

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。これは建物計画を示す書類ですので、「確認済証」とあわせて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・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ことになっています。

建物の工事を行うときは建築士に工事監理を委託してください。

●工事監理者について

「工事監理者」とは、建築工事を設計図書と照合し、工事が図書のとおりに適法に実施されているか確認する者をいいます（工事現場において、いわゆる「現場監督」と呼ばれている人ではありません）。この工事監理が確実に実施されなければ、建築物の安全性を確保することができません。

【問い合わせ先】

大阪市都市計画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	
建築確認に係る他の事項	

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制度です。

●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、特に建物の基礎・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 06-6208-9311~7

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、必ず「中間検査合格証」や「検査済証」を受け取って保管するようにしてください。

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 06-6208-9318
(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制度です。

●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、「建築確認申請書の副本」や「確認済証」「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あくまで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。

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個別に確認する必要があります。

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の環境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。

②道路の幅員が4m未満のもの

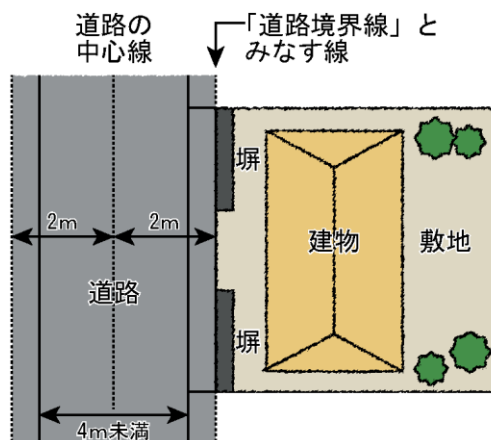
(法第42条2項道路・法附則5項道路について)

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ができません。

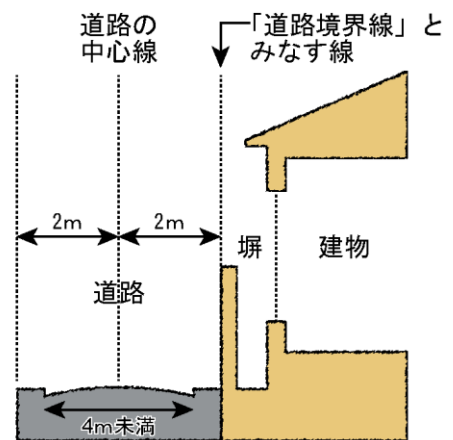
この道は建築基準法第42条第2項に規定があることから、一般に「2項道路」と呼ばれています。また、行政庁が管理している道路(認定道路)で幅員4m未満のものは原則としてその中心から2mへだてた線をもって、「建築基準法上の道路」の境界線(建築線)となります。〔建築基準法附則5項道路〕

! 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必ず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。

マップナビおおさか

<http://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の規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
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(一定の規模以下の附属車庫等を除く)	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
客席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	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
客席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	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
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、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
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	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
日断り清掃所、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	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
危険性が大きいか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、処理の量が非常に多い施設	×	(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。