

基準総則

建築物としての取扱い

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もの又は電気給排水等の設備を設けている廃車となったバス・電車・客車・貨車等を利用した施設、コンテナ
- (2) トレーラーハウス（原動機を備えない車両）で、自動車等により目的地まで牽引し、住宅、事務所、店舗等として使用し、移動に支障のある階段、ポーチ、ベランダ、柵等があるもの又は給排水・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）でないものその他規模、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
- (3) サイロ上部に設ける機械室（人の出入りが、保守点検のみの場合を除く。）、キュービクル、ボイラー等に設ける機械室
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 光通信装置シェルター（H23.3.25 国住指第4933号の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）
- (7) 開閉式プール上屋、開閉式日よけ上屋（パーゴラ、テラス等）
- (8) 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。）
- (9) 催しの観覧のための工作物（屋外觀覧席等）

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（鑑賞用又は生産即売施設としての温室は除く。）
- (2) 小規模で一般的な公衆電話ボックスや、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、葎簀等です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) 住宅等に附属する自家用温室（屋上等にあり建築物から出入りするような一体的なものを除く。）、犬舎・禽舎等（営業用の栽培・飼育を目的としたものは除く。）
- (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なテントで、一時的な使用を目的としたキャンプテント、運動会用のテント、布製の簡易な巻き上げ、軒出し等
- (7) レンガと土による炭焼き窯（横1.3m、縦2.0m、高さ1.5m）
- (8) コンテナ型データセンタ（H23.3.25 国住指第4933号）

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 23 年版]P4-5 「建築物」として取り扱う例、 「建築物」として取り扱わない例

昭和 37 年 9 月 25 日 住指発第 86 号（法第 2 条の定義の解釈）

昭和 45 年 8 月 6 日 静住指発第 1194 号（土地に定着する工作物）

昭和 62 年 12 月 1 日 住指発第 419 号（トレーラーハウスの取扱い）

平成元年 7 月 18 日 住指発第 239 号（コンテナを利用した建築物）

平成 9 年 3 月 31 日 住指発第 170 号（トレーラーハウスの取扱い）

平成 16 年 9 月 13 日 国住指第 1551 号（仮設トイレの建築基準法上の取扱い）

平成 16 年 12 月 6 日 国住指第 2171 号（載置式一層二段等自走式自動車車庫）

平成 16 年 12 月 6 日 国住指第 2174 号（コンテナを利用した建築物）

平成 23 年 3 月 25 日 国住指第 4933 号（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）

土地に自立して設置するコンテナ型データセンタのうち、サーバ機器本体その他のデータサーバとしての機能を果たすため必要となる設備及び空調の風道その他のデータサーバとして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を除いて内部に人が立ち入らないものについては、法第 2 条第 1 号に規定する貯蔵槽その他これらに類する施設として、建築物に該当しないものとする。

ただし、複数積み重ねる場合にあつては、貯蔵槽その他これらに類する施設ではなく、建築物に該当するものとして取り扱うこととする。

高架の工作物の上部に設ける建築物の取扱い

高架の線路、又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（当該建築物の直下部分及びその周辺の5m部分を含めて、工作物内に駅舎等の建築物の部分がある場合を除く。）については、原則として建築物の高さ及び階数は、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。

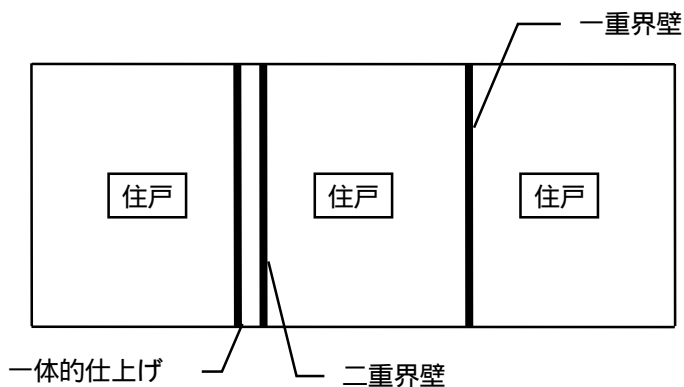
【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P4 「建築物」として取り扱う例 「高速道路下に設ける建築物」
昭和31年3月14日 住指受第289号（運転保安施設）

(2012.7)

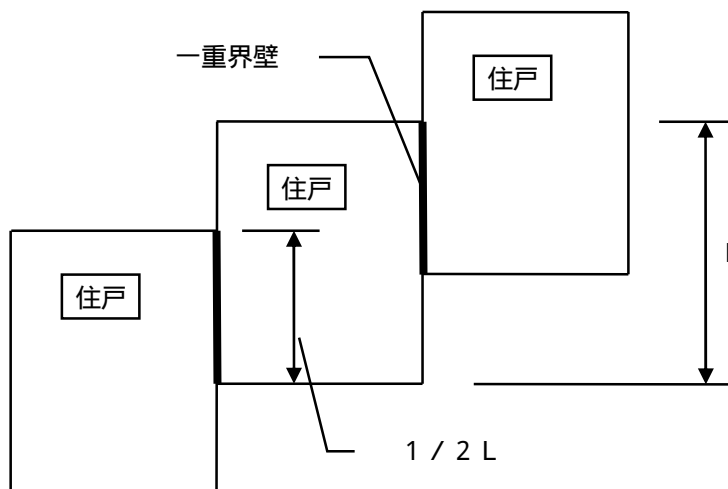
長屋としての取扱い

1. 次の各号に該当するものを長屋として取り扱う。

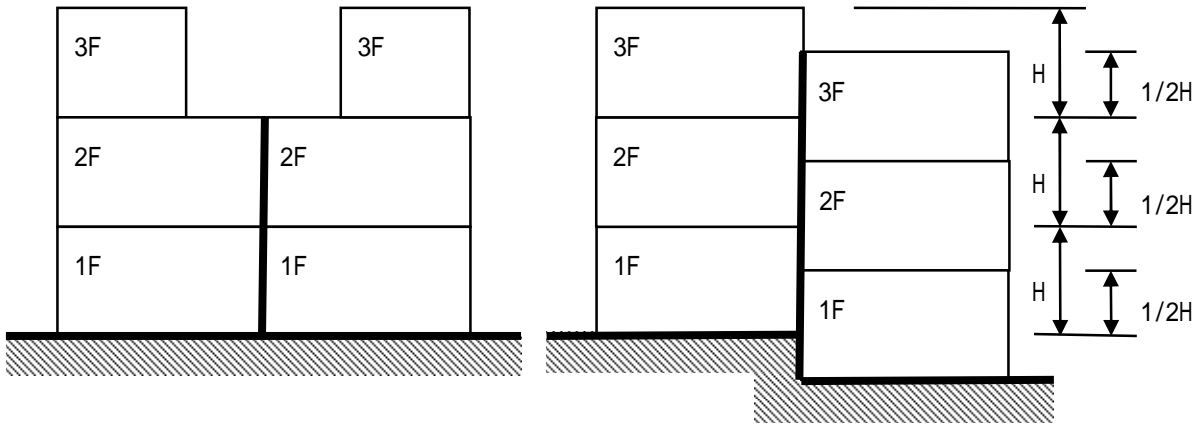
- (1) 外壁又は屋根が一体であること。
- (2) 各住戸の界壁は一重を原則とするが、二重の場合は外壁の仕上げが一体的であること。また、各住戸の屋根が段違いの場合は、界壁は一重であること。



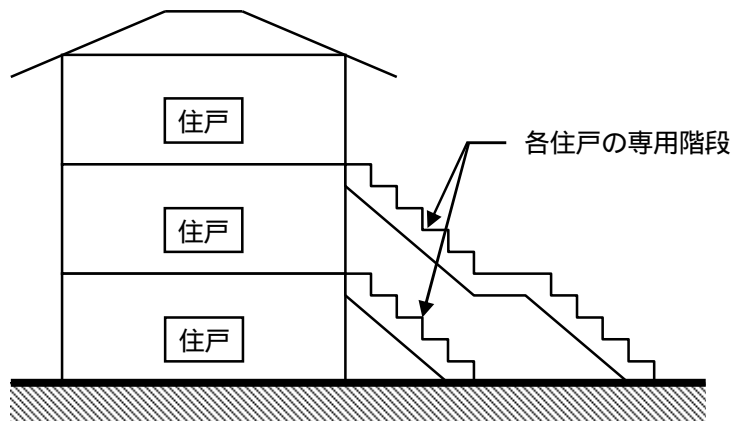
- (3) 界壁が局部的な場合には、原則として、その界壁の長さは各住戸の界壁方向の壁の長さの $1/2$ 以上あること。



(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】愛知県建築基準法関係例規集[平成 23 年版]P7 長屋住宅の取扱い
 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版(編集:日本建築行政会議)P025 長屋、共同住宅
 平成 12 年県告示 900 号

遊技場としての取扱い

- 1．遊技場とは、風俗営業法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）による遊技設備を設けて客の射幸心をそそ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
 - (4) ダーツ場

なお、勝馬投票券発売所については、法別表第1(イ)欄(4)項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】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P8 遊技場

百貨店としての取扱い

百貨店とは、「物品販売業を営む店舗で、同一の店舗の床面積の合計が 1,500m²を超えるもの」と取り扱う。

専門店の集まりであって経営主体が違っているショッピングセンターやいわゆる大型スーパーについては、営業時間を揃えて建築物全体やフロア単位で総合的に営業している場合においては、その床面積の合計で判断する。

なお、百貨店に該当する物品販売業を営む店舗については、以下の規定が併せて適用される。

- ・木造建築物等である特殊建築物の外壁等（法第24条第三号）
- ・特殊建築物及び特定区域の便所の構造（令第30条第1項）
- ・屋上広場等（令第126条第2項）

（参 考）

（旧）百貨店法（抜粋）

第2条 この法律で「百貨店業」とは、物品販売業であって、これを営むための店舗のうちに、同一の店舗で床面積の合計が 1,500m²（都の特別区及び指定都市の区域内においては 3,000 m²）以上のものを含むものをいう。

<考え方>

大規模販売業を営む店舗は営業形態が多様化してきており、法律もこれに呼応して「百貨店法」、「大店法（大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律）」、「大規模小売店舗立地法」へと変遷してきた。

「百貨店法」の廃止時に「百貨店」を定義する法律がなくなったが、建築基準法上ではそのまま「百貨店」という用語が継承されたため、廃止された百貨店法に定義されていたものを「百貨店」とした。

なお、「百貨店」は、物品販売業を営む店舗に含まれ建築基準法等を適用するものとする。

1．農林漁業体験民宿等を営む施設（農家民宿等）については、平成15年3月25日に旅館業法施行規則が改正され、客室の床面積の合計が33㎡未満であっても必要な条件を満たしていれば、旅館業法上の簡易宿所営業の許可の対象となった。

簡易宿泊所については、建築基準法上旅館に含まれるものとして取り扱うことになっているが、住宅の一部を農家民宿等として利用するもののうち、客室の床面積の合計が33㎡未満であって、各客室から直接外部に容易に避難できる等避難上支障がないと認められる建築物については、建築基準法上旅館に該当しないものとして取り扱う。

2．令第128条の4第4項の規定による内装制限を受ける調理室の適用に当たって、住宅の一部を農家民宿等として利用するものについては、住宅が事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものとして取り扱う。

（注）農林漁業体験民宿等を営む施設（農家民宿等）……農林漁業者が農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項

【参考】 昭和39年9月19日 住指発第168号（簡易宿泊所）
平成17年1月17日 国住指第2496号（農家民宿等の取扱い）

スナック（社交飲食店）の用途としての取扱い

いわゆる「スナック」というのは、少人数の従業員（2～4人程度）で接客を行う店舗で、風営法上、第2号の「待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして、客に遊興又は飲食をさせる営業」のその他の用途であり、通称「社交飲食店」として扱うといわれているため、待合、料理店、カフェーのそのものに該当するのではなく、その他の別な社交飲食店として位置づけられている。

建築基準法上の各規定の適用については、基本的には「飲食店」として次のように取り扱うものとする。

- (1) 2以上の直通階段の設置規定（令第121条第1項第三号イ）では、「キャバレー、カフェー、ナイトクラブ又はバー」の用途として限定列挙されているため、本来、「スナック」は含まれないと判断されるが、避難規定の視点からは「バー」に類似するものは含めるべきである。

よって、県警からの通知で営業許可申請の内容が風営法上の第2号営業（飲食・接待）のみとなっている場合は、「飲食店」として取扱い、第5号営業（低照度）又は第6号営業（ボックス型客席）も併記されている場合は、「バー」として取り扱う。

- (2) 特殊建築物の構造制限の規定（法第27条、別表第1（4）項）では、「キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店、飲食店……」の用途として上記と同様に限定列挙されているが、「バー」及び「飲食店」の両者が含まれているため、構造制限の適用はされることになる。

- (3) 近隣商業地域又は工業地域内の建築禁止の規定（法第48条、別表第2（ち）項・（る）項）では、「キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの」となっているが、通常スナックといわれる、少人数の従業員（2～4人程度）で接客を行う店舗（社交飲食店）は、用途規制の視点から明らかにキャバレー、料理店、ナイトクラブと同様又は類似行為ではないと判断をすることで、「その他これらに類するもの」には含まれないものとする。

【参考】 昭和26年2月6日 住指第15号（特殊飲食店）
昭和28年2月7日 住指発第131号（飲食店、カフェー、待合等）

貸しスタジオ（個室音楽練習場）の用途としての取扱い

貸しスタジオは、小規模に区画された個室において客が自由に音楽楽器の練習をする施設であり、建築基準法上の各規定の適用については、次のように取り扱うものとする。

- (1) 特殊建築物の構造制限の規定（法第27条、別表第1(4)項）では、「キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場……」の用途として限定列挙されており、その中には、貸しスタジオは含まれていないと判断され、特殊建築物に該当しないため、構造制限の適用はされないことになる。

また、法第87条の規定に基づいた貸しスタジオへの用途変更についても、法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物に該当しないため、用途変更の確認申請は不要として取り扱うことになる。

- (2) 第一種住居地域内の建築禁止の規定（法第48条、別表第2(ほ)項）では、「カラオケボックスその他これらに類するもの」となっており、貸しスタジオがカラオケボックス（小規模に区画された個室において客が専用装置により伴奏音楽に合わせて歌唱するサービスを提供する施設で、継続的な騒音等の発生により居住環境に影響を与える恐れが大きい建築物である。）と同様又は類似行為であると判断されることで、原則として「その他これらに類するもの」に含まれるものとする。

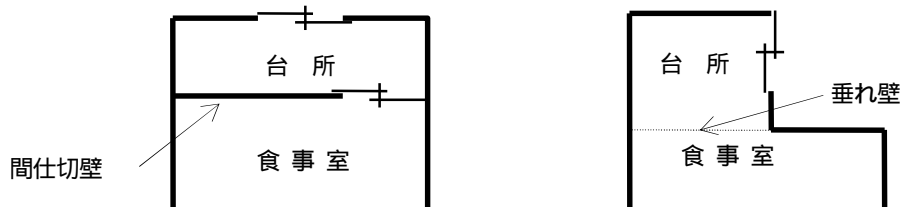
したがって、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域内においては、建築することができない。

【参考】 平成5年6月25日 住指発第225号・住街発第94号（建築基準法の一部改正）

「居室」の取扱い

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、ブースタイプのキャッシュコーナー等が含まれるが、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
 - ア. 調理のみに使用し、食事等の用に供しないこと。
 - イ. 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) 事務室の一角にある小規模な喫煙室で、利用者が特定され継続的に使用されない場合
(不特定の人が入れ替わり立ち替わり利用する喫煙室は、居室に該当する。)

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】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P12 「居室」の取扱い

改築としての取扱い

改築とは、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、引き続きこれらと用途、規模、構造の著しく異なる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。

なお、改築をする場合には、法第3条第3項第三号及び第四号の規定により、現行法の適用を受けることになるが、法第86条の7（既存建築物に対する制限の緩和）の規定により、政令で定める範囲内の用途、規模等で改築する場合には、同条に列記する条項の適用は受けない。

（改築の適用条件）

（1）既存建築物の除却等

除却部分は、建築物の全部又は一部とし、除却方法については、建築主の任意又は災害等により滅失した場合とする。

（2）除却又は滅失後の工事着手

建築主の建築行為の意思表示が、社会通念上除却又は滅失後引き続き有すると認められるものとする。

（3）用途・規模

用途・規模の著しく異なるとは、従前の用途と異なるもので、かつ、従前の規模以下であることが該当する。

（注）法第51条（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）の規定は新築又は増築の場合に適用し、改築する場合には適用されない。

<考え方>

いったん除却又は滅失後、あまり長い時間を経ずして、従前の建築物と著しく異なる範囲で造る場合に限って、これを新築又は、増築といわずに改築という。例えば、従前の木造建築物を鉄筋コンクリート造として建て替える場合は、構造が著しく異なるのであるから、それは改築には当たらず、増築又は新築とみなす。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P14 建築（新築、増築、改築、移転）の定義

昭和28年11月17日 住指発第1400号（改築の定義）

昭和37年9月25日 住指発第85号（既存建築物の改築又は増築）

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」といい、次のものが該当する。

- (1) 既存の板張り外壁を同じ板張り外壁として復元
- (2) 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

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、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」と異なり、次のものが該当する。

- (1) 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作り替える。など
- (2) 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。など
- (3) 木造の柱を鉄骨造の柱に造り替える。

3. 大規模となる過半の判断

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いければ、「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。

なお、「大規模の修繕」、「大規模の模様替」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。

4. 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、大規模な修繕（模様替）に該当しない。

なお、カバー工法では荷重増が伴うため、一般的には構造計算によって安全性が確かめられたもの以外は認められない。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。(2014.7)

- (2) 主要構造部を準耐火構造や防火構造にした建築物の外壁（床）の屋外側（表側）又は屋内側（裏側）の仕上材（表面材）のみを同じ材料を用いて取り替える場合は、修繕（模様替）の定義である「……おおむね同じ材料を用いて造り替え、性能や品質を回復する工事」の下地材から仕上材までの造り替えに該当するものではないため、修繕（模様替）に該当しないものとする。その場合の仕

上材（表面材）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、当該部分である下地材や野地板等までも取り替えるときは、修繕（模様替）に該当することになる。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 23 年版]P15 大規模の修繕、大規模の模様替の定義
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版(編集:日本建築行政会議)P029
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(昭和 42 住指発 2)

準用工作物・建築物として取扱う機械式駐車場

1. 準用工作物として取扱う立体自動車車庫の取扱い

次の各号に該当する機械式駐車場は、準用工作物として取扱う。

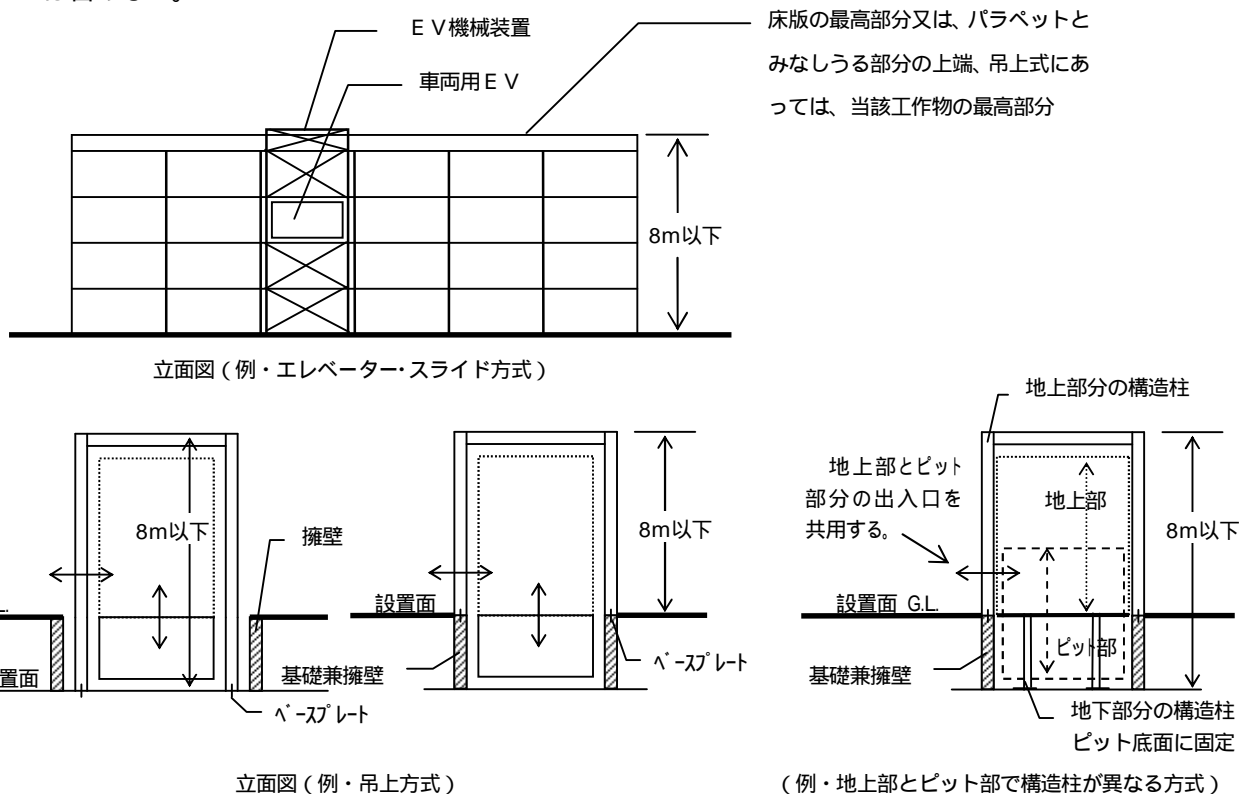
- (1) 自動車に人が同乗しないで当該駐車場に格納する方式であること。(ただし、自動車を直接地盤面から棚に置く場合を除く。)
- (2) 屋根を有しないこと。(自動車を機械によって置く床板は屋根ではなく、単なる棚と考える。)
- (3) 高さ(当該車庫の最高部分の高さ。ただし、昇降装置等可動する部分を除く。)は8m以下であること。

2. 建築物として取扱う機械式駐車場としての取扱い

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り扱う。

また、屋根及び壁を有しない高さ8m以下の機械式自動車車庫は工作物であり、令第138条第3項第二号に該当するもののみが、準用工作物として法第48条の用途許可及び確認申請の対象となる。

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、可動式部分、簡易な部分の高さは含めない。



(2013.11)

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P6 準用工作物として取扱う立体自動車車庫の取扱い
建築物として取扱う機械式駐車場としての取扱い

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)
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)

地下街との接続における別棟の取扱い

「地下街と他の建築物の地下階との接続基準」(地下街連絡協議会事務局：住宅都市局街路計画課)の一環として、建築基準法上の別棟となる取扱いについては、次の各号により扱う。

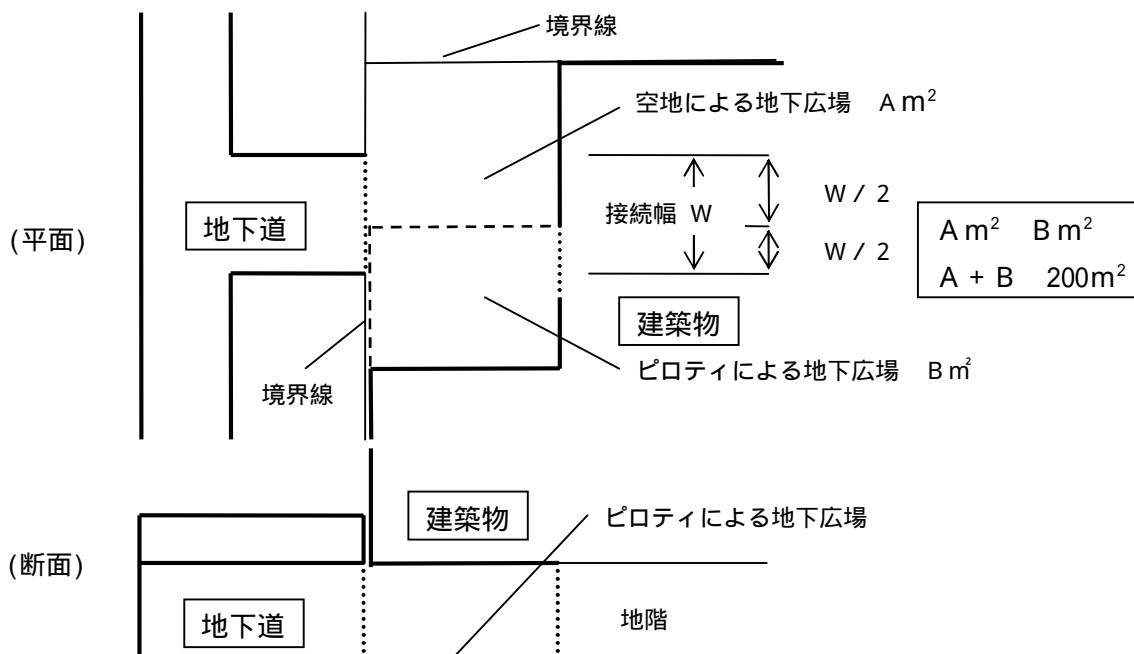
(1) 地下街(地下道)と接続する建築物とは、原則として200m²以上の空地による地下広場(ピロティによる地下広場を含む。)をもって接続されていること。

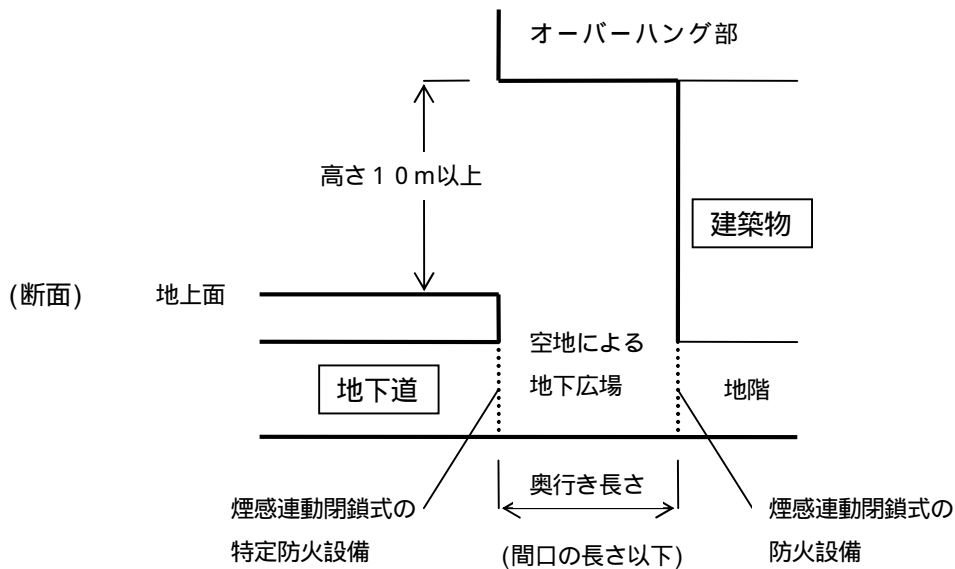
なお、地下街(地下道)とピロティによる地下広場で接続する場合は、地下街(地下道)の接続部分の長さの半分以上は、ピロティ以外の空地による地下広場をもって接続されていること。

(2) 地下街(地下道)とピロティによる地下広場で接続する場合は、ピロティによる地下広場の面積と同等以上の空地による地下広場の面積を有していること。

(3) 空地による地下広場部分にオーバーハングの屋根等を設ける場合は、その当該部分は、地下街側の地上より高さ10m以上に設け、十分に外気に開放されていること。

― (例：当該部分の周長の概ね1/2以上が外気に有効に開放されているもの又は当該部分の外気に有効に開放されている間口の長さと同じ奥行き長さとなっているもの)





- (4) 地下街（地下道）の接続部分と接続する建築物の相互の外壁間の中心線から地下街の接続部分並びに接続する建築物の地階及び1階にあつては3m以下、2階以上にあつては5m以下の距離にある外壁の開口部には、防火設備が設けられていること。ただし、地下街側の地上より高さ10m以上の部分その他延焼のおそれのない部分は除く。
- (5) 地下街（地下道）の接続部分並びにそれに接続する建築物のピロティによる地下広場部分及び空地による地下広場部分にオーバーハングの屋根等を設けた部分は、その当該部分（地階である部分に限る。）とその他の部分とを耐火構造とした壁又は常時閉鎖式若しくは煙感連動閉鎖式の特定防火設備（建築物の地階側にあつては防火設備）で区画されていること。
- (6) 地下広場から直接地上のみに通ずる階段が空地による地下広場部分（オーバーハングの屋根等を設けた部分を含む。）に設けられていること。

<考え方>

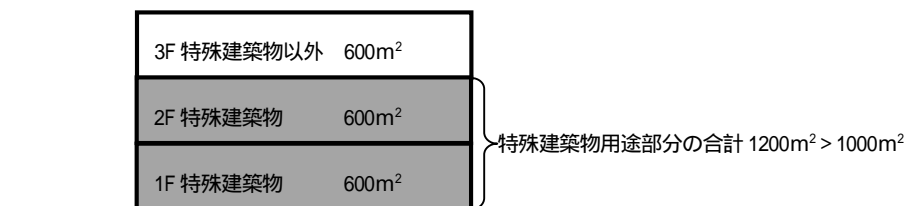
別棟の取り扱いとして考慮した点は、

- (1) 接続基準の内容を可能な限り組み入れる。
- (2) 工作物としての地下道との接続のため、別棟形状（同一棟形状不可）の接続に限定する。
- (3) 建築物同士の別棟の取り扱いを地下に下ろしたものとする。
- (4) オーバーハングを設ける場合でも、外部空間として取り扱う。
- (5) 法上の他の規定（たて穴区画等）が接続計画に影響を与えるため、取り扱いに組み入れる。
- (6) 地下広場が緊急時避難の目的もあるため、安全区画、避難階段（地下2階）の基準も組み入れる。

中間検査の指定対象建築物の取扱い

特殊建築物とそれ以外の建築物が混在している場合の告示による「……特殊建築物で階数が3以上であり……」の解釈については、一部に特殊建築物があれば建築物全体が特殊建築物に該当し、特殊建築物の用途部分が階数2以下であっても、建築物全体の階数が3以上あれば対象となる。

なお、床面積については、特殊建築物の用途部分の床面積の合計（1,000m²を超えるもの）を対象にしている。



中間検査対象となる場合の例

【参考】 平成21年2月20日 名古屋市告示第57号 建築物に関する中間検査の特定工程等の指定
(改正平成24年2月8日名古屋市告示第77号)

(2012.7)

木造建築物等以外の建築物とみなす取扱い

1. 法第23条、第24条、第25条、第62条第2項の規定は、床、屋根、階段を除く主要構造部のうち自重又は積載荷重を支える部分が、可燃材料（木材、難燃プラスチック等）で造られたものに限定しているため、柱、はり、耐力壁である間仕切壁、外壁が準不燃材料であれば、当該規定の適用はないことになっている。

したがって、木造建築物等以外の建築物とみなす主要構造部の具体的な材料は、次のとおりとし、それ以外の場合は木造建築物等として取り扱うものとする。

木造建築物等以外の建築物とみなす主要構造部

壁 (耐力壁)	間仕切壁 外壁	準不燃材料
柱		
はり(小屋組、母屋を含む。)		
壁 (非耐力壁)	間仕切壁 外壁	材料は問わない。 ただし、準防火地域内にある建築物で、外壁及び軒裏の延焼のおそれのある部分は、準不燃材料とする。 (注)屋根の構造は、法第22条第1項及び第63条の規定によって不燃材料で造るか、又はふくこと等とする必要がある。
床		
屋根(野地板、たる木及び軒裏を含む。)		
階 段		

2. 法第26条、第61条及び令第120条、第121条第2項、第122条第1項、第126条の2第1項の規定では、主要構造部が不燃材料で造られたものとなっているが、外壁の下地材及び屋根の野地板に準不燃材料を設けた場合であっても、主要構造部が不燃材料で造られたものとみなす。

<考え方>

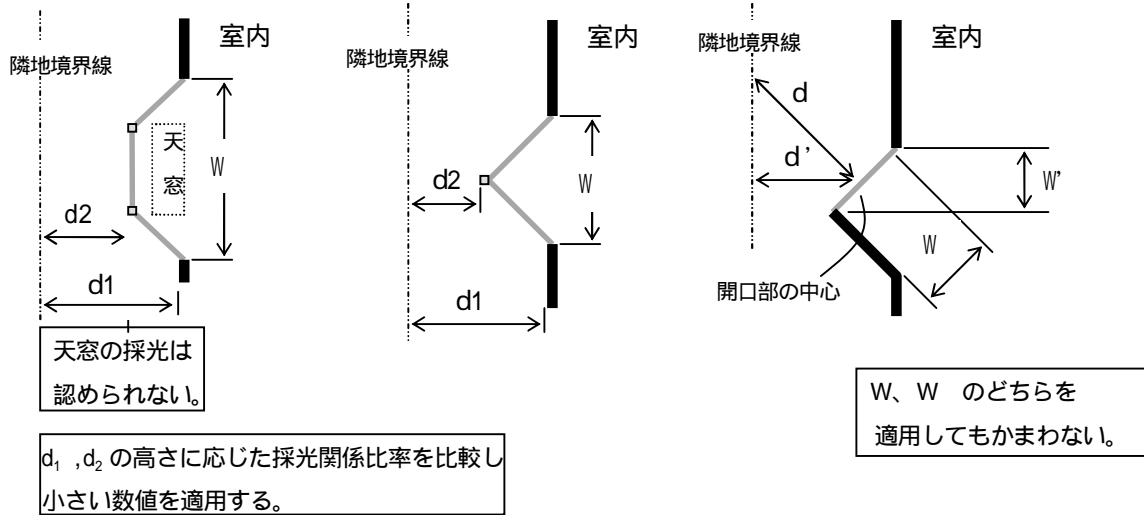
延焼抑制に効果を発揮するには、耐力壁である外壁が崩壊せず、荷重を支持することが必要であるとともに、加熱によって外壁の屋内面の可燃物が燃焼しないことが必要である。また、外壁及び屋根については、下地に設計上で準不燃材料を設ける場合があるが、何ら防火上の性能が低下するものではないため、不燃材料で造られたものとみなした。

【参考】 平成12年5月24日 建告第1362号(木造等の外壁の延焼部分の構造方法)

採光のとり方

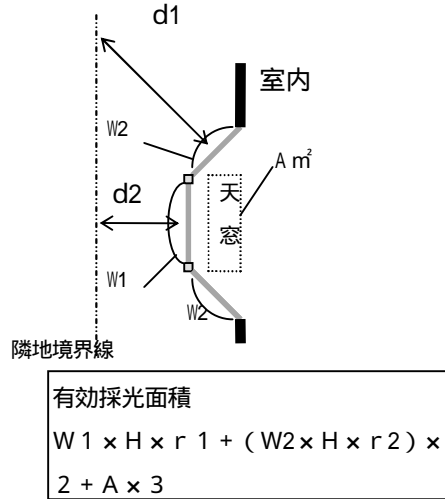
1. 採光関係比率（採光補正係数）の算定方法

(1) 出窓の場合（床面積が算入されない場合に限る。）

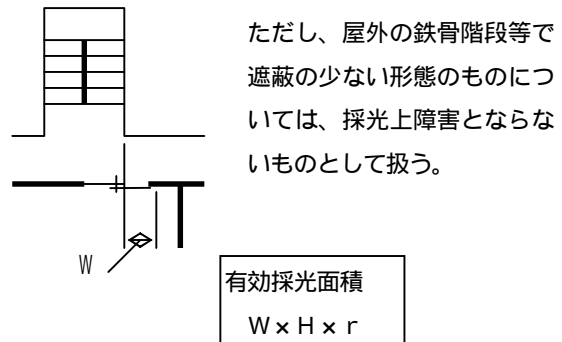


(2) はき出し窓の場合

(出窓等で床面積が算入される場合を含む。)

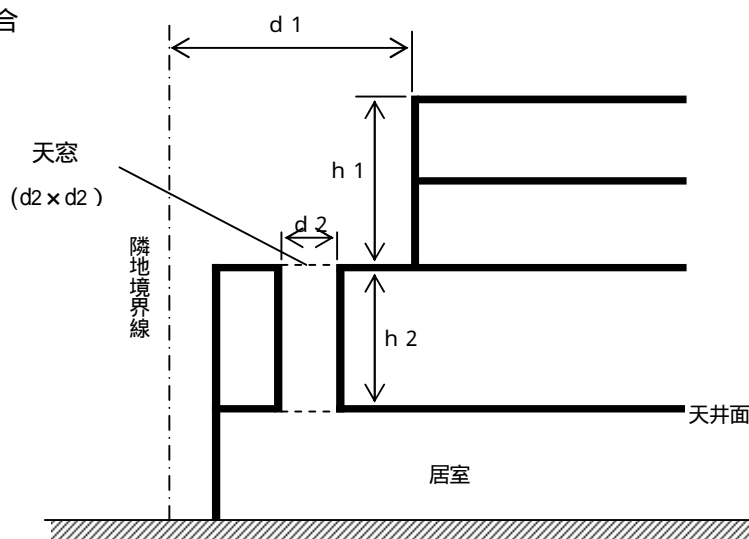


(3) 屋外階段に面する場合



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

(4) 天窗の場合



採光関係比率

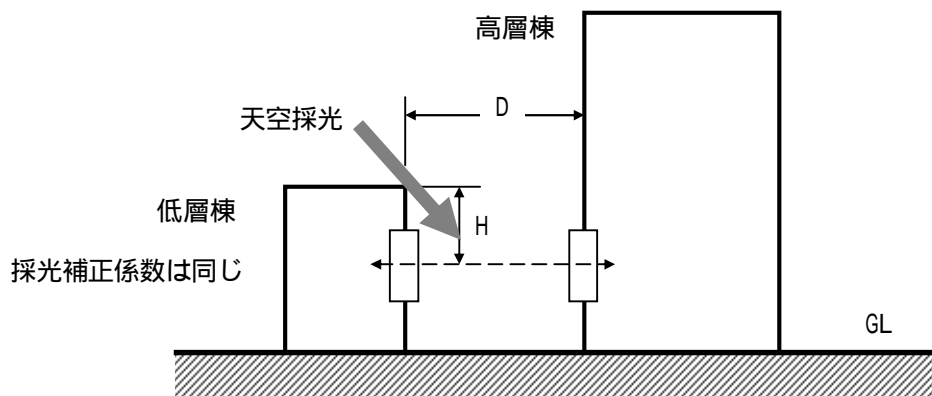
$$\frac{d1}{h1 + h2} \dots$$

$$\frac{d2}{h2} \dots\dots\dots$$

採光補正係数算定式に採光関係比率(と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

(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

可動ルーバーや面格子を採光上有効な窓に設けた場合については、一般的な面格子の採光上の有効開口率が80%程度であるため、可動ルーバーについても採光上で可能な有効開口率が80%程度以上あれば、可動ルーバーを無視した窓の実面積で認められる。(2012.9)

<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。

天窗の窓面の昼光率は、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、天窗であれば単純に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、そこから各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。

シックハウス規定に関する取扱い

居室、非居室、廊下、収納スペース等の規制対象部分の特定、換気経路の設定をする場合に、建具の通気性の有無等に応じて、それぞれ次のとおり取り扱うものとする。

なお、採光の規定において二室を一室とみなしている場合には、換気計画上も一体として取り扱うものとする。

区 分	換気経路の設定		収納スペースの天井裏等 適用又は居室と一体適用
	居室と居室の間	居室と非居室等の 間	居室と収納スペースの間
開き戸 (アンダーカット、通気 ガラリ等なし)	不可		天井裏等適用
開き戸 (アンダーカット、通気 ガラリ等あり)	可		居室と一体適用
折れ戸・引き戸 (片引き戸、両引き戸)	なお、換気経路として設定しない場合 には、通気がないものとして取り扱う。		なお、居室と一体的に換 気をしない場合には、天 井裏等適用として取り扱 う。
引き違い戸・ふすま、障 子 (片引き戸、両引き戸)			

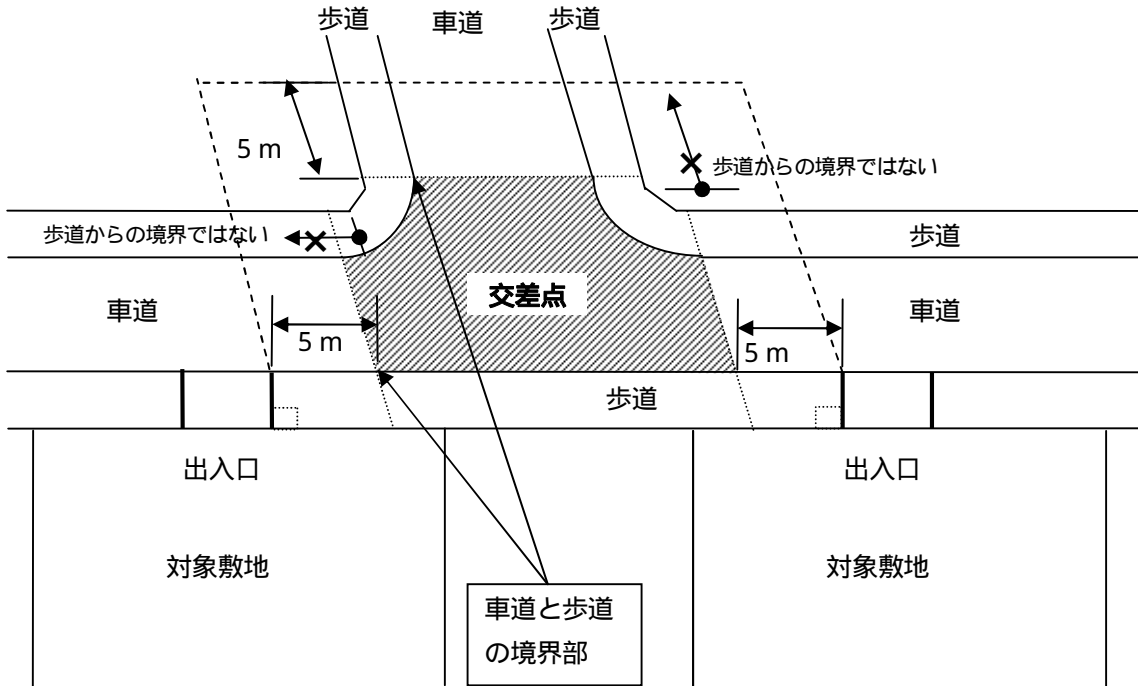
増改築等を行う居室と既存部分との間の建具等について、換気経路としないよう計画した場合には、増改築等を行う居室が換気に関して独立した空間となるため、増改築を行う居室に限りシックハウス対策の規制が適用される。

- 【参考】 平成14年12月26日 国交告第1112号から第1115号(建築材料)
平成15年3月27日 国交告第273号(居室の構造方法)
平成15年3月27日 国交告第274号(換気設備の構造方法)
平成15年5月1日 国住指第47号(建築基準法等の一部改正)
平成17年6月1日 国住指第667号(建築基準法等の一部改正)

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。

又、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なう必要がある。(各区土木事務所)



【参考】愛知県建築基準条例・同解説 <解説>

2. 「敷地の自動車の出入口」とは、車庫等の出入口が道路に面しない場合は、車路が道路に面する部分をいう。

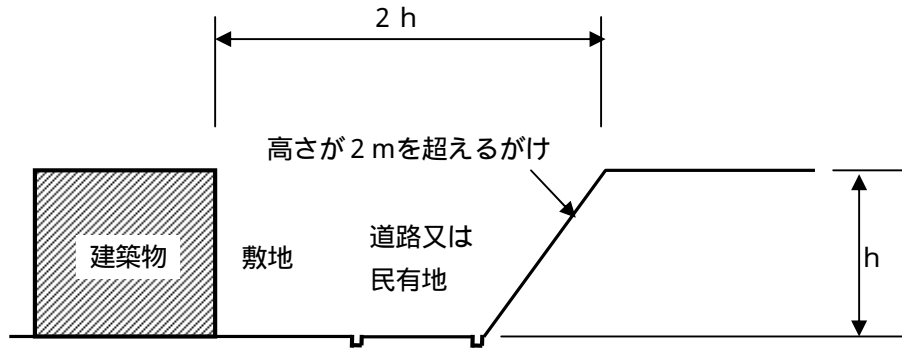
4. 次の用語は、道路交通法の例による。

(1) 「交差点から5m以内」 十字路、T字路その他2以上の道路が交わる部分から5m以内

(2012.7)

敷地外にある「がけ」の適用

敷地外にある民有地の「がけ」についても、県条例第8条に規定する「建築物の敷地が、高さ2mをこえるがけに接し、又は近接する場合……」に該当するため、同条例の規定の適用を受けることになる。



(2012.7)

看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物

法第66条に規定する防火地域内にある「看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物」で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ3mを超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならないが、その事例としては、記念塔、物見塔、時計塔、目隠し塀がある。

(2012.7)

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、危険物の2種類以上を敷地内の建築物に貯蔵する場合、危険物の種類による数量ごとの商の和の数値によるため、1種類のみが不適格であっても、他の適合している種類のものも含めて基準時での貯蔵数量によって算定する。(下記参照)

危険物品の種類	増加予定数量 / 基準時での貯蔵数量
第一石油類 (不適格)	1,000リットル / 8,000リットル 商 0.125
第二石油類 (適合)	200リットル / 5,000リットル 商 0.04
第三石油類 (適合)	0リットル / 5,000リットル 商 0
商の和の数値	合計商 0.165 0.2 OK


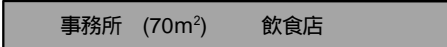
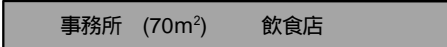
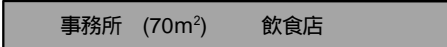
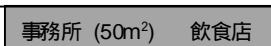

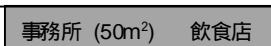

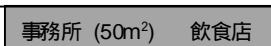

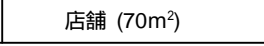
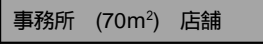
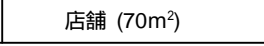
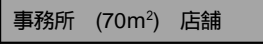
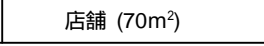
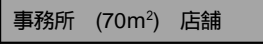
<考え方>

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同様に緩和される。

確認申請が必要な用途変更

1. 法第87条の規定では、建築物の用途を変更して法第6条第1項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合には、確認申請が必要であり、かつ、実体規定の適用があるが、その運用については用途変更部分の用途が法別表第1(い)欄に掲げる特殊建築物で、その用途変更部分の床面積が100m²を超えるものを対象とする。(下表参照)

凡例：  が用途変更部分 (用途変更前 変更後)		法適用							
		確認申請	実体規定						
(1)	<table border="1"> <tr> <td>3F</td> <td> 事務所 (70m²) 飲食店</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>飲食店 (70m²)</td> </tr> <tr> <td>1F</td> <td>店舗 (70m²)</td> </tr> </table>	3F	 事務所 (70m ²) 飲食店	2F	飲食店 (70m ²)	1F	店舗 (70m ²)	不要	適用あり
3F	 事務所 (70m ²) 飲食店								
2F	飲食店 (70m ²)								
1F	店舗 (70m ²)								
(2)	<table border="1"> <tr> <td>3F</td> <td>事務所 (50m²)  事務所 (50m²) 飲食店</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>飲食店 (40m²)  飲食店 (60m²) 店舗</td> </tr> <tr> <td>1F</td> <td>店舗 (100m²)</td> </tr> </table>	3F	事務所 (50m ²)  事務所 (50m ²) 飲食店	2F	飲食店 (40m ²)  飲食店 (60m ²) 店舗	1F	店舗 (100m ²)	要	適用あり
3F	事務所 (50m ²)  事務所 (50m ²) 飲食店								
2F	飲食店 (40m ²)  飲食店 (60m ²) 店舗								
1F	店舗 (100m ²)								
(3)	<table border="1"> <tr> <td> 店舗 (70m²)  事務所 (70m²) 店舗</td> </tr> </table>	 店舗 (70m ²)  事務所 (70m ²) 店舗	不要	適用あり					
 店舗 (70m ²)  事務所 (70m ²) 店舗									

2. 百貨店内の飲食店部分を売場に用途変更する場合にあって、その飲食店部分が百貨店と一体的な関係にある時には、用途変更該当しないものとする。

<考え方>

法別表第1(い)欄に掲げる用途に変更した床面積が100m²を超える場合に確認申請を必要とした。したがって、例図(1),(3)のように用途変更した結果、法別表第1(い)欄に掲げる用途が100m²を超える場合であっても確認申請は、不要扱いとした。ただし、実体規定は確認申請が要・不要にかかわらず、原則として、用途変更をすれば用途変更をしない既設部分も含めて適用される。

(法第87条第2項、第3項)

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版] P16 用途の変更の定義
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009年度版(編集:日本建築行政会議) P38 「用途変更」

容積率が不適格の建築物における駐車場部分の用途変更

容積率が不適格である建築物の駐車場部分を用途変更する場合、不適格部分を増加させるような用途変更は認められない。

(例)

地階の駐車場部分の全部又は一部を店舗に用途変更する場合(容積率300%のとき)

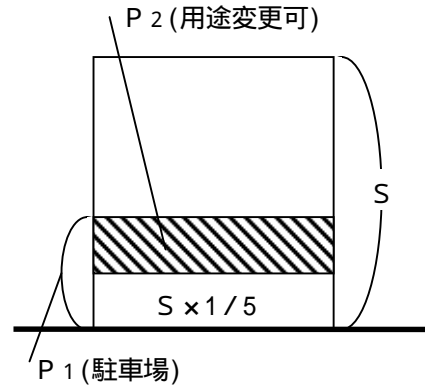
凡例

A : 敷地面積

S : 延べ面積

P1 : 全駐車場面積

P2 : 用途変更可能な駐車場面積($P1 - (S \times 1/5)$)



(1) $P1 \leq S \times 1/5$ かつ $(S - P1) > A \times 300\%$ の場合

$(S - P1)$ が容積率算定の対象となる床面積であり、この部分が既に容積率を超過していることから、駐車場部分を店舗に用途変更することは、容積率算定上の延べ面積を増加させることとなるため認められない。

(2) $P1 > S \times 1/5$ かつ $(S - (S \times 1/5)) > A \times 300\%$ の場合

$P1$ が $(S \times 1/5)$ を超えて存在していれば、 $P1$ の内 $(S \times 1/5)$ を超える部分 ($P2$) は容積率算定の対象となる部分であり、この部分を用途変更しても容積率の不適格部分を増加させることがないので認められる。

<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格部分を増加させることは法の主旨に適合しないので認められない。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版] P16 用途の変更の定義
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2009年度版(編集:日本建築行政会議) P38 「用途変更」

法第87条第3項の規定による用途変更の法律の準用によれば、令第137条の18第1項に規定する「類似の用途相互間」に該当する用途変更の場合、同項に規定する条項（不適格条項）^(注)の規定は準用されない。なお、不適格条項に該当するかについては、下記のように注意が必要である。

例えばホテルを寄宿舍に用途変更する場合に、建築当時のホテルとしては法第28条第1項の採光規定の適用を受けないことになるが、当時から寄宿舍であった場合は、採光規定の適用を受けていたことになる。ホテルで採光規定の適用を受けないことが、その規定に適合しないことにはならず、逆にそれは採光規定に適合していることになる。すなわちこの場合、採光規定は不適格条項に該当せず、適法である。したがって、用途変更に際しては、法第8条第1項の規定による常時適法な状態に維持する観点から、当該条項の規定は適用を受けることとなる。

(注) 法第87条第3項に規定する不適格条項の主な規定

- 法第24条（木造建築物等である特殊建築物の外壁等）
- 法第27条（耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物）
- 法第28条第1項、第3項（居室の採光及び換気）
- 法第29条（地階における住宅等の居室）
- 法第30条（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）
- 法第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）
- 法第35条の2（特殊建築物等の内装）
- 法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）
- 法第36条中の特定部分 ほか

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版] P16 用途の変更の定義
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009年度版（編集：日本建築行政会議）P38 「用途変更」

(2012.7)

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。

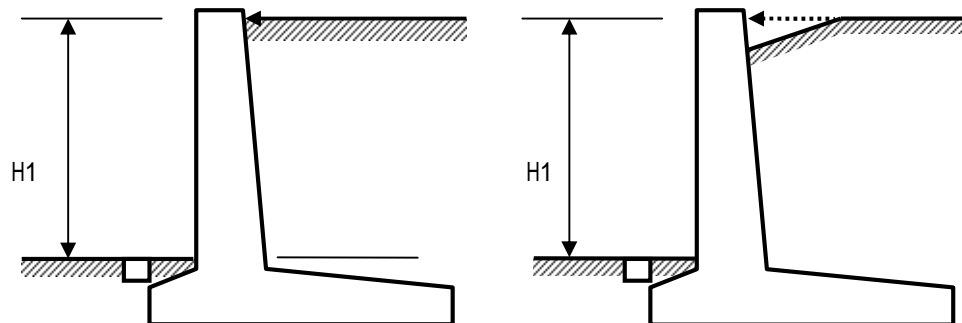
【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P206 建築設備単独の建築確認申請

1. 次に掲げるものは令第138条第1項第二号に該当する「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
(ネット部分が防風機能をもつフェンス状のものを含む。)
 - (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
(注)組立鋼管柱にアンテナを取り付けたポールをその鋼管柱の中に入れ込み金具で固定するものは、アンテナを取り付けたポール部分からアンテナの一部と見ること、アンテナ部分は工作物としての高さの算定から除外する。
 - (4) 芸術作品(柱状のもの)

(2012.10)
2. 次に掲げるものは令第138条第1項第三号に該当する「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」ものとして扱う。
 - (1) 建築物の側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) 噴水塔
 - (3) 時計塔
 - (4) 懸垂幕用のガイドレール
 - (5) 外壁面に取り付ける広告板
 - (6) 目隠し塀
3. 次に掲げるものは令第138条第1項第四号に該当する「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項第五号に該当する「高さが2mを超える擁壁」として扱う。
 - (1) 地下式(昇降・ピット)駐車装置の周囲壁
(注)宅地造成工事等規制区域内についても、宅地造成等規制法に基づく義務擁壁(許可擁壁)に該当する。
5. 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) 道路内に設置する高さが4mを超える標識
 - (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. 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、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

で低い位置からの高さで行うものとする。

- (2) 令第138条第1項第五号に該当する擁壁の高さの取扱いについては、擁壁の下部の地盤面に接する位置から上部の土留めとなる地盤面に接する位置までの高さ(H1)で測るものとする。



(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。

7. 確認申請書の取扱い

(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工作物の「建築」(新築、増築、改築、移転)に該当するため、確認申請書の提出が必要になる。

(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、一部改築に該当するため、確認申請書の提出が必要になるが、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、確認申請書の提出は不要となる。

(3) 開発行為等の許可擁壁でない場合

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た場合は確認申請書の提出は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工として行う擁壁工事は確認申請書の提出が必要となる。又、宅地造成工事規制区域における擁壁であっても宅地造成に関する工事でない場合は許可不要となり確認申請が必要となる。(地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地など)

8. 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。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P36 工作物としての取扱い

昇降機の建築設備等としての取扱い

- 1．建築設備としての昇降機に該当するものとしては、次に掲げるものがある。
 - (1) 地下（高架）の工作物内等の建築物に該当する部分に設けられる昇降機
 - (2) 建築物と接続している上屋なしのエスカレーター
 - (3) 上屋付の斜行エレベーター

- 2．上記と逆に建築設備としての昇降機に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。
 - (1) 地下（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、プラットフォーム等）に設けられる昇降機

- 3．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として、工作物に該当しないものは、次に掲げるものがある。
 - (1) 横断歩道橋への昇降のためのエレベーター

(2012.7)

屋上広告塔等の高さに関連した取扱い

1. 建築物と一体的な広告塔の取扱い

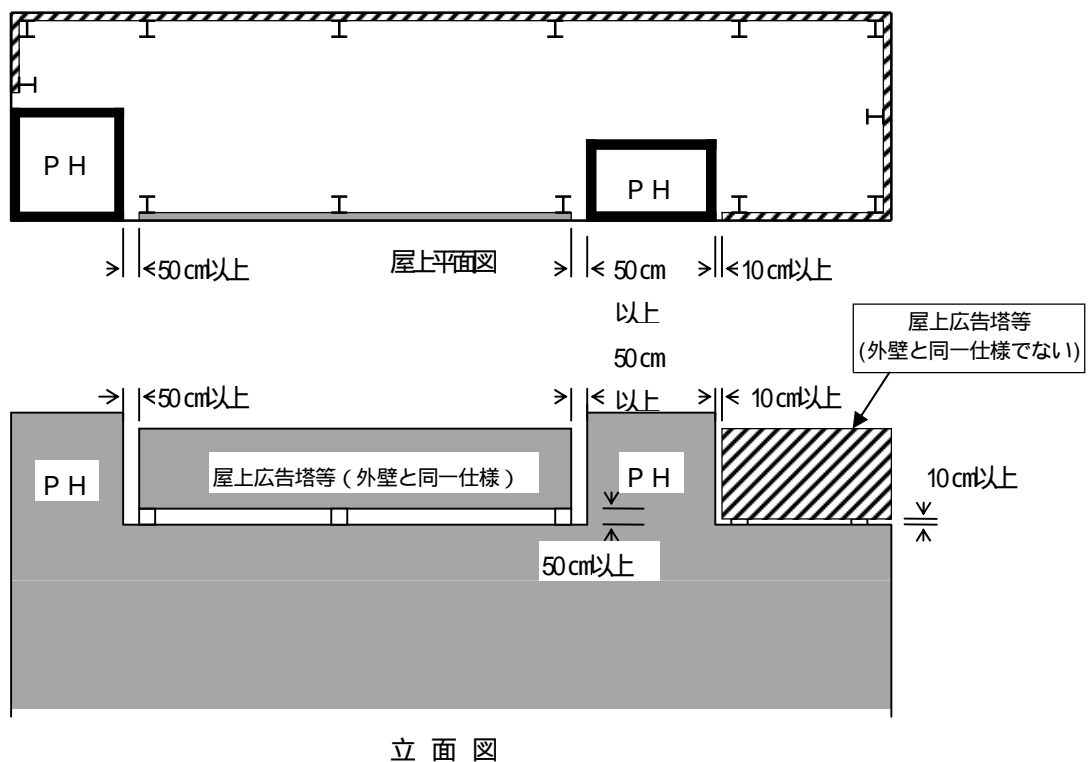
構造的、外観的に一体となっているものは、建築物の部分とみなす。



2. 構造的、外観的に一体となっていない場合の取扱い

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あきが50 cm以上(外壁と同一の様でない場合は10 cm程度以上)であること。



【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P36 建築物と一体的な広告塔の取扱い

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>

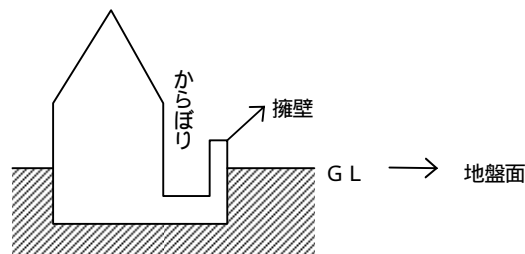
ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

(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)

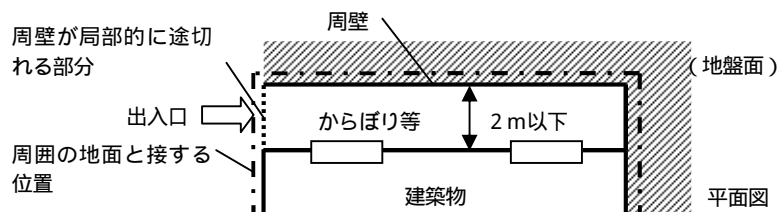
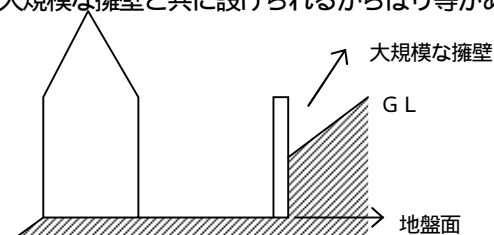


図2 斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面の取り方



(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 2 m 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。

(注1) 「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 50 cm を超えるものとする。

(注2) 局所的な盛土で、これ以外の適切と考えられる位置については、局所的な盛土で上部の水平な面が幅 2 m 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。

(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。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 2009 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。

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 2009 年度版 (編集:日本建築行政会議) P081

(3) 地盤面 法第 9 2 条、令第 2 条第 2 項

(以下略)

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

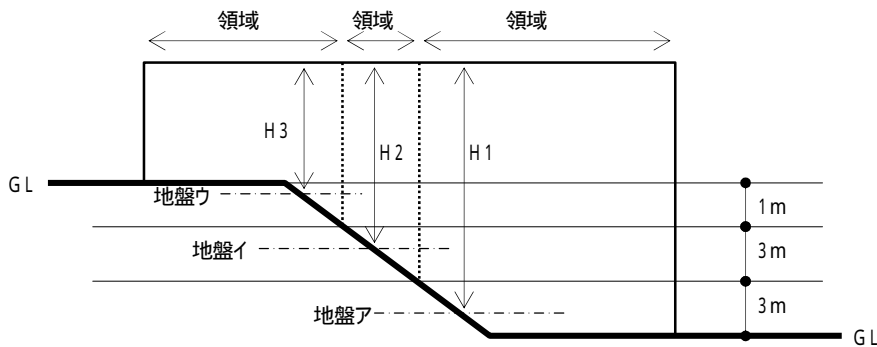
領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から3mごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、3m以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

< 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）

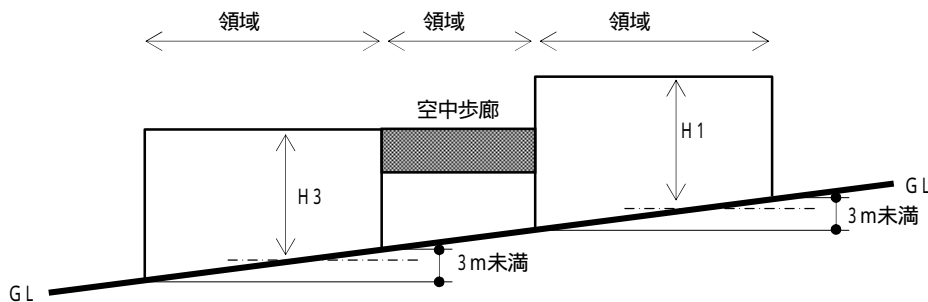
ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて、各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により3mごとに切り分けることが不合理と考えられる場合等には、3m未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（図4参照）

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



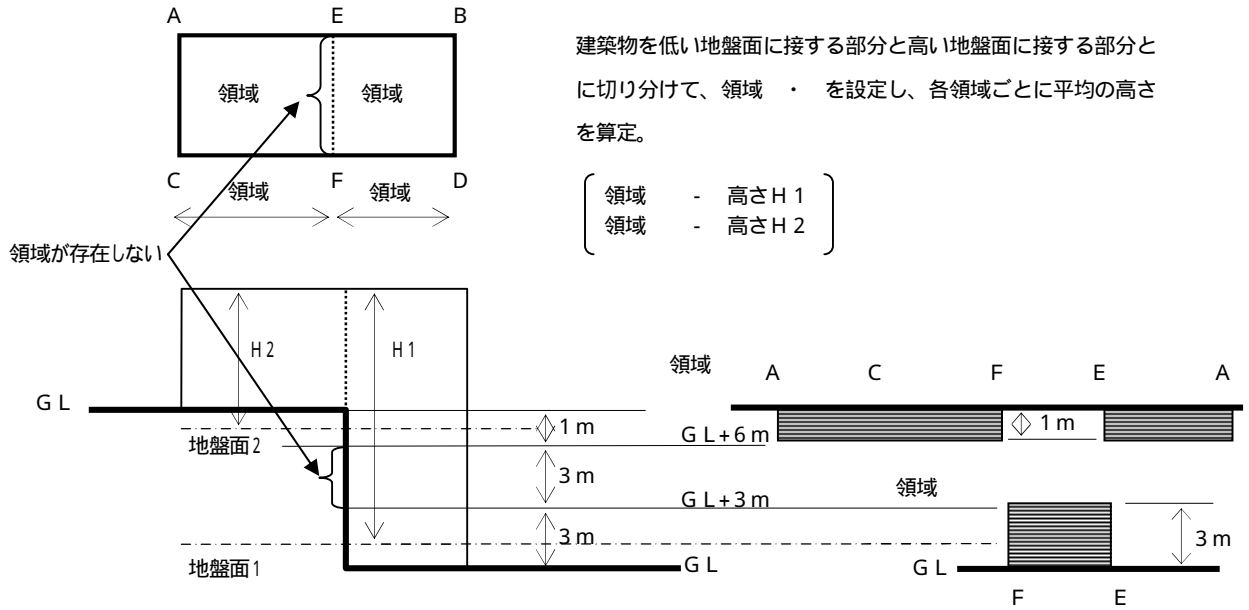
この場合、最低点から3mごとに切り分け、領域 . . . を設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

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

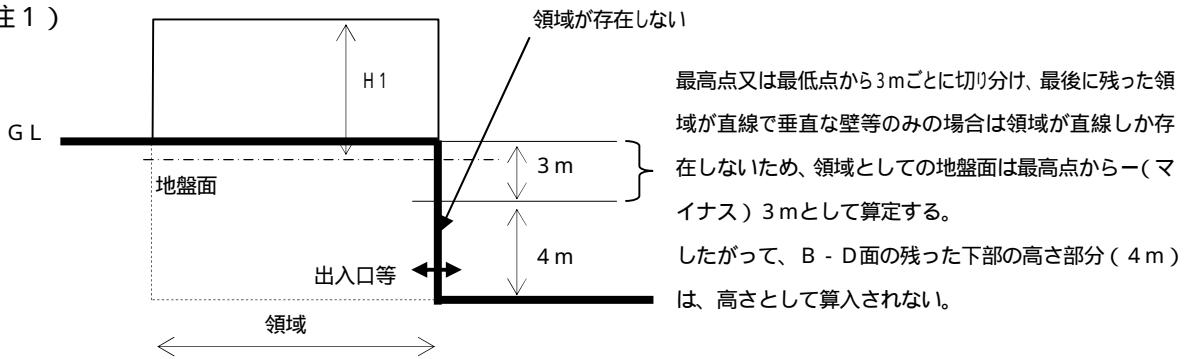


イ 垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切り分けて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。（図5参照）

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



(注1)



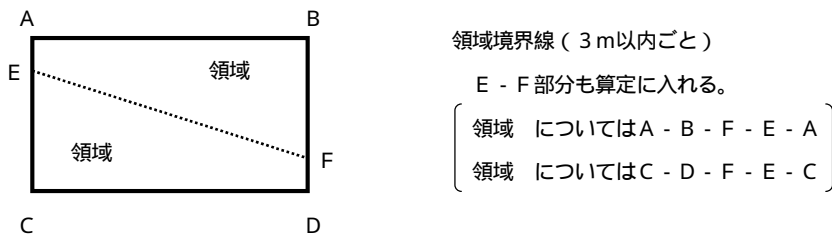
(2) 地盤面の位置の算定方法について

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。(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

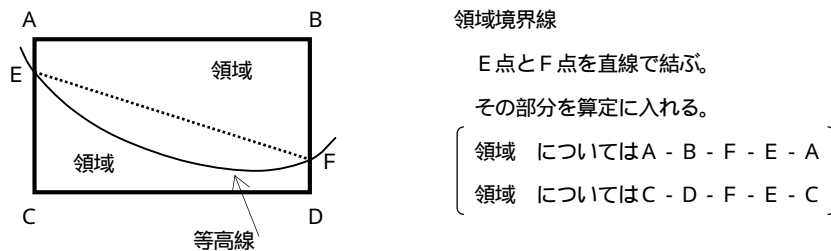
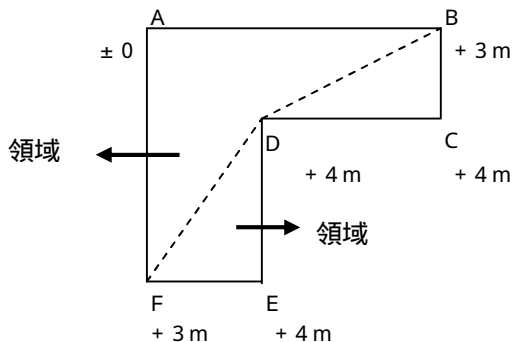
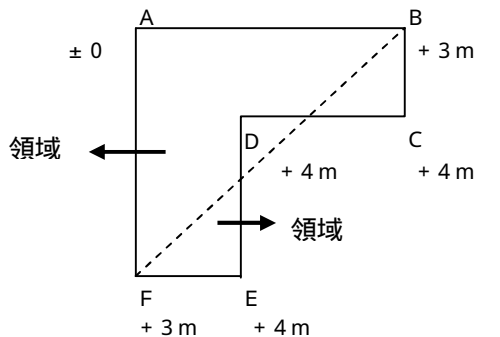


図8 建築物の形状が特殊な場合の領域について

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。



$$\begin{aligned}
 A - B &= 0 + 3\text{m} \\
 B - D - F &= + 3\text{m} \\
 F - A &= + 3\text{m} \quad 0 \\
 B - C &= + 3\text{m} (0) + 4\text{m} (+ 1\text{m}) \\
 C - D - E &= + 4\text{m} (+ 1\text{m}) \\
 E - F &= + 4\text{m} (+ 1\text{m}) + 3\text{m} (0) \\
 F - D - B &= + 3\text{m} (0)
 \end{aligned}$$

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P72 地盤面の設定
 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)

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。

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、施行令の条文中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 昇降機の昇降口ビー（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。）

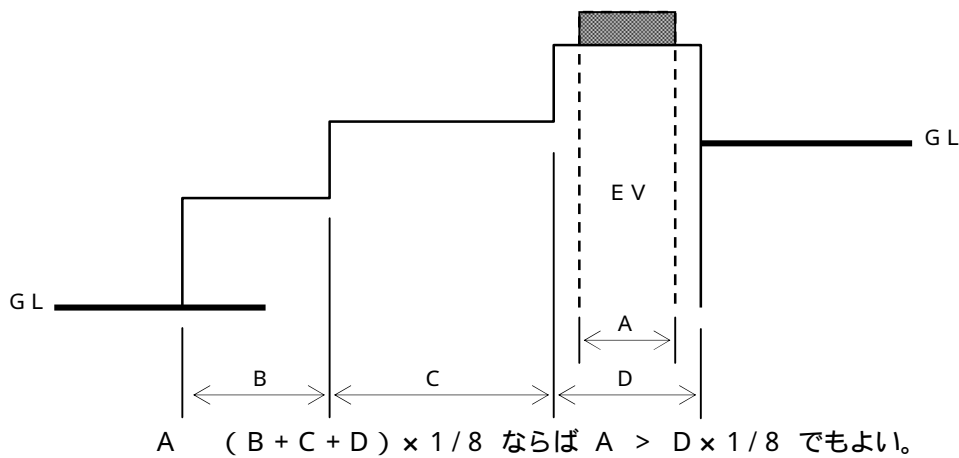
(2) 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

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)



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

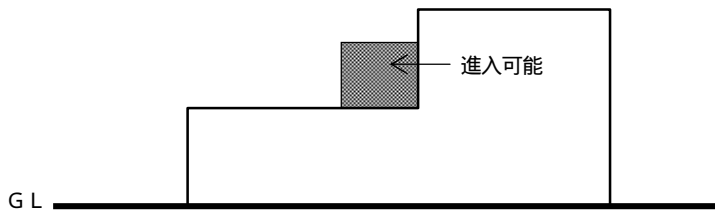
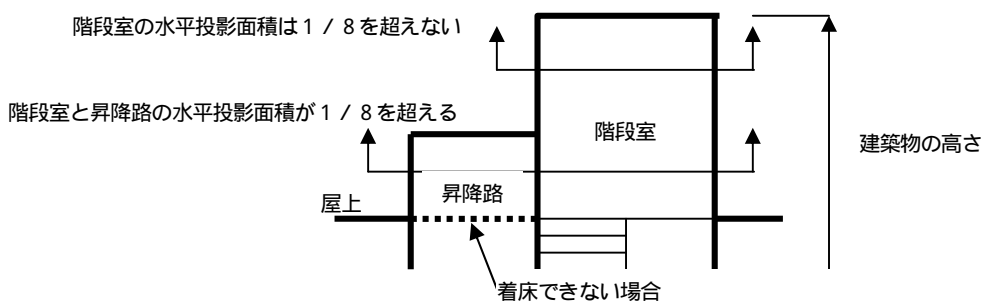


図3 階段室、昇降路部分の建築物の高さの算定

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。

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

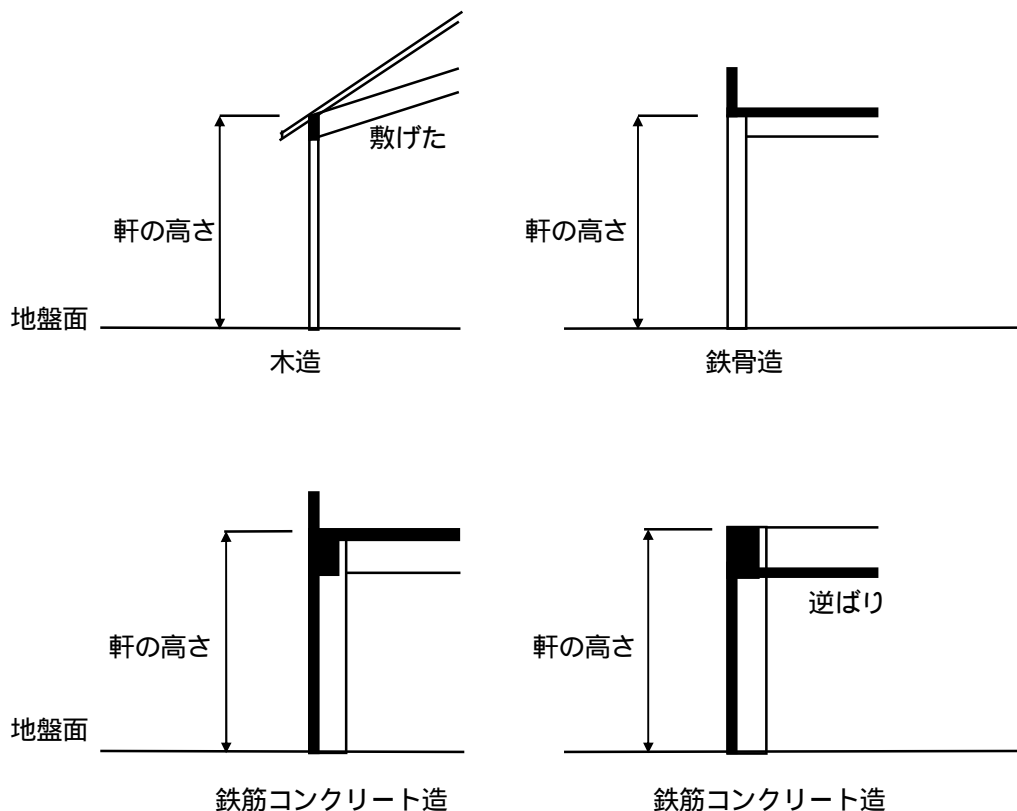
- ・ 避雷針、アンテナ等

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】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P76 建築物の高さ
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009年度版(編集:日本建築行政会議)P75 「高さに算入しない屋上部分」

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（「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、敷げた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、下図のように横架材を支持する柱の上端までの高さとする。



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り扱いについては、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】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P79 軒の高さ
平成7年5月22日 事務連絡(高さ・階数の算定方法・同解説)

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(「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。

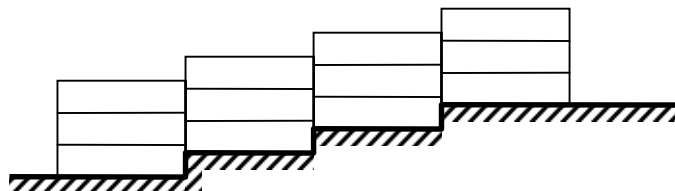
なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

3. 地階の規定における地盤面の取扱い

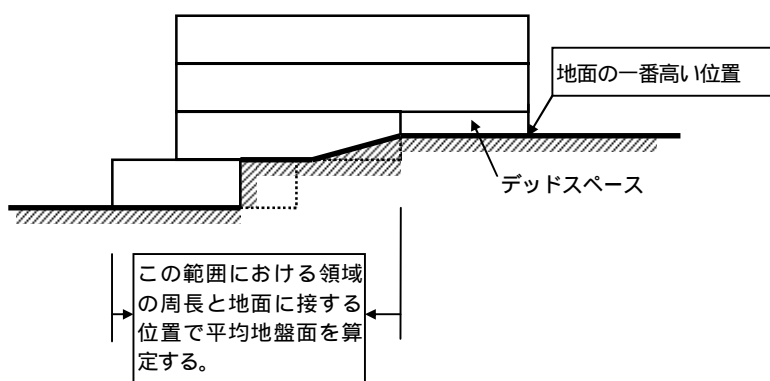
地階の判定については、原則として「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版（編集：日本建築行政会議）」によるほか、当分の間は次によることができる。

原則として建築物の周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面によって算定するものとし、その接する位置の高低差が 3 m を超える場合については、それぞれ次のように取り扱うものとする。

- (1) 建築物が敷地の段地ごとに建築される場合は、段地ごとの平均地盤面によって地階であるかを判断する。



- (2) 建築物の敷地が斜面状である場合は、床が地盤面下にある階（建築物の周囲の接する地面の一番高い位置以下に床がある階（及び の階）をいう。）において、その階の周長と地面に接する位置によってひとつの平均地盤面を算定し、地階であるかを判断する。



< 考え方 >

地階における地盤面の取り扱いも、高さによる地盤面の算定方法と同様とするが、地面の高低差が 3 m を超える場合は、3 m ごとに平均地盤面を算定すると、階数等のとり方が繁雑になるため、原則として一つの平均地盤面の算定で取り扱うこととした。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版（編集：日本建築行政会議）P73 「地階」

第 1 章 基準総則 8 高さ及び階数の算定

(1) 高さ

地階

法第 9 2 条、令第 1 条第 2 号

【内 容】

(以下略)

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 23 年版]P72 階数の算定等について

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版（編集：日本建築行政会議）P81 地盤面

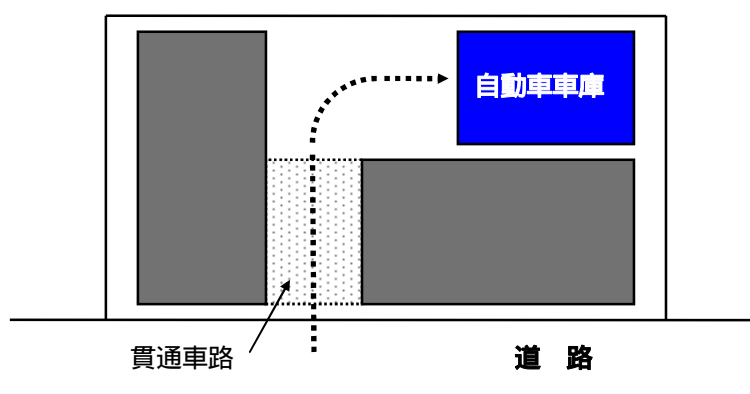
平成 7 年 3 月 31 日 7 県建指第 134 号（高さ・階数の算定方法及び解説）

平成 7 年 5 月 22 日 事務連絡（高さ・階数の算定方法・同解説）

駐車施設の用途に供する部分の取扱い

駐車施設の用途に関する部分の取扱いは、次による。

- (1) 令第2条第3項に規定する「…専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分」としては、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、乗降場等を対象とし、停車又は駐車のための管理室、機械室、通路、階段、その他これらに類する部分は含まない。
- (2) 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車路を設けた場合の当該車路部分については、自動車車庫の床面積として算入する。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、貫通車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）