



应用型本科规划教材

Construction Laws and Regulations

建筑法规

◆ 主 编 常丽莎 洪 艳
副主编 邓小军 范俊杰



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

Construction Laws and Regulations

建筑法规

主要内容

主 编 常丽莎 洪 艳

副主编 邓小军 范俊杰

联合出版



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大學出版社

图书在版编目(CIP)数据

建筑法规 / 常丽莎, 洪艳主编. — 杭州: 浙江大学出版社, 2009. 3

ISBN 978-7-308-06566-5

I. 建… II. ①常… ②洪… III. 建筑法—中国—高等学校—教材 IV. D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 017091 号

内 容 提 要

本书从建筑学专业的知识体系出发,系统地介绍了与建筑设计密切相关的一些法律法规知识,对我国现行的建筑法规从城乡规划法、土地管理法、房地产管理法、工程建设程序、工程勘察设计法规、招标投标法规、工程建设执业资格制度、注册建筑师条例、著作权法等方面进行了较为全面的介绍。本书内容比较全面、新颖,有较好的针对性、实用性和系统性,适合作为建筑学专业以及相近专业建筑法规课程的教材,也可供从事建筑设计和工程建设的专业人员和管理人员学习参考。

建筑法规

主 编 常丽莎 洪 艳

副主编 邓小军 范俊杰

责任编辑 杜希武

封面设计 刘依群

出版发行 浙江大学出版社

(杭州天目山路 148 号 邮政编码 310028)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州求是图文制作有限公司

印 刷 杭州杭新印务有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/16

印 张 13.25

字 数 322 千字

版 印 次 2009 年 5 月第 1 版 2009 年 5 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-06566-5

定 价 24.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部邮购电话 (0571)88925591

前 言

改革开放以来,我国在全社会范围内开展了普及法律知识的工作,取得了很大的成绩,我国公民的法律意识有了很大的提高,人民群众掌握了大量的法律知识,有了依法办事、依法治理的觉悟,正在向把我们的国家建设成一个依法治国的社会主义法治国家快速地前进。

作为我国法律体系的一个重要的组成部分,工程建设法律法规体系也得到了迅速的发展和完善,一系列法律法规相继颁布和施行,使我国的建筑业迅速地走上了法制的轨道,尤其是随着我国加入 WTO,我国加快了建筑领域的立法进程,大量的法律法规得到了及时的修订和完善。

建筑设计是指为满足一定的建造目的(包括人们对它的使用功能的要求、对它的视觉感受的要求)而进行的设计创作,它使得具体的物质材料在技术、经济等方面可行的条件下,形成具体的建筑物或构筑物,并使之具备一定的文化价值和审美价值。建筑设计师及其设计活动是介于建筑作品的生产者和使用者之间的桥梁,建筑设计工作是工程建设过程中的一个关键的全局性的步骤。设计者应按照建设任务的要求,在相关法律法规的框架内,把施工过程和使用过程中存在的或可能发生的问题,事先作好通盘的设想,拟定好解决这些问题的办法和方案,用图纸、建筑模型或其他手段将设计意图确切地表达出来,作为各个工种在建造工作中互相配合协作的共同依据,便于整个工程得以在预定的投资限额范围内,按照周密考虑的预定方案,统一步调,顺利进行,并使建成的建筑物(构筑物)充分满足使用者和社会所期望的各种要求。

过去,从事建筑设计工作的人往往对专业技能十分重视,但对与建筑设计有关的法规知识却不甚了解,缺乏自我保护和有效参与市场竞争的能力。随着注册建筑师制度的逐步完善,建筑师在工程建设领域发挥着越来越重要的作用,角色地位逐步提高。建筑设计人员不仅要提高自身的设计水平,还应加强相关的法规意识,积极学习和了解国内外建筑设计相关政策和法律法规,并在实践中加以灵活应用。

建筑法规课程是对建筑学专业学生开设的一门专业延伸课程,是其专业知识架构中不可或缺的一个重要环节。在编写本教材时,编者坚持学以致用原则,针对建筑学专业的特征,将建筑学专业学生从业后将会遇到的各种法律法规相关内容汇编成册,以便广大的读者能够全面系统地掌握相关法律法规知识,熟练运用学到的相关法规,为实际工程服务。

法律法规的内容繁多,除本书所涵盖的内容之外,还包括很多与建筑设计活动关系密切的法律法规,对调整相关的建筑活动起着非常重要的作用,对此我们必须予以密切的关注。

同时,随着社会发展和经济形式的变化,我国的建筑法规体系会随之发生变化,制定出新的工程建设法律法规,并对现有的法规作出调整和修订,这就要求我们必须紧跟时代发展的步伐,对法律知识的学习和掌握做到及时更新。

参与本书编写的人员有:

常丽莎(浙江理工大学建筑工程学院)——第八、九章及案例统筹;

洪艳(浙江理工大学建筑工程学院)——第一、五、四章;

邓小军(浙江理工大学建筑工程学院)——第二、七章;

范俊杰(浙江大学宁波理工学院土木建筑工程分院)——第三、六章。

由于编写时间所限,加上编者学识水平有限,书中错漏之处在所难免,欢迎广大读者批评指正。

编者

2008年12月

目 录

第一章 建筑法规概述.....	(1)
第一节 建筑法规的概念.....	(1)
第二节 建筑法律关系.....	(3)
第三节 建筑法规体系.....	(6)
第二章 城乡规划法律制度.....	(8)
第一节 城乡规划法规概述.....	(8)
第二节 城乡规划的编制与审批.....	(9)
第三节 城乡规划的实施与管理	(12)
第四节 风景名胜区、历史文化名城规划管理.....	(15)
[案例分析]	(18)
第三章 土地管理法律制度	(21)
第一节 土地管理法律制度概述	(21)
第二节 土地所有权和使用权	(23)
第三节 土地的利用和保护	(25)
第四节 建设用地	(29)
[案例分析]	(34)
第四章 房地产管理法律制度	(37)
第一节 房地产管理法概述	(37)
第二节 房地产开发用地	(39)
第三节 房地产开发	(42)
第四节 城市房屋拆迁	(44)
第五节 房地产交易	(46)
第六节 物业服务	(51)
第七节 房地产管理中的法律责任	(52)
[案例分析]	(53)

第五章 工程建设程序法规	(55)
第一节 工程建设程序法规概述	(55)
第二节 工程建设程序的划分	(56)
第三节 工程建设程序的步骤与内容	(58)
[案例分析]	(64)
第六章 工程勘察设计法规	(67)
第一节 工程勘察设计法规概述	(67)
第二节 工程建设标准	(68)
第三节 建筑工程设计文件的编制	(74)
第四节 建筑工程方案设计文件的编制深度	(76)
第五节 建筑工程施工图设计文件审查制度	(80)
[案例分析]	(82)
第七章 建设工程发包与承包法规	(85)
第一节 建设工程发包与承包	(85)
第二节 建设工程的招标投标制度	(87)
第三节 建设工程招标投标全过程	(90)
第四节 建筑工程设计的招标投标	(97)
[案例分析]	(101)
第八章 工程建设执业资格法规	(103)
第一节 工程建设单位资质管理	(104)
第二节 建筑工程设计企业的资质管理	(106)
第三节 工程建设专业技术人员执业资格管理	(110)
第四节 注册建筑师执业资格管理	(111)
[案例分析]	(117)
第九章 建筑工程设计行业知识产权法规	(118)
第一节 知识产权概述	(118)
第二节 建筑工程勘察设计咨询业的知识产权	(119)
第三节 建筑作品的著作权	(124)
[案例分析]	(129)
附录	(132)
附录 1 中华人民共和国建筑法	(132)
附录 2 中华人民共和国城乡规划法	(141)
附录 3 中华人民共和国城市房地产管理法	(150)
附录 4 建设工程勘察设计管理条例	(158)
附录 5 中华人民共和国招标投标法	(163)
附录 6 建筑工程设计招标投标管理办法	(171)

附录 7	建设工程勘察设计资质管理规定	(175)
附录 8	中华人民共和国注册建筑师条例	(182)
附录 9	中华人民共和国著作权法(修正)	(187)
附录 10	建筑工程建筑面积计算规范	(196)
参考文献		(201)

第一章 建筑法规概述

第一节 建筑法规的概念

建筑法规是指国家立法机关或其授权的行政机关制定的,旨在调整国家及其有关机构、企事业单位、社会团体、公民之间,在建筑活动中或建设行政管理活动中发生的各种社会关系的法律、法规的统称。

建筑法规是国家法律体系的重要组成部分,直接体现国家组织、管理、协调城市建设的方针、政策和基本原则。它覆盖到建筑活动的各个行业、各个领域及工程建设的全过程,保护合法的建筑活动行为,限制非法的建筑活动,制约着在建筑行业中从业人员的行为,使我国的建筑活动在政府、行业主管部门的管理下科学有序地进行。

一、建筑活动的基本原则

建筑活动通常具有周期长、涉及面广、人员流动性强、技术要求高等特点,因此在建筑活动的整个过程中,必须贯彻以下基本原则,才能保证建筑活动得以顺利进行。

1. 建筑活动应当确保建筑工程质量与安全的原则

建筑工程质量与安全是整个建筑活动的核心,是关系到人民生命与财产安全的重大问题。建筑工程质量是指国家规定和合同约定的对建筑工程的适用、安全、经济、美观等一系列指标的要求。建筑工程的安全是指建筑工程对人身和财产的安全,确保建筑工程安全就是确保建筑工程不能引起人身伤亡和财产损失。

2. 建筑活动应当符合国家建筑工程安全标准的原则

国家的建筑法规安全标准是指国家标准和行业标准。国家标准是指由国务院行政主管部门制定的在全国范围内适用的统一的技术要求,行业标准是指由国务院有关行政主管部门制定并报国务院标准化行政主管部门备案的在全国某个行业范围内统一的技术要求。

建筑活动应当符合建筑工程安全标准,这对保证技术进步,改进建筑工程质量与安全,提高社会效益与经济效益,维护国家利益和人民利益具有重大的现实意义。

3. 从事建筑活动应当遵守法律法规的原则

社会主义市场经济是法制经济,建筑活动应当依法办事。作为建筑活动的参与者,从事建筑活动的建设单位、勘察设计单位、工程监理单位、建筑施工企业以及从事建筑活动监督和管理工作的单位等,都必须遵守法律法规的规定。

4. 不得损害社会公共利益和他人合法权益的原则

社会公共利益是全体社会成员的整体利益,保护社会公共利益是法律的基本出发点,从事建筑活动不得损害社会公共利益和他人的合法权益也是维护建筑市场秩序的保证。

5. 合法权利受法律保护的原则

宪法和法律保护每一个市场主体的合法权益不受侵犯,任何范围和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。

二、建筑法规的适用范围

建筑有狭义和广义两个范畴。狭义的建筑一般包括工业与民用建筑的范畴,这也是传统的建筑概念。就广义而言,建筑活动的范围包括以下的内容:① 工业与民用建筑——建造、改造、装饰和装修;② 市政——道路、桥梁、隧道、公路;③ 水利、电力——堤坝、码头、河道、电厂、输电线路;④ 配套——水、电、煤、通讯、消防、污水等线路管道的敷设、安装等。

建筑活动的表现主要体现在以下几个方面:

(1) 投资、运作、管理

投资、运作、管理是建筑活动的起点,也是贯穿建筑活动始终的重要环节。投资方向、运作方式和管理水平的不同,直接导致建筑活动的结果也不一样。

(2) 工程勘察和设计

勘察是指根据建设工程的要求,查明、分析、评价建设场地的地质、地理环境特征和岩土工程条件,编制建设工程勘察文件的活动。建设工程设计是指根据建设工程的要求,对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证,编制建设工程设计文件的活动。

(3) 建筑施工

建筑施工是指工程建设实施阶段的生产活动,是各类建筑物、构筑物的建造过程,也可以说是把设计图纸上的各种线条,在指定的地点变成实物的过程。

(4) 工程监理

工程监理是指监理单位受项目法人的委托,依据国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律法规、工程建设监理合同及其他工程建设合同,对工程建设实施的监督管理,主要是在施工现场监督施工阶段的工程质量和进度控制,对整个施工过程进行时间调度和资金调度。

(5) 运行保养

建筑物和构筑物作为一项建筑工业产品,在建成以后也存在一系列的保修保养的服务。售后服务的质量应成为建设者全面实行质量管理体系的一个完整的部分。

除此之外,建筑活动中还会涉及许许多多的事务和相关社会关系,如工程建设与环境保护、文物保护的关系,工程建设与地震、洪涝等自然灾害的关系,工程建设与标准化设计的关系等,它们都属于建筑法规调整的范围。

三、建筑法规的调整对象

建筑法规的调整对象是在建筑活动中发生的各种社会关系,包括行政管理关系、经济协作关系和民事关系。

1. 建筑活动中的行政管理关系

建设活动与国家经济发展、人民的生命财产安全、社会的文明进步息息相关,国家对其进行全面严格的管理。当国家以及建设行政主管部门在对建筑活动进行管理时,就会与建设单位(业主)、设计单位、施工单位、建筑材料和设备的生产供应单位,以及建筑监理单位产生管理和被管理的关系,在法制社会里,这种关系要由相应的建筑法规来调整。行政管理关系是一种上下级的关系,是管理和被管理的关系,是一种不对等的关系。

2. 建筑活动中的经济协作关系

建筑活动中存在大量的人员、经济方面的合作关系,由此而产生的相应的权利和义务关系也应该由建筑法规来加以调整和规范。经济协作关系是平等民事主体之间的关系,是一种对等的关系,关系双方在享受权利的同时也承担相应的义务。

3. 建筑活动中的民事关系

某些建筑活动会涉及公民个人的权利,如土地征用、房屋拆迁、从业人员及相关人员的人身和财产的伤害、财产及相关权利的转让等,由之产生的国家、单位与公民之间的民事权利与义务关系,也应该由建筑法规以及其他的民事法律法规加以规范调整。

建筑法规调整的三种社会关系中,对于建筑活动中的行政管理关系,主要用行政手段加以调整;对于建筑活动中的经济协作关系,则采用行政、经济、民事等各种手段相结合加以调整;对于建筑活动中的民事关系,则主要采用民事的手段加以调整。

第二节 建筑法律关系

法律关系指法律法规确定和调整的人与人或人与社会之间的权利和义务关系。建筑法律关系是法律关系的一种,指由建筑法律法规所确认和调整的,在建设管理和建筑协作过程中所产生的权利义务关系。

例如,一个建设单位和某施工队签订施工合同,那么建设单位和施工队之间就形成了一个建筑法律关系,在合同中规范了双方的权利和义务。建设单位有权利要求施工队保质保量地完成整个项目的施工工作,也有配合施工队的工作、提供必要的施工环境和施工条件、按照合同要求保证资金到位的义务;施工队有按照合同上的时间要求和质量要求规范施工的义务,也有权利要求建设单位及时给付资金、提供施工的必要条件等权利。

总之,建筑法律关系是建筑法律法规在社会主义国家经济建设与生活中实施的结果,只

有当社会组织或个人按照建筑法律法规进行建筑活动,形成具体的权利和义务关系时,才构成建筑法律关系。

一、建筑法律关系的构成要件

任何法律关系都是由法律关系主体、法律关系客体和法律关系内容三个要素组成的,缺少其中的任何一个都不能构成法律关系,其中的任何一个要素发生了变化,那么这一个法律关系就相应地也发生了变化,不再是原来的法律关系了。建筑法律关系也是如此,它由建筑法律关系主体、建筑法律关系客体和建筑法律关系内容三个要素组成。

1. 建筑法律关系主体

建筑法律关系的主体是指参加建筑活动、受建筑法规调整的,在法律上享有权利承担义务的单位和个人。要产生一个建筑法律关系,主体的存在一定不止是一个,而是两个或两个以上。

(1) 国家机关

国家机关包括国家权力机关和国家行政机关,他们是国家各种法律法规和地方性法规的制定者,是各类建筑活动的审批者、监督者和管理者。

国家权力机关是指全国人民代表大会及其常务委员会和地方各级人民代表大会及其常务委员会。它们负责审查批准国家建设计划和国家预决算;制定颁布建筑法律;监督检查国家各项建筑法律的执行等。国家行政机关包括国家和地方各级计划机关、建设主管机关、各类建设监督机关和国家建设各业务的主管机关。它们依照国家宪法和法律法规行使国家行政职权,组织管理国家行政事务,规划和制定各项建筑法规和标准,进行行业管理。

(2) 社会组织

作为建筑法律关系主体的社会组织一般应为法人。法人是指具有权利能力和行为能力,依法享有权利和承担义务的组织。

进行工程建设的企事业单位、房地产开发企业作为建设单位,是工程建设的发起方和投资者,也是工程建设的组织者和管理者。各级规划编制单位、工程勘察和设计院等是工程蓝图的描绘者。建筑施工安装企业、建筑监理单位、建筑材料制造企业等是工程建设的主要实施者。它们积极地参与到了各类建筑活动中来,是能够独立承担民事责任的社会组织。

(3) 公民

公民个人在建筑活动中也可以成为建筑法律关系的主体。公民个人的权利必须得到有力的保障。

2. 建筑法律关系客体

建筑法律关系客体是建筑法律关系主体享有的权利和承担的义务所共同指向的事物。建筑法律关系主体都是因为某一项事物的存在,也就是客体的存在,彼此之间才建立起了权利义务关系。

建筑法律关系客体一般表现为财、物、行为和非物质财富。

在建筑法律关系中表现为“财”的客体主要是建设资金;表现为“物”的客体包括建筑材料、建筑机械、建成或未建成的建筑物和构筑物等,某个具体的建设项目本身也可以作为建筑法律关系中的客体;表现为“行为”的客体指建筑法律关系主体为达到一定的目的所进行

的活动,通常表现为建筑管理执法活动、勘察设计活动、施工安装活动、验收活动等;在建筑法律关系中的表现为“非物质财富”的客体主要包括商标权、专利权、建筑作品著作权等知识产权方面的内容。

3. 建筑法律关系内容

建筑法律关系的内容即建筑法律关系中的权利和义务,是建筑法律关系主体在某法律关系中的具体的要求。权利和义务是相互对应的,主体双方应在法律规定的范围内主张自己的权利,自觉履行相应的义务。当自己的权利由于其他主体的非法行为不能够实现时,受到侵害的一方有权要求国家机关加以保护并予以制裁。

二、建筑法律关系的产生、变更和消灭

1. 建筑法律关系的产生

建筑法律关系的产生是指建筑法律关系主体之间形成了一定的权利和义务的关系。例如当建设单位和施工单位签订了建设工程承包合同,主体双方随即产生了相应的权利和义务,此时,受建筑法律规范调整的建筑法律关系随即产生。

2. 建筑法律关系的变更

建筑法律关系的变更是指建筑法律关系的三个要件中至少其中之一发生了变化。

(1) 主体变更

主体变更是指建筑法律关系主体的数目增多、减少或者主体发生改变。当建筑合同中,客体不变,相应的权利义务也不发生变化,此时主体的改变称为“合同转让”。

(2) 客体变更

客体变更是指建筑法律关系中主体的权利和义务所指向的事物发生变化。客体变更可以是范围变化,也可以是性质变化。

(3) 内容变更

建筑法律关系的主体和客体发生变化,必然导致相应的权利和义务,即内容的变更。

3. 建筑法律关系的消灭

建筑法律关系的消灭是指建筑法律关系主体之间的权利义务不复存在,彼此失去了约束力。建筑法律关系的消灭有以下几种情况:

(1) 自然消灭

建筑法律关系的自然消灭指建筑法律关系的权利义务得到顺利的履行,取得了各自的利益,从而使该法律关系结束。

(2) 协议消灭

建筑法律关系的协议消灭指建筑法律关系主体之间协商解除相互的权利义务,致使建筑法律关系消失。

(3) 违约消灭

建筑法律关系的违约消灭指建筑法律关系主体一方违约,致使建筑法律关系规范的权利义务不能实现。在合同中有非常重要的一项,就是要明确双方的违约责任。

(4) 不可抗力消灭

建筑法律关系的不可抗力消灭指发生不可抗力,致使建筑法律关系规范的权利义务不

能实现。例如由于发生地震、台风等非人为因素引起的工程延期,由于战乱、政府禁令等人为的活动引起的合同中止等。

能够引起建筑法律关系产生、变更和消灭的客观现象和事实,人们通常称之为建筑法律事实。建筑法律事实是引起建筑法律关系产生、变更和消灭的原因。只有当建筑法规将某种客观现象同一定的法律后果联系起来时,这种现象和事实才被认定为建筑法律事实,成为产生、改变或消灭建筑法律关系的原因,从而和建筑法律后果形成因果关系。

第三节 建筑法规体系

建筑法规体系是国家法律体系的重要组成部分,它必须与国家的宪法和其他相关法律保持一致,但它又保持相对的独立,自成体系,覆盖到建筑活动的各个行业、各个领域以及工程建设的全过程,使建筑活动的各个步骤都有法可依。

一、建筑法规体系的层次

我国的建筑法规体系是由多个不同的层次组成的,不同层次的法规之间互为补充,相互衔接,相互协调,形成了一套自上而下的完整统一的法律体系。

1. 建筑法律

建筑法律指由全国人民代表大会及其常委会制定颁布的属于建设行政主管部门主管业务范围内的各项法律。它们是建筑法规体系的核心和基础。目前我国正式颁布的建筑法律包括有《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国招标投标法》等四部法律。

2. 建筑行政法规

建筑行政法规指由国务院制定颁布的,属于建设行政主管部门主管业务范围内的各项法规,如风景名胜区管理暂行条例、中华人民共和国注册建筑师管理条例、建设工程勘察设计管理条例、城市房屋拆迁管理条例等。

3. 建设部门规章

建设部门规章由建设行政主管部门或其他相关部门制定颁布的,旨在调整建筑活动中各类社会关系的法规,如建设工程质量管理条例、民用建筑节能管理规定、建设工程勘察设计企业资质管理规定等。

4. 地方性建筑法规

地方性建筑法规指由省、自治区、直辖市人民代表大会及其常委会制定颁布的,或经其批准颁布,由下级人大及其常委会制定的建筑方面的法规。如北京市消防条例、浙江省建筑业管理条例、杭州西湖风景名胜区保护管理条例等。

5. 地方性建筑规章

地方建筑规章指由省、自治区、直辖市人民政府制定颁布的,或经其批准颁布,由下级人

民政府制定的建筑方面的法规,如武汉市城市建筑规划管理技术规定、杭州市土地储备实施办法等。

建筑法规中,建筑法律的法律效力最高,越往下效力越低。法律效力低的建筑法规不能与法律效力高的建筑法规相抵触。

二、建筑法规体系的构成

我国的建筑法规体系是由建筑行政法规、建筑民事法规、建筑技术法规等共同组成的。

1. 建筑行政法规

建筑行政法规是由国家权力机关或政府机关制定或者认可的,以国家强制力保证实施的,国家建设管理机关从宏观上全局性地管理建筑行业的法律法规,调整的是建设主管部门之间、建设主管部门与社会组织或公民个人之间的行政管理关系。建筑行政法规多以禁止、命令等形式表现出来,调整的法律关系主体之间的地位不平等,主管部门或上级部门下达了指令或者要求,另一方作为被管理者必须服从并予以执行,没有选择的余地。

2. 建筑民事法规

建筑民事法规是由国家权力机关或政府机关制定或认可的,以国家强制力保证实施的,调整平等主体之间的经济协作关系和民事关系等建筑法律关系的行为准则。受建筑民事法规调整的建筑法律主体之间的地位是平等的,没有隶属关系,权利和义务是对等的,一方在享受权利的同时必须承担相应的义务。

3. 建筑技术法规

建筑技术法规是由国家政府机关制定或认可的,以国家强制力保证实施的工程勘察、规划、设计、施工、安装、检测、验收等的技术规程、规则、规范、条例、办法、定额、指标等规范性文件。

建筑技术法规是以建筑科学、技术和实践经验的综合成果为基础,经有关方面专家、学者、工程技术人员综合评价和科学论证而制定的,由国务院及有关部委或地方政府及地方建设主管部门批准颁布,作为全国或者某地区范围内的建筑业共同遵守的准则和依据。

贯彻执行建筑技术法规,对于统一建筑技术经济要求、组织现代化工程建设、提高建筑业科技含量和科学管理水平、保证工程质量、加快工程建设进度等方面,都起到了不可估量的作用。

思考题

1. 什么是建筑法规,建筑法规调整的社会关系有哪些?

2. 何谓建筑法律关系?其构成要素是什么?

3. 建筑行政法律和建筑民事法律各有什么特征?

4. 举例说明建筑法规体系的构成。

第二章 城乡规划法律制度

第一节 城乡规划法规概述

一、基本概念

1. 城市和城市规划

城乡规划法规中所称的城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

按照市区和近郊区非农业人口的数量,我国将城市分为大、中、小三级。市区和近郊区非农业人口在 50 万以上的为大城市,20 万以上 50 万以下为中等城市,不满 20 万为小城市。

镇是指经批准设立的建制镇的镇区,包括县及县以上(不含市)人民政府、行政公署所在的建制镇的镇区和其他建制的镇区。镇区是指:

(1)镇人民政府驻地和镇辖其他居委会地域;

(2)镇人民政府驻地的城区建设已延伸到周边村民委员会的驻地,其镇区还应包括该村民委员会的全部区域。

城市规划是指城市人民政府为了实现一定时期内本市的经济和社会发展目标,事先依法制定的,用以确定城市的性质、规模和发展方向,城市土地的合理利用,城市的空间布局和城市设施的科学配置等的综合部署和统一规划。

2. 乡村和乡村规划

乡村指城镇地区以外的其他地区,包括集镇和农村。集镇是指乡、民族乡人民政府所在地和经县人民政府确认由集市发展而成的作为农村一定区域经济、文化和生活服务中心的非建制镇。村庄是指农村村民居住和从事各种生产的聚居点。

乡规划、村庄规划应当从农村实际出发,尊重村民意愿,体现地方和农村特色。

乡规划、村庄规划的内容应当包括:规划区范围,住宅、道路、供水、排水、供电、垃圾收

集、畜禽养殖场所等农村生产、生活服务设施、公益事业等各项建设的用地布局、建设要求,以及对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等的具体安排。

二、城乡规划的立法概况

城乡规划法是调整城乡规划的制定、实施和管理过程中各种经济社会关系的法律规范性文件

的总称。
1989年12月26日通过的《中华人民共和国城市规划法》,标志着我国城市规划事业进入了一个新的历史时期。随后国家颁布了一系列与之配套的法规,如《建设项目选址规划管理办法》(1991年8月23日起施行)、《村庄和集镇规划建设管理条例》(1993年11月1日起施行)、《城镇体系规划编制审批办法》(1994年9月1日起施行)、《城市规划编制办法》(2006年4月1日起施行)等,形成了我国的城市规划法律体系。

随着新农村建设的不断深入和城乡差距的逐步缩小,为了协调城乡空间布局,促进城乡经济社会全面协调可持续发展,2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过了《中华人民共和国城乡规划法》(以下简称《城乡规划法》),把乡村规划提到了法律的高度。由于《城市规划法》的废止和《城乡规划法》的新近出台,我国的城乡规划法律体系中与之配套的新的部门规章和地方性规范性文件尚未及时更新,处于政策的过渡时期。在现有的法规中,不违背《城乡规划法》的,仍然适用;与《城乡规划法》相违背的,按照《城乡规划法》有关规定执行。

第二节 城乡规划的编制与审批

一、编制城乡规划的原则

《城乡规划法》规定,制定和实施城乡规划,应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则,改善生态环境,促进资源、能源节约和综合利用,保护耕地等自然资源和历史文化遗产,保持地方特色、民族特色和传统风貌,防止污染和其他公害,并符合区域人口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。

(1) 城乡规划与国家 and 地方经济技术水平相适应的原则

编制城乡规划时,必须坚持从实际出发,并科学预测城乡远景发展的需要,使规划中所确定的城乡发展规模、各项建设标准、定额指标、开发程序等同国家和地方的现有技术水平 and 可能的发展水平相适应。

(2) 保护生态环境和历史文化遗产及地方特色的原则

编制城乡规划时,应注意保护和改善城乡生态环境、加强城市绿化和市容环境卫生的建设,同时还应注意保护历史文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。民族自治地区的城乡规划,还应保护民族传统和地方特色,以促进社会主义物质文明和精神文明建设的共同发展。