

住まいとまちづくりのルールを守りましょう

● 違反建築物とは・・・

違反の内容は様々なケースがありますが大きく2つに分けられます。

- ① 建物を建てる際に建築基準法やこれに基づく命令、条例などの規定に違反して建築されたもの
- ② いったん適法な状態で建築されながらも、その後の用途変更や大規模な修繕の際に建築基準法やこれに基づく命令、条例などの規定に違反するような状態になったもの



● 違反の内容

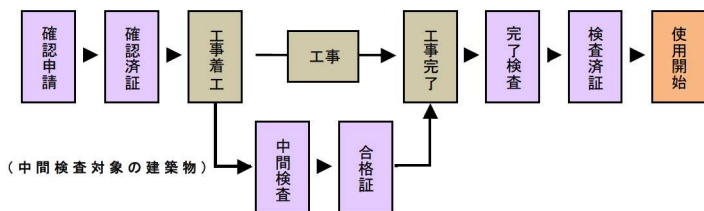
過去の違反指導では以下のようなものが多くあります。特に手続き違反が多く、その背後に用途や建ぺい率、容積率の違反も重複してしまうこともあります。

- 手続き違反** 確認申請を行わずに工事をすることや建物が完成して使用する前の検査を受けずに使用すると手続き違反となります。
- 用途違反** まちづくりのルールとして住宅地・商業地・工業地など土地利用の用途地域が決められ、建築できるものも定められていますがその用途や規模が適合していないと用途違反になります。
- 道路内建築違反** 建物の敷地は4m以上の道路に接する必要があることから4m未満の道路の場合は中心から2m後退する必要があります(セットバックともいいます)。この後退した部分は道路とみなして建築計画を行う必要があるため、後退した道路部分にフェンスや建物があると道路内建築違反になります。

建築工事前に必ず確認申請をしましょう

近年の違反内容で多いのは確認申請をせずに建築工事に着手することです。建築の手続きを適正に行って、住まいとまちづくりのルールを守りましょう。

【建築手続きの流れ】



違反建築物を建てると是正が必要です

- 所有者自らの費用と責任で是正しなくてはなりません
- 建ててしまってからでは余計に手間がかかり結果として時間も費用もかかってしまうことも・・・
- 構造上の問題がある場合などは、周辺への被害の可能性もあり、自分だけの問題では済まないこともあります



- 是正の指導に従わない場合には、工事施工停止・除却・使用禁止などの行政命令を行うことがあり、この命令とともに建築現場にはその違反している事実を現す看板の設置や市広報に掲載されることになってしまいます
- さらに、命令を受けた違反建築物には電気・ガス・水道の供給を保留することもあります
- 命令に従わない悪質なものについては、罰則が適用されることもあります(3年以下の懲役又は300万円以下の罰金など)

あなたにとって不利益なことが待っています。後になってから困ることのないよう、法律を守って安全な建物を建てましょう。



違反建築物に関与する建築士・建設業者・宅建取扱者などにも厳しい処分があります

- 一級建築士(建築士法)などは違反の内容により戒告、業務停止、免許の取消しを受けることがあります
- 建設業者(建設業法)は営業停止、許可の取消しを受けることがあります
- 宅建取扱者(宅地建物取引業法)などは業務停止、免許の取消しを受けることがあります



各法律に基づく処分に加え、社会的な信頼や市民からの信用も失ってしまうことにも・・・

違反建築を無くして、住み良いまち、安全な建物となるよう
新築、増改築や改修工事を行うときには市役所や建築士などに相談しましょう