

2 建物を建てる時の手続きについて

2-1 建築確認申請とは

建築基準法による建築確認申請と手続きについて

1. 建築基準法とは

建築物は、都市の中で、道路、敷地、用途、面積、高さなど一定のルールに基づいて建築されなければなりません。

個々の建築物は、構造の強さ、防火性、耐火性、不燃性、避難、居住性、設備などについて最低限必要な性能や基準を満たしていなければなりません。

建築基準法は、そうした最低限の基準を定めている法律です。

しかし、建築基準法はほぼ全国一律の基準であり、地域の特性に合わないことや景観や緑化など法に定めのないこともあります。

従って、そうした内容について、世田谷区では、地区計画や建築協定、まちづくりに関する条例、要綱などで、建築確認申請提出前に協議などの手続きを要請しています。

2. 建築確認申請が必要な建築行為

建築物の新築・増築・改築・移転・特殊建築物（共同住宅・店舗等）への用途変更などを行う場合には、建築主事又は民間の指定確認検査機関の確認を受けなければなりません。

ただし、防火地域及び準防火地域の指定のない地域で、法に適合する 10 m²以内の増築等の建築行為について建築確認申請の必要はありません。

窓口相談

建築計画や建築確認申請について、建築基準法にかかわる建築物の維持管理、修繕、模様替えについてなども窓口でご相談ください。※窓口相談は予約制を導入しています。

3. 建築確認申請とは

建築工事に着手する前に、建築主は、建築主事（区長の任命した資格者）もしくは、民間の指定確認検査機関に建築基準法をはじめ関係法令に適合しているかどうかの「確認」を受けなければなりません。この手続きを「建築確認申請」といいます。

建築の計画が適合していると認められると、「確認済証」が交付され、その後、工事に着手となります。工事施工者は、建築基準法による「確認済」の表示を工事現場に掲示し、設計図書を工事現場に備えておかなければなりません。

法令で定められた申請様式や設計図面などで申請書を作成します。書式は建築士事務所等におたずねください。正本と副本の2通必要となります。

4. 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、従来は都道府県や市町村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。

5. 東京都扱いとなる建築確認申請

下記の条件に該当するものは東京都所管の建築確認申請となります。

1. 延べ面積 10,000 m²を超えるもの。
2. その他の都知事の許可を必要とする新築、増築、改築、移転又は用途変更。

6. 建築確認審査・検査の適正化について

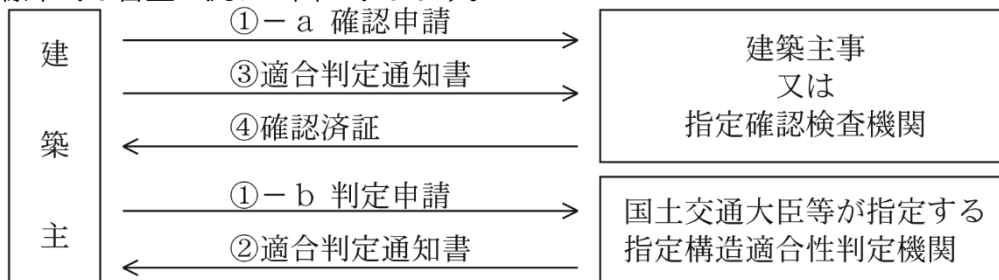
平成19年6月20日に改正建築基準法が施行されました。この法改正は構造計算偽装事件のような問題の再発防止を目的に、建築確認・検査を公正かつ適確に実施するため、確認審査及び完了検査、中間検査の方法が告示により規定され、建築確認審査・検査の適格化が図られました。

7. 構造計算適合性判定について

平成19年6月20日に施行された改正建築基準法により、一定の構造計算を行っている建築物は、確認審査を行う際に構造計算適合性判定が義務付けられました。

構造計算適合性判定とは、高さが60メートル以下の対象建築物について、一定の構造計算に係る基準に適合するかどうかを、第三者である専門機関が審査することをいいます。

以下、標準的な審査の流れを図に示します。



(注) 丸数字は、順序を示しています。

(①-a、①-bは、どちらが先でも可)

(注) 平成27年6月1日に制度が改定されました。

構造計算適合性判定が必要な建築物は以下のとおりです。

- ① 限界耐力計算によるもの
- ② 保有水平耐力計算（ルート3）（同等計算を含む）によるもの
（保有水平耐力の計算、許容応力度計算、層間変形角計算及び屋根ふき材の計算）
- ③ 許容応力度等計算（ルート2）（同等計算を含む）によるもの
（許容応力度計算、層間変形角計算、剛性率・偏心率の計算及び屋根ふき材の計算）
- ④ 大臣認定プログラムを用いた構造計算（プログラム適用範囲内）によるもの
- ⑤ プレストレストコンクリート造・免震建築物・壁式ラーメン鉄筋コンクリート造・膜構造等の特殊な建築方法による建築物について、告示で①～③と同等以上の安全性が確かめられることとして国土交通大臣が定める計算方法によるもの

※増築、改築の場合を含みます。

※仮設建築物、工作物に関しては、構造計算適合性判定は不要です。

※③に該当する建築物で、ルート2審査対応機関に確認申請する場合には、構造計算適合性判定は不要です。

8. 省エネ適合性判定について

手続きの要否については85ページをご覧ください。

担 当	都市整備政策部 建築審査課		
	建築審査担当	電話番号 03-6432-7166	ファクシミリ 03-6432-7985
	構造審査担当	電話番号 03-6432-7169	ファクシミリ 03-6432-7985
	設備審査担当	電話番号 03-6432-7170	ファクシミリ 03-6432-7985