

長岡市建築行政マネジメント計画（第4次）

令和8年2月5日策定

ー 長岡市建築行政マネジメント計画（第4次） 目次 ー

I 長岡市建築行政マネジメント計画について

1	計画の策定趣旨	3
2	計画の位置付け	
3	計画期間	
4	計画の対象範囲	
5	計画の運用方針	4

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	4
(2)	中間検査・完了検査の徹底	4
(3)	工事監理業務の適性化	5
(4)	仮使用認定制度の適確な運用	5
(5)	建築確認申請等の電子化の推進	5
2	執行業務体制の整備	6
(1)	内部組織の執行体制	6
(2)	関係機関・関係団体との連携による執行体制	6
(3)	データベースの整備・活用	7
3	指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督	7
(1)	指定確認検査機関等に対する指導・監督	7
(2)	建築士・建築士事務所に対する指導・監督	7
4	違反建築物等への対策の徹底	8
(1)	違反建築物対策の徹底	8
(2)	違法設置エレベーターへの安全対策の徹底	8
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	9
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	9
(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	9
(2)	建築物に係るアスベスト等の対策の促進	9
(3)	既存建築ストックの安全性の向上	10
7	事故・災害時の対応	10
(1)	事故時の対応	10
(2)	迅速な災害対応を可能とする体制整備	11

【参考資料】長岡市内における建築物の建築確認、完了検査、完了検査率の状況	12
--------------------------------------	----

I 長岡市建築行政マネジメント計画について

1 計画の策定趣旨

市では、国の建築行政マネジメント計画策定指針（以下「指針」という。）及び「新潟県建築行政マネジメント計画」に基づき、平成23年度に建築物の安全・安心の確保のための各種施策を盛り込んだ長岡市建築行政マネジメント計画を策定し、令和2年度には指針の改定に合わせて所要の見直しを行い、県や他の特定行政庁及び指定確認検査機関等と連携しながら、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正について」（以下「国技術的助言」という。）を基に、これまでの計画の実施状況や課題点を踏まえた「長岡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。）を策定し、各種施策を推進していくこととする。

2 計画の位置付け

建築確認・検査の適確な実施をはじめ、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諸課題に対しては、県内の建築行政に携わる各機関が連携して取り組むことが重要である。

このため、県、市特定行政庁、新潟県知事指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関において建築物の安全・安心を確保するための共通の目標を設定するものとして、マネジメント計画を位置付けることとする。

また、マネジメント計画には、市として取り組むべき施策を併せて示し、目標の達成に向けて推進することとする。

3 計画期間

マネジメント計画の計画期間は、中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年度までとする。

4 計画の対象範囲

マネジメント計画は、建築基準法及び建築士法に規定された建築物の安全に関する性能の確保

及び向上に係る制度等を対象とする。

5 計画の運用方針

- (1) 「マネジメント計画」は、計画期間中であっても必要に応じて見直しを行うこととする。
- (2) 【施策】のうち「◎」を付したものを重点施策とし、特に重点を置いて取り組むこととする。

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】

- ◎ 平成19年6月20日付け国土交通省告示第835号「確認審査等に関する指針」等に基づき、迅速かつ適確な建築確認審査を実施する。
- 県、市特定行政庁、指定確認検査機関及び構造計算適合性判定機関で構成される「新潟県建築行政連絡協議会」等に参加し、関係機関相互の情報共有、意見交換等を通じて、円滑な建築確認審査を推進する。

(2) 中間検査・完了検査の徹底

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。

なお、完了検査率は、指定確認審査機関が処分したものを含めて、長岡市内では平成27年度から令和元年度までの平均値は96.7%、令和2年度から令和6年度までの平均値は97.8%であり当初計画（平成23年度策定）の目標値である95%を継続的に達成している。

【目標】

- 適確な中間検査、完了検査の徹底

【施策】

- 平成19年6月20日付け国土交通省告示第835号「確認審査等に関する指針」等に基づき、適確な中間検査及び完了検査を実施する。
- 定期的にデータベースで特定工程完了日及び完了予定日を確認し、検査申請書が提出されていない建築物については、施工状況を確認の上、建築主又は代理人（以下「建築主等」という）に対して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、当該工事監理者による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】

- 建築主等に対し、確認申請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。
また、データベースを活用し、工事監理者の適格性（資格要件、処分状況等）を確認する。
- 建築主等に対し、確認済証の交付時に工事監理等に関する資料を添付する等により、適正な工事監理の必要性を周知する。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。
- 「工事施工状況報告書」が未提出の建築物について、施工状況を確認の上、工事監理者、工事施工者に対して提出を督促する。

（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、仮使用される建築物の安全確保を徹底する。

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、使用制限がかかることを踏まえ、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】

- 事前の情報共有、内容調整など、消防部局との連携により、仮使用認定制度を円滑に運用する。
- 仮使用中の建築物について、安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認められる場合、安全確保のための必要な是正指導を行う。
- 建築物の建築主等に対し、工事中における安全上の措置等に関する計画の届出制度の周知を徹底する。

（５）建築確認申請等の電子化の推進

建築確認申請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】

- 建築確認申請等における消防同意事務及び市町村事務に係る関係機関との調整を図る。
- 建築確認申請等の事務処理フローを整備する。

2 執行業務体制の整備

（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】

- 効果的な執行業務体制の整備
- 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】

- 全体の業務を見据え、効果的な執行業務体制を整備し、具体的な施策を適確に遂行できるよう、適切な人員配置に努める。
- 「新潟県土木部人材育成プログラム（建築職編）」に基づく研修や国土交通大学校等主催の外部研修を通じ、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 県及び他市町村の建築部局
 - ② 警察、消防、福祉部局、衛生部局、環境部局、労働部局及び消費者部局等の関係機関
 - 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、宅地建物取引業法に基づく建築施工、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】

- 「新潟県建築行政連絡協議会」の積極的な参加など、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正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各種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】

- 建築確認・検査、定期報告の内容については、従来より整備しているデータベースを再整理し、建築ストック情報を充実させることで、安全対策や違反建築物対策の効率化を図る。
- 建築確認等の情報整理と併せ、建築基準法令データベースを活用することで、既存建築物の法適合性を迅速に確認するとともに、より適確に実態把握する。
- 建築士や建築士事務所に係るデータベースを適切に運用し、建築士等の適確性（資格要件、処分状況等）の確認に活用する。

3 指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督

(1) 指定確認検査機関等に対する指導・監督

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、99%以上を占め、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、建築確認等の主要な役割を担う指定確認検査機関の適確な建築確認審査・検査を確保するため、同機関に対する指導・監督を引き続き実施する。

また、同じく、適確な構造計算適合性判定を確保するため、指定構造計算適合性判定機関に対する指導・監督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】

- 県、市特定行政庁、指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関で構成される「新潟県建築行政連絡協議会」等に参加し、指定確認検査機関が行う建築確認審査及び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。
- 県との合同により、県内の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関への立入検査を年1回以上実施する。

(2) 建築士・建築士事務所に対する指導・監督

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（以下「建築士等」という）に対する適確な指導・監督を徹底する。

【目標】

- 建築物の安全性確保のため、建築士等の業務の適正化の徹底

【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若しくは、それに準ずる行為を行った建築士等について、処分権者への報告を徹底する。
- 県の立入検査への適確な情報を提供するために、建築士等についての情報を把握する。

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に推進する。

【目標】

- 違反建築物対策の徹底

【施策】

- 「建築指導行政における風俗営業行政との連携（平成14年3月29日付け建第951号）」、「ラブホテル対策に関する警察との連携（平成22年7月5日付け建第429号）」及び「引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場に対する関係部局間の連携（平成23年1月18日付け建第1083号）」及び「建設業許可部局との連携（令和4年1月18日付け国住指第1471号）」等の既存の連携体制を活かしながら、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。
- ◎ 「建築パトロール実施要領」に基づき、毎年度当初に年間の重点目標、実施回数、実施区域及び班編制を計画し、効果的なパトロールを実施する。

(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適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】

- 「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、立入調査等を実施する。
- 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。
- 設置済の情報窓口を活用し、情報収集を行う。
- 効果的な周知方法を検討し、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）へ事故防止対策の必要性について周知、啓発する。
- 構造等に問題のある違法設置エレベーターについては、安全が確保されるまで使用を確実に停止させ、所要の是正措置を実施させるなど、安全対策を徹底する。

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】

- ホームページ等を活用し、消費者に向けて、建築確認手続き等の建築物の安全・安心に係る情報をわかりやすく提供する。
- 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、長岡市全体で83.7%（令和元年度から令和6年度までの平均値）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 90%（令和6年度から令和11年度までの平均値）

【施策】

- 関係機関と定期報告制度に関する意見交換会を通じて、次の課題の解決に取り組む。
 - ・ 台帳未登録の対象建築物の捕捉
 - ・ 対象建築物等の休止、除却の捕捉
 - ・ 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。
- 建築物防災週間又は建築パトロール等の機会を捉えて、定期報告対象建築物の現況を把握し、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

アスベスト対策の喫緊性に鑑み、小規模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】

- 建設リサイクル法による届出制度を通して、吹付けアスベスト等の有無の確認と関係部署との連携により、アスベストの飛散を未然に防止するとともに、関係業者への注意啓発を行う。
- ◎ 小規模民間建築物を含めたアスベスト調査台帳の整備を進めるとともに、建築物の所有者等へアスベスト対策の周知を徹底する。
- 新築時、リフォーム時におけるシックハウス対策に関する周知を徹底する。

(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法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、現在の建物に比べて耐震性や防火性等に劣るものが多く、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、建築確認制度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。
- 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。
- 既存建築ストックの有効活用に関する相談体制を整備する。
- 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の把握に努め、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】

- ◎ 市町村、消防、警察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、下記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。

- ・ 平成8年1月25日付け建設省住防発第4号「建築物に関する災害、火災、事故に係る緊急連絡について」
 - ・ 平成17年3月31日付け国住防第3278号「建築物等に係る事故防止のための対応及び連携体制の整備について（通知）」
 - ・ 平成20年4月11日付け国住指第192号「建築物、遊戯施設等の安全確保対策について」
 - ・ 平成20年4月16日付け事務連絡「建築物等に係る事故防止のための対応等の運用について」
 - ・ 平成28年5月31日付け国住指第630号「違法に設置されているエレベーター対策について」
 - ・ 令和4年5月17日付け国住事防第9号「昇降機及び遊戯施設に係る人身事故等の情報提供について」
 - ・ 令和4年5月17日付け事務連絡「建築物等、昇降機及び遊戯施設に係る人身事故等の情報提供について」
- 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点検等を迅速かつ適確に実施する。

（2）迅速な災害対応を可能とする体制整備

長岡市では、過去に大規模災害（平成16年の「7.13水害」及び「中越大震災」、平成19年の「中越沖地震」、令和6年の「能登半島地震」）が発生しており、また、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】

- ◎ 新潟県による次の施策を支援していく。
 - ・ 「新潟県被災建築物応急危険度判定協議会」において、被災建築物応急危険度判定の円滑な実施のための体制を整備する。
 - ・ 被災建築物応急危険度判定士及び被災建築物応急危険度判定コーディネーターの確保と技術力向上のため、県主催の講習会や研修に積極的に参加する。
- 関係部局及び関係機関と連携し、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、判定資機材の備蓄等の震前対策を推進する。

【参考資料】

○ 長岡市内における建築物の建築確認、完了検査、完了検査率の状況

※計画変更、計画通知は含まない

※建築確認件数は、確認済証交付件数とする

※完了検査件数は、検査済証交付件数とする

※完了検査率：同一年度における 検査済証交付件数 ÷ 確認件数

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
長岡市 (特定行政庁分)	建築確認件数	62	69	42	28	25	226
	完了検査件数	49	68	40	24	24	205
	完了検査率	79.0%	98.5%	95.2%	85.7%	96.0%	90.7%
長岡市 (指定確認 検査機関分)	建築確認件数	1285	1416	1181	1324	1281	6487
	完了検査件数	1240	1331	1156	1273	1288	6268
	完了検査率	96.4%	93.9%	97.8%	96.1%	100.5%	96.6%
長岡市 (全体)	建築確認件数	1347	1485	1223	1352	1306	6712
	完了検査件数	1289	1399	1196	1297	1312	6491
	完了検査率	95.6%	90.16%	97.7%	95.9%	100.4%	96.7%

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
長岡市 (特定行政庁分)	建築確認件数	13	10	8	11	5	47
	完了検査件数	8	12	4	11	6	41
	完了検査率	61.5%	120.0%	50.0%	100.0%	120.0%	87.2%
長岡市 (指定確認 検査機関分)	建築確認件数	1143	1137	1172	1043	963	5458
	完了検査件数	1098	1114	1152	1069	908	5341
	完了検査率	96.1%	98.0%	98.3%	102.5%	94.3%	97.9%
長岡市 (全体)	建築確認件数	1156	1147	1180	1054	968	5505
	完了検査件数	1106	1126	1156	1080	914	5382
	完了検査率	95.7%	98.2%	98.0%	102.5%	94.4%	97.8%