

資料 11 条例による制限・その他の制限

1. 災害危険区域内での建築物の建築に関する制限

災害危険区域は、津波、高潮、出水、がけ崩れ等の危険の著しい区域として条例で指定されたものをいいます。

災害危険区域内においては、地方公共団体の条例により、建築物の建築の禁止その他建築に関する制限がなされます（建基法39条2項）。

2. 建築協定による制限

a 建築協定の意義

建築協定とは、一定区域の土地の所有者、地上権者、賃借権者が、その区域を住宅地や商業地として環境を改善するために行う建築基準についての協定で、市町村の条例により定められた区域において、特定行政庁の認可を受けて効力が発生します。建築基準法は、公共の福祉からみて必要最小限度の建築規制を行うものですが、建築協定は、所有者等の合意により望ましい基準を設定したものをいいます。

なお、この場合の土地の所有者等というのは、土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者をいいます。

b 建築協定の効力

特定行政庁による認可の公告がなされた建築協定は、公告の日以後土地の所有者等になった者に対しても、その効力が及ぶので、それに基づいて、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠または建築設備について制限がされることがあります（建基法75条）。

c 建築協定の認可等の公告の日以降に建築協定に加わった者があった場合

建築協定区域内の土地の所有者で協定の効力の及ばなかった者が、あとで建築協定に参加した場合、その者が参加したときに所有していた協定区域内の土地については、認可の公告のあった日以後に土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶので、それに基づいて、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠または建築設備について制限がされることがあります（建基法75条の2、5項）。

d 一の土地所有者を定めた建築協定の効力

条例で定める区域内の土地で、一の所有者以外に土地の所有者等がないものの所有者は、その土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができますが、これにより認可を受けた建築協定は、認可の日から3年以内にその協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等がいることとなったときから、通常の認可の公告のあった建築協定と同一の効力のある建築協定となり、その土地の区域内の土地の所有者等になった者に効力が及ぶので、これに基づいて、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠または建築設備について制限がされることがあります（建基法76条の3、5項）。

e 違反者に対する措置

建築協定に違反した場合は、違反是正措置が協定に定められることがあります。

3. 仮設建築物に対する制限の緩和

緩和措置が認められるものとしては、次の4つがあります。

① 非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するもの内において、災害発生後1月以内に着手される次の工事については、防火地域内に建築する場合を除き、法の適用が除外されます（法85条1項）。

I 災害により破損した建築物の応急修繕

II 国、地方公共団体または日本赤十字社が行う災害救助のための応急仮設建築物の建築

III 被災者が自ら使用するために建築する延べ面積が30㎡以内の応急仮設建築物の建築

- ② 災害後建築する公益上必要な応急仮設建築物または工事施工のために現場に設ける事務所等については、確認申請手続のほか、構造耐力（法20条）を除く単体規定および集団規定は原則として適用しません（法85条2項）。
- ③ ①及び②の建築物を3月以上存続させようとする場合には特定行政庁の許可を得なければなりません。（法85条3項）。
- ④ 特定行政庁は、仮設興行場等の建築物について1年以内の期間を定めて、その建築の許可をすることができ、この場合防火関係の規定及び美観地区の規定以外の集団規定は適用されません（法85条4項）。

4. 総合的設計・連担建築物設計制度による公告認定対象区域内の他の建築物に対する制限

総合的設計、連担建築物設計制度の認定がなされ公告された区域（公告認定対象区域）（建基法86条1項・2項）または容積率等の緩和について許可がなされ公告された区域（公告許可対象区域）（同条3項・4項）内において、新たに別の建築物を建築しようとする者は、特定行政庁の認定または許可を受けなければなりません。（建基法86条の2・1項、3項）〔H14.7改正〕

5. 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築に係る制限（建基法68条の9）

都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、地方公共団体の条例で、次の制限を定めることができます。

- ① 建築物又はその敷地と道路との関係
- ② 容積率
- ③ 建築物の高さ
- ④ その他建築物の敷地、構造に関する制限