

上越市建築行政マネジメント計画 (第4次)

令和8年3月11日策定

上越市都市整備部建築住宅課

一 上越市建築行政マネジメント計画（第4次） 目次 一

I 上越市建築行政マネジメント計画について

1 上越市建築行政マネジメント計画の改定趣旨	3
2 上越市建築行政マネジメント計画の運用方針	3

II 具体の取組内容

1 建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保	4
(1) 迅速かつ適確な建築確認審査の推進	
(2) 中間検査・完了検査の推進	
(3) 工事監理業務の適正化	
(4) 仮使用認定制度の適確な運用	
(5) 建築確認申請等の電子化の推進	
2 業務執行体制の整備	5
(1) 内部組織の執行体制	
(2) 関係機関・関係団体との連携による執行体制	
(3) データベースの整備・活用	
3 指定確認検査機関との連携と建築士事務所等への指導の徹底	7
(1) 指定確認検査機関等との連携	
(2) 建築士・建築士事務所に対する指導	
4 違反建築物等への対策の徹底	7
(1) 違反建築物対策の徹底	
(2) 違法設置エレベーターへの安全対策の徹底	
5 消費者への対応	8
(1) 消費者への適切な対応・情報提供等	
6 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	8
(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) 建築物に係るアスベスト等の対策の促進	
(3) 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用	
7 事故・災害時の対応	10
(1) 事故時の対応	
(2) 迅速な災害対応を可能とする体制整備	

I 上越市建築行政マネジメント計画について

1 上越市建築行政マネジメント計画の改定趣旨

市では、平成22年5月17日付け国住指第655号「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）」（以下「指針」という。）及び「新潟県建築行政マネジメント計画基本方針」を参考に、建築物の安全・安心の確保のための各種施策を盛り込んだ「上越市建築行政マネジメント計画」を平成23年3月29日に策定した。

令和2年度には国の指針及び県の方針の改定に合わせて所要の見直しを行い、建築確認・検査の適確な実施等の建築行政の課題に対して鋭意取り組み、着実に成果を達成してきたところである。

一方、最近の建築行政を取り巻く状況の変化として、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」（令和4年6月17日公布）により、建築基準法が改正され、省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性の基準への適合の担保の観点等から、建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直しが行われた。

また、建築分野における生産性向上等を図るため、建築確認、中間検査・完了検査及び定期報告等におけるDX推進への対応が求められている。

市では、これらの状況変化に引き続き適切に対応していくとともに、限られた人員と予算の中で、建築行政を更に円滑かつ適確に執行していくため、令和7年3月11日付け国住指第415号「建築行政マネジメント計画策定指針の改定について」及び「新潟県建築行政マネジメント計画（第4次）」を基に、これまでの計画の実施状況や課題点を踏まえた「上越市建築行政マネジメント計画（第4次）」（以下「マネジメント計画」という。）策定し、各種施策を推進していくこととする。

2 上越市建築行政マネジメント計画の運用方針

「マネジメント計画」は、次の方針により運用していく。

- (1) マネジメント計画は、建築基準法、建築士法、建築物の耐震改修の促進に関する法律等で定める建築物の安全に関する性能の確保及び向上に係る制度を対象とする。
- (2) マネジメント計画の計画期間は、長期的な目標を提示する観点から、令和7年度から令和11年度までとし、計画期間中であっても必要に応じて見直しを行うなど、改善していくこととする。
- (3) マネジメント計画は、ホームページ等で公表し、広く周知を図ることとする。

Ⅱ 具体の取組内容

1 建築確認から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推進

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、引き続き迅速かつ適確な建築確認審査を推進する。

特に、令和4年の建築基準法改正において、建築確認審査の対象となる建築物の規模が見直されたことを踏まえ、改正前の建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物及び都市計画区域等の区域外における木造の階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の建築物（以下、「旧4号建築物等」という。）から改正後の建築基準法第6条第1項第2号に該当する建築物（以下「新2号建築物」という。）となるものの建築及び大規模の修繕・大規模の模様替にかかる確認審査を迅速かつ適確に遂行する。

【目標】

- 迅速かつ適確な建築確認審査の推進

【施策】

- 「確認審査等に関する指針」（H19国土交通省告示第835号）等に基づき、迅速かつ適確な建築確認審査を実施する。
- 新潟県内特定行政庁、指定確認検査機関及び建築関係団体等と情報共有を図るとともに、建築確認審査における審査能力向上のため、各種研修会等へ積極的に参加する。

(2) 中間検査・完了検査の推進

建築物の安全性確保と違反建築物の発生を防止するためには、施工時に建築基準関係規定への適合が確保されることが重要であることから、中間検査及び完了検査の申請書の提出を徹底させると共に、適確な検査に取り組む。

【目標】

- 適確な中間検査、完了検査の徹底

【施策】

- 「確認審査等に関する指針」（H19国土交通省告示第835号）等に基づき、適確な中間検査及び完了検査を実施する。
- データベースで特定工程完了日、完了予定日を調査し、中間検査申請書、完了検査申請書が提出されていない建築物について、建築パトロール等で施工状況を確認の上、中間検査申請書、完了検査申請書の提出を督促する。

(3) 工事監理業務の適正化

施工時における適法性の確保の観点から、工事監理者が適正に選定され、工事監理が適正に行われることが重要である。

このため、工事監理業務の適正化とその徹底に取り組む。

【目標】

- 適正な工事監理業務の促進

【施策】

- 確認申請書等への工事監理者の記載を徹底させる。なお、確認済証の交付時点で工事監理者が定められていない場合には、着工までに工事監理者を定めた上で名義変更等届出書を提出するように指導する。
- 工事監理者の適格性（資格要件、処分状況等）の審査を徹底する。
- 「工事施工状況報告書」が未提出の建築物及び「工事監理者」が定められていない建築物について、工事監理者及び工事施工者に対して提出を督促する。併せて、令和4年の建築基準法改正において、旧4号建築物等から新2号建築物となったものに対して、工事施工状況報告書の提出を周知する。

(4) 仮使用認定制度の適確な運用

仮使用認定制度を適確に運用し、工事中の建築物の安全確保を徹底させる。

令和4年の建築基準法改正において、旧4号建築物等から新2号建築物となったものについて、検査済証の交付を受けるまでの間に、建築制限に係る事を踏まえ、仮使用認定制度を適切に運用する。

【目標】

- 仮使用認定制度の円滑な実施
- 工事中の建築物の安全確保の徹底

【施策】

- 特定行政庁による仮使用認定においては、引き続き消防署との連携を図りつつ、迅速かつ安全上、防火上及び避難上の観点から厳格な審査を徹底する。
- 指定確認検査機関からの仮使用認定報告書を受けた場合においては、認定基準への適合性を厳格に審査する。

(5) 建築確認申請等の電子化の推進

建築確認申請の電子化及び指定確認検査機関からの確認審査報告等の電子化への対応を進める。

【目標】

- 建築確認申請等の電子化の推進

【施策】

- 建築確認申請の電子化に向けた受付体制を構築する。また指定確認検査機関と連携し、確認審査報告等の電子化に向けた対応を進める。

2 業務執行体制の整備

(1) 内部組織の執行体制

マネジメント計画に掲げる各種施策を総合的かつ着実に実施するため、効果的な内部執行体制を整備し、維持する。

【目標】

- 効果的な業務遂行体制の整備
- 建築確認審査、検査担当者の審査及び検査技術の向上

【施策】

- 「上越市人材育成方針」及び県、国主催の研修等を活用し、長期的な視点から、建築行政及び建築確認審査・検査に携わる職員を育成する。

(2) 関係機関・関係団体との連携による執行体制

建築確認・検査の適確な実施を始め、違反建築物対策、事故・災害対応及び消費者保護等の建築行政の課題に適確に対応していくため、関係機関及び関係団体（以下「関係機関等」という。）との役割分担を明確化し、円滑な連携体制を整備し、維持する。

【目標】

- 次の関係機関等との円滑な連携体制の整備
 - ① 県の建築部局
 - ② 警察署、消防署、上越保健所、労働基準監督署、上越消費生活センター等の関係機関
 - ③ 指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関
 - ④ 建設業法に基づく建築施工業者団体及び宅地建物取引業法に基づく不動産流通販売業者団体
 - ⑤ 建築士会及び建築士事務所協会
 - ⑥ 専門技術者団体
 - ⑦ 日本建築行政会議

【施策】

- 国及び県の建築行政に係る会議等に参加するなど、関係機関等との情報共有、意見交換等を通じて、役割分担を明確化し、円滑な連携体制を整備し、維持する。

(3) 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、建築確認審査・検査を始めとする建築物等に係る情報を適確に把握することが重要であることから、建築物等に係る情報の蓄積、整理及び管理のためのデータベースを整備する。

【目標】

- 建築確認・検査及び定期報告に係るデータベースの整備と有効活用

【施策】

- 一般財団法人建築行政情報センター（ICBA）が構築した「建築行政共用データベースシステム」及び市のGIS地図データベースを活用し、指定確認検査機関からの確認報告等を基に市内の建築等の状況を一元管理する。
- 建築確認・検査等に係るデータベースを適切に運用し、建築パトロールや違反建築物対策等に活用する。
- 建築士に係るデータベースを適切に運用し、建築士の適格性（資格要件、処分状況等）の確認等に活用する。
- 定期報告制度に係るデータベースを整備し、建築パトロールや違反建築物対策等に活用する。

3 指定確認検査機関との連携と建築士事務所等への指導の徹底

(1) 指定確認検査機関等との連携

建築確認等における指定確認検査機関のシェアは、全国的に高い傾向にあり、本市でも令和6年度末現在、約9割を占め、今後もほぼ同様の割合で推移することが見込まれる。

このため、建築確認等の重要な役割を担う指定確認検査機関及び構造審査の重要な役割を担う指定構造計算適合性判定機関において、適確な建築確認審査・検査及び構造計算適合性判定が実施されるよう、指定確認検査機関等との連携を引き続き実施する。

【目標】

- 指定確認検査機関等の公正かつ適確な建築確認審査・検査及び構造計算適合性判定の確保

【施策】

- 国及び県の建築行政に係る会議等に参加し、指定確認検査機関が行う建築確認審査、指定構造計算適合性判定機関が行う構造計算適合性判定審査に係る課題を共有し、解決に努める。
- 新潟県と合同で指定確認検査機関の事務所への立入検査を年1回以上実施する。

(2) 建築士・建築士事務所に対する指導

適切な設計及び工事監理を通じた建築物の安全性確保のため、建築士及び建築士事務所に対する適確な指導を徹底する。

【目標】

- 建築士及び建築士事務所の業務の更なる適正化の確保

【施策】

- 建築基準法第9条に基づく命令に係る違反を行った建築士及び建築士事務所について、処分権者への報告を徹底する。
- 定期講習等未受講者への受講を促す。

4 違反建築物等への対策の徹底

(1) 違反建築物対策の徹底

市民の生命、健康及び財産を保護するため、関係機関等と連携し、違反建築物の実態を把握するとともに、違反建築物対策を計画的かつ強力で推進する。

【目標】

- 違反建築物対策の徹底

【施策】

- 関係機関等と違反建築物に対する情報を共有し、相互に連携して違反是正指導等を実施する。
- 効果的な建築パトロール方法を検討し、定期的なパトロールの実施に努める。

(2) 違法設置エレベーターへの安全対策の徹底

建築基準法で定めるエレベーターや小荷物専用昇降機であるにもかかわらず、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等（以下、「違法設置エレベーター」という。）について、関係機関との連携により違法設置エレベーターの的確な情報把握に努め、構造等に問題がある場合は、速やかに使用停止を指示し、所要の是正措置を計画的に実施させることなど、違法設置エレベーターの安全対策の徹底に取り組む。

【目標】

- 違法設置エレベーター対策の徹底

【施策】

- 「上越市違法設置エレベーター等に関する情報に係る事務処理要領」に基づき適切な事務執行を行う。
- 関係機関と連携に向けての課題について協議し、対策の実施体制を強化する。
- 所有者等へ事故防止対策の必要性について周知、啓発する。

5 消費者への対応

(1) 消費者への適切な対応・情報提供等

消費者問題への意識の高まりを受け、建築物についても安全、安心に係る様々な相談や苦情が寄せられていることから、消費者への適切な対応や積極的な情報提供に取り組む。

【目標】

- 建築物の安全・安心に関する情報の周知徹底
- 相談、苦情等の処理体制の整備

【施策】

- リーフレットの配布等により、建築物に関する相談窓口や事故情報の対応情報を提供する。
- 関係団体との連携等による相談、苦情等の処理体制を整備する。

6 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

(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

建築物や昇降機等の損傷、腐食その他の劣化等の状況を所有者等が適切に把握することは、既存建築物等の安全対策において重要であることから、定期報告制度の適確な運用により、既存建築物等の適正な維持管理を促進する。

また、近年の定期報告率は、令和6年度までの過去3か年平均で84%程度であることから、引き続き定期報告の促進に取り組み、定期報告率の更なる向上を目指す。

【目標】

- 定期報告率85%（3か年平均）

【施策】

- 関係機関との定期報告制度に関する意見交換会に参加し、次の課題の解決に取り組む。
 - ・ 台帳未登録の対象建築物の補捉
 - ・ 対象建築物等の休止、除却の補捉
 - ・ 対象建築物の所有者等への効果的な周知方法及び制度の普及策
- 関係部局及び関係団体との連携を踏まえた定期報告制度に対する一層の周知や所有者への督促を図る。
- 定期報告対象年度となる建築物の所有者等に対して案内文等を送付し、調査の実施及び定期報告書の提出について周知する。
- 定期報告書が提出されていない対象建築物の所有者等に対して督促文を送付し、調査の実施及び定期報告書の提出を促す。
- 定期報告対象建築物の現況把握に努める。また、消防署との合同立ち入り調査等の機会を捉え、所有者等に対して定期報告制度の周知等を行う。

(2) 建築物に係るアスベスト等の対策の促進

アスベストの飛散による健康被害が懸念されていることによるアスベスト対策の喫緊性に鑑み、小規模な民間建築物を含めたアスベスト（吹付けアスベスト等に限る。以下同じ。）調査台帳を整備するとともに、建築物の所有者等への対策の周知等により、アスベスト対策（アスベストの除去等やアスベストを有する建築物の除却）を徹底させる。
また、快適で健康的な住宅に暮らせるよう、引き続きシックハウス対策の徹底に取り組む。

【目標】

- アスベスト対策の徹底
- シックハウス対策の徹底

【施策】

- アスベスト改修未対応の建築物のフォローアップを行う。また、情報の更新等があった場合は、アスベスト調査台帳の更新を行う。
- 新築時、リフォーム時におけるシックハウス対策について、建築審査時や相談時に周知徹底等を行う。

(3) 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用

既存建築ストックの中には、建築後の法改正等により現行の建築基準関係法令に適合しない、既存不適格建築物が多数存在する。

既存不適格建築物は、現在の建築物に比べて耐震性や防火性等が劣るものが多く、既存建築ストックの有効活用においても安全性の向上は重要であることから、法制度や施策の周知等に取り組む。

併せて、令和4年の建築基準法の改正において、旧4号建築物等から新2号建築物となるもの大規模の修繕・大規模の模様替については、建築確認の対象となることから、既存建築物の安全性確保を図るため、建築確認の周知徹底に取り組む。

【目標】

- 既存建築ストックの安全性の向上と有効活用

【施策】

- 建築主等に対して、既存不適格建築物の安全性向上の必要性や関係する法制度、施策を周知する。
- 検査済証のない建築物の所有者等に対し、法適合状況を調査するための一つの方法として「既存建築物の現況調査ガイドライン」の活用を周知する。
- 建築主等に対して、確認申請図書や検査済証等の保存の重要性を周知する。
- 令和4年の建築基準法改正を踏まえた大規模の修繕・大規模の模様替に係る建築確認制度を周知する。

7 事故・災害時の対応

(1) 事故等の対応

建築物の火災や、昇降機及び遊戯施設に係る事故等が発生していることから、関係機関と連携し、事故等の的確な情報把握に努め、再発防止の指導及び類似施設の事故防止に取り組む。

【目標】

- 事故発生時における的確な情報収集と再発防止対策の徹底

【施策】

- 警察署、消防署等の関係機関との連携により事故等の的確な情報収集及び実態把握に努め、再発防止に向けた指導を迅速かつ適確に実施する。
また、関連する国の技術的助言等に基づき、関係機関への情報提供を適宜実施する。
- 事故発生時には、同様の事故を未然に防止する観点から、必要に応じて類似施設の緊急調査を実施し、所有者等に対して適正な維持管理を促す。

(2) 迅速な災害対応を可能とする体制整備

上越市では、過去において大規模災害が発生しており、地滑り等による土砂災害等の発生のおそれのある箇所も多数存在する。

これらを踏まえ、災害発生時における二次災害の防止など、迅速で円滑な災害対応を可能とする体制を整備し、維持する。

【目標】

- 迅速な災害対応が可能な体制の整備
- 被災建築物応急危険度判定活動の円滑な実施

【施策】

- 関係部局及び関係機関等との連携を強化し、災害時の対応体制を整備する。
- 被災建築物応急危険度判定を迅速かつ円滑に実施するため、平成29年11月に策定した「上越市被災建築物応急危険度判定震前判定計画（業務マニュアル）」に基づき判定資機材の備蓄等の震前対策を推進し、判定業務の実施体制を整備する。
- 新潟県被災建築物応急危険度判定コーディネーター養成講習会への参加により、技術力の向上と円滑な実施体制を構築する。