

**川崎市**  
**建築行政マネジメント計画**  
**2015～2019**



KAWASAKI CITY

川崎市

平成27年7月

川崎市まちづくり局

— 目 次 —

1	建築行政マネジメント計画とは	1
2	建築行政マネジメント計画の施策	2
	施策1 建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保	3
	(1) 迅速かつ適確な建築確認審査の徹底	
	(2) 中間・完了検査の徹底と適正な工事監理の実施	
	施策2 指定確認検査機関への指導・監督の徹底	6
	施策3 違反建築物への対策等の徹底	7
	施策4 既存建築物等の適切な維持管理を通じた安全性の確保	8
	(1) 定期報告制度の適確な運用による安全性の確保	
	(2) 民間建築物の耐震化の促進	
	(3) 民間建築物のアスベスト対策の推進	
	施策5 災害発生時の迅速な対応の推進	11
	施策6 執行業務体制の整備	12
	(1) 内部組織の執行体制	
	(2) 関係機関等との連携体制	
	(3) データベースの整備・活用	

# 1 建築行政マネジメント計画とは

## ◆マネジメント計画の位置付け

川崎市では、建築行政における円滑かつ適格な業務の執行を推進するため、平成 22 年に制定された「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）」（平成 22 年 5 月 17 日付国住指第 655 号）に基づき、平成 25 年 3 月に「川崎市建築行政マネジメント計画」（以下「マネジメント計画」という。）を策定し、建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保や、違反建築物等への対策の徹底などの建築物の安全・安心の確保等に取り組んできました。

この間、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 20 号）や建築基準法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 54 号）、建築士法の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 92 号）など、社会情勢の変化等に対応した制度の見直しが行われています。

また、近年、診療所やホテル等の多数の者が利用する建築物における火災事故や、防火関係規定に違反の疑いのある違法貸しルームの存在が確認されるなど、想定されていなかった問題等も発生しており、建築行政における新たな対応等が求められています。

このような状況の変化や、平成 27 年に制定された「建築行政マネジメント計画策定指針の改定について（技術的助言）」（平成 27 年 2 月 20 日国住指第 4428 号）を踏まえ、マネジメント計画の改訂を行うこととしました。

これにより、引き続き、円滑な経済活動の確保を前提としつつ、建築物の安全性を確保するための取り組みを進め、効率的・効果的な建築行政を推進していきます。

## ◆マネジメント計画の実施期間

平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間とします。

## ◆マネジメント計画の公表等

策定したマネジメント計画は、ホームページ等で公表することとします。

また、目標達成状況について、毎年度末にとりまとめを行い、検証するとともに、当該目標達成状況についても公表することとします。

## ◆マネジメント計画の見直し等

本市の新たな総合計画（平成 28 年度～）や改訂予定の耐震改修促進計画（平成 28 年度～）等との整合や、毎年度の目標達成状況を踏まえ、適宜、見直しを行い、マネジメント計画の継続的な改善を図ります。

## 2 建築行政マネジメント計画の施策

### 建築行政マネジメント計画の施策体系

#### 施策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徹底

(2) 中間・完了検査の徹底と適正な工事監理の実施

#### 施策2 指定確認検査機関への指導・監督の徹底

#### 施策3 違反建築物への対策等の徹底

#### 施策4 既存建築物等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安全性の確保

(2) 民間建築物の耐震化の促進

(3) 民間建築物のアスベスト対策の推進

#### 施策5 災害発生時の迅速な対応の推進

#### 施策6 執行業務体制の整備

(1) 内部組織の執行体制

(2) 関係機関等との連携体制

(3) データベースの整備・活用

## 施策 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徹底

#### 目標

建築物などの確認審査が、迅速かつ適確に行われています。

#### ア 現状と課題

- ・マネジメント計画に基づき、建築確認審査の迅速化のための取組みや審査過程のマネジメントを行った結果、構造計算適合性判定を要する物件に係る確認所要期間の平均値については、目標とする 35 日以内を維持しています。今後もこれを維持していく必要があります。
- ・また、平成 24 年度に発生した建築士資格詐称事件等を踏まえ、適確な建築確認審査を推進する必要があります。
- ・平成 27 年 6 月の建築基準法改正により、構造計算適合性判定に係る手続きの合理化が図られ、構造計算適合性判定が建築主事等の審査から独立し、建築主が構造計算適合性判定を直接申請出来る仕組みに改められ、建築主が審査者や申請時期を選択できる仕組みに変更されたことから、手続きについて混乱が生じないように、広く周知を図る必要があります。

#### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

##### ①建築確認審査の迅速化のための取組み

###### ○確認申請受付時点でのチェックの徹底

- ・確認図書の受付の時点で、記載すべき事項が欠落、図書の整合性、法適合上問題ないこと等を、申請者等がチェックしているか確認します。

###### ○審査方法の改善

- ・確認図書の受付後、意匠審査において斜線規制や容積率制限等について概ねの確認、図書相互の整合性を確認後、速やかに意匠・設備・構造審査を実施します。
- ・補正等の書面の交付、法定通知の方法、審査期間の考え方等については、建築確認手続き等の運用改善マニュアルによるものとします。

###### ○審査体制の改善

- ・意匠審査、構造審査、設備審査を効率的に行うことができるよう、必要に応じて審査体制の充実について検討します。

###### ○消防同意手続きとの並行審査の具体的方法の策定

- ・消防同意の並行審査を実施すると同時に、消防署と十分な調整や情報交換を行います。

###### ○構造計算適合性判定機関との連携

- ・構造計算適合性判定を要する建築物について、円滑かつ適確に確認審査を実施していくために、構造計算適合性判定機関との情報共有や連携を図ります。

###### ○他行政庁との意見交換の実施

- ・神奈川県建築行政連絡協議会等の場で情報交換・意見交換を行うことにより、審査上の課

題解決を図ります。

○その他確認審査手続きの迅速化のための取組の実施

- ・物件毎の審査の進捗状況を把握し、必要に応じて審査の体制や方法の改善を図ります。

○事前相談

- ・建築確認申請等事前審査制度等を活用した相談体制により、建築確認の迅速化を図ります。

○審査担当者間の調整

- ・喫緊の課題については、課内の担当者と意見交換を行ない、調整を図ります。
- ・法改正等がある場合の運用等については、係単位等での勉強会を実施します。

②建築確認の審査過程のマネジメント

○物件毎の進捗管理

- ・確認図書を受け付けた段階から、物件毎の審査の進捗状況を建築主事が管理し、審査期間の短縮に取り組むものとします。

○一般からの相談・苦情を受け付ける窓口等の設置

- ・審査に係る相談・苦情を受け付ける窓口を建築審査課に設置し、ホームページ等により周知を図ります。

○苦情等を通じた審査の指摘内容のバラツキ等の把握、調査体制の整備

- ・寄せられた苦情等については、建築審査課において定期的に整理し、実態を調査し、必要に応じて、バラツキ是正等のための指導を行うものとします。

○審査員への指導等の取組方針

- ・建築主事及び審査担当者間で審査方法に関する定期的な情報交換・意見交換を行います。
- ・審査担当者の審査技術の向上のため、計画的に研修会等に参加するよう努めます。

○その他審査のバラツキ是正のための取組

- ・日本建築行政会議や神奈川県建築行政連絡協議会等を通じて、確認審査に当たっての運用の明確化を図ります。

③その他

○設計者等の適格性の確認

- ・申請書に記載された建築士の免許登録等の有無について、建築行政共用データベースにより確認し、設計者等の適格性の確認を行います

ウ 成果指標・活動指標

成果指標	現状 (平成 26 年度)	目標値 (平成 27～31 年度)
確認所要期間 (構造計算適合性判定を要するもの)	35日以内	35日以内

4 所管課

建築審査課

## (2) 中間・完了検査の徹底と適正な工事監理の実施

### 目標

建築物等の中間・完了検査が適確に行われ、工事監理が適正に行われています。

#### ア 現状と課題

- ・本市で指定する特定の構造・用途・規模の建築物については、施工中に中間検査が必要になります。また、すべての建築物について工事が完了した場合に、建築基準関係規定に適合しているかどうかについて完了検査が必要になります。
- ・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、中間検査及び完了検査による建築基準関係規定への適合の確保が重要ですが、検査を受検せずに、安全性が明確でないまま使用されている建築物が少なからず存在している状況にあり、中間検査及び完了検査を徹底していくことが必要です。
- ・また、建築物の安全性の確保及び質の向上のためには、建築工事の着手前に建築物の規模等に応じて必要となる工事監理者が選定され、当該工事監理者による適切な工事監理が行われることが重要であり、工事監理業務の適正化とその徹底が必要です。

#### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・本市建築主事の確認済証交付時に、建築主へ以下のものを配布し、周知を徹底します。
  - ①中間検査の実施及び検査に要する報告書等に関するお知らせ（対象物件のみ）
  - ②今後の検査等の諸手続きのお知らせ
  - ③計画建築物に応じ、工事監理者を定める必要がある旨のお知らせ
- ・完了検査未合格物件に対し、検査合格に向けた指導を行います。
- ・市のホームページ等で、市民・設計者・工事監理者等に対して、完了検査を受検するよう、啓発活動を行います。

#### ウ 成果指標・活動指標

指標	現状 (平成 25～26 年度)	目標値 (平成 27～31 年度)
完了検査済証交付率 (検査済証交付数／確認済証交付数)	95%	95%以上

#### エ 所管課

建築審査課、建築指導課

## 施策 2

## 指定確認検査機関への指導・監督の徹底

### 目標

指定確認検査機関における建築物等の確認審査や検査が適確に行われています。

### ア 現状と課題

- ・本市を業務区域とする指定確認検査機関の数の増加とともに、指定確認検査機関による建築確認の割合が95%（平成26年度末時点）を超えています。
- ・指定確認検査機関との明確な役割分担のもと、建築確認検査の主要な役割を担う指定確認検査機関における適確な確認審査・検査を確保するため、指定確認検査機関に対して適正に指導・監督していく必要があります。

### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・指定確認検査機関に対し適宜、立入検査を実施します。
- ・指定確認検査機関による違法な建築確認に対し適宜、不適合通知処分を行います。

### ウ 成果指標・活動指標

指標	直近の現状値 (平成26年度)	目標値 (平成27～31年度)
指定確認検査機関への 立入検査の実施	2回/年	随時実施

### エ 所管課

建築指導課

## 施策3

## 違反建築物への対策等の徹底

### 目標

違反建築物の未然防止と早期発見・早期是正が進んでいます。

### ア 現状と課題

- ・近年、福山市でのホテル火災や福岡市での診療所火災、本市での簡易宿所火災などにより重大な人的被害が発生するとともに、建築確認の手続きが行われていなかったり、防火避難規定に適合していないなどの建築基準法違反が発覚しています。
- ・こうした状況を踏まえ、市民の生命・健康及び財産を保護するため、消防、福祉等の関係機関と連携し、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に推進していく必要があります。
- ・違反建築物の未然防止と早期発見・早期是正の取組を充実させるとともに、悪質な違反等に対しては、行政処分等を踏まえた適正な違反対策を進める必要があります。

### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・建築中及び完了検査未了の建築物等を対象とした違反建築物防止パトロールの実施により、違反建築物の未然防止と早期発見に努めます。
- ・消防局や健康福祉局等の本市関連部局との連携体制を確保し、情報共有や合同立入検査の実施等により違反建築物防止策を推進します。
- ・悪質な違反者や周辺に悪影響を及ぼす違反建築物の所有者等に対し、是正指導の徹底、適正な行政処分を行います。
- ・関係団体に違反建築物の未然防止に関するポスター掲示を依頼する等、広く周知を図るとともに、関係団体と連携し、違反建築物防止策を推進します。

### ウ 成果指標・活動指標

指標	現状 (平成 26 年度)	目標値 (平成 27～31 年度)
違反建築物防止パトロール	27回/年	27回/年

### エ 所管課

建築指導課

## 施策 4

## 既存建築物等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

#### 目標

建築物や昇降機の定期報告が徹底されることにより、建築物等が適切に維持管理され、安全性が確保されています。

#### ア 現状と課題

- ・既存建築物等の適切な維持管理は、建築物等の安全性の確保や良好なストックの形成につながります。
- ・建築物等の所有者や管理者は、それらを適法に維持管理する義務があり、なかでも一定規模以上の建築物等については、定期的にその維持管理の状況を調査し、特定行政庁に報告することが義務付けられていますが、その実効性は十分とはいえない状況にあります。
- ・定期報告の徹底により、建築物等の損傷、腐食その他の劣化等の状況を把握し、建築物等の安全性の確保を促進する必要があります。また、その結果を違反建築物対策や既存建築物の安全対策に活用していく必要があります。

#### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・建築物等の所有者や管理者に対し、定期報告制度の周知を図ります。
- ・定期報告未提出者に対し、提出通知や督促通知を行います。
- ・必要に応じた現地確認の実施により、是正の徹底を図ります。
- ・関係団体と連携し、建築士や調査資格者等を対象とした講習会を実施します。

#### ウ 成果指標・活動指標

指標	現状 (平成 26 年度)	目標値 (平成 31 年度)
定期調査報告率 (建築物)	75%	78%
定期検査報告率 (昇降機及び遊戯施設)	97%	97%以上
定期検査報告率 (建築設備等(昇降機及び遊戯施設を除く。))	82%	85%

#### エ 所管課

建築指導課

## (2) 民間建築物の耐震化の促進

### 目標

建築物の耐震化が推進されることにより、大地震時の建築物の倒壊等による人的被害が軽減されています。

### ア 現状と課題

- ・建築物の地震被害を軽減するためには、建築物の所有者等が自らの責任においてその安全性を確保していくことが必要であることから、耐震化の必要性や耐震化に関する助成制度等の情報を提供し、建築物の耐震化に関する意識啓発を促進する必要があります。
- ・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）等を踏まえ、川崎市耐震改修促進計画の改訂を行うとともに、計画に基づき住宅・特定建築物の耐震化を推進する必要があります。

### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・各区での防災フェアや町内会への回覧等を活用し、建築物の耐震化の必要性や助成制度の情報を提供し、建築物の耐震化に関する意識啓発を促進します。
- ・各種助成制度を活用し、耐震診断・耐震改修にかかる所有者の費用負担の軽減を図ります。

### ウ 成果指標・活動指標

指標	現状 (平成 26 年度までの累計)	目標値(※1) (平成 27 年度)
木造住宅耐震診断士派遣制度 派遣実績	3605件 (平成 17 年度～)	+330 件
木造住宅耐震改修助成制度 助成実績	609件 (平成 17 年度～)	+90 件
特定建築物等耐震改修等助成制度 助成実績(※2)	57件 (平成 20 年度～)	+20 件

※1 平成 28 年度以降については、平成 27 年度中に改訂予定の川崎市耐震改修促進計画（平成 28 年度～）に合わせ、目標値を設定します。

※2 特定建築物耐震改修等事業助成制度、大規模特定建築物耐震改修等助成制度及び小規模福祉施設等耐震化促進支援制度を含んで計上しています。

### エ 所管課

建築管理課

### (3) 民間建築物のアスベスト対策の推進

#### 目標

民間建築物のアスベスト対策が推進されることにより、アスベストの飛散による健康被害の予防が進んでいます。

#### ア 現状と課題

- ・民間建築物を対象にアスベスト使用に関する実態調査を行うとともに、含有調査及び除去等の工事に対する助成制度を活用し、民間建築物のアスベスト対策に取り組んでいます。
- ・アスベスト対策の喫緊性に鑑み、アスベストを有するおそれのある建築物に係るデータベースを早期に整備するとともに、建築物所有者によるアスベスト改修を促進する必要があります。

#### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・民間建築物吹付けアスベスト対策事業制度要綱に基づき、建物所有者等の申請により助成制度を活用したアスベストの含有調査及び除去等の対策を進めます。
- ・民間建築物のアスベスト対策に係る建築物データベースの整備を進め、建物所有者等にアンケートを行い、その回答に基づきアスベストの使用実態を把握し、効果的なアスベスト対策を推進します。
- ・川崎市アスベスト対策会議などの取組を通じ、本市関連部局との情報共有及び連絡調整を進めます。
- ・定期報告制度の案内送付時など様々な機会を捉えて、アスベスト対策の必要性や助成制度に関する周知を行います。

#### ウ 成果指標・活動指標

指標		現状 (平成 26 年度までの累計)	目標値 (平成 31 年度)
民間建築物吹付けアスベスト対策事業 助成実績	含有調査	16件 (平成 19 年度～)	26件 (累計)
	除去	9件 (平成 19 年度～)	14件 (累計)

#### エ 所管課

建築指導課

## 施策 5

## 災害発生時の迅速な対応の推進

### 目標

大地震に対する即応体制が強化されています。

### ア 現状と課題

- ・地震時の災害が発生した際には、迅速かつ適確な対応が重要であり、いつでも応急危険度判定活動が実施できる体制を整備しておく必要があります。
- ・神奈川県下における被災建築物応急危険度判定士の登録人数は、目標数を確保していますが、登録者の高齢化等の問題が懸念されることから、今後の継続的な人員の確保や、登録情報の更新等、応急危険度判定活動の実行体制の担保が課題となっています。

### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・神奈川県建築物震後対策推進協議会の活動を通じて、被災建築物応急危険度判定士への講習会、研修会を実施します。
- ・応急危険度判定活動のより詳細な行動計画を策定するため、局内関係課と調整を進めます。
- ・建築物応急危険度判定実施本部及び各区の判定活動拠点でのコーディネーター業務を想定した本市独自のシナリオ演習を実施します。
- ・市内に在住する民間の被災建築物応急危険度判定士の組織化を引き続き推進します。

### ウ 成果指標・活動指標

指標	現状 (平成 26 年度)	目標値 (平成 27～31 年度)
川崎市職員の被災建築物 応急危険度判定士の人数	212 人	212 人 (現状維持)
建築物応急危険度判定コーディネーター業務シナリオ演習の実施	1 回/年	1 回/年

### エ 所管課

建築管理課、その他関係各課

## 施策 6

## 執行業務体制の整備

### (1) 内部組織の執行体制

#### 目標

職員の技術力の向上と効率的・効果的な執行業務体制の構築が行われています。

#### ア 現状と課題

- ・市民ニーズが多様化し、建築行政をとりまく状況が変化する中で、本市に求められる役割、業務が多様化しており、それに対応する高い能力が職員に求められています。
- ・本市においては、近年、指定確認検査機関による建築確認の割合が95%を超えており、職員の建築確認・検査業務の機会が減少している状況にあり、職員の技術力の維持・向上が課題となっています。
- ・建築行政をとりまく状況の変化に的確に対応するために、平成26年度より組織再編を行った新たな体制をスタートさせました。この組織再編の効果等の検証を行い、さらに効率的・効果的な部内業務執行体制を検討していく必要があります。

#### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・部内における職員の人材育成を目的に、新規採用技術職員研修会・若手職員向け勉強会等を企画・実施します。
- ・各職場内において、積極的に勉強会やミーティングを実施し、判断基準等の情報共有を推進します。
- ・指導部業務検討委員会において、組織再編の効果等を検証し、さらに効率的・効果的な部内業務体制の検討を進めます。

#### ウ 成果指標・活動指標

指標	現状 (平成26年度)	目標値 (平成27～31年度)
職員の人材育成を目的とした 研修等の実施	3回/年	随時実施
部内業務体制の検討 (指導部業務検討委員会)	随時実施	随時実施

#### エ 所管課

建築管理課、その他関係各課

## (2) 関係機関等との連携体制の強化

### 目標

関係機関や本市関連部局等との連携体制が強化されています。

### ア 現状と課題

- ・神奈川県建築行政連絡協議会等を通じて、県下特定行政庁や指定確認検査機関等との情報共有や連携を図っています。
- ・建築物の安全性確保などに対する社会的要請の高まりや、建築行政の対象範囲の多様化など、建築行政を取り巻く状況が大きく変化しているなか、関係機関や本市関連部局などとの情報共有や連携が重要になっています。

### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・神奈川県建築行政連絡協議会等を通じて、他特定行政庁や指定確認検査機関との情報共有や連携を推進します。
- ・関係法令を所管する庁内関連部署との情報共有や連携を推進します。

### ウ 成果指標・活動指標

指標	直近の現状値 (平成 24 年度)	目標値 (平成 27～31 年度)
関係機関や本市関連部局等との 情報共有や連携	随時実施	随時実施

### エ 所管課

建築管理課、その他関係各課

### (3) データベースの整備・活用

#### 目標

建築物に係るデータベースを整備し、総合的に活用できるシステム整備が進んでいます。

#### ア 現状と課題

- ・適確な建築行政を推進するためには、建築確認・検査等の建築物に係る情報を把握することが重要であり、情報の蓄積、整理、管理のための各種データベースの整備が必要です。
- ・建築行政共用データベースシステムや川崎市統合型地図情報システム等を利用して、建築確認・検査等の建築物に係る情報の各種データベースの整備を行っていますが、各担当業務で整備されたデータベースを一元化し、総合的に活用できるシステムを検討し、整備していく必要があります。

#### イ 目標達成に向けた具体的な取組み

- ・担当業務ごとに、保有する台帳等のデータベース化を進めます。
- ・建築行政共用データベースシステムや川崎市統合型地図情報システムの有効活用方法の検討を進めます。
- ・建築行政に関する各種データベースをつなぎ合わせ、それらの情報を一元的にみることができるようにするなど、総合的に活用できるシステムを検討し、整備を進めます。

#### ウ 成果指標・活動指標

指標	直近の現状値 (平成 26 年度)	目標値 (平成 31 年度)
各種情報のデータベース化 例) 建築確認・検査、許認可、定期報告、 アスベスト、建築計画概要書 等	随時実施	随時実施
総合的に活用できるシステムの 検討・整備	随時実施	随時実施

#### エ 所管課

建築管理課、その他関係各課

平成27年7月

【問い合わせ先】

川崎市まちづくり局指導部建築管理課

TEL 044-200-3018

FAX 044-200-3089

E-mail 50kekan@city.kawasaki.jp