

第9章 建築



国府小学校改築工事（広島県府中市高木町）

・ 建築確認（建築基準法第6条第1項）

平成23年7月27日 H23 確認建築広島建指第42号（東部建設事務所建築課）

1 施策方針

(1) 建築物の安全安心の確保と質の向上

県民の生命、健康及び財産の保護を図るため、建築物の敷地、構造、設備及び用途の規制を行うことによって、更には耐震改修やがけ地付近の危険住宅の移転の促進、既存特殊建築物の防災対策等を通じて、建築物の安全と安心の確保と都市環境の整備を図る。また、地球温暖化防止に資する省エネルギー対策や環境との調和など建築物の質の向上に向けた普及啓発を行う。

(2) 建築士及び建築士事務所の指導

建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化を図り、建築物の質の向上に寄与することを目的とした建築士法に基づき、建築士及び建築士事務所の指導を行う。

(3) 宅地建物取引業者の指導

良好な宅地、建物の供給を円滑にするため、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、この事業に必要な規制を行うことによって、業務の適正な運営と取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護、並びに宅地及び建物の流通の円滑化を図る。

(4) 人にやさしいまちづくりの推進

高齢者等が円滑に利用できる建築物の建築を促進し、高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するほか、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を行う事業の促進を図る。

2 建築基準行政

建築基準法は、健全な都市環境を守ることを目的に建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている。

建築確認検査は、建築主事又は指定確認検査機関が建築物又はその建築計画が適法であるかどうかを、建築工事の着手前、工事途中及び完了後においてチェックする制度である。

県は、確認検査事務の迅速かつ確かな処理を行うため、土木局建築課のほか西部、東部、北部の各建設事務所の合計3ヶ所に建築主事を配置している。

また、広島市（昭和27年4月）、福山市（昭和46年10月）、呉市（昭和50年4月）に建築主事を設置し特定行政庁として発足したのに加えて、尾道市（昭和56年10月）、三原市（昭和57年4月）、東広島市（昭和60年4月）、廿日市市（昭和63年4月）、三次市（平成17年4月）に建築主事を設置し、業務の一部を行う限定特定行政庁として発足した。その後、東広島市は平成18年4月から、尾道市、三原市及び廿日市市は平成20年4月から特定行政庁として発足し、確認等の事務の全てを行うこととなった。

平成11年5月の建築基準法改正により、民間の指定確認検査機関が確認検査業務を行うことができることとなり、広島県を業務区域に含んでいる大臣指定の11機関、中国地方整備局長指定の2機関及び知事指定の1機関（平成24年3月31日現在）が業務を行っている。

また、平成19年6月の建築基準法改正により、一定規模以上の建築物の確認に構造計算適合性判定が必要となり、広島県では県及び指定構造計算適合性判定機関2社で業務を行っている。

なお、平成21年度から「建築共用データベースシステム」を導入し、確認に係る多様なデータを共有することで、適切かつ効率的な事務の運用を行っている。

年度別確認申請等の推移

特定行政庁建築物等確認申請受付状況（計画変更確認申請を含まず計画通知を含む。）（単位：件）

行政庁等	19	20	21	22	23
広島県	549	392	286	247	259
広島市	1,339	1,221	913	848	818
呉市	459	386	326	304	271
福山市	323	278	183	193	176
東広島市	442	341	249	241	259
尾道市	68	137	84	87	75
三原市	36	85	57	57	41
廿日市市	99	146	90	86	85
三次市	59	108	86	58	63
民間指定機関	9,216	8,504	6,902	8,704	9,217

その他の事項の状況（県全体）

年度	道路位置指定 (単位:m)	昇降機等検査 (単位:件)	昇降機等定期報告 (単位:件)	し尿浄化槽設置 (単位:件)
19	5,467 (156)	358 1	15,531 34	1,163 (2,322)
20	7,222 (164)	574 0	15,842 30	670 (2,005)
21	4,432 (116)	379 0	15,968 29	608 (1,906)
22	5,080 (141)	456 3	16,465 23	526 (1,839)
23	4,718 (147)	439 0	17,215 18	596 (1,665)

(注) 1 道路位置指定の（）内は、件数

2 昇降機等検査、昇降機等定期報告は上段：エレベーター、エスカレーター、下段：遊戯施設の件数

3 し尿浄化槽設置の（）内は、浄化槽法による届出の件数

3 建築協定

建築協定とは、住宅地としての良好な環境や、商店街としての利便をより高度に維持増進するため、地域住民に建築基準法の一般的基準を超えた基準を定めることができるという準立法的権限を認めた制度である。

広島県内では、現在10市町において建築協定条例を制定しており、県内の認可件数（平成23年3月31日現在、失効分及び廃止は除く。）は51件である。

建築協定条例制定市町

行政庁	制定年	許可件数	行政庁	制定年	許可件数
広島市	昭和53年	29 (4件失効)	廿日市市	昭和56年	6
福山市	昭和48年	2 (2件失効)	府中町	昭和52年	0
呉市	昭和50年	0	坂町	平成11年	1
尾道市	昭和57年	1	竹原市	平成4年	0
三原市	昭和57年	2	東広島市 (旧河内町)	平成6年	5 (2件廃止)
東広島市	昭和60年	13			

建築協定認可物件

(H23.3.31現在)

	認可年月日	名称		認可年月日	名称	
広島市	S57. 6. 16	井口台パークタウン	三原市	S62. 2. 2	みはら青葉台	
	S58. 3. 14	翠光台タウンハウス		H10. 7. 15	三原西部住宅団地	
	S58. 5. 30	井口台パークタウンⅡ	尾道市	H 7. 10. 30	虹が丘団地	
	S58. 6. 21	桐陽台				
	S58. 8. 2	ガーデンハウス鈴が峰	東広島市	H 1. 6. 19	東広島ニュータウン(高屋高美が丘一・二丁目)	
	S58. 10. 6	ニューハイツ高取		H 2. 10. 25	東広島ニュータウン(高屋高美が丘三丁目A地区)	
	S58. 12. 26	阿瀬波団地		H 2. 10. 25	東広島ニュータウン(高屋高美が丘四丁目A地区)	
	S60. 12. 4	桐陽台第Ⅱ		H 3. 10. 22	東広島ニュータウン(高屋高美が丘四丁目B地区)	
	S61. 1. 24	安芸ヶ丘団地		H 4. 10. 1	東広島ニュータウン(高屋高美が丘三丁目B地区)	
	S61. 2. 6	毘沙門台タウンハウス		H 5. 10. 12	おおぞら台(H6.10.31変更)	
	S61. 11. 28	藤の木住宅地(失効)		H 5. 10. 21	東広島ニュータウン(高屋高美が丘六・七丁目)	
	H 1. 6. 30	桐陽台第Ⅲ		H 6. 9. 2	八本松町大山	
	H 1. 11. 6	馬木団地(失効)		H 6. 11. 10	東広島ニュータウン(高屋高美が丘九丁目)	
	H 1. 12. 1	宮野谷		H 7. 7. 20	あすかパーク西高屋	
	H 2. 1. 19	あさひが丘グリーントウン		H 7. 10. 26	東広島ニュータウン(高屋高美が丘八丁目)	
	H 2. 8. 24	彩が丘団地		H18. 8. 28	東広島ニュータウン(高屋高美が丘五丁目1番)	
	H 3. 4. 23	桐陽台第Ⅳ		H23. 3. 16	東広島ニュータウン(高屋高美が丘四丁目C地区)	
	H 4. 3. 18	グリーンパーク平和台(失効)		廿日市市	S59. 1. 9	阿品台タウンハウスG, H, I, 団地
	H 5. 8. 13	桐陽台第Ⅴ			S60. 2. 21	ガーデンハウス阿品台
	H 5. 8. 25	鈴が峰団地西	S61. 9. 29		阿品台グループ分譲住宅(Aブロック)	
	H 5. 10. 12	可部勝木台住宅団地	S63. 3. 14		ガーデンハウス阿品台(第二次)	
	H 6. 12. 14	中講パークフロント低層住宅地区	H 6. 2. 24		阿品台タウンハウスD団地	
	H 9. 3. 3	ドリームハイツ	H21. 3. 24		阿品台タウンハウスB団地	
	H 9. 10. 27	小河原団地	坂町	H12. 9. 5	坂地区開発低層住宅街区	
	H11. 7. 16	中講パークフロント商業地区				
	H11. 12. 8	牛田台住宅地(H21.12.8変更)				
	H13. 6. 1	グリーントウン伴中央	東広島市(旧河内町)	H 7. 2. 2	グリーネン入野(A地区)	
H13.12.26	希望が丘(失効)	H 7. 9. 14		グリーネン入野(B地区)		
H19. 9. 20	フローラルアベニュー海老園	H 7. 9. 14		グリーネン入野(C地区)		
福山市	H 3. 11. 14	赤坂町ユービーイータウン(失効)		H 7. 9. 14	グリーネン入野(D地区)	※H17. 8. 1 付けで廃止
	H 9. 5.21	駅家住宅団地北区域建築協定(失効)		H 7. 9. 14	グリーネン入野(E地区)	

4 建築審査会

建築審査会は、建築基準法に関する特定行政庁又は建築主事の処分に対する不服申立の裁決、用途地域内の建築制限、建築物の高さの制限、道路内の建築制限、接道の制限についてなど特定行政庁のただし書許可に対する同意について決議を行うとともに、諮問事項の調査審議並びに関係機関に対し建議するために設けられている。県内では県、広島市、呉市、福山市、東広島市、三原市、尾道市及び廿日市市の特定行政庁に設置され、許可に対して同意を議決したものは、次のとおりである。

建築審査会取扱件数

(単位：件)

年 度	特 定 行政庁	用 途 地 域 関 係											敷地等 と道路 の関係	道路内 の 建築物	容 積 率 限 制 高 さ 制 限 日 影 規 制	計	
		第1種 低層住 居専用 地域	第2種 低層住 居専用 地域	第1種 中高層 住居専 用地域	第2種 中高層 住居専 用地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工 業 地域	工業 地域					工業 専用 地域
19	広島県													75	1	0	77
	広島市						1							147	17	6	170
	呉市	1												34	1		36
	福山市			1										96	1	3	101
	東広島市													12			12
	小計	1		1			1							364	20	9	396
20	広島県													53			53
	広島市					1								157	31	5	194
	呉市													10	4		14
	福山市													105	6	5	116
	東広島市													15			15
	三原市													11			11
	尾道市													19			19
	廿日市市													8			8
小計					1								378	41	10	430	
21	広島県													24			24
	広島市													5		1	6
	呉市													26	3		29
	福山市						1							99		3	103
	東広島市													37		2	39
	三原市													2			2
	尾道市													18			18
	廿日市市			1										14	1		16
小計			1			1							225	4	6	237	
22	広島県													30	1	3	34
	広島市													141	3	3	147
	呉市													22	3		25
	福山市													92		8	100
	東広島市													8			8
	三原市													7			7
	尾道市	3		1										19	1		24
	廿日市市						1							7			8
小計	3		1			1							326	8	14	353	
23	広島県													33	1		34
	広島市						1							145	1	7	150
	呉市			1										28	4		34
	福山市								1					97		2	99
	東広島市													19	1		20
	三原市													4	1		5
	尾道市													14	1		15
	廿日市市													9	1		10
小計			1			1		1					349	10	9	367	

5 建築設計・工事監理業務の適正化

(1) 建築士の育成

建築物の設計，工事監理等を行う技術者の資格を定めて，その業務の適正化を図り，建築物の質の向上に寄与することを目的として建築士法が昭和 25 年に制定され，更に昭和 58 年の一部改正により，昭和 59 年度から伝統的木造建築物の技術者を育成するために，木造建築士資格が創設された。

これにより，一級・二級及び木造建築士制度が確立し，それぞれの業務範囲が規定された。

これらの資格の取得は，一級建築士については国土交通大臣，二級建築士及び木造建築士については知事が行う試験に合格しなければならない。

なお，それぞれの試験事務は，国土交通大臣及び県知事から指定試験機関に指定された建築技術教育普及センターが行っている。

平成 19 年以降の二級建築士試験及び木造建築士試験の申込者数，受験者数，合格者数は次のとおりである。

二級・木造建築士試験の状況 (単位：人)

年	申込者数	受験者数	合格者数	合格率
19	1,066(49)	869(43)	219(15)	25.2%(34.9%)
20	1,158(59)	966(56)	231(25)	23.9%(44.6%)
21	1,018(8)	852(5)	182(0)	21.4%(0%)
22	918(19)	766(15)	204(3)	26.6%(20.0%)
23	855(27)	711(21)	164(6)	23.1%(28.6%)

(注) () 内は木造建築士 (外数)

それぞれの試験の合格者の申請により，一級建築士については国土交通大臣が，二級建築士及び木造建築士については県知事が免許を与えている。

昭和 25 年に建築士法が施行され，平成 23 年度末現在，知事が二級建築士免許を与えている者は，17,490 人，木造建築士の免許を与えている者は 490 人で，広島県に届出があり，国土交通大臣から一級建築士の免許を与えられた者は，平成 23 年度末現在，9,379 人である。

(2) 建築士事務所

他人の求めに応じ報酬を得て設計，工事監理等を行うことを業としようとする建築士又は建築士を使用して上記の業をしようとする者は，建築士事務所を定めて知事への登録を必要としている。

平成 24 年 3 月 31 日現在登録数

一 級	1,847 件
二 級	520 件
木 造	12 件

(3) 地震被災建築物応急危険度判定士の育成

阪神・淡路大震災を契機として，地震による被災建築物の余震二次災害を防止するため，応急危険度判定士を育成する。

「地震被災建築物応急危険度判定士」とは，一級・二級及び木造建築士のうち知事の指定する講習会を受講し，知事が判定士として認定した者である。

(単位：人)

年度	指定講習受講者数	登録者総数(年度末)
19	174	2,339
20	144	2,334
21	111	2,249
22	127	2,210
23	192	2,211

6 宅地建物取引業

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づき、宅地建物取引業者等に対して必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図っている。

(1) 宅地建物取引業者

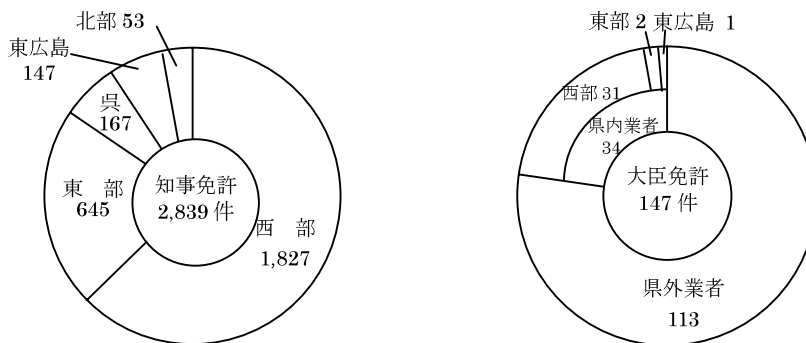
宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置して業を営もうとする場合にあつては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置して業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

① 年度別宅地建物取引業者免許状況（知事免許）

年 度	当初件数	新 規	更 新	小 計	廃 業 等	年度末件数
19	2,946	122	796	918	118	2,950
20	2,950	117	653	770	154	2,913
21	2,913	114	127	241	144	2,883
22	2,883	103	147	250	129	2,857
23	2,857	112	730	842	130	2,839

② 建設事務所別宅地建物取引業者状況

(H24.3.31 現在)



(2) 宅地建物取引主任者

宅地建物取引主任者として業務に従事するためには、まず宅地建物取引主任者資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受け、宅地建物取引主任者証の交付を受けなければならない。

① 宅地建物取引主任者資格試験受験状況

昭和 63 年度からこの試験事務を、財団法人不動産適正取引推進機構に委託して実施している。なお、平成 19 年度以降の受験状況は次のとおりである。

宅地建物取引主任者資格試験受験状況

年 度	受験申込者数(人)	受験者数(人)	合格者数(人)	合格率(%)
19	5,163	4,196	666	15.9
20	5,101	4,178	613	14.7
21	4,711	3,834	625	16.3
22	4,355	3,659	593	16.2
23	4,320	3,574	563	15.8

② 宅地建物取引主任者登録者数

18,962人 (H24.3.31 現在)

7 かけ地近接等危険住宅移転事業

昭和 48 年度から、かけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において、危険住宅の移転を行う者に対して、その除却等及び新たに建設する住宅（購入も含む）に要する費用の一部を国、県及び市町が助成している。

かけ地近接等危険住宅移転事業実施状況 (単位：千円)

区分 年度	建 物 除 却		建 物 等 取 得		計	財源負担
	戸数	補助対象額	戸数	補助対象額	補助対象額	県 費
19	0	0	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0
21	1	780	0	0	780	195
22	0	0	0	0	0	0
23	0	0	0	0	0	0

8 福祉のまちづくりの推進

「広島県福祉のまちづくり条例」の基本理念に基づき、すべての県民が自らの意思で自由に行動し、社会参加できるような生活環境を整備することにより、住みよい福祉のまちづくりの実現を図る。

(1) 福祉のまちづくり整備融資事業

新築及び既存の建築物について、すべての人々が利用しやすい施設の整備を実施する事業者に対し、施設の整備を推進するとともに、福祉のまちづくりの推進を図るため、整備に係る資金の融資を行う。

(2) 「バリアフリー新法（旧ハートビル法）」による認定

特定建築物の認定

高齢者及び障害者等が特段の不自由なく建築物を利用できる水準（平成 14 年度までは誘導的基準・平成 15 年度からは利用円滑化誘導基準・平成 18 年 12 月 20 日からは建築物移動等円滑化誘導基準）を充足する特定建築物の促進を図る。

広島県全体の認定件数

年 度	16	17	18	19	20	21	22	23
認定件数	41件	26件	19件	25件	16件	20件	13件	8件

(3) 「広島県福祉のまちづくり条例」による事前協議

適用施設整備基準に適合させるための事前協議制を設け、生活環境を整備するとともに、福祉のまちづくりの推進を図る。

年 度	17	18	19	20	21	22	23
事前協議件数	429件	459件	325件	316件	256件	334件	360件
適合通知書交付件数	73件	83件	62件	87件	57件	82件	66件
適合証交付件数	45件	35件	33件	57件	33件	30件	29件

9 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）受託業務

融資住宅の建設を促進するため、県と各特定行政庁は、建物の設計審査及び現場審査等について住宅金融公庫から委託を受けて処理していたが、平成19年3月末で住宅金融公庫が廃止され、新たに住宅金融支援機構が設立されたことに伴い、受託業務は災害復興住宅等に限定されている。

災害復興住宅等建設状況（被災住宅の工事を含む）

（単位：件）

行政庁		20	21	22	23
広島県		0	0	0	0
他の特定行政庁	広島市	0	0	0	0
	呉市	0	0	0	0
	福山市	0	0	0	0
	東広島市	0	0	0	0
	尾道市	0	0	0	0
	三原市	0	0	0	0
	廿日市市	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
合計		0	0	0	0

（注） 件数はその年度内の現場審査合格を示す。

10 建築動態統計調査受託業務

建築物の建設の着工動態及び滅失動態を明らかにし、建築及び住宅に関する基礎資料とするため、毎月1回、国の指定統計として建築着工統計調査、届出統計として建築物滅失統計調査を国土交通大臣からの委託により行っている。

県内の着工建築物等の状況は次のとおりである。

(1) 建築物着工統計

市郡別着工建築物の床面積の状況

（単位：㎡）

市郡		19年	20年	21年	22年	23年
市	計	3,112,047	2,818,566	2,253,759	2,164,567	2,441,642
郡	計	178,404	140,267	104,212	117,810	139,111
県	計	3,290,451	2,958,833	2,357,971	2,282,377	2,580,753
内訳	木造	986,305	934,893	865,732	913,040	1,018,570
	鉄骨造	1,385,596	1,296,249	904,491	809,824	862,449
	鉄筋コンクリート造	856,371	581,230	540,253	517,853	603,367
	鉄骨鉄筋コンクリート造	52,695	142,282	41,825	30,379	63,841
	コンクリートブロック造	671	606	475	333	587
	その他	8,813	3,573	5,195	10,948	31,939
全国	計	160,990,717	157,410,982	115,485,828	121,454,442	126,510,145

(2) 住宅着工統計

新設住宅の戸数の状況

(単位：戸)

	19年	対前年 比(%)	20年	対前年 比(%)	21年	対前年 比(%)	22年	対前年 比(%)	23年	対前年 比(%)
市 計	21,552	△14.7	18,088	△16.0	13,792	△23.8	14,317	3.8	15,454	7.9
郡 部 計	1,117	△10.5	867	△23.3	753	△13.1	534	△29.1	888	66.3
県 合 計	22,669	△14.5	18,955	△16.4	14,545	△23.3	14,851	2.1	16,342	10.0
全 国 計	1,060,741	△17.8	1,093,485	3.0	788,410	△27.9	813,126	3.1	834,117	2.6

利用関係別の状況

(単位：戸)

	19年	20年	21年	22年	23年
計	22,669	18,955	14,545	14,851	16,342
持 家	5,996	5,936	5,549	5,930	6,165
貸 家	10,531	8,488	5,786	5,505	5,631
給 与 住 宅	132	38	58	117	192
分 譲 住 宅	6,010	4,493	3,152	3,299	4,354

新設住宅資金別の状況

(単位：戸)

	19年	20年	21年	22年	23年
計	22,669	18,955	14,545	14,851	16,342
民間資金による 住 宅	20,763	17,227	12,020	11,665	11,981
住宅金融公庫融資 住 宅	676	1,052	1,355	2,522	3,491
そ の 他	1,142	676	1,170	664	870

(3) 建築物滅失統計

除却建築物構造別床面積の状況

(単位：㎡)

	19年	20年	21年	22年	23年
計	211,721	394,113	343,732	373,423	442,942
木 造	162,939	191,284	162,264	155,656	168,982
非 木 造	48,782	202,829	181,468	223,767	273,960

災害建築物構造別床面積の状況

(単位：㎡)

	19年	20年	21年	22年	23年
計	34,044	23,906	30,430	17,659	19,797
木 造	22,580	20,168	22,735	13,403	14,946
非 木 造	11,464	3,738	7,695	4,256	4,851

11 省エネルギー計画書の届出業務

建築物のエネルギーの合理化に資するため、オフィスビル・ホテル・病院・住宅等の建築物の内、300㎡以上の建築物について、省エネルギー計画書の届出を義務付けている。

県内の届出の状況は次のとおりである。

※ 届出対象規模については、平成22年3月31日までは2000㎡以上、平成22年4月1日からは300㎡以上に拡大。

省エネルギー計画書届出件数

(単位：件)

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
19年度	50	97	15	25	14					201
20年度	18	92	14	19	12	6	13	7		181
21年度	15	101	11	20	10	3	6	7		173
22年度	129	359	58	172	55	19	30	22	5	849
23年度	125	423	59	186	48	28	30	14	0	913

12 長期優良住宅の認定業務

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成21年6月4日施行）に規定する、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している。

県内の認定の状況は次のとおりである。

長期優良住宅の認定件数

所管行政庁 年度	広島県	広島市	呉市	福山市	東広島市	三原市	尾道市	廿日市市	三次市	合計
21年度	91	412	60	222	116	42	68	39	4	1054
22年度	174	786	140	380	189	58	120	88	8	1943
23年度	178	739	146	405	209	53	150	72	12	1964