

# 新潟市建築行政マネジメント計画(第3次)

令和3年3月23日策定



## 目 次

### I 新潟市建築行政マネジメント計画（第3次）について

1	新潟市建築行政マネジメント計画（第3次）の策定趣旨	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	1
4	計画の対象範囲	1
5	計画の運用方針	2

### II 具体的取組内容

1	建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保	3
2	執行業務体制の整備	5
3	指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督	6
4	違反建築物等への対策の徹底	7
5	消費者への対応	8
6	建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保	8
7	事故・災害時の対応	9

#### 【参考資料】

1	建築確認の状況	12
2	完了検査の状況	13
3	完了検査率	14
4	違反建築物への対策の徹底	15
5	消費者への対応	16
6	建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保	16

## 1 新潟市建築行政マネジメント計画（第3次）の策定趣旨

建築行政は、建築確認審査・検査をはじめ、違反建築物対策、事故・災害対応及び消費者保護といった、建築物の安全・安心の確保に関わる幅広い分野を対象としている。

本市では、「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）において定めた「建築行政マネジメント計画策定指針」（以下「指針」という。）及び新潟県が策定した「新潟県建築行政マネジメント計画基本方針」に基づき、平成23年3月に「新潟市建築行政マネジメント計画」を策定した。その後、平成26年度の指針の改定に合わせて所要の見直しを行い、平成27年8月に「改訂版新潟市建築行政マネジメント計画」を策定し、建築物の安全・安心を確保するための取組を推進してきた。

一方、最近の建築行政を取り巻く状況は、共同住宅に係る界壁の法定仕様への不適合や認定を受けた型式仕様に適合しない住宅の供給など、施工不良や工事監理の不備による違反事案が多数発生しており、社会的な問題にもなっている。

また、平成28年12月に発生した糸魚川市駅北大火等の大規模火災を踏まえた建築物の適切な維持保全や改修の促進、更には、空き家を始めとする既存建築ストックの活用を図るための用途変更に係る制限の合理化など、社会情勢の変化等に対応した改正建築基準法が平成30年6月25日に公布されている。

本市では、これらの状況変化に引き続き適切に対応していくとともに、建築行政を更に円滑かつ適確に執行していくため、令和2年2月5日付国住指第3643号「建築行政マネジメント計画策定指針の改定について」（以下「国技術的助言」という。）及び「新潟県建築行政マネジメント計画（第3次）」を基に、これまでの計画の実施状況や課題点を踏まえた「新潟市建築行政マネジメント計画（第3次）」（以下「マネジメント計画」という。）を策定し、各種施策を推進していくこととする。

## 2 計画の位置付け

建築確認・検査の適確な実施をはじめ、違反建築物対策、事故・災害対応及び消費者保護等の建築行政の諸課題に対しては、県内の建築行政に携わる各機関が連携して取り組むことが重要である。

このため、県、市特定行政庁、新潟県知事指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関において建築物の安全・安心を確保するための共通の目標を設定するものとして位置付けられた「新潟県建築行政マネジメント計画（第3次）」を基に、マネジメント計画には、市として取り組むべき施策を示し、目標の達成に向けて推進することとする。

## 3 計画期間

マネジメント計画の計画期間は、中長期的な目標を提示する観点から、令和2年度から令和6年度までとする。

## 4 計画の対象範囲

マネジメント計画は、建築基準法及び建築士法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等を対象とする。

## 5 計画の運用方針

- (1) マネジメント計画は、計画期間中であっても必要に応じて見直しを行う。
- (2) 各項の【施策】のうち「◎」を付したものについては、重点的に取組みを推進する。
- (3) マネジメント計画は市のホームページ等で公表し、広く周知を図る。

## Ⅱ 具体の取組内容

### 1 建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保

#### (1) 迅速かつ適確な建築確認審査の推進

円滑な経済活動の実施及び建築確認の実効性を確保するため、迅速かつ適確な建築確認審査を引き続き推進していく。

なお、構造計算適合性判定を要する物件について、確認書類の受付から確認済証交付までの所要時間が、長期間に及ぶ物件も少なくないことから引き続き迅速な審査に努める。

#### 【目標】

- 迅速かつ適確な建築確認審査の推進。

#### 【施策】

- ◎ 平成19年6月20日付け国土交通省告示第835号「確認審査等に関する指針」、「建築確認手続き等の運用改善マニュアル」及び「建築構造審査・検査要領」等に基づき、迅速かつ適確な建築確認審査を実施する。
- 県内の特定行政庁、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関で構成される「新潟県建築行政連絡協議会」等に参加し、関係機関相互の情報共有、意見交換等を通じて、円滑な建築確認審査を推進する。

#### (2) 中間検査・完了検査の徹底

建築物の安全性確保と違反建築物の発生を防止するためには、施工時に建築基準関係規定への適合が確保されることが重要であることから、適確な中間検査及び完了検査の徹底に取り組む。

また、完了検査率は、平成27年度から令和元年度までの平均値は約93.0%で前計画の目標値95%を達成できていない。

完了検査は建築物の安全・安心を確保する上で重要であることから、違反建築物の発生を防止するためにも、申請書の提出を徹底させる。

※完了検査率：当該年度における検査済証交付件数を当該年度における確認済証交付件数で除した数値

#### 【目標】

- 適確な中間検査、完了検査の徹底。

#### 【施策】

- 平成19年6月20日付け国土交通省告示第835号「確認審査等に関する指針」及び「建築構造審査・検査要領」等に基づき、適確な中間検査及び完了検査を実施する。
- ◎ 確認済証交付時に完了検査受検に関するチラシを配布する。
- データベースで特定工程完了日及び完了予定日を確認し、検査申請書が提出されていない建築物については、施工状況を確認の上、建築主又は代理人（以下「建築主等」という。）に対して検査申請書の提出を督促する。

### (3) 工事監理業務の適正化

施工時における適法性の確保の観点から、工事監理者が適正に選定され、当該工事監理者による工事監理が適正に行われることが重要である。このため、工事監理業務の適正化とその徹底に取り組む。

#### 【目標】

- 適正な工事監理業務の促進。

#### 【施策】

- 建築主等に対し、確認申請書等への工事監理者の記載を徹底させる。なお、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には、着工までに工事監理者を定めた上で名義変更等届出書を提出するよう指導する。また、データベースを活用し、工事監理者の適格性（資格要件、処分状況等）を確認する。
- ◎ 建築主等に対し、確認済証の交付時に工事監理に関する資料を添付する等により、適正な工事監理の必要性を周知する。
- 「工事施工状況報告書」が未提出の建築物について、施工状況を確認の上、工事監理者及び工事施工者に対して提出を督促する。

### (4) 仮使用認定制度の適確な運用

仮使用認定制度等を適確に運用し、工事中の建築物の安全確保を徹底させる。

#### 【目標】

- 仮使用認定制度の円滑な実施。
- 工事中の建築物の安全確保の徹底。

#### 【施策】

- 事前の情報共有、内容調整など、消防部局との連携により、仮使用認定制度を円滑に運用する。
- 仮使用中の建築物について、安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認められる場合、安全確保のための必要な是正指導を行う。
- 建築物の建築主等に対し、工事中における安全上の措置等に関する計画の届出制度の周知を徹底する。

### (5) 建築確認申請等の電子化の推進

建築確認申請等の電子化のうち、業務の効率化が最も期待できる指定確認検査機関からの確認審査報告等の電子化への対応を進める。

#### 【目標】

- 確認審査報告等の電子化の推進。

**【施策】**

- ◎ 指定確認検査機関と連携し、確認審査報告等の電子化に向けた対応を進める。

**2 執行業務体制の整備**

**(1) 内部組織の執行体制**

マネジメント計画に掲げる各種施策を総合的かつ着実に実施するため、効果的な内部執行体制を確保し、維持する。

**【目標】**

- 効果的な執行業務体制の整備。
- 建築確認審査、検査担当者の審査及び検査技術等の向上。

**【施策】**

- 内部研修及び専門課程研修等を通じ、建築行政、建築確認審査、検査等に携わる職員の長期的な視点からの人材育成を図る。

**(2) 関係機関・関係団体との連携による執行体制**

建築確認・検査の適確な実施をはじめ、違反建築物対策、事故・災害対応及び消費者保護等の建築行政の課題に適確に対応していくため、関係機関及び関係団体（以下「関係機関等」という。）との役割分担を明確化し、円滑な連携体制を確保し、維持する。

**【目標】**

- 次の関係機関等との円滑な連携体制の確保。
  - ① 新潟県及び本市以外の特定行政庁の建築部局
  - ② 警察、消防、都市計画部局、福祉部局、衛生部局、環境部局、労働部局及び消費者部局等の関係機関
  - ③ 指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関
  - ④ 建設業法、宅地建物取引業法に基づく建築施工、不動産流通販売業者団体
  - ⑤ 建築士会及び建築士事務所協会
  - ⑥ 専門技術者団体
  - ⑦ 日本建築行政会議

**【施策】**

- 「新潟県建築行政連絡協議会」に参加し、関係機関等との情報共有、意見交換等を通じて役割分担を明確化し、円滑な連携体制を確保し、維持する。

**(3) データベースの整備・活用**

適確な建築行政の推進のためには、建築確認審査・検査をはじめとする建築物等に係る情報を適確に把握することが重要であることから、建築物等に係る情報の蓄積、整理及び管理のための各種データベースを整備する。

**【目標】**

- 建築確認・検査及び定期報告に係るデータベースの運用と有効活用。

**【施策】**

- 建築確認・検査、及び定期報告に係るデータベースを適切に運用し、建築パトロールや違反建築物対策等に活用する。
- 建築士や建築士事務所に係るデータベースを適切に運用し、建築士等の適格性（資格要件、処分状況等）の確認及び指導・監督等に活用する。
- 電子化の推進により、データベースの効率的な整備に努める。

### 3 指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督

#### (1) 指定確認検査機関等に対する指導・監督

建築確認等における指定確認検査機関のシェアは、全国的に高い傾向にあり、本市でも令和元年度末現在、97%以上を占め、今後もほぼ同様の割合で推移することが見込まれる。

このため、建築確認等の主要な役割を担う指定確認検査機関の適確な建築確認審査・検査を確保するため、同機関に対する指導・監督を引き続き実施する。

**【目標】**

- 指定確認検査機関等の適確な建築確認審査・検査及び構造計算適合性判定の確保。

**【施策】**

- 「新潟県建築行政連絡協議会」等に参加し、指定確認検査機関が行う建築確認審査及び指定構造計算適合性判定機関が行う構造計算適合性判定審査に係る課題を共有し、解決に努める。
- 新潟県等との合同により、市内の指定確認検査機関への立入検査を年1回以上実施する。

#### (2) 建築士・建築士事務所に対する指導・監督

適切な設計及び工事監理を通じた建築物の安全性確保のため、建築士及び建築士事務所(以下「建築士等」という。)に対する適確な指導・監督を徹底する。

**【目標】**

- 建築士等の業務適正化の徹底。

**【施策】**

- 建築基準法第9条に基づく命令に係る違反を行った建築士等について、処分権者への報告を徹底する。
- 建築士事務所での図書の保存を義務付けとし設計等業務の委託者の保護等を図ることを目的とした改正建築士法（令和2年3月1日施行）の周知等に努める。



## 4 違反建築物等への対策の徹底

### (1) 違反建築物対策の徹底

市民の生命、健康及び財産を保護するため、関係機関と連携し、違反建築物の実態を把握するとともに、違反建築物対策を計画的かつ強力に推進する。

#### 【目標】

- 違反建築物対策の徹底。

#### 【施策】

- 警察、消防、福祉部局、衛生部局等の関係機関と違反建築物に対する情報を共有し、相互に連携して違反是正指導等を実施する。
- ◎ 「違反建築防止週間実施要領」に基づき、違反建築物防止週間において、実施区域及び班編成を計画し、効果的なパトロールを実施する。
- 建築パトロールや市民からの通報等により工事中の違反情報を把握し、時機を失することのないように対処する。

### (2) 違法設置エレベーターへの安全対策の徹底

建築基準法で定めるエレベーターや小荷物専用昇降機であるにもかかわらず、建築基準法の規定に基づく建築確認や完了検査を受けずに設置されたエレベーター等（以下「違法設置エレベーター」という。）について、関係機関との連携により違法設置エレベーターの的確な情報把握に努め、構造等に問題のある場合は、所要の是正措置を計画的に実施させるなど、違法設置エレベーターの安全対策の徹底に取り組む。

#### 【目標】

- 違法設置エレベーター対策の徹底。

#### 【施策】

- 「新潟市違法設置エレベーター等に関する情報に係る事務処理要領」に基づき、立入調査等を実施する。
- 関係機関と連携に向けての課題について協議し、対策の実施体制を強化する。
- 設置済の情報窓口を活用し、情報収集を行う。
- ◎ 効果的な周知方法を検討し、所有者または管理者（以下「所有者等」という。）へ事故防止対策の必要性について周知、啓発する。
- 構造等に問題のある違法設置エレベーターについては、所要の是正措置を実施させる等、安全対策を徹底する。

## 5 消費者への対応

### (1) 消費者への適切な対応・情報提供等

消費者問題への意識の高まりを受け、建築物についても安全・安心に係る様々な相談や苦情が寄せられていることから、消費者（建築主）への適切な対応や積極的な情報提供に取り組む。

#### 【目標】

- 建築物の安全・安心に関する情報の周知徹底。
- 相談、苦情等の処理体制の整備。

#### 【施策】

- ホームページ等を活用し、消費者に向けて、建築確認手続き等の建築物の安全・安心に係る情報をわかりやすく提供する。
- 関係団体との連携等による相談、苦情等の処理体制を整備する。

## 6 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保

### (1) 定期報告制度の適確な運用による維持管理を通じた安全性の確保

建築物や昇降機等の損傷、腐食その他の劣化等の状況を所有者等が適切に把握することは、既存建築物等の安全対策において重要であることから、定期報告制度の適確な運用により、既存建築物等の適正な維持管理を促進する。

また、近年の本市の定期報告率は、95.4%※1であることから、引き続き定期報告の促進に取り組み、定期報告率の更なる向上を目指す。

※1 平成26年度から令和元年度までの平均値

#### 【目標】

- 定期報告率95%以上※2。

※2 令和元年度から令和6年度までの平均値

#### 【施策】

- 関係機関と定期報告制度に関する意見交換会を通じて、次の課題の解決に取り組む。
  - ・台帳未登録の対象建築物の捕捉
  - ・対象建築物等の休止、除却の捕捉
  - ・対象建築物の所有者等への効果的な周知方法及び制度の普及策
- 定期報告対象年度となる建築物等の所有者に対して案内文等を送付し、調査の実施及び定期報告書の提出について周知する。
- 定期報告書が提出されていない対象建築物等の所有者に対して督促文を送付し、調査の実施及び定期報告書の提出を促す。
- 建築物防災週間又は建築パトロール等の機会を捉えて、定期報告対象建築物の現況を把握し、所有者等に対して定期報告制度の周知等を行う。
- 定期報告制度を適確に運用するため、データベースを活用するとともに随時更新を行う。

## (2) 建築物に係るアスベスト等の対策の促進

アスベスト対策の喫緊性に鑑み、小規模民間建築物を含めたアスベスト（吹付けアスベスト等に限る。以下同じ。）調査台帳を適切に更新するとともに、建築物の所有者への対策の周知等により、建築物の改修工事や除却工事におけるアスベスト対策を促進させる。

また、快適で健康的な住宅に暮らせるよう、引き続きシックハウス対策の促進に取り組む。

### 【目標】

- シックハウス対策の促進。

### 【施策】

- ◎ 建設リサイクル法による届出を通して、吹付アスベスト等を使用した建築物の解体工事等に関する情報を関連部署と共有するとともに関係業者へ調査義務化（令和3年4月1日より）など関係法令の周知を行う。
- 新築時、リフォーム時におけるシックハウス対策に関する周知を促進する。

## (3) 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用

既存建築ストックの中には、建築後の法改正等により現行の建築基準関係法令に適合せず、現在の建物に比べて耐震性や防火性等に劣る既存不適格建築物や、適切な維持管理がなされず、倒壊や部材飛散等のおそれのある危険な状態の建築物が存在する。既存建築ストックの有効活用においても安全性の向上は重要であることから、法制度や施策の周知等に取り組む。

### 【目標】

- 既存建築ストックの安全性の向上及び有効活用

### 【施策】

- 建築主等に対して、既存建築ストックの安全性向上の必要性や関係する法制度、施策を周知する。
- 検査済証のない建築物の所有者等に対し、法適合状況を調査するための一つの方法として「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」の活用を周知する。
- 建築主等に対して、確認申請図書や検査済証等の保存の重要性を周知する。
- 既存建築ストックの有効活用に関する住宅建築や法適合の相談体制を整備する。
- 市報にいがた、ホームページ等により、地震対策に関する意識啓発と耐震補助制度の周知に取り組む。
- ◎ 危険な状態の建築物に対しては、「新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例」に基づき、所有者等に対し、危険な状態を解消するために必要な措置を講じるよう指導又は助言等を行う。

## 7 事故・災害時の対応

### (1) 事故等の対応

建築物の火災、昇降機及び遊戯施設に係る事故等が発生していることから、関係機関と連携し、事故等の的確な情報把握に努め、再発防止の指導及び類似施設の事故防止に取り組む。

#### 【目標】

- 事故発生時における的確な情報収集及び再発防止策の徹底。

#### 【施策】

- ◎ 新潟県、消防、警察等の関係機関との連携により、事故等の的確な情報収集及び実態把握に努め、再発防止に向けた指導を迅速かつ適確に実施する。
  - また、国の技術的助言等に基づき、国土交通省等への情報提供を適宜実施する。
  - ・ 平成8年1月25日付け建設省住防発第4号「建築物に関する被害、火事、事故に係る緊急連絡について」
  - ・ 平成17年3月31日付け国住防第3278号「建築物等に係る事故防止のための対応及び連携体制の整備について」
  - ・ 平成20年4月11日付け国住指第192号「建築物、遊戯施設等の安全確保対策について」
  - ・ 平成20年4月16日付け事務連絡「建築物等に係る事故防止のための対応等の運用について」
  - ・ 平成24年3月6日付け国住昇第19号「昇降機、遊戯施設に係る事故防止のための対応運用について」
  - ・ 平成28年5月31日付け国住指第630号「違法に設置されているエレベーター対策について」
- 同様の事故を未然に防止する観点から、必要に応じて類似施設の緊急点検等を迅速かつ適確に実施する。

### (2) 迅速な災害対応を可能とする体制整備

新潟県内では、過去に平成16年の「7.13水害」及び「中越大震災」並びに平成19年の「中越沖地震」といった大規模災害が発生しており、また、土砂災害等の発生のおそれのある箇所も多数存在する。これらを踏まえ、災害発生時における二次災害の防止など、迅速で円滑な災害対応を可能とする体制を整備し、維持する。

#### 【目標】

- 迅速な災害対応が可能な体制の整備。
- 被災建築物応急危険度判定活動の円滑な実施。

#### 【施策】

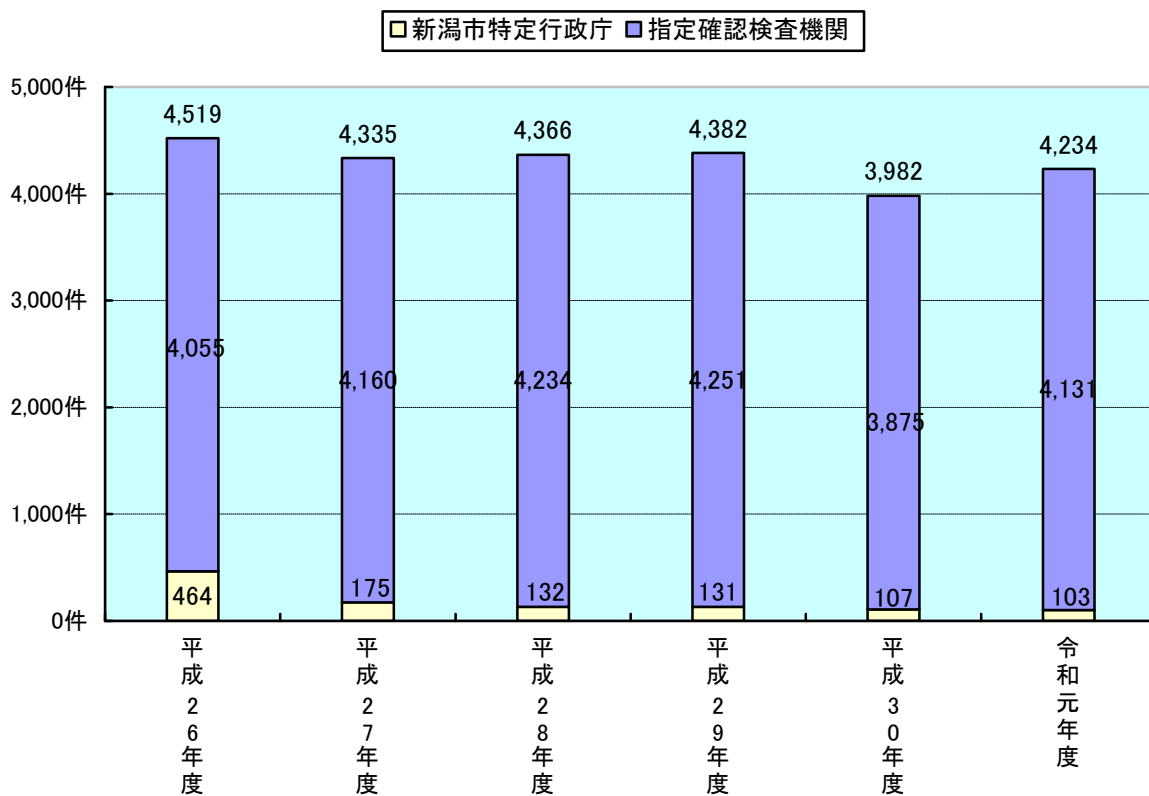
- 関係部局及び関係機関等と連携し、災害時の対応体制を整備する。
- 被災建築物応急危険度判定を迅速かつ円滑に実施するため、判定資機材の備蓄等の震前対策を推進する。
- 新潟県が実施する応急危険度判定講習会及び被災建築物応急危険度判定コーディネーター養成講習会への参加により、技術力の向上と円滑な実施体制を構築するとともに、「新潟市被災建築物応急危険度判定業務実施マニュアル」に基づく訓練を実施する。

## 【参考資料】

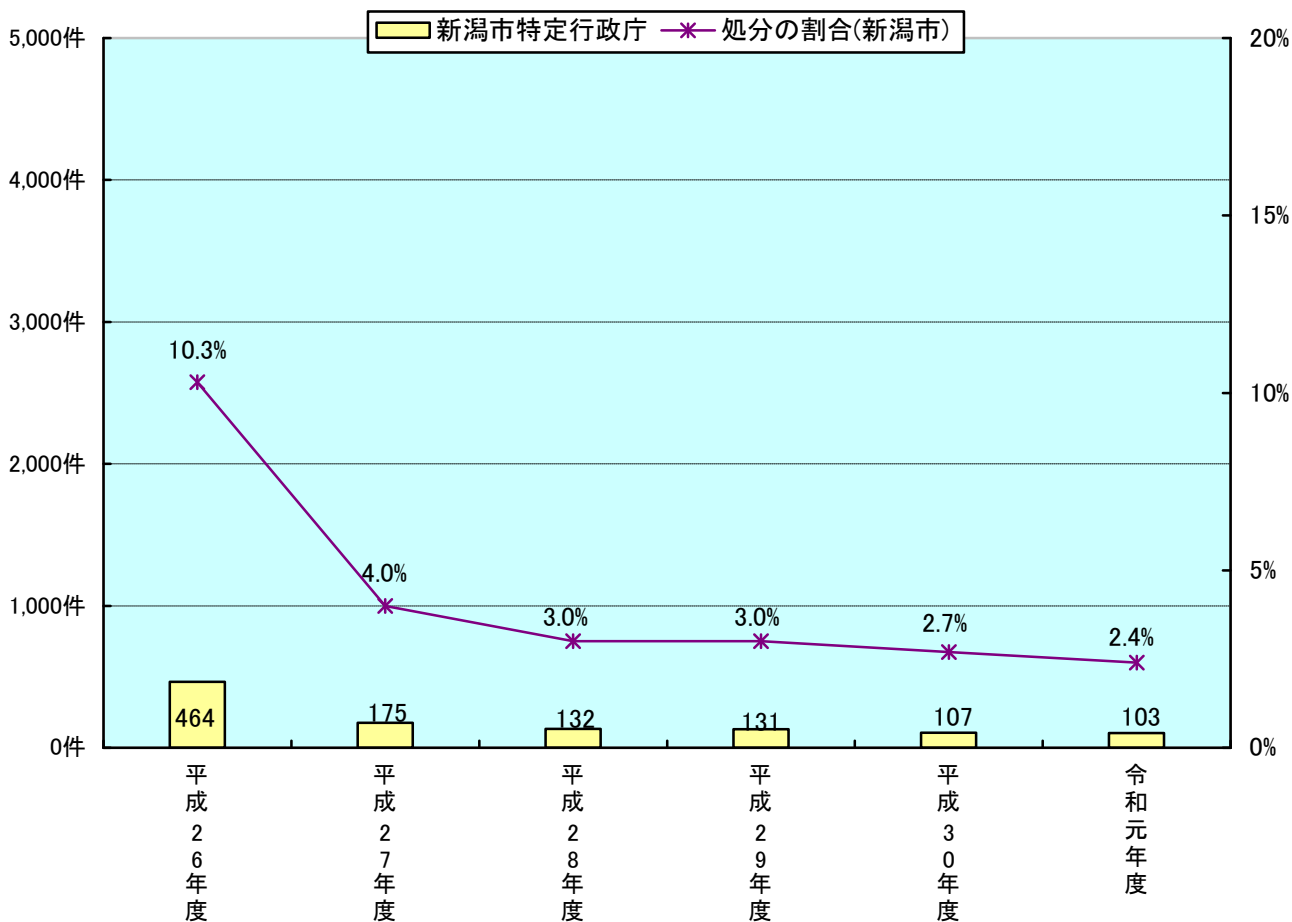
- 1 建築確認の状況
- 2 完了検査の状況
- 3 完了検査率
- 4 違反建築物等への対策の徹底
- 5 消費者への対応
- 6 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保

# 1 建築確認の状況

## (1) 新潟市全体の状況

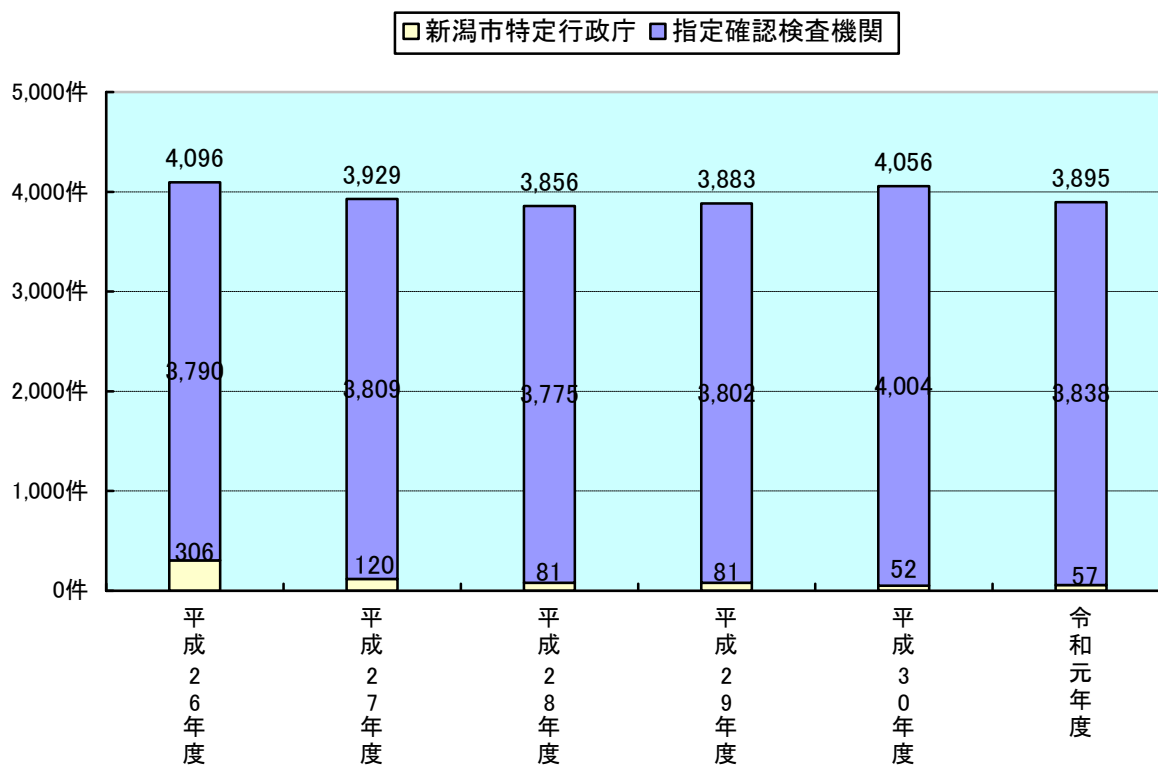


## (2) 新潟市特定行政庁の状況

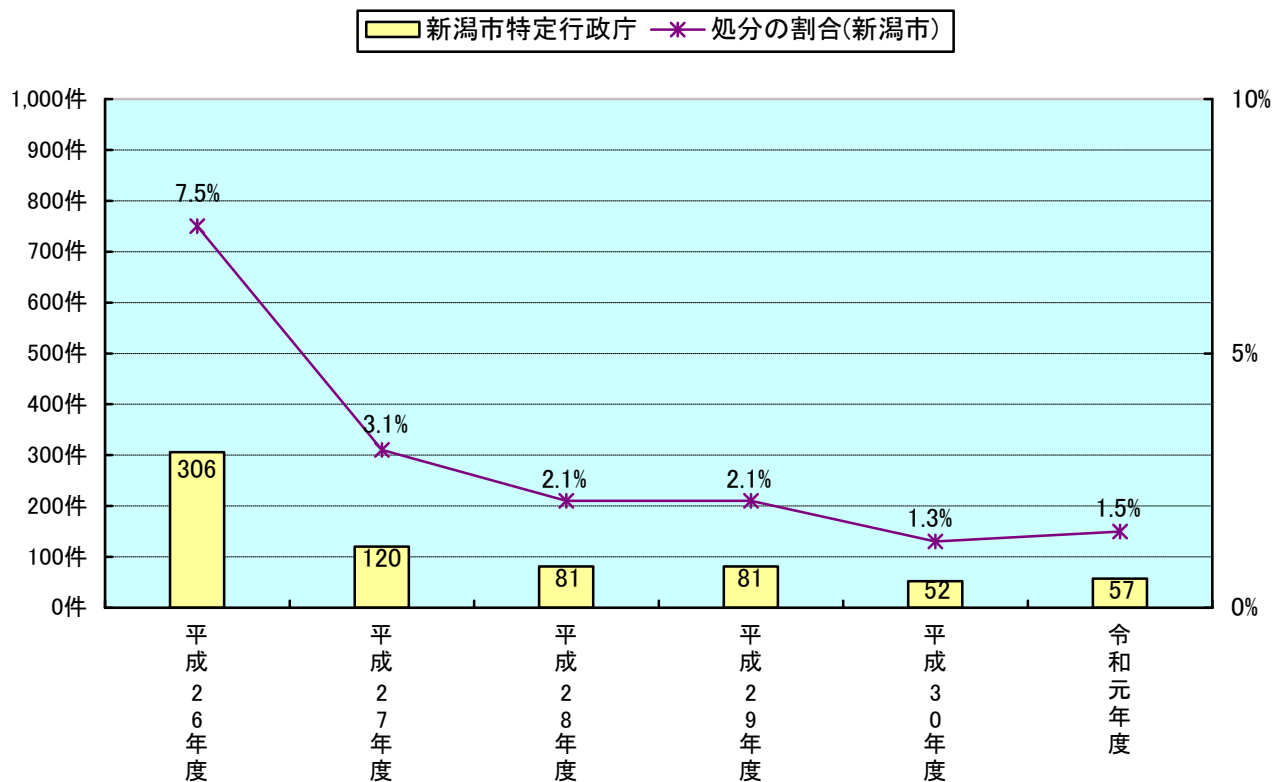


## 2 完了検査の状況

### (1) 新潟市全体の状況



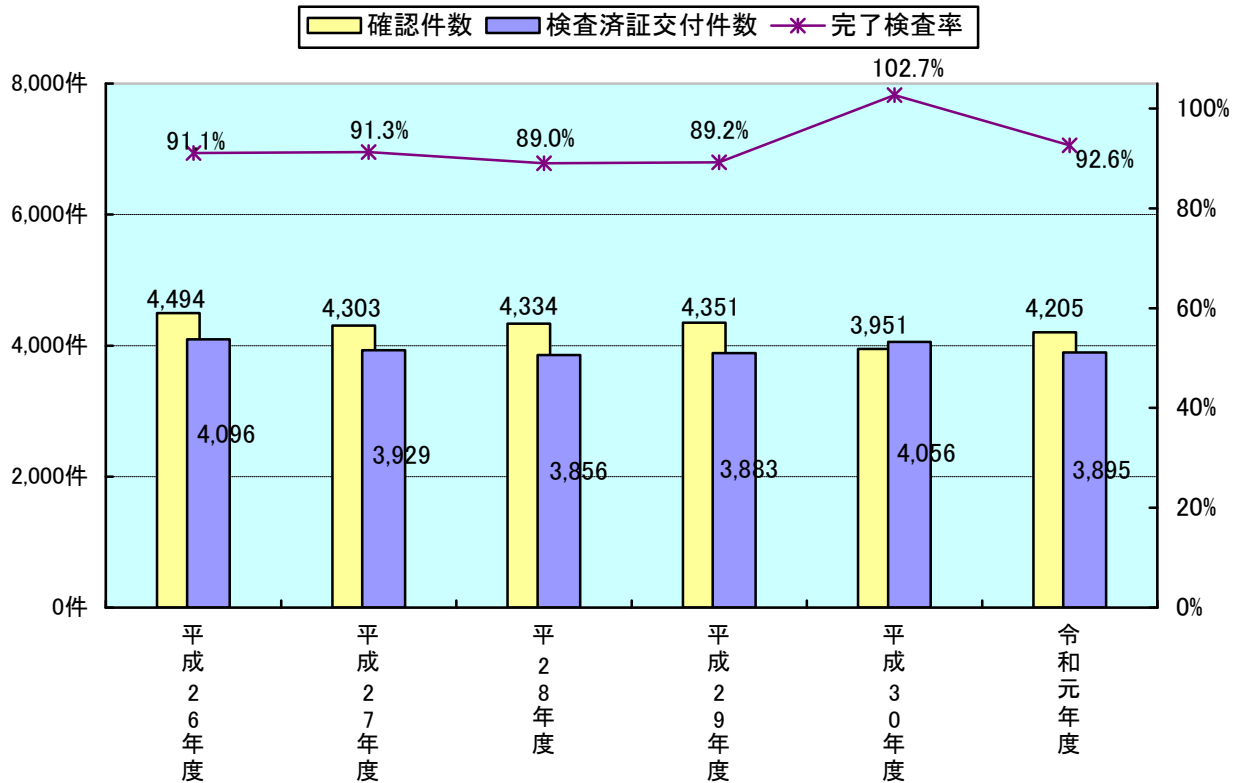
### (2) 新潟市特定行政庁の状況



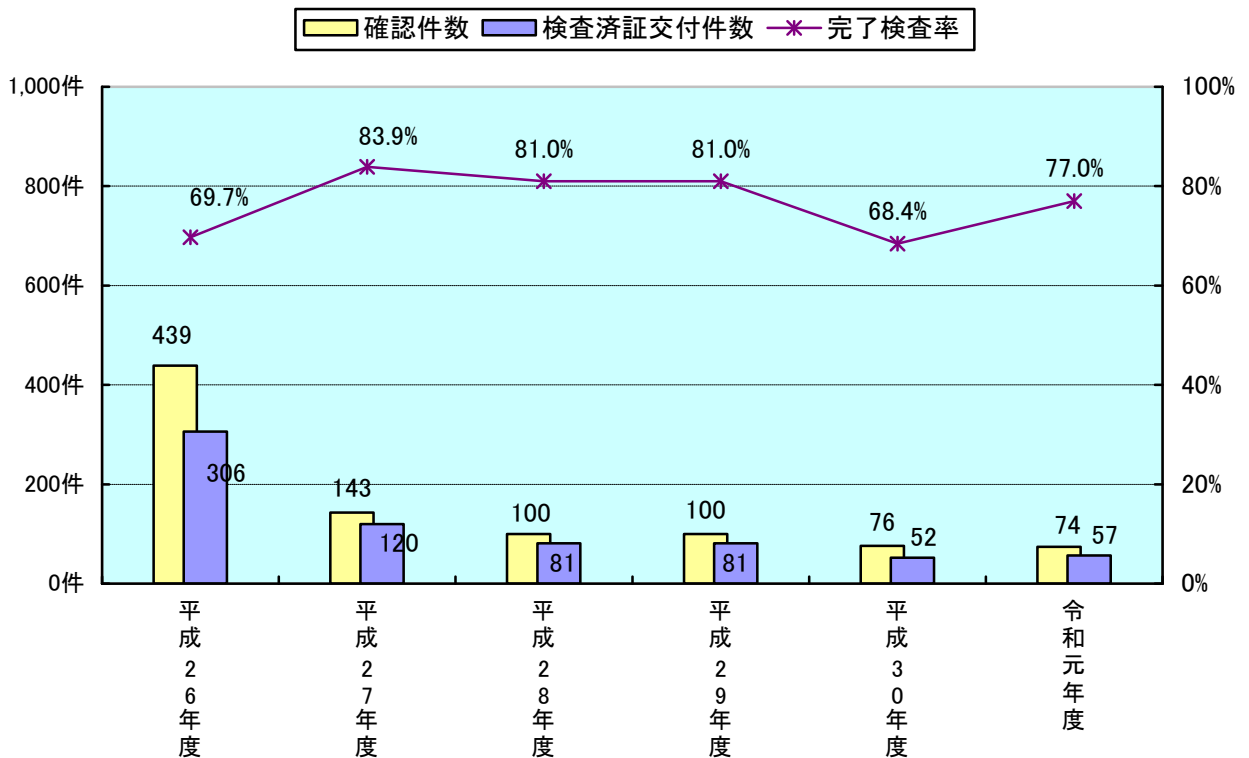
### 3 完了検査率

※完了検査率：当該年度における 検査済証交付件数 ÷ 確認済証交付件数

#### (1) 新潟市全体の状況



#### (2) 新潟市特定行政庁の状況

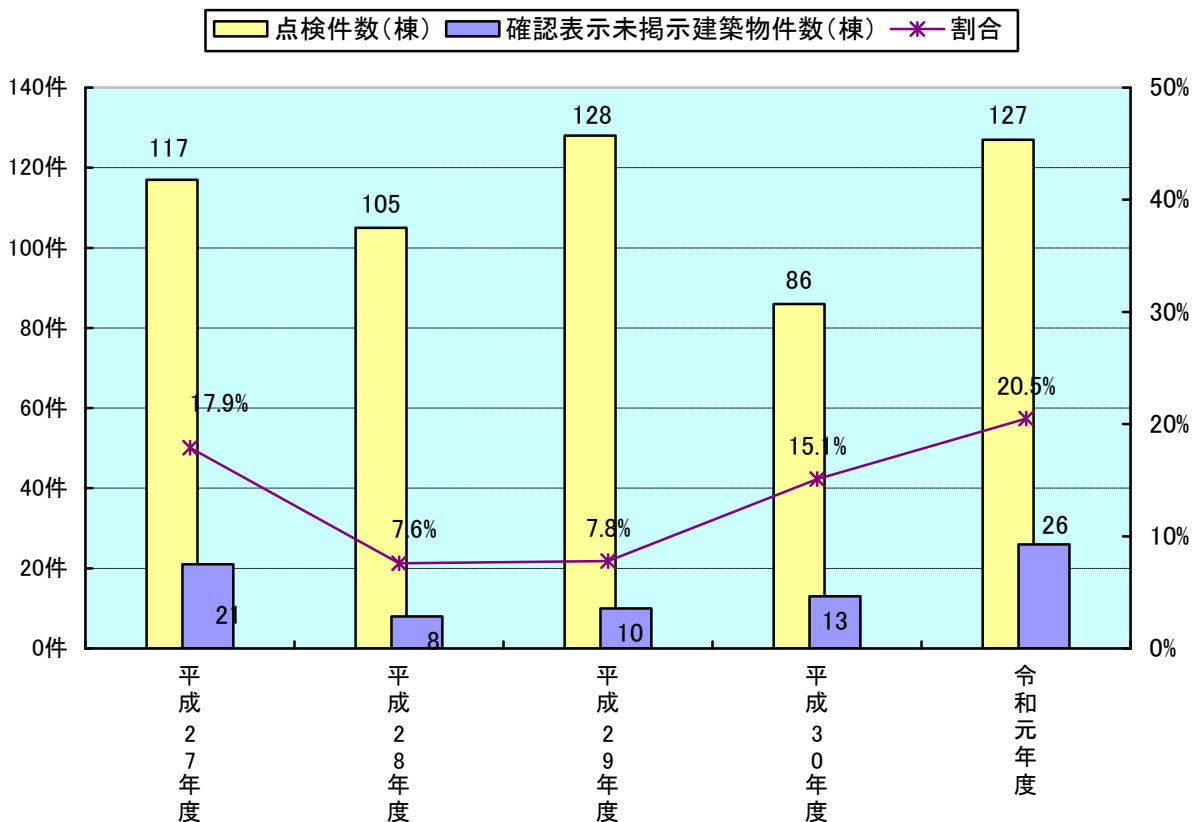




#### 4 違反建築物等への対策の徹底

##### (1) 違反建築物

##### ■違反建築パトロール実施結果



##### (2) 違法設置エレベーター

##### ■厚生労働省から違法設置の疑いがあると情報提供があった昇降機に関する調査

実施状況（令和元年10月21日時点）

①調査対象	調査の状況				⑥今後調査予定
	②調査済み (③+④)	③建築基準法 違反なし	④建築基準法 違反が判明	⑤是正済み	
9	4	0	4	4	5

## 5 消費者への対応

### (1) 消費者への適切な対応・情報提供等

#### ■住宅建築相談会における相談件数

年度	H27	H28	H29	H30	R1
件数	48件	37件	41件	36件	24件

#### (主な相談内容)

- ・民法などで規定する相隣関係（騒音・振動・境界問題など）
- ・増改築やリフォームにおける公的支援（助成）制度に関するもの
- ・建築の際の注意点・手続き・スケジュール・プラン・予算（見積）等に関するもの
- ・税制上の優遇措置・融資関係・登記関係、消費税に関するもの

## 6 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保

### (1) 定期報告制度の適確な運用による維持管理を通じた安全性の確保

#### ■定期報告率

