

②建築基準法(補足)

- ＜集団規定・単体規定＞
- ・防火・準防火地域関連
- ・単体規定の細かな部分
 - ・建築確認申請
 - ・建築協定

【集団規定】

①防火地域・準防火地域の規制

＜防火地域内＞

- ・耐火建築物にしなければならないもの
3階以上(地階を含む)の建築物
または
延べ面積が100㎡を超える建築物
- ・準耐火でもいいもの
上記以外の建築物
- ・準耐火でなくてもいいもの(特別なもの)
 - (1)延べ50㎡以内・平家の付属建物で、外壁・軒裏が防火構造のもの
 - (2)卸売市場の上家または機械製作工場で、主要構造が不燃材料で造られたもの
 - (3)高さ2m以下の門または塀
 - (4)高さ2mを超える門または塀で、不燃材料で造りまたは覆われたもの

＜防火地域内特有の規制＞

・防火地域内にある看板・広告塔・装飾塔等の工作物で、

(1)建築物の屋上に設けるもの

(2)高さ3mを超えるもの

は、その主要な部分を不燃材料で造り、または覆わなければならない

～準防火地域に類似の規定はない！

<準防火地域内>

- ・耐火建築物にしなければならないもの
4階以上(地階を除く)の建築物 または
延べ面積が1,500㎡を超える建築物
- ・準耐火でもいいもの
階数が3以下で、延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物
- ・準耐火でなくても一定の技術的基準を満たせばよいもの
3階建(地階を除く)で、延べ面積は500㎡以下の建築物
- ・規制がないもの
地階を除く階数が2以下で延べ面積500㎡以下の建築物
卸売市場の上家または機械製作工場で、主要構造部が不燃材料で造られたもの

<防火・準防火地域共通の規制>

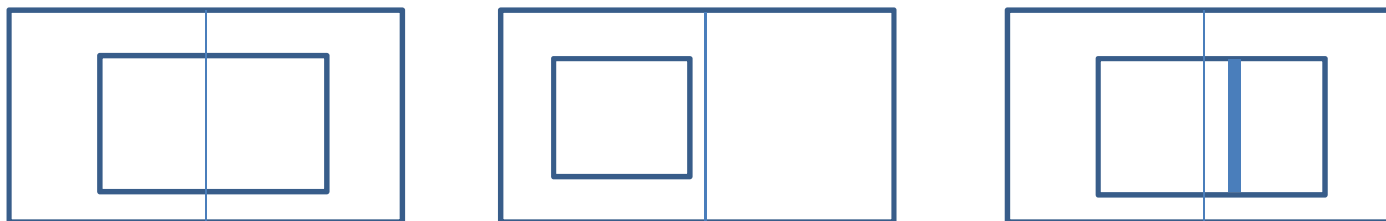
- ・屋根

- ・開口部 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、一定の構造の防火戸その他の防火設備を設けなければならない

- ・外壁 外壁が耐火構造の建築物は、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる

<建築物が防火地域の内外にわたる場合>

全部について規制の厳しい方の規定が適用される



【単体規定】

①防火壁

- ・延べ面積が1000㎡を超える建築物は、防火壁によって各区画の面積が1,000㎡以内となるように区画しなければならない
(ただし耐火・準耐火建築物などの場合はこの必要がない)

②避雷設備

- ・高さ20mを超える建築物

③非常用の昇降機

- ・高さ31mを超える建築物

④アスベスト・シックハウス対策

- ・石綿 すべての建築物に、添加しない、添加材料を使用しない
- ・クロルピリホス 居室を有する建築物に、添加、添加材料を使用しない
- ・ホルムアルデヒド 居室を有する建築物に、発散量に応じて規制

⑤敷地の衛生・安全

- ・敷地の高さ 接する道路より、周囲の土地より高くする
- ・下水管、ためますなどの施設要

⑥開口部の確保

・住宅等の居室

採光のため・・・床面積の1/7以上

換気のため・・・床面積の1/20以上

⑦地階における住宅等の居室

- ・住宅の居室、学校の教室、病院の病室などで地階に設けるもの
壁・床の防湿措置、その他の事項について、衛生上必要なものに

⑧便所

- ・下水道処理区域内・・・水洗便所以外のものにしてはいけない

- ・直接外気に接する窓が必要

(これに代わる設備をしたときはこの限りではない)

< 建築確認の制度 >

○ 建築主が、工事着手前に、建築主事(または指定確認機関)の確認を受け、
検査済証の交付を受けなければならない

チェック項目・建築工事が、建築物の敷地・構造・建築設備に関する法令
に適合するものかどうか

○ 建築確認が不要なもの(例外)

・ 防火・準防火地域以外で、増築・改築・移転をする場合で、
その部分の床面積の合計が10㎡以内であれば、建築確認はいらない!

確認申請がいる行為

		新築、 増・改築、 移転	大規模の 修繕・模 様替	用途変更 ※4	確認まで の期間
全国 どこ でも	一定の特殊建築物で、その 用途に供する部分の面積 が100㎡を超えるもの ※1	○	○	○	35日以内
	木造・大規模建築物 ※2	○	○	×	35日以内
	※3 木造以外・大規模建築物	○	○	×	35日以内
	その他の一般建築物 (都市計画区域内or準都)	○	×	×	7日以内

※1一定の特殊建築物

～映画館・病院・ホテル・共同住宅・倉庫・バー・自動車車庫・物品販売業
を営む店舗等

※2木造の大規模建築物

- ・階数が3以上
- ・延べ面積が500㎡を超える
- ・高さが13mを超える
- ・軒の高さが9mを超える

※3木造以外の大規模建築物

- ・階数が2以上
- ・延べ面積が200㎡を超える

※4用途変更（用途変更で結果的に100㎡を超える特殊建築物は確認要）

- ・特殊建築物→他の特殊建築物 要（ただし寄宿舍→下宿（類似用途）は確認不要）
- ・一般建築物→特殊建築物 要
- ・特殊建築物→一般建築物 不要

○建築確認から完了検査までの手続き

確認申請

↓ 7日または35日以内

建築確認

↓

着工

↓ 特定工程を含む場合は中間検査

工事完了

↓ 4日以内

完了検査の申請

↓ 7日以内

完了検査

↓

検査済証の交付

↓

使用開始

・特殊建築物・大規模建築物を新築した場合
～原則として、検査済証の交付を受けた後
でなければ、その建築物の使用は不可！
(例外)特定行政庁(建築主事)が仮使用
の承認をしたとき
完了検査の申請受理日から7日を
経過した時

○違反建築物に対する措置

①是正のための手続きの原則

特定行政庁 → 建築主・請負人・現場管理者・所有者・管理者・占有者
・工事施工の停止
・除却・移転・改築・修繕・使用停止・使用制限等

②緊急時

特定行政庁or建築監視員
・使用禁止・使用制限
・工事施工停止

③不服申立ての制度あり

④維持保全・報告・検査等

<建築協定>

- ・住民たちなどが自主的に、
「建築物の敷地や構造、用途、形態や意匠に関し、法の基準を超える基準を定めることができる制度

○手続きなど

- (1)市町村の条例で建築協定が締結できる旨を定めた区域を定める
～都市計画区域の内外は無関係
- (2)土地の所有者等(所有者・地上権者・賃借権者)の全員の合意で、建築協定書を作成し、特定行政庁の認可を受ける
- (3)建築協定の効力
認可の公告後の所有者等にも効力が及ぶ
- (4)協定の内容を変更するときも全員の合意がいる
- (5)協定を廃止するときには過半数の合意でOK!
- (6)一人協定 認可の日から3年以内に2以上N所有権者等が存在して発効する