

第 2 章

建築基準法

法令上の制限 8 問中、この法律から毎年 2 問出題されます。

みんなが知らないような細かい知識が出題されることもあります。合否に影響はないので、テキストにある基本事項をしっかり押さえておくようにしましょう。

1 節 建築基準法の全体像

原則として、土地の所有者は自分の土地を自由に使うことができますから、そこにどんな建物を建てようとする人の自由です。

しかし、建物を建築することを無制限に認めてしまうと、次のような弊害が生じてしまいます。

- ・ 景観が乱れる
- ・ 火災による延焼・地震などによる建物倒壊で周囲を巻き込んでしまう
- ・ お隣さんの家の日当たりが悪くなる

そこで建築基準法の登場です。

建築基準法 1 条（目的）

この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する **最低の基準** を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

国民の生命・生活を守るためには、誰でも好き勝手な建物を作ってはダメだから、様々な規制をかけます、ということです。

各節で、具体的な規制の内容を解説していきます。

- 2 節： **個々の建築物** についての規定・・・ **単体規定**
- 3 節： **まち全体と建物の関係** についての規定・・・ **集団規定**
- 4 節： 建物を建てる工事が **法令等に適合しているか** を確認する規定・・・ **建築確認**
- 5 節： **地域の特性** に応じた建物の建築に関する規定・・・ **建築協定**

なお、**国宝や、重要文化財** に指定・仮指定された建築物は、別の法律で強力な規制が掛かっていますので、建築基準法の規定が **適用されません**。

では詳しい内容を順に見ていきましょう。

2節 単体規定

単体規定は、個々の建築物が満たすべき基準です。日本全国の全ての建築物に適用されます。
単体規定の主な内容は以下の通りです。以下、一つ一つ内容を見ていきましょう。

- ① 構造に関する規定
- ② 防災に関する規定
- ③ 衛生に関する規定

※地方公共団体は、条例によって建築物の構造・設備に関して、安全上、防火上または衛生上必要な制限を付加することができます。

1 構造に関する規定

① 構造耐力

建築物は、重さ・圧力・振動・衝撃に耐えられる安全な構造にしなければなりません。
また、大規模な建築物(高さ 60m超の建築物など)については、一定の基準に従った構造計算によって安全性が確認されたものでなければなりません。

② 天井の高さ

天井の高さは 2.1m 以上でなければなりません。
天井の高さが異なる場合は、その平均値が 2.1m 以上でなければなりません。

③ バルコニーの手すり

2 階以上の階にあるバルコニーには、周囲に高さが 1.1m 以上の手すり壁、さく、金網を設けなければなりません。(つまり、1 階には手すりをつけなくていい)

2 防災に関する規定

① 防火壁・防火床

延べ面積が 1000 m²超の建築物は、防火壁・防火床によって区画し、各区画の床面積を 1000 m²以内にしなければなりません。
ただし、耐火建築物・準耐火建築物等はより厳しい制限があるため、この規定は適用されません。

② 避雷設備

高さが 20m 超の建築物には、避雷設備を設けなければなりません。(よくでる)

③ 非常用の昇降機(エレベーター)

高さが 31m 超の建築物には、非常用の昇降機を設けなければなりません。(よくでる)

3 衛生に関する規定

① 居室の採光・換気

住居、学校、病院などの居室には、採光および換気のため、

窓の大きさ(面積)を次のように設けなければなりません。(採光：自然光を室内に入れること)

採光のための窓の面積は、住宅の場合、居室の床面積の **1/7** 以上

住宅以外の場合、居室の床面積の **1/5~1/10** 以上

換気のための窓の面積は、居室の床面積の **1/20** 以上

② 石綿(アスベスト)等の有害物質の使用禁止

建築物は、石綿その他の物質の建築材料からの飛散・発散による衛生上の支障がないよう、下記の基準に適合するものでなければなりません。

石綿・・・**全ての建築物**が対象

- 建築材料に石綿を添加しない、石綿を添加した材料を使用しない。

クロルピリホス・ホルムアルデヒド・・・**居室を有する建築物**が対象

- 建築材料にこれらの物質を添加しない、これらの物質を添加した材料を使用しない。

③ 便所

下水道法に規定する処理区域内において、便所は、**水洗便所**以外を便所としてはいけません。

また、便所には採光・換気のための窓を設けなければなりません。水洗便所においてこれに代わる設備がある場合には設ける必要がありません。(換気扇と照明器具で窓不要。地下鉄の便所がそう)

④ 地階における居室

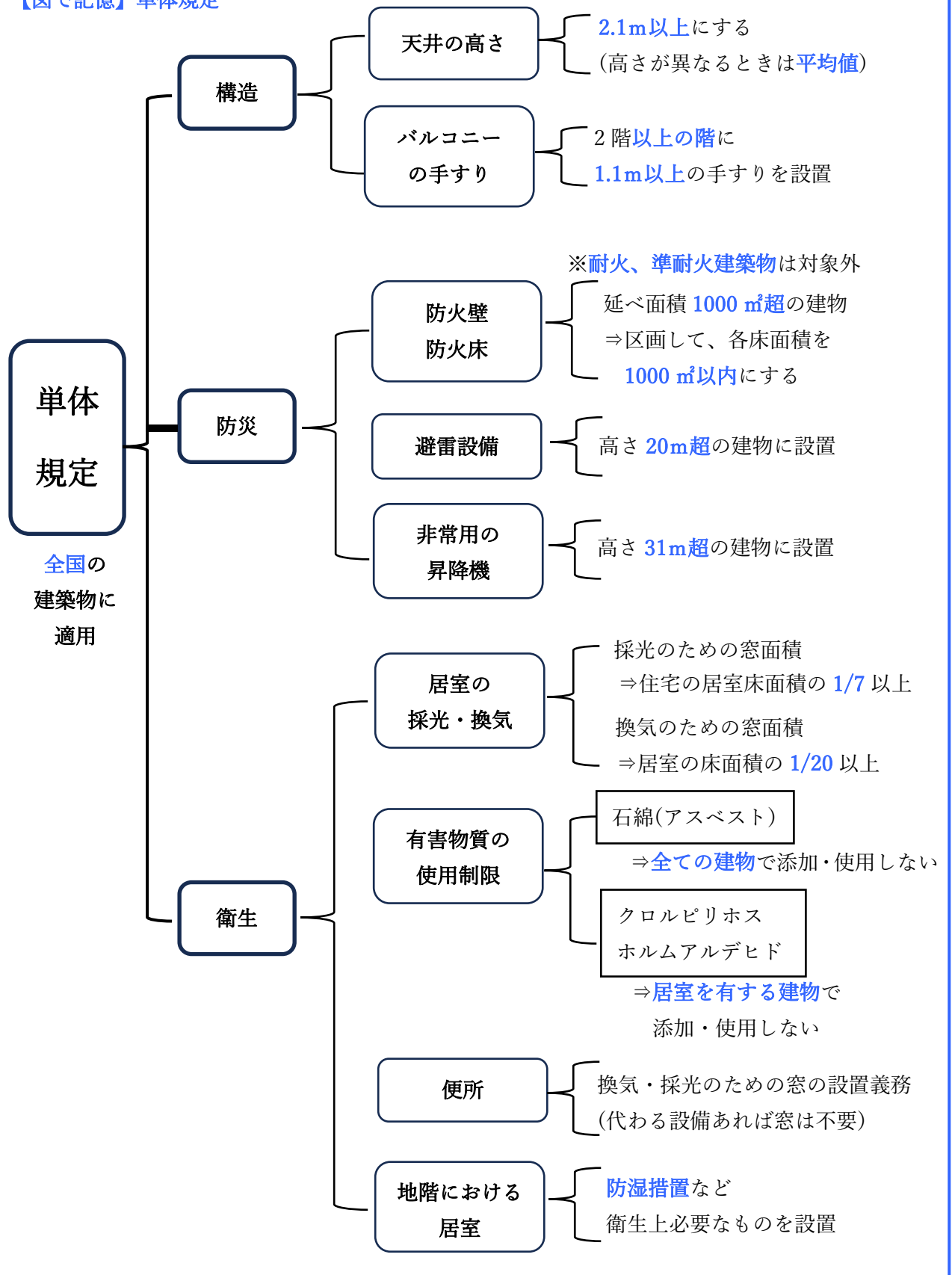
住宅の居室、学校の教室、病院の病室で地階に設けるものは、

防湿措置など衛生上必要な技術的基準に適合するものでなければなりません。

単体規定は他にもたくさんありますが、全部覚えるのはコスパが悪いので、上記に挙げた規定や、過去問で出題された規定はしっかり押さえておきましょう。

図で単体規定の基本事項をまとめておきましょう。

【図で記憶】単体規定



3節 集団規定

単体規定が「建築物そのもの」に関するルールを定めたものであるのに対し、
集団規定とは、「**街とその街に属する建築物の関係性**」に関するルールを定めたものになります。
よって、集団規定は、街が存在しうる**都市計画区域および準都市計画区域に限り適用**されます。
この節では以下の7つの規定について学習していきます

- ① 用途規制
- ② 建蔽率
- ③ 容積率
- ④ 高さ制限
- ⑤ 道路規制
- ⑥ 防火・準防火地域
- ⑦ 低層住居専用地域・田園住居地域の特別な規制

また、集団規定では「特定行政庁」という登場人物がいますので、ここで意味を確認しておきます

特定行政庁

建築確認や違反建築物に対する是正命令などその地域の**建築行政を司る行政機関**。
建築主事を置く**地方公共団体の長**(市町村長・都道府県知事)がこれに当たる。
(建築主事とは、あとでしっかりやりますが、建築行政の「実働部隊」のひとつです。)

1 用途規制

都市計画法では、以下の13種類の用途地域を定めて、土地の活用方法を定めました。(再掲)

【用途地域の名称】	【土地の利用目的】	【略式】
(住居系)		
第一種低層住居専用地域・・・	低層住宅 の良好な住環境の保護	1 低
第二種低層住居専用地域・・・	主として、低層住宅 の良好な住環境の保護	2 低
田園住居地域・・・	農業の利便、低層住宅 の良好な住環境の保護	田園
第一種中高層住居専用地域・・・	中高層住宅 の良好な住環境の保護	1 中高
第二種中高層住居専用地域・・・	主として、中高層住宅 の良好な住環境の保護	2 中高
第一種住居地域・・・	住居 の環境を保護	1 住
第二種住居地域・・・	主として、住居 の環境を保護	2 住
準住居地域・・・	道路沿道 の業務の利便、 住居 の環境を保護	準住居
(商業系)		
近隣商業地域・・・	近隣住民への 日用品の供給 、業務の利便を増進	近隣商業
商業地域・・・	主として商業 、その他の業務の利便の増進	商業
(工業系)		
準工業地域・・・	主として、 環境悪化のおそれのない工業 の利便を増進	準工業
工業地域・・・	主として、工業 の利便を増進	工業
工業専用地域・・・	工業 の利便を増進	工業専用

建築基準法では、都市計画で定めた用途地域に基づいて、
具体的に**どのような建物が建てられるのか**を定めています。これが建築基準法の用途規制です。

① 用途規制

用途地域ごとに「どういった建物が建てられるか・建てられないか」を具体的に見ていきます。

以下の建築物は「全て」の用途地域に建築することが可能です。

【全ての用途地域で建築可能なもの】

神社・教会・保育所(幼保連携型認定こども園)・診療所・巡査派出所(交番)・公衆〇〇・銭湯

次の建築物は、「工業専用地域」以外の全ての用途地域で建築可能です。

【「工業専用地域」以外の用途地域で建築可能なもの】

住宅・共同住宅・寄宿舍・図書館・老人ホーム

学校、病院に関しては次の通りです。

	住居系								商業系		工業系		
	1低	2低	田園	1中高	2中高	1住	2住	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
小中高、幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
専門学校・大学 病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×

「診療所」と「病院」の違い・・・ベッドの数で決まります。

病院：ベッドの数20以上

診療所：ベッドの数19以下 いわゆる街のお医者さん。

店舗、飲食店に関しては次の通りです。

	住居系								商業系		工業系		
	1低	2低	田園	1中高	2中高	1住	2住	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
2階以下 かつ 床面積 150㎡以下	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
2階以下 かつ 150㎡超 500㎡以下	×	×	★	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

○床面積 150㎡以下：コンビニ・牛丼屋 ○150㎡超の 500㎡以下：ファミレス、スーパー

★：田園住居地域では原則として、店舗・飲食店は建築不可ですが、農産物直売所、農家のレストランなど農業の利便を増進する店舗・飲食店は建築可能です。

【発展】ちょっと細かい知識

※床面積 **10,000 ㎡超**の店舗は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域のみ建築可能です。

※第一種低層住居専用地域では、原則として店舗や飲食店を建築することはできません。

ただし、以下の条件を満たす店舗・飲食店との**兼用住宅**であれば建築は可能です。

ア. 居住以外の部分(**お店の部分**)が「**50 ㎡以下**」かつ「延べ面積の**半分未満**」

イ. 用途は「クリーニング取次・日用品販売・食堂・理髪店など」に限定される。

レジャー施設に関しては以下の通りです。

	住居系								商業系		工業系		
	1低	2低	田園	1中高	2中高	1住	2住	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
ポーリング場 スケート・水泳場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
カラオケボックス ダンスホール	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
麻雀・パチンコ	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
ホテル(3000 ㎡内) 旅館	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×

レジャー施設でも非常にたくさんの人が集まる(やかましくなる)場合は以下の通りです。

	住居系								商業系		工業系		
	1低	2低	田園	1中高	2中高	1住	2住	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
劇場・映画館 200 ㎡未満	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
劇場・映画館 200 ㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×

倉庫・車庫などモノを保管しておく建築物などに関しては以下の通りです。

	住居系								商業系		工業系		
	1低	2低	田園	1中高	2中高	1住	2住	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
車庫 2 階以下かつ 150 ㎡内	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
車庫 3 階以上 or 300 ㎡超	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
営業用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
自動車修理工場 (150 ㎡以内)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○

料理店(キャバクラ)、キャバレー、個室付浴場(ソープ)など、は以下の通りです。

	住居系								商業系		工業系		
	1 低	2 低	田園	1 中高	2 中高	1 住	2 住	準 住居	近隣 商業	商業	準 工業	工業	工業 専用
料理店(キャバクラ) ・キャバレー	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場 (ソープランド)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×

「飲食店」と「料理店」の違い

飲食店：飲食がメイン。牛丼屋、ファミレスなど。

料理店：遊興がメイン。つまり、キャバクラなどのこと。風俗営業法の対象となる。

表のバツのところは、絶対にその建築物を建築してはいけないということではありません。
公益上やむを得ない等の理由で**特定行政庁**が**許可**した場合は、**建築することが可能**です。

以下、特殊な建物についての規定です。

忌避施設（きひ しせつ）

騒音・大気汚染・悪臭などで周囲に嫌悪感を与える施設のことを言います。俗にいう「嫌悪施設」。
例えば、卸売市場、火葬場、ゴミ焼却場、下水処理施設などが該当します。

これらの施設は、「**都市計画でその位置が決定していなければ**」建築することができません。

ただし、第一種・第二種低層住居専用地域・田園住居地域・第一種中高層住居専用地域においては
特定行政庁の許可があれば忌避施設を建築することが可能です。

	住居系								商業系		工業系		
	1低	2低	田園	1中高	2中高	1住	2住	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
神社・教会・保育所 診療所・巡査派出所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宅・共同住宅 図書館・老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
小中高、幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
専門学校・大学 病院	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
店舗 2階以下 かつ 床面積 150㎡以下	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗 2階以下 かつ 150㎡超 500㎡以下	×	×	★	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
ボーリング場 スケート・水泳場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
カラオケボックス ダンスホール	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
麻雀・パチンコ	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
ホテル(3000㎡内) 旅館	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×
劇場・映画館 200㎡未満	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
劇場・映画館 200㎡以上	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
車庫 2階以下かつ 150㎡内	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
車庫 3階以上 or 300㎡超	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
営業用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
自動車修理工場 (150㎡以内)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
料理店(キャバクラ) ・キャバレー	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付浴場 (ソープランド)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×

【学習のポイント】 表を全部覚えようとしてはダメ！

住居系：第一種低層(×ばかり＝**ガチガチの規制**) ⇒⇒ 準住居(○多め＝ほぼ近隣商業と同じ)

商業系：基本全部○。近隣は料理店(キャバクラ)と個室付浴場(ソープ)はダメ。

工業系：準工業は個室浴場以外 OK。工業専用は倉庫関係以外、基本ダメ。

② 建物の敷地が複数の用途地域にまたがる場合

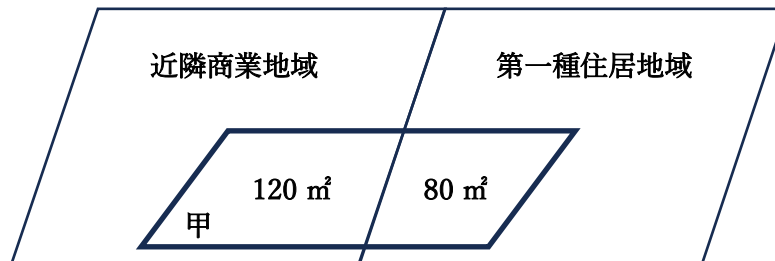
建物の敷地が複数の用途地域にまたがる場合、

敷地の過半の属する地域の用途規制が適用されます。事例でどういふことを確認します。

事例1 敷地の過半に属する地域の用途規制

甲土地(敷地面積 200 m²)が、以下の図のように存在している。

この場合、甲土地に料理店は建築できるか。



甲土地の敷地面積は 200 m²なので、その過半(100 m²超)の属する地域の用途規制が適用されます。

つまり、甲土地は近隣商業地域の用途規制を受けるといふことです。

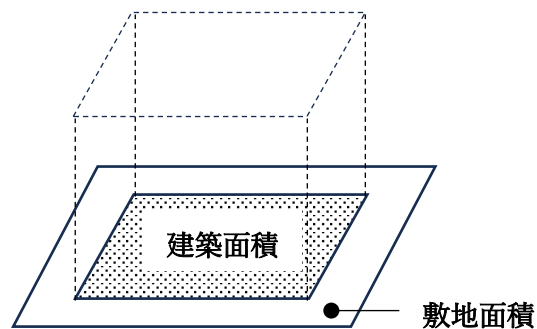
近隣商業地域では原則、料理店を建築することはできません。

2 建蔽率

① 建蔽率の意味

建蔽率(けんぺいりつ)・・・敷地面積に対する、建築物の建築面積の割合

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$



建蔽率を設定することで、敷地の**建物同士の間に空間を生み出し**、
日当たりや風通しの確保、火災による延焼を防止することができます。

たとえば、ある地域の建蔽率の限度が「5/10」と設置されている場合、
敷地面積 100 m²の土地に対しては、建築面積 50 m²までの建物が建てられるといふことです。
一方、ある地域の建蔽率の限度が「8/10」と設置されている場合、
敷地面積 100 m²の土地に対しては、建築面積 80 m²までの建物が建てられるといふことです。

【大事な考え方】 建蔽率のイメージ

「**建蔽率が高い地域** = 隣の土地の建物と**密**である = **地域全体が建物でギチギチしている**」

「**建蔽率が小さい地域** = 隣の土地の建物と**疎**である = **地域全体が建物でスカスカしている**」

② 建蔽率の指定

都市計画区域・準都市計画区域では、用途地域ごとに次の建蔽率が指定されます。(覚えなくてOK)

・ 第一種・第二種低層住居専用地域 ・ 田園住居地域 ・ 第一種・第二種中高層住居専用地域 ・ 工業専用地域	$\frac{3 \cdot 4 \cdot 5 \cdot 6}{10}$	・ 工業地域	$\frac{5 \cdot 6}{10}$
・ 第一種・第二種住居地域 ・ 準住居地域 ・ 準工業地域	$\frac{5 \cdot 6 \cdot 8}{10}$	・ 商業地域	$\frac{8}{10}$
・ 近隣商業地域	$\frac{6 \cdot 8}{10}$		

上の表からどの建蔽率を採用するかを、**都市計画の段階で決定**します。

③ 建蔽率の制限の緩和

以下の場合、火災時に**延焼のおそれが少ない**ので建蔽率の規制が**10%緩和(+1/10)**されます。
従来の建蔽率より、敷地に対して建築面積の大きい建物を建てられるようになるということです。

【建蔽率の制限の緩和(+1/10)】

- ・ **特定行政庁**の指定する**角地**に建つ建物
- ・ **防火地域内**の**耐火建築物**等
- ・ **準防火地域内**の**耐火建築物等** or **準耐火建築物等**

さらに、以下の場合は**建蔽率の制限が適用されません**。

つまり、敷地面積に対して建蔽率 100%(10/10)で建物を建てるということです。
(もちろん、エアコンの室外機や、配管を這わせるため、多少のスキマは作らないとダメですが。)

【建蔽率の制限がない場合】

- ・ **建蔽率が 8/10** と定められている地域内で、かつ、**防火地域内にある耐火建築物等**
- ・ **巡査派出所(交番)、公衆便所、公共用歩廊(アーケード街)**
- ・ 公園・広場・道路・川その他これに類するものの**内にある**建築物で、
特定行政庁が安全上、防火上、衛生上支障なしと認めて**建築審査会の同意**を得て許可したもの

事例 2 建蔽率の制限の緩和の例

指定建蔽率が 10 分の 8 とされている区域以外で、かつ、防火地域内にある準耐火建築物の建蔽率は指定建蔽率の数値に 10 分の 1 を加えた数値が限度となるか？

指定建蔽率が 10 分の 8 とされている区域「以外」では、防火地域内にある「耐火建築物」であれば 10 分の 1 を加えた数値が、建蔽率の限度になります。

「準耐火建築物」にこのような緩和の規定はありません。よって 10 分の 8 のままです。

④ 敷地が、建蔽率の異なる地域にまたがっている場合

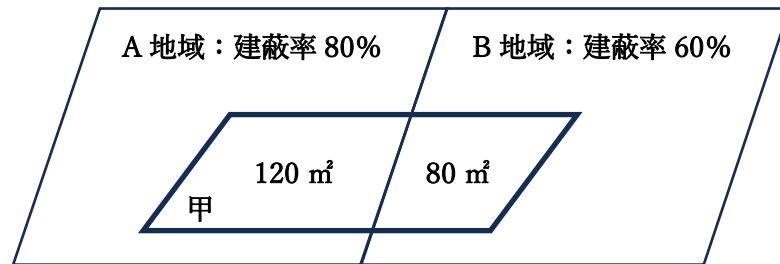
敷地が建蔽率の異なる地域にまたがる場合、建蔽率は加重平均によって計算します。

加重平均とは何かということを事例で確認します。

事例3 敷地が建蔽率の異なる地域にまたがる場合 ①

A 地域の建蔽率の限度は 80%(8/10)、B 地域の建蔽率の限度は 60%(6/10)と定められている。

今、A 地域と B 地域に甲土地(敷地面積 200 m²)が下の図のようにまたがっている場合、甲土地の建蔽率の限度はいくらになるか。



甲土地(200 m²)が、A 地域に 120 m²、B 地域に 80 m²と、2つの地域にまたがって存在しています。普通の平均値を求める方法(合計値を地域の数で割る)で、甲土地の建蔽率を求めると以下の通り。

$$(80\% + 60\%) \div 2 = 70\%$$

ただし、この求め方だと少々問題があります。

単純に個数の2で割ってしまうとA地域、B地域に「それぞれまたがっている甲土地の面積」を無視して計算していることになってしまうからです。

そこで、甲土地が各地域に「またがっている面積の広さ」の影響を加味した平均を計算する必要があります。これが加重平均です。

甲土地 200 m²のうち、「120 m²は建蔽率 80%」、「80 m²は 60%」なので以下のようにして計算します。

$$\left[80\% \times \frac{120 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right] + \left[60\% \times \frac{80 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right] = 72\%$$

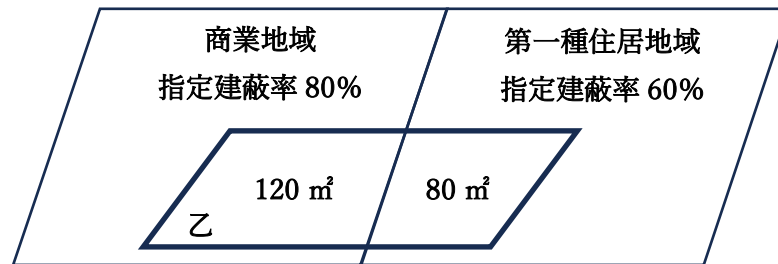
これが甲土地の建蔽率となります。結局、甲土地には

200 m² × 72% = 144 m² の建築面積を限度とした建物を建てるということになります。

次に、より具体的な事例で建蔽率を求めています。

事例4 敷地が建蔽率の異なる地域にまたがる場合 ②

商業地域(指定建蔽率 80%)と第一種住居地域(指定建蔽率 60%)に、以下の図のようにまたがる乙土地 200 m²がある。この敷地に耐火建築物を建築する場合、建築面積の限度はいくらになるか。ただし、この敷地は防火地域内にあり、かつ特定行政庁の指定する角地ではないものとする



加重平均をする前に、注意すべき点があります。

「建蔽率が 80% の地域内」で、かつ「防火地域内」に「耐火建築物」を建築する場合、建蔽率の制限が適用されないという特例を思い出しましょう。

つまり、事例の商業地域においては建蔽率を 100% で計算せよということです。

一方、第一種住居地域の方も「防火地域内」に「耐火建築物」を建築するので、建蔽率が 10% 緩和されることも思い出してください。

以上より、商業地域の部分の建蔽率⇒100%、第一種住居地域の建蔽率⇒70%で加重平均を計算することになります。

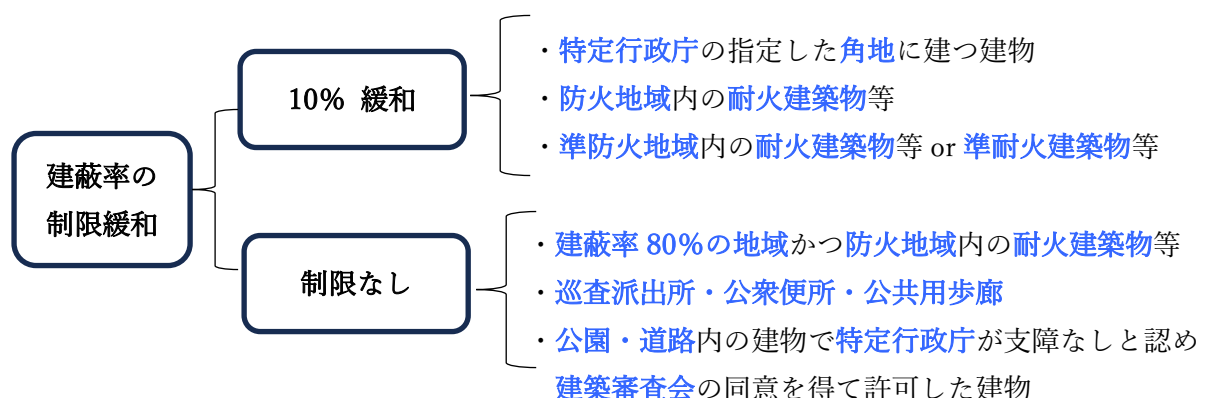
事例3と同様の考え方で計算します。乙土地 200 m²のうち 120 m²が 100%、80 m²が 70%なので、 $100\% \times 120 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 + 70\% \times 80 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 88\%$

$$\left[100\% \times \frac{120 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right] + \left[70\% \times \frac{80 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right] = 60\% + 28\% = 88\%$$

これが乙土地の建蔽率となります。結局、乙土地には

$200 \text{ m}^2 \times 88\% = 176 \text{ m}^2$ の建築面積を限度とした建築物を建てることができることになります。

【図で記憶】建蔽率の制限の緩和

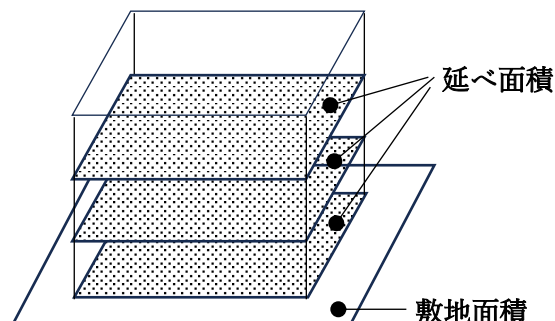


3 容積率

① 容積率の意味

容積率(ようせきりつ)・・・敷地面積に対する、建築物の延べ面積(各階の床面積の合計)の割合

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$



容積率が大きくなるということは、延べ面積(各階の床面積の合計)が大きくなるということなので、建築面積に対して、**背の高い建物が建つ**ということです。土地を有効に活用できるということです。

ただし、土地を有効活用できるからと言って、むやみに容積率の大きく指定してしまうと、インフラ(水道・電気など)の整備が追い付かない、建物を使う人口増による建物周辺の混雑・渋滞など様々な問題が発生します。そこで地域ごとに容積率を制限して、その地域の環境を保護する必要があります。

先ほどの建蔽率と併せて、容積率はどうのように使うのかを事例で見していきます。

事例5 容積率の意味

建蔽率が80%、容積率が300%に指定されている地域において、敷地面積が100㎡の甲土地にはどのような建物を建てることができるか。

(ただし、この事例では高さ制限などの他の制限はないものとして考えるものとする)

まず、建蔽率が80%なので、甲土地(面積:100㎡)に建築できる建物の建築面積は、最大で $100\text{㎡} \times 80\% = 80\text{㎡}$ となります。

次に、容積率が300%なので、甲土地に建築できる建物の延べ面積は、最大で $100\text{㎡} \times 300\% = 300\text{㎡}$ となります。

この事例では、高さ制限など他の制限はないので、建築面積80㎡、延べ面積300㎡を超えなければどんな建物を建ててもいいということになります。

② 容積率の最高限度

都市計画区域・準都市計画区域では、用途地域ごとに容積率の最高限度が指定されます。建築基準法で具体的な数字が定められ、**都市計画の段階**で、どの容積率を採用するかを決定します。用途地域ごとで、数値が複雑なのでここには記載しません。

出題されるときは、問題文中に指定容積率が記載されますので、それをもとに解いてください。指定容積率を暗記する必要はいっさいありません。

③ 容積率の制限の緩和

容積率の計算において、次の部分の床面積を延べ面積に算入しないとすることができます。

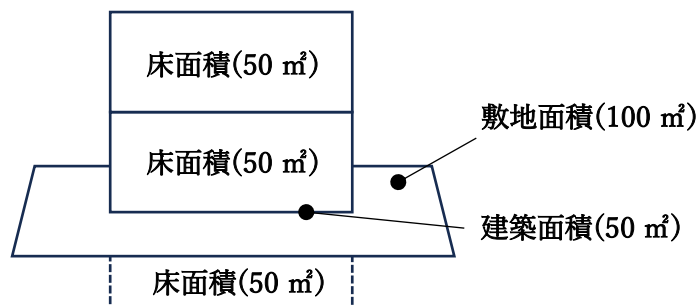
【容積率の計算で、延べ床面積に算入しない部分】

- みんなが使う場所は床面積に算入しない。
 - ・ 共同住宅・老人ホーム等の共用廊下・階段部分
 - ・ エレベーター(昇降機)の昇降路の部分 (建物を真上から見たときにエレベーターが通る部分)
- 特別な場所は床面積に算入しない。
 - ・ 住宅・老人ホーム等の地階の床面積で、その建物全体の床面積の 1/3 までの部分
 - ・ 車庫、自転車置き場の床面積で、その建物全体の床面積の 1/5 までの部分
 - ・ 宅配ボックス設置部分の床面積で、その建物全体の床面積の 1/100 までの部分

「容積率の計算で床面積に算入しない」ということは、算入しない分を他の有効活用できる床面積の方に分配できるということなので、建物自体が大きく・広くなるということになります。

事例 6 「床面積に算入しない」の例

建蔽率の上限 50%、容積率の上限 100%が指定されている区域に、甲土地(敷地面積：100 m²)がある。甲土地に以下の図のような 2 階建て地階付きの住宅を建築した。



容積率の上限が 100%ですから、本来、建築できる建物の延べ面積は 100 m²までです。

しかし、上記建物の延べ面積は 150 m²です。これは違法建築になってしまうのでしょうか。

先ほどの「住宅・老人ホームの地階の床面積は、その建物全体の床面積の 1/3 まで算入しない」という特別ルールがあります。

事例の建物の延べ面積は 150 m²なので、その 1/3 である 50 m²の地階の床面積は延べ面積に算入しないことができます。つまり、延べ面積を 150 m² - 50 m² = 100 m²とすることができるので、上記事例の建物は容積率の制限をクリアしていることになります。

④ 前面道路による容積率の規制

用語の確認から行きましょう。

前面道路	建築物の敷地に接する道路のこと
幅員(ふくいん)	道路の幅のこと

容積率を定める理由の一つは「建物周辺の混雑・渋滞の防止」にあります。

よって、前面道路の幅員が狭い場合、容積率の規制は厳しくなります。

【大事な考え方】前面道路と容積率の関係

前面道路が狭い敷地に容積率の大きい建物を建ててしまうと、火災が発生した場合、消防車・救急車が前面道路に集結しきれず、消火・救助活動が遅れてしまいます。だから、道の狭い建物はあらかじめ容積率を小さくし、小規模の建物とするわけです。

前面道路の幅員が **12m未満** の場合、

「都市計画で定められた容積率」と「下の計算式で求められた数値」を比較し、値が**小さい方**(規制が厳しい方)をその敷地の容積率とします。

住居系の用途地域 ⇒ 前面道路の幅員 × 4/10

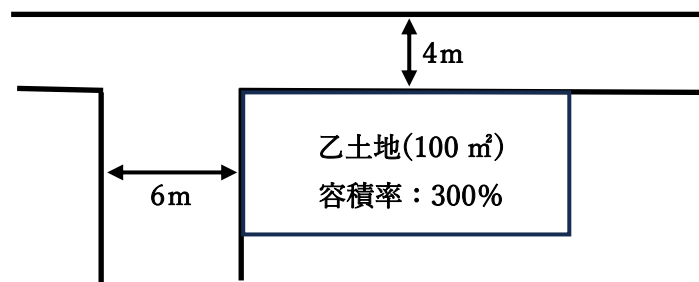
上記以外の地域 ⇒ 前面道路の幅員 × 6/10

なお、敷地が複数の道路に接している場合は、**広い方の道路の幅員**を採用します。

これではよくわからないので、事例で容積率の決め方を解説していきます。

事例7 前面道路による容積率の規制

以下の図のような角地に乙土地(敷地面積 100 m²)がある。乙土地は近隣商業地域に属しており、都市計画で指定された容積率は 300%(30/10)とする。この時、容積率の最高限度はいくらになるか。



1. 前面道路の幅員が 12m未満の場合、計算に使う幅員を決定する。

乙土地は複数の道路に接しているので、幅員の**広い方**の「6 m」を計算に使います。

2. 計算する。

乙土地に接している前面道路は 12m未満なので、下の式を使います。

住居系の用途地域 ⇒ 前面道路の幅員 × 4/10

上記以外の地域 ⇒ 前面道路の幅員 × 6/10

乙土地は近隣商業地域に属しているので、**住居系以外**の「×6/10」を計算に使います。

$$6\text{m} \times 6/10 = 36/10 = 360\%$$

3. 比較する。

「2で求めた値:360%」と、「都市計画で指定された数値:300%」の**小さい方**(規制の厳しい方)が、乙土地の容積率の最高限度となります。よって、300%が乙土地の容積率の最高限度となります。

前面道路が 12m以上であれば、この計算・比較という流れは必要ありません。

都市計画で指定された容積率をそのまま採用するだけです。

⑤ 敷地が容積率の異なる地域にまたがっている場合（計算難）

こちらも、建蔽率と同様に**加重平均**で容積率を計算します。事例で確認しましょう。

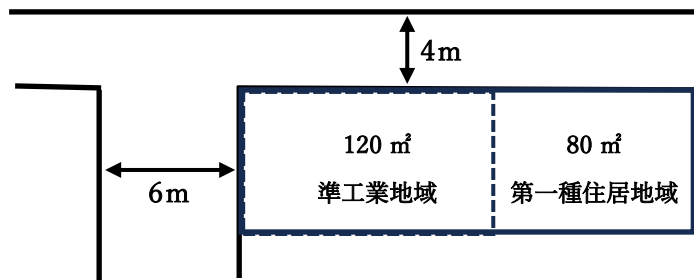
事例 敷地が容積率の異なる地域にまたがっている場合

以下の図のように丙土地(敷地面積 200 m²)が2本の前面道路に囲まれており、準工業地域に 120 m²、第一種住居地域に 80 m²またがって存在している。

このとき、丙土地の容積率の最高限度はいくらか。

なお、都市計画により指定された容積率の最高限度は以下のとおりである。

準工業地域：300%(30/10) 第一種住居地域：200%(20/10)



1. 前面道路の幅員が 12m 未満の場合、計算に使う幅員を決定する。

丙土地は複数の土地に接しているので、幅員の**広い方**の「6 m」を計算に使用します。

2. 地域ごとに採用する容積率を決定する。

○準工業地域の部分

前面道路の規制で計算した数値 $6\text{m} \times \frac{6}{10} = 360\% \text{ (36/10)}$

都市計画で指定された容積率 300%

小さい方(厳しい方)を採用 $\Rightarrow 300\%$

○第一種住居地域の部分

前面道路の規制で計算した数値 $6\text{m} \times \frac{4}{10} = 240\% \text{ (24/10)}$

都市計画で指定された容積率 200%

小さい方(厳しい方)を採用 $\Rightarrow 200\%$

3. 加重平均を計算する

丙土地 200 m²のうち 120 m²が容積率 300%、80 m²が容積率 200%なので、加重平均を以下のように計算します。

$$\left[300\% \times \frac{120 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right] + \left[200\% \times \frac{80 \text{ m}^2}{200 \text{ m}^2} \right] = 180\% + 80\% = 260\%$$

以上より、丙土地の容積率の最高限度は「260%」となります。

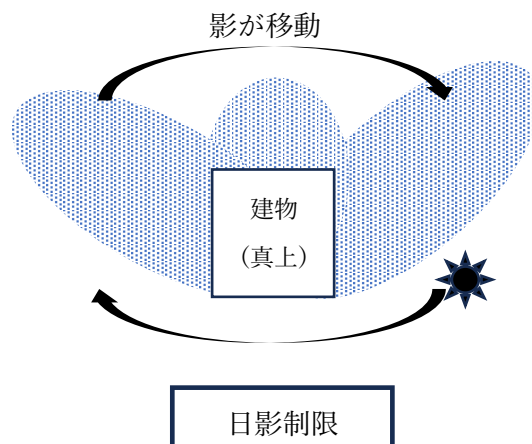
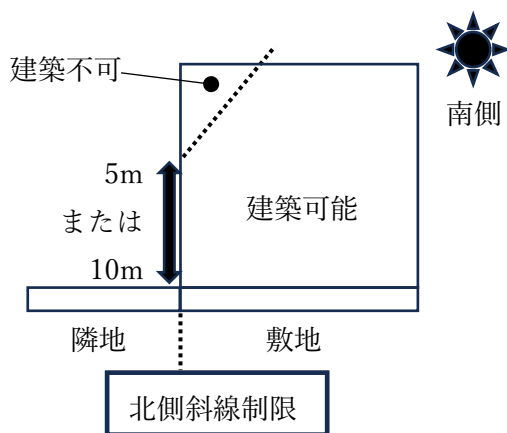
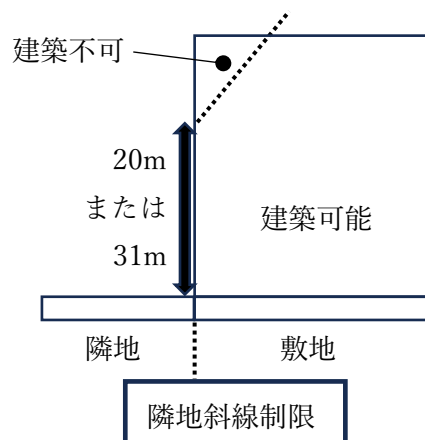
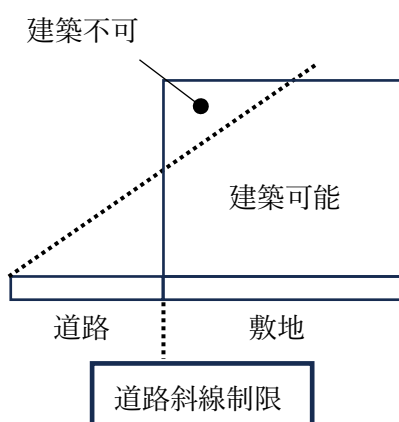
4 高さ制限

誰もが好き勝手な高さの建物を建ててしまったらどうなるでしょうか。

隣の家に**日の光が当たらなくなってしまう**、高い・低い建物が乱立し**街並みとしても美しくない**などの問題が発生します。そこで、建築基準法ではこういった問題を回避するため、用途地域ごとに建物の「高さ」を規制することになりました。

ここでは4つの制限を見ていきます

斜線制限 { **道路斜線制限**・・・**道路やその上空**の空間を確保するための制限
隣地斜線制限・・・**高い建物の間**の空間を確保するための制限
北側斜線制限・・・**住宅地の南側からの日当たり**を確保するための制限
日影制限・・・・・・・・・周辺土地に一定時間以上の**日影がかからないよう**にするための制限



※建築物が斜線制限の異なる2以上の地域にまたがる場合、

各区域の部分ごとに斜線制限の適用を受けます。(×面積の過半の方の制限を適用)

試験的に重要なのは、用途地域ごとに「どの高さ制限の適用を受けるか」です。

① 斜線制限の適用を受ける用途地域

【斜線制限の適用を受ける地域】

道路斜線制限・・・「**全ての用途地域**」で適用

隣地斜線制限・・・「**第一種・第二種低層住居、田園住居**」以外で適用

北側斜線制限・・・「**第一種・第二種低層住居、第一層・第二種中高層住居、田園住居**」のみ適用

- ・隣地斜線制限は、「**高い建物の間の空間確保**」が目的なので、
高い建物が建てられない第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域には適用されません。
- ・北側斜線制限は、「**住宅の日当り確保**」が目的なので、住居専用以外の地域には適用されません。

② 日影制限を受ける用途地域と建物の規模

日影制限は、周辺の土地に一定時間以上の**日影がかからないよう**にするため、建築する建物の高さを制限するものです。日影規制の対象区域は住居系の用途地域・近隣商業地域・準工業地域であり、地方公共団体の**条例により指定**されます。

(**商業地域、工業地域、工業専用地域**の3地域は日影制限の適用がありません)

日影規制が指定された区域において、以下の建築物が規制の対象となります。

【日影制限が指定される区域と、規制の対象となる建物】

第一種・第二種低層住居専用地域
田園住居地域

「軒の高さが**7 m超**」
or
「**3 階以上**(地階除く)」の建築物

第一種・第二種中高層住居専用地域
第一種・第二種住居地域
準住居地域/近隣商業地域/準工業地域

「高さが**10m超**」の建築物



建物を設計する人は、建築予定の建物が周囲にどれくらいの時間の影を落とすのかを CAD で計算し、日影制限で規定している「影を落とす時間の上限」を超えないように建物の高さを決めるわけです。(CAD：キャドは「コンピュータによる設計支援ツール」のこと)

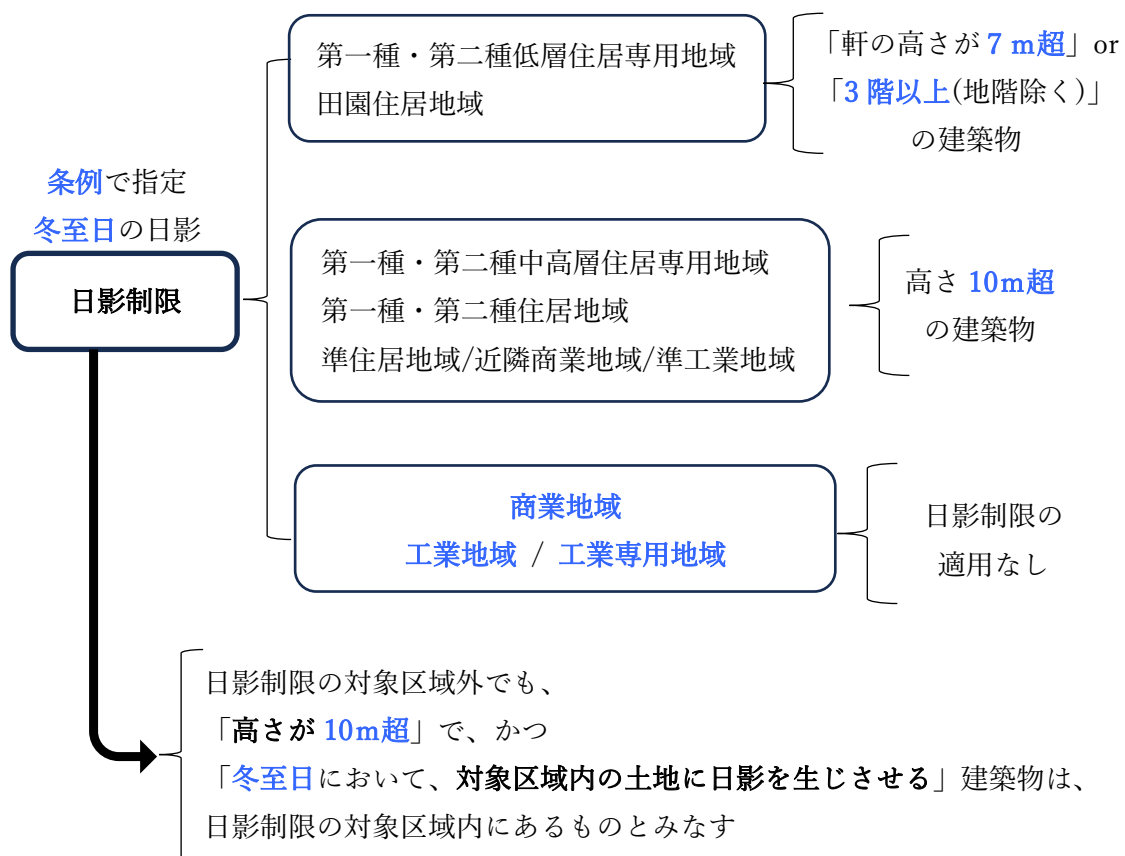
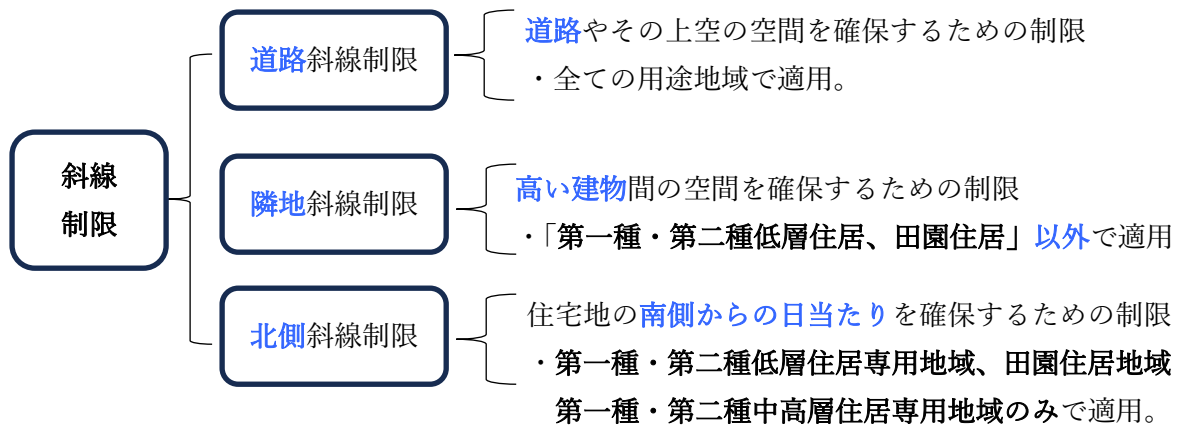
なお、日影制限の対象**区域外**の建築物でも、

「**高さが 10m超**」で「**冬至日**において、**対象区域内の土地に日影を生じさせる**」建築物は、日影制限の対象区域内にあるものとみなして、規制が適用されます。

【コラム】 日影制限の制定の背景

1970 年代に入って高層マンションが次々建築されるようになり、日照権の訴訟が頻発したことがあります。そこで、**冬至日**(とうじび:1年の内、最も日照時間が短い日で日中の影が長い日)において、一定時間以上の日影を建物の周囲に生じさせてはいけないという日影制限が制定されました。

【図で記憶】 高さ制限



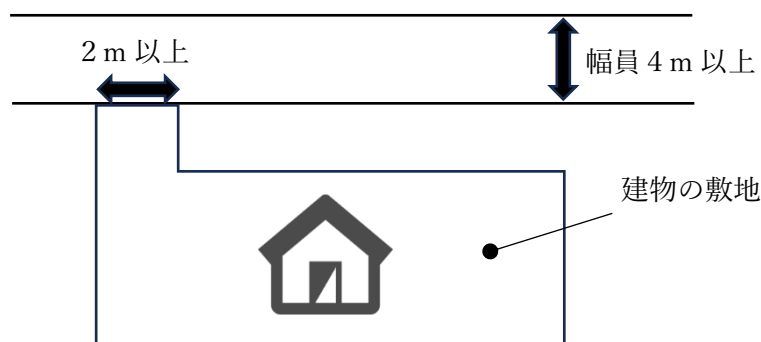
5 道路規制

建築基準法上の「道路」とは、道路法、都市計画法、土地区画整理法などによる道路で、**幅員 4 m 以上**のものをいいます。

他の法律で道路と規定されているものでも、「建築基準法上の道路」としては扱うためには、幅員が 4 m 以上でなければいけないということです。

① 接道義務

建物の敷地は**幅員 4 m 以上**の道路(建築基準法上の道路)に**2 m 以上**接していなければなりません。これを**接道義務**といいます。敷地が道路に接していないと、敷地にある建物が火事になった時に消火活動や避難に支障を来すからです。



建築物が以下の場合、接道義務が免除されます。道路に 2 m 以上接しなくてもよいということです。

【接道義務が免除される建築物】

- ・敷地の**周囲に広い空地**を有する建築物で、
特定行政庁が交通上、安全上などの支障がないと認めて**建築審査会の同意**を得て許可したもの
- ・4 m 以上の「**道**」に 2 m 以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとして、用途および規模に関して一定の基準に適合するもので、
特定行政庁が交通上、安全上などの支障がないと認めたもの(**建築審査会の同意は不要**)

また、地方公共団体は、一定の建築物について、**条例**で必要な接道義務の制限を**付加**することができます。(緩和はできない)

【大事な考え方】 「道路」と「道」のイメージ

「道路」・・・法律の定めがあり、その適用を受ける通路

「道」・・・法律の定めがなく、その適用を受けない単なる通路

② 2項道路とセットバック

建築基準法は1950年に施行された法律です。もちろん、その年より前には「接道義務」なんてルールはないワケですから、今でも日本各所に多くの「幅員4m未満の道」が残っています。

今のルールですと、「幅員4m未満の道」は、建築基準法上の「道路」として扱われないので、「幅員4m未満の道」に接している建物の敷地は、接道義務違反となってしまう、建物を再築しようと思っても、接道義務を満たしていないので、再築不可となってしまう。

こういう事態を回避するため、建築基準法で次のような修正を行いました。

2項道路(建築基準法42条2項に定められた道路)

幅員4m未満の「道」であっても、建築基準法が適用されることとなった時に

すでに建物が建っており、特定行政庁の指定がある道は、建築基準法上の「道路」とみなされる

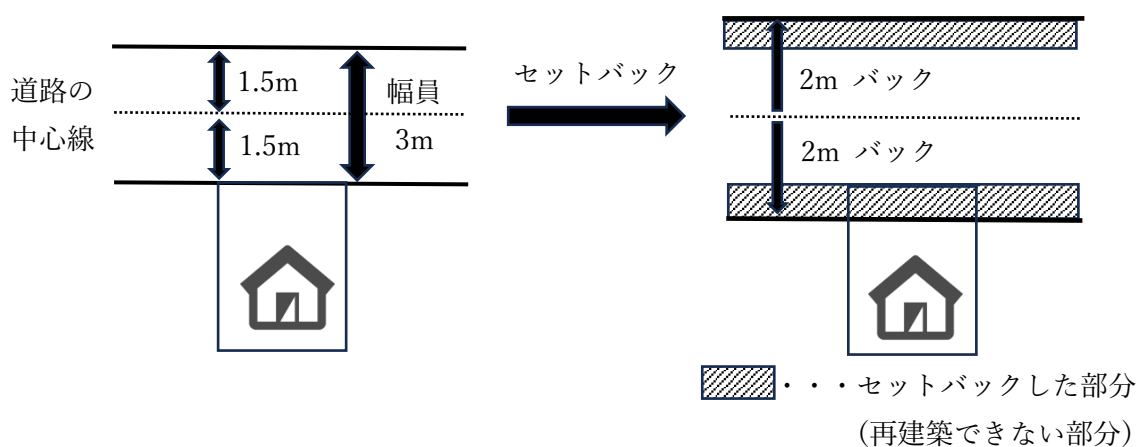
この規定があるおかげで、「幅員4m未満の道」も建築基準法上の道路として扱われるので、敷地の建物も再建築が可能になるというワケです。

ただし、2項道路も、将来的には幅員4m以上の道路にしたいので、

道路の中心線より2m後退(バック)した線を「道路と敷地の境界線」としました。

これをセットバックといいます。2項道路に接した敷地で建て替えをする場合、

このセットバックした部分には建物を再築してはならないということです。



【大事な考え方】 「道路」と「道」についてここまでの解説を整理します。

- ① 建築基準法がなかった時代、幅が4m未満の道は山ほど存在する。
- ② 建築基準法上の道路とは、幅が4m以上のものをいうので、①の道は「道路」ではない。
- ③ ①の道を「道路」として扱わないと、接道義務違反となり、建物の再築などができない。
- ④ ①の道であっても、建物があって、特定行政庁の指定があれば「道路」として扱うことにしよう
・・・と建築基準法で定めた。(2項道路)
- ⑤ ただし、今後は幅4m以上にしていきたいので、「道路」の中心線から2mバックした線までは、建物を建てないようにしてね。(セットバック)

③ 道路内の建築制限

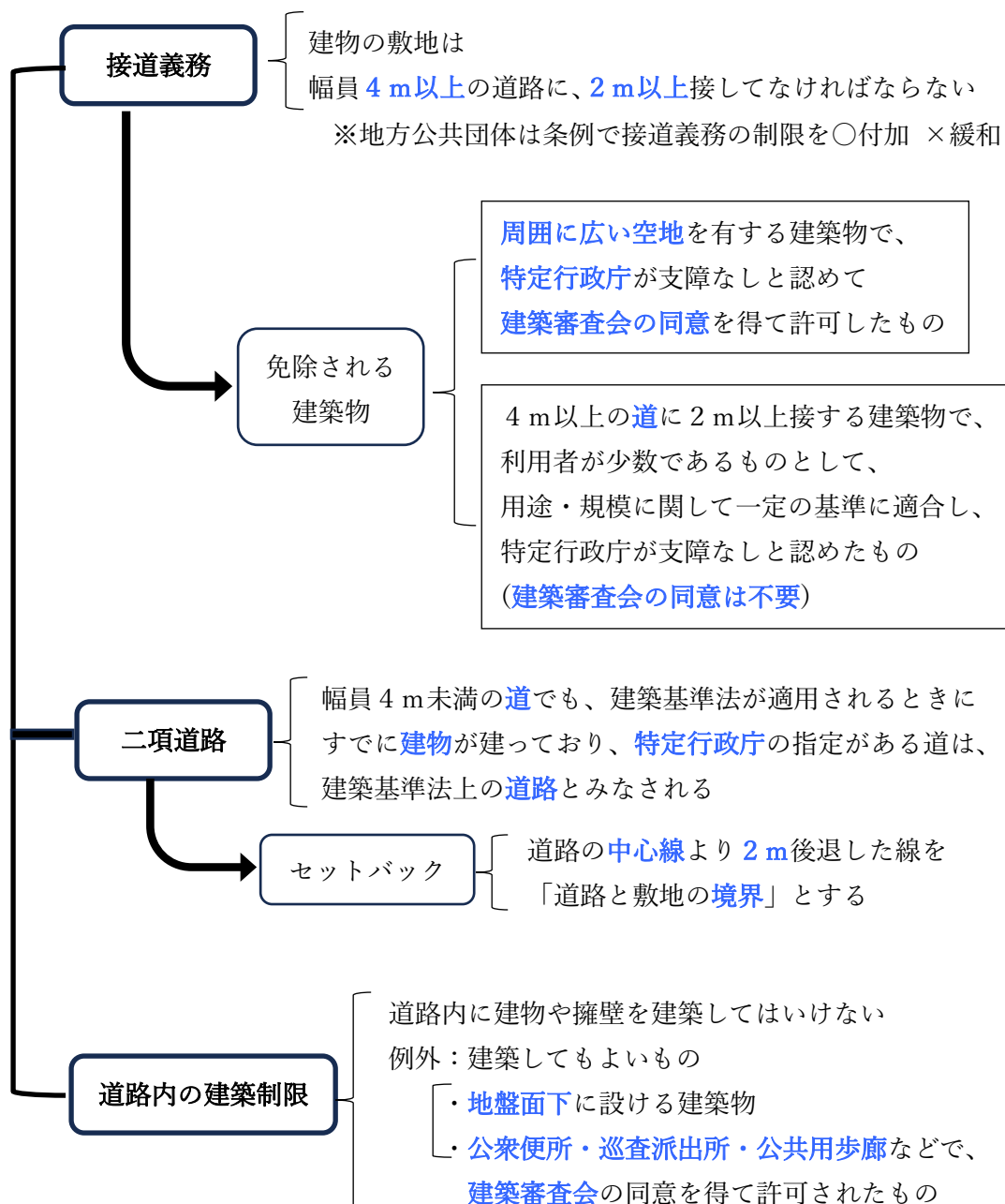
道路「内」、または道路に「突き出して」建築物や敷地を造成するための擁壁(ようへき)を建築してはいけません。シンプルに交通の邪魔になるからです。

ただし、以下の建築物については公益上必要だったり、交通の邪魔にならないので道路内に建築することができます。

【道路内に例外的に建築できる建築物】

- ・ **地盤面下**に設ける建築物(地下商店街・地下駐車場)
- ・ **公衆便所・巡査派出所(交番)**などで**建築審査会の同意**を得て許可されたもの
- ・ **公共用歩廊**(アーケード街・歩道橋)などで**建築審査会の同意**を得て許可されたもの。

【図で記憶】道路規制

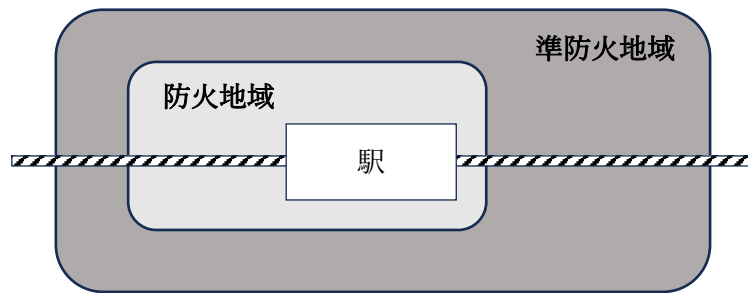


6 防火・準防火地域

① 防火地域・準防火地域とは

防火・準防火地域は都市計画において、市街地における火災の発生・拡大を防ぐために指定される地域です。指定される場所のイメージは次の通りです。

防火地域 ⇒ 店舗や事務所などが密集している場所、**幹線道路沿い**
準防火地域 ⇒ 防火地域の周囲



耐火・防火や不燃、耐火・準耐火建築物など似たような語句が出てくるので、先に整理します。

○「耐火」と「防火」の違い

耐火：建物**内部**で火災が発生した場合、**外部に火を出さない**こと。(忍耐)

防火：建物**周辺**で火災が発生した場合、周囲の火が**建物に燃え移らないようにする**こと。(防御)

○「不燃」と「難燃」の違い

不燃：ほぼ燃えないもの（20分以上、火に当てたら燃えるもの。例：コンクリート、レンガなど）

難燃：燃えにくいもの（5分以上、火に当てたら燃えるもの。例：せっこうボード）

○耐火建築物

建物の主要構造部（柱、梁、床、屋根、壁、階段など）に耐火性能のある材質などが使用されている建物のこと。鉄筋コンクリート造(RC造)、レンガ造など。

○準耐火建築物

耐火建築物の条件を満たしていないが、それに準じた耐火性能がある建築物のこと

② 防火地域内での建築規制

防火地域内に建築する建物は、その規模に応じて次の要件を満たす必要があります。

【防火地域内の建築物】

「3 階以上(地階を含む)」または「延べ面積 100 ㎡超」の建物 ⇒ 耐火建築物

「2 階以下(地階を含む)」かつ 「延べ面積 100 ㎡以下」の建物 ⇒ 耐火・準耐火建築物

地階含む	延べ面積 100 ㎡以下	延べ面積 100 ㎡超
3 階以上	耐火	耐火
2 階以下	耐火 or 準耐火	耐火

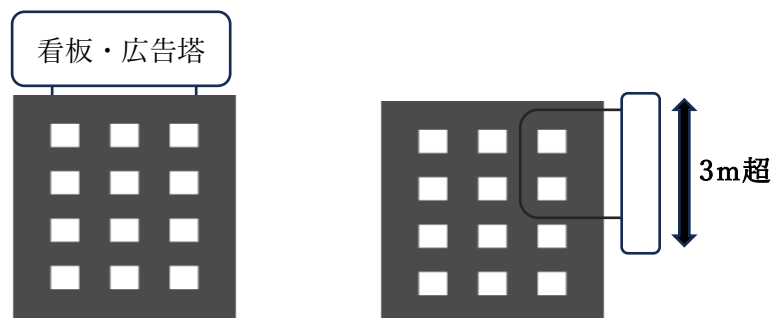
※防火地域内で、耐火・準耐火建築物以外の建築物でも建築可能なもの(木造でも OK なもの)

- ・ 延べ面積 50 ㎡以内の平屋の附属建築物(倉庫・物置)で、外壁が防火構造のもの
- ・ 高さ 2 m 以下の「門」または「塀」
- ・ 高さ 2 m 超の「門」または「塀」で、不燃材料で造り、または覆われたもの

○防火地域内の看板・広告塔の規制

防火地域内にある看板・広告塔などは、「建物の屋上に設ける場合」または「高さ 3 m 超の場合」、その主要部分を不燃材料で作り、または不燃材料で覆わなければなりません。

(準防火地域ではこの規制はない！)



③ 準防火地域内での建築規制

準防火地域内に建築する建物は、その規模に応じて次の要件を満たす必要があります。
防火地域よりも、規制は緩やかです。

【準防火地域内の建築物】

「4 階以上(地階を除く)」または「延べ面積 1,500 m²超」の建物⇒耐火建築物
「3 階以下(地階を除く)」かつ「延べ面積 500 m²超～1,500 m²以下」の建物⇒耐火・準耐火建築物

地階除く	延べ面積 500 m ² 以下	延べ面積 500 m ² 超 1500 m ² 以下	延べ面積 1,500 m ² 超
4 階以上	耐火	耐火	耐火
3 階	耐火 or 準耐火	耐火 or 準耐火	耐火
2 階以下	★	耐火 or 準耐火	耐火

★木造でも OK だが、外壁・軒裏で延焼のおそれがある部分を防火構造にしなければならない
※準防火地域内で、耐火・準耐火建築物以外の建築物でも建築可能なもの(木造でも OK なもの)
・ 500 m²以下、かつ 2 階以下(地階除く)の建築物(上表の★のこと)
・ 高さ 2 m 以下の「門」または「塀」
・ ★に付随する高さ 2 m 超の「門」または「塀」で、不燃材料で造り、または覆われたもの

④ 防火・準防火地域の共通ルール

屋根

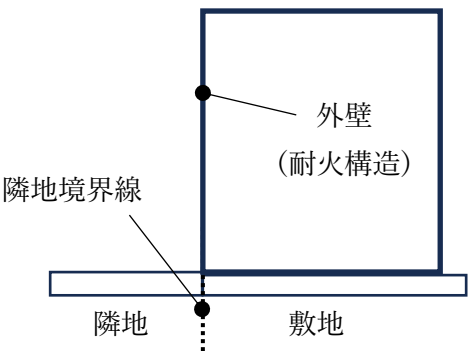
火の粉による延焼を防ぐため、屋根に必要とされる性能は一定の技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの、また国土交通大臣の認定を受けたものでなければならない。

外壁の開口部(窓や出入口のこと)

延焼のおそれがある部分に、防火戸その他の防火設備を設けなければならない

外壁

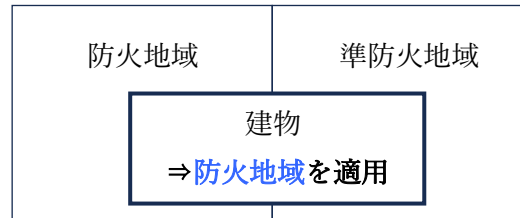
外壁が耐火構造の場合、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。



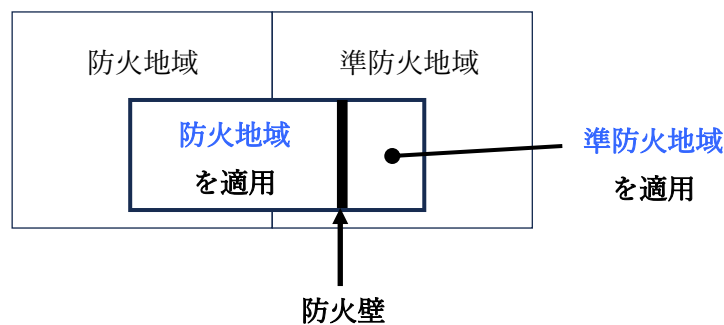
⑤ 建物が異なる地域にまたがる場合

建築物が防火地域・準防火地域等にまたがって建っている場合、その**建築物の全部**について、**厳しい方**の規定が適用されます。

次の図の建物の場合、規制の厳しい防火地域の規定が適用されます。



例外的に、建物内に防火壁がある場合、防火壁の外部分は準防火地域の規定が適用されます。



7 低層住居専用地域・田園住居地域の特別な規制

良好な住環境を保護するため、**第一種・第二種低層住居専用地域**、**田園住居地域**の3地域では建築基準法において、以下のような特別な規制がかかります。

絶対高さ制限

原則：建築物の高さは、**10m**または**12m**のうち、都市計画で定めた**高さを超えてはいけない**。

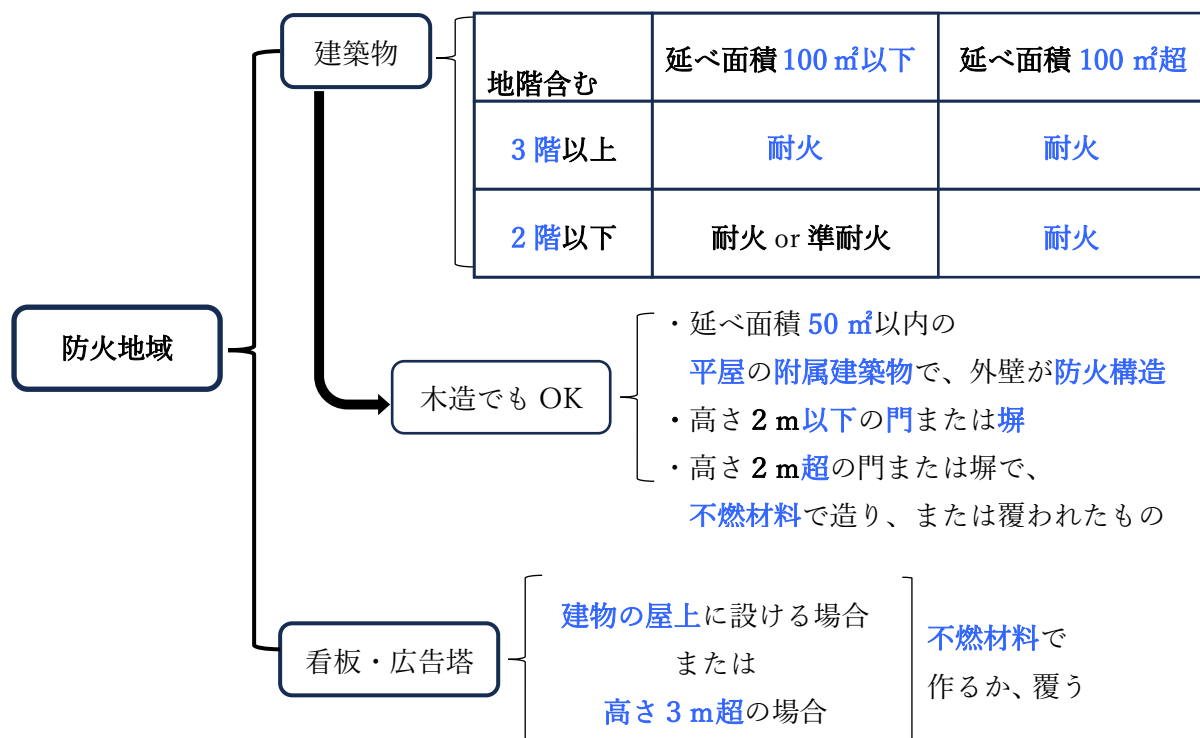
例外：次の場合で、**特定行政庁が許可**したものは上記の高さ制限を適用しない

- ・建物の**敷地周辺に広い公園・道路**などがある場合
- ・**学校**などを建築する場合
- ・**再生可能エネルギー源**の利用設備に必要な**屋根に関する工事**(太陽光パネルの設置)

外壁の後退距離の限度

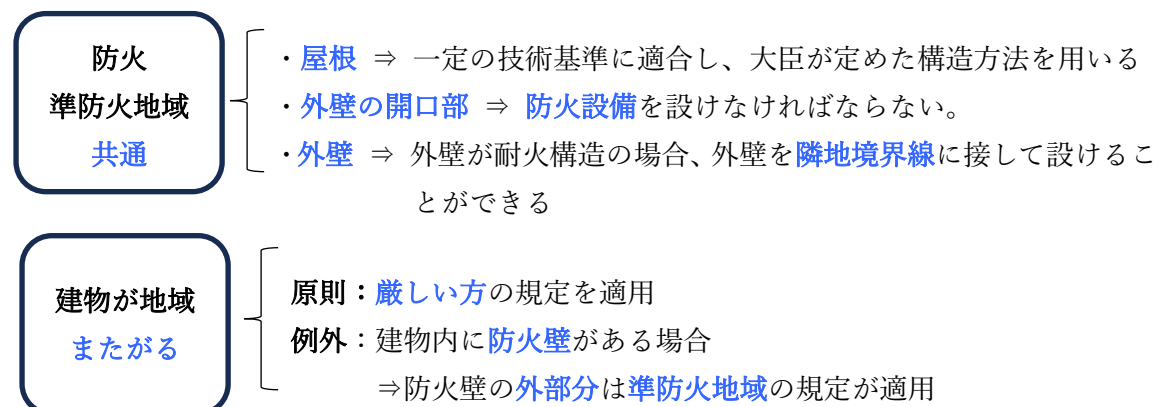
必要があれば、都市計画において、建物の外壁から敷地境界線までの距離を**1.5m**または**1m**を限度に定めることができる。(敷地の境界線から離れた場所に建物を建築せよってことです)

【図で記憶】 防火・準防火地域



準防火地域	建築物	延べ面積 500 m ² 以下	延べ面積 500 m ² 超 1500 m ² 以下	延べ面積 1,500 m ² 超
	4 階以上	耐火	耐火	耐火
	3 階	耐火 or 準耐火	耐火 or 準耐火	耐火
	2 階以下	★	耐火 or 準耐火	耐火

★木造でも OK だが、外壁・軒裏で延焼のおそれがある部分は防火構造



4節 建築確認

これまでの内容からわかるように、建物一つ建てるだけでも様々な規制を受けるので、素人にとって、建築予定の建物が「ルールに適合した建物か」を判断するのは至難の業です。もし、ルールに適合していない建物を建ててしまうと、ルールに適合するように再建築するか、建物を取壊ししなければならないということにもなります。時間もお金も余計にかかってしまいます。

そこで、建築基準法では、建築予定の建物が「**ルールに適合しているかどうか**」を「**専門家がチェックする**」という制度を導入しました。この専門家による事前チェック制度を**建築確認**といいます。

具体的な解説に入る前に、建築確認に出てくる登場人物の意味を確認しておきましょう。

建築主	建築工事を注文する人、自分で建築する人(これから建物を建てたいと考えている人。)
建築主事	建築確認や工事の完了検査を行う公務員(チェックする専門家)

※建築を請負って、実際の工事を行う工務店は建築主ではなく、工事の「**施行者**」となります。

また建築基準法における「建築」とは、「**新築・増築・改築・移転**」のことを言います。

新築	新しく建物を建てること
増築	既存の建物に付け加えて建築すること(例：1階建てを2階建てにする)
改築	建物の全部または一部を解体し、作り直すこと(例：屋根の張り替え、トイレのリフォーム)
移転	同じ敷地内で建物の位置を変えること(例：丸太やパイプを敷いて転がして移動)

これらの工事に伴い、建物の形状・材質・場所が変わりますから、それがルールに適合しているかどうかを専門家である建築主事にチェックしてもらい、OKであれば工事着工という流れとなります。では、詳細を見ていきましょう。

1 建築確認が必要な建物

建築する建物の「場所」や「規模」で、建築確認が必要・不要かが分かります。
全ての建物が建築確認の対象となるワケではないことに注意してください。

① 建築確認が必要な「場所」

次の区域内で一定の建築行為をする場合、建築確認が必要になります。

都市計画区域・準都市計画区域 防火地域・準防火地域	}	で、 新築 をする場合
都市計画区域・準都市計画区域（工事する 床面積 10 ㎡超 ） 防火地域・準防火地域（工事の 規模問わず ）	}	で、 増築・改築・移転 をする場合

上記 4 つの区域で「**大規模修繕・模様替え**」を行う場合は、建築確認が**不要**となります。

都市計画区域・準都市計画区域は、用途地域による用途規制など沢山の規制がかかる地域ですから、建物の建築をする際には、基本的に事前チェックが入ると思ってください。
防火地域・準防火地域は、火災の発生・延焼を防ぐための地域ですから、防火・耐火のために適切な処置がされているかを確認するため、基本的に全ての建物に事前チェックが入ります。

② 建築確認が必要な「建物」

①の区域外にある建物は建築確認が不要ということになりますが、
延べ面積 200 ㎡超の「**特殊建築物**」、「**大規模建築物**」に関しては、以下の建築行為をする場合は、
①の区域内外問わず(**全国で**)、建築確認が必要になります。

延べ面積 200 ㎡超 の 特殊建築物	を	・ 新築 ・ 延べ面積 10 ㎡超の 増築・改築・移転 ・ 大規模修繕・大規模模様替え	するとき
延べ面積 200 ㎡超 または 2 階以上 (地階含む) の 大規模建築物	を	・ 新築 ・ 延べ面積 10 ㎡超の 増築・改築・移転 ・ 大規模修繕・大規模模様替え	するとき

特殊建築物とは、どんな建物でしょうか。

特殊建築物

共同住宅、コンビニ、映画館、病院、ホテル、学校、百貨店、自動車修理工場、飲食店など、
不特定多数の人が出入りするような建築物。※事務所は特殊建築物に該当しません。

③ 建築確認が必要な「用途変更」

建築物の用途を変更し、**特殊建築物(延べ面積 200 ㎡超)**にする場合にも建築確認が必要になります。

「特殊建築物 ⇒ 他の特殊建築物」・・・原則、建築確認が必要	(例：共同住宅 ⇒ ホテル)
「一般建築物 ⇒ 特殊建築物」・・・建築確認が必要	(例：事務所 ⇒ 飲食店)
「特殊建築物 ⇒ 一般建築物」・・・建築確認は不要	(例：コンビニ ⇒ 事務所)

「特殊建築物 ⇒ 他の特殊建築物」で、**用途が類似**している場合は建築確認が不要となります。
類似の用途変更の場合、既存建物に十分な性能(防火性や設備)があるためです。

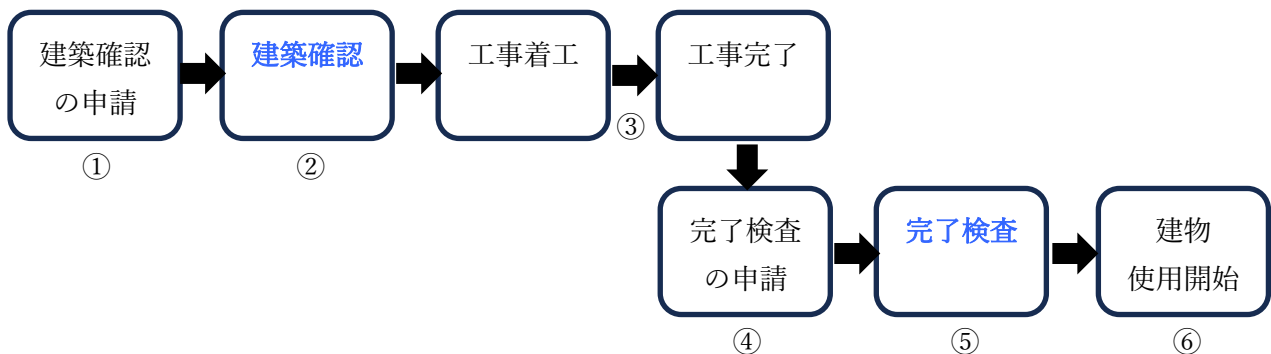
例：「映画館 ⇒ 劇場」、「旅館 ⇒ ホテル」、「図書館 ⇒ 美術館」など

2 建築確認の手続きの流れ

建築確認は以下の流れで行われます。建物を建てる前・建てた後にチェックが入るという流れです。
チェックは、**建築主事**(公務員)以外に**指定確認検査機関**(民間企業)も行うことができます。

指定確認検査機関

建築確認における確認審査等を行う機関として国土交通大臣、地方整備局又は都道府県知事から指定された**民間企業**(建築主事の業務の負担を減らすために H10 年の法改正で設置された)



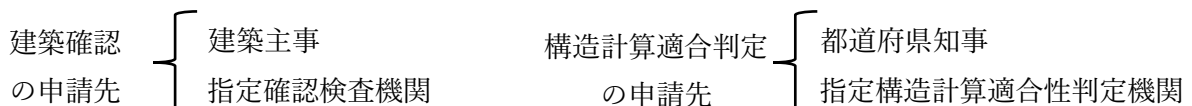
各シーンで押さえておくべき点を解説していきます。

① 建築確認の申請

建築主は、工事着手の前に、

「**建築主事**」または「**指定確認検査機関**」に対して建築確認の申請をしなければなりません。

【発展】 高度な構造計算を要するなどの**一定の建築物について**、建築主は、併せて「構造計算適合性判定の申請」を「**都道府県知事**」または「**指定構造計算適合性判定機関**」にし、「構造計算適合判定通知書」の交付を受けなければなりません。
この通知書の提出がなければ、**建築確認で確認済証が交付されず**、工事ができません。
平成半ばに起きた構造計算書偽装事件等を受けて、平成 19 年に導入された制度です



② 建築確認

建築主事は、申請書を受理した日から7日以内(特殊建築物・大規模建築物は35日以内)に審査をし、ルールに適合していると確認した場合は、**確認済証**を交付しなければなりません。

指定確認検査機関に申請をした場合、その期間は民間企業ですから、上記の期限の制限はなく、当事者間の**契約で期限を設定**します。

また、建築主事・指定確認検査機関は、建築確認をする際、**あらかじめ**、建築予定の所在地を管轄する**消防長**または**消防署長**の**同意**を得なければなりません。これを**消防同意**と言います。

建築の計画に、消防設備・避難経路などが適切に設置されているかなどを確認します。
なお、防火地域・準防火地域「以外」の一戸建ての住宅などは消防同意を必要としません。

③ 工事の着工～完了まで(工事中)

工事の施行者は、工事に着工する際に、工事現場の見やすい場所に、一定の様式に従って「**建築確認済み**」等の**表示**をしなければなりません。

また、建築工事に「**特定工程**」が含まれる場合、建築主は特定工程が終了した日から、4日以内に建築主事等に到達するよう「**中間検査**」の申請をしなければなりません。

特定工程 比較的大規模な工事で行われる特別な工程

例：階数が3階以上の共同住宅の工事の一定の工程。(※中身は学習する必要なし)

この検査で「中間検査合格証」が交付されなければ、その後の工事はできません。

④ 完了検査の申請

建築主は、工事が完了した日から**4日以内**に建築主事・指定確認検査機関に申請書が到達するよう、「工事が完了しました、ルールに適合しているかを検査してください」と完了検査の申請をしなければなりません。

⑤ 完了検査

建築主事・指定確認検査機関は、申請を受理した日から**7日以内**に完了検査を実施し、規定に適合していると認めたときは、建築主に対して**検査済証**を交付しなければならない。

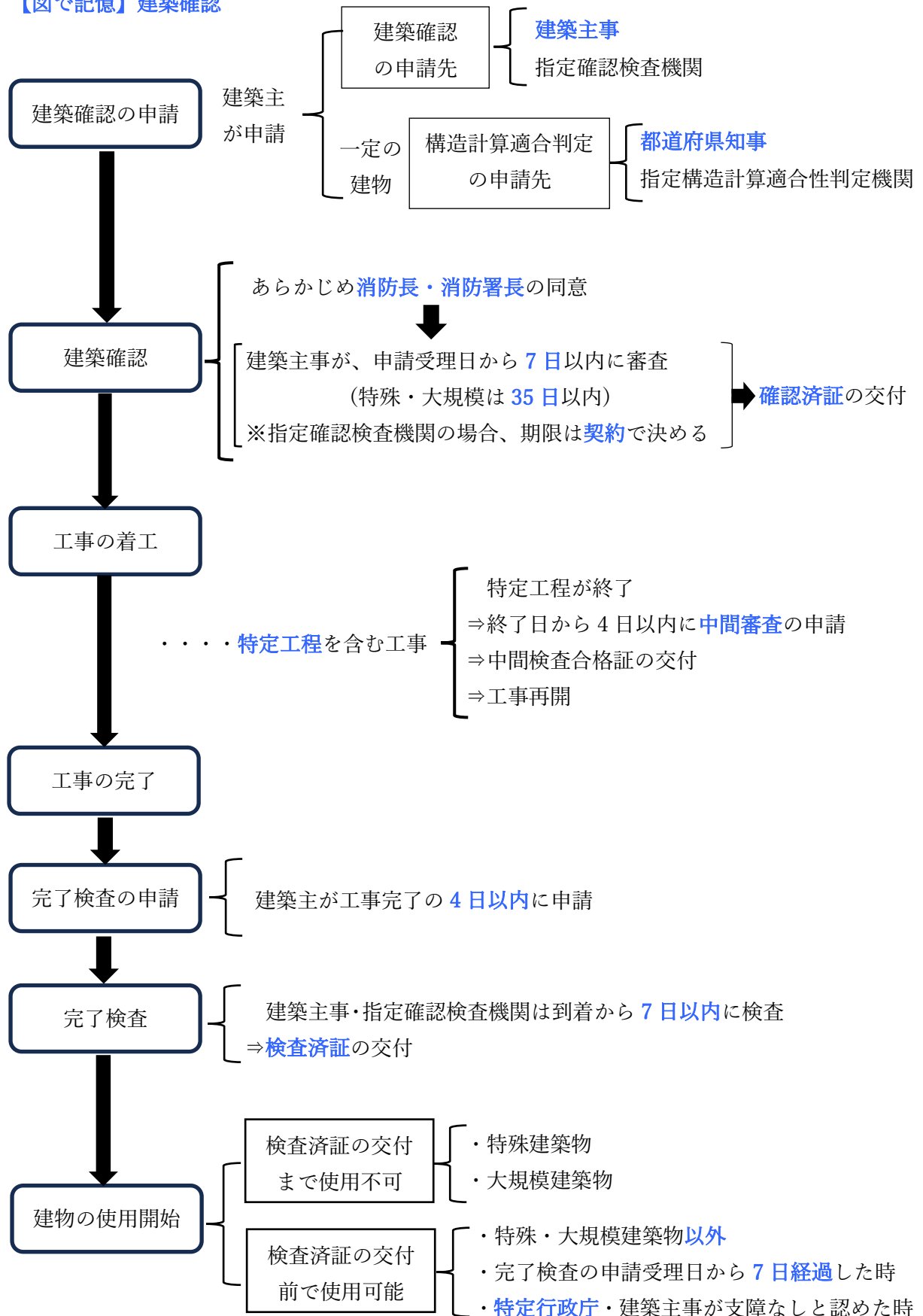
⑥ 建物の使用開始

特殊建築物・大規模建築物は検査済証の交付を受けるまでは使用不可ですが、以下の場合は、検査済証の交付前でも例外的に使用が可能です。(仮使用の承認)

【検査済証の交付前でも建物使用が可能な場合】

- ・**特殊建築物・大規模建築物に該当しない**建築物
- ・完了検査の**申請が受理された日から7日経過**した時
- ・**特定行政庁・建築主事**等が安全上・防火上・避難上の**支障がないと認めた**場合

【図で記憶】建築確認



5節 建築協定 (あとまわしで OK)

1 建築協定とは

建築協定

地域の住民が自主的に定めた建築物に関する基準や規制のこと。

細かな地域ごとの特色を生かすため、「この町の建物の色に〇〇色は使っちゃダメ」とか、「この町の建物は木造だけにしよう」などと決めることができます。

建築協定は、**市町村の条例**で定めた一定の区域内において、以下の順で締結されます。

【建築協定を結ぶ流れ】

- ① 地域の住民たちで作った決まり事に対して「建築協定書」を作成する
- ② その地域の**土地の所有者・借地権者の全員**が協定の内容に**合意**し、協定書に署名する。
- ③ ②の建築協定書を**特定行政庁**に提出し、**認可**を受ける。
- ④ 特定行政庁が認可した旨の**公告**をする。

建築協定の効力は、認可した旨の公告があった日以後、**新たに土地の所有者・借地権者になった者** (所有権や借地権を譲り受けた者)にも及びます。「郷に入っては郷に従え」ということです。

2 建築協定の変更・廃止

土地所有者・借地権者全員の合意があって協定が結ばれるわけなので、変更・廃止する場合も彼らの同意が必要になります。

協定の変更 ⇒ 土地所有者・借地権者の「**全員**の合意」 + 特定行政庁の**認可**
協定の廃止 ⇒ 土地所有者・借地権者の「**過半数**の合意」 + 特定行政庁の**認可**

廃止の方が過半数の合意でできてしまうので、不自然なイメージですが、「協定を変更するくらいだったら廃止してしまえ」というくらいで覚えておきましょう。

3 一人協定

市町村が条例で建築協定ができる旨を定めた区域内の土地で、**所有者が一人しかいない**場合でも、建築協定を定めることができます。これを**一人協定**といいます。

よくある例が、デベロッパー(土地や街の開発事業者)の 1 者が、宅地の分譲を開始する前に建築協定を締結し、建築協定が結ばれた状態で住宅地などを販売する場合です。

この場合、単独で協定を定め、特定行政庁の認可を受けることになります。

この認可の日から **3 年以内**に、協定区域内の土地に **2 以上の土地所有者・借地権者**が存在することとなった時に、協定の効力が生じることになります。

デベロッパーが、誰か一人にでも土地を分譲したときに、協定の効力が生じるということです。

【図で記憶】建築協定

