

# 東京都建築行政の この一年と、今後の動き

東京建築士会法規委員

遠藤栄治 (東京都都市計画局建築指導部調査課)

## はじめに

東京建築士会の皆様には日頃から東京都の建築行政の適切な運用にご協力を頂き有難うございます。また、平成13年の建築行政の経緯と今後の動きについて、お知らせする機会を与えて下さいましたことに、改めてお礼を申し上げます。

さて、平成13年の東京都の建築行政を振り返りますと、建築基準法制定以来といわれる平成10年6月の大改正(平成12年6月まで3段階に分けて施行された)について単体規定、総則規定等の運用基準の整備と、さらに集団規定の整備が図られ

た年でありました。また、平成12年5月の都市計画法及び建築基準法の一部改正法(準都市計画区域内の建築規制や商業地域内の特例容積率適用区域内に容積率の特例等)が施行された年でもありました。

平成10年の大改正では、これまで行政が独占していた建築確認、完了検査事務が民間等の指定確認検査機関でも行われることとなりました。既に現在では東京都内を業務範囲とする13の機関(資料1)が立ち上がり、順調に都内の建築確認業務の一翼を担っています。また、防火規定や避難規定等の性能規定化により、これまでの仕様書規定では中々実現が難し

かった個性的な設計による建築物も造られるようになってきました。しかし性能評価については、行政も設計者も具体的な適用方法について、まだまだ慣れていないのが実情です。また、設計にあたり必要な基準法令についても、建築主事や民間指定確認機関により取扱いが異なる場合があり、都としては民間指定確認機関や都下の各特定行政庁と連絡会議をもつことにより、できるだけ取扱いの統一を図る方向で調整しています。

また、昨年1月に改正施行された「東京都建築安全条例福祉規定(第53条~第62条)」は、「高齢者、身体障害者の公共交通

東京都において確認・検査業務を行う指定確認検査機関一覧(平成14年1月1日現在)

(資料1)

機関名	業務区域	業務内容	所在地	電話
(財)東京都防災・建築まちづくりセンター	東京都	500㎡以上の建築物等	渋谷区渋谷1-15-9 美竹ビル	03-5466-2001
(財)日本建築センター	北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、広島県、福岡県	技術評定・評価に関連する建築物等	港区虎ノ門3-2-2 第30森ビル	03-3434-8334
(財)日本建築設備・昇降機センター	埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県	500㎡超10000㎡以内の建築物等	港区虎ノ門1-13-5 第一天徳ビル	03-3591-2004
(財)住宅保証機構	(旧)浦和市、千代田区・中央区・港区	500㎡以下の住宅性能保証制度に登録される住宅	港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワービル本館	03-3584-5748
日本イーアールアイ(株)	埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県	全ての建築物等	港区赤坂8-10-22 ニュー新坂ビル	03-3796-0223
(財)住宅金融普及協会	埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県	共同住宅 (住宅金融公庫融資を利用)等	文京区関口1-24-2 関口町ビル	03-3260-7395
(株)東日本住宅評価センター	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県	高さ45m以内の新築の戸建住宅、長屋、共同住宅等	横浜市鶴見区鶴見中央 4-33-5	045-503-3801
(株)日本住宅保証検査機構	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県	2000㎡以内の建築物等	江東区住吉2-8-11	03-3635-4143
(株)東京建築検査機構	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県	全ての建築物等	中央区東日本橋1-1-4 東日本橋MIビル	03-5825-7550
ハウスプラス住宅保証(株)	埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、札幌市、仙台市	2000㎡超の建築物等	港区芝公園1-8-12 芝公園高橋ビル	03-5777-1424
(株)住宅性能評価センター	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県	500㎡以内の建築物等	新宿区新宿2-3-11 東京建物御苑前ビル	03-5367-8780
(株)神奈川建築確認検査機関	八王子市、多摩市、稲城市、町田市、神奈川県(山北町等一部を除く)	1000㎡以内の建築物等	相模原市相模大野2-22-13 スペースファイブ	042-701-3935
イーホームズ(株)	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県、静岡県	10000㎡以内の建築物等	新宿区南元町8 多土ビル	03-5269-0300

注)業務区域や業務内容の詳細等については、各指定確認検査機関にお問い合わせ下さい。  
全国の指定確認検査機関の指定状況は、「(財)建築行政情報化センター」のホームページで閲覧できます。

<http://www.basic.or.jp/j/ken/siteikikan.htm>

機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律(通称:交通バリアフリー法:12年11月施行)及び「東京都福祉のまちづくり条例及び同施行規則、施設整備マニュアル」のバリアフリー基準に合わせ、車椅子利用者等の障害者、高齢者に配慮する出入口、廊下、階段等の整備基準を改正したもので特筆できます。この改正は、これからの高齢社会の到来を踏まえて、郵便局等の公益施設や公衆浴場等の不特定多数人が利用する建築物を新たに条例の対象とするものであり、幼稚園や小学校等については児童の安全性を見直し、廊下の手すりの設置義務について合理化を図るものであり、合理的な基準に基づく建築物のバリアフリー化と高齢者等による円滑な利用を推進するものであります。

この様に、昨年の東京の建築行政は、年頭から改正条例の施行で幕を開けました。その他のこの一年の経緯については、「13年の建築行政等の主な動き」(別表1)を踏まえて以下に述べさせていただきます。

## この一年の主な建築行政の出来事

4月には、東京都環境確保条例の一部を除いて施行されました。東京のヒートアイランド化の緩和策のひとつでもある建築物の屋上や壁面の緑化を推進するために、総合設計許可制度の活用を図ることができる仕組みとしました。具体的には、一定の条件に適合する屋上緑化を計画する場合、総合設計許可で容積率を緩和することができるという施策を講じました。

平成13年の建築行政等の主な動き			
	国の動き	都の動き	主な出来事
1月	建築物バリアフリー検討委員会最終報告	建築安全条例福祉規定及び福祉のまちづくり条例改正施行	ブッシュ大統領就任(アメリカ合衆国)
4月	建築士法一部改正施行 土砂災害防止法施行	東京都総合設計許可要綱改正 屋上緑化等を推進	小泉内閣発足「構造改革」着手 都、認証保育所制度創設
5月	都市計画法及び建築基準法の一部改正法施行、建設リサイクル法の解体工事業登録開始	震災復興グランドデザインの策定、公表	ハンセン病訴訟で原告全面勝訴 作業員宿舍全焼11人死亡
6月	都市再生本部、都市再生に関する基本的考え方決定	開発許可等の基準に関する条例制定(許可手続き簡素化等)10月施行	大阪・池田小男が乱入、児童人死亡
7月	病院の建替えと容積率制限等に係る特例制度の運用通知	バリアフリー建築物容積率許可基準の策定、公表	明石市、花火見物人歩道橋で倒れ 死者10人
8月	マンション管理適正化法施行	羽田空港拡張が国の都市再生プロジェクトとして決定	失業率過去最悪の5%台に、 不況とデフレ同時進行
9月	歌舞伎町ビル火災への対応 指定確認検査機関の指定(追加)	繁華街の飲食店、遊技場ビルに対する緊急一斉点検の実施	歌舞伎町でビル火災44人死亡 同時多発テロでNY貿易センタービル崩壊
10月	高齢者居住法完全施行	東京の新しい都市づくりビジョン策定、公表	ノーベル化学賞に野依名大教授
12月	都市再生本部、民間活力を最大限発揮できる制度創設を決定 住宅金融公庫5年内廃止決定	2001年版建築統計年報発行 宿泊税(ホテル税)成立 国立マンション建設に対する判決	皇太子妃雅子さま女児出産

5月には、建設リサイクル法に基づき、建築物解体工事業者の登録が始まりました。建設リサイクル法の全面施行による解体工事届出等は今年の5月までに行われることとなりますが、この法律は建設廃棄物の不法投棄防止とリサイクルによる再資源化を目的として設けられたものです。これにより、これまで一般的に行われていた建築物を分別せずに解体する「ミンチ解体」から、一定条件の建築物の解体ではコンクリート廃材、廃木材等の材料を分別しリサイクルできる「分別解体」に移行することとなります。このため、除却予定の建築物所有者には解体工事届等の提出義務が課せられますので、注意が必要です。

6月には、都市計画法の一部改正に基づき、開発許可手続きの簡素化、迅速化を図るための、開発許可等の基準に関する条例を定めました。これにより、これまで開発審査会の議を経なければ許可でき

なかった案件でも、審議が定例化しているものについては審議不要となります。また、既存宅地の確認制度が廃止され、許可制度に移行した法改正が行われています。

7月には、建築物のバリアフリー化に寄与する病院の建替えや地下鉄駅出入口等におけるエレベーターの設置については、建築基準法第52条11項1号を適用した許可で容積率緩和を行う施策としての「容積率許可基準」が制定、公表されました。(詳しくは東京都のホームページ<http://www.toshikei.metro.tokyo.jp/>を閲覧して下さい。)

9月は、大きな事件がありました。新宿歌舞伎町内にある飲食店雑居ビルで44人が焼死した火災発生です。この大きな被害の原因のひとつは階段の縦穴防火区画が十分機能しなかったことであると言われており、階段の維持管理上にも問題がありました。避難施設の不備も問題とな

った事件です。都はこの火災の被害の大きさを重く見て、各特定行政庁において消防署と合同で雑居ビルの緊急点検を行いました。調査結果については11月に発表していますが、その概要は点検棟数2800棟のうち、約31%に建築基準法上の不適合があり、また約67%に維持管理上の不良がありました。

10月には、東京の新しい都市づくりビジョンが発表されました。政策誘導型の都市づくりをめざして関連する制度等の整備・見直しをしています。例えば、都心居住を推進する地域においては、市街地の将来像を明確にしながら日影規制などの建築規制を合理化することとしています。また、既存不適格マンションの建替えは経年からしても緊急の課題であり、容積率制限等の特例を設けるなど新たな仕組みの検討が必要であるとしています。その他にも木造密集市街地の再整備にあたり、新しい防火地域制度の導入や街区全体で機能を更新する再編プログラム等の提案も行っています。この都市づくりビジョンでは、地域の将来の市街地像が明らかにされていますので、建築士の皆様が新たに建築計画を策定する場合に、建築計画のバイブルとして活用されることを期待してやみません。

12月には、国立市のマンション建設に対する東京地裁の判決がありました。判決の要旨は、工事中の建築物とは言えず、高さ20mを越える部分は市条例に適合しない違反建築物である、特定行政庁である都が違反する部分に是正命令を出さないのは違法であるというものです。この件の主な争点は、違反建築物か否かであり、市条例施行時に工事に着手し、建築物の工事中であったか否かであり、つまり、建築基準法第3条2

項の規定の適用時に「工事中の建築物」が存在したか否か、工事中建築物の「建築物」の解釈が争点です。しかし、東京都は従来から「根切工事」の段階から「工事中の建築物」と取り扱っていたことから、現在、高裁に控訴しています。

## 今後の動き

東京を豊かで快適な、かつ、経済力に満ちあふれた都市に再生し、そこで働き、学び、遊び、暮らす人々が健康で安心できるまちにしていけることが、これからの都市づくりに求められる「環境、防災、国際化」として欠くことのできない急務と考えています。

これまで都は、都市づくりの一翼を担う建築行政においても、その時々

の要請に応えるべく、先に述べたとおり、適宜、都市づくり関係の条例等の制定、改正を行うと共に、組織体制の整備を行ってきました。

特に、今、これからの建築行政に求められていることは、将来の市街地像を明確にし、地域特性を踏まえた上で、民間の活力を最大限都市づくりに活用、誘導していく仕組みづくりであります。そのために、これまでの条例等の規制、基準を再整備し、運用することが必要であります。

今後、都は、路上荷さばき駐車による交通渋滞の緩和と渋滞による環境負荷軽減を図るため、東京都駐車場条例の一部を改正し、荷捌き駐車スペースの確保と地域ルールによる駐車施設の整備が可能となる条文を新たに設けます。また、都心居住等を図るべき地域には、都市型住

宅の整備、推進を図るため、現在ある日影規制合理化の検討を行います。さらに、老朽マンション等の建替促進等についても検討を行います。

また、国においても、都市再生やバリアフリーの促進、シックハウス対策などのためマンション建替え円滑化法(仮称)等の新しい法律やハートビル法、建築基準法等の改正法律を検討しています。新聞等のメディアにその動きや内容等が時折掲載されていますので、参照して下さい。

終わりに、建築士の皆様には、今後、確認申請に際して、東京都環境確保条例(6月施行予定)に基づき、延面積1万㎡超の建築主に対して環境計画書及び工事完了の届出や建設リサイクル法に基づく解体工事の届出をお願いすることとなります。ご多忙な皆様には大変申し訳ございませんが、ご協力をお願いして、今回の説明を閉じます。

ありがとうございました。

