

建物の新築・増築・用途変更を計画されている皆様へ

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。



一 宮 市
Ichinomiya City

建築物とは？ ▶▶ 建築基準法第2条第1項第一号に規定

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含むものとするとして定められております。一定規模以上の簡易的なプレハブやコンテナ、物置を土地に定着させて使用するものは建築物に該当します。建築（設置）する際には、建築確認申請等の建築基準法で定められた手続きや規定への適合（用途、面積、構造、材料等）が必要であるため、建築士等や建築指導課にご相談の上、適切に建築（設置）されるようお願いいたします。

》 建築物となる例



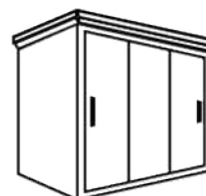
プレハブ・ユニットハウス



コンテナ



単管パイプ組による
屋根掛け小屋等



スチール物置

違反建築物となってしまうたら？ ▶▶ 自らの責任で是正

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。違反建築物を取得した場合には、新たに建築物の所有になった人が、違反を是正しなければなりません。また、建築基準法違反ではなくとも、**市街化調整区域では、建築物を使用する人が変わっただけで都市計画法違反となる場合があります**ので注意してください。

違反建築物は、建築物の所有者が**自らの責任で、違反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。

建築基準法違反となる例

● 建物完成後の増築（物置、カーポート等の設置）

物置、カーポートを設置することは増築に当たる場合があります、確認申請が必要となることがあります。また、確認申請が不要な場合であっても、建ぺい率や容積率の最や高限度を超過しないなど、建築基準法を守らなければなりません。

● 修繕、模様替え（DIYやリフォーム工事）

主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上について過半の修繕又は模様替えを行う行為は、大規模の修繕又は模様替えにあたり、規模や構造により建築確認申請が必要になることがあります。DIYやリフォームのつもりであっても、過度に主要構造部を取り替えると大規模の修繕又は模様替えに該当する場合があります、違反となってしまう可能性があります。

● 建築確認申請をせずに、用途を変更

既存の建築物の用途を変更する際に、変更する部分の床面積が200㎡を超える場合で、不特定多数の方が利用するような用途（劇場、旅館、ホテル、病院等）に変更する場合には、建築確認申請が必要となります。また、用途を変更することで現行の建築基準法の一部が適用されます。

都市計画法違反となる例（市街化調整区域内の建築）

市街化調整区域とは？

都市計画区域について、市街化区域（優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（原則として市街化を抑制すべき区域）との区域区分（線引き：昭和45年11月24日）を定めています。**市街化調整区域内では、原則として、簡易な構造であっても、建築物の建築をすることができません。**ただし、都市計画法の許可を受けられる行為（都市計画法第34条に規定されているもの）や、許可が不要となる行為については、建築することができる場合があります。

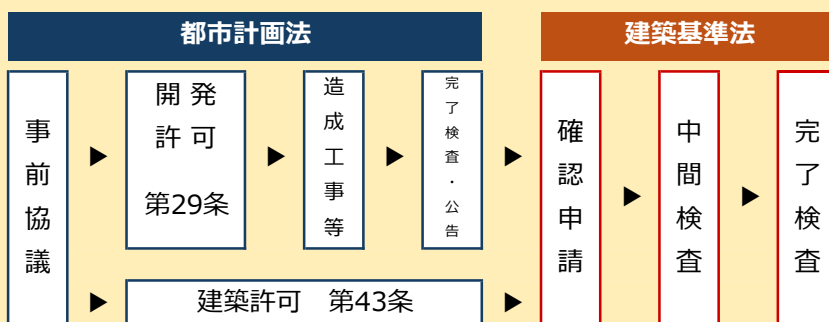
違反となる事例

- 都市計画法の許可を受けずに、プレハブ、物置、コンテナ等を設置
- 都市計画法の許可を受けずに、用途を変更（例：コンビニ→飲食店）
- 都市計画法の許可を受けずに、敷地を拡張して建物を増築
- 都市計画法の許可を受けた者以外の者が建物を使用（売却、賃貸）

違反の主な原因

「簡易なものであれば建築しても大丈夫」
「知らなかった」
「他でもやっているので良いと思った」
といった不注意による原因があります。
それでも、**違反是正が必要です。**

一般的な手続きの流れ（市街化調整区域の場合）



問合せ先

- 一宮市 建築部 建築指導課
- ▶ 建築安全推進グループ
電話：0586-28-8644
 - ▶ 開発審査グループ
（市街化調整区域内の建築に関する相談）
電話：0586-28-8646