

# あんあん通信

VOL.4

■発行■  
京都市建築安全推進課  
平成27年10月  
京都市印刷物第274969号



知っていますか？

## 建築物を所有・管理するための 5つの心得

考えよう やってみよう みんなでできること!!

### 安全な建築物をつくる P2

建築物の合格証は  
増改築時にも必要になる  
って、知っていますか？

1

### 地域のことを考える P7

あなたのお家が  
地域のリスクに!?

5

### 適切な維持管理・ 改修をする P5 P6

気づいたときには手遅れに…

4

管理者責任が問われますよ



### 法律を守る P3

「違反だめ!!」  
後で困るの、あなたです

2

### 定期的に点検をする P4

建築物にも健康診断が必要  
って、知っていますか？

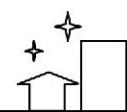
3



京都市建築物安心安全実施計画推進会議では、建築物の安心安全のため

公民の役割分担と協働のもと、9つの取組を進めています!!

### 7 地域での取組 地域のこと



1 完了検査  
の徹底

新築するとき

### 8 法・基準の 円滑な運用

### 9 関係団体 との連携 仕組みづくり

4 事件・事故  
対策

5 耐震診断  
耐震改修

6 危険建築物  
の対策

建築物を維持管理していくとき

# ① 安全な建築物をつくる

建築物の合格証は  
増改築時にも必要になる  
って、知っていますか？

## 検査済証

こんなときに必要です

- ☑ 新築の融資を受けるときに必要となります。
- ☑ 将来の増改築や大規模な修繕等の手続の際に必要となります。
- ☑ 京都市の建築物に関する補助制度を利用する際に必要となります。
- ☑ 売買の際、検査済証の有無が建築物の価値や手續等に影響する場合があります。

こう思ってるあなた  
**ちょっと待って!!**

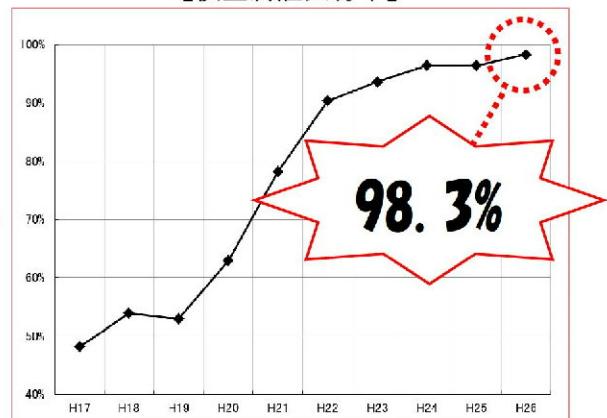
「融資は必要ないから関係ない」  
「検査受検より早く入居したい」  
「業者さんが取らなくて  
大丈夫って…」

建築物の安全を確保するため、「建築基準法」という法律の中で、建築物を建てる際に必要な手続や検査を定めています。それらの検査は、建築物の適法性・安全性の確認の証明です。**必ず受検しましょう!!**

**ほぼ全ての建築物が検査済証を取得!!**

**でも!** 検査済証の取得は、建築主の義務です。  
だから、**ホントは 100%でなければ!!**

### 【検査済証交付率】



あなたは、**残りの数%**  
になつていませんか？



「その建築物、検査済証が交付されていますか？」  
検査済証がない…!? リスク“大”です。  
入居前に最終チェックを!!

建築物が完成するまでの手続を確認しておきましょう

#### 設計

##### 建築確認申請

建築計画が建築基準法等に  
適合していることを確認

##### 確認済証の交付

建築確認申請が通れば  
確認済証が交付されます！

#### 工事中（一部の建物を除く）

##### 中間検査

工事が適正に行われてい  
ることを確認

##### 検査済証の交付

完了検査に合格すると  
検査済証が交付されます！

##### 完了検査

建築物が建築確認申請  
どおりできていることを確認

（合格するまで工事を進めることはできません）

##### 中間検査合格証の交付

検査に合格すれば、  
合格証が交付されます！

これで  
安心♪安全♪

入居

京都市は「**検査済証交付率 100%**」を目指しています!!

「違反だめ!!」  
後で困るの、あなたです

建築基準法には、国民の生命・健康・財産を守るために、建築物の敷地、構造、周囲の環境などに関する必要な基準が定められています。建築物を建てる場合だけでなく、増築や修繕の際にも必ず守らなければなりません。

マイホームを建てたい・買いたいとお考えの皆さまへ  
建築物を安全に建てるため、以下のチェックが必要です!!

#### 設計・工事監理の依頼

- 設計、工事監理は建築物に応じた資格を持つ建築士に依頼しましたか？

#### 設計図書の作成・建築確認の申請

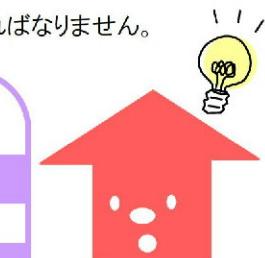
- 設計委託に関する情報が契約書に記載されていますか？設計の内容の説明はありましたか？
- 建築確認の申請は行いましたか？
- 確認済証の交付は受けましたか？

#### 工事監理

- 工事監理の委託に関する情報が契約書に記載されていますか？
- 工事監理の報告書や関係図書の提出はありましたか？

#### 検査

- 中間検査が必要か確かめましたか？必要な場合、申請は行いましたか？
- 中間検査合格証の交付を受けましたか？
- 完了検査の申請は行いましたか？
- 検査済証の交付を受けましたか？



建築確認の手続が不要となる増築や修繕工事であっても、法令に定められた基準に適合させる必要があります！

建築物が完成！

確認済証・中間検査合格証・検査済証は必ず受領し、図面といっしょに大事に保管  
保管した図面は、後の建築物の点検や改修に必要となります！



#### 違反行為は見逃しません!!

- 京都市は、完了検査を受検していない全ての建築物について、建築主から工事の施工状況等の報告を求め、完了検査を受検しない建築物を見逃しません。
- 違反を把握した場合には、厳正に対処しています。

#### 違反建築物を建てる？

- 違反建築物の建築主等は、是正指導を受け、自らの責任で是正しなければなりません。
- 違反建築物の工事を引き受けた設計者、施工業者、取扱った不動産業者等にも責任が問われます。
- 違反建築物を購入・相続した場合、新たに所有者になった方が、違反を是正しなければならないことになります。

工事中のパトロール



違反行為の早期発見、早期是正を推進

リーフレット



民間の確認検査機関との連携により、リーフレットや検査済証シールの配布を実施

検査済証シール



完了検査の徹底を目指した取組を進めています！



平成27年度から取組を充実!!



#### ○ 建築主への意識啓発の強化

完了検査が未受検の場合、将来の増改築等に必要な手続ができる可能性がある等のリスクを建築主に明確に発信していきます。

#### ○ パトロールの実施時期の見直し

「完了検査未受検物件」+「増築工事」を中心に工事中のパトロールを強化し、違反の未然防止や完了検査受検を促します。

3

## 定期的に点検をする

建築物にも健康診断が必要  
って、知っていますか？

### 定期報告制度

建築物の『健康診断』です

- 火事の時、安全に避難できますか？
- 排煙窓はきちんと開きますか？非常用照明は適切に点きますか？
- エレベーター、エスカレーターは正確に動きますか？
- 建築物の外壁にひび割れや浮き上がりはありませんか？

多くの犠牲者を出したホテル火災、診療所火災などの事故のほとんどは、維持管理が不適切な建築物で発生しています。

建築物を安全に安心して使い続けるため、多数の方が利用する建築物の所有者・管理者は、建築物や建築設備を専門の技術者に定期的に調査・検査させ、その結果を京都市に報告しなければなりません。

定期報告制度により  
きちんと点検されている  
京都市内の建築物は

**約8割**

でもね、  
ホントは100%  
でなければ困ります。

 定期報告制度により、こんなことが期待されます！

事故防止

不具合や傷み  
の早期発見

経年劣化  
を抑える

長寿命化

安心安全な  
まち

早めの対策  
が肝心ね

建築物の資産価値  
維持・向上に！

あなたの建築物は対象ではありませんか？

▼ 定期報告が必要な対象建築物

#### 500 m<sup>2</sup>超えるもの

ホテル・旅館※1	遊技場・公衆浴場・飲食店・カラオケボックスなど	劇場・映画館・観覧場・集会場など
保育所・老人福祉施設・福祉関連施設など	百貨店・物品販売の店舗・展示場	病院・診療所

#### 1,000 m<sup>2</sup>超えるもの

学校・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・スポーツの練習場	下宿・共同住宅・寄宿舎※2	自動車車庫・自動車修理工場・映画スタジオ・テレビスタジオ	事務所など
---	---------------	------------------------------	-------

#### 1,500 m<sup>2</sup>超えるもの

上記のうち2以上の用途に供するもの

■ 建築設備の定期報告は、1,500 m<sup>2</sup>超が対象  
(※1は1,000 m<sup>2</sup>超が対象、※2は対象外)

詳しくはコチラ

京都市 定期報告

検索

※平成27年10月時点での対象です。最新の情報をご確認ください。



定期報告の流れを確認しておきましょう



所有者  
管理者

調査依頼

調査者  
(建築士等)

提出

京都市

改善指導  
副本返却

指導内容の伝達  
改善方法・維持管理のアドバイス

所有者  
管理者

確認・質問・相談など

調査者  
(建築士等)

報告時期  
建築物は3年ごと  
建築設備は毎年

## 適切な維持管理・改修をする

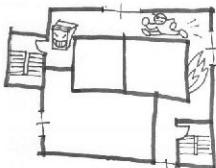
～多数の方が利用する建築物 編～

### 事故は毎年起こっています。

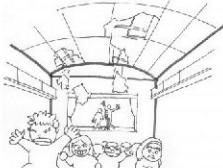
気づいて

- 廊下や階段、バルコニー等に避難の障害になる物や燃えやすい物を置いていませんか？
  - 防火戸やシャッターの周りに物が置かれていませんか？きちんと閉まりますか？
- 多数の方が利用する建築物では、事故が起きた時、不適切な維持管理が原因で、惨事につながる場合があります。大きな事故を防ぐために重要なのは、皆さまの日頃の気づき・意識です。

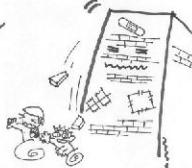
あなたの建築物は大丈夫ですか？危険は身近に潜んでいます。



避難経路の閉塞



天井の崩落



外壁の落下



窓ガラスの落下

【ニュースになった近年の主な事件・事故】

H22	札幌市認知症高齢者グループホーム火災
H23	東日本大震災における天井崩落事故
H24	福山市ホテル火災 金沢市エレベーター戸開走行事故
H25	長崎市認知症高齢者グループホーム火災 福岡市診療所火災
H27	札幌市ビル屋外広告板落下事故 川崎市簡易宿所火災

多くの犠牲者が…

日頃の点検・適切な改修がされていれば防げた、もしくは被害が小さく済んだかもしれません。

起きる前の前に!!

建築物の健康診断で  
早期発見  
適切な改修で早期改善

新築時から保管して  
いた図面が改修時に効果を発揮!

定期報告制度の対象拡大、事件・事故対策の取組を進めています!

- ・定期報告制度紹介リーフレット
- ・所有者・調査者説明会の実施

査察の実施

事件・事故に関する注意喚起ビラ

建設者の定期報告制度

実施いただけます?



#### ○ 定期報告対象建築物を更に拡大

平成 25 年度に対象建築物を約 600 件から約 3,900 件に大幅に拡大しました。さらに、平成 26 年 6 月の建築基準法改正(平成 28 年 6 月までに施行予定)を受け、対象建築物を大幅に拡大する予定です。また、定期報告の情報を活用していただくため、定期報告済リストの公表を進めています。

#### ○ 事故の事前予防のための対策実例を公表

関係団体と連携し、事故防止や安全性向上のため、優れた対策事例を効果的に紹介する方法について検討を進め、実例を順次公表していきます。

#### ○ 事故の事前予防の観点からの防災査察の強化

定期報告の情報を有効に活用し、過去の事件・事故(火災事故、外壁タイル等落下事故、天井崩落事故など)を踏まえた防災査察を強化します。

#### ○ 大規模な建築物の地震に対する安全性の向上

不特定多数の方が利用する建築物の安全性向上のため、大規模な建築物の耐震化を推進していきます。

平成 27 年度から取組を充実!!



## ～小規模な建築物(住宅等)編～

気づいたときには手遅れに…  
管理者責任が問われますよ

### 管理不全状態

その事故、  
所有者・管理者の責任です。

管理が行き届かないまま放置された建築物は、老朽化を  
招き、瓦や外壁が落下するなど、危険です。

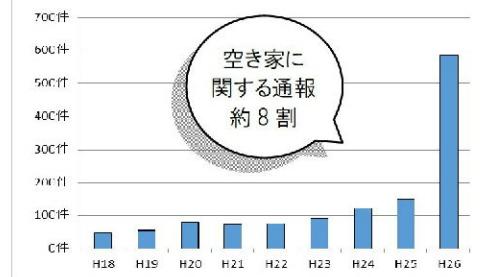
居住者だけでなく、周囲の家や通行人等にも危害を与  
えかねません。

- ✗ 老朽化による倒壊事故
- ✗ 屋根材や外壁材等の落下・飛散事故
- ✗ 放火等による火災
- ✗ 不審者の侵入や不法滞在
- ✗ ゴミの放置や投棄
- ✗ 景観に悪影響



著しく危険な状態が改善されない場合、  
京都市から適正な維持管理に向けた  
指導を行います!

#### 【危険建築物・空き家の通報受理件数】



空き家の  
活用  
発生の予防  
適正な管理  
跡地の活用  
を推進中

平成 26 年度から『京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例』がスタート!

平成 27 年 5 月には『空家等対策の推進に関する特別措置法』が全面施行!

あなたのすまいやお持ちの空き家、きちんと管理していますか?

#### きちんと管理するために

- 月 1 回程度の簡単な点検・お手入れと、半年から 1 年に 1 回のしっかりした点検を行いましょう。

#### 空き家の場合

- 空き家になる場合ご近所にお声掛けしましょう。
- 火災保険等に入り、リスクに備えましょう。
- 不審者の侵入等を予防しましょう。

#### 相続のトラブルで管理不全空き家にならないために

- 現在の登記を確認しましょう。  
前所有者の名義のままになっていませんか?
- 遺言書を書いておきましょう。  
誰に不動産を引き継ぎたいか明確にしておきましょう。
- それぞれの悩みに合わせて、専門家に相談しましょう。

早めにお手入れすれば、お安く直せます!

+ 耐震化対策もね!

危険建築物対策、  
空き家対策の取組  
を進めています!

#### 管理不全状態の建築物の調査



通報やパトロールにより  
覚知した危険建築物  
や管理不全状態の空  
き家の所有者に対して  
指導を実施

#### おしあげ講座



司法書士とともに  
地域に出向  
き、空き化の  
予防をテーマに  
した講座を開催

平成 27 年度から  
取組を充実!!

#### ○他の機関との連携による改善指導の推進

他の機関との情報共有により、改善が困難なケースの解決策の検討を進めます。

#### ○自主改善を促す効果的な支援のあり方の検討

既存の支援制度の活用とともに、更に効果的な支援のあり方についての検討を進めます。

#### ○空き家対策の更なる推進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を契機に、総合的な空き家対策を一層推進していきます。

#### ○すまいの地震に対する安全性の向上

皆さまの命と財産を守るために、すまいの耐震化を推進していきます。

あなたのお家が  
地域のリスクに!?



地域で建築物の安心・安全に  
取り組んでみませんか?



地域のいろいろな取組をご紹介

### 密集市街地・細街路の『防災まちづくり』

全国共通の指標による市内の木造密集市街地の中から、京都市の特性を踏まえた指標等を加味して、『優先的に防災まちづくりを進める地区(11地区)』を選定。

災害に強いまちを目指し、地域と行政が一体となって、事業者の協力を得ながら、対策を進めています。

#### 防災まちづくりの取組例



身近な防災上の課題を見発見・  
再確認する「防災まちあるき」

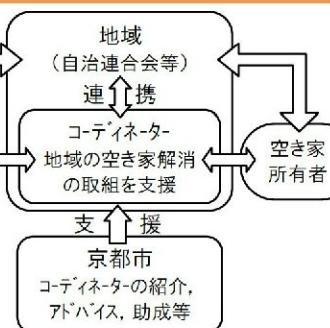


地域と行政で連携し開催して  
いる「防災まちづくり会議」

### 『まちづくり×空き家』(京都市地域連携型空き家流通促進事業)

空き家を地域のまちづくり資源として積極的に活かすため、地域の自治組織等が主体となって行う空き家の発生の予防・活用・適正な管理に関する取組に対して支援を行っています。

他にも、さまざまな  
取組や支援制度が  
あります!



空き家の活用を考えるワーク  
ショップの開催(修徳学区)



空き家調査の実施  
(朱雀第三学区)



空き家、防災まちづくりに関するお問合せ・ご相談はこちらまで

京都市都市計画局まち再生・創造推進室 **【075-222-3503】**

### + いっしょに取り組んでいます!

#### 地域ぐるみですまいの耐震点検、今からできるすまいの耐震化

「京都市耐震改修促進ネットワーク会議」が  
地域の主体的な防災活動と連携し、戸別訪問  
や耐震セミナー、ワークショップなどを開催して  
います。

また、耐震改修に関わる専門家を派遣し、す  
まいの傷み具合の点検や、改修・維持管理の  
アドバイスを行ったり、個別相談会も実施して  
います。

防災訓練や地域の  
会合にも出張します!!



#### 巡回！すまいの耐震パトロール



『誰でも分かる耐震セミナー』



『京町家等の  
ミニハウス組立て体験』

#### 京都市耐震改修促進 ネットワーク会議

京都の「まちの匠」と呼ばれる大工さん  
や左官屋さん、建築士さんなど建築の実  
務者団体と京都市が連携して立ち上げた  
組織です。



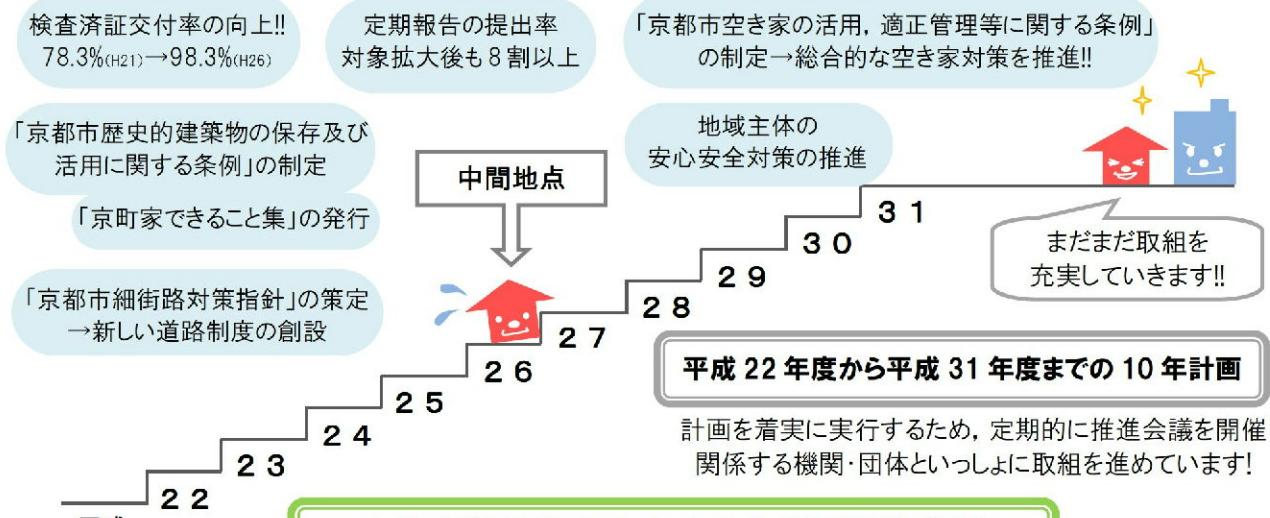
【構成団体】京都府建築工業協同組合／京都左官協同組合／京都府瓦工事協同組合／京都府板金工業組合／京都建築工事金物協同組合／京都府建設業協会京都支部／一般社団法人全国中小建設業協会全中建京都／一般社団法人京都府建築士会／一般社団法人京都建築設計監理協会／公益社団法人日本建築家協会近畿支部京都地域会／特定非営利活動法人コンシーマーズ京都（京都消団連）／京都府／京都市／京都市住宅供給公社

建築物における災害や事故から市民のいのちと暮らしを守るため

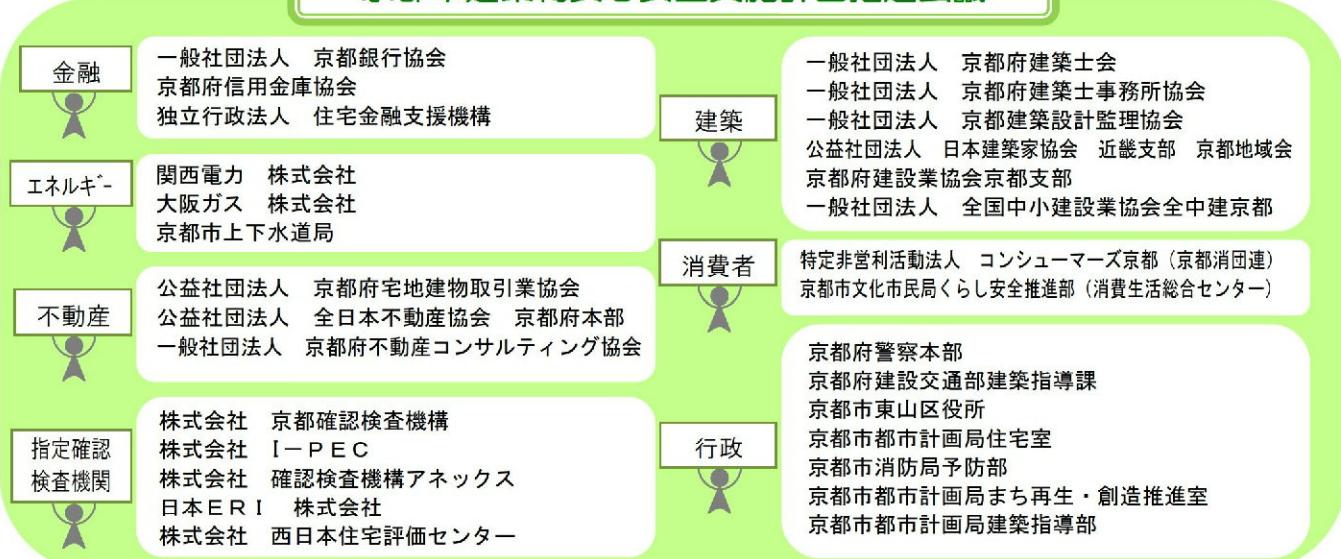


わたしたちは

## 『京都市建築物安心安全実施計画』を推し進めます!



### 京都市建築物安心安全実施計画推進会議



△ 課題ごとに分科会を設置し、検討・議論を行っています!

#### 検査済証交付率向上分科会

検査済証交付率 100%を目指します

#### 指定確認検査機関分科会

新築の適法性と違反の発生防止を図ります

#### 危険建築物対策分科会

老朽家屋の事故や空き家の発生予防を図ります

#### 既存建築物対策分科会

定期報告対象拡大と制度活用で建築物  
の安全性の向上や事件・事故の未然防止  
を図ります

#### 警察分科会

違反建築物の指導等の連携を図ります

#### 細街路対策推進分科会

細街路沿道の土地活用や安全性向上を図ります

#### 事務局

京都市 都市計画局 建築指導部 建築安全推進課  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地  
【電話】075-222-3613 【FAX】075-212-3657



この印刷物が不要になれば、「難がみ」として古紙回収等へ！

