[平 19]

法第２条（用語の定義）建築物

テント工作物

軽易なテント工作物に対する建築物扱いの要否は用途及び構造等によるものとし、次の各号に該当するものは原則として建築物として扱わない。

① テント製の簡易な巻き上げ、軒出し

② 一時的な使用を目的としたキャンプ用テント、運動会用テント等

③ 軽微な温室、軽微なキャスター付きテント

④ 軽微で、かつ、開放性が高く、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列若しくは保管その他の屋内的用途に供することを目的としないもの

法第２条（用語の定義）建築物

ビニールハウス等

農業用又は畜産用の用途に供するビニールハウス（畜舎及び鶏舎を除く。）で、屋根がシート状の材料でふかれているものは、建築物として扱わない。（昭和３７年住指発第８６号）

[平 19]

法第２条（用語の定義）建築物

農業用温室

農業生産を目的とする農業用温室は建築物として扱わない。農業生産とは、穀物、野菜、花き、果樹、工芸作物等を生産することをいう。学校の実習用温室等のように多数の者が利用し、農業生産を目的としないものは建築物として扱う。

[平 19]

法第２条（用語の定義）建築物

浄化槽の機械室等

浄化槽等における槽以外の部分で、扉や階段等の形態により「室」を形成している部分（機械室等）は建築物として扱う。（設備指針Ｐ．２１２）

法第２条（用語の定義）建築物

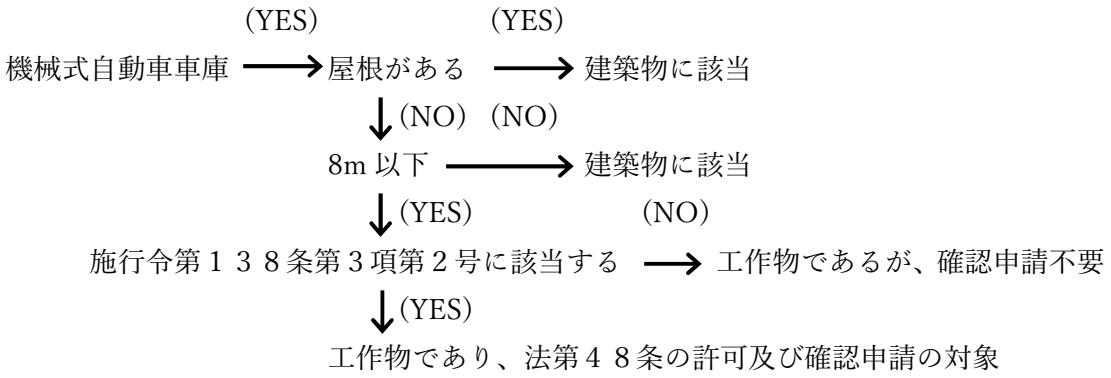
立体自動車車庫

① 建築物内に設けられる機械式自動車車庫は当然建築物であるが、屋根及び壁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、法第２条第１号の「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扱う。

② 屋根及び壁を有しない高さ８ｍ以下の機械式自動車車庫は工作物であり、令第１３８条第３項第２号に該当するもののみが、確認申請及び法第４８条の許可の対象となる。

③ 機械式自動車車庫で床として認識することが困難なものは、駐車台数１台につき１５㎡として床面積を算定する。また、建築物内に設置される機械式自動車車庫は建築物の一部であるため、駐車台数１台につき１５㎡として床面積を計算した数値と、各階の床と同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値を床面積とする。

④ 階層が不明瞭なもの（拡がりをもった床版がないもの及び床版が可動式のもの）の階数は１とする。（昭和５０年告示第６４４号、昭和３５年住発第３６８号、昭和５９年東住指発第１４３号、昭和６１年住指発第１１５号）



法第２条（用語の定義）ラック倉庫

ラック倉庫（立体自動倉庫）の取扱い基準

第１　階数の算定

当該部分の階は１とする。

第２　床面積の合計の算定

①　法第３章（第５節を除く。）の規定を適用する場合の床面積の合計は、床面から当該部分の高さ５ｍ毎に床があるものとして算定する。

②　法第３章（第５節を除く。）以外の規定を適用する場合の床面積の合計は、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

当該建築物の構造は、地盤面からの当該部分の高さ及び床面積の合計（第２②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、令第１０９条の３第１項第１号の規定による準耐火建築物とするものにあっては、当該建築物の部分の外周にあ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。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="4">当該部分の床面積の合計（㎡）</td></tr>
<tr><td>500 未満</td><td>500 以上 1,000 未満</td><td>1,000 以上 1,500 未満</td><td>1,500 以上</td></tr>
<tr><td rowspan="3">当該部分の高さ（m）</td><td>10 未満</td><td>―</td><td colspan="3" rowspan="2">耐火建築物又は準耐火建築物</td></tr>
<tr><td>10 以上 15 未満</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>15 以上</td><td colspan="3">耐火建築物又は令第１０９条の３第１項第１号の規定による準耐火建築物</td></tr>
</table>

第４　危険物の貯蔵について

当該部分に、令第１１６条第１項の表に規定する数量以上の危険物を貯蔵するものは、耐火建築物又は準耐火建築物（ロ準耐）としなければならない。また、屋根の構造については、消防機関と協議すること。

第５　防火区画

①　令第１１２条第１項から第４項までの適用にあっては、当該部分は同条第１項第１号の建築物の部分とする。

②　当該部分の高さが１５ｍを超えるものにあっては、令第１１２条第９項により防火区画する。

③　当該部分とその他の用途部分は、令第１１２条第１３項により防火区画する。

第６ 開口部の防火措置

当該部分の外壁に設ける開口部には、防火設備を設ける。

第７　避難施設等

①　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を要しない。

②　当該部分が令第１２６条の２第１項第４号又は平成１２年告示第１４３６号の規定に適合する場合は、排煙設備の設置を要しない。

第８　積載荷重

①　当該部分の積載荷重は、積載物の種類及び各棚の充実率の実況に応じて計算する。

②　各棚の充実率は、応力及び外力の種類に応じて、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、柱の引抜等を検討する場合は、ラックの充実率を５０%とすること。
	地震時	８０	

第９　荷役運搬機械

専ら荷役運搬の用に供する特殊な搬送施設は、法第２条第３号に該当する昇降機とはみなさない。

第１０　備考

①　第２の床面積はラック部分全体の床面積を算定するものとし、スタッカークレーンの移動部分を含む。

②　第５③の「当該部分」には原則として作業の用途に供する部分を含まないものとし、物品保管の用途に供する部分と作業の用途に供する部分は防火区画を要する。

[平 19]

法第２条（用語の定義）特殊建築物、建築設備、居室、主要構造部

倉庫

倉庫の用途に供する建築物に関する法令の規定は、納戸、物置又は倉等の名称によることなく、建築の形態により適用する。

[平 19]

法第２条（用語の定義）特殊建築物、建築設備、居室、主要構造部

集会場

次の建築物は、集会場の用途に供するものとして扱う。

① 研修所又は大会議室を有する「青少年勤労福祉会館」に類するもの

② 大会議室を有する「組合会館」に類するもの

③ 大会議室を有する宗教団体の建築物（礼拝堂を除く。）

法第２条（用語の定義）特殊建築物、建築設備、居室、主要構造部

別荘

観光地等において法人が設置する住宅（二世帯住宅を含む。）の平面計画による建築物は、別荘（住宅）又は保養所（旅館）のいずれかの用途に供するものとして扱い、その判断は次による。

① 建築主の名義により用途を推定しないこと。

② 平面計画及び規模等によること。

③ 利用及び管理形態並びに他法令の適用の有無を勘案すること。

法第２条（用語の定義）特殊建築物、建築設備、居室、主要構造部

動く歩道（勾配が１５度以下で、踏面に段差を有しないエスカレーター）

動く歩道は、踏面に段差がなく連続平面状のものをいい、踏面が全長にわたって水平のもの、勾配を有するものがあり、曲行するもの、中間で増速するものも含まれる。

[平 19]

法第２条（用語の定義）特殊建築物、建築設備、居室、主要構造部

居室の扱い

ロビー又はホール等で、待合室、休憩所など通路以外の用に供するものは居室として扱う。

法第２条（用語の定義）特殊建築物、建築設備、居室、主要構造部

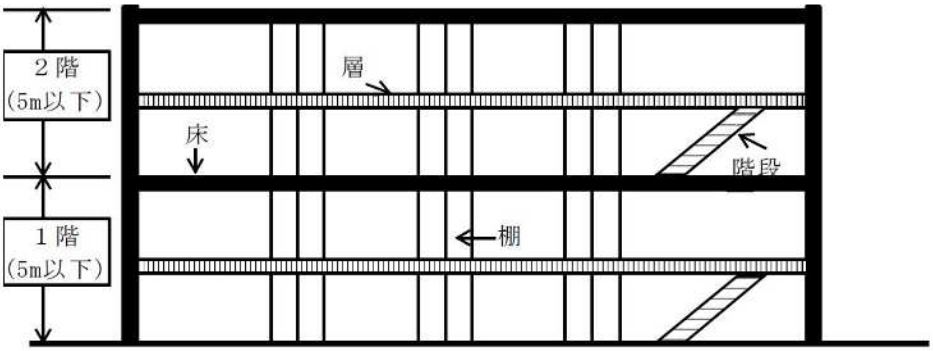
積層式書庫の床

図書館（学校の図書館を含む。）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）を床として扱わない。

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５ｍ以下とする。



[平 19]

法第２条（用語の定義）延焼のおそれのある部分

建築物相互をつなぐ開放の渡り廊下と建築物の関係

吹きさらしの渡り廊下（接続される建築物と独立した構造であり、主要構造部が不燃材料で造られたものに限る。）と、渡り廊下により接続される建築物との関係は、次による。

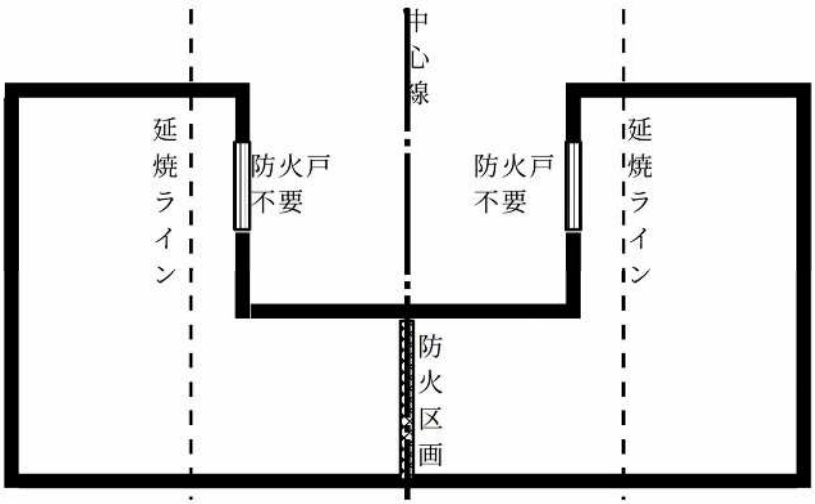
① 吹きさらしの渡り廊下は法第２条第６号ただし書の「その他これらに類するもの」として扱い、接続される建築物には延焼のおそれのある部分を生じない。

② 吹きさらしの渡り廊下と接続される建築物とが接する部分の出入口である開口部には、防火設備の設置を要しない。

法第２条（用語の定義）延焼のおそれのある部分

防火区画部分相互の延焼のおそれのある部分

防火区画を要する建築物において、防火区画された一の部分の外壁の開口部に他の部分の外壁の開口部が対面している場合には、建築物相互の外壁の中心線からの延焼のおそれのある部分は生じないとして扱い、外壁の開口部には防火設備の設置を要しない。



[平 19]

法第２条（用語の定義）耐火建築物、準耐火建築物

別棟増築時における既存不適格建築物の制限緩和

耐火建築物又は準耐火建築物とすべき建築物が既存不適格により耐火建築物又は準耐火建築物となっていない場合において、別棟増築により新たな延焼のおそれのある部分が生じた部分に関しては制限は付加されない。

法第３条（適用の除外）既存不適格

既存不適格建築物へのエレベーターの設置

増築・改築・大規模な修繕若しくは大規模な模様替がない場合は、法第３条第２項の規定の適用により既存不適格建築物にエレベーターが設置できるが、当該エレベーターは、昇降路及び機械室を含めて建築基準関係規定に適合するものでなければならない。

法第６条（確認申請）第１項の区分、添付図書、手数料

法第６条第１項の区分

法第６条第１項に規定する建築物の区分等は、次による。

① 第１号建築物（増築後及び用途変更後において第１号建築物となるものを含む。）の区分は、敷地単位による。
ただし、法第１２条においては、棟単位による。

② 第２号又は第３号建築物（増築後において用途的、機能的及び構造的に一体となって第２号又は第３号建築物となるものを含む。）の区分は、棟単位による。

③ 大規模の修繕又は大規模の模様替の場合は、当該工事を行う建築物に対して第１号から第４号までの区分を適用する。

④ 号数が重複する場合は、より数値の小さい号数を適用する。

⑤ 確認申請書（建築物）第３面８．の「主要用途」は、敷地単位の用途を記載する。

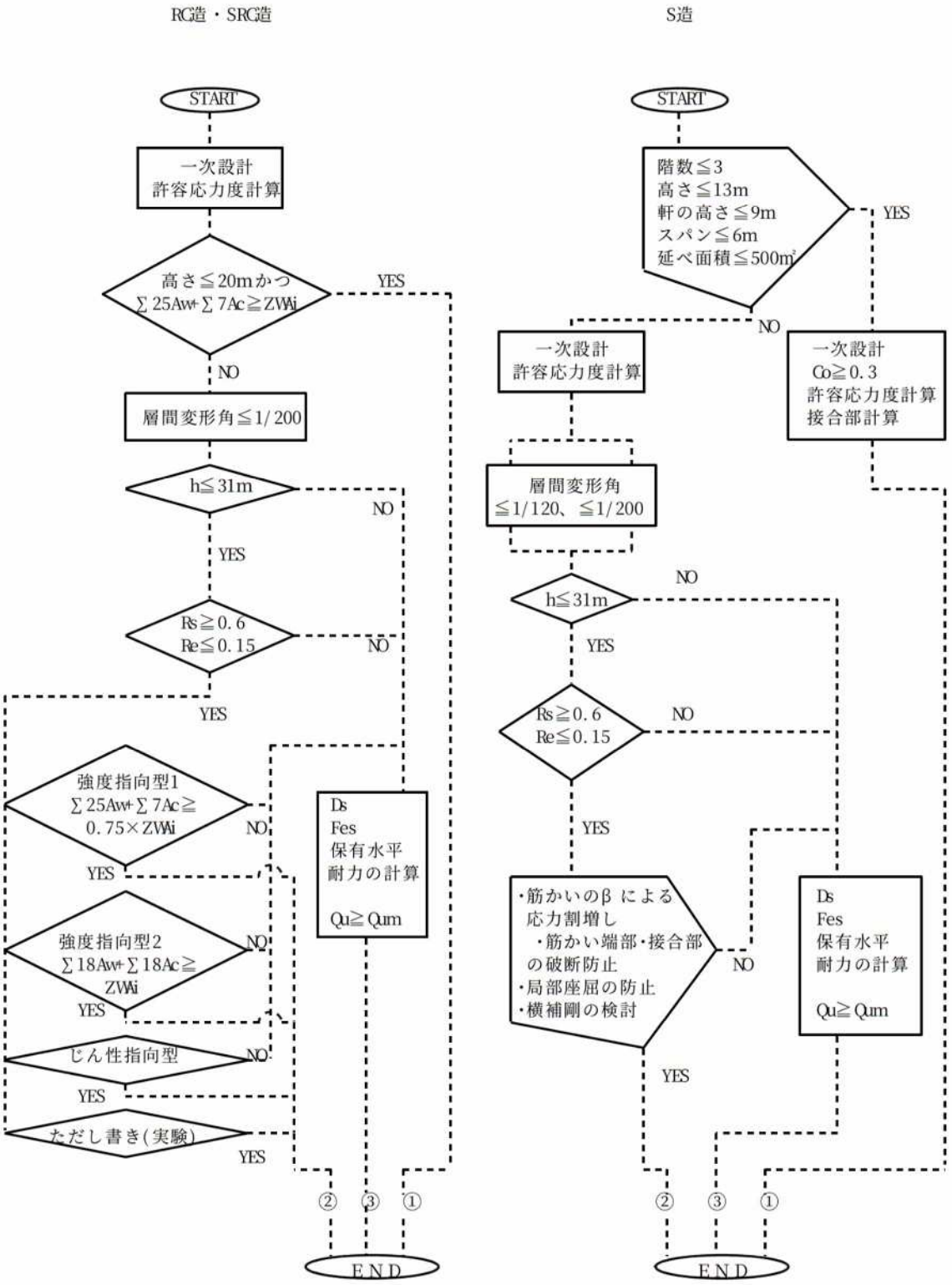
法第 6 条（確認申請）第 1 項の区分、添付図書、手数料

構造概要書の添付

確認申請書に構造計算書の添付を要するものについては、別添様式による構造概要書を添付する。ただし、別添様式の内容が明記されているものであれば、他の様式でも支障ない。

（別添様式）

建築物の構造計算方法に関する概要書



（裏）

構造設計者	資　　格	（　　）建築士　　（　　）登録第　　号
	氏　　名	
	建築士事務所名	（　　）建築士事務所　（　　）知事登録第　　号 名称
	郵便番号	
	住　　所	
	電話番号	

建物概要	主体構造		高さ	m	軒高	m
	架構計画		外装			
	基　　礎		くい	Ｒａ＝		
使用材料	鉄　　筋	ＪＩＳ　規格品 規格適合品	鋼材		ファスナー	
	コンクリート					

地震力	地域係数 Ｚ	1.0	標準せん断力係数 Ｃｏ	一次設計　　二次設計		
	建築物１次固有周期 Ｔ	秒、　告示式による・精算式（　　式）による				
	地盤種別	第　　種地盤	Ｔｃ		振動特性係数 Ｒｔ	
	地震層せん断力分布係数Ａｉの算出方法	告示式による　・　精算式（　　式）による				

壁等の扱い	耐力壁の評価	略算	（１階）　（最上階） 基準柱に対する比（単位面積当たり）ｎ＝
		精算	による
	残壁の評価 （腰壁 たれ壁を含む そで壁）		
	鉄骨ブレースの水平力分担率β		応力割増率

一次設計	応　　力	手計算　・　コンピューター（　　）		
	計算法	鉛直時　　法　・　水平時　　法		
	水平力によるせん断力割増率 ｎ＝（Q_S－Q_L）／Q_K		ねじれ補正	有　・　無

二次設計	構造特性係数 Ｄｓ		形状係数Ｆes	
	終局強度計算法	略算（国指針）・精算（　　）		
	保有耐力計算法	略算（節点ふりわけ法（モーメント分割：　　） 仮想仕事法（外力分布：　　） 精算　（　　）		
	軸力の変化の考慮			

構造計算に対する所見	

注）・（表）フローチャートはＸ、Ｙ方向の区別をして採用したフローを明示すること。
・（裏）該当する項目がない場合は「／」とすること。
・　枠の中に選択肢がある場合は一方を○で囲み、（　　）内に必要事項を記入すること。

法第６条（確認申請）第１項の区分、添付図書、手数料

型式認定浄化槽シートの添付

浄化槽法第１３条の規定による国土交通大臣の型式認定を受けた浄化槽の設置計画を含む確認申請の場合は、省令第１条の３第１項の表１の（い）の屎尿浄化槽又は合併処理浄化槽の見取図（屎尿浄化槽又は合併処理浄化槽の形状、構造及び大きさ）として、型式認定シートを添付する。

法第６条（確認申請）第１項の区分、添付図書、手数料

大規模の修繕、大規模の模様替、用途変更の確認申請手数料等

大規模の修繕又は大規模の模様替の行われる建築物の確認申請手数料等の額の根拠となる床面積の合計とは、当該大規模の修繕、大規模の模様替の行われる建築物（棟別）の床面積の合計とし、その１／２に相当する欄の手数料をもって申請手数料とする。

また、用途変更をする場合は、用途変更する部分の床面積の合計の１／２に相当する欄の手数料をもって申請手数料とする。

法第６条（確認申請）擁壁

異種構造、階段等で分断されている擁壁

擁壁の確認申請に係る申請件数及び申請手数料については、次のとおり扱う。

① 高さ２ｍを超える擁壁（連続した擁壁でその中間等に高さ２ｍ以下の擁壁が存在する場合を含む。）の中間に専ら擁壁以外の用途に供する部分が存する場合は、当該部分により擁壁が分断され、別の擁壁が存在するものとして扱う。

② 異なる構法及び構造による擁壁が接し、又は連続している場合は、そのことにより別の擁壁にはならず、一体のものとして扱う。

法第６条（確認申請）変更確認

型式認定浄化槽の機種変更

浄化槽法第１３条の規定による国土交通大臣の型式認定を受けた浄化槽の設置において、構造及び人員等の変更を伴わない機種変更の場合は、変更確認申請の手続きを要しない。

なお、計画変更届等の手続きの要否については、各特定行政庁の取扱いによる。

法第６条（確認申請）変更確認

変更確認制度の運用

変更確認申請の運用については平成１１年住指発第２０２号の建設省建築指導課長通達中の「計画変更床面積算定準則」（以下「準則」という。）に示されたが、同日付け住宅局長通達第８の１に建築主に無用の負担を強いることのないよう適切な運用を図る旨の記述があること及び変更される部位の床面積の特定を個々に行うのは極めて困難であって運用上の問題があることから、床面積の算定等を次のとおり扱う。ただし、全面的な計画の変更（主要用途の変更、構造種別の変更、規模・形態の著しい変更など建築計画について確認を受けたものとの連続性がないもの。）は、変更確認ではなく確認の取り直し（新規申請）が必要であることに留意する。

１．変更部分の床面積の算定　（別表１参照）

①　準則第１の第１項に規定する変更事項のうち第１号の道路幅員、接道長、敷地面積、敷地境界、建築物の位置の変更については、変更事項の審査内容と建築面積との関係が薄いこと及び審査事項も限定されること、第９号の開口部、第１２号の斜材及び第１３号の建築設備に関する変更については、面積算定が困難で、かつ、繁雑になること及び変更部分が相対的に小規模であり審査事項が限定されることから、これらの変更については、準則第１の第２項に該当するものとして取り扱う。

②　屋根、壁、天井等の仕上げ材（下地材の変更を伴わないものに限る。）のみの変更は、３０㎡以下で算定する。

③　準則第１の第１項第１３号の建築設備の変更のうち浄化槽の変更（処理対象人員の増減を含む。）で、当該浄化槽が浄化槽法第１３条の規定による国土交通大臣の型式認定を受けたものの場合は、変更確認申請は要せず変更届により処理する。

　なお、構造、処理対象人員等の変更がない単なる浄化槽の変更は、変更手続を要しないものとして取り扱う。

④前記①から③まで以外の変更については、準則に従って算定する。

２．変更確認及び変更届が必要な変更

変更確認及び変更届が必要となる場合とは、確認申請図書に明示又は記載の必要な事項を変更する場合をいう。

例：　法第６条の３の規定による特例扱いの住宅等の構造耐力上主要な壁の変更は、変更確認等の必要はない。

３．複合的な変更について

計画の変更に準則の第１の第１項各号（第１号、第９号、第１２号及び第１３号の変更を除く。）に掲げる変更が複数ある場合の面積算定は、次による。

①　一の変更につき複数の変更項目がある場合は、それらの変更面積のうち最大のものによる。

例：　建築物の高さの変更する場合は、高さの変更（変更する部分の床面積）、屋根の変更（変更する部分の水平投影面積）、小屋組の変更（変更する小屋組に囲まれた部分の水平投影面積）、柱の変更（荷重負担面積）のうち、面積が最大のもの

②　変更箇所が異なるものについてはそれぞれの対象面積を加算するものとし、その面積の合計は、準則第２により、従前の計画の床面積の合計が上限となる。なお、「３０㎡以下」とした変更項目の加算面積は、面積算定上は「０㎡」とする。

例：　敷地面積の変更＋建築物の位置の変更　→　０㎡＋０㎡＝０㎡　→　５千円
　　床面積Ａ㎡増加の変更＋浄化槽の変更　→　Ａ㎡＋０㎡＝Ａ㎡　→　○○円

４．変更確認を必要としない範囲

建築基準法施行規則（以下、「施行規則」という。）第３条の２に規定する軽微な変更に該当しないもので計画の変更が軽微であるか、又は施工誤差等の範囲に当たる次に掲げる変更については、変更確認申請を必要としない。

①　長さ及び高さの変更に関しては、０．５ｍ以内のもの

②　面積に関する変更については、１０㎡以内のもの（防火地域及び準防火地域内の建築物の床面積の場合は、１㎡以内）

（注）変更項目において算定された面積をいい、手数料額算定の面積ではない。

５．軽微な変更について（施行規則第３条の２）

施行規則第３条の２第１項の各号に該当する計画の変更は、変更確認申請の必要はないが、計画変更の適法性について把握する必要があることから、計画変更届が必要である。

なお、別表２の参考１に掲げる例のように、施行規則第３条の２第１項ただし書の建築基準関係規定に係る変更は、軽微な変更に当たらず変更確認申請を要することになるので留意する。

６．建築主等の変更

建築主、工事監理者又は工事施工者等の変更など確認申請書の記載事項について変更する場合は、記載事項変更届の提出が必要である。

参考

別表１「変更確認と変更届の関係」

別表２「軽微な変更と当該項目に係わる変更との関係」

別表３「確認申請書記載事項に係る変更確認及び変更届の取扱い」

別表４「壁の変更の場合の変更確認申請手数料額算定表」

別表１

変更確認と変更届との関係

準則各号	変更項目	変　更　確　認 手　数　料　算　定　面　積	変　更　届
1	道路の幅員	３０㎡以下	道路幅員の拡大変更
	接道長	〃	延長の拡大変更
	敷地面積	〃	敷地面積の拡大変更
	敷地境界線	〃	外側に拡大する変更
	建築物の位置	〃	移動距離が 1m 以下の変更
2	建築面積	変更する部分の面積 ×1/2	建築面積が減少する変更
3	高さ	変更する部分の床面積×1/2	高さが低くなる変更
	階数	変更する階の床面積 ×1/2	階数が減少する変更
4	床	変更する部分の面積 ×1/2	
5	階段	変更する部分の水平投影面積×1/2	
6	柱、はり、桁	荷重を負担する部分の面積 ×1/2	
7	壁	変更に係る室の面積及び変更する壁の長さに応じ、別表４に定める面積	間仕切り壁の変更
8	屋根、軒、軒裏庇、天井	変更する部分の水平投影面積×1/2	天井高が高くなる変更
9	開口部	３０㎡以下	開口部の位置、大きさの変更 (省令第３条の２第１項第11号ｲ～ﾆを除く。)
10	土台、基礎、基礎杭	土台、布基礎は壁に準ずる その他の基礎又は基礎杭は柱に準ずる	
11	小屋組	変更する小屋組に囲まれた部分の水平投影面積 ×1/2	
12	斜材	３０㎡以下	
13	建築設備	３０㎡以下	浄化槽、井戸の位置の変更 大臣認定の浄化槽の変更

その他の変更

条文	変更事項	変　更　確　認 算定面積又は手数料額	変　更　届
	用途	変更する部分の床面積 ×1/2	類似の用途間の変更
法第87条の２	設備	５千円	耐火構造又は不燃材料への変更
法第88条１項	工作物	４千円	位置の変更、不燃材料への変更
２項	工作物	４千円	築造面積、高さが減少する変更
	床面積の増加	増加する部分の床面積	増加床面積が10㎡未満の変更 面積が減少する変更(省令６号ｲ、ﾛ以外)
準則第１第２項	その他	３０㎡以下	

注１）屋根、壁、天井等の仕上げ材料のみの変更は、３０㎡以下で算定

注２）変更確認及び変更届の必要な場合とは、確認申請図書に記載の必要な箇所を変更する場合をいう。

例：法第６の３の規定による特例扱いの住宅等の構造上主要な壁を変更しても変更確認等は必要がない。

注３）変更の内容が軽微と認められる次の範囲の変更は、変更確認は不要とする。

① 長さの変更及び高さの変更に関しては、０．５ｍ以内の変更

② 面積に関する変更については、１０㎡以内の変更（防火、準防火地域内の建築物の床面積の場合は、１㎡以内）（変更項目において算定された面積をいい、手数料額算定の面積ではない。）

別表２

軽微な変更と当該項目に係わる変更確認との関係

施行規則第３条の２

規則	変　更　確　認　不　要	変　更　確　認　要（建築基準関係規定に抵触する場合を含む）		備考
第１項 建築物		変　更　内　容	手数料額	
１号	道路の幅員が拡大する変更	縮小変更(規定に係る拡大を含む)	３０㎡以下	都計内
	接道長が２ｍ以上となる変更	縮小変更(規定に係る拡大を含む)	〃	都計内
２号	敷地面積が増加する変更 （減少部分がないこと）	縮小変更(規定に係る拡大を含む)	〃	
３号	建築物の高さが低くなる変更	高くなる変更(規定に係る低下を含む)	変更する部分の面積×1/2	
４号	階数が減少する変更	階数が増加する変更(規定に係る低下含む)	〃	
５号	建築面積が減少する変更	建築面積拡大する変更 (規定に係る減少含む)	〃	
６号	床面積が減少する変更 ただし、イからロを除く イ　延べ面積が増加する変更 ロ　容積率の最低限度が定められている区域内の変更	床面積が増加する変更 (規定に係る減少含む) イ、ロの変更	増加する部分の床面積	
７号	類似の用途間の変更 （施行令第１３７条の９の２）	類似間でない用途の変更 (規定に係る類似間の変更含む)	変更する部分の面積×1/2	
８号	井戸、浄化槽の位置の変更	規定に係る位置の変更	３０㎡以下	
９号	間仕切り壁の変更（主要構造、防火上主要な壁を除く）	主要構造部分の壁 防火上主要な壁 規定に係る変更	変更に係る室の面積及び変更する壁の長さに応じ別表４による面積	
10号	申請書第四面 屋根(11欄)、外壁(12欄)、軒裏(13欄)に記載する事項、図面、室内仕上げ表の材料、構造グレードが同じ又は上がる変更	材料、構造レベルの下がる変更	水平投影面積 ×１／２ 仕上材のみは 30㎡以下	
11号	開口部の位置及び大きさの変更 ただし、イからニまでを除く イ　採光、換気の有効面積が減少する変更 ロ　外壁の延焼の恐れのある部分の開口部の変更(耐火、準耐火建築物、防火・準防火地域内の耐火・準耐火建築物以外のもの) ハ　廊下、避難階段及び出入口に係る変更で次の①②の変更 ①居室から避難階段又は階段から屋外への出入口までの距離が長くなるもの ②屋内外に設ける避難階段又は特別避難階段の開口部の変更 ニ　非常用進入口の間隔、幅、高さ及び下端の床面からの高さ、バルコニーの開口部の規定の範囲を超える変更	規定に係る位置、大きさ等の変更 イ～ニの変更	３０㎡以下	
12号	天井の高さが２．１ｍを下回らない変更	下回る変更	水平投影面積 ×１／２	

規則	変　更　確　認　不　要	変更確認要(建築基準関係規定抵触する場合を含む)	
第２項	昇降機（第８７条の２第１項）	変　更　内　容	手数料額
	構造詳細図及び同表の昇降機以外の建築設備の構造又は材料において、耐火構造又は不燃材料を他の耐火構造又は不燃材料とするもの	耐火構造又は不燃材としない変更	５千円
第３項	工作物（第８８条第１項）		
１号 ２号	工作物の位置の変更 不燃材料を他の不燃材料に変更	規定に係わる位置の変更 不燃材以外に変更	４千円
第４項	工作物（第８８条第２項）		
１号 ２号	築造面積が減少する変更 高さが減少する変更	築造面積が増加する変更 高さが高くなる変更	４千円

参考１

規則第３条の２第１項各号及び第２～４項の事項で建築基準関係規定に係るものの例

３号	建築物の高さが低くなる変更	短柱による構造規定
６号	床面積が減少する変更	荷重の変化による構造規定
８号	井戸、浄化槽の位置の変更	汲み取り便所との関係
９号	間仕切り壁の変更（主要構造部、防火上主要な壁を除く）	避難、排煙、採光、非常用照明等
12号	天井の高さが２．１ｍ又は３ｍを下回らない変更	排煙、非常用照明等
３項	工作物の位置の変更	擁壁と背面及び基礎地盤との関係 屋外広告物と屋外広告物条例との関係

別表３

確認申請書記載事項に係る変更確認及び変更届の取扱い

○：変更確認　×：変更届

	欄	項　目	変更確認の要否	備　　考 ※１
第一面 確認申請書		申請者氏名	×	記載事項変更届要(※2)
		設計者氏名	×	〃
第二面 建築主等の概要	1	建築主	×	記載事項変更届要(※2)
	2	代理者	×	〃
	3	設計者	×	〃
	4	建築設備に関して意見を聞いた者	×	〃
	5	工事監理者	×	〃
	6	工事施工者	×	〃
	7	備考	×	〃
第三面 建築物及び敷地に関する事項	1	地名地番	×	記載事項変更届要(※2)
	2	住居表示	×	〃
	3	都市計画区域の内外の別等	×	〃
	4	防火地域等	×	〃
	5	その他の区域、地域地区、街区	×	〃
	6	道路	○	道路幅員が拡大する場合、変更確認不要計画変更届要(※3)
	7	敷地面積	○	面積が増加する変更は、変更確認不要(条件付)(※3)
	8	主要用途	○	類似の用途間は、変更確認不要　(※3)
	9	工事種別	○	
	10	建築面積	○	面積が減少する変更は、変更確認不要　(※3)
	11	延べ面積	○	床面積が減少する変更は、変更確認不要(条件付)(※3)
	12	建築物の数	○	
	13	建築物の高さ等	○	
		最高の高さ	○	高さが低くなる変更は、変更確認不要　(※3)
		階数	○	階数が低くなる変更は、変更確認不要　(※3)
		構造	○	
	14	許可・認定等	×	記載事項変更届要
	15	工事予定年月日	×	〃
	16	工事予定年月日	×	〃
	17	指定特定工程工事終了予定年月日	×	〃
	18	その他必要な事項	×	〃
	19	備考	×	〃

※１　備考欄は、建築基準関係規定に係わらない範囲の変更

※２　記載事項変更届（各特定行政庁の規則等で定める届出書）

※３　計画変更届（各特定行政庁の規則等で定める届出書）

	欄	項　目	変更確認の要否	備　　考
第四面 建築物概要	1	番号	×	記載事項変更届要　(※2)
	2	用途	○	類似の用途間は、変更確認不要　計画変更届要　(※3)
	3	工事種別	○	
	4	構造	○	
	5	耐火建築物	○	
	6	階数	○	階数が減少する変更は、変更確認不要 計画変更届要　(※3)
	7	高さ	○	高さが低くなる変更は、変更確認不要
	8	建築設備の種類	○	
	9	確認の特例		
		6条の3第1項の特例の有無	×	記載事項変更届要
		令第13条の2の区分	×	〃
	10	階別床面積	○	
	11	屋根	○	規則3条の2第10号範囲　変更確認不要 計画変更届要　(※3)
	12	外壁	○	〃　(※3)
	13	軒裏	○	〃　(※3)
	14	居室の床の高さ	○	
	15	便所の種類	○	
	16	その他必要な事項	×	記載事項変更届要　(※2)
	17	備考	×	〃
第五面 階別概要	1	番号	×	記載事項変更届要　(※2)
	2	階	×	〃
	3	柱の小径	○	
	4	横架材間の垂直距離	○	
	5	階の高さ	○	
	6	居室の天井の高さ	○	
	7	用途別床面積	○	
	8	その他必要な事項	×	記載事項変更届要　(※2)
	9	備考	×	〃

※１　備考欄は、建築基準関係規定に係わらない範囲の変更

※２　記載事項変更届（各特定行政庁の規則等で定める届出書）

※３　計画変更届（各特定行政庁の規則等で定める届出書）

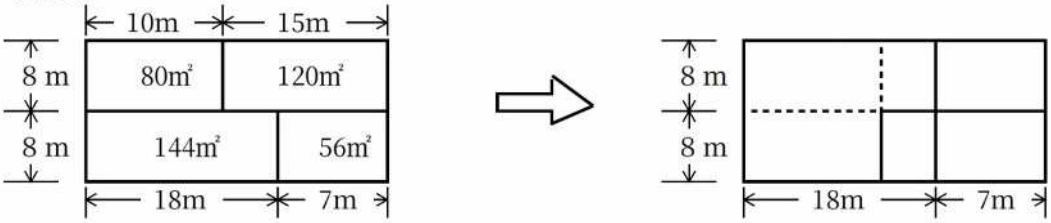
別表４

壁の変更の場合の変更確認申請手数料額算定表

変更に係わる室の床面積（Ｓ㎡）	変更する壁の全長さ Ｌｍ	手数料額	加算する場合の面積
300 ㎡以下	60ｍ以下	５千円	０㎡
	60ｍ超 250ｍ以下	９千円	60 ㎡
	250ｍ超	14 千円	200 ㎡
300 ㎡超～500 ㎡以下	20ｍ以下	５千円	０㎡
	20ｍ超 150ｍ以下	９千円	60 ㎡
	150ｍ超	14 千円	200 ㎡
500 ㎡超	15ｍ以下	５千円	０㎡
	15ｍ超 60ｍ以下	９千円	60 ㎡
	60ｍ超 400ｍ以下	14 千円	200 ㎡
	400ｍ超	19 千円	400 ㎡

※ 変更壁長（Ｌｍ）は、変更前の壁のうちで変更する壁の長さとする。

算定例：



変更部分の室面積Ｓ＝80+120+144　＝344 ㎡　→　300 ㎡超～500 ㎡以下

変更する壁の長さＬ＝10＋8　＝18ｍ　→　20ｍ以下

手数料額　＝　5,000 円
加算する場合の面積＝　０㎡

法第７条の６（仮使用の承認）

増築における仮使用の承認手続きの必要の有無

増築工事中又は既存建築物の改修工事中の既存部分の使用において、次に該当する場合は仮使用の承認を受けなければならない。

凡例　　避難施設：令第１３条の３各号に規定する避難施設等
　　═══：令第１１７条第２項による区画

①

既存部分（適格）	増築部分（避難施設工事を含む）

②

既存部分（避難施設について不適格）	増築部分（避難施設工事を含む）

③

既存部分（避難施設について不適格）	増築部分（避難施設工事を含む）

④

既存部分（避難施設について不適格）	増築部分（避難施設工事を含まない）

⑤

既存部分（避難施設について不適格）	増築部分（避難施設工事を含まない）

[平 19]

法第７条の６（仮使用の承認）

昇降機を含む建築物の仮使用承認

建築工事と昇降機設置工事が同時に行われる建築物の部分の仮使用において、当該仮使用部分に昇降機が含まれ、その昇降機を併せて仮使用する場合は、昇降機の仮使用を含めた建築物の仮使用承認申請をすることとし、昇降機の仮使用承認申請は要しない。

法第１２条（定期報告）

公社等の所有する昇降機の定期検査報告

地方住宅供給公社等のように、その設立根拠法令により法第１８条の適用について国、都道府県又は建築主事を置く市町村とみなされる者が所有する昇降機等については、法第１２条第３項の規定による昇降機等の定期検査及び報告の義務がある。（法第１２条に関してはみなし規定はない。）

法第２１条（大規模建築物の主要構造部）

法第２１条第１項ただし書きの用途

法第２１条第１項ただし書により令第１２９条の２の３第２項に規定する用途は建築物全体の用途とし、建築物の一部が倉庫又は自動車車庫の用途に供され、かつ、安全上及び防火上支障のないものは、令第１２９条の２の３第２項に規定する用途に該当しない。

法第２６条（防火壁設置免除の準耐火建築物）

火災の発生のおそれが少ない用途である製陶工場

製陶工場のうち炉を有しないものについては、法第２６条第１項第２号の「その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途」に該当するものとして扱う。

法第２７条（準耐火建築物としなければならない特殊建築物）自動車修理工場

準耐火建築物とする自動車修理工場

法別表第１（六）中、床面積の合計が１５０㎡以上の自動車修理工場の用途に供する部分には、修理工場と一体に利用される作業場、事務室、休憩室、部品庫及び便所等の全てを含む。

法第２８条、令第１９条（用語の定義）

児童福祉施設等の分類

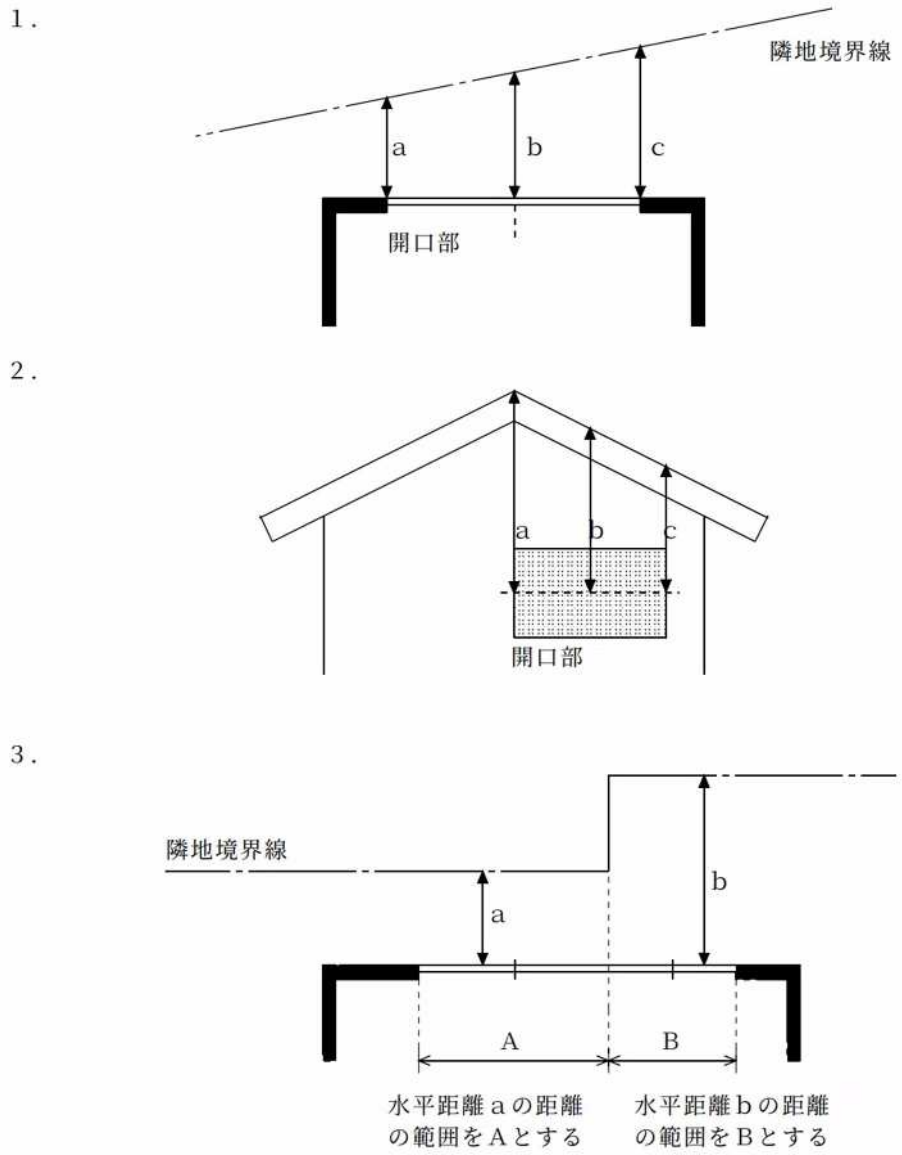
令第１９条第１項の「児童福祉施設等」は、次のものである。

分類（令第 19 条第１項）	根　拠　法	施　設　名
児童福祉施設	児童福祉法 第７条 （各施設の目的は児童福祉法第３６条～第４４条の２による）	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 知的障害児施設 知的障害児通園施設 盲ろうあ児施設 肢体不自由児施設 重症心身障害児施設 情緒障害児短期治療施設 児童自立支援施設 児童家庭支援センター
助産所	医療法 第２条第１項	助産所
身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く）	身体障害者福祉法 第５条第１項 （各施設の目的は身体障害者福祉法第３１条及び第３３条による）	身体障害者福祉センター 盲導犬訓練施設
保護施設（医療保護施設を除く）	生活保護法 第３８条第１項（各施設の目的は生活保護法第３８条第２項～第６号による）	救護施設 更正施設 授産施設 宿所提供施設
婦人保護施設	売春防止法 第３６条	婦人保護施設
老人福祉施設	老人福祉法 第５条の３（各施設の目的は老人福祉法第２０条の２の２～第２０条の７の２による）	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 老人福祉センター 老人介護支援センター
有料老人ホーム	老人福祉法 第２９条第１項	有料老人ホーム
母子保健施設	母子保健法 第２２条	母子保健センター
障害者支援施設	障害者自立支援法 第５条第１２項	
地域活動支援センター	障害者自立支援法 第５条第２１項	
福祉ホーム	障害者自立支援法 第５条２２項	
障害者福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る）の用に供する施設	障害者自立支援法 第５条第１項	

法第２８条（採光）

採光規定における採光関係比率及び採光補正係数の導き方①

１．及び２．の場合、水平距離及び垂直距離をｂとして、採光関係比率を算出すること。

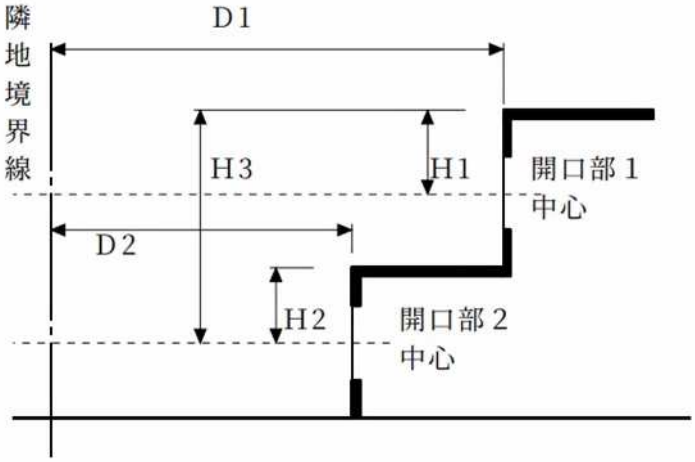


上図のような開口部の場合、上記１．からａの水平距離により採光補正係数を求めることとする。ただし、採光補正係数算出結果が０以下となる場合は、Ａの範囲は開口部がないものとみなし、Ｂの範囲を開口部として水平距離ｂを用いて採光補正係数を求めることが考えられる。

法第２８条（採光）

採光規定における採光関係比率及び採光補正係数の導き方②

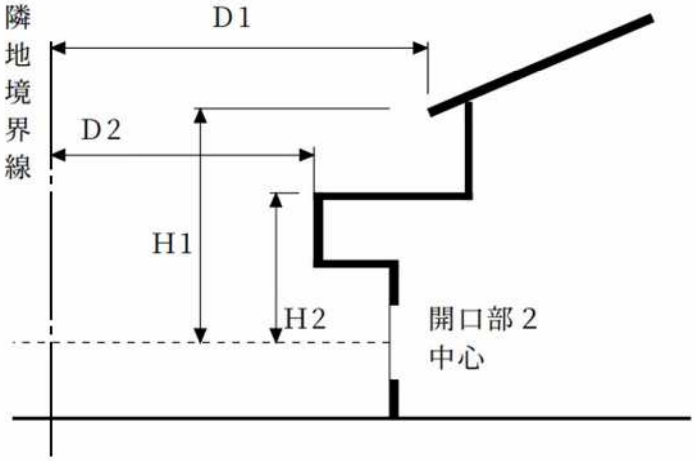
1．



開口部１の採光関係比率はＤ１／Ｈ１となる。

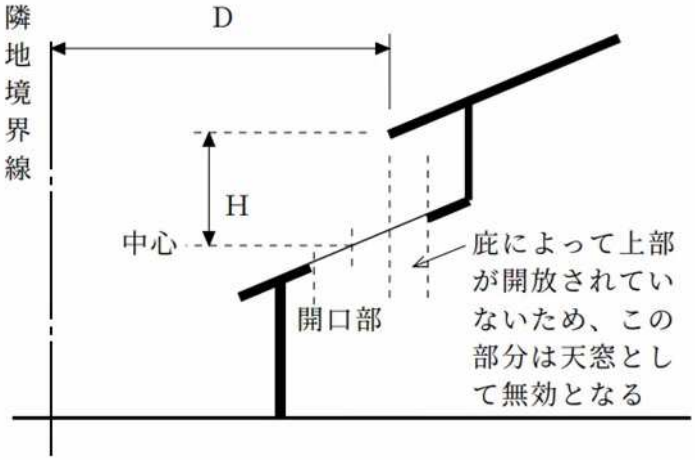
開口部２の採光関係比率はＤ２／Ｈ２、Ｄ１／Ｈ３の内、最小の数値とする。

2．



採光関係比率は、Ｄ１／Ｈ１又はＤ２／／Ｈ２の内、最小の数値とする。

3．



採光関係比率は、Ｄ／Ｈを採光補正係数算定した数値に、３を乗じて得た得た数値を採光補正係数とする。

なお、天窓の面積は上部が開放されている部分のみを有効とする。

法第３１条（浄化槽）

屎尿浄化槽の処理対象人員の算定方法

1　処理対象人員の算定方法は、「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員の算定基準（ＪＩＳＡ３３０２－２０００）に基づき算定するものとする。

2　処理算定人員が建築物の床面積により算定されるものについては、原則として令第２条第１項第３号の規定による。

3　増築等に伴う既存浄化槽の使用について増築や用途変更により処理対象人数、処理方法、放流水質が現行基準に適合しない場合は、不適格部分を改修する必要がある。ただし、次のいずれかに該当する場合には事前に特定行政庁と協議の上使用できるものとする。

ア　下水道の予定処理区域内で、増築における処理対象人数に応じた放流水質を確保できる場合。

イ　増築部分に給排水設備がなく、かつ、実質的な処理対象人数に増員がない場合。

4　既設単独処理浄化槽で昭和５５年建設省告示第１２９２号第１第１号から第３号までの規定に適合する構造のもの（平成１２年改正前の当該告示による。）については、既存不適格ではなく現行法に適合するものとみなされる。このため、当該規定により、既設単独処理浄化槽を引き続き使用する場合は、保守点検記録等により既設浄化槽の構造、管理状況、放流水質等を確認できることが必要である。

5　汚水量は、「浄化槽の構造基準・同解説」中の「算定単位当たりの汚水量及び BOD 参考値」を標準とする。

【参考】

附　則

(平成一二年五月三一日建設省告示第一四六五号)

1　この告示は、平成十二年六月一日から施行する。

2　この告示の施行の際現に設置されている屎尿浄化槽若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物の屎尿浄化槽又はこの告示の施行の日から六月を経過しない間に設置される屎尿浄化槽で、この告示による改正前の昭和五十五年建設省告示第千二百九十二号第一第一号から第三号までの規定に適合する構造のものについては、建築基準法の一部を改正する法律(平成十年法律第百号)第三条の規定による改正後の建築基準法第三十一条第二項の国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとみなす。

法第３１条（浄化槽）

過疎地域等における合併処理浄化槽

合併処理浄化槽の処理対象人員算定の特例基準取扱要領

第１　合併処理浄化槽の処理対象人員算定の特例基準取扱要領（以下「特例基準取扱要領」という。）は、水質保全に対する社会的要請の高まりに的確に応えるため、合併処理浄化槽を普及して、生活系排水による公共用水域の汚濁負荷を軽減することを目的とする。

第２　特例基準取扱要領は、建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（以下「ＪＩＳ　Ａ３３０２」という。）第２ただし書の規定により、地域の特殊性、建築物の居住状況等を勘案し、総合的な判断に基づいて適用する。

第３　特例基準取扱要領は、別表１に掲げる区域内で第４第１項に規定する建築物に設置する合併処理浄化槽（以下「合併処理浄化槽」という。）に適用する。

第４　運用基準は次による。

①　建築物は、次に定めるところによらなければならない。

ア　１戸建住宅、１戸建住宅でそれ以外の用途を兼るもの又は１戸建住宅とそれ以外の用途に供するものが併用若しくは併存するものであること。ただし、住宅の居住者以外の者が継続的に使用する住宅以外の用途に供する部分を除く。

イ　現に、高齢者のみが居住し、かつ、今後においても高齢者のみが継続して居住すると見込まれるものであること。

ウ　使用してから相当期間経過しているものであること。

②　前条に規定する区域内で、前項に規定する建築物に設置しようとする合併処理浄化槽の処理対象人員は、５人とすることができる。

第５　手続きは次による。

①　特例基準取扱要領に基づき合併処理浄化槽を設置しようとする者は、別紙第１号様式の合併処理浄化槽設置届（以下「設置届」という。）を特定行政庁に提出しなければならない。

②　前項の規定によって設置届を提出する場合は、合併処理浄化槽を設置しようとする場所を所管している市町村の長を経由しなければならない。

③　市町村の長は、前項の規定による設置届の提出があった場合は、公共下水道計画、建築物の居住状況その他合併処理浄化槽の設置に関する意見を付して、特定行政庁に送付しなければならない。

④　特定行政庁は、第１項の設置届が提出された場合において、前項の意見及び第３及び第４の規定を勘案し、適切でないと認めるときは、当該設置届を受理しないことができる。

（設置届の写の添付）

第６　合併処理浄化槽を設置しようとする者は、浄化槽設置通知書又は浄化槽設置届に第５①に規定する設置届の写を添えなければならない。

第７　合併処理浄化槽の所有者、管理者又は占有者は、合併処理浄化槽を適正に維持管理しなければならない。

第８　居住人員等の変更制限は次による。

①　合併処理浄化槽の所有者、管理者又は占有者は、居住人員、建築物の用途その他合併処理浄化槽の処理能力にかかわること（以下「居住人員等」という。）の変更をしようとする場合にあっては、特定行政庁と協議しなければならない。

②　前項の規定による協議は、変更後の計画内容が記載された資料を提示しておこなう。

③　合併処理浄化槽の所有者、管理者又は占有者は、第１項に規定する協議が整った後でなければ、居住人員等の変更をしてはならない。

別紙第１号様式

合　併　処　理　浄　化　槽　設　置　届

年　　月　　日

特定行政庁　様

申請者住所

氏名　　印

合併処理浄化槽の処理対象人員算定の特例基準取扱要領第５第１項の規定に基づき、下記の合併処理浄化槽を設置したいのでお届けします。

建築物	所有者 住所・氏名			
	所在地			
	用途			
	延べ面積		建築年月日	
浄化槽	構造形式		処理能力	人槽
現状の家族構成				
処理対象人員の算定根拠				
申請理由				
市町村受付		建築事務所受付	決裁欄	

※（注）合併処理浄化槽設置届には、設置後の合併処理浄化槽について適正な維持管理と変更協議に関する誓約書を添付すること。

別紙第１号様式関係

誓　約　書

平成　　年　　月　　日

特定行政庁　様

申請者住所

氏名　　印

私は、合併処理浄化槽の処理対象人員算定の特例基準取扱要領に基づき、合併処理浄化槽を適正に維持管理します。

また、合併処理浄化槽の処理能力を変更しようとする場合は、ただちに、特定行政庁と協議します。

別表１　第３に規定する運用地域

市郡名	町村名
大垣市	上石津町
高山市	丹生川町、清見町、荘川町、一之宮町、久々野町、朝日町、高根町、国府町、上宝町
関市	洞戸村、板取村、武儀町、上之保村
中津川市	阿木、飯沼、神坂、坂下、上野、付知町、田瀬、下野、川上、加子母、蛭川、山口、馬籠
恵那市	岩村町、山岡町、明智町、串原、上矢作町
山県市	長滝、平井、掛、松尾、上願、神崎、円原、片原、谷合、葛原、椿、佐野、徳永、笹賀、田栗、笹賀田栗入会地、柿野、相戸、日永、出戸、船越、青波、富永、岩佐、中洞
飛騨市	古川町（都市計画区域外の区域のみ）、神岡町(都市計画区域外の区域のみ)、河合町、宮川町
本巣市	日当、金原、佐原、神海、木知原、外山、根尾
郡上市	八幡町(都市計画区域外の区域のみ)、大和町、白鳥町、高鷲町、美並町、明宝、和良町
下呂市	萩原町、小坂町、下呂（都市計画区域外の区域のみ）、金山町、馬瀬
揖斐郡	揖斐川町（旧揖斐川町の区域（都市計画区域外の区域のみ）、谷汲、春日、旧久瀬村の区域、旧藤橋村の区域、坂内）
加茂郡	七宗町、八百津町（福地、潮見、南戸、上吉田、久田見の区域のみ）、白川町、東白川村
大野郡	白川村

単体規定

過疎地域等における特例基準取扱要領についての細目基準は次のとおりとする。

① 特例基準取扱要領は、建築物の居住状況および地域性等の特殊事情に対して、建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（ＪＩＳ　Ａ３３０２）第２ただし書の規定に基づく特例基準について定めているので、当該規定の要旨に十分留意する。

② 特例基準取扱要領第４①ア．ただし書の規定は敷地単位で運用する。同ただし書の規定は、敷地内の住宅の居住者が敷地内の他の建築物に移動して使用する場合のみを想定しているので、敷地内の住宅の居住者以外の者が継続して使用する建築物は、ＪＩＳ　Ａ３３０２により屎尿浄化槽の処理対象人員を算定し、住宅の処理対象人員に加算する。

③ 特例基準取扱要領第４①イ．に規定する高齢者とは、満年齢が６５才以上の者をいう。

④ 特例基準取扱要領第４①ウ．に規定する相当期間とは、概ね３年とする。

⑤ 合併処理浄化槽設置届を受理した市町村の長は、現在の建築物の使用状況、居住状況等を調査し、公共下水道計画を勘案して意見を付す。この場合、公共下水道計画が定めてあることは、特例基準取扱要領の適用に影響を及ぼすものではない。

⑥ 特定行政庁は、特別基準取扱要領第５④の規定により合併処理浄化槽設置届が適切でないと認める場合は、合併処理浄化槽の設定場所を所管する市町村の長と協議する。

法第３１条（浄化槽）

浄化槽の基数

浄化槽の設置は、１敷地に対し１基を原則とする。

法第３１条（浄化槽）

家庭用トイレ排水循環システム

家庭用トイレ排水循環システムは、法第３１条第２項に規定する「公共下水道以外に放流」するものではないため、原則として令第３２条の規定の適用外である。ただし、設置にあたっては事前に所轄環境部局と協議することが望ましい。

法第３１条（浄化槽）

蒸発槽を連結した浄化槽

浄化槽で汚物処理を行ったのち、処理水を蒸発槽に排出し、それをろ過し、さらに毛細管作用で砂から土壌中を上昇させて地表から空気中に蒸発させる装置（以下「蒸発槽」という。）については、次のとおり扱う。

① 法第３１条第２項に規定する「公共下水道以外に放流」には、蒸発（強制気化装置を併設したもの以外の自然蒸発に限る。）は該当しないものとすること。

② 蒸発槽の能力担保のため、この装置を連結する浄化槽は建設省告示第１２９２号に適合するものであること。

③ 設置にあたっては、事前に所轄環境部局と協議すること。

法第３１条（浄化槽）

公共下水道又は農業集落排水事業計画区域の構造緩和

岐阜県建築基準法施行細則第１２条の２の運用基準

「下水道法（昭和３３年法律第７９号）第４条第１項の公共下水道又は農業集落排水事業の事業計画のある区域で特に知事が認めるもの」は、次の全てに該当するものとする。なお、し尿浄化槽の処理対象人員が５０１人以上である建築物及び衛生上特に支障のあるものについては、適用しない。

① 建築物の敷地を公共下水道事業等の処理区域として取り込む予定時期と、建築物の竣工予定日（確認申請書に記載される工事完了年月日）の差が、概ね３年以内であること。

② 建築主が、建築物の敷地が公共下水道等の処理区域となった後に公共下水道等に接続する旨を別記様式の書面により誓約すること。

③ 関係市町村長との協議が整うこと。

別記様式

誓約書

岐阜県知事　様

	建築主住所			
	建築主氏名			
予定建築物	敷地の地名地番			
	用　途		延べ面積	㎡
	構　造		階　数	
	工事期間	平成　年　月　日から　平成　年　月　日まで		
	浄化槽の処理対象人員			人

上記の建築物の屎尿浄化槽については、建築物の敷地が下水道法（昭和３３年法律第７９号）の規定に基づく公共下水道の処理区域となった場合には、速やかに屎尿浄化槽を廃止し、屎尿及び生活雑排水を公共下水道に接続することを誓約します。

平成　　年　　月　　日

建築主　住所

氏名　　印

法第３１条（便所）

農業集落排水処理施設

建築物の汚水排出先が農業集落排水処理施設である場合は、構造、機能及び維持管理が個別に的確になされていることから、下水道と同様に取り扱う。（昭和５５年告示第１２９２）

法第３５条（避難施設等）

窓その他の開放できる部分の取扱い

クレセント等の手動開放装置が床面から高さ２m以内に設けられている開口部は、令１１６条の２第１項第２号に規定する「開放できる部分」として扱う。

フック棒による開放、電気式・電池式遠隔操作による開口部は、令１２６条の３第１項第４号に規定する「手動開放装置」とは取り扱わない。

法第３５条（避難施設等）

一戸建又は長屋建住宅の直通階段

一戸建又は長屋建の住宅において、次の全てに該当する上部階段から下部階段への経路部分がある場合は、直通階段が設けられているものとして扱うことができる。

① 当該経路は連続し、明確な通路である廊下等であること。

② 当該経路は居室等を経由しないこと。

③ 当該経路に曲がりが少ないこと等により避難上支障がないこと。

法第３５条（避難施設等）

２以上の直通階段の設置を要する集会場の規模

次に該当する集会場については、令第１２１条第１項第１号の規定による２以上の直通階段を設置しないことができる。

① 階数が３以上で、２階の客席の床面積の合計が１００㎡以下であり、３階以上の階に客席を有しないもの

② 階数が２で、２階の客席の床面積の合計が１００㎡以下のもの

法第３５条（避難施設等）

幼稚園、保育所の階段及び廊下

幼稚園若しくは保育所の廊下及び階段の扱いは、次による。ただし、保育所については幼稚園に類似した平面計画のものに限る。

① 階段及びその踊場の幅は令第２３条第１項の表（三）又は（四）によることとし、けあげ及び踏面の寸法は同表（一）による。

② 廊下の幅は令１１９条の表中の小学校の児童用のものによるが、３教室以下かつ床面積の合計が２００㎡以下の教室に接続するものは、同条表中の病院における患者用のものによる。

法第３５条（排煙設備）

排煙設備上の床面積の取扱い

令第１２６条の２第１項に規定する「延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の居室で、その床面積が 200 ㎡を超えるもの」とは、随時開放することができる建具等で仕切られており、かつ、一体利用できる２室がある場合は、当該２室の合計の床面積が 200 ㎡を超えるものをいう。ただし、天井まで達しない間仕切壁を有する２室については、１室とみなして床面積を算定する。

法第３５条（排煙設備）

不燃性ガス消火設備

平成１２年告示第１４３６号第４項ロの不燃性ガス消火設備は、次のいずれかとする。

① 二酸化炭素及びハロゲン化物消火設備

② ①以外のもので、消防法施行令第３２条による個別認定を受けた不燃ガスによる消火設備（新ガス系消火設備）

法第３５条の２（排煙設備、非常用の照明装置、内装制限等）

「学校等」の扱い

① 利用形態が遊技場その他の用途部分と一体に利用されるボウリング場（スポーツの練習場）などは「学校等」に含まれないが、ボウリング場の部分とボウリング場以外の部分とが令第１１２条第１項、第１０項、第１１項若しくは第１４項から第１６項までの規定により防火区画され、それぞれ区画された部分を独立した建築物とみなした場合に、それぞれが令第５章及び令第５章の２の規定に適合するものにあっては、当該ボウリング場の部分を「学校等」として扱うことができる。

② プールに付属する管理事務所のように、用途上一体とみなせる部分については「学校等」の建築物の部分に含まれるが、大会議室のように用途上可分である室については、「学校等」の建築物の部分に含まれない。（防火解説Ｐ．８７）

法第３５条（敷地内の通路）

建築物又は渡り廊下と敷地内の通路の関係

１．令第１２８条に規定する敷地内通路について、次の各号に該当する出口から道路等に通ずる幅員１．５ｍ以上の通路は、建築物の内部を通過することができる。

①　建築物内部の通路（以下「通路」という。）は通行運搬のみに使用されるものであり、かつ、両端に閉鎖式設備を設けないこと。

②　通路部分は主要構造部を耐火構造とし、これに接続する建築物は、主要構造部が耐火構造又は不燃材料で造られたものであること。

③　通路に面する壁面には開口部を設けないこと。ただし通路の幅員が３ｍ以上であり、かつ、出入口に令第１１２条第１４項に定める特定防火設備を設けたものについてはこの限りでない。

④　通路の幅員及び高さは、通路の延長に応じて次の表に定める数値以上とすること。

通路の延長	通路の幅員	通路の高さ
10m以下	1.5m以上	2.4m以上
10mを超え 15m以下	2.0m以上	2.4m以上
15mを超え 20m以下	2.5m以上	2.4m以上
20mを超えるもの	3.0m以上	3.0m以上

２．前項②から④までの規定は、次の各号に該当する渡廊下を横ぎるものについては適用しない。ただし、通路が横ぎる部分にある渡廊下の開口部が幅２．５ｍ以上、かつ、高さ２．４ｍ以上のものに限る。

①　幅が３ｍ以下であること。

②　主要構造部は耐火構造又は不燃材料で造られ、かつ、外気に開放された構造であること。

③　通行運搬以外の用途に供しないこと。

法第３５条の２・令２１条（教室の床面積の取扱い）

教室の内装制限上の床面積の取扱い

随時開放することができる建具で仕切られており、かつ、一体利用できる２室がある場合は、令第１２８条の３の２第１号の床面積（５０㎡）は当該２室の合計による。

法第３５条・第３６条（開放廊下）

開放廊下の適用（換気設備、防火区画、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機）

１　法第２章の適用において屋外部分として扱う、外気に十分に開放されて避難上及び排煙上支障のない開放廊下（以下「開放廊下」という。）は、次に該当するものとする。

①　片廊下で、当該廊下の外壁面が直接外気に開放されたものであること。

②　直接外気に開放された高さが１．１ｍ以上の部分（有効開放部分）の面積が、当該廊下の見付面積の１／３を超えるものであること。

③　有効開放部分の定義は、床面積の算定の例によること。

④　原則として廊下ごとに開放性を判断するものとし、廊下の部分判断はしないこと。

２　開放廊下における法第２章の各規定は、次により適用する。

①　換気設備及び排煙設備

開放廊下は屋外とみなし、換気設備及び排煙設備の設置を要しない。

②　防火区画

開放廊下は、廊下と室内との間の開口部が、出入口の場合は常時閉鎖式特定防火設備、窓の場合は防火設備であり、かつ、開放廊下と室内とが耐火構造で防火区画されている場合は屋外とみなし、令第１１２条第１項から第３項までの床面積に算入せず、令第１１２条第９項の「直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。」の規定により、階段の防火区画を要しない。

③　非常用の昇降機

開放廊下は、廊下と廊下に面する室が令第１２９条の１３の２第３号（１００㎡区画）に規定する構造により区画されている場合は屋外とみなし、令第１２９条の１３の２第２号及び第３号の床面積に算入しない。

法第３６条（防火区画等）

耐火構造、準耐火構造の床を支える小ばり

令第１１２条第１項及び令第１２６条の２第１項第１号の「準耐火構造の床若しくは壁」の適用において、床を支える小ばりは、床の部分ではなくはりとして扱う。

法第３６条（防火区画等）

法第２４条各号のいずれかに該当する部分との防火区画

主要構造部の全てが不燃材料以上で造られているものは、令第１１２条第１２項による区画を要しない。

法第３９条、岐阜県建築基準条例第５条（災害危険区域）

災害危険区域制限

災害危険区域の建築制限は次のとおりとする。

① 条例第５条第１項の「住居の用途に供する建築物」とは、住宅のほか、寄宿舎、下宿、老人ホームなどをいい、建築物の一部が住居の用途に供されるものを含む。

② 災害危険区域内の条例第５条第１項ただし書の規定による建築許可は、次に該当するものに対して適用する。

a 国、県又は市町村等が公共事業等により防災工事を施工したものであること。

b 防災施設を国、県又は市町村等が管理するものであること。

c 防災工事の完了後、防災施設が安全な状態で１年以上経過していること。

d 申請書に添付された市町村長の意見書及び防災施設の現況写真等により、防災施設の管理方法及び現況等について安全上支障がないことが判断できるものであること。

③ 条例第５条第２項ただし書の「急傾斜地の状況等により当該建築物が被害を受けるおそれがない場合」とは、急傾斜地の高さ及び勾配等を勘案して建築物の上層部において本文の適用が緩和できる場合をいう。

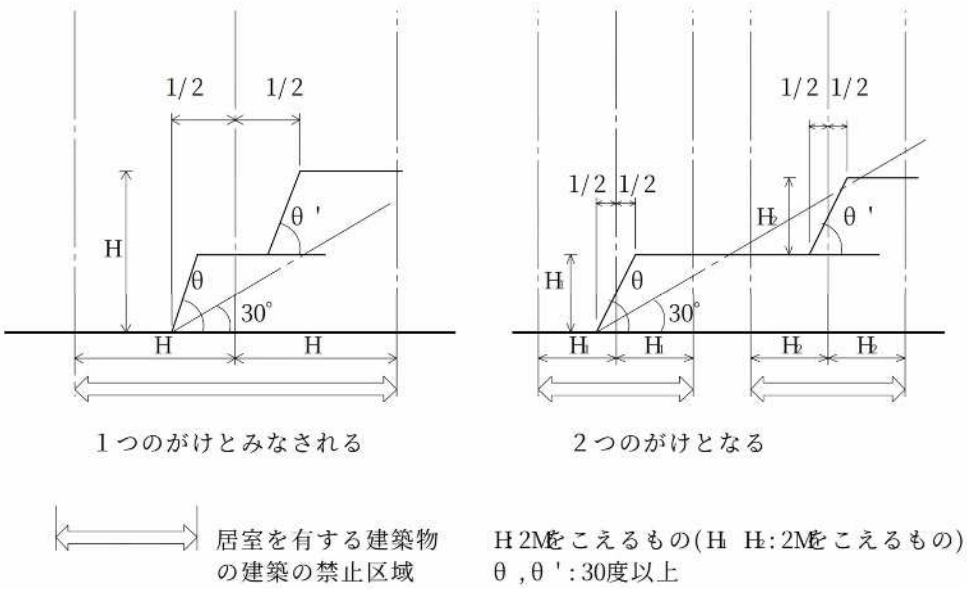
法第４０条、岐阜県建築基準条例第６条（がけに近接する建築物の制限）

がけ近接建築物制限の運用

がけに近接する建築物の制限は次のとおりとする。

① 条例第６条第１項の「小段等により上下に分離するがけ」とは、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して３０度以上の角度をなす面の上方に上層のがけの下端があるときをいう。

② 条例第６条第１項の「当該がけの上端から下端までの水平距離の中心線からそのがけの高さに相当する水平距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離をいい、軒庇等を含まない。



法第４０条、岐阜県建築基準条例第６条（がけに近接する建築物の制限）

道路等によるがけの扱い

条例第６条第１項ただし書きの適用において、道路の築造により生じたがけ及び堤防等については、その施工者及び管理者が地方公共団体等である場合は、４号に規定する防災上必要な措置が講じられているものとして扱う。

法第４０条、岐阜県建築基準条例第６条（がけに近接する建築物の制限）

がけ近接建築物制限における２段の擁壁等の扱い

１．２段の擁壁の扱い

①　図で、H1≦５ｍ、H2≦５ｍの場合

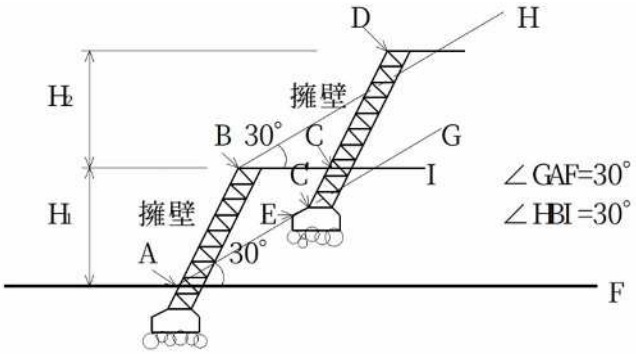
ア．Ｃ点がＡＧより上にあり、Ｅ点がＡＧより下にある場合は、擁壁ＡＢと擁壁C’ＣＤは別の擁壁として扱う。

イ．Ｃ点がＡＧより下にある場合は、擁壁ＡＢと擁壁C’ＣＤは別の擁壁として扱う。

②　図で、H1＋H2≦５ｍの場合

ア．Ｄ点がＢＨより下にあり、Ｅ点がＡＧより上にある場合は、擁壁ＡＢと擁壁C’ＣＤは別の擁壁として扱う。

イ．Ｄ点がＢＨより上にあり、Ｅ点がＡＧより上にある場合は、擁壁ＡＢ及び擁壁C’ＣＤは安全でないとして扱う。ただし、擁壁ＡＢが鉄筋コンクリート造等であり、擁壁C’ＣＤによる影響について、擁壁ＡＢの安全性が構造計算により確かめられた場合はこの限りでない。



２．擁壁の上部にがけがある場合の扱い

①　図で、２ｍ＜H1≦５ｍ、H2≦２ｍの場合

ア．Ｃ点がＡＧより上にあり、ＤＥがＢＨより下にある場合は、ＣＤはがけとして扱わない。ただし、擁壁ＡＢが工作物の確認又は宅地造成等規制法の許可を受けていない場合は、ＡＢＣＤは高さH1＋H2 の一体のがけとして扱う。

イ．Ｃ点がＡＧより下にある場合は、擁壁ＡＢとがけＣＤＥは別のものとして扱う。

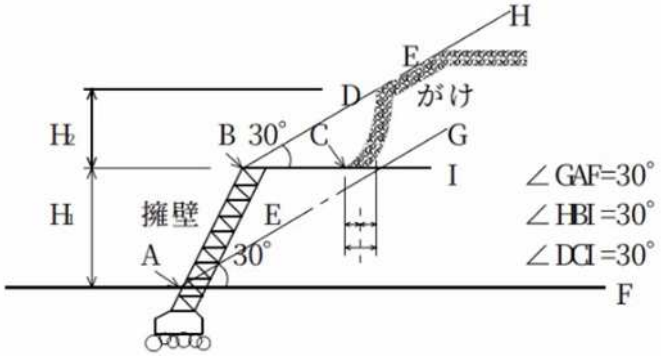
②　図で、２ｍ＜H1≦５ｍ、H2＞２ｍの場合

ア．Ｃ点がＡＧより上にあり、Ｄ点又はＥ点がＢＨより上にある場合は、擁壁ＡＢは安全でなく、ＡＢＣＤは高さH1＋H2 の一体のがけとして扱う。

イ．Ｃ点がＡＧより下にある場合は、擁壁ＡＢとがけＣＤＥは別のものとして扱う。

③　図で、擁壁ＡＢが公共事業により築造され、H2＞２ｍの場合

ア．擁壁の管理者との協議により擁壁ＡＢの安全性が確かめられた場合は、ＣＤのみをがけとして扱う。



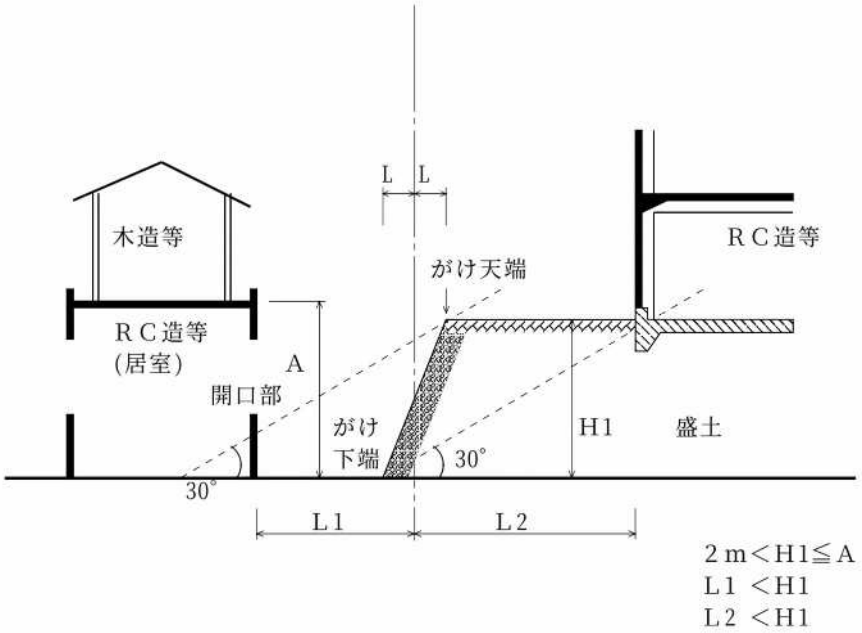
法第４０条、岐阜県建築基準条例第６条（がけに近接する建築物の制限）

がけ近接建築物制限における堅ろうな建築物

条例第６条第１項第３号に規定する建築物の取扱いは次による。

① がけ下に建築する場合、がけの下端を含む水平面からがけの高さ以下の構造耐力上主要な部分が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、がけの上端から敷地に向かって水平面に対し３０度の仮想線を設定した場合に、仮想線より下に開口部を設けないもの。

② がけ上に建築する場合、がけの下端から敷地に向かって水平面に対し３０度の仮想線を設定した場合に、仮想線より下に鉄筋コンクリート造の連続した基礎構造があるもの。



法第４０条、岐阜県建築基準条例第６条（がけに近接する建築物の制限）

がけ近接建築物制限における２段の擁壁等の運用細目

２段の擁壁等がある場合の条例第６条第１項の適用は次による。

１．用語の定義

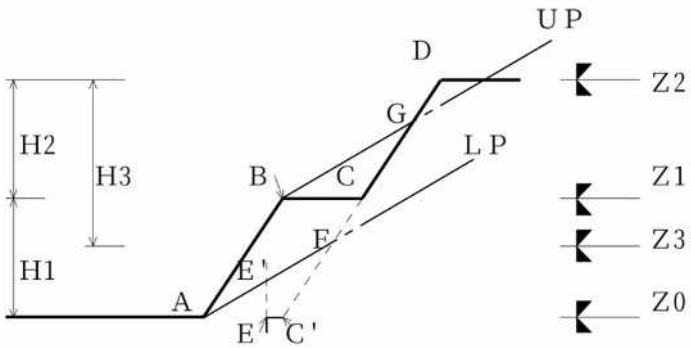
① この運用において、「擁壁」とは法の規定による工作物の確認又は宅地造成等規制法の規定による許可（以下「確認等」という。）を受けるために必要な技術基準に適合する土留めとしての工作物をいい、確認等を必要とする高さ未満のものを含む。

② この運用において、擁壁とならない土留めのための工作物、切土面又は盛土面で条例第６条第１項のがけの定義に相当するものを「がけ」という。

③ この運用において、がけと擁壁等を総称して「急傾斜面」という。

２．記号の定義

Ａ ；急傾斜面ＡＢの下端
Ｂ ；　　〃　　上端
Ｃ ；急傾斜面ＣＤの下端
Ｃ’ ；ＣＤが擁壁の場合の下端
Ｄ ；急傾斜地ＣＤの上端
Ｅ ；ＣＤが擁壁の場合の基礎の肩
Ｅ’ ；Ｅ点を含む垂直面とＬＰの交点
Ｆ ；直線ＣＤとＬＰの交点
Ｇ ；　〃　ＵＰ　〃
Ｈ1 ；Ｚ1－Ｚ0
Ｈ2 ；Ｚ2－Ｚ1
Ｈ3 ；Ｚ2－Ｚ3
ＬＰ ；Ａ点を含みＺ0と30°をなす面
ＵＰ ；Ｂ点を　〃　Ｚ1　　〃
Ｚ0 ；Ａ点を含む水平面
Ｚ1 ；Ｂ点　　〃
Ｚ2 ；Ｄ点　　〃
Ｚ3 ；Ｆ点　　〃



３．４．の表の見方

① ４．の表は、擁壁が練積造である場合を主体に作成したものである。したがって、鉄筋コンクリート造擁壁、重力式擁壁等の場合は「擁壁の高さの限度」は適用しない。また、「練積造不可」部分は、練積造以外の擁壁であれば可となり得ることを示す。

② ４．の表中、（Ｂ）総合判断で「不可」とは、そのような組み合わせがあり得ないことを示し、「可」とは「不可」でないことを示す。

③ 例外として、急傾斜面ＡＢが公共事業により築造された工作物等で保護されている場合で、その工作物等の管理者と協議し、各形態における工作物等の安全性が確かめられた場合には、（１－３）、（１－４）、（３－３）、（３－４）、（３－５）及び（３－６）においてＨ1＝０ｍとして扱う。

④ がけの表示を「 」、擁壁の表示を「 」とする。

⑤ ＦとＣ、ＧとＤ又はＥとＥ’の上下関係は「≧」により表示する。（例「Ｃ≧Ｆ」：Ｃ点はＦ点より上にあることを示す。）

4．各急傾斜面に対する判断

番号	【A】 急斜面の略断面図	【B】 総合判断	【C】 急斜面ABの状態	【D】 急斜面CDの状態	【E】 備　考
①1-1	C ≦F D ≧G 	――	が　け	が　け	ABとCDは それぞれの 高さH1、 H2の 別々のがけ
①1-2	C ≦F D ≦G 				
①1-3	C ≧F D ≦G 				ABCDは 高さが H1＋H2の 一体のがけ
①1-4	C ≧F D ≧G 				
②2-1	C ≦F D ≧G 	可	擁　壁 ※H1は 擁壁の高さ 限度以内	が　け	CDは 高さH2 のがけ
②2-2	C ≦F D ≦G 				
②2-3	C ≧F D ≧G 	練積造は 不可	練積造擁壁 として安全性 チェック不能	が　け	ABCDは 高さが H1＋H2の 一体のがけ
②2-4	C ≧F D ≦G 	可	擁　壁 ※H１は 擁壁の高さ 限度以内	が　け	CDは 高さH2 のがけ
③3-1	C ≦F D ≦G 	可	が　け	擁　壁 ※H2は 擁壁の高さ 限度以内	ABは 高さH1 のがけ
③3-2	C ≦F D ≧G 				

番号	【A】 急 斜 面 の 略 断 面 図	【B】 総合判断	【C】 急斜面ABの状態	【D】 急斜面CDの状態	【E】 備　考
③-3	C ≧F D ≧G E'≧E 	可	が け	擁 壁 ※H3 は 擁壁の高さ 限度以内	ABは 高さH1 のがけ
③-4	C ≧F D ≦G E'≧E 				
③-5	C ≧F D ≧G E'≦E 	不可	が け	擁壁として の安全性 チェック不能	ABCDは 高さが H1＋H2 の 一体のがけ
③-6	C ≧F D ≦G E'≦E 				
④-1	C ≦F D ≦G 	可	擁壁 ※H1 は 擁壁の高さ 限度以内	擁壁 ※H2 は 擁壁の高さ 限度以内	
④-2	C ≦F D ≧G 				
④-3	C ≧F D ≦G E'≧E 				
④-4	C ≧F D ≦G E'≦E 				
④-5	C ≧F D ≧G E'≧E 	可	擁　壁 ※H1 は 擁壁の高さ 限度以内	擁　壁 ※H3 は 擁壁の高さ 限度以内	
④-6	C ≧F D ≧G E'≦E 	ABが 練積造 の場合 不可	練積造擁壁 として安全性 チェック不能	——	

（注）擁壁の高さ限度は、土質、勾配を因子として決定される。

法第４０条、岐阜県建築基準条例第２１、２２条（木造の共同住宅及び長屋）

混構造の共同住宅の出入口と道路の関係

主要構造部が木造と非木造の混構造である共同住宅は、条例第２１条の適用がないものとする。

法第４０条、岐阜県建築基準条例第２１、２２条（木造の共同住宅及び長屋）

混構造の長屋の敷地内通路

主要構造部が木造と非木造の混構造である長屋は、条例第２２条の適用がないものとする。

法第４０条、岐阜県建築基準条例第２３から２８条（特別の配慮を要する特殊建築物）

特別の配慮を要する特殊建築物の制限緩和

条例第２８条の規定に基づき、条例第２４条から第２７条までの規定の適用（以下「条例適用」という。）については次のとおり扱う。

１．条例第２３条各号は、建築物の棟毎に適用する。

２．建築物の一部が条例第２３条各号に該当する場合は、当該建築物は条例適用がある建築物とする。

３．１の建築物に条例第２３条各号の該当部分と条例第２３条各号の非該当部分とがある場合は、条例第２３条各号の非該当部分に対しては条例適用しない。ただし、条例適用する部分へ至るために非該当部分を経由しなければならない場合は、その経路は条例適用部分とする。

４．建築物が条例第２３条第２号に掲げる用途を二以上有し、それぞれの用途に供する当該部分の床面積の合計が５００㎡を超える場合は、当該部分は条例適用部分とする。

５．建築物が条例第２３条第３号に掲げる用途を二以上有し、それぞれの用途に供する当該部分の床面積の合計が１，０００㎡を超える場合は、当該部分は条例適用部分とする。

６．法第３条第２項の規定により条例適用のない建築物又は建築物の部分を有する建築物について、増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う場合にあっては、当該増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替を行う部分以外の部分は、原則として条例適用しない。

法第４０条、岐阜県建築基準条例第２３から２８条（特別の配慮を要する特殊建築物）

特別の配慮を要する特殊建築物の運用細目

１．適用の範囲（条例第２３条）

① 利用者が特定の地域住民に限定できる地区公民館、地区集会場等で、延べ面積が２００㎡以下のものは、原則として条例第２４条から第２７条までの規定を適用しない。

② 学校の部室のうち、茶道、華道等の部室のように継続して使用される室については条例第２４条から第２７条までを適用するが、更衣や器具収納など継続して使用されないものには適用しない。

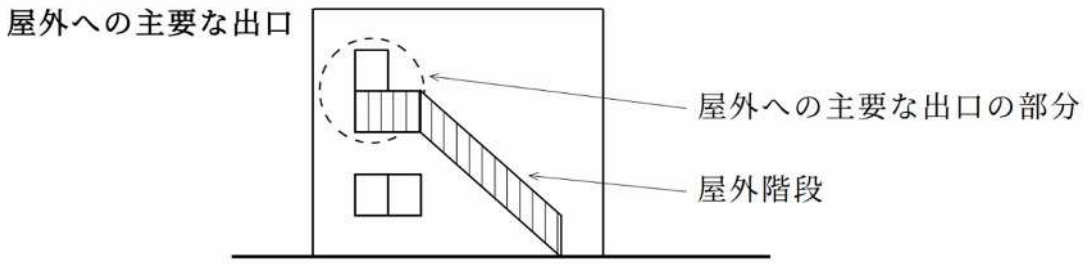
③ メゾネット型共同住宅の場合、第２６条及び第２７条の規定は共用の階段及び廊下に適用し、住戸内の階段及び廊下には適用しない。

④ 法第８７条第２項及び第３項の規定により、用途変更部分についても条例第２４条から第２７条までの規定を適用する。

２．傾斜路の構造（条例第２４条）

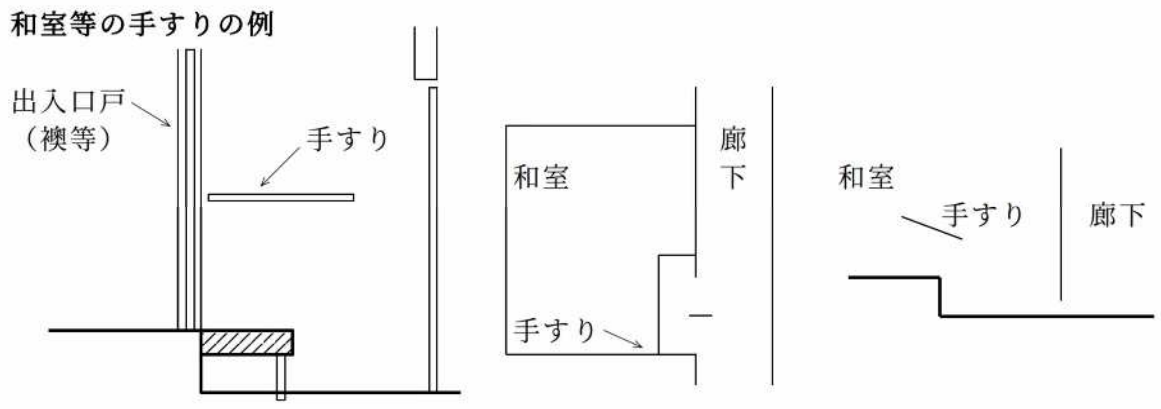
① 法に道路の規定がない都市計画区域外においては、火災等の場合に高齢者、障害者等が当該建築物からすみやかに避難する趣旨から、条例第２４条本文の道は、人が日常的に出入りする避難上支障のない道をいう。

② 利用者の用に供する屋外への主要な出口が避難階以外にあり、屋内階段等による内部経路がなく、当該出口と道の間に高低差がある場合は、傾斜路を設けなければならない。



３．出口の構造（条例第２５条）

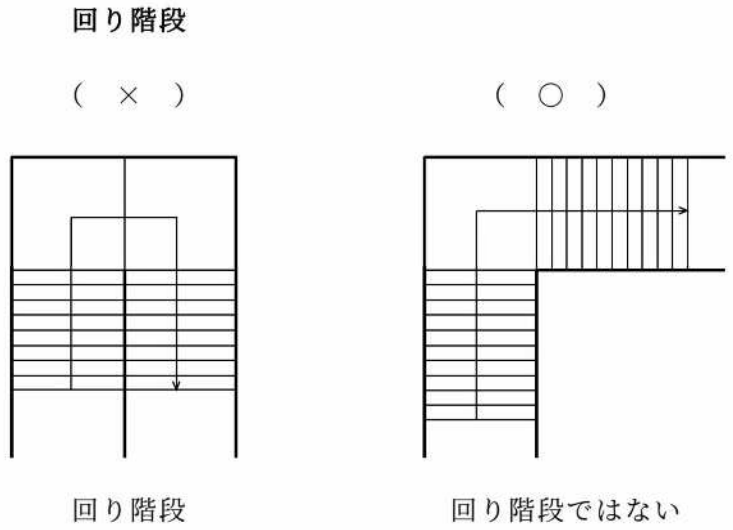
①　集会場の和室や飲食店の和風座敷などの出口の上がり框等の段差部分については、一般的に当該室が車いすでは利用されないため、高齢者等の円滑な避難のために有効な手すりを設ける等により傾斜路と同等以上に安全上支障がない場合は、条例第２５条第３号の規定に抵触しないものと扱う。



②　共同住宅の場合、条例第２５条第１号の規定は各戸からエレベーターホールや郵便受け等を有する共用部分の出口に適用し、同条第２号の規定は各戸からの主たる出口に適用する。

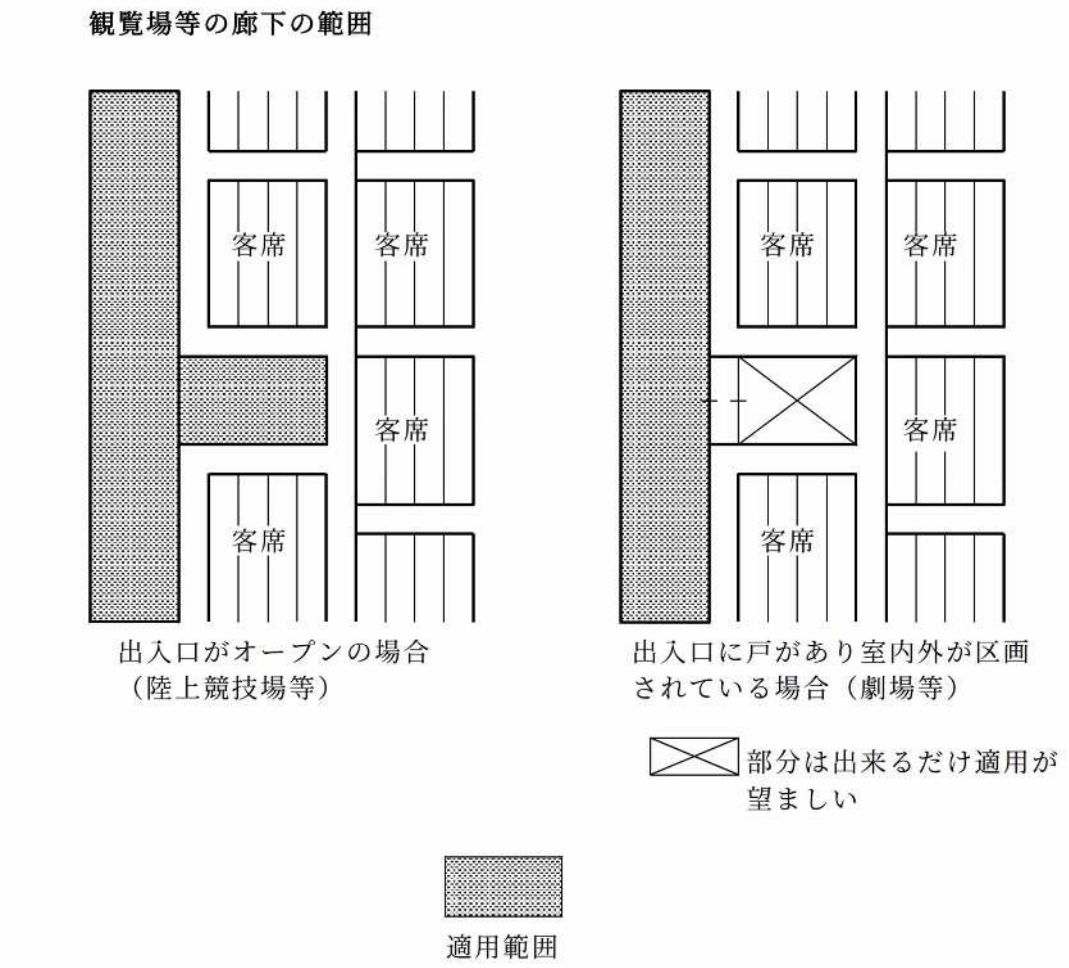
４．階段の構造（条例第２６条）

①　折り返し階段で踊場中央に段差がある場合は、条例第２６条第１号に規定する回り段と扱う。



５．廊下の構造（条例第２７条）

①　観覧場などの客席内の通路には条例第２７条の規定の適用はないが、ロビー等及びロビー等から客席までの部分には条例第２７条を適用する。



②　条例第２７条第２号の高低差がある場合とは段差の前後に廊下が連続する形態におけるものをいい、独立した機能がある階段室などは、経路における廊下の高低差とは扱わない。

法第４２条（道路の定義）

道路の区域、幅員、立ち並びの判断

道路の判断は次による。

１．法の定義

①　法第４２条第１項の道路

ア．道路法による道路で幅員が４ｍ以上のもの（第１号）

イ．都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の促進に関する特別措置法による道路で幅員が４ｍ以上のもの（第２号）

ウ．都市計画区域の指定時（法の施行前から都市計画区域に指定されている場合は、法の施行時（以下「基準時」という。））以前から存在する幅員が４ｍ以上の道（第３号）

エ．道路法、都市計画法等の事業計画のある幅員４ｍ以上の道路で、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（第４号）

オ．特定行政庁によりその位置の指定を受けた道路（第５号）

②　法第４２条第２項の道路

基準時以前から建築物が立ち並んでいる幅員４ｍ未満の道で次のいずれかに該当するもの。

ア．道路法の道路（岐阜県建築基準法施行細則第２条第１号）

イ．ア．以外で、幅員が１．８ｍ以上の道（同条第２号）

２．道路の区域の判断

①　原則として、法第４２条の道路の交差点から交差点間（以下「道路区間」という。）で判断する。

②　建築物の立ち並びは、道路区間に複数の建築物の敷地が接していることで判断する。

３．道路の幅員の判断

①　道路幅員は、原則として道路区間の最小の幅員で判断する。

②　道路側溝がある場合は、暗渠、開渠に関係なく、岐阜県道路位置指定基準第１０条（幅員の定め方）による。

③　道路側溝がない場合は、通行上支障のない範囲（隣地との間に高低差がない場合は、管理幅）とする。

④　通行可能な部分とその他の部分に高低差がある場合は、通行上可能な範囲とし、法敷を含まない。

⑤　道路と並行して水路がある場合は、双方設置管理者と協議を行ったうえ、次による。

ア．水路が暗渠となっている場合で道路部分と一体に管理されているものは、当該水路を道路幅員に含める。

イ．水路幅が１ｍ未満の場合は、水路を道路幅員に含める。

４．法第４２条第２項の立ち並びの判断

①　立ち並びの状態

ア．原則として、基準時以前から道路区間に建築物の敷地が２以上接していること。

イ．建築物の敷地が２以上の道路に接している場合においては、それぞれの道路に接しているものとする。

ウ．現建築物が建築された時期が基準時以前か否か不明な場合は、基準時以前から存在するものとして扱うことがある。

②　建築物が基準時以前から存在したことの証明

建築物の登記、基準時以前に公的機関で作成された地図又は航空写真によることとし、必要に応じて住宅地図又は固定資産課税台帳等を参考とする。

法第４２条　法第５２条　法第５６条（道路）

道路幅員算定の起点

法第４２条の道路の幅員、法第５２条の前面道路の幅員の算定の起点又は法第５６条の前面道路の反対側の境界線は、下図による。

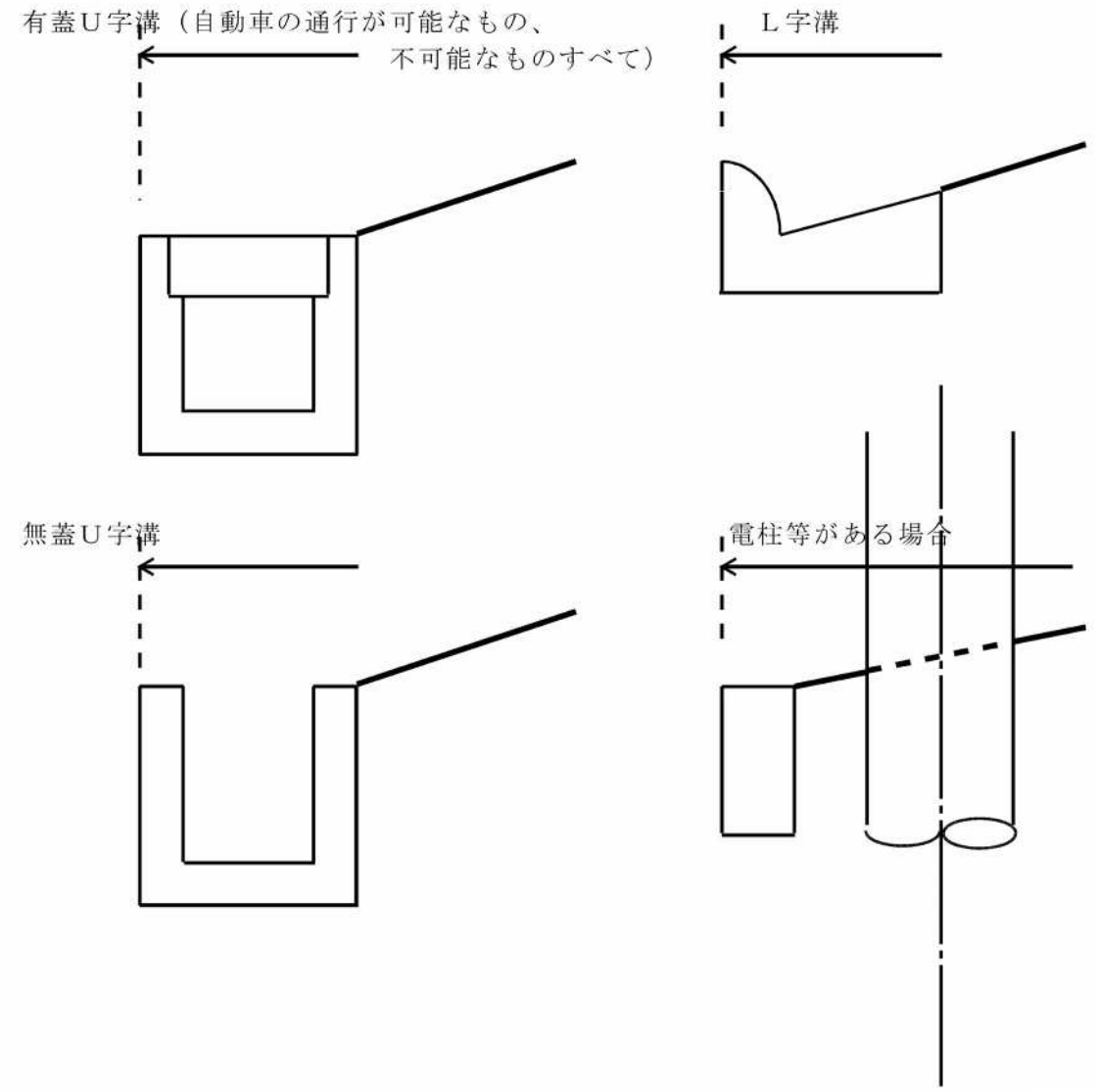
① 有蓋U字溝（自動車の通行が可能、不可能によらない。）がある場合

② 無蓋U字溝がある場合

③ Ｌ字溝がある場合

④ 電柱がある場合

なお、法第４２条第１項第５号の道路の位置の指定にあたっては、道路幅員内に電柱等を設置しないことが望ましい。



法第４８条（用途地域）

第一種低層住居専用地域における附属建築物（物置、農業用倉庫）

１．第一種低層住居専用地域における住宅と同一敷地内の住宅用物置は、法別表２（い）第１０号に該当するものとし、建築することができる。

２．第一種低層住居専用地域における住宅と同一敷地内の農業用倉庫は、当該部分の床面積の合計が５０㎡以下であり、かつ、居住の用に供する部分の床面積の合計以下の場合は、法別表２（い）第１０号に該当するものとみなし、建築することができる。

法第４８条（用途地域）

第一種低層住居専用地域内の集会場

町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これらに類する建築物であって、当該地区外から一時に多数の人又は車が集散するおそれのないものは、法別表第２（い）欄の第４号の「その他これらに類するもの」に該当するものとみなす。

法第４８条（用途地域）

危険物貯蔵所等の既存不適格

危険物が２種類以上の既存不適格危険物貯蔵所又は危険物処理場における危険物の制限の緩和の限度は、次による。ただし、準住居地域又は商業地域において、令第１３０条の９第１項の表の（１）に掲げる危険物を貯蔵する場合を除く。

① 貯蔵又は処理しようとする危険物の数量の数値をそれぞれ「限度数量」（令第１３０条の９第１項の表の各欄の危険物の数量をいう。）の数値で除した数値の合計は、「基準時数量」（基準時の危険物の数量をいう。）の数値をそれぞれ限度数量で除した数値の合計の１．２倍を超えてはならない。

② 貯蔵又は処理しようとする危険物の数量の限度は、それぞれの危険物の基準時数量の１．２倍以下（基準時数量が限度数量以下の場合は、限度数量以下）でなければならない。

法第４８条 第５４条（用途地域 外壁の後退距離）

第一種低層住居専用地域内の附属建築物

予定建築物の建築前に、擁壁の築造などの造成工事と同時に附属建築物を建築する場合は次による。

１．次の全てに該当する建築物は、法別表第２（い）欄の第１０号に該当するものとみなす。

① 自家用自動車車庫、ボイラー室又は物置等の用途に供し、法別表第２（い）欄の第１号から第９号までに規定する建築物に通常附属するものと認められるものであること。

② 建築物は、階数が１を超えず、かつ、令第１条第２号に規定する地階に該当するものであること。

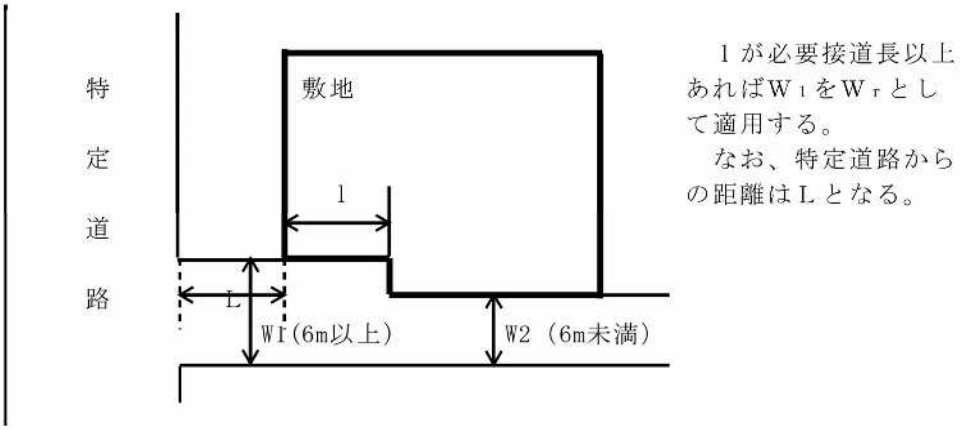
法第５２条（容積率）

特定道路に接続する前面道路に接する敷地の容積率の割増し

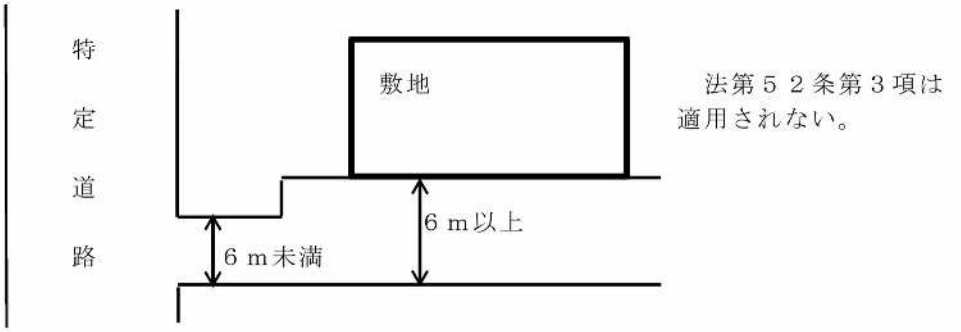
法第５２条第６項の規定による特定道路に接続する前面道路に接する敷地の容積率の割増しは、次による。

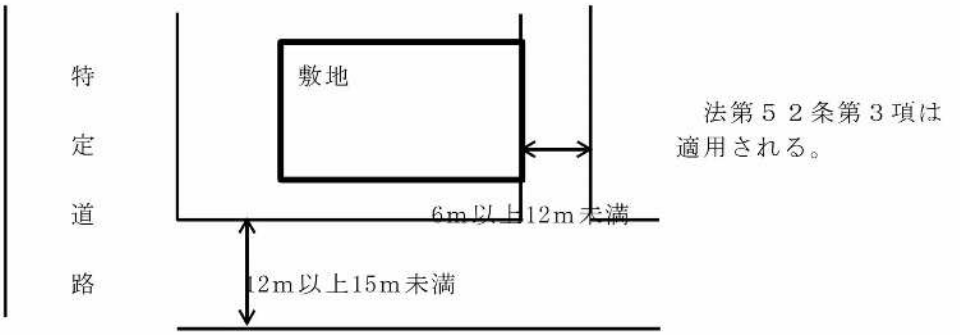
１．前面道路幅員等の条件

① 連続して必要接道長（※参照）以上敷地が接する前面道路の部分の幅の最小値が、６ｍであること。（以下、この前面道路の部分を「必要接道部分」という。）



② 当該必要接道部分から特定道路（法第５２条第６項の特定道路をいう。）までの間にある道路部分（以下「接続部分」という。）の幅員の最小値が、６ｍ（接続部分が２以上ある場合は、１以上の接続部分の幅員の最小値を６ｍとし、幅員の最小値が１２ｍ以上１５ｍ未満のものを含む。）であること。

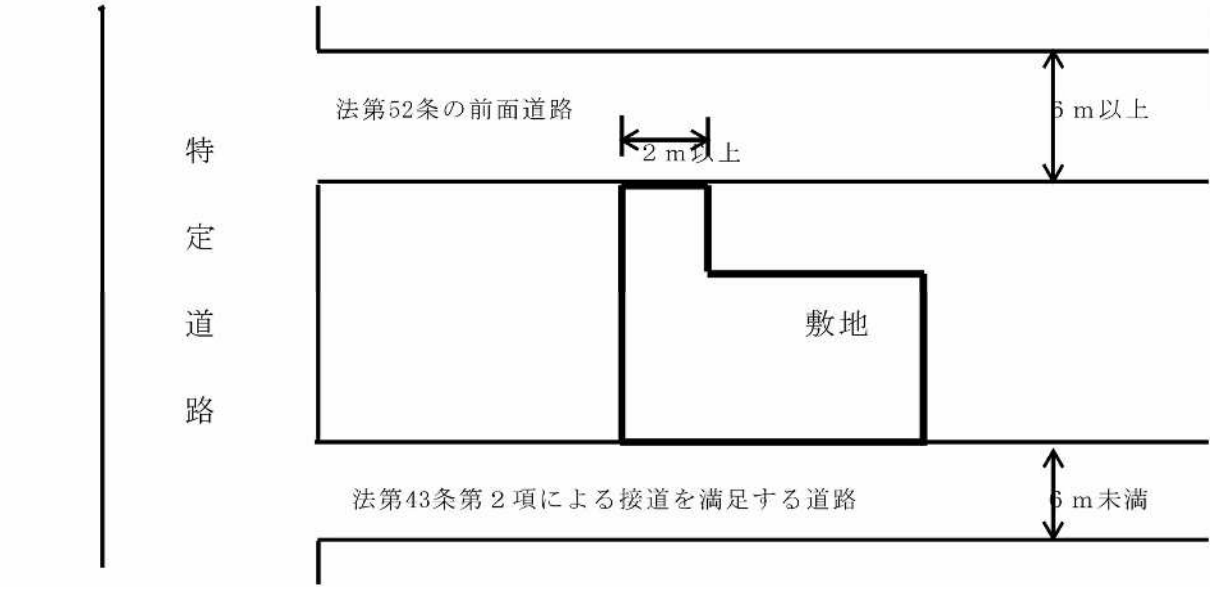




③ ②を満たす接続部分の延長が７０ｍ以下の道路（以下「接続道路」という。）が１以上あること。

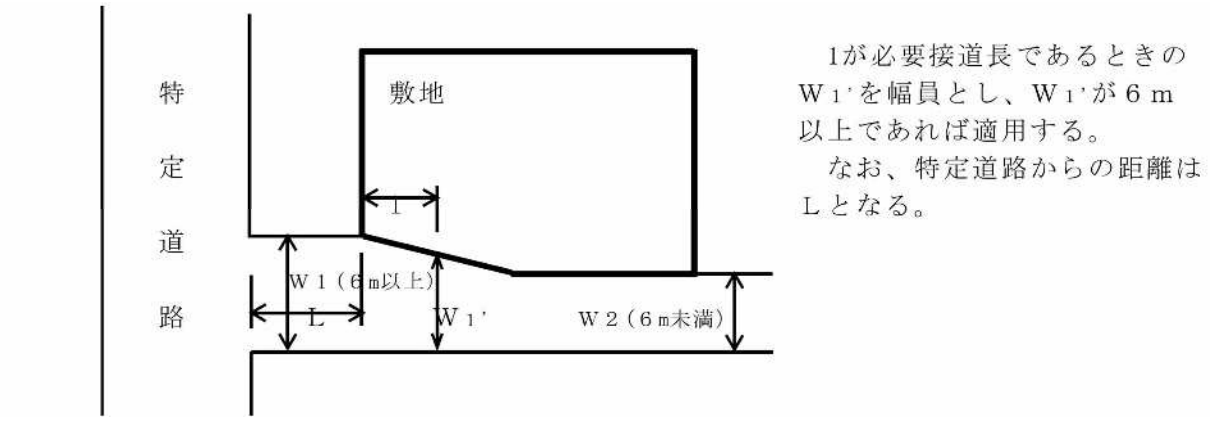
※　必要接道長の定義

岐阜県建築基準条例により敷地が道路に接しなければならない幅の規定がある敷地にあってはその規定による幅を、その他の敷地にあっては２ｍをいう。ただし、前面道路が２以上ある場合にあっては、少なくとも１の前面道路について岐阜県建築基準条例に規定する敷地が道路に接しなければならない幅が確保されているものとする。



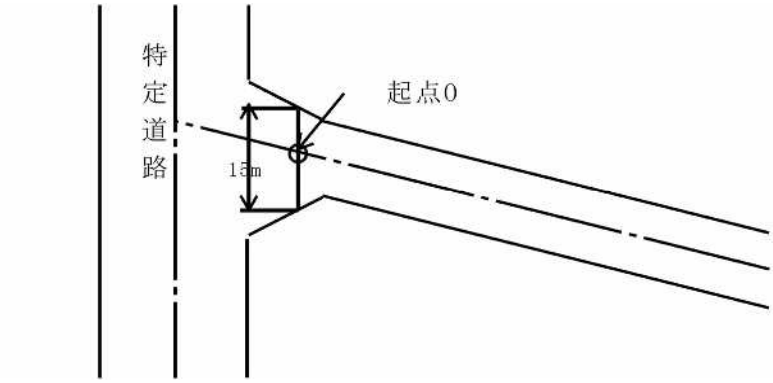
２．前面道路の幅員（Ｗｒ）のとり方

必要接道部分の最小値をＷｒとする。（Ｗ　1’≧６ｍのとき、Ｗ　1’＝Ｗｒ）



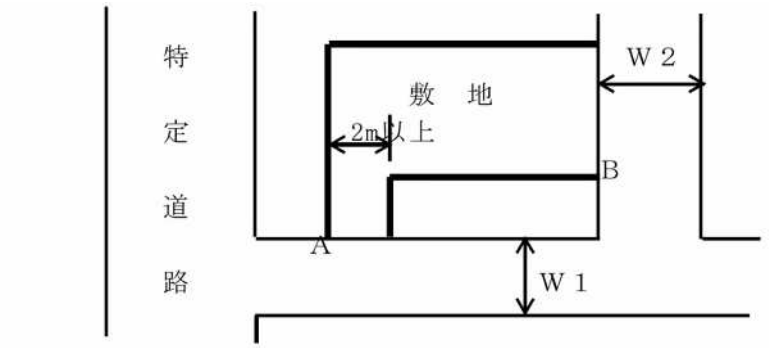
３．接続道路の延長（Ｌ）の取扱い

特定道路と接続道路とが斜めに交差し、当該交差部分にすみ切りがある場合は、接続道路の延長の起点は次図による。



４．法第５２条第１項の規定の幅員にみなされる数値の算定

必要接道部分ごとのＷｒとその接続道路の延長Ｌとにより算定されるＷａをＷｒに加えた数値のうち、最大の数値とする。

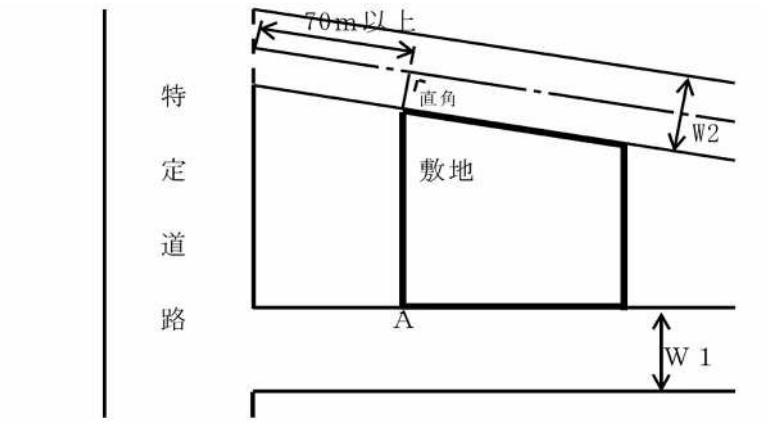


・特定道路からＡまでの距離により定まる数値：W_{a1}

・特定道路からＢまでの距離により定まる数値：W_{a2}

∴　前面道路幅員による容積率制限（W_1+W_{a1}）と（$W1+W_{a2}$）のいずれか大きい方で行う。

（注）W_2を容積率制限において前面道路の幅員として扱っている場合



・特定道路からＡまでの距離により定まる数値：W_a

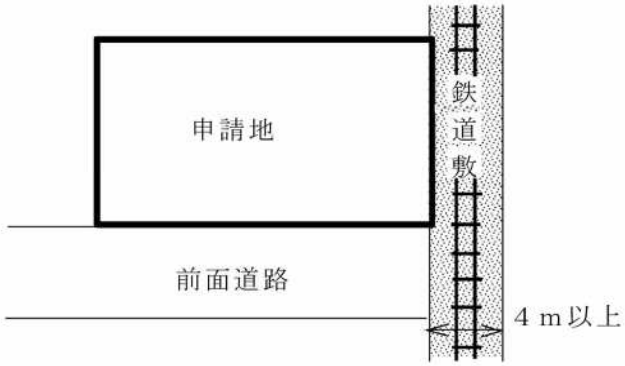
∴　前面道路幅員による容積率制限（W_1+W_a）とW_2のいずれか大きい方で行う。（WaはW_2に加えることは出来ない。）

（注）W_2を容積率制限において前面道路の幅員として扱っている場合

法第５３条（建ぺい率）

鉄道敷に接する敷地の建ぺい率の割増し

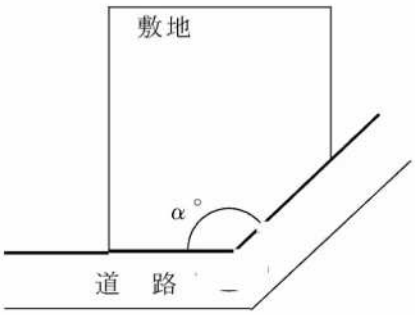
幅４ｍ以上の鉄道敷に接する敷地については、法第５３条第３項第２号の規定により特定行政庁が指定したものとみなす。



法第５３条他（前面道路）

２以上の道路に接するとみなす敷地

道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する道路の部分に接する敷地は、当該交差、接続、又は屈曲により生ずる内角が１２０度を超える場合を除き、その状況により、街区の角にある敷地又は２以上の道路に接する敷地とみなすことができる。



α°≦120°の場合は２以上の道路があるものとみなす。

法第５４条（外壁の後退距離）

外壁の後退距離に対する出窓の取扱い

第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域において、床面積に算入されない出窓は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とみなさず、外壁の後退線に突出することができる。

法第５４条 令第１３５条の５（外壁の後退距離）

外壁の後退距離に対する制限緩和政令の適用

令第１３５条の５各号の運用は次による。なお、第１号と第２号は併せて適用できる。

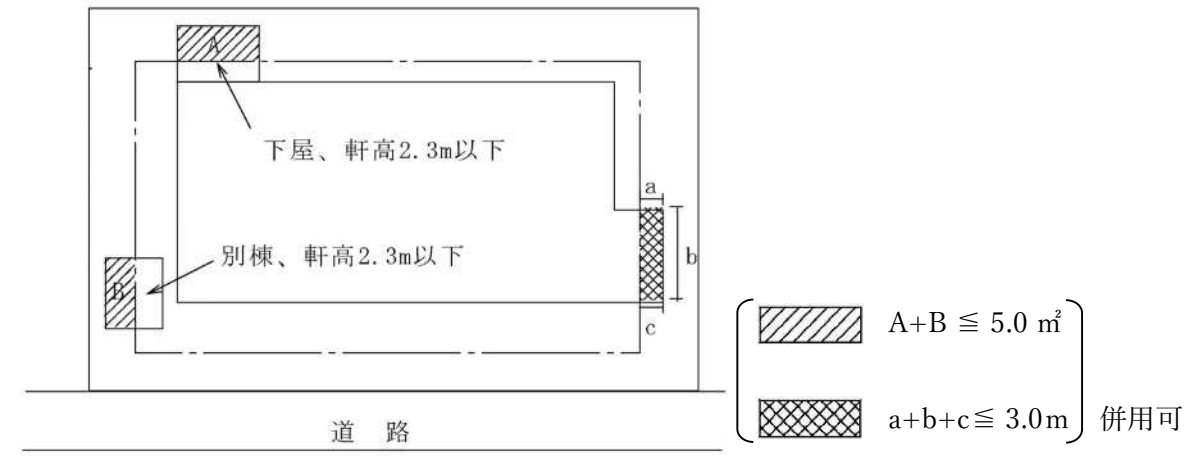
①第１号

ア.「長さの合計が３ｍ以下」の適用は敷地単位で行い、同一棟であるか別棟であるかを問わない。

②第２号

ア．車庫及び押入は「物置その他これに類する用途」に含まれる。

イ．本体建物に附属する下屋に限る。

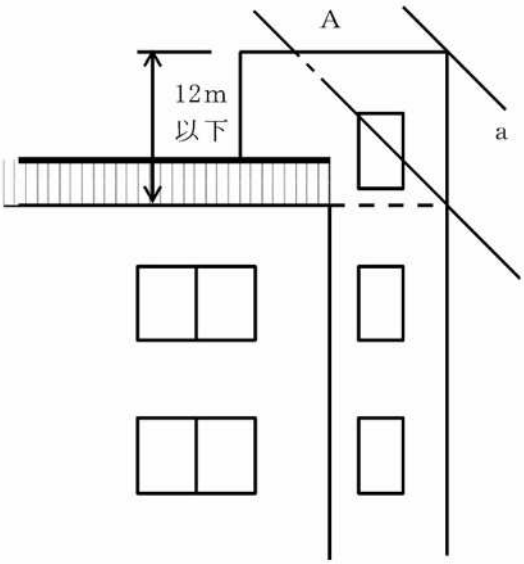


法第５６条 令第２条（建築物の各部分の高さ）

斜線制限における屋上突出物の取扱い

１．階段室等

階段室等に対する令第２条第１項第６号の適用は、屋上部分に限る。なお、北側斜線制限には適用がない。

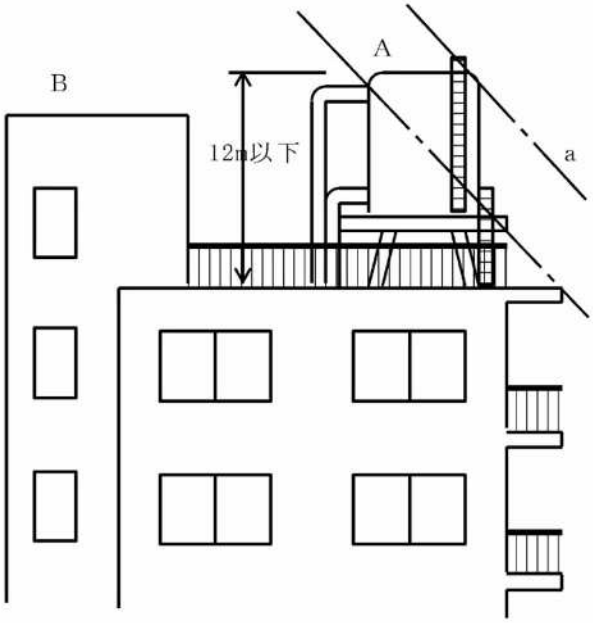


A ≦ 1／ 8 ×（建築面積）

ただし、北側斜線は a を採用

２．高架水槽等

高架水槽等に対しては令第２条第１項第６号の適用がある。なお、北側斜線制限には適用がない。

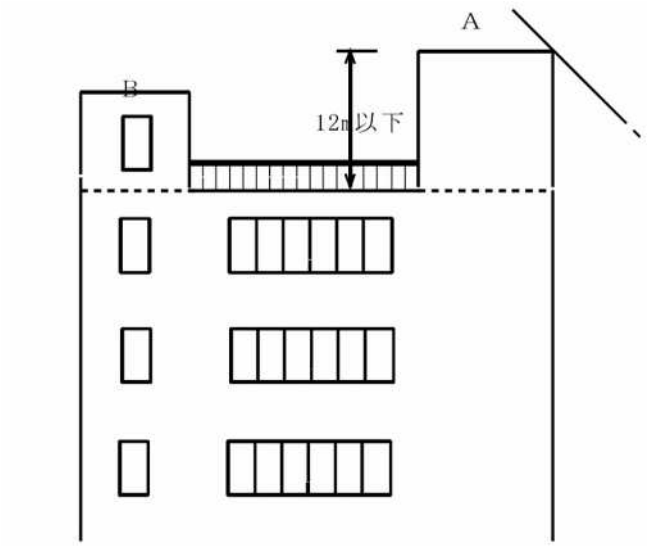


A＋B ≦ 1／ 8 ×（建築面積）

ただし、北側斜線は a を採用

３．パーキングタワー

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、令第２条第１項第６号の適用はない。

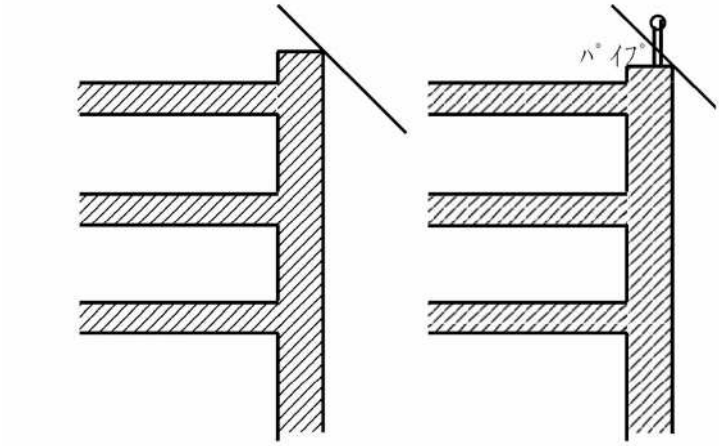


A＋B≦１／８×（建築面積）

４．パラペット

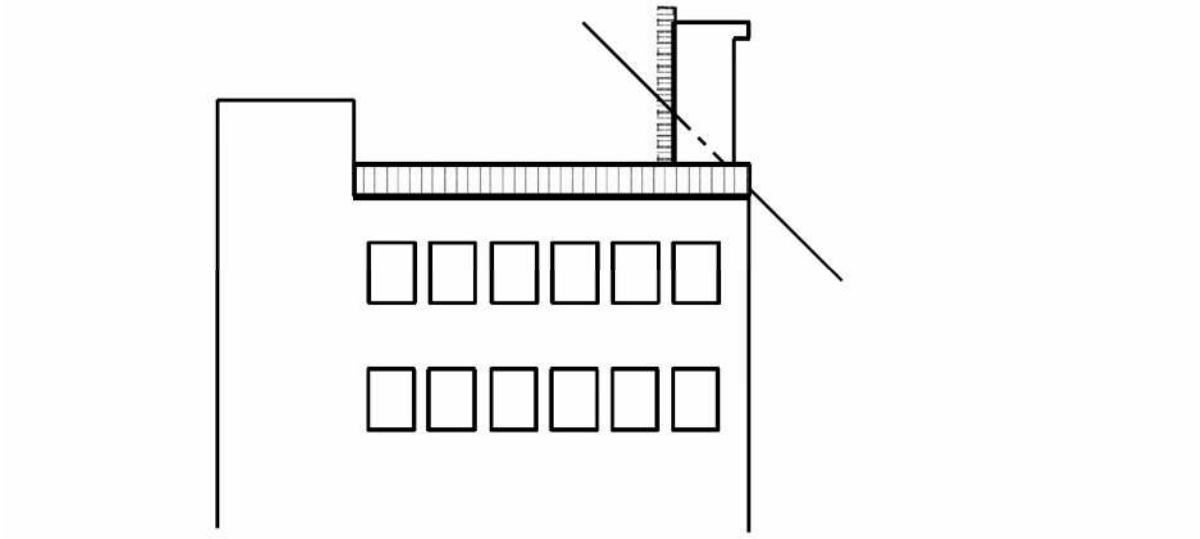
コンクリート等のパラペットは外観上軽微な屋上突出物とは言えず斜線制限の対象となる。

パイプ、金網等で見透しがきき、制限の趣旨に影響を及ぼさないものは斜線制限の対象としないことができる。



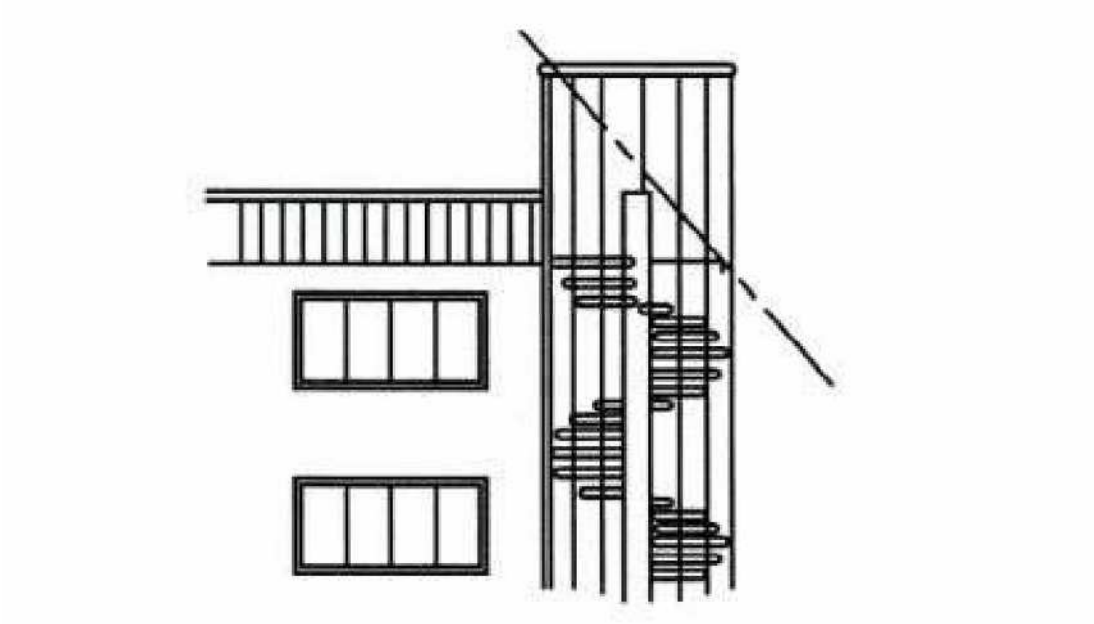
５．煙突、避雷針等

建築物の屋上に設けられる煙突、避雷針等の建築設備は、制限の趣旨に影響を及ぼさない軽微なものとして斜線制限の対象としない。



６．屋外階段

建築物の部分であり、パイプ等で作られている場合であっても、令第２条第１項第６号の適用は屋上部分に限る。

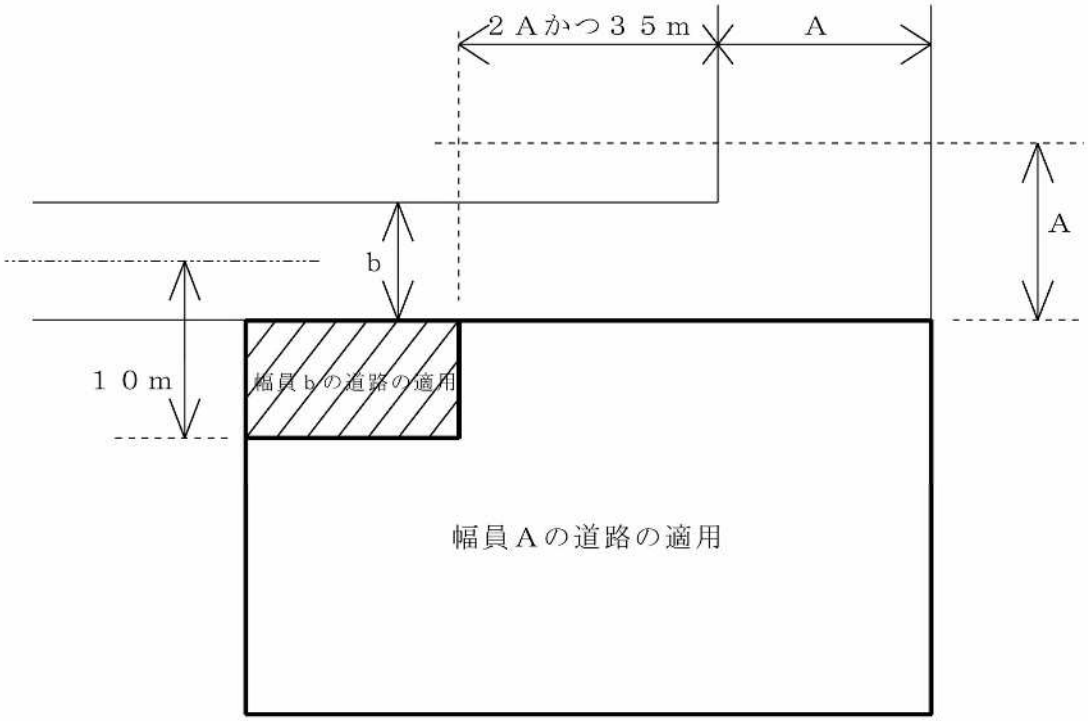


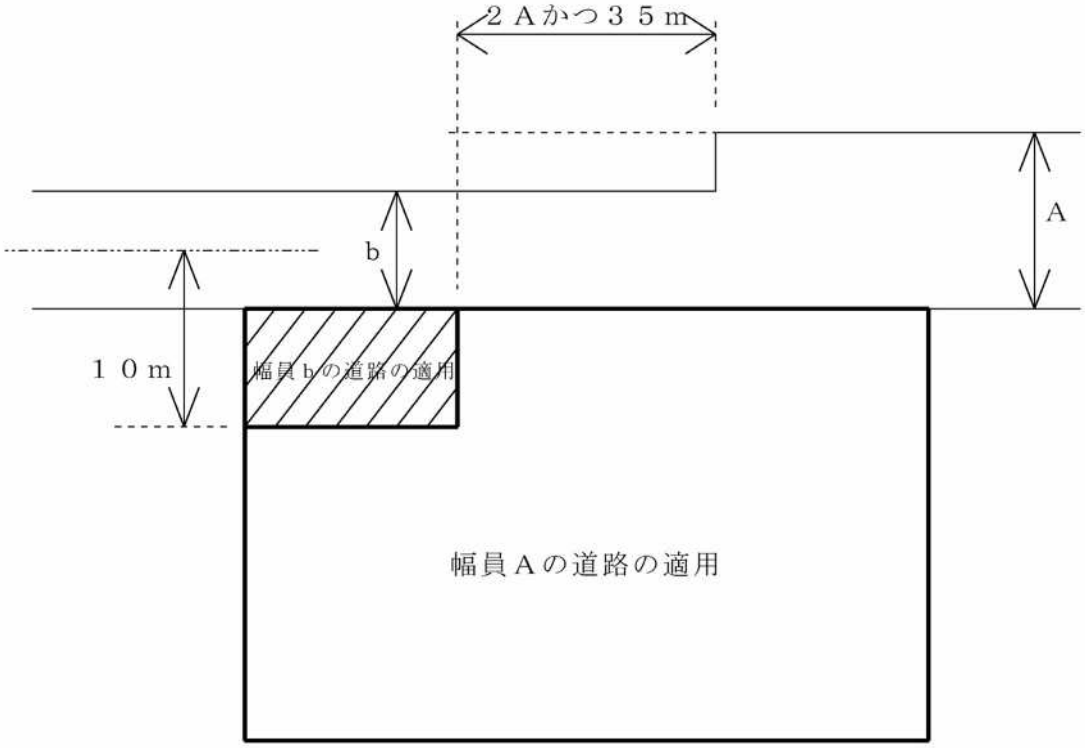
（建築基準法質疑応答集（第１法規）　建設省住宅局内建築基準法研究会編）

法第５６条（建築物の各部分の高さ）道路斜線制限

前面道路の形状による道路斜線制限の取扱い

特殊な前面道路の形状の場合の道路斜線制限の取扱いは、次図による。





法第５６条（建築物の各部分の高さ）道路斜線制限

道路斜線制限における後退距離等の取扱い

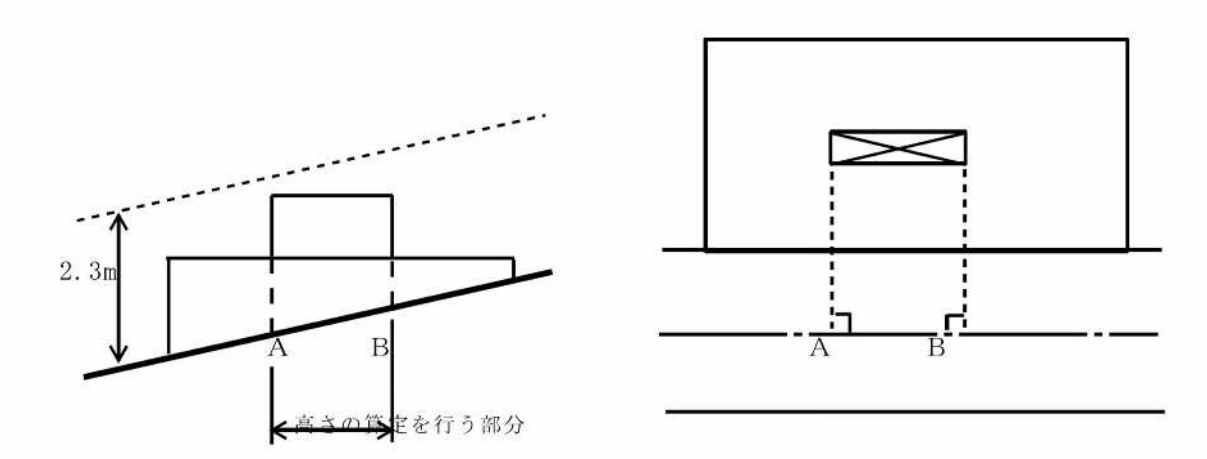
１．法第５６条第２項に規定する後退距離の算定

後退距離は、壁、柱、庇、バルコニー、出窓、屋外階段等を含めた、建築物から前面道路までの最小水平距離とする。

２．令第１３０条の１２各号に規定する建築物（以下「政令建築物」という。）の扱い

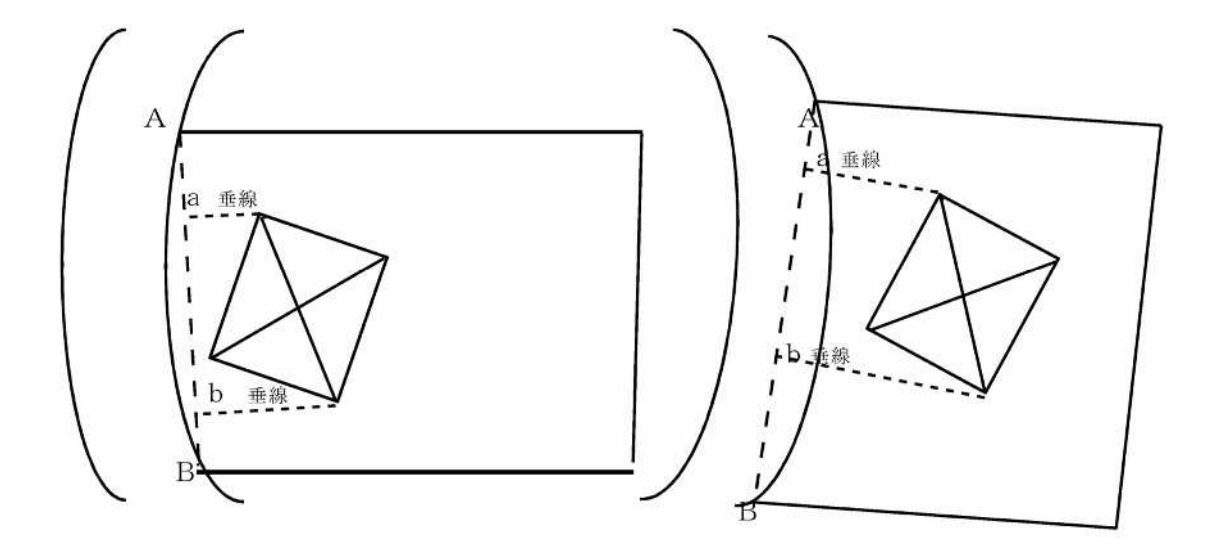
① 令第１３０条の１２の規定する高さの算定

前面道路の路面に勾配がある場合は、建築物が面する前面道路の位置（前面道路の中心線に垂線を下ろした位置）から高さを算定する。



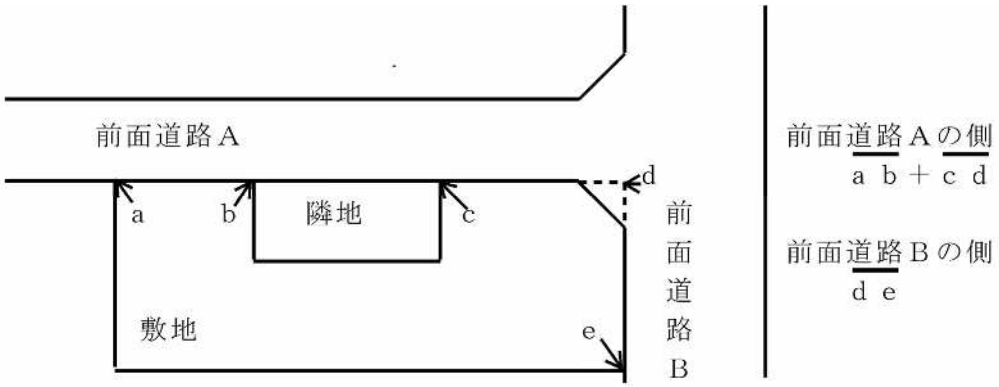
② 令第１３０条の１２第１号ロの数値（以下「開口率」という。）の算定

ア ．前面道路が曲がっている場合の算定方法は、次図による。

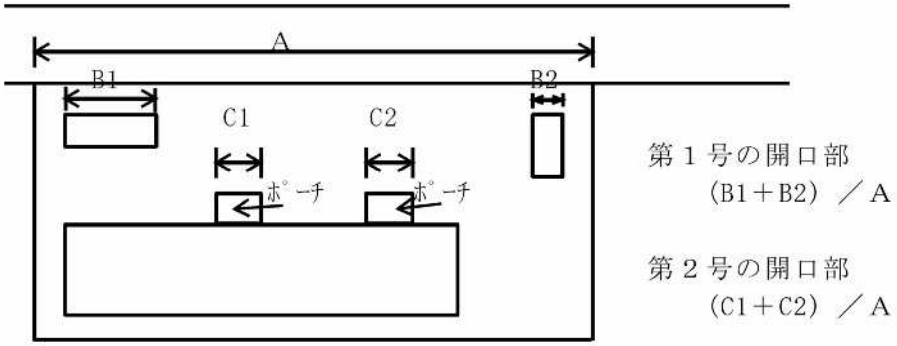


道路の形状にもよると思われるが、道路に接する敷地の両端を直線で近似して取り扱うことが考えられる。すなわち開口率は、$\overline{ab}$／$\overline{AB}$となる。

イ．一の前面道路につき敷地の全部が前面道路に接していない場合の「敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さ」は、次図による。



ウ．敷地内に物置、ポーチが複数ある場合の開口率は、令第１３０条の１２の第１号及び第２号ごとに敷地単位で算定する。



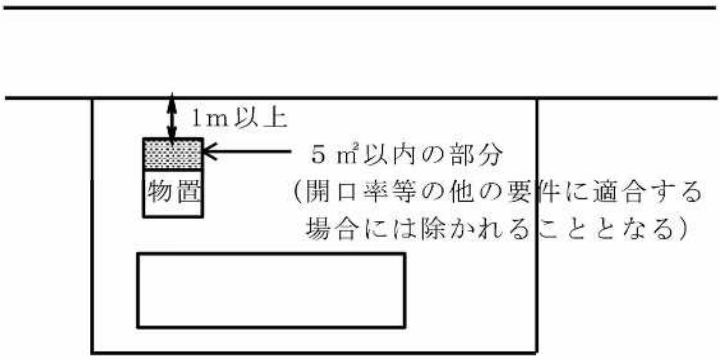
③　後退距離の扱い

令第１３０条の１２第１号ハ（第２号で準用するものを含む。）の規定の「当該部分から前面道路の境界線までの水平距離」の算定については、１．の扱いを準用する。

④　政令建築物第１号の「物置その他これに類する用途に供する建築物の部分」の扱い

ア．自転車置場、自動車車庫、機械室は該当する用途とする。

イ．令第１３０条の１２第１号イに規定する「床面積の合計が５㎡以内」は、後退部分（前面道路の道路境界線から後退距離の範囲内にある部分）内にある部分の合計をいい、地階の床面積は算入しない。



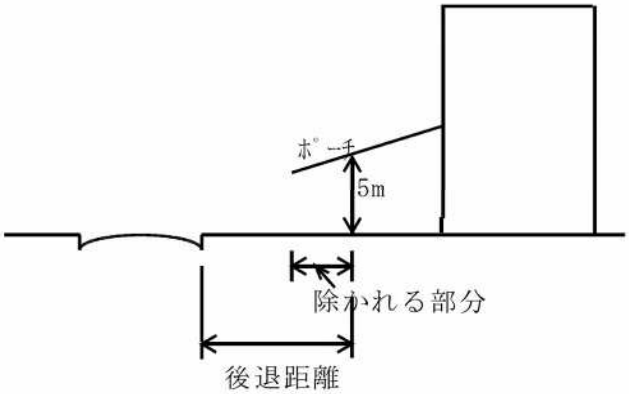
ウ．地上据置設置型受水タンクは令第１３０条の１２第１号の建築物の部分として扱う。
この場合、当該タンクの高さを軒の高さと、築造面積を床面積と読み替える等により各規定を適用する。

⑤　政令建築物第２号の「ポーチその他これに類する建築物の部分」の扱い

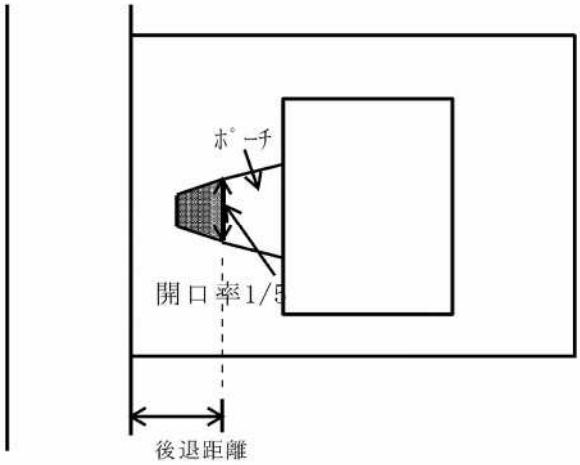
ア．車寄せは該当する用途とする。

イ．庇は非該当の用途とする。

ウ．高さが５ｍ以下の部分については、前面道路からの後退距離が１ｍ以上で、かつ、開口率が１／５以下であれば、建築物の部分から除く。



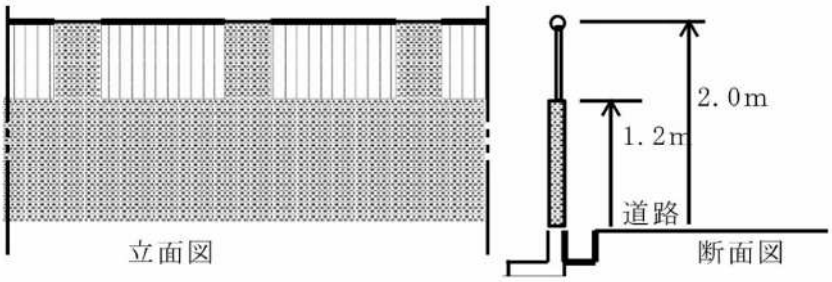
エ．開口率１／５以下の部分については、前面道路からの後退距離が１ｍ以上で、かつ、軒高が５ｍ以下であれば、建築物の部分から除く。



⑥　政令建築物第３号の「門又は塀」の扱い

次図のものは非該当とする。

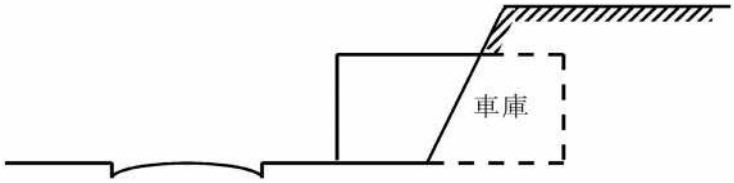
1.2m を超える部分がブロック等で造られている。



⑦　掘込車庫の扱い

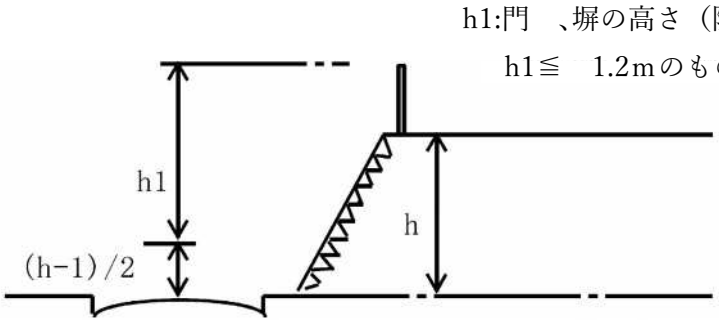
ア．次図のような掘込車庫は、法第５６条第２項及び第４項に規定する「地盤面下の部分」として取り扱う。

イ．次図のような一部が地中にある車庫は、通常の方法により当該建築物の敷地の地盤面を算定し、前面道路の路面の中心の高さ（当該建築物の敷地の地盤面が前面道路より１ｍ以上高い場合は令第１３５条の２第１号の適用がある。）を勘案して令第１３０条の１２を適用する。



⑧　擁壁の扱い

擁壁は建築物ではないため、後退距離の算定から除外される。ただし、擁壁の上に建築物である門又は塀があるものについては、当該門又は塀の部分に対して令第１３０条の１２を適用する。



⑨　ネットフェンス等の扱い

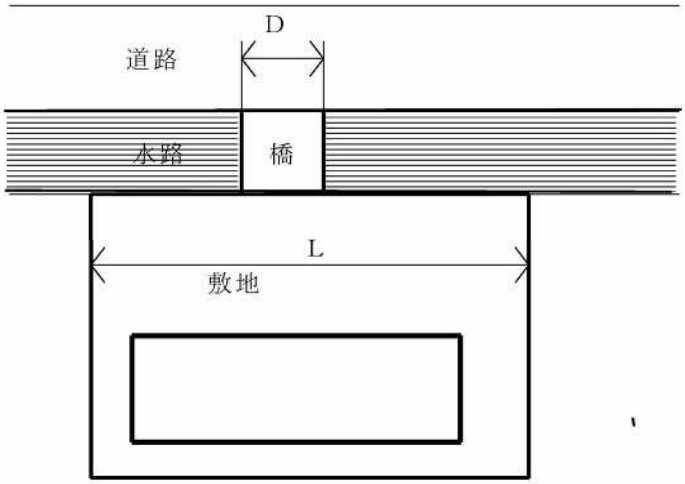
塀の目的がないネットフェンス等又は建築物とならない垣根等は、法第５６条第２項及び第４項の「建築物」とは取り扱わない。

法第５６条（建築物の各部分の高さ）道路斜線制限

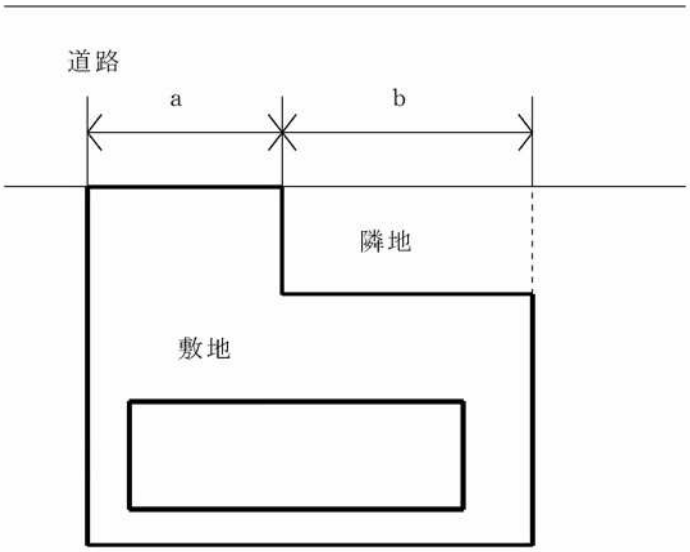
敷地と道路の間に水路等がある場合の制限適用

１．道路と敷地の間に水路がある場合、道路と敷地の間の一部分に他の敷地がある場合の道路斜線制限の適用は次のとおりとする。この場合、隣地境界線（水路等の境界線を含む）の部分については、道路斜線制限とともに法第５６条第１項第２号及び第３号の規定による隣地境界線に関する制限が適用されることに留意すること。

① 敷地のＬの区間で前面道路からの道路斜線制限の適用がある。ただし、橋の幅が２ｍ以上（Ｄ≧２ｍ）の場合に限る。

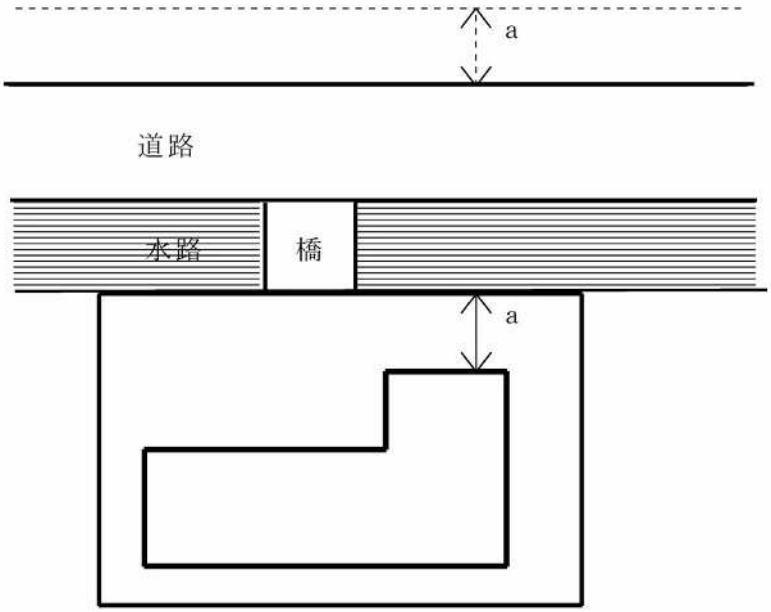


② 敷地のａ＋ｂの区間で前面道路からの道路斜線制限の適用がある。ただし、道路に接する敷地の長さが２ｍ以上（ａ≧２ｍ）の場合に限る。

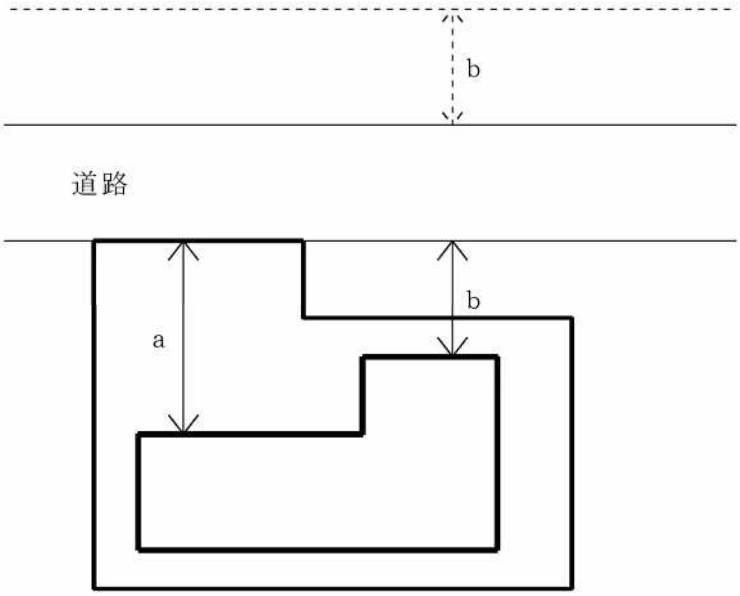


２．法第５６条第２項の規定による後退距離の取扱いは次のとおりとする。

① 道路と敷地の間に水路がある場合の後退距離は、水路境界線から建築物までの最小距離ａとする。



② 敷地と道路の間の一部に隣地が介在している場合の敷地の後退距離は、道路境界線から建築物までの最小距離ｂとする。



３．前面道路が２以上ある場合の令第１３２条の扱いは、次による。

図３－１～３のような敷地においては、斜線の区域について令第１３２条の適用があるものとする。ただし、各図のＤの値が２ｍ以上の場合に限る。

図３－１

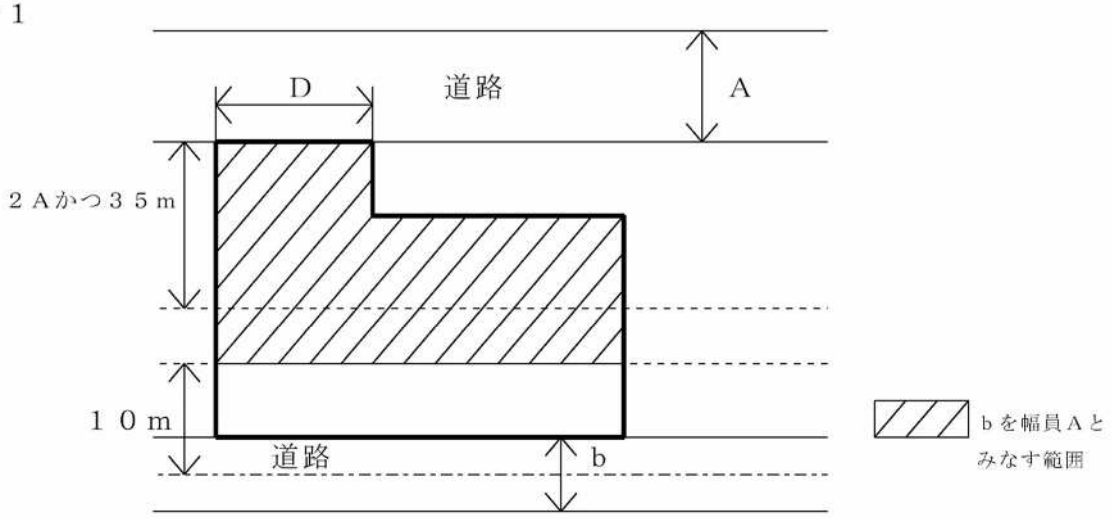


図３－２

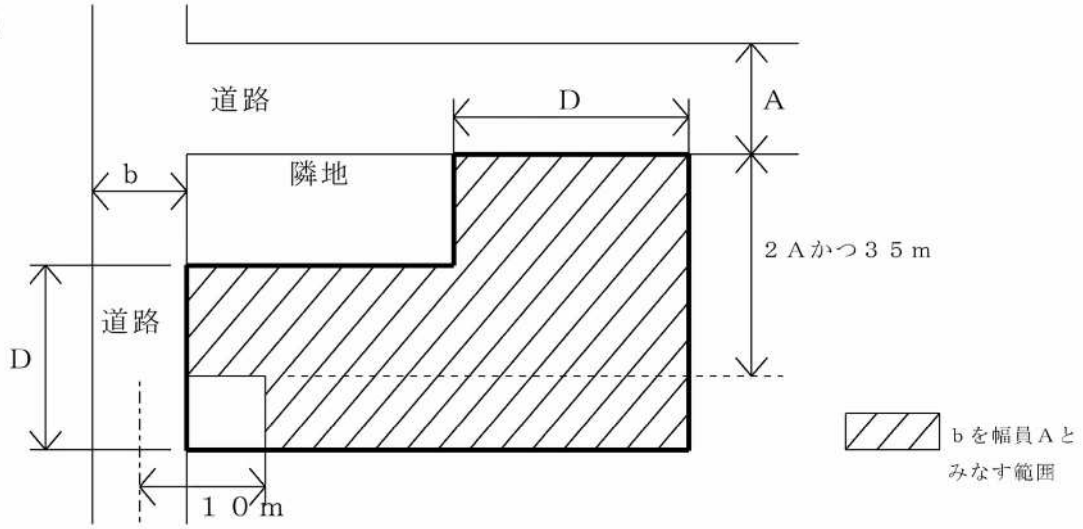
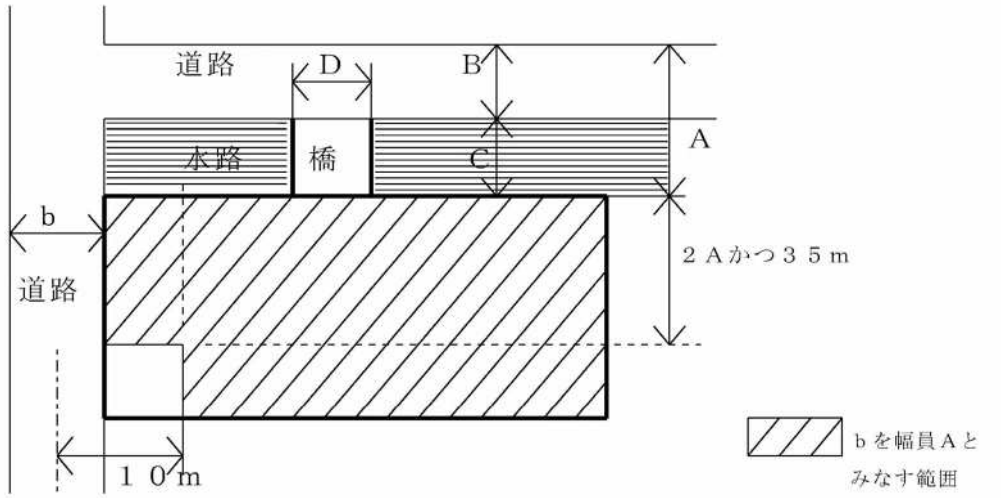


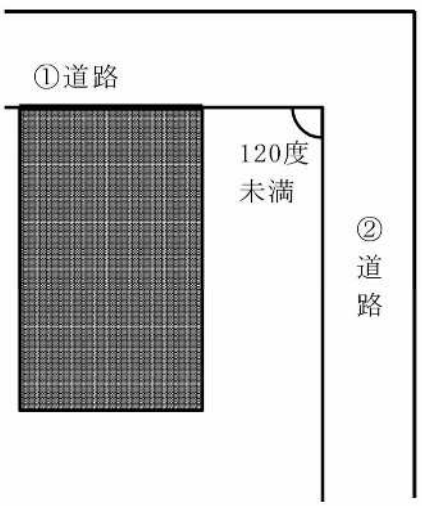
図３－３



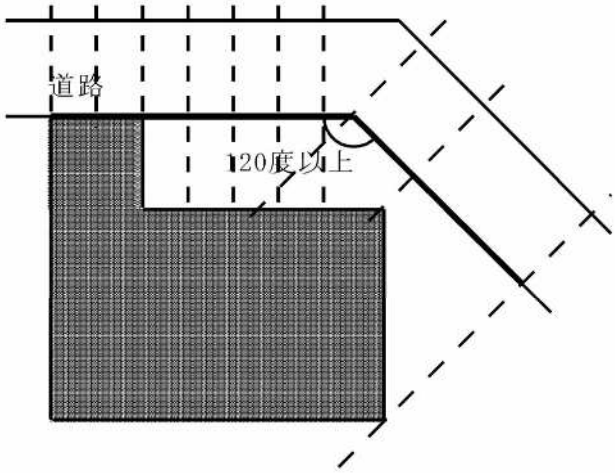
（留意事項）

1．この運用は、敷地と道路との間に水路があり、幅が２ｍ以上の水路橋などで当該道路に接続している場合及び敷地と道路の間の一部に隣地が介在している場合（敷地が当該道路に接する長さが２ｍ以上の場合に限る。）の道路斜線制限の扱いに限るものであること

2．道路斜線制限を受ける前面道路の範囲は、当該前面道路からの斜線制限の影響を受ける範囲とすること。当該前面道路が内角１２０度未満で屈曲しているような場合の前面道路は、別の道路があるものとみなし、敷地が接している道路からのみ道路斜線制限を受けるものとすること

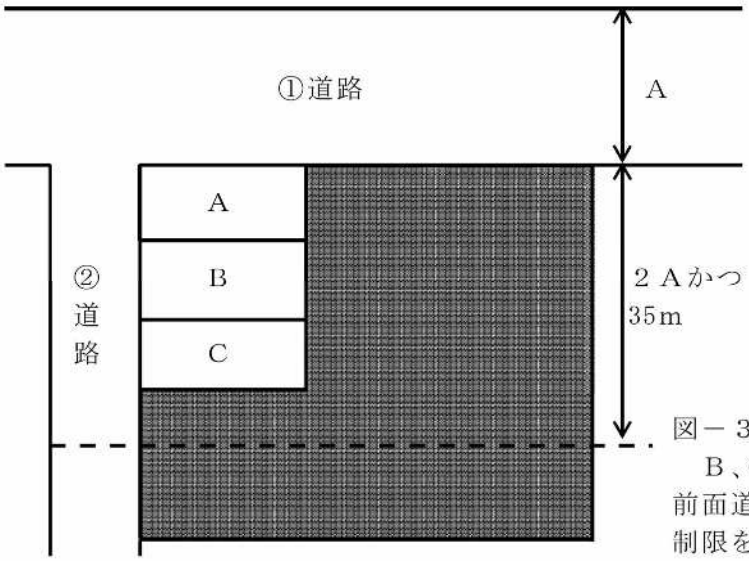


図－１　①の道路に接する範囲に道路斜線制限がある



図－２　屈曲角度が120度以上の場合の前面道路の範囲

3．２以上の前面道路に接している敷地の当該前面道路との間の一部に複数の隣地が介在する場合においても、隣地を超えて令第１３２条の適用があるものとすること。ただし、介在する隣地における道路斜線制限は、それぞれの接道状況により制限の適用があること



図－３
Ｂ、Ｃの敷地は、②の前面道路のみの道路斜線制限を受ける。

法第５６条（建築物の各部分の高さ）

道路斜線、隣地斜線に関する建築確認申請書への記載事項等

１．道路斜線制限関係

法第５６条第２項又は第４項の規定の適用を受けなければ、同条第１項第１号若しくは同条第３項の規定に適合できない計画の建築確認申請書においては、次の措置を講じる。

① 配置図に、次の事項を明記すること。

ア．後退距離を設定する位置及びその数値

イ．令第１３０条の１２各号に規定する建築物（令第１３０条の１２第４号を除く。以下「政令建築物」という。）がある場合においては、当該政令建築物の前面道路の中心線に面する方向の位置の道路中心の高さ

② 後退距離の算定上必要な図書を添付すること。

ア．必要な部分の詳細図

イ．政令建築物がある場合においては、当該政令建築物の構造、高さ、道路境界線からの最小距離等が判断できる図面

２．隣地斜線関係

隣地斜線制限の適用がある計画の建築確認申請書においては、前記１．①のア．及び②のア．を準用する。

法第５６条の２（日影による中高層の建築物の高さの制限）

日影規制の運用細目

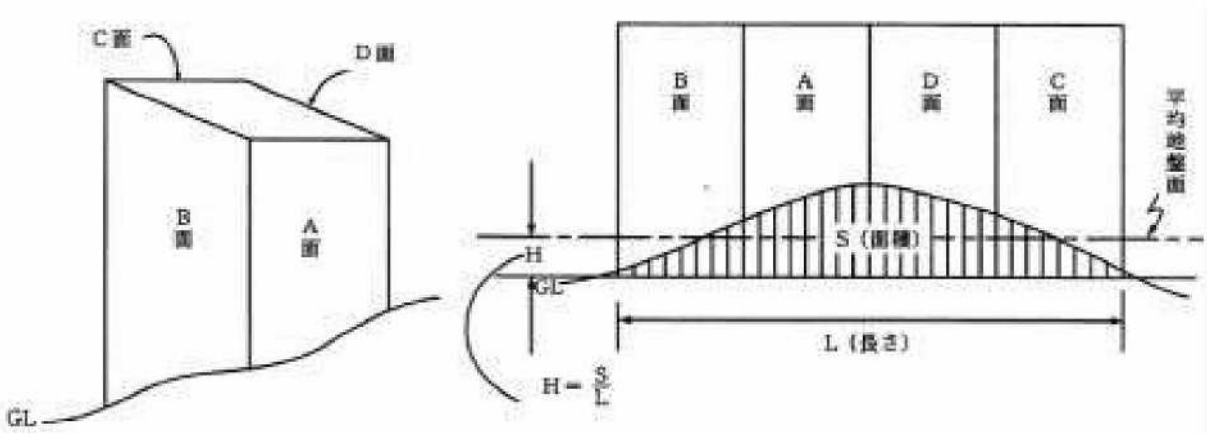
１．法の適用

①　真太陽時

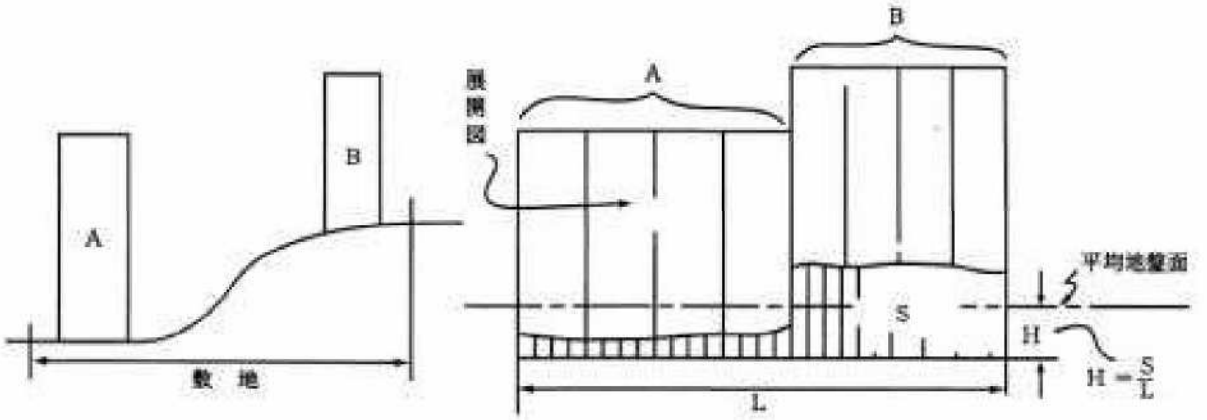
太陽が子午線上の真南（方位磁石の南ではない。）にきた時を真正午とし、この位置を基準として太陽が３６０度回転して再び子午線上と一致するまでを１真太陽日とし、その１／２４を真太陽時という。なお、時報は日本標準時であり、明石市（東経１３５度）の平均太陽時である。

②　平均地盤面

ア．当該建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の水平面をいう。



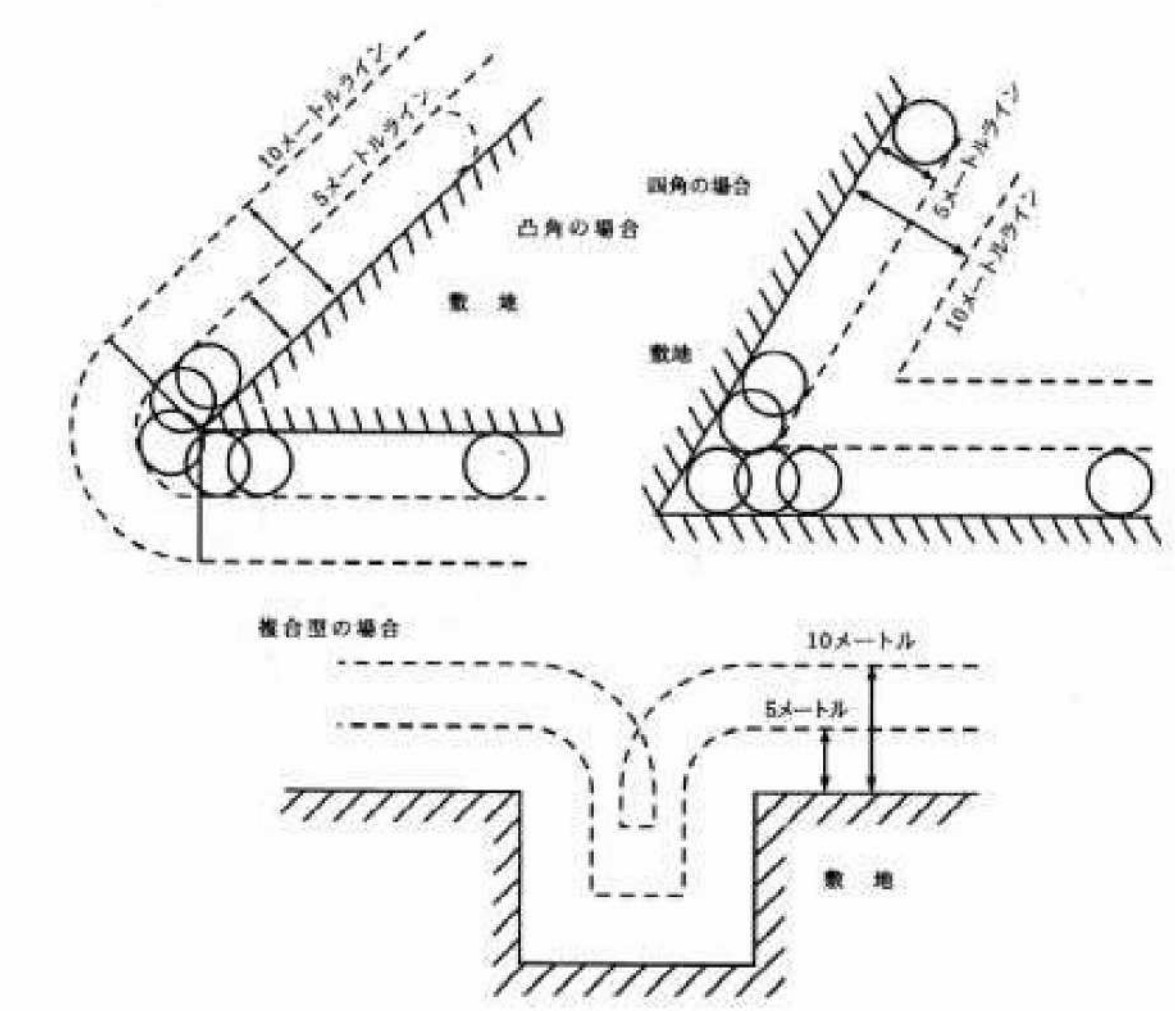
イ．敷地内に２以上の建築物がある場合は、全ての建築物の周囲の地面と接する高さの平均とする。



③　敷地境界線からの水平距離（５ｍ、１０ｍ）の設定

直径５ｍ若しくは１０ｍの円を敷地境界線に沿って回転させたとき、円の通過する部分最も外側の線とする。

（凸角の場合、凹角の場合、複合型の場合）



④　複数の建築物

敷地内の複数の建築物のうち１以上が対象建築物であれば、敷地内の全ての建築物による日影が制限の対象となる。

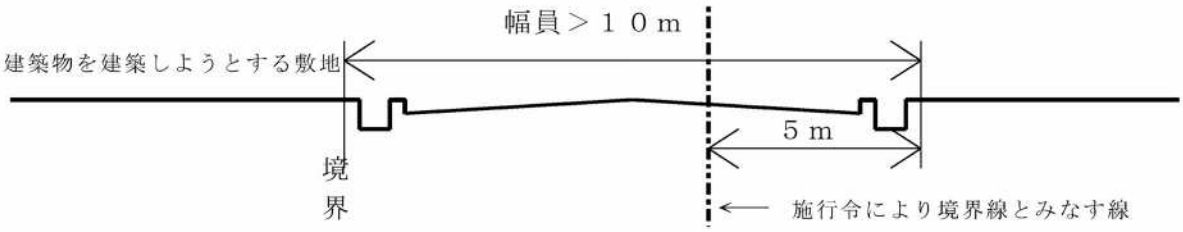
⑤　対象区域外から対象区域への日影

対象区域外にある対象建築物が、冬至日に対象区域に日影を生じさせる場合は、制限の対象となる。

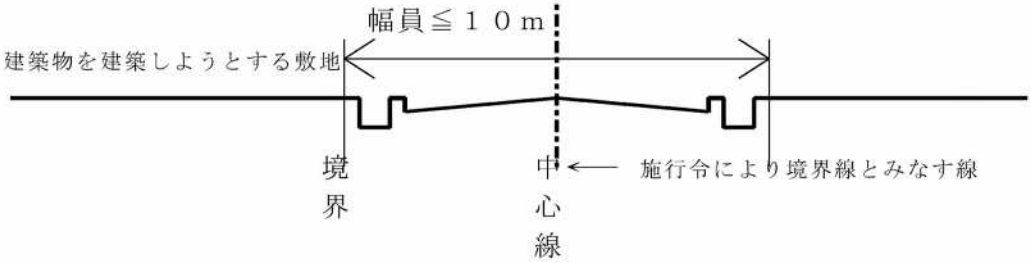
２．政令の適用

①　敷地が道路等に接する場合の緩和措置

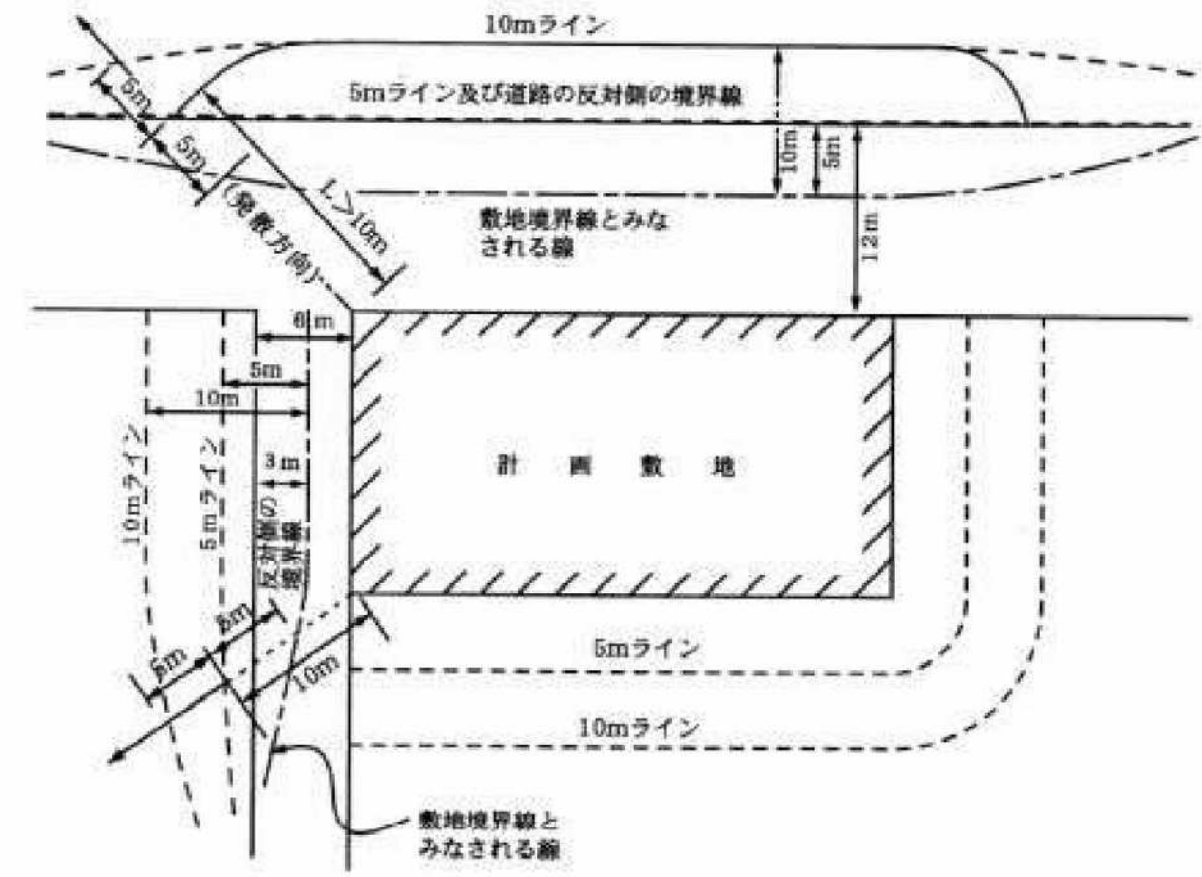
ア．幅が１０ｍを超える場合



イ．幅が１０ｍ以下の場合

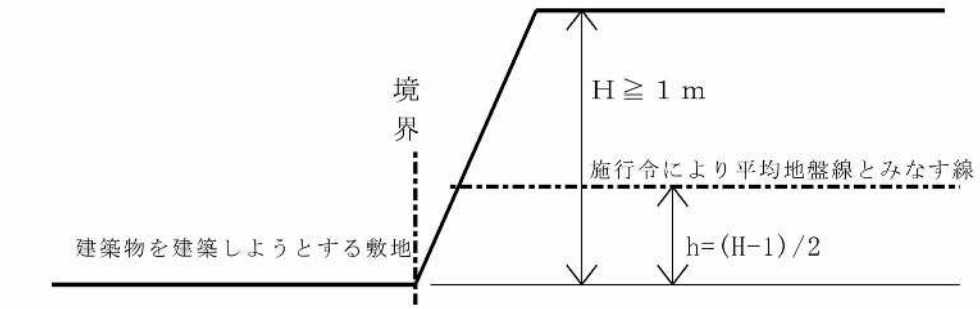


ウ．一般的な例

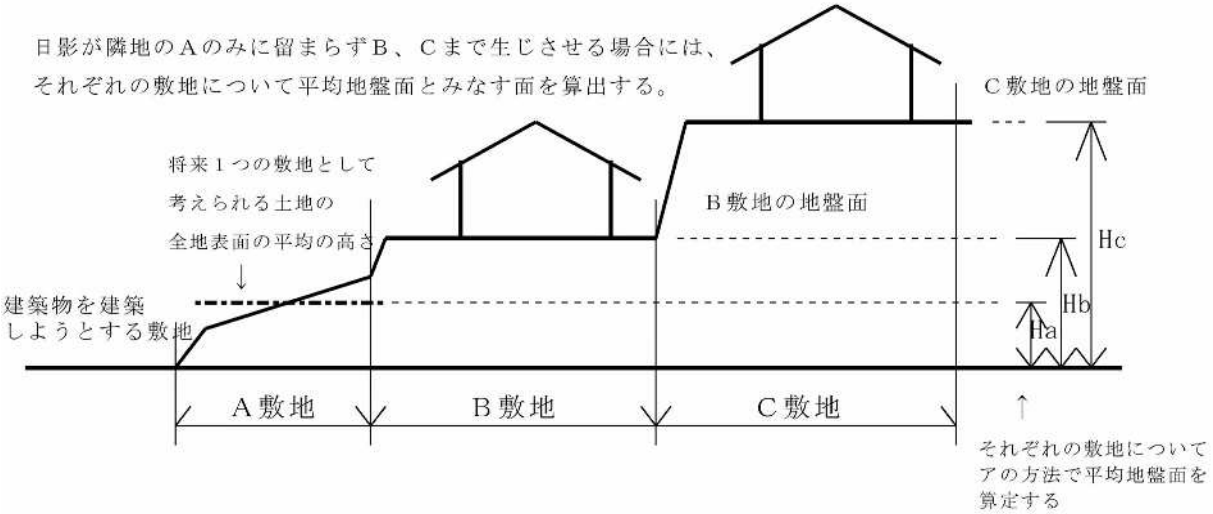


② 敷地の地盤面が隣地等の地盤面より１ｍ以上低い場合の緩和措置

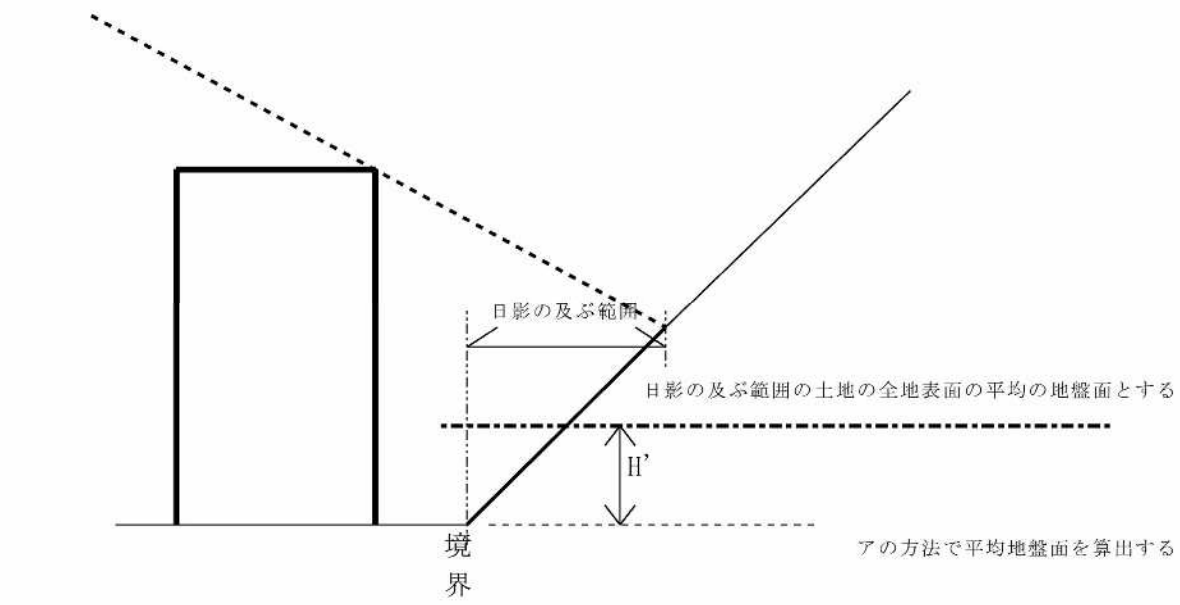
ア．隣地等より１ｍ以上低い場合



イ．日影を生ずる土地が複数の場合

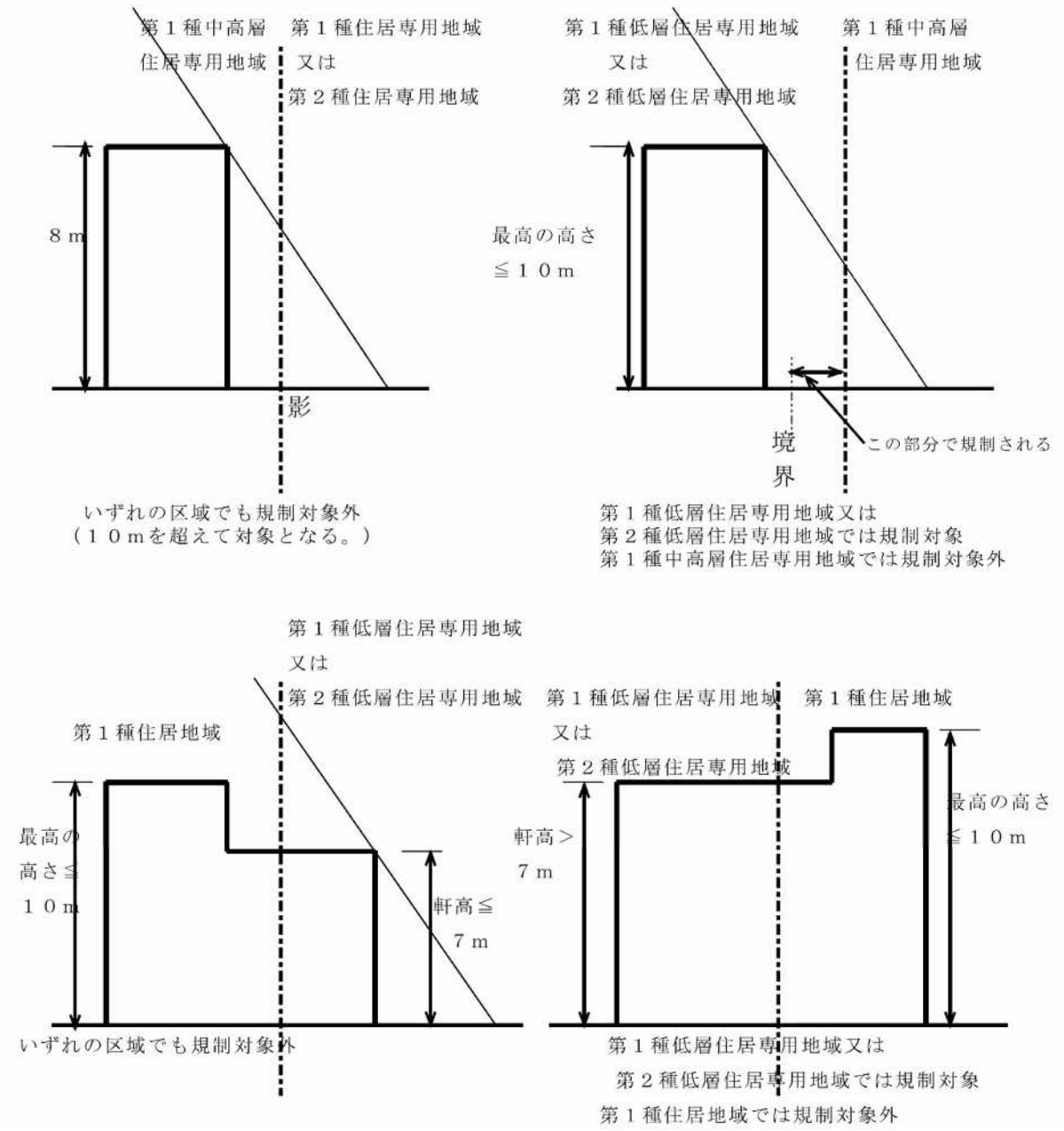


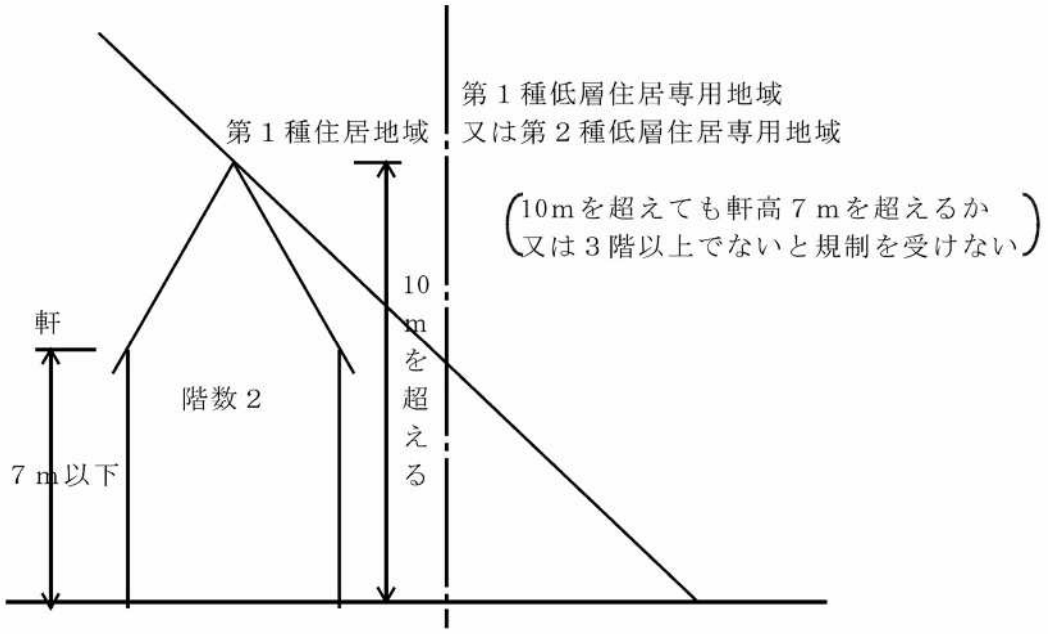
ウ．日影を生ずる連接地を区切ることが困難な場合



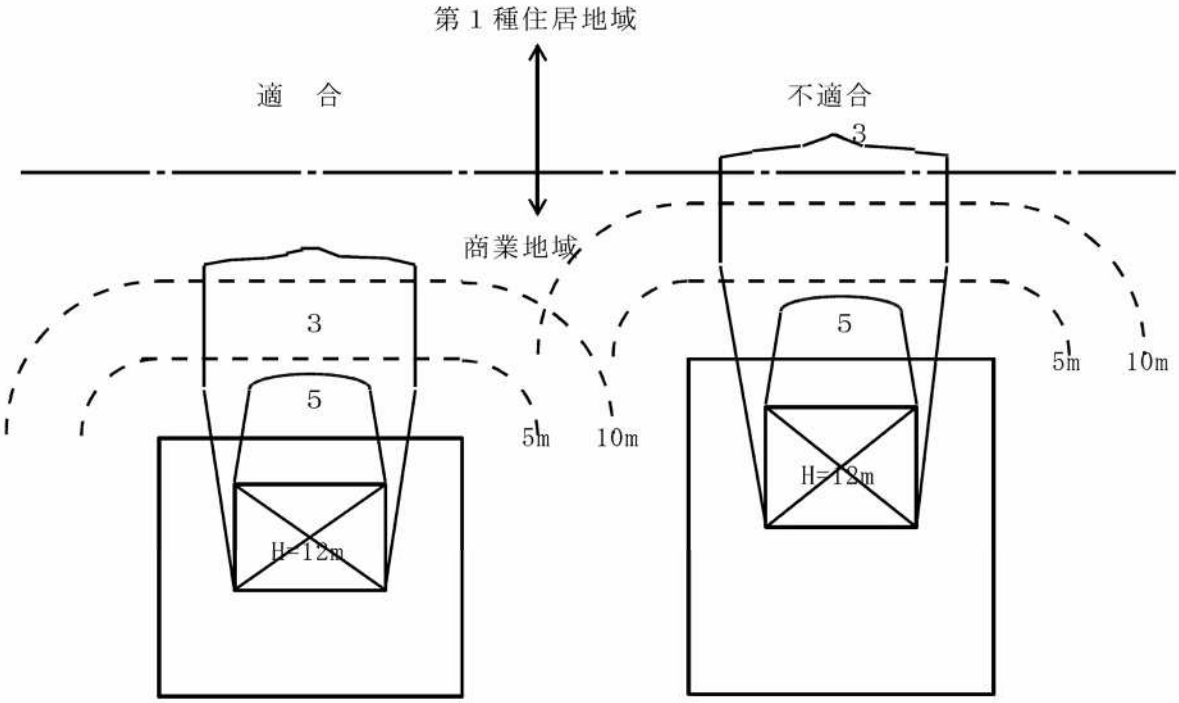
③　建築物が日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合及び対象建築物がある区域外の土地に日影を生ずる場合の運用

建築物が日影規制の規制値（日影の規制時間「０」を含む。）の異なる区域にまたがって建築される場合は、それぞれの区域に存するものとし、日影が規制値の異なる区域にまたがっている場合も、それぞれ日影の生ずる区域に存するものとして扱う。この場合、法第５６条の２第４項との均衡を考慮し、対象建築物は原則として高さ１０ｍを超えるものとする。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に関しては、当該用途地域にある部分が軒の高さ７ｍを超える場合又は地階を除く階数が３以上の場合に限り、対象建築物となる。また、対象建築物がある区域外の土地に日影を生ずる場合についても同様とする。

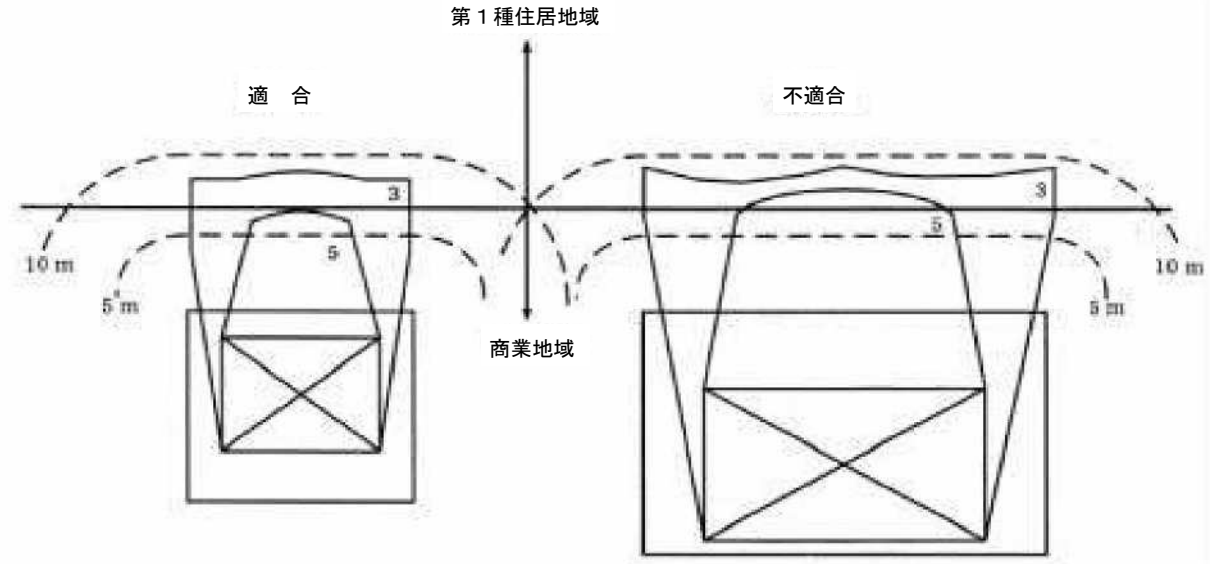




第１種住居地域では規制対象
第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域では規制対象外

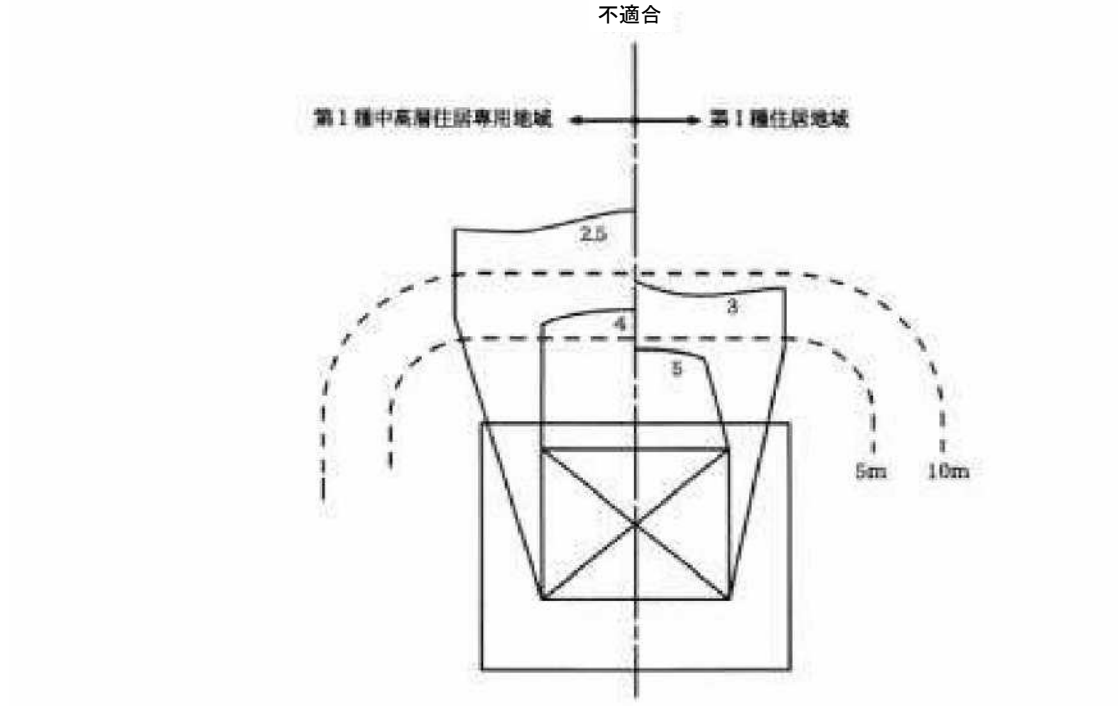


３時間の等時間日影が第１種住居地域に生じ１０メートルラインを超えているため不適合になる。



・３時間の等時間日影が第１種住居地域に生ずるが１０メートルラインを超えていない。
・５時間の等時間日影が５メートルラインを超えているが商業地域である。

・３時間の等時間日影が第１種住居地域に生じ、１０メートルラインを超えていないが、５時間の等時間日影が第１種住居地域に生じ、５メートルラインを超えているため不適合となる。



・第１種住居地域では適合しているが、第１種中高層住居専用地域では不適合となる。

法第５５条　第５６条　第５６条の２　建築物の各部分の高さ　工作物（広告塔）

斜線制限における工作物（屋上広告塔）の取扱い

建築物の屋上の外部の全てを覆う広告塔（看板）について、次に該当するものは工作物とみなし、法第５５条、第５６条及び第５６条の２は適用しない。

① 外壁との間に３０㎝以上の隙間があり、分離していることが外部から確認できること。
② 建築物本体と構造的に分離しており、外壁と一体化していないこと。

法第２０条（構造耐力）

鉄筋コンクリート造の高さの制限

地階を除く階数が７以上若しくは高さが２０ｍを超える建築物は、次のいずれかに該当するものとすること。

１．鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物

２．高さ３１ｍ以下で、次のいずれかに該当する建築物

①　構造計算ルート②に適合すること。

②　構造計算ルート③に適合し、かつ、剛性率・偏心率がそれぞれ令第８２条の２及び第８２条の３の規定に適合すること。

③　建築物の下層部を鉄骨鉄筋コンクリート造とし、上層部を鉄筋コンクリート造とした建築物で、次の要件を満たすこと。

ア．７～８階建で、４階柱の中点より下層を鉄骨鉄筋コンクリート造としたもの

イ．９～１０階建で、５階柱の中点より下層を鉄骨鉄筋コンクリート造としたもの

ウ．１１階建で、６階柱の中点より下層を鉄骨鉄筋コンクリート造としたもの

３．東京都高層建築物に関する構造設計指導指針または愛知県高層建築物設計指針に適合する建築物

法第２０条 令第８２条の２（層間変形角）

外壁にＡＬＣ版等を用いた建築物の層間変形角

外壁にＡＬＣ版又は押出成形セメント板を用いた建築物の層間変形角は、１／１５０以内とすることができる。（昭和５５年告示 第１７９０号、昭和５６年 住指発第９６号）

法第２０条 令第８５条（積載荷重）

乗用車のみの自動車車庫の積載荷重

乗用車のみの利用に供する自動車車庫の積載荷重は、次の表によることができる。

区　分	積載荷重（N／㎡）
床の構造計算をする場合	３,９００
大ばり、柱又は基礎の構造計算をする場合	２,９００
地震力を計算する場合	１,５００

法第２０条　令第８６条（積雪荷重）

岐阜県積雪荷重等指導指針

岐阜県積雪荷重等指導基準

この基準は、積雪に対する建築物の安全性の向上を図ることを目的とし、法に定めがあるもののほか、設計、施工、維持管理について必要な事項を定める。

第１　対象となる区域及び建築物

令第８６条第２項に規定する多雪区域内で、屋根ばりを鉄骨造とした建築物のうち次に揚げるものとする。

①　架構を構成する柱の相互の間隔が１８ｍ以上の大はり間構造の建築物

②　役場、警察署、消防署、病院、集会場、学校、体育館等の災害時において地域住民の避難施設として使用される用途で、架構を構成する柱の相互の間隔が１０ｍ以上の建築物

第２　設計指針

①　積雪荷重は、次の表により計算して得た数値以上とする。（Ｓ:垂直積雪量）

常時荷重としての積雪荷重(N/㎡)		風圧力又は地震力と同時に作用する場合の積雪荷重(N/㎡)
床板、小ばり、屋根等の算定用	大ばり、柱、基礎等の算定用	
Ｓ×30N/cm・㎡×1.0	Ｓ×30N/cm・㎡×1.0	Ｓ×30N/cm・㎡×0.35

②　令第８６条第６項の規定は適用しない。

③　構造設計について

ア．地形又は屋根形状等により吹きだまり等の生じる恐れがある場合は、割増荷重及び偏荷重を考慮すること。

イ．接合部は存在応力が安全に伝達し、局部変形が生じないよう十分考慮すること。

④　除雪対策について

ア．積雪の設計荷重条件を明示した次の様式の表示板を、出入口等の分かりやすい場所に設置すること。

イ．必要に応じてタラップ等を設置し、雪おろしの安全を確保すること。

雪おろし表示板

この建築物は次の条件で設計されています。
もし、積雪がこれを上回ると予想される場合は、雪おろしをしないと危険です。

設計条件	積雪量	cm
	積雪荷重	N/㎡
設計者氏名		
施工者氏名		
建築年月日		年　月　日

１．表示板の大きさはＢ４版以上とする。
２．表示板の材質は金属板等耐候性のあるものとし、文字等は容易に消えないようにする。

法第２０条 令第８６条（積雪荷重）

雪おろしを行う場合の垂直最深積雪量の低減

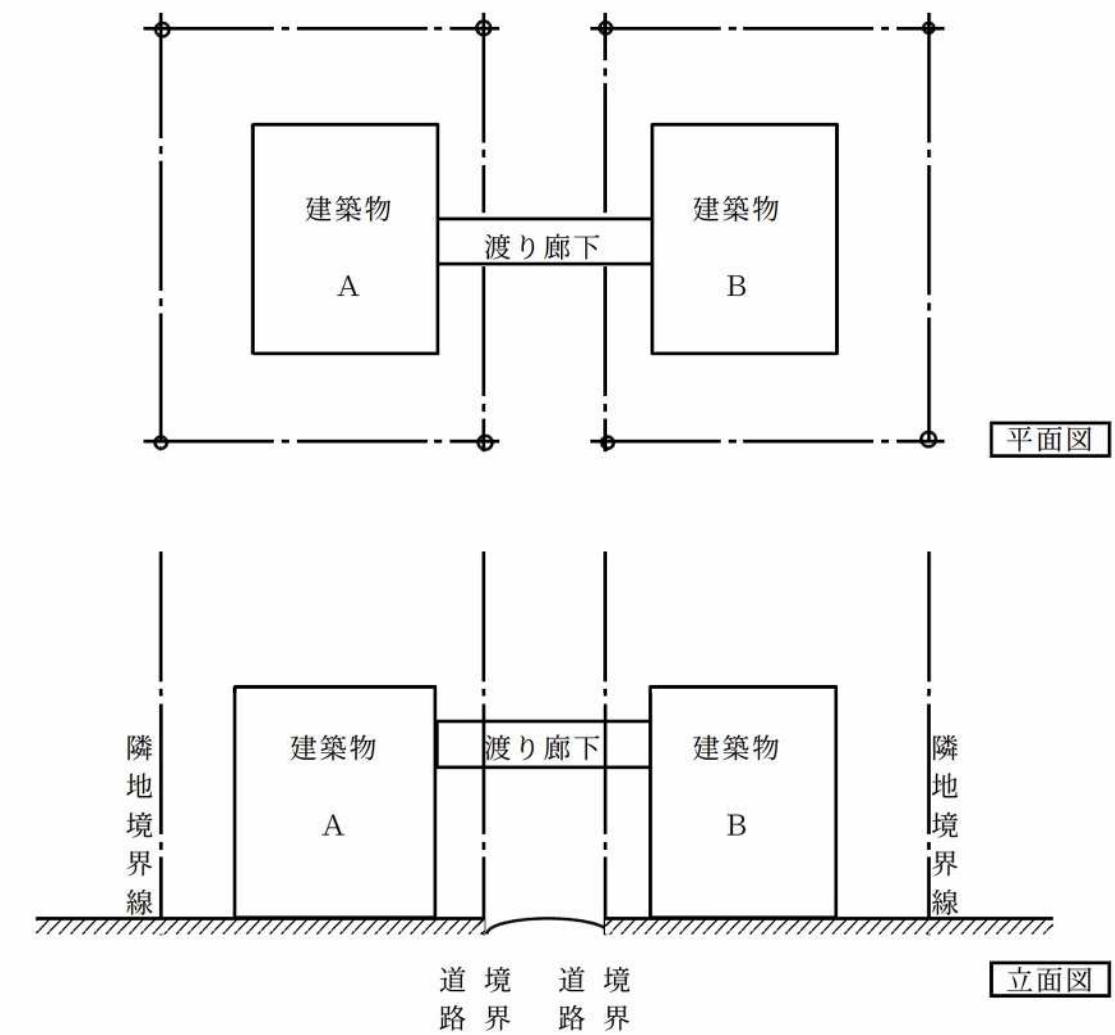
人力による雪おろしを行う場合の垂直積雪量の低減は、一戸建住宅に限り適用することができる。

法第３章（敷地の定義）

道路等により分割されている土地

道路又は水路により分割されている土地の建築物を、道路又は水路の管理者等から占用許可等を受けて渡り廊下等で連結して一棟の建築物とした場合、法第３章（集団規定）の規定はそれぞれ分割された土地毎に適用する。

ただし、渡り廊下等についてはこれらの規定を緩和することができる。



[平 19]

法第８８条（工作物への準用）

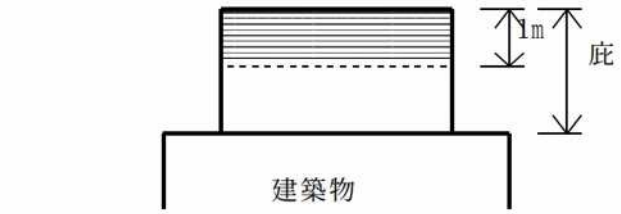
準用工作物である汚物処理場等の規模

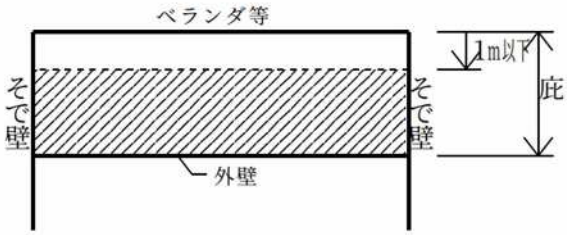
令第１３８条第３項第５号に規定する汚物処理場等とは、令第１３０条の２の３第１項第２号、第３号、第５号及び第６号に規定する規模（人員）を超える処理能力を有するものをいう。

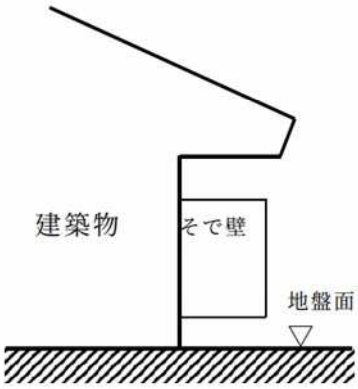
法第９２条（建築面積）

庇、屋外階段の建築面積の算定

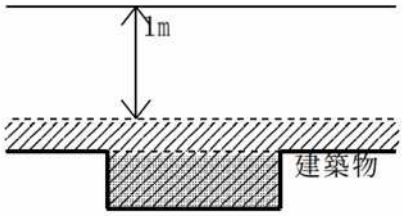
１．庇の建築面積の算定において、外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離１ｍ以上突き出た場合の、その端から水平距離１ｍ後退した線の取扱いは、次による。

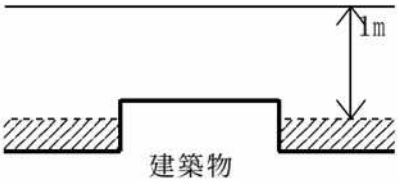


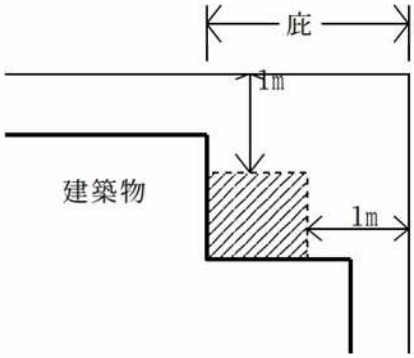


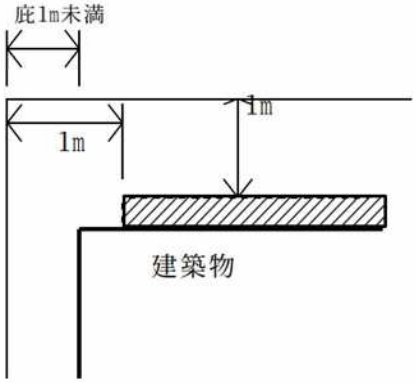


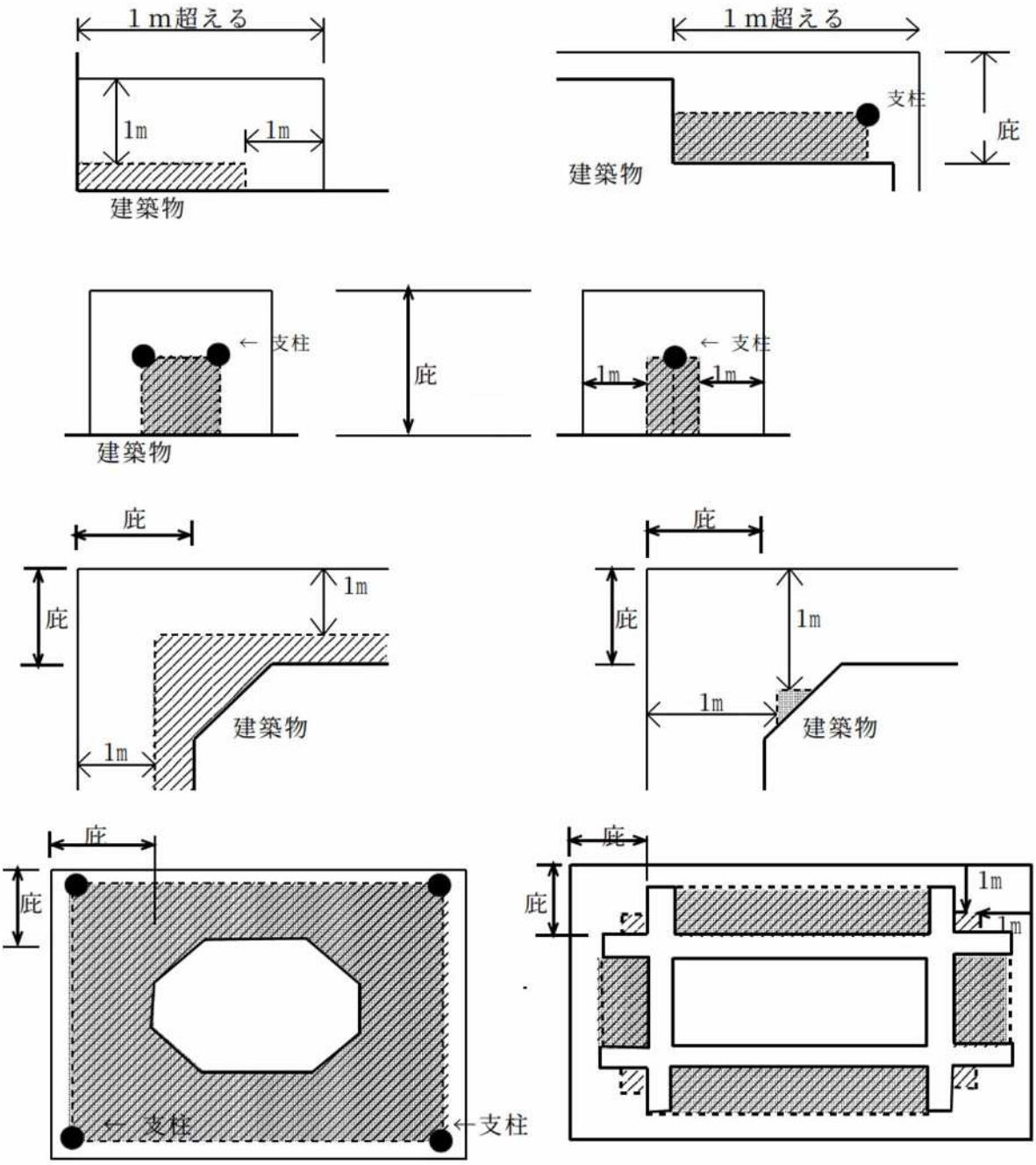
（注）　そで壁が地盤面に接続しない場合または、そで壁が屋根の庇に接続しない場合は、１ｍの後退線で算定する。







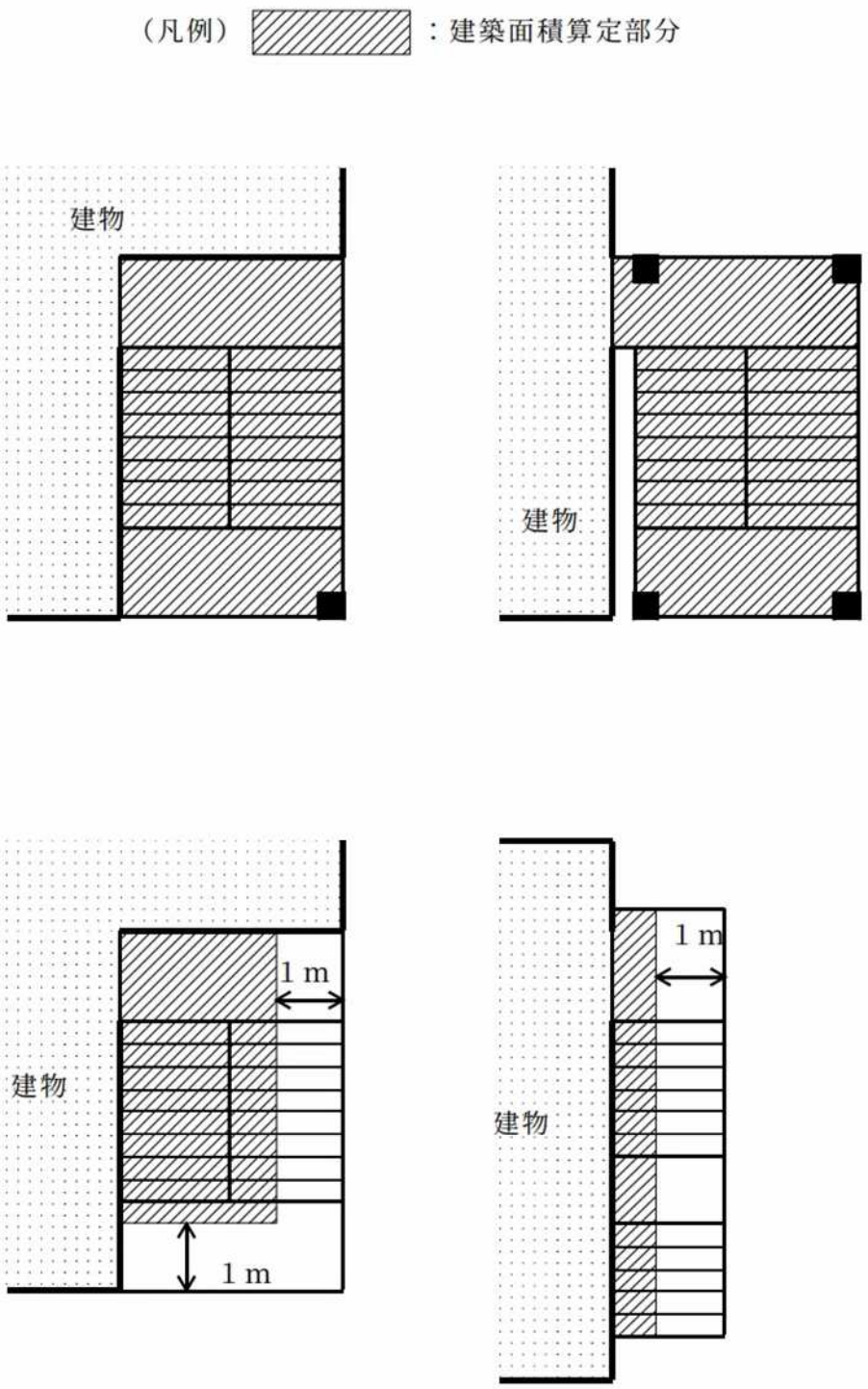




（注）　そで壁が地盤面に接続しない場合
または、そで壁が屋根の庇に接続し
ない場合は、１ｍの後退線で算定する。

凡例
庇の出が１ｍを超える場合の建築面積算入部分
庇の出が１ｍ以下の場合の建築面積算入部分
建築物の外壁のそで壁
支柱

2．屋外階段の建築面積の算定において、蹴込みがあり、かつ、屋根を有しないものの取扱いは、次による。



法第９２条（建築面積）

屋外階段、吹きさらしの廊下

１．屋外階段の取扱い

①　床面積に算入される部分は、建築面積に算入する。

②　床面積に算入される屋外階段であっても、令第２３条第１項ただし書の屋外階段となる。

③　建築基準関係規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、床面積に算入される屋外階段が法第２条第６号に規定する延焼のおそれのある部分にある場合は、その部分の外部側に防火戸の設置を要しない。

④　第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内では、法第５４条第１項に規定する「外壁の後退距離」の制限対象とする。

２．開放廊下の取扱い

①　床面積に算入される部分は、建築面積に算入する。

②　建築基準関係規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、床面積に算入される開放廊下が法第２条第６号に規定する延焼のおそれのある部分にある場合は、その部分の外部側に防火戸の設置を要しない。

③　第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内では、法第５４条第１項に規定する「外壁の後退距離」の制限対象とする。

（昭和６１年４月３０日　住指発第１１５号）

法第９２条（床面積）

床面積の算定方法（統一資料）

目次

Ⅰ建築基準法施行令
Ⅱ通達
Ⅲ建築物の床面積の算定
Ⅳ区画の中心線の設定方法
Ⅴ参考資料

はじめに

床面積の算定方法については、建築基準法施行令第２条第１項第３号で「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による」と定義されており、また、「昭和 32 年 11 月 12 日建設省住指発第 1132 号新潟県土木部長あて」及び「昭和 39 年２月 24 日建設省住指発第 26 号各特定行政庁主務部長あて」例規が示され、従来、これらに基づいて取り扱われてきたところである。

しかしながら、個々の具体的な建築物の床面積の算定にあたっては、なお、判断が微妙な例が少なくなく、より詳細な例規を求める声が強かったため、建設省では昭和 61 年４月 30 日建設省住指発第 115 号にて、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び壁その他の区画の中心線の設定について各特定行政庁主務部長あてに通知したところである。

この通達は、昭和 61 年８月１日以後確認申請書又は計画通知書が提出されるものから適用されるものであるが、建築設計に携わる方々等にこの通達の内容を十分御理解いただくための一助として、ここに(社)日本建築士事務所協会連合会及び(社)日本建築士会連合会より本解説書が発行されたものである。

今後、各特定行政庁においては、基本的には通達及び本解説書をよりどころとして床面積の算定が取扱われるものと考えるが、自然条件、市街地の状況等地域の実情によっては、本解説書が示している判断の目安と異なる取扱いをすることがやむを得ない場合もあると考えており、そうした場合は特定行政庁の判断によることとなる。

本解説書が床面積の算定方法に関する実務者向けマニュアルとして広く活用され、業務の円滑化に寄与することを期待したい。

昭和 61 年８月

建設省住宅局建築指導課長
立　石　　真

Ⅰ　建築基準法施行令

第２条第１項第３号　「床面積」

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による。

Ⅱ通 達

床面積の算定方法について

昭和 61 年 4 月 30 日　建設省住指発第 115 号
建設省住宅局建築籍導課長より
特定行政庁主務部長あて

床面積の算定方法については、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 3 号に規定されており、また、「昭和 32 年 11 月 12 日住指発第 1132 号新潟県土木部長あて」、「昭和 39 年 2 月 24 日住指発第 26 号各特定行政庁建築主務部長あて」例規が示され、従来、これらに基づいて取り扱われてきたところであるが、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び区画の中心線の設定について、なお、地方により統一を欠く向きがある。

今般、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び壁その他の区画の中心線の設定について、下記のとおり取り扱うこととしたので、通知する。

なお、本通達は、昭和 61 年 8 月 1 日以後確認申請書又は計画通知書が提出されるものから適用する。

記

１．建築物の床面積の算定

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手摺、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、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する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は．それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(1)　ピロティ
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、床面積に参入しない。

(2)　ポーチ
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。

(3)　公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物
ピロティに準じる。

(4)　吹ききらしの廊下
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。

(5)　バルコニー・ベランダ
吹きさらしの廊下に準ずる。

(6)　屋外階段
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。

(7)　エレベータシャフト
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。

(8)　パイプシャフト等
各階において床面積に算入する。

(9)　給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット
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。

（10）　出　窓

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　下端の床面からの高さが、30cm 以上であること。

ロ　周囲の外壁面から水平距離 50cm 以上突き出ていないこと。

ハ　見付け面積の 1／2 以上が窓であること。

（11）　機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1 台につき 15 ㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

（12）　機械式駐輪場

床として認識することが困難な形状の部分については、1 台につき 1.2 ㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

（13）　体育館等のギャラリー等

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。

２．区画の中心線の算定方法

次の各号に掲げる建築物の壁その他の区画の中心線は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）　木造の建築物

イ　軸組工法の場合

柱の中心線

ロ　枠組壁工法の場合

壁を構成する枠組材の中心線

ハ　丸太組構法の場合

丸太材等の中心線

（2）　鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物

鉄筋コンクリートの躯体、ＰＣ版（プレキャストコンクリート板）等の中心線

（3）　鉄骨造の建築物

イ　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

ロ　イ以外の場合

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

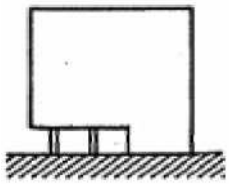
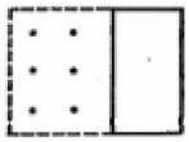
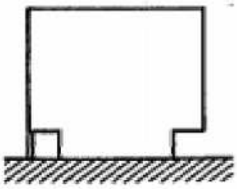
（4）　組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

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

Ⅲ　建築物の床面積の算定

1 ピロティ

通達：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、例えば自動車車庫、自転車置場等に供する部分など
			

（考え方）

ピロティの床面積の算定については、昭和 39 年 2 月 24 日住指先第 26 号（以下「39 年通達」という。）により、既にその取扱いが例示されているところであるが、今回の通達においてもその考え方を踏襲したものである。

＜解　説＞

(1)　ピロティについて、床面積に算入しない扱いとするのは、次の二つの要件を満たす場合である。

①　十分に外気に開放されていること

②　屋内的用途に供しないこと

(2)　「十分に外気に開放されている」とは、ピロティ部分が、その接する道路又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常時人の通行が可能な状態にあることをいう。

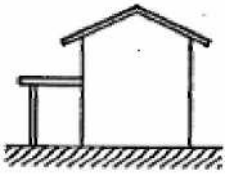
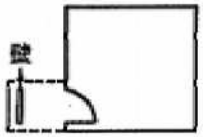
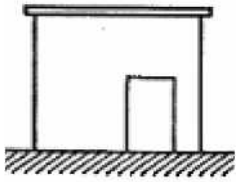
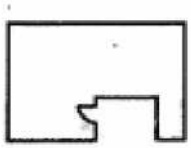
すなわち、ピロティ部分の周長の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造で区画されている場合など十分に外気に開放されていると判断されないときは、床面積に算入することとなる。

(3)　「屋内的用途」とは、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納等の用途をいう。したがって、ピロティを自動車車庫、自転車置場、倉庫等として利用する場合には、屋内的用途に供するものとして、当該部分は床面積に算入する。この場合、駐車部分と一体となったピロティ内の車路部分も床面積に算入する扱いとなる。

なお、ピロティ内の一部を屋内的用途で供する場合は、ピロティ全体を床面積に算入するのではなく、屋内的用途に供する当該部分のみを床面積に算入する。

2 ポーチ

通達：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				

（考え方）

ポーチについても、39 年通達の考え方を踏襲している。

＜解　説＞

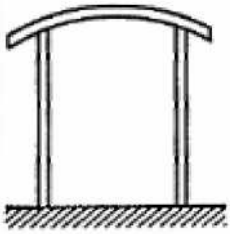
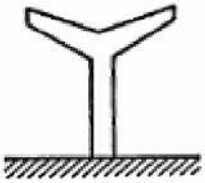
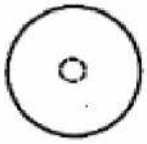
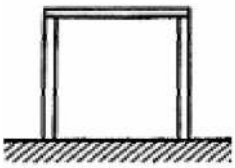
(1)　ポーチとは、元来建築物の本屋根とは別の庇を持ち、建築物本体の壁体から突出している建築物の入口部分である。これに対して、寄り付きは同じく建築物への出入りのための空間であるが、建築物本体の外周より内側に凹んだ形状をなす。ここでは、寄り付きも一括してポーチに含めて扱っているが、いずれも、入口部分の開放的な空間として、建築物への出入りのための通行専用に供されるのが本来の用途であるので、原則として、床面積に算入しないこととしたものである。

(2)　ただし、ポーチと称するものであっても、シャッター、扉、囲い等を常設し、その部分を閉鎖的に区画するなどして、屋内的用途に利用する場合は、床面積に算入する。

「屋内的用途」とは、ピロティの項で解説したとおりであり、ポーチ部分の面積が通常出入りに必要な大ききを超える場合などには、自動車車庫等に利用される可能性があるので、当該部分と玄関及び道路との位置関係、当該部分の機能、建築物の用途等を総合的に勘案して判断する必要があろう。

3　公共的歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

通達：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				

（考え方）

公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物についても、ピロティ同様、単純に形態から判断することは困難であり、開放性と併せて、屋内的用途に供されるか否かでもって判断することとなる。

＜解　説＞

(1)　公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物について、床面積に算入しない扱いとするのは、次の二つの要件を満たす場合である。

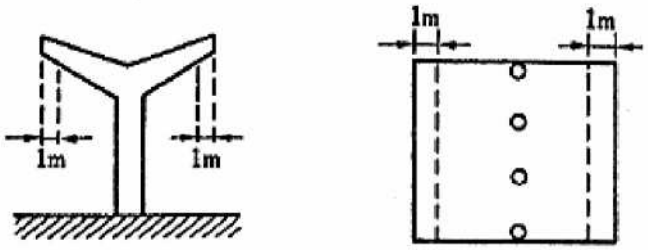
①　十分に外気に開放されていること

②　屋内的用途に供しないこと

(2)　上記については、ピロティの場合と同様であるので．ピロティの項を参照のこと。

(3)　例えば壁を有しない門型の建築物の場合、自動車車庫や自転車置場に利用されている例が多数見受けられるが、その場合に床面積に算入するのは、当該用途に供されている部分であるので注意が必要である。

当該用途に供されている部分（屋内的用途に供されている部分）を確定することが困難な場合には、図-１に示すように、先端から1m後退した破線の内側の部分をもってみなすという便法もあろう。

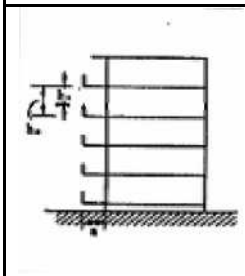
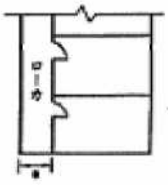


図－1

(4)　なお、学校等の渡り廊下は公共用歩廊に、またオーバーブリッジは次項の吹きさらしの廊下に、各々準して取扱うことが妥当であろう。

４　吹きさらしの廊下

通達：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
		$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq h_2/2$ で、a のうち２m までの部分 h_1：当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2：当該廊下の天井の高さ a ：当該廊下の幅	左記以外の部分

（考え方）

上記のような一定の条件を満たす廊下については、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、原則として床面積に不算入とする。ただし、幅２m（心々）を超える廊下については、その部分を自転車置場、物品の保管等の屋内的用途に用いる場合が想定されるため、十分な開放性を有するものであっても、幅２mを超える部分は床面積に算入することとしたものである。

＜解　説＞

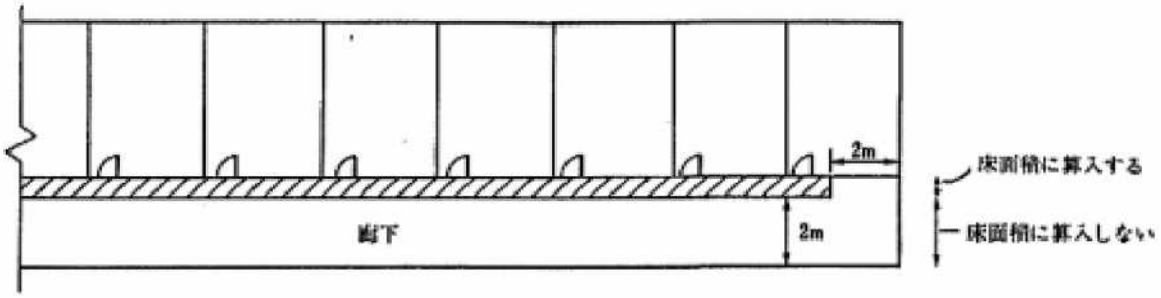
(1)　通達文を補って読めば、次のとおりとなる。

①　外気に有効に開放されている部分を有さない廊下の部分は、床面積に算入する。

②　外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m未満又は天井の高さの 1／2 未満である廊下は、床面積に算入する。

③　外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上かつ天井の高きの 1／2 以上で、幅が２m以下の廊下は、床面積に算入しない。

④　外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上かつ天井の高さの 1／2 以上で、幅が２ｍを超える廊下は、２ｍを超える部分を床面積に算入する。(図－２参照)



図－2

(2)　「外気に有効に開放されている部分」の取扱いについては、例えば次の要件を満たす場合は外気に有効に開放されているとして差し支えないものと考えられる。ただし、市街地の状況や土地利用の状況により一律な取扱いが困難な場合もあるので、特定行政庁が区域を指定して別の数値を定める場合は、その数値によることとなる。

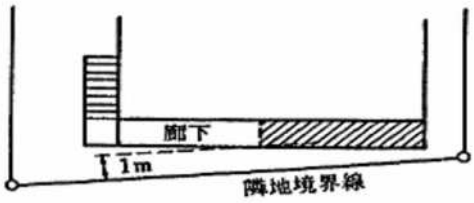
①　隣地境界線からの距離が、１ｍ以上であること。

②　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部分からの距離が２ｍ以上であること。

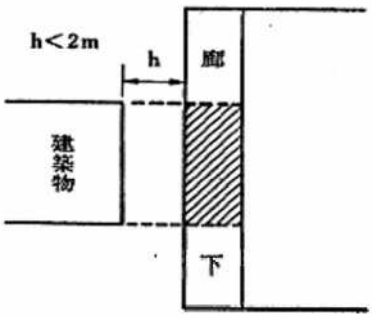
上記①において隣地境界線との距離についての要件を挙げたのは、将来にわたり隣地における建築の如何にかかわらず、廊下が一定の広がりをもった屋外空間に面し、十分な開放性を有することを担保するためである。すなわち、隣地境界に面する場合、隣地にいかなる建築物が建つか想定できないので、一定のあきの確保をもって、外気に有効に開放されていることの要件としたものであるが、隣地が公園、水面等で将来にわたって空地として担保されるような場合には、隣地境界線からの距離を考慮しなくとも差し支えないと考えられる。

また、上記②においては、廊下に対面して、同一敷地内の他の建築物又は同一建築物の他の部分がある場合、隣地境界に面する場合と同様、廊下が一定の広がりをもった屋外空間に面し、十分な開放性を有することをもって、外気に有効に開放されていると判断するとの考えから、当該廊下先端から対向する部分までの水平距離についての要件を挙げたものである。

なお、①、②いずれの場合も距離の検討は、各階及び廊下の各部分ごとに行うこととする。例えば、図－３のように、隣地境界線との距離が部分により異なる場合には、図の斜線部分が床面積に算入されることとなる。また図－４のような場合には、水平距離が２ｍ未満となる斜線部分は、床面積に算入することとなる。



図－3



図－4

(3)　「外気に有効に開放されている部分」の取扱いに関し、プライバシー保護のための目隠しや、高層住宅の上階部分、強風・寒冷地域等においてよく設置される風防スクリーンが問題となるところがあるが、これらについては、住戸の出入口め前面に設けられ、プライバシーの保護や風雪の吹き込みを防ぐために必要と認められる範囲のものであれば、その設置にかかわらず、外気に有効に開放されているとみなして支障ないであろう。

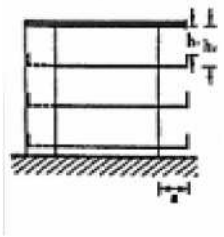
(4)　以上に解説した「外気に有効に開放されている部分」について、その高さが 1.1m以上であり、かつ、天井の高さの 1／2 以上である廊下は、屋外部分とみなし得る開放性を有するものとして取扱うものであるか、これらの条件に合致する廊下であっても、その幅が２ｍ（心々）を超えるとなると、もっぱら通行に利用されるという通常の用途のほか、自転車置場、物品の保管等の屋内的用途が生ずることが想定されるので、幅２ｍを超える部分は床面積に算入することとしている。

なお、屋根又は庇のない廊下部分は当然床面積に算入しないものであり、幅２ｍを超える部分の検討においても、屋根等のある部分のみを対象に幅２ｍを超える部分を床面積に算入するものとして取扱う。

5　バルコニー・ベランダ

通達：吹きさらしの廊下に準ずる。

（外気に有効に、開放されている都合の高さが 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
		$h_1 \geqq 1.1$m かつ $h_1 \geqq h_2/2$ で、a のうち２ｍまでの部分 （h_1：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 h_2：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）	左記以外の部分

（考え方）

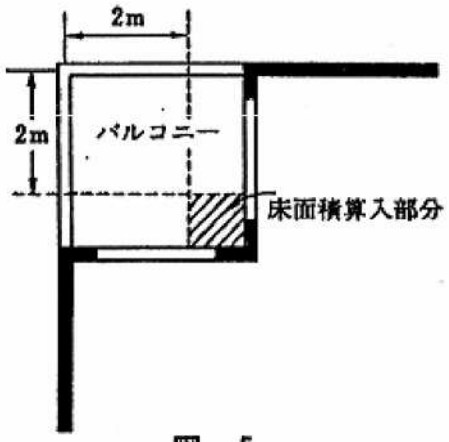
上記のような一定の条件を満たすバルコニー・ベランダについては、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、原則として床面積に算入しない。ただし、幅２ｍを超えるバルコニー・ベランダについては、その部分を物品の保管等の屋内的用途に用いる場合が想定されるため、十分な開放性を有するものであっても、帽２ｍを超える部分は床面積に算入することとしたものである。

＜解　説＞

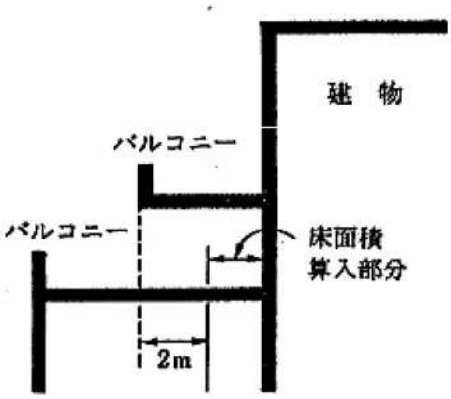
(1)　バルコニー・ベランダについては、吹ききらしの廊下に準して取扱われるので、「外気に有効に開放されている部分」等の解説については、吹きさらしの廊下の項を参考にされたい。

(2)　図－５のように、バルコニー・ベランタが建築物の角に位置する場合等２面以上が外気に開放されているものについては、外気に開放されているすべての面から幅２ｍを超える部分を床面積に算入する。

(3)　バルコニー・ベランタの上部に屋根又は庇がない場合は、当然床面積に算入する必要はない。図－６のように部分的に屋根等がかかっている場合は、屋根等のある部分のみを対象に、幅２ｍを超える部分を床面積に算入する。



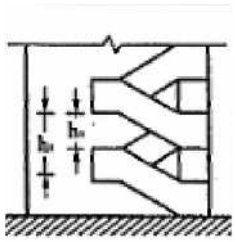
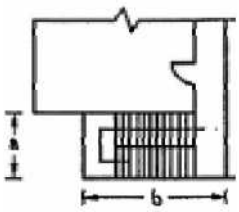
図―５



図―６

６　屋外階段

通達：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
		外気に有効に開放されている部分の長さ≧1／2×階段周長｛2（a+b)｝で h_1≧1.1m かつ h_1≧h_2／2 （h_1：当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2：当該階段の天井の高さ）	左記以外の部分

（考え方）

上記のような一定の条件を満たす屋外階段については、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして、床面積に算入しないこととしたものである。

＜解　説＞

(1)　屋外階段の床面積算定においても、吹きさらしの廊下やバルコニー・ベランダと同様に各階ごとに検討する。中間階の階段のように、上部がおおわれており雨ざらしになっていないものについては、次の要件をすべて満たす場合は、十分な開放性を有し、屋外部分とみなし得るものとして床面積に算入しないこととする。

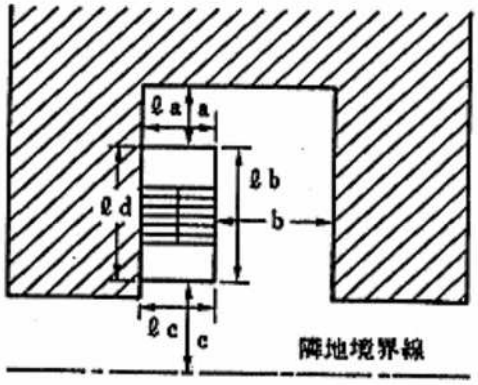
①　外気に有効に開放されている部分の長さが、当該階段の周長の１／２以上であること。

②　外気に有効に開放されている部分の高さが、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。

(2)　「外気に有効に開放されている部分」の解説については、吹ききらしの廊下の項を参照されたい。

なお、隣地境界線までの距離及び対面する建築物の部分等までの距離について、階段の周の一部が所要の数値を確保できない場合であっても、所要の数値を確保できる周部分が当階階段の周長の1／2以上である場合には、当該階段は床面積に算入しないものとしてよいであろう。

例えば、図－7において、通達のイ、ロの条件を満足している場合、外気に有効に開放されている部分の長さが階段周長の1／2以上であるか否かは、a、b、cの数値によって決定される、すなわち、



図－7

A　a＜2m、b≧2m、c≧1mの場合

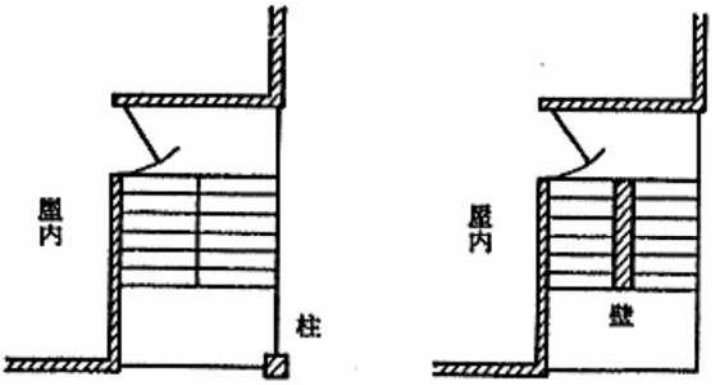
lb、lc が外気に有効に開放されている部分と判断され、lb＋lc≧1/2（la＋lb＋lc＋ld）であるので、当該階段は床面積に算入されない。

B　a＜2m、b＜2m、c≧1mの場合

lc のみが外気に有効に開放されている部分と判断され、lc＜1/2（la＋lb＋lc＋ld）であるので、当該階段は床面積に算入される。

(3)　最上階の階段等で屋根等がかかっていない雨ざらしの部分は床面積に算入しない。

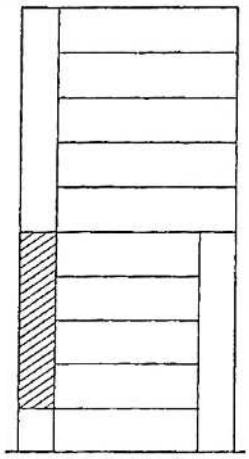
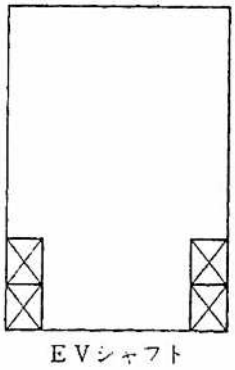
(4)　ところで、階段の開放部分をパイプ等の簡易なもので適当なすき間を設けて囲む場合については、外気への開放の程度はそれほど阻害されないので、他の算入しない条件を満足すれば、当該階段は床面積に算入しないでよいであろう。また、図－8のように階段の外周又は中間部分に間仕切壁が設置される場合については、それらが当該階段のみを支える柱等小規模なものであれば、外気に有効に開放されている部分の長さの算定等にあたって無視してよいが、開放の程度を阻害するような幅のあるものであれば、このような階段は床面積に算入することとなる。



図－8

7　エレベータシャフト

通達：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 （高層階エレベータで、乗降口のない低層階部分など）	左記以外の部分

（考え方）

建築物の機能上重要な部分であり、原則として床面積に算入することとする。ただし、着床できない（乗降口がない）階については、不算入とする。即ち、着床する部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有するものとして床面積に算入するという考え方である。

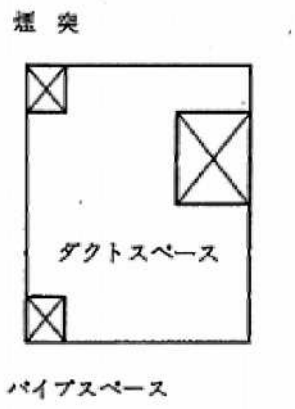
＜解　説＞

エレベータシャフトも階の一部であり、着床する部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有するものとして考えられるので床面積に算入する。ただし、上図の高層階エレベータのように、乗降口のない低層階部分は、当該階の他の部分と一体的な用途を有する部分とみられないので不算入とする。

なお、斜行式のエレベータは各階ごとにシャフトの水平切断面積を床面積に算入する。

８　パイプシャフト等

通達：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	パイプシャフト ダクトスペース

（考え方）

建築物内部であり、各階において利用される部分であるので、床面積に算入することとする。

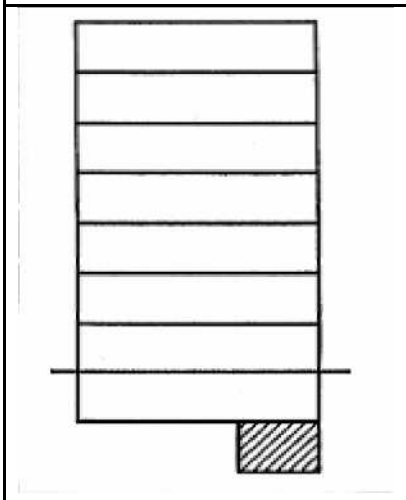
＜解　説＞

パイプシャフト等も階の一部で、ダクトパイプは各階において横引きされ、利用されるものであるので、床面積に算入する。

なお、煙突については、パイプシャフト等と異なり、各階において利用されるものでないので、床面積に算入しない。

9　給水タンク又は貯水タンクを設定する地下ピット

通達：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
	タンクの周囲に保守点検用の専用の空調のみを有するもの	左記以外の場合

（考え方）

タンクの設置のための専用空間で、周囲に保守点検用の空間のみを有するものは、設置する部分全体を建築設備とみなして床面積に算入とする。ただし、地下ピット内にポンプを併置するなどにより、他用途が生ずるおそれのある場合は、機械室等とみなして、床面積に算入する。

＜解　説＞

(1)　従来、建築物の地下部分において、基礎コンクリート共用で設けられていた給水タンク等については、床面積の算定に関し何ら疑義はなかったが、外部からの汚染物質の流入、浸透による事故が生じたことに伴い、昭和 50 年建設省告示第 1597 号により、給水タンク等は、外部から全ての両を保守点検ができる構造としなければならないこととなったため、床面積の算定に微妙な判断を要するようになった。

(2)　そこで，今回の通達において、従来の給水タンク等と同様な形式で地下ピット（最下階の床下）に設置する場合には，当該給水タンク等を設置する部分全体を設備とみなし、床面積に不算入とすることとしたものである。ただし、当該部分に給水若しくは揚水ポンプを設置し又は制御盤を置く等、保守点検用の空間の範囲を超えて使用される場合に、床面積に算入する。

なお、保守点検のためのスペースの幅が概ね 0.6～1.5m程度であり、当該部分への出入りがタラップ等によるほか、出入口を上蓋とするなど他の用途に使用されるおそれのないものであれば、床面積に算入しないこととして差し支えないであろう。

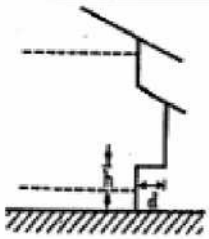
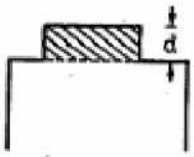
１０　出窓

通達：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　下端の床面からの高さが、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≧30cm、d<50cm かつ見付け面積の 1/2 以上が窓であるもの （h：下端の床面からの高さ d：周囲の外壁面からの水平距離）	左記以外の部分

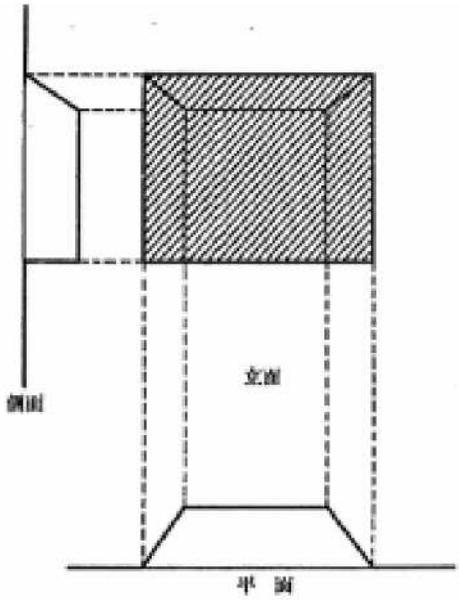
（考え方）

上記のような一定の条件を満たすものについては、床としての機能を有さないものとみなし、床面積に不算入とする。

＜解　説＞

(1)　通達イの（出窓の）下端は、室内の上面でとる。

(2)　通達ハの見付け面積のとり方は、図－９（室内側からみたもの）における斜線部分の面積（鉛直投影面積）である。



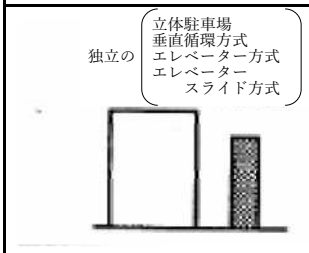
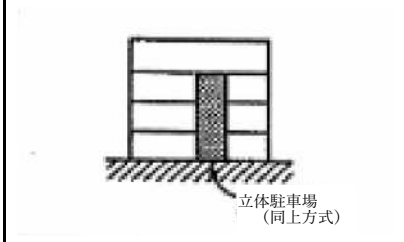
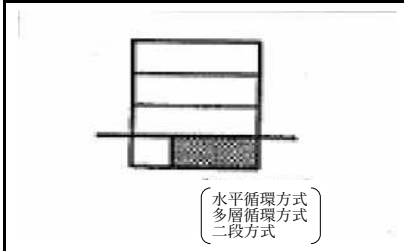
図－９

(3)　通達のイ、ロ、ハを満たす場合でも、当該部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置する場合や、当該部分が屋根と一体となっていて下屋となっていない場合などで、その形状が常識的に出窓と認められない場合は、床面積に算入する。

(4)　また、棚等の物品の保管や格納の用途に供される部分が相当程度ある場合や、下に地袋を設ける場合などは、床面積に算入する。

１１　機械式駐車場

通達：吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として取扱することが困難な形状の部分については、１台につき 15 ㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

立　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	――――	床として認識することが困難なものは、駐車台数１台につき 15 ㎡として床面積を算定する。
		床として認識することが困難なものは、駐車台数１台につき 15 ㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値とする。
		建築物の一の階に床として認識することが困難な立体の駐車装置が設けられる場合は、駐車台数１台につき 15 ㎡とみなし算定した数値と当該装置設置部分の床面積のうち大きいほうの数値とする。

（考え方）

床として認識することが困難な形状のものについては、１台につき 15 ㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

＜解　説＞

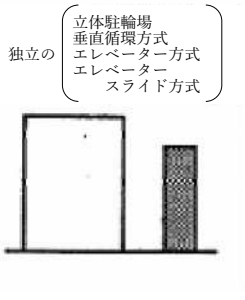
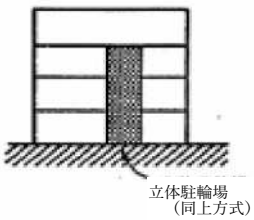
(1)　立体の機械式駐車装置で床としての認識が可能なものは、その面積によるものとし、床としての認識が困難なものについては、自動車１台当り 15 ㎡の床面積を有するものとみなす。

自動車１台当りの面積は、幅 2.5m、奥行き６m、即ち所要面積 15 ㎡と想定したものである。

(2)　なお、ここでは、建築物として扱われる機械式駐車場について定めているものであるが、準用工作物等として扱われる機械式駐車場の築造面積についても、これに準じて取り扱ってよい。

１２ 機械式駐輪場

通達：床として認識することが困難な形状の部分についは、１台につき 1.2 ㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

立　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	――――	床として認識することが困難なものは駐輪台数 1 台につき 1.2 ㎡として床面積を算定する。
		床として認識することが困難なものは、駐輪台数 1 台につき 1.2 ㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きいほうの数値とする。

（考え方）

床として認識することが困難な形状のものについては、1 台につき 1.2 ㎡とみなし算定した数値をもって床面積とする。

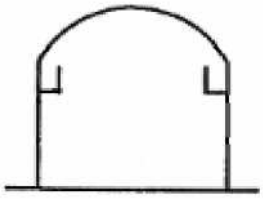
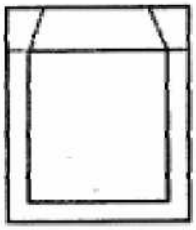
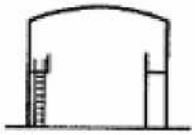
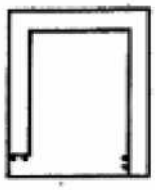
＜解　説＞

立体の機械式駐輪装置で床としての認識が可能なものは、その面積によるものとし、床としての認識が困難なものについては、自転車 1 台当り 1.2 ㎡の床面積を有するものとみなす。

自転車 1 台当りの面積は、幅 0.6m、奥行き 2.0m、即ち所要面積 1.2 ㎡と想定したものである。

１３　体育館等のギャラリー等

通達：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仕様を目的としている場合	左記以外の部分
			

（考え方）

観覧のためのギャラリーなどは、一定時間以上継続して使用されるものであるので、床面積に算入する。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で他の用途に使用されるおそれのない場合は、不算入とする。

＜解　説＞

(l)　観覧のためのギャラリーなどは、人が一定時間以上そこに滞留して使用されるものであるので床面積に算入する。

(2)　幅が１ｍ程度以下で、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は、床面積に算入しない。

Ⅳ　区画の中心線の設定方法

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いうのが基本であるが、本通達においては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、仕地材・仕上材等による壁体の構成から判断して本通達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。

１　木造の建築物

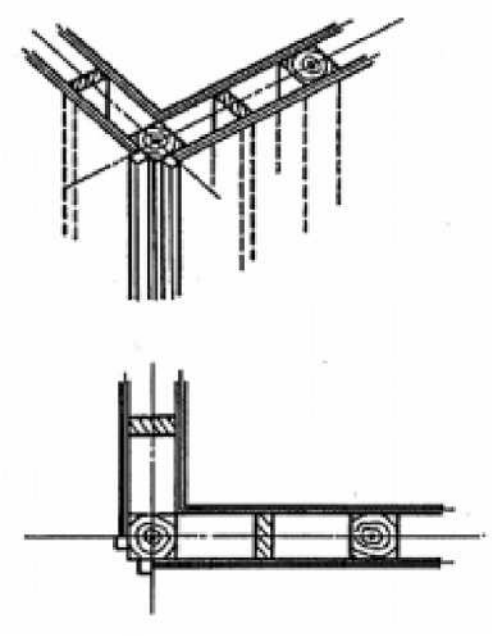
通達：イ　軸組工法の場合
　　柱の中心線
　　ロ　枠組壁工法の場合
　　壁を構成する枠組材の中心線
　　ハ　丸太組構法の場合
　　丸太材等の中心線

（考え方）

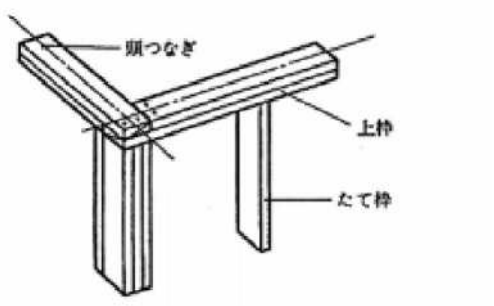
主要な構造部材の中心線で取るという考え方である。

（例）

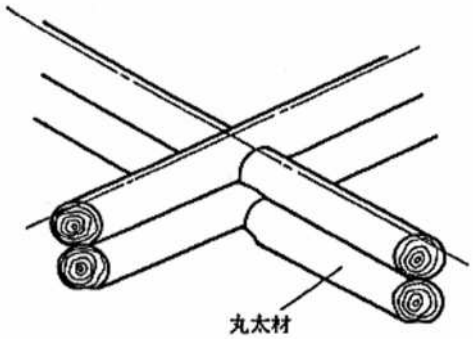
イ　軌組工法の場合

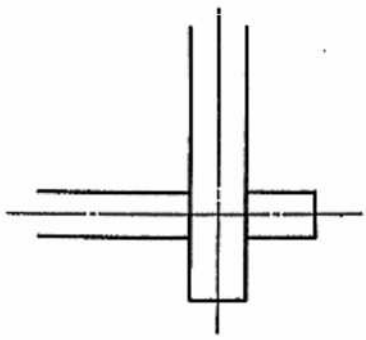


ロ　枠組壁工法の場合



ハ　丸太組構法の場合





2　鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物

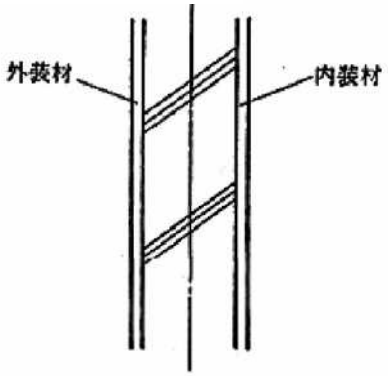
通達：鉄筋コンクリートの躯体、ＰＣ板（プレキャストコンクリート板）等の中心線

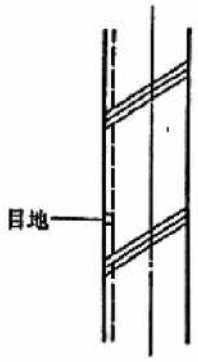
（考え方）

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。

（例）

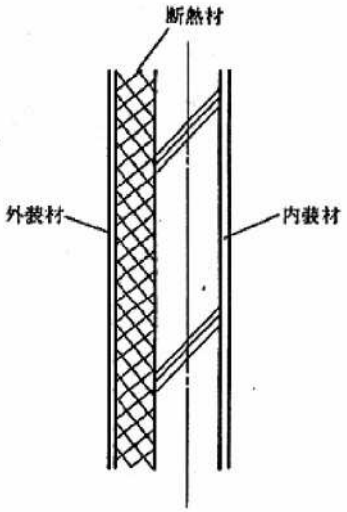
○　一般の場合





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）

○　断熱層がある場合



３　鉄骨造の建築物

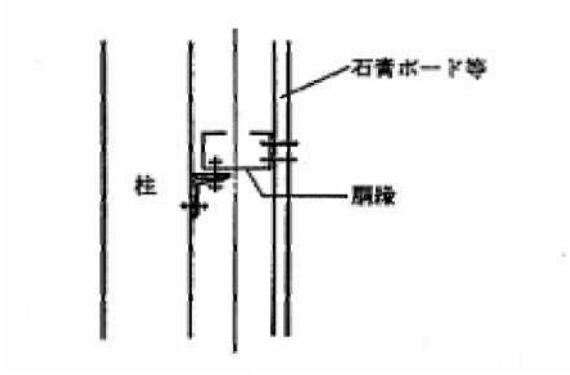
通達：イ　金属板石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合 　　胴縁等の中心線 　　ロ　イ以外の場合 　　ＰＣ板、ＡＬＣ板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線

（考え方）

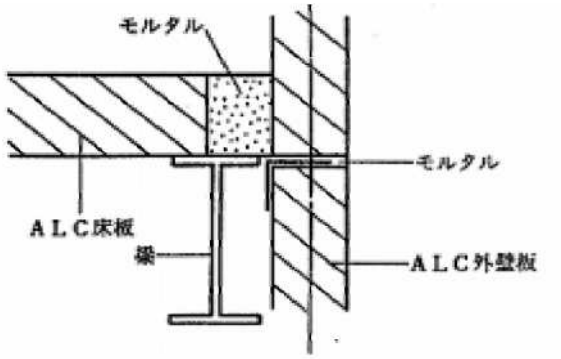
鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける構法が多いことから、これらのパネルの中心線（薄物の場合には、それを取り付ける胴縁の中心線）で取ることとする。これは、原則として、外壁全体の中心線で取るという考え方に基づくものである。

（例）

イ　石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合



ロ　ALC 板を取り付けた壁の場合



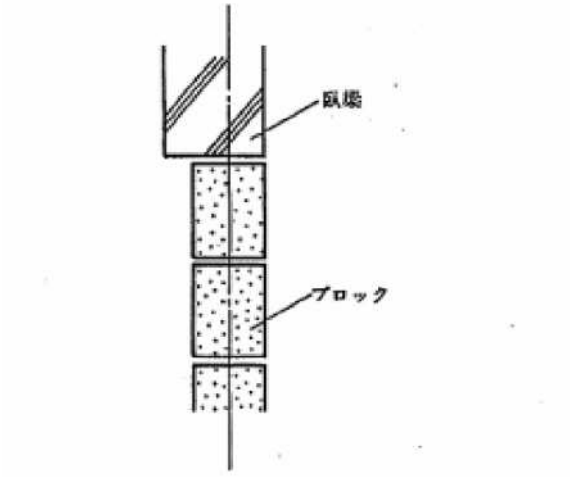
４　組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

通達：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

（考え方）

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。

（例）



Ⅴ　参考資料

資料１

床面積の算定方法について

昭和 32 年 11 月 12 日
建設省住指発第 1132 号
建設省住宅局建築指導課長より
新潟県土木部長あて

照会　施行令第２条第１項第３号の規定中の「その他の区画」について明示願いたい。
なおポーチ等は床面積に算入されないと解されるが壁を有しない門型、傘型の建築物の場合の床面積の有無如何。

回答　普通の型式のポーチ等は貴見のとおり各階の床面積に算入されない。壁を有しない門型、傘型の建築物については、その用途、設備及び使用状況等から見て建築物の屋内部分とみなされる部分は各階の床面瑞に算入すべきである。

資料２

床面積の算定方法について

昭和 39 年 2 月 24 日
建設省住指発第 26 号
建設省住宅局建築指導課長より
特定行政庁主務部長あて

床面積の算定方法については、建築基準法施行令第２条第１項第３号に規定されており、ポーチ等の床面積の算定方法については、すでに「昭和 32 年 11 月 12 日住指先第 1132 号新潟県土木部長あて」例規が示されているが、ピロティ、公共用歩廊等の床面積の算定方法について地方により統一を欠く向きもあるので、今回建築基準法施行令の改正による容積地区の制度の創設を機に、今後下記により取扱われたい。

記

１．床面積の算定は、建築物の各階又はその一部で壁、扉、シャッター、手すり、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるが、「屋外部分とみなされる部分」は、屋外観覧席を除き、床面積に算入しない。「屋外部分とみなされる部分」とは、その周囲の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造の区画を欠き、かつ、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他の屋内的用途を目的としない部分をいい、おおむね次の各号に掲げるものをいう。

①　ポーチ、公共用歩廊、ピロティ等で、その部分の接する道路、又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常時人又は車の通行が可能なもの。

②　通常の形式のバルコニーおよびこれに形態の類似する吹きさらしの片廊下等。

法第９２条（床面積）

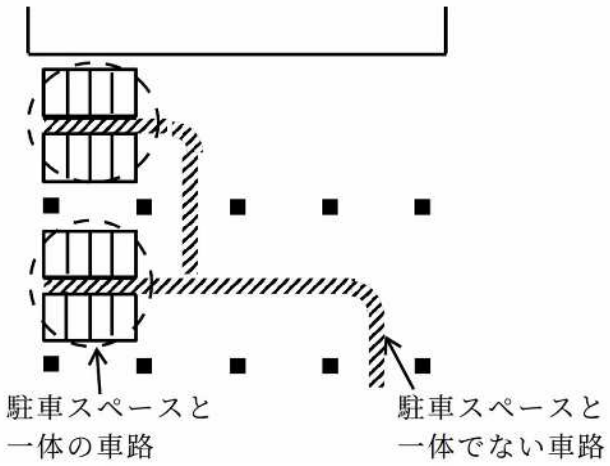
床面積の算定方法（運用）

１．床面積の算定方法の考え方は、次の４分類に基づく。
①　Ⅰ類　屋外部分であると考えられるもの
壁、扉、柱等を有せず、かつ、屋内的用途に供しない場合で、一般的に外部空間として認識されるものは、床面積に算入することが不適当であり、原則的に不算入とされている。屋内的用途に供しない場合とは、常時人の通行が可能で、かつ、単なる通行の目的以外の用途が発生しないものであるか、あるいは単なる意匠のためのものである場合である。
②　Ⅱ類　床として認識することに基づくもの
建築物内の竪シャフト等のように物理的な床面がない場合又は機械式駐車場のように固定床面がない場合には、床面積に算入するか否かの疑義が生じやすいものではあるが、その空間の性格上、当該空間とそれに接する屋内空間とが用途的あるいは設備的に一体的な空間を形成していること、あるいは当該空間の用途に供する大きさから、床面積算定上は床と認識するのを原則とする。
③　Ⅲ類　床として認識しないことに基づくもの
Ⅱ類とは逆に、物理的な床面の存在にかかわらず、床面積算定上は床と認識しない場合があり、一時的な使用を目的とする小規模な床面あるいは専ら設備空間としての地下ピットがこれに該当する。
④　Ⅳ類　区画線の取り方に基づくもの
床面積は、壁等の区画の中心線で算定する。壁面に凹凸がある場合、床面積算定上の壁をどの位置で認識するかについて判断する。

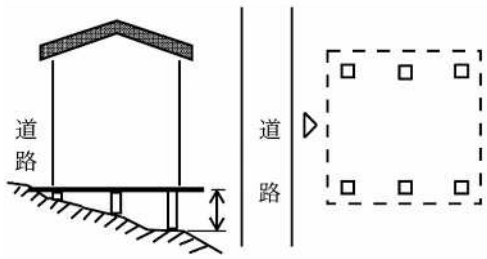
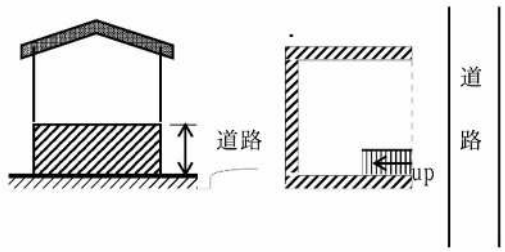
２．上記の分類を昭和６１年４月３０日建設省住指発第１１５号（以下「通達」という。）に例示された通常形態のものに適用すると、概ね次のようである。
①　Ⅰ類　ピロティ、ポーチ、公共用歩廊・傘型又は壁を有しない門型の建築物、吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ、屋外階段
②　Ⅱ類　エレベーターシャフト、パイプシャフト等、機械式駐車場、機械式駐輪場
③　Ⅲ類　給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット、体育館等のギャラリー等
④　Ⅳ類　出窓

３．各項目については、次により扱う。
Ⅰ類
①　ピロティ
・床面積に算入することを原則とし、単なる通行、単なる意匠の場合は床面積に不算入とする。
　昭和６１年８月発行の床面積の算定方法の解説（発行：（社）日本建築士事務所協会連合会及び（社）日本建築士会連合会、監修：建設省住宅局建築指導課。以下「解説」という。）では「駐車部分と一体となったピロティ内の車路部分も床面積に算入する」としているが、これは駐車

部分の前空間にあっては、車路であっても床面積に算入することを想定しており、相当程度離れた位置にある駐車部分への経路である車路まで算入するとしたものではない。



・ピロティ部分の階高が低い、いわゆる高床の場合は、Ⅲ類の考え方により判断する。

立　面　　平　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	開放的空間で、屋内的な使用が考えられない場合	左記以外の場合
	基礎を兼ねた側壁に囲まれた部分の高さが1.5m 以下で、車庫等に使用できない場合	左記以外の場合

②　ポーチ

柵、透かし扉で区画されている程度のものは、解説の「閉鎖的に区画する」に該当しない。

③　公共用歩廊・傘型又は壁を有しない門型の建築物

・通行目的で設けるものは原則として床面積不算入であるが、商店街アーケードは通行目的の他に商店の前空間としての性格を持つものであり、屋内的用途がないとすることはできない。通行者にとって一時的な通行利用であり、かつ、日よけ雨よけの機能のみのものが床面積不算入の対象である。従って、商店街が設置するアーケードは算入対象とする。

・公共団体等が設けるものは原則として床面積不算入とするが、バス、タクシーの待合所として設置されるものは算入対象とする。

・学校等の渡り廊下等については、当該渡り廊下が公共用歩廊と異なり特定者通行を目的としていることから、原則として床面積算入の対象として扱う。

④　吹きさらしの廊下

・床面積不算入は廊下の開放性を基に判断するが、柱、構造壁等（床面積に算入しない屋外階段を除く。）の存在により開放要件を満足しない部分（以下「中断部分」という。）がある場合には、当該中断部分の幅が廊下の幅以下かつ２ｍ以下で、中断部分相互の間が廊下の幅の２倍以上かつ４ｍ以上の場合は、開放部分が連続しているものとして扱う。

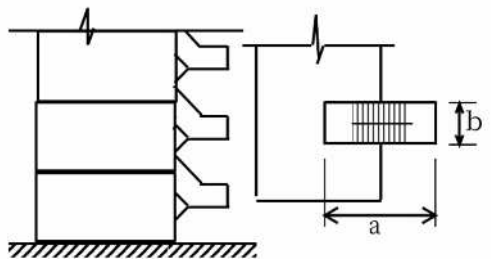
・床面積に算入しないものには、原則として垂れ壁を設けてはならない。

・両側が開放条件を満たしているオーバーブリッジについては、幅２ｍまでの部分は床面積不算入とする。

⑥　屋外階段

・蹴込みがない等、開放性が高い階段については、隣地境界線等までの距離について解説中の数値の１／２の数値により算定して通達を満足すれば、床面積不算入とする。

・有効に開放された部分が２方向以上ない部分（３方向が壁で囲まれている部分）は、原則として床面積に算入する。

立　　面　　平　　面	床面積に算入しない	床面積に算入する
	（ただし、三方壁に囲まれている部分は除く。）	

Ⅲ類

⑬　体育館等のギャラリー等

「保守点検等一時的な使用」という目的のための最小の幅とし、概ね有効幅員１ｍ、最大幅員２ｍ程度までを床面積不算入とする。

Ⅳ類

⑩　出窓

出窓床面が高い場合には、通達のロは適用しない。

（昭和６１年　住指発第１１５号）

（昭和６１年　床面積の算定方法の解説（発行：（社）日本建築士事務所協会連合会、（社）日本建築士会連合会、監修：建設省住宅局建築指導課）

[平 19]

法第９２条（延べ面積）

延べ面積から控除することができる自動車車庫等

令第２条第１項第４号、同条第３項及び令第１３７条の５に規定する「自動車又は自転車」には、道路運送車両法に規定する原動機付自転車が含まれる。

法第９２条（面積、高さ及び階数の算定）用語の定義

住宅の小屋裏等にある物置の取扱い

１．住宅の小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合（以下、「小屋裏等にある物置」という。）で、次の各号に該当するものについては、階とみなさない。

① 小屋裏等にある物置の部分の水平投影面積がその存する部分の床面積の２分の１未満であること。

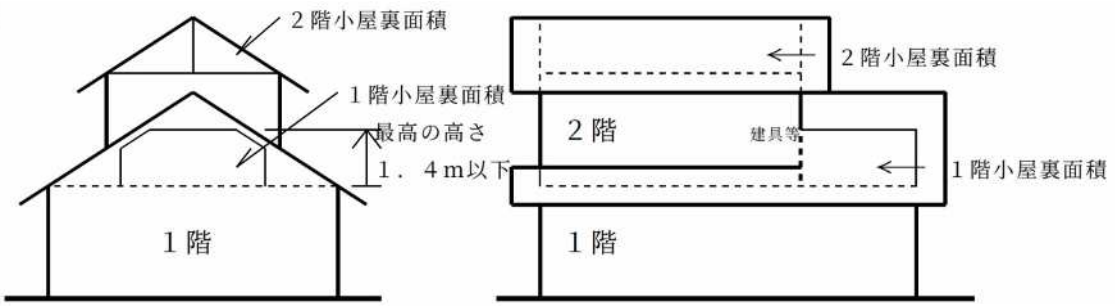
② 小屋裏等にある物置の天井の最高の内法の高さは、１．４m以下であること。

③ 小屋裏等にある物置は、小屋裏、天井裏等の建築物の余剰空間を利用するものであり、その用途は物入れに限定されたものであること。

④ 床面積に算入される部分とは建具等で区画され、又は、床面の高さが異なる等で一体となっていないものであること。

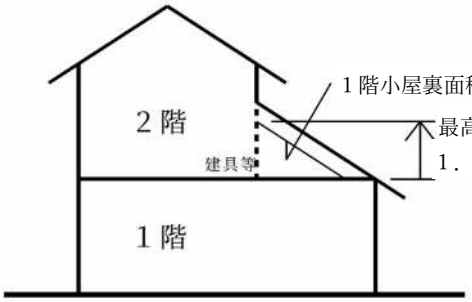
２．１、①の「存する部分の床面積の２分の１以下」の取扱いは以下のとおりとする。

①



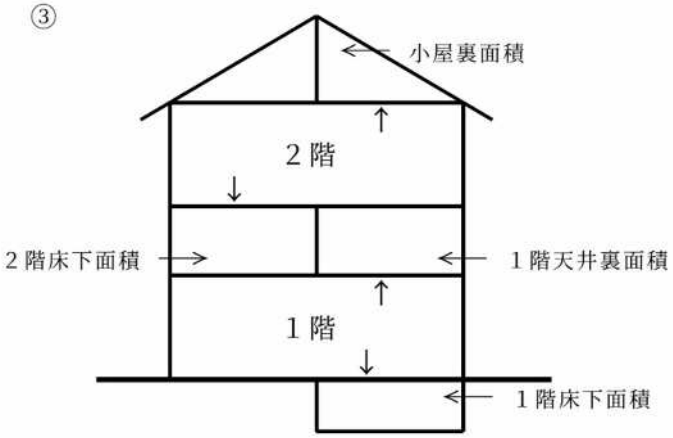
（２階小屋裏面積＋１階小屋裏面積）
＜（２階床面積×１／２）
かつ２階床面積部分とは建具等で区画され、又は、
床面の高さが異なる等で一体となっていない

②



（１階小屋裏面積）＜（２階床面積×１／２）
かつ２階床面積部分とは建具等で区画され、又は、
床面の高さが異なる等で一体となっていない

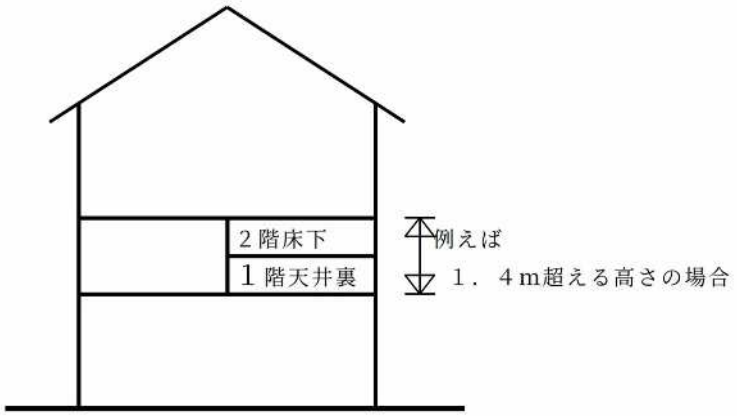
③



（小屋裏面積＋２階床下面積）
＜（２階床面積×１／２）
及び（１階天井裏面積＋１階床下面積）
＜（１階床面積×１／２）
かつ（２階床下面積＋１階天井裏面積）
＜（２階床面積×１／２）
及び（２階床下面積＋１階天井裏面積）
＜（１階床面積×１／２）

３．階とみなさない小屋裏等にある物置の部分は、床面積に算入しない。

４．建築物の中間部分に設けられた物置等について、２階床下と１階天井裏が重なる場合のように、合計すれば通常の空間になるものは小屋裏等にある物置等に該当せず、上記取扱いの対象とはならない。



（昭和５５年住指発第２４号、平成１２年住指発第６８２号、平成１２年日本建築主事会議全国会議研修部会結果報告）

法第９２条（面積、高さ及び階数の算定）用語の定義

高さ・階数の算定方法

平成７年５月２２日

特定行政庁建築主務課長　殿

住宅局建築指導課建設専門官　小川富由

「高さ・階数の算定方法・同解説」について

本日付けをもって日本建築主事会議会長から各特定行政庁建築主務部長あてに送付された標記については、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条に規定されている地盤面並びに建築物及び軒の高さ並びに階数の算定方法に関する運用を示すものとして、おおむね適当なものであると考えられるので、今後の指導上の参考とされたい。

Ⅰ　地盤面の設定
Ⅱ　建築物の高さ
Ⅲ　軒の高さ
Ⅳ　階数の算定等について
参考　解説図

（平成７年５月２２日　建設省建築指導課建設専門官通達）

雑則

事　務　連　絡

平成 7 年 5 月 22 日

建築主務部長各位　殿

日本建築主事会議

会長　水　庭　武　宣

「高さ・階数の算定方法・同解解説の送付について

貴特定行政庁には、日頃より、本会の事業活動にご協力いただき、感謝いたしております。

さて、標記の件につきましては、平成 5 年度及び 6 年度と日本建築主事会議基準総則研究会にて検討をしてまいりましたが、このたび、当研究会における統一見解がまとまりましたので、送付いたします。

なお、同算定方法につきまして、去る 3 月 31 日に行われた閣議において「規制緩和推進計画」の一環として、「統一を図る」ことが決定されたところでもあります。

これを参考とされて、今後の建築行政の指導にお役立てください。

高さ・階数の算定方法・同解説

〔日本建築主事会様　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、当抜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)

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「周囲の地面と接する位置とすることが原則。ただし書き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、周辺の状況により異なるが、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　上部の水平な面が幅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、柱等の周りのみであるが、「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を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　特段の理由がないかぎり、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）

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わけて、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)

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)

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、領域又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適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適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。

Ⅱ　建築物の高さ（建築基準法施行令第２条第１項第６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６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６号）

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」には参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、装飾塔、屋窓等の建築物と構造上一体的で、その用途・機能・構造上、屋上に設け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、教会の搭状部分
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）

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、最上部分とはみ

なされない。（図９参照）

③屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、12m（又は５mm）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６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６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物」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７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７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)　第２条第１項第８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８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、水平投方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、横造上、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)　第２条第１項第８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８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。

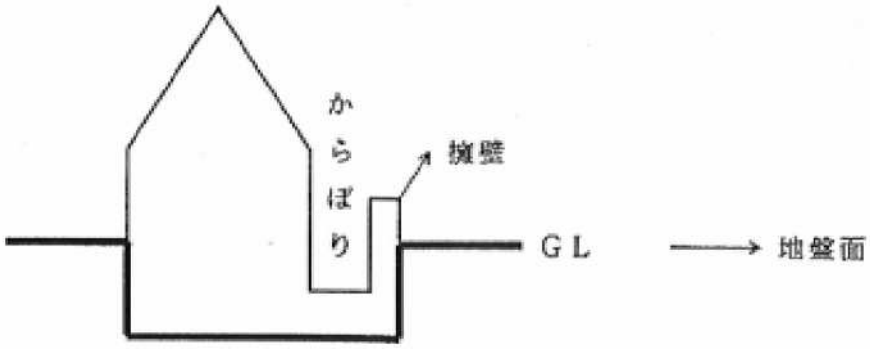
従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の 1／8 以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積とする。

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　解説図

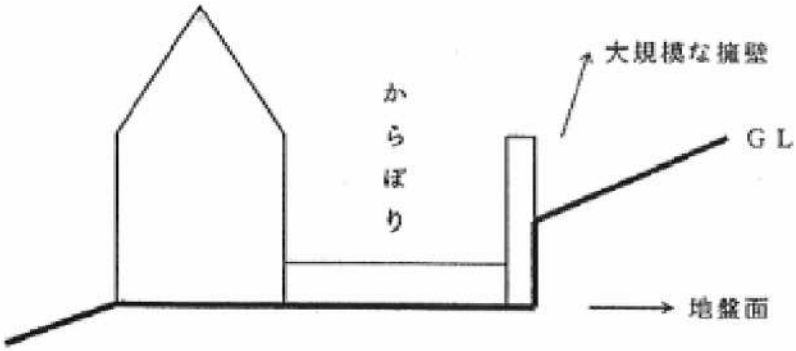
（図１）

からぼり等がある場合の原則的な地盤面の取り方



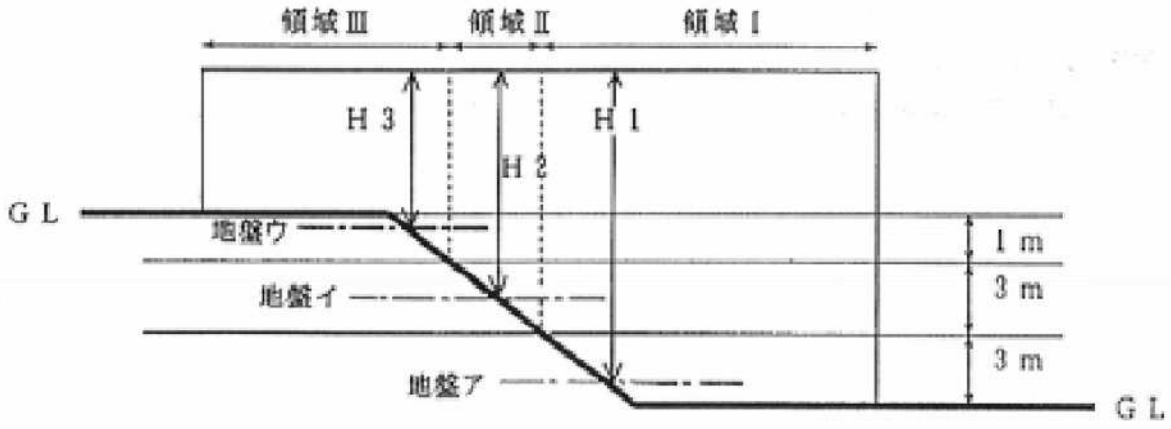
（図２）

斜面地における大規模な披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



（図３）

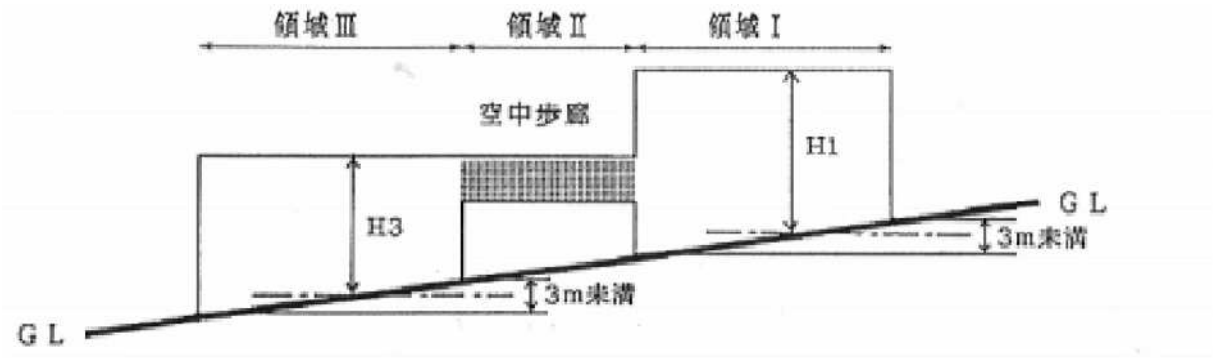
地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の原則的な地盤面の取り方



この場合、最低点から３ｍごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅱ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。

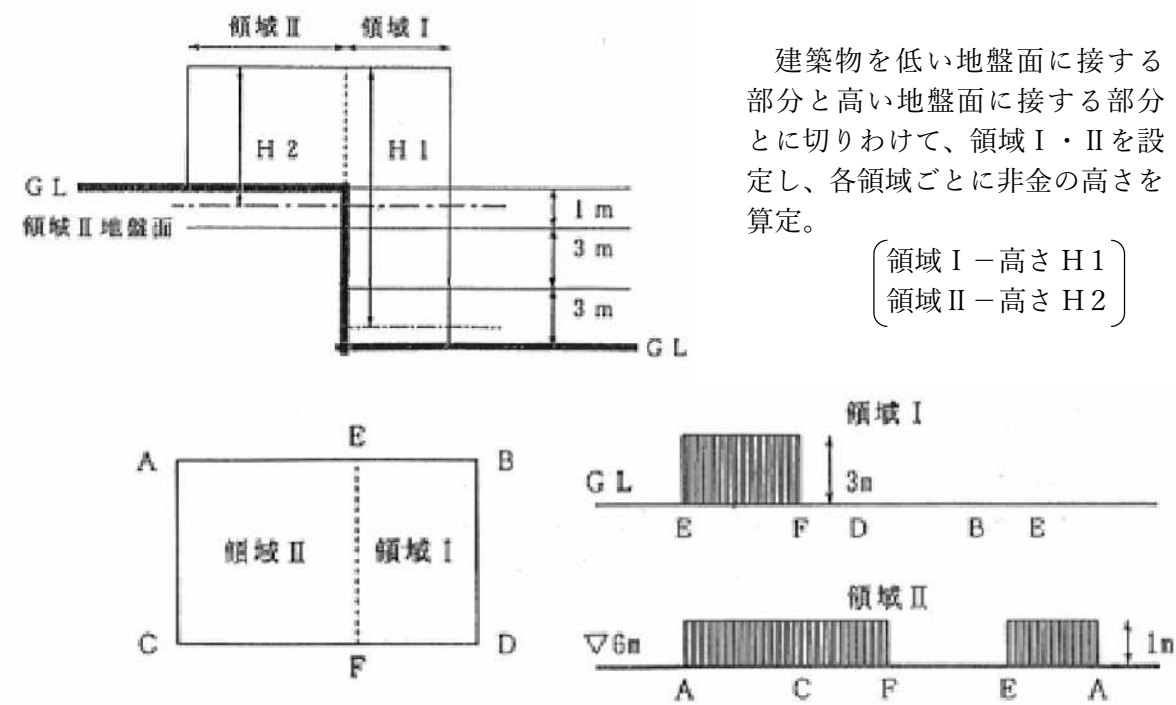
（図４）

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



（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



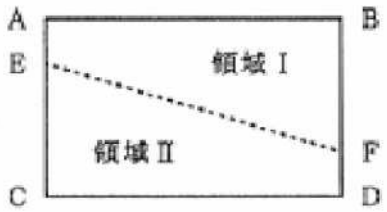
建築物を低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに切りわけて、領域Ⅰ・Ⅱを設定し、各領域ごとに非金の高さを算定。

（領域Ⅰ－高さＨ１
領域Ⅱ－高さＨ２）

（図６）

地盤面の位置の算定方法について

平面図



領域境界線（3m 以内ごと）

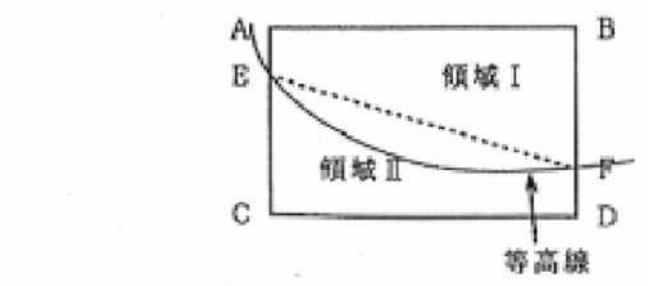
Ｅ－Ｆ部分も算定にいれる。

（領域Ⅰについては Ａ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域Ⅱについては Ｃ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ）

（図７）

設定する領域の平面的な形状について

平面図



領域境界線

Ｅ点とＦ点を直線で結ぶ。

その部分を算定にいれる。

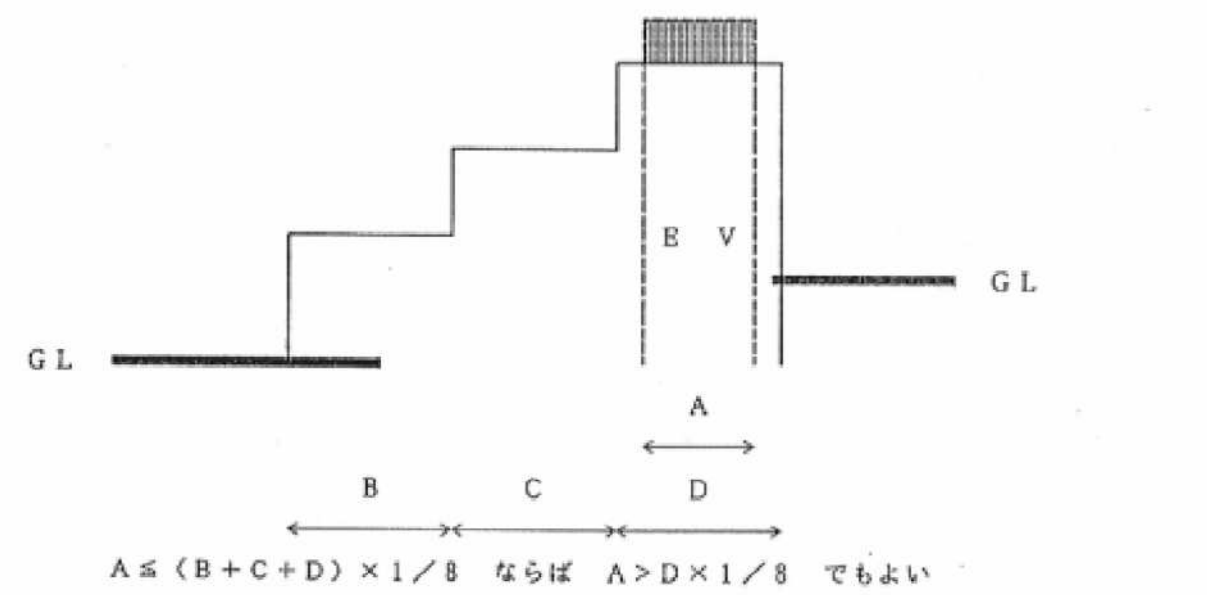
（領域Ⅰについては Ａ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域Ⅱについては Ｃ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ）

（図８）

屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

「個々の屋上面の面積には左右されない」とは

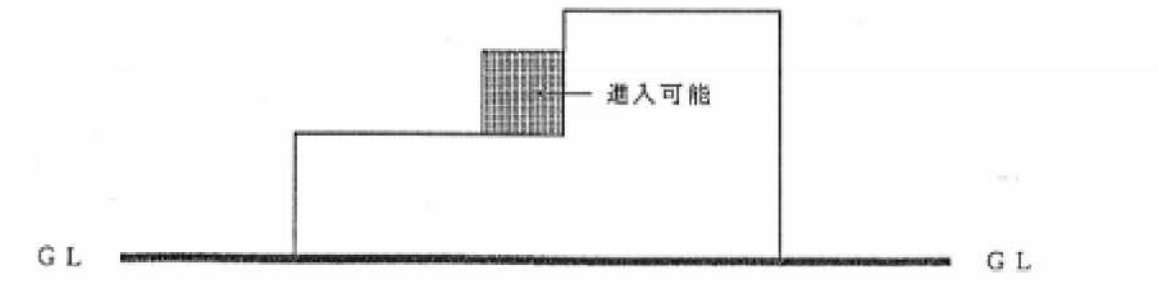
（斜面地に設けられる階段上の共同住宅の場合等）



（図９）

屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは



[平 19]

法第９２条（面積、高さ及び階数の算定）

平均地盤面の算定

第２条第２項に規定する「その高低差３ｍ以内ごと」の高さの設定は、任意とする。

[平 19]

法第９２条（面積、高さ及び階数の算定）

棟部分を利用した機械室、電気室等の階数

山形ラーメンの棟部分を利用した機械室、電気室等で、当該部分の壁及び床は屋根として要求される構造を有している場合は、当該部分を令第２条第１項第８号の「これらに類する建築物の屋上部分」として扱うことができる。

岐阜県手数料徴収条例　岐阜県建築基準法施行細則第４条　確認申請等

確認申請手数料等の減免

岐阜県建築基準法施行細則第４条第１項の扱いは、次による。

①　災害により滅失した住宅をり災後６月以内に建築する場合には、原則として、確認申請手数料を１／２に減額する。この場合、当該対象住宅の所在する市町村長の発行するり災証明又は被災証明を手数料減免申請書に添付するともに、当該住宅に係る法第１５条第３項の規定による報告を行うことが必要である。

②　①のほか、当該災害が災害救助法の適用を受けるものであり、災害により滅失した住宅が災害救助法の適用を受けた地域にあるものにあっては、建築確認申請手数料の減額の程度（免除の場合を含む。）及び建築確認申請手数料の減額又は免除の扱いを受けることができる期間（災害により滅失した住宅をり災後に建築する場合の期間）は、り災の状況を考慮して手数料徴収者が個別に定める。

建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準・算定単位あたりの汚水量及びＢＯＤ参考値

建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準(JIS A 3302-2000)

建築用途別処理対象人員算定							(参考) 建築用途別汚水及びＢＯＤ濃度			
類似用途別番号	建築用途				処理対象人員		算定単位当たりの汚水量及び BOD 濃度参考値		処理対象人員(n) 1 人当たりの汚水量及び BOD 量参考値	
							合併浄化対象		合併処理	
					算定人員	算定単位	汚水量	ＢＯＤ	水量負荷算定	BOD 負荷算定
1	集会場施設関係	イ	公会堂・集会場・劇場・映画館・演芸場		n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	16 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	(l/人・日) ○ (200)	(g/人・日) (30)
		ロ	競輪場・競馬場・競艇場		n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (l/個・日)	260 (mg/l)	(150)	○ (40)
		ハ	観覧場・体育館		n=0.065A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	10 (l/㎡・日)	260 (mg/l)	(155)	○ (40)
2	住宅施設関係	イ	住宅	A≦130 の場合(*2)	n=5	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	1,000 (l/戸・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
				130<A の場合(*2)	n=7		1,400 (l/戸・日)			
		ロ	共同住宅		n=0.05A	n:人員(人) ただし、1 戸当たり n が、3.5 人以下の場合は 1 戸当たりの n を 3.5 人又は 2 人(1 戸が 1 居室(*3)だけで構成されている場合に限る。)とし、1 戸当たりの n が 6 人以上の場合は 1 戸当たりの n を 6 人とする。 A:延べ面積(㎡)	10 (l/㎡・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
		ハ	下宿・寄宿舎		n=0.07A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	14 (l/㎡・日)	140 (mg/l)	○ (200)	○ (28)
		ニ	学校寄宿舎・自衛隊キャンプ宿舎・老人ホーム・養護施設		n=P	n:人員(人) P:定員(人)	200 (l/人・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
3	宿泊施設関係	イ	ホテル・旅館	結婚式場又は宴会場を持つ場合	n=0.15A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	30 (l/㎡・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
				結婚式場又は宴会場を持たない場合	n=0.075A		30 (l/㎡・日)	100 (mg/l)	○ (400)	○ (40)
		ロ	モーテル		n=5R	n:人員(人) R:客室数	1,000 (l/室・日)	50 (mg/l)	○ (200)	○ (30)
		ハ	簡易宿泊所・合宿所・ユースホステル・青年の家		n=P	n:人員(人) P:定員(人)	200 (l/人・日)	200 (mg/l)	(l/人・日) ○ (200)	(g/人・日) ○ (40)

類似用途別番号	建築用途					処理対象人員 算定人員	処理対象人員 算定単位	算定単位当たりの汚水量及び BOD 濃度参考値 合併浄化対象 汚水量	合併浄化対象 BOD	処理対象人員(n) 1 人当たりの汚水量及び BOD 量参考値 合併処理 水量負荷算定	合併処理 BOD 負荷算定
4	医療施設関係	イ	病院・療養所・伝染病院	業務用厨房設備又は洗濯設備を設ける場合	300 床未満の場合	n=8B	n:人員(人) B:ベッド数(床)	ベッド数 300 床以下 1,000 (l/床・日)	厨房・洗濯施設のある施設 320 (mg/l)	(125) ○ (113)	○ (40) (36)
					300 床以上の場合	n=11.43(B300)+2,400					
				業務用厨房設備又は洗濯設備を設けない場合	300 床未満の場合	n=5B		ベッド数 300 床を超える床数 1,300 (l/床・日)	厨房・洗濯施設のない施設 150 (mg/l)	○ (200) ○ (182)	(30) (27)
					300 床以上の場合	n=7.14(B300)+1,500					
		ロ	診療所・医院			n=0.19A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	25 (l/㎡・日)	300 (mg/l)	(130)	○ (40)
5	店舗関係	イ	店舗・マーケット			n=0.075A	n:人員(人)	15 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ロ	百貨店			n=0.15A		30 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ハ	飲食店	一般の場合		n=0.72A		130 (l/㎡・日)	220 (mg/l)	(180)	○ (40)
				汚濁負荷の高い場合		n=2.94A		260 (l/㎡・日)	450 (mg/l)	(90)	○ (40)
				汚濁負荷の低い場合		n=0.55A		110 (l/㎡・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
		ニ	喫茶店			n=0.80A		160 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
6	娯楽施設関係	イ	玉突場・卓球場			n=0.075A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	15 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ロ	パチンコ店			n=0.11A		22 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ハ	囲碁クラブ・マージャンクラブ			n=0.15A		30 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ニ	ディスコ			n=0.50A		100 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ホ	ゴルフ練習場			n=0.25S	n:人員(人) S:打席数(席)	50 (l/席・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ヘ	ボーリング場			n=2.50L	n:人員(人) L:レーン数(ﾚｰﾝ)	500 (l/ﾚｰﾝ・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		ト	バッティング場			n=0.20S	n:人員(人) S:打席数(席)	40 (l/席・日)	150 (mg/l)	(l/人・日) ○ (200)	(g/人・日) (30)

類似用途別番号	建築用途					処理対象人員 算定人員	処理対象人員 算定単位	算定単位当たりの汚水量及び BOD 濃度参考値 合併浄化対象 汚水量	算定単位当たりの汚水量及び BOD 濃度参考値 合併浄化対象 BOD	処理対象人員(n) 1 人当たりの汚水量及び BOD 量参考値 合併処理 水量負荷算定	処理対象人員(n) 1 人当たりの汚水量及び BOD 量参考値 合併処理 BOD 負荷算定
6	娯楽施設関係	チ	テニス場	ナイター設備を設ける場合		n=3S	n:人員(人) S:コート面数(面)	600 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
				ナイター設備を設けない場合		n=2S		400 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
		リ	遊園地・海水浴場			n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	2,400 (l/面・日)	260 (mg/l)	○ (150)	○ (40)
		ヌ	プール・スケート場			n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり 1 日平均使用時間(時間)　t=1.0～2.0	－	150 (mg/l)	－	－
		ル	キャンプ場			n=0.56P	n:人員(人) P:収容人員(人)	70 (l/人・日)	320 (mg/l)	○ (125)	○ (40)
		ヲ	ゴルフ場			n=21H	n:人員(人) H:ホール数(ﾎｰﾙ)	250 (l/人・日)	130 (mg/l)	○ (250)	(26)
7	駐車場関係	イ	サービスエリア	便所	一般部	n=3.60P	n:人員(人) P:駐車ます数(ます)	480 (l/ます・日)	300 (mg/l)	(135)	○ (40)
					観光部	n=3.83P		510 (l/ます・日)			
					売店なし PA	n=2.55P		340 (l/ます・日)			
				売店	一般部	n=2.66P		180 (l/ます・日)	590 (mg/l)	(115)	○ (40)
					観光部	n=2.81P		190 (l/ます・日)			
		ロ	駐車場・自動車車庫			n=(20C+120U)/8*t	n:人員(人) C:大便器数(個) U:小便器数(個)(*4) t:単位便器当たり 1 日平均使用時間(時間)　t=0.4～2.0	－	－	－	－
		ハ	ガソリンスタンド			n=20	n:人員(人) 1 営業所当たり	－	－	－	－
8	学校施設関係	イ	保育所･幼稚園･小学校･中学			n=0.20P	n:人員(人) P:定員(人)	50 (l/人・日)	180 (mg/l)	○ (200)	(36)
		ロ	高等学校・大学・各種学校			n=0.25P		60 (l/人・日)	180 (mg/l)	○ (200)	(36)
		ハ	図書館			n=0.08A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	16 (l/㎡・日)	150 (mg/l)	○ (200)	○ (30)
9	事務所関係	イ	事務所	業務用厨房設備を設ける場合		n=0.075A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	10 (l/㎡・日)	200 (mg/l)	(l/人・日) ○ (200)	(g/人・日) (40)
				業務用厨房設備を設けない場合		n=0.06A		10 (l/㎡・日)	200 (mg/l)	(270)	○ (40)

類似用途別番号	建築用途				処理対象人員 算定人員	処理対象人員 算定単位	算定単位当たりの汚水量及び BOD 濃度参考値 合併浄化対象 汚水量	合併浄化対象 BOD	処理対象人員(n) 1 人当たりの汚水量及び BOD 量参考値 合併処理 水量負荷算定	合併処理 BOD 負荷算定
10	作業所関係	イ	工場・作業所・研究所・試験所	業務用厨房設備を設ける場合	n=0.75P	n:人員(人) P:定員(人)	100 (l/人・日)	300 (mg/l)	(133)	○ (40)
				業務用厨房設備を設けない場合	n=0.30P		60 (l/人・日)	150 (mg/l)	○ (200)	(30)
11	1から10の用途に属さない施設	イ	市場		n=0.02A	n:人員(人) A:延べ面積(㎡)	4.2 (l/㎡・日)	200 (mg/l)	○ (200)	○ (40)
		ロ	公衆浴場		n=0.17A		33 (l/㎡・日)	50 (mg/l)	○ (200)	(10)
		ハ	公衆便所		n=16C	n:人員(人) C:総便器数(個)(*1)	−	−		○
		ニ	駅・バスターミナル	P<100,000の場合	n=0.008P	n:人員(人) P:乗降客数(人/日)	−	−	○	
				100,000≦P<200,000の場合	n=0.010P					
				200,000≦Pの場合	n=0.013P					

注 (*1) 大便器数、小便器数及び両用便器数を合計した便器数。
(*2) この値は、当該地域における住宅の一戸当たりの平均的な延べ面積に応じて、増減できるものとする。
(*3) 居室とは、建築基準法の用語の定義でいう居室であって、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をいう。ただし、共同住宅における台所及び食事室を除く。
(*4) 女子専用便所にあっては、便器数のおおむね 1/2 を小便器とみなす。

天空率規制にかかるＱ＆Ａ（日本建築行政会議）

・各行政庁から制度運用上の質問事項を抽出・整理し、市街地部会・分科会として確認にあたっての取扱いの参考にとりまとめたものである。なお、斜線制限の取扱いについては、従来より全国一律の基準で運用されていなかったことから、天空率に係る取扱いにおいても、以下に示す回答に限定されるものではないことを申し添える。

（１）建築物等の取扱いについて

１）適合建築物について

Ｑ１　天空率算定の元になる区域は、道路斜線のセットバックを考慮しない区域（要するに、敷地全体による現行の斜線制限による最大ボリューム）を基準とするのでしょうか。

Ａ１

道路高さ制限適合建築物は、現行の形態規制に適合すればどのようなものでもかまいません。ただし、天空率算定の元になる区域は、道路高さ制限適合建築物がセットバックした場合には法第５６条第２項の規定による適用距離以内の区域となります。

なお、道路高さ制限適合建築物がセットバックによる特例措置（法第５６条第２項又は第４項）の適用を受ける場合には、計画建築物の後退距離は道路高さ制限適合建築物の後退距離以上である必要があります（令第１３５条の６第１項第２号）。

Ｑ２　令第 135 条の６第１項第１号の想定する建築物とは、当該敷地に対して建ぺい率及び容積率等を勘案して想定されるのでしょうか。また、想定する建築物は、設計者が任意に定めて良いのでしょうか。想定する建築物を具体的に示されることを望みます。

Ａ２

現行の斜線制限により確保される採光・通風等と同程度以上の採光・通風等が確保される建築物について、斜線制限を適用除外する制度であることから、容積率及び建ぺい率については勘案しません（法第５６条第７項各号参照）。

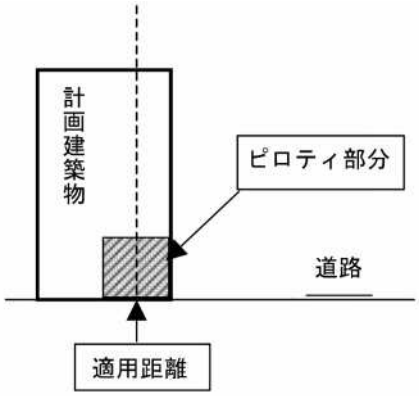
また、高さ制限適合建築物は、現行の斜線制限に適合しているものであれば、設計者が任意に定めることができます。

2）計画建築物について

Ｑ３　平面的に一部分がピロティ形式になっており、道路斜線制限適用範囲を超えたところから壁がある（ピロティ部分）場合、天空率ではその面（ピロティ部分）は建築物がないと評価されることになります。通風や採光が期待できないにも関わらず、その部分は確保される部分として評価されることについてどのように考えればよいでしょうか。(建築基準法施行令第135条の6関係)

Ａ３

今回の法改正による斜線制限の特例は、天空率を指標として、通常の斜線制限と同等程度の通風・採光等が確保されるよう現行の高さ制限を置き換えるものであることから、その適用にあたっては、現行の斜線制限の適用範囲内としています。



「新規追加」

Ｑ４　計画建築物の階段室等の扱いについて、令第2条第6号との関連で、面積、高さ要件を保つ前提で、階段室等を天空率の算定から除くことはできますか。

Ａ４

令第135条の6第1項第1号中「当該建築物（法第56条第7項第1号に掲げる規定による高さの制限が適用される部分に限る。)」は、道路高さ制限の適用距離内についてのみ高さ制限適合建築物を想定することを明らかにしたものであり、計画建築物については階段室等を含めて天空率を算定・比較することとなります。

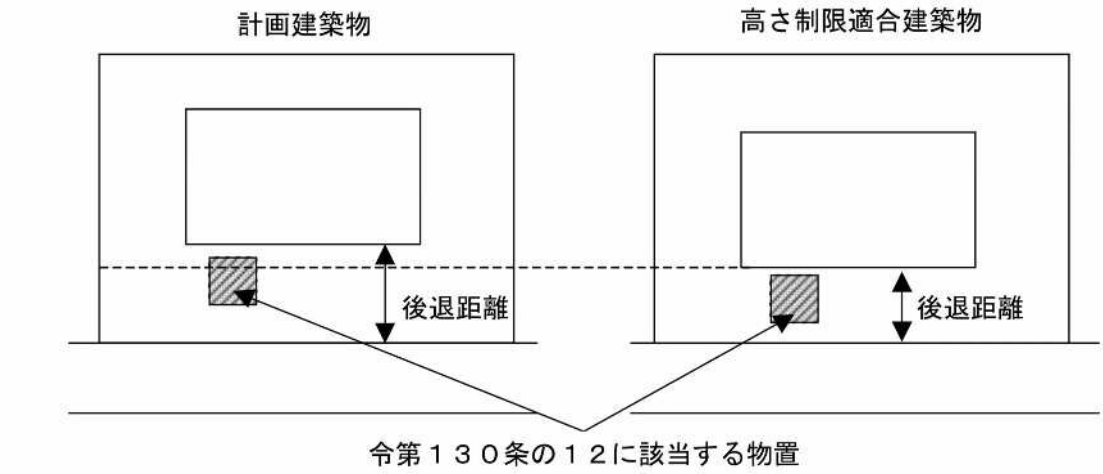
この場合、階段室等の高さは「当該建築物の高さに算入しない」とされているに過ぎず、階段室等についても高さ制限の対象とされています。

また、令第135条の9第1項本文は、道路高さ制限との整合をとるため、天空率の算定位置の高さを「前面道路の路面の中心の高さ」と定めたものです。

「新規追加」

Ｑ５　令第１３５条の６第１項２号に規定する後退距離は、法第５６条第２項の規定中「当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。)」を指すと解してよろしいでしょうか。

　その場合、敷地内に令第１３０条の１２各号に該当するものがある場合には、高さ制限適合建築物の後退距離は以下のように取ると解してよろしいでしょうか。



Ａ５

　いずれについても、貴見のとおりです。

　なお、令第１３０条の１２に該当するものについては、計画建築物と合わせて一の建築物として天空率を算定・比較することとなるので留意してください。

（２）天空率を算定する位置について

Ｑ６　隣地高さ制限の際、天空率を算定するポイント（隣の敷地内）に既存建築物があった場合、既存建築物を考慮せずに計算するのでしょうか。

Ａ６

　令第１３５条の７第１項第１号により、計画建築物と比較するのは、同一の敷地内において隣地高さ制限に適合する建築物であることから、隣地の既存建築物は考慮しません。

　なお、同一敷地内に既存建築物がある場合には、既存建築物と計画建築物を合わせて天空率を算定することとなります。

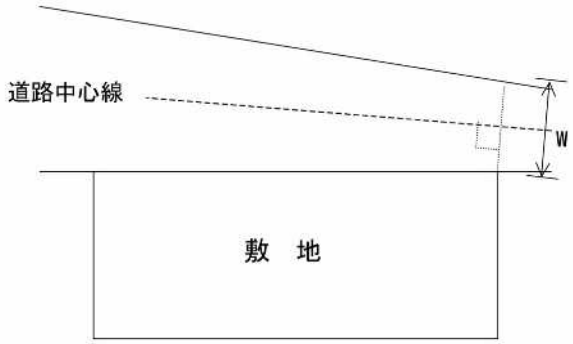
Ｑ７　幅員の異なる２以上の前面道路がある敷地については、敷地の一定範囲（広い幅員の道路から幅員の２倍かつ 35m以内の範囲及び狭い道路の中心から 10mを超える範囲）の部分について幅員の広い前面道路による斜線制限によることができるとなっていますが、このような敷地の場合、狭い道路側の天空率を算定する位置は、広い前面道路にみなされた境界線上に設定するのでしょうか、それとも、どのような場合でも前面道路の反対側の境界線上であるとするのでしょうか。（建築基準法施行令第 135 条の 9 関係）

Ａ７

法第５６条第７項第１項により、天空率を算定する位置は、どのような場合であっても前面道路の反対側の境界線上となります。各種の合理化措置が講じられた場合の適用にあたっては、算定位置を動かすのではなく、これらの合理化措置を適用した道路高さ制限適合建築物と計画建築物を比較することとなります。

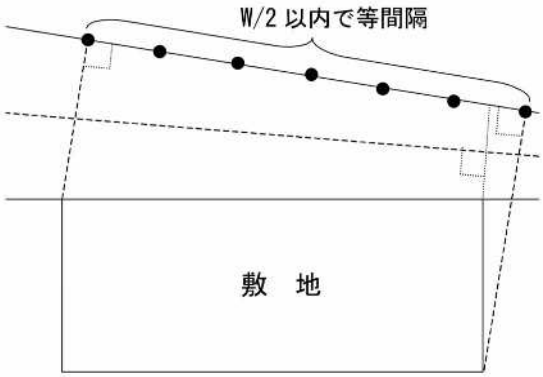
「新規追加」

Ｑ８　前面道路の幅員が異なる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



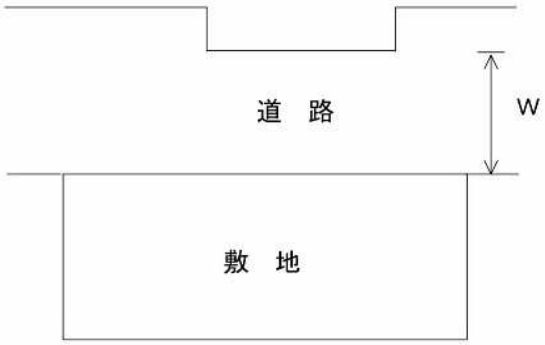
Ａ８

天空率の算定位置は、図のとおりとなります。なお、この場合の最小幅員のとり方については、Ｑ１７を参照してください。



「**新規追加**」

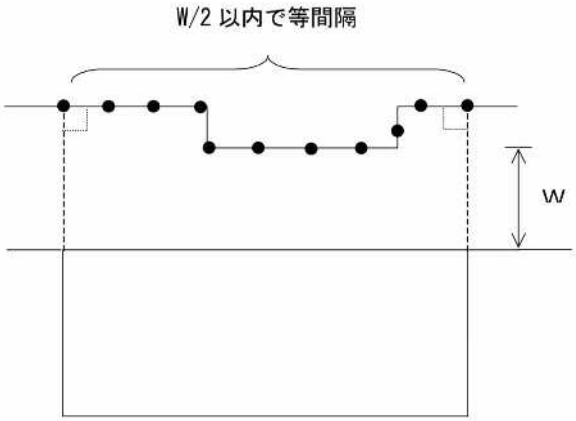
Ｑ９　前面道路の幅員が異なる場合には、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



Ａ９

令第 132 条又は令第 134 条を適用するか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要があります。

仮に令第 132 条又は第 134 条を適用しないとした場合には、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。この場合の天空率の算定位置は、前面道路の反対側の境界線上で敷地に面する部分の左端から右端までの間に最小幅員の 1/2 の間隔で均等に配置した位置となります。

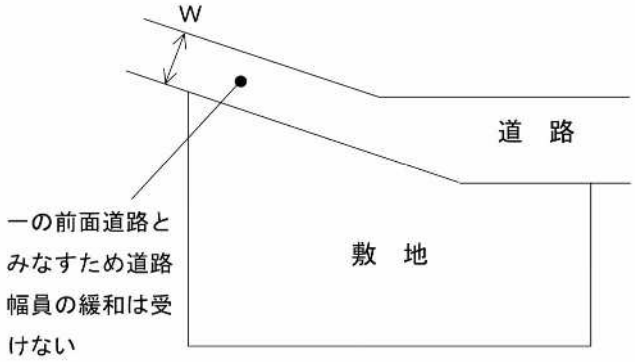


また令第 132 条又は第 134 条を適用するとした場合には、区域を区分した上で、それぞれの区域に対応する前面道路の部分の最小幅員の 1/2 の間隔で均等に前面道路の反対側の境界線の部分上に天空率の算定位置を配置します。

「**新規追加**」

Q10　道路高さ制限について、次のような敷地の場合、区域区分して天空率の比較をするのですか。 また、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。

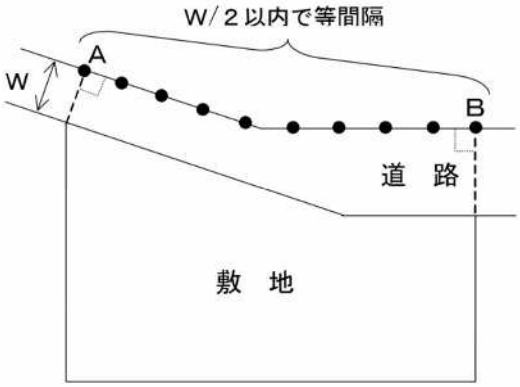
（図）



A10

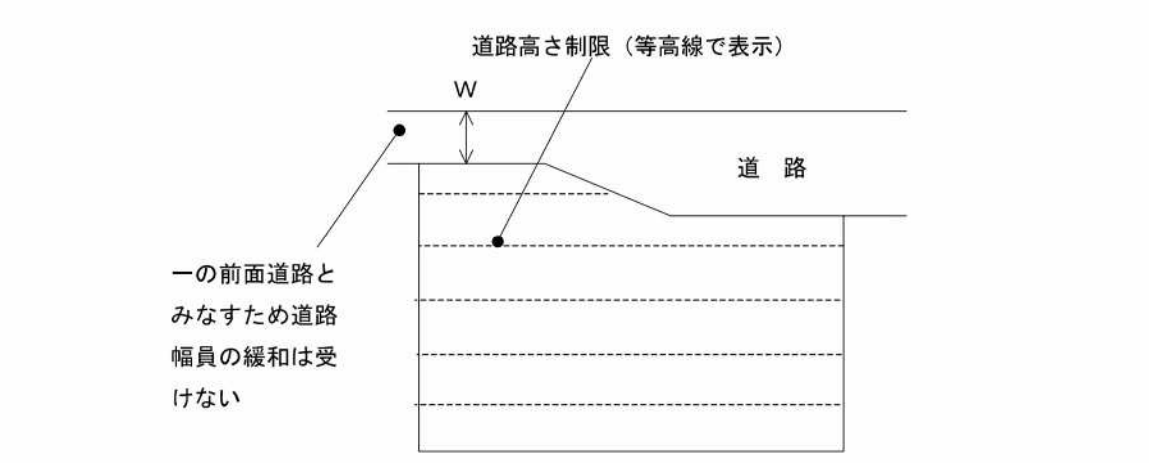
当該前面道路を一の前面道路として取扱うか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要があるが、一の前面道路として取扱う場合には、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。

この場合、天空率の算定位置は、前面道路の反対側の境界線上のA点からB点までの間に、W/2以内の間隔で均等に配置します。このため、道路が折れ曲がる点が算定位置となるとは限らないことに注意が必要です。



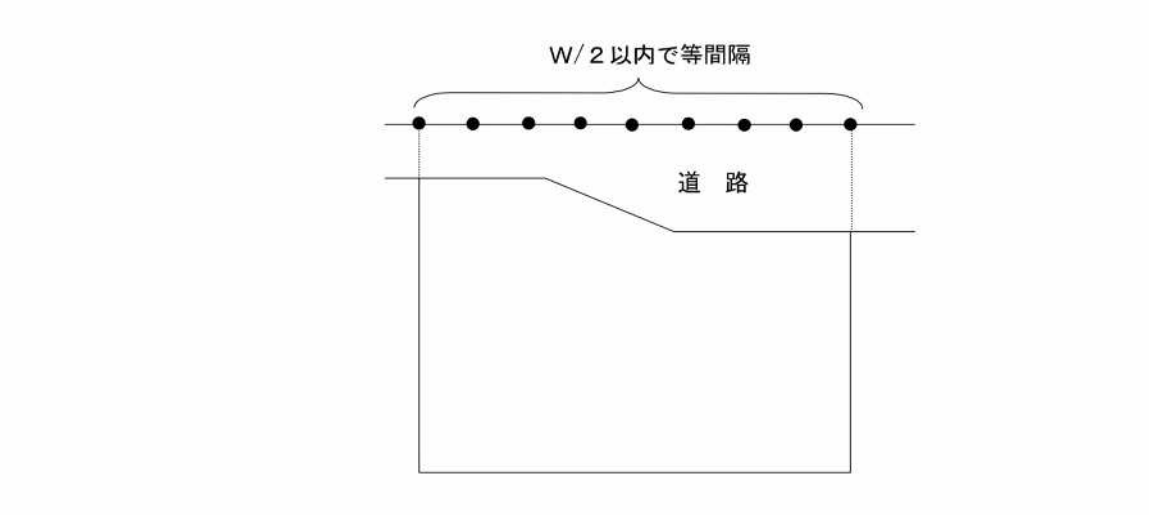
「新規追加」

Q11　道路高さ制限について、次のような敷地の場合、区域区分して天空率の比較をするのですか。
また、天空率の算定位置はどのように配置するのですか。



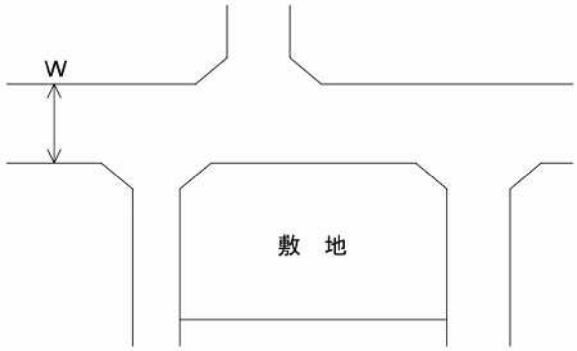
A11

当該前面道路を一の前面道路として取扱うか否かは、道路の状況等により個別に判断する必要がありますが、一の前面道路として取扱う場合には、下図のとおりとなります。



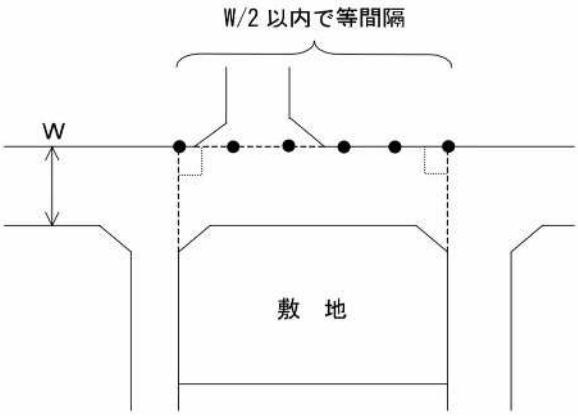
「新規追加」

Q12　道路高さ制限について、角地に隅切りがされている場合においては、これらを無いものとして天空率の算定位置を配置するのですか。



A12

通常の斜線制限と同様、隅切がないものとして算定位置を配置します。



「新規追加」

Q13　前面道路が法第 42 条第 2 項の規定により特定行政庁が指定した道（2 項道路）である場合には、道路高さ制限における天空率の算定位置は、同項の規定によりみなされる前面道路の反対側の境界線上に配置するのですか。

A13

2 項道路の場合には、法第　42　条第　2　項によりみなされる境界線上に天空率の算定位置を配置します。

（3）特殊な道路・敷地形状への対応について

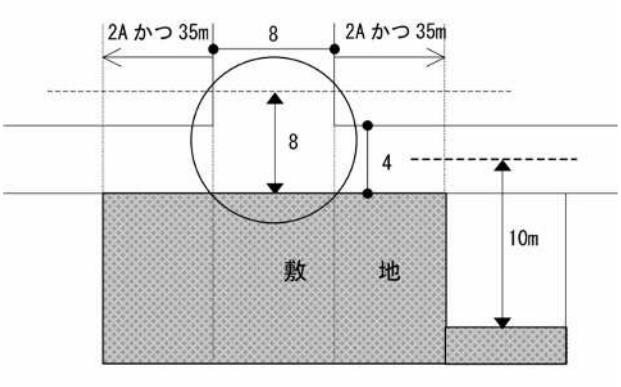
1）主に道路に係るものについて

Q14　次のような場合、○部分の道路境界線はどのように扱うのでしょうか。また、点線での領域分けは必要でしょうか。

A14

○部分の道路境界線については、貴庁の従来の法第56条の取扱いとして差し支えありません。なお、建築基準法質疑応答集p.4743～4747及び5050も参照して下さい。

また、令第132条又は第134条の規定を適用する場合には、敷地を図のグレーの部分と白地の部分に区域区分した上で天空率を算定・比較することとなります。



Q15　図の道路Ｂによる斜線制限のみが抵触する場合（Ａ、Ｃによる斜線制限は適合)、道路Ｂからの天空率のチェックをすればよいのでしょうか。それとも道路Ａ、Ｂ、Ｃ全てにおいて天空率のチェックをする必要があるのでしょうか。

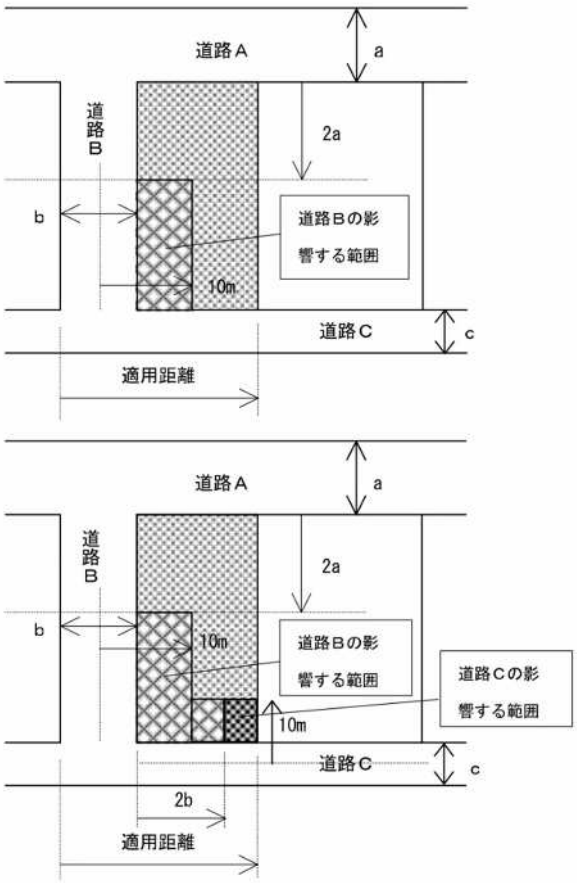
また、道路Ｂによる天空率算定において、道路Ｃ（＜Ｂ）の影響を考慮する必要があるのでしょうか（下の図)。

A15

法第　56　条第７項の規定により、すべての前面道路の反対側の境界線上の算定位置で天空率を算定・比較する必要があります。

なお、Ａ、Ｃによる斜線制限に適合する計画建築物のうち、階段室等及び棟飾等がないものについては、計画建築物の天空率が道路高さ制限適合建築物の天空率以上となるよう簡便に道路高さ制限適合建築物を想定できることを申し添えます。

また、道路Ｂによる天空率算定において、道路Ｃの影響を考慮する必要があります。



Q16

２方向の斜線制限を受ける部分

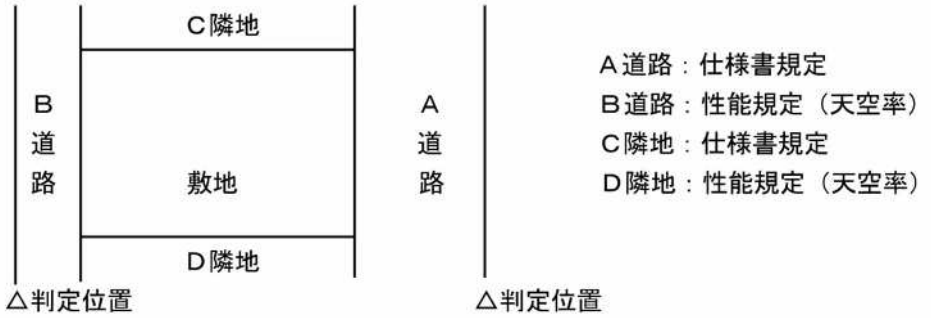
法令では各方向別で判断すれば良いとは読めないことから、運用通達に明確にその旨を記述してくれるよう要望してあります。

仕様書規定と性能規定の混用

法令が各高さ制限適合建築物と規定されていることから、斜線制限別に混用することは可能と判断できます。ただし、各斜線制限の方向別の混用は可能か否かの判断は意見の分かれるところであります。

※法第 56 条第 7 項本文では、「当該各号に定める**位置**において確保される採光、等・・・政令で定める基準に適合する**建築物**・・」と規定されており、政令で規定される位置とは各方向別に規定されていることから、各方向別に適用できると判断するのでしょうか。建築物の部分との記述はないので、当該建築物に適用される道路斜線と同等の性能は全て満足しなければならないとして、方向別の適用はできないと判断するのでしょうか。

（例１）



※　本例題の場合には、方向別に適用しても法律の求めている建築物に対する制限に齟齬はないように思われますが。

（例２）

※　本例題の場合には、２方向の斜線を受ける部分が存在することから、方向別の混用を行うと本来の目的が満足されているか判断が難しい。

A16

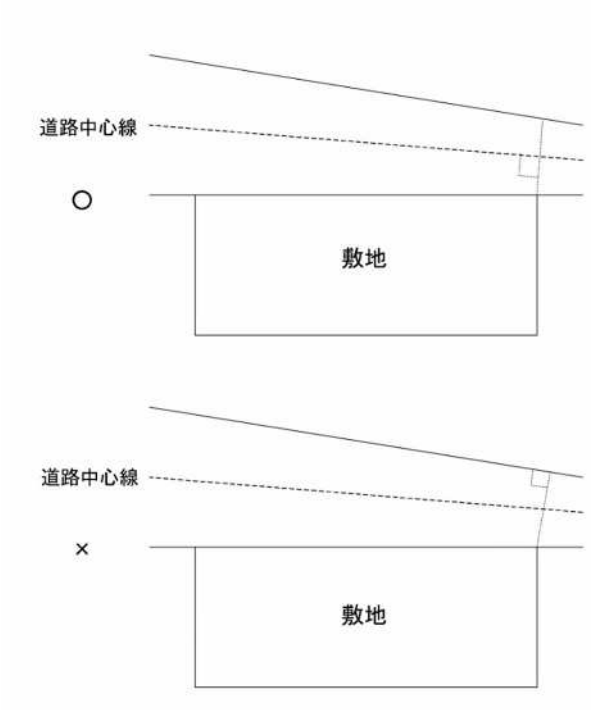
「２方向の斜線制限を受ける部分」については、各々の前面道路の市街地環境を測定するため、各々の前面道路ごとにその面する方向における道路高さ制限適合建築物を想定することとされています。

「仕様書規定と性能規定の混用」については、法第　56　条第７項の規定によりすべての前面道路の反対側の境界線上の算定位置で天空率を算定・比較する必要がありますが、階段室等及び棟飾等がない計画建築物については、斜線制限に適合していれば、計画建築物の天空率が道路高さ制限適合建築物の天空率以上となるよう道路高さ制限適合建築物を簡便に想定できることを申し添えます。

Q17　前面道路幅員が異なる場合の算定位置の取り方について、最小幅員の１／２以下で均等に配置となっていますが、最小幅員の取り方はどうでしょうか。（道路中心線に直角な線の距離か、道路の反対側の境界に直角な線の距離か）

Ａ17

図の場合における算定位置を配置するにあたり、最小幅員は、道路中心線に直角な線の距離とすることが適当です。



２）主に敷地に係るものについて

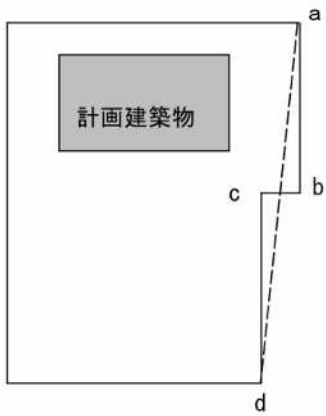
Ｑ18　近似敷地の取扱い

図のａｂｃｄのような敷地境界線の場合、確認審査における斜線のかけ方は、一般的にはａ－ｂ、ｂ－ｃ、ｃ－ｄの３本の境界線が存在するものとして取り扱っており、この取り扱いに沿って天空率の算定も行なうものとします。但し、境界線が特殊な形状をなしていることにより、一般的な方法による天空率の算定が困難となる場合にあっては、敷地近似等適切な方法によることができます。以上のように運用したいと考えておりますが、いかがでしょうか。

（参　考）従来の総合設計指導基準では、高さの緩和を行なう際に敷地近似による算定を認めていた経緯がありますが、公開空地の提供を伴う許可とは趣旨が違う為、確認審査における斜線のかけ方と同様の取り扱いとすることが望ましいと考えられます。

Ａ18

本制度は法第 56 条の規定であり、総合設計制度で採用されているような敷地近似によらず、従来の斜線制限の取扱いによります。

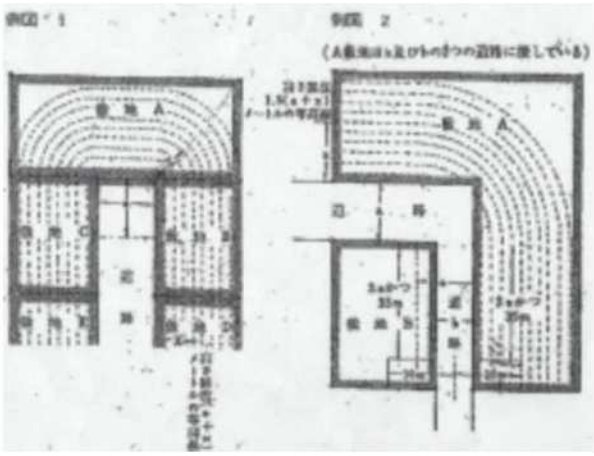


Ｑ19　袋路状道路等の場合の斜線制限の取扱いは図の通りでよいのでしょうか。

Ａ19

斜線制限については、今回の法改正でその取扱いが変わるものではなく、従来の斜線制限の取扱いとして差し支えありません。

なお、建築基準法質疑応答集 p.4743～4747 も参照して下さい。



Q20　隣地をはさんだ場合の道路斜線制限の取扱い

以下のような運用を考えていますが、いかがでしょうか。

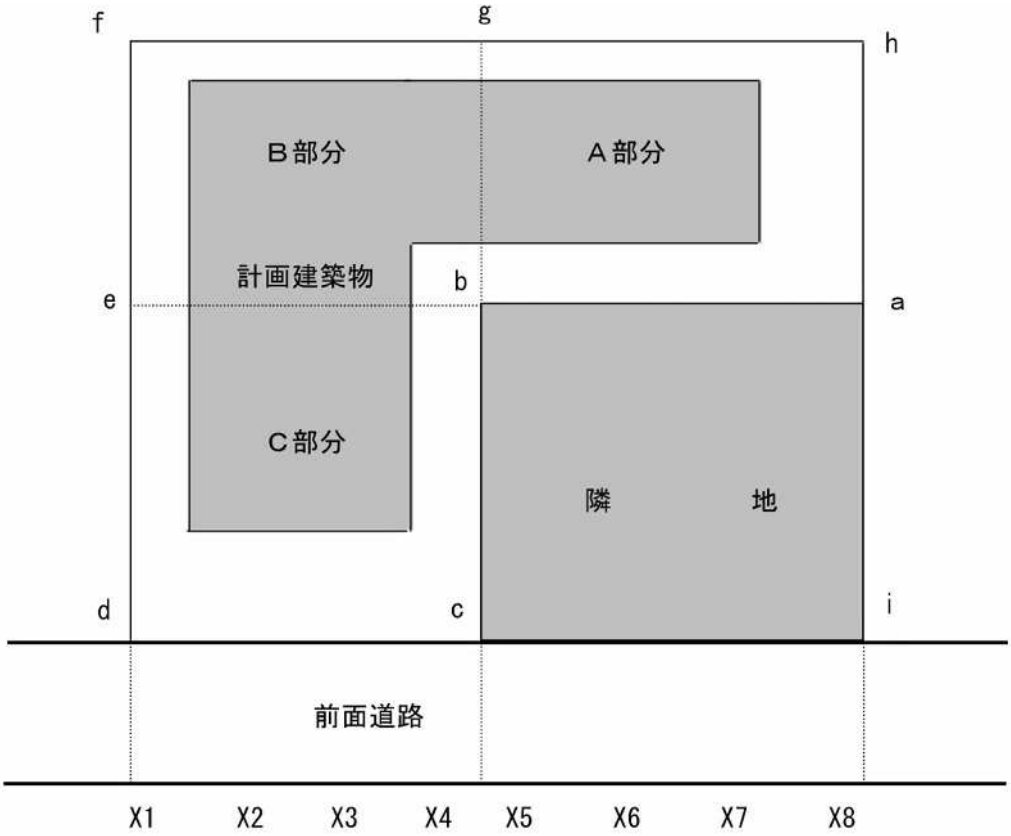
図のような敷地における道路斜線の考え方については、本市では計画建築物Ａ部分に対して隣地をまたいで前面道路からの道路斜線制限をａ－ｂからの隣地斜線制限と併せてかけていることに鑑み、以下のとおりとする。

（１）計画建築物のＢ部分又はＣ部分のみが道路斜線制限に抵触している場合

敷地ａ－ｂ－ｇ－ｈ、建築物のＡ部分は存在しないものとして算定位置Ｘ１－Ｘ４間で計画建築物のＢ部分又はＣ部分について算定する。

（２）計画建築物のＡ部分が道路斜線制限に抵触している場合

隣地（隣地内には建築物はないものと仮定する。）を含めた敷地ｉ－ｄ－ｆ－ｈ及び計画建築物全体について、算定位置Ｘ１－Ｘ８間で算定する。



Ａ20

図のような敷地では、（１）（２）のいずれの場合においても、敷地ａ－ｂ－ｃ－ｄ－ｆ－ｈについて、計画建築物及び高さ制限適合建築物の天空率を、算定位置Ｘ１－Ｘ８間で算定・比較します。道路斜線制限がＡ部分に適用されている場合、（１）のようにＡ部分が存在しないこととすることはできません。また、天空率は建築物の敷地の地盤を含めて天空率を算定することとしていますが、隣地の地盤を含める必要はありません。

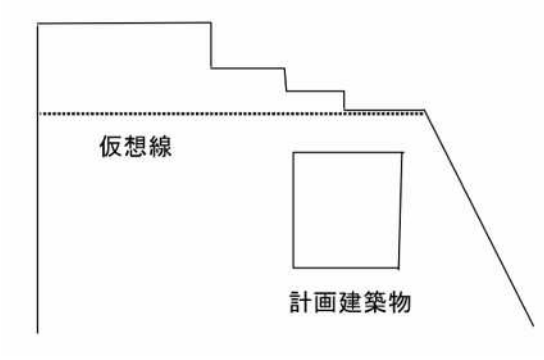
なお、道路と敷地との間の空地が同一敷地でない場合における道路斜線制限の取扱いについては、建築基準法質疑応答集　p.4747　を参照して下さい。

Q21　以下のような明らかに安全側であると思われる場合は、仮の隣地境界線を想定し、そこからの天空率を比較することは可能でしょうか。

A21

法令上は、すべての算定位置について天空率を算定・比較することが必要でありますが、計画建築物の天空率と高さ制限適合建築物の天空率との差が小さくなると見込まれる算定位置からチェックすることにより、審査を効率化することができます。

なお、図の場合は、複数の隣地境界線を１つの隣地境界線として取扱おうとしている点において、必ずしも安全側であるとはいえないことを申し添えます。

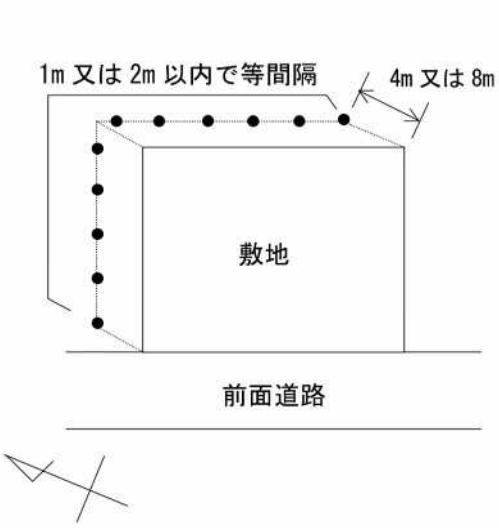


「新規追加」

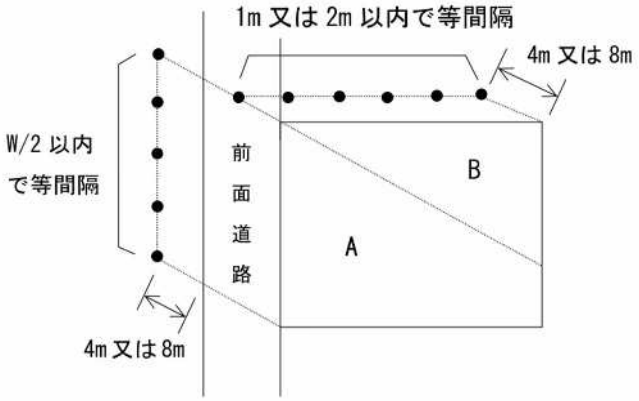
Q22　北側高さ制限について、図１のような敷地の場合、北側高さ制限適合建築物を区分しないで天空率を比較するのですか。

また、図２のような敷地の場合は、ＡとＢに区分して天空率を比較するのですか。

（図１）



（図２）



A22

図１の敷地の場合は「道路高さ制限による高さの限度として水平距離に乗ずべき数値が異なる地域、地区又は区域にわたる場合」には該当せず、区域を区分しないで高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較します。

また、法第 56 条第 7 項第 3 号には「前面道路の反対側の境界線から真北方向への水平距離」との規定はなく、したがって天空率の算定位置を配置できないことから、図２の敷地の場合は本制度を適用できません。

（4）他の規定・制度との関係について

Q23　天空率をクリアしていれば、各種高さ制限を適用しないとありますが、日影制限についてはどうなるのでしょうか？適用しなくても良いのでしょうか？日影規制は従来通りかかるなら、基本的に斜線制限より厳しい場合が多いのですが、緩和はないのでしょうか。

A23

日影制限については、適用除外の対象とはなりません（法第 56 条第 7 項各号参照）。

Q24　総合設計制度等

本制度においては法第 56 条の規定による限度を超えることができることから、第 7 項の規定を超える規定を新たに設ける必要があるのでしょうか。

A24

基本的には各特定行政庁の判断によりますが、市街地環境を悪化させない範囲でそうした規定を設けることができるものと考えられます。

Q25　管轄の高度地区の規定書では、総合設計制度に適合する場合など、高度地区制限を適用除外としているところでありますが、同様に天空率により同等以上の採光等確認できれば、制限を適用除外とすることは可能でしょうか。

A25

高度地区に関する都市計画に法第 56 条第 7 項が適用される建築物を適用除外とする旨を定めることができるか否かは、都市計画上の問題となります。

Q26　連担建築物設計制度

既存敷地の建築物がすでに法第 56 条第 7 項（天空率）による高さ制限により建築されている場合に、新たに連担制度を導入すると既存建築物は仕様書規定の斜線制限では法令を満足しないことから、既存建築物が性能規定の場合には連担制度を適用しないことになるのでしょうか。

A26

第 156 回国会へ提出する「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等の一部を改正する法律案」において、法第 56 条第 7 項と連担建築物設計制度を併用することができるよう、建築基準法の改正案を盛り込んだところです。

（５）天空率規制の運用について

Ｑ27　実務上のチェック方法（ソフトなど）についての資料がなされていない状況にあり、運用にあたっての支障が特にあると思われますが、いかがでしょうか。

Ａ27

平成１４年７月１０日の説明会においてチェック方法等については説明済みですが、別途、日本建築行政会議市街地部会内にＷＧを設置してソフトが法令に適合した天空率を算定できるものであるか判別する方法を検討中です。

Ｑ28　ソフトの承認は今後もありえないのでしょうか。

Ａ28

日本建築行政会議ホームページの一般向けページにおいて、計画建築物・高さ制限適合建築物の例を示し、それらに対する各ソフトによる算定位置ごとの天空率の算定結果を相互に比較できるよう措置したところです。

今後、例題を追加する等さらなる充実を図っていく予定であり、これらの情報をソフト選定にあたっての参考として下さい。

「新規追加」

Ｑ29　建築後の無断増築等による違反パトロールにあたって、斜線規定に違反しているかどうかの現実的な対応をどのように整理するのでしょうか。

Ａ29

まず、通常の高さ制限の場合と同様、現地で建築物の高さを測量した上で、建築計画概要書をもとに図面を起こします。

次に、当該建築物の天空率を算定し、高さ制限適合建築物の天空率と比較して違反か否かの判定を行います。この際、当該建築物の天空率と高さ制限適合建築物の天空率との差が小さくなると見込まれる算定位置からチェックしていくことにより、作業を効率的に行うことができます。