

このパンフレットには2019年7月1日現在
適用されている法令について掲載しています

建築のルールを 守りましょう



(第2版)

大分市建築ルールを守る推進協議会



はじめに

建築物の設置者が既製品の簡易な物置やコンテナハウス、プレハブ倉庫などの簡易な建築物を設置する際に、「仮設の建物だから、建築物にあたらぬい」や「簡易な建築物を置いているだけだ」とか「基礎がないので、建築物ではない」と自己判断して、関係法令の認識不足による違反建築行為が数多く見受けられます。このような行為は、周辺住民の住環境の悪化をまねき、自然災害が発生した際に、建築物が倒壊・飛散したり、違法に造成された宅地が崩壊したりと、第三者災害を発生させかねません。

大分市では、このような違反建築や違反開発（宅地造成）の発生を未然に防止することを目的に、建築・設備関係や不動産関係及び測量設計関係の7団体の賛同を得て、「違反建築をしない・させない・つくりさせない」をスローガンとして、平成26年11月25日に、「建築ルールを守る協定」の締結をいたしました。

この協定は、大分市と協定締結団体とが共に関係法令の習得と法令遵守に努め、市民への周知活動を行い、各団体それぞれが違反建築や違反開発（宅地造成）を未然に防止することで、安心安全なまちづくりが推進されることを目的としています。

各団体の代表者からなる建築ルールを守る推進協議会及び各団体の構成員の代表者による同推進協議会作業部会を年数回開催し、未然防止に向けた取組みについて協議・検討・実施を行っております。

この度、その未然防止に向けた取組みとして、「よくある違反事例」を紹介した違反防止啓発資料を作成いたしました。

新たに建築や造成、売買や賃貸を検討する際に、この資料を活用していただければと思います。

目次

事例 ①	建築物の確認申請をせずに設置し、使用した	1
事例 ②	事務所ビルで使われていた建築物の全部又は一部を確認申請を出さずに用途を変更して使用した	3
事例 ③	すでに建築物のある敷地に確認申請をせずにカーポートや倉庫を増築した	5
事例 ④	4メートル未満の狭い道と自己所有地との境界にブロック塀を新たに設置した	7
事例 ⑤	コンクリートブロック塀の構造	9
事例 ⑥	空き地（第一種低層住居専用地域）に貨物用コンテナをレンタル用倉庫として設置し、貸し出した。	11
事例 ⑦	市街化調整区域内の建設資材置き場に事務所と倉庫を建設した	13
事例 ⑧	市街化調整区域内での住居の売買等による用途の変更（建替・増築等）	15
事例 ⑨	既存擁壁の上にコンクリートブロックで擁壁をかさ上げし駐車場として使用した	17
事例 ⑩	盛土を行った結果、地盤の高低差が1mを超える崖となった	19
相談窓口	相談窓口の名称、受付時間、電話番号	21
協議会	大分市建築ルールを守る推進協議会の団体名、住所、電話番号	21

事例①



建築物の確認申請をせずに設置し、使用した

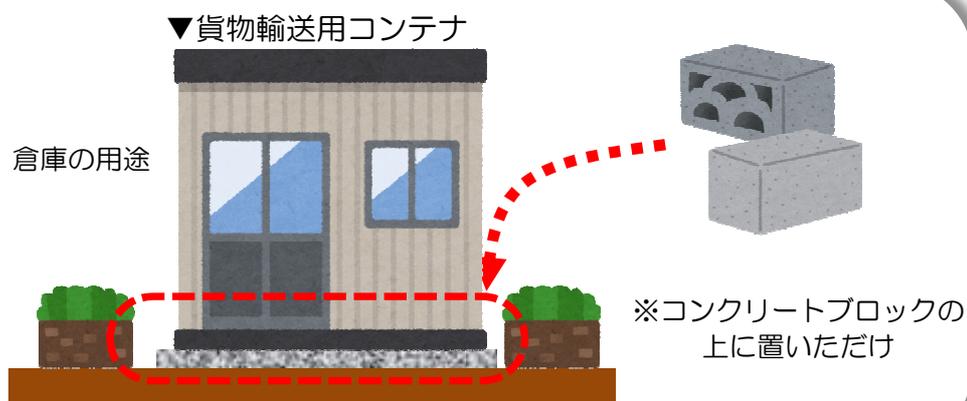


状況

貨物輸送用コンテナを改造し事務所や飲食店、倉庫の用途で、建築の確認を申請せずコンクリートブロックの上に置いて使用した。

ポイント

▶事務所や飲食店、倉庫の用途



▲貨物用コンテナ



▲工事用プレハブユニット
(工事現場の仮設事務所は除かれます)



▲プレハブユニットハウス



▲既製品の物置



違反防止のための対応

- 基礎が無くても用途（飲食店、福祉施設、事務所、住宅、倉庫など）が発生すれば建築物として扱われます。その建築物の工事（設置）に着手する前に建築の確認申請を行い、建築物が建築基準法に適合するか、確認する必要があります。仮設事務所や仮設店舗等であっても同様です。ただし、工事の施工に必要な期間、現場に設ける工事現場の仮設事務所は除かれます。
- 基礎には構造規定がありますので、鉄筋コンクリート造りなどの頑丈な基礎に建築物を緊結する必要があります。
- 既製品のユニットハウス、物置、アルミ製のカーポートや貨物用コンテナなどを設置し、使用する場合は、事前に建築士又は大分市役所開発建築指導課に相談しましょう。



違反の可能性のある法令



- 建築基準法 第6条第1項（建築確認の申請）
- 建築基準法 適用される規定すべて（接道、構造、避難防火規定等）



事例②



事務所ビルで使われていた建築物の全部又は一部を確認申請を出さずに用途を変更して使用した

ダメ!

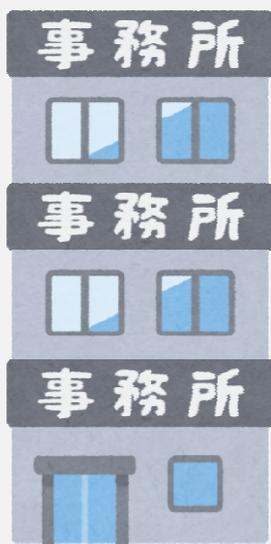
状況

3階建ての事務所ビルの一部を飲食店や保育所等（200㎡を超える）に改装して使用した。



200㎡を超える
用途の変更

**確認申請
必要**





違反防止のための対応

- 建築物の用途を変更して建築基準法第6条第1項一号に規定される特殊建築物（200㎡を超える）に該当する飲食店やホテルなど、不特定多数の人が利用する用途などに変える場合、建築基準法第87条の規定により用途変更の確認の申請を行い建築基準法に適合しているか確認する必要があります。
- 既存建物の売買や賃貸する際は、その用途地域で使用できる用途なのかなど用途変更に係る規定について、建築士又は大分市役所開発建築指導課に相談しましょう。
- 200㎡以下の用途変更であっても建築基準法の規定に適合させなければなりません。特に、一戸建ての住宅を店舗や社会福祉施設等へ用途変更する場合は注意が必要です。



違反の可能性のある法令



- 建築基準法 第87条（用途の変更）
- 宅地建物取引業法 第35条（重要事項の説明）



事例③



すでに建築物のある敷地に
確認申請をせずにカーポートや倉庫を増築した

ダメ!

状況

一戸建ての住宅を新築し建築基準法の完了検査を受け検査済証を受けた後、既製品のアルミ製カーポートを増築し車庫として使用した。

確認申請が必要な
場合があります



【新築時】

数年後・・・



【カーポート増築】



【倉庫増築】



違反防止のための対応

- 建築の完了検査後に申請時の図面に記載されていない建築物を別棟にて10㎡を超えて増築（※1）する際は建築基準法の規定による建築の確認申請が新たに必要場合があります。
また、防火地域及び準防火地域においては増築部分の面積が10㎡以内であっても建築の確認申請が必要となりますので、特に注意が必要です。
- 既製品のユニットハウス、物置、アルミ製カーポートや貸物用コンテナなどを設置し使用する場合は建築士に相談しましょう。また、増築の確認申請の必要のない場合（防火地域及び準防火地域以外での10㎡以内の増築）でも、建築基準法に適合させなければなりません。量販店などで購入し、自ら設置する場合や、工事業者に直接設置を依頼する場合は特に注意が必要です。

※1 大分市以外において、別棟増築の面積が10㎡以下でも、確認申請が必要な場合がありますので、所管行政庁に必ず確認して下さい。



違反の可能性のある法令



- 建築基準法 第6条第1項（建築確認の申請）
- 建築基準法 適用される規定すべて（規模、構造等）



事例④

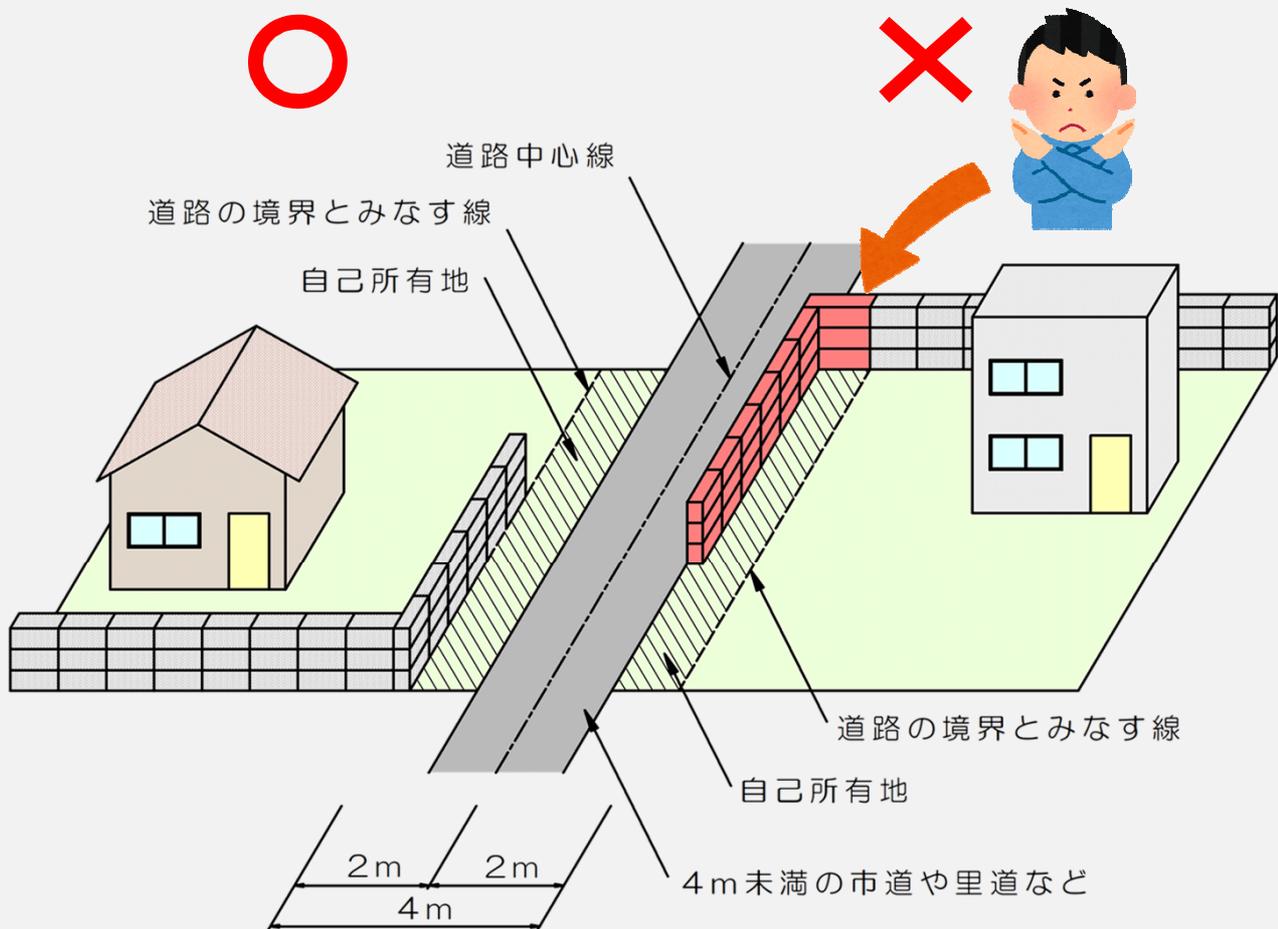


4メートル未満の狭い道と自己所有地との境界にブロック塀を新たに設置した



状況

工業者に直接依頼してコンクリートブロックの塀を道路と自己所有地の境界に設置した。



建築基準法 法第42条第2項の規定による道路

注意

違反防止のための対応

- 建築基準法上の道路は最低基準として「幅員4メートル以上」とされています。古くから集落があっても4メートル未満の道にのみ接する敷地は建築不可ということになります。
上記を救済する目的で設けられた規定が法第42条第2項の規定です。
幅員が4メートル未満の道で特定行政庁が指定したものは建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされ、道の中心線より2メートルの位置（自己所有地内）を道路境界とみなす線とすることで、法第43条の規定（接道義務）をはじめて満たし、その4メートル未満の道に接する敷地に建築物を建築することが可能になります。
- その道路とみなされる区域に法第44条第1項の規定により「道路内に、又は道路につきだして建築し、又は築造してはならない」とあり、自己所有地内であっても塀や門柱、擁壁などは築造できません。
また、法第45条の規定により道路部分を勝手に変更したり、廃止することもできないので注意が必要です。
- 敷地が幅員の狭い道に接しているときは、建築士又は大分市役所開発建築指導課に相談し、工事を依頼しましょう。



違反の可能性のある法令



- 建築基準法 第44条第1項（道路内の建築制限）
- 建築基準法 第45条（私道の変更又は廃止の制限）



事例⑤

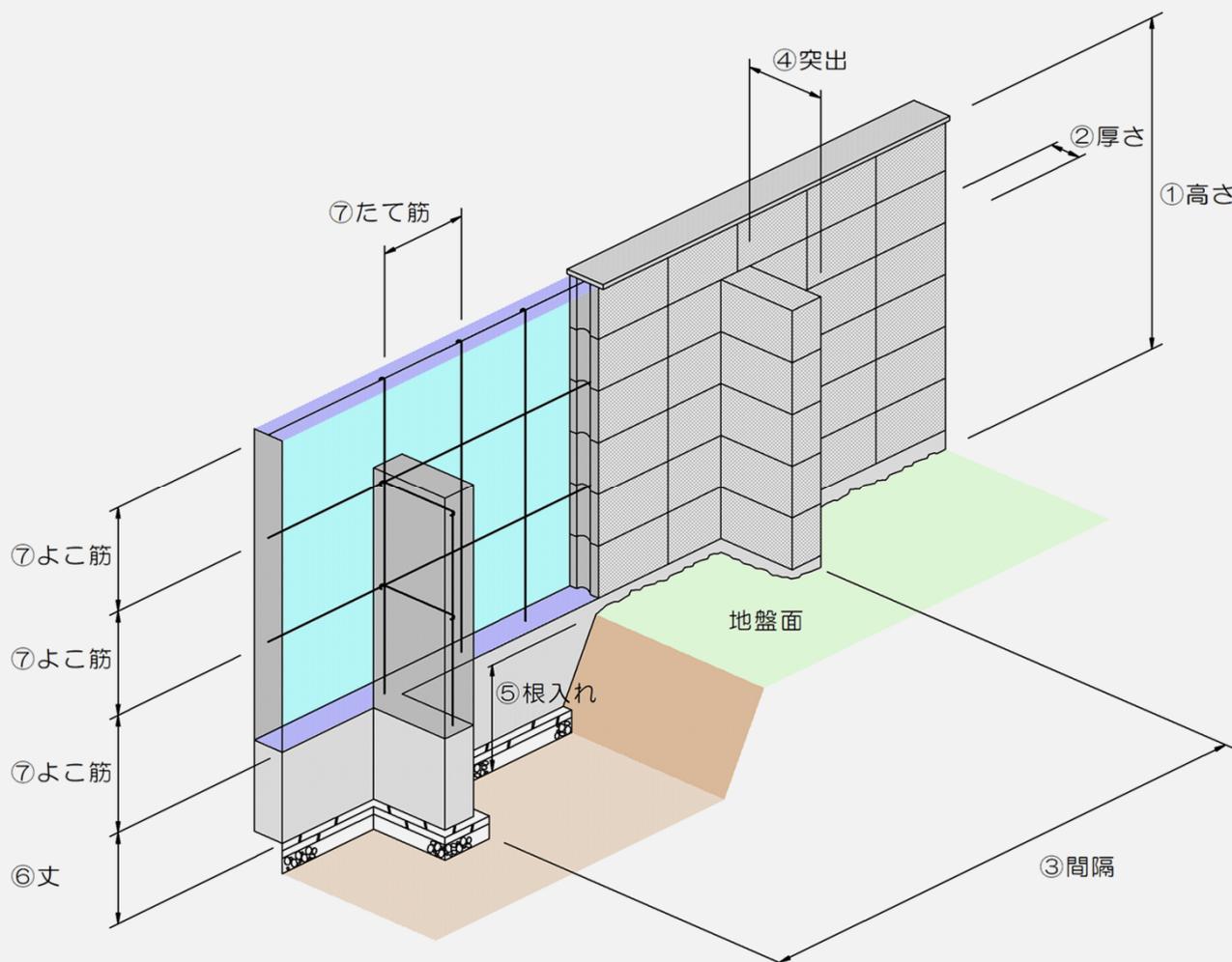


コンクリートブロック塀の構造

ダメ!

状況

建築本体工事の完了検査が終わった後に、直接工事業者に依頼してコンクリートブロック造の塀を規格どおりの基礎や控壁を作らず設置した。
(1段の高さは約20センチ、20センチ×6段=約1.2メートル)





違反防止のための対応

- 鉄筋で補強したコンクリートブロック造の塀など、実際の工事施工においては、外構工事が建築本体工事とは別に発注され、建築本体の完了検査後、施工されることがよくあります。
- 完了検査後ということで、工事監理者（建築士）が管理しない状況で基礎や控え壁、鉄筋の配置などの規定を満たさずに安易に施工されている場合があります。建築士などの専門家に基準を満たしているか確認してもらいましょう。
- 大きな地震の時に倒壊しないよう、常時適法な状態に維持管理するように努めましょう。



違反の可能性のある法令

建築基準法施行令第62条の8の規定

大項目	小項目	基準 (高さ1.2メートル以下のものは※を除く)
壁（塀）の高さ	①壁（塀）の高さ	2.2メートル
壁（塀）の厚さ	②壁（塀）の厚さ	15センチ以上（2メートル以下は10センチ）
※ひかえ壁	③間隔	※ 3.4メートル以下ごとに設置
	④突出	※ 壁（壁面）の地盤から頂点までの高さの五分の1以上
	鉄筋	※ 9ミリ以上
※ 基礎 (1.2メートル以下は寸法の規定はありませんが基礎は必要です)	⑤根入れ	※ 30センチ以上
	⑥丈	※35センチ以上
壁の鉄筋	壁頂・基礎（横）	9ミリ以上
	壁の端・隅（縦）	9ミリ以上
	⑦壁内（縦・横）	9ミリ以上 間隔80センチ以下
	末端・定着	末端かぎ状に曲げ、縦筋は横筋に、横筋は縦筋にかぎ掛け

事例⑥



貨物用コンテナをレンタル倉庫として貸し出した

ダメ!

状況

空き地（第一種低層住居専用地域）に、貨物用コンテナをレンタル用倉庫として設置し、貸し出した。





違反防止のための対応

- 基礎が無くても倉庫（倉庫業を営まない場合も含む）として利用すれば建築物として扱われますので確認申請が必要です。
- 倉庫単体での建築は用途地域によってはできない場合があります。
- 基礎には構造規定がありますので、鉄筋コンクリート造りなどの頑丈な基礎に建築物を緊結する必要があります。
- 貨物用コンテナなどをレンタル倉庫等として使用する場合は、事前に建築士又は大分市役所開発建築指導課に相談しましょう。



違反の可能性のある法令



- 建築基準法 第6条第1項（建築確認の申請）
- 建築基準法 第48条（用途地域）
- 建築基準法 適用される規定すべて（接道、構造、避難防火規定等）
- 宅地建物取引業法 第35条（重要事項の説明）



事例⑦

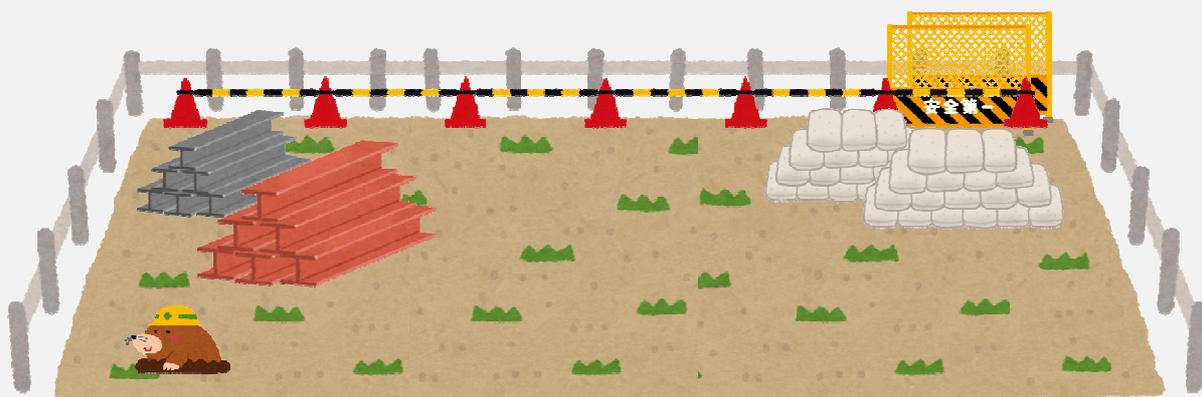


市街化調整区域内の建設資材置き場に事務所と倉庫を建設した



状況

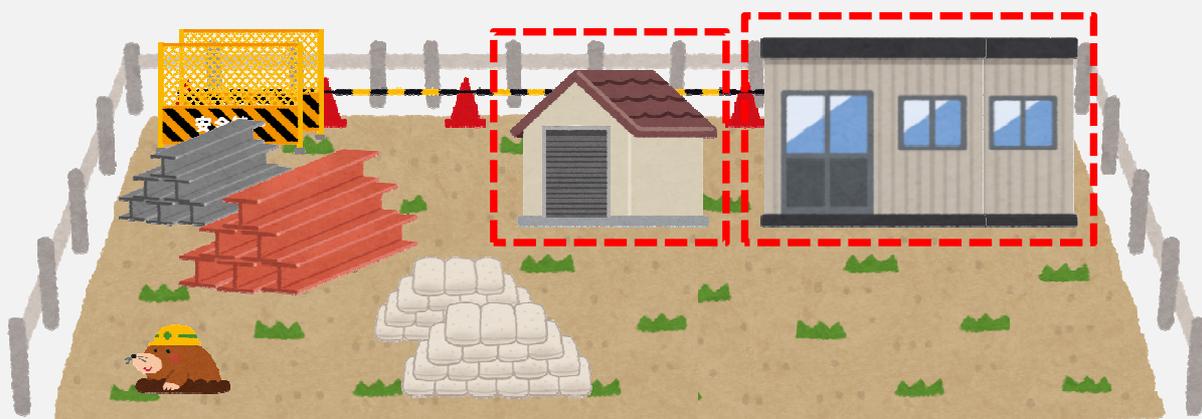
建設資材置き場に事務所と倉庫を、開発行為の許可（法29条1項）（地目が宅地の場合は建築の許可）を受けずに、造成し建設した。



【建設資材置き場（市街化調整区域内）】



要相談



【事務所や倉庫の建設】

注意

違反防止のための対応

- 市街化調整区域内での建築行為は規制されています。
- 既製品のユニットハウス、物置、貨物用コンテナなどを設置し使用する場
合（仮店舗や仮設事務所であっても）はその建物を使用する用途で開発
許可または建築の許可が可能か開発建築指導課開発指導室へ事前に相談
し、必要な手続きを取りましょう。



違反の可能性のある法令



- 都市計画法 第29条第1項
 - ・建築物の建築を目的とした開発行為の許可申請
- 都市計画法 第34条
 - ・市街化調整区域内における建築制限
- 都市計画法 第43条
 - ・建築の許可
- 農地法



事例⑧

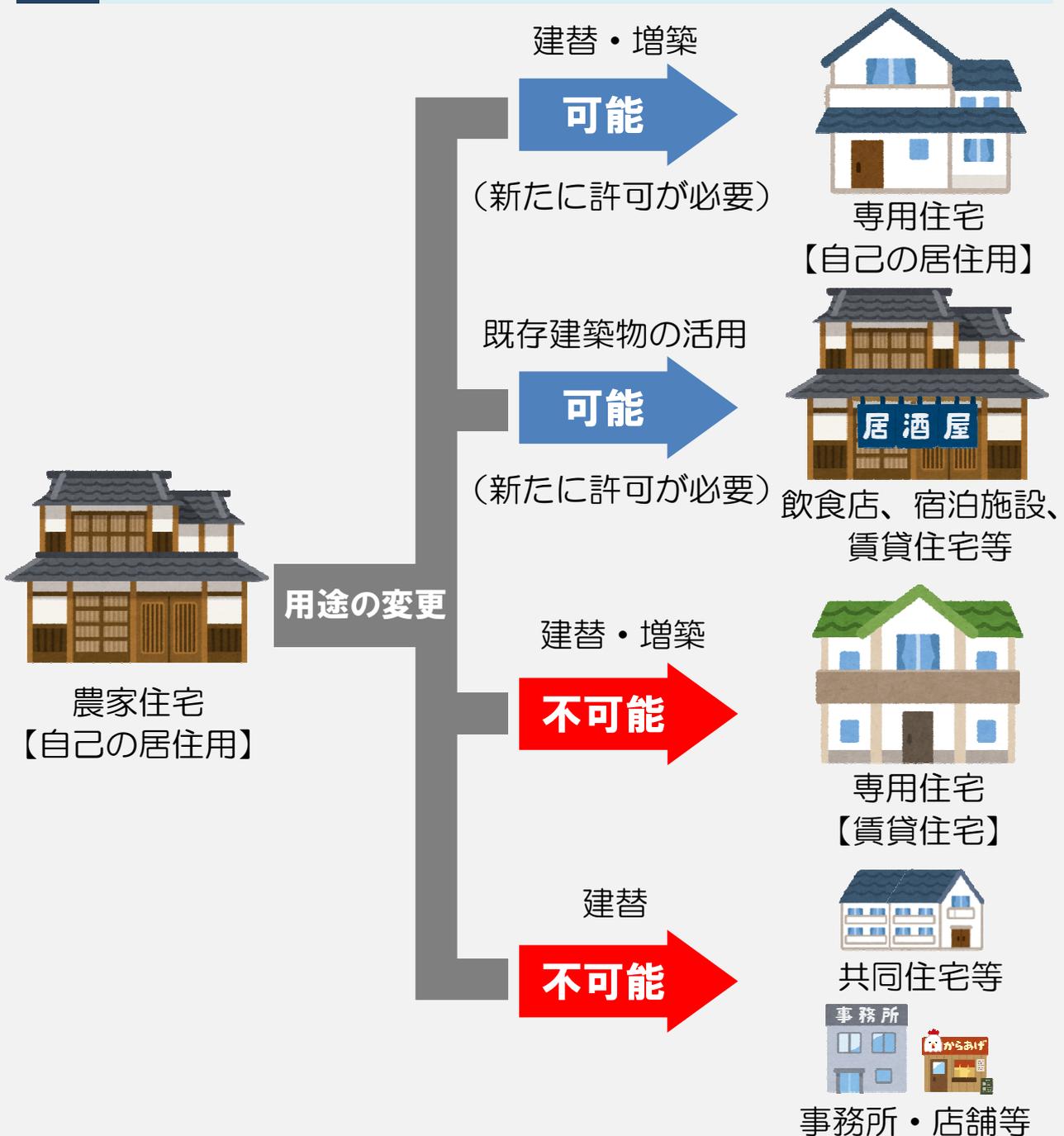


市街化調整区域内での住居の売買等による用途の変更(建替・増築等)



状況

市街化調整区域内において、農家住宅で建築された住宅を賃貸住宅として使用した。



注意

違反防止のための対応

- 市街化調整区域内の土地・建物を購入するときは、その用途で建築または用途の変更が可能か必ず確認して下さい。
- 確認せず売買や賃貸賃借すると、買主や借主が建替え、増改築、用途の変更ができないなどトラブルが発生する可能性があります。
- 建築計画や用途の変更の計画がある場合には、開発建築指導課開発指導室までお問い合わせください。



違反の可能性のある法令



- 都市計画法 第42条
 - ・ 開発許可を受けた建築物の用途の変更
- 都市計画法 第43条
 - ・ 開発許可を受けていない既存宅地における建築物の用途の変更
- 宅地建物取引業法 第35条
 - ・ 重要事項の説明等



事例⑨



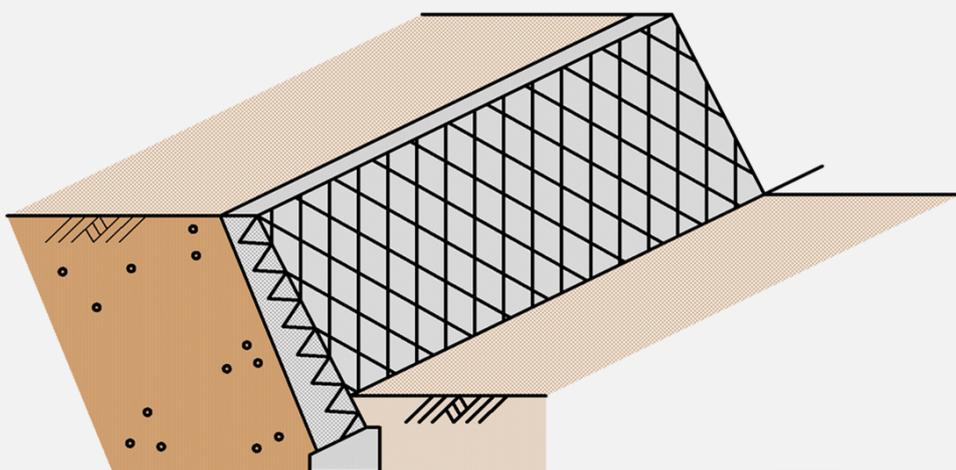
既存擁壁の上にコンクリートブロックで
擁壁をかさ上げし駐車場として使用した

ダメ!

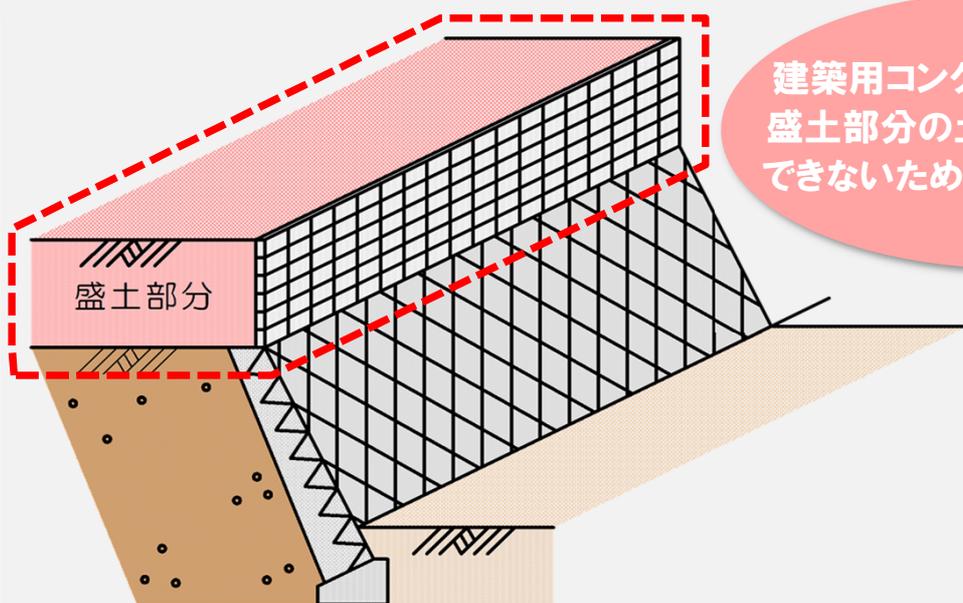
状況

宅地造成の許可を受け完了した間知ブロック積み擁壁の上に、
建築用コンクリートブロック（擁壁用ではないコンクリートブ
ロック）を継ぎ足して、1.2mの盛土を行いかさあげした。

■ 完了した間知ブロック積み擁壁



■ 建築用コンクリートブロックを継ぎ足し、 1.2mの盛土を行い、かさあげ



建築用コンクリートブロックでは
盛土部分の土圧に耐えることが
できないため、非常に危険です。





違反防止のための対応

- 既存の間知ブロック積み擁壁は、その上に盛られた土の重量を支える構造となっておりません。
- 宅地造成等規制法による擁壁の構造基準には異なる構造の擁壁は認められておらず、左図のように高さを増やして土を盛る場合は、既存の擁壁を撤去し、新たに宅地造成の許可を受け、擁壁を作りかえる必要があります。
- 自然災害が発生したときに、このような安全性が確認できない違法な擁壁が崩壊し、第三者に被害を及ぼした際、その擁壁の所有者が責任を問われることとなります。
- 大分市宅地造成工事規制区域内で盛土を行ったり、地山を切土し、擁壁などの工作物を築造する際は、それらが法律に違反していなか、工事の前に開発建築指導課開発指導室に確認しましょう。
- 大分市宅地造成工事規制区域外でも、建築物の敷地を構成するための高さが2mを超える擁壁を築造する場合は、建築基準法の規定に基づく確認申請の手続きが必要です。



違反の可能性のある法令



- 宅地造成等規制法 第8条第1項
 - ・宅地造成に関する工事の許可



事例⑩



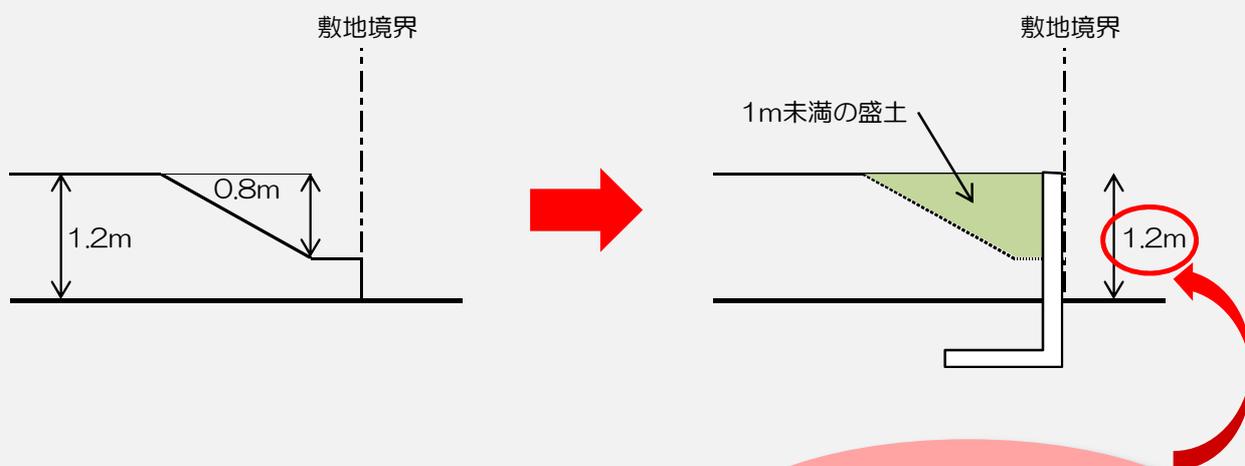
盛土を行った結果、地盤の高低差が1mを超える崖となった



状況

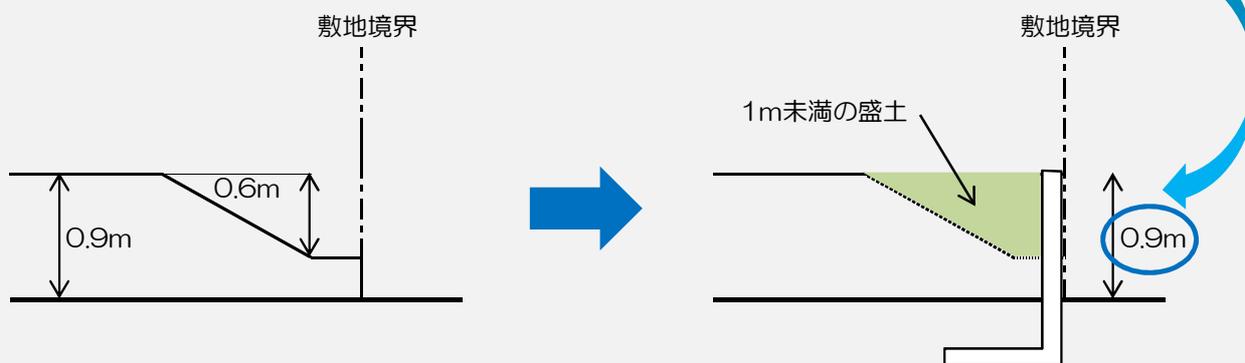
大分市宅地造成工事規制区域内において、現況地盤高を基準に1m未満の盛土を行った結果、隣接敷地との地盤の高低差が1mを超える崖となった。

■ 宅地造成等規制法第8条による許可が**必要**な場合



盛土によって生じる高低差が1mを超えるかどうか判断基準となります。

■ 宅地造成等規制法第8条による許可が**不要**な場合





違反防止のための対応

- 宅地造成等規制法における「宅地造成」とは「宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で政令に定めるもの」を指し、「政令に定めるもの」には「盛土であって当該盛土をした部分に高さが1mを超える崖を生ずることとなるもの」とあります。
- 現況地盤高を基準に行った盛土が1m未満であったとしても、その結果、隣接敷地との高低差が1mを超える崖となる場合は、工事着手前に宅地造成等規制法第8条による許可が必要となります。
- 宅地造成等規制法施行規則第30条の規定による証明書の交付(16号証明)ができない場合が生じます。
- 大分市宅地造成工事規制区域内で盛土を行ったり、地山を切土し、擁壁などの工作物を築造する際は、それらが法律に違反していないか、工事着手前に開発建築指導課開発指導室に確認しましょう。
- 大分市宅地造成工事規制区域外でも、建築物の敷地を構成するための高さが2mを超える擁壁を築造する場合は、建築基準法の規定に基づく確認申請の手続きが必要です。



違反の可能性のある法令



- 宅地造成等規制法 第8条第1項
 - ・宅地造成に関する工事の許可





お気軽にお問い合わせ下さい

相談窓口	受付時間	TEL
■建築基準法に関すること（建築指導担当班）	8：30～17：15	☎097-537-5635
■都市計画法に関すること（開発指導室）	8：30～17：15	☎097-537-5683

大分市建築ルールを守る推進協議会



団体名	住所	TEL
大分県建設業協会大分支部	〒870-0046 大分市荷揚町4番28号 大分県建設会館内	☎097-536-4800
公益社団法人 大分県建築士会	〒870-0045 大分市城崎町1丁目3-31 富士火災大分ビル3階	☎097-532-6607
一般社団法人 大分県建築士事務所協会	〒870-0016 大分市新川町2-4-48	☎097-537-7600
一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会	〒870-0025 大分市顕徳町2丁目4番15号 大分県不動産会館1階	☎097-536-3758
公益社団法人 全日本不動産協会大分県本部	〒870-0028 大分市新町19番1号 全日会館	☎097-534-3839
一般社団法人 大分県測量設計技師会	〒870-0943 大分市大字片島555番地	☎097-567-7150
一般社団法人 大分県設備設計事務所協会	〒870-0917 大分市高松2丁目5番23号	☎097-552-8355
大分市役所 都市計画部 開発建築指導課	〒870-0854 大分市荷揚町2-31	☎097-537-5635

版数	発行日	改定内容
第1版	2019年7月1日	初版発行
第2版	2020年4月1日	2事例追加