新宿区建築行政マネジメント計画

平成２９年３月

新　　宿　　区

目　次

第１編　計画の基本方針　頁

第Ⅰ章　建築行政マネジメント計画の策定

１　計画策定の背景　1

２　計画策定の経緯　1

第Ⅱ章　建築行政マネジメント計画の骨子

１　計画の目的　3

２　計画の方針　3

３　計画の位置付け　3

４　計画期間　4

５　計画の内容　4

第２編　推進すべき施策

第Ⅰ章　設計・工事段階における安全・安心な建築物に関する取組み

１　建築確認・検査等の適確かつ円滑な実施　5

２　指定確認検査機関の業務の適正化　8

３　建築主等への啓発　9

４　ユニバーサルデザインの推進　10

５　工事監理業務等の適正化　12

６　設計内容を踏まえた適切な工事施工の実施　14

７　仮使用認定制度の適確な運用　15

８　工事現場の危害防止　16

第Ⅱ章　既存建築物等における安全・安心な建築物に関する取組み

１　建築物等の適切な維持管理の徹底　17

２　違反建築物対策等の徹底　19

３　既存不適格建築物の現行基準への水準向上　20

４　エレベーターの安全性の確保　22

５　地下室の浸水対策　23

６　アスベスト対策の推進　24

７　建築物等の耐震化の促進　25

８　がけ・擁壁の安全対策等の推進　28

９　細街路の拡幅整備　30

１０　雑居ビル対策　32

１１　空き家等老朽建築物等に対する安全対策の推進　33

１２　分譲マンションの適正な維持管理の推進　34

１３　災害（豪雨、地震など）発生への対応　36

第Ⅲ章　執行業務体制の整備と区民への対応

１　内部組織の執行体制　37

２　まちづくりと連携した建築行政の取組み　38

３　関係機関・関係団体との連携による執行体制の強化　39

４　データベースの整備活用　40

５　建築物に係る区民からの相談対応　41

第１編　計画の基本方針

第Ⅰ章　建築行政マネジメント計画の策定

１　計画策定の背景

◎　災害に強い安全で安心な建築物づくりの推進

区は、多数の死者が出た平成 13 年９月の歌舞伎町雑居ビル火災(i)を契機として、新宿区安全・安心推進協議会(ii)に雑居ビル安全対策推進部会を設立し、警察、消防と連携して雑居ビルなどの防災対策を促す取組みを行っている。併せて、建築物の耐震化や擁壁・がけの安全化を促進するなど、災害に強い安全で安心な建築物づくりを推進している。

◎　区内における建築物に関する事故

平成 21 年 2 月の信濃町のビルにおけるエレベーター事故や、平成 27 年２月の歌舞伎町における外壁落下事故を始め区内において建築物の外壁や看板等の落下事故が発生している。

また、平成 28 年４月に歌舞伎町１丁目の「ゴールデン街」で火災が発生し、多数の店舗が火災による被害を受けた。幸い死傷者はいなかったが、状況によっては、更に大きな惨事になっていた可能性があり、建築物が密集した飲食店街の防災性の向上も課題となっている。

◎　国等の建築行政マネジメント計画に関する指針

国は、平成 22 年５月に建築行政の円滑かつ適確な業務の執行を推進するため「建築行政マネジメント計画策定指針（技術的助言)」を示し、その後、建築基準法等の改正や諸制度の見直しが行われていることを踏まえ、平成 27 年２月に策定指針を改訂した。

これを受け東京都は、平成 28 年４月に東京都建築安全マネジメント計画（平成 23 年３月策定）を改定した。この計画は、区市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内容を含めた計画となっている。

２　計画策定の経緯

区では建築行政の取組みについて行政評価の制度を活用し、建築工事における中間検査及び完了検査率の向上、特定建築物等(iii)定期調査報告率の向上及び違反建築物の是正指導の徹底等建築物の安全性の向上を目的とした業務を適切に実施してきた。

平成２７年度に、新宿区第三次実行計画の基本施策の一つに「新宿の高度防災都市化と安全安心の強化」を定めたことや、平成２８年４月に東京都の建築安全マネジメント計画が改定されたことから、平成２８年度末に新宿区建築行政マネジメント計画の策定を行った。

（ⅰ） 歌舞伎町雑居ビル火災：平成 13 年９月１日に新宿区歌舞伎町１丁目の雑居ビルにおいて死者 44 名を出した火災事故

（ⅱ） 新宿区安全安心推進協議会：区と警察署及び消防署が生活安全や防災に関して密接な連携と相互の協力を図り、「新宿区民の安全・安心の推進に関する条例（平成 15 年条例第 41 号）」の目的を達成するために設置した協議会

（ⅲ） 特定建築物等：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、防火設備、建築設備、昇降機等

第Ⅱ章　建築行政マネジメント計画の骨子

１　計画の目的

「新宿の高度防災都市化と安全安心の強化」をめざし、建築行政の円滑かつ適確な執行を推進するための指針を示すことにより、安全安心な建築物づくりを促進する。

２　計画の方針

◎　建築行政を取り巻く現状と課題を踏まえ、個々に実施している関連施策を整理し、施策ごとに定められた目標や効果等を明示し、具体的な取組みを示す。

◎　具体的な取組みについては、建築物等の設計・工事段階における安全性に関する取組みや、既存建築物等における安全性に関する取組み、まちづくりと連携した取組みなどを盛り込むとともに、体系的に計画に示す。

３　計画の位置付け

今回策定する新宿区建築行政マネジメント計画は、新宿区総合計画（平成１９年１２月策定）に示されたまちづくりの基本目標のうち、「安全で安心な、質の高いくらしを実感できるまち」、「持続可能な都市と環境を創造するまち」における建築行政に係わる分野について、計画的に実施する施策や関係機関との連携等を具体的に定め、各施策を着実に推進し建築物の安全性を確保するための計画として位置付ける。

４　計画期間

マネジメント計画の実施期間は、概ね５年間とし、本計画に記載した取組みの進捗状況の把握に努め、計画の適正な実施に反映していくとともに、他の行政計画の変更に合わせて改訂等の見直しを行う。

５　計画の内容

マネジメント計画は、国からの「建築行政マネジメント計画策定指針の改訂について（技術的助言）」（平成 27 年 2 月 20 日付国住指第 4428 号）及び「東京都建築安全マネジメント計画」を踏まえ、建築行政における円滑かつ適確な業務の執行を図るとともに、災害に強い安全で安心な建築物づくりを推進するため取り組みの目標と講ずべき施策を策定する。

（ｉ）指定確認検査機関　：　「建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）」に基づき、確認検査業務の実施について、国土交通大臣又は都道府県知事から指定を受けた機関

（ⅱ）指定構造計算適合性判定機関：「建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）」に基づき、構造計算適合性判定の実施について、国土交通大臣又は都道府県知事から指定を受けた機関。

（ⅲ）登録省エネ判定機関：　「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）に基づき、国土交通大臣の登録を受けた機関（登録建築物エネルギー消費性能判定機関）。

第２編　推進すべき施策

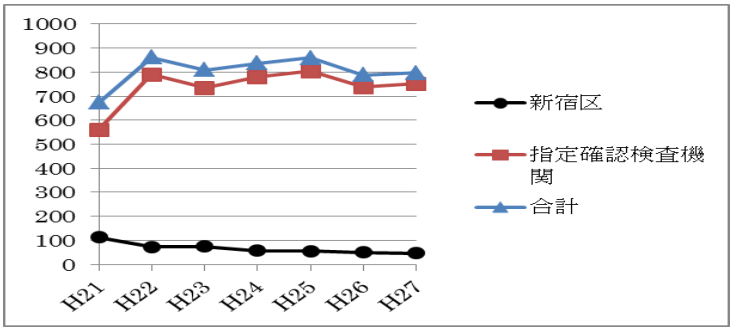
第Ⅰ章　設計・工事段階における安全・安心な建築物に関する取組み

１　建築確認・検査等の適確かつ円滑な実施

⑴　現状と課題

◎　建築主事による建築確認件数の減少

建築主事(i)による建築確認の件数は年々減少しており、建築確認、中間検査及び完了検査（以下「建築確認等」という。）に係る業務経験の少ない担当職員が、建築基準法等の規定に係る相談や業務に対応しなければならない状況となっている。そのため、担当職員による建築確認等に必要な知識を継承し、適確かつ円滑な建築確認等を実施できる体制を維持していくことが不可欠になっている。



新宿区確認申請件数状況

◎　許可・認定等に際する安全性の指導

建築物の許可・認定に際しては、建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことなど、建築基準法関係規定の適合性について適確に審査する。併せて、建築物に関連して開催されるイベントや使用状況に応じた安全対策の実施を建築主に求め、利用者等の安全確保を図って必要がある。

◎　認定に係る消防署との連携

建築基準法の許可は、同法第 93 条の規定に基づき、消防署長の同意を得なければ許可することができないが、建築基準法及び東京都建築安全条例の認定は、消防署の同意に関する規定がない。しかし、認定は許可と同様に、その処分により建築物及びその周囲に及ぼす影響が大きいので、認定を行うに際しては、消防署長と認定に係る情報の共有化及び連携の徹底を図る必要がある。

◎　法令・条例・要綱に関しての庁内他部署との連携

建築確認申請の相談及び申請の際に用途、規模等に応じて、チェックリスト（区内関係法令・条例・要綱一覧）により、対象建築物の場合は、各事業を所管する担当窓口への案内を行っている。新たな計画に関して、届出対象建築物が無届けで着工することがないよう庁内他部署と適切に連携を図っていく必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　区が保有する情報や経験を効果的に活用し、庁内他部署と連携して、適確かつ円滑な建築確認等の実施を図る。

◎　建築基準法及び東京都建築安全条例の認定に際しては、消防署との情報の共有化及び連携を推進する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　審査能力の維持向上に向けた取組	
○　担当職員を対象とした建築基準法に関する研修等への参加や、審査業務における具体的な事例を題材とした勉強会を実施し、建築確認審査等の能力向上を図る。	随時実施
○　建築基準法等に関する通知や関係規定等の資料を整理し、情報の共有化を図る。	随時実施
イ　建築確認審査事務の着実な実施	
○　確認申請の受付前に、確認申請書一式を審査する事前審査(ⅱ)を実施することで、不整合・不適合処分を未然に防止し、受付後の審査業務の効率化を図り、審査期間の短縮を推進する。	随時実施 （事前審査時）
○　事前審査時に現地調査を実施することで、設計図書と現地との不整合を防止するとともに、既存建築物等の状況を把握することにより違反建築の抑制を図る。	随時実施 （事前審査時）
○　計画の規模や用途などに応じて、次の条例等に基づく届出や協議について設計者へ周知するとともに、建築確認申請引受け通知(ⅲ)時に建築計画概要について庁内他部署と情報を共有し連携を図る。 ・　新宿区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 ・　新宿区景観まちづくり条例	随時実施 （事前相談及び事前審査時）

・　新宿区細街路拡幅整備条例 ・　新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例 ・　新宿区みどりの条例 ・　新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例 ・　東京都屋外広告物条例 ・　新宿区雨水流出抑制の設置に関する要綱 ・　新宿区リサイクル及び一般廃棄物の処理に関する条例 ・　新宿区における建築物の工事に係る騒音等の紛争の予防に関する要綱 ・　新宿区保育施設の設置に係る要請及び協議に関する要綱　　他	
○　建築物の許可・認定等の際に、建築物の建築基準法関係規定への適合性について適確に審査するとともに、関連するイベント等における来場者の安全性の確保等について、安全計画書の提出を求め適切な指導を行う。	随時実施
ウ　特定行政庁の認定に係る消防署への意見照会	
○　建築基準法の認定及び東京都建築安全条例の認定の申請がされた場合に、当該敷地を所管する消防署長に、防火上の支障の有無について意見照会を行う。	随時実施 （認定審査時）

（ⅰ）建築主事　：　特別区においては、特別区の長の指揮監督の下に、建築確認に関する事務等をつかさどらせるために置くことができる建築主事をいう。
（ⅱ）事前審査　：　建築確認等の申請を受理する前に、申請内容の審査を事前に行うことにより、申請図書等の不適合等を未然に防止する取組み。
（ⅲ）引受け通知：　指定確認検査機関から特定行政庁に対する道路敷地関係調査票による照会。

2　指定確認検査機関の業務の適正化

⑴　現状と課題

指定確認検査機関による建築確認等の件数は年々増加しており、指定確認検査機関が建築確認等において重要な役割を担うようになってきている。そのため、指定確認検査機関の建築基準法等の審査に関する業務の適正化に向けた取り組みを行っていく必要がある。

<参照：1(1)建築確認・検査等の適確かつ円滑な実施における「新宿区確認申請件数状況」>

⑵　取組みの方針

◎　指定確認検査機関による建築確認等の審査業務等の適正化を誘導するため、指定確認検査機関に対し必要な技術支援を実施していく。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　指定確認検査機関への適正な指導等	
○　指定確認検査機関に対して、建築基準法第 77 条の 31 第 2 項の規定に基づく立入り検査を実施し、必要な指導を行う。	随時実施 （年１回程度）
○　法改正講習会をとおして、建築基準法に関する改正だけではなく、区の新たな認定基準などを関係団体に周知するとともに、指定確認検査機関とも連携を図っていく。	年１回
イ　建築確認検査員(i)に向けた技術的支援	
○　「建築基準法等に関する新宿区の取扱い」(ii)を公開し、建築基準法等の審査に関する技術的支援を行う。	随時実施 （平成 27 年 3 月～）
○　建築基準法、東京都建築安全条例等における、法令上の解釈や区の取扱いについて明確にする。	随時実施

（ⅰ）建築確認検査員　：　国が行う建築基準適合判定資格者検定に合格し国土交通大臣の登録を受けた者のうち、指定確認検査機関で確認検査を行うものとして選任された者

（ⅱ）「建築基準法等に関する新宿区の取扱い」　：　建築基準法及び、東京都建築安全条例等に関する新宿区建築主事の取扱いを示したもの。

3　建築主等への啓発

⑴　現状と課題

検査済証の交付後の違法な建築行為や、使用段階での違法な改修等が行われているケースがある。それらの行為を防止するためには、建築確認申請時において建築主、所有者、管理者等の法令遵守の意識を高めるとともに、適切な施工を担保するための工事監理の重要性について理解を高めていく必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　建築基準法等の法令遵守について、建築主等への啓発を効果的に実施していく。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　建築主等への啓発 ○　確認済証の交付時に、工事監理の重要性や中間検査・完了検査の手続き、避難器具等の適切な維持管理に関するチラシ等を添付し、啓発を行う。	随時実施
イ　立入り検査等の実施 ○　区民からの通報等により、違反の疑いがある建築物については、立入り検査等を実施し、建築主等に対して違反の有無の確認や是正指導を適宜実施していく。	随時実施

4　ユニバーサルデザインの推進

⑴　現状と課題

高齢化、少子化、国際化の進展などにより社会状況が変化している中、新宿区に暮らし、訪れる、高齢者や障害者、外国人などさまざまな人が社会参加できる環境やまちづくりが重要となっている。

区は、区民等を対象としたワークショップを開催するとともに、ガイドブックを作成・配布し、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりの普及・啓発を行っている。

また、区が実施する事業においても、ユニバーサルデザインの視点に配慮したものとなるよう区職員の能力向上を図るため、区職員講習会を行っている。

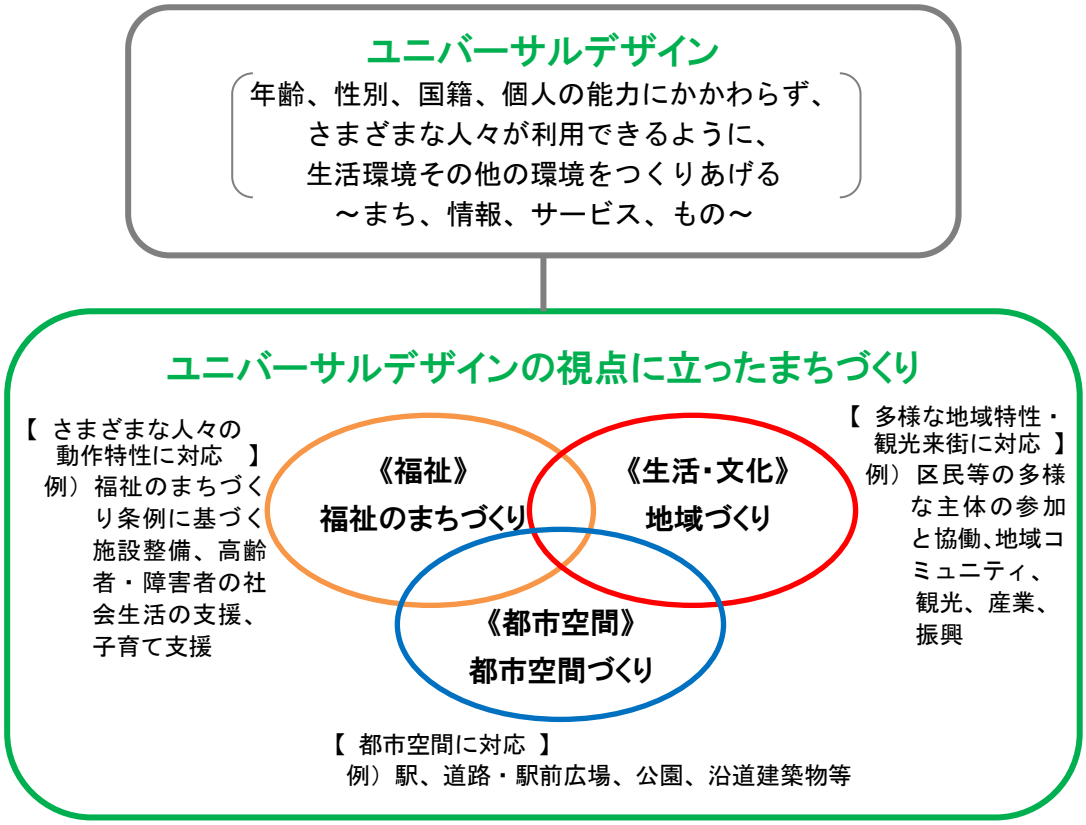
⑵　取組みの方針

◎　社会変化に対応したまちづくりの課題、都市空間づくりの課題、生活利便施設などの建築物について、利用者本位、人間本位の考え方に基づき多様な観点から課題解決を目指すユニバーサルデザインの視点でのまちづくりを進めていく。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　ワークショップの開催 ○　区民等を対象としたユニバーサルデザインのワークショップを開催し、ガイドブックを作成することで普及・啓発を図る。	年６回実施
イ　区民等への啓発 ○　ユニバーサルデザインまちづくりガイドラインとユニバーサルデザインガイドブックの作成・配布やホームページでの公開により広く普及啓発を行う。	随時実施 ガイドブック年２冊作成
ウ　区職員の能力向上に向けた取組 ○　区民参加のワークショップに区職員も参加し、能力向上を図る。 ○　区職員を対象とした講習会を開催し、能力向上を図る。	年６回実施 年２回実施

ユニバーサルデザインとまちづくりのイメージ



５　設計・工事監理業務等の適正化

⑴　現状と課題

◎　工事監理者の重要性

建築物の安全の確保や質の向上のためには、適切な設計者及び工事監理者が選定され、設計者による良質な設計並びに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る。

改正建築士法（平成 27 年 6 月 25 日施行）により、建築士事務所と委託者である建築主等が、設計・工事監理について書面による契約締結や建築士免許証提示が義務化された。

◎　建築士及び施工者への指導、技術支援

建築士の不適切な設計や工事監理を起因とする違反建築物の発生や、建築士及び施工者による近隣住民への設計・工事内容の不十分な説明による苦情等の発生を防止するために、建築士及び施工者への業務の適正化を目的とした指導や技術的支援を行っていく必要がある。

◎　適切な工事施工・監理の確保

平成 27 年に横浜市内の共同住宅を発端として、くい工事の施工不良及び施工データの流用等が発覚し、工事施工における適法性の確保や適正な工事監理の重要性が改めて明らかになった。

平成 28 年３月に国は、基礎ぐい工事の適正化を確保するための告示とガイドライン等を策定した。くい工事をはじめとする各工程について、工事監理者による工事監理状況の確認を行っていくことが重要である。

⑵　取組みの方針

◎　建築士及び施工者に対し工事監理等に関する指導等を実施していく。

◎　適切な設計・工事監理・施工業務を誘導するため、建築士及び施工者に対し必要な技術支援や啓発を実施していく。また、建築主に対しても啓発を行う。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　建築士及び施工者への指導及び啓発 ○　確認申請時の建築士に対する資格確認を徹底するため、建築行政共用データベースシステム(財団法人建築行政情報センター)による照合を行う。	随時実施

○　違反建築物に関与した建築士及び建築士事務所の情報を監督する行政庁に報告し、適切な対応を行うことで、違反建築物への関与を抑制する。	随時実施 平成 24 年度：１件
○　着工前に近隣住民への十分な説明を行うよう建築士及び施工者への啓発を行う。	随時実施
○　中間検査申請書及び完了検査申請書の工事監理報告書の記載内容、並びに建築工事施工計画報告書の記載内容を審査し、適正な工事監理の徹底を図る。	随時実施
イ　建築士の能力向上	
○「建築基準法等に関する新宿区の取扱い」を広く公開し、建築基準法等の判断基準に関する技術的支援を行う。	随時実施

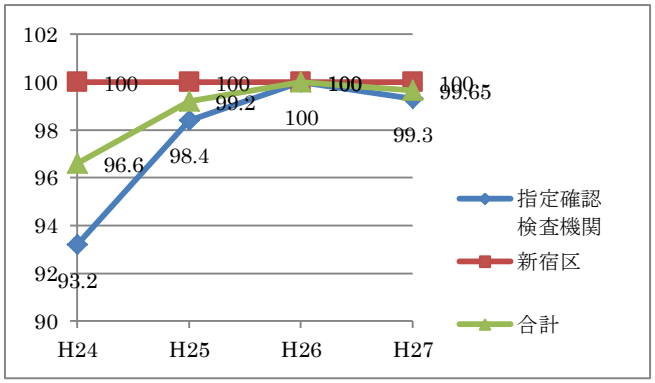
6　設計内容を踏まえた適切な工事施工の実施

⑴　現状と課題

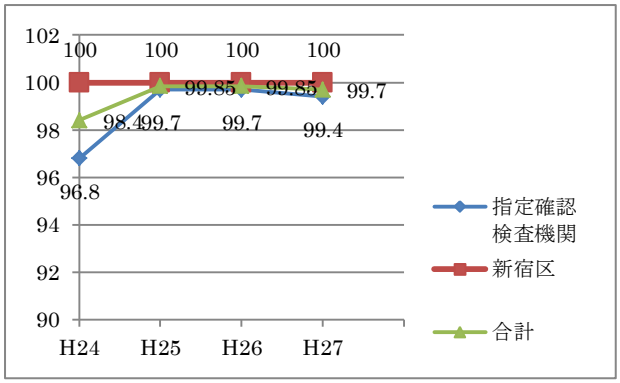
◎　中間完了検査・完了検査率の向上

建築物の安全性を確保することと違反建築物発生を未然に防止するため、建築工事の施工段階で、建築基準法関係規定の適合性を確認することが重要である。

そのため、建築基準法における適合性を確認するための検査として、建築主からの申請に基づき中間検査や完了検査を実施している。近年区における中間検査・完了検査率は上昇しているが、完全実施には至っていない。建築主に中間検査・完了検査の受検を徹底させるため、啓発活動等の取組みを行うことが不可欠である。



中間検査率



完了検査率

⑵　取組みの方針

◎　区の中間検査・完了検査率 100％を目指す。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
中間検査・完了検査率の向上 ○　特定工程工事終了予定日及び工事完了予定日を管理し、工事現場のパトロールを行い、現場管理者及び工事監理者等へ中間検査及び完了検査の受検に関するチラシを配布し啓発を行う。	月１回実施

7　仮使用認定制度の適確な運用

⑴　現状と課題

平成 27 年 6 月 1 日より施行の改正建築基準法において、仮使用部分と工事部分とが防火上有効に区画されていることなど一定の基準に適合し、建築主事又は指定確認検査機関が認めたときは仮使用できることとなった。

このため従来から仮使用承認制度(i)を運用している特定行政庁だけでなく、指定確認検査機関でも仮使用認定制度の適確な運用を図り、仮使用される建築物の安全確保の徹底に取り組んでいく必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　仮使用認定制度の円滑な実施

◎　工事施工中の建築物の使用に関する安全確保の徹底

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　仮使用認定制度の周知 ○　窓口にてパンフレットの配布により、仮使用認定制度の周知を行う。	随時実施
イ　仮使用計画の安全性確保 ○　工事期間中に仮使用があらかじめ想定される建築計画については、計画段階において、仮使用部分と工事部分との安全上・防火上・避難上の措置についての検討を行うよう指導する。	随時実施 （窓口相談時）
ウ　工事中における安全上の措置に関する計画の届出制度 ○　建築基準法第 90 条の 3 の規定に基づく計画書の届出に関する周知を行う。	随時実施 （窓口相談時）

(ⅰ)仮使用承認制度：　建築基準法第７条の６第１項第１号及び第２号における検査済証の交付を受ける前においても、仮に当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることが出来る制度で、改正により仮使用認定制度となった。

８　工事現場の危害防止

⑴　現状と課題

◎　建築工事現場の安全対策

工事現場の安全対策等については、建築基準法第 90 条及び同法施行令第 136 条の 2 の 20 から 136 条の 8 で安全管理等の規定がされている。

近年、建築物の解体及び新築工事の現場において、仮設工事等の不備による事故が多発している。

国土交通省は「建築物の解体工事の事故防止対策に関する検討会」を設置し、都市部の解体工事の増加が予想されること、事故が発生すると第三者に大きな被害を及ぼす可能性があることから、施工者、発注者等に対する「建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン」を策定している。

工事現場内及び周辺の安全確保、特に解体工事現場では、適切な施工手順の確保など現場の状況に即した指導が不可欠で効果的であることから、工事施工者等に対する現場での指導をより一層充実させるとともに、ガイドラインの周知を図る必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　建築中及び解体工事現場における落下物などの事故による周辺の危害防止を図る。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　新築建築物の工事現場	
○　工事現場パトロールの実施	月１回実施（30 件/月）
○　「建築工事現場の危害防止の徹底」の周知	パトロール時に実施（360 件/年）
イ　解体工事現場	年３回実施（30 件/回）
○　工事現場パトロールの実施	ＨＰに掲載
○「建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン」周知	リサイクル法届出時に実施（900 件/年）
ウ　工事現場における近隣等からの陳情対応	
○　危害防止の観点から、現場調査を行い、施工者等へ建築基準法に基づく技術指導等を行う。	随時実施

第Ⅱ章　既存建築物等における安全・安心な建築物に関する取組み

１　建築物等の適切な維持管理の徹底

⑴　現状と課題

◎　定期報告制度

建築物に関する事故や災害は、建築物の適正な維持管理がなされていない場合、大きな被害になるおそれがある。

建築基準法に基づく定期報告制度(i)は、特定建築物、建築設備、昇降機、防火設備（以下「建築物等」という。）の適正な維持管理を図ることで、安全対策の推進及び災害に強い建築物等にすることを目的とした制度である。

◎　定期報告率の向上

定期報告対象の建築物等のうち、昇降機については高い報告率（報告対象物件に対する報告物件数の割合）を保っているが、特定建築物及び建築設備の報告率は、７割程度となっている。

近年、建築物等の不十分な維持管理に起因するとみられる、外壁材等の落下やエレベーターなどに関する事故が発生している。

東日本大震災等による天井脱落の事故を受け、建築基準法の改正（平成 27 年 4 月 1 日施行）により、天井脱落対策に係る基準が定められ、脱落により重大な危害を生じるおそれのある特定天井(ii)を対象とした強度の基準が強化された。なお、特定天井の劣化状況については、定期報告の調査項目の一つとなっている。

これまでも、様々な機会を捉えて定期報告制度への理解と報告の徹底について周知啓発を図ってきた。今後も建築物等の安全性向上のため、引き続き定期報告制度の活用による建築物等の適切な維持管理を呼びかけていく必要がある。

◎　区有施設等の管理

区は、区有施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定める「新宿区公共施設等総合管理計画」を平成 28 年度に策定し、区有施設等の点検・劣化状況の把握や長寿命化・修繕・耐震化の実施方針などを定めた。

⑵　取組みの方針

◎　定期報告制度の報告率１００％を目指す。

◎　所有者等による建築物等の適切な維持管理を促進する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　特定建築物所有者からの報告	
○　特定建築物の対象である所有者等に対して、報告を行う前年度に定期報告に関する案内文を送付する。	随時実施
○　過去に定期報告書が提出されているが、直近で未報告である特定建築物の所有者等に対して督促を行う。	随時実施
イ　改善指導の通知	
○　定期報告書の是正事項に関し、所有者等に改善指導の通知を行い、是正を促す。	随時実施
ウ　防火設備検査報告の周知	
○　平成２８年度から定期報告制度に新たに加わった「防火設備検査報告」について、ホームページやチラシなどによる周知を図る。	随時実施
エ　定期報告制度に関する啓発	
○　定期報告制度について、既存建築物台帳を活用し、建築物の所有者等に対し啓発・助言等をおこなう。	随時実施
○　区公式ホームページ掲載	年１回実施
○　広報しんじゅく掲載	年１回実施
○　窓口や建築なんでも相談会等のイベント時にリーフレットを配布し、啓発・助言等をおこなう。	随時実施
オ　区有施設等の管理	
○　区有施設の維持管理については、新宿区公共施設等総合管理計画と整合を図る。	平成２９年度から実施

（ⅰ）定期報告制度：　建築基準法第 12 条第 1 項から第 4 項に基づき、特定建築物等の所有者が、建築士等の資格を有する者に建築物等の状況を調査させて、その結果を特定行政庁に報告する制度

（ⅱ）特定天井　　：　６ｍ超の高さにある、水平投影面積が 200 ㎡超、単位面積質量が 2kg/㎡超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。（平成 25 年国土交通省告示第 771 号）

２　違反建築物対策等の徹底

⑴　現状と課題

◎　工事中における違反建築物の把握

違反建築物の是正指導を行うにあたり、是正が達成された物件のほとんどが、工事中の物件であり、工事完了後の是正が達成されるのは難しい状況である。そのため、是正指導を行う体制を整え、工事中の違反建築物を迅速に把握し効果的な是正指導を行うことが必要である。

◎　違法設置エレベーターによる事故

建築基準法の規定に基づく建築確認・完了検査を受けずに設置されたエレベーターの事故が発生している。そのほとんどが倉庫や工場に簡易リフトとして設置されたものであるが、今後も同様な事故の発生が懸念される。このため、国と連携し違法エレベーターの是正指導を徹底する。

⑵　取組みの方針

◎　違反建築物の完成を未然に防ぎ、適法な建築物が完成するよう迅速な是正指導を行う。

◎　違反建築物の情報を迅速に広く把握するため、関係機関と連携できる体制を構築する。

◎　違法設置エレベーターの是正指導を徹底する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　建築パトロールの強化	
○　違反建築物の現場実査回数や是正指導を強化する。	随時実施 （年約２５０回）
○　過去の台帳から違反建築物の発生しやすい重点地域を定め、定期的にパトロールを行う。	毎月２回実施
イ　関係機関と情報共有の強化	
○　新宿区内の警察・消防と連携し、違反建築物を発見した際には、早期の情報共有を行い連携して違反是正指導を実施する。	随時実施 （年約１０件実施）
ウ　違法設置エレベーターの是正	
○　国からの情報提供（毎年数社を抽出）をもとに、違法設置エレベーターの調査と是正指導をおこなう。	随時実施

3　既存不適格建築物の現行基準への水準向上

(1)　現状と課題

◎　既存建築ストックの有効活用

区内には建替えによらずに増築や用途変更によって十分に有効活用できる既存建築ストックが存在し、近年でも平成 23 年度以降、毎年 45 件程の増築、用途変更申請がある。既存建築ストックを有効に活用していくためには、建築物の新築工事や増築工事等における完了検査を受け、適法性を確保した上で確認申請図書や検査済証を保存し、建物を維持管理していくことが重要である。

◎　検査済証を取得していない既存建築物

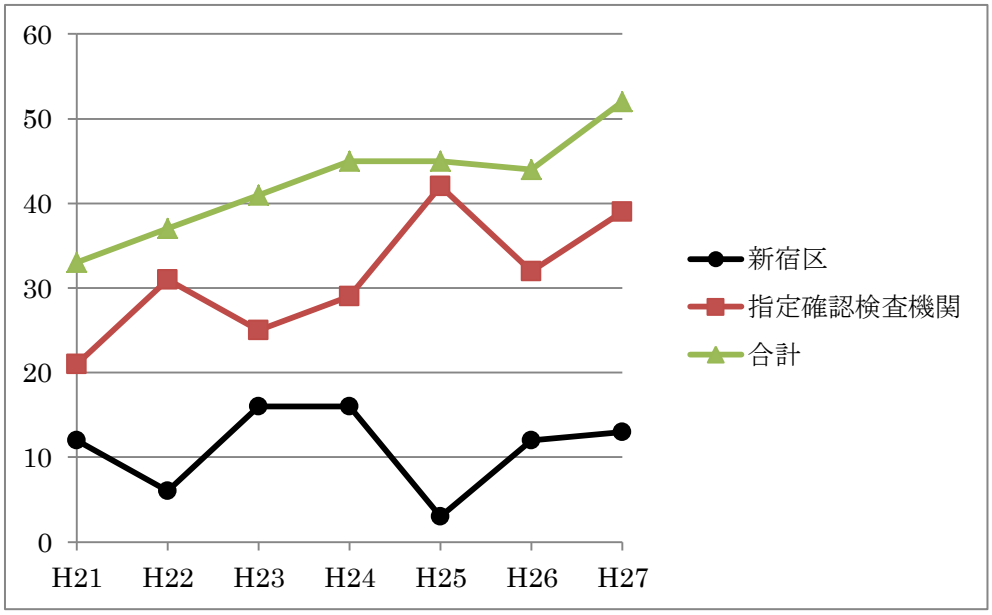
しかし、既存建築ストックの中には検査済証を取得していない等のため適法性が不明なものや、現行の建築基準法に適合していない建築物もある。

そのため、平成 26 年 7 月に国は、指定確認検査機関等を活用し、検査済証のない建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法等を示した「検査済証のない建築物のガイドライン」を示している。

◎　既存不適格建築物の現行基準への水準向上

このガイドラインによる調査報告書を活用し、既存不適格調書を作成することにより適法性を十分に確認する。その上で、現行法に適合していない既存不適格建築物についても、法適合性を確保しながら現行基準への水準向上を図ることが重要である。

また、現行基準への水準向上を図るうえで、必要性、緊急性、優先性、経済性などの観点から十分な検討を行い、ユニバーサルデザインに配慮した適切な改修を行うことも重要である。



既存不適格建築物の増築、用途変更申請件数

⑵　取組みの方針

◎　既存建築ストックの利用促進

◎　既存不適格建築物における現行基準への水準向上の重要性に関する周知

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　既存不適格調書のホームページ公開 ○　既存不適格調書の書式を整備し、既存建物の適法性、既存不適格のチェックを円滑に行えるよう促す。	随時実施
イ　既存建築ストックの有効活用に関する相談体制 ○　既存不適格調書の整理の仕方についての指導を行う。	随時実施
ウ　検査の周知 ○　施工現場を訪問し、工事施工者等に中間検査・完了検査の周知を行う。	月１回実施
エ　確認申請図書等の保管 ○　確認申請図書、検査済証の保管の重要性について周知を行う。	随時実施 （確認済証交付時及び、検査済証交付時）
オ　現行基準への水準向上に関する周知 ○　既存不適格の建築物について、改修等の際に、現行基準に適合させることの重要性について、窓口相談時などに周知を行う。	平成２９年度から、随時実施

４　エレベーターの安全性の確保

⑴　現状と課題

◎　既存不適格エレベーターによる死亡事故

平成１８年に発生したエレベーターの扉が開いた状態で昇降したことによる死亡事故を契機として、建築基準法施行令等の技術的基準関係規定が改正され、戸開走行防止のための安全措置等をエレベーターに設置することが義務付けられた。また、平成２６年の改正では、釣合おもりの脱落防止や主要な支持部分（レール、支持ばりなど）の地震等に対する構造耐力上の安全性に係る対策が新たに追加された。

しかし、区内には依然としてこれらの機能が設置されていない既設エレベーターも多い。既設エレベーター改修が進まない理由としては、改修のための高額な費用や新設をしない限り現行の建築基準法に適合する義務がないことに対する所有者の意識等が考えられる。

このため、区は平成２６年より既設エレベーターの防災対策改修を行う所有者に対し、工事費の一部助成を始めた。また、所有者等に対し適切な啓発を行うことで、事故、災害の未然防止を目指しているところである。今後とも引き続き所有者等に対し、定期報告制度を活用した啓発と共に既存エレベーターに防災対策改修工事費の一部を助成するなど、防災対策を推進する必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　既存エレベーターの防災対策を推進する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　所有者への啓発・助言等	
○　既設エレベーターの防災対策について、定期報告制度を活用し、所有者等に対し啓発・助言等をおこなう。	随時実施 （報告者全員に対して約7,800件／年）
○　建築なんでも相談会、住宅相談会、講習会等で随時配布する。	随時実施
イ　改修工事費の一部助成	
○　既設エレベーターに防災対策改修を行う所有者に対し、工事費の一部を助成する。	随時実施 （年間目標件数20件）

５　地下室の浸水対策

⑴　現状と課題

◎　浸水被害の発生と浸水対策

近年、局所的な集中豪雨が頻発し、河川やマンホールからの雨水等による地下室等への浸水被害が多く発生している。区では、建築物の浸水被害の発生を防止し、建築物の安全性を確保することを目的として、平成 21 年 4 月 1 日に「新宿区地下室等の設置をする建築物への浸水対策の実施に関する指導要綱」を定め、地下室等を有する建築物を建築しようとする場合に、当該対象建築物の建築主に対して、浸水対策に係る届出を求めている。浸水対策には「出入口を一段高くする」「排水溝を設ける」「防水板を設置する」「排水ポンプを設置する」等の措置があるが、建築物の形状や周囲の状況等により有効な措置を講じるよう指導を行っていく必要がある。

また、既存建築物の浸水対策については、所有者が浸水被害の発生前に必要な措置を講じることができるよう、台風等の適切な時期に、既存の建築物に対し安全確認における注意喚起の徹底を行う必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　地下室がある新築建築物における浸水対策の実施の徹底を図る。

◎　既存建築物に対し、浸水対策の必要性等について注意喚起を徹底する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　浸水対策の啓発・助言	
○　浸水被害の発生の防止に係る対策に関し、区が当該建築主等に対して情報提供及び啓発等を行う。	随時実施
○　浸水対策のリーフレットや洪水ハザードマップを窓口や建築なんでも相談会等のイベント時に配布し、啓発・助言等を行う。	随時実施
イ　浸水対策の届出	
○　対象建築物が新宿区洪水ハザードマップに表示された「浸水した場合に想定される水深が 0.2 メートル以上の区域」内にある場合は、当該対象建築物の建築主に対して、浸水対策の届出を求める。	随時実施 （計画規模に応じ確認申請の 60 日（30 日、15 日）前までに届出を求め、未提出者には督促を行う。）
ウ　既存建築物に対する注意喚起	
○　区広報を活用し、台風や集中豪雨への備えについて、地下室のある建築物の安全確認などの啓発等をおこなう。	年 2～3 回程度実施

６　アスベスト対策の推進

(1)　現状と課題

◎　アスベストに関する安全化対策

アスベスト材の劣化、損傷及び建築物の解体工事の際のアスベストの飛散によって、健康被害が生じないよう対策をとる必要がある。

区は、平成 22 年度から吹付けアスベストの含有調査及び除去等工事の費用を助成し、周知啓発を行っている。

アスベスト含有の保温材や成形板については、建物解体時の建設リサイクル法に基づく届出において使用の有無を確認し、適切な処理を促している。また、法令や「新宿区における建築物の工事に係る騒音等の紛争の予防に関する要綱」に基づき、解体現場への立ち入り調査や指導を行い、アスベスト等を飛散させないよう取り組みを行っている。

◎　吹付けアスベスト対策の推進

劣化や損傷等により健康被害が懸念される吹付けアスベストについては、平成 26 年度に作成した既存建築物台帳を活用し、平成 27 年度に、吹付けアスベストの使用が想定される建築物 3,603 件の実態調査を行い、対策が必要な建物所有者に対して安全化周知啓発を進めた。

今後も引き続き回答を得られなかった所有者に対してもフォローアップを行い一層のアスベスト対策推進に繋げていく必要がある。

(2)　取組みの方針

◎　区内の吹付けアスベストを使用した建築物の所有者に対し、含有調査や除却等工事を行うように安全化周知啓発を行う。

(3)　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　継続的な周知啓発 ○　平成 27 年度の吹付けアスベストの調査結果に基づき、継続的にフォローアップを行い一層の安全化に関する周知啓発を行う。	随時実施
イ　他の事業と連携した周知啓発 ○　耐震改修や大規模な模様替え等の機会をとらえ、耐震化支援事業と連携した安全化周知啓発を行う。	随時実施

7　建築物等の耐震化の促進

⑴　現状と課題

◎　建築物等耐震化支援事業の概要

区は、平成 16 年度に、新宿区建築物等耐震化支援事業を開始した。

これまで、木造住宅に対する予備耐震診断の実施（技術者派遣）のほか、簡易耐震改修工事や道路突出・無接道敷地を補助対象とするなど、支援メニューの充実化を図ってきた。

◎　耐震化の目標

「新宿区耐震改修促進計画」は、平成 20 年 3 月に策定し、平成 26 年 3 月に改定している。住宅及び多数の者が利用する民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標を、平成 32 年度末までに 95%以上としている。

◎　長周期地震動対策の必要性

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災の経験を踏まえ、固有周期の長い超高層建築物（高さが 60ｍを超えるもの）や免震建築物は、長周期地震動対策を講じていく必要がある。国は、平成 28 年 6 月に、「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について」を公表し、今後も研究を進めているところである。

◎　建築物の耐震化の更なる推進

建物所有者に対して、意識啓発及び情報提供の充実や、耐震診断・耐震改修の実施に向けた指導及び助言等を行い、耐震化の啓発を更に充実する必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に推進し、地震により想定される被害（建物全壊や地震火災による焼失棟数）を６割減少させ、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限に留める減災社会を実現する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　意識啓発及び情報提供の充実	
○　区報やホームページ、パンフレット等により耐震化の必要性の啓発、支援制度の周知を行う。	年４回実施
○　耐震診断技術者について、ホームページ等により区民に情報提供を行う。また、講習会を開催し、技術者の育成を行う。	年２回実施

○　地域団体や関係団体と連携し、耐震化の必要性を啓発するため、新宿区耐震補強推進協議会と連携し、耐震フォーラム、安全・安心建築なんでも相談会、各種イベント等において啓発活動を実施する。	随時実施
○　支援制度の周知・利用促進を図るため、木造住宅及び非木造建築物にパンフレットを個別配布する。	年１回実施
○　「耐震モデル地区事業」により、個別訪問による普及啓発、住まいのアドバイザー派遣等を行う。	随時実施
○　パンフレット等により、建築物等耐震化支援事業とあわせて、家具転倒防止やエレベーターの防災対策改修、特定天井の脱落防止対策等の関連施策についても周知を行う。	随時実施
イ　建築物の耐震診断及び耐震改修への支援	
○　木造住宅、非木造建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物(i)に対し、技術者派遣及び耐震診断・補強設計・耐震改修工事に対する補助を行う。	随時実施
ウ　ブロック塀の倒壊防止	
○　道路に沿って設けられたコンクリートブロック塀等で、地震等に対する安全性が確認できないものを除去する際に、除去費用に対する補助を行う。	随時実施

新宿区建築物等耐震化支援事業の概要

◎　木造住宅への支援：

予備耐震診断（簡単な耐震診断）を無料で行う専門の技術者（建築士）派遣のほか、耐震診断、補強設計、耐震改修工事等への補助を行っている。耐震改修工事への補助については、所有者の状況や地域危険度等に応じた補助区分の設定をはじめ、簡易耐震改修や道路突出・無接道敷地を補助対象とするなど、多様な補助メニューを整備している。また、耐震ベッド・シェルター設置に対する補助も行っている。

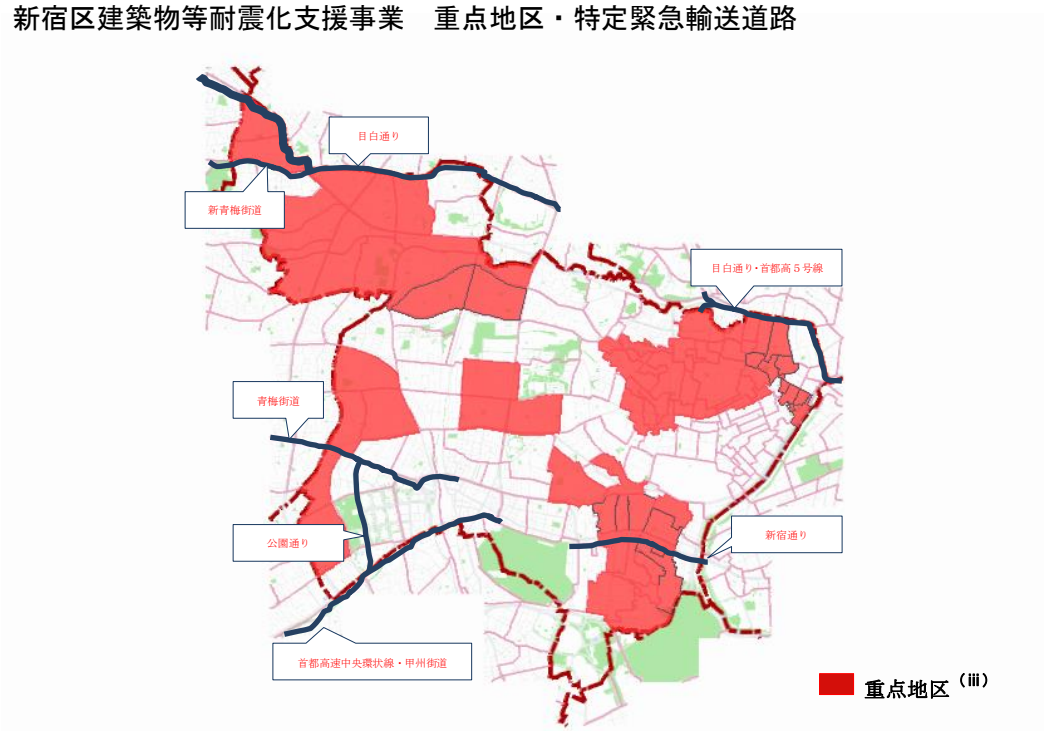
◎　非木造建築物（住宅･マンション･特定建築物･緊急輸送道路沿道建築物(i)）への支援：

無料のアドバイザー派遣及び簡易耐震診断のほか、耐震診断、補強設計、耐震改修工事に対する補助を行っている。

◎　特定緊急輸送道路沿道建築物(ii)への支援：

補強設計、耐震改修工事、除却、建替えに対する補助を行っている。

図　新宿区建築物等耐震化支援事業　重点地区・特定緊急輸送道路



（ｉ）緊急輸送道路沿道建築物　：　「東京都耐震改修促進計画」において、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として位置付けられた緊急輸送道路の沿道に建つもので、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工し、道路後退を含めた道路中心からの距離より建築物の高さが高い建築物を指す。区内では、早稲田通り・大久保通り・職安通り等の沿道に建ち、上記要件を満たす建築物を指す。

（ⅱ）特定緊急輸送道路沿道建築物：　緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認められる特定緊急輸送道路の沿道に建つもので、緊急輸送道路沿道建築物と同様の要件を満たす建築物を指す。区内では甲州街道・新宿通り（国道 20 号の区間）・目白通り・新青梅街道・青梅街道・公園通り・靖国通り（青梅街道から区役所第一分庁舎までの区間）・首都高速道路（４号線・５号線・中央環状線）の沿道で、上記要件を満たす建築物を指す。

（ⅲ）重点地区　：　木造密集地域など地域危険度が高い地域等で、区が耐震化を重点的に促進すべき地域と位置づけたものを指す。

８　がけ・擁壁の安全対策等の推進

⑴　現状と課題

◎　がけ・擁壁の危険性

区内には、高さ 1.5m 以上のがけや擁壁が約 3,500 個所あり、老朽化しているものも多い。平成２３年３月の東日本大震災をはじめ、地震や集中豪雨により擁壁等が転倒、崩壊し、近接する家屋の住民等の生命や財産へ危険を及ぼすことが心配される。がけや擁壁の安全性の確保が必要であるが、所有者の擁壁等の危険性に対する認識不足がある。また、擁壁改修に係る費用不足や、擁壁単独での改修が困難である等の問題から、安全な擁壁に改善することが難しい状況がある。

◎　安全な擁壁への改善

がけ、擁壁に係る建築計画の相談に対しては、東京都安全条例第 6 条に基づく指導を行っている。また、指定確認検査機関の建築確認で、擁壁等の高さ２ｍを超える高低差がある敷地の場合には、建築基準法第 12 条第 5 項に基づく報告を指定確認検査機関に求め、がけ、擁壁に近接する建築計画における安全性の指導を徹底している。

◎　液状化による被害

東日本大震災による液状化現象は、東北地方のみならず、関東地方の広範な地域で発生し、都内でも 5 区で建物被害が発生した。液状化による建物被害は、建物自体に被害が無くても、地盤そのものが傾くことで建物が使用できなくなり、修復に時間を要することが想定される。このため、あらかじめ液状化による建物被害に備えることが重要であり、区民等に広く情報を提供することが重要である。

⑵　取組みの方針

◎　区内のがけ・擁壁の安全化を促進することで、近接する家屋の住民及び通行人等の生命・財産を保護する。

◎　液状化の可能性がある地域の情報を区民等に周知する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　建築基準法及び東京都建築安全条例による指導 ○　高さ２ｍを超えるがけ・擁壁がある建築確認において、東京都安全条例第 6 条に該当するがけや擁壁について、指定確認検査機関に法１２条５項に基づく報告書を求め、必要な安全化指導を行う。（区建築確認では高さ１．５ｍを超える場合）	随時実施 （確認申請引受通知受理時）

イ　新宿区擁壁及びがけ改修等支援事業	
○　所有者への安全化指導 擁壁等の所有者等へ安全な擁壁への改修や設置、適切な補強についての啓発文書により指導を行う。	随時実施 （年 1,200 件）
○　適正な維持管理に対する啓発活動 区が実施した点検調査結果に基づき所有者等へ適切な維持管理について直接訪問し安全化指導を行う。	随時実施 （年 10 件）
○　擁壁改修に係るコンサルタント派遣 安全な擁壁への改修等を検討する場合に、所有者等へアドバイスを行うコンサルタントを派遣する。	随時実施 （年 5 件）
○　改修費等への工事費助成 助成対象要件に合う擁壁等に対して、改修工事を行う際に、工事費の助成を行う。	随時実施 （年 7 件を予定）
ウ　液状化の可能性がある地域の情報提供	
○　地震ハザードマップによる情報提供 区民等が液状化の可能性など宅地の状況を把握できるよう、地震ハザードマップにより、区民等に情報提供を行う。	随時実施
○　地盤情報の提供 区が保有する地盤資料（ボーリングデータ）をインターネット（新宿区地盤情報閲覧システム）で閲覧できるようにし、情報提供を行う。	随時実施

９　細街路の拡幅整備

⑴　現状と課題

◎　細街路の拡幅整備の推進

首都直下地震など今後予測される災害に対して確かな備えを講じていくため、災害時の避難路や緊急自動車の進入路の確保を図り、まちの安全性を高める必要がある。区では、平成 14 年度に新宿区細街路拡幅整備条例を定め、幅員 4.0m 未満の道路に接している建築物の建替え時に併せて、建築主と後退位置や後退部分の整備方法等について協議を行い、細街路(i)の拡幅整備を推進している。

加えて、建替え時における事前協議以外にも、区から建築物の所有者や土地所有者に対して、声かけ(ii)により協力要請を行うなど、一層の拡幅整備の推進を図る必要がある。

【区道・私道別の細街路協議合意件数】

		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	合 計
区道	※合意件数	355 件	354 件	330 件	324 件	1,363 件
	延長(m)	3,425.22	3,934.67	2,985.82	3,359.44	13,705.15
私道	※合意件数	240 件	295 件	276 件	283 件	1,094 件
	延長(m)	2,181.42	2,918.07	2,038.98	2,389.03	9,527.50
	※合意件数	554 件	589 件	555 件	553 件	2,251 件
	延長(m)	5,606.64	6,852.74	5,024.80	5,748.47	23,232.65

細街路協議合意件数<平成 28 年 3 月 31 日現在>
※合意件数：１件の協議で複数の道路の場合あり

(ⅰ)細街路:　建築基準法第 42 条第２項に規定する現況幅員 4.0m 未満の道のことをいい、道路の中心から両側にそれぞれ 2.0m 後退した線を道路境界線とみなす。その道に接する敷地において建築行為を行う場合は、道の中心より 2.0m 後退する必要がある。

(ⅱ)声かけ：　門塀等が後退済の敷地について、協力要請を行い、土地所有者の合意が得られた箇所について、拡幅整備を行う取り組み（平成２２年度より実施）

⑵　取組みの方針

◎　災害時の避難路や緊急自動車の進入路を確保するため、年間整備目標 6.7km の整備を行う。

（建替えに伴う事前協議により、6.0km を整備する。また声かけにより、0.7km を整備する）

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　条例に基づく事前協議による拡幅整備	
○　建築確認申請前に事前協議を行い、合意した整備内容により拡幅整備を行う。	随時実施
○　事前協議時に区が整備・管理を行えるよう協力を要請する。土地所有者による自主整備・自主管理の場合は、Ｌ型側溝の移設も含めた整備を行うよう要請する。	随時実施
イ　声かけによる拡幅整備	
○　区有施設及び周辺路線における拡幅整備 区有施設で未拡幅整備の施設及びその周辺路線で門塀等が後退済の敷地の土地所有者に対して「声かけ」を行い、合意が得られた箇所について拡幅整備を行う。	随時実施
○　事前協議による拡幅整備の成果が集積した路線における拡幅整備 拡幅整備が比較的進んでいる路線を抽出し、まだ拡幅整備が行われていない敷地の土地所有者に対して「声かけ」を行い、合意が得られた箇所について拡幅整備を行う。	随時実施
○　事前協議をきっかけとした拡幅整備 事前協議にもとづき建築物の建築時に併せた拡幅整備を行う建築敷地の周辺で、門塀等が後退済の敷地の土地所有者に対して「声かけ」を行い、合意が得られた箇所について拡幅整備を行う。	随時実施
ウ　まちづくり事業等との連携による周知啓発	
○　まちづくり及び木造密集地域など他の事業と連携し、周知啓発を行う。	随時実施

１０　雑居ビル対策

⑴　現状と課題

平成１３年９月１日に歌舞伎町１丁目の雑居ビルで発生した火災は、４４人の尊い命を奪う大惨事となった。この火災を契機に、警察・消防・食品衛生・建築各行政が連携し、雑居ビルの安全対策を推進している。

雑居ビルは、所有者や管理形態などが複雑なことや、テナントの入替等により避難・防火などの安全対策が不十分な場合が多いことから、継続して安全化指導を行うことが重要である。

⑵　取組みの方針

◎　雑居ビルの安全性の向上を推進する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　雑居ビル安全対策推進部会の開催 ○　雑居ビル安全対策推進部会を開催し、区内における安全対策、関係法令に基づく立入調査及び改善指導等について、関係部局間での情報交換や連携を行う。	年２回程度実施
イ　風営、飲食営業許可に関する相互通知 ○　風営、飲食営業許可に関する相互通知により、現場指導を行う。	随時実施
ウ　風俗店等に対する警察、消防、区３庁合同査察 ○　歌舞伎町の風俗店等に対して警察、消防、区の３庁による合同査察等を行う。	月１回実施
エ　消防署との一斉合同検査 ○　歌舞伎町、新宿３丁目を対象とした、消防署との一斉合同検査を行う。	年１回実施

１１　空き家等老朽建築物等に対する安全対策の推進

(1)　現状と課題

近年区に寄せられる空き家等老朽建築物に関する相談があり、適切な維持管理が行われず放置された空き家等は、火災や不審者の侵入、老朽化に伴う外壁及び屋根材の落下並びに建築物の倒壊が懸念されるなど、地域の安全性を損なう要因となっている。

区は、これまで老朽化により危険性がある空き家等については、建築基準法にもとづき適切な維持管理や防火等の安全性の確保について指導を行ってきた。平成 25 年 10 月には、「新宿区空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、管理不全状態にある空き家等について、条例に基づき所有者に対して改善指導を行っている。その後、平成 27 年 5 月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が施行されたことから、自治体による対策計画の策定や利活用も含めた対策が求められている。

区は、平成 29 年に策定する空家等対策計画に向けて、区内の空き家の現状を把握するため空き家等実態調査を実施した。結果 441 棟の空き家及び 13 棟の居住中の建築物で老朽や破損等が見られるものを確認した。

(2)　取組みの方針

◎　調査結果により確認した空き家の所有者等に対して、適正な維持管理を行うように周知啓発を行うとともに、老朽や破損等が見られる空き家や居住中の建築物の所有者等に対し改善を行うように助言・指導を行う。

◎「特措法」及び「条例」に基づき、管理不全状態の空き家の所有者等に対し改善指導を行い、安全性を確保する。

(3)　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　所有者等に対する周知啓発・改善指導	
○　空き家の所有者等に対して、適正な維持管理を行うように周知啓発を行う。	随時実施
○　管理不全状態である空き家に対して、特措法及び条例に基づき、空き家の適正な維持管理を行うように所有者等に対して改善指導を行う。	随時実施
イ　実態調査及びデータベースの整備	
○　特措法に基づく空家等対策計画の策定のため、区内の空き家等の実態調査及びデータベースの整備を行う。	随時実施

１２　分譲マンションの適正な維持管理の推進

⑴　現状と課題

◎　マンションの老朽化等による住環境への影響

マンションは、都心部である新宿区の居住形態として定着し、その数の多さや規模の大きさなどから、都市を構成する要素としても重要であり、地域のまちづくりやコミュニティ等とも密接に関連する社会性の高い住宅ストックとなっている。

平成 28 年度の新宿区マンション実態調査によると、築 32 年以上経過したマンションは、分譲で全体の約 37％、賃貸で全体の約 21％で、今後の老朽化が心配される。また、分譲マンションでは平成 20 年度に実施した分譲マンション実態調査に比べ居住者の高齢化が進んでいることがわかった。

マンションの老朽化に加え居住者の高齢化が進むと、管理組合が十分機能しないおそれが生じる。また、管理組合のない小規模なマンションも見られた。適正に維持管理されていないマンションが老朽化するにつれて空き家が目立つなど、防犯上、防災上の危険性や都市景観の悪化など周辺の住環境に与える影響も大きくなる。

こうした事態を防ぐため、行政が政策的に関与し、マンションの適正な維持管理や全面的改修、建替えに対する支援をより一層充実していくことが必要である。

⑵　取組みの方針

◎　分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、マンション管理組合の自主的な活動を支援し、将来にわたって良好な住宅ストックとして存続させることにより、住環境の保全・向上を図っていく。

⑶　推進する施策

分譲マンションの適切な維持・管理を推進するため、新宿区マンション管理相談員と区が相互の連絡調整及び意見交換を行うマンション管理問題協議会における協議を経て実施する施策は次のとおりである。

取組み内容	実施スケジュール
ア　マンション管理相談の実施 ○　区内の分譲マンションの管理組合役員や区分所有者などを対象に、建物の維持管理や管理組合の運営等についての相談を相談員（マンション管理士や一級建築士等）が行う。	年２４回実施

イ　マンション管理相談員の派遣 ○　マンション管理相談等を受け、相談員が派遣を必要と判断し、区が適当と判断した場合や、過去の相談事例から区が必要とした場合に相談員を現地に派遣し、維持管理に関する問題について、助言・提案を行う。また、耐震化アドバイザー派遣との連携を検討する。	年２４回実施
ウ　マンション管理セミナーの開催 ○　区内の分譲マンションの管理組合役員や区分所有者を対象に、建物の維持管理や管理組合の運営等に関する啓発及び情報提供を行う。	年２回実施
エ　マンション管理組合交流会の開催 ○　管理組合同士の連携を深めていくため、区内にある分譲マンションの管理組合役員や区分所有者を対象に、交流会を開催する。	年２回実施
オ　マンション管理相談員資質向上講座の実施 ○　管理相談員を中心に、相談員の資質向上に向けた講座を実施する。	年１回実施
カ　マンション管理の啓発活動 ○　広報等において、マンション施策事業の周知とともに、マンション管理組合の必要性を啓発する。	随時実施

１３　災害（地震、大雨など）発生への対応

⑴　現状と課題

◎　地震や大雨等による被害の発生

平成２３年３月に発生した東日本大震災や平成２８年４月に発生した熊本地震など、近年、大規模な地震による建築物の倒壊やがけの崩壊等の被害が繰り返し発生している。今後発生が予測されている首都直下地震等により、区内においてもマグニチュード７クラスの地震は、いつ起きてもおかしくない。また、平成２６年８月に広島市で発生した豪雨による土砂災害のほかにも局所的な突風による建築物等の被害が全国各地で発生している。

◎　災害に備えた訓練等の実施

区は、大規模地震発生時に実施する被災建築物応急危険度判定に関する訓練や大雨の降雨が予想される際に実施する擁壁等の危害防止パトロールなどを実施し、適確かつ迅速な対応に努めてきた。今後も災害の発災時での適確かつ迅速な対応を行うため、担当職員の継続的な訓練の実施や建築物等の所有者に対する安全化啓発を進めていく必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　災害発生時において、被害を最小限に止めるために適確かつ迅速に対応する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　震災に備えた体制の強化	
○　災対建築部で被災建築物応急危険度判定訓練等を含めた災害対応訓練を実施する。	年１回実施
○　東京都による応急危険度判定員講習及び被災宅地危険度判定士講習の受講により判定士を養成する。	年２回程度実施
イ　大雨に備えた区民への啓発	
○　大雨予測時に、過去に勧告し未改善のがけ・擁壁等（24 カ所）の危害防止パトロールを実施し、必要に応じて所有者等に注意喚起を実施する。	随時実施
○　区ホームページと広報紙への掲載により、区民への周知啓発を実施する。	随時実施
ウ　建築物等の所有者への相談対応	
○　建築物等の所有者から、災害による建築物等の事故に関する相談に対し、職員が現場を確認し技術的な相談に応じる。	随時実施

第Ⅲ章　執行業務体制の整備と区民への対応

1　内部組織の執行体制

⑴　現状と課題

◎　効率的な執行体制の整備

指定確認検査機関による建築確認制度の実施に伴う特定行政庁の建築確認・検査業務の減少や、区のベテラン職員の退職により、組織に蓄積された専門的知識や技術力を維持・継承が喫緊の課題となっている。

本計画に基づく各施策を適確に実施していくためには、効率的な執行体制の構築を図る必要がある。

担当職員の資格取得と能力向上を図るため、研修等に参加しやすい環境整備や情報共有の徹底等により担当職員の育成を推進する必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　本計画に基づく施策を適確に実施するための執行体制を確立する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　長期的視点からの人材育成	
○　建築行政、まちづくり行政、営繕行政など様々な業務を体験させることで、担当職員一人ひとりの能力を向上させるとともに、組織全体としての技術力の維持・向上を図る。	随時実施
○　新規職員のジョブローテーションを実施する。	随時実施
○　課題別ＰＴを立ち上げ、課題解決に向け様々観点から検討を行い、知識の向上を図る。	随時実施
イ　研修への参加奨励	
○　特別区や関係機関が実施する研修への参加を促し、担当職員の能力向上を図るとともに、一級建築士や建築基準適合判定資格者の資格の取得を奨励する。また、資格取得の支援を検討していく。	随時実施
ウ　情報の共有化	随時実施
○　建築関係各課における情報を担当職員が誰でも見ることができるよう、部イントラネットワーク内にて情報を共有化し、幅広い知識の習得を図る。また、部経営会議で、各課の施策の取組み状況を随時報告し、情報の共有化を図る。	

2　まちづくりと連携した建築行政の取組み

⑴　現状と課題

◎　区は、地域の課題にきめ細かく対応し、災害に強い、逃げないですむ安全で安心なまちづくりを推進するため、様々な条例や要綱を制定し各施策を実施している。引き続きこの取り組みを実施するとともに、様々なまちづくり手法を活用し、関係部署と連携を図りながら、適確な運用を行っていく必要がある。

◎　木造住宅が密集した地域では、老朽化した建築物や狭隘道路などにより、地震時や火災時などにおける住民の安全性の確保等に問題があり、地域の防災性と居住環境の向上が課題となっている。

◎　民間の開発計画や建築計画を早期に把握し適切な対応を行うため、開発計画等に係る条例等に基づく事前相談及び届出に関する情報について、平成25年9月から都市計画部内で共有化を図っている。常に関係各課が開発計画等の最新情報を共有し迅速かつ適切な対応を行っていくため、情報共有を継続して実施していく必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　建築指導部署とまちづくり担当部署等が連携し、適正な建築行政を推進する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　地区計画等の推進にともなう建築基準法の審査	
○　地区計画等を活用した建築物の規制誘導に伴う建築基準法の適用について、関係部署と連携を図りながら、適確で円滑な審査を行う。	随時実施
イ　新たな防火規制による不燃化の促進	
○　東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の区域を順次指定することにより、木造モルタル等の防火構造の建築物への建て替えを規制し、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物・準耐火建築物等）が建築されていくことで、災害に強いまちづくりを促進する。	随時実施 （平成26年上落合二丁目の一部及び上落合三丁目を指定、 平成28年赤城周辺地区を指定）
ウ　開発計画等に関する情報共有	
○　民間の一定規模の開発計画や建築計画について、条例等に基づく事前相談及び届出等の情報について都市計画部内で共有化を図り、一体的で効率的な対応を行う。	随時実施

3　関係機関・関係団体との連携による執行体制の強化

⑴　現状と課題

◎　関係機関等との連携強化の必要性

建築物等の安全確保は特定行政庁のみの取組みだけでは達成することはできない。建築物等の所有者等に対して、警察、消防、指定確認検査機関等の関係機関や、建築士や工事施工者等の関係団体と連携して対応していくことが安全性の確保には効果的である。

そのためには、関係機関・関係団体との連携を強化し、効果的な建築行政を推進する必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　関係機関・関係団体との連携による執行体制の強化を図る。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　警察、消防等との連携	
○　立入検査や違反情報の相互の提供など警察・消防等との連携を図る。	随時実施
○　事故発生時に迅速な対応を図るため、警察・消防等の関係機関との連絡体制の充実を図る。	随時実施
イ　関係団体との連携強化	
○　民間建築士団体等との情報連絡会で、区から建築行政の取組みや建築関係法規等を説明するとともに、意見交換や情報を共有することにより、連携の強化を図る。	年３回実施 （５月、１０月、２月）
○　区による建築基準法改正講習会により、建築士団体等に対し建築基準法に関する改正や区の認定基準などを周知する。また、指定確認検査機関等との連携を図っていく。	年１回実施
○　新宿区耐震補強推進協議会と定期的に会合を行い、情報交換を図るとともに、区が実施する耐震化啓発事業への連携を強化する。	随時実施

4　データベースの整備活用

⑴　現状と課題

◎　建築物に関するデータベースの現状

建築計画概要書の閲覧や建築確認台帳等の記載事項証明を発行するために建築物を特定する際は、窓口にある複数の地図を使用して行っているが、時間を要する場合が多い。また、指定確認検査機関が行った建築確認の証明は区で行っていないことから、建築計画概要書の閲覧により対応している。しかし、来庁者からは、指定確認検査機関が行った建築確認についても区で証明を行ってほしいとの要望が多い。

既存建築物台帳は、平成 26 年度時の建築物に関する登記事項要約書をベースに、建築確認台帳、定期調査報告書、アスベスト調査結果報告書の情報をデータベース化した。この台帳をもとに老朽建築物の安全化指導、アスベスト対策指導など既存建築物の安全化対策に活用している。

◎　データベースの他業務への活用

今後も引き続き建築物に関するデータのシステム化を進めていくが、このシステムを他業務に活用するためには、以下の課題がある。

現存している建築物と既に除却され存在していない建築物が混在しており、現状における区内の建築物に関する正確な情報の把握が困難であり、空き家や耐震等の現況調査などに支障が生じる場合がある。

既存建築物台帳は、登記事項要約書を基にしているため、建築物が未登記の場合やデータ入力時以降の所有者、管理者に関する最新の情報が反映されていないため、所有者等に対する緊急時の対応が困難な場合があり、定期的に更新し管理していく必要がある。

⑵　取組みの方針

◎　新たなシステムを整備し、区民等が建築確認等の履歴を調査する際の利便性の向上を図るとともに、担当職員が建築物の調査や指導を行う際の建築確認に関する調査の効率化を図る。

◎　既存建築物台帳を建築物の安全化対策に活用する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　建築計画概要書の検索システム構築	
○　建築計画概要書等のデータベースを構築し、建築計画概要書の写しの発行を行う。	平成 29 年度から実施
イ　既存建築物台帳の活用	
○　建築物等の所有者等に対して、既存建築物の安全化、防災対策、維持管理等の指導や啓発に活用する。	随時実施

５　建築物に係る区民からの相談対応

⑴　現状と課題

◎「建築の手引き」による区民への相談対応等

区は、安全で安心な建築物を実現するために、区民の皆さまに建築物の計画から完成後の維持管理までの基本的なルールについて理解を深めていただくとともに、区が行っている様々な取組みをお知らせする「建築の手引き」を発行し、区民への相談対応等の際に活用している。

◎　建築物に係る相談体制の継続及び強化

建築物に係る問題の解決には専門性が要求されるが、気軽に建築士などの専門家に相談できる場がないのが現状である。そのため、区と一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部が連携して「安全安心・建築なんでも相談会」を区内の各地区において実施し、建築に関する様々な問題の相談に応じている。今後も相談会を継続して実施し、区民が気軽に相談できる場を提供していく必要がある。

また、窓口における区民からの問合せに対しても、丁寧かつわかりやすい対応を行うことも求められている。

⑵　取組みの方針

◎　建築物に係る区民からの相談に迅速かつ適切に対応できる体制を整備する。

⑶　推進する施策

取組み内容	実施スケジュール
ア　区民からの相談対応	
○　民間建築士団体等と連携し、区民からの相談について迅速かつ適切に対応する。	随時実施
○　安全安心･建築なんでも相談会 東京都建築士事務所協会新宿支部と連携して、相談会を10地域センターほかで定期的に実施し、建築に関する相談を気軽に相談できるようにする。	月１回実施
イ　担当職員の能力向上	
○　窓口マニュアルを作成し、窓口での基本的な問い合わせについて、担当職員全員が対応できるようにする。 また、課全体会等を定期的に実施し、窓口対応で気づいた点や、改善策を検討し、よりよい接遇の実現を目指す。	随時実施