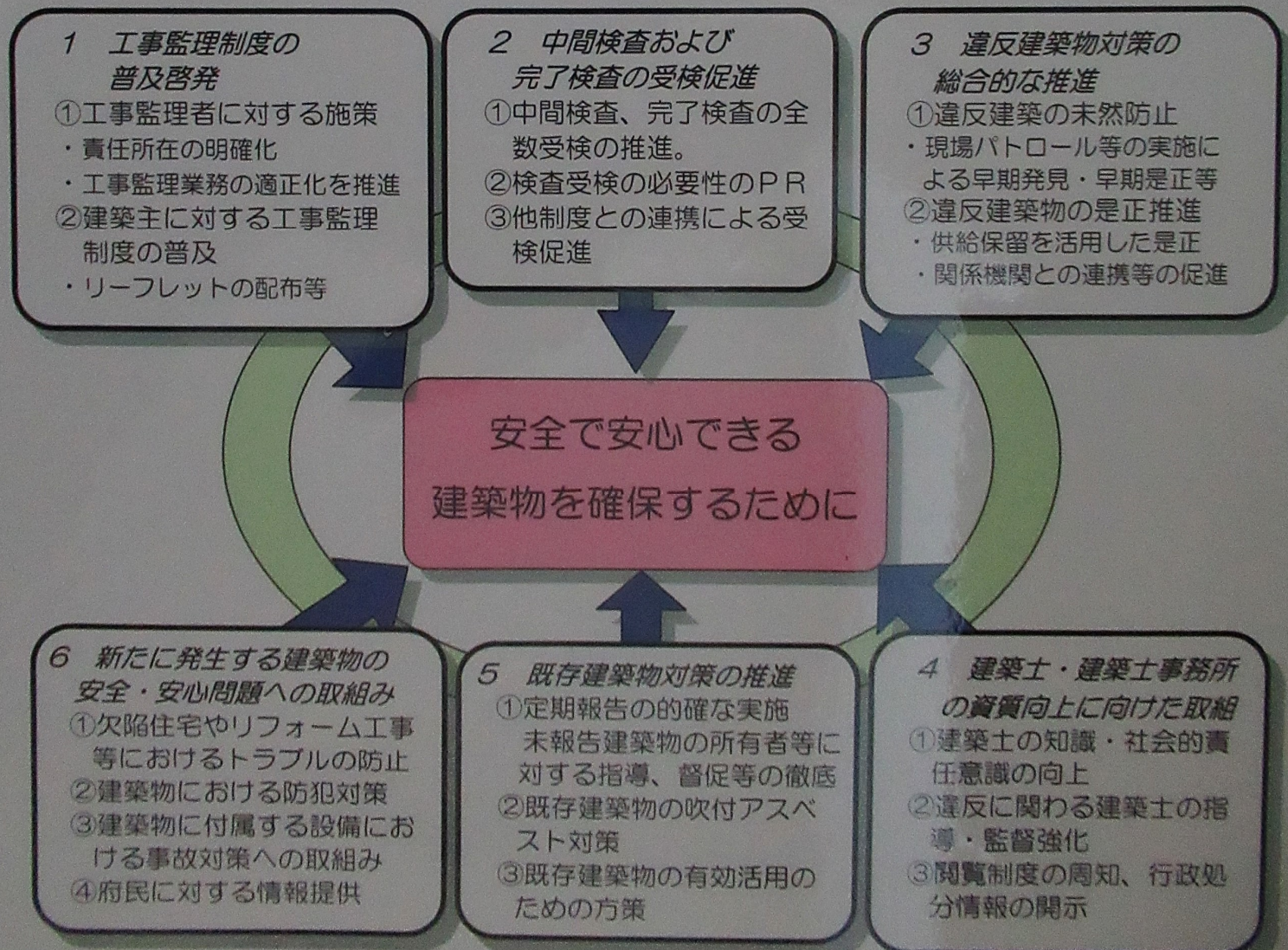


# 違反建築をなくし 府民の建物を守るために

## 第4次大阪府建築物安全安心計画

大阪府建築物安全安心推進会議※では、大阪から建築物の違反をなくすこと、またリフォーム工事のトラブル対策や建築物付属の設備における同種・類似の事故防止対策、アスベスト対策など、これらに関する情報の提供等の新たな安全安心対策を推進することで、府民が安全で安心して生活できる建築物の確保を目指した『第4次大阪府建築物安全安心計画』を策定しました。

この計画では、下図の取組みを総合的に行うことにより、府内建築物の中間・完了検査の全数受検の推進を図ること、また、より幅広く安全で安心な建築物を確保することを目指します



※阪神・淡路大震災の被害を教訓に、違反建築の防止をスローガンに掲げ、平成11年に「大阪府違反建築等防止推進会議」の名称でスタートし、昨今の建築物の安全性への関心の高まりを受け、より幅広く安全安心に対するニーズに対応するため、平成17年度より会議名称を改め、幅広い建築物の安全安心に係る施策を推進しています。（大阪府及び府内17特定行政庁並びに指定確認検査機関など建築関係団体で構成）

## 今、一度思い起こそう！あの悲惨事

平成7年1月17日に発生した阪神淡路大震災では、建物の倒壊や火災で尊い生命や貴重な財産が失われました。安全で安心なまちづくりは府民すべての願いです。



### 阪神淡路大震災被害状況

死者	6,432人
行方不明者	3人
負傷者	43,792人
住家の全壊	104,906棟

出典：平成12年版消防白書

古い建物のなかには、現在の法律に適合していないものもあります。建物を建てる時は建築基準法などのルールを守り、建築主や設計・施工・工事監理に携わる建築技術者、行政等がそれぞれ責任を持って安全で安心な建物の確保に向け、その役割を果たしていくことが大切です。

## 欠陥住宅は大きな社会問題です！

住宅を新築したのに「床がたわんだり、家が傾いたり、構造的に安全でないものであった」などの施工がずさんな欠陥住宅が社会問題となっています。



欠陥住宅の中には、基準どおりに建てられていないいわゆる「違反建築物」もあり、構造的に問題のあるものも多く、大地震などの災害時、建物内の人の安全を確保できないばかりか、周辺の建物の障害になることもあります。



内装下地(石コウボード)の亀裂



基礎工事の不良により土台に生じたスレ



金物の施工不良



床下に発生したカビ



地盤沈下に伴う不適切な補修



地盤沈下による束の沈み



コンクリートの打設不良



地盤沈下による陥没

## 建物を建てるときにはルールを守りましょう！

建物の構造以外にも、その土地ごとに建物の用途や建物の高さなど、皆さんが安心して安全な生活をおくるために、建物を建てるためのルールがあります。

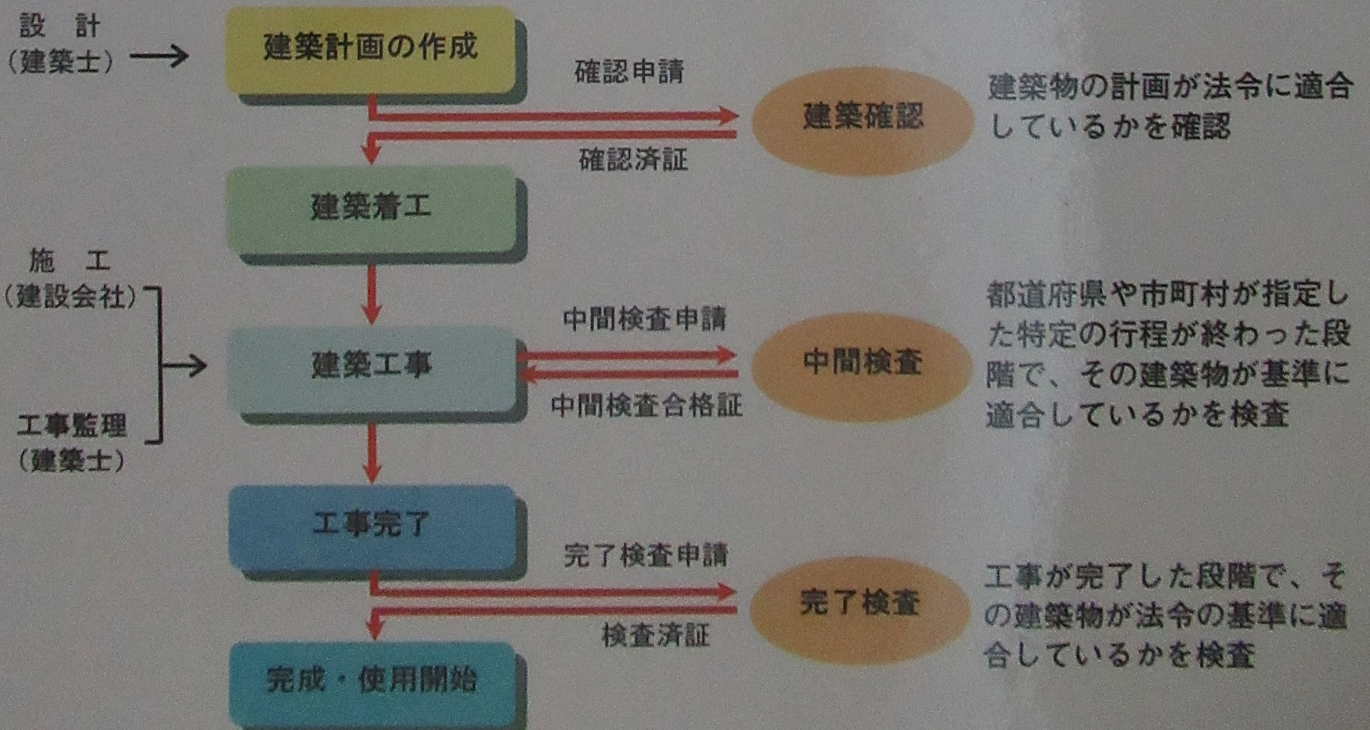
新たに家を建てたり、購入したりするときは、その建物がちゃんとルールを守っているかを確認することが必要です。

建てられる建物がこのルール、いわゆる「建築基準法」に沿った計画かどうかを確認するのが「建築確認」という行為です。

特定行政庁と呼ばれる役所や建築確認を行うことができる民間の確認検査機関で建築計画の内容を審査し、その結果、基準を満足していることが確認できれば「確認済証」が交付されます。



## 建築工事と手続の流れ



## 中間検査・完了検査を受けましょう！

中間検査では、基礎や柱などの安全性に深く関わる工事が終わった段階で基準に適合しているか検査を行います。検査の結果、合格であれば「中間検査合格証」が交付されます。

※中間検査の内容（特定工程）は特定行政庁により異なります。



中間検査時の全景



工事現場の看板・・・OK



図面と建物の配置を照合・・・OK



図面と耐力壁の配置を照合・・・OK



土台と柱は金物で緊結・・・OK



土台、柱等の防錆処理・・・OK



梁、桁を金物等で緊結・・・OK



完了検査は、工事の完了後、建物が基準どおり建てられているか検査を行います。検査の結果、合格であれば「検査済証」が交付されます。



完了検査時の全景



図面と建物の配置を照合・・・OK



図面と間取りを照合・・・OK



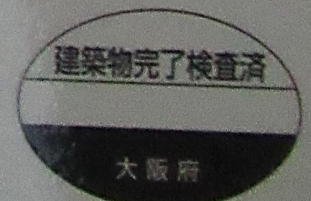
台所の内装仕上げ・・・OK



屋根幅・・・OK

大阪府では中間検査や完了検査に合格した建物には、ステッカーを配付しています。

建物が中間検査や完了検査に合格しているかどうかは、建築基準法による処分の概要書を開覧することで誰でも確認できます。



ステッカー

## 工事監理で欠陥住宅をなくしましょう！

建物を建てる時には、工事が計画どおり実施されているかどうかを建築主の立場で確認する「工事監理者」を定める必要があります。

信頼できる「工事監理者」を選ぶことが重要です。

**1 着工**

ご存じですか？ 建築主は「工事監理者」を定める必要があります。  
 ※工事監理者とは、あなたに代わって建築工事の着工から完成までを、専門的にチェックする建築士（資格者）のことです。（一般に、施工業者が現場に置く現場監督とは異なります。）

**3 検査**

ご存じですか？ 工事監理者がいれば「検査」も安心です。  
 ※建築物は、法に基づく検査（中間検査と完了検査）に合格する必要があります。

**2 建て方**

ご存じですか？ 工事監理には「設計図書」が必要です。  
 ※設計図書とは建築物（住宅等）の工事実施のために必要な図面類（配置図・平面図・各種立面・各部詳細設計図等）及び仕様書のことです。

**4 完成から10年後**

工事監理が住宅の欠陥を未然に防ぎます。  
 ※工事監理者は後々のことも考えて、建築工事をチェックします。

### 工事監理者の仕事

建築士法では、「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認すること」と定義されています。

（建築士法第2条第六号）

●その業務内容は、一般的に以下のとおりです。

- 施工計画の検討及び助言
- 施工図等の検討及び承諾
- 工事の確認及び報告
- 設計図書の内容と異なるものが施工されていると判断した場合には施工者に注意を与え、建築主に報告する。
- 工事監理報告書の作成
- 検査時の立会

●小規模な建築物を除き、工事監理は建築士（資格者）しか行えないことになっております。設計と施工を一括で契約する場合でも、工事監理の契約を別途結ぶことや、第三者の建築士に依頼することが可能です。

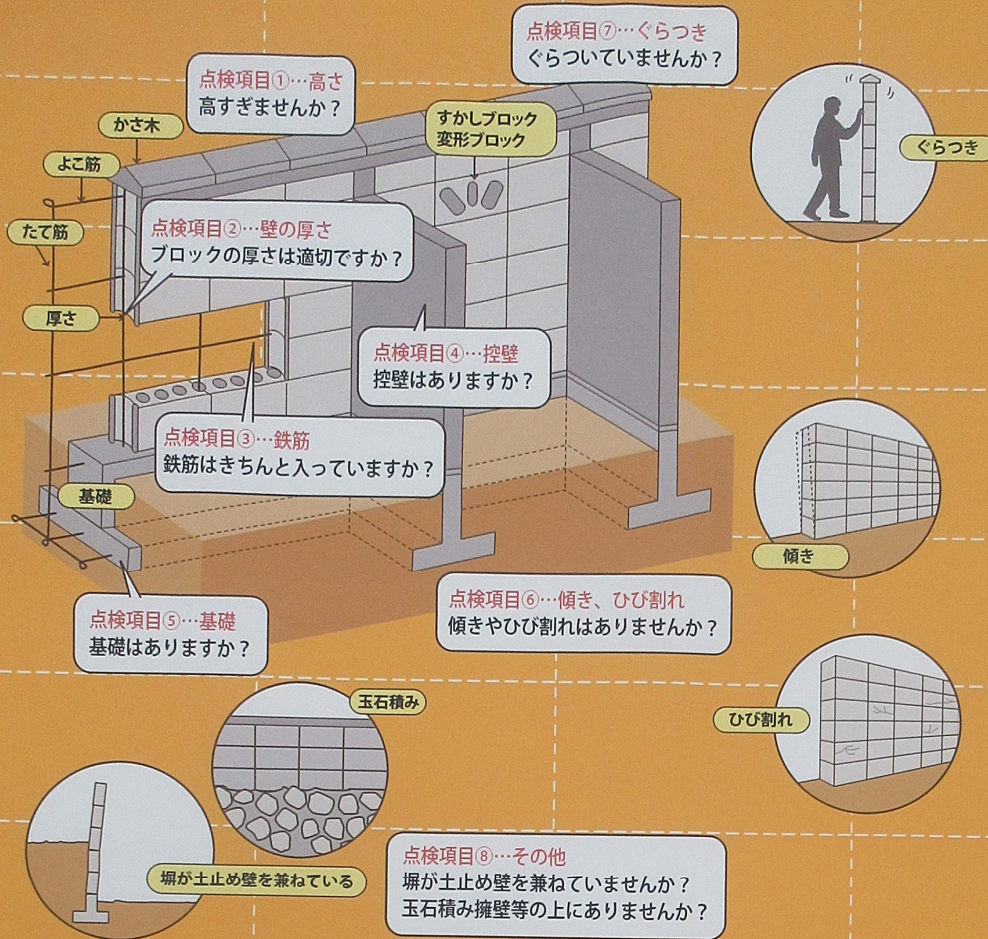
参考までに、建築士関係団体をご紹介します。

- (社)大阪建築士事務所協会 (TEL:06-6946-7065) <http://www.oaaf.or.jp/>
- (社)大阪府建築士会 (TEL:06-6947-1961) <http://www.aba-osakafu.or.jp/>
- (社)日本建築家協会近畿支部 (TEL:06-6229-3371) <http://www.jia.or.jp/kinki>

# ブロック塀を点検しよう！

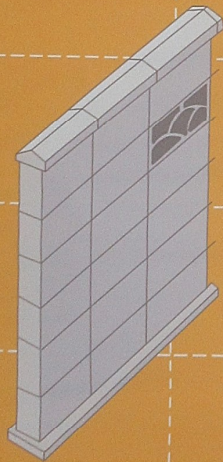
平成三〇年六月十八日に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊が発生し、改めて基準を満たさないブロック塀の危険が認識されたところだ。ブロック塀には、法律で定められた基準があり、その安全性の確保は所有者の責任です。「たかがブロック塀」などと安易に考えることなく、しっかりと点検を行いましょ。

左図の点検項目①～⑧について、下記の点検表を参考に実施してください。



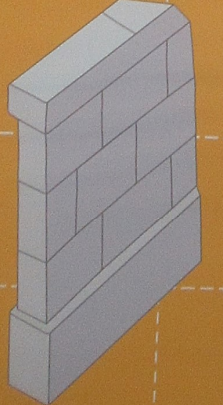
## 点検表 ※わからない場合は不適合にチェックしてください

コンクリートブロック塀の場合



点検項目	点検内容	点検結果	
		適合	不適合
① 高さ	2.2m以下	はい	いいえ
② 壁の厚さ	高さ2mを超える塀で15cm以上	はい	いいえ
	高さ2m以下の塀で10cm以上	はい	いいえ
③ 鉄筋	壁内に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも80cm間隔以下で入っており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされている	はい	いいえ
④ 控壁 (高さ1.2mを超える時)	塀の長さ3.4m以下ごとに、直径9mm以上の鉄筋が入った控壁が塀の高さの1/5以上突出してある	はい	いいえ
⑤ 基礎 (高さ1.2mを超える時)	丈が35cm以上で根入れ深さが30cm以上の鉄筋コンクリート造の基礎がある	はい	いいえ
⑥ 傾き、ひび割れ	全体的に傾いていない、1mm以上のひび割れがない	はい	いいえ
⑦ ぐらつき	人の力でぐらつかない	はい	いいえ
⑧ その他	塀が土止め壁を兼ねていない、玉石積み擁壁等の上にはない	はい	いいえ

組積造の場合  
(鉄筋が入っていないコンクリートブロック塀の場合)



点検項目	点検内容	点検結果	
		適合	不適合
① 高さ	1.2m以下	はい	いいえ
② 壁の厚さ	各部分の厚さがその部分から壁頂までの垂直距離の1/10以上ある	はい	いいえ
③ 鉄筋	—	—	—
④ 控壁	塀の長さ4m以下ごとに壁面からその部分の②の1.5倍以上突出している、又は②が必要寸法の1.5倍以上ある	はい	いいえ
⑤ 基礎	根入れ深さが20cm以上ある	はい	いいえ
⑥ 傾き、ひび割れ	全体的に傾いていない、1mm以上のひび割れがない	はい	いいえ
⑦ ぐらつき	人の力でぐらつかない	はい	いいえ
⑧ その他	塀が土止め壁を兼ねていない、玉石積み擁壁等の上にはない	はい	いいえ

**評価**

点検結果はいかがでしたか？8項目のうち、1つでも不適合があれば、ブロック塀の安全対策が必要と考えられますので、専門家にご相談ください。

## 相談窓口

大阪府住宅まちづくり部 建築指導室 審査指導課 確認・検査グループ 受付時間：平日 9:00～18:00  
 TEL: 06-6941-0351 (代表) 内線: 3026・4323 / 06-6210-9724 (ダイヤルイン)

一般財団法人 大阪建築防災センター TEL: 06-6942-0190  
 一般社団法人 大阪府建築士事務所協会 TEL: 06-6946-7065  
 公益社団法人 大阪府建築士会 TEL: 06-6947-1966  
 公益社団法人 日本建築家協会近畿支部 TEL: 06-6229-3371

受付時間：平日 10:00～16:30  
 受付時間：平日 10:00～17:00  
 受付時間：平日 13:00～16:00  
 受付時間：平日 10:00～17:00 (※要予約)