

塩尻市建築行政マネジメント計画

令和7年9月

塩尻市

【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) 計画の位置付けと他の市計画について	
(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の増加	
(6) 塩尻市建築行政マネジメント計画の検証	
3. 計画の基本目標	4
(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) 指定確認検査機関等との連携	
(3) 違反建築物対策の徹底	
(4) 建築物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	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) 指定確認検査機関等との連携	
(3) 違反建築物対策の徹底	
(4) 建築物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

塩尻市においては、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長野県が定めた「長野県建築物安全安心実施計画」（以下「実施計画」という。）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 年に構造計算書偽造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、平成 22 年度に「建築行政マネジメント計画 推進計画書」、平成 27 年度に「建築行政マネジメント計画」を策定及び令和 2 年度に同計画の見直しを行い、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。

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、台風の大前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省認定使用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ことが必要です。

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

(2) 計画の位置付けと他の市計画について

計画は「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）（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、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) 実施期間

令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間を実施期間とします。

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ました。

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 93.7%（平成 30 年度 90.4%）、長野県内においては 82.9%（令和 6 年度現在、令和元年度 72.3%）が指定確認検査機関による審査であり、この分野における「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、指定確認検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ったことや計画通知においても指定確認検査機関による審査が可能となるなど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となりました。

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」等の比重が高くなっています。

(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。これを受けて平成 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ました。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、防火規定の合理化、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 年度に抜本的に見直され、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 m²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 m²以上 2,000 m²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 m²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の向上等に関する法律」と変更され、原則全ての新築住宅・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応えるため逐次行われており、建築技術者としての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ています。また、令和6年1月に発生した能登半島地震では、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の極めて大規模な地震が予想されている中、建築物の耐震性の向上が強く求められています。

また、既存建築物のアスベスト対策の喫緊性に鑑み、アスベスト除去等の安全対策を促進していく必要があります。

これら状況を踏まえ、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まし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使用の不都合事案など、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、大阪市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） 塩尻市建築行政マネジメント計画の検証

塩尻市建築行政マネジメント計画は令和2年に策定し、各施策を実施してきました。計画期間（令和2～令和6年度）における検証は以下のとおりです。

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効性の確保	・実審査期間平均で3日以内を達成した。 ・全ての確認申請の審査をWチェックした。 ・完了検査率98.8%で概ね目標を達成した。 ・完了検査未実施の工事監理者に催促を行った。
(2)	指定確認検査機関等との連携	・長野県特定行政庁等連絡協議会や確認審査報告書等により、

		連携を強化し、相互の把握に努めた。
(3)	違反建築物対策等の徹底	・違反建築パトロールを定期的に行い、違反建築物の未然防止等を行った。
(4)	建築物の適切な維持管理を通じた安全性の確保	・建築確認の際に、不適格建築物の安全性の確認を行った。 ・建築物の耐震化について、促進計画に基づき実施したが、目標を達成出来なかった。
(5)	事故・災害時の迅速な対応	・期間内に大規模な事故は発生しなかった。
(6)	建築主等からの相談体制の整備	・市で対処出来ない案件については、各相談機関の紹介を行った。
(7)	業務の執行体制の整備	・外部講習会等に積極的に参加し、職員の技術力向上を図った。 ・長野県特定行政庁等連絡協議会に参加し、国の動向や各行政庁等の取扱いについて情報把握に努めた。 ・GISへのデータ蓄積を行い、適正な業務執行に寄与した。 ・建築行政データベースシステム（台帳登録閲覧システム）を導入し、建築確認申請データの適切な管理体制を整備した。

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) 指定確認検査機関等との連携

建築基準法及び建築士法の適切な運用のため、指定確認検査機関等と情報共有などを進め、連携を進めます。

(3) 違反建築物対策の徹底

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多様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・団体との連携、建築確認台帳等のデータベース（GIS）の整備及び建築確認の電子申請化を検討します。

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

① 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迅速かつ的確な確認審査を実施します。

施策内容	
1	「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。
2	1物件に対しWチェックを励行し、ミス・漏れ・遅れを根絶するよう努めます。
3	関係機関等との連携を確保します。

※1 平成19年国土交通省告示第835号

② 完了検査の徹底

建築物の安全確保と違反建築物の発生を未然に防ぐため、以下により完了検査を徹底します。
なお、該当する全ての物件について完了検査を実施します。

施策内容	
1	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周知します。
2	工事完了予定日を過ぎても、完了検査申請がされていない建築物の用途、建築主、監理設計者等の調査及び分析を行い、完了検査が未実施の場合は実施するよう定期的に確認及び督促を行います。
3	リモート検査の有効性について検討します。

③ 工事監理業務の推進

安全で適法な建築ストックの形成には適切な工事監理が不可欠なことから、以下の施策を実施します。

施策内容	
1	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、工事現場には建築確認済表示板の掲示を促し、建築パトロール時に確認します。
2	工事関係者や建築主に対し、工事監理状況の報告が徹底されるよう、建築関係の手続き時に周知します。
3	工事監理ガイドライン(※2)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に誘導します。

※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

④ 建築確認申請等の電子化の推進

建築関係手続きの一層の効率化に向けて、建築確認の電子申請の利用を促進します。

施策内容

1	建築確認の電子申請の利用を促進します。
2	確認審査報告書等の電子化に向けたデータベース化を検討します。

⑤ 道路台帳整備の推進

建築基準法上の道路の適切な維持管理及びトラブルの未然防止のため、道路台帳の整備を進めます。

施 策 内 容	
1	建築基準法で指定している道路の台帳整備を進めます。

(2) 指定確認検査機関等との連携

指定確認検査機関等は、建築確認審査の中で重要な役割を担っており、これらの機関と連携します。

施 策 内 容	
1	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」(※4)等を通じて、定期的な意見や情報交換等を実施し各関係機関との連携を進めます。
2	指定確認検査機関からの確認審査報告書等の受付体制について、県内の状況を踏まえながら、電子化が実用できるか検討を行います。

※4 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) 違反建築物対策の徹底

違反建築物を未然に防止のために以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
1	特定行政庁間で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の共有を行い、未然防止対策を行います。
2	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。
3	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) 建築物の適切な維持管理を通じた安全性の確保

① 建築物の耐震診断・改修の促進

地震による被害を最小限にするために、以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
1	「塩尻市耐震改修促進計画」に基づき新耐震基準以前の既存建築物の耐震診断及び耐震改修を促進します。
2	耐震診断及び耐震改修の補助制度の広報に努め、建築物所有者の負担軽減を図りながら住宅の耐震化を促進します。
3	耐震改修相談窓口により住民からの相談に対応できるようにします。

4	特定建築物の耐震診断の実施を促し、耐震診断費用の補助制度等の支援策を講じ、耐震改修を促進します。
---	--

② アスベスト対策の推進

アスベスト対策の喫緊性に鑑み、除去等の推進のために以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
1	アスベストを使用する建築物の所有者等にアスベストが人体に及ぼす影響や危険性について広報を行います。
2	「塩尻市アスベスト飛散防止対策事業補助金制度」の周知を図り、費用負担の軽減措置の活用を働きかけ対策が一層進むようにします。

(5) 事故・災害時の迅速な対応

① 事故対応

建築物等に係る人身事故が起きた際、関係機関と連携し迅速な調査等の施策を以下により実施します。

施 策 内 容	
1	県や警察、消防とともに事故発生時の迅速な対応を実施します。
2	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。

② 災害時の対応

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	
1	災害時における行政職員の連絡体制を整備します。
2	被災建築物応急危険度判定士及び被災宅地応急危険度判定士の確保のための講習会等へ積極的に参加します。
3	地震時における迅速な対応を可能とするため、県や建築関係団体と協力して広域的な判定士の連絡及び対応体制の整備を行います。
4	判定技術の向上のため、解体予定の市有物件を活用した、模擬判定訓練を実施します。

(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に対応するため、建築主等に対する以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
1	建築確認窓口における相談対応の制度向上を目指す共に、各種団体が設置する相談窓口の業務体制を把握し、迅速・丁寧な窓口対応ができるよう努めます。
2	暮らしやすい住環境を確保すると共に、建築物の適切な建築・維持管理等ができるよう、建築確認申請書など建物に関わる書類の保存について必要性を周知していきます。

(7) 業務の執行体制の整備

① 審査担当者の技術向上

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	
1	建築技術職員の技術力向上のため、研修会等に積極的に参加し、審査員の審査能力の向上を図ります。
2	審査担当者が講習会、研修会等へ参加し易い職場環境の整備を行います。
3	建築技術職員の資格取得を目指し、情報の共有や勉強会等を実施すると共に、他部署で孤立しないよう連携を図ります。

② 関係機関・団体との連携

建築物等の安全を確保し、各機関との連携を図るため、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
1	長野県特定行政庁等連絡協議会への参加等により、県及び指定確認検査機関との運用の均一化を図ります。
2	警察、消防、福祉機関との連携を図ります。

③ 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化を行い、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	
1	G I S を活用し、建築確認申請の履歴、都市計画法に基づく申請の有無など、データの活用・共有を実施します。

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。