

愛知県建築基準法関係例規集

[平成29年版]

(令和8年3月一部改訂)

編集 愛知県特定行政庁等連絡会

はじめに

愛知県建築基準法関係例規集は、昭和54年7月に発刊されて以来、建築士はじめ建築関係業務に携わる多くの方々に好評を博し広く活用されているところであります。

これまでの例規集の流れを概観しますと、平成15年版以降、建築基準法の改正による構造規定の強化と指定構造計算適合性判定制度の導入、建築確認審査の厳格化、建築士法の改正、瑕疵担保履行法ならびに長期優良住宅認定制度の創設などに伴い平成23年版が発刊され、その後、平成26年の建築基準法改正による構造計算適合性判定制度の見直し、指定確認検査機関等による仮使用認定事務の創設、構造耐力に関する規定の整備、木造建築関連基準の見直し、新技術の円滑な導入に向けた仕組み、容積率制限の合理化、移転の規定の見直し、定期調査・検査報告制度の強化等が行われたほか、日本建築行政会議編集の「基準総則・集団規定の適用事例」及び「建築物の防火避難規定の解説」が改訂されています。

今回もこれらの法改正、制度改正に対応すべく、愛知県特定行政庁等連絡会におきまして、基準総則、防火・避難、集団規定、構造規定、設備規定の分野ごとに協議・調整を重ね、法令等の改正に伴う例規の変更や削除・追加を中心に改正作業を進めてきました。（「愛知県特定行政庁等連絡会」とは、建築基準法、同施行令及びこれらに関する法令の事務を執行する愛知県内の特定行政庁及び限定特定行政庁並びに県内に事務所を有する指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関が、相互に連絡を取ることであり、建築行政の円滑な運営を図るために設置された任意団体です。）

今回の愛知県建築基準法関係例規集についても、建築基準法令の各規定について、建築主事や指定確認検査機関等が具体的な運用・解釈を図る際に参照できる標準的な事項を公平性・透明性及び審査基準の明確化に配慮しながらとりまとめております。

もちろん、個別の事案については、法令の趣旨を踏まえて、建築主事等の責任において、その判断をしなければならないことは言うまでもありません。

今後も、この例規集が建築行政関係者はもとより、指定確認検査機関や建築士をはじめ建築関係業務に携わる多くの方々に、的確な運用のもと積極的に有効活用されることにより、お互いの業務の迅速化、簡素化、建築確認申請業務の円滑化が行われ、ひいては安全快適で良質な建築物のストックにより、安全で良好なまちづくりの進展や県民の安全確保に資することを期待致しております。

平成29年3月

愛知県特定行政庁等連絡会会長
愛知県建設部建築局建築指導課長
内田 光一

愛知県建築基準法関係例規集

[平成 29 年版]

(令和 8 年 3 月一部改訂)

【目次】

基準総則	.....	1
防火・避難	.....	101
集団規定	.....	135
構造規定	.....	201
設備規定	.....	223
参考資料	.....	231

目次

	頁
基準総則	1
用語の定義：建築物	
土地に定着する工作物	3
跨線橋上の駅舎の取扱い	3
「建築物」として取扱う例	4
「建築物」として取扱わない例	5～8
準用工作物として取扱う機械式自動車車庫	9
建築物として取扱う機械式自動車車庫	9
長屋住宅の取扱い	10
用語の定義：特殊建築物	
観覧場	11
遊技場	11
学校の寄宿舎の取扱い	12
介護老人保健施設の取扱い	12
宿泊施設を持つ研修所及び簡易宿所の用途の取扱い	12
ラック倉庫（立体自動倉庫）の取扱い	13、14
児童福祉施設等の取扱い	15
用語の定義：居室	
「居室」の取扱い	16
用語の定義：主要構造部	
「床」の取扱い	17
体育館の移動観覧席の取扱い	17
用語の定義：建築	
建築（新築、増築、改築、移転）の定義	18
用語の定義：大規模の修繕、大規模の模様替	
大規模の修繕、大規模の模様替の定義	19、20
用語の定義：用途変更	
用途の変更の定義	21
形態制限の緩和	
形態制限等の緩和（空地等の場合）	22
形態制限等の緩和（道路・水路等の場合）	23
形態制限等の緩和（道路、公園、水面等が連続する場合）	24
適用の除外	
工事の着手	25
別棟の取扱い	
建築物を別棟と取扱う例	26、27
建築確認申請	
建築確認申請における区分（用途・構造・規模）の取扱い	28
建築確認申請等（手数料）の取扱い	29
仮使用認定の取扱い	
仮使用認定の取扱い	30
確認等の手続きに関する特例	
独立行政法人等に対する法第18条の適用について	31
居室の採光	
採光関係比率（採光補正係数）の算定方法	32、33
縁側等屋内廊下を介した採光上の取扱い	34
採光における二室（三室）を一室とみなす取扱い	35
接道長さ	
接道長さ等のとり方	36

路地状部分の取扱い	
路地状部分の長さとの関係	37
長屋の各戸の主要な出入口が道路に面する場合	
長屋の各戸の主要な出入口が道路に面する場合の取扱い	38
仮設建築物	
仮設建築物としての取扱い	39
工専用仮設建築物	40
用途の変更	
用途変更の手続きについて	41
用途変更の確認申請における共用部分の取扱い	41
用途変更の届け出における添付図書について	41
工作物	
工作物としての取扱い	42
建築物と一体的な広告塔の取扱い	42
建築面積	
吹きさらしの廊下の建築面積の算定方法	43
屋外階段の建築面積の算定方法	44
各種の庇における建築面積の算定方法	45、46
開放性の高い建築物の建築面積の取扱い	47
床面積の算定	
ピロティ部分の床面積の算定	48
エントランスへの専用アプローチ	48
アプローチが2層以上吹き抜けた場合	49
アプローチ部分を自転車置場と兼用した場合	49
隣地境界線から1m未満の距離にある避難階の通路の場合	50
ポーチ部分の床面積の算定	51
公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物の床面積の算定	52
吹きさらしの廊下の床面積の算定	53、54
「外気に有効に開放」の部分	55
面格子の取扱い	55
目隠し板等の取扱い	55
開放寸法の取扱い	56
開放廊下に面する隣地境界線の反対側に水路(道路)がある場合の取扱い	56
はり型等のある場合の隣地との距離	56
隣地境界線から1m以上の距離にある吹きさらしの廊下の取扱い	57
隣地境界線から1m未満の距離にある吹きさらしの廊下の取扱い	57
吹きさらしの廊下等に住宅用エアコン室外機を設置した部分の床面積の算定	58
バルコニー・ベランダの床面積の算定	59
フラワーボックスの取扱い	59
屋外階段の床面積の算定	60～62
円形階段の取扱い	62
昇降路の床面積の算定	63
パイプシャフト等の床面積の算定	63
給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分の床面積の算定	64
出窓の部分の床面積の算定	65
自動車車庫部分の床面積の算定	66
体育館等のギャラリー等の床面積の算定	67
「貫通路」の取扱い	68
「誘導車路」の取扱い	68
「渡り廊下」の取扱い	68
「キャノピー部分の庇」の取扱い	68
床に似た棚の取扱い	69
荷捌場の床面積の算定	69

荷捌場の容積率算定上の床面積の算定	69、70
区画の中心線の設定方法	
建築物の区画の中心線（共通事項）	71
木造の建築物の区画の中心線	71
鉄筋コンクリートの躯体、PC板（プレキャストコンクリート板）等の中心線	72
鉄骨造の建築物の区画の中心線	73
コンクリートブロック、石、れんが等の主要な構造部材の中心線	74
面積、高さ及び階数の算定	
受水槽等の設置部分の床面積及び階数の取扱い	75
小屋裏物置等の取扱い	76～78
地盤面の設定	
地盤面の設定	79～83
建築物の高さ、軒の高さ	
建築物の高さの算定	84～86
鉄筋コンクリート造建築物の上に木造建築物を建築する場合の取扱い	86
建築物の階数の算定	
建築物の階数の算定	87、88
【参考1】高さ・階数の算定方法・同解説	89～97
【参考2】建築物の高さ	98
【参考3】地盤面の算定方法	99
防火・避難	101
耐火構造	
鉄骨造の耐火被覆	103
耐火構造の屋根	104
耐火建築物・準耐火建築物等	
自動車車庫における外壁の開口部	105
準耐火建築物	
耐火構造の外壁を支持する部材の構造（口準耐1）	106
床の構造方法	107
準防火地域内の建築物	
木造3階の建築物における外壁の開口部の取扱い	108
窓その他の開口部を有しない居室等	
無窓居室の区画の規定の適用	109
特殊建築物等の内装	
特殊建築物の用途による内装制限	110
まきストーブを用いる室の内装制限	110
自動車車庫の内装制限	110
長屋又は共同住宅の各戸の界壁	
長屋又は共同住宅の各戸の界壁の取扱い	111
防火区画	
防火区画に設ける防火戸の区分	112
面積区画（適用除外）等における防火戸等の取扱い	113
階段等の竪穴区画の規定の適用	114
異種用途区画の規定の適用	115
随時閉鎖式防火戸の取扱い	116
給水、排水その他の配管設備	
エレベーター機械室に設ける配管設備の取扱い	117
屋外に設ける階段	
屋外階段としての取扱い	118

避難階段の設置		
避難階段及び特別避難階段の設置免除の取扱い		119
避難階段の構造		
屋内避難階段の開口部の取扱い		120
直通階段の設置		
一戸建ての住宅の直通階段について		121
屋上広場等に設ける手すり		
バルコニー等の手すりの取扱い		122
手すり等を設けなければならないバルコニー等		122
階段に設ける手すり		
階段に設ける壁手すりの取扱い		123
物品販売業を営む店舗における避難階段等の幅		
物販店舗における避難階段等の幅の取扱い		124
敷地内の通路		
屋外出口からの敷地内通路の取扱い		125
排煙設備		
排煙設備による別棟区画の取扱い		126
排煙の有効範囲		127
非常用照明装置		
非常用照明装置の設置免除の取扱い		128
非常用の進入口		
専用住宅に設ける代替進入口の特例		129
非常用の昇降機		
昇降機（乗降ロビー）と階段（付室）の関係による取扱い		130
避難上の別棟扱い		
別棟区画等における「…床又は壁…」の取扱い		131
用途別の各規定の適用		
大規模なひさしの取扱い		132
老人福祉施設における採光及び直通階段の規定の適用の取扱い		133
機械製作工場等の構造制限の取扱い		134
集団規定		135
総則		
用途上不可分の関係にある建築物の例		137
一団の土地		137
道路の定義		
道路位置指定の有効の起算日		138
道路幅員の考え方		138、139
敷地等と道路の関係		
接道義務の特例		140
敷地と道路との間に水路等が存在する場合の取扱い		140
法第42条第2項道路の後退部分への接道		141
建築物の定義		
道路上空通路の取扱い		142
用途地域		
土地区画整理事業による換地先の土地への移転		143
クリーニング店		144
日用品の販売店舗に該当する用途の建築物		145
理髪店等のサービス業を営む店舗に該当する用途の建築物		146
洋服店等のサービス業を営む店舗に該当する用途の建築物		147
食堂・喫茶店に該当する（該当しない）用途の建築物		148
自家販売のための食品製造業（食品加工業）を営むパン屋等に該当する用途の建築物		149

ガソリンスタンドの用途規制	150
圧縮水素スタンドの用途規制	151、152
保健所、消防署等の用途規制	153
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	154
カラオケボックスその他これに類するもの	154
ナイトクラブその他これに類するもの	155
キャバレー、料理店その他これらに類するもの	155
個室付浴場業に係る公衆浴場	155
個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	155
学校の定義	156
博物館	156
会社の寮、保養所	157
宿泊施設付研修所	157
仮眠室にベッドを設けたサウナ付健康ランド	157
工場に該当する（該当しない）用途の建築物	158
工場の原動機の出力	159
高周波によるビニール袋製造工場	159
アルマイト処理工場	159
百貨店又はスーパーマーケットにおける食品関連作業部分の取扱い	160
自動車車庫の用途規制	161
機械式駐車設備における用途規制上の階数の取扱い	162
運動施設の用途規制	163
社会福祉施設の用途規制	164～166
大規模集客施設の自動車車庫等部分の取扱い	167
液化ガスの詰替え作業の取扱い	168
危険物の貯蔵に関する用途規制	168
寺院と道路を挟んで立地する納骨堂	169
農家（住宅）に附属するサイロの取扱い	169
用途地域：第一種低層住居専用地域内の建築物	
兼用住宅	170
兼用住宅のクリーニング取次店	170
防災備蓄倉庫	170
住宅団地内の集会所の取扱い	170
農小屋	170
用途地域：第二種低層住居専用地域内の建築物	
3階部分を事務所等の用途に供する兼用住宅	171
用途地域：第一種中高層住居専用地域内の建築物	
店舗の取扱い	172
用途地域：第二種住居地域内の建築物	
消防署車庫	173
用途地域：準住居地域内の建築物	
鉄くずの圧縮工場	174
防音上有効な構造である空気圧縮機	174
用途地域：準工業地域・工業専用地域内の建築物	
ベルトコンベアに関する作業	175
葬祭場（家族葬ホールを含む）、結婚式場	175
保育所の取扱い	175
自動車運送業等の仮眠所	175
用途地域	
参考	176～179
参考通達等	180
容積率	
容積率を算定する際の道路幅員	181
側道がある場合における、容積率を算定する際の道路幅員	182
貯水槽設置部分の床面積の取扱い	183

共同住宅のアルコーブ部分に係る容積率不算入部分の取扱い	184
建蔽率	
角地緩和の解釈	185、186
建築物の各部分の高さ	
高さ制限における屋上突出物の緩和	187、188
行止り道路等の斜線制限の取扱い要領	189～192
建築設備、工作物の道路斜線制限の後退距離の算定	193
令第130条の12に規定する「網状これらに類する形状」の取扱い	193
隣地斜線の取扱い	193
日影規制	
日影規制対象建築物の高さの算定方法	194
平均地盤面の算定方法	194
プラットホームの敷地の取扱い	194
隣地等の平均地表面	194
敷地の前面道路を隔てた土地の取扱い	195
最上階の手すりの取扱い	195
日影規制における測定線の設定方法	195～200
構造規定	201
総則	
既存不適格建築物に対する増築等申請における添付図書について	203
法第20条第2項の政令で定める部分ごとの高さについて	204
法第20条第2項の政令で定める部分ごとの階数について	204
法第20条第2項の政令で定める部分ごとの令第70条の取扱いについて	204
敷地や建築物の一部が災害危険区域にかかる場合の取扱い	205
土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造について	206
土砂災害特別警戒区域内における確認申請について	206
基礎	
Df（基礎底面までの深さ）の値について	207
直接基礎の設計	207
鉄骨造	
カバープレートの使用について	208
構造計算	
鉄骨造のスパン長さの取扱い	209
幅厚比に適合する部分のみを有効とし、その他の部分を無効とする手法	210
施行令の積載荷重以外で定めるもの	211
地階の2次設計	212
鉄筋コンクリート造の最上階の梁が鉄骨造で、柱と梁が両端ピン接合の場合の取扱い	213
層間変形角	214
土圧係数の取扱い	215
振動特性係数及び地震層せん断力係数の分布係数の計算について	215
エキスパンションジョイントの間隔	215
工作物	
建築物への広告塔等の設置	216
ゴルフ場のネットの支柱等を設計する場合における風の速度圧	216
構造関係規定	
参考図書	217～221
設備規定	223
設備設計一級建築士	
設備設計一級建築士の関与の条件	225
昇降機の別願申請等に伴う設備設計一級建築士の関与の不要について	225
増築等を行う場合における既存部分の設備設計一級建築士の関与	225
計画変更を行う場合における設備設計一級建築士の関与	225

建築設備の確認申請等	
建築設備単独の建築確認申請	226
既存昇降機の改修工事を行う場合の確認申請	226
工事監理報告書の提出	226
浄化槽の変更	226
建築基準法施行細則第9条かっこ書の適用	226
尿尿浄化槽	
既存単独処理浄化槽の取扱いについて	227
複数の敷地の汚水を処理する浄化槽の取扱いについて	227
遊戯施設	
遊戯施設の確認申請	228
熱気球の取扱い	228
設備関係規定	
参考図書	229
参考資料	231
1 愛知県の位置（北緯及び東経）	233
2 [平成23年版]における削除項目及びその理由	234、235
3 [平成29年版]における削除項目及びその理由	235、236

基準総則

■ 土地に定着する工作物（平10. 2）

「土地に定着する」のうち、「土地」とは、通常の陸地のみでなく建築的利用が可能な水面、水底（海底）等を含み、「定着する」とは、必ずしも物理的に強固に結合された様態のみでなく、本来の用途上、定常的に定着された様態、例えば栈橋による係留、鎖その他の支持物によるつり下げ、又は、アンカーボルトによる固定のような様態も含むものである。

【参考】 ◇ 土地に定着する工作物（昭45静住指発1194）

■ 跨線橋上の駅舎の取扱い（昭41. 8）

跨線橋上に駅舎を建築する場合は建築物とみなし、建築確認が必要。

【参考】 ◇ 運転保安に関する施設（昭31住指受289）
◇ 道路内の高速鉄道（モノレール）駅舎の取扱いについて（昭54丘住街発109）

■「建築物」として取扱う例

1 車両を利用した工作物（昭47.10 [改正]平9.7 平29.4 令8.4）

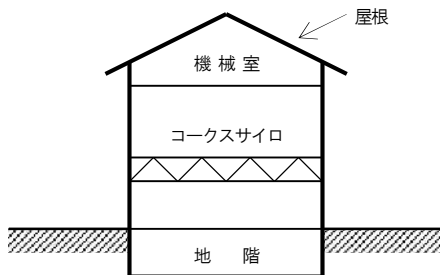
次の各号の一に該当するときは「建築物」として取扱う。

- ① 随時かつ任意に移動することができないもの。
- ② 設備配線や配管等の接続する方式が簡易な着脱式でないもの。

[類似事例] コンテナを利用した建築物、ユニットハウス、移動式の仮設建築物 など

2 サイロの上部に設置する機械室（昭43.9 [改正]平3.9 平22.12）

この図のものについて、屋根があれば原則として機械室のみを「建築物」として取扱う。



3 高架道路下に設ける建築物（昭56.2）

法第44条第1項第四号に基づく許可が必要。道路内建築物として法を適用する。

4 キュービクル、ボイラー等を設ける機械室（平15.10）

5 建築設備である受水槽の下部に設けるポンプ室で天井の高さが1.4mを超えるもの（平15.10）

6 船を岸壁に係留し棧橋を介し陸上から給排水等の処理を行う施設（平15.10）

7 光通信装置シェルター（コンテナ型データセンタを除く）、キャッシュコーナー（ブースタイプ）（平15.10 [改正]平29.4）

8 開閉式プール上屋（平15.10）

- 【参考】
- ◇ コンテナを利用した建築物の取扱いについて（平元住指発239）
 - ◇ トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて（昭62住指発419、平9住指発170）
 - ◇ 車両を利用した工作物（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.16）
 - ◇ 法第2条第一号の建築物の解釈（昭38住指発28）
 - ◇ 高架鉄道の脚部に設ける住宅（昭31住指発527）
 - ◇ 立体自動車車庫の取扱いについて（昭59東住指発143、昭63広築指2、平元前建指6）

■ 「建築物」として扱わない例

1 農業用温室等（昭43.1 [改正]平10.2 令6.4）

農業生産を目的とする温室及びこれと同等のもので、次の各号に該当するものは建築物として扱わない。

- ① 農業（野菜、花等の栽培）等に係る生産のため、温度管理を主とした環境制御を目的とする上屋であること
- ② 日光利用のため、屋根及び壁が透明又は半透明の材料からなるもの
- ③ 生産以外の作業、物品保管等を行う部分を有しないこと
- ④ 原則、生産に関わる者のみが中に入るもの

【解説】① 通常屋外で行う農業に係る生産（野菜、花等の栽培）のために、温度環境制御を主目的として空間を区切るものを対象（建築物として扱わない）と考える。

農業生産を目的とする温室と同等のものとは、水産養殖業に係る生産を目的とする温室が想定される。

- ② 日光を遮断して生産するものは、本規定の対象外とする。
- ③ 「生産以外の作業、物品保管等を行う部分」とは、以下に示すものとし、これらの内いずれかを有する場合、本規定の対象外とする。
 - ・収穫したものの加工、梱包作業を行う部分
 - ・事務を行う部分
 - ・物品、農作物、水産動植物等を保管するための部分
 - ・上記の他、「生産」以外を目的とする部分（温室の環境制御を目的とした設備の設置部分や、その操作スペースを除く）
- ④ 「生産に関わる者」とは、農業等の生産に係る作業を行う者及び設備のメンテナンスを行う者とする。観賞用、展示用、販売用又は客による収穫を行うものは、本規定の対象外とする。

2 公衆電話ボックス（平10.2）

原則として、使用形態が1人用又は身体障害者用の一般的な電話ボックス（幅1.3m、奥行き1.7m程度）は、建築物として扱わない。

3 海水浴場の店、休憩所等（平15.10）

屋根を天幕、ビニール、^{すだれ}簾、^{よしず}葎等^{よしず}でふいたもので取り外しが自由で、永続的屋内空間を生み出さない施設は、建築物として扱わない。

4 住宅等に附属する自家用温室、犬舎・^{きんしゅ}禽舎（屋外に設置する鳥小屋）等

営業用の栽培・飼育を目的としたもの以外は建築物として扱わない。

■ 「建築物」として取り扱わない例 [つづき]

5 仮設トイレ（平15.10）

仮設トイレのうち、規模（床面積、高さ等）、形態、設置状況（給排水等の設置が固定された配管によるものかどうかなど）等から判断して、随時かつ任意に移動できるものは建築物には該当しない。

6 コンテナ（平29.4）

土地に自立して設置するコンテナの内、以下のいずれかに掲げるのもののみを収納し、その機能を果たすため必要となる最小限の空間のみを内部に有し、稼働時は無人で、機器の重大な障害発生時等における管理を除いて内部に人が立ち入らないものについては、建築物に該当しない。ただし、複数積み重ねる場合にあっては、建築物に該当する。

- ① データサーバー
- ② パワーコンディショナ（太陽電池発電設備において発電された直流の電気を交流の電気に変換する設備）
- ③ 蓄電池
- ④ 水素スタンドに設置する圧縮機、蓄圧器、冷凍設備及び付帯設備

7 太陽光発電設備の取扱い（平29.4）

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築物に該当しない。なお、「メンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らない」ことが外形的に判断できる場合は次のものが該当する。

- ① 太陽光発電設備の最高の内法高さが1.4m以下である場合
- ② 太陽光発電設備の周囲に囲いが設置される等の立ち入り禁止措置が講じられている場合

8 農地に支柱を立てて設置する太陽光発電設備（平29.4）

次の各号に該当するものは建築物には該当しない。

- ① 特定の者が使用する営農を継続する農地に設けるものであること
- ② 支柱及び太陽光発電設備からなる空間には壁を設けず、かつ、太陽光発電設備のパネルの角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つための設計となっていること
- ③ 農地法の許可を受けたものであること（市街化区域内は届出）

■ 「建築物」として扱わない例 [つづき]

9 小規模な倉庫 (平29.4)

次の各号に該当する小規模な倉庫（物置等を含む。）は、建築物として扱わない。なお、複数の倉庫を重ねて設置する場合又は横に接して設置する場合は、これらを一の倉庫とみなして本取扱いを適用する。

- ① 土地に自立して設置するもののうち、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないもの
- ② 面積が3.3㎡以下のもの
- ③ 最高の高さが1.4m以下のもの、又は奥行きが1m以下かつ最高の高さが2.3m以下のもの
- ④ 危険物（第一種低層住居専用地域内の附属建築物に貯蔵することができる数量以下の危険物を除く。）を貯蔵しないもの
- ⑤ 貸し倉庫又は倉庫業を営む倉庫として利用しないもの

- 【解説】
- ・当該倉庫は、既製のものであるか否か、及びその構造種別にかかわらず。
 - ・面積は、当該倉庫の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積とする。
 - ・最高の高さについては地盤面からの高さによるものとする。
 - ・奥行きについては、当該倉庫の壁又は柱の中心線間の距離とする。
 - ・第一種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物のうち危険物を貯蔵するものは、建築基準法施行令第130条の5第五号に規定されている。
 - ・当該倉庫は、敷地内にある建築物の通路等の避難規定や消防法等に支障がないように設置すること。

10 リサイクル品回収コンテナ等 (令3.4)

次の各号に該当するリサイクル品の回収コンテナ及び回収ボックスは、物品を回収する容器と判断し貯蔵槽に類する施設として、建築物として扱わない。

- ① 地域住民が排出するリサイクル品（新聞、雑誌、段ボール、ペットボトル、缶等）に限定して回収するもの
- ② 車両、クレーン等によって随時、かつ、任意に移動することができるもの
- ③ 人が内部に立ち入らず、外部からリサイクル品を投入する使用形態のもの。ただし、回収者がリサイクル品の回収又は清掃のみにおいて立ち入ることは、この限りでない。
- ④ 面積が10㎡以下のもの
- ⑤ 最高の高さが2.3m以下、かつ、奥行きが2m以下のもの

(注) 設置及び管理に関しては、安全上、防火上、衛生上などに対して、十分に配慮するものとする。

- 【参考】
- ◇ 屋根を天幕、ビニール等でふいた建築物（昭37住指発86）
 - ◇ 法第2条第一号の建築物の解釈（昭38住指発28）
 - ◇ 仮設トイレの建築基準法上の取扱いについて（平16国住指1551）
 - ◇ コンテナ型データセンタに係る建築基準法の取扱いについて（平23国住指4933）
 - ◇ パワーコンディショナを収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて（平24国住指4253）
 - ◇ 蓄電池を収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて（平25国住指4846）

- ◇ 水素スタンドに設置する圧縮機等を収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて（平27国住指1445）
- ◇ 太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて（平23国住指4936）
- ◇ 農地に支柱を立てて設置する太陽光発電設備の建築基準法の取扱いについて（平26国住指3762）
- ◇ 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（平27国住指4544）
- ◇ 小規模な倉庫の取扱いについて（平成28.3特定行政庁等連絡会）

■ 準用工作物として取扱う機械式自動車車庫（平4. 3 [改正]平22. 12）

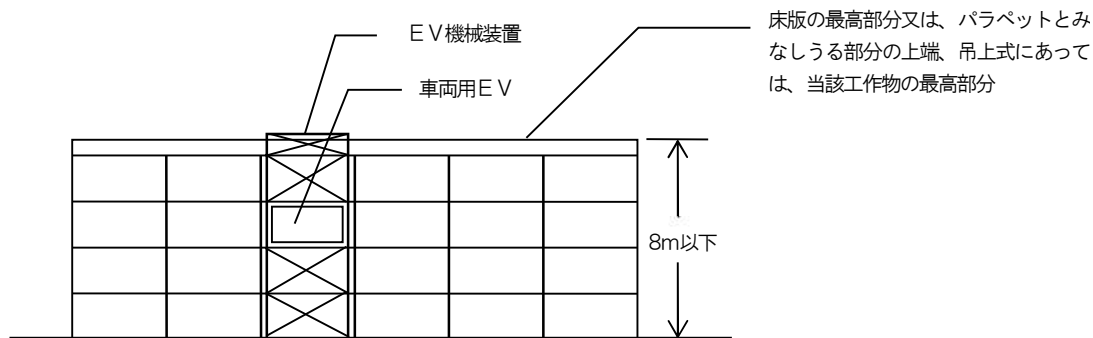
次の各号に該当する機械式自動車車庫は、令第138条第4項第二号に該当する場合に準用工作物として取扱い、法第48条の用途規制及び確認申請の対象となる。

- 1 自動車に人が同乗しないで当該駐車場に格納する方式であること。（ただし、自動車を直接地盤面から棚に置く場合を除く。）
- 2 屋根を有しないこと。（自動車を機械によって置く床板は屋根ではなく、単なる棚と考える。）
- 3 高さ（当該車庫の最高部分の高さ。ただし、昇降装置等可動する部分を除く。）が8m以下であること。

■ 建築物として取扱う機械式自動車車庫（平15. 10 [改正]平22. 12）

屋根を有しない機械式自動車車庫で、高さが8mを超えるものは、「高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設」に該当する「建築物」として取扱う。

なお、高さの取り方については、設置面から装置上端部までとし、可動部分、簡易な部分の高さは含めない。

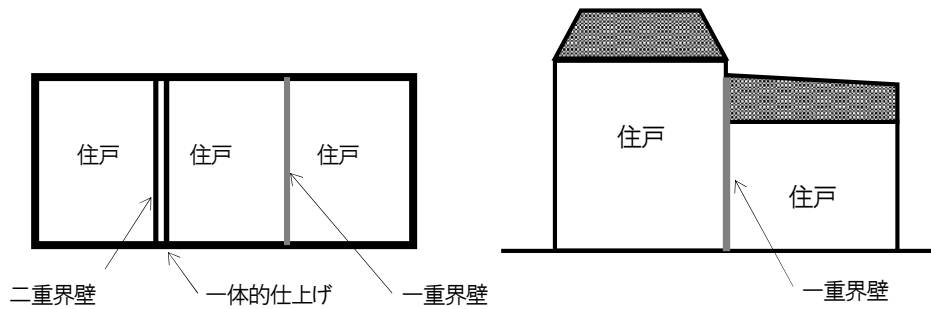


立面図（例・エレベーター・スライド方式）

■ 長屋住宅の取扱い（昭58.1 [改正]平10.2 平15.10 平22.12）

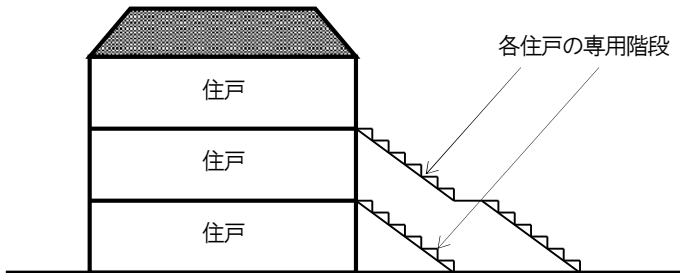
1 次の各号に該当するものを長屋として取扱う。

- ① 外壁又は屋根が一体であること。
- ② 各住戸の界壁は一重を原則とするが、二重の場合は外壁の仕上げが一体的であること。
- ③ 各住戸の屋根が段違いの場合は、界壁は一重であること。



【参考】◇愛知県建築基準条例第10条及び平成12年県告示第900号

2 各住戸専用の階段が設けられた集合住宅は、共同住宅でなく重ね建ての長屋として取扱う。



※ 上記取扱いは、各行政庁等により異なるため、十分な調整のうえ建築計画をすること。

■ 観覧場（平15.10）

法別表第1（い）欄（1）項の「観覧場」とは、スポーツショー・催し物等を不特定多数の人に観覧させるための施設で観覧席（スタンド又は客席）を有するものをいい、次のものが該当する。

- ① 屋外觀覧場：野球場・競馬場・水泳場等
- ② 屋内観覧場：室内競技場・室内水泳場・室内スケート場・プラネタリウム等

なお、学校（大学、各種学校）における体育施設（野球場、運動場）や体育館、競技場、水泳場等で観覧席を併設するものであっても観覧させることを主たる目的としない施設は、「観覧場」に該当しない。

■ 遊技場（平15.10）

（1）法別表第1（い）欄（4）項の「遊技場」とは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）による「射幸心をそそるおそれのある遊技」をさせるための営業施設をいい、次のものが該当する。

- ① マージャン屋
- ② パチンコ屋
- ③ 射的場
- ④ ゲームセンター、カジノ等（飲食店等にスロットマシン、テレビゲーム機等を設置しただけのものは、直ちにこれに該当するものではない。）

（2）次に掲げるものは「遊技場」に該当しない。

- ① 碁会所
- ② 将棋道場
- ③ ビリヤード場

なお、場外勝馬投票券発売所、競輪場外車券売場、競艇場外発売場については、令第115条の3第三号に規定する「物品販売業を営む店舗」に該当するものとし、カラオケボックス（コンテナボックスを利用したものを含む。）は、同表（い）欄（4）項に規定する「遊技場」に該当するものとして取り扱う。

【参考】 ◇ コンテナを利用した建築物の取扱いについて（平元住指発239）

■ 学校の寄宿舎の取扱い (昭42. 3)

法別表第 1 (い) 欄(2) 項の「寄宿舎」として扱う。

■ 介護老人保健施設の取扱い (平15. 10)

「介護老人保健施設」は、介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)の創設に伴い老人保健法から移行され、老人が病院等から円滑な家庭復帰を目指す流れの中に位置づけられた施設であり、従来の医療施設、社会福祉施設双方の性質を持つものをいう。

「介護老人保健施設」は、介護保険法施行令第 37 条第 2 項により建築基準法等においては、「病院」(入所定員 20 名以上)又は「診療所」(入所定員 19 名以下)と読み替えることになっているため、確認審査上は「病院」又は「診療所」として扱うことになる。

■ 宿泊施設を持つ研修所及び簡易宿所の用途の取扱い (平15. 10 [改正]平22. 12)

(1) 宿泊施設を持つ研修所のうち、旅館業法の適用を受けるものは、建築基準法上も「旅館」に該当する。

① 旅館業法の適用を受ける場合

会員制度の宿泊施設、会社及び工場等の厚生施設(労働基準法の対象となるものを除く。)など、特定人を対象とする宿泊施設であって、宿泊料を受け、会社社員等を宿泊させるもの。

② 旅館業法の適用を受けない場合

会社、工場等の寮、その他特定人を対象とする宿泊施設であって、ごく低廉な食事代の実費しか徴収しないもの。

(2) 旅館業法第 2 条第 3 項に規定する「簡易宿所営業」の施設(宿泊する場所を多人数で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの)については、建築基準法上は「旅館」に含まれるものとして扱う。

- 【参考】 ◇ 旅館類似の寮又は保養所(昭28住指発349)
◇ 簡易宿泊所(昭39住指発168)

■ ラック倉庫（立体自動倉庫）の取扱い（平10.2 [改正]平15.10、令7.4）

ラック式倉庫における建築基準法上の各規定の適用については、次のとおり取扱うものとする。

なお、ラック式倉庫とは、固定した床を有さず、自動制御のクレーン等によって物品を搬送、収納する倉庫をいう。

第1 階数の算定

当該部分の階数は1とする。

第2 床面積の合計の算定

- 一 建築基準法（以下「法」という。）第3章（第5節及び第8節を除く。）に規定する床面積の算定においては、当該自動ラックを設置する部分についてはその高さ8mごとに床があるものとして取扱う。ただし、本取扱いにより算定された床面積を含めた延べ面積が3,000㎡を超えるものについて適用することとし、3,000㎡以下であるものについては、高さ5mごとに床があるものとして取扱う。「延べ面積が3,000㎡」には、主となる用途が倉庫である建築物の一部に設けられた事務所等の床面積を含める。
- 二 前号以外の場合の当該部分の床面積の合計の算定については、当該部分の階数を1として算定する。

第3 形態による構造制限

本建築物の構造は、当該部分の高さ及び床面積の合計（第2条第二号の規定による。）に応じて、次の表による。ただし、軒高が10mを超えるもので、建築基準法施行令（以下「令」という。）第109条の3第一号（口準耐1）に適合する準耐火建築物にあっては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱は、耐火構造としなければならない。

		当該部分の床面積の合計（単位㎡）					
		500未満	500以上1,000未満	1,000以上1,500未満	1,500以上		
当該部分の 高さ (単位m)	10未満	—	耐火建築物又は 準耐火建築物				
	10以上	耐火建築物又は 準耐火建築物				耐火建築物又は令第109条の3第一号(口準耐1)に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物	
	15未満						
	15以上						

第4 危険物を収納する場合の構造制限

当該部分に令第116条第1項の表に指定する数量以上の危険物を収納するものは、耐火建築物又は準耐火建築物（口準耐1）としなければならない。

第5 防火区画

- 一 令第112条第1項及び第4項から第6項までの適用にあっては、同条第1項第一号に掲げる建築物の部分とする。
- 二 当該部分の高さ15mを超えるものについては、令第112条第11項の例により防火区画する。
- 三 当該用途部分と他の用途部分は令第112条第18項の例により防火区画する。 [つづく]

■ ラック倉庫（立体自動倉庫）の取扱い [つづき]

第6 開口部の防火措置

外壁に設ける開口部は、特定防火設備（旧甲種防火戸）又は防火設備（旧乙種防火戸）とする。

第7 避難施設等

- 一 当該部分には、原則として直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用の照明装置、非常用の進入口及び非常用のエレベーターの設置は要しない。
- 二 排煙設備については、当該部分が令第126条の2第1項第四号又は平12建告第1436号第四号の規定に該当する場合は設置を要しない。

第8 構造計算における積載荷重

- 一 当該部分の積載荷重は、積載量の種類及び各棚の充実率の状況に応じて計算する。
- 二 各棚の充実率は、応力の種類並びに荷重及び外力について規定する状態に応じて、次の表によることができる。

応力の種類	荷重及び外力について 想定する状態	ラックの充実率	備 考
長期の応力	常 時	100 %	
短期の応力	積 雪 時	100 %	
	暴 風 時	80 %	建築物の転倒、柱の引き抜き等を検討する場合は50%としなければならない。
	地 震 時	80 %	

第9 荷役運搬機器

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な搬送施設は、法第2条第三号に該当する「昇降機」とはみなさない。

第10 その他

- 一 令第109条の3第一号（口準耐1）でいう外壁は、自立するのが原則であるから鉄骨に耐火パネルを取り付ける場合は、外壁を支持する構造耐力上主要な軸組には、耐火被覆を行わなければならない。
- 二 高さの基準を15mとしているのは、おおむね3階程度に相当するものを意味している。
- 三 第2（床面積の合計の算定）の当該部分の床面積とはラック部分全体の床面積を指し、スタッカークレーンの移動部分も含む。
- 四 第5第二号及び第三号（防火区画）は、防火区画のうちいわゆる竪穴区画と異種用途区画の考え方を採用したものである。
- 五 第5第三号の「当該用途部分」には、原則として作業床部分を含まない。すなわち、物品保管スペースと作業スペースがある場合には、原則として防火区画しなければならない。

【参考】 ◇ 自動ラックを設置する倉庫における床面積の算定に係る運用について（令6国住街44）

用語の定義12（特殊建築物⑤）

法第2条第二号、法第27条、法別表第1、令第115条の3

■ 児童福祉施設等の取扱い（平29.4 [改正] 令8.4）

令第115条の3第一号の「児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む。）」は、児童福祉法を始めとする福祉関連の法律に規定するものとして、以下の表に掲げる施設が挙げられる。

令和8年4月1日現在

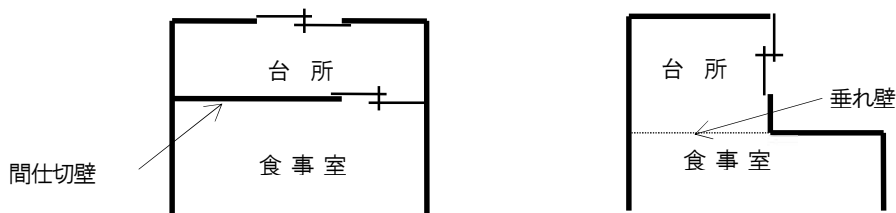
用途名	根拠法令	施設名
児童福祉施設	児童福祉法第7条	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター、里親支援センター
助産所	医療法第2条	助産所（病院・診療所ではないもの）
身体障害者社会参加支援施設	身体障害者福祉法第5条	身体障害者福祉センター、盲導犬訓練施設
保護施設	生活保護法第38条	救護施設、更生施設、授産施設、宿所提供施設
女性自立支援施設	困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（女性支援新法）第12条	女性自立支援施設
老人福祉施設	老人福祉法第5条の3	老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人介護支援センター、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター
有料老人ホーム	老人福祉法第29条	有料老人ホーム
母子保健施設	※	※
障害者支援施設	障害者総合支援法第5条第11項	障害者支援施設
地域活動支援センター	障害者総合支援法第5条第28項	地域活動支援センター
福祉ホーム	障害者総合支援法第5条第29項	福祉ホーム
障害者福祉サービス事業の用に供する施設	障害者総合支援法第5条第1項	生活介護の用に供する施設、自立訓練の用に供する施設、就労移行支援の用に供する施設、就労継続支援の用に供する施設
幼保連携型認定こども園	児童福祉法第7条	幼保連携型認定こども園

※母子保健法の改正により、「母子保健施設」の位置づけがなくなったが、その機能は「こども家庭センター」の母子保健事業が担っていることから、建築基準法上の「母子保健施設」としては、同施設が挙げられる。なお、「母子保健施設」には、改正前の母子保健法第22条の「母子健康センター」及び「母子健康包括支援センター」が備えていた機能を有するものを含む。

■ 「居室」の取扱い (平15.10 [改正]平22.12 平29.4)

(1) 「居室」には、居間、寝室、台所、応接室、書斎、店舗の売場、工場の作業所、当直室、会議室、待合室、観覧席等が含まれるが、次に該当する場合は、建築基準法上の「居室」としては取り扱わない。

- ① 共同住宅の管理人室で面積が小規模で、防災盤等のみが置かれている場合(住宅若しくは控室が併設されている場合又は駐車場の管理が行われる場合は除く。)
- ② 共同住宅のコインランドリーで居住者のみが利用する場合
- ③ 診療所(患者の収容施設がないものに限る。)のX線室及びその操作室、暗室。(いずれも小規模なものに限る)
- ④ 住宅の台所で次の各号に該当する場合
 - イ. 調理のみに使用し、食事等の用に供しないこと。
 - ロ. 床面積が小さく(4.5畳程度)、他の部分と間仕切等で明確に区画されていること。



⑤ サウナ室で次の各号に該当する場合

- イ. 浴室やプールの一部分に附属施設として設置される小規模なものであること。
- ロ. 浴室やプール全体(脱衣室等、用途上一体となった部分を含む。)として、その他の屋内部分と防火区画されており、避難上支障がないものであること。

(2) 「居室」に該当しないものとしては、玄関、廊下、階段室、便所、手洗所、浴室、物置、納戸等がある。しかし、公衆浴場の脱衣室、浴室は「居室」に該当する。

【参考】 ◇ サウナ室及び住宅の台所に関する防火避難規定上の非居室扱い(建築物の防火避難規定の解説2025(日本建築行政会議)P.1)

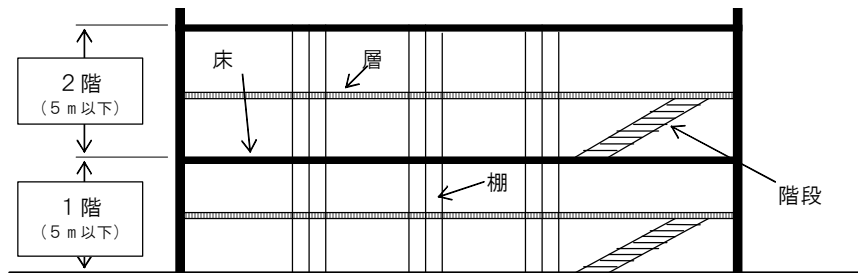
■ 「床」の取扱い（平15.10 [改正]平22.12 令3.4）

（1）建築物の床部分にエキスパンドメタル等のような材料を使用した場合、次の各号の一に該当する場合は、建築基準法上の「床」としては取り扱わない。

- ① キャットウォーク又は工場の保守点検用の通路等で幅が1 m程度のもの
- ② 建築設備の架台等で小規模なもの

（2）図書館（学校の図書室を含む。）の屋内に設ける積層式書庫については、次の各号に該当するものに限り、その床版（層）を建築基準法上の「床」としては取り扱わない。

- ① 書架が設置される周囲の壁、柱、床、はり及び屋根は耐火構造とする。
- ② 主要構造部以外の構造部分（床版（層）、棚、階段等）は、全て不燃材料とする。
- ③ 書架が設置される部分の階高は5 m以下とする。



（3）避難等のみを使用するようなバルコニー等（床面積に算入されない場合で、当該部分が原則不燃材料で造られたものに限る。）は、建築基準法の「床」としては取り扱わない。ただし、次に規定する避難上有効なバルコニー等は建築基準法の「床」として取り扱う。

- ① 令第121条第1項第三号及び同項第六号
- ② 令第121条第3項
- ③ 平27国交告第255号第1第三号イ及び同号ロ（1）

なお、日常的に人が利用するバルコニー及びバルコニーの下部を屋内的用途等に使用し、バルコニーを屋根代わりに使用するものは、原則として建築基準法上の「床（屋根）」として取り扱う。

■ 体育館の移動観覧席の取扱い（昭57.9 [改正]平15.10）

体育館の移動観覧席は「床」とは見なさない。

【参考】 ◇避難上有効なバルコニー等の構造（建築物の防火避難規定の解説 2025（日本建築行政会議）P.48）

■ **建築（新築、増築、改築、移転）の定義**（平15.10 [改正]平29.4）

「建築」とは建築物を造る行為をいい、各行為の定義は以下のとおりとする。（修繕、模様替は含まれない。）
 なお、この建築行為は、その種類別に単独で行われるとは限らず、例えば、移転し、かつ、増築するという場合もある。

また、建築行為に応じて法第3条第3項、法第6条第1項など法の適用に差異がある。

1 **新築**

建築物が存在しない土地である更地に建築物を造ることをいい、「改築」を含まないものとする。

また、令第1条第一号により用途上不可分の関係にある2以上の建築物は、同一敷地内に存在することが可能であるため、既存建築物のある敷地内に別棟で新たに建てる場合もある。この場合、敷地単位では「増築」、棟単位では「新築」となる。なお、材料の新旧を問わない。

2 **増築**

1に記載した「増築」のほか既存建築物の床面積が増加することをいう。

なお、「建築面積」の増加については、『建築基準法解説』（社団法人日本建築士会連合会（現 公益社団法人日本建築士会連合会））及び『建築基準法』（小宮賢一ほか著、第一法規）では、「増築」として扱う旨が、記述されているが、各特定行政庁により取扱いが異なる場合がある。

3 **改築**

建築物の全部若しくは一部を除却し、またはこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いてこれと用途、規模、構造の著しく異ならないものを造ることをいい、「増築」「大規模の修繕」などに該当しないものをいう。この場合、材料の新旧は問わない。

また、従前の建築物と著しく異なるときは、新築（全部建替）または増築（一部建替）となる。

4 **移転**

既存建築物またはその一部を解体することなく移動することをいう。すなわち、この法律でいう「移転」とは、曳家移転のみを指し、解体移転は原則として、「移転」には該当しない。

既存の建築物に対する制限の緩和を適用する場合、同一敷地内の移転は、令第137条の16第一号に該当し、それ以外の移転は、同条第二号により特定行政庁の認定を受ける必要がある。

なお、この場合の「同一敷地内の移転」とは、移転先が既存建築物の敷地内における移転をいう。

- 【参考】 ◇ 移転と新築（昭和7都市計画課長回答）
 ◇ 課税処分取消等請求控訴事件（平成14.2.28東京高裁）

■ 大規模の修繕、大規模の模様替の定義（平15.10 [改正]平29.4 令7.4 令8.4）

1 大規模の修繕

ここでいう「修繕」とは、建築物の主要構造部である「壁、柱、床、はり、屋根又は階段」の一種類以上について、老朽化や災害などにより従前の規模、構造、機能が損傷し建築物の性能や品質が劣化した場合、おおむね同様の形状、寸法、材料により造り替え従前の状態に向かって回復せしめることをいい、当該主要構造部の一種以上について行う過半の修繕を「大規模の修繕」という。

この場合、「過半」の算定は、階ごとにするものではなく、1棟の建築物全体について当該主要構造部の種別ごとにするものである。柱やはりにあつては、それぞれの総本数に占める割合、壁にあつては、その総面積に占める割合、床や屋根にあつては、それぞれの総水平投影面積に占める割合、階段については、その総数に占める割合により過半か否かの算定をすることを原則とする。

また、屋根、壁、床の三種以上にわたる修繕であっても、いずれも過半にならなければ、「大規模」には該当せず、どれか一種類でもその過半の修繕を行えば「大規模」ということになる。

2 大規模の模様替

ここでいう「模様替」とは、1と同様、建築物の性能や品質が劣化した場合に、従前とは異なる仕様（材料など）を用いて造り替える工事をいう。つまり、既存建築物の原状の回復を内容としない点で「修繕」と異なる。

なお、「過半」の算定及び「大規模」の判断は、上記、「大規模の修繕」の場合と同様である。

3 大規模の修繕（模様替）に該当しない場合

(1) 主要構造部の屋根又は外壁におけるカバー工法については、原則として新たな屋根又は外壁が構成されなければ、大規模の修繕（模様替）に該当しない。なお、カバー工法については荷重増が伴うため、構造計算によって安全性を確かめる必要がある。

(2) 主要構造部の屋外側または屋内側の仕上材のみを造り替える場合は、大規模の修繕（模様替）に該当しないものとするが、その施工範囲については、以下のとおり。

屋根：屋根ふき材のみ（面的な野地板等は含まない）の改修

外壁：外装材のみ（面的な下地材は含まない）の改修を行う行為又は外壁の内側から断熱改修等を行う行為

(3) 屋根ふき材のみ、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が屋根又は外壁を構成する全ての材を改修することに該当する場合は、屋根又は外壁そのものの改修となるため、その範囲が過半を超える場合には、大規模の修繕（模様替）に該当する。

4 減築工事における取扱い

建築物の一部分の除却に伴って屋根又は外壁を新たに施工する減築工事において、当該屋根又は外壁を新たに施工する部分の面積が、工事前の屋根又は外壁の総面積の過半に及ぶ場合は、大規模の修繕（模様替）に該当する。

なお、当該減築工事に係る確認申請の要否については、減築後の建築物が法第6条第1項第一号又は第二号に規定する規模のものとなるかどうかにより判断する。

- 【参考】
- ◇ 主要構造部の過半の算定（昭29住指発461）
 - ◇ 外壁の過半部分について（昭42住指発2）
 - ◇ 屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて（令6国住指355号）※
 - ◇ 床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて（令6国住指208号）※
 - ◇ 既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて（令7国住指517号）
 - ※ 同通知においては、愛知県建築指導課 Web ページに掲載。

■ 用途の変更の定義（平 15. 10 [改正]平 22. 12）

「用途の変更」とは、建築物がいったん適法にある用途に供された後に、他の用途に転用されることをいい、検査済証の交付前に当初の用途をすべて変更した場合などは、「新築」など「建築」に該当することとなる。（軽微な変更を除く。）

また、増改築などの建築行為を行わずに原動機の出力、機械の台数、容器などの容量または工場等の作業場などの床面積を法第 48 条の規定に抵触することとなるような形で増大させるような場合並びにいわゆる産業廃棄物処理施設である廃プラスチック類等の破砕施設に、法第 51 条の規定に抵触することとなるような形で木くず、がれき類などの処理品目を追加する場合や処理能力を変更する場合も用途変更該当する。

なお、法第 48 条、第 51 条などは建築行為を規制しているものであるが、「用途の変更」の場合においても法第 87 条第 2 項によりこれらの規定が準用され、建築行為と同様に規制されている。

一方、単体規定については、「…としなければならない。」という建築物の状態を規定しているものであり、いうまでもなく「用途の変更」についても適用される。（『建築基準法解説』〔社団法人日本建築士会連合会（現 公益社団法人日本建築士会連合会）〕によれば、「主として単体規定のような状態規定といわれるものについては、用途変更においても当然適用されるので、あえて準用規定を定める必要がない。」と記述されている。）

参考までに、法第 28 条の 2（シックハウス対策）については、法第 87 条第 3 項より、既存不適格建築物の用途変更には適用されないが、建築物の一部を非居室から居室に変更する場合等には、既存不適格とはならないので、当該部分はシックハウス対策が必要である。

- 【参考】
- ◇ 用途の変更と確認申請（昭 26 住指 9）
 - ◇ 用途の変更の場合の違反の処分（昭 28 住指 14）
 - ◇ 「用途の変更」の解釈について（昭 40 住指 77）
 - ◇ 倉庫を用途変更して共同住宅にした事例について（昭 42 住指 2）

形態制限の緩和1

法第2条、法第28条、法第43条、法第53条、法第56条、法第56条の2ほか

■ 形態制限等の緩和（空地等の場合）（平15.10 [改正]平29.4）

建築物の敷地が「…公園、広場その他これらに類するもの」に接する場合の取扱いについては、下表による。

項目等	公園・広場 (公的管理のもの)	線路敷 (駅舎等がない場合)	高架 (自動車・鉄道用)	赤道	その他これら に類するもの ※1, 2	備考
延焼のおそれ (法第2条第六号)	○ (防火上有効なもの)			○ (幅の中心線から)	△ (防火上有効なもの)	防火上有効なもの
角地 (昭46令第15号ほか)	○			×	△ ※3	公園、広場その他これらに類するものを前面道路とみなす。 (幅6m以上等の条件あり。)
容積率 (前面道路による制限)			×			前面道路の反対側に空地や水面があっても道路幅員に含めない。
道路斜線 (令第134条)	○ (反対側境界線から)				△	高架下に店舗があっても道路斜線は緩和する。
隣地斜線 (令第135条の3)	○ (幅の1/2外側から)				△ (幅の1/2外側から)	都市公園法施行令第2条第1項第一号に規定する都市公園(旧児童公園)は緩和不可。
北側斜線 (令第135条の4) 高度地区	△ ※4, 5	○ (幅の1/2外側から)	△ ※6 (幅の1/2外側から)	○ (幅の1/2外側から)	△ (幅の1/2外側から)	
日影規制 (令第135条の12)	△ ※5	○	△ ※6	○	△	幅が10m以下の場合、幅の1/2外側を敷地境界線とみなす。 幅が10mを超えた場合、反対側境界線から5mの内側の位置を敷地境界線とみなす。
採光 (令第20条)	○ (幅の1/2外側から)				△	
木造3階開口部 (令元国交告第194号第4第一号イ)	○ (防火上有効なもの)			○ (幅の中心線から)	△ (防火上有効なもの)	
備考					(例) 暗渠 準道路	

凡例：○（緩和対象とみなすもの） △（一部緩和対象とみなすもの） ×（緩和不可）

- ※1 各条項本文中に規定される「その他これらに類するもの」であって、公的管理が伴うことを原則とする。
 - ※2 緩和できる趣旨を考慮して、申請建物に対してその空地等の部分が建築物の敷地となるおそれなく空地状態が維持されると法令等で規定されている場合を原則とする。
 - ※3 公的管理を伴う道（例：港湾法第2条第5項第四号の規定に基づく臨港交通施設（道路））は公園等とみなす。
 - ※4 道路内の公園については緩和対象とみなす。（幅の1/2外側の位置を敷地境界線とみなす。）
 - ※5 都市公園の緑道については緩和対象とみなす。
 - ※6 高架の線路などの下を現に建築物の敷地として利用している場合には隣地とみなし、緩和対象としない。
- (注) なお、これらが連続する場合は別の取扱いとなる。

- 【参考】 ◇ 鉄道敷(高架)に面する建築物の斜線（昭46住指発93）
◇ 鉄道敷に係る敷地の斜線制限（昭46住街発1164）

形態制限の緩和2

法第2条、法第28条、法第43条、法第53条、法第56条、法第56条の2ほか

■ 形態制限等の緩和（道路・水路等の場合）（平15.10）

建築物の敷地が「……道路その他これらに類するもの」に接する場合の取扱いについては、下表による。

項目等	道路	水面(公的管理のもの)			備考
		川、海、湖	水路	池	
延焼のおそれ (法第2条第六号)	□ (道路中心線から)	○ (防火上有効なもの)	○ (水路の中心線から)	○ (防火上有効なもの)	防火上有効なもの
角地 (昭56県令第15号ほか)	□	○	○	○	水面その他これらに類するものを前面道路とみなす。 (幅6m以上等の条件あり。)
容積率 (前面道路による制限)	□	×	×	×	前面道路の反対側に水面があっても道路幅員に含めない。
道路斜線 (令第134条)	□ (反対側境界線から)	○ (反対側境界線から)			水面の欄は、前面道路の反対側に水面がある場合の取扱い。
隣地斜線 (令第135条の3)	——	○ (幅の1/2外側から)			
北側斜線 (令第135条の4) 高度地区	□ (反対側境界線から)	○ (幅の1/2外側から)			
日影規制 (令第135条の12)		○ (幅の1/2外側を敷地境界線とみなす)			道路、水面の幅が10mを超えた場合、反対側境界線から5m内側の位置を敷地境界線とみなす。 水面の緩和は都市公園に指定されたものを除く。
採光 (令第20条)	○ (反対側境界線から)	○ (幅の1/2外側から)			道路に面する場合、採光補正係数1未満の場合も1として扱う。
木造3階開口部 (令元国交令第194号第4第一号イ)	□ (道路中心線から)	○ (防火上有効なもの)	○ (水路の中心線から)	○ (防火上有効なもの)	

凡例：○（緩和対象とみなすもの） △（一部緩和対象とみなすもの） ×（緩和不可） ——（対象外） □（各規定で主体となるもの）

(注) なお、これらが連続する場合は別の取扱いとなる。

形態制限の緩和3

法第2条、法第28条、法第43条、法第53条、法第56条、法第56条の2ほか

■形態制限等の緩和(道路、公園、水面等が連続する場合) (令8.4)

道路、公園、水面等が連続する場合の形態制限等の緩和について、次の表によることとする。ただし、「形態制限の緩和1」、「形態制限の緩和2」の取扱いを前提として適用するものとする。

適用例	各規定の緩和の適用									
	採光	道路斜線	隣地斜線	北側斜線高度地区	角地緩和	日影規制 ^{※1}	延焼のおそれのある部分	水面が水路の場合		
(1) 敷地 道路 A 公園 B	A+B/2	A+B	—	A	A+B	A/2	発生しない ^{※2}	—		
(2) 敷地 道路 A 水面 B	A+B/2	A+B	—	A+B/2	A+B	(A+B)/2	発生しない ^{※2}	(A+B)/2		
(3) 敷地 公園 A 道路 B	A+B	—	A/2	緩和不可	A+B	緩和不可	発生しない ^{※2}	—		
(4) 敷地 公園 A 水面 B	(A+B)/2	—	(A+B)/2	緩和不可	A+B	緩和不可	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(5) 敷地 水面 A 道路 B	A+B	—	A/2	(A+B)/2	A+B	(A+B)/2	発生しない ^{※2}	(A+B)/2		
(6) 敷地 水面 A 公園 B	(A+B)/2	—	(A+B)/2	A/2	A+B	A/2	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(7) 敷地 道路 A 公園 B 水面 C	A+(B+C)/2	A+B+C	—	A	A+B+C	A/2	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(8) 敷地 道路 A 水面 B 公園 C	A+(B+C)/2	A+B+C	—	A+B/2	A+B+C	(A+B)/2	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(9) 敷地 道路 A 公園 B 道路 C	A+B+C	A+B+C	—	A	A+B+C	A/2	発生しない ^{※2}	—		
(10) 敷地 道路 A 水面 B 道路 C	A+B+C	A+B+C	—	A+(B+C)/2	A+B+C	(A+B+C)/2	発生しない ^{※2}	(A+B+C)/2		
(11) 敷地 公園 A 道路 B 水面 C	A+B+C/2	—	A/2	緩和不可	A+B+C	緩和不可	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(12) 敷地 公園 A 水面 B 道路 C	A+B+C	—	(A+B)/2	緩和不可	A+B+C	緩和不可	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(13) 敷地 水面 A 道路 B 公園 C	A+B+C/2	—	A/2	(A+B)/2	A+B+C	(A+B)/2	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		
(14) 敷地 水面 A 公園 B 道路 C	A+B+C	—	(A+B)/2	A/2	A+B+C	A/2	発生しない ^{※3}	発生しない ^{※4}		

※1 幅(A、A+BまたはA+B+C)が10mを超える場合は、反対側の境界線から5m内側の位置を敷地境界線とみなす。また、水面の緩和は、都市公園に指定されたものを除く。

※2 公園、水面(水路は除く)は防火上有効なものとする。

※3 敷地に近い側の公園、水面(水路は除く)が防火上有効なものである必要がある。

※4 公園は防火上有効なものとする。

【参考】◇平成12年6月1日 住指発第682号(建築基準法の一部を改正する法律の施行について)

◇2以上の異なる水面等が連続して接する場合の高さ制限等の取扱い

(基準総則・集団規定の適用事例2022(日本建築行政会議)P.258~261)

■ **工事の着手** (平15.10 [改正]平22.12)

法第3条第2項の規定では、法律等の施行の際、現に工事中の建築物に対しては法律等の規定は適用しないと規定されている。

(1) 工事の着手に該当する例として次の各号の一の工事が開始され、その後も継続的に行われていることをいう。

- ① 杭打ち工事
- ② 根切工事
- ③ シートパイルの打設
- ④ 地盤改良工事

(2) 工事の着手に該当しない例

- ① 地盤調査のための掘削、ボーリングの実施
- ② 現場の整地及び遣り方
- ③ 地鎮祭の挙行
- ④ 現場の仮囲い
- ⑤ 現場事務所の建設
- ⑥ 既設建築物の除却
- ⑦ 現場への資材の搬入、建設機械の搬入
- ⑧ 工事請負契約の締結

- 【参考】 ◇ 建築基準法第3条第2項の「適用の除外」の範囲について (昭40住指発136)
 ◇ 建築基準法第3条第3項第一号の規定の解釈 (昭44東住指発1206)
 ◇ 建築工事着工の時点 (昭41住指発83)

■ 建築物を別棟と取扱う例 (平18.10、[改正]平29.4)

一の敷地内において用途上不可分の関係にある2以上の建築物を建築するときに、それら建築物の相互間に建築物の部分が存しない物理的空間を有することにより明確に分断されている場合は当然に別棟として取り扱うが、次のように渡り廊下等で接続される場合も、別棟として取り扱うことができる。

渡り廊下その他のもので接続される場合の延焼のおそれのある部分は、接続部分には関係なく、建築物(本体部分)相互の外壁間の中心線から生じるものとする。

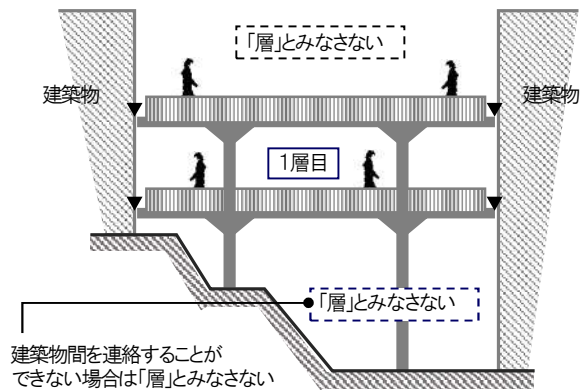
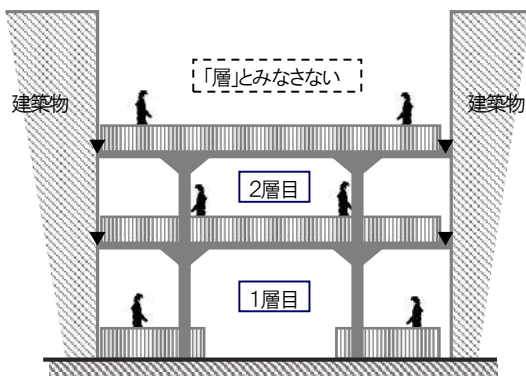
1 開放性のある渡り廊下で接続されている場合(開放性の判断は、床面積の算定における吹きさらし廊下の取扱いに準ずる)

ア) 主要構造部が不燃材料で造られているもの

イ) 通行の用に供するもので、自転車駐輪場など屋内の用途として使用しないもの

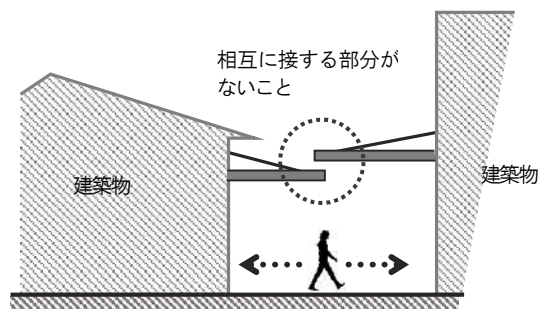
ウ) 接続部分が本体部分とエキスパンションジョイント等により構造上独立(「建築物の構造関係技術基準解説書」(2025年版) 構造上別棟と見做せる場合の扱い(P.24,25)付録1-8.P.814~821参照)しているもの

エ) 原則、通路は2層以下とし、幅は4m以下のもの(この場合の「層」とは、床・屋根があって連絡する建築物間を通行することができる部分をいう。)



2 本体部分から庇を張り出し通路とした場合

庇が不燃材料で造られており、相互に接する部分がないもので通行の用に供するものに限る。



3 1 以外の渡り廊下等の場合

開放性の無い渡り廊下・通路等で接続する場合は、原則として接続部分も含め本体部分全体を「一の建築物」として取り扱うが、厳にやむを得ず、それぞれを別棟の建築物として取り扱う場合は、次の点を考慮して判断するものとする。なお、この取扱いは、増築する場合に限る。

- 構造、接続形態（地上・地下の別、箇所数、通路の幅、エキスパンションジョイント等）
- 建築物本体相互の用途上可分・不可分の状況（一の敷地とみなす場合の取扱い）
- 既存建築物の不適合規定の状況

なお、この場合、防火・避難規定について別棟と扱うときは、原則として、当該渡り廊下の両端部において常時閉鎖式又は煙感連動閉鎖式の特定防火設備を設ける等の措置を講ずるものとする。

- 【参考】 ◇ 一の建築物の見解(平成19.9.27 東京地裁 平18(行ウ)482)
◇ 一の建築物の見解(平成23.6.30 仙台地裁 平23(行ウ)1)

■ 建築確認申請における区分（用途・構造・規模）の取扱い（平15. 10、[改正]平22. 12、平31. 4、令7. 4）

建築確認申請における用途・構造・規模の区分の適用については、次の定めるところによる。

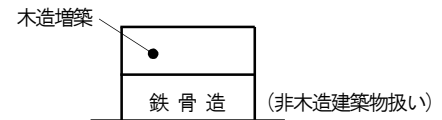
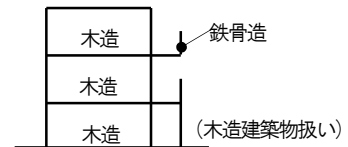
(1) 法第6条第1項第一号適用

- ① 2以上の用途による特殊建築物の場合は、それぞれの用途に供する床面積の合計によって適用する。
- ② 増築の場合（エキスパンションによる同一棟の増築の場合を含む。）も、増築後において同様に上記①の適用をする。



(2) 木造の建築物の適用

- ① 建築物の主要構造部のすべてが、原則として木造である場合を対象とする。ただし、開放廊下、バルコニー、階段及び局部的なはり等が木造以外の場合でも、木造建築物とする。
- ② 木造以外の建築物に木造建築物を上増築する場合は、木造建築物とは扱わない。
- ③ 地階がRC造、地上が木造である建築物は、木造建築物とは扱わない。



■ 建築確認申請等（手数料）の取扱い（平15.10 [改正]平29.4 平30.12）

（1）工作物に関する取扱い

- ① 擁壁が数ヶ所又は数種類による場合は、その擁壁の工事区域（街区等）を単位に1件として扱う。
- ② ゴルフ練習場又はバッティングセンターのネットポールは、つなぎ材等により構造的に一体となっているものは、複数本あっても1件として扱う。
- ③ ナイター照明塔は、用途上不可分の関係でも1基1件として扱う。

（2）その他の建築物等に関する取扱い

- ① 屋根のない屋外観覧場は、スタンドの面積を床面積として扱う。
- ② 総合的設計による一団地の建築物については、一団地内のすべての建築物を1件として取り扱うものではなく、用途上不可分の範囲内で設定された個々の敷地内の建築物を1件として、それぞれ手数料を算出し、それを合計したものを確認申請手数料とする。
- ③ 防火地域及び準防火地域外において増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内の扱いは敷地単位とする。（新築の場合はすべて確認申請対象となる。）

※ これらの取扱いは、完了検査申請手数料も同様とする。

- 【参考】
- ◇ 工作物の確認申請手数料（昭35住指発16）
 - ◇ 一団地の建築確認申請手数料の徴収方法（昭44熊住指発1528）

■ 仮使用認定の取扱い（平29.4）

- ① 法第7条の6第1項第二号の規定による指定確認検査機関又は建築主事（以下「指定確認検査機関等」という。）に仮使用認定を申請できるのは、国土交通大臣が定める基準（平成27年2月23日付け国土交通省告示第247号「建築基準法第7条の6第1項第二号の国土交通大臣が定める基準等について」）に適合しているもの。

【主な基準】

工事の状況	主な基準
工事完了後の場合 （第2項）	・建築物及びその敷地が、建築基準関係規定に適合すること。
工事完了前で、外構工事（敷地に係る工事）以外の工事が完了している場合（第3項第一号）	・建築物が建築基準関係規定（仮使用する者の安全上、防火上及び避難上支障がないもの（敷地のみに係る部分に限る。）を除く。）に適合すること。 ・仮使用者の経路と工事業者等の経路が重複しないこと。
工事完了前で、上記以外の場合（建築物等の工事中の場合）（第3項第二号）	・仮使用部分と工事部分を1時間準耐火構造で区画すること。 ・仮使用部分が建築基準関係規定（避難関係規定 仮使用の部分の規模に応じた規定）に適合すること。 ・仮使用する部分の使用者の経路と工事業者等の経路が重複しないこと。

【対象となる工事】新築工事のほか、避難施設等の工事を伴う増改築工事のうち、基準告示第247号第3に定める工事（下表）がある。

増築の工事 （第一号）	以下の2つの要件を満たす工事 ・仮使用認定の申請前に、増築部分の避難施設等に関する工事を完了しているもの ・既存部分に係る避難施設等に関する工事を含まないもの
改築の工事 （第二号、第三号）	全部改築の工事（第二号） 建築物が開口部のない自立した構造の壁で区画されている場合における当該区画された部分の改築（一部の改築を除く。）の工事（第三号）

- ① 複数棟について、一の敷地で確認申請を受けている場合は、使用する棟ごとに仮使用認定の申請を行うことができる。
- ② 工事中の建築物[※]を使用する場合の届出制度として、法第90条の3の規定による工事中における安全上の措置に関する計画の届けがある。仮使用認定制度との主な相違点は次のとおり。
- ・届出先は、全て特定行政庁となる。
 - ・避難施設等に関する工事の場合、建築確認が必要な大規模の修繕や大規模の模様替に該当しない、小規模な修繕や模様替についても対象となる。

※ 法別表第1（い）欄（1）項、（2）項及び（4）項の用途に供する建築物並びに地下工作物内に設ける建築物で一定規模を超えるもの。

■ 独立行政法人等に対する法第 18 条の適用について (平 15. 10 [改正]平 22. 12、平 29. 4)

法第 18 条の規定は、確認手続等（検査、是正措置）の特例に関する規定であり、特例の対象を国、都道府県及び建築主事を置く市町村（以下「国等」という。）に限定列挙している。

独立行政法人等が国等とみなされるためには、個別法による規定が必要となる。

	機関名	根拠法令
県	地方道路公社（愛知県道路公社）	地方道路公社法第42条 地方道路公社法施行令第10条第1項第二号
県	地方住宅供給公社（愛知県住宅供給公社）	地方住宅供給公社法第47条 地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第一号
県	地方共同法人日本下水道事業団	日本下水道事業団法第52条 日本下水道事業団法施行令第7条第1項第二号
国	国立大学法人	国立大学法人法第37条第1項 国立大学法人法施行令第25条第1項第七号
国	独立行政法人国立高等専門学校機構	独立行政法人国立高等専門学校機構法第16条 同 施行令第2条第1項第一号
国	独立行政法人国立病院機構	独立行政法人国立病院機構法第24条 独立行政法人国立病院機構法施行令第16条第1項第六号
国	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法第27条 同 施行令第28条第1項第一号
国	独立行政法人水資源機構	独立行政法人水資源機構法第43条 独立行政法人水資源機構法施行令第56条第1項第一号
国	独立行政法人都市再生機構	独立行政法人都市再生機構法第42条 独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第二号

※ 愛知県企業庁、愛知県病院事業庁、愛知県教育委員会及び愛知県警察本部は、国等の機関である。

【解説】 独立行政法人は、国の出資により設立され、業務を効率的かつ効果的に行わせることを目的に民間の経営手法を取り入れた法人とされているが、その設立に際しては、個別の法人毎に設置法が制定され、共通事項は一定の事項について総則的内容を規定した独立行政法人通則法により、規定されている。なお、独立行政法人通則法に全ての独立行政法人を国とみなす旨の手続の特例に関する定めはなく、個別法（各法人の設置法）で規定されない限り、法第 18 条の規定の適用はできない。

- (例) 根拠規定が無い場合、国等とみなされない機関
- ・独立行政法人住宅金融支援機構
 - ・地方独立行政法人法により設置される各種法人（例：愛知県公立大学法人）

【関連法規】独立行政法人通則法（平成 11 年 7 月 16 日法律第 103 号）

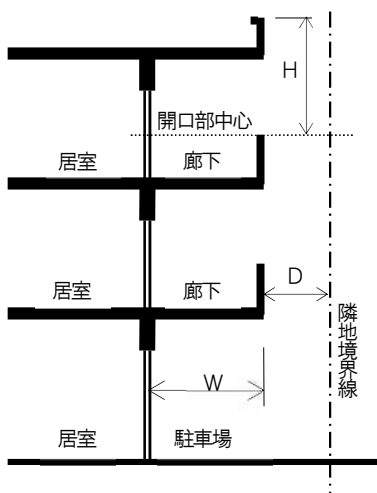
【参考】 国が自ら提供している行政サービスのうち、例えば、絵画などの芸術作品の展示は文部科学省の組織の一部である国立美術館や国立博物館が行い、情報通信に関する総合的な研究は総務省の組織の一部である通信総合研究所が行っている。このような仕事をこれまでよりも柔軟に行えるようにして質の高いサービスを提供するために、国から独立させた組織が独立行政法人である。

独立行政法人通則法（第 2 条第 1 項）では、「国民生活及び社会経済の安定等の公共上の見地から確実に実施されることが必要な事務及び事業であって、国が自ら主体となって直接に実施する必要のないもののうち、民間の主体にゆだねた場合には必ずしも実施されないおそれがあるもの又は一の主体に独占して行わせることが必要であるものを効率的かつ効果的に行わせることを目的として、この法律及び個別法の定めるところにより設立される法人」とされている。

■ 採光関係比率(採光補正係数)の算定方法 (平15.10 [改正]平22.12、平29.4)

(1) 外気に有効に開放されている吹きさらし廊下等に面する開口部については、上階の廊下、庇等の幅によって以下の係数を乗じることにより、採光補正係数を導くものとする。

なお、開口部の前面に壁面がある場合は、基本的には採光上有効でない開口部として取扱うのが妥当であると考えられる。



$$\left[\begin{array}{l} \text{住居系用途地域：} D/H \times 6 - 1.4 \\ \text{工業系用途地域：} D/H \times 8 - 1 \\ \text{商業系及び用途指定のない区域：} D/H \times 10 - 1 \end{array} \right]$$

D: 開口部の直上にある建築物の各部分から隣地境界線等までの水平距離

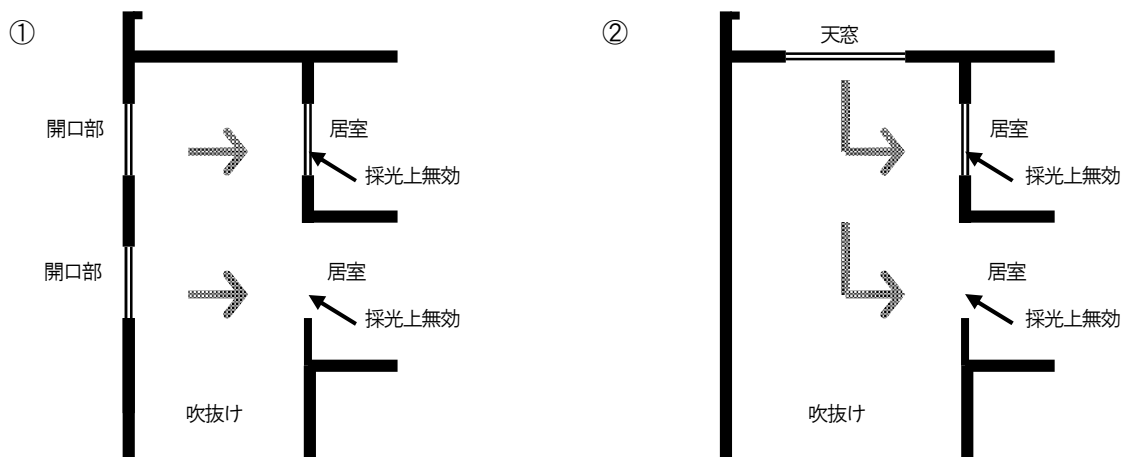
H: 開口部の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離

W: 上階の廊下及び庇等の幅

各算定式によって算出された数値(開口部が道に面する場合で、算定値が1.0未満となる場合は、1.0とする。)に、上階の廊下及び庇等の幅が3.0mを超える場合には0.7を乗じて得た数値を採光補正係数とするものとする。なお、ピロティ型の駐車場等に面する開口部の採光上の取扱いについても、同様の取扱いとするものとする。

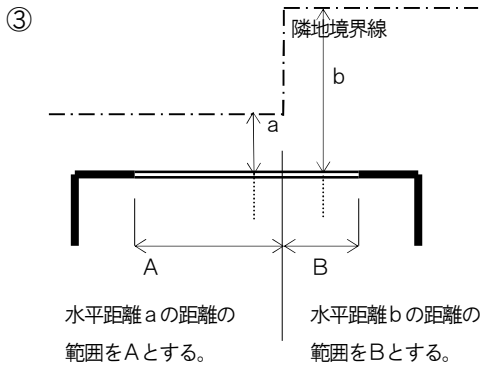
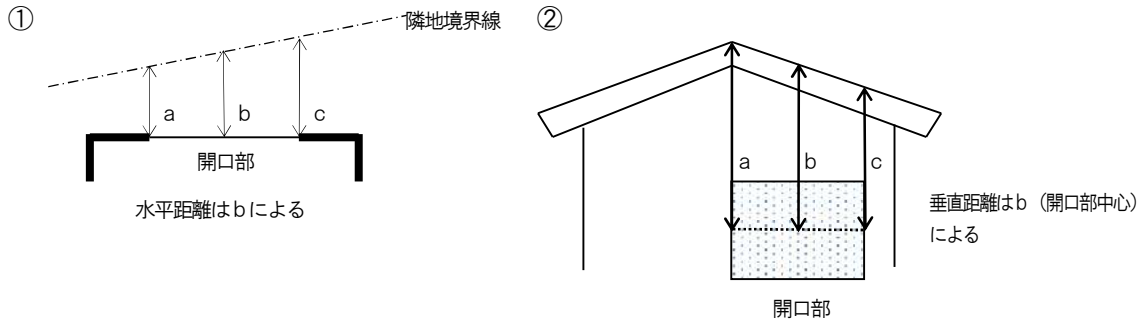
【解説】 外気に有効に開放されている吹きさらし廊下等の手すりの高さは、おおむね窓面中央部分より低くなる。そのため、窓面の昼光率は上階の廊下や庇等の出(幅)によって決まることになり、その昼光率は一般的な2m程度の廊下等の幅に比べて3mの場合は、昼光率が0.7倍になる。

(2) 吹き抜け部分に面した居室の開口部の取扱いについて、下図のような場合は、吹き抜け部分で光の拡散があるため、採光上有効でない開口部として取り扱うものとする。

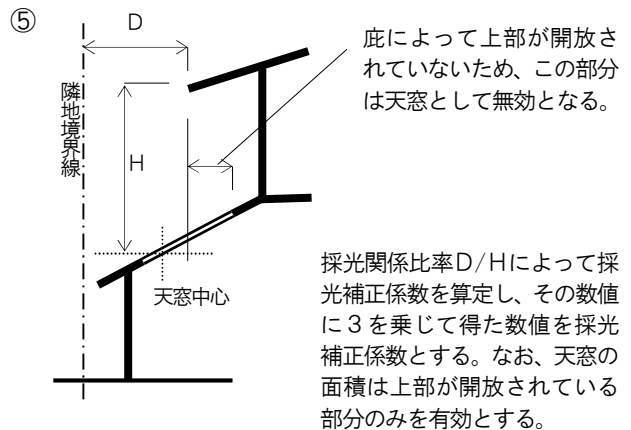
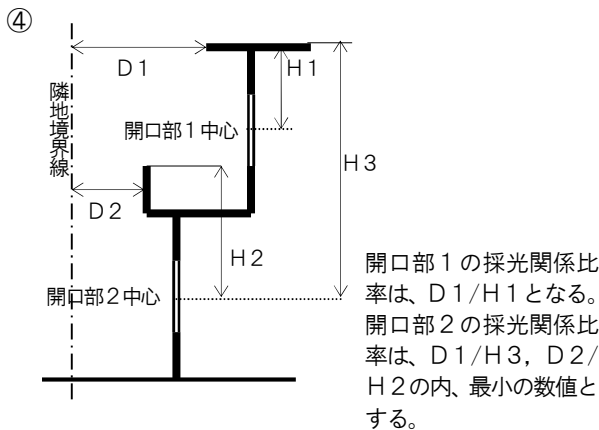


■ 採光関係比率(採光補正係数)の算定方法 [つづき] (平15.10)

採光関係比率(採光補正係数)を算定するときの方法については、下図により扱う。



左図のような開口部の場合、上記①から全体の開口部のaの水平距離により採光補正係数を求めることとする。ただし、採光補正係数算定結果が0以下となる場合は、Aの範囲は開口部がないものとみなし、Bの範囲を開口部として水平距離bを用いて採光補正係数を求めることが考えられる。

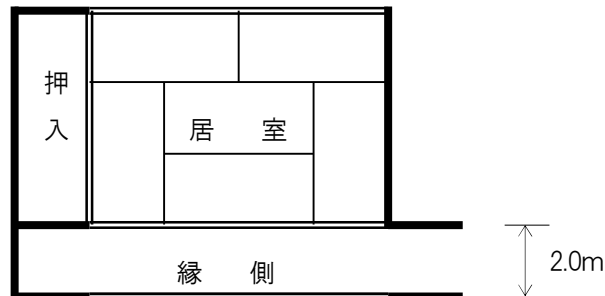


■ 縁側等屋内廊下を介した採光上の取扱い (平15.10)

縁側については、外壁に面している部分の大半が窓等の開口部であり、開放性が高い。しかし、当該縁側と部屋とは障子等により仕切られており、部屋への透過率が低下する。

そのため、90cm以上の縁側、屋内廊下等にあつては、0.7を乗じることになっているが、当該部分の幅が居室とみなされる程度に大きくなる場合（例えば、幅が2.0mを超える場合）は、二室一室の取扱いとすべきである。

【例】



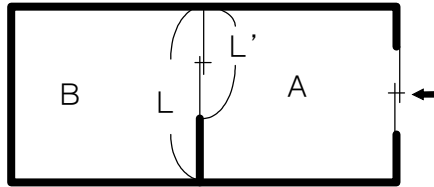
【注】上図のように縁側の幅が2.0m以下の場合、0.7を乗じることにより採光補正係数を算定する。
なお、2.0mを超える場合にあっては、縁側を居室として取扱い、居室と縁側の二室を一室とみなして算定することが考えられる。

【解説】 縁側等屋内廊下の幅X(m)が、 $0.9 \leq X \leq 2.0$ の場合、縁側等屋内廊下を介する居室には、縁側等屋内廊下を介さずに採光をとる場合に比べて、0.7程度の屋光率が得られる。

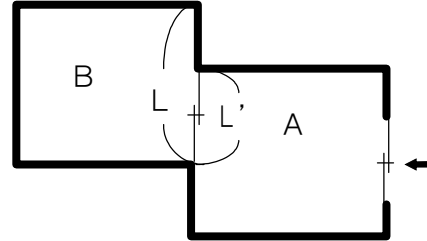
■ 採光における二室（三室）を一室とみなす取扱い（平15.10 [改正]平22.12、平29.4、令6.4）

二室（三室）を一室とみなす場合は、下記の条件による（Aの部屋から採光をとる場合の例）。

①二室の場合

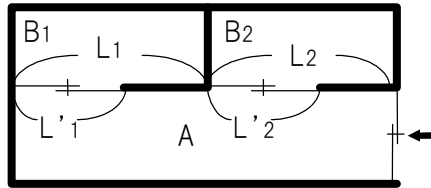


$OL(B\text{室の幅})/2 \leq L'$ （ふすま等の幅）
 $OB(\text{室の床面積})/7 \leq$ （ふすま等の面積）

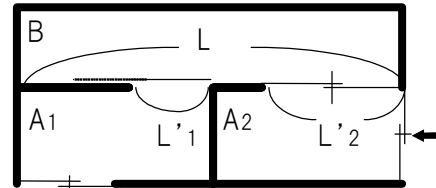


$OL(B\text{室の幅})/2 \leq L'$ （ふすま等の幅）
 $OB(B\text{室の床面積})/7 \leq$ （ふすま等の面積）

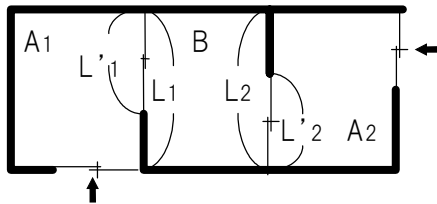
②三室の場合



$OL1/2 \leq L'1$ かつ $L2/2 \leq L'2$
 $OB1(\text{床面積})/7 \leq (L'1 \text{ ふすま等の面積})$ かつ
 $B2(\text{床面積})/7 \leq (L'2 \text{ ふすま等の面積})$



$OL/2 \leq L'1+L'2$
 $OB(\text{床面積})/7 \leq (L'1+L'2 \text{ ふすま等の面積})$



$OL1/2 \leq L'1$ かつ $L2/2 \leq L'2$
 $OB(\text{床面積})/7 \leq (L'1 \text{ ふすま等の面積})$ かつ
 $B(\text{床面積})/7 \leq (L'2 \text{ ふすま等の面積})$

※採光上有効な開口部のある居室：A、A1、A2

1室で採光上有効な開口部の不足している居室：B、B1、B2

【注】① 二室に仕切られた建具は、取りはずしが可能なもので二室（三室）を一室で使用ができること。

② 三室の場合において採光に有効な開口部が各々の室に設けられているとき、その開口部は、それぞれの室に対応して適正な大きさであること。

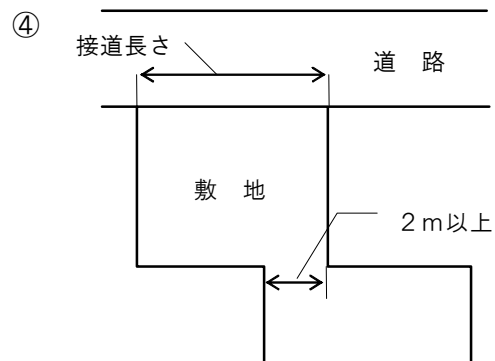
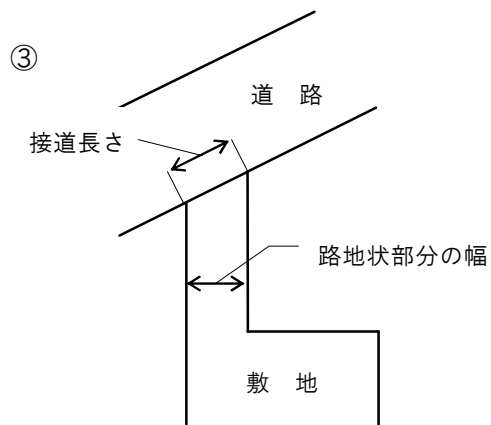
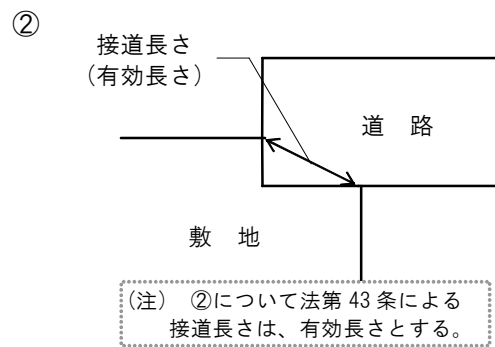
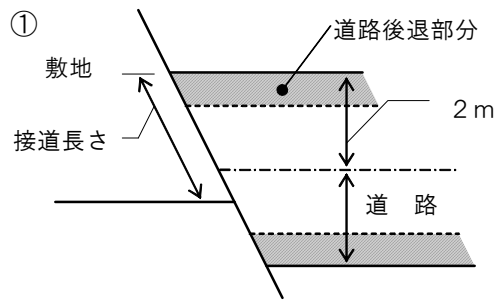
③ ふすま等の面積にかかる割合1/7は、住宅を例としている。

（昭55建告第1800号第1第四号に該当する場合は、割合1/10となる。この場合、すべての室において、床面照度を確保すること。）

【解説】採光が不足する居室（この図でB）の壁面が1/2以上取りはずし可能な建具（ふすま等）で他の居室（この図でA）と仕切られている場合は、その建具を取りはずせば一室と見て差し支えないとした。

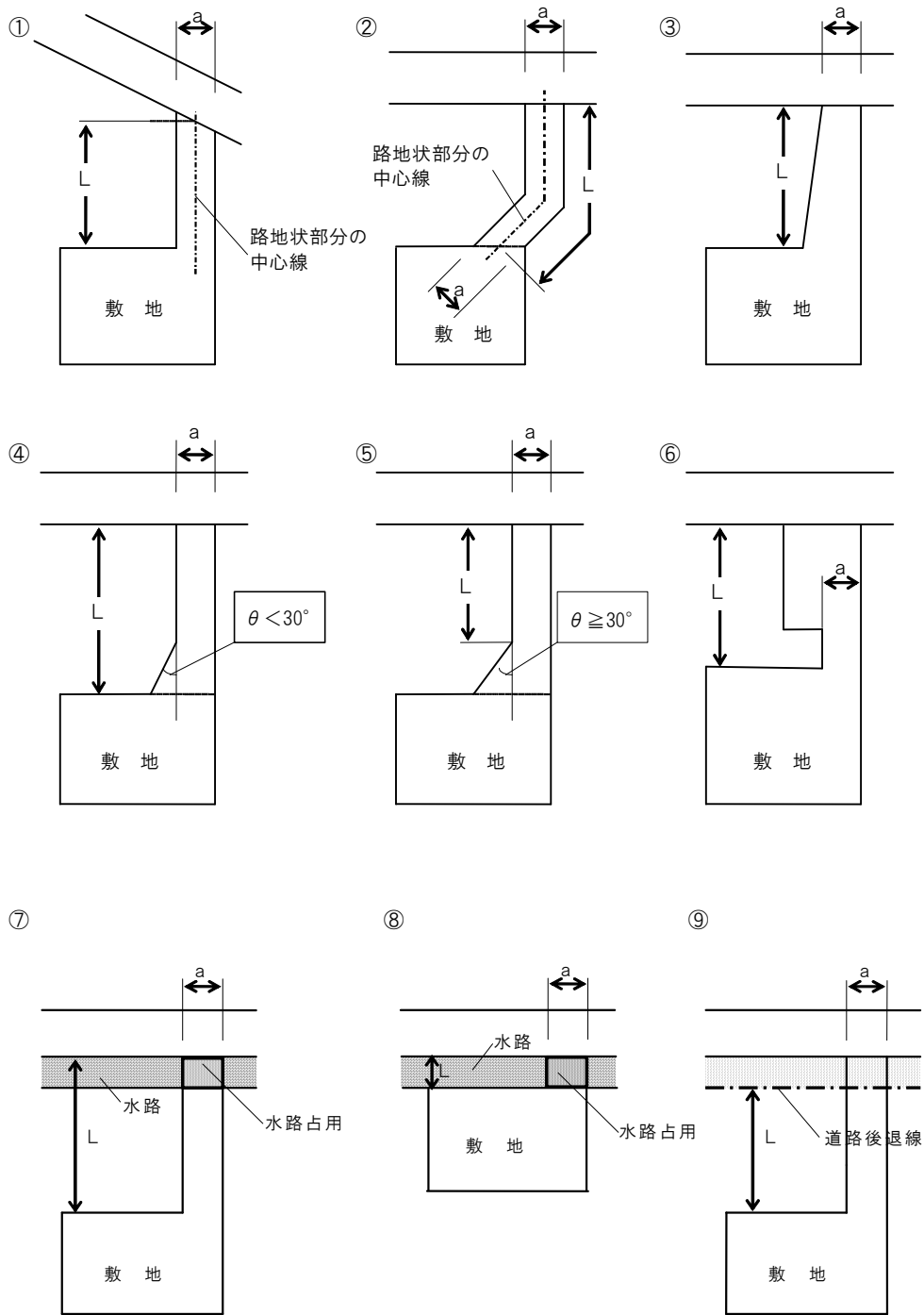
■ 接道長さ等のとり方 (平15.10 [改正]平22.12 平29.4)

接道長さ等のとり方については、下図により扱う。なお、県条例第5条～第7条の規定についても考慮すること。



■ 路地状部分の長さとの関係 (平15.10 [改正]平22.12 令5.4)

県条例第6条及び第7条の規定による路地状部分の長さとの関係については、下図により扱う。

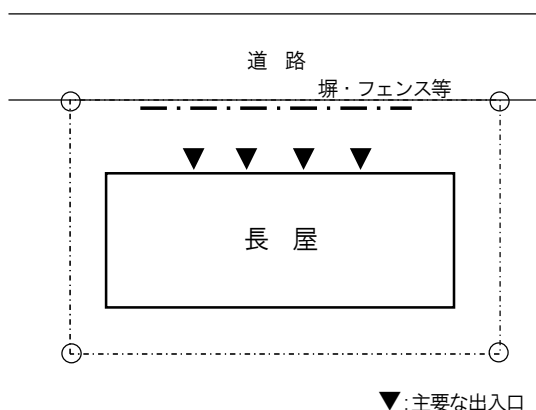


a : 路地状部分の幅
L : 路地状部分の長さ

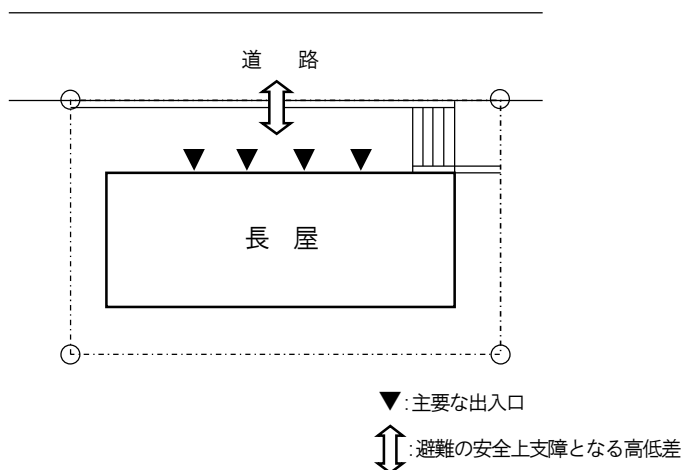
■ 長屋の各戸の主要な出入口が道路に面する場合の取扱い (平30. 4)

次に掲げる場合は、県条例第10条第二号における「各戸の主要な出入口は、道路に面すること。」に該当しない。

- (1) 各戸の主要な出入口の前に避難の安全上支障となる塀・フェンス、自動車車庫、自転車車庫若しくは生垣等がある場合（塀・フェンス等に、避難の安全上支障とならない出入口が各戸の主要な出入口の前面に設けられている場合又は青空駐車等で物理的に避難の妨げにならない場合は除く。）



- (2) 各戸の主要な出入口と前面の道路との間に、避難の安全上支障となる高低差がある場合



※高低差の取扱いについては、特定行政庁により異なる場合があります。

■ 仮設建築物としての取扱い (平15.10 [改正]平22.12)

次に掲げるものは、法第85条第6項に規定する「…仮設店舗その他これに類する仮設建築物…」に該当する。

1 仮設選挙事務所

原則として、地上1，2階程度のものに限る。

2 小規模な販売事務所付きモデルルーム

- ① 共同住宅の完成までの期間に設けるものであること。
- ② 販売事務所は150㎡、モデルルームは2住戸程度を目安とする。
- ③ 地上2階以下かつ延べ面積は500㎡未満とする。

【解説】安全上、防火上の配慮から、展示場の用途として耐火建築物、準耐火建築物の制限のかからない規模までとした。

※ 特定行政庁により取扱いが異なる場合あり

- 【参考】
- ◇ 仮設建築物の取扱い (昭26住指103)
 - ◇ 第4項の仮設建築物 (昭26住指979)
 - ◇ 本建築をなす期間中の仮営業所 (昭28住指発101)
 - ◇ 法第85条第4項の仮設建築物 (昭37住指発86)
 - ◇ 建築基準法第85条第2項に規定する「工所用仮設建築物」について (昭61住指発33)

■ **工事中用仮設建築物** (平10. 2 [改正]平15. 10 平29. 4)

「工事」を施工するために設ける現場事務所、下小屋及び材料置場（以下「現場事務所等」という。）における法第85条の取扱いは下記によるものとする。ただし、いずれの場合も「工事」が特定できるものに限る。

1 工事現場の敷地内に設ける現場事務所等

建築基準法第85条第2項及び都市計画法第29条第1項第十一号又は同法第43条第1項第三号の適用を受け、建築確認、開発許可及び建築許可のいずれも要しない。

2 工事現場の敷地に近接して設けられる現場事務所等

1と同様の扱いとする。なお、「工事現場の敷地に近接して設けられる」とは、工事現場の敷地から概ね50m以内の範囲に現場事務所等を設ける場合とする。

3 工事現場の敷地外に設ける現場事務所等

工事期間内に限り、建築基準法第85条第6項の規定に基づく許可及び同項において準用する同法第6条第1項の規定に基づく建築確認をする。この際、許可期間と上水道の供給期間をリンクさせる等の措置を講じ、期間延長を防止するものとする。

「工事現場の敷地外に設ける」とは、工事現場の敷地から概ね1.5km以内の範囲に設けるものをいい、敷地外に設ける場合は現場事務所等にかかる工事が特定できるものかどうかを慎重に審査する必要がある。

なお、工事を特定するための審査では、工事請負契約書の確認などが判断資料の1つとして考えられる。

4 上記のいずれにも該当しないもの

構造の如何を問わず仮設建築物としては扱わない。

5 期間

許可日からとする

※ 特定行政庁により取扱いが異なる場合あり

- 【参考】 ◇ 工事中用仮設建築物の解釈（昭28住指発1217）
◇ 工事中用仮設建築物（昭61住指発33）

■ 用途変更の手続きについて (平31. 4)

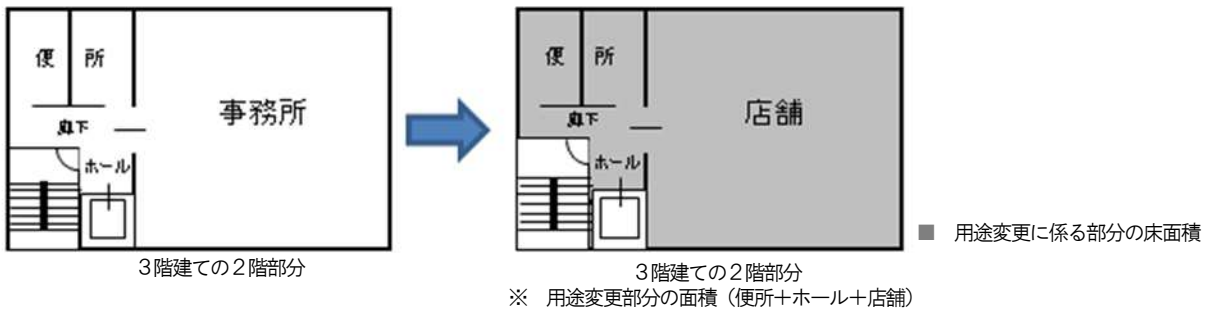
用途変更する部分が、法別表第1(い)欄に掲げる用途であり、かつ用途変更に係る部分が、法第6条第1項第一号に該当する場合は、用途変更の手続きを要する。用途変更の手続きを要しない場合であっても、建築基準関係規定に適合させなければならない。

用途変更に係る部分とは、用途を変更しようとする部分の床面積の合計とする(床面積から共用部は除く)。

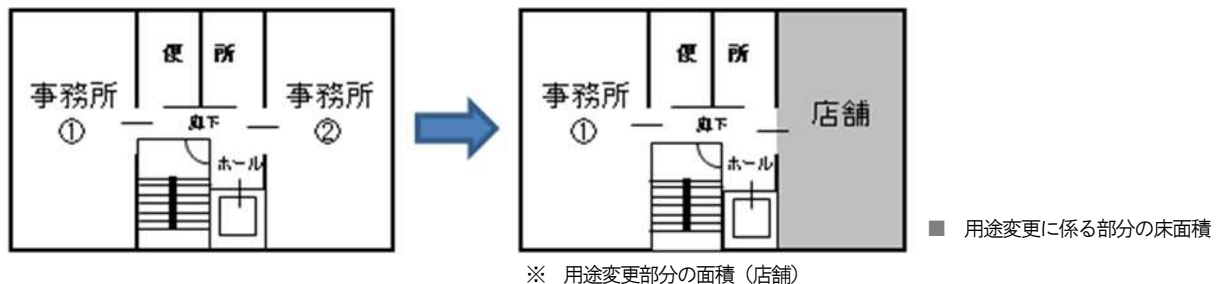
※共用部とは、複数の用途で共用する廊下、ホール、階段、便所等とする。

■ 用途変更の確認申請における共用部分の取扱い (平31. 4)

○ 共用部とみなさない例



○ 共用部とみなす例



※共用部については、利用形態等、実態に応じて判断する。

■ 用途変更の届け出における添付図書について (平22. 12)

原則として、用途変更後において積載荷重の増加がないことの検討書を添付すること。ただし、ここでいう積載荷重については実況によることができる。

- 【参考】 ◇ 用途変更(基準総則・集団規定の適用事例 2022年度版(日本建築行政会議)P. 63~65)
◇ 用途変更の円滑化について(技術的助言)(平28国住指4718)

■ 工作物としての取扱い (平15.10 [改正]平29.4)

1. 次に掲げるものは令第138条第1項第二号に該当するものとして扱う。
 - (1) 鳥居
 - (2) ゴルフ練習場のネット柱、バッティングセンターのネット柱
 - (3) 航空保安無線施設
 - (4) NTT等のマイクロ回線の鉄塔・携帯電話基地局の鉄柱（アンテナを除く）

2. 次に掲げるものは令第138条第1項第三号に該当するものとして扱う。
 - (1) 建築物の側壁に設ける広告板で、それ自体の垂直方向の長さが4mを超えるもの

3. 次に掲げるものは令第138条第1項第四号に該当するものとして扱う。
 - (1) 地上設置の受水槽で高さが8mを超えるもの

4. 次に掲げるものは令第138条第1項に規定する工作物に該当しない。
 - (1) ガスタンク及び石油タンク
 - (2) 令第138条第4項第三号に該当する工作物以外で製造工程の一環としてのサイロ（容器）
 - (3) 遊園地において、熱気球に人をのせ景色を観望させ、ウインチにて巻きおろすもの

5. その他

労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）に基づくボイラー及び压力容器安全規則（昭和47年労働省令第33号）の適用を受けるものは、令第138条第1項第四号（サイロ等）の適用はしない。

■ 建築物と一体的な広告塔の取扱い

構造的、外観的に一体となっているものは、建築物の部分とみなす。



■ 吹きさらしの廊下の建築面積の算定方法(昭61. 4)

(1) 壁又は柱で囲まれている場合

外壁又はこれに代る柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積である。

(2) はね出しに類する場合

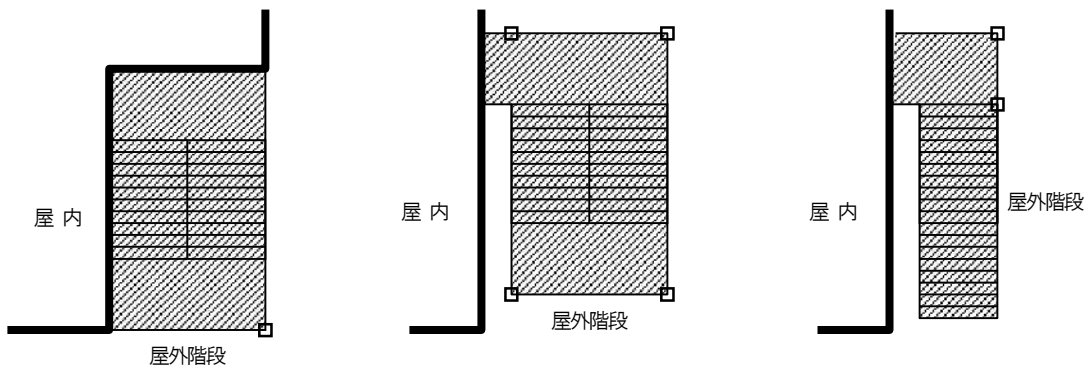
はね出しに類するもので外壁又はこれに代る柱の中心線から水平距離1 m以上突き出た場合は、その先端から水平距離1 m後退した線で囲まれた部分の水平投影面積である。

■ 屋外階段の建築面積の算定方法 (昭61. 4)

(1) 外壁又は柱で囲まれている場合

外壁又はこれに代る柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積であり、最上階に屋根がない場合も含む。

[外壁又は柱で囲まれた屋外階段の例]

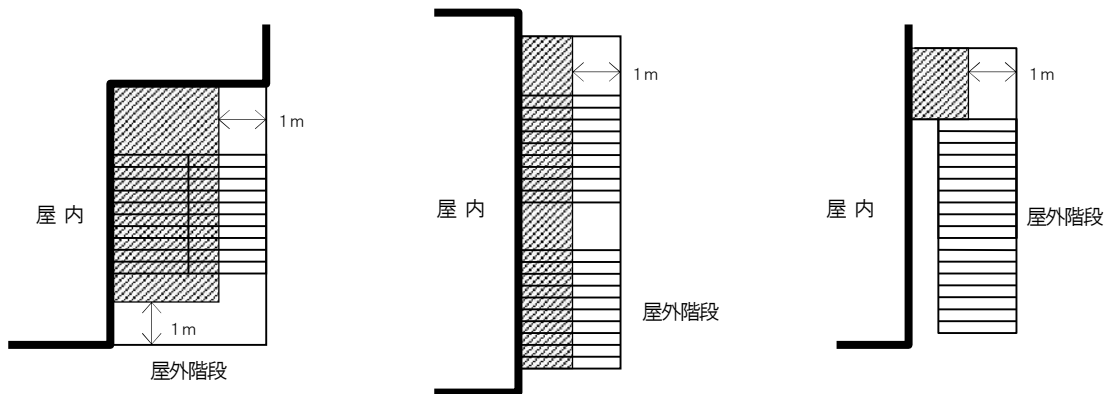


屋外階段において  部分は建築面積に算入する。

(2) はね出しに類する場合

はね出しに類するもので外壁又はこれに代る柱の中心線から水平距離1 m以上突き出た場合は、その先端から水平距離1 m後退した線で囲まれた部分の水平投影面積である。

[はね出しに類する屋外階段の例]

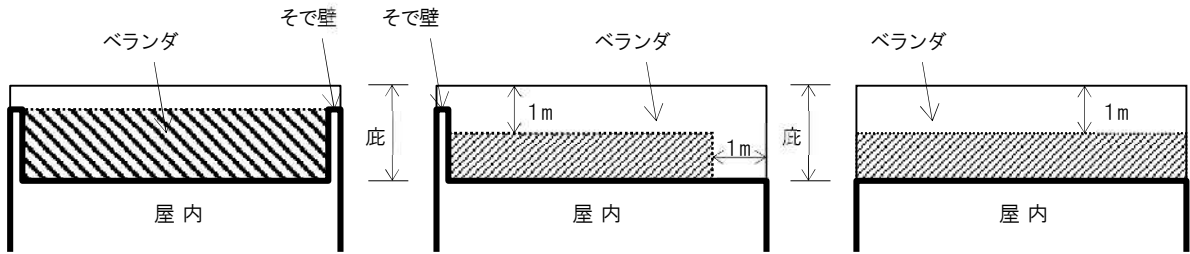


屋外階段において  部分は建築面積に算入する。

※ 特定行政庁により取扱いが異なる場合あり。

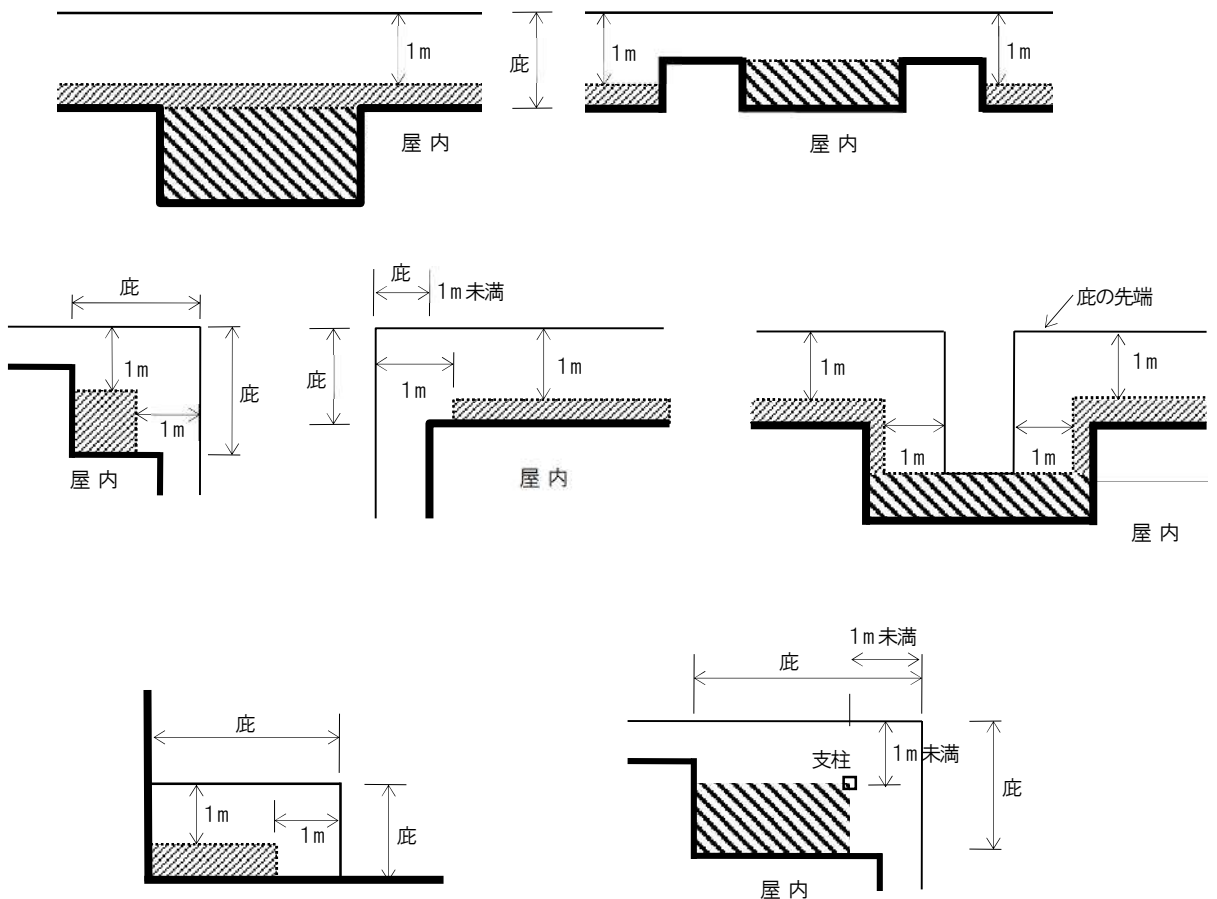
■ 各種の庇における建築面積の算定方法 (平10.2 [改正]平15.10 平29.4 [改正]令6.4)

庇等における建築面積の算定で、庇等の端から水平距離1m後退した線の取り方については、下図により扱う。



※ そで壁がベランダのスラブに接続しない場合、そで壁無視

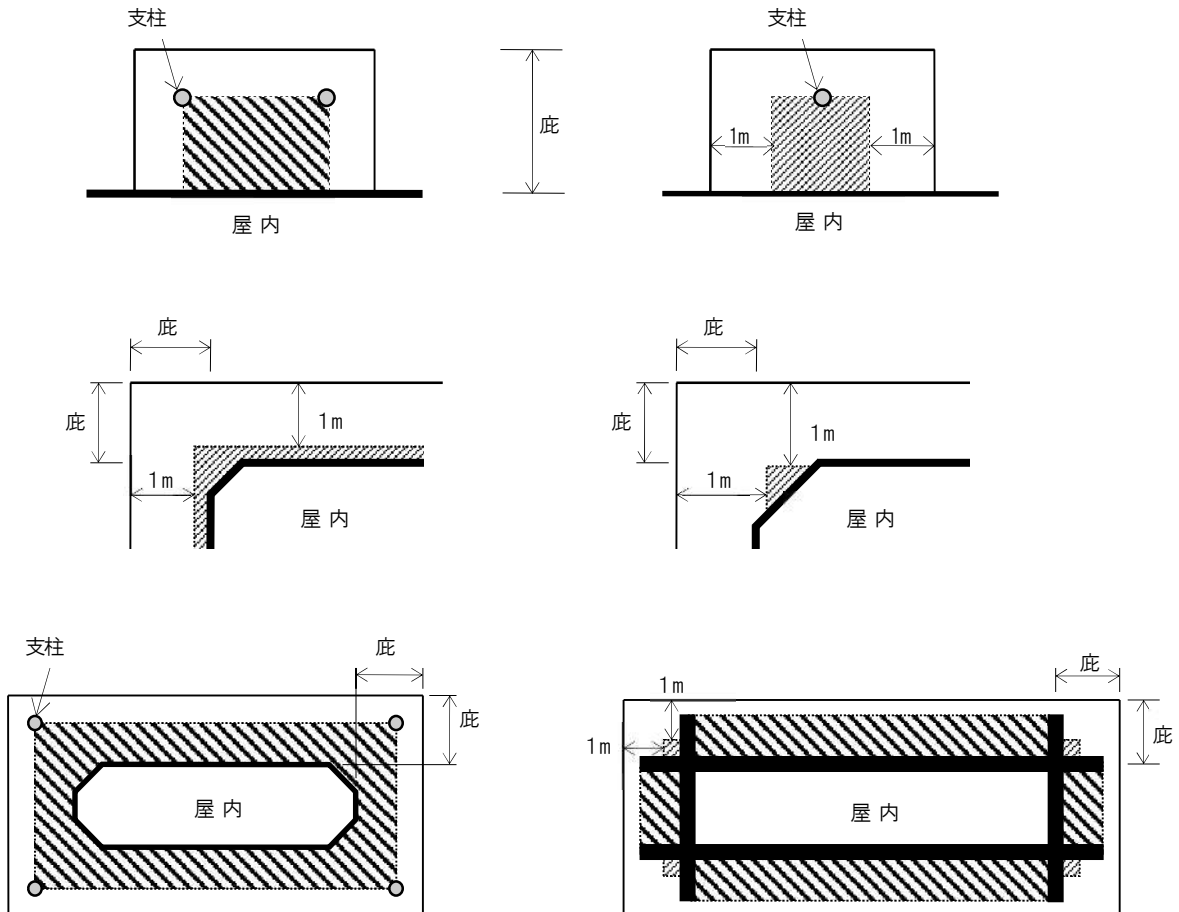
※ 片側のみそで壁がある場合



※ 凡例は次ページを参照のこと。

[つづく]

■ 各種の庇における建築面積の算定方法 [つづき]



※ そで壁がベランダのスラブに接続しない場合、そで壁無視

凡例	説明
	庇等の端からの水平距離が1mを超える場合に建築面積に算入される部分
	庇等の端からの水平距離に係わらず建築面積に算入される部分
	建築物の外壁又はそで壁

【解説】

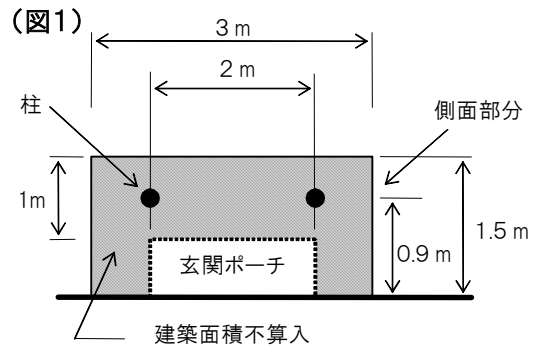
- ①軒、庇、はね出し縁等の端から水平距離1m後退した部分であっても、そで壁等が床及び庇に接続するような場合は、外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分が建築面積に算入される。
- ②可動式の庇であっても、固定された庇と同様に扱い、庇を展開した状態より端から1m後退後の残部分は建築面積に算入される。
- ③令第2条第1項第二号に規定する「特例軒等」に該当する場合は、この取扱いの対象とせず、形態等から個別に判断する。この判断においては、「令和5年国土交通省告示第143号」、国通知「令和5年3月24日国住指第536号、国住街第244号」及び国資料「建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定の運用に係るQA」による。同通知及び同資料においては、愛知県建築指導課Webページに掲載。

■ 開放性の高い建築物の建築面積の取扱い (平15.10)

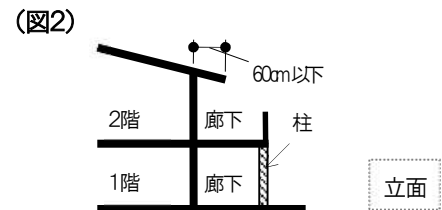
「令第2条第1項第二号ただし書きに規定される国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分」については、その端から水平距離1m後退した線で建築面積を算定するが、その具体的な適用例を次に示す。

- ① 玄関ポーチ等で側面部分は、外壁を有しない部分に算入することができる。ただし、側面から見た柱と外壁の間隔は2m未満であるため、側面部分からの1m後退の適用はできない。(図1参照)

(外壁を有しない部分
 $= 3.0 + 1.5 + 1.5 = 6.0\text{m} > 4.0$)

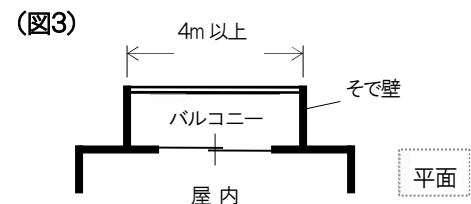


- ② 廊下、バルコニー等で2階部分に屋根がない場合は、階数1とすることができる。(図2参照)



- ③ 廊下、バルコニー等で両所で壁がある場合でも、柱があるものとみなし、正面の外壁を有しない部分が4m以上あれば適用することができる。(図3参照)

なお、「外壁を有しない部分」というのは高い開放性を重視しているため、原則としてたれ壁、腰壁等により閉鎖的となる場合は、外壁を有する部分として取り扱うものとする。



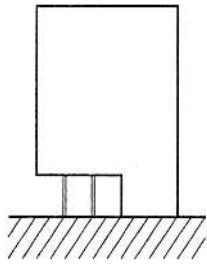
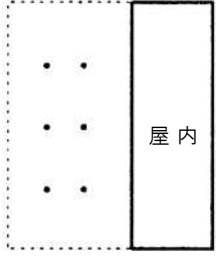
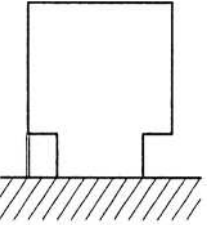

(注) 「国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造」は、次に掲げるものである。

- ・ 外壁を有しない部分が連続して4m以上であること
- ・ 柱の間隔が2m以上であること
- ・ 天井の高さが2.1m以上であること
- ・ 地階を除く階数が1であること

(平5 建告第1437号)

■ ピロティ部分の床面積の算定（昭61.4 [改正]平15.10）

十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分で、例えば自動車庫、自転車置場等に供する部分など
			

* 「十分に外気に開放」の定義

ピロティ部分の外周が概ね1/2以上屋外に、開放していること。
（隣地境界線及び対面する建築物の部分等までの距離は問わない。）

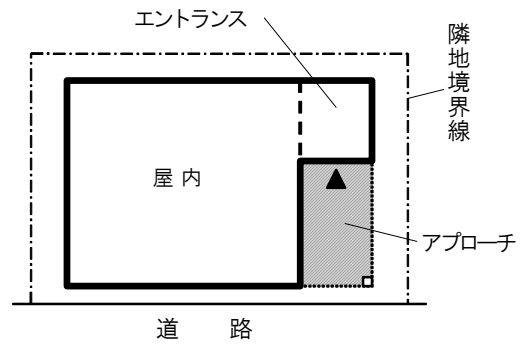
* 「屋内的用途に供しない部分」の定義

内容が次の各号に該当するもの。

- 1 扉、シャッター、手摺等を有しないこと。（扉等で区画を形成する場合、その部分は算入する。）
- 2 意匠のみの目的で設けられた場合又は通行専用の目的で設けられた場合。
- 3 避難階にあって、道路又は空地と一体の空間を形成し常時人の通行が可能な状態にあること。

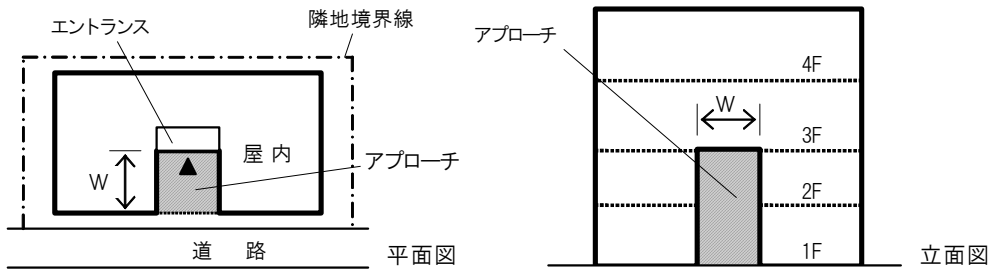
■ エントランスへの専用アプローチ（平15.10）

道路側及び隣地境界線側の2面が十分外気に開放されたエントランスへの専用アプローチについては、ピロティと同様の扱いとして床面積に算入しない。



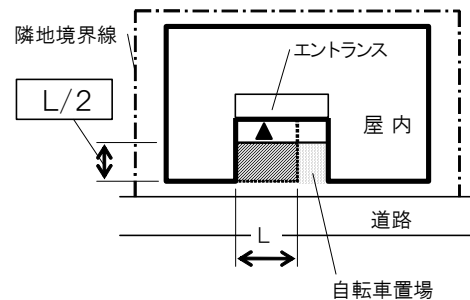
■ アプローチが2層以上吹き抜けた場合（平15.10 [改正]平22.12）

アプローチが2層以上吹き抜けていて前面が外気に十分開放され、通行専用の外部空間とみなせるものについては、開放された間口の幅（W）と同じ長さだけ奥行方向について外部空間とみなし、床面積に算入しない。なお、アプローチ部分に階段が設置された場合、その階段が床面積に算入されないものであれば2階への通路部分は開放廊下の扱いと同様とする。

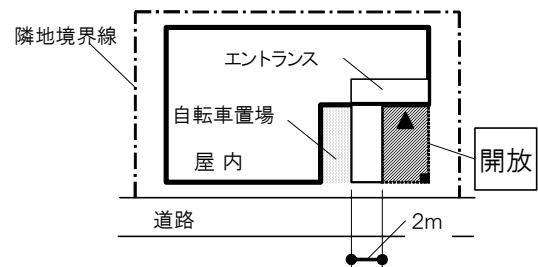


■ アプローチ部分を自転車置場と兼用した場合（平15.10）

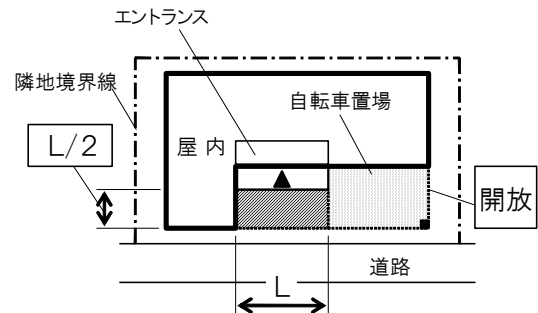
① アプローチ部分のうちおおむね幅2mの通路部分については駐輪場の用途に供する部分として扱い、残りのアプローチ部分は、寄り付き型ポーチと同様の扱いとする。



② アプローチ部分のうちおおむね幅2mの通路部分を駐輪場の用途に供する部分として扱い、残りはエントランスへの専用アプローチの場合（前ページ参照）と同様とする。



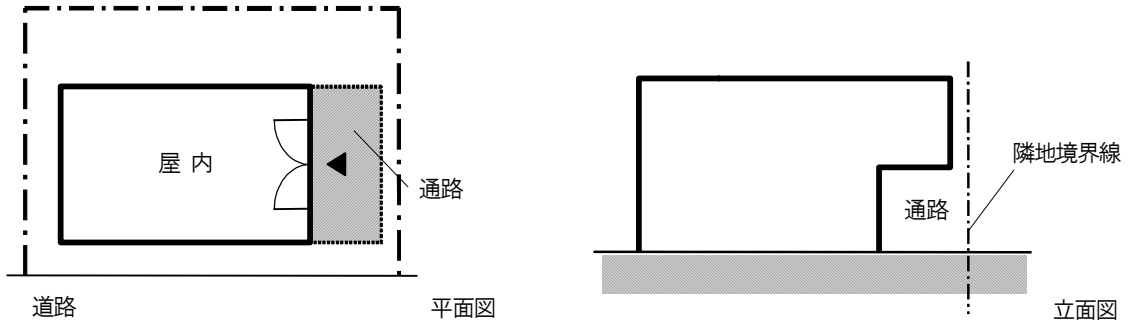
③ 自転車置場への進入経路がアプローチ部分以外にある場合は、自転車置場のみを駐輪場の用途に供する部分として扱い、アプローチ部分は寄りつき型ポーチと同様の扱いとする。なお、アプローチ部分を経由しなければ自転車置場へ進入できない場合は①の例による。



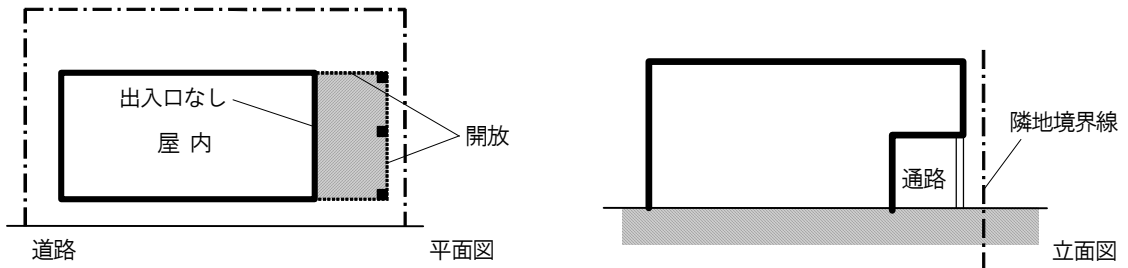
{凡例：  床面積不算入}

■ 隣地境界線から1m未満の距離にある避難階の通路の場合（平15.10 [改正]平22.12）

- ① 避難階の通路で柱・壁等によって区画されていない吹きさらし通路は、床面積に算入しない。



- ② 避難階にある通行専用の貫通通路（当該通路の前面にシャッター等がある場合を除く。）で当該通路に面して出入口がない場合は、床面積に算入しない。

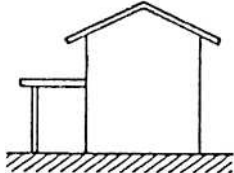
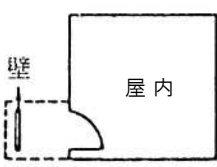
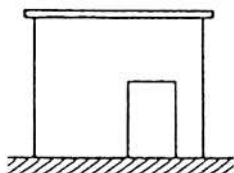



なお、上記貫通通路に面して出入口がある場合については、道路又は空地に面する開放性のある部分（2m以内）を除き、床面積に算入する。

【解説】 避難階の通行専用の貫通通路で出入口がないものは、道路や空地と一体の空間を形成するピロティと同様の扱いとして床面積に算入しない。貫通通路で出入口があるものは、開放廊下に準じ、開放性(出入口がない場合と同様に隣地境界線までの距離は問わない)のある部分は2mまでは床面積に算入しない。

■ ポーチ部分の床面積の算定（昭61. 4 [改正]平22. 12）

原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
庇 型			〔 右記を除き、原則として床面積に算入しない。 〕	屋内的用途に供する部分
寄り 付き 型				

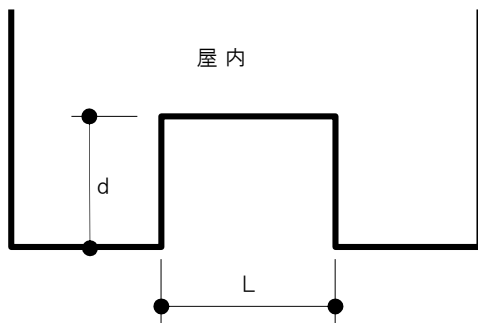
* 寄り付きの取扱い

出入りのための通行専用と認められ屋内的用途に供されない場合、ポーチ部分の通常出入りに必要な面積は、2mまでの奥行きの部分とし、当該部分は床面積に算入しないこととする。

また、奥行きが2mを超える場合であっても、開放部分（間口）の長さの1/2が2mを超える場合は、その1/2まで床面積に算入しないこととする。

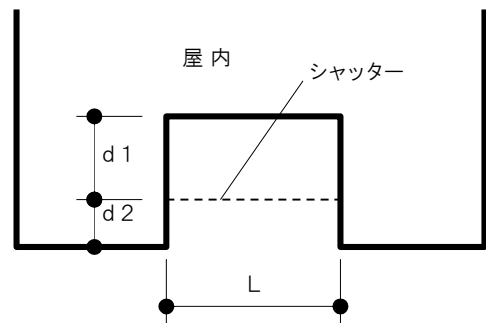
ただし、シャッター等が上記の床面積に算入しない部分にある場合は、シャッター等よりも奥の部分は、床面積に算入する。

はね出しの庇があった場合も壁のところから2mまで不算入とする。



$d \leq 2m$ の場合、 $d \times L$ は床面積に不算入。

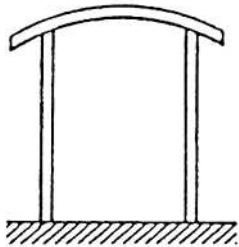
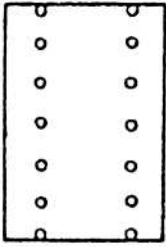
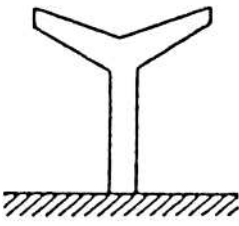
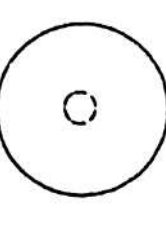
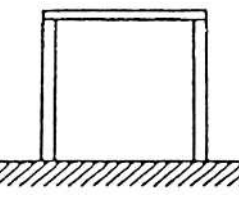

$L/2 > 2m$ かつ $d > 2m$ の場合、 $L/2 \times L$ は床面積に不算入。



左記の不算入部分にシャッターがある場合、 $d1 \times L$ は床面積に算入。

■ 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物の床面積の算定（昭61.4）

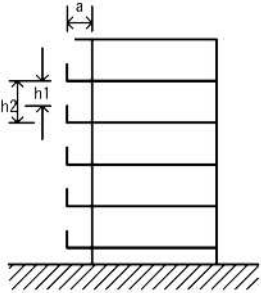
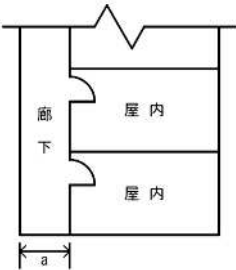
ピロティに準じる。（十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。）

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
公共用歩廊			十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分
傘型				
壁を有しない門型				

- * 「傘型又は壁を有しない門型」
自動車車庫又は自転車置場等として利用される場合においては、当該用途に供されている部分について、床面積に算入する。よって、庇の先端まで供される場合については、庇の先端とする。
- * 「渡り廊下」
ピロティの要件を満足する渡り廊下は、廊下の幅に関係なく床面積に算入しなくてもよい。
- * 「上階部分の渡り廊下」
両側開放で吹きさらし廊下の要件を満足する上階部分の渡り廊下は、廊下の幅が4mまでは床面積に算入しない。
- * 「主要用途」
渡り廊下を設置する建築物の主要用途は問わない。

■ 吹きさらしの廊下の床面積の算定

外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

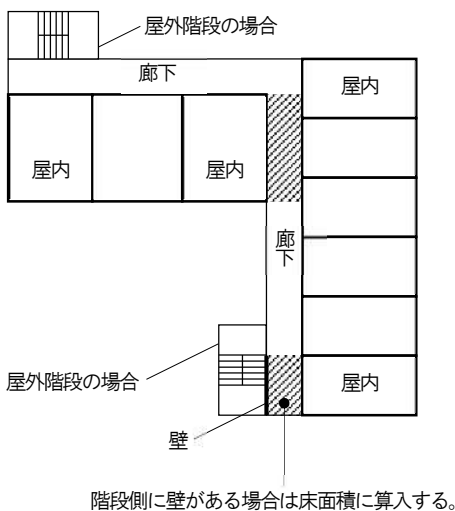
立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h1 \geq 1.1\text{m}$, かつ, $h1 \geq (1/2)h2$ で、 a のうち2mまでの部分 { $h1$: 当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$: 当該廊下の天井の高さ a : 当該廊下の幅（壁等の中心線間距離とする） }	左記以外の部分

* 「外気に有効に開放」の定義

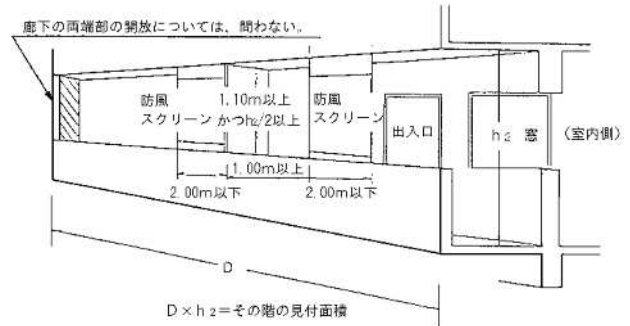
外気に有効に開放されているとは、次の各号に該当するもの。

- 1 片廊下で、当該廊下の外壁（手すり等を含む。）面が、直接外気に開放していること。
- 2 開放部分については、隣地境界線より有効1m以上離れていること。なお、避難規定とは取扱いが異なるので注意すること。
- 3 当該部分が面する同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分からの距離が有効2m以上あること。
- 4 直接、外気に有効に開放する部分について、防風スクリーン等を設ける場合は、スクリーンの幅を2m以下とするとともに、相互に1m以上離して設けること。
- 5 有効開放部分の面積が、その階の当該廊下に面する見付面積（廊下の両端部の面積は除く。）の1/3以上とすること。
- 6 構造体である柱型が開放部分にある場合については、手すり上部の有効開口面積（パイプ手摺の場合は床から1.1m以上の部分をいう。）が見付面積（ $D \times h1$ ）の80%を超える場合は、外気に有効に開放されているとして、床面積に算入しない。（屋外階段については、開放部分として扱う。）

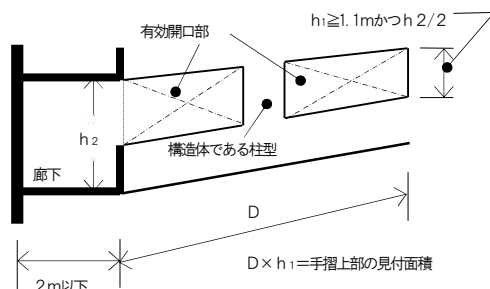
〔吹きさらしの廊下で床面積に算入する部分の例〕



〔外気に有効に開放された吹きさらしの廊下の例〕

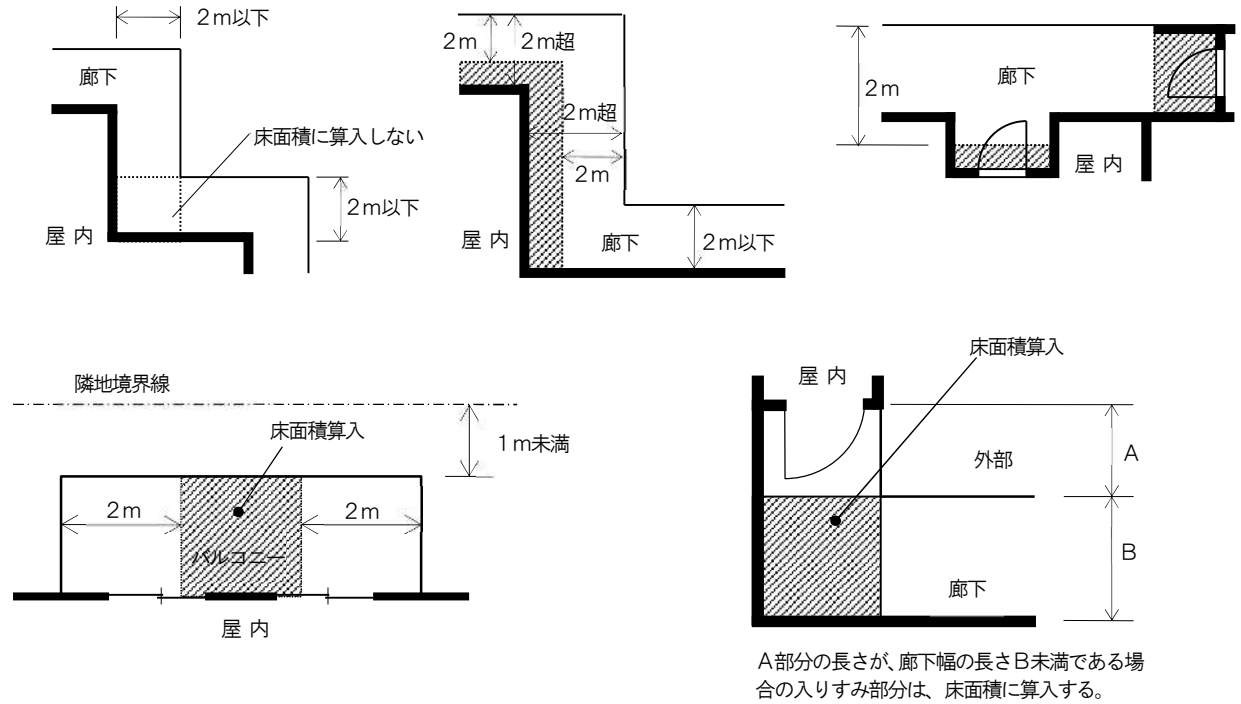


〔構造体である柱型が開放部分にある場合の例〕



■ 吹きさらしの廊下の床面積の算定 [つづき]

* 吹きさらしの廊下において、 部分は床面積に算入する。



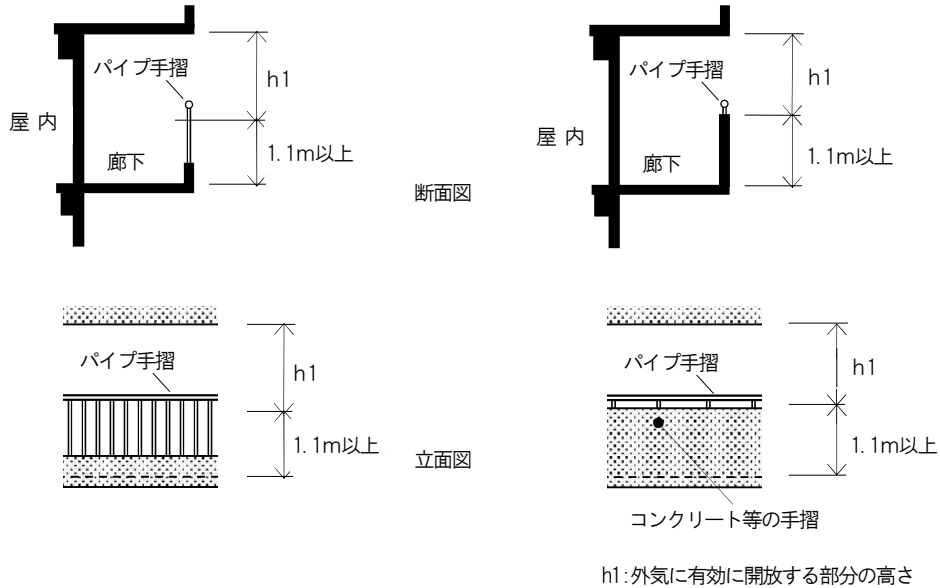
床面積の算定8（吹きさらしの廊下③）

法第92条、令第2条第1項第三号

■ 「外気に有効に開放」の部分

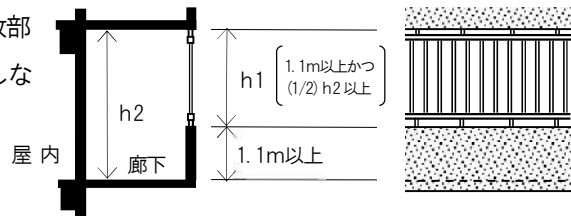
手摺りがパイプ等の場合で、床からの高さが1.1mより上部の開放部分をいう。

なお、コンクリート等の手摺りの場合で立上りが1.1m以上ある場合は、その天端より上部の開放部分をいう。



■ 面格子の取扱い（昭62.10）

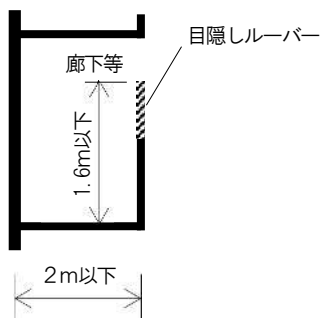
面格子（防犯用）で床からの高さが1.1mより上部は開放部分とし、外気に有効に開放している場合は、床面積に算入しない。



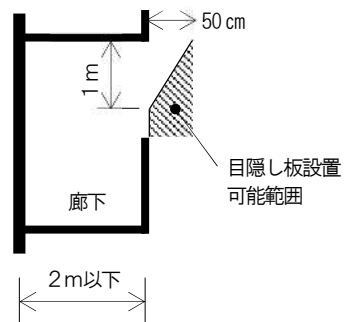
■ 目隠し板等の取扱い（平15.10）

下記の場合、床面積に算入しない。

目隠しルーバーの場合
外側へ上向きH=1.6m以下とし、
手すりの上からでよい。



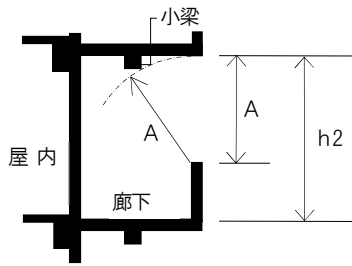
目隠し板の場合
図の斜線部分（1:2以上）に設ける
ものとし、不燃材料で造ること。



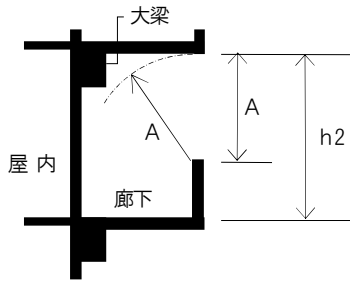
■ 開放寸法の取扱い（昭62.10 [改正] 令8.4）

廊下の天井に垂れ壁等のある場合の開放寸法は、円弧Aとする。

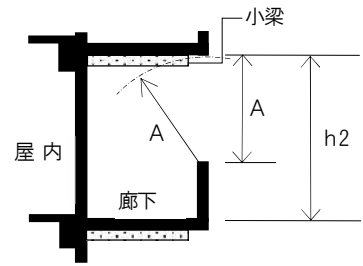
（ $A \geq h2/2$ かつ1.1m以上であれば開放とする。）



垂れ壁（小梁）がある場合



大梁が廊下側にある場合



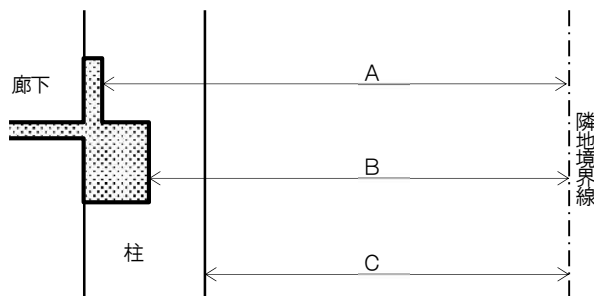
小梁（構造躯体）が廊下の進行方向に対して垂直にある場合は小梁がないものとみなしてよい

■ 開放廊下に面する隣地境界線の反対側に水路(道路)がある場合の取扱い（昭62.9）

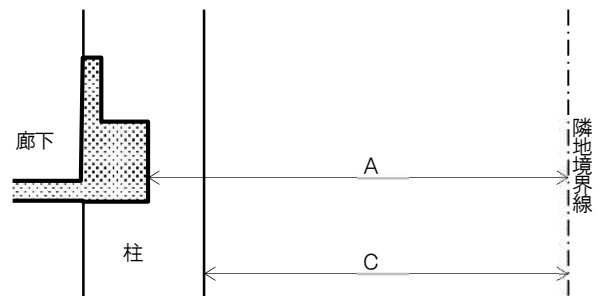
「外気に有効に開放されている部分」の隣地境界線からの距離の算定については、水路（道路）の反対側までの境界線で考える。

■ はり型等のある場合の隣地との距離（昭62.9 [改正] 平22.12）

隣地境界線からの距離はAとする。



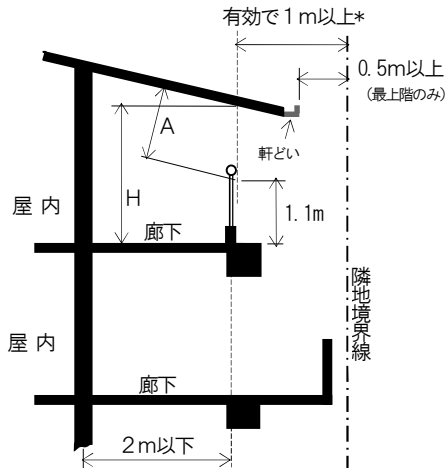
梁がスラブの下にある場合



梁がスラブの上にある場合

■ 隣地境界線から1m以上の距離にある吹きさらしの廊下の取扱い（平15.10 [改正]平22.12）

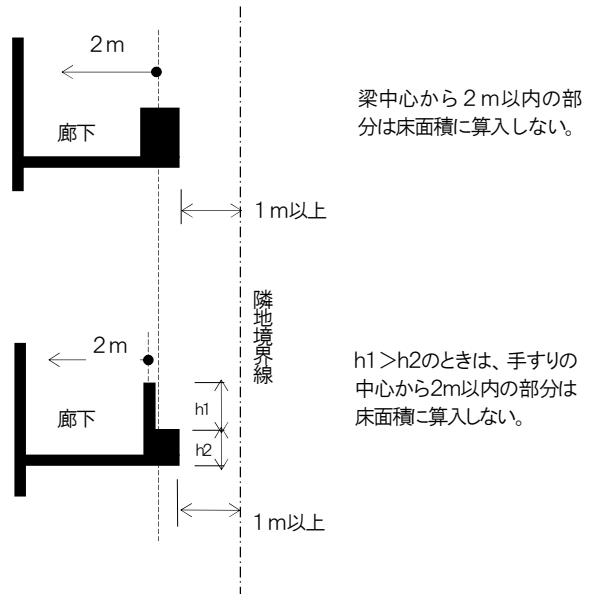
〔軒どい等が隣地境界線から1m未満にある場合の取扱い〕



Aが1.1m以上かつH/2以上ある場合は、床面積に算入しない。
また、最上階の直下階の廊下は、直上階の廊下を屋根と判断し床面積に算入しない。

*：隣地境界線から手すり壁の面までの距離

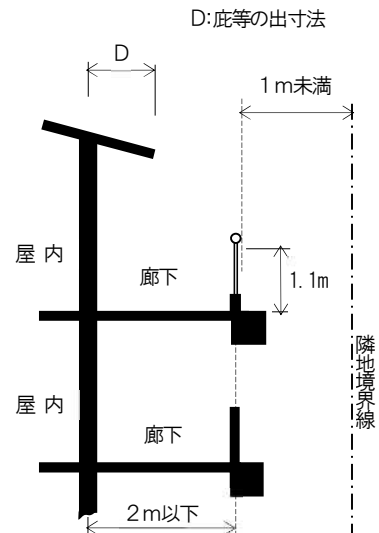
〔はり型等のある場合の床面積に算入しない部分の取扱い〕



■ 隣地境界線から1m未満の距離にある吹きさらしの廊下の取扱い

（昭62.10 [改正]平10.2）

隣地境界からの距離が1m未満であっても、最上階廊下は、Dが60cm以下ならば床面積に算入しない。60cmを超える場合は、その庇の直下の部分を全て床面積に算入する。



床面積の算定11（吹きさらしの廊下⑥）

法第92条、令第2条第1項第三号

■ 吹きさらしの廊下等に住宅用エアコン室外機を設置した部分の床面積の算定（平29.4）

住宅の用途に供する建築物またはその部分における床面積に算入しない吹きさらしの廊下、ベランダ及びバルコニー等（以下、「吹きさらしの廊下等」という。）に、住宅用エアコン室外機（各住戸に設けられるものに限る。以下同じ。）を設置する場合、当該部分は床面積に算入しないことができる。（図1）

ただし、室外機を設置した部分と吹きさらしの廊下等が壁、扉、シャッター、手摺、柱、化粧グリル等（以下「壁等」という。）で区画された部分は床面積に算入する。（図2）

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		吹きさらしの廊下等に住宅用エアコン室外機を設置する部分（壁等で区画された部分を除く）	左記以外の部分

【解説】 廊下の幅等の避難規定については、エアコン室外機を設置した部分（壁等で区画した場合は区画した部分）を廊下でない部分とみなして適用する。

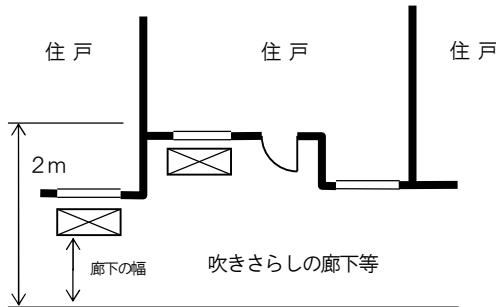


図1

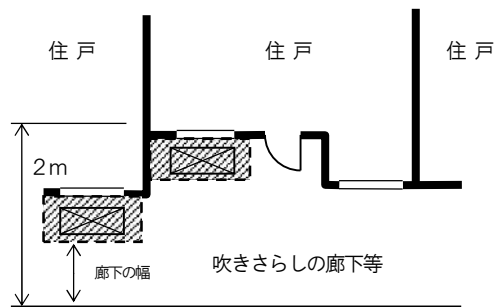
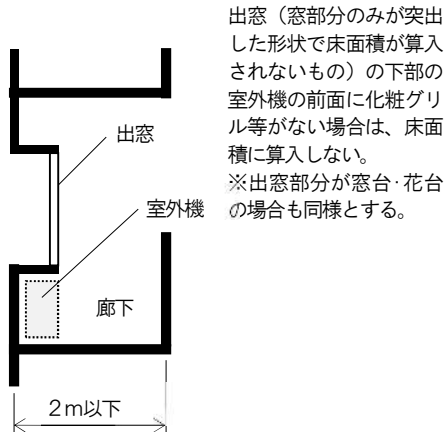


図2

凡例 エアコン室外機
 床面積算入部分
- - - 壁等による区画

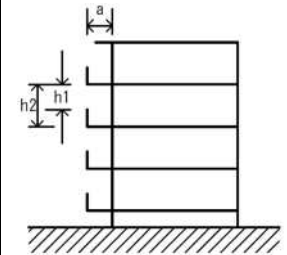
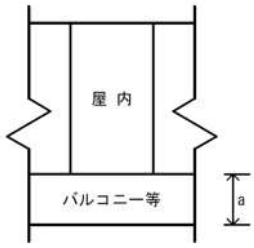


出窓（窓部分のみが突出した形状で床面積が算入されないもの）の下部の室外機の前面に化粧グリル等がない場合は、床面積に算入しない。
※出窓部分が窓台・花台の場合も同様とする。

【参考】 ◇ 吹きさらしの廊下等に住宅用エアコン室外機を設置した部分の床面積の算定（平成27.9特定行政庁等連絡会）

■ バルコニー・ベランダの床面積の算定（昭61.4）

吹きさらしの廊下に準ずる。外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるバルコニー・ベランダについては、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h1 \geq 1.1\text{m}$ 、かつ、 $h1 \geq (1/2)h2$ で、 a のうち先端から2mの部分 （ $h1$ ：当該バルコニー・ベランダの外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$ ：当該バルコニー・ベランダの天井の高さ a ：当該バルコニー・ベランダの幅（壁等の中芯線間距離とする））	左記以外の部分

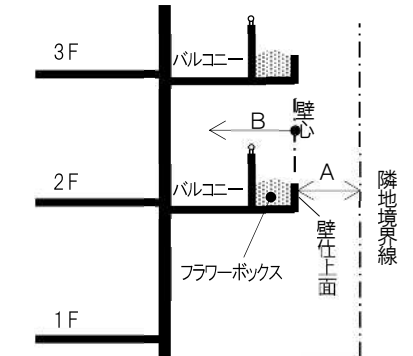
* 「外気に有効に開放」の定義

吹きさらしの廊下に準じる。（P. 53 参照）

■ フラワーボックスの取扱い（昭62.10）

バルコニー等の外側にフラワーボックスが設置される場合は、隣地境界からの距離はAとし、バルコニー等の2mの部分はBとする。

※吹きさらしの廊下についても同様とする。



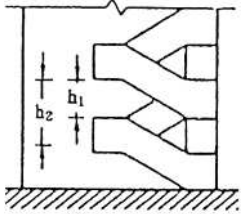
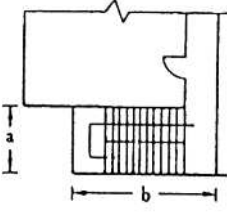
床面積の算定13（屋外階段①）

法第92条、令第2条第1項第三号

■ 屋外階段の床面積の算定（昭62.8 [改正]平15.10 平22.12）

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。

- イ 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。
- ロ 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		<p>外気に有効に開放されている部分の長さ$(1/2) \times$ 階段周長$(2(a+b))$で、$h1 \geq 1.1m$、かつ、$h1 \geq (1/2)h2$</p> <p>（$h1$：当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$：当該階段の天井の高さ）</p>	左記以外の部分

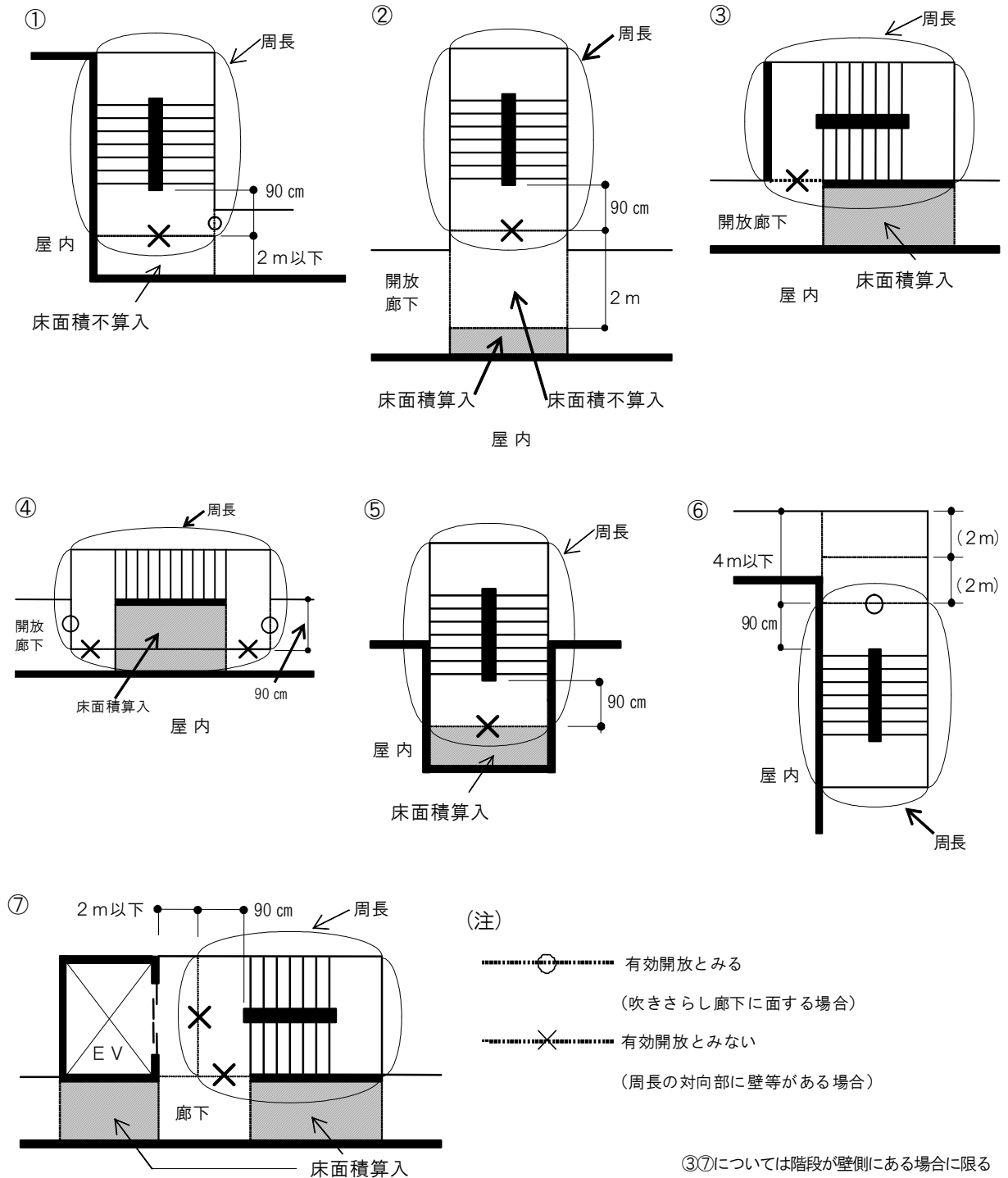
* 「外気に有効に開放」の定義

吹きさらしの廊下に準じた扱い（P.53 参照）とし、内容が次の各号に該当するもの。

- 1 階段の周長に対して開放部分が1/2以上あること。
- 2 取付部分については、すべて外気に有効に開放されていない部分として取り扱う。ただし、取付け部分が外気に有効に開放された廊下で、その反対側に壁等の外気に開放されていない部分がない場合は、この限りでない。
- 3 開放部分については、隣地境界線より有効1m以上離れていること。なお、避難規定とは取扱いが異なるので注意すること。
- 4 当該部分が面する同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分からの距離が有効2m以上あること。

■ 屋外階段の床面積の算定 [つづき]

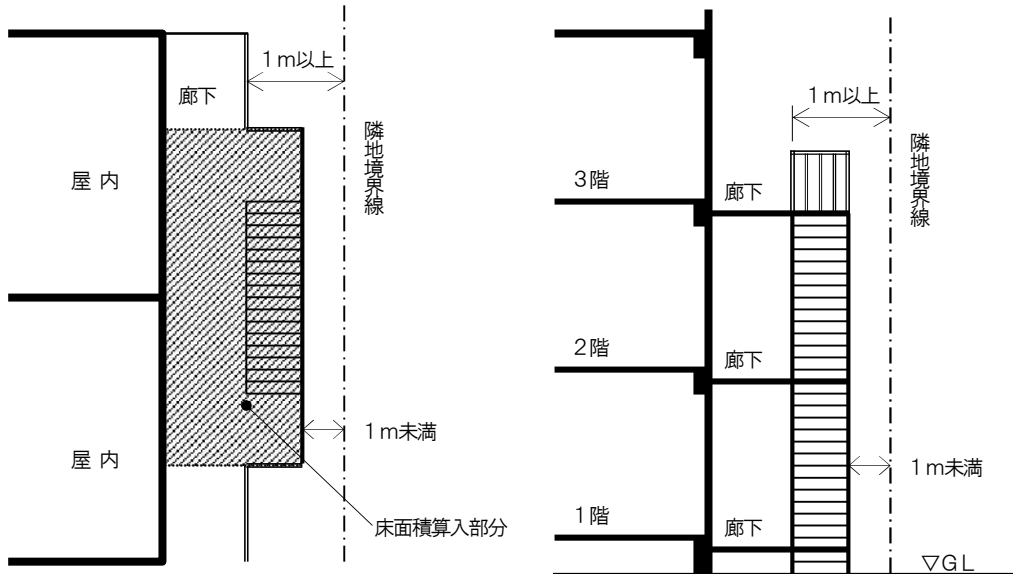
* 「周長」の取扱い
周長の取り方については、原則として下図の例により扱う。



■ 屋外階段の床面積の算定 [つづき]

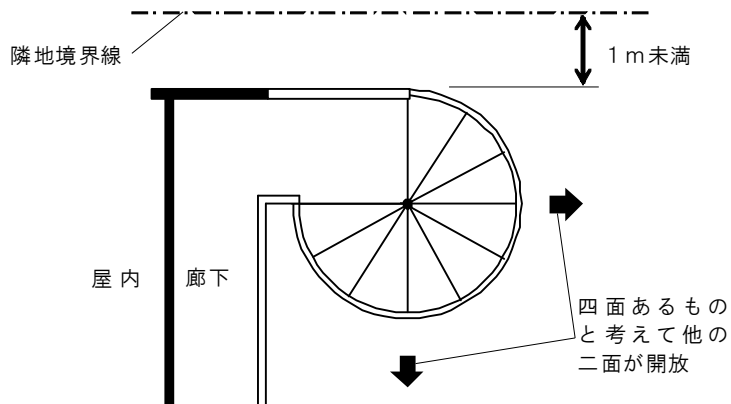
* 「隣地からの距離」の取扱い

例：3階建の建築物において、1階及び2階の階段が隣地境界線から1m未満であるため、階段及び廊下部分を算入する。



■ 円形階段の取扱い (平15.10 [改正]平22.12)

隣地境界線までの距離が1m未満であっても、他の二面が開放していれば床面積に算入しない。

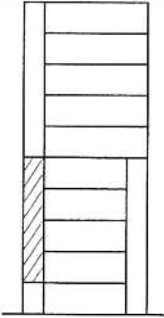
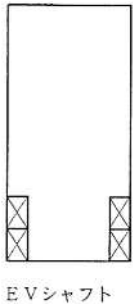


床面積の算定16（昇降路・パイプシャフト）

法第92条、令第2条第1項第三号

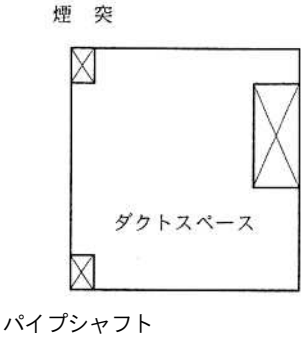
■昇降路の床面積の算定（昭62.10 [改正]平29.4）

原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		乗降口がない階の部分 〔高層階エレベーターで、乗降口のない低層階部分など〕	左記以外の部分

■パイプシャフト等の床面積の算定（昭62.10）

各階において床面積に算入する。

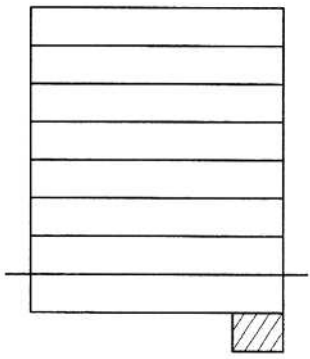
平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	煙突 ただし、煙突であっても屋根に相当する部分がある場合は、その最下階の床面積に算入する。	パイプシャフト ダクトスペース

床面積の算定17（給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット）

法第92条、令第2条第1項第三号

■ 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分の床面積の算定（昭61. 4 [改正]平29. 4）

タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

立 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	<p>タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するもの</p> <p>ただし、当該部分に給水または揚水ポンプ（当該ピット内の排水のためのポンプを除く。）の設置や制御盤を置く等、保守点検用の空間の範囲を超えて使用される場合は、床面積に算入する。</p>	<p>左記以外の部分</p>

【参考】 ◇ 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P. 93）

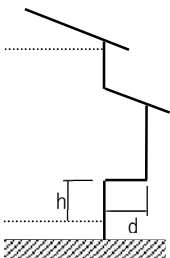
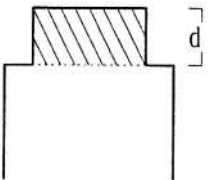
床面積の算定18（出窓）

法第92条、令第2条第1項第三号

■ 出窓の部分の床面積の算定（昭61. 4 [改正]平15. 10）

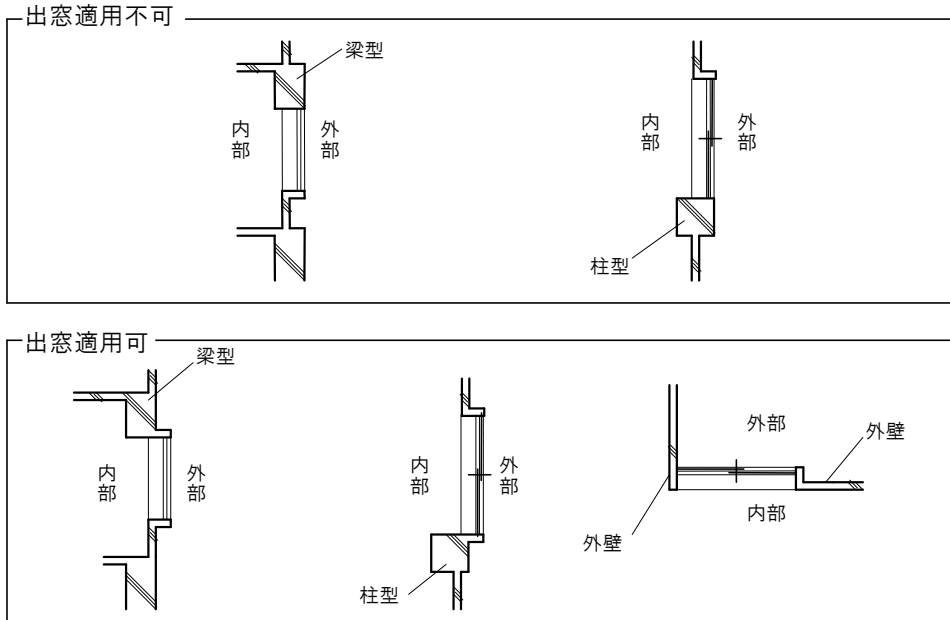
次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

- イ 床面から出窓下端までの高さが、30cm以上であること。
- ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
- ハ 見付け面積の1/2以上が窓であること。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h \geq 30 \text{ cm}$ 、 $d < 50 \text{ cm}$ かつ見付け面積の1/2以上が窓であるもの { h ：床面から出窓下端までの高さ d ：周囲の外壁面からの水平距離 }	左記以外の部分

出窓の上部が梁型に、又は側面が柱型に接している場合は、出窓の形状をなしていないので、原則として出窓の適用はしない。なお、出窓の側面が外壁に接している場合は、出窓の適用ができるものとする。

出窓の部分が床面積に算入される場合は、当該部分は床があるとみなされるため、建築面積にも算入される。

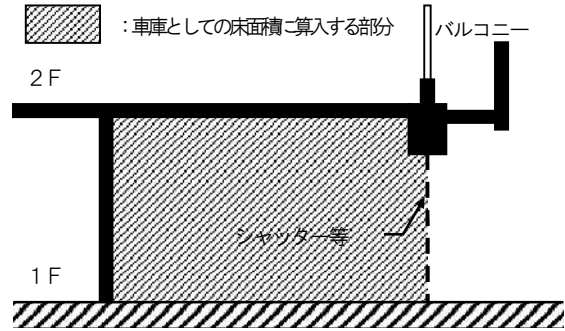
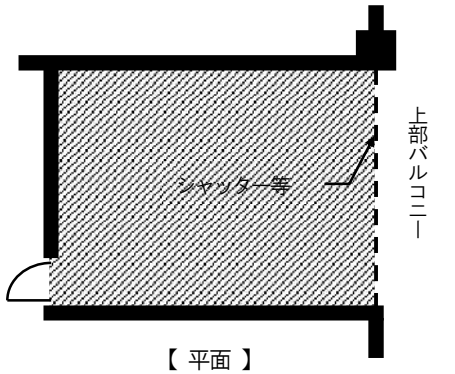


床面積の算定19（自動車車庫）

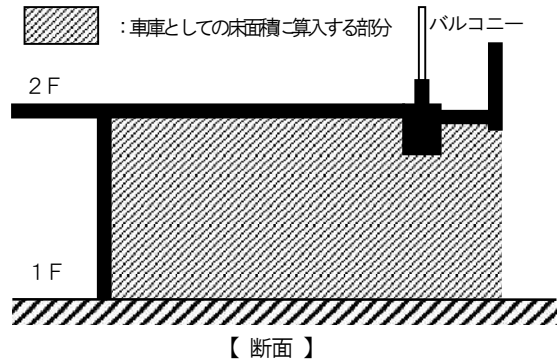
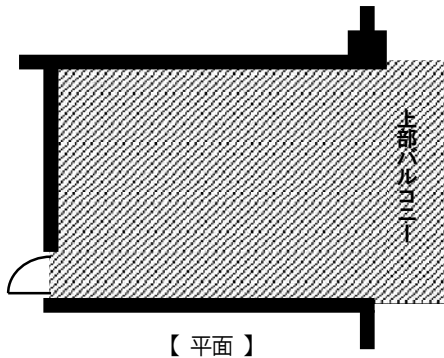
法第92条、令第2条第1項第三号

■ 自動車車庫部分の床面積の算定（平15.10）

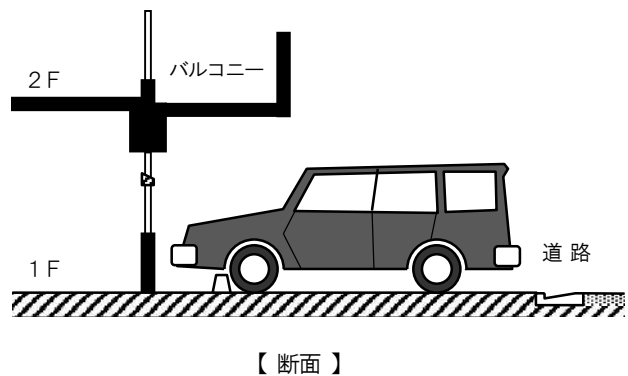
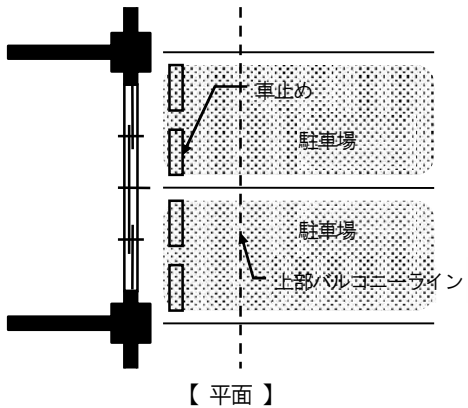
(1) 自動車車庫の床面積は、壁・柱・シャッター等で囲まれた空間を対象とする。



(2) 1辺以上がオープンである場合は、その部分については、庇、バルコニー等の先端までを床面積に算入する。

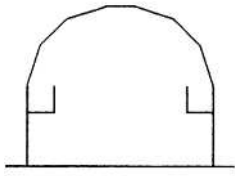
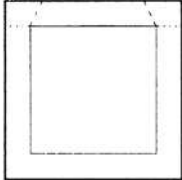
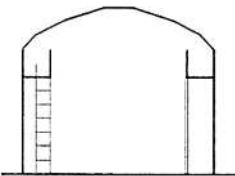
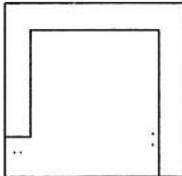


(3) 庇・バルコニー等の下で、車のボンネット程度しか入れることができないものは、床面積に算入しない。

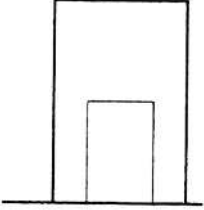
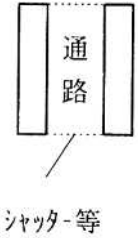


■ 体育館等のギャラリー等の床面積の算定（昭61.4）

原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		保守点検等、一時的な使用を目的としている場合 （例） 幅が1m程度で、保守点検等一時的な使用を目的とする キャットウォークの類など	左記以外の場合
			

■「貫通通路」の取扱い（昭61.4）

立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		屋外から屋外への通行専用の貫通通路に面して屋内への出入口がないこと	シャッター等がある場合

■「誘導車路」の取扱い（昭62.10）

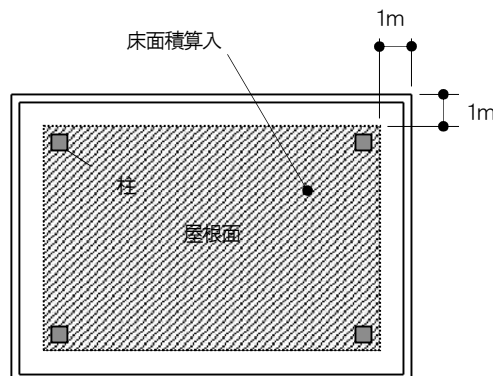
駐車場で、屋内の誘導車路部分は床面積に算入する。

■「渡り廊下」の取扱い（平15.10）

学校等の渡り廊下の1階部分はピロティに、また、2階以上の部分は吹きさらしの廊下（両側が外気に有効に開放されていれば、幅4mまでは床面積に算入しない。）に準じて扱う。

■「キャノピー部分の庇」の取扱い（平15.10）

ガソリンスタンド等のキャノピー部分の庇は、その端から水平距離1m後退した線で囲まれた部分を床面積に算入する。

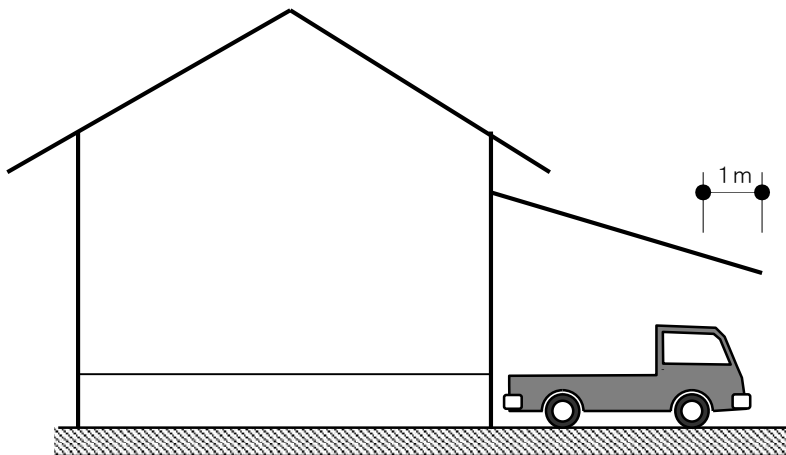


■ 床に似た棚の取扱い（昭47. 2）

棚であってもそこに人が乗って作業等をする場合又は作業できるスペースがある場合は、床面積に算入する。

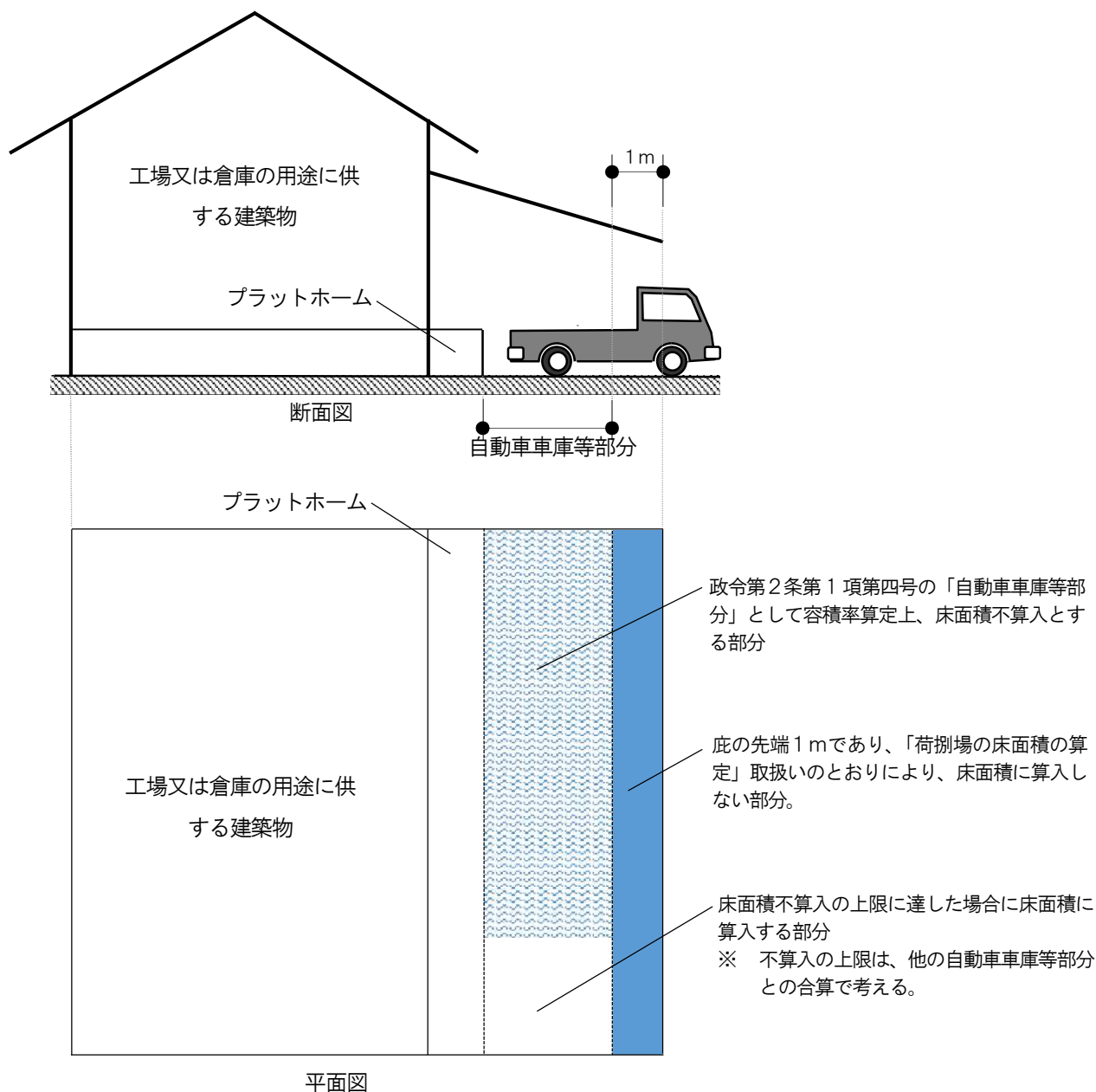
■ 荷捌場の床面積の算定（昭40. 8）

下図のように庇線より1m後退した線以内は床面積に算入する。



■ 荷捌場の容積率算定上の床面積の算定（令6. 4）

国通知「令和5年3月24日 国住街第249号」で示す「工場又は倉庫の用途に供する建築物に設ける軒等の下部であって、貨物の積卸しのためにトラック等が停留又は駐車するための部分」（以下、「倉庫等に設ける軒等」という。）は、下図（次ページ）のように庇線より1m後退した線以内の部分とする。



【解説】

①「倉庫等に設ける軒等」の確認申請様式第三面【11. 延べ面積】の記載について

【イ. 建築物全体】：1m後退した床面積

【ハ. 自動車車庫等の部分】：「倉庫等に設ける軒等」の先端から1m後退した線以内の床面積

②運用の詳細については、国通知「令和5年3月24日 国住街第249号」及びその関連資料「建築基準法施行令第2条第1項第4号イの規定の運用に係るQA」による。なお、同通知及び資料は、愛知県建築指導課 Web ページにおいて掲載。

■ 建築物の区画の中心線（共通事項）（昭61.4 [改正]平10.2 平15.10）

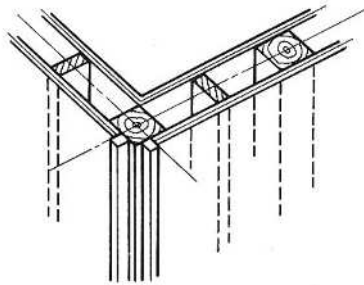
建築物の壁その他の区画の中心線の設定方法については、壁で区画されている場合には当該壁体全体の厚みの中心線をとるとするのが基本であるが、建築物の構造ごとに通常みられる壁体の構成を前提に中心線のとり方の一般例を示したものであり、柱・下地材・仕上材等による壁体の構成から判断してこれにならうことが妥当でない場合には、別途当該壁体全体の厚みの中心線を適切に判断することとなる。

【参考】 ◇ 昭和61 住指発115

■ 木造の建築物の区画の中心線

主要な構造部材の中心線で取るという考え方である。

(1) 軸組工法*の場合 柱の中心線



*「軸組工法」とは、柱で建物を支え、地震や風の力に対しては筋交いで抵抗するという「工法」。

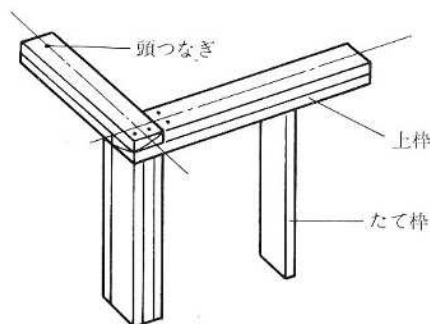
「在来工法」とは、もともと日本にあった「工法」というところからつけられたもので、歴史的な由来をあらわしているにすぎない。

日本の木造建築の架構は、「軸組」と「小屋組」で構成されている。「架構」とは、屋根や床を支えるしくみ。「骨組」とほぼ同じ意味である。「軸組」とは、柱や梁（あるいは桁）で構成される骨組であり、「小屋組」とは、屋根を支える骨組。「屋根組」という言葉はない。体育館のように大きな屋根を支える骨組でも、「小」屋組と呼ぶ。

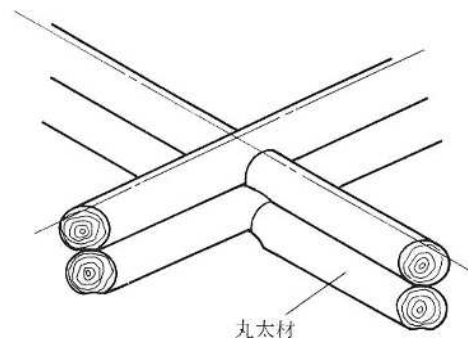
「工法」と「構法」という文言が、使い分けられているが、「構法」は、建物のつくり方、「工法」とは、現場におけるつくり方。例えば「セメントミルク工法」など。

上記の意味あいからいえば、「軸組構法」とすべきであるが、枠組壁工法など今回は旧通達及び告示の書きぶりにあわせた。

(2) 枠組壁工法の場合 壁を構成する枠組材の中心線



(3) 丸太組構法の場合 丸太材等の中心線

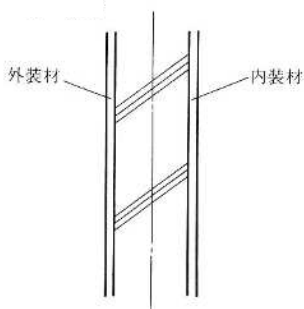


【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.102～104）

■ 鉄筋コンクリートの躯体、PC板(プレキャストコンクリート板)等の中心線

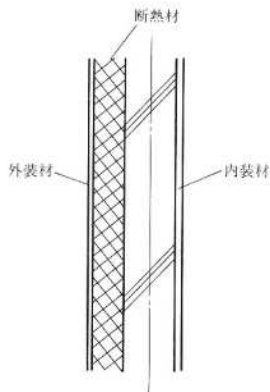
外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。

(1) 一般の場合



コンクリート打放し
(打放しの場合は外側を打増すが、)
(躯体部分のみの中心線とする)

(2) 断熱層がある場合

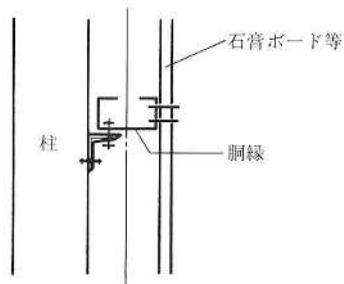


【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線 (基準総則・集団規定の適用事例2022 (日本建築行政会議) P.102~104)

■ 鉄骨造の建築物の区画の中心線

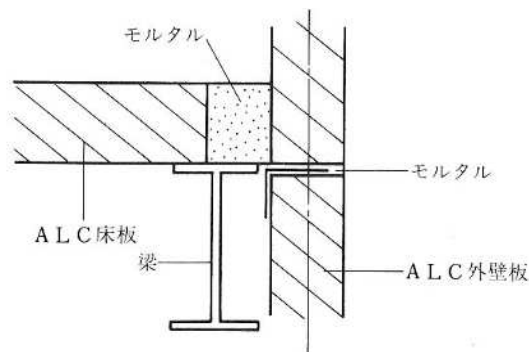
鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける構法が多いことから、これらのパネルの中心線（薄物の場合には、それを取り付ける胴縁の中心線）で取ることとする。これは、原則として、外壁全体の中心線で取るといふ考え方に基づくものである。

- (1) 金属板、石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合
胴縁等の中心線



- (2) (1)以外の場合

PC板、ALC板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線

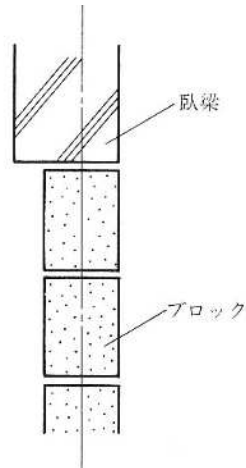


- * ALC板の場合における面積算定の芯について
胴縁を取り付けずに施工する場合は、ALC板の壁芯とする。ただし、薄い材料で胴縁を取り付けて施工する場合は、胴縁芯とするが、厚さの限度は50mm以下とする。

【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.102～104）

■ コンクリートブロック、石、れんが等の主要な構造部材の中心線

外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。



【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.102～104

■ 受水槽等の設置部分の床面積及び階数の取扱い（昭61.4 [改正]平15.10 平22.12）

- (1) 最下階の下部に地下ピットによる受水槽（昭和61年4月30日住指発第115号の通達により床面積が算入されないものに限る。以下(2)及び(3)において同じ。）を設けた場合は、階数に算入しない。
- (2) 開放廊下、開放階段を全面屋根代りとして下部に受水槽等を設置した場合、屋内的用途に供ずるとして、受水槽部分は床面積に算入する。
- (3) 開放廊下、バルコニーの開放部分の前面に受水槽を設置した場合、受水槽から2m未満に開放廊下、開放バルコニーがあっても床面積の算定上は、建築物の部分とはみなさないものとする。

【参考】 ◇ 床面積の算定方法（昭61住指発115）

■ 小屋裏物置等の取扱い（平15.10 [改正]平22.12 平29.4 平30.4）

(1) 小屋裏、天井裏及び床下等の余剰空間を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）で、以下の全てに該当するものについては、階とみなさないこととし、当該部分は床面積に算入しない。

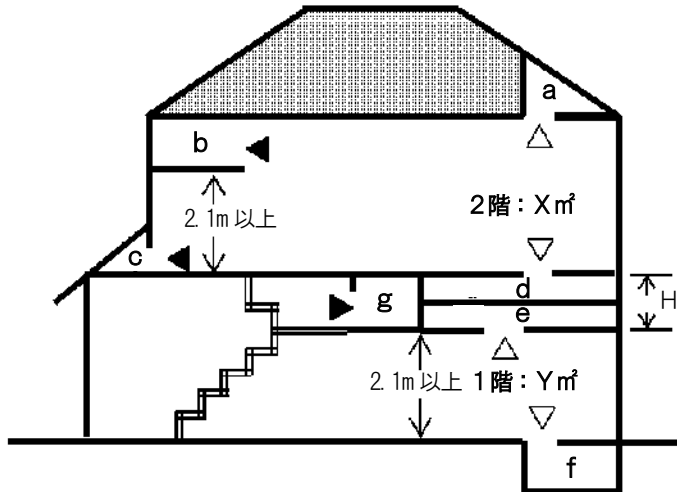
- ① 1の階に存する小屋裏物置等及び小屋裏物置等への専用固定階段の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等にあつては各住戸単位で算定。）が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の1/2未満であること。なお、階の中間に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。
- ② 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下（小屋裏物置等への専用固定階段部分は除く）であること。なお、上下階にそれぞれ小屋裏物置等が存在し、上下に連続する場合は、内法高さの合計が1.4m以下であること。
- ③ 階の中間に設ける小屋裏物置等については、当該部分の直下又は直上の天井高さが2.1m以上であること（梁が露出している構造等の天井の場合は、梁下端にて天井高さを確保すること）。

	制限の有無 有:○ 無:×	要件
建築物の用途	○	一戸建の住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸とし、兼用住宅は使い勝手が住宅部分からの場合に限る（住宅展示場における住宅を含む）。
建築物の構造	×	—
物置の面積	○	水平投影面積がその存する部分の1/2未満とし、長屋又は共同住宅の場合は、各戸単位で算定する。
物置の内法高さ	○	最高部分で1.4m
固定階段	×	小屋裏物置等に専用する固定階段を設置する場合は、当該階段を令第27条で規定する特殊の用途に専用する階段として取り扱う。

[つづく]

■ 小屋裏物置等の取扱い [つづき]

(2) 存する部分の床面積2分の1の取扱いは以下のとおりとする。



- a : 2階小屋裏物置の水平投影面積
- b : 2階ロフト（物置限定）の水平投影面積
（直下の天井高さが2.1m以上であること）
- c : 2階から利用する1階小屋裏物置の水平投影面積
- d : 2階床下物置の水平投影面積
- e : 1階天井裏物置の水平投影面積
- f : 1階床下物置の水平投影面積
- g : 階段から利用する1階天井裏物置の水平投影面積

H : 1.4m以下（内法高さの合計）

▶ : 横利用

△ : 上下利用

X : 2階の床面積

Y : 1階の床面積

$$a + b + c + d < X/2$$

$$e + f + g < Y/2$$

$$c + d + e + g < X/2 \text{ かつ } Y/2$$

の条件が満たされていれば、小屋裏物置等の部分は階として取扱わない。

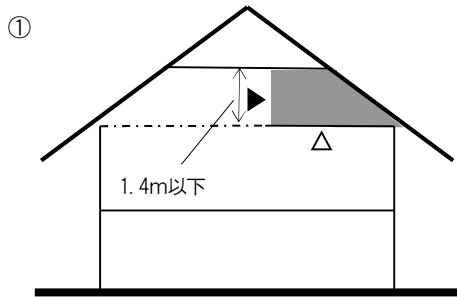
- 【解説】
- ・ 小屋裏物置等とは、小屋裏・天井裏・床下等の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。
 - ・ 小屋裏物置等は、主たる空間でない余剰空間を利用するものであり、意図的に天井を下げて、又は床を上げて設けた形態はこれに該当しないため当該部分の直下又は直上の天井高さは2.1m以上必要となる。
 - ・ 階段等から利用する小屋裏物置等について、当該部分を収納として利用する場合は、階として取り扱わず当該部分の下階に属するものとする。例えば、1階から2階の間の階段等から小屋裏物置等（前図のg部分）を設ける場合は、当該部分は階として算定せずに1階に属するものとするため、全体としてこの建築物の階数は2となる。ただし、この小屋裏物置等は階の中間に設ける小屋裏物置等として取り扱うこととなるため、当該部分を階として扱わないようにするためには、その他の小屋裏物置等を含めた水平投影面積の合計を、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満とする必要がある。
 - ・ なお、構造や階高など、計画によっては余剰空間と言えない計画もあるので注意が必要である。
 - ・ 物置を設置するために屋根の一部を高くすることや小屋裏の物置が別室あるいは屋上への通路となる場合には、小屋裏物置等と取り扱わない。

[つづく]

■ 小屋裏物置等の取扱い [つづき]

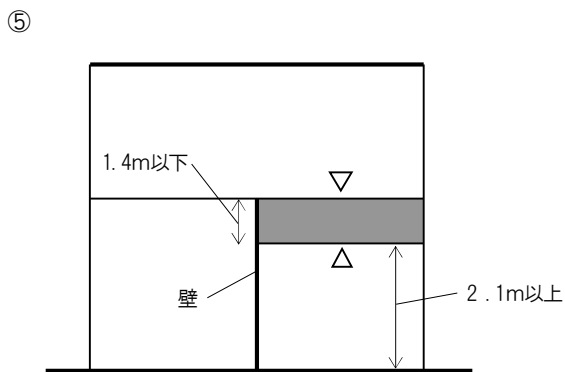
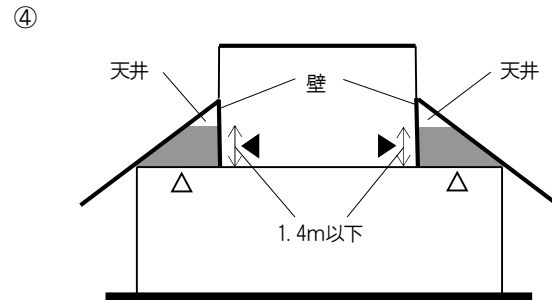
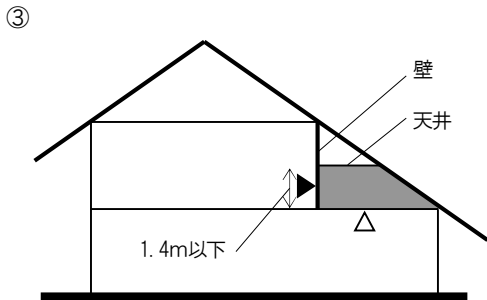
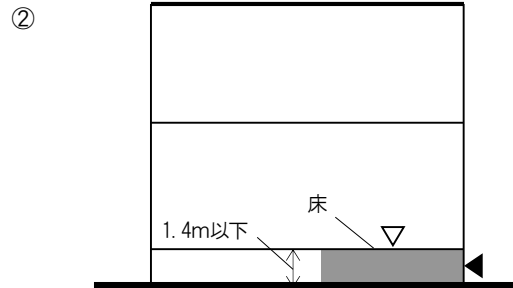
(3) 余剰空間及び使い勝手について

■ 物置等利用部分
▶：横利用 △：上下利用

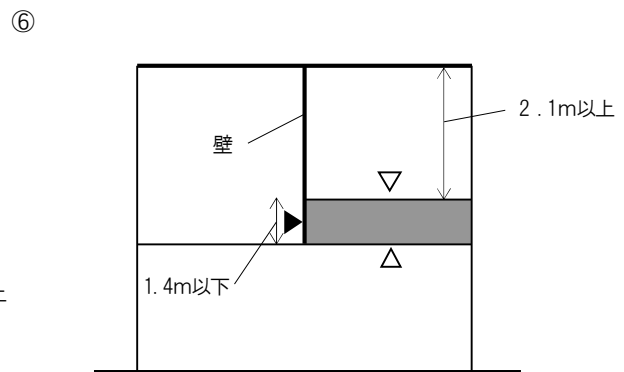


※ロフトも含む

-----：小屋裏物置等床レベル



※ロフトも含む



- 【参考】 ◇ 小屋裏利用の物置の取扱い（昭55住指発24）
◇ 建築基準法の一部を改正する法律の施行について（平12住指発682）

■ 地盤面の設定 (平29.4 [改正]令6.4)

建築基準法施行令第2条第2項に規定されている地盤面の設定の方法は以下に定めるところによる。

なお、この項はP.89以降に掲載されている建設省事務連絡に下線部の取扱いを追記し整理したものである。

1 周囲の地盤と接する位置の設定

地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（令第2条第2項）」とされているが、この「接する位置」の設定の方法は、次の(1)～(3)に定めるところによることとする。

(1) からぼり等がある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。

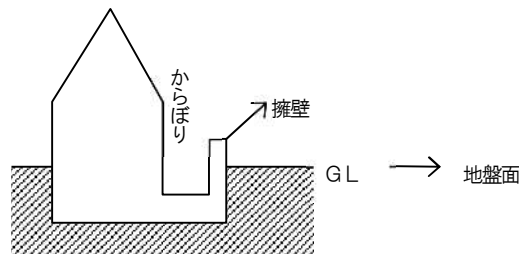
ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

【解説】 ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。(図1参照)

イ 斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。(図2参照)

(注1) 「建築物本体と一体的な周壁」とは、奥行きが概ね2m以下のものとする。

図1 「からぼり等がある場合」の原則的な地盤面の取り方



(注2) 斜面地等における建築物本体と一体的な周壁の場合

周壁が局部的に途切れる場合、建築物が周囲の地面と接する位置は、当該部分を含めた周壁の外側の部分とすることができる。(下図参照)

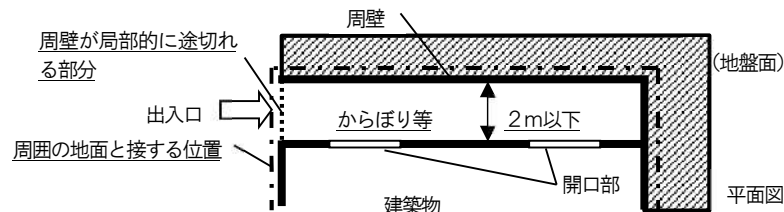
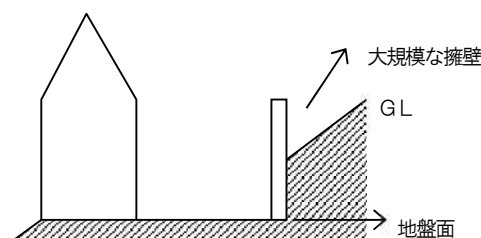


図2 「斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合」の地盤面の取り方



(2) 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局部的な盛土がなされる場合においては、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する。

【解説】 ア 実際に地表面と接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とすることが原則。ただし書に該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤面と盛土後の接する位置との間の現状の地盤面又は道路路面若しくは隣地の地盤面のいずれかの適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ 「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、敷地の形状、周囲の状況等により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする。）

ウ 「局部的な盛土」とは、下記のa又はbに該当するものをいう。

a フラワーポット、花壇など意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

b 上部の水平な面が2m以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がり小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

また、敷地の大半が平場で、その敷地境界沿いの法面部分を現状の地盤面と同程度の高さで連続した平場にするための盛土は、水平な面の広がり小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

(注1) 「局部的な盛土で、これ以外の適切と考えられる位置」については、局部的な盛土で上部の水平な面が幅2m以上の広がりを持ったものでも、周囲の状況によっては現状の地盤面と盛土後の地盤面との間の適切な位置に「接する位置」を設定するものとする。

(注2) 都市計画法第29条、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条の許可による盛土の地盤面で、特段不自然、不合理でないものは原則としてその造成後の地表面を地盤面とする。

(3) 「地面と接する位置にピロティー、屋外階段等がある場合」の地盤面の算定

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

ただし、上部に持ち出しの開放廊下、バルコニー等がある場合の周長の位置のとり方については、原則として「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2022年度版（編集：日本建築行政会議）」による。

【解説】 ピロティー等がある場合、実際に地面に接するのは、柱のみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線で結んだ位置で地面と接しているものとして地盤面を算定する。

【参考】 地盤面（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.121）

2 「地面と接する位置の高低差が3mを超える場合」の地盤面の算定

「接する位置」の高低差が3mを超える場合においては、その3m以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第2条第2項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の(1)～(3)に定めるところによることとする。

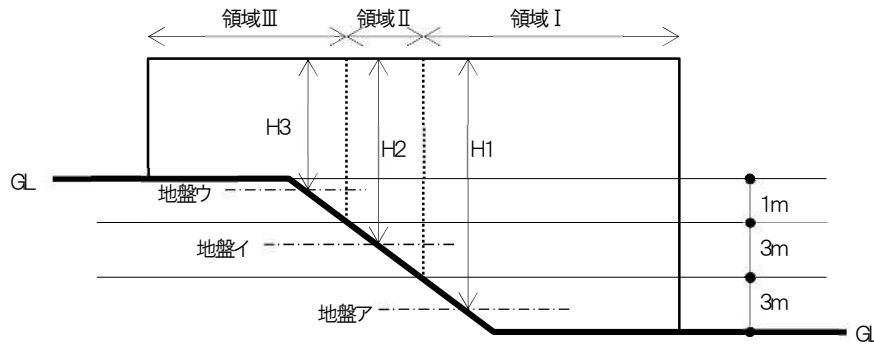
(1) 地盤面を算定する領域の設定の方法について

領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、3m以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

【解説】 ア 特段の理由がない限り、最高点又は最低点から3mごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とする。（図3参照）

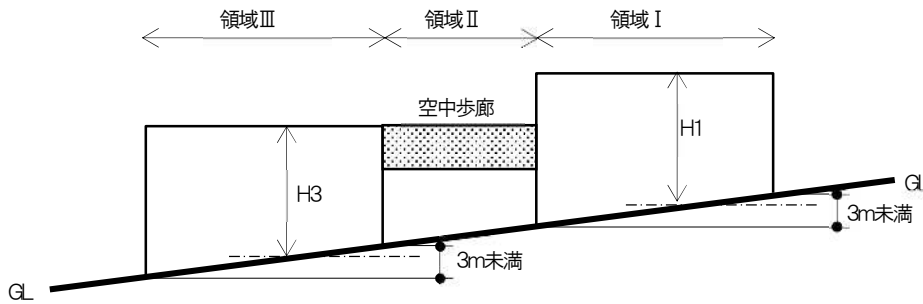
ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（図4参照）

図3 「地面と接する位置の高低差が3mを超える場合」の原則的な地盤面の取り方



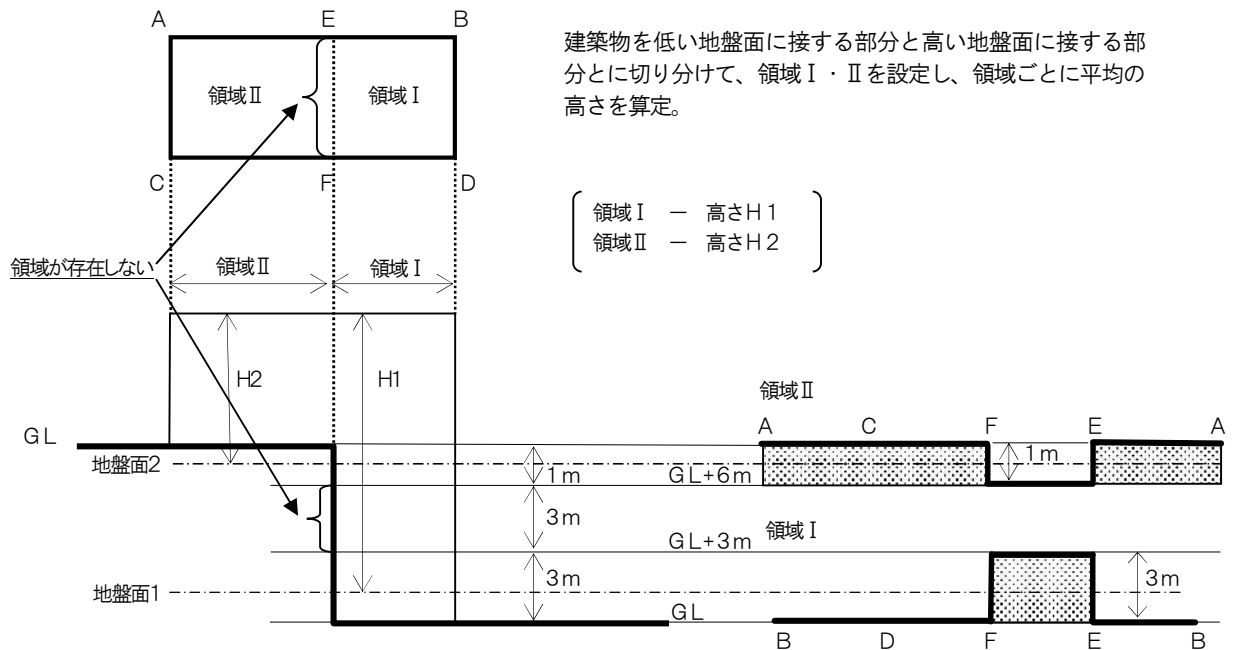
この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域I・II・IIIを設定する。
その領域ごとに地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

図4 「建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理な場合」の地盤面の取り方

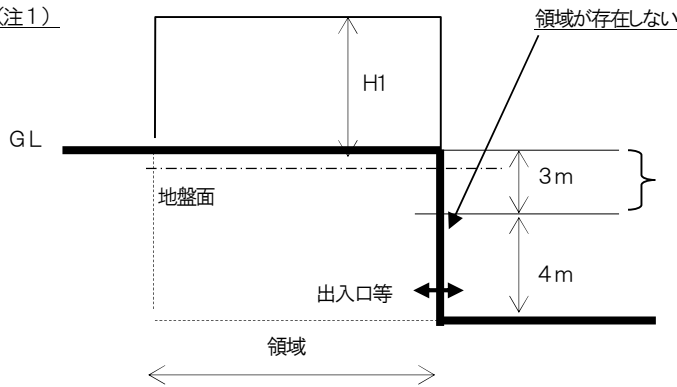


イ 垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切り分けて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。(図5参照)

図5 「垂直な面に建築物の一部が接する場合」の地盤面のとり方



(注1)



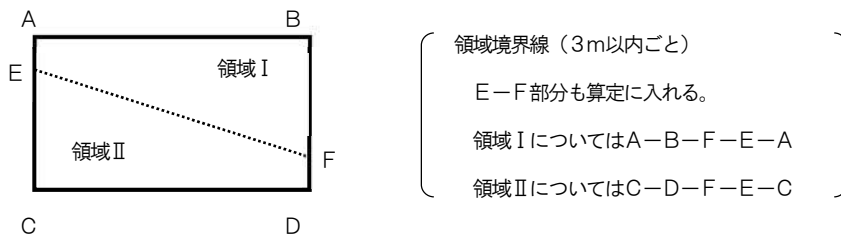
最高点又は最低点から3mごとに切り分け、最後に残った領域が直線で垂直な壁等(1面)のみの場合は領域が直線しか存在しないため、領域としての地盤面は最高点から-(マイナス)3mとして算定する。
したがって、B-D面の残った下部の高さ部分(4m)は、高さとして算入されない。

(2) 地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

【解説】 領域境界線も地面と接するものとして計算に含める。つまり、平均地盤面は3m以内ごとに領域を設定し、の位置を算定するが、その際、実際には「地面」に接していない各領域の境界部分も地面に接するものとみなして算定する。(図6参照)

図6 地盤面の算定方法について



(3) 設定する領域の平面的な形状について

地盤面を算定するためのそれぞれの領域は、直線とすることを原則とする。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する。

【解説】 ア 隣合う領域間の境界線は、直線を用いることを原則とする。(図7参照)

ただし、領域は建築物の形状が特殊な場合には、より合理的な他の方法によって領域を設定する。(図8参照)

イ 境界線を直線とすることが不合理な場合とは、次のa又はbに該当するものをいう。

- a 敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるもの。
- b 建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるもの。

ウ 「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合等が考えられる。

エ 「建築物の形状の特殊性」とは、例えば、矩形の建築物ではなく、曲線を基調とした設計がなされた建築物又はかぎ型にずれた段状の建築物の場合等をいう。

図7 設定する領域の平面的な形状について

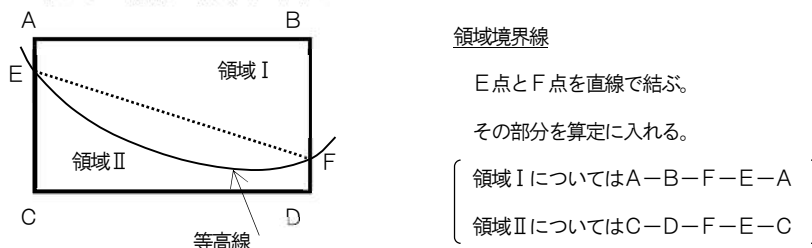
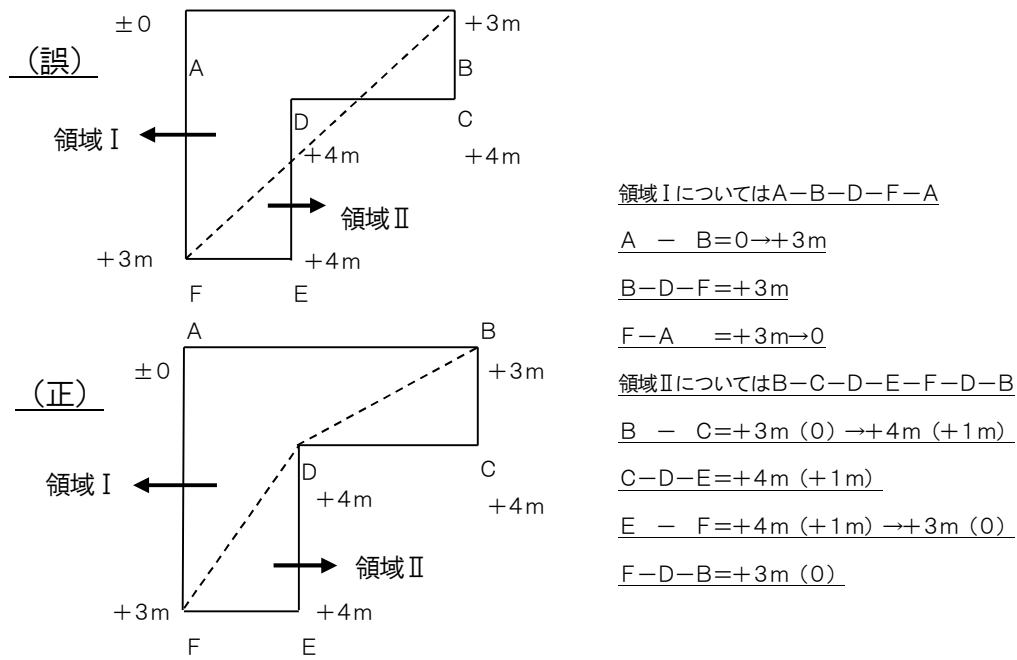


図8 建築物の形状が特殊な場合の領域について

B点とF点を結ぶと領域の境界線が、D点部分で建築物から外れることになるため、境界線は隅角部のD点を経由する境界線によって領域を設定する。その際の周長における地盤高のとり方は、次のようになる。



【参考】 ◇ 高さ・階数の算定方法・同解説（平7, 5, 22 建設省事務連絡）

■ 建築物の高さの算定 (平29. 4)

建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第六号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（「地盤面の設定」に示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

なお、この項はP. 89以降に掲載されている建設省事務連絡に下線部の取扱いを追記し整理したものである。

1 屋上部分の取扱い（令第2条第1項第六号口関連）

(1) 高さに算入しない建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であると考えられるものをいう。

【解説】 ここでいう「屋上部分」とは、施行令の条文に述べられているとおり、階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓等の建築物と構造上一体で、その用途、機能、構造上、屋上に設置することが適当であるものを指している。従って、通常の居室や下階の部分と用途上一体として使用される物置専用の室等は1/8以下であっても高さに算入される。上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

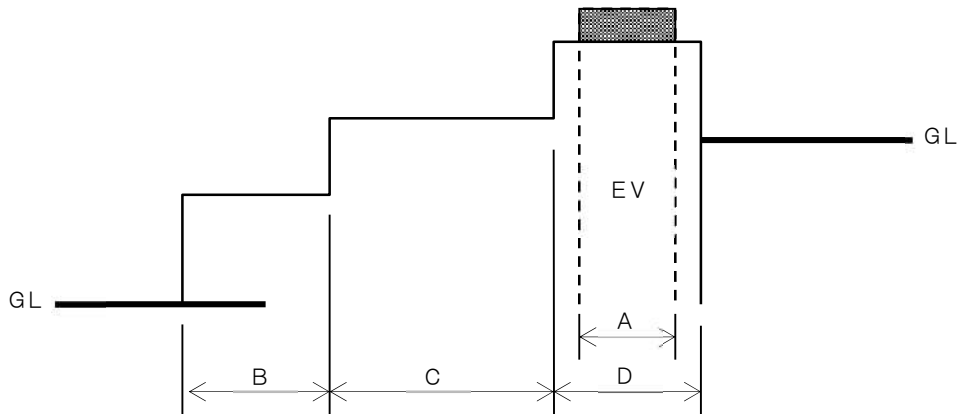
- ア 昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
- イ 各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等。）で屋上に設けることが適当であるもの
- ウ 雪下ろし塔屋
- エ 時計塔、教会の塔状部分
- オ a 高架水槽（周囲の目隠しを含む。）
b キュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠しを含む。）
c クーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠しを含む。）

(2) 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

【解説】 傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図1参照）

図1 個々の屋上面の面積には左右されない」とは
(斜面地に設けられる階段上の共同住宅の場合等)



$$A \leq (B+C+D) \times 1/8 \text{ ならば } A > D \times 1/8 \text{ でもよい。}$$

なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、屋上部分とはみなされない。（図2参照）

図2 「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは

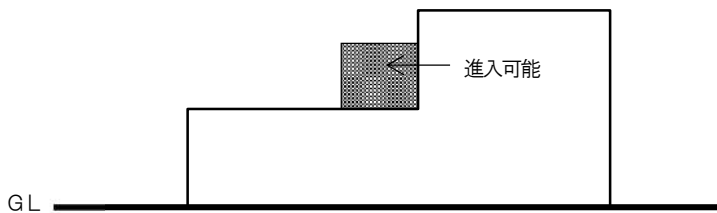
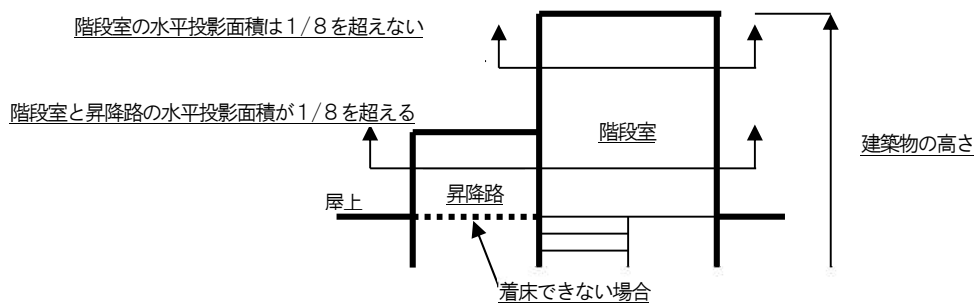


図3 階段室、昇降路部分の建築物の高さの算定

屋上部分の階段室、昇降路の水平投影面積が建築面積の1/8を超える場合、たとえ階段室部分のみが1/8以下であっても、建築物の高さの算定については、階段室、昇降路の部分のいちばん高い位置が建築物の高さとなる。



(3) 屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、12m（又は5m）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから12m（又は5m）を減じた値をその部分の高さとする。

【解説】 令第2条第1項第六号ロにおいて、建築面積の1/8以内の屋上部分の高さは、「12m（法第55条第1項等の場合は5m）までは、当該建築物の高さに算入しない」こととなっているが、これは、これら屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から12m（又は5m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。例えば、実際の高さが12m（又は5m）以下の場合はその部分の高さは0となり、15mの場合は3m（又は10m）となる。
傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、原則として、その最下端から算定するものとする。

【参考】 ◇ 高さに算入しない屋上部分（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.107, 108）
◇ 高さ・階数の算定方法・同解説（平7, 5, 22 建設省事務連絡）

■ 鉄筋コンクリート造建築物の上に木造建築物を建築する場合の取扱い（平15.10 [改正] 令8.4）

地盤面からの軒の高さをもって当該建築物の軒の高さとする。

【参考】 ◇ 高床式住宅に係る床面積の算定方法の特例について（昭62住指発106）
◇ 軒の高さの算定方法（昭26住指発850）

■ 建築物の階数の算定 (平29.4、平31.4)

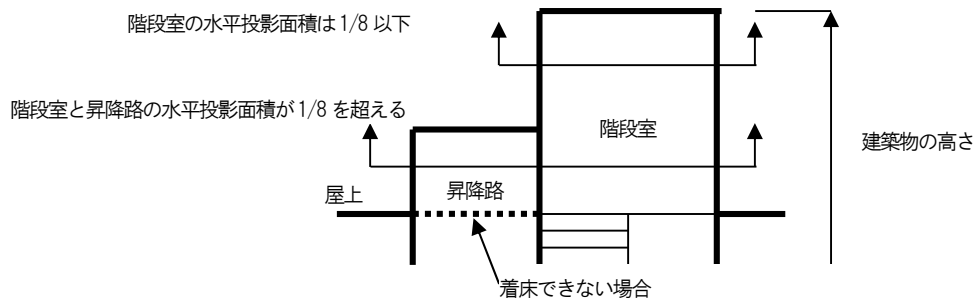
1 令第2条第1項第八号の屋上部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、通常の使用時には人が進入せず、かつ、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。よって、次のいずれかに該当する場合には、階数に不算入とすることができる。

(1) 屋上に階段室や昇降機の乗降ロビーを設ける場合

階段室や昇降機の乗降ロビーは、通行の用だけに供されており、火災の発生が少なく、避難上必要な部分であるため、高さには算入されない屋上部分の階段室や昇降機の乗降ロビーと同一に扱い、階数に算入しないことができる。

なお、階段室及び昇降路等の階数の算定については、一般的に床がある部分を階数の対象にしているため、当該事例での昇降路部分は着床できないことで、階段室部分のみが対象となり、当該部分が1/8以下となっている場合は、階数に算入されない。



【解説】 令第2条第1項第八号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。

(屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、「建築物の高さ」を参照のこと) 当該屋上部分は、次のア及びイに該当するものであることとする。

ア 屋根及び柱若しくは壁を有し(つまり屋内的空間を有し)、形式的には「階」に該当するが、保守点検時、非常時等(屋上への通行の用だけに供されるものを含む)を除き、通常の使用時には人が内部に入らないこと。

イ 用途、機能、構造上、屋上に設けられることが適当であること。

従って、高架水槽の点検時のみしか用いられない階段室等(「建築物の高さ」において1.(1)高さには算入しない建築物の屋上部分に例示してあるもの)は上記ア及びイに該当すると考えられるため、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には階数に算入されない。

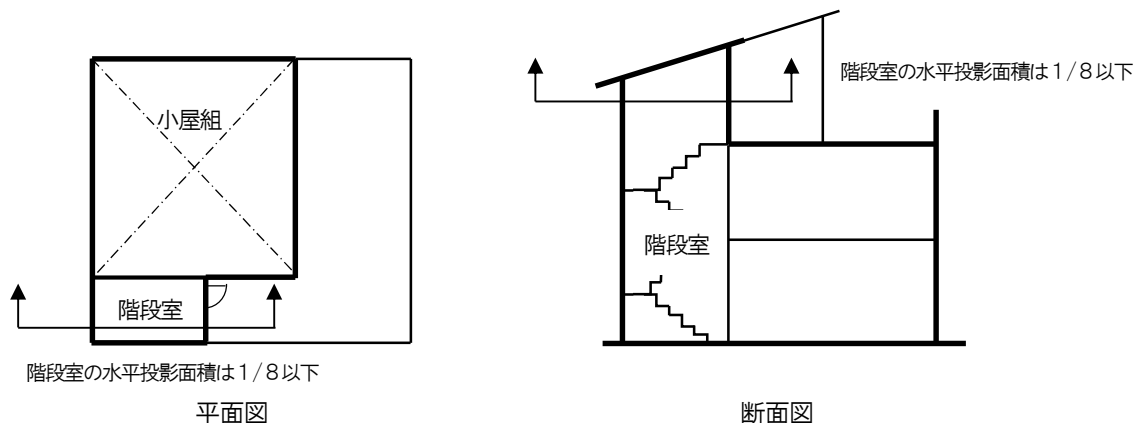
なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが「(PH)階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

(2) 屋上に階段室を設ける場合で、階段室と屋根が一体的な形態の場合

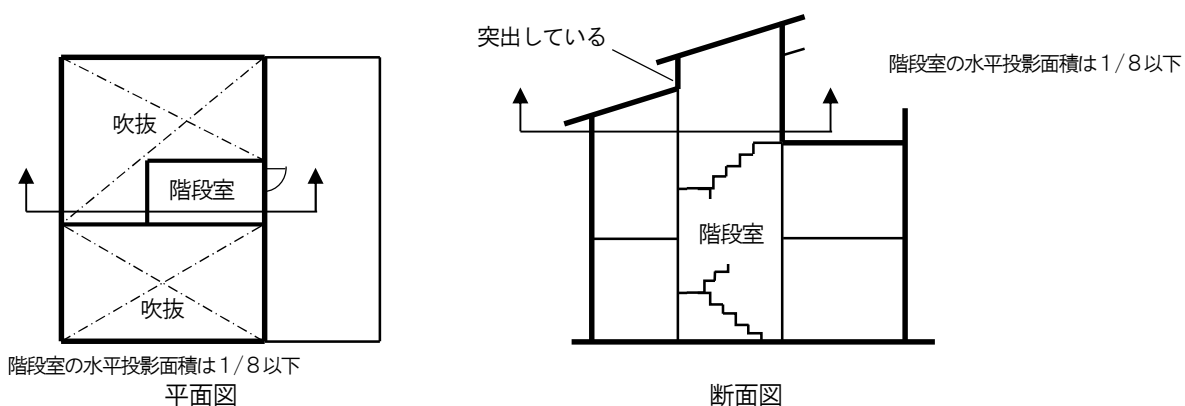
1) 階段室と吹抜け・小屋組・小屋裏物置は壁で明確に仕切られていること。(階段室から、小屋裏物置等の出入りは不可とする。)

2) 階段室は、3面以上外壁に囲まれていること又は他の屋根面より3面以上突出していること。

[階段室が、3面以上外壁に囲まれている例]



[階段室が、他の屋根面より3面以上突出している例]



2 建築設備機器等の取扱い

建築物の屋上部分に設ける消火ポンベ室（二酸化炭素ポンベ）は、倉庫的要素が強く、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当でないものとし、建築面積の1/8以下であっても高さ及び階数に算入される。

3 令第2条第1項第八号の地階部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地階の部分とは、居室を有せず、かつ、用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

【解説】 令第2条第1項第八号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。

ア 屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。

イ 用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積とする。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

【参考】 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022年度版(編集:日本建築行政会議)

◇ 高さ・階数の算定方法及び解説(平7県建指134)

◇ 高さ・階数の算定方法・同解説(平成7.5.22建設省事務連絡)

【参考1】高さ・階数の算定方法・同解説（平成7年建設省事務連絡・基準総則研究会）

I 地盤面の設定

建築基準法施行令第2条第2項に規定されている地盤面の設定の方法は以下に定めるところによる。

(1) 周囲の地面と接する位置の設定

地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（令第2条第2項）」とされているが、この「接する位置」の設定の方法は、次の①～③に定めるところによることとする。

① からぼり等がある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。

ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

<解説>

- ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（**図1**参照）
- イ 斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（**図2**参照）

図1 からぼり等がある場合の原則的な地盤面の取り方

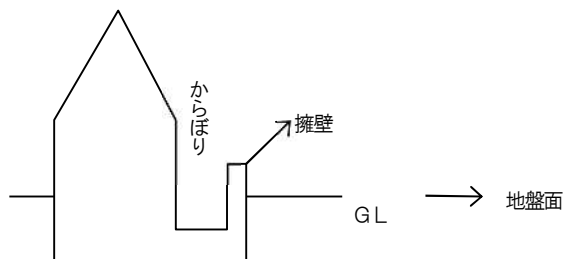
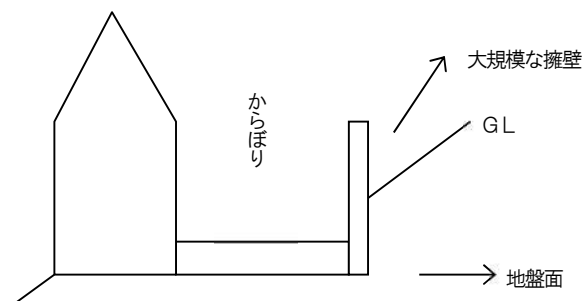


図2 斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面の取り方



② 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局所的な盛土がなされる場合においては、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する。

<解説>

- ア 実際に地表面と接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とすることが原則。ただし書に該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。
- イ 「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、敷地の形状、周囲の状況等により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする。）
- ウ 「局所的な盛土」とは、下記のa又はbに該当するものをいう。
- a フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。
- b 上部の水平な面が2m以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がりが小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

③ 地面と接する位置にピロティー、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

<解説>

ピロティー等がある場合、実際に地面に接するのは、柱等のみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線で結んだ位置で地面と接しているものとして地盤面を算定する。

(2) 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面の算定について

「接する位置」の高低差が3mを超える場合においては、その3m以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第2条第2項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の①～③に定めるところによることとする。

① 地盤面を算定する領域の設定の方法について

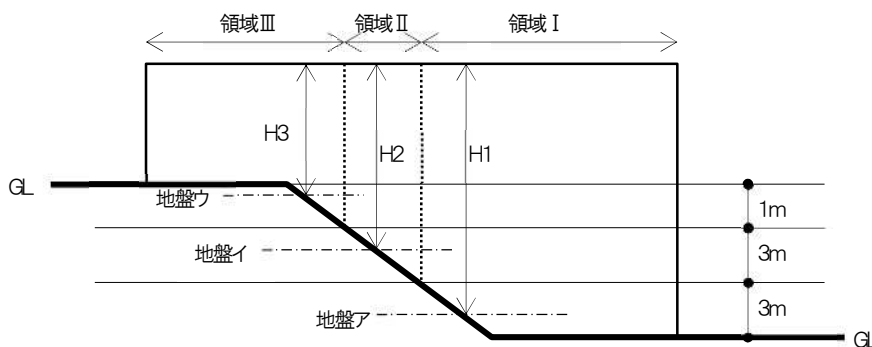
領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には3m以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

<解説>

ア 特段の理由がない限り、最高点又は最低点から3mごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とする。(図3参照)

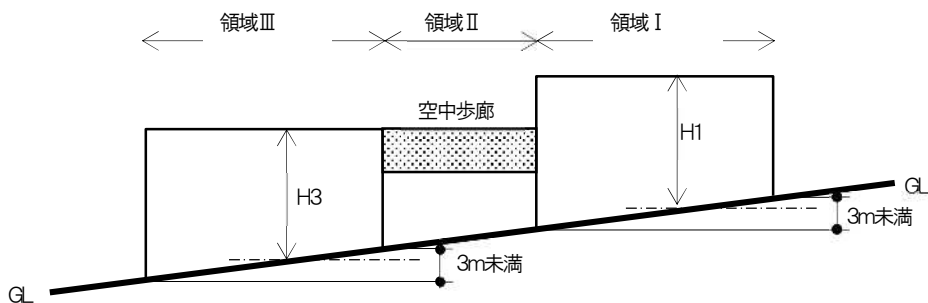
ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。(図4参照)

図3 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の原則的な地盤面の取り方



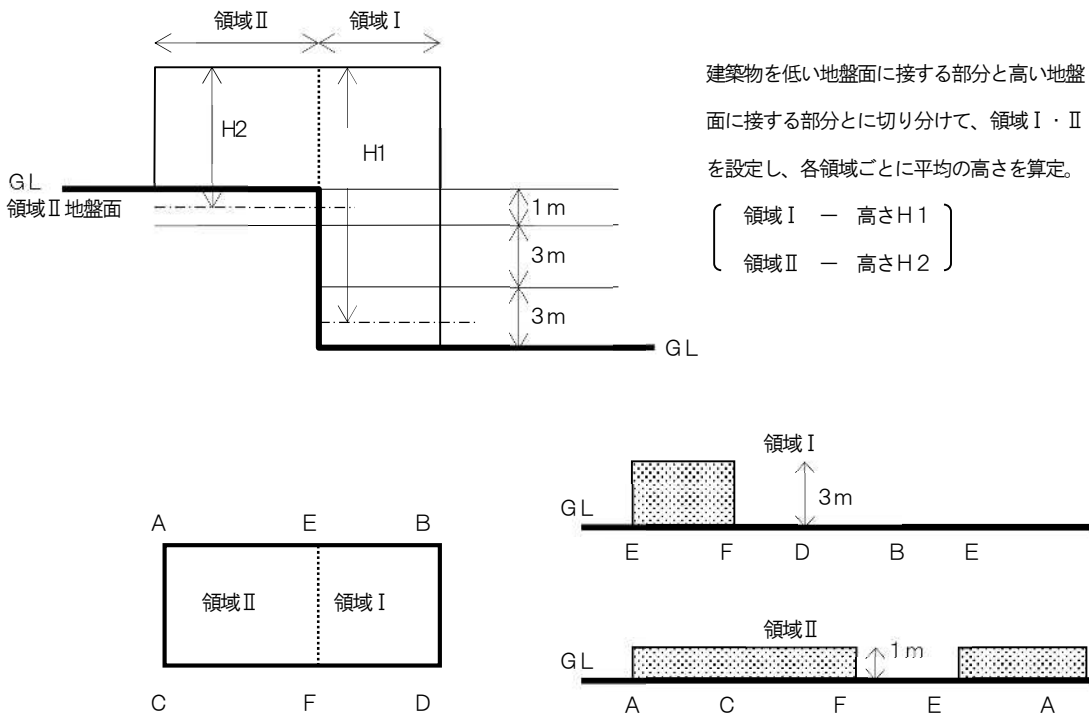
この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

図4 建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理な場合



イ 垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切り分けて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。(図5参照)

図5 垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面の取り方



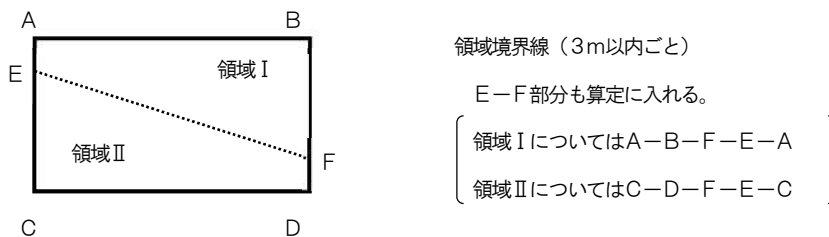
② 地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

<解説>

領域境界線も地面と接するものとして計算に含める。つまり、平均地盤面は3m以内ごとに領域を設定し、その位置を算定するが、その際、実際には「地面」に接していない各領域の境界部分も地面に接するものとみなして算定する。(図6参照)

図6 地盤面の算定方法について



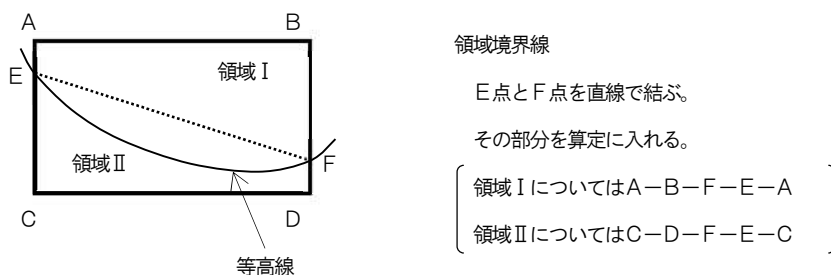
③ 設定する領域の平面的な形状について

地盤面を算定するためのそれぞれの領域は、直線とすることを原則とする。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する。

<解説>

- ア 隣合う領域間の境界線は、直線を用いることを原則とする。(図7参照)
ただし、領域は建築物の形状が特殊な場合には、より合理的な他の方法によって領域を設定する。
- イ 境界線を直線とすることが不合理な場合とは、次のa又はbに該当するものをいう。
 - a 敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるもの。
 - b 建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不相当と認められるもの。
- ウ 「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合等が考えられる。
- エ 「建築物の形状の特殊性」とは、例えば、矩形の建築物ではなく、曲線を基調とした設計がなされた建築物又はかぎ型にずれた段状の建築物の場合等をいう。

図7 設定する領域の平面的な形状について



II 建築物の高さ (建築基準法施行令第2条第1項第六号)

建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第六号において、前面道路の路面の中心又は地盤面(Iに示す設定方法による。)からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

(1) 屋上部分の取扱いについて (令第2条第1項第六号口関連)

建築物の屋上部分等について、一定の条件を満たすものは「建築物の高さ」には算入しないこととなっているが、これらの取扱いについては下記の①～③に定めるところによることとする。

① (高さに算入しない) 建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であると考えられるものをいう。

<解説>

ここでいう「屋上部分」とは、施行令の条文に述べられているとおり、階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓等の建築物と構造上一体で、その用途、機能、構造上、屋上に設置することが適当であるものを指している。従って、通常の居室や下階の部分と用途上一体として使用される物置専用の室等は1/8以下であっても高さに算入される。

上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

- ア 昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
- イ 各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等。）で屋上に設けることが適当であるもの
- ウ 雪下ろし塔屋
- エ 時計塔、教会の塔状部分
- オ a 高架水槽（周囲の目隠しを含む。）
b キュービクル等の電気設備機器
c クーリングタワー等の空調設備機器

② 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

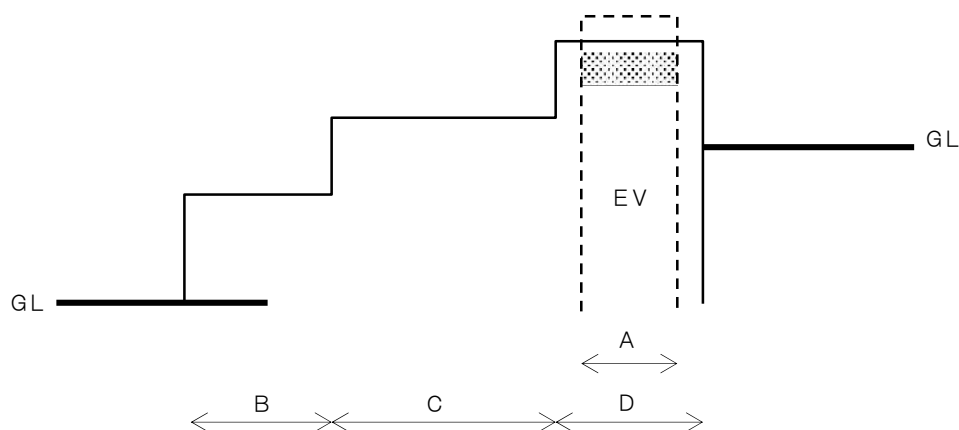
屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

<解説>

傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図8参照）

図8 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

「個々の屋上面の面積には左右されない」とは
（斜面地に設けられる階段上の共同住宅の場合等）

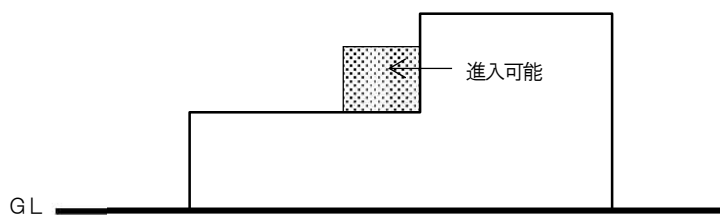


$A \leq (B+C+D) \times 1/8$ ならば $A > D \times 1/8$ でもよい。

なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、屋上部分とはみなされない。（図9参照）

図9 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは



③ 屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、12m（又は5m）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから12m（又は5m）を減じた値をその部分の高さとする。

<解説>

令第2条第1項第六号ロにおいて、建築面積の1/8以内の屋上部分の高さは、「12m（法第55条第1項等の場合は5m）までは、当該建築物の高さに算入しない」こととなっているが、これは、これら屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から12m（又は5m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。

例えば、実際の高さが12m（又は5m）以下の場合はその部分の高さは0となり、15mの場合は3m（又は10m）となる。

傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、原則として、その最下端から算定するものとする。

(2) 「むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部」の取扱いについて(令第2条第1項第六号ハ関連)

建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないものを言う。ただし、パラペットは高さに算入するものとする。

<解説>

パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考えられないため、高さに算入することとする。

「高さに算入されない屋上突出物」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア 建築物の躯体の軽微な突出部

- a 採光、換気窓等の立上がり部分
- b パイプ、ダクトスペース等の立上がり部分
- c 箱むね

イ 軽微な外装等部材

- a 鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）
- b 手摺（開放性の大きいもの。）

ウ 軽微な建築設備

- ・ 避雷針、アンテナ等

※ なお、煙突については法第33条の場合を除き、「高さに算入されない屋上突出部」と同様の扱いができることとする。

Ⅲ 軒の高さ

軒の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第七号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（Iに示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

(1) 片流れ屋根の場合

原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。

<解説>

軒の高さの算定方法は、令第2条第1項第七号に定められているが、片流れ屋根の場合は、高いほうの値を、建築物の軒の高さとするものとする。

なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

Ⅳ 階数の算定等について

(1) 令第2条第1項第八号の屋上部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、通常の使用時には人が進入せず、かつ、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。

<解説>

令第2条第1項第八号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。

（屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、Ⅱ(1)②を参照のこと）

当該屋上部分は、次のア及びイに該当するものであることとする。

ア 屋根及び柱若しくは壁を有し（つまり屋内的空間を有し）、形式的には「階」に該当するが、保守点検時、非常時等を除き、通常の使用時には人が内部に入らないこと。

イ 用途、機能、構造上、屋上に設けられることが適当であること。

従って、高架水槽の点検時のみしか用いられない階段室等は上記ア及びイに該当すると考えられるため、水平投影面積の制限内であれば階数に算入されない。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが「(PH)階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

(2) 令第2条第1項第八号の地階部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地階の部分とは、居室を有せず、かつ、用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

<解説>

令第2条第1項第八号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。

ア 屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。

イ 用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積とする。

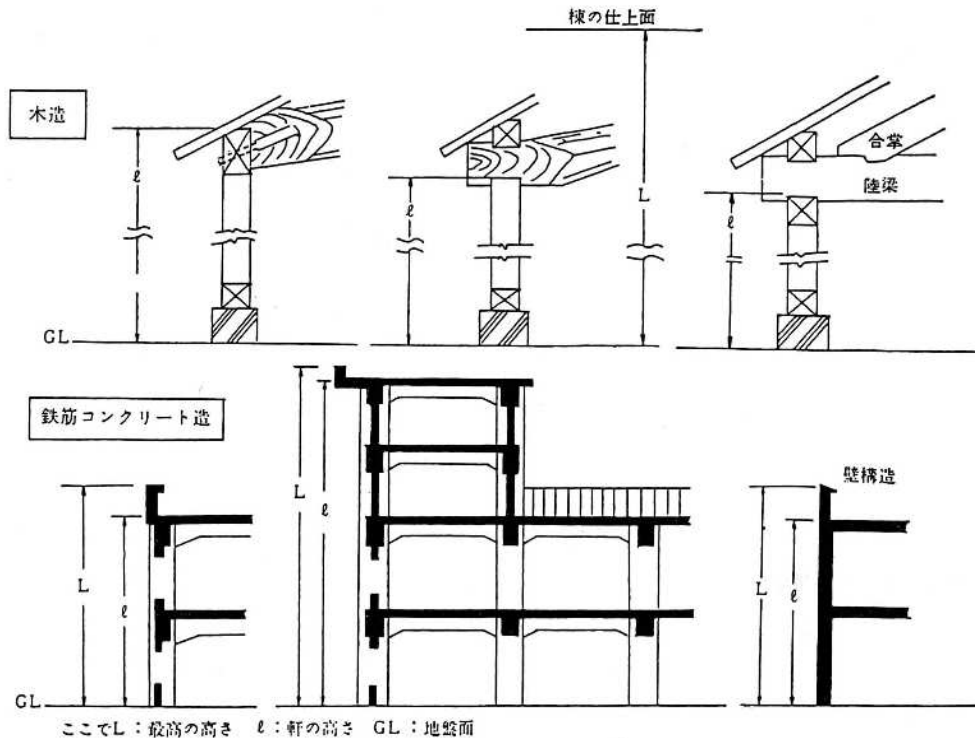
なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

【参考2】建築物の高さ（質疑応答）

建築物の高さ及び軒の高さのうち第3章関係のものは以下のものである。

条 項	規 定	高さの測定法
法第54条第1項 (令第135条の20)	低層系住居専用地域内の外壁の後退距離の緩和	地盤面からの軒の高さ
法第55条	低層系住居専用地域内の絶対高さ制限	地盤面からの高さ
法第56条第1項第一号	道路斜線制限	前面道路の路面の中心からの高さ
法第56条第1項第二号	隣地斜線制限	地盤面からの高さ
法第56条第1項第三号	北側斜線制限	地盤面からの高さ
法第56条第2項及び第4項 (令第130条の12)	道路斜線制限に係る建築物の後退距離の算定の特例	前面道路の路面の中心からの高さ、 前面道路の路面の中心からの軒の高さ
法第56条の2、 別表第4(ろ)項	日影による中高層の建築物の高さの制限を受ける建築物等	地盤面からの高さ、 地盤面からの軒の高さ
法第58条	高度地区	地盤面からの高さ
法第60条第1項	特定街区	地盤面からの高さ

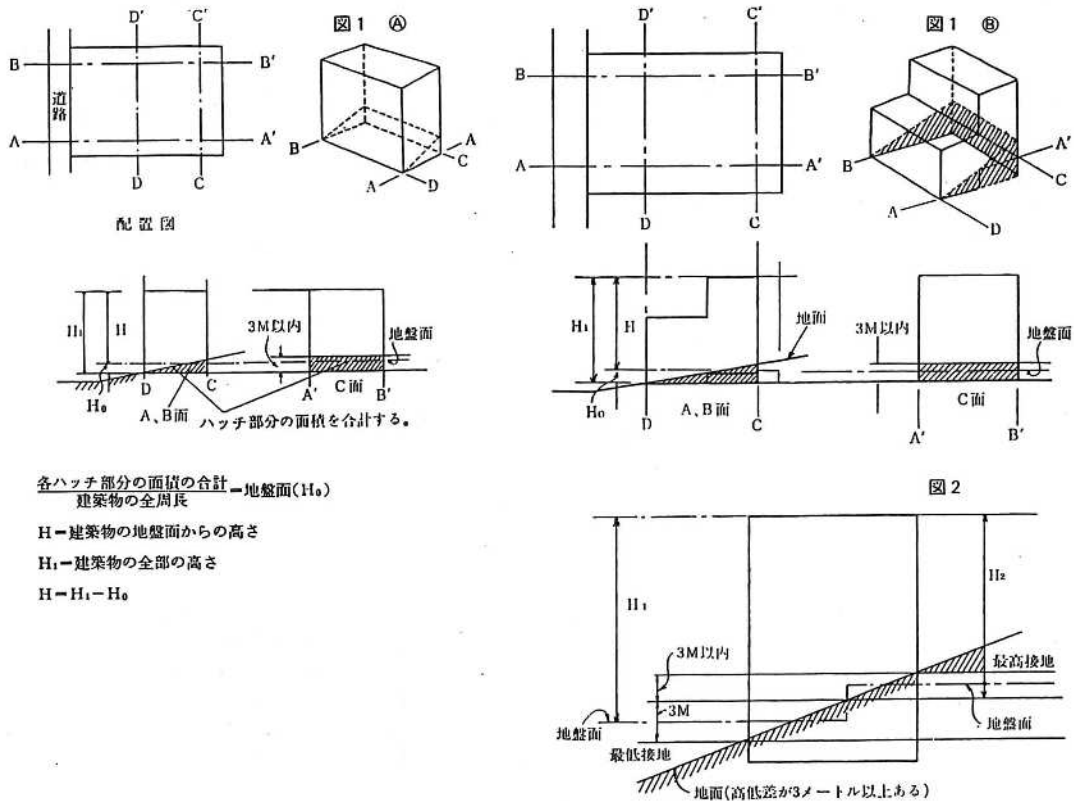
これらの建築物の高さ及び軒の高さの算定方法を図示すると以下のようになる。



【参考3】地盤面の算定方法（質疑応答）

1 傾斜地に建つ建築物

建築物の接する地面に高低差がある場合、その高低差が3m以内のときと、3mを超えるときに2通りに区分して考える。高低差が3m以内のとき（図1）は、建築物が周囲の地面に接する部分の面積の合計を求め、建築物の周長で除して得た数値が、平均の高さの水平面となる。高低差が3mを超えるとき（図2）は、高低差の3m以内ごとの平均の高さの水平面を地盤面として求められる。この場合、地盤面は2面以上になる（令第2条第2項）。



2 (省略)

3 架台の上に建つ建築物

建築物が工作物の上に建つ場合、工作物の柱または壁もしくは基礎が接する地面の平均の水平面を地盤面とする。

傾斜地で片側は現地盤に支えられ、他を鉄柱、鉄筋コンクリート柱等で支えられる床の上に建築する場合、鉄柱、鉄筋コンクリート柱等は建築物の基礎の一部であると解し、床及びそれを支える梁共に基礎の一部と解すべきである。したがって、柱またはその基礎が接する位置の平均の高さにおける水平面を地盤面とする。

防火・避難

■ 鉄骨造の耐火被覆 (平15.10)

鉄骨造の耐火被覆を要しないものは、次に掲げる場合とする。

- ① デッキプレート成型枠がわりに用いて、鉄筋コンクリート造の床を造る場合
- ② 周囲が外気に開放されている階段(屋外階段)で、その階段のみを支持する柱、梁及び最上部に設けられる屋根
- ③ 構造上重要でない小梁(床を支持する小梁は、構造上重要であるため、耐火被覆が必要である。)
- ④ 屋上駐車場の梁で、床面から梁の下端までの高さが4 m以上ある場合

【参考】 ◇ 屋根耐火構造のもやの取扱い (昭47住指発436)

■ 耐火構造の屋根 (平15.10 [改正]平22.12 平29.4)

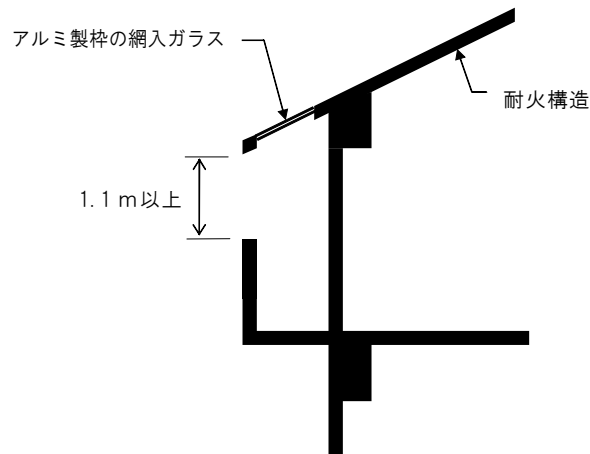
(1) 耐火構造の屋根の下地で、平12建告第1399号第5の規定による鉄網モルタルでふく場合は、下地の野地板、たる木、母屋等是不燃材料とする。

なお、母屋については、梁として扱うこととされているので耐火被覆が必要である。

(2) アスファルトシングル葺は、可燃材料であるので屋根材としては適さないが、耐火構造の屋根の防水材料として厚さ3.5mm以下を使用する場合に限り支障ないものとする。

(3) 最上階のバルコニー等における上部の屋根部分は、外気に十分開放（開放性の目安として手すり上部が1.1m以上開放していること。）され、かつ、屋内側と外壁で区切られていて不燃材料で造られたひさしであれば、構造上重要でないひさしに該当するとして主要構造部（屋根）とは取り扱わない。

したがって、耐火構造の屋根でひさし部分を網入りガラス等にした場合も、その枠は鉄製でなくてもアルミ製でよいことになる。



- 【参考】
- ◇ 屋根耐火構造のもやの取扱い（昭47住指発436）
 - ◇ 耐火構造の屋根の例示仕様について（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P.15）
 - ◇ 1階の車寄せなどに設けられる大規模なひさしの耐火被覆（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P.12）

■ 自動車車庫における外壁の開口部 (平15.10 [改正]平22.12 平29.4)

自動車車庫でその用途に供する部分の棟単位による床面積の合計が30㎡以内（同一棟に2以上あるときは、その床面積の合計）の場合、その開口部が延焼のおそれのある部分であっても外壁の開口部とは見なさず、防火設備の設置は不要とする。

ただし、その場合、当該自動車車庫の用途に供する部分とその他の用途に供する部分とを区画する壁を外壁とみなし、外壁及びその開口部の規定を適用する。さらに、自動車車庫の用途に供する部分の天井を軒裏と同等の防火性能を有する構造とする。

また、当該自動車車庫の床面積の合計が30㎡を超える場合であっても、格納又は駐車用に供する部分と車路が明確に区分されていれば、その車路部分の開口部に限って同様に外壁の開口部とは見なさず、防火設備の設置は不要とする。

- 【参考】 ◇ 自動車車庫の解釈（昭36住指発2）
◇ 開放自動車車庫の開放部（昭48住指発110）

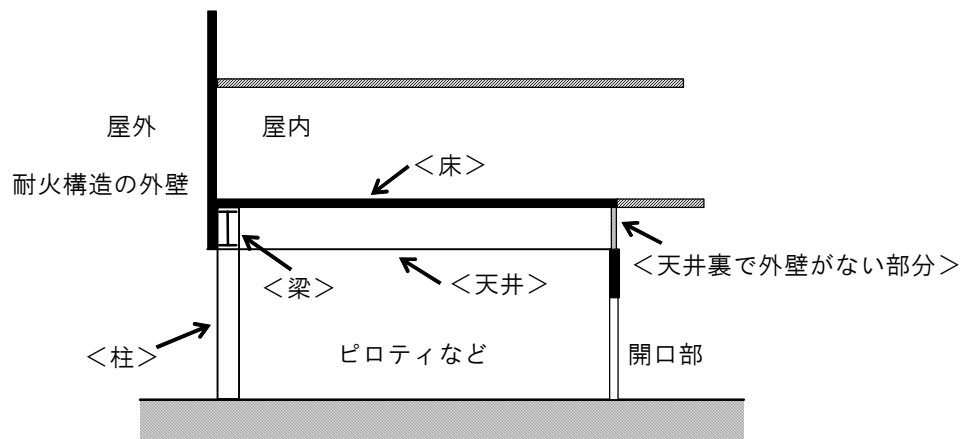
■ 耐火構造の外壁を支持する部材の構造（口準耐1）（平成15.10 [改正] 平29.4 令8.4）

(1) 口準耐1（外壁耐火の準耐火建築物）において、耐火構造の外壁にRC造、コンクリートブロック造等以外の非耐力壁（ALCパネル等）を設けた場合は、原則として、外壁を支持する軸組等（不燃材料）は耐火被覆等の措置を講ずる必要がある。ただし、階数が3以下の一戸建ての住宅及び兼用住宅は、耐火被覆等の措置を除くものとする。

【解説】 外壁を耐火構造とした準耐火建築物（口準耐1）は、内部の柱、はり等を木造等とした建築物で、内部火災によっても外壁が倒壊せずに燃え残るように自立する構造を想定している。したがって、外壁が非耐力壁の場合は、骨組等に鋼材等の不燃材料を使用し、更に耐火被覆等の措置を講ずる必要がある。

(2) ピロティなどで耐火構造の外壁がなく柱、梁が露出（天井がある場合も含む。）している場合は、下記のように取り扱う。

- ・ピロティなどの上部に設ける床は耐火構造の床仕様（デッキプレートの上にコンクリート打ちされたものも含む。）とする。
- ・柱・梁には耐火被覆等の措置をする。ただし、天井部分を外壁の耐火構造と同等の仕様にした場合は、梁部分を除く。
- ・天井は不燃材料とする。
- ・天井裏で外壁がない部分は、耐火構造の外壁と同等の仕様とするか、または防火設備を設けるものとする。



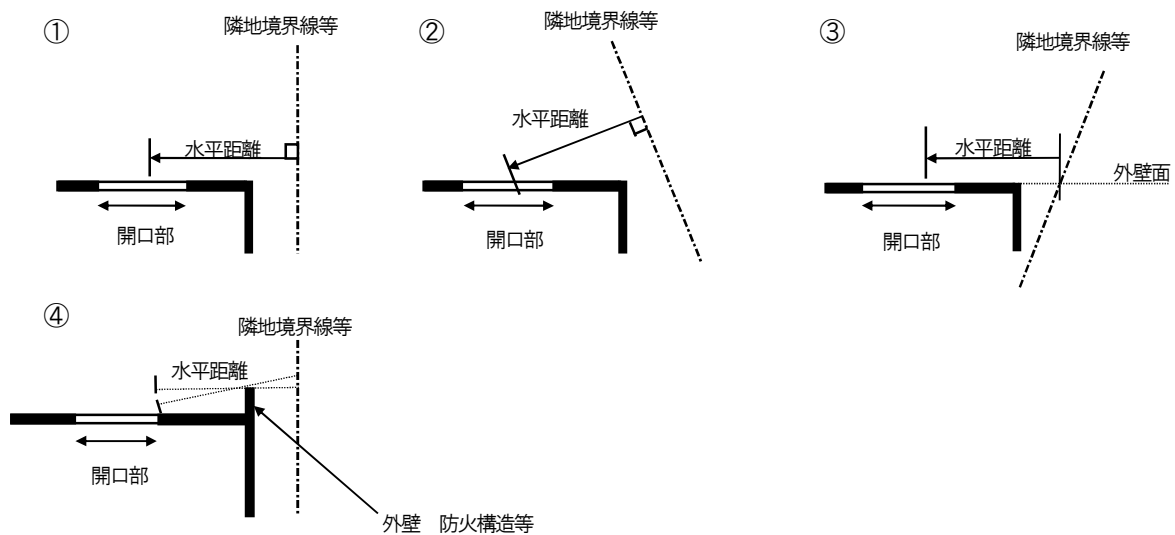
■ 床の構造方法 (平15. 10 [改正]平29. 4 平31. 4)

3階以上の階における床又はその直下の天井で、デッキプレートの上にコンクリート打ちされたものについては、平12建告第1368号第1として規定されているものと同等として取り扱う。

■ 木造3階の建築物における外壁の開口部の取扱い（平15.10 [改正]平29.4）

(1) 令元国交告第194号第4第一号イ(9)ただし書に規定する「隣地境界線等に面する外壁の開口部…」及び同告示第4第一号イ(1)(ii)に規定する「隣地境界線等又は道路中心線に面する外壁にあっては、その開口部…」の隣地境界線等又は道路中心線に面する部分の扱いについては、延焼のおそれのある部分の規定の適用と同様に取り扱うものとする。

したがって、下図のような外壁の開口部も右側の隣地境界線等側に面するものとし、水平距離1m以下の規定についても最短の直線距離で測定するものとするが、同告示第4第一号イ(1)(ii)の規定の適用に限っては、開口部の投影面積による計算であるため、下図の①、③、④は、右側の隣地境界線等側に面しないものとする。



また、ピロティ部分の外壁の開口部としての扱いは、ピロティと屋内との境界面で取り扱うことになるが、ピロティを自動車車庫等として利用する場合には、ピロティの外側を外壁の開口部として取り扱うものとする。

(2) 令元国交告第194号第4第一号イ(9)ただし書に規定する「…居室以外の室(…)」に設ける換気のための窓で、開口面積が各々0.2㎡以内のもの…」の居室以外の室の適用については、廊下、階段等も居室以外の室に含まれるものとする。

【参考】 ◇ 木造3階建における0.2㎡以内の換気窓の設置位置（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P.131）

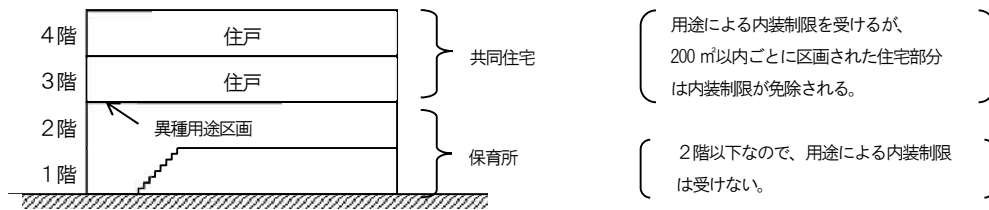
■ 無窓居室の区画の規定の適用（平15.10）

令第111条第1項第一号及び第二号のいずれにも該当しない場合の居室を区画する主要構造部については、原則としてその居室の廻りの間仕切壁、柱、床および梁が該当するが、耐火建築物で、その居室の間仕切壁が不燃材料で造られている場合は主要構造部とみなさないものとする。

【解説】 居室を不燃材料で区画することは、防火上、避難上の安全を図ることを目的とし主要構造部における性能を要求しているものであるが、その居室の壁、天井の仕上げを不燃材料および開口部を防火戸とする必要はないため、主要構造部が耐火構造の要求を受ける耐火建築物であっても不燃材料で造られていれば要求性能として十分であることから、主要構造部とはみなさないものとした。

■ 特殊建築物の用途による内装制限 (平10. 2 [改正]平22. 12)

令第128条の5第1項において、「前条第1項第一号に掲げる特殊建築物は、当該各用途に供する居室」とあるが、その中の「当該各用途」とは、令第128条の4第1項第一号の表により、内装制限を受ける原因となる用途部分をさすものとする。例えば、共同住宅と保育所の複合建築物において、いずれの用途も同表(2)欄に該当するものであるが、令第128条の5第1項の規定の適用にあたっては、それぞれ別の用途として扱う。



複合建築物…3階以上の共同住宅部分の床面積が300㎡以上の耐火建築物(高さ31m以下)

【解説】 共同住宅と保育所はいずれの用途も法別表第1(イ)欄(2)項に掲げる用途に該当し、令第128条の4第1項第一号の表において同一内容の内装制限となるが、これらの用途が複合した耐火建築物の場合、同一分類ではあっても令第112条第18項の規定により異種用途区画が課されるものであり、特殊建築物の用途による内装制限においても用途としては、それぞれ別なものとして扱うのが妥当である。

■ まきストーブを用いる室の内装制限 (平29. 4)

まきストーブが煙突に接続されていたり、床等にも固定されていれば、その使用が季節的であっても、暖炉等と同様に、原則として内装制限の対象とする。

【参考】 ◇ 電磁誘導加熱式調理器等の内装制限(建築物の防火避難規定の解説2025(日本建築行政会議)P. 105)

■ 自動車車庫の内装制限 (平29. 4)

独立した自動車車庫(開放性があり、棟単位による床面積が30㎡以内のものに限る。)の屋根にポリカーボネート板等を設置する場合の取扱いとして、法第35条の2(令第128条の4第1項第二号)に規定する内装制限の適用は受けないものとする。

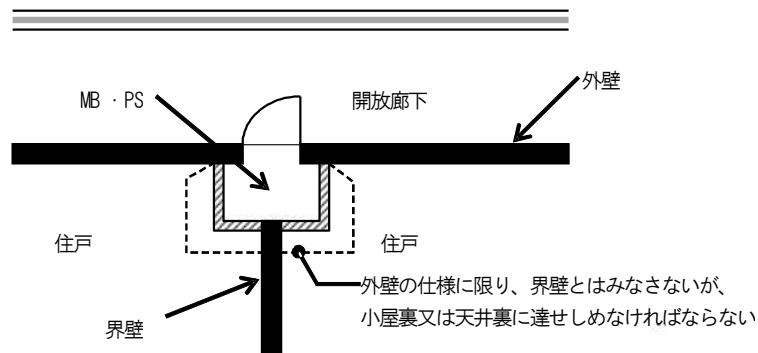
【解説】 独立した開放性のある小規模自動車車庫に限定するとともに、ポリカーボネート板や強化プラスチック板等による屋根としての認定を受けたものにする事で、内装制限を適用除外とした。

【参考】 ◇ 自動車車庫の解釈(昭36住発第2)
◇ 開放自動車車庫の開放部(昭48住指発110)

■ 長屋又は共同住宅の各戸の界壁の取扱い (平15.10 [改正]平29.4)

- (1) 長屋又は共同住宅の界壁は、各住戸間の間仕切壁をいい、住戸と廊下等の境の間仕切壁は該当しないことになるが、共同住宅の開放廊下に面したメーターボックス、パイプスペース部分等の壁については、その壁の構造が外壁の仕様になっているものに限って界壁には該当しないものとする。

なお、各住戸間の界壁は防火上重要なものであり、主要構造部と考えられるため、耐火建築物にあっては耐火構造、その他の建築物にあっては準耐火構造とする。



- (2) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁において令第22条の3の遮音構造の規定では、特に風道、給水管等の貫通についての扱いが明確にされていないが、給水管、配電管その他の管（排水管及びその通気管を含む。）の貫通については、すき間をモルタル等の不燃材料で埋めていれば、界壁の貫通は認められる。ただし、管の外径が平12建告第1422号に定める数値以上である場合は、貫通部分の両側1m以内の距離にある部分を不燃材料で造る必要がある。なお、風道の貫通については、認められない。

【解説】 令第114条の界壁構造の規定では、風道等の貫通に係る規定がされているが、界壁遮音という趣旨から認められない。なお、給水管等に限って令第112条第20項及び令第129条の2の4第1項第七号の規定による防火区画の貫通の措置が講じられていなければならない。

■ **防火区画に設ける防火戸の区分** (平10.2 [改正]平15.10 平29.4 令2.4)

防火区画の区分		防火戸の区分	閉鎖方式				遮煙性能の要否
			常閉	煙感	熱感	ヒューズ付	
面積区画		特定防火設備	○	○	○	○	×
高層 区画	100㎡	特定防火設備又は 防火設備	○	○	○	○	×
	200㎡	特定防火設備					
	500㎡	特定防火設備					
竪穴区画		特定防火設備又は 防火設備	○	○	×	×	○
異種用途区画		特定防火設備	○	○	×	×	○

- ① 竪穴区画の防火戸にガラリを設ける場合があるが、竪穴区画は煙感連動の防火戸が要求されるので、FD付（ヒューズ付）はこれに該当しない。
- ② 両開きドア、親子ドアで防火区画を構成している場合に、片側ドア又は子扉をフランス落して閉鎖状態とし、自動閉鎖装置が設置されていない例があるが、原則として両方とも自閉装置付きとしなければならない。（この場合順位調整付きとすべきである。）
- ③ 防火戸の床面との納まりは、戸当り付きのくつずりを設け、やむを得ず戸当りを設けない場合でも、くつずりは設けるべきである。

■ 面積区画（適用除外）等における防火戸等の取扱い（平15.10 [改正]平29.4 令2.4）

面積区画による適用除外等に関する各規定において、その区画の開口部の防火戸及び風道の貫通における閉鎖機能については、下表による。

面積区画等の規定	開口部の防火戸等の区分		風道貫通の閉鎖機能	
	間仕切壁	開放廊下壁	間仕切壁	開放廊下壁
11階以上の面積区画 令第112条第7項	(C) (D)	(E)	SFD F D	SFD F D
避難階段の免除区画 令第122条第1項ただし書	(A)	(E)	SFD	SFD F D
排煙設備の免除区画 令第126条の2第1項第一号	(C) (D)	区画対象外	SFD F D	区画対象外
排煙設備の別棟区画 令第126条の2第2項	(A) (B)	—	SFD	—
排煙設備の同等区画 平12建告第1436号第四号へ (四)	(C) (D)	区画対象外	SFD F D	区画対象外
内装制限の免除区画 令第128条の5第1項かつこ書	(C) (D)	区画対象外	SFD F D	区画対象外
非常用昇降機の免除区画 令第129条の13の2第三号	(C) (F) (廊下のみ)	(E)	SFD F D	SFD F D

- (A) 常時閉鎖式又は煙感連動閉鎖式の特定防火設備
 (B) 常時閉鎖式又は煙感連動閉鎖式の防火設備
 (C) 常時閉鎖式又は煙感若しくは熱感連動（温度ヒューズを含む。）閉鎖式の特定防火設備
 (D) 常時閉鎖式又は煙感若しくは熱感連動（温度ヒューズを含む。）閉鎖式の防火設備
 (E) 特定防火設備又は防火設備で閉鎖機能は問わない。
 (F) 開口面積が1㎡以内の防火設備で閉鎖機能は問わない。（廊下のみ）
 SFD 煙感連動閉鎖式の防火ダンパー
 F D 熱感連動（温度ヒューズを含む。）閉鎖式の防火ダンパー

【解説】 開放廊下壁については、原則として、床面積の算入・不算入にかかわらず、上記の表の取扱いとする。

- 【注】 ① 長屋又は共同住宅の各戸の界壁については、準耐火構造（耐火建築物の場合は、耐火構造）の壁とし、開口部及び風道の貫通は認められない。
 ② 風道により2以上の階にわたり煙が流出するおそれのあるたて穴部分は、煙感連動式の防火ダンパーとする。
 ③ 開放廊下壁に設ける換気口については、開口面積が100㎠以内、かつ、鉄板等で造られた防火覆いが設けられた場合、FD・SFDの設置は不要とする。なお、クーラースリーブ（100㎠以内）については、プラスチックキャップ等を取付ければよいものとする。

■ 階段等の竪穴区画の規定の適用 (平15.10 [改正]平29.4 令2.4)

(1) 階段部分の竪穴区画については、次の各号に該当する屋外階段であれば、原則として竪穴区画の規定の適用はないものとする。

- ① 令第123条第2項に規定する屋外避難階段に該当しないもの
- ② 階段の取付け部分（階段の周長部分で出入口、壁等に接する一辺の長さの部分をいう。）以外の外周の延長長さに対して開放部分（隣地境界線又は建築物からの有効距離は適用しない。）の長さが1/2以上のもの又は取付け部分を除き同一方向に開放しているもの

(2) 最下階の階段区画内から利用される階段下部分の物置等で、段下部分の竪穴区画については、耐火構造等の床で区画する必要があるが、鉄骨階段の段裏部分にロックウール厚30mmを吹付け被覆した場合でもよいものとする（避難階段、特別避難階段を除く）。

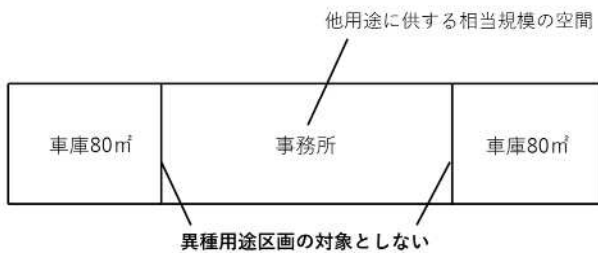
【解説】 屋外階段については直接外気に開放されているため、屋内階段よりも火煙の影響を受けにくいので、上記（1）該当すれば区画を不要とした。

■ 異種用途区画の規定の適用 (平15.10 [改正]平29.4 令2.4)

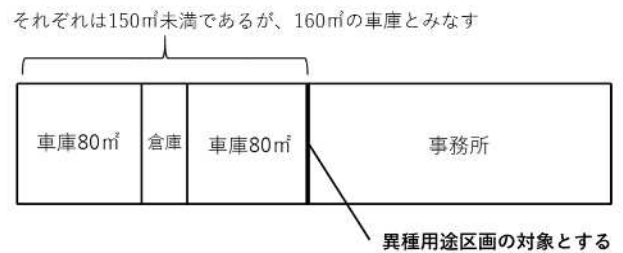
(1) 令第112条第18項に規定する「建築物の一部が法第27条第1項各号、第2項各号又は第3項各号のいずれかに該当する場合…」とは、建築物の棟ごとで各号の用途、規模に該当する場合をいい、各号に該当する部分が複数箇所ある場合は、そのすべての部分について、その他の用途部分と異種用途区画しなければならない。ただし、異種用途であっても、その関係が主たる用途（物品販売店舗、ホテル等）と、従たる用途（喫茶店、食堂、レストラン等）の場合であることが明確に判断でき、「建築物の防火避難規定の解説2025」P.124のイ～ニ全てに該当する場合は、異種用途区画の対象としない。

また、各項各号の用途に該当する2以上の部分が、相互間に他の用途に供する相当規模の物理的空間を有するなど、離れて存在していると明確に判断できる場合は、各項各号に該当する規模未満の部分については、異種用途区画の対象としない。

【例】車庫部分が離れて存在している場合



【例】車庫部分が近接している場合
(離れて存在していると明確に判断できない場合)



(2) 法別表第1(イ)欄(6)項に掲げる自動車車庫については、原則として、誘導車路、操車場、乗降場及び車庫のための管理室、機械室、通路、階段その他これらに類する部分は車庫の用途に供する部分に含まれるものとする。また、自動車修理工場についても同様に、原則として、工場のための管理室、休憩所、更衣室、機械室、部品庫その他これらに類する部分は工場の用途に供する部分に含まれるものとする。

したがって、上記の部分を含む自動車車庫等が法第27条の規定に該当する場合は、その他の部分と異種用途区画しなければならない。

(3) 自動車車庫との異種用途区画に用いる特定防火設備（換気、暖房又は冷房の設備の風道が当該区画を貫通する部分に設けるものを含む。）の車庫側に設ける感知器は、原則として熱煙複合式感知器とする。自動車修理工場についても同様とする。

ただし、異種用途区画を貫通する小規模な機械室、ポンプ室、受水槽室、便所等の換気口については、天井高の1/2以下にあり、かつ、2以上の階にわたり煙が流出するおそれのない場合は、温度ヒューズによる防火ダンパー（鉄製で鉄板の厚さが1.5mm以上のものに限る。）による区画とすることができる。

【参考】 ◇ 物品販売店舗と飲食店舗との異種用途区画の取扱い（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P.124）

■ 随時閉鎖式防火設備等の取扱い (平15.10 [改正]令2.4)

令第112条第19項に規定する防火設備等（常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のもの）で3㎡以内のものにあつては、くぐり戸の設置を要しない。ただし、シャッターにあつては、この限りでない。

■ エレベーター機械室に設ける配管設備の取扱い (平15.10)

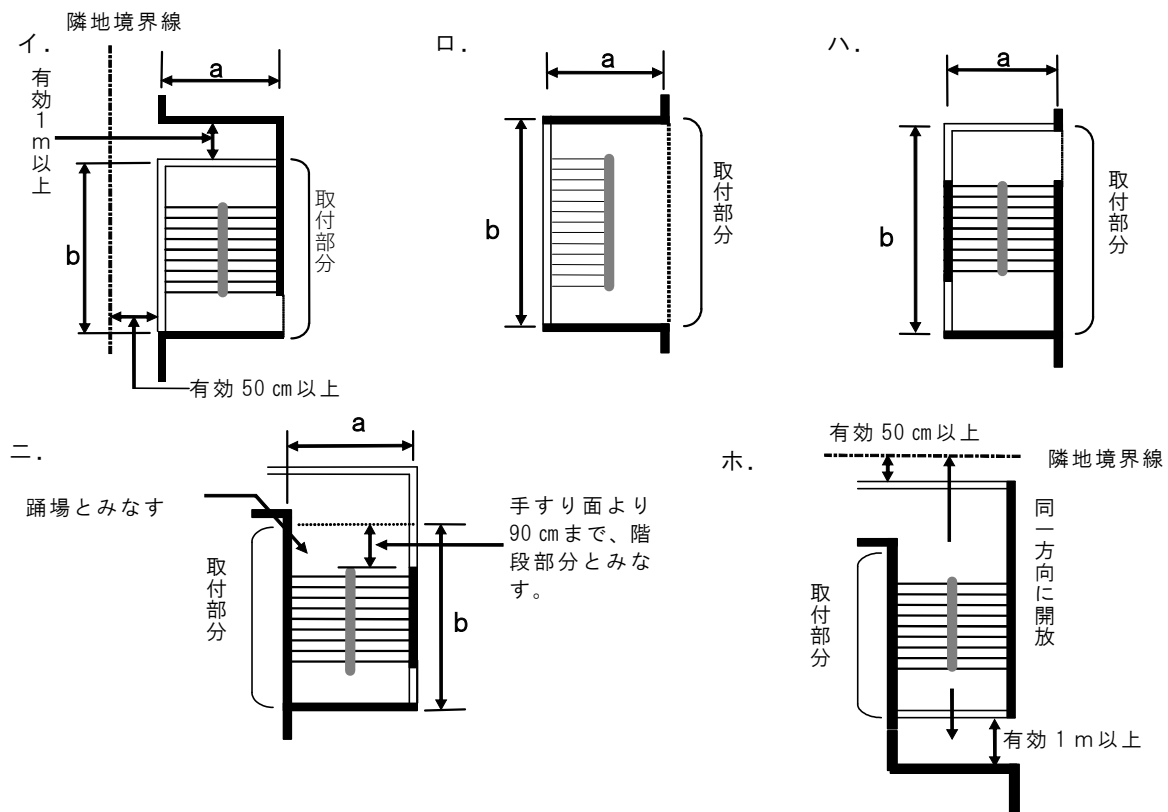
エレベーター機械室には、エレベーターの昇降路と同様に令第129条の2の4第1項第三号及び平17国交令第570号の規定に定めるもの以外設けてはならない。

■ 屋外階段としての取扱い (平15.10 [改正]平29.4)

令第23条第1項ただし書、令第121条の2又は令第123条第2項に規定する屋外に設ける階段（最上階に屋根がかかっている場合を含む。）は、次の各号の一に該当するものとする。ただし、令第123条第2項に規定する屋外避難階段以外の屋外階段にあつては、隣地又は建築物の部分からの距離について適用しないものとする。

- ① 階段の取付部分（階段の周長部分で、出入口、壁等に接する一辺の長さの部分を用いる。）以外の外周の延長長さに対して開放部分（隣地境界線からの有効距離が50 cm以上又は建築物の部分からの有効距離が1 m以上あり、手すりの上部が1.1 m以上外気に開放している部分に限る。）の長さが1/2以上のもの
 $((2a+b) / 2 \leq \text{開放長さ}) \dots \text{図イ} \sim \text{ニ}$

- ② 取付部分を除き同一方向に開放しているもの…図ホ

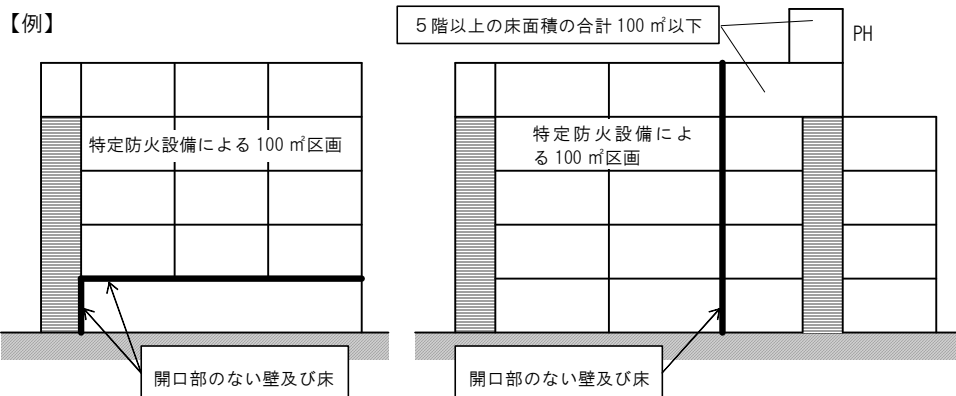


【参考】 ◇ 屋外階段と屋外避難階段の取扱い（建築物の防火避難規定の解説 2025（日本建築行政会議）P.109）

■ 避難階段及び特別避難階段の設置免除の取扱い (平15.10)

(1) 令第122条第1項かつこ書に規定する「…5階以上の階の床面積の合計が100㎡以下である場合を除く。」の適用に際し、この場合の床面積は階数に算入されない塔屋部分の床面積も算入する。

なお、この扱いは構造制限、内装制限、非常用昇降機の設置及び安全計画書の届出（法別表第1（は）欄、令第128条の4、令第129条の13の2第二号、令第147条の2）の規定を適用する場合も同様とする。また、令第117条第2項の規定による開口部のない壁及び床で区画した場合は下記の例による。



(2) 令第122条第1項ただし書に規定する「特定主要構造部が耐火構造である建築物（……）で床面積の合計100㎡以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画…」の扱いは、階段室型共同住宅以外の建築物についても建築物の各階全てが、100㎡以内ごとに区画されていれば適用できる。

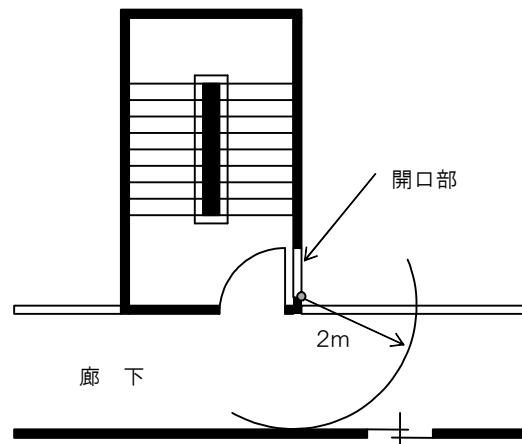
ただし、建築物の下記の部分については、100㎡以内ごとの区画対象としない。

- ① 令第117条第2項により区画されており、避難階段の設置義務のない部分（上記(1)の例図の場合）
 - ② 屋外階段、屋外避難階段の部分
 - ③ 開放性のある廊下（手すり上部が1.1m以上外気に開放し、屋内とは特定防火設備又は防火設備で区画されている場合に限る。）
 - ④ 開放廊下壁に設ける風道で、便所・浴室・洗面所からの換気口について、開口面積が100cm²以内で、かつ、鉄板等で造られた防火覆いが設けられた場合、FD・SFDの設置は不要とする。なお、クーラースリーブ（100cm²以内）については、プラスチックキャップ等を取付ければよいものとする。
- なお、特別避難階段の設置を免除する場合にあつては、単なる直通階段ではなく避難階段を設置するものとする。

【解説】 いわゆるPH階（昇降機塔、物見塔等で建築面積の1/8以下のもの）については、階数に算入しないが、階としての床面積はあるため当然算入される。

■ 屋内避難階段の開口部の取扱い (平15.10)

令第123条第1項第四号に規定する「階段室の屋外に面する壁に設ける開口部…」については、原則として延焼のおそれのない部分でも建具を設置する必要があるが、やむを得ず建具を設置しない場合は、火災時の階段室への煙の流入を防ぐために、当該開口部は、屋外避難階段に準じて階段室以外の当該建築物の部分に設けた開口部（開口面積が1㎡以内で、防火設備であるはめごろし戸を除く。）から2m以上の距離に設けるものとする。



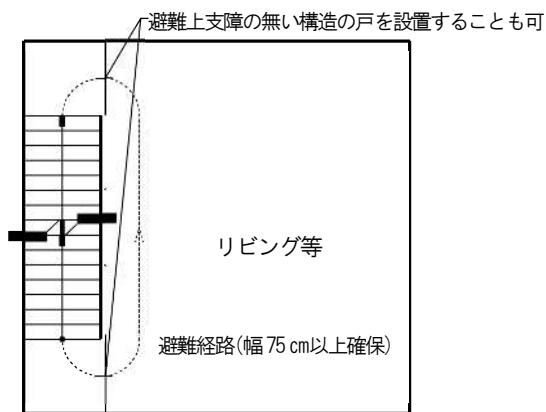
■ 一戸建ての住宅の直通階段について (平29. 4)

階段の途中に扉があるなど避難上支障があるものや、次の階へ通じる階段の位置が離れていて連続性にかけるものなどは、原則、直通階段に該当しないが、次に掲げる要件を満たす場合は、令第120条に規定する直通階段とみなすことができる。ただし、令第112条第11項の縦穴区画を要する場合は除く。

- ① 階数は3以下で、かつ、延べ面積は200㎡以下の一戸建ての住宅（兼用住宅を含むが兼用部分は避難階に存する場合に限る）であること。
- ② 階段は避難階又は地上に直通すること。
この場合において、階段間に一室を限度としてリビング、ダイニング又は廊下等の一部（幅75cm以上）を設ける場合で避難上支障がないと判断されるものは直通しているとみなす。
- ③ 避難経路上に戸を設ける場合は、避難上支障の無い構造の戸とし、階段の出入口以外に設けないこと。
※「避難上支障の無い構造の戸」とは、戸に施錠ができないもの等をいう。

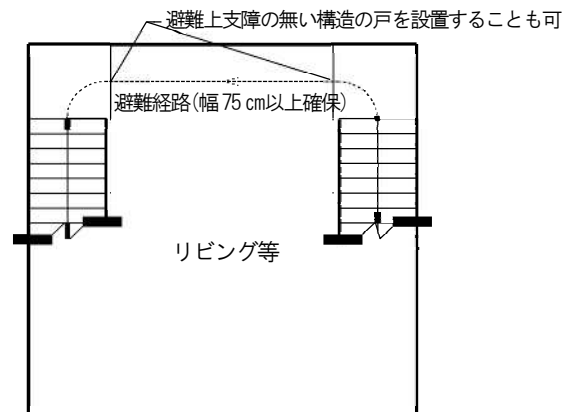
【 参考例 】

リビング等（1室に限る）を経由するが、避難経路の幅員が75cm以上確保され、かつ、階段の位置が上下同じである等避難経路上支障のない場合



2階平面図

リビング等（1室に限る）を経由するが、避難経路の幅員が75cm以上確保され、かつ、次の階段の位置が容易に把握できる等避難上支障のない場合



2階平面図

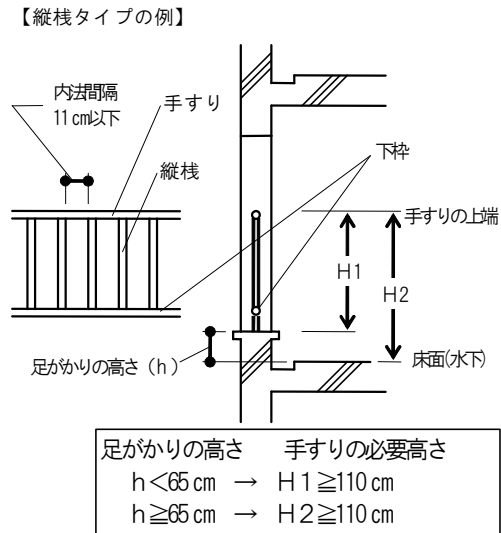
【参考】 ◇ 直通階段の要件（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P. 43）

■ 屋上広場又は2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するもの(以下「バルコニー等」という。)の手すりの取扱い (平15.10 [改正]令6.4)

- (1) バルコニー等の手すりの高さのとり方は、バルコニー等の床から足がかりまでの高さが65cm未満の場合は、足がかりから手すりの上端までの高さによる。また足がかりの高さが65cm以上の場合は床からの高さによる。

縦棧タイプの場合は、縦棧の内法間隔は11cm以下とすることとし、下枠は足がかりとして取扱わない。また、横棧タイプの場合は横棧及び下枠は足がかりとして取扱う。

なお、足がかりとは、幼児等が足をかけて上がる危険性のある部分で、手すり以外の部分につかまることなく幼児等が自立できる部分をいう。



[適用を受ける建築物(幼児等が利用する施設)の例]

飲食店、百貨店、マーケット、物品販売店舗、展示場、旅館、ホテル、宿泊所、共同住宅、病院、診療所、幼稚園、小学校、特別支援学校、義務教育学校(前期)、知的障害者援護施設、児童福祉施設、幼保連携型認定こども園、劇場、映画館、公会堂、集会場等

- (2) バルコニー等の手すりの材質については、特に規定されていないが、耐火建築物に設けられる手すりについては、不燃材料で造るものとし、その他の建築物については、延焼のおそれのない部分であっても手すりの全面を可燃材料(難燃材料に準ずる材料を除く)で造ることは望ましくない。

■ 手すり壁、さく又は金網(以下、「手すり等」という。)を設けなければならないバルコニー等 (令6.4)

バルコニー等について、通常人が立ち入らない部分であっても、一時避難場所又や避難用通路となる等、非常時の利用を想定するものには、その周囲には安全上必要な高さが1.1m以上の手すり等を設けなければならない。

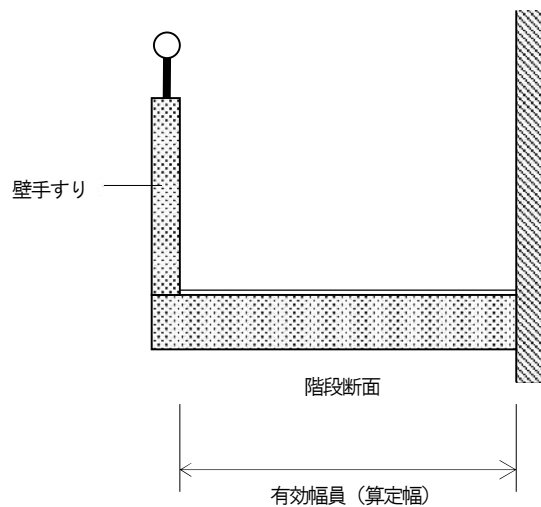
人が立ち入らないもの(室外機等の設備のみを設置する部分等)は、バルコニー等とは扱わない。

【解説】 バルコニー等の手すりが可燃材料であった場合、特に延焼のおそれのある部分であれば、延焼することが十分に考えられ、また、下階の火災で上階に延焼し火災が拡大した事例もあり、不燃材料で造るものとした。

【参考】 ◇ バルコニー等に設ける手すり高さの取扱い(昭57 56建指234)

■ 階段に設ける壁手すりの取扱い (平15.10)

- (1) 屋外階段等で片側に壁手すりがある場合の階段の幅については、壁手すりそのものが階段の昇降上の障害になるため、手すり幅の10cmを限度としてないものとみなす適用はできないものとし、階段の幅は、通行上有効な幅員をとることになる。



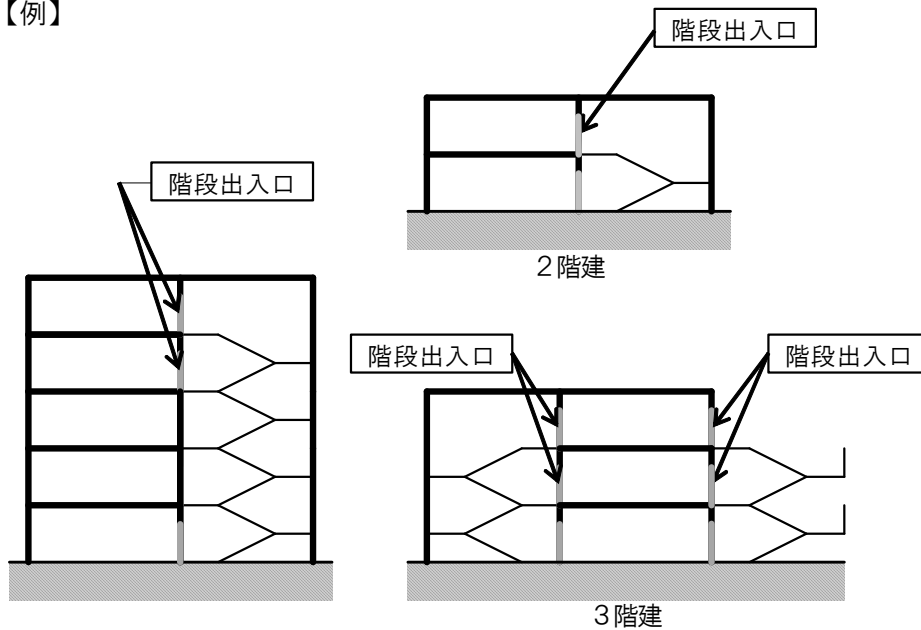
- (2) 令第25条第1項の規定において、「階段には、手すりを設けなければならない。」となっているので、壁手すりの場合についても昇降の安全性を確保する観点から、原則として壁手すりの上部に握り棒状の手すりを設置すべきである。

また、階段の踊場部分には、特に手すりの設置は規定されていないが、令第25条第2項の規定では、「階段及びその踊場の両側（手すりのある側を除く。）には側壁又はこれに代わるものを設置しなければならない。」こともあり、手すりを設けることが望ましい。

■ 物販店舗における避難階段等の幅の取扱い (平15.10 [改正]H29.4 平31.4)

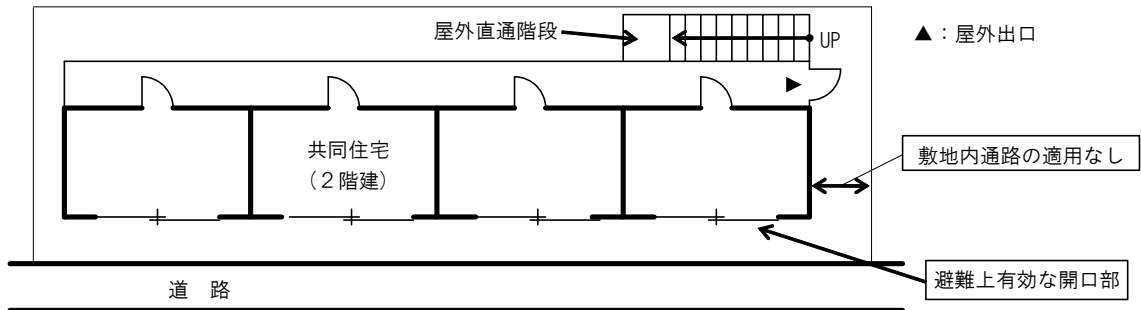
令第124条第2項に規定する「…もっぱら1若しくは2の地上階から避難階若しくは地上に通ずる避難階段及び特別避難階段又はこれらに通ずる出入口については、その幅が1.5倍あるものとみなすことができる。」の適用については、2階建又は3階建の建築物に設けられる避難階段等（令第123条に規定する避難階段又は特別避難階段の構造に適合した階段に限る。）も該当するものとする。

【例】

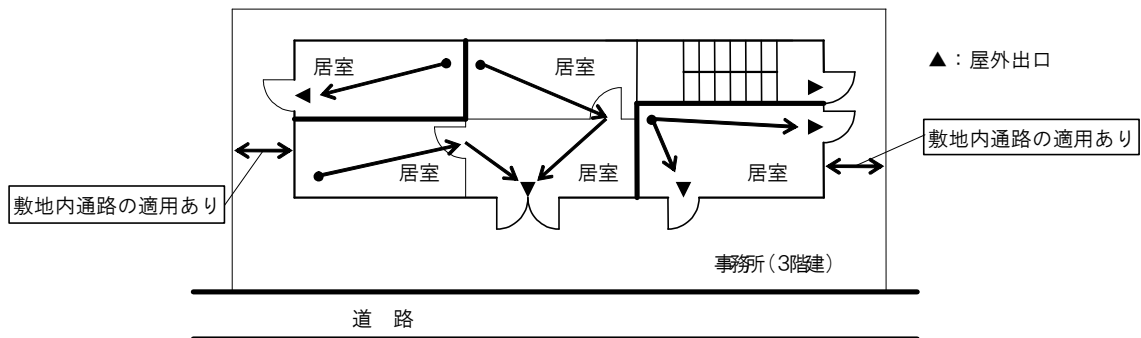


■ 屋外出口からの敷地内通路の取扱い (平15.10)

- (1) 令第128条に規定する「…第125条第1項の出口…」は、法第35条に掲げる建築物の避難階における屋内から屋外への出口（屋内に設ける直通階段からの出口又は外部に避難上有効な開口部を有しない居室からの出口）であり、屋外に設ける直通階段（屋外避難階段を除く。）の避難階での下り口は、原則として屋外への出口には該当しないものとする。
- (2) 屋外への出口が複数あり、階段又は居室からのそれぞれの歩行距離にすべての出口が該当する場合は、その1ヶ所の出口（外部の避難上有効な開口部を含む。）についてのみ、道、公園、広場等に通ずる幅員1.5m以上の敷地内通路を設ければよいものとする。



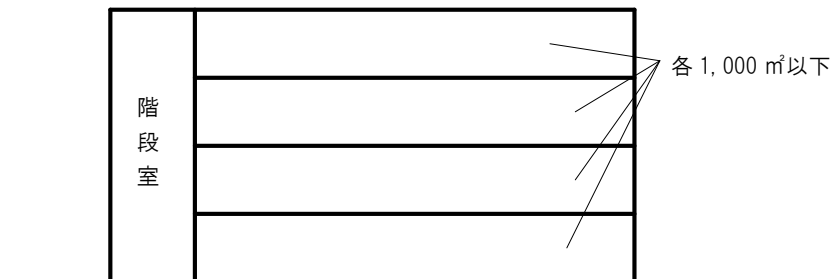
- (3) 階段又は居室からのそれぞれの歩行距離による屋外への出口が、異なる場合は、該当する異なる出口のすべてについて、道、公園、広場等に通ずる敷地内通路を設けるものとする。



【注】 法第35条に掲げる建築物は、法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までの特殊建築物、階数3以上の建築物、令第116条の2第1項に該当する窓を有しない居室を有する建築物又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物である。

■ 排煙設備による別棟区画の取扱い (平15.10 [改正]平29.4)

(1) 下図のように階段室を令第126条の2第2項の規定によって区画し、各階1,000㎡以下となった場合にあって、各階を平家とみなしての適用はなく、依然として「階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物」に該当する。



したがって、排煙設備の規模による設置規定の適用を受けないようにするには、建築物全体を床面積500㎡以内ごとに区画する必要がある。

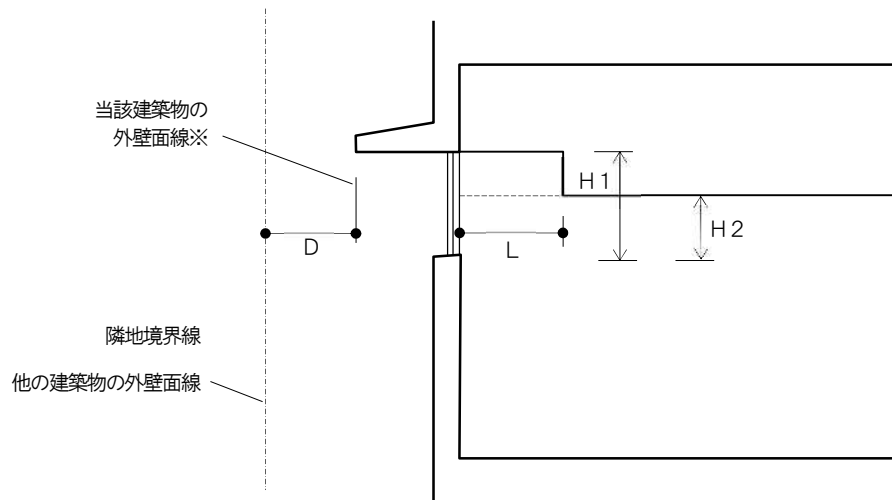
(2) 新築、増築の建築物に係わらず令第126条の2第2項の規定によって区画した場合は、それぞれ別の建築物とみなす適用ができるものとする。

なお、既設部分が既存不適格建築物で、既設部分と増築部分とを、令第126条の2第2項の規定によって区画した場合、既設部分については遡及適用されない。

また、区画した部分の風道の貫通については、排煙上の別棟区画であることから、風道の貫通は避けるべきであるが、やむを得ず貫通する場合は、煙感知器連動の防火ダンパーを設けなければならない。

■ 排煙の有効範囲 (平15.10)

天井高さが異なる場合、隣地境界線及び他の建築物との関係による有効排煙の範囲は、下図のとおりとする。



原則として $D \geq 25\text{cm}$ の場合を有効とする。

- ・ $L \geq 80\text{cm}$ ならば $H1$ が有効範囲
- ・ $L < 80\text{cm}$ ならば $H2$ が有効範囲

$H1$ 、 $H2$ とも 80cm 以内とする。

※外壁面線とはその建築物でもっとも突出した部分により生じる。

■ 非常用照明装置の設置免除の取扱い (平15.10 [改正]平22.12)

非常用の照明装置の設置が免除される居室として、令第126条の4第二号に「病院の病室、下宿の宿泊室又は寄宿舍の寝室その他これらに類する居室」とあるが、その他これらに類する居室に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ①老人ホームの居室
- ②母子寮の寝室
- ③小規模（おおむね5～15㎡）な当直室、仮眠室、守衛室又は管理人室

また、居室として非常用の照明装置の設置が義務付けられる場合において、機能的に設置が困難（非常用の照明装置を設置してもすぐ故障するおそれがある。又は故障することによって漏電等によりかえって火種になりかねないおそれがある等の場合。）で、その設置免除がやむを得ない居室としては、次に掲げるものがある。

- ①サウナルーム
- ②病院のMRI室（Magnetic Resonance Imaging:核磁気共鳴映像法）

【解説】 非常用の照明装置の設置免除の規定における「これらに類する居室」とは、限定少数のものが小規模な室を占有する場合（就寝の用途も含む。）で、その設置免除がやむを得ない居室をいう。

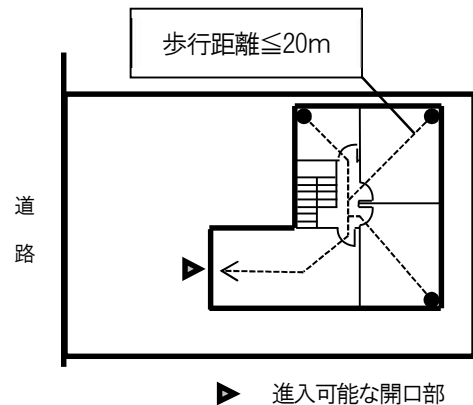
【参考】 ◇ クレーン走行の工場等の非常照明装置（昭46住指発623）
◇ 非常用の照明装置を設けることを要しない避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障が無いものその他これらに類するものを定める件（平12建告1411）

■ 専用住宅に設ける代替進入口の特例 (平15.10 [改正]平29.4)

3階以上の階に専用住宅又は専用住宅の一部がある場合の非常用の進入口を設ける代替措置については、昭46住建発第85号による共同住宅における代替進入口の特例の適用を受けることができるものとする。

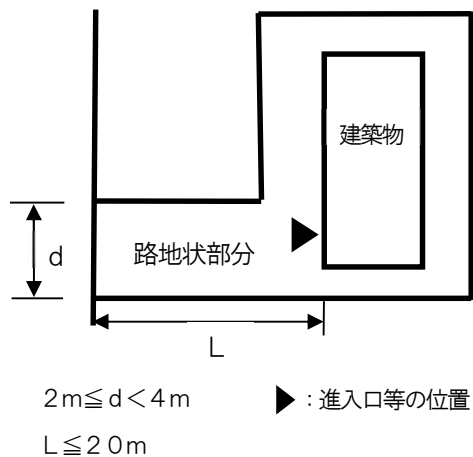
なお、具体的な代替進入口の措置は、次に掲げる要件に該当する場合とし、他の外壁面には窓その他の開口部を設けなくても、令第126条の6第二号の規定に該当するものとして取り扱う。

- ① 令第126条の6第二号に規定するいずれかの外壁面に、進入可能な開口部（令第126条の6第二号のカッコ書に示す構造のものをいう。）を1ヶ所以上設けていること。
- ② 進入可能な開口部は、その階の専用住宅の全室の各部分から、そこに至る歩行距離が20m以下となるように設けていること。



また専用住宅で路地状敷地の場合は以下の要件を満たす必要がある。

- ① 道から非常用の進入口等までの延長が20m以下であること。
- ② 地階を除く階数が3であること。
- ③ 非常用の進入口等（当該非常用の進入口等に付随するバルコニーその他これに類するものを含む。）が、道から直接確認できる位置に消火活動上有効に設置されていること。



【解説】 3階以上の各階が専用住宅であれば、共同住宅における代替進入口の特例を適用しても、十分その機能を果たすものである。

- 【参考】
- ◇ 共同住宅の非常用の進入口の解釈（昭46住建発85）
 - ◇ 路地状敷地の取扱い（平5.12.13 事務連絡）
 - ◇ 屋外から進入を防止する必要がある特別の理由を定める件（平12建告1438）
 - ◇ 進入口及び窓その他の開口部の取扱いについて（平19住指発1738）
 - ◇ 路地状敷地の非常用の進入口の取扱い（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P.138）

■ 昇降機（乗降ロビー）と階段（付室）の関係による取扱い（平15.10）

非常用昇降機の乗降ロビー、特別避難階段の付室又は避難階段に一般昇降機を設ける場合については、次の各号により扱う。

- ① 非常用昇降機の乗降ロビーに一般昇降機を設ける場合
非常用昇降機のための乗降ロビーであり、非常時の使用の際に混乱するため認められない。
- ② 特別避難階段の付室に一般昇降機を設ける場合
昭26住指第478号による例規はあるが、令第123条第3項第三号の条文では非常用昇降機以外の出入口は明確になっていないことから認められない。
- ③ 避難階段に一般昇降機を設ける場合
令第123条第1項第一号及び第六号の条文からは明確に判断できないが、すべての階で昇降路等の部分が他の部分と防火区画され、出入口が階段室のみにある場合は、認められる。

【注1】 非常用昇降機の乗降ロビーと特別避難階段の付室の兼用については、令第123条第3項第三号のかつこ書において兼用できることを前提にしていることから認められる。

【注2】 昭56建告第1111号に基づく昇降機の戸による防火区画は、法第38条の削除（平成12年6月1日改正）に伴い無効となっているため、別途対応が必要である。

- 【参考】
- ◇ 避難階段内のエレベータ室（昭26住指第478）
 - ◇ 屋内避難階段等の階段室内に設ける昇降機の出入口（建築物の防火避難規定の解説2025（日本建築行政会議）P. 56）

■ 別棟区画等における「…床又は壁…」の取扱い（平15.10 [改正]平29.4）

（1）排煙設備の設置免除区画

令第126条の2第1項第一号及び同条第2項並びに平12建告第1436号第四号へ(四)に規定される「…準耐火構造の床若しくは壁…」の規定は、耐火建築物又は準耐火建築物（イ準耐）のみを規定の適用対象にしているものではない。

したがって、それ以外の構造の建築物においても、規定どおり建築物の床若しくは壁を準耐火構造（耐火建築物の場合は耐火構造）にすればよく、柱、はりの構造は問わないものとする。

（2）廊下及び避難階段等の適用における別棟区画

令第117条第2項に規定される別の建築物とみなす場合の適用は、区画された部分を構成する床又は壁が耐火構造に限定されているが、令第5章第2節（廊下、避難階段および出入口）の規定が適用される建築物で、廊下幅等の階ごとの適用規定である場合は、壁のみを耐火構造にすればよく、床の構造は問わないものとする。

■ 大規模なひさしの取扱い (平15.10 [改正]平29.4 令6.4)

荷さばき所、倉庫、工場等の車両の寄りつき部分に設けられるひさし、または荷捌き部分のひさしで十分に外気に開放[※]されている場合の建築基準法上の各規定の適用については、次の各号により扱う。

① 延焼のおそれのある部分 (法第2条第六号)

隣地境界線に面する部分及び同一敷地内の他の建築物に面する部分が十分に外気に開放されている場合は、ひさし下部分については延焼のおそれのある部分は生じない。

② 床面積の算定 (令第2条)

ひさし部分のように、壁その他の区画で囲まれた部分を確定することが困難な場合には、建築面積と同様に先端から1m後退した線で囲まれた部分を算入する。

【容積率算定上の床面積】

床面積の算定22 (その他②) 「荷捌場の容積率算定上の床面積の算定」 (P. 69, 70) に準ずる。

③ 構造制限 (法第27条、第61条、第62条)

法第27条、第61条及び第62条の規定については、ひさし部分の床面積を除外した床面積で適用する。

④ 防火区画 (令第112条 第18項、第19項)

令第112条の面積区画、異種用途区画の規定については、ひさし部分の床面積を除外し、屋外とみなして適用する。

※ 「十分に外気に開放」の定義

床面積の算定1 (P. 48) に準ずる

【注】 ひさし下に物品の保管 (一時保管を含む) の用途がある場合は適用できない。

【参考】 ◇ 大規模なひさしを有する倉庫・工場等の取扱い (建築物の防火避難規定の解説2025 (日本建築行政会議) P. 115)

■ 老人福祉施設における採光及び直通階段の規定の適用の取扱い (平15.10 [改正]平22.12 平29.4 平31.4)

老人福祉施設の居室の採光の適用及び2以上の直通階段の適用については、その施設目的の対象者が利用する居室が対象で、職員、ボランティア等のみが利用する居室は対象外とし、具体的には次の居室が該当するものとする。

居室 (室名)	採光の適用を受ける居室	2以上の直通階段の適用を受ける 主たる用途に供する居室
事務室、ヘルパー室、連絡調整室、 会議室、職員休憩室	×	×
訪問看護ステーション	×	×
相談室	×	○
厨房、厨房事務室	×	×
機能訓練室、食堂	○	○
トレーニングルーム	○	○
休憩コーナー	○	○
脱衣室、一般浴室※、機械浴室	×	○
研修室	×	○
調理実習室	×	○
ボランティア室	×	×
点訳室	×	×
録音室	×	×
静養室	×	○

○：適用する ×：適用しない

【解説】 採光の適用を受ける居室については、令第19条第2項第四号の規定により「居室のうちこれらに通う者に対する訓練、日常生活に必要な便宜の供与その他これらに類する目的のために使用されるもの」が該当する。
2以上の直通階段の適用を受ける居室については、令第121条第1項第四号の規定により「主たる用途に供する居室の床面積の合計が、50㎡（主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られている場合は、100㎡）を超えるもの」が該当する。

※ 一般浴室については、住宅の浴室と同程度の規模で、入居者が単独で使用する場合は、居室としては取り扱わない。また、この一般浴室のみの利用に供する脱衣室も居室としては取り扱わない。

■ 機械製作工場等の構造制限の取扱い (平15.10 [改正]令6.4)

令元国交告第194号第2第1項第二号イに規定する「その他これに類する構造」については、次により取り扱う。

令第136条の2第一号に規定する規模の建築物にあつては、令第109条の3第二号による準耐火建築物（口準耐2）に該当するもので、内装を準不燃材料で仕上げたものとする。

集團規定

■ 用途上不可分の関係にある建築物の例 (平10. 2 [改正]平29. 4)

主要用途建築物	用途上不可分の関係にある建築物の例
住宅	離れ（隠居部屋、勉強部屋等。台所、便所、浴室の全てが設けられたものは住宅としての機能を満たすため、可分として取扱う。）、車庫、物置、納屋、茶室
共同住宅	車庫、自転車置場、物置、プロパン置場、都市ガスの減圧場、ポンプ室、電気室、変電室
旅館、ホテル	離れ（客室）、浴室棟、東屋、倉庫、車庫
工場（作業場）	事務棟、倉庫、電気室、変電室、危険物の貯蔵庫、機械室、更衣棟、浴室棟、食堂棟、守衛所、車庫
学校（校舎）	実習棟、図書館、体育館、給食作業棟（他の学校の給食も製造するものは工場であり、可分として取扱う。）、倉庫
寺院、神社、教会	庫裏、社務所、神楽殿、納骨堂、葬祭場等（単独の機能を持つ集会場、宴会場、能楽殿、遺族会館等は除く。）、倉庫

【注】用途上可分不可分については、名称等によって形式的に判断するのではなく、利用形態など実態に応じて判断する。

【参考】 ◇ 用途上可分不可分の関係（建築基準法質疑応答集）

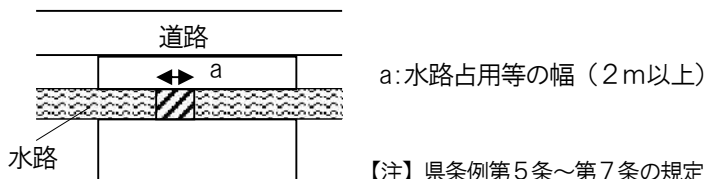
■ 一団の土地 (平10. 2 [改正]平22. 12 平31. 4)

一団の土地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物に供される土地であり、道路、河川、囲障等の物理的な障害によって隔てられていない連続したものをいう。

(1) 道路により分断される土地は、別敷地である。分断された土地の所有者等が同一であり、同じ会社の建物を建てた場合でも、一団の土地とは言えない。

(2) 水路により分断される土地の扱いについては、例えば下記の①～③においては、一団の土地とみなして差し支えない。

- ① 水路が暗渠の場合
- ② 水路が開渠であっても、部分的に相当長の暗渠がある場合
- ③ 水路で分断されてはいるが、橋等で相互の連結が保たれており、防火上、安全上支障がない場合



【注】県条例第5条～第7条の規定についても考慮すること。

※ただし、全てのケースとも水路占用又は水路使用の手続きをとらなければならない。

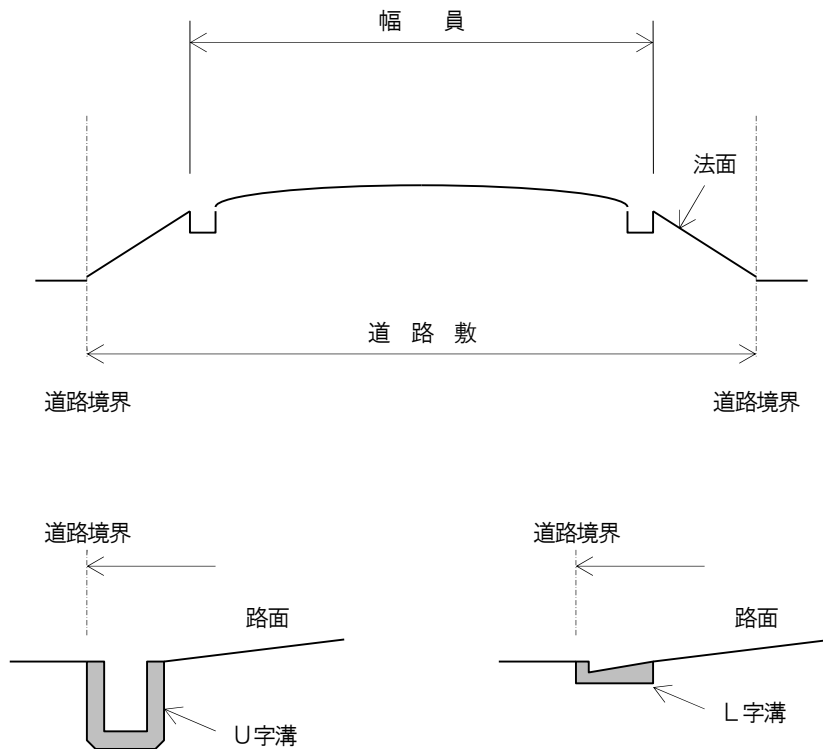
【参考】 ◇ 道路位置の指定と農道について等 (昭38住指発100) ◇ 一団の土地判例 (東京地裁平成19 (行ウ) 677)

■ 道路位置指定の有効の起算日 (昭58.11 [改正]平15.10)

- (1) 道路位置指定は指定日から有効とする。
- (2) 確認済証交付日は指定日以降とする。

■ 道路幅員の考え方① (平10.2)

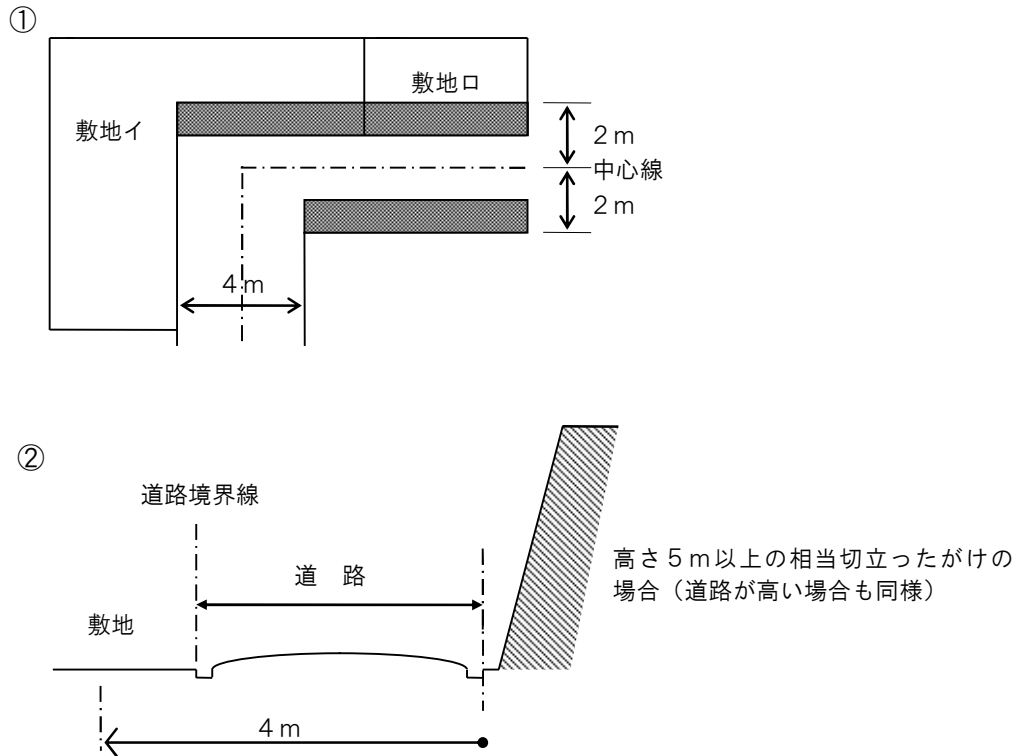
道路の幅員については、次のように取扱う。



【解説】 道路法による道路の幅員は法敷を含むことがあり、現況幅員のほか道路管理者に幅員を確認すること。なお、道路境界が不明な場合は、官民境界を確定すべきである。道路斜線制限は法部分を含み算定してよい。

■ 道路幅員の考え方② (平15.10 [改正]平29.4)

法第42条第2項の幅員4m未満の道路において、道路中心線から水平距離2mの道路境界線のとり方については、下図を参考に個別に判断する。



【解説】 ①の場合の敷地イについては、将来4mの幅員の連続した道路ができることを期待して、図に示すような後退を求めることとする。また、②の場合は、将来道路拡幅をする場合に「がけ」等が支障となると思われる為、一方向へ後退を求めることとする。なお、対象とする「がけ」は上図にあるような相当切立ったものとする。

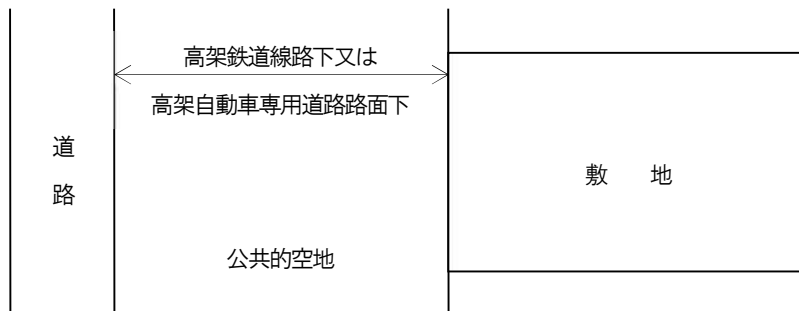
■ 接道義務の特例（平10.2 [改正]平15.10 令3.4）

法第43条第2項適用の具体的事例として、次のようなものが考えられるが、本項を適用する場合は事前に行政庁と協議が必要である。

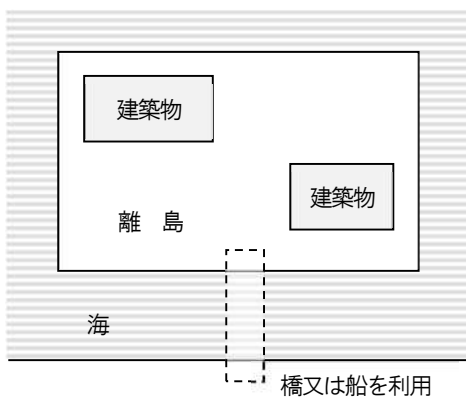
また、接道するにあたり、占用部分の管理者の許可が必要な場合がある。

- ① 高架鉄道線路下または高架自動車専用道路の路面下が永久的な公共空地として利用される場合において、これらの公共的空き地を隔てて道路に接する敷地（図イ）
- ② 離島または埋立地で、橋または船により道路に接続する場合（図ロ）
- ③ 幅員4m以上の河川管理用道路に接する敷地（図ハ）

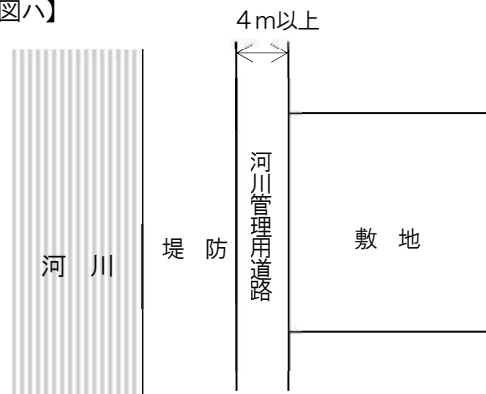
【図イ】



【図ロ】



【図ハ】



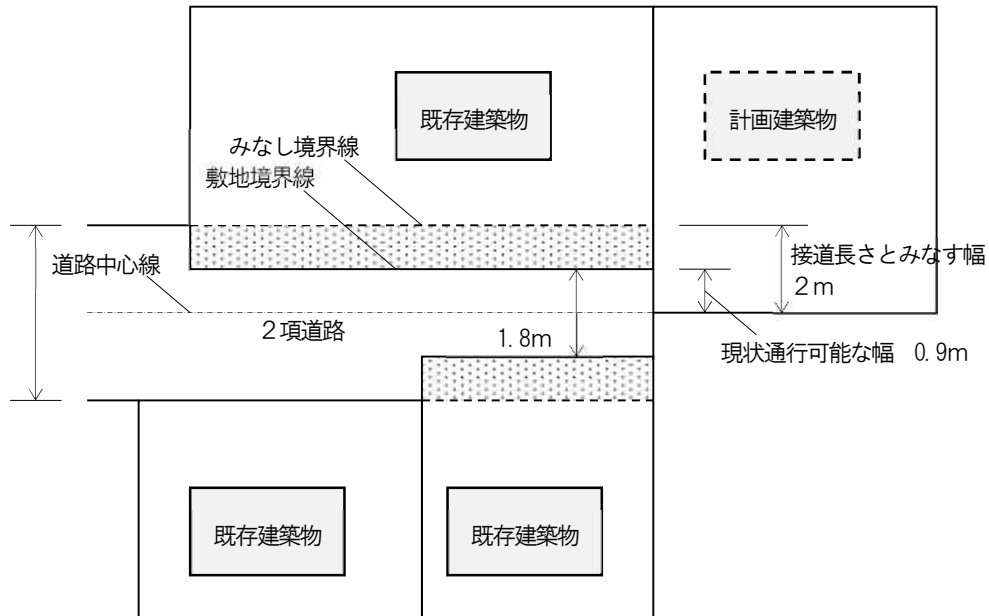
■ 敷地と道路との間に水路等が存在する場合の取扱い（令3.4）

原則、管理者から水路等の占用許可等を受けて、橋状のものを水路等の部分に設置した場合等（暗渠の場合を含む）においては、敷地と道路は接しているものとみなし、法第43条第2項第二号の規定による許可を必要としない。

この場合、橋状の部分の幅員を路地状部分の敷地とみなし、その幅員は県条例第6条又は第7条の規定に適合しなければならない。

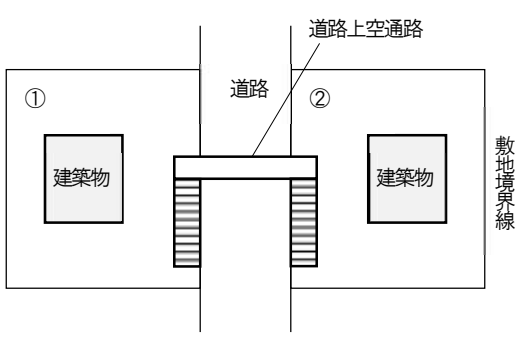
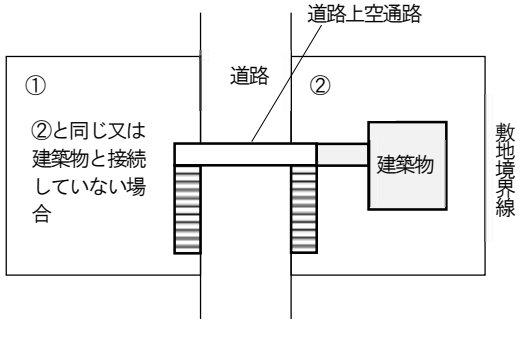
■ 法第42条第2項道路の後退部分への接道 (平7.4)

2項道路の終端部分に接道している敷地の場合、少なくとも現状の道路の実体をなす部分が避難・通行上支障がない場合には、指定幅員（中心線から2m後退した道路境界線とみなす線）で道路を捉えて、2m接道を有しているとみなす。



【解説】 法文解釈では、「敷地」が「道路境界線」に接する長さを規定しているのであって、敷地から道路に通ずる出入口の幅を直接制限するものではないが、現状通行可能な幅を2m以上確保することが望ましい。ただし、その他の条文（令第126条の6等）の適用を受ける場合は、それぞれの規制を満たすものであること。

■ 道路上空通路の取扱い (昭56.9 [改正]平4.3 平15.10)

形態 (ただし上空通路には屋根がないものとする)	道路上空通路の取扱い	
	道路境界にフェンス等がなく、一般公衆が両側から通常利用できる場合	左記以外の場合
<p>1 建築物に接続していない道路上空通路</p> 	建築物に該当しない※	建築物に該当しない※
<p>2 建築物に接続した道路上空通路</p> 	建築物に該当しない※	建築物に該当する

※ これらの場合でも、道路上空通路の下部を車寄せや自転車置場等として使用する場合は、原則として建築物に該当するものとする。

【解説】 原則として敷地内の他の建築物との接続部分がなく、道路を跨ぐ通路としての機能のみを有する部分については建築物扱いしない。また、2のように建築物への接続部分がある場合であっても、一般公衆が道路をこえて通行するために必要な部分に限り建築物扱いしないこととする。

■ 土地区画整理事業による換地先の土地への移転 (平6.8 [改正]平15.10 平29.4)

既存の建築物を土地区画整理事業によって換地先の土地へ移転する場合、法第48条の取扱いについては次に定めるところによる。

なお、ここで「移転」とは、曳家移転、解体移転又は改築とする。

- 1 換地先の土地が従前の土地の全部又は一部を含んでいるか、あるいは接している場合に限り、換地先の土地の用途地域は従前の土地のそれとみなす。
- 2 改築の場合、建築物の構造は居住用のもの及び公害防止上やむを得ないものを除き、従前とほぼ同じものとする。
- 3 現に用途規制に適合している建築物が用途を変更するなどの理由により、換地先の土地において新たに不適合となるものは、第1項を適用しない。
- 4 換地先の土地が従前の土地と離れていることにより第1項の適用を受けられないものは、周囲の環境を勘案し法第48条の許可又は令第137条の16第二号の認定により移転できる場合もある。

・「換地」とは、仮換地を含むものとする。

・各「移転」の意味は次のとおり。

- ① 曳家移転 …… 建築物を解体することなく移転するもの。
- ② 解体移転 …… 建築物を解体し、従前の材料を用いて建て替えるものをいい、仕上げ材料の一部を新しくするものを含む。この場合、床面積の増はない。
- ③ 改 築 …… 従前の建築物と用途、規模が著しく異なるもの。

【解説】 本例規の趣旨等については次のとおりである。

- ・ 第1項については、換地先の土地が一部でも従前の土地にかかっていれば、法第86条の7に基づく既存不適格建築物の扱いを適用し、令第137条の7の範囲内で増改築ができる。
- ・ 第2項における「居住用のもの及び公害防止上やむを得ないもの」については、たとえば、非RC造からRC造への変更を許容するものである。
- ・ 第3項は主に、用途変更の確認申請手続きを要しないもの、たとえば工場の業種の変更をさす。
- ・ 第4項については、換地先を適切に選択することによって法第48条に適合させることが望ましいが、他の地域においては営業の継続が困難である場合等既存建築物（の全部又は一部）そのものの存続が困難となる場合については、特定行政庁の総合的な判断に基づく許可又は認定を受けて移転できる場合もある。
- ・ 本取扱いは用途規制にのみ関するものであり、建蔽率、容積率、低層住居専用地域の高さ規制、防火・準防火地域制限については換地先の土地において適合することが必要である。ただし、曳家移転後の建築物が従前の土地内に納まる場合の低層住居専用地域の高さ規制については、法第3条第2項による適用除外となる。

- 【参考】
- ◇ 土地区画整理による換地先への移転 (平6県建指276)
 - ◇ 既存建築物の移転 (昭26住指発21、昭26住指発838、昭26住指発850)
 - ◇ 改築の定義 (昭28住指発1400)
 - ◇ 新築と改築の定義 (昭10都市計画課、昭28住指発1400)
 - ◇ 増築・移転 (昭7都市計画課長)
 - ◇ 主要構造部の過半の算定 (昭29住指発461)
 - ◇ 建築基準法一部を改正する法律等の施行について (平26国住指1071・国住街73)
 - ◇ 建築基準法一の一部を改正する法律等の施行について (平27国住指555・国住街39)
 - ◇ 建築基準法一の一部を改正する法律等の施行について (平27国住指558・国住街40)

■ **クリーニング店** (昭51. 5. 9 [改正]昭54.11 平15.10)

- (1) 第一種低層住居専用地域内におけるクリーニング店(クリーニング取次店を除く。以下同じ。)兼用住宅は、令第130条の3第三号に規定する「理髪店、美容院、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」及び令第130条の3第四号に規定する「洋服店、畳屋、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」には該当しない。
- (2) 第二種低層住居専用地域内におけるクリーニング店は、令第130条の5の2第二号に規定する「理髪店、美容院、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」及び令第130条の5の2第三号に規定する「洋服店、畳屋、……その他これらに類するサービス業を営む店舗」には該当しない。
- (3) 第二種中高層住居専用地域内におけるクリーニング店は、令第130条の6に規定する食品製造業以外の工場に該当するため、建築することができない。
- (4) 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内におけるクリーニング店は、原動機を使用する工場に該当するため、その作業場の床面積の合計が50㎡以内（近隣商業地域及び商業地域内では、作業場の床面積の合計が150㎡以内）であれば建築することができる。ただし、引火性溶剤を用いるドライクリーニングは行うことができない。（法別表第2（ぬ）項第三号（3））

【解説】 引火性溶剤の引火性とは、引火点を持つもの（シンナー等の石油類はすべて引火点を持つ）をいい引火点を持たないものとしては、「パークロルエチレン」、「トリクロルエチレン」等の溶剤がある。なお、石油系の溶剤にチソを加えるものを使用している例があるため、個々に引火点を持たないものかを消防部署で確認するものとする。水洗いのみを行うクリーニングについては、作業場（工場）の扱いとする。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ 日用品の販売店舗に該当する用途の建築物（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

(1) 令第130条の3第二号及び第130条の5の2第一号に規定する「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 本屋
- ② 時計店・貴金属店・宝石店
- ③ 灯油販売店舗（貯蔵量は、令第130条の9の準住居地域の数量を適用する。）
- ④ 調剤薬局（処方箋薬局を含む。）
- ⑤ レコード・CD・ビデオ店（いずれもレンタル店を除く。）
- ⑥ 店頭での小売りを主とする新聞販売所
- ⑦ コンビニエンスストア
- ⑧ 花屋（盆栽屋を含む）

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第二種中高層住居専用地域内では、1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

(2) 上記と逆に「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当しないものとしては、次に掲げるものがあるが、これは令第130条の3第三号及び第四号に規定する「サービス業を営む店舗」にも該当しないものとする。

- ① ペットショップ（小鳥屋等）※
- ② 玩具店・家庭用ゲーム機及びソフト販売店
- ③ 絵画販売店・美術品陶磁器販売店

※ 繁殖・飼育を目的とする施設は「畜舎」に該当する。

したがって、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種中高層住居専用地域内においては、令第130条の5の3第二号の「物品販売業を営む店舗」に該当し、上記の用途に供する部分の合計が500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第二種中高層住居専用地域内では、1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）
 - ◇ 調剤薬局（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.141）
 - ◇ 新聞販売所（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.143）

■ 理髪店等のサービス業を営む店舗に該当する用途の建築物（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

(1) 令第130条の3第三号及び第130条の5の2第二号に規定する「理髪店、美容院、クリーニング取次店…その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① エステティックサロン
- ② CD・ビデオレンタル店
- ③ 葬儀屋（葬儀に必要な用具の調達や業務を請け負う店舗）
- ④ 岩盤浴場

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第二種中高層住居専用地域内では1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

(2) 上記と逆に「理髪店、美容院、クリーニング取次店…その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① ペット（犬猫等）美容院
- ② 犬猫ホテル
- ③ 動物病院※

※ 手術等のために動物を一定期間預かる収容施設は「畜舎」に該当しないものとする。

したがって、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内においては、建築することができないが、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

【参考】 ◇ 動物病院、犬猫診療所、ペット美容室（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.227）

■ 洋服店等のサービス業を営む店舗に該当する用途の建築物（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

令第130条の3第四号及び第130条の5の2第三号に規定する「洋服店、畳屋、建具屋…その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。ただし、主として近隣住民に対するサービスを目的としたものに限る。

- ① 自家製造販売の布団店
- ② コインランドリー
- ③ 配達サービスを主とする新聞販売所

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500㎡以内で、かつ、2階以下の部分）であれば建築することができる。ただし、作業所の床面積の合計は50㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

なお、こうしたサービス業を主とした用途の建築物で、サービス業の一環として設けられる作業場部分は、その部分のみをとらえて工場と判断するものではないことから、法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」、同表（へ）項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取扱う。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）
 - ◇ 新聞販売所（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.143）
 - ◇ コインランドリー（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.149）

■ 食堂・喫茶店に該当する（該当しない）用途の建築物（平15.10 [改正]平29.4）

(1) 令第130条の3第二号及び第130条の5の2第一号に規定する「…食堂若しくは喫茶店」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① レストラン
- ② そば・うどん店
- ③ すし店
- ④ 各種の料理を提供する店

(2) 上記と逆に「…食堂若しくは喫茶店」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 居酒屋
- ② ダイニングバー

したがって、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種中高層住居専用地域内においては、令第130条の5の3第二号の「飲食店」に該当し、上記の用途に供する部分の合計が500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第二種中高層住居専用地域内では、1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

【解説】第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内は低層住宅に係る良好な環境を保護する地域であり、近隣住民の日常生活に必要なサービス施設で住環境を阻害しない程度のものについては認められている。また居酒屋のように主として酒類及び料理をその場所で飲食させるもの、または遊興的飲食をさせるものは、これに該当しないものとして規制される。

【参考】◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平成5年住指発第225号・住街発第94号）
◇ 食堂（建築基準法質疑応答集）

■ 自家販売のための食品製造業(食品加工業)を営むパン屋等に該当する用途の建築物 (平15.10)

(1) 令第130条の3第五号及び第130条の5の2第四号に規定する「自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの…」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 食肉加工自家販売店
- ② 自家製造販売の惣菜・弁当屋

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500㎡以内で、かつ、2階以下の部分）であれば建築することができる。ただし、作業所の床面積の合計は50㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

なお、こうした物品販売を主とした用途の建築物で、販売の一環として設けられる作業場部分は、その部分のみをとらえて工場と判断するものではないことから、法別表第2(に)項第二号に規定する「工場」、同表(へ)項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取扱う。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。

(2) 令第130条の6に規定する「…パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの…」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 料理仕出し業
- ② 食肉加工業
- ③ 製茶業

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分（第一種住居地域内では、3,000㎡以内の部分）であれば建築することができる。ただし、作業所の床面積の合計は50㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下（第一種住居地域内を除く。）のものに限る。

【参考】 ◇ 仕出し屋、学校の給食センター（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.213）

■ ガソリンスタンドの用途規制（平15.10）

ガソリンスタンドについては、通常ガソリンの供給に付随して小規模に行う洗車、自動車の点検、タイヤ交換等のサービスの提供を行うもので、建築基準法上の自動車修理工場には該当しないものとして取扱うが、法別表第2において列記される個々の規制対象（危険物の数量等）については、適用することになる。（「工場・事業調書」の提出が必要）

なお、法別表第2において規制対象として列記される事業を営むガソリンスタンドについては、工場として取扱うものとする。

- (1) 第一種低層住居専用地域内におけるガソリンスタンド兼用住宅については、令第130条の3第二号から第四号に規定する「日用品の販売を主たる目的とする店舗」「理髪店、美容院…その他これらに類するサービスを営む店舗」又は「洋服店、畳店…その他これらに類するサービスを営む店舗」に該当しないので建築することができない。
- (2) 第二種低層住居専用地域内におけるガソリンスタンド兼用住宅についても同様に建築することができない。
- (3) 第一種中高層住居専用地域内におけるガソリンスタンドについては、令第130条の5の3第二号に規定する「物品販売業を営む店舗」に該当するものとし、その用途に供する床面積の合計が500㎡以内で、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。
- (4) 工業専用地域内におけるガソリンスタンドについては、法第48条第13項による法別表第2（わ）項に掲げる「物品販売業を営む店舗」に該当するものであるから建築することができない。

- 【参考】
- ◇ 危険物の処理数量の算定（昭28住指発913）
 - ◇ 地下ガソリン貯蔵そう（昭28住指発1490）
 - ◇ 常時屋外で行う作業及び屋外の危険物の貯蔵に対する制限（昭28住指発327）
 - ◇ ガソリン貯蔵そうの取扱いについて（昭29住指発439）
 - ◇ 危険物の貯蔵及び処理（昭28住指発1166）
 - ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ 圧縮水素スタンドの用途規制 (令2.4)

圧縮水素を燃料電池又は内燃機関の燃料として自動車に充填する圧縮水素スタンドは、ガソリンスタンドと同様な店舗形態であるが、敷地内における水素の取扱い方法により、法別表第2において列記される規制（作業内容、原動機の出力等）が適用される。（「工場・事業調書」の提出が必要）

- ①液化ガス（液化石油ガスまたは液体水素）を敷地内に貯蔵し、水素を製造または気化させたものを圧縮機により圧縮水素ガスを製造する場合は、液化ガスの貯蔵及び圧縮ガスの製造を行う工場に該当する。
- ②都市ガス等を敷地内に引き込み、水素を製造し圧縮機により圧縮水素ガスを製造する場合は、圧縮ガスの製造を行う工場に該当する。
- ③圧縮水素ガスを車両などにより敷地内に運搬する形態の場合は、圧縮水素ガスを所定の圧力まで加圧し蓄圧機に貯蔵をするため、圧縮ガスの処理を行う工場に該当する。

ただし、いずれの場合も国土交通大臣の定める告示で定められた基準に適合するものは下表の用途地域内で建築できる。（①②の場合も同様の処理および貯蔵がある。）【令第130条の9】よって、各用途地域における規制内容をまとめると下表のとおりとなる。

用途地域	作業場の床面積	圧縮ガスの製造	圧縮ガスの貯蔵 または処理	液化ガスの貯蔵
第一種・第二種低層住居専用地域内 第一種中高層住居専用地域内 田園住居地域		×		
第二種中高層住居専用地域内	×	×	350m ³ 以下 △※3	3.5t以下 △※3
第一種・第二種住居地域内 準住居地域内	50m ² 以下	△※1 △※2	350m ³ 以下 △※3	3.5t以下 △※3
近隣商業地域内 商業地域内	150m ² 以下	△※2	700m ³ 以下 △※3	7t以下 △※3
準工業地域内	—	△※2	3,500m ³ 以下 △※3	35t以下 △※3
工業地域内		○		

凡例 ○：建築可 △：条件付きで建築可 ×：建築不可

※1 原動機の出力が1.5kw（防音上有効な構造の場合7.5kw）以下の空気圧縮機を使用する作業は建築可

※2 法別表第2（る）項第一号かっこ書きの規定により特殊の方法による事業（令第130条の9の7第二号）として定められているものに該当する場合は建築可

※3 法別表第2（と）項第四号、（ぬ）項四号及び（る）項二号の政令（令第130条の9）中のかっこ書きの規定により安全上、防火上支障がないものとして定められているものに該当する場合は建築可

工業専用地域内における圧縮水素スタンドについて、法第48条第13項による法別表第2(わ)項に掲げる「物品販売業を営む店舗」に該当するものであるから、原則として建築することができない。

【解説】 高圧ガス保安法に基づく第一種製造者による圧縮水素スタンドについては同法による許可が必要で、一般高圧ガス保安規則に定める基準に適合させる必要がある。また、同法に基づく第二種製造者による小規模な圧縮水素スタンドについても、一般高圧ガス保安規則に定める基準に適合させる必要があり、届出が必要とされている。これらについては、安全性が確保されているため、圧縮ガスの製造を行う工場に該当する場合であっても、準工業地域内で営むことができる特殊の方法による事業に該当し、第一種住居地域から準工業地域までの用途地域内においても建築可となる。しかし、各用途地域内において定められた貯蔵及び処理の数量についても合わせて適用を受けることになるため注意が必要である。

- 【参考】
- ◇ 危険物の処理数量の算定（昭和28年住指発第913号）
 - ◇ 常時屋外で行う作業及び屋外の危険物の貯蔵に対する制限（昭和28年住指発第327号）
 - ◇ 危険物の貯蔵及び処理（昭和28年住指発第1166号）
 - ◇ 圧縮ガス及び液化ガス（昭和38年住指発第162号）
 - ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平成5年住指発第225号・住指発第94号）
 - ◇ 水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（平成23年国住街第187号）
 - ◇ 建築基準法一部を改正する法律等の施行について（平成26年国住指第1071号・国住街第73号）
 - ◇ 圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備の基準を定める件（平成26年国交告第1203号）
 - ◇ 小規模な圧縮水素スタンドにおける圧縮水素の製造に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（平成27年国住街第168号）
 - ◇ 平成十七年国土交通省告示第三百五十九号の一部を改正する告示の施行について（平成29年国住街第38号）
 - ◇ 圧縮ガス又は液化ガスの製造（建築基準法質疑応答集）

■ 保健所、消防署等の用途規制（平15.10 [改正]平22.12）

- (1) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所については、公益上必要な建築物として令第130条の4第二号に規定する「地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物…その他これに類するもの」に該当するものとし、その用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内であれば建築することができる。
- (2) 第一種中高層住居専用地域内における保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所については、令第130条の5の4第一号に規定する「…保健所、消防署その他これらに類するもの」に該当するが、法別表第2（い）項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分のものが除かれているため、その用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超える場合には、4階以下の部分に限り建築することができる。
- (3) 第二種中高層住居専用地域内における保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所については、法別表第2（に）項第七号及び第八号の規定による除外の政令が未制定のため、その用途に供する部分が4階以下の部分であれば建築することができるが、5階以上の場合には建築することができない。
- また、第一種住居地域内においては、法別表第2（ほ）項第四号の規定による除外の政令（令第130条の7の2第一号）が定められているため、階数及び床面積にかかわらず建築することができる。
- (4) 第一種中高層住居専用地域における浄水場その他水道施設に係る建築物については、公益上必要な建築物として令第130条の5の4第一号に規定する「税務署、警察署、保健所、消防署その他これに類するもの」に該当する。

■ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

（平15.10 [改正]平成29.4）

（1） 法別表第2（ほ）項第二号に規定する「マージャン屋、ぱちんこ屋…その他これらに類するもの」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）第2条第1項第四号及び第五号に規定するもの。ゲームセンター等もこれに該当する。（飲食店等にスロットマシン、テレビゲーム機、ダーツ機等を設置したのも同様に該当する場合があるため、風営法関係部局との調整を要する。）
- ② モーターボート競争法第5条第3項に規定する場外発売場。

（2） 上記と逆に「マージャン屋、ぱちんこ屋…その他これらに類するもの」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 碁会所
- ② 将棋道場
- ③ ビリヤード場

■ カラオケボックスその他これに類するもの（平15.10 [改正]平29.4）

（1） 法別表第2（ほ）項 第三号に規定するカラオケボックスとは、小規模に区画された個室においてカラオケ装置を設けて客に歌唱するサービスを提供する施設をいう。なお、客に飲食を提供すれば「飲食店」、業として物品を販売すれば「店舗」に該当し、客に対する接待を伴う等の遊興的な行為がなされる場合は「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」に該当するが、風営法関係部局との調整を要する。

（2） 同号に規定する「カラオケボックスその他これに類するもの」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- ① ダンスホール（客にダンスをさせる営業を行う施設）
- ② 音楽練習スタジオ

カラオケルーム等の名称を有する施設であってカラオケボックスと同等の機能を有するものをいい、スナック等にカラオケ施設を設置しただけのものは直ちにこれに該当するものではない。

また、ダンススクールは学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設に該当する。なお、ダンスホール及びダンススクールとも接待又は飲食の提供を行う施設は除く。

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5年住指発225・住街発94）
 - ◇ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について（平27国住指1043・国住街45）
 - ◇ 音楽練習スタジオ（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.198）

■ ナイトクラブその他これに類するもの（平29. 4）

設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を行う施設。（平成27年改正前の風営法第2条第1項第三号に該当するもの）ただし、ナイトクラブのうち低照度飲食店営業に該当するものは除く。

■ キャバレー、料理店その他これらに類するもの（平15. 10 [改正]平29. 4）

風営法第2条第1項第一号及び第二号の適用を受けるもの。

【解説】 風営法において、ナイトクラブ営業のうち低照度飲食店営業以外のものは風俗営業から除外されている。また、ナイトクラブ営業であるかにかかわらず低照度飲食店営業については引き続き風俗営業として規制されるため、用途規制においても「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」に該当するものとして取扱う。

- 【参考】 ◇ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について（平27国住指1043・国住街45）
◇ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について（平28国住指4371・国住街179）

■ 個室付浴場業に係る公衆浴場

風営法第2条第6項第一号に規定するもの。

■ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの（[改正]平29. 4）

令第130条の9の5における「その他これに類するもの」とは、風営法第2条第6項第二号から第六号に規定するもの。いわゆるラブホテル、ポルノショップもこれに該当するが、風営法関係部局との調整を要する。

- 【参考】 ◇ 特殊飲食店（昭26住指発15）
◇ 料理店、カフェー、待合等（昭28住指発131）
◇ 工業地域内のキャバレー（昭39住指発157）
◇ 舞踏場その他これらに類するもの（昭38住指発172）
◇ 貸席の業態について（昭32住指発1181）

■ 学校の定義

学校教育法第1条の学校、同法第124条の専修学校及び同法第134条の各種学校をいい、自動車教習所、職業訓練校および気象大学校、防衛大学校、司法研修所は含まれない。

- 【参考】 ◇ 学校、料理店の範囲（昭26住指発534）
◇ 建築基準法の一部を改正する法律の施行について〔第3〕（昭52住指発778号）

■ 博物館（〔改正〕平22.12 平29.4）

当該地域の良好な環境を害するおそれがなく、また通常時において、地区外から一時に多数の人または車の集散するおそれがない教育的な目的をもつ施設であれば「学校、図書館その他これらに類するもの」として取扱う。なお、博物館法第2条第1項にいう「博物館」に該当するものであっても、必ずしも「学校、図書館その他これらに類するもの」に含まれるとはかぎらない。

- 【参考】 ◇ 住居専用地区内の考古資料館（昭46住街発966）
◇ 近隣住民を対象とした公民館、集会所（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P. 155, 156）

■ 会社の寮、保養所（平10. 2 [改正] 平29. 4）

旅館業法の適用を受けるものについては、「ホテル又は旅館」に該当する。また、実態として料理店または、それに類した使われ方がされているものは、「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」に該当するが、風営法関係部局との調整を要する。

【参考】 ◇ 会社の寮、保養所（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P. 226）

■ 宿泊施設付研修所（平15. 10 [改正] 平29. 4）

研修所として、居住環境を害するおそれがないものは、「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」に該当する。

宿泊施設を持つ研修所のうち、旅館業法の適用を受けるものは、建築基準法上も「ホテル又は旅館」に該当する。宿泊施設として研修活動に必要不可欠かつ専用のもので居住環境を害するおそれがないものは「ホテル又は旅館」に該当しないが、旅館業法関係部局との調整を要する。

【解説】 旅館業法の適用については次のとおりである。

- ① 旅館業法の適用を受ける場合
 会員制度の宿泊施設、会社及び工場等の厚生施設（労働基準法の対象となるものを除く。）など、特定人を対象とする宿泊施設であって、宿泊料を受け、会社社員等を宿泊させるもの。旅館業法第2条第3項に規定する「簡易宿所営業」の施設（宿泊をする場所を多人数で共用する構造及び設備を主とする施設）を含む。
- ② 旅館業法の適用を受けない場合
 会社、工場等の寮、その他特定人を対象とする宿泊施設であって、ごく低廉な食事代の実費しか徴収しないもの。

【参考】 ◇ 旅館類似の寮又は保養所（昭28住指発349）
 ◇ 簡易宿泊所（昭39住指発168）
 ◇ 中古車展示場（昭39住指発8）

■ 仮眠室にベッドを設けたサウナ付健康ランド（平2. 5）

簡易宿泊所に該当するので、用途規制上は公衆浴場のほかホテル、旅館としての規制も受ける。

■ 工場に該当する（該当しない）用途の建築物（平15.10）

- (1) 百貨店等とは別の敷地に設けられる包装所で、自動紐掛機^{ひもかけき}、包装機等を使用して単にギフト商品の梱包、包装作業を行うものは、物品の製造工程の一部である梱包にはあたらないが、包装などにより商品価値に変化が生じるため、工場に該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種住居地域内においては、作業場の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であれば建築することができる。

- (2) 屋根が設けられている高速洗車場についても原動機を使用する工場に該当し、また、空気圧縮機（コンプレッサー）を使用する作業場にも該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種住居地域内においては、作業場の床面積の合計が50㎡以内、空気圧縮機の出力の合計が1.5kw以下（特殊な方法として指定されているロータリー式、パッケージ式の場合は、7.5kw以下）とし、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であれば建築することができる。

なお、ガソリンスタンド等で屋根が設けられていない高速洗車機は、作業場の床面積としては制限を受けないが、空気圧縮機の出力については、敷地単位で制限を受けることになる。

- (3) コピー機で印刷することを専業とする施設は工場に該当するものとする。

したがって、準住居地域内においては、法別表第2（と）項第三号(12)に規定する「原動機を使用する印刷」に該当するため、建築することができない。

- (4) 原動機を使用しない作業場であっても工場に該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、令第130条の6に規定する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの以外は、建築することができないが、第一種住居地域内においては、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であれば建築することができる。

- (5) 法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」及び同表（へ）項第二号に規定する「原動機を使用する工場作業場…」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

- ① 百貨店等の内部に設けられる荷捌き場
- ② 仕分け作業のみの配送センター及び物流センター
- ③ 陶芸教室等の実習作業場

【解説】 工場とは職工を使用し製造若しくは加工又は仕上、包装、荷造等の作業をある期間継続してなすことを目的とする一定の場所を指す。廃品から新たな製品や原料を製造するリサイクル施設、貯蔵すると同時に製品に質的な変化を起こさせるための施設も工場に該当する。
工業学校、工業試験場、機械工養成所等の生産を目的としない作業を行う建築物については、工場とは取り扱わない。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ **工場の原動機の出力**（昭54. 7）

確認申請で審査する場合は、たとえ同時に使用しない（契約電気容量等の制約から出来ない）場合でも出力の合計は、設置原動機の出力の合計とする。

【参考】 ◇ 工場等において制限を受ける原動機等（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P. 207）

■ **高周波によるビニール袋製造工場**（昭53. 6）

原動機を使用すれば、法別表第2（と）項第二号の工場として取扱う。業態制限は受けない。

■ **アルマイト処理工場**（昭57. 4）

法別表第2（と）項第三号(10)に該当する。

■ 百貨店又はスーパーマーケットにおける食品関連作業部分の取扱い（平15.10）

百貨店又はスーパーマーケットについては、多種の物品売場のほかに精肉、鮮魚、野菜、惣菜等の作業部分を併設しているが、当該作業部分は法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」、同表（へ）項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取扱う。ただし、特殊なケースの場合は、工場に該当するものとする。

したがって、第二種中高層住居専用地域内においては、百貨店又はスーパーマーケットの用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内で、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。

なお、当該作業部分はある一面では食品製造（食品加工を含む。）の一環をなすものであるため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内において規制している「自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋…その他これらに類するもの」に該当するものとする。

したがって、第二種低層住居専用地域内において、百貨店又はスーパーマーケットの作業場の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、原動機の出力の合計を0.75kw以下とし、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。

■ 自動車車庫の用途規制（平5 [改正]平15.10 平29.4）

A：自動車車庫の床面積の合計 B：工作物車庫の築造面積の合計

ケース		一低専・二低専	一中高・二中高	一住居・二住居
<p>(屋上車庫) 1階 } 車庫 地階 }</p>	単 独 車 庫	×	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)
	附 属 車 庫	A+B (>50㎡) ≤ 600㎡ かつ車庫以外の床面積の合計 … ○ その他の場合 … ×	A+B (>300㎡) ≤ 3,000㎡ かつ車庫以外の床面積の合計 … ○※1 その他の場合 … ×	A+B (>300㎡) ≤ 車庫以外の 床面積の合計 … ○ その他の場合 … ×
<p>(屋上車庫) 1階 } 建築可用途 地階 }</p>	附 属 車 庫	○	○	○
	単 独 車 庫	×	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)	A ≤ 300㎡ … ○ A > 300㎡ … × (B ≤ 300㎡ … ○)
<p>(屋上車庫) 2階 } 車庫 1階 }</p>	附 属 車 庫	×※2	A+B (>300㎡) ≤ 3,000㎡ かつ車庫以外の床面積の合計 … ○※1 その他の場合 … ×	A+B (>300㎡) ≤ 車庫以外の 床面積の合計 … ○ その他の場合 … ×
	単 独 車 庫	×	×	×
<p>(屋上車庫) 3階 } 車庫 2階 } 1階 }</p>	附 属 車 庫	×※2	×※2	×※2
	単 独 車 庫	×	×	×

※1 二種中高層住居専用地域内で一種中高層住居専用地域内において建築できない用途がある場合は、その用途及び車庫の床面積の合計が1,500㎡以内となるため、車庫の床面積の合計も1,500㎡以内となる。

※2 屋上車庫部分は屋根等のおおいが無い（床面積がない）ものとし、屋上車庫はその直下の階にあるものとみなして階の制限を受ける。

なお、2階建の1階部分又は3階建の2階部分に屋上車庫がある場合は、それぞれ2階又は3階にあるものとする。

【注】 附属工作物車庫で築造面積の合計が地域によってそれぞれ50㎡、300㎡を超える場合は、その築造面積の合計を車庫の床面積の合計に加算する。なお、築造面積の合計がそれぞれ50㎡、300㎡以下の場合には特に加算する必要はない。都市計画決定された車庫や総合的設計による一団地の車庫は、規制について緩和がある。

【参考】 ◇ 屋上の自動車車庫（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.219, 220）

■ 機械式駐車設備における用途規制上の階数の取扱い（平15.10）

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内では1階部分、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域内では2階部分に機械式駐車設備を設けた場合、令第130条の5第3号、令第130条の5の5第3号、令第130条の7の2第3号、令第130条の8第一号の規定による2階又は3階以上の部分への適用については、準用工作物の範囲内であれば2階又は3階以上の部分に設けたものとしては扱わない。

したがって、上記の住居系地域内に機械式駐車施設を設ける場合は、準用工作物の範囲内である高さが8m以下のものであれば建築することができる。

なお、吊上式駐車設備の場合については、運用通達によって住居地域（現在、第二種住居地域）内では建築できないことになっている。

【参考】 ◇ 吊上式自動車車庫の取扱いについて（昭35住発368）

■ 運動施設の用途規制（平15.10）

- (1) ローラースケート場については、法別表第2(に)項第三号に規定するスケート場に該当する。
- (2) テニス場（観覧施設を有するものを除く。）、テニス練習場については、法別表第2(に)項第三号及び令第130条の6の2で規定されていないため、第二種中高層住居専用地域内において建築することはやむを得ない。
- (3) 法別表第2(に)項第三号に規定する水泳場とは、一般に開放して利用する施設又は営業行為を伴うプールをいう。
したがって、学校、寮などに併設されるプールについては、法別表第2(に)項第三号に規定する水泳場としては扱わない。
- (4) ダイビング教室は法別表第2(に)項第三号の水泳場に該当する。

■ 社会福祉施設の用途規制①（平15.10 [改正]平22.12 平29.4 平30.4 令2.4 令6.4 令8.4）

各施設の法別表第2での分類例を下表に示す。なお、名称等によって形式的に判断するのではなく、当該施設の主たる機能や形態に着目し、実態に応じて判断する。

法	施設	名称	法別表第2での分類	一低住専	二低住専	一中住専	二中住専	一住居	二住居	準住居	田園住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用		
老人福祉法	老人福祉施設	老人デイサービスセンター 老人短期入所施設 養護老人ホーム 特別養護老人ホーム 軽費老人ホーム	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		老人福祉センター	(い) 項九号 (600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(は) 項四号 (600㎡超)		×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
—	有料老人ホーム	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
児童福祉法	児童福祉施設	乳児院 母子生活支援施設 児童養護施設 障害児入所施設 児童発達支援センター 児童発達支援事業を行う施設 児童心理治療施設 児童自立支援施設	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		保育所（無認可施設を含む※ ₁ ）	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		幼保連携型認定こども園	(い) 項四号 (い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		児童厚生施設 児童家庭支援センター 地域子育て支援拠点事業を行う施設 放課後等デイサービスを行う施設	(い) 項九号 (600㎡以内) (は) 項四号 (600㎡超)	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
母子保健法	産後ケア施設	短期入所（ショートステイ）型※ ₂	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		通所（デイサービス）型※ ₂ 居宅訪問（アウトリーチ）型	(い) 項九号 (600㎡以内) (は) 項四号 (600㎡超)	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
				×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
<p>凡例 ○：建築可 ×：建築不可 ※₁：託児所を含む。 ※₂：病院において産後ケアを行う場合は「病院」、診療所又は助産所において行う場合は「診療所」として取り扱う。</p>																		

用途地域 — 建築用途の分類20（社会福祉施設②）

法第48条、法別表第2

■ 社会福祉施設の用途規制② [つづき]

法	施設	名称	法別表第2での分類	一低住専	二低住専	一中住専	二中住専	一住居	二住居	準住居	田園住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	
生活保護法	その他	救護施設 更生施設 宿所提供施設 授産施設（社会福祉法第2条第2項第7号に基づく授産施設を含む。以下同じ）※ ₁	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		授産施設※ ₃	(い) 項九号(600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			(は) 項四号(600㎡超)	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
		医療寝働施設（診療所となる場合）	(い) 項八号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
障害者総合支援法	その他	福祉ホーム 障害者支援施設※ ₂	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
		障害者支援施設※ ₃ 地域活動支援センター 就労移行支援の用に供する施設※ ₄ 就労継続支援の用に供する施設(A・B型)※ ₄	(い) 項九号(600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			(は) 項四号(600㎡超)	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
			身体障害者福祉センター 補装具製作施設 視聴覚障害者情報提供施設	(い) 項九号(600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
困難女性支援法	更生保護事業法	女性自立支援施設	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
			更生保護事業に係る施設	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
—	—	介護予防センター (地域の高齢者の機能向上支援)	(い) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
			介護予防センター (各種相談が主の場合)	(い) 項九号(600㎡以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
				(は) 項四号(600㎡超)	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
<p>凡例 ○：建築可 ×：建築不可 ※₁：居住のための施設として継続的入所施設 ※₂：居住のための施設として継続的入所施設、近隣住民に必要不可欠な通園施設 ※₃：騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設 ※₄：騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない施設</p>																	

■ 社会福祉施設の用途規制③ [つづき]

法	施設	名称	法別表第2での分類	一低住専	二低住専	一中住専	二中住専	一住居	二住居	準住居	田園住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用		
介護保険法	その他の社会福祉施設	訪問介護を行う事業所※ ₁ 訪問入浴介護を行う事業所※ ₁ 訪問看護を行う事業所※ _{1,2} 訪問リハビリテーションを行う事業所※ _{1,2} 居宅療養管理指導を行う事業所※ _{1,3} 定期巡回・随時対応型訪問介護看護を行う事業所※ ₁ 夜間対応型訪問介護を行う事業所※ ₁ 居宅介護支援を行う事業所※ ₁ 介護予防訪問入浴介護を行う事業所※ ₁ 介護予防訪問看護を行う事業所※ _{1,2} 介護予防訪問リハビリテーションを行う事業所※ _{1,2} 介護予防居宅療養管理指導を行う事業所※ _{1,3} 介護予防支援を行う事業所※ ₁ 訪問型サービスを行う事業所※ ₄ 訪問型サービスに準じるサービスを行う事業所※ ₅ 地域包括支援センター 介護予防訪問介護を行う事業所※ ₁	(イ) 項九号 (600m以内)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			(ハ) 項四号 (600m超)	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
		小規模多機能型居宅介護施設	(イ) 項六号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		介護老人保健施設(診療所となる場合)	(イ) 項八号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	介護老人保健施設(病院となる場合)	(ハ) 項三号	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×	
<p>凡例 ○：建築可 ×：建築不可 ※₁：これに相当するサービスを行う施設を含む ※₂：病院又は診療所以外のもの ※₃：病院又は診療所又は店舗以外のもの ※₄：介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活総合事業のうち、同項第一号イに規定する第一号訪問事業のうち、介護予防・日常生活支援総合事業の適切かつ有効な実施を図るための指針（平成27年厚生労働省告示第196号）第2第4項(1)に掲げるサービス ※₅：介護保険法第115条の45第1項に規定する介護予防・日常生活総合事業のうち、同項第一号ハに規定する第一号生活支援事業であって、前号に規定するサービス又はこれに相当するサービスの事業を行う事業所</p>																		
<p>注 (イ) 項三号：共同住宅、寄宿舎又は下宿、(イ) 項六号：老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (イ) 項八号：診療所、(イ) 項九号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (ハ) 項三号：病院、(ハ) 項四号：老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p>																		

- 【参考】
- ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）
 - ◇ 「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いについて（平27国住街107）
 - ◇ 小規模多機能型居宅介護施設（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.168）
 - ◇ 介護予防センター（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.169）
 - ◇ 障害者支援施設（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.170）
 - ◇ 介護老人保健施設（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.172）
 - ◇ 医療保護施設（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.174）
 - ◇ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.177,178）
 - ◇ 就労移行・継続・定着支援事業の用に供する施設（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.180~183）
 - ◇ 視聴覚障害者情報提供施設（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.185）
 - ◇ 地域活動支援センター（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.186）
 - ◇ 地域包括支援センター（基準総則・集団規定の適用事例 2022（日本建築行政会議）P.187）

■ 大規模集客施設の自動車車庫等部分の取扱い（平29. 4）

第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定の無い区域内において建築してはならない、床面積の合計が1万㎡を超える、いわゆる大規模集客施設の床面積には、自動車車庫等部分は含まない。

【参考】 ◇ 平成18年改正の「建築基準法集団規定の解説Q & A」（建築基準法制研究会）

■ 液化ガスの詰替え作業の取扱い（平15.10）

（1）可燃性ガス、圧縮ガス又は液化ガスの単なる移充は、危険物の「製造」には該当せず、危険物の「処理」に該当する。また、当該作業を行う施設は工場に該当する。

したがって、令第130条の9の規定の適用による数量の限度内であれば、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内において、当該作業を行う施設は建築することができるが、第二種中高層住居専用地域においては建築できない。

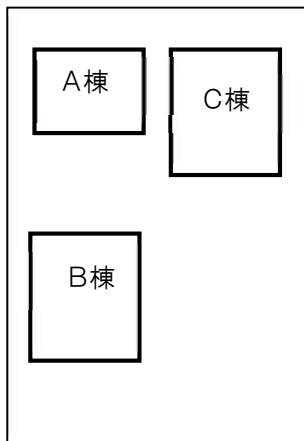
（2）液化ガス又は圧縮ガスのうち液体酸素等の支燃性又は不燃性のものは、令第116条第2項の規定の適用により数量の限度は無制限となり、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域内において、当該ガスを扱う施設は、建築することができる。

- 【参考】 ◇ プロパンの詰替え（昭33住指発51）
 ◇ 圧縮ガス及び液化ガス（昭38住指発162）
 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住指発94）

■ 危険物の貯蔵に関する用途規制（平15.10）

令第130条の9第2項において準用されている令第116条第3項の規定は、建築物ごとに危険物の数量の倍数（2種類以上を同一の建築物に貯蔵使用とする場合は、それぞれの限度の数値で貯蔵の数値を除いた商の和）が1以下でなければ、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないとあるが、用途規制の適用に関しては、建築物ごとではなく、敷地全体で、それらの危険物の数量の倍率の和が1以下としなければならない。

【事例】第一種住居地域内で3種類の石油類（非水溶性）を3カ所で貯蔵する場合（単位：リットル）



■ 危険物の貯蔵量

	A棟	B棟	C棟	合計
第1石油類	600	200		800
第2石油類	500			500
第3石油類		200	300	500

■ 許容数量及び倍率

	許容数量			倍率
第1石油類	1,000			0.8
第2石油類	5,000			0.1
第3石油類	10,000			0.05

※ 敷地全体の倍率の合計 $0.8+0.1+0.05=0.95 \leq 1.0 \cdots \text{OK}$

■ 寺院と道路を挟んで立地する納骨堂（平4. 8）

寺院と一体の機能であれば、寺院の一部とみる。

- 【参考】
- ◇ 別表第2（い）項の用語の解釈（昭28住発1204）
 - ◇ 納骨堂（昭48住街発1084）
 - ◇ 納骨堂（納骨施設）（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P. 163）

■ 農家（住宅）に附属するサイロの取扱い（平15. 10）

令第138条第4項第三号に規定する「高さが8mを超えるサイロ……」については、「建築物に附属するものを除く。」の表現がないことから、附属する場合であっても一律に法第48条の用途規制が適用されることになる。

したがって、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内で高さが8mを超えるサイロ等のうち飼料、肥料、セメント等を貯蔵するものは、築造することができない。

第一種低層住居専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **兼用住宅** (昭50.5 [改正]昭60.4 平15.10 平29.4 令3.4 令6.4)

- (1) 住宅部分と兼用部分が別棟である場合又は、同一棟であっても建築物の内部で出入りができない場合は、原則として建築することができない。
- (2) 食堂兼用住宅の食堂の業務用厨房と住宅用台所が兼用になっている場合は、厨房の部分は食堂部分として扱う。
- (3) 趣味愛好家の専用住宅に趣味の室（例：音楽室）が設けられている場合については、それが個人の趣味のためのものであることが明らかであれば、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えていても専用住宅として扱う。

■ **兼用住宅のクリーニング取次店**

近隣住民の生活に必要な不可欠なサービス業を営む店舗としてクリーニング取次店とは、洗濯物の受け渡しのみを行うものに限られ、店舗内で機械を使用して自ら洗濯を行うものはこれに含まれない。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ **防災備蓄倉庫** (平15.10 [改正]平29.4)

地方公共団体（自治会、町内会及び消防団を含む。）が設置する防災備蓄倉庫は令第130条の4第2号の「地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物…その他これらに類するもの」として扱う。

【参考】 ◇ 建築基準法における「専ら防災のために設ける備蓄倉庫」の取扱いについて（平成27年国住街第183号）
◇ 防災備蓄倉庫等（基準総則・集団規定の適用事例2022（日本建築行政会議）P.176）

■ **住宅団地内の集会所の取扱い** (平15.10 [改正]平22.12)

第一種低層住居専用地域内における住宅団地内の集会所については、法別表第2（い）項第十号の規定による共同住宅に附属する建築物に該当するものとして扱う。

【参考】 ◇ 公民館、集会所（昭53東住街発第172）

■ **農小屋** (平15.10 [改正]平29.4)

第一種低層住居専用地域内において、住宅に附属した農小屋で自家生産した農産物を選別、箱詰め等をし、農協へ出荷する作業が行われる場合は、農家の共同施設等でなければ、自家農業の一環であることから住宅の附属建築物として建築することができる。ただし、自家農業の一環として必要範囲内の規模等であること。

第二種低層住居専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **3階部分を事務所等の用途に供する兼用住宅** (昭53.6 [改正]平5.2 平15.10)

3階部分が令第130条の3各号の用途に供するもので、当該部分が床面積50㎡以下である建築物について、建築物全体が兼用住宅になっており、かつ、その延べ面積の1/2以上を居住の用に供するものについては、法別表第2(ろ)項第一号に該当し建築できる。

第一種中高層住居専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **店舗の取扱い**（〔改正〕平29.4 令6.4）

中高層住宅地に必要な日用品を総合的に供給するための店舗等の建築は認められ、集客性の高い店舗等の建築は制限（500㎡以内かつ2階以下）され、第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物に加えて以下のものが該当する。

- ① 日用品以外の趣味用品や専門品を扱う店、スポーツ用品店等の物品販売業を営む店舗
- ② 食堂以外の居酒屋等の飲食店
- ③ 居住者に対する金融サービス等に資する銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗等
なお、税理士事務所、会計事務所、建築事務所は上述の店舗等（令第130条の5の3第三号）には該当せず「事務所」として取扱う。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

第二種住居地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **消防署車庫** (昭42. 2)

消防署又は消防出張所に設けられる消防自動車用の車庫は、法別表第2(へ)項第四号かっこ書きの「建築物に附属する車庫」とみなす。

準住居地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ 鉄くずの圧縮工場（昭40.9）

鉄くずの圧縮作業をする工場は別表第2（と）項第三号（4の2）に該当する。

【参考】 ◇ 屑鉄の処理場（昭和29住指発496）

■ 防音上有効な構造である空気圧縮機

令第130条の8の3に規定する空気圧縮機については、当該空気圧縮機から1mの地点でおおむね60デシベル以下のものとする。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

準工業地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **ベルトコンベアに関する作業** (平15.10)

ベルトコンベアの円筒状のゴム部分に、ハケによる手作業で引火性溶剤を塗り接着させる作業は、法別表第2(る)項第一号の(7)に規定する「引火性溶剤を用いるゴム製品の製造」には該当しない。

工業専用地域内の建築物の用途については、次のとおり取扱う。

■ **葬祭場（家族葬ホールを含む）、結婚式場** (平7.5 [改正]平29.4)

葬祭場（家族葬ホールを含む）、結婚式場で、飲食店、宴会場等の付帯施設がないものについては、法別表第2(わ)項第五号の物品販売業を営む店舗又は飲食店には該当しない。

■ **保育所の取扱い** ([改正]平29.4)

保育所は、工場通勤者等に必要不可欠な通園施設であり、法別表第2(わ)項第四号の老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものには該当しない。

【参考】 ◇ 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

■ **自動車運送業等の仮眠所** (平15.10)

自動車運送業等の仮眠所は、専属的かつ継続的に使用されることがないことから、法別表第2(わ)項第三号の寄宿舍には該当しない。

第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅	該当するもの	該当しないもの	
<p>第 130 条の 3 法別表第 2 (い)項第二号(法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 1 項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡を超えるものを除く。)とする。</p>	<p>一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p>		
	<p>二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本屋 ・時計店・貴金属店・宝石店 ・灯油販売店舗(貯蔵量は令第 130 条の 9 の準住居地域の数量を適用する。) ・調剤薬局 ・レコード・CD・ビデオ店(レンタル店を除く) ・店頭での小売りをしている新聞販売所 ・コンビニエンスストア ・花屋(盆栽屋を含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ(小鳥屋等) ・玩具店、家庭用ゲーム機販売店 ・絵画販売店・美術品陶磁器販売店 ・居酒屋 ・ガソリンスタンド
	<p>三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エステティックサロン ・CD・ビデオレンタル店(販売部分がないこと) ・葬儀屋 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ(小鳥屋等) ・玩具店、家庭用ゲーム機等販売店 ・クリーニング店(クリーニング取次店を除く) ・ペット(犬、猫等)美容院 ・犬猫ホテル ・動物病院(収容施設含む) ・ガソリンスタンド
	<p>四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自家製造販売の布団店 ・コインランドリー ・配達サービスを主とする新聞販売所 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ(小鳥屋等) ・玩具店、家庭用ゲーム機等販売店 ・クリーニング店(クリーニング取次店を除く) ・ガソリンスタンド
	<p>五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第 130 条の 5 の 2 第四号及び第 130 条の 6 において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・食肉加工自家販売店 ・自家製造販売の惣菜、弁当屋 	

	六 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設	<ul style="list-style-type: none"> ・日本舞踊、バレエ教室 ・陶芸教室 ・カルチャーセンター ・料理教室 ・フィットネスクラブ、アスレチッククラブ、エアロビクスクラブ（近隣の居住環境を害するおそれがない場合） ・音楽教室 ・武道塾 ・裁縫・手芸・編物教室 ・ヨガ教室・ホットヨガ 	
	七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）		

第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物		該当するもの	該当しないもの
第130条の4 法別表第2(イ)項第九号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。	一 郵便法の規定により行う郵便の業務に供する施設で延べ面積が500㎡以内のもの		郵便局における小包、郵便貯金、簡易生命保険の業務
	二 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの	・保健所、消防署（出張所を含む。）、消防団詰所	
	三 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所		
	四 路線バスの停留所の上家		

	<p>五 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの</p> <p>イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設</p> <p>ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設</p> <p>ハ ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業又は同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設</p> <p>ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設</p> <p>ヘ 下水道法第2条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設</p> <p>ト 都市高速鉄道の用に供する施設</p> <p>チ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設</p>		
--	--	--	--

第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物		該当するもの	該当しないもの
<p>第130条の5の2 法別表第2(ろ)項第二号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p>	<p>一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本屋 ・時計店・貴金属店・宝石店 ・灯油販売店舗（貯蔵量は令第130条の9の準住居地域の数量を適用する。） ・調剤薬局 ・レコード・CD・ビデオ店（レンタルを除く） ・店頭での小売りをしている新聞販売所 ・コンビニエンスストア ・花屋（盆栽屋を含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ペットショップ（小鳥屋等） ・玩具店・家庭用ゲーム機等販売店 ・絵画販売店・美術品陶磁器販売店 ・居酒屋
	<p>二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エステティックサロン ・CD・ビデオレンタル店（販売部分がないこと） 	<ul style="list-style-type: none"> ・クリーニング店（取次のみは除く） ・ペット（犬、猫等）美容院 ・犬猫ホテル ・動物病院（収容施設含む）

	三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	<ul style="list-style-type: none"> ・自家製造販売の布団店 ・コインランドリー ・配達サービスを主とする新聞販売所 	・クリーニング店（取次のみは除く）
	四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）	<ul style="list-style-type: none"> ・食肉加工自家販売店 ・自家製造販売の惣菜、弁当屋 	
	五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	<ul style="list-style-type: none"> ・日本舞踊、バレエ教室 ・陶芸教室 ・カルチャーセンター ・料理教室 ・フィットネスクラブ、エアロビクスクラブ、エアロビクスクラブ（近隣の居住環境を害するおそれがない場合） ・音楽教室 ・武道塾 ・裁縫・手芸・編物教室 ・ヨガ教室・ホットヨガ 	

第一種中高層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物		該当するもの	該当しないもの
第130条の5の4 法別表第2(ハ)項第七号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。	一 税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの(法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)	<ul style="list-style-type: none"> ・消防団詰所 ・浄水場その他の水道施設に係る建築物 ・郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設 	
	二 第130条の4第五号イからハまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの(法別表第2(イ)項第九号に掲げるもの及び5階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)		

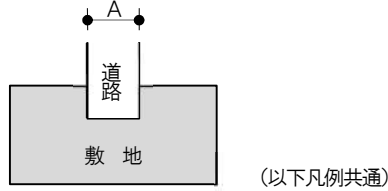
第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場		該当するもの	該当しないもの
第130条の6 法別表第2(ニ)項第二号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第4項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(同表(ト)項第三号(2の2)又は(4の4)に該当するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)とする。		<ul style="list-style-type: none"> ・料理仕出し業 ・食肉加工業 ・製茶業 	・クリーニング店（取次のみは除く）

- ◇ 条件付同意及び条件付許可について（昭29住指発625）
- ◇ 設計変更による再許可の場合の聴聞（昭30住指受134）
- ◇ 建築審査会の同意について（昭32住指受1）
- ◇ 許可に対する効力について（昭32住指受867）
- ◇ 建築基準法第48条第9項に規定する「その許可に利害関係を有する者」の範囲（昭48住街発1478）
- ◇ 用途地域等の決定と建築行政について（昭47住街発80）
- ◇ 用途地域及び特別用途地区に関する都市計画の決定・運用等について（平5都計発92）
- ◇ 用途地域等に関する都市計画の決定運用等について（平5都計発93）
- ◇ 自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について（平2住街発147）
- ◇ 自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に基づく許可の運用について（平5住街発95）
- ◇ 浄水場（昭49住街発1033）
- ◇ 保育園（昭32住指受972）
- ◇ 自動車教習所（昭36阪指受60）
- ◇ 公衆浴場の解釈（昭34住指発126）
- ◇ るつぼの容量（昭45住街発881）
- ◇ 冷蔵倉庫（昭28住指発1387）
- ◇ 法別表第3 [改正法別表第2] (い) 項の用語の解釈（昭28住街発1204）
- ◇ LPガスの取扱い種別について（昭38住指発162の2）
- ◇ 協同組合共同炊事場の取扱（昭38住指発171）
- ◇ ボーリング場の解釈（昭39住指発51）
- ◇ 大規模な店舗に併設される小規模な映画館に関する建築基準法の取扱いについて（平1住街発75）
- ◇ ガス導管事業の用に供する建築物に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に関する許可の運用について（平16国住街403）
- ◇ 建築基準法施行令第130条の9の2の「これらに類するもの」の解釈について（平17国住街181）
- ◇ 郵政民営化法等の施行に伴う郵便局等の取扱いについて（平19国住街92）

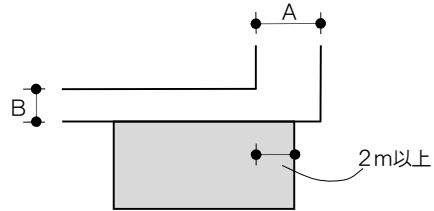
■ 容積率を算定する際の道路幅員 (平10. 2 [改正]平29. 4)

次のような敷地の場合に、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は当該建築物の敷地が2m以上接する道路をいい、Aに示す幅員とする。ただし、道路と敷地に高低差があり、接道とみなされない場合は除く。

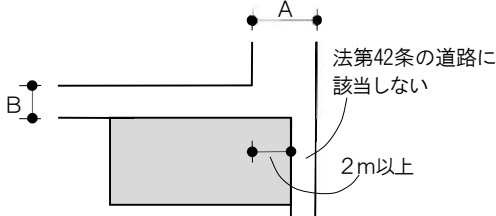
①



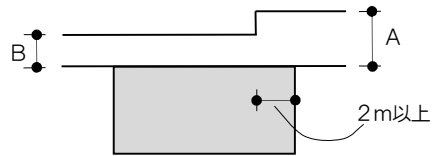
②



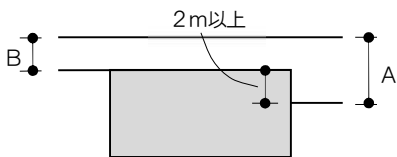
③



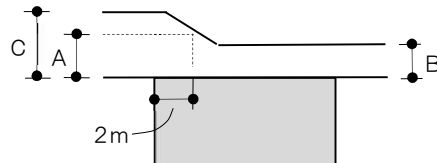
④



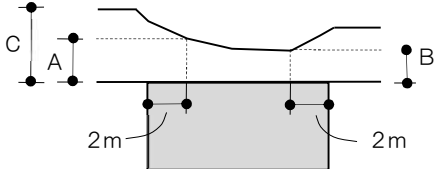
⑤



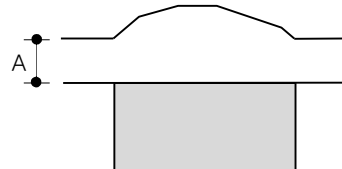
⑥



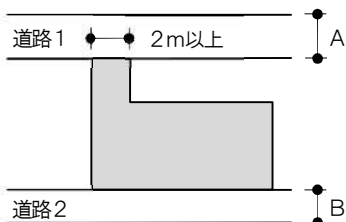
⑦



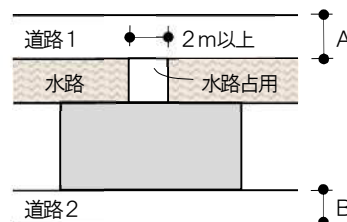
⑧



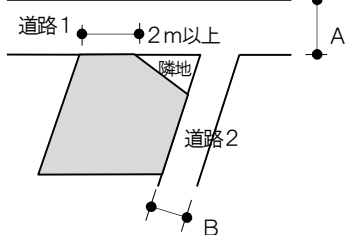
⑨



⑩



⑪



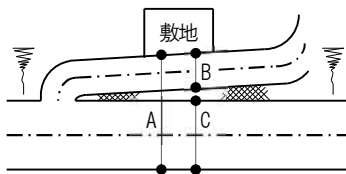
※ いずれの場合も $A > B$

※ 図⑧のように前面道路の幅員が敷地の前面のみが急に幅員が広がっている場合は路線の幅員とする。

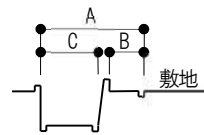
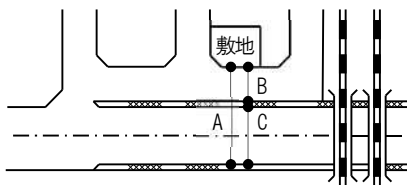
■ 側道がある場合における、容積率を算定する際の道路幅員 (平29. 4)

道路幅員のとり方は下図により取扱う。

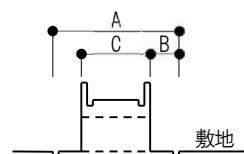
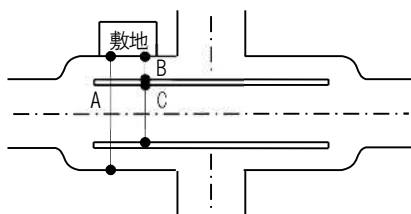
- ① 側道のみを前面道路幅員とする場合
 ・変形のT字路・・・Bが前面道路幅員



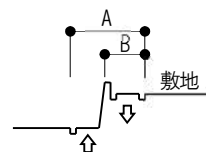
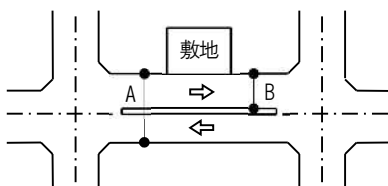
- ・線路敷等と立体的に交差する場合の支線Bで、元来はB道路がC道路とT字路となるべきもの
 ・・・・Bが前面道路幅員



- ② 本道と側道の全幅員を前面道路幅員とする場合
 ・立体交差点の側道・・・Aが前面道路幅員



- ・片側通行形式の道路が平行している場合・・・Aが前面道路幅員



【参考】 ◇ 容積率の限度と前面道路の幅員 (建築基準法質疑応答集)

■ 貯水槽設置部分の床面積の取扱い (平29. 4)

メーターボックス内等に自然冷媒ヒートポンプ給湯機や電気温水器の貯水槽ユニット（貯水タンクを有する機器）を設ける場合、当該設備を設けるために必要な範囲において、他の部分と明確に区画（壁等の固定構造物（腰壁、金属プレート等）により明示されていることが必要）されていれば、貯水槽設置部分として、その床面積を令第2条第3項の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。

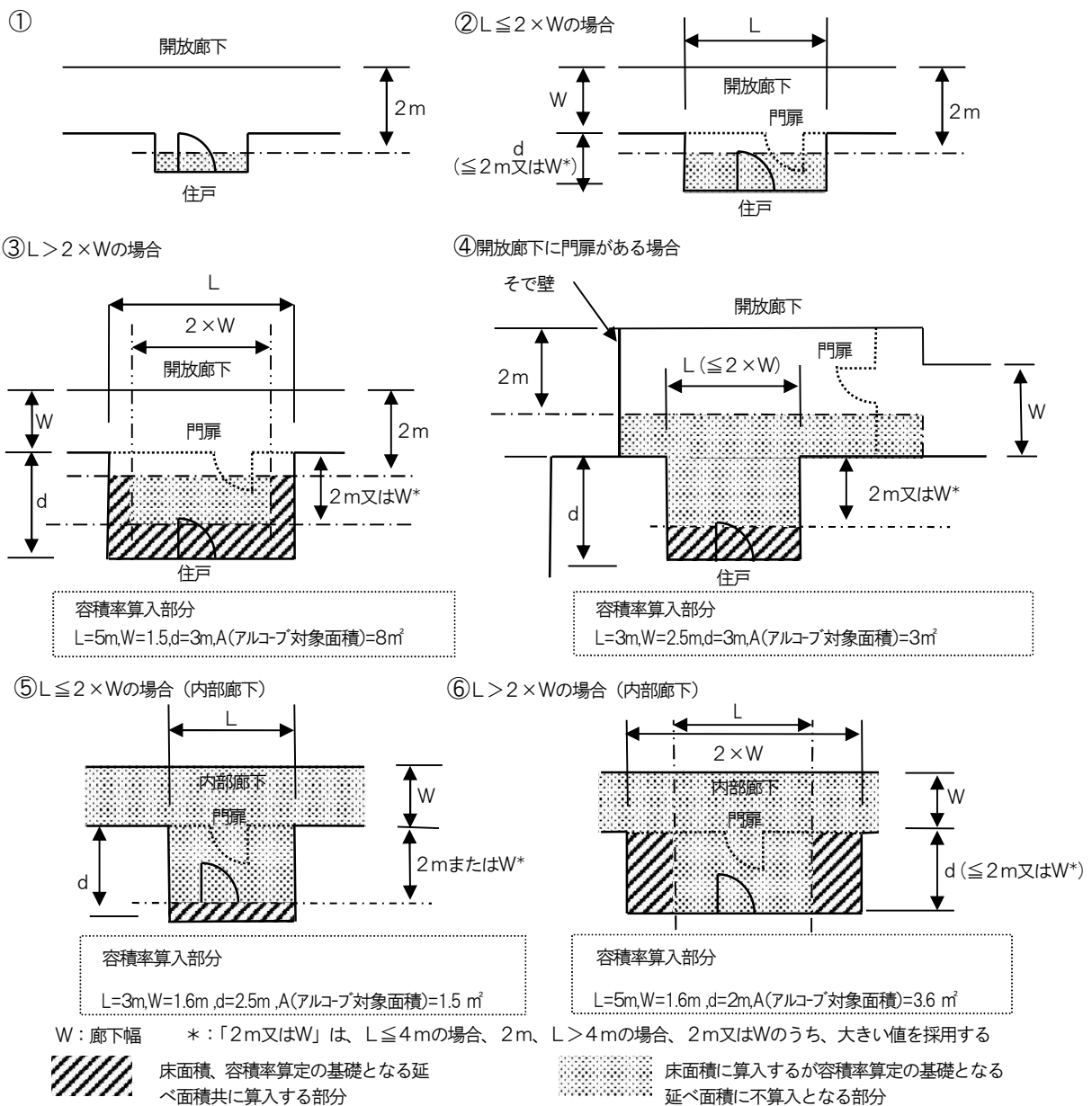
【解説】 「貯水槽」とは、水を蓄える槽（雨水利用・中水利用の貯水槽も含む。）であり、水の使用目的を問わないので、通常の上水の受水槽や消防水槽、貯湯槽、蓄熱槽のほか、膨張水槽、圧力水槽等の小規模なもの（自然冷媒ヒートポンプ給湯機や電気温水器の貯水槽ユニットを含む。）についても適用対象となる。ただし、貯水槽に設けるポンプ等の機械の部分は含まない。

【参考】 ◇ 建築基準法の一部を改正する法律の施行について（平24国住指2315、国住街113）

■共同住宅のアルコーブ部分に係る容積率不算入部分の取扱い (平29. 4)

共同住宅の玄関前アルコーブの部分は、容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入として扱える「共同住宅の共用の廊下に供する部分」として取り扱えるものとする。ただし、屋内的用途に供する部分は容積率算定の基礎となる延べ面積に算入する

なお、玄関前に門扉（高さが1.1m以下でパイプ・金網等の目透しのきくもので他者の出入りが可能なもの）が設置された場合は、間口Lが廊下幅Wの2倍以内で奥行きdが2m（ $L > 4m$ のとき2mまたはWのうち、大きい方の値）までの範囲において、「共同住宅の共用の廊下に供する部分」とみなす。



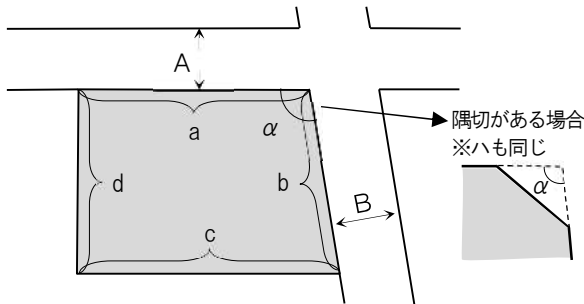
【参考】 ◇ 共同住宅のアルコーブ部分に係る容積率不算入部分の取扱い (平24. 3特定行政庁等連絡会)

■ 角地緩和の解釈 (昭48.7 [改正]平22.12 平29.4、令7.4)

昭25県告第715号第二号

イ

街区の角にある敷地で、前面道路の幅員がそれぞれ6m以上、その和が15m以上あり、且つ、その道路によって形成される角度が内角 120 度以下で、敷地境界線の総延長の 1/3 以上がそれらの道路に接するもの。



$$A, B \geq 6m$$

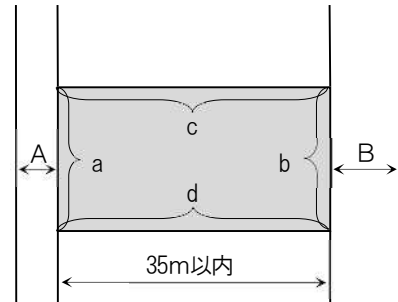
$$A+B \geq 15m$$

$$\alpha \leq 120^\circ$$

$$\frac{a+b+c+d}{3} \leq a+b$$

ロ

道路境界線の間隔が 35m 以内の道路の間にある敷地で、その道路の幅員がそれぞれ 6m 以上、その和が 15m 以上あり、敷地境界線の総延長の 1/8 以上が、それぞれの道路に、1/3 以上がそれらの道路に接するもの。



$$A, B \geq 6m$$

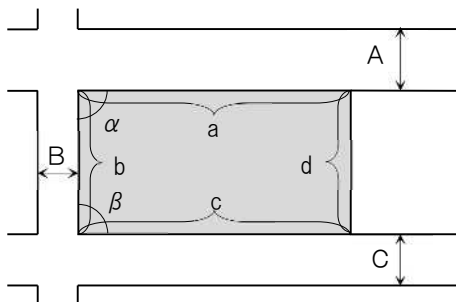
$$A+B \geq 15m$$

$$\frac{a+b+c+d}{8} \leq a, b$$

$$\frac{a+b+c+d}{3} \leq a+b$$

ハ

三方を道路に囲まれた敷地であつて、前面道路の幅員がそれぞれ6m以上あり、かつ、それらの道路によって形成される角度がそれぞれ内角 120 度以下で、敷地境界線の総延長の 1/3 以上がそれらの道路に接するもの。



$$A, B, C \geq 6m$$

$$A+B+C \geq 15m$$

$$\alpha, \beta \leq 120^\circ$$

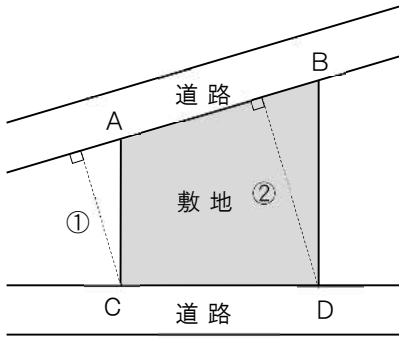
$$\frac{a+b+c+d}{3} \leq a+b+c$$

ニ

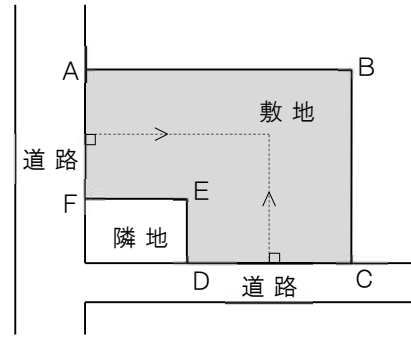
公園、広場、水面、その他これらに類するもの（以下「公園等」という。）に接する敷地又は敷地に接する道路の反対側に公園等のある敷地であつて、その公園等を前各号の道路とみなし、前各号の一に該当するもの。

■ 角地緩和の解釈 [つづき]

<昭25県告第715号第二号口における道路境界線の間隔が35m以内の事例>



$AC \leq (\text{①} + \text{②}) / 2 \leq 35\text{m}$
 C及びDからのABへの垂線①と②の平均距離
 とACの内、短い方の距離による。



$(AB + BC + FE + ED) / 2 \leq 35\text{m}$
 AFの midpointからの垂線とDCの midpointからの
 垂線の交点までの距離の合計による。

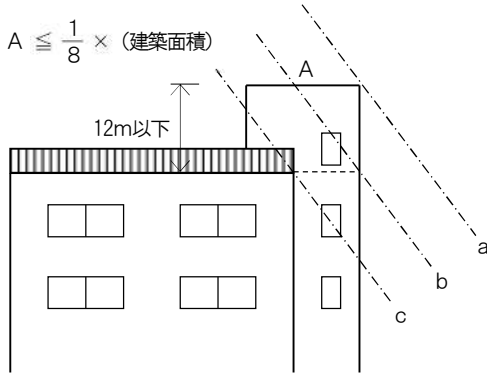
- ※ 上図は事例を示したものであり、敷地形状によっては適さない場合もある。
- ※ 特定行政庁によって取扱いが異なる場合あり。

■ 高さ制限における屋上突出物の緩和 (昭48.7 [改正]平29.4)

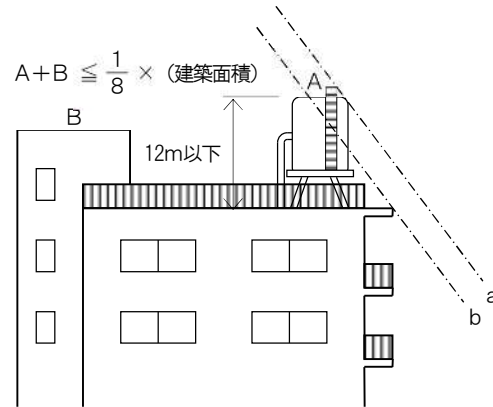
当該屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下で、かつ、当該屋上部分の高さが12m以下の場合の高さ制限は次のとおりとする。

- ① 図1の階段室等については屋上部分のみが緩和の対象となり北側斜線はaで、それ以外はbで取扱う。
- ② 図2の高架水槽、クーリングタワー等の建築設備は、図1と同様の取扱いとする。
※ 特定行政庁によって取扱いが異なる場合あり。

【図1】階段室

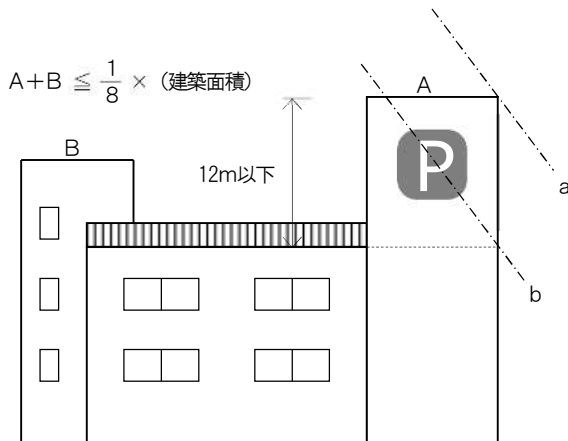


【図2】高架水槽

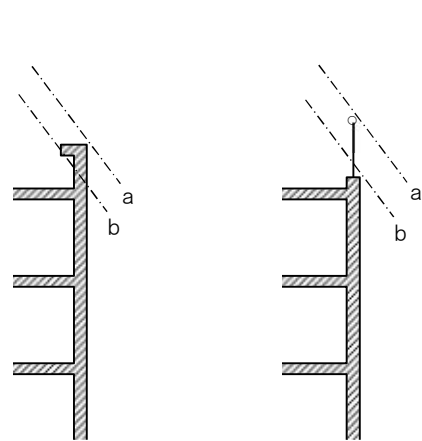


- ③ 図3のパーキングタワーの高層部分は、建築物の屋上に突出する部分ではないのでaで取扱う。
- ④ 図4の鉄筋コンクリート造等のパラペットはaで、パイプ、金網、縦格子フェンス等の目透かしのもの（開放率が80%程度以上）はbで取扱う。

【図3】パーキングタワー



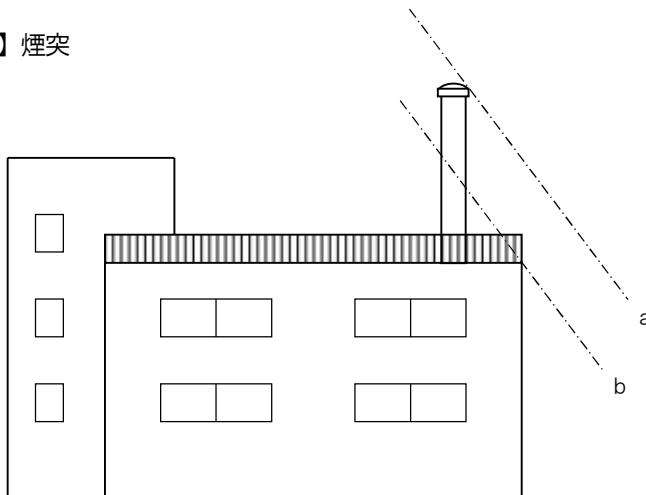
【図4】パラペット



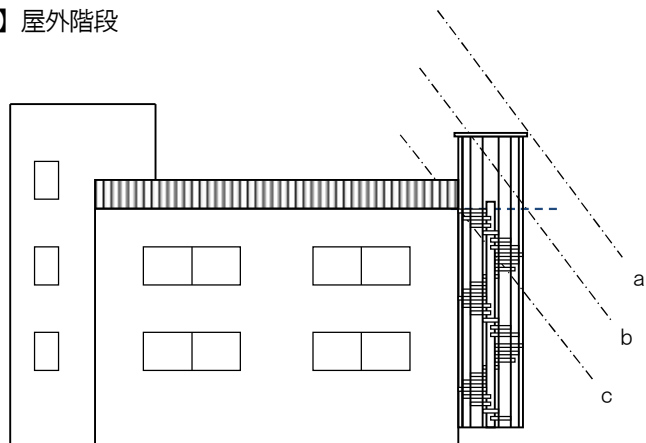
■ 高さ制限における屋上突出物の緩和 [つづき]

- ⑤ 図5の煙突、避雷針等の建築設備は、影響の無い軽微なものといえるのでbで取扱う。
- ⑥ 図6の屋外階段は、たとえパイプ等の軽微なもので作られている場合であってもbで取扱う。

【図5】煙突



【図6】屋外階段



■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 (昭51.2 [改正]平10.2 平15.10 平29.4)

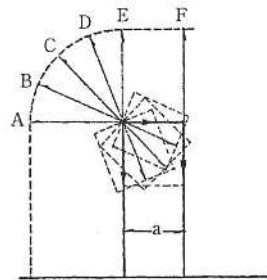
1 基本的な考え方

- (1) 原則として現行法の敷地単位方式で行わざるを得ないが、斜線制限の主旨の重点を形態規制に置き、建築物の各部分の高さは、できるだけ不連続とならないように考慮する。
- (2) 2以上の道路に接する敷地（1道路で巾員の異なる場合、角地の鈍角側の場合等を含む。）に限り、広い道路の廻り込みを認めるものとする。（P.191、192の例図2、4、5、6、7参照）

2 行止り道路の場合

行止り道路の先端部に位置する敷地の斜線制限については、図アに示すように、道路先端部において、当該道路と同じ幅員の道路が道路なりに回転するものとみなして反対側の境界線を設定する。（P.187の例図1参照）

図ア



A、B、C、D、E、F点における反対側の境界線までの距離はそれぞれ←→となる。

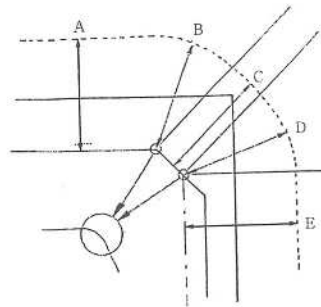
3 L型道路の場合

図イに示す如く、前面道路の反対側の境界線は、隅角部において円弧を描くものとして設定する。また、広い道路の回り込みを鋭角敷地側にも鈍角敷地側にも同じ範囲で認めるものとする。

A～E点の高さの限度は同じにする。（P.191の例図4参照）

※ 特定行政庁によって取扱いが異なる場合あり。

図イ

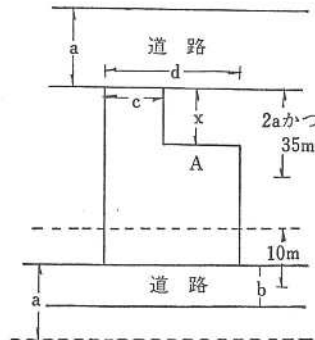


■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 [つづき]

4 路地状敷地等の場合

図ウのような敷地における建築物の各部分の高さは $C \geq 2m$ の場合に限り幅員 a の道路を前面道路とみなして令第132条の規定を適用してよいが、この場合、 d 部分については隣地斜線だけでなく、幅員 a の道路による道路斜線をも考慮しなければならないものとする。

図ウ

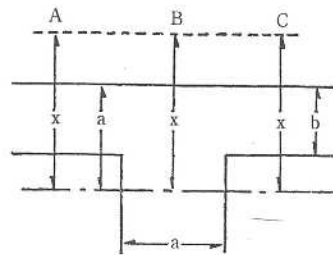


5 T字形道路の場合

図エの場合、A、B、C点の高さの限度は、一定範囲まで b 道路の幅員を a 道路の幅員があるものとみなして、道路斜線を考慮するものとする。

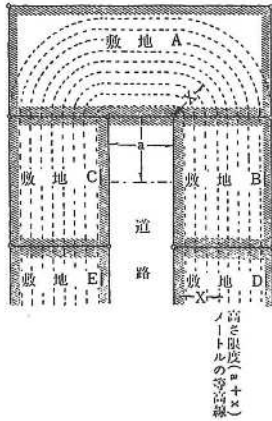
従って、 a 道路の先端部分(例-B点)の緩和は、A、C点と同様となる。(P.191の例図5参照)

図エ

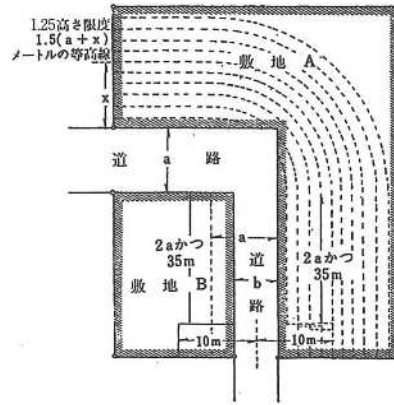


■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 [つづき]

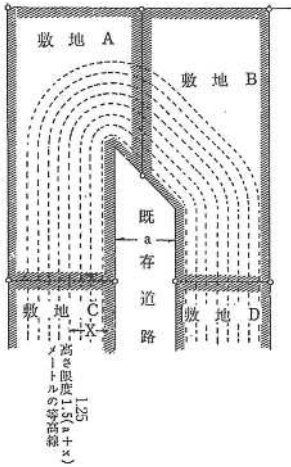
例図1



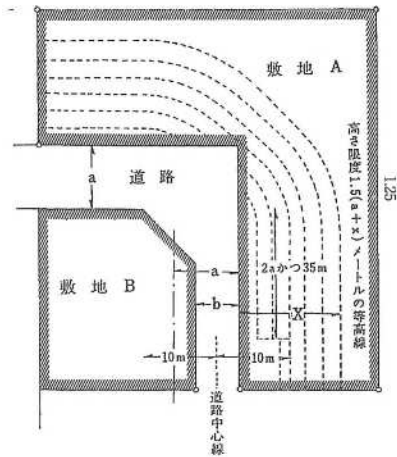
例図2 (敷地Aは幅員 a 及び b の2つの道路に接している。)



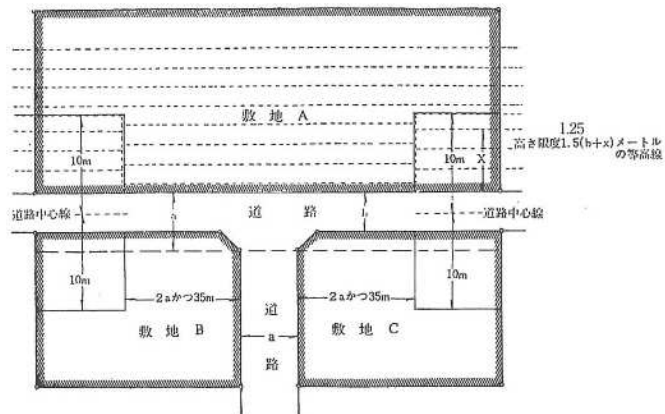
例図3



例図4 (敷地Aは幅員 a 及び b の2つの道路に接している。)

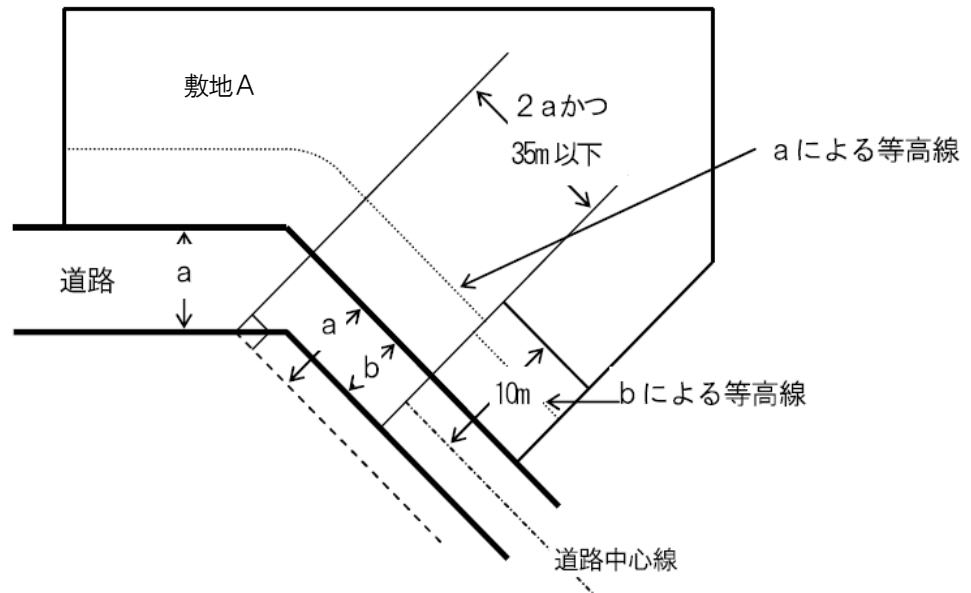


例図5 (敷地Aは幅員 a 及び b の2つの道路に接しているものとみなす。)

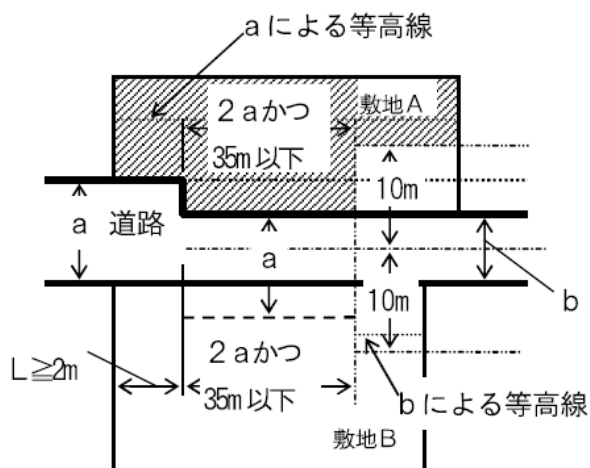


■ 行止り道路等の斜線制限の取扱い要領 [つづき]

例図6 (敷地Aは幅員a及びbの2つの道路に接しているものとみなす。)



例図7 (敷地A、敷地Bは幅員a及びbの2つの路に接しているものとみなす。)



■ 建築設備、工作物の道路斜線制限の後退距離の算定 (昭62.12)

1 建築設備

- ① 屋外単独設置……上屋がある場合はその大きさで、上屋がない場合は本体の大きさで、令第130条の12第一号「物置その他……」又は同条第六号を適用する。
- ② 外壁に付く場合…輕易なものは、後退距離の算定上、建築物の部分から除外してもよい。

2 工作物

工作物（当該工作物が外壁に付く場合も含む。）は、建築物ではないので、後退距離の算定上は無視する。

- 【参考】
- ◇ 法第56条第3項の運用について（昭45住街発1215）
 - ◇ 鉄道敷（高架）に面する建築物の斜線（昭46住街発93）
 - ◇ 線路敷に係る敷地の斜線制限の取扱いについて（昭46住街発1164）

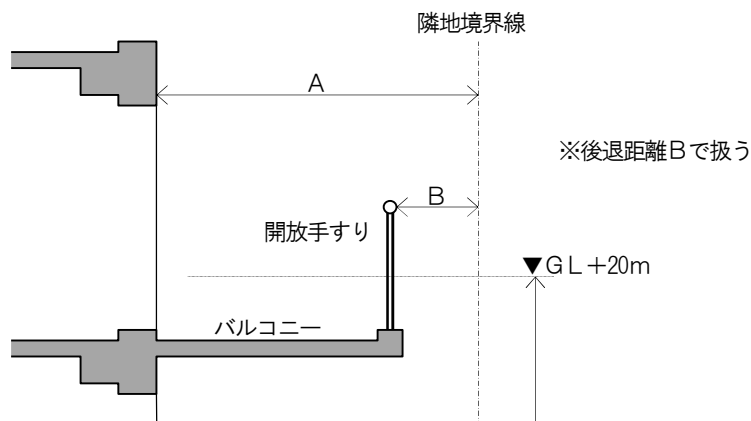
■ 令第130条の12に規定する「網状これらに類する形状」の取扱い (平29.4)

令第130条の12に規定する「網状これらに類する形状」に該当するものとしてはパイプ、金網、縦格子フェンス等の目透かしのもの（開放率が80%程度以上）がある。

ただし、ガラス状のものやパンチングメタル、目隠しフェンスは採光、通風の確保の観点から不可とする。

■ 隣地斜線の取扱い ([改正]平10.2)

法第56条第1項第二号イの地域で、建築物の高さの20mを超える部分の開放された手摺については建築物の部分であり後退緩和の対象とはならない。

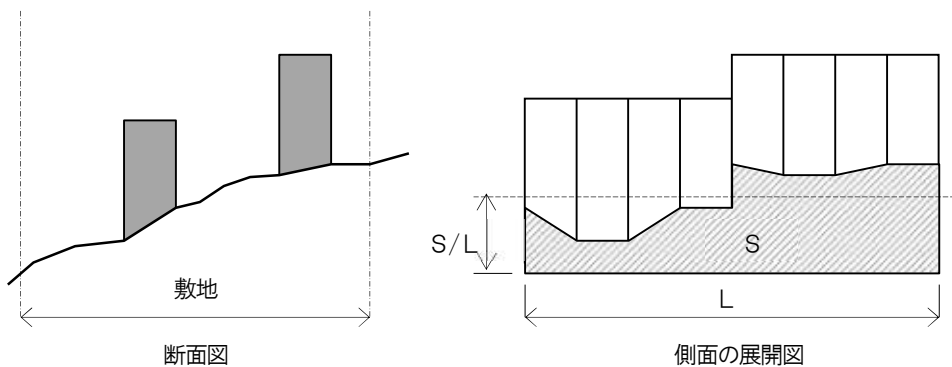


■ 日影規制対象建築物の高さの算定方法 (昭53.7)

「平均地盤面」は対象建築物になってからの考え方であり、対象建築物かどうかの判定は令第2条第2項の地盤面からの高さにより棟ごとに判定する。

■ 平均地盤面の算定方法 (昭52.11)

2棟以上の建築物がある場合は、全ての建築物の周囲の土地と接する高さの平均をとる。



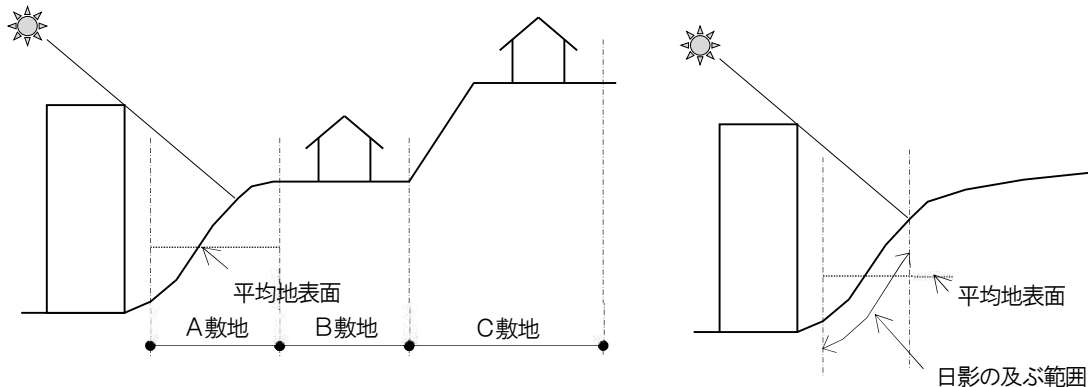
■ プラットホームの敷地の取扱い (昭53.6)

駅舎等と一体化して利用されるような形態のものは従来の高さの制限と同じく制限し、プラットホーム単独の用途で利用されるようなものは、令第135条の12第3項第一号の「線路敷その他これらに類するもの」に該当する。

【参考】 ◇ 線路敷に係る敷地の斜線制限の取扱い (昭46住街発1164)

■ 隣地等の平均地表面 (昭52.11)

令第135条の12第3項第二号に、建築物が建っていない場合平均地表面で考えることになっている。この場合、平均すべき範囲は、将来、1つの敷地として考えられるような土地における全地表面の平均で計算する。連続して区切ることが難しい場合は、日影の及ぶ範囲でもよい。



■ 敷地の前面道路を隔てた土地の取扱い

令第135条の12第3項第二号を適用する。

■ 最上階の手すりの取扱い (平7.5 [改正]平10.2 平29.4)

原則、日影図の対象とする。

間隔が10cm以上の目透かしの縦格子の手摺は緩和して差し支えない。

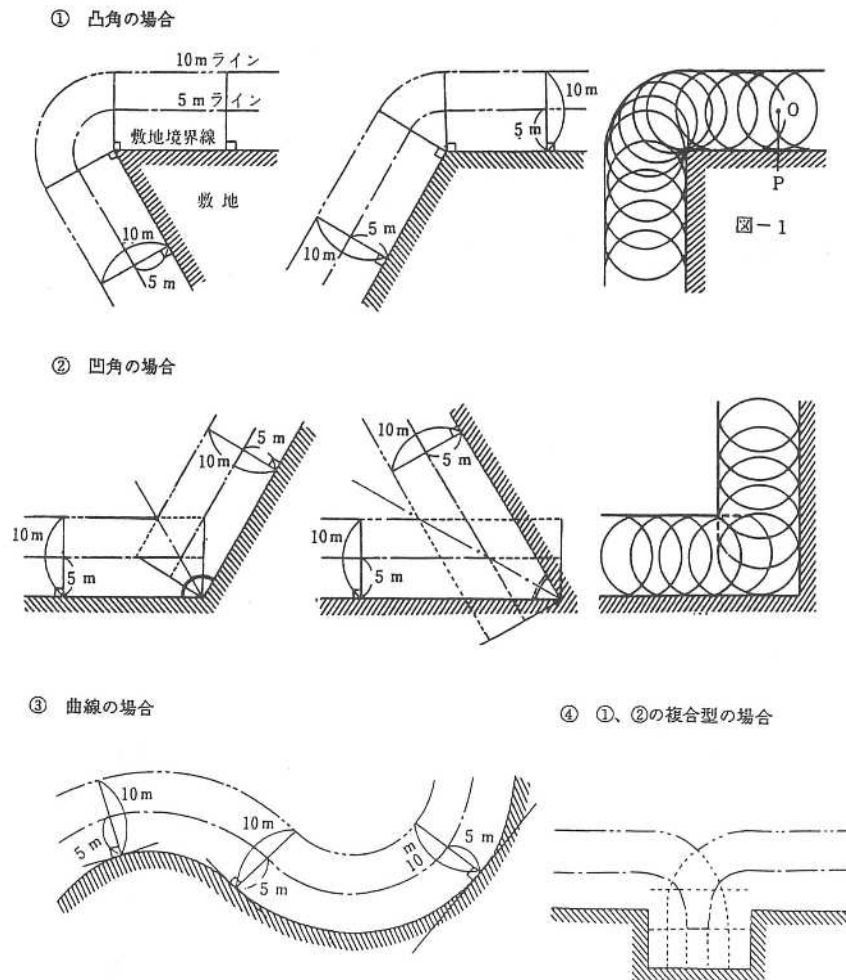
■ 日影規制における測定線の設定方法 (昭52.10)

測定線=5mライン(以下図中では---)、10mライン(以下図中では- - - -)を設定する場合は、下記の方法によらねたい。簡便方法として安全側つまり下記測定線よりも敷地側に設定したもので規制値を満足する場合、当該建築物は当然適格であるから、そのような簡便方法によることも可とすることができる。

【参考】 ◇ 建築基準法の一部を改正する法律等の施行について (昭52 住指発 778)

1 隣地が宅地・公園等政令第135条の12第3項第一号の緩和の対象とならない場合

測定線は敷地の外側に5mまたは10m離れた点を結んだ線であり、その線上の任意の点と敷地境界線との最短距離は、常に一定(5mまたは10m)である。また、模式的には、直径5mもしくは10mの円を敷地境界線に沿って回転させた時に円の通過する部分の最も外側の線が測定線となる。



■ 日影規制における測定線の設定方法 [つづき]

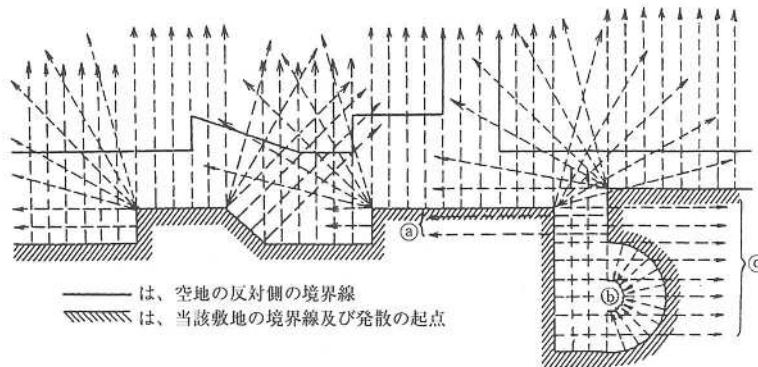
2 隣地が道路等政令第135条の12第3項第一号の緩和の対象となる場合。

道路等の中を測定する場合、その測定方向は、緩和規定を適用せずに5mライン、10mラインを設定した場合の発散方向（注）（前項図-1のPOの方向つまり、円の接点と中心を結んだ線方向、以下の図中では――）である。この発散方向は、敷地境界線の形状によって固有のものであり、道路等の反対側の境界線の形状による影響は全くない。

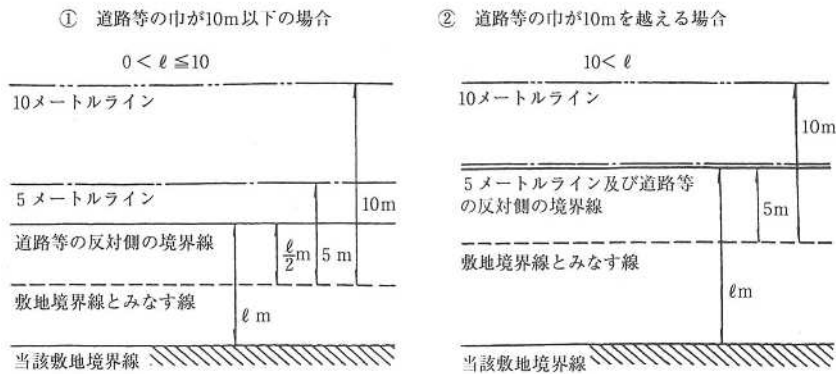
また、④のように発散方向が交錯するため、複数の「測定線」が出現することがあるが、緩和しない場合と同様に、当該敷地からみて外側の線を測定線として設定する。

なお、道路等の中が10m以上ある場合には、5mラインは、空地の反対側の境界線上であるので注意されたい。

（注）発散方向（ただし、煩雑になるため、適当にカットしてある。）



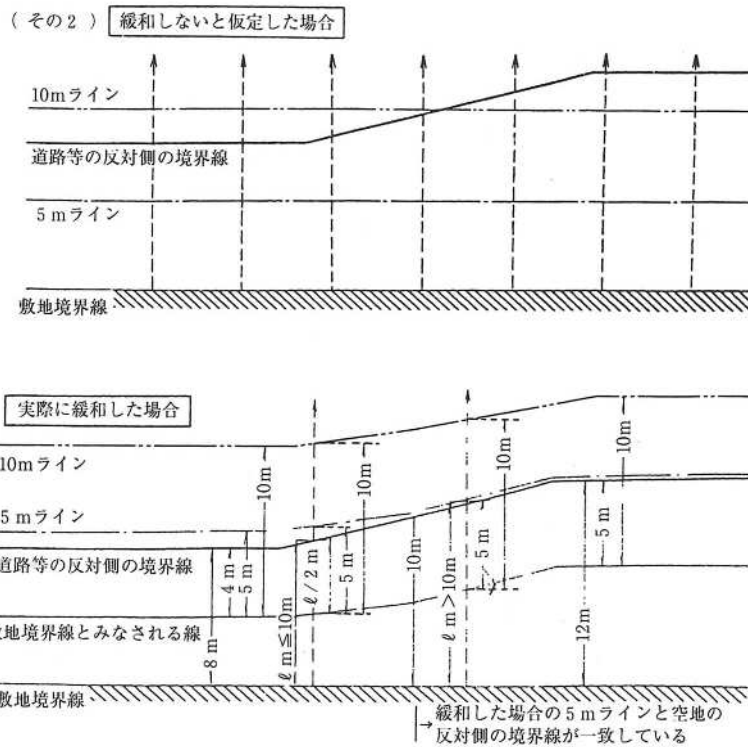
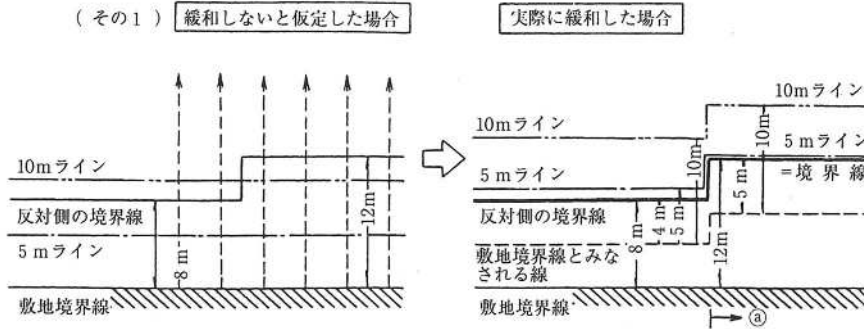
④ ⑤ ⑥のように、発散方向が道路等の空地を越えて当該敷地自身に向かう場合には、当然「測定線」は設定されない。



日影規制5

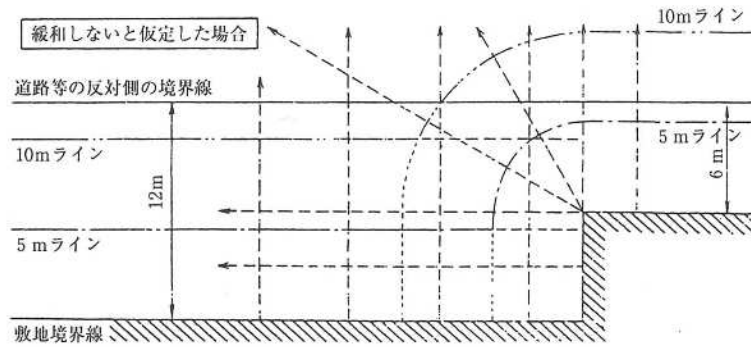
法第56条の2、令第2条第1項第六号、令第135条の12第3項

■ 日影規制における測定線の設定方法 [つづき]

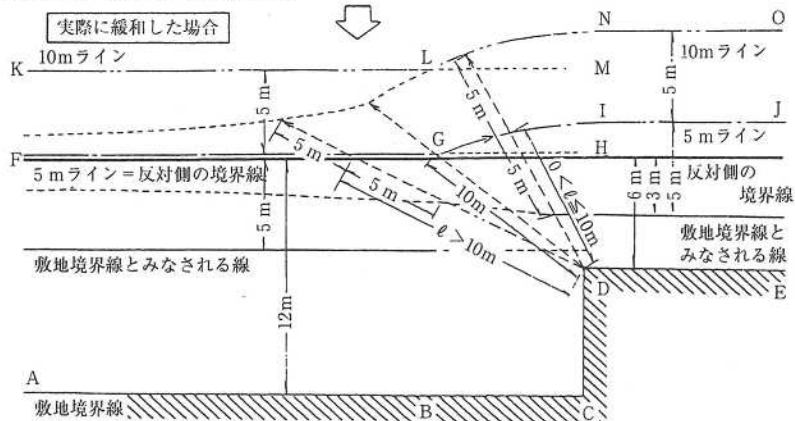


■ 日影規制における測定線の設定方法 [つづき]

④ 敷地境界線の形状が変化し、発散方向が交錯する場合



.....は、発散方向が交錯するため、5mラインないし10mラインと呼べるものだが、「測定線」とはならない部分である。(下図でも同じ。)



5mライン：ABCからみた線はFGH、点Dからみた線はFGI、DEからみた線はIJ、となるが、総合的にABCDEからの5mラインは最も外側のFGIJとなる。(10mラインも同様の考え方でKLNOとなる)

構造規定

■ 既存不適格建築物に対する増築等申請における添付図書について（平 22. 12 [改正]平 29. 4）

法第 86 条の 7 及び令第 137 条の 2 の規定が適用される建築物の申請書には、構造耐力規定に関する既存不適格調書及び耐震診断等報告書（令第 137 条の 2 第一号ロ又は第二号イによる場合）を添付すること。また、構造計算適合性判定申請についても同様とする。

【参考】既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（平 21 国住指 2153）

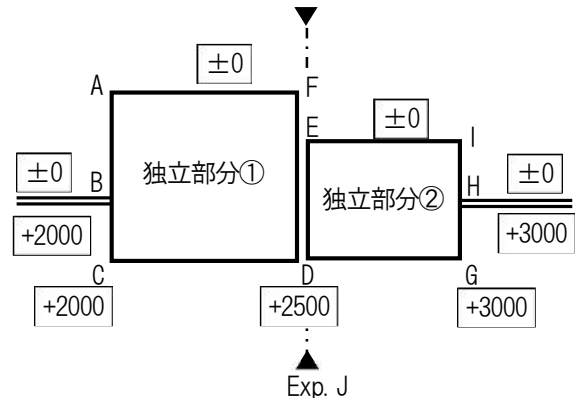
総則 2 (確認申請における構造上の高さ等)

法第20条第2項、令第36条の4、令第70条

■ 法第20条第2項の政令で定める部分ごとの高さについて (平29. 4)

建築物の2以上の部分がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している場合における当該独立部分の高さについては、独立部分ごとに高さを算定し、確認申請書第六面にそれぞれ記載すること。

高さの算定により、法第20条第1項に規定する建築物の区分が変わるため、区分の判断が必要な場合は、例を参考に、地盤に接していない部分(エキスパンションジョイント部分)について不利側に地盤面を想定し、高さを算定する。



地盤と接する位置

独立部分①	独立部分②
A-B (±0)	E-D (±0) 不利側
B-C (+2000)	D-G (+2500~+3000)
C-D (+2000~+2500)	G-H (+3000)
D-E (±0) 不利側	H-I (±0)
E-F (±0)	I-E (±0)
F-A (±0)	

■ 法第20条第2項の政令で定める部分ごとの階数について (平29. 4)

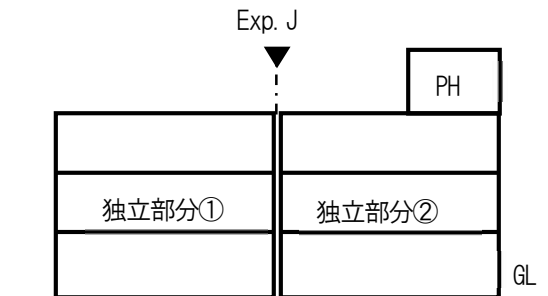
確認申請書第六面の階数については、独立部分ごとの構造計算上の階数を記載すること。

【意匠】 地上階数3階

【構造】 PH面積>独立部分②の建築面積の1/8

→独立部分①：地上階数3階

独立部分②：地上階数4階



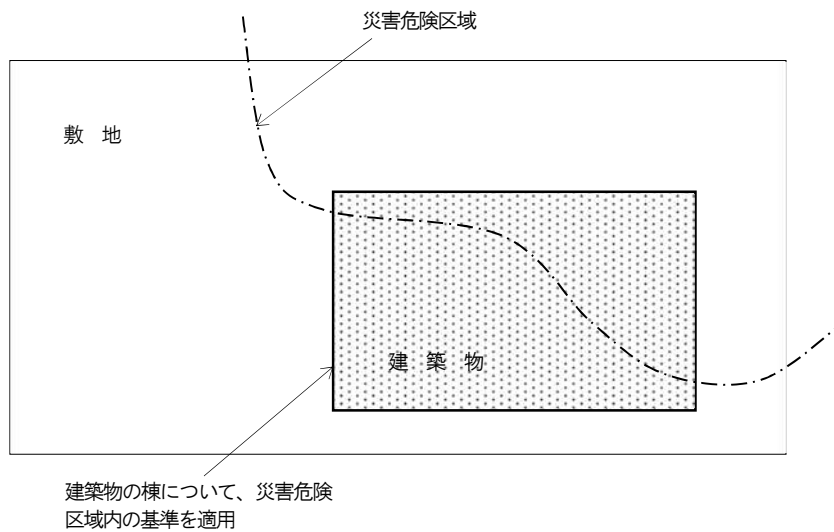
■ 法第20条第2項の政令で定める部分ごとの令第70条の取扱いについて (平29. 4)

令第70条の取扱いについては、独立部分ごととする。

【参考】 ◇ 建築構造審査・検査要領2022 -確認審査等に関する指針 運用解説編- 3.2.6 (建築行政情報センター)

■ 敷地や建築物の一部が災害危険区域にかかる場合の取扱い（平15.10）

建築物の部分が災害危険区域にある場合、当該建築物については災害危険区域内の建築物に係る基準を適用する。



総則4（土砂災害特別警戒区域）

法第6条、法第20条、令第80条の3、土砂災害防止法第25条

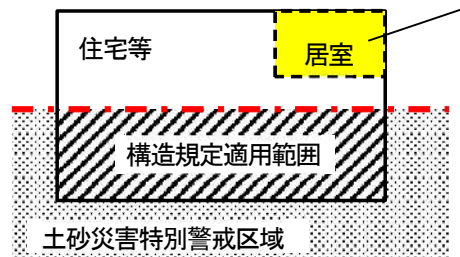
■ 土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造について（平15.10 [改正]平29.4 令3.4）

土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物は、令第80条の3に基づく平13国交告第383号の規定に適合する構造方法としなければならない。

平13国交告第383号の構造規定適用の対象となる「土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物」は、次の各号に該当するものとする。

- ① 土砂災害特別警戒区域内に建築物又は建築物の部分を有するもの
- ② 当該建築物に居室を有するもの

【例】



土砂災害特別警戒区域外にのみ居室がある場合も構造規定が適用される。

【解説】

居室を有する建築物の一部でも土砂災害特別警戒区域内に含まれるものは、居室の位置や規模に関わりなく、平13国交告第383号の規定の適用を受ける。

ただし、当該構造方法が求められるのは、令第80条の3において「土石等の高さ又は土石流の高さ以下の部分であって、土砂災害の発生原因となる自然現象により衝撃が作用すると想定される部分に限る」とされている。

- 【参考】
- ◇ 土砂災害特別警戒区域内の建築物に係る構造設計・計算マニュアル 2.3（（一財）日本建築防災協会）
 - ◇ 建築物の構造関係技術基準解説書 2025 3.11.1（全国官報販売協同組合）
 - ◇ 建築構造審査・検査要領-実務編 審査マニュアル- 2018年版 2.4.10（（一財）建築行政情報センター）

■ 土砂災害特別警戒区域内における確認申請について（平29.4）

都市計画区域外又は準都市計画区域外に小規模な建築物（建築基準法第6条第1項第三号に規定する規模・構造の建築物）を建築する場合は、通常確認申請は要しないが、土砂災害特別警戒区域内（敷地の過半が土砂災害特別警戒区域である場合に限る）に居室を有する建築物を建築する場合は、土砂災害防止法（平成12年法律第57号）第25条の規定に基づき、確認申請を要する。

■ Df（基礎底面までの深さ）の値について（平6. 3）

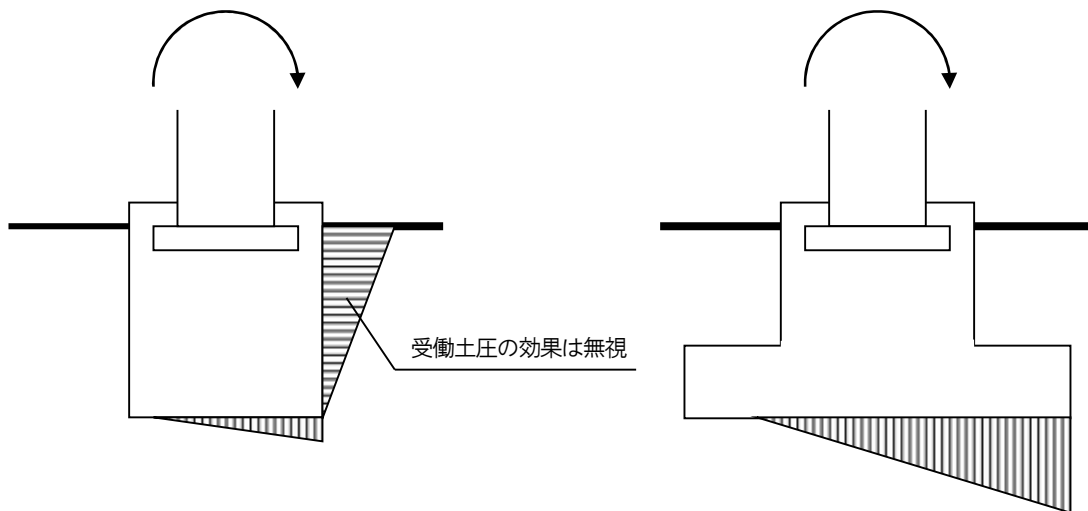
地盤の許容支持力を算定する場合、隣地境界線より2m以内に設ける基礎については、基礎底の深さが1.5m未満の場合は $Df=0$ 、基礎底の深さが1.5m以上は $Df=$ 基礎底の深さ $-1.5m$ とする。

【解説】 将来隣接地（基礎の近傍）で掘削が行われた場合、基礎部分の土の重量が失われて危険な状態を招き、事故を生じる原因となるおそれがあるため、予防措置として考慮しておくものである。

【参考】 ◇ 建築基礎構造設計指針 5.2節（日本建築学会）

■ 直接基礎の設計（昭59. 7 [改正]平22. 12）

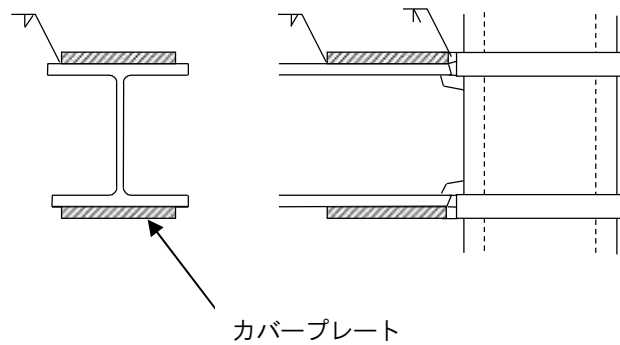
直接基礎の設計においては、原則としてフーチング側面の土圧の抵抗（受働土圧）の効果は無視する。



受働土圧の効果は無視した場合の設計例：
応力負担できる基礎フーチングを設ける

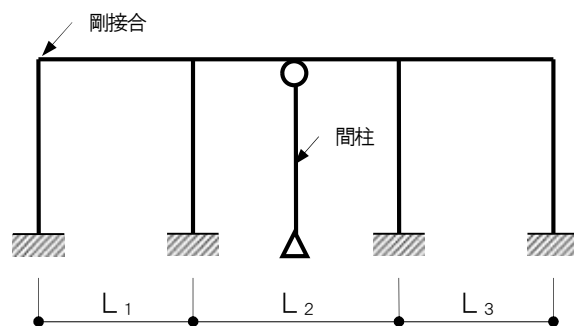
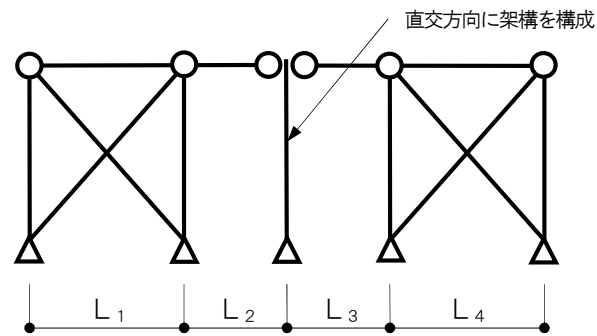
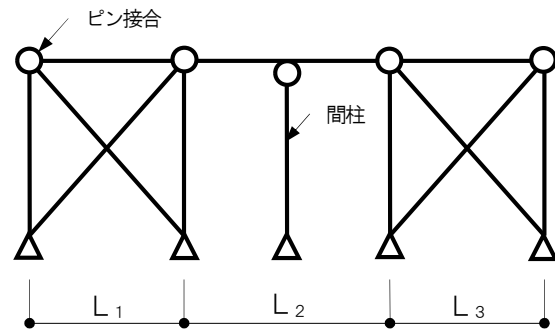
■ カバープレートの使用について (平15.10 [改正]平22.12)

カバープレートについては、溶接施工上取付部に欠陥が発生しやすく、また超音波探傷試験の判定も困難である等の問題点があるため、原則として使用は認められない。



■ 鉄骨造のスパン長さの取扱い（昭57.9 [改正]平15.10 平22.12）

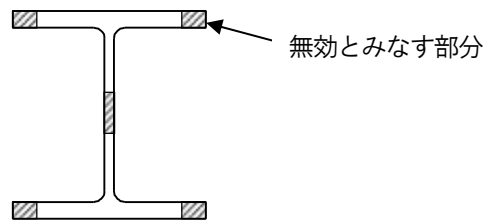
平19国交告第593号第一号における「架構を構成する柱の相互の間隔」は、次の L_1 、 L_2 、 L_3 及び L_4 を指すものとして取り扱う。（ラーメン構造においては主柱の間隔、ブレース構造においてはブレース間隔）



■ 幅厚比に適合する部分のみを有効とし、その他の部分を無効とする手法(昭57.9 [改正]平15.10 平22.12 令8.4)

この手法は、幅厚比が日本建築学会『鋼構造許容応力度設計規準』の規定値を満たしていない場合のみに用いる。なお、幅厚比は『鋼構造許容応力度設計規準』の規定値以上とすることが望ましい。

1次設計………『鋼構造許容応力度設計規準』の規定値を超える部分を無効とみなす。



なお、ルート2の場合は、昭55建告第1791号第2に規定する幅厚比を満足する必要があるので、この手法は用いられない。ルート1-2及びルート1-3の場合も、平19国交告第593号に規定する幅厚比を満足する必要があるので同様に扱う。

- 【参考】 ◇ 鋼構造許容応力度設計規準 9章（日本建築学会）
◇ 建築物の構造関係技術基準解説書2025 6.3.2～6.3.3（全国官報販売協同組合）

■ 施行令の積載荷重以外で定めるもの（平10.2 [改正]平22.12）

施行令の積載荷重以外については、日本建築学会『建築物荷重指針・同解説』等により、実況に応じて判断する。

[施行令の積載荷重以外で算定することができる例]

① 普通乗用車専用の車庫

床用 3,900 N/m² ラーメン用 2,900 N/m² 地震力用 1,500 N/m²
 （車種が固定されない場合は乗用車最大の荷重とする。）

② 階段のない屋根版の積載荷重

床用 900 N/m² ラーメン用 650 N/m² 地震力用 300 N/m²
 （令第85条第1項の表(8)に示された数値の1/2程度とし、勾配屋根や鉄板葺屋根は除く。）

③ 小ばり設計用の設計荷重

床用+ラーメン用
 小ばり用= $\frac{\quad}{2}$

④ 倉庫業を営む倉庫の積載荷重

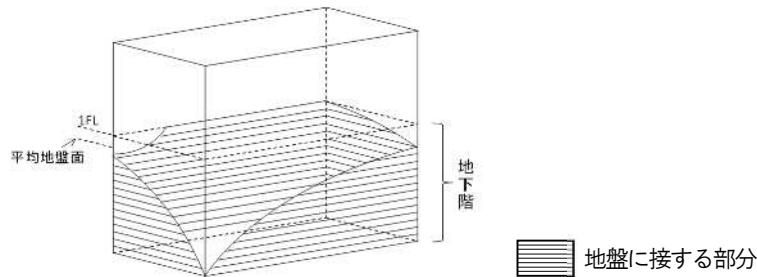
地震力用 3,900 N/m²以上
 床用、ラーメン用は下記数値を標準として、実況に応じて算定する。
 床用 地震力用の1.55倍以上 ラーメン用 地震力用の1.25倍以上

- 【参考】 ◇ 建築物荷重指針・同解説2015 4章（日本建築学会）
 ◇ 増補改訂版 建築構造行政連絡会資料集1986（日本建築士事務所協会連合会）

■ 地階の2次設計（昭59.7 [改正]平22.12 平29.4）

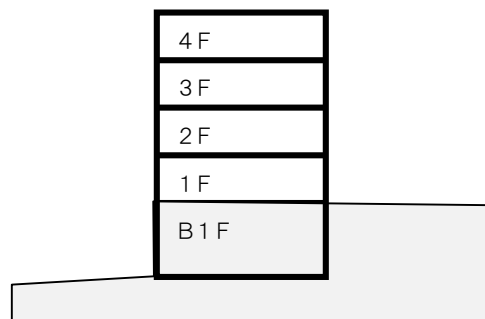
地階部分については1次設計のみでよい。

地階の階高の2/3以上が全て地盤と接している場合、又は地階の外周囲が下記のように全周囲の面積の75%以上で地盤と接している場合に地下部分として扱うことができる。



なお、確認申請上は地階となっても、構造耐力上の取扱いとしては地上部分と考えるのが妥当な場合があるので注意が必要である。

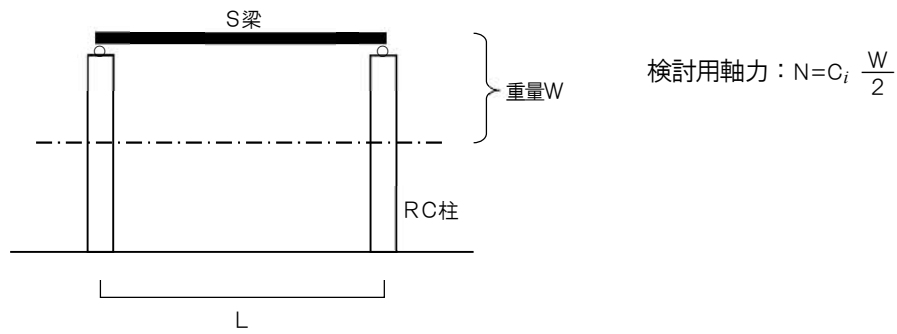
【事例】 次のような形態の場合、原則として構造上の取扱いとしては地上5階と考える。



（片面土圧となるような場合）

- 【参考】
- ◇ 建築物の構造関係技術基準解説書2025 5.5（全国官報販売協同組合）
 - ◇ 建築構造審査・検査要領-実務編 審査マニュアル 2018年版 3.4.5（（一財）建築行政情報センター）

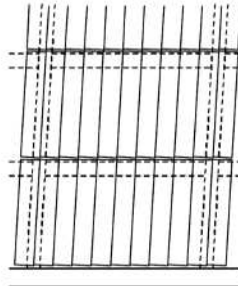
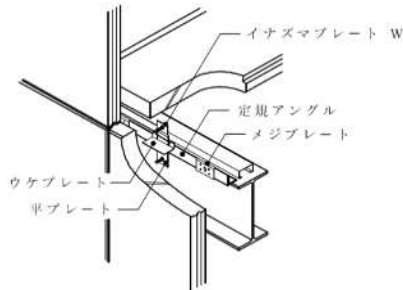
■ 鉄筋コンクリート造の最上階の梁が鉄骨造で、柱と梁が両端ピン接合の場合の取扱い（昭56. 7 [改正]平22. 12)



【解説】1次設計における梁の設計では、梁材に生じる上記軸力を考慮して検討をおこなう。

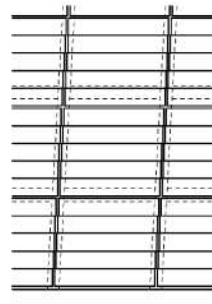
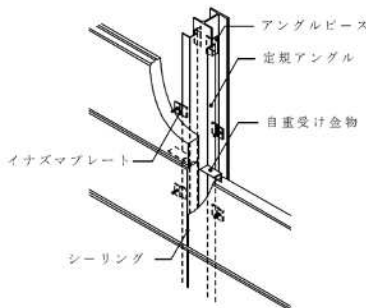
■ 層間変形角（昭57.9 [改正]平10.2 平15.10 平22.12 平29.4）

- ① ALC 帳壁構造……………縦壁ロッキング構法及び横壁アンカー構法は1/120まで、それら以外の標準的な取付け構法は1/150まで緩和できる（タイル貼りをした場合は目地を合わせるこ
と）。厚さ5cmのALC版については前記の構法がなく、ビス止め構法しか無い
ので、原則として緩和しない。
- ② PC 帳壁……………原則1/200とする。
- ③ 金属カーテンウォール及び
押出成形セメント板……………実験又は計算等により安全性が確認できれば1/150まで緩和できる。
- ④ 外壁のない場合……………1/120を満たすこと。



【縦壁ロッキング構法】

構造躯体の変形に対し、ALCパネルが1枚ごとに微小回転して追従する機構であり、ALCパネル内部に設置されたアンカー取付け金物により躯体に取り付けることを特徴とした構法



【横壁アンカー構法】

ALCパネル内部に設置されたアンカーと取付け金物により躯体に固定する取付け構法で、躯体の層間変形に対し、上下段パネル相互が水平方向にずれ合って追従する機構

※ALCの取付け例：（一社）ALC協会『ALCパネル取付け構法標準・同解説』平成25年版より

【解説】 1/200の制限値は、各階の層間変形が大きくなることにより、帳壁、内外装材等の非構造部材や設備等がその変形に追従できずに破損・脱落するなどして、二次災害が発生するのを防止するための規定で、著しい損傷のおそれがないことが確認されれば、1/120まで緩和できることとなっている（令第82条の2かつこ書）。緩和は原則として実験又は計算により安全性が確かめられた数値までとするが、経験的に安全性が確認されているものについては、緩和できることとした。また、昭46建告第109号第3第五号の規定により、高さ31mを超える建築物については、構造計算によって安全を確認した場合を除き、層間変形角は1/150とする。

- 【参考】
- ◇ 建築物の構造関係技術基準解説書2025 6.2.2（全国官報販売協同組合）
 - ◇ ALCパネル構造設計指針・同解説 平25 12条（（一社）ALC協会）
 - ◇ ALCパネル取付け構法標準・同解説 平25 2章（（一社）ALC協会）
 - ◇ 構造設計Q&A集 2015 2章 4.2.1（（一社）日本建築士事務所協会連合会）
 - ◇ ALCパネルを用いた建築物の構造関係技術基準解説書2009 4.4（全国官報販売協同組合）

■ 土圧係数の取扱い（平15.10）

土圧係数は、地盤調査等により適切に決定するものとするが、原則として静止土圧係数は0.5以上とする。

■ 振動特性係数及び地震層せん断力係数の分布係数の計算について（平15.10）

昭55建告第1793号第2に規定する R_t （振動特性係数）及び第3に規定する A_i （地震層せん断力係数の分布係数）の計算については、原則として当該規定中に定める計算式によるものとする。

【解説】 R_t または A_i の算定について、ただし書に基づき告示に規定する計算式以外の方法による場合は、指定性能評価機関等の評価を受けることが望ましい。

■ エキスパンションジョイントの間隔（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

建築物にエキスパンションジョイントを設けて別構造として扱う場合、その有効間隔は大地震時の変形量を考慮して決定することが望ましいが、建物高さの1/100以上確保することを目安とする。

また、エキスパンションジョイントカバーについても脱落しないよう設計を行うこととする。

【参考】 ◇ 建築物の構造関係技術基準解説書2025 付録1-8（全国官報販売協同組合）

■ 建築物への広告塔等の設置 (昭56. 7 [改正]平29. 4)

法第38条により法第20条の適用を受ける規模の広告塔等を既設建築物に設置する場合、既設建築物にあらかじめ広告塔等の設置計画があり、または設置による荷重の増加が極めて少ないことが条件となる。

広告塔等については平12建告第1389号が適用され、既設建築物については、同告示第二号の規定により、広告塔等設置による影響の及ぶ範囲をチェックするほか、風圧による影響の検討を省略せずに行うこと。

■ ゴルフ場のネットの支柱等を設計する場合における風の速度圧 (昭58. 3 [改正]平15. 10)

ネットを張った状態の速度圧については、暴風警報発令時にすみやかにネットを降ろす装置があり、現地にその趣旨の表示板等の設置等、適切な管理体制が確保される場合には、 $V_0 = 20 \text{ m/s}$ 以上として算定してもよい。

ネットを降ろした状態では、令第87条第2項の速度圧によるか、又は日本建築学会『塔状鋼構造設計指針・同解説』等を参考にして、ネットを張った場合と降ろした場合の不利な方で支柱を設計すること。

【解説】 暴風警報は、 20 m/s 以上の風速（10分間の平均速度）が予想されるときに発令されることから、その時点でネットが降ろされている条件で、 V_0 を緩和してよいこととした。なお、旧基準では V_0 を「瞬間風速」としていたので、 $V_0 = 25 \text{ m/s}$ 以上としていたものである。

■ 構造一般

2025年版 建築物の構造関係技術基準解説書	全国官報販売協同組合
改正建築基準法の構造関係規定の技術的背景	ぎょうせい
〔八訂〕建築基準法 構造関係法令通達集(1996)	新日本法規
増補改訂版 建築構造行政連絡会資料集	日本建築士事務所協会連合会
耐震設計法Q & A集	日本建築士事務所協会連合会
2015年構造設計Q & A集	日本建築士事務所協会連合会
建築物荷重指針・同解説(2015)	日本建築学会
建築耐震設計における保有水平耐力と変形性能(1990)	日本建築学会
建築物の耐震基準・設計の解説(1997)	日本建築センター
建築構造設計指針2019	東京都建築士事務所協会
官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説(R3)	公共建築協会
改正建築基準法による構造計算書の作成の要点と事例(H19)	日本建築防災協会及び日本建築構造技術者協会

■ 基礎

建築基礎構造設計指針(2019)	日本建築学会
小規模建築物基礎設計の手引き(1988)	日本建築学会
小規模建築物基礎設計指針(2008)	日本建築学会
建築基礎設計のための地盤調査計画指針2009	日本建築学会
鉄筋コンクリート基礎構造部材の耐震設計指針(案)・同解説(2017)	日本建築学会
基礎部材の強度と変形性能(2022)	日本建築学会
地震力に対する建築物の基礎の設計指針(1984)付 設計例題	日本建築センター
中掘打撃工法設計・施工指針	コンクリートパイル建設技術協会
小規模建築物のための液状化マップと対策工法1994	ぎょうせい
地盤改良の設計及び品質管理指針	日本建築センター
建築物のための改良地盤の設計及び品質管理指針 ーセメント系固化材を用いた深層・浅層混合処理工法ー(2018)	日本建築センター
道路橋示方書IV 下部構造編	日本道路協会

■ 木造

木質構造設計規準・同解説 許容応力度・許容耐力設計法(2025)	日本建築学会
木質構造設計ノート(1995)	日本建築学会
木造軸組工法住宅の許容応力度設計(2017)	日本住宅・木材技術センター
木造住宅用接合金物の使い方	日本住宅・木材技術センター
木質系混構造建築物の構造設計の手引き(2019)	日本住宅・木材技術センター
枠組壁工法建築物構造計算指針(2018)	日本ツーバイフォー建築協会

枠組壁工法建築物設計の手引き (2018)	日本ツーバイフォー建築協会
2×4住宅設計の手引き	日本ツーバイフォー建築協会
3階建てツーバイフォー住宅構造計算の手引 (H7)	日本ツーバイフォー建築協会
新3階建て木造住宅簡易構造設計基準	昭和62年建設省住指発第215-2号
丸太組構法技術基準解説及び設計・計算例 (2003)	工学図書
大断面木造建築物設計・施工マニュアル (1988)	日本建築センター
大規模木造建築物設計資料集〈構法編〉(1992)	日本建築センター
図解木造建築(HOLZBAU ATLAS) (1992)	日本建築センター
図解木造建築2 Holzbau Atlas Zwei	日本建築センター

■ 鉄骨造

鋼構造許容応力度設計規準 (2019)	日本建築学会
鋼管構造設計施工指針・同解説 (1990)	日本建築学会
軽鋼構造設計施工指針 (2024)	日本建築学会
高力ボルト接合設計施工指針・同解説 (1993)	日本建築学会
高力ボルト接合設計施工ガイドブック (2016)	日本建築学会
鋼構造塑性設計指針 (2017)	日本建築学会
各種合成構造設計指針・同解説 (2023)	日本建築学会
鋼構造座屈設計指針 (2018)	日本建築学会
鋼構造接合部設計指針 (2021)	日本建築学会
鋼構造限界状態設計指針・同解説 (2010)	日本建築学会
デッキプレート版技術基準解説及び設計・計算例	工学図書
デッキプレート床構造設計・施工規準 (2018)	技報堂出版
建築用ターンバックル筋かい設計施工指針 (2005)	日本鋼構造協会
鉄骨木造併用構造設計・施工指針 (1998)	鋼材倶楽部
2018年版冷間成形角形鋼管設計・施工マニュアル (2018)	全国官報販売協同組合
建築工事標準仕様書 J A S S 6 鉄骨工事 (2018)	日本建築学会
鉄骨工事技術指針・工場製作編 (2018)	日本建築学会
鉄骨工事技術指針・工事現場施工編 (2018)	日本建築学会
鉄骨精度測定指針 (2018)	日本建築学会
非構造部材の耐震設計指針・同解説および耐震設計施工要領 (2003)	日本建築学会
鋼構造建築溶接部の超音波探傷検査規準・同解説 (2018)	日本建築学会
鋼構造制振設計指針 (2014)	日本建築学会
溶接接合設計施工ガイドブック (2008)	日本建築学会
鋼管トラス構造設計施工指針・同解説 (2025)	日本建築学会
鋼構造耐火設計指針 (2017)	日本建築学会
鋼構造建築物における構造設計の考え方と枠組 (1999)	日本建築学会
天井クレーン支持架構の設計—実例とその解説— (1979)	丸善
知っておきたい建築構造の工事監理 (鉄骨造編) (2001)	日本建築士事務所協会連合会
鉄骨造建築物品質適正化のための取扱い基準・同解説	愛知県建築士事務所協会

薄板軽量形鋼造建築物設計の手引き (2014)	日本鉄鋼連盟
デッキ合成スラブの設計・施工マニュアル (2017)	合成スラブ工業会
S C S S-H 9 7 鉄骨構造標準接合部 H形鋼編[S I 単位表示版]	技報堂出版
鉄骨柱脚の耐震設計 (1985)	技報堂出版
JSCC低層ビルシステム (JSS BCR-H-Lシステム) 設計仕様書・同解説	日本鋼構造協会
連続傾床式の自走式自動車車庫の構造計算方法 (2009)	日本プレハブ駐車場工業会

■ 鉄筋コンクリート造

鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説 (2024)	日本建築学会
鉄筋コンクリート構造保有水平耐力計算規準・同解説 (2021)	日本建築学会
剛接合架構内の鉄筋コンクリート造腰壁・袖壁の構造計算上の取扱いについて	日本建築センター
壁式鉄筋コンクリート造設計施工指針(2003)	日本建築センター
壁式鉄筋コンクリート造設計・計算規準・同解説 (2025)	日本建築学会
壁式構造関係設計規準集・同解説 壁式鉄筋コンクリート編 (2003)	日本建築学会
壁式構造関係設計規準集・同解説 メンソーンリー編 (2006)	日本建築学会
壁式ラーメン鉄筋コンクリート造設計施工指針 (2003)	海文堂出版
中高層壁式ラーメン鉄筋コンクリート造設計施工指針・同解説 (2003)	日本建築センター
プレストレストコンクリート造設計施工指針 (1983)	日本建築センター
プレストレストコンクリート設計施工規準・同解説 (2002)	日本建築学会
プレストレストコンクリート造建築物の性能評価型設計施工指針 (案)・同解説 (2015)	日本建築学会
プレストレスト鉄筋コンクリート (Ⅲ種PC) 構造設計・施工指針・同解説 (2003)	日本建築学会
壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造設計規準・同解説 (1982. 6)	日本建築学会
プレキャスト鉄筋コンクリート部材を用いる建築物の接合部の設計法と設計例(案)(1993)	日本建築センター
プレキャスト鉄筋コンクリート構造の設計と施工 (1986)	日本建築学会
壁式プレキャスト構造の鉛直接合部の挙動と設計法 (1997)	日本建築学会
臥梁付中型コンクリートパネル造	プレハブ建築協会
鉄筋コンクリート造建築物の終局強度型耐震設計指針・同解説 (1990)	日本建築学会
鉄筋コンクリート造建物の靱性保証型耐震設計指針・同解説 (1999)	日本建築学会
鉄筋コンクリート造建物の耐震性能評価指針 (案)・同解説 (2004)	日本建築学会
建築工事標準仕様書・同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事 (2022)	日本建築学会
コンクリートの品質管理指針・同解説 (2015)	日本建築学会
鉄筋のガス圧接工事標準仕様書 (2003)	日本建築学会
コンクリートの塩化物総量規制とアルカリ骨材反応対策—建設省通達の解説—1987版	日本建築センター
鉄筋コンクリート造配筋指針・同解説 (2021)	日本建築学会
壁式構造配筋指針・同解説 (2013)	日本建築学会
X型配筋部材の設計と施工 (1990)	日本建築士事務所協会連合会
鉄筋コンクリートX形配筋部材設計施工指針・同解説 (2010)	日本建築学会
穴あきPC板設計施工指針・同解説 (S62)	プレストレストコンクリート技術協会

■ 鉄骨鉄筋コンクリート造

鉄骨鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説 (2014)	日本建築学会
鉄骨鉄筋コンクリート造配筋指針・同解説 (2005)	日本建築学会
鉄骨鉄筋コンクリート構造設計例集 (1987)	技報堂出版
鋼管コンクリート構造計算規準・同解説 (1980)	日本建築学会

■ 工作物

盛土等防災マニュアルの解説	ぎょうせい
構造図集「擁壁」	日本建築士会連合会
道路土工 一擁壁工指針一 (H24)	日本道路協会
煙突構造設計施工指針 (1982)	日本建築センター
煙突構造設計指針 (2007)	日本建築学会
塔状鋼構造設計指針・同解説 (1980)	日本建築学会
屋外広告の知識 第4次改定版 設計・施工編	ぎょうせい
容器構造設計指針・同解説 (2010)	日本建築学会
機械式駐車場技術基準・同解説 (2023)	立体駐車場工業会
F R P水槽耐震設計基準 (1996)	強化プラスチック協会
F R P水槽構造設計計算法 (1996)	強化プラスチック協会

■ その他

カーテンウォールの性能基準 (2013)	(社)カーテンウォール・防火開口部協会
メタルカーテンウォール施工要領 (2004年)	(社)カーテンウォール・防火開口部協会
A L Cパネル構造設計指針・同解説 (H25)	A L C協会
2009年版 A L Cパネルを用いた建築物の構造関係技術基準解説書	全国官報販売協同組合
安全・安心ガラス設計施工指針 増補版	日本建築防災協会
アルミニウム合金造技術基準解説及び設計・計算例 (H15)	海文堂出版
アルミニウム建築構造設計規準・同解説	アルミニウム建築構造協議会
2012年改訂版木造住宅の耐震診断と補強方法	日本建築防災協会
2017年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説	日本建築防災協会
2009年改訂版既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説	日本建築防災協会
2013年改訂版既存鉄骨造建築物の耐震改修施工マニュアル	日本建築防災協会
2011年改訂版耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説	日本建築防災協会
既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法	日本建築防災協会
既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針	日本建築防災協会
期限付き建築物設計指針	日本建築学会
免震建築物の技術基準解説及び計算例とその解説 (2001)	日本建築センター
日本建築構造基準変遷史 明治・大正・昭和・構造規定の百年 (1993)	日本建築センター

実務者のための建築物風洞実験ガイドブック(2008)	日本建築センター
海洋建築物安全性評価指針(1994)	日本建築センター
平成25年11月25日施行 改正建築物の耐震改修の促進に関する法律・同施行令等の解説	ぎょうせい
官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説 (H8)	建築保全センター
限界耐力計算法の計算例とその解説 (2001)	工学図書
コンクリート充填鋼管 (C F T) 造技術基準・同解説 (H24)	新都市ハウジング協会
コンクリート充填鋼管 (C F T) 造技術基準・同解説の運用及び計算例等 (2024)	新都市ハウジング協会
コンクリート充填鋼管構造設計施工指針 (2008年)	日本建築学会
膜構造の建築物・膜材料等の技術的規準及び同解説 (2020)	海文堂出版
免震建築物の技術基準解説及び計算例とその解説 (平成16年改正告示の追加分一戸建て免震住宅を中心として)	日本建築センター
エネルギーの釣合いに基づく耐震設計計算法と技術基準解説及び計算例とその解説	日本建築センター

設備規定

■ 設備設計一級建築士の関与の条件（平 22.12）

建築物の棟ごとにおいて、階数が3以上で床面積の合計が5,000㎡を超える建築物の新築又は建築物の部分の増築、改築、又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替（以下「増築等」という。）の設備設計を行った場合は、設備設計一級建築士の関与を要する。

※ 「建築物の棟ごと」は、「一の建築物」の考え方に基づく。

■ 昇降機の別願申請等に伴う設備設計一級建築士の関与の不要について（平 22.12）

建築基準法第87条による用途変更、法第87条の4による昇降機等及び法第88条による工作物の準用規定で定める確認等は、一級建築士の関与が不要であるため、設備設計一級建築士の関与も要しない。

■ 増築等を行う場合における既存部分の設備設計一級建築士の関与（平 22.12）

増築等を行う建築物の部分が、設備設計一級建築士の関与を要する場合で、既存部分において、増築等に係る設備設計を行った場合は、設備設計一級建築士の関与を要する。

【参考】 ◇ 設備設計一級建築士が行う法適合確認講習会テキスト【設備編】2009（新・建築士制度普及協会）

※ 「増築等に係る設備設計を行った場合」の例

- ・ 増築部分において、機械排煙を行うことにより、既存部分に設けた排煙機及び排煙ダクトの増強が必要となった場合。
- ・ 排煙設備及び非常用の照明装置の設置等の既存不適合部分の遡及を行った場合。

■ 計画変更を行う場合における設備設計一級建築士の関与（平 22.12）

設備設計一級建築士の関与を要しない建築物又は建築物の部分において、計画変更に伴い、床面積の合計が増加した場合等により、新たに、設備設計一級建築士の関与を要する建築物又は建築物の部分となった場合は、計画変更のために作成された設備設計図書には、設備設計一級建築士の関与を要する。

■ **建築設備単独の建築確認申請**（〔改正〕令8.4）

法第6条第1項第一号又は第二号に掲げる建築物に法第12条第3項により特定行政庁が指定した建築設備を設ける場合は、法第6条第1項による建築行為と同時に計画される場合を除き、法第87条の4により、建築設備として単独に建築確認をする必要がある。

■ **既存昇降機の改修工事を行う場合の確認申請**（平29.4〔改正〕令8.4）

既存昇降機の改修工事を行うときは、その改修工事の内容が次の表のような重要な仕様変更を伴う場合は、原則として確認申請が必要である。

(1)既設エレベーターの改修	1)機械室を移設するとき
	2)エレベーターを全部取り換えるとき（乗場の戸、三方枠、レールのみを残す場合も、全部取り換えとみなす）
	3)エレベーターの用途を変更するとき
	4)定員、積載荷重又は速度を変更するとき
	5)昇降行程を延長するとき
(2)既設エスカレーターの改修	1)輸送能力を変更するとき
	2)エスカレーターを入れ替えるとき
	3)エスカレーターを移設するとき
(3)既設小荷物専用昇降機の改修	1)既設エレベーターの改修を準用する

【参考】 ◇ 戸開走行保護装置等の設置の促進について（平24国住指第291号）

■ **工事監理報告書の提出**（昭50〔改正〕平10.2 平15.10 令8.4）

昇降機の検査の合理化を図るため、法第12条第5項に基づき、昇降機検査資格者による「昇降機等検査報告書」（参考様式）を提出するものとする。

【参考】 ◇ 50建指第241号

■ **浄化槽の変更**（平10.2〔改正〕平22.12）

建築確認時の浄化槽と施工時の浄化槽が異なるものは、原則、「計画変更確認申請」の対象とする。

ただし、法第68条の10及び法第68条の11に基づく型式適合認定等の浄化槽のメーカー変更（処理方式の変更も可）は、「浄化槽工事完了報告書」をもって変更扱いとする。

■ **建築基準法施行細則第9条かつこ書の適用**（昭49〔改正〕平10.2）

建築基準法施行細則第9条かつこ書の「下水道法第4条第1項の事業計画のある区域で特に知事が認めるもの」とは、「下水道法第4条第1項の事業計画の認可を受けた区域であり、かつ、都市計画法第59条の都市計画事業の認可を受けた区域」とする。なお、放流処理水質については行政庁と打ち合わせる事。

【参考】 ◇ 46環整第167号
◇ 49建指第159号

■ 既存単独処理浄化槽の取扱いについて（平15.10）

昭55建告第1292号の一部を改める告示（平12建告第1465号）附則第2により適法とみなされる既存の単独処理浄化槽を再利用する場合、建築確認申請時には原則、配置図に既存浄化槽の位置が記載されていることと、既存浄化槽の構造、設置位置を確認するための書類として次の①から④のいずれか（特に①が望ましい）の書類等で確認することが必要である。

- ① 保守点検等で既存浄化槽の構造が確認できる以下の3種類全ての書類
 - ・ 浄化槽保守点検記録表（過去1年以内に実施されたもの）
 - ・ 浄化槽汲み取り清掃記録表（過去1年以内に実施されたもの）
 - ・ 浄化槽法定検査結果表（過去1年以内に実施されたもの）
- ② 浄化槽調書及び検査済証
- ③ 浄化槽工事完了報告書及び検査済証
- ④ その他設置位置及び状況並びに型式番号が確認できる写真等

【解説】 昭55建告第1292号の一部を改める告示（平18国交告第154号）附則第2により、当該告示による改正前の昭55建告第1292号第2各号または第3各号の規定に適合する合併処理浄化槽については、既存不適格ではなく新法に適合するものとみなすこととされているが、本取扱いは、昭55年建告第1292号の一部を改める告示（平12建告第1465号）附則第2により適法とみなされた既存の単独処理浄化槽についての取扱いを定めたものである。これはあくまで既存の単独浄化槽を有効利用するための措置であり、建築確認の際には上記書類等により既存の単独浄化槽が再利用するに足るものであることを確認する必要がある。また、増築等により処理対象人員が増大して既設浄化槽の容量が不足する場合などは、当然のことながら再利用はできない。

また、“再利用”とは既存浄化槽が現状のまま使用できかつ再設置（位置の変更に伴う掘り起し・埋め戻し等の工事）がない場合をいう。

■ 複数の敷地の汚水を処理する浄化槽の取扱いについて（平10.2 [改正]平22.12）

浄化槽の設置場所については本来、1敷地に1浄化槽を建築敷地内に設置すべきであるが、当該汚水を適正に処理できるものであり、管理規約等で施設管理体制が整っているなどであれば、敷地内外にこだわらず複数敷地分の浄化槽をまとめて一つにして設置することとして差し支えない。

【解説】 浄化槽の設置については、その維持管理上の区分を明確にする観点から一つの敷地に一つの浄化槽（処理する汚水の負荷に偏りが生じない場合であれば例外的に複数設置が認められる場合もある）とすることが望ましいが、団地など複数の敷地で発生する汚水を一つの浄化槽で集中的に処理すること自体を妨げるものではない。

■ 遊戯施設の確認申請（〔改正〕平15.10）

（1） 博覧会、イベント等に設ける短期間の仮設遊戯施設について

法第88条第1項の規定による遊戯施設は、法第85条及び令第147条による仮設建築物の緩和規定の適用はないので、短期間の博覧会、イベントなどに設ける遊戯施設であっても、確認申請が必要となる。なお、構造についても当然のことながら令第144条及びこれに基づく告示の適用を受ける。

（2） 既存遊戯施設の改修工事を行う場合について

次の①～③に該当する場合は確認申請の対象とする。

- ① 改修工事の内容が、定常走行速度、定常円周速度、勾配等の変更、あるいは軌条、軌道の経路の変更、及び主要機器の仕様変更を伴う取り替えを伴うもの。
- ② 施設の大規模の修繕又は模様替（過半に限る。）
- ③ 法第68条の26に基づく構造方法等の認定を受けた部分を有する施設でその認定内容を変更するもの。

（3） 遊戯施設の設置単位について

遊戯施設は当該遊戯施設全体を一施設として確認対象とする。従ってウォータースライダーのように同一ステージから何本ものルートがあったとしても一施設とする。

（4） 遊戯施設を移設する場合について

法第88条の規定は法第6条第1項を準用していることから、遊戯施設を同一敷地内で移設した場合でも、確認対象となる。

【参考】 ◇ 昇降機・遊戯施設 設計・施工上の指導指針 1994年版（（財）日本昇降機安全センター）

■ 熱気球の取扱い（昭57.9）

遊園地において、熱気球に人を乗せて景色を観望させ、ウインチにて巻き下ろすものは、工作物に該当しない。

■ 参考図書 (平22.12 [改正]平29.4 令8.4)

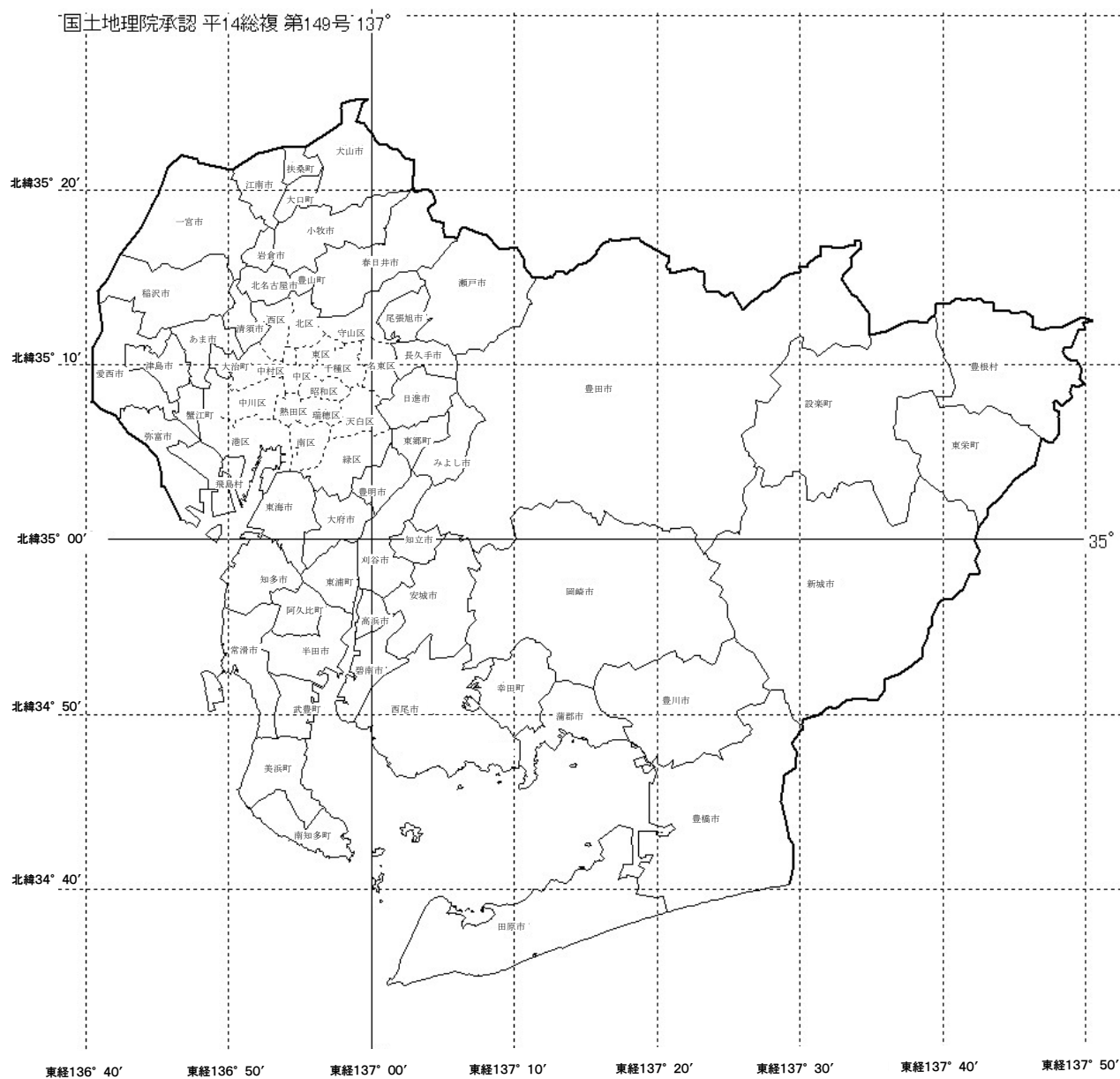
設備関係規定の審査にあたっては次の図書が参考となる。なお、平成12年施行の改正内容に未対応のままとなっているものがあるので注意が必要である。

設備全般	建築設備設計・施工上の運用指針(2025年版)	編集：日本建築行政会議 発行：(一財)日本建築設備・昇降機センター
	建築設備耐震設計・施工指針(2014年版)	監修：独立行政法人建築研究所 編集：建築設備耐震設計・施工指針2014版 編集委員会 発行：(一財)日本建築センター
換気設備	換気・空調設備技術基準・同解説(2005年版)	編集：国土交通省住宅局建築指導課 編集・発行：(財)日本建築設備・昇降機センター
尿浄化槽	浄化槽の構造基準・同解説(2006年版)	編集：国土交通省住宅局建築指導課 他 発行：(一財)日本建築センター
給排水設備	浄化槽の設計・施工上の運用指針(2015年版)	編集：日本建築行政会議
	給排水設備技術基準・同解説(2006年版)	編集：日本建築行政会議 他 発行：(一財)日本建築センター
ガス設備	ガス機器の設置基準及び実務指針(第9版)	発行：(一財)日本ガス機器検査協会
	業務用ガス機器の設置基準及び実務指針(第6版)	発行：(一財)日本ガス機器検査協会
昇降機	昇降機技術基準の解説(2016年版)	編集：(一財)日本建築設備・昇降機センター (一社)日本エレベーター協会
	昇降機・遊戯施設設計・施工上の指導指針	監修：建設省住宅局建築指導課 編集：日本建築主事会議 発行：(財)日本昇降機安全センター
排煙設備	新・排煙設備技術指針(1987)	監修：建設省住宅局建築指導課 発行：(財)日本建築センター
電気設備	内線規定	発行：(一社)日本電気協会
	電気設備の技術基準とその解釈(2024年版)	発行：(一社)日本電気協会
	防災設備に関する指針 電源と配線及び非常用の照明装置(2004年版)	発行：(社)日本電設工業協会
省エネルギー	建築物の省エネルギー基準と計算の手引き	(一財)建築環境・省エネルギー機構
維持保全	建築設備定期検査業務基準書(2023年版)	編集協力：国土交通省住宅局参事官付 発行：(一財)日本建築設備・昇降機センター
	昇降機・遊戯施設 定期検査業務基準書(2017年改正告示対応版)	編集協力：国土交通省住宅局建築指導課 発行：(一財)日本建築設備・昇降機センター

参考資料

- 1 愛知県の位置（北緯及び東経）
- 2 [平成 23 年版]における削除項目及びその理由
- 3 [平成 29 年版]における削除項目及びその理由

1 愛知県の位置（北緯及び東経）



2 [平成 23 年版]における削除項目及びその理由

■基準総則

頁	項目		削除の部分	理由
P. 31	敷地の自動車の出入口 1	自動車車庫等の敷地の出入口	全て	愛知県建築基準条例の解説で整理されているため。
P. 33	仮設建築物 1	都市計画法による開発許可に係る住宅展示場の取扱い	全て	都市計画法に関する事項であるため。
P. 35	用途変更	民宿の用途変更	全て	近年の取り扱い事例がないため。
P. 45	床面積の算定 4 (ポーチ)	ポーチ部分の床面積の算定	* (備考的扱い)	[平成 23 年版]P. 58 (床面積の算定 16) で整理されているため。
P. 70	面積、高さ及び階数の算定 (高さ・階数)	R/C造等の軒の高さ 片流れ屋根の軒の高さ	全て	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 71	面積、高さ及び階数の算定 (高さ・階数)	建築設備機器等の高さ 及び階数の取扱い	(1)	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。なお、平成 29 年 3 月 31 日以前に法第 6 条第 1 項若しくは法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認の申請がされた建築物及び平成 29 年 3 月 31 日に現に存する建築設備機器等に対しては、改訂前の取扱いを適用する。

■防火・避難

頁	項目		削除の部分	理由
P. 85	延焼のおそれのある部分 1	屋外階段等の棟間延焼の中心線の取扱い	全て	「建築物の防火避難規定の解説 2016」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 87	延焼のおそれのある部分 3	建築物相互をつなぐ開放の渡り廊下と建築物の関係	全て	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 91	準耐火建築物 1	準耐火建築物(イ準耐)等の屋根に設けるトッライトの取扱い	全て	「建築物の防火避難規定の解説 2016」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 95	窓その他の開口部を有しない居室等	無窓居室の区画の規定の適用	後段「また」以降	「建築物の防火避難規定の解説 2016」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 100	防火区画 3	階段等のたて穴区画の規定の適用	(1) 及び解説	「建築物の防火避難規定の解説 2016」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。なお、平成 29 年 3 月 31 日以前に法第 6 条第 1 項若しくは法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認の申請がされた建築物に対しては、改訂前の取扱いを適用する。

■集団規定

頁	項目		削除の部分	理由
P. 138	用途地域-建築用途の分類 7 (学習塾、華道教室等)	学習塾、華道教室等に該当する用途の建築物	全て	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 142	用途地域-建築用途の分類 11 (文教施設等)	博物館、近隣住民を対象とした公民館、集会所	近隣住宅を対象とした公民館、集会所	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 145	用途地域-建築用途の分類 14 (工場②)	学校の給食センター 歯科技工所	全て	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 145	用途地域-建築用途の分類 14 (工場②)	ビデオのダビング店の取扱い	全て	現在の様態が不明であり、特に事例もないため。
P. 153	用途地域-建築用途の分類 22 (その他)	倉庫業を営む倉庫	全て	「基準総則集団規定の適用事例 2013」(日本建築行政会議編集)で整理されているため。
P. 160	用途地域-準工業地域・工業専用地域内の建築物の用途	学校の運動場	全て	近年の取り扱い事例がないため。

■構造規定

頁	項目		削除の部分	理由
P. 185	総則 1 (確認申請における構造関係添付図書)	接合金物を算定式により求めた場合の計算書の添付について	全て	行政庁ごとの現在の取扱いに相違が確認されたため。
P. 186	基礎	一本杭	全て	種々の検討を行った上で認められる場合もあるため。
P. 201	構造計算適合性判定について	構造計算適合性判定を必要とする場合の確認申請書の流れ	全て	様々なケースが想定されるため。
P. 201	構造計算適合性判定について	技術情報 (Q & A 他) について	全て	構造計算適合判定機関を複数委任しているため。

■設備規定

頁	項目	削除の部分	理由
	設備規定は字句の変更のみであり、項目の削除はありません。		

■参考資料

頁	項目	削除の部分	理由
P. 217～ 219	愛知県道路位置指定基準	全て	愛知県のみでの取扱いであるため。

3 [平成 29 年版]における削除項目及びその理由

平成 30 年 4 月 1 日改訂

■基準総則

頁	項目	削除の部分	理由
P. 10	用語の定義 8	スポーツの練習場	「基準総則集団規定の適用事例 2017」（日本建築行政会議編集）で整理されているため。

平成 30 年 12 月 28 日改訂

■基準総則

頁	項目	削除の部分	理由
P. 26	建築確認申請 2	建築確認申請等（手数料）の取扱い	(1) 改めて国土交通省の見解が示されたため。

平成 31 年 4 月 1 日改訂

■防火・避難

頁	項目	削除の部分	理由
P. 104	準耐火建築物 2	準耐火建築物（口準耐 2）における防火構造	(1) 「建築物の防火避難規定の解説 2016」（日本建築行政会議編集）で整理されており、平成 12 年建告第 1359 号第 1 第一号ハに定める基準より厳しい基準（間柱及び下地を不燃材料とすること）を定める理由がないため。
P. 121	物品販売業を営む店舗における避難階段等の幅	物販店舗における避難階段等の幅の取扱い	(2) 近年の取り扱い事例がないため。なお、平成 31 年 3 月 31 日以前に法第 6 条第 1 項若しくは法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認の申請がされた建築物に対しては、改訂前の取扱いを適用する（「原則」によらないこととすることができる）。

令和 3 年 4 月 1 日改訂

■基準総則

頁	項目	削除の部分	理由
P. 35	敷地の自動車の出入口	全て	全て 「愛知県建築基準条例・同解説」に同内容を記載することとしたため。

■集団規定

頁	項目	削除の部分	理由
P. 163	用途地域—建築用途の分類 22（集客施設）	駐車場を共有する 2 棟以上の集客施設	全て 県内の特定行政庁間で取扱いが異なるため。

令和 6 年 4 月 1 日改訂

■防火・避難

頁	項目	削除の部分	理由
P. 99	延焼のおそれのある部分	高さが著しく異なる建築物相互間における取扱いについて	全て 高さが著しく異なる建築物相互間における延焼のおそれのある部分について、令和 2 年国土交通省告示第 197 号で示されたため。なお、令和 6 年 3 月 31 日以前に法第 6 条第 1 項若しくは法第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認の申請がされた建築物に対しては、改訂前の取扱いの適用を可能とする。

■集団規定

頁	項目	削除の部分	理由
P. 166	用途地域 — 第一種低層住居専用地域内の建築物の用途	兼用住宅	(4) 県内の特定行政庁間で取扱いが異なるため。

令和8年4月1日改訂

■参考資料

頁	項目		削除の部分	理由
P. 230～ 232	2 愛知県内の垂直積雪量、 地表面粗度区分及びV0の数 値	1 垂直積雪量 2 地表面粗度区分 3 V0の数値	全て	各行政庁のHPに掲載されているため。
頁	項目		削除の部分	理由
P. 233～ 240	3 バリアフリー法関係資料	バリアフリー法の特定 建築物と特別特定建築 物の用途 建築物移動等円滑化基 準チェックリスト 建築物移動等円滑化誘 導基準チェックリスト	全て	愛知県特定行政庁等連絡会の所管外の内容であるため。