

岡谷市建築行政マネジメント計画

平成 2 5 年 1 1 月策定

令和 7 年 9 月改訂

岡谷市

【目 次】

1. はじめに	1
(1) 建築行政マネジメント計画策定の目的	
(2) 計画の位置付けについて	
(3) 実施期間	
2. 建築行政の現状と課題	2
(1) 建築確認審査等の民間移行	
(2) 建築基準法の改正による影響と対応	
(3) 関係法令の改正への対応	
(4) 既存建築物の災害防止対策	
(5) 建築物における事故等の増加	
(6) 建築行政マネジメント計画の検証	
3. 計画の基本目標	5
(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実行性の確保	
(2) 指定確認検査機関との連携等	
(3) 違反建築物対策等の徹底	
(4) 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	
(5) 事故・災害時の迅速な対応	
(6) 建築主等からの相談体制の整備	
(7) 業務の執行体制の整備	
4. 推進する施策	6
(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保	
(2) 指定確認検査機関との連携等	
(3) 違反建築物対策等の徹底	
(4) 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	
(5) 事故・災害時の迅速な対応	
(6) 建築主等からの相談体制の整備	
(7) 業務の執行体制の整備	
5. その他	9
(1) 計画の公表	
(2) 計画の検証	
(3) 計画の見直し	

1. はじめに

（１） 建築行政マネジメント計画策定の目的

岡谷市においては、平成１１年に建築基準法の各規定の実効性の確保を目的として策定された「長野県建築物安全安心実施計画」に基づき、建築確認や検査制度の徹底を初めとした各種施策の推進により完了検査率の向上等に取り組んできました。

その後、平成１９年に構造計算書偽装問題による大幅な建築基準法の改正が行われ、構造計算適合性判定制度の導入等がされたため、これらを踏まえた実施計画「建築行政マネジメント計画」を平成２５年に策定しました。その後、平成２７年度に計画期間の満了に伴う計画の見直しを行い、令和元年度までの５年間を実施期間とした同計画に基づき、建築基準法の実効性を確保する施策を実施してきました。

さらに、令和２年度に計画期間の満了に伴う計画の見直しを行い、令和６年度までの５年間を実施期間として施策を実施してきました。

この間、大規模火災による甚大な被害の発生や、既存建築ストックの活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応、省エネ対策などにより、令和４年に建築基準法の一部が改正され、建築行政を取りまく環境の変化に伴う新たな対応や体制の整備が求められています。また、災害を踏まえた対応等として、ブロック塀、エレベーター等の安全対策、台風の大雨による電気設備被害の防止対策などの施策が社会的に求められています。更に、賃貸共同住宅における小屋裏界壁等や建築材料の国土交通大臣認定仕様等の不適合事案が発覚し、全国規模の問題となっています。

これらの課題に対応するためには、建築行政における目標を明確にし、目標達成のために取り組む施策を明らかにすると共に、長野県、指定確認検査機関、その他建築関係団体と協働していく必要があります。

これらを踏まえ「建築行政マネジメント計画」（以下「計画」という。）を改定し、目標に向けた取組みを実行していきます。

（２） 計画の位置付けについて

計画は「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）（令和７年３月１１日付け国住指第４１５号）」に基づき定めます。

この計画の目標の達成には、長野県、指定確認検査機関との連携が不可欠なことから、これらの機関に対して、施策の推進に関する協力を依頼します。

（３） 計画期間

令和７年度から令和１１年度までの５年間を計画期間とします。

2. 建築行政の現状と課題

(1) 建築確認審査等の民間移行

平成11年5月1日の建築基準法改正により建築確認や完了検査等の充実や効率化のための方策として公正中立な民間機関（指定確認検査機関）による審査体制が整備され、最近の実績調査（令和5年度）では、全国における確認申請の91.7%が指定確認審査機関で審査されています。長野県における指定確認審査機関での審査割合は、81.3%（令和5年度現在）であり、民間開放がされてから徐々に「官」から「民」への移行が進んでいます。

また、平成27年6月1日の建築基準法改正により、指定確認審査機関においても一部の仮使用について認定することが可能となり、更なる民間開放がされることとなりました。さらに、令和6年10月11日の建築基準法改正により、計画通知についても、指定確認検査機関による審査が可能になりました。

しかし、一方で一部の指定確認検査機関の倒産や廃業が発生し、また不適切な事務による業務停止や監督命令等の処分も行われており、建築行政が果たすべき役割として「違反建築物等の対策」、「指定確認検査機関等の指導監督」等の比重が高まっています。

(2) 建築基準法の改正による影響と対応

平成17年に構造計算書偽造事件が発生し大きな社会問題となりました。これを受け、平成19年6月に改正建築基準法が施行され、構造計算適合性判定制度や建築士等の業務の適正化を図る新たな審査制度等が実施されました。この改正では、審査期間の長期化を招き、新設住宅着工戸数の減少を始めとする経済停滞を招く一因と指摘されています。その後、建築確認審査の迅速化、円滑化の取組みとしての法整備が図られました。

平成26年の建築基準法の一部改正では、更なる構造計算適合性判定に係る手続きの見直しが行われ、特定建築基準適合判定資格者（ルート2建築主事）による構造審査制度の整備が行われるとともに、木造建築関連基準の見直しや、定期調査・検査の対象の見直し等が行われ、木造利用の促進や、事故・災害対策の徹底が図られました。

平成30年度の建築基準法の一部改正では、大規模火災による甚大な被害の軽減対策、既存建築物の利活用の促進、木造建築物の制限の合理化等が盛り込まれました。

令和4年度の建築基準法の一部改正では、防火既定の合理化、構造規制の合理化、4号特例の廃止・縮小等が盛り込まれ令和7年4月から全面施行されました。また、令和5年度の建築基準法の一部改正では、建築副主事制度が創設されました。

これらの状況を踏まえて、建築物の安全性を確保するための取組みが社会的に求められています。

(3) 関係法令の改正への対応

構造計算書偽造事件を受け、平成20年に建築士法が一部改正され、所属建築士の定期講習の義務化、下請け契約締結時の書面の交付、罰則の強化など、設計・工事監理の業務の適正化に関する規定が強化されました。

平成27年の建築士法の一部改正では、書面による契約の義務化（300㎡超）、管理建築士の責任の明確化、建築士免許証提示の義務化等がされました。

令和2年の建築士法の一部改正では、保存すべき設計図書の追加、保存義務の対象建築物の拡大等がされ、工事設計又は監理に携わった全ての建築物について、構造関係の設計図、壁量計算書等の15年間の保存が義務付けられました。

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」は、建築物のエネルギー消費量が増加していることもあり、平成27年度に抜本的見直しがされ、新たな法律として「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。）が公布されました。この法律では、住宅を除く大規模建築物（2,000㎡以上）について、法律の適合義務が求められ、中規模建築物（300㎡以上2,000㎡未満）については、届出義務が求められました。

令和元年度の建築物省エネ法の一部改正では、適合義務の対象建築物が拡大され、住宅を除く中規模建築物（300㎡以上）が対象となり、令和4年度の建築物省エネ法の一部改正では、法律名称が「建築物のエネルギー消費性能向上等に関する法律」と変更され、原則すべての新築住宅・非住宅建築物に省エネ基準への適合が義務化されました。

この他、建築基準関係規定の見直しも社会的要請に答えるため逐次行われており、建築技術者として新たな知識の習得が不可欠になっています。

（４） 既存建築物の災害防止対策

平成23年3月11日に東日本大震災が発生し未曾有の被害があったことを受け、平成25年に建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）が一部改正され、一定の大規模建築物については、耐震診断の実施及びその結果を公表することが義務付けられました。

また、平成30年6月18日に大阪府北部地震によるブロック塀の被害発生を受け、平成30年に耐震改修促進法施行令が一部改正され、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、耐震診断の実施及び診断結果を報告することが義務付けられました。

長野県でも、平成23年3月に長野県北部地震、平成26年11月には長野県神城断層地震が発生し、被災建築物応急危険度判定を実施するなど震後対策を実施したほか、令和6年1月に発生した能登半島地震においても、被災建築物応急危険度判定活動に民間も含めた判定士の派遣を実施しています。今後も、南海トラフ巨大地震など極めて大規模な地震が予想されている中、これまでの地震被害を踏まえ、建築物の耐震性の向上等の震前対策が強く求められています。

また、平成17年に吹付アスベストの使用実態調査を行い、既存建築物のアスベスト対策を実施してきました。

平成29年5月には、国の社会資本整備審議会建築分科会のアスベスト対策部会において、民間建築物における今後のアスベスト対策のあり方について提言され、優先的に把握すべき建築物のアスベスト調査台帳の整備を進めることとされました。

これらの状況を踏まえ、既存建築ストックの安全性の向上を図る必要があります。

（５） 建築物における事故等の増加

建築物における事故については、社会福祉施設における大規模火災や個室ビデオ店、ホテル、診療所等における火災、更に違法設置昇降機における死亡事故の発生等の建築物における事件・事故が発生しており、これらの施設の中には建築基準法違反が認められた事例がありました。

近年においては、賃貸共同住宅における小屋裏界壁施工不良事案や建築材料の国土交通大臣認定仕様の不適合事案など、設計図書と異なる施工が組織的に行われる事例が多く発生しています。また、大阪北区で発生したビル火災では避難階段である階段付近から出火し、多数の人的被害が生じています。

これらの事故発生時等の対応としては、各種関係機関と連携した速やかな現地調査、原因究明と分析による類似施設の事故防止対策を行う必要があります。

（６） 建築行政マネジメント計画の検証

建築行政マネジメント計画は令和２年度に改定し、各施策を実施してきました。

計画期間（令和２年度から令和６年度）における検証は以下の通りです。

	施 策	達 成 状 況
(1)	建築確認から完了検査までの建築規制の実行性の確保	・ 完了検査の実施を徹底し、完了検査率(※１)は97.5%であった。 ※１ 各年度における確認済証交付件数に対する検査済証交付件数の割合の平均値
(2)	指定確認検査機関との連携等	・ 確認審査に関わる調査、報告時や「長野県特定行政庁等連絡協議会」等を通じて指定確認検査機関との情報共有と連携に努めた。
(3)	違反建築物対策の徹底	・ 長野県建築指導員と連携して違反建築パトロールを実施し、工事中物件の違反について早期発見・早期是正に努めた。
(4)	建築物の適正な維持管理を通じた安全性の確保	・ 旧耐震基準による木造住宅の耐震化を推進するため、耐震診断や耐震改修補助を継続して行った。また、平成30年度にブロック塀除却補助制度を創設し、安全性の確保に努めた。
(5)	事故・災害時の迅速な対応	・ 市総合防災訓練において、災害発生時の対応に備えた様々な訓練を実施した。
(6)	建築主等からの相談体制の整備	・ 建築物に関する様々な相談に対して、適正な対応を行った。
(7)	業務の執行体制の整備	・ 審査担当者の技術力向上のための研修等に積極的に参加した。

3. 計画の基本目標

計画の基本目標を以下とします。

(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保

適確な審査・検査の実施を確保しつつ審査の迅速化を図るとともに完了検査実施の徹底を行い、建築規制の実効性を確保します。

(2) 指定確認検査機関との連携等

建築基準法及び建築士法の適切な運用のため、指定確認検査機関との情報共有と連携を進めます。

(3) 違反建築物対策等の徹底

違反による社会的影響や事故発生の防止のために、違反建築物の早期発見・早期是正を推進します。

(4) 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

建築物の適切な維持管理の推進、不適格建築物の安全性の向上に努めます。

(5) 事故・災害時の迅速な対応

事故発生時の迅速な調査の実施、災害発生時の対応のための体制整備を行います。

(6) 建築主等からの相談体制の整備

建築物に関して寄せられる様々な相談や苦情に対応できる体制を整えます。

(7) 業務の執行体制の整備

適正な業務執行と計画推進のため、行政担当者の技術力向上の取組み、関係機関及び関係団体との連携、建築確認台帳等のデータベースの整備及び建築確認の電子申請化に努めます。

また、持続可能な建築行政の推進に向けて、建築主事の廃止又は共同設置等の検証を行います。

4. 推進する施策

計画の基本目標達成のために以下の施策を推進します。

(1) 建築確認から完了検査までの建築規制の実効性の確保

ア 迅速かつ適確な建築確認審査の徹底

令和4年の建築基準法改正を踏まえた迅速かつ適確な審査を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	「確認審査等に関する指針(※1)」に基づき、円滑かつ適確な確認審査を実施します。
(イ)	円滑な建築行政に向けた確認審査日数について進捗状況を管理します。

※1 平成19年国土交通省告示第835号

イ 完了検査の徹底

完了検査については、該当する全ての物件について実施することを目標とします。

施 策 内 容	
(ア)	検査未受検の建築物の用途、規模、施工者及び設計者等の調査を行い、督促を行います。
(イ)	検査未受検の建築物の建築主から報告を聴取し、施工状況の確認を行います。
(ウ)	完了検査は工事監理者の立会いを要請し、適切な工事監理の状況を確認します。
(エ)	建築主に対して、ホームページの整備等により検査の必要性を広報するとともに、確認済証交付時に検査手続きの案内チラシの配付を行います。
(オ)	完了検査の徹底について各団体や関係機関に協力を依頼し広報活動を実施します。
(カ)	リモート検査導入の有効性について検討します。

ウ 工事監理業務の適正化とその徹底

安全で適法な建築ストックの形成には、建築工事における適切な工事監理が重要であることから、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	建築確認申請時には工事監理者の記載を徹底するよう指導します。 また、記載が無い場合は工事着手までの報告を徹底します。
(イ)	建築士に対し、工事監理に関するガイドライン(※2)、長野県版申請マニュアルの完了検査チェックシート及び工事写真撮影要領の周知徹底を行い、一定水準以上の内容の工事監理が行われるよう指導するとともに、工事監理状況の報告が徹底されるよう指導します。

(ウ)	建築主に対し、工事監理の重要性を周知するため、ホームページを整備する等の広報活動を実施します。
-----	---

※2 平成21年9月に国土交通省が策定した工事と設計図書との照合及び確認の合理的方法を例示したガイドライン

エ 仮使用認定制度の適確な運用

仮使用認定制度の適確な運用を実施します。

また、工事中の建築物の安全確保を徹底するため、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	指定確認検査機関、消防機関との連携体制を構築し、仮使用認定制度運用の整合性を確保できるよう調整を図ります。
(イ)	仮使用認定制度や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概要について、建築主、設計者、工事関係者等に周知します。

オ 建築確認申請等の電子化の推進

建築確認手続きの一層の効率化に向け、建築確認の電子申請の受付に向けた検討を進めます。

施 策 内 容	
(ア)	建築確認の電子申請受付体制の構築に向けた検討を進めます。また、適確に建築行政の推進を図るため、確認申請及び完了検査を始めとする建築物等に係る情報について、一元的に管理し活用できるようにしていく必要があるため、データベース化の構築に向けた検討を進めます。
(イ)	確認審査報告等の電子化に向けたデータベース化の検討を行います。

(2) 指定確認検査機関との連携等

指定確認検査機関の建築確認検査において、業務の公正かつ適確な確認審査及び検査を確保するため、以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
(ア)	建築確認に関わる調査、報告時や「長野県特定行政庁等連絡協議会」(※3)等を通じて、定期的な意見交換を実施し、各機関との連携を進めます。

※3 長野県特定行政庁等連絡協議会とは、長野県内の各特定行政庁及び指定確認検査機関により構成

(3) 違反建築物対策等の徹底

違反建築物を未然に防止し、早期に発見し、違反建築物を把握した場合の早期是正のために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	違反建築物に関与した建築士及び施工者等に関する情報を県及び特定行政庁間で共有し、未然防止対策や是正指導の徹底を図ります。
(イ)	長野県建築指導支援業務を活用するなど、違反建築パトロールの定期的な実施により、工事中物件の初期違反对策を進めます。
(ウ)	違反建築物防止週間を中心に、市民に対する違反建築物防止の周知を行います。

(4) 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

ア 建築物に係るアスベスト対策の推進

アスベストが使用された建築物の除去等の対策を推進するため、以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
(ア)	建築物に使用されたアスベストの調査・除去等の対策について、市民の相談に対応できる体制を整えます。

イ 既存建築ストックの有効活用

既存不適格建築物を現行水準への改修を促すことで、質の高い既存建築ストック活用を図るため、建築基準法改正を踏まえた以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
(ア)	既存不適格建築物に関する法制度、施策、安全性向上の必要性等について所有者等に対し周知を図ります。
(イ)	保安上危険な既存不適格建築物に対して、法に基づく修繕等の指導及び助言を実施します。
(ウ)	建築物の適切な維持管理、増築等が行えるよう、所有者等に対し建築確認書類や検査済証等の保存の必要性、既存建築物に係るガイドラインについて周知します。
(エ)	令和4年の建築基準法改正を踏まえた大規模の修繕・模様替に係る建築確認の適確な実施に向け制度を周知します。

(5) 事故・災害時の迅速な対応

ア 事故対応

建築物、昇降機及び遊戯施設に係る人身事故が発生していることに鑑み、事故発生時の迅速な事故対応及び事故発生防止のため以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	事故が発生した類似施設の緊急点検等を実施し、同様の事故の未然防止策を講じます。
(イ)	警察や消防とともに事故発生時の迅速な対応を実施します。

イ 災害対応

災害時の迅速な対応を可能とするため以下の体制整備を行います。

施 策 内 容	
(ア)	災害時における職員の連絡体制を整備します。
(イ)	被災建築物応急危険度判定資格者、判定コーディネーター確保のため、講習会等へ積極的に参加します。
(ウ)	災害時における迅速な対応を可能とするため、関係団体と協力して広域的な判定士との連絡と体制の確立を行います。

(6) 建築主等からの相談体制の整備

建築物に関しての様々な相談や苦情が増加していることを考慮し、建築主等に対する以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	各種団体における相談制度等を分かりやすくまとめたチラシ等により、消費者が相談しやすい状況を整備します。
(イ)	長野県宅地住宅相談所、長野県建設工事紛争審査会及び関係団体が実施する各種相談制度の業務体制の把握を行い、相談内容に最も適した窓口紹介ができるようにします。

(7) 業務の執行体制の整備

ア 審査担当者の技術向上

審査担当者の新たな知識の習得や知識向上のために以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	建築技術職員の技術力向上のための研修会等へ積極的に参加し、審査担当者の審査能力向上を図ります。
(イ)	審査担当者が講習会、研修会等へ参加しやすい環境整備を行います。

イ 関係機関・関係団体との連携による執行体制の強化

適切な審査の実施のために各機関との連携を行います。

施 策 内 容	
(ア)	長野県特定行政庁等連絡協議会を通じて、県内の各特定行政庁、指定確認検査機関における運用の均一化に努めます。
(イ)	警察、消防等との連携体制を整備します。

ウ データベースの整備・活用

建築確認台帳等のデータベース整備を行い、各種調査等に迅速に対応できる体制を構築するために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	建築確認申請及び完了検査申請のデータベースについて、適切な管理を行います。
(イ)	建築行政共用データベースシステム(※4)を活用し、建築士・建築士事務所の登録、定期講習の受講の状況を確認します。
(ウ)	道路情報や過年度の建築確認申請及び完了検査申請の電子化を推進します。

※4 一般財団法人建築行政情報センターが運営する、建築士・建築士事務所登録等の確認機能を有したデータベースシステム

エ 建築主事の廃止・共同設置

持続可能な建築行政推進のため、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	全国的な建築主事廃止・共同設置の状況等について、事例研究、データ蓄積を図ります。
(イ)	建築主事廃止・共同設置について、長野県及び近隣の特定行政庁との情報交換に努めます。

5. その他

(1) 計画の公表

市ホームページ等を用いて公表します。

(2) 計画の検証

目標達成状況について、定期的に検証を行います。

(3) 計画の見直し

目標達成状況を踏まえて、目標設定及び具体的施策の見直しを適宜行います。

また、目標達成のためにより効果的な方法に変更できる場合は随時見直しを行います。