

# 建物の設計から完成までの手続き

---

## 目 次

---

### I 住宅などの建物を建設される皆様へ

#### STEP 1 設計準備

- ① 設計者の選択・決定

#### STEP 2 設計

- ① 設計業務の書面による契約
- ② 設計の完了

#### STEP 3 工事準備

- ① 工事施行者の選択・決定
- ② 工事請負の書面による契約
- ③ 工事監理者の選択・決定
- ④ 工事監理の書面による契約
- ⑤ 建築確認申請

#### STEP 4 工事

- ① 工事着手にあたって
- ② 適正な工事管理の徹底

#### STEP 5 工事完成

- ① 工事監理結果報告書の受理
- ② 完了検査申請

### II 建築基準法について

- ① 建築基準法の役割
  - ② 建築物の安全・衛生を確保するための基準
  - ③ 市街地の安全・環境を確保するための基準
  - ④ 建築確認
  - ⑤ 完了検査
  - ⑥ 建築主事とは
  - ⑦ 指定確認検査機関とは
-

# I 住宅等の建物を建設される皆様へ！

安全で安心な建物を建設するために、法律でさまざまな基準が定められています。それをきちんと守るための手続きをご紹介します。

トラブルを避けるためにも、設計から完成まで各ステップにしたがって段階ごとにチェックしてみましょう。



## STEP1 1

### 設計準備

#### ① 設計者の選択・決定

建物を計画する際に「どの設計者に設計を依頼するか」は重要な要素です。そこで建築士法では、建物を建てようとする人（建築主）は、設計を依頼しようとする設計事務所においてその事務所の能力（所属建築士の数）や実績などを閲覧できることになっています。この制度を利用して、設計者選びの判断材料に活用することも1つの方法です。

（建築士法第24条の6）



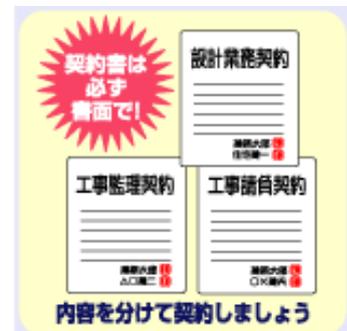
## STEP1 2

### 設計

#### ① 設計業務の書面による契約

設計者が決まりましたら、設計者と設計業務について書面で契約を交わす必要があります。この契約では、設計業務の範囲、設計期間、契約金額さらに不測の事態への対応方法などを取り交わすことが重要です。住宅の設計等で、工事と設計業務を一括して依頼する場合がありますが、設計業務と工事請負については別々に内容を分けて契約することがトラブル防止のポイントです。

（建築士法第24条の8）



#### ② 設計の完了

設計業務が完了したら、その業務内容結果が契約書の記載内容や打合せたとおりになっているかチェックする必要があります。

このチェックが、これから工事をスムーズに進めてゆくうえで大切となりますので怠らないようにしましょう。



STEP1  
3

## 工事準備

### ① 工事施工者の選択・決定

工事施工者を選択する場合、施工者の能力をどう判断するかは重要なポイントです。一部軽微な工事を除いて建設工事を行おうとする者は、建設業法に基づいて建設業の許可を取らなければ建設工事を行うことができません。また、建設業の許可申請書などを一般の方が閲覧できる制度も設けられていますので、施工者選択方法の1つとして活用できます。（石川県土木部監理課で閲覧できます。）

（建設業法第13条）



### ② 工事請負の書面による契約

工事施工者が決定したら、施工者と必ず工事業務の内容を明確にして書面で契約を交わす必要があります。この契約では、工事の不測の事態への対応なども取り交わすことが重要です。特に、口約束による契約は、トラブルが発生した場合に大きな負担が強いられることがありますので絶対に避けて下さい。

（建設業法第19条）



### ③ 工事監理者の選択・決定

工事を適正に実施するために、建築基準法では工事施工者とは別の立場の建築士の資格を持った人（工事監理者）を定めて工事の施工状況をチェックするよう定めています。一般的に工事監理者はその建物を設計した人に依頼する場合がありますが、設計者とは別の人が工事監理者となってもかまいません。

（建築基準法第5条の4）



#### ④ 工事監理の書面による契約

工事監理者が決定したら、工事監理者と必ず工事監理業務について書面で契約を交わす必要があります。この契約では、監理業務の範囲、監理期間、契約金額さらに不測の事態への対応方法などを取り交わすことが重要であり、特に工事契約とは内容を分けて契約する必要があります。工事監理は、工事が適正に行われるために必要なチェックを行うために重要な役割を果たすと共に、トラブルの発生を未然に防ぐことはもとより、トラブルが発生した場合に責任の所在を明確にすることとなります。

(建築士法第24条の8)



#### ⑤ 建築確認申請

建物を建てるにあたっては、「建築確認申請」を行い、その建物が建築基準法やその他関係法令に適合しているか、行政庁または指定確認検査機関に判断してもらう検査を受ける必要があります。

この申請を行い、適法と判断されると確認済証が交付されます。この手続きをせずに工事に着手することはできません。

(建築基準法第6条、6条の2)



### 工事

#### ① 工事着手にあたって

工事に着手するにあたっては、隣接者への挨拶を行い計画する建物の概要や、工事中迷惑をかける場合などについて説明しておくことが、工事をスムーズに進めるポイントです。

また、現場には確認済の標示を掲示するとともに、施工者の方は工事中の危害の防止に務めましょう。

(建築基準法第89条、90条)



## ② 適正な工事監理の徹底

建物は様々な工程を経て完成します。その各工程で工事が適切に実施されているかを工事監理者は契約にもとづいてチェックしなければなりません。このチェックを怠り工事が進んでしまうと、後で修復に不要な費用がかかったり、完成が遅れる場合があります。よって工事監理者は工事監理業務を適正に行い、必要に応じて建築主に対してチェックした内容を報告し、建築主は工事監理者からの報告を受けるようにしましょう。



(建築士法第4章)



## 工事完成

### ① 工事監理結果報告書の受理

工事が完了したら、工事監理者は、建築士法に基づいて、建築主に最終的な工事監理の結果をまとめた報告書を文書で報告しなければなりません。

建築主は工事監理者から必ず工事監理の最終的な報告を受けて、適正に工事が実施されたか説明を受けましょう。

(建築士法第20条第3項)



### ② 完了検査申請

工事着手前に建築基準法に基づいて「建築確認申請」を提出しましたが、工事が完了したときには、行政庁または指定確認検査機関に「完了検査申請」を行う必要があります。

これは、完成した建物が「確認申請」の内容どおりに完成し、建築基準法等に適合しているか現地検査が行われ、適法と判断されると「検査済証」が交付されます。

この「検査済証」は建物の登記の時などに利用される書類となりますので大切に保管しましょう。



(建築基準法第7条、7条の2)

## Ⅱ 建築基準法について

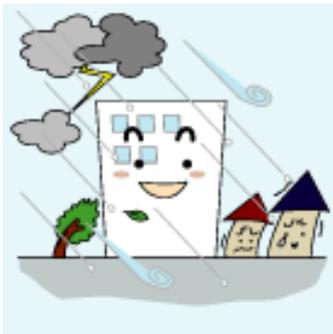
### ① 建築基準法の役割

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、建築物の安全性や市街地の環境等を確保するために必要な基準が定められています。

### ② 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、全ての建築物に適用。

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。  
避難施設の設置に関する  
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



### ③ 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



都市計画区域内において  
定められた用途ごとに 建  
築することができる基準

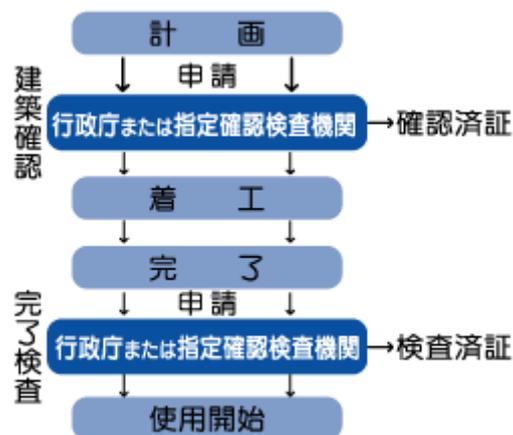


建築物の容積率、建ぺい率、高さ、  
日影規制などに関する基準



#### ④ 建築確認

建築物を建築しようとする人は、行政庁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。



#### ⑤ 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。

#### ⑥ 建築主事とは

行政庁の職員で建築基準法の審査資格を持つ者を建築主事といいます。石川県下では、石川県（建築住宅課及び土木総合事務所建築課）、金沢市（建築指導課）、七尾市（都市建築課）、小松市（建築住宅課）、白山市（建築住宅課）、野々市市（建築住宅課）、加賀市（建築課）、能美市（土木課建築住宅室）が建築基準法の審査が可能な行政機関です。

詳しい内容については、[「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」の建築確認などの相談のページ](#)をご覧ください。  
(クリックする)

#### ⑦ 指定確認検査機関とは

行政庁に代わり建築基準法の審査を行うことができる民間の指定検査機関をいいます。石川県では一般財団法人石川県建築住宅センターが指定確認検査機関として指定されています。詳しい内容については、[「建築確認・検査業務」のページ](#)をご覧ください。

(クリックする)

当センターでは、住宅に関する様々な業務を実施して、県民サービスに努めています。その他の業務内容については、[「センター概要」ページ](#)でご紹介しています。

(クリックする)

以上