

建築基準法の留意点

～土木工事等の実施に関して～

南会津津建設事務所版



福島県南会津事務所建築住宅課
主任建築技師 大波司麻

1. 本日の説明の目的

建築物を建てる際には、建築基準法をはじめとして守るべき基準等がある。

土木構造物を設ける際に地権者の用地を買収もしくは代替用地を検討する場面において、「建物が建てられる敷地」であるか、基準法等で敷地に求められる主な条件等について説明する。

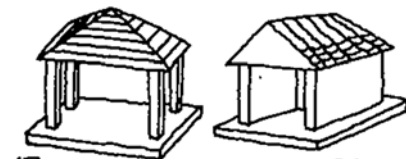
2. 説明の流れ

- 1). 「建築物」とは
- 2). 建築物の「敷地」に求められる条件
- 3). 「確認申請」とは

2. 1)「建築物」とは

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| a). 屋根があり、かつ柱または壁があるもの | 一般的に言う「建築物」 |
| b). 観覧のための工作物 | 野球場、競馬場など。屋根がなくても「建築物」 |
| c). 地下または高架の工作物内に設ける店舗等 | 地下街の店舗、テレビ塔などの展望室 |

(屋根+柱) (屋根+壁)
(=建築物) (=建築物)



(屋根+柱+壁)のものも当然
建築物となります。

2. 2)建築物の「敷地」に求められる条件

□どこであっても必要となる条件

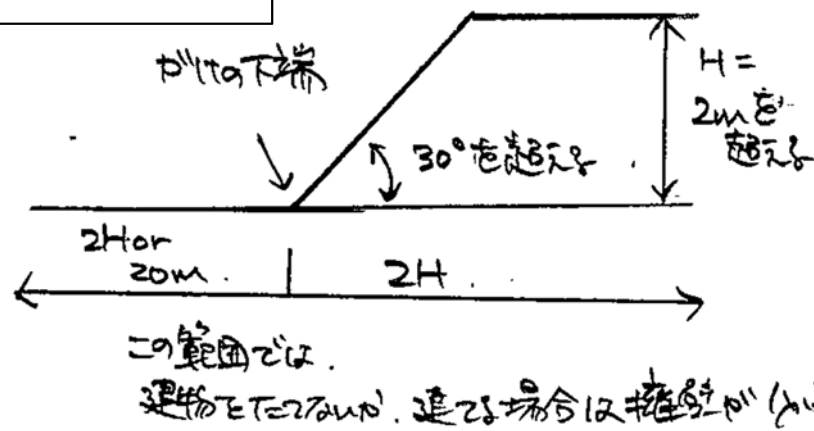
- a). 敷地の衛生及び安全(基準法第19条)

敷地は、これに接する道より高くなければならない。ただし、排水に支障がない場合など、この限りでない場合もある。

- b). がけ(基準条例第5条)

角度30度かつ高さ2mを超える斜面は、その周辺に建物を建てる場合の制限を受ける。

制限をうける「がけ」と、制限の概要



※「擁壁」は、基準法施行令か、宅地造成等規制法の技術基準によるものとしているため、既存の擁壁でも注意が必要。
※土質が岩である場合の緩和規定等もある。

個別具体には、ぜひ相談して下さい。

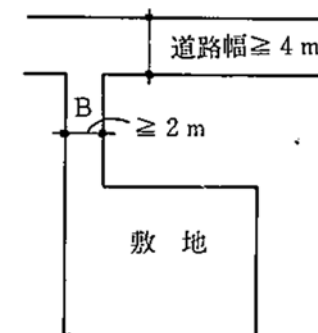
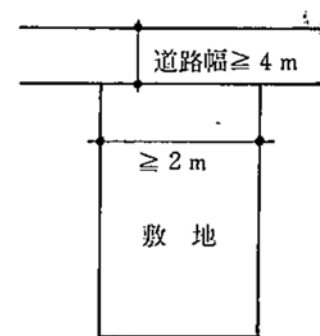
□都市計画区域内の場合、必要な要件

a). 接道義務(基準法第43条)

建築物の敷地は、道路に2m(不特定多数が使用する建築物等は4m)以上接しなければならない。

b). 用途制限(基準法第48条)

用途地域が決められている場合は、建てられる建物の用途に制限がある。



敷地は道路に2m以上接すること 袋路状部分の幅と長さは条例で定める。

2. 3)「確認申請」とは

建築物が建築基準法等に適合しているかについて、公的な審査を受けること。

建築(新築、増築)等をしようとする建築物の場所、用途、構造等によって、要否が定められている。

- 1) 不特定多数が使用するなど、防火・避難上の配慮が必要な100㎡以上の建物 … 必ず必要
- 2) 構造的に高度な建物(木造ではない2階以上の建物、木造で3階以上の建物) … 必ず必要
- 3) 都市計画区域内もしくは、建築基準法により定められた地域※内の建物

(ただし、10㎡以内の同一棟増築は除く)

… その地域内では必要

※下郷町は、全域が指定されている(基準法6条1項4号地域)

確認申請の要否にかかわらず、「2. 2)」の内容をはじめ、各基準に適合していることは必要であることに留意