

1 総 則

1.1 法の目的（法第1条）

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とするものである。

1.2 法の構成

建築基準法は、次のように大別できる。

表 1.2.1 建築基準法の分類

建 築 基 準 法	総括規定		「第1章」の一部 目的、定義、適用除外 維持保全など
	実体規定	単 体 規 定 (全国どの地域にも適用される)	主として「第2章」 (1) 構造耐力に関する規定 (2) 防火避難に関する規定 (3) 安全衛生に関する規定 (4) 建築設備、工作物に関する規定
		集 団 規 定 (都市計画区域及び準都市計画区域内のみに適用される)	主として「第3章」 (1) 道路に関する規定 (2) 用途地域に関する規定 (3) 形態制限に関する規定 (4) 防火地域に関する規定 (5) 景観地区に関する規定等
		雑 則	主として「第6章」
制度規定		「第1章」建築手続、行政機構等 「第4章」建築協定 「第5章」建築審査会 「第6章」の一部、消防長等の同意 「第7章」罰則	

1.3 用語の定義

次に主要な建築関係の法規上の用語について説明する。

法第2条、令第1条には定義規定が置かれており、法令全体を通じて使われる大事な用語が定義され、法第92条の規定に基づき、令第2条で面積、高さ等の算定方法（1.6）が定められている。また、試験には略称規定といわれる各条文中に（ ）書きで定義される用語も出題されるので、注意すること。

（1）建築物（法第2条第一号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のもの*を含む）をいう。更に次のようなものも建築物に該当する。

(イ) 建築物に附属する門又は塀（建築物に附属しない門等は工作物である）。

(ロ) 観覧のための工作物（屋外のスタジアム等）、地下若しく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（地下街、東京タワーの展望室等）。

(ハ) 建築設備（建築物に設ける電気、ガス、給排水、暖冷房、昇降機等）。

(注) 次のものは、法にいう建築物ではない。

(イ) 鉄道、軌道の線路敷地内に設けられた運転保安に関する施設（信号装置、転てつ装置）、こ（跨）線橋、プラットホームの上家等。

(ロ) ガスタンク、貯蔵槽等。

*（これに類する構造のもの）とは

① 壁を有しない開放的な自動車車庫、自転車置場。

② スポーツの練習場、水泳場等の上屋

等が考えられる。

なお、一定の基準に適合するこれら簡易な構造の建築物に対しては、法の一部が緩和される。

（法第84条の2、令第136条の9、10、11）

（2）特殊建築物（法第2条第二号）

建築物の用途の特殊性から、不特定多数の人々が使用するもの、危険物を取扱うもの、あるいは都市計画上都市全体の効用の点から、その位置を決定しなければならないもの等をいう。用途上特殊な建築物のことをいい、建築物の構造又は形態が特殊だということではない。

例えば、学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理施設等。

さらに、法別表第1の(イ)欄の特殊建築物は避難規定等に引用されているので、特に重要。

(3) 建築設備（法第2条第三号）

建築物と一体となってその機能を高めるために役立つもので、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙、汚物処理等の設備、又は煙突、昇降機、避雷針をいう（浄化槽は建築物と離れていても、一体として機能するものは、建築設備とされている）。

(4) 居室（法第2条第四号）

居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室のことをいう。この場合、継続的に使用するのは必ずしも同一人とは限らない。一般的には、応接室、台所、店舗の売場、工場の作業室、当直室、会議室、待合室、学校の教室、観客席等は居室とみなされており、更衣室、機械室、玄関、廊下、便所、浴室、洗面所、物置、階段室、車庫等は居室とみなさない。

(5) 主要構造部（法第2条第五号）

壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、基礎は含まれない。又、構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小はり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段等も除かれる（この主要構造部というのは防火的な面からみて主要な部分であって、構造耐力上主要な部分（令第1条第3号）とは異なる）。

(6) 延焼のおそれのある部分（法第2条第六号）

隣地境界線、道路中心線、又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が 500 m^2 以内の建築物は、1の建築物とみなす）相互の外壁間の中心線から、1階にあっては3m以下、2階以上にあつては5m以下の距離にある建築物の部分という（図1.3.1参照）。

ただし、(イ)防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分、(ロ)建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分を除く（同号ただし書）。

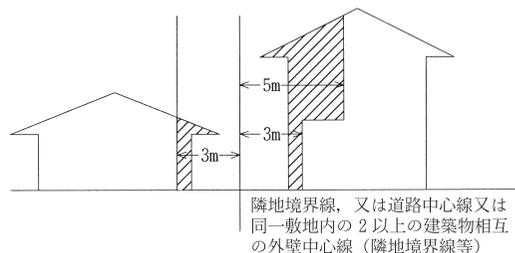


図1.3.1 延焼のおそれのある部分
（法第2条第6号）

(7) 耐火構造（法第2条第七号、令第107条）

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(8) 準耐火構造（法第2条第七号の二，令第107条の2，令第112条第2項）

壁，柱，床その他の建築物の部分の構造のうち，耐火構造に次ぐ構造方法で，通常の準耐火構造（45分）と耐火構造に近い準耐火構造（1時間）等とがある。準耐火性能（通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので，国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(9) 防火構造（法第2条第八号，令第108条）

建築物の外壁又は軒裏の構造のうち，防火性能（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗，しっくい塗その他の構造で，国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(10) 不燃材料（法第2条第九号，令第108条の2）

建築材料のうち，不燃性能（通常の火災時における火熱により燃焼しないことその他の政令で定める性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので，国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(11) 準不燃材料（令第1条第五号）

建築材料のうち，通常の火災による火熱が加えられた場合に，加熱開始後10分間令第108条の2各号（建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては，同条第一号及び第二号）に掲げる要件を満たしているものとして，国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(12) 難燃材料（令第1条第六号）

建築材料のうち，通常の火災による火熱が加えられた場合に，加熱開始後5分間令第108条の2各号（建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては，同条第一号及び第二号）に掲げる要件を満たしているものとして，国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

・不燃材料，準不燃材料，難燃材料の違い

表 1.3.1 不燃材料・準不燃材料・難燃材料の性能基準

材 料	根拠規定	加熱時間	必要な性能の技術的基準（令第108条の2）
不 燃 材 料	法第2条	20分間	1 不燃性；燃焼しないものであること。 2 非損傷性；防火上有害な変形，溶融，き裂その他の損傷を生じないものであること。 3 非発煙性；避難上有害な煙又はガスを発生しないものであること（外部の仕上材料は除く）。 左記加熱時間内上記要件を満たしていること。
準不燃材料	令第1条	10分間	
難 燃 材 料	令第1条	5分間	

不燃材料のみ法，他は施行令

準不燃材料：準不燃材料及び不燃材料

難燃材料：難燃材料，準不燃材料及び不燃材料

「法令の用語の使用に当たっては，上位の性能を有する材料，構造等は，下位の材料，構造等に包含されるものとして整理した」平 12. 6. 1 建設省課長通知より

(13) 耐水材料（令第 1 条第四号）

れんが，石，人造石，コンクリート，アスファルト，陶磁器，ガラスその他これらに類する耐水性の建築材料をいう。

(14) 耐火建築物（法第 2 条第九号の二，令第 108 条の 3）

次に掲げる基準に適合する建築物をいう。

(イ) その主要構造部のうち，防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分以外の部分（以下「特定主要構造部」という。）が(1)又は(2)のいずれかに該当すること。

(1) 耐火構造であること。

(2) 次に掲げる性能（外壁以外の特定主要構造部にあつては，(i)に掲げる性能に限る）に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。

(i) 当該建築物の構造，建築材料及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

(ii) 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

(ロ) その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に，防火戸その他の政令で定める防火設備（その構造が遮炎性能（通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので，国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る）を有すること。

したがって，耐火建築物は，必ずしも耐火構造にする必要はない。

(15) 準耐火建築物（法第 2 条第九号の三，令第 109 条の 3）

耐火建築物以外の建築物で，(イ)又は(ロ)のいずれかに該当し，外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を有するものをいう。

(イ) 準耐火構造の準耐火建築物（法第 2 条第九号の三イ）

主要構造部を準耐火構造としたもので，層間変形角（令第 109 条の 2 の 2）の限度（原則 1/150 以内）も定められている。

(ロ) (イ)に掲げる建築物以外の建築物であつて，(イ)に掲げるものと同等の準耐火性能を有するものとして主要構造部の防火の措置その他の事項について政令で定める技術的基準に適合するもの。

(1) 外壁耐火の準耐火建築物（令第 109 条の 3 第一号）

外壁を耐火構造とした建築物で，屋根の延焼のおそれのある部分の構造が，通常の火災に

20 分間の遮炎性を有するものとして国土交通大臣が定めたもの又は同大臣の認定を受けたもの。

(2) 不燃構造の準耐火建築物（令第 109 条の 3 第二号）

主要構造部である柱及びはりを不燃材料で、その他の主要構造部が準不燃材料で造られ、外壁の延焼のおそれのある部分、屋根、床が一定の構造であるもの。

防火関係の性能に関する用語の定義をまとめると、表 1.3.2 の通りである。

表 1.3.2 防火関係の性能に関する用語の定義

耐火性能 (法第 2 条第七号)	通常の火災が終了するまでの間、当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
準耐火性能 (法第 2 条第七号の二)	通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
防火性能 (法第 2 条第八号)	建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう。
準防火性能 (法第 23 条)	建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼の抑制に一定の効果を発揮するために外壁に必要とされる性能をいう。
不燃性能 (法第 2 条第九号)	通常の火災時における火熱により燃焼しないことその他の政令で定める性能をいう。
遮炎性能 (法第 2 条第九号の二)	通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。
区画避難安全性能 (令第 128 条の 7 第 2 項)	当該区画のいずれの室で火災が発生した場合においても、当該区画部分に存する者の全てが当該区画部分から当該区画部分以外等まで避難を終了するまでの間、当該区画部分の各居室及び当該区画部分以外の部分等に通ずる主たる廊下その他の建築物の部分において、避難上支障のある高さまで煙又はガスが降下しないものであること。
階避難安全性能 (令第 129 条第 2 項)	当該階のいずれの火災室で火災が発生した場合においても、当該階に存する者のすべてが当該階から直通階段の一までに避難を終了するまでの間、当該階の各居室及び各居室から直通階段に通ずる主たる廊下その他の建築物の部分において、避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものであること。
全館避難安全性能 (令第 129 条の 2 第 3 項)	当該建築物のいずれの火災室で火災が発生した場合においても、当該建築物に存する者のすべてが当該建築物から地上までの避難を終了するまでの間、当該建築物の各居室及び各居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の建築物の部分において、避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものであること。

(16) 設 計（法第2条第十号，士法第2条第6項）

その者の責任において，建築物の建築工事実施のために必要な図面（現寸図の類は除く）及び仕様書を作成することをいう。例えば建築士事務所を管理している建築士が，部下に指示して設計させた場合でも，その事によって起きた責任は逃れることはできないとされている。

(17) 工事監理者，設計者，工事施工者（法第2条第十一号，十七号，十八号）

工事監理者とは，建築士法第2条第7項に規定する工事監理（その者の責任において，工事を設計図書と照合し，それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認すること）をする者をいう。設計者とは，その者の責任において，設計図書を作成した者をいい，構造／設備関係規定に適合することを確認した構造設計／設備設計一級建築士を含むものとする。工事施工者とは，建築物，その敷地若しくは第88条第1項から第3項までに規定する工作物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らこれらの工事をする者をいう。

(18) 設計図書（法第2条第十二号，士法第2条第5項）

建築物，その敷地又は法第88条第1項から第3項までに規定する工作物に関する工事用の図面（現寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書をいう。

(19) 建 築（法第2条第十三号）

建築物を新築し，増築し，改築し，移転することをいう。この場合，修繕や模様替は含まれない。なお，ここでいう改築とは建築物の全部若しくは一部を除却したり，又は災害など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建築物を建てることをいう。材料の新旧は問わない。又，移転とは，建築物を解体せずに移動することをいう。現行法等に適合しない建築物を移転する場合，その移転が同一敷地内であるとき又は敷地外へ移転する場合で，特定行政庁が，交通上，安全上，防火上，避難上，衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと認める場合は，現行法等に適合するよう改修せずそのまま移転することができる（法第86条の7第4項，令第137条の16）。

(20) 特定行政庁（法第2条第三十五号，令第2条の2）

法における確認及び検査等に関する業務の実施について，とくに権限を与えられている行政組織の長を特定行政庁といい，その行政組織には，一定の資格を有する建築主事又は建築副主事を置かなければならない。建築基準法では，次のように定義している。

「建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい，その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし，第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については，都道府県知事とする」。したがって，特定行政庁は建築物についての是正命令を出すとか，諸種の許可，認可，指定等を行う等，建築基準法の実施上きわめて広汎な権限を有している。（表1.7.4参照）

(21) 大規模の修繕，模様替（法第2条第十四号，十五号）

建築物の主要構造部（壁，柱，はり，屋根等）の一種以上について行う過半の修繕若しくは模様替をいう。法第6条第1項第一号若しくは第二号に掲げる建築物の大規模の修繕，模様替を行う場合は，確認申請等の適用を受ける。

(22) 敷 地（令第1条第一号）

一の建築物，又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物（母屋と離れ等）のある一団の土地をいう。

(23) 地 階（令第1条第二号）

床が地盤面下にある階で，床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものをいう。地盤面が水平でない場合は平均地盤面から測ることになる。

(24) 構造耐力上主要な部分（令第1条第三号）

基礎，基礎ぐい，壁，柱，小屋組，土台，斜材（筋かい，方づえ，火打材その他これらに類するものをいう），床版，屋根版又は横架材（はり，けた，その他これらに類するものをいう）で，建築物の自重若しくは積載荷重，積雪荷重，風圧，土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。主要構造部と混同しないように注意すること。

(25) 特定天井（令第39条第3項及び第4項）

脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして吊り天井が指定され，その構造方法は告示で定める方法又は大臣の認定を受けたものとしなければならない。また，腐蝕等の劣化のおそれがあるものには，劣化防止措置をした材料を使用する。

(26) その他の用語

- 1) 建築主（法第2条第十六号）
- 2) プログラム（法第2条第三十四号）
- 3) 建築基準関係規定（法第6条第1項，令第9条）
- 4) 特定工程（法第7条の3第1項第一号，令第11条）
- 5) 安全上，防火又は衛生上重要である建築物の部分（法第37条，令第144条の3）
- 6) 平均地盤面からの高さ（法第56条の2第1項，法別表第4）
- 7) 耐水材料（令第1条第四号）
- 8) 避難階（令第13条第一号）
- 9) 有効細長比（令43条第6項）
- 10) 損傷限界耐力（令第82条の5第三号）
- 11) 防火設備（令第109条第1項）
- 12) 特定防火設備（令第112条第1項）
- 13) 強化天井（令第112条第4項第一号）
- 14) 防煙壁（令第126条の2第1項）
- 15) 学校等（令126条の2第1項第二号）

1.4 法の適用除外（法第3条）

建築物は原則として、建築基準法令が適用されるのであるが、中には適用することが適当でないものもある。本条は適用除外となる建築物を定める規定である。

第1項 国宝等の建築物及びその原形を再現するものを、次のように適用除外建築物としている。材料、構造等を規制することが、その建築物の価値を著しく損なうからである。

第一号 国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特定史跡名勝天然記念物、史跡名勝天然記念物等に指定され、又は仮指定された建築物。

第二号 旧重要美術品等の保存に関する法律の規定によって重要美術品等として認定された建築物。

第三号 文化財保護法第182条第2項の条例、その他の条例の定めるところにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（以下「保存建築物」という。）で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの。

第四号 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であったものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの。

第2項 法令の施行又は適用の際に、それ以前からある建築物又は建築、修繕又は模様替の工事中のものは適用除外になる。いわゆる既存不適格建築物。

適法に建築されたものが、その後でできた法令に適合しなくなった場合に、そのつどその建築物に新しい法令を適用して建築物の改修等を義務づけることは社会的安定性を著しく損なうことになるからである。

第3項 次のものは第2項の既存不適格建築物とはならないことを定めている。すなわち、次に該当するものは、第2項の救済が受けられないこととなる。

第一号 従前の法令に違反しているもの。

第二号 従前の地域、地区等の制限に違反しているもの。

第三号、第四号 法令の施行、適用後に増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替をするもの。

第五号 法令にいったん適法となったもの。

1.5 既存建築物に対する制限の緩和（法第86条の7）

1.5.1 既存建築物の増築等への緩和（法第86条の7）

（1）緩和を受ける場合の増築等の範囲

第1項 法律施行する前から存在する建築物に対しては、一種の既得権保護という観点から、一定の緩和措置が認められている。表1.5.1に緩和の対象となる法規ごとの増築等の範囲を示す。

表 1.5.1 法第 86 条の 7 に基づく既存建築物に対する制限の緩和（令第 137 条～第 137 条の 12）

関係法規	増築等の範囲	範囲を定める政令
構造関係規定 (法第 20 条)	一号イ 増、改築の全て（二号及び三号に掲げる範囲を除く） 一号ロ 増、改築の全て（ただし、その他の部分とエキスパンションジョイント等で構造上独立していること） 二号 増、改築の部分の床面積の合計が基準時*における延べ面積の 1/20（50m ² を超える場合は 50m ² ）を超え、1/2 を超えないこと 三号 増、改築の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の 1/20（50m ² を超える場合は 50m ² ）を超えないこと	令第 137 条の 2
防火壁及び防火床（法第 26 条）	増築及び改築については、工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計が 50m ² を超えないこと	令第 137 条の 3
耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係 (法第 27 条)	・増築及び改築に係る部分の床面積が 50m ² を超えないこと ・増築では、劇場の客席、病院の病室、学校の教室などの特殊建築物の主たる用途に供する部分の増築は除く	令第 137 条の 4
石綿関係 (法第 28 条の 2)	一号 増、改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと 二号 増、改築部分に石綿を添加した建築材料を使用しないこと 三号 既存部分が、石綿を飛散させるおそれがないものとし国土交通大臣が定める基準に適合	令第 137 条の 4 の 2
長屋などの界壁 (法第 30 条)	・増築後の延べ面積が基準時の 1.5 倍を超えないこと ・改築の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと	令第 137 条の 5
非常用の昇降機 (法第 34 条第 2 項)	一号 増築部分の高さが 31m を超えず、かつ増築床面積の合計が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと 二号 改築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の 1/5 を超えずかつ改築部分の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと	令第 137 条の 6
用途地域 (法第 48 条第 1 項～第 14 項)	一号 増、改築は基準時の敷地内で、増、改築後の延べ面積、建築面積の割合は基準時の敷地面積に対して適合すること 二号 増築後の床面積は基準時の 1.2 倍を超えないこと 三号 増築後不適合部分の床面積は基準時不適合部分の 1.2 倍を超えないこと 四号 増築後原動機の出力、台数は基準時の 1.2 倍を超えないこと 五号 用途の変更は伴わないこと（類似の用途を除く）	令第 137 条の 7 令第 137 条の 19 第 2 項
容積率 (法第 52 条第 1 項、第 2 項、第 7 項) 特定街区の容積率 (法第 60 条第 1 項)	一号 増、改築部分はエレベーター昇降路の部分又は自動車車庫等の対象部分*となること。 二号 増築前のエレベーターの昇降路部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下、階段の用に供する部分及び自動車車庫等の対象部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超	令第 137 条の 8

(表 1.5.1 つづき)

関係法規	増築等の範囲	範囲を定める政令
	三号 えないこと。 増、改築後の自動車車庫等の対象部分のそれぞれの設置部分の面積が、増、改築後の建築物の床面積の合計に下記の割合を乗じて得た面積を超えないこと。 自動車車庫等部分 1/5 備蓄倉庫部分・蓄電池設置部分 1/50 自家発電設備設置部分・貯水槽設置部分・宅配ボックス設置部分 1/100	
高度利用地区 (法第 59 条第 1 項) 都市再生特別地区 (法第 60 条の 2 第 1 項) 特別用途誘導地区 (法第 60 条の 3 第 1 項)	一号 増築後の建築面積、延べ面積は基準時の 1.5 倍を超えないこと 二号 増築後の建築面積が地区について定められた建築面積の 2/3 を超えないこと 三号 増築後の容積率が地区について定められた割合の 2/3 を超えないこと 四号 改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと	令第 137 条の 9
防火地域 (法第 61 条)	一号 第二号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当すること イ 次の (1) 及び (2) に該当すること (1) 増、改築部分を火熱遮断壁等で区画すること (2) 増、改築部分が、国土交通大臣が定める基準に適合すること ロ 次の (1) から (5) までに該当すること (1) 増、改築の床面積の合計は、50 m ² を超えず、かつ、基準時の延べ面積を超えないこと。 (2) 増、改築後、階数 2 以下かつ延べ面積 500 m ² を超えないこと。 (3) 増、改築の外壁、軒裏は、防火構造とすること。 (4) 増、改築の外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること。 (5) 増、改築以外の外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること。 二号 木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの 第一号イに該当すること	令第 137 条の 10
準防火地域 (法第 61 条)	一号 第二号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当すること イ 次の (1) 及び (2) に該当すること (1) 増、改築部分を火熱遮断壁等で区画すること (2) 増、改築部分が、国土交通大臣が定める基準に適合すること ロ 次の (1) 及び (2) 並びに第一号ロ (3) から (5) までに該当すること (1) 増、改築の床面積の合計は、50 m ² を超えないこと。 (2) 増、改築後、階数 2 以下であること。 二号 木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの 第一号イに該当すること	令第 137 条の 11

大規模の修繕、大規模の模様替	1 項 法第 20 条は構造耐力上の危険性が增大しなければ適用除外 2 項 防火壁等適用の除外（注） 3 項 ・修繕・模様替えする部分に石綿を添加した建築材料を使用しないこと ・修繕・模様替えする部分以外が石綿を飛散させるおそれがないものとし、国土交通大臣が定める基準に適合すること 8 項 類似の用途変更を除いて用途変更が伴わなければ用途地域の適用の除外 9 項 外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること	令第 137 条の 12
----------------	--	--------------

* 基準時：引き続きそれらの規定の適用を受けない始期（法改正等によりその新しい規定に適合しなくなった時）令第 137 条（注）既存不適格建築物を修繕、模様替する場合には、次のものが適用の除外として許容される。

防火壁、特殊建築物への耐火建築物等への義務付け、界壁の防音、非常用昇降機、壁面線による建築制限、卸売り市場等の用途に供する特殊建築物の位置、容積率、建蔽率、第 1、2 種低層住居専用地域又は田園住居地域における外壁の後退距離、第 1、2 種低層住居専用地域又は田園住居地域における建築物の高さの限度、建築物の各部分の高さ、日影による高さの制限、特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区、特別用途誘導地区、特定防災街区整備地区、景観地区。

* 自動車車庫等の対象部分 自動車車庫部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分をいう。

第 2 項 既存不適格建築物で 2 以上の独立部分に対する緩和

既存不適格建築物のうち、構造耐力規定又は避難規定が適用される場合、一の建築物であっても、別の建築物とみなすことが可能な独立部分が 2 つ以上あるものについて増築等を行う場合には、増築等を行う独立部分以外の部分に対しては、これらの規定は適用しない。なお、独立部分は次のように定義されている。

1) 構造耐力規定では、2 以上の部分がエキスパンションジョイントで相互に応力を伝えない構造的に分離されている部分（法第 20 条第 2 項）

2) 避難関係規定では、避難系統が耐火構造の壁等で分離されている部分（令第 137 条の 14 第二号）

第 3 項 既存不適格建築物で、居室の採光、換気、石綿以外の指定物質の飛散等の衛生上の措置、地階の住宅等の居室、界壁、便所、電気設備、昇降機、無窓居室等の主要構造部などの単体規定の適用を受けない建築物を増築する場合は、増築する部分以外に対して、これらの規定は適用しない。

第 4 項 同一敷地内で移転する場合又は特定行政庁が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと認めるものは、法第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は適用しない。

（2）制限緩和の内容

構造耐力規定（法第 20 条）の適用を受けない既存不適格建築物について、一定の条件のもと、増、改築等について制限の緩和を受けることができる。

・令第 137 条の 2 構造耐力関係

第一号イ 既存建築物と増、改築部分とを構造的に一体とした場合の増築（増、改築部分の面積制限なし）

- 1) 建築物全体（既存部分及び増改築部分）は以下の基準に適合させる。
 - ・ 現行の構造計算基準（令第3章第8節）に適合させる。
- 2) 増、改築部分は以下の基準に適合させる。
 - ・ 現行の仕様規定（令第3章第1節から第7節の2）、令第129条の2の3及び法第40条に基づく条例（構造耐力に関するもの）に適合させる。
- 3) 既存部分は次の基準に適合させる。
 - ・ 耐久性等関係規定に適合させる。
 - ・ 自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋内に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（平成17年国土交通省告示第566号）。

第一号ロ 既存建築物と増、改築部分とを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の増築（増、改築部分の面積制限なし）

- 1) 増、改築部分は以下の基準に適合させる。
 - ・ 現行の構造計算基準に適合させる。
 - ・ 現行の仕様規定に適合させる。
- 2) 既存部分は以下の基準及び構造計算に適合させる。
 - ・ 耐久性等関係規定に適合させる。
 - ・ 耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋内に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（平成17年国土交通省告示第566号）。

第二号 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/20（50 m²を超える場合にあっては、50 m²）を超え、1/2を超えないこと。増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。

イ 耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（平成17年国土交通省告示第566号）。

ロ 第3章第1節から第7節の2まで（第36条及び第38条第2項から第4項までを除く）の規定に適合し、かつ、その基礎の補強について国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（法第20条第1項第四号に掲げる建築物である場合に限り）。

ハ 前号に定める基準に適合するものであること。

第三号 小規模な増築

増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の $1/20$ (50 m^2 を超える場合にあつては、 50 m^2) を超えないこと。増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。

イ 次に掲げる基準に適合するものであること。

(1) 増築又は改築に係る部分が第3章及び第129条の2の4の規定並びに法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。

(2) 増築又は改築に係る部分以外の部分の構造耐力上の危険性が増大しないこと。

ロ 前2号に定める基準のいずれかに適合するものであること。

1.5.2 既存の一の建築物を2以上の工事に分けて増築等を行う場合への緩和（法第86条の8）

(A) 全体計画の認定（法第86条の8第1項）

特定行政庁は、既存不適格建築物を複数の工事に分けて段階的に建築基準法令に適合させていく計画について、認定を行うものである。全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完成後において危険性等が増大しないことについて、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際は次の事項に留意すること。

① 構造関係規定 ② 防火関係規定 ③ 避難関係規定 ④ 設備関係規定

最初の工事で増築のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分について改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。

(B) 他制度の併用

- 1) 耐震改修のために増築（壁のない部分に壁を設けることにより建築物の延べ面積を増加させるものに限る）、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行い、その後に防火・避難関係の改修を行うような場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度を活用することができる。
- 2) 建築物を使用しながら増築等を行う場合は、法第7条の6第1項第一号又は第二号の規定による仮使用認定制度を活用することができる。
- 3) 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和と、全体計画認定とを併用することができる。例えば、法第86条の7第2項の規定により部分的に遡及適用される工事について、全体計画認定により複数の工事に分けて行う場合、全体計画に係るすべての工事が完了した時点で増築等をする部分と一連の部分のみに建築基準法令の規定が適用されることとなる。

1.5.3 公共事業の施行等による敷地面積の減少についての措置（法第86条の9）

道路等の施行により敷地面積が減少したときに、建築物の敷地面積に係る規定に適合しなくなる場合には、既存不適格建築物扱いをする。

例題

◀用語の定義▶

(この問題の解答と解説は 22 ページにあります)

【No. 1】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 一戸建て住宅に附属する塀で幅員 4 m の道路に接して設けられるものは、「延焼のおそれのある部分」に該当する。
2. 病院の入院患者のための談話室は、「居室」に該当する。
3. 天井面から 50 cm 下方に突出した垂れ壁で、不燃材料で造られたものは、「防煙壁」に該当する。
4. 既存建築物に設けられている木造の屋外階段を全て鉄骨造に取り替えることは、「大規模の模様替」に該当する。

(R4-2)

【No. 2】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 高架の工作物内に設ける店舗は、「建築物」である。
2. 傾斜地等で敷地に高低差のある場合は、建築物の避難階が複数となることがある。
3. 「遮炎性能」とは、通常の火災時における火災を有効に遮るために外壁に必要とされる性能をいう。
4. 建築材料の品質における「安全上、防火上又は衛生上重要である建築物の部分」には、主要構造部以外のバルコニーで防火上重要であるものとして国土交通大臣が定めるものも含まれる

(H30-1)

【No. 3】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井は、「強化天井」である。
2. 特定都市河川浸水被害対策法第 10 条並びにこの規定に基づく命令及び条例の規定で、建築物の敷地、構造又は建築設備に係るものは、「建築基準関係規定」である。
3. 建築物の自重、積載荷重等を支える最下階の床版は、「構造耐力上主要な部分」である。
4. 防火戸であって、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 1 時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣の認定を受けたものは、「特定防火設備」である。

(R5-1)

【No. 4】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 港湾法第40条第1項及び特定都市河川浸水被害対策法第10条の規定並びにこれらの規定に基づく命令及び条例の規定で建築物の敷地、構造又は建築設備に係るものは、「建築基準関係規定」に該当する。
2. 防火戸であって、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後1時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣の認定を受けたものは、「特定防火設備」に該当する。
3. 耐火建築物における外壁以外の主要構造部にあつては、「耐火構造」又は「当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えるものとして、所定の技術的基準に適合する構造」のいずれかに該当するものでなければならない。
4. 建築物の自重、積載荷重等を支える最下階の床版は、「構造耐力上主要な部分」に該当する。(R2-1)

【No. 5】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼の抑制に一定の効果を発揮するために外壁に必要とされる性能を、「準防火性能」という。
2. 天井面から50cm下方に突出した垂れ壁で、不燃材料で覆われたものは、「防煙壁」に該当する。
3. 電子計算機に対する指令であつて、一の結果を得ることができるように組み合わせられたものを、「プログラム」という。
4. 木造、地上2階建ての建築物において、土台の過半について行う修繕は、「大規模の修繕」に該当する。

(R1-1)

【No. 6】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 土地に定着する観覧のための工作物は、屋根を有しないものであつても、「建築物」に該当する。
2. 幼保連携型認定こども園は、「特殊建築物」に該当する。
3. 鉄筋コンクリート造、地上3階建ての共同住宅における2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程は、「特定工程」に該当する。
4. 火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖する防火戸は、「建築設備」に該当する。

(R3-1)

【No. 7】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 建築物に設ける消火用の貯水槽は、「建築設備」に該当する。
2. 建築材料の品質における「安全上、防火上又は衛生上重要である建築物の部分」には、屋外階段で防火上重要であるものとして国土交通大臣が定めるものも含まれる。
3. 高さ4mの記念塔の工事用の図面は、「設計図書」に含まれる。
4. 同一敷地内に二つの地上2階建ての建築物（延べ面積はそれぞれ400m²及び200m²とし、いずれも耐火構造の壁等はないものとする。）を新築する場合において、当該建築物相互の外壁間の距離を5mとする場合は、二つの建築物は「延焼のおそれのある部分」を有している。 (R6-1)

解答と解説

◀用語の定義▶

【No. 1】 1. 法第2条第六号の規定により、正しい。

2. 法第2条第四号の規定により、正しい。
3. 令第126条の2第1項本文かつこ書きにより、正しい。
4. 「大規模の模様替」は法第2条第十五号に、主要構造部は同条第五号で定義されているが、屋外階段は主要構造部に該当せず、誤り。

【解答】 4

【No. 2】 1. 法第2条第一号により、正しい。

2. 令第13条第1項第一号により、正しい。
3. 法第2条第九の二号口かつこ書きにより、遮炎性能が定められており、通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいうのである。誤り。
4. 法第37条、令第144条の3第五号により、正しい。

【解答】 3

【No. 3】 1. 脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井は令第39条第3項の「特定天井」であり、強化天井は誤り。強化天井（令第112条第4項第一号参照）

2. 法第6条第1項、「特定都市河川浸水被害対策法第10条並びにこの規定に基づく命令及び条例の規定」は令第9条第十六号の建築基準関係規定に該当し、正しい。
3. 令第1条第三号の規定により、正しい。
4. 令第112条第1項かつこ書により、正しい。

【解答】 1

【No. 4】 1. 建築基準関係規定は、法第6条第1項で用語が定義され、具体的な法令は令第9条に規定されている。港湾法第40条第1項は令第9条第三号、特定都市河川浸水被害対策法第10条は令第9条第十六号にそれぞれ規定されており、建築基準関係規定に該当する。正しい。

2. 特定防火設備は、令第112条第1項で定義される。正しい。
3. 法第2条第九号の二イ(1)、(2)(i)により、外壁以外の主要構造部は「耐火構造」または「当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。」と規定されており、「周囲において発生する…」は誤り。
4. 令第1条第三号により「構造耐力上主要な部分」に該当する。正しい。

【解答】 3

【No. 5】 1. 法第23条により、正しい。

2. 令第126条の2第1項により、正しい。
3. 法第2条第三十四号により、正しい。
4. 大規模の修繕とは、主要構造部の過半の修繕であり、土台は令第1条第三号の構造耐力上主要な部分ではあるが、法第2条第五号の主要構造部には該当しない。誤り。

【解答】 4

【No. 6】 1. 法第2条第一号により, 正しい.

2. 法第6条第1項第一号, 法別表第1(い)欄(2)項, 令第115条の3第一号により, 正しい.

3. 法第7条の3第1項第一号, 令第11条により, 正しい.

4. 建築設備は法第2条第三号で規定されており, 防火戸は建築設備に該当しない. 誤り. 防火戸は防火設備(法第2条第九号の二口, 令第109条第1項)である.

【解答】 4

【No. 7】 1. 法第2条第三号により, 正しい.

2. 法第37条, 令第114条の3第五号により, 正しい.

3. 法第2条第十二号, 法第88条第1項, 令第138条第1項第三号により, 「高さが4m」は4mを超えていないので工作物には該当しないため, 誤り.

4. 法第2条第六号のかつこ書きには該当しないため, 正しい.

【解答】 3

1.6 面積・高さ等の算定方法

ここでは、面積・高さの算定方法に関する用語について説明する。なお、容積率や建蔽率、高さの制限など形態制限については、第9章を参照のこと。

1.6.1 面積の算定

(A) 敷地面積（令第2条第1項第一号）

敷地の水平投影面積をいい、法第42条第2項、第3項又は第5項の規定による道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

(B) 建築面積（令第2条第1項第二号）

建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。）の外壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。ただし、軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの（以下「軒等」という。）で外壁又は柱の中心線から1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m（工場又は倉庫に供する建築物で専ら貨物の積卸し等の業務のために設ける軒等で国土交通大臣が定めるもの（以下「特例軒等」という。）にあっては5m（令第5告示第143号））後退した線で囲まれた部分の水平投影面積による。

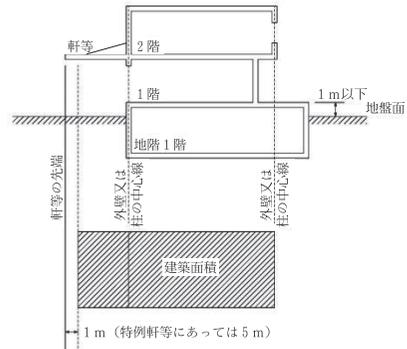


図 1.6.1 面積の算定

また、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については、当該建築物の端から1m以内の部分の水平投影面積は、建築面積に算入しない（平5告示第1437号）。

(C) 床面積（令第2条第1項第三号）

建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。床面積とは、客席の床面積、5階の床面積などと限定して使われる。また、通常形式のバルコニーや単に通路として使用するピロティなどは、一般に床面積に算入しない。

(D) 延べ面積（令第2条第1項第四号）

各階の床面積の合計をいう。ただし、法第52条第1項による延べ面積の算定の場合には、自動車車庫、駐輪場（通路を含む）の部分は、建築物の延べ面積の合計の1/5、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分1/50、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分1/100を限度として算入しない（令第2条第3項）。このほかに以下等がある。

- ・住宅、老人ホーム等の地階部分の特例（法第52条第3項、第4項）
- ・エレベーターの昇降路の部分、共同住宅、老人ホーム等の共用の廊下又は階段部分の特例（法第52条第6項）
- ・地区計画等による区域内における特例（法第68条の4）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）による特例（法第19条、第24条）

(E) 築造面積 (令第2条第1項第五号)

工作物の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物については、その算定方法による (昭50告示第644号)。

1.6.2 高さ、階数の算定

(A) 建築物の高さ (令第2条第1項第六号)

(a) 一般の場合 地盤面からの高さによる (図1.6.2の h_1)。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の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合には、その部分の高さは12m (低層系住居専用地域、田園住居地域の絶対高さ等の場合は5m) までは当該建築物の高さに算入しない (図1.6.2の h_3)。

建物が接する地盤が水平でない場合は、平均地盤から測る。また、地盤の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均地盤から測る (令第2条第2項)。

(b) 道路斜線の場合 法第56条第1項第一号 (道路の幅員による高さの斜線制限) の規定又は令第130条の12及び第135条の19の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる (図1.6.2の h_2)。

(c) 避雷針等 法第33条 (避雷設備)、法第56条第1項第三号 (北側斜線制限) 及び法第58条 (高度地区の北側の前面道路又は隣地境界線による高さの斜線制限) 等の場合の建築物の高さは、屋上の高架水槽や塔屋部分 (図1.6.3のA) なども含めて高さに算入する。

(d) 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物 当該建築物の高さに算入しない。

(B) 軒の高さ (令第2条第1項第七号)

地盤面 (令第130条の12第一号(i)の場合には、前面道路の路面の中心) から建築物の小屋組、又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さという。

(C) 階数 (令第2条第1項第八号)

建築物の一部が吹抜けとなっている場合、敷地が斜面となっている場合、部分によって階数が違う場合など、床面 (階) の最大の数を、その建築物の階数という。ただし、屋上に設けられた昇降機塔、装飾塔、物見塔等又は地階に設けられた倉庫、機械室等の水平投影面積の合計が、それぞれの建築物の建築面積の $1/8$ 以内であれば、それらの部分は階数に算入しない (図1.6.3参照)。

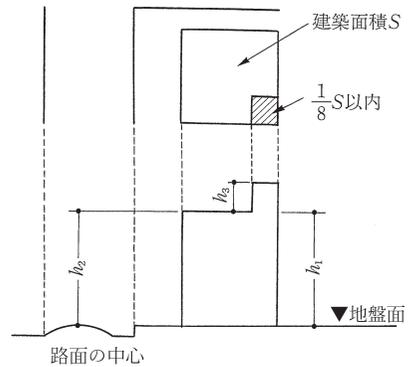


図 1.6.2 高さの算定

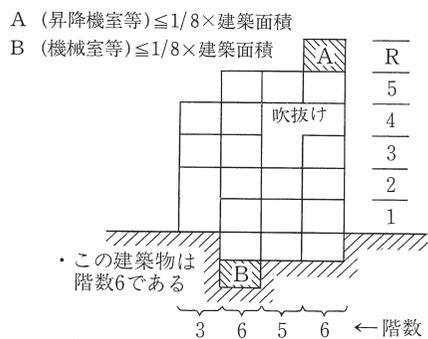


図 1.6.3 階数

例 題

◀面積・高さ等の算定方法▶

(この問題の解答と解説は 29 ページにあります)

【No. 1】

面積、高さ、又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁の許可を受けて建築物の容積率の算定に当たり当該前面道路の境界線が当該壁面線にあるものとみなす建築物については、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。
2. 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例の適用を受ける場合、ポーチの高さの算定については、前面道路と敷地との高低差にかかわらず、地盤面からの高さによる。
3. 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が高度地区に関する都市計画において定められている場合の高さの算定に当たっては、建築物の屋上部分にある階段室で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $\frac{1}{8}$ であるものについては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入する。
4. 建築物の地下1階（機械室、倉庫及び防災センター（中央管理室）の用途に供する。）で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $\frac{1}{8}$ であるものについては、当該建築物の階数に算入する。（R1-2）

【No. 2】

面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の屋上部分に設ける階段室の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $\frac{1}{8}$ 以下であっても、当該階段室の床面積は、当該建築物の延べ面積に算入する。
2. 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する規定において、建築物の軒の高さを算定する場合の地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面とする。
3. 隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和の規定において、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差の $\frac{1}{2}$ だけ高い位置にあるものとみなす。
4. 建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。

(R2-2)

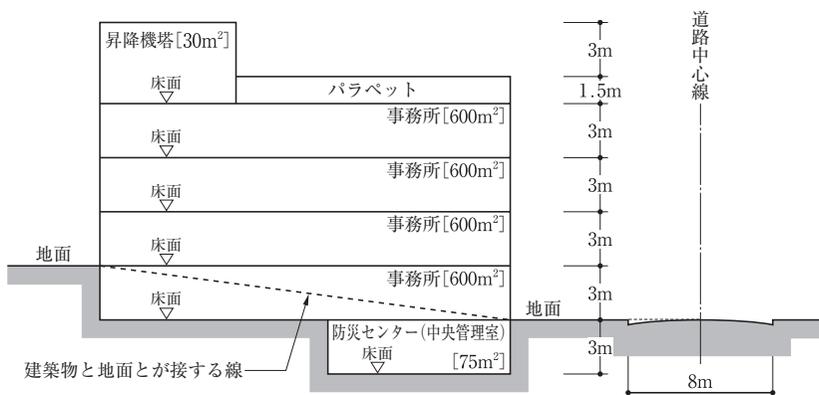
【No. 3】

面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 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については、その端から水平距離 1 m 以内の部分の水平投影面積は、建築面積に算入しない。
 2. 建築物の宅配ボックス設置部分の床面積は、当該建築物の各階の床面積の合計の $\frac{1}{100}$ を限度として、当該建築物の建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係るものを除く。）に算入しない。
 3. 建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $\frac{1}{8}$ 以下の塔屋において、その一部に休憩室を設けたものは、当該建築物の階数に算入する。
 4. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さの算定において、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $\frac{1}{8}$ 以内の場合、その部分の高さは、12 m までは当該建築物の高さに算入しない。
- (R3-2)

【No. 4】

図のような建築物における延べ面積、建築物の高さ又は階数の算定に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。ただし、図及び【建築物の条件】に記載されていないことについては考慮しないものとする。



[] 内は各階の床面積を示す。

【建築物の条件】

- ・ 建築面積：600 m²
 - ・ 昇降機塔の屋上部分の水平投影面積：30 m²
 - ・ 最下階の防災センター（中央管理室）の水平投影面積：75 m²
 - ・ エレベーターの昇降路の各階の床面積の合計：40 m²
1. 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、2,435 m²である。
 2. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さは、15 mである。
 3. 地階を除く階数は、3である。
 4. 階数は、5である。

(R4-1)

[No. 5]

面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 建築物の敷地内に都市計画において定められた計画道路（都市計画法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものを除く。）がある場合において、特定行政庁の許可を受けて当該計画道路を容積率の算定に当たっての前面道路とみなす場合は、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。
2. 北側高さ制限において、建築物の敷地が北側で公園に接する場合、当該公園に接する隣地境界線は、当該公園の幅の $\frac{1}{2}$ だけ外側にあるものとみなす。
3. 前面道路の境界線から後退した建築物の各部分の高さの制限において、当該建築物の後退距離の算定の特例を受ける場合の「軒の高さ」の算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。
4. 建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。 (R6-2)

解答と解説

◀面積・高さの算定方法▶

【No. 1】 1. 法第52条第11項により、正しい。

2. 令第2条第1項第六号イの規定により、前面道路の路面の中心からの高さであり、地盤面からの高さではない。また、法第56条第6項、令第135条の2第1項の規定により、敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合は緩和がある。誤り。
3. 法第58条、令第2条第1項第六号ロにより、正しい。
4. 令第2条第1項第八号により、防災センターは階数に入る。正しい。 【解答】 2

【No. 2】 1. 屋上部分の階段室は、令第2条第1項第四号イ～へのいずれにも該当せず、延べ面積に算入される。正しい。

2. 軒の高さは令第2条第1項第七号、地盤面は同条第2項で「その接する位置の高低差3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう」と定義されている。正しい。
3. 法第56条第6項、令第135条の3第1項第二号により、高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなすと規定されており、高低差の1/2だけ高い位置は、誤り。
4. 令第2条第1項第八号後段に、一部が吹抜き等の場合の算定方法が規定されている。正しい。 【解答】 3

【No. 3】 1. 法第92条、令第2条第1項第二号ただし書きにより、正しい。

2. 令第2条第1項第四号へ、同条第3項第六号により、正しい。
3. 令第2条第1項第八号に休憩室は含まれておらず、階数に算入する。正しい。
4. 令第2条第1項第六号ロから避雷設備（法第33条）は除かれており、高さに算入する。誤り。 【解答】 4

【No. 4】 1. 各階の床面積の合計 $30 + 600 \times 4 + 75 = 2,505 \text{ m}^2$ 、法第52条第6項の規定により、昇降機の昇降路の部分は容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入されない。ゆえに、容積率の算定の基礎となる延べ面積は $2,505 - 40 = 2,465 \text{ m}^2$ 。誤り。

2. 令第2条第2項の規定により、地盤面の高さは道路側の地面+1.5m、避雷設備の設置のための高さを算定する場合は、令第2条第1項第六号ロにより、昇降機塔までの高さになる。よって、建築物の高さは $1.5 + 3 \times 3 + 1.5 + 3 = 15 \text{ m}$ 。正しい。
3. 昇降機塔の面積の建築面積に対する割合、 $30 \div 600 = 1/20 \leq 1/8$ 、令第2条第1項第八号の規定により、昇降機塔は階数に算入されない。また、防災センター直上の階については、令第1条第二号の規定により地階となるため、正しい。
4. 令第2条第1項第八号の規定により、当該建築物は地下2階地上3階建て、階数5の建築物であり、正しい。 【解答】 1

【No. 5】 1. 法第52条第10項により、正しい。

2. 法第56条第6項、令第135条の4第一号により、公園は該当しないため、誤り。
3. 令第2条第1項第七号かつ書き、令第130条の12第一号イにより、正しい。
4. 令第2条第1項第八号により、正しい。 【解答】 2

1.7 建築手続

(1) 建築申請等の種類と申請先等

表 1.7.1 に示す。

表 1.7.1

申請等の種類	申請者等	申請先等	申請等の内容
確認申請	建築主	建築主事等 指定確認 検査機関	新築，増改築，用途変更等について，建築物が建築法規に適合するかどうかの申請（法第6条，法第6条の2）
計画通知	国の機関の長等	建築主事等	国，都道府県等の建築物については，確認申請を計画通知とする。 内容は，確認申請と同じ（法第18条）
許可申請	建築主	特定行政庁	建築基準法で原則的に禁止されている事項についての例外的な許可を受ける場合の申請
建築工事届	建築主	都道府県知事 (建築主事等 を経由)	建築物を建築・除却する場合の届出（法第15条） ただし，床面積10m ² 以内のときは不要
建築物除却届	工事施工者		
中間検査申請	建築主	建築主事等 指定確認 検査機関	確認を受けた建築物が，特定工程を含む場合の工事を終了した日から4日以内に申請する（法第7条の3，法第7条の4）
完了検査申請	建築主	建築主事等 指定確認 検査機関	確認を受けた建築物が，工事を完了した場合の申請（法第7条，法第7条の2） （工事を完了した日から4日以内に申請する）
道路の位置の 指定申請	道を築造しようとする者	特定行政庁	土地を建築物の敷地として利用するために道路（私道）を築造する場合の申請（法第42条第1項第5号） 指定した場合公告あり
定期報告	所有者 (管理者) ^{*1}	特定行政庁	敷地，構造及び建築設備について（特殊建築物または指定された建築物）定期的に建築士又は国土交通大臣が定める資格者に調査させ，報告しなければならない（法第12条）
工事中における安全上の措置に関する計画届	建築主	特定行政庁	政令で定める特殊建築物，地下工作物内の建築物で避難施設等の工事中に使用する場合の安全上の措置に関する届（法第90条の3）
仮使用の認定申請	建築主	特定行政庁 建築主事等 指定確認 検査機関	特殊建築物等の検査済証交付前の仮使用認定申請（法第7条の6） ^{*2}

*1 所有者と管理者が異なる場合は管理者。

*2 増改築等の場合でも「避難施設等に関する工事」を含むときは，既存建築物の仮使用の認定申請が必要。

(2) 確認を要する建築物等（法第6条，法第87条の4，法第88条）

確認申請＝建築主 → 建築主事若しくは建築副主事（建築主事等）又は指定確認検査機関へ提出
(表 1.7.2)

重要語句 建築関係各種手続と建築確認

表 1.7.2

区 域	条 文	用途構造等	規 模	工事種別
全 国	法第 6 条第 1 項第一号	特殊建築物 注 1)	延べ面積 200m ² を超えるもの	・建 築 ・大規模の修繕、模様替 ・用途変更 注 2)
	法第 6 条第 1 項第二号	構造にかかわらず注 3)	階数 2 以上又は延べ面積 200m ² を超えるもの	
	法第 87 条の 4	建築設備、エスカレーター、エレベーター 注 4) 等 (し尿浄化槽及び合併処理浄化槽を除く)		・設 置
	法第 88 条	工作物 (表 1.7.3)		・築 造
都市計画区域内、準都市計画区域内、景観法で指定の地区及び知事指定区域内	法第 6 条第 1 項第三号	上記以外のすべての建築物		・建 築

注 1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、病院、診療所 (患者の収容施設のあるものに限る)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、10m² を超える物品販売業を営む店舗、倉庫、自動車庫車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ

注 2) 用途変更 (法第 87 条) は建築物の用途を変更して法別表第 1(イ)欄に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 200m² を超える場合に限る (類似の用途相互間を除く、令第 137 条の 18)。

注 3) 第一号に該当するものを除く

注 4) 籠が住戸内のみを昇降するもの、法第 6 条第 1 項第二号に掲げる建築物 (階数が 3 以上であるもの、延べ面積が 500m² を超えるもの及び高さが 16m を超えるものを除く。) に設けるものを除く (告示第 1148 号)

除外 ① 防火地域、準防火地域外の増・改築、移転で延べ面積 10m² 以内のもの (法第 6 条第 2 項)。

② 現場に設ける工事前仮設建築物、災害応復旧仮設建築物 (法第 85 条第 2 項)。

③ 国、都道府県等の建築物 (実体的には確認申請と相違はないが別個の手続による)法第 18 条～計画通知という。

④ 国宝・重要文化財等として指定された建築物及びその原形を再現する建築物で特定行政庁が認めたもの (法第 3 条第 1 項)。

⑤ 軽微な変更 (規則第 3 条の 2)

表 1.7.3 確認を必要とする工作物

煙突等の工作物	煙突で高さが 6m を超えるもの、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱 (旗ざおを除く) で高さが 15m を超えるもの、高さが 4m を超える広告塔等、高さが 2m を超える擁壁等	令第 138 条第 1 項
昇降機等の工作物	乗用エレベーター・エスカレーターで観光用のもの、ウォーターシュート・コースター等高架の遊戯施設等	令第 138 条第 2 項
製造施設等の工作物	鉋物・岩石・土砂等の粉碎で、原動機を使用して事業を営む用途に供する工作物で、用途地域 (準工業・工業及び工業専用地域を除く) 内にあるもの等	令第 138 条第 3 項 第一号
	自動車庫車の用途に供する工作物 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内で、築造面積が 50m ² を超えるもの (建築物に附属するものを除く) 等	令第 138 条第 3 項 第二号

(3) 構造計算適合性判定を要する建築物 (法第 6 条第 5 項、法第 6 条の 2 第 3 項、法第 6 条の 3 第 1 項、法第 20 条第 1 項第二号、同項第三号、令第 36 条の 2、令第 81 条第 2 項、同条第 3 項)

1) 構造計算適合性判定 (法第 6 条の 3 第 1 項)

建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの確認審査を

要するときは、構造計算適合性判定（建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの判定）の申請書を提出して都道府県知事の判定を受けなければならない。

①特定構造計算基準

- ・保有水平耐力計算（ルート3）、限界耐力計算、許容応力度等計算（ルート2）又はこれらと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによって確かめられる安全性を有することに係る部分
- ・許容応力度計算（ルート1）又はこれと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算で国土交通大臣の認定を受けたプログラムによって確かめられる安全性を有することに係る部分

②特定増改築構造計算基準（令第9条の2）

- ・法第3条第2項の規定により、法第20条の規定の適用を受けない建築物で、法第86条の7第1項の政令で定める範囲内において、増築若しくは改築をする場合における、同項の政令で定める基準で、特定構造計算基準に相当する基準

2）構造計算適合性判定の省略（法第6条の3第1項ただし書、令第9条の3、規則第3条の13）

法第6条の3第1項ただし書きにより、特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準のうち確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定められた、令第81条第2項第二号イ（許容応力度等計算・ルート2）に掲げる構造計算で国土交通大臣が定めた方法により安全性を確かめられたもの（大臣認定プログラムを用いたものは対象外）で、次の①～④のいずれかに該当する建築主事等確認検査員若しくは副確認検査員（特定建築基準適合判定資格者）が審査する場合は、構造計算適合性判定を受ける必要はない。

①構造設計一級建築士、②構造計算適合判定資格者、③国土交通大臣が行う講習を修了し国土交通大臣の登録を受けた者、④国土交通大臣が定める者

（4）建築確認の特例

1）建築審査の一部省略（法第6条の4、令第10条）

建築材料及び構造方法が一体として規格化され、国土交通大臣が認定したもの（型式住宅等）及び法第6条第1項第三号の建築物で建築士が設計したものについては、単体規定の一部が確認の対象から除外される。

2）バリアフリー法による確認の特例（第Ⅶ章参照）

バリアフリー法第17条による計画の認定書に併せて確認の申請書を提出し、建築主事の適合通知を受けて認定された特定建築物は、その認定によって建築基準法第6条第1項の確認を受けたものとみなされる。（第7項）

3）建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という）による確認の特例（第Ⅷ章参照）

耐震改修促進法第17条第10項により計画の認定を受けた建築物は、建築確認又は適合通知を受けたものとみなされる。この場合は確認申請書等の添付をする必要はない。

4) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集市街地整備法」という）による確認の特例（第X章参照）

密集市街地整備法第4条及び第5条により、防災再開発促進地区の区域内において、建替計画の認定を受けた建築物は、建築確認又は適合通知を受けたものとみなされる。この場合は確認申請書等の添付をする。（第5条第5項）

5) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良住宅普及促進法」という）による確認の特例（第X章参照）

長期優良住宅普及促進法第6条第5項により長期優良住宅建築等計画の認定申請に併せて確認の申請書を提出し、建築主事の適合通知を受けて認定された特定建築物は、その認定によって建築基準法第6条第1項の確認済証の交付があったものとみなされる。

6) 都市の低炭素化の促進に関する法律による確認の特例

同法第54条第5項により低炭素建築物新築等計画の認定申請に併せて確認申請を提出し、所管行政庁が建築主事から建築関係規定に適合する旨の通知を受けて認定した場合には、法第6条第1項による確認済証が交付されたとみなされる。

(5) 確認の期限（法第6条第4項、第6項、第7項、法第93条第2項）

確認の期限

法第6条第1項第一号、第二号関係のもの、消防長等の同意期間7日を含む
～35日（最長70日）

法第6条第1項第三号、消防長等の同意期間3日を含む～7日

期限内に確認できない理由があるときは、建築主事等はその旨を通知書をもって建築主に通知しなければならない。

(6) 図書の保存（規則第6条の3第5項第一号）

確認済証の交付の日から15年間

(7) 消防長等の同意等（法第93条）

特定行政庁、建築主事等又は指定確認検査機関は、消防長又は消防署長の同意を得てから確認及び許可をする。消防長等は、防火の規定に反しない限り同意をしなければならない。ただし、防火地域・準防火地域以外の区域内における住宅（長屋、共同住宅を除く）に係る建築確認に関し、消防長等の同意を不要とし、消防長等に通知すれば足りる。

(8) 保健所長の意見（法第93条第6項）

保健所長は許可、確認について、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に意見を述べることができる。

(9) 建築基準関係規定（法第6条，令第9条）

- 1) 消防法第9条，第9条の2，第15条，第17条
- 2) 屋外広告物法第3～第5条
- 3) 港湾法第40条第1項
- 4) 高压ガス保安法第24条
- 5) ガス事業法第162条
- 6) 駐車場法第20条
- 7) 水道法第16条
- 8) 下水道法第10条第1項・第3項，第25条の2，第30条第1項
- 9) 宅地造成等規制法第8条第1項，第12条第1項
- 10) 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項
- 11) 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38条の2
- 12) 都市計画法第29条第1項・第2項，第35条の2第1項，第41条第2項，第42条，第43条第1項，第53条第1項・第2項（第52条の2第2項）
- 13) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第5条第1～第3項
- 14) 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律第5条第4項
- 15) 浄化槽法第3条の2第1項
- 16) 特定都市河川浸水被害対策法第10条

注) 各法令で関係規定としているもの

1. バリアフリー法（法第14条第4項）
2. 都市緑地法（法第41条）
3. 建築物省エネ法（法第10条第1項）

(10) 計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更（規則第3条の2）

法第6条第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は，次に掲げるもので，変更後も建築物の計画が建築基準関係規定への適合が明らかなものとする。

- 1) 敷地に接する道路の幅員及び敷地が道路に接する部分の長さの変更
 - 2) 敷地面積が増加する場合の敷地面積及び敷地境界線の変更
 - 3) 建築物の高さが減少する場合における建築物の高さの変更
 - 4) 建築物の階数が減少する場合における建築物の階数の変更
 - 5) 建築面積が減少する場合における建築面積の変更
 - 6) 床面積の合計が減少する場合における床面積の変更
- ……等

(11) 完了検査申請書と検査済証（法第7条，法第7条の2）

- 1) 完了検査申請書は工事完了から4日以内に建築主が建築主事等又は指定確認検査機関に提出する。
- 2) 検査済証は完了検査申請書を受理してから7日以内に検査して適法であれば交付する。