

不動産を選ぶ・建てる時、リフォームするときの 法律の知識

ハザードマップ

建築基準法—建築基準法、都市計画法、確認申請

- 用途変更
- 用途地域
- 防火指定
- 道路
- 形態制限
- 火災に対する防御
- その他

条例

建築物のエネルギー消費向上に関する法律

事例

中古住宅購入のメリット、デメリット

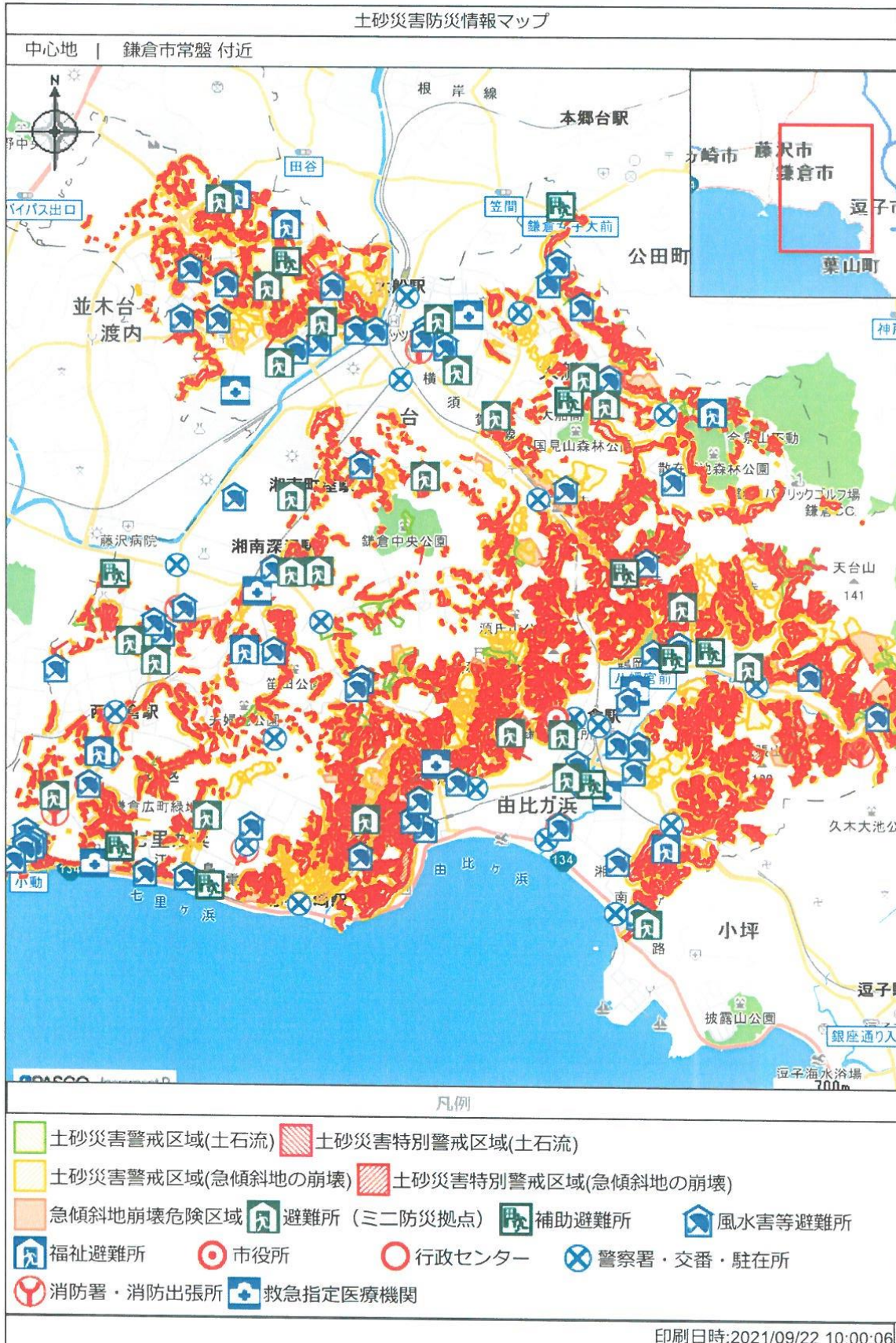
古民家の住宅ローン

■ハザードマップの事例（鎌倉市）

各自治体が公開しているハザードマップは、過去の経験を踏まえ、土砂災害、洪水、津波などの自然災害に対し、被害を受ける恐れのある地域がよくわかるように表現した地図である。

災害の危険区域が指定されている。

不動産や家屋を購入する際に大変重要な要素であり、宅建法により、不動産会社等は不動産の購入者に対し売買契約時にその内容を説明しなくてはならない。



■建築基準法、都市計画法

□建築確認申請が必要な建物

建物を新築、増築、改築又は移転する場合、増築改築部の面積の合計が10m²を超える場合は必ず建築確認申請を行わなければなりません。（※10m²以下でも防火・準防火地域では建築確認申請が必要）木造の建築物で3階建て以上または、延べ床面積500m²超または、高さ13m超、又は軒高9mを超えるものも確認申請が必要。

また、住宅を他用途（特殊建築物）に変更する用途変更や建物の主要構造部（壁・柱・床・梁・屋根又は階段）の1種類以上の過半（半分以上）に対して行う修繕（原状回復）もしくは模様替（改良）の際にも確認申請が必要。

確認申請を出す場合、戸建住宅等では、確認審査機関、ないし諸官庁の基礎配筋の検査、上棟時の中間検査、竣工時の竣工検査を受けなくては行けなく、検査に合格して確認審査機関ないし諸官庁から検査済証を発行してもらわなくては行けない。

また、保険に入っている場合や特定の融資を受ける場合、別途検査が必要になる場合がある。

確認済証と検査済証の事例を紹介する。

減税、融資、補助金を受ける際は、合法的な建物であることが基本的な条件であることが多く、確認済証や検査済証が要求されることが多い。

□用途変更

住宅を特殊建築物に用途変更する場合は、条件により確認申請が必要になる。

- 住宅を特殊建築物に用途変更する場合の特殊建築物とは。

学校（専修学校及び各種学校を含む）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物

※特殊建築物は、不特定多数の人が使用することもあり、衛生面や防火の面で、規制が定められている。衛生面や防火対策として必要な設備もあり、消防や保健所にも各種申請や手続きが必要となる場合がある。

- 用途変更の確認申請が不要なもの

特殊建築物で類似な用途間で用途変更する場合の類似用途については確認申請は不要

1. 劇場、映画館、演芸場
2. 公会堂、集会場
3. 診療所(※)、児童福祉施設等
4. ホテル、旅館
5. 下宿、寄宿舎
6. 博物館、美術館、図書館
7. 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ習場、バッティング練習場
8. 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
9. キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
10. 待合、料理店
11. 映画スタジオ、テレビスタジオ

※専用住宅や長屋、事務所、銀行、市役所、神社・寺院などの非特殊建築物を、そのまま非特殊建築物に用途変更する場合は、確認申請は不要。

- **建物の延床面積が 200 ㎡以下の場合には用途変更の確認申請は不要**

空き家の活用、高齢化社会の中で必要とされる老人ホームなどの需要を満たす目的がある。但し、実際に戸建て住宅を老人ホームなどに変更するには注意点がいくつもある。

- **耐火構造への変更が不要となった**

建物を老人ホームのような特殊建築物にする場合、火災などの災害の際に避難でき、耐火構造が必要な場合がある。しかし、延べ面積 200 ㎡未満かつ3階建て以下の住宅を用途変更する際、迅速に避難できる措置があれば、耐火構造にする必要はない。

- **確認済証、検査済証の有無**

建物は、「建築確認」と取り、「中間検査・完了検査」を経て建築基準法に適合していると認められたことを証明する『検査済証』がなくてはいけません。しかし、古い建築物ほどこれらが無いのが現状で、空き家からの用途変更などの際の問題点となっている。『検査済証』がない場合、さらに再取得のための手立てが必要になる。

- **その他注意事項**

- ☆該当する地域が、第一種低層住居専用地域の場合など、高さ制限（10m もしくは 12m）が変わることはありません。斜線制限などは緩和されない。
- ☆建物の中にいる人が避難できるように、自動火災報知機等の設置・非常用照明の設置は必要。消防法や保健所の許認可なども緩和されない。
- ☆建物用途や床面積によって管轄する自治体に定期報告が必要な場合がある。建物が安全かどうか定期的に専門家にチェックをしてもらい、管轄する自治体への報告書の提出が求められる場合がある。
- ☆特殊建築物への用途変更の場合、例えば 1 階部分が飲食店で、2 階部分も変更することになる場合も注意が必要。2 階部分で 200 ㎡以下での用途変更でも、1 つの建物としてみなされますので、1 階部分と合算して計算しなければならない。1 階と 2 階部分と両方で 200 ㎡以下であれば確認申請は不要だが、合算した面積が 200 ㎡超えた場合は、確認申請は必要となる。

- **用途変更の確認申請に必要な書類**

検査済証

確認済証図面（確認申請図、竣工図、構造計算書、増改築した場合はその図面など）

消防適合証明書の書類

□用途地域

建物を建てる場所により、都市計画で定められた用途のものしか建てられない。

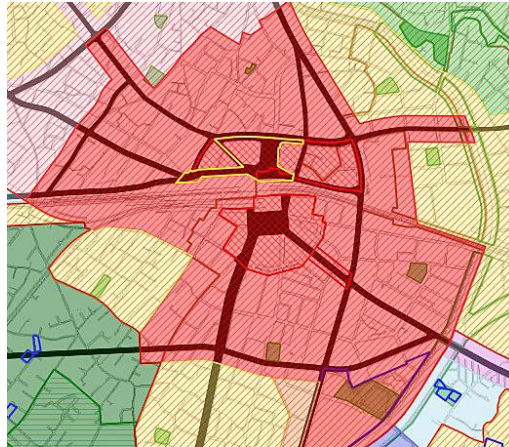
例えば、工業専用地域に住宅は建てられないし、第一種低層樹居専用地域には、ショッピングセンターや高層のマンションは建てられません。制約はありますが、我々もそれに守られています。

別紙、第一種低層住居専用地域で、建てられるものを、藤沢市と愛知県の例で表にまとめてあります。

藤沢市周辺の用途地域図

赤が商業地

緑が住宅地



※その他、風致地区（容積率や建蔽率がよりシビアになるケースがある）、景観地区（建物のデザイン等に制限が加わる）、緑化条例等、条例を含めるとさまざまな制限が加わる場合がある。不動産を購入したりする場合、事前に調べなくてはならない。

建物を増改築する際、現在は良好な都市環境であっても、隣地の用途地域によっては、高層マンションが建つ場合がある。反対運動をしても、それは阻止できない。

□防火指定

防火地域・準防火地域が都市計画法において「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」として指定されている。火災の危険を防ぐため、駅前や建物の密集地、幹線道路沿いなどが防火地域、準防火地域として指定されている。良好な住宅地で指定のない地域もありますが、それでも使用材料等の制限がある場合もある。

□道路

• 建築基準法上の道路

日常的に使っている道路でも、建築基準法上での道路とは認められていない道路がある。要は、道の形はしているが、それは道とは認められていないものがある。市町村やそれらのホームページなどに、道路の種別、建築基準法上の道路かどうか色分けした地図があるので、それを事前に調べなくてはならない。

• 位置指定道路

建物を建てる際、接道を満たすために、現行法に沿ってその場所に指定された道路をいう。いわゆる路地を連想いただければよい。

• 計画道路

大きな通りなどは、都市計画で道路を拡幅する、都市計画で定められた道路がある。計画段階のもの、事業に予算が付き事業決定したものがあり、建築することに対し、制限が加わったり、敷地面積に参入できないことがある。また、周辺が都市計画道路でもなくても、道路用地となっていることもあるので、注意を有する。

• 2項道路

建築基準法が施行された以前に存在した道路で、建物が立ち並んでいる場合、巾が4m未満～2mの道路は、4mに拡幅する必要がある。

道路中心から2mずつ両サイドに道路部分を、確認申請時などに明記しなくてはならない。開発行為でなければ当面所有権は残るが、建物はその部分には建てられないし、敷地面積にも参入できない。

その他道路には、その他さまざまな種類がある。

- **接道**

建物の敷地は原則として2m 以上、前出の建築基準法上の道路に接していなくてはならない。(市町村で基準は様々) 道路に接していない敷地は囲繞地といい、そこに建物を建てる場合は、建築基準法上の道路に接するまで、空地や専用の通路を設けなくてはいけなく、周辺の土地所有者の承認が必要となり、念書も必要になるので、注意を要する。

□形態制限

- **容積率**

敷地面積に対する「延べ床面積」の割合です。延べ床面積とは、1階の床面積+2階の床面積+3階の床面積・・・といったように、すべての階層の床面積を足した面積のことをいいます。ただし、バルコニーやロフト、吹き抜けなどの部分は、延べ床面積には含まれません。

- **建蔽率**

敷地面積(建物を建てる土地の面積)に対する建築面積(建物を真上から見たときの面積)の割合のこと。

- **道路斜線**

道路の日照や採光、通風に支障をきたさないように、また周辺に圧迫感を与えないように、建築物の高さを規制したルールのこと。... 道路斜線は「用途地域」や「容積率」「道路の幅」などで『適用距離』と『適用角度』が変わり、建物の高さと位置が決まる。

- **隣地斜線**

敷地周辺の隣地境界線上(道路と接する部分を除く)から一定の高さを立ち上げた中空を起点にして、住宅などを建てようとする敷地に向けて一定の勾配の斜線を引き、それによって建物の高さや形状を規制する。

- **北側斜線と高さ制限**

北側の隣人の日当たりを考慮し、南からの日照の確保のために建築物の高さを規制したもの。北側隣地境界線上に一定の高さをとり、そこから一定の勾配で記された線(=北側斜線)の範囲内で建築物を建てる。真北方向に対して算定する。高さ制限とペアで定められることが多い。

- **高度地区**

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。

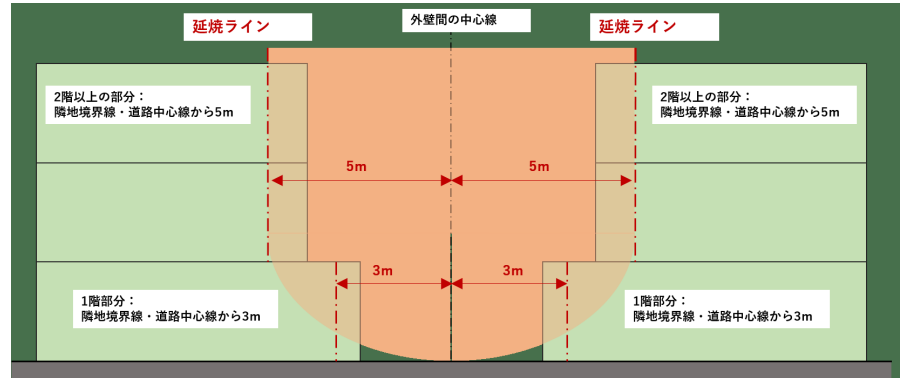
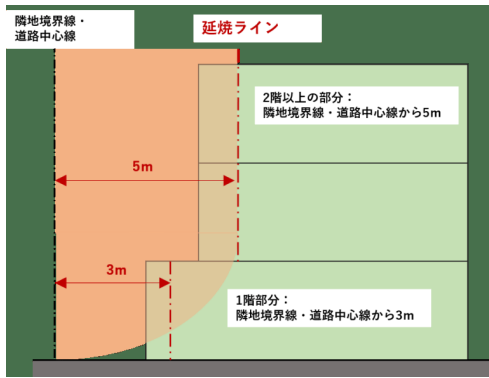
- **壁面線**

特定行政庁が街区内にある建築物の位置を整え、その向上を図るために、建築審査会の同意を得て都市計画区域内で指定される道路と敷地の間に引かれる線のこと。壁面線を越えて建物は建てられない。

□火災に対する防御

- **延焼の恐れある部分**

延焼の恐れのある部分とは、隣家の火災により火を直接受けたり、火災の輻射により延焼を受けるおそれのある部分で、外壁、軒裏、屋根または開口部等に防火上の制限を加えるときに用いられるもので、(1) 隣地境界線、(2) 道路の中心線、(3) 同一敷地内の2つ以上の建築物(延べ面積の合計が500平方メートル以内の建築物は、1つの建築物とみなします。)相互の外壁間の中心線のそれぞれから、1階にあっては3m以内、2階以上にあっては5m以内の部分という。ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地、水面、耐火構造の壁に面している部分は除かれる。



延焼のおそれのある部分の外壁および軒裏は、防火構造としなくてはいけなく、サッシも防火構造のものを選び、サッシメーカーで対応する製品を採用する。

ガラスは網入りガラス（一部サッシは複合した認定外の場合がある）、耐熱ガラス、又はシャッターを選択する。

□その他

• 既存不適格

建築・完成時の「旧法・旧規定の基準で合法的に建てられた建築物」であって、その後、法令の改正や都市計画変更などにより、現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことをいう 当初から法令に違反して建築された「違法建築」や「欠陥住宅」とは違う。

• 遡及

過去に遡ること、または過去に遡って言及することを意味する表現。 後者の意味では、特に法律や規則が施行される前の時点の物事について、後から法律を適用することを指すことが多い。

既存不適格建築物は、そのままである限り、既存不適格が継続しますが、増築などの工事をすることによって既存不適格が消滅（＝遡及適用）することがある。

※これら数々の法規の包囲網を突破して建物のデザインは決まってくる。

※建築基準法や都市計画法はどちらかという規制型、環境法や環境評価はどちらかという誘導型（インセンティブ型）

■建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律で戸建住宅を建てる際の設計者の義務

床面積が 300 m²以上の住宅を建てる際には、この法律に基づいた基準を満たす必要があるが、それ未滿の場合は、設計者が建築主へ「設計する建物の省エネ性能に関する内容や不採用の理由等を」説明する義務がある。

■崖、傾斜地、法面が敷地や隣地などに存在する場合

崖、傾斜地、法面が敷地や隣地などに存在する場合は、擁壁等の整備が必要になる場合がある。擁壁等の整備をしないといけない場合、予算やスケジュールに大きく影響するので、事前の諸官庁との打合せが大事となる。

災害危険地域内であるか、崖の高さが3m を超えているか（神奈川県では崖の条例が存在する）、2mを超える擁壁を造らなくてはいけないか（2m を超える擁壁を造る場合は個別に確認申請が必要となる）、宅地造成規制区域内であるか、開発行為となるかどうか、切土盛土をしないといけないか、地目は宅地であるかどうか、など事前にチェックしておく必要がある。

別紙に、神奈川県における条例を添付した。

■中古住宅購入のメリットとデメリット

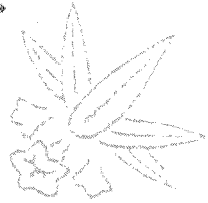
| | |
|--------------|--|
| 中古住宅購入のメリット | <ul style="list-style-type: none">• 新築に比べ購入費用が安価。• 購入後の税金を低く抑える場合がある。• 改修費に予算が回せる。• 家族の人数やライフサイクルに合わせ、間取り等を変更できる。 <p>(特に古民家の場合)</p> <ul style="list-style-type: none">• 材料強度が高い。• 資源保護になり、環境に優しい。(金融の評価ではなかなか顕在化できない)• デザインの自由性がある。 |
| 中古住宅購入のデメリット | <ul style="list-style-type: none">• 耐久性や耐震性、断熱性に不安が残る。• 水廻り工事や、柱位置の変更などが生じる場合、費用が拡大する。• 現場での状況により、当初の予算に対し、追加工事が発生しやすい。• 築年数や条件により、固定資産税やローン減税制度に注意する必要がある。• 工事期間が短いので、物件の引き渡し期間が短く、予算や融資の検討期間が取れない。• 担保価値の140%くらいが融資金額の目安となり、担保価値がないと融資を受けられない。• 金融機関との折衝が困難な場合がある。 |

「カーモックロミックスインキ」等の不正防止処置を施しております。

一指で押さえると一時的に色が消えます。

第五号様式（第二条、第二条の二、第三条関係）

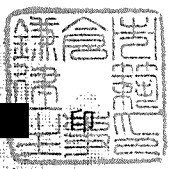
建築基準法第6条第1項の規定による
確認済証



第 [] 確認建築鎌倉市 [] 号
平成 [] 年 [] 月 [] 日

[] 様

鎌倉市建築主事 []



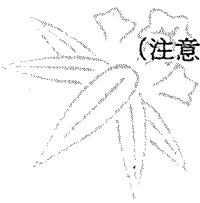
下記による確認申請書に記載の計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- 申請年月日 平成 [] 年 [] 月 [] 日
- 建築場所、設置場所又は築造場所
鎌倉市 []
- 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
(建築物)
 - 建築物の名称 []
 - 主要用途 []
 - 工事種別
 新築 増築 改築 移転 用途変更 大規模の修繕 大規模の模様替
 - 延べ面積（建築物全体）

| | |
|---------------|--------------------|
| a. 申請部分の面積 | [] m ² |
| b. 申請以外の部分の面積 | 0 m ² |
| c. 合計の面積 | [] m ² |
 - 申請棟数 2 棟
 - 建築物の構造 木造
 - 建築物の階数
地階を除く階数(地上階数) 2 階
地階の階数 0 階
 - 天空率適用 有 無
 道路高さ制限不適用 隣地高さ制限不適用 北側高さ制限不適用
- 適合判定通知書の番号
- 適合判定通知書の交付年月日
- 適合判定通知書の交付者

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。



一指で押さえると一時的に色が消えます。

この証明書には「すかし」と

「カーモックロミックスインキ」等の不正防止処置を施しております。

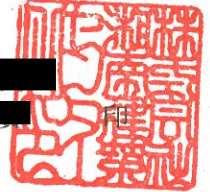
建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 [] 号
平成 [] 年 [] 月 [] 日

[] 様

株式会社 []
代表取締役 []



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- 確認済証番号 第 [] 号
- 確認済証交付年月日 平成 [] 年 [] 月 [] 日
- 確認済証交付者 株式会社 []
代表取締役 []
- 建築場所、設置場所又は築造場所
神奈川県 []
- 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - 建築物の名称 [] 新築工事
 - 主要用途 (08010) 一戸建ての住宅
 - 工事種別 新築
 - 延べ面積（建築物全体） [] m²（検査対象床面積 [] m²）
 - 申請棟数 1 棟
 - 主たる建築物の構造 木造
 - 主たる建築物の階数 地階を除く階数（地上階数） 2
地階の階数 0
- 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
- 検査年月日 平成 [] 年 [] 月 [] 日
- 検査を行った確認検査員氏名 []

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

(災害危険区域内の建築物)

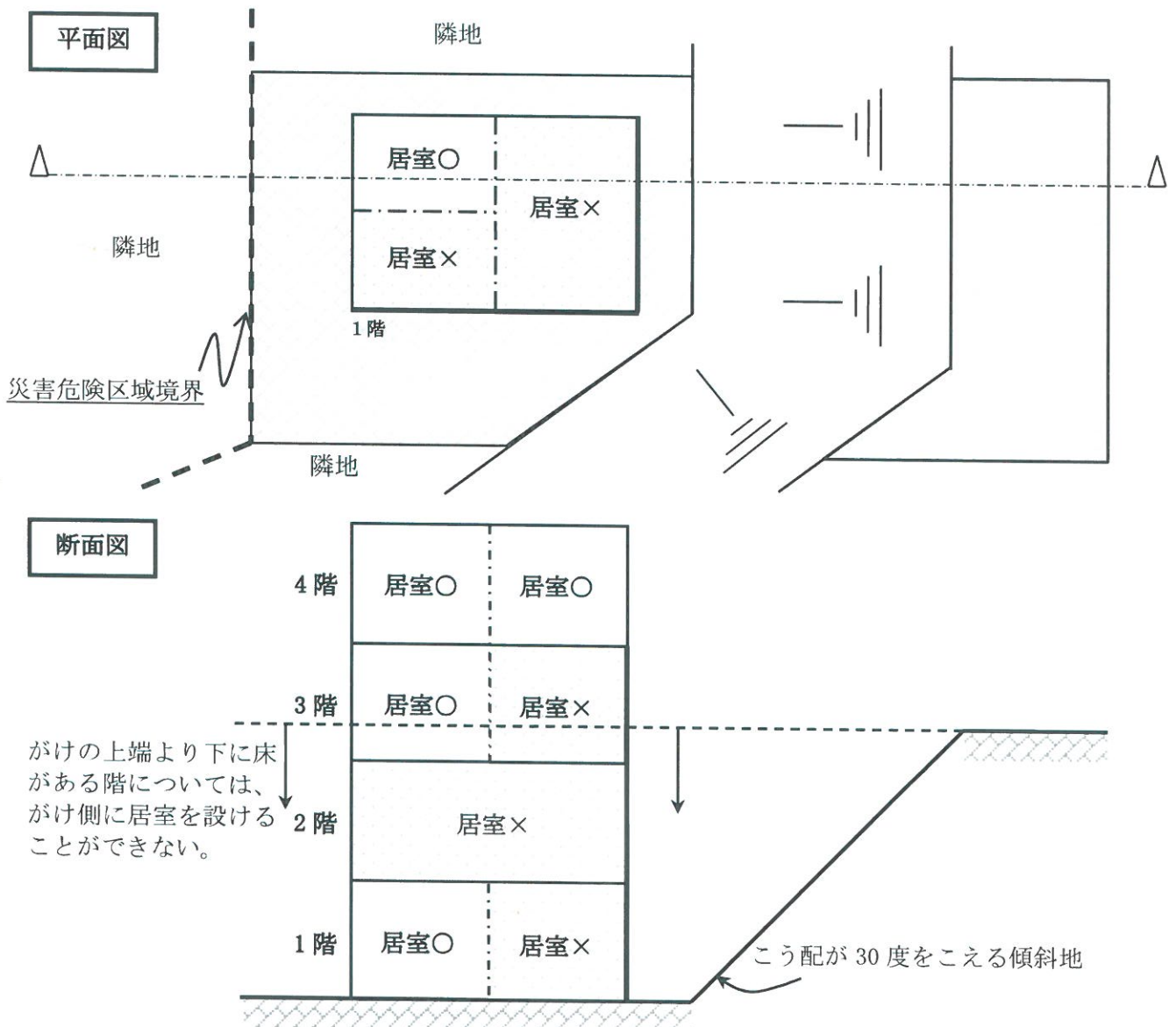
第2条の3 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、次条に規定するもののほか、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とし、かつ、当該居室は、がけ（こう配が30度をこえる傾斜地をいう。次条において同じ。）に直接面していないものでなければならない。ただし、がけくずれによる被害をうけるおそれのない場合はこの限りでない。

本条は、前条で規定している災害危険区域内において、建築物の規模、用途に関係なく居室を有する建築物の構造等に関して定めた規定である。

本条の「がけ」については、こう配が30度をこえる傾斜地で、がけの高さは関係するものではない。なお、本条中の「がけに直接面していない」とは、例示のとおりである。

また、本条中の「ただし、がけくずれによる被害をうけるおそれのない場合」とは、急傾斜の防災工事を行ったがけなどその他がけくずれに関して対策を講じ被害をうけるおそれのない場合である。

<例 示>



(がけ附近の建築物)

第3条 高さ3メートルを超えるがけの下端（がけの下にあっては、がけの上端）からの水平距離が、がけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合（特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築する場合を除く。）には、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

- (1) がけの形状又は土質により安全上支障がない部分
- (2) がけの上部の盛土の部分で、高さが2.5メートル以下、斜面のこう配が45度以下であり、かつ、その斜面をしば又はこれに類するものでおとしたもの

2 前項の規定は、がけの上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき、又はがけの下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部（がけくずれによる被害をうけるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造とし、又はがけと当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、適用しない。

3 高さ3メートルをこえるがけの上にある建築敷地には、がけの上部に沿って排水こうを設ける等がけへの流水又は浸水を防止するため適当な措置を講じなければならない。

1 第1項関係

(1) 本条の対象となるがけについて

地上面の勾配（水平面となす角度をいう）が30度を超える土地（なお、「がけ」については第2条の3で定義をしている）で、高さが3メートルを超えるものをいう。

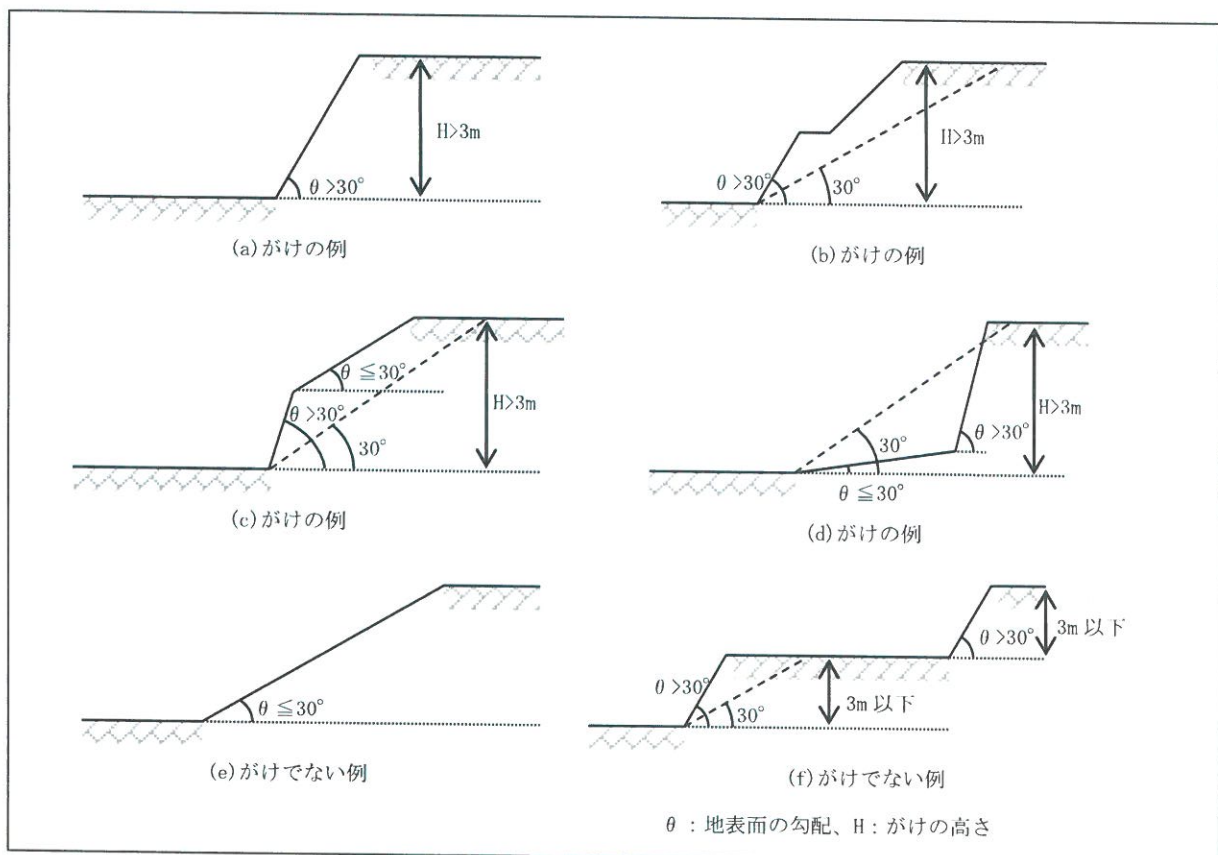


図 1. がけ

(2) 本条の対象範囲について

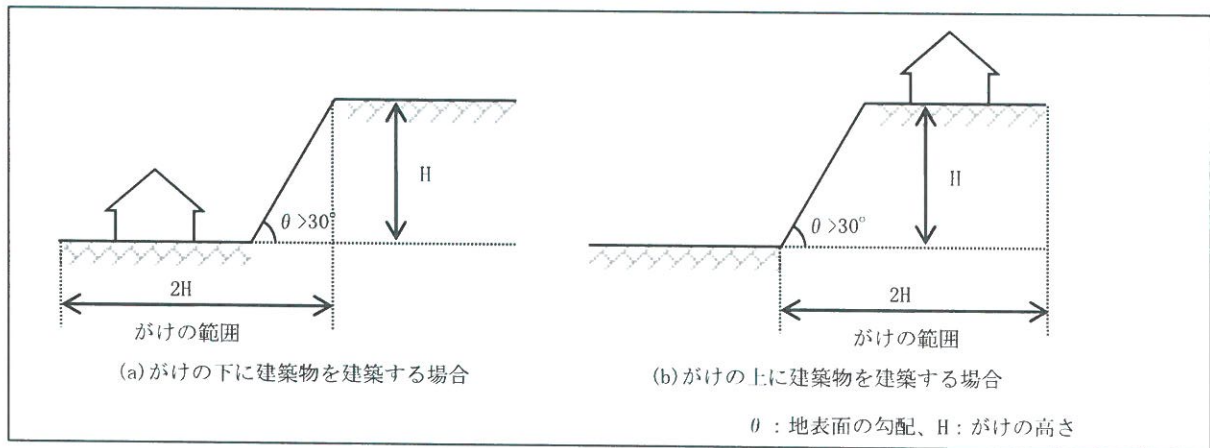


図 2. がけの範囲

(3) 第 1 号中「がけの形状又は土質により安全上支障がない部分」について

がけの形状又は土質により安全上支障がないと判断する場合には、斜面の安定計算やその他学術的な検討により安全が確かめられたものとする。

参考：宅地造成等規制法施行令第 6 条により、擁壁の要否により安全上支障がないと判断する場合
(注：土質の形状等により、必ずしも安全上支障がないと判断できないケースがある。)

宅地造成等規制法施行令【抜粋】

第 3 条 法第二条第二号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前三号のいずれかにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの

第 6 条 法第九条第一項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

- 一 切土又は盛土（第三条第四号の切土又は盛土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
 - イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離 5 メートル以内の部分に限る。）
 - ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

別表第1 (宅地造成等規制法施行令6条関係)

| 土質 | 擁壁を要しない勾配の上限 | 擁壁を要する勾配の下限 |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| 軟岩 (風化の著しいものを除く。) | 60度 | 80度 |
| 風化の著しい岩 | 40度 | 50度 |
| 砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの | 35度 | 45度 |

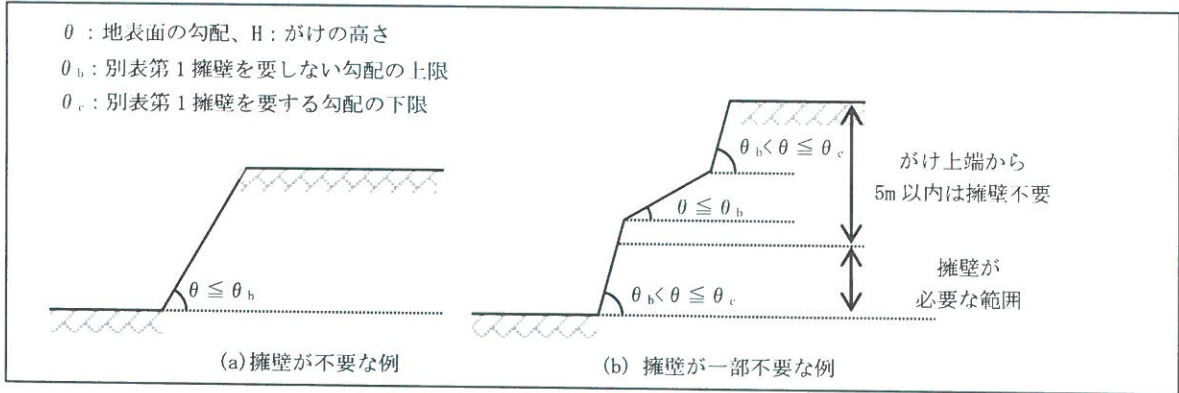


図3. がけの形状又は土質により安全上支障がない部分

(4) 第2号中「がけの上部の盛土の部分」について

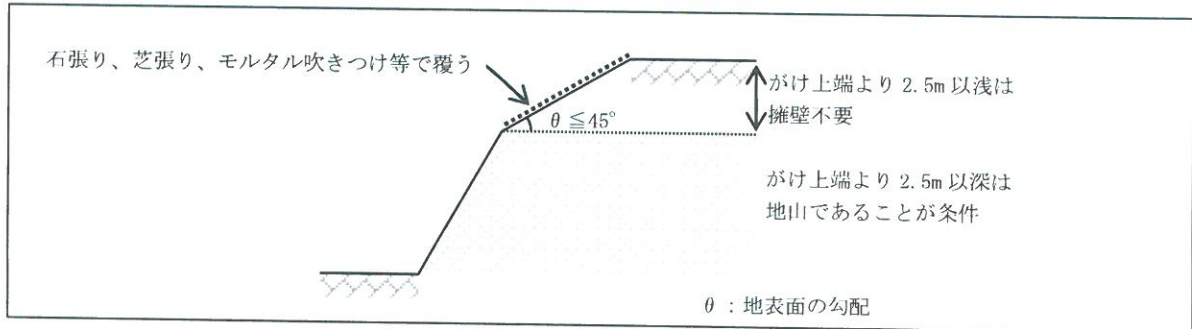


図4. がけ上部の盛土の部分

2 第2項関係

(1) がけの上に建築物を建築する場合において

- ・当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき

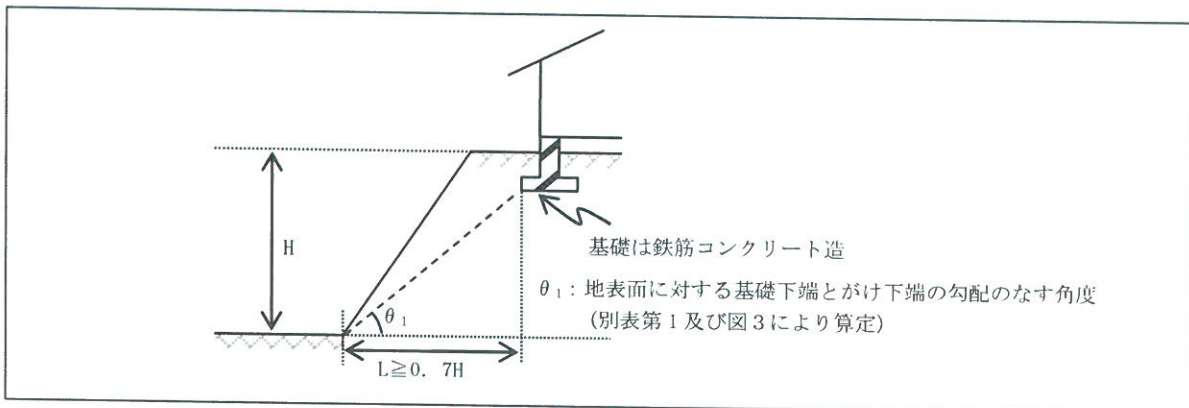
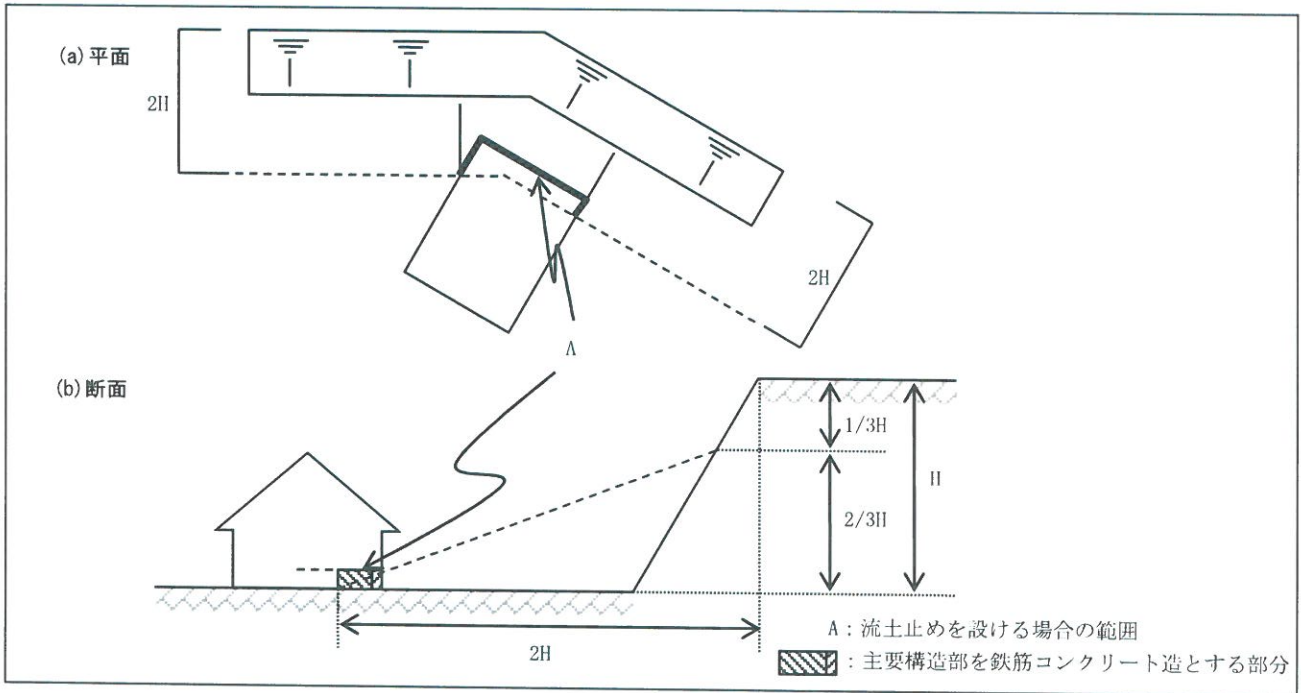


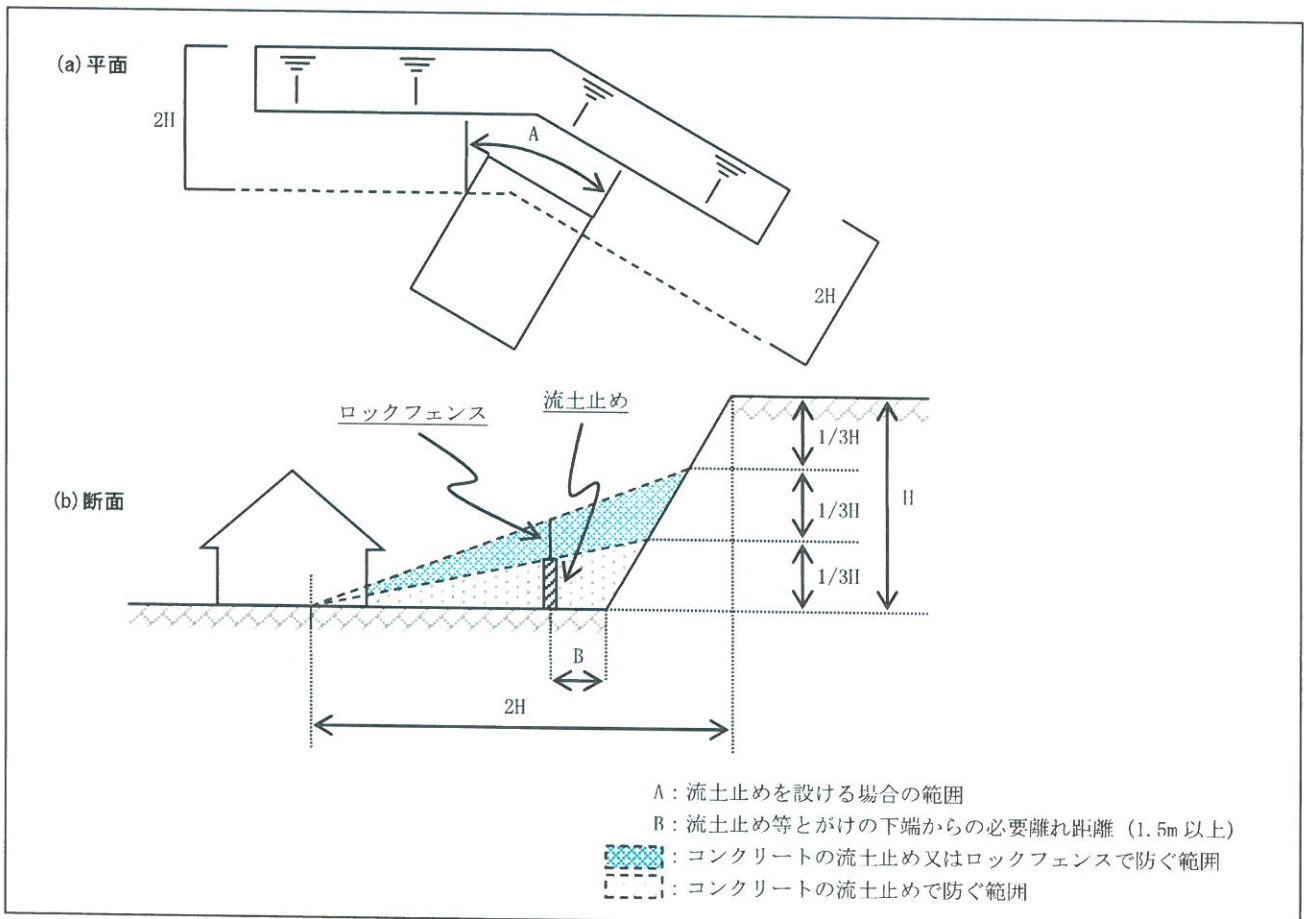
図5. 基礎ががけに影響を及ぼさない場合

(2) がけの下に建築物を建築する場合において

- ・当該建築物の主要構造部（がけくずれによる被害をうけるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造としたとき



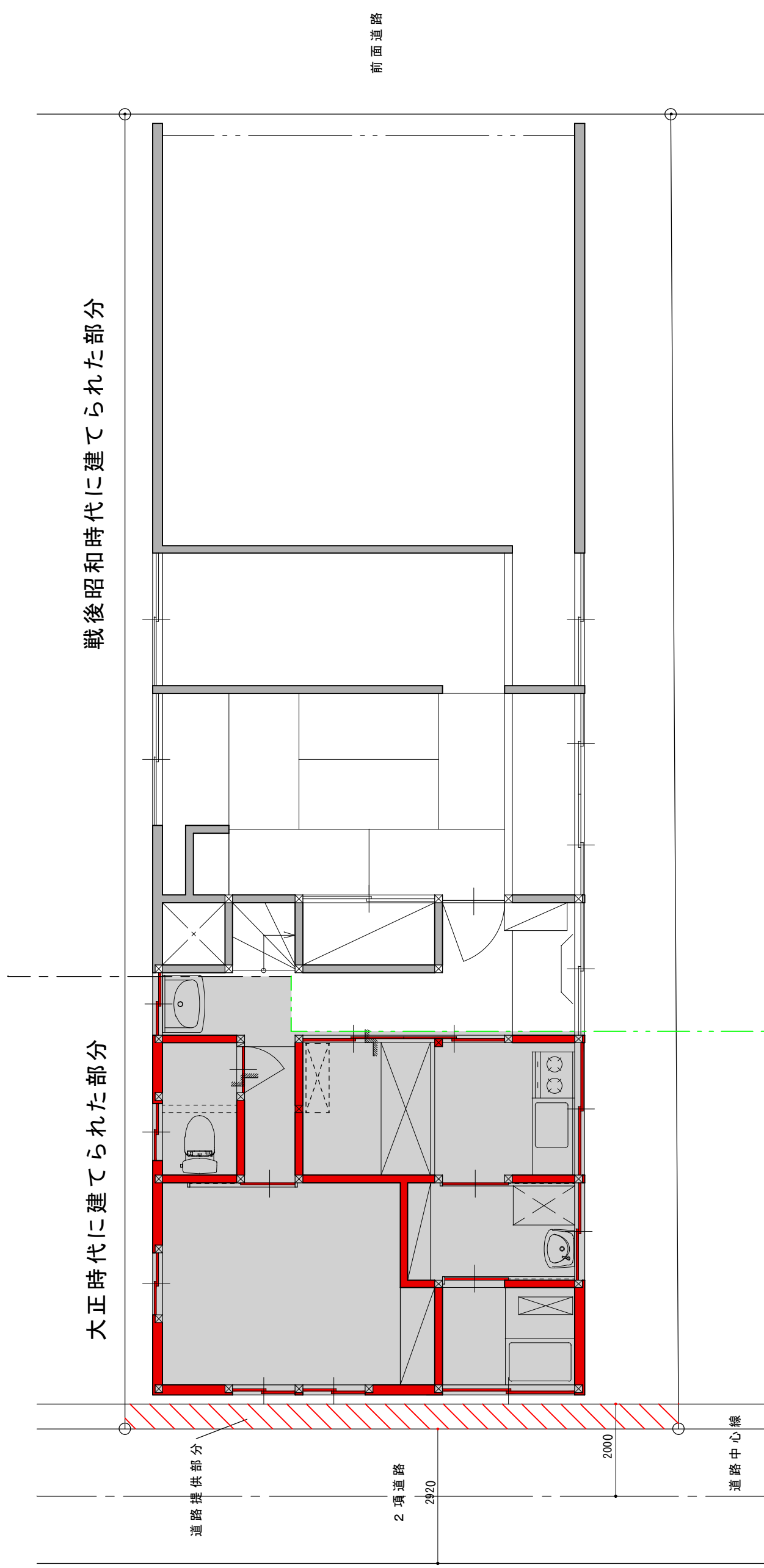
- ・がけと当該建築物との間に適当な流土止めを設けたとき



3 第3項関係

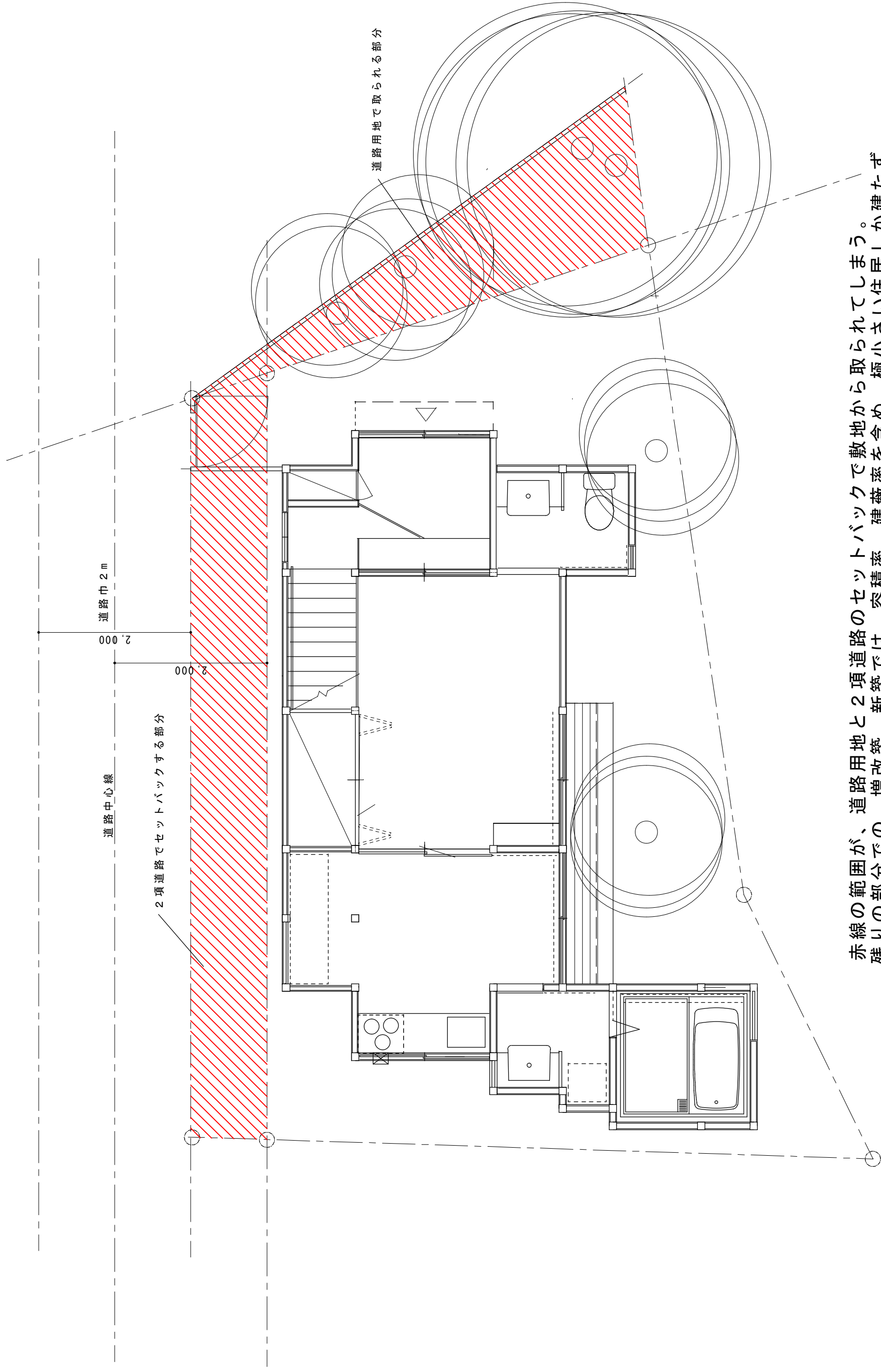
本項は、がけへの流水等の進入によりがけの崩落等を保護するため、排水こうを設けるなどの措置を規定したものである。なお、原則としてがけの上部に排水こうを設ける措置が必要であるが、がけの上部の勾配をがけとは反対側にするなどがけへの流水等を防止するための適当な措置を講じた場合は必ずしも排水こうを設けなくてもよい。

☆リフォームにおける法的状況の事例



網掛けの大正時代に建てられた部分を改築しようとするとき、戦後昭和時代に建てられた部分が遡及され、耐震性などの改善工事が発生する恐れがある。減築や改修を行わざるを得ない。確認申請に抵触しない範囲で、減築や改修を行わざるを得ない。

☆リフォームにおける法的状況の事例 2



☆リフォームにおける法的状況の事例 3

