

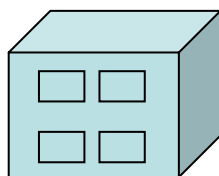
第14章 防火・準防火地域 重要度 ★★★

14-1 防火・準防火地域

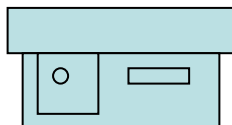
火災の災害から国民の生命、健康、あるいは財産を守ることは、国（地方公共団体）の重要な責務である。そこで、都市計画法では、特に火災が発生するおそれのある地域を、防火地域または準防火地域として指定し、それを受けて建築基準法は、各々の地域内の建築物の建築制限を定めた。

14-2 建築物の形態

① 耐火建築物



② 準耐火建築物



③ 技術的基準適合建築物



④ 上記以外



燃えにくい



燃えやすい

用語解説

耐火建築物とは、壁、柱等の主要構造部が耐火構造であるか、または、一定の火災に耐える技術的基準に適合するものであって、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、一定の防火設備を有する建築物をいう。

耐火建築物のイメージとしては、鉄骨鉄筋コンクリート造の建物など。準耐火建築物のイメージとしては、一定の鉄骨造の建物など。

14-3 防火地域内の制限(建基法61条)

- ① 3階以上(地階を含む。)、または、延べ面積が100㎡を超える建築物は、耐火建築物としなければならない。
- ② ①以外の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物としなければならない。



「サ」
3階以上(地階を含む。)

「ト」
100㎡超

ポイント 防火地域内の制限

| | 階数 | 延べ面積 | |
|----------------|------|--------|-------|
| | | 100㎡以下 | 100㎡超 |
| 階数 (地階を含む。) | 3階以上 | 耐火 | 耐火 |
| | 2階 | 耐火・準耐火 | |
| | 1階 | | |

- ③ 次のものは、耐火建築物または準耐火建築物としなくてもよい。
 - ・ 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁および軒裏が防火構造のもの
 - ・ 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
 - ・ 高さ2m以下の門または塀
- ④ 防火地域内にある看板、広告塔、装飾等その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの、または、高さが3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料でつくり、または覆わなければならない(建基法66条)。



「よ」
4階以上(地階を除く。)

「い子」
1,500㎡超

14-4 準防火地域内の制限(建基法62条)

- ① 地階を除く階数が4以上、または延べ面積が1,500㎡を超える建築物は、耐火建築物としなければならない。
- ② 地階を除く階数が3以下で、かつ、延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物としなければならない。
- ③ 地階を除く階数が3で、かつ、延べ面積が500㎡以下の建築物は、耐火建築物、準耐火建築物または技術的基準適合建築物としなければならない。



「み んな ご めん いご いわない」
3階以下 500㎡超 1,500㎡以下

ポイント

準防火地域内の制限

| | | 延べ面積 | | |
|----------------|------|---------------------|-------------------|---------|
| | | 500㎡以下 | 500㎡超 1,500㎡以下 | 1,500㎡超 |
| 階数 (地階を除く。) | 4階以上 | 耐火 | 耐火 | 耐火 |
| | 3階 | 耐火・準耐火・ 技術的基準適合物 | 耐火・準耐火 | |
| | 2階 | 制限なし | | |
| | 1階 | | | |

- ④ 準防火地域内にある木造建築物等は、その外壁および軒裏で延焼のおそれのある部分を、防火構造としなければならない。

14-5 防火地域・準防火地域に共通した制限

| | |
|-----|--|
| 屋根 | 建築物の屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために、屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造および用途の区分に応じて政令で定める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は 国土交通大臣 の認定を受けたものでなければならない(建基法63条)。 |
| 開口部 | 建築物の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、 防火戸 その他の一定の 防火設備 を設けなければならない(建基法64条)。 |
| 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(建基法65条)。 |

14-6 建築物が防火地域、準防火地域の複数の地域にまたがる場合

建築物が複数の地域にまたがる場合、**規制がもっとも厳しい地域の規制**が適用される。 ※**敷地が複数の地域にまたがる場合ではない!**



この場合は、防火地域の規制が適用される。

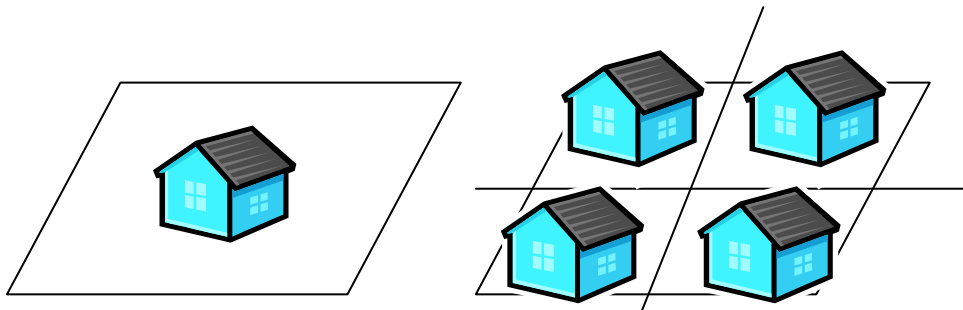
ポイント

| |
|--|
| <p>複数の地域にまたがる場合の規制のまとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用途規制 : 過半の属する地域の規制適用 ・ 防火、準防火地域 : 規制がもっとも厳しい地域の規制適用 ・ 建ぺい率、容積率 : 地域ごとに計算して合計 |
|--|

その他のパターンとして、

- ① 防火地域と無指定地域
→ 防火地域
- ② 準防火地域と無指定地域
→ 準防火地域

第15章 敷地面積の最低限度 重要度 ★



1区画が広いのでゆったり

左図にくらべると狭苦しい

| | |
|-----------------------|--|
| 原則 | <p>建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その最低限度以上でなければならない(敷地面積の最低限度は、200㎡を超えてはならない、建基法53条の2第2項)。</p> |
| 適用除外 (建基法53条の2第1項) | <ul style="list-style-type: none"> ① 建ぺい率の限度が10分の8とされている敷地内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物 ② 公衆便所、巡査派出所などの公益上必要なもの ③ その敷地の周囲に広い公園などの空地を有する建築物で、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したもの ④ 特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したもの |

第16章 高さ制限 重要度 ★★

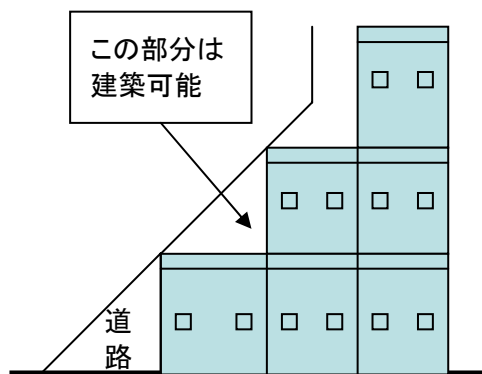
16-1 さまざまな高さ制限

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| I 第一種・第二種低層住居専用地域内の絶対高さ制限 | |
| II 斜線制限 | ① 道路斜線制限 ② 隣地斜線制限 ③ 北側斜線制限 |
| III 日影による中高層の建築物の高さの制限(日影規制) | |

16-2 斜線制限

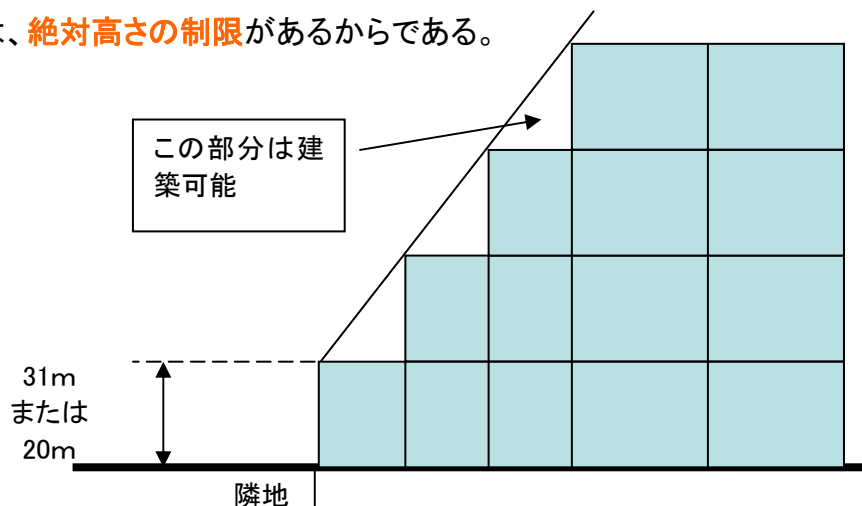
(1) 道路斜線制限(建基法56条1項1号)

道路の日当たり等の環境を守るための高さの制限である。道路の環境を守るためであるから、**どの用途地域であろうとも**、適用される。



(2) 隣地斜線制限(建基法56条1項2号)

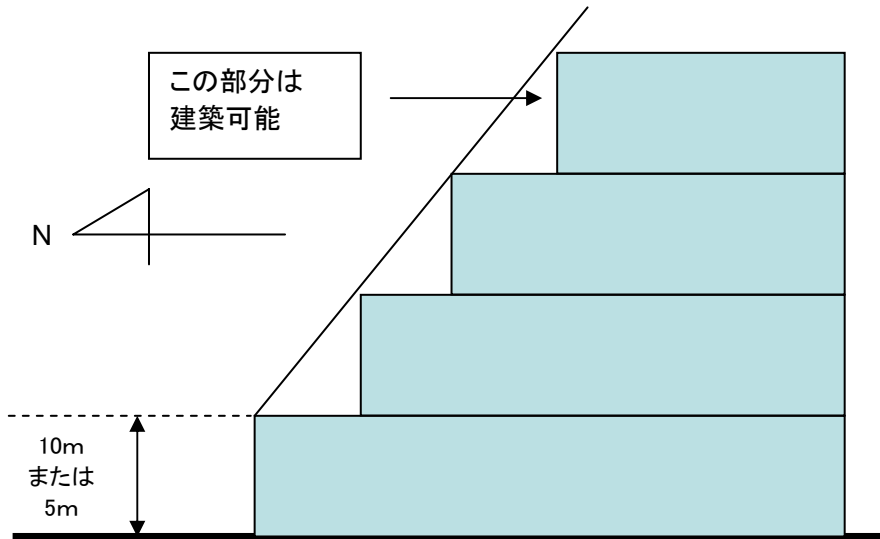
第一種・第二種低層住居専用地域には適用されない。なぜなら、両地域には、**絶対高さの制限**があるからである。



(3) 北側斜線制限(建基法56条1項3号)

次の区域内にのみ適用される。

- ① 第一種・第二種低層住居専用地域
- ② 第一種・第二種中高層住居専用地域(日影規制の対象区域を除く。)



16-3 斜線制限の対象となる区域

ポイント

| | 都市計画区域および準都市計画区域の区域内 | 道路斜線制限 | 隣地斜線制限 | 北側斜線制限 |
|-----------|----------------------|--------|--------|--------|
| 1 | 第一種低層住居専用地域 | ○ | × | ○ |
| | 第二種低層住居専用地域 | | | |
| 2 | 第一種中高層住居専用地域 | ○ | ○ | ○ ※ |
| | 第二種中高層住居専用地域 | | | |
| その他 | 第一種住居地域 | ○ | ○ | × |
| | 第二種住居地域 | | | |
| | 準住居地域 | | | |
| | 近隣商業地域 | | | |
| | 商業地域 | | | |
| | 準工業地域 | | | |
| | 工業地域 | | | |
| | 工業専用地域 | | | |
| 用途地域無指定区域 | | | | |

※ 日影規制の対象は除く。

用語解説

- ・ 道路斜線制限
前面道路の反対側の境界線から、建築物の敷地の上空に向かって一定の勾配で斜線を引き、これにより建築物の高さを制限する規制をいう。
- ・ 隣地斜線制限
道路に接する部分以外の周辺の隣地との境界線からの斜線制限をいう。
- ・ 北側斜線制限
北側の隣地との境界線からの斜線制限をいう。



斜線制限ゴロあわせ

となり
隣地斜線制限

の

いばっ た
1(一低層、二低層)が×

みち
道路斜線制限

丸
全部○

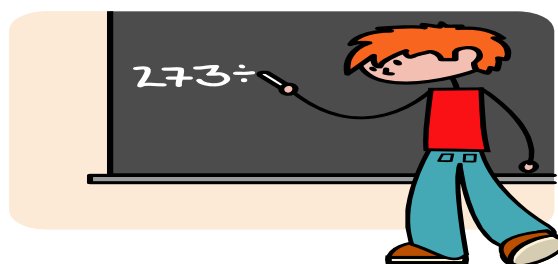
君は

きた
北側斜線制限

い
1(一低層、二低層)

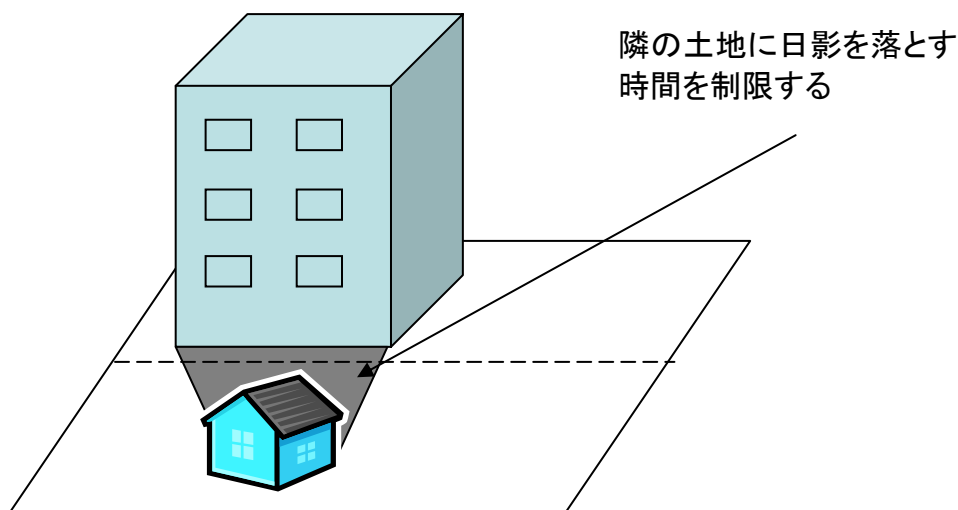
に 丸々
2(一中高、二中高) ○

応えた。



16-4 日影規制

日影規制とは、一定時間以上日影となる部分を制限することにより、土地の上空利用と隣地の日照を確保することを目的とするものをいう。



16-5 日影規制の対象区域・対象建築物

ポイント

| 対象区域 | | | 対象建築物 |
|------|--------------|---|------------------|
| 1 | 第一種低層住居専用地域 | | 地方公共団体の条例で指定する区域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | | |
| 2 | 第一種中高層住居専用地域 | 高さが10mを超える建築物 | |
| | 第二種中高層住居専用地域 | | |
| 3 | 第一種住居地域 | | |
| | 第二種住居地域 | | |
| | 準住居地域 | | |
| 4 | 近隣商業地域 | | |
| 6 | 準工業地域 | | |
| — | 用途地域無指定区域 | ①軒の高さが7mを超える建築物もしくは地階を除く階数が3以上の建築物、または②高さが10mを超える建築物のうちから、地方公共団体がその地方の気候および風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの | |

5:商業地域 7:工業地域 8:工業専用地域には、日影規制の適用はない。



日影規制ゴロあわせ

名
7
工業地域

古
5
商業地域

屋
8
工業専用地域

は 日影なし。

イ
1
一低層・二低層

ミ
3階以上(地階除く)

のな
軒の高さ7m超

い

その他
その他の用途地域

10
高さ10m超

勝



16-6 日影規制その他の問題点(建基法56条の2第2項、第4項)

- ① 同一の敷地内に2つ以上の建築物がある場合には、これらの建築物を1つの建築物とみなして日影規制が適用される。
- ② 対象区域外にある建築物であっても、高さが10mを超え、冬至日において対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして日影規制が適用される。

①について、例えば、第一種住居地域内の高さ8mの建物には、本来ならば日影規制は適用されないが、同一敷地内に10mを超える建物があれば、8mの建物のほうにも日影規制が適用されることになる。

第17章 低層住居専用地域内の規制 重要度 ★★

第一種・第二種低層住居専用地域では、居住環境の保護が特に強く求められる地域といえることから、以下に定めるような特別の規制がなされる。

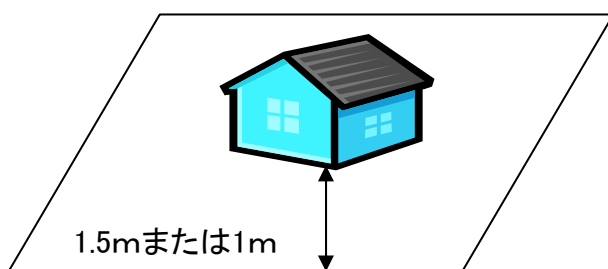
17-1 高さの限度

原則として、建築物の高さは、10mまたは12mのうち、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

ただし、以下に定める建築物は、絶対高さ制限の適用を受けない。

- ① その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、低層住宅にかかる良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て許可したもの。
- ② 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て許可したもの。

17-2 外壁の後退距離(建基法54条2項)



都市計画において、1.5mまたは1mのうちいずれかの数値を選んで、外壁の後退距離の限度を定めることができる。

第18章 単体規定 重要度 ★★

建築物は、快適で安全なものでなければならない。単体規定は、この建築物そのものの快適性や安全性などの技術的な基準を定めたものである。

1. 建築物の構造について

(1) 次に挙げるような**大規模建築物**については、**構造計算**によって確かめられる安全性が必要とされる(建基法20条2号)。

- ① 木造で、3階以上、延べ面積500㎡超、高さ13m超、軒の高さ9m超のいずれかを満たすもの
- ② 主要構造部の一部を石造、れんが造などの構造とした建築物で、高さ13m超、軒の高さ9m超のいずれかを満たすもの
- ③ 木造以外の建築物で、2階以上、延べ面積200㎡超のいずれかを満たすもの

(2) 木造建築物等で、延べ面積3,000㎡超、高さ13m超、軒の高さ9m超のいずれかを満たす建築物は、原則として、その主要構造部(壁・柱など)を耐火構造などの構造としなければならない(建基法21条)。

(3) **延べ面積が1,000㎡を超える建築物**は、耐火建築物、準耐火建築物などを除き、原則として、防火上有効な構造の**防火壁によって有効に区画**し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ**1,000㎡以内**としなければならない。

(4) 住宅の居室、学校の教室、病院の病室などで**地階**に設けるものは、壁・床の防湿の措置など衛生上必要な技術的水準に適合するものとしなければならない(建基法29条)。

(5) **居室**は、原則として、**採光および換気のための窓その他の開口部**を一定以上の大きさに設けなければならない(建基法28条)。なお、換気に有効な部分の面積は、原則として、その居室の床面積に対して、1/20以上としなければならない。

(6) 建築物は、**石綿(アスベスト)**その他の物質の建築材料からの飛散または発散による衛生上の支障がないよう、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない(建基法28条の2)。

構造計算とは、建築物の安全性を客観的な数値としてあらわすために行う計算のことである。例えば、建物に加わる地震の力は、建物の重さに比例しているので、その数値を計算し、これに見合った構造体かどうかを客観的に判定することができる。

採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅については1/7以上、その他の建築物については1/5から1/10までの間で政令で定める割合以上としなければならない。

- ① **建築材料**に石綿等の著しく衛生上有害な物質(「石綿等」という。)を**添加しないこと**。
 - ② 石綿等をあらかじめ**添加した建築材料**に**使用しないこと**。
 - ③ **居室を有する建築物**にあつては、①②の場合のほか、**石綿等以外の物質**でその居室内において衛生上の支障を生ずるおそれのあるものの種類に応じ、**建築材料および換気設備**について政令で定める**技術的基準に適合すること**。
- (7) 長屋、または共同住宅の**界壁**(仕切りの壁)は、**小屋裏**、または**天井裏に達するものとする**ほか、その構造を**遮音性能**に関し政令で定める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、または国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない(建基法30条)。

2. 建築設備について

- (1) **高さ20mを超える建築物**には、原則として、有効に**避雷設備**を設けなければならない。
- (2) **高さ31mを超える建築物**には、原則として、**非常用の昇降機**を設けなければならない。

3. 敷地についての衛生・安全上の制限について

建築物の敷地は、原則として、これに接する道の**境より高くなければならず**、建築物の地盤面は、これに接する**周囲の土地より高くなければならない**。ただし、敷地内の排水に支障がない場合、または建築物の用途により防湿の必要がない場合においては、低くても構わない。

※ 地方公共団体による制限の付加・緩和

- (1) 地方公共団体は、その地方の気候もしくは風土の特殊性、または特殊建築物の用途もしくは規模により、全国共通の単体規定のみによっては、**建築物の安全、防火または衛生の目的を十分に達し難いと認める場合には、条例で、建築物の敷地、構造等に関して安全上、防火上または衛生上必要な制限を付加することができる**。
- (2) 一定の区域では、市町村は、土地の状況により必要と認める場合は、**国土交通大臣の承認を得て、条例で、区域を限り、一定の規定を適用せず、または制限を緩和することができる**。



「三
20m超

「ヒ」
避雷設備

「ミ」
31m超

「エレベーターを！」
非常用昇降機

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができ、その区域内では、住宅の建築の禁止その他の建築制限で、災害防止上必要なものを定めることができる。

第19章 建築確認 重要度 ★★★

19-1 建築確認の目的

例えば、住宅がちょっとした地震で傾いたりしては、安心して生活することはできない。また、もし、建築基準法上の制限に違反した建築行為が行われた場合、後から法律の規定に適合するように手直しするのは困難であることが多い。そこで、建築物を建築しようとする場合には、あらかじめ、建築計画が法律の規定に適合するものであるかどうかを「確認」するシステムが必要となる。この事前の「確認」のシステムが建築確認の制度である。

19-2 建築確認が必要な場合

本来は、すべての建築物の建築について建築確認を必要とするのが望ましい。しかし、チェックを担当する建築主事・指定確認検査機関の数にも限りがあり、処理することのできる確認事務の量にも限界がある。そこで、建築行為の種類、建築が行われる場所、建築される建築物の種類・規模等からみて、事前にチェックする必要性が高い場合だけ建築確認を受けなければならないものとした。

用語解説

1 建築主事

建築主事とは、国土交通大臣の行う資格検定試験に合格した者のうちから、都道府県知事または市町村長が任命した公務員で、工事着手前の確認・中間検査や工事完了後の検査を行う権限を有する者をいう。

2 指定確認検査機関

国土交通大臣または都道府県知事の指定を受けた民間の機関で、工事着手前の確認・中間検査や工事完了後の検査を行うことができるものをいう。

建築主事は、建築確認を行ういわゆるエリート公務員のことである。

19-3 建築確認の要否

| 建築物の種類と規模 | | 適用区域 | 新築 | 増改築 移転 | 大規模の修繕・模様替え 注2 | 用途変更 注3 | |
|--|------------------------------------|---|----|-----------|-------------------|------------|---|
| 大規模建築物 | ① 特殊建築物 (学校、病院、ホテル、共同住宅等) 注1 | 用途に供する部分の床面積の合計が 100㎡を超えるもの | 全国 | ○ | ○※ | ○ | ○ |
| | ② 木造 | 3階以上または延べ面積が500㎡、高さが13mもしくは軒の高さが9mを超えるもの | 全国 | ○ | ○※ | ○ | ○ |
| | ③ 木造以外 | 2階以上または延べ面積が200㎡を超えるもの | 全国 | ○ | ○※ | ○ | ○ |
| ④ 上記以外の建築物 | | 都市計画区域・準都市計画区域・知事指定区域(防火、準防火地域は除く。) 注4 | ○ | ○※ | × | ○ | |
| ⑤ すべての建築物 | | 防火・準防火地域 | ○ | ○ | ①～④の区別による | | |
| ※ 増改築・移転に係る部分の床面積の合計が 10㎡以内なら不要 | | | | | | | |
| ○＝建築確認必要 ×＝建築確認不要 | | | | | | | |
| 注1 特殊建築物には、この他に、劇場、体育館、映画館、公会堂、下宿、寄宿舎、老人ホーム、百貨店、展示場、倉庫、自動車車庫等がある。 | | | | | | | |
| 注2 大規模の修繕・模様替えとは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替えをいう。 | | | | | | | |
| 注3 用途変更とは、建築物の用途を変更して、①の特殊建築物のいずれかとする場合をいう。ただし、政令で指定する類似の用途相互間での用途変更(劇場・映画館・演芸場／ホテル・旅館／下宿・寄宿舎／キャバレー・カフェ・ナイトクラブ・バー等相互間)はこれに含まれない。 | | | | | | | |
| 注4 都市計画区域および準都市計画区域外であっても、都道府県知事は、関係市町村の意見を聴いて、建築確認を受けなければならない区域を指定することができる。これを本表では知事指定区域と呼ぶことにする。 | | | | | | | |

ポイント

建築確認の要否

● 場所でのまとめ

都市計画区域または準都市計画区域内＋新築

⇒ 建築物の規模にかかわらず建築確認必要

防火または準防火地域内＋増改築移転

⇒ 増改築移転の規模にかかわらず建築確認必要

● 大規模建築物でのまとめ

大規模建築物＋新築 ⇒ 建築確認必要

＋大規模の模様替え・修繕 ⇒ 建築確認必要

＋10㎡を超える増改築移転 ⇒ 建築確認必要

● 大規模特殊建築物への用途変更

⇒ 原則：建築確認必要 例外：類似の用途相互間での用途変更

19-4 建築確認の手続き

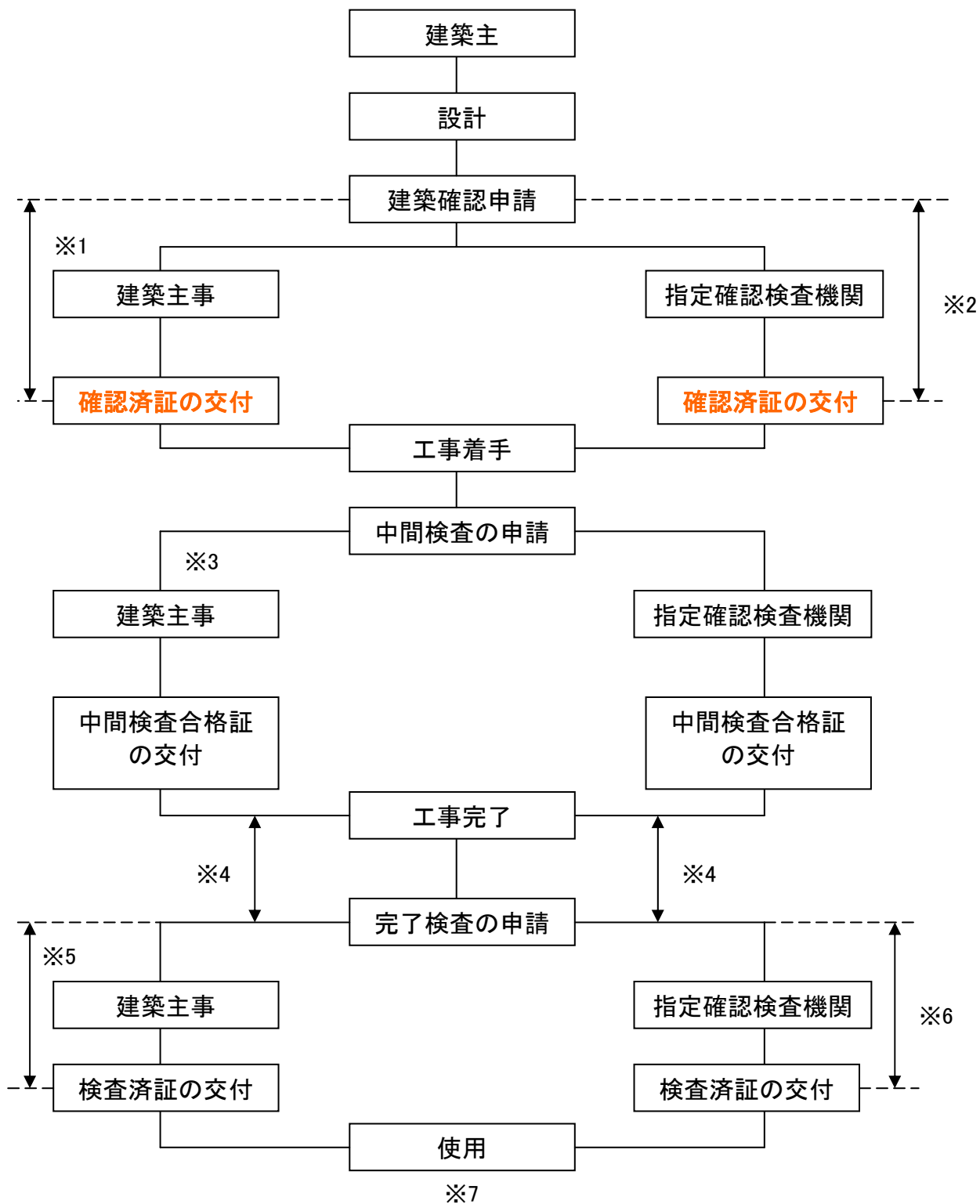
建築確認の申請者は**建築主**であり、**申請先は、建築主事または指定確認検査機関**である。建築主とは工事の請負契約の注文者または請負によらないで自ら工事をする者をいう。

※ 指定確認検査機関による建築確認・検査制度

阪神淡路大震災においては、建築物の施工不良により大きな被害が生じた。そこで、着工前の建築確認を充実させるとともに、実際の施工が建築基準に適合しているかどうかを検査することが重要となる。しかし、こうした検査の充実を地方公共団体だけで実現することはきわめて困難である。そこで、官民の役割分担を見直し、従来建築主事が行ってきた建築確認・完了検査を一定の民間機関(指定確認検査機関)に行わせることができるようにしたのである。

ポイント

建築確認の手続き



- ※1 建築主事は、建築確認の申請書を受理した場合、**大規模建築物については受理した日から21日以内に、それ以外の建築物については受理した日から7日以内に**、申請に係る建築物の計画が建築基準法関係規定に適合するかどうかを**審査し、適合することを確認したときは、申請者に確認済証を交付**する。なお、建築主事または指定確認検査機関は、確認をする場合においては、原則として、確認に係る建築物の工事施工地または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らない。
- ※2 **指定確認検査機関に建築確認の申請を行った場合は、建築主事におけるような期間的制限はない。**
- ※3 特定行政庁は、中間検査をすることが必要なものを**特定工程**として規定し、建築主は、建築確認を受けべき工事がこの特定工程を含む場合、**当該工事を終えた日から4日以内に**建築主事に到達するように、中間検査を申請しなければならない。また、建築主事等から中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、以後の工事を行うことができない。
- ※4 建築主は、工事を完了したときは、建築主事の完了検査を申請しなければならない。この申請は、**工事が完了した日から4日以内に**建築主事に到達するようにしなければならない。この完了検査についても建築主事と指定確認検査機関の選択制になり、工事の完了の日から4日が経過する日までに**指定確認検査機関が完了検査を引き受けた場合は、建築主事に完了検査を申請する必要はない。**なお、用途変更の場合は、建築主事に届出るものとされている。
- ※5 建築主事が完了検査の申請を受理した場合、建築主事またはその委任を受けた市町村もしくは都道府県の吏員は、その申請を受理した日から**7日以内に**、当該工事にかかる建築物およびその敷地が建築基準法関係規定に適合しているかどうかを検査しなければならず、**適合していることを認めるときは、建築主に対して検査済証を交付しなければならない。**
- ※6 指定確認検査機関が完了検査を引き受けた場合、工事が完了した日または完了検査の引受けを行った日のいずれか遅い日から**7日以内に**、完了検査をしなければならない。指定確認検査機関は、完了検査により建築物およびその敷地が建築基準法関係規定に適合していることを認めるときは、建築主に対して**検査済証を交付しなければならず**、この検査済証は、建築主事の交付する検査済証とみなされる。

工事施工者は、工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、工事施工者および工事の現場管理者の氏名または名称並びに建築確認があった旨の表示をしなければならない。

※7 **大規模建築物**を新築等した場合には、建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、建築物を使用し、または使用させてはならない。ただし、次の場合には、検査済証の交付を受ける前であっても仮に建築物を使用し、または使用させることができる。

- ① **特定行政庁**(**建築主事**に完了検査の申請が受理された後は、**建築主事**)が仮使用を承認したとき
- ② **完了検査の申請が受理された日**(または、指定確認検査機関が完了検査の引受けをした場合には、当該検査の引受けに係る工事が完了した日または当該検査の引受けを行った日のいずれか遅い日)**から7日を経過したとき**

なお、**大規模建築物以外の建築物**については、検査済証の交付を受ける前であっても、仮に使用し、または使用させることができる。

19-5 違反建築物に対する措置

(1) 違反建築物に対する是正措置

特定行政庁は、建築基準法若しくは建築基準法に基づく命令・条例・許可を付した条件に違反した建築物またはその敷地につき、**建築主、工事の請負人(下請負人も含む。)**、**現場管理者、建築物または敷地の所有者、管理者、占有者に対して、工事の施工停止、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用禁止、使用制限などの是正措置を命じることができる**(建基法9条1項)。

(2) 緊急工事停止命令

特定行政庁は、建築基準法令等に違反することが明らかな建築、修繕または模様替えの工事中の建築物については、**緊急の必要**があつて、かつ、一定の手続きによることができない場合に限り、**これらの手続きによらないで**、建築物の建築主、請負人、現場管理者に対して、工事の施工の停止を命ずることができる。

(3) 代執行

特定行政庁は、違反是正措置の命令を受けた者が、その**義務を履行しないとき**、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みのないときは、**自ら代わって**その義務を行い、または第三者に行わせることができる。

特定行政庁は、緊急の必要がある場合には、一定の手続きによらないで、仮に使用禁止または使用制限の命令をすることができる。

違反是正措置の命令の対象となった建築物に関与した設計者、建設業者、宅地建物取引業者等は、特定行政庁により通知を受けた監督権者である国土交通大臣または都道府県知事により、免許取消処分、業務停止処分その他必要な措置を受ける場合がある。

(4) 違反の公示

特定行政庁は、違反是正命令等を出した場合は、標識の設置その他の方法で、その旨を**公示**しなければならない。

19-6 建築監視員による是正措置

特定行政庁は、**緊急の必要**がある場合等一定の場合には、**建築監視員**を任命して、**仮使用禁止、仮使用制限や工事停止命令の是正措置を命じる権限**を行わせることができる。

19-7 不服申立て

建築確認の申請を行ったところ、建築確認を受けられなかったり、その他建築基準法により何らかの処分を受けた場合において、その処分に不服がある者は、一定の手続きにより、不服申立てをすることができる。

(1) 審査請求

特定行政庁、建築主事、建築監視員、指定確認検査機関の処分に対して不服のある者は、建築審査会に対して審査請求をすることができる。

(2) 再審査請求

建築審査会の裁決に不服がある者は、国土交通大臣に対して再審査請求をすることができる。

(3) 審査請求と訴訟との関係

行政側の処分に対しては、裁判所に対して救済を求めることもできる。ただし、この訴えは、行政側の処分についての審査請求に対する建築審査会の裁決を経た後でなければ、提起することはできない。

19-8 その他の諸手続き

(1) 定期調査、定期検査と報告

① 定期調査とその報告

劇場、映画館、演芸場等の**特殊建築物**、その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するものの所有者等は、その建築物の敷地、構造および建築設備について、**定期に**、その状況を一級建築士等に**調査させ**、その結果を**特定行政庁に報告しなければならない**。

② 定期検査とその報告

昇降機および劇場、映画館、演芸場等の特殊建築物の昇降機以外の建築設備で、特定行政庁が指定するものの所有者等は、その建築設備について、**定期に**、一級建築士等の検査を受け、その結果を**特定行政庁に報告**しなければならない。

ない。

(2) 建築工事届と建築物除却届

① 建築工事届

建築主は、床面積が10㎡を超える建築物を建築しようとする場合は、建築主事を経由して、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。これは、建築確認申請とは別のものであり、建築確認申請が不要な建築物でも、この建築工事届が必要となる。

② 建築物除却届

工事にかかる部分の**床面積が10㎡を超える建築物を除却する場合**において、その除却工事を行おうとする者は、建築主事を経由して、その旨を**都道府県知事に届け出なければならない。**

※建築協定について

建築協定とは、例えば住民が団結して「自分たちの街には性風俗店を建てさせない！」といったように、自分たちで建物の用途等のルールを作ることである。

- ① 建築協定を作成するためには、建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出のうえ、**特定行政庁が「認可」することが必要**である(廃止する場合にも認可が必要)。そして、特定行政庁は、建築協定を認可した場合は、遅滞なくその旨を公告しなければならない。なお、いったん建築協定ができると、**認可公告日以降に土地所有権、借地権、建物質借権を取得した者にも建築協定の効力がおよぶ。**
- ② **市町村が、「条例」で、「ここには建築協定を作ることができます」と指定した区域に限り作成することができる。**
- ③ **建築協定をつくるためには、(ア)土地所有者と、(イ)借地権者全員の合意が必要**である(借地権を設定している場合においては、所有者の合意は不要である)。なお、**建築協定を廃止する場合には、土地の所有者等(建築協定のおよばない者は除く。)の過半数の合意があればよい。**
- ④ **所有者が1人しかいない土地にも建築協定をつくることはできる(一人協定)。**例えば、ニュータウン開発の際に分譲業者が分譲前に建築協定を作る場合がある。ただし、一人協定の効力発生時期は、認可の日から**3年以内に**、協定区域内の土地に2人以上の土地所有者等が存することとなったときである。

ただし、借地権の目的となっている土地の所有者で、建築協定に合意しなかった者には、建築協定の効力はおよばない。

都市計画区域、準都市計画区域の内外を問わない。

建築協定の変更をする場合にも、土地の所有者等の全員の合意(建築協定のおよばない者を除く。)が必要である。



建築協定キーワード ゴロあわせ

善
全員の同意

意
一人協定



人
認可

情
条例で決定

【メモ】