

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

令和4年6月

なら建築物安全安心推進協議会

目 次

第1 背景と目的

第2 前計画の振り返り

- 1 検査済証交付率の達成状況
- 2 定期報告書提出率の達成状況
- 3 確認審査日数の達成状況
- 4 結論

第3 建築物の安全・安心の確保を図るための目標と施策

1 検査済証交付率の向上

- (1) 建築確認手続の広報・普及啓発
- (2) 適正な建築確認手続の確保とその内容確認の徹底
- (3) 迅速かつ適確な建築確認審査の徹底
- (4) 建築確認申請等の電子化の推進
- (5) 工事監理業務の適正化とその徹底
- (6) 中間検査及び完了検査の的確な実施
- (7) 仮使用認定制度の適確な運用
- (8) 指定確認検査機関等に対する指導・監督
- (9) 建築士・建築士事務所等に対する指導・監督

2 定期報告書提出率の向上

- (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
- (2) 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用
- (3) 建築物のアスベスト対策

3 違反建築物の削減

- (1) 違反建築物の未然防止対策
- (2) 違反建築物の早期発見・早期是正に向けた対策
- (3) 違反建築物に関与した建築士等に係る調査の実施
- (4) 違法設置昇降機への対策の徹底

4 その他関連する実施施策

- (1) 消費者への情報提供
- (2) 相談窓口での対応
- (3) 事故対策
- (4) 地震災害時の対応
- (5) 行政機関における執行体制の整備

第4 本計画のフォローアップ

□円滑な建築確認手続等に係る推進計画書（奈良県、奈良市、橿原市、生駒市）

第1 背景と目的

耐震偽装や建築物を巡る様々な隠蔽事案等の発生が後を絶たず、建築行政に対する期待はますます強まっている。建築物の安全・安心を確保することは、安全安心なまちづくりを進める上で、また、県民の生命、健康及び財産の保護を図る上で極めて重要であるとともに、後世に負の遺産（建築物）を残さないことが我々の使命である。

平成7年に発生した阪神・淡路大震災において、施工不良等が原因と思われる建築物の被害が多数発生したこと及び平成10年の法改正により中間検査制度の導入や建築確認・検査の民間開放が行われ、確認検査体制の強化が実施されたことを契機に、平成11年に設立した奈良県建築物安全安心推進協議会（現在の「なら建築物安全安心推進協議会」）は、「奈良県建築物安全安心実施計画」（現在の「奈良県建築安全安心マネジメント計画」）を策定し、県、特定行政庁及び関係団体等がそれぞれの責任と役割をもって、建築物の安全・安心を確保するための取組を行った。

その結果、完了検査、定期報告制度の定着など当初の目標を達成した事項がある一方、違反建築物の対策、住宅・建築物の耐震化の伸び悩みなどの課題に加えて、耐震偽装問題、アスベスト問題、建築物に係る事故の多発など新たな課題も生じてきた。更に、建築物の確認検査業務の実施主体が民間の指定確認検査機関に移行したことに伴い、奈良県、奈良市、橿原市及び生駒市（以下「特定行政庁」という。）に求められる役割が一段と多様化し、建築物の安全安心に対する取組をより一層強化するため、平成27年に組織改正を行い、「なら建築物安全安心推進協議会」とした。

また、平成27年2月20日付けで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の技術的助言が示されたことを受け、平成22年2月策定の「奈良県建築安全安心マネジメント計画」を発展的に見直し、平成28年3月に「仮使用認定制度の適確な運用」「建築物の耐震診断・改修の促進」等の項目を拡充した「第二次奈良県建築安全安心マネジメント計画」（以下「前計画」という。）を策定し、建築物を取り巻く諸課題に鋭意取り組んできた。

その後、平成30年に「建築物の安全性確保」、「既存ストックの活用」、「木造建築を巡る多様なニーズへの対応」及び「建築士の高齢化に伴う人材確保」を背景に建築基準法及び建築士法が改正され、社会情勢の変化に対応できるよう諸制度の見直しがなされた。更に令和2年2月5日に、国から制度改正の内容や、近年発生した違反建築物への対応などを反映した技術的助言が示されたことを受け、当県の建築行政を取り巻く複雑多様化する環境に的確に対応するため、前計画を見直し、「第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画」（以下「本計画」という。）を策定し、令和4年度より5年間の目標と施策を定め、特定行政庁及び関係団体等がそれぞれの責任と役割をもって、これまで進めてきた取組をより一層推進し、建築物の安全・安心の確保を図っていくこととする。

なお、本計画は実施期間中であっても、建築行政を取り巻く新たな課題が発生した場合などには、必要に応じて計画の改定を実施する。

第2 前計画の振り返り

前計画は、「新築、増改築等される建築物すべての適法性が確保されるよう、建築確認、工事監理、中間検査、完了検査の一連の諸手続が徹底されるとともに、既存建築物等についてもその安全性を確保、維持していくこと。」及び「違反建築物は建築物の安全安心の確保の観点のみならず、良好なまちづくりを進める上でもなくしていかなければならないが、「違反建築はやり得」とならないよう厳正な対応のもと違反建築をなくしていくことに重点的に取り組む。」ことを前提に以下の目標を定め、各種施策を進めてきた。これらの目標の達成状況などを分析し、今後5年間の新たな目標を検討する。

1 検査済証交付率の達成状況

平成11年度から21カ年にわたり実施計画に定められた各種の施策を、特定行政庁及び関係団体等がそれぞれの責任と役割をもって実施してきたことにより、本県の建築確認に係る検査済証交付率（※）は施策の実施前が「約39%」であったのに対し、令和元年度末までの直近5年間は、「約97%」で推移している。

前計画では、平成31年度（令和元年度）末で「概ね100%」を目標とし、各種施策を進めてきた。今後も更に本計画に定めた各種施策を実施することにより、今後新たに、新築、増改築等される建築物すべてが検査済証を取得され、建築物の適法性が確保される必要がある。

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

* 年度別検査済証交付率（奈良県全体：奈良県、奈良市、橿原市及び生駒市）

年度	確認済証交付件数	左のうち検査済証交付数	検査済証交付率（％）
H27	5,300	5,099	96.2%
H28	5,568	5,341	95.9%
H29	5,257	5,145	97.9%
H30	5,168	5,055	97.8%
H31-R1	5,094	4,948	97.1%
R2	4,851	4,424	91.2%

※令和4年3月31日現在

※検査済証交付率：ある年度において建築確認された件数に対応したところの検査済証の交付率（実質的な検査済証交付率）を表している。

2 定期報告書提出率の達成状況

特に多数の人々が利用する特殊建築物は、事故の防止や災害等の軽減を図るため常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。建築物の敷地、構造及び建築設備等を定期的に建築士等が調査し、その結果を特定行政庁へ報告する定期報告制度が義務づけられている。奈良県における特殊建築物の定期報告書提出率は平成26年度で「約73%」であり、前計画では平成31年度（令和元年度）末で「80%」の提出率を目標に施策を実施してきた。令和元年度までの直近5年間は、建築設備の提出率は「約83%」と概ね目標を達成できたが、建築物の提出率は「約67%～76%」で推移しており、目標達成には至っていない。令和元年以降は、コロナ禍の影響を受け、事業所の撤退や働き方改革、人件費等の上昇から建築物の定期報告提出率は特に低くなっていると思われ、維持管理の重要性を改めて周知啓発する必要がある。また、建築設備については平成30年度より提出率が下がっている。同年の法改正により防火設備及び小荷物専用昇降機が定期報告の対象となり、周知啓発不足が原因と考えられる。

* 年度別定期報告提出率（奈良県全体：奈良県、奈良市、橿原市及び生駒市）

年度	報告対象件数		報告件数		定期報告書提出率（％）	
	建築物	建築設備	建築物	建築設備	建築物	建築設備
H27	2,162	4,089	1,635	3,443	75.6%	84.2%
H28	1,943	4,271	1,310	3,643	67.4%	85.3%
H29	2,435	4,248	1,729	3,681	71.0%	86.7%
H30	2,290	5,435	1,633	4,339	71.3%	79.8%
H31-R1	2,114	5,601	1,448	4,513	68.5%	80.6%
R2	3,119	5,798	1,999	4,553	64.1%	78.5%

※令和3年3月31日現在

※定期報告書提出率：特殊建築物の報告対象建築物リストのうち、「定期報告書の対象建築物であることが確認されており、かつ、その建築物の所有者（管理者）が把握できているもの」を分母としたもの。

建築設備等：昇降機、防火設備（平成30年度～）及び工作物の定期報告を含む。

3 確認審査日数の達成状況

奈良県、奈良市、橿原市及び生駒市においては、平成22年6月1日から実施された建築確認手続き等の運用改善を受け、建築確認に係る審査期間の短縮及び審査過程のマネジメントについての取組を定めた「円滑な建築確認手続き等に係る推進計画書」を策定し、円滑な経済活動の実施を確保しつつ、建築確認の実効性を確保するため、迅速かつ適確な建築確認審査を実施することを目標としてきた。

しかし、奈良県全体における建築確認等の状況は、「概ね100%」を指定確認検査機関において審査している状況であることをふまえ、今後も推進計画書に基づき、建築確認の手続きにおいては迅速かつ適確な建築確認審査を実施すると共に、指定確認検査機関及び関係団体等との連携向上に努める。

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

*年度別建築確認件数（奈良県全体：奈良県、奈良市、橿原市及び生駒市）

年度	奈良県全体			全国		
	件数	建築主事	指定確認検査機関	件数	建築主事	指定確認検査機関
H27	5,939	71 (1.2%)	5,868 (98.8%)	575,846	71,297 (12.4%)	504,549 (87.6%)
H28	5,940	49 (0.8%)	5,891 (99.2%)	597,542	65,342 (10.9%)	532,200 (89.1%)
H29	4,362	78 (1.8%)	4,284 (98.2%)	589,668	60,426 (10.2%)	529,242 (89.8%)
H30	5,412	40 (0.7%)	5,372 (99.3%)	589,006	56,301 (9.6%)	532,705 (90.4%)
H31・R1	5,213	21 (0.4%)	5,192 (99.6%)	569,269	48,802 (8.6%)	520,467 (91.4%)

※建築基準法施行関係統計報告（国土交通省HP）より

4 結論

建築物の安全・安心の確保を図るためには、前計画でも推進してきたとおり、新築、増改築等される建築物の適法性の確保及び既存建築物の適切な維持管理が重要である。また、安全安心なまちづくりを進めるためには、違反建築物をなくしていくことが重要である。以上のことから、次の3点を令和4年度より5年間の目標とし、特定行政庁及び関係団体等がそれぞれの責任と役割をもって、各種施策を推進していく。

- (1) 検査済証交付率の向上
- (2) 定期報告書提出率の向上
- (3) 違反建築物の削減

第3 建築物の安全・安心の確保を図るための目標と施策

1 検査済証交付率の向上

新築、増改築等される建築物の適法性を確保するための建築確認手続は、建築計画が建築基準法をはじめ建築基準関連規定に適合していることを、工事着手前に確認する手続であり、建築物の安全性等を確保していくには、その建築確認手続の徹底を図るとともに、その手続が適正に行われるよう取り組んでいく必要がある。また、建築工事の着手から完成に至るまでの施工期間においても、建築士が工事監理と中間・完了検査の受検を確実に実施することにより、建築物の適法性を確保する必要がある。

建築基準法の改正があった場合など建築行政にかかる情報を体系的に提供することにより、県民及び建築関係者の建築確認手続に対する意識と知識の向上を図るとともに、建築関係団体との連携を図り、建築確認の実効性と円滑な建築行政を確保する。

【目標】

建築確認に係る検査済証交付率を「概ね100%」へ向上させる

【施策】

(1) 建築確認手続の広報・普及啓発

建築確認手続は適法な建築物を確保するための根幹をなす最初の手続であることから、建築確認手続の普及啓発を図る。特に、今後、既存建築物のリフォームが増えるものと想定されることから、新築の場合だけでなく、一定の増改築等についても建築確認手続が必要である旨の啓発活動を行う。

実施施策	推進主体
建築確認手続の必要性についての広報・普及啓発 建築確認手続は、新築の場合だけでなく、増改築等についても手続が必要である旨、窓口対応のみならず、パンフレット、ホームページ等により一般県民及び建築関係者に対して周知を図る。	特定行政庁 関係団体

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

(2) 適正な建築確認手続の確保とその内容確認の徹底

建築確認済証は、検査済証とともに、「適法な建築物」であることの内容を証明するものであり、その手続が関係者間で適正に行われるよう徹底を図る。また、手続が適正に行われるようにするためには、建築主（消費者）側が手続を十分理解している必要があることから、特に以下の項目の徹底を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 建築計画に沿った適正な建築確認手続の徹底</p> <p>建築主（消費者）及び関係者（設計者等）に対して、予定されている建築計画に沿った適正な建築確認手続が徹底されるよう、パンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p>
<p>イ 建築士が関与した設計の受託業務に係る書面の建築主への交付徹底</p> <p>(ア) 建築士事務所に対して、建築士法第24条の7の重要事項説明書・建築士法第22条の3の3の規定による契約書・建築士法第24条の8の規定による書面の交付の徹底を、建築士事務所の立入調査時や建築士事務所の管理研修等で周知していく。また、建築士事務所の図書保存の制度の見直しを建築士事務所登録（更新）時や建築士事務所の管理研修等で周知していく。</p> <p>(イ) 一般県民に対しても、パンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p> <p>(ロ) 関係団体においても、建築士向けの講習会、会報等で周知を図る。</p>	<p>県</p> <p>特定行政庁</p> <p>関係団体</p>
<p>ウ 建築確認済証（副本共）の建築主への引き渡し及びその内容確認の徹底</p> <p>(ア) 建築士事務所に対して、建築確認済証（副本共）の引き渡しの徹底を、建築士事務所の管理研修等で周知していく。</p> <p>(イ) 建築主（消費者）に対しても、建築確認済証（副本共）の受領及びその内容確認をパンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p> <p>(ロ) 関係団体においても、建築士向けの講習会等で周知を図る。</p>	<p>県</p> <p>特定行政庁 関係団体</p> <p>関係団体</p>
<p>エ 宅地建物取引業法に基づき消費者に交付される重要事項説明書の重要性の周知</p> <p>(ア) 関係団体に対して、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明時に、建築確認や都市計画法等の法令に基づく制限について充分説明を行うよう周知を図る。</p> <p>(イ) 消費者に対しても、住宅等購入時には建築確認や都市計画法等の法令に基づく制限についての内容を確認するよう、パンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p> <p>(ロ) 関係団体においても、会員向け講習会等で周知を図る。</p>	<p>県</p> <p>特定行政庁</p> <p>関係団体</p>
<p>オ 建築計画概要書の閲覧制度の整備推進と建築主（消費者）への制度活用に関する周知</p> <p>※建築計画概要書とは、建築主、建築場所、敷地面積、建築面積、延べ床面積及び高さなどの建築物の概要並びに位置及び配置を示した図面が記載された書面で、特定行政庁にて閲覧することが可能です。</p> <p>(ア) 建築確認等に関する情報が速やかに提供されるよう指定確認検査機関との連携整備を図る。</p> <p>(イ) 建築主（消費者）に対して、建築計画概要書の閲覧制度をパンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p>	<p>特定行政庁</p> <p>特定行政庁</p>

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

(3) 迅速かつ適確な建築確認審査の徹底

円滑な経済活動に配慮しつつ、建築確認の実効性を確保するため、特定行政庁は「円滑な建築確認手続き等に係る推進計画書」及び確認審査等に関する指針（平成19年国土交通省告示第835号）をもとに、迅速かつ適確な建築確認審査に努める。

※別添「円滑な建築確認手続き等に係る推進計画書」参照

また、確認検査業務が適切かつ円滑に実施されるよう特定行政庁と指定確認検査機関の情報交換等を積極的に行い連携を図る。

実施施策	推進主体
ア 建築行政共用データシステムを活用した設計者の適格性の確認	特定行政庁 関係団体
イ 日本建築行政会議、近畿建築行政会議等を通じた運用の円滑化	特定行政庁 関係団体
ウ 建築基準法に基づく照会制度等の迅速かつ適確な運用	特定行政庁 関係団体

(4) 建築確認申請等の電子化の推進

建築確認の電子申請及び確認審査報告の電子化へ向けた検討を進める。

実施施策	推進主体
建築確認の電子申請受付等の検討 国や法整備等の動向を踏まえ、建築確認申請等の電子申請に向けた検討を行う。	特定行政庁 関係団体

(5) 工事監理業務の適正化とその徹底

適正な建築物を確保するためには建築士の資格を有する工事監理者が工事監理業務を適正に行うことが求められている。また、建築工事により不可視となる杭・基礎及び構造躯体等は工事施工時においてしっかり確認しておく必要があることから、工事監理業務が適正に実施されることを徹底するとともに、建築主に対しても工事監理の重要性について啓発活動を行う。

実施施策	推進主体
ア 工事着手前における建築主による工事監理者選任の重要性の周知 (7) 建築主に対して、工事着手前に工事監理者選任が必要である旨パンフレット、ホームページ等により周知を図る。 (4) 建築士に対しても、工事監理者選任届を工事着手前に必ず行うよう周知を図る。 (9) 関係団体においても、建築士向けの講習会、会報等で周知を図る。	特定行政庁 特定行政庁 関係団体
イ 建築士が関与した工事監理の委託業務に係る書面の建築主への交付徹底 (7) 建築士事務所に対して、建築士法第24条の7の規定による重要事項説明書・建築士法第22条の3の3の規定による契約書・建築士法第24条の8の規定による書面の交付の徹底を、建築士事務所登録（更新）時や建築士事務所の管理研修等で周知していく。 (4) 一般県民に対しても、パンフレット、ホームページ等により周知を図る。 (9) 関係団体においても、建築士向けの講習会、会報等で周知を図る。	県 特定行政庁 関係団体

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

<p>ウ 工事監理報告書の建築主への提出義務の徹底</p> <p>(7) 建築士に対して、建築主への工事監理報告書の提出義務（建築士法第20条第3項）の履行の徹底を、建築士事務所の立入調査や建築士向けの講習会等で周知していく。</p> <p>(4) 一般県民に対しても、パンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p> <p>(5) 関係団体においても、建築士向けの講習会、会報等で周知を図る。</p>	<p>県</p> <p>特定行政庁</p> <p>関係団体</p>
<p>エ 建築士による適正な工事監理が行われたかのチェックの徹底等</p> <p>(7) 中間検査・完了検査時において、建築士による適正な工事監理が行われたかのチェックを徹底するとともに、指定確認検査機関に対しても協力依頼を行う。</p> <p>(4) 適正な工事監理を確保するため、「工事監理ガイドライン」をはじめとするマニュアル等の普及啓発に努め、建築士の工事監理能力の向上を図る。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p> <p>特定行政庁 関係団体</p>
<p>オ 建築確認申請における、工事監理者の記載の徹底</p> <p>建築確認申請時において、工事監理者の選任についての確認を行う。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p>

(6) 中間検査及び完了検査の的確な実施

建築物の安全確保と違反建築物の発生を防止するため、施工時において建築基準関係規定への適合を確保することが重要である。このため、中間検査及び完了検査の更なる徹底を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 中間検査及び完了検査の必要性の周知</p> <p>建築主（消費者）に対して、中間検査及び完了検査の必要性について、パンフレット、ホームページ等により周知を図る。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>イ 中間検査、完了検査の受検の徹底</p> <p>中間工程及び完了予定日の把握を徹底し、予定日超過のものに対して、郵便、電話等により受検の徹底を図るとともに、未受検の建築物については、報告の徴収や立入検査の実施により指導を行う。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>ウ 関係団体と連携した中間検査及び完了検査の受検の推進</p> <p>関係団体において、中間検査及び完了検査を必ず受検するよう講習会、会報等で周知を図る。</p>	<p>関係団体</p>
<p>エ 地域特性等を踏まえた特定工程の設定</p> <p>地域特性や建築を取り巻く状況の変化を踏まえ、必要に応じて特定工程の見直しを行う。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>オ 検査時における工事監理者の立ち合い</p> <p>中間検査及び完了検査の実施に際しては、工事施工段階の状況を把握することにより円滑かつ合理的な検査を行うため、工事監理者の立ち合いを求める。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p>

(7) 仮使用認定制度の適確な運用

平成26年の建築基準法改正において、建築主事又は指定確認検査機関が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして定められた一定の基準に適合することを認めるときは、検査済証の交付を受ける前であっても建築物を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を運用している特定行政庁だけでなく、新たに仮使用認定制度で認定主体となる指定確認検査機関も含め、仮使用認定制度が適確に運用されることが必要であることから、仮使用される建築物の安全確保に取り組む。

実施施策	推進主体
<p>ア 仮使用認定制度の円滑な実施</p> <p>建築主及び関係者（設計者等）に対して、仮使用認定制度の周知を図るとともに、指定確認検査機関、消防機関との連携体制の構築及び運用の整合性の確保を図る。</p>	特定行政庁 関係団体
<p>イ 工事中の建築物の安全確保の徹底</p> <p>指定確認検査機関が認定したものに対して、安全上、防火上又は避難上支障があると認める場合における必要な正指導を徹底する。</p>	特定行政庁

(8) 指定確認検査機関等に対する指導・監督

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正な確認審査・検査の実施されていることが必要であることから、積極的な立入検査を実施するなど、指定確認検査機関の適確な指導・監督を行う。

実施施策	推進主体
<p>指定確認検査機関への指導・監督等の実施</p> <p>指定確認検査機関に対し、特定行政庁が連携して、確認検査の適正な実施に関し必要に応じて立入検査を行う。</p>	特定行政庁

(9) 建築士・建築士事務所等に対する指導・監督

設計、工事監理等の建築工事などに携わる建築関連事業者がそれぞれの業務を適正に行われることが建築物の適法性に繋がることから、建築関連事業者の適正な業務の確保に向けた取組を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 建築士、建築士事務所に対する指導・研修</p> <p>(7) 建築士の定期講習受講等の必要性について、確認申請窓口等において注意喚起を行うとともにリーフレットの配布等により周知徹底を図る。また、県は定期講習受講期限を徒過した所属建築士を定期的に把握し、遅滞なく受講指導を行う。</p> <p>(4) 建築士事務所の開設者に対して、業務報告書提出義務及び所属建築士の登録・変更届出の徹底を図る。</p> <p>(9) 建築士事務所が適正な業務を徹底するよう、(一社)奈良県建築士事務所協会の業務である建築士事務所の業務に関する指導、研修等を積極的に行う。</p>	特定行政庁 県 県
<p>イ 建築士事務所の保存図書の見直しの周知</p> <p>建築士事務所の業務として作成した図書である場合、全ての建築物について、配置図、各階平面図、二面以上の立面図、二面以上の断面図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書等、工事監理報告書の保存が義務付けられたことをホームページ等で周知徹底を図る。</p>	県、関係団体

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

<p>ウ 建築士・建築士事務所に対する立入検査体制の充実</p> <p>建築士法第10条の2、第26条の2の規定に基づく建築士や建築士事務所の立入検査体制の充実を図るとともに、督促にも拘わらず業務報告未提出など適正な業務が行われていないおそれがある場合には速やかに建築士事務所の立入調査を実施していく。</p>	<p>県</p>
<p>エ 建築士、建築士事務所、宅地建物取引業者等に対する処分</p> <p>業務に関し不正な行為をした場合には、処分基準等に基づき、速やかに指導や処分を実施していく。</p>	<p>県</p>
<p>オ 業務報酬基準の周知</p> <p>建築士事務所の適正な業務実施のため、建築設計・工事監理等の業務報酬が合理的かつ適正に算定されることが望まれることから、建築士定期講習等の機会を捉えて、業務報酬基準（平成31年1月21日付け国土交通省告示第98号）、耐震診断及び耐震改修に係る業務報酬基準（平成27年5月25日付け国土交通省告示第670号）の周知を図るとともに、建築主（依頼者）に対し業務報酬基準について理解を得られるように努める。</p>	<p>県、関係団体</p>
<p>カ 構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士に係る状況の把握</p> <p>高度な専門能力を必要とする一定の建築物の構造設計・設備設計に関しては、構造設計一級建築士・設備設計一級建築士の関与が必要であることから、（公財）建築技術教育普及センターの名簿により、講習受講修了者の状況の把握に努める。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p>

2 定期報告書提出率の向上

既存建築物の適切な維持管理を行うためには、日常の適切な維持管理・保全が重要であり、特に多数の人々が利用する特殊建築物等においては、事故の防止や災害等の軽減を図るため、定期報告書の提出率を向上させることが重要である。既存建築物の安全性の確保のみならず、財産保全、快適性の維持などの観点からも、所有者（管理者）が建築物を適切に維持・管理されるよう取り組んでいく必要がある。

【目標】

定期報告書の提出率を、建築物は「80%」、建築設備は「85%」へ向上させる

【施策】

(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

特殊建築物及び建築設備については、建築基準法第12条（定期報告制度）により、定期的その維持管理状況を調査・検査し、その状況を特定行政庁へ報告することが義務づけられている。

この定期的な調査・検査により、建築物の所有者等が、防火・避難設備等について、また、適法に設置された後に経年劣化等による不備が生じた特殊建築物や建築設備について、改善の必要性を認識できることから、定期報告の提出について徹底を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 定期報告対象建築物の把握の徹底</p> <p>建築確認に基づく対象建築物の情報収集の徹底を図るとともに、定期報告台帳記載の対象建築物の状況把握の徹底を図る。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>イ 定期報告未提出の対象建築物の所有者等への指導強化</p> <p>(7) 対象建築物等の所有者の特定</p> <p>(4) 未提出の対象建築物に対して、安全性の確保の観点のみならず、法令違反になる旨周知を図り、指導強化していく。（督促）</p>	<p>特定行政庁 特定行政庁</p>

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

<p>(ウ) 未提出の対象建築物に対して、防災査察の対象建築物として優先的に立入調査を実施する。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>ウ 定期報告の対象建築物の所有者等への働きかけ強化</p> <p>(ア) 建築士が受託した建築確認業務が終了した時点で、対象建築物の所有者（管理者）に対して定期報告の提出の重要性等を周知する。</p> <p>(イ) 対象建築物の所有者が加盟する関連団体に対して、会報等により会員に啓発活動を行ってもらうよう働きかけを行う。</p>	<p>特定行政庁 関係団体 特定行政庁</p>
<p>エ 対象建築物の改善事項への指導強化</p> <p>(ア) 改善が必要である旨の定期報告を受けた場合は速やかに所有者等に対して改善指導を行う。特に、重要な防火・避難設備に改善を要する対象建築物について、速やかに改善を実施しその内容を建築基準法第12条報告等により提出するよう指導強化を図る。</p> <p>(イ) 不適格建築物についても、次回の定期報告時に改善内容を確認する。改善されていない場合は、再度、改善を指導する。</p>	<p>特定行政庁 特定行政庁</p>
<p>オ 定期報告調査の実務者の資質向上</p> <p>特殊建築物の定期報告調査を行う実務者の資質向上等に取り組む。</p>	<p>関係団体</p>
<p>カ 防火設備検査の周知・徹底</p> <p>定期報告制度において、防火戸、防火シャッター等の防火設備について、防火設備検査員が定期調査・検査を行うこととなった。このことについて、周知・徹底を行う。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p>

(2) 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用

既存建築物ストックについて、リフォーム時にその安全性の確保を図っていくことが重要である。特に、既存不適格建築物等について、防火避難安全上の確保の必要性について周知と、改修の促進を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 既存建築物の安全性の向上等への取組</p> <p>(ア) 既存建築物のリフォーム時などの機会に、建築物の安全性の向上等への取り組みが行われるよう建物所有者（管理者）に啓発を図る。</p> <p>(イ) 維持保全計画の作成等が求められる建築物について、適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修、建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現するため、防災査察などの機会に指導助言を行う。</p> <p>(ウ) 外壁落下、昇降機事故など既存建築物に関する事故、トラブルが多発していることから、定期報告制度等を活用し、県内の既存建築物の実態把握を行う。</p> <p>(エ) 特殊建築物のうち、当該用途に供する床面積の合計が100㎡超200㎡以下のものに用途変更する際の確認申請が不要となったことに伴い、関係部局との情報共有の推進等の連携を図る。</p>	<p>特定行政庁 特定行政庁 特定行政庁 関係団体 特定行政庁 関係団体</p>
<p>イ 既存不適格建築物等の所有者（管理者）への啓発</p> <p>(ア) 既存不適格建築物等の所有者（管理者）に対して、①既存不適格建築物に対応する法制度、施策の周知徹底を図る。②堅穴区画などの防火・避難安全上重要な基準、昇降機等の安全性に対する適切な点検・維持管理と図書や改修履歴等の保存の重要性を周知する。</p> <p>(イ) 防災査察などの機会に、防火避難安全上の確保が必要であることを周知し、その改修の促進を図るため、必要な指導・助言を行う。</p>	<p>特定行政庁 関係団体 特定行政庁</p>

(3) 建築物のアスベスト対策

アスベスト含有建材が使用された既存建築物が県内にも多数存在すると想定されることから、アスベスト各担当部局と連携を図り、アスベストが使用されている建築物についての実態把握と情報提供を行うとともに、使用されている建築物に対する啓発（除却時対策など）を行い、安全性の確保を図る。

実施施策	推進主体
ア アスベスト対策の県民への啓発 既存不適格建築物でのアスベスト使用の有無と対策などについて、啓発用パンフレット等を用いた県民への啓発活動を行う。	特定行政庁 関係団体
イ 一定規模以上のアスベスト使用建築物のデータベースの充実 一定規模（延べ床面積300㎡）以上の既存建築物に対し、アスベスト使用に関する調査とその調査結果を基にデータベースの充実を図る。	特定行政庁
ウ 建築物石綿含有建材調査者制度の周知 「建築物石綿含有建材調査者講習登録規程」（平成25年7月30日公示）が定められ、講習を修了した者に建築物石綿含有建築調査者の資格を付与する制度が開始された。この制度について周知を行う。	特定行政庁

3 違反建築物の削減

安全安心なまちづくりを進めるためには、法令に違反し、周辺環境へ悪影響を及ぼすような違反建築物を適法な状態へ是正させることが重要である。違反建築物は、自然災害、火災、事故等により県民の生命、健康又は財産を危険にさらす原因となるだけでなく、市街地の環境を悪化させたり、財産価値を減少させる原因にもなることから、違反建築物の未然防止と早期発見・早期是正に務め、違反建築物対策の徹底を図る。また、違反建築物に関与した関係者に対しては、適切な指導・監督を行い、同様の違反行為が行われないよう再発防止の対策を図る。

【目標】

違反建築物の未然防止、是正の推進及び再発防止

【施策】

(1) 違反建築物の未然防止対策

違反建築物をなくすには、違反建築が行われないよう未然防止を図っていくことが最善の方策であることから、違反建築防止のための啓発活動の充実を図る。

実施施策	推進主体
ア 違反建築物防止に向けた効果的なPRの実施 違反建築物の危険性や反社会性等について、県民が理解しやすいよう広報啓発活動を推進していく。具体的には、違反建築防止週間における街頭啓発活動や関係団体のイベントを活用する等、広くPR活動に取り組んでいく。	特定行政庁 関係団体
イ 各種許認可部局との連携 許認可担当部局（機関）に対して、各種許認可申請時等における建築確認済証又は検査済証の確認作業を依頼するなどの連携が図れるよう取り組む。	特定行政庁
ウ 製造元や販売業者に対する啓発活動の実施 県民の身近にある鋼製の置型倉庫等が違反建築物となるケースが多いことを踏まえ、製造元や販売業者等に対し、違反建築物についての認識を深めるための啓発活動を実施していく。	特定行政庁

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

(2) 違反建築物の早期発見・早期是正に向けた対策

違反建築物の防止には、工事の初期段階での早期発見が重要であり、迅速かつ適切な指導を行うことで早期是正に向けた取組を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 国・特定行政庁との情報共有</p> <p>近年の共同住宅に係る界壁、外壁及び天井の法定仕様への不適合事案や多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの違反の疑いのある建築物（違法貸しルーム）が引き続き多数存在しており、これらの建築物において火災が発生した場合には重大な被害が発生することが危惧されている事案など、全国広域にわたる多数の建築物における違反行為については、国や他の特定行政庁と情報共有を行い、連携して取り組む。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>イ 警察・消防・福祉等関係法令所管部局との情報共有と合同立入調査</p> <p>警察・消防・福祉等関係法令所管部局（※）や市町村との情報共有及び合同立入調査を行い効果的・効率的な違反指導を行う。</p> <p>※（例示）</p> <p>砂防法（県砂防・災害対策課、県土木事務所）</p> <p>廃棄物処理法（県廃棄物対策課、県景観・環境総合センター）</p> <p>農地法（県担い手・農地マネジメント課、市町村農業委員会）</p> <p>森林法（県森と人の共生推進課、市町村担当部局）</p> <p>景観法、自然公園法（県景観・自然環境課、市町村担当部局）</p> <p>建設リサイクル法（県技術管理課、県土木事務所）</p> <p>旅館業法（保健所）</p> <p>建設業法（県建設業・契約管理課、県土木事務所）</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>ウ 効果的・効率的なパトロール</p>	
<p>(ア) 違反パトロール</p> <p>建築基準法の中間検査及び完了検査の受検徹底及び違反建築の監視のため、建築物巡視員等を配置し、検査の受検違反の早期発見・指導及び違反の状況把握を行う。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>(イ) 一斉建築パトロール（違反建築防止週間）</p> <p>国土交通省の技術的助言により実施するもので、その結果は報道発表を行い、併せて啓発活動（広報車による巡回、街頭啓発、主要施設へのポスター掲示等）を行う。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>(ロ) 民間パトロール</p> <p>上記パトロールに加え、監視頻度の増加を図るため、民間企業を活用したパトロールの導入などを検討する。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>エ 早期発見に向けた人工衛星写真を活用した取組</p> <p>人工衛星写真を活用し、土地改変等にかかる違反行為の早期発見を行い、関係法令所管部局や特定行政庁と情報共有を図る。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>オ 違反建築物にかかる是正指導の徹底</p> <p>違反建築物が発覚した場合には、早期是正に向けて迅速かつ適切な措置を講じていくとともに、毅然とした対応で「違反のやり得」をなくすよう指導を徹底する。また、悪質性や危険性の高い違反建築物に対しては、建築基準法第9条に基づく命令とともに水道、電気及びガスの供給保留を行うシステムの活用を図る（※）。</p>	<p>特定行政庁 関係団体</p>

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

<p>※ 水道、電気及びガスの供給保留を行うシステムの活用について</p> <p>(7) 違反建築物対策を総合的に推進するため、違反建築物対策の強化を図るための電気、ガスの供給保留を行うシステムの活用を図る。水道については、供給事業者（各自治体）に働きかける。</p> <p>(4) 供給事業者においても、電気、ガス利用者に対して、供給（承諾）保留のあることの周知を図る。</p>	<p>特定行政庁</p> <p>関係団体</p>
<p>カ 違反建築物にかかるネガティブ情報の公表</p> <p>建築基準法第9条に基づく命令を行った違反事案においては、違反行為者の実名公表や違反事実の公表を公告やホームページにおいて行う。</p>	<p>特定行政庁</p>

(3) 違反建築物に関与した建築士等に係る調査の実施

実施施策	推進主体
<p>建築基準法第9条に基づく命令を行った違反建築物に関与した建築士、建築士事務所、施工者等について調査を行うとともに、建築士法、建設業法等の所管機関へ情報提供を行い、違法性がある場合は事業認可の法に基づき処分の検討を促すことで、再発防止を講じる。</p>	<p>特定行政庁</p>

(4) 違法設置昇降機への対策の徹底

建築確認等の必要な手続きが行われていない違法設置エレベーターの使用等により、重大な事故の発生が相次いでおり、違法設置エレベーターの設置状況の把握に努めるとともに適切な措置を講じる。

実施施策	推進主体
<p>ア 違法設置エレベーターに係る状況把握及び指導</p> <p>エレベーターに係る法令の適用範囲や手続きについて積極的に周知を図るとともに、違法設置エレベーター又はその疑いがあるエレベーターに関する情報の受付窓口を設置する。情報に基づき違法設置昇降機であることが発覚した場合は、安全が確保されるまで使用を停止させるなど適切な措置を講じる。</p>	<p>特定行政庁</p>
<p>イ 労働基準監督署等との連携強化</p> <p>工場等に設置されるエレベーターに関しては、労働安全衛生法に基づく手続きも要することから、情報収集及び違反指導に際しては、労働基準監督署等との連携を図る。</p>	<p>特定行政庁</p>

4 その他関連する実施施策

(1) 消費者への情報提供

消費者（建築主）が適正な建築物を建築又は購入するにあたっては、建築確認手続等（建築確認、中間検査、完了検査など）、建築関連事業者（設計者、工事監理者など）及び宅地等（建築関係法令、ハザードマップなど）に関する情報を正確に把握してもらうことが重要であることから、これらに係る情報の積極的な開示を図る。

実施施策	推進主体
<p>ア 建築計画概要書、中間・完了検査に関する情報提供及び書類閲覧制度の周知</p> <p>(7) 建築確認、検査履歴等の情報を速やかに収集（更新）し、消費者（建築主）に対して的確な情報提供を図る。</p>	<p>特定行政庁</p>

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

(イ) 消費者（建築主）に対して、特定行政庁において建築確認・検査等に関する書類を閲覧できることをパンフレット、ホームページ等により周知していく。	特定行政庁
イ 特殊建築物等に関する適正な管理状況等の情報提供 消費者及び管理者に対し、特殊建築物等の定期報告に関する情報提供を図る。	特定行政庁 関係団体
ウ 宅地等に関する情報提供 消費者（建築主）に対して、用途地域の制限、過去の許認可及び土砂災害・浸水災害のハザードマップに関する情報提供や説明等を図る。	特定行政庁 関係団体
エ 悪質リフォーム工事等に係る情報提供 悪質リフォーム工事等に係るトラブルの問題が依然として指摘されていることから、消費者に対して、「信頼できる事業者の選択」「書面による契約の必要性」「相談会等の活用」等について周知を図ることにより、トラブルの未然防止に努める。	特定行政庁 関係団体

(2) 相談窓口での対応

消費者（建築主）から建築物に関して苦情、相談等があった場合、その内容に応じた的確な対応を図る。

実施施策	推進主体
ア 建築士事務所協会の相談窓口での的確な対応 消費者（建築主）から建築士事務所の業務に関して苦情、相談等があった場合、速やかに調査を実施し、適切かつ迅速に対応していく。	関係団体
イ 関係機関及び関係団体等における相談窓口 消費者（建築主）からの苦情、相談等に応じられるよう相談窓口の周知及び充実と努めるとともに、消費生活センター等を含む関係機関及び関係団体等と連携して、苦情、相談等に対し適切かつ迅速に対応していく。	特定行政庁 関係団体

(3) 事故対策

近年、建築物や昇降機等に係る事故が多発している。平成26年の建築基準法改正により、調査権限が強化されたことから、事故発生時における迅速かつ的確な対応と、事故対策が円滑に行えるよう体制整備に取り組む。

実施施策	推進主体
事故への備えと対応体制の整備 他府県において建築物等に係る事故が発生した場合、同種の建築物等への緊急点検の実施を検討するなど、同様の事故の未然防止に努める。 また、県内において建築物等に係る事故が発生した場合、事故発生に関する連絡体制、事故発生の状況及び被害の状況把握など事故発生時の対応体制の整備を図る。	特定行政庁

(4) 地震災害時の対応

地震等の災害が発生した際には迅速かつ適格な対応が重要である。そのため、建築関係団体等外部組織を含め関係各機関との連絡体制の整備をはじめとした災害対応のための体制整備づくりに取り組む。

第三次奈良県建築安全安心マネジメント計画

実施施策	推進主体
ア 被災建築物応急危険度判定士の確保と資質の向上 被災建築物応急危険度判定士の養成と登録を行うとともに応急危険度判定に必要な知識及び技能の確保、向上を図る。	県、関係団体
イ 相互支援体制の整備と強化 (7) 被災建築物応急危険度判定制度について、県、市町村、関係団体による相互支援体制の整備と強化を図るとともに、地震災害時における被災宅地応急危険度判定士などとの連携体制の整備を図る。 (4) 関係団体において、県、市町村と連携し、被災建築物応急危険度判定制度の相互支援に協力する。	県 関係団体

(5) 行政機関における執行体制の整備

建築行政に携わる各機関が効果的に施策を推進し、実効性ある建築行政を実現するためには、効率的な執行体制の整備を図ることが必要である。建築確認審査の機会等が減少している状況や職員個々のスキル向上などを視野に入れ、建築主事や建築行政職員の将来的な配置、執行体制の整備に係る検討を積極的に進める。

実施施策	推進主体
ア 確認検査に係る執行体制の整備、安定的な審査体制の構築 確認審査・検査等に係る建築行政の適確な実施を確保するため、建築行政機関として必要な執行体制を堅持する。	特定行政庁
イ データベースの整備・活用 適確な建築行政の推進のためには、建築確認を初めとする建築物等に係る情報を把握することが重要である。このことから、建築確認・検査、定期報告、違反台帳等の内容のデータベース化を行い、実態把握や分析を行う等、整備・活用を行う。	特定行政庁
ウ 確認審査担当者の審査技術向上 日本建築行政会議、近畿建築行政会議及び奈良県特定行政庁連絡協議会等の活動を通じて、確認審査に必要な情報の収集・共有化を図るとともに、研修会及び講習会等への積極的な参加による能力向上に加え、職員間による技術の継承を行う。	特定行政庁
エ 建築基準適合判定資格者の育成 特定行政庁は、建築確認業務等を行うために、建築主事を置く必要がある。建築主事になるためには、建築基準適合判定資格者検定に合格する必要があるため、人材育成に積極的に努める。	特定行政庁
オ 建築行政に携わる職員の長期的な視点からの人材育成 建築行政職員が担う業務内容は今後も刻々と変化し、これまで以上に多岐にわたる知識や能力が求められることが予想される。このことから、世代間の技術力継承を図るとともに、多様な業務への適応能力の向上を図るなど、長期的な視点に立った人材育成に積極的に努める。	特定行政庁

第4 本計画のフォローアップ

本計画の着実な実施には、各種施策の進捗状況を定期的に把握していくことが重要であるため、毎年、実施施策のフォローアップを実施することとする。

フォローアップの実施時期	毎年5～6月頃
--------------	---------