の耐震化を推進するため、総合設計制度による緩和措置を活用し、建替を支援する。

## (2) アスベスト対策の推進

- **アスベスト対策に係る民間建築物データベースの整備**
  - ・ アスベスト対策に係る民間建築物データベースの整備について、建築確認台帳、不動産登記の情報等の収集、及び建物所有者等へのアンケートなど、その実施方法も含め検討する。
- **建物所有者、利用者等への普及啓発**
  - ・ 建築物のアスベスト対策についてのパンフレットを、都と連携し建物所有者等に配布する。
  - ・ 定期調査報告の案内送付時など、様々な機会を捉えて、建物所有者等に対策の必要性を周知する。
- **建物所有者等への支援策の検討**
  - ・ アスベスト除去の実施に向けた建物所有者等への支援策のあり方について検討する。
- **指導の実施**
  - ・ 吹付けアスベスト等の使用の可能性が高い建物について、関係機関と連携し、アスベスト含有調査や対策工事の実施状況等を調査し、必要な指導を実施する。

## (3) 昇降機の安全性の確保

- **昇降機の取替の際に建築主事等がチェックできる仕組みの整備**
  - ・ 都内特定行政庁と連携し、原則として、既存昇降機の取替等の際し、建築確認申請を行うこととする取扱方針を定める。

## (4) 既存建築物の有効活用

- **既存建築物の有効活用**
  - ・ 建築物を将来にわたり有効活用するため、確認済証の交付時に確認申請図書・

検査済証等の保存を促すチラシ等を建築主に配布し、保存の重要性を周知する。

- ・ 増改築等を行う場合の建築確認申請等の必要性について、広報誌やホームページ等のへの啓発記事の掲載により、建物所有者等に広く周知する。
- **既存不適格建築物の現行基準への水準向上**
  - ・ 既存不適格建築物の増改築等を行う場合の現行基準への水準向上の必要性について、建物所有者等に対し周知する。
- **狭あい道路拡幅整備の推進**
  - ・ 建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路に面する建築物の増改築時等に、狭あい道路拡幅整備事業の活用を促し、安全で快適な住環境の形成を目指す。
  - ・ 法 42 条 2 項道路に面する建築に際して、当該建築敷地における道路後退とあわせて隣接敷地や指定路線全体での後退を進める方策を検討する。

## 4 事故、災害への対応

### (1) 事故発生時の対応

- **迅速かつ適切な情報収集及び分析の実施**
  - ・ 建築工事現場の事故発生時により迅速な対応を図り、事故原因の分析や再発防止措置の指導等を行うため、国、都、工事施工者、消防及び労働基準監督署等との情報連絡体制をより充実させる。
  - ・ 建設業関係団体等と連携し、工事施工者等への積極的な普及啓発を図る。
- **事故発生時における連絡制度の周知徹底**
  - ・ 確認済証の交付時や中間検査の実施時等に、事故発生時の連絡を求める喚起チラシ等を配布する。
  - ・ 事故の発生時等に、消費者行政の担当各課への迅速な情報提供を行う。

### (2) 地震発生時の対応

- **執行体制、マニュアルの整備**
  - ・ 応急危険度判定を具体的に展開するためのマニュアルを整備する。
- **判定員の技術向上に向けた取組**
  - ・ 判定員を対象とした模擬訓練を定期的実施し、判定技術の向上及び判定に係る最新情報の提供に努める。

## 5 まちづくりと連携した建築行政の推進

### (1) 建築確認申請前の事前相談の充実

- **指定確認検査機関への建築確認申請前の事前届出制度の検討**
  - ・ 建築確認申請前に必要な都市計画法等の関係法令や市のまちづくり関係条例

等に基づく各種手続きのチェック等を行うため、建築確認申請の事前届出制度を検討する。

#### ○ 事前相談による良好な建築物の整備誘導等

- ・ 建築確認申請前の事前相談体制を強化し、省エネルギーやユニバーサルデザイン等に配慮した良好な建築の普及・啓発を図る。
- ・ 都市計画等の関係各課と連携し、開発事業に際して建築協定の普及・啓発を図る。
- ・ 都市計画等の関係各課と連携し、地域の居住環境の維持・向上に配慮された長期優良住宅等の良好な建築物の整備誘導を図る。

### (2) まちづくりと連携した建築基準法の認定制度等の活用

#### ○ 地区計画等の推進に伴う建築基準法の認定基準の整備

- ・ 地区計画等を活用した建築物の規制誘導による良好な市街地整備の誘導を推進するため、建築基準法第 68 条の 4、第 68 条の 5 の 5 等の認定基準の整備を検討する。

#### ○ 小規模範囲のまちづくり手法の検討

- ・ 未接道敷地の連担する区域における建築基準法第 43 条ただし書許可や建築基準法 86 条の 2 (連担建築物設計制度) の認定制度等を活用した道単位でのまちづくりなど、建築基準法の特例許可や認定制度を活用した小単位でのまちづくりを進める手法を検討する。

#### ○ 適正な道路基盤形成を図る道路位置指定の推進

- ・ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の道路位置指定に際しては、周辺の適正な道路基盤形成に配慮し、既存道路と適切に接続するよう指定を検討する。
- ・ 建築基準法附則第 5 項の建築線指定区域について、道路の整備状況等を踏まえて適切に道路指定の見直しなどを検討する。

## 6 執行体制の整備

### (1) 組織体制の強化

#### ○ 計画に対応した組織体制のあり方の検討

- ・ 指定確認検査機関等や定期報告の未報告物件への立入検査など新たな業務の的確かつ効率的な実施、及び、中間検査・完了検査期日が過ぎた物件の現場調査の徹底等に向けた体制づくり、並びに、建物の耐震化に係る相談体制の充実など、計画の実効性が確保される組織体制のあり方を検討する。

### (2) 職員の技術力の向上

#### ○ 職員の育成

- ・ 建築確認・検査業務の民間開放に伴う審査・検査機会の減少や、ベテラン職員の大量退職に際し、組織に蓄積された技術力を維持・継承するため、体系的な人材育成の仕組みを構築する。
- ・ 建築職職員が建築基準法関係規定等を早期に身につけられよう、入庁後のなるべく早い段階で、建築指導の窓口を経験させる。
- ・ 確認審査業務担当者間で具体の事例を題材にした研修を実施するとともに、計画的に関係機関の研修会等に参加させる。
- ・ それぞれの職員が専門分野の能力を伸ばせるよう、異動サイクル、異動先を工夫する。

#### ○ 資格取得の奨励

- ・ 資格取得支援制度を活用し、資格の取得を奨励する。

### (3) 関係団体との連携の強化

#### ○ 警察、消防等の関係機関や民間の建築関係団体との連携による取組

- ・ 警察、消防等と連携し、立入検査の実施や違反情報の相互提供など、違反对策等を実施していく
- ・ 警察、消防、福祉、供給事業者で組織される府中市建築物安全安心推進協議会を定期的を開催し、違反建築の防止に向けた施策の検討及び実施、並びに違反是正措置に係る連絡・調整を図る。
- ・ 建物所有者及び設計者等の関係者への啓発や講習会の実施などについて、建築関係団体への協力を依頼する。