

第8章 建築



(仮称) 福山市三之丸町1番地区再生事業

1 施策方針

(1) 建築物の安全安心の確保と質の向上

建築物の耐震化やがけ地付近の危険住宅の移転の促進、既存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て取り組む。

(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

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とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって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的確な処理を行うため、土木建築局建築課のほか西部、東部、北部の各建設事務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）に建築主事を配置し、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 4 機関、中国地方整備局長指定の 2 機関（以上、県内に事務所を開設しているものに限る。）及び知事指定の 1 機関（令和 6 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 22 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	R元	R2	R3	R4	R5
広島県	157	117	124	101	84
広島市	354	304	316	262	235
呉市	170	132	133	139	134
福山市	65	72	53	48	52
東広島市	79	82	113	84	77
尾道市	31	32	29	16	20
三原市	24	18	17	20	16
廿日市市	44	52	38	41	37
三次市	66	42	52	31	34
民間指定機関	9,630	8,972	9,532	8,673	8,054

3 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、接道の制限等について特定行政庁の許可に対する同意の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	内 容	特 定 行 政 庁								計
		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	
R元	用途地域関係			1	7					8
	敷地等と道路の関係	14	140	14	63	12	1	8	6	258
	道路内の建築物		8	1	1					10
	容積率制限、高さ制限、日影規制		1							1
	計	14	149	16	71	12	1	8	6	277
R2	用途地域関係			1	1					2
	敷地等と道路の関係	2	87	8	60	6	2	18	4	187
	道路内の建築物		5							5
	容積率制限、高さ制限、日影規制									0
	計	2	92	9	61	6	2	18	4	194
R3	用途地域関係				1					1
	敷地等と道路の関係	2	115	6	3	21	70	4	5	226
	道路内の建築物		2							2
	容積率制限、高さ制限、日影規制	1	2		1				1	5
	計	3	119	6	5	21	70	4	6	234
R4	用途地域関係				2			2		4
	敷地等と道路の関係	14	124	6	69	9	3	11	11	247
	道路内の建築物	2	2				1			5
	容積率制限、高さ制限、日影規制				1					1
	計	16	126	6	72	9	4	13	11	257
R5	用途地域関係	1		11	2					14
	敷地等と道路の関係	11	106	10	47	8	3	6	6	197
	道路内の建築物									
	容積率制限、高さ制限、日影規制									
	計	12	106	21	49	8	3	6	6	211

4 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。

(2) 二級・木造建築士試験（広島県知事施行）の状況

(単位：人)

年	申込者数[A]		受験者数[B]		合格者数[C]		合格率[C/B]	
R元	643	(5)	538	(5)	114	(1)	21.2%	(20.0%)
R2	673	(7)	564	(4)	141	(0)	25.0%	(0.0%)
R3	694	(6)	569	(4)	125	(0)	22.0%	(0.0%)
R4	710	(8)	570	(4)	154	(1)	27.0%	(25.0%)
R5	590	(5)	447	(3)	87	(1)	19.46	(33.3%)

(注) () 内は木造建築士 (外数)

(3) 建築士及び建築士事務所の登録状況

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知事が、該当の建築士試験の合格者の申請に基づいて建築士名簿に登録し、免許を与えている。

また、他人の求めに応じ報酬を得て設計、工事監理等を業として行う場合は、建築士事務所を定めて知事への登録を必要としている。

広島県知事登録の建築士及び建築士事務所

(令和 6 年 3 月 31 日 現在)

	一級	二級	木造	合計
建築士	—	18,946	502	19,448
建築士事務所	1,651	494	4	2,149

※ 一級建築士 (大臣免許) の登録数 (全国) は、令和 5 年 4 月 1 日現在 (令和 6 年 4 月 11 日までに公式に発表された数値の中で最新のもの) で、378,337 名

(4) 地震被災建築物応急危険度判定士及び判定コーディネーターの養成

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、平成 6 年度から応急危険度判定士の、平成 30 年度からは判定活動において中心的な役割を担う判定コーディネーターの養成を行っている。

「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等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	応急危険度判定士		判定コーディネーター	
	講習受講者数	登録者総数 (年度末)	講習受講者数	登録者総数 (年度末)
R元	102	2,402	44	133
R2	97	2,354	39	172
R3	116	2,300	—	172
R4	76	2,190	30	198
R5	88	2,125	31	229

5 宅地建物取引業

宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士等に対して必要な規制を行う。

また、不動産取引に関する苦情相談について、国土交通省及び县市町の消費生活部署等と連携し対応している。

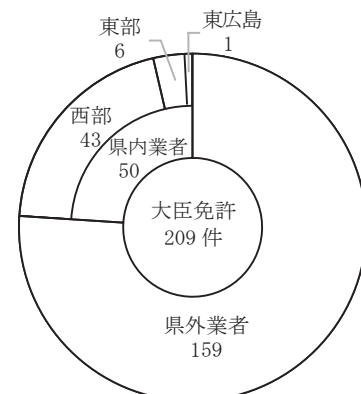
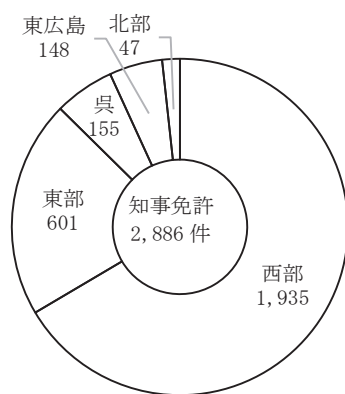
(1) 宅地建物取引業者

ア 年度別宅地建物取引業者免許状況（広島県知事免許）

年度	当初件数	新規	更新	小計	廃業等	年度末件数
R元	2,810	124	265	389	103	2,831
R2	2,831	109	253	362	97	2,843
R3	2,843	131	639	770	106	2,868
R4	2,868	120	665	785	112	2,876
R5	2,876	140	582	722	130	2,886

イ 建設事務所別宅地建物取引業者状況（広島県内）

（令和6年3月31日現在）



※知事免許：広島県のみ事務所を設置

※大臣免許：広島県及び他の都道府県に事務所を設置

(2) 宅地建物取引士

ア 宅地建物取引士資格試験受験状況

宅地建物取引士資格試験受験状況（広島県）

年度	受験申込者数(人)	受験者数(人)	合格者数(人)	合格率(%)
R元	5,080	4,112	664	16.1
R2	4,831	3,919	592	15.1
R3	5,512	4,391	777	17.7
R4	5,410	4,322	681	15.8
R5	5,457	4,318	694	16.1

イ 宅地建物取引士登録者数

24,275人（令和6年3月31日現在）

6 県補助事業（耐震・がけ近）

(1) 建築物耐震化促進事業

ア 大規模建築物に係る耐震改修補助制度

不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物の耐震化を促進するため、民間所有者が行う耐震改修工事等を支援する市町に対して補助する。

イ 広域緊急輸送道路沿道建築物に係る耐震診断、耐震改修補助制度

早期の救助・復旧活動の際に、道路機能を保持する必要がある広域緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、民間所有者が行う耐震診断を支援するとともに、耐震改修工事等を支援する市町に対して補助する。

ウ 住宅に係る耐震改修等補助制度

都市拠点、地域拠点等への住み替えと耐震基準を満たしていない住宅（木造戸建て）の除却を促進するため、民間所有者が行う耐震改修、現地建替、非現地建替、除却を支援する市町に対して補助する。

(2) がけ地近接等危険住宅移転事業

昭和 48 年度から、が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。

直近 5 年間の実績については、令和 2 年度に建物除却 4 戸 3,900 千円（県費 972 千円）、建物助成 1 戸 3,115 千円（県費 778 千円）、令和 3 年度に建物除却 2 戸 1,950 千円（県費 486 千円）、令和 4 年度に建物除却 2 戸 1,950 千円（県費 486 千円）、建物助成 1 戸 3,811 千円（県費 952 千円）、令和 5 年度に建物除却 2 戸 1,950 千円（県費 486 千円）となっている。

(3) 建築物土砂災害対策改修促進事業

平成 27 年度に、土砂災害特別警戒区域内の既存の住宅・建築物の所有者に対して、土砂災害対策改修に要する費用の一部を国、県及び市町が助成する制度を創設した。

7 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、全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。

「バリアフリー法」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（バリアフリー法）（単位：件）

年度	R元	R2	R3	R4	R5
認定件数	5	6	10	6	8

広島県全体の各件数（広島県福祉のまちづくり条例）（単位：件）

年 度	R元	R2	R3	R4	R5
事前協議件数	253	259	239	266	252
適合通知書交付	33	34	47	34	32
適合証交付件数	24	23	16	17	10

8 広島県耐震改修促進計画（第3期計画）

耐震診断義務付け対象建築物（大規模建築物、防災業務等の中心となる建築物、広域緊急輸送道路沿道建築物）及び住宅の耐震化の促進に重点的に取り組むことを示した第3期計画（計画期間：令和3～7年度）を策定した。

(1) 耐震化率の状況と目標

対象建築物		【現状】	【目標】	【目指す姿】
多数の者が利用する建築物		91.3% (R2年度末)	96% (R7年度末)	100% (R12年度末)
耐震診断義務付	大規模建築物	88.7% (R5年度末)	耐震性不足の建築物を概ね解消	—
	防災業務等の拠点となる建築物	97.0% (R5年度末)		—
	広域緊急輸送道路建築物	36.6% (R5年度末)		—
住宅		84.5% (R2年度末)	92%	100% (R17年度末)

(2) 施策体系

全般事項	(1) 相談体制の整備や情報提供の充実 (2) 関係団体との連携等による普及啓発
多数の者が利用する建築物	(1) 市町の補助制度の継続、創設の促進 (2) 計画的な耐震化に向けた指導 (3) 所有者への意識啓発
大規模建築物 【重点】	(4) 公表した耐震化状況の更新 (5) 対象建築物の耐震化に向けた指導等 (6) 民間建築物の耐震改修への支援 (7) 公共建築物の計画的な耐震化
防災業務等の中心となる建築物 【重点】	(8) 公表した耐震化状況の更新 (9) 公共建築物の計画的な耐震化
広域緊急輸送道路沿道建築物 【重点】	(10) 公表した耐震化状況の更新 (11) 対象建築物の耐震化に向けた指導等 (12) 民間建築物の耐震改修への支援 (13) 公共建築物の計画的な耐震化
住宅 【重点】	(1) 市町の補助制度の改善への支援、創設の促進 (2) 所有者への意識啓発

9 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減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減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。

そのうち、県内の着工建築物の状況は、次のとおりである。

(1) 建築着工統計

市郡別着工建築物の床面積の状況

(単位：㎡)

市郡		暦年	H31/R元年	R2年	R3年	R4年	R5年
市	計		2,295,244	2,286,471	2,174,772	2,108,853	2,065,083
郡	計		209,963	128,699	115,457	96,589	97,644
県	計		2,505,207	2,415,170	2,290,229	2,205,442	2,162,727
内 訳	木造		1,101,846	1,022,047	1,081,154	1,009,704	955,349
	鉄骨造		923,594	1,032,758	824,314	806,073	776,210
	鉄筋 コンクリート造		467,339	332,204	367,634	344,949	388,387
	鉄骨鉄筋 コンクリート造		2,745	18,252	8,849	30,898	22,932
	コンクリート ブロック造		194	264	23	164	37
	その他		9,489	9,645	8,255	13,654	19,812
全	国	計	127,555,033	113,743,649	122,238,890	119,466,373	111,213,656

(2) 住宅着工統計

新設住宅の戸数の状況等については、県のホームページに掲載している。

<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/107/1275877418054.html>

10 建築物省エネルギー消費性能向上の認定等業務

建築物の省エネ性能の向上を図るため、①大規模な非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置（適合判定義務）、届出義務（平成 29 年 4 月 1 日施行）及び、②省エネ基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置（認定制度）（平成 28 年 4 月 1 日施行）を講じている。

県内の認定状況等は、次のとおりである。

所管行政庁への届出件数

(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
R 元	届出件数	97	313	31	163	65	15	39	21	1	745
R 2	届出件数	80	274	25	153	67	13	31	23	4	670
R 3	届出件数	59	257	10	108	44	4	12	21	14	529
R 4	届出件数	58	295	19	90	59	8	16	22	7	574
R 5	届出件数	17	222	9	95	44	3	13	22	2	427

建築物省エネ向上の認定件数

(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
R 元	性能向上 計画認定 件数	2	3	0	13	0	0	0	0	0	18
	基準適合 認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 2	性能向上 計画認定 件数	2	7	0	24	1	0	2	0	0	36
	基準適合 認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 3	性能向上 計画認定 件数	17	4	4	82	33	8	14	1	0	163
	基準適合 認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 4	性能向上 計画認定 件数	40	83	8	50	30	11	12	16	3	253
	基準適合 認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R 5	性能向上 計画認定 件数	27	104	2	10	26	3	4	21	10	207
	基準適合 認定件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11 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

(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
R元	206	733	92	375	317	40	112	98	5	1,978
R2	189	643	88	396	210	44	118	105	4	1,797
R3	206	727	68	425	235	52	119	112	10	1,954
R4	227	834	71	460	267	61	120	96	13	2,149
R5	266	966	81	524	258	71	127	110	8	2,411

12 低炭素建築物の認定業務

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 12 月 4 日施行）に規定する建築物の新築、増築、改築、修繕若しくは模様替え、空気調和設備等の設置について、都市の低炭素化に資する措置が講じられた建築物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。

低炭素建築物の認定件数

(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
R元	10	245	10	49	16	0	8	5	0	343
R2	23	187	3	71	8	2	17	8	1	320
R3	45	309	20	150	30	5	14	55	5	633
R4	54	696	43	136	32	14	12	40	0	1,027
R5	21	81	2	66	9	2	4	17	0	202