

# 建築物を 安全・快適 に建てるための 手引き

北九州市 建築都市局

※「建築都市局」は「都市戦略局」と読み替えます。

# 建築物を安全・快適に建てるためには

## 建築物を建てる時のきまり

建築物は、安全・快適でかつ地域とも調和のとれたものとする必要があります。そのためには、建築物を計画・構造・設備の各側面にわたり、建築基準法をはじめ、各種の関連法規に適合させる必要があります。

### ● 建築物を建てる場合、次の3段階でチェックが行われます。

#### 1 建築確認

建築物の計画が、建築基準法や建築基準関係規定の基準に適合しているかを確認します。

#### 2 \* 中間検査

建築物の安全性に深く関わる工程については、その工程が終わった段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査します。

※中間検査は、建築基準法に定める3階建て以上の共同住宅の床及びはりに鉄筋を配する工程の他、北九州市が指定した建築物の指定された工程について行われます。

#### 3 完了検査

工事が完了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査します。

建築基準法に違反すると建築物の使用を禁止されたり、建築主などが罰せられることがあります。

#### ● 情報の公開

北九州市内で建築された建築物の概要等が、建築都市局建築審査課で閲覧できます。

これは、周辺住民の方々の協力のもとに違反建築物を未然に防止するとともに、併せて、違反建築物の売買をも防止するためのものです。



# 建築基準法



建築基準法には、国民の生命・健康・財産を守るため、地震や火災などに対する安全性や、建築物の敷地、周囲の環境などに関する必要な基準が定められています。建築物を建てる場合には、必ず守らなければなりません。

## 1 建築物の安全・衛生を確保するための基準

建築物の使用者の生命、健康等を守るための次のような基準で、すべての建築物に適用されます。

地震、台風、積雪等に対する

### 建築物の 安全性の基準



火災による延焼、倒壊の防止、  
階段までの避難施設の設置等に関する

### 火災時の 安全性の基準



居室の採光、換気、  
給排水設備、衛生設備等の

### 環境衛生に 関する基準



## 2 市街地の安全、環境を確保するための基準

良好な市街地環境を確保するための次のような基準で、原則として都市計画区域内の建築物に適用されます。

敷地が一定の幅員  
以上の道路に接する  
ことを求める基準



都市計画において定め  
られた用途地域ごとに  
建築することができる  
建築物に関する基準



建築物の容積率  
建ぺい率の制限  
高さの制限、日影規制等  
に関する基準



# 建築士と設計・工事監理

建築士には、一級建築士、二級建築士及び木造建築士の3種類の資格があり、建築物の規模、用途、構造に応じて、それぞれ設計・工事監理を行うことができる建築物が定められています。

## 建築士の設計・工事監理範囲

延べ面積 (㎡)	構造 高さ階数	木造建築物				RC造・CB造・無筋CB造・石造・鉄骨造	
		平屋建	2階建	3階建以上	高さ>13m又は軒高>9m	高さ≤13m、かつ、軒高≤9m	高さ>13m又は軒高>9m
L≤30	延べ面積 一般 特建		④			④	
30<L≤100							
100<L≤300			③				②
300<L≤500			②				
500<L≤1000							
1000<L		一般 特建	②				①

①一級建築士でなければできません

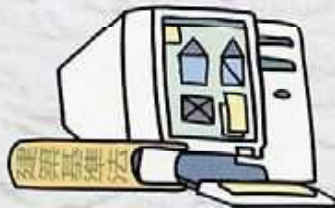
②一級・二級建築士でなければできません

③一級・二級又は木造建築士でなければできません

④誰にでもできます

※ 特建(特殊建築物)とは学校・病院・劇場・映画館・観覧場・公会堂・集会場・百貨店をいいます。

## 1 設計



「設計」とは、建築士法では、設計図書を作成することとされています。「設計図書」とは建築工事実施のために必要な図面と仕様書のことです。この設計図書が適切に作成されていなければ、その設計図書に基づいて行われる工事監理業務に支障が生じることとなります。安全で快適な建築物を建てるためには、建築士に設計を依頼し、適切な設計図書を作成してもらう必要があります。

## 2 工事監理



「工事監理」とは建築主の立場に立って工事を設計図書と照合し、工事が設計図書のとおり実施されているかどうかを確認することです。この工事監理は、建築物の安全性等を確保するためには確実に実施されなければなりません。そこで、建築基準法では、工事監理者を定めなければならないと定められています。中間検査や完了検査の申請の際には申請書の中に工事監理の状況の報告を記載しなければならないこととなっています。したがって、建築士に工事監理を依頼し、その内容を報告してもらう必要があります。

# 建築の手続き

建築物の安全性などの質の確保を図るために、一部の建築物を除き、建築士が設計・工事監理を行わなければならないこととなっています。

## 建築士の役割

### ● 設計

建築基準法をよく守りながら、安全性や機能性などを考慮し、建築物の設計図書を作成します。

### ● 工事監理

工事監理とは、工事を設計図書と照合し、工事が設計図書のとおり実施されているかどうかを確認することをいいます。工事をを行うためには一部の建築物を除き、工事監理者を選定しなければなりません。工事監理は設計者に依頼する場合がありますが、別の建築士を選定してもかまいません。



## ① 建築確認

建築物を建築しようとする人(建築主)は、北九州市の建築主事または指定確認検査機関に確認申請書を提出し、建築基準法等の基準に適合していることの確認を受けなければなりません。



確認申請書の提出



審査・確認

## ② 中間検査

建築主は、建築基準法に定める建築物及び北九州市が指定する建築物について、指定した工程が終了した段階で、建築主事又は指定確認検査機関の検査を受け、中間検査合格書の交付を受けなければなりません。



中間検査

## ③ 完了検査

建築主は建築確認を行わなければならない建築物について、工事が完了した段階で、建築主事または指定確認検査機関の検査を受けなければなりません。建築基準関係規定に適合していると検査済証が交付されます。



完了検査

## 民間の指定確認検査機関について

平成11年5月1日に施行された改正建築基準法により、従来は北九州市の建築主事が行ってきた建築物の確認や検査の業務が民間の指定確認検査機関でも行えるようになりました。どちらに申請するかは建築主自身の判断で選択できます。



# 建築物を安全・快適に建てるためのチェックリスト

## 設計・工事監理の依頼

設計は建築物に応じた資格を持つ建築士に依頼しましたか？	一級建築士・二級建築士・木造建築士
工事監理は建築物に応じた資格を持つ建築士に依頼しましたか？	一級建築士・二級建築士・木造建築士

## 図書の作成・確認申請

設計図書の内容の説明はありましたか？
設計の委託を受けた旨の書面を建築士事務所から受け取りましたか？
建築確認の申請は行いましたか？
確認済証の交付を受けましたか？

## 工事監理

工事監理の委託を受けた旨の書面を建築士事務所から受け取りましたか？
工事監理報告書の提出はありましたか？
関係図書の提出はありましたか？

## 検査

中間検査が必要かどうか確かめましたか？
中間検査の申請は行いましたか？
中間検査合格証の交付を受けましたか？
完了検査の申請は行いましたか？
検査済証の交付を受けましたか？

◎このチェックリストで行っていないことがありましたら、もう一度確かめて必ず実施してください。

## あなたの建築物が完成されました。

あなたには、確認申請書(副本)・確認済証・(中間検査合格証)・検査済証が交付されています。

大事に保管してください。これらは金融機関の融資を受ける場合や、将来建築物を売買したり、増改築する場合などに必要となる大切な書類となります。

## お問い合わせ先

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号  
北九州市建築都市局 指導部建築審査課

TEL(093)582-2539 FAX(093)561-7525  
(093)582-2535