



建築基準法の 手引き

住まいの建築や購入を
考えておられる方へ

大阪市計画調整局
建築指導部

はじめに

住まいの建築をはじめとする建物づくりのルールとして「建築基準法」があるのをご存じでしょうか。安全で良好な住まいづくりやまちづくりは、建築主や住宅購入者などの最終的にその建物の持ち主となる方が、自ら建築基準法を理解していただくことによってはじめて可能になるといえます。

このようなことから、これから土地を購入したり住まいの建築や購入をお考えの方のために、建築基準法についての基本的な内容をパンフレットとしてわかりやすくまとめました。このパンフレットを市民のみなさんのよりよい住まいづくり、まちづくりのためにお役立てください。

大阪市

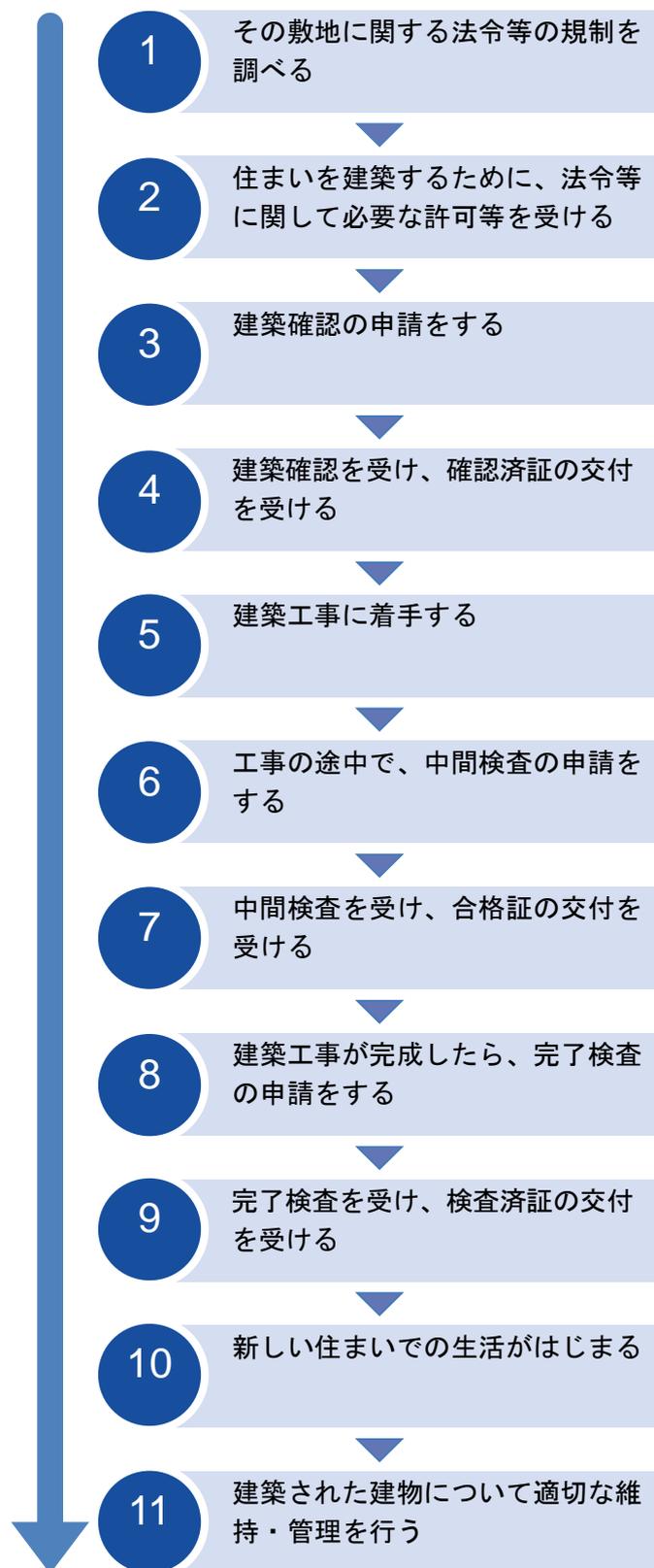


建築基準法はどうして必要なの？

毎日、わたしたちの周囲では、住宅、事務所、店舗などさまざまな種類の建物が建てられています。わたしたちが生活したり働いたりするときに、その大部分を過ごすこれらの建物は、安全で良好なものでなければなりません。そのためには建物づくりやまちづくりに関して一定の基準やルールが必要となります。

建築基準法は、建物の敷地、構造、設備および用途についてみなさんが守るべき必要最低限の基準を定めることによって、みなさんの生命、健康、財産を保護し、公共の福祉を増進させることを目的としています。このように安全で良好な建物づくりやまちづくりを進めるために建築基準法があります。

住まいを建築するにあたっての建築基準法の手続き

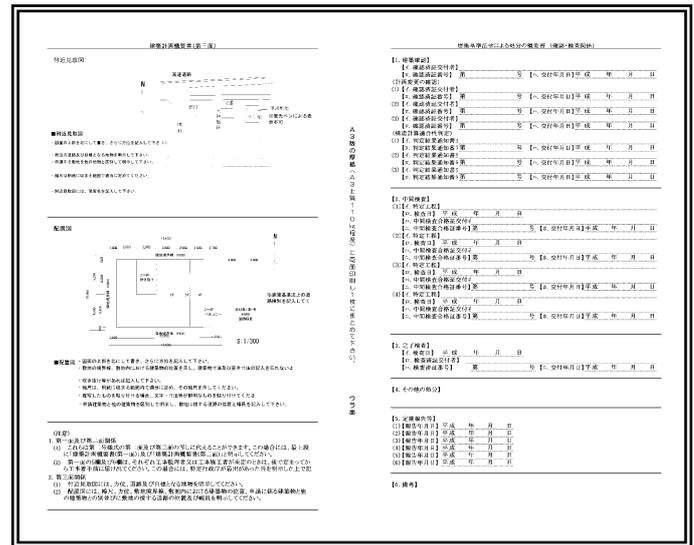
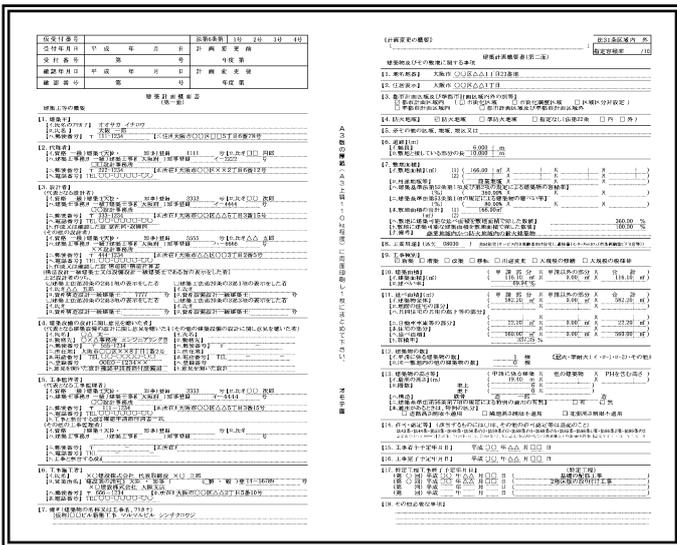


建築計画概要等の閲覧制度について

建築基準法では、建築確認や検査、維持管理などに関する書類を閲覧できるようになっています。

閲覧できるのは、「建築計画概要書」、「定期調査(検査)報告概要書」、「建築基準法令による処分等の概要」などです。

住まいを購入される時などは、これらの書類を見ることによって、建物の計画の概要や維持管理の状況、建築確認や検査を受けているかどうかなどを知ることができます。下の図は建築計画概要書の例です。



土地や住まいを購入するときは、重要事項説明を受けましょう

「宅地建物取引業法」という法律によって、住宅販売業者などの宅地建物取引業者は、売買契約の前に、購入者に書面(重要事項説明書)で建築基準法などの法令による制限をはじめとする「一定の重要な事項の説明」をしなければならないことになっています。これを「重要事項説明」といいます。

売買契約の前には住宅販売業者などから「重要事項説明書」を受け取り、不明な点については、よく説明を受けましょう。

【問い合わせ先】
 大阪府建築部建築振興課
 (宅建業指導グループ)
 TEL 06-6210-9734

説明を受ける際の都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要についての気を付けるべきチェックポイント

- 都市計画法
 - 用途地域や防火地域その他の地域地区の指定状況を確認します。
 - 市街地開発事業、地区計画等の指定状況を確認します。
- 建築基準法
 - 建ぺい率、容積率、高さなどの制限と、実際の建物の数値を確認します。
 - 敷地に接している道路の種類や、セットバックの有無などを確認します。
- その他の法令
 - その他の法令による制限があるか確認します。

建築確認の申請をする

建築基準法では、建物の工事に着手する前に、書類と図面で建物の計画をチェックする仕組みになっています。建築主の方は建物の工事に着手する前に、建築確認申請を行い、建物の計画が建築基準法に適合するものであることについて確認を受け、建築主事（大阪市）または民間の指定確認検査機関から「確認済証」の交付を受けなければなりません。

実際は、建物の設計業務とあわせて建築確認申請などの法令上の手続きを専門の建築士や建設業者に委託することが一般的ですので、正しく手続きするように依頼してください。

●確認済証

建築確認申請を行い、建築主事等による書類や図面の審査の後、建築基準法に適合していると確認済証が交付されます。これは建物の計画が建築基準法に適合していることを示す重要な書類になります。

●確認申請書の副本

建築確認を受けると、「確認済証」の交付とあわせて「建築確認申請書の副本」が建築主の方に返却されます。

「確認済証」や「確認申請書の副本」は、大切に保管してください。

●指定確認検査機関

平成 10 年に建築基準法が改正され、一定の要件を満たした、民間の企業や団体などが、建築計画の確認、施工時の中間検査や工事完了検査を行うことができるようになりました。この民間の企業や団体などを「指定確認検査機関」といいます。

なお、指定確認検査機関が建築基準法による確認・検査を行った建築物は、建築主事の確認・検査を受けたものとみなされます。



工事に着手する前に

どんなによい設計の建物であっても、設計図どおりに施工されなければ意味がありません。そこで、建築主の方にかわって施工状況をチェックするため、専門の知識を持った「工事監理者」が必要となります。建築基準法や大阪府の条例では、建物の工事をする場合、建物の規模や構造によっては、建築士を工事監理者として定めなければならないとされています。

●工事監理者

「工事監理者」とは、工事を設計図書と照合し、工事が図書のとおりに適切に実施されているかを確認する者をいいます（工事現場において、「現場監督」と呼ばれている人ではありません）。

【問い合わせ先】

大阪市計画調整局建築指導部建築確認課
TEL 06-6208-9291

工事現場での表示

建物の工事現場の前を通りかかったときに、下のような「建築基準法による確認済」の表示板を見かけたことがあると思います。

建築基準法では、建物の工事をする場合、建築主や建設業者などその工事の施工者は、工事現場にその建物の建築確認があったことを示す表示をしなければなりません。

建築基準法による確認済	
確認年月日番号	平成 年 月 日 第 号
確認済証交付者	
建築主又は築造主氏名	
設計者氏名	
工事監理者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
建築確認に係るその他の事項	