

8 建築

基本方針

建築行政は、建築物や宅地の品質や安全性を確保するために重要な役割を果たすとともに、都市計画や土地利用規制との連携の中で、まちづくりの重要な要素になります。

全ての営みの土台である「安心」の確保をはじめ、バリアフリー化や脱炭素化社会の実現など、多様化する社会的課題や府民ニーズに対応し、良質な市街地、建築ストックを形成する必要があります。

そのために、各種法令の順守の徹底、防災対策の強化、人・環境への配慮、地域特性に応じたまちづくりに努めることとしており、消費者保護の観点も踏まえ、建築物等の計画段階から、工事、完成・使用、さらに物件の流通段階や災害発生時に至るまで、制度の適切な運用を始めとして、支援措置の活用、普及啓発や相談対応などを、関係機関と連携しながら的確に実施していきます。

建築指導

- ・ 適正な建築活動への誘導
- ・ 耐震改修促進、既存建築物の適正な維持
- ・ 民間指定確認検査機関の指導（連携）

宅地開発指導

- ・ 開発許可
- ・ 宅地造成許可
- ・ 宅地防災

建築行政の基本方針

安心・安全な建築物、まちづくりの推進

民間事業者指導

- ・ 建築士、建築士事務所の指導
- ・ 宅地建物取引業者の指導
- ・ 不動産鑑定業者の指導

良好なまちづくり・建築物の誘導

- ・ 福祉のまちづくりの促進
- ・ 脱炭素社会に向けた省エネ性能の向上
- ・ 計画的な住宅、宅地供給の促進
- ・ 建設リサイクルの促進

現状と課題

1 建築行政を取り巻く状況

近年、相次ぐ地震等の自然災害、また、構造計算書偽装、建築士詐称、大臣認定不適切事案等の事件や、既存建築物等の維持管理の不備を原因とする事故や火災など、建築物の安心安全を揺るがす様々な事象が発生しています。

また、少子高齢化の急速な進行や人口減少により地域活力が低下しており、空き家の増加、都市部における団地やマンションの老朽化が進行しているほか、地球規模の環境・エネルギー問題に対する省資源・省エネルギー化の要請の高まりなど、建築・開発行政に関するニーズと課題は多様化・高度化しています。

さらに、上記課題への対応と併せ、デジタル化の推進、関係機関や団体等との連携強化、人材育成など、並行して進めるべき課題への対応も求められているところです。

令和6年度主要事業の概要

1 建築指導

(1) 建築確認・検査制度の実効性の確保

- 建築確認を円滑化します。
- 建築主・工事監理者等への督促を強化し、建築関係団体との連携による完了検査制度を徹底します。
- 指定確認検査機関への立入検査等による指導を強化します。
- 高度な専門能力を有する建築士による構造・設備設計を適正化します。

確認済証等交付件数の推移 (単位：件)

年 度		元	2	3	4	5
京都市府全域	確認済証交付件数	10,292	9,653	9,462	8,738	8,108
	検査済証交付件数	9,710	9,429	9,180	8,749	8,161
うち京都府 (京都市、 宇治市除く)	確認済証交付件数	4,211	3,975	4,042	3,781	3,361
	検査済証交付件数	4,121	3,818	3,980	3,730	3,503

(2) 既存建築物の安全性の確保

- 消防部局等との連携を強め、既存建築物の総合的な査察体制を確保します。
- 既存住宅取引時に建物状況調査（インスペクション）の活用を促し、市場環境を整備します。

(3) 定期報告制度の推進

- 建築物を適正に維持管理し、安全性を確保するため、建築基準法に基づく「定期報告制度」を推進します。

特定建築物等の定期報告実績 (単位：件)

年 度	元	2	3	4	5
建築物	170	315	128	166	304
昇降機*	3,406	3,556	3,635	3,673	3,829
建築設備	474	524	459	496	456
防火設備	315	361	306	327	323

*：遊戯施設含む

2 安心・安全な宅地供給の確保

- 開発行為及び宅地造成等の規制に適合した安全・安心な宅地供給を推進します。

開発許可実績 (単位：件・ha)

年 度	元	2	3	4	5
許可件数	108	127	113	109	112
許可面積	34.8	29.8	27.9	42.0	106.3

※許可には変更許可を含まず、国等による協議成立を含む

宅地造成許可実績 (単位：件・ha)

年 度	元	2	3	4	5
許可件数	9	11	9	13	21
許可面積	0.6	27.1	2.0	11.2	31.9

※許可には変更許可を含まず、国等による協議成立を含む

※許可面積は、造成面積でなく宅地面積で表示

3 民間事業者指導

(1) 建築士及び建築士事務所の業務の適正化

- 建築士及び建築士事務所への指導監督を強化します。
- 指定登録機関及び指定事務所登録機関への指導を徹底します。

建築士事務所登録数の推移 (単位：件)

年 度	元	2	3	4	5	
事務所登録申請件数	1 級	322	328	382	391	324
	2 級	98	101	123	100	91
	木 造	0	1	2	0	0
	計	420	430	507	491	415

建築士事務所登録件数 (令和6年3月末現在) 1級:1,627 2級:486 木造:4 計2,117

(2) 違法開発・建築物対策の推進

- 違反事案に対し、違反对策マニュアル等に基づいた厳正な対応を徹底します。
- 新規違法開発・違反建築への是正指導を強化します。

(3) 宅地建物取引業免許・登録制度の厳格な運用と事業者等への的確な指導・監督

- 安心で円滑な不動産流通や業務の適正な運営を確保するため、事業者免許・登録制度を厳格に運用し、法令に基づく事業者への指導を的確に実施します。

府内宅地建物取引業者数の推移 (単位：業者)

年 度	元	2	3	4	5
知事免許	3,208	3,237	3,235	3,250	3,258

宅地建物取引士数の推移 (単位：人)

年 度	元	2	3	4	5
登録者数	25,664	26,190	26,806	27,410	28,122
取引士数	11,172	11,246	11,666	11,830	11,889

4 人・環境への配慮と地域特性に応じた良好なまちづくり

(1) 建築物のバリアフリー化の推進

- 「京都府福祉のまちづくり条例」の対象となる施設の工事着手前の協議等を適正に行います。
- 工事完了後の整備状況の確認を徹底します。
- 整備基準適合証の交付を推進します。

(2) 脱炭素社会の実現に向けた建築物の省エネ性能の向上

- 建築物省エネ法、京都府地球温暖化対策条例に基づく届出制度を普及啓発し、指導を強化します。
- 建築物エネルギー消費性能向上計画等認定による建築物の省エネ化を促進します。
- 低炭素建築物新築等計画認定による建築物の低炭素化を促進します。

(3) 建設リサイクルの推進

- 資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図るため、コンクリート、木材等の適正な分別解体及び再資源化を促進します。

建設リサイクル法届け出等実績 (単位：件)

年 度	元	2	3	4	5
届 出 (民間)	2,092	1,987	2,082	2,001	1,916
通 知 (公共)	1,316	1,099	982	1,065	1,128

V 事業の概要-1 成長・交流・暮らしの基盤づくり

(4) 地域コミュニティの維持等、地域の実情に応じた開発許可制度の柔軟な運用

- 地域の実情に応じた市町村のまちづくりを支援するため、市街化調整区域における立地基準等の適用に関する検討を行うとともに、開発許可制度を柔軟に運用します。
 - ・市街化区域に近・隣接し、既に相当程度の公共施設が整備された区域
 - ・人口減少等により地域コミュニティの維持が困難な既存集落の区域
 - ・都市計画が決定された時点で、既に概成していた住宅団地の区域
 - ・浸水被害や土砂災害等の発生が懸念される危険な土地の区域

5 課題への対応

(1) デジタル化の推進

- 国の動向を注視しながら、府民ニーズに即した情報の電子化を検討します。

(2) 関係機関等との連携

- 京都府内における建築行政連携体制の強化を検討します。

(3) 職員の技術力の向上

- 建築職員の技術力及び実務能力向上等を目的とした「建築職員等育成プログラム（案）」に基づき、人材育成を実施します。