

## 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

(1) 3階以上(地階を含む)の建築物

(2) 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

- (1) 4階以上(地階を除く)の建築物
- (2) または 延べ面積が $1,500\text{m}^2$ を超える建築物

- ・準耐火でもいいもの

- (1) 階数が3以下で、延べ面積が $500\text{m}^2$ を超え $1,500\text{m}^2$ 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

- (1) 3階建(地階を除く)で、延べ面積は $500\text{m}^2$ 以下の建築物

- ・規制がないもの

- (1) 地階を除く階数が2以下で延べ面積 $500\text{m}^2$ 以下の建築物
- (2) 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!

### <H28改正>

#### 【改正前】

構造計算適合性判定を要する建築物の場合、建築主事等を通して構造計算適合性判定機関へ判定依頼を行っていました。

#### 【改正後】

平成27年6月1日以降に建築確認の申請を行う場合、構造計算適合性判定を建築主が構造計算適合性判定機関へ直接申請するようになりました。



## 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

## <H28改正>

### ・検査済証を受けるまでの建築物の使用制限

#### 【改正前】

特定行政庁(一定の場合には、建築主事)が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。

#### 【改正後】

特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。 (認定したとき)

上記の改正に加え、下記の規定が新設された。

建築主事及び指定確認検査機関が国土交通大臣の定める基準に適合していることを認めたときには、検査済証の交付前であっても仮使用することができる。

(認定したとき)

**※「承認→認定」に変更、指定確認検査機関が認めた場合も仮使用OK!**

○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

<H29改正> (細かいところだと思います)

・建築物等に関する定期報告制度

報告対象

<改正前> 地域の実情に応じ、特定行政庁が報告の対象を定める

<改正後> 安全上、防火上または衛生上特に重要な建築物等は、政令により一律定期報告の対象とする

それ以外の建造物等は、特定行政庁が地域の実情に応じて指定する

調査・検査を行う資格者制度

資格が法に位置付けられた

国が、これら資格者に、資格証の交付・調査等に関して不誠実な行為をしたときなどの資格者証の返納命令等の

監督を行う

防火設備

防火設備検査員が検査を行う仕組みを導入

⇒ 従来の特種建築物等調査資格者の業務範囲から防火設備の設置状況の確認を除去

※名称が「特種建築物等調査資格者」から「特定検査物調査員」へ改称

## ＜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以上の所有者等が存在して発効する