

工事途中で中間検査を受ける

中間検査は、建物の完成時には隠れてしまう基礎、柱やはりなどの骨組みの構造部分を中心に工事の途中で検査を受けて、安全性などが基準に合っているかどうかをチェックする仕組みになっています。

●中間検査合格証

中間検査を受けて基礎、柱やはりなどの骨組みの構造部分などが基準に合っていることが認められれば、「中間検査合格証」が交付されます。この合格証の交付を受けた後でなければ、次の工事に進むことができません。

! 中間検査により、建物の基礎・柱・はりなどの骨組みのチェックを受け、建築基準法に適合した安全で安心な建物づくりをしましょう。

【問い合わせ先】

(中間検査の対象となる建物について)
大阪市都市計画局建築指導部監察課
TEL 06-6208-9311~9318

また、建築主の方が工事監理者である建築士に完了検査の受検の代行を委託した場合も、完了検査後に、「中間検査合格証」や「検査済証」を受け取って大切に保管してください。

適切な維持管理を行う

映画館、病院、百貨店、マンションなどの不特定の人や多数の人が利用する建物や、エレベーターやエスカレーターなどの設備については、建築士などの資格を有する方が、その劣化の状況について定期的に調査（検査）を行い、その結果を特定行政庁（大阪市）に報告しなければなりません。

【問い合わせ先】

(建物の定期調査報告について)
大阪市都市計画局建築指導部監察課
TEL 06-6208-9312
(設備の定期検査報告について)
大阪市都市計画局建築指導部建築確認課
TEL 06-6208-9304

完了検査を受ける

建物の工事が完了すれば、建築主の方は所定の期間内に完了検査申請を行い建築基準法に基づく検査を受けなければなりません。これが「完了検査」と呼ばれるもので、完成した建物を現場でチェックする仕組みになっています。

●検査済証

完了検査を受けて建物が建築基準法に適合していることが認められれば、建築主の方に対して「検査済証」が交付されます。原則としてこの検査済証の交付を受けた後でなければ建物を使用することはできません。

なお、この「検査済証」は完成した建物が建築基準法に適合していることを示す重要な書類ですので、「確認済証」や「建築確認申請書の副本」「中間検査合格証」とともに大切に保管してください。



住まいを建てたり購入するときは、建築基準法によるルールのうち、次のポイントについてチェックしましょう。ただし、ここで説明するのは建築基準法の原則的な内容であってそのすべてではありません。この

他にも制限が付加または緩和されることがあります。また、他の法令による規定もありますので、ご注意ください。

ここをチェック 1 敷地と道路との関係について

接道規定

建築基準法では、建物の敷地は原則として「**建築基準法上の道路**」に2m以上接していなければなりません。これは接道規定と呼ばれるものですが、道路は、災害時の避難や消防活動のため、また安全で良好な市街地環境の形成のために重要な役割を持つことからこのような規定が設けられています。

●建築基準法上の道路

①道路の幅員が4m以上のもの

「建築基準法上の道路」とは、道路法による道路や建築基準法が適用された際に現に存在した道などで、幅員4m以上のものをいいます。ただし、幅員4m以上の道であっても「建築基準法上の道路」とみなされない場合がありますので、敷地に接する道が「建築基準法上の道路」であるかどうかについては、大阪市都市計画局建築指導部建築企画課に備え付けてある「道路参考図」で確認するようにしてください。また、都市計画情報「マップナビおおさか」において指定道路図【道路参考図】を掲載しています。

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

②道路の幅員が4m未満のもの

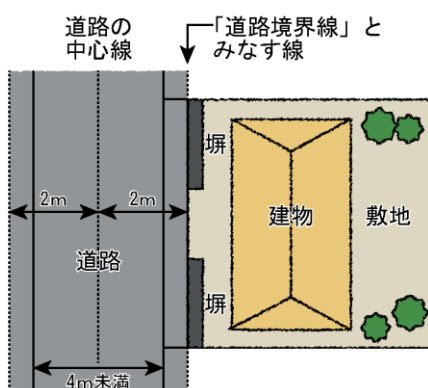
(法第42条2項道路・法附則5項道路について)

幅員4m未満の道であっても、建築基準法が適用された際に建物が建ち並んでいた道で、一定の基準を満たすものは、「建築基準法上の道路」とみなされます。この場合、原則として道の中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなし、道路部分については建物を建てることはできません。

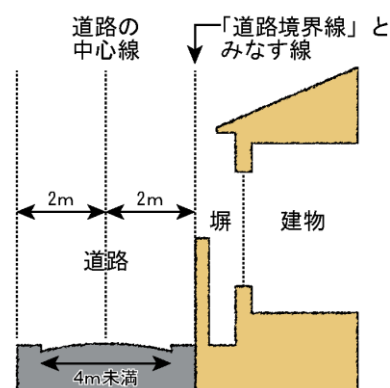
この道は建築基準法第42条第2項に規定があることから、一般に「2項道路」と呼ばれています。また、大阪市では、行政庁が管理している道路（認定道路）で幅員4m未満のものも多くは、旧市街地建築物法第7条但書の規定によって、道の中心線から各2mをへだてた線に建築線を指定しており、現在の建築基準法ではこの線の位置に道路の位置の指定があったものとみなされます。〔建築基準法附則5項道路〕

! 建物や土地を購入するときは、敷地に接する道が「建築基準法上の道路」であるか、また敷地がこの道路に2m以上接しているかどうか調べるようにしましょう。

【平面】



【断面】



ここをチェック 2

建物の用途の制限について

用途地域

建物の用途に関する規定は、まちづくりにおける土地利用のあるべき姿を実現し、建物の密度や形態などの制限とあわせて市街地の環境を守り、住み良いまちづくりを行うための基本的なルールです。これによって、いろいろな用途の建物が無秩序に混在することによる生活環境の悪化や業務活動の阻害を防止するとともに、調和のとれた用途の集約による良好な環境や効率的・機能的なまちがつくられるようになっています。具体的には、都市計画法により地域ごとに「用途地域」が指定され、その用途地域ごとに建築基準法では、建てられる建物の用途が決められています。

大阪市では、下の表のとおり、10種類の用途地域を定めています。

用途地域については、大阪市役所7階の都市計画局「都市計画案内コーナー」で調べることができます。なお、インターネットによる都市計画情報サービスを行っています。ただし、本サービスは都市計画その他の内容を明示、証明するものではありません。利用条件を確認のうえ、参考としてご利用ください。

都市計画情報（マップナビおおさか）

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

例 示	第一種 中高層 住居専 用地域	第二種 中高層 住居専 用地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近隣商 業地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専 用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(4)
2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	(4)
上記以外の店舗、飲食店	×	(1)	(2)	(3)	(3)	○	○	○	(3)	(4)
上記以外の事務所等	×	(1)	(2)	○	○	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	(2)	○	○	○	○	○	○	×
ホテル、旅館	×	×	(2)	○	○	○	○	○	×	×
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	(2)	○	○	○	○	○	○	○
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	×	×	(3)	(3)	○	○	○	(3)	×
カラオケボックス等	×	×	×	(3)	(3)	○	○	○	(3)	(3)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定の規模以下の付属車庫等を除く）	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
キャバレー、料理店	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	(1)	(2)	○	×	×	×	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

(凡例) ○ 建てられる用途 × 建てられない用途

(1) 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。 (3) 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。

(2) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。 (4) 物品販売店舗、飲食店が建築禁止。

※ この表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

ここをチェック 3

建物の建ぺい率や容積率の制限について

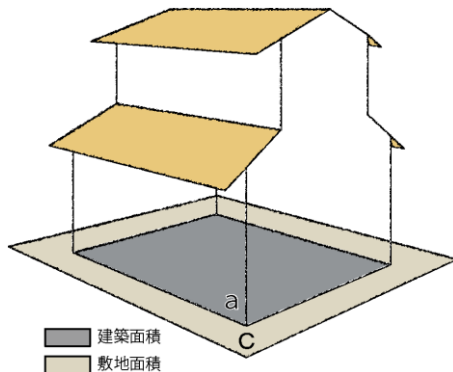
建ぺい率

「建ぺい率」とは、建物の建築面積^(注1)の敷地面積に対する割合のことです。

建物の敷地内に空地を一定の割合で確保することにより、通風、日照、採光、防災など市街地の環境を確保し、緑化や日常生活のための空間を確保するために「建ぺい率」に関する規定があります。建物の建ぺい率は原則として都市計画に定められた限度以下でなければなりません。^(注2)

(注1) 原則として建物の外壁かこれにかわる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

(注2) 建ぺい率の限度については、角地とみなされる敷地に建築する建物や、防火地域内における耐火建築物等、準防火地域内における耐火建築物等又は準耐火建築物等に対し、緩和の特例があります。



$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (a)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%) \leq \text{建ぺい率の限度}$$

大阪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平成 16 年 4 月に指定建ぺい率を 80%に変更しています。

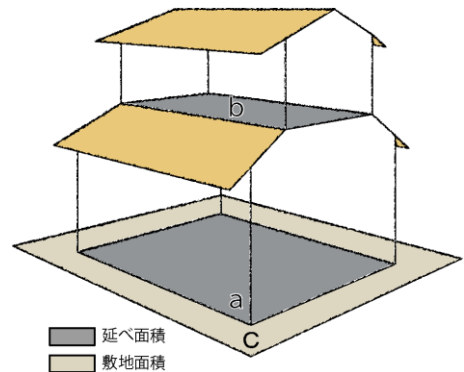
この地域内で建ぺい率 60%を超えて建物を建築する場合は、条例に基づき一定の防火性能を確保した建物とすることが求められます。

容積率

「容積率」とは、建物の延べ面積（各階の床面積^(注1)の合計）の敷地面積に対する割合のことです。限られた市街地のなかでは土地の合理的な高度利用が望まれます。都市への人口の集中によるさまざまな問題に対して、道路、公園、下水道などの都市施設と建物の均衡をとる必要から、容積率により建物の規模をコントロールしています。建物の容積率は、原則として都市計画に定められた限度以下でなければなりません（この限度を「指定容積率」といいます）。^(注2)

(注1) 建物の床部分のうち、車庫などは容積率を計算するうえで床面積に算入しない場合もあります。

(注2) 前面道路（建物の敷地が接している道路）の幅員が 12m 未満の場合は、「指定容積率」と、前面道路の幅員をもとにして下の計算式で算出された値と、いずれか小さいほうの値が容積率の限度となります。これを「基準容積率」といいます。



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (a + b)}}{\text{敷地面積 (c)}} \times 100 (\%) \leq \text{容積率の限度}$$

前面道路の幅員による容積率の限度

用途地域	容積率の限度 (%)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	前面道路幅員[m] $\times \frac{4}{10} \times 100$
のうち風致地区	
上記以外の地域	前面道路幅員[m] $\times \frac{6}{10} \times 100$