

# 建 築 指 導 課

## 1 建築審査会 予算科目（款・項・目）40・05・15 [決算書295～297ページ]

建築基準法（以下「法」という。）に基づく同意，審査請求に対する裁決及び特定行政庁の諮問に応じた重要事項の調査審議を行うもの

### (1) 審査会の名称 調布市建築審査会

委員構成 学識経験者（法律・建築・都市計画・行政（5人）） 男3人，女2人

### (2) 開催回数 12回

回	開催日	案件数 (件)	内容
第297回	令和5年4月19日	0	役員選出
第298回	令和5年5月17日	2	法第43条第2項第2号許可
第299回	令和5年6月21日	3	法第43条第2項第2号許可
第300回	令和5年7月19日	1	法第43条第2項第2号許可
第301回	令和5年8月16日	2	法第43条第2項第2号許可
第302回	令和5年9月13日	1	法第43条第2項第2号許可
第303回	令和5年10月18日	3	法第43条第2項第2号許可
第304回	令和5年11月15日	4	法第43条第2項第2号許可
		1	法第56条の2第1項許可
第305回	令和5年12月20日	3	法第43条第2項第2号許可
第306回	令和6年1月17日	2	法第48条第1項ただし書許可
第307回	令和6年2月21日	5	法第43条第2項第2号許可
		1	法第48条第1項ただし書許可
第308回	令和6年3月13日	5	法第43条第2項第2号許可

## 2 建築指導管理 予算科目（款・項・目）40・05・15 [決算書297ページ]

法に基づく建築確認申請等の指導，受理，審査，許可，違反建築物の取締り等の業務を通じて，建築物が安全かつ衛生的であることを目指し，都市計画に整合する住みよい街づくりや健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とするもの

### (1) 中高層建築物の標識設置届と建築紛争取扱件数

標識設置届	区分	あっせん件数 (件)	調停件数 (件)	調布市建築紛争調停委員会開催回数 (回)
6件	継続	0	0	0
	新規	0	0	0
	計	0	0	0

### (2) 調布市建築紛争調停委員会

市長の意見の求めに応じ，必要な調査審議を行い，意見を述べるとともに，市長の諮問に応じ，紛争の予防と調整に関する重要事項について調査審議するもの

委員構成 学識経験者（環境・法律・都市計画（3人）） 男2人，女1人

### (3) 定期調査・検査の報告件数

適法状態の維持と安全確保を目的として，多くの人が利用する建築物及び建築設備について

定期に調査等を実施し、その結果を特定行政庁に報告するもの

区分		特定建築物	防火設備	昇降機等	その他の 建築設備
法第12条 第1項 又は 第3項	令和5年度対象件数A(件)	140	501	1,908	1,602
	報告 件数 件数B(件)	126	358	1,894	1,412
	割合B/A(%)	90.0	71.5	99.3	88.1

(4) 確認申請等件数

ア 確認済証交付件数

建築物や工作物等を建築する際は、建築計画を市又は指定確認検査機関に提出し、建築主事又は確認検査員は、その建築計画が建築基準法や関係法令等に適合しているかどうかを審査し、確認を行う。指定確認検査機関においては、道路敷地関係調査票を市へ照会し、接道状況や申請敷地周辺を含めた適法性について、市が確認し必要に応じて指導を行っている。

(単位：件)

年度		3年度		4年度		5年度		
種別		市	指定機関	市	指定機関	市	指定機関	
建築物	一般	法第6条第1項第1号	2	52	1	41	1	34
		法第6条第1項第2号	0	52	0	65	1	62
		法第6条第1項第3号	0	74	1	56	2	70
		法第6条第1項第4号	9	728	14	596	4	629
	公共（計画通知）	8		7		11		
合計		19	906	23	758	19	795	
工作物	一般	2	8	2	3	0	11	
	公共（計画通知）	0		0		0		
	合計	2	8	2	3	0	11	
建築設備	一般	0	56	0	23	0	33	
	公共（計画通知）	4		6		1		
	合計	4	56	6	23	1	33	
総合計		25	970	31	784	20	839	
割合		2.5%	97.5%	3.8%	96.2%	2.3%	97.7%	

イ 検査済証交付件数

工事完了後、市又は指定機関において完了検査を行い、法適合を確認できた場合は、検査済証を交付する。

(単位：件)

年度		3年度		4年度		5年度		
種別		市	指定機関	市	指定機関	市	指定機関	
建築物	一般	法第6条第1項第1号	0	66	2	43	0	48
		法第6条第1項第2号	0	56	0	38	0	82
		法第6条第1項第3号	0	58	0	51	1	66
		法第6条第1項第4号	4	749	10	605	3	513
	公共（計画通知）	7		8		11		
合計		11	929	20	737	15	709	

工 作 物	一般	1	7	0	4	1	3
	公共（計画通知）	0		0		0	
	合計	1	7	0	4	1	3
建 築 設 備	一般	0	59	0	27	1	29
	公共（計画通知）	2		3		1	
	合計	2	59	3	27	2	29
	総合計	14	995	23	768	18	741
	割合	1.4%	98.6%	2.9%	97.1%	2.4%	97.6%

(5) 主な許認可申請等条項別件数

ア 仮使用認定(法第7条の6第1項・法18条第24項)

検査済証の交付を受けるまで使用が制限される建築物について、一定要件の下で使用を認めて認定するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
2	4	1

イ 接道認定（法第43条第2項第1号）

建築基準法上の道路に接道していない建築物について、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合に、特例として認定するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
0	2	2

ウ 接道許可（法第43条第2項第2号）

建築基準法上の道路に接道していない建築物について、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て、許可するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
16	18	29

エ 道路内建築許可（法第44条第1項）

道路に公衆便所・巡査派出所などの公益上必要な建築物や公共用歩廊などを建築する際、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
0	2	0

オ 用途地域許可（法第48条）

建築できない用途において、特定行政庁が周辺市街地環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めて建築審査会の同意を得て許可するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
3	1	3

カ 日影許可（法第56条の2）

増築、改築、移転において、条例で指定する時間以上の日影となる部分が生じた場合、特

定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査の同意を得て許可するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
1	1	1

キ 仮設許可 (法第85条)

応急仮設建築物や仮設店舗など、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、1年以内もしくは施工上必要と認める期間は、特例として許可するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
12	11	2

ク 一団地認定 (法第86条第1項・第86条の2第1項)

一敷地一建築物が原則の中、一敷地に2以上の用途上可分の建築物を建築する際、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、一の敷地とみなし認定するもの

(単位：件)

区分	3年度	4年度	5年度
一団地認定 (法第86条第1項)	0	0	0
一団地区域内建築物以外の建築の認定 (法第86条の2第1項)	1	1	4

※ 大規模団地である緑ヶ丘団地や多摩川住宅などを認定

ケ 誘導容積型地区計画区域内における建築物の容積率の認定 (法第68条の4第1項)

道路などの公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していくため、容積率を2段階に定めており、公共施設の整備に応じて、高い方の容積率(目標容積率)を適用するために認定するもの(仙川駅周辺地区・調布駅周辺地区・布田地区・京王多摩川駅周辺地区)

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
1	0	0

コ 街並み誘導型地区計画区域内における建築物の容積率及び高さの認定 (法68条の5の5第1項・第2項)

地区計画の内容に適合し、一定の条件を満たす建築計画とした場合、前面道路幅員による容積率制限が緩和され、地区計画で定められた最高の容積率を適用するために認定するもの(仙川駅周辺地区・調布駅周辺地区)

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
0	2	2

サ 都市計画施設内建築許可 (都市計画法第53条・第65条)

都市計画道路等の区域内や都市計画事業の認可等を受けた都市計画施設等の事業地内に建築物を建築しようとする場合に、事業の施行の障害のおそれのないと認めたものに許可するもの

(単位：件)

区分	3年度	4年度	5年度
都市計画施設内 (都市計画法第53条)	43	76	54
都市計画事業内 (都市計画法第65条)	25	6	14

(6) 証明発行件数

既存建築物の調査や適正な不動産売買のため、建築許可確認申請受理台帳証明、建築計画概要書（写し）及び道路位置指定原図（写し）を交付するもの

（単位：件）

建築許可確認申請受理台帳証明	2,190
道路位置指定原図の写し	1,374
建築計画概要書原図の写し	4,023

(7) 相談件数

建築計画における建築基準法関係規定の取扱いや道路種別等について、窓口で相談を受けるもの

建築・道路等相談 1,924件

(8) 公聴会

用途制限に関する許可や壁面線及び予定道路の指定、建築協定の認可等を行う際には、公開による意見の聴取を行う必要があるため、開催するもの

回	開催日	案件数（件）	内容
第1回	令和5年12月22日	2	用途制限（法48条）許可
第2回	令和6年1月29日	1	用途制限（法48条）許可

(9) 道路の位置の指定等

ア 計画道路（法第42条第1項第4号）

道路法、都市計画法等に基づく道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁があらかじめ指定する道路として指定するもの

（単位：件）

指定	指定一部取消	変更	取消
0	0	0	0

イ 位置指定道路（法第42条第1項第5号）

築造する道で、土地所有者からの申請により特定行政庁がその位置の指定をするもの

（単位：件）

指定	指定一部取消	変更	取消
1	1	0	0

ウ 2項道路（法第42条第2項）

建築基準法制定時に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの

（単位：件）

指定	指定一部取消	変更	取消
0	0	0	1

(10) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に関する届出等

建設資材の分別解体や再資源化等を促進するため、一定規模以上の建築物の解体等を行う場合、建設資材の再資源化に関する届出（公共工事は通知）が必要となるもの

（単位：件）

届出	通知	変更
520	79	14

- (11) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）に基づく届出等  
 建築物の省エネルギー性能の向上を図るため、中規模及び大規模非住宅建築物の基準適合義務等の規制措置と誘導基準に適合した建築物の容積率特例等の誘導措置を一体的に講じたもの  
 (単位：件)

届出	適合性判定	性能向上計画認定	表示認定
34	0	1	0

- (12) 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定件数  
 低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定するもの  
 (単位：件)

認定件数	一戸建ての住宅	共同住宅等	その他の建築物
14	12	2	0

- (13) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定件数  
 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を認定するもの  
 (単位：件)

認定件数	一戸建ての住宅	共同住宅等
152	149	3

- (14) 建築物のバリアフリーの認定等

- ア 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく認定（第17条関係）  
 誘導基準により廊下、便所等の建築物特定施設の床面積が通常よりも大きくなる部分について、特定行政庁が認定するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
0	0	0

- イ 調布市福祉のまちづくり条例に基づく届出

高齢者、障害者を含む全ての人が円滑に利用できる都市施設の整備を目的として、基準適合状況について届出するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
20	14	10

- (15) 東京都条例に基づく認定

- ア 東京都建築安全条例に基づく認定（第10条第4号関係）

特殊建築物は路地状部分のみによって建築基準法上の道路に接する敷地では建築が制限されるが、特定行政庁が建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により安全と認める場合に認定するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
1	1	1

- イ 東京都駐車場条例に基づく認定（第17条の5第3項・第18条第1項・第19条の2第1項関係）

特定地域内で一定規模以上の建築物を建築する場合、駐車場施設の設置を義務付けられているが、特定行政庁が、特殊な装置を用い有効に駐車できること、敷地の位置により特にやむを得ず、また、支障がないと認める場合に認定するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
0	3	1

ウ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例に基づく認定（第14条関係）

高齢者、障害者を含む全ての人が円滑に利用できるように、廊下の幅員や建築物の出入口を建築物移動円滑化基準に適合させなければならないが、特定行政庁が、建築物若しくはその敷地の形態上やむを得ないと認める場合に認定するもの

(単位：件)

3年度	4年度	5年度
4	3	1

(16) 違反建築物等の取扱い

ア 違反建築物等取扱件数

違反摘発件数 (件)	是正件数 (件)	陳情延べ 件数(件)	現場実査 延べ件数(件)	除却床面積 (㎡)
4	3	150	2,267	11.25

イ 違反建築物の内訳

(単位：件)

区分	違反件数
確認申請手続（法第6条）	3
構造耐力（法第20条・法第36条）	1
耐火構造（法第27条・法第36条）	0
敷地と道路（法第43条）	1
用途地域（法第48条）	1
容積率（法第52条）	1
建蔽率（法第53条）	1
高さ・斜線制限（法第56条・法第56条の2・法第58条）	1
その他（東京都建築安全条例を含む。）	2
計	11

(17) 調布市耐震改修促進計画に関すること

平成20年3月に策定した調布市耐震改修促進計画について、国の基本方針の改正や東京都耐震改修促進計画の改定などを踏まえ、新たな施策や目標の設定について令和4年度より検討を行い、令和5年12月に改定した。耐震改修促進施策検討委員会を今年度は2回開催した。

### 3 建築物防災対策事業 予算科目（款・項・目）40・05・15 [決算書297ページ]

大規模地震発生直後の被災建築物について、危険度を応急的に判定して二次災害を防止する活動や、災害が発生した場合に被害が大きくなると予想される建築物への立入調査等、災害時の被害拡大や被害の未然防止を目的とするもの

(1) 応急危険度判定制度

震災時に建築物が被災した場合、余震による建築物の倒壊や落下物等による二次災害を未然に防ぐため、建築士の資格を有する市内在住・在勤者のうち、東京都建築防災ボランティア制度により登録された判定員は危険度の判定活動を行うため、実施本部である市は体制の整備と判定員の勧誘・育成に努めている。令和5年度は判定活動に必要な備品の購入や判定マニュアルの増刷を行い、備蓄量の増加を図った。また、登録判定員を対象に「ちょうふ判定員だより」

を発行して情報提供を行うとともに、メールによる連絡訓練を実施し、実施本部と判定員の連絡体制強化を図った。

(2) 建築物の調査・査察

建築物の適正な維持管理による安全性の確保、所有者や管理者等の防災意識の高揚、安全知識の普及啓発及び注意喚起等を目的として、多くの人々が利用する建築物の現地調査を実施している。令和5年度は令和3年12月に発生した大阪市北区におけるビル火災を踏まえ、調布消防署と連携し、市内駅周辺の建築物21件について合同で防災査察を実施した。

(3) 建築物の浸水対策

近年多発する豪雨による建築物の浸水被害対策として、「調布市建築物浸水予防対策に関する要綱」を制定した。令和3年10月からは調布市洪水ハザードマップの浸水想定（予想）区域で地下室を有する建築物の計画に対して、被害の予防や減災を促すべく届出を求めている。

届出件数（件）
1

4 特定空き家等対策事業

予算科目（款・項・目）40・05・15  
〔決算書297～299ページ〕

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空き家の認定等により、市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、安全かつ安心なまちづくりを目指し市内の空き家対策を推進するもの

(1) 令和5年度活動実績

令和2年度に実施した実態調査の結果、適正管理が行われていない空き家（特定空き家相当）と報告された物件195件について、令和3年度に行った現地調査に基づき、優先的に対処すべき物件の建物所有者等への直接訪問、適正管理を促す要請文書の送付等による個別対応を継続して行った。

令和5年度の空き家全般に関する苦情等相談が66件あり、主に繁茂や害虫等の生活環境に影響のある相談が多く、これら対応を環境政策課と連携して行った。

(2) 調布市特定空き家等認定審査会

ア 概要 調布市空き家等の対策の推進に関する条例に基づき、認定に関する諮問を処理するもの

イ 委員構成 学識経験者（5人） 男3人，女2人

回	開催日	内容
第1回	令和6年3月13日	空き家等への対応状況について 空家等対策特別措置法改正について 今後の取組について

5 擁壁・がけ防災対策事業

予算科目（款・項・目）40・05・15〔決算書299ページ〕

近年、災害の激甚化・頻発化により、甚大な被害が発生しているとともに、今後、気候変動に伴い災害リスクがさらに高まっていくことが懸念される中、擁壁・がけ等の対策を総合的に実施するもの

(1) 実態調査

市内には擁壁やがけが多数存在し、その多くが建築物の敷地を形成していることから、安全性を確認し、所有者に対して改善の働きかけを行うことが重要であるため、令和5年度は東京都が整備した点群データをもとに市内に存在する2m超の擁壁・がけを抽出し、「調布市擁壁・がけマップ」を作成した。



(2) 擁壁等支援

ア 擁壁・がけコンサルタント派遣

擁壁及びがけの所有者等に対して、安全化対策に関する助言を行う専門家を無料で派遣するもの

(単位：件)

5年度
1