

# 第2章

## 建築基準法

### 過去10年の出題分析

↓テキスト項目	出題年→	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
第2章全体		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1 建築基準法の目的と全体像							●				●
2 建築確認			●	●		●	●	●	●	●	●
3 単体規定		●	●		●	●	●	●	●	●	●
4 集団規定		●		●		●	●	●	●	●	
1 道路規制		●	●		●	●	●	●	●		●
2 用途規制				●	●	●	●		●	●	●
3 容積率		●	●	●	●	●		●			
4 建蔽率										●	
5 建築物の敷地面積					●		●				
6 低層住居専用地域等		●							●		●
7 高さ制限			●		●			●			
8 防火規制				●						●	
5 建築協定		●		●		●	●	●	●		

※出題されている年度に●を記入しています。

# 1 建築基準法の目的と全体像

学習時間 15分

建築基準法には単体規定と集団規定があります



## その趣旨は？

土地を所有していたとして、それがいくら自分のものだといっても、例えば閑静な住宅地に大規模な遊戯施設を建てては暮らしやすい環境とはいえないでしょう。または、スペースがもたないあまりに敷地いっぱい建物を作れば、通風や日照が確保できず、防火の面から見ても良くない場合があります。

## (1) 建築基準法の目的

建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めることによって、建築物の利用者自身あるいは近隣住民の生命、健康および財産を保護することを目的として、建築基準法が定められています。

## (2) 建築基準法はどんな仕組みになっているの？

建築基準法には、個々の建物を対象とした単体規定と、周囲の環境や他の住民との調和を図るための集団規定があります。集団規定は原則として都市計画区域および準都市計画区域のみに適用されます。

	単体規定	集団規定
対象	個々の建物	建物の敷地・構造・設備
適用地域	特に制限なし	都市計画区域 準都市計画区域
規定の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築構造に関する規制</li> <li>・建築敷地に関する規制</li> <li>・建築設備に関する規制</li> <li>・条例による制限の付加・緩和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途規制</li> <li>・建蔽率・容積率・敷地面積の最低限度の規制</li> <li>・斜線制限、日影規制</li> <li>・道路規制、防火・準防火地域内の建築規制等</li> </ul>

## (3) 適用除外～金閣寺等の重要文化財にも建築基準法は適用されるの？

例外として次のような場合には、建築基準法は適用されません。

- ①文化財保護法によって国宝、重要文化財などとして指定または仮指定された建築物
- ②建築基準法が改正されてそれが適用される際、現に存在する建築物などが改正された規定にそぐわない場合

## (4) 建築基準法ならではの用語の意味

**建築物**…土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの、これに附属する門もしくは塀、観覧のための工作物または地下もしくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道および軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設ならびに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く)をいいます。建築設備を含みます。

**建築設備**…建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙もしくは汚物処理の設備または煙突、昇降機もしくは避雷針をいいます。

**居室**…居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいいます。

建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の法の規定に適合しなくなった場合には、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の法の規定に適合させなければならない。

2022(×)

改正後の規定に適合させる義務はありません。

過去問 12-18 18-18 22-18

## 2-1 建築確認・検査の要否<建築確認 A

建築前の設計図面で適法性をチェックします

学習時間 60分

### (1) 建築基準法に違反する建物は撤去する？

建築基準法に違反する建物は地震や火事の多い日本ではとても危険なものといえます。そして、違法な建築物を後でチェックして取り壊したり修理させたりすることは、購入者・住居者等の関係者に多大な迷惑をかけ、また、とても不経済なことでもあります。そこで、**建築基準法**はある一定規模以上の建物や一定の地域で建物を建てる時には、**事前に建築のプロがその設計図をチェックして、適法かどうかを判断する**手続を定めています。これを**建築確認**と呼びます。

### (2) どんな場合に建築確認が必要なの？

大規模な建築物の場合は、建築確認が必要となります。ただし、都市計画区域・準都市計画区域、防火地域・準防火地域の場合は、大規模な建築物でなくても新築と増改築や移転をする場合には建築確認が必要です。

適用範囲	新築する場合	増改築・移転する場合※1	大規模の修繕※3 大規模の模様替え※4
大規模な建築物※2	必要	10㎡超は 必要	必要
都市計画区域 準都市計画区域など			10㎡以内も 必要
防火地域 準防火地域			

※1 増築の場合は、増築後に規模の要件を満たす場合も含まれます。

※2 用途変更をして**特殊建築物**とする場合にも建築確認が必要です。ただし、**類似の用途変更**では**建築確認は不要**です。

※3 **大規模の修繕**とは、主要構造部(壁、柱、梁、床、屋根、階段等)のうち一種を50%超の範囲にわたって修復することをいいます。なお、修繕とは、性能や品質が劣化した既存部分を、ほぼ同じ位置・形状・材料で造りかえて、性能や品質を回復する工事をいいます。

※4 **大規模の模様替え**とは、主要構造部のうち一種を50%超の範囲にわたって改装することをいいます。なお、模様替えとは、既存の部分を異なる材料や仕様で造りかえて、性能や品質を回復する工事をいいます。

### (3) 大規模な建築物とは？

大規模な建築物とは以下のいずれかに該当する建築物をいいます。

特殊建築物	特殊な用途に使用する床面積の合計が200㎡を超えるもの
木造建築物	階数が3階以上、または延べ面積500㎡、高さ13mもしくは軒の高さ9mを超えるもの
木造以外の建築物	階数が2階以上、または延べ面積が200㎡を超えるもの

延べ面積が500㎡を超える建築物について、大規模な修繕をしようとする場合、都市計画区域外であれば建築確認を受ける必要はない。

2022(×)

都市計画区域外でも建築確認が必要です。

#### 具体例

劇場、映画館、病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、学校、百貨店、マーケット、展示場、倉庫、自動車車庫など



## ちょっと付け足し

### 《建物の所有者等が負う義務》

- 政令で定める特殊建築物や特定行政庁が指定する建築物等の場合は、その建築物の敷地、構造および建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則や計画を作成し、その他適切な措置を講じなければなりません(国、都道府県または建築主事を置く市町村が所有または管理する建築物は除く)。

### 《違反建築物に対する特定行政庁の措置》

- 建築基準法令の規定または当該法令の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物またはその敷地については、建築主、工事の請負人、現場管理者等に対して、その工事の施工の停止を命じ、または、相当の猶予期限を付けて、その除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等の措置をとることを命じることができます。
- 建築物の敷地、構造または建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、または衛生上有害となるおそれがあると認める場合には、所有者等に対して、修繕、防腐措置その他その建築物またはその敷地の維持保全に関し必要な指導および助言をすることができます。



### ここではコレを覚える

過去問 12-18 14-17 15-17 17-18 18-18 20-17 22-17

### □ 建築確認が必要な行為

原則	① 大規模な建築物について <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新築、増築、改築、移転する場合</li> <li>• 大規模の修繕または模様替えをする場合</li> </ul> ② 都市計画区域・準都市計画区域内等の建築物について <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新築、増築、改築、移転する場合</li> </ul> ③ 用途を変更して 200 m <sup>2</sup> を超える特殊建築物にする場合
例外	① 防火地域および準防火地域以外の区域の建築物について、増築、改築、移転する部分の床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以下の場合 ② 類似の用途に変更する場合