

違反建築

令和6年

10月

15日

火

▶

21日

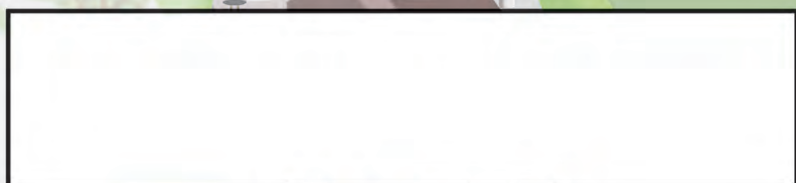
月

防止週間

あなたの建物、
違反建築になって
いませんか？

新築時は適法でも、その後の改修や用途（使い方）の変更により違反になってしまう場合があります。建築確認が不要な場合でも、法の基準は守らなくてはなりません。改修などの際には、事前に建築士や所管の行政窓口へ相談しましょう。

日本建築行政会議
国土交通省



令和6年度

違反建築防止週間

10月15日(火)～ 10月21日(月)

違反建築の防止を図るため、茨城県における一斉建築パトロールを実施します！

【実施日】 上記期間（10月15日～21日）内

【実施機関】

(茨城県) 機関名	管内市町村
県央建築指導室	笠間市、那珂市、小美玉市、茨城町、大洗町、城里町、東海村
県北県民センター	常陸太田市、常陸大宮市、大子町
鹿行県民センター	鹿嶋市、潮来市、神栖市、行方市、鉾田市
県南県民センター	石岡市、龍ヶ崎市、牛久市、守谷市、稲敷市、かすみがうら市、つくばみらい市、美浦村、阿見町、河内町、利根町
県西県民センター	結城市、下妻市、常総市、筑西市、坂東市、桜川市、八千代町、五霞町、境町

【建築パトロール重点事項】

- 工事監理者の選定
- 中間検査及び完了検査の申請
- 確認済表示板の掲示
- ブロック塀の安全性の注意喚起

※ 次の9市（特定行政庁）については、各市で実施します。

〔 水戸市、日立市、土浦市、古河市、高萩市、北茨城市、取手市、つくば市、ひたちなか市 〕

あなたの建物、**違反建築** になって
いませんか？



茨城県 茨城県土木部都市局建築指導課

あなたの住宅・店舗・事務所等を
安全に建てるための

建築基準法 建築士法

(令和6年度版)



日本建築行政会議
国土交通省

建築物を安全に建てるための

建築基準法・建築士法

建築基準法の役割

● 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。

● 建築基準法のチェックは、次の3段階で行われます。

建築確認

建築物の計画が、建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかを確認します。

中間検査*

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。

完了検査

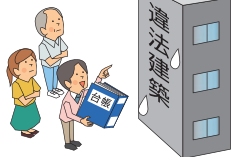
工事が完了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査します。

*中間検査は一定の規模、構造をもつ共同住宅等に対して法で定められた工程と、都道府県や建築主事等（建築主事又は建築副主事）のいる市区町村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。

● 情報の公開・違反者への罰則など

建築された建築物の概要や検査の履歴は台帳に記載され、都道府県や建築主事等*のいる市区町村で閲覧できるようになっています。
また、違反建築物の建築主などへの罰則の規定が設けられています。

*建築物の計画が建築基準関係規定に適合していることを審査する資格者。



建築工事の流れ

建築士の役割

建築計画の作成

● 設計

建築基準法を遵守しながら、安全性や機能性を考慮し、建築物の設計図書を作成します。



建築着工

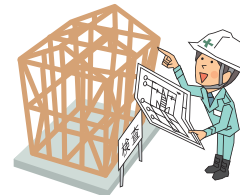
建築工事

● 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。
工事を行うためには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もありますが、別の建築士を選定してもかまいません。

工事完了

完成・使用開始



建築確認

建築確認申請

確認済証

中間検査

中間検査申請

中間検査合格証

完了検査

完了検査申請

検査済証

建築基準法の概要

建築基準法は、国民の生命、健康、財産を守るため、建築物に求められる性能などのうち、建築物やそれによって構成される市街地の安全、衛生等を確保するために必要な基準が定められています。



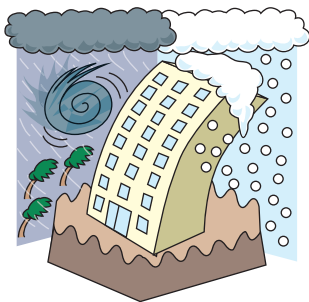
地震による被害例
(能登半島地震)

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。

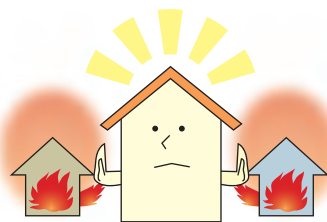
地震、台風、積雪等に対する

建築物の 安全性の基準



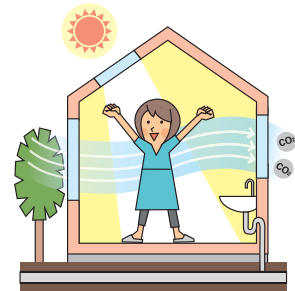
火災による延焼、倒壊の防止、
階段等の避難施設の設置等に関する

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

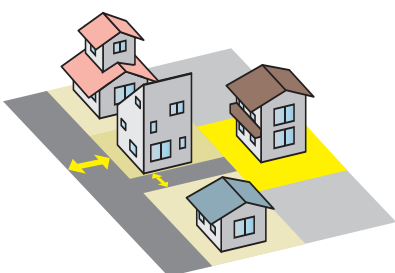
環境衛生に 関する基準



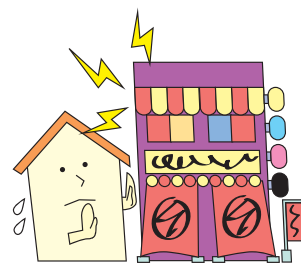
② 市街地の安全・環境を確保するための基準

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及び準都市計画区域内の建築物に適用されます。

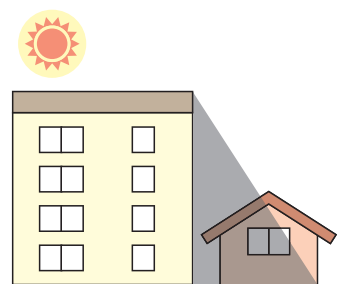
敷地が一定の幅員以上の
道路に接することを
求める基準



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
建蔽率の制限
高さの制限、日影規制 等に
関する基準



建築の手続き

建築物の安全性などを確保するために、建築物を建てる際には、行政の建築主事等または民間の指定確認検査機関による審査や検査を受け、一定規模以上の建築物は、指定構造計算適合性判定機関等の判定を受けなければならないこととなっています。

① 建築確認

建築物を建築しようとする人は、都道府県や市区町村の建築主事等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審査を受けなければなりません。一定規模以上の建築物は、構造計算適合性判定の申請も必要となります。

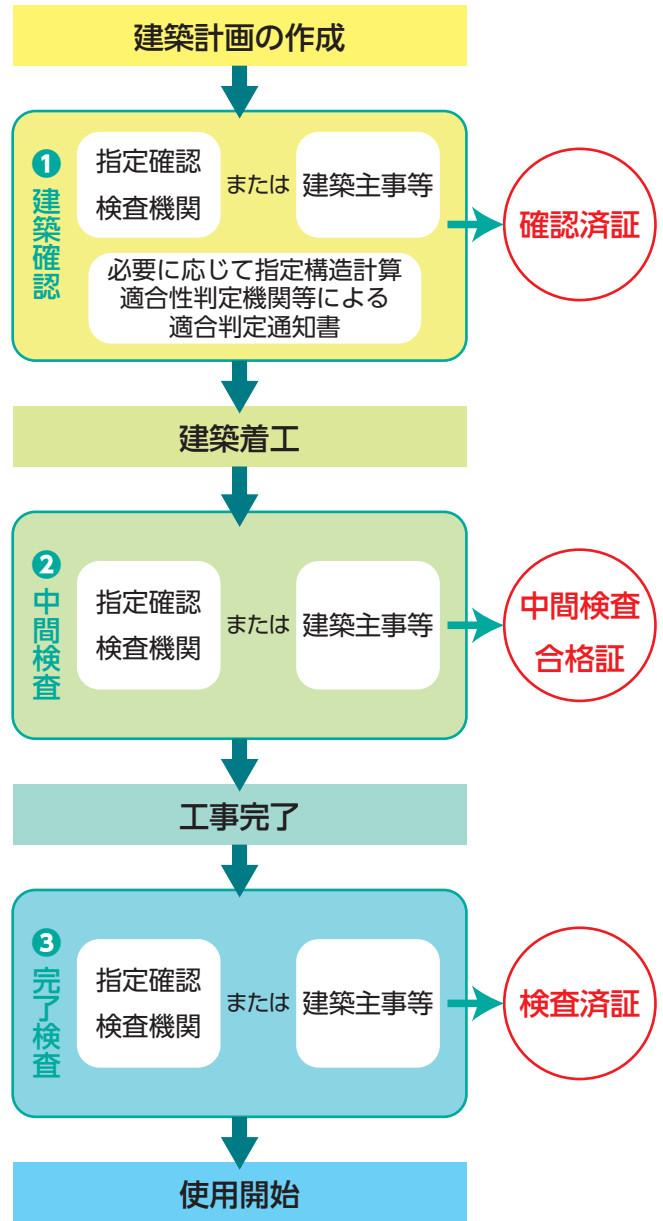
② 中間検査

特定工程*を含む建築物については、特定工程が終了した段階で、建築主事等や指定確認検査機関の検査を受けなければなりません。

*特定工程…建築基準法第7条の3第1項で定められており、法定化された特定工程と特定行政庁が指定する特定工程があります。

③ 完了検査

建築確認を行わなければならない建築物については、工事が完了した段階で、建築主事等や指定確認検査機関の検査を受けなければなりません。



構造計算適合性判定について

高度な構造計算を要する一定規模以上*の建築物に対し、都道府県知事または指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定が義務付けられています。これは、より安全・安心な建築物の建築を目指し、建築主事等が行うチェックに、指定構造計算適合性判定機関等によるチェックを加えた制度です。

平成27年6月1日以降は、建築主が指定構造計算適合性判定機関等に直接申請する制度に改められました。

*一定規模以上…木造で高さ13m超または軒高9m超（法改正により令和7年4月1日から「木造で高さ16m超」）、鉄骨造で4階以上、鉄筋コンクリート造で高さ20m超の建築物等が対象になります。



建築士と設計・工事監理

建築士法では、建築物の安全性などの質の向上を図るために、建築士など、設計・工事監理を行う技術者の資格が定められています。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。建築基準法において

も、建築士法に違反して設計された建築物についての確認申請書の受理や工事の施工を禁止しています。

また、一定規模以上の構造設計、設備設計に関してはそれぞれ構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による設計への関与が義務づけられています。

一級建築士でなければ設計・工事監理を行うことができない建築物

(例)

- 高さ13mまたは軒高9mを超えるもの(法改正により令和7年4月1日から「高さ16mをこえるもの」)
- 鉄筋コンクリート造、鉄骨造等で延べ面積が300m²を超えるもの

一級・二級建築士でなければ設計・工事監理を行うことができない建築物

(例)

- 鉄筋コンクリート造、鉄骨造等で延べ面積が30m²を超え300m²以内のもの

一級・二級・木造建築士でなければ設計・工事監理を行うことができない建築物

(例)

- 2階建てまでの木造建築物で延べ面積が100m²を超え300m²以内のもの

構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による設計への関与が義務づけられる建築物

(例)

- (構造設計一級建築士)
- 木造で高さ13mまたは軒高9mを超えるもの*、鉄骨造で4階建て以上のもの、鉄骨鉄筋コンクリート造で高さ20mを超えるもの等
- (設備設計一級建築士)
- 階数が3以上で床面積の合計が5,000m²を超えるもの

*法改正により令和7年4月1日から「木造で高さ16mを超えるもの」

1 設計

建築士法では、「設計」と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いと、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。安全で安心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ことが必要といえます。

2 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。

設計・工事監理の依頼に当たっては建築設計関連団体が標準契約約款を整備しているため、それを活用することができます。また、その報酬については国土交通大臣の定めた報酬の基準があります。

工事監理の標準的な業務内容

工事監理体制その他工事監理方針について建築主に説明する業務

施工図等が設計図書の内容に適合しているかの検討、建築主へ報告する業務

工事が設計図書のとおりであることの確認をする業務

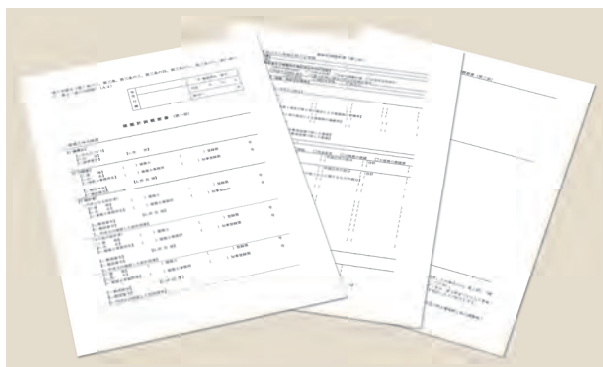
工事監理報告書等の建築主への提出

図書の閲覧制度

住宅などの建築物を購入したり、賃借するときには、その建築物が建築確認や中間検査、完了検査が行われたものであるかどうかの情報を得ることが重要です。また、周囲で建築が行われようとするときに、その建築物がどのようなものであるかを知ることも必要でしょう。このような観点から、建築基準法では、右のような事項について都道府県や建築主事等のいる市区町村において閲覧できるようになっています。

閲覧内容のイメージ

計画概要	建築主：□□ □□ 設計者：○○ ○○ 監理者：◇◇ ◇◇ 施工者：△△ △△	建築物の概要 建築面積：□ 延べ面積：□ 高さ、階数、構造、用途……
確認	確認日：○年○月○日 確認者：×× ××	番号：□□□□□
中間検査	検査日：○年○月○日 検査者：×× ××	番号：□□□□□
	工程：……………	
完了検査	検査日：○年○月○日 検査者：×× ××	番号：□□□□□
	工程：……………	
許可等	許可事項：…………… ……………	



以上のように、建築基準法・建築士法は建築物を安全に建てるためにいろいろな手続きを定めています。家を買う場合や、手続きを業者に委託して家を建てる場合などには確認済証・検査済証・工事監理報告書等により適法で安全な建築物であることを必ず確かめてください。

省エネ基準適合義務等について

2025年4月1日からのルール改正のポイント

2025年4月以降に工事に着手するものが対象です。

1つめ

全ての新築で
省エネ基準適合を義務化！

- ①省エネ適判手続きが必要になります。
- ②仕様基準で評価する場合は省エネ適判は不要です。

2つめ

木造戸建住宅*の
建築確認手続き等を見直し！

*階数2以上又は延べ面積200m²超

- ①「建築確認」が必要な対象範囲を拡大します。
- ②「審査省略」の対象範囲を限定します。
- ③構造・省エネ関連の図書等の提出が必要になります。

3つめ

木造戸建住宅の
壁量計算等を見直し！

重い屋根・軽い屋根等の区分を廃止

- ・算定式に基づき、壁量および柱の小径を算定
- ・表計算ツール・早見表(試算例)を使用可能



【解説動画】
<https://shoenehou-online.jp/>

建築物省エネ法 オンライン講座



【テキスト】
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>

建築物省エネ法 資料ライブラリー

●建築物を安全に建てるためのチェックリスト●

設計・工事監理の依頼

契約前にあらかじめ重要事項説明を受けましたか？	一級建築士・二級建築士・木造建築士
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？
一定の構造計算が必要な建築物について構造計算適合性判定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？
工事監理報告書等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。

これらは住宅ローンの融資を受ける場合などや、

将来建築物を売買したり、増改築する場合などに大切な書類となります。

お問い合わせ先

相談窓口