

建てる前に知っておきたい

建築士
建築士事務所の
仕事

一般社団法人 新・建築士制度普及協会
(平成29年3月31日に解散)



一般社団法人 新・建築士制度普及協会

いい家づくりは、出会いから。



「住む家を手に入れたい」と考えるとき

何から考え始めますか？

どこに、どんな家を、どのくらいの費用で、いつまでに。

家族の思いをカタチにするには、

ライフスタイルにあった家を実現するには、

やはり建築士によるオーダーメイドがいちばん。

わたしたち建築士は、建主となる皆さんとの

コミュニケーションを第一に、

納得いくまで話し合い、ひとつひとつ確認しながら、

安心・安全で快適、家族の個性が見える

家づくりを進めていきます。

建築士は、皆さんの「住みたい家づくり」の相談にのって、

イメージづくりから家を完成させるまでを

トータルにサポートする専門家です。

ご自分で土地から家を新築しようと考えているあなたに、

建築士（建築士事務所）が行なう仕事をご紹介します。

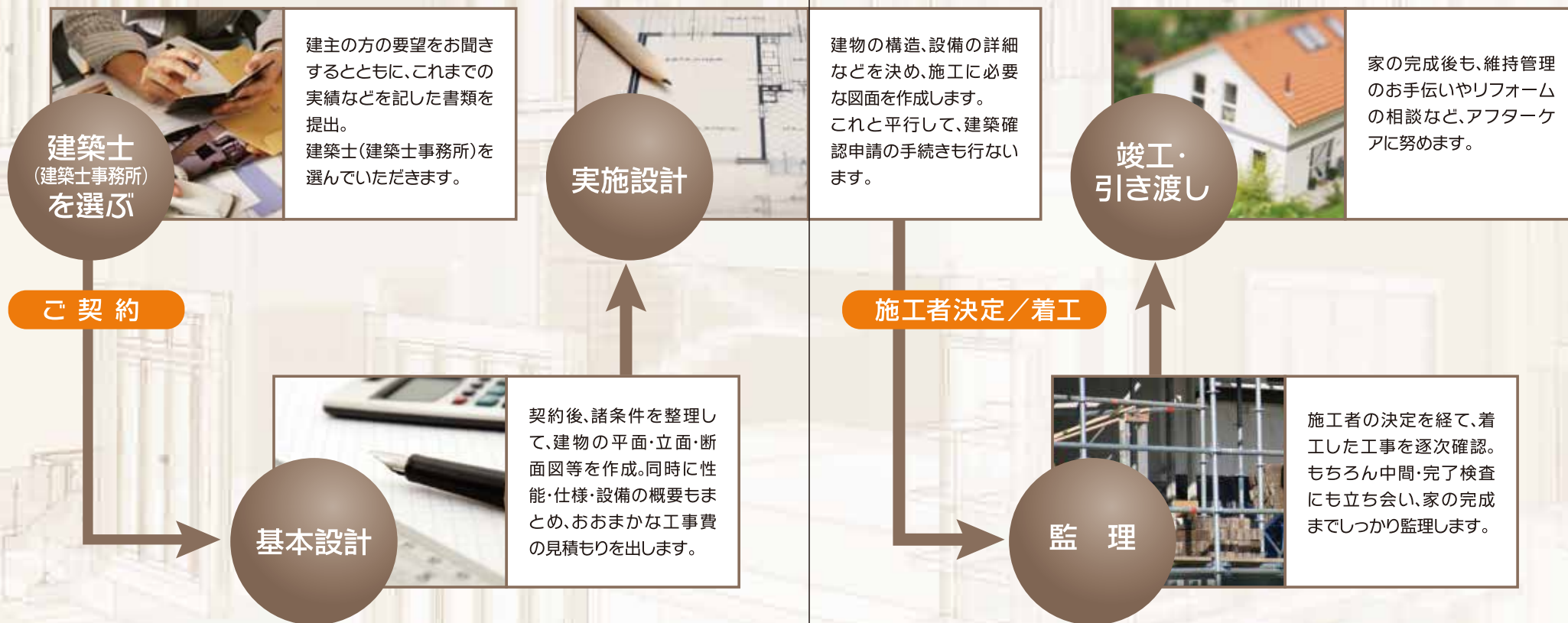
建てる前に知っておきたい 建築士（建築士事務所）の仕事

I N D E X

建築士（建築士事務所）の仕事の流れ……………	1
◆ 建築士（建築士事務所）を選ぶ……………	3
◆ ご契約にあたって……………	5
◆ 基本設計……………	7
◆ 実施設計＜実施設計図書の作成・確認＞…	9
◆ 実施設計＜建築確認申請＞……………	11
◆ 監理＜施工者の選定にあたって＞……………	13
◆ 監理＜工事の確認＞……………	15
◆ 竣工・引き渡し……………	17
用語集……………	19
住宅性能表示制度・長期優良住宅認定制度…	23

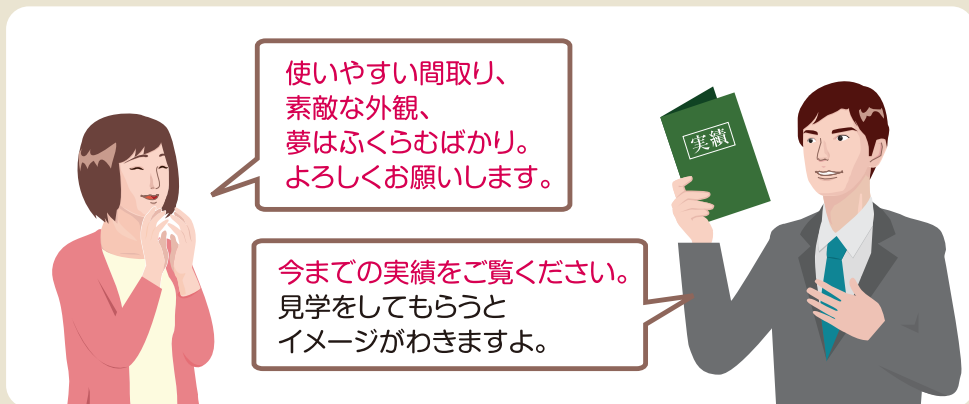
建主の方から依頼を受けた建築士は、大きく 2つの仕事を担います。

ひとつは、建主の方の思いをまとめ、図面にする「設計」。
もうひとつは、それがきちんとカタチづくられるか、品質・工程・予算を「監理」することです。
そのなかで、必要な申請の代行や、よりよい家づくりのための
さまざまなアドバイスも行ないます。
すべては、建主の方それぞれの暮らしにあった家を見て、家族みんなに喜んでいただくために。
どうぞ、わたしたち建築士の仕事の流れを、ご覧ください。



建築士(建築士事務所)を選ぶ

建てる前に知っておきたい
建築士(建築士事務所)の仕事



1 相談受付

建主の方とご対面。ご家族のご要望を詳しく聞かせていただきます。

2 書類の閲覧

建築士事務所の実績や所属建築士・損害賠償保険などを記した書類を閲覧していただけます。

3 事務所実績の紹介

これまでの実績を図面や竣工写真、現場見学で確認。イメージがあったら契約にすすみます。

建築士(建築士事務所)は、木造住宅が得意、デザイン性にすぐれている、大きなビルや集合住宅で実績を上げてきたなど、得意分野もちがえば、規模や経歴もさまざまです。そうしたなかから、最適なパートナーを選ぶことが大切です。

当協会の会員(P.24参照)は、それぞれ建築士制度に関係の深い団体ですので、これらの団体のホームページを検索して、パートナーを探することもできます。

信頼のおける建築士(建築士事務所)を選べば、適切なアドバイスも受けられ、安心です。

希望の家をかなえてくれる、建築士(建築士事務所)を見きわめるには？

その建築士(建築士事務所)が手がけた住宅を見学させてもらい、どういう家が得意か、デザインセンスは合うか、などをチェックしましょう。

そして相性もとても大切になりますので、実際に会って、積極的にコミュニケーションをとってみることです。

そのなかから、何でも話し合えそうか、対等な立場で応対してくれるか、親身になって意見を聞いてくれるか、安心してまかせられそうか、などを判断してください。

建築士からの
アドバイス



ご契約にあたって



契約は
建築士さん個人と?



契約は**建築士事務所**との間に結ばれるものです。
建築士資格があっても、**事務所を開業し登録**を行なっていないければ、仕事を受けることはできません。



1 重要事項のご説明

2008年11月の建築士法の改正により、契約の前に重要事項を説明することが義務づけられました。

建築士が免許証(免許証明書)を提示して、書面にもとづき、次の事項についてご説明いたしますのでよくご確認ください。

- 作成する設計図書の種類
- 工事と設計図書との照合の方法
- 工事監理の実施状況の報告の方法
- 担当する建築士の氏名
- 報酬額および支払い時期
- 契約の解除に関する事項 など

2 ご契約

重要事項に納得いただけましたら、設計・監理契約を結びます。

この時点で、設計着手金が必要となる場合があります。

ケースにもよりますが、基本設計料がこれにあたります。

また、契約の後に、建築士法に定められた業務の種類および内容、実施方法および実施期間などを記載した書面をお渡ししますので、合わせてご確認ください。

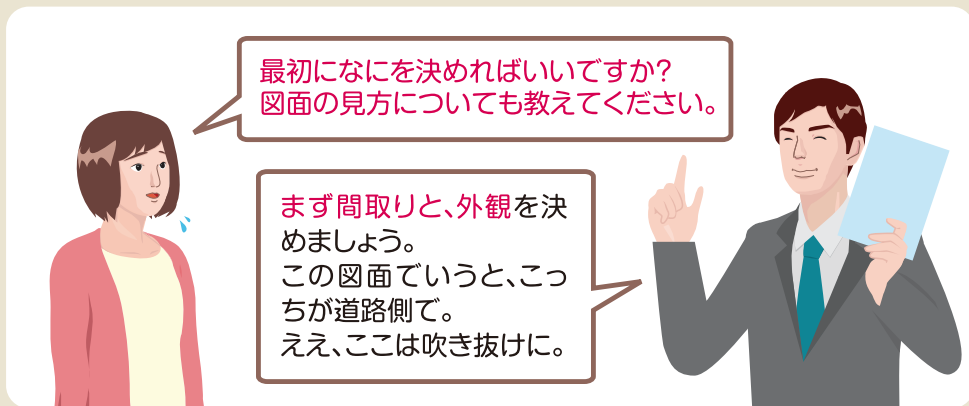
契約には、設計・監理の内容の説明とともに、トラブルを未然に防ぎ、満足度を高めていただくため、お互いの権利と義務をあらかじめ明らかにしておく意味もあります。
契約書の内容にまちがいや不明な点はないか、金額は正しいか、また万一の際の約束ごと、対処方法などもひとつひとつチェックして、しっかり内容を把握してから署名・捺印してください。

建築士からの

アドバイス



わたしたち建築士事務所がいただく報酬は、不当に引き上げられたり、逆に過当競争によって過度に引き下げられたりしないよう、目安となる基準(国土交通省告示 第15号)が定められています。
経験や業務内容により若干異なりますが、費用の目安を知るうえでも、ご契約時にはどのように計算しているのかを確認しておけば安心です。



1 事前調査

建設予定地に出向き、敷地、地盤、周辺環境などの条件についての綿密な調査を行ないます。

- 敷地の形状、高低差
- 敷地の強度
- 道路との関係
- 隣接建物との関係
- 給水、排水、ガスなどの都市施設の現況
- 用途地域、建築規制の確認

2 基本設計図書の作成

建主の方と話し合いを重ねたあと、建物の平面図、立面図、断面図を作成。これら設計図のほかに、建物の性能、仕様、設備の概要を記した仕様書も添付します。(設計図と仕様書をあわせて、設計図書といいます)

3 概算工事費の算定

作成した基本設計図書にもとづき、おおまかな工事費を見積もります。

4 予算にあわせた設計の調整

建主の方に、基本設計図書をひとつひとつ説明しながらご確認いただきます。修正が必要だったり、見積もった工事費がご予算をオーバーする場合は、設計の調整を行ない、再度ご提案をいたします。

基本設計は、間取りや外観イメージ、使用する材料・グレードを決めるとても大切なステップです。

図面や仕様書において不明なこと、修正したいこと、見積もりについてなど、ご意見、ご要望はなんでもおっしゃってください。

しっかり納得いただくことが、このあとの流れをスムーズにし、よい家づくりにつながります。

建築士からの

アドバイス

家づくりには、いくら費用をみておけばいいの
だろう？

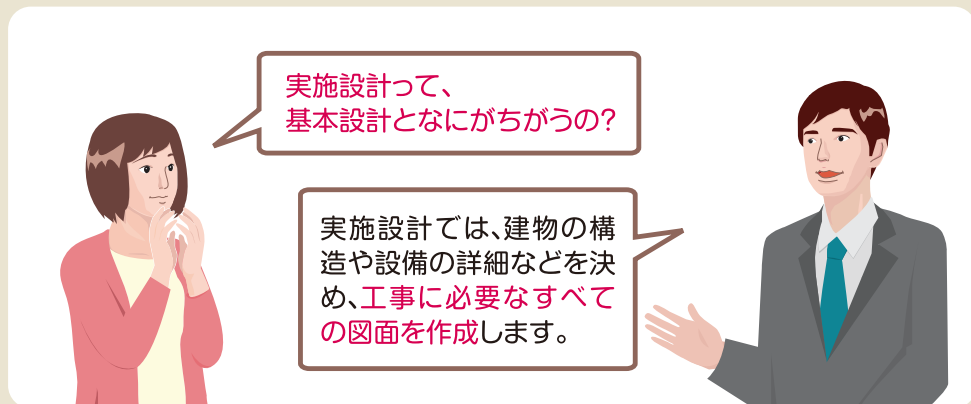
だれもが不安を感じるお金のこと。

わたしたちがいただく設計・監理費、工事費以外に、さまざまな申請費用や税金などがかかってきます。あらかじめ全体像をつかんでおくことをおすすめします。



実施設計 < 実施設計図書の作成・確認 >

建てる前に知っておきたい
建築士(建築士事務所)の仕事



1 実施設計図書の作成

基本設計にもとづき、建物の構造や設備の詳細などをつめていき、設計図や仕様書を作成します。

キッチンや浴室などのメーカーをはじめ、設備機器の品番、仕上げの色、柄、テクスチャー、使用する部材の詳細まで、家づくりに必要なすべての要素をこの段階で決定。

ひとつひとつ具体的に記した実施設計図書をまとめていきます。

いわば工事指示書でもあるこの図書によって、工事費の詳細な見積もりの算出も可能になります。

2 実施設計図書の確認

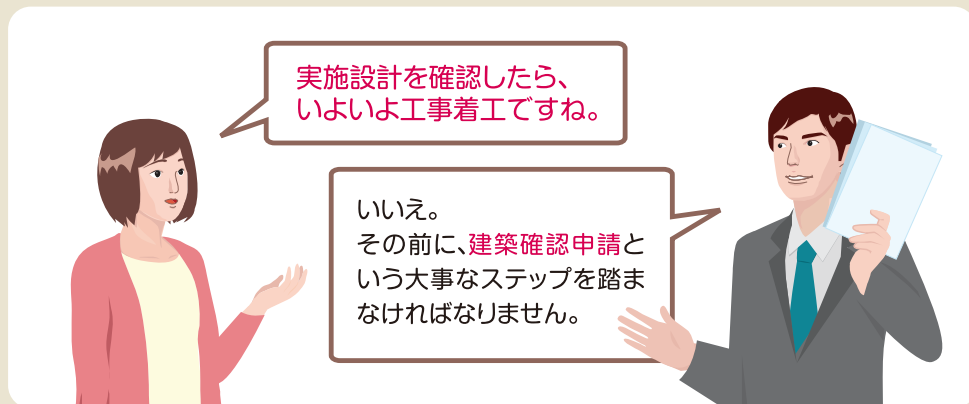
できあがった実施設計図書を建主の方に詳しくご説明し、内容を確認していただきます。

実施設計をよりスムーズにするためにも、システムキッチンやお風呂、トイレ、各種建材などのショールームを見学し、実物を見て、ふれて、希望の機器や仕様を選定しておきましょう。
また、わたしたちにご相談いただければ、いつでもアドバイスをいたします。

建築士からの アドバイス



さまざまなメリットが受けられる「住宅性能表示制度」、「長期優良住宅認定制度」(P.23参照)の利用を希望される場合は、図面への反映、申請のタイミング上、必ず実施設計の前にお申し出ください。



1 建築確認申請

家などを建てる際には、それが建築基準法をはじめとする多くの法令に適合しているか、事前に地方公共団体や指定確認検査機関の確認を受ける必要があります。

これを「建築確認申請」といい、その確認済証を受け取らなければ、工事を着工することができません。

本来は建主の方がご自身で行なうものですが、建築士に委託されることがほとんど。

わたしたち建築士は、建主の方の委任状をもって、手続きを代行します。

申請に必要な図書は、実施設計図書の一部であるため、実施設計とほぼ同時に行なうことも可能です。

2 建築確認済証の受領

この時点で、法律上、工事着工が可能となります。
また、設計報酬の残金もここでお支払いください。

3 住宅瑕疵担保責任保険会社の選定

竣工後、建物の主要構造部や雨水の浸入を防ぐ部分に瑕疵(かし:あるべき品質や性能が欠如していること)があった場合、補修費用などを10年間保障する保険。

申し込みは施工者が行ないますが、会社によって若干条件が異なるため、あらかじめ選定しておきます。

建築士からの アドバイス



建築確認申請にあたっては、定められた手数料に相当する収入印紙を貼付し、「建築確認申請書」正・副2通に建築計画概要書と設計図を付けて提出します。審査の結果、建築基準法等に適合していれば、「確認済証」と副本が申請者に戻ってきます。

この副本は、着工、保存登記または増築を行なうときに必要となりますので、大切に保管しておいてください。

「建築確認申請書」の提出は建主の名前で行なうものですが、通常は建築士(建築士事務所)が代行します。書類の記入についても、わからない部分が多いと思われるので、まかせた方がよいでしょう。

また、申請に要する費用は、建主の方のご負担となるか、あるいは設計料に含まれるかのどちらかです。

地方公共団体に申請した場合にも申請手数料がかかりますので、ご承知おきください。



施工は、どこに頼めばいいの？



おまかせください。
数社に見積もりを依頼して、その金額をチェック。
選定のアドバイスをいたします。



1 工事費用の見積もりの依頼

実施設計図書をもとに、通常3、4社の施工業者に見積もりを依頼します。その際、建主の方に代わって、詳細を説明。施工者からの質疑書に対しては、応答書を出します。見積もりの依頼時期については、建築確認申請前、申請中などさまざまなケースがあります。

2 施工者からの見積もりをチェック

見積書に記された材料、数量、単価、手間賃、会社利益、その他金額が適正かどうか、細かくチェックします。そして、金額や内容などを整理し、施工者選定にあたってのアドバイスをいたします。

3 施工者決定・契約の立ち会い

最終決定は、建主の方が行ないます。決定した施工者と建主の間で結ばれる建築工事請負契約の締結の場に立ち会います。

契約は、

● 建築工事請負契約書 ● 工事見積書 ● 工事全体工程表 ● 実施設計図書
をとじたものによって交わされます。

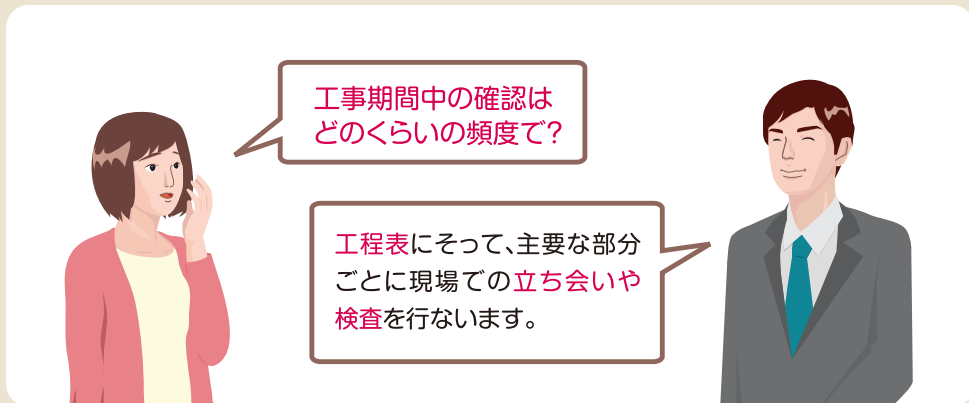
施工者が行なう住宅瑕疵担保責任保険の手続きや、建ってからの品質保証についても、内容や範囲をチェックして、建主の方にきちんとご説明いたします。契約締結後、わたしたち建築士には第1回工事監理報酬を、施工者には第1回工事代金をお支払いください。(工事代金は、着工時・中間上棟時・竣工時にそれぞれ1/3ずつの分割払いが一般的です)

工事費の見積もりは、安ければいいというものではありません。適正価格に対しあまりに割り込んだ額を提示した施工者が、工事中に問題を発生させたケースも多いようです。また、システムキッチン、照明器具、解体工事、植栽・造園、上下水道負担金などが、別途扱いになっていることもよくありますので、注意しましょう。

建築士からの アドバイス



現場での設計変更は、極力避けてください。工事の手配前であればまだしも、作業着手後の変更は、たいへんお金と時間がかかります。どうしてもという場合は、できるだけ早めに指示を出し、見積もりを確認のうえ、着工させましょう。トラブルになったケースの大半が、工事中の変更によるものですので、現場への指示は、必ず建築士を通すようお願いいたします。



1 基礎躯体工事の確認

鉄筋コンクリートで基礎をつくり、骨組みや主要構造部を建築する、住まいの品質の要となる工程において、施工図や仕様表と照らし合わせながら、次のような主要箇所ごとに専門的な目を光らせます。

- 地盤確認 ●基礎鉄筋の検査 コンクリートの品質、強度の確認 ●アンカーボルトの品質、位置の確認 ●設備貫通穴の確認 ●柱、梁などの材質確認 ●使用金物の確認 ●基礎工事段階での行政への工事報告 ●各種検査確認事項の建主の方への報告

2 中間検査への立ち会い

地方公共団体によっては、一定の建物について法令に適合しているかどうかの中間検査が義務づけられていることがあります。(3階建ての場合、屋根工事完了時。木造3階建ての場合、外装工事完了時)。

その場合に、申請書を作成し、現場にて立ち会います。

通常、この時点で第2回工事監理報酬、および第2回工事代金をお支払いください。

3 仕上げ工事・設備工事の確認

外装の防水性能の確認をはじめ、次のような主要箇所ごとにチェックを行ないます。

- 筋かい、間柱、床下地の確認 ●締め付け金物の確認 ●水平、垂直の確認 ●防腐処理の確認 ●断熱材の確認 ●屋根仕上げ、外壁仕上げの確認 ●外部開口部(サッシ)の確認 ●内部下地ボードの確認(厚み、耐火、耐水) ●設備配管の確認 ●電気配線、配管の確認 ●壁、天井取付け物の下地補強の確認

4 工事状況の報告

設計どおりに工事が行なわれているかどうか、施工者に指示または助言した内容について建主の方に適宜ご報告します。

5 内装確認

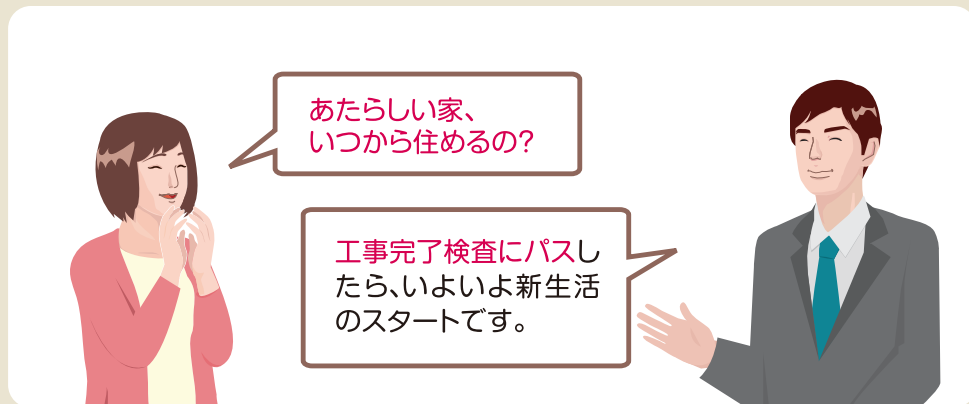
床仕上げ材や壁仕上げ材などについて、建主の方にカタログやサンプルを提示し、最終確認いただきます。また、設備機器や照明器具、家具などを実物で確認して決めていただくため、ショールームにも同行します。

建築士からの アドバイス

建築士は、工事費支払いの審査も行ないません。途中段階も含めて、金額と支払い時期が適切かどうか、つねにチェックを怠らないよう心がけています。それでも、払いすぎでは?とか納得いかない点がありましたら、いつでもお問い合わせください。

照明器具の選定などにおいて、カタログを見てイメージしたものと、実物の色や大きさ、質感が大きくちがった、という話を時どき耳にします。そんなことがないように、できるだけショールームへ足を運んで、実物を確かめてからお選びください。





1 竣工検査

施工者による検査に加え、わたしたち建築士も監理者として設計図書通りにできあがっているか、最終検査を行ないます。電気、ガス、水道、空調などの設備も運転検査します。

2 完了検査への立ち会い

工事が完了したら、4日以内に地方公共団体などに「完了検査申請書」を出す必要があります。この手続きについても、建主の方の委任により代行いたします。もちろん完了検査にも立ち会います。安全・安心な住まいの証明である検査済証が交付されて、はじめて建物を使用することができます。

3 建主検査

建築士、施工者が立ち会いのもと、建主の方ご自身の目で予定通りの建物であることを確認いただけます。とくに追加工事があった場合は、その箇所をしっかりとチェックしてください。

4 引き渡し

引き渡し書類と鍵が、建主の方に渡されます。これより建物の管理責任は、施工者から建主の方へ移行します。建主の方には、工事監理報告書を提出いたします。工事費および工事監理費のご清算もお願いいたします。

5 竣工図の提出

後日、追加工事なども含めた引き渡し時の図面を建主の方へお渡しします。

6 瑕疵検査の立ち会い

施工者が約束した保証のひとつ、竣工1年後の瑕疵検査に立ち会い、いっしょに確認を行ないます。

引き渡し時は、何かとあわただしいもの。現場での鍵あわせをお忘れなく。また、入居後に瑕疵などの問題が発見された場合や、メンテナンスのアドバイス、先々リフォームを行なう際のお手伝いもいたします。新築時の設計・施工の方法を知る同じ建築士に依頼いただければ、よりスムーズな進行が可能です。

建築士からの アドバイス



建築主とは

建築主（一般的に「建主」や「施主」ともいわれます。）とは、住宅・事務所ビルなどの建物の設計や工事を自ら依頼して建物を建築する人のことをいいます。分譲住宅を購入したり、賃貸ビルに入居する人は建築主ではありません。建物を建築しようとする時、建築主は、建築士事務所や工事施工者の選定・契約から設計条件の詳細の確定にいたるまでの主体となるとともに、建築主として責任も生じます。

建築士とは

建物を設計したり、その工事を監理するには建築士の資格が必要です。建築士の資格には、設計する建物の種類や大きさなどに応じて一級建築士、二級建築士及び木造建築士の3種類があり、仕事を請けられる範囲が決まっています。建築士は、建築工事に必要な設計図書の作成や設計図書のとおりに工事が行なわれているかを確認する工事監理を行ないます。

また、改正建築士法により一定の建築物については高度な専門能力を有する構造設計一級建築士や設備設計一級建築士が関わるのが義務付けられることになりました。建物の設計を依頼する時にはそれらの建築士が関わるべき建物かどうか、どのように関わるのかを確認する必要があります。

建築士事務所とは

建築士事務所とは、建物の設計、工事監理、建築工事契約に関する事務などを行なういわゆる建築設計事務所のことで都道府県知事に登録しているものをいいます。

事務所に所属する一級建築士、二級建築士、木造建築士などの資格者が、企画・設計・見積り、建築確認申請などの代理、施工者への技術指導、工事監理、その他相談・調査・諸手続きなどを行ないます。

建築士事務所には、設計や工事監理だけを行なう建築設計事務所などのほかに、ハウスメーカー、設計施工を請負う工務店やいわゆるゼネコンなども建築士事務所として登録しています。

建築士事務所の登録を行っていない事務所は設計業務等を受けることはできません。

建築士や建築士事務所の情報確認

改正建築士法により、建築士名簿の閲覧ができるようになりました。一級建築士については、社団法人日本建築士会連合会及び各都道府県の建築士会で見ることができます。二級建築士及び木造建築士については、都道府県または都道府県が指定した建築士会等の機関で見ることができます。建築士名簿では、建築士の氏名、登録番号、登録年月日、法定講習の受講履歴等が閲覧できます。

また、登録されている建築士事務所の情報については、各都道府県の登録担当窓口または都道府県知事から指定を受けた建築士事務所協会で見ることができます。事務所の業務の概要、事務所に属する建築士の氏名等が閲覧できます。

さらに設計などを委託しようとする建築士事務所においては、建築士法に基づき、求めに応じて開示すべき書類を備えています。建主は、契約の前に確認しておきましょう。

建築士事務所に設計を依頼するときは

建物の設計や工事監理を依頼する建築士事務所とは、作成する設計図書、報酬の額などについて契約を結ぶことになります。改正建築士法により建築士事務所は、設計・工事監理契約を結ぶ前に、建築主に対して重要事項の説明を行なうことが義務付けられました。

次の項目について事務所の管理建築士あるいは所属建築士から書面により説明を受けますので、よく確認した上で、契約を結ぶことが必要です。

契約後は契約内容を明らかにした書面が交付されますので、大切に保管してください。

◆ 事務所に所属する管理建築士等から説明される「重要事項」

①作成する設計図書の種類

②工事と設計図書との照合の方法

③工事監理の実施状況の報告の方法

④担当する建築士の氏名

⑤報酬額及び支払い時期

⑥契約の解除に関する事項等

設計や工事監理に支払う費用

建築主は、設計や工事監理を依頼する建築士事務所に対して、契約に基づき業務報酬を支払うことになります。その業務報酬については、建築士の独占業務である設計や工事監理の業務報酬が不当に引き上げられたり、逆に過当競争によって過度に引き下げられたりすることによって、業務が適正に行なわれなくなるような問題が生じないよう、国土交通大臣が告示で報酬基準を定めています。これは、標準的な業務内容と業務量などを明示し、報酬の算定方法を示したもので、報酬を決定するときの目安にすることができます。この基準は、最近の実態調査に基づいて、抜本的な見直しが行なわれ、平成21年1月に改正されました。積み上げ方式により計算されるため、標準的な業務以外の追加業務がある場合など依頼する業務内容によって費用も変わりますが、契約時にはどのような業務報酬の算定をしているのかを確認しておけば安心です。

建築確認とは

建物を建築する前に建築基準法など関連法規に適合しているかについて、設計図書・仕様書を行政庁(役所)などに提出し、確認してもらう必要があります。建築確認申請は建築主が行政庁や確認検査機関に提出する申請です。しかし、ほとんどの場合、委任をして建築士に任せます。

この建築確認申請書には添付する設計図書のほかに設計者名、工事監理者名、工事施工者名を記載する欄があります。建築主は、選んだ設計事務所や施工会社に設計者、監理者の選択を一任していることが多いのですが、法律上は、建築主に資格のある設計者や工事監理者などを選定する義務がありますので、少なくとも確認しておくことが必要です。

建築確認の申請者は建築主であるということを忘れてはいけません。設計を依頼した建築士と十分な打ち合わせを行ない、説明を受けて内容を確認しておくことが必要です。

建築工場の質を確保するために行なう工事監理

建築工事は、施工会社、工務店などが工事の手順を計画し、必要な専門職を手配して、設計図書に基づいて行なわれます。そこで、設計図書どおりに工事が間違いなく行なわれているかを確認し、間違いがあれば指摘して訂正を指導す

るなど建築工場の質を確保する役目を引き受けているのが、建築士の工事監理です。欠陥の発生を未然に防ぐ重要な業務です。このため法律で「建築主は、工事監理者として建築士を定めなければ工事をすることができない」と定めています。具体的な選定については建築士事務所にご相談ください。

国土交通省では適正な工事監理が行なわれるよう、平成21年9月に工事監理ガイドラインを策定しました。工事監理ガイドラインでは、建築工事に応じた合理的な工事監理の方法が例示されています。工事監理を行うための具体的な方法は、工事監理ガイドラインなどを参考にそれぞれの工事に即して工事監理者が合理的に判断し的確に決定することになりますので、建築主は、設計・工事監理業務の契約時あるいは契約後に建築士事務所から交付される書面により、工事監理の方法についても確認しておくとともに、工事中は工事監理者から工事監理の実施状況の報告を受けて確認することが重要です。

建築主の責任

建物の設計や工事を依頼して建物を建築する場合、建築主には建築基準法など関係する法律を遵守する義務が生じます。資格を持つ建築士に設計・工事監理を依頼し、行政などの建築確認や検査を受けるので、通常は法律違反行為が頻繁に発生するようなことはありません。しかし、後で違反建築物と判明した場合、建築主に対して行政からは正措置命令などが出されることになります。もちろん、原因が設計や施工のミスであった場合は、主として建築士や施工会社の責任となりますが、建築主が設計者や施工者に求めた無理な要求などが原因であれば建築主の責任が問われることにもなります。

また、建物が完成すると、建築主は建物所有者となりますが、建物および敷地を適法な状態で管理維持する義務が生じ、これに違反すると違反建築物になってしまいます。通常は極めて稀なことなのですが、建築主や建物所有者としてはこれらの社会的責任をよく認識しておく必要があります。

建築士事務所への苦情

建築士事務所が行なう業務内容について納得ができなかったり、不満を生じた場合などは都道府県ごとにある建築士事務所協会が苦情相談を受け付けています。建築士事務所協会が行なう苦情解決業務は建築士法に基づいて行なうもので、現実的な解決ができるよう建築主と建築士事務所双方の話し合いを促進するものです。

住宅性能表示制度

住宅性能表示制度とは、住宅品質確保法にもとづき、共通のモノサシ(10分野)をもって住宅の性能を等級や数値でわかりやすく表示する制度です。

国に登録された第三者機関が住宅の性能を評価し、設計段階では「設計住宅性能評価書」が、施工・完成段階の現場検査を経てからは「建設住宅性能評価書」が、それぞれ交付されます。

10分野の性能項目

- ◆ 構造の安定 ◆ 火災時の安全 ◆ 劣化の軽減
- ◆ 維持管理・更新への配慮 ◆ 温熱環境 ◆ 空気環境
- ◆ 光・視環境 ◆ 音環境 ◆ 高齢者等への配慮 ◆ 防犯対策

家を建てるとき・買うときの比較検討に役立つうえ、この制度を利用した住宅は、住宅ローンの優遇措置や地震保険の割引を受けることができます。また万一トラブルが発生したときも、紛争処理機関で対応してもらえますので安心です。

もっと詳しい内容については・・・ [住宅性能表示制度](#) [検索](#)

長期優良住宅認定制度

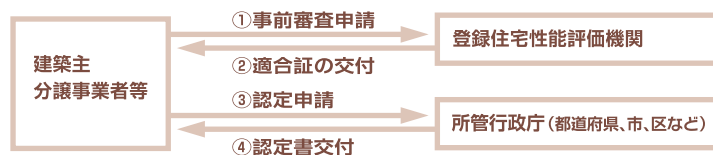
長期優良住宅とは、長期優良住宅促進法にもとづき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅であると認定を受けた住宅です。認定は所管行政庁(都道府県や市・区など)が行ないます。

認定基準項目

- 構造躯体の劣化対策 ○ 耐震性 ○ 可変性
- 維持管理・更新の容易性 ○ バリアフリー性 ○ 省エネルギー対策
- 住戸面積 ○ 居住環境 ○ 維持保全計画

認定を受けた住宅は、税の特例措置(所得税、不動産取得税、登録免許税および固定資産税)や住宅ローンの優遇措置を受けることができます。

認定手続きの流れの例



※行政庁によっては②の適合証を③の認定申請に活用できない場合もあります。

もっと詳しい内容については・・・ [長期優良住宅](#) [検索](#)

◆ 一般社団法人 新・建築士制度普及協会について

一般社団法人 新・建築士制度普及協会は、新しい建築士制度の普及等を目的として、平成21年1月に設立されました。

正会員

- 社団法人 日本建築士会連合会 <http://www.kenchikushikai.or.jp/>
- 社団法人 日本建築士事務所協会連合会 <http://www.njr.or.jp/>
- 社団法人 日本建築家協会 <http://www.jia.or.jp/>
- 社団法人 建築業協会 <http://www.bcs.or.jp/>
- 社団法人 日本建築構造技術者協会 <http://www.jsca.or.jp/>
- 社団法人 建築設備技術者協会 <http://www.jabmee.or.jp/>
- 財団法人 建築技術教育普及センター <http://www.jaeic.or.jp/>
- 財団法人 建築行政情報センター <http://www.icba.or.jp/>
- 財団法人 日本建築防災協会 <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>

特別会員

- 社団法人 日本建築学会 <http://www.aij.or.jp/aijhomej.htm>

建てる前に知っておきたい **建築士(建築士事務所)の仕事**