

「法律・建築基準」 ～建築基準・制限～

位置指定道路【いちしていどうろ】

建築基準法上の「道路」のひとつです。新しく開発された分譲地などの幅 4m 以上の私道で、特定行政庁が道路位置の指定をしたものをいいます。ミニ開発で、袋小路状の私道の周りを建売住宅が取り囲んでいるようなケースによくある道路です。道路位置の指定を受けるには、公道との交差部に有効な隅切りがあること、側溝を設けること、一定以上のこう配がないことなど、特定の技術的な基準に適合することが条件です。位置指定を受けるまで建築確認は取れません。

違反建築物【いはんけんちくぶつ】

建築基準法や都市計画法などに違反している建築物のことです。一般に「違法建築」といいます。本来、法律に適合しない建物は建築できませんが、建ぺい率・容積率の違反、接道義務違反などは珍しくありません。建築確認を受け付ける特定行政庁は、違反建築物を発見した場合には、建物の取り壊し、改築、修繕、使用禁止などの是正命令を出し、違反事実を公示できます。また緊急の場合は、特定行政庁が任命した建築監視員が工事施工の停止を求められます。

既存不適格建築物【きそんふてきかくけんちくぶつ】

建築した時には建築基準法などの法律に適合していたのに、その後の法律や条例の改正、新しい都市計画の施行などによって違法状態になってしまった建築物のことです。違反建築物とは区別されます。そのまま使う分には問題はありません。一定規模以上の建て替えや増改築をする場合は改正後の法律に合わせなければならないので、建物面積が小さくなったり、建築自体ができなくなることもあります。広告にも「再建築不可」などと記載する必要があります。

北側斜線制限【きたがわしゃせんせいげん】

第 1 種および第 2 種低層住居専用地域と第 1 種および第 2 種中高層住居専用地域では、隣地または道路の日照確保のため、建築物の高さを、北側隣地（道路）境界線上の一定の高さを起点とする斜線の範囲内に収めなくてはなりません。ただし、第 1 種および第 2 種中高層住居専用地域で日影規制の対象地域は除外となります。一般的に北側斜線制限より道路斜線制限のほうが厳しいため、敷地の真北に道路がある場合は、道路斜線で規制されることが多いです。

建築確認申請【けんちくかくにんしんせい】

建物を建築するためには、工事にとりかかる前に、その計画の内容が建築基準法や関連法令に適合しているかどうか、都道府県または市区町村の建築主事に申請して、確認を受ける必要があります。これを「建築確認申請」と呼びます。本来は施主が行うものですが、建築士やハウスメーカーなどに代行してもらうのが一般的です。そのための手数料が設計料などに含まれている場合もありますが、別途に請求されることもあるので事前に確認することが重要です。

建築基準法【けんちくきじゅんほう】

建物を建築するときに守らなければならない、もっとも基本になる法律です。国民の生命・健康・財産を守ることを目的に、建築する敷地と道路との関係、用途地域ごとの建築物の種類や規模、建築物の構造や設備の強度・安全性などについて、最低限の基準を定めています。1950年制定。一定規模以上の建築物をたてる場合は事前に建築確認を受けることが必要になります。同法の技術的基準などの詳細を定めたものが「建築基準法施行令」です。

建ぺい率【けんぺいりつ】

住宅の規模（広さ）に対する規制を示す基準のひとつで、敷地面積に対する「建築面積」の割合のことです。用途地域と都市計画の指定によって上限が定められています。たとえば、建ぺい率60%地域の150平方メートルの敷地には[150平方メートル×60%=90平方メートル]となり、建築面積90平方メートルまでの建物が建てられます。なお、近隣商業地域と商業地域で防火地域内にある耐火建築物などについては、一定の割合で建ぺい率の割合が緩和される措置もあります。

災害危険区域【さいがいきけんくいき】

地方自治体が建築基準法（第39条）に基づいて、津波・高潮・洪水などの風水害を受けやすい地域として指定したもので、この区域内では建築の禁止など一定の建築制限を行なえます。急傾斜地崩壊危険区域などが対象になります。なお、「津波」は地震などによる海底の隆起・沈降が原因で発生するもの。「高潮」は台風などによる気圧の急変によって港湾の潮位が異常に高まること。自治体によって津波被害履歴図などを作成・公開しています。

住生活基本法【じゅうせいかつきほんほう】

日本の住宅政策の骨格を定めた法律です。2006年6月8日に施行されました。政府の住宅建設計画に基づいて、公的機関が主導する新築住宅の量的な供給を中心とした従来の枠組みを大きく転換し、市場メカニズムを活用しながら、ストック重視と住環境の向上など住生活全般の安定を図ることが基本的な理念です。法律の規定に基づいて国や地方公共団体が具体的な目標や施策を掲げた住生活基本計画を作成し、実行することを定めています。

竣工検査【しゅんこうけんさ】

工事がほぼ終了したとき、その施工状態をチェックするために行われる検査です。まず施工会社や設計者・監理者などの工事責任者が行き、その後に施主が立ち会って検査を行うのが一般的です。後者を「施主検査」と呼ぶこともあります。この時点で不具合が発見された場合は手直しを行い、その仕上がりを確認、清掃などが完了してから建物を施工者から施主に引き渡します。これとは別に、自治体の建築主事などが建築基準法に基づいて行うのが「完了検査」です。

準防火地域【じゅんぼうかちいき】

火災が発生した場合でも延焼速度を遅くし、市街地の防火に役立てることを目的として指定される地域です。4階建て以上の建物はすべて耐火建築物としなければならないが、3階建て以下の場合には規模によって準耐火建築とすることもできます。準防火地域内に延べ床面積 500 平方メートル以下の木造 3 階建て住宅を建てるときは、外壁や軒裏を防火構造とするなど、主要構造部・開口部に関する一定の基準を満たさなくてはなりません。

絶対高さ制限【ぜったいたかさせいげん】

第 1 種および第 2 種低層住居専用地域には、隣地斜線制限がない代わりに建築物の絶対的な高さの制限があります。数値は 10m または 12m で、各地域の都市計画によって決められます。高さの限度が 10m の地域では、一定以上の敷地面積があり、かつその敷地内に空地を有するなど、低層住宅地の環境を害する恐れがないと認められれば 12m までの緩和もあります。一方、限度 12m の地域では日影規制が強化されるなど総合的に運用されます。

接道義務【せつどうぎむ】

都市計画区域内にある建築物の敷地は、幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接していなくてはならないと、建築基準法で定められています。これを「接道義務」といいます。つまり、接道義務を満たしていない土地には、住宅などの建物は建てられないということです。接道義務違反の土地は、物件広告をする際に「再建築不可」または「建築不可」と表示しなければなりません。周囲に広い空き地があつて安全上問題がない場合や二項道路などの例外もあります。

セットバック【せつとばっく】

二項道路に接している敷地で、道路の境界線を後退させることです。セットバックした部分は道路と見なされるので、その部分に建物を建築することはできません。また、建ぺい率・容積率の計算の基になる敷地面積に含めることもできません。セットバックが必要な面積が、敷地面積の10%以上ある場合は、物件広告を出すときに「要セットバック〇平方メートル」といった形で表示する必要があります。すでに後退している場合は「セットバック済み」となります。

中間検査【ちゅうかんけんさ】

建築物の工事途中に、その構造や施工の状況が建築基準法とその関連規定に適合しているかどうかをチェックする検査です。1999年5月の建築基準法改正によって導入されました。どの建築物のどの工程で行うかは、各特定行政庁（都道府県や市など）それぞれの判断で、区域や期間、建築物の構造、用途、規模を限って指定します。指定された建築物は建築工事または指定確認検査機関の中間検査を受けなければ工事を続けられません。

道路【どうろ】

建築基準法でいう「道路」とは、国道や都道府県道など道路法で定められた道路のほか、都市計画法や土地区画整理法などによる道路、古くから使用されてきた公道・私道、また都道府県や市の指定を受けた私道などで、原則として幅員4m以上（6m以上と指定される区域もある）のものを指します。幅4m未満でも例外的に道路としてみなされる「二項道路」の例もありますが、法律に規定のない路地などは道路とは認められないことに注意する必要があります。

道路斜線制限【どうろしゃせんせいげん】

都市計画区域内では、道路面の日照などを確保するため、建築物の高さを、前面道路の反対側境界線を起点とする一定こう配の斜線の範囲内に収めなくてはなりません。この規制を「道路斜線制限」と呼びます。こう配の数値には2種類あり、住居系地域かそれ以外かで異なります。さらに、その地域の容積率の制限に応じて、前面道路から一定以上離れた部分については斜線制限から除外される規定や、2本以上の前面道路がある場合の緩和規定があります。

二項道路【にこうどうろ】

建築基準法では原則として幅員が4m以上ないと「道路」と認められません。ただし、幅員が4m未満でも、建築基準法施行前から使われていた既存道路で、行政から指定を受けた場合には、道路とみなされます。建築基準法第42条第2項で規定されていることから、これを「二項道路」又は「みなし道路」ともいわれます。二項道路に接している敷地に建築する場合は、別図の通り反対側の状況に応じてセットバックする必要があります。

防火地域【ぼうかちいき】

都市計画法に基づいて定められる地域です。この地域内には、万一火災が起こっても他に延焼しないような建物・工作物を建てなければなりません。基本的には耐火建築物であることが必要です。平屋または2階建てで、延べ床面積が100平方メートル以下であれば準耐火建築物でも大丈夫です。ただし、延べ面積が50平方メートル以下の平屋建ての付属建物で外壁・軒裏が防火構造になっているもの、高さ2m以下の門や塀などは例外として除外されます。

容積率【ようせきりつ】

住宅の規模（広さ）に対する規制を示す数値のひとつで、敷地面積に対する延床面積の割合のことです。用途地域と都市計画の指定によって上限が定められています。たとえば、容積率200%の地域で敷地面積150平方メートルの場合〔150平方メートル×200%=300平方メートル〕となり、延床面積300平方メートルまでの建物が建てられます。ただし、前面道路が12m以下の場合は、用途地域によって一定の規制を受けます。また、住宅の地下室は条件によって不算入にできます。

4時間日照【よじかんにっしょう】

太陽の高度が一番低くなる冬至の日に、主な居住室の日照時間が4時間（北海道は3時間）以上確保されることです。住宅金融公庫の融資対象になる住宅の条件の一つとなります。ただし用途地域によって条件が変わります。第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域の場合が4時間以上で、それ以外の地域の場合には2時間以上となります。商業系や工業系の地域では日照が重視されていません。

緑道【りょくどう】

都市公園の一種。植樹帯や園路（歩行者路や自転車路）を主体にした緑地で、公園・学校・商店・駅前広場など公共サービス施設を結ぶように配置されます。車の入れない歩行者用空間です。道幅は10～20m程度が標準的です。都市生活の安全性と快適性を確保すると同時に、災害時の避難路にもなります。建築基準法上の道路ではなく、敷地の前面道路としては認められません。住宅地の街区内のショートカット（近道）を緑道ということもあります。

隣地斜線制限【りんちしゃせんせいげん】

都市計画区域内で、第1種・第2種低層住居専用地域を除くすべての区域には、隣地の日照及び通風などの環境確保のため「隣地斜線制限」が設けられています。これは、建物の高さを隣地境界線から一定以上の高さを起点とする斜線の範囲内に収めるというものです。起点となる高さは住居系地域で20m、それ以外の地域は31m。それぞれ斜線のこう配も異なります。また、壁面を隣地境界線から後退させるとその距離に応じて斜線制限が緩和されます。