

世田谷区建築安全マネジメント計画

(令和2年4月～令和9年3月)

世田谷区建築物安全安心推進協議会

目 次

第1編 計画の基本方針

1	計画策定の目的	1
2	計画の基本的な方向	2
3	計画期間等	2
4	基本指標	2
5	計画の主体	3
6	計画の位置づけ	3

第2編 推進すべき施策

1	建築確認・検査等の適正かつ円滑な実施	
(1)	確認・検査の適正な実施	4
2	違反建築物対策と既存建築物の適正な維持管理	
(1)	違反建築物対策	5
3	区民の「安全」とその先にある「安心」に向けた普及啓発の推進	
(1)	既存特殊建築物対策	7
(2)	既存建築物の安全性向上	8
(3)	事故・災害発生時における迅速かつ的確な対応	9
(4)	区民等への啓発等の強化	9

第1編 計画の基本方針

1 計画策定の目的

世田谷区では、区・関係行政機関・建築関係諸団体などで構成する世田谷区建築物安全安心推進協議会（以下「協議会」という。）を平成20年に設立し、違反建築物対策の総合的な推進、検査行為の的確な実施などを目的に、世田谷区建築物安全安心実施計画（平成21年度～23年度）を策定した。平成22年度に国から「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）」が示され、同年東京都が「東京都建築安全マネジメント計画」を策定したことを踏まえ、区では「世田谷区建築安全マネジメント計画」（平成24年度～26年度、平成27年度～31年度）（以下「計画」という。）を策定し、安全・安心のまちづくりに取り組んできたところである。

計画及び協議会員等関係機関の連携強化による有機的な施策を実施した結果、世田谷区の完了検査率は約76%（平成17年度）から約94%（平成29年度）に向上するなど一定の成果を見せている。そのような中で、近年の確認検査業務における指定確認検査機関の果たす役割は増大しており、世田谷区における指定確認検査機関による確認済証交付率は、平成29年度には約96%を占める状況となっている。今後さらに重要な役割を担う指定確認検査機関の適正な業務を担保していく必要がある。

一方、この間、糸魚川市での大規模火災、大阪府北部地震におけるブロック塀倒壊事故など重大な事案が発生し、建築物の安全性の更なる向上が求められている。また、全国的には人口・世帯数の減少、少子高齢化が進行し、空き家に係る課題等が顕在化しており、既存建築物の適切な維持管理や活用の促進等が求められている。このような状況の中、建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保や既存建築物の活用等を目的として「建築基準法の一部を改正する法律」が制定、施行された。

さらに近年、地震、台風、豪雨などの自然災害による被害が頻発・激甚化の傾向にあり、災害時の被害の軽減化を図るためには、区民等に対する啓発や情報提供が重要となる。

こうした状況を踏まえ、本協議会は「安全な住まいのまち せたがや」を実現するため、世田谷区及び協議会員が連携して計画を推進し、建築物の安全・安心への取組みをより一層進めていく。

2 計画の基本的な方向

- (1) 建築確認・検査等の適正かつ円滑な実施
- (2) 違反建築物対策と既存建築物の適正な維持管理
- (3) 区民の「安全」とその先にある「安心」に向けた普及啓発の推進

3 計画期間等

(1) 計画の実施期間

令和2年度から令和8年度までの7年間とする。

(補足)

国の技術的助言及び東京都建築安全マネジメント計画との整合を図るため、計画終了年度を令和8年度まで2年間延伸することとする。

(2) 計画のフォローアップ

本計画に記載した取組みは、年度ごとに推進状況を確認するとともに、取組みの効果を検証し、必要に応じて計画を見直す。

4 基本指標

(1) 中間検査済証交付率及び完了検査済証交付率

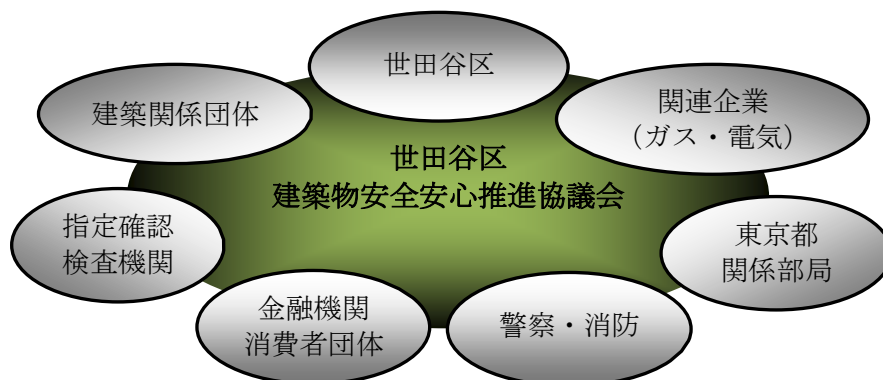
中間検査及び完了検査の受検は法定義務であり、本来100%受検することが基本である。本計画においては、区内における建築物（世田谷区確認分及び指定確認検査機関確認分）についての中間検査済証交付率と完了検査済証交付率を指標とし、ともに100%に近づけることを目指して取組みを実施する。

(2) 特定建築物等の定期調査報告率

特定建築物等の定期調査報告の提出も検査受検と同様に法定義務である。そのため、本計画においては区が特定行政庁として受理する特定建築物等の定期調査報告率を指標とし、100%に近づけることを目指して取組みを実施する。

5 計画の主体

世田谷区建築物安全安心推進協議会



6 計画の位置づけ

本計画は、国の建築行政マネジメント計画策定指針に基づき、建築物の安全に関する計画として策定する。また、都が定めた東京都建築安全マネジメント計画とも連携した計画である。

第2編 推進すべき施策

1 建築確認・検査等の適正かつ円滑な実施

中間・完了検査の徹底及び適正な工事監理業務の実施に向けた普及啓発を図る。また、迅速かつ的確な建築確認審査を徹底するため、指定確認検査機関・建築設計者団体など関係団体と情報の共有化を図り連携強化に努める。

(1) 確認・検査の適正な実施

取 組 方 針
① 検査未受検の建築物等に対し、重点的な取組みを実施する。 ② 区が保有する情報やノウハウを効果的に活用し、的確かつ効率的な審査を実施できる環境を整備する。
取 組 内 容
①中間検査・完了検査の徹底 a. 建築主及び設計者に対し、建築基準法による確認済証の交付時に、中間及び完了検査を受検するよう指導する。 ②指定確認検査機関等との連携 a. 区は、敷地照会の回答について迅速かつ正確に行い、区条例や要綱等の情報提供を続ける。あわせて、当該提供情報を活用し、その周囲の建築計画概要書を参考に、隣地との高低差や敷地の二重使用等に着目して、違反建築の発生防止に努める。また、消防署との情報交換の場を設け、連携強化を図る。 b. 建築士事務所協会や建築士会等が連携し、各団体が開催するイベントの情報交換をさらに強化し、建築基準法や区条例の周知を図る。 c. パンフレット・ホームページ等により、建築ルール、建築手続き、工事監理業務の必要性等の啓発を推進する。また、建築確認済証の交付時に、中間検査・完了検査の必要性、維持管理の必要性、将来の増改築等への制限を示すチラシなどを配布し、普及啓発を図る。 ③下水道への接続状況等の適正化の推進 a. 建築計画の事前相談、確認申請及び長期優良住宅認定時に、排水設備等（合流、分流、汚水先行分流）、排水ポンプ（地下・半地下建築物）及びディスポーザの適正な設置及び維持管理に関して、関係機関との連携により周知する。

2 違反建築物対策と既存建築物の適正な維持管理

建築物に係る法令は建築基準法だけでなく、消防法、水道法、下水道法、その他の関係法令など多岐にわたり、建築物の総合的な違反对策、適正な維持管理の指導には、関係機関との緊密な連携が不可欠となる。

協議会員の連携を強化することにより、違反建築の防止や早期発見・是正など効果的な違反建築物対策を推進する。

(1) 違反建築物対策

取 組 方 針
① 違反建築物対策を厳正に持続的に推進する。特に危険性の高い違反建築物については、警察・消防等の関係機関との連携を密にし、より効果的な取組みを行い、是正につなげる。
② 連携強化により総合的な違反建築物対策を推進する。
取 組 内 容
①違反防止に向けた取組み及び是正措置の推進
a. 建築基準法及び関係法令に照らした総合的な違反防止に向けた取組み・是正措置を行うため、世田谷区と関係機関が連携してパトロールを実施する。
b. 世田谷区と関係機関が連携して、通報、パトロール、検査などで取得した情報の共有に努め、確認、検査等における手続き違反の防止や違反建築物の早期発見・是正につなげる。
c. 違反行為への対応実績を踏まえ、先回りしたパトロールを行うなど、違反防止及び早期発見に努める。違反の状況に応じ、建築基準法第9条に基づく命令書の交付、行政代執行も視野に入れた対応を行う。また指導が長期化している違反建築物については、定期的なパトロールの実施や、電話・文書による建築主への催告など、早期是正に向けた指導を続ける。
d. 工事中の違反建築物が完成し使用されることを未然に防ぐため、世田谷区が関係機関にエネルギーの供給を保留するよう要請し、関係機関は可能な限り保留等の措置を実施する。また区でも必要に応じ道路占用許可を保留する。悪質な違反者の告発に係る事務にあたり、世田谷区と警察で協力し連携する。
e. 違反建築物に関する情報を建築基準法第9条第13項など法令等の規定に基づき公表する。
f. 違反防止のため、区報、ホームページ、ポスター等を活用し、区民及び建築関係団体への啓発に努める。また工事中の違反建築物の情報提供を募るため、通報手段をホームページ等で周知する。

②狭あい道路に係る違反防止の推進

- a. 狭あい道路に面している未後退の建築物の所有者等に対して関係部署と連携し、後退の必要性の啓発を図る。

③テナントの入替に伴う適法性の確保

- a. 建築物所有者および管理者等が、違法な内装改修工事等を行わないように、世田谷区と建築関係団体で協力し、建築物所有者等への啓発について検討する。

④下水道への接続状況等の適正化の推進

- a. 下水道への不適切な接続が見られる建築物については、下水道局へ情報提供を行い、建築物所有者等への改善指導など、適正化を推進する。

3 区民の「安全」とその先にある「安心」に向けた普及啓発の推進

既存建築物対策として、建築基準法で定められている定期報告制度については、建築物の適切な維持保全を促進するため、所有者等への指導・啓発に取組み、報告率の向上を目指す。管理不全な建築物については、所有者等に対して改善を要請することや、分譲マンションの管理組合に対して、管理状況に応じた助言、指導を実施する等、適正な管理を促進する。

また、区民等への啓発等の強化として、近年多発する局所的な集中豪雨に対する、流域対策の強化や建築物の浸水予防対策についての普及啓発に努める。環境配慮の面では、低炭素社会の実現に向けた住宅の省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入等を推進する。

区民が安全かつ安心して暮らしていけるよう、以下の各取組みについて、関係団体、関係所管と連携・協力し、適切な情報提供を行うとともに、普及啓発を推進する。

(1) 既存特殊建築物対策

取 組 方 針
① 定期報告の報告率の向上のため、建築物所有者等に対し、効果的・効率的な指導・啓発の取組みを実施する。
② 重大事故の未然防止に向けた取組みを推進する。
取 組 内 容
①定期報告率の向上等による適切な維持管理の徹底 a. 未報告の建築物の所有者および管理者等に対し、定期報告制度及び建築物の維持管理の重要性について、リーフレットや督促状等での普及啓発を行い、報告率の向上を目指す。 b. 調査の結果、要正項目がある建築物等の所有者および管理者等に対しては、改善計画書の提出や改善完了報告書による是正報告を求め、適切な維持管理を徹底させる。
②重大な事故につながる恐れのある建築物対策 a. 飲食店等について、警察、消防、保健所等の関係機関との連携により開店時に店舗調査を実施し、適法で安全な店舗の維持管理を促す。

(2) 既存建築物の安全性向上

取 組 方 針
① 世田谷区耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化率 95%、民間特定建築物の耐震化率 95%を達成するため、耐震診断、耐震改修を促進する。 ② 既存建築物のアスベスト対策について、効果的・効率的な取組みを実施する。 ③ 管理不全な建築物の所有者等に対して、改善要請の実施や管理状況に応じた助言、指導を行い、適正管理を促進する。
取 組 内 容
①旧耐震建築物の耐震化促進 a. 東京都耐震改修促進計画及び世田谷区耐震改修促進計画に基づき、継続して旧耐震建築物に対し、耐震診断、補強設計、耐震改修等の助成を行い、耐震化を支援するとともに、出張相談会や地域の防災訓練等で耐震化の重要性や助成制度の普及啓発を行い、耐震化を促す。 b. 総合的な安全対策として、簡単に取組むことができ、地震発生時に生命を守るために効果的な家具転倒防止器具等の取付けを、積極的に支援する。 ②アスベスト対策の推進 a. 吹付アスベスト再調査時などの機会を捉えて、建築物所有者等に適正処理対策（除去・封じ込め・囲い込み）の必要性を周知する。建築確認台帳の情報や不動産登記の情報等の収集および既存のデータ確認などにより、アスベスト対策に係る民間建築物データベースの整備を進める。 b. 建設リサイクル法に基づく届出時にリーフレットの配布等で、建築物の解体時における非飛散性アスベストの適正処理を啓発・推進する。また、同法に基づく届出において、アスベストが使用されている対象の中から抽出した案件や、区民から通報のあった案件等について、関係機関・所管とも連携して現地確認を行い、アスベスト含有調査や対策が適正に実施されているか確認し、必要に応じて指導を行う。 ③管理不全な建築物等への対策 a. 空家等について、「世田谷区空家等対策計画」に基づき空家等対策をより総合的かつ計画的に推進する。 b. 居住者がいる著しく保安上危険な建築物等について、法令等に基づき所有者等へ改善要請を行い、状況を改善させる。 c. 分譲マンションの適正な管理について、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、管理組合からの届出により、マンションの管理状況を確認し、その管理状況に応じた助言・指導を行い、マンションの管理不全予防と適正管理を促進していく。

(3) 事故・災害発生時における迅速かつ的確な対応

取 組 方 針
① 事故発生時における警察等との連携による迅速かつ的確な対応 ② 地震発生時の円滑な応急危険度判定の実施
取 組 内 容
①迅速かつ適切な情報収集及び分析の実施 a. 建築工事現場の事故発生時により迅速な対応を図り、事故原因の分析や再発防止措置の指導等を行うため、国、都、工事施工者、警察、消防、労働基準監督署等との情報連絡体制を確保する。 b. 建築確認済証の交付時や中間検査の実施時等に、事故発生時の連絡をもとめる喚起チラシ等を配布するなど、建築業関係団体等と連携し、工事施工者等への積極的な普及啓発を行なう。 ②地震発生時の円滑な応急危険度判定の実施 a. 東京都との連携方法の確保、世田谷区在住在勤の応急危険度判定員の参集方法の整備や判定作業の迅速な実施など、具体的方法の検討や訓練の実施及びマニュアル関係の整備を図る。

(4) 区民等への啓発等の強化

取 組 方 針
① 区民が安全かつ安心して暮らしていけるよう、各種犯罪等、安全・安心に関する適切な情報提供の実施や、被害防止の対策等に取り組む。 ② すべての人が使いやすい建物・空間等の整備や、緊急・災害時に備えたまちづくりの普及啓発に努める。
取 組 内 容
①防犯対策等の推進 a. 区と警察が連携して各種犯罪に即した被害防止、防犯対策などの情報をメール及びツイッターなどで正確、迅速に提供することで、区民の防犯意識の向上を図る。 ②消費者等への啓発の取組み a. 消費者安全確保地域協議会への情報提供を強化し、建物リフォーム・改修工事時等に悪質商法の被害に遭わないよう見守りの取組みを進める。相談があった際には適切な専門機関を紹介するなど、相談機能の適切な運用を図る。また、震災・台風等の災害時において、災害に便乗した建物修繕等の悪質商法の被害を防ぐため、速やかに注意喚起を行う。

③ユニバーサルデザインによる建築物の整備

- a. 「ユニバーサルデザイン条例」に基づく届出制度を運用し、新築・改築・改修時におけるユニバーサルデザインによる整備を事業者の協力の下に進める。
- b. 「世田谷区ユニバーサルデザイン生活環境整備補助制度」による助成制度を活用する。

④火災予防条例に基づく防火対象物の安全に関する情報の提供

- a. 優良防火対象建築物認定表示制度を啓発・推進する。
- b. 違反對象物の公表制度の周知・活用を図る。

⑤狭あい道路拡幅整備の促進

- a. 災害時の避難・救急・消防活動の支障となる狭あい道路について、建替え等に併せ、区による拡幅整備を推進する。また、近隣所有者等に協力を働きかけ、連続的整備を促進する。

⑥水害対策における流域対策の強化

- a. 「世田谷区豪雨対策行動計画（2018年度～2021年度）」により、近年多発する局所的な集中豪雨に対し、要綱に基づく指導や、助成金の活用により、民間施設への雨水貯留浸透施設の設置を促進するとともに、雨樋から植栽などに浸透、貯留させる雨庭などの創出の普及啓発を強化する。

⑦水害に強い家づくりの推進

- a. 建築物の浸水予防・防止対策について、止水板、排水ポンプ等の設置を促進し、地下・半地下建物における浸水対策を進める。
- b. 建築物の浸水に係わる要綱等に基づいて、建物の建築時における浸水対策の普及啓発を推進する。また、浸水被害の恐れがある場所や地域では、できるだけ地下、半地下を持たない建物とするなど、浸水被害に強い設計を行ってもらうよう啓発を進める。

⑧環境に配慮した住まいづくりの推進

- a. 脱炭素社会の実現に向け、住宅への再生可能エネルギーの導入や、省エネルギー化、緑化などを進めることにより、環境に配慮した住まいづくりを推進する。