

第 8 章 建築行政関係事業

豊島区の建築行政では、建築基準法に基づく建築確認や許可、建築物のパトロール等を通じた安全安心な建物の建築や保全に取り組んでいます。また、区条例に基づき、良質な集合住宅の確保や良好な近隣関係の保持に取り組んでいます。これらの取組は、良好な市街地環境の形成に重要な役割を担っています。本章では、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、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上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

区 分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
建築許可件数	13	11	3	6	7	6	3	4	1	0

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	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
優良住宅認定	0	0	0	0	0	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）

区 分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
長期優良住宅認定	60	65	79	93	85	78	96	86	107	127

(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	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
開催回数(回)	3	11	4	0	0	0	1	0	0	6
議案件数(件)	2	4	1	0	0	0	1	0	0	3
調停成立件数(件)	0	3	1	0	0	0	0	0	0	2

図表 2-8-5 相談、陳情等内容別受付件数

単位: 件

区 分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
日照・プライバシー等	180	203	186	197	170	191	195	195	196	166
工事危害	10	4	9	5	7	7	14	30	52	49
騒音振動	46	14	18	8	2	9	23	17	24	13
電波障害	12	8	10	31	31	10	5	5	3	8
基準法関係	1	2	6	1	19	8	32	25	13	51
その他	25	46	55	42	87	54	69	42	65	43
合 計	274	277	284	284	316	279	338	314	353	330

(3) 豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例に基づく事前協議制度

一定規模以上の中高層マンション等を建築する場合に、良質な集合住宅の確保と円滑な相隣関係の維持を図るために、建築の計画や管理、近隣への配慮について事前に協議をする制度です。

協議事項には、外壁の後退、自転車置き場・駐車場の設置や住戸床面積の規制の他、住宅管理や近隣との紛争予防に関することも含まれます。

図表 2-8-6 中高層集合住宅建築物事前協議件数

区 分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
ワンルーム	11	17	18	17	24	29	20	10	16	14
ファミリー	9	12	15	17	14	26	22	35	21	19
合 計	20	29	33	34	38	55	42	45	37	33

(4) 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 2-8-7 道路位置指定等件数の推移

単位: 件

区分	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
指定	7	6	0	3	1	4	2	2	1	5
変更	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
取消	4	3	2	4	7	6	2	6	3	4
合計	11	9	2	7	8	10	4	8	4	9

(5) 建築物の確認申請

建築物等を建築する場合には、工事に着手する前に行政の建築主事又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 2-8-8 のとおりです。

図表 2-8-8 建築確認申請等の受付件数の推移

単位：件

区 分	27 年	28 年	29 年	30 年	元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
区所管分	28	41	47	57	36	26	13	14	16	15
都所管分	10	7	6	8	7	4	3	4	0	0
指定機関	1003	863	816	835	864	823	706	761	687	705
合 計	1041	911	869	900	907	853	722	779	703	720

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 2-8-9 のとおりです。

図表 2-8-9 中間検査の受付件数の推移

単位：件

区 分	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
区所管分	1	3	2	9	4	3	8	3	1	2

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 2-8-10 のとおりです。

図表 2-8-10 完了検査の受付件数の推移

単位：件

区 分	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
区所管分	8	15	3	28	46	18	11	12	13	5

(6) 建築物（監察パトロール）調査件数の推移

建築基準法令の規定を遵守させる目的の建築物のパトロール件数は図表 2-8-11 のとおりです。

図表 2-8-11 建築物（監察パトロール）調査件数の推移

単位：件

区 分	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	元年度	2 年度	3 年度	4 年度	5 年度	6 年度
区所管分	487	320	187	185	344	192	163	161	213	138