



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

大阪市都市計画局
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

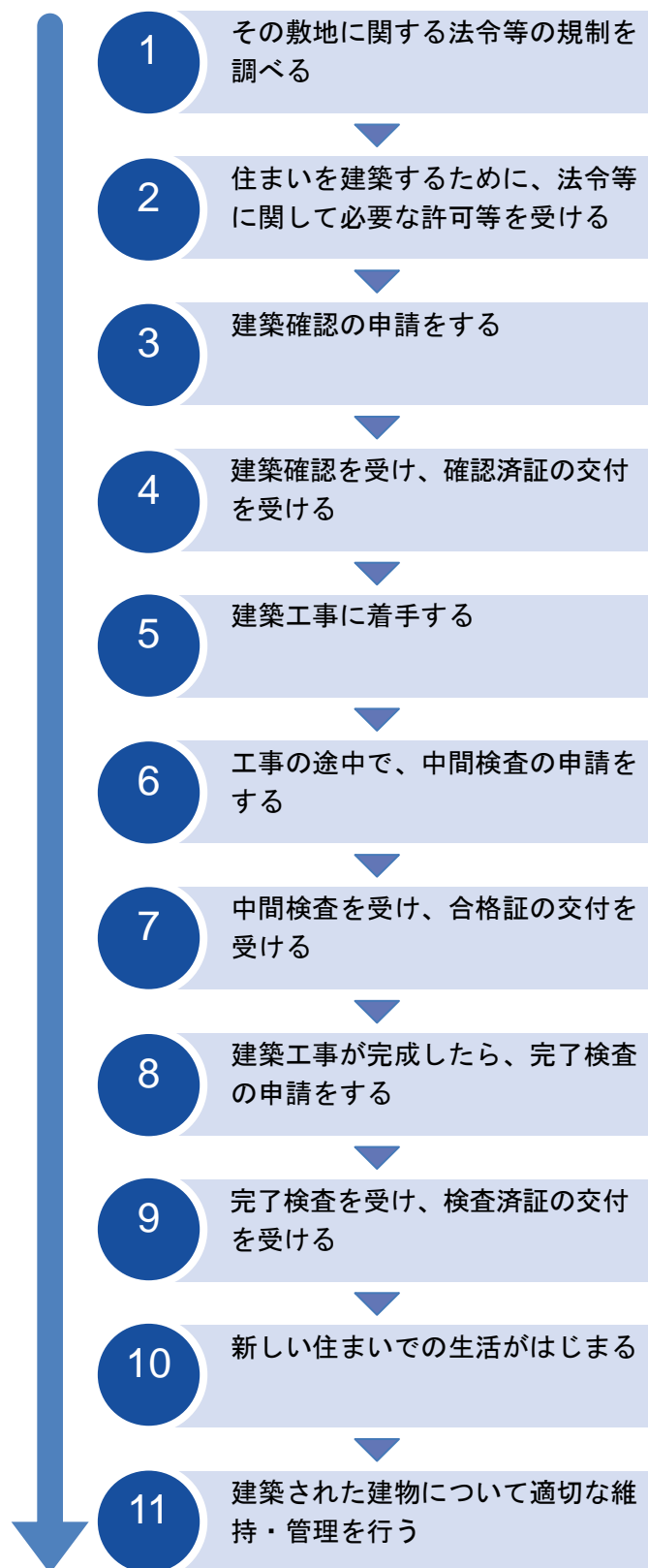


建築基準法はどうして必要なの？

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

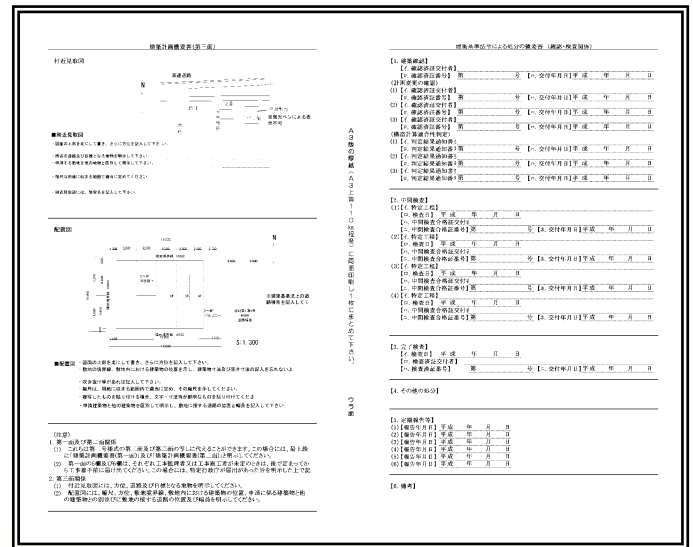
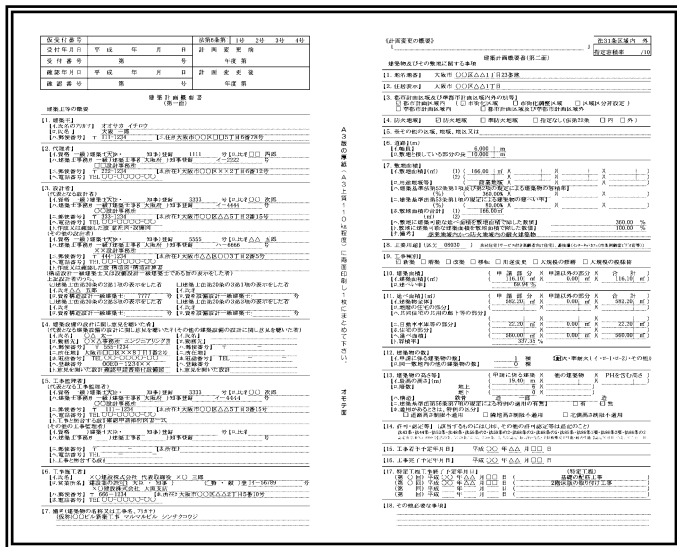


建築計画概要等の閲覧制度について

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必ず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必ず「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

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。