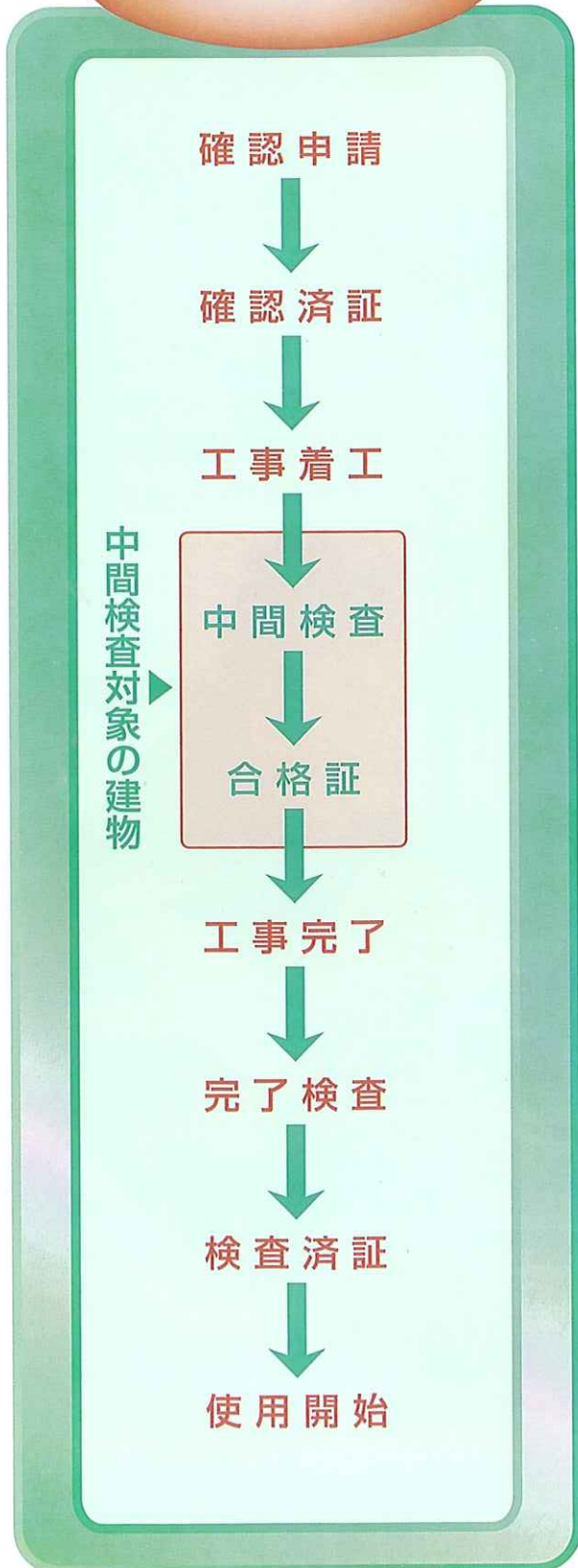


建物を建てる時の手続き

建物を建てるにはどんな手続きが必要なのでしょうか。ここでは、手続きの流れについて見てみましょう。

建築手続きの流れ



○建物を新・増築する場合は、事前に確認申請書を提出し、計画の内容が法令に適合しているかどうか確認を受けることが必要です。

法令に適合していれば、「確認済証」が交付され、工事に着手できます。

○工事現場には、「確認済の表示板」を掲げ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 その他の事項	

○特定の建物は、工事の途中で「中間検査」を受け、合格しないと次の工程に進めません。

中間検査は、建物の種類によって1～2回受けることになっています。

○建物の工事が完了したときは、完了検査申請書を提出して、法令に適合しているかどうかの完了検査を受けなければなりません。

完了検査に合格すると、適法な建物の証である「検査済証」が交付されます。

○確認申請・中間検査・完了検査は、市役所だけでなく、指定を受けた民間機関（指定確認検査機関）へも申請できます。

※手数料がそれぞれにかかります。



すまいづくりは建築士とよく相談を

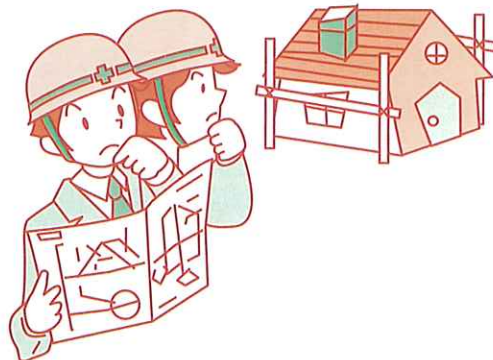
より良い建物の設計のためには、専門知識と経験を持った建築士に依頼する必要があります。建てたい建物の内容とともに、法令の制限についても建築士とよく話し合い、守らなければなりません。

安全で安心なすまいづくりに不可欠な工事監理

どんなに良い設計でも、計画どおりに工事されなければ意味がありません。

このため、一定規模以上の建物を建てる場合には、建築士を工事監理者として定め、確認申請どおりの工事が行われるように監理させることが義務付けられています。

安全で安心なすまいづくりのため、小規模な建物を建てる場合でも、建築士に工事監理をしてもらうようにしましょう。



中間検査でより安全な建物に

10㎡を超える住宅や一定規模以上の建築物などは、より安全性が求められるため、工事途中の工程で「中間検査」を受ける必要があります。完成してからでは発見しにくい不良箇所も、この中間検査で発見、是正することができます。

「完了検査合格プレート」を取り付けましょう

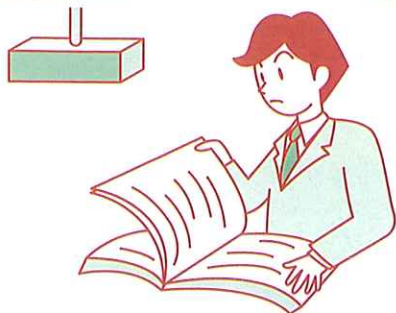
完了検査に合格すれば、検査済証とともに「完了検査合格プレート」を交付しています。

このプレートは、建物が安全性を確保し、適法に建築されていることの証明になります。玄関先などの見やすい場所に取り付けるようにしましょう。

また、住宅を購入する際、適法性の判断の目安にもなります。



(プレート見本)

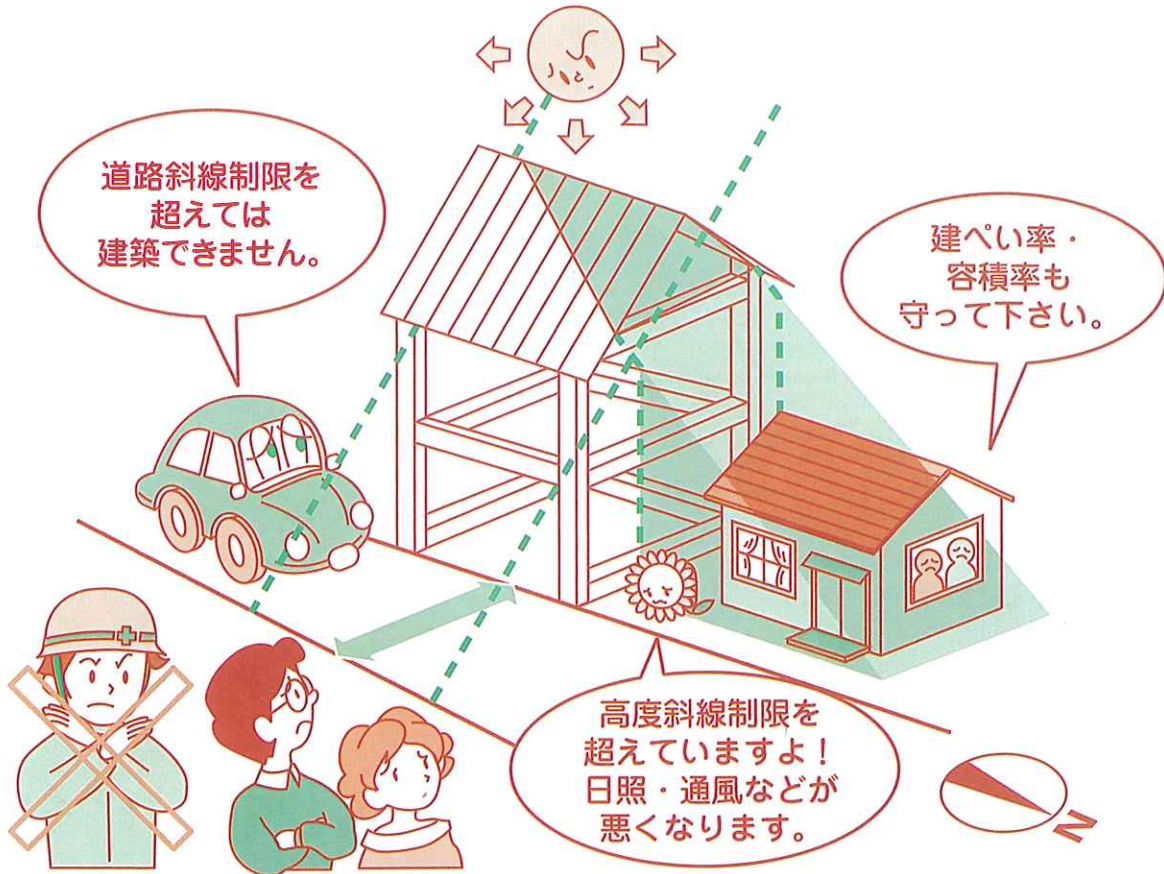


確認申請や検査に関する書類の閲覧ができます

確認申請の概要（建築計画概要書）や、検査の履歴（処分概要書）を市役所で閲覧できます。これを見ることによって、建物の計画概要や検査を受けているかどうかを知ることができます。

守ろう すまいとまちづくりのルール

建物を建てるには様々なルールがあり、1人ひとりが守ることによって安全で快適なすまい、まちになります。ここでは、ルールの一部を紹介します。



建築基準法のミニ知識:建築の基本ルール

- **用途地域**とは、地域ごとに建物の用途（住居・商業・工業など）を定めるもので、12種類に区分されています。また、地域別に各種の建築制限があります。
- **建ぺい率**とは、建築面積の敷地面積に対する割合のことで、用途地域に応じた制限があります。
- **容積率**とは、延べ面積の敷地面積に対する割合のことで、用途地域や前面道路の幅員に応じた制限があります。
- **道路斜線制限**とは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に応じて、建物の高さが制限を受けることをいいます。（天空率による緩和措置がある場合があります。）
- **高度斜線制限**とは、前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北からの水平距離に応じて、建物の高さが制限を受けることをいいます。
- 公道・私道を問わず、道路内に建物・よう壁・門・塀などを造ることは禁止されています。（4m未満のいわゆる2項道路は、道路の中心から2m後退しなければなりません。）
- 地震や台風などの災害に対する建物の安全性を確保するため、構造計画や必要な防災上の措置を講じなければなりません。

違反建築物を建てると…

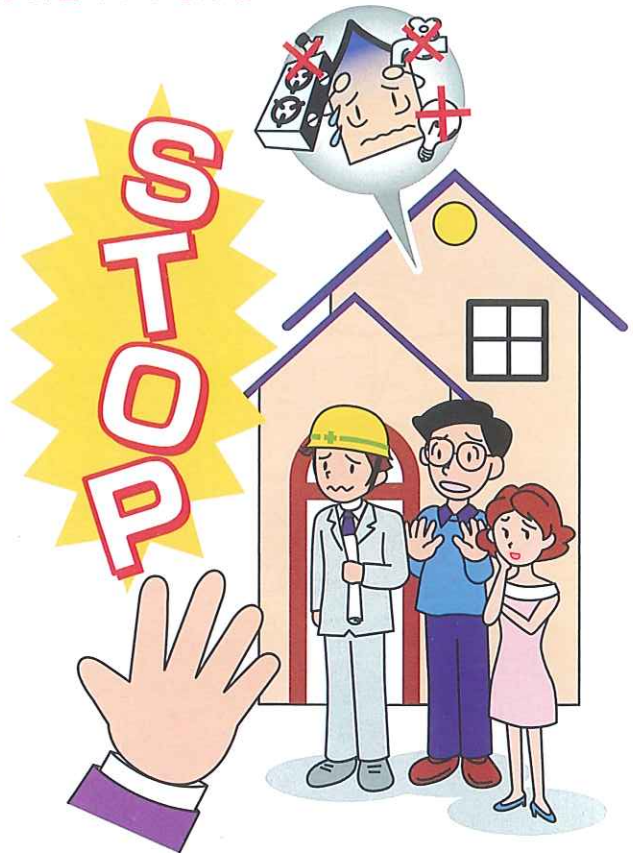
違反建築物を建てると、以下のような様々な不利益があなたを待っています。後になってから困ることのないよう、適法で安心な建物を建てましょう。

違反是正は自らの責任で

違反建築物を建てた場合には、行政指導を受け、自らの費用と責任で直さなければなりません。

建築主や関係業者に対し行政命令が

- ◎是正指導に従わない場合には、工事の施工停止・除却・使用禁止などの行政命令を行うことがあり、この命令は氏名などとともに市公報に掲載されます。
- ◎命令を受けた違反建築物には、電気・ガス・水道の各事業者に供給保留を要請する場合があります。是正が行われな限り、供給されないこともあります。
- ◎命令に従わない場合には、罰則が適用されることがあります。（3年以下の懲役又は300万円以下の罰金）



建築士・建設業者・宅建業者に対する厳しい措置が

違反建築物を建てると、違反工事に関係した建築士・建設業者・宅建業者も責任が問われ、下記のような行政処分が行われることがあります。

- ・建築士
戒告、1年以内の業務停止、免許の取消し
- ・建設業者
1年以内の営業停止、許可の取消し
- ・宅建業者
1年以内の業務停止、免許の取消し

違反建築物のツケは持ち主に

違反建築物は近隣周辺に悪影響を与えるばかりでなく、地震や台風などの災害に対して構造上安全でなかったり、防災上不備であったりします。さらに将来の建て替え等の際、いろいろな構造上の制限やトラブルが発生する可能性があります。また、違反建築物は住宅金融支援機構等の融資が受けられないことがあります。

違反建築物を建てたツケは、すべて持ち主に返ってきます。

また、違反建築物は第三者の生命・財産や近隣住環境等にも大きな影響を及ぼすことになり、建物自体の適法性だけでなく、安全なまちづくりの面からもルールを守ることは必要です。神戸市では、市民1人ひとりがまちに住むためのルールを守る「違反建築追放宣言」をしています。



建築物安全安心実施計画について

建築物の安全性・適法性確保のため、都道府県・特定行政庁及び関係団体が連携して、的確な検査の実施、違反防止・啓発活動等の各種施策の取組み（建築物安全安心実施計画）が全国的に展開されています。

◆神戸市建築物安全安心実施計画（第3次）（平成21年度から実施）

神戸市では、「神戸市建築物安全安心実施計画」（平成11年度～15年度）及びそれに続く「新神戸市建築物安全安心実施計画」（平成16年度～20年度）を策定し、法令に適合した良好な建築物を供給・流通させるためのフロー対策に施策の柱を置いた各種の施策を推進してきました。その結果、完了検査率が99.6%（平成21年度確認分）まで著しく向上し、それに伴い違反建築も減少するなど、一定の成果をあげてきました。

第3次計画では、完了検査の完全実施や違反建築対策に引き続き取り組むとともに、「定期報告制度を活用した既存建築物等の適正な維持管理」、「小規模な飲食ビル等の防災面からの指導の強化」、「耐震化の促進」等、建築物が供給後も引き続き適正に維持・管理されるためのストック対策を施策の柱として位置づけ、「日本で最も安全なすまいのまち“神戸”」の実現を目指していきます。

●建築工事現場へのパトロールを実施しています

違反建築物を未然に防止するため、神戸市内の建築工事現場へのパトロールを行っています。

●違反建築110番を開設しています

違反建築物に関する情報を市役所に連絡していただく「違反建築110番」を開設しています。電話をいただきましたら、工事が適正に行われているかどうか調査し、違反の未然防止に取り組んでいきます。

イ ハン ツイ ホウ
電話番号は **(0 7 8) 3 2 2 - 1 8 2 4**

違反建築を見かけたら、お電話を！

☆☆神戸市の問い合わせ先：都市計画総局建築指導部内☆☆

<input type="checkbox"/> 確認申請、中間・完了検査に関すること	建築安全課・建築安全係	☎078-322-5620
<input type="checkbox"/> 一般的な法令に関すること	建築安全課・指導係	☎078-322-5612
<input type="checkbox"/> 違反建築に関すること	安全対策課・安全指導係	☎078-322-5593～4
<input type="checkbox"/> 既存ビルの違反に関すること	安全対策課・ビル防災対策係	☎078-322-5614

☎650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号

●すまいの総合拠点「すまいるネット」

神戸市すまいの安心支援センター「すまいるネット」は、市民が安全で安心なすまいを得るために、すまいに関する相談や、物件の情報提供、セミナーやイベントの開催・耐震診断など、さまざまな機能をあわせもったワンストップの総合拠点です。お気軽にお問い合わせください。

〒651-0096 神戸市中央区雲井通5丁目3番1号 サンパル4階 ☎078-222-0005（水曜休）

<http://www.smilenet.kobe-jk.or.jp/>