

用語の整理

多くの国では、下表に示す「(1) 建築規制」と「(2) 開発規制」を行っている（(1)と(2)の許可制度が未分化の国もある）。これに関連して、多くの国で「Building Code と称する公文書」が作成されているが、その文書の位置付けや規定の範囲は国によって様々である（国によって Building Code の文言の意義が異なる）。そのため、本稿の各国の記述の中で使用している Building Code の文言の意義は、当該国で使用されている固有の意義であることに注意されたい。

一方、「単体規定」等の関連用語（下表において赤字の用語）については、下表に示す意義のとおりにできるだけ共通で使用している。

| 規制 | (1) 建築規制 Building Control | (2) 開発規制 Land-development Control |
|-------------------------------------|---|---|
| 規制の対象 Subject/Target | 建築行為 Building Construction 建築物を新築し、又は増築する等の行為 | 開発行為 Land-development 大規模なものでは住宅団地開発や工業団地開発が該当。定義は国によって異なるが、一例を示せば「開発する区域内に公共の用に供する道路等のインフラの建設を伴う行為」 |
| 許可制度 Permission System *1 | 建築許可 Building Permit 上記の建築行為に関する許可（日本では建築基準法の建築確認が相当） | 開発許可 Land-development Permit 上記の開発行為に関する許可（日本では都市計画法の開発許可が相当）*2 |
| 申請者 Applicant | 建築主 Building owner | デベロッパー Developer |
| 時期 Stage | 多くの国では、建築物の設計が完了し、建築工事に着手する前に許可を取得することを義務付けている。 | 一般的には、インフラの設計が完了し、開発行為に着手する前に許可を取得することを義務付けている。 |
| 遵守すべき 技術的基準 Criteria *3 *4 | <p>(a) 単体規定 A set of building requirements for safety, etc. 建築物の安全性をはじめとする下記のような観点からの技術的基準の総称。*5</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震を含む構造の安全性 耐火、煙制御、避難、警報、消火等の火災に対する安全性 バリアフリー 省エネルギー 危険地域（津波・がけ等）での建築規制 <p>住宅の1住戸あたりの最低床面積など、政策誘導的な観点からの基準を含む場合もある。</p> <p>(b) 集団規定 A set of building requirements from the viewpoint of city planning 都市計画に関連する下記のような観点からの技術的基準の総称。なお、立地場所に対応した用途地域や基準数値の指定は、公的に作成された都市計画図の中で示されることが多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> 立地（用途地域等） 高さ、壁面線 容積率、建ぺい率 | <p>(c) 開発基準 Land-development Code 開発行為にあたり必要となる道路等のインフラの建設に関する技術的基準の総称。最低宅地面積等の政策誘導的な観点からの基準を含む場合もある。</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の附置義務台数 ・景観(広告・看板等) | |
|--|--|--|

*1 開発許可と建築許可

既成市街地における建築行為においては開発行為を伴わないことも多い。その場合は、建築許可だけが必要となる。一方、新市街地において例えば住宅団地開発を行うような場合は、典型的には次のようなステップを踏む。ただし、「設計」は設計者に委託して行われる場合を含む。

- (1) デベロッパーが用地を取得する目論見を得る。
- (2) デベロッパーが「公共の用に供する道路等のインフラ」の設計を行う。
- (3) デベロッパーが開発許可を取得して、インフラを整備する（開発行為）。
- (4) デベロッパーが個別の宅地を分譲する。
- (5) 建築主（個別の宅地を取得した者）が建築物の設計を行う。
- (6) 建築主が建築許可を取得して、建築工事を行う（建築行為）。

このため、2つの許可はその申請時期が異なるとともに申請者が異なることも多い。

なお、開発途上国の中には2つの許可制度が未分化であり、運用に混乱がみられる国もある。

*2 開発許可のさまざまな手法

日本や米国では、建築許可（日本の場合は建築確認）に先立って、デベロッパーに対し開発区域内に新設する道路計画等の審査を経て開発許可を取得することを義務付けている（米国では Sub-division Control）。一方、欧州では、例えばドイツの新規開発型 B-Plan のように、計画を作成させて都市計画に位置付けることが一般的である。

*3 「遵守すべき技術的基準」と「Building Code と称する公文書」

建築規制を行うためには、次の(1)及び(2)をルールとして定める必要がある。

- (1) 規制の権原に関する根拠規定（許可制度や違反对策などの権原を定める規定）
- (2) 遵守すべき技術的基準

一部の国では、「Building Code と称する公文書」とは別に法律等に(1)を定め、「Building Code と称する公文書」には(2)だけを定めている（ネパール、インド、ベトナム等）。一方、「Building Code と称する公文書」に(1)及び(2)を合わせて定めている国もある（米国の各州、フィリピン等）。

なお、米国の ICC: International Code Council が定めた IBC: International Building Code は「モデル Building Code」であり、各州等が定めた Building Code に規定されているものが公式の技術的基準である（各州等の Building Code で IBC 等の「モデル Building Code」の条文が引用されることは多い）。

*4 義務基準と推奨基準

「遵守すべき技術的基準」は基本的には義務基準 mandatory requirements（又は最低基準 minimum standard）を集めたものである。ただし、次のようなアレンジを行っている国もある。

- (1) 要求項目に応じ、義務基準 mandatory requirements だけでなく推奨基準 recommendation も明示的に使い分けて規定している国がある（ネパール等）。
- (2) 形式的には「全ての要求項目が義務基準である」と規定しながら、実態上は「全ての要求項目に適合していなければ許可しないということではない」という弾力的な運用を行っている国もある（特に開発途上国において多い）。

また、上記とは別の手法で性能設計への対応を行なっている国もある。

*5 単体規定の2層構造

多くの国が基準 code と規格 standard の2層構造で単体規定を記述している。例えば、インドでは1組の National Building Code of India とその中で指定された多数の Indian Standard がある。またアメリカでは、州、市等が Building Code を定め、その中で、米国内の関連団体が定めた多数の規格類（Standard 等）を指定し「Building Code 中の義務基準と同等に扱う」と規定している。なお、通常は基準 code で基本的な部分を記述し、規格 standard で詳細な部分を記述しているが、その役割分担（どこまで規格 standard に記述を委任するか等）は国によって様々である。