

平成27年度

建築指導課の事業概要

武蔵野市都市整備部
建築指導課

目 次

I 概 況

1. 武蔵野市の状況	2
(1) 位置 (2) 面積	
(3) 地勢 (4) 人口	
(5) 世帯数 (6) 都市計画	
2. 建築指導課発足の背景・経緯とその後の推移	6
3. 組織及び事務分担	11
(1) 建築指導課の組織	
(2) 建築指導課事務分担	
4. 予算状況	12

II 業務のあらまし

1. 建築物の確認・許可・認定等	13
2. 中間検査	15
3. 完了検査	16
4. 長期優良住宅の認定	17
5. 低炭素建築物の認定	
6. 特殊建築物等の定期調査報告	18
(1) 特殊建築物等の定期調査報告	
(2) 建築設備・昇降機の定期検査報告	
7. 特定建築物の省エネルギー措置の届出	20
8. 建設リサイクル法に基づく届出書の受付	
9. 建築相談	21
10. 道路敷地関係調査	
11. 道路位置の指定	
12. 狭あい道路整備	22
13. 違反建築物の取締り	
14. 建築紛争の調整	23
15. 建築審査会への諮問等	
(1) 武蔵野市建築審査会	
(2) 公開による意見の聴取	
16. 雑居ビル等の合同査察	24
17. 建築物応急危険度判定協議会の開催	
18. 敷地面積の最低限度制限	25
* 参考資料	25
(1) 確認申請の要否	
(2) 事前調整	

I 概 況

1. 武蔵野市の状況

(1)位 置

東京都特別区の西部に接し、新宿（都庁）より約12kmの西方、東経139度34分10秒、北緯35度42分53秒（市役所）の地点に位置する。

(2)面 積

面 積 10.98km²

(3)地 勢

標 高 50m～65m（市役所56.98m）

広がり 東西 6.4km

南北 3.1km

地 形 総体的に平坦

地 質 ㊦-△質（火山灰質）土壌

（2015市勢統計より）

(4)人 口

143,630人

(5)世帯数

75,096世帯

（住民基本台帳～平成28年4月1日現在）

(6)都市計画

(単位：ha)

用途地域			防火地域		
種類	面積	比率	防火地域	準防火地域	指定なし
第一種低層 住居専用地域	549.8	51.2%	—	119.4	430.4
第一種低層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (第1種文教)	1.3	0.1%	—	1.3	—
第二種低層 住居専用地域	2.0	0.2%	—	2.0	—
第一種中高層 住居専用地域	183.0	17.1%	—	183.0	—
第一種中高層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (第2種文教)	31.5	2.9%	—	31.5	—
第一種中高層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (医療拠点)	6.1	0.6%	—	6.1	—
第二種中高層 住居専用地域	33.7	3.1%	—	33.7	—
第一種住居地域	91.2	8.5%	—	91.2	—
第二種住居地域	4.3	0.4%	—	4.3	—
近隣商業地域	77.9	7.3%	—	77.9	—
商業地域	57.3	5.3%	57.3	—	—
準工業地域	14.8	1.4%	—	14.8	—
準工業地域・ 特別工業地区	20.1	1.9%	—	20.1	—
計	1,073.0	100.0%	57.3	585.3	430.4

※平成27年3月更新

高 度 地 区											
種 類	第 1 種	17m 第 1 種	17m 第 2 種	20m 第 2 種	23m 第 2 種	20m 第 3 種	23m 第 3 種	26m 第 3 種	40m	50m	合計
第一種低層 住居専用地域	549.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	549.8
第一種低層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (第1種文教)	1.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.3
第二種低層 住居専用地域	2.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.0
第一種中高層 住居専用地域	—	1.6	1.2	8.0	172.2	—	—	—	—	—	183.0
第一種中高層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (第2種文教)	—	—	—	—	31.5	—	—	—	—	—	31.5
第一種中高層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (医療拠点)	—	—	—	—	6.1	—	—	—	—	—	6.1
第二種中高層 住居専用地域	—	—	—	0.6	33.1	—	—	—	—	—	33.7
第一種住居地域	—	—	1.3	1.5	88.4	—	—	—	—	—	91.2
第二種住居地域	—	—	—	—	4.3	—	—	—	—	—	4.3
近隣商業地域	—	—	—	—	48.5	0.4	5.5	23.5	—	—	77.9
商業地域	—	—	—	—	—	—	—	—	3.1	54.2	57.3
準工業地域	—	—	1.7	—	13.1	—	—	—	—	—	14.8
準工業地域・ 特別工業地区	—	—	—	—	20.1	—	—	—	—	—	20.1
計	553.1	1.6	4.2	10.1	417.3	0.4	5.5	23.5	3.1	54.2	1,073.0

※平成27年3月更新

用途地域種別	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	敷地面積の 最低限度 (%)	高度地区	防火地域
第一種低層 住居専用地域	30～40	50～80	120	第1種高度地区	指定なし
	50	100 150	100		準防火地域
第一種低層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (第1種文教)	50	150	100	第1種高度地区	準防火地域
第二種低層 住居専用地域	50	100	100	第1種高度地区	準防火地域
第一種中高層 住居専用地域	60	200	100	17m第1種・17m第2種・ 20m第2種・23m第2種高度地区	準防火地域
第一種中高層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (第2種文教)	60	200	100	23m第2種高度地区	準防火地域
第一種中高層 住居専用地域・ 特定土地利用地区 (医療拠点)	60	200	100	23m第2種高度地区	準防火地域
第二種中高層 住居専用地域	60	200	100	20m第2種・23m第2種 高度地区	準防火地域
第一種住居地域	60	200	100	17m第2種・20m第2種・ 23m第2種高度地区	準防火地域
第二種住居地域	60	200	100	23m第2種高度地区	準防火地域
近隣商業地域	80	200	—	23m第2種・20m第3種・ 23m第3種高度地区	準防火地域
		300	—	23m第2種・26m第3種 高度地区	
商業地域	80	400～ 700	—	40m・50m高度地区	防火地域
準工業地域	60	200	—	17m第2種・23m第2種 高度地区	準防火地域
準工業地域・ 特別工業地区	60	200	—	23m第2種高度地区	準防火地域

※平成27年3月更新

2. 建築指導課発足の背景・経緯とその後の推移

昭和46年10月	<p>◇ 無秩序な宅地開発の防止、中高層建築による地域住民への被害の排除等を目的として、全国に先がけて『宅地開発等に関する指導要綱』を制定 その後、同要綱に関連した訴訟が多発</p> <div data-bbox="687 259 1497 383" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>47年▽八王子市、特定行政庁に 48年▽町田市、限定特定行政庁に 49年▽町田市、特定行政庁に</p> </div>
昭和52年12月	<p>◇ マンション等関連の建築紛争を契機に、建築主事制度導入について庁内で検討</p> <div data-bbox="687 501 1497 1182" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>55年▽東京都財政再建委員会最終答申 …基礎的自治体の事務として処理するのが望ましいものは区市町村に移管すべきである。… ▽第4回都市町村検討委員会 都、建築確認事務の移管を提示 ▽第5回都市町村検討委員会 「市町村の考え方」を提示 …権限の委譲については、新しい時代にふさわしい都市づくりに役立つよう本来の行政事務再配分問題として、財政措置を含めた本格的検討を行うべきである… ▽第6回都市町村検討委員会 「市町村の考え方」を提示 …建築確認事務の委譲については、都と市町村との機能分担の明確化、行政事務の再配分について協議することになれば、その際の検討事項の一つと考えるべきである… 56年▽市長会役員会は、各市への個別折衝をしないようにとの口頭の申入れ</p> </div>
昭和58年10月	<p>◇ 風俗産業等の過度の集積により地域環境の悪化が顕在化したため、「近鉄裏」問題に端を発する環境浄化対策の一環として『環境浄化に関する条例』『旅館レンタルルーム規制条例』を制定</p>
昭和61年 3月	<p>◇ 市が59年に調査委託した日本弁護士連合会が、『生活環境権保護の制度化に関する武蔵野市委託調査研究報告書』を提出 報告書の中の多様な提言の一つに建築主事制度の導入が上がる</p>
昭和62年 3月	<p>◇ 庁内プロジェクトチーム「生活環境権保護の制度化に関する武蔵野市委託調査研究報告書検討会」が検討結果を報告 …規制と取締り目的だけの建築主事導入は疑問だが、総合的まちづくりの方針、具体的施策、推進体制等の条件整備が整えば、財政支出に見合う効果が期待できるので、建築指導行政を導入すべきである…</p> <div data-bbox="687 1697 1497 1787" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>63年▽62年度都総務局行政監察室の一般考査 …積極的に事務移管の推進をはかるべきである…</p> </div>
平成元年	<p>◇ 『第二期長期計画 第二次調整計画』を策定 …建築主事の導入の是非を検討する。現在は東京都に依存しているこの事務を市で負担するための行政コストは非常に大きく、その効果の見極めも困難である。したがって慎重な検討が必要であるが、“生活核都市”もしくはアメニティ都市づくりにとって、建築確認事務を担当することは、大きな意義を有しており、前向きに検討する…</p>

		<p>元年▽臨時行政改革推進審議会の『国と地方の関係等に関する答申』で、国・地方の機能分担等見直しの改革方策の一つとして、「建築確認事務を委譲する市町村の拡大の促進を図る」べき。</p> <p>▽『国と地方の関係等に関する改革推進要綱』の閣議決定 …建築確認事務を委譲する市町村の拡大の促進を図る…</p> <p>2年▽都が、市長会事務局に市長会に対する移管交渉再開についての意向打診</p> <p>3年▽3.3.30建設省住指発第 129号『建築確認事務を委譲する市町村の拡大の促進について』 …市町村の規模、行財政能力等を考慮しつつ、建築主事の設置方を指導するとともに、当該市町村から建築主事の設置について相談を受けたときには、積極的に対応する…</p> <p>▽都は、調布市、府中市に意向を打診</p> <p>4年▽都は、市への移管を促進するためには財政的・人的支援策が必要不可欠との判断から、方策を検討し、『市への建築行政事務移管についての基本的考え方』を策定。これを提示しながら、人口15万人以上の市と折衝を開始</p>
平成5年		<p>◇『第三期基本構想・長期計画』を策定 …建築主事を導入し、現在は都に属している建築確認事務を行う。このための人員および予算上のコストは大きい、住宅政策を軸とするまちづくりの必要性が高まったので、実施する…</p> <p>4月 ◇企画課に〔建築主事設置調査担当〕（課長相当職1名）を設置</p> <p>5月 ◇建築行政のあり方、体制、費用等を調査検討するため『建築行政導入調査検討委員会』発足</p>
		6年▽都は、折衝を踏まえ、市長会に改めて事務移管の要請
平成6年		<p>4月 ◇都市開発部に〔建築主事設置準備担当〕（課長相当職1名）を設置</p> <p>6月 ◇理事者協議にて8年度導入の方向性を出す ◇東京都に支援要請と事前協議を開始 ◇庁内体制整備等のため、『建築指導行政連絡協議会』を発足。</p> <p>8月 ◇準備室設置・事務移管に向けた本格的な準備、調査検討、都との事前協議のため、〔建築主事設置準備担当〕を2名（課長相当職1名＋課長補佐1名）とし、開発指導課に設置</p>
平成7年		<p>1月 ◇『武蔵野市住宅マスタープラン』を策定 …優良な民間賃貸住宅の誘導や、良好な住宅地環境の保全など、まちづくりと一体となった、きめの細かな住宅施策を推進するためには、建築主事の導入が不可欠である…</p> <p style="text-align: center;">1月17日 阪神淡路大震災 発生</p> <p>2月 ◇8年度事務移管に向け建築指導準備室を設置するとの公式表明（主管者会議、予算定例記者会見、建設委員会報告、施政方針、市報）</p> <p>4月 ◇都市開発部に〔建築指導準備室〕を設置。（市職員11名＋都派遣職員2名） ◇都への市職員（5名）の前期実務派遣研修を開始（後期4名）</p>
		7年▽府中市、調布市、特定行政庁に
平成8年		<p>11月 ◇第4回市議会定例会に2条例案を上程、建築主事設置予定の行政報告</p> <p>2月 ◇武蔵野市と都知事、「建築主事設置に関する協定書」を締結（2.20） ◇建築主事設置の告示（2.21）及び知事への通知（2.22） ◇建築審査会委員、調停委員の選定</p> <p>3月 ◇都指導事務所にて市職員による確認審査開始 ◇関係規則（制定、一部改正）、告示等の起案 ◇広報（市報特集号、市内関係団体説明会等） ◇都から移管事務文書の引継ぎ</p>
平成8年	4月	◇武蔵野市は建築主事を設置し、特定行政庁に

		<p>建築指導課発足式。市長、第1号確認申請書を受理 建築基準行政開始関連の告示 (市職員10名+都派遣職員3名+都OB嘱託職員2名+市臨時・嘱託職員1名)</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">8年▽武蔵野市、三鷹市、日野市、特定行政庁に</p>
平成9年	4月	<p>◇「武蔵野市建築計画に関する事前調整要綱」制定(4月1日施行) ◇「違反建築物に関する監察事務取扱要領」制定(4月1日施行) ◇「武蔵野市狭あい道路拡幅整備要綱」制定(4月1日施行) ◇建設大臣に建築主事設置の報告 ◇建築指導課に2名増員</p>
平成10年	11月 4月	<p>(市職員12名+都派遣職員3名+都OB嘱託職員2名) ◇「武蔵野市緑化に関する指導要綱」(11月1日施行) ◇東京都派遣職員1名に減。建築主事は武蔵野市に移籍 (市職員14名+都派遣職員1名+都OB嘱託職員1名)</p>
平成11年	4月	<p>◇都市開発部に住宅対策室設置 ◇東京都派遣職員解消、嘱託職員を除いてすべて市職員となる (市職員15名+都OB嘱託職員1名)</p>
	5月	<p>◇東京都市長会の付属機関として東京都市建築行政課長会発足 ◇法改正により確認検査業務の民間開放実施 ◇指定確認検査機関制度施行 ◇武蔵野市手数料規則一部改正</p>
平成12年	7月 3月	<p>◇武蔵野市建築基準法施行細則一部改正 ◇改正基準法(7条の3)に基づく中間検査実施の告示(8月1日施行) ◇武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則の一部改正</p>
	4月	<p>◇武蔵野市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則の制定 ◇武蔵野市建築基準法施行細則一部改正 ◇武蔵野市建築基準法に基づく公開による意見の聴取に関する規則一部改正</p>
	7月	<p>◇武蔵野市手数料規則の廃止と武蔵野市手数料条例の一部改正 ◇東京都建築物安全安心実施計画に基づき、完了検査率の向上を図るため、東京都の特定行政庁としてはじめて市内の全金融機関(37本支店)に対し、融資条件に検査済証の添付を求める要請を市長名で行い、要請文書を持って各店舗に説明とお願いに廻った。これを契機に東京都をはじめ都内各市区においても金融機関に対する働きかけを行う行政庁が始め、本市の対応が実施計画に新たな動きを与えることになった。</p>
		13年▽立川市、特定行政庁に
平成14年	4月	<p>◇組織改正により、都市整備部建築指導課となる。嘱託1名増員 (市職員15名、嘱託職員2名) ◇道路位置指定業務が建築指導課へ移管される ◇道路種別図(平成14年版)の作成 ◇武蔵野市建築審査会条例施行規則の一部改正 ◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正</p>
	6月	◇武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則の一部改正
	12月	◇武蔵野市都市計画審議会において、市内全域を建築基準法第52条第7項の適用除外区域とすることが決定される
平成15年	1月	◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正
	4月	<p>◇建築確認システム導入(5年計画) ◇審査係1名嘱託化(市職員14名、嘱託職員3名) ◇省エネルギー法の特定建築物の届出制度開始</p>
平成16年	12月	◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正
	5月	◇中間検査の告示(継続、8月1日施行)
	6月	◇武蔵野市の用途地域等の見直しと住居系用途地域における敷地面積の最低限度規制実施
		10月23日 新潟県中越地震発生

平成17年	4月	◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（一斉見直し）
	9月	◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（法改正に伴う特例容積率の限度の指定等手数料を制定）
		11月 構造計算書偽装問題発覚
平成18年	4月	◇建設リサイクル法に係る事務をまちづくり推進課より移管される ◇建築審査会事務局をまちづくり推進課に移管
平成19年	5月	◇中間検査の告示（一部改正、6月20日施行）
	6月	◇武蔵野市総合設計許可要綱施行 ◇審査・検査の厳格化を主眼とし、構造計算適合性判定制度導入を含む改正建築基準法の施行 ◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（構造計算適合性判定制度導入）
		7月16日 新潟県中越沖地震発生
平成20年	3月	◇武蔵野市耐震改修促進計画 策定（平成20年度から27年度）
	4月	◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（計画通知手数料導入） ◇管理係1名減員。建築確認担当課長を配置（市職員14名、嘱託職員3名）
		4月 ▽国分寺市、特定行政庁に
		6月14日 岩手・宮城内陸地震発生
平成21年	4月	◇武蔵野市まちづくり条例施行 ◇武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例及び同条例施行規則一部改正 ◇武蔵野市建築計画の事前調整に関する要綱全部改正（4月1日施行）
	6月	◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（一斉見直し。その他諸証明手数料改正） ◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（長期優良住宅計画等申請手数料制定） ◇長期優良住宅計画等の認定制度開始 ◇武蔵野市長期優良住宅の普及の法律に関する法律施行細則制定（6月4日施行）
	12月	◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正
平成22年	4月	◇道路種別図（平成22年版）の作成 ◇建築基準法道路台帳システム導入
	5月	◇中間検査の告示（一部改正、6月20日施行）
	10月	◇武蔵野市建築確認等台帳記載事項証明書交付要綱施行 ◇武蔵野市長期優良住宅建築等計画台帳記載事項証明書交付要綱施行
平成23年	3月	◇武蔵野市道路位置指定図の閲覧等に関する要綱施行
		3月11日 東日本大震災、発生
	4月	◇武蔵野市耐震改修マーク表示制度運営要領施行（平成26年廃止） ◇東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例及び施行規則施行
平成24年	4月	◇東日本大震災被災地支援業務で構造設備係長を岩手県大槌町へ派遣（半年間） ◇国の地域主権改革に伴う東京都から市町村への権限移譲
	7月	◇武蔵野市長期優良住宅建築等計画台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正
	12月	◇武蔵野市手数料徴収条例の一部改正（低炭素建築物新築等計画申請手数料制定） ◇低炭素建築物新築等計画の認定制度開始 ◇武蔵野市都市の低炭素化の促進に関する法律施行細則制定（12月4日施行）
平成25年	1月	◇武蔵野市建築確認等台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正 ◇武蔵野市長期優良住宅建築等計画台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正 ◇武蔵野市道路位置指定図の閲覧等に関する要綱の一部改正
平成26年	2月	◇武蔵野市建築確認等台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正 ◇武蔵野市道路位置指定図の閲覧等に関する要綱の一部改正 ◇武蔵野市長期優良住宅建築等計画台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正
		◇総合設計許可要綱実施細目の一部改正
平成26年	4月	◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正
	6月	◇武蔵野市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則の一部改正

平成27年	4月	◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正 ◇武蔵野市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則の一部改正 ◇武蔵野市建築確認等台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正 ◇武蔵野市長期優良住宅建築等計画台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正 ◇武蔵野市道路位置指定図の閲覧等に関する要綱の一部改正
平成27年	5月	◇武蔵野市建築計画の事前調整に関する要綱の一部改正
平成27年	6月	<建築基準法改正> ◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正 ◇武蔵野市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則の一部改正 ◇武蔵野市都市の低炭素化の促進に関する法律施行細則の一部改正 ◇武蔵野市建築確認等台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正 ◇武蔵野市耐震改修計画検討委員会の設置要綱の制定 ◇違反建築物に関する監察事務取扱要領の一部改正
平成27年	7月	◇武蔵野市道路位置指定図の閲覧等に関する要綱の一部改正
平成27年	10月	◇武蔵野市道路位置指定図の閲覧等に関する要綱の一部改正
平成27年	11月	◇武蔵野市建築基準法施行細則の一部改正
平成28年	1月	◇武蔵野市長期優良住宅建築等計画台帳記載事項証明書交付要綱の一部改正
平成28年	3月	◇武蔵野市耐震改修促進計画（改定）（平成28年度～32年度）

3. 組織及び事務分担

(1) 建築指導課の組織

平成28年4月1日現在

課長1 建築確認 担当課長1 (建築主事)	}	管理係	—	係長1	—	主事1	—	嘱託2		
				4		(事務)		(事務)	(建築)	
		監察係	—	課長補佐1	—	主任1	—	嘱託1		
				3		(建築)		(建築)	(建築)	
		審査係	—	係長1	—	主任1	—	主事2		
				4		(建築)		(建築)	(建築)	
		構造設備係	—	係長1	—	主査1	—	主任1	—	主事1
				4		(建築)		(電気)		(建築)

(2) 建築指導課事務分担

管理係

- 1 建築確認等申請の受付、通知等に関すること。
- 2 建築計画概要書の閲覧及び保管等に関すること。
- 3 建築基準法に基づく公聴会等に関すること。
- 4 建築に係る統計等に関すること。
- 5 建築確認等の証明に関すること。
- 6 独立行政法人住宅金融支援機構等からの受託業務の受付及び報告に関すること。
- 7 中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関すること。
- 8 建築基準法に規定する指定確認検査機関からの調査・報告に関すること。
- 9 課内の庶務に関すること。

監察係

- 1 違反建築物の防止、是正等に関すること。
- 2 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出の受理に関すること。

審査係

- 1 建築確認申請書等の審査に関すること（他の係に属するものを除く）。
- 2 建築物等の検査に関すること（他の係に属するものを除く）。
- 3 建築基準法及び関係法令に基づく許可、認定、指定等に関すること。
- 4 独立行政法人住宅金融支援機構等からの受託業務に関すること。
- 5 建築基準法に規定する道路に関すること。
- 6 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律のうち建築に関すること。
- 7 マンション建替法に基づく容積率の許可に関すること。

構造設備係

- 1 建築確認申請書等の構造・設備・昇降機等及び工作物の審査及び指導に関すること。
- 2 建築構造、建築設備及び工作物の検査に関すること。
- 3 建築物の仮使用に関すること。
- 4 特殊建築物、建築設備等の定期報告及び指導に関すること。
- 5 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく計画認定等に関すること。
- 6 応急危険度判定員の体制整備に関すること。
- 7 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定に関すること。
- 8 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく計画の認定に関すること。
- 9 エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出書の受理及び定期報告等に関すること。
- 10 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく計画の認定等に関すること。
- 11 マンション建替法に基づく除却の必要性に係る認定に関すること。
- 12 建築物安全対策連絡行議会に関すること。

4. 予算状況

<歳入>

(円)

区 分	件 名	平成26年度決算額	平成27年度決算見込み額
道路手数料	道路位置指定証明手数料	551,700	461,400
建築指導手数料	確認申請等手数料	5,438,500	1,671,600
	許可等申請手数料	3,366,000	2,600,000
	台帳記載事項等証明手数料	426,600	411,900
	長期優良住宅認定申請手数料	1,043,400	977,400
	低炭素建築物認定手数料	23,500	18,800
都市計画費委託金	建築動態統計調査事務委託金	53,600	53,600
	建築物実態調査事務委託金	79,800	79,800
	建築基準法関係特例条例事務委託金	44,304	56,878
住宅金融支援機構 受託事業収入	住宅金融支援機構業務受託金	0	0
弁 償 金	違反建築物行政代執行費徴収金	0	0
雑 入	コ ピ ー 代	165,520	205,850

<歳出>

(円)

区 分	平成26年度決算額	平成27年度決算見込み額
建築指導費	22,710,467	19,743,007

※建築審査会の運営経費を含む。ただし、平成18年度より建築審査会に関する事務は、まちづくり推進課が担当。

II 業務のあらまし

1. 建築物の確認・許可・認定等

建築物や建築設備、工作物の建築等にあたっては、建築計画を示した申請書を提出して、建築基準法等関係法規に基づく審査を受けなければなりません。建築指導課では、建築基準法及びその他建築関係法規に基づく確認、許可、認定及び承認の事務を行うと同時に、建築計画に関する相談や工事現場における危害防止、違反建築物の取締り、建築紛争の指導、調整等を行っています。

平成10年6月の建築基準法改正（平成11年5月施行）により「指定確認検査機関」や「中間検査」の制度が創設されました。この指定確認検査機関制度の導入により、今まで行政機関だけで行っていた確認検査事務が民間の機関でも行えるようになり、現在では、市全体の確認件数の9割強が指定確認検査機関で扱ったものです。しかし、その反面、指定確認検査機関等からの相談・照会への対応や各種証明等発行等の窓口業務が近年では急増しています。

本市建築指導課で扱った建築確認、許可等の申請件数、及び指定確認検査機関扱いの確認申請件数等は、表1-1から表1-5のとおりです。

表1-1 確認申請等取扱件数（市受付分：建築物分類別） (件)

種別	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
確認申請件数	90	106	96	59	39
建築物	82	79	62	57	35
法6条1項1号	14	12	10	6	6
法6条1項2号	4	7	2	5	1
法6条1項3号	12	10	12	7	4
法6条1項4号	52	50	38	39	24
建築設備	7	26	33	2	4
工作物	1	1	1	0	0
確認済証交付件数	91	101	92	62	41
建築物	84	75	57	60	37
法6条1項1号	14	11	9	9	6
法6条1項2号	5	7	2	5	1
法6条1項3号	12	9	10	8	4
法6条1項4号	53	48	36	38	26
建築設備	6	26	33	2	4
工作物	1	0	2	0	0
計画通知申請件数	11	15	12	13	8
建築物	10	9	10	9	6
法6条1項1号	2	3	2	2	3
法6条1項2号	0	0	0	0	0
法6条1項3号	4	2	1	3	0
法6条1項4号	4	4	7	4	3
建築設備	1	5	2	4	2
工作物	0	1	0	0	0
適合通知交付件数	11	14	17	12	9
建築物	8	9	14	7	7
法6条1項1号	5	2	2	2	2
法6条1項2号	0	0	0	0	0
法6条1項3号	1	3	3	1	2
法6条1項4号	2	4	9	4	3
建築設備	1	5	2	4	2
工作物	2	0	1	1	0

表1-2 建築物の確認申請等件数（市受付分：構造別）

確認申請

（件）

構造別	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
木造	60	59	38	37	25
鉄骨鉄筋コンクリート造	1	2	0	1	0
鉄筋コンクリート造	9	4	8	3	3
鉄骨造	12	11	16	16	7
コンクリートブロック造	0	0	0	0	0
その他	0	3	0	0	0
合計	82	79	62	57	35

計画通知

（件）

構造別	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
木造	0	0	1	0	2
鉄骨鉄筋コンクリート造	1	1	1	0	0
鉄筋コンクリート造	2	2	1	2	0
鉄骨造	7	4	6	3	4
コンクリートブロック造	0	0	0	0	0
その他	0	2	1	4	0
合計	10	9	10	9	6

表1-3 許可・認定等取扱件数

（件）

	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	許可等申請受付件数	許可等件数	許可等申請受付件数	許可等件数	許可等申請受付件数	許可等件数	許可等申請受付件数	許可等件数	許可等申請受付件数	許可等件数
仮使用承認	4	4	11	13	21(9)	20(8)	6(2)	6(2)	5(3)	5(3)
接道緩和許可	5	5	13	13	4	4	4	4	8	6
道路内許可	6	6	1(1)	1(1)	2	2	6	6	2	2
用途許可	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
容積率許可	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
日影許可	1	1	1(1)	1(1)	1	0	0	1	0	0
仮設許可	20	20	19(1)	17(1)	23(7)	25(7)	25(8)	25(8)	14(1)	14(1)
一団地認定	0	0	2(1)	3(2)	2(2)	0	0	0	0	0
都計法53条	21	19	35(1)	37	47(5)	46(5)	41(1)	41(1)	29(1)	31(1)
東京都安全条例に関する認定	2	2	2	2	2	1	0	1	3	3
駐車場条例に関する認定	2	3	3	2	0	1	1	1	3	4
バリアフリー条例に関する認定	2	2	3(2)	3(2)	3(2)	3(2)	6	6	2(1)	2(1)

※（ ）は計画通知に係るもので内数

※許可・認定等は市のみで扱います。

表1-4 指定確認検査機関の確認申請等取扱件数

（件）

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
確認申請件数	407	541	638	564	530
確認済証交付件数	397	528	631	563	529

表1-5 市内総確認申請件数と市受付分の割合

（件）（％）

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
市内総確認申請件数	497	647	734	623	569
市受付分の割合	18.1%	16.4%	13.1%	9.4%	6.9%

2. 中間検査

一定の規模、構造に該当する建築物の新築、増築又は改築をする場合は、中間検査を受ける必要があります。

中間検査対象建築物や中間検査を受ける工程は、同法に定めるほか告示で定められます。

(中間検査対象建築物)

- ① 階数が3以上の共同住宅（改正建築基準法第7条の3 第1項第1号）
- ② 地階を除く階数が3以上の建築物（武蔵野市告示第60号）

表2 各年度の中間検査対象建築物の確認件数と中間検査合格証交付件数

武蔵野市受付分

(件)

区分	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	木3	3階以上	木3	3階以上	木3	3階以上	木3	3階以上	木3	3階以上
	計		計		計		計		計	
中間検査対象建築物確認件数	2	6	6	2	1	3	1	3	0	2
	8		8		4		4		2	
中間検査申請件数	2	6	6	2	1	3	1	3	0	2
	8		8		4		4		2	
中間検査合格証交付件数	2	6	6	2	1	3	1	3	0	2
	8		8		4		4		2	

指定確認検査機関受付分

(件)

区分	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	木3	3階以上	木3	3階以上	木3	3階以上	木3	3階以上	木3	3階以上
	計		計		計		計		計	
中間検査対象建築物確認件数	22	25	33	31	34	38	33	23	36	19
	47		64		72		56		55	
中間検査申請件数	22	25	33	31	34	38	33	23	34	19
	47		64		72		56		53	
中間検査合格証交付件数	22	25	33	31	34	38	33	23	34	19
	47		64		72		56		53	

※木3は、木造3階建て。

※中間検査合格証交付件数調査（都調査報告による）調査日：H28.3.31

3. 完了検査

工事が完了した場合、建築基準法第7条の規定に基づき、同法第6条第1項の規定並びに、これに基づく命令及び条例の規定に適合しているかどうかを検査しています。

表3-1 武蔵野市の検査済証の交付件数及び交付率 (件) (%)

区分	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度		
	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	
	検査済証交付率		検査済証交付率		検査済証交付率		検査済証交付率		検査済証交付率		
建築物 (法第6 条第1項 及び第 18条第2 項)	1号	12	7	8	7	7	7	4	4	4	4
		58.33%		87.50%		100.00%		100.00%		100.00%	
	2号	4	2	7	6	2	1	5	1	1	0
		50.00%		85.71%		50.00%		20.00%		-	
	3号	12	7	9	5	11	8	6	3	3	0
	100.00%		55.56%		72.72%		50.00%		-		
	50	37	48	42	35	27	37	27	22	8	
	74.00%		87.50%		77.14%		73.00%		36.36%		
1号～4号の計	78	53	72	60	55	43	52	35	30	12	
	67.95%		83.33%		78.18%		67.30%		40.00%		
建築設備・昇降機	7	7	32	31	35	35	2	2	4	4	
	100.00%		96.88%		100.00%		100.00%		100.00%		
工作物	1	0	2	1	1	1	0	3	0	0	
	0.0%		50.00%		100.00%		-		-		
合計	86	60	106	92	91	79	54	40	34	16	
	69.77%		86.79%		86.81%		74.07%		47.06%		

表3-2 指定確認検査機関の検査済証の交付件数及び交付率 (件) (%)

区分	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度		
	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	工事完了 件数	検査済証 交付件数	
	検査済証交付率		検査済証交付率		検査済証交付率		検査済証交付率		検査済証交付率		
建築物 (法第6 条第1項 及び第 18条第2 項)	1号	41	38	50	46	48	46	58	54	63	30
		92.68%		92.00%		95.83%		93.10%		47.61%	
	2号	24	24	33	33	28	27	38	36	40	26
		100.00%		100.00%		96.42%		94.73%		65.00%	
	3号	92	88	78	77	124	120	90	88	76	53
	95.65%		98.72%		96.77%		97.77%		69.73%		
	193	190	305	301	359	341	281	271	266	147	
	98.45%		98.69%		95.00%		96.44%		55.26%		
1号～4号の計	350	340	466	457	559	534	467	449	445	256	
	97.14%		98.07%		95.52%		96.14%		57.52%		
建築設備・昇降機	37	37	57	56	43	40	67	67	43	41	
	100.00%		98.25%		93.02%		100.00%		95.35%		
工作物	7	7	8	8	0	0	7	7	6	5	
	100.00%		100.00%		-		100.00%		83.33%		
合計	394	384	531	521	602	574	541	523	494	302	
	97.46%		98.12%		95.35%		96.67%		61.13%		

検査済証交付率調査（都調査報告による）調査日：H28.3.31

表3-1と表3-2は、市及び民間機関で各年度内に受け付けた確認申請について、以下の条件に基づき、調査日現在までに交付された検査済証交付件数を工事完了（見込み）件数で除し、検査済証交付率を算出したものです。

- ①申請種別は「用途変更」を除くすべて（新築、増築、大規模修繕、大規模模様替）
- ②仮設建築物の確認申請も含む
- ③取下げ・取止めとなった物件は除く
- ④計画変更があった場合はまとめて1件とする

4. 長期優良住宅の認定

平成21年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、良質な住宅を建築し、長期にわたり良好な状態で使用することにより、住生活の向上及び環境への負荷の低減を図ることを目的として、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、一定の住戸面積があり、維持保全計画を策定した住宅計画に対して、「長期優良住宅建築等計画」の認定を行っています。

表4 長期優良住宅建築等計画の認定件数 (件)

	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等
認定申請	91	0	92	0	111	1	135	0	128	0
変更認定申請	9	0	20	0	13	0	17	0	12	0
認定通知	98	0	93	0	110	1	128	0	135	0
変更認定通知	9	0	20	0	13	0	14	0	14	0

※ 変更認定申請（通知）には、承継に係る承認申請（通知）を含みます。

5. 低炭素建築物の認定

平成24年12月4日に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、低炭素建築物の普及を目的とした低炭素化の促進のための措置を講ずることにより、都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与しようとする建築物の計画に対して、「低炭素建築物の計画」の認定を行っています。

表5 低炭素建築物の認定件数 (件)

	平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等	一戸建て住宅	共同住宅等
認定申請	0	0	3	0	5	0	4	0
変更認定申請	0	0	0	0	0	0	0	0
認定通知	0	0	3	0	5	0	4	0
変更認定通知	0	0	0	0	0	0	0	0

6. 特殊建築物等の定期報告

(1) 特殊建築物の定期調査報告

不特定多数の人が利用する特殊建築物等は、構造・防火・避難施設等の不備や欠陥により大きな災害を招くおそれがあるため、平素の維持管理が重要です。

そのため、建築基準法第12条第1項の規定に基づき、「武蔵野市建築基準法施行細則」で定める定期報告を要する特殊建築物等（別表）の所有者または管理者は、定期的に有資格者にその現状を調査させ、その結果を報告するよう義務付けられています。この報告制度により建築物の維持保全の状態を把握し、事故を未然に防止するための適切な指導を行っています。

表6-1 特殊建築物等定期報告件数 (件)

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
①の用途（毎年報告）	21	22	24	21	20
②の用途（3年ごとの報告）	2	0	173	5	0
③の用途（3年ごとの報告）	94	14	1	107	1
④の用途（3年ごとの報告）	22	158	26	25	167
計	139	194	224	158	188

(2) 建築設備・昇降機の定期検査報告

中高層建築物等には、建築設備・昇降機を設けることが不可欠であり、故障が発生した際には多くの人や物に被害を与えることが予想されます。

そのため、建築基準法第12条第3項の規定に基づき、「武蔵野市建築基準法施行細則」で定める定期報告を要する建築設備と昇降機（別表）の所有者または管理者は、定期的に有資格者にその現状を検査させ、その結果を報告するよう義務付けられています。この報告制度により建築設備・昇降機の維持保全の状態を把握し、事故を未然に防止するための適切な指導を行っています。

表6-2 建築設備定期報告件数 (件)

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
換気設備	186	222	218	224	242
排煙設備	55	63	57	61	64
非常用照明設備	393	444	443	448	484
給排水設備	363	391	376	382	359
計	997	1,120	1,094	1,115	1,185
建築物数	418	466	466	472	508

表6-3 昇降機等定期報告件数 (件)

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
エレベーター	1,389	1,420	1,428	1,459	1,491
エスカレーター	238	235	237	245	268
小荷物専用昇降機	30	29	29	36	36
遊戯施設	10	8	12	4	8
計	1,667	1,692	1,706	1,744	1,803

別表 特殊建築物等・建築設備・昇降機等定期報告対象一欄表 (平成28年3月末現在)

		用 途	規 模 又 は 階	報 告 時 期
特 殊 建 築 物 等	①	劇場、映画館又は演芸場	A > 200㎡ 又は 主階が1階に ないもので A > 100㎡	毎年の11月1日から 翌年の1月31日まで (毎年報告)
		観覧場(屋外観覧席のものを除く)、公 会堂 又は集会場	F ≥ 3階 又は A > 200㎡ (平家建て、かつ、客席及び集会室の床面積 の合計が400㎡未満の集会場を除く)	
		旅館又はホテル	F ≥ 3階 かつ A > 2000㎡	
		百貨店、マーケット、勝馬投票券発売 所、場外車券売場又は物品販売業を営む 店舗	F ≥ 3階 かつ A > 3000㎡	
		地下街	A > 1500㎡	
特 殊 建 築 物 等	②	病院、診療所(患者の収容施設があるも のに限る) 又は児童福祉施設等	F ≥ 3階 又は A > 300㎡ (平家建て、かつ、床面積の合計が500㎡未 満のものを除く)	平成28年の5月1日 から10月31日まで (3年ごとの報告)
		旅館又はホテル(用途コード13のもの を除く)		
		学校又は体育館		
		博物館、美術館、図書館、ボーリング 場、スキー場、スケート場、水泳場 又 はスポーツの練習場	F ≥ 3階 又は A > 2000㎡	
		下宿、共同住宅又は寄宿舍の用途と この表(用途コード34を除く)に掲げ られている用途の複合建築物	F ≥ 5階 かつ A > 1000㎡	
特 殊 建 築 物 等	③	百貨店、マーケット、勝馬投票券発売 所、場外車券売場又は物品販売業を営 む店舗 (用途コード14のものを除く)	F ≥ 3階 又は A > 500㎡	平成26年の5月1日 から10月31日まで (3年ごとの報告)
		展示場、キャバレー、カフェー、 ナイトクラブ、バー、ダンスホール、 遊技場、公衆浴場、待合、料理店又は飲 食店	F ≥ 地階若しくは3階 又は A > 500㎡	
		複合用途建築物 (用途コード28及び34のものを除 く)	F ≥ 3階 又は A > 500㎡	
		事務所その他これに類するもの	A > 1000㎡ (F ≥ 5階 かつ 延べ面積 > 2000㎡ の建築物のうち、F ≥ 3階の階にあるものに 限る)	
		下宿、共同住宅又は寄宿舍	F ≥ 5階 かつ A > 1000㎡	
建 築 設 備	換気設備(自然換気設備を除く)	上記の特殊建築物等に設けるもの	毎年報告 (前年の報告日の翌 日から起算して1年 を経過する日まで)	
	排煙設備(排煙機又は送風機を有するもの)			
	非常用の照明装置			
	給水又は排水の配管設備(給水タンク等を設け るもの)			
昇 降 機 等	エレベーター(労働安全衛生法の性能検査を受けているものを除く)	(遊戯施設等は、6ヶ 月ごとに報告)		
	エスカレーター			
	小荷物専用昇降機(テーブルタイプを除く)			
	遊戯施設等(乗用エレベーター、エスカレーターで観光用のものを含む)			

(注意)

- 1 F ≥ 3階、F ≥ 5階、F ≥ 地階若しくは3階とは、3階以上の階、5階以上の階又は地階でそれぞれ、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものという。
- 2 Aは、その用途に供する部分の床面積の合計。
- 3 共同住宅の住戸内は、特殊建築物等及び建築設備の調査・検査対象外。
- 4 報告対象の換気設備は、火気使用室、無窓居室又は集会場等の居室に設けられた機械換気設備のみ対象。
- 5 昇降機のうち、一戸建て、長屋又は共同住宅の住戸内に設けられたホームエレベーター等は報告対象外。

7. 特定建築物の省エネルギー措置の届出

「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」（平成15年4月施行）により、建築物の床面積300㎡以上の新築・増改築・修繕・模様替えや、設備の改修等を対象に、建築主は外壁・窓等の熱損失防止や建築設備のエネルギーの効率的利用など、省エネの措置を行うこととされており、この届出やその後3年ごとの定期報告の受付を行っています。

（平成22年4月から同法の改正施行により、床面積300㎡以上の新築や増改築が届出対象となりました。床面積2,000㎡以上の建築物を第一種特定建築物といい、床面積300㎡以上2,000㎡未満の建築物を第二種特定建築物といいます。）

省エネの措置の対象建築物

対象建築物	省エネの措置の対象となる工事面積や設備交換				
	新築	増築	改築	修繕・模様替え（外気に接する屋根・壁・床）	共用設備の改修
第一種特定建築物	全て	2,000㎡以上	2,000㎡以上又は 延べ面積の過半 屋根・壁・床の面積の過半		①空調機、熱源、ポンプ ②換気送風機 ③照明 ④給湯機、熱源、配管の過半の交換など ⑤2以上の昇降機の交換
第二種特定建築物	全て（*1）	300㎡以上かつ延べ面積の過半		—	—

（*1）住宅事業建築主による一戸建ての住宅を除く

表7 省エネの措置の届出棟数

（棟）

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
第一種特定建築物	15	21	11	13	12
第二種特定建築物	30	40	47	57	38

8. 建設リサイクル法に基づく届出書の受付

特定建設資材を用いた建築物等の解体工事、特定建設資材を使用する新築工事等で一定規模以上の工事（対象建設工事）は、「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）」により、特定建設資材廃棄物を基準に従って工事現場で分別・解体等し、再資源化等することが義務付けられており、特定行政庁への工事着手7日前までに届出が必要になります。※特定建設資材・・・コンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材、アスファルト・コンクリート

表8 建設リサイクル法届出件数

（件）

工事種別	規模の基準	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
建築物の解体	床面積80㎡以上	257	284(6)	342(4)	278(4)	270(3)
建築物の新築・増築 修繕・模様替え	床面積500㎡以上 請負代金の額1億円以上	31	38(1)	34(2)	33	41(2)
建築物以外の解体・新築	請負代金の額500万円以上	144(100)	131(91)	134(81)	157(78)	134(62)
合計		432	453	510	466	445

※（ ）は通知分で内数

※都、建設リサイクル法実績報告による

9. 建築相談

窓口での相談の主なものは、設計者や不動産業者等による建築基準法の道路に関すること、建築基準法等の条文の解釈や、市民による近隣の建築物の概要などの建築計画に関すること、違反建築に関することなどです。

表9-1 窓口取扱件数 (件)

内 容	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
台帳記載事項証明書	945	1,157	1,311	1,425	1,375
位置指定図の写し	1,707	1,629	1,779	1,839	1,538
建築計画概要書の写し	3,626	3,784	3,371	3,594	4,345
相談対応	2,098	2,052	2,577	2,353	2,149

表9-2 相談対応内訳 (件)

内 容	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
道 路 関 係	997	922	1,553	989	847
建 築 計 画	885	899	783	1,009	956
違 反 関 係	13	14	7	16	15
そ の 他	203	217	234	339	331
計	2,098	2,052	2,577	2,353	2,149

10. 道路敷地関係調査

指定確認検査機関に申請する建築計画について、市に機関が相互で情報を確認するため、指定確認検査機関に調査票の提出をお願いしています。

表10 調査票受付件数 (件)

内 容	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
件数	363	476	568	481	481

11. 道路位置の指定

市街化区域内における500㎡以上の開発行為については知事の許可が必要となりますが、これに満たない規模の宅地開発では、特定行政庁から「位置の指定」を受けた「道」（建築基準法第42条第1項第5号の道路）に2m以上接することにより建築することが可能となります。

しかしながら、いわゆる「ミニ開発」を助長するおそれがあるため、開発許可との整合性をもたせつつ秩序ある市街地の形成を図るよう努めています。

表11 道路位置指定件数 (件) (m)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
処分 件数		5	6	2	8	3
処分内容	指定 件数	1	6	0	7	1
	延長 (m)	71.37	143.79	0	131.12	109.33
	道路面積 (㎡)	360.42	658.48	0	558.17	131.03
	変更 件数	0	0	0	0	0
	廃止 件数	4	0	2	1	2

12. 狭あい道路整備

(都市整備部道路課)

建築物の敷地は、建築基準法第42条に規定される幅員4m以上の道路に接しなければなりません。市内にはその規定に満たない道路(狭あい道路)が散在しているため、「武蔵野市狭あい道路拡幅整備要綱」(平成8年4月1日)に基づき、法第42条2項道路、位置指定道路(法第42条1項5号)等の整備を進めています。確認申請時に前面道路が狭あいである場合は、要綱による協議をし、現地調査を行っています。

表12 狭あい道路整備実績

(件) (m)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
協議受付件数	229	221	250	235	220
延長 (m)	3078.41	2631.01	2666.40	2890.40	2313.75
整備実績件数	196	190	192	179	180
延長 (m)	2617.03	2417.10	2322.05	2279.68	2412.88

13. 違反建築物の取締り

「違反建築物の早期発見・早期是正」をめざし、積極的に市内全域をパトロールして取締りを行っています。確認済証が交付されたものは現地で申請図書と照合し、計画変更等の有無、違反のおそれの有無を調査しています。確認申請無届のものには直ちに是正するよう指導します。

また、確認申請の必要ない建築工事であっても建築基準法を始めとした関係規定に抵触していないか等を現地で調査しています。

違反建築物の取締り実績および違反建築物の状況は、表9-1、表9-2のとおりです。

表13-1 違反建築物取締り事務取扱件数

(件)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
問合せ・相談件数	236	260	328	375	435
現場実査件数	3,956	4,307	2,762	1,237	2,089
違反指導件数*	660/70	560/65	524/92	799/127	689/124
是正処理件数	67	63	72	68	48

* 違反指導件数は「指導延べ数/違反件数」

表13-2 違反建築物内容別件数

(件)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
違反内容	無確認	44	33	37	27	33
	不接道	5	2	1	1	0
	道路内制限	8	15	24	16	7
	建ぺい率違反	19	10	9	10	3
	容積率違反	17	7	3	1	0
	高度地区斜線	1	1	1	1	1
	その他	28	24	36	26	15

14. 建築紛争の調整

本市では、平成8年の事務移管と同時に、「武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を施行し、「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」（平成9年4月1日全部改正）とあわせ、計画的なまちづくりや良好な住環境の促進に加え、中高層建築物の建築に係る紛争を未然に防止し調整を行うため、建築計画の事前協議、事前公開及び「あっせん」、「調停」等の紛争調整を行ってきました。

平成21年4月より、「武蔵野市まちづくり条例」と「武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例」が施行されました。これにより、紛争の予防に関する事務をまちづくり推進課が、紛争の調整に関する事務を建築指導課が担当することとなりました。

表14 中高層建築物の標識設置届と建築紛争取扱件数 (件)

内 容	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
紛 争 取 扱 件 数	0	0	0	0	0
あ っ せ ん 件 数	0	0	0	0	0
あ っ せ ん 回 数	0	0	0	0	0
調 停 件 数	0	0	0	0	0

15. 建築審査会への諮問等

(1) 武蔵野市建築審査会

建築審査会は、建築基準行政の公平な運営を図るために建築基準法第78条第1項の規定に基づき、市長の付属機関として設置されています。委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関して優れた経験と知識を有する者から5名が任命され、審査会の運営を行います。審査会は、建築物の許可に対する同意のほか、特定行政庁や建築主事の処分不服がある場合に提起する審査請求に対する裁決、市長の諮問事項の調査・審議を行います。

表15-1 武蔵野市建築審査会開催及び案件数 (回) (件)

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
開催回数		8	9	5	11	6
同意案件		13	15	6	11	8
審査 請求	受理	0	2	0	1	0
	裁決	0	1	1	1	0

同意案件の内容（平成27年度）

- | | |
|-----------------------------|----|
| ① 接道義務緩和（法第43条第1項ただし書） | 6件 |
| ② 道路内の建築制限の許可（法第44条第1項ただし書） | 2件 |
| ③ 延べ面積制限 超過建築物（法第52条第14項） | 0件 |
| ④ 用途制限の緩和（法第48条第3項ただし書） | 0件 |
| ⑤ 日影規制の許可（法第56条の2第1項ただし書） | 0件 |

(2) 公開による意見の聴取

市長が用途規制等に係る建築許可をする場合には、建築基準法の規定により、あらかじめ利害関係者の出席を求め、公開による意見の聴取を行わなければならないとされています。

表15-2 公開による意見の聴取開催及び取扱件数 (回) (件)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
開催回数	1	0	0	0	0
取扱件数	1	0	0	0	0

16. 雑居ビル等の合同査察

平成13年に新宿区歌舞伎町の雑居ビルで火災が発生し、避難経路となる階段室に多量の物品が放置されていたことにより、44名の尊い命が犠牲となりました。また、平成21年11月の杉並区高円寺南の雑居ビル火災でも死傷者16名の犠牲がありました。吉祥寺駅周辺などの繁華街でも雑居ビルが多数存在しており、火災等が発生した場合、類似の被害が心配されます。

このような状況を踏まえ建築指導課では、平成14年に警察署・保健所・消防署と連携するため「武蔵野市建築物安全対策連絡協議会」を組織し、相互の連絡調整を行うとともに、被害の未然防止を目的として合同で以下の査察を行っています。

(1) 駅周辺繁華街消防合同特別査察

平成15年より「武蔵野市生活安全計画」に基づき、雑居ビル等を対象に、年2回（繁華街が混雑する時期の直前）、消防署と合同で査察を行っています。

この査察は、生活安全計画の重点目標とされる建物の避難路確保について、階段や通路などの避難施設に重点を置き点検しています。

表16-1 駅周辺繁華街消防合同特別査察の棟数 (棟)

査察時期	平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	6月	12月	6月	11月	6月	11月	6月	11月	6月	11月
棟数	54	100	58	96	60	98	60	95	59	99

(2) 営業許可に合わせた合同査察

風営法（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律）に基づく警察署の風俗営業許可や食品衛生法に基づく保健所の飲食店営業許可の機会に、当該店舗の防火や避難路の安全性について、消防署等と合同で査察を行っています。

表16-2 風営法および食品衛生法の営業許可に合せた合同査察の件数 (件)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
(1) 風営法の営業許可	23	21	9	7	7
(2) 食品衛生法の営業許可	25	18	23	22	42
上記(1)と(2)の両方	13	6	4	11	5

17. 建築物応急危険度判定協議会の開催

震災時に防災ボランティアを活用した被災建築物の応急危険度判定を円滑に行うため、市内在住在勤の判定員を対象とした協議会を組織し、年に1回、定期的に講習会や訓練を実施しています。

表17 応急危険度判定講習会参加者数と協議会登録者数 (人)

内 容	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
参加者数	27	30	34	21	23
登録者数	184	189	185	206	208

18. 敷地面積の最低限度制限（法第53条の2）

敷地面積の最低限度規制は、ゆとりのある住環境の保護・形成を図る観点から、敷地の無秩序な細分化を防止することを目的として、新たに建築物の敷地を分割する際の敷地面積を制限するものです。

敷地の細分化を防ぐことで、日照、通風、防災などの環境悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全を図ることができます。

武蔵野都市計画用途地域の変更(平成16年6月24日東京都決定)後、住居系用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域）を対象に建築物の敷地面積は、当該最低限度（100㎡もしくは120㎡）以上でなければなりません。

表18 最低敷地規制対象件数

(件)

法第53条の2	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
1項1号	市内該当なし	市内該当なし	市内該当なし	市内該当なし	市内該当なし
1項2号	0	0	0	0	0
1項3号（許可）	0	0	0	0	0
1項4号（許可）	0	0	0	0	0
3項	28 (23)	36 (32)	41 (30)	45 (42)	47 (45)
小 計	28	36	41	45	47
都市計画図書による除外	0	0	0	0	0
合 計	28	36	41	45	47

() は指定確認検査機関扱いで内数

* 参考資料

(1) 確認申請の要否

法第6条第1項	1号	2号	3号	4号
	特殊建築物* 床面積>100㎡	木造 階 数 ≥ 3 延べ面積>500㎡ 高 さ > 13m 軒の高さ > 9m	木造以外 階 数 ≥ 2 延べ面積>200㎡	1～3号以外
建築（新築・増築・改築・移転）	要	要	要	注
増築（増築後が当該規模）	要	要	要	—
大規模の修繕	要	要	要	否
大規模の模様替	要	要	要	否

注. 防火地域・準防火地域外で増築・改築・移転部分の床面積の合計が10㎡以下は不要

(2) 特殊建築物

建築基準法	政 令
(1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(2) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの	児童福祉施設、助産所、*身体障害者更生援護施設、精神障害者社会復帰施設、*保護施設、婦人保護施設、知的障害者援護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、又は母子保健施設（*一部制限有）
(3) 学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
(4) 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗（床面積が10㎡以内のものを除く。）
(5) 倉庫その他これらに類するもので政令で定めるもの	
(6) 自動車庫庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	映画スタジオ又はテレビスタジオ

(3) 事前調整

【武蔵野市まちづくり条例】による届出が必要な建築物 [都市整備部まちづくり推進課]

- ① 中高層建築物（高さ10mを超える等。下表の通り）
- ② 特定集合住宅等（15戸（室）以上）
- ③ 集客施設（500㎡以上）
- ④ その他の開発事業（開発行為、駐車場、墓地）

* 基本計画の届出→標識の設置→近隣説明など→協議申請→各課協議→協議終了

用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域・第二種住居地域 近隣商業地域・商業地域・準工業地域	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域
規模 (中高層建築物)	高さ>10m	軒の高さ >7m 地階を除く階数≥3

【武蔵野市建築計画の事前調整に関する要綱】によりその他事前調整を要するもの

- ア. 【武蔵野市雨水の地下への浸透及び有効利用の推進に関する条例】 [環境部下水道課]
雨水利活用条例関係
- イ. 【武蔵野市みどりの保護育成と緑化推進に関する条例】 [環境部緑のまち推進課]
【武蔵野市緑化に関する指導要綱】
敷地内緑化関係
- ウ. 建築物の敷地が市の管理する道路に接する場合 [都市整備部道路課]
道路の区域及び境界関係
道路の維持管理関係
- エ. 【武蔵野市狭あい道路拡幅整備要綱】 [都市整備部道路課]
狭あい道路の拡幅整備関係
- オ. 建築物の敷地が市の区画道路に接する場合 [都市整備部まちづくり推進課]
区画道路整備関係 [都市整備部吉祥寺まちづくり事務所]
[都市整備部武蔵境開発事務所]
[都市整備部道路課]
- カ. 【文化財保護法】 [教育部生涯学習スポーツ課]
埋蔵文化財包蔵地域内の建築物
- キ. 【武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例】 [都市整備部交通対策課]
自転車駐車場の整備関係
- ク. 【武蔵野市生活安全条例】 [防災安全部安全対策課]
安全なまちづくり関係
- ケ. 【都民の健康と安全を確保する環境に関する条例】 [環境部環境政策課]
工場等の認可関係
- コ. 【東京都屋外広告物条例】 [環境部環境政策課]
屋外広告物の許可関係
- サ. 【武蔵野市環境基本条例】 [環境部環境政策課]
環境保全関係
- シ. 【東京都福祉のまちづくり条例】 [健康福祉部地域支援課]
福祉のまちづくり関係
- ス. 【建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律】 [都市整備部建築指導課]
建設リサイクル法の届出関係

平成27年度版
建築指導課の事業概要

平成28年8月

武蔵野市都市整備部建築指導課

〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28

電話 0422-60-1874

FAX 0422-51-9250

E-mail SEC-KENTIKUSIDOU@city.musashino.lg.jp