

## 13. 建築の指導

### 1. 建築物の確認等の目的（建築基準法）

建築基準法は、国民の生命・健康・財産を守るため、地震や火災などに対する安全性や、建築物の敷地、周囲の環境などに関する必要な基準を定めています。

建築主は、建築物を建築する場合に、建築物の安全性などを確保するために、工事の着手前、その建築物の計画が建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかの確認を受ける必要があります。また、中間検査（用途・規模等で指定されているもののみ）及び完了検査を受け、検査済証の交付を受けなければなりません。（図－⑬－1）

#### （1）建築物の確認の状況

建築物を建てる際には、行政の建築主事または民間の指定確認検査機関による審査や検査を受けなければならないことになっています。

建築基準法に基づく確認の事務は、建築物の規模等により、本庁においては建築指導課が、出先機関においては、各土木事務所が行っ

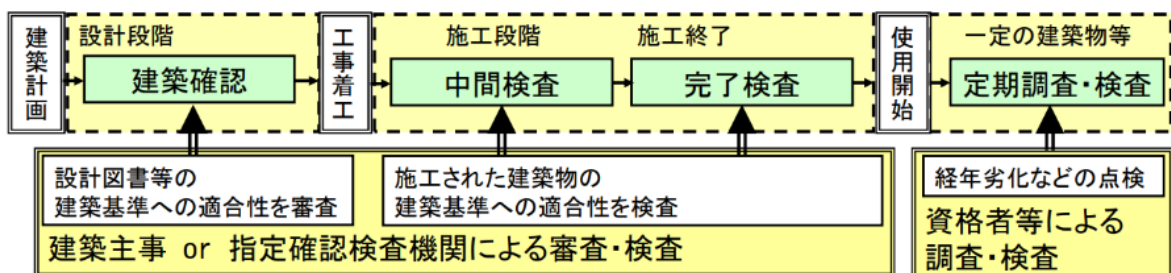
ています。

なお、建築行政の全てを行う特定行政庁は、千葉市、市川市、船橋市、松戸市、柏市、市原市、佐倉市、八千代市、我孫子市、浦安市、習志野市、木更津市、流山市及び成田市の14市で、小規模建築物等の事務を行う特定行政庁（限定特定行政庁）は、鎌ヶ谷市、野田市、君津市、茂原市、四街道市、白井市及び印西市の7市です。（図－⑬－3）

また、平成11年（1999）の建築確認検査業務の民間開放により、民間及び外郭団体で指定を受けた機関は、建築確認、中間検査及び完了検査の業務を行えることとなったため、現在、県内の全確認件数における指定確認検査機関による確認件数の割合は、令和5年度（2023）実績<sup>\*</sup>で約98パーセントとなっています。（表－⑬－1）（図－⑬－2） ※令和6年度実績は令和7年度末頃に国が公表予定

千葉県内を業務エリアに含む指定確認検査機関は39機関あります。（令和7年（2025）4月1日現在）

図－⑬－1 建築から使用までの手続き



### ○法律で規定される建築基準関係規定

#### ■単体規定【建築物の安全性確保】

|                         | （仕様規定）           | （性能規定）          |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| ○敷地（衛生・安全の確保）……………      | ○雨水排水溝、盛土等       |                 |
| ○構造（地震等による倒壊の防止）……………   | ○構造部材、壁量等……………   | ○限界耐力計算等        |
| ○防火・避難（火災からの人命の確保）…………… | ○耐火構造、避難階段等…………… | ○耐火設計法、避難安全検証法等 |
| ○一般構造・設備（衛生・安全の確保）…………… | ○採光、階段、給排水設備等    |                 |

#### ■集団規定【健全なまちづくり】

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| ○接道規制（避難・消防等の経路確保）…………… | ○敷地と道路の関係   |
| ○用途規制（土地利用の混乱の防止）……………  | ○用途地域毎の建築制限 |
| ○形態規制（市街地の環境の維持）……………   | ○容積率、斜線制限等  |

#### ■その他の建築基準関係規定

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| ○バリアフリー法、消防法、都市計画法等の一部の規定等のうち建築物の敷地、構造又は建築設備に係るもの | 4 |
|---------------------------------------------------|---|

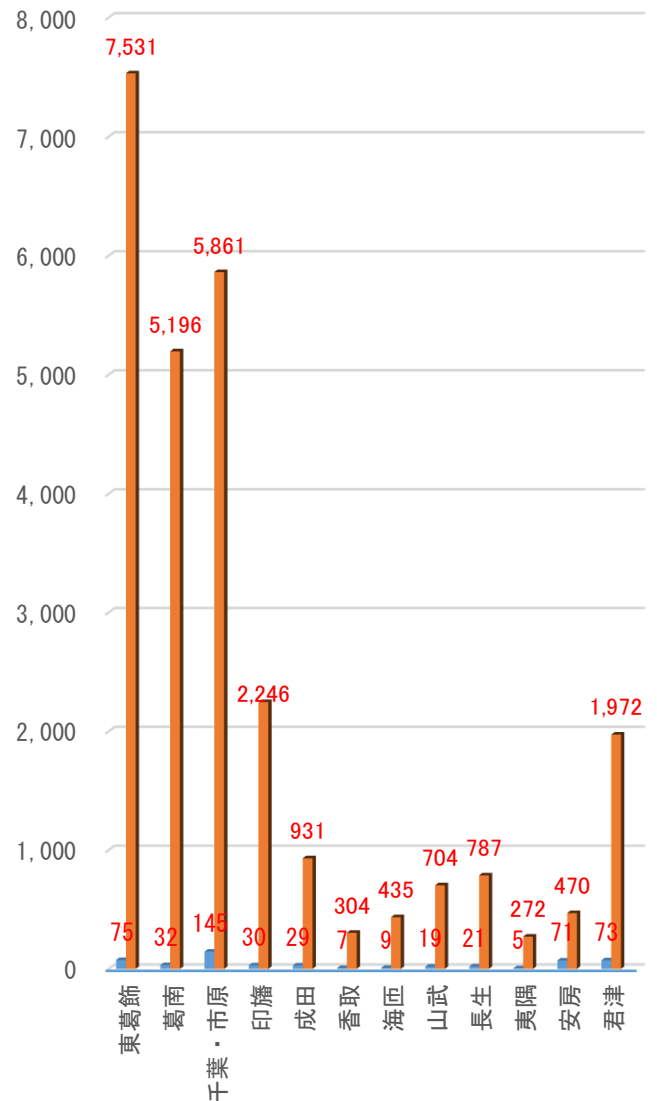
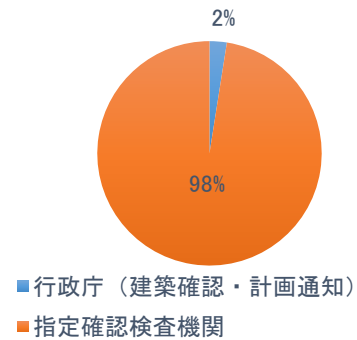
# 13. 建築の指導

表―⑬―1 令和5年度(2023)建築確認等件数

|       | 特定行政庁名 | 建築確認 |          | 計画通知 | 計     |
|-------|--------|------|----------|------|-------|
|       |        | 行政庁  | 指定確認検査機関 |      |       |
| 東葛飾   | 松戸市    | 6    | 2103     | 9    | 2118  |
|       | 柏市     | 11   | 2287     | 16   | 2314  |
|       | 我孫子市   | 0    | 670      | 3    | 673   |
|       | 流山市    | 3    | 959      | 7    | 969   |
|       | 鎌ヶ谷市   | 2    | 493      | 0    | 495   |
|       | 野田市    | 13   | 847      | 1    | 861   |
|       | 千葉県    | 1    | 172      | 3    | 176   |
|       | 小計     | 36   | 7531     | 39   | 7606  |
| 葛南    | 市川市    | 6    | 2036     | 6    | 2048  |
|       | 船橋市    | 5    | 2767     | 8    | 2780  |
|       | 浦安市    | 2    | 393      | 5    | 400   |
|       | 小計     | 13   | 5196     | 19   | 5228  |
| 千葉・市原 | 千葉市    | 16   | 3346     | 44   | 3406  |
|       | 市原市    | 52   | 931      | 10   | 993   |
|       | 八千代市   | 10   | 992      | 7    | 1009  |
|       | 習志野市   | 1    | 592      | 5    | 598   |
|       | 小計     | 79   | 5861     | 66   | 6006  |
| 印旛    | 佐倉市    | 6    | 574      | 2    | 582   |
|       | 四街道市   | 8    | 455      | 0    | 463   |
|       | 白井市    | 0    | 90       | 0    | 90    |
|       | 印西市    | 2    | 510      | 4    | 516   |
|       | 千葉県    | 7    | 617      | 1    | 625   |
|       | 小計     | 23   | 2246     | 7    | 2276  |
| 成田    | 成田市    | 19   | 533      | 7    | 559   |
|       | 千葉県    | 3    | 398      | 0    | 401   |
|       | 小計     | 22   | 931      | 7    | 960   |
| 香取    | 千葉県    | 5    | 304      | 2    | 311   |
| 海匝    | 千葉県    | 5    | 435      | 4    | 444   |
| 山武    | 千葉県    | 17   | 704      | 2    | 723   |
| 長生    | 茂原市    | 6    | 456      | 4    | 466   |
|       | 千葉県    | 9    | 331      | 2    | 342   |
|       | 小計     | 15   | 787      | 6    | 808   |
| 夷隅    | 千葉県    | 5    | 272      | 0    | 277   |
| 安房    | 千葉県    | 67   | 470      | 4    | 541   |
| 君津    | 木更津市   | 31   | 1045     | 6    | 1082  |
|       | 君津市    | 13   | 305      | 0    | 318   |
|       | 千葉県    | 21   | 622      | 2    | 645   |
|       | 小計     | 65   | 1972     | 8    | 2045  |
| 合計    |        | 352  | 26709    | 164  | 27225 |

図―⑬―2 令和5年度(2023)建築確認等件数

※令和6年度実績は令和7年度末頃に国が公表予定

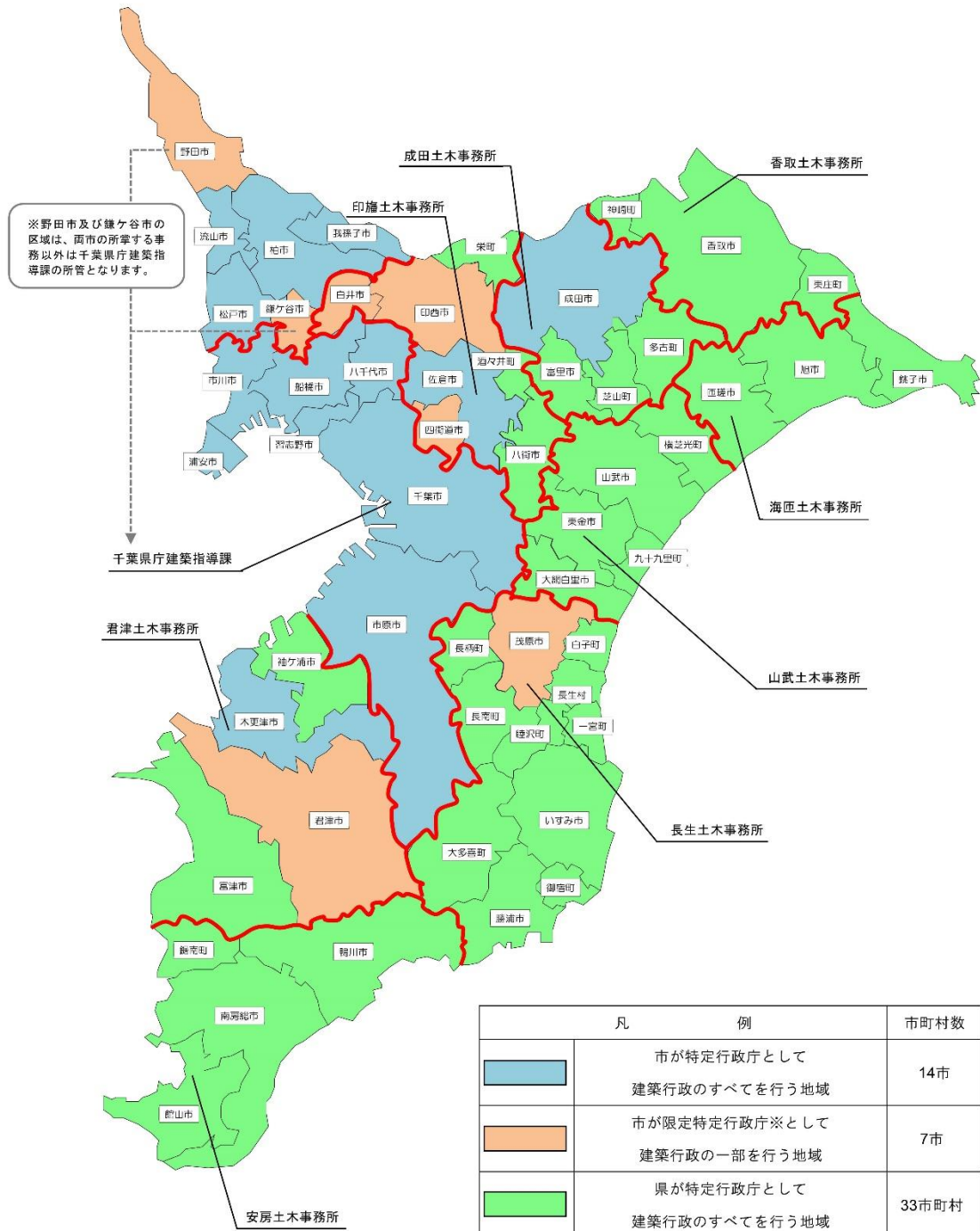


■行政庁（建築確認・計画通知） ■指定確認検査機関

# 13. 建築の指導

図一⑬—3 千葉県建築行政区域図（令和7年（2025）4月1日現在）

建築行政区域図（令和7年4月1日現在）



※建築基準法第97条の2の規定により建築主事をおく市町村をいう。

# 13. 建築の指導

## (2) 建築着工統計調査

建築物の建設の着工動態を把握するため、建築物を建築しようとする旨の届出(建築基準法第15条第1項)が必要な建築物について着工統計調査を行っています。

本県の令和6年(2024)における新設住宅の着工戸数は44,008戸で、その床面積は3,342千平方メートルです。また、建築物の着工床面積は5,798千平方メートルで、その工事費予定額は1兆6,411億円です。(表-13-2)

表-13-2 千葉県建築着工状況 年別推移

| 区分<br>年別 | 新設住宅   |       | 建築物   |           |
|----------|--------|-------|-------|-----------|
|          | 着工戸数   | 床面積の  | 着工床面積 | 工事費       |
|          | 年間計    | 合計    | 年間計   | 予定額       |
|          | 戸      | 千㎡    | 千㎡    | 百万円       |
| 平成27年    | 45,784 | 3,765 | 6,801 | 1,219,920 |
| 平成28年    | 49,572 | 3,989 | 6,438 | 1,215,809 |
| 平成29年    | 52,568 | 4,124 | 6,639 | 1,338,947 |
| 平成30年    | 46,807 | 3,728 | 6,826 | 1,289,339 |
| 令和元年     | 45,946 | 3,854 | 6,585 | 1,358,245 |
| 令和2年     | 43,070 | 3,521 | 6,182 | 1,257,512 |
| 令和3年     | 45,042 | 3,735 | 6,783 | 1,378,316 |
| 令和4年     | 47,800 | 3,778 | 6,384 | 1,329,869 |
| 令和5年     | 44,540 | 3,505 | 6,077 | 1,443,734 |
| 令和6年     | 44,008 | 3,342 | 5,798 | 1,641,156 |

(床面積は、千㎡未満四捨五入、工事費予定額は百万円未満四捨五入)

## (3) 千葉県建築行政マネジメント計画

行政と民間団体の連携のもと、建築規制制度の実効性を確保し、建築物の安全性の確保及び良好な住環境を整備することを目的とした千葉県建築行政マネジメント計画を策定し、様々な施策に取り組んでいます。

これまで実施してきた取組を持続的なものとし、建築行政を取り巻く環境の変化に対応するため、新たな制度改正の内容や、近年発生した違反建築物への対応などを反映し、令和2年(2020)に「千葉県建築行政マネジメント計画(第3次)」を策定しました。

同計画では、千葉県が所掌する範囲における達成目標を下記のとおり定め、毎年検証を行い、全ての項目の目標達成に向けて円滑かつ適確な建築行政の執行に努めています。(表-13-3)

表-13-3 計画の達成目標

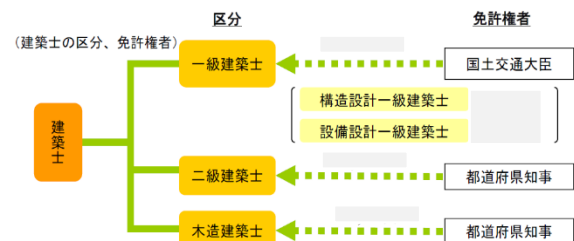
| 項目    | 目標値  |
|-------|------|
| 中間検査率 | 100% |
| 完了検査率 | 100% |
| 業務報告率 | 90%  |
| 定期報告率 | 85%  |

## 2. 建築士制度(建築士法)

建築士とは、国土交通大臣や都道府県知事の免許を受け、建築士の名称を用いて、建築物に関する設計、工事監理その他の業務を行う者をいいます。

県では、二級・木造建築士の免許登録並びに建築士事務所の登録業務について、指定登録機関等を通じて行っています。また、講習会等への講師派遣により建築士及び建築士事務所の健全な育成と資質の向上を図るための指導に努めています。(図-13-4)

図-13-4 建築士の区分、免許権者



## (1) 建築士の業務

建築物の設計・工事監理は、建築物の質の向上を図るため、原則として建築士が行わなければならない。建築士の資格は、一級建築士、二級建築士及び木造建築士の3種類があり、建築物の規模、用途又は構造に応じてそれぞれの資格の業務範囲が定められています。(図-13-5)

また、建築士は、建築物の設計や工事監理のほかにも建築工事の指導監督や建築物に関する調査など、建築物に関する様々な業務を行うことができます。(表-13-4)

# 13. 建築の指導

図一⑬-5

設計・工事監理における建築士の業務範囲

| 延べ面積<br>S(m <sup>2</sup> ) | 高さが16m以下のもの          |                   |            |                  |                    | 高さが16mを超える<br>もの、4階建て以上 |
|----------------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------|--------------------|-------------------------|
|                            | 平家                   | 2階建て              | 3階建て<br>以上 | 木造<br>2階建て<br>以下 | 木造以外<br>3階建て<br>以上 |                         |
| S≤30                       | 誰でもできる               |                   |            | 誰でもできる           |                    |                         |
| 30<S≤100                   |                      |                   |            |                  |                    |                         |
| 100<S≤300                  | 一級・二級・木造建築士でなければならない |                   |            |                  |                    |                         |
| 300<S≤500                  |                      |                   |            |                  |                    |                         |
| 500<S<br>≤1000             | 一般                   | 一級・二級建築士でなければならない |            |                  |                    |                         |
|                            | 特殊                   |                   |            |                  |                    | 一級建築士でなければならない          |
| 1000<S                     | 一般                   | 一級・二級建築士でなければならない |            |                  |                    |                         |
|                            | 特殊                   |                   |            |                  |                    |                         |

特殊：

学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーディウムを有する集会場、百貨店

表一⑬-4 建築士の業務内容

| 主な業務  | 内容                                          |
|-------|---------------------------------------------|
| 設計    | 建築物の建築工事の実施のために必要な図面（＝設計図書）を作成すること          |
| 工事監理  | 工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりに実施されているかいないかを確認すること |
| その他業務 | 建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査・鑑定など       |

## (2) 建築士事務所の登録

建築士や建築士を使用する者は、他人の求めに応じ報酬を得て、設計、工事監理その他の建築に関する業務を業として行おうとするときは、建築士事務所を定めて、都道府県知事の登録を受けなければなりません。

本県の建築士事務所の数、令和7年(2025)4月1日時点で3,109事務所ですが、近年は減少の傾向にあります。(表一⑬-5)

建築士事務所の適正化を図るため、本県では建築士法に基づく立入検査の実施等により指導・監督に力を入れています。

表一⑬-5 建築士事務所登録状況

| 令和7年(2025)4月1日現在 |       |       |       |
|------------------|-------|-------|-------|
|                  | 個人    | 法人    | 計     |
| 一級建築士事務所         | 906   | 1,322 | 2,228 |
| 二級建築士事務所         | 270   | 605   | 875   |
| 木造建築士事務所         | 5     | 1     | 6     |
| 計                | 1,181 | 1,928 | 3,109 |

## 3. 建築物の防災対策

### (1) 既存建築物の耐震化の促進(耐震改修促進法)

阪神・淡路大震災を契機に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が制定され、同法に基づき平成19年(2007)3月に千葉県耐震改修促進計画を策定し、県民等の安全を確保するため、耐震化促進のための施策を総合的に推進しています。(図一⑬-6)

また、市町村と連携して、建築物の耐震化に関する知識の普及・啓発、耐震関連補助事業の実施など、民間建築物の耐震化を促進するよう働きかけをしています。

図一⑬-6 地震被害(阪神・淡路大震災)



### ア 住宅の耐震化

住宅の耐震化については、特に戸建て住宅の耐震化を促進するために、以下の取組みを行っています。

#### (ア) 耐震相談会の実施

住宅の耐震対策に関する知識の普及・啓発を行うために、市町村や建築関係団体と協力して無料耐震相談会を実施しています。



#### (イ) 既存建築物耐震診断・改修講習会(木造住宅)の開催

県内全域で建築物の耐震診断・改修の推進に必要な技術者を確保するため、WEB講習会を

# 13. 建築の指導

開催し、耐震診断・改修の技術者の養成を行っています。

## イ 建築物の耐震化

住宅以外の建築物の耐震化については、千葉県耐震改修促進計画において、「耐震診断義務付け対象建築物」を耐震化の重要性が高い建築物と位置づけ、耐震診断結果の報告を義務付けるとともに、その結果を公表しています。

また、耐震診断の結果、耐震性の不足する建築物の所有者等に対し、耐震化に関する助言等を行っています。(図-13-7)

図-13-7 建築物の耐震化



## ウ 住宅・建築物の耐震化サポート事業(県補助金)

住宅や耐震診断義務付け対象建築物等の耐震診断・耐震改修等に対する補助事業を行う市町村への助成を実施しています。

補助金



## (2) その他建築防災対策の推進

### ア 特定建築物等の定期報告

劇場、映画館、ホテル、旅館、物品販売業を営む店舗及び病院等の特殊な用途で一定規模以上の建築物(建築設備含む)については、建築物の安全性の確保と適正な維持管理のため、その所有者(管理者)が、その構造、防火、避難等の事項について建築士等の技術者に調査・検査をさせ、定期的に特定行政庁に報告をすることとされています。

また、昇降機等は建築物の用途に関わらず毎年報告が義務付けられています。

### イ 特殊建築物等の防災査察

防災対策の一環として、毎年、3月及び9月の建築物防災週間にポスター等により、県民への防災知識の啓発及び普及を図るとともに、大規模な特殊建築物(劇場、映画館、ホテル、旅館、物品販売業を営む店舗及び病院等)等を対象に防火・避難施設の設置及び維持保全の状況についての立入調査を実施し、不適切な場合には、建築物の所有者(管理者)に対して改善指導を行っています。

### ウ コンクリートブロック塀等の安全対策の推進

平成30年度(2018)及び令和元年度(2019)に小学校等の通学路に面したものを中心に点検パトロールを実施しました。

ホームページ等による周知やリーフレットの配布等による安全確保の啓発を図るとともに、危険なコンクリートブロック塀等については、改善指導を行っています。

また、コンクリートブロック塀等の耐震診断及び除却に対する補助事業を行う市町村への助成を実施しています。

## 4. 建築物のバリアフリー化について

県民がともに力を合わせ、福祉のまちづくりに取り組むため、平成8年(1996)3月に千葉県福祉のまちづくり条例を制定しました。

超高齢社会を迎えたいま、より一層のバリアフリー化が求められており、特に建築物に対して整備基準を定めて、指導を行っています。

### (1) バリアフリー法に関する業務

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)」においては、学校、デパート、共同住宅等の多数の者が利用する建築物の施設設置管理者等に対し、高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

# 13. 建築の指導

また、用途及び規模に応じて特別特定建築物となった建築物については、政令に定める基準に適合させなければならないとされており、県では、建築主に対して必要な指導、助言等を行っているところです。

## (2) 千葉県福祉のまちづくり条例に関する業務

本条例では、病院、福祉施設、学校、共同住宅等の不特定かつ多数のものが利用する建築物ばかりでなく、道路、公園、公共交通機関等（公益的施設等）についても、特定の種類及び規模の施設（特定施設）を定め、これらの施設の新設等をしようとするものに対し、あらかじめ、知事に届け出ることを義務付けています。

これらのうち、対象となる建築物について審査を行い、整備基準に適合しない場合には、届け出をしたものに対し必要な指導及び助言等を行います。

公益的施設等が整備基準に適合している場合は、請求に基づき、その所有者または管理者に対して適合証を交付しています。（図一⑬－8～10）

また、県のホームページにて、適合証を交付した施設について、施設名・所在地・所有者の公表を行っています。

図一⑬－9 福祉のまちづくり条例適合物件例



千葉県社会福祉センター（車椅子使用者用駐車施設）

図一⑬－10 福祉のまちづくり条例適合物件例



千葉県社会福祉センター（注意喚起用床材、誘導用床材及びスロープ）

図一⑬－8 千葉県福祉のまちづくり条例適合証



# 13. 建築の指導

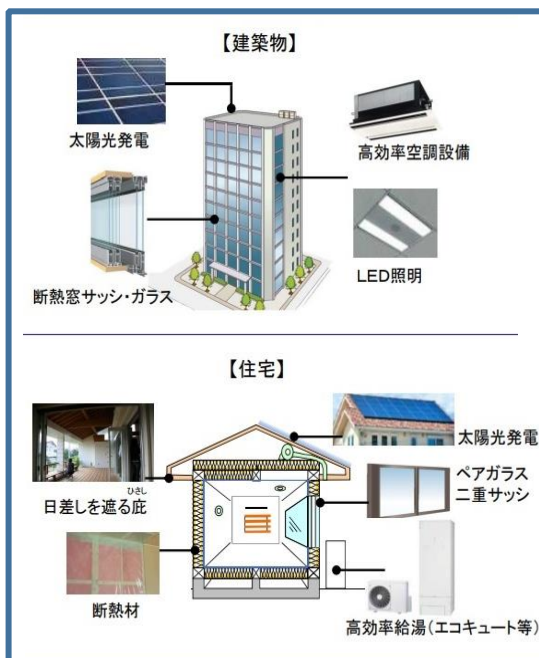
## 5. 建築物の省エネ化等について

### (1) 建築物省エネ法の適合判定・届出

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費が著しく増加していることに鑑み、平成29年(2017)4月1日に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が施行されました。

また、令和7年(2025)4月1日からは、原則全ての建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務化、エネルギー消費性能向上計画の認定制度が定められており、対象建築物について適合性判定及び計画認定を行っています。(図-⑬-11)

図-⑬-11 省エネ性能向上のための取組例



出典：国土交通省 省エネ基準の概要

### (2) 低炭素建築物の認定制度

「都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)」で定める低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域内等に建築される建築物です。所管行政庁の認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置をとることにより、通常の建築物の床面積を超える部分は、容積率算定時の延べ面積に算

入されないなどのメリットがあります。また、認定を受けた新築住宅については、税制・融資の優遇措置の対象となります。(図-⑬-12)

図-⑬-12 税制・融資の優遇制度



出典：エコまち法に基づく低炭素建築物の認定制度の概要(国土交通省)より一部加工して抜粋