

## 第8章 建築行政関係事業

建物についての様々な基準を定めている建築基準法が直接対象としているものは、一定の広さをもった地域や町ではありません。しかし、個々の建築物に対する規制の結果として良好な市街地環境を成立させていくという面を、この法律は持っています。本章では、街づくり事業そのものではありませんが、いくつかの建築行政に関する事務実績をお知らせします。

### (1) 建築許可等の受付

#### ① 建築の許可

建築基準法で、原則的に建築が禁止されている事項について、特定行政庁が交通や安全、防火、衛生等で特に支障がないと認めた場合、建築審査会の同意を得て、建築を許可することがあります。その許可件数は次のとおりです。

図表 2-8-1 建築許可件数の推移

単位：件											
区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
建築許可件数	5	14	4	13	9	4	6	7	9	13	11

#### ② 優良住宅・優良宅地の認定事業

市場における土地取引を活性化し、土地の有効利用を促進するため「租税特別措置法」に基づき、宅地の造成又は住宅の新築が、優良な宅地又は優良な住宅の供給に寄与した場合には、税の軽減措置等を受けることができます。

その認定件数は次のとおりです。

図表 2-8-2 優良住宅認定等件数の推移

単位：件											
区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
優良住宅認定	1	1	0	0	3	1	0	0	0	0	0

#### ③ 長期優良住宅の認定事業

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である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に公布され、平成21年6月4日に施行されました。この法律に基づき、計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

その認定件数は次のとおりです。

図表 2-8-3 長期優良住宅認定件数（変更認定を含む）

単位：件								
区 分	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
長期優良住宅認定	52	62	79	87	95	73	60	65

(2) 建築に係る紛争の予防と調整及び各種相談

本区では「豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」に基づき、良好な近隣関係の保持並びに健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的として、中高層建築物の建築に係る日照、プライバシー等の相隣問題の予防に努めるとともに、紛争が生じた場合には、その解決のため区では当事者間の「あっせん」及び調停委員会による「調停」を行っています。

建築紛争調停委員会開催状況及び各種相談受付件数については、次の図表 2-8-4・5 のとおりです。

図表 2-8-4 建築紛争調停委員会開催状況

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
開催回数(回)	16	22	6	0	3	0	3	6	11	3	11
議案件数(件)	3	4	1	0	1	0	1	2	2	2	4
調停成立件数(件)	3	3	1	0	1	0	1	1	1	0	3

図表 2-8-5 相談、陳情等内容別受付件数

単位：件

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
日照・プライバシー等	380	397	215	238	212	172	181	167	164	180	203
工事危害	1	3	2	10	9	11	0	9	5	10	4
騒音振動	2	13	5	11	3	5	7	5	60	46	14
電波障害	142	402	555	694	956	617	0	0	5	12	8
基準法関係	2	2	3	10	7	5	9	3	2	1	2
その他	4	14	38	13	20	19	41	59	28	25	46
合 計	531	831	818	976	1,207	829	238	243	264	274	277

(3) 道路位置指定等

建築主・土地所有者等が、新たに建築基準法に基づく道路を設ける場合や、既存道路の位置指定を変更又は取消しようとする場合には、道路位置指定(変更・取消)申請が必要であり、区がこれを指定します。その件数の推移は次のとおりです。

図表 2-8-6 道路位置指定等件数の推移

単位：件

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
指 定	9	7	10	13	5	10	3	8	7	7	6
変 更	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
取 消	10	4	3	2	5	3	5	4	5	4	3
合 計	19	12	13	15	11	13	8	12	12	11	9

**(4) 建築物の確認申請**

建築物等を建築しようとする場合には、工事に着手する前に行政の建築主事または民間の指定確認検査機関による審査や検査を受けなければならないことになっています。

**① 建築確認**

建築物の計画が、建築基準法及びその関係法令の基準に適合しているかを確認します。

平成11年からは、建築基準法の改正により、従来は都や区の建築主事が行ってきた建築物の確認や検査が民間の指定確認検査機関でも行えるようになりました。どちらに申請するかは建築主自身の判断で選択できます。建築確認申請等の受付件数の推移は図表2-8-7のとおりです。

図表 2-8-7 建築確認申請等の受付件数の推移

単位：件

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
区所管分	251	190	222	125	72	39	22	24	16	28	41
都所管分	8	13	7	7	16	7	21	21	5	10	7
指定機関	766	673	730	784	853	979	1018	1057	894	1003	863
合 計	1025	876	959	916	941	1025	1061	1102	915	1041	911

**② 中間検査**

工事の中間段階で都が指定した建築物については、建築主事または、指定確認検査機関の検査を受けなければなりません。区に申請された中間検査の受付件数の推移は図表2-8-8のとおりです。

図表 2-8-8 中間検査の受付件数の推移

単位：件

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
区所管分	96	66	95	41	32	9	8	1	1	1	3

**③ 完了検査**

工事完了段階では、建築物が法令の基準に適合しているかを建築主事または指定確認検査機関で検査を受けなければなりません。区に申請された完了検査の受付件数の推移は図表2-8-9のとおりです。

図表 2-8-9 完了検査の受付件数の推移

単位：件

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
区所管分	167	133	205	132	80	34	14	15	8	8	15

**(5) 違反建築物調査件数**

建築基準法令の規定等に違反している建築物の調査件数は図表2-8-10のとおりです。

図表 2-8-10 違反建築物調査件数の推移

単位：件

区 分	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
区所管分	173	185	435	395	380	341	406	503	409	487	320

