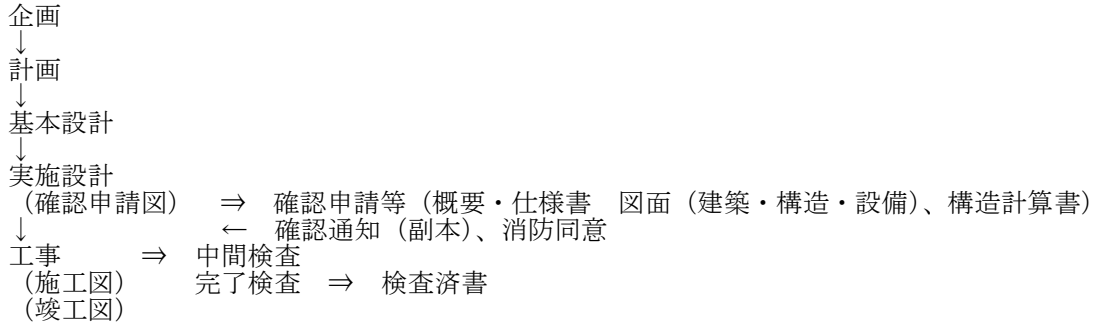


■設計の流れ と 行政手続き



■確認申請

自分で住み所有する住宅なら自分で考えてどこに建ててもよさそうですが、勝手に建てることは法律的に許されません。建築基準法では、工事に着手する前に敷地、構造、設備など安全性の内容をあらかじめ記載した建築確認申請書を公共団体(都道府県)市区町村、又は指定確認検査機関へ提出して、又は確認検査員の確認を受けなければならないことになっています、「確認」というのは「許可」とは違います。本来建物を建てることは誰でも自由にできますが、その前に、その建物が「建築基準法」や関連法規に合致しているかを「確認」することが必要です。これを「建築確認」とよんでいます。

因みに、「許可」は、禁止されているものを許す、行政が行う行為です。

■計画通知

国、地方自治体の機関は確認申請等は不要。建築基準法第18条第2項の規定による計画通知を特定行政庁に行う。 公団分譲の問題点。

■設計の構成

建築(意匠)：いわゆる設計者。まとめ役。施主との契約者。

確認申請の申請代理人(建築士事務所の管理建築士)

構造：建物の構造を専門とする技術者。通常は建築士、建築学科卒業。

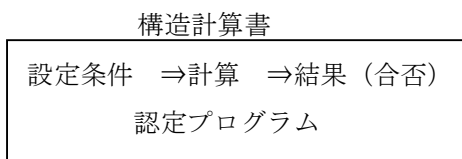
設備：空調設備、衛生設備、電気設備、防災設備の設計を行う技術者
建築士とは限らない。機械、電気学科の卒業生も多い。

昔は1人の建築家がすべてやっていた。いまは専門化分業化している。大手の設計事務所や大手のゼネコンの設計部は一揃いのスタッフを持っており、自社で完結して設計する。小規模な設計事務所は分業化しており、建築(意匠)の事務所が契約者となり、構造・設備は外注する。

■構造の条件 自立できること 使用に耐えること 地震(風)で壊れないこと
火事で一定時間崩れないこと

■構造計算

建築図面 ⇔ 構造図(コンクリート、配筋、鉄骨) ⇔



■認定プログラム BCJ:日本建築センター

BCJでは、1974年(昭和49年)から「コンピューターを用いて構造計算を行い、構造計算書を作

成する電算プログラム」に関する技術評価を実施してまいりました。2000年（平成12年）の建築基準法改正によって新しい技術評価制度の枠組が設けられたことに伴い、BCJの電算プログラム審査は、性能評価業務として再スタートすることになりました。

これは、国土交通大臣が施行規則第1条の3第1項の規定に基づき大臣認定を行い、また、確認申請書に添える図書から除く図書として「構造計算の計算書のうち、構造計算プログラムの計算過程に係る図書」を指定する制度に基づくものです。

□認定プログラムによる構造計算書の構成

認定プログラムを使用した場合の構造計算書の構成は、以下の3つとなります。構造計算書（その2）は審査の対象外です。

構造計算書（その1）	入出力データ等を取りまとめた、建築物の構造設計に関する概要を把握することができる設計図書で、全ての構造計算が終了した後に出力されるものです。 1階・基準階の略伏図・軸組図・構造モデル化図・設計方針・代表フレームの応力や断面検定などのプログラム出力と、チェックリスト・構造設計者の所見など設計者が直接記入する図書で構成されます。
構造計算書（その2）	構造計算プログラムによる構造計算に含まれない設計について、手書き等で補足説明した構造計算書です。塔屋、小屋組、屋根ふき材、階段、床スラブ・小ばり、地下壁、基礎フーチング、杭等の設計があります。
構造計算書（その3）	構造計算プログラムにより出力される全ての構造計算書出力です。

□認定プログラムによる確認申請時の図書について

大臣指定書により、「3. 確認申請書に添える図書から除かれるものとして指定する図書」として「〜当該構造計算プログラムの計算過程に係わる図書」が指定されます。

確認申請時の図書は、構造計算書（その1）及び構造計算書（その2）は必ず提出し、構造計算書（その3）は「建築主事又は指定確認検査機関の求めに応じて提出する。」こととなります。

また、認定プログラムが適用範囲内で使用され、かつ、計算処理が正常終了した場合には、構造計算書の各ページのヘッダーに大臣認定番号・性能評価番号などが出力されます。設計時に使用される個別計算的な使用や適用範囲外で使用された場合は、このヘッダーは出力されないようになっており、ヘッダーは適正使用を証明するものとなります。

■特定行政庁

特定行政庁とは、[建築主事](#)が置かれている地方自治体の長のこと。建築主事は、[建築確認](#)のほか、[違反建築物](#)への是正命令、斜線制限、[絶対高さの制限](#)などの各制限などを、[建築基準法](#)に基づいて行う。

原則的には、人口 25 万人以上の市では、市長が特定行政庁であり、それ未満のときは、各都道府県と市町村が話し合っ、知事か市長のどちらかが、特定行政庁になる。しかし、現実には人口 10 万人を超える市のほとんどで、市長が特定行政庁になっている。特定行政庁には、「一般特定行政庁」と「限定特定行政庁」があり、前者は建築基準法についてすべての事務が行える広い権限を持っている。

■民間建築確認検査機関

民間で建築確認・検査業務を行うことができる機関を「指定確認検査機関」と呼びますが、この指定を受けるには、一定の「確認検査員」*を雇用すると共に、技術水準に加え、会社の健全性や第三者性・中立性など厳しい審査をパスしなければなりません。

*「建築確認」は、「建築基準適合判定資格者」という国家試験の合格者のみができます。この試験は、1 級建築士の資格を持った人で、2 年間の実務経験を経た人だけが受験できます。合格者の中で、建設大臣に登録して行政機関で働く人を「建築主事」、民間の機関で働く人を「確認検査員」と呼びます。

■中間検査

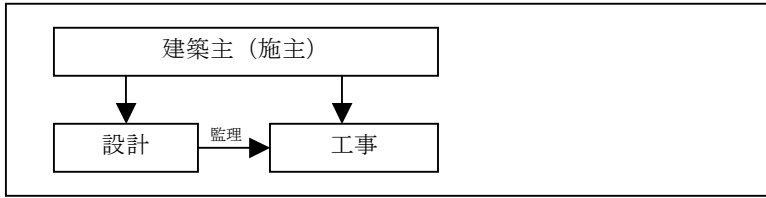
地方公共団体によっては一定の建物について建築関係法令に適合しているかどうかを確認するために、特定の時期に中間検査を受けなければならないことがあります。この対象となる建物や検査の時期については各地方公共団体で定めているので、確認する必要があります。

マンションでは基礎の鉄筋組み立て終了時と 3 階の床（2 階の柱壁）の鉄筋組み立て終了時の 2 回行う。

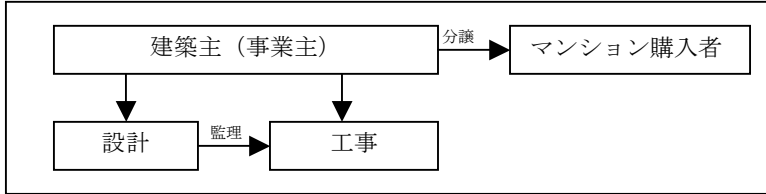
■完了検査

建物の工事が完了したら、4 日以内に地方公共団体等に「完了検査申請書」を申請する必要があります。建物が建築関係法令に適合していることが確認されれば、「検査済証」が交付されます。公庫融資を利用する場合は、完了検査の申請に併せて（「検査済証」が既に交付されている場合は「検査済証」を添付して）竣工時現場審査の申請を行っていただくことになります。その後、はじめて建物を使用することが出来ます。

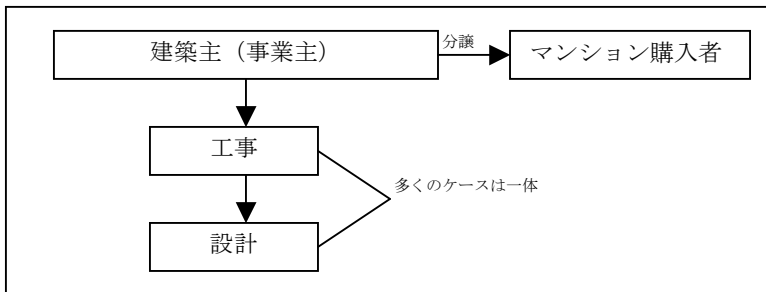
「本来」のしくみ



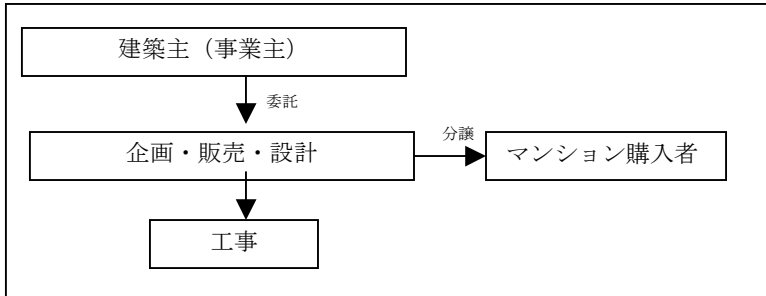
マンションの事情
レクセル



殆どどのマンション開発
で採用されるしくみ
パークシティ
アール、セレナ、
ベイ、新ベイ
サンコーポ



最近の傾向
ラディアン、
レジアス
エアー
シーガーデン
グラン



公団の場合
性能発注
入船東1, 8号棟
夢海 1号棟

