



CHECK

建築基準法

- 集団規定
敷地と道路に関する基準、建蔽率、容積率など、市街地環境が良好となるように規定



CHECK

建築基準法

- 単体規定
建築物単体の安全性、耐久性、耐震性について、建築物の基準を規定



CHECK

建築基準法

- 違法建築
2つの規定が守られていない建築物



CHECK

違法建築

- 確認申請をした証拠がないもの
- 行政が確認を取った建築計画とは、違う建築物を建築したもの
- 完了検査が済んでいる建築物を検査後に確認申請せず増改築したもの



CHECK

既存不適格建築物

- 建築した当時の建築基準法などに適合しており、問題が無かったはずが、法改正が行われたことにより、法令などに適合しなくなった建築物



CHECK

既存不適格建築物

- 現行の法令に適合しない箇所をそのままにしているも、違法建築としては扱われない



CHECK

既存不適格建築物

- 増改築をしようとする場合、増改築の条件によっては、現行法へ適合させなければ違法建築として扱われてしまう



CHECK

建築確認

- 工事の着手前に行われる
- 建築物が法令で定められたとおりに建築計画がされているかの確認



CHECK

建築確認

- 確認が行われた証明に、確認済証が発行される



CHECK

完了検査

- 建築物の工事が完了したときに実施
- その建築物が法令の基準に適合しているのかを検査



CHECK

完了検査

- 検査後、法令に適合していれば検査済証が発行される



CHECK

完了検査

- 違反建築物として認定されてしまう
 - 完了検査を受けていない
 - 検査の結果、法令の基準に適合していないという理由から、検査済証が発行されなかった



CHECK

建蔽率

- 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合



CHECK

建蔽率

- 建蔽率をオーバーしてしまった建築物は、違法建築物として扱われる



CHECK

容積率

- 敷地面積と建物の延べ床面積の割合
- 条例などによる制限がある



CHECK

建蔽率

- いずれかに該当する場合
建蔽率：10%加算
- 両方に該当する場合
建蔽率：20%加算



CHECK

容積率

- 敷地面積と建物の延べ床面積の割合
- 条例などによる制限がある



CHECK

建築基準法

- 建築物の建築面積だけでなく、高さも関係する



CHECK

道路斜線制限

- 建築物の高さについて制限しているルール



CHECK

道路斜線制限

- 建築物の高さが、前面道路の幅員との関係で、それぞれの用途地域と容積率に応じて制限される



CHECK

道路斜線制限

- 都市計画区域内、および準都市計画区域内の全ての区域に適用される



CHECK

北側斜線制限

- 北側に隣接している敷地に対して、日当たりなどの環境を守るために定められている高さ制限のこと



CHECK

北側斜線制限

- 前面道路の反対側までの真北方向の距離によって制限するもの



CHECK

北側斜線制限

- 第一種・第二種低層住居専用地域
- 田園住居地域
- 第一種・第二種中高層住居専用地域
以外の用途地域では適用はされない



CHECK

隣地斜線制限

- 隣地との間に空間を設けることにより、日当たりや風通しなどを維持できるようにしている、高さ制限のこと



CHECK

隣地斜線制限

- 建築物から隣地境界線までの距離によって用途地域に応じて制限される



CHECK

隣地斜線制限

- 第一種・第二種低層住居専用地域、
田園住居地域には適用されない
(10m、または 12mの高さ制限があるため)



CHECK

接道義務

- 都市計画区域、準都市計画区域内の建築物は、特定行政庁が許可した場合を除き建築基準法上の道路に2m以上接していなければならない



CHECK

建築基準法上における道路

- 原則、幅員 4 m以上のもの