

第 2 部 第 5 章

建 築 行 政 と 開 発 規 制

第1節 建築行政の概要

〔市街地建築部 建築企画課〕

建築行政は、建築基準法及び関係法令に基づき、建築確認や許可等を通じて、個々の建築物について安全、防災、衛生等の面から一定の規制を行うとともに、都市計画で定められた地域・地区等の土地利用計画に即した建築規制を行うことにより、秩序ある都市の形成を目指すものである。

1 建築指導事務の所管区分

特別区の区域において、都は、①延べ面積が10,000㎡を超える大規模建築物、②法令等により知事の許可を要する建築物に係る事務等を行っており、特別区は、①延べ面積が10,000㎡以下の建築物の確認及びこれに係る許可等の事務、②建築協定の認可事務等を行っている。

多摩地域では、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小平市、町田市、日野市、国分寺市及び西東京市（以下「建築主事を設置している11市」という。）がそれぞれの市の区域内における建築物に関する事務を行っており、都は、この11市を除いた多摩地域及び島しょ地域における建築物に関する事務を行っている（巻末資料Ⅵ-2参照）。

なお、都では人口15万人以上の市を対象に建築行政の事務移管を進めている。

また、都は、広域自治体として、都内における建築行政の一体的かつ効率的な運用を目指し、建築主事を置く区市や国を含めた関係行政機関との連絡調整に努め、建築関係法令等の施行に伴う運用上の手続の改善や、法令解釈の統一化など、公平で透明性の高い建築行政の推進に努めている。

2 建築基準法等の動向

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的としている。建築物やその他の工作物の建築等に関する基本法として、昭和25年に制定されて以降、災害や事故の発生、社会経済状況の変化等に対応して、幾度となく改正が行われてきた。

近年では、平成25年に東日本大震災において大規模空間を有する建築物の天井が脱落した事案が多数生じたことから、建築物等の更なる安全性を確保するため、天井脱落対策やエスカレーターの脱落防止対策等に関する施行令改正などが行われた（53ページ参照）。

平成30年には、最近の大規模火災や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応するための法改正が行われた。

令和4年には、建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与するため法改正が行われ、令和5年4月に既存建築物における省エネ改修工事の円滑化が図られるよう形態規制の合理化など一部の規定が施行された。

3 東京都建築安全マネジメント計画

都は、建築規制の実効性や建築物の安全性を確保することを目的として、平成23年に「東京都建築安全マネジメント計画」を策定し、建築確認検査等の的確な実施、建築物の適切な維持保全や安全性の向上、事故の未然防止等の施策に取り組んできた。

令和3年3月には、近年の共同住宅における工事監理の不徹底等による違反事案の発生や新型コロナウイルス感染症を契機とした社会状況の変化、デジタル化の急速な進展などに伴う新たな課題を踏まえ、計画を改定し、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図りつつ、建築物の安全性の確保に向けた取組を計画的かつ総合的に推進している。

4 東京都建築安全条例

建築基準法では、地方の気候・風土の特殊性又は特殊建築物の用途・規模により、法だけでは安全・防火・衛生の目的を達し難いと認める場合等には、地方公共団体が条例で制限を付加することを認めている。

東京都建築安全条例では、敷地と道路の関係、崖、防災構造、特殊建築物（学校、共同住宅、劇場等）等に関する制限を付加している。

脱炭素社会の実現等に向けた建築基準法の改正に対応するとともに、既存の建物の用途変更等を円滑にできるようにするため、有識者等による検討委員会において、安全性に配慮した上で、建築安全条例による規制の見直しについて検討していく。

5 建築行政におけるデジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

〔市街地建築部 建築企画課・建築指導課〕

(1) 建築行政手続のデジタル化

都は、デジタルを活用した効率的で利便性の高い行政サービスを提供するため、デジタルトランスフォーメーションを推進しており、建築行政においても手続のデジタル化を進める必要がある。

建築物の安全性を確保する上で重要な手続である建築確認については、都が率先して一連の手続全体をオンラインでカバーできる仕組みの構築に取り組むとともに、民間の指定確認検査機関や区市も含めた関係者の統一的な取組を促していく。また、建築確認のデジタル化を契機として、申請図書の保存期間の延長や建物所有者への情報提供の在り方等について検討を進める。

定期報告についても、区市や関係団体と連携して、デジタル化に向けた検討を進めていく。

建築計画概要書の閲覧等については、紙媒体で保管している概要書等を電子データ化し、窓口に設置する端末やオンラインで閲覧が可能となるシステムを構築する。

(2) 建築行政におけるBIMの活用促進

産官学の幅広い関係者（学識経験者、自治体、建築設計・生産者の団体・企業、確認検査機関、国、BIMソフトウェアベンダー等）による「建築確認におけるBIM活用推進協議会」での検討と連携し、国と都の役割分担を明確化した上で、建築行政の立場から、建築物のライフサイクルを通じたBIMの活用促進を図る。

6 建築審査会の開催等

〔市街地建築部 調整課〕

(1) 東京都建築審査会

建築基準法に基づく許可に当たっての同意のほか、特定行政庁や建築主事等の処分又はこれに係る不作為に不服がある場合に提起される審査請求に対する裁決、知事の諮問事項の調査審議及び関係行政機関への建議を行うための知事の附属機関として、建築基準法第78条第1項の規定に基づき、東京都建築

審査会を設置している（巻末資料VI-3、VII-3参照）。

なお、特別区及び建築主事を設置している11市にもそれぞれ建築審査会が設置されている。

(2) 公聴会

知事が用途規制の緩和に係る建築許可をする場合には、建築基準法第48条第15項の規定に基づき、あらかじめ利害関係者の出席を求め、公開による意見の聴取（公聴会）を行わなければならない。令和4年度の公聴会開催回数は3回、取扱件数は4件であった。

第2節 建築物の確認、許可、指導等

1 建築物の確認、許可、指導等

(1) 建築物の確認

〔市街地建築部 建築指導課〕

建築物を建築しようとする場合、建築主は、事前にその建築計画が建築基準法を始めとする建築関係法令に適合しているか否かの審査を受ける必要がある。建築確認を行う権限を持つ者は、知事又は区市町村長から任命された一定の資格を有する職員（建築主事）及び国土交通大臣等の指定を受けた指定確認検査機関である。令和5年4月1日現在、都の区域で業務を行う指定確認検査機関は39である。建築主が国、都道府県等又は建築主事を置く区市町村である場合には、建築主は、工事に着手する前に建築計画を建築主事に通知（計画通知）しなければならないこととされている。

なお、保有水平耐力計算等の高度な構造計算を行っている建築物は、構造計算の内容が基準に適合しているかを確認申請とは別に指定構造計算適合性判定機関に申請し、判定を受けなければならない。令和5年4月1日現在、都の区域で業務を行う指定構造計算適合性判定機関は13である。

確認申請又は計画通知を審査した結果、その建築計画が適法であれば確認済証を交付し、建築主は工事に着手することができる。

また、一定の規模及び構造の建築物は、当該工事の施工中の中間検査が義務付けられている。

さらに、工事完了後、建築主事又は指定確認検査機関は、建築主からの申請に基づき完了検査を行い、法令等の規定に適合していれば検査済証を交付する。

建築計画に昇降機等が含まれている場合などでは、別に確認申請書を提出するなど、上記と同様の手続が必要である（巻末資料VI-4・5参照）。

一定規模以上の広告塔、擁壁、遊戯施設などの工作物にも建築基準法の手続等が準用され、確認申請等が必要である。

(2) 建築物の許可

建築基準法で原則的に禁止されている事項であっても、法の趣旨に反しないものとして特定行政庁の許可を受けた場合は建築することができる。この許可には、道路と敷地との関係（建築基準法第43条）、道路内の建築物（第44条）、用途規制（第48条）、容積率（第52条）、日影規制（第56条の2）、総合設計（第59条の2）等の規定がある。

特定行政庁が許可を行う場合には、あらかじめ建築審査会の同意を得なければならない。

令和4年度の許可件数は、市街地建築部所管分が51件、多摩建築指導事務所所管分が100件、合計151件である。

ア 用途規制の緩和の許可

建築基準法第48条では、都市計画で定める用途地域及び用途地域の指定のない区域に対し、建築可能な建築物の用途が定められており、原則として、これらの用途以外の建築物を建築することはできない。

しかし、その建築物が公益上やむを得ないもの、その建築物が建築されても周辺の住居の環境を害するおそれがないものなど、一定の条件を満たす場合には、例外的に建築を許可することができる。

令和4年度の許可件数は、市街地建築部所管分が7件、多摩建築指導事務所所管分が5件、合計12件である。

イ 日影による中高層建築物の高さの制限の許可

[市街地建築部 建築企画課・建築指導課]

日照等の良好な住環境の保全を図るため、日影について一定の規制を加えることを目的として、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」を昭和53年から施行している。この条例は、対象区域ごとに日影の規制値及び測定面を定めている。日影規制に適合しない既存不適格建築物における日影の影響の少ない増改築については、建築基準法第56条の2第1項の規定に基づき許可するなど、規制を緩和している。

令和4年度の許可件数は、市街地建築部所管分が3件、多摩建築指導事務所所管分が1件、合計4件である。

ウ 総合設計の許可（総合設計制度）

総合設計制度は、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進と公開空地等公共的な空地・空間の確保によって、市街地環境の整備改善を図ることを目的とした許可制度である。一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その計画が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に、建築基準法第59条の2第1項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項に基づき、容積率、道路斜線等を緩和している。

総合設計には、一般型のほかに、老朽共同住宅の建替え促進を目的とする「共同住宅建替誘導型総合設計」、住宅の量的拡大から質の向上への転換を目的とする「住宅供給促進型総合設計」、長期優良住宅の普及促進を目的とする「長期優良住宅型総合設計」がある。

令和4年度の許可件数は5件である（67・68・81・82ページ参照）。

(3) 建築物の指導等

ア 違反建築物の取締り

[市街地建築部 建築指導課]

違反建築物に対しては、①住民からの通報、②建築監視員等担当職員のパトロール、③官公署からの連絡等により摘発・是正指導等の取締りを実施している。違反是正の実効性を上げるためには、違反建築物の早期発見が特に重要であることから、現地調査による違反建築物の早期発見及び早期是正に努めている。

また、毎年10月に違反建築一斉パトロールを実施し、違反建築物の摘発及び是正並びに違反建築防止の啓発を行っている。

令和4年度の違反建築物摘発件数は、市街地建築部所管分が20件、多摩建築指導事務所所管分が25件であり、過年度摘発分を含め令和4年度に是正されたものは、市街地建築部所管分で10件、多摩建築指導事務所所管分で19件である。

イ 建築工事施工計画等の審査及び指導

建築基準法第12条及び東京都建築基準法施行細則第14条に基づき、木造以外の建築物のうち地上3階以上で延べ面積500㎡を超えるものについては、指定確認検査機関における確認分を含め、建築工事施工計画報告書（鉄骨を含む場合は別に鉄骨工事施工計画報告書）の提出を義務付けている。

この建築工事施工計画報告制度は、建築物の安全性を確保するため、着工前に、鉄骨、コンクリート、鉄筋等の使用する材料ごとに必要な試験・検査及び工事の施工方法について、上記報告書、関連する要領書等の提出を求め、法令及び諸基準に基づき審査し、必要な指導を行うものである。令和4年度の審査件数は、市街地建築部所管分が249件、多摩建築指導事務所所管分が84件、合計330件である。

また、施工管理体制等の提出を求め、適切な品質が確保されるよう別途審査を行っている。

なお、同施行細則第15条の4の規定に基づき、地上3階以上の建築物については、中間検査及び完了検査時に施工結果報告書の添付が義務付けられている。

ウ 試験機関・検査機関の登録制度

〔市街地建築部 建築企画課〕

この制度は、コンクリートの圧縮試験及び鉄筋圧接部の引張り試験等を行う試験機関（A類は設計基準強度36N/㎟以下、B類は設計基準強度36N/㎟を超えるコンクリートを扱う機関）並びに鉄骨溶接部の外観検査、超音波探傷検査及び鉄筋継手の外観検査、超音波検査等を行う検査機関について、一定の人員・設備を有し、公平性のある機関をあらかじめ審査し、登録することで、建築工事施工結果報告書の審査業務の合理化を図ることを目的とするものである。令和5年4月1日現在の登録件数は、試験機関（A類）24機関、試験機関（B類）11機関、鉄骨溶接部検査機関26機関及び鉄筋継手検査機関21機関である。

エ 検査済証交付前の仮使用

〔市街地建築部 建築指導課〕

工事中における建築物の使用は、避難施設等の機能が十分発揮されないこともあるため、災害時の被害が大きくなるなど、問題が多い。こうした被害を未然に防止するため、建築基準法第7条の6及び第18条第24項に基づき、知事又は指定確認検査機関が認定した場合に限り、その使用が認められている。令和4年度の認定件数は、市街地建築部所管分が30件、多摩建築指導事務所所管分が12件、合計42件である。

オ 建築工事現場の危害防止

建築工事現場の危害防止については、工事施工者等を対象に毎年「建築工事現場の危害防止講習会」を行っているほか、チラシを配布することなどにより周知徹底を図っている。

また、各工事現場では必要な個別指導も行っている。

2 建築物・防火設備・建築設備・昇降機に関する定期調査・検査報告

[市街地建築部 建築企画課]

(1) 建築物・防火設備に関する定期調査・検査報告

不特定又は多数の人が利用する特殊建築物等（ホテル、デパート、病院、飲食店、共同住宅等）は、構造の老朽化、防火避難施設の不備、建築設備の作動不良などにより、大きな事故や災害を招くおそれがある。こうした事故等を未然に防ぎ建築物等の安全性を確保するため、建築基準法では、特殊建築物等の所有者又は管理者に対して、定期的に専門の技術者がその状況を調査し、その結果を特定行政庁に報告するよう義務付けている。これにより建築物の維持保全状態を把握し、不適切事項があった場合は改善指導等を行っている。

平成 28 年 6 月からは、随時閉鎖又は作動できる防火設備について、建築物の定期調査から独立し、専門家による詳細な検査を行い、その結果を特定行政庁に報告するよう義務付けている（巻末資料VI－6 参照）。

(2) 建築設備・昇降機に関する定期検査報告

建築基準法施行令第 16 条及び東京都建築基準法施行細則第 12 条で定める以下の建築設備・昇降機については、設置後の災害防止と安全確保のため、当該設備の所有者等からの毎年定期の検査結果報告を踏まえ、事故の防止と改善指導に努めている。

- ・特殊建築物等に設けられた排煙設備、換気設備、非常用の照明装置及び給排水設備（東京都建築基準法施行細則第 12 条関係）
- ・エレベーター（労働安全衛生法施行令第 12 条第 6 号に規定するエレベーターを除く。）
- ・エスカレーター
- ・小荷物専用昇降機（昇降路の出し入れ口の下端が室の床面より高いものを除く。）
- ・建築基準法第 88 条第 1 項で規定する遊戯施設昇降機等

なお、エレベーターなどについては、近年死亡事故が発生したことなどを受け、平成 21 年の建築基準法改正により、エレベーターの戸開走行保護装置や地震時管制運転装置の設置義務化、機器の耐震性能の強化、定期検査報告制度の規制強化などが盛り込まれた（巻末資料VI－6 参照）。

3 建築動態統計調査

建築動態統計調査は、建築物の着工動態を明らかにする建築着工統計調査（統計法に規定する基幹統計）及び建築物の滅失動態を明らかにする建築物滅失統計調査から成っており、建築及び住宅に関する基礎資料を得ることを目的とするものである。

これらの調査は、建築基準法第 15 条第 1 項に基づく建築工事届、建築物除却届等から、建築物の着工状況（建築主、構造、用途、床面積の合計、工事費予定額等）、住宅の着工状況（資金、建て方、利用関係等）及び建築物の滅失状況（除却原因、損害見積額等）を把握するものである（巻末資料VI－7・8 参照）。

4 関係法令等による指導

(1) 建設リサイクル法による登録・届出

[市街地建築部 建設業課・建築指導課]

特定建設資材に係る分別解体、特定建設資材廃棄物の再資源化の促進などを図るため、建設リサイクル法が制定されている。都はこの法律に基づき、解体工事業者の登録受付及び対象建設工事の届出(公共工事の場合は通知) 受理を行っている。

令和5年3月31日現在の登録業者数は2,097件であり、登録簿を一般の閲覧に供している。

届出(通知)の対象建設工事は、80 m²以上の建築物の解体、500 m²以上の建築物の新築・増築、1億円以上の建築物のリフォーム等及び500万円以上のその他工作物に関する工事(土木工事等)であり、令和4年度の対象工事の届出及び通知の件数は、市街地建築部所管分が1,975件、多摩建築指導事務所所管分が3,695件、合計5,670件である(155ページ参照)。

(2) 建築物の省エネルギー対策の推進

[市街地建築部 建築企画課・建築指導課]

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物の省エネ性能の向上を図るため、非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、誘導基準に適合した建築物の容積特例等の誘導措置を一体的に講じている。

令和4年6月に公布された『脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律』に伴う建築物省エネ法及び省令等の改正により、2023年度に誘導基準が引き上げられたほか、2024年度から大規模非住宅建築物の省エネ基準を引き上げ、2025年度から原則全ての新築建築物について省エネ基準への適合が義務付けられる。

なお、令和4年度の建築物省エネ法に基づく市街地建築部の省エネ適合判定件数は1件、届出件数は53件、多摩建築指導事務所はそれぞれ5件、204件である。

(3) 住宅宿泊事業法の運用

[市街地建築部 建築企画課]

住宅宿泊事業を営む者の業務の適正な運営を確保するため、平成30年6月に住宅宿泊事業法が施行された。都はこの法律に基づき、建築基準法に関する相談対応等を行っている。

5 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整

[市街地建築部 調整課]

建築紛争(中高層建築物の建築に伴い生じた、周辺的生活環境に及ぼす影響に関する紛争)の迅速かつ適正な解決を図るため、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、中高層建築物の建築計画に関し、標識の設置、近隣関係住民に対する説明会の開催等の指導を行うとともに、発生した建築紛争については、当事者の申出に応じ、あっせん又は東京都建築紛争調停委員会による調停を行っている(巻末資料VI-9、VII-3参照)。

なお、建築主事を設置している23特別区(延べ面積が10,000 m²以下の中高層建築物を対象)及び11市は、それぞれ条例等を制定し、建築紛争の解決を独自に図っている。

第3節 建設業者・建築士の指導等

[市街地建築部 建設業課]

1 建設業者の指導等

建設業を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化、建設工事の発注者の保護等、建設業の健全な発展を図るため、建設業法が制定されている。都は、この法律に基づき、建設業の許可、関係書類の閲覧、経営に関する客観的事項の審査（経営事項審査）、建設工事請負契約に係る紛争調整等の事務を行っている。

(1) 建設業の許可及び関係書類の閲覧

建設業を営もうとする者は、軽微な建設工事のみを請け負うことを業とする場合を除き、国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受ける必要がある。軽微な建設工事とは、工事1件の請負代金の額が、建築一式工事にあつては1,500万円未満の工事又は請負代金の額にかかわらず延べ面積が150㎡未満の木造住宅工事、建築一式工事以外にあつては1件の請負代金が500万円未満の工事である。都は、経営業務の管理責任者、専任技術者、財産的基礎の有無等を審査した上で許可を行っている（巻末資料VI-10参照）。

また、建設業者の事業内容等が調査できるように、建設業者の提出書類を公衆の閲覧に供しており、令和4年度の都知事許可業者の閲覧件数は34,478件である。

(2) 経営事項審査

経営事項審査は、公共工事の入札に参加する建設業者の企業力（経営規模、財務内容、技術力等）を審査する制度であり、この審査結果は公共工事発注機関が入札を実施する際の格付等に利用されている。平成7年以降、建設業法第27条の23により、軽微な建設工事や応急の建設工事以外の公共工事を直接請け負う建設業者に対し経営事項審査を義務付けている。

「建設業法第27条の23第3項の経営事項審査の項目及び基準を定める件の一部改正」（令和4年（国土交通省告示第827号）により、監理技術者講習受講者の経審上の加点内容の改正（令和4年8月15日施行）、「ワーク・ライフ・バランスに関する取組状況」の項目新設（令和5年1月1日施行）等の見直しがされた。

令和4年度の審査業者数は、都知事許可業者6,590件である。

(3) 建設業許可等に係る窓口業務のデジタル化

国が構築した建設業許可・経営事項審査電子申請システムについて、令和5年10月下旬に都において導入する。

(4) 建設工事の請負契約に関する紛争の解決

[市街地建築部 調整課]

建設工事の請負契約に関する当事者間の紛争の解決を図るため、当事者の双方又は一方から申請があった場合に、建設業法に基づく東京都建設工事紛争審査会によるあっせん、調停及び仲裁を行っている（巻末資料VI-11、VII-3参照）。

(5) 建設業者の指導監督

[市街地建築部 建設業課]

建設工事請負契約に関する不誠実な行為、建築基準法違反の建築物の施工など、建設業者が建設業法、建築基準法等の法令に違反する場合に行政指導・処分等を行っている（巻末資料VI-12参照）。

営業の停止又は許可の取消しを行ったときは、その旨を公告し、建設業者監督処分簿を備え付け、公衆の閲覧に供している。さらに、業界団体等を通じ、適正な業務の遂行について指導している。

また、建設業者に起因するトラブルについて、業者に対する指導や相談者に対する助言も行っている。

(6) 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出

住宅瑕疵担保履行法は、新築住宅の発注者や買主を保護するため、請負人（建設業者）や売主（宅建業者）に資力確保措置（保険への加入又は保証金の供託）を義務付けており、毎年3月31日の基準日から3週間以内に、所管行政庁へ資力確保措置に関する届出を提出することになっている。

なお、売主（宅建業者）については、住宅政策本部が所管している。

(7) 浄化槽法による登録等

浄化槽法では、浄化槽工事業を営む者に知事への登録を義務付け、その登録申請書を閲覧に供している。

なお、既に建設業法に基づく土木工事業、建築工事業又は管工事業の許可を受けている業者は、知事への届出によって足り、浄化槽法による登録の必要はない。

令和4年度における新規・更新登録業者数は0件、届出業者数は3件である。

(8) 建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律に基づく東京都計画

建設業の果たす役割の重要性や建設業における重大な労働災害の発生状況等を踏まえ、平成28年12月、建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律（平成28年法律第111号）が制定された。

都は、同法第9条に基づき、令和2年3月、東京の建設現場の現状と課題、建設工事従事者の安全と健康を確保するための基本的な方針、講ずべき施策や具体的な取組等を掲げた「建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する東京都計画」を策定した。本計画に定めた取組等を建設業団体等に周知していくほか、国の基本計画見直しの方向性を考慮しながら、東京都計画の見直しの方向性や検討体制について調整を進める。

2 建築士の指導等

[市街地建築部 建築企画課]

(1) 建築士

ア 建築士の試験

都では、指定試験機関である公益財団法人建築技術教育普及センターが二級建築士試験及び木造建築士試験を実施している。都における令和4年度の申込者数は、二級建築士試験は3,267人、木造建築士試験は15人である。

イ 建築士の登録

二級建築士及び木造建築士の登録事務は、一般社団法人東京建築士会が指定登録機関として行って

いる。令和5年3月31日現在、東京都知事登録の二級建築士は91,893人、木造建築士は643人である。

ウ 建築士の処分

建築士の業務の適正化を図るため、二級建築士及び木造建築士に対し、建築士法の規定に基づき懲戒処分等を行っている。令和4年度は、二級建築士1名を懲戒処分、二級建築士7名を行政指導の文書注意としている。

(2) 建築士事務所

ア 建築士事務所の登録

都における建築士事務所の登録事務は、一般社団法人東京都建築士事務所協会が指定事務所登録機関として行っている。都における令和5年3月31日現在の登録件数は、一級建築士事務所12,790件、二級建築士事務所1,521件、木造建築士事務所2件、合計は14,313件である。

イ 建築士事務所の処分

都は、建築士事務所の業務の適正化を図るため、建築士事務所の開設者等に対し、建築士法の規定に基づき監督処分等を行っている。令和4年度は、一級建築士事務所1件を懲戒処分、二級建築士事務所1件を行政指導の文書注意としている。

(3) 東京都建築士審査会の運営

建築士法第28条に基づき、知事の附属機関として東京都建築士審査会を設置している。

この建築士審査会は、建築士及び建築士事務所に対する処分の同意と、二級建築士試験及び木造建築士試験に関する方針の決定などを行っている（巻末資料Ⅶ－3参照）。

第4節 宅地開発に対する規制等

民間の宅地造成及び開発に対しては、宅地造成等規制法及び都市計画法に基づいてそれぞれ規制を行っている。

また、優良宅地・優良住宅の認定を行っている。

1 盛土対策

〔市街地整備部 区画整理課〕

(1) 宅地造成等規制法に基づく規制

宅地造成等規制法は、宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出による災害を防止することを目的とし、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの大きい土地の区域を「宅地造成工事規制区域」として指定することができるとしている。この区域内における宅地造成工事の施行には、知事の許可を要し、工事完了に当たっては検査を実施するほか、同法に定める技術的基準に従った造成を確保するため必要な指導監督を行うとともに、所有者等に保全の努力義務を課している。都内では、22,297haの工事規制区域を指定し、同法に基づく規制を行っている（巻末資料Ⅵ－13参照）。

平成18年に同法が改正され、宅地造成に係る耐震性を確保するための技術基準が法令上明確にされるとともに、現行の「宅地造成工事規制区域」とは別に、知事が、崩落等の危険がある既存の造成宅地を「造

成宅地防災区域」として指定し、宅地所有者等に対して必要な勧告及び命令を行うことができることとなった（令和5年4月現在、都内では指定なし）。

平成26年3月に造成宅地防災区域の指定基準に基づき調査を行った結果を大規模盛土造成地マップとして公表し、令和2年8月に更新している（巻末資料VI-14参照）。

(2) 盛土規制法の運用

令和3年7月、熱海市で大雨に伴い盛土が崩壊し、大規模な土石流が発生したことにより、甚大な被害が生じた。

これを受け、宅地造成等規制法が抜本的に改正され、盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途（宅地、農地、森林）や目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）が令和4年5月に公布され、令和5年5月に施行された。

都は、盛土規制法に基づく基礎調査を行うとともに、令和5年1月に有識者検討会を設置し、新たな規制区域の指定基準等の検討を進めており、令和6年度中に新たな規制区域を指定し、新制度に移行する。

盛土規制法を確実に運用し、盛土等による災害を防止するためには、不適正盛土を把握することが重要である。このため、人目につきにくい山間部における不適正盛土を把握できるよう、令和5年度、多摩地域で衛星データ等を活用したトライアル事業を実施する。また、盛土等の情報を都民が投稿できるアプリの活用や、車載カメラ映像から盛土等を自動検知する技術検証を行うなど、都民の力や民間のデジタル技術等を活用しながら新制度の実効性を確保していく。

2 土砂災害防止法に基づく規制

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）は、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、区域ごとの警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造規制に関する措置を定める等により、土砂災害防止のため対策の推進を図ることを目的としている。

(1) 土砂災害防止法の運用

同法に基づく基礎調査及び区域の指定は建設局が行っており、令和5年4月現在、警戒区域は17区24市5町8村、特別警戒区域は17区23市5町8村で指定されている。

(2) 特定開発行為の制限

特定開発行為とは、「特別警戒区域内で、他人のための住宅並びに災害弱者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設となるべき建築物を建築するために行う土地の区画形質の変更」であり、災害の未然防止の観点から、これらの特定開発行為について許可制により規制をしている。

特定開発許可に基づく規制事務は、各特別区、八王子市、島しょ地域は区画整理課で、町田市は町田市で、その他の市町村については多摩建築指導事務所が、土砂災害警戒区域等を指定している建設局と協議の下に同事務を処理している。

3 都市計画法に基づく開発行為の許可

開発許可制度とは、無秩序な市街化を防止し計画的に市街化を進めるため、市街化区域と市街化調整区域に区分したいわゆる「線引き」制度を担保し、公共施設の整備や排水設備等の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること及び市街化調整区域における市街化の抑制を目的とした制度で、一定規模以上の開発行為及び市街化調整区域における建築行為を行う場合には知事の許可が必要となっている（32ページ参照）。

規制対象となる開発規模は以下のとおりである。

- (1) 市街化区域では500㎡以上
- (2) 市街化調整区域では、原則として全ての開発行為（農林漁業用等の建築物を除く。）
- (3) 非線引き都市計画区域（島しょ部の各都市計画区域）では3,000㎡以上
- (4) 準都市計画区域では3,000㎡以上
- (5) 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域では1ha以上

また、市街化調整区域では建築行為等が制限されているが、都市計画法第34条第1号から第10号までに規定する建築物、同条第12号の規定に基づく「都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成13年10月施行）」に規定する建築物、同法第14号の規定に基づく開発審査会の議を経た建築物等の建築における開発行為又は建築行為は、知事の許可を受ければ建築が可能となっている。

4 開発許可等及び宅地造成等規制事務の委任並びに開発審査会

〔市街地整備部 管理課・区画整理課〕

開発許可等又は宅地造成等規制法に基づく規制事務は、各特別区、町田市及び八王子市については、事務処理特例条例又は中核市への移行により、同区市が処理している。その他の市町村（島しょ地域を除く。）については、多摩建築指導事務所が同事務を処理している。

多摩建築指導事務所では、開発許可区域等のインターネット公開等、都民や関係事業者等の利便性の向上を目的とした情報提供の電子化に向けた取組を行っている。

また、都には、都市計画法に基づき、開発許可制度による許可等に係る審査請求の裁決及び市街化調整区域の開発や建築制限等の許可申請に関する審議を行うため、知事の附属機関として東京都開発審査会が設置されている（巻末資料Ⅶ－3参照）。

なお、中核市である八王子市には、八王子市開発審査会が設置されている。

5 優良宅地及び優良住宅の認定

〔市街地整備部 区画整理課〕

〔市街地建築部 調整課〕

昭和48年の税制改正で、土地の投機的取引を抑制するため、土地譲渡益に対して重課する制度が創設された一方、その運用に当たっては、優良な宅地の供給を阻害しないための適用除外措置や税率低減の特例措置が設けられた。

譲渡に係る宅地造成が優良宅地と認定された場合には、長期譲渡所得課税の特例が適用される。認定は、宅地の所在地が特別区内では区長が、それ以外の区域では知事が行っている。

また、譲渡した土地に優良住宅と認定された住宅を建てた場合には、租税特別措置法によりその重課税に対して一定の軽減措置を受けることができる。認定は各区市町村長が行うが、建築物の所在地が市町村

の場合、敷地面積が1,000㎡以上又は一団の住宅に該当する場合は知事が行う。

6 宅地開発無電柱化推進事業

〔市街地整備部 区画整理課〕

東京都無電柱化推進条例の施行や「都市開発諸制度」の改定における民間開発の機会を捉えた無電柱化の促進などの背景もあり、一般の開発行為についても無電柱化を検討する機運が高まっている。

宅地開発における無電柱化を推進するため、試行的に「宅地開発無電柱化推進事業」を令和2年度より実施し、小規模な宅地開発に対してその費用を助成している。

また、この取組や区市町村や電線管理者など関係機関との連絡会により宅地開発における技術面や制度面の課題を把握し、今後の施策の在り方を検討している。