

文京区建築安全マネジメント計画

令和5年3月

文京区

目 次

第一章 計画の基本方針

1	計画策定の背景	1
2	計画の目的	2
3	計画の位置づけ	2
4	計画の基本的な方向	3
5	計画期間等	3
6	基本指標	3

第二章 推進すべき施策

1	設計・工事段階における業務の適正化及び違反建築物の未然防止	4
(1)	建築確認・検査の的確かつ円滑な実施	4
(2)	指定確認検査機関の業務の適正化	6
(3)	建築士事務所及び建設業者の業務の適正化	7
2	既存建築物の適正な維持・管理の実施と違反建築物対策	8
(1)	建物所有者等による適切な維持・管理の推進	8
(2)	違反建築物等に対する指導の実施	10
3	建築物等及び敷地の安全性の確保	11
(1)	老朽建築物等の対策	11
(2)	ブロック塀等の対策	12
(3)	建築基準法に基づく道路に係る適切な指導	13
(4)	がけ・擁壁の安全対策	14
(5)	昇降機等の安全対策	15
(6)	その他の安全対策	16
4	まちづくりと連携した建築行政の推進	17
5	事故及び災害への対応	18
6	社会状況に対応した施策	19

第三章 執行体制の整備等

1	執行体制の整備と関係団体等との連携	20
2	職員の技術力の向上	21

第一章 計画の基本方針

1 計画策定の背景

平成 10 年 6 月の建築基準法改正に基づき、これまで特定行政庁の建築主事が行ってきた建築確認・検査業務について、官民の役割分担の見直しにより、的確で効率的な執行体制の創出が必要とされ、新たに民間の指定確認検査機関も当該業務を行うことができるようになった。また、検査の徹底・充実を図るための中間検査制度の創設や、建築物の消費者保護と市場機能の向上を図ることを目的とした建築確認等に関する台帳及び書類の閲覧制度が導入された。この法改正を確実に実施し、制度の実効性を高めるため、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施策として、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を取りまとめた。

文京区においては、平成 11 年度における検査済証^{※1} 交付率は 18.8%であったが、建築確認・検査業務の的確な実施や指導の徹底により、令和 2 年度における当該交付率^{※2} は 98.2%を達成しており、建築物の安全性の確保に成果を挙げてきた。今後も交付率を維持・向上させていくため、違反建築物対策としても、検査の確実な実施に向けた取り組みを引き続き実施する必要がある。また、建築確認・検査業務の民間開放により、区所管の建築物における指定確認検査機関による確認済証交付率の割合が増加している。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業務を担保していく必要がある。

一方、この間、建築行政は様々な課題に直面してきた。構造計算書偽装問題、免震ゴム及び免震・制振オイルダンパーの検査データ偽装問題、市街地の大規模火災の発生、共同住宅の界壁・外壁・階段の仕様不適合等が発覚し、建築業界に対する信頼が問われる事態となっている。今後首都直下地震への対策が喫緊の課題とされる中、既存建築物を含めた建築物の安全性の確保に向けて、早急に対策を講じる必要がある。また、新型コロナウイルス感染症を契機とした社会情勢の変化や省エネ性能の向上、デジタル化の急速な進展などに伴う新たな課題にも迅速かつ柔軟に対応していくことが求められている。

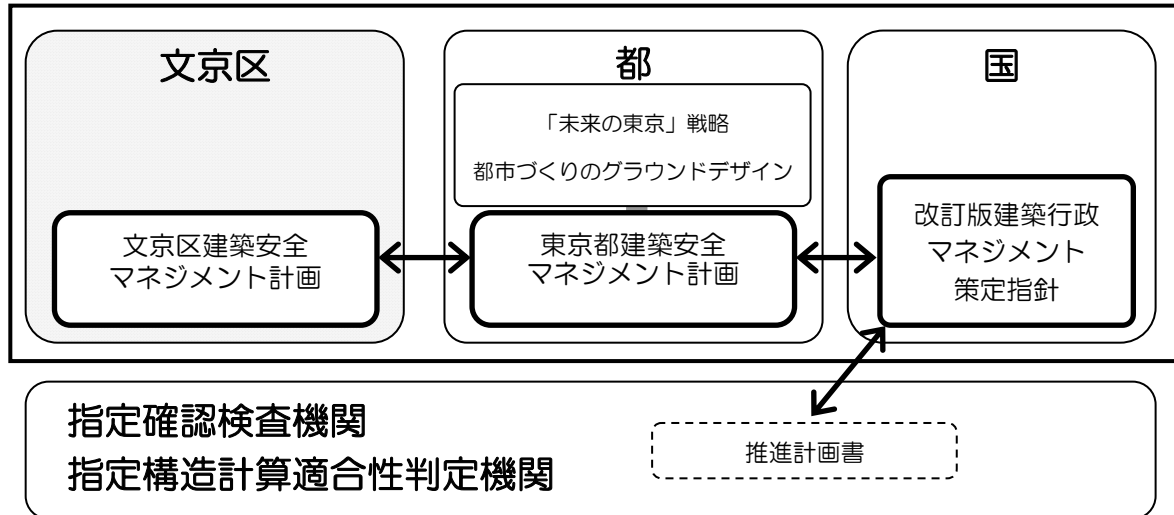
平成 22 年に国土交通省より「建築行政マネジメント計画策定指針の制定について(技術的助言)」の発出を受け、東京都は「東京都建築安全マネジメント計画」を策定した。

文京区は、平成 24 年度に「文京区建築安全マネジメント計画」を策定し、2 度の延伸がなされ、適切な業務の推進を図ってきた。その結果、特定建築物等の定期報告率が向上するなど一定の成果が見られたものの、建築物の安心・安全を確保するために引き続き維持・管理の適正化に取り組む必要がある。令和 4 年度末に計画期間を終えること、社会情勢の変化に対応した諸制度等の見直しが行われていることを踏まえて、この度新たな制度改正の内容等を加え、建築行政を取り巻く課題への対応及び既存建築物を含む建築物に対する総合的な施策を推進していくため「文京区建築安全マネジメント計画」を延伸する。

2 計画の目的

- ◇ 建築行政を取り巻く需要変化に対応し、取り組むべき課題や具体的な施策を明らかにし、効率的かつ実効性のある建築行政の推進を図る。
- ◇ 区関係部署及び他機関等と連携し、総合的に建築行政を推進することで、安全で快適な魅力あふれるまちづくりを実現する。

3 計画の位置づけ



4 計画の基本的な方向

計画策定の背景を踏まえ、本計画では次の3つの方向性に向けて、取組みを実施する。

(1) 建築確認等業務の適正化及び違反建築物の未然防止

区が実施する建築確認等審査・検査業務について、今後も的確に実施していくとともに、民間の指定確認検査機関が実施する当該業務について、指導・監督を強化していく。

(2) 既存建築物の安全性の確保

安全なまちづくりを推進する上で重要な既存建築物について、維持・管理の適正化や違反建築物の是正指導等の取組みを強化していく。

(3) 執行体制の整備

取組みを効率的に実施するとともに、関係機関と連携しながら取組みの実効性を高めるため、執行体制を整備する。

5 計画期間等

(1) 計画の実施期間

令和5年4月から令和10年3月までとする。

(2) 計画のフォローアップ

本計画に記載した取組みは、年度ごとに進捗状況を確認するとともに、取組みの効果を検証し、必要に応じて計画を見直す。

6 基本指標

(1) 検査済証交付率

区所管の建築物について、検査済証の交付率は100%を目指して取組みを実施する。

(2) 特定建築物等の定期報告率

区所管の定期報告^{※3}率は、令和3年度において特定建築物等^{※4}79.5%、建築設備85.7%、昇降機等96.2%、防火設備72.2%となっているが、100%を目指して取組みを実施する。

※1 建築基準法第7条及び第7条の2に基づき、工事が完了したときは、建築主は、建築主事等の検査を申請しなければならない。建築主事等は、建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたときは、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

※2 令和2年度に確認済証を交付した建築物に対する、令和4年3月31日現在における検査済証を交付した割合(工事取りやめ届が提出されたものを除く)。調査日までに工事が完了していないことなどによって100%にならないことがある。

※3 建築基準法第12条に基づき、特定建築物、昇降機等、建築設備及び防火設備について、所有者又は管理者は、定期に一級建築士等に調査を依頼し、結果を特定行政庁に報告しなければならない。

※4 百貨店、劇場、ホテル、共同住宅等、不特定又は多数が利用する建築物並びに事務所及びこれに類する用途の建築物で、建築基準法に基づく定期報告制度の対象となる建築物。

第二章 推進すべき施策

1 設計・工事段階における業務の適正化及び違反建築物の未然防止

取組みの目標	検査済証交付率は100%を目指し、的確な確認審査及び検査を実施する。
--------	------------------------------------

(1) 建築確認・検査の的確かつ円滑な実施

現状と課題

平成22年3月における建築基準法施行規則の一部を改正する省令及び関係告示の公布により、建築確認手続き等の運用改善が図られ、区においても確認審査の迅速化に向け、事前審査制度の導入や並行審査の実施等手続きの改善を行った。しかし、手続きの迅速化を図る一方、申請図書の不備等による手戻りが多数発生し、かえって審査期間が長期化する事例も見受けられる。今後も適正かつ円滑な確認審査を実施するとともに、違反建築物の発生防止を図るため、設計者等への指導及び啓発を行っていく。

平成26年6月の建築基準法改正により、建築主が構造計算適合性判定を直接申請し、指定構造計算適合性判定機関や申請時期を選択できるようになった。区は、指定構造計算適合性判定機関及び設計者と調整を図り、制度の適切な運用に努める。

また、平成27年7月に「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。）が制定され、一定規模以上の建築物の新築・増改築には建築主が登録建築物エネルギー消費性能判定機関に申請することとなった。区は、登録建築物エネルギー消費性能判定機関及び設計者と調整を図り、制度の適切な運用に努める。

推進する施策

取組内容
<p>① 適正な審査の実施</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築確認の事前審査受付時に現地調査を実施し、提出された図面と現地の相違等を確認し、的確な確認審査を実施する。
<p>② 建築物に係る情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築主及び設計者に対し、建築物・敷地の調査段階において情報提供を行い、適切な設計及び手続きを促す。
<p>③ 検査未受検に対する督促等の実施</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築主及び設計者に対し、建築基準法に基づく確認済証の交付時に、中間検査及び完了検査を受検するよう指導を徹底する。・ 確認済証交付後、一定期間が経過した建築物について、中間検査又は完了検査の申請がない場合、建築主又は監理者に確認を行う。

取組内容

④ 適切な工事及び工事監理の誘導

- ・ 工事施工者届及び工事監理者届が未提出の状態でも工事を継続する等、不適切な手続きに係る指導を徹底する。
- ・ 建築確認済証交付時に、注意事項を記した文書にて適切な工事監理^{※5}の実施と建築工事施工計画報告書^{※6}の提出等について周知を図るとともに、工事監理者による検査実施の指導や適切な工事の施工を誘導する。

⑤ 工事段階での違反建築物の未然防止

- ・ 工事段階における違反建築物の発生について、区民等からの情報提供やパトロールの実施により、的確な把握に努めるとともに、是正指導を行うなど、迅速な対応を行う。

※5 国土交通省は、平成21年9月に「工事監理ガイドライン」、平成28年3月に「基礎ぐい工事における工事監理ガイドライン」、令和元年10月に「賃貸共同住宅に係る工事監理ガイドライン」、令和4年1月に「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」を策定

※6 文京区建築基準法施行細則第13条に基づき、一定規模以上の建築工事については、施工計画を報告しなければならない。

(2) 指定確認検査機関の業務の適正化

現状と課題

令和 3 年度の区所管の建築物における指定確認検査機関による確認済証交付がほとんどとなっている。一方、指定確認検査機関が行った建築確認が無効であるとして、確認を取り消す事例の発生や、特定行政庁に対する報告書等の記載事項に多くの誤りがあるなど、業務的的確性を欠いた事例が散見されることから、適正な業務の実施に向けた指導を強化していく。

また、文京区を業務区域とする指定確認検査機関は、現在約 40 社となっていることから、指定確認検査機関において、建築基準関係法令に基づく判断に疑義がある場合は、立入検査等を行い、実行性の高い指導を行っていく。

推進する施策

取組内容
<p>① 指定確認検査機関への指導強化</p> <ul style="list-style-type: none">・ 指定確認検査機関の建築確認受付時に情報提供を受け、現地調査を実施し、図面と現地の相違等を確認し、相違が認められる場合は厳格な指導を行う。・ 確認審査報告書等の記載内容を確認し、確認処分が適切かチェックを行うとともに、必要な指導等を行う。・ 指定確認検査機関による仮使用認定制度の的確な実施を誘導するため、指導等を行う。・ 適切な確認・検査の実施を誘導するため、必要に応じて指定確認検査機関への立入検査を実施する。 <p>② 消防署との連携</p> <ul style="list-style-type: none">・ 指定確認検査機関の建築確認及び仮使用の認定における消防署長の同意審査等に基づく情報提供を受け、適切な建築確認の実施に向けた指導を行う。

(3) 建築士事務所及び建設業者の業務の適正化

現状と課題

平成17年における構造計算書偽装問題や、平成24年に発覚した建築士資格偽装問題、建築物の安全性を確保すべき建築士が違反建築物の設計に関与する等、建築士への信頼を失墜しかねない問題が発生している。

また、工事の監理者及び施工者が、近隣住民に対し、事前に工事内容等の十分な調整を行っていないことなどから、工事に対する苦情等が増加している。建築活動の主体である建築士及び建設業者の業務の適正化に向け、国及び都と連携を図りながら、指導を強化していく。

推進する施策

取組内容
<p>① 建築士事務所等の業務の適正化</p> <ul style="list-style-type: none">・ 確認申請等受付時、中間検査時及び完了検査時に、設計者又は監理者の資格確認を徹底する。・ 違反建築物に関与した建築士及び建築士事務所の情報を監督する行政庁に報告し、適切な対応を行い、違反建築物への関与を抑制する。 <p>② 建設業者の業務の適正化</p> <ul style="list-style-type: none">・ 工事現場の危害の防止を図るため、必要に応じて工事監理者又は施工者へ適切な指導を行うと共に、近隣住民に対し工事内容や工法について十分な説明や調整を行うよう指導する。・ 近隣住民との紛争を防止するために、工事監理者又は施工者に対して、建築工事の工期、工法、作業方法等及び工事による危害の防止策について、必要に応じて近隣住民の方々に説明するよう指導を行う。・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(以下「建設リサイクル法」という。)の対象工事等について、関係部署と連携し、工事現場パトロールを行い、事故の未然防止を図る。

2 既存建築物の適正な維持・管理の実施と違反建築物対策

取組みの目標	定期報告率は 100%を目指し、建築物の所有者等への指導・啓発を実施するとともに、関係機関等と連携し、違反建築物に対する適正な指導を実施する。
--------	---

(1) 建物所有者等による適切な維持・管理の推進

現状と課題

既存建築物や昇降機等の維持・管理が不十分であることなどにより、重大な事故が発生し、その安全性の確保に対する社会的要請が高まっている。特に、多数の人が利用する特定建築物や昇降機等については、事故が発生すると甚大な被害をもたらすおそれがあるため、定期報告書に基づき調査を行い、維持・管理が不十分な場合は遅滞なく改善を求めるなど、指導を徹底していく。

平成 26 年 6 月の建築基準法改正により定期報告制度の対象となる建築物が拡大された^{※7}ことから、本報告に基づき指導を強化する等、一層の活用を図るとともに、報告率をさらに向上させ、実効性のある制度の運用を図る。

また、平成 30 年 6 月の建築基準法改正により確認申請が不要となる用途変更の範囲が広がったが、引き続き関係法令への適合は求められるため、所有者等に適切な維持・管理を行うよう周知に努め、違反建築物の未然防止を図る。

推進する施策

取組内容
<p>① 定期報告制度に基づく指導の強化</p> <ul style="list-style-type: none">・ 報告率の向上に向け、対象建築物等の把握に努めるとともに、定期報告制度の周知を図る。・ 指定期間内に報告がない対象建築物等の所有者等に督促を行う。・ 定期報告で把握した是正が必要な項目について、所有者等に書面で通知し、必要に応じて立入検査等を実施し、是正に向けた指導を徹底する。・ 遊戯施設の所有者等への維持保全計画書^{※8}の必要性の周知を図る。 <p>② 設計図書等の保存の重要性の啓発</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築物等の設計図書については、維持・管理及び修繕等に必要な資料となることから、所有者等に保存の重要性を啓発していく。

取組内容

③ 建築物に係る関係法令の知識の普及・啓発

- ・所有者等の無自覚な増改築・用途変更等の実施を抑制するため、区民等に対し、建築物に係る関係法令の知識の周知を図る。
- ・検査済証のない既存建築物の所有者等に対し、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」(平成26年7月国土交通省)を活用し、建築物の法適合状況を調査し、適切に維持・管理することの周知を図る。
- ・既存不適格建築物であっても、著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害である建築物には、「既存不適格建築物に係る指導・助言・勧告・是正命令制度に関するガイドライン」(令和元年6月国土交通省)をもとに必要な指導や措置を行う。

※7 建築基準法第12条に基づく定期報告の適切な報告がなされていなかった建築物で火災が発生し、大きな被害が出ている。

こうしたことから、定期報告を行う対象建築物を拡大し、防火設備等の定期報告が義務付けられた。

※8 維持保全が原因と考えられる遊戯施設の重大事故が後を絶たない状況を踏まえ、国土交通省は所有者等が遊戯施設を適切に維持できるよう「遊戯施設の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針」(令和4年国土交通省告示第412号)を公布・施行した。

(2) 違反建築物等に対する指導の実施

現状と課題

建築基準法においては、建築物の所有者又は管理者は、竣工後においても建築物を常時適法に維持・管理することが求められている。しかし、診療所、認知症高齢者グループホーム、ホテル、未届有料老人ホーム、個室ビデオ店、簡易宿泊所等の火災において、所有者等の違反箇所放置による事故が発生している。さらに、免震ゴム及び免震・制振オイルダンパーの検査データ偽装問題等の不正事案も発生している。

違反建築物は良好な住環境を悪化させる要因となるとともに、災害の発生時に甚大な被害を誘因するおそれがある。これらの違反建築物の実態把握に努めるとともに、是正に向けた指導を強化していく。

また、宅地建物取引業者が未接道宅地や違反建築物の取引を行うことに伴う近隣住民とのトラブルや、違反建築物が解消されないまま建物使用が継続される事態が発生している。これを防止するため、違反建築物等の所有者に対し、指導を実施するとともに、消費者保護の観点からも、土地・建物の取引に係る調査段階において、適切な情報提供を行い、違反建築物の防止を図る。

推進する施策

取組内容
<p>① 重大な事故発生が懸念される違反建築物に対する是正指導</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事故が発生した場合、類似の建築物への緊急点検を行う。・ 違反建築物のパトロールを実施し、違反箇所が認められる場合は指導を行う。
<p>② 違法に設置されたエレベーター等に対する指導</p> <ul style="list-style-type: none">・ 違法に設置されたエレベーター等について、労働基準監督署等の関係機関と連携し、実態を把握し、指導文書の交付、立入検査等の指導方法を実施する。
<p>③ 違反建築物に関する情報の関係機関との共有及び連携</p> <ul style="list-style-type: none">・ 雑居ビルの飲食店等について、警察署、消防署、保健所等との連携により、新規許可申請時に実地調査を行い、防火安全対策に関する指導を行う。・ 違法貸しルームについて、消防署、福祉等の関係機関と連携し、違反建築物の実態を把握し、合同立入検査により違反箇所が認められる場合は指導を行う。・ 違反建築物に関与した建築士事務所や建設業者等の情報を監督する行政庁に通知し、違反建築物への関与を抑制する。・ 不正事案の適切な初動対応を行うため、国及び東京都と連携を図る。

3 建築物等及び敷地の安全性の確保

取組みの目標	建築物等及び敷地に係る安全対策を推進し、事故や災害時における安全性を確保する。
--------	---

(1) 老朽建築物等の対策

現状と課題

老朽建築物は、外装材の落下や建物の倒壊など、近隣住民に対する危害の発生が懸念されるが、維持・管理を担うべき所有者又は管理者等が特定できず、適切な指導が困難となる場合が多い。これらの建築物について、警察署及び消防署等関係機関と連携しながら、所有者等の特定に努めるとともに、改善に向けた指導を行っていく。

また、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、平成 26 年度に「文京区空家等対策事業」を開始した。さらに、平成 27 年 5 月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、空家等の適切な管理に関する所有者等の責務及び空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどの自治体の責務が明確になり、平成 30 年 7 月に「文京区空家等対策計画」を策定し、令和 5 年 3 月に改定を行った。

推進する施策

取組内容
<ul style="list-style-type: none">・老朽建築物の所有者等を把握するとともに、適切な維持・管理及び改善に向けた指導を強化する。・「文京区空家等対策事業」の活用により、管理不全な状態にある空家等に対する除却の促進、跡地の有効活用等を図り、災害、事故及び犯罪に対する備えを強化する。・区で把握している空家等について、定期的な現地調査を行い、管理不全な空家等に対しては、適正管理の働きかけを行う。

(2) ブロック塀等の対策

現状と課題

道路又は一般交通の用に供する通路に面する危険な塀については、地震時に危害を及ぼすおそれがある。区では、平成 30 年度に通学路に面するブロック塀等の調査を行い、現地での外観目視調査により塀の状況等を把握し、塀の適切な維持管理の普及・啓発を行った。

今後も引き続き、所有者や管理者等に対し、塀の適切な維持管理を働きかけ、塀の倒壊による人的被害防止や道路及び通路等の通行障害防止、緊急車両の通行確保など、災害に強いまちづくりを推進する必要がある。

区では、平成 23 年度より大地震時に倒壊のおそれのあるブロック塀等に対し、改修工事に要する費用の一部を助成し、災害に強い安全なまちづくりを推進している。

推進する施策

取組内容
<ul style="list-style-type: none">・大阪北部地震を受け行った通学路沿道コンクリートブロック塀等調査において、危険度の高い塀から順次、所有者等に塀の改修等や適正な維持管理を行うように普及啓発を図っていく。・地震時に倒壊のおそれのある塀について、所有者等に対し、適切な維持・管理を行うよう指導するとともに、文京区ブロック塀等改修工事費助成制度の普及啓発を図り、塀の撤去やフェンス等への造り替えを推進する。

(3) 建築基準法に基づく道路に係る適切な指導

現状と課題

道路は、単に通行の場であるのみならず、建築物の利用や災害時の避難路、消防活動の場、さらに建築物等の日照、採光、通風等の確保など安全で良好な市街地環境を形成する上で重要な機能を果たしている。

建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員 4m 未満の道^{※9}については、今後その道に接する敷地において建築行為を行う場合は、道の中心より 2m 後退する必要がある。拡幅の進まない細街路は、災害時に緊急車両の乗り入れや消防活動の妨げとなることから、区では、細街路の解消を目指し、従来から細街路拡幅整備事業を実施してきたが、未整備箇所が多数残存しているため、今後も当該事業を着実に実施していく。

また、指定道路図^{※10}の公開により、道路情報管理の適正化を図るとともに、区民等に細街路の拡幅の要否について周知を図っていく。

推進する施策

取組内容
<p>① 建築基準法に規定する道路に係る適切な指導</p> <ul style="list-style-type: none">・ 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路の位置が不明確であることについて、解決に向けた取組みを実施する。・ 建築確認受付時に、敷地と道路との関係を確認し、必要に応じて適切な指導を行う。・ 建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路が未拡幅である敷地について、関係部署と連携を図る。
<p>② 指定道路図の公開</p> <ul style="list-style-type: none">・ 指定道路図の公開により、建築基準法の道路種別について情報を提供し、拡幅の要否や敷地と道路の関係等の周知を図る。
<p>③ 細街路拡幅整備事業の実施</p> <ul style="list-style-type: none">・ 拡幅整備工事の隣接地で後退整備が可能な場所については、その所有者等に積極的に働きかけを行い、整備を推進する。

※9 建築基準法が施行された昭和 25 年以前からすでに道として一般の交通の用に使用され、その道に沿って建築物が立ち並んでいた幅員 4m 未満 1.8m 以上の道で、特定行政庁が指定したもの。

※10 平成 20 年における建築基準法施行規則の一部を改正する省令並びに道路関係規定運用指針及び同解説に基づき、現在の建築基準道路種別から指定道路の抽出及び路線の起終点記載や路線番号を付与し、図面化したもの。

(4) がけ・擁壁の安全対策

現状と課題

区内にはがけ・擁壁が多数存在しており、平成 29 年及び令和元年には東京都から土砂災害警戒区域等が指定された。地震、集中豪雨、暴風雨等により被害が発生するおそれのあるがけ・擁壁については、現状確認に努め、所有者に適切な維持保全を指導する等安全対策を推進している。

区では、平成 26 年 4 月から、がけ・擁壁の整備工事にかかる費用の一部を助成することにより、所有者による整備を支援している。

推進する施策

取組内容
<ul style="list-style-type: none">・定期的に観察すべきがけ・擁壁について現地確認を行い、必要に応じて所有者に対し、適切な維持保全を実施するよう指導を行う。・「文京区崖等整備資金助成事業」による所有者への支援について、区報や区ホームページ等に掲載し、制度の普及啓発を図り、所有者によるがけ・擁壁の整備を促進する。・がけ・擁壁に関する問合せや関係部署からの情報提供時に現場を確認し、必要に応じて所有者等に対し適切な維持保全の指導を行う。・関係部署と連携を図りながら土砂災害特別警戒区域の周知を図り、既存がけ・擁壁の維持管理依頼や、新たな建築計画における相談体制を整備する。

(5) 昇降機等の安全対策

現状と課題

平成 18 年にエレベーターの戸開走行による死亡事故が発生した。このため、建築基準法施行令等関係規定が改正され、戸開走行防止のための安全装置及び地震時管制運転装置（以下「安全装置等」という。）を昇降機に設置することが義務付けられた。

また、エレベーターにおける地震時における閉じ込め防止策としてリスタート機能、停電時自動着床装置又は地震時管制運転装置等の設置が義務付けられている。更に、平成 23 年に発生した東北地方太平洋沖地震での被害を受けて、平成 25 年 7 月にエレベーターの釣合おもりの脱落防止対策、主要な支持部分の安全対策、エスカレーターの脱落防止対策等に関する建築基準法施行令等が改正された。しかし、既設の昇降機はこれらの基準に適合しないものが多い。

今後、首都直下地震が発生した際、閉じ込めが多数発生することが予測されることから、昇降機の所有者又は管理者に対し、最新の基準に改修するよう、普及啓発を図る。

推進する施策

取組内容
<p>① 昇降機等に係る建築確認申請の徹底</p> <ul style="list-style-type: none">・既存昇降機等の取替や新設について、建築確認申請を行うことを指導する。
<p>② 機能設置に向けた普及啓発</p> <ul style="list-style-type: none">・エレベーターの閉じ込め防止や安全装置等の設置を推進するため、所有者又は管理者に対し、リーフレット等の配布により普及啓発を図る。

(6) その他の安全対策

現状と課題

令和元年9月の房総半島台風（台風15号）では、住宅の屋根瓦等に大きな被害が発生したことを受け、「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」に準拠した工法を建築基準法の告示^{※11}とするための改正が行われた。

また、令和元年10月の東日本台風（台風19号）では、大雨に伴う内水氾濫により、高層マンションの地下部分に設置された高圧受電設備が冠水し、エレベーター等のライフラインが使用不能となるなど被害が発生した。この被害を受け、「電気設備の浸水対策ガイドライン」（国土交通省・経済産業省）の策定が行われた。

今後、地球温暖化による気象変動により、降水量の増加も予測されることから、これらの災害リスクに対応するための施策を実施する必要がある。

一方、大気汚染防止法の改正により、アスベスト^{※12}有無の事前調査結果の報告の義務化やレベル3建材が規制対象となるなど、建築物等の解体工事におけるアスベストの飛散防止対策が強化された。

なお、令和2年2月に発出された「建築行政マネジメント計画策定指針の改定について（技術的助言）」において、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定された建築物の安全に関する性能の確保及び向上に係る制度が本計画の対象外となった。そのため、建築物の耐震化など、地震に対する安全対策については、「文京区耐震改修促進計画」によることとする。

推進する施策

取組内容
<p>① 風水害対策</p> <ul style="list-style-type: none">・設計者等に対して、「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」に準拠した工法や「電気設備の浸水対策ガイドライン」の周知を図る。
<p>② アスベスト対策</p> <ul style="list-style-type: none">・アスベスト実態調査の未報告者に督促を行い、提出を徹底する。・建築物の解体時には、建設リサイクル法に基づく届出によりアスベストの使用の有無を把握し、関係部署と連携しながら、適切な処理に関する指導を行っていく。・建設リサイクル法に基づく届出を行った施工者等に対し、令和4年4月施行の大気汚染防止法の改正内容の周知を図る。

※11 令和元年房総半島台風により、住宅の屋根瓦に大きな被害が発生したことを受け、国土交通省は、令和2年12月に「屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁の構造方法を定める件」（昭和46年建設省告示第109号）を改正した。

※12 天然の繊維状鉱物の一種。耐火性、断熱性及び防音性に優れ、建築資材等として様々な形で使用されてきた。ガンなどの健康障害を引き起こすことから、昭和50年以降、段階的に使用規制され、平成18年には0.1%を超えるアスベスト含有物の製造・使用が全面的に禁止された。

4 まちづくりと連携した建築行政の推進

取組みの目標	建築確認及びまちづくり担当部署等が連携し、適正な建築行政を推進する。
--------	------------------------------------

現状と課題

区では、各条例及び要綱を制定し、良好な住環境の整備に向けた指導及び適正な手続きを実施してきた。今後もこうした取組みを引き続き実施するとともに、様々なまちづくり手法を活用し、関係部署との連携を図りながら、的確な運用を行っていく。

推進する施策

取組内容
<p>① 絶対高さ制限を定める高度地区の適切な運用</p> <ul style="list-style-type: none">絶対高さ制限の特例に係る審査を適正に実施するとともに、指定確認検査機関と連携を図り、適切な運用を図る。
<p>② 指導要綱等による適切な協議の実施</p> <ul style="list-style-type: none">文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱に基づき適切な指導を行う。文京区建築物の建築に係る問題の調整に関する要綱に基づき適切な指導を行う。文京区ワンルームマンション等の建設及び管理に関する条例に基づき適切な指導を行う。文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例に基づき適切な指導を行う。文京区葬祭場等の設置に関する指導要綱に基づき適切な指導を行う。
<p>③ 地区計画等の推進に伴う建築基準法の審査</p> <ul style="list-style-type: none">地区計画等を活用した建築物の規制誘導に伴う建築基準法の適用について、的確で円滑な審査を行うため、関係部署との連携を図りながら、条例の整備等を行う。
<p>④ 事前相談の充実</p> <ul style="list-style-type: none">開発行為の許可及び文京区景観づくり条例に基づく協議等を適正に実施するため、建築確認申請前の事前相談体制を構築する。

5 事故及び災害への対応

取組みの目標	事故又は災害が発生した際、的確かつ迅速に対応する。
--------	---------------------------

現状と課題

近年、工事現場や遊戯施設等における事故が発生し、所有者等の維持・管理責任が問われる事態となっている。事故発生時における関係部署及び関係機関との情報連絡体制をより充実させるとともに、事故防止に向けた指導を徹底していく。

また、東京都防災会議が令和4年5月25日に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」において、都心南部直下地震による文京区の建物被害想定は全壊棟数468棟、半壊棟数2,461棟となっている。今後、首都直下地震の発生が懸念される中、被災建築物の応急危険度判定^{※13}等の円滑な実施に向け、必要な体制の整備等を行う。

推進する施策

取組内容
<p>① 事故発生時の関係機関との情報連絡体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none">・ 関係機関との情報連絡体制を充実させ、事故原因の分析や再発防止の指導等を適切に行う。・ 他自治体において事故が発生した場合、類似の事故発生防止に向け、必要に応じて指導等を適切に行う。・ 民間建築物について、区内建築関係団体等と協力し、安全性の確保に向けた相談体制を確立する。
<p>② 事故防止のための指導</p> <ul style="list-style-type: none">・ 現地確認等で指導したことが遵守されているかどうか、適宜確認し、事故の再発防止を図る。
<p>③ 災害発生時の体制等の整備</p> <ul style="list-style-type: none">・ 被災時の対応について、関係機関との連携を図りながら、協力体制を構築する。・ 応急危険度判定士を対象とした判定士会議等を実施し、判定士の判定技術の向上を図るとともに、判定に係る情報提供を行う。

※13 地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊の危険性や使用にあたっての危険性等をできる限り速やかに判定し、被災後の人命に係わる二次的災害を防止することを目的として実施する。

6 社会状況に対応した施策

取組みの目標	建築物に係る法改正又は新たな制度等の創設に対し、関係部署と連携を図り、適切に対応する。
--------	---

現状と課題

平成 20 年には長期優良住宅の普及の促進に関する法律、平成 24 年には都市の低炭素化の促進に関する法律の制定に伴い、建築物に係る新たな認定制度が定められ、建築行政としてその社会要請に適切に対応することが求められている。

さらに、令和 4 年 6 月には建築物省エネ法が改正され、令和 7 年までに全ての新築住宅・非住宅に建築物エネルギー消費性能基準適合が義務付けされることになった。

今後もこうした制度の創設や社会情勢の変化に対応するため、国及び都と連携を図りながら、的確かつ迅速に施策を実施していく。

推進する施策

取組内容
<ul style="list-style-type: none">・建設リサイクル法に基づく工事前届出について、受付審査を適切に実施する。未届の工事に対し、関係部署と連携し、届出を徹底し、適正な工事を行うよう指導を行う。・長期優良住宅について、認定審査を適切に実施する。また、認定計画実施者^{※14}等に対し、維持保全計画に基づく適切な点検、修繕、記録の作成管理等を行う必要性について意識付けを図る。・低炭素建築物について、認定審査を適切に実施する。・建築物省エネ法に基づくエネルギー消費性能に係る認定を適切に実施する。また、省エネ措置の届出については的確な審査を行い、届出に係る措置が基準に照らして著しく不十分である場合は指導を行う。

※14 長期優良住宅の認定を受けた計画に基づき建築をし、維持保全を行おうとする者。

第三章 執行体制の整備等

1 執行体制の整備と関係団体等との連携

取組みの目標	本計画に基づく施策を効率的に実施するための執行体制を確立する。
--------	---------------------------------

現状と課題

本計画における施策を確実に推進していくため、効果的な執行体制のあり方を検討する。

また、建築行政を円滑に推進するため、各種データベースの整備やシステムを構築することにより、建築確認情報等を効果的に活用することが有効である。区では、GIS（地理情報システム）を活用し、情報の一元管理化及び共有化を進めている。さらに、関係機関との連携を強化し、効果的な建築行政を推進し、区民等の利便性に資する体制を構築していく。

推進する施策

取組内容
<p>① 執行体制の強化とデータベースの更新</p> <ul style="list-style-type: none">・完了検査受検率の向上に向けた指導、指定確認検査機関への立入指導、定期報告の未報告建築物に対する指導及び違反建築物への指導を実施するための執行体制を確立する。・増加する事前相談や、不動産及び土地の調査段階からの情報提供を円滑かつ適切に実施するため、データベースの活用を図りながら、執行体制を確立する。・建築確認、定期報告、指定道路及びがけ・擁壁等のデータを整備するとともに、その更新のための執行体制を確立する。・指定道路図の適切な整備及び管理を行う。
<p>② 書類の適正な管理</p> <ul style="list-style-type: none">・書類の保存期間の延長による文書量の増加に対し、適切な保存に向けた体制を構築する。
<p>③ 関係機関及び団体との連携</p> <ul style="list-style-type: none">・警察署及び消防署との連携並びに情報連絡体制を充実させ、立入検査等を効果的に実施できる執行体制を確立する。・区内建築関係団体との連携を図りながら、本計画に定める施策を推進する。・社会情勢の変化や国、東京都の動向を注視しながら、DX化を推進していく。
<p>④ 情報の積極的な活用</p> <ul style="list-style-type: none">・関係部署の所有する情報の横断的活用を図り、業務を効率化する。

2 職員の技術力の向上

取組みの目標	本計画に定める施策を的確に実施できる職員の育成を図る。
--------	-----------------------------

現状と課題

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、ベテラン職員の退職により、組織に蓄積された技術力を維持・継承させることが喫緊の課題となっている。

また、平成10年6月の建築基準法改正により、建築基準適合判定資格者検定の受検に求められる資格が変更され、一級建築士に合格していることが必要となった。

建築士法の改正により、令和2年から一級建築士試験を受験する際の要件であった実務経験について、免許登録の際の要件に改められた。このことにより、試験前後にかかわらず、免許登録の際までに実務経験を積んでいればよいこととなったため、若手職員に対しても一級建築士受験率の向上と有資格者の増加を目指す。

さらに、一級建築士の有資格者に対しては、建築基準適合判定資格者の増加を目指し、受験率の向上と有資格者の増加を目指し、建築行政を牽引する職員の育成を目指す。

推進する施策

取組内容
<ul style="list-style-type: none">・ 特別区や関係機関が実施する講習会や研修への積極的な参加を促す。・ 研修制度や資格取得助成制度を活用し、一級建築士や建築基準適合判定資格者の資格取得を奨励する。・ 建築関係部署における情報を共有化し、広範な知識の習得を図る。・ 建築行政に携わる職員の長期的な視点から、人材育成を行う。