

10 章 工事手続き

10-1 工事に係る法律と手続き

1. 工事着工にあたっては、建築確認申請手続きが必要であり、その後完了検査までの間でも所要の手続きが決められている。

2. 敷地条件等によっては、建築確認申請手続き前に、各種の許可申請手続きが必要になることがある。

①土地利用に係る手続き

- ・自己所有の土地に建設する場合、一般には確認申請を行うが、土地の位置や状況によっては、届け出や許可を必要とする場合がある。

(1)農地に建築する場合

- ①自己所有の農地を宅地として使用する場合
 - ・都道府県知事(あるいは農林水産大臣)の許可が必要(約2 ヶ月かかる)
 - ・無許可のまま転用した場合には罰則を受ける
 - ・市街化区域内農地は、転用着手日までに農業委員会に届け出ること。ただし、生産緑地法に基づき生産緑地地区として指定された土地には建築できない。

②農地または採草放牧地を宅地に転用する目的で売買・貸借などをする場合

- ・都道府県知事(あるいは農林水産大臣)の許可が必要(約2 ヶ月かかる)
- ・無許可は所有権移転の無効及び罰則を受ける
- ・市街化区域内農地などは、農業委員会に転用着手日までに届け出る。ただし、生産緑地法に基づき生産緑地地区として指定された土地は、宅地に転用できない。

(2)その他

- ・都市計画施設の予定地の場合など、主なものを下表に示す。

土地利用に係る法律上必要な手続きについて

②確認申請

- ・建築物の建築を行う場合、建築主はその計画が建築基準法関係規定に適合するものであることについて、着工前に確認の申請書を建築主事または指定確認検査機関に提出して確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。
- ・確認審査は、国土交通大臣が告示で定める指針によって行う。
- ・確認済証の交付を受けた後でなければ工事を行うことはできない。
- ・建築確認を受けた建築物の計画を変更(省令で定める軽微な変更を除く)した場合は、再度確認を受けなければならない。

(1) 建築物の区分と確認の要否

- ・1～3号建築物は、建築や大規模改修・模様替をしようとする場合に確認申請を必要とする。
- ・4号建築物は建築しようとする場合のみ必要。
- ・防火地域及び準防火地域外において増改築・移転する場合で、その部分の床面積が10㎡以内のものについては、建築確認は不要である。

①1号建築物(建築基準法第6条第1項1号)

特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。

②2号建築物(建築基準法第6条第1項2号)

木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9 mを超えるもの。

③3号建築物(建築基準法第6条第1項3号)

木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの。

④4号建築物(建築基準法第6条第1項4号)

1～3号建築物を除く建築物で、都市計画区域内(都道府県知事が指定する区域を除く)又は都市計画区域外で都道府県知事が指定する区域内における建築物。

(2) 構造計算適合性判定制度

- ・構造計算書の偽装等を防止するため、小規模建築物等に用いられる比較的簡易な構造計算方法(構造計算ルート1相当等)の場合を除いて、「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(専門家によるピアチェック)」を求めることが義務付けされている。

※建築基準法の一部改正(平成26年6月4日公布)により、この適合性判定を建築主が適判機関などへ直接申請する仕組みに改められた。また、建築確認と適合性判定を同一機関が審査するいわゆる「ワンストップ」化は認められない。

- ・工業化住宅は、型式適合認定・型式部材等製造者認証又は施行規則1条の3の図書省略(大臣認定)を取得しているので、これらの制度による場合には構造計算適合性判定を要しない。

(3) 消防長などの同意

- ・建築主事または指定確認検査機関は確認する場合(防火・準防火地域以外の区域内における専用住宅を除く)、消防長または消防署長の同意を得なければならない。
- ・消防長などはその計画が防火の指定に違反していない限り同意しなければならない。

(4) 道路の位置の指定申請

- ・道路法などによらず、新たに道路を築造する場合には、築造者は、特定行政庁に申請して指定を受ける。

建築確認に係る各種届け

(5) 建築工事届と建築物除却届

・床面積 10 ㎡を超える建築又は除却を行う場合、都道府県知事に届け出をしなければならない。

(6) 確認の表示

・施工者は工事現場に設計図書を備え、見やすい場所に省令で定める様式によって、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに確認済の表示をしなければならない。

(7) 中間検査

・建築主は、特定工程(建築主事又は指定確認検査機関による検査が義務付けられる工程)を含む工事を行う場合、その工事が終わった時に 4 日以内に建築主事(又は指定確認検査機関)に検査の申請をしなければならない。

・建築主事(又は指定確認検査機関)は申請を受理した日から 4 日以内に検査し、それが建築関係規定に適合すれば「中間検査合格証」が交付される。

・この証の交付を受けなければ特定工程後の定められた工程(後続工程)を施工することはできない。

(8) 完了検査

・建築主は、工事を完了したときは、完了の日から 4 日以内に到達するように、建築主事(又は指定確認検査機関)に検査の申請をしなければならない。

・建築主事(または指定確認検査機関)は申請を受理した日から 7 日以内に検査し、それが建築基準関係規定に適合すれば、建築主に「検査済証」を交付しなければならない。

・1～3号の建築物を新築する場合、建築主は検査済証の交付を受けた後でなければ、その建築物を使用することができない。

(9) 違反建築物に対する措置

・特定行政庁は、建築基準法に違反した建築物の建築主、施工者、現場管理者などに対して、施工の停止、除却、修繕、使用禁止など、必要な措置をとることを命ずることができる(法 9 条)。

・この命令については、事前の通知が行われ、通知を受けた者は 3 日以内に公開聴聞を行うように請求することができる。

建築確認申請の流れ

③品確法(性能表示制度を利用する場合)の手続き

- ・「性能表示制度」を利用する場合には、性能評価機関への申請などの手続きを必要とする。
- ・住宅性能表示制度の利用は任意であり、制度の説明と利用するかしないかの意思確認が顧客に対して必要である。

(1)性能評価の申請

- ・申請は第3者機関である指定住宅性能評価機関へ行う。評価機関は各地にあり、任意に選択することができる(書式や料金に若干の差)。
- ・申請は施主、メーカー、販売会社など誰でも可。

(2)評価

- ・「設計住宅性能評価」と「建設住宅性能評価」の2段階があり、評価・検査ともに申請者が提出する資料(設計図書、設計内容説明書、自己評価書など)に基づいて行われる。
- ・建設住宅性能評価での現場検査は原則4回

(3)プレハブ住宅の性能評価簡素化

- ・事前にプレハブ住宅の型式ごとに認定・認証を取得しておくことで、申請図書の簡素化や現場検査の回数を減らすことができる制度がある。

(4)紛争処理機関(指定住宅紛争処理機関)

- ・性能表示制度を利用した住宅(建設住宅性能評価を受けたもの)は、万一の紛争時には少ない費用で調停、あっせんを申し込むことができる。

■ 業務の流れ