

神戸市建築物安全安心に関する事業実施計画
(2019～2023 年度)

2019 年 3 月

神戸市

目次

I はじめに	1
II 推進すべき施策	4
【1】建築物の安全性を確保する	
1. 法令に基づく手続きを確実に実施する	5
【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する	
1. 違反を未然に防ぐ(予防する)	6
2. 違反を是正する	7
3. 安全性を確保する	8
4. 安全性改善を支援する	9
【3】安全で安心なすまい・まちづくりを進める	
1. 空家等の対策への取り組み	11
2. 事故や災害への対応	12
3. 市民との協働によるすまい・まちづくりの推進	13

I はじめに

○趣旨

神戸市では、平成7年の阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成11年度に建築関係をはじめとする各種団体及び関係機関(約40団体)の参画を得て「神戸市建築物安全安心推進協議会」を設立し、安全で安心なすまい・まちづくりを促進するための総合的な計画である「神戸市建築物安全安心実施計画」(平成11～15年度)を策定しました。その後も引き続き、同協議会において、第2次(平成16～20年度)、第3次(平成21～25年度)、第4次(平成26～30年度)計画を策定し、各種の施策を推進してきました。

第1次計画から第2次計画にかけては、違反建築対策の促進と完了検査率の向上に取り組む施策等により適法な建築物を供給するというフロー対策の面で一定の成果をあげました。第3次計画から第4次計画にかけては、これらに加え、「適法な建築物が適正に維持管理され、違反化しないよう予防するための事前対策」や「危険性の高い建築物や累積する違反建築物に対する重点的な検査・指導」等のストック対策に取り組んできました。

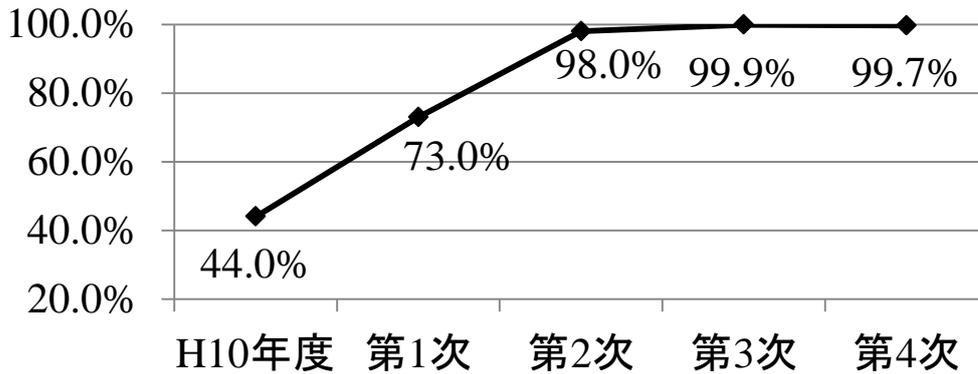
数値的に見ると、第1次計画策定時に比べ、完了検査率は約44%から99%超、定期調査報告提出率は約70%から約85%と着実に改善しました。また、市民通報や確認審査情報に基づく検査・指導状況は第1次計画期間中と比べ約8,800件から約5,900件と約2,900件の減少、違反割合についても8.8%から2.4%と6ポイント以上減少し、一定の成果をあげることができました。

一方で、不特定多数が利用する特殊建築物については、指導中又は一部是正が約700件にまで累積し、一旦違反化してしまうと適法化が困難となる課題が浮き彫りになっています。

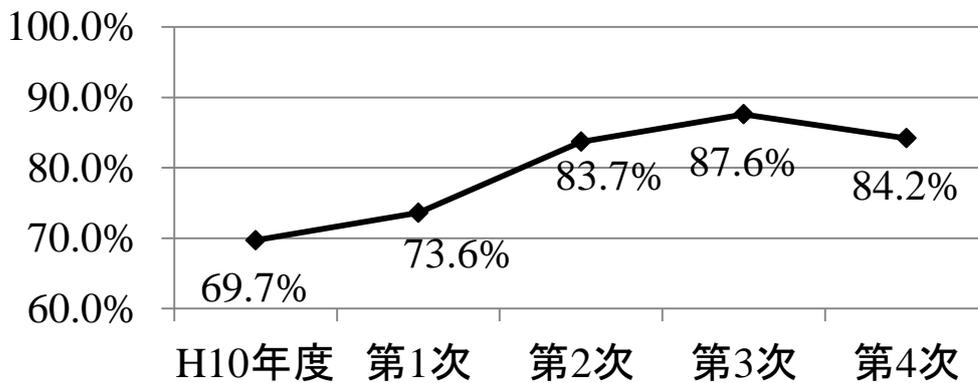
本計画では、昨今の建築行政を取り巻く環境の変化やこれまでの計画で取り組んできた施策の検証・評価を踏まえ、「建築物の安全性を確保する」「既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する」「安全で安心なすまい・まちづくりを進める」を今後取り組むべき重要課題と捉え、行政だけでなく、市民や関係機関など多様な主体と連携して各種施策を推進していくこととしています。

○取組状況と成果

①完了検査率

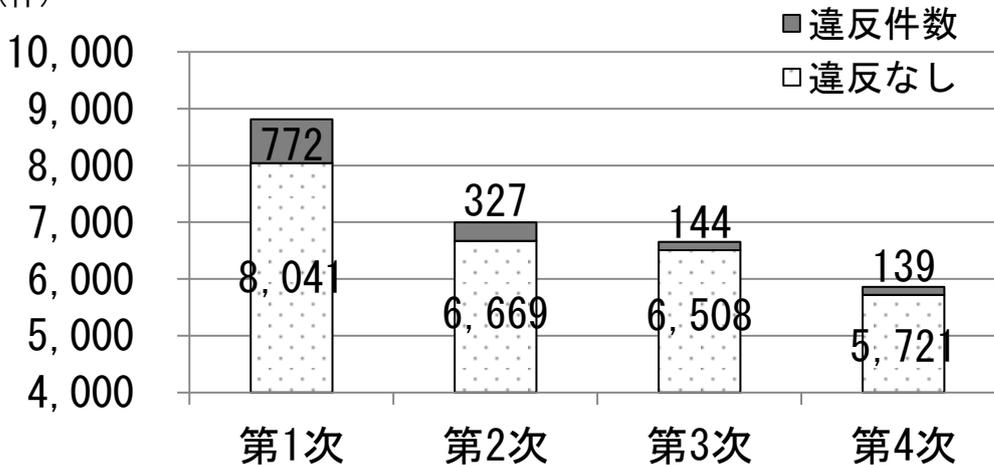


②定期調査報告提出率

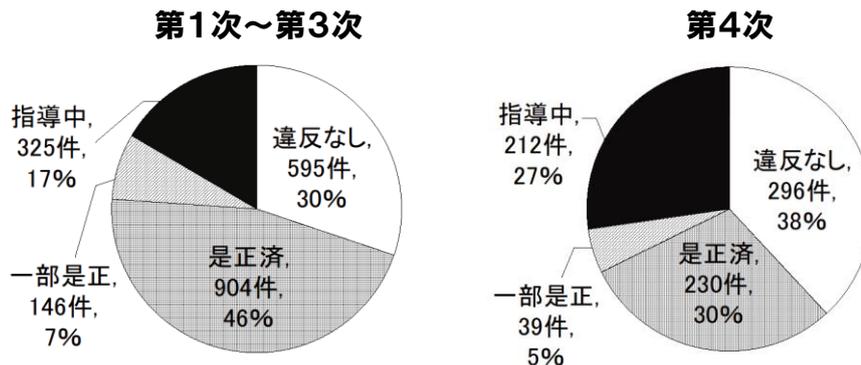


③市民通報や確認審査情報に基づく検査・指導状況

(件)



④不特定多数が利用する特殊建築物検査・指導状況



○計画の実施期間

2019年度から2023年度までの5年間とします。

○計画の見直し

毎年度の進捗状況等を踏まえて、計画期間中であっても、必要に応じて計画の見直しを行います。

○計画の策定方針について

本計画では、より実効的に施策を推進するために、以下の方針に基づいて計画を策定します。

(方針1)

第4次計画までは建築行政部門の総合計画として策定・実施してきましたが、これまでの検証・評価を踏まえ、概ね達成できた施策の記載を廃止するとともに、本計画は安全安心を推進するために必要な事業の実施計画として策定します。なお、これまでに実施してきた施策で必要なものは引き続き取り組んでいきます。

(方針2)

本計画は、「神戸市耐震改修促進計画〔2016-2020〕」「神戸市空家等対策計画」「条例等に基づく施策」と一体となる事業実施計画として策定します。

なお、これらの計画・施策の部分については詳細な記載は行わず、表現を簡素化します。

Ⅱ 推進すべき施策

本計画は、施策の種別を【1】建築物の安全性を確保する、【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する、【3】安全で安心なすまい・まちづくりを進める の3つに大別し、各施策の位置づけ・目的を明確にすることで、施策間の整合・連携を図りやすい構成としています。

施策体系図

【1】 建築物の安全性を確保する	1. 法令に基づく手続きを確実に実施する <ul style="list-style-type: none">●建築基準法等の法令に関する情報提供●指定確認検査機関の迅速かつ適確な確認審査の支援
【2】 既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する	1. 違反を未然に防ぐ(予防する) <ul style="list-style-type: none">●違反防止のための実効性のある情報提供、注意喚起 2. 違反を是正する <ul style="list-style-type: none">●違反建築物の確実な把握●改修・用途変更等による既存建築物の適法性の確認や違反是正 3. 安全性を確保する <ul style="list-style-type: none">●定期調査報告に基づく対応・指導 4. 安全性改善を支援する <ul style="list-style-type: none">●耐震改修促進計画の推進●アスベスト対策事業の推進
【3】 安全で安心なすまい・まちづくりを進める	1. 空家等の対策への取り組み <ul style="list-style-type: none">●空家等対策計画の推進 2. 事故や災害への対応 <ul style="list-style-type: none">●事故発生時の緊急調査・指導●被災建築物応急危険度判定制度の実効性の確保 3. 市民との協働によるすまい・まちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none">●近隣住環境計画制度を活用した安全安心なまちづくりの支援●歴史的建築物の保存活用の促進と安全性の確保

【1】建築物の安全性を確保する

1. 法令に基づく手続きを確実に実施する

(a) 現状と課題

建築物を新築する際の建築確認、完了検査は、100%近い実施率になっています。一方、増築や用途を変更する際には、こうした手続きの認知度や、法令遵守意識の面で新築時と同等の水準までは高まっていません。特に、用途変更で建築確認を要する場合でも手続きをしていないケースや、増築によって現行法令が遡及適用されるような場合でも法令に適合させていないケースがあると考えられます。

今後、既存建築ストックの活用が一段と増加することが予想されることから、特に用途変更や増築の際に必要な手続きや適用される法令の内容について、設計者・施工者・指定確認検査機関等の専門家や、建築物の所有者等に、情報提供を行っていく必要があります。

また、建築基準法等の改正により、年々法令の内容が複雑になっていく傾向にあり、これらの情報も、できるだけわかりやすく、かつ的確に提供することが必要です。

(b) 目標

・建築基準法等の法令に関する情報提供を行うとともに、指定確認検査機関等と連携し、迅速かつ適確な確認審査を実施します。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施 主体
(1) 建築基準法等の法令に関する情報提供	
① 建築士等の専門家向けに研修会を実施し、法や条例改正の内容や、用途変更の際に必要な手続き、適用される規定の内容等について、情報提供を行います。	☑ ☑ ☑
② 用途変更等の際に適用される法規制について、他部局と連携しつつ、建築主・設計者等に情報提供を行います。	☑ ☑ ☑
(2) 指定確認検査機関の迅速かつ適確な確認審査の支援	
① 建築基準法第77条の32に基づく照会制度を活用し、指定確認検査機関の確認審査の適正な実施を支援します。	☑ ☑
② 指定確認検査機関の業務の実施状況を確認し、適正な処理を指導するため、立入検査、図書の持帰審査、中間・完了検査現場への立会調査を実施します。	☑ ☑
③ 指定確認検査機関との連絡調整会議や確認検査員向け研修会を実施し、適確な確認審査のための知識・情報の共有化を図り、人材育成を行います。	☑ ☑

(凡例) ☑: 建築関係団体、☑: 指定確認検査機関、☑: 神戸市

【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する

1. 違反を未然に防ぐ(予防する)

(a) 現状と課題

近年、既存建築物の利用が一層促進されていることもあり、増改築や改修の工事によって、法令に違反する状態となる場合があることは【1】—1. で述べたとおりです。また、適正な維持管理がなされていない不適切な使い方によって違法状態となってしまう事例も多くあります。一度違法状態に陥ってしまうと、是正までに時間を要する傾向があるため、違法建築物が作りだされる前に、違反を未然に防止する「予防対策」に取り組む必要があります。

また、適法な状態に維持管理されていない建築物において事故が発生し、被害を生じさせた場合は、建築物所有者や事業者等に社会的な影響が発生するとともに法令上の罰則等があることについて、十分認識してもらう必要があります。

(b) 目標

・建築物所有者・事業者等に対して建築基準法のわかりやすい説明・広報を行い、相談体制を強化することで、違反を未然に防ぎます。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施主体
(1)違反防止のための実効性のある情報提供、注意喚起(法令知識、安全意識が十分でないために発生する違反を防ぐ)	
①他部局等との連携を強化し、他法令による許可や届出の際に建築物所有者・事業者等への法令等の情報を提供します。(再掲)	☒
② 事業を始めようとする建築物所有者・事業者等に対し、物件選定時や計画段階で相談に応じ、違反を未然に防ぎます。	☒☒

(凡例) ☒:建築関係団体、☒:神戸市

【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する

2. 違反を是正する

(a) 現状と課題

違法建築物は、適法な状態になるよう早期に是正させ、最低限の安全性を確保させなければなりません。そのためには、パトロールや立入検査、違反の疑いがあるとの通報(違反通報)への対応や部局間の連携により違法建築物を確実に把握し、迅速で的確な対応を実施していく必要があります。

既存の住宅では、無確認の増築や用途制限に関する違反といった、周辺環境に悪影響を及ぼす違反への対応が重要であり、不特定多数の人が利用する施設等の建築物では、人命の安全確保を最優先に防火・避難関係規定の違反の是正に重点的に取り組みます。

是正指導にあたっては、個々の建築物の状況や条件が一律でないため、ケースごとに丁寧な対応により是正を目指します。

(b) 目標

・違反通報を受けた場合や違反のおそれのある建築物、改修・用途変更等を確認した建築物の立入調査を実施し、違反がある場合は是正させます。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施主体
(1)違反建築物の確実な把握	
① 関係機関との連携による一斉パトロールを引き続き実施するなど、啓発キャンペーンとして市民へのPRを強化します。	建 団 市
② 市民からの通報等にかかる現地確認を実施し、早期発見に努めます。	市
(2)改修・用途変更等による既存建築物の適法性の確認や違反是正	
① 他部局等との連携や体制の強化により、改修や用途変更を行った建築物へ立入調査を実施します。工事が適正に行われたか確認し、是正が必要であれば指導を行います。	市

(凡例) 建:建築関係団体、団:指定確認検査機関、市:神戸市

【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する

3. 安全性を確保する

(a) 現状と課題

多数の人々が利用する特殊建築物等は、完成後も安全に維持管理するために、定期的(神戸市では3年に1回(指定建築設備、防火設備および昇降機は毎年検査))に調査資格者に建築物の損傷、劣化の状況を調査させ、結果を特定行政庁[※]に報告するように建築基準法第12条第1項で定められています。既存建築物を適法・適切な状態で維持管理するために非常に重要な制度です。

引き続き、制度の実効性を確保するため報告率の維持・向上を図る一方で、報告内容の精度の向上が必要です。

(b) 目標

・定期調査報告率の維持向上に努め、是正の必要な建築物および調査内容確認のための立入調査を実施し、既存建築物の安全性を確保します。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施 主体
(1) 定期調査報告に基づく対応・指導	
① 報告対象年度においては、特殊建築物等の所有者・管理者へ案内状を送付し、定期調査報告の実施を促します。また、未報告物件に対しては、督促状を送付し法の遵守を求めます。	団 団
② 制度の周知および報告率の維持・向上のため、提出状況の公表を行うとともに報告済みステッカーの交付を引き続き実施します。	団
③ 是正が必要との報告があった物件については、他部局と連携しつつ適法な状態になるよう指導を行います。	団
④ 調査が適正に行われているか調査内容の確認のための立入調査を行い、調査内容に齟齬があれば調査者に対し指導します。	団 団
⑤ 報告により、旧耐震基準によって建築された建築物については、耐震診断・改修の実施を指導します。また、吹付けアスベスト等があるとの報告があった建築物については、適切な措置を行うよう指導します。	団

(凡例) 団:建築関係団体、団:神戸市

[参考]

※ 特定行政庁:建築主事(建築確認や中間・完了検査等に関する事務を行う地方公共団体の職員)を置く市町村の長、その他の市町村では都道府県知事。

【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する

4. 安全性改善を支援する

4-1. 耐震改修促進計画の推進

(a) 現状と課題

地震への日頃からの備えとして、市民・事業者・神戸市それぞれの立場から、生命を守る耐震化に取り組んでいます。

これまで「広く知らせる」「深く伝える」「直接伝える」との方針のもと、あらゆる機会をとらえて普及啓発を実施してきた結果、耐震化の重要性や支援策等の認知度の向上には一定の成果が上がっていると考えています。しかし、耐震化の重要性等を認識しても、実行に至らない場合がまだまだ多いと考えられるため、所有者が自らの問題として認識できるような普及啓発を推進するとともに、耐震化の取り組みを支援するための体制の充実が必要です。

(b) 目標

神戸市耐震改修促進計画〔2016-2020〕のとおり

(c) 具体的施策

神戸市耐震改修促進計画〔2016-2020〕に基づき、取り組みを進めます。

【2】既存建築ストックの安全性を高め、活用を促進する

4. 安全性改善を支援する

4-2. アスベスト対策事業の推進

(a) 現状と課題

アスベストに関する被害が全国で報告されているなか、市民の健康被害を予防し、生命や身体の保護を図るため、アスベスト対策を一層推進することが求められています。

神戸市では、民間建築物に対するアスベスト対策として、吹付けアスベストの含有調査や、除去等工事に要する費用の一部を補助する「神戸市吹付けアスベスト除去等補助制度」を平成 18 年より実施しています。また、民間建築物のアスベスト使用実態を把握するためのデータベースを作成しています。

(b) 目標

・民間建築物のアスベスト対策を推進することで、アスベストの飛散による健康被害を予防します。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施主体
(1)アスベスト対策	
① ホームページでの情報発信・定期調査報告の実施案内を活用したパンフレットの配布、アスベスト使用実態データベースの活用など、さまざまな手段により、「神戸市吹付けアスベスト除去等補助制度」を市民に広く周知し、吹付けアスベストにかかる含有調査や除去等工事を促進します。	園 罫
② 定期調査報告で吹付けアスベスト等があるとの報告があった建築物については、適切な処置を行うよう指導します。(再掲)	罫 罫

(凡例) 罫:建築関係団体、園:兵庫県、罫:神戸市

【3】安全で安心なすまい・まちづくりを進める

1. 空家等の対策への取り組み

(a) 現状と課題

人口減少・高齢化・核家族化などにより、全国的に空家等が増加しています。管理不全となった空家等は、保安上の危険性など、市民生活への影響が大きく、今後も問題は益々深刻化すると見込まれます。建築物の所有者等には、建築物が老朽化して危険な状態にならないように、自らの責任と負担において必要な措置をとることが求められています。この所有者等による責任を前提に、神戸市では神戸市空家等対策計画に基づき、周辺への悪影響が大きい特定空家等の所有者等に対して、指導等の必要な措置を行ない、総合的・計画的な空家等の対策を推進しています。

(b) 目標

神戸市空家等対策計画のとおり

(c) 具体的施策

神戸市空家等対策計画に基づき、取り組みを進めます。

【3】安全で安心なすまい・まちづくりを進める

2. 事故や災害への対応

(a) 現状と課題

超高齢社会の進展に伴い、高齢者が犠牲となる火災事故が頻発しています。事故の度に市内の同種施設の緊急点検等を実施してきましたが、今後万が一市内で同様の事故が発生した場合は、関係機関と協力しながら、事故現場の検証、事故原因の分析、さらに事故の再発防止策の検討等に迅速に対応していく必要があります。

また、南海トラフ地震など、大地震の発生確率が高まっており、発生後の余震等による建築物の倒壊や部材の落下などの二次災害を防止し、市民の安全を確保するため、応急危険度判定を的確に実施する必要があります。このため、常日頃から大地震の発生に備えて、被災建築物応急危険度判定^{※1}等の災害時対応の準備を行い、市内の各種団体や企業、広域自治体との連携体制の構築を図る必要があります。

(b) 目標

・事故が発生した場合には、関係部局等と連携し、事故原因の分析や再発防止策の検討等に迅速に対応します。

・地震発生時に余震等による建築物の倒壊、部材の落下等から生じる二次災害を防止するため、応急危険度判定士の育成に努めます。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施主体
(1)事故発生時の緊急調査・指導	
① 他都市で大きな被害を伴う火災事故等が発生した場合、国からの要請に基づいて緊急調査を実施し、違反が判明した建築物については、是正指導を行います。	建 団
(2)被災建築物応急危険度判定制度の実効性の確保	
① 応急危険度判定士 ^{※2} の有資格者の確保に努めるとともに、兵庫県による応急危険度判定士講習の受講を積極的に促し、判定技術の向上を図ります。	建 県 団
② 被災自治体で応急危険度判定を実施した経験者による研修等を実施するなど、有資格者への技術の伝承に取り組みます。	建 県 団

(凡例) 建：建築関係団体、県：兵庫県、団：神戸市

[参考]

※1 被災建築物応急危険度判定：余震等による被災建築物の倒壊、部材の落下等から生じる二次災害を防止し、住民の安全の確保を図るため、建築物の被害の状況を調査し、危険の程度の判定・表示等を行うこと。

※2 応急危険度判定士：被災建築物応急危険度判定業務に従事する者として、都道府県知事または独立行政法人都市再生機構理事長、もしくは全国被災建築物応急危険度判定協議会が認めるものの代表者が定める者。

【3】安全で安心なすまい・まちづくりを進める

3. 市民との協働によるすまい・まちづくりの推進

(a) 現状と課題

安全・安心なまちづくりを実現するためには、建築物単体の安全性だけでなく、地域全体の安全性を高めていく必要があります。神戸市では、「近隣住環境計画制度^{※1}」を設けており、当制度を活用して、地域の特性を踏まえた安全・安心で快適な住環境等の保全及び育成を図っています。

また、神戸市には多くの歴史的建築物が残っており、これらを保存活用する際には、景観やまち並みの保存と安全性の確保の両立が課題となる場合があります。このため、神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区では建築基準法の緩和条例を制定し運用しています。さらに、茅葺民家を保存活用する際に適用される建築基準法等についてわかりやすくまとめた「こうべ茅葺トリセツ」を作成し、情報提供を行っています。

(b) 目標

・地域の特性を踏まえ、住環境の保全・育成や歴史的建築物の保存活用を促進しつつ、安全・安心なすまい・まちづくりを推進します。

(c) 具体的施策

具 体 的 施 策	実施主体
(1)近隣住環境計画制度を活用した安全安心なまちづくりの支援	
①近隣住環境計画制度等を活用して、地域の住民による安全・安心なまちづくりを支援します。	☒
(2)歴史的建築物の保存活用の促進と安全性の確保	
①「神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に関する条例」の運用により、歴史的なまちなみを保存しつつ安全なまちづくりを進めます。	☒
②茅葺民家あんしん活用ガイドライン「こうべ茅葺トリセツ」を活用して法規制に関する情報提供を行い、茅葺民家の保存活用を促進します。	☒

(凡例) ☒:神戸市

[参考]

※1 近隣住環境計画制度:一定の区域において、土地の所有者等が主体となり、地域の特性に応じたまちづくりのルールを定めるもので、建築基準法に規定する緩和(許可・認定等)と規制を併用した制度。