



**建築基準法及び
同大阪府条例**

監修/大阪府内建築行政連絡協議会



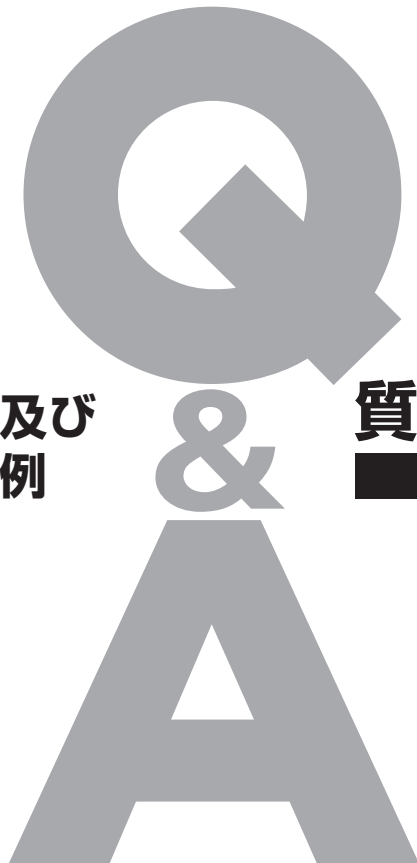
質疑応答集

改訂6版



発行/社団法人大阪府建築士会・社団法人大阪府建築士事務所協会

**建築基準法及び
同大阪府条例**



質疑応答集

改訂6版

監修のことば

大阪府内建築行政連絡協議会
会長 中嶋俊行

近年における建築技術の進歩はいちじるしく、新工法の開発や建築物の高層化など、建築物をめぐる社会情勢はめまぐるしく変化をする一方、耐震偽装事件にみられるように、建築士の資質の向上や、確認・検査のあり方について、社会の注目を集めているところです。

大阪府内においては、昭和47年に府内特定行政庁相互の連携を図り建築行政の適正な運用を図ることを目的に、「大阪府内特定行政庁連絡協議会」を設立し、その後、平成10年6月の法改正により指定確認検査機関による確認・検査が行なわれるようになったことを機に、名称を「大阪府内建築行政連絡協議会」と改め、会の活動をとおり、行政と民間が協力し、建築行政の適正な運用を行なってきたところです。

平成2年には、建築基準法及び大阪府建築基準法施行条例の諸規定の取扱いについて府内統一基準が定められたことを機に、「質疑応答集 初版」を発売し、その後も、法改正の対応をはじめ法解釈や運用等の統一化に努めながら改訂を重ね、つねに建築士等の皆様の実務上の手引き書として、その存在は重要なものとなってまいりました。今回は、平成19年6月20日の法改正をはじめ、福祉のまちづくり条例や個室ビデオといった大阪府建築基準法施行条例の改正により、内容を全面的に見直して改訂6版を発売いたしました。

建築物は、府民の生活に密接な係わりをもつものであり、その根幹をなす建築基準法は地域の実情に則して運用されるものでなければなりません。建築基準法の諸規定について熟知し解釈することは、近年、度重なる法改正や建築物の多種多様化にともない難しいものとなってきていますが、本書がこうした諸規定を理解するうえでの一助となれば幸いです。

最後に、本書の発売に際し、多大なご協力をいただきました社団法人大阪府建築士会と社団法人大阪府建築士事務所協会に心から御礼を申し上げます。

平成23年4月

刊行にあたって

社団法人大阪府建築士会
会長 柳川陽文
社団法人大阪府建築士事務所協会
会長 佐野吉彦

本書は、建築基準法に関する理解と適切な運用を目的とし、平成2年に大阪府内特定行政庁連絡協議会においてまとめられた初版に、その後の建築基準法改正内容および新規の質疑応答を逐次加えて改訂を重ね、大阪府建築基準法施行条例の解説、その他参考資料等を併載して、法令規程の運用解釈ならびに建築士への情報周知を図る為に刊行するものです。

建築基準法は国民の都市生活に及ぼす影響を考慮したうえで、建築の詳細にわたって定められておりますが、各都市の実情を勘案したうえで、行政庁による告示等を通してさらに詳細に定められております。

一方で、それぞれ機能や形態が異なる建築物を対象としている以上、法令で規定された条項の運用解釈に幅が生じるのはある種必然であり、その計画の適法性について個別に判断しなければならないケースは少なくありません。

しかし、建築物を設計・施工する上で、その適法性についての解釈が建築士と建築指導行政との間で異なっていたのでは、それぞれの立場において円滑な業務運営ができなくなってしまいます。

本書はそれらの解釈について相互の食い違いをなくすため、編纂されたものです。

本書の刊行に際しましては、監修にご尽力賜りました大阪府内建築行政連絡協議会の関係各位に厚く御礼申し上げます。

平成23年4月

目次

第1章 総則関係

〔法2条〕用語の定義

1-1	テントハウスの取扱い	12
1-2	立体駐車機械装置を使用した建築物の取扱い	12
1-3	寄宿舎の取扱い	12
1-4	百貨店の取扱い	12
1-5	グループホームの取扱い	12
1-6	居室の取扱い	12
1-7	主要構造部の定義	12
1-8	延焼のおそれのある部分(1)	12
1-9	延焼のおそれのある部分(2)	13
1-10	延焼のおそれのある部分(3)	13
1-11	延焼のおそれのある部分(4)	13
1-12	延焼のおそれのある開口部のガラルの扱い	13
1-13	延焼のおそれのある部分の開口部が耐火構造の壁等で遮断されている場合の有効性	14
1-14	延焼のおそれのある部分(一戸建ての住宅の自動車庫の開口部の扱い)	14

〈令107条〉耐火性能に関する技術的基準

1-15	主要構造部の耐火性能(1)	14
1-16	主要構造部の耐火性能(2)	14
1-17	主要構造部の耐火性能(3)	15
1-18	小屋組の梁の耐火構造(1)	15
1-19	小屋組の梁の耐火構造(2)	15
1-20	準耐火構造の床	15

〈令108条の2〉不燃性能及びその技術的基準

1-21	不燃材料、準不燃材料と防火構造	15
1-22	不燃材料	16

〈令108条の3〉耐火建築物の主要構造部に関する技術的基準

1-23	耐火設計法の部分適用	16
------	------------	----

〈令109条〉防火戸その他の防火設備

1-24	そで壁の構造方法	16
1-25	防火戸に近接する木製建具	16

〈令109条の3〉主要構造部を準耐火構造とした建築物と同等の耐火性能を有する建築物の技術的基準

1-26	耐火構造の非耐力壁の軸組みの耐火被覆の範囲	17
1-27	準耐火建築物における外壁等の構造	17
1-28	準耐火建築物における屋根の構造	17
1-29	修繕と模様替の定義	17

〈令1条〉用語の定義

1-30	建築物の用途上可分、不可分	18
------	---------------	----

〔法3条〕適用の除外

1-31	適合に至った不適格建築物	18
1-32	2階増築による既存部分の法適用	18

〔法6条〕建築物の建築等に関する申請及び確認

1-33	確認申請書の受理以前の事前協議	19
------	-----------------	----

〈令9条〉建築基準関係規定

1-34	建築基準関係規定	19
1-35	建築計画概要書の記入方法	19
1-36	確認申請書の処理期限の始期	19
1-37	確認済証の有効期限	20
1-38	計画変更	20

〔法6条の3〕建築物の建築に関する確認の特例

〈令10条〉建築物の建築に関する確認の特例

1-39	住宅に附属する車庫等の特例扱い	20
1-40	兼用住宅の特例扱い	20

第2章 単体規定

[法22条] 屋根

[法23条] 外壁

2-1	法22条区域内の物置、納屋の屋根及び外壁	22
-----	----------------------	----

[法63条] 屋根

<令136条の2の2> 防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の性能に関する技術的基準

2-2	屋根の構造	22
-----	-------	----

[法84条の2] 簡易な構造の建築物に対する制限の緩和

<令136条の9> 簡易な構造の建築物の指定

2-3	屋根にポリカーボネート板を用いた建築物	22
-----	---------------------	----

[法24条] 木造建築物等である特殊建築物の外壁等

[法25条] 大規模の木造建築物等の外壁等

2-4	軒裏に防火構造が求められる場合の鼻隠し及び破風の措置	22
-----	----------------------------	----

[法27条] 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物

2-5	耐火建築物又はイ準耐火建築物の屋根に設けるトップライト	23
-----	-----------------------------	----

2-6	鉄筋コンクリート造の屋根スラブの上に設ける修景等のための置屋根の構造の取扱い	23
-----	--	----

2-7	法別表第1(1)項用途の(に)欄の解釈	23
-----	---------------------	----

2-8	メゾネット型共同住宅の住戸内階段の取扱い	23
-----	----------------------	----

<令115条の2の2> 耐火建築物とすることを要しない特殊建築物の技術的基準等

2-9	3階部分に出入口、廊下がない3階建共同住宅	23
-----	-----------------------	----

<令115条の3> 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物

2-10	オフィスビル内の売店の扱い	24
------	---------------	----

[法28条] 居室の採光及び換気

<令19条> 学校、病院、児童福祉施設等の居室の採光

2-11	居室の採光	24
------	-------	----

<令20条> 有効面積の算定方法

2-12	採光関係比率(1) 共同住宅のバルコニーに面する居室	25
------	----------------------------	----

2-13	採光関係比率(2) 開口部の上部がセットバックしている場合等	25
------	--------------------------------	----

2-14	採光関係比率(3) 敷地内に2棟ある場合及びドライエリアからの採光	25
------	-----------------------------------	----

2-15	採光関係比率(4) 天窓の採光	26
------	-----------------	----

2-16	採光関係比率(5) 半透明のひさし等	26
------	--------------------	----

2-17	採光関係比率(6) 開口部の中心の取り方	26
------	----------------------	----

2-18	採光関係比率(7) 出窓の場合の開口部の中心の取り方	26
------	----------------------------	----

2-19	採光関係比率(8) 開口部の中心	27
------	------------------	----

2-20	縁側等に面する場合の採光補正係数	27
------	------------------	----

2-21	出窓の採光	27
------	-------	----

2-22	屋根の機能を有しない場合の取扱い	27
------	------------------	----

2-23	公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面	27
------	-------------------------	----

2-24	2室の共通採光の取扱い	28
------	-------------	----

2-25	ドア、シャッター等の採光の扱い	28
------	-----------------	----

[法28条の2] 居室における化学物質の発散に対する衛生上の措置

[法34条] 昇降機

<令129条の13の2> 非常用の昇降機の設置を要しない建築物

2-26	高さ31mを超える部分の階	28
------	---------------	----

2-27	非常用昇降機の設置を要しない建築物	28
------	-------------------	----

2-28	高さ31mを超える共同住宅の開放廊下・開口部の扱い	28
------	---------------------------	----

[法35条] 特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準

<令116条の2> 窓その他の開口部を有しない居室等

2-29	令116条の2の居室と避難施設の適用	29
2-30	令116条の2・1項2号の開口部としての出入口の戸の取扱い	29
〈令117条〉適用の範囲		
〈令126条の2〉設置		
2-31	避難規定の適用にかかる別棟扱いの条件	29
2-32	別棟扱いにおける設備配管の区画貫通	29
〈令119条〉廊下の幅		
2-33	住戸及び住室の床面積	30
2-34	廊下の幅員の判断	30
〈令120条〉直通階段の設置		
2-35	歩行距離の測り方	30
2-36	共同住宅の歩行距離	30
2-37	一戸建ての住宅の直通階段の要件	31
〈令121条〉2以上の直通階段を設ける場合		
2-38	物販店舗の階段	31
2-39	2以上の直通階段の設置緩和	31
2-40	2以上の直通階段の設置緩和におけるバルコニーの設置	31
〈令122条〉避難階段の設置		
2-41	令122条1項ただし書の適用	32
2-42	避難階段設置免除にかかる塔屋の床面積の取扱い	32
2-43	避難階段の設置免除にかかる100㎡区画の範囲	32
2-44	物販店舗の特別避難階段等	32
〈令123条〉避難階段及び特別避難階段の構造		
2-45	屋内避難階段の構造	32
2-46	屋外避難階段の構造(1)	33
2-47	屋外避難階段の構造(2)	33
2-48	避難階段の開口部	33
2-49	特別避難階段のバルコニーの有効幅	34
〈令123条の2〉共同住宅の住戸の床面積の算定等		
2-50	メゾネット型共同住宅の住戸の床面積の算定等	34
〈令126条〉屋上広場等		
2-51	内部階段の踊場等の手すり(安全上必要な手すりの高さ)	34
〈令126条の2〉排煙設備		
2-52	排煙設備(令126条の2・1項ただし書3号)の取扱い	34
2-53	排煙設備の設置(1)	35
2-54	排煙設備の設置(2)	35
2-55	排煙設備の設置(3)	35
2-56	排煙設備の設置(4)	35
2-57	排煙設備の設置(5)	35
2-58	排煙設備の設置(6)	36
2-59	排煙設備の免除	36
〈令126条の4〉非常用の照明装置		
2-60	非常用照明装置の設置	36
〈令126条の6〉非常用の進入口		
2-61	非常用の進入口の設置位置	37
2-62	建物内に階数の違う部分がある場合の非常用の進入口等の設置義務範囲	37
2-63	非常用の進入口の設置緩和における開口部の構造	37
2-64	非常用の進入口に代わる開口部の床面からの高さ	38
2-65	幅員4m未満の専用通路を利用する建築物の非常用の進入口	38
2-66	非常用進入口又は代替進入口を設置すべき外壁面	38
〈令128条〉敷地内の通路		

2-67	敷地内の避難通路(1)	38
2-68	敷地内の避難通路(2)	39
〈令129条の2〉避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用		
2-69	避難上の安全の検証(1)	39
2-70	避難上の安全の検証(2)	39
2-71	避難安全検証法を適用する階の排煙設備	39
[法35条の2] 特殊建築物等の内装		
2-72	特殊建築物の内装	39
2-73	内装制限の適用が除外される建築物と内装制限を受ける居室との関連	39
[法35条の3] 無窓の居室等の主要構造部		
〈令111条〉窓その他の開口部を有しない居室		
2-74	無窓の居室等の主要構造部	40
[法36条] この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準		
〈令23条〉階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法		
〈令25条〉階段等の手すり等		
〈令27条〉特殊の用途に専用する階段		
2-75	階段の手すり(1)	40
2-76	階段の手すり(2)	40
2-77	階段等の手すりの設置	41
2-78	屋外階段の定義	41
2-79	屋外階段の踊場と開放廊下の幅員	41
〈令24条〉踊場の位置及び踏幅		
2-80	屋外階段の幅とけあげ、踏面等の寸法	42
2-81	らせん階段の踊場の構造	42
〈令112条〉防火区画		
2-82	防火区画を構成する床・壁の範囲	42
2-83	防火区画を構成する間仕切壁と小屋組の鉄骨梁の取扱い	43
2-84	防火区画の壁、床に設けるエキスパンションジョイント部分の取扱い	43
2-85	防火区画を支持する材料の耐火性能	43
2-86	たて穴区画の取扱い(1)	43
2-87	たて穴区画の取扱い(2)	44
2-88	たて穴区画の取扱い(3)	44
2-89	たて穴区画の取扱い(4)	44
2-90	たて穴区画の取扱い(5)	44
2-91	令112条10項区画	44
2-92	異種用途区画の取扱い(1)	45
2-93	異種用途区画の取扱い(2)	45
2-94	異種用途区画の取扱い(3)	45
2-95	異種用途区画にかかわる梁の構造	46
2-96	防火区画に用いる防火戸	46
2-97	告示2564号におけるシャッター幅	46
2-98	風道が防火区画を貫通する場合の構造方法	46
〈令129条の2の5〉給水、排水その他の配管設備の設置及び構造		
2-99	エアシューター(気送管)が防火区画を貫通する場合の取扱い	46
〈令114条〉建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁		
2-100	防火上主要な間仕切壁	47

第3章 集団規定

[法42条] 道路の定義

3-1	認定道路	50
3-2	法42条1項3号の道路	50

3-3	2項道路内の門、塀等の扱い	50
3-4	市道明示による道路幅員と、施行前の道路幅員	50
【法43条】敷地等と道路との関係		
3-5	道路と敷地の間に河川等・里道がある場合	51
3-6	敷地が水路・里道により分断されている場合	51
3-7	道路と敷地の間に著しい高低差がある場合	52
3-8	不整形敷地等の接道	52
【法44条】道路内の建築制限		
〈令145条〉道路内に建築することができる建築物に関する基準等		
3-9	アーケード等の許可手続き	52
【法46条】壁面線の指定		
【法47条】壁面線による建築制限		
3-10	壁面線の指定とその制限	52
【法48条】用途地域		
3-11	モデル住宅付の住宅販売事務所の取扱い	53
〈令130条の3〉第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅		
3-12	動物病院兼用住宅の動物病院部分の取扱い	53
3-13	サービス業を営む店舗等における原動機の取扱い	53
〈令130条の5〉第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物		
3-14	店舗兼用住宅の車庫の取扱い	53
3-15	建築物の屋上駐車場	54
3-16	ガソリンスタンドの取扱い	54
3-17	法48条4項 別表第2(に) 項7号の解釈	54
3-18	物品販売業を営む店舗と附属自動車車庫の取扱い	54
3-19	第1種住居地域内での複合用途建築物の取扱い	55
3-20	ビリヤード場の取扱い	55
3-21	スポーツ練習場と自動車車庫の取扱い	55
3-22	観覧場付き体育館の取扱い	55
3-23	作業場の床面積の算定	55
3-24	倉庫業を営む倉庫	55
3-25	料理店	55
【法52条】容積率		
3-26	前面道路の反対側に水面等がある場合の容積率	56
3-27	前面道路の幅員が部分により異なる場合の容積率	56
3-28	2m以上の中心後退をした場合の容積率	57
3-29	共同住宅の共用廊下の床面積	57
3-30	共同住宅の共用部分等にかかる複合建築物の容積不算入対象の算定	57
3-31	前面道路に建築線が指定されている場合の法52条9項の扱い	58
3-32	特定道路	58
〈令135条の17〉容積率の制限について前面道路の幅員に加算する数値		
3-33	特定道路からの延長Lの取り方(1)	58
3-34	特定道路からの延長Lの取り方(2)	59
3-35	特定道路からの延長による容積率計算の前面道路幅員	59
3-36	壁面線の指定がある場合の法52条11項の容積緩和の許可	60
【法53条】建ぺい率		
3-37	計画道路を前面道路とみなした場合の建ぺい率	60
3-38	法規定が異なる地域にまたがる敷地の建ぺい率	61
【法54条】第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離		
3-39	屋根のない化粧柱、梁等の外壁後退	61
3-40	地下車庫の外壁後退	61
3-41	法54条による外壁後退の適用	61

〈令 135 条の 20〉 第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和	
3-42……………外壁後退の緩和……………	62
[法 56 条] 建築物の各部分の高さ	
3-43……………袋路状道路の場合の道路斜線制限……………	62
〈令 132 条〉 2 以上の前面道路がある場合	
3-44……………T 字形道路の場合の道路斜線制限……………	63
3-45……………道路と敷地の間に他人地がある場合の道路斜線制限 (1)……………	63
3-46……………道路と敷地の間に他人地がある場合の道路斜線制限 (2)……………	63
3-47……………幅員の異なる道路に接する敷地の道路斜線制限……………	64
〈令 134 条〉 前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合	
3-48……………道路の反対側に線路敷 (高架等) がある場合の取扱い……………	64
〈令 135 条の 2〉 道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合	
3-49……………後退距離算定における擁壁の取扱い……………	65
3-50……………道路と敷地の間に川等がある場合の後退距離……………	65
3-51……………道路が屈曲する場合の後退距離……………	66
3-52……………軒、バルコニー等の後退距離……………	66
3-53……………法 52 条 11 項の許可を受けた場合の後退距離……………	66
〈令 130 条の 12〉 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例	
3-54……………受水槽等がある場合の後退距離……………	66
3-55……………間口率を考える場合の前面道路に接する長さの取り方……………	67
3-56……………同一敷地内に 2 棟以上ある場合の間口率……………	67
3-57……………曲線道路に接する敷地の間口率……………	67
〈令 130 条の 11〉 建築物の敷地が 2 以上の地域、地区又は区域にわたる場合の法別表第 3 (は) 欄に掲げる距離の適用の特例	
3-58……………異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離 (1)……………	68
3-59……………異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離 (2)……………	68
3-60……………隣地斜線制限の後退距離……………	69
3-61……………高さ 20 (31) m を超える部分の隣地斜線制限の後退距離……………	69
[法 56 条の 7 項] 建築物の各部分の高さ (天空率)	
[法 56 条の 2] 日影による中高層の建築物の高さの制限	
3-62……………日影規制の対象建築物……………	69
3-63……………日影規制の異なる対象区域の内外にわたる場合の取扱い……………	69
3-64……………日影図作成における真北……………	70
[法 58 条] 高度地区	
3-65……………高度地区による制限……………	70
[法 59 条] 高度利用地区	
3-66……………高度利用地区内建築物の確認の取扱い……………	70
第 4 章 雑則規定	
[法 6 条] 建築物の建築等に関する申請及び確認	
4-1……………敷地が 2 以上の市域にまたがる場合の申請……………	72
[法 59 条の 2] 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例	
4-2……………総合設計制度の許可……………	72
4-3……………準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用……………	72
4-4……………総合設計制度の斜線制限緩和基準における屋上部分等……………	72
4-5……………総合設計制度による建築物の増改築……………	72
[法 85 条] 仮設建築物に対する制限の緩和	
4-6……………設置期間が 1 年を超える仮設建築物……………	73
[法 86 条] 一定の複数建築物に対する制限の特例	
4-7……………法 86 条の認定区域内で建築する場合の手続き……………	73
[法 86 条の 7] 既存の建築物に対する制限の緩和	
4-8……………作業場の既存建築物に対する制限の緩和……………	73

4-9	増築等を行う場合に既存部分と別棟とみなす取扱い	74
[法 87 条] 用途の変更に対するこの法律の準用		
4-10	用途変更の確認申請	74
[法 87 条の 2] 建築設備への準用		
4-11	エレベーターを設置する場合の確認申請	75
[法 91 条] 建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置		
4-12	建築物の敷地が 2 以上の地域、地区等にわたる場合	75
[法 92 条] 面積、高さ及び階数の算定		
〈令 2 条〉面積、高さ等の算定方法		
4-13	敷地の一部が都市計画道路敷にかかる場合の敷地面積	76
4-14	敷地の一部が都市計画公園にかかる場合の敷地面積	76
4-15	敷地に壁面線が指定されている場合の敷地面積	76
4-16	公共用歩廊、傘型又は壁を有しない建築物の建築面積	77
4-17	開放廊下、バルコニー等の建築面積	77
4-18	階段の建築面積	77
4-19	出窓部分の建築面積	77
4-20	開放廊下の反対側に階段がある場合の建築面積、床面積	78
4-21	アウトポール型バルコニーの建築面積、延べ面積の算定	78
4-22	隠ぺいされる開放廊下部分の床面積	78
4-23	バルコニー等の床面積の取扱い(1)	79
4-24	バルコニー等の床面積の取扱い(2)	79
4-25	バルコニー等の床面積の取扱い(3)	79
4-26	容積算定にあたって床面積に算入されない車庫等の範囲	80
4-27	すのこ状床の下部を車庫に利用する場合の床面積等の算入	80
4-28	階数に算入されない塔屋等の延べ面積	80
4-29	床面積等の取扱い	80
4-30	小屋裏物置の取扱い	81
4-31	屋外階段の取扱い	82
4-32	片流れ屋根等の軒高の算定	83
4-33	ペントハウスの高さの算定	84
4-34	屋上の設備機器の周囲に遮音壁を設けた場合の高さの算定	84
4-35	鼻隠し部分の高さ	84
4-36	屋上部分の倉庫等の階数	84
4-37	階数の算定	85
4-38	中 2 階の床面積、階数の取扱い	85
4-39	地盤面に高低差がある場合の北側斜線制限	85
4-40	地階の判定と地盤面領域の関係	85
4-41	同一敷地内に複数棟建築物がある場合の地盤面算定	86
4-42	建築物が周囲の地面と接する位置の取扱い	86
[法 93 条] 許可又は確認に関する消防長等の同意等		
4-43	大阪府における消防長等の事前同意	87
4-44	消防長の同意を要する住宅以外の住宅	87
4-45	消防同意要、不要の建築物の同時申請の扱い	87
〈その他〉		
4-46	法改正及び告示の事前予知方法	87
4-47	自治事務化に伴う通達の取扱い	87
4-48	工作物の確認手数料	88
4-49	特殊な形式の倉庫の取扱い	88
4-50	機械式駐車装置の高さ	89
〈各特定行政庁の細則〉		
4-51	申請敷地とこれに接する道路又は官公有地との境界線明示図書の建築確認申請時の取扱い	89

4-52	建築面積の敷地面積に対する割合の緩和	89
------	--------------------	----

付則 シックハウス

[法 28 条の 2] 居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置

5-1	告示対象建材	92
5-2	輸入建材の取扱い	92
5-3	造り付け家具	92
5-4	5年以上経過	92
5-5	天井裏等(1)	92
5-6	天井裏等(2)	92
5-7	天井裏等(3)	92
5-8	天井裏等(4)	93
5-9	規制対象空間(1)	93
5-10	規制対象空間(2)	93
5-11	規制対象空間(3)	93
5-12	通気確保の建具(1)	93
5-13	通気確保の建具(2)	93
5-14	通気確保の建具(3)	94
5-15	内装仕上げ(1)	94
5-16	内装仕上げ(2)	94
5-17	内装仕上げ(3)	94
5-18	内装仕上げ(4)	94
5-19	内装仕上げ(5)	94
5-20	内装仕上げ(6)	94
5-21	内装仕上げ(7)	94
5-22	内装仕上げ(8)	94
5-23	天井裏等の換気による処置	95
5-24	換気設備(1)	95
5-25	換気設備(2)	95
5-26	換気設備(3)	95
5-27	換気設備(4)	95
5-28	換気設備(5)	95
5-29	換気設備(6)	96
5-30	換気設備(7)	96
5-31	換気設備(8)	96
5-32	換気設備(9)	96
5-33	換気設備(10)	96
5-34	確認(1)	96
5-35	確認(2)	96
5-36	確認(3)	96
5-37	検査(1)	97
5-38	検査(2)	97
5-39	検査(3)	97
5-40	検査(4)	97
5-41	検査(5)	97
5-42	検査(6)	97
5-43	検査(7)	97
5-44	検査(8)	97
5-45	検査(9)	98
5-46	増改築等(1)	98
5-47	増改築等(2)	98

5-48	増改築等(3)	98
------	---------	----

付則 天空率

[法56条7項] 建築物の各部分の高さ(天空率)

6-1	天空率の算定関係(1)	98
6-2	天空率の算定関係(2)	98
6-3	天空率の算定関係(3)	98
6-4	天空率の算定関係(4)	98
6-5	天空率の算定関係(5)	99
6-6	天空率の算定関係(6)	99
6-7	高さ制限適合建築物関係(1)	99
6-8	高さ制限適合建築物関係(2)	99
6-9	高さ制限適合建築物関係(3)	99
6-10	高さ制限適合建築物関係(4)	99
6-11	高さ制限適合建築物関係(5)	99
6-12	算定位置関係(1)	99
6-13	算定位置関係(2)	100
6-14	特殊なケースの取扱い(1)	100
6-15	特殊なケースの取扱い(2)	100
6-16	特殊なケースの取扱い(3)	100
6-17	特殊なケースの取扱い(4)	100
6-18	特殊なケースの取扱い(5)	100

大阪府建築基準法施行条例解説	101
劇場等に関する技術基準解説	135

資料

建築基準法の「その他これらに類するもの」の扱い	153
改訂一覧表	167
付録	185
床面積の算定方法について(通達)	186
日本建築主事会議の「高さ・階数の算定方法・同解説」	199
日本建築行政会議の「昇降機の昇降路の防火区画について」	203
大阪府内特定行政庁一覧表	205
指定確認検査機関一覧表	205
大阪府内市町村建築指導関係課(特定行政庁を除く)一覧表	207
大阪府内土木事務所一覧表	207

凡例

・法	建築基準法
・令	建築基準法施行令
・規	建築基準法施行規則
・告示	建設省告示、国土交通省告示
・府条例	大阪府建築基準法施行条例 (建築基準法施行条例を独自で施行している特定行政庁はその条例による)
・府細則	大阪府建築基準法施行細則 (建築基準法施行細則を独自で施行している特定行政庁はその施行細則による)

A large, light gray graphic consisting of a 'Q' at the top, an ampersand '&' in the middle, and an 'A' at the bottom, all centered. The 'Q' has a tail that points towards the ampersand. The ampersand is positioned between the 'Q' and the 'A'.

第 1 章 & 総則関係

【法2条】用語の定義

1-1 テントハウスの取扱い

Q テントハウスの取扱いはどうなるか。

A テントハウスは、屋根及び柱若しくは壁を有するものであり建築物に該当する。

1-2 立体駐車機械装置を使用した建築物の取扱い

Q 商品として車を収納するため、立体駐車機械装置を使用した建物を計画したが、倉庫としてみなせるか。

A 次の要件を満たす場合は、自動車車庫ではなく立体駐車機械装置を用いた倉庫として取扱う。

1. 自走性がない(ガソリンを搭載していない)。
2. 自動車のナンバープレートがない。

1-3 寄宿舍の取扱い

Q 寄宿舍とはどのようなものをいうのか。

A 寄宿舍とは、1室に1人あるいは複数人が同居し便所・台所・浴室などが1カ所又は数カ所に集中して設けられる居住施設のことである。一般的に学校・事務所・病院・工場などの学生・職員・従業員のために造られる。食堂・集会所・プレイルームなどが設置されることもある。

なお、共同住宅は、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有する形式のものをいう。

1-4 百貨店の取扱い

Q 建築基準法における百貨店とはどういうものが該当するのか。

A 物品販売業を営む店舗で同一の店舗の床面積の合計が1,500㎡を超えるものを百貨店として扱う。

なお、百貨店に該当する物品販売業を営む店舗については、法24条3号、令30条1項、令126条2項の規定が併せて適用される。

1-5 グループホームの取扱い

Q グループホームの建築基準法の取扱いはどうか。

A 個々の計画内容により「寄宿舍」「共同住宅」「児童福祉施設等」のいずれかとして取扱う。なお、特定行政庁により取扱いが異なるため、事前に相談すること。

1-6 居室の取扱い

Q 住宅の台所は居室として扱われるか。

A 住宅の台所において下記各号に該当するものは、居室と扱わないことができる。ただし、法28条の2の規定においては台所は居室として扱う。

1. 規模(おおむね3～4.5畳程度)及び形態的に調理のみに使用し、食事等の用に供しないことが明確であること。
2. 他の部分と間仕切等で明確に区画されていること。

1-7 主要構造部の定義

Q 下記の1～4は、法2条5号の主要構造部に該当するか。

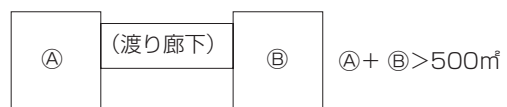
1. 令114条の界壁
2. 防火上有効なひさし、そで壁
3. 外壁又は床を支持する小梁
4. 防火区画を形成する床、壁

A 「主要構造部」については、法では建築物の主要部に対し、防火上種々の制限を加える場合が多いので防火上主要な部分を一括して主要構造部としている。

1～4のそれぞれは全て防火上主要な部分であるため主要構造部である。

1-8 延焼のおそれのある部分(1)

Q 2の建築物が平家建ての渡り廊下で連絡した場合の延焼のおそれのある部分(3m、5m)の取扱いについてどうなるか。



A 2の建築物が平家建ての開放性のある渡り廊下により接続されている場合は①、②それぞれの外壁間の中心から延焼のおそれのある部分は生じる。ただし、その他の構造の渡り廊下で接続されている場合の扱いは各特定行政庁に問い合わせること。

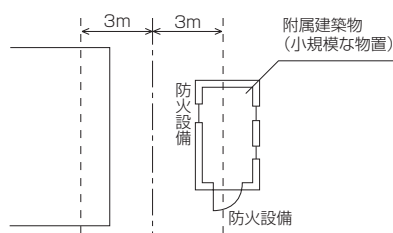
1-9 延焼のおそれのある部分(2)

Q 法の条文中、別棟扱いをする場合の区画の構造が明記されているが、この場合、別々の建築物として、外壁の延焼のおそれのある部分の構造制限はどうか。

A 別棟扱いとなる条文は、令81条4項の構造計算方法、令117条2項の避難施設及び令126条の2・2項の排煙設備であり、これらの規定適用についてのみ別棟扱いとしているので、延焼の規定は適用されない。

1-10 延焼のおそれのある部分(3)

Q 図のように平家の附属建築物(小規模な物置)で主要構造部が不燃材料で造られ、延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備を設置したもののについて法2条6号のただし書の適用はできないか。



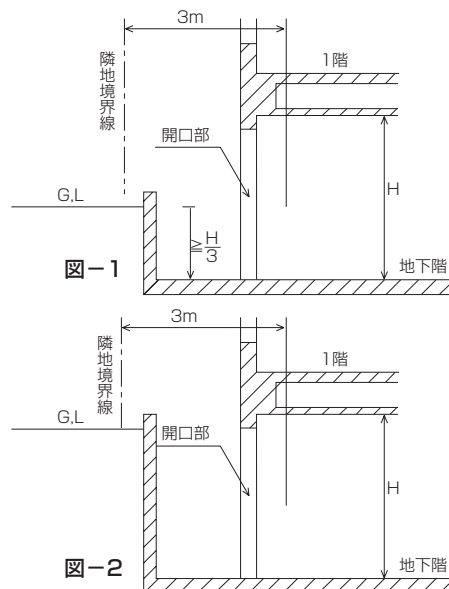
A 図の例の場合は、火災の発生のおそれが著しく少ないものとして法2条6号のただし書の扱いとする。

同様に扱えるものとしては、受水槽、尿尿浄化槽、合併浄化槽の上屋、ポンプ室及び小規模なごみ置場などがある。

また、同様に扱えるもので延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備を要しないものは、開放性のある渡り廊下及び開放性のある駐輪場(原動機付自転車及び単車を含む駐輪場を除く)などがある。

1-11 延焼のおそれのある部分(4)

Q 法2条6号において下図の場合、地階部分の開口部は延焼のおそれのある部分に該当するか。



A 法2条6号では、地階についての延焼のおそれのある部分の規定は明記されていないが、図-1のような場合、1階と同様の延焼のおそれのある部分として扱う。

ただし、図-2のようにドライエリアの壁等で防火上有効に遮られている部分は除く。

1-12 延焼のおそれのある開口部のガラの扱い

Q 耐火建築物又は準耐火建築物において、延焼のおそれのある部分にかかる外壁にガラリがある場合は、防火ダンパーが必要か。また、ガラリの大きさにより要否が決められているか。また、ガス機器の排気筒を延焼のおそれのある部分に設ける場合はどうか。

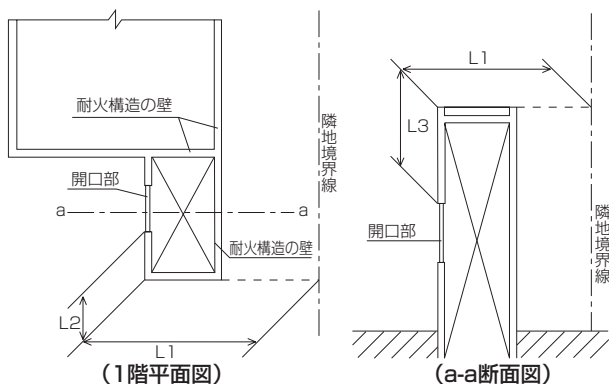
A 防火ダンパーが必要である。ただし、平成12年告示1369号第1・7号により開口面積が 100 cm^2 以内の換気孔でかつ、鉄、モルタル板等で造られた防火覆いをした場合は法2条9号の2・口の防火設備である。

なお、ガス機器に接続される排気筒は、「煙突」に該当するため、防火ダンパーを設けてはならない。当該排気筒は、平成3年12月9日付け住指発第546号により措置することとし、厚さ 0.3 mm 以上の垂鉛鉄板又はステンレス等で造られた排気トップ、ベントキャップ等を設ける必要がある。

1-13 延焼のおそれのある部分の開口部が耐火構造の壁等で遮断されている場合の有効性

Q 法2条6号において開口部が下図の場合、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分に該当するか。

A 図のL1 + L2 (L3)の寸法が3mを超える場合(1階部分)であれば、該当する。



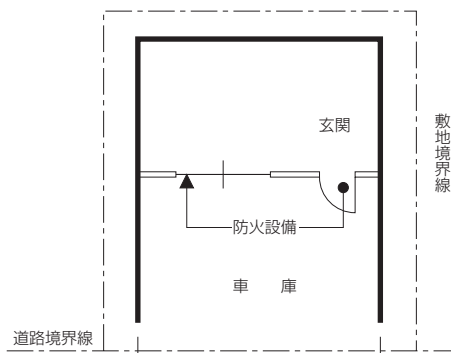
(参考) L1 ~ L3の部分に防火設備がある場合も可とする。

1-14 延焼のおそれのある部分(一戸建ての住宅の自動車車庫の開口部の扱い)

Q 下図のような一戸建ての住宅の自動車車庫の開口部の扱いはどうなるか。

A 一戸建ての住宅の自動車車庫で、延焼のおそれのある部分の開口部であっても以下の要件を満足するものは、防火設備を必要としない。

1. 自動車車庫内の開口部には全て防火設備を設けること。
2. 自動車車庫の内装は、壁・天井それぞれに外壁・軒裏と同様の材料を使用すること。
3. 自動車車庫は車一台程度の大きさであること。

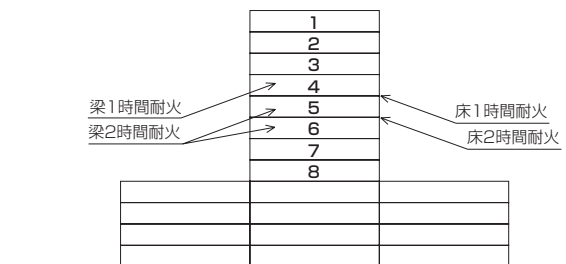


なお、特定行政庁によって要件の異なる部分があるので、詳細は事前に相談すること。

〈令107条〉耐火性能に関する技術的基準

1-15 主要構造部の耐火性能(1)

Q 令107条の耐火性能について、下図の場合の1時間耐火と2時間耐火の取合いはどうなるか。



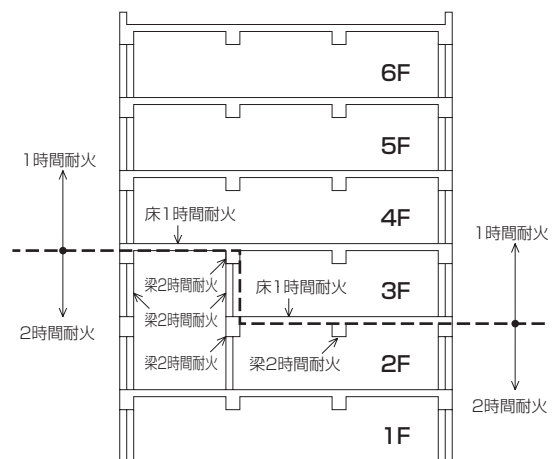
A 梁は柱と一体として構成されているもので耐火時間は柱と同じであり、最上階から4層目までが1時間以上、5層目から14層目までは2時間以上とされている。図の5層目の梁は2時間耐火が必要である。

床の耐火性能も最上階から4層目までは1時間耐火であり、5層目より下は2時間耐火が必要である。

1-16 主要構造部の耐火性能(2)

Q 令107条の耐火性能について、下図のように吹抜きがある場合の1時間耐火と2時間耐火の取合いはどうなるか。

A 令107条により、最上階から数えた階数が4以内の階が1時間耐火と定められている。下図の場合、吹抜き部分は2階部分であるので、吹抜き上部の4階の床及び3階の床より上が1時間耐火となる。

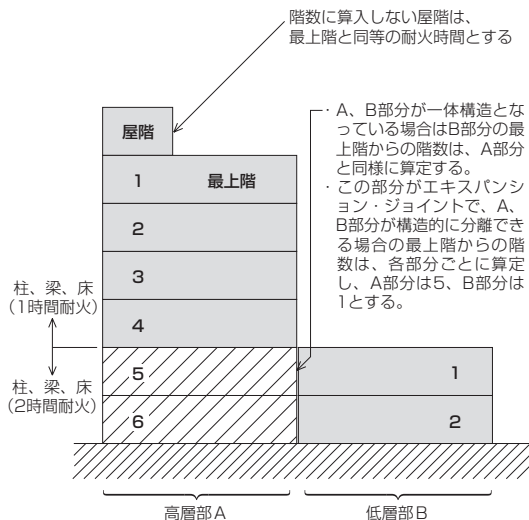


* 図のような部分的に吹抜きがある場合の扱いとする。

1-17 主要構造部の耐火性能(3)

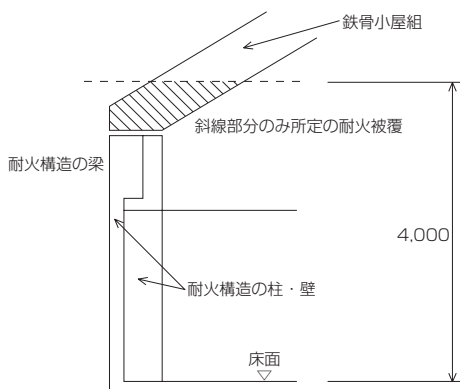
Q 高層部と低層部があり、部分的に階数が異なる場合の 1 時間耐火と 2 時間耐火の取合いはどうか。

A



1-18 小屋組の梁の耐火構造(1)

Q 令 107 条 1 号及び平成 12 年告示 1399 号第 4・3 号二により、床面から梁下端までの高さが 4m 以上の鉄骨造の小屋組で、1 時間以上の耐火構造としてみなされるが、下図の場合も該当するか。



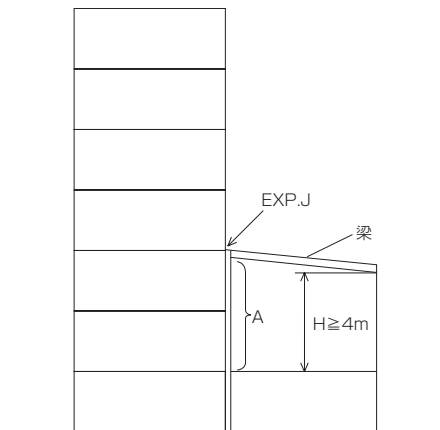
A 該当する。

図示の場合、1 時間以上の耐火構造とみなされる。従って、床面から梁下端までの高さが 4m 以上の部分の鉄骨小屋組の耐火被覆は不要である。

なお、天井を張る場合は、準不燃材料又は不燃材料とする必要がある。

1-19 小屋組の梁の耐火構造(2)

Q 下図の場合、鉄骨造の小屋組の耐火構造の梁は、令 107 条 1 号による平成 12 年告示 1399 号第 4・3 号二に該当するか。



A A 部分が耐火構造の壁、又は常時閉鎖式の特定防火設備若しくはその他の特定防火設備で、令 112 条 14 項 2 号に定める構造のもので区画され、かつ、高層部分と低層部分が EXP.J 等により、構造的に独立している場合には、該当する。

1-20 準耐火構造の床

Q 平成 12 年告示 1358 号第 3・2 号イ(3)で、「厚さが 30 mm 以上の木材」とあるが、合板+フロア材で、合わせて 30 mm 以上とすることは可能か。

A 床の表側に「厚さが 30 mm 以上の木材」で防火被覆を求めるのは、火災時に床の表側が燃え抜けて下階へ延焼することを防ぐためであり、合板等を重ねて 30 mm 以上とすることは可能である。

〈令 108 条の 2〉不燃性能及びその技術的基準

1-21 不燃材料、準不燃材料と防火構造

Q 準不燃材料で防火構造の認定のある材料は、不燃材料で造ることを指定されている部分に使用すると問題があるか。

A 不燃材料と防火構造で要求される性能は異なるので、お互いに包含関係はない。よって、不燃材料で造ることが規定されている部分を防火構造で造ったとしても、建築基準法の規定を満足したことにはならない。

1-22 不燃材料

Q 次のような仕様の場合は、不燃材料となるか。

1. 鉄鋼又はアルミニウム板の上に、塗装で仕上げた場合
2. 塗装した鋼板の裏側にせっこうボード 12.5 mm を接着したパネルの場合

A 不燃材料に求められる性能は、加熱開始後 20 分間、①燃焼しない、②変形、熔融、亀裂等を生じない、③避難上有害な煙又はガスを発生しない、こととされており、国土交通大臣が定めた材料に塗装又は仕上げ等を行うことにより、上記の性能を損なう場合は不燃材料にあたらぬと規定されているが、上記の場合は、不燃材料とみなす。ただし、塗装については基材同等とする。

〈令 108 条の 3〉耐火建築物の主要構造部に関する技術的基準

1-23 耐火設計法の部分適用

Q 耐火建築物を設計する場合、建築物の一部を仕様規定とし一部を耐火性能検証法により確かめるような、耐火設計法の部分適用はできないのか。

また、置式屋根、屋上の部分的な上屋、エキスパンションジョイントで構造的に区分された渡り廊下等の部分についても耐火設計法の部分適用はできないのか。

A 耐火設計法では、仕様規定と耐火性能検証法を混在させて設計することはできない。法 2 条 9 号の 2・イの用語の定義では部分ごとに(1)(2)を併用してもよいように解釈できるものの、(2)の令 108 条の 3 では当該建築物の主要構造部を耐火性能検証法によって確かめたものとなっている。耐火建築物とするために、一部の主要構造部のみを仕様規定によった場合には(1)には該当せず、建物全体について(2)を適用し、耐火性能検証法によって確かめなければならない。

また、このことにより置式屋根、屋上の部分的な上屋、エキスパンションジョイントで構造的に区分された渡り廊下等の部分についても、同一建築物である場合は耐火設計法の部分適用はできない。

〈令 109 条〉防火戸その他の防火設備

1-24 そで壁の構造方法

Q 令 109 条 2 項の「そで壁」の構造はどのようにすればよいのか。

A 平成 12 年告示 1369 号第 1・6 号により、防火構造とすること。(そで壁の両面は、屋外側の仕様とする)

1-25 防火戸に近接する木製建具

Q 平成 12 年告示 1360 号第 1・3 号に「防火戸から内側に 15 cm 以内は不燃材料で…」とあるが防火戸の内側の 15 cm 以内に木製建具を設けてはいいかないのか。

A 鉄製、鉄骨・鉄筋コンクリート製の防火戸についての規定で、これらの防火戸の周囲が木製であったり二重窓の場合にその内部に直接接する建具が木製である場合は、これらの木部が加熱により発火し内部に延焼してしまうおそれがあるので、これらの防火戸と可燃物との距離を制限したものである。従って防火戸の内側に木製建具を設ける場合は、15 cm を超える距離が必要である。

〈令109条の3〉主要構造部を準耐火構造とした建築物と同等の耐火性能を有する建築物の技術的基準

1-26 耐火構造の非耐力壁の軸組みの耐火被覆の範囲

Q 令109条の3・1号(口準耐1)の外壁を耐火構造とする場合の外壁を支持する部材の構造はどのようにすればよいか。

A 口準耐1における耐火構造の外壁は、原則として次のいずれかによるものとする。

- 耐火構造の壁(耐力壁) …コンクリートブロック造等
- 耐火構造の非耐力壁で、内部火災による倒壊防止のため以下の措置を講じたものであること。ただし、概ね階数が2以下の一戸建住宅程度のもので内装材料による被覆効果等を期待できるものについては、(2)についてはこの限りではない。
 - 軸組等が不燃材料で造られていること
 - 軸組等が鉄等の場合、耐火上有効に被覆されていること
 - 軸組等への取り付け方法が火災時の脱落防止を考慮したものであること
なお、耐火被覆の範囲は、原則として非耐力壁が取り付けられる柱及び梁並びにその取付金物である。

1-27 準耐火建築物における外壁等の構造

Q 令109条の3・2号(口準耐2)の不燃材料又は準不燃材料で造る外壁及び床の範囲はどこまでか。

A 口準耐2において、主要構造部として制限を受ける外壁及び床の範囲は原則として次のとおりとする。

- 外壁—間柱、胴縁、下地材、外装材
- 床—根太、下地材(下地材がない場合には仕上材)及び、小梁

なお、外壁の延焼のおそれのある部分にあっては、木造下地の防火構造及び木造下地の準耐火構造は使用することはできないので注意を要する。

1-28 準耐火建築物における屋根の構造

Q 令109条の3・2号(口準耐2)において、主要構造部として制限を受ける屋根の構成材の範囲、及び「不燃材料で造り若しくはふいたもの」とは、具体的にどのようなことか。

A

- 口準耐2において主要構造部として制限を受ける屋根の構成材の範囲は、原則として、野地板、たる木等の屋根下地及び屋根葺材とする。この場合小屋組部分についても、梁、柱に該当しない部分は、屋根の構成材として扱うものとする。
- 「屋根を不燃材で造る」とは、屋根の構成材を不燃材で造ること。
- 「屋根を不燃材でふく」とは、屋根下地の如何にかかわらず、屋根葺材を不燃材料とすること。この場合、野地板、垂木等の下地材については、屋根の構成材の一部なので、不燃材料又は準不燃材料とする。

なお、準耐火構造の屋根については「不燃材料で造り若しくはふいたもの」として取扱う。

1-29 修繕と模様替の定義

Q 修繕と模様替の定義はどのようなものか。

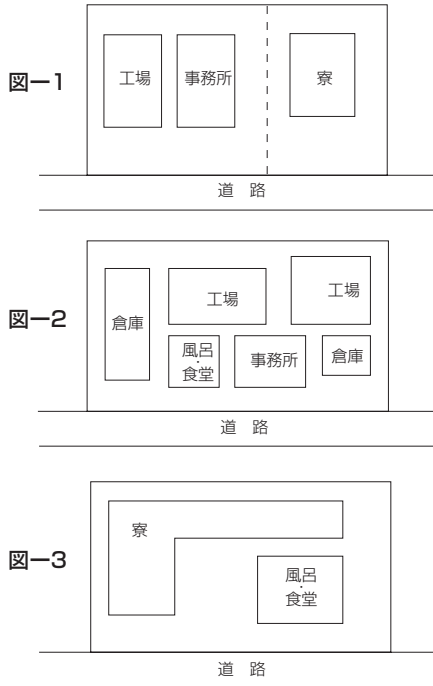
A 修繕とは性能や品質が劣化した部分を既存のものと概ね同じ位置に、概ね同じ形状及び寸法で、概ね同じ材料を用いて造り替え、性能や品質を回復する工事をいう。

模様替とは同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて造り替え性能や品質を回復する工事をいう。

〈令1条〉用語の定義

1-30 建築物の用途上可分、不可分

Q 図のように2以上の棟が一つの敷地に存する場合、用途上可分、不可分の取扱いはどうなるか。



A 図-1は工場、寮とも独立した機能を持ち併設されているだけであり可分である。工場と事務所は附属関係にあると考えられるので不可分である。図-2及び図-3について工場、寮の用途上の機能を満たすための建築群であるから不可分である。

その他、用途上不可分の関係にある2以上の建築物の例としては次表のようなものが考えられる。

これらは一般的な考え方を示すものであり、具体的には個々の計画で判断することとなるので各特定行政庁又は各指定確認検査機関と相談されたい。

主要用途建築物	用途上不可分の建築物の例
住宅	○離れ……隠居部屋、勉強部屋等をいうのであって、台所等が設けられたものは住宅としての用途機能が満足するため、可分として扱われる。 ○車庫 ○物置、納屋 ○茶室、あずまや ○温室 ○畜舎
共同住宅	○車庫、自転車置場 ○物置 ○プロパン置場、都市ガスの減圧場、変電室
旅館、ホテル	○離れ(客室) ○浴室棟 ○あずまや、温室 ○倉庫 ○車庫
工場(作業場)	○事務棟 ○倉庫、変電室、危険物の貯蔵庫、各種機械室 ○更衣棟、浴室棟、食堂棟 ○守衛室
学校(校舎)	○実習棟、図書館 ○体育館、更衣室棟 ○給食作業棟……他の学校の給食も製造するものは工場としての取扱いを受け可分として扱われる。 ○倉庫

[法3条] 適用の除外

1-31 適合に至った不適格建築物

Q 法3条3項5号の条文中「……の規定に適合するに至った……」の意味は具体的にどういうことか。

A 建築物が、法に適合していなかったのが、一部分の除去や小規模の修繕、模様替又は、用途の変更等で、適合するに至った状態等が例として考えられる。法3条2項の不適格建築物の取扱いはしない。

例 延焼線内の建築物の構造が、防火上不適格建築物である場合、隣接する敷地を購入したことによって適合状態となった。その後、再度敷地を分割処分したことにより延焼線内に入った建築物は不適格建築物の取扱いはされない。

1-32 2階増築による既存部分の法適用

Q 木造住宅の2階増築の確認申請書を提出した際に、1階の台所の内装制限について準不燃材料で仕上げをやり替えるように指摘された。法令上規定されている条文はなにか。

A 法3条2項によると、基準時において現に存する建築物については、現行法の適用を除外する規定がある。しかし3項3号及び4号により基準時以後において増築等をする場合は、現行法が適用されることになる。従って質問の2階増築申請においては、1階部分についても現行法に合わせる必要がある。

【法6条】建築物の建築等に関する申請及び確認

1-33 確認申請書の受理以前の事前協議

Q 法6条4項に定められた確認期限に事前協議等の期間は含まれるか。

A 確認期限に事前協議等や調査報告書の発行に要する期間は含まれない。確認申請の始期は確認申請書を受理したときである。

確認申請書の受理や調査報告書の発行に先立ち、申請される建築計画によって必要となる公共施設の整備や近隣説明等に関して、市町村の独自の条例等に基づく事前協議等が求められる場合がある。

また、確認申請書の受理や調査報告書の発行に際しては、確認審査に必要な接道状況、上下水道の整備状況、関係他法令の許認可などについて、担当部局への経由処理を行うことにより確認審査及びその後の建築行為等が円滑に進められるよう努めている。

〈令9条〉建築基準関係規定

1-34 建築基準関係規定

Q 事前に建築基準関係規定の許可等を取得していなければ、確認できないのか。

A 事前に許可を取得しておくことが必要である。
なお、都市計画法及び宅地造成等規制法の検査済証についても原則として添付を求めている。

1-35 建築計画概要書の記入方法

Q 同一敷地内に2棟以上の計画がある場合、建築計画概要書の高さ・階数は各棟ごとに併記するのか、主要な建築物の1棟につき表記すればよいのか。また、敷地と接する道路が2以上ある場合はどのように表記すればよいのか。

A 複数棟の場合は、高さ・地上階数・地下階数の最も大きいものをそれぞれ表記すればよい。(建築計画概要書 第二面[13. 建築物の高さ等])
敷地と接する道路は、最大幅員のものについて、幅員、敷地と接する部分の長さを表記すればよい。(建築計画概要書 第二面[6. 道路])

また、法43条ただし書許可空地に接する場合の建築計画概要書 第二面 の記載例を巻末(P166)に示すので、参考にされたい。

なお、確認申請書第三面の記入についても同様とする。

1-36 確認申請書の処理期限の始期

Q 大阪府特定行政庁区域内における確認申請書の処理期限の始期については、市町村が調査報告書の作成依頼を受付した時が法的期限の始期となるのか。

A 大阪府特定行政庁区域内における確認申請書の処理期限は、大阪府若しくは、指定確認検査機関が受理した時点が法的期限の始期とみなすものである。市町村への経由は、書類の経由機関ではなく府細則6条2項の規定により書類(報告書)の添付をする手段として義務づけしているもので、市町村の受付時点は、法的期限の始期にはならない。

1-37 確認済証の有効期限

Q 確認済証交付後の有効期限はいつまでか。

1. 法令等の改正がない場合
2. 法令等の改正がある場合

A 確認済証の有効期限は法には特に明記されていないが、確認済証は、申請にかかる建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを証明したものであるから、法令等の改正がない場合に限り有効である。

しかし法令等が改正され、改正の規定に適合しなくなれば、改正法令の施行日前に工事に着手していない限り、適合しなくなる部分の確認済証の効力はなくなる。法令等の改正によって適合しない部分が生じた場合は計画変更確認申請を行う必要がある。

工事着手の定義

仮囲い・現場事務所を設置したことをもって工事着手とはいわず、あくまでも当該建築物の部分について継続的な工事(基礎工事等)に着手している必要がある。

1-38 計画変更

Q 法6条1項においては、当該確認を受けた建築物の計画の変更となっており、同一敷地内で別棟の新築計画がある場合、当該確認を受けた建築物に該当しないので、新たな確認申請が必要となるのか、あるいは計画の変更で取扱うのか。

A 一般的には、用途上不可分であるとみなされる場合は計画変更申請で、用途上可分な建築物であるとみなされる場合は新たな確認申請で取扱うことになるものと考えられる。

なお、用途上可分となる場合は、元の建築確認申請の敷地面積の減が考えられるので、元確認についても計画変更申請が必要となる。

【法6条の3】建築物の建築に関する確認の特例

〈令10条〉建築物の建築に関する確認の特例

1-39 住宅に附属する車庫等の特例扱い

Q 令10条において、3号の兼用住宅とは、明らかに住宅に附属するとみなされる車庫、物置等でこれらを別棟として行う申請も含むと解してよいか。また、既存建築物に増築する場合「非住宅部分1/2未滿かつ50㎡以下」の適用は当該増築部分についてのみと解してよいか。

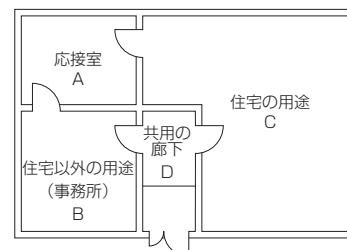
A 住宅の用途には、もっぱらその住宅に起居する者の利用に供される寝室、居間、物置、自動車車庫等の部分が含まれると解される。これらの部分が別棟であるか、否かは問わない。従って住宅の用途の一部である物置等は住宅として取扱うこととする。「非住宅部分1/2未滿かつ50㎡以下」の判断は増築後の全体について行う。

1-40 兼用住宅の特例扱い

Q 「一戸建の住宅」について、令10条3号の「住宅の用途以外の用途に供する部分」を有する場合、その用途部分と居住部分とは「住宅でその用途を兼ねるもの」であり、その部分が併存する用途(例、貸店舗、貸事務所等)であるものは該当しないと解してよいか。

A 兼用住宅の兼用部分は種類を問わないが、あくまでも「住宅でその用途を兼ねるもの」でなければならない。用途を兼ねるとは、屋内で行き来ができるなど、住宅と住宅以外の部分が機能的に屋内で繋がっている状態をいい、貸店舗等で、他の人が使用する場合は該当しない。

なお、住宅と住宅以外の部分は、当該部分を専ら使用する用途により区分する。共用の廊下等のやむを得ない部分を除き、同一の部分それぞれの用途の割合で按分して、区分するべきではない。



※ Aの用途の区分は、B又はCのいずれか専ら使用する用途に区分する。
Dの用途の区分はAを区分した後に、住宅と住宅以外のそれぞれの用途の割合で按分する。



第 2 章 & 单体規定

[法 22 条] 屋根
[法 23 条] 外壁

2-1 法 22 条区域内の物置、納屋の屋根及び外壁

Q 10㎡以内の物置、納屋の屋根の延焼のおそれのある部分、また、その外壁の延焼のおそれのある部分の法解釈はどうか。

A 特定行政庁が法 22 条の適用について指定した区域内の耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物は屋根を不燃材料で造り、又はふかなければならないとなっているが、10㎡以内の物置、納屋等の屋根については延焼のおそれのある部分以外の部分については、適用を除外したものである。

また、法 23 条により木造建築物に関しては、延焼のおそれのある部分の外壁を土塗壁等とするか、延焼防止について同等以上の効力を有する構造としなければならないとなっているが、除外規定がないので 10㎡以内の物置、納屋等についても適用される。

[法 63 条] 屋根

〈令 136 条の 2 の 2〉防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の性能に関する技術的基準

2-2 屋根の構造

Q 平成 12 年告示 1365 号第 1・3 号で断熱層を有する防水仕様が示されているが、断熱層のない防水仕様はどうか。

A 例えば、コンクリートの上にアスファルトを施工した断熱層のない防水仕様は従来から耐火構造として扱っており、これにより耐火性能を損なうものではなく今後も耐火構造として取扱う。

[法 84 条の 2] 簡易な構造の建築物に対する制限の緩和

〈令 136 条の 9〉簡易な構造の建築物の指定

2-3 屋根にポリカーボネート板を用いた建築物

Q 建築物の屋根にポリカーボネート板を用いる場合、どのような基準があるか。

A 法 84 条の 2 に基づいて令 136 条の 9 に定める建築物において、平成 12 年告示 1443 号第 2 で屋根の性能が規定されている。

上記告示第 2・3 号により、床面積が 150㎡未満の特定開放的簡易建築物の屋根で延焼のおそれのある部分以外については下記の材料で造るか、又はふいたものにすることが可能である。

イ. 難燃材料

ロ. (略)

ハ. (略)

二. ポリカーボネート板で厚さが 8mm 以下のもの

また、令 136 条の 9・1 号ロからニまでに該当するものについては、上記告示第 2・5 号及び 6 号に規定されている。

[法 24 条] 木造建築物等である特殊建築物の外壁等
[法 25 条] 大規模の木造建築物等の外壁等

2-4 軒裏に防火構造が求められる場合の鼻隠し及び破風の措置

Q 法 24 条、25 条及び法 61 条、62 条の規定に基づいて、軒裏に防火構造が求められる場合の鼻隠し及び破風の構造はどのようにすればよいか。

A 鼻隠し及び破風の構造については、次のいずれかとすること。

1. 軒裏(外壁)の防火構造に準じた構造とする。

2. 不燃材料で造る。

〔法27条〕耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物

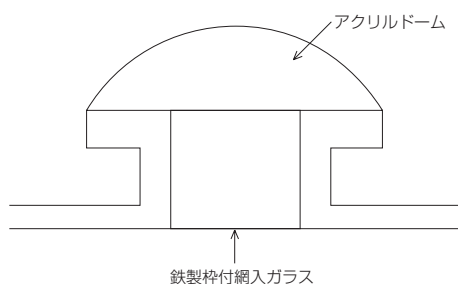
2-5 耐火建築物又はイ準耐火建築物の屋根に設けるトップライト

Q 耐火建築物又はイ準耐火建築物の屋根にトップライトを設けることができるか。

A トップライトは通常は明り採りとして開口部的要素が強いが、防火上、耐火上の観点からみると「屋根」として考える必要がある。

法27条等の規定により耐火建築物又はイ準耐火建築物としなければならない場合は、主要構造部である屋根として30分耐火以上にする必要がある。

通常の場合トップライトとしてアクリルドーム等を使用している例が多いが、耐火建築物又はイ準耐火建築物要求の場合は図のように内側に鉄製枠付網入ガラス等を設置することが必要である。



2-6 鉄筋コンクリート造の屋根スラブの上に設ける修景等のための置屋根の構造の取扱い

Q 耐火建築物としなければならない鉄筋コンクリート造の建築物の屋根スラブの上に修景等のための置屋根を設ける場合、構造はどのようにすればよいか。

A 原則として、置屋根の部分が不燃材料で造られていれば差し支えない。なお、小屋裏が利用される場合(容易な改造で、利用し得る場合も含む)には耐火構造としなければならない。

2-7 法別表第1(1)項用途の(に)欄の解釈

Q 法別表第1(1)項に該当する建築物で(に)欄が空欄になっているが、これは面積に関係なく法27条2項1号に該当すると解してよいか。

A 別表第1(1)項の特殊建築物については、客席の床面積の合計が200㎡未満のものは(ろ)欄の場合を除き構造規制の対象とならないので法27条2項1号の適用はないものと解する。なお劇場、映画館、演芸場の用途に供するものは、法27条1項3号により主階が1階になれば面積に関係なく耐火建築物としなければならない。

2-8 メゾネット型共同住宅の住戸内階段の取扱い

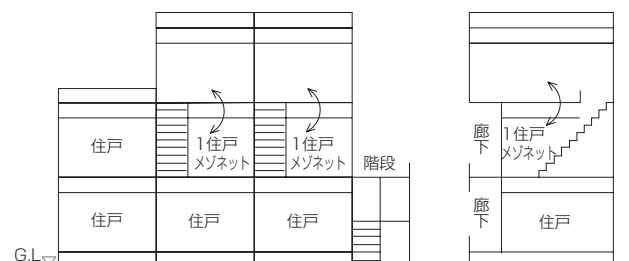
Q メゾネット型共同住宅の住戸内階段は耐火構造にしなければならないか。

A 耐火建築物とすることが要求されるメゾネット型共同住宅の住戸内階段は、耐火構造としなければならない

〈令115条の2の2〉耐火建築物とすることを要しない特殊建築物の技術的基準等

2-9 3階部分に出入口、廊下がない3階建共同住宅

Q 3階建の共同住宅で下図のように2、3階がメゾネット型になっており、3階部分に出入口、廊下がない場合でも耐火建築物にしなければならないか。



A 3階部分に出入口、廊下がなくとも、共同住宅の用途があるので耐火建築物又は令115条の2の2の技術的基準に適合した準耐火建築物としなければならない。

〈令 115 条の 3〉耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物

2-10 オフィスビル内の売店の扱い

Q 3階に10㎡の売店を有するオフィスビルは、法27条により耐火建築物にしなければならないか。

A 令115条の3・3号の規定により、3階に設ける店舗部分の床面積が10㎡以内であれば法27条1項1号の規定は適用されず耐火建築物としなくてもよい。

10㎡を超える場合にあっては、原則として耐火建築物としなければならないが、事務所ビルなどで主として社員への販売を目的とした小規模な売店のように、その関係が主たる用途と従たる用途の場合で下記の要件を満足する場合には耐火建築物としなくてもよいものとする。

1. 主たる用途に供される部分と従属的部分の管理者が同一であること。
2. 主たる用途に供される部分と従属的部分の利用者が同一又は密接な関係であること。ただし、従属的部分は道路等から直接出入りする形態を有しないこと。
3. 主たる用途に供される部分と従属的部分の利用時間がほぼ同一であること。

[法 28 条] 居室の採光及び換気

〈令 19 条〉学校、病院、児童福祉施設等の居室の採光

2-11 居室の採光

Q 下記の居室は採光が必要でないか判断してよいか。

- ①ホテル、旅館等の宿泊室
- ②保養所の宿泊室
- ③社員寮の寮室
- ④保育所の遊戯室
- ⑤病院の診療室、待合室
- ⑥病院又は児童福祉施設の面接室、相談室
- ⑦学校の図書室

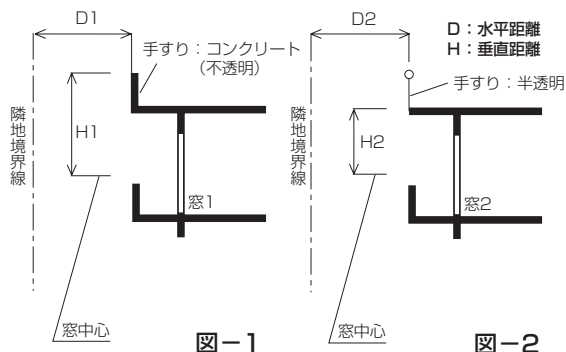
A 法28条1項により「住宅その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室」として居室単位で規制していて、採光規定の目的である児童や老人等の衛生上の配慮を必要とする者が長時間継続的に利用する可能性の高いものに限定して適用している。

- ①、②のホテル、旅館、保養所は、その用途に利用するものであれば採光規定の対象建築物ではない。
- ③は「居住のための居室」に該当すると考えられる。
- ④の保育所は、遊戯室、寝室は保育室として取扱うべきである(医務室、事務室等は対象外である)。
- ⑤、⑥は対象外である。
- ⑦は学校の教室に該当する。

〈令20条〉有効面積の算定方法

2-12 採光関係比率(1)共同住宅のバルコニーに面する居室

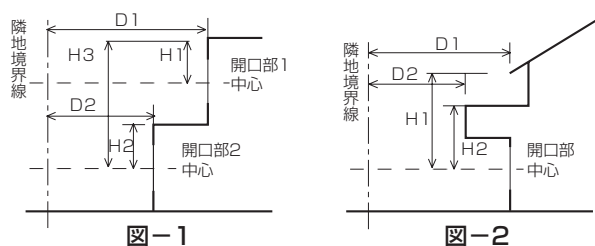
Q 下図のように、共同住宅のバルコニーに面する居室の窓からの採光を考える場合、採光補正係数の算定のための垂直距離H及び水平距離Dはどのように算定するのか。



A 図-1、図-2とも窓1、2が外気に有効に開放されている場合は、それぞれの垂直距離Hは当該窓の中心までの垂直距離H1、H2とする。また、水平距離はそれぞれD1、D2とする。

2-13 採光関係比率(2)開口部の上部がセットバックしている場合等

Q 下図のように、開口部の上部がセットバックしている場合やオーバーハングしている場合の採光関係比率の算定はどうするのか。

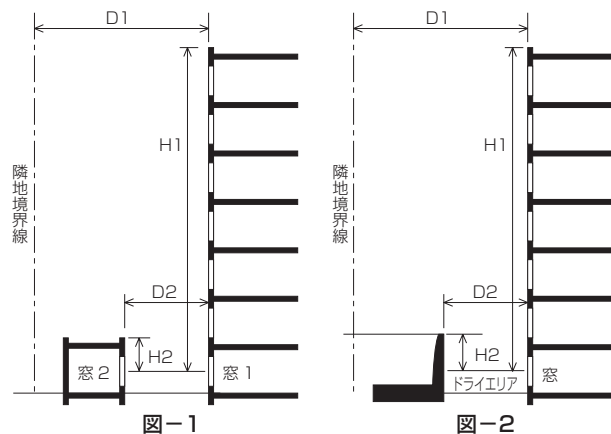


A 図-1の場合は、開口部1においてはD1/H1、開口部2においてはD1/H3又はD2/H2の小さい方の数値とする。

図-2の場合は、D1/H1又はD2/H2の小さい方の数値とする。

2-14 採光関係比率(3)敷地内に2棟ある場合及びドライエリアからの採光

Q 次の図1および2において各窓の採光関係比率の算定はどのようにするのか。



A 図-1では、窓1についてはD1/H1とD2/H2のうち小さい数値により算定すること。

窓2についてはD2/H2により算定すること。

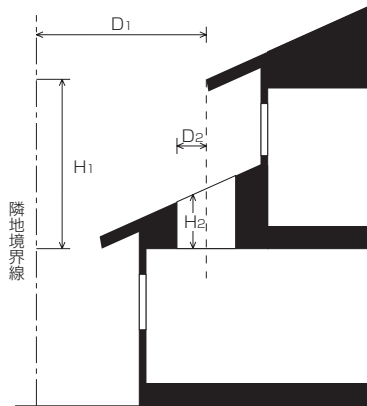
図-2においても、図-1と同様にD1/H1とD2/H2のうち小さい数値により算定すること。

2-15 採光関係比率(4)天窓の採光

Q 天窓の採光関係比率の算定はどうか。

A 採光に関して、天窓は勾配が45度以内の屋根面に設けられたものをいい、その採光関係比率は建築物の最高部から居室の天井面までの D_1 / H_1 と天窓の立ち上がり部における D_2 / H_2 を比較し、小さい方の数値とする。

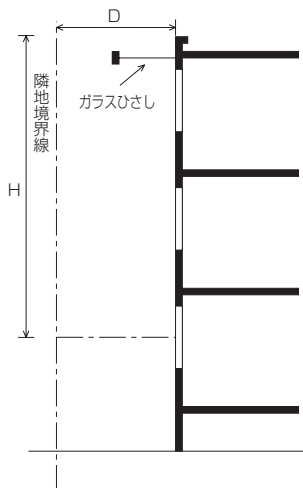
なお、天窓の面積は上部が開放されている部分の水平投影面積とする。



2-16 採光関係比率(5)半透明のひさし等

Q 採光関係比率の算定において、網入りガラスなどのひさしは採光上支障がないひさしとして扱うことができるか。また、その先端に梁等がある場合の取扱いはどうか。

A 網入りガラス、板ガラス、型板ガラス、ガラスブロックのいずれも半透明のひさしに該当する。また、先端に梁等がある場合は採光関係比率において、Dの数値からはりの幅を減じて算定すること。



2-17 採光関係比率(6)開口部の中心の取り方

Q 下図の場合、採光関係比率における「水平距離」及び「垂直距離」の取り方はどうか。

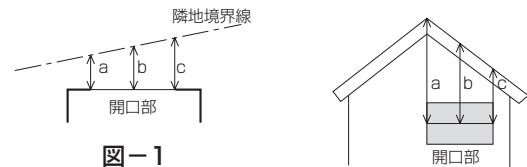


図-1

図-2

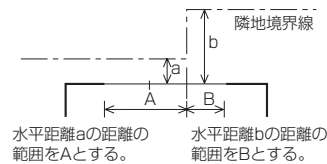


図-3

A 図-1及び図-2の場合、「水平距離」及び「垂直距離」は b で算定する。図-3の場合は原則として a で算定することとなるが、採光補正係数算定結果が0以下となる場合は、Aの範囲は開口部がないものとみなし、Bの範囲について b を用いて算定してもよい。

2-18 採光関係比率(7)出窓の場合の開口部の中心の取り方

Q 下図の場合、採光関係比率における「水平距離」及び「垂直距離」の取り方はどうか。

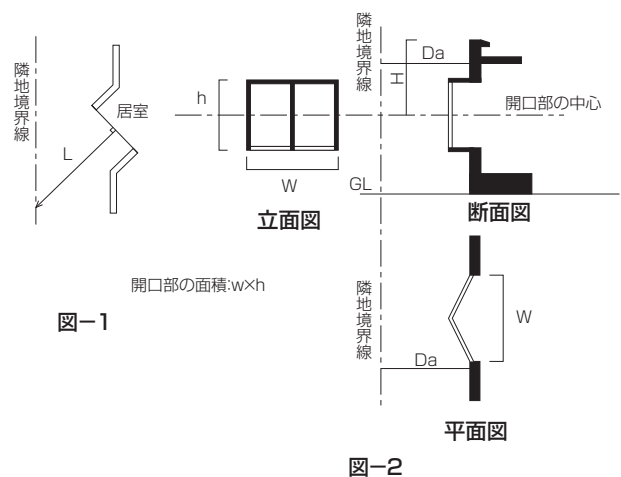


図-1

図-2

A 図-1のように居室の窓が隣地境界線に平行でない時は、開口部の中心から開口部に対しての垂直距離 (L) を水平距離とする。

一方、図-2のように居室に出窓がある場合は、出窓部分を除いた外壁からの垂直距離 (Da) を水平距離とする。

2-19 採光関係比率(8)開口部の中心

Q

1. 窓の形状が四角でなく、丸、台形、三角等の場合の中心のとらえ方は重心でよいか。
2. 採光関係比率の算定は、開口部の中心において行うとされているが、敷地の形状あるいは敷地内の他の建築物との関係で、一つの開口部を複数に分割して算定してもよいか。

A

1. よい。
2. よい。

2-20 縁側等に面する場合の採光補正係数

Q

令20条2項において居室の開口部の外側に幅90cm以上の縁側等がある場合、採光補正係数は、0.7を乗じて得た数値との規定があるが、縁側等の幅の最大値の規定はあるのか。

A

縁側等の採光については、下記のとおり取り扱うものとする。

	採光の有効係数	
	1. 屋内廊下形状の縁側	0.9m未満
	0.9m以上～2m以下	70%
	2m超	縁側を室として取り扱う
2. 吹きさらしの廊下、バルコニー等	2m以下	100%
	2m超～4m以下	70%
3. 自動車車庫、駐輪場等	2m以下	100%
	2m超～4m以下	70%

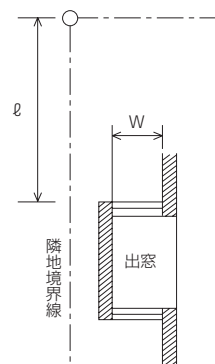
※ 屋外から居室の窓に至るまでの間に閉鎖性のある目隠しその他採光上支障のある障害物がないこと。

2-21 出窓の採光

Q

側面に開口部をもつ出窓の採光は有効か。

A



採光に有効な部分とはみなせない。

ℓが鉛直方向の有効採光条件を満たす値をとる部分においても、Wを採光有効幅とみることができない。

2-22 屋根の機能を有しない場合の取扱い

Q

雨水を受けることができないすのこ、グレーチング等で造られた建築物の部分(バルコニー、屋外階段、落下防止庇等)は、採光上有効な面積の算定上、それらがないものと取扱ってよいか。

A

原則、バルコニー、屋外階段などは、すのこ状であっても屋根、ひさしと同様に障害物があるものとして採光関係比率を算定すること。

ただし、十分に採光が確保できる網状の落下防止庇は、採光上有効な面積の算定上、ないものとして取り扱うことが可能とする。

2-23 公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面

Q

令20条2項の公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面とはどのようなものをいうのか。

A

将来にわたり空地が確保されているもので、次のものが該当する。

公園	都市公園法による公園又は緑地
広場	公共団体が管理する公開広場
川	河川法に基づく河川(準用河川含む)
その他これらに類する空地又は水面	都市計画公園で築造済みのもの、又は事業認可されており空地となっているもの 開発行為による帰属公園 公有水路(明示等により境界が明確であること) 里道(明示等により境界が明確であること) 線路敷(高架の部分は除く) 都市下水路 公共団体が管理する緑道 海

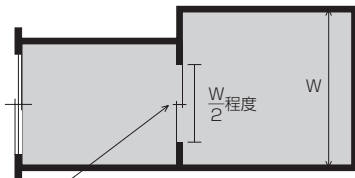
2-24 2室の共通採光の取扱い

Q 法28条4項により2室を1室として計算する場合。

1. 襖、障子等の幅の規定はあるのか。
2. アコーディオンカーテン等の簡易な可動間仕切りで仕切られた2室は1室とみなせるか。
3. 非居室(例えば物置等)との共通採光は認められるか。

A

1. 下図のように他の部屋を介して採光を確保する居室の間口幅の1/2程度の部分を襖、障子等とする必要がある。



Wの1/2程度が随時開放できるものとする必要がある。

2. アコーディオンカーテン等の簡易な可動間仕切りは、襖、障子と同等とみなす。
3. 原則として、非居室との共通採光は認められない。

2-25 ドア、シャッター等の採光の扱い

Q 法28条において、ドア、シャッター等の随時開放できるものを「その他の開口部」の規定に含まれると解釈し、開口部分を有効採光面積に算入してよいか。また同条4項における「その他随時開放することができるもの」に含まれるか。

A 法28条1項における「採光のための窓その他の開口部」とは、採光条件を満足しなければならないものであるから、光を通さないドアは採光のための開口部とはならない。また、シャッターについては日中常時開放である場合に限り開口部分を有効採光面積に算入してよい。

[法28条の2] 居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置

※ 付則 シックハウスQ&Aをご参照下さい。

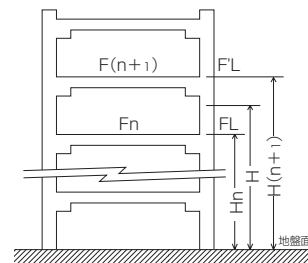
[法34条] 昇降機

〈令129条の13の2〉非常用の昇降機の設置を要しない建築物

2-26 高さ31mを超える部分の階

Q 令129条の13の2の高さ31mを超える部分とはどのように考えるのか。

A 地盤面からの高さ31mの位置が、当該階の床面とその上階の床面との中間の位置よりも下にある場合、当該階は高さ31mを超える部分の階に含まれるものとして扱う。



高さ31mを超える部分の階とは、 $H > 31\text{m}$ となる階をいう。

$$\text{ただし、} H = \frac{Fn + F(n+1)}{2}$$

2-27 非常用昇降機の設置を要しない建築物

Q 令112条8項及び令122条1項の規定で、共同住宅の住戸にあっては100㎡の区画が200㎡に緩和されているが、令129条の13の2の「非常用の昇降機の設置を要しない建築物」においても共同住宅の住戸は200㎡区画で適用できないか。

A 高さ31mを超える建築物の部分には、共同住宅の住戸であっても非常用昇降機の設置免除の適用を受けるためには、100㎡以内での区画が必要である。

2-28 高さ31mを超える共同住宅の開放廊下・開口部の扱い

Q 高さ31mを超える部分の階数が4以下の共同住宅で、非常用の昇降機を設置しない場合は100㎡区画を行うが、そのとき開放廊下に面する部分の開口部はかっこ書にあるように、1㎡以内の法2条9号の2・ロに規定する防火設備にする必要があるか。

A 屋外とみるため、防火設備は不要である。

〔法35条〕特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準

〈令116条の2〉窓その他の開口部を有しない居室等

2-29 令116条の2の居室と避難施設の適用

Q 令116条の2において「……次の各号に該当する窓その他の開口部を有しない居室とする」の解釈は1号、2号のどちらか。また、通常 $L \geq A/20$ 、かつ $S \geq A/50$ があれば令第5章第6節の規定(敷地内の避難上及び消火上必要な通路等)の適用は免除されるか。

A 令116条の2・1項本文の「次の窓その他の開口部を有しない居室」とは1号、2号のそれぞれどちらか一つに該当するもの又は1号、2号共、両方に該当するもののどちらも指す。令第5章第6節の適用範囲は法35条に掲げる次の建築物である。

1. 法別表第1(イ)欄(1)から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物
2. 階数が3以上である建築物
3. 無窓の居室(採光無窓又は排煙無窓の居室)を有する建築物
4. 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が1,000㎡を超える建築物

以上の1. 2. 4に該当せず3のみに該当するかどうかの建築物の無窓の居室の解釈については $L \geq A/20$ かつ $S \geq A/50$ であれば適用されない。

2-30 令116条の2・1項2号の開口部としての出入口の戸の取扱い

Q 居室の屋外に面する部分に設ける出入口の戸は令116条の2・1項2号に規定する「窓その他の開口部」に該当するものとして取扱ってよいか。

A よい。ただし、常時閉鎖式防火戸、オートドア等、開放後自動的に閉鎖する機能を持つ戸はこれに該当しない。

〈令117条〉適用の範囲 〈令126条の2〉設置

2-31 避難規定の適用にかかる別棟扱いの条件

Q 避難規定の適用において別棟扱いとなるのはどのような場合か。また、渡り廊下で接続された建築物を増築する場合、既存部分にも遡及適用されるのか。

A 同一棟で避難規定の適用にかかる別棟扱いとなるものは令第5章第2節(廊下、避難階段及び出入口)では、令117条2項の規定であり、令第3節(排煙設備)では令126条の2・2項の規定がある。

渡り廊下で接続する場合は、原則として次の全てを満足すれば別棟とみなすが、詳細については各特定行政庁と協議が必要である。

1. 接続部分は通行のための通路・廊下等のみであること。
2. 接続部分の開口部の幅は通行に必要な幅とすること。
3. 双方の建築物の接続部分は耐火構造の床及び壁で区画され、開口部においては令112条14項2号の特定防火設備を設けること。

2-32 別棟扱いにおける設備配管の区画貫通

Q 令117条2項で「開口部のない耐火構造の床又は壁……」とあるが、設備配管(給水管、排水管、風道等)は開口部に該当するか。

A 風道及び管の貫通は、以下の措置を講ずれば支障はない。

- (1) 風道は不燃材料で造ることとし、令112条16項各号に準じてダンパーを設けること。また、昭和49年告示1579号は適用しないものとする。
- (2) 管は令129条の2の5・1項7号に準ずるものとし、令112条15項に準じて隙間をモルタル等で埋めること。
- (3) ケーブル等についても通常の防火区画に準じて防火上支障のないようにすること。

〈令119条〉廊下の幅

2-33 住戸及び住室の床面積

Q 令119条の表において「共同住宅の住戸若しくは住室の床面積」には押入、踏込等は算入されるのか。

A 算入される。
「住戸」及び「住室」とは、「1又は2以上の世帯が他と独立して、家庭生活を営むための建築物又は建築物の部分」をいい、具体的には次のようになる。

住戸：専用の居室、台所、便所及び出入口(居住者や訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口を含む)を有しているもの。

住室：住戸の要件のうち、台所又は便所を有していないもの。

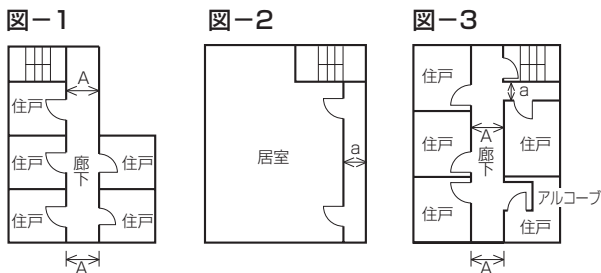
2-34 廊下の幅員の判断

Q 下図の場合、Aの幅員は片廊下として所要の有効幅員を確保すればよいか。

A 図-1のAの幅員は、中廊下としての所要有効幅員が必要である。廊下の所要有効幅員は、両側に住戸(居室)がある廊下部分から当該階の階段に至る部分までその有効幅員が確保されなければならない。

図-2のaの幅員は、居室の大小にかかわらず廊下の片側にしか出入口がないため、片廊下としての所要有効幅員を確保すればよい。

図-3のAの幅員は、中廊下としての所要有効幅員が必要である。ただし、aの幅員は片廊下としての所要有効幅員を確保すればよい。



〈令120条〉直通階段の設置

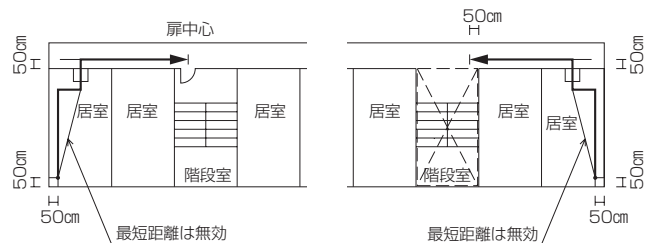
2-35 歩行距離の測り方

Q 特別避難階段(直通階段の場合も含む)の場合、居室の各部分からの歩行距離(重複距離も同様)の測り方はどうするのか。

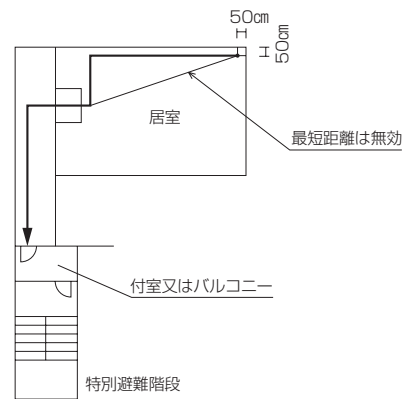
A 特別避難階段においては令120条1項に規定する直通階段に付室又はバルコニーの部分も含み同様の歩行距離の規定を適用する。

歩行距離(重複距離も同様)の測り方は、壁面から50cmの位置の最長距離とする。

ただし、家具等の配置によっては、斜め歩行でもやむを得ない場合もある。



直通階段の場合



特別避難階段の場合

2-36 共同住宅の歩行距離

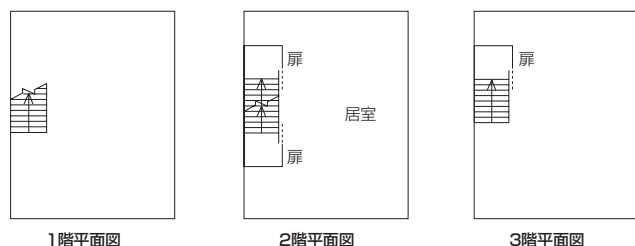
Q 直通階段の歩行距離について、令120条4項の共同住宅の歩行距離は、40mとなっているが、令120条1項の表で(2)「別表(イ)欄(2)項の共同住宅で主要構造部が耐火構造又は準耐火構造である場合」は、歩行距離50mでよいのではないか。

A 40m以内としなければならない。
令120条1項は同一階における歩行距離の規定であり、4項はメゾネット型の共同住宅で出入口のない階に居室の一部がある場合の特例規定である。

2-37 一戸建ての住宅の直通階段の要件

Q 一戸建ての住宅において下図のような階段は直通階段に該当するか。

A 直通階段の途中に扉があるなど避難上支障があるものや、次の階へ通じる階段の位置が離れていて連続性にかけるものなどは直通階段に該当しないが、一戸建ての住宅に限り下図のように階段の途中に扉があっても直通階段として扱う。ただし、令112条9項の竪穴区画を必要とする場合を除く。



〈令121条〉2以上の直通階段を設ける場合

2-38 物販店舗の階段

Q 物品販売業を営む店舗で1階が1,400㎡、2階及び地階には売場がなく店舗の事務室が200㎡ある場合は、令121条1項2号の規定により2以上の直通階段が必要か。

A 令121条1項本文の規定は建築物の避難階以外の階が同項各号の1に該当する場合に、2以上の直通階段の設置義務を規定しているもので、質問の物品販売業を営む店舗(床面積1,500㎡を超える)の売場が避難階のみにある場合は2以上の直通階段を必要としない。

2-39 2以上の直通階段の設置緩和

Q 令121条1項6号イの2以上の直通階段の設置についての緩和規定の適用で、屋外避難階段と避難上有効なバルコニーを各1カ所設けたものはよいか。また、これらが延焼のおそれのある部分にある場合はどうか。

A 原則として、2以上の直通階段は必要であるが、避難上有効なバルコニーを設けて、その階から地上に通ずる屋外避難階段とする場合は1カ所でもよく、また、延焼のおそれのある部分にあってもよい。

2-40 2以上の直通階段の設置緩和におけるバルコニーの設置

Q 令121条1項3号及び6号かっこ書中の「避難上有効なバルコニー」とは、どのような構造か。

- A**
1. バルコニーの位置は、直通階段の位置とおおむね対称の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡すること。
 2. バルコニーは、道又は道に通ずる幅員90cm以上の通路その他に面する外壁面に設けること。
 3. バルコニーの面積は、当該階の居室の床面積の合計の3/100以上、かつ2㎡以上とし、奥行の寸法は1m以上とすること。
 4. バルコニー（共同住宅の住戸等に附属するものを除く。）の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造（準耐火建築物にあっては準耐火構造）とし、その部分の開口部に防火設備を設けること。
 5. 屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は75cm以上、高さ180cm以上、下端の床面からの高さは15cm以下とする。
 6. バルコニーは十分外気に開放されていること。
 7. バルコニーの床は耐火構造とし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
 8. バルコニーから地上その他の安全な場所に避難するための、タラップ、はしごその他これらに類するものを設けること。
 9. バルコニー間の隔壁は容易に破壊できるものとし、地上に通ずる避難途中に原則、一度のみ通過できるものとする。ただし、垂直避難によって以降の隔壁通過は不可とする。

（考え方）

新築時等においては、本来、有効な2方向避難が可能となるように、階段を設けるべきであり、「避難上有効なバルコニー」で対処することは一般的には避難上望ましくない。やむを得ずこれで対処する場合においても、最低限上記の1～9を満たす必要はあると考えられる。

ただし、次の事項については特定行政庁によっては地域の事情等により上記と異なる取扱いをする場合があるので、事前に各特定行政庁との打合わせが必要である。

- (1) 上記3のバルコニーの面積及び奥行き寸法。
- (2) 上記4の耐火構造とすべき外壁のバルコニーの各部分からの距離及びその部分に開口部を設けることの可否。
- (3) 上記9の取扱い。

〈令122条〉避難階段の設置

2-41 令122条1項ただし書の適用

Q 令122条1項ただし書の避難階段の緩和の取扱いはどうなるか。

A 共同住宅等で令122条1項ただし書を適用して、避難階段の設置を免れるものは、100㎡(住戸は200㎡)以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画する場合、各住戸ごとに200㎡以内ごとに区画するだけでなく、集会室・店舗・車庫等は100㎡以内の区画が必要である。

ただし、令117条2項を適用して、別の建築物とする場合は除く。

この場合、耐火構造の床又は壁で区画する必要がある。

2-42 避難階段設置免除にかかる塔屋の床面積の取扱い

Q 令122条1項かっこ書で、避難階段設置を免除する場合の塔屋部分の床面積の取扱いはどうなるか。

A 令122条1項かっこ書に規定する「…5階以上の階の床面積の合計が100㎡以下である場合…」の適用については、階数に算入されない塔屋部分でも、「5階以上の階の床面積の合計」の1に該当し床面積に算入することから、階数に算入されない塔屋部分の床面積も算入するものとする。

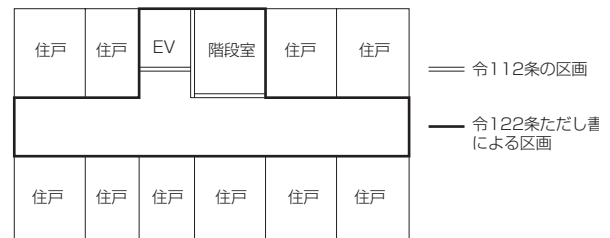
2-43 避難階段の設置免除にかかる100㎡区画の範囲

Q 令122条1項ただし書中、かっこ内の100㎡区画から除く部分については、階段室の部分、昇降機の昇降路の部分、廊下その他の避難の用に供する部分はそれぞれ相互に区画が必要か。

また、廊下その他避難の用に供する部分とは具体的にどこか。例えば、1階のロビーやエントランスも含むのか。

A 階段室の部分、昇降機の昇降路の部分、廊下その他の避難の用に供する部分相互間の区画は不要である。

また、居室的に使用するロビーやエントランスは区画が必要である。



2-44 物販店舗の特別避難階段等

Q 地下2階(自動車車庫及び機械室)地上5階(物品販売店舗)における直通階段のうち、「特別避難階段」とすべきものは地下2階までとすべきか。あるいは、地上階を「特別避難階段」、地階を「避難階段」としてよいか。

A 令122条1項の規定は建築物の階に応じて避難階段又は特別避難階段を設けることを規定しているものであり、同条3項の物品販売業を営む店舗における地上5階に通ずる直通階段で地下階まで直通されているものは、その全てを特別避難階段としなければならないものである。

〈令123条〉避難階段及び特別避難階段の構造

2-45 屋内避難階段の構造

Q 避難階段の階段室内にパイプスペースや物入れなどの扉は設置できるか。

A 令123条1項4号の開口部、5号の窓又は6号の出入り口以外は設置できない。

2-46 屋外避難階段の構造(1)

Q 屋外避難階段から2m未満に設けることができる開口部の取扱いはどうなるか。

A 屋外避難階段から2m未満には、開口面積が各々1㎡以内の法2条9号の2・ロに規定する防火設備ではめごろし戸であるものを除き、開口部を設けることができない。図-1は2m未満の範囲に開口部がないため屋外避難階段として適法である。また図-2は周囲が十分外気に開放されている開放廊下に面してエレベーターの昇降路の戸を設ける場合には、2m未満の距離にあっても、その部分にエレベーターの出入口を設置できるものとする。エレベーターの昇降路の戸は、法2条9号の2・ロに規定する防火設備とする必要がある。また、玄関ドアについては階段に通ずる出入口と扱い、パイプスペース等の開口部は、以下の各号に該当する場合のみ設置できる。

- 1) パイプスペース等は各階を準耐火構造の床・壁(耐火建築物の場合は耐火構造)で区画し、区画部分を貫通する場合は令112条15項及び令129条の2の5・7号に基づき施工されるもの。
- 2) 給湯器が設置される場合は(財)日本ガス機器検査協会の「ガス機器の設置基準及び実務指針」に基づくもの。

なお、トランクルームをはじめとする物置、倉庫の扉は設置できない。

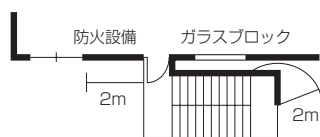


図-1

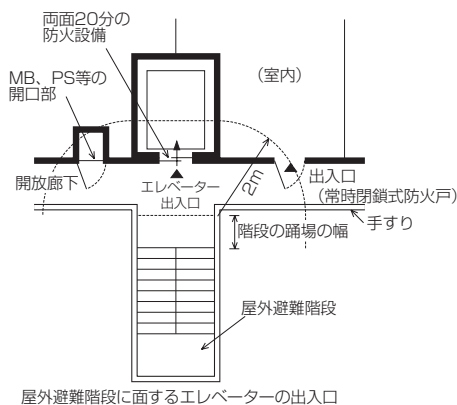


図-2

2-47 屋外避難階段の構造(2)

Q 令123条2項に規定する屋外避難階段とはどの程度の開放性が必要か。また隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物若しくは当該建築物の部分からの隔離距離はいくら以上必要か。

A 階段の周長の1/2以上が外気に有効に開放されており、かつ腰壁手すりの場合は、手すりの上方で天井高の1/2以上かつ1.1m以上が外気に有効に開放されているものをいう。なお、「外気に有効に開放されている」とは、階段の部分が、その面する隣地境界線(公園、水面等に接するものを除く。以下同じ。)から50cm以上、かつ、同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分(ドライエリアの擁壁等を含む。)から1m以上の距離の確保が必要である。

2-48 避難階段の開口部

Q 「開口面積が各々1㎡以内のはめごろし戸」の取扱いはどうか。

A 開口面積とは、窓枠等で区切られた部分ではなく、耐火構造の壁で区切られた部分をいう。また、当該開口部の一部が避難階段から2m以内の距離にある場合は、当該開口部の全てが2m以内にあるものとして制限を受ける。

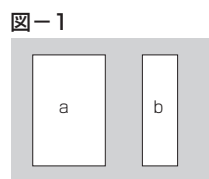


図-1 a、b各々1㎡以内であれば認められる。
(耐火構造の壁で相互が隔てられている)

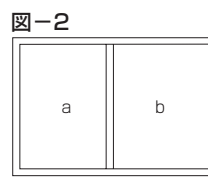


図-2 aとbの合計が1㎡以内であれば認められる。
(開口部の窓枠等の区切りでは別の開口部として認められない)

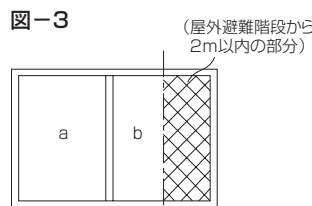


図-3 aとbの合計が1㎡を超える場合は認められない。
(屋外避難階段から2m以内の部分)

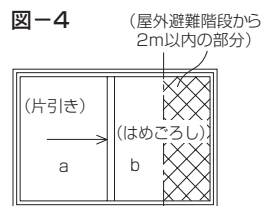
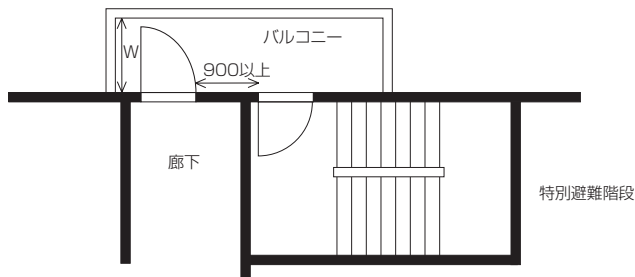


図-4 aとbの合計が1㎡以下であってもaの部分がはめごろしの構造となっていないので認められない。
(屋外避難階段から2m以内の部分)

2-49 特別避難階段のバルコニーの有効幅

Q 下図のようにバルコニーを介する特別避難階段の場合、バルコニーの幅 W はいくら必要か。



A 令23条に規定される「階段及びその踊場の幅」以上が必要である。なお、付室についても同様とする。

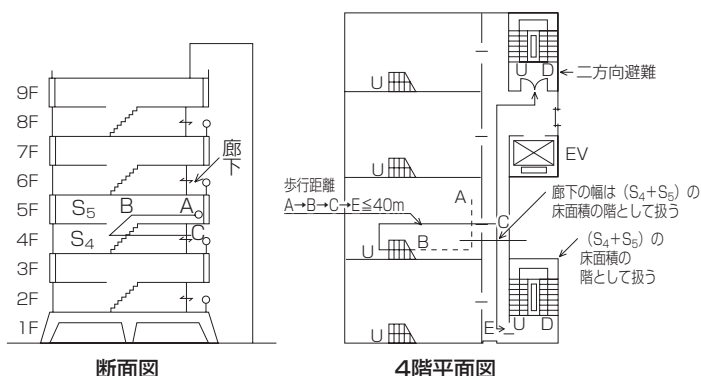
〈令123条の2〉共同住宅の住戸の床面積の算定等

2-50 メゾネット型共同住宅の住戸の床面積の算定等

Q メゾネット型共同住宅において、令23条1項の規定を適用する場合、令123条の2を準用して出入口がある階に階があるものとみなして居室、面積を算定してよいか。また、住戸内の階段は住宅の階段規定を適用してよいか。

A メゾネット型共同住宅の場合には、避難上の負加が住戸の出入口のある階に集中するので、歩行距離の制限を強化する条件のもとに、廊下の幅等の規定の適用に際しては、住戸内の各階はすべて住戸の出入口のある階にあるものとみなして基準面積を算定することにより、避難規定の適正化を図っている。

メゾネット型共同住宅の各住戸内の階段は、他の住戸との共用部分がないので、住宅の階段規定を適用してよい。なお、構造は耐火構造とすること。

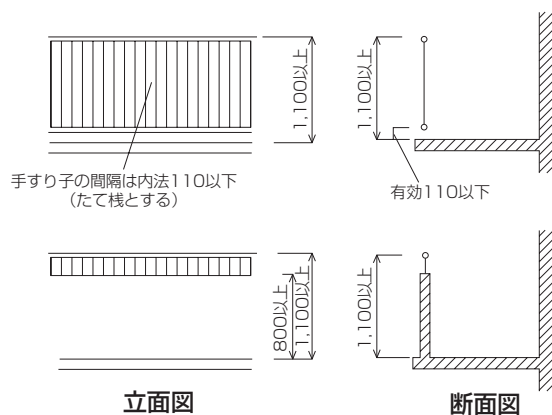


〈令126条〉屋上広場等

2-51 内部階段の踊場等の手すり(安全上必要な手すりの高さ)

Q 階段の踊場及び吹抜きギャラリーの手すりの取扱いはどうなるか。

A 階段の踊場及び吹抜きギャラリーの手すりは、転落防止の観点から、令126条1項の「バルコニーその他これに類するもの」に該当し設置が必要である。手すりの高さについては下図を参考に設置すること。



〈令126条の2〉排煙設備

2-52 排煙設備(令126条の2・1項ただし書3号)の取扱い

Q 倉庫、更衣室、機械室、電気室等は令126条の2・1項3号の「その他これらに類する建築物の部分」に該当するか。

A 「その他これらに類する建築物の部分」は、DS・PS・EPSの部分等が該当し、倉庫、更衣室、機械室、電気室等は令126条の2・1項5号により平成12年告示1436号に適合する必要がある。

2-53 排煙設備の設置(1)

Q 下図のような場合、排煙設備は必要か。

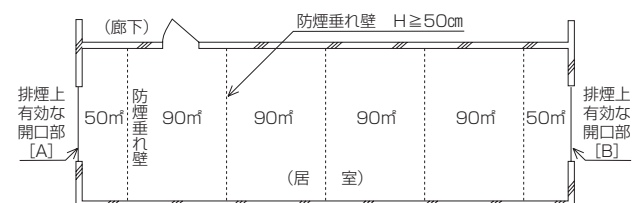
A 図の場合は、法別表第1(イ)欄(4)項に掲げる用途に供する特殊建築物の用途が500㎡以下であるが、建築物全体の延べ面積が500㎡を超えるので、建築物全体(事務所含む)に排煙設備が必要である。



2-54 排煙設備の設置(2)

Q 令126条の2・1項本文中の()書きに掲げる居室(建築物の高さが31m以下の部分にある居室で、床面積100㎡以内ごとに防煙壁で区画されたもの)であっても、令116条の2・1項2号に該当する窓その他の開口部を有しない居室(排煙無窓の居室)であれば、排煙設備を設置しなければならないか。

A 令126条の2・1項本文のとおり排煙設備の設置が必要な場合は4通りある。そのうち①「階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物」又は、②「延べ面積が1000㎡を超える建築物の居室で、その床面積が200㎡を超えるもの」の場合は、()書きに掲げる居室に該当すれば、排煙設備の設置が免除される。しかし、設置基準③「法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が500㎡を超えるもの」又は、④「令116条の2・1項2号に該当する窓、その他の開口部を有しない居室(排煙無窓の居室)」に該当する場合は、排煙設備を設ける必要がある。従って今回の設問では、④の「排煙無窓の居室」に該当するため排煙設備の設置が必要である。



注) $A + B \geq \text{居室の床面積} \times 1 / 50$ であれば、無窓居室とならない。ただし、防煙壁に該当する躯体の梁で100㎡以内ごとに区画されていても排煙上有効な開口部が居室床面積の1/50未満であれば排煙上無窓の居室となる。

2-55 排煙設備の設置(3)

Q 病院、ホテル、共同住宅等(法別表第1(イ)欄(2)項に掲げる用途に供する特殊建築物)にあっては100㎡(共同住宅の住戸では200㎡)ごとに準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備で区画することにより排煙設備を設けなくてもよいか。また廊下についても同様の扱いとしてよいか。

A 令126条の2・1項ただし書1号の規定によれば、法別表第1(イ)欄(2)項に掲げる用途(病院、ホテル、共同住宅等)では、居室、共用廊下等の用途を限定せず、床面積100㎡(共同住宅の住戸では200㎡)以内ごとに防火区画されていれば、すべての部分について排煙設備の設置が免除されることになるが、廊下は避難経路として確保することが重要であることから、排煙設備を設けるべきである。

2-56 排煙設備の設置(4)

Q 排煙設備の設置を義務付けられる建築物において、建築物の出入口に設ける風除室には排煙設備の設置を要するか。

A 排煙設備の設置を要する。
(風除室が避難経路に該当しない場合)
平成12年告示1436号4号八(2)を適用することが可能である。
(風除室が避難経路に該当する場合)

平成12年告示1436号4号八(2)を適用するためには、建築物の出入口に設ける風除室は、風除のためだけに設けられたものであって、かつ、手動により常時及び停電時も開放可能な扉や、煙感知器と連動して開放し停電時においても予備電源により作動する扉等が設けられ、避難上支障がないものと認められることが必要である。

2-57 排煙設備の設置(5)

Q 排煙設備の設置を義務付けられる建築物において、居室と廊下、ホール等をつなぐ前室的空間は、排煙設備の設置を要するか。

A 居室と廊下、ホール等をつなぐ5~15㎡程度の前室的空間については、平成12年告示1436号4号八(3)、(4)又は二の規定を適用することができる。

2-58 排煙設備の設置(6)

Q 排煙設備の設置を義務付けられる建築物において、「廊下」を「室」として取扱い排煙設備の設置を緩和できるか。

A 平成12年告示1440号に適合する「廊下」については、「室」として取り扱うことができる。ただし、「居室」からの避難に用いる「廊下」は、避難経路を確保することが重要であるので、「室」には該当しないものとし排煙設備を設けるべきである。また、「居室」からの避難経路となる「室」又は「居室」についても「廊下」と同様に排煙設備を設けるべきである。

2-59 排煙設備の免除

Q 平成12年告示1436号4号二において、旧告示33号(排煙設備の免除)4号中、31mを超える部分について「室又は居室」とあったものが「室」のみになり、居室が削除されているため居室は対象にならないか。

A 室には居室が含まれるため、居室についても従来どおり排煙設備は免除の扱いとなる。

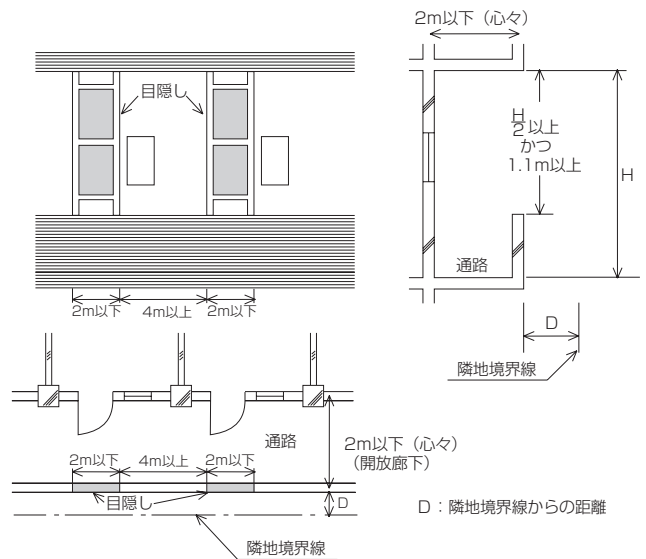
〈令126条の4〉非常用の照明装置

2-60 非常用照明装置の設置

Q 「採光上有効に外気に開放された通路」とはどのようなものか。

A 令126条の4の規定による避難経路のうち、非常用の照明装置の設置が免除となる「採光上有効に直接外気に開放された通路」とは、令20条の算定による採光上有効な部分で直接外気に開放されている場合が該当する。

ただし、開放廊下、屋外階段で隣地境界線から50cm以上離れており、かつ、敷地内の他の建築物から2m以上離れている部分で、下図のように外気に開放されている場合は、採光上有効に直接外気に開放された通路とみなし、非常用の照明装置の設置を省略することができる。ただし、周囲の状況によって、通常一般照明を点灯する必要があるところについては、非常用の照明装置を設けること。

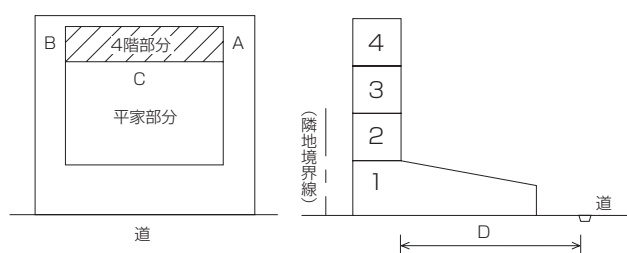


〈令 126 条の 6〉非常用の進入口

2-61 非常用の進入口の設置位置

Q 非常用の進入口について

令 126 条の 6・1 項 2 号において「道又は道に通ずる幅員 4m 以上の通路その他の空地に面する各階の外壁面…」に進入口を設けるようになっているが、下図のような場合、面するという解釈が明確でない。

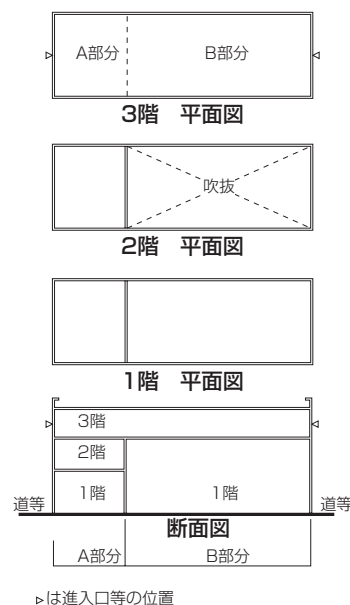


1. 建物の構造に関係なく A 又は B 部分に規定の通路をとることができないので、平家部分の屋根を避難及び消防活動上耐え得る構造とした場合は C 面にとることができるか。
2. D の距離に関係なく道路に面しているため C 面にとることができるか。

A C 面に設けることで足りる。なお、確認に際しては消防長等の同意を要するので事前に所轄の消防署と相談されたい。

2-62 建物内に階数の違う部分がある場合の非常用の進入口等の設置義務範囲

Q 下図のような地上 3 階建の建築物の場合、非常用の進入口等は 3 階の A 部分のみに設けることでよい。



A A 部分も B 部分も 3 階となり、当該床面に消防隊が進入するための非常用の進入口又はこれに代わる開口部を必要とする。

なお、平成 12 年告示 1438 号に除外規定がある。

2-63 非常用の進入口の設置緩和における開口部の構造

Q 令 126 条の 6・2 号「格子その他の屋外からの進入を妨げる構造を有しない」となっているが、破壊容易なボード類や厚板ガラスはどうか。

A ボード類を使用することは外壁とみなされ進入口に使用は不可であり、破壊容易でない厚板ガラスの使用も不可である。なお、「進入を妨げる」ものは、おおむね次のようなものである。

1. 窓・ドアについては、
 - (1) 網入ガラスのはめごろし窓
 - (2) 外部から開放不能のドア
2. 格子等については
 - (1) 金属製格子、手すり(破壊の容易な木製のものは可)
 - (2) ルーバー
 - (3) 窓等をおおっている看板、広告板、ネオン管等

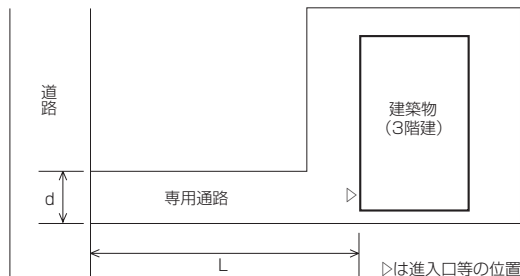
2-64 非常用の進入口に代わる開口部の床面からの高さ

Q 非常用の進入口に代わる開口部の床よりの高さの制限はあるか。

A 床面よりの高さについては規定がない。ただし、消防活動上 1.2m 以下とすること。

2-65 幅員 4m 未満の専用通路を利用する建築物の非常用の進入口

Q 下図のような幅 4.0m 未満の専用通路を利用する 3 階建の建築物の場合の非常用の進入口の取扱いはどうなるか。



A 下記の要件を満足し、3 階部分の△の位置に非常用の進入口等を設けた場合は、有効とみなされる。

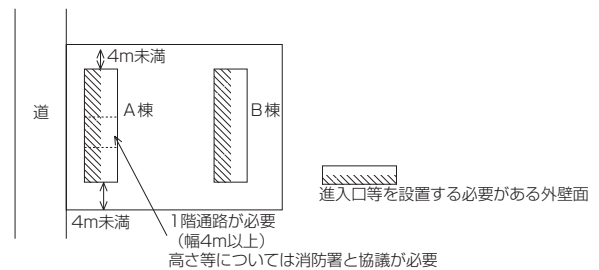
1. 道路から非常用の進入口等までの延長が 20m 以下であること。 $L \leq 20m$
2. 専用通路の幅が 2m 以上であること。 $2m \leq d < 4m$
3. 地階を除く階数が 3 であること。
4. 特殊建築物の用途に供するものでないこと。
5. 非常用の進入口等(当該非常用の進入口等に附属するバルコニーその他これに類するものを含む。)が、道路から直接確認できる位置に消防上有効に設置されていること。

上記要件の全てを満足しない場合は、非常用の昇降機を設置しない限り、3 階建の建築物を建築することはできない。

2-66 非常用進入口又は代替進入口を設置すべき外壁面

Q 下図の建築物について、非常用進入口又は代替進入口を設置すべき外壁面はどの部分か。

A 下図のハッチ部分の外壁面に設置すること。なお、B 棟については道からハッチ部分まで通ずる幅 4m 以上の敷地内通路を設けること。ただし、やむを得ず建築物内部に通路を設ける場合は、下図のように A 棟の 1 階部分に幅 4m 以上のピロティを通路として設けること。なお、ピロティ通路の高さ等については事前に所轄の消防署と協議が必要である。



〈令 128 条〉敷地内の通路

2-67 敷地内の避難通路(1)

Q 令 128 条敷地内の通路の規定のなかでトンネル状のもの扱い、その構造、設備の基準はどうなるか。

A 通路上に 2 階の床が突出しているもの及びピロティ等で、通路部分の天井及び側壁を耐火構造とし、開口部を有しない等、防火上、避難上支障のない構造としたものは、令 128 条の敷地内の通路として取扱いができるものとする。

また、通路部分の天井及び側壁に仕上げを行う場合は、その下地及び仕上げを不燃材料とすること。

なお、原則として通路の両端が開放されているものに限る。

2-68 敷地内の避難通路(2)

Q トンネル状のものや、ピロティ等の通路に面する側壁は耐火構造とし、開口部を有しないこととなっているが、開口部に防火設備を設けた場合認められるか。

A 必要最小限の範囲で開口部(メールボックス室扉、便所扉、設備室扉等)を設けることはやむを得ない。

平面計画、用途等により防火上、避難上支障のない範囲で各特定行政庁で判断する。

開口部は常時閉鎖式の特定防火設備を原則とするが、開口部の大きさ等により各特定行政庁の判断による。

〈令129条の2〉避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用

2-69 避難上の安全の検証(1)

Q 令129条の2(129条の2の2)の避難上の安全の検証において、煙、ガスの降下時間の算定要因に内装仕上げ等の項目はあるが、スプリンクラー設置による緩和項目はないのか。

A スプリンクラー設備を設けても大空間あるいは用途によっては、避難上必ずしも安全とは限らないものもあり、避難安全検証において一般的に判断するのは難しい。この場合は大臣認定に該当する。

2-70 避難上の安全の検証(2)

Q 平成12年告示1441号(1442号)第2・2項の表中で、病院、児童福祉施設等の用途については、どの数値を採用するのか。あるいは検証法は適用できないのか。

A 病院、児童福祉施設等の用途については自力での避難が期待できないので、告示から除外されており、避難安全検証法は適用できない。

2-71 避難安全検証法を適用する階の排煙設備

Q 避難安全検証法を適用する階において、令及び告示に適合する排煙設備を設けた建築物の部分は、検証法の対象外と考えてよいか。

A 排煙設備を設けた部分においても、避難安全検証法の対象になる。

[法35条の2] 特殊建築物等の内装

2-72 特殊建築物の内装

Q 内装制限を受ける壁及び天井において光天井(照明器具のカバー等でアクリル系の材料等を使用したもの)を設ける場合、天井面等の面積に対する比率又はその単位ごとの面積等はどうなるか。また、店舗等で化粧梁(意匠的に木材等の材料を使用したもの)の場合はどうか。

A 昭和45年1月31日付け住指発第35号に基づき、壁又は天井に設ける照明器具の表面積の合計が各壁又は天井の面積の1/10以下であること。また、化粧梁等の場合でその部分が防火性能を有しない場合も同様の扱いとする。

2-73 内装制限の適用が除外される建築物と内装制限を受ける居室との関連

Q 法35条の2のうち、政令で定める窓その他の開口部を有しない建築物は、令128条の3の2・1号、令129条5項の各条項を適用すれば学校、体育館、共同住宅等の内装制限を除外されている建築物であっても制限を受けることになる。法解釈上混乱するので、他の除外規定との優先順位を明確にできないか。

A 令128条の3の2及び令128条の4はそれぞれ別の観点から内装制限を受ける建築物を示したもので、優先の順位はなく、いずれかの条項に該当すれば令129条に従って内装しなくてはならない。

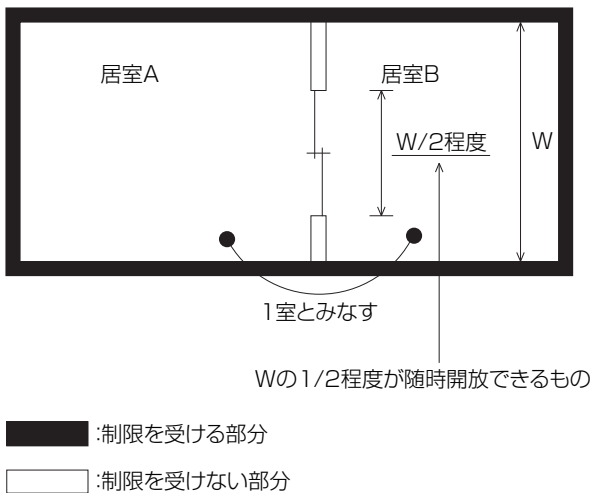
[法 35 条の 3] 無窓の居室等の主要構造部

〔令 111 条〕 窓その他の開口部を有しない居室

2-74 無窓の居室等の主要構造部

Q 該当する居室の間仕切壁はすべて制限を受けるか。

A 令 111 条の規定に該当する 1 室とみなせる無窓の居室とその他の部分とを区画する間仕切壁は全て主要構造部に該当するので制限を受ける。



[法 36 条] この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準

〔令 23 条〕 階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法

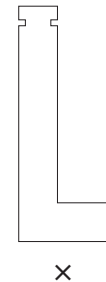
〔令 25 条〕 階段等の手すり等

〔令 27 条〕 特殊の用途に専用する階段

2-75 階段の手すり(1)

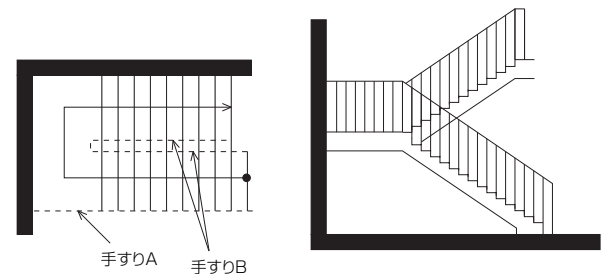
Q 令 25 条の規定は手すり棒やつかみ棒の形状を義務づけるものか。

A 本条において高さや手すり棒の直径等の数値的な基準や形態までは規定していないが、手すり壁の場合を含めて手すりとして有効に機能する形状であることが必要であり、下図のような笠木状のものは手すりとしてみなせない。



2-76 階段の手すり(2)

Q 下図の折り返し階段の場合、手すり A 及び手すり B にはどのような手すりが必要か。



A 手すり A は令 25 条 2 項の転落防止用の手すりとし、手すり B は令 25 条 1 項の昇降用補助手すりとする必要がある。

2-77 階段等の手すりの設置

Q

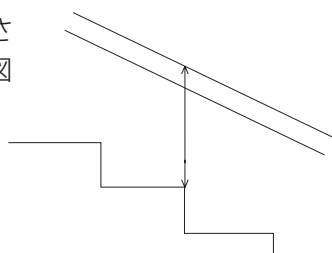
1. 下記の階段の部分には手すりの設置義務はあるのか。
 - ①屋外階段
 - ②エレベーター機械室に通ずる階段
 - ③職員専用の階段
 - ④回り階段
 - ⑤階段の踊場部分
2. 両側に手すりがついた場合は、20 cmを限度にないものとみなしてよいか。
3. 廊下の手すりも同様の取扱いでよいか。
4. 階段昇降設備の高さの測定位置はどこか。

A

1. ①・③・④については、手すりの設置義務がある。
 ②については、令129条の9・1項5号による構造としなければならない。
 ⑤については、設置義務はないが、階段の形状により必要となる場合がある。
2. については、片側につき、それぞれ10 cmまではないものとみなして取扱える。



3. 廊下の手すりについては、10 cmまででないものとは取扱えない。
4. 階段昇降設備の高さ(50 cm以下)は右図の位置で測定する。



2-78 屋外階段の定義

Q

屋外階段とはどの程度の開放性が必要か。

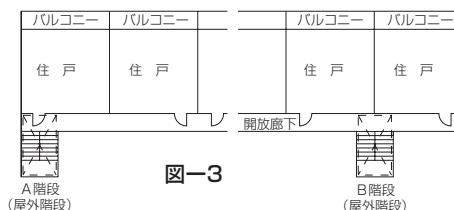
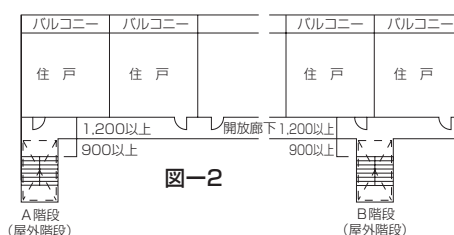
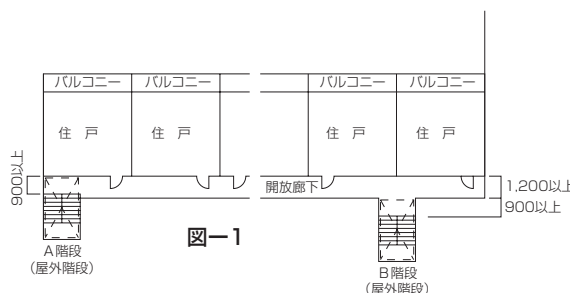
A

屋外階段としての取扱いについては階段の周長の1/2以上が開放されており、かつ腰壁手すりの場合は、手すりの上方で天井高の1/2以上かつ1.1 m以上が開放されているものを屋外階段として取扱う。(そのほか屋外階段の取扱いについては4-31又、床面積の算定については付録の【床面積の算定方法について】による)

2-79 屋外階段の踊場と開放廊下の幅員

Q

共同住宅において、屋外階段の踊場、廊下幅の取り方は、下図のとおりでよいか。



A

図-1、図-2とも、A・B階段の中に入入口がなく、避難経路が交錯しないので支障ない。図-3では、歩行経路が、屋外階段の階段室を經由することになるため不可。

〈令24条〉踊場の位置及び踏幅

2-80 屋外階段の幅とけあげ、踏面等の寸法

Q 令23条に屋外階段の幅が令120条(直通階段)、令121条(2以上の直通階段)の階段にあつては、90cm以上とあるが、けあげ、踏面の寸法並びに踊場の位置、踏幅は、令23条1項の表の寸法及び令24条の規定の適用を受けるのか。

A 令23条並びに令24条は避難施設としての役割が大きいので、厳しい構造基準が定められているものであり、屋外階段や住宅の階段(共同住宅の共用の階段を除く)については、その機能上から緩和されている。

令120条、令121条については避難施設としての性格上屋外階段の幅のみを緩和したものであり、その他の構造基準は満足しなければならない。

また、令23条1項の規定の適用について、建築物が開口部のない床及び壁で区画されており、相互に行き来できない場合はそれぞれの部分を別の建築物として扱う。

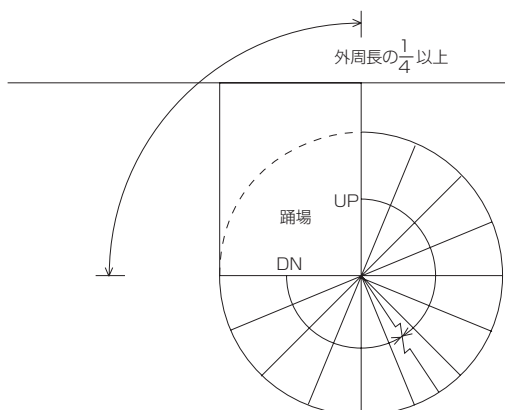
2-81 らせん階段の踊場の構造

Q らせん階段の踊場の寸法は、どの程度必要か。

A らせん階段の踊場の寸法は階段の円周の1/4以上とすること。

なお、主たる階段はらせん階段としないことが望ましい。

府条例第8条に掲げる建築物及びバリアフリー法・福祉のまちづくり条例対象建築物については、別途規定がある。



〈令112条〉防火区画

2-82 防火区画を構成する床・壁の範囲

Q 防火区画を構成する床・壁の範囲として、構造上重要でない小梁・胴縁・間柱などで床又は壁と一体となっている部分については、防火区画を構成する床又は壁の一部として取扱うことが望ましいとされているが、具体的にはどういうことか。

A 構造上重要でない小梁・胴縁・間柱は、主要構造部には該当しない。しかし、これらの部材が床又は壁と一体となって防火区画を構成する場合には、防火区画を有効なものとするため、床又は壁の一部に含めることとする。

耐火認定取得のデッキプレート床構造については、耐火構造の鉄骨造建物床を想定して耐火試験を実施し認定取得したものである。しかし、付帯条件として「梁に耐火性能が要求される場合にはそれらに応じた耐火被覆を施す」と明記されている場合があり、小梁、大梁には梁の耐火時間に準じた耐火被覆が必要となる。

ただし、準耐火構造(ロ-2)等で床スラブを耐火水平区画とする場合、鉄骨梁に被覆は不要であるが、この梁下に耐火垂直区画がつながる場合は、この交差部の梁には被覆が必要となる。

なお、防火区画検証法により、安全が確かめられた場合においては、当該部材の被覆が不要になることがある。

2-83 防火区画を構成する間仕切壁と小屋組の鉄骨梁の取扱い

Q 防火区画(面積区画)をする間仕切壁部の小屋組の鉄骨梁の耐火被覆について下図断面の場合、小屋組の鉄骨梁(FLから4m以上)は被覆なしで1時間耐火(告示)であるが、鉄骨梁を壁と同等以上の耐火被覆等をしなくてはならないのか。

A 梁と壁では令107条により求められている耐火性能が異なるため、図-1の場合は梁についても壁と同等の性能が求められ耐火被覆が必要である。図-2の場合は不要である。

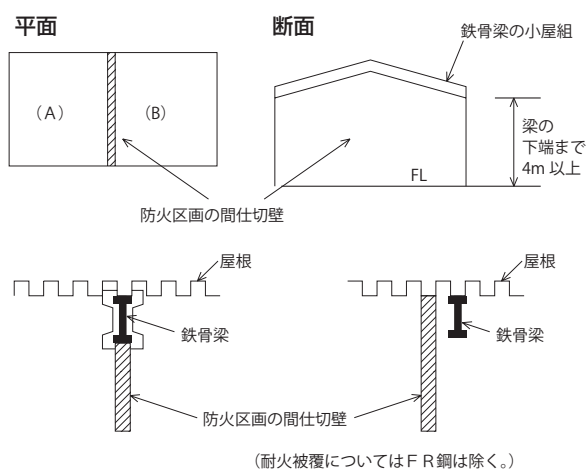


図-1

図-2

2-84 防火区画の壁、床に設けるエキスパンションジョイント部分の取扱い

Q エキスパンションジョイントを防火区画の壁、床に設ける場合、どのようにすればよいか。

A

1. 両面を1.5mm以上の鉄板(ステンレスを含む)で覆い、内部にロックウール等の不燃材料を充填すること。
2. 上記以外の場合で、耐火時間に応じた耐火性能があると認められる既製品については、日本エキスパンションジョイント工業会の評定を受けたものを使用すること。

2-85 防火区画を支持する材料の耐火性能

Q ALC版で防火区画を形成する場合、それを支持する軸組も耐火被覆する必要があるのか。

A 令112条における耐火構造等の防火区画の構造は、ALC版を支持する軸組も令107条の耐火性能を有する材料で耐火被覆をする必要がある。なお、耐火被覆の範囲は、ALC版が取付けられる柱及び梁並びにその取付金物である。ただし、個別認定のALC版については、その認定条件によることとする。

2-86 たて穴区画の取扱い(1)

Q 令112条9項1号「……階段の部分その他これらに類する部分でその壁及び天井の室内に面する部分の……」について、室内に面する部分の範囲はどこか。

A 避難階からその直上階、又は避難階からその直下階のみに通ずる階段及び吹抜きを設ける場合に、壁及び天井の仕上げ及び下地を不燃材料で行うべき範囲は、当該吹抜きを含めて準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備(令112条14項)で区画された部分とする。なお、吹抜きと一体の部分は、防火上合理的かつ最小限の範囲とすべきである。

2-87 たて穴区画の取扱い(2)

Q 令112条9項のたて穴区画の条文における準耐火構造とは、法2条9号の3口の準耐火構造と同等の耐火性能のあるもの(旧法の口簡耐(鉄骨構造))と理解してよいか。

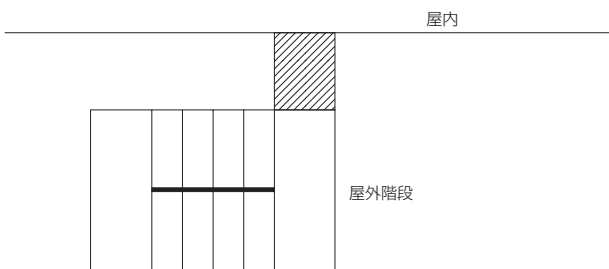
A 9項の主要構造部を準耐火構造とした建築物には、法2条9号の3イは含まれるが、9号の3口の建築物は含まれない。なお、9号の3イの準耐火構造は木造の準耐火構造や令107条の2によるものである。また、準耐火構造には耐火構造も含まれるため、主要構造部を耐火構造とした建築物も9項の防火区画は必要である。

2-88 たて穴区画の取扱い(3)

Q 屋外階段についても9項区画は適用されるか。

A 令112条9項の規定は、「階段の部分」と「その他の部分」との区画をいっており、屋外階段についても適用される。

なお、「その他の部分(下図の例でハッチの部分)」が開放廊下としてみなすことができる形態・規模である場合は区画の必要はない。



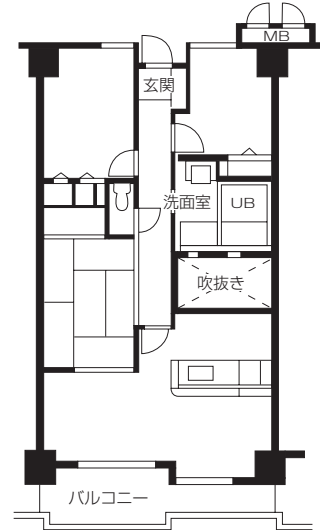
2-89 たて穴区画の取扱い(4)

Q 令112条9項2号の規定における一戸建住宅には店舗付住宅等の兼用住宅を含むのか。

A 店舗兼用住宅等も含まれる。

2-90 たて穴区画の取扱い(5)

Q 共同住宅の吹抜き状の空間(屋根のない光庭)の取扱いはどのようになるか。



A 原則として令112条9項のたて穴に準じて区画は必要である。

ただし、具体的な設計例について個別に判断が必要であるので事前に相談されたい。

2-91 令112条10項区画

Q 令112条1項の1,500㎡、2項の500㎡、3項の1,000㎡、4項の2.3項による面積区画を免除する部分、5項の11階以上の部分、及び9項のたて穴区画における外壁の部分とその他の部分との区画において適用される10項(スパンドレル)の規定について、12項及び13項の区画においても必要か。

A 令112条12項及び13項の区画でも、条文上は規定はないが、10項の主旨からしてスパンドレルの規定を準用することが望ましい。

2-92 異種用途区画の取扱い(1)

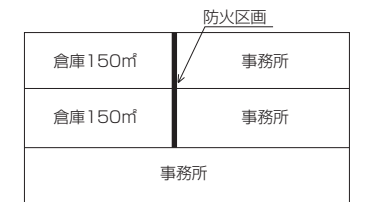
Q 令112条12項の異種用途区画は、法24条各号にいう用途である木造の特殊建築物のみに適用されるのか。また、下図の場合は、異種用途区画が必要となるか。



A 令112条12項は、法24条各号の1に該当する場合は、木造に限らず適用する。

法24条3号では、階数は2に限らず、階数2以上で床面積が200㎡を超える場合は適用する。

本計画では、階数が2以上で倉庫部分の面積の合計が200㎡を超えているので、令112条12項による異種用途区画が必要である。



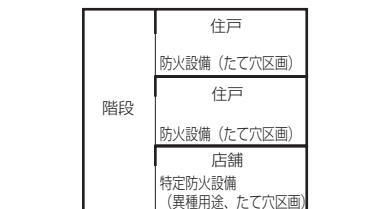
2-93 異種用途区画の取扱い(2)

Q 図のように、階段を共用する店舗付き共同住宅の用途の建築物の異種用途区画は住戸の出入口の部分でよいか。あるいは階段部分を共同住宅の用途とみなして、店舗の出入口の部分で区画する必要があるか。



A 平面計画にもよるが、図においては階段が共用するとは考えにくい。

利用実態から考えて店舗の出入口で区画する必要がある。



2-94 異種用途区画の取扱い(3)

Q 次の場合、異種用途区画は必要か。

1. オフィスビルの3階に設けた売店。 → 図-1
2. 法別表第1(イ)欄において同枠の2つの用途。(例えば物販店と飲食店) → 図-2
3. 倉庫内の事務所。 → 図-3



図-1

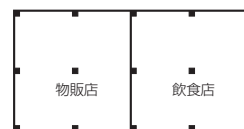


図-2

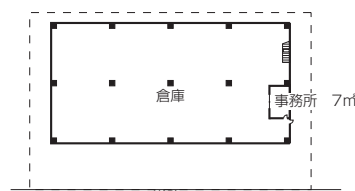


図-3

A

1. について…10㎡を超えれば当該部分と主要用途とは原則として異種用途区画が必要である。しかし、異種用途でも物品販売業を営む店舗の売場の一角にある喫茶店等のようにその関係が主たる用途と従たる用途の場合で下記の要件を満足する場合には不要である。

- (1) 主たる用途に供される部分と従属的部分の管理者が同一であること。
- (2) 主たる用途に供される部分と従属的部分の利用者が同一又は密接な関係であること。ただし、従属的部分は道路等から直接出入りする形態を有しないこと。
- (3) 主たる用途に供される部分と従属的部分の利用時間がほぼ同一であること。
- (4) 自動車車庫、倉庫等以外の用途であること。

2. について…耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない用途に供する部分はその使われ方からみて利用者、利用人員、滞在時間、火災荷重等が各々異なるため、当該用途部分相互間及び当該用途部分とその他の用途部分とを防火区画することを義務付けたものである。

従って、別表第1(イ)欄(4)項の枠内でも用途が違えば区画は必要である。

3. について…倉庫が法24条、27条に該当すれば原則として区画が必要であるが、倉庫を管理する為の事務室で、小規模なもの(10㎡以下)については異種用途区画は不要である。

2-95 異種用途区画にかかわる梁の構造

Q 鉄骨造2階建、各階の床面積が300㎡を超える建築物で、1階を倉庫、2階を寄宿舎に用いる場合、2階の床を支える主要構造部の梁は、耐火被覆が必要か。

A 本建築物は、法27条2項1号に該当し、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

この建築物を準耐火建築物(法2条9号の3、ロ-1・ロ-2)とする場合、異種用途区画となる2階の床を支持する大梁の耐火被覆は不要(ただし、ロ-1の場合は必要)であるが、2階の床及び床を構成する小梁は、1時間以上の耐火被覆等の措置を講ずる必要がある。

2-96 防火区画に用いる防火戸

Q ダクトスペース、パイプスペース等の点検のための開口部で常時施錠状態である防火戸にはドアチェックは設けなくてもよいか。

A 設けなくてよい。

2-97 告示2564号におけるシャッター幅

Q 昭和48年告示2564号によれば、シャッターの幅が5m以下となっているが、駐車場の車路で二車線の場合5.5m以上取らなければならない場合には、区画に用いるシャッターの幅をいくらにすべきか。

A 異種用途区画に用いるシャッターの幅は、遮煙性能を満足させるため5mと定められている。5mを超える幅に用いる場合は、シャッターの幅を5m以下として2カ所の設置が必要である。ただし、個別認定のシャッターについては、その認定条件によることとする。

また、自走式立体駐車場の上下階を連絡する車路部分のたて穴区画の適用については、令112条1項ただし書に規定する「建築物の部分で用途上やむを得ない場合」として扱い、壁、天井の下地、仕上げとも不燃材料又は準不燃材料とした場合には、たて穴区画は免除するものとする。ただし、令112条1項又は3項に規定する面積区画は免除されない。

2-98 風道が防火区画を貫通する場合の構造方法

Q 令112条16項で風道が準耐火構造の防火区画を貫通する場合は特定防火設備(防火ダンパー)を設けるとあるが、耐火時間は1時間耐火と解釈するのか。あるいは令114条5項によって45分耐火と解釈するのか。

A 各規定に必要な遮炎性能は、下表のとおりとする。

名称	関係法令	設置場所	性能
特定防火設備	法36条 令112条1項他	防火区画	1時間の遮炎性能
防火設備	法36条 令114条5項	界壁の風道貫通部等	45分間の遮炎性能
	法2条9号の2口 令112条5項他	準耐火建築物の延焼線内の外壁開口部及び防火区画	20分間の遮炎性能
	法64条 令136条の2の3	防火・準防火地域内建築物の延焼線内の外壁開口部	20分間の準遮炎性能

なお、防火ダンパー等の構造方法については、上表の各規定に基づき、平成12年告示第1369号及び昭和48年告示第2565号を参照のこと。

〈令129条の2の5〉給水、排水その他の配管設備の設置及び構造

2-99 エアシューター(気送管)が防火区画を貫通する場合の取扱い

Q エアシューター(気送管)が防火区画を貫通する場合、令129条の2の5・1項7号に規定する「給水管、配電管その他の管」として取扱うのか。

A

- 原則として令129条の2の5・1項7号に規定する「給水管、配電管その他の管」として取扱う(ただし管径150mm程度までのものに限る)。
- 端部入口には、原則として随時閉鎖できる不燃材料で造られた扉、ふた等を設ける。
- 使用する管路材は不燃材でアルミ管、黄銅管等とする。
- 防火区画貫通部は、前後1mの部分をもしくはアルミ管等については厚さ25mm以上のロックウール巻きを行うこと。(その部分にステーション機器がある場合はその直前までとする。)
- 貫通部の余剰穴は、モルタル詰めを行う。

〈令114条〉建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁

2-100 防火上主要な間仕切壁

Q 防火上主要な間仕切壁について

1. 室数、面積はどの程度か。
2. 廊下の間仕切壁は該当するか。
3. 開口部(建具)について制限はあるか。

A 1.、2. については次のとおり

防火上主要な間仕切壁の範囲は、原則として以下のとおりとする。

- (1) 学校にあっては、教室等(生徒が授業で日常的に使う室で、実習室、実験室、研究室、音楽室、図書室、図工室などが含まれる。)相互を区画する壁及び教室等と避難経路(廊下、階段室等)を区画する壁。
ただし、教室と廊下を区画する壁の大半が開口部の場合(枠組み及び開口部が不燃材料で造られており、開口部と一体成形されたもの。)は当該壁部分を開口部として取扱うことができる。
 - (2) 病院、診療所、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿及び寄宿舍にあっては、就寝室等相互間の壁で、3室以下かつ100㎡以下(100㎡を超える室にあってはこの限りでない)に区画する壁及び避難経路とその他の部分を区画する壁。
 - (3) マーケットにあっては、店舗相互間の壁のうち重要なもの。
 - (4) 火気使用室とその他の部分を区画する壁。
3. については制限はない。

構造について

令114条2項に規定する防火上主要な間仕切壁については、原則として、法2条5号の規定による主要構造部として以下のように取扱うものとする。

建築物の構造種別	間仕切壁の種別
耐火	耐火(時間は位置による)
準耐火イ-1(法第27条ただし書)	準耐火(1時間)
準耐火イ-2	準耐火(45分)
準耐火ロ-1(外壁耐火)	準耐火(45分)
準耐火ロ-2(主要構造部不燃)	準耐火(45分・材料準不燃)



第 3 章 & 集团规定



[法42条] 道路の定義

3-1 認定道路

Q 認定道路とは具体的にどのようなものか。建築基準法では認定道路という用語はあるのか。

A 建築基準法には「認定道路」という記述はないが、道路法に規定されているところによると、都道府県道については知事が、市町村道については市町村長が、それぞれ議会の議決を経て、路線を「認定」することとされている。従って「認定道路」とは、道路法による路線の認定を受けた都道府県道、又は市町村道を指す一般的な呼称であると思われる。

3-2 法42条1項3号の道路

Q 法42条1項3号の道路は、現に一般の交通の用に供しているもので、幅員4m以上あれば、地目・所有権等に関係なく、道路として取扱うことができるのか。

A 法42条1項3号の道路は、法第3章の規定の適用を受ける時点で、幅員4m以上あった道を指しているもので、主として私道がこれに該当する。従って、この要件を満たしておれば、地目・所有権に関係なく道路として取扱われる。

3-3 2項道路内の門、塀等の扱い

Q 2項道路内に、下記の1. 2の設置は認められるか。

1. 敷地境界線に設置する高さ2m以下の塀、門、柵の類。
2. 既設の門、塀、柵等が「みなし境界線」の外にある場合、敷地内の建物を改築、増築するときこれら既設の門、塀等をそのまま残しておく。

A 1の場合は、新しく設ける場合は門、塀等は法的には認められない。

2についても法3条2項の規定の対象にならず、増改築に際しては後退しなければならない(法3条3項3号・4号)。

3-4 市道明示による道路幅員と、施行前の道路幅員

Q 市道明示による道路幅員と、施行前の道路幅員とどちらが正しいか。

A 建築基準法上の道路とは、法42条に規定されているものをいう。

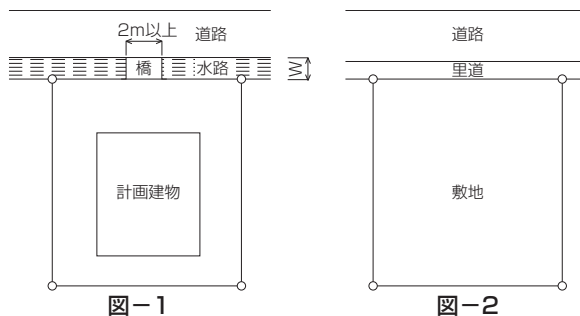
大別すると、幅員4m以上の道で①道路法によるもの、②都市計画法、土地区画整理法等によるもの、③建築基準法(第3章)が適用された際、現存するもの、④事業計画のある道路で2年以内に執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの、⑤位置の指定を受けたもの、及び⑥建築基準法(第3章)が適用された際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁が指定した俗にいうみなし道路が対象となっている。

道路明示による幅員を対象とするものは、前述の①及び②による道路であり、③については施行前の道路幅員が対象となるが、公共管理の道の場合は、その明示幅員が対象となる。また、⑥の特定行政庁がみなし道路として指定することができるのは建築基準法(第3章)が適用された際、公私道の別なく現に建築物が立ち並び、一般の交通の用に供している4m未満の道に限られているもので、指定時における道の幅員が対象となり、市道明示幅員が対象となるものではない。ただし、当該道の中心線を確定するために幅員の明示を受けることとしているものである。

【法43条】敷地等と道路との関係

3-5 道路と敷地の間に河川等・里道がある場合

Q 道路と敷地の間に水路等（水路・河川）、里道がある場合、その敷地を接道させることが可能か。



A

図-1について

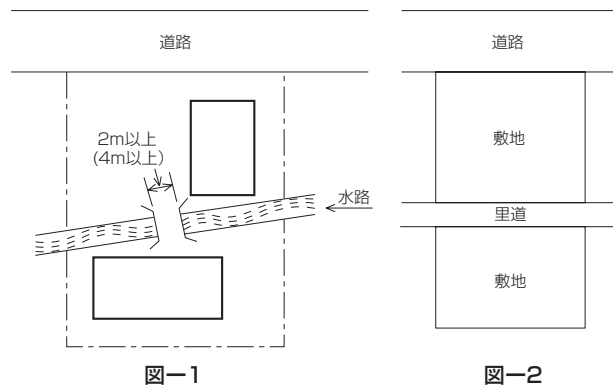
道路と敷地の間に水路がある場合、水路部分へ継続的に使用できる幅員2m（条例により2m以上必要な場合はその数値）以上の橋などを設け、管理者の占用許可等を受けることにより、法43条ただし書許可手続きを不要と判断されることがある。ただし、水路の幅員等によっては扱いが異なる場合や、河川の場合では43条ただし書許可を要するなど、特定行政庁によっては、異なる取扱いをしているところもあるので、事前に相談されたい。

図-2について

道路と敷地の間に里道がある場合、道路に平行して里道があり、かつ高低差が特にない場合は、里道も含めて道路として扱うことが可能である。ただし、特定行政庁によっては、異なる取扱いをしているところもあるので、事前に相談されたい。

3-6 敷地が水路・里道により分断されている場合

Q 水路・里道により敷地が分断されている場合、建築できるか。



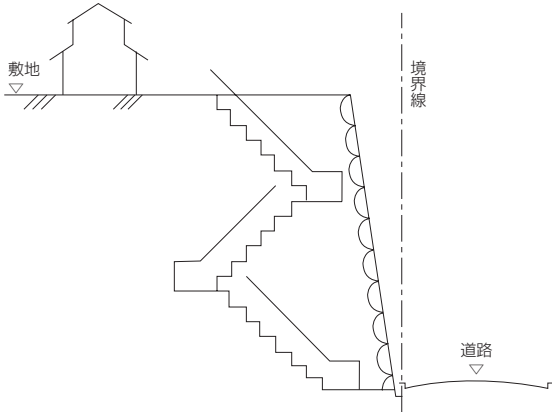
A

建築物の敷地とは、令1条1号で「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう」となっており、敷地が水路・里道により分断されている場合は、原則、奥の敷地は一団の土地と取扱うことはできず、建築はできない。

ただし、図-1のように、水路により分断されている土地で、幅員2m（条例により2m以上必要な場合はその数値）以上の継続的に使用できる橋を架けて、当該水路の管理者から占用許可等を得ることができる場合、一団の土地として利用上支障がなければ、一団の土地として取り扱うことができる。（この場合の敷地面積は、占用部分であっても水路部分は除く。）なお、水路及び里道に関して、特定行政庁によっては上記と異なる取扱いをしているところもあるので、事前に相談されたい。

3-7 道路と敷地の間に著しい高低差がある場合

Q 道路ががけ上、又はがけ下にある場合の敷地は、接道として認められるか。



A 法的には敷地が道路に接しているため、法43条の規定に抵触しない。しかし、敷地内の階段状の通路は、建築物の用途規模等を勘案して避難上、安全上等支障のないよう設ける必要がある。

3-8 不整形敷地等の接道

Q 下図の各敷地の法43条に適合するものはどれか、また、不適合の場合の適合となる条件はどうか。

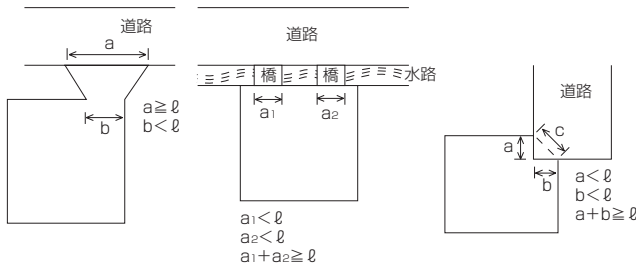


図-1 図-2 図-3 ℓ = 必要接道長

A 図-1 は不適合である。 $b \geq \ell$ となる必要がある。

図-2 は不適合である。なお、橋の幅 a_1 又は a_2 のうち1カ所が ℓ 以上であれば適合である。

図-3 は有効に道路に接していない場合もある。 c (有効幅) $\geq \ell$ で適合である。

ただし、 ℓ は法43条(府条例等により2m以上必要な場合はその数値)の接道長さ。

[法44条] 道路内の建築制限

〈令145条〉道路内に建築することができる建築物に関する基準等

3-9 アーケード等の許可手続き

Q アーケード等の許可手続きはどうするのか。

A 道路上にアーケードを設置する場合の取扱いについては、昭和30年2月1日付け建設省、消防庁、警察庁からなる通達(現在は技術的助言)で、設置に関する基本的な考え方、事務手続き、設置基準が具体的に示されていた。

手続きとしては、まず特定行政庁の建築許可窓口で事前相談を行い、次に道路管理者、警察、消防、特定行政庁(建築主事)の四者による連絡協議会に諮り、各関係機関の意見が一致した場合のみ設置が認められることとなる。その後、法44条の許可申請を行い、建築審査会の同意を経て許可となり、建築主事又は指定確認検査機関に確認申請を行うこととなる。

アーケードは、防火、交通及び衛生上の観点から基本的に抑制の方針をとっており、設置基準に適合したとしても必ずしも許可になるものではない。

なお、道路上空通路の設置についても同様の手続きとなる。

[法46条] 壁面線の指定 [法47条] 壁面線による建築制限

3-10 壁面線の指定とその制限

Q 壁面線の指定を受ける方法はどのようなものか。また、そで壁やひさしは制限の対象となるか。

A 壁面線は、街区のなかで建築物の位置を整えその環境の向上を図る必要があると認める場合に、特定行政庁が指定するものであり、利害関係者出頭のうえ公開による意見の聴取の後、建築審査会の同意を得て指定される。建築確認のように個々の申請によるものではない。また、そで壁は壁面線をこえてはならないが、ひさしは規制の対象ではない。

[法48条] 用途地域

3-11 モデル住宅付の住宅販売事務所の取扱い

Q 第1種中高層住居専用地域において住宅販売事務所(モデル住宅付)は建築できるか。

A 事務所等として扱うので建築できない。ただし、宅地建物取引業法の免許を取得し、標識を掲示し営業するものは、令130条の5の3・3号に該当するので500㎡以下かつ2階部分までなら建築可能である。

〈令130条の3〉第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅

3-12 動物病院兼用住宅の動物病院部分の取扱い

Q 令130条の3の解釈で、動物病院兼用住宅の動物病院部分は、サービス業を営む店舗に該当するか。

A 第1種低層住居専用地域における動物病院兼用住宅は、下記の1、2の条件を充たす場合、令130条の3・3号の「理髪店、美容院、クリーニング取次店……その他これらに類するサービス業を営む店舗」として建築可能であるが、畜舎部分の防音等を考慮することが望ましい。

1. 延べ面積の1/2以上を住宅の用に供し、動物病院の用に供する部分の床面積が50㎡以下である兼用住宅(ただし、住宅の部分と動物病院の部分が建築物の内部で十分行き来できること。)
2. 畜舎部分(入院室は含むが、診察室、処置室、手術室等は含まれない。)の床面積が15㎡以下であること。

※ 動物病院は、日本標準産業分類では、大分類(サービス業)中分類(専門サービス業(他に分類されないもの))小分類(獣医業)に分類される。

3-13 サービス業を営む店舗等における原動機の取扱い

Q サービス業を営む店舗や食品製造業に規定される原動機の取扱いはどのようなものか。

A 原動機の出力の限度の算定については、建築物内及び敷地内に設置されている原動機の合計とし、サービス業を営む店舗(洋服店・畳屋など)や食品製造業(パン屋・米屋など)で「原動機を使用するもの」に含まれるものとしては、小型のドリルやグラインダー、さらに家庭用のジューサーミキサーなど動力(モーター)が伴う全てのものとなるが、業態と関連していなければ制限を受けない。この場合、冷房など単なる室内温度調整用に設けられたものや冷蔵庫など貯蔵目的のものは含まれない。

〈令130条の5〉第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物

3-14 店舗兼用住宅の車庫の取扱い

Q 第1種低層住居専用地域内において下図の店舗兼用住宅を建築する場合、附属自動車車庫の制限はあるか。

住宅 100㎡	店舗 50㎡	車庫
------------	-----------	----

A 令130条の5により、附属自動車車庫は、住宅及び店舗と同規模(150㎡)まで建築可能である。(ただし、附属自動車車庫は、1階部分に限る。)

3-15 建築物の屋上駐車場

Q 法別表第2(ろ)項3号に関する令130条の5により、2階以上の階にある自動車車庫は禁止されているが、平家建の建築物の屋上(屋根なし)を自動車車庫としたものは建築できるか。

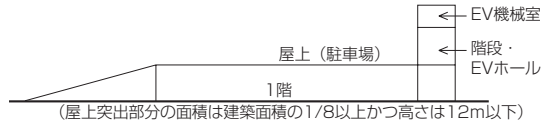


図-1

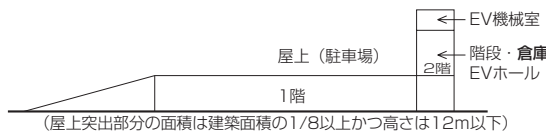


図-2

A 令130条の5の規定では自動車車庫で2階以上の部分にあるものと表現されているため、屋上部分に2階となる用途が発生する部分がある図-2の場合は建築できない。なお令130条の7の2及び令130条の8の考え方も同様とする。

3-16 ガソリンスタンドの取扱い

Q 第1種中高層住居専用地域において、ガソリンスタンドを建築できるか。

A ガソリンスタンドは、物品販売業を営む店舗に該当し、建築可能である。

なお、50㎡(原動機を使用する場合にあっては、その合計が0.75kw以下のものに限る。)を超える作業場の併設は不可である。

ただし、附属施設(屋外自動車洗車機等)は、各特定行政庁の判断とする。

3-17 法48条4項 別表第2(に)項7号の解釈

Q 第2種中高層住居専用地域において、3階以上に事務所(50㎡以下)を兼ねる住戸を有する共同住宅を建築することは可能か。

A 法別表第2(に)項7号では、3階以上の部分を(は)項に掲げる建築物以外の用途に供するものは建築できないとされている。そこで、(い)項では、1号に住宅、2号に住宅で事務所等の用途を兼ねるもの、3号に共同住宅と、住宅と共同住宅とを区別しており、1号、2号でいう住宅に共同住宅は含まれない。従って、第2種中高層住居専用地域において、3階以上の部分に事務所(住戸の1/2以内で50㎡以下)を兼ねる住戸を有する共同住宅は建築できない。

3-18 物品販売業を営む店舗と附属自動車車庫の取扱い

Q 第2種中高層住居専用地域で、物品販売業を営む店舗及び附属自動車車庫は、それぞれ1,500㎡(合計3,000㎡)まで建築可能か。

A 物品販売業を営む店舗は、法別表第2の(に)項及び(は)項により、床面積の合計が1,500㎡を超えていても、附属自動車車庫部分は除かれる(附属自動車車庫を除いた建築物の延べ面積が対象とされる。)ので、建築可能である。

また、附属自動車車庫の床面積は、令130条5の5により附属自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内、かつ、3,000㎡以内とあるので、すなわち1,500㎡以内まで可能である。

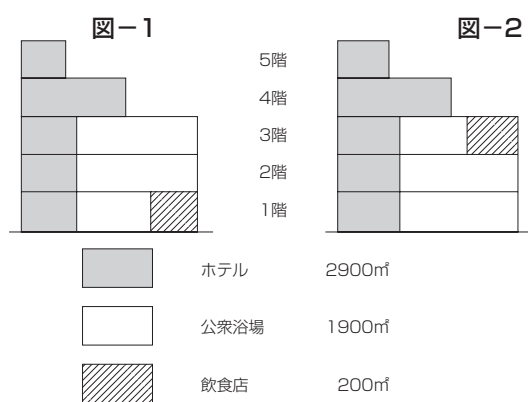
なお、附属自動車車庫は、3階以上の部分には設けられない。

3-19 第1種住居地域内での複合用途建築物の取扱い

Q 第1種住居地域内において、下図の複合用途建築物の建築が可能か。

A 図-1は、飲食店部分が3階以上の部分になく、床面積が500㎡以内であるので、法別表第2(は)項5号に該当し、同表(ほ)項4号で制限を受けないので建築可能である。

図-2は、飲食店が3階に存するため、同表(は)項5号に該当せず、同表(ほ)項4号により制限を受け、床面積が3,000㎡を超えるため、建築不可である。



3-20 ビリヤード場の取扱い

Q ビリヤード場を、第1種住居地域内に建築できるか。

A ビリヤード場は、法別表第2(ほ)項2号のその他これらに類するものに該当するものでないため3,000㎡以下は建築可能である。

3-21 スポーツ練習場と自動車車庫の取扱い

Q 第1種住居地域において、スポーツ練習場：3,000㎡、附属自動車車庫：400㎡、計3,400㎡の建築物は建築可能か。

A スポーツ練習場は、法別表第2(へ)項及び(は)項により、床面積の合計が3,000㎡を超えていても附属自動車車庫部分は除かれる(附属自動車車庫を除いた建築物の延べ面積が対象とされる。)ので、建築可能である。

ただし、附属自動車車庫の床面積は、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内とする。

なお、附属自動車車庫は、3階以上の部分には設けられない。

3-22 観覧場付き体育館の取扱い

Q 観覧場付き体育館の取扱いについて、用途上の区分は何に該当するか。

A 体育館で、観覧者のための固定席、ギャラリイその他これらに類する部分を有するものは、「観覧場」として扱う。

3-23 作業場の床面積の算定

Q 自動車修理工場において部品等を保管する倉庫等は、作業場の床面積として算定する必要があるのか。

A 自動車修理工場に設けられる部品等を保管する倉庫やそれらを管理する場所などで、作業場と間仕切壁等で明確に区画されたものは作業場として取扱わない。

3-24 倉庫業を営む倉庫

Q 法別表第2(へ)項5号の「倉庫業を営む倉庫」とは、どのようなものをいうのか。

A 自ら所有する倉庫を自らの物品を保管、貯蔵するために用いる場合は、「倉庫業を営む倉庫」に該当せず、他人の物品を保管、貯蔵することを業としている場合には「倉庫業を営む倉庫」に該当する。

また、倉庫ごと一括して第三者に賃貸し、賃借した者がその倉庫によって倉庫業を営む場合は、営業倉庫として「倉庫業を営む倉庫」に該当し、賃借した者が自己の倉庫として自己の物品の保管、貯蔵に使用する場合は「倉庫業を営む倉庫」には該当しない。

なお、コンテナを利用した貸倉庫についても同様に取扱う。

3-25 料理店

Q 法別表第2(ち)項2号の料理店には、レストランや食堂が含まれるか。

A ここでいう料理店は、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」による許可が必要な営業所をいうのであって、一般のレストランや食堂は含まれない。

[法52条] 容積率

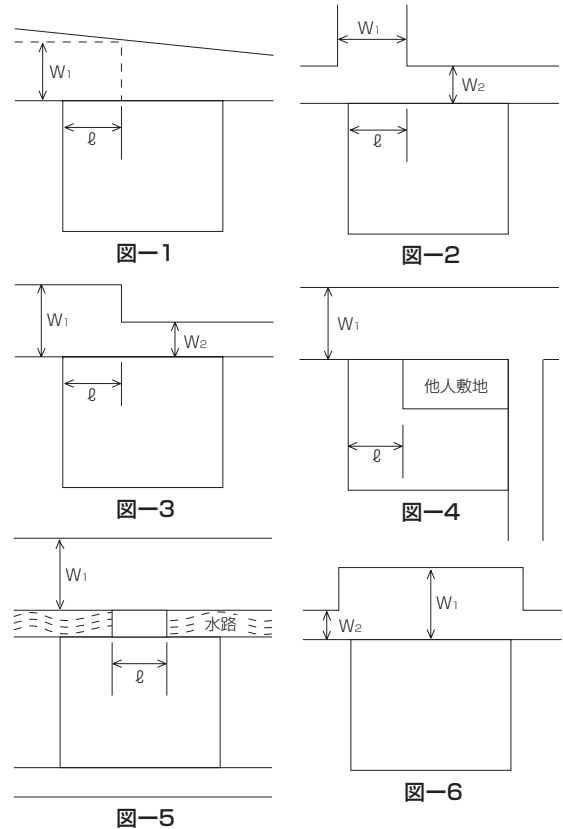
3-26 前面道路の反対側に水面等がある場合の容積率

Q 法52条2項の前面道路の幅員による容積率の算定において、前面道路の反対側に水面等がある場合、その前面道路の幅員に当該水面等の幅員を含めることができるか。

A 法52条2項の前面道路の幅員による容積率は、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から制限しているもので、建築物の高さ制限のように前面道路の反対側に水面等がある場合の緩和とは異なり、当該水面等は含めることはできない。

3-27 前面道路の幅員が部分により異なる場合の容積率

Q 下図の1～6の場合、前面道路の幅員は、容積率算定の際どのように考えればよいか。



A 図-1～図-5は、 l が2m以上であれば、 W_1 を採用することができる。図-6は W_1 を採用することはできない。 W_2 が前面道路の幅員とみなされる。

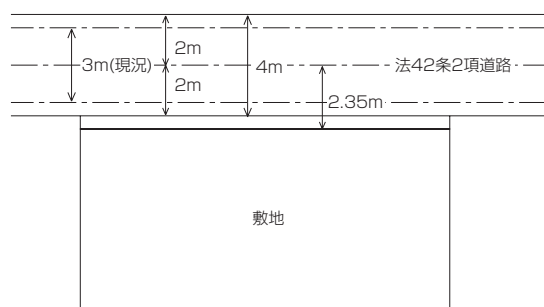
容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、敷地が接する部分の道路の幅員によって判断されるべきではなく、相当区間にわたって存在する幅員による。また、前面道路として適用できる道路は敷地が少なくとも法43条1項に規定する2mの接道長以上接していることを原則とする。

ただし、各特定行政庁においては、都市計画道路や道路拡幅事業等により、将来的に道路全面の拡幅が確実である場合は、 W_1 を前面道路の幅員とすることもある。

3-28 2m以上の中心後退をした場合の容積率

Q 下図のような敷地(準住居地域で、指定容積率200%、法52条2項に定める数値4/10)で共同住宅を建築する場合、市町村によっては中心から2.35mの後退をするように指導されることがある。この場合、

1. 容積率算定の前面道路幅員としては、少なくとも4.35mと考えてよいか。
2. 任意で中心から3mの後退をした場合、幅員5mと考えて200%まで可能か。



A 容積率算定の前面道路幅員は、原則として1.2共に4mである。

容積率算定の前面道路幅員は、相当区間にわたって存在する幅員によるのが原則であり、部分的な開発によって拡幅されたとしても、その幅員を採用することはできない。

ただし、中心後退について地域の実情にあった合理的な基準を別途定めて指導している場合は、容積率算定についても、そのことを考慮して判断される場合もある。

3-29 共同住宅の共用廊下の床面積

Q 共同住宅の共用廊下は容積率算定の延べ面積に算入しないが、図-1の玄関前のアルコーブの部分は共用部分と扱い容積率の対象から除外してもよいか。また、図-2及び図-3のように門扉の付いたポーチを設けた場合、図-4のようにさらにアルコーブを設けた場合はどうなるのか。

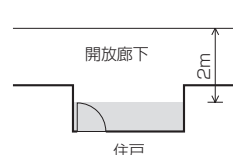


図-1

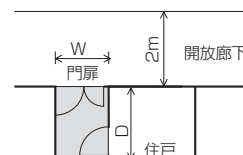


図-2

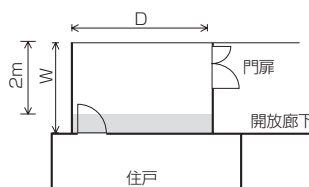


図-3

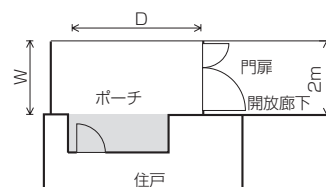


図-4

は床面積に参入するが容積対象除外を検討する部分

A 開放廊下の場合、腰壁、手すり等の中心線又は先端より2mを超える部分は床面積に算入する。(4-23 図-3参照)

ただし、図-1のアルコーブの部分は共用部分として扱い容積率の対象から除外する。また、図-2～図-4については、門扉の高さが1.1m以下(手すり子状)で門扉から出入口まで、かつ、その奥行Dが当該ポーチの幅Wの2倍までは共用部分として扱う。

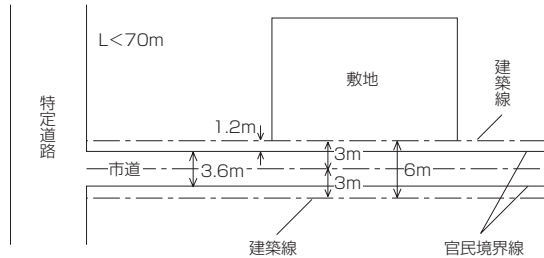
3-30 共同住宅の共用部分等にかかる複合建築物の容積不算入対象の算定

Q 共同住宅の共用部分等にかかる複合建築物の容積不算入対象の算定はどうなるか。

A 各階ごとに、共同住宅部分と非共同住宅部分との割合によって、共用廊下、階段等の容積不算入対象面積を按分して算定する。

3-31 前面道路に建築線が指定されている場合の法52条9項の扱い

Q 下図のように前面道路の現況幅員が6m未満であっても、6m以上の建築線が指定されている場合は、法52条9項による容積率の緩和はあるか。



A 4m以上の建築線が指定されている道路は、建築線の幅員が道路幅員とみなされる。(法附則5項)この例の前面道路幅員は6mとなり、9項による緩和の対象となる。

なお、建築線と官民境界線との間の土地(この例では幅1.2m)は、私有地であっても建築基準法上敷地面積に算入することはできない。建築線が、建築基準法上の道路境界線である。

3-32 特定道路

Q

1. 特定道路は認定するのか。
2. 部分的にでも幅員が15m以上あれば、特定道路として認められるか。
3. 計画道路の幅員が15m以上のものは、特定道路に該当するか。

A

1. 特定道路としての認定手続きを別途必要とするものではない。
2. 前面道路の幅員の場合と同様に、特定道路の幅員も相当区間にわたって存在する幅員でなければならない。例えば、一街区にわたって幅員が15m以上あることが必要である。
3. 計画道路は、計画幅員が15m以上であっても(法42条1項4号の道路である場合を除き)特定道路には該当しない。

〈令135条の17〉容積率の制限について前面道路の幅員に加算する数値

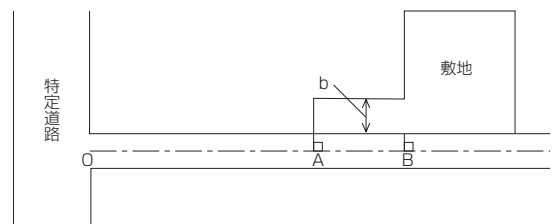
3-33 特定道路からの延長Lの取り方(1)

Q

1. 敷地が変形している場合、又は奥行きが極めて浅い敷地が特定道路に向かって延びているような敷地の場合でも最も有利な点をとれるか。
2. 前面道路の特定道路からの延長の具体的な測り方はどうするのか。

A

1. 一団の敷地として有効に利用し得るか、形態等によって判断することになる。
下図の場合のbは、敷地利用上有効な奥行きが必要であり、最低限2mは必要である。bが2m以上のとき、LはOAであり、bが2m未満のとき、LはOBとなる。



2. 測定にあたっては、地図による場合、現地での測量による場合等が考えられるが、いずれの場合においても、当該数値に関して、規則1条の3で定める「特定道路の配置図」の添付が必要である。
なお、各特定行政庁によって指定する地図があれば、それによる。

3-34 特定道路からの延長Lの取り方(2)

Q 図-1の敷地のLはOAでよいか。

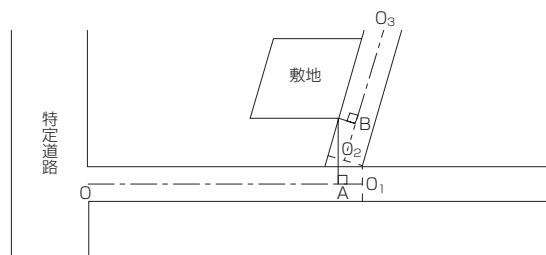


図-1

A OAにはならない。 $\overline{OO_1} + \overline{O_2B}$ である。 $\overline{OO_1}$ にA点を取れるのは、図-2の場合のように、CDに敷地がかかってくる場合のみである。つまり図-1のように、 $\overline{O_2O_3}$ に敷地の直近の端からの垂線が降ろせる敷地は、 $\overline{OO_1}$ に $\overline{O_2B}$ をプラスしなければならない。

なお、図-2の場合も前面道路の幅員 W_r は、 $\overline{OO_1}$ 道路の幅ではない。 $\overline{O_2O_3}$ 道路の幅である。

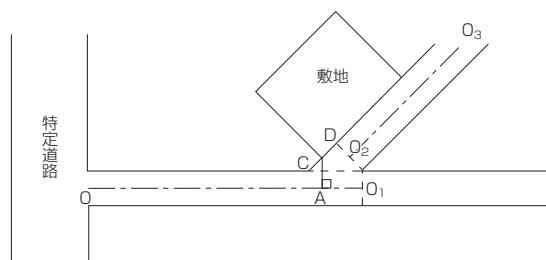
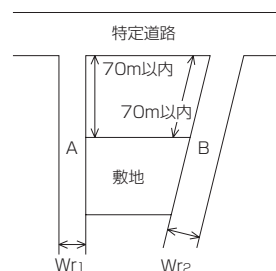


図-2

3-35 特定道路からの延長による容積率計算の前面道路幅員

Q 次のような敷地について法52条2項及び9項の規定による前面道路の幅員による容積率制限を適用する際の前面道路の幅員は、どのように考えるのか。



〔令135条の17により、
 ・特定道路からAまでの延長により定まる数値： Wa_1
 ・特定道路からBまでの延長により定まる数値： Wa_2 〕

A 敷地の特定道路までの直近の端から特定道路までの前面道路の延長により定まる数値(Wa)を算定する際の前面道路と当該数値(Wa)を加える前面道路幅員(W_r)に係る前面道路は、同一でなければならない。

従って、容積率制限を適用する際の前面道路の幅員は次のように考えることになる。

$(W_{r1} + Wa_1)$ と $(W_{r2} + Wa_2)$ のいずれか大きい方が当該敷地の前面道路幅員とみなされて、前面道路幅員による容積率制限が適用される。

3-36 壁面線の指定がある場合の法52条11項の容積緩和の許可

Q

1. 11項1号の「前面道路と一体的かつ連続的に有効な空地」とは、どんなものをいうのか。
2. 許可を受けた場合、壁面線より外側の部分は敷地面積から除かれることになるので、許可を受けない場合の従来どおりの容積率と比較して有利側を取ってよいか。
3. 道路の両側に壁面線が指定されている場合、11項の許可により両側の壁面線の部分を前面道路幅員に加えて容積率制限を行うことができるか。
4. 9項の特定道路からの前面道路の延長が70m以内の敷地について、11項の許可を受けた場合の容積率制限はどうなるか。また、この場合前面道路の幅員が6m未満の場合はどうか。

A

1. 壁面線の後退により確保された空地の部分に門や塀等が設けられておらず、道路と形態的、機能的に一体的利用が可能であり、かつ、そういった空地が道路に沿って連続していることをいう。
2. 許可を受けるか受けないかは、申請者が選択できる。
3. 壁面線の指定されている道路の両側において許可の要件が満足されている場合は可能である。
4. 11項の許可により、壁面線の部分を含めて幅員とみなされた幅員を、令135条の17における前面道路幅員 W_r として、加える値 W_a を算定し、 $W_r + W_a$ により容積率の限度を算定する。

なお、前面道路の幅員が6m未満であっても、11項の許可を受けた場合は、壁面線間の幅員が、前面道路の幅員とみなされるので、他の要件を満足している場合は、9項による緩和の適用も可能である。

[法53条] 建ぺい率

3-37 計画道路を前面道路とみなした場合の建ぺい率

Q

法52条10項により、都市計画道路を前面道路許可とみなす許可を受けた場合、法53条の建ぺい率についても、都市計画道路部分の面積を除いた敷地面積による制限となるか。建ぺい率については、計画道路部分を含めた道路部分が対象となるのではないか。

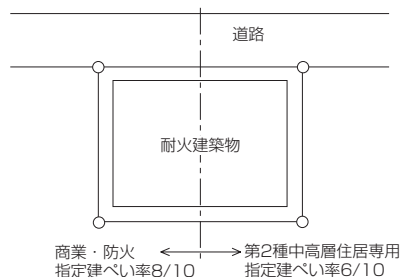
A

建ぺい率についても都市計画道路部分の面積を除いた敷地面積による制限を満たさなければならぬ。条文上、計画道路に係る部分の面積を敷地面積に算入しないこととするのは、法52条10項の許可を受けることにより、当該計画道路を同条1項の前面道路とみなして同条2項から6項までの規定を適用することとした場合だけであり、法53条の規定にまで及ぶものではない。

しかし、昭和59年4月9日付の「建築基準法52条4項(現10項)の許可準則に関する技術基準」により、計画道路に係る部分の面積を除いた敷地面積に対する建ぺい率制限を満たすことになっている。

3-38 法規定が異なる地域にまたがる敷地の建ぺい率

Q 「商業地域で防火地域」と「第2種中高層住居専用地域」とにわたる敷地に耐火建築物を建築する場合、建ぺい率については、どう考えればよいか。



A 「商業地域で防火地域」部分については、法53条5項により建ぺい率制限は適用されない。「第2種中高層住居専用地域」部分については、6項及び3項1号より1割加算される。このような場合、「商業地域」部分を10割とみなして面積加重平均と考えてよい。

【法54条】第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離

3-39 屋根のない化粧柱、梁等の外壁後退

Q 屋根のない化粧柱、梁や坪庭の壁は外壁後退の対象になるか。

A 建築物本体と一体となっている化粧柱、梁は外壁後退の対象となる。坪庭の壁については建築物と明確に分離されたものであれば外壁後退の対象としなくてもよい。

3-40 地下車庫の外壁後退

Q 地下扱いとなる車庫についても外壁後退の対象となるか。

A 地下扱いとなる車庫であっても、地盤面より1mを超える部分は、外壁後退の対象である。

3-41 法54条による外壁後退の適用

Q 法54条により外壁後退の適用を受ける場合、バルコニー、廊下、屋外階段等のある部分については、どの部分が外壁面として適用されるのか。

A 都市計画による外壁後退距離が1m又は1.5mの場合、外壁後退の適用を受ける部分はそれぞれ下表のようになる。

なお、道路境界についてのあき寸法の規定はない。

バルコニー・廊下

	バルコニー・廊下	
床面積に算入されない開放廊下、開放バルコニー		外壁後退の適用を受ける部分は、外壁面である。
はね出しタイプ 床面積に算入される廊下、バルコニー	手すり壁タイプ 	手すり子タイプ
	外壁後退の適用を受ける部分は手すり面である。	外壁後退の適用を受ける部分は外壁面である。
両側面に柱等があるタイプ		外壁後退の適用を受ける部分は外壁面であるが2.5m以上あるので後退は生じない。
	手すり面タイプ 	外壁後退の適用を受ける部分は、手すりの形状に関わらず手すり面である。
その他	出窓タイプ 	外壁後退の適用を受ける部分は、外壁面である。

屋外階段		
はね出しタイプ	床面積に算入されない屋外階段	<p>隣地境界線 50cm以上 外壁面 内部 屋外階段 外部</p> <p>外壁後退の適用を受ける部分は、外壁面である。</p>
	床面積に算入される屋外階段	<p>手すり壁タイプ</p> <p>隣地境界線 手すり面 50cm未満 外壁面 内部 屋外階段 外部</p> <p>外壁後退の適用を受ける部分は、手すり面である。</p> <p>手すり子タイプ</p> <p>隣地境界線 手すり面 50cm未満 外壁面 内部 屋外階段 外部</p> <p>外壁後退の適用を受ける部分は、外壁面である。</p>
階段の外側に柱等があるタイプ		<p>隣地境界線 柱 屋外階段 外部</p> <p>外壁後退の適用を受ける部分は、床面積の算入の有無にかかわらず柱面である。</p>
	階段の内側に柱等があるタイプ	<p>隣地境界線 手すり面 柱 屋外階段 外部</p> <p>外壁後退の適用を受ける部分は、床面積に算入されない場合は柱面であり、床面積に算入される場合は手すり面である。</p>

〈令135条の20〉第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和

3-42 外壁後退の緩和

Q 外壁後退の緩和について、令135条の20では、1号(外壁等の延長3m以下)と2号(床面積5㎡以内)とがあるが、この違いは何か。また、本屋から下屋さしかけの場合の取扱いはどうなるか。

A 令135条の20は外壁の後退距離の制限についての軽微な場合の緩和規定である。

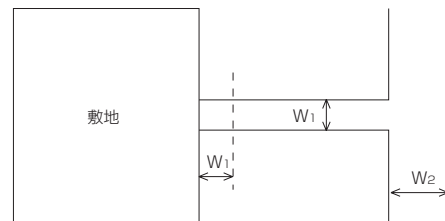
1号は、建築物本体の部分が敷地の形状等により、外壁後退の制限領域に入る場合であっても、外壁等の延長が3m以下であれば緩和しようとするものである。

2号は、物置等の附属建築物の小規模なものについての緩和規定であり、物置等の用途で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の部分について緩和するものである。なお、物置その他これに類する用途としては自動車車庫、自転車置場、家畜小屋等が考えられる。また、この場合の物置等は別棟である場合に限定されず、上記の条件(用途・軒高・床面積)を満たす場合は、本屋から下屋さしかけの場合も許容される。

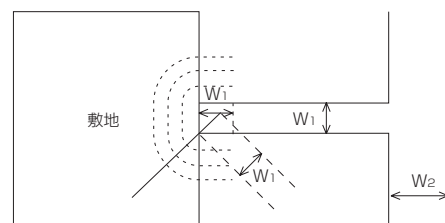
【法56条】建築物の各部分の高さ

3-43 袋路状道路の場合の道路斜線制限

Q 下図の場合、道路斜線はどうなるか。



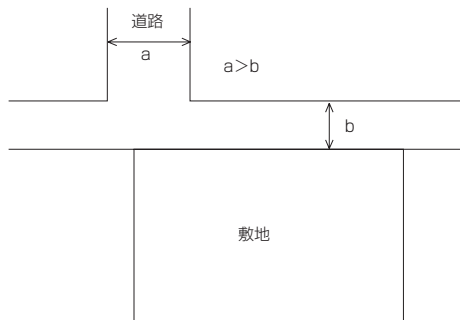
A 下図のように、全ての部分について W_1 の道路幅員の斜線制限を受ける。



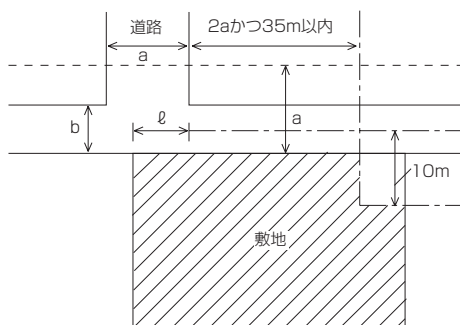
〈令132条〉2以上の前面道路がある場合

3-44 T字形道路の場合の道路斜線制限

Q 図の場合の敷地において、令132条1項に規定する2以上の前面道路があるものとみなして道路斜線制限の緩和ができるか。

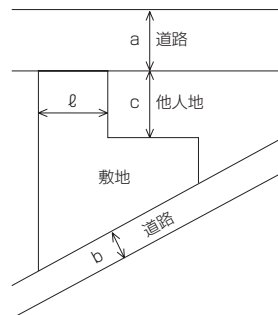


A $\ell \geq 2$ mであれば、図のように2以上の前面道路があるものとして取扱うことができる。

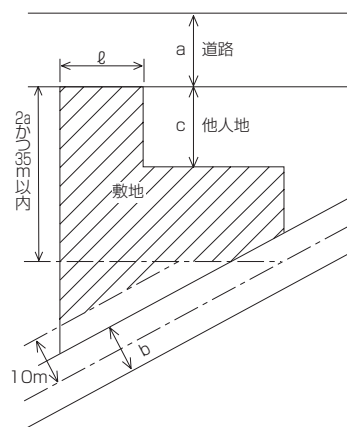


3-45 道路と敷地の間に他人地がある場合の道路斜線制限(1)

Q 図の場合の敷地において、令132条1項の2以上の前面道路があるものとみなして道路斜線制限の緩和ができる。

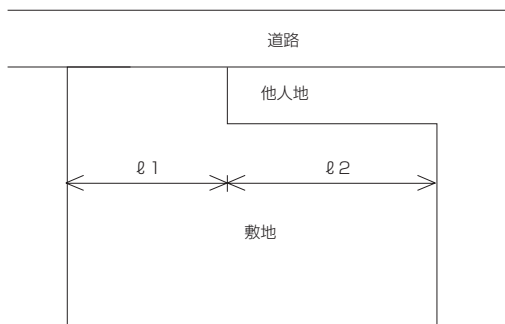


A $\ell \geq 2$ mであれば、図のように2以上の前面道路があるものとして取扱うことができる。



3-46 道路と敷地の間に他人地がある場合の道路斜線制限(2)

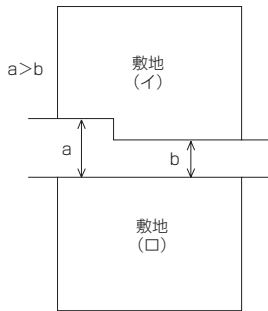
Q 下図の敷地の場合、道路斜線は $\ell 1$ の部分のみ検討すればよいか。



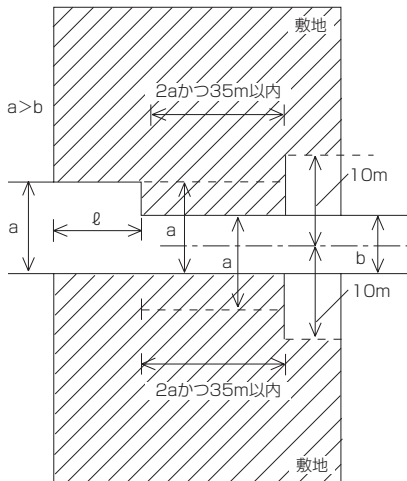
A $\ell 2$ の部分においても隣地斜線の検討とともに道路斜線制限の検討も必要である。

3-47 幅員の異なる道路に接する敷地の道路斜線制限

Q 図のように幅員の異なる道路に接する場合の2つの敷地について、令132条1項の2以上の前面道路があるものとみなして道路斜線制限の緩和ができるか。



A $\ell \geq 2m$ であれば、図のように2以上の前面道路があるものとみなして取扱うことができる。



〈令134条〉 前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合

3-48 道路の反対側に線路敷(高架等)がある場合の取扱い

Q 道路の反対側に線路敷(高架等)がある場合の道路斜線制限の緩和について、どのように取扱うのか。

A 下図のとおりである。

1. 線路敷等が平面の場合

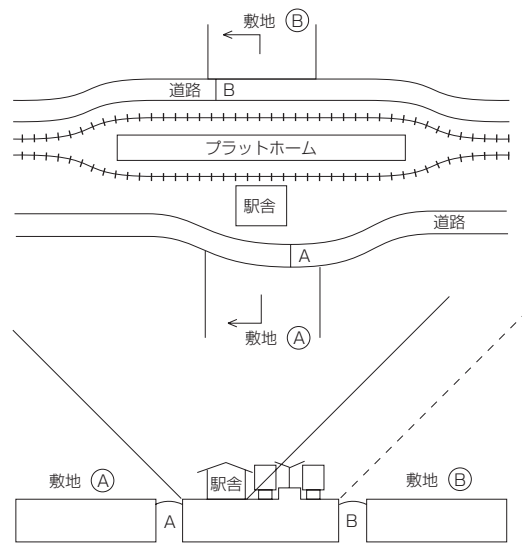


図-1 敷地(ア)の道路斜線はA道路の制限で扱う
敷地(イ)の道路斜線は線路敷の境界線から扱ってよい

2. 高架線路敷の場合

(イ) 高架上にプラットホームの上家があるとき

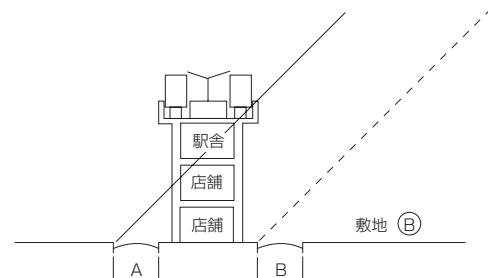


図-2 (a) 敷地(イ)の道路斜線はA道路から扱ってよい

(ロ) 高架上が線路敷のみのとき

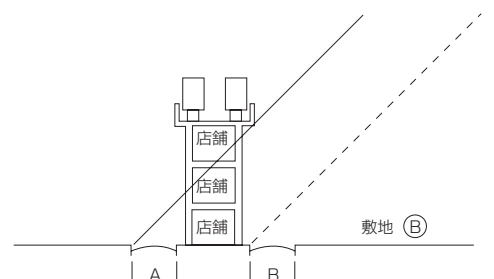


図-2 (b) 敷地(イ)の道路斜線はA道路から扱ってよい

(ハ)高架上線路敷とは別に駅舎があるとき

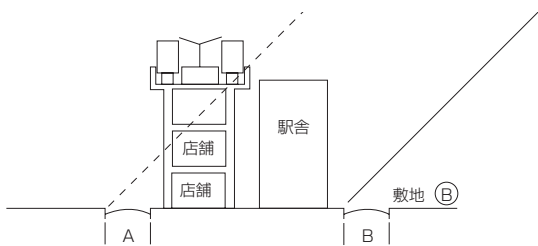


図-2 (c) 敷地 (B)の道路斜線はB道路の制限で扱う

(二)高架線路敷上に駅舎があるとき

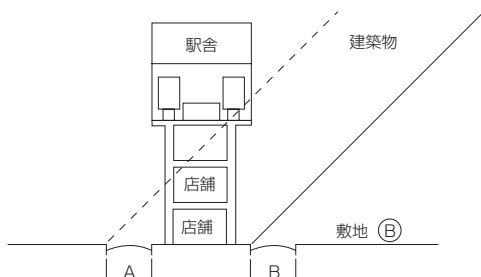


図-2 (d) 敷地 (B)の道路斜線はB道路の制限で扱う

〈令 135 条の 2〉 道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合

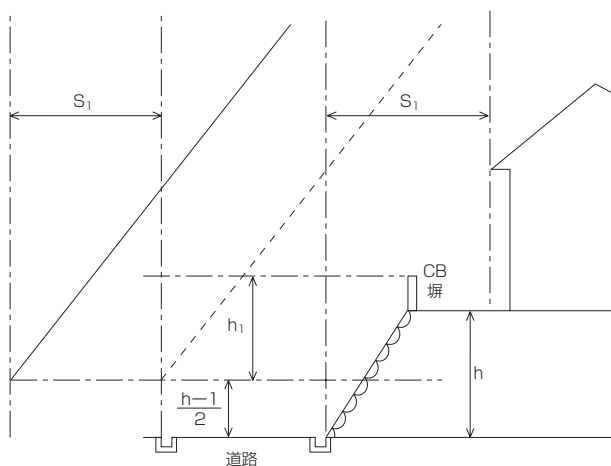
3-49 後退距離算定における擁壁の取扱い

Q 道路と敷地に高低差があり、そこに擁壁がある場合の道路斜線制限はどうなるか。

A 擁壁自体は建築物の部分でないため、後退距離の算定上は除かれており後退距離は S_1 となる。

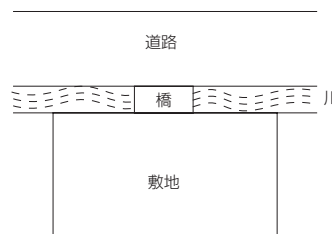
ただし、擁壁の上に門・塀等を設けた場合、当該門・塀の高さの算定は前面道路の路面の中心からの高さとしてされており、地盤面と道路の路面の高さの差が 1 m 以上であれば令 135 条の 2 の規定により図のようになる。

h_1 : 1.2 m 以下(網状等の場合は 2 m まで可)

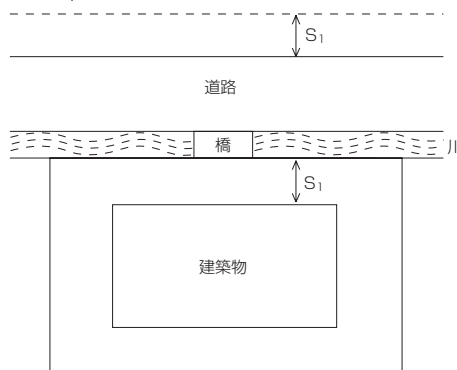


3-50 道路と敷地の間に川等がある場合の後退距離

Q 図のように道路と敷地の間に川等がある場合の後退距離の取り方はどうなるか。

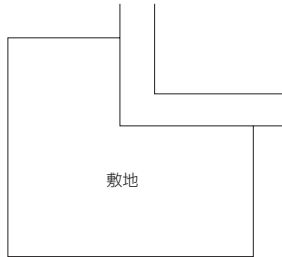


A 敷地内で後退した部分が後退距離であり、図の場合 S_1 となる。

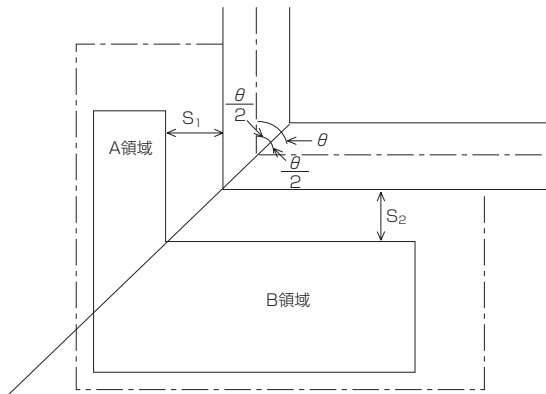


3-51 道路が屈曲する場合の後退距離

Q 図のような敷地の後退距離の適用領域は、どうなるか。



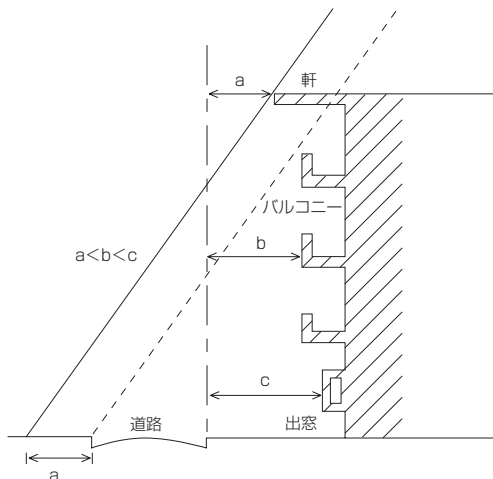
A 後退距離は、A領域については S_1 、B領域については S_2 となる。



3-52 軒、バルコニー等の後退距離

Q 軒、バルコニー、出窓がある建築物の後退距離の取り方はどうなるか。

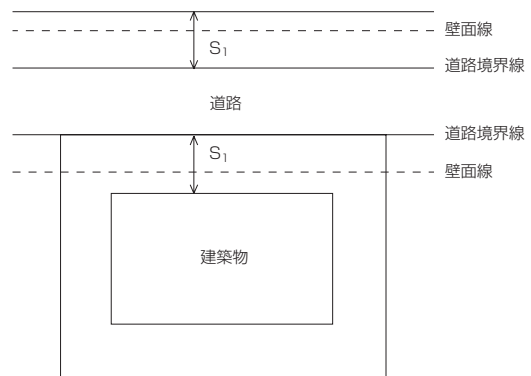
A 法56条2項で、後退距離は建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものと規定されている。従って、図の場合、道路からの最小後退距離は軒先までの距離 a である。



3-53 法52条11項の許可を受けた場合の後退距離

Q 壁面線の指定がなされている敷地において、法52条11項の規定により壁面線を前面道路とみなす許可を受けた場合、道路斜線の後退距離はどうか。

A 法52条11項の規定による許可については、同条2項から7項及び9項の適用にあたってのみ壁面線を道路境界線とみなすものである。従って、法52条11項の許可を受けたとしても、斜線制限等に関して壁面線は道路境界線とみなされないため、下図に示すとおり後退距離は S_1 である。



〈令130条の12〉前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例

3-54 受水槽等がある場合の後退距離

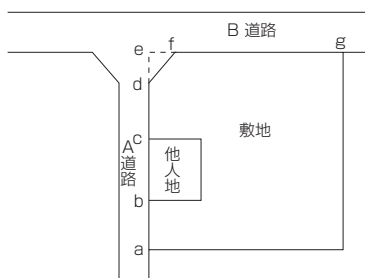
Q 道路斜線の後退距離による緩和のうち、「物置その他これに類する用途…」とあるが、「受水槽」や「キュービクル」はこれに該当するか。

A 「受水槽」や「キュービクル」は建築設備であり建築物に含まれると解するので、同条件で類する用途と認められる。

なお、水平投影面積を床面積、最高の高さを軒の高さとみなす。

3-55 間口率を考える場合の前面道路に接する長さの取り方

Q 図のように道路に面した一部に他人地がある(凹型敷地)場合の間口率の考え方はどうなるか。



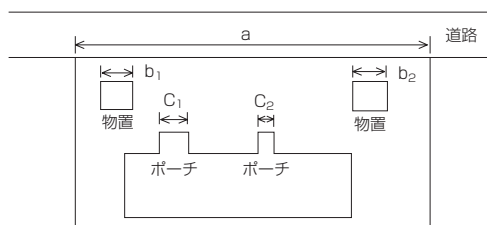
A 間口長さについては敷地がそれぞれの道路に接する長さの合計で算出してよい。

A道路の場合 $\frac{a b + c d + d e}{A B}$

B道路の場合 $\frac{e f + f g}{A B}$

3-56 同一敷地内に2棟以上ある場合の間口率

Q 図のように同一敷地内に2棟以上あり、物置、ポーチが複数ある場合の間口率はどうか。



A 同一敷地内に2棟以上あり、物置、ポーチが複数ある場合の間口率は、令130条の12・1号及び2号に規定されており、敷地単位で算定する。

従って、1号の間口率は $(b_1 + b_2) / a$ 、2号の間口率は $(c_1 + c_2) / a$ となる。

3-57 曲線道路に接する敷地の間口率

Q 敷地が曲線道路に接する場合の間口率の算定はどうか。

A 図のような前面道路の場合、道路に接する敷地の両端を直線で近似して取扱うことが考えられる。すなわち、間口率は $a b / A B$ となる。

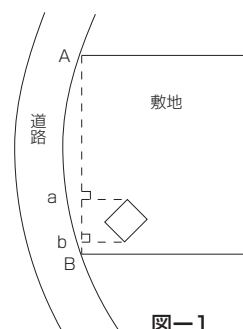


図-1

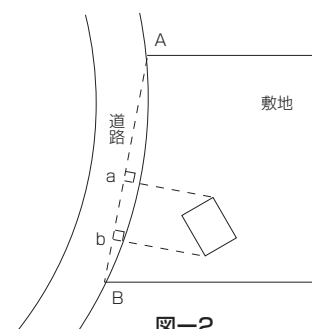
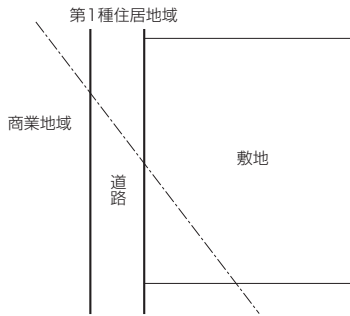


図-2

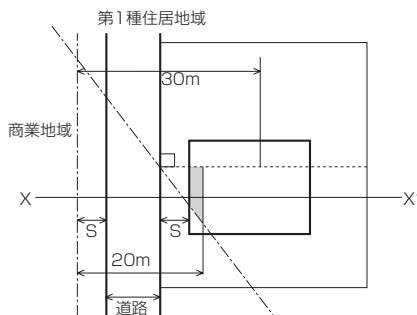
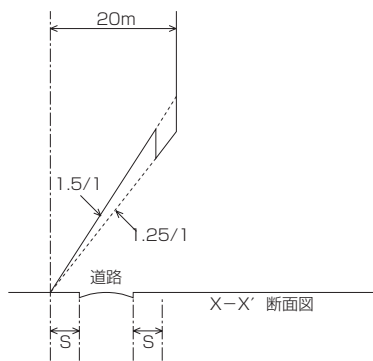
〈令130条の11〉建築物の敷地が2以上の地域、地区又は区域にわたる場合の法別表第3(は)欄に掲げる距離の適用の特例

3-58 異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離(1)

Q 図のように商業地域と第1種住居地域にまたがる場合の道路斜線制限の適用距離はどうなるか。



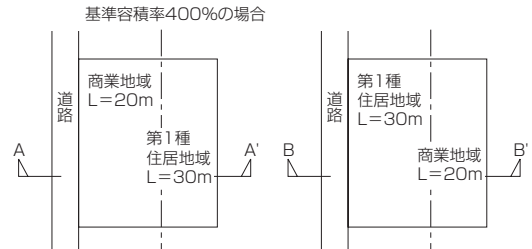
A 令130条の11で建築物の敷地が適用距離の異なる2以上の地域又は区域にわたる場合は、前面道路に面する方向の各断面内において、当該道路に接する地域又は区域の適用距離が、前面道路に接しない地域又は区域にも適用されることになっており、下図のようになる。



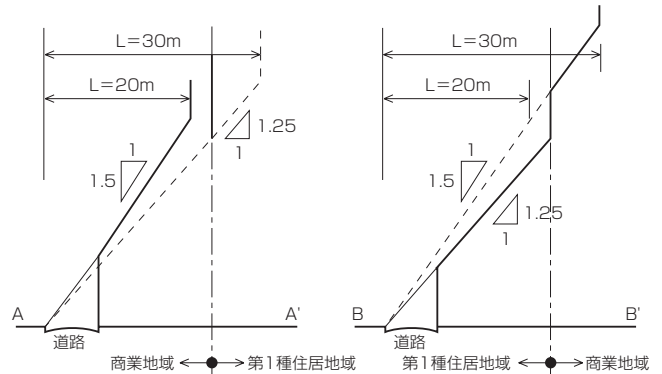
当該敷地の許容積率350%の場合
適用距離 商業地域：20m
第1種住居地域：30m
■ 第1種住居地域内で商業地域の適用距離部分を示す

3-59 異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離(2)

Q 図のように商業地域と第1種住居地域にまたがる場合の道路斜線制限の適用距離はどうなるか(道路幅員は12m未満とする)。



A 道路斜線制限の適用距離については下図のようになる。



A-A' 断面

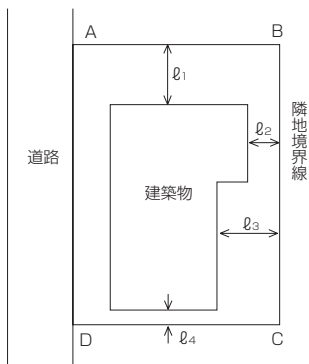
前面道路に接する商業地域は法別表第3より適用距離 $L = 20\text{m}$ であるから、適用距離 20m を超える範囲は斜線制限はない。

B-B' 断面

前面道路に接する第1種住居地域は法別表第3より適用距離 $L = 30\text{m}$ であるから、商業地域まで斜線制限が及ぶ。

3-60 隣地斜線制限の後退距離

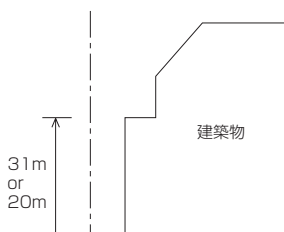
Q 隣地境界線からの建築物後退距離が相違する場合の後退距離の取り方はどうか。



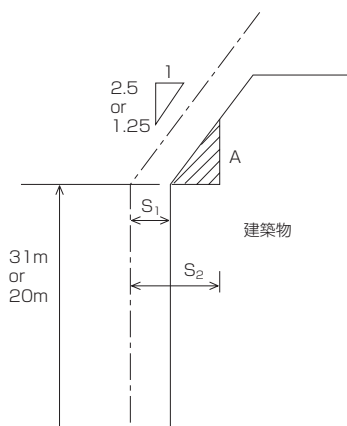
A 敷地単位で隣地境界線各辺ごとの最小距離が後退距離となる。すなわち、隣地境界線 AB : l_1 、BC : l_2 、CD : l_4 、となる。

3-61 高さ 20 (31)m を超える部分の隣地斜線制限の後退距離

Q 図のような場合の隣地斜線制限の後退距離はどうか。



A 隣地斜線制限は建築物の高さが住居系地域で 20 m、その他の地域で 31 m を超える部分が対象となっており、図のような場合で A (ハッチの部分) がいないときは S_2 、A があるときは S_1 となる。



【法 56 条の 7 項】 建築物の各部分の高さ (天空率)

付則 天空率 Q & A をご参照下さい。

【法 56 条の 2】 日影による中高層の建築物の高さの制限

3-62 日影規制の対象建築物

Q 第 1 種住居地域内に建築物を計画しているが、敷地の北側の用途地域が第 1 種低層住居専用地域に指定されている日影規制対象建築物の範囲はどうか。

A 建築物の高さが 10 m を超える場合、法 56 条の 2・4 項の規定により日影規制対象建築物となり、第 1 種低層住居専用地域の制限をうける。

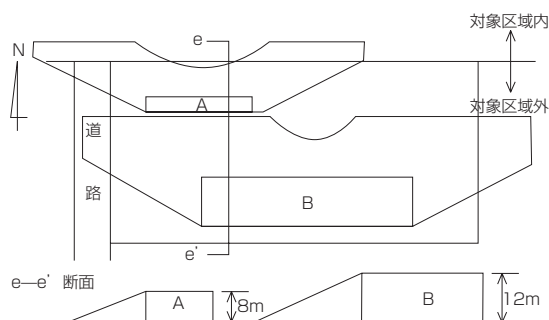
なお、質問のように第 1 種住居地域内に建築する場合、軒高 7 m 以上、地階を除く階数が 3 であっても建築物の高さが 10 m 以下のときは日影規制対象外となる。

3-63 日影規制の異なる対象区域の内外にわたる場合の取扱い

Q 法 56 条の 2・4 項について、同条 2 項との関連性はどうか。

A 日影規制の対象区域外に日影が生じているが、高さ 8 m の建築物 A と高さ 10 m を超える建築物 B があるとする。(下図参照)

建築物 A により日影対象区域内に日影が生じているが、建築物 B は日影対象区域に日影を生じさせていないので、敷地全体としては、日影規制の対象とならない。つまり、4 項の適用に際しては、2 項とは連動させず、独立したものとして考える。



3-64 日影図作成における真北

Q 日影規制対象建築物の日影図の作成で北緯、東経並びに真北方向についてどのようにすればよいか。

A 大阪府内では府条例 69 条で、対象区域及び日影時間を指定している。太陽の位置及び日影の方向については北緯 35° 太陽南中時の標準時間は東経 135° 30′ で計算してもよい。真北方向については現地で正確に真北を計測する必要がある。また、日影図に測定方法、真北の測定日時等を記入しなければならない。

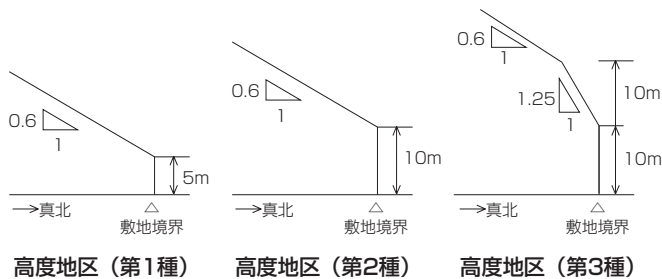
なお、特定行政庁により取扱いが異なるため、事前に相談すること。

【法 58 条】 高度地区

3-65 高度地区による制限

Q 高度地区による制限は府内の各特定行政庁によって異なるのか。

A 異なる。ただし、大阪市、箕面市、茨木市、吹田市を除いては下図のような北側斜線制限が定められている。



【法 59 条】 高度利用地区

3-66 高度利用地区内建築物の確認の取扱い

Q 最低限度の容積率が定められている高度利用地区内で、建築物を 2 期に分けて計画し、最低限度の容積率が全体計画では満足するが第 1 期部分だけでは満たさない場合、第 1 期部分のみの確認申請に対し確認されるか。また全体計画の申請についてはどうか。

A 高度利用地区内で建築物を計画する場合、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。従って、質問のケースについて、第 1 期部分のみの申請に対し確認することはできない。

また、全体計画の申請については確認は可能であるが、全体が同時に完了し最低限度の容積率について違法状態が生じないような計画をしておく必要がある。

A large, light gray graphic consisting of a 'Q' at the top and an 'A' at the bottom, with an ampersand (&) in the middle. The 'Q' has a small tail that points towards the ampersand. The 'A' is a simple, bold letter. The text '第 4 章 & 雜則規定' is centered over the ampersand.

第 4 章 & 雜則規定

【法6条】建築物の建築等に関する申請及び確認

4-1 敷地が2以上の市域にまたがる場合の申請

Q 敷地が特定行政庁が異なる2以上の市域にまたがる場合、確認申請及び取扱いはどのようにするのか。

A 敷地が特定行政庁が異なる2以上の市域にまたがる場合の取扱いは、法91条の規定に準じて敷地の過半が属する市域の特定行政庁が、当該建築物及び当該敷地の全部について一括して取扱うことを原則とし、関係特定行政庁の間で協議することとしているので、計画にあたっては計画敷地の過半が属する市域の特定行政庁を窓口として相談されたい。

【法59条の2】敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例

4-2 総合設計制度の許可

Q 総合設計制度の許可を受けるためには、国土交通省の技術的助言「総合設計に係る許可準則」の基準を満足していればよいのか。

A 国土交通省の技術的助言は「総合設計制度に係る許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、建設計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等からこれらによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用すること」となっており、国土交通省の技術的助言に定められている基準を満足しているだけでは、許可されるとは限らない。個々の建築計画によって許可条件が付加される場合があるので、計画にあたっては当該特定行政庁に事前に相談されたい。

なお、特定行政庁によっては、国土交通省の技術的助言の趣旨に基づいて、地域の特性等を勘案して独自の基準を定めているところがある。

4-3 準工業地域における共同住宅の総合設計制度の適用

Q 準工業地域内にある工場跡地に共同住宅を計画する場合、総合設計制度の適用を受けられるのか。

A 共同住宅について総合設計制度を「準工業地域において適用する場合には、敷地周囲の土地利用の現状及び土地利用の今後の方向を十分に把握し」、「都市計画担当部局と意見の連絡調整を図ること」となっており、現に工場が多く立地している地域や、今後住宅地になることが予想されない地域等では、総合設計制度が適用されない場合もあるので、事前に当該特定行政庁に相談されたい。

4-4 総合設計制度の斜線制限緩和基準における屋上部分等

Q 法56条の適用にあたっては、令2条1項6号により「屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内で高さが12m以下」であるもの及び棟飾等の屋上突出物は高さに算入しないこととあるが、総合設計制度の斜線制限の緩和基準でも、それら屋上部分等は透視投影面積に算入する対象としないのでよいか。

A 総合設計制度の斜線制限の緩和基準における立面投影面積の対象に、屋上部分等は含まれる。

なお、工作物であっても、衛生上遮蔽物とみなされるものについては、立面投影面積に算入される場合もあるので注意を要する。

事前に特定行政庁に相談されたい。

4-5 総合設計制度による建築物の増改築

Q 総合設計制度を活用して建築した建築物を事後に増改築できるか。

A 総合設計制度を活用して建築した建築物を事後に増改築しようとする場合、改めて許可手続きを必要とするが、既存部分を含めた増改築計画が許可基準に適合していれば、原則として許可され増改築できる。

ただし、従前の公開空地の維持等の許可条件を付加される場合もあるので事前に特定行政庁に相談されたい。

【法 85 条】 仮設建築物に対する制限の緩和

4-6 設置期間が1年を超える仮設建築物

Q 設置期間が1年を超える仮設建築物は許可されるか。

A 災害があった場合の応急仮設建築物(法 85 条 1 項、2 項)、工事施工用仮設建築物(法 85 条 2 項)及び工事期間中の代替仮設建築物(法 85 条 5 項のかつこ書)に該当しない仮設建築物は、その設置期間(許可日より除却完了日まで)が1年を超える場合には原則として許可されない。

【法 86 条】 一定の複数建築物に対する制限の特例

4-7 法 86 条の認定区域内で建築する場合の手続き

Q 公告されている法 86 条 1 項又は 2 項の認定区域内で一部の建築物を撤去して建て替える場合、どのような手続きが必要か。また、区域の拡大・縮小は可能か。

A 認定区域を変えずに建て替えが行われる場合、計画されている建築物の位置および構造が、既に認定されている建築物の位置及び構造との位置関係において、安全上、防火上及び衛生上支障がないという特定行政庁の認定(法 86 条の 2・1 項)が必要となる。

区域の拡大を伴う場合は、原則として法 86 条 2 項の認定が必要であるが、この場合、従前の区域をすべて含む場合に限られる。また、縮小については従前の認定の取り消し(法 86 条の 5)を行うと同時に、新たに縮小した区域で建築するものについて法 86 条 2 項の認定を行うことにより可能である。

【法 86 条の 7】 既存の建築物に対する制限の緩和

4-8 作業場の既存建築物に対する制限の緩和

Q 既存の建築物に対する制限の緩和における令 137 条の 7 の適用例として、

既存(基準時の規模)		増築可能
1. 延べ面積	200 ㎡	$200 \times 1.2 = 240 \rightarrow 40 \text{ ㎡}$
2. 作業場床面積	100 ㎡	$100 \times 1.2 = 120 \rightarrow 20 \text{ ㎡}$
3. 機械	5 台	$5 \times 1.2 = 6 \rightarrow 1 \text{ 台}$

となり、それぞれ増築可能床面積は、 $40 \text{ ㎡} \cdot 20 \text{ ㎡} \cdot 1 \text{ 台}$ と考えられる。

ところが、令 137 条の 7・3 号に「適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は」とある。従って、第一種住居地域内では原動機を使用する工場で作業場の床面積が 100 ㎡であった場合に、 $100 \text{ ㎡} - 50 \text{ ㎡} \rightarrow 50 \text{ ㎡} \times 1.2 = 60 \text{ ㎡}$ となり、増築可能床面積は 10 ㎡とも考えられるが、どちらが正しいのか。

A 法 48 条に適合しない既存建築物に対する制限の緩和を受けられる増築可能床面積の算定に当たっては、法 48 条に適合しない用途に供する建築物の部分及び全体が基準になる。「適合しない用途に供する建築物の部分」であって、「適合しない建築物の部分」ではない。

よって、上記の適用例では、全体で床面積 40 ㎡の増築、作業場の部分で床面積 20 ㎡の増築、及び機械の 1 台の増設が可能である。

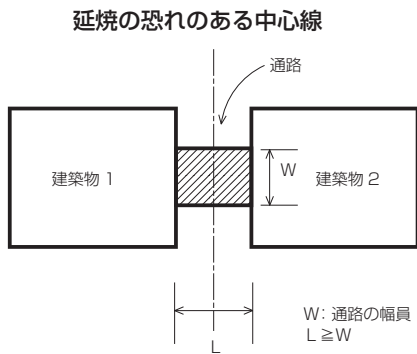
4-9 増築等を行う場合に既存部分と別棟とみなす取扱い

Q 開放性のある渡り廊下で建築物を接続する場合において、別棟とみなすことができるのか。

A 用途上不可分の関係にある建築物で、下記要件に該当するものは、それぞれを別棟とみなして(下図の場合棟数は3となる。)取り扱うものとする。

- ①開放性のある通路とは、外気に有効に開放されていることにより床面積の発生しない、かつ、下図の空間を確保されたものであること。
- ②通路部分は、通路以外の用途がないこと。
- ③通路部分は原則平屋とする。
- ④通路部分とその他の部分はエキスパンションジョイント等により構造耐力的に独立していること。
- ⑤通路部分の主要構造部が準耐火構造であるか又は不燃材料で造られていること。
- ⑥令第5章の避難規定については、各々の建物内で完結していること。

なお、延焼の恐れのある部分の扱いについては、下図の建築物1,2間の中心からとなる。(1-8参照)



[法87条] 用途の変更に対するこの法律の準用

4-10 用途変更の確認申請

Q 用途変更について、どのような場合に確認申請が必要となるのか。

A 下表のようになる。

なお、確認申請が不要であっても、法に適合する必要がある。

	全体床面積	変更前 → 変更後	確認申請の要否
ケース1 既設事務所面積=200㎡ 事務所→店舗 変更面積=110㎡	310㎡	特殊建築物でない → 特殊建築物	必要
ケース2 既設店舗面積=200㎡ 事務所→店舗 変更面積=30㎡	230㎡	特殊建築物 → 特殊建築物	不要
ケース3 既設店舗面積=200㎡ 事務所→店舗 変更面積=110㎡	310㎡	特殊建築物 → 特殊建築物	必要
ケース4 既設店舗面積=80㎡ 事務所→店舗 変更面積=30㎡	110㎡	特殊建築物でない → 特殊建築物	必要
ケース5 (法22条地域での10㎡以内の用途変更) 既設店舗面積=95㎡ 事務所→店舗 変更面積=10㎡	105㎡	特殊建築物でない → 特殊建築物	不要

※表中の特殊建築物とは法6条1項1号の特殊建築物を示す

[法87条の2] 建築設備への準用

4-11 エレベーターを設置する場合の確認申請

Q 法87条の2に建築設備(政令で指定する)を法6条1項1号~3号建築物に設置する場合は確認を要するとあるが、法6条1項4号建築物にエレベーターを設置する場合、確認は不要か。

A 法6条1項4号建築物にエレベーターを設置する場合、規則1条の3第4項に基づき、建築確認申請書にエレベーターの設計図書を添付して建築物と一括して確認を受けること。

既存の法6条1項4号建築物にエレベーターを設置する場合は、昇降路の増築又は建築物の改造が必要となるため、特定行政庁に事前相談をすること。

なお、ホームエレベーターの場合も一般のエレベーターと同様に、法12条3項の規定による定期検査報告が必要である。

[法91条] 建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置

4-12 建築物の敷地が2以上の地域、地区等にわたる場合

Q 法91条により建築物の敷地が2以上の地域、地区等にわたる場合の取扱いは、原則として敷地の過半が属する地域、地区等の制限を全部の敷地について適用されることとあるが、下図の場合における基準容積率はどうか。



A 建築物の敷地が2以上の地域、地区等にわたる場合の基準容積率は、法91条の規定は適用されず、法52条7項の規定により敷地面積の割合による加重平均となる。よって、上図の場合は、 $(200 \times 2.0 + 300 \times 3.0) \div 500 = 2.6 \rightarrow 260\%$ となる。

なお、敷地が2以上の地域、地区等にわたる場合の法上の取扱いについてまとめると下表のようになる。

規制の性格と適用方法

規制項目		規制の性格	原則	摘要
容積率	(法52条)	密度規制	平均主義	敷地面積の割合による加重平均
建ぺい率	(法53条)			
外壁後退	(法54条)	形態規制	部分主義	敷地の各部分ごとの制限
高さ制限	(法55条)			
斜線制限	(法56条)			
高度地区	(法58条)			
日影規制	(法56条の2)	日影時間規制		日影を生じさせる区域の制限
防火地域		防火規制	全部主義	建築物がある厳しい方の制限
準防火地域				
法22条区域				
上記以外の地域・地区等				
都市計画区域	(法41条の2)	用途規制等	過半主義	敷地の過半が属する地域・地区等の制限
用途地域	(法48条)			
高度利用地区	(法59条)			
採光	(法28条)			
その他				

※ なお、災害危険区域、地区計画等の条例で定める制限については、各条例により定められた規制を適用する。

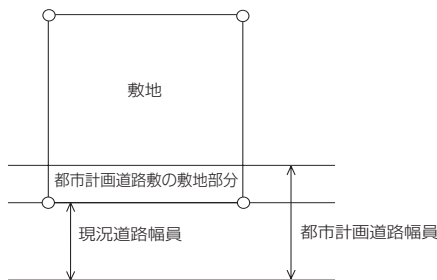
【法92条】面積、高さ及び階数の算定

〈令2条〉面積、高さ等の算定方法

4-13 敷地の一部が都市計画道路敷にかかる場合の敷地面積

Q 都市計画道路敷にかかる敷地において、次の場合、敷地面積として算入されるのか。

1. 事業認可の告示があったもの。
2. 2年以内に事業執行予定の指定を受けたもの(法42条1項4号の指定)。



A 1の場合で、都市計画道路事業が施行されると都市計画道路敷となる敷地部分は、都市計画法65条により建築制限がかかることとなるので、当該部分に建築しようとする場合は、知事(政令指定都市等は市長)の許可を受けなければならないが、敷地面積としては事業用地として買収されている場合を除き、当該部分を算入してよい。

ただし、容積率の制限については法52条10項により特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を前面道路とみなすことができる。その場合は、当該部分は敷地面積に算入できない。

また、道路斜線制限については、令131条の2により指定するものについては、当該計画道路を前面道路とみなす。

都市計画道路事業と調整が必要な場合もあるので、事前に特定行政庁に相談されたい。

2の場合は、敷地面積に算入できない。なお、当該部分は法上の道路となり法44条の建築制限がかかる。

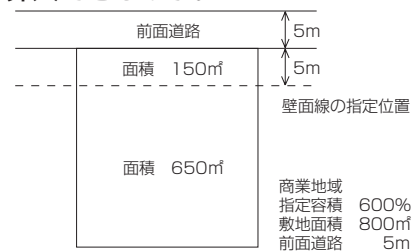
4-14 敷地の一部が都市計画公園にかかる場合の敷地面積

Q 敷地の一部が都市計画公園区域(①計画決定、②事業決定)にかかる場合、敷地面積に算入できるか。

A 都市計画公園の区域にかかる敷地の部分は、都市計画決定後は都市計画法53条により、事業認可の告示後は同法65条により建築制限がかかることとなるので、当該部分に建築しようとする場合は、知事(政令指定都市等は市長)の許可を受けなければならないが、敷地面積としては事業用地として買収されている場合を除き、当該部分を算入してよい。

4-15 敷地に壁面線が指定されている場合の敷地面積

Q 敷地に法46条による壁面線の指定がある場合に壁面線と道路との間の敷地部分の面積は、敷地面積に算入できるのか。



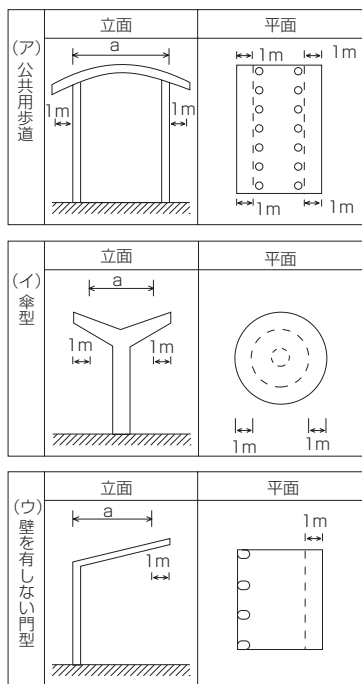
A 法46条による壁面線と道路との間の敷地部分の面積は敷地面積に算入できる。

上図の例では、敷地面積800㎡で、延べ面積2,400㎡(=800㎡×0.6×5m)の計画が可能となる。

ただし、法52条11項による容積制限の緩和を受けられる場合には、壁面線と道路との間の敷地部分の面積は、容積算定の際の敷地面積に算入することはできない。その場合は、敷地面積650㎡となり、延べ面積3,900㎡(=650㎡×600%)の計画が可能となる。

4-16 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない建築物の建築面積

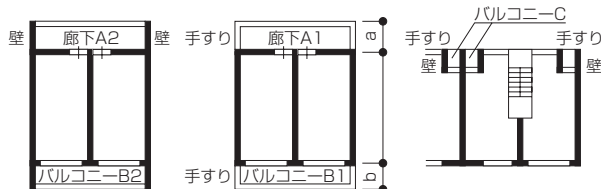
Q 下図のような建築物(いずれも側壁はない)の建築面積の考え方はどうなるか。



A 上図(ア)~(ウ)において、建築面積はaの部分とする。
 なお、平成5年告示1437号には該当しない場合とする。

4-17 開放廊下、バルコニー等の建築面積

Q 片持ち構造の開放廊下、バルコニーの建築面積の算定方法はどうか。

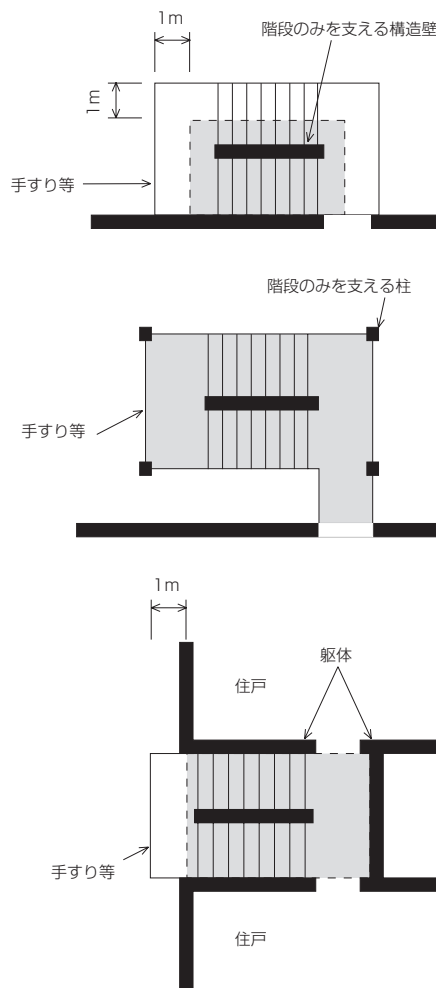


A 建築面積の算定方法は、A2、B2、Cは壁で囲まれた部分であるため、原則として算入する。A1、B1はa、bとも1mを超える場合は、その端から水平距離1m後退した線で囲まれた部分を算入する。

4-18 階段の建築面積

Q 外部に持ち出している階段の建築面積を算定する場合、ひさし等と同様に先端から1m後退した線で行うか。

A そのとおり。(下図参照：■部分が建築面積算入)



4-19 出窓部分の建築面積

Q 出窓部分の建築面積の算定方法はどうか。

A 下記のア~ウに該当する出窓であれば、令2条1項2号に掲げる軒、ひさし、はねだし縁その他これらに類するものとして、原則として建築面積に算入しなくてよい。
 ア. 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。
 イ. 周囲の外壁面からの水平距離が50cm以上突き出していないこと。
 ウ. 見付け面積の1/2以上が窓であること。

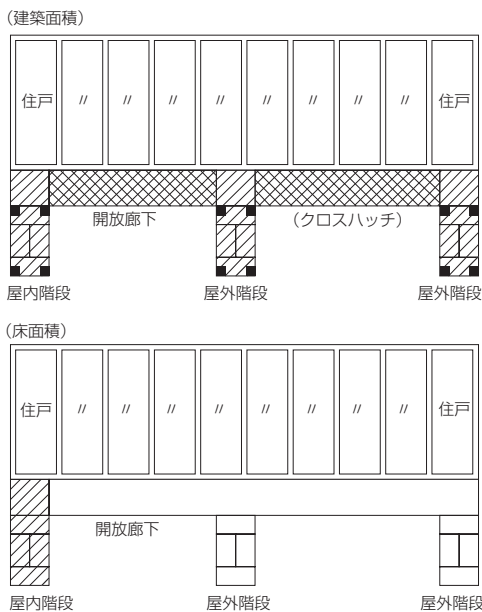
4-20 開放廊下の反対側に階段がある場合の建築面積、床面積

Q 図のように、開放廊下の一部が屋内階段、屋外階段によって隠ぺいされる場合、その部分の建築面積、床面積はどう扱えばよいか。

A 図のハッチ部分が原則として建築面積、床面積に算入される。

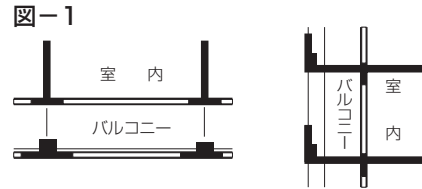
※ 開放廊下のクロスハッチ部分の建築面積の算定については、4-17を参照のこと。

※ 開放廊下の床面積の算定については、付録「床面積の算定方法について」の吹きさらしの廊下を参照のこと。



4-21 アウトポール型バルコニーの建築面積、延べ面積の算定

Q 図-1のようなバルコニーの場合、はね出しのバルコニーではないため、建築面積はどのような取り方をすればよいか。また、柱型、飾り柱、化粧壁等の内側の部分も延べ面積に算入する必要はないのか。

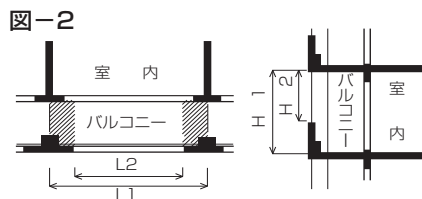


A 建築面積は、手すり壁の中心で算定する。構造体の柱型、飾り柱、化粧壁等の内側の部分については原則として床面積に算入するが、下記の条件のものは算入しない。

$$L2 \times H2 \geq 1/2 \times L1 \times H1$$

また、開放廊下の場合も同様の扱いとする。

なお、H2の部分が手すり子や開放廊下の風除スクリーンの場合については、特定行政庁において取扱いを定めているところもあるので、事前に打合せが必要である。



4-22 隠ぺいされる開放廊下部分の床面積

Q 図-1のようにEVの増築によって、あるいは図-2のように住戸の増築によって、開放廊下の一部が隠ぺいされる場合、その部分の床面積は、どう扱えばよいか。



図-1

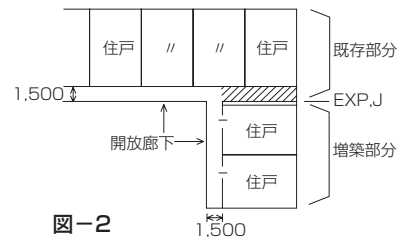


図-2

A 上図のように開放廊下部分を隠ぺいするような部分(斜線部分)が生じる場合、その隠ぺいされた部分は、既存部分であっても新たに床面積に算入されることとなる。

4-23 バルコニー等の床面積の取扱い(1)

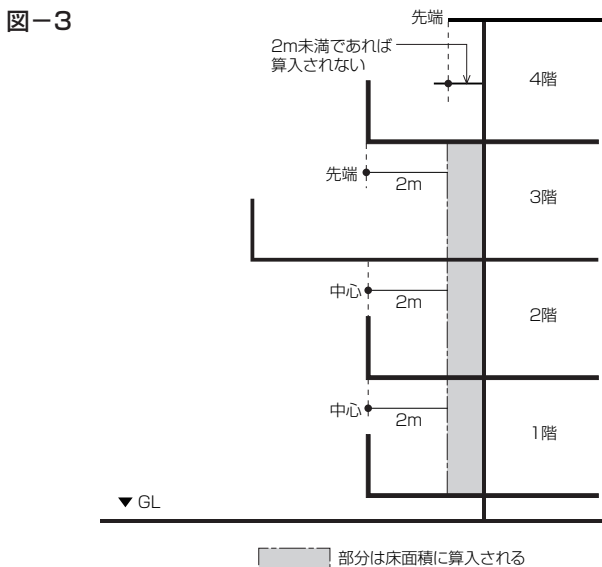
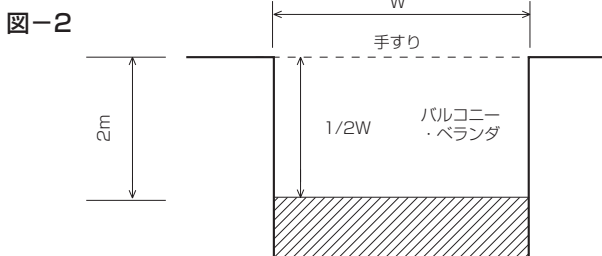
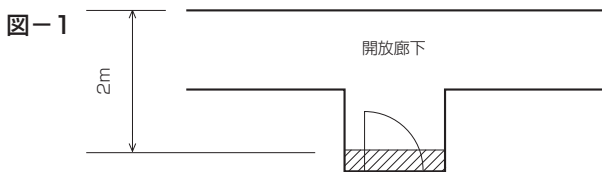
Q 開放廊下・バルコニー・ベランダの床面積の算定方法はどうか。

A バルコニー・ベランダは、開放部分の長さの1/2以内かつ、2mまでの奥行きのもは算入しない。

なお、**図-2**の場合は、各特定行政庁により取扱いが異なるため事前に相談すること。

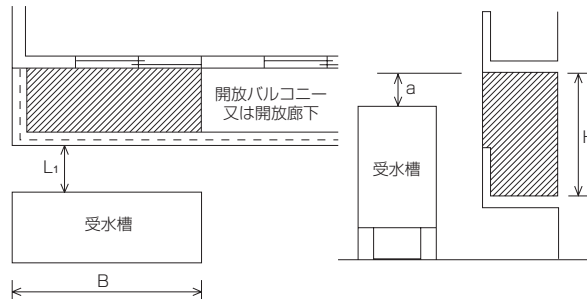
また、床面積に算入しない2m以内の部分の算定は**図-3**のとおり、1、2階は、バルコニー等の腰壁又は手すり等の中心線より2mを超える部分が床面積に算入される。

3階は、当該バルコニー等の上部の屋根等が、当該バルコニー等の腰壁又は手すり等の中心線より屋内側にあるため、当該バルコニー等の上部の屋根等の先端より2mを超える部分が床面積に算入される。



4-24 バルコニー等の床面積の取扱い(2)

Q 下図の場合の斜線部の床面積の算定はどうか。



A 受水槽は建築設備であり建築物扱いとなる。

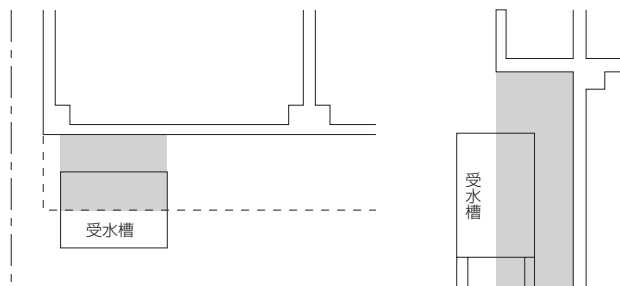
従って、 $L_1 \geq 2m$ の場合は、バルコニー、廊下の開放性があると認められるので、床面積に算入する必要はない。

$L_1 < 2m$ の場合は、床面積に算入される。

ただし、 a が H の1/2以上かつ1.1m以上ある場合は算入されない。

4-25 バルコニー等の床面積の取扱い(3)

Q バルコニーや開放廊下の下部に受水槽がある場合の床面積の取扱いはどうか。



A 網掛けの部分には用途が発生するので、床面積に算入し、容積対象となる。

駐輪場、駐車場等の用途がある場合も同様の扱いとする。

4-26 容積算定にあたって床面積に算入されない車庫等の範囲

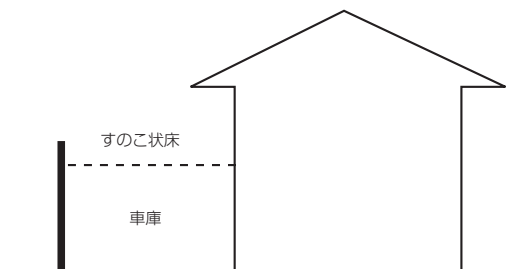
Q 令2条1項4号及び3項により床面積の合計の1/5を限度として法52条による容積制限の緩和を受ける車庫等の用途に供する部分に、車庫に附属する階段、工具庫、消防設備庫、カーリフト、油圧室等も含まれるのか。

A 令2条1項4号ただし書に「自動車車庫その他の専ら自動車の停留又は停車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む)の用途」と定められており、誘導車路に該当するカーリフトは容積制限の緩和を受けられる対象部分であるが、その他は専ら「自動車の停留又は駐車のための施設」でないから容積制限の緩和を受けられる対象部分ではない。

4-27 すのこ状床の下部を車庫に利用する場合の床面積等の算入

Q 柱で支えられたすのこ状床の下部を自動車車庫等に利用した場合、床面積等の取扱いはどうなるのか。

A すのこ状床の取扱いについては、防火、準防火地域以外の区域では上部・下部の利用によって下表のとおり取扱う。なお、防火、準防火地域については、下部の利用は認められない。また、当該すのこ部分は、不燃材料で造ることとし、当該部分が建物と一体の場合は、上部・下部の利用にかかわらず法54条の壁面後退の対象とする。



		すのこ状床の上部利用	
		利用あり	利用なし
すのこ状床の下部利用	利用あり	○	×
	利用なし	○	×

凡例 上段：建築面積
下段：床面積
○…算入される
×…算入されない

4-28 階数に算入されない塔屋等の延べ面積

Q 延べ面積とは、令2条1項4号では「建築物の各階の床面積の合計」となっているが、同項8号によれば、昇降機塔、装飾塔、物見塔等の屋上部分、地階の倉庫、機械室等で水平投影面積が、建築面積の1/8以内の場合は、階数に算入しないので、延べ面積にも入らないのではないのか。

A 令2条1項8号は階数の算定に関わる規定であるが、延べ面積の算定においては建築物としての階は有するものであるから、延べ面積には算入される。

4-29 床面積等の取扱い

Q 建築基準法による延べ面積とは各階床面積の合計であり、床面積は柱又は壁に囲まれた部分の水平投影面積であるが、容積算定における延べ面積には開放廊下の部分の床面積は算入しなくてよいのか。また、防火、避難条項に採用すべき床面積の算定にあたっては同じ取扱いとしなくてはならないか。

A 建設省建築指導課長通達(昭和61年4月30日)に基づき、開放廊下は幅2mまでの部分は床面積に算入されない。なお、防火避難条項における床面積についても原則として同じ取扱いになる。

防火、避難条項をはじめとして法における床面積による規定については、同通達に基づいて算定した床面積により、原則として同様に取扱うこととなるが、例えば、令112条の規定による防火区画や令126条の2の規定による防煙区画の適用にあたっては、同通達により床面積に算入された部分であっても、防火上、又は防煙上有効に開放された外部空間とみなされる部分であれば各々の規定の適用については床面積に算入しなくてもよい場合がある。

4-30 小屋裏物置の取扱い

Q 小屋裏部分を利用した場合の取扱いはどうなるか。

A 住宅の小屋裏部分、天井裏部分等の余剰空間を利用して設ける物置(以下「物置」という。)で、次の各号に該当するものについては、建築基準法の規定の適用にあたっては、階とみなさず、床面積も算入しない。なお、計画にあたっては防火上、構造上の安全性を確保すること。(平成12年告示1351号参照)

(1) 各階において、その階に出し入れ口がある物置の水平投影面積の合計が、その階の床面積の2分の1未満であること。また、下図のような場合は、天井裏物置と床下物置の水平投影面積の合計がその直下か直上の階の小さい方の床面積の2分の1未満であること。

- $(a_1 + b_1) < (S_1 \times 1/2)$
- $(c_2 + d_2) < (S_2 \times 1/2)$
- $(b_1 + c_2) < (S_0 \times 1/2)$
- S₁ : 1階床面積
- S₂ : 2階床面積
- S₀ : S₁とS₂の小さい方の床面積
- a₁ : 1階床下物置面積
- b₁ : 1階天井裏物置面積
- c₂ : 2階床下物置面積
- d₂ : 物置面積

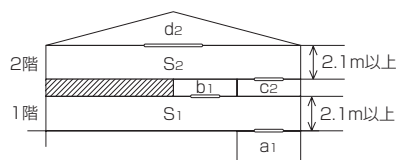


図-1

(2) 物置の最高の内法高さは1.4m以下であること。なお、下図のような場合は、1階天井裏物置と2階床下物置が一体の物置として内法高さを適用する。

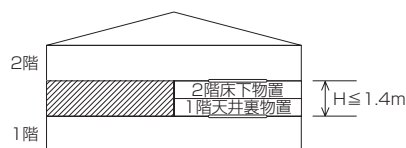


図-2

(3) 物の出し入れのために利用するはしご等は、固定式でないこと。ただし、一戸建ての住宅等に設ける物置、又は床下物置で簡易なものはこの限りでない。

(4) 横から物を出し入れしないこと。ただし、一戸建ての住宅等に設ける図-3のような物置、又は図-4のようなロフトの場合を除く。

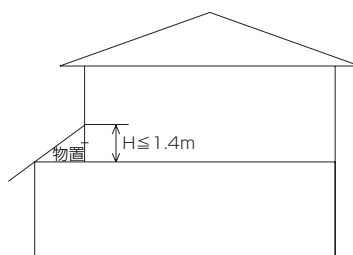


図-3

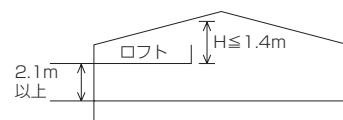


図-4

余剰空間を利用した物置として認められない事例を下図に示すが、詳細は事前に各特定行政庁に相談すること。

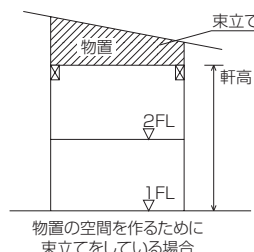


図-5

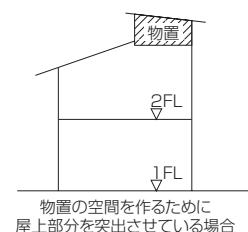


図-6

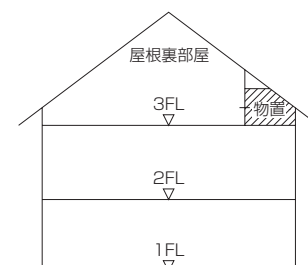


図-7

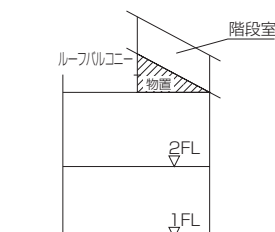


図-8

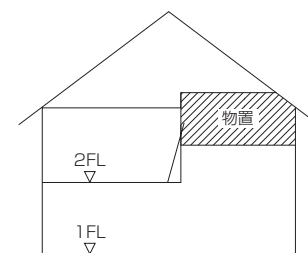


図-9

なお、下図のような2階建の木造軸組工法の建築物に物置を設置する場合、令46条による構造耐力上必要な軸組等の計算は以下による。

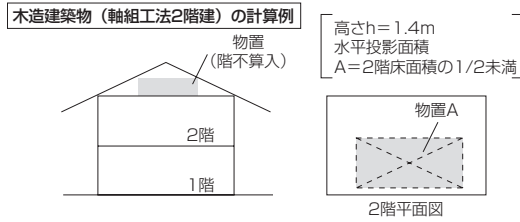


図-10

1. 必要軸組長の算定

2階及び1階について必要軸組長を算定するにあたり、平成12年告示1351号の規定により、各々の床面積に $a = (h/2.1) A$ を加算し求める。

(h: 物置の内法高さの平均の値(m))

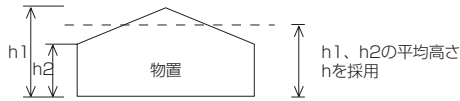


図-11

2. 側端部分の検討

側端部分の検討にあたり、平成12年告示1352号の規定により、L/4の範囲内の面積のみ対象として求める。

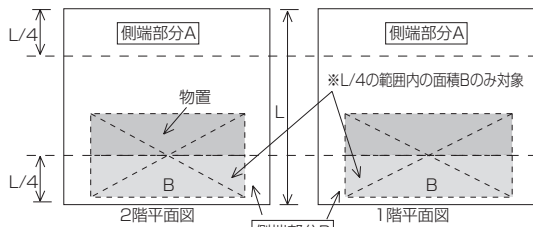
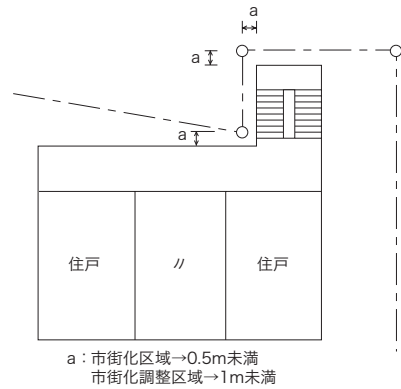


図-12

4-31 屋外階段の取扱い

Q 下図のように耐火建築物の共同住宅において、屋外階段と隣地境界線との離隔距離不足のため、屋外階段が床面積に算入される場合、有効幅、防火区画はどのように扱えばよいか。



A 図示の階段については、隣地境界線からの離隔距離の不足により床面積に算定されるが、有効幅員、令112条の防火区画及び延焼のおそれのある部分の防火戸の設置義務については、それぞれ屋外階段として取扱って支障ない。

ただし、屋外避難階段とする場合は、外気に開放された階段の部分が、その面する隣地境界線から50cm以上かつ、同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分から1m以上の距離を確保すること。

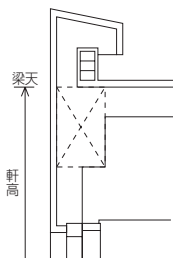
4-32 片流れ屋根等の軒高の算定

Q 片流れ屋根等の場合、軒の高さはどの位置で算定すればよいのか。

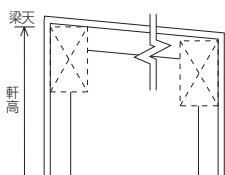
A 下図のとおり。

軒高さは地盤面（道路斜線の後退距離算定の特例の場合は前面道路の路面の中心）から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材（枠組み壁工法の場合は頭つなぎ）を支持する壁、軒げた又は柱の上端までの高さによる。

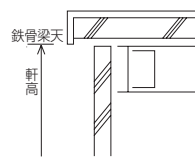
片流れ屋根の場合は高いほうの値を建築物の軒高さとするものとする。なお、屋根が小屋組みで形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。



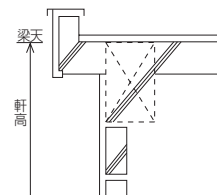
RC造



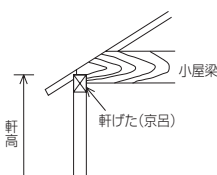
片流れ(RC造)



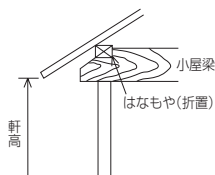
鉄骨造



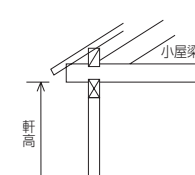
CB造



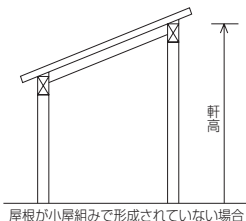
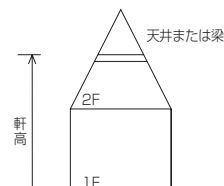
和小屋



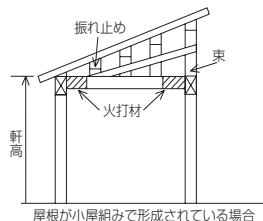
和小屋



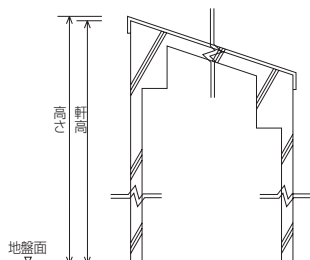
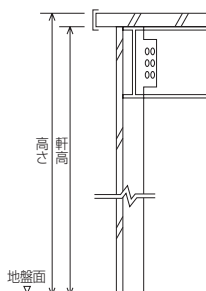
洋小屋



片流れ(木造)

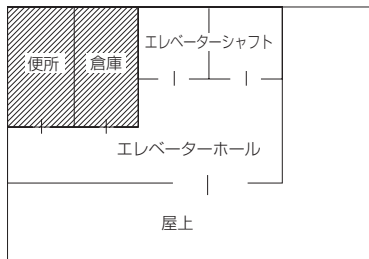


片流れ(木造)



4-33 ペントハウスの高さの算定

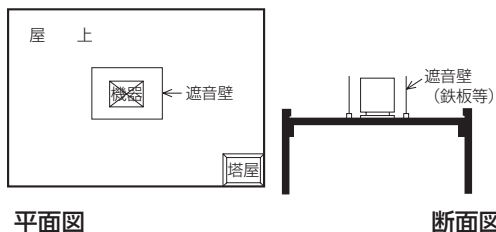
Q 図のようなペントハウスの場合、建築物の高さに算入されるか。(当該部分の水平投影面積は、建築面積の1/8以内、高さ12m以下で、他に屋上突出部分はない。)



A 高さの算定においては、便所、倉庫等がある場合は、令2条1項6号口の「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」に該当しないので、高さには算入される。

4-34 屋上の設備機器の周囲に遮音壁を設けた場合の高さの算定

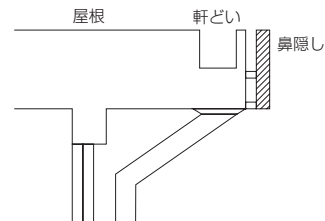
Q 図のように屋上の設備機器の周辺に遮音壁を設けた場合、建築物の高さに算入されるのか。



A 遮音壁が建築物と一体の場合は高さには算入されるが、構造的にも意匠的にも縁が切れている工作物の場合は高さには算入しない。なお、法56条の2の日影規制の対象に扱うことがある。

4-35 鼻隠し部分の高さ

Q 下図の建築物の部分は、法56条の規定による高さの制限対象の建築物の部分に該当するか。また、令2条1項6号八に該当するか。



A 図の鼻隠し部分は、建築物の部分に該当し、また、建築物の高さに算入されない令2条1項6号八の棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物に該当しないので、法56条の高さ制限の対象となる。

4-36 屋上部分の倉庫等の階数

Q 令2条1項8号の階数の算定について、建築物の屋上に倉庫(水平投影面積が建築面積の1/8以内、ただし高さは12m(又は5m)を超える)を設けた場合は階数に算入されるか。また、屋上突出部分に小規模の洗濯室、雨天物干し場等でいずれもその水平投影面積が建築面積の1/8以内のものはどうか。

A 建築物の各部分の高さの算定と階数の算定とは別々の取扱いであり、建築物の屋上突出部分に倉庫を設けた場合は、その水平投影面積が建築面積の1/8以内であっても「昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類するもの」に該当しないので階数に算入される。倉庫で階数から除外していいものは地階のみである。また、洗濯室、雨天物干し場も同様に、その水平投影面積が建築面積の1/8以内であっても階数に算入される。

なお、昇降機塔等は、その水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば、高さ12mを超えた場合でも階数に算入しない。

4-37 階数の算定

Q 図のように塔屋部分に屋上駐車場のためのエレベーターホールを設けた場合、階数に算入されるか。ただし、塔屋部分の床面積は建築面積の1/8以内とする。



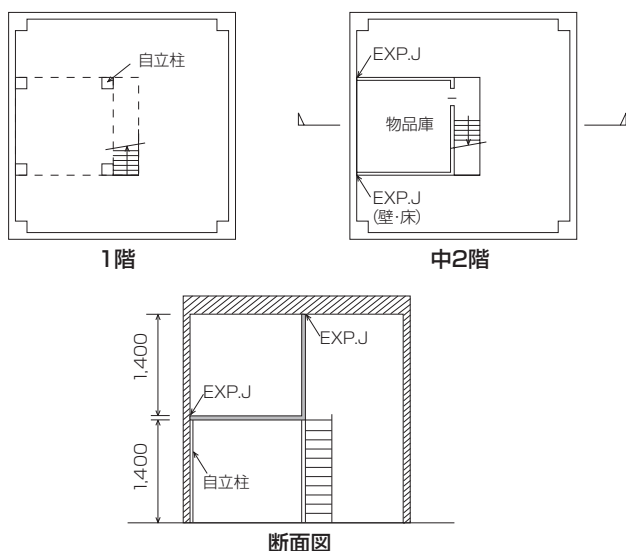
A エレベーターホールの広さがエレベーターシャフトの広さと同程度で、塔屋部分の床面積が建築面積の1/8以内であれば階に算入しない。しかし、エレベーターホールの広さがこれより広くなる場合には、特定行政庁と事前に打ち合わせが必要である。

4-38 中2階の床面積、階数の取扱い

Q 下図のように、S造平屋建の工場等の一部に中2階を設置し、構造的に自立させて、壁・床ともEXP.J的な納まりにした場合の階の取扱い、床面積の取扱いはどうか。

また、階段、はしご、タラップの違い、及び壁の有無で取扱いが異なるのか。

A 壁の有無及び階段・はしご・タラップの違いにかかわらず建築基準法上の階数は2となり、床面積に算入される(面積及び高さの大小は関係ない)。



4-39 地盤面に高低差がある場合の北側斜線制限

Q 東西に傾斜している敷地で地盤面を設定する場合、計画建築物が北側斜線制限及び高さ制限等の制限内になるように地盤面を任意に設定することができるのか。

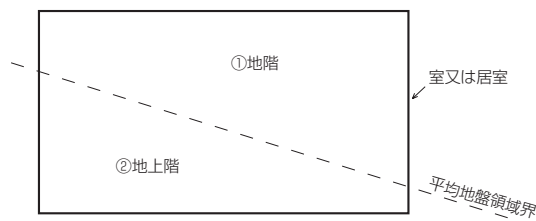
A 令2条2項の地盤面の設定については、法文上特段の定めはないが、特定行政庁としては、運用上低い方から3mごとに区切ることとして取扱っているところもある。

なお、質問の場合、計画建築物は、その設定した地盤面を基準として北側斜線制限及び高さ制限等を満足しなければならない。

4-40 地階の判定と地盤面領域の関係

Q 敷地の高低差が3mを超える場合、平均地盤面が2つ以上出ることになるが、居室又は室が地盤面境界領域にまたがる場合、それぞれの地盤高さ天井の関係によっては、1つの室で地階と地上階に判定が分かれてしまうケースがあるが、どちらを選択すればよいか。

A 地階か否かの判断をする際には、その地盤面について令2条2項に定義される平均地盤面を指すのではなく、3m以上の高低差があっても、原則として建築物が周囲の地面と接する全体の平均により地盤面を求めることとする。



4-41 同一敷地内に複数棟建築物がある場合の地盤面算定

Q 同一敷地内に複数の建築物がある場合の地盤面の算定はどのようにすればよいか。

A 同一敷地内に複数の建築物がある場合は、法56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）の規定の場合を除き、個々の建築物について、別々に地盤面を設定する。

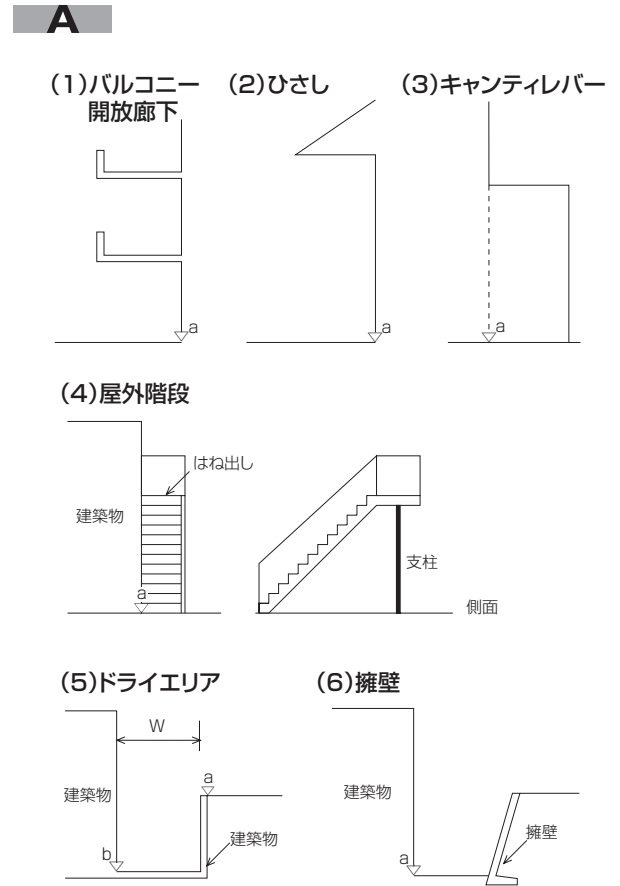
同一敷地内に複数の建築物がある場合については、個々の建築物について平均地盤面を設定し、法を適用する。

ただし、法56条の2の日影規制の際の地盤面の設定については、同条2項にあるとおり、同一敷地内のすべての建築物が地面と接する位置を平均して、敷地ごとに単一の平均地盤面を設定する。

（注）日影規制の対象建築物に該当するかどうかを判断する際の地盤面は、前段の平均地盤面によるものとし、日影図作成の際の測定面の設定はただし書以降の平均地盤面によるものとする。

4-42 建築物が周囲の地面と接する位置の取扱い

Q 下図において、建築物が周囲の地面と接する位置はどこか。



- (1) バルコニー、開放廊下 a 点。
ただし、1 階の当該部分が地面に近接している場合については、手すり壁等の位置で「建築物が周囲の地盤と接する位置」とみなす。
- (2) ひさし、a 点。
- (3) キャンティレバー、a 点
上部外壁の位置で「建築物が周囲の地盤と接する位置」とみなす。
- (4) 屋外階段、a 点。
支柱とはねだし部分で造られている屋外階段等は外壁の位置を「建築物が周囲の地盤と接する位置」とみなす。
上記以外は階段の外周に設けられた柱又は各階に連続して囲まれた手すり壁等の位置を「建築物が周囲の地盤と接する位置」とみなす。
- (5) ①原則として $W < 2\text{m}$ の場合、a 点。
②原則として $W \geq 2\text{m}$ の場合、b 点。
- (6) a 点。

【法93条】許可又は確認に関する消防長等の同意等

4-43 大阪府における消防長等の事前同意

Q 法93条では主事が消防長の同意を取ることとあるが、大阪府では確認申請書の受付前に消防長の同意を必要としているのはどうか。

A 大阪府で取扱う建築物の許可又は確認については、府条例76条8号により、事務処理の一部を各市町村に委任しているところであり、事務手続き上消防署が各市町村の機構内にあるので事務処理の簡素化を図るために事前同意をお願いしている。

4-44 消防長の同意を要する住宅以外の住宅

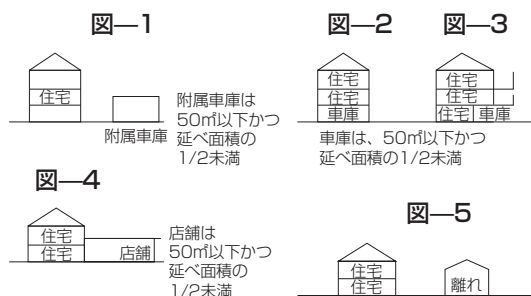
Q 下図1～5の住宅について、消防長の同意を要するか。

A 防火・準防火地域以外の地域であることを前提として、下記のとおり取扱う。

図-1～図-5については、それぞれ「消防長の同意は不要」とする。

ただし、図-1については、一戸建て住宅に附属する車庫であるということを要件としており、車庫単独で新築する場合は、「消防長の同意を要すること」になるので注意を要する。

防火・準防火地域以外の地域であること



4-45 消防同意要、不要の建築物の同時申請の扱い

Q 一戸建て住宅で消防長等の同意を要しない建築物と同意を要する建築物とが別棟で同時に確認申請を提出した場合、その確認申請書の消防同意はどのようなになるか。

A 同意を要するもののみ同意を求める。なお、確認の申請書が区別できないときは同意を要しない部分についても消防長等に送付をし、同意を求めることとなる。

〈その他〉

4-46 法改正及び告示の事前予知方法

Q 法改正及び告示前に、これらに関連する点について行政指導を始めることがあるが、それを事前に知る方法はないか。

A 法改正及び告示の制定にあたっては、確認申請の受付日とその施行前であっても確認処分がその施行日以降となる場合には、新しく施行される法令及び告示が適用されることとなるので、それに適合するように事前指導を行う場合がある。

各特定行政庁は、建築主や設計者等の負担の軽減、混乱の防止を図るため、設計者及び関係団体に対して講習会の実施等により周知に努めている。

4-47 自治事務化に伴う通達の取扱い

Q 地方自治法改正に伴う自治事務化により、各種の通達の効力が失効したが、過去の通達はどう取扱うのか。

A 通達の効力は失効しているが、建築主事等が判断する上での技術的な参考とする。なお、高層建築物等における「防災計画書」については通達の趣旨から必要と判断し、大阪府内建築行政連絡協議会において要綱を定めて運用している。

4-48 工作物の確認手数料

Q 同一敷地内で2mを超える擁壁の設置箇所が2カ所にわかれている場合、工作物確認申請が2件で、手数料も2件分必要か。

また、擁壁以外の工作物の件数などの取扱いはどうか。

A 擁壁については、構造が異なる場合及び確認対象擁壁が連続していない場合、それぞれ1件として取扱うので2件分必要である。

鉄柱等は1本で1件とする。ただし、ゴルフ練習場の鉄柱で、基礎、ネットなどで一体化している場合は1件扱いとできる。

なお、令138条1項により指定された工作物の確認申請は、法88条により法6条(3項を除く)の規定が準用され、法6条1項4号の建築物として取扱い、規則3条の確認申請書の様式により、1件について1申請書が必要である。また、確認申請手数料については、特定行政庁の条例により定められている金額が1件につき必要である。

4-49 特殊な形式の倉庫の取扱い

Q ラック式倉庫の取扱いはどうなるか。

A ラック式倉庫とは、物品の出し入れを搬送施設によって自動的に行い、通常、人の出入りが少ないものをいう。

多層式倉庫については、ラック式倉庫と異なり、内部で人が作業を行う場合が多いことから、作業可能な部分を床とみなして、通常の倉庫同様に、建築基準法を適用することが妥当と考えられる。

ラック式と多層式を複合した形式の倉庫については、ラック式倉庫と多層式倉庫の両方の取扱いを勘案して、安全側で判断することとする。

○ラック式倉庫(立体自動倉庫)の取扱い

(1) 階数の算定について

当該部分の階は1とする。

(2) 床面積の合計の算定について

- 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の算定については、当該部分の高さ5mごとに床があるものとして算定する。
- 前項以外の場合の当該部分の床面積の合計の算定については、当該部分の階数を1として算定す。

(3) 形態による構造制限

本建築物の構造は、当該部分の高さ及び床面積の合計((2)の2の規定による)に応じて、次の表による。ただし、軒高が10mを超えるもので、令109条の3・1号に該当する準耐火建築物とするものにあつては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱は、耐火構造としなければならない。

当該部分の床面積の合計(単位 m ²)				10未満	(単位 m)	当該部分の高さ
1,500以上	1,000以上 1,500未満	500以上 1,000未満	500未満			
耐火建築物又は令109条の3・1号に該当する準耐火建築物				10以上15未満	m	高さ
耐火建築物又は準耐火建築物				15以上		

(4) 危険物の収納について

当該部分に令116条の表に規定する数量以上の危険物を収納するものは、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

(5) 防火区画について

- 令112条1項から4項までの適用にあつては、同条1項1号に掲げる建築物の部分とする。
- 当該部分の高さ15mを超えるものにあつては令112条9項の例により防火区画する。
- 当該用途部分と他の用途部分は令112条13項の例により防火区画する。

(6) 開口部の防火措置について

外壁に設ける開口部には、特定防火設備又は防火設備を設ける。

(7) 避難施設等について

- 当該部分には、原則として直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用の照明装置、非常用の進入口及び非常用のエレベーターの設置は要しない。
- 排煙設備については、当該部分が令126条の2・1項4号又は平成12年告示1436号の規定に適合する場合は設置を要しない。

(8) 構造計算のうち積載荷重について

- 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。
- 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(単位%)	備考
長期の応力	常時	100	—
	積雪時	100	—
短期の応力	暴風時	80	引抜等を検討する場合は50としなければならない。
	地震時	80	—

(9) 荷役運搬機械について

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な搬送設備は、法2条3号に該当する昇降機とはみなさない。

(注)

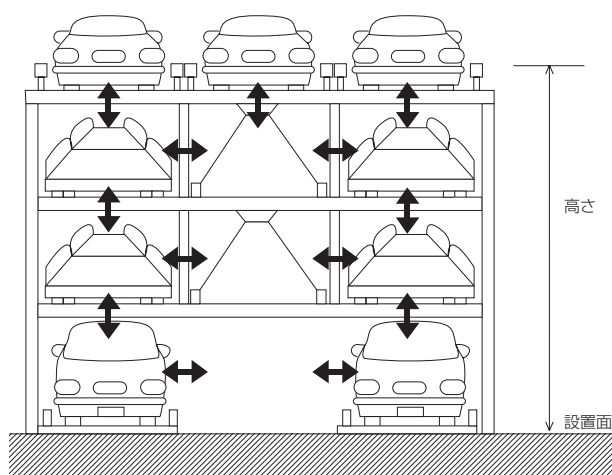
- (2)「床面積の合計の算定」の当該部分の床面積とは、ラック部全体の床面積をさし、スタッカークレーンの移動部分も含む。
- (3)令109の3・1号でいう外壁は、自立するのが原則であるので鉄骨に耐火パネルを取り付ける場合は外壁を支持する構造耐力上必要な柱には耐火被覆を行わなければならない。
- (5)3の「当該部分」には、原則として作業床部分を含まない。すなわち物品保管スペースと作業スペースがある場合には、原則として防火区画しなければならない。

4-50 機械式駐車装置の高さ

Q 機械式駐車装置で、高さが8m以下のものは、工作物として扱うとあるが、高さの算定はどのようにするのか。

A 高さの算定は、設置面から当該装置の最高部分とする。

(例)



〈各特定行政庁の細則〉

4-51 申請敷地とこれに接する道路又は官公有地との境界線明示図書の建築確認申請時の取扱い

Q 確認の申請書と同時に提出する図書のうち、各特定行政庁の細則の「建築物又は工作物の敷地とこれに接する道路又は官公有地との境界線が明らかでない場合その所有者又は管理者の証する明示図書」の取扱いはどうなるか。

A 確認申請に係る敷地が、道路又は官公有地に接する場合で、その境界線が明らかでない場合は原則として明示図書が必要である。ただし、その部分の予想される境界線変更により、当該建築物が不適法にならないと判断される場合は、明示図書を添付させないことができるものとする。

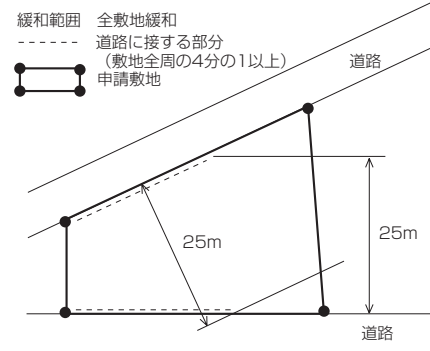
4-52 建築面積の敷地面積に対する割合の緩和

Q 「間隔25m以下の2つの道路の間にある敷地で、その周辺の4分の1以上がそれらの道路に接する——」の取扱いについて、下図のような敷地の場合にどのようなになるか。

A 法53条3項2号の規定により、各特定行政庁が細則により指定するものであり、各特定行政庁の細則に適合しておれば緩和される。

原則として、「間隔25m以下の2つの道路の間にある敷地部分が、敷地全周の4分の1以上でそれらの道路に接する場合」と扱い、これに該当する全敷地を緩和の対象としている。

(具体例)





付 則 & シックハウス

A 天 空 率

[法 28 条の 2] 居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置

5-1 告示対象建材

Q 自然素材(ムク材等)でつくる住宅の場合、建材の認定などが無いと思われるが、どのようにすればよいか。また、規制外扱いになるのか。

A 全ての建築材料を告示対象外であるムク材等の自然素材で建築する場合は、内装制限の規制はかからないが、換気設備は必要になる。

5-2 輸入建材の取扱い

Q 外国の基準に適合している材料は使用できるのか。

A 輸入製品についても、告示対象建築材料であるものを内装の仕上げ等に用いる場合は、国内のものと同様に JIS、JAS または国土交通大臣の認定を取得する必要がある。

5-3 造り付け家具

Q 以下の例の造り付け家具は、シックハウス規制の対象になるのか。

- ・ 壁面に一体として造られた工場製作のフィッティングルーム
- ・ 壁面に一体として造られた工場製作の木製ソファ
- ・ 壁面に一体として造られた工場製作の木製陳列棚、木製パネル

また、造り付け家具以外の家具を固定した場合は、シックハウス規制の対象になるのか。

A 例にあるような造り付け家具は規制の対象となる。

また、造り付け家具以外の家具(二次加工品)は規制の対象とならない。

5-4 5年以上経過

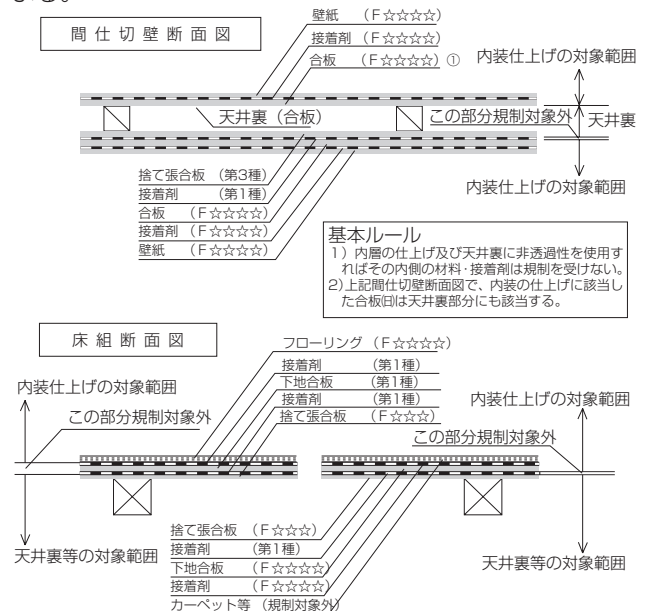
Q 建築物の部分に使用して5年以上経過した建材については使用制限はないということだが、どのように証明すればよいか。

A 完了検査済証等で完成日を確認する。

5-5 天井裏等(1)

Q 内装仕上げと天井裏等の区分はどのように考えればよいか。

A 内装仕上げと天井裏等の区分については下図による。



5-6 天井裏等(2)

Q 換気計画上一体として考えている居空間、あるいは居室・非居室間の天井裏等(例えば間仕切壁)も規制対象となるか。

A 換気計画上一体として考えている空間に面する間仕切壁は天井裏等に該当し、規制の対象となる。

5-7 天井裏等(3)

Q 居室に面する押入、造り付け家具の内側、床下収納庫の内側は、当該部分を換気の経路としない場合、天井裏等の扱いとなるが、これらの部分に第2種ホルムアルデヒド発散材料を使用することは可能か。

A 当該部分に第2種ホルムアルデヒド発散材料を使用する場合には、気密層を設けるか、または換気設備を設ける必要があるが、事実上は不可能なため、規制対象外または第3種ホルムアルデヒド発散材料を使用する必要がある。

5-8 天井裏等(4)

Q 規制対象の材料を使用した保温材料は、天井裏等の対応が必要であるが、配管に巻きつけた保温材料は、軸材とはみなされないのか。

A 軸材とみなせない。

5-9 規制対象空間(1)

Q 全般換気の空間に面するエレベーターの場合、建具の通気性及び空間の扱いはどうなるか。

A エレベーターの昇降路は、エレベーターへの乗場戸が遮煙性能を有する場合は規制対象外空間となるが、遮煙性能を有しない場合は天井裏等となる。

5-10 規制対象空間(2)

Q 住宅の廊下は、ドア等で居室のエリアが区画されている場合も換気が必要か。また共同住宅の各階エレベーターホール、廊下等も換気が必要か。

A 全般換気の換気経路としない廊下で、廊下に面する建具が換気ガラリ等の通気が確保されている建具を用いない場合は、廊下に換気設備の必要はない。共同住宅の玄関ドアに換気ガラリ等の通気が確保されている建具を用いない場合は、共同住宅のエレベーター各階ホール等廊下に換気設備は必要ない。

5-11 規制対象空間(3)

Q 居室内のロフト部分も面積(気積面積)として含むのか。また家全体の換気システム適用の場合は吹き抜け部分についてはどう対応するのか。

A 居室に開放されたロフトについては、気積及び使用材料面積の対象に含まれる。吹き抜け部分についても同様に気積及び使用材料面積の対象として換気計画等が必要である。また、家全体の換気システムについては気流等について妥当かどうか検討する。

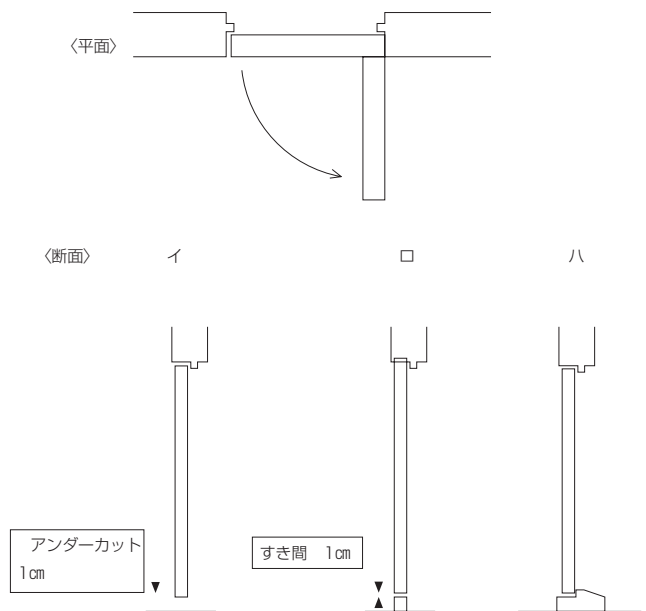
5-12 通気確保の建具(1)

Q 戸ブスマ・ガラス障子は全般換気のための通気性が確保される建具に該当するか。一般のフスマ・和紙障子はどうか。

A 折れ戸、片引き戸、片引きのふすま及び片引きの障子は、換気計画の意図により換気計画上一体または分離のどちらでも扱える。また、引違い戸、引違いのふすま及び引違いの障子は、周囲に十分な隙間が存在するため換気計画上一体として扱う。

5-13 通気確保の建具(2)

Q 開き戸について、扉の下部がイ、ロ、ハの場合、全般換気のための通気性が確保される建具に該当するか。



A イ及びロは通気性が確保される建具に該当する。ハは該当しない。

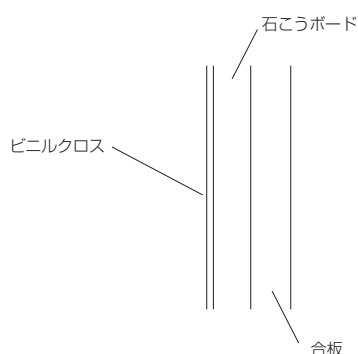
5-14 通気確保の建具(3)

Q 建具の隙間が3方にある場合、通気性のある建具とみなしてよいか。

A その隙間が100～150cm²程度ある場合は、通気性のある建具とみなしてよい。

5-15 内装仕上げ(1)

Q 下図の場合、ビニルクロスがF☆☆☆、合板がF☆☆以上の場合、使用面積は発散量の多い合板のみか。それともビニルクロス、合板の両方か。



A 内装の仕上げの範囲はビニルクロス(接着剤を含む)と石こうボードである。ただし石こうボードは告示対象外材料である。なお、合板は天井裏等に該当する。

5-16 内装仕上げ(2)

Q 「ボード類に透過性の材料(壁紙・カーペット等)を貼った場合には、そのボード類についても「仕上げ材」として規制の対象に含まれる。」ということだが、例えば壁で第3種合板を下地に張り、その上に第3種の壁クロスを第3種の接着剤で貼って仕上げる場合には、下地の第3種合板の面積と第3種接着剤の面積と表面仕上げの第3種壁クロス合計した面積が、規制の対象になるということか。

A 透過性の建材が貼られたボードの種別(等級)は、透過性の建材などボード部分に使用された建材のうち、最も種別(等級)が下位のものの種別(等級)となる。また、面積算定は、当該建材が使用された内装の仕上げの部分の見付面積が当該建材の使用面積となる。

5-17 内装仕上げ(3)

Q 内装の仕上げ材に用いる軸材で、軸材の露出している部分の面積が、室内に面する面積の1/10を超える場合は、面的な部分とみなして規制対象とするとなっているが、この場合の室内に面する部分は、各面毎に算定するのか。

A 壁面毎の算定ではなく、部屋の壁面の合計で算定すればよい。なお、天井は天井面(1面)で算定する。

5-18 内装仕上げ(4)

Q 内装の仕上げ材に用いる軸材で、軸材の露出している部分の面積が、室内に面する面積の1/10を超える場合は面的な部分とみなして規制対象とするとなっている。この場合室内に面する部分の面積の取り方で、1面全てがアルミサッシの場合、この面は壁面積に含むのか。

A 壁面積に含む。

5-19 内装仕上げ(5)

Q 居室の内装仕上げ材に、第1種ホルムアルデヒド発散材料は使用不可能であるが、換気経路となっていない玄関、廊下、便所等には使用することができるのか。また、同様に天井裏等については使用できるのか。

A 換気経路となっていない玄関、廊下、便所等には、ホルムアルデヒド発散材料の使用制限はないので、使用可能である。また天井裏等についても使用可能であるが、その場合には気密層、通気止めで天井裏等を区画するか、天井裏等に換気設備を設け天井裏等を居室より負圧に保つ必要がある。

5-20 内装仕上げ(6)

Q ドアや障子などの開口部がある場合の計算は、その開口面積を含んだ壁の面積に対して、1/10以下であれば軸材とみなしてよいか。

A アルミサッシと同様にドアや障子等も壁面積に含む。但し、ドア・障子等の部分は面材であるため、ドア・障子等の部分の面積が壁面積の1/10以下であっても、内装制限の対象となる。

5-21 内装仕上げ(7)

Q 壁面腰下(H=1200以下)に貼られた床用塩ビシートは規制対象か。

A 床用塩ビシートは告示対象外で、シックハウスの規制を受けない。

なお、接着剤については、規制の対象となる。

5-22 内装仕上げ(8)

Q 居室内に置かれた設備機器などの金属製BOXを現場で塗り替えた場合は規制対象か。

A 部分的な補修以外は規制の対象となる。

5-23 天井裏等の換気による処置

Q 天井裏等の措置として換気設備を設置する場合、換気量の規定はあるのか。

A 告示第 274 号第 1・3 号には、天井裏等の対策（天井内等の汚染物質を居室内に入れないようにするための対策）として、居室の空気圧を天井裏等の部分より高くする（正圧にする）こととある。そのための一つの方法として天井裏等の機械換気（排気）が挙げられるが、その換気量に関する法的な数値基準は定められていない。

5-24 換気設備(1)

Q 事務所等の居室でも 24 時間換気設備を作動させる必要があるのか。

A 事務所等の使用時間帯が限定される居室については、人の不在時には、換気装置を停止する運用も考えられるが、この場合にはホルムアルデヒド濃度を短時間で低減できるよう空気を入れ替える措置が必要である。

5-25 換気設備(2)

Q 住宅等で外気に開放する給気口と排気口は、ショートサーキットが生じない構造とあるが、具体的にどれだけの離隔距離をとればよいか。

- A**
- (1) 第 3 種換気設備(第 2 種換気設備を含む)の場合
外気に開放する給気口と排気口(ダクト換気方式)の場合、離隔距離は有効 450 mm とすることが望ましい。なお、垂直方向の離隔距離も同一とするが、この場合は排気口は、給気口の上部に設けること。
 - (2) 第 1 種換気設備の場合
原則として第 3 種換気設備と同一とするが、給気口と排気口がきわめて近接している場合でも、セパレーター等で適切に区画されていれば、離隔距離は問わない。
 - (3) 共通事項
隣接建築物または隣接住戸の給気口と排気口との離隔距離は、2,000 mm 以上とするのが望ましい。

5-26 換気設備(3)

Q 住宅等の居室で機械換気設備の設置(継続的運転)が義務付けられているが、冬季暖房時に省エネルギーへの配慮から、自然換気の換気量を見込んだ運用が許容されるか。(強、中、弱の 3 モード運転)

A 見込んでも構わない。ただし、機械換気設備による換気と自然換気(漏気を含む)による換気とを合わせて、必要有効換気量(住宅等の居室では換気回数 0.5 回/h 以上、その他の居室では 0.3 回/h 以上)以上の有効換気量を確保することが必要である。

5-27 換気設備(4)

Q 中央管理方式の空調設備の有効換気量計算式 $V = 20Af / N$ とシックハウス有効換気量計算式 $Vr = 10(E + 0.02nA)$ が規定されているが、規制対象外建材の場合は V または Vr 計算式いずれでもよいか。

A シックハウス用の換気設備と、従来からある基準の居室の換気設備を兼用することは可能であるので、両者を兼用する場合には、従来からある基準による有効換気量 V とシックハウス用の有効換気量 Vr で、どちらか大きくなる方の数値を採用すればよい。なお、中央管理方式の空調設備におけるシックハウス用の有効換気量 Vr は、 $Vr = 10(E + 0.02nA)$ の式で算出するが、内装材に使用制限を加える場合には、通常の機械換気設備におけるシックハウス用の有効換気量の計算式 $Vr = nAh$ を使用することができる。

5-28 換気設備(5)

Q 壁掛形の給排気ファンのようなシステムはショートサーキットしないと判断できるか。

A 質問の換気扇は、給気口と排気口が極端に近接していることから、ショートサーキットを引き起こすことが想定される。しかし各換気扇メーカーでは、そうしたショートサーキットや換気装置内における給・排気間の漏気による新鮮空気の減少分を考慮した換気量の数値(有効換気量)を示している。したがってシックハウス用の換気風量は、5-27 の有効換気量で判断することになる。

5-29 換気設備(6)

Q 個別空調等、中央管理方式をとらない空調を設置した居室、建築物(特定建築物)は適用されるか。

A 個別空調等の居室について、住宅等の居室の場合は0.5回/時以上、その他の居室であれば、0.3回/時以上の能力を有する換気設備が必要であるが、質問の空調設備が、先に述べた能力を有する換気設備であり、かつ令第129条の2の6並びに告示第273号及び告示第274号に該当する構造の場合は、新たな換気設備は必要ない。ただし、内装の仕上げ等の制限の規定は受けることになる。

5-30 換気設備(7)

Q 24時間対応型(メーカーカタログ)でない局所換気設備を、スイッチへの注意書きをすることで常時運転で使用することは可能か。

A 使用することは可能である。
ホルムアルデヒド対策のための換気設備は常時運転できるものとしなければならない。このため、換気システムのスイッチは容易に停止されないとすることが望ましい。特に住宅の場合は、居住者が常時換気設備を適切に作動させるよう、スイッチに工夫を行うことが望ましい。その際、生活上の利便性、快適性を確保するため、短時間作動レベルを低減又は停止させ、その後自動復帰する機能等を有するスイッチとすることもできる。

例として

- ・常時運転を指示する注意書きの貼り付けのあるもの。
- ・切りボタンにカバーを設けたもの。
- ・長押しで作動する構造の切りスイッチ

5-31 換気設備(8)

Q 換気スイッチは容易に停止されないものとなっているが、24時間使用しない学校建築でも注意書き等の対策が必要か。

A シックハウス用の換気設備においては、使用者が不用意に換気装置を止めることがないように配慮することが必要である。そのためには換気装置のスイッチに対して、使用者がシックハウス用の換気設備に係るスイッチであることを容易に認識できるような対策が必要である。

5-32 換気設備(9)

Q 換気設備のスイッチについて、1系統ごとに1つのスイッチがある場合、各換気扇(給気用も排気用も)ごとに個別にスイッチを設けてもよいか。スイッチはシックハウスに適合したものとする。

A スwitchの設置方法としてはどちらでも構わない。

5-33 換気設備(10)

Q 換気設備報告書(シックハウス用)において、給排気口の状態の項目で「開口部(大きさ)の確認」とあるが具体的な数値として決まっている大きさもしくは1つの給気口が受け持つことができる風速(m/s)等があるのか。

A 建築基準法上は給気口の大きさについて具体的な基準は設けていないが、いわゆる第3種換気システムの場合には排気機による換気に支障が生じないように給気口を設けることが必要である。

5-34 確認(1)

Q 建具の面積計算において、「モジュール」で算定せず「実測寸法」で算定してもよいか。また、計算した数値の端数処理はどのようにすればよいか。

A 実測寸法での計算も可能である。また、端数処理は小数点第3位以下を切り捨てること。

5-35 確認(2)

Q 内装材をすべてホルムアルデヒド規制対象外の材料とした場合、使用建築材料表の提出は不要か。

A 必要である。また、内装材が規制対象外であることを示す根拠となる内装仕上げ表(下地材、接着剤、表層材の区別が確認できる材料表)も審査時に提出すること。なお、この書類については中間検査、完了検査の時にも、確認上必ず提出を求められることになる。

5-36 確認(3)

Q 使用材料でJIS・JASの規格品の証明書は確認申請時に必要か。

A ホルムアルデヒドの発散等級(第何種か)を記入すればよく、証明書は不要である。また、検査時にはその材料のホルムアルデヒド発散等級の証明が必要となるため、写真、納品伝票、メーカーの証明等又は大臣認定を受けた材料を使用する場合は認定書の写しが必要となる。

5-37 検査(1)

Q 接着剤の等級の確認方法はあるのか。

A 現場で施工した材料の等級が分かる写真等で確認する。

5-38 検査(2)

Q 換気設備機器の性能等によって風量の結果とすることはできないか。

A シックハウス対策における換気設備の報告については、原則として風量測定結果を求めているが、直接外気に開放された給気口または排気口に換気設備を設ける場合には、換気設備機器の性能データ等で、風量測定に替えることができる。また、ダクト方式の換気設備では、圧力損失計算書と現場の施工写真および換気設備機器の性能データで、風量測定に替えることができる。

5-39 検査(3)

Q 完了検査時の風量測定は、第3者機関による測定が必要なのか。施工メーカーによる測定でも構わないのか。

A 工事監理者が確認したものであれば、いずれでも可である。なお、測定方法はJISA1431による方法または市販されている風量測定器による方法が考えられる。

5-40 検査(4)

Q 検査時に、建築材料の取り付け工事完了時の主要な部分毎の建築材料種別がわかる写真を提出することになっているが、どの程度の写真が必要か。

A 例えば、木造2階建ての住宅の場合、1階の一室、2階の一室の床、壁、天井の建築材料の下地及び仕上げの種別が分かる写真を求める。

5-41 検査(5)

Q 検査時には、大臣認定を受けた材料は認定書の写しを添付することになっているが、(財)日本建築センターのホームページにあるシックハウス対策マニュアル講習会の質問と回答(国土交通省が回答)では、「住宅部品表示ガイドライン」に基づいた表示をする場合は大臣認定書等の添付は不要となっている。これにより大臣認定書等の添付は不要と考えるがいかがか。

A 「住宅部品表示ガイドライン」に基づく表示とする場合は認定書の添付は不要。

5-42 検査(6)

Q 提出書類中の「写真」の位置付けについて、写真で種別の確認ができない場合は納品伝票を提出とある。納品伝票、出荷証明等は検査時に材料等級を証明するための書類で提出書類ではないと理解していたが、写真により等級を証明する必要があるということか。あるいは材料の種別(例：壁紙なのか合板なのかの区別)を行うための手段なのか。

A 規制対象材料である発散等級を確認するために写真を求めている。写真で確認できない場合にこれに変わる資料として納品書や出荷証明等を求めている。

5-43 検査(7)

Q 住戸タイプ数が多い共同住宅の場合、共通で使用する材料(例：クロス、フローリングなど)は代表的な写真を集約して提出することでよいか。すべての住戸タイプごとに写真の提出が必要か。

A 共同住宅については、原則各階において居室の写真を求めるものとする。

5-44 検査(8)

Q 写真での種別の確認は梱包のF☆☆☆☆表示や品番でよいか。(大臣認定を取得するまでの生産品にはF☆☆☆☆表示ができなかった。品番が判明すればカタログ等より種別を確認することができる。)

A 検査時の提出書類として、内装仕上げに使う建材の取り付け工事の終了時点で壁、床及び天井その他の内装の仕上げの主要な部分ごとに建築材料の種別が判断できる写真を添付すること。写真で種別の確認ができないものについては、納品伝票を添付すること。また、国土交通大臣の認定を受ける前に生産されたユニット製品であっても、その後認定を取得した製品と同じ規格・仕様等のものであることを製造者が証明する場合は、認定を取得した製品と同様の扱いとする。

5-45 検査(9)

Q 検査時に大臣認定書の写しを添付となっているが、工事業者が認定書をメーカーから入手するのは困難である。よって、住宅部品ガイドラインに則った表示を商品ごとにまとめた一覧表を代用してもよいのか。

A 大臣認定を受けた材料を使用する場合は、検査時に認定書の写しを添付すること。また住宅部品、設備機器、建具、収納など複数の建材を工場で組み立てたユニット製品については、完成品の等級を記載する場合の方法が示された住宅部品表示ガイドラインが4団体(日本住宅設備システム協会、日本建材産業協会、リビングアメニティ協会、キッチン・バス工業会)より示されており、このガイドラインに基づいた表示を検査時に確認できればよい。

5-46 増改築等(1)

Q 既存建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合、既存部分全てにシックハウスの規定は適用されるか。

A 法第86条の7第3項の規定により、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする部分以外は適用されないが、シックハウスの規定は居室単位で適用されるため、既存部分と一体的に換気を行う場合は、一体的に換気を行う空間を一の居室とみなして規制が適用されることとなる。

5-47 増改築等(2)

Q 既存遡及の考え方で用途変更は対象外との事であるが、その根拠はどこにあるのか。

A 用途変更の既存遡及に関する適用条文は、法87条3項であるが、法28条の2(シックハウス)は準用規定になっていないため適用外となる。

5-48 増改築等(3)

Q 増築時に持ち込み家具を制限すれば、機械換気設備を省略することはできるか。

A 増築に関する取扱いは、家具等の制限に関係なく適用される。

[法56条7項] 建築物の各部分の高さ(天空率)

6-1 天空率の算定関係(1)

Q 天空率は、必ず正射影方式により算定しなければならないのか。

A 令135条の5におけるAbの定義に「想定半球に投影した投影面の水平投影面積」とあるとおり、正射影方式により算定しなければならない。

6-2 天空率の算定関係(2)

Q 計画建築物の天空率を算定する場合、当該建築物に附属する自動車車庫、受水槽、門・塀も含めて算定するのか。

A 同一敷地内に複数建築物がある場合には、すべての建築物を一の建築物として取扱う。従って、同一敷地内の建築物である自動車車庫、受水槽、門・塀(網状その他これに類する形状の塀を含む)は、計画建築物と合わせて一の建築物として、天空率を算定する。

6-3 天空率の算定関係(3)

Q 敷地内に令130条の12に該当するものがある場合、計画建築物の天空率は、これらを含めて算定するのか。

A 敷地内に令130条の12に該当するものがある場合には、それらと計画建築物を一の建築物として天空率を算定する。

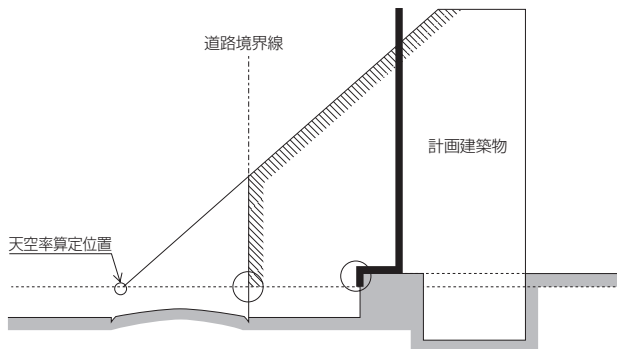
6-4 天空率の算定関係(4)

Q 階段室等も計画建築物に含めて天空率を算定することのだが、屋上の手すりも計画建築物に含めるのか。

A 計画建築物に含めて天空率を算定する。

6-5 天空率の算定関係(5)

Q 天空率の算定位置が敷地の地盤面より低い場合、道路高さ制限の適合建築物及び計画建築物の地盤面下の部分については、それぞれ図の部分を含んで天空率を算定するのか。



A それぞれ図の部分を含んで天空率を算定する。

6-6 天空率の算定関係(6)

Q 天空率算定上、工作物の扱いはどうなるのか。

A 法 56 条は建築物に関する制限であり、工作物は制限されない。

6-7 高さ制限適合建築物関係(1)

Q 高さ制限適合建築物の想定にあたり、日影制限等を考慮するのか。

A 高さ制限適合建築物は、日影規制等他の形態制限を考慮せずに想定する。

6-8 高さ制限適合建築物関係(2)

Q 道路高さ制限適合建築物を想定することができる範囲はどうなるのか。

A 道路高さ制限適合建築物は、その後退距離が計画建築物の後退距離以内、かつ、道路高さ制限の適用距離以内となる範囲で想定することができる。

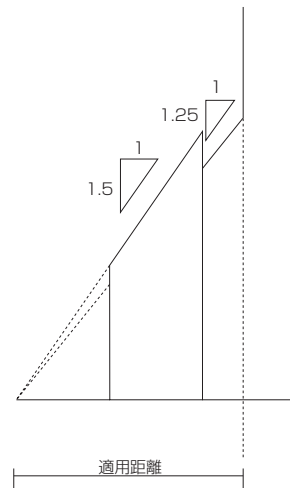
6-9 高さ制限適合建築物関係(3)

Q 道路高さ制限適合建築物の屋上突出物は、マシンルームレスエレベーターのオーバーヘッド部分も除いてよいのか。

A 通常の道路斜線制限で建築物の高さに算入されないものであれば、当該部分については天空率の算定の対象とならない。ただし、計画建築物については天空率算定の対象となる。

6-10 高さ制限適合建築物関係(4)

Q 建築物の敷地が制限勾配の異なる地域等にわたる場合、道路側に制限勾配の大きい地域、その奥に制限勾配の小さい地域があるケースでも、区域区分して天空率を算定・比較するのか。



A 設問の場合であっても、区域ごとに建築物を分けて天空率を算定・比較する。

6-11 高さ制限適合建築物関係(5)

Q ある前面道路、隣地境界線について高さ制限適合建築物を想定する場合、他の前面道路、隣地境界線からの斜線制限を考慮するのか。

A ある前面道路、隣地境界線について高さ制限適合建築物を想定する場合、他の前面道路、隣地境界線からの斜線制限は考慮しない。

6-12 算定位置関係(1)

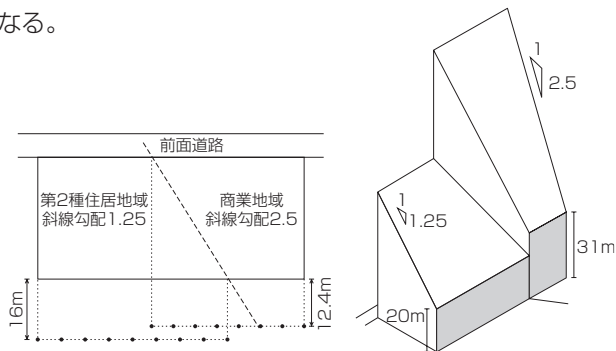
Q 前面道路がいわゆる 2 項道路の場合、天空率の算定位置は、現況の道路の反対側の境界線上に配置するのか。

A 2 項道路の場合には、法 42 条 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する。

6-13 算定位置関係(2)

Q 下図について、算定位置が重なっている部分があるが、これらの算定位置は重複して配置する必要があるのか。

A 建築物の敷地が隣地制限勾配が異なる地域等にわたる場合には、建築物の敷地を隣地制限勾配が異なる地域等ごとの部分に分け、当該部分について算定位置を配置することとしており、下図のように重ねて配置することとなる。



6-14 特殊なケースの取扱い(1)

Q 道路高さ制限は法 56 条 7 項により適用除外とし、隣地高さ制限は通常の制限を適用することはできるか。

また、一部の前面道路や隣地境界線についてのみ斜線制限を適用除外とすることはできるか。

A 道路高さ制限は法 56 条 7 項により適用除外とし、隣地高さ制限は通常の制限を適用することは可能である。

また、一部の前面道路についてのみ道路高さ制限を適用除外することはできず、一部の隣地境界線についてのみ隣地高さ制限を適用除外とすることもできない。北側高さ制限についても同様である。

6-15 特殊なケースの取扱い(2)

Q 2 以上の前面道路がある場合、令 132 条又は 134 条 2 項の区域区分をしないで天空率を算定・比較することはできるか。

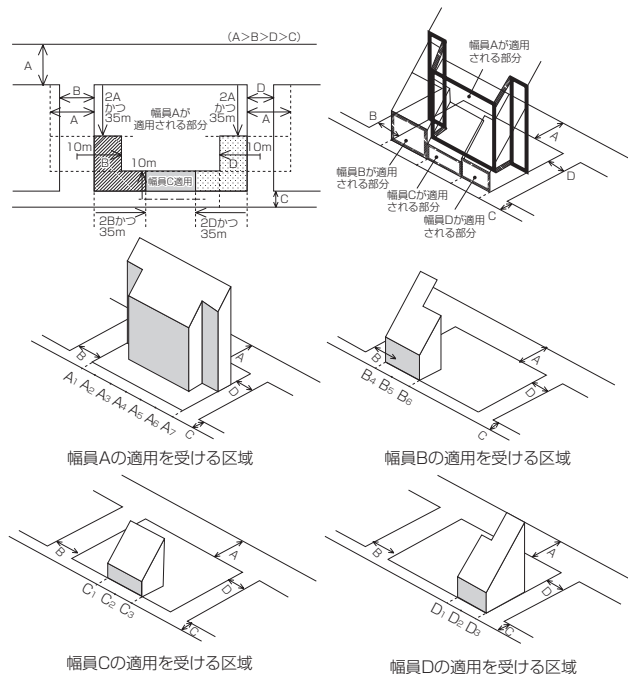
また、幅員が最大な前面道路の幅員の 2 倍かつ 35m 以内の区域においては、幅員が最大な前面道路についてののみ天空率を算定・比較すればよいのか。

A 2 以上の前面道路がある場合には、令 132 条又は 134 条 2 項の規定による区域区分をして天空率を算定・比較する。これは、2 以上の前面道路がある場合の通常の斜線制限を受ける場合と同様の取扱いである。

また、幅員が最大な前面道路の幅員の 2 倍かつ 35m 以内の区域においても、すべての前面道路について高さ制限適合建築物を想定し、天空率を算定・比較する。

6-16 特殊なケースの取扱い(3)

Q 下図の道路 C については、 $A_1 \sim A_7$ 、 $B_4 \sim B_6$ 、 $C_1 \sim C_3$ 、 $D_1 \sim D_3$ のそれぞれの算定位置において、図のように区分した計画建築物の部分と道路高さ制限適合建築物の部分の天空率を算定・比較するのか。



A 図の場合には、道路 C については、 $A_1 \sim A_7$ 、 $B_4 \sim B_6$ 、 $C_1 \sim C_3$ 、 $D_1 \sim D_3$ のそれぞれの算定位置において、図のように区分した計画建築物の部分と道路高さ制限適合建築物の部分の天空率を算定・比較する。

なお、 $A_1 \sim A_7$ 、 $B_4 \sim B_6$ 、 $C_1 \sim C_3$ 、 $D_1 \sim D_3$ の各測定点の間隔はすべて $C/2$ 以下とすること。

6-17 特殊なケースの取扱い(4)

Q 前面道路の反対側に公園がある場合や建築物の敷地が公園に接する場合の取扱いはどうなるのか。

A 天空率の算定位置は、公園の有無にかかわらず、それぞれ前面道路の反対側の境界線、隣地基準線になる。高さ制限適合建築物については、令 134 条 2 項及び令 135 条の 3・1 項による緩和を受けたものを想定する。

6-18 特殊なケースの取扱い(5)

Q 高度地区や地区計画による高さ制限は、法 56 条 7 項により適用除外となるのか。

A いずれの高さ制限についても、当該制度では適用除外とならない。