

建築行政の現状について

調査部研究員 柳 澤 剛

はじめに

平成26年4月から消費税率が8%に改定されることが決まりました。税率の上昇はマイホーム等を建てようと考えていた人にとっては特に影響があるということで、一時期新聞紙面を賑わせていたのを覚えている方もいるのではないのでしょうか。

さて、“家を建てる”という行為について考えてみますと、間取りや外観を考えるのも重要ですが、その家が建築基準法等に適合しているかどうかの確認を得る必要があります。これを建築確認といいます。その建築確認を行う公の機関が“建築行政”の担当部署で、建築確認事務は建築行政の一部です。

この建築基準法に基づく建築行政は、建築主事¹による建築確認²と、特定行政庁³による建築許可などを大きな柱としています（以降、本調査における建築行政の定義とします）。しかし、この建築行政という分野は、特定行政庁となっていない市町村の職員にはあまり馴染みがないものと思います。

例えば、建築基準法では、建築主事について、広域自治体である都道府県には必置としています。一方、基礎自治体については人口25万人以上の政令で定められた市では必置ですが、それ以外の市町村での配置は任意となっています。そのため、必置義務がない市町村の多くは特定行政庁に

はなっておらず、市町村として建築行政を行っていないのが現状のようです。ちなみに、全国には1,742の市区町村があります⁴が、平成25年4月1日現在、404団体が特定行政庁になっており⁵、そのうち必置義務があるのは88団体⁶です。

そこで、本調査では、多摩・島しょ地域の39市町村において、建築行政を行っている市町村の状況を把握します。必置義務のない市町村において、なぜ特定行政庁になっているのかについて確認するとともに、特定行政庁となることのメリットについても考えていきたいと思います。

具体的には、「多摩・島しょ地域39市町村における建築行政に関するアンケート調査⁷」を通じて、多摩・島しょ地域の各市町村の現状を把握・整理するとともに、他地域の事例を紹介することで、建築行政を行っている場合は自市町村の建築行政について、行っていない場合はその導入について、考えるきっかけを提供したいと思います。

¹ 都市計画用語研究会（2012）によると、「建築物や工作物の建築計画等が建築基準関係規定、その他建築物の敷地、構造及び建築設備などに関する法令の規定に適合していることを確認する権限を有している都道府県又は特定の市町村の職員のこと」とあります。

² 建築確認は民間でも実施しています。

³ 都市計画用語研究会（2012）によると、「原則として、建築主事の置かれた市町村の区域内については、当該市町村の長のことをいい、その他の市町村の区域内については、都道府県知事のことをいい」「権限を有する建築基準法の執行機関である」とあります。

⁴ 財団法人地方自治情報センターホームページ（<https://www.lasdec.or.jp/>）によります（平成25年1月1日現在。東京都の23区を含みます）。

⁵ 全国建築審査会協議会ホームページ（<http://www.zenkenshin.jp/>）によります（東京都の23区を含みます）。

⁶ 全国建築審査会協議会ホームページによります。

⁷ 多摩・島しょ地域39市町村を対象に、平成25年8月1日現在において、(1)建築行政を担う部署の有無及び名称、(2)建築行政にかかる全職員数、建築職の職員数、建築主事の人数等、(3)建築行政業務を行うことにした理由、(4)建築行政業務を行ったことのメリット、(5)同デメリット、(6)同課題、(7)建築行政の今後の取り組み希望、(8)建築行政業務を行っていない理由、(9)建築行政業務を行っていない市町村の今後の取り組み意向の9項目について、平成25年8月13日から27日にかけてアンケート調査を実施し、市町村の意向を把握しました。

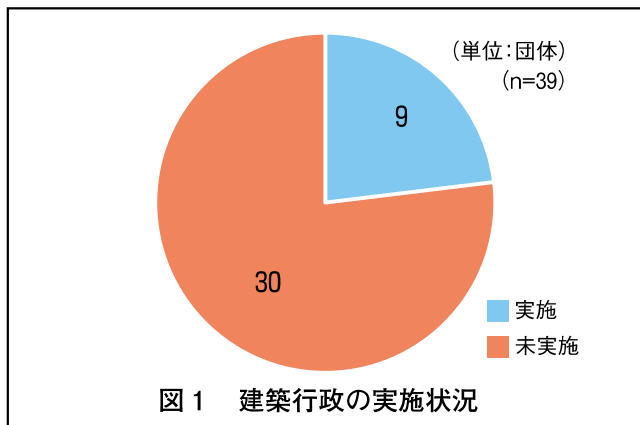
1. 多摩・島しょ地域における建築行政の現状

まず始めに、多摩・島しょ地域の市町村における建築行政実施の実態について見てみます。39団体中9団体のみが建築行政を行っていることが分かりました（図1）。このうち、建築基準法により建築主事の配置が義務付けられた団体は2団体で、残りの7団体は任意で実施していることになります。

また、建築行政を行っている団体はすべて市でした。建築基準法によれば、必ずしも市でなければ行えないという制限はありませんが、多摩・島しょ地域には町村も含め基礎自治体は39団体ありますので、実施は一部の団体に限られている現状がわかりました。

次に、建築行政を行っている市に、建築行政に携わる人員について聞きました。建築行政に携わる全職員数、建築職⁸の職員数、建築主事の人数等を示したものが表1です。

建築行政を行っている9団体の平均は、全職員19.9人、建築職13.7人、建築主事1.8人、管理職1.2人でした。これらの人数は、従来から建築系の職



員等を配置している部署にプラスして新たに配置しなければならない人数であると仮定するならば、決して少ない人数の増員とは言えません。

また、建築職の職員を少なからず配置していることから、建築行政の導入時には、職員の配置転換及び新規採用が行われたと推測できます。

このように、建築行政を行う場合、一定数の専門職を含めた職員を配置しなければならないことがわかりました。

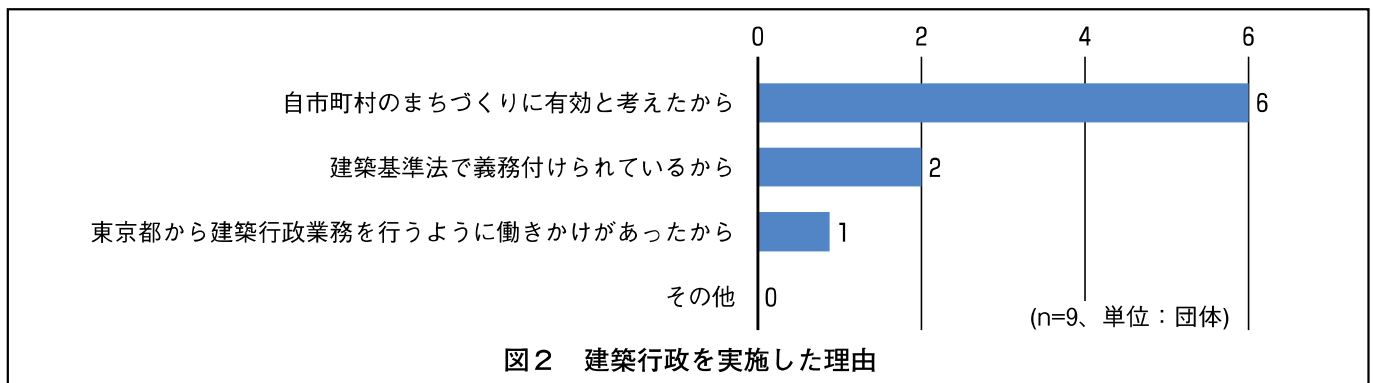
2. 多摩・島しょ地域における建築行政の現状

(1) 建築行政を実施している団体

建築行政を行っている団体に対して、その導入理由について聞いた結果を図2に示しました。必置義務のある2団体を除くと、そのほとんど（6団体）が「自市町村のまちづくりに有効と考えたから」を理由に挙げています。

表1 建築行政に携わる人員（単位：人）

	全職員数	建築職の職員数	建築主事総数	建築主事管理職数
A市	34	23	1	1
B市	17	14	2	1
C市	17	15	2	1
D市	18	12	2	1
E市	14	10	2	1
F市	17	10	2	2
G市	36	25	2	1
H市	13	8	2	2
I市	13	6	1	1
平均	19.9	13.7	1.8	1.2



⁸ 本調査においては、辞令上の技術職、事務職等に関わらず主として建築分野に携わることを目的に採用された職員のことを指

します。

次に、建築行政を実施したことにより、メリットがあったと感じた点について確認したところ、**図3**のような結果になりました。

ここで、特筆すべきは、「メリットはなかった」と回答した団体が皆無であったことです。これは、建築行政を実施することで、少なからず何らかのメリットを享受したと捉えていることを示しています。

具体的に見てみると、「自市町村の方針に沿ったまちづくりが行えるようになった」が8団体と最多の回答で、前述の実施理由に示した、「自市町村のまちづくりに有効と考えたから」に対応する結果として多数の団体がメリットとして挙げたといえます。やはり、自市町村の方針に沿ったまちづくりを行えるようになったことが最大のメリットでした。

次いで、「建築職の職員の技術力（能力）向上に寄与した」を5団体がメリットとして挙げており、建築職員の技術力向上にも寄与する可能性が高いことがわかりました。

一方、デメリットについても確認しました。結果が**図4**です。

こちらの設問においても「デメリットはなかった」と回答した団体が1団体もなかったことから、導入することのメリットがある一方で、デメリットもあるということが明らかになりました。

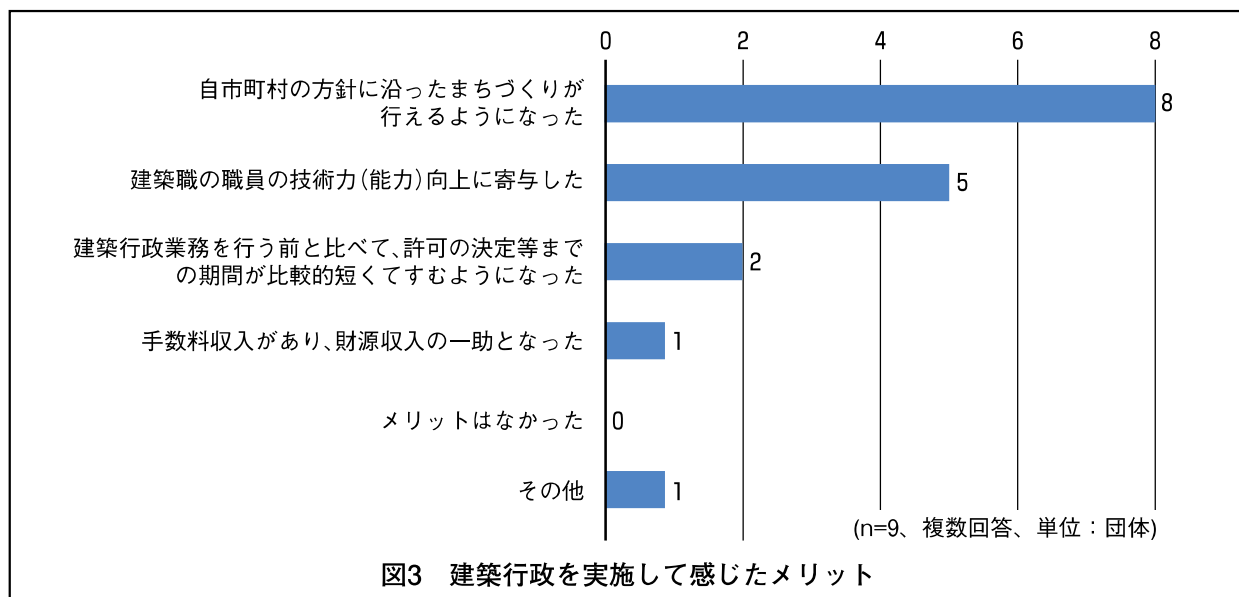
具体的に見てみると、デメリットの回答の中で「訴訟問題への対応が必要になった」ことを挙げたのが8団体と最多で、建築行政を行っているほとんどの団体が選択しています。これは、多摩・

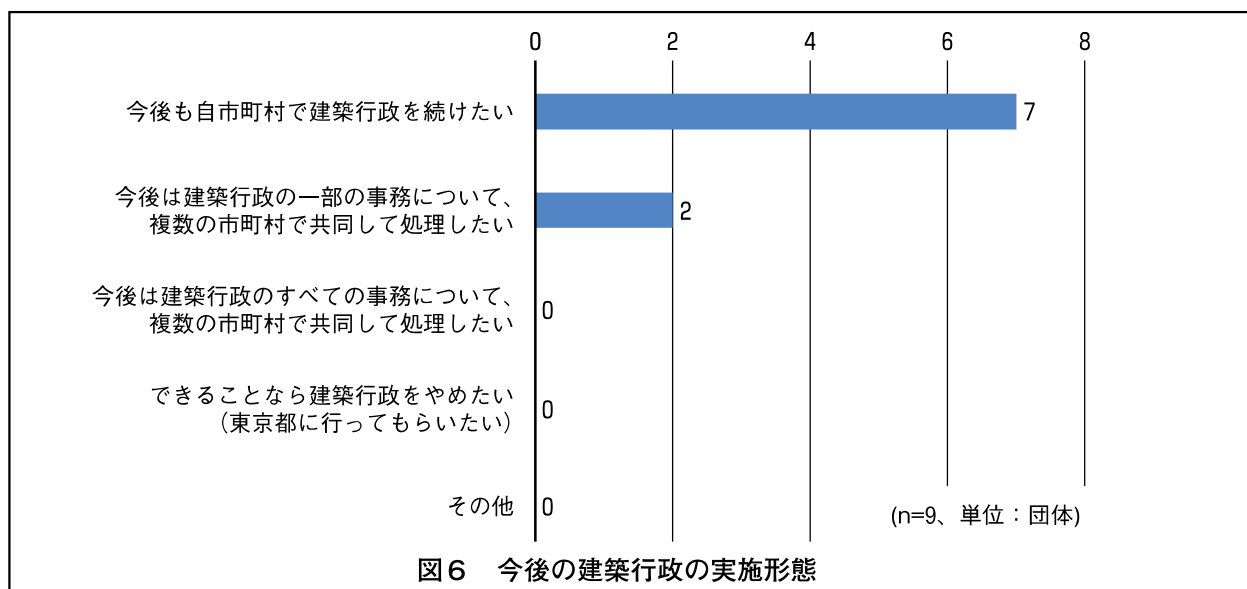
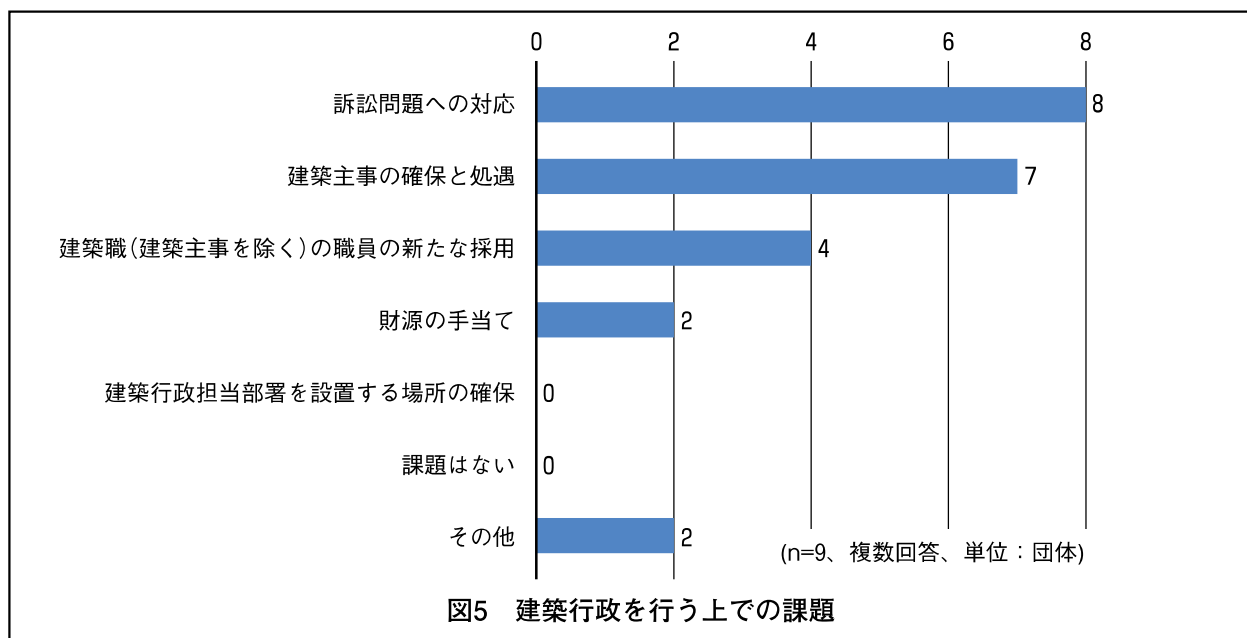
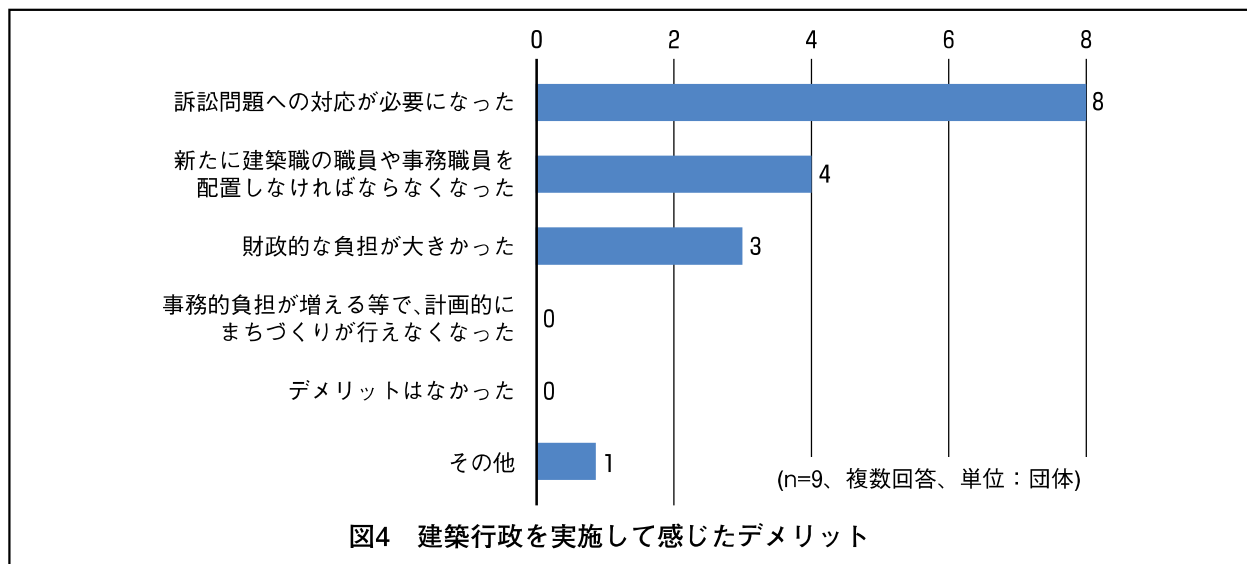
島しょ地域の基礎自治体においては、訴訟が発生したときはもちろん、訴訟問題への備えが多くの団体に意識されていることを示しています。

次いで、「新たに建築職の職員や事務職員を配置しなければならなくなった」が4団体と続きます。これは、少なからず人材面でデメリットと感じた団体があったことを示しています。

さらに、これらを踏まえた建築行政の課題について訊ねた結果が**図5**です。最も多かったのは「訴訟への対応」で8団体でした。デメリットとして挙げていたものがそのまま課題になっていることがわかりました。次いで、「建築主事の確保と処遇」が7団体と続きます。建築主事になるためには建築基準適合判定資格者検定という国家資格を得なければならず、その受験をするには一級建築士の資格が必要です。その上、合格率も2～3割程度と決して高くはなく、難関の試験となります。しかし、それだけ苦労して資格を取得したとしても、待遇面で職員へのインセンティブが無いところも多いようです。前掲の**表1**を見ても、建築主事はどの団体でも1人ないし2人です。職員の退職等で人員の補充が思うように行えなかったり、現状では職員数が不足しているので増員したいけれども職員が資格をなかなか取得できなかったり、資格を取得したとしてもその後の育成に時間がかかったりと、人材面において課題があるという認識を建築行政の担当部署は持っていることがわかりました。

重ねて、今後の建築行政をどのような形態で実施して行きたいか聞いた結果が**図6**です。





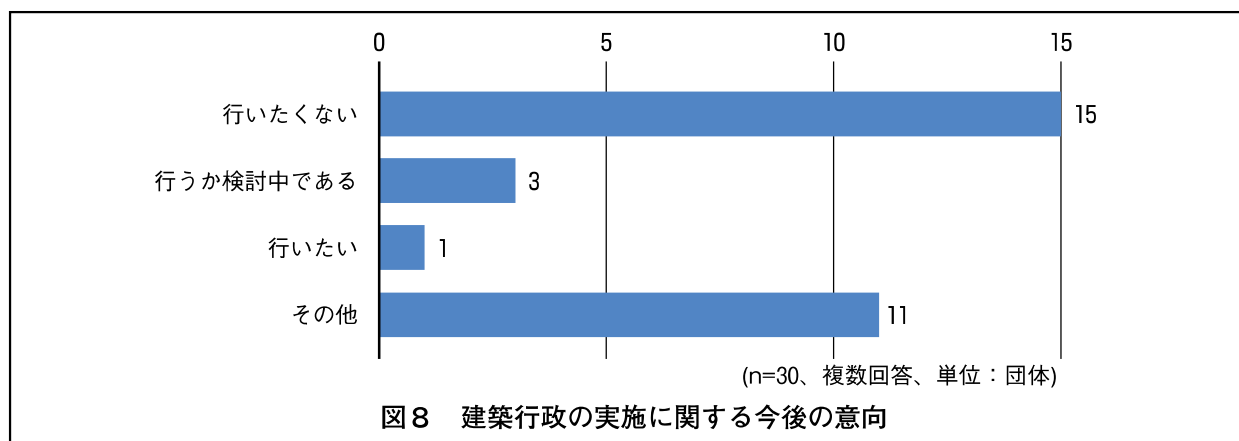
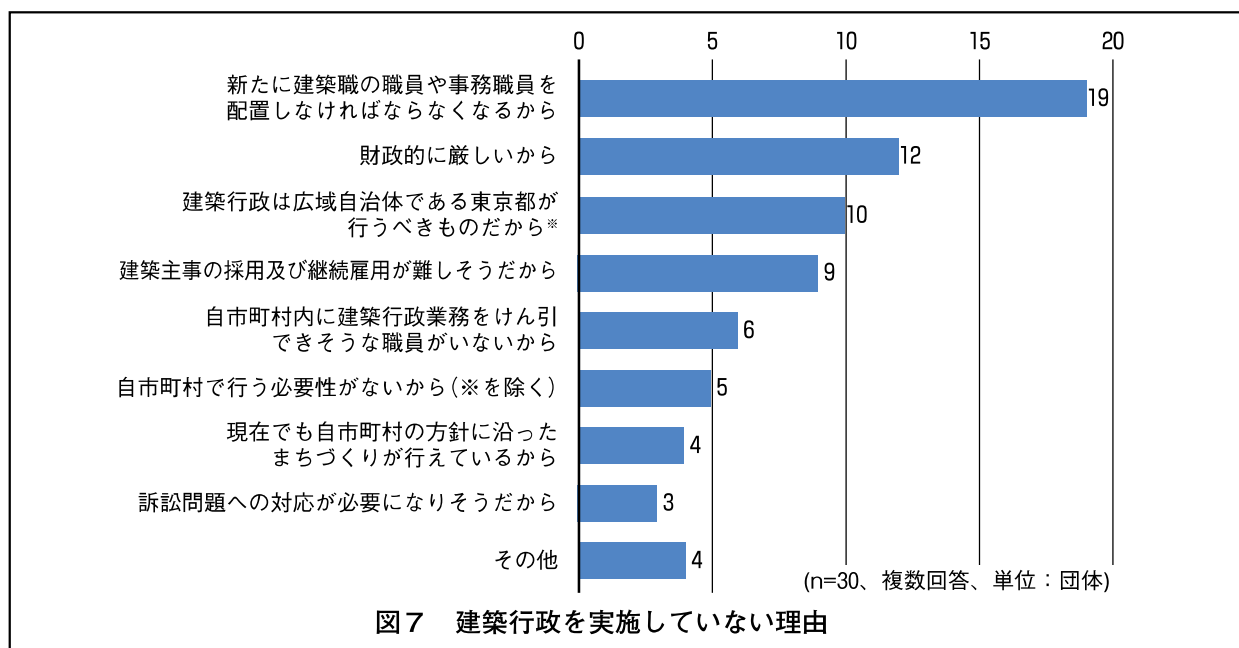
ほとんどの団体（7団体）が「今後も自市町村で建築行政を続けたい」と回答しており、これまで同様単独で建築行政を続けて行く意向を示しています。残りの2団体は、「今後は建築行政の一部の事務について、複数の市町村で共同して処理したい」と回答しています。共通する事務を複数の市町村で共同して処理することにより効率化を図りたいという意思の表われと見られますが、建築行政を行っている全団体の中ではまだまだ少数な考え方ようです。

(2)建築行政を実施していない団体

建築行政を行っていない団体に対して、その理由について聞いた結果を図7に示しました。「新たに建築職の職員や事務職員を配置しなければならないから」が19団体と最多で、次いで

「財政的に厳しいから」が12団体、「建築行政は広域自治体である東京都が行うべきものだから」が10団体、「建築主事の採用及び継続雇用が難しそうだから」が9団体と続きます。人材面の問題や財政面の問題、東京都と市町村の役割分担などを理由に建築行政を行っていないことがわかりました。

次に、今後の意向について確認した結果が図8です。「行いたくない」が15団体と最も多く、次いで「その他」が11団体と続きます。その他のうちのいくつかを示すと、「現時点では、行う必要性を感じていない」、「検討の対象になっていない」、「喫緊の課題となっていない」（部分抜粋）など、団体によっては必要性・緊急性の観点から検討の遡上にも挙がっていないことがわかりました。



(3) 建築行政の実施団体と未実施団体の比較

未実施団体が、未実施の理由として挙げている項目のうち最も多いのが人材面の項目で、次が財政面の項目でした（図7参照）。

一方、実施団体においては、人材面では、4団体がデメリットとして（図4参照）、7団体⁹が課題として（図5参照）挙げています。また、財政面では3団体がデメリットとして（図4参照）、2団体が課題として（図5参照）挙げています。これは、例えば手数料収入だけでは運営することができないので不足分の財源の手当てなどが必要となる、といったことのようにです。

このように、人材面については、実施団体の多くで課題と考えており、未実施団体が懸念していることは的を得ていることがわかりました。

一方で、未実施団体が懸念している財政面については、実施団体ではそれほどデメリットや課題として認識していないことがわかりました。しかし、これについてはそもそもの自治体規模の相違という面もありますので、安直に建築行政を実施することに対して財政面が課題となることは少ないということは断言できません。

(4) 広域自治体である東京都の方針

これまでは、多摩・島しょ地域の建築行政について見てきましたが、ここで東京都について見てみましょう。東京都は、建築行政をつかさどるのは基礎自治体が望ましいと考えています。市であれば、15万人以上の人口規模の団体などには特定行政庁設置の働きかけを行っており、また、人口規模によらず受け入れが整う団体には順次移管していく意向があるそうです。いずれにしても、都と市町村とが協議を重ねて進めて行くことになります。

建築行政の移管に際しては、市町村職員に建築行政の実務を理解してもらうために都が市町村職員を受け入れたり、都の技術職員を市町村へ派遣したりといった人材面のほか、財政面の補助を行うといった支援等を行っています。

また、建築行政を所管することに名乗りを挙げ

る町村があれば、要望に添えるように検討していきたいとのことでした。

なお、参考までに東京都全体の状況について確認してみます。日本全国では、冒頭でも触れたように1,742市区町村中404団体が特定行政庁になっています。すなわち、23.2%が特定行政庁になっている計算です。これを東京都62市区町村で見ると、32団体（51.6%）が特定行政庁になっていますから、全国平均の2倍以上の団体が建築行政を自市区町村で行っていることになります。

3. 他地域の状況

それでは、東京都以外の地域ではどのような状況になっているのか見てみましょう。

隣接する埼玉県及び北海道では、町においても限定特定行政庁¹⁰となっているケースがあります。

また、これとは逆に、香川県の場合では、基礎自治体のうち特定行政庁になっているのは県庁所在地の高松市だけです。だからといって、県が高松市以外の基礎自治体に特定行政庁になるよう促すことはしておらず、中立的な立場で対応しているとのことでした。すなわち、基礎自治体からの申し出があれば特定行政庁になるべく協議に応じていくこととなりますが、申し出がない限りは現状維持とのことでした。

なお、高松市の建築行政にかかる人員体制は表2のようになっています。表1と比較すると人員が、特に建築主事の人員が多くいるように感じられます。しかし、平成25年度は建築主事が3人になり、現状では足りない状況であるとのことでした。

表2 高松市の建築行政に携わる人員

(単位：人)

全職員数	建築職の職員数	建築主事総数	建築主事管理職数
29	20	5	3

※平成24年4月1日現在

出典：高松市都市整備局建築指導課（2012）等より筆者作成

⁹「建築主事の確保と処遇」の7団体と「建築職（建築主事を除く）の職員の新たな採用」の4団体とで、共通して選択している団体数と、どちらかを選択している団体数の合計値です。

¹⁰「木造住宅など小規模建築物の建築確認、完了検査など一部の業務についてのみを行う特定行政庁です。

また、多摩・島しょ地域において、課題として最も多く挙げられていた訴訟に関する問題（図5参照）はほとんどないようです。

これらをすべて“地域性”と言ってよいかはわかりませんが、個別の事情に応じて地域に合った取組がなされていると解釈できます。

4. まとめ

市町村が特定行政庁になることにより、基礎自治体としてのメリットがある一方で、課題等もあることが今回の調査で明らかになりました。また、特定行政庁となっていない市町村においては、人材面と財政面の両方が最大のネックとなり、建築行政の実施に踏み切れない状況がわかりました。

各市町村は限られた人材・財源などの資源から総合的に判断し、自らの基礎自治体としてのあるべき姿の実現に向けて取り組んでいることと思いますが、その中のひとつに建築行政もあるとするならば、今回の調査で提供した情報を多摩・島しょ地域39市町村で活用いただけることと考えます。

市町村が建築行政を行うにはそれなりの準備が必要です。すなわち、建築行政を遂行する部署を設置し、ノウハウを身に着けた建築主事をはじめとした建築職の職員及び事務職職員の配置を行うこと。また、手数料収入だけでは運営することはできないのでその財源を確保すること、などです。これらを今まで以上に手当てすることができたならば、市町村自らが描く魅力あるまちづくりを広域自治体に委ねることなく自らの手で行うことができるのです。

本稿が、多摩・島しょ地域市町村における今後の建築行政に関わる施策について考える資料として参考になれば幸いです。

調査を終えて

建築主事になるための資格を取得するには莫大な時間と費用がかかります。現状では、その資格を取得することによるメリットは自らの仕事に対するやりがい尽きるように感じました。資格取得への受験料・登録費などの一部に助成がある団体もあるようですが、資格及び資格を用いた

業務に対する手当てが無い場合もあり、これでは今後建築主事を確保することは難しいのではないのでしょうか。建築主事的前提となる建築基準適合判定資格者検定の合格者がいなければ建築行政を市町村で行うことができないという事実を考えますと、当該資格者に対する処遇面の配慮がなされて然るべきだと思います。市町村における建築行政の実施自体に関わる大きな問題がここに存在するように感じました。

また、このことは建築主事だけの問題ではなく、自治体内においては、資格職全般に対して、インセンティブを与えるシステムが不存在または不足しているような気がしてなりません。しかし、これは“人事”という組織全体の問題として検討する必要がありますので、今後の調査研究の進展に委ねることにし¹¹、本稿を閉じます。

引用文献

高松市都市整備局建築指導課（2012）：『平成24年度版 建築行政年報（平成23年度分）』，高松市，p.4。
都市計画用語研究会（2012）：『四訂 都市計画用語辞典』，株式会社ぎょうせい，p.99，p.292。

謝辞

本調査にご協力いただきました多摩・島しょ地域39市町村、東京都多摩建築指導事務所、東京都都市整備局市街地建築部建築企画課、高松市都市整備局建築指導課、香川県土木部建築指導課の皆様に感謝申し上げます。

¹¹ この議論については、本年度当調査会が取り組んでいる「職員の採用と育成手法に関する調査」の結果に譲ります。