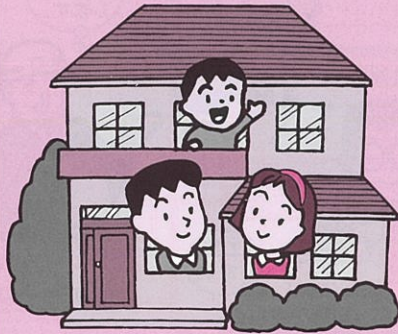


**安全な  
住宅を**

**建てる  
ために**



**安心な  
住宅を**

**買　　う  
ために**

# 安全な住宅を建てるために

正しく建築の手続きなどが行われているか、チェックしましょう!

## 建築主



### 敷地の調査

- 敷地の安全性を調査しましたか?
- 仲介した不動産業者は信頼できますか?  
(敷地購入の場合は、次のページを参照)

### 工事の前に

- 信頼できる設計事務所を選びましたか?
- 工事監理の契約の書面の交付を受けましたか?
- 建築確認の申請を行い確認済証を受け取りましたか?

### 工事を行う時に

- 信頼できる施工業者を選びましたか?
- 工事請負契約を書面で結びましたか?

### 工事の着工後に

- 工事の要所要所を自分の目で確かめましたか?
- 中間検査の申請(\*)を行い、中間検査合格証を受け取りましたか?

### 建築物の完成時に

- 建築物の完成時に立ち会い、自分の目で確認しましたか?
- 完了検査の申請を行い、検査済証を受け取りましたか?
- 業者から引渡しを受け登記しましたか?

### 図書の保存

全ての図書は、大切に保存しましょう!



## 敷地の調査

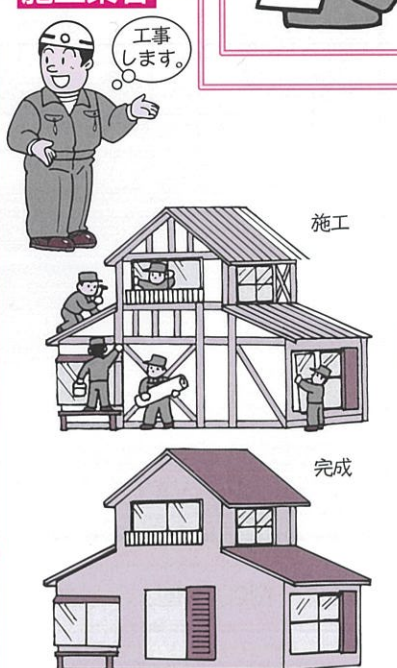


- 地盤調査
- 排水

## 設計者・工事監理者



## 施工業者



## 行政機関・指定確認検査機関



### 建築基準法とは?

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。

### 建築確認とは?

建築物の計画が、建築基準法などの基準に適合しているかを確認します。また、一定規模以上の建築物は、二重の構造計算チェックが課せられているため、指定構造計算適合性判定機関等の申請も必要です。



### 中間検査とは?

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。

### 完了検査とは?

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。

(\*) 地域によって中間検査の対象となる建築物・工程が異なります。

### 工事監理とは?

工事監理とは工事を設計図書と照合し、工事が図書のとおり、適法に実施されているかどうかを確認することです。この工事監理が確実に実施されなければ、建築物の安全性を確保することができません。建築基準法では、工事監理者を定めなければならないとされています。建築主は、中間検査や完了検査を受けなければなりません。その検査の申請書には工事監理の内容を記載することとなっています。

### 図書とは?

設計図書のほか、建築確認申請、確認済証、検査済証及び各種契約書など、これらの図書は、増築や売買等の際に必要となりますので、大切に保存してください。

# ■安心な住宅を**買う**ために

現地説明内容、重要事項説明内容以外に、安全面もチェックしてみましょう！

## 住宅の購入者



### 敷地、周辺の環境についての確認

- 埋め立て地、湿潤地など軟弱な地盤ではありませんか？
- 斜面地を造成している場合、切土ですか、盛土ですか？
- 排水施設は整っていますか？

### 安全性を確認する前提として

- 信頼できる業者ですか？
- 土地、建物の重要事項説明は、宅地建物取引士から納得するまで説明を受けましたか？
- 土地建物の権利関係等は登記簿などにより確認しましたか？

### 家屋についての確認

- 重要事項説明を受けるとき、建物の形状・構造に関する図面と仕様書をもらい、内容を調べましたか？
- 建築確認における確認済証がありますか？
- 工事監理業務報告による、工事監理の状況を確認しましたか？
- 中間検査の必要な住宅には中間検査合格証がありますか？
- 完了検査における検査済証がありますか？

### 図書の保存

全ての図書は、大切に保存しましょう！



## 現地調査

- 現地調査を何回もしましょう。(季節や天候などによって、大きく環境は変わります。)
- 地元の方に土地などの状況を聞いてみましょう。
- 軟弱な地盤、盛土の場合、基礎工事などに対する配慮が特に必要です。

## 行政機関

〈宅建業者の名簿等の閲覧〉  
免許の有無、行政処分歴、専任の取引士などについて、事務所の所在地の都道府県庁で宅建業者の名簿、免許申請書の閲覧ができます。



〈建築手続の図書の閲覧〉  
購入される住宅が建築確認や中間検査、完了検査が行われたかどうか、これらの業務を行なっている行政機関において、建築計画概要書や処分等概要書を閲覧できるようになっています。

## 宅建業者



### 〈住宅の建築が完成する前に契約して住宅を購入する場合〉

左記の「安全な住宅を建てるために」の手続(「工事の着工後」以降の事項)を参照に、工事監理の状況、中間検査や完了検査の状況もチェックしてみてください。



重要事項説明書の説明を受けた後、契約締結、手付金支払の前にもう一度よく安全性を確認しましょう。

## 重要事項説明書とは？

重要事項説明書とは、取引する物件についての権利関係や法令上の制限等、重要な事項を書いた書面です。売買契約が成立するまでに買主に対して、宅地建物取引士はこの内容を説明しなければなりません。ただし、上記で説明しているような工事監理の状況、中間検査や完了検査の受検の状況など、建築手続の実施状況まで書くようには法令上定められていません。

# 建 築 豆 知 識

次の問題により、あなたの建築に関する知識をチェックしましょう。

【問題】 次の \_\_\_\_\_ に入る言葉は何でしょうか。①、②又は③のうちから選択してください。

- 問1** 国民の生命・安全・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た法律を \_\_\_\_\_ 法という。  
 ①建築基準 ②労働基準 ③建築及び開発に関する基準
- 問2** 設計図書（建築物の建築工事実施のために必要な図面。ただし、現寸図など除く）を、その者の責任において作成することを \_\_\_\_\_ という。  
 ①計画 ②思考 ③設計
- 問3** 工事を設計図書と照合して、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して、建築物の安全性等を確保することを法律用語で \_\_\_\_\_ という。  
 ①工事確認 ②工事監理 ③図面確認
- 問4** 建築物の設計・工事監理を行う資格を持ち、住宅の安全性等の確保に努めている人を \_\_\_\_\_ という。  
 ①弁護士 ②公認会計士 ③建築士
- 問5** 建築物を建築しようとする人は、建築確認等を行っている行政機関又は指定確認検査機関（民間）に \_\_\_\_\_ を提出し、建築基準法等の関係法令の基準に適合しているかどうか確認を受けなければならない。  
 ①住宅資金融資申請書 ②建築確認申請書 ③自動車登録申請書
- 問6** 建築物の安全性に深く関わる工事の工程については、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どうかについて、行政機関又は指定確認検査機関（民間）の担当者による \_\_\_\_\_ を受けなければならない。  
 ①中間検査 ②完了検査 ③工事途中検査
- 問7** 建築物が安全・安心な建物であるかどうか調べるため、建築主は、建築物の工事が完了したとき、行政機関又は指定確認検査機関（民間）の担当者による完了検査を受け、 \_\_\_\_\_ の交付を受けなければならない。  
 ①完了検査済証 ②工事監理済証 ③住宅性能証
- 問8** 宅地建物取引業者の雇う宅地建物取引士から、住宅や土地の購入契約を結ぶ際には、その住宅又は土地に関する法律の制限内容や契約の解除条件などを記した \_\_\_\_\_ 説明書を受け取り、その内容について説明を受ける。  
 ①法律事項 ②広告事項 ③重要事項
- 問9** 購入予定の住宅が完了検査等の建築手続が正しく行われたかどうかを調べたい人が閲覧する（建築）図書は、 \_\_\_\_\_ に備え付けされている。  
 ①建築確認等を行っている行政機関 ②消防署 ③近畿建築行政会議事務局
- 問10** 新築住宅の取得契約（請負／売買）において、基本構造部分（柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）について \_\_\_\_\_ 年間の瑕疵担保責任（補修責任等）が義務付けられている。  
 ①3 ②5 ③10

## 【コメント】

| 正 解 数  | 診 断  |
|--------|--|
| 10問正解  | すばらしい。知識の確認のために、このリーフレットを読んでください。                      |
| 7～9問正解 | かなりの知識があります。このリーフレットをよく読んでください。                        |
| 4～6問正解 | あなたの住む家は完了検査済ですか。このリーフレットをじっくり読んでください。                 |
| 0～3問正解 | 大きな地震が起こったとき、あなたの住む家は大丈夫ですか。このリーフレットを隅から隅まで何回も読んでください。 |

◎01罫、①06罫、②08罫、③①②罫、④①9罫、⑤②9罫、⑥④罫、⑦③罫、⑧②罫、⑨③罫、⑩①罫 【75分】

お問い合わせ先