

基準 総則

法第2条第一号

1. 建築物の取扱い

1. 「建築物」として取り扱う例

- (1) 自力若しくはけん引等により移動できない又は給排水・電気等の設備を設けているバス・電車・客車・貨車等の車両を利用した施設
- (2) コンテナ
 - ※ ①データサーバ ②パワーコンディショナ 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を収納する場合で、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は除く。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。
- (3) トレーラーハウスのうち、下記のいずれかに該当するもの
 - ・移動に支障のある階段、ポーチ、ベランダ、柵等があるもの
 - ・給排水・ガス・電気・電話・冷暖房等のための設備配線配管等をトレーラーハウスに接続する方式が、着脱式（工具を要さずに取り外すことが可能な方式）でないもの
 - ・規模、形態、設置状況等から、随時かつ任意に移動できるとは認められないもの
- (4) サイロ上部に設ける機械室、キュービクル・ボイラー等に設ける機械室
 - ※ 人の出入りが、保守点検のみの場合を除く
- (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
- (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
- (7) 光通信装置シェルター、ATMのブース
- (8) 開閉式のプール上家、開閉式の日除け上家（容易に撤去できないもの）
- (9) 載置式一層二段等の自走式自動車車庫で、随時かつ任意に移動できる工作物ではなく、駐車場の用途として利用が継続的に行われ、屋根及び柱又は壁を有するもの（屋根が網状になっているものその他これに類する構造のものを含む。）
- (10) 催しの観覧のための工作物（屋外観覧席等）

2. 「建築物」として取り扱わない例

- (1) 農業生産（野菜、草花等の栽培）を目的とした温室
 - ※ 鑑賞又は生産即売を目的とした温室は除く
- (2) 公衆電話ボックス、証明写真用の撮影ボックス
- (3) 海水浴場の店、休憩所等で、屋根を天幕・ビニールシート・簾・葭簣等でふいたもので、取り外しが自由で、永続的屋内空間を生み出さない施設
- (4) 住宅に附属する小規模な温室、犬舎・禽舎等
 - ※ 屋上等に設けるなど建築物と一体となったものを除く
- (5) 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
- (6) 容易に撤去又は膜材の取り外しができる小規模で一時的な使用を目的としたキャンプ用のテント、運動会用のテント等
- (7) 小規模で簡易な巻き上げ式の庇等
- (8) 駐車場の発券機・精算機の上家で、面積が3.3㎡以下、発券機・精算機からの出の長さが60cm程度以下のもの

- (2023改正)

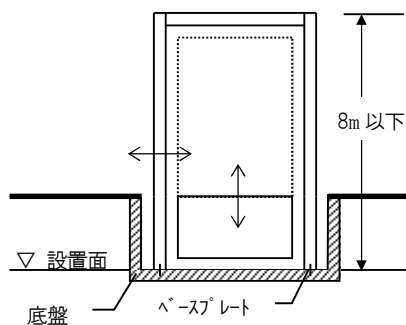
基準 総則

法第2条第一号、第88条
令第138条第3項第二号

2. 機械式自動車車庫の高さのとり方

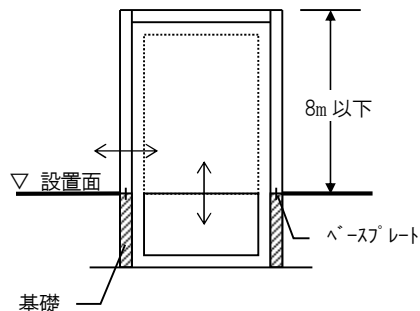
機械式自動車車庫の高さの取り方については、設置面から装置上端部までとし、可動部分、簡易な部分の高さは含めない。下記に高さの取り方の例を示す。

例の土留め壁等は擁壁（準用工作物/宅地造成工事規制区域内においては義務擁壁）に該当しないと取り扱うが、例以外の場合は所管部署において確認すること。



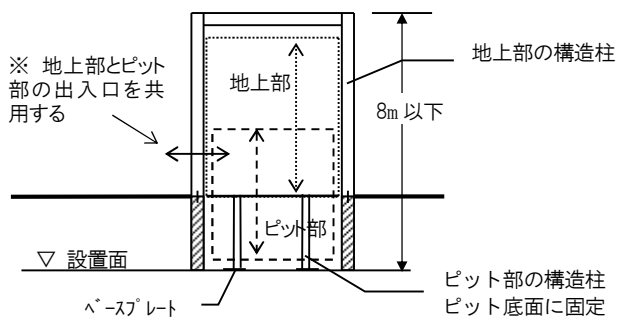
（底盤と一体となった土留め壁は、
擁壁と扱わない）

例：吊上方式で設置面がピット底面にある場合



（基礎を兼ねる土留め壁は、
擁壁と扱わない）

例：吊上方式で設置面が基礎にある場合



例：地上部とピット部で構造柱が異なる場合

※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」に該当し、「建築物」として取り扱われる。8m 以下で令第138条第3項第二号に該当する場合は、準用工作物として用途規制及び確認申請の対象となる。

【参考】◇昭和35年12月8日 住発第368号（吊上式自動車車庫の取扱いについて）

◇昭和59年5月9日 東住指発第143号（立体自動車車庫の取扱いについて）

愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版 P8 準用工作物として取扱う機械式自動車車庫
建築物として取扱う機械式自動車車庫

(2013.11) (2023 改正)

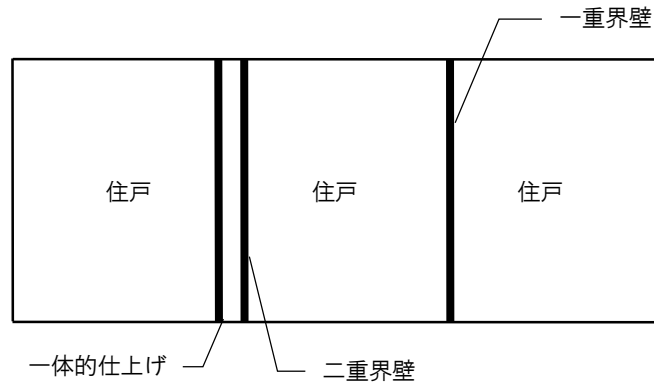
**基準
総則**

 法第2条、第40条
県条例第10条

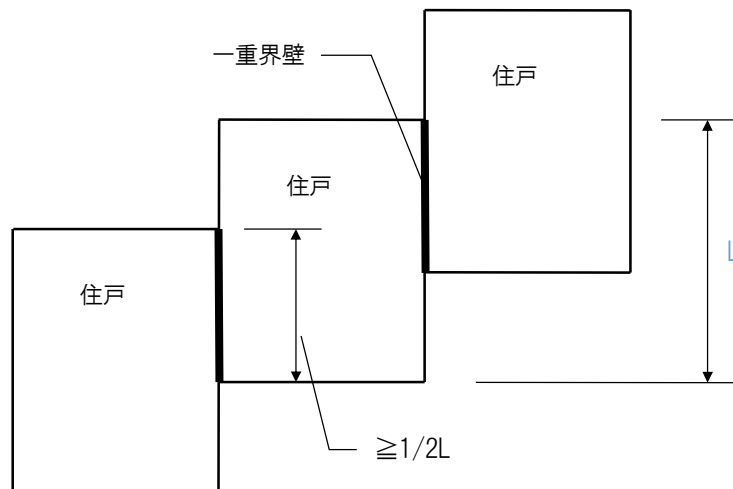
3. 長屋の取扱い

1. 次の各号に該当するものを長屋として取り扱う。

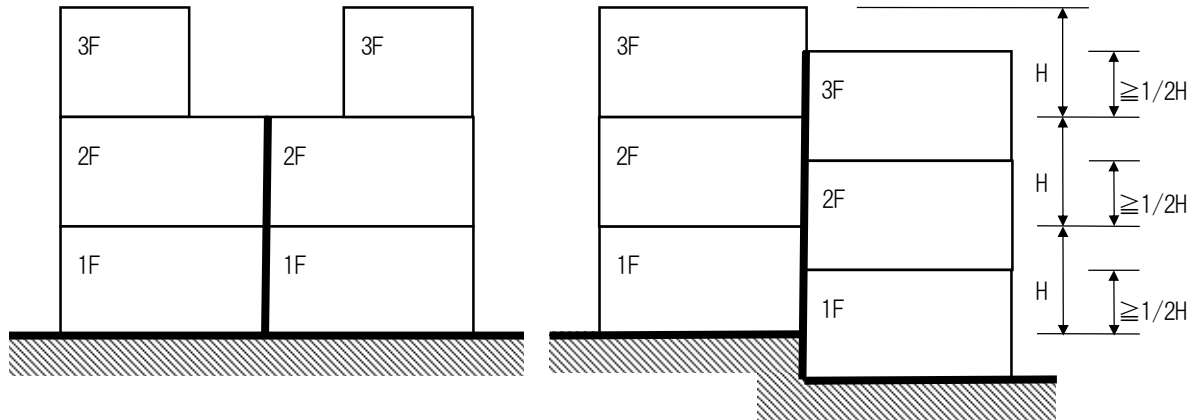
- (1) 外壁又は屋根が一体であること。
- (2) 各住戸の界壁は一重を原則とするが、二重の場合は外壁の仕上げが一体的であること。また、各住戸の屋根が段違いの場合は、界壁は一重であること。



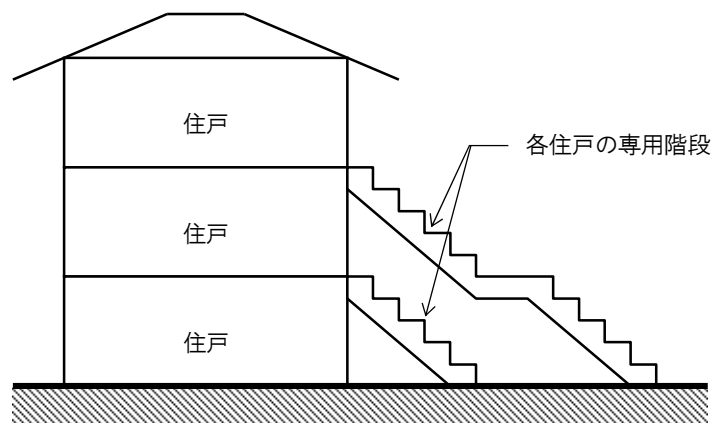
- (3) 界壁が局部的な場合には、原則として、その界壁の長さは各住戸の界壁方向の壁の長さの $1/2$ 以上あること。



- (4) 上下方向の界壁長さについても、原則として、各住戸の階数又は各階高において、それぞれ $1/2$ 以上あること。



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り扱う。



<考え方>

長屋は、一棟を前提に接道等の法規制がかかっており、容易に分割（敷地・建築物共）できる構造では、後に未接道敷地の発生等の問題が生じる為、容易に分割できない一体化した構造が必要である。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P34「長屋、共同住宅」
愛知県建築基準法関係例規集[平成 29 年版]第 8 版 P9 長屋住宅の取扱い

4. 音楽練習スタジオの取扱い

音楽練習スタジオは、小規模に区画された個室において客が自由に楽器の練習をする施設であり、次のように取り扱うものとする。

- (1) 音楽練習スタジオは法別表第1(い)欄に規定する特殊建築物に該当しない。なお、カラオケボックスは法別表第1(い)欄(4)項に規定する「遊技場」であるため特殊建築物に該当する。
- (2) 音楽練習スタジオはカラオケボックスと同様に、継続的な騒音等の発生により居住環境に影響を与えるおそれ大きい建築物であることから、原則として法別表第2(ほ)項の「カラオケボックスその他これらに類するもの」として取り扱う。

したがって、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域内においては、建築することができない。

【参考】◇平成5年6月25日 住指発第225号・住街発第94号

（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について）

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2022（編集：日本建築行政会議）P198「音楽練習スタジオ」

愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版 P150 カラオケボックスその他これに類するもの

（2023 改正）

**基準
総則**法第2条第二号、第27条（別表第1）
令第115条の3第一号**5. 学童保育、放課後等デイサービスの事業に供する施設の取扱い**

児童福祉法の規定に基づく次の事業に供する施設は、原則として児童福祉施設等（特殊建築物）として取り扱う。

- (1) 放課後児童健全育成事業（通称：学童保育）（児童福祉法第6条の3第2項）
- (2) 放課後等デイサービス（児童福祉法第6条の2の2第4項）

なお、これら以外の施設（令第115条の3第一号に掲げる児童福祉施設等を除く。）については施設形態や利用実態を踏まえて判断する。

【参考】建築確認のための基準総則：集団規定の適用事例2022（編集：日本建築行政会議）P36「児童福祉施設等」
愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版 P14 用語の定義12（特殊建築物⑤）

(2023)

基準 総則

法第2条、第6条、第7条の3、第20条、第28条、第28条の2、第35条、第35条の2、第48条他
令第1条、第2条、第23条、第126条の2、第126条の4、第128条

6. 住宅展示場における展示用住宅の取扱い

住宅展示場における展示用住宅は次のように取り扱う。なお、この取扱いは共同住宅のモデルルームには適用しない。

建築基準法の項目	取扱い
確認申請書第三面【主要用途】	「(区分 08560) 展示場(展示用住宅)」と記載する。
OCR 票における用途コード	「440 展示場・ショールーム」とする。
敷地（法2条・令1条）	管理棟がある住宅展示場は、管理棟と各展示用住宅が用途上不可分であるとして、同一敷地とする。管理棟がない住宅展示場は、各展示用住宅が用途上可分であるとして、別敷地とする。
法6条区分（法6条）	「事務所」として取り扱い、二～四号のいずれかとする。（非特殊建築物）
中間検査（法7条の3）	「事務所」として取り扱い、対象外とする。
構造耐力関係規定（法20条）	型式適合等の認定を住宅用途のみで受けているものは、認定が外れ一般の建築物と同様の規定を適用する。（確認時の図書省略等の適用不可）
採光（法28条）	「事務所」として適用する。
シックハウス（法28条の2）	「事務所」として適用する。
排煙設備（法35条・令126条の2）	「事務所」として適用する。
非常用照明（法35条・令126条の4）	「事務所」として適用する。ただし、すべての居室が住宅の採光規制に適合する場合は、住宅として適用する。
敷地内の通路（法35条・令128条）	棟単位で対象の判断を行い、敷地単位で規制を適用する。
大規模木造建築物の敷地内における通路（法35条・令128条の2）	敷地単位で対象の判断を行い、規制を適用する。
内装制限（法35条の2）	「事務所」として適用する。
階段の蹴上げ等（法36条・令23条）	「住宅」として適用する。
用途規制（法48条）	「事務所」及び「展示場」として適用する。
日影規制（法56条の2）	敷地単位で対象の判断を行い、規制を適用する。
仮設建築物（法85条）	原則として仮設許可の適用はしない。
昇降機（法88条）	ホームエレベーターの設置は不可とする。
小屋裏物置等（法92条・令2条）	「住宅」として取扱い、余剰空間を利用して設けることができる。ただし、認定仕様によって位置が特定されている場合は除く。

その他関係規定など	取扱い
住宅用防災機器（消防法9条の2）	「事務所」として取り扱い、不要とする。
臨海部防災区域建築条例6条	「事務所」として取り扱い、条例6条の規制の対象外とする。
緑化地域制度、開発許可等	敷地単位で適用する。

(2023)

基準
総則

法第2条第二号、第27条（別表第1）、第35条、第48条（別表第2）
令第121条第1項第三号イ、第130条の3第六号

7. 風俗営業等を営む施設について（参考）

風俗営業等を営む施設（性風俗関連特殊営業を除く）と建築基準法との関係は下表のとおりである。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等 に関する法律（風営法）				建築基準法			
				用途規制（法 48 条、法別表 2）		防火・避難規定（法別表 1）	
風 営 法 対 象	風 俗 営 業	一 号	料理店、社交飲食店 （接待＋遊興又は飲食）	キャバレー、料理店その他これらに 類するもの ：商業、準工業のみ可		法別表 1 (4) 項 ＝キャバレー等	令 121 条 1 項 3 号イ 該当
		二 号	低照度飲食店 (10 ルクス以下)			法別表 (4) 項 ＝バー	
		三 号	区画席飲食店 (見通し困難で 5㎡ 以下 の客席)	飲食店	法別表 1 (4) 項 ＝バー		
		四 号	まあじゃん屋、ぱちん こ屋等 （射幸心をそそる遊 技）	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場 等：2 住居～工業で可（田園除く）	法別表 1 (4) 項 ＝遊技場		
		五 号	ゲームセンター等 （スロットマシン等で 射幸心をそそる遊技）	遊技場：2 住居～工専で可（田園除 く）	法別表 1 (4) 項 ＝遊技場		
	特定遊興飲食店*1 (遊興＋深夜営業＋酒類提供)			ダンス以外の遊興 ＝飲食店又は観覧場等 など		法別表 1 (4) 項 ＝飲食店 (令 121 条は非該当)	
				ダンスあり ＝ナイトクラブ	： 準 住 居 で 200㎡ 未 満 可 ： 近 商 ～ 準 工 で 可	法別表 1 (4) 項 ＝ナイトクラブ	令 121 条 1 項 3 号イ 該当
	(ナイトクラブ営業を行う施設 で、低照度飲食店又は特定遊興飲 食店 以外)			ナイトクラブ		法別表 1 (4) 項 ＝飲食店 (令 121 条は非該当)	
	深夜酒類提供飲食店 （深夜営業＋酒類提供）			飲食店		法別表 1 (4) 項 ＝飲食店 (令 121 条は非該当)	
	風 営 法 対 象 外	カラオケボックス			カラオケボックス*2 ：2 住居～工専*3 で可（田園除く）		法別表 1 (4) 項 ＝遊技場
ペアダンスを行う施設*4			カラオケボックスその他これに類 するもの*2 ：2 住居～工専*3 で可（田園除く）		法別表 1 (4) 項 ＝ダンスホール		
ペアダンス以外のダンスを行う施 設			カラオケボックスその他これに類 するもの*2 ：2 住居～工専*3 で可（田園除く）		法別表 1 (3) 項 ＝スポーツ練習場 など		
ダンススクール*5			学習塾、華道・囲碁教室その他これ らに類する施設*6 など				

*1 「特定遊興飲食店営業」：ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興かつ飲食（酒類提供）をさせる営業で、深夜（午前0時～午前6時）の時間に営むもの（風俗営業のものを除く）

*2 大規模な集客施設として立地が規制される「遊技場」に該当する（法別表第2(ヘ)項第六号等）

*3 飲食店を含む場合は不可

*4 社交ダンスに代表されるような男女がペアとなって踊ることが通常の形態とされているダンスを行う施設

*5 指導者がダンス指導を行う施設

*6 近隣住民のための社会教育的な施設に限り、不特定多数を対象とする遊興的性格の強い施設は除く

【参考】◇平成27年6月24日 国住指第1043号、国住街第45号（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について）（技術的助言）

◇平成28年3月15日 国住指第4371号、国住街第179号

（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について）

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2022（編集：日本建築行政会議）P43「ナイトクラブ」

愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版

P150 マージャン屋、ぱちんこ屋…その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これに類するもの

P151 ナイトクラブその他これに類するもの、キャバレー、料理店その他これらに類するもの

(2023)

8. 特殊建築物（その他）の取扱い

1. 法第6条第1項第一号の特殊建築物に該当する用途

- (1) 画廊（ギャラリー）
絵画等を陳列し販売する目的を持つものであれば、「物品販売業を営む店舗」に該当
- (2) フットサル場（ミニサッカー場）
スポーツ練習場に該当
- (3) 場外勝馬投票券販売所、場外車券売場、場外勝舟投票券販売所
「物品販売業を営む店舗」に該当
- (4) 地域生活支援事業施設（障害者デイサービスセンター）
障害者総合支援法上の「地域活動支援センター」になれば、「児童福祉施設等」に該当
- (5) 貸会議室
不特定の者が集まり、集会等にも使用できる室があつて、1室（可動間仕切りは1室とみなす。）の客席の床面積が200㎡以上のものがあれば「集会場」に該当
- (6) 店舗型性風俗特殊営業を営む店舗
入浴（サウナも含む。）させる設備があれば、「公衆浴場（公衆を継続して入浴させる施設）」に該当

2. 法第6条第1項第一号の特殊建築物に該当しない用途

- (1) 着物等のレンタル店舗（写真スタジオ付）
「サービス業を営む店舗」に該当
- (2) 日本語学校
学校教育法の認可を受けないのであれば「学校（各種学校）」に該当しない。
- (3) 住宅販売事務所（モデル住宅付）
「宅地建物取引業を営む店舗」に該当し、「展示場（主として各種展示会や催事のために場所を提供する施設）」には該当しない。
- (4) 献血センター

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022 日本建築行政会議 P31 「集会場」
愛知県建築基準法関係例規集「平成 29 年版」第 8 版 P152 学校の定義

(2012. 7) (2023 改正)

**基準
総則**

 法第2条第十四号、第十五号
令第137条の12

9. 大規模の修繕又は大規模の模様替の取扱い
1. 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、材料により従前の状態に向かって回復せしめることをいう。例としては次のものが該当する。

- ・既存の板張り外壁を同じ板張り外壁として復元する
- ・既存のコンクリートブロックの外壁を同じブロックの外壁として復元する

2. 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、性能や品質を回復する工事をいう。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。例としては次のものが該当する。

- ・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する
- ・コンクリートブロック造の壁をコンクリート造の壁に造り替える
- ・粘土瓦葺きの屋根をカラーベストの屋根とする
- ・茅葺き屋根を亜鉛鉄板葺きに葺き替える
- ・木造の柱を鉄骨造の柱に造り替える

3. 大規模の判断

主要構造部の一種以上について行う過半の「修繕」又は「模様替」を「大規模の修繕」又は「大規模の模様替」という。

過半の算定は、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行い、原則として次のように算定する。

- ・柱、はり …総本数に占める割合
- ・壁 …総面積に占める割合
- ・床、屋根 …総水平投影面積に占める割合
- ・階段 …階ごとの総数に占める割合

（主要構造部のため、壁には防火上主要な間仕切壁、はりには床を支持する小梁等も含め考える。）

また、屋根、壁、床の三種にわたる「修繕」であっても、いずれも過半にならないければ、「大規模」には該当せず、どれか一種でもその過半の「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。

なお、申請に係る面積は、原則として当該工事を行う階の床面積の合計とする（工事を行わない階は面積算定の対象外）。

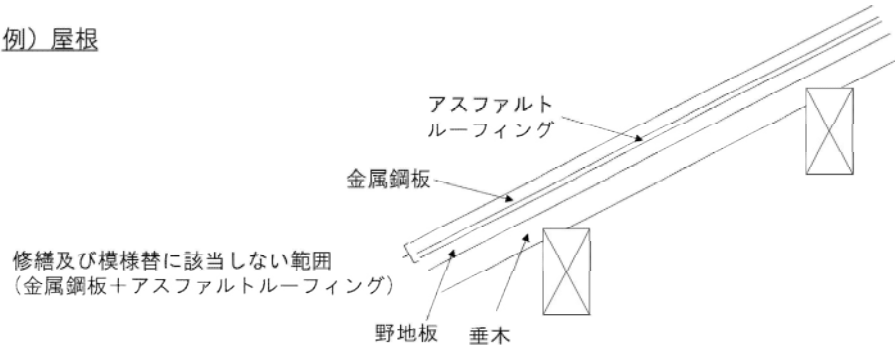
4. 修繕及び模様替に該当しない場合

- (1) 主要構造部の仕上げ材を取り替える場合は、「修繕」及び「模様替」に該当しない。なお、野地板などの下地材を取り替える場合は、「修繕」又は「模様替」に該当する。
- (2) 既存の屋根又は外壁を新しい屋根又は外壁で覆ういわゆるカバー工法については、「修繕」及び「模

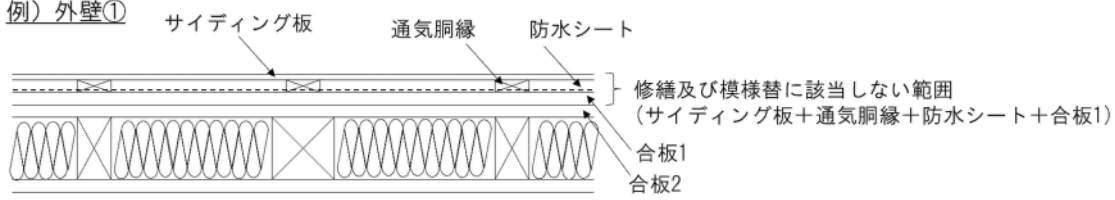
様替」に該当しない。

なお、カバー工法は荷重増が伴うため、構造耐力上安全であることが明らかでない場合には、壁量計算や耐震診断等により安全性の確保が必要である。また、大臣認定等による構造のものについては、認定条件の仕様を逸脱しないことを確認する必要がある。

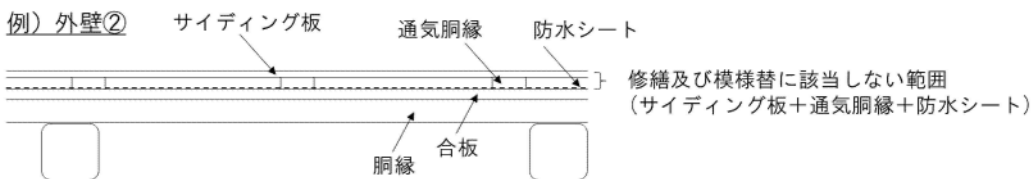
例) 屋根



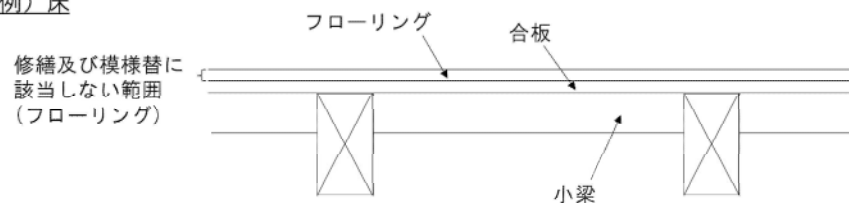
例) 外壁①



例) 外壁②



例) 床



- (3) 用途を変更することに伴い、法第 27 条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）の適用がある建築物について、主要構造部に耐火被覆を行うことは「模様替」に該当しない。

【参考】◇昭和 29 年 4 月 1 日 住指発第 461 号（主要構造部の過半の算定）
 ◇昭和 42 年 1 月 7 日 住指発第 2 号（倉庫を用途変更して共同住宅にした事例について）
 ◇令和 5 年 3 月 31 日 国住指第 595 号（屋根の改修に関する建築基準法上の取扱いについて）
 ◇令和 5 年 3 月 31 日 国住指第 596 号（屋根の改修に係る設計・施工上の留意事項について）
 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議） P49「大規模の修繕、大規模の模様替」
 愛知県建築基準法関係例規集〔平成 29 年版〕第 8 版 P18 大規模の修繕、大規模の模様替の定義

(2023 改正)

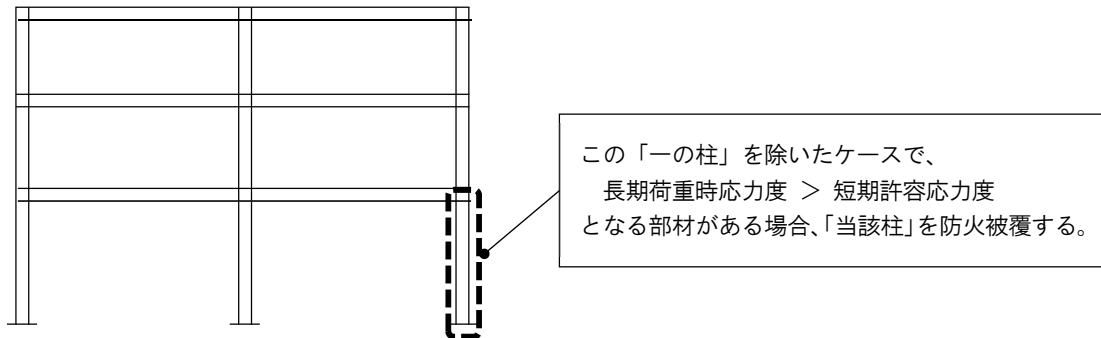
**基準
総則**

 法第20条
令第70条

10. 3階以上の鉄骨造の建築物の柱の防火被覆

令第70条に基づく平成12年建告第1356号第1で規定する「一の柱を除いたと仮定した建築物の構造耐力上主要な部分に、当該建築物に常時作用している荷重によって生ずる応力度が、建築物の構造耐力上主要な部分の各断面のいずれかにおいて短期に生ずる力に対する許容応力度を超える場合」については、各階の各柱（間柱、付け柱は除く）を1本ずつ除いたすべてのケースを仮定して検討する必要がある。

なお、長期荷重時の応力度が短期許容応力度を超えるケース（複数ある場合は各ケース）で除いた柱を令第70条で規定する「当該柱」として防火被覆するものとする。



【参考】建築物の構造関係技術基準解説書（2020 年版）P173「柱の防火被覆（令第70条）」

(2023)

基準 総則

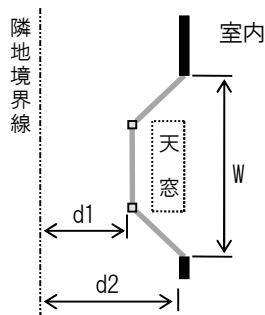
法第28条第1項
令第20条

11. 採光のとり方

1. 採光関係比率（採光補正係数）の算定方法

(1) 出窓の場合（床面積が算入されない場合に限る。）

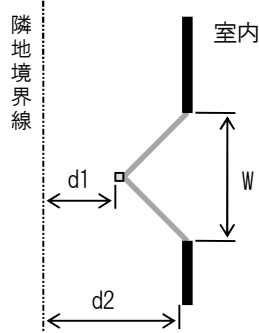
①



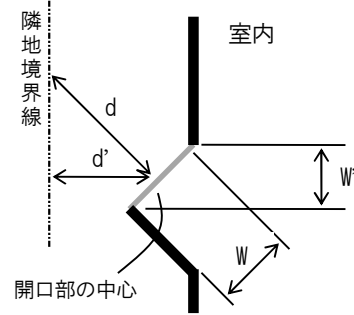
天窓の採光は認められない。

$d1$ 、 $d2$ の高さに応じた採光関係比率を比較し小さい数値を適用する。

②



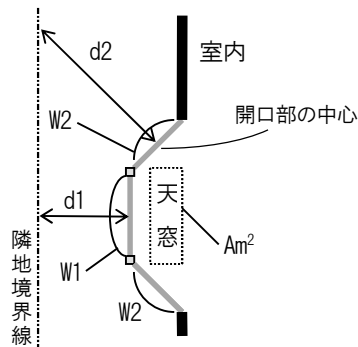
③



W 、 W' のどちらかを適用してもかまわない。

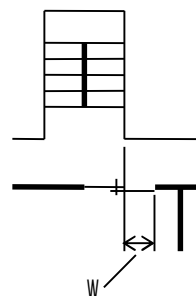
(2) はき出し窓の場合

（出窓等で床面積が算入される場合を含む。）



有効採光面積
 $W1 \times H \times r1 + (W2 \times H \times r2) \times 2 + A \times 3$

(3) 屋外階段に面する場合



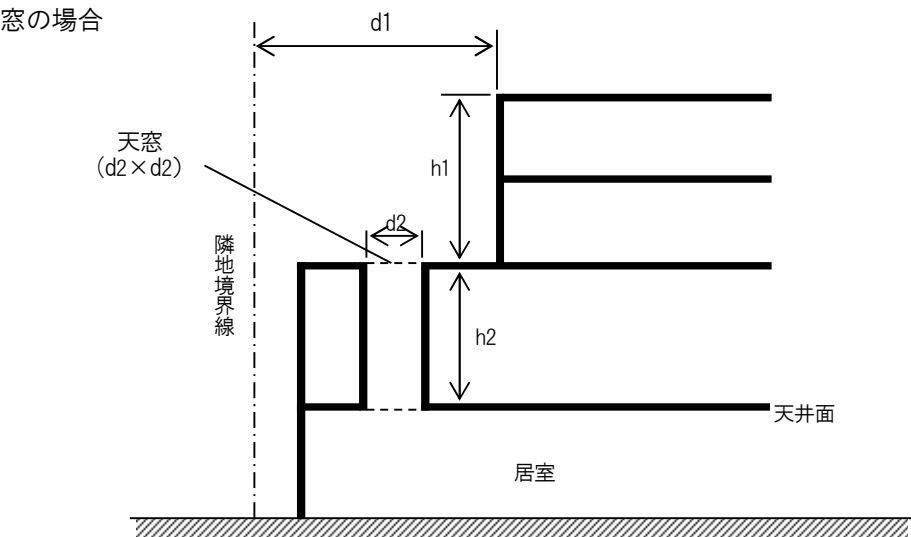
有効採光面積
 $W \times H \times r$

ただし、屋外の鉄骨階段等で遮蔽の少ない形態のものについては、採光上障害とならないものとして取り扱う。

凡例【(1)(2)(3)共通】

： $d1$ 、 $d2$ 、 d 、 d' は算定水平距離
 W 、 W' 、 $W1$ 、 $W2$ は有効幅
 H は有効高さ
 r 、 $r1$ 、 $r2$ は採光補正係数

(4) 天窓の場合



採光関係比率

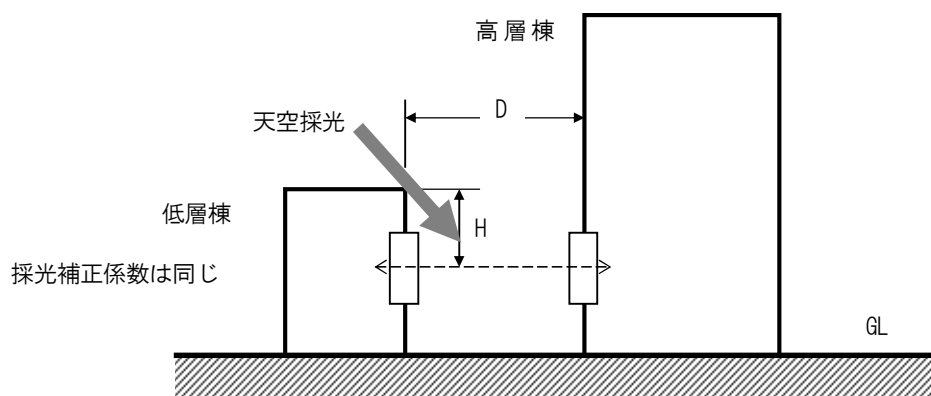
$$d1/(h1+h2) \dots\dots\dots ①$$

$$d2/h2 \dots\dots\dots ②$$

採光補正係数算定式に採光関係比率（①と②を比較し小さい数値）を代入し、算出された数値に 3.0 を乗じた値を採光補正係数とする。ただし、採光補正係数が 3.0 を超えるときは 3.0 を限度とする。

- (5) 同一敷地内に高層棟と低層棟がある場合の補正係数については、建築基準法上の規定では高層棟の採光補正係数も低層棟の対向部までの水平距離によるが、これは対向部を隣地境界線とみなし、高層棟の上部の天空採光を期待するものである。

しかし、対向部が低層棟であれば、高層棟も低層棟の上部の天空採光を十分に受けることができるため、高層棟においても低層棟による採光補正係数を採用できるものとする。



2. 面格子等の取扱い

面格子や可動ルーバーを採光上有効な窓に設けた場合、窓に対して正面から見た有効開口率が 80% 程度以上であれば、面格子や可動ルーバーを無視してもよい。

<考え方>

採光の方向は、建具面と直角にとることを原則とする。ただし、出窓の場合有効開口は、壁面の開口を上回ることができないため図に示したようなとり方をすることとした。

天窓の窓面の昼光率は、立ち上がり寸法の増大とともに、その有効性は降下する。したがって、天窓であれば単純に 3 倍として扱うのではなく、開口径（最小径）と立ち上がり寸法から採光関係比率を求め、そこから用途地域ごとの算定式により採光補正係数を導くこととした。

【参考】◇建築基準法質疑応答集 第 1 巻（建築基準法研究会）P1793 の 21 「有効採光面積」
P1795 「有効採光面積」

(2012. 9) (2023 改正)

**基準
総則**

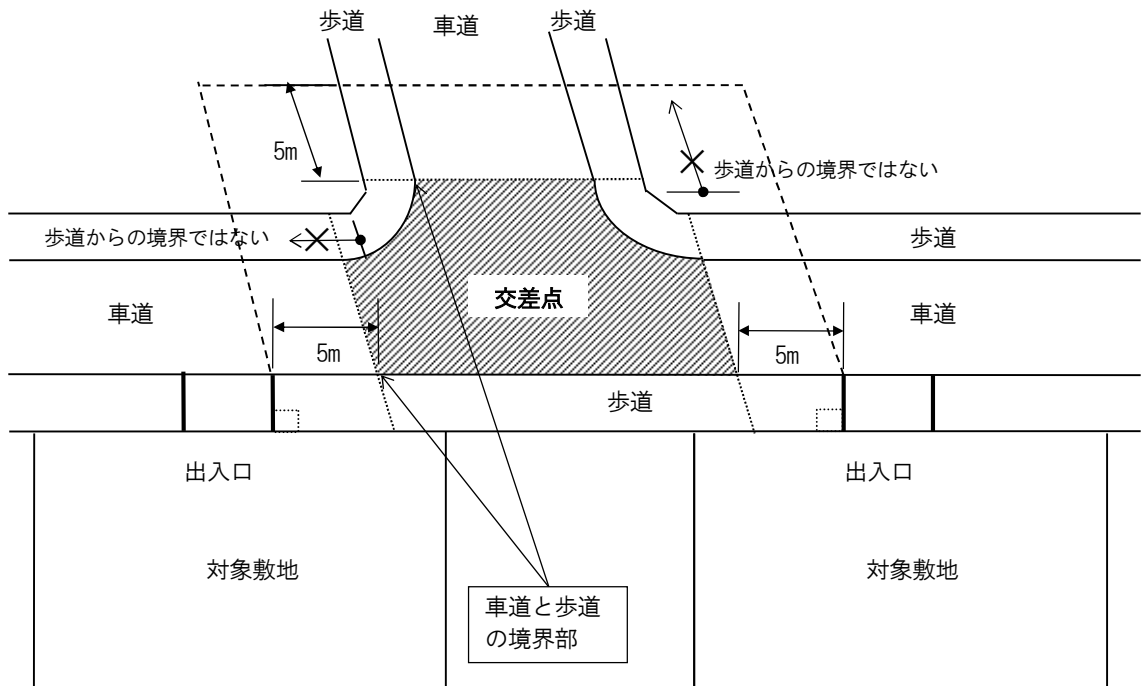
 法第40条
県条例第25条

12. 自動車車庫等の出入口の位置のとり方

自動車車庫等の出入口の位置のとり方

県条例第25条第二号に規定する「交差点（2以上の道路の幅が6m以上のものに限る。）から5m以内の道路……」の適用については、敷地の自動車の出入口が接する道路に車道と歩道がある場合、車道と歩道の境界部の位置をもって判断するものとする。

なお、歩道に乗入れ施設を設置するには、道路工事施行承認申請を行う必要がある。（各区土木事務所）



(2012. 7) (2023 改正)

**基準
総則**

 法第86条の7第1項
 令第137条の7

13. 危険物の数量が不適格な建築物

危険物の数量のみが不適格な建築物で、基準時以降に危険物の数量を増加する場合、令第137条の7第四号に危険物の数量の規定はないが、その数量についても原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量と同様に同条の規定の適用があるものとする。

したがって、危険物の数量についても、基準時の数量の1.2倍まで増加させることができる。

なお、敷地内に2種類以上の危険物を貯蔵する場合は、危険物の種類ごとに基準時の貯蔵数量に対する増加数量の商を求め、それらの商を加えた数値によって算定する。

そのため、貯蔵する危険物のうち、1種類のみが不適格であっても、他の適合しているものも含めて、基準時の貯蔵数量に対する増加数量を検討する。（下記参照）

危険物品の種類	増加数量／基準時での貯蔵数量
第一石油類（不適格）	1,000 ℓ / 8,000 ℓ → 商 : 0.125
第二石油類（適合）	200 ℓ / 5,000 ℓ → 商 : 0.04
第三石油類（適合）	0 ℓ / 5,000 ℓ → 商 : 0
	商を加えた数値 $0.165 \leq 0.2$ OK

<考え方>

危険物の数量についての緩和規定は法に定めがないが、容器等の容量と同様に取り扱い、1.2倍まで緩和することとした。

なお、これらの扱いは増築しない場合にあってても同様に緩和される。

(2023 改正)

**基準
総則**

 法第87条第1項、第2項、第3項
 令第137条の18、第137条の19

14. 確認申請が必要な用途変更

用途変更後の用途が、法別表第一（い）欄に掲げる用途であり、かつ、その部分の床面積が 200 m² を超える場合に用途変更の確認申請が必要となる（下表参照）。ただし、令第 137 条の 18 で指定する類似の用途相互間における変更を除く。

実体規定は確認申請の要・不要にかかわらず適用され、適用される規定については、「平成 28 年 3 月 31 日 国住指第 4718 号 用途変更の円滑化について（技術的助言）」の「2. 用途変更時に適用される規定等について」を参照すること。

用途変更前→変更後 (凡例: が用途変更部分)		法適用	
		確認申請	実体規定
(1)	3F 事務所 (170m²) → 飲食店 2F 飲食店 (170m²) 1F 店 舗 (170m²)	不要	適用あり
(2)	3F 事務所 (120m²) 事務所 (90m²) → 飲食店 2F 飲食店 (90m²) 飲食店 (120m²) → 店舗 1F 店 舗 (210m²)	要	適用あり
(3)	店舗 (110m²) 事務所 (110m²) → 店舗	不要	適用あり

【参考】◇平成 28 年 3 月 31 日 国住指第 4718 号（用途変更の円滑化について）（技術的助言）
 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P63「用途変更」
 愛知県建築基準法関係例規集〔平成 29 年版〕第 8 版 P19 用途の変更の定義

(2023 改正)

**基準
総則**

 法第 87 条第 3 項
令第 137 条の 8

15. 容積率が不適合の建築物における駐車場部分の用途変更

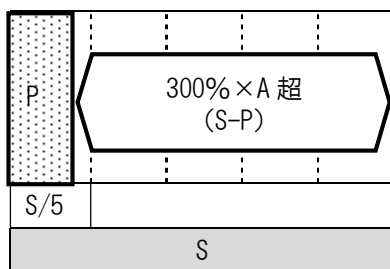
容積率が不適合である建築物の駐車場部分を用途変更する場合、不適合部分を増加させるような用途変更はできないものとする。

【例】 駐車場部分の一部を店舗に用途変更する場合（容積率 300% のとき）

（凡例） A：敷地面積 S：延べ面積 P：駐車場部分の面積

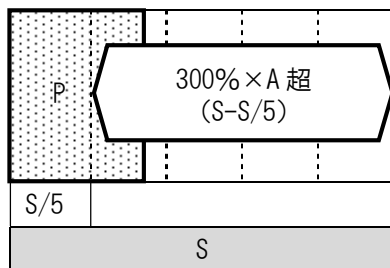
（1） 駐車場部分の用途変更ができない $(P \leq S/5 \text{ かつ } S-P > 300\% \times A)$

P が $S/5$ 以下の場合、容積率算定の対象となる床面積 $(S-P)$ が既に容積率を超過しており、P の部分を用途変更することは容積率の不適合部分が增加することになるため、用途変更できない。



（2） 駐車場部分の用途変更ができる $(P > S/5 \text{ かつ } S-S/5 > 300\% \times A)$

P が $S/5$ を超えている場合、容積率算定の対象となる床面積 $(S-S/5)$ が既に容積率を超過していても、P のうち $S/5$ を超える部分の用途変更であれば、容積率の不適合部分は増加しないため、 $P-S/5$ の部分を用途変更することができる。



＜考え方＞

法第 87 条第 3 項（用途の変更に対するこの法律の準用）には、法第 52 条の準用の規定はないが不適合部分を増加させることは法の主旨に反する。

【参考】 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P63 「用途変更」
愛知県建築基準法関係例規集[平成 29 年版] 第 8 版 P19 ■用途の変更の定義

（2023 改正）

**基準
総則**法第87条の4
令第146条**16. 建築設備に係る確認申請の取扱い**

既存の建築設備（昇降機を除く。）の改造工事等において確認申請が必要となるのは、次の各号に該当する場合とする。ただし、定期報告の指定対象建築物内のものに限られる。

- (1) 換気設備（給気機及び排気機を設けた換気設備並びに空気調和設備に限る。）のおおむね全部について取替える場合
- (2) 排煙設備（排煙機を設けた排煙設備に限る。）のおおむね全部について取替える場合
- (3) 非常用の照明装置（照明器具内に予備電源を内蔵したものを除く。）のおおむね全部について取替える場合

なお、既存の建築物に建築設備を新設する場合も、それぞれ(1)～(3)の建築設備について全館に設ける場合に限って建築確認が必要となる。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 29 年版]第 8 版 P222 建築設備単独の建築確認申請

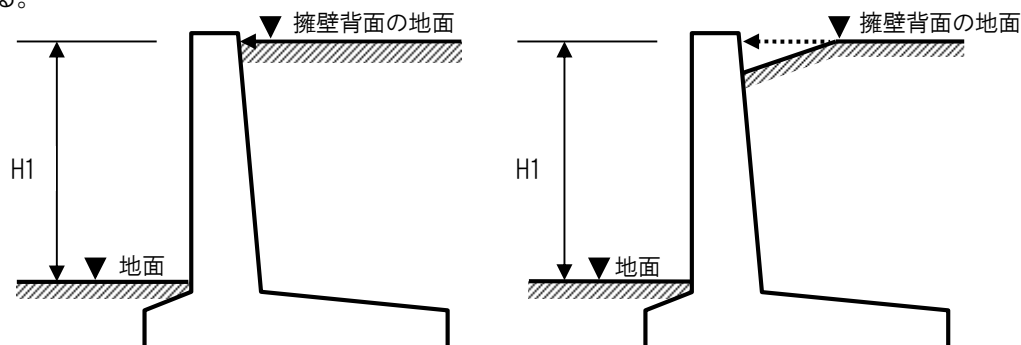
**基準
総則**

 法第88条
令第138条

17. 工作物の取扱い

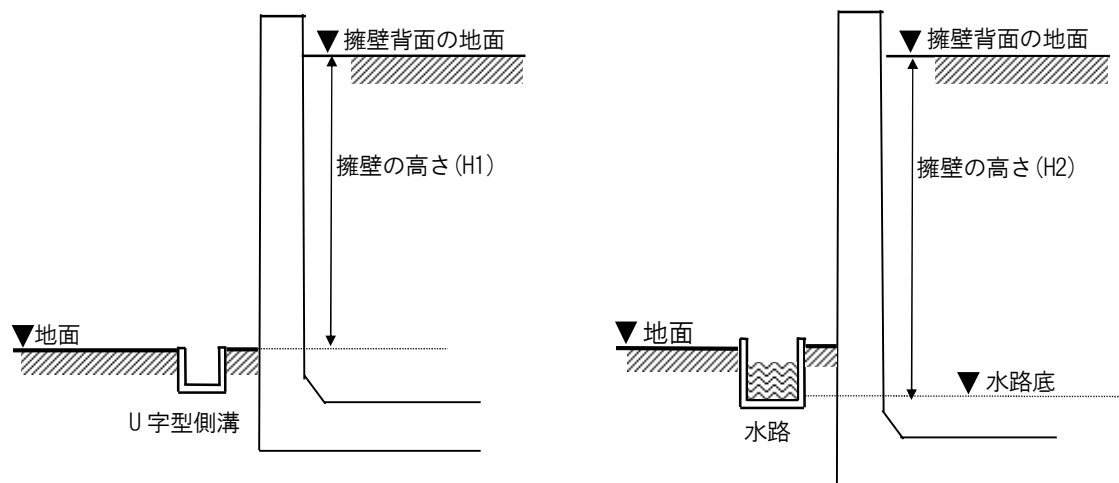
1. 次に掲げるものは令第138条第1項第二号に規定する「高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの」として取り扱う。
 - (1) 鳥居
 - (2) ゴルフ練習場のネット柱、バッティングセンターのネット柱
 - (3) 国土交通省の航空保安無線施設、NTTのマイクロ回線の鉄塔(アンテナを除く)
2. 次に掲げるものは令第138条第1項第三号に規定する「高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの」として取り扱う。
 - (1) 外壁に設ける突出した広告板で、それ自体の垂直方向の長さが4mを超えるもの
 - (2) 外壁面に設ける広告板で、それ自体の垂直方向の長さが4mを超えるもの
 - (3) 噴水塔
 - (4) 時計塔
 - (5) 屋上に設ける目隠し塀(ただし、「19. 建築物と一体的ではない広告塔の取扱い」の1.(1)～(3)を満たすものに限る。)
3. 次に掲げるものは令第138条第1項第四号に規定する「高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの」として取り扱う。
 - (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
 - (4) 道路内に設ける標識で、道路管理者が設置するもの又は道路占用の許可を受けて設置するもの
 - (5) 傾斜地に設ける駐車場の架台(スロープ等がないもの)
 - (6) 建築物の内部に設ける工作物
5. 工作物の高さの算定
 - (1) 令第138条第1項第一号から第四号に該当する工作物で地面に高低差がある場合の高さのとり方は、建築物の高さのとり方と同様に、原則として工作物の周囲の地面と接する位置の平均の高さから測るものとする。

- (2) 令第 138 条第 1 項第五号に該当する擁壁の高さは、擁壁の前面の地面と擁壁の背面の地面の差(H1)とする。



(注) 擁壁の構造計算上の地盤面のとり方は宅地造成工事技術指針によること。

擁壁の前面に水路（U字型側溝は除く）がある場合は、水路底と擁壁背面の地面の差(H2)とする。



6. 確認申請の取扱い

(1) 広告塔等を増設又は移設する場合

広告塔等の広告面の増設又は同一敷地内で移設する場合は、建築物における増築又は移転に相当する行為のため、確認申請が必要になる。

(2) 広告面を取り替える場合

広告面の軸組から取り替える場合は、建築物における改築に相当する行為のため、確認申請が必要になる。

広告面のみを取り替える場合は、外壁の仕上材のみを取り替える場合と同様なため、確認申請は不要となる。

(3) 開発行為等の許可擁壁ではない場合

宅地造成等規制法又は都市計画法に基づいて擁壁の許可を受けなければならない場合は、確認申請が不要となっているが、開発行為の許可不要となる土地区画整理事業の施行として行う擁壁工事は確認申請が必要となる。

また、宅地造成工事規制区域における擁壁であっても、宅地以外[※]の造成に関する工事は許可不要となり、原則として確認申請が必要となる。

(※ 宅地以外：宅地造成規制法第2条第二号参照/国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地などの公共の用に供する施設の用に供されている土地)

7. その他

労働安全衛生法に基づくボイラー及び圧力容器安全規則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。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 29 年版]第 8 版 P39 工作物としての取扱い

(2023 改正)

**基準
総則**法 2 条第一号、第三号、第 88 条第 1 項
令第 138 条第 2 項第一号**18. 建築設備としての昇降機の取扱い**

1. 次に掲げるものは、建築設備としての昇降機に該当する。
 - (1) 地下又は高架の工作物内等の建築物に該当する部分に設ける昇降機
 - (2) 建築物と接続している上家なしのエスカレーター
 - (3) 上家付きの斜行エレベーター
2. 次に掲げるものは、建築設備としての昇降機に該当しない。
 - (1) 地下又は高架の工作物内等の建築物に該当しない部分（コンコース、プラットホーム等）に設ける昇降機
3. 次に掲げるものは、令第 138 条第 2 項第一号に規定する「乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの（一般交通の用に供するものを除く。）」における「一般交通の用に供するもの」に該当する（準用工作物に該当しない）。
 - (1) 横断歩道橋（立体横断施設）への昇降のためのエレベーター又はエスカレーター（道路法第 2 条 1 項によるもの）

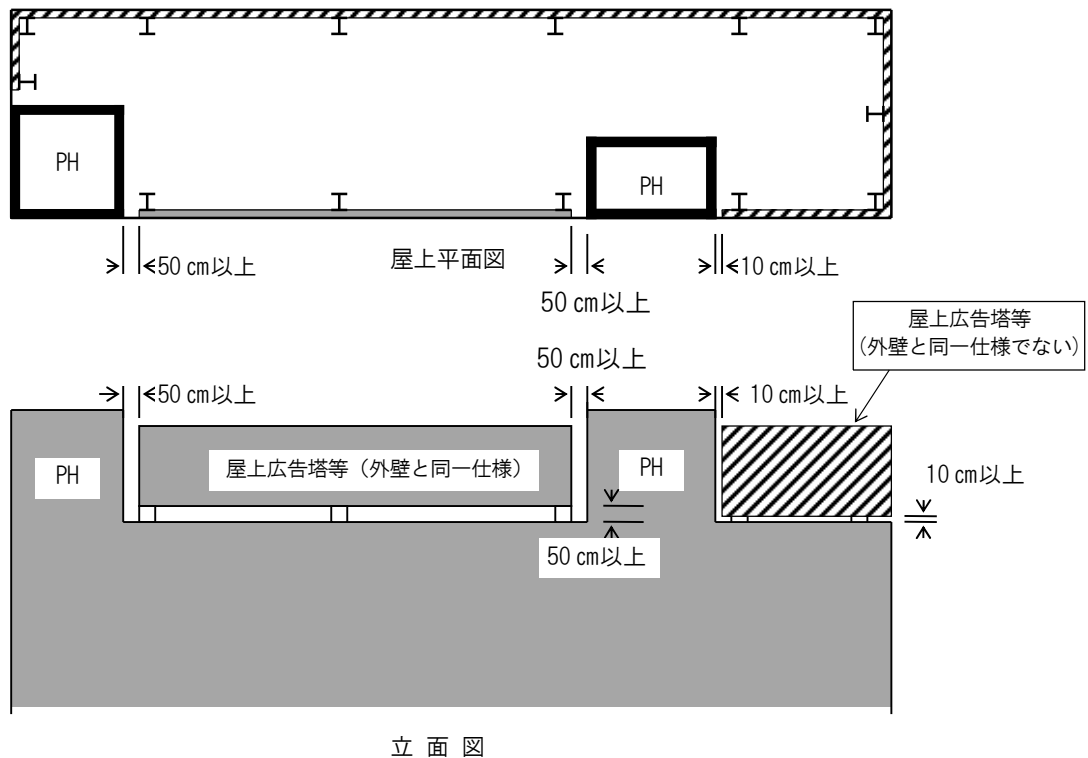
(2012. 7) (2023 改正)

**基準
総則**

 法第88条、第92条
令第2条第1項第六号

19. 建築物と一体的ではない広告塔の取扱い

1. 次の各号に該当するものは、建築物の部分とはみなさず工作物として取り扱うことができる。
- (1) 軸組の構造は、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造であること。
 - (2) 建築物の部分である外壁、パラペット等からの離隔が、外壁と同一の仕様である場合は 50 cm 以上、外壁と同一の仕様でない場合は 10 cm 以上であること。
 - (3) 建築物と構造的に一体（建築物の柱を延長して広告塔の支柱とする等）ではないこと。



2. 上記 1 の各号を満たさないものは、建築物の部分として取り扱う。

広告塔等		
	建築物	

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P67「建築物と一体的な広告塔」
愛知県建築基準法関係例規集〔平成 29 年版〕第 8 版 P39 建築物と一体的な広告塔の取扱い

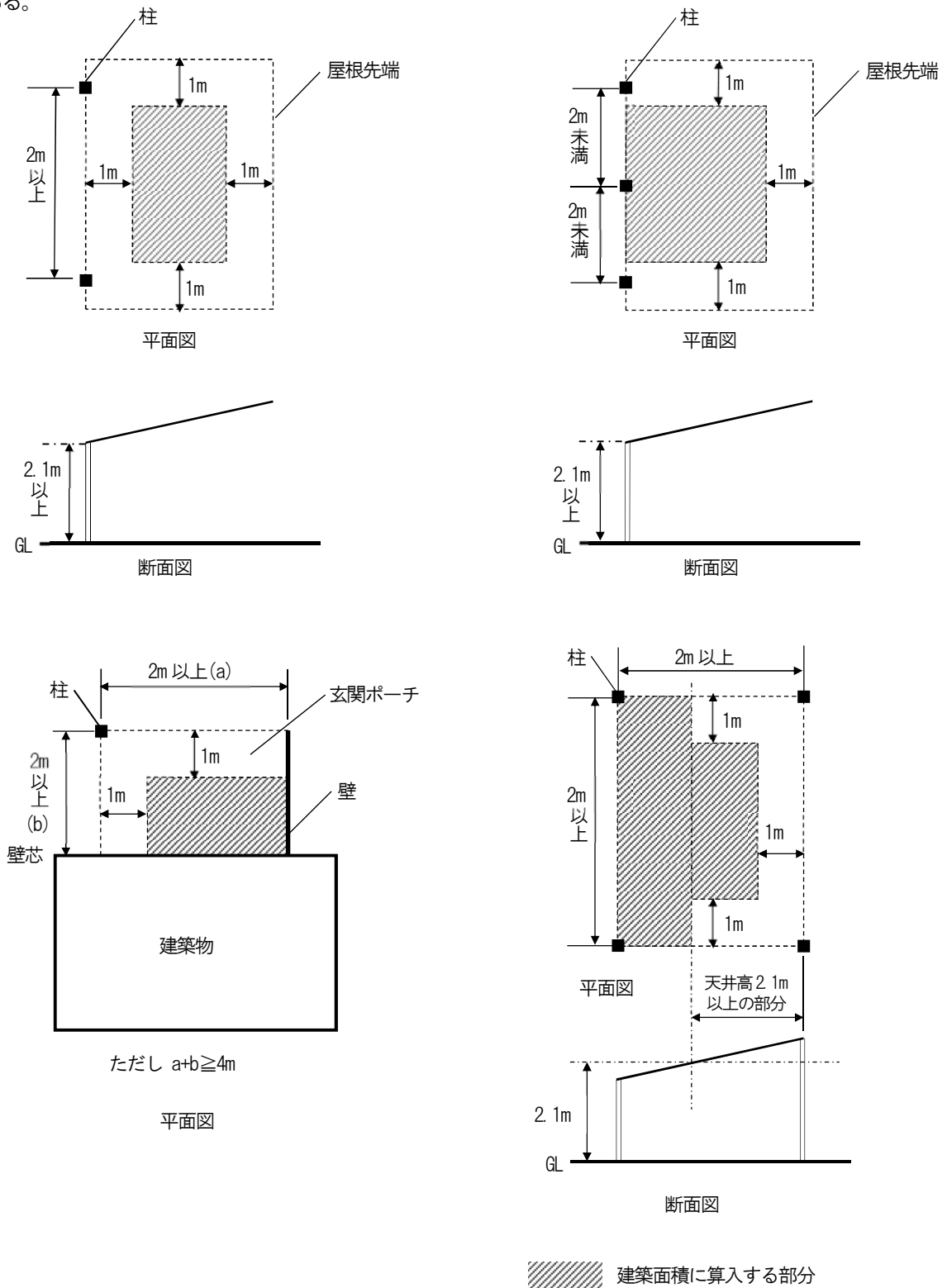
(2023 改正)

**基準
総則**

 法第92条
令第2条第1項第二号

20. 高い開放性を有する建築物の建築面積の取扱い

平成5年建告第1437号（高い開放性を有すると認めて指定する構造）の要件を満たす建築物の例は次のとおりである。



【参考】◇平成5年6月24日 建告第1437号

（建築基準法施行令第2条第1項第二号の規定に基づき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）

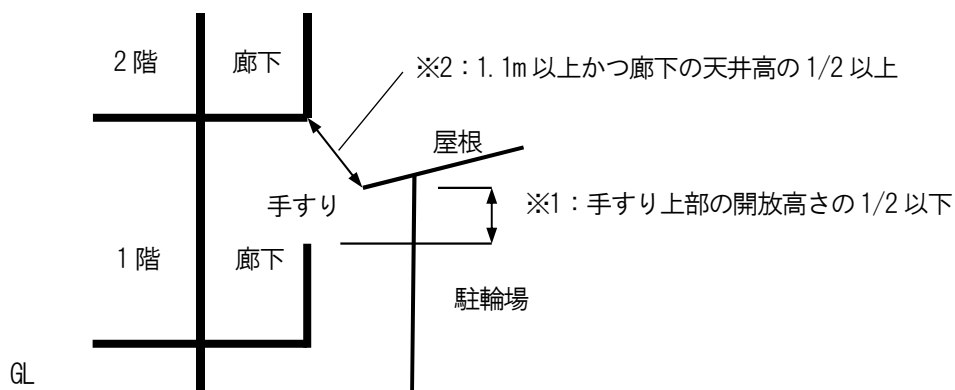
(2023)

**基準
総則**

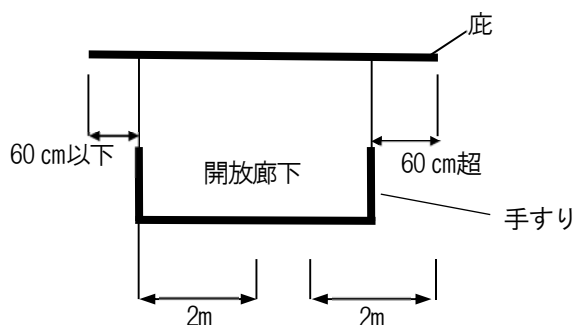
 法第92条、
令第2条第1項第三号

21. 床面積の算定

1. 手動式の2段駐輪装置を設けた場合の床面積の算定方法は、機械式自転車車庫の算定方法（1.2㎡/台）によらず、通常の床面積の算定方法による。
2. 床面積の算定において開放性があるとみなされる屋外階段（床面積に算入されない屋外階段）の外周部に縦格子を設けた場合、縦格子の開口率が80%程度以上であれば、床面積の算定において開放性があるとみなされる屋外階段（床面積に算入されない屋外階段）として扱うことができる。
3. 吹きさらしの廊下の床面積の算定において、同一敷地内の駐輪場からの距離が有効で2m未満であっても、次の各号をすべて満たす場合、1階廊下の手すりの中心線から幅2mまでの部分は床面積に算入しない。
 - (1) 駐輪場の屋根の先端の位置が廊下の手すり上部の開放高さの1/2以下であること^{※1}
 - (2) 駐輪場の屋根と2階廊下までの最短距離^{※2}が1.1m以上かつ廊下の天井高の1/2以上であること



4. 開放廊下の上部に庇がある場合、庇の寸法が60cm以下であれば、手すりの中心線から2mまで、庇の寸法が60cmを超えれば、庇の先端から2mまでは床面積に算入されない。



【参考】◇昭和61年4月30日 住指発第115号（床面積の算定方法について）

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2022（編集：日本建築行政会議）P98「機械式自転車車庫」

愛知県建築基準法関係例規集[平成29年版] 第8版 P50 床面積の算定6（吹きさらしの廊下①）

P52 床面積の算定8（吹きさらしの廊下③）

(2023)

**基準
総則**

 法第92条
令第2条第1項第四号イ

22. 自動車車庫等部分の取扱い

1. 次に掲げる部分は、「自動車車庫等部分※」に該当する。

駐車部分、車路、バスターミナル施設における誘導車路・操車場所・乗降場等

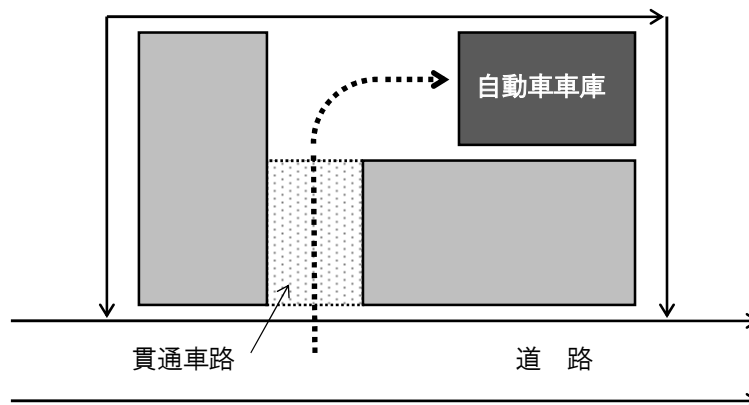
2. 次に掲げる部分は、「自動車車庫等部分※」に該当しない。

停車又は駐車のための管理室、機械室、自動車が行き止まりの通路、階段、その他これらに類する部分

※「自動車車庫等部分」…令第2条第1項第四号イに規定する「自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分」

3. 下図のように、奥にある別棟の自動車車庫に出入りするため、前面の建築物内に貫通车路を設けた場合の当該車路部分については、床面積に算入し、自動車車庫等部分に該当する。

ただし、奥にある自動車車庫が、屋外の駐車場又は工作物の駐車場である場合で、かつ貫通车路に面して人の出入口がない場合は、床面積に算入しない。



【参考】◇昭和39年2月24日 住指発第26号（床面積の算定方法）

◇昭和61年4月30日 住指発第115号（床面積の算定方法）（床面積の算定方法の解説）

（2023 改正）

**基準
総則**

 法第92条
令第2条第1項第六号

23. 建築物の高さ

建築物の高さの算定方法は、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、この頁は「平成7年5月22日建設省事務連絡「高さ・階数の算定方法・同解説」について」に、※1～※4を加筆したものである。

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（※1 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（※2 周囲の目隠しを含む。）

※3 a～cに示す「周囲の目隠し」には、「19. 建築物と一体的ではない広告塔の取扱い」の1. 各号を満たすものを除く。

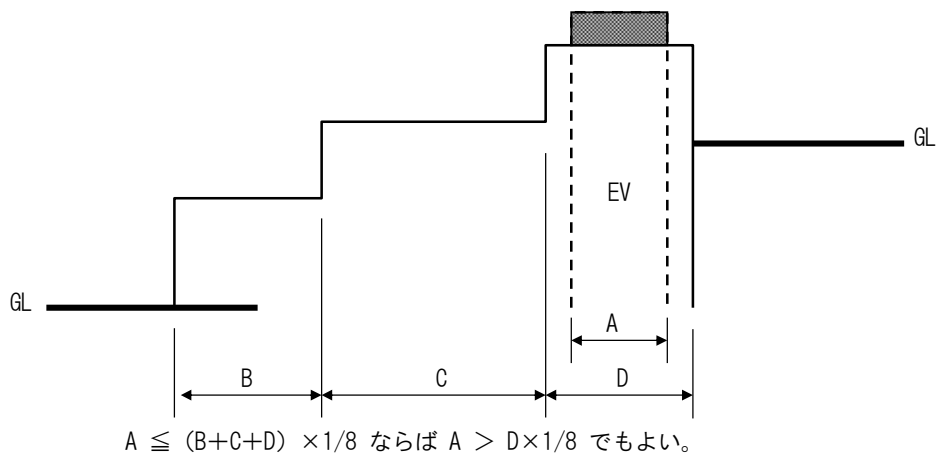
(2) 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

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>

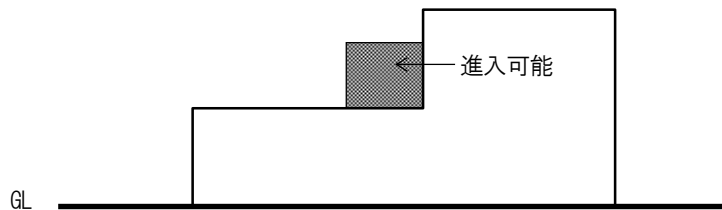
傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図1参照）

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）



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）

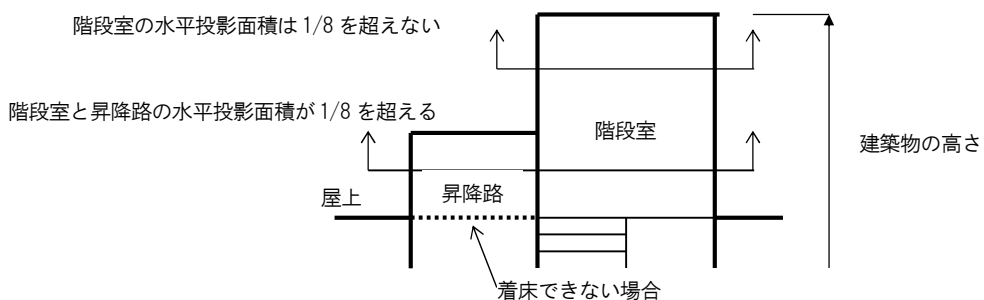
図2 「建築物の隣接する部分から通常進入可能な部分」とは



※4 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。

なお、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。



(3) 屋上部分の高さについて

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

<解説>

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

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

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

2. 「むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部」の取扱い（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いう。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。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P107 「高さに算入しない屋上部分」
愛知県建築基準法関係例規集〔平成 29 年版〕第 8 版 P80 建築物の高さ、軒の高さ

(2023 改正)

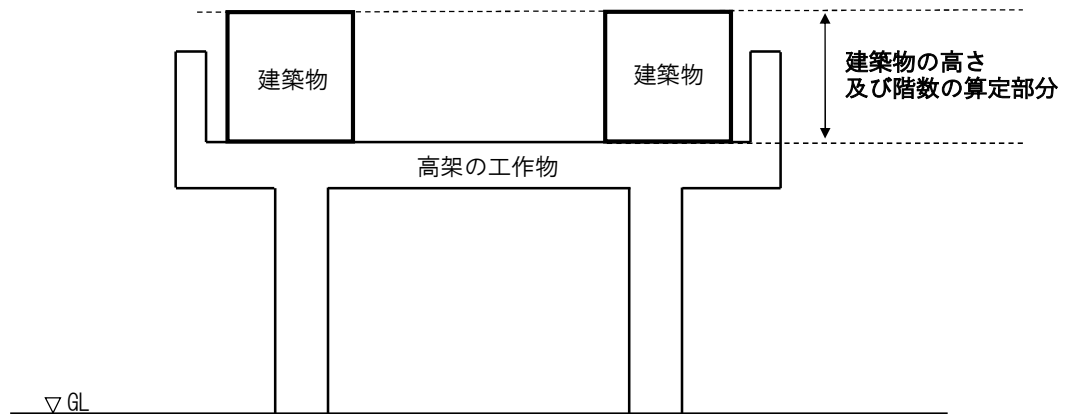
**基準
総則**

 第92条
令第2条第1項第六号、第八号

24. 高架の工作物の上部に設ける建築物の取扱い

線路若しくは高速道路等の高架の工作物の上部に設ける小規模な建築物の高さ及び階数は、原則として高架の工作物の上部部分において算定するものとする。

なお、構造関係規定においては、工作物を含む複合建築物全体の構造・高さ・規模等から適切な構造計算手法等を選択し、各種規定に適合していることを確認すること。



【参考】◇昭和31年3月14日 住指受第289号（運転保安に関する施設）

愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版 P4 高架道路下に設ける建築物

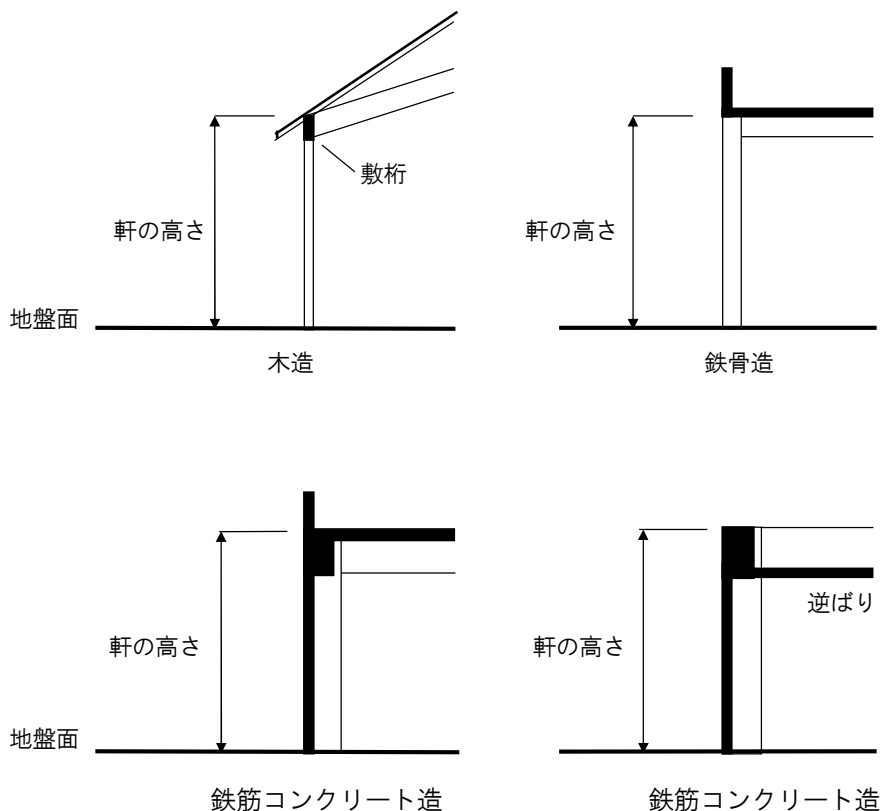
（2023 改正）

**基準
総則**

 法第92条
令第2条第1項第七号

25. 軒の高さ

軒の高さの算定方法は、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（「地盤面の設定」に示す設定方法による。）から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さによることとなっている。その取扱いについては、原則として、下図のとおりとする。


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>

片流れ屋根の場合の軒の高さの取扱いについては、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。ただし、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。

【参考】◇平成7年5月22日 事務連絡（高さ・階数の算定方法・同解説について）
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P116「軒の高さ」
愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版 P92 Ⅲ軒の高さ

**基準
総則**

 法第92条
令第2条第1項第八号

26. 階数の算定等

この頁は「平成7年5月22日建設省事務連絡「高さ・階数の算定方法・同解説」について」に、※1を加筆したものである。

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、「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（※1「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. 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】◇平成7年3月31日 7県建指第134号（高さ・階数の算定方法及び解説）

◇平成7年5月22日 事務連絡（高さ・階数の算定方法・同解説について）

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2022（編集：日本建築行政会議）P105「地階」

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2022（編集：日本建築行政会議）P117「階数に算入しない屋上部分」

P121「地盤面」

愛知県建築基準法関係例規集〔平成29年版〕第8版 P92 IV階数の算定等について

基準 総則

法第92条
令第2条第2項

27. 地盤面の設定

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、この頁は「平成7年5月22日建設省事務連絡「高さ・階数の算定方法・同解説」について」に、※1～※8を加筆したものである。

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>

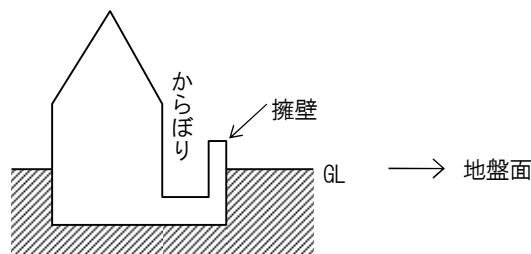
ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

（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）

※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



※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）

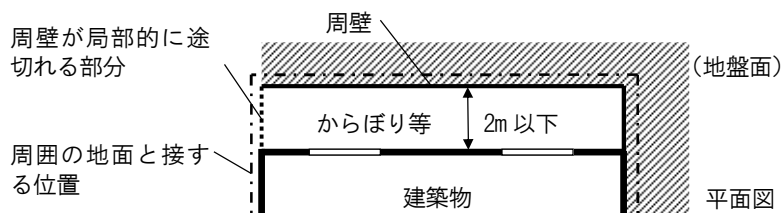
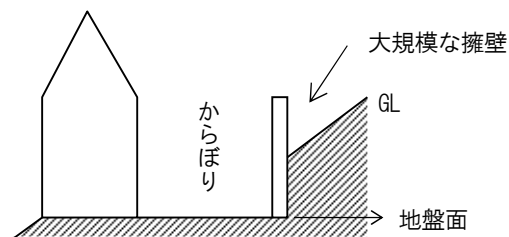


図2 斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面の取り方



(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<解説>イにおける「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、高さが概ね50cmを超える場合とする。

※4<解説>ウbのほか、周囲の状況によっては上部の水平な面が幅2m以上の広がりを持ったものでも、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。

※5<解説>ウbのただし書きのほか、盛土の高さが道路面から50cm以下の場合は、水平な面の広がりが小規模（2m未満）であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

(3) 地面と接する位置にピロティー、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

<解説>

ピロティー等がある場合、実際に地面に接するのは、柱等の周りのみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線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。

※6 屋外階段、ポーチ等で1本柱又は直線壁のみの場合は、建築物が周囲の地面に接する部分とはみなさないものとする。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022（編集：日本建築行政会議）P121「地盤面」

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

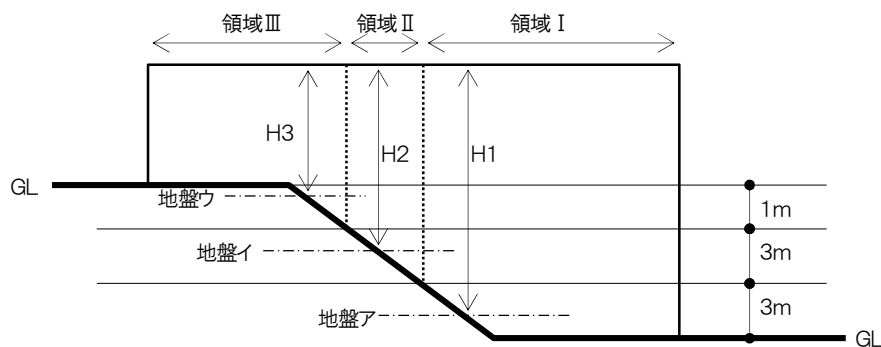
領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、3m以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

<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）

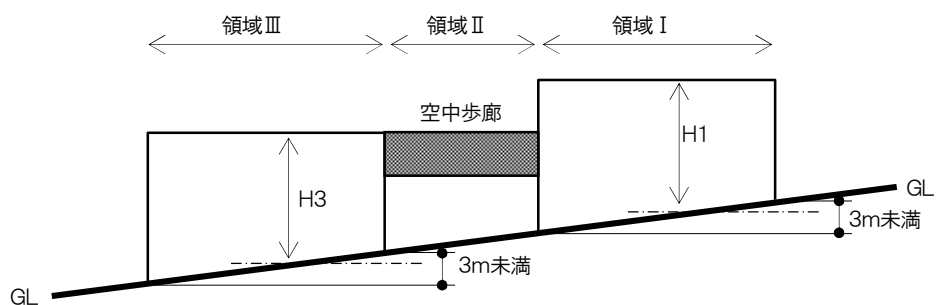
ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（**図4**参照）

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

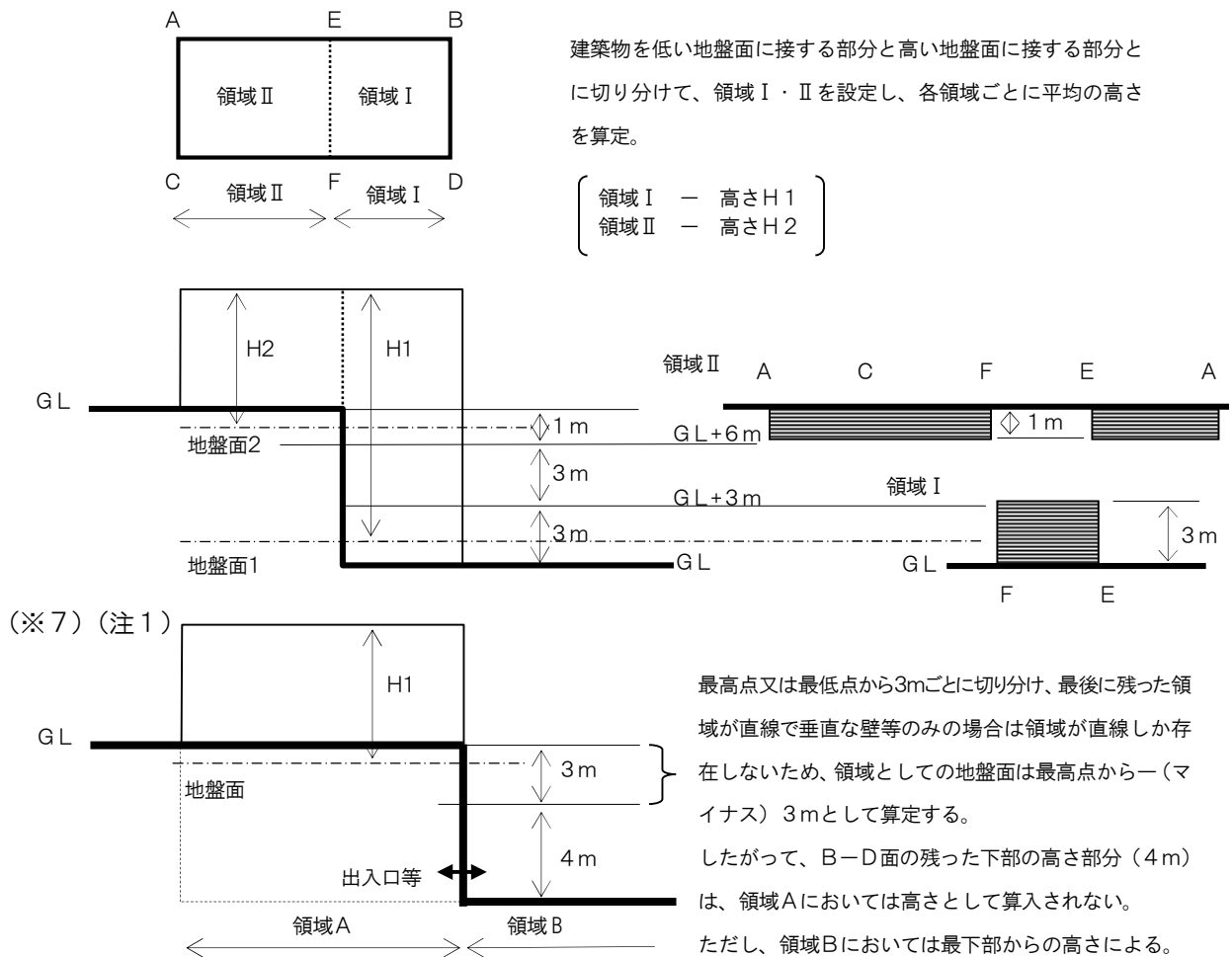


この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

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）

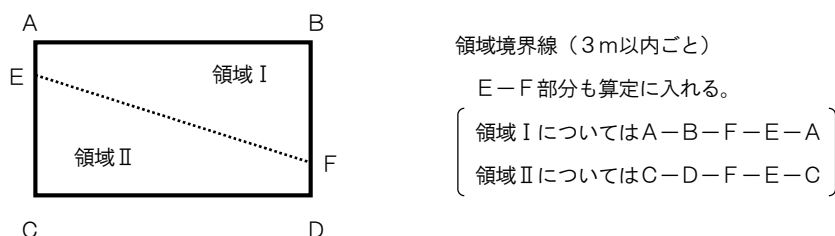
図5 垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面のとり方

(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。

※7（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。

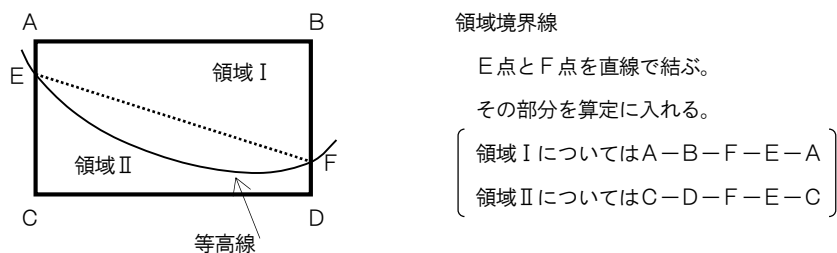
a 敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。

b 建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。

ウ 「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもつて、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。

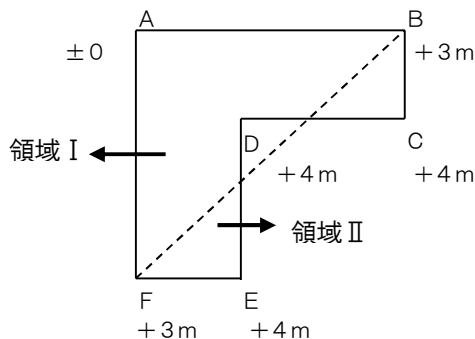
図7 設定する領域の平面的な形状について



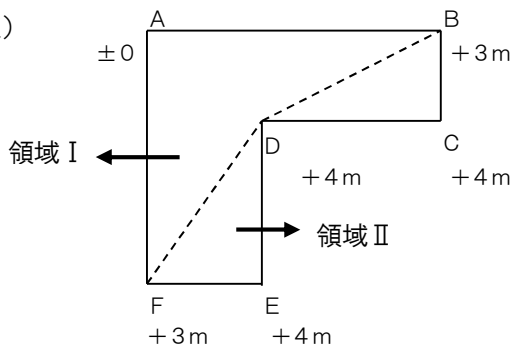
※8 図8 建築物の形状が特殊な場合の領域について

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。

(誤)



(正)



領域 I $A-B-D-F-A$

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

$B-D-F = +3m$

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

領域 II $B-C-D-E-F-D-B$

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

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

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

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

【参考】◇平成7年5月22日 事務連絡（高さ・階数の算定方法・同解説について）

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022 年度版（編集：日本建築行政会議）P122「3m を超える場合の地盤面」
愛知県建築基準法関係例規集[平成 29 年版]P75 地盤面の設定

(2023 改正)