

# 建築規制の実効性を確保するための福島県の取組み

福島県土木部建築指導課

## 1 はじめに

建築物は、国民生活や社会経済活動の中心となる場であり、都市や地域を構成する上で重要な要素であることから、その質のありようは、生活の豊かさ、社会経済の活力、都市や地域の魅力に大きな影響を及ぼすことになる。こうした重要性を考慮すると、社会全体としてより安全で質の高い建築物の整備を進め、長年に使用可能な建築ストックを形成し、成熟国家にふさわしい資産として将来世代に継承していくことが強く求められている。

このため、安全で利便性に優れ、快適な空間が確保されるとともに、科学技術、文化、芸術を振興し、良好な環境の保全、形成を図り、都市や地域の景観に貢献する質の高い建築物の整備を進めていく必要がある。

こうした要請に建築行政として対応していくための課題の一つとして、「建築行政のマネジメント方策」がある。質の高い建築物の前提となる基本的な性能を確保する上で、最低限の建築基準への法令遵守を徹底していく必要があるが、円滑な経済活動を確保しつつ適正かつ効率的な法令遵守を徹底するため、建築確認・検査・違反是正といった一連の手続きの実効性を確保する観点からこの課題を検討する必要がある。

福島県は、平成10年6月12日に公布された改正建築基準法の施行を契機として、継続一貫して「建築規制の実効性の確保」に取り組み、「福島県建築物安全安心推進計画」により、成果の確認、計画の更新、実行に努めてきた。その結果、10年を経過して指標とする数値の向上が確認されたが、一方、実績値の伸び悩みや設計・工事監理の受託のあり方などに関する地方都市の実情等を考慮すると、当該計画推進についての新たな課題も生じてきている。

本県のこれまでの取組事例等の紹介が、平成20年9月1日に国土交通大臣から社会資本整備審議会会長に対して諮問された「安全で質の高い建築物の整備を進めるための建築行政の基本的あり方について」の検討の一助となれば幸いである。

## 2 平成10年6月12日公布改正建築基準法への対応と検証

### (1) 建築確認等手続きの合理化

#### 建築確認検査の民間開放

##### 背景

建築確認・検査等の充実・効率化にあたり、行政の十分な実施体制が確保できない状況。官民の役割分担の見直しによりの確で効率的な執行体制の創出が必要。

##### 改正のポイント

これまで特定行政庁の建築主事が行ってきた確認・検査業務について、新たに必要な審査能力を備える公正中立な民間機関（指定確認検査機関）も行うことができるものとする。

##### 改正のねらい

- ・建築主のニーズに即した建築確認・検査サービスの提供が可能となる。
- ・指定確認検査機関の活用に伴い、行政は監査、違反是正、処分等の間接コントロールを中心に制度の実効性を確保する。

## 福島県の対応

- ・ 指定確認検査機関（福島県知事指定）  
平成12年4月1日 「財団法人ふくしま建築住宅センター」業務開始（500㎡以内の一戸建て住宅等）  
平成14年4月1日 対象建築物の拡大（用途の拡大・面積要件の撤廃等）  
平成17年4月1日 対象建築物の拡大（制限の撤廃）
- ・ 指定確認検査機関（福島県を業務区域とする国土交通大臣指定）  
平成21年3月26日現在 財団法人日本建築センターほか10機関

## 検証

- ・ 建築主のニーズに即した建築確認・検査サービスの提供が可能となった。
- ・ 指定確認検査機関の業務開始によって、県の建築確認・検査に要する時間が減少し、建築行政の主題が建築規制全般の実効性の確保へシフトした。
- ・ 指定確認検査機関の確認事務の帰属が国又は地方公共団体にあるとした平成17年最高裁判決が判示された。
- ・ 平成17年の構造計算書偽装問題により、建築確認・検査の問題点が露呈した。

## 課題

- ・ 指定確認検査機関が行った確認事務の帰属が県にあるとの認識の下、機関から送付される確認審査報告書を、少ない情報の中で慎重にチェックする必要がある。
- ・ 違反建築物の是正指導を行う過程において、確認検査員及び指定確認検査機関の処分の検討に時間を要する。

## (2) 建築規制の実効性の確保

### 中間検査の導入

#### 背景

阪神・淡路大震災により、建築物の安全性の確保の必要性を改めて認識（死者は6,425人、うち建築物の倒壊によるもの約8割）。必要に応じて施行中の検査も実施できるような制度の整備が必要。

#### 改正のポイント

特定行政庁は、必要に応じ一定の構造、用途等の建築物について、中間検査を受けるべき工程を指定する。指定された建築物は、建築主事等の中間検査を受けなければ工事を続行できないものとする。

#### 改正のねらい

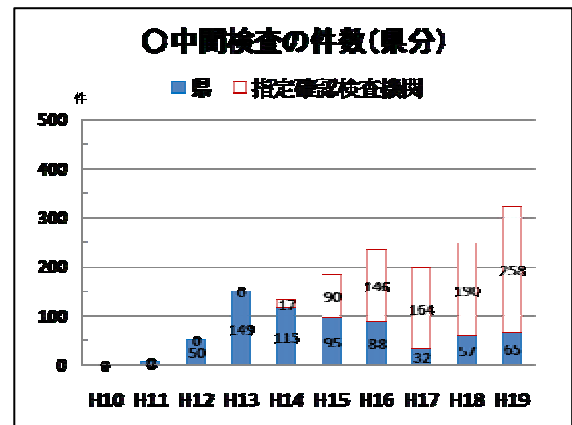
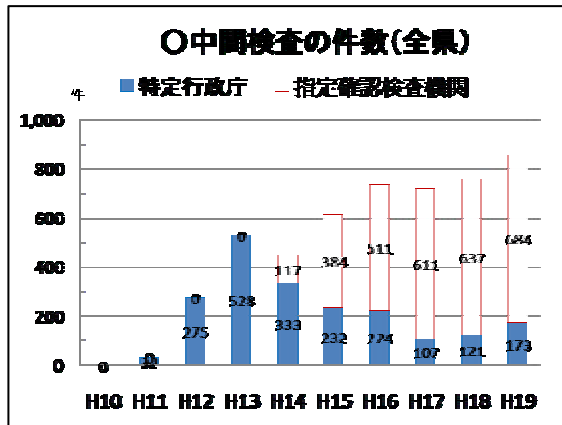
検査の徹底・充実により、建築物の安全性を確保する。

## 福島県の対応

- ・ 中間検査（特定行程及び特定行程後の工程）の指定  
平成11年10月1日～平成13年3月31日 当初指定 RC造の特殊建築物3階500㎡  
平成13年4月1日～平成15年3月31日 2次指定 期間延長  
平成15年4月1日～平成18年3月31日 3次指定 対象建築物の追加（一部木造）  
平成18年4月1日～平成21年3月31日 4次指定 特定工程の追加（偶数 各階）  
平成21年4月1日～平成24年3月31日 5次指定 期間延長

## 検証

- ・中間検査実績の推移



- ・平成17年の構造計算書偽装問題により、中間検査の問題点が露呈した。
- ・平成19年6月20日施行の改正建築基準法により検査の厳正化に対応した。

## 課題

- ・中間検査申請を行わずに工程を進めてしまった物件に対して、対応に苦慮している。
- ・複数職員（ダブルチェック体制）で中間検査を実施することが困難である。

## 確認検査等に関する図書の閲覧

### 背景

検査受検率の向上、行政手続きの徹底とともに、市場のルールにより建築物の質が適切に評価されるための制度整備が必要。建築確認や検査等の充実・効率化にあたり、行政の十分な実施体制が確保できない状況。

### 改正のポイント

特定行政庁による建築物の台帳整備を義務化する。また、建築物の計画概要に加えて検査の実施状況等についても閲覧ができるものとする。

### 改正のねらい

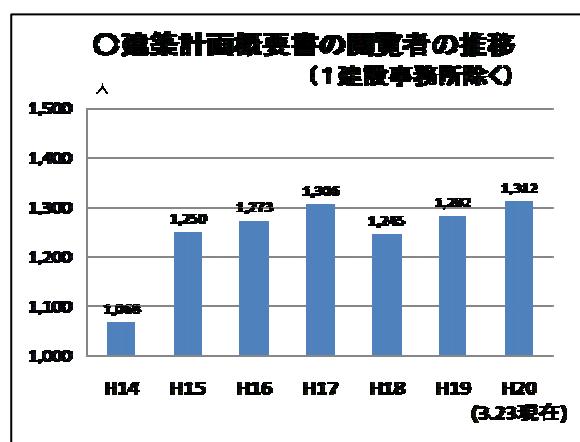
建築物についての情報提供の範囲を拡大し、消費者保護と市場機能の向上を図る。

## 福島県の対応

- ・福島県建築等計画概要書閲覧規則の改正
  - 平成12年4月1日 処分の概要書の閲覧追加
  - 平成13年3月30日 閲覧簿記載事項の簡素化
  - 平成18年2月21日 定期調査報告概要書、全体計画概要書等の閲覧追加

## 検証

- ・ 建築計画概要書等閲覧実績の推移



- ・ 消費者保護目的よりも、営利目的の閲覧者が多数である。

## 課題

- ・ 営利目的の閲覧を排除できないため、家具等商品のダイレクトメールを送られた建築主等からクレームが寄せられる。
- ・ 消費者保護に有利な情報にも関わらず、本来の目的での閲覧が少ない。PR方法の工夫や報道機関等が活用しやすいよう加工したデータの閲覧が必要である。

## 3 福島県建築物安全安心推進計画

### (1) 計画の経緯

福島県建築物安全安心実施計画（平成11年10月1日～平成14年3月31日）

- ・ 完了検査率の数値管理
- ・ 消費者に対する積極的な情報提供、普及啓発
- ・ 工事監理業務の適正化とその徹底
- ・ 中間検査及び完了検査の適確な実施
- ・ 違反建築物対策の総合的な推進

福島県既存建築物違反対策推進計画（平成14年8月1日～平成19年3月31日）

- ・ 定期報告提出率、立入検査数及び完了検査率の数値管理
- ・ 小規模雑居ビルの違反建築物の重点リスト化
- ・ 定期報告制度の運用強化
- ・ 違反是正の徹底
- ・ 安全安心推進体制の拡充

福島県建築物安全安心推進計画（平成19年8月1日～平成24年3月31日）

- ・ 定期報告提出率（建築物、昇降機、建築設備の区分）、立入検査数及び完了検査率の数値管理
- ・ 違反建築物の重点リスト化
- ・ 定期報告制度の運用強化
- ・ 違反是正の徹底
- ・ 安全安心推進体制の拡充

## (2) 推進体制

福島県建築物安全安心推進協議会（平成19年7月24日設置）

### ・目的

福島県安全安心推進計画の策定、推進、進行管理等

### ・構成

庁内機関（消防防災担当・建設業法担当・警察）

出先機関（出先機関の建築基準法担当）

特定行政庁（福島市・郡山市・いわき市・会津若松市・須賀川市）

指定確認検査機関（財団法人ふくしま建築住宅センター・(株)建築検査機構）

関係団体（建築士会・建築士事務所協会・建設業協会・宅地建物取引業協会）

## (3) 進行管理

フォローアップ会議

・7月会議 前年度の目標達成状況の確認と総括

・12月会議 当該年度の目標達成状況の中間確認と対応協議

進行管理責任者へのヒアリング

・1月末に各建設事務所の計画進行管理責任者をヒアリングし、達成状況の中間確認を行うとともに、個別の課題と年度末までの対応策を協議した。

月報による達成状況管理

・第4四半期においては、進行管理をさらに徹底するため、目標達成状況の月例報告を求めた。

・県内の各出先機関との情報共有を図る。

## (4) 具体的な取組み

完了検査申請の督促

・建築確認支援システムにより、建築確認申請に記載された工事完了予定年月日を経過した物件を検索し、建築主、工事監理者士に対して工事の状況を確認するとともに必要に応じて督促を行う。

建築物定期調査報告書提出の督促

・提出期限を経過した建築物の所有者等に対しては速やかに督促状を送付する。

・その後も報告されない建築物に対し、職員が直接訪問し所有者等に報告を促す。

建築パトロール

・完了検査の往復時及び管内の道路パトロールに合わせて、建築中の物件の把握に努め、必要に応じて適切な指導を行う。

建築物防災週間等における消防と連携した立入調査

・建築物防災週間等においては、建築物定期調査報告書の提出のない建築物等を重点的に選定し、消防部局と一緒に査察を行い、建築主に対して指導を行う。

報道機関への情報提供

・フォローアップ会議は公開で実施し、達成状況等については、報道機関に対して積極的に情報提供を行う。

・「県内・旅館、遊技場、飲食店など 防災対策意識低く」「半数が未提出建築基準法報告の中間実績」（平成20年1月15日 福島民友新聞見出し）

#### 福島県旅館ホテル生活衛生同業組合へ情報提供

- ・組合員の旅館・ホテルが平成19年度に提出すべき建築物の69%が未提出であったことなど、会員個別の提出・未提出リストを含めて情報提供した。
- ・組合は、各会員に対して会報、会議等での定期調査報告書の提出を促すとともに、調査実施事務所の紹介等を行った。

#### 福島県違反建築物是正要綱の改正

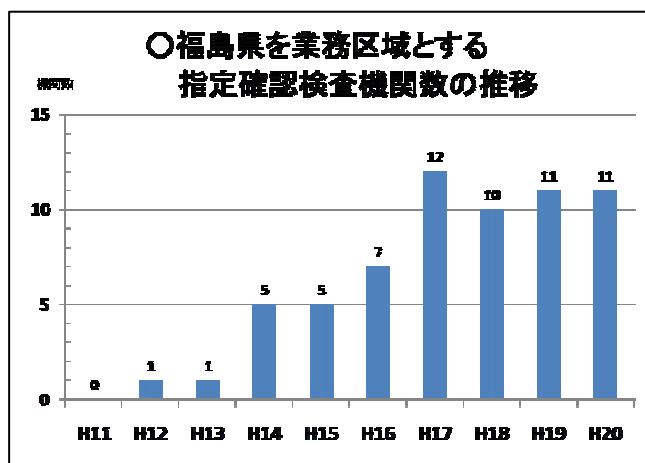
- ・違反建築物等に対して県が行う、調査、命令、告発等の手続きに関して必要な事項を定め、違反建築物に対してより迅速かつ公正に対応するため、平成15年3月に要綱を改正した。
- ・さらに、平成20年6月には集団規定に違反する建築物の対応も追加するため、再改正した。
- ・これによって、各建設事務所において対応にばらつくことなく、迅速に違反对応に取り組むことが可能となった。

#### (5) 計画推進における課題

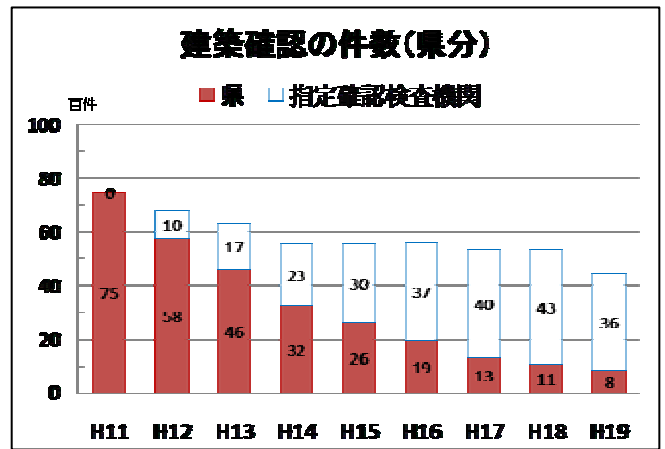
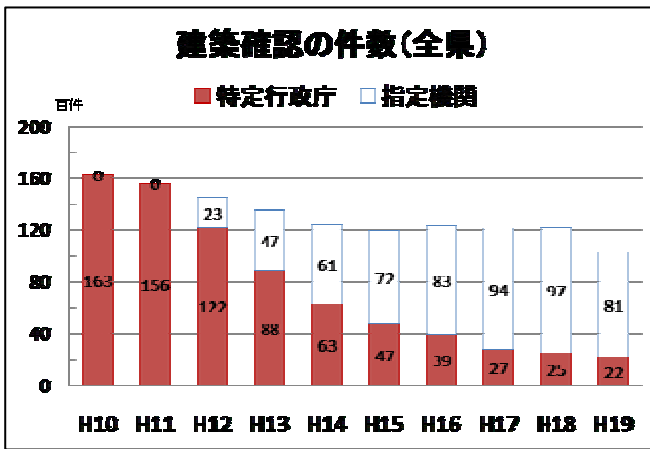
- ・完了検査率については、当該年度の確認件数を分母、検査件数を分子にしたみかけ率のため、数値が高まってきた段階においては、確認件数の変動に伴い大きな誤差が生じるようになってきている。今後は、確認物件1件ごとに完了検査がなされたかどうかを評価した実質完了検査率を把握して指標とすることが望ましい。
- ・建築基準法施行規則の改正により平成20年4月1日から建築物定期調査の具体的方法が明確化され、外壁の打診や気流・照度測定など調査費用のコストアップとなったため、平成20年度の定期報告提出率が減少する模様である。サーモグラフィの購入費補助など支援が必要と考えられる。

## 4 建築基準法の執行状況

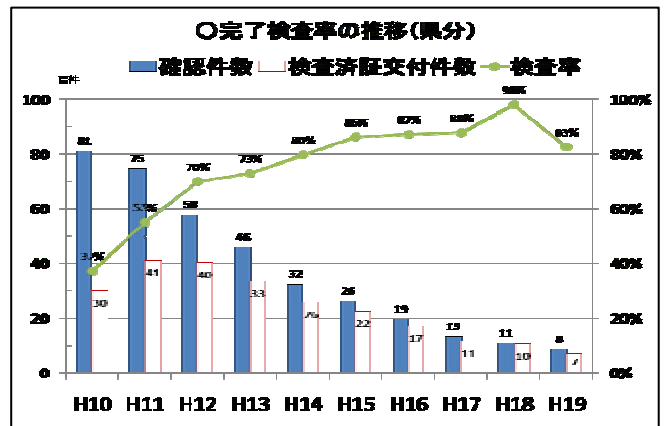
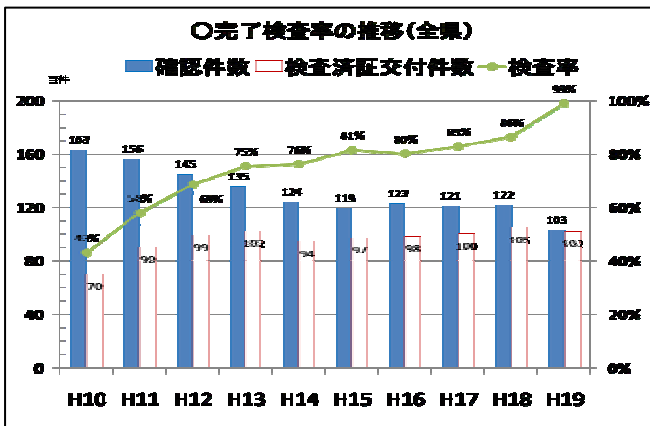
### (1) 指定確認検査機関数の推移



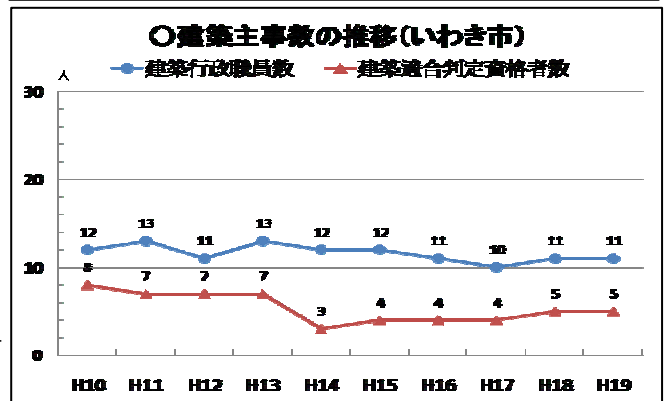
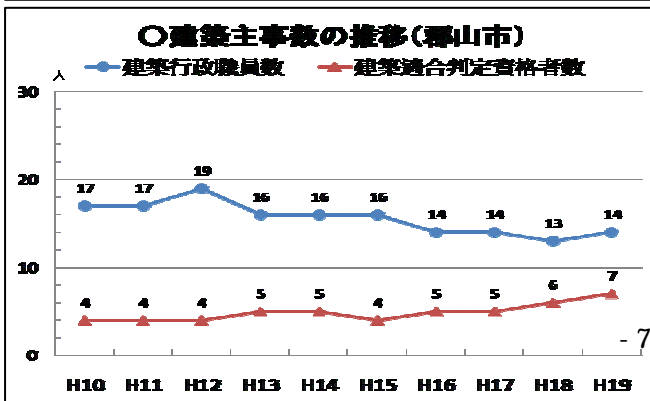
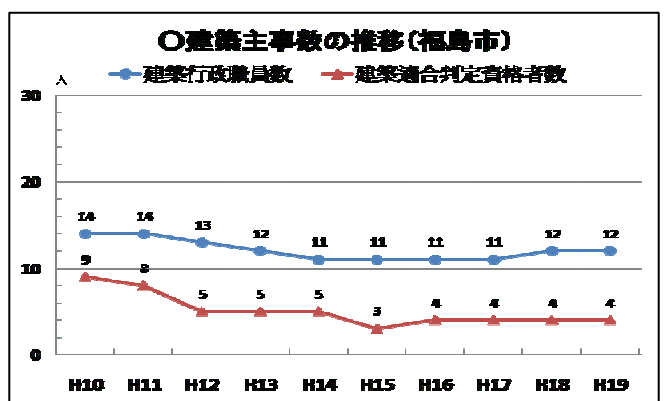
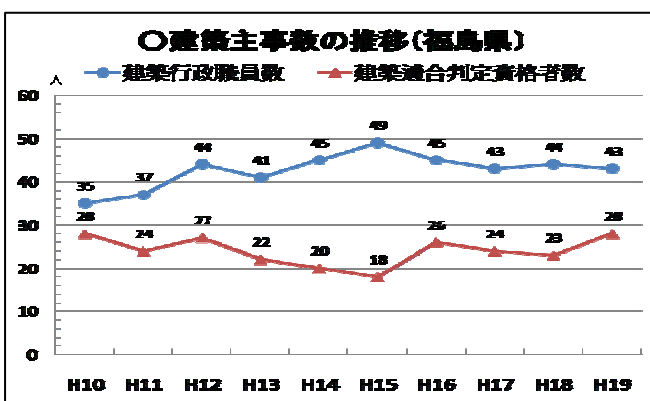
(2) 建築確認件数の推移

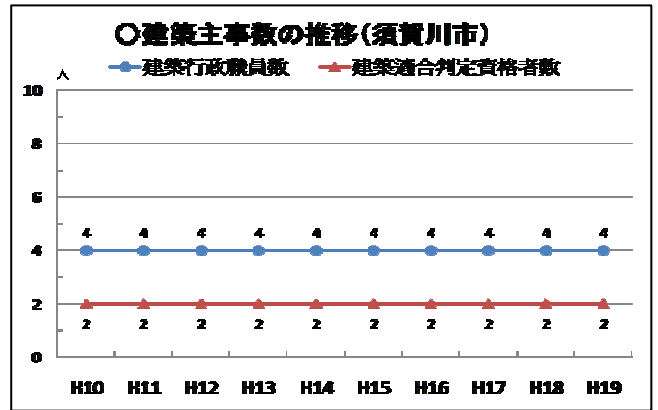
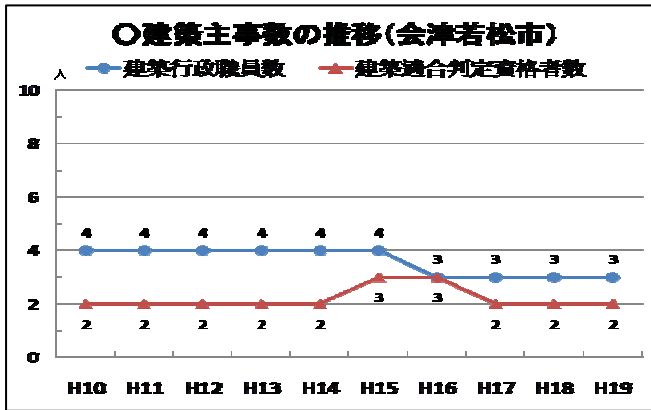


(3) 完了検査率の推移

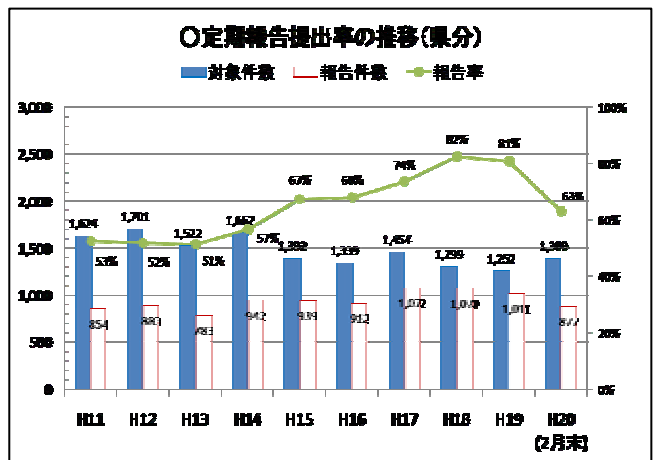
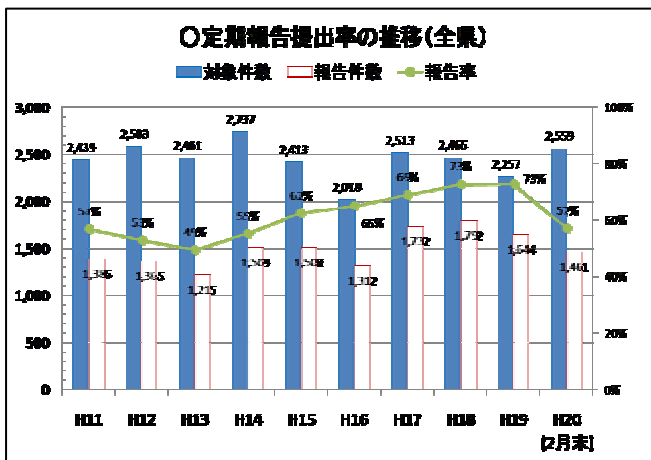


(4) 建築基準法担当職員数の推移

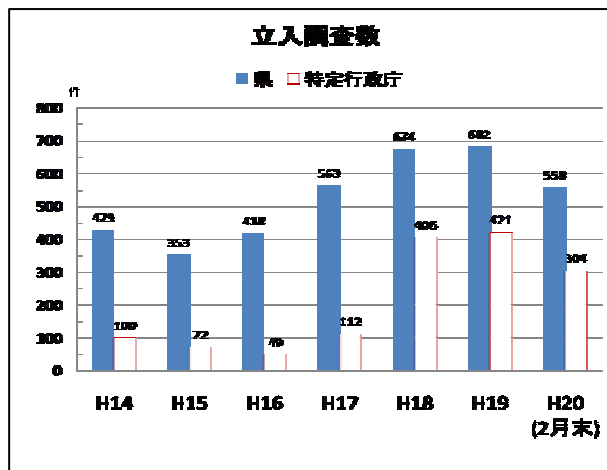




(5) 定期報告提出率の推移



(6) 立入検査数の推移



(7) 建築基準法第9条命令による違反建築物解消の事例

相馬市におけるS共同住宅

- ・建築物の概要  
木造2階建・共同住宅・第1種低層住居専用地域(平成14年9月12日建築確認)
- ・違反事実  
検査済証の交付を受けずに使用開始(法第7条)



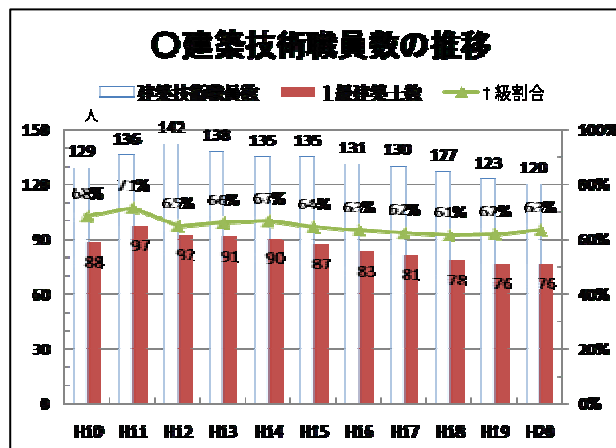
- 擁壁の安全性（法第19条、条例第5条）
- 外壁後退距離不足（法第54条）
- 階段の寸法不足（施行令第23条、条例第12条）

・経緯

- 平成16年9月9日 隣地住人から違反建築物の疑いの情報提供
- 平成16年9月15日 建設事務所職員による現地調査
- 平成16年9月22日 建築基準法第12条第3項(現5項)による報告請求  
(以後8回の報告請求と立入調査をするものの改善されず)
- 平成18年8月10日 現地において建築主の対応が限界と判断
- 平成18年10月16日 建築基準法第9条第1項に基づく使用禁止・改善命令
- 平成18年11月18日 国土交通省東北地方整備局への設計・工事監理者の情報提供
- 平成19年4月27日 命令期限の延長に関する上申書の提出
- 平成19年6月19日 建築物及び擁壁の解体による是正確認

## 5 今後の課題

- 人員削減の中での技術者（1級建築士・建築基準適合判定資格者）の確保
- ・行財政改革により計画的な人員削減が行われている中で、建築技術職員数を維持することが困難となっている。
- ・OJT等により職員の資格取得を促進しているが、特に若年層においては、1級建築士及び建築基準適合判定資格者の資格取得比率が低下してきており、特定行政庁の確認制度を維持する上で課題となっている。



### 建築確認申請書への設計・工事監理委託契約書の添付

- ・建築規制の実効性を確保する上で設計・工事監理者の果たす役割は重要であるが、本県の実情として、建築士が建築主から直接委託される場合よりも、工事請負者からの委託や施工と設計・工事監理を合わせて請け負う場合が多く見られる。
- ・設計の再委託等については改正建築士法によって明確化されたものの、確認申請書の記載内容だけでは、設計者及び工事監理者の真偽確認が困難である。
- ・このため、法令レベルで建築確認申請書へ設計・工事監理契約書の添付を義務付けることにより、設計・工事監理者の責任を明確にされれば、実効性のさらなる向上につながるものと考えられる。

宅地建物取引業法事務との連携（検査済証の有無を重要事項説明事項に追加）

- ・県内K町において、検査済証の交付を受けていない違反建築物（福島県建築基準法施行条例第5条（がけ地の建築制限）違反）の住宅を、宅地建物取引業者の媒介により購入した消費者ががけ崩れの被害にあった。
- ・被害者は、売主及び媒介業者を相手に民事調停を行ったが不調となった。
- ・宅地建物取引業法第35条第1項の規定による重要事項説明において、建築基準法関連の中に検査済証の交付の有無を追加することにより実効性が確保されるものとする。

定期報告未提出の建築物の閲覧化

- ・平成17年の建築基準法施行規則の改正により、定期調査報告概要書等の閲覧が義務付けられ、消費者に対する情報提供の範囲が拡大されたが、そもそも定期調査報告がなされていない建築物については閲覧されないという矛盾があり、法制的に開示不可能と判断している。
- ・本県においては、定期報告対象建築物をほぼ悉皆的に把握していることから、定期報告未提出の建築物のリストを閲覧可能とすることによって、より消費者保護に寄与するものとする。