

柏崎市建築行政マネジメント計画  
(第3次)



柏崎

令和2年(2020年)6月19日策定

柏崎市

# — 目次 —

## I. 柏崎市建築行政マネジメント計画について

- 1 計画の策定趣旨
- 2 計画の位置付け
- 3 計画期間
- 4 計画の対象範囲
- 5 計画の運用方針

## 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
  - (2) 中間検査・完了検査の徹底
  - (3) 工事監理業務の適正化
  - (4) 仮使用認定制度の適確な運用
  - (5) 建築確認申請等の電子化の推進
- 2 執行業務体制の整備
  - (1) 内部組織の執行体制
  - (2) 関係機関・関係団体との連携による執行体制
  - (3) データベースの整備・活用
- 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
  - (2) 建築士・建築士事務所に対する指導・監督
- 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
  - (2) 違法設置エレベーターへの安全対策の徹底
- 5 消費者への対応  
消費者への適切な対応・情報提供等
- 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
  - (2) 建築物に係るアスベスト等の対策の促進
  - (3) 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用
- 7 事故・災害等の対応
  - (1) 事故時の対応
  - (2) 迅速な災害対応を可能とする体制整備

【参考資料】完了検査率、建築確認数、定期報告率

## I. 柏崎市建築行政マネジメント計画について

### 1 計画の策定趣旨

本市では、国の建築行政マネジメント計画策定指針（以下「指針」という。）に基づき、平成 22（2010）年度に建築物の安全・安心の確保のための各種施策を盛り込んだ柏崎市建築行政マネジメント計画を策定し、平成 26（2014）年度には指針の改定に合わせて所要の見直しを行い、指定確認検査機関等と連携しながら、建築確認・検査の適確な実施等の建築行政の課題に対して鋭意取組を進めてきたところである。

一方、最近の建築行政を取り巻く状況としては、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（2016）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（2018）年 6 月 25 日に公布されている。

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、「建築行政マネジメント計画策定指針の改定について（令和 2 年 2 月 5 日付け国住指第 3643 号）」（以下「国技術的助言」という。）を基に、これまでの計画の実施状況や課題点を踏まえた「柏崎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始め、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、県内の特定行政庁、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、マネジメント計画を位置付けることとする。

また、マネジメント計画には、本市として取り組むべき施策を併せて示し、目標の達成に向けて推進することとする。

### 3 計画期間及び運用方針

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（2020）年度から令和6（2024）年度までとする。また、運用方針としては、計画期間中であっても必要に応じて見直し等により、改善を図っていくこととする。

### 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。

## 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を確保しつつ、建築確認の実効性を確保するため、引き続き迅速かつ適確な建築確認審査を推進する。

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期間が、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】

- 「確認審査等に関する指針（平成19年6月20日付け国土交通省告示835号）」、「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、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（2015）年度から平成 31（2019）年度までの平均値は 94%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、更なる完了検査申請書の提出を徹底させる。

#### 【目標】

- 適確な中間検査、完了検査の徹底

#### 【施策】

- 「確認審査等に関する指針（平成 19 年 6 月 20 日付け国土交通省告示 835 号）」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。
- 毎月、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。
- 建築主等に対して、ホームページ等により検査の必要性を広報するとともに、完了検査制度等のお知らせを確認済証交付時に配布する。
- 完了検査率向上のため、工事監理者と事前協議の上、出来る限り希望の検査日に実施できるよう調整する。

### (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、申請時未定の場合は、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ことを徹底させる。  
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する。

##### 【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、消防本部との連携により、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。
- 建築主等に対し、ホームページ等により仮使用認定制度を周知する。

#### (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整備し、維持する。

### 【目標】

- 効果的な業務執行体制の整備
- 建築確認審査、検査担当者の審査及び検査技術の向上

### 【施策】

- 国土交通大学校等主催の外部研修を通じ、長期的な視点から、建築行政及び建築確認審査・検査に携わる職員を育成する。

## (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始め、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、円滑な連携体制を整備し、維持する。

### 【目標】

- 次の関係機関等との円滑な連携体制の整備
  - ① 県及び市町村の建築部局
  - ② 警察署、消防本部、福祉保健部、市民生活部及び産業振興部等
  - 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」の出席など、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、円滑な連携体制を整備し、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・検査を始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整備と有効活用

### 【施策】

- 建築確認・検査等及び定期報告制度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。

## 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、本市では、令和元（2019）年度末で約5割を占め、今後も増加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。

また、同じく、適確な構造計算適合性判定を確保するため、指定構造計算適合性判定機関に対する指導・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、県内の特定行政庁、指定確認検査機関等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。
- 県と市特定行政庁の合同により、県内の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定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】

- 定期講習等の受講の徹底



**【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。
- 建築確認申請の審査時に、建築士の定期講習受講状況の確認を行い、未受講者に対し指導を徹底する。
- 建築士会主催の講習会において、定期講習受講の重要性、法改正及び建築確認審査における注意点等の周知徹底を図る。

#### 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、関係機関等と連携し、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で推進する。

**【目標】**

- 違反建築物対策の徹底

**【施策】**

- 「建築指導行政における風俗営業行政との連携」、「ラブホテル対策に関する警察との連携」及び「引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に対する関係部局間の連携」等の既存の連携体制を活かしながら、関係機関等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。
- 「違反建築物取扱い要領」に基づき、パトロールを実施する。

##### (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、構造等に問題がある場合は、速やかに使用停止を指示し、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】

- 「違反建築物取扱い要領」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、所有者又は管理者（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、安全が確保されるまで使用を確実に停止させ、所要の是正措置を実施させるなど、安全対策を徹底する。

## 5 消費者への対応

### 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・安心に係る情報を分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、近年の本市における定期報告率は、78.4%<sup>\*1</sup>であることから、引き続き定期報告の促進に取り組み、定期報告率の向上を目指す。

(※1) 平成26(2014)年度から平成31(2019)年度までの平均値

## 【目標】

- 定期報告率<sup>※2</sup> 80%

(※2) 平成31(2019)年度から令和6(2024)年度までの平均値

## 【施策】

- 定期報告対象年度となる建築物の所有者等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の所有者等に対して督促文を送付し、場合によっては直接連絡を取り、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。
- 新たに定期報告対象となる建築物及び建築設備等の所有者等に対し、本制度の情報提供を行う。

## (2) 建築物に係るアスベスト対策の促進

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。)調査台帳を整備するとともに、建築物の所有者等への対策の周知等により、アスベスト対策(アスベストの除去等やアスベストを有する建築物の除却)を徹底させる。

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徹底に取り組む。

## 【目標】

- アスベスト対策の徹底
- シックハウス対策の徹底

## 【施策】

- 関係機関等との連携により、小規模民間建築物を含めたアスベスト調査台帳の整備を進めるとともに、建築物の所有者等へアスベスト対策の周知を徹底する。
- 除去工事施工者等に対し、建設リサイクル法の届出時に解体建物の事前調査の徹底について確認、指導等を行う。
- 建築物防災週間等の機会を捉え、アスベスト対策の必要性について周知を徹底する。
- 民間建築物のアスベスト対策のために「民間建築物アスベスト対策事業補助金」を適切かつ円滑に執行する。
- 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徹底

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しない、既存不適格建築物が多数存在する。

既存不適格建築物は、現在の建物に比べて耐震性や防火性等に劣るものが多く、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と有効活用

#### 【施策】

- 建築主等に対して、既存不適格建築物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。
- ホームページ等により、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相談体制を整備する。
- 建築士会主催の講習会において既存不適格建築物の法令や取扱いを指導し、適確な運用を促す。

## 7 事故・災害等の対応

### (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と再発防止対策の徹底

#### 【施策】

- 消防本部、警察署等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、下記技術的助言等に基づき、関係機関への情報提供を適宜実施する。

- ・ 「建築物に関する被害、火災、事故に係る緊急連絡について（平成 8 年 1 月 25 日付け建設省住防発第 4 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（通知）（平成 17 年 3 月 31 日付け国住防第 3278 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 11 日付け国住指第 192 号）」
  - ・ 「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 20 年 4 月 16 日付け事務連絡）」
  - ・ 「昇降機、遊戯施設に係る事故防止のための対応の運用について（平成 24 年 3 月 6 日付け国住昇第 19 号）」
  - ・ 「違法に設置されているエレベーター対策について（平成 28 年 5 月 31 日付け国住指第 630 号）」
- 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

県内では、過去に平成 16（2004）年の「7.13 水害」及び「中越大震災」並びに平成 19（2007）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

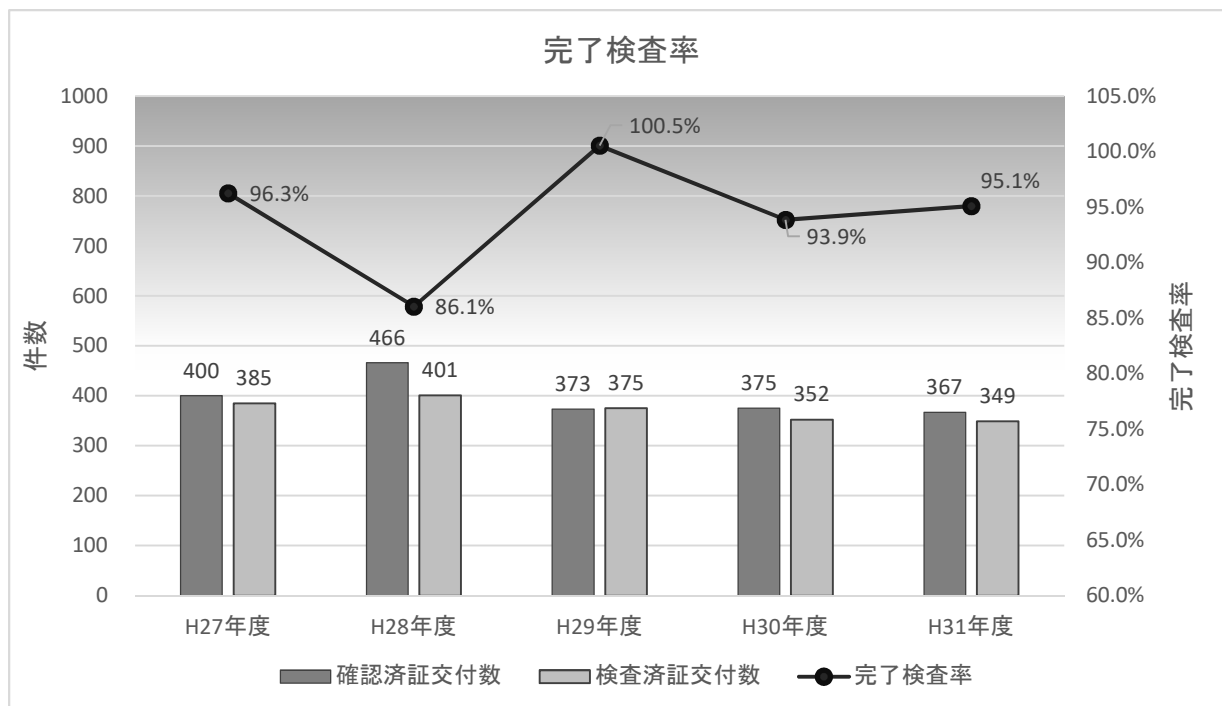
### 【施策】

- 被災建築物応急危険度判定士の養成と技術力向上のための講習会等に定期的に参加する。
- 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、「柏崎市震前判定計画（平成 27 年 4 月策定）」に基づき判定資機材の備蓄等の震前対策を推進する。

## 【参考資料】

- 1 完了検査率
- 2 建築確認数
- 3 定期報告率

## 1 完了検査率



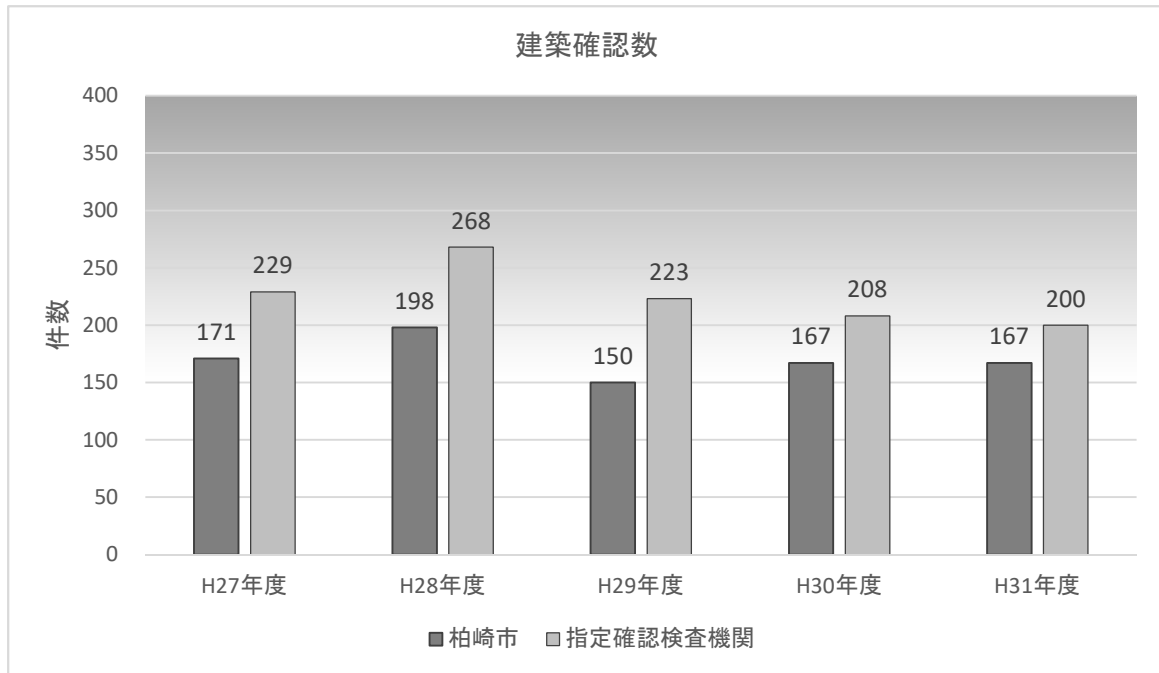
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	合計
柏崎市	確認済証交付数	171	198	150	167	167	853
	検査済証交付数	157	165	142	142	147	753
	完了検査率	91.8%	83.3%	94.7%	85.0%	88.0%	88.3%
指定確認検査機関	確認済証交付数	229	268	223	208	200	1,128
	検査済証交付数	228	236	233	210	202	1,109
	完了検査率	99.6%	88.1%	104.5%	101.0%	101.0%	98.3%
合計	確認済証交付数	400	466	373	375	367	1,981
	検査済証交付数	385	401	375	352	349	1,862
	完了検査率	96.3%	86.1%	100.5%	93.9%	95.1%	94.0%

※ 完了検査率 = 検査済証交付数 ÷ 確認済証交付数 (%)

※ 確認済証交付数は、建築物、建築設備、工作物の「確認済証交付数」の合計である。  
ただし、計画通知は含まない。

※ 検査済証交付数は、建築物、建築設備、工作物の「検査済証交付数」の合計である。  
ただし、計画通知は含まない。

## 2 建築確認数

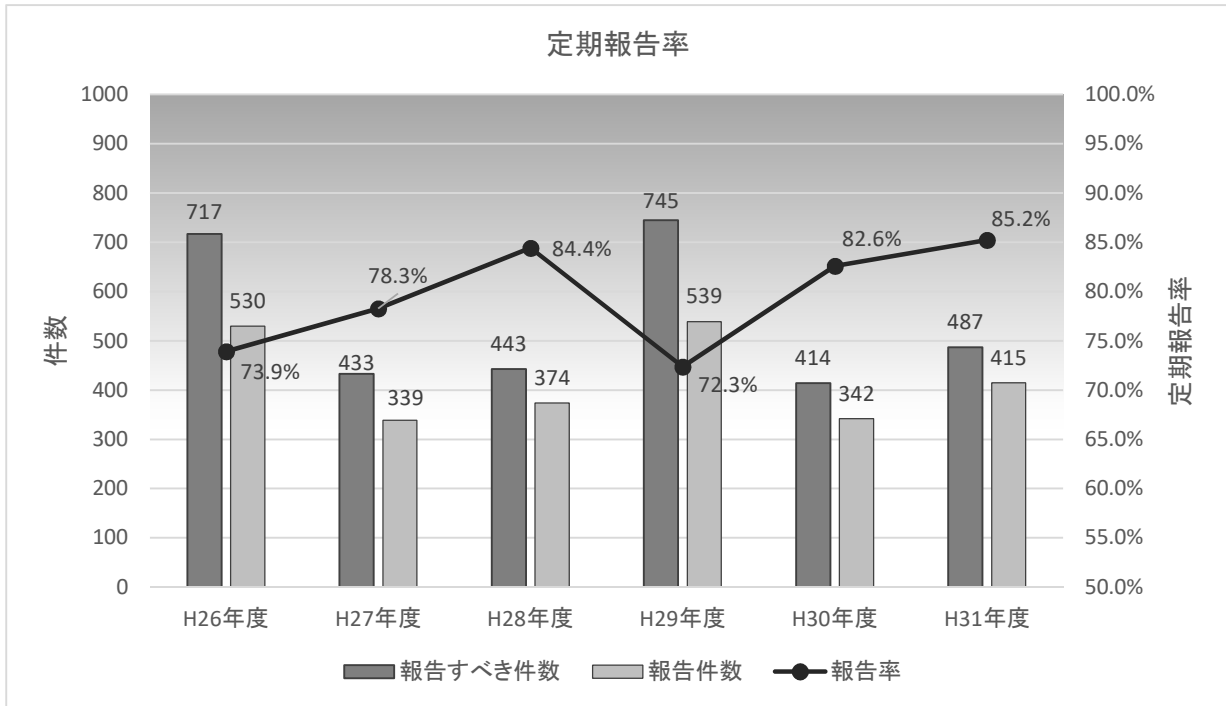


	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	合計
柏崎市	171 42.8%	198 42.5%	150 40.2%	167 44.5%	167 45.5%	853 43.1%
指定確認検査機関	229 57.3%	268 57.5%	223 59.8%	208 55.5%	200 54.5%	1,128 56.9%
合計	400	466	373	375	367	1,981

※ 建築確認数は、確認済証交付数である。  
ただし、計画通知は含まない。



### 3 定期報告率



	H26年度		H27年度		H28年度		H29年度		H30年度		平成31年度	
	報告すべき件数	報告件数	報告すべき件数	報告件数	報告すべき件数	報告件数	報告すべき件数	報告件数	報告すべき件数	報告件数	報告すべき件数	報告件数
建築物	344	223	61	40	69	59	372	240	44	25	102	82
昇降機	305	270	297	256	304	276	305	262	310	274	290	268
建築設備	68	37	75	43	70	39	68	37	60	43	95	65
合計	717	530	433	339	443	374	745	539	414	342	487	415
定期報告率	73.9%		78.3%		84.4%		72.3%		82.6%		85.2%	

平均定期報告率	78.4%
---------	-------

- ※ 建築基準法第12条第1項及び第3項に規定する建築物、建築設備におけるその状況の調査の報告である。
- ※ 定期報告率 = 報告件数 ÷ 報告すべき件数 (%)
- ※ 報告件数は、報告年度に計上する。
- ※ 平均定期報告率とは、平成26年度から平成31年度における定期報告率の平均値である。