

建築物の新築・既存建築物の改修を計画されている皆様

ご存じですか

# 違反建築物に注意が

**必要**です。(建築基準法・都市計画法を守りましょう)



**福島市**  
FUKUSHIMA CITY

## 建築物の ルール

建築基準法令等の規定に違反した建築物や敷地を違反建築物といいます。違反建築物は、日照や環境、防災等の様々な面で、良好な社会形成に影響を及ぼすとともに、近隣トラブルの原因となり所有者にとっても安心して利用できない負（マイナス）の財産といえます。

違反建築物を建てた責任は、建築を依頼した建築主はもちろんのこと、設計をした建築士、工事を請け負った建設業者にあります。

既存建築物の用途を変更して別の用途で使用する場合には、変更する用途に関する建築基準法令や消防法令等の規定に適合させる必要があります。特に店舗等、不特定多数の人々が利用する一定規模以上の建築物等へ用途を変更する場合は、防火避難上の設備設置（排煙設備、非常用照明、内装制限等）が必要となり、用途の変更を行う部分の床面積が200平方メートルを超える場合は、改修を行う前に建築基準法に基づく確認申請（用途変更申請）及び工事完了届の手続きが必要となります。

違反建築物は、建築物の所有者が自らの責任で、違反を是正しなければなりません。ルール違反をすると厳しい処分や法的な罰則が科せられる場合があります。

### 工事着手の前に手続きが必要です

確認済証の交付を受けた建築物及び工作物の工事に着手するときは、工事現場の見やすい位置に、建築基準法による建築確認があった旨（確認済み）を示す建築確認済表示板を設置する必要があります。縦25 cm以上、横35 cm以上。

建築基準法による確認済	
確認年月日番号	年 月 日 第 号
確認済証交付者	
建築主又は 業主氏名	
設計者氏名	
工事監理者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
建築確認に係る その他の事項	

『市街化調整区域内』では、原則として、建築することができません。安全・安心なまちづくりをするために、建築基準法や都市計画法に様々なルールが定められています。ルールを守って住みよいまちにしましょう！

### お問い合わせ

福島市  
都市政策部  
開発建築指導課



〒960-8601 福島市五老内町 3-1

☎ 024-525-3764

<http://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市 違反建築物 検索

# 建築基準法の概要

## ■建築基準法

建築基準法は、国民の生命、健康、財産を守るため、地震や火災などに対する安全性（求められる性能）や、建築物の敷地、周囲の環境（市街地の安全、衛生等の確保）などに関する必要な基準が定められています。

建築物の安全、衛生を確保するための基準	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	
市街地の安全、環境を確保するための基準	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	
建築物の安全性などを確保するため、建築基準法のチェック	建築確認	建築物の計画が、建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかを審査＝「確認済証」 ※金融機関の融資に必要な場合があります。
	建築確認済表示板	工事現場の見やすい位置に、建築基準法による確認済みであることを示す標識を設置。工事の着手とは、地盤改良工事、根切り工事が開始された時点をいいます。
	中間検査	安全性に深く関わる工程（特定工程）が終了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査＝「中間検査合格証」
	完了検査	工事が完了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査＝「検査済証」 ※金融機関の融資に必要な場合があります。

## ■このような場合は、建築士等にご相談ください

増築工事	原則、物置やカーポート等の簡易な構造（基礎の有無に関わらず）でも「屋根」と「壁、柱」を有するものは、建築物として扱われます。増築する場合は、建築確認申請が必要です。（防火指定のない地域で、10 m以内であれば、手続き不要）手続きが必要ない場合でも、自らの責任で建築基準法等の基準に適合させる必要があります。 ※簡易な建築物の例：プレハブユニットハウス・コンテナ（倉庫・店舗の用途） 単管パイプ組による屋根掛け・スチール物置	
	違反事例	建築物の屋上や敷地内に建築確認申請をしないで、簡易な構造の倉庫を増築（プレハブユニットハウス・スチール物置を設置）した。 建築物内に建築確認申請をしないで、構造耐力上の基準、安全性の基準、火災に対する性能基準を満たしていない人が乗り作業することができる床を増設（増床）した。 建築物内に建築確認申請をしないで、昇降機（人が乗れない荷物専用含む）を増設した。
	改修工事 ・リニューアル工事 ・テナント工事	建築の確認申請が必要ない内装等の改修についても、建築物の規模や用途によっては、火の急速な拡大や煙の発生を抑えるため、使用できる材料が制限される場合があるため、自らの責任で建築基準法等の基準に適合させる必要があります。
	違反事例	壁や天井を燃えやすい木材・壁紙等に改修した。 階段の火や煙の拡大を防ぐために設置されている防火戸（鋼製扉）を木製扉に改修した。 飲食店・店舗内に非常用の照明装置を設置しなかった。
用途変更	利用用途の変更により、適用される基準が厳しくなる場合があります。用途の変更を行う部分の床面積 200 m <sup>2</sup> を超えて、飲食店、物品販売店などに変更する場合、建築の確認申請が必要です。建築の確認申請が必要ない 200 m <sup>2</sup> 以下の場合でも、自らの責任で建築基準法等の基準に適合させる必要があります。	
	違反事例	用途地域の確認をしないまま、作業内容、原動機の出力、面積等について制限を受ける地域で、工場・作業所に用途変更した。
道路内構築物	道路内に建築物、庇の一部や塀・門扉等を突き出して建築、築造することはできません。建築基準法第 42 条第 2 項道路（みなし道路）の後退用地にも突き出して建築、築造することはできません。	
市街化調整区域	原則、市街化調整区域内では、簡易な構造であっても、建築することができません。	

## ■建築基準法の違反をすると

建築基準法に基づき、是正するよう命令を受け、公表されることがあります。また、罰則を受けることがあります。3 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金（法人の場合は、1 億円以下の罰金）