

長野市建築行政マネジメント計画

令和 7 年 1 0 月

長野市

【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) 長野市建築行政マネジメント計画の検証	
3. 計画の基本目標	5
(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	
(2) 建築士・建築士事務所への指導の徹底	
(3) 違反建築物対策等の徹底	
(4) 建築物及び建築設備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	6
(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	
(2) 建築士・建築士事務所への指導の徹底	
(3) 違反建築物対策等の徹底	
(4) 建築物及び建築設備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	12
(1) 計画の公表	
(2) 計画の検証	
(3) 計画の見直し	

（１）建築行政マネジメント計画策定の目的

長野市においては、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策定された「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、各種施策を推進したことにより、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、これらを踏まえた実施計画「長野市建築行政マネジメント計画」を平成 24 年度に策定しました。その後、平成 27 年度に計画期間の満了に伴う計画の見直しを行い、令和元年度までの 5 年間を実施期間とした同計画に基づき、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。

さらに、令和 2 年度に計画期間の満了に伴う計画の見直しを行い、令和 6 年度までの 5 年間を実施期間として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、令和 4 年に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、台風などの大雨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きています。

更に、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仕様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、指定構造計算適合性判定機関及び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「長野市建築行政マネジメント計画」（以下「計画」という。）を改定し、目標に向けた取組みを実行していきます。

（２）計画の位置付けについて

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、長野県、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関、指定登録機関及び指定事務所登録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して協力を依頼します。

（３）計画期間

令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間を計画期間とします。

（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、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%が指定確認検査機関で審査されています。長野市における指定確認検査機関での審査割合は 92.1%（令和 6 年度）であり、民間開放がされてから「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り、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になりました。

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」等の比重がこれまで以上に高まっています。

（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、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ています。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 年度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等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 年度に抜本的見直しがされ、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 ㎡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 ㎡以上 2,000 ㎡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 ㎡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。

長野市でも、平成 26 年 11 月に長野県神城断層地震が発生し、西部を中心に建築物に被害が発生しました。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極めて大規模な地震が予想されている中、これまでの地震被害を踏まえ、建築物の耐震性の向上等の震前対策が強く求められています。

また、平成 17 年に吹付アスベストの使用実態調査を行い、既存建築物のアスベスト対策を実施してきました。

平成 29 年 5 月には、国の社会資本整備審議会建築分科会のアスベスト対策部会において、民間建築物における今後のアスベスト対策のあり方について提言され、優先的に把握すべき建築物のアスベスト調査台帳の整備を進めることとされました。

これらの状況を踏まえ、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等の増加

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仕様の不適合事案など、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) 長野市建築行政マネジメント計画の検証

長野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年～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	・構造計算適合性判定を含む実審査期間平均で 35 日以内を達成した。 ・中間検査率 100%、完了検査率 95.2%で概ね目標を達成した。
(2)	建築士事務所等への指導の徹底	・建築士の講習等の案内を窓口を設置したが、積極的に広報活動を行うことができなかった。
(3)	違反建築物対策等の徹底	・違反建築パトロールを定期に行い、防災査察も随時行うことにより違反建築物の未然防止等を図った。
(4)	建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保	・定期報告促進の取組みを行い、特殊建築物の報告率は全国平均を上回るが、建築設備、昇降機については全国平均を下回っており目標を達成できなかった。 ・建築物の耐震化についても、促進計画に基づき実施したが、目標を達成できなかった。 ・吹付アスベスト対策においては、新たに中小規模建築物を対象としたアスベスト台帳を作成し、実態把握に努めると共に、台帳を活用した啓発に取り組み、一定の成果が得られた。
(5)	事故・災害時の迅速な対応	・消防部局と連携し立入調査を実施した。 ・市職員の被災建築物応急危険度判定士及び被災宅地危険度判定士の登録を推進し、体制を整備した。
(6)	建築主等からの相談体制の整備	・建築指導課窓口において関係団体等と連携し、相談や苦情に対応した。
(7)	業務の執行体制の整備	・コロナ等により建築技術職員研修会を実施することができなかったが、オンライン研修等を活用し職員の技術力向上を図った。 ・長野県特定行政庁連絡協議会に参加し、県機関、県内の特定行政庁及び指定確認検査機関における運用の均一化を図った。 ・過年度の建築確認等のデータベース化を進めた。 ・長野市HPへの情報掲載を適切に行い、情報発信を推進した。

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、中間・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) 建築士・建築士事務所への指導の徹底

建築基準法及び建築士法の適切な運用のため、建築士及び建築士事務所に対し法に対応した指導を行います。

(3) 違反建築物対策等の徹底

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) 建築物及び建築設備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様々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、関係機関及び関係団体との連携、建築確認台帳等のデータベース化を進めます。また、建築確認の電子申請化を検討します。

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

ア 迅速かつ適確な建築確認審査の徹底

迅速かつ的確な確認審査を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	「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。
(イ)	円滑な建築行政に向けた確認審査日数について進捗状況を管理します。
(ウ)	長野県、特定行政庁、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関と相互の情報交換等による連携を確保します。

※１ 平成 19 年国土交通省告示第 835 号

イ 中間検査・完了検査の徹底

該当する全ての物件について中間検査及び完了検査を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	検査未受験の建築物の用途、規模、施工者及び設計者等の調査を行い、督促を行います。
(イ)	検査未受験の建築物の建築主から報告を徴取し、施工状況の確認を行います。
(ウ)	中間検査・完了検査は工事監理者の立会いを要請し、適切な工事監理の状況を確認します。
(エ)	中間検査を要する建築物及び工程は、実情に合わせ、より効果的な特定工程を検証し、指定の検討をします。
(オ)	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広報するとともに、確認済証交付時に検査手続きの案内チラシの配付を行います。
(カ)	リモート検査導入の有効性について検討します。

ウ 工事監理業務の適正化とその徹底

安全で適法な建築ストックの形成には、建築工事における適切な工事監理が重要であることから、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	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、記載が無い場合は工事着手までの報告を徹底します。
(イ)	建築士に対し、工事監理に関するガイドライン（※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指導するとともに、工事監理状況の報告が徹底されるよう指導します。
(ウ)	建築主に対し、工事監理の重要性を周知するため、ホームページを整備する等の広報活動を実施します。

※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

エ 仮使用認定制度の適確な運用

仮使用認定制度の適確な運用を実施します。

また、工事中の建築物の安全確保を徹底するため、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	指定確認検査機関、消防機関との連携体制を構築し、仮使用認定制度運用の整合性を確保できるよう調整を図ります。
(イ)	仮使用認定制度や工事中における安全上の措置等に関する計画の届出制度の概要について、建築主、設計者、工事関係者等に周知します。

オ 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、建築確認の電子申請の受付に向けた検討を進めます。

施 策 内 容	
(ア)	建築確認の電子申請の受付体制について検討します。
(イ)	確認審査報告等の電子化に向けたデータベース化を検討します。

(2) 建築士・建築士事務所への指導の徹底

ア 建築士・建築士事務所に対する指導の徹底

適切な設計及び工事監理を通じた建築物の安全性の確保を図るため、建築士及び建築士事務所に対する指導を以下により徹底します。

施 策 内 容	
(ア)	違反業務を行った建築士及び建築士事務所については、処分権者と情報を共有し、連携して指導を行います。
(イ)	確認申請窓口等で、建築士の講習等の広報活動を実施します。

(3) 違反建築物対策等の徹底

ア 違反建築物対策の徹底

違反建築を未然に防止し、早期に発見し、違反建築物を把握した場合の早期是正のために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	違反建築物に対しては、是正の優先順位の整理・目標・具体施策の整理等を記した是正計画の作成を徹底させ、早期の違反是正を図ります。
(イ)	警察、消防、福祉部局等の関係機関、建設業許可等の関連部局との情報共有や合同立入の実施等の連携体制を構築します。
(ウ)	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を国及び県と共有し、未然防止対策や是正指導の徹底を図ります。
(エ)	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。
(オ)	違反建築物防止週間においては、消防署等の関係機関と連携した査察を実施し、建築基準法を含めた総合的な違反是正対策を行います。
(カ)	重大な事故があった施設について、違反内容を確認し防火避難規定に係る是正指導を徹底し、早期の違反是正を図ります。
(キ)	違反建築防止週間を中心に市民に対する違反建築防止の周知を行います。

イ 違法設置昇降機の安全対策の徹底

違法設置昇降機における過去の重大事故に鑑み、違法設置昇降機の把握及び確認した違反事項の早期是正のために、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	違法設置昇降機のうち特に危険性の高い案件は、県や労働基準監督署との連携を図り、情報収集に努めます。
(イ)	違反が確認された昇降機については、安全が確保されるまでの使用停止等の安全対策をさせた上で、早期の是正措置の実施を指導します。

(4) 建築物及び建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保

ア 定期報告制度の適確な運用

特殊建築物、建築設備、昇降機及び防火設備の報告率を全国平均以上とすることを目標とします。
また、オンライン報告の導入について検討します。

施 策 内 容	
(ア)	指定確認検査機関の確認建築物を含め確認申請台帳の整備を徹底し、報告対象建築物の把握を行います。
(イ)	未報告物件に対する督促を実施するとともに、予め報告時期の案内を送る等の促進策を行います。
(ウ)	未報告物件に対しては、建築物防災週間等の機会を捉え、積極的に立入検査を行います。
(エ)	報告により把握した指摘事項等に係る是正指導を徹底します。
(オ)	廃業、休業や事業主変更等の情報収集を行い、建築物の状況を適切に把握し指導します。
(カ)	建築物の所有者及び管理者に制度の理解を求め、報告の徹底を図るため、検査済証交付時に制度の案内チラシの配布を行い、適切な維持管理を促します。
(キ)	特殊建築物の定期検査・報告制度における不適合箇所、違反内容の調査を活用した優先付けによる立入調査を実施し、的確な指導を行います。
(ク)	定期報告のオンライン報告の導入について検討します。

イ 建築物に係るアスベスト対策の推進

アスベストが使用された建築物を把握し、除去等の対策を推進するために、以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
(ア)	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積極的に行います。
(イ)	アスベスト調査台帳を整備し、吹付けアスベストを使用する建築物の実態把握に努めます。
(ウ)	事業主へのアスベスト除去費用助成制度の普及を図り、費用負担の軽減措置の活用を働きかけます。
(エ)	環境部局と連携や情報共有を行い、アスベスト対策に関し、アスベストが使用されている建築物の所有者等に周知徹底をします。

ウ 既存建築ストックの有効活用

既存不適格建築物を現行水準への改修を促すことで、質の高い既存建築ストック活用を図るため、建築基準法改正を踏まえた以下の施策を推進します。

施 策 内 容	
(ア)	既存不適格建築物に関する法制度、施策、安全性向上の必要性等について所有者等に対し周知を図ります。
(イ)	保安上危険な既存不適格建築物に対して、法に基づく修繕等の指導及び助言を実施します。
(ウ)	建築物の適切な維持管理、増築等が行えるよう、所有者等に対し建築確認書類や検査済証等の保存の必要性、既存建築物に係るガイドラインについて周知します。
(エ)	大規模の修繕・模様替に係る建築確認の的確な実施に向け制度を周知します。

(5) 事故・災害時の迅速な対応

ア 事故対応

建築物、昇降機及び遊戯施設に係る人身事故が発生していることに鑑み、事故発生時の迅速な事故対応及び事故発生防止のため以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	事故が発生した施設の調査を実施し、国土交通省と情報共有することで、再発防止を図ります。
(イ)	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。
(ウ)	警察や消防とともに事故発生時の迅速な対応を実施します。

イ 災害対応

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	
(ア)	災害時における行政職員の連絡体制を整備します。
(イ)	被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士の登録促進及び派遣体制の確保に努めます。

(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が増加していることを考慮し、建築主等に対する以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	各種団体における相談制度等を分かりやすくまとめたチラシ等により、消費者が相談し易い状況を整備します。
(イ)	建築確認窓口における法令相談や関係団体が実施する住宅相談など、各種相談制度との連携を図り、相談窓口の有効活用を図ります。

(7) 業務の執行体制の整備

ア 審査担当者の技術向上

審査担当者の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	
(ア)	建築技術職員の技術力向上のための研修会を開催し、審査員の審査能力の向上を図ります。また、建築指導において適格に対応できる人材の育成に努めます。
(イ)	審査担当者が講習会、研修会等へ参加しやすい環境整備を行います。

イ 関係機関・関係団体との連携による執行体制の強化

建築物等の安全を確保し、各機関及び団体との連携を図るため、以下の施策を実施します。

施 策 内 容	
(ア)	警察、消防、福祉部局との連携体制を整備します。
(イ)	長野県特定行政庁等連絡協議会（※3）に参加し、県機関及び県内の特定行政庁、指定確認検査機関における運用の均一化を図ります。
(ウ)	公益社団法人長野県建築士会、一般社団法人長野県建築士事務所協会、長野県建築物防災協会、一般社団法人建築防災ながの、建築施工・不動産関係団体、専門技術者団体等との役割分担や情報共有を図ります。

※3 長野県特定行政庁行政庁等連絡協議会とは、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

ウ 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整備を行い、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	
(ア)	建築確認等のデータベースを違反建築物対策、定期報告制度、既存ストック活用、アスベスト対策、事故災害対応に活用できるよう維持管理を行います。
(イ)	公益社団法人長野県建築士会及び一般社団法人長野県建築士事務所協会と連携し、建築士及び建築士事務所のデータベースの適切な維持管理を行います。

(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。