

# 東中野図書館 法律情報局

東中野図書館 個性づくりテーマ展示《第12回》

## 《住まいの法律》

.....

私たちが休息をとり、生きていく活力を培う住宅。また、社会生活のシステムを構築し、生産の場となる事務所や店舗、工場など、人間の創り出す社会は建築物なしには存在しません。この建築物をつくり、維持していくための条件を体系化し、社会の秩序としたものが建築基準法です。

### 建築基準法って何...？

### 私たちの暮らしにかかわるの？



今回東中野図書館では、建築基準法の基礎知識から賃貸にかかわる法律を中心に、私たちの暮らしに身近な内容を取り上げていきます。皆さんが「住まいの法律」を考えるきっかけになればと思います。

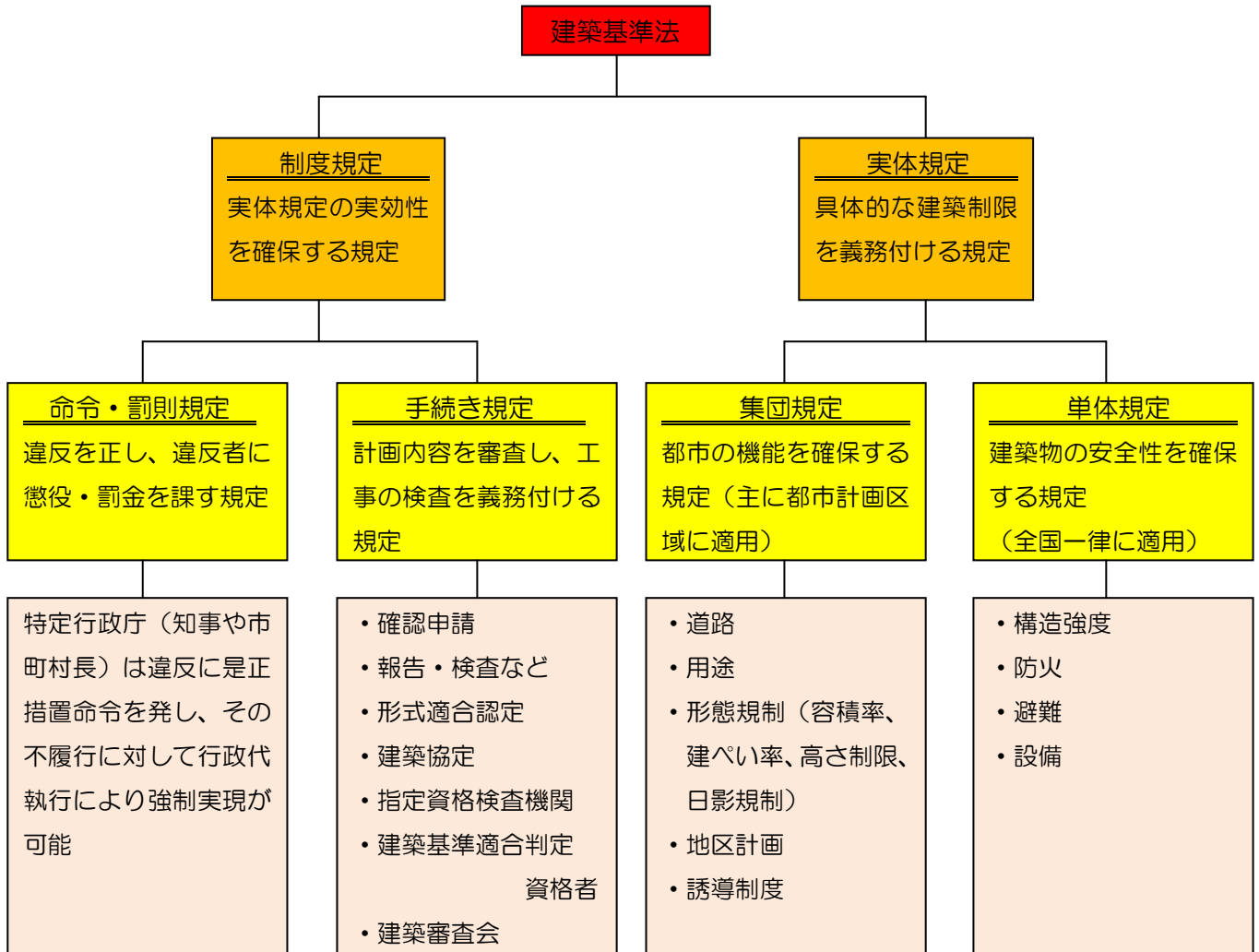
☆展示期間：平成25年4月27日（土）～6月27日（木）

☆展示場所：東中野図書館3F 法務情報コーナー

☆問い合わせ：東中野図書館  
中野区東中野1-35-5  
03(3366)9581

## 建築基準法のしくみ

建築基準法は1950年に制定された法律で、建築物が国民の社会生活にとって安全かつ健康的なものであること、お互いの権利を守るため周囲の建築物に配慮することなど建築物に関する最低限の基準を定めています。建築基準法の構成をまとめると以下のようになります。



建築基準法は、大きく「制度規定」と「実体規定」の2つで構成されています。制度規定は、違反に対する是正や懲役、罰金などを課す「命令・罰則規定」と審査や検査、報告を義務付ける「手続き規定」から成り、制度を適正に運営するための決まりが盛り込まれています。

これに対し、実体規定では具体的な建造物への制度を定めています。都市機能を確保するために用途や形態制限などを定めた「集団規定」と構造や防火など建築物自体の安全性に関する「単体規定」から構成されています。この実体規定が、建築物の設計に直接的にかかわります。

## 建築物の定義

建築基準法2条1項で「建築物」の定義が規定されており、建築物の大前提は「土地に定着する工作物」で、かつ次のいずれかのものを言います。

- ① 屋根と柱または屋根と壁のあるもの
- ② ①に附属する門や扉などの物体
- ③ 観覧のための工作物（競技場等）
- ④ 地下や高架の工作物内に設ける事務所、店舗などの施設
- ⑤ ①～④に設けられる建築設備（給排水・冷暖房・昇降機・避雷針等）



## 新築・増築・改築・移転とは何か

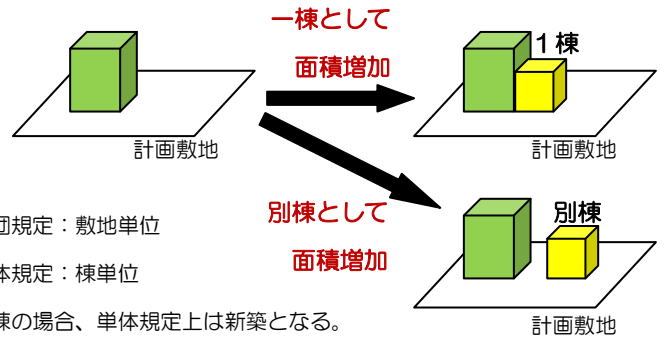
建築基準法では、建築とは「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること」（建築基準法2条13号）と定義されています。ここでの新築・増築・改築・移転は日常的な使い方と若干異なるので注意が必要です。

**新築** 建築物のない更地に建築物をつくること



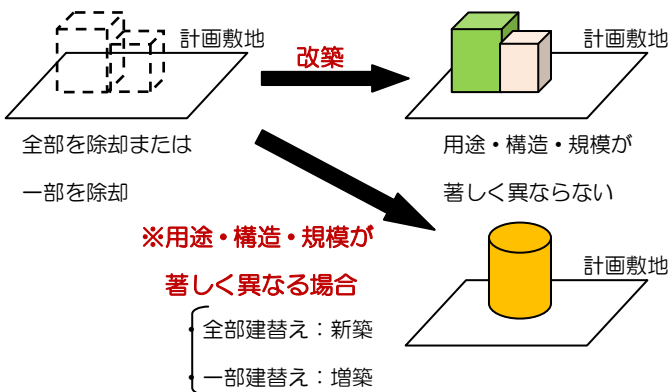
**増築**

敷地内の建築物の建築面積や床面積・延べ面積を増加させること



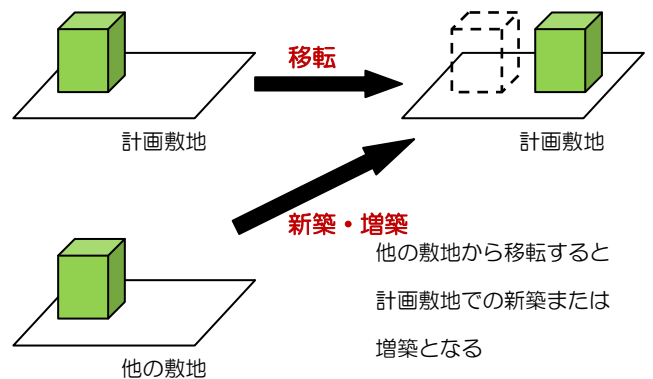
**改築**

建築物の一部か全部を取り壊し、同一敷地に従前の用途・構造・規模と著しく異なる新しい建築物をつくること



**移転**

同一敷地内で建築物を移動すること



## 建物の賃貸借

住まいにかかわる法律は建築基準法だけに限りません。建物の賃貸借については、民法に規定があります。アパートやマンションの所有者が、相手にそのアパートなどを使用させたり、利益を与え、その対価として相手方が賃料を支払うことを約束する。このように当事者の一方が相手方にある物の使用収益をさせて、これに対して相手方がその賃料を支払う契約を賃貸借と言います。

アパートやマンションなどの建物を第三者に賃貸するときには、法律上、貸す側（賃貸人）は、借りる側（賃借人）に対して、賃料の支払請求権を持つこととなりますが、他方、①使用収益させる義務（民法601条）、②修繕義務（民法606条1項）、③必要費の償還義務（民法608条1項）を負担することとなります。

また、賃貸借契約によりアパートやマンションの賃借人は賃貸人に対して、①賃料支払義務（民法601条）、②保管義務（民法400条）、③終了時の賃借物返却義務（民法597条1項・598条・616条）を負います。

出典：『世界で一番やさしい建築基準法』 谷村広一／著 エクスナレッジ 2013年  
『弁護士に聞きたい！賃貸建物のトラブルQ&A』 馬場・沢田法律事務所／編  
中央経済社 2010年

# オススメ展示図書

## 『大家さんのための賃貸トラブル解決法』

飯野 たから／著  
自由国民社  
2012年



### 《内容紹介》

借家人とのトラブルについて、よくある相談事例を選び、その具体的な解決法をわかりやすく解説。借地借家法のしくみや上手な借家契約の結び方、不法に居座っている人を無理なく立ち退かせせる法手続きも紹介する。

## 『いちばんわかりやすい建築基準法』

深滝 准一／著  
エクスナレッジ  
2012年



### 《内容紹介》

建築基準法第3章に基づく「集団規定」17項目と、第2章に基づく「単体規定」18項目について、各項目ごとに、基本となる基準や制限、その緩和規定となる部分を、図を使ってわかりやすく解説する。

## 『要約マンション判例155』

升田 純／著  
学陽書房  
2009年

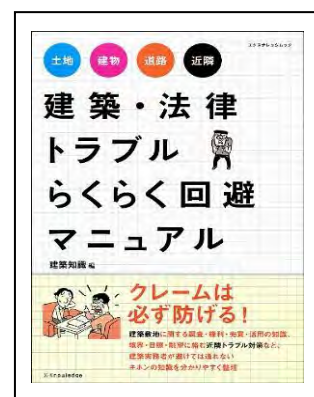


### 《内容紹介》

マンションの建築から建替え等に至る法律問題をめぐり従来公表された裁判例を取り上げ、その事件の概要、裁判の内容、裁判の実際的な意義をコンパクトに解説。重要判例のエッセンスが詰まった、実務家のための判例ガイド。

## 『建築・法律トラブルらくらく回避マニュアル』

建築知識／編  
エクスナレッジ  
2012年



### 《内容紹介》

建築敷地に関する調査、権利、売買、活用の知識、境界・日照・眺望に絡む近隣トラブル対策など、建築実務者が避けては通れないキホンの知識を、マンガを交えて解説。『建築知識』の特集を加筆修正のうえ再編集して単行本化。



## 【展示図書リスト】

書名	著者名	出版者名	出版年
すぐに役立つ私道・境界・建築をめぐる法律とトラブル解決マニュアル	尾込 平一郎／監修	三修社	2013
すぐに役立つトラブル解決から修繕までマンション管理組合のための法律と実務運営マニュアル	梅原 ゆかり／監修	三修社	2012
悪質借家人の追い出し方	山崎 郁雄／著	自由国民社	2012
絶対失敗しない土地と一戸建ての買い方	小野寺 範男／監修	成美堂出版	2012
欠陥住宅事件	平野 憲司／著	学芸出版社	2012
わかりやすい借地	金沢 均／監修	自由国民社	2011
住宅リフォーム・トラブルの法律知識	犬塚 浩／〔ほか〕著	大成出版社	2011
土地・建物の税金でトクする法	福田 浩彦／著	日本実業出版社	2009
すぐに役立つ不動産登記の法律と申請手続き実践マニュアル	安部 高樹／監修	三修社	2009
すぐに役立つ借地借家の法律と基本書式フォーマット108	高橋 裕次郎／監修	三修社	2008
最新建築基準法の基本と仕組みがよ〜くわかる本	不動産・建築行政法規研究会／著	秀和システム	2008
耐震・免震・制震のはなし	斉藤 大樹／著	日刊工業新聞社	2008

↓この本読んで！イチオシ本！！

### 『弁護士に聞きたい！賃貸建物のトラブルQ&A』

馬場・沢田法律事務所／編 中央経済社 2010年

建物の貸し借りをめぐる法律的なトラブルについて、賃貸人・賃借人双方

の視点から、法律の規定と実際の解決方法をQ&A方式で解説。

民法改正の動き、借家人保護の動きなど、建物賃貸借をめぐる最新動向も

盛り込む。



☆このリストのほかにも多数取り揃えております☆

# 住まいの法律について調べる方に

## 1. 情報検索のキーワード

様々な「キーワード」を使うことで、効率的な情報の検索が可能になります。

建築基準法 / 住宅トラブル / 賃貸借 / 賃貸 / 賃借  
建築確認申請 / 都市計画 / 耐震 / 免震 / マンション



## 2. 図書資料を調べる

中野区立図書館のホームページや利用者開放端末（OPAC）で調べてみましょう。

### 『中野区立図書館ホームページアドレス』

⇒ <http://www3.city.tokyo-nakano.lg.jp/tosho/>

- ・・・中野区立図書館のホームページや利用者開放端末（OPAC）で調べてみましょう。

### 『中野区立図書館ホームページアドレス（携帯）』

⇒ <http://www3.city.tokyo-nakano.lg.jp/tosho/i/>

- ・・・中野区立図書館のホームページの携帯版。

### 『東京都立図書館統合検索』

⇒ <http://ufinity01.jp.fujitsu.com/metro/>

- ・・・東京都内の公立図書館の蔵書について一括して検索できます。

### 『国立国会図書館サーチ』

⇒ <http://iss.ndl.go.jp/>

- ・・・国立国会図書館の資料を検索できます。

## 3. オンラインデータベースで調べる

中央図書館では、参考資料コーナーの利用者開放インターネット端末から、以下のデータベースを利用できます。

種類	概要
官報情報検索サービス	1947年5月3日から当日までの官報記事の検索
聞蔵Ⅱビジュアル	1926年から当日までの朝日新聞の検索
日経テレコン21	1975年4月から当日までの日経4紙の新聞記事や企業情報などの検索
MAGAZINEPLUS	1981年からの一般紙・総合誌の雑誌記事検索や学術論文などの検索
WHOPLUS	あらゆる分野の著名人のプロフィール、関連する文献情報などの検索
D1-Law.com	判例情報のほか、法律などの改廃履歴、法律判例文献情報などの検索

## 4. 基本的な情報を調べる

●テーマの棚を調べてみましょう。

分野	分類記号	分野	分類記号
借地法・借家法	324.8	建築	520.9



●テーマに関する図書で調べてみましょう。

『いちばんわかりやすい建築基準法』

深滝 准一／著 エクスナレッジ 2012年

『建築の法律相談』

安藤 一郎／著 堀井 敬一／著 学陽書房 2008年

## 5. 判例について調べる

実際にどのような裁判が行われているのか調べてみましょう。

『要約マンション判例155』 升田 純／著 学陽書房 2009年

★インターネットで探す

『裁判例検索 — 最高裁判所 —』 <http://www.courts.go.jp>

・・・最高裁が提供する裁判例検索システム。裁判所名・事件番号・裁判年月日等で検索可能。

## 6. インターネットを活用する

インターネットで住まいの法律に関するさまざまな事を調べてみましょう。



『建築 — 国土交通省 —』

⇒ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/index.html>

・・・国土交通省ホームページ。建築基準法施行令など建築に関する情報を掲載。

『賃貸トラブル.com』

⇒ <http://www.nttub.com/index.html>

・・・日本敷金鑑定士協会ホームページ。賃貸トラブルや賃貸物件における補修費等の計算方法などの相談。

『となりの大家さん』

⇒ <http://t-oya.net/>

・・・大家さんのためのコミュニティサイト。

# ～東中野図書館 個性づくりの軌跡～

「東中野図書館 法律情報局」のこれまでの2年間のテーマをふり返っていきましょう♪

## 第1号

《暮らしと法律  
～日常と法律の密接な関係～》  
展示期間：平成23年6月25日～8月24日

## 第7号

《働く人々の法律～労働法を味方に～》  
展示期間：平成24年6月30日～8月29日

## 第2号

《裁判員制度～司法における国民参加》  
展示期間：平成23年8月27日～10月26日

## 第8号

《司法と冤罪》  
展示期間：平成24年9月1日～10月24日

## 第3号

《法律専門家の仕事～法律家の役割～》  
展示期間：平成23年10月29日～12月20日

## 第9号

《裁判を知る！》  
展示期間：平成24年10月27日～12月19日

## 第4号

《確定申告ナビ》  
展示期間：平成23年12月23日  
～平成24年2月22日

## 第10号

《意外と知らない！？刑罰のはなし》  
展示期間：平成24年12月22日  
～平成25年2月20日

## 第5号

《交通事故の法律相談》  
展示期間：平成24年2月25日～4月25日

## 第11号

《すっぴん憲法～その素顔にふれる～》  
展示期間：平成25年2月23日～4月25日

## 第6号

《知りたい！相続》  
展示期間：平成24年4月28日～6月27日

過去のテーマに関する資料も  
多く展示しております。  
ぜひ東中野図書館3階の法務  
情報コーナーへお越し下さい。

