

「札幌市既存建築物調査指導方針」の概要

【方針策定の背景】

【建築需要の状況】

- ・高度成長期・バブル期等に、公共による道路・橋梁などのインフラ整備と並行して、民間において多数の建物が建てられた
- ・既存建築物は、現在でも都市活動を支えるストックとなっている

【既存建築物ストックを活用した需要の増加】

- ・今後も以下のような既存建築物の活用需要は一層高まる見込み

① 起業家の事業所としての活用

- ・「創造性を活かしたイノベーションの誘発」



日の出ビル (本館s36・新館s46)
まちづくり会社によるコワーキングスペース

- ・起業家等が低廉な賃料で入居できる既存建築物の需要

② “リノベーション・カフェ”など飲食施設としての活用

- ・古い建物そのものの雰囲気を活かした飲食施設としての活用

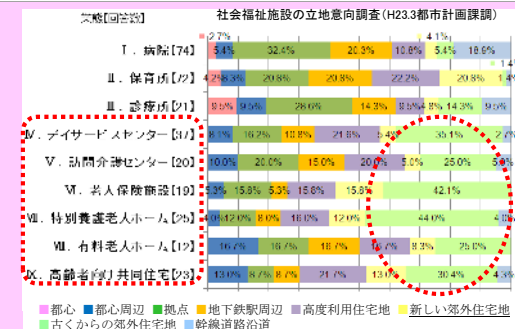


岩佐ビル (s25当初用途：工場)

③ 郊外住宅地で余剰する住宅の社会福祉施設としての活用

- ・人口減少や郊外から地下鉄沿線等への住み替え

- ・郊外で余剰する住宅の社会福祉施設への転用



病院、保育所、診療所は、拠点や地下鉄駅周辺への立地ニーズが高い一方で、高齢者を対象とした施設は郊外への立地ニーズが強い

既存建築物の活用は、都市活動の活発化、多様性の創出、新たな都市問題への対応などの効果が期待できる。その一方、法律に適合しないものが増えてきている。既存建築物が引き続き活用されるうえで、安全性の確保が重要。

【これまでの取組】

○既存建築物違反対策推進計画 (H14) に基づく調査

既存建築物における建築基準法例の規定への違反対策の目標、施策をまとめた「違反対策推進計画」に基づく立入調査

- ・第一次小規模雑居ビル調査 (H15~17) : 144棟
- ・第二次小規模ビル調査 (H21~23) : 168棟

○関係機関との合同立入調査

すすきの特殊浴場火災 (H20) を契機に設立された「ススキノ地区雑居ビル等安全安心対策連絡協議会」を構成する道警、消防、保健所など関係機関との合同による無通告立入調査

- ・性風俗店、飲食店への無通告合同立入調査 (毎年2回)

○火災死亡事故に伴う緊急点検

全国各地において火災死亡事故が発生した際、市内の類似施設の緊急点検を実施

- ・カラオケボックス・個室ビデオ店等 (H18~20 : 178件)
- ・未届有料老人ホーム (H21 : 2件)
- ・認知症高齢者グループホーム (H22:231件、H25:23件)
- ・ホテル・旅館 (H24 : 40件)
- ・病院・診療所 (H25 : 322件)

現状と課題

【現状】

○取組の現状

- ・推進計画に基づく調査：計画策定の契機となった歌舞伎町のビル火災 (H13) と類似の小規模雑居ビルを対象とし、所期の対象への立入調査を実施済み
- ・関係機関合同調査：無通告のため日常の状態における調査が可能で、関係機関連携による高い指導・啓発効果が
- ・火災事故発生に伴う緊急点検：事故は不特定多数・自力避難困難者利用の建物で発生しており、その都度、緊急点検を実施。近年は定期報告未報告のものが点検対象となる傾向

○違反の発生要因

- ・既存建築物での違反は防火・避難関係規定に集中
- ・違反の発生要因は「不十分な日常維持管理」と「法に係る知識の不足」である

○定期報告との関係

- ・定期報告の未提出の建物には高い割合で違反がある

【課題】

- ・不特定多数利用の建物全般を対象とした取組が必要
- ・違反発生割合の高い定期報告未提出への対応が必要
- ・適切管理の促進と法知識の普及により違反の未然防止が必要

【札幌市既存建築物調査指導方針のあらまし】

○基本方針

- ・不特定多数の市民等の利用する既存建築物を対象
- ・能動的な取組を基本
- ・防火・避難関係規定を重点

○取組方針

【対象】

主に定期報告の必要な建物のうち、不特定多数又は自力避難困難者が利用する次のもの (札幌市建築基準法施行細則第18条(2)~(8))

- (2) 病院、診療所、福祉施設など
- (3) 劇場、映画館、集会場など
- (4) 遊技場、公衆浴場、飲食店など
- (5) 百貨店、物販店など
- (6) 旅館、ホテルなど
- (7) 共同住宅及び寄宿舎 (サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、障害者グループホームに限る。)
- (8) スポーツ練習場など

【主な取組】

○立入調査

★ 定期報告の未提出建物への立入調査 【新たな取組】

- ・違反の発生可能性のある定期報告の未提出が続く建物の安全性の確認のための立入調査を恒常的に実施し、未提出割合の半減を目指す

関係機関との合同立入調査【継続】

- ・関係機関連携の代表的な手法として、指導・啓発効果の期待できる、ススキノ地区の性風俗店・飲食店等を対象とした無通告合同立入調査に継続して取り組む

火災死亡事故に伴う緊急点検【継続】

- ・他都市等での火災事故等の発生時には、従来と同様に市内の同種の建物の緊急点検の対応を行う

○違反是正指導

- ・違反を確認した場合は、所有者等による自主的な是正がなされるよう指導を行うことを基本とする。
- ・特に市民等の生命、身体に対する重大な被害を及ぼす危険性が明白で、所有者等による速やかな是正の見込みが低いなど、危険を除去するうえで必要と判断される場合には、法的拘束性のある手段の執行を検討する。

○所有者等の意識醸成

- 施設事業者の団体等との連携を進め、所有者等による主体的な管理意識の醸成と法知識の普及に取り組む