

トラブルを防いで工事を円滑に進めるため

Q 近所に高層建築物が建つと聞きましたが、どのような建物が建てられるか、事前に知る方法がありますか？

A 建築物を建てる場合は、その建築計画が建築基準法をはじめとする法令に適合していても、日照、電波障害、工事中の騒音・振動など周辺環境にさまざまな影響をあたえることがあり、建築物を建てるにあたっては、近隣の住民の方々に、建築計画等の概要について周知することは、非常に重要なことです。

このため、大阪市では、高さが20mを超える建築物については、建築確認申請等に先立って、建築主が建設敷地に配置図や建物高さ等を記した標識の設置や、一定の範囲内の近隣の住民の方へ説明を行う「建築計画事前公開制度」を実施しています。



工事を始める前に

Q 建物の工事をするとき、建築士を「工事監理者」として定める必要があるとのことですが、その工事監理者という専門家の役割がよくわかりません。建築士というのは建物の設計をしてくれる方ではないのですか？

A 建築士は建物を「設計」する専門家ですが、もうひとつの重要な役割として「工事監理」という業務があります。これは建物の工事とその設計図とを照合して、それが設計図のとおり行われているかどうかを確認する業務です。

例えば、基本的な骨組みの構造部分など、仕上げをしてしまえば見えなくなるような部分は、建物が完成した時点では確認できなくなります。その他にも工事全般にわたってきめ細かなチェックが必要なことがたくさんあります。

このようなことから建築基準法では、建物の規模や構造によっては建築士を工事監理者（現場監督とは違います）として定めなければならないとされています。建築士は、建築主の方から委託を受けてはじめて工事監理を行うこととなりますので、建物の規模や構造に応じて工事監理について建築士に委託するなどしてください。

なお、設計をした建築士に工事監理を委託することも可能です。



住宅を購入するにあたって

Q 住宅を購入するとき、どのようにすれば建築基準法に関するチェックをすることができるのですか？

A 土地や住宅の購入にあたり、まずは宅地建物取引業法により住宅販売業者などから受ける「重要事項説明」のなかで「建築基準法などの法令にもとづく制限」の説明をきちんと聴きましょう。

説明を受けるべき内容は、用途地域などの各種地域・地区による制限、高さ制限、建ぺい率の制限、容積率の制限、敷地と道路の関係（接道規定に関する事項）など、その建物が実際にそれらの制限に適合しているのかチェックすることが大切です。

なお、「建築計画概要書」と「建築基準法令による処分の概要」で、その建物の建築確認や完了検査を受け、「検査済証」の交付を受けていることが確認できれば、その建物は完成した時に建築基準法に適合していることがわかります。

また、住宅の購入時には住宅販売業者から「確認済証」「建築確認申請書の副本」「中間検査合格証」「検査済証」の内容を確認し、念のために現地と照合して調べておけば、その時点で実際に住宅がこれらの書類や図面どおりになっているかチェックすることができます。

中古住宅を購入する時、紛失などでこれらの書類や図面が手に入らない場合は、建築士に建物の調査を依頼して建築基準法に関するチェックをしてもらうとよいでしょう。

Q 建物が地震の時にも構造的に安全かどうかを確かめるためにはどうすればよいのですか？

A 地震が起きた時に倒壊したり損傷を受けにくい安全な建物とするためには、耐震性を確保できるように建物の構造設計が行われていることが重要です。また、建てられた建物が実際に設計時の耐震性を備えているかどうかを確認することも重要です。こうした構造的な安全性を含め、住宅の性能を客観的に評価する制度として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度があります。評価機関によって住宅性能評価書が交付されている場合には、地震に対する建物の強さを表す耐震等級が表示されています。評価書が交付されていない場合でも、設計時または建築後に評価機関による評価を受けて評価書を交付してもらうことができます。

マンションの場合には管理組合や管理会社などで建物の構造計算書が保管されていますので、申し出て閲覧することが可能です。構造計算書をもとに建築士に依頼して建物の耐震性をチェックしてもらうこともできます。

Q 建築基準法についてチェックをしないで住宅を購入したとき、どのような困ったことが起きるのですか？

A たとえば、その住宅が建築基準法に適合していないものであることを知らずに購入したときのことを考えてみましょう。

建築基準法では、原則として敷地が建築基準法上の道路に2m以上接していなければ、建物を建てることはできません。仮に接道していない敷地に建てられた住宅を購入した場合、将来、増築や建て替えをしようと思ってもできない場合があります。

また、住宅の柱やはりなど構造的に問題があれば、地震などの災害時に倒壊する恐れがあり、住んでいる人の生命や財産が守られないこととなります。

建築基準法に適合していることを事前に確認するようにしましょう。



宅地建物取引業者の方へ

大阪市では建築基準法や都市計画法の制限に関して、他の自治体とは異なる特徴的なものがあります。以下にその主なものをご紹介します。

●市街化区域・市街化調整区域

本市ではほぼ全域が市街地化している状況から、新淀川、大和川の河川敷堤外地及び地先公有水面を除き市街化区域としています。

●用途地域

本市では、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域の指定はありません。このため、低層住居専用地域で適用する、敷地の最低限度、壁面制限等はありません。（※その他の都市計画法に基づく制限については都市計画局計画部都市計画課で確認してください。）

●前面道路幅員による容積率制限

第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域（風致地区を除く）では前面道路幅員による容積率制限の低減係数は0.6です。

●分譲住宅の最低宅地面積について

本市では都市計画法に定める開発行為を行う場合や位置指定道路の指定を受けて開発する場合は、最低宅地面積は60㎡以上になります。

●建ぺい率

本市では第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（風致地区を除く）の全てと、準工業地域の一部について指定建ぺい率を80%に変更しています。この地域内で建ぺい率60%を超えて建物を建築する場合は、条例に基づき一定の防火性能を確保した建物とすることが求められます。

●北側斜線制限

本市では北側斜線制限が適用されることはありません。

●船場建築線

船場地区では旧市街地建築物法に基づき、東西道路は道路中心より6m、南北道路は道路中心より5mの位置に建築線が指定され、その位置を道路境界線とみなして各種の制限が適用されます。

●その他建築線

船場地区のほか、平野区加美、生野区巽、住吉区苅田・長居、東住吉区矢田・公園南矢田において建築線が指定された区域があります。

ホームページで調べていただける主なもの

固定資産地籍図	https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html
用途地域	https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html
道路種別地図情報	https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html
建築協定	https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000012335.html
地区計画等	https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html
土地区画整理事業	https://www.city.osaka.lg.jp/shisei/category/3054-1-2-15-1-0-0-0-0-0.html
確認申請事前調整先一覧	https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000030488.html

よくある各種お問い合わせ先

建築計画概要書の閲覧についての問い合わせ	都市計画局建築指導部建築企画課（06-6208-9288）
建築基準法に基づく制限についての問い合わせ	都市計画局建築指導部建築確認課（06-6208-9291）
都市計画法に基づく制限についての問い合わせ	都市計画局計画部都市計画課（06-6208-7882）
景観法に基づく制限についての問い合わせ	都市計画局計画部都市計画課（06-6208-7885）
開発許可等についての問い合わせ	都市計画局開発調整部開発誘導課（06-6208-9285・9287）
埋蔵文化財についての問い合わせ	教育委員会事務局総務部文化財保護課（06-6208-9168）



建築関係の法令についてのお問い合わせ先

建築基準法：建築物の敷地、構造、設備、用途に関する基準について

大阪市 都市計画局 建築指導部 建築企画課（建築相談担当）
TEL 06-6208-9288

建設業法 建設工事の請負契約について

大阪府 住宅まちづくり部 建築振興課 建設指導グループ
TEL 06-6210-9736

建築士法 建築士（建築設計・工事監理を行う技術者）について

大阪府 住宅まちづくり部 建築指導室建築安全課 計画・指導グループ
TEL 06-6210-9727

宅地建物取引業法 不動産業者との不動産取引について

大阪府 住宅まちづくり部 建築振興課 宅建業指導グループ
TEL 06-6210-9734

大阪市都市計画局 建築指導部

平成11年7月初版発行
平成15年4月第2版発行
平成16年4月第3版発行
平成17年6月第4版発行
平成26年5月第5版発行
平成29年12月第6版発行
令和元年10月第7版発行
令和2年8月第8版発行
令和2年12月第9版発行