

# **東京都建築安全マネジメント計画 (改定素案)**

**令和3年2月**

.....

# 目次

.....

<b>第1章 はじめに</b>	.....	1
1 計画改定の背景と目的	.....	2
2 計画の位置付けと計画期間	.....	3
<b>第2章 建築行政を取り巻く状況</b>	.....	4
1 建築行政に関する最近の主な動向等	.....	5
2 社会情勢の変化と新たな課題	.....	9
(1) デジタル化への対応	.....	9
(2) 用途変更等への対応	.....	11
(3) 風水害への対応	.....	13
<b>第3章 推進すべき施策</b>	.....	14
1 建築物の設計・工事段階等における適法性の確保	.....	15
(1) 建築確認・検査等の的確かつ円滑な実施	.....	15
(2) 違反建築物対策の徹底	.....	18
(3) 指定確認検査機関等の業務の適正化	.....	21
(4) 建築士及び建築士事務所の業務の適正化	.....	23
(5) 建設業者の業務の適正化	.....	26
2 既存建築物等の安全確保	.....	27
(1) 建築物の適切な維持管理の徹底	.....	27
(2) アスベスト対策等の推進	.....	31
(3) 昇降機の安全性の確保	.....	34

3 事故、災害への対応	35
(1) 事故の未然防止と発生時の対応	35
(2) 建築物における風水害対策	37
(3) 応急危険度判定の円滑な実施	41
4 建築分野におけるデジタルトランスフォーメーション (DX) の推進	42
(1) 建築行政手続のデジタル化	42
(2) BIMの活用促進	49
5 社会状況の変化に対応した建築規制の見直し等	51
(1) 建築物の用途変更等の円滑化	51
(2) 建築物のバリアフリー化の推進	55
<b>第4章 計画の推進に向けて</b>	<b>57</b>
1 施策を推進するための体制づくり等	58
(1) 国、関係機関、関係団体等との連携の強化	59
(2) 人材の確保・育成	59
2 計画のフォローアップ	60
<b>参考</b>	<b>61</b>

# 第1章 はじめに

- 1 計画改定の背景と目的
- 2 計画の位置付けと計画期間

- 建築物は、人々の生活や社会経済活動の基盤であると同時に、市街地を構成する主要な要素であり、その安全性を確保することは、都民の生命、財産、健康の保護を図るとともに、災害に強く安全で快適な都市をつくる上で極めて重要である。
- 都は建築物の安全確保に向けて、都内特定行政庁や指定確認検査機関、消防、警察等の関係機関、建築関係団体等と連携して、建築規制の実効性の確保を図るための取組を計画的に実施するため、国の技術的助言（平成22年5月17日付）を踏まえ、平成23年1月に「東京都建築安全マネジメント計画」を策定した。以降、社会情勢等の変化に対応できるよう、おおむね5年ごとに計画を見直すこととし、平成28年4月に計画の改定を行った。
- 近年、共同住宅における工事監理の不徹底等による違反事案が発覚したほか、大規模風水害が頻発し、建築物の浸水被害等が生じており、対策が急務となっている。  
また、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や、デジタル化の急速な進展などに伴う新たな課題にも迅速かつ柔軟に対応していくことが求められている。
- こうした状況を踏まえ、計画の取組状況を把握・検証し、従来の取組内容について充実を図るなど、必要な見直しを行うとともに

に、デジタル化の進展や新型コロナ危機を契機とした今後の都市づくりの方向性にも対応し、新たな取組を追加するなど、「東京都建築安全マネジメント計画」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する。

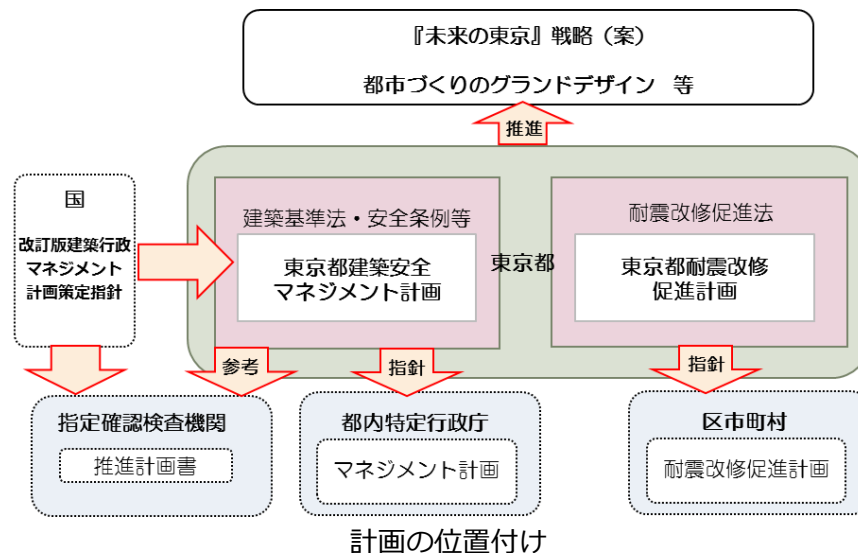
## 2 計画の位置付けと計画期間

### 〔計画の位置付け〕

- 本計画は、改訂版建築行政マネジメント計画策定指針（令和2年2月5日付）を踏まえ、都が広域自治体として、また、特定行政庁の立場で、建築物の安全性の確保を図るために推進すべき施策等を定めるものである。
- 本計画は、都内の特定行政庁である区市がそれぞれの建築行政マネジメント計画を策定する際の指針となるものであり、都内を業務区域とする指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関が建築確認手続等の運用改善推進計画※を策定する際の参考となるものである。
- 本計画の対象は、建築物に関する法令（建築基準法、建築士法、建設業法、バリアフリー法等）に基づく制度など、建築物の安全・安心の確保及び向上に関する取組とする。  
なお、耐震改修促進法に基づく建築物の耐震化など、地震に対する安全対策については、「東京都耐震改修促進計画」によることとする。

### 〔計画期間〕

- 本計画の実施期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。



## 第2章 建築行政を取り巻く状況

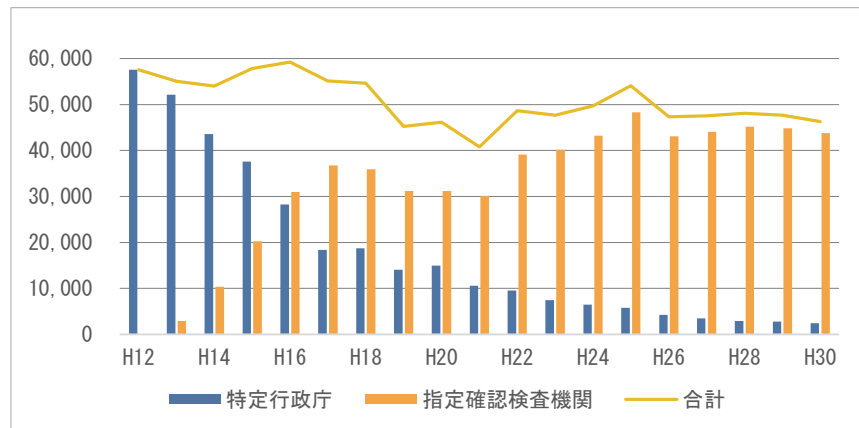
- 1 建築行政に関する最近の主な動向等
- 2 社会情勢の変化と新たな課題

# 1 建築行政に関する最近の主な動向等

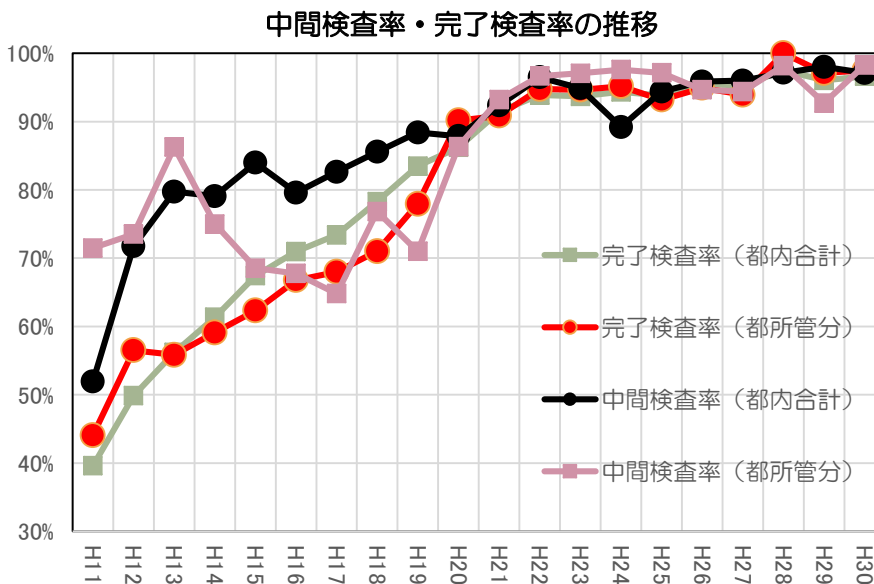
## ■ 建築確認・検査

- 近年、都内の建築確認の件数は、年間5万件弱で推移している。
- 平成11年に建築確認審査・検査が民間の指定確認検査機関に開放されて以降、同機関による建築確認の割合は年々増加し、近年では95%程度となっており、建築行政の実効性の確保に向けた民間指定確認検査機関との連携体制の確立や都職員の技術力の維持・向上が課題となっている。
- 近年の中間検査及び完了検査の受検率はおおむね95%超で推移している。
- 都内の完了検査率は、平成20年度に約86%であったものが平成30年度には約97%に達する等の成果を得た。引き続き、確実な受検に向けた取組を実施していく必要がある。

※ 都所管の建築物の検査受検率：  
平成30年度：完了検査率：約97%・中間検査率：約98%



建築確認における特定行政庁と指定確認検査機関の取扱件数の推移

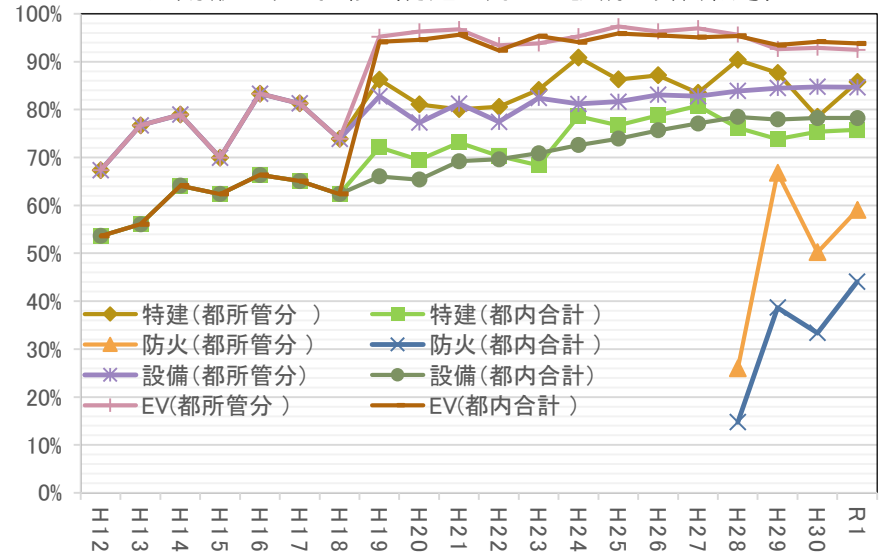




## ■ 定期報告

- 現在、都内の定期報告の対象となる特定建築物\*は、約6万5千棟存在する。
- 近年、都内の定期調査・定期検査報告率は、特定建築物が75%前後、建築設備が80%弱、昇降機等が95%前後で推移している。
- 平成28年度から開始した防火設備定期報告について、都内の報告率は、令和元年度で45%程度、都所管の報告率は60%程度となっている。
- 防火設備については、特定建築物定期報告等を活用し、建物所有者又は管理者（以下「建物所有者等」という。）への制度の周知や対象防火設備の有無の把握に取り組んでいるが、報告対象に該当するか不明な建物が一定数存在する。
- そのため、防火設備定期検査の対象建築物の精査と建物所有者等に対し制度を普及していく必要がある。

定期報告率の推移（特建・防火・設備・昇降機等）



\*：百貨店・劇場・ホテル・共同住宅等、不特定又は多数が利用する建築物並びに事務所及びこれに類する用途の建築物で、建築基準法に基づく定期調査報告制度の対象となる建築物

# 1 建築行政に関する最近の主な動向等

## ■ 共同住宅仕様不適合事案の発生

- 平成30年4月以降、共同住宅に係る界壁、外壁及び天井の法定仕様への不適合事案が相次いで発覚した。
- 特定行政庁として、是正指導を継続的に行うとともに、同様な違反建築物の発生を防止するために、中間検査、完了検査、工事監理の徹底や国・特定行政庁間で違反情報の早期共有による不適合事案の拡大防止や迅速な違反特定、違反是正の指導状況等の共有が課題となっている。

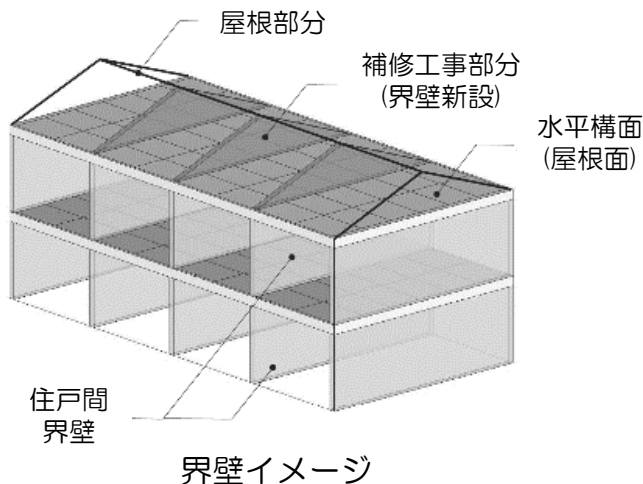
### (事案の概要)

#### ①平成30年4月及び5月発覚

- ・ 小屋裏等の界壁が施工されていない、又は界壁に隙間があるといった施工不備

#### ②平成31年2月及び5月に発覚

- ・ 界壁、外壁及び天井の仕様が建築基準法又は国土交通大臣の認定で定められた仕様と異なるといった仕様規定違反



出典：第1回共同住宅の建築時の品質管理のあり方に関する検討会(H31.3) 参考資料 (国土交通省)

## ■ 建築基準法改正への対応

- 平成30年の建築基準法改正の目的の一つに「既存建築ストックの活用」が掲げられ、小規模建物の福祉施設等への用途変更の際に、手続の合理化が図られ、床面積200㎡以内の特殊建築物の用途変更は確認申請が不要となった。
- 確認申請が不要となる小規模な用途変更を行う建築物の把握、適法な用途変更及び適切な維持管理の徹底が課題となっている。

The infographic is titled "小規模な建築物の所有者の皆様へ" (Dear owners of small buildings) and "建築基準法改正により 小規模な建築物の用途変更の手続きが不要となりました!" (Due to the amendment of the Building Standards Act, the procedure for changing the use of small buildings is no longer required!). It includes a date "(2019年6月25日施行)" and an illustration of a building being converted into a "戸建て住宅をデイサービスセンターに!" (Converting a detached house into a day service center!). A note states: "ただし、建築確認が不要でも、法に適合するよう維持・管理が必要です" (However, even if building confirmation is not required, it is necessary to maintain and manage in accordance with the law). It also contains a warning: "建築物を適法なものとして維持していくために" (To maintain buildings as legal ones) and "維持保全の計画を立て、用途変更後も定期的に状況の確認や検査を実施しましょう。" (Create a maintenance plan and regularly check the status or inspect after the change of use). It also mentions: "所有する建築物が定期報告の対象となっている場合は、しっかりと定められた定期報告を行いましょう。" (If the building you own is a target of regular reporting, please make the regular reporting as specified). The logo of the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport is at the bottom.

出典：小規模建物の用途変更の際しての注意喚起リーフレット (国土交通省)

## ■ 東京都建築安全条例の改正

○ 国においては、建築基準法の改正（平成30年法律第67号）や建築士法の改正（平成30年法律第93号）が行われるとともに、東京都においても法改正や社会情勢等の変化に対応し、東京都建築安全条例の改正を随時行った。

（東京都建築安全条例の主な改正）

- ・ 大規模の自動車車庫又は自動車駐車場の構造及び設備基準の見直し（H28.10）

駐車場法施行令の改正により、路外駐車場の換気装置に係る基準が緩和されたことを踏まえ、東京都建築安全条例の大規模の自動車車庫又は自動車駐車場に設ける換気設備の基準を緩和

- ・ 大規模長屋の主要な出入口と道路との関係等の見直し（H30.10）

近年、大規模かつ狭小な住戸から成る長屋が建設されるようになり、居住者の避難などが懸念されていることなどから、円滑な避難を確保する等の観点から敷地内の通路幅などについて規制を強化

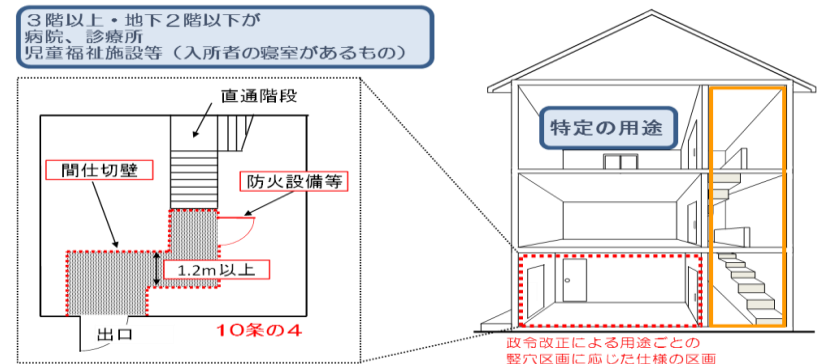
- ・ 建築基準法改正に伴う規制の合理化等（R1.12）

ストック活用を目的として小規模建築物に係る規制の合理化を行った平成30年の法改正を受け、避難階における直通階段から出口への経路を、耐火構造などで区画された通路としなくてはならないところ、間仕切壁などで区画することができるなど、規制を合理化



長屋の主要な出入口と道路との関係（H30.10）

10条の4では、3階以上・地下2階以下を特定の用途とする場合、避難階における直通階段の出口の接続先の一つとして、耐火構造などで区画された通路を規定していますが、階数3で延べ面積200㎡未満の建築物であれば、間仕切壁などで区画することができるようになりました。



建築基準法改正に伴う規制の合理化等（R1.12）

### (1) デジタル化への対応

- 新型コロナウイルス感染症を契機として、日本が世界のデジタル化の潮流に大きく取り残されていることが明らかとなった。
- 一方で、人々が働き方の大きな変革を経験し、様々な分野でデジタル化が進みつつあり、建築分野においてもこの流れを加速していくことが重要である。
- 中でも、建築確認、定期報告等の建築行政手続は、都民生活や経済活動を支える建築物の安全性を確保する上で重要な手続であることから、建築行政手続きのデジタル化を進め、行政運営の効率化と都民サービスの向上を図ることが必要である。
- また、確認審査・検査事務の効率化、施工作業員への工事内容説明の合理化による事故の未然防止、建築物の効率的な改修計画の策定等による適切な維持管理などが期待できるBIM※の活用を促進する必要がある。

#### 【行政の動き】

国政	都政
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「行政手続等における情報通信技術の利用に関する法律」(H14) 行政手続のデジタル化に関する基本原則及び行政手続の原則オンライン化のために必要な事項等を規定</li> <li>○ 「未来投資戦略」(H30.6閣議決定) 建築関係手続のオンラインによる簡素化、インフラ管理の高度化として建設プロセスへのICTの全面的な活用等を推進 など</li> <li>○ 「令和2年度革新的事業活動に関する実行計画」(R2.7閣議決定) 令和4年度からの「BIMによる建築確認申請の推進」を目標としている。</li> <li>○ 規制改革推進会議(R2.10) 行政手続での書面や押印、対面でのやり取りの撤廃に向けた法改正を目指す方針が示された。</li> <li>○ 首相所信表明(R2.10) 行政のデジタル化など規制改革を強かに推進していくため、デジタル庁の設立が言及された。</li> </ul> <p>※デジタル原則：個々の手続・サービスが一貫してデジタルで完結 ※ワンスオンリー原則：一度提出した情報は、二度提出する必要がない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「未来の東京戦略ビジョン」(R1.12) 「戦略10 スマート東京・TOKYO Data Highway」で、行政のデジタル化を強かに推進 【2030年に向けた政策目標】 行政手続のデジタル化(オンライン申請等) <b>100%申請可能</b></li> <li>○ 「スマート東京実施戦略」(R2.2) スマート東京実現を支えるデジタルツインの推進に向け、都市の3Dマップ化に向けた検討を位置付け</li> <li>○ 「新型コロナウイルス感染症を乗り越えるためのロードマップ」(R2.5) 都の行政手続をデジタル化し、デジタルガバメントを推進することが示された。</li> <li>○ 「東京デジタルファースト条例」への改正(R2.10) デジタル原則、ワンスオンリー原則、コネクテッド・ワンストップ原則を基本原則とするデジタルファーストを旨として、行政手続のデジタル化を推進</li> </ul> <p>※コネクテッド・ワンストップ原則：複数の手続・サービスが一箇所で実現</p>

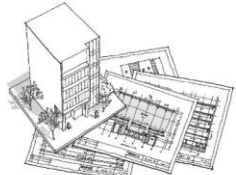
### ■ BIMについて

**BIM (Building Information Modeling) とは・・・**

コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上り等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム。

#### 現在の主流 (CAD)

- 図面は別々に作成
- 壁や設備等の属性情報は図面とアナログに連携
- 建設後の設計情報利用が少ない



平面図・立面図・断面図／構造図／設備図

#### BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス

- 3次元形状で建物をわかりやすく「見える化」し、コミュニケーションや理解度を向上
- 各モデルに属性情報を付加可能
- 建物のライフサイクルを通じた情報利用／IoTとの連携が可能



将来BIMが担うと考えられる役割・機能

#### Process

- ・コミュニケーションツールとしての活用、設計プロセス改革等を通じた生産性の向上

#### Data Base

- ・建築物の生産プロセス・維持管理における情報データベース
- ・ライフサイクルで一貫した利活用

#### Platform

- ・IoTやAIとの連携に向けたプラットフォーム

### ■ BIM活用による将来像

高品質・高精度な建築生産・維持管理の実現

いいものが



- 3Dモデルの形状と属性情報により空間を確認できることで、建築のプロでないでもイメージを共有
- 設計・施工時の情報が一元管理されることで、建築生産の効率的な品質管理を実現
- 完成後も活用可能なデータにより、最適な維持管理、資産管理、エネルギーマネジメントを支援

高効率なライフサイクルの実現

無駄なく、速く



- 投資効果の可視化 (コストマネジメント) による迅速な意思決定
- 設計・施工・維持管理段階の円滑な情報の伝達により、無駄のない建物のライフサイクルを実現
- 設計・施工の各工程の作業効率化
- 維持管理の省力化の実現
- 海外との共通・競争基盤としてのBIMの確立

社会資産としての建築物の価値の拡大

建物にも、データにも価値が



- 適正かつリアルタイムな資産評価・資産管理の実現
- センサー等との連携による建築物へのサービスの拡大
- ビッグデータ・AIの活用による建築物を起点とした新たな産業の創出
- インフラプラットフォームとの融合による最適なリスク管理の実現

### ■ 設計～維持管理各プロセスでのBIM活用のメリット

<h4>設計段階</h4>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注者と設計者との合意形成の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・設計図面間の整合性の確保 (意匠・構造・設備、様々な図面等)</li> <li>・各分野の設計作業を整合性確保しながら同時平行的に推進・省力化</li> <li>・概算コスト算出の迅速化・精度向上 (過去事例の蓄積)</li> <li>・温熱環境・遮音性能等シミュレーションによる設計効率化 (他ソフトウェアとの連携)</li> <li>・建築確認の審査者の審査の効率化・迅速化 (3Dモデルの活用)</li> </ul>
<h4>施工段階</h4>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工図面間の整合性の確保 (建築工事と設備工事等)</li> <li>・施工関係者間の合意形成の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・施工工程・コスト管理の精度向上 (デジタル情報の活用)</li> <li>・設計者から施工者への設計内容の説明の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・施工作業員への工事内容説明の合理化、ミスの抑制 (3Dモデルの活用)</li> <li>・現場検査の効率化 (3Dモデルの活用)</li> </ul>
<h4>維持管理段階</h4>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空間のレイアウト等変更について、所有者とテナント入居者との合意形成の円滑化 (3Dモデルの活用)</li> <li>・設計・施工段階の情報 (設備等の耐用年数等) や、維持管理段階の情報 (点検・修繕の記録等) の統合によるデータベース化</li> <li>・統合データベースを活用した効率的な改修等計画の策定・実施、改修時の設計者・施工者による内部構造等把握の効率化</li> <li>・統合データベースとセンサー等の機器を連動させることによる高度な施設管理の実現、定期報告等への活用</li> </ul>

出典：建築BIM推進会議「建築分野におけるBIMの標準ワークフローとその活用方策に関するガイドライン」

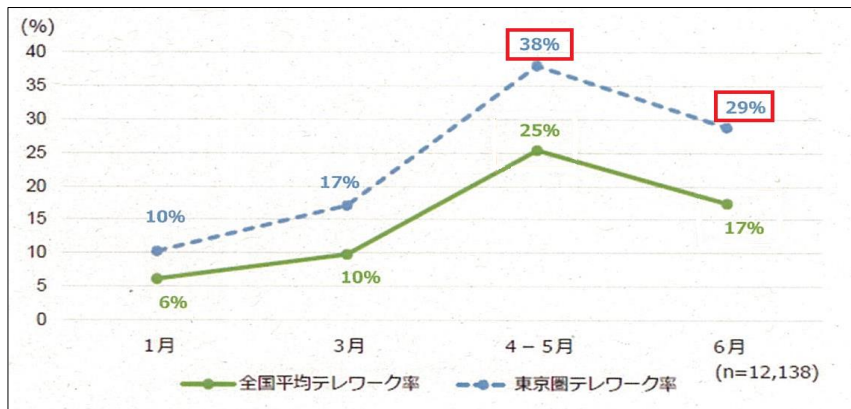
## 2 社会情勢の変化と新たな課題

### (2) 用途変更等への対応

- 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、テレワークが進展するなど職住近接や住宅地でのシェアオフィス等のニーズが高まり、働く場と居住の場の融合が起こっていく可能性が指摘されている。
- また、オフィス需要の変化により、老朽化した中小ビルやゆとり空間の少ないビルなど、競争力の弱いオフィスには、余剰が発生するおそれも指摘されている。
- こうした状況の変化に対応し、建物の用途変更やリノベーションを進め、ストックの有効活用を図っていくことが重要であるが、建築基準法等による建築規制が障害となる場合がある。

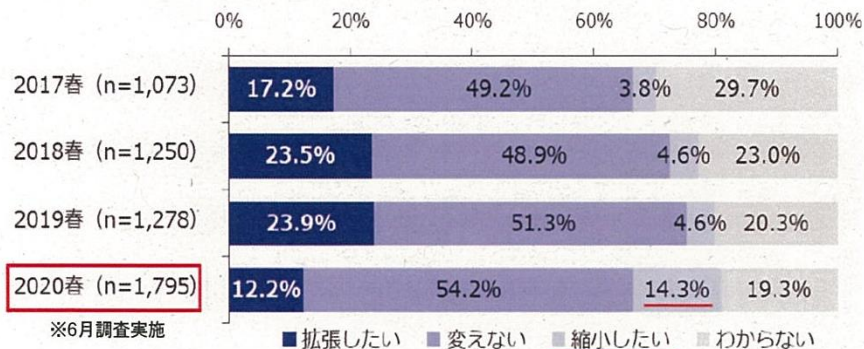
- ポストコロナを見据え、社会ニーズの変化に応じて用途変更等を柔軟に行えるよう、防火・避難上の安全性等の確保に配慮しつつ、建築規制の合理化を図るなどの検討を行っていく必要がある。

- 2020年6月の時点では、今後2～3年の見通しにおいて、オフィス面積を「拡張したい」(12.2%)と答えた企業が「昨年・昨年の調査より半減し、「縮小したい」(14.3%)が約3倍に増加。
- 企業規模別にみると、従業員が1,000人以上の企業は、1,000人以下の企業よりも「縮小したい」との意向が高い。
- オフィス施策を実施する上での懸念事項等については、「オフィス勤務とテレワークの最適なバランスがわからない」(28.9%)や「パンデミック等の不測の事態を想定したオフィス戦略立案が難しい」(21.2%)など、コロナ禍を踏まえた新たな懸念事項が生じている。



全国及び東京圏のテレワーク利用率

#### 今後のオフィス面積の意向 (2～3年程度先まで)



「大都市圏オフィス需要調査2020春」(ザイマックス不動産総合研究所)  
 対象企業：東京23区、名古屋市、大阪市、福岡市、その他 サンプル数約1,795

出典：「国土の長期展望」中間のとりまとめ (令和2年10月) 国土審議会計画推進部会・国土の長期展望専門委員会

■ 用途転用の事例

○ 地域のまちづくりを担う「都市再生推進法人」が中心となって、**空きビル等の遊休不動産をリノベーションし**、シェアオフィスやコワーキングスペースとするなど、**人々のライフスタイルの変化等に対応しながら都市アセットを有効活用**している事例が見られる。

**遊休不動産を再生したシェアオフィス**

○都市再生推進法人「株式会社 まちみとラボ」は、新規創業者の支援を図るため空きビルをリノベーションし、シェアオフィスやカフェ等として整備・運営を担っている(水戸市)



シェアオフィス・コワーキングスペース  
「M-WORK」

**遊休不動産を再生したコワーキングスペース**

○都市再生推進法人である家守会社「株式会社 ワカヤマヤモリ舎」は、エリア内の様々な既存ストックを活用し、まち全体の魅力向上につなげるため、共同住宅をリノベーションし、コワーキングスペース・バル、ゲストハウス等として整備・運営を担っている。(和歌山市)



コワーキングスペース・バル  
「Studio RICO」

出典：「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」第2回資料（R2.11）国土交通省

■ 用途変更の効果と課題

・用途変更による効果

・需要のミスマッチ解消	ニーズの低下した施設をニーズの高い新施設に再生
・機能・性能の向上	リノベーションを伴う事で、最新機能・性能を取り込める。
・建設コストの低減	新築に比べ建設コストの低減が図れる。
・工期短縮	新築に比べ工期の短縮が図れる。

・用途変更の課題

・利用可能な残存期間	新築に比べ利用可能な残存期間は短い。
・設計上の制約	既存施設の活用のため、設計の自由度は新築よりも狭まる。
・関係法規への適合	建築基準法、東京都建築安全条例などの規定への適合が困難になる場合がある。

### (3) 風水害への対応

- 近年、大規模水害が相次いで発生しており、令和元年の東日本台風（台風第19号）では、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、一週間以上電気や水道などのライフラインが使用不能となる被害が発生した。また、都内の避難者が最大で7万人を超える規模となった。
- 同年に発生した房総半島台風（台風第15号）では、伊豆諸島や関東地方南部を中心に猛烈な風、猛烈な雨となった。特に、風については、多くの地点で観測史上1位の最大風速や最大瞬間風速を観測し、記録的な暴風となった。これにより、ゴルフ練習場の鉄柱の転倒や住宅の屋根瓦が飛散する等の被害が発生した。
- 今後、地球温暖化に伴う気候変動による降雨量の増大により、災害リスクはますます高まる。大規模水害に対応するために、インフラ整備と併せて建物側での対応も必要である。
- また、強風により構造部材の転倒や瓦等が飛散した場合、近隣にも大きな影響を及ぼす可能性があるため、建築物等の強風対策が必要である。

第二章  
建築行政を取り巻く現状

シヨンの敷地  
冠水したマン



水囊を設置した  
エントランス



↓台風15号による瓦屋根被害  
出典：「令和元年房総半島台風を踏まえた建築物の強風対策の方向性」国土交通省

↑台風15号によるゴルフ練習場鉄柱の転倒状況  
出典：「令和元年台風第15号及び第19号に伴う強風によるゴルフ練習場のゴルフ練習場の鉄柱の被害 現地調査報告」国土交通省

←台風19号による浸水被害  
出典：「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」資料編

