

建築物を安全に建てるために

このリーフレットは、鹿児島県で建築物を建築される方に、知っていただきたい事項について『建築基準法』を中心に簡潔※にまとめたものです。

建築基準法は、国民の生命、健康、財産を守るため、建築物に求められる性能などのうち、建築物やそれによって構成される市街地の安全、衛生などを確保するために必要な最低の基準が定められています。

この法律は最低限の基準であることを理解し、より安全性の高い、質の高い建築物を希望する場合は、建築物に求める性能をしっかりと建築士に伝え、十分に打合せを行うことが大事です。

※ ここに記載の規制は全てではありません。他にも多くの規制があるので、まずは建築士などの専門家に相談してください。

地震、台風、積雪等に対する

建築物の 安全性の基準



火災による延焼、倒壊の防止、階段までの避難施設の設置等に関する

火災時の 安全性の基準



居室の採光、換気、給排水設備、衛生設備等の

環境衛生に 関する基準



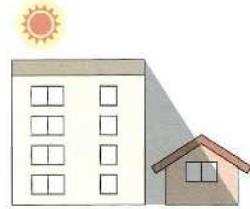
敷地が一定の幅員以上の
道路に接することを
求める基準



都市計画において
定められた用途地域ごとに
建築することができる
建築物に関する基準



建築物の容積率
建蔽率の制限
高さの制限、日影規制 等に
関する基準



出典：リーフレット「あなたの住宅・店舗・事務所等を安全に建てるための建築基準法・建築士法」
日本建築行政会議、国土交通省より一部表現を変更

建築に関する相談



まずは建築士事務所や建設会社、工務店などの建築士にご相談を

✓ **建築に関して専門的な知識などを有する建築士**

建築物を安全に建てるには、構造、防火、避難計画など高度な検討を要することから、建築士による設計・監理が必要です。

✓ **一般的な知識だけでは安全で住みやすい住宅は建築できない**

建築物の設計は、地域や土地の状況、近隣との関係など様々な環境に配慮して進められます。

建築士が所属する『建築士事務所』は、建築設計のプロ集団です。

以下を参考に、まずは信頼できる建築士にご相談を。

(一社)鹿児島県建築士事務所協会



建築に関する様々な相談に応じるため「建築相談調査会」を設置しているのでご活用ください。

(一社)鹿児島県建築士会



鹿児島県建築士会に入会されている会員で情報公開に賛同されている方の閲覧ができます。

(一社)鹿児島県建築協会



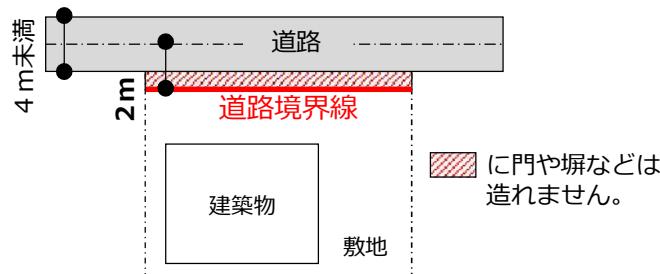
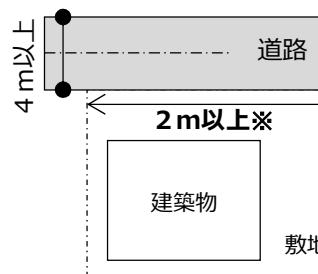
建築工事を請け負う建設会社などにより組織され、会員が支部ごとに閲覧できます。

道路に関する規制



建築物の敷地は、道路に2m以上接していること (都市計画区域内に適用)

災害時の避難や消防活動などに最低限必要とされています。



✓ **建築基準法上の道路とは？**

- 国道・県道・市町村道などが該当します。
- ✗ 農道や臨港道路などは、原則該当しません。

✓ **幅員4m未満の道路の場合 (建築基準法第42条第2項に規定する道路)**

道路の中心線から2m後退した線が道路の境界線とみなされます。

この範囲に既存ブロック塀などがある場合、撤去が必要です。

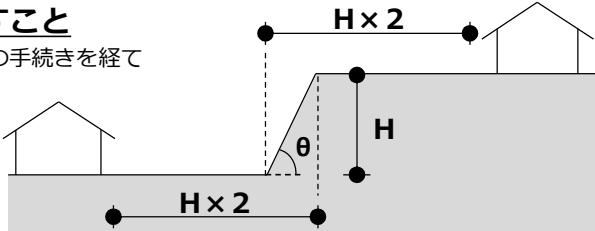
また、新たに造ることもできません。 (完了検査後に築造しないでください。)

掛けに関する規制



建築物は、原則掛けの高さの2倍以上離すこと

確認申請及び完了検査（以下「確認申請等」という。）の手続きを経て擁壁を築造した場合などは除きます。



✓ **掛けとは？**

傾斜角度θ>30度かつ高さH>2mをいいます。

✓ **既存の擁壁などの取扱いは？**

確認申請等の手続きを経ていない場合、安全性が確認できないため、原則『掛け』とみなされます。

✓ **補強コンクリートブロック造の塀を土留めとしている場合**

土に接して設けてはならないため、原則『掛け』とみなされます。

✓ **高さが2mを超える擁壁を設置したい**

確認申請等の手続きを行い、建築基準法に適合させる必要があります。

✓ **土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内に建築する場合**

確認申請等の手続きが必要となり、構造規制を受けます。

用途や規模によっては、許可を受ける必要があります。



急傾斜地の崩壊

※傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象



出典：国土交通省



土砂災害警戒区域等マップ
(土砂災害特別警戒区域)



砂防三法情報マップ
(急傾斜地崩壊危険区域)

補強コンクリートブロック造の塀に関する規制



ブロック塀は、正しく設計・施工することで強固なものとなる

✓ **危険なブロック塀も見受けられる**

比較的安価で簡易な工法であることから安易に建設され、その結果、危険な（建築基準法に適合しない）ブロック塀も見受けられます。

このようなブロック塀は、**補強や撤去などの対応**をお願いします。



✓ **ブロック塀などに関する構造基準は？**

（一社）日本建築防災協会が所有者向け・施工業者向けの啓発チラシを公開しており、こちらで構造基準などが確認できます。



✓ **ブロック塀等の安全性の確認等実施要領**

県では、ブロック塀などの安全性の確保及び倒壊による被害の防止を図ることを目的に『**ブロック塀等の安全性の確認等実施要領**』を定めています。



出典：「あなたがつくるブロック塀等は大丈夫ですか？～プロとして安全なブロック塀等をつくるために～施工業者のみなさまへ」
（一社）日本建築防災協会

用途に関する規制



建築する場所によっては、建てられない用途がある

例えば、以下のような用途規制を受けます。

絵出典：国土交通省

第一種低層住居専用地域



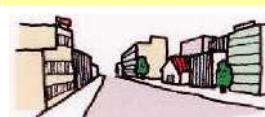
低層住宅のための地域。
単独の店舗、倉庫、車庫
などは建てられません。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。
単独の事務所や自動車修理
工場などは建てられません。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域。
ガレージなどは建てられ
ません。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買
物などをするための地域。
300mを超える自動車修理
工場などは建てられません。

既存建築物の増改築などをする場合



既存建築物が建築基準法に適合していることを確かめる必要がある

この調査は、非常に専門性が高いため建築士などでなければできません。



✓ **『検査済証』が無い既存建築物の増改築などはできる？**

建築当時の基準に適合していることが確かめられれば可能ですが、**完了検査を受けていなければ、**適合しているか判断するための調査や、適合しない場合は正工事などに、**多大な時間や費用を要する場合**があります。**建築当時の基準に適合していない場合、増改築は認められません。**

また、建築当時の基準に適合していたが、現行基準に適合しない場合、違反ではありませんが増改築の際、必要に応じて現行基準に適合させなければならない場合があります。

✓ **用途の変更は、確認申請等の手続きや改修工事などが必要となる場合がある！**

用途によって適用される規定が異なります。計画の段階で、まずは建築士にご相談ください。

- | | | |
|--------------|------------|-----------------|
| ▶ 用途規制 | ▶ 2以上の直通階段 | ▶ 内装制限 |
| ▶ 耐火建築物等 | ▶ 排煙設備 | ▶ 階段幅・蹴上・踏面の寸法 |
| ▶ 居室の採光・換気 | ▶ 非常用照明 | ▶ 防火区画 |
| ▶ 処理槽の処理対象人員 | ▶ 敷地内の通路 | ▶ 防火上主要な間仕切壁 など |

建築物を建てる場合の手続き



建築基準法のチェックは、原則2段階で行われる

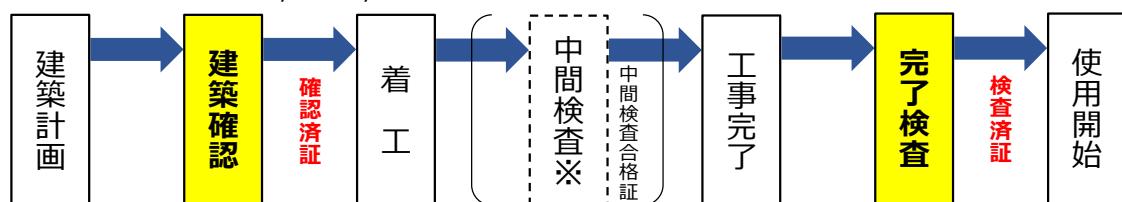
用途や規模などによっては中間検査が必要となる場合があります。※ 戸建て住宅などは不要

✓ 『確認済証』の交付を受けてから着工すること！

建築物を建てる場合は、着工前に建築主事又は指定確認検査機関のチェックを受けてください。

✓ 『確認済証』『検査済証』『確認申請書の副本』などは大事に保管を！

ローンの融資を受けたり、将来、売買・増改築する場合などに必要です。



＜参考＞確認申請等の手続きが必要な建築物

○：確認申請等の手続きが必要

区域	対象用途・規模	新築	増築※2 ・改築 ・移転	大規模修繕 ・模様替※4	用途変更
県内 どこでも	①特殊建築物	○	○※3	○	○※5
	用途※1に供する部分の 床面積の合計>200m ²				
	②一定規模以上の建築物	○	○※3	○	—
	・ 階数≥2 ・ 延べ面積>200m ² いずれかに該当				
・ 都市計画区域 ・ 準景観地区 ・ 土砂災害特別警戒区域 など	上記①、②のいずれにも 該当しない建築物	○	○※3	—	—

※1 建築基準法別表第1(い)欄に掲げる用途。(集会場、病院、共同住宅、学校、物販店舗、車庫、倉庫など)

※2 増築後に対象用途・規模のものとなる場合を含む。

※3 防火地域・準防火地域外で増築・改築・移転に係る部分の床面積の合計が10m²以内は不要。

※4 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替。

※5 類似用途相互間の用途変更は不要。(用途地域によっては必要な場合あり)

＜参考＞用途変更の確認申請等の手続きの要否

