

基準総則

■ 土地に定着する工作物 (平10. 2)

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

【参考】 ◇ 土地に定着する工作物（昭45静住指発1194）

■ 跨線橋上の駅舎の取扱い (昭41. 8)

跨線橋上に駅舎を建築する場合は建築物とみなし、建築確認が必要。

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

■「建築物」として取扱う例

1 車両を利用した工作物（昭47.10 [改正]平9.7 平29.4）

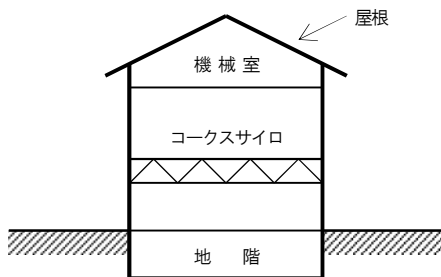
次の各号の一に該当するときは「建築物」として取扱う。

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

[類似事例] コンテナを利用した建築物

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

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



3 高架道路下に設ける建築物（昭56.2）

法第44条第1項第四号に基づく許可が必要。道路内建築物として法を適用する。

4 キュービクル、ボイラー等を設ける機械室（平15.10）

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

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

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

8 開閉式プール上屋（平15.10）

- 【参考】
- ◇ コンテナを利用した建築物の取扱いについて（平元住指発239）
 - ◇ トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて（昭62住指発419、平9住指発170）
 - ◇ 車両を利用した工作物（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.14）
 - ◇ 法第2条第一号の建築物の解釈（昭38住指発28）
 - ◇ 高架鉄道の脚部に設ける住宅（昭31住指発527）
 - ◇ 立体自動車車庫の取扱いについて（昭59東住指発143、昭63広築指2、平元前建指6）

■ 「建築物」として扱わない例

1 農業用温室（昭43.1 [改正]平10.2）

農業生産（野菜、花等の栽培）を目的とする温室は建築物としてみなさない。ただし、観賞用又は生産販売施設として不特定多数の人が利用する温室は除く。

2 公衆電話ボックス（平10.2）

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

3 海水浴場の店、休憩所等（平15.10）

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

4 住宅等に附属する自家用温室、犬舎・禽舎（屋外に設置する鳥小屋）等

営業用の栽培・飼育を目的としたもの以外は建築物として扱わない。

5 仮設トイレ（平15.10）

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

6 コンテナ（平29.4）

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

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

■ 「建築物」として取り扱わない例 [つづき]

7 太陽光発電設備の取扱い（平29. 4）

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

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

8 農地に支柱を立てて設置する太陽光発電設備（平29. 4）

次の各号に該当するものは建築物には該当しない。

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

9 小規模な倉庫（平29. 4）

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

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

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

■ 「建築物」として取扱わない例 [つづき]

- 【参考】
- ◇ 屋根を天幕、ビニール等でふいた建築物（昭37住指発86）
 - ◇ 法第2条第一号の建築物の解釈（昭38住指発28）
 - ◇ 仮設トイレの建築基準法上の取扱いについて（平16国住指1551）
 - ◇ コンテナ型データセンタに係る建築基準法の取扱いについて（平23国住指4933）
 - ◇ パワーコンディショナを収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて（平24国住指4253）
 - ◇ 蓄電池を収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて（平25国住指4846）
 - ◇ 水素スタンドに設置する圧縮機等を収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて（平27国住指1445）
 - ◇ 太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて（平23国住指4936）
 - ◇ 農地に支柱を立てて設置する太陽光発電設備の建築基準法の取扱いについて（平26国住指3762）
 - ◇ 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（平27国住指4544）
 - ◇ 小規模な倉庫の取扱いについて（平成28.3特定行政庁等連絡会）

■ 準用工作物として取扱う機械式自動車車庫（平4. 3 [改正]平22.12）

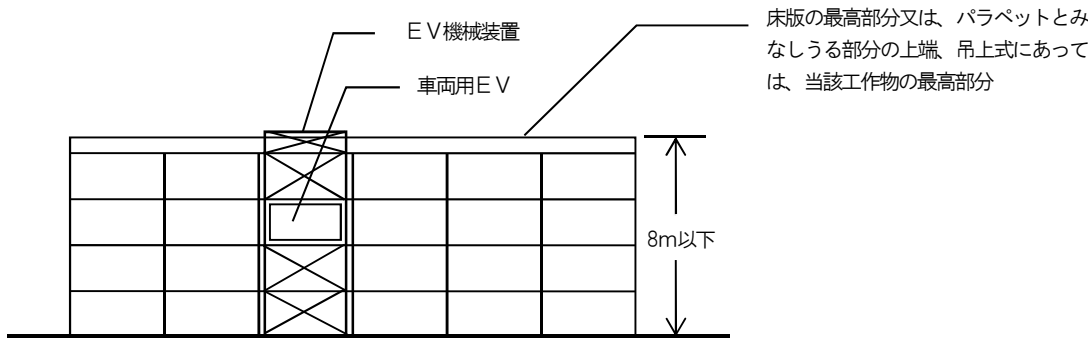
次の各号に該当する機械式自動車車庫は、令第138条第3項第二号に該当する場合に準用工作物として取扱い、法第48条の用途規制及び確認申請の対象となる。

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

■ 建築物として取扱う機械式自動車車庫（平15.10 [改正]平22.12）

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

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

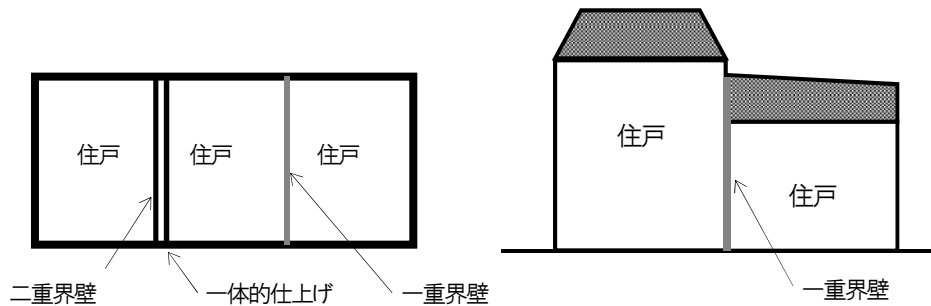


立面図（例・エレベーター・スライド方式）

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

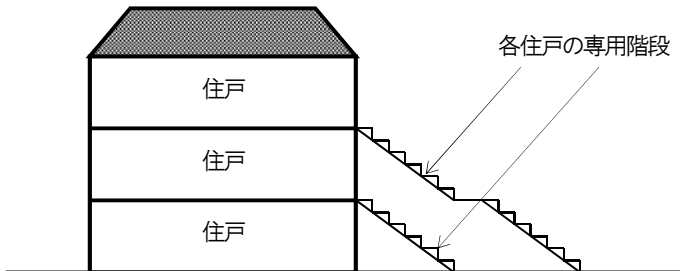
1 次の各号に該当するものを長屋として取扱う。

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



【参考】◇愛知県建築基準条例第10条及び平成12年県告示第900号

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



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

■ **スポーツの練習場** (平15.10 [改正]平22.12)

令第115条の3第二号の「スポーツの練習場」に、レスリング、バレーボール、テニス、ゴルフ、バッティングセンター、卓球、体操、柔道、剣道などの練習場は含まれる。サーキットトレーニング、エアロビクス、ジャズダンス、美容体操、ヨガ道場は、「スポーツの練習場」に該当しないが、使用方法、規模面積を勘案して総合的に判断する。

なお、「スポーツの練習場」でも、スポーツショー等を人に観覧させるための部分を有するものは、法別表第1(イ)欄(1)項の「観覧場」に該当する。

■ **観覧場** (平15.10)

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

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

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

■ **遊技場** (平15.10)

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

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

(2) 次に掲げるものは「遊技場」に該当しない。

- ① 碁会所
- ② 将棋道場
- ③ ビリヤード場

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

【参考】 ◇ コンテナを利用した建築物の取扱いについて(平元住指発239)

■ 学校の寄宿舎の取扱い (昭42.3)

法別表第1 (い) 欄 (2) 項の「寄宿舎」として扱う。

■ 介護老人保健施設の取扱い (平15.10)

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

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

■ 宿泊施設を持つ研修所及び簡易宿所の用途の取扱い (平15.10 [改正]平22.12)

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

① 旅館業法の適用を受ける場合

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

② 旅館業法の適用を受けない場合

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

(2) 旅館業法第2条第4項に規定する「簡易宿所営業」の施設(宿泊する場所を多人数で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの)については、建築基準法上は「旅館」に含まれるものとして扱う。

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

■ ラック倉庫（立体自動倉庫）の取扱い（平10.2 [改正]平15.10）

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

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

第1 階数の算定

当該部分の階数は1とする。

第2 床面積の合計の算定

- 一 建築基準法（以下「法」という。）第3章（第5節を除く。）の規定を適用する場合、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。
- 二 前号以外の場合の当該部分の床面積の合計の算定については、当該部分の階数を1として算定する。

第3 形態による構造制限

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

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

第4 危険物を収納する場合の構造制限

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

第5 防火区画

- 一 令第112条第1項から第4項までの適用にあっては、同条第1項第一号に掲げる建築物の部分とする。
- 二 当該部分の高さ15mを超えるものにあっては、令第112条第9項の例により防火区画する。
- 三 当該用途部分と他の用途部分は令第112条第13項の例により防火区画する。

[つづく]

■ ラック倉庫（立体自動倉庫）の取扱い [つづき]

第6 開口部の防火措置

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

第7 避難施設等

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

第8 構造計算における積載荷重

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

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

第9 荷役運搬機器

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

第10 その他

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

用語の定義12（特殊建築物⑤）

法第2条第二号、法第27条、法別表第1、令第115条の3

■ 児童福祉施設等の取扱い（平29.4）

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

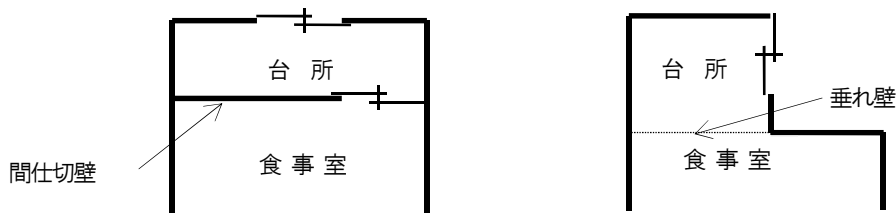
平成28年10月1日現在

用途名		根拠法令	施設名
令第115条の3第一号に掲げる児童福祉施設等 令第19条第1項に掲げる児童福祉施設等	児童福祉施設	児童福祉法第7条	助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター
	助産所	医療法第2条	助産所（病院・診療所ではないもの）
	身体障害者社会参加支援施設	身体障害者福祉法第5条	身体障害者福祉センター、盲導犬訓練施設
	保護施設	生活保護法第38条	救護施設、更生施設、授産施設、宿所提供施設
	婦人保護施設	売春防止法第36条	婦人保護施設
	老人福祉施設	老人福祉法第5条の3	老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人介護支援センター、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター
	有料老人ホーム	老人福祉法第29条	有料老人ホーム
	母子保健施設	母子保健法第22条	母子健康センター
	障害者支援施設	障害者総合支援法第5条第11項	障害者支援施設
	地域活動支援センター	障害者総合支援法第5条第25項	地域活動支援センター
	福祉ホーム	障害者総合支援法第5条第26項	福祉ホーム
	障害者福祉サービス事業の用に供する施設	障害者総合支援法第5条第1項	生活介護の用に供する施設、自立訓練の用に供する施設、就労移行支援の用に供する施設、就労継続支援の用に供する施設
	幼保連携型認定こども園	児童福祉法第7条	幼保連携型認定こども園

■ 「居室」の取扱い (平15.10 [改正]平22.12 平29.4)

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

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



⑤ サウナ室で次の各号に該当する場合

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

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

【参考】 ◇ サウナ室及び住宅の台所に関する防火避難規定上の非居室扱い(建築物の防火避難規定の解説2016(日本建築行政会議)P.1)

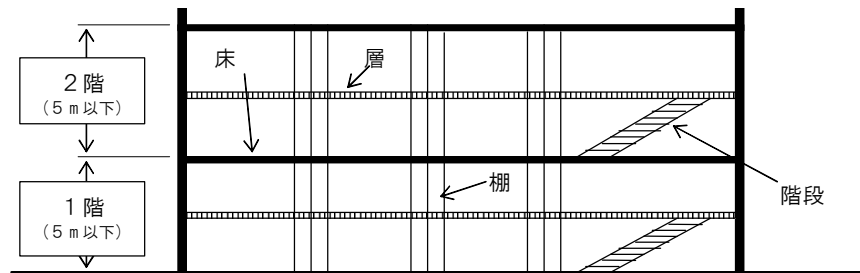
■ 「床」の取扱い（平15.10 [改正]平22.12）

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

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

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

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



(3) 避難等のみを使用するようなバルコニー等（床面積が算入されない場合に限る。）は、建築基準法上の「床」としては取り扱わない。

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

■ 体育館の移動観覧席の取扱い（昭57.9 [改正]平15.10）

体育館の移動観覧席は「床」とは見なさない。

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

「建築」とは建築物を造る行為をいい、各行為の定義は以下のとおりとする。（修繕、模様替は含まれない。）

なお、この建築行為は、その種類別に単独で行われるとは限らず、例えば、移転し、かつ、増築するという場合もある。

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

1 **新築**

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

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

2 **増築**

1に記載した「増築」のほか既存建築物の床面積が増加することをいう。

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

3 **改築**

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

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

4 **移転**

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

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

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

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

■ 大規模の修繕、大規模の模様替の定義（平15.10 [改正]平29.4）

1 大規模の修繕

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

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

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

具体的には、屋根葺材である瓦を再度、瓦に葺き替える工事は「修繕」であり、葺替部分が半分を超えれば「大規模の修繕」となり、半分以下の場合には単なる「修繕」となる。

2 大規模の模様替

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

具体的には、真壁裏返しの上カラー鉄板張りの外壁をサイディング張りとしたり、粘土瓦葺きの屋根をカラーベストの屋根とする工事などは、「模様替」となる。

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

3 大規模の修繕（模様替）に該当しない場合

- (1) 主要構造部の屋根又は外壁におけるカバー工法については、原則として新たな屋根又は外壁が構成されなければ、大規模の修繕（模様替）に該当しない。なお、カバー工法については荷重増が伴うため、構造計算によって安全性を確かめる必要がある。
- (2) 主要構造部の屋外側または屋内側の仕上材のみを造り替える場合は、大規模の修繕（模様替）に該当しないものとする。その場合の仕上材については、原則として外壁では面的な下地材、屋根では面的な野地板等は含まれないので、下地材や野地板等までも造り替えるときは、修繕（模様替）に該当する。

- 【参考】 ◇ 主要構造部の過半の算定（昭29住指発461）
◇ 外壁の過半部分について（昭42住指発2）

■ 用途の変更の定義（平 15. 10 [改正]平 22. 12）

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

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

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

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

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

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

形態制限の緩和1

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

■ 形態制限等の緩和（空地等の場合）（平15.10 [改正]平29.4）

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

項目等	公園・広場 (公的管理のもの)	線路敷 (駅舎等がない場合)	高架 (自動車・鉄道用)	赤道	その他これら に類するもの ※1, 2	備考
延焼のおそれ (法第2条第六号)	○ (防火上有効なもの)			○ (幅の中心線から)	△ (防火上有効なもの)	防火上有効なもの
角地 (昭和25年告示第15号ほか)	○			×	△ ※3	公園、広場その他これらに類するものを前面道路とみなす。 (幅6m以上等の条件あり。)
容積率 (前面道路による制限)			×			前面道路の反対側に空地や水面があっても道路幅員に含めない。
道路斜線 (令第134条)	○ (反対側境界線から)				△	高架下に店舗があっても道路斜線は緩和する。
隣地斜線 (令第135条の3)	○ (幅の1/2外側から)				△ (幅の1/2外側から)	都市公園法施行令第2条第1項第一号に規定する都市公園(旧児童公園)は緩和不可。
北側斜線 (令第135条の4) 高度地区	△ ※4, 5	○ (幅の1/2外側から)	△ ※6 (幅の1/2外側から)	○ (幅の1/2外側から)	△ (幅の1/2外側から)	
日影規制 (令第135条の12)	△ ※5	○	△ ※6	○	△	幅が10m以下の場合、幅の1/2外側を敷地境界線とみなす。 幅が10mを超えた場合、反対側境界線から5mの内側の位置を敷地境界線とみなす。
採光 (令第20条)	○ (幅の1/2外側から)				△	
木造3階開口部 (令第136条の2)	○ (防火上有効なもの)			○ (幅の中心線から)	△ (防火上有効なもの)	
備考					(例) 暗渠 準道路	

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

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

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

形態制限の緩和2

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

■ 形態制限等の緩和（道路・水路等の場合）（平15.10）

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

項目等	道路	水面(公的管理のもの)			備考
		川海湖	水路	池	
延焼のおそれ (法第2条第六号)	□ (道路中心線から)	○ (防火上有効なもの)	○ (水路の中心線から)	○ (防火上有効なもの)	防火上有効なもの
角地 (昭和25年県告示第15号ほか)	□	○	○	○	水面その他これらに類するものを前面道路とみなす。 (幅6m以上等の条件あり。)
容積率 (前面道路による制限)	□	×	×	×	前面道路の反対側に水面があっても道路幅員に含めない。
道路斜線 (令第134条)	□ (反対側境界線から)	○ (反対側境界線から)			水面の欄は、前面道路の反対側に水面がある場合の取扱い。
隣地斜線 (令第135条の3)	——	○ (幅の1/2外側から)			
北側斜線 (令第135条の4) 高度地区 (H8市告第208号)	□ (反対側境界線から)	○ (幅の1/2外側から)			
日影規制 (令第135条の12)		○ (幅の1/2外側を敷地境界線とみなす)			道路、水面の幅が10mを超えた場合、反対側境界線から5m内側の位置を敷地境界線とみなす。 水面の緩和は都市公園に指定されたものを除く。
採光 (令第20条)	○ (反対側境界線から)	○ (幅の1/2外側から)			道路に面する場合、採光補正係数1未満の場合も1として扱う。
木造3階開口部 (令第136条の2)	□ (道路中心線から)	○ (防火上有効なもの)	○ (水路の中心線から)	○ (防火上有効なもの)	

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

(注) なお、これらが連続する場合は別の取扱いとなる。

■ **工事の着手** (平15.10 [改正]平22.12)

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

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

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

(2) 工事の着手に該当しない例

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

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

■ 建築物を別棟と取扱う例 (平18.10、[改正]平29.4)

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

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

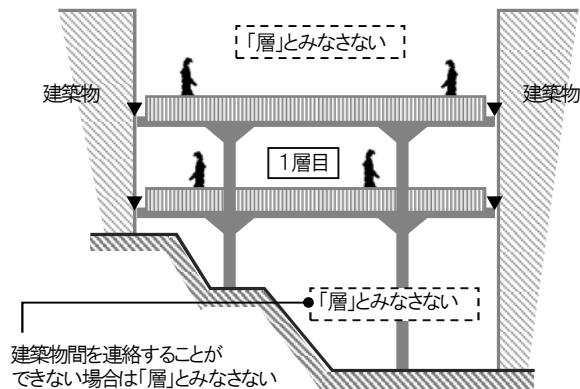
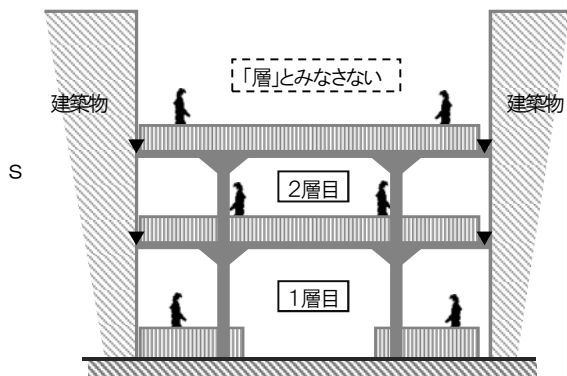
1 開放性のある渡り廊下で接続されている場合（開放性の判断は、床面積の算定における吹きさらし廊下の取扱いに準ずる）

ア) 主要構造部が不燃材料で造られているもの

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

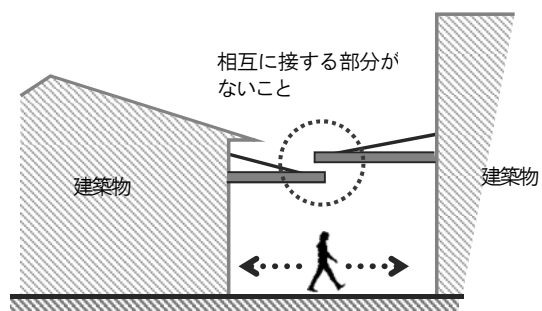
ウ) 接続部分が本体部分とエキスパンションジョイント等により構造上独立（「建築物の構造関係技術基準解説書」（2015年版）構造計算上別棟と見做せる場合の扱い（p.23）参照）しているもの

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



2 本体部分から庇を張り出し通路とした場合

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



3 1以外の渡り廊下等の場合

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

○構造、接続形態（地上・地下の別、箇所数、通路の幅、エキスパンションジョイント等）

○建築物本体相互の用途上可分・不可分の状況（一の敷地とみなす場合の取扱い）

○既存建築物の不適合規定の状況

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

【参考】 ◇ 一の建築物の見解(平成19.9.27 東京地裁 平18(行ウ)482)

◇ 一の建築物の見解(平成23.6.30 仙台地裁 平23(行ウ)1)

■ 建築確認申請における区分（用途・構造・規模）の取扱い（平15.10 [改正]平22.12）

法第6条第1項第一号から第四号までの規定における区分の適用については、次の定めるところによる。

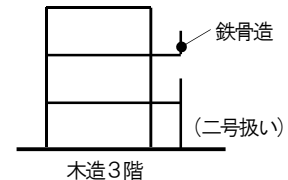
(1) 第一号適用（特殊建築物で床面積が100㎡を超えるもの）

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



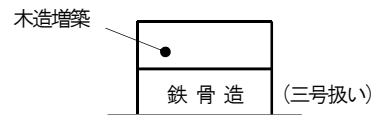
(2) 第二号適用（木造建築物で階数3以上、延べ面積500㎡、高さ13m、軒高9mを超えるもの）

- ① 建築物の主要構造部のすべてが、原則として木造である場合を対象とする。ただし、開放廊下、バルコニー、階段及び局部的なはり等が木造以外の場合でも、第二号の適用対象建築物とする。



(3) 第三号適用（木造以外の建築物で階数2以上、延べ面積200㎡を超えるもの）

- ① 建築物の主要構造部の一部が、原則として木造以外である場合を対象とするが、上記(2)①の第二号の適用対象建築物は除くものとする。
- ② 木造以外の建築物に木造建築物を上増築する場合は、第三号の適用対象建築物とする。
- ③ 地階がRC造、地上が木造である建築物は、第三号の適用対象建築物とする。



■ 建築確認申請等（手数料）の取扱い（平15.10 [改正]平29.4）

(1) 塀、庇、ベランダ、門等の取扱い

- ① 床面積及び建築面積が算入されない場合は、確認申請対象外とする。
- ② 防火地域又は準防火地域内にあつては、建築面積が新たに算入される場合、建築確認申請の対象とする。
（特定行政庁によって取扱いが異なる場合がある。）なお、この場合の手数料の額は「延べ面積30㎡以内」の額を適用する。

(2) 工作物に関する取扱い

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

(3) その他の建築物等に関する取扱い

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

※ これらの取扱いは、完了検査申請手数料も同様とする。

- 【参考】
- ◇ 確認申請手数料の算定例（昭27住指発237）
 - ◇ 工作物の確認申請手数料（昭35住指発16）
 - ◇ 一団地の建築確認申請手数料の徴収方法（昭44熊住指発1528）

■ 仮使用認定の取扱い (平29.4)

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

【主な基準】

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

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

増築の工事 (第1号)	以下の2つの要件を満たす工事 ・仮使用認定の申請前に、増築部分の避難施設等に関する工事を完了しているもの ・既存部分に係る避難施設等に関する工事を含まないもの
改築の工事 (第2号、3号)	全部改築の工事（第2号）
	建築物が開口部のない自立した構造の壁で区画されている場合における当該区画された部分の改築（一部の改築を除く。）の工事（第3号）

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

※ 法別表第一（い）欄(1)項、(2)項及び(4)項の用途に供する建築物並びに地下工作物内に設ける建築物で一定規模を超えるもの。

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

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

独立行政法人等が国等とみなされるためには、個別法による規定が必要となる。

	機関名	根拠法令
県	地方道路公社（愛知県道路公社）	地方道路公社法第42条 地方道路公社法施行令第10条第1項第二号
県	地方住宅供給公社（愛知県住宅供給公社）	地方住宅供給公社法第47条 地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第一号
県	地方共同法人日本下水道事業団	日本下水道事業団法第52条 日本下水道事業団法施行令第7条第1項第二号
国	国立大学法人	国立大学法人法第37条第1項 国立大学法人法施行令第22条第1項第七号
国	独立行政法人国立高等専門学校機構	独立行政法人国立高等専門学校機構法第16条 同 施行令第2条第1項第一号
国	独立行政法人国立病院機構	独立行政法人国立病院機構法第24条 独立行政法人国立病院機構法施行令第16条第1項第八号
国	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法第27条 同 施行令第28条第1項第一号
国	独立行政法人水資源機構	独立行政法人水資源機構法第43条 独立行政法人水資源機構法施行令第56条第1項第一号
国	独立行政法人都市再生機構	独立行政法人都市再生機構法第42条 独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第二号

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

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

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

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

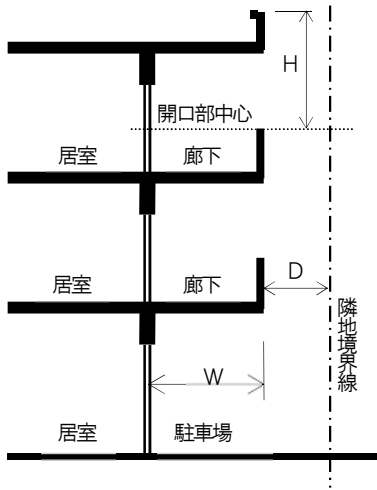
【参考】 国が自ら提供している行政サービスのうち、例えば、絵画などの芸術作品の展示は文部科学省の組織の一部である国立美術館や国立博物館が行い、情報通信に関する総合的な研究は総務省の組織の一部である通信総合研究所が行っている。このような仕事をこれまでよりも柔軟に行えるようにして質の高いサービスを提供するために、国から独立させた組織が独立行政法人である。

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

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

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

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



$$\left(\begin{array}{l} \text{住居系用途地域：} D/H \times 6 - 1.4 \\ \text{工業系用途地域：} D/H \times 8 - 1 \\ \text{商業系及び用途指定のない区域：} D/H \times 1.0 - 1 \end{array} \right)$$

D: 開口部の直上にある建築物の各部分から隣地境界線等までの水平距離

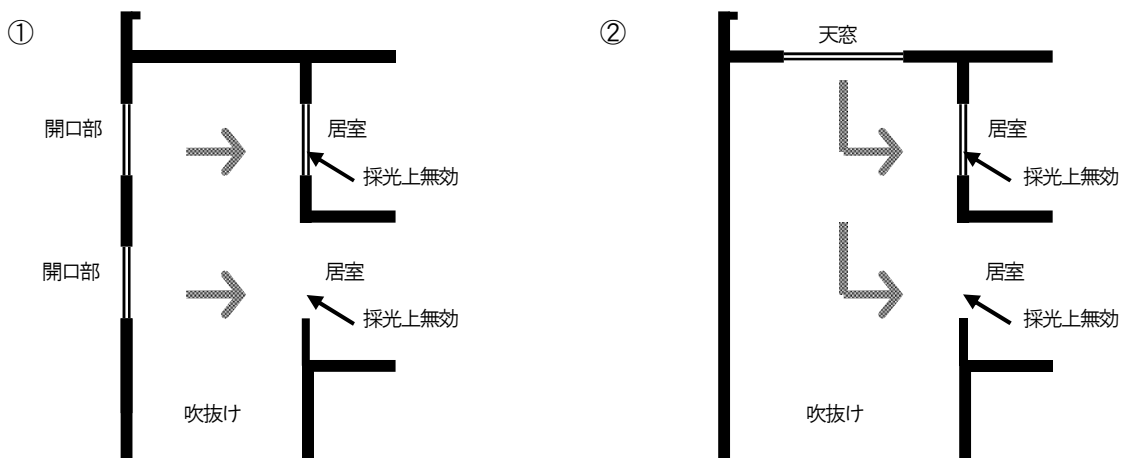
H: 開口部の中心から直上の建築物の各部分までの垂直距離

W: 上階の廊下及び庇等の幅

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

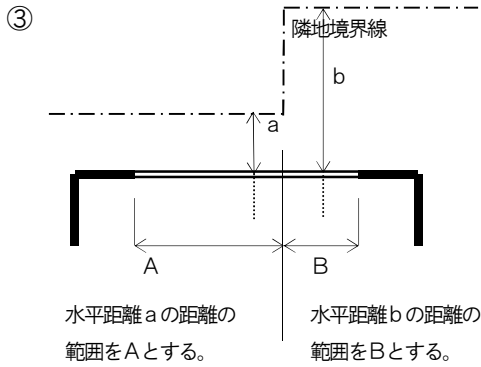
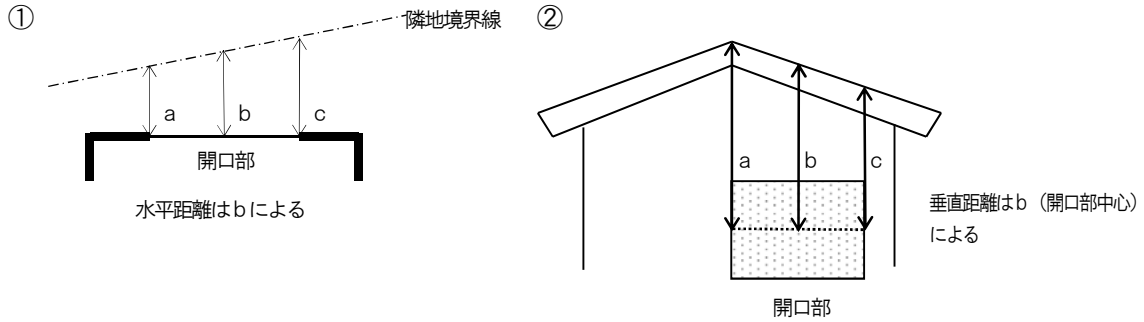
【解説】外気に有効に開放されている吹きさらし廊下等の手すりの高さは、おおむね窓面中央部分より低くなる。そのため、窓面の昼光率は上階の廊下や庇等の出(幅)によって決まることになり、その昼光率は一般的な2m程度の廊下等の幅に比べて3mの場合は、昼光率が0.7倍になる。

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

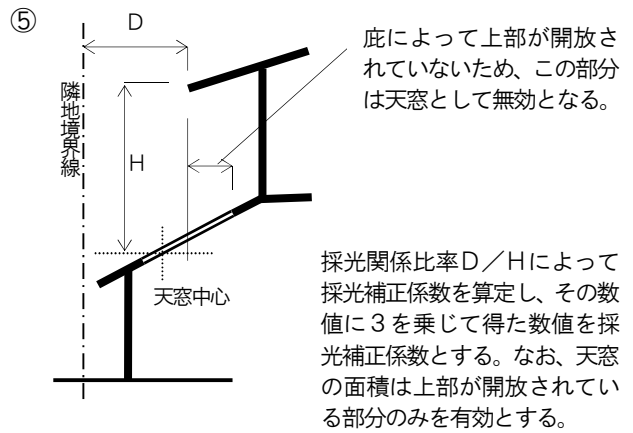
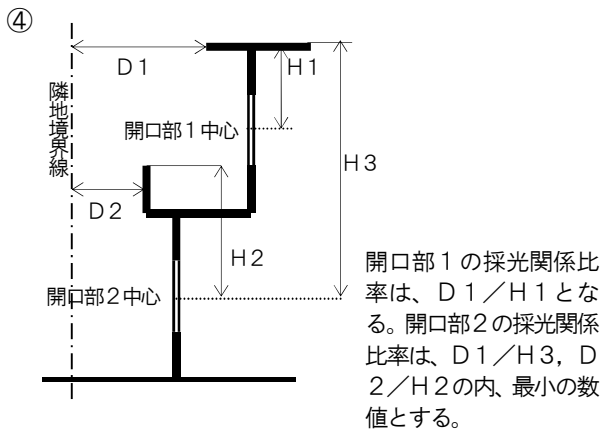


■ 採光関係比率（採光補正係数）の算定方法 [つづき] (平15.10)

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



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

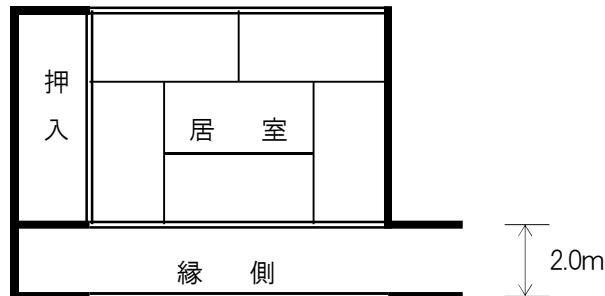


■ 縁側等屋内廊下を介した採光上の取扱い (平15.10)

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

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

【例】



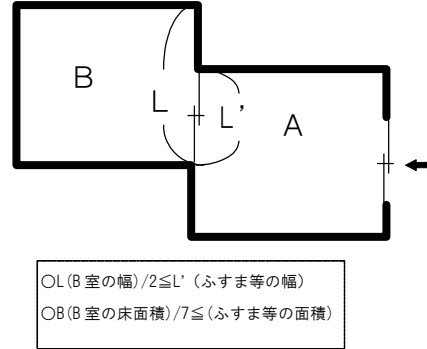
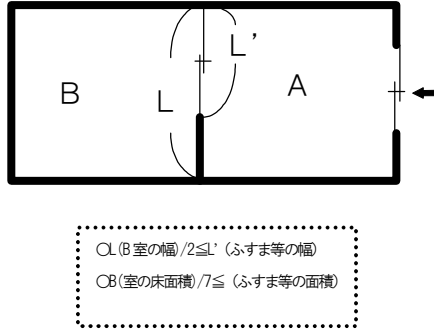
【注】 上図のように縁側の幅が2.0m以下の場合、0.7を乗じることにより採光補正係数を算定する。なお、2.0mを超える場合にあつては、縁側を居室として取扱い、居室と縁側の二室を一室とみなして算定することが考えられる。

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

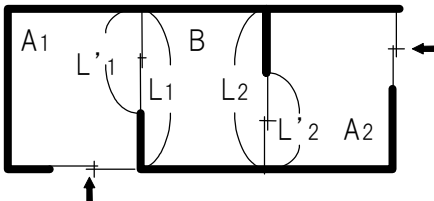
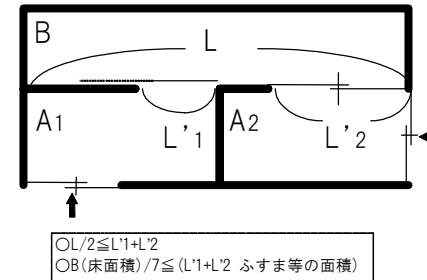
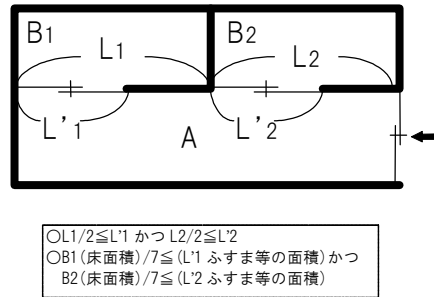
■ 採光における二室（三室）を一室とみなす取扱い（平15.10 [改正]平22.12、平29.4）

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

① 二室の場合



② 三室の場合



OL1/2 ≤ L'1 かつ L2/2 ≤ L'2
OB (床面積)/7 ≤ (L'1 ふすま等の面積) かつ
B (床面積)/7 ≤ (L'2 ふすま等の面積)

※採光上有効な開口部のある居室：A、A1、A2

1室で採光上有効な開口部の不足している居室：B、B1、B2

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

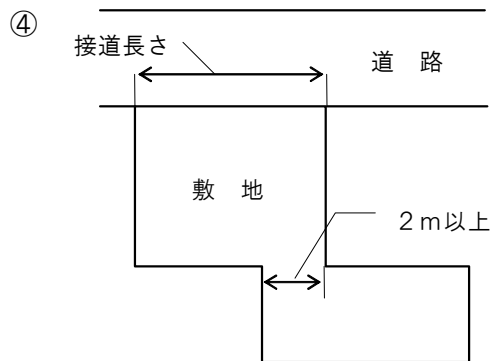
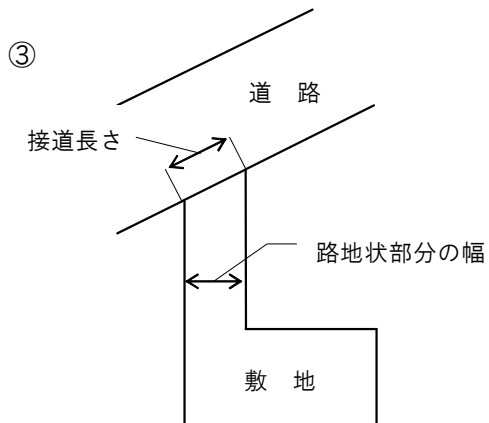
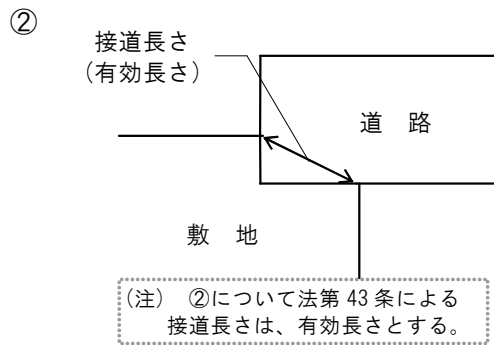
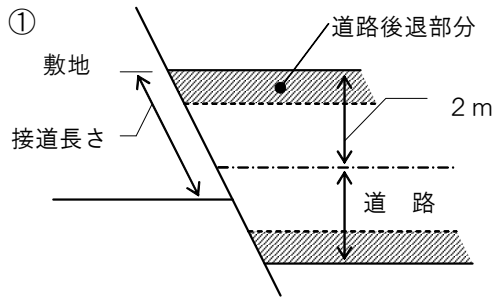
② 三室の場合において採光に有効な開口部が各々の室に設けられているとき、その開口部は、それぞれの室に対応して適正な大きさであること。

③ ふすま等の面積にかかる係数7は、住宅を例としている。

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

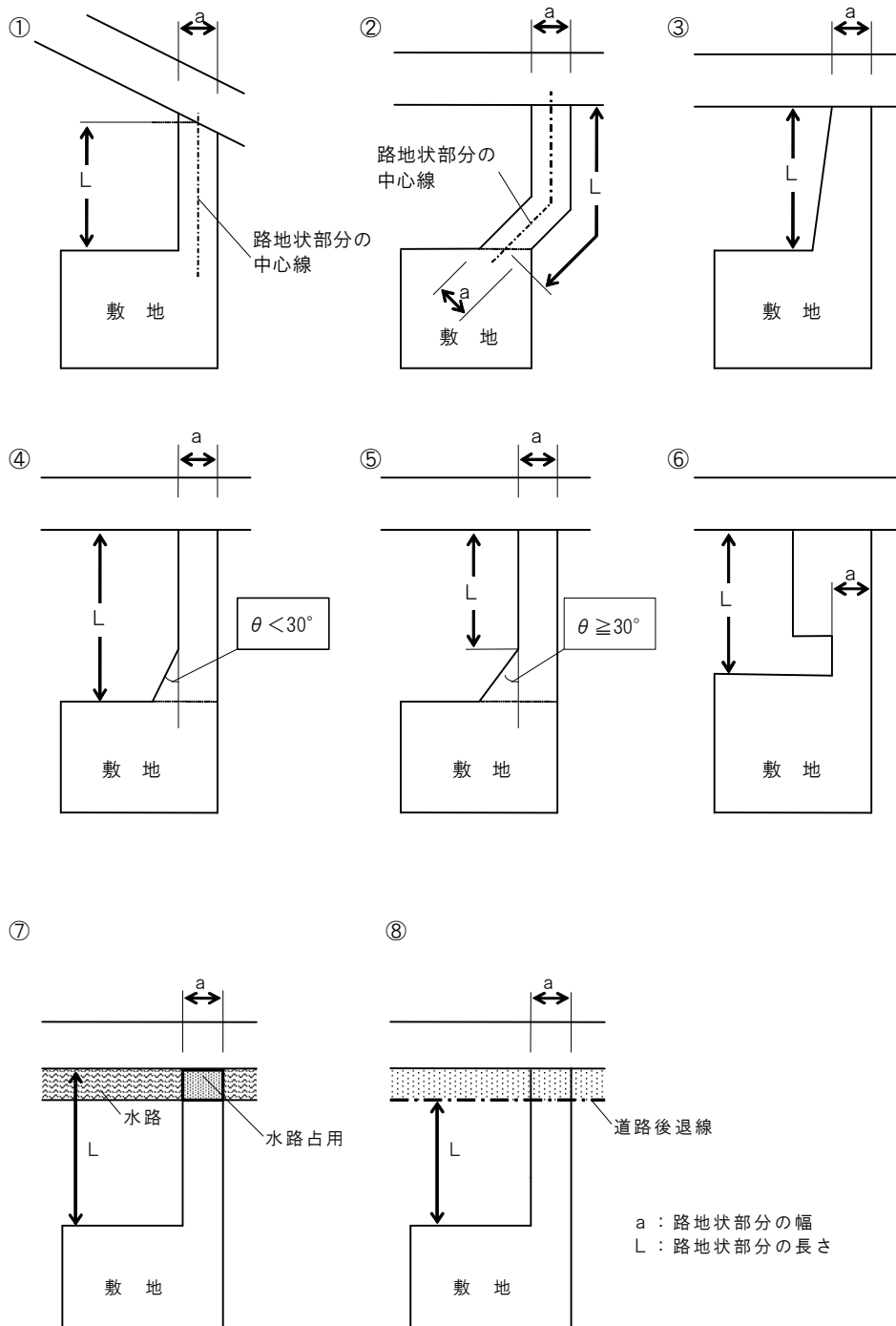
■ 接道長さ等のとり方 (平15.10 [改正]平22.12 平29.4)

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



■ 路地状部分の長さとの関係 (平15.10 [改正]平22.12)

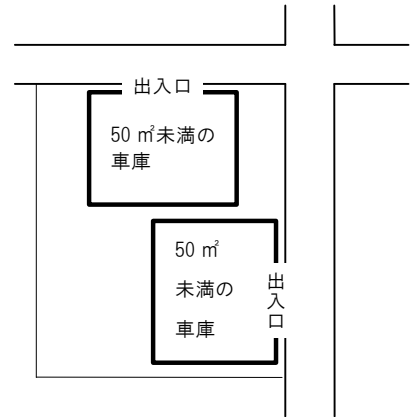
県条例第6条及び第7条の規定による路地状部分の長さとの関係については、下図により扱う。



■ 自動車車庫等の敷地の出入口 (平15.10)

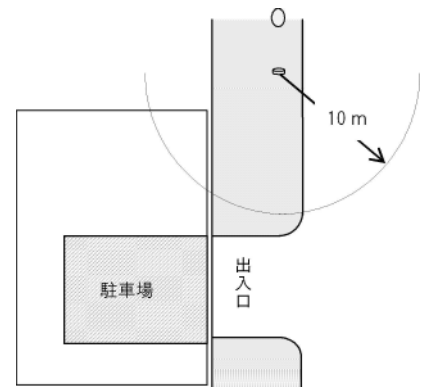
(1) 県条例第25条に規定する「自動車車庫で床面積の合計が50㎡以上のもの…」の床面積のとり方については、原則、敷地単位とするが、2以上の道路に面した敷地の場合、道路単位（各々の道路に出入する自動車車庫の床面積の合計）とする。

【県条例第25条の対象とならない例】



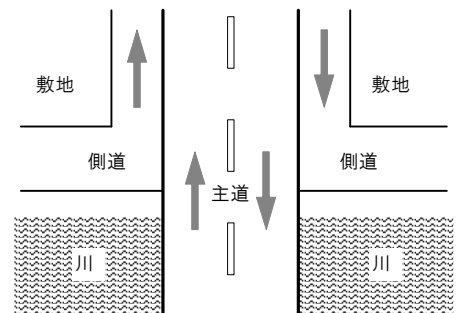
(2) 県条例第25条第四号のバス停から10mの起点はバス停標識とする。

【バス停等からの10mの範囲】



(3) 通常使用する出入口の他に緊急時用の出入口がある場合の規定は、平面計画等を勘案してその出入口が真に「緊急時用」ということが認められれば、その出入口については、県条例第25条第二号から第五号を適用しない。

(4) 図のような、主交通がなされる主道があり、かつ、一方通行の側道（幅員4m以上）がある場合において、「6m以上」の適用に関して幅員は主道を含めた全体で判断すればよい。



■ 仮設建築物としての取扱い (平15.10 [改正]平22.12)

次に掲げるものは、法第85条第5項に規定する「…仮設店舗その他これに類する仮設建築物…」に該当する。

1 仮設選挙事務所

原則として、地上1，2階程度のものに限る。

2 小規模な販売事務所付きモデルルーム

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

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

※ 特定行政庁により取扱いが異なる場合あり

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

■ **工事中用仮設建築物** (平10.2 [改正]平15.10 平29.4)

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

1 工事現場の敷地内に設ける現場事務所等

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

2 工事現場の敷地に近接して設けられる現場事務所等

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

3 工事現場の敷地外に設ける現場事務所等

工事期間内に限り、建築基準法第85条第5項の規定に基づく許可及び同項において準用する同法第6条第1項の規定に基づく建築確認をする。この際、許可期間と上水道の供給期間をリンクさせる等の措置を講じ、期間延長を防止するものとする。

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

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

4 上記のいずれにも該当しないもの

構造の如何を問わず仮設建築物としては扱わない。

5 期間

許可日からとする

※ 特定行政庁により取扱いが異なる場合あり

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

■ 用途変更の届け出における添付図書について (平22 12)

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

■ 工作物としての取扱い (平15.10 [改正]平29.4)

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

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

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

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

5. その他

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

■ 建築物と一体的な広告塔の取扱い

構造的、外観的に一体となっているものは、建築物の部分とみなす。



■ 吹きさらしの廊下の建築面積の算定方法(昭61. 4)

(1) 壁又は柱で囲まれている場合

外壁又はこれに代る柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積である。

(2) はね出しに類する場合

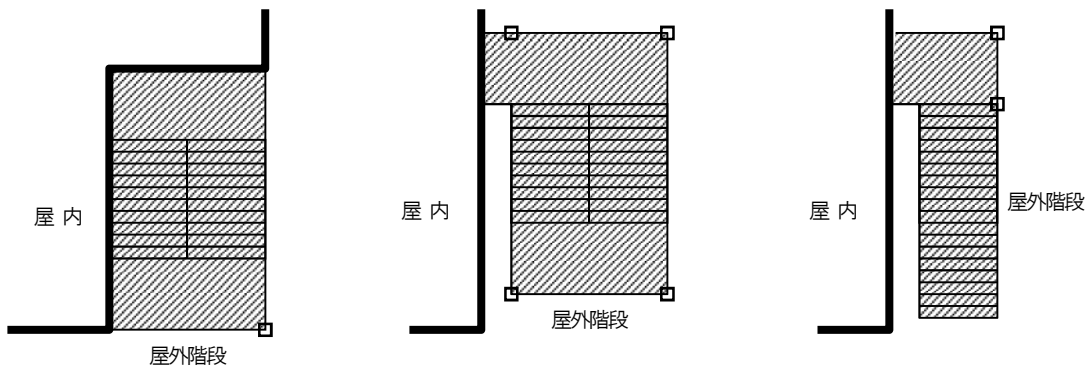
はね出しに類するもので外壁又はこれに代る柱の中心線から水平距離1 m以上突き出た場合は、その先端から水平距離1 m後退した線で囲まれた部分の水平投影面積である。

■ 屋外階段の建築面積の算定方法(昭61. 4)

(1) 外壁又は柱で囲まれている場合

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

[外壁又は柱で囲まれた屋外階段の例]

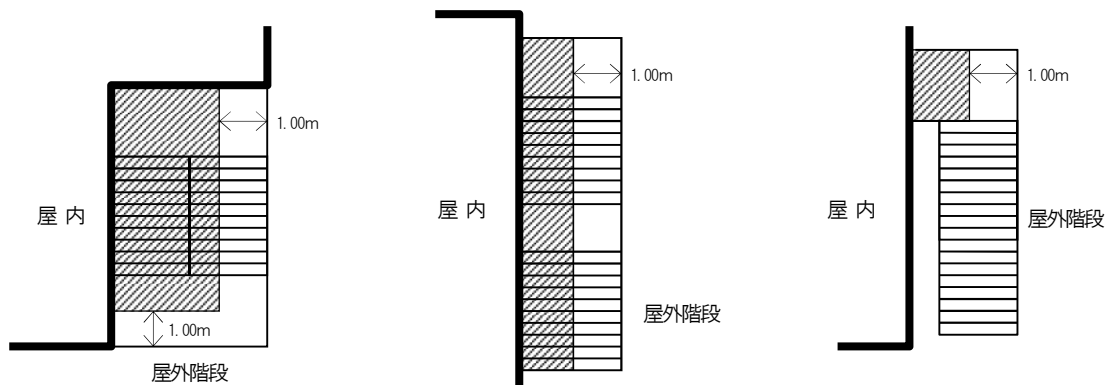


屋外階段において  部分は建築面積に算入する。

(2) はね出しに類する場合

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

[はね出しに類する屋外階段の例]

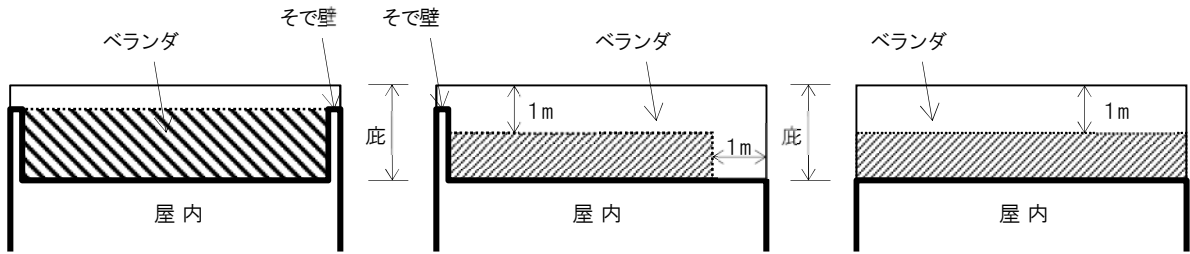


屋外階段において  部分は建築面積に算入する。

※ 特定行政庁により取扱いが異なる場合あり。

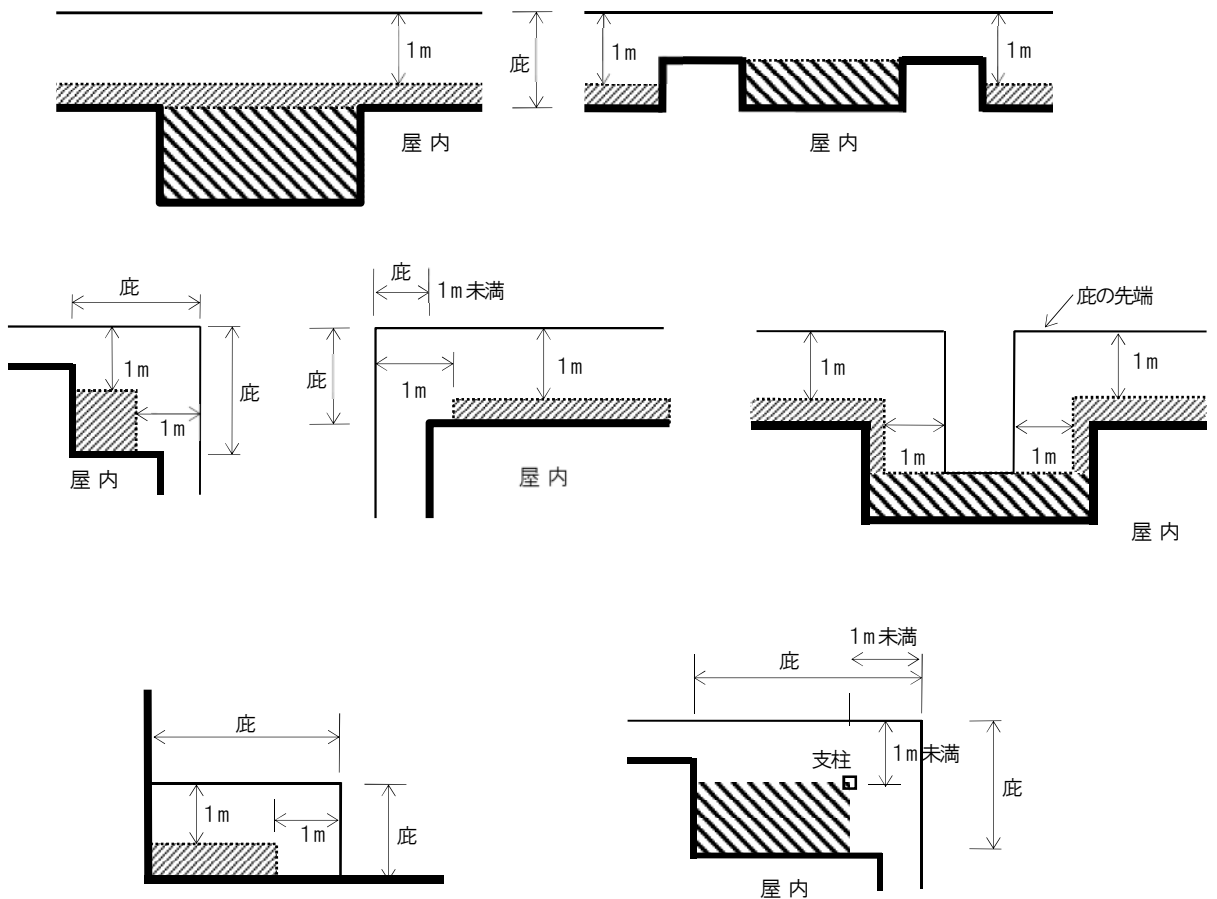
■ 各種の庇における建築面積の算定方法 (平10.2 [改正]平15.10 平29.4)

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



※ そで壁がベランダのスラブに接続しない場合、そで壁無視

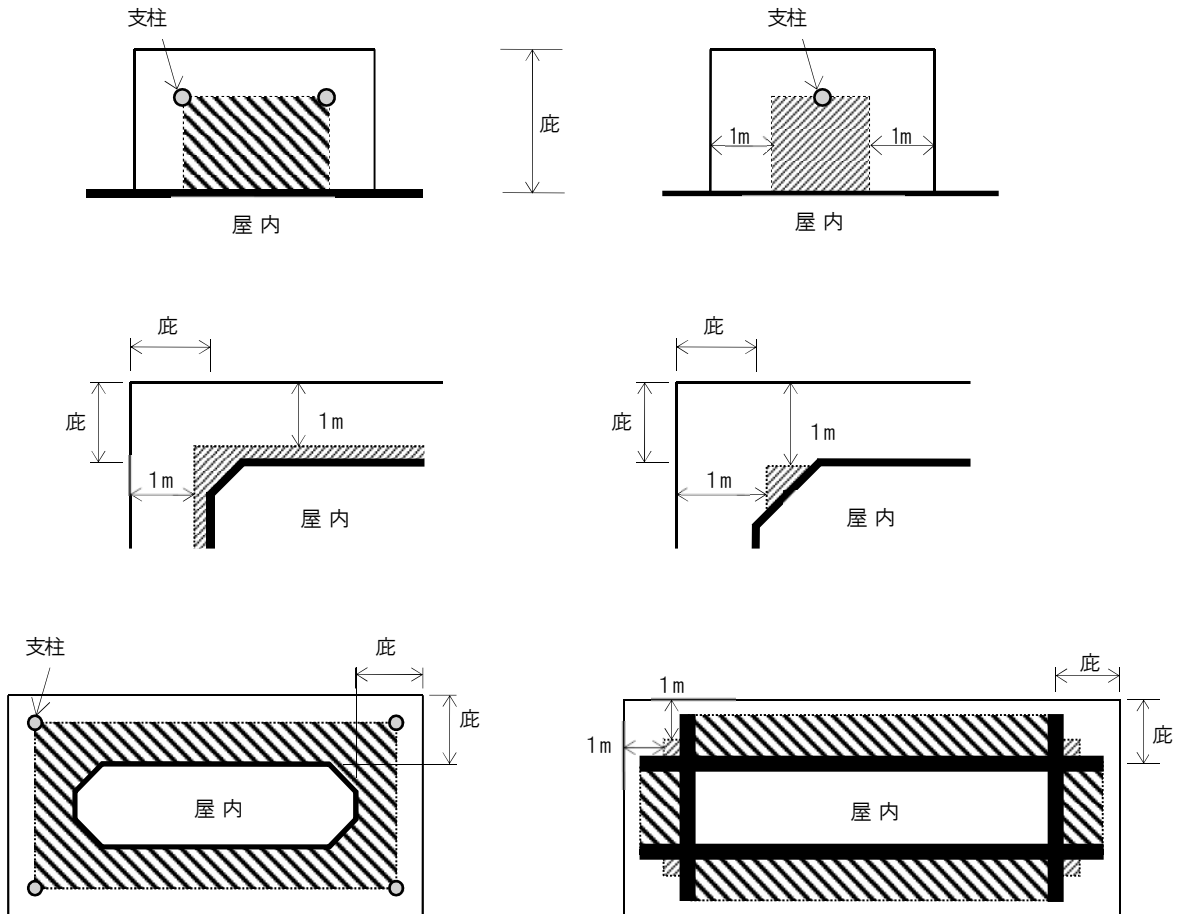
※ 片側のみそで壁がある場合



※ 凡例は次ページを参照のこと。

[つづく]

■ 各種の庇における建築面積の算定方法 [つづき]



※ そで壁がベランダのスラブに接続しない場合、そで壁無視

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

【解説】

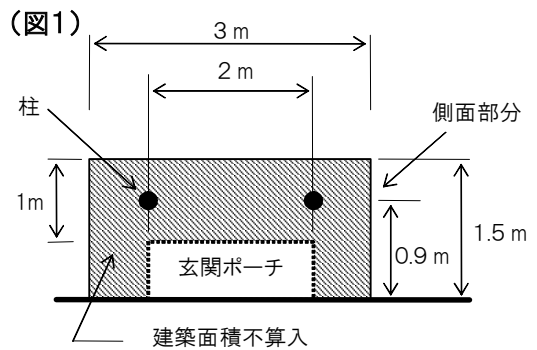
- ①軒、庇、はね出し縁等の端から水平距離1m後退した部分であっても、そで壁等が床及び庇に接続するような場合は、外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分が建築面積に算入される。
- ②可動式の庇であっても、固定された庇と同様に扱い、庇を展開した状態より端から1m後退後の残部分は建築面積に算入される。

■ 開放性の高い建築物の建築面積の取扱い (平15.10)

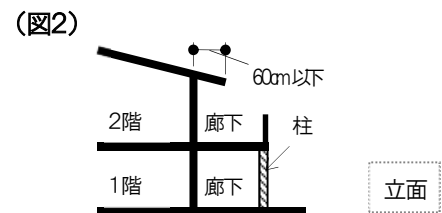
「令第2条第1項第二号ただし書きに規定される国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分」については、その端から水平距離1m後退した線で建築面積を算定するが、その具体的な適用例を次に示す。

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

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

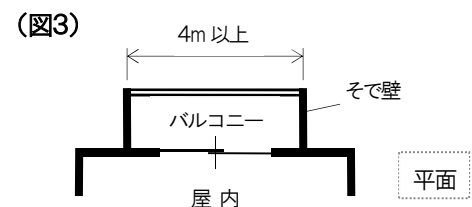


- ② 廊下、バルコニー等で2階部分に屋根がない場合は、階数1とすることができる。(図2参照)



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

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



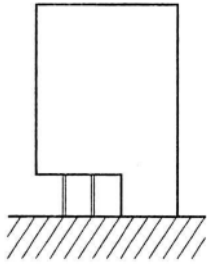
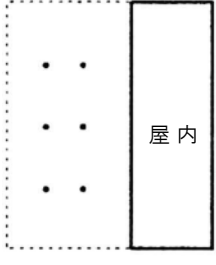
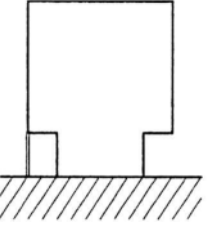

(注) 「国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造」は、次に掲げるものである。

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

(平成5年建告第1437号)

■ ピロティ部分の床面積の算定（昭61.4 [改正]平15.10）

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

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

* 「十分に外気に開放」の定義

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

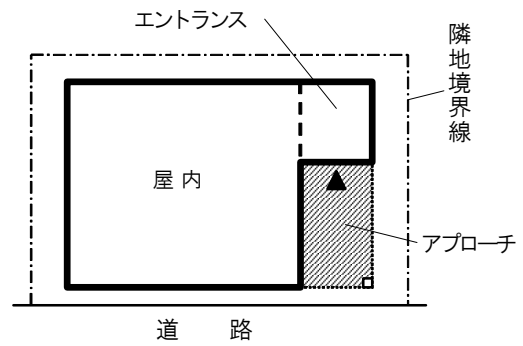
* 「屋内的用途に供しない部分」の定義

内容が次の各号に該当するもの。

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

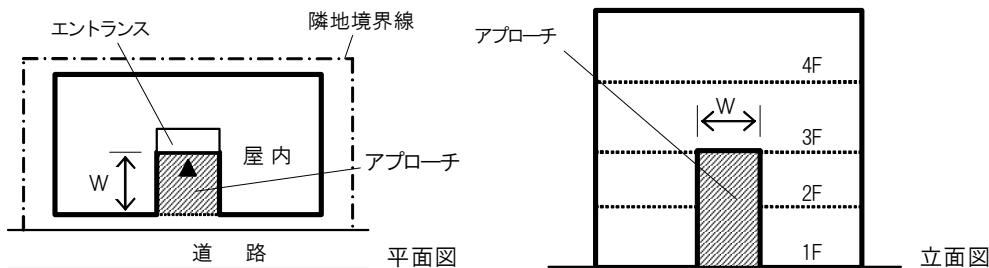
■ エントランスへの専用アプローチ（平15.10）

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



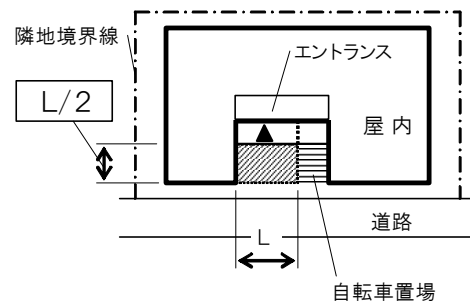
■ アプローチが2層以上吹き抜けた場合（平15.10 [改正]平22.12）

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

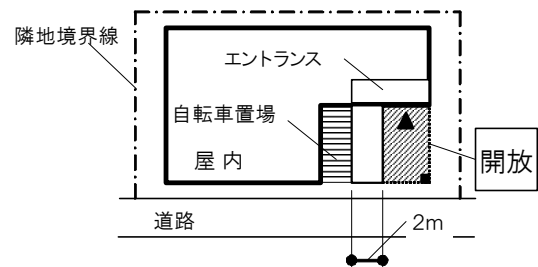


■ アプローチ部分を自転車置場と兼用した場合（平15.10）

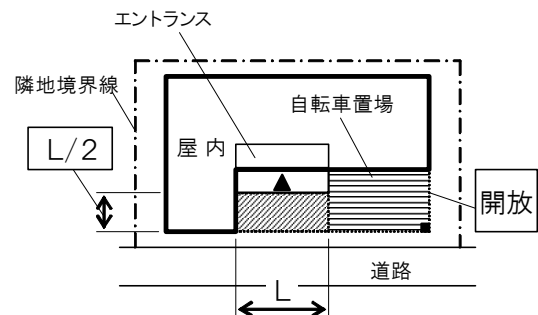
① アプローチ部分のうちおおむね幅2mの通路部分については駐輪場の用途に供する部分として扱い、残りのアプローチ部分は、寄り付き型ポーチと同様の扱いとする。



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



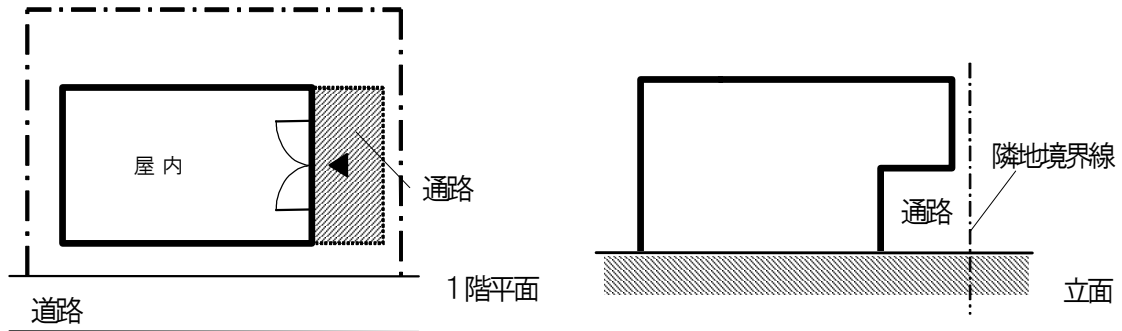
③ 自転車置場への進入経路がアプローチ部分以外にある場合は、自転車置場のみを駐輪場の用途に供する部分として扱い、アプローチ部分は寄りつき型ポーチと同様の扱いとする。なお、アプローチ部分を経由しなければ自転車置場へ進入できない場合は①の例による。



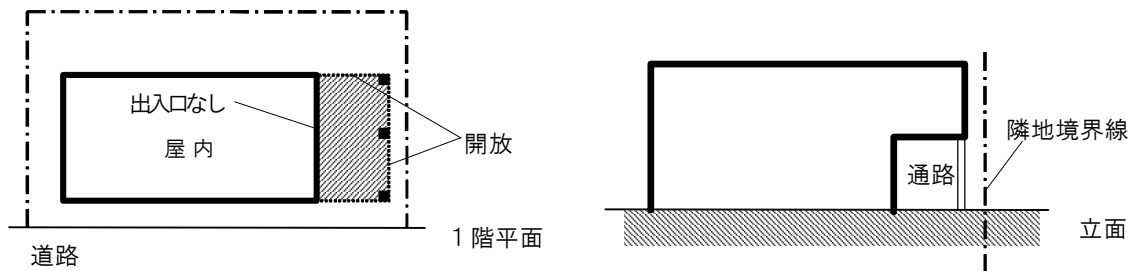
{凡例：  床面積不算入}

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

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



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

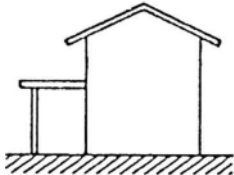
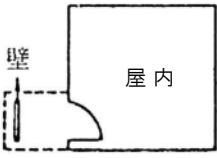
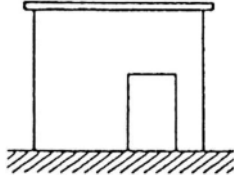
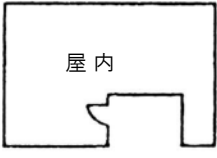


なお、上記貫通通路に面して出入口がある場合については、道路又は空地に面する開放性のある部分（2m以内）を除き、床面積に算入する。

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

■ ポーチ部分の床面積の算定（昭61. 4 [改正]平22. 12）

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

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

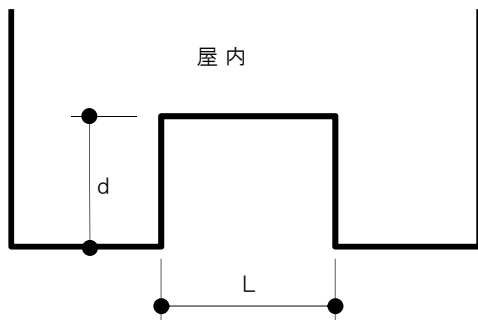
* 寄り付きの取扱い

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

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

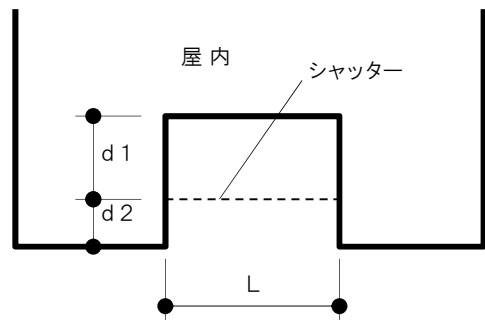
ただし、シャッター等が上記の床面積に算入しない部分にある場合は、シャッター等よりも奥の部分は、床面積に算入する。

はね出しの庇があった場合も壁のところから2mまで不算入とする。



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

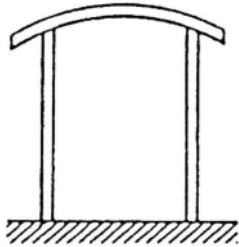
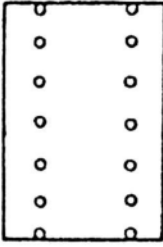
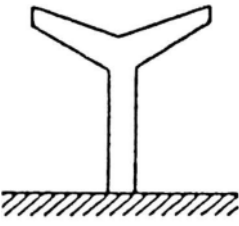
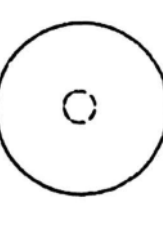
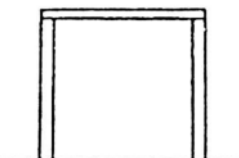

$L/2 > 2\text{m}$ かつ $d > 2\text{m}$ の場合、 $L/2 \times L$ は床面積に不算入。



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

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

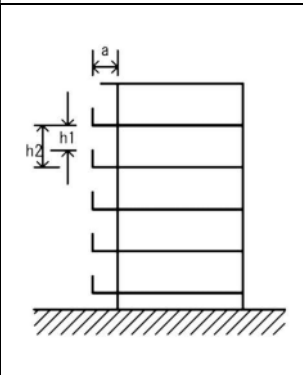
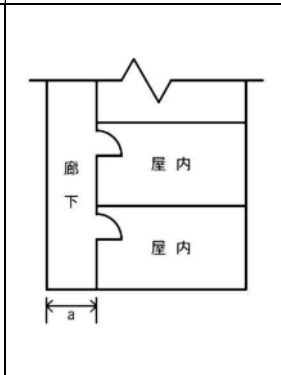
ピロティに準じる。（十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。）

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

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

■ 吹きさらしの廊下の床面積の算定

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

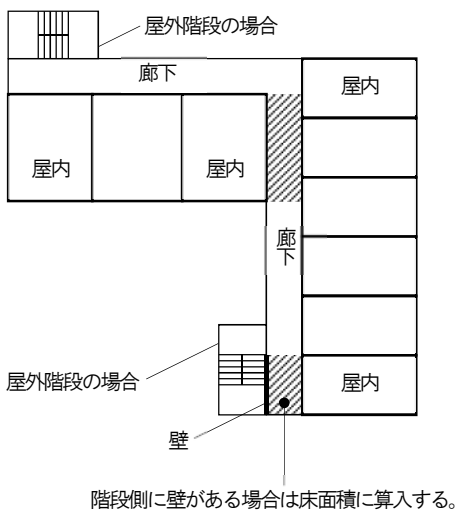
立面	平面	床面積に算入しない	床面積に算入する
		$h1 \geq 1.1\text{m}$ 、かつ、 $h1 \geq (1/2)h2$ で、 a のうち2mまでの部分 { $h1$: 当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ $h2$: 当該廊下の天井の高さ a : 当該廊下の幅（壁等の中心線間距離とする） }	左記以外の部分

* 「外気に有効に開放」の定義

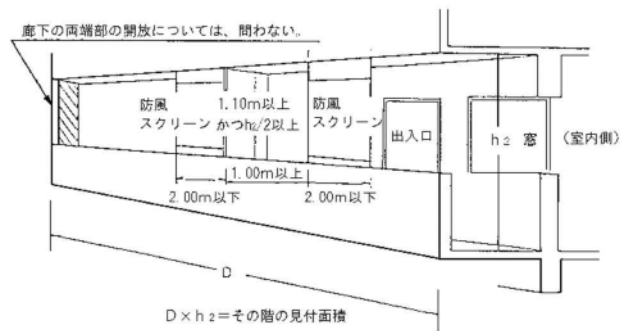
外気に有効に開放されているとは、次の各号に該当するもの。

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

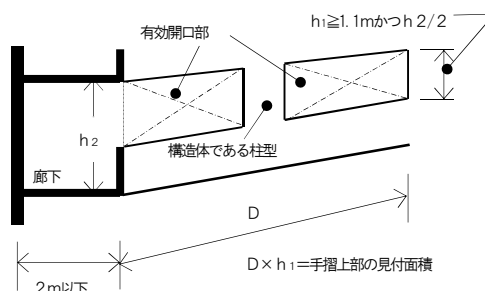
〔吹きさらしの廊下で床面積に算入する部分の例〕



〔外気に有効に開放された吹きさらしの廊下の例〕

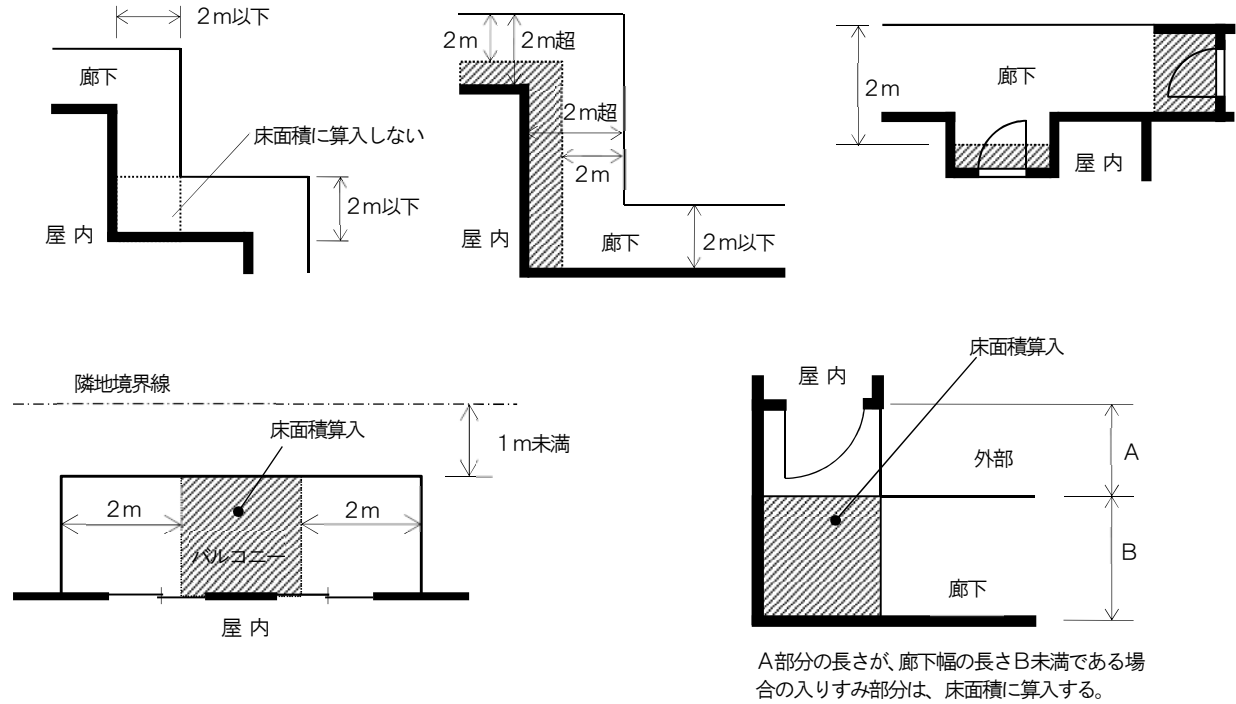


〔構造体である柱型が開放部分にある場合の例〕



■ 吹きさらしの廊下の床面積の算定 [つづき]

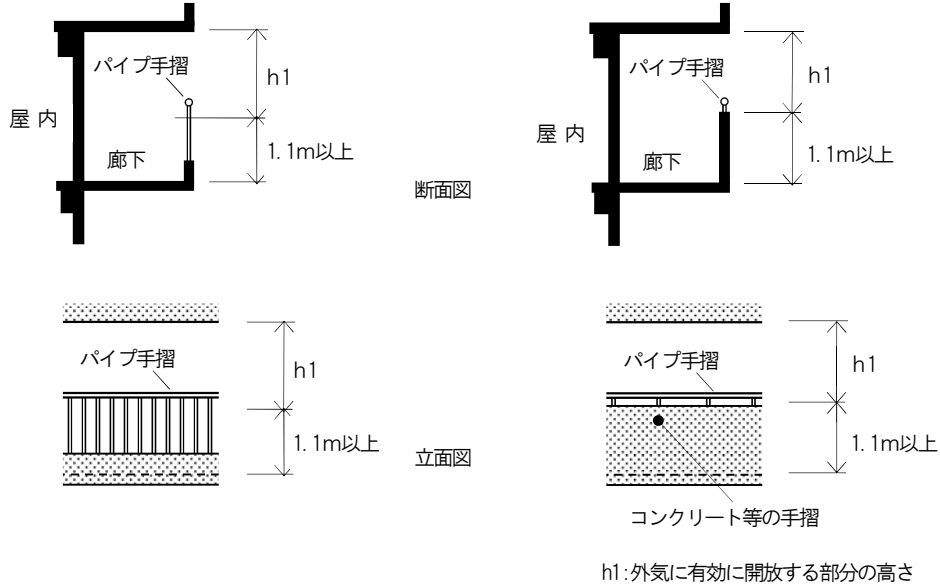
* 吹きさらしの廊下において、 部分は床面積に算入する。



■ 「外気に有効に開放」の部分

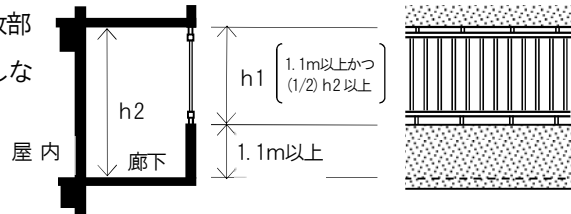
手摺りがパイプ等の場合で、床からの高さが1.1mより上部の開放部分をいう。

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



■ 面格子の取扱い（昭62.10）

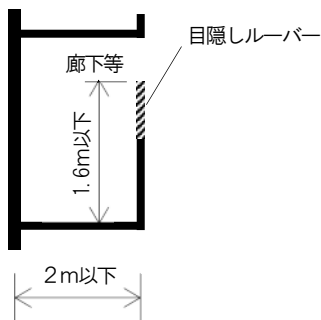
面格子（防犯用）で床からの高さが1.1mより上部は開放部分とし、外気に有効に開放している場合は、床面積に算入しない。



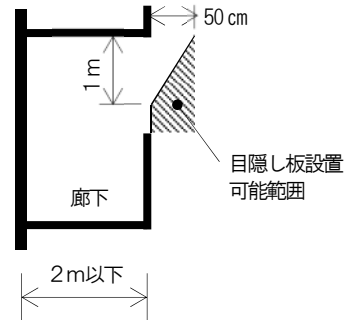
■ 目隠し板等の取扱い（平15.10）

下記の場合、床面積に算入しない。

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



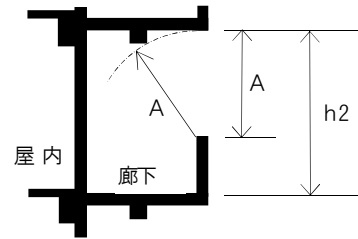
目隠し板の場合
図の斜線部分（1:2以上）に設ける
ものとし、不燃材料で造ること。



■ 開放寸法の取扱い（昭62.10）

廊下の天井に垂れ壁等のある場合の開放寸法は、円弧Aとする。

（ $A \geq h/2$ かつ1.1m以上であれば開放とする。）

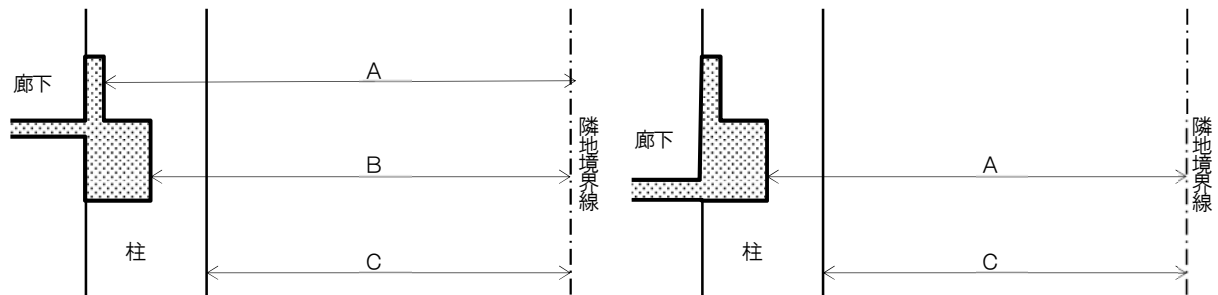


■ 開放廊下に面する隣地境界線の反対側に水路(道路)がある場合の取扱い（昭62.9）

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

■ はり型等のある場合の隣地との距離（昭62.9 [改正]平22.12）

隣地境界線からの距離はAとする。

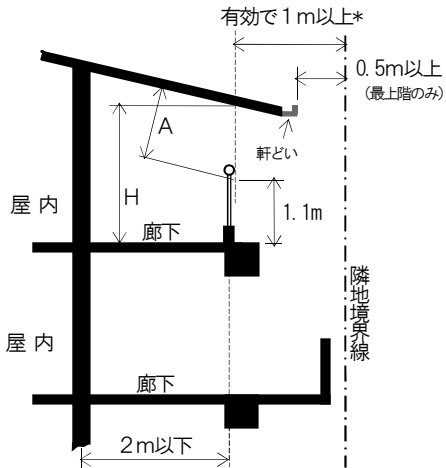


梁がスラブの下にある場合

梁がスラブの上にある場合

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

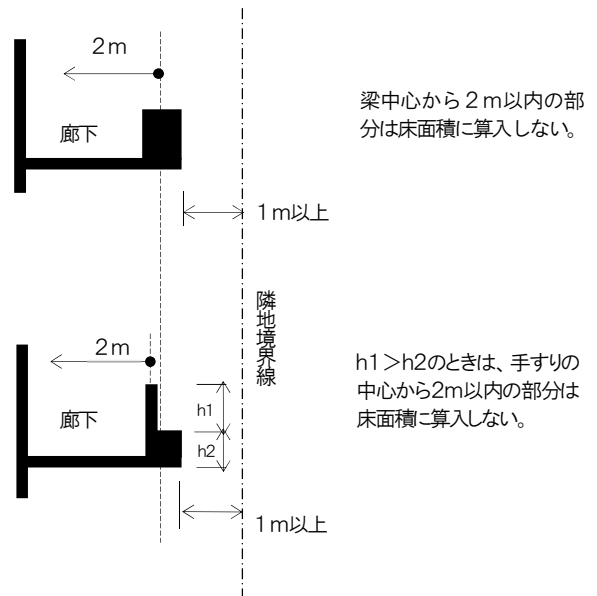
〔軒どい等が隣地境界線から1m未満にある場合の取扱い〕



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

*：隣地境界線から手すり壁の面までの距離

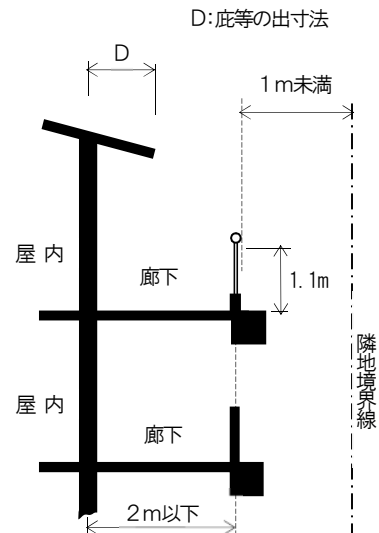
〔はり型等のある場合の床面積に算入しない部分の取扱い〕



■ 隣地境界線から1m未満の距離にある吹きさらしの廊下の取扱い

（昭62.10 [改正]平10.2）

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



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

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

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

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

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

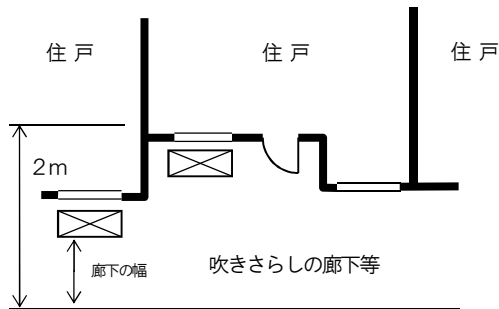


図1

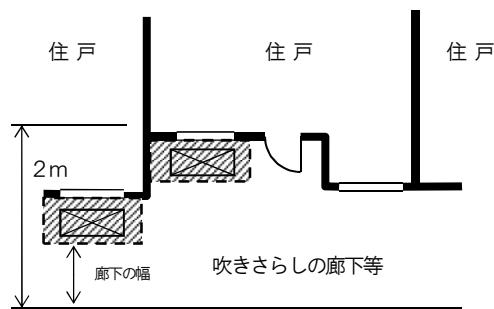
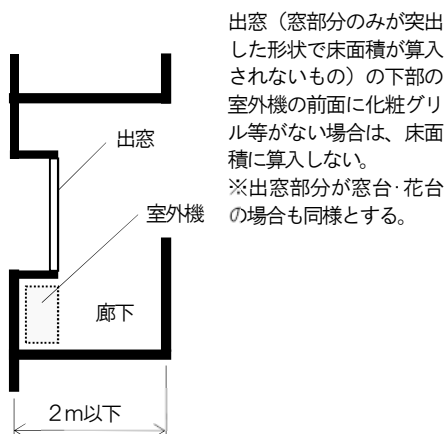


図2

凡例 エアコン室外機
 床面積算入部分
- - - 壁等による区画

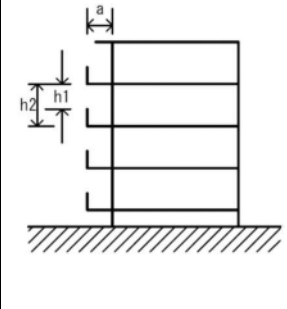
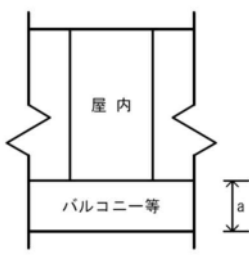


出窓（窓部分のみが突出した形状で床面積が算入されないもの）の下部の室外機の前面に化粧グリル等がない場合は、床面積に算入しない。
※出窓部分が窓台・花台の場合も同様とする。

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

■ バルコニー・ベランダの床面積の算定（昭61.4）

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

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

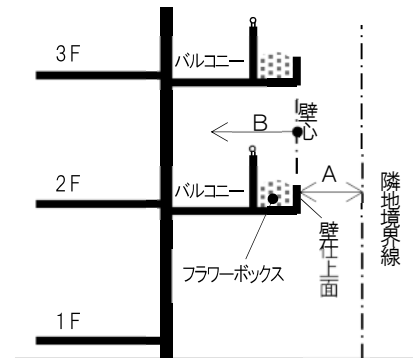
* 「外気に有効に開放」の定義

吹きさらしの廊下に準じる。（P. 50 参照）

■ フラワーボックスの取扱い（昭62.10）

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

※吹きさらしの廊下についても同様とする。



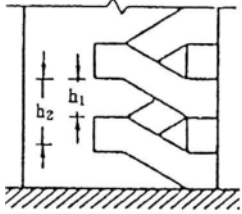
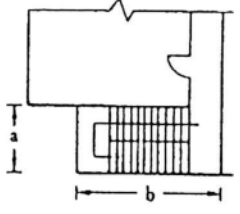
床面積の算定13（屋外階段①）

法第92条、令第2条第1項第三号

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

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

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

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

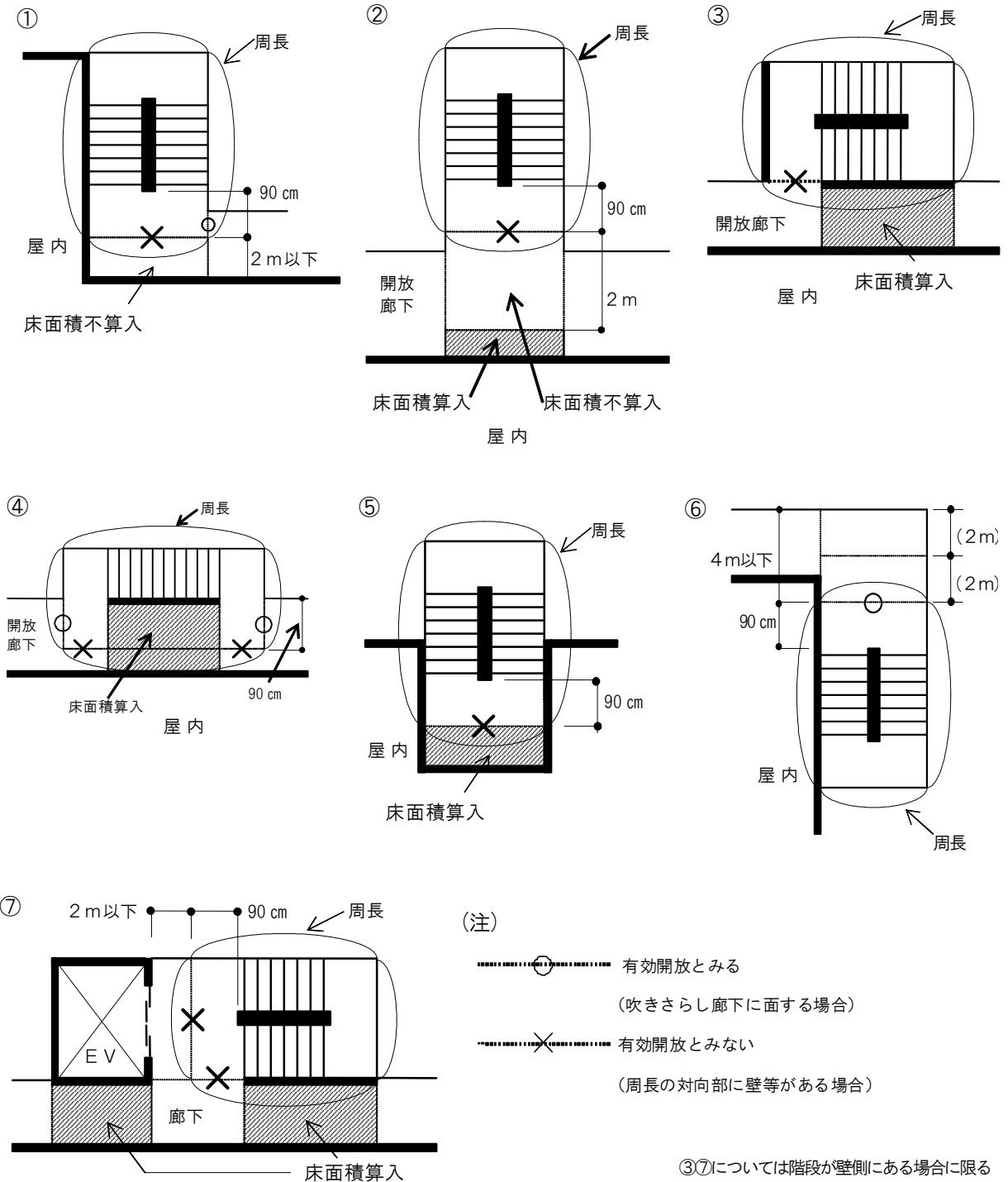
* 「外気に有効に開放」の定義

吹きさらしの廊下に準じた扱い（P. 50 参照）とし、内容が次の各号に該当するもの。

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

■ 屋外階段の床面積の算定 [つづき]

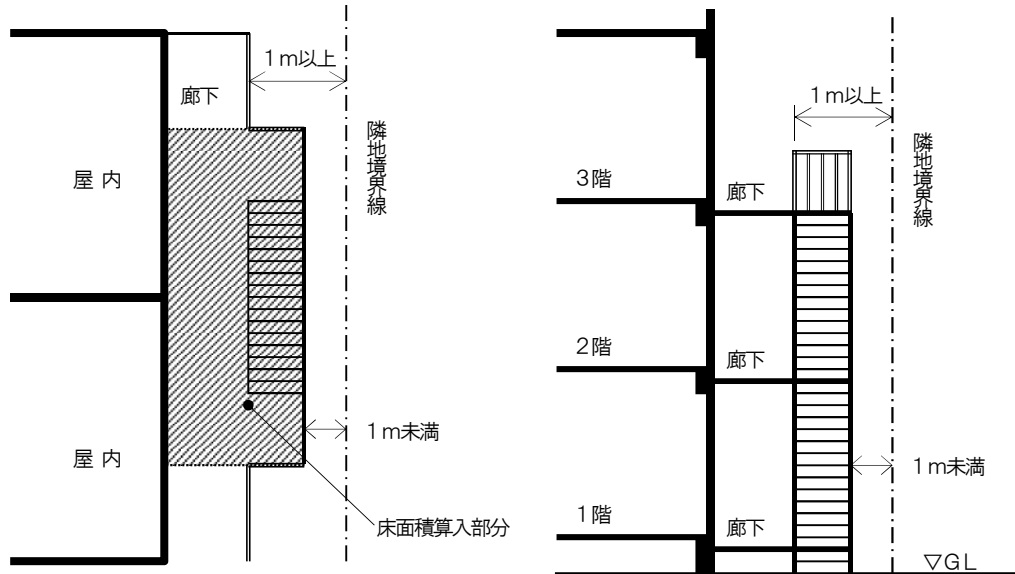
* 「周長」の取扱い
周長の取り方については、原則として下図の例により扱う。



■ 屋外階段の床面積の算定 [つづき]

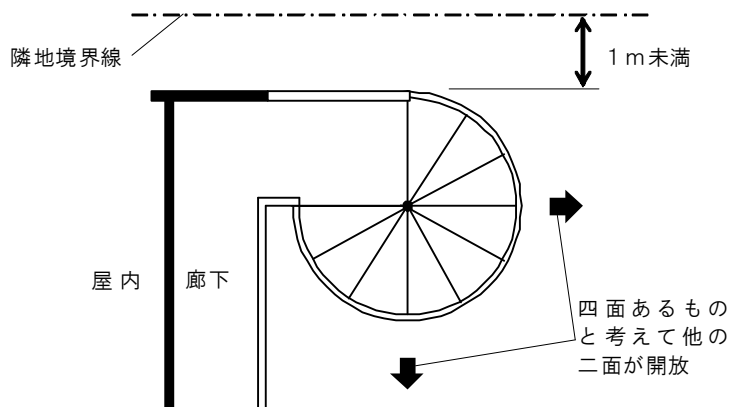
* 「隣地からの距離」の取扱い

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



■ 円形階段の取扱い (平15.10 [改正]平22.12)

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

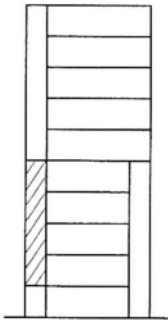
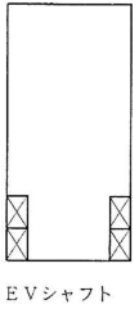


床面積の算定16（昇降路・パイプシャフト）

法第92条、令第2条第1項第三号

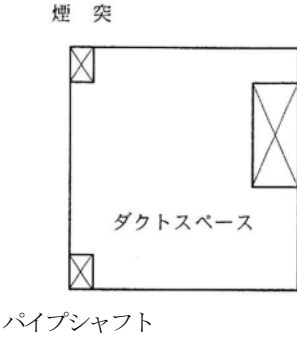
■昇降路の床面積の算定（昭62.10 [改訂]平29.4）

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

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

■パイプシャフト等の床面積の算定（昭62.10）

各階において床面積に算入する。

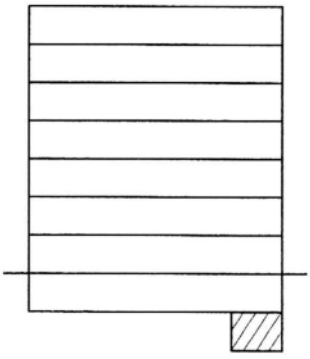
平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
 パイプシャフト	煙突 ただし、煙突であっても屋根に相当する部分がある場合は、その最下階の床面積に算入する。	パイプシャフト ダクトスペース

床面積の算定17（給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット）

法第92条、令第2条第1項第三号

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

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

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

【参考】 ◇ 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.67）

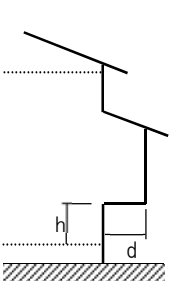
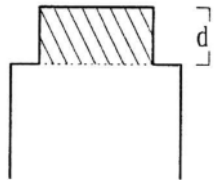
床面積の算定18（出窓）

法第92条、令第2条第1項第三号

■ 出窓の部分の床面積の算定（昭61. 4 [改正]平15. 10）

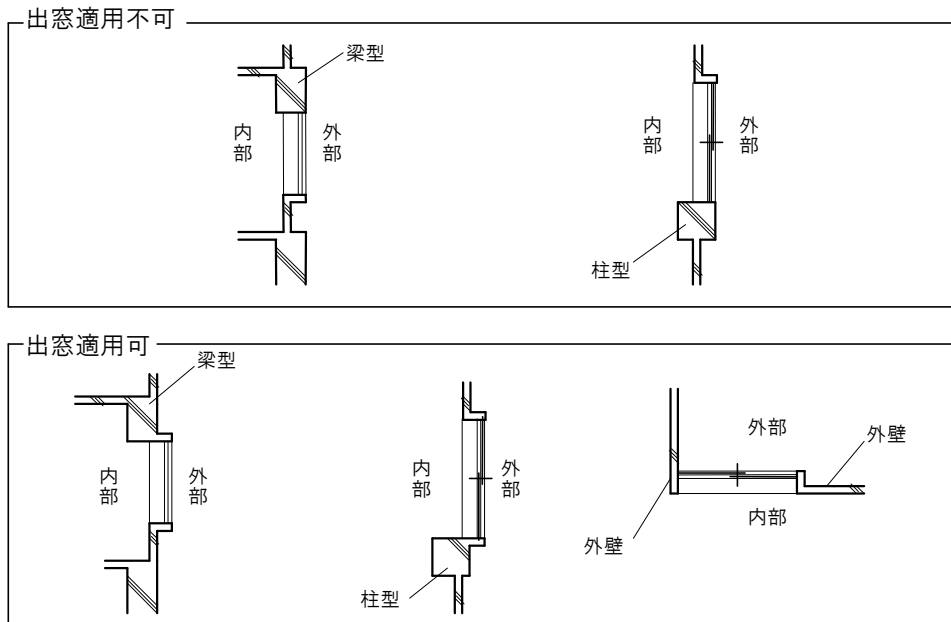
次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

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

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

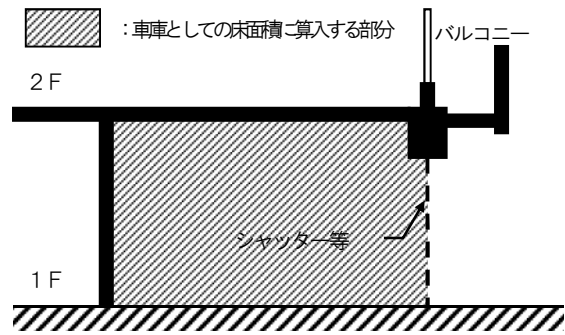
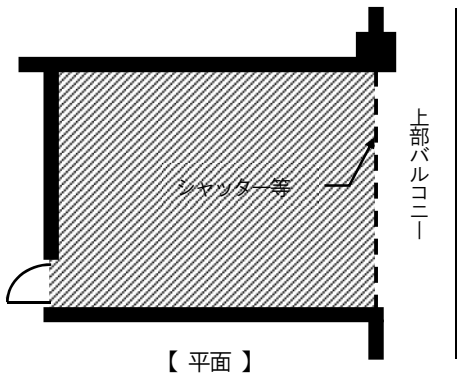
出窓の上部が梁型に、又は側面が柱型に接している場合は、出窓の形状をなしていないので、原則として出窓の適用はしない。なお、出窓の側面が外壁に接している場合は、出窓の適用ができるものとする。

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

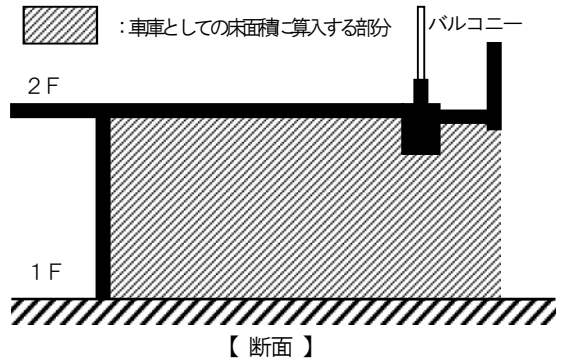
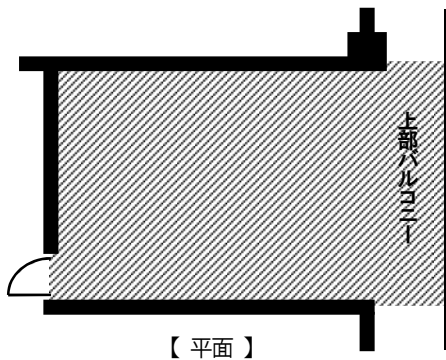


■ 自動車車庫部分の床面積の算定（平15.10）

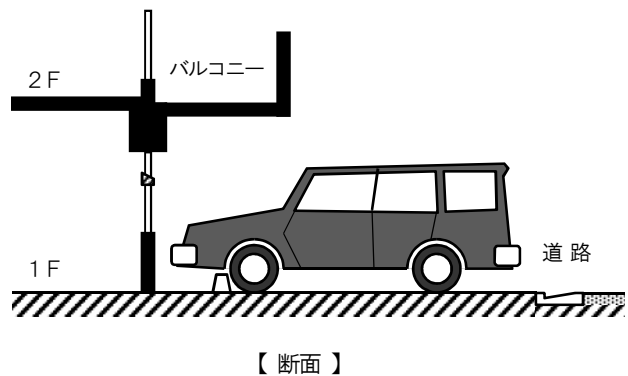
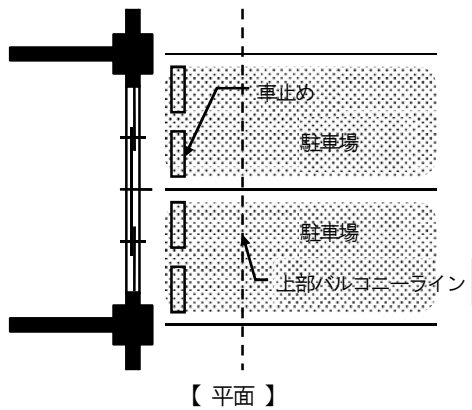
(1) 自動車車庫の床面積は、壁・柱・シャッター等で囲まれた空間を対象とする。



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



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

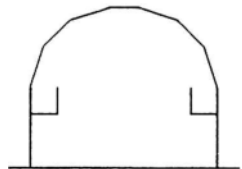
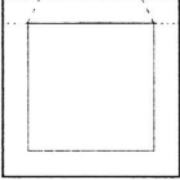
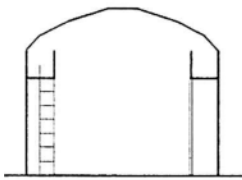
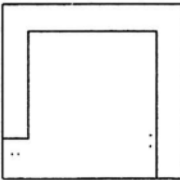


床面積の算定20（体育館のギャラリー等）

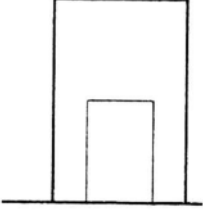
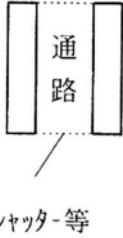
法第92条、令第2条第1項第三号

■ 体育館等のギャラリー等の床面積の算定（昭61.4）

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

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

■「貫通路」の取扱い（昭61.4）

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

■「誘導車路」の取扱い（昭62.10）

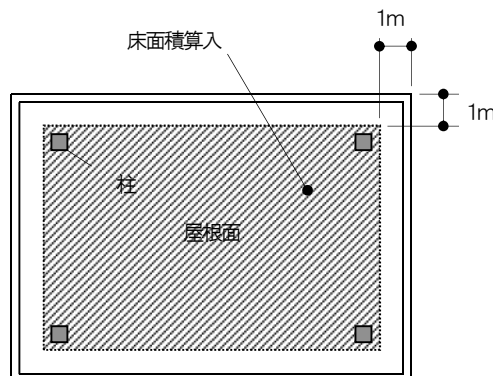
駐車場で、屋内の誘導車路部分は床面積に算入する。

■「渡り廊下」の取扱い（平15.10）

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

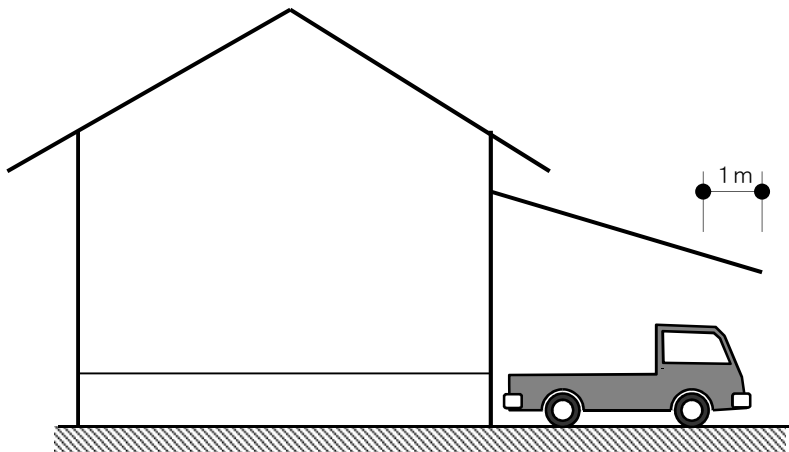
■「キャンピー部分の庇」の取扱い（平15.10）

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



■ 荷捌場の床面積の算定（昭40.8）

下図のごとく庇線より1m後退した線以内は床面積に算入する。



■ 床に似た棚の取扱い（昭47.2）

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

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

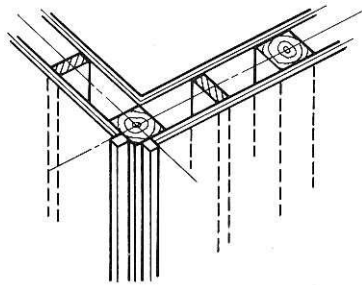
建築物の壁その他の区画の中心線の設定方法については、壁で区画されている場合には当該壁体全体の厚みの中心線をとるとするのが基本であるが、建築物の構造ごとに通常みられる壁体の構成を前提に中心線のとり方の一般例を示したものであり、柱・下地材・仕上材等による壁体の構成から判断してこれにならうことが妥当でない場合には、別途当該壁体全体の厚みの中心線を適切に判断することとなる。

【参考】 ◇ 昭和61 住指発115

■ 木造の建築物の区画の中心線

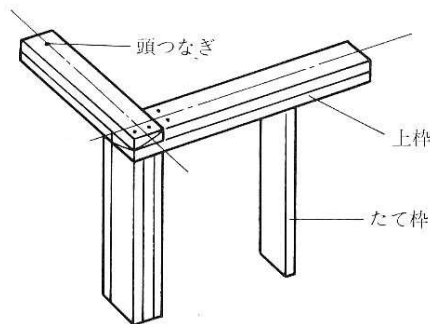
主要な構造部材の中心線で取るという考え方である。

(1) 軸組工法*の場合 柱の中心線

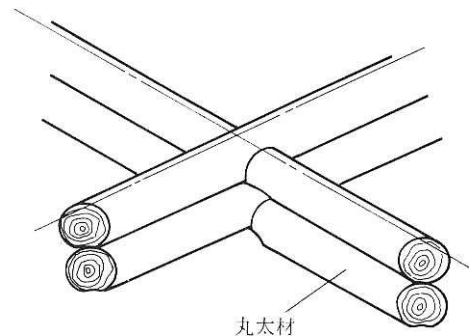


*「軸組工法」とは、柱で建物を支え、地震や風の力に対しては筋交いで抵抗するという「工法」。「在来工法」とは、もともと日本にあった「工法」というところからつけられたもので、歴史的な由来をあらわしているにすぎない。
日本の木造建築の架構は、「軸組」と「小屋組」で構成されている。「架構」とは、屋根や床を支えるしくみ。「骨組」とほぼ同じ意味である。「軸組」とは、柱や梁（あるいは桁）で構成される骨組であり、「小屋組」とは、屋根を支える骨組。「屋根組」という言葉はない。体育館のように大きな屋根を支える骨組でも、「小」屋組と呼ぶ。「工法」と「構法」という文言が、使い分けられているが、「構法」は、建物のつくり方、「工法」とは、現場におけるつくり方。例えば「セメントミルク工法」など。
上記の意味あいからいえば、「軸組構法」とすべきであるが、枠組壁工法など今回は旧通達及び告示の書きぶりにあわせた。

(2) 枠組壁工法の場合 壁を構成する枠組材の中心線



(3) 丸太組構法の場合 丸太材等の中心線

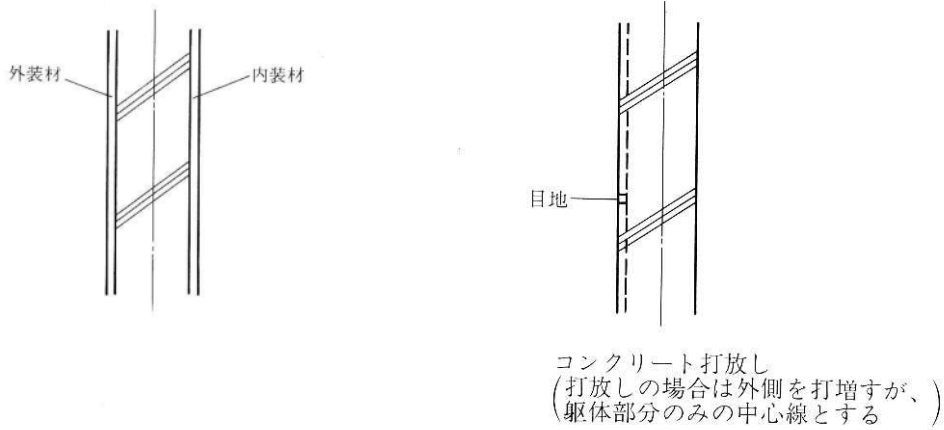


【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P. 76～78）

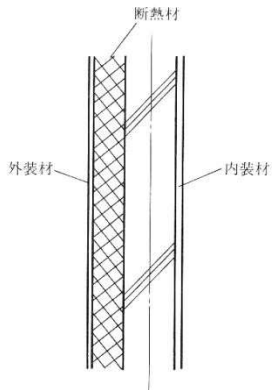
■ 鉄筋コンクリートの躯体、PC板(プレキャストコンクリート板)等の中心線

外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。

(1) 一般の場合



(2) 断熱層がある場合

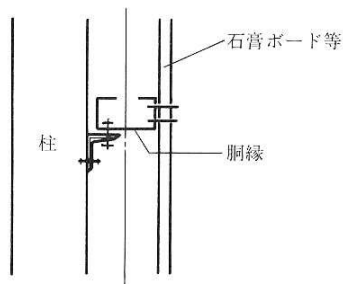


【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線 (基準総則・集団規定の適用事例 2013 (日本建築行政会議) P. 76~78)

■ 鉄骨造の建築物の区画の中心線

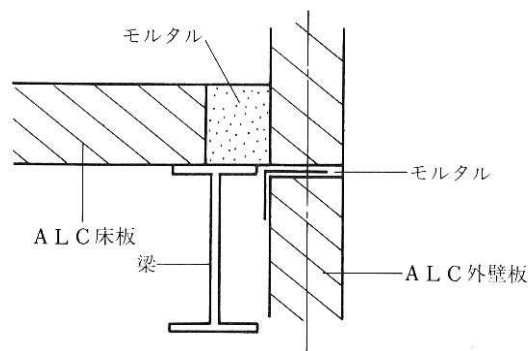
鉄骨造の場合、柱等の外側にパネルを取り付ける構法が多いことから、これらのパネルの中心線（薄物の場合には、それを取り付ける胴縁の中心線）で取ることとする。これは、原則として、外壁全体の中心線で取るといふ考え方に基づくものである。

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



- (2) (1)以外の場合

PC板、ALC板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線

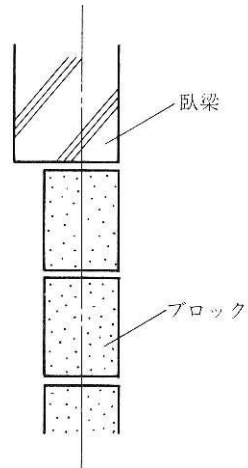


- * ALC板の場合における面積算定の芯について
胴縁を取り付けずに施工する場合は、ALC板の壁芯とする。ただし、薄い材料で胴縁を取り付けて施工する場合は、胴縁芯とするが、厚さの限度は50mm以下とする。

【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P. 76～78）

■ コンクリートブロック、石、れんが等の主要な構造部材の中心線

外壁の主要な構造躯体の中心線で取るという考え方である。



【参考】 ◇ 壁その他の区画の中心線（基準総則・集団規定の適用事例 2013（日本建築行政会議）P. 76～78

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

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

【参考】 ◇ 床面積の算定方法（昭61住指発115）

面積、高さ及び階数の算定（小屋裏物置1）

法第92条、令第2条第1項第三号、第八号

■ 小屋裏物置等の取扱い（平15.10 [改正]平22.12 平29.4）

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

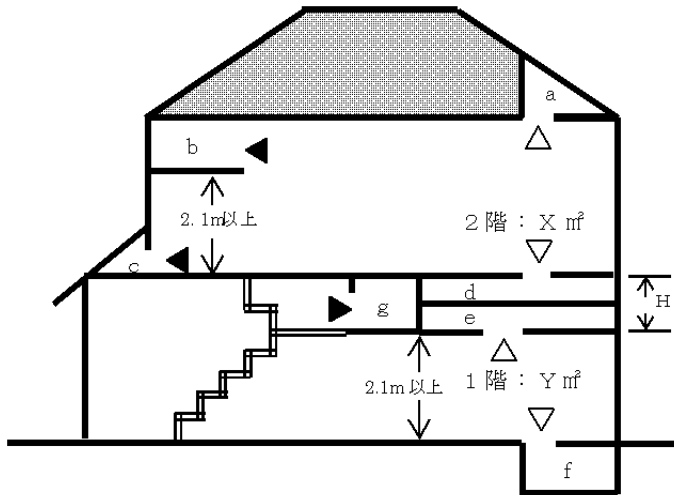
- ① 1の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等にあつては各住戸単位で算定。）が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の1/2未満であること。なお、階の中間に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。
- ② 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下であること。なお、上下階にそれぞれ小屋裏物置等が存在し、上下に連続する場合は、内法高さの合計が1.4m以下であること。
- ③ 階の中間に設ける小屋裏物置等については、当該部分の直下の天井高さが2.1m以上であること。
- ④ 階段等から利用する小屋裏物置等についても余剰空間の場合、上記①～③全てに該当する場合は、階とみなさないこととし、当該部分は床面積に算入しない。

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

[つづく]

■ 小屋裏物置等の取扱い [つづき]

(2) 存する部分の床面積2分の1の取扱いは以下のとおりとする。



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

H: 1.4m以下（内法高さの合計）

▶: 横利用

△: 上下利用

X: 2階の床面積

Y: 1階の床面積

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

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

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

の条件が満たされていれば、小屋裏物置等の部分は階として取扱わない。

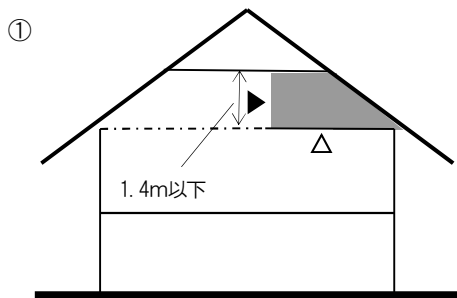
- 【解説】
- ・ 小屋裏物置等とは、小屋裏・天井裏・床下等の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。
 - ・ 小屋裏物置等は、主たる空間でない余剰空間を利用するものであり、意図的に天井を下げて設けた形態はこれに該当しないため当該部分の直下の天井高さは2.1m以上必要となる。
 - ・ 階段等から利用する小屋裏物置等について、当該部分を収納として利用する場合は、階として取り扱わず当該部分の下階に属するものとする。例えば、1階から2階の間の階段等から小屋裏物置等（前図のg部分）を設ける場合は、当該部分は階として算定せずに1階に属するものとするため、全体としてこの建築物の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

[つづく]

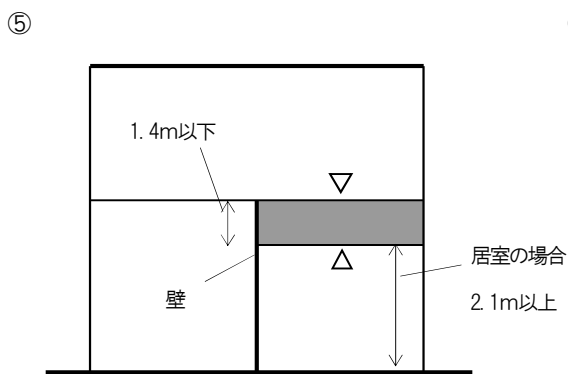
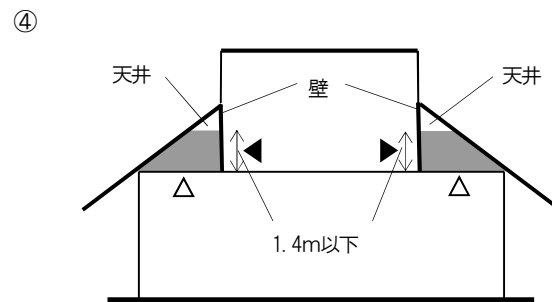
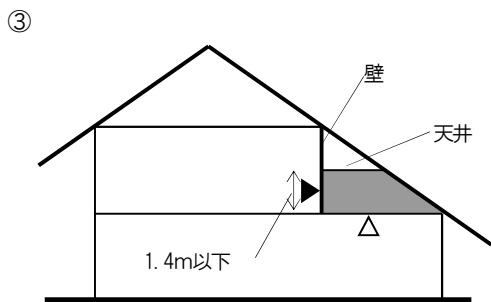
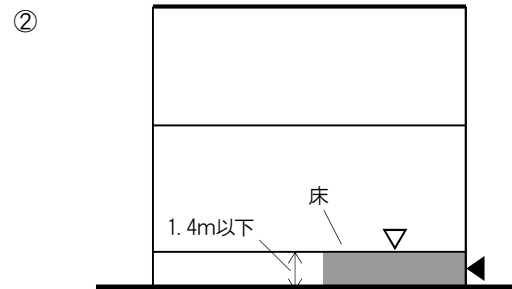
■ 小屋裏物置等の取扱い [つづき]

(3) 余剰空間及び使い勝手について

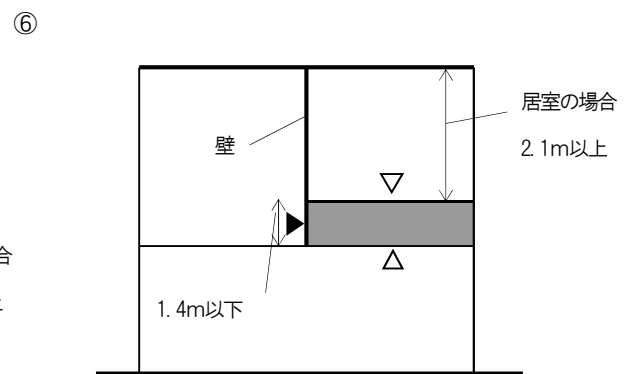
■ 物置等利用部分
▶：横利用 △：上下利用



※ロフトも含む



※ロフトも含む



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

■ 地盤面の設定 (平29. 4)

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

なお、この項はP. 85以降に掲載されている建設省事務連絡に下線部の取扱いを追記し整理したものである。

1 周囲の地盤と接する位置の設定

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

(1) からぼり等がある場合

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

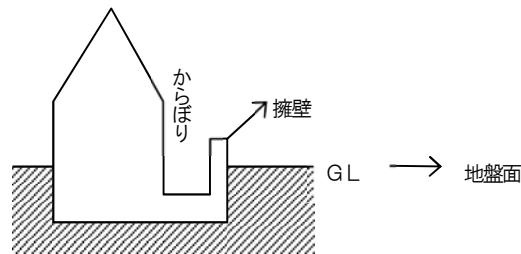
ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

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

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

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

図1 「からぼり等がある場合」の原則的な地盤面の取り方



(注2) 斜面地等における建築物本体と一体的な周壁の場合

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

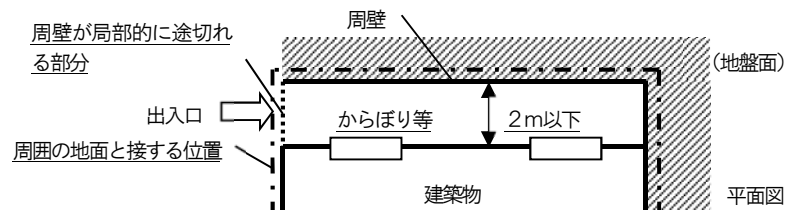
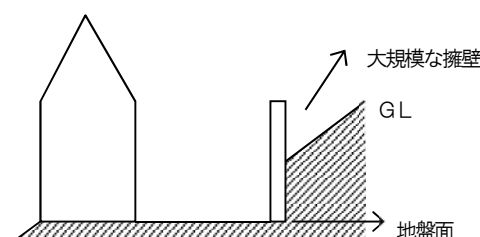


図2 「斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合」の地盤面の取り方



(2) 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

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

- 【解説】
- ア 実際に地表面と接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とすることが原則。ただし書に該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤面と盛土後の接する位置との間の現状の地盤面又は道路路面若しくは隣地の地盤面のいずれかの適切な位置に「接する位置」を設定する。
 - イ 「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、敷地の形状、周囲の状況等により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする。）
 - ウ 「局部的な盛土」とは、下記のa又はbに該当するものをいう。
 - a フラワーポット、花壇など意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。
 - b 上部の水平な面が2m以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がり小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。
また、敷地の大半が平場で、その敷地境界沿いの法面部分を現状の地盤面と同程度の高さで連続した平場にするための盛土は、水平な面の広がり小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。
- (注1) 「局部的な盛土で、これ以外の適切と考えられる位置」については、局部的な盛土で上部の水平な面が幅2m以上の広がりを持ったものでも、周囲の状況によっては現状の地盤面と盛土後の地盤面との間の適切な位置に「接する位置」を設定するものとする。
- (注2) 都市計画法第29条（同法第37条の計画地盤を含む）、宅地造成等規制法第8条の許可による盛土の地盤面で、特段不自然、不合理でないものは原則としてその造成後の地表面を地盤面とする。

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

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

ただし、上部に持ち出しの開放廊下、バルコニー等がある場合の周長の位置のとり方については、原則として「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2013年度版（編集：日本建築行政会議）」による。

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

【参考】 地盤面（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.94）

2 「地面と接する位置の高低差が3mを超える場合」の地盤面の算定

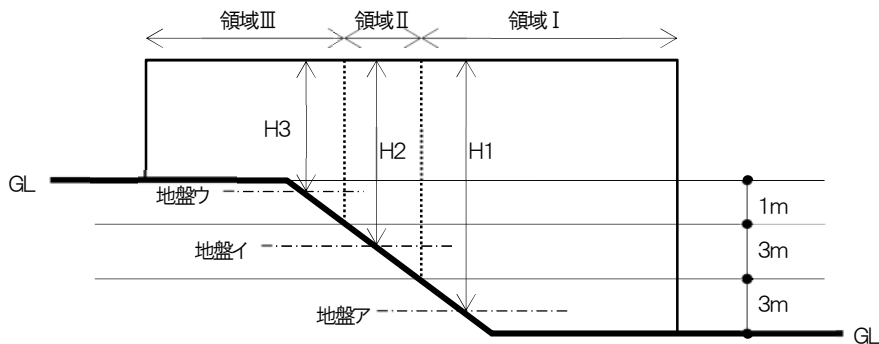
「接する位置」の高低差が3mを超える場合においては、その3m以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第2条第2項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の(1)～(3)に定めるところによることとする。

(1) 地盤面を算定する領域の設定の方法について

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

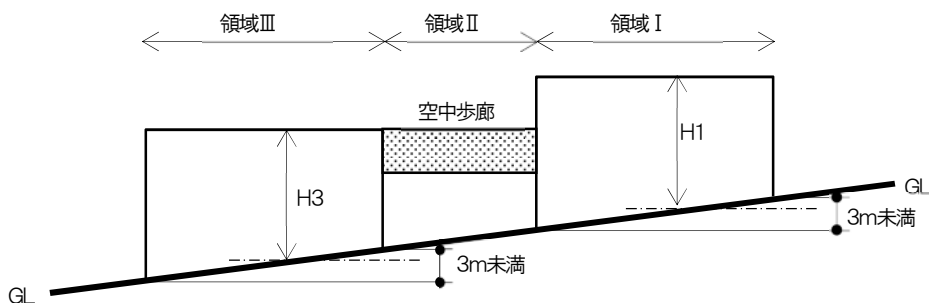
- 【解説】
- ア 特段の理由がない限り、最高点又は最低点から3mごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とする。（図3参照）
ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（図4参照）

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



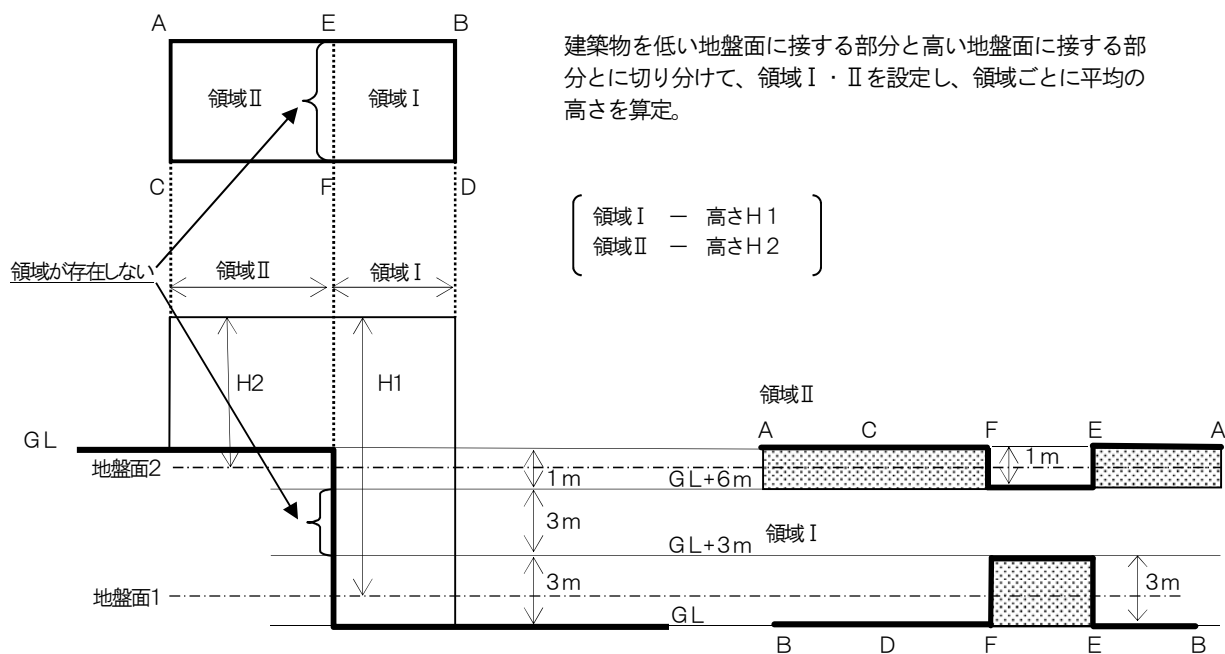
この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを設定する。
その領域ごとに地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

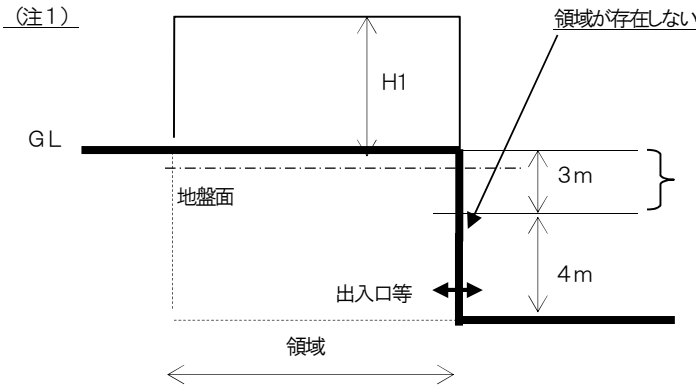
図4 「建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理な場合」の地盤面の取り方



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

図5 「垂直な面に建築物の一部が接する場合」の地盤面のとり方





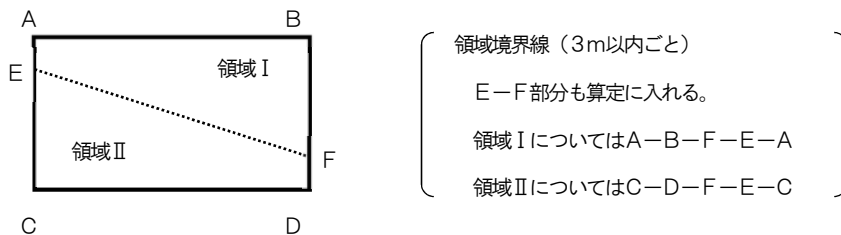
最高点又は最低点から3mごとに切り分け、最後に残った領域が直線で垂直な壁等(1面)のみの場合は領域が直線しか存在しないため、領域としての地盤面は最高点から-(マイナス)3mとして算定する。
したがって、B-D面の残った下部の高さ部分(4m)は、高さとして算入されない。

(2) 地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

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

図6 地盤面の算定方法について



(3) 設定する領域の平面的な形状について

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

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

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

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

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

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

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

図7 設定する領域の平面的な形状について

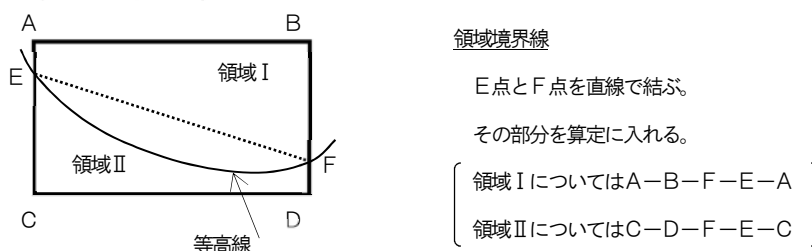
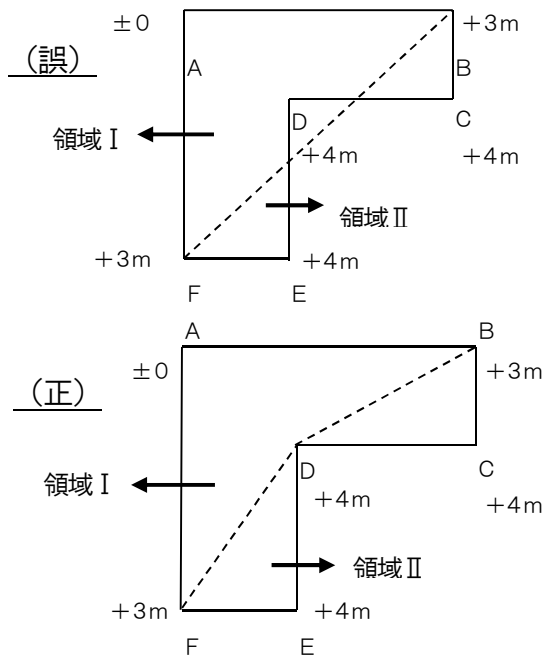


図8 建築物の形状が特殊な場合の領域について

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



領域 I については $A-B-D-F-A$

$$A - B = 0 \rightarrow +3m$$

$$B - D - F = +3m$$

$$F - A = +3m \rightarrow 0$$

領域 II については $B-C-D-E-F-D-B$

$$B - C = +3m (0) \rightarrow +4m (+1m)$$

$$C - D - E = +4m (+1m)$$

$$E - F = +4m (+1m) \rightarrow +3m (0)$$

$$F - D - B = +3m (0)$$

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

■ 建築物の高さの算定 (平29.4)

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

なお、この項はP.85以降に掲載されている建設省事務連絡に下線部の取扱いを追記し整理したものである。

1 屋上部分の取扱い（令第2条第1項第六号口関連）

(1) 高さに算入しない建築物の屋上部分

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

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

ア 昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）

イ 各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等。）で屋上に設けることが適当であるもの

ウ 雪下ろし塔屋

エ 時計塔、教会の塔状部分

オ a 高架水槽（周囲の目隠しを含む。）

b キュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠しを含む。）

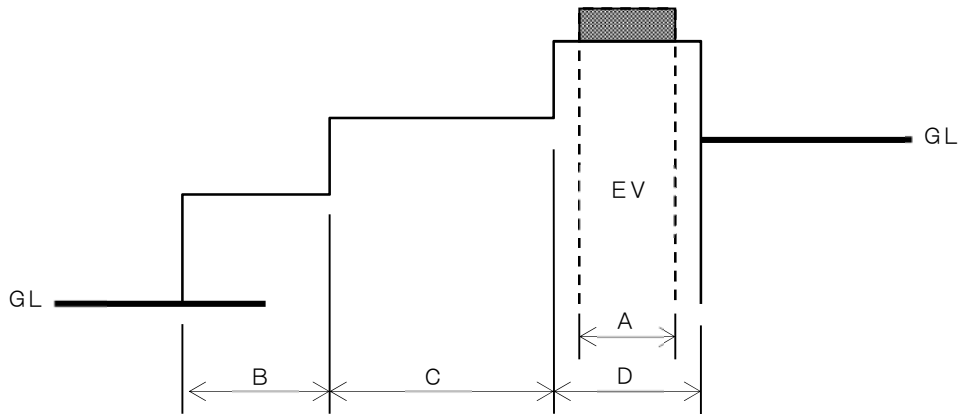
c クーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠しを含む。）

(2) 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

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

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

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



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

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

図2 「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは

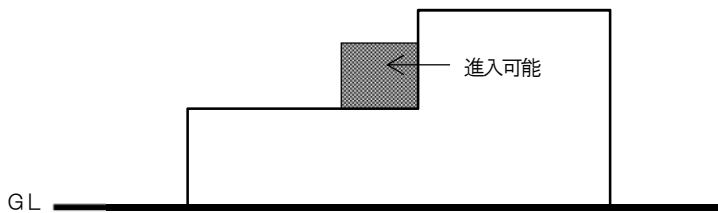
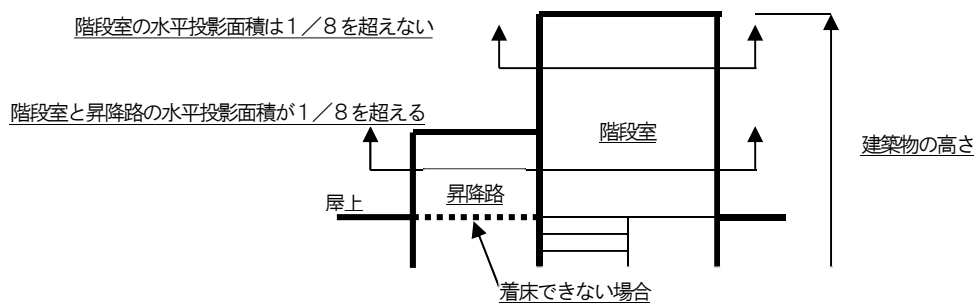


図3 階段室、昇降路部分の建築物の高さの算定

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



(3) 屋上部分の高さについて

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

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

【参考】 ◇ 高さに算入しない屋上部分（基準総則・集団規定の適用事例2013（日本建築行政会議）P.81）
◇ 高さ・階数の算定方法・同解説（平7, 5, 22 建設省事務連絡）

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

地盤面からの軒の高さをもって当該建築物の軒の高さとする。従って、これが9mを超える場合は法第21条の規定に適合しない場合は、建築できない。

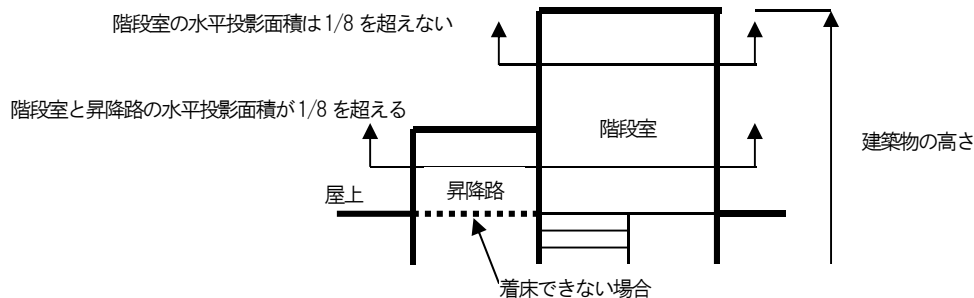
【参考】 ◇ 高床式住宅に係る床面積の算定方法の特例について（昭62住指発106）
◇ 軒の高さの算定方法（昭26住指発850）

■ 建築物の階数の算定 (平29.4)

1 令第2条第1項第八号の屋上部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、通常の使用時には人が進入せず、かつ、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。ただし、階段室や昇降機の乗降ロビーは、通行の用だけに供されており、火災の発生が少なく、避難上必要な部分であるため、高さに算入されない屋上部分の階段室や昇降機の乗降ロビーと同一に扱い、階数に算入しないことができる。

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



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

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

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

イ 用途、機能、構造上、屋上に設けられることが適当であること。

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

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

2 建築設備機器等の取扱い

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

3 令第2条第1項第八号の地階部分の取扱い

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

- 【解説】 令第2条第1項第八号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。
- ア 屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。
 - イ 用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。
- 従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積とする。
- なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。
- 【参考】 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2013年度版(編集:日本建築行政会議)
- ◇ 高さ・階数の算定方法及び解説(平7県建指134)
 - ◇ 高さ・階数の算定方法・同解説(平成7.5.22建設省事務連絡)

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

I 地盤面の設定

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

(1) 周囲の地面と接する位置の設定

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

① からぼり等がある場合

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

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

<解説>

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

図1 からぼり等がある場合の原則的な地盤面の取り方

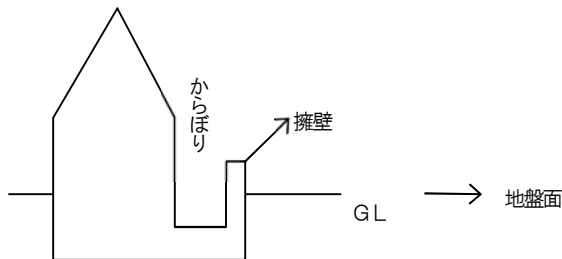
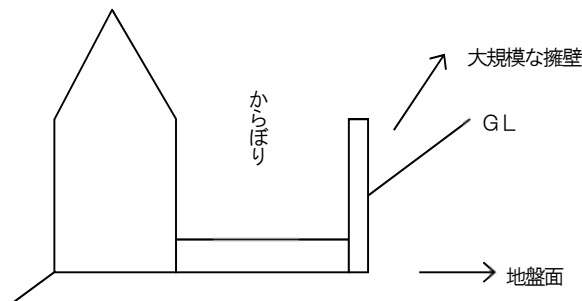


図2 斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面の取り方



② 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

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

<解説>

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

③ 地面と接する位置にピロティー、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

<解説>

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

(2) 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面の算定について

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

① 地盤面を算定する領域の設定の方法について

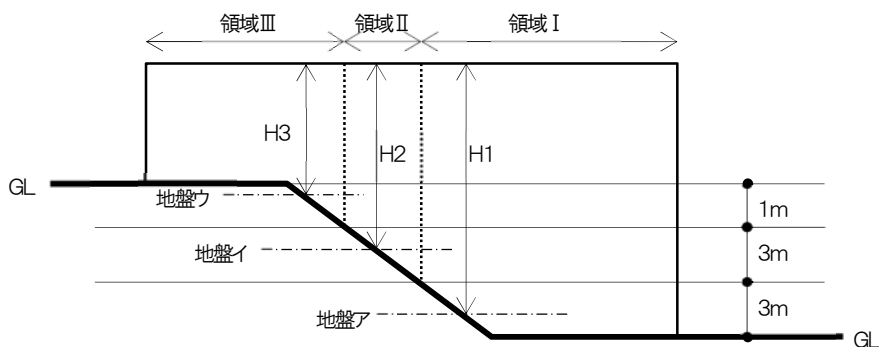
領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には3m以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

<解説>

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

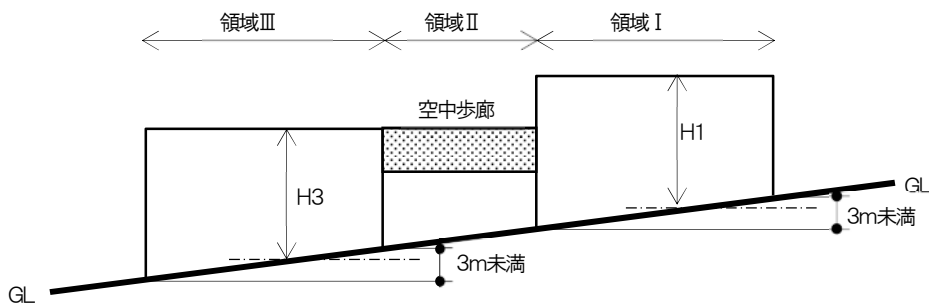
ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。(図4参照)

図3 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の原則的な地盤面の取り方



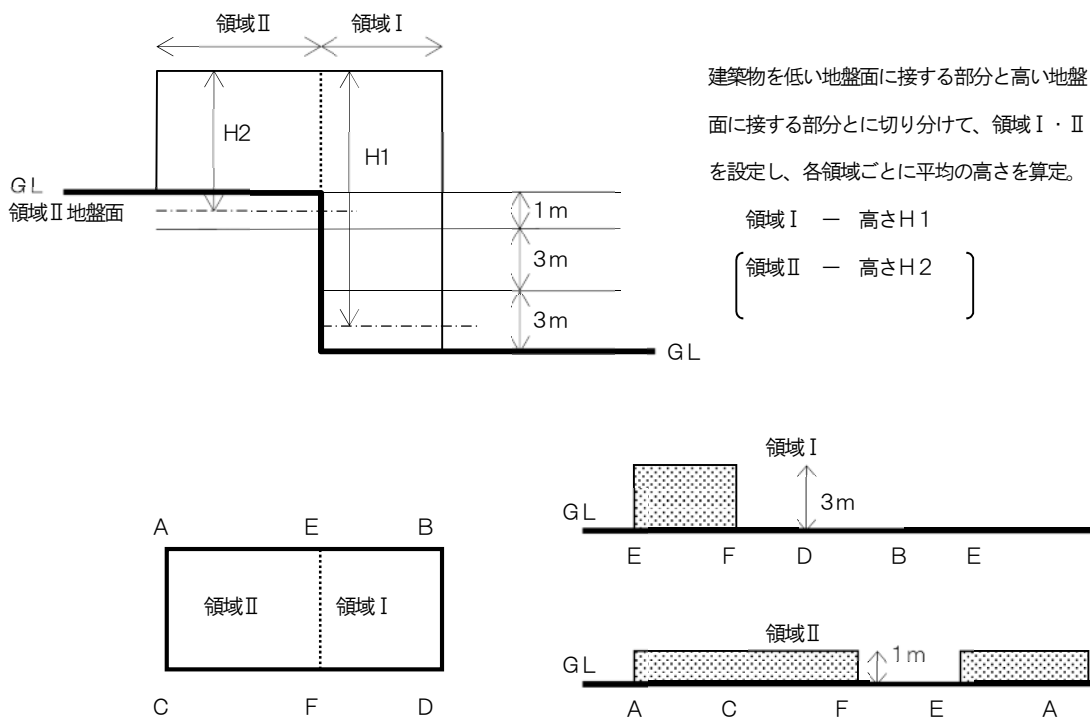
この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

図4 建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理な場合



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

図5 垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面の取り方



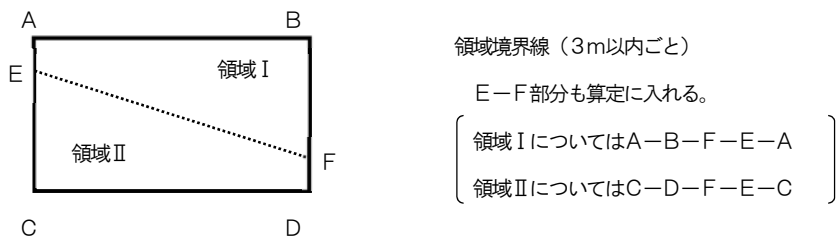
② 地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

<解説>

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

図6 地盤面の算定方法について



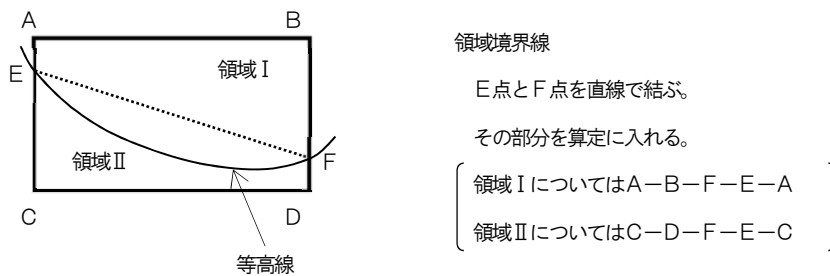
③ 設定する領域の平面的な形状について

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

<解説>

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

図7 設定する領域の平面的な形状について



II 建築物の高さ (建築基準法施行令第2条第1項第六号)

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

(1) 屋上部分の取扱いについて (令第2条第1項第六号口関連)

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

① (高さに算入しない) 建築物の屋上部分

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

<解説>

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

上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

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

② 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

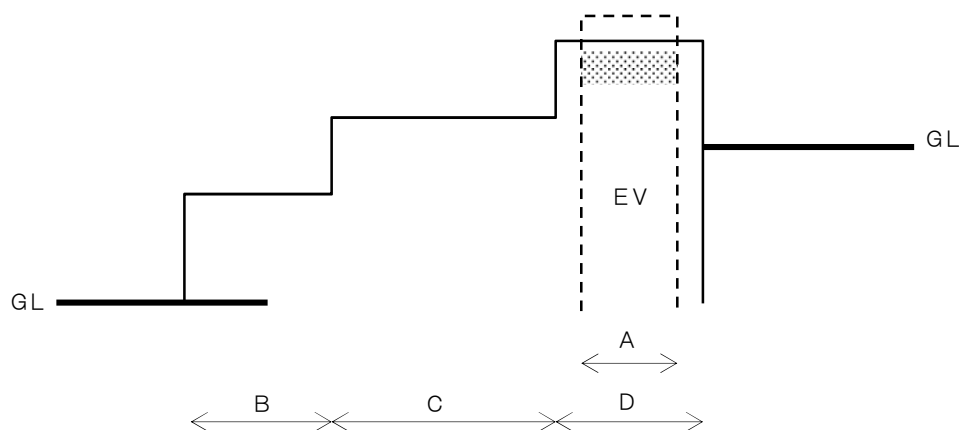
屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

<解説>

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

図8 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

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

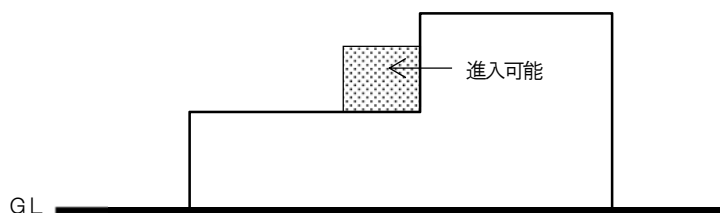


$A \leq (B+C+D) \times 1/8$ ならば $A > D \times 1/8$ でもよい。

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

図9 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは



③ 屋上部分の高さについて

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

<解説>

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

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

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

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

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

<解説>

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

「高さに算入されない屋上突出物」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア 建築物の躯体の軽微な突出部

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

イ 軽微な外装等部材

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

ウ 軽微な建築設備

- ・ 避雷針、アンテナ等

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

Ⅲ 軒の高さ

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

(1) 片流れ屋根の場合

原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。

<解説>

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

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

Ⅳ 階数の算定等について

(1) 令第2条第1項第八号の屋上部分の取扱い

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

<解説>

令第2条第1項第八号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。（屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、Ⅱ(1)②を参照のこと）

当該屋上部分は、次のア及びイに該当するものであることとする。

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

イ 用途、機能、構造上、屋上に設けられることが適当であること。

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

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

(2) 令第2条第1項第八号の地階部分の取扱い

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

<解説>

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

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

イ 用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

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

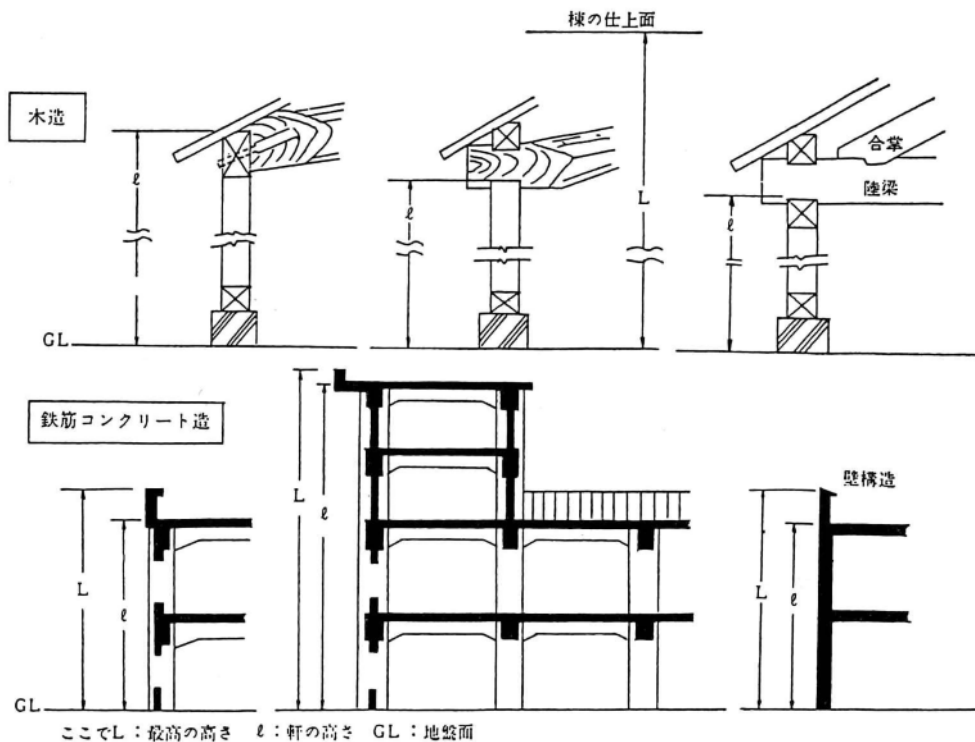
なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

【参考2】建築物の高さ（質疑応答）

建築物の高さ及び軒の高さのうち第3章関係のものは以下のものである。

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

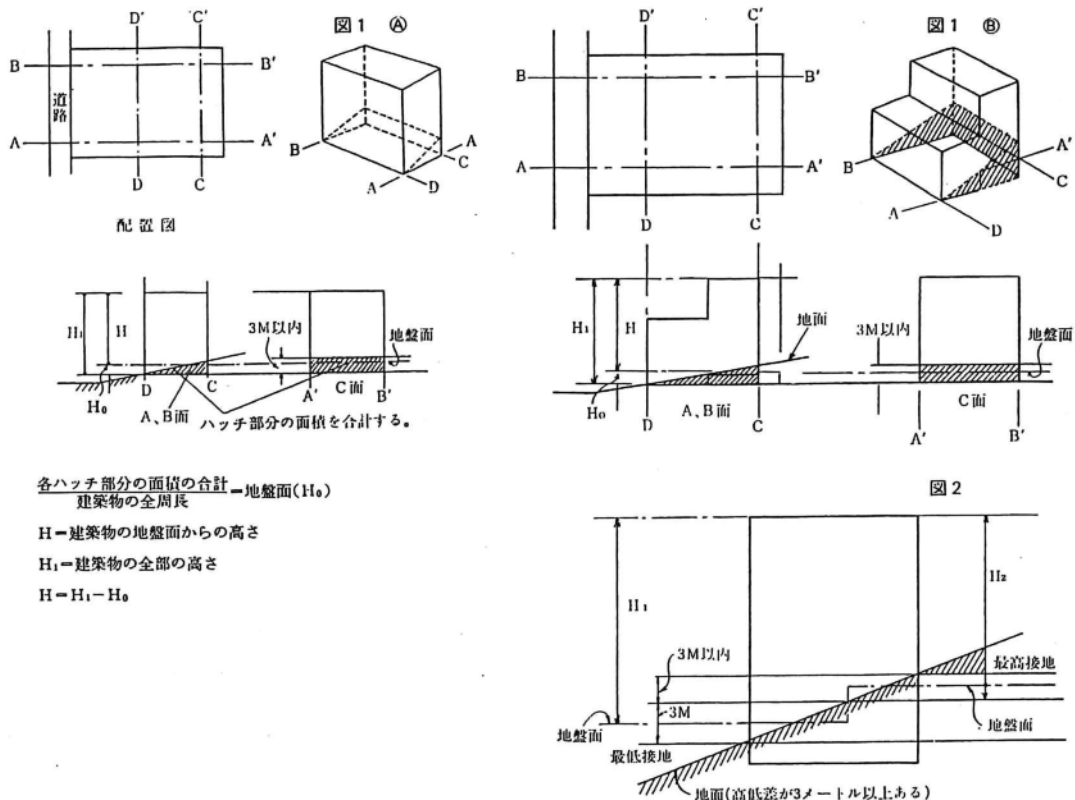
これらの建築物の高さ及び軒の高さの算定方法を図示すると以下のようになる。



【参考3】地盤面の算定方法（質疑応答）

1 傾斜地に建つ建築物

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



2 (省略)

3 架台の上に建つ建築物

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

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

