

〈Chart 1〉 建築基準法の目次

第1章	総則 (1条~18条)
第2章	建築物の敷地、構造及び建築設備 (19条~41条)
第3章	都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途
第1節	総則 (41条の2・42条)
第2節	建築物又はその敷地と道路又は壁面線との関係等 (43条~47条)
第3節	建築物の用途 (48条~51条)
第4節	建築物の敷地及び構造 (52条~60条)
第4節の2	都市再生特別地区 (60条の2)
第5節	防火地域 (61条~67条)
第5節の2	特定防災街区整備地区 (67条の2)
第6節	景観地区 (68条)
第7節	地区計画等の区域 (68条の2~68条の8)
第8節	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造 (68条の9)
第3章の2	型式適合認定等 (68条の10~68条の26)
第4章	建築協定 (69条~77条)
第4章の2	指定資格検定機関等
第1節	指定資格検定機関 (77条の2~77条の17)
第2節	指定確認検査機関 (77条の18~77条の35)
第3節	指定認定機関等 (77条の36~77条の55)
第4節	指定性能評価機関等 (77条の56・77条の57)
第4章の3	建築基準適合判定資格者の登録 (77条の58~77条の65)
第5章	建築審査会 (78条~83条)
第6章	雑則 (84条~97条の6)
第7章	罰則 (98条~105条)
	附則

〈Chart 1〉 建築基準法と都市計画法の主な改正

1919 (大8)	市街地建築物法・旧都市計画法の制定
1950 (昭25)	建築基準法の制定(市街地建築物法は廃止)
1968 (昭43)	新都市計画法の制定
1970 (昭45)	〈改正〉用途地域の細分化(4→8)、容積率制度の採用
1976 (昭51)	〈改正〉日影規制の導入
1978 (昭53)	宮城県沖地震
1980 (昭55)	〈改正〉地区計画制度の創設
1981 (昭56)	〈改正〉新耐震基準の導入
1987 (昭62)	〈改正〉絶対高さ制限の創設
1992 (平4)	〈改正〉用途地域の見直し(8→12)
1995 (平7)	阪神・淡路大震災
1998 (平10)	〈改正〉建築確認業務の民間開放、中間検査制度の導入等
〃	まちづくり三法(中心市街地活性化法、大店立地法、都市計画法)の制定
1999 (平11)	〈改正〉地方分権一括法の成立に伴う改正
2000 (平12)	〈改正〉都市計画法の32年ぶりの大改正
2002 (平14)	都市再生特別措置法の制定
〃	〈改正〉指定容積率等のメニューの追加、シックハウス対策等
2005 (平17)	クボタによるアスベスト被害実態の公表
〃	耐震強度偽装問題の発覚
2006 (平18)	〈改正〉アスベスト対策等
〃	〈改正〉大規模集客施設の立地規制の合理化等(まちづくり三法の見直し)
〃	〈改正〉建築確認・検査の厳格化等

〈Chart 8〉 建築基準法の近時の改正の概要

平成10年の改正	建築基準法の一部を改正する法律(平成10年6月12日法律第100号) 1. 指定確認検査機関による建築確認・検査制度の創設 2. 建築基準適合判定資格者制度の創設 3. 中間検査制度の創設 4. 建築基準の性能規定化 5. 準防火地域内の木造3階建て共同住宅に対する規制等の合理化 6. 型式適合認定制度の創設 7. 型式部材等製造者認証制度の創設 8. 連担建築物設計制度の創設
平成14年の改正	建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年7月12日法律第85号) 1. まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設 2. 用途地域における容積率等の選択肢の拡充 ① 指定容積率の選択肢の拡充等 ② 指定建ぺい率の選択肢の拡充等 ③ 敷地規模制限の適用地域の拡大等 ④ 斜線制限の斜線勾配の選択肢の拡充等 ⑤ 日影制限の測定面の選択肢の拡充 3. 容積率制限等を迅速に緩和する制度の導入 ① 容積率制限等の迅速な緩和制度の導入 ② 斜線制限緩和 ③ 総合設計制度と一団地認定制度の一本化 4. 地区計画等の見直し 5. シックハウス対策のための規制の導入
平成18年の改正①	石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律(平成18年2月10日法律第5号) 1. アスベスト含有建材の使用禁止 2. 増改築等におけるアスベスト含有建材の除去、封じ込め、囲い込みの義務化 3. 特定行政庁によるアスベスト飛散防止措置の勧告・是正命令 4. 特定行政庁による報告聴取・立入検査 5. 定期調査報告制度の創設
平成18年の改正②	都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年5月31日法律第46号) 1. 一定の大規模な商業施設等の立地規制の合理化 2. 用途を緩和する地区計画制度の創設 3. 準都市計画区域制度の充実 4. 都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実 5. 開発許可制度の見直し
平成18年の改正③	建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律(平成18年6月21日法律第92号) 1. 審査体制の強化と検査の厳格化 2. 指定確認検査機関の責任の明確化と特定行政庁の監督の厳格化 3. 建築士、建築士事務所、建築主等の責任の明確化と処分、処罰の厳格化 4. 消費者に対する情報開示の充実 5. 建設業者・住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示 6. 図書保存期間の延長

序章 本書執筆の動機と問題意識

1	阪神・淡路大震災と耐震強度偽装問題が提起したもの	2
2	集団規制と単体規制	3
(1)	規制の種類別	3
(2)	建築物の用途、形態に関する規制	4
(3)	建築確認制度	4
3	小泉改革をどう位置づけるか?	5
4	建築基準法を読み解く必要性	6
5	今必要な法的視点	7
6	お茶を濁した「解決」はダメ	7
7	履行確保法の実効性	8
8	本書の特徴と本書がめざすもの	9

第1章 建築基準法

1	建築基準法の意義	14
(1)	建築基準法の目的	14
(2)	建築基準法と「建築自由の原則」	14
(3)	西欧(特にドイツ)の都市法制との比較	15
2	建築基準法の目的と構成	17
(1)	建築基準法の構成	17
	〈Chart 1〉 建築基準法の目次/17	
(2)	単体規定と集団規定	18
	〈Chart 2〉 単体規定が定める基準/18	

- 3 建築基準法の関連法規と民法の相関関係 20
 - (1) 建築基準法の関連法規 20
 - <Chart 3> 建築基準法の関連法規 / 21
 - (2) 民法の相関関係と建築基準法との関係 23
 - <Chart 4> 特約と特許関係 / 23
- 4 建築基準法が適用されない建築物 25
 - (1) 建築基準法における「建築物」とは 25
 - <Chart 5> 建築物の定義 / 25
 - (2) 「土地に定着する」とは 26
 - (3) 適用除外①—国庫・重要文化財等 26
 - <Chart 6> 建築基準法が適用されない国庫等 / 27
 - (4) 適用除外②—既存不適格建築物 27
- 5 建築基準法改正の系図 29
 - (1) 建築基準法の歴史 29
 - <Chart 7> 建築基準法と都市計画法の主な改正 / 30
 - (2) 建築基準法の近時の改正 31
 - <Chart 8> 建築基準法の近時の改正の概要 / 32

第2章 建築基準法のしくみ

- 1 建築行政をつかさどる役所のシステム 36
 - (1) 建築行政をつかさどる行政機関 36
 - <Chart 9> 建築行政をつかさどる行政機関の役割と関係 / 37
 - (2) 特定行政庁と建築主事の関係 37
- 2 特定行政庁 39
 - (1) 特定行政庁とは 39

- (2) 特定行政庁の一覧 40
 - <Chart 10> 特定行政庁 (平成18年4月1日現在) / 41
- (3) 特定行政庁の役割 40
 - <Chart 11> 特定行政庁による許可について定める主な建築基準法の条文 / 45
- 3 建築主事 47
 - (1) 建築主事とは 47
 - <Chart 12> 建築主事の設置のパターン / 48
 - (2) 限定された事務を行う建築主事 48
 - <Chart 13> 限られた事務のみを行う建築主事事務の範囲 / 50
 - <Chart 14> 限定特定行政庁の事務の範囲 / 51
 - (3) 建築主事の資格要件 49
- 4 建築監視員 54
 - (1) 建築監視員による命令 54
 - <Chart 15> 建築監視員による命令 / 54
 - (2) 建築監視員の資格 55
 - <Chart 16> 建築監視員の資格 / 55
- 5 建築審査会 56
 - (1) 建築審査会の設置 56
 - <Chart 17> 建築審査会の組織等 / 57
 - (2) 審査請求 57
 - <Chart 18> 審査請求の流れ / 58
 - (3) 再審査請求と処分取消の訴え 58
- 6 建築確認 60
 - (1) 建築確認の流れ 60
 - (2) 建築基準関係規定の内容 60
 - <Chart 19> 建築基準関係規定の内容 / 62

- (1) 市街化区域と市街化調整区域とは 97
- (2) 選択制の導入 98
- (3) 区域区分 (線引き) に伴う法的効果 99
- 4 地域地区 100
 - (1) 地域地区とは 100
 - (2) 地域地区の種類 101
 - <Chart 30> 都市計画法 8条 1項が定める地域地区 / 102
- 5 用途地域 (色塗り) 103
 - (1) 用途地域とは 103
 - <Chart 31> 用途地域の種別 / 104
 - (2) 用途地域における規制 104
 - (3) 白地地域とは 105
- 6 用途規制 106
 - (1) 用途規制とは 106
 - (2) 用途規制の一覧表 107
 - <Chart 32> 用途規制一覧表 / 108
 - (3) 政令への委任事項 110
 - <Chart 33> 別表第2における政令への委任事項 / 110
 - (4) 特定行政庁の許可 110
- 7 開発許可 112
 - (1) 開発許可とは 112
 - (2) 開発許可を要しない開発行為の規模 113
 - <Chart 34> 開発許可を要しない規模 / 113
 - (3) 開発許可の技術基準 114
 - (4) 開発許可と建築確認の関係 114
 - <Chart 35> 60条証明書が不要となる場合 / 115
 - (5) まちづくり三法の見直しに伴う改正 115

- 8 市街化調整区域における建築 117
 - (1) 市街化調整区域における開発許可 117
 - <Chart 36> 市街化調整区域における開発許可のあり方 / 117
 - (2) 立地基準の内容 118
 - <Chart 37> 立地基準のポイント (都市計法34条) / 119
 - (3) まちづくり三法の見直しに伴う改正 118
- 9 地区計画 121
 - (1) 地区計画とは 121
 - (2) 地区計画のパリェーション 122
 - <Chart 38> 地区計画等の種別 / 123
 - (3) 地区計画の対象区域 124
 - <Chart 39> 地区計画の対象区域 / 125
 - (4) 地区計画の内容と効果 124
 - <Chart 40> 地区整備計画で定める内容と効果 / 126
 - (5) まちづくり三法の見直しに伴う改正 125
 - <Chart 41> 開発整備促進区の対象区域 / 127
- 10 風致地区における建築 129
 - (1) 風致地区とは 129
 - (2) 風致地区における建築等の規制 130
 - <Chart 42> 許可が必要な行為と許可種別 / 130
- 11 景観地区における建築 132
 - (1) 景観法制定の意義 132
 - (2) 計画地区と景観計画区域 133
 - <Chart 43> 景観地区と景観計画区域における規制の概要 / 135
 - (3) 景観地区と景観計画の連携 134
 - (4) 景観地区内における建築物の建築等の規制 136

- (1) 建築確認の申請 61
- (4) 建築計画を変更するときは、原則として変更確認申請が必要 61
 - <Chart 20> 確認を要しない軽微な変更 (規則3条の2第1項) / 63
- (5) 建築確認は「確認」であって、「許可」ではない 63
- (6) 建築確認を受けなければ罰金 64
- 7 建築確認が必要な建築物 65
 - (1) 建築確認の対象 65
 - <Chart 21> 建築確認の対象となる建築物 / 66
 - (2) 建築確認が必要とされる建築物 65
 - (3) 建築物の用途を変更するときは確認申請が必要な場合がある 68
- 8 建築確認申請の手続の流れ 69
 - (1) 確認検査の流れ 69
 - <Chart 22> 建築確認・中間検査・完了検査の流れ / 70
 - (2) 中間検査とは 70
 - (3) 中間検査の申請 71
 - (4) 完了検査の申請 72
- 9 指定確認検査機関 73
 - (1) 指定確認検査機関とは 73
 - (2) 指定確認検査機関の指定 73
 - <Chart 23> 指定の基準 (法77条の20) / 75
 - (3) 指定確認検査機関による建築確認 74
 - (4) 指定権者・特定行政庁の監督 76
 - (5) 建築確認の申請者による書類の閲覧 77
 - <Chart 24> 閲覧対象となる書類 / 77
- 10 確認検査員 78
 - (1) 確認検査員とは 78
 - (2) 確認検査員の立場 78

- 11 性能規定 80
 - (1) 仕様規定と性能規定 80
 - (2) 建築基準の新たな体系 80
 - <Chart 25> 建築基準の新たな体系 / 81
 - (3) 建築基準の性能規定化 81
 - <Chart 26> 耐火構造に関する条文の定め / 82
 - <Chart 27> 性能項目 / 83
- 12 型式適合認定制度 84
 - (1) 型式適合認定制度とは 84
 - (2) 型式部材等製造者認証制度とは 85
 - (3) 指定認定機関・承認認定機関とは 85

第3章 都市計画法が規制する建築のしくみ

- 1 都市計画 88
 - (1) 都市計画法とは 88
 - (2) 都市計画とは 89
 - <Chart 28> 都市計画の種類 / 90
- 2 都市計画区域と準都市計画区域 92
 - (1) 集団規定の適用範囲 92
 - (2) 都市計画区域とは 92
 - (3) 準都市計画区域とは 94
 - (4) 都市計画区域と準都市計画区域の関係 95
 - <Chart 29> 都市計画区域と準都市計画区域の相違点 / 96
- 3 市街化区域と市街化調整区域 (線引き) 97

- (5) 景観地区内におけるその他の規制 137
 - <Chart 44> 景観地区・準景観地区・地区計画等の区域における規制 / 138
- 12 特別用途地区における建築 140
 - (1) 特別用途地区とは 140
 - (2) 特別用途地区における用途の制限等 140
- 13 高度地区における建築 142
 - (1) 高度地区とは 142
 - (2) 高度地区における高さ制限 143
- 14 都市再生特別措置法 144
 - (1) 都市再生本部による取組み 144
 - <Chart 45> 都市再生本部の取組み / 145
 - (2) 都市再生特別措置法の制定とそのスキーム 145
 - (3) 都市再生特別地区における建築制限 146
- 15 まちづくり三法 148
 - (1) まちづくり三法とは 148
 - <Chart 46> まちづくり三法 / 149
 - (2) まちづくり三法見直しの経緯 149
 - (3) まちづくり三法見直しに伴う都市計画法の改正 151
 - <Chart 47> まちづくり三法の見直しに伴う都市計画法等の改正 / 152
 - <Chart 48> 都市計画法等の平成18年改正によるゾーニングの強化 / 154
 - (4) まちづくり三法見直しに伴う中心市街地活性化法の改正 155
 - <Chart 49> 中心市街地活性化法のスキーム / 156
 - (5) まちづくり三法の1つとしての大店立地法 155
 - <Chart 50> 大店法と大店立地法の違い / 157
- 16 国土形成計画 158
 - (1) 全総の廃止と国土形成計画の新設 158

- (2) 国土形成計画の限定 159
 - <Chart 51> 広域地方計画区域 / 160

第4章 「建物が建てられる用途・形態制限 (都市計画区域内)」の読み解き方

- 1 道路 162
 - (1) 建築基準法上の道路とは 162
 - <Chart 52> 建築基準法上の道路 (法42条) / 163
 - (2) 道路の幅員と建築物の規制 164
- 2 敷地に対する道路規制 165
 - (1) 接道義務とは 165
 - (2) 道路内の建築制限 166
- 3 特殊建築物の敷地条件規制 167
 - (1) 地方公共団体の条例による制限の付加 167
 - <Chart 53> 条例で付加できる制限 / 168
 - (2) 特殊建築物とは 167
- 4 建物が建てられる面積制限 169
 - (1) 形態規制とは 169
 - (2) 建築基準法における「面積」の定義 170
 - <Chart 54> 建築基準法上の「面積」(令2条1項) / 171
 - (3) 形態規制による「面積」の制限 170
- 5 敷地面積の最低限度 172
 - (1) 最低敷地面積制限の新設 172
 - (2) 最低敷地面積制限が適用されない建築物 173
 - <Chart 55> 最低敷地面積制限が適用されない建築物 / 173

- 6 建ぺい率の意味と制限内容175
 - (1) 建ぺい率とは175
 - 〈Chart56〉 建ぺい率の求め方/175
 - (2) 用途地域に応じた建ぺい率制限176
 - 〈Chart57〉 用途地域の指定建ぺい率(法53条)/177
 - (3) 建ぺい率のメニュー拡充の経過176
 - 〈Chart58〉 平成14年改正前と改正後の建ぺい率制限/178
 - (4) 建ぺい率制限の適用除外179
- 7 容積率の意味と制限内容180
 - (1) 容積率とは180
 - 〈Chart59〉 容積率の求め方/180
 - 〈Chart60〉 容積率と建築物のボリューム/181
 - (2) 用途地域に応じた容積率制限182
 - 〈Chart61〉 用途地域の指定容積率と基準容積率(法52条)/183
 - (3) 容積率のメニュー拡充の経過182
 - 〈Chart62〉 平成14年改正前と改正後の指定容積率の概数/184
 - (4) 容積率に算入されない床面積184
 - 〈Chart63〉 容積率に算入されない床面積/185
 - (5) 容積率の緩和184
 - 〈Chart64〉 容積率の緩和/186
 - (6) 容積率の異なる地域に敷地がまたがる場合185
 - 〈Chart65〉 容積率の異なる地域に敷地がまたがる場合/187
- 8 建築物の高さの算定方法188
 - (1) 建築物の高さ188
 - 〈Chart66〉 建築物の高さ/189
 - (2) 地盤面とは188

- (3) 注目すべき判例189
 - 〈Chart67〉 地下マンションの例/190
- 9 建築物の高さ制限192
 - (1) 建築基準法が定める高さ制限192
 - 〈Chart68〉 高さ制限の趣旨/192
 - (2) 天空率による斜線制限の合理化193
 - 〈Chart69〉 天空率/194
- 10 絶対高さ制限195
 - (1) 絶対高さ制限とは195
 - 〈Chart70〉 絶対高さ制限の緩和/196
 - (2) 絶対高さ制限の適用除外196
- 11 道路斜線制限197
 - (1) 道路斜線制限とは197
 - 〈Chart71〉 道路斜線制限/197
 - (2) 道路斜線制限の内容198
 - 〈Chart72〉 道路斜線制限の内容(別表第3)/198
 - (3) 道路斜線制限の緩和200
 - 〈Chart73〉 道路斜線制限の緩和/201
- 12 隣地斜線制限204
 - (1) 隣地斜線制限とは204
 - 〈Chart74〉 隣地斜線制限/204
 - (2) 隣地斜線制限の内容205
 - 〈Chart75〉 隣地斜線制限の内容/206
 - (3) 隣地斜線制限の緩和205
 - 〈Chart76〉 隣地斜線制限の緩和(建築物の一部のセットバック)/207
 - 〈Chart77〉 隣地斜線制限の緩和(政令で定めるもの)/207

- 〈Chart97〉 構造耐力の基準(法20条)/238
- (2) 構造強度について定める建築基準法施行令の構成240
 - 〈Chart98〉 建築基準法施行令第3章の構成/240
- (3) 構造方法に関する技術的基準241
- (4) 耐久性等関係規定241
 - 〈Chart99〉 構造方法に関する技術的基準(令36条)/242
 - 〈Chart100〉 耐久性等関係規定/244
- (5) 構造設計の原則244
 - 〈Chart101〉 構造設計の原則(平成18年改正後の令36条の3)/245
- 4 構造計算246
 - (1) 建築物の規模と構造計算の方法246
 - 〈Chart102〉 建築物の規模と構造計算の方法/247
 - 〈Chart103〉 高さ60m以下の建築物で構造計算が必要な建築物/248
 - (2) 構造計算のメニュー248
 - 〈Chart104〉 構造計算のメニュー/249
 - (3) 許容応力度等計算と一次設計・二次設計249
 - 〈Chart105〉 一次設計と二次設計/250
 - (4) 鉄筋コンクリート造の建築物の構造計算250
 - 〈Chart106〉 鉄筋コンクリート造の建築物が使用できる構造計算/251
- 5 耐震基準253
 - (1) 耐震基準の変遷253
 - 〈Chart107〉 耐震基準の変遷/254
 - (2) 耐震基準とは253

- 13 北側斜線制限208
 - (1) 北側斜線制限とは208
 - 〈Chart78〉 北側斜線制限/209
 - (2) 道路斜線制限との関係208
 - 〈Chart79〉 道路斜線制限と北側斜線制限の関係/210
 - (3) 北側斜線制限の緩和209
 - 〈Chart80〉 北側斜線制限の緩和/210
- 14 日影規制211
 - (1) 日影規制とは211
 - 〈Chart81〉 日影規制/212
 - (2) 日影規制の内容212
 - 〈Chart82〉 日影規制の内容(別表第4)/214
 - (3) 日影規制の対象213
 - (4) 日影規制の緩和213
 - 〈Chart83〉 日影規制の緩和(令135条の12)/215
- 15 低層住居専用地域内の外壁の後退216
 - (1) 外壁の後退距離216
 - 〈Chart84〉 外壁の後退を定める規定/217

- (2) 防火地域内の建築物221
 - 〈Chart86〉 防火地域内の建築物(法61条)/222
 - 〈Chart87〉 防火地域内の建築物の適用除外/222
- (3) 準防火地域内の建築物222
 - 〈Chart88〉 準防火地域内の建築物(法62条1項)/223
- (4) 防火地域または準防火地域内の建築物に対する制限224
 - 〈Chart89〉 防火地域または準防火地域の建築物に対する制限/225
- (5) 建築物が防火地域または準防火地域の内外にわたる場合の措置224
 - 〈Chart90〉 建築物が防火地域または準防火地域の内外にわたる場合の措置/226
- (6) 法22条区域内の建築物に対する防火制限225
 - 〈Chart91〉 法22条区域内の建築物に対する防火制限/226
- 2 耐火建築物と準耐火建築物229
 - (1) 用語の整理229
 - 〈Chart92〉 耐火・防火に関する用語/230
 - 〈Chart93〉 包舎関係にある用語/232
 - (2) 主要構造部と延焼のおそれのある部分231
 - 〈Chart94〉 延焼のおそれのある部分/233
 - (3) 耐火建築物とは232
 - 〈Chart95〉 耐火建築物の基準(法29条の2)/233
 - (4) 準耐火建築物とは234
 - 〈Chart96〉 耐火建築物または準耐火建築物とならなければならない特殊建築物(法27条、別表第1)/235
 - (5) 防火設備とは234
- 3 構造耐力の基準237
 - (1) 構造耐力の基準とは237

- (2) 一団地の認定制度と連担建築物設計制度の異同272
 - 〈Chart113〉 一団地の認定制度と連担建築物設計制度の違い/273
- 5 建築協定の意味と役割275
 - (1) 建築協定とは275
 - (2) 建築協定の意義と限界276
 - (3) 建築協定の手続277
 - 〈Chart114〉 建築協定書に定める事項(法70条)/277
 - 〈Chart115〉 建築協定を締結する手続/278
 - (4) 建築協定の効力279
 - (5) 一人協定とは279

第5章 建築基準法が定める防火・耐震のしくみ

- 1 防火地域と準防火地域220
 - (1) 防火地域・準防火地域と法22条区域(屋根不燃区域)220
 - 〈Chart85〉 防火地域・準防火地域・法22条区域/221

第6章 「まちづくりのための基準」の読み解き方

- 1 総合設計制度258
 - (1) 総合設計制度とは258
 - (2) 総合設計制度創設の意義259
 - (3) 総合設計制度の適用を受けるための要件259
 - 〈Chart108〉 総合設計制度を適用する空地率(令136条1項)/260
 - 〈Chart109〉 総合設計制度を適用する敷地面積の規模(令136条3項)/261
 - (4) 総合設計制度の実績259
- 2 特定街区262
 - (1) 特定街区とは262
 - (2) 特定街区の意義263
 - (3) 特定街区の実績264
 - 〈Chart110〉 特定街区の都市計画決定状況/265
- 3 一団地認定制度266
 - (1) 一団地の認定制度と連担建築物設計制度266
 - (2) 一団地の認定制度(一団地の総合的設計制度)とは267
 - 一団地の認定制度において特例の対象となる規定268
 - 〈Chart111〉 特例対象規定/269
 - (3) 一団地の認定制度の手続268
 - (4) 一団地の認定制度の手続の一本化268
- 4 連担建築物設計制度の意味と内容271
 - (1) 連担建築物設計制度とは271
 - 〈Chart112〉 連担建築物設計制度の適用イメージ/272
 - 〈Chart119〉 建築基準法9条が定める行政代執行/290
 - (3) 建築基準法が定める行政代執行の手続290
 - 〈Chart120〉 建築基準法9条が定める行政代執行の手続の流れ/291
- 3 違反建築物に水道・電気・ガスを供給しないことは違法か292
 - (1) 水道・電気・ガスの供給義務292
 - 〈Chart121〉 水道法・電気事業法・ガス事業法に基づく供給義務/293
 - (2) 違反建築物に対する行政指導と水道・電気・ガスの供給拒否293
 - (3) 行政指導の実効性の担保294
 - 〈Chart122〉 行政指導の違法性をめぐる判例/295
 - (4) 行政指導の違法性をめぐる判例295
 - (5) 豊中市違法建築給水拒否事件296
 - (6) 建築確認の留保298
- 4 建築中に手抜き工事があった場合(違反建築)における法律問題301
 - (1) 建築中に手抜き工事があった場合における法律問題301
 - 〈Chart123〉 建築中に手抜き工事があった場合における法律問題/302
 - (2) 建築士の業務執行責任302
 - (3) 建築士に対する監督と罰則303
 - 〈Chart124〉 建築士が懲戒を受けるケース/304
 - (4) 建築業者に対する監督と罰則304
- 5 建築基準法上の罰則とその効用305
 - (1) 建築基準法上の罰則305
 - 〈Chart125〉 建築基準法上の罰則のメニュー/307
 - (2) 法人・使用者に対する罰則規定306
 - 〈Chart126〉 罰則規定の対象となる規定(法104条)/309

- (3) 建築主の故意による違反行為 308
 <Chart127> 故意の建築主等に対して罰則が及ぶケース/310
- 6 既存不適格建築物 311
 - (1) 既存不適格建築物とは 311
 - (2) 既存不適格建築物の適用除外 312
 - (3) 保安上危険な建築物等に対する措置 312
 <Chart128> 保安上危険な建築物等に対する措置/314
 - (4) 集団規定（法第3章）に適合しない建築物に対する措置 313
- 7 既存不適格建築物の建替え、増改築 315
 - (1) 既存不適格建築物の増築・改築 315
 <Chart129> 既存不適格建築物の適用除外規定とその範囲/316
 <Chart130> 用途転用につき既存不適格である建築物の増築等の範囲/318
 - (2) 既存不適格建築物の用途変更 318
 <Chart131> 既存不適格建築物の用途変更により準用される規定/319
 - (3) 既存不適格建築物の建替え 320

第8章 民法や品確法が定める担保責任

- 1 民法が定める売買の瑕疵担保責任 322
 - (1) 民法が定める売買の瑕疵担保責任とは 322
 - (2) 民法の規定の問題点 323
- 2 民法が定める賃貸の瑕疵担保責任 324
 - (1) 民法が定める賃貸の瑕疵担保責任 324
 - (2) 民法の規定の問題点 325

- 3 民法以外に一般に活用されてきた建物の品質・性能の保証 326
 - (1) 民法以外の住宅の品質・性能の保証 326
 - (2) アフターサービス標準とは 326
 <Chart132> アフターサービス標準の適用上の留意事項/327
- 4 品確法制定の意義 329
 - (1) 品確法制定の背景 329
 - (2) 品確法の意義 330
- 5 品確法における住宅性能表示制度の意義と効用 331
 - (1) 住宅性能表示制度とは 331
 - (2) 住宅性能評価とは 332
 <Chart133> 住宅性能評価の流れ/333
 - (3) 住宅性能評価書とは 332
 <Chart134> 住宅性能評価書に付される印章/334
 - (4) 住宅性能評価において表示すべき事項 333
 <Chart135> 表示すべき事項（日本住宅性能表示標準別表1、別表2-1）/335
 - (5) 住宅性能評価書に関するみなし規定 334
 <Chart136> 住宅性能評価書に関するみなし規定（品確法6条）/338
 - (6) 住宅性能表示制度の実績 338
- 6 品確法における瑕疵担保責任の特例 340
 - (1) 品確法が定める瑕疵担保責任の特例 340
 - (2) 品確法が定める担保責任の対象 341
 <Chart137> 品確法の瑕疵担保責任の特例の対象/342
 - (3) 品確法が定める担保責任の内容 341
 - (4) 品確法が定める担保責任の期間 342

- 3 耐震強度偽装問題にみる建築確認制度の本質的・構造的な問題 388
 - (1) 建築確認・検査制度の機能喪失 388
 <Chart149> 建築確認制度の構造的な問題/389
 - (2) 建築確認制度の本質的・構造的な問題①—技術面の問題 389
 - (3) 建築確認制度の本質的・構造的な問題②—制度面の問題 390
- 4 耐震強度偽装問題にみる指定確認検査機関・建築主事・特定行政庁の責任 392
 - (1) 指定確認検査機関の責任 392
 <Chart150> 耐震強度偽装問題に関する指定確認検査機関に対する処分/394
 - (2) 建築主事・確認検査員の責任 393
 <Chart151> 建築基準適合判定資格者の処分の基準（法77条の62第2項）/396
 <Chart152> 確認検査における過失の程度/398
 - (3) 特定行政庁の責任 395
 <Chart153> 最三小決平17・6・24の概要/399
- 5 東横イン問題の本質 400
 - (1) 東横インの施設改造状況 400
 <Chart154> 全国の東横インの施設改造状況等の調査結果/401
 - (2) 東横イン問題の本質とは 402
- 6 東横イン問題にみる完了検査の実態と違反建築物対策 404
 - (1) 完了検査の実態 404
 - (2) 違反建築物に対する対応策 405
- 7 被害者救済と公的支援のあり方 408

- (1) 耐震強度偽装問題に対する国の対応 408
 <Chart155> 構造計算書偽装問題への（出題の）対応の概要/409
- (2) 耐震強度偽装問題における公的支援 408
 <Chart156> 耐震強度不足マンションの建替えスキームの例/411
- (3) 被害者救済の視点 411
- 8 耐震強度偽装問題にみる宅建業者の責任と重要事項説明 414
 - (1) 耐震強度偽装問題にみる宅建業者の責任 414
 - (2) 重要事項として説明すべき事項 415
 <Chart157> 重要事項として説明すべき事項/416
 - (3) 重要事項説明の果たす役割 417
 <Chart158> 宅建業法35条に関する判例/418

第11章 新たな建築基準法の抜本的改正

- 1 耐震強度偽装問題を契機とした建築基準法等の改正 422
 - (1) 耐震強度偽装問題の再発防止策の議論 422
 <Chart159> 社会資本整備審議会が指摘した踏すべき施策の概要/423
 - (2) 耐震強度偽装問題を契機とした建築基準法等の改正 424
 <Chart160> 耐震強度偽装問題を契機とした建築基準法等の改正等/424
- 2 法改正第1弾—建築確認・検査制度の厳格化と罰則強化 426
 - (1) 耐震強度偽装問題を契機とした法改正第1弾 426
 <Chart161> 改正法の概要—建築士、建築士事務所および指定確認検査機関の情報開示等/427

- <Chart138> 品確法における担保責任の期間/343
- (5) 品確法と民法の対比 344
 <Chart139> 品確法と民法の瑕疵担保責任/344

第9章 建築基準法と欠陥住宅の関係

- 1 欠陥住宅と欠陥住宅問題 348
 - (1) 欠陥住宅とは 348
 - (2) 欠陥住宅問題の契機 349
 - (3) 欠陥住宅問題における被害の特徴 350
 <Chart140> 欠陥住宅問題における被害の特徴/350
 - (4) 欠陥住宅問題の消費者問題性 351
 - (5) 欠陥住宅問題に対する取組み 352
- 2 欠陥住宅問題の背景 354
 - (1) 課金から売買へ 354
 - (2) 建築物の建築にかかわる登場人物 355
 <Chart141> 建築物の建築に関する登場人物/355
 - (3) 建設業者優位の構造 355
 - (4) 建築行政のチェック機能 357
- 3 欠陥住宅と訴訟 359
 - (1) 欠陥住宅訴訟の不十分性 359
 - (2) 欠陥住宅訴訟における責任追及の法的構成 360
 - (3) 欠陥の判定基準 361
 - (4) 各種の仕様や基準 364
 <Chart142> 日本建築学会や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の仕様書の数値と種類/365
 - (5) 欠陥住宅訴訟における不法行為責任の新たな基準を示した

- 最高裁判例 367
- 4 住生活基本法の制定 370
 - (1) 住生活基本法制定の背景 370
 - (2) 住生活基本法の制定とその目的 371
 <Chart143> 住生活基本法が定める基本理念/373
 - (3) 住生活基本法のスキーム 372
 <Chart144> 住生活基本法が定める基本的範囲/374
 <Chart145> 住生活基本計画の制度の概要/375
 - (4) 住生活基本法に基づく全国計画 372
 <Chart146> 住生活基本計画の全国計画の概要/376
 <Chart147> 全国計画の目標設定の前提となる「水準」/378

第10章 耐震強度偽装問題、東横イン問題からみる建築基準法の問題点と改善の方向

- 1 耐震強度偽装問題の本質 380
 - (1) 耐震強度偽装問題の経過 380
 <Chart148> 耐震強度偽装問題の経過/381
 - (2) 耐震強度偽装問題の背景 380
 - (3) 耐震強度偽装問題の本質 383
- 2 耐震強度偽装問題にみる建築士・建築主・施工者の責任 385
 - (1) 国土交通省による附帯性の検証 385
 - (2) 耐震強度偽装問題における建築士・建築主・施工者の法的な責任 386

- (2) 建築確認・検査の厳格化 428
 <Chart162> 改正法の概要—建築確認・検査の厳格化/428
- (3) 指定確認検査機関の業務の適正化 429
 <Chart163> 改正法の概要—指定確認検査機関の業務の適正化/429
- (4) 建築士等の業務の適正化および罰則の強化 429
 <Chart164> 改正法の概要—建築士等の業務の適正化および罰則の強化/430
- (5) 改正法の施行期日/430
- 3 法改正第2弾—専門能力を有する建築士の創設 432
 - (1) 耐震強度偽装問題を契機とした法改正第2弾 432
 <Chart165> 改正法の概要—建築士の質、能力の向上等/434
 - (2) 高度な専門能力を有する建築士による構造設計および設備設計の適正化 433
 <Chart166> 構造設計—級建築士・設備設計—級建築士によるチェック/435
 - (3) 構造設計—級建築士と設備設計—級建築士 435
 <Chart167> 構造設計—級建築士・設備設計—級建築士/436
 - (4) 改正法の施行期日 435
- 4 新法制定と強制保険導入の議論 437
 - (1) 新たな「瑕疵担保責任保険」制度を創設する必要性 437
 - (2) 「瑕疵担保責任保険」制度（強制保険）導入の議論 438
 - (3) 耐震強度偽装問題を契機とした新法制定 439
 <Chart168> 履行確保法の目次/440
 - (4) 瑕疵担保責任履行のための資力確保の方法—「供託」と「保険」 440
 <Chart169> 履行確保法に基づくスキーム/442

- (5) 履行確保法が定める「供託」の制度 441
- (6) 住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の還付請求 443
- (7) 住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の基準額 444
 <Chart170> 住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の基準額（履行確保法別表）/445
 <Chart171> 1戸あたりの住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の額/446
- (8) 建設業者および宅建業者による説明義務 446
- (9) 履行確保法が定める「保険」の制度 447
 <Chart172> 住宅瑕疵担保責任保険契約の要件/448
- 04 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定 450
 <Chart173> 住宅瑕疵担保責任保険法人の目的、業務、指定の基準/451
- 00 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制 452
- 著者略歴 454