

建築物の屋上に突出する広告板の取り扱いについて

=要 旨=

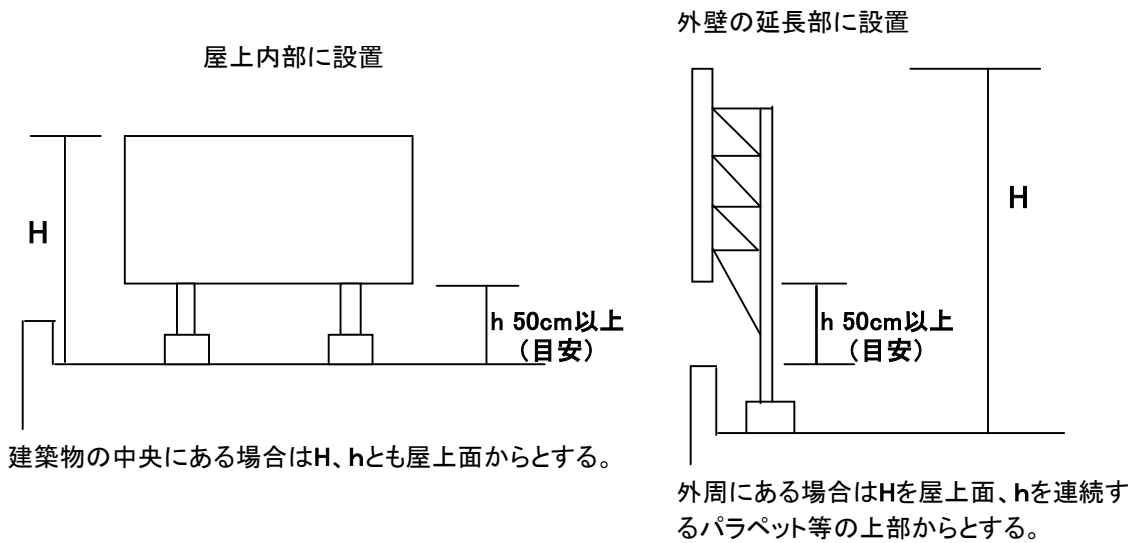
広告板の扱いは以下のとおりとする。

内 容=

建築物の屋上に突出する広告板で、以下の 2 条件を満たしているものは工作物として取り扱う。
高さが 4 メートルを超える場合で、以下の 2 条件を満たしているものは工作物の確認申請が必要であり、満たさないものは建築物の一部として取り扱う。

1. 広告板としての目的だけである。
2. 広告板と建築物が、物理的に離れている。(50 センチメートルを目安とする)

広告板の高さH及び、建築物からの離れhの取り方について



なお、外壁、目隠し壁、落下防止の手摺を兼ねた広告板は、上記 1 の条件を満たしていないため、建築物の一部として取り扱う。

=備 考=

関係条文	法第 88 条、令第 138 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	総則	005

法第18条の適用について

=要 旨=

法第18条の適用を受ける国、都道府県又は建築主事を置く市町村（以下「国等」という。）の建築物及び国等と密接な関連を有することから法第18条が準用される機関について。

=内 容=

法第18条の適用を受ける建築物は、国等が所有していることが要件と考えられるが、立法趣旨から国等の権原に係る建築物であれば足る。従って、国等が所有、管理又は、占有しているものについては、法第18条の適用があると解している。

また、都道府県又は建築主事を置く市町村においては、その都道府県又は市町村が所有する公有財産であれば、法第18条が適用され、通知者はその長に限定するものでなく、その構成組織の長も通知者となり得る。

国等と密接な関連を有する機関は、それぞれの関連法において国等とみなされており、法第18条が準用される。

法第18条の規定の適用について国等とみなされる主な機関

(令和2年6月24日現在)

機 関 名	法 令
地方道路公社	地方道路公社法施行令第10条第1項第2号
地方住宅供給公社	地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第1号
日本下水道事業団	日本下水道事業団法施行令第7条第1項第2号
国立大学法人	国立大学法人法施行令第26条第1項第7号
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施行令第34条第1項第2号
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施行令第28条第1項第1号
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施行令第2条第1項第1号
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施行令第16条第1項第6号
独立行政法人水資源機構	独立行政法人水資源機構法施行令第56条第1項第1号

※日本道路公団については、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構に改組されたが、法第18条の準用はない。

※住宅金融公庫については、独立行政法人住宅金融支援機構に改組されたが、法第18条の準用はない。

※日本郵政公社については、郵便局株式会社、郵便事業株式会社、株式会社ゆうちょ銀行、株式会社かんぽ生命保険に改組されたが、法第18条の準用はない。

=備 考=

『質疑応答集』P.1351、1352、1354 参照。

上記以外の機関については、当該関係法令において、法第18条を準用する旨を定めているかどうかその都度確認する必要がある。

関係条文	法第18条
関 連	質疑応答集

年 度	分 類	番 号
27	総則	001

工作物の準用の取り扱いについて (1/2)

=要 旨=

擁壁及び広告板等の取り扱いについては、以下のとおりとする。

=内 容=

<擁壁の取り扱いについて(令第138条第1項第5号)>

県としては以前より「建築物の敷地造成のため以外のもの」は確認手続きを省略しており、『詳解基準法』P.950にも、「令第138条第1項第5号の対象には、建築物又はその敷地に関係なく設けられるものを含む。ただし、運用上、道路、橋梁、河川、砂防等のために設けられるもので、かつ、それぞれ関係の法令の適用を受けるものについては、実体上本法の規定に適合するものとして扱っており、確認手続きについても省略している例が多い。」とある。

今後についても、立法上の主旨及び手続の重複を考慮して、次のいずれかに該当するものについては、法第88条の準用の適用除外として確認手続は省略できるものとする。

- ① 道路、河川等の管理者が道路、河川等の施設として築造するもの。
- ② 都市計画法及び宅地造成等規制法の規定により許可を受けて築造されるもの。
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊防止工事として築造されるもの。
- ④ 租税特別措置法に基づく優良宅地認定を受けて築造されるもの
- ⑤ その他建築物の敷地造成のため以外のもの

申請の単位については以下によるものとする。

- ・ 一団の土地（複数の敷地にわたる場合を含む。）ごとに申請すること。（図-1）
- ・ 異なる構造種別の擁壁が混在する場合は、構造種別ごとに申請すること。（図-2、図-3）

<煙突、広告塔、広告板、柱、高架水槽等の取り扱いについて(令第138条第1項第1号～第4号)>

道路、河川等の管理者が道路、河川等の施設として築造する煙突、広告塔、広告板、柱、高架水槽等は、擁壁と同様の理由により、法第88条の準用の適用除外とする。

申請の単位については、

- ・ 原則として、構造上独立した単位ごとに申請するものとし、敷地は考慮しない。
- ・ 地上部分は複数に分かれているが、基礎を共有しているものは1申請とする。ただし、ゴルフ練習場等に設けられる複数のネットの支柱等については、一群で1申請として取り扱って差し支えない。

<一般交通の用に供する乗用エレベーター及びエスカレーターについて(令第138条第2項第1号)>

道路管理者が道路施設として築造する乗用エレベーター及びエスカレーターについては、令第138条第2項第1号により除外される。（図-4）

『詳解基準法』P.950 参照

=備 考=

<擁壁について>

土地区画整理法の規定により事業認可を受けて築造される擁壁（建築物の敷地造成のためのものに限る。）は、上記②に該当せず確認手続きが必要である。

<煙突について>

法第88条に規定する煙突とは、その効用上建築設備に該当せず、建築物との用途上、構造上の関係なく、土地に独立して造られるものをいう。『詳解基準法』従って、建築物の機械室等に設けられる煙突は建築設備であり、建築確認の中で審査することとなる。

関係条文	法第88条第1項、令第138条第1項、第2項
関 連	詳解基準法

年 度	分 類	番 号
令 4	総 則	001

工作物の準用の取り扱いについて(2/2)

=要 旨=

=内 容=

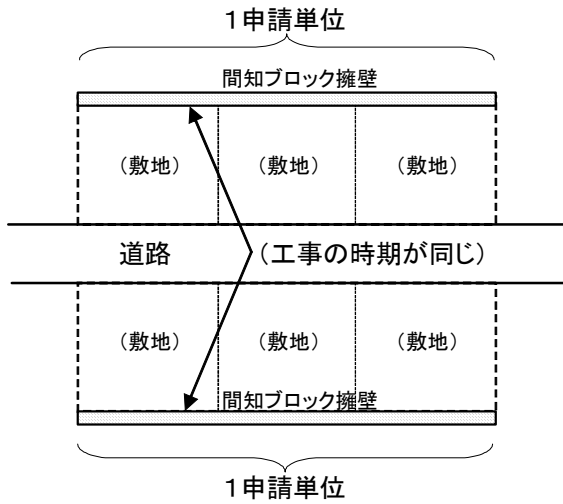


図-1 一団の土地ごとに申請する

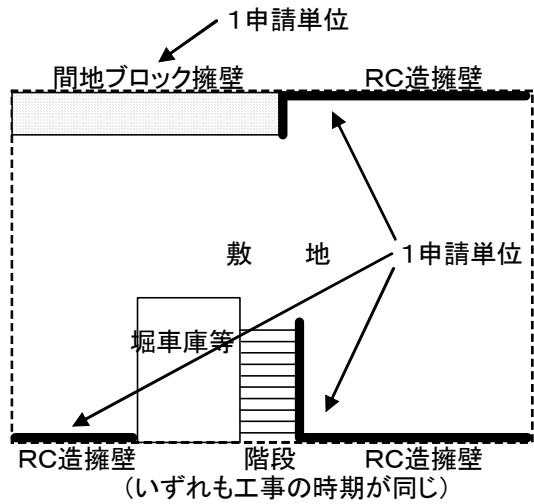


図-2 構造種別ごとに申請する

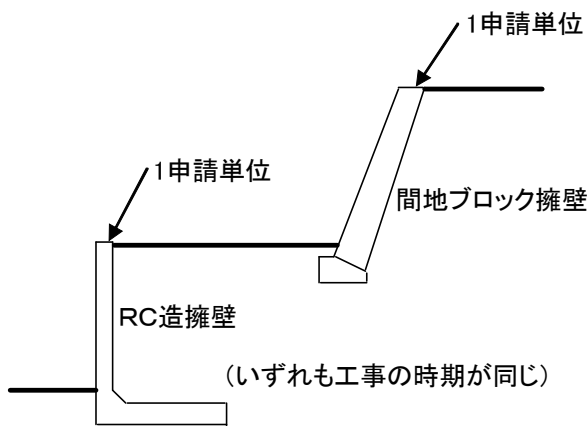


図-3 構造種別ごとに申請する

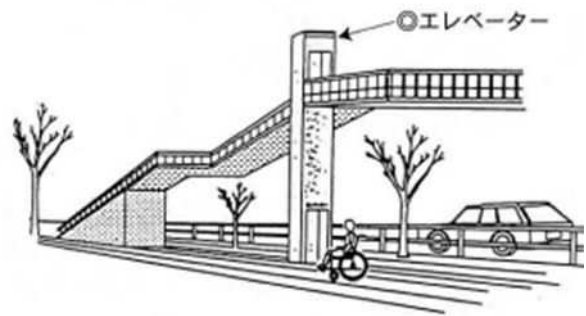


図-4 乗用エレベーターの例

=備 考=

関係条文	法第 88 条第 1 項、令第 138 条第 1 項、第 2 項
関 連	詳解基準法

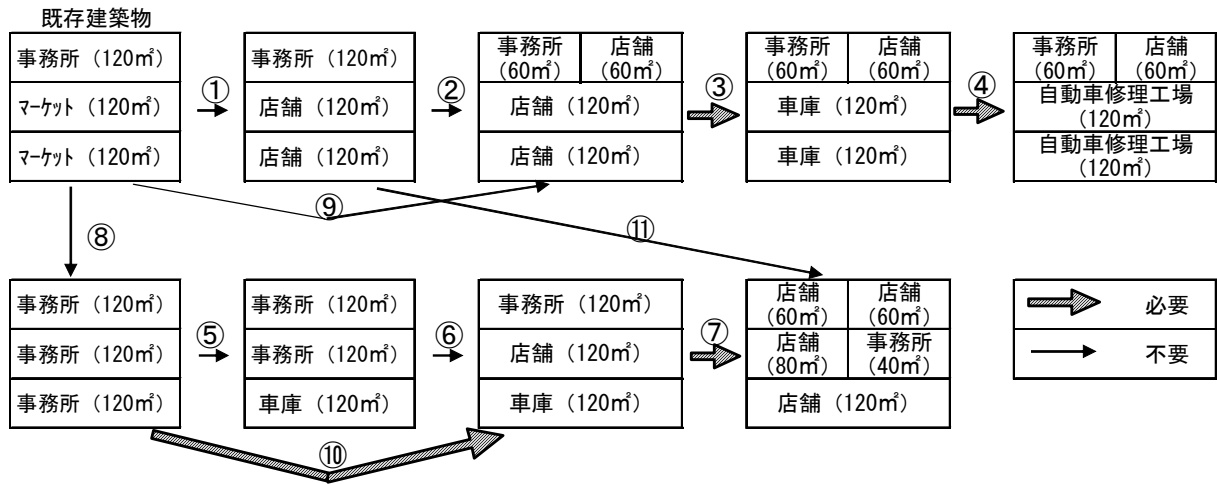
年 度	分 類	番 号
令 4	総 則	001

用途変更の取り扱いについて (1/2)

＝要 旨＝

法第 87 条の用途変更の取り扱いについては、以下のとおりとする。

＝内 容＝



- ①：令第 137 条の 18 の類似の用途に該当するため不要
- ②：用途変更に係る部分（店舗部分）が 200 平方メートル以下のため不要
- ③：用途変更に係る部分（車庫部分）の合計が 200 平方メートル超のため必要
（手数料対象：240 平方メートル）
- ④：類似の用途に該当せず、自動車修理工場部分の合計が 200 平方メートル超のため必要
（手数料対象：240 平方メートル）
- ⑤：用途変更に係る部分（車庫部分）が 200 平方メートル以下のため不要
- ⑥：用途変更に係る部分（店舗部分）が 200 平方メートル以下のため不要
- ⑦：用途変更に係る部分（店舗部分）の合計が 200 平方メートル超のため必要
（手数料対象：240 平方メートル）
- ⑧：法別表第 1（い）欄の用途を含まないため不要
- ⑨：マーケットから店舗へ用途変更する部分は類似の用途に該当するため不要。また、事務所から店舗へ用途変更する部分は、用途変更に係る部分（店舗部分）が 200 平方メートル以下のため不要
- ⑩：用途変更に係る部分（店舗、車庫部分）の合計が 200 平方メートル超のため必要
（手数料対象：240 平方メートル）
- ⑪：事務所から店舗へ用途変更する部分は、用途変更に係る部分（店舗部分）の合計が 200 平方メートル以下のため不要

＝備 考＝

- ・用途変更確認申請にかかる手数料の算定面積は変更する面積の内、法別表第 1（い）欄に該当する部分で算定する。
- ・手数料については、上記面積の 1/2 に対する金額となる。
- ・工事が完了した際は完了検査申請ではなく、工事完了届（第 20 号様式）を提出する必要がある。
- ・用途変更の確認申請を指定確認検査機関に提出した場合でも、工事完了届は建築主事宛に提出しなければならない。
- ・区分所有建築物等で、異なる区分所有者等が 200 平方メートル以下の特殊建築物の用途への用途変更を別々に行う場合の手続きは不要とする。なお、手続きが不要な場合であっても、建築基準関係規定に適合させる必要がある。

関係条文	法第 87 条、令第 137 条の 18
関 連	国住指第 4718 号 用途変更の円滑化について（技術的助言） 平成 28 年 3 月 31 日

年 度	分 類	番 号
令 2	総 則	001

用途変更の取り扱いについて (2/2)

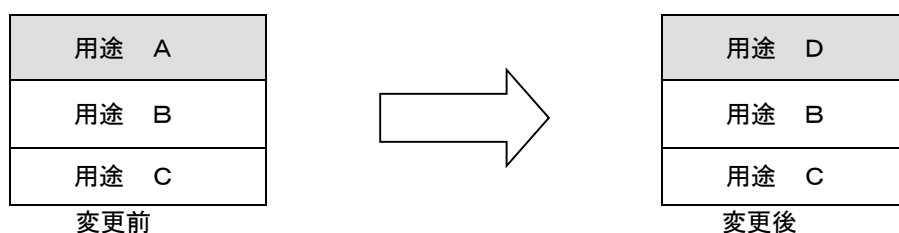
=要 旨=

=内 容=

なお、考え方は以下のとおり。

法第 87 条

① 建築物の用途を変更して② 第 6 条第 1 項第 1 号の特殊建築物のいずれかとする場合 (③ 当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。) においては、④ 同条——〈中略〉——の規定を準用する。——〈後略〉。



次の要件の全てに該当する場合に用途変更の建築確認を要する。

- ① 用途の変更がある。
 (説明) 上図において、AとDの用途が法別表第1に掲げる用途種別を異にしている。
 (例) 1 患者の収容施設のない診療所 → 患者の収容施設のある診療所 変更有
 2 倉庫業を営まない倉庫 → 倉庫業を営む倉庫 変更無 (両方とも倉庫)
 3 ゲームセンター → パチンコ店 変更無 (両方とも遊技場)
- ② 次の要件を全て満たす
 ②-1 用途変更に係る部分の変更後の用途が法別表第1に掲げる用途である。
 (説明) 上図において、Dの用途が法別表第1に掲げる用途のいずれかである。
 ②-2 用途変更に係る部分の床面積が200平方メートルを超える。
 (説明) 上図において、Dの部分の床面積が200平方メートルを超える。
- ③ 用途の変更が令第137条の18で指定する類似の用途相互間におけるものでない。
 (説明) 上図において、AとDの用途が政令で定めた類似の用途でない。
 (注意) 令第137条の19で指定された類似の用途は用途変更の確認を要するか否かには関係ない。

=備 考=

関係条文	法第 87 条、令第 137 条の 18
関 連	国住指第 4718 号 用途変更の円滑化について (技術的助言) 平成 28 年 3 月 31 日

年 度	分 類	番 号
令 2	総 則	001

新築工事中の共同住宅の申請敷地である土地内に仮設のモデルルームを別棟で新築する場合の取り扱いについて

=要 旨=

以下のとおりとする。

=内 容=

1. モデルルームの敷地について
モデルルームは、共同住宅とは用途上可分であるため、その附属建築物とは取り扱えず、仮設であっても単独の敷地で確認申請が必要と取り扱う。
2. 共同住宅の計画変更確認申請について
共同住宅が新築の工事中である限り、モデルルームと共同住宅の敷地の重複は生じないと解される。
従って、モデルルームが共同住宅の工事完了前に除却される計画である場合においては、共同住宅について、その敷地からモデルルームの敷地を除外する計画変更確認申請は不要と取り扱う。
3. モデルルームの確認申請について
上記 2 の場合において、モデルルームの確認申請書には、第三面【18. その他必要な事項】欄に除却予定年月日を記載するものとする。
4. モデルルームの仮設許可について
モデルルームについては、必ずしも法第 85 条第 5 項の規定による仮設許可を受ける必要はないが、モデルルームが、その単独の敷地において同項に掲げる規定のいずれかに適合しない場合は、仮設許可の対象となる。

=備 考=

- ・上記取り扱いの考え方は、他の用途の建築物においても準用可能である。
- ・上記 3 の手続きにより建築確認を受けたモデルルームが、共同住宅の工事完了後に存在し、かつ、共同住宅が、モデルルームの敷地を除いた実態上の敷地において建築基準関係規定に抵触することとなる場合においては、共同住宅について検査済証の交付はできないため、モデルルームの除却その他の是正措置が必要となる。

関係条文	法第 6 条、令第 1 条
関 連	27 総則 003

年 度	分 類	番 号
16	総則	009

建築基準法関係申請手数料について(1/3)

=要 旨=

中間検査申請の取り扱いについて

=内 容=

1. 中間検査申請手数料

(1) 中間検査(法第7条の3第1項第2号)における手数料算定

- ①検査対象建築物は在来工法の新築木造住宅(戸建、長屋、共同住宅)とする。
 ②申請手数料は検査対象となる建築物の延べ面積に応じた手数料とする。

建築物が検査の対象となる場合、木造の部分や住宅の部分の面積に関係なく、検査対象建築物の延べ面積とする。

附属建築物において、その用途が「離れ」等、住宅の一部である場合であっても独立した住宅とは言えないことから中間検査手数料の算定面積外(検査対象外)となる。

※完了検査申請手数料は、中間検査対象建築物と対象外建築物の床面積の合計をもとに中間検査有で算定する。

(2) 階数が3以上である共同住宅の中間検査(法第7条の3第1項第1号)の手数料算定

特定工程終了時において検査の対象となる建築物の部分の面積により算定する。

例)特定工程が「2階の床及びこれを支持する梁に鉄筋を配置する工事の工程」の場合は、2階床面積も検査対象床面積に算入する。(2階以下の部分(地階があれば地階を含む)の床面積の合計)

(3) 工区分け等があるものの、同一に検査が可能な場合の手数料算定

同一に検査を行う部分の面積の合計で算定する。

(4) 工区分けがあるなど、特定工程にズレがある場合の手数料算定

検査の時期(タイミング)が工区毎で異なる場合は、同一に検査の対象となる部分(工区)毎の面積により手数料を算定し、かつ部分(工区)毎の申請とする。(複数工区の合計面積ではない)

(5) 中間検査終了後、計画変更により増築などを行った場合の手数料算定

特定工程にズレがある場合(3)と同様の扱いとする。(増築部分の面積により手数料を算定)

=備 考=

検査対象建築物である「在来工法の新築木造住宅」

- ①新築とは、棟単位で当該棟において既存部分を有しない建築のことである。
 ②木造とは、主要構造部(屋根及び階段を除く)の全部に木造を用いた部分の床面積が、当該建築物の延べ面積の過半以上である建築物のことである。
 ③住宅とは、家計を一つにする者が独立して居住する用途に供される建築物(附属建築物を除く)をいい、居住部分の床面積の合計が建築物の床面積の合計の1/5以上のもの。(個々に流し台等を有しない寮、寄宿舎、合宿所等は該当しない。)

関係条文	法第7条の3、建築都市関係手数料条例	年度	分類	番号
関 連		21	総則	003

建築基準法関係申請手数料について (2/3)

=要 旨=

計画変更確認申請手数料の取り扱いについて

=内 容=

2. 計画変更確認申請手数料

計画変更確認申請手数料の算定対象となる「床面積の合計」は、次に該当する床面積の合計とする。

- (1) 変更事項毎に該当する面積を算定し、その合計床面積の 1/2
 (2) 面積が増加する場合にあっては、当該増加する部分の床面積
 ※計画変更が軽微な変更かの判断が、手数料算定に大きく関わってくる為、申請先と十分に協議を行うこと。

$$\text{床面積の合計} = \text{変更に係る部分の合計床面積} \times 1/2 + \text{増加する部分の床面積}$$

なお、「変更に係る部分の合計床面積」が変更前の床面積の合計を超える場合には、変更前の床面積の合計とする。〔例 1〕〔例 2〕

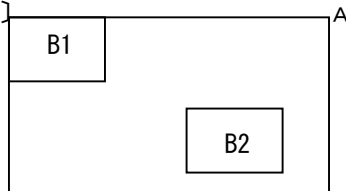
$$\text{変更に係る部分の合計床面積} \times 1/2 \leq \text{変更前の床面積の合計}$$

※建物の位置が変更したときには配置、採光等当初計画から不利側にならないか検討、協議の上計画変更の手続きを行う

※増加する部分と減少する部分がある場合は、当該増加する部分の床面積（増減の合計ではない）〔例 3〕

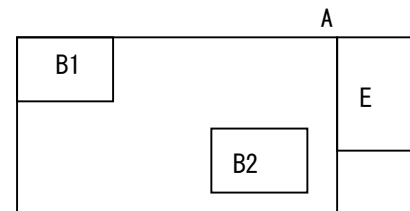
【変更に係る部分の床面積の算定方法の例】

〔例 1〕



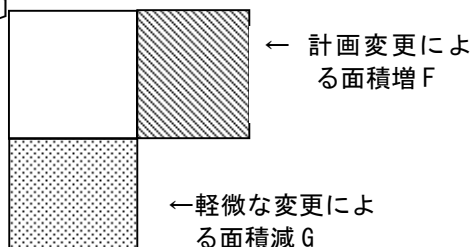
床面積 = $(B1+B2) \times 1/2$
 ただし $(B1+B2) \times 1/2 \leq A$
 A : 変更前の合計床面積
 B1, B2 : 変更に係る部分の床面積

〔例 2〕



床面積 = $(B1+B2) \times 1/2 + E$
 ただし $(B1+B2) \times 1/2 \leq A$

〔例 3〕



床面積 = F

=備 考=

関係条文	建築都市関係手数料条例
関 連	計画変更床面積算定準則、 H11.9.14 11 建第 48 号「計画変更確認申請の取扱いの一部 変更について（通知）」

年 度	分 類	番 号
21	総則	003

建築基準法関係申請手数料について (3 / 3)

=要 旨=

構造計算適合性判定に要する費用の取り扱いについて

=内 容=

3. 構造計算適合性判定 (以下「判定」とする) に要する費用

(1) 基本的な取扱い (1 敷地に建築物が 1 棟の場合など)

当該建築物について判定を要する部分の床面積から算定した費用とする。

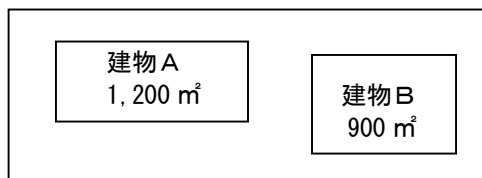
※構造計算の対象となる構造体の面積ではない。(確認申請手数料の算出根拠となる床面積)

(2) 1 敷地に建築物が複数棟ある場合

棟毎にそれぞれの床面積に応じた費用を算定し、各棟の費用の合計を判定に要する費用とする。

※複数棟の床面積の合計で算定しないこと。

例)



判定に要する費用

$$=$$

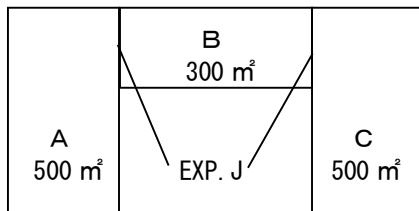
$$\text{建物 A の費用 (床面積 1,200 m}^2 \text{ に該当する金額)}$$

$$+$$

$$\text{建物 B の費用 (床面積 900 m}^2 \text{ に該当する金額)}$$

(3) 1 の建築物がエキスパンジョイント (EXP. J) 等により構造的に分割されている場合

分割した部分毎の床面積に応じて費用を算定し、各部分の費用の合計を判定に要する費用とする。



判定に要する費用

$$=$$

$$\text{A 部分の費用 (床面積 500 m}^2 \text{ に該当する金額)}$$

$$+$$

$$\text{B 部分の費用 (床面積 300 m}^2 \text{ に該当する金額)}$$

$$+$$

$$\text{C 部分の費用 (床面積 500 m}^2 \text{ に該当する金額)}$$

(4) 計画変更に係る費用

計画変更に伴い、判定を要する部分の床面積から算定した費用とする。

なお、複数棟及びエキスパンジョイント (EXP. J) 等については上記 (2)、(3) と同様の取扱いとする。

また、大規模の修繕、大規模の模様替で判定が必要な場合も同様とする。

=備 考=

関係条文	建築都市関係手数料条例
関 連	

年 度	分 類	番 号
21	総則	003

建築物の移転について(1/3)

=要 旨=

法第 2 条第 13 号に規定する「移転」とは、建築物を解体することなく移転することをいう。
既存不適格建築物の移転及び土地区画整理事業に伴う移転の取り扱いについては下記のとおり取り扱う。

=内 容=

1. 移転について

移転とは、建築物を解体することなく移転することをいう。解体移転は、移転とは取り扱わない。
以下は、曳家移転を前提として説明する。

2. 既存不適格建築物を移転する場合の取り扱いについて

(1) 同一敷地内の移転の場合(令第 137 条の 16 第一号)

移転後も既存不適格として扱うことができる。

ただし、既存不適格として扱う部分が、その基準について基準時から継続して適合していないことが必要。
具体的には【例 1】～【例 3】を参照のこと。

(参考) 昭 26 通達第 838 号

法第 3 条第 2 項で既存建築物を移転する場合の規定については、「この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定」の施行又は適用の際「これらの規定」に「適合しない部分」に対しては「適合しない部分に対する規定」は適用がないが、逆に「適合する部分」に対しては適用する「部分の規定」は当然働くわけであるから、既存建築物を移転する場合はすべて法の適用外であるとは限定できない。

すなわち、法施行又は適用の際「これらの規定」に適合している部分と適合していない部分とに明確に分けてそれぞれ判断する必要がある。

(2) 敷地外への移転の場合(令第 137 条の 16 第二号)

原則、既存不適格として扱わない。移転後も既存不適格の扱いを受けるためには、その移転が「交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がない」ことについて、特定行政庁の認定を受ける必要がある。

認定においては、移転先に与える影響が特に考慮される。例えば、同一敷地内の移転の【例 1】【例 2】では、移転前の「適合しない外壁部分」は、移転後も既存不適格となるが、敷地外への移転の場合は、隣接地に近づくことで移転先の周囲の防火上の危険性を増大させると考えられる場合等は、安全上、防火上の支障があると判断することも考えられる。

3. 土地区画整理事業に伴う移転の取り扱いについて

土地区画整理事業による換地は、原則として従前の敷地とみなすことはできず、既存不適格として扱わない。移転後も既存不適格の扱いを受けるためには、特定行政庁の認定を受ける必要がある。

ただし、移動後も建築物の位置が従前の敷地の範囲を越えないとみなせる場合は、同一敷地内における移転として取り扱う。

=備 考=

土地区画整理事業による移転に関して、かつては、換地を従前の土地とみなして取扱ってもよいとする行政例規(昭和 26. 7. 16 建築指導課長から高知県建築都計課長宛)があったが、現在では廃止されている。

関係条文	法第 2 条第 13 号、法第 3 条、法第 86 条の 7、令第 137 条の 16	年 度	分 類	番 号
関 連	昭 26 通達第 838 号、国住指第 558 号(平成 27 年 5 月 27)、 詳解基準法、質疑応答集	27	総則	002

建築物の移転について(2/3)

=要 旨=

=内 容=

【例 1】建築物の部分が適合しない場合の例

法第 23 条（外壁）の適用の際、図-1 のように外壁の一部が同条に適合していない既存不適格建築物を
図-2 のように移転する場合、当該適合していない部分のうち A 部分には、移転後も引き続き同条の規定は
適用されない。

ただし、新たに延焼のおそれのある部分に該当することとなる B 部分に対しては同条が適用され、B 部分
は同条に適合する構造の外壁としなければならない。

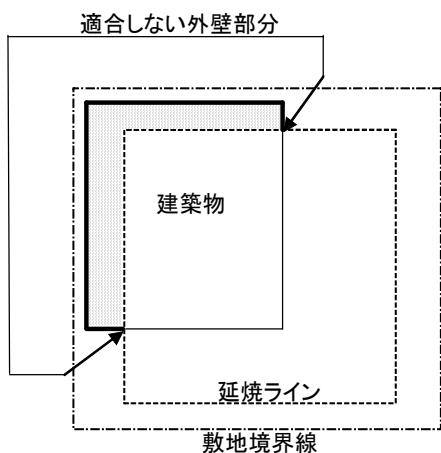


図-1(移転前)

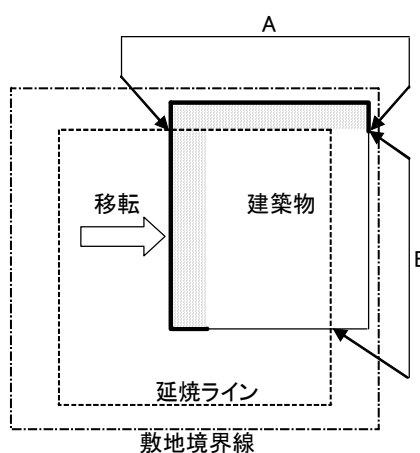


図-2(移転後)

【例 2】建築物の部分が適合しない場合の例

法第 54 条（外壁の後退距離）の適用の際、図-3 のように外壁の一部が同条に適合していない既存不適格建築物を
図-4 のように移転する場合、当該適合しない部分のうち A 部分には移転後も引き続き同条の規定は適用されない。

ただし、新たに適合しなくなる部分（B 部分）が生じるような移転はできない。

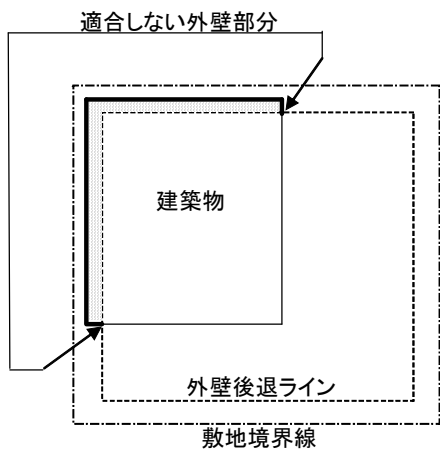


図-3(移転前)

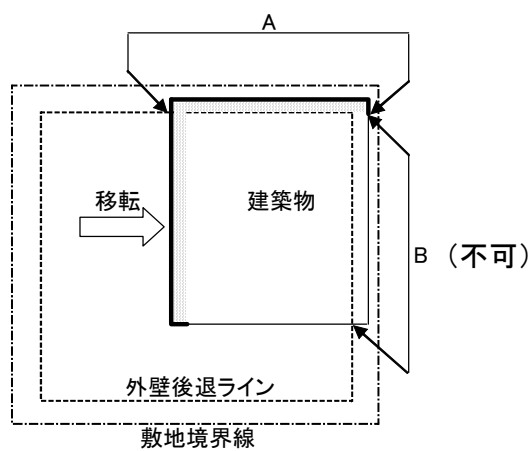


図-4(移転後)

=備 考=

関係条文	法第 2 条第 13 号、法第 3 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
27	総則	002

建築物の移転について(3/3)

=要 旨=

=内 容=

【例 3】 建築物が適合しない場合の例

法第 61 条（防火地域及び準防火地域内の建築物）の適用の際、図-5 のように、同条について適合する部分がなく、全面的に不適合である既存不適格建築物については、図-6 のようにさらに防火地域側へ移転するような場合においても同条は全面的に適用されず、移転は可能である。

なお、図-7 のように、既存建築物が防火地域外にある場合は、もともと法第 61 条の適用がないため、これを図-8 のように防火地域内に移転しようとする場合は同条が適用され、移転はできない。

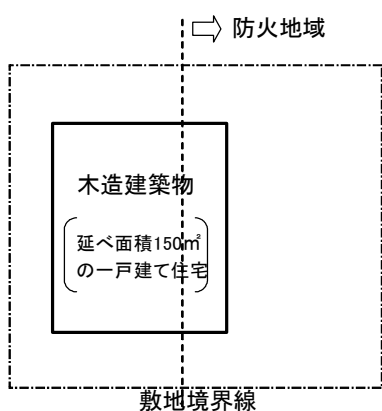


図-5(移転前)

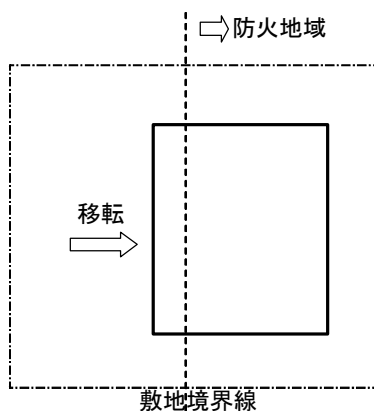


図-6(移転後)

(可)

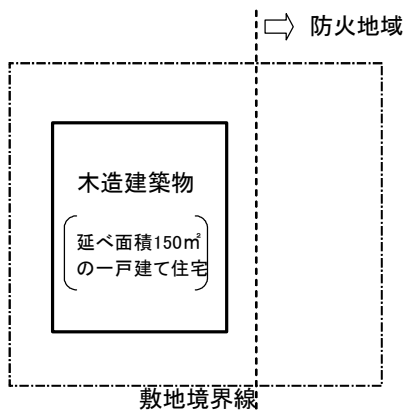


図-7(移転前)

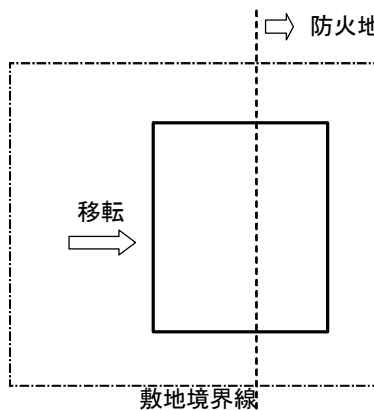


図-8(移転後)

(不可)

=備 考=

関係条文	法第 2 条第 13 号、法第 3 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
27	総則	002

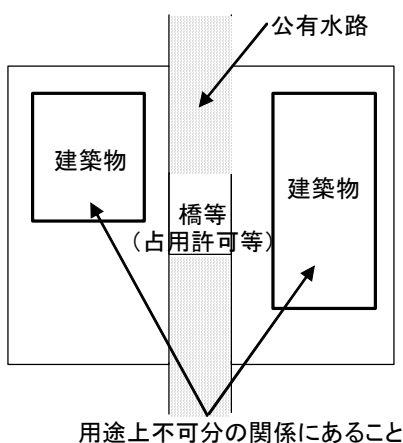
公有水路で隔てられた敷地の取り扱いについて

＝要 旨＝

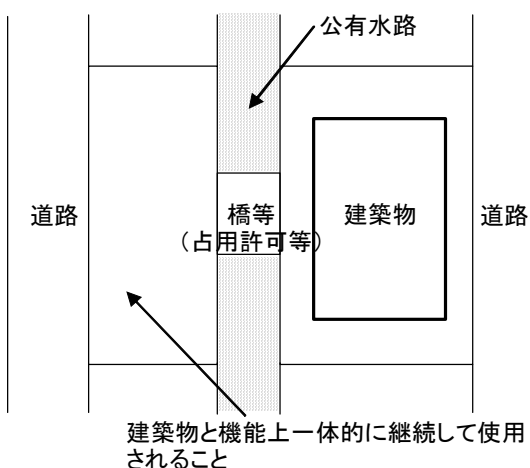
公有水路で隔てられた二つの土地を一敷地として使用するためには、以下の条件を満たすものとする。
なお、この場合において水路部分の面積は敷地面積に算入しない。

＝内 容＝

- (1) 水路に橋等（幅 2 メートル以上）をかけることにより、二つの土地が一体的に利用可能であること。橋等は、水路占用許可等により、継続的な使用が公的に担保されていること。（確認申請書には水路占用許可証等の写しの添付が必要。）
- (2) 水路の両側にそれぞれ建築物がある場合は、建築物が用途上不可分の関係にあること。（図－1）
- (3) 水路の片側のみに建築物が建築される場合は、反対側の土地が建築物と機能上一体的に継続して使用されること。（例えば、片側の土地に店舗を建築し、反対側の土地を客用駐車場とするような場合は一敷地として使用可能。）（図－2）



図－1



図－2

＝備 考＝

橋等の幅については、接道長さその他関係規定を満たす必要があるので念のため。

関係条文	令第 1 条第 1 号
関 連	質疑応答集（応用技術編）、詳解基準法

年 度	分 類	番 号
15	総則	003

公園等の取り扱いについて (1/6)

=要 旨=

「公園、広場」の取り扱いについて (1/2)

=内 容=

「公園」とは、自然公園法に基づく自然公園と都市公園法に基づく都市公園に大別される。

自然公園とは、国立公園、国定公園、都道府県立自然公園でその地域の風致、景観を維持するため環境大臣及び知事が指定した区域を言う。

都市公園とは、都市公園法第 2 条第 1 項に規定されている公園、緑地で、国、地方公共団体が設置者である。なお、その配置及び規模の基準は同法施行令第 2 条第 1 項にあり、以下による。

種 類	面 積	誘 致 距 離
街区公園 (いわゆる児童公園)	0.25h	250m
近隣公園	2.00h	500m
地区公園	4.00h	1km
総合公園	10～50h	市町村の区域内の住民を対象
運動公園	15～75h	市町村の区域を越える広域の利用
緑地		

なお、この他に、特殊公園として風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等、並びに大規模公園として広域公園等がある。

法(令)の法文には、「公園」関連として、「防火上有効な公園」、「公園」、「広い公園」の使い分けがなされているので、各々について判断されたい。

- ①「防火上有効な公園」とは、延焼の観点から言えば、幅が 10 メートル以上あれば有効とみなす。都市公園法、自然公園法に基づく公園であれば、公園の規模、管理上の問題もなく半永久的に確保されるものと考えられるので、「防火上有効な公園」として取り扱う。
 - ・延焼の恐れのある部分 (法第 2 条第 1 項第 6 号)
 - ・準防火地域における階数 3 で延べ面積が 500 ㎡以下の建築物 (令元国告第 194 号第 4)
 - ・簡易な構造の建築物基準 (令第 136 条の 10 第 1 項第 3 号)
- ②「公園」の取り扱いについても、「防火上有効な公園」同様、都市公園法、自然公園法に基づく公園であることが前提となる。
 - ・採光 (令第 20 条第 2 項第 1 号)
 - ・建蔽率 (法第 53 条第 3 項第 2 号、県細則第 5 条)
 - ・道路斜線制限 (令第 134 条第 1 項)

前面道路の反対側の境界線は、公園の反対側の境界線にあるものとみなす。
 - ・隣地斜線制限 (令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号)

隣地境界線は公園の幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。

なお、隣地斜線制限では都市公園法施行令第 2 条第 1 項第 1 号に規定する都市公園 (いわゆる児童公園) は、児童の遊場としての性格上、日照、採光等を確保する必要が高いことや一般的に児童公園の規模が小さいことにより、隣地の通風、採光を害する恐れがあるため、法文どおり緩和の対象から除外する。

=備 考=

関係条文	
関 連	自然公園法、都市公園法

年 度	分 類	番 号
16	総則	006

公園等の取り扱いについて (2/6)

=要 旨=

「公園、広場」の取り扱いについて (2/2)

=内 容=

③「広い公園」の扱いは、許可が必要であり、その判断は建築審査会に委ねられていること、並びに地域の環境の現状を把握した上での判断となるのでここでは結論を避けたい。

- ・容積率（法第52条第14項第2号）
- ・建築物の敷地面積（法第53条の2第1項第3号）
- ・建築物の高さ限度（法第55条第3項第1号）

*なお、北側斜線制限、日影制限については公園の日照確保のため、「公園」による緩和の対象とならないので、念のため申し添える。（参考：『詳解基準法』P.748、『質疑応答集』P.5066、P.5191）

「公園」と各条文との適否に関する概要

		延 焼	採 光	建蔽率	道路斜線	隣地斜線	北側斜線	日影制限
都市公園	街区公園	○	○	○	○	×	×	×
	近隣公園	○	○	○	○	○	×	×
	地区公園	○	○	○	○	○	×	×
	総合公園	○	○	○	○	○	×	×
	運動公園	○	○	○	○	○	×	×
	緑 地	○	○	○	○	○	×	×

④「広場」については、法令上特段の定めがないが規模については公園と同様の取り扱いとする。
ただし、公園の如き広場として担保できる公共用地であるか否かにより判断する。

=備 考=

関係条文	
関 連	詳解基準法、質疑応答集

年 度	分 類	番 号
16	総則	006

公園等の取り扱いについて (3/6)

=要 旨=

「空地」、「線路敷」の取り扱いについて (1/1)

=内 容=

「空地」については、法令上特段の定めがないので、空地として担保できる公共用地であるか否かにより判断する。

空地の具体例として建築基準法第 42 条の道路には該当しないが、一般の交通の用に供されている公衆用道路、里道等が考えられる。

なお、各条文における空地の幅等に関する一応の目安を以下に示すので参考にされたい。

- ① 延焼のおそれのある部分（法第 2 条第 1 項第 6 号）
幅員 1メートル以上であるかを目安として、中心線として支障ないものと解する。ただし、幅員 1メートル未満のものについては存続性の担保を勧奨し判断する。
- ② 準防火地域における階数 3 で延べ面積が 500 m²以下の建築物（令元国告第 194 号第 4）
防火上の観点から幅 2メートル以上を対象とする。
- ③ 簡易な構造の建築物の基準（令第 136 条の 10 第 1 項第 3 号）
②に準ずる。
- ④ 採光（令第 20 条第 2 項第 1 号）
幅員 1メートル以上であるかを目安として、幅員の 1/2 を算入しても支障ないものと解する。ただし、幅員 1メートル未満のものについては存続性の担保を勧奨し判断する。

※敷地が法第 42 条の道路に接道し、かつ、幅が 4メートル未満の法 43 条ただし書きの通路に面する場合は、許可不要につき境界線のセットバック義務は生じないが、当該空地について自主的に法道路と同様の制限（セットバック、道路斜線等）を満足した場合、建蔽率については緩和できるものとする。

「線路敷」については、一般の交通の用に供するものをいい、工場等で私用のための線路敷は含まないものとする。なお、駅舎等の建築物に面する部分は除く。

- ① 延焼のおそれのある部分（法第 2 条第 1 項第 6 号）
鉄道の線路敷きについては建築物が建築される可能性も少ないため、延焼のおそれのある部分の扱いにおいて防火上有効な空地に類するものとして取り扱い、道路と同様に中心線で判定する。（参考一『防避解説』P.4）
- ② 採光について（令第 20 条第 2 項第 1 号）
幅員の 1/2 を算入しても支障ないものとする。ただし、高架となっている線路敷については緩和の対象外とする。

=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	総則	006

公園等の取り扱いについて (4/6)

=要 旨=

「川、水面」の取り扱いについて (1/2)

=内 容=

ここでは下記条文に関する川、水面の取り扱いに対しての判断を示すことにするが、実務上水路について同様に扱っていかどうかの疑義が多い現状にある。川、水面同様に取り扱うにあたっては次の2点に留意されたい。

第1には、**存続性の担保**である。一応の目安としては、字図で確認できる国有水路等、公共用のものであることがあげられる。

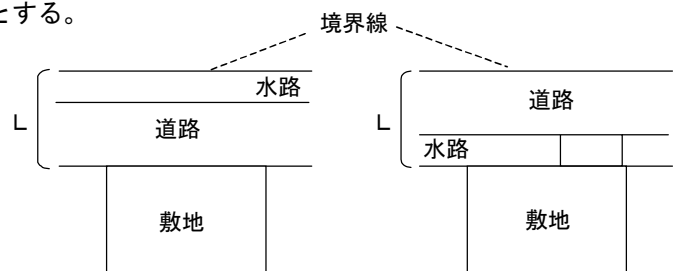
第2には**幅員**であるが、法令上特段の定めが無いため、各条文に関して以下にその判断を述べる。とする。

延焼等に関して

- ① 延焼のおそれのある部分（法第2条第1項第6号）
 - ・ 防火上有効な川、水面とは、延焼の点から幅が10メートル以上あれば有効であるが、10メートル未満のときは道路と同様に中心線で判定する。（参考—『防避解説』P.4）
 - ・ 延焼のおそれのある部分の算定については、幅員1メートル以上であるかを目安として、中心線として支障ないものと解する。ただし、幅員1メートル未満のものについては存続性の担保を勘案し判断する。
- ② 準防火地域における階数3で延べ面積が500㎡以下の建築物（令元国告第194号第4）
防火上の観点から幅2メートル以上を対象とする。
- ③ 簡易な構造の建築物の基準（令第136条の10第1項第3号）
②に準ずる。
- ④ 採光（令第20条第2項第1号）
幅員1メートル以上であるかを目安として、幅員の1/2を算入しても支障ないものと解する。ただし、幅員1メートル未満のものについては存続性の担保を勘案し判断する。

斜線等に関して

- ◇建蔽率（法第53条第3項第2号、県細則第5条）
道路と同じ取り扱いにより、幅4メートルを基準とする。
- ◇道路斜線制限（令第134条第1項）
境界線との水平距離Lは、水路を含んで全幅とする。
- ◇北側斜線制限（令第135条の4第1項第1号）
採光と同じ取り扱いとする。
- ◇日影制限（令第135条の12第3項第1号）
採光と同じ取り扱いとする。



=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	総則	006

公園等の取り扱いについて (5/6)

=要 旨=

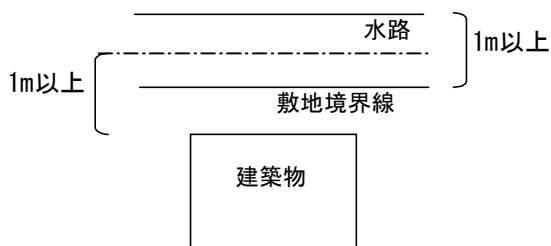
「川、水面」の取り扱いについて (2/2)

=内 容=

床面積に関して

◇床面積の算定方法について(昭 61 通達第 115 号 4. 吹きさらしの廊下)

幅員 1メートル以上であるかを目安とする。ただし、幅員 1メートル未満のものについては存続性の担保を勘案し判断する。



=備 考=

◇隣地斜線制限 (令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号)

周囲の住環境を十分考慮のうえ、判断する。

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	総則	006

公園等の取り扱いについて (6/6)

緩和項目	緩和の根拠条項	公園・広場	空地（公衆用道路、里道等） ・線路敷き	川・水面 (水路)	備考
延焼のおそれのある部分	法第2条第6号 防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除く	公園・広場の幅の中心線からの距離による	空地等の幅の中心線からの距離による (幅1m以上を目安)	川・水面の幅の中心線からの距離による (同 左)	『防避解説』
採光	令第20条第2項第1号 公園、広場、川、その他これらに類する空地又は水面に面する場合	敷地境界線は公園・広場の幅の1/2だけ外側	敷地境界線は空地等の幅の1/2だけ外側。(線路敷については高架を除く) (幅1m以上を目安)	敷地境界線は川・水面の幅の1/2だけ外側 (同 左)	採光関係比率算定の水平距離の取り方
建蔽率	法第53条第3項第2号、県細則第5条 道路又は公園、広場、水面その他これらに類するもの	10%増し	10%増し (幅4m以上)	10%増し (同 左)	角地緩和
道路斜線	令第134条 前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合	公園・広場の反対側の境界線	空地等の反対側の境界線 (幅1m以上を目安)	川・水面の反対側の境界線 (同 左)	
隣地斜線	令第135条の3第1項第1号 敷地が公園(街区公園を除く)、広場、水面その他これらに類するものに接する場合	敷地境界線は公園・広場の幅の1/2だけ外側 (街区公園を除く)	敷地境界線は空地等の幅の1/2だけ外側 (幅1m以上を目安)	敷地境界線は川・水面の幅の1/2だけ外側 (同 左)	
北側斜線	令第135条の4第1項第1号 水面、線路敷その他これらに類するもの(北側道路の反対側・敷地北側に隣接)	緩和なし	敷地境界線は空地等の幅の1/2だけ外側 (幅1m以上を目安)	敷地境界線は川・水面の幅の1/2だけ外側 (同 左)	高度地区斜線の緩和は北側斜線に準じる
日影規制	令第135条の12第3項第1号 敷地が道路、水面、線路敷きその他これらに類するものに接する場合	緩和なし	敷地境界線は空地等の幅の1/2だけ外側 (幅1m以上を目安)	敷地境界線は川・水面の幅の1/2だけ外側 (同 左)	幅が10mを越える場合は反対側の境界線から敷地側に5m戻った線

=備考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	総則	006

集会場の取り扱いについて (1/2)

=要 旨=

集会場について、次の各号のいずれかに該当するものは、関係条項について別表（適用一覧表）のとおり取り扱うものとする。なお、次項（2/2）の解説を併せて参照すること。

=内 容=

- (1) 集会に利用する建築物で延床面積が 200 平方メートル以下のもの。
- (2) 集会に利用する建築物で延床面積が 200 平方メートルを超えるもの。
- (3) 地区公民館・地区集会所（平屋建てに限る）で、一つの集会室の面積が 200 平方メートル以上のもの。
（利用形態が、昭 53 例規第 172 号に適合するもの。）
- (4) 一つの集会室の面積が 200 平方メートル以上のもの。ただし、（3）に該当するものを除く。

別表（適用一覧表）

○：適用する ×：適用しない

条 項	見 出 し	(1)	(2)	(3)	(4)
法 6 条 1 項 1 号	法 6 条 1 項 1 号建築物	×	○ 200㎡ 超え	○ 200㎡ 超え	○ 200㎡ 超え
法 27 条	耐火建築物等としなければならない特殊建築物	×	×	×	○
法 28 条 3 項	居室の採光及び換気	×	×	○	○

条 項	見 出 し	(1)	(2)	(3)	(4)
令 20 条の 2	換気設備の技術的基準	×	×	○	○
令 23 条	階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法	×	×	—	○
令 43 条	柱の小径	○	○	○	○
令 112 条 18 項	異種用途区画	×	×	×	○
令 121 条 1 項 1 号	2 以上の直通階段を設ける場合	×	×	—	○
令 126 条の 2	排煙設備	×	×	○	○
令 126 条の 4	非常用の照明装置	×	×	○	○
令 128 条の 4	内装制限	×	×	○	○

=備 考=

県条例（第 7 条）に規定する集会場とは、固定席を有する室又は建築物に限るものとする。

関係条文	
関 連	昭 53 例規第 172 号

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	001

集会場の取り扱いについて (2/2)

=要 旨=

=内 容=

【解 説】

1. 集会場の定義

『平 14 行政会議』P. 20 による集会場とは「不特定かつ多数の人が、「集会」に利用する室又は建築物」をいい、個人や団体にその使用目的を限定せずに貸し出されるホールや集会室等も該当する。(例) 貸し会議室、貸しホール等)

なお、法で規定する集会場に該当するかどうかは、上記の行政会議のとおり不特定多数が集合し、当該建築物に不慣れな多数の人の安全性を確保する見地により判断する。

2. 形態による分類

広義の集会場の定義にあてはまるものであっても、全ての建築物に一律の制限を課すことは不合理であるため、規模及び利用形態により、4 つに分類しそれぞれに制限を定めた。

(1) 集会に利用する建築物で延床面積が 200 平方メートル以下のもの。

延床面積が 200 平方メートル以下の集会場については、木造の規定を適用する。

(2) 集会に利用する建築物で延床面積が 200 平方メートルを超えるもの。

延床面積が 200 平方メートルを超える集会場については、都市計画区域外においても確認申請の提出が必要となることを規定したもので、木造の規定も適用する。

(3) 地区公民館・地区集会所(平屋建てに限る)で、一つの集会室の面積が 200 平方メートル以上のもの。

町内会等の小範囲住民だけを利用対象とし、地区外から人車の集散の恐れがなく、当該地区住民の社会教育・自治活動の目的で設ける平屋建てのものは、集会室の最大の一室が 200 平方メートル以上のものについて、法第 27 条、令第 112 条第 18 項を除いた単体規定のみ適用する。

(4) 一つの集会室の面積が 200 平方メートル以上のもの。ただし、(3) に該当するものを除く。

不特定多数が集合し、当該建築物に不慣れな多数の人の安全性を確保する見地により、全ての条項について適用する。

3. 床面積について

上記(3)、(4)の集会室の床面積の考え方は、集会等を目的として使用する室又は部分の床面積をいい、固定の舞台を有するものにあつては舞台の部分を除くものとする。

4. 換気設備について

法に規定する集会場に該当する室の換気設備の定員算定については、実際に席等を配置することにより実況に応じた 1 人当りの占有面積を算出することができる。

=備 考=

各条項が定める適用の範囲(一定の規模を超える建築物など)に該当する場合は、その条項の制限を受ける。なお、法別表第 2 の「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当する近隣住民を対象とした公民館・集会所は、延べ面積が 500 ㎡以下のものとしている。(29 総則 001 参照)

関係条文	
関 連	昭 25 例規第 684 号、平 14 行政会議、29 総則 001

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	001

居室の取り扱いについて

=要 旨=

居室についての考え方等については、以下のとおりとする。

=内 容=

<居室の定義>

法第 2 条第 4 号にいう「継続的に使用する」の意義は、特定の者が継続的に使用する場合のみならず、不特定の者が入れ替わり立ち替わり特定の室を継続的に使用する場合をも含むものである。

また、結果として継続的に使用されていない実態があったとしても、継続的に使用することが意図されたものは、居室として取り扱う。

Q 1. 病院や診療所のレントゲン室及び操作室は、居室として取り扱われるか？

A 1. 係員が常時待機しているような利用形態であれば、居室として取り扱う。
その他、診察又は検査用の暗室、MRI 室、ナースステーション及び待合室も同様。

Q 2. ホテルや旅館の大浴場及びその脱衣室はどうか？

A 2. 上記の定義により、居室として取り扱う。家族風呂については、利用形態や規模等を勘案し、判断されたい。

Q 3. グループホームやデイサービスセンターの大浴場及びその脱衣室はどうか？

A 3. 上記同様に居室として取り扱う。

Q 4. 荷さばき場、厨房及び更衣室はどうか？

A 4. 常時人が使用するのであれば、居室として取り扱うべきだが、利用形態や規模等を勘案し、判断されたい。

Q 5. 住宅の台所はどうか？

A 5. 住宅の台所については、以下の 2 点を満たせば、居室として扱わないことができる。（『防避解説』P.1）

- ① 調理のみに使用し、食事等の用に供していない。
- ② 床面積が小さく、他の部分と間仕切り等で明確に区画されていること。

上記を満足しない台所については、居室として取り扱うものとする。

=備 考=

関係条文	法第 2 条
関 連	平 7 通達第 153 号、詳解基準法、防避解説

年 度	分 類	番 号
14	総則	006

卸売市場の取り扱いについて

=要 旨=

卸売市場は物品販売業を営む店舗（「大店法」や「小売商業調整特別措置法」にいう小売業（飲食店業を除く）を営むための店舗）には含まれないとする。

=内 容=

卸売市場とは、毎日又は定期的に売り手及び買い手が多数集合して野菜、果実、魚類、肉類、鶏卵等の生鮮食品（それらを冷凍したものを含む。）の現物をせり売りその他の方法により卸売取引するための施設であり、物品販売業を営む店舗には含まれない。

卸売市場は、受託販売でせり行為しか出来ず原則として相対売りは出来ないが、買受人の便宜上のものである関連店舗で付随的なものはこの限りではない。

=備 考=

卸売市場は、法第 51 条において都市計画区域内で、都市計画によりその敷地の位置が決定している場合、特定行政庁が許可した場合又は、政令で定める規模の範囲内において新築、増築する場合以外は新築、増築できないので、念のため。

関係条文	
関 連	昭 39 例規第 34 号、卸売市場法第 2 条

年 度	分 類	番 号
14	総則	007

マーケットの取り扱いについて

=要 旨=

マーケットにはスーパーマーケットは含まれない。

=内 容=

「マーケット」とは、それぞれ独立した物品販売業を営む店舗又は飲食店等の集合した一の建築物で、市場のような形態をいう。

スーパーマーケットといった物品販売業を営む店舗については、一の建築物内に様々な店舗が集合しているが、「マーケット」には該当しない。

=備 考=

関係条文	法第 27 条、令第 114 条第 2 項、県条例第 14 条など
関 連	

年 度	分 類	番 号
25	総則	003

モデルハウス及びモデルルームの取り扱いについて

=要 旨=

以下のとおりとする。

=内 容=

1. 一戸建て住宅展示場

住宅展示場のモデルハウスは、法別表第1(4)項の展示場ではなく、主要用途については事務所と同様に扱うことが適当と考えられる。従って、法第6条第1項第2号及び第3号に該当しない限り都市計画区域外での確認は不要とする。

なお、確認申請書における主要用途については、『一戸建て住宅展示場』とし、建築物用途コードについては、8470(事務所)とする。また、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律における建築物用途についても「事務所」とする。

2. 共同住宅内のモデルルーム

工事中の共同住宅の棟内モデルルーム(仮使用認定が前提)は、販売事務所としての使用は認めないこととする。

なお、居室の窓に風景画のパネル等を張り、無窓の居室とした場合は、住戸内の居室、廊下とも非常用の照明装置の設置が必要である。

また、共用の廊下、階段等で非常用の照明装置の設置が必要な部分については、必ず設置させることにより仮使用を認める。

特定行政庁による仮使用認定の詳細については、27 総則 004 の『共同住宅の棟内モデルルームの仮使用認定基準』による。

3. 独立のモデルルーム

独立のモデルルーム(鉄骨プレハブ造等)の形態をとった場合、採光に関して無窓の居室となることが多いが、この場合、居室、廊下(販売事務所内避難経路と考えられる通路を含む。)とも非常用の照明装置の設置が必要である。なお、内装に関して間仕切り壁を木造等可燃材で作ることがあり、この場合法第35条の2及び第35条の3の規定が適用されるが、法第85条第5項の仮設建築物の許可を受けたものは、これらの規定は適用されない。

新築工事中の共同住宅の申請敷地内に仮設のモデルルームを別棟で新築する場合の取り扱いは、16 総則 009 を参照。

=備 考=

法第85条第5項の仮設建築物の許可については、『質疑応答集』P.6747 参照。

関係条文	法第7条の6、法第85条第5項
関 連	16 総則 009、27 総則 004、質疑応答集

年 度	分 類	番 号
27	総則	003

工事中の共同住宅の棟内モデルルームの仮使用について (1/2)

＝要 旨＝

共同住宅の棟内モデルルームにおける法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号による特定行政庁の仮使用認定は、以下のとおり取り扱う。

＝内 容＝

共同住宅の棟内モデルルームの仮使用認定基準

1. 認定基準

- (1) モデルルームは住宅の展示としての仮使用であるため、販売事務所としては使用しないこと。
- (2) 仮使用部分は住戸単位とし、避難階若しくはその直上階までとすること。
- (3) 仮使用に際し、原則、躯体工事（コンクリート打設、鉄骨建て方等）は完了していること。
- (4) 仮使用部分と工事部分とは、一時間準耐火基準（令第 112 条第 2 項第 1 号に掲げる基準）に適合する準耐火構造とした床若しくは壁又は、特定防火設備で区画すること。
- (5) 仮使用部分及び敷地内通路を含む避難経路は、養生シート、安全ネット、防護柵（養生朝顔）等の落下物に対する安全確保に必要な措置を講じること。
- (6) 仮使用部分の避難経路で、(5) の措置を講じることにより、無窓（排煙 1/50 未満）となる場合は、その避難経路には排煙設備を設けること。
- (7) 仮使用部分で、共用の廊下、階段等で非常用の照明装置が必要な部分については、非常用の照明装置を設けること。
- (8) 仮使用部分が、仮使用部分と工事部分との区画により、無窓の居室（採光 1/20 未満）となる場合は、これらの居室及びその避難経路には、非常用の照明装置を設けること。
- (9) 仮使用部分は、次のイ～チについて全て適合していること。
 - イ 令第 112 条（防火区画）
 - ロ 令第 5 章第 2 節（廊下、避難階段及び出入口）
 - ハ 令第 5 章第 3 節（排煙設備）
 - ニ 令第 5 章第 4 節（非常用の照明装置）
 - ホ 令第 5 章第 5 節（非常用の進入口）
 - ヘ 令第 5 章の 2（特殊建築物等の内装）
 - ト 令第 129 条の 13 の 3（非常用の昇降機の設置及び構造）
 - チ 消防法第 17 条（消防用設備の設置・維持）
- (10) 避難経路となる建物の出口から道又は公園、広場その他の空地に通ずる工事部分とは区画した幅員が 1.5 メートル以上の通路を設けること。
- (11) 避難経路には、誘導灯等により避難方向を明示すること。
- (12) 仮使用に際し、建物内へ入る場合は誘導員を配置し、利用者の安全を確保すること。

＝備 考＝

関係条文	法第 7 条の 6 第 1 項第 1 号	年度	分類	番号
関 連	27 総則 003	27	総則	004

工事中の共同住宅の棟内モデルルームの仮使用について (2/2)

=要 旨=

=内 容=

2. 仮使用認定申請に必要な図書

- (1) 仮使用認定申請書 (第1～2面)
- (2) 消防意見書
- (3) 当該認定の申請に係る建築物の計画に係る確認に要した図書及び書類
- (4) 安全計画書 (法第7条の6第1項第1号による仮使用認定申請用のもの)

I. 工事計画概要

II. 仮使用認定申請部分

III. 基本的な施工計画

IV. 工事により機能の確保に支障を生じる避難施設等、その他の安全施設等及びその代替え措置等

V. 出火危険防止

VI. 防火管理体制

- (5) 配置図
- (6) 各階平面図
- (7) 仮設計画図
- (8) 工事工程表

3. 仮使用認定申請書等作成要領

- (1) 仮使用認定申請書関係
 - ・【仮使用の用途】欄は、『棟内モデルルーム』とする。
- (2) 安全計画書関係
 - ・工事計画概要の建物概要の【用途】欄は、『共同住宅』とする。
 - ・仮使用認定申請部分の【用途】欄は、『棟内モデルルーム』とする。
- (3) 仮設計画図関係 (仮使用に関する仮設計画図を作成し、以下の事項を明示すること。)
 - ・敷地仮囲いの構造及び位置
 - ・仮使用部分と工事部分との区画の構造及び位置
 - ・落下物に対する安全確保に必要な措置の方法及び位置
 - ・非常用の照明装置及び誘導灯等の位置
 - ・工事動線と利用者動線
- (4) その他
 - ・工事工程表には、仮使用期間を明示すること。

=備 考=

関係条文	法第7条の6第1項第1号、規則第4条の16
関 連	27 総則 003

年 度	分 類	番 号
27	総則	004

認知症高齢者グループホームの取り扱いについて (1/2)

=要 旨=

認知症高齢者グループホームの取り扱いについては以下のとおりとする。

=内 容=

1. 認知症高齢者グループホームとは

介護保険制度が平成 12 年 4 月より導入された。これに伴う高齢者福祉に関する施策の一つとして、認知症高齢者を対象としたグループホームの整備が全国的に進んでいる。

この認知症高齢者グループホームは、5～9 人を 1 単位として認知症の高齢者が介護職員等による生活上の指導、援助等を受けながら共同生活を行い、症状の改善・緩和及び生活の質的向上を図ることを目的とした施設であり、経営主体、建築物の規模、構造等、様々なものがある。

2. 認知症高齢者グループホームの建築基準法上の取り扱い

「認知症高齢者グループホーム」は、新しい建築物の用途であり、建築基準法上は規定されていない。従って、施設の規模、配置及び各室の独立性等から判断して建築基準法上の取り扱いを決めることになる。

具体的には、老人デイサービスセンター等の老人福祉施設と併設され、施設計画上一体となっている場合には、建築基準法上の「児童福祉施設等」に含まれる老人福祉施設として取り扱う。

また、食堂・便所・台所・浴室等が 1 ケ所又は数ヶ所に集中して設けられる計画となっている場合には、寄宿舎として取り扱い、各住戸が独立していて、廊下・階段等の共用部分を有する計画である場合には、共同住宅として取り扱う。

3. その他のグループホームの取り扱い

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づくグループホーム（共同生活援助を行う住居）の取り扱いについても、認知症高齢者グループホームと同様の取り扱いとする。

=備 考=

「寄宿舎」：学校・事業所・病院・工場などに付属して設けられる居住施設。主として学生・職員・工員のうち独身者のために造られる。かつては 1 室に何人もの居住のある例が珍しくなかったが、最近では 1 人 1 室化の方向にある。便所・台所・浴室などは共同で設けられるのが一般的である。

「共同住宅」：1 棟に 2 戸以上の住居があり、柱・壁・床などの構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している集合住宅形式の一。

(出典：彰国社『建築大辞典』)

関係条文	法第 2 条第 2 号、令第 19 条第 1 項
関 連	H13、H14 行政会議

年 度	分 類	番 号
令 2	総 則	003

認知症高齢者グループホームの取り扱いについて (2/2)

規 定	住 宅	寄 宿 舎	共同住宅	児童福祉施設 (入所型) 等
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		3 階以上の階→耐火構 造建築物 2 階の床面積 300 m ² 以 上→特定避難時間倒壊 等防止建築物	同左	同左
法第 28 条 令第 19 条 居室の採光	居室の床面積の 1/7 以上	寝室の床面積の 1/7 以上	居室の床面積の 1/7 以上	寝室→1/7 談話室→1/10
法第 30 条 令第 22 条の 3 共同住宅の界壁			各戸の界壁は遮音上 有効な構造	
法第 31 条 令第 32 条 浄化槽の処理対象 人員	130 m ² 以下は 5 人、 130 m ² 超は 7 人	0.07×延べ面積	0.05×延べ面積 2 又は 3.5×戸数の 大きい数値	施設の定員
法第 35 条 令第 119 条 廊下の幅		寝室の床面積 200 m ² を 超える階(3 室以下の専 用は除く) 1.6m (片廊 下は 1.2m) 以上	住戸若しくは居室の 床面積 100 m ² を超え る階の共用のもの 1.6m (片廊下は 1.2 m) 以上	居室の床面積 200 m ² を超え る階 (3 室以下の専用は除 く) 1.6m (片廊下は 1.2 m) 以上
法第 35 条 令第 121 条 2 以上の直通階段を 設ける場合		寝室の床面積が 100 m ² を超えるもの	居室の床面積が 100 m ² を超えるもの	居室の床面積が 50 m ² を超 えるもの
法第 35 条 令第 126 条の 2 排煙設備		500 m ² を超えるもの	同左	同左
法第 35 条 令第 126 条の 4 非常用の照明装置		居室と避難通路に設置 (寝室は緩和)	居室と避難通路に設 置 (住戸は緩和)	居室と避難通路に設置 (寝 室は緩和)
法第 36 条 令第 114 条 建築物の界壁等		防火上主要な間仕切壁 を準耐火構造とし、小 屋裏又は天井裏まで達 せしめなければならない (平 26 国告第 860 号 による緩和有り)	各戸の界壁は準耐火 構造とし小屋裏又は 天井裏まで達せしめ なければならない	防火上主要な間仕切壁を 準耐火構造とし、小屋裏又 は天井裏まで達せしめな なければならない (平 26 国 告第 860 号による緩和有 り)
法第 36 条 令第 114 条第 5 項 界壁を貫通する 風道		界壁等を貫通する場 合、防火設備が必要	同左	同左
法第 48 条 用途地域	工業専用地域以外 建築可能	同左	同左	同左
法第 52 条 容積率の緩和	地下居室等の緩和	地下居室等の緩和(※) 共用廊下等の緩和(※)	地下居室の緩和 共用廊下等の緩和	地下居室等の緩和 共用廊下等の緩和

＝備 考＝

※上表は認知症高齢者グループホームの取り扱いをまとめたもの。通常の寄宿舍は、法第 52 条第 3 項の「住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの」には該当しない。

関係条文	法第 2 条第 2 号、令第 19 条第 1 項
関 連	H13、H14 行政会議

年 度	分 類	番 号
令 2	総則	003

建築物に該当しない堆肥化施設について

＝要 旨＝

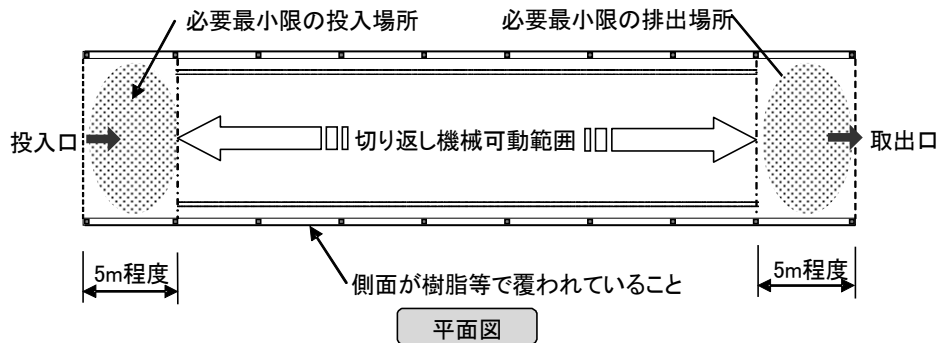
下記の堆肥化施設は、法第2条第1号に規定する「貯蔵槽その他これらに類する施設」に該当し、建築物とは取り扱わないものとする。

＝内 容＝

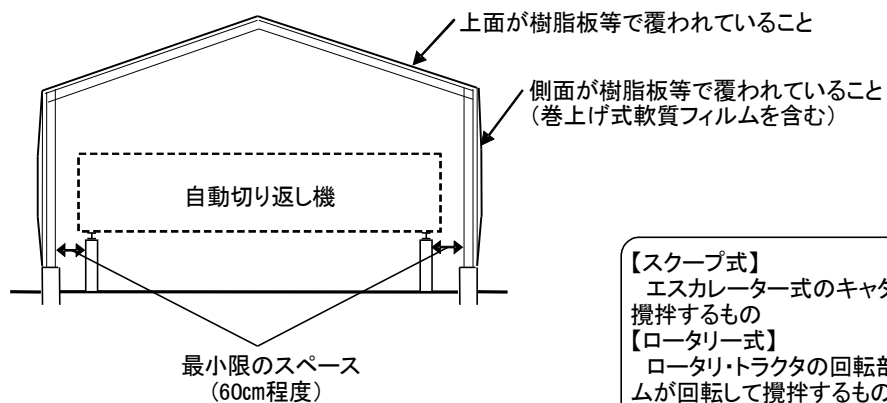
家畜排せつ物等を堆肥化するための繰り返し作業をスクープ式、ロータリー式等の機械で自動的に行う施設や密閉型発酵槽のように下記の条件を満たす堆肥化施設は、「貯蔵槽その他これらに類する施設」にあたり、建築物には該当しないものと取り扱う。

- ① 内部に堆肥（家畜排せつ物）等を貯蔵するものであること。
- ② 内部に堆肥等を投入する場所、排出する場所等の必要最小限の部分を除き、密閉されていること。（上面及び側面が樹脂板等で覆われていること）。
- ③ 内部が堆肥等で満たされる構造となっており、堆肥スペースと柱との間隔を建設上最小限（作業スペース等の床面が存在しない）とし、かつ、繰り返し等の作業が機械化されること等により、これらの作業を内部に入がって行うことのない構造となっているものであること。

なお、上記の条件を満足する施設であっても、最高高さが8メートルを超えるものにあつては、法第88条第1項（令第138条第1項第4号）及び第2項（令第138条第3項第3号）に規定する指定工作物となる。



平面図



断面図

【スクープ式】
エスカレーター式のキャタピラが回転して攪拌するもの
【ロータリー式】
ロータリー・トラクタの回転部分のようなドラムが回転して攪拌するもの

＝備 考＝

【参考】 「畜舎・堆肥舎の建築設計に係る告示・解説（2008年3月）」
「畜舎・堆肥舎の建築設計に係る告示・解説のポイント（2004年6月）」
：畜舎建築に係る関連基準に関する検討会・（社）日本畜産施設機械協会

関係条文	法第2条第1号、法第88条
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	総則	005

県条例第 24 条第 1 号に規定する「自家用自動車」について

＝要 旨＝

県条例第 24 条第 1 号に規定する「自家用自動車」とは、道路運送法第 78 条の規定により事業用自動車以外の自動車をいう。

＝内 容＝

事業用自動車とは、道路運送法第 2 条第 8 項の規定により自動車運送事業者がその自動車運送事業の用に供する自動車をいう。

したがって、店舗等の来客者の自動車は事業用自動車には該当しないため、自家用自動車となる。

＝備 考＝

- ・自動車運送事業とは、旅客自動車運送事業及び貨物自動車運送事業をいう。
- ・旅客自動車運送事業とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車を使用して旅客を運送する事業をいう。
- ・貨物自動車運送事業とは、貨物自動車運送事業法による貨物自動車運送事業をいう。

関係条文	道路運送法第 2 条、第 3 条、道路運送法第 78 条
関 連	県条例第 24 条

年 度	分 類	番 号
16	総則	008

建築基準法における「児童福祉施設等」について

=要 旨=

建築基準法における「児童福祉施設等」については、以下のとおりとする。

=内 容=

児童福祉施設等 【建築基準法施行令第 19 条】

- 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（旧母子寮）、保育所、幼保連携型認定こども園（※）、児童厚生施設、児童養護施設（旧養護施設）、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設（旧情緒障害児短期治療施設）、児童自立支援施設（旧教護院）、児童家庭支援センター
- 助産所 【医療法第 2 条】
- 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】
- 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、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター
- 有料老人ホーム 【老人福祉法第 29 条】
- 母子保健施設 【旧母子保健法第 22 条】
母子健康包括支援センター（通称：子育て世代包括支援センター、旧母子健康センター）
- 障害者支援施設 【障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 11 項】
- 地域活動支援センター 【同法第 5 条第 27 項】
- 福祉ホーム 【同法第 5 条第 28 項】
- 障害福祉サービス事業を行う施設 【同法第 5 条第 1 項】
（建築基準法上は、生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援を行う事業に限る。）

=備 考=

・上記の施設に直接該当しない場合でも、プランや事業を行う施設によって児童福祉施設等およびその他の特殊建築物に該当することがあるので注意を要す。

・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例(2017年版)P36、37 参照

※「幼保連携型認定こども園」は、令第19条では、学校との重複を避けるために児童福祉施設等から除かれているが、令第115条の3以降の規定では児童福祉施設等に含まれており、幼稚園及び保育所と同じ規制（基準が異なる場合にはより厳しい方の規制）が適用される。

<参考>子ども・子育て支援法等の施行に伴う幼保連携型認定こども園の建築基準法上の取扱い等について

(平成 27 年 2 月 13 日 国住指第 4185 号 技術的助言)

関係条文	令第 19 条
関 連	令 2 総則 003

年 度	分 類	番 号
2	総則	006

幼保連携型認定こども園の取り扱いについて

=要 旨=

幼稚園又は幼稚園型認定こども園から幼保連携型認定こども園とする場合は用途変更に該当する。また、既存の幼保連携型認定こども園は既存不適格建築物として取り扱う。

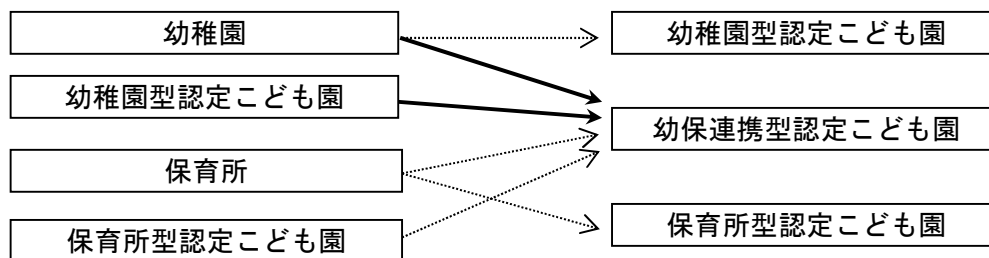
=内 容=

子ども・子育て支援法等の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成 26 年政令第 412 号）が平成 27 年 4 月 1 日に施行され、幼保連携型認定こども園が、教育基本法上の「学校」及び児童福祉法上の「児童福祉施設」に位置づけられたため、幼保連携型認定こども園へ用途変更する場合の手続き又は既存の幼保連携型認定こども園の取り扱いは以下のとおりとする。

1. 用途変更の手続きについて

既存の幼稚園又は幼稚園型認定こども園から幼保連携型認定こども園に移行する場合、床面積の合計が 200 m²超となれば、法第 87 条第 1 項に規定する用途変更の手続きが必要になる。

※令 2 総則 001 「用途変更の取り扱いについて」参照



→ 必要 不要（類似の用途間での変更該当）

※ 認可外保育施設は児童福祉施設等に該当しないため手続きが必要である。

2. 既存の幼保連携型認定こども園の取り扱いについて

平成 27 年 4 月 1 日より前に存する既存の幼保連携型認定こども園については、既存不適格建築物として取り扱うが、増改築を行う場合は、新幼保連携型認定こども園の技術基準への適合が必要となる。

=備 考=

関係条文	法第 87 条、令第 137 条の 18
関 連	国住指第 4185 号（平成 27 年 2 月 13 日） 事務連絡（平成 27 年 2 月 13 日） 事務連絡（平成 27 年 3 月 6 日）

年 度	分 類	番 号
令 2	総則	004

下宿の取り扱いについて

=要 旨=

建築基準法における「下宿」とは、旅館業法の規定による「下宿営業」の適用を受けるものをいう。

=内 容=

旅館業法の規定による「下宿営業」とは、施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業をいう。

なお、学生向けの下宿は、「部屋の管理が専ら学生に委ねられており、しかも、学生がそこに生活の拠点を置くことを予定していることから、営業の許可の対象とはならないもの。」とされている。(昭 61 厚生省通達第 44 号)

=備 考=

学生向け下宿で、「下宿」に該当しない場合でも、機能、形態によっては、共同住宅、寄宿舍等に該当する場合がある。

関係条文	法 27 条、法別表第 1、県条例 20 条
関 連	昭 61 厚生省通達第 44 号

年 度	分 類	番 号
18	総則	001

一戸建ての住宅の要件

=要 旨=

一戸建ての住宅（専用住宅）の要件は以下のとおりとする。

=内 容=

一戸建ての住宅に必要な要件は以下のとおりとする。

- ①居室
- ②給排水設備が整った炊事用流し台
- ③トイレ
- ④浴室

なお、浴室については、敷地の周辺を含めた状況（銭湯等の有無）により判断する。

=備 考=

住宅の「離れ」については、上記要件を満たさないことその他、その平面計画が母屋の機能を補完するもの。
また、事務所や店舗のような形態をもつ一戸建ての住宅（併用住宅）については、上記要件を満たす他、その建築単体のみで長期居住が可能な機能（寝室として使用可能な居室、炊事作業が可能な流し台）を有していることを要件とする。

関係条文	法第 48 条、令第 1 条第 1 項第 1 号、令第 10 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
25	総則	002

開放の渡り廊下で接続された場合の棟の取り扱いについて

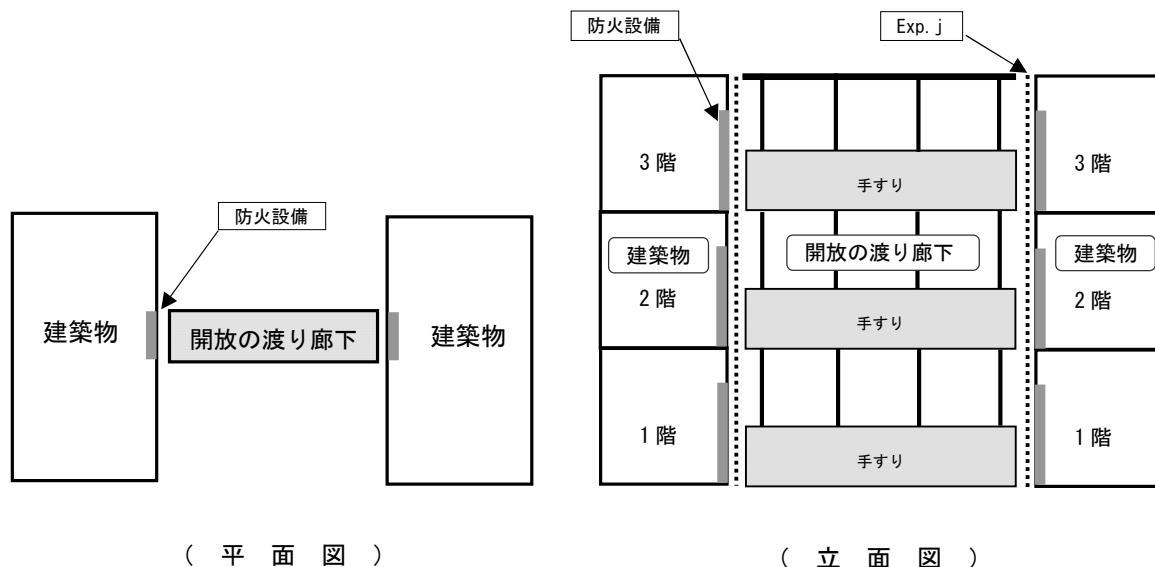
=要 旨=

建築物相互が『開放の渡り廊下』で接続された場合に、別棟として取り扱うことのできる事例を示すものである。

=内 容=

建築物相互が開放の渡り廊下で接続された場合において、以下の条件に該当するものは、それぞれを別棟として取り扱うことができる。

①外観上・構造上	・建築物と開放の渡り廊下の接続部分が、エキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のものであること。
②機能上	・建築物からの避難経路が渡り廊下を経由して行われるものでないこと。ただし、建築物から渡り廊下の地上階部分を経由して直接屋外へ避難できる場合を除く。 ・開放の渡り廊下は十分に外気に開放されており、通行以外の用途に供しないものであること。
③防火上	・建築物と開放の渡り廊下が接続する部分に面する開口部に法第2条第九号の二口に規定する防火設備を設けること。 ・法第27条の適用については、建築物、開放の渡り廊下等、それぞれの部分において判断する。適用を受けない場合の開放の渡り廊下は主要構造部が不燃材料（屋根にあっては法第22条第1項に規定する構造のものを含む）又は準耐火構造で造られたものであること。
④床面積	・床面積がないものであること。



【図】開放の渡り廊下で接続された場合の事例

=備 考=

延焼のおそれのある部分については、『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2017年度）』P45による。

関係条文		年度	分類	番号
関 連	国住指第2391号（平成20年9月30日） 建設省住防発第14号（昭和26年3月6日）	20	総則	002

車両を利用した工作物

＝要 旨＝

バス、キャンピングカー及びトレーラーハウス等の車両（以下「トレーラーハウス等」という。）を用いて住宅・事務所・店舗等として使用するもののうち、以下のいずれかに該当するものは、法第 2 条第 1 号に規定する建築物として取り扱う。

＝内 容＝

建築物として取り扱うもの

- トレーラーハウス等が随時かつ任意に移動することに支障のある階段、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や配管等をトレーラーハウス等に接続する方式が簡易な着脱式(工具を要せずに随時取り外すことが可能な方式)でないもの。
- 規模（床面積、高さ、階数等）、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。

「随時かつ任意に移動できるとは認められないもの」の該当例

- ・車輪が取り外されているもの又は車輪は取り付けられているがパンクしているなど走行するために十分な状態に車輪が保守されていないもの。
- ・上部構造が車輪以外のものによって地盤上に支持されていて、その支持構造体が容易に取り外すことができないもの(支持構造体を取り外すためにはその一部を用具を使用しなければ取り外しができない場合等)。
- ・トレーラーハウス等の敷地内に、トレーラーハウス等を設置場所から公道まで支障なく移動することが可能な構造（勾配、幅員、路盤等）の連続した通路がないもの。
- ・トレーラーハウス等が適法に公道を移動できないもの。

※臨時運行許可（仮ナンバー）や特殊車両通行許可等を受けたことだけでは、「随時かつ任意に移動できるもの」との判断はできない。

＝備 考＝

設置時点では建築物に該当しない場合であっても、その後の改造等を通じて土地への定着性が認められるようになった場合については、その時点から当該トレーラーハウス等を建築物として取り扱うことが適切である。

関係条文	法第 2 条第 1 号	年 度	分 類	番 号
関 連	昭 62 例規第 419 号、平 9 通達第 170 号	R5	総則	002

面積算定の取り扱いについて

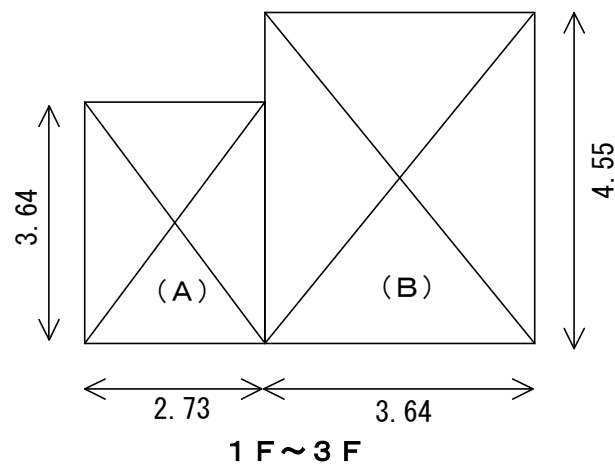
=要 旨=

面積算定時の小数点以下については、下記のとおりとする。

=内 容=

面積の算定時の小数点以下については、法による規定はないが、取り扱いの目安を以下に示す。

- ① 床面積は各階毎に小数点以下 2 位までとし、3 位以下を切り捨てる。(途中省略はしないこと。)
- ② 延べ面積は、各階の小計を加え合わせること。
- ③ 敷地面積、建築面積についても、小数点以下 2 位までとし、3 位は切り捨てる。



各階床面積

	1F (A)	$3.64 \times 2.73 =$	9.9372	
	(B)	$4.55 \times 3.64 =$	16.562	
			26.4992	(ここで小数点3位以下切り捨て)
1F			26.49 m ²	
2F	以下、計算は同じ		26.49 m ²	
3F	//		26.49 m ²	
	延べ面積		79.47 m ²	

=備 考=

不動産登記法施行令第 4 条、同第 8 条

関係条文	令第 2 条
関 連	昭 41 通達第 87 号

年 度	分 類	番 号
14	総則	015

出窓の形状と床面積への算入について

=要 旨=

床面積に算入する出窓の形状は以下のとおりとする。

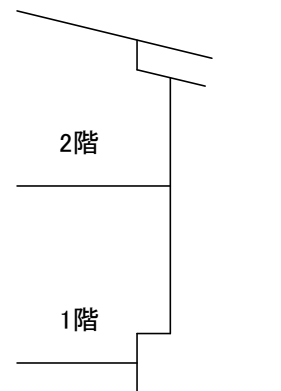
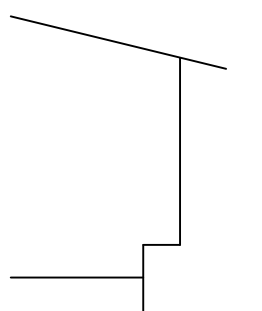
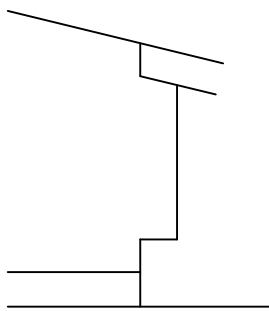
=内 容=

◇出窓の形状と床面積への算入の仕方について

「床面積算定法の解説」には、床面積に算入しなくてもよい出窓をその壁面からの出寸法、床面からの高さによって定めている。

ここではさらに出窓上部の形状の違いにおいて床面積との関係を定める。

- (A) 出窓の上部の形状が下屋となっていて屋根と一体でない場合は床面積に算入しない。
- (B) 出窓の上部の形状が屋根と一体となっている場合は床面積に算入する。
- (C) 1階の出窓の上部が2階の出窓の下部と一体となっているため1階、2階とも床面積に算入する。



(A) 出窓上部が下屋。 (B) 出窓上部が屋根と一体。 (C) 1階、2階出窓が一体。

=備 考=

関係条文	令第2条
関 連	昭61通達第115号、昭61床面積の算定方法の解説

年 度	分 類	番 号
14	総則	003

屋外階段が取り付く部分の床面積算定について (1/8)

=要 旨=

標記については、以下のとおり取り扱うものとする。

=内 容=

◆方 針

屋外階段（床面積に算入されない外部階段のこと。以下同じ。）が取り付く部分の床面積算定については、平成 13 年度日本建築行政会議全国会議の基準総則部会において示された算定方法による。

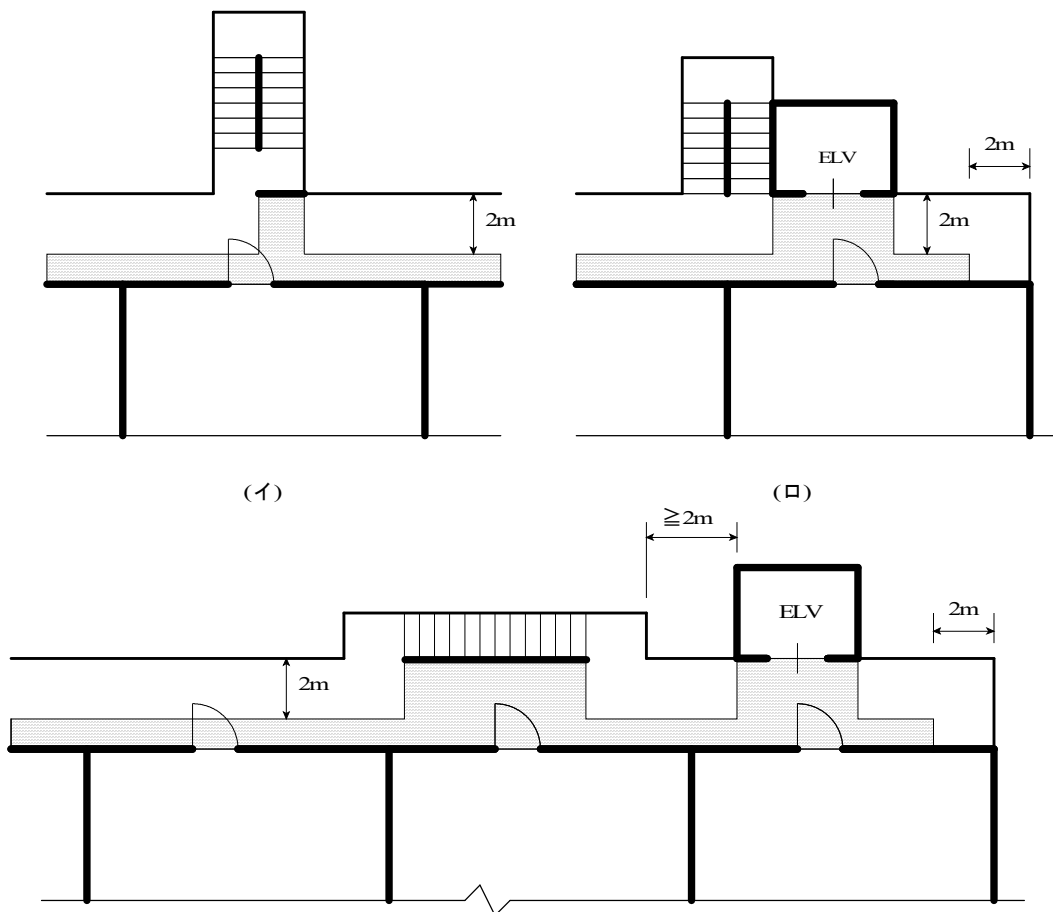
◆考え方

屋外階段が取り付く部分が床面積に算入されない場合の考え方としては、屋外階段とその階段が取り付く部分に壁（外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1メートル以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である場合を除く。）が無く、外気に有効に開放された状態であること。

ただし、取り付く部分から 2メートルを超える部分は床面積に算入される。

また、施行令第 112 条（防火区画）、同第 126 条の 2（排煙設備の設置）ただし書き、同第 129 条の 13 の 2（非常用の昇降機の設置を要しない建築物）等の区画をする場合の床面積についても、これによるものとする。

床面積に算入される部分を示す



(ハ) Fig. 1

=備 考=

関係条文	令第 2、20 条、令第 126 条の 4、令第 112 条、令第 123 条
関 連	平 14 五特全体会（平成 15 年 2 月 7 日改訂）

年 度	分 類	番 号
15	総則	012

屋外階段が取り付く部分の床面積算定について (2/8)

=要 旨=

=内 容=

階段部分又は階段に相当する部分の考え方は、以下のとおりである。

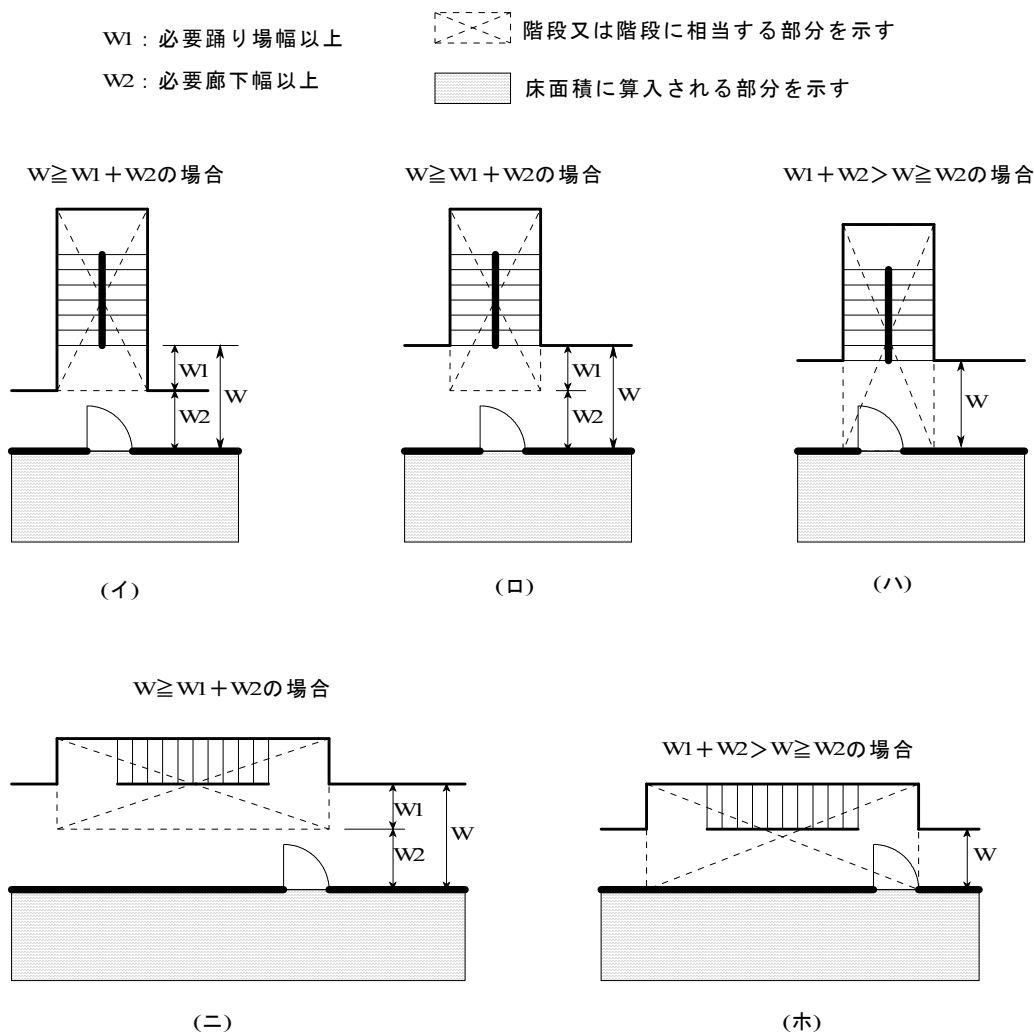


Fig. 2

=備 考=

関係条文	令第 2、20 条、令第 126 条の 4、令第 112 条、令第 123 条
関 連	平 14 五特全体会 (平成 15 年 2 月 7 日改訂)

年 度	分 類	番 号
15	総 則	012

屋外階段が取り付く部分の床面積算定について (3/8)

=要 旨=

=内 容=

◆床面積に算入されないことによる建築基準法上の他の規定の取り扱い

居室の採光

開口部が床面積に参入されない階段に面する部分にあっても、令第 20 条の『採光に有効な部分』とは見なさない。

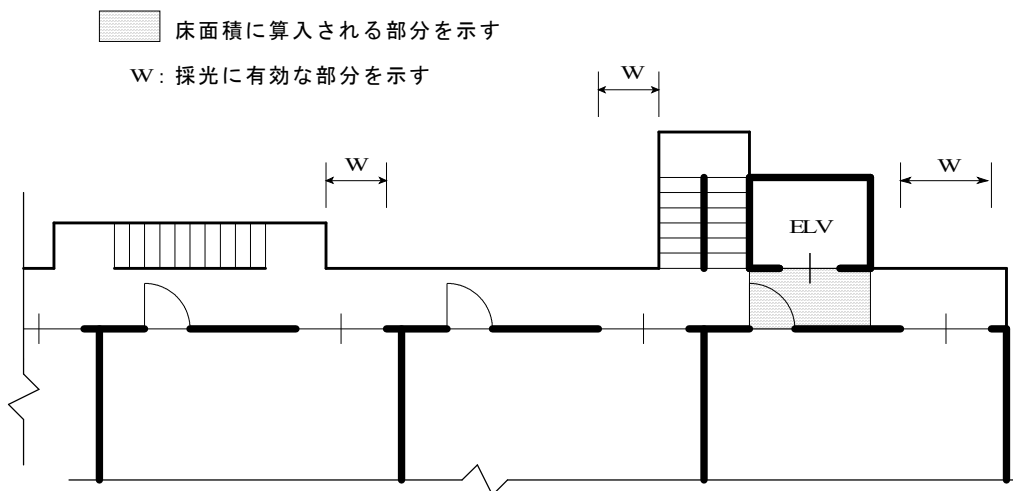


Fig. 3

非常用照明設備の設置

床面積に算入されず、令第 126 条の 4 カッコ書き『採光上有効に直接外気に開放された通路を除く。』に該当する通路部分には、非常用照明設備の設置を要しない。

なお、この場合の『採光上有効に直接外気に開放された・・・』とは、採光補正係数が 0 を越える場合である。

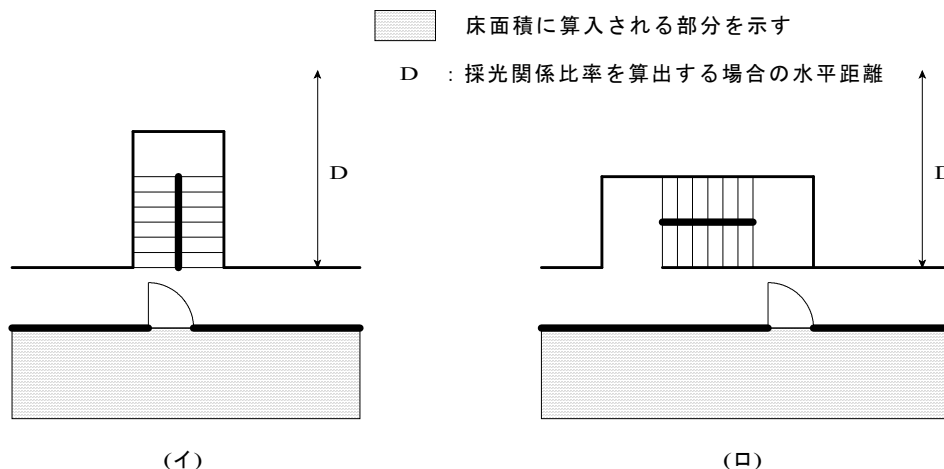


Fig. 4

=備 考=

関係条文	令第 2、20 条、令第 126 条の 4、令第 112 条、令第 123 条
関 連	平 14 五特全体会 (平成 15 年 2 月 7 日改訂)

年 度	分 類	番 号
15	総則	012

屋外階段が取り付け部分の床面積算定について (4/8)

=要 旨=

=内 容=

たて穴区画

令第 112 条第 11 項の規定により、階段部分又は階段に相当する部分とその他の部分で区画が必要である。
 ただし、その他の部分が『直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分』（平成 14 年 7 月 5 日付県内 5 特定行政庁会議：〈エレベーターの竖穴区画に係る 112 条 11 項本文中カッコ書き『直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分』の取り扱い〉参照）となる場合は区画する必要はない。

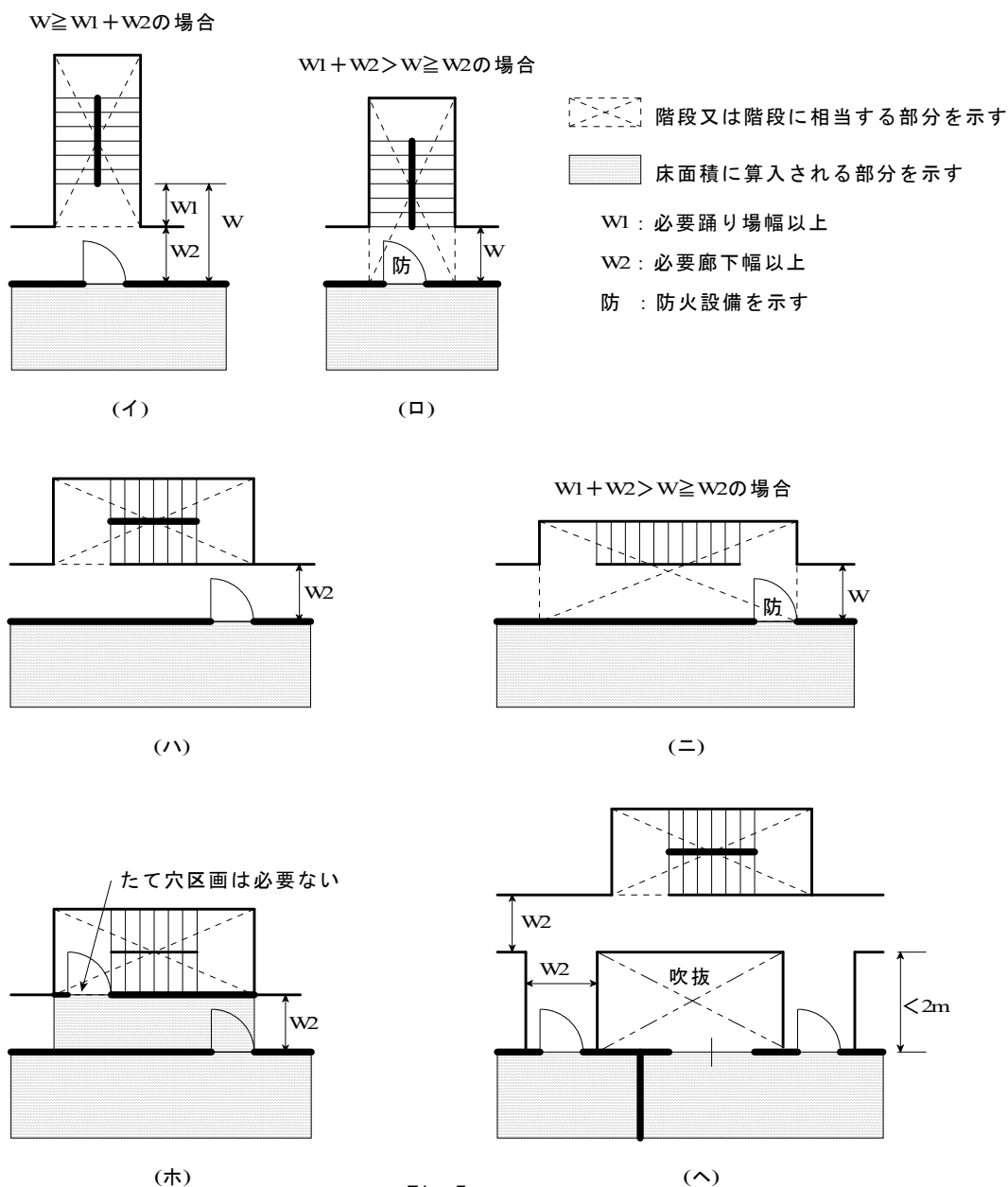


Fig. 5

=備 考=

関係条文	令第 2、20 条、令第 126 条の 4、令第 112 条、令第 123 条
関 連	平 14 五特全体会 (平成 15 年 2 月 7 日改訂)

年 度	分 類	番 号
15	総則	012

屋外階段が取り付く部分の床面積算定について (5/8)

=要 旨=

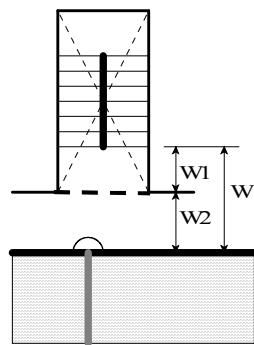
=内 容=

機械換気設備の開口部の設置

令第 112 条第 11 項の規定により、階段又は階段に相当する部分とその他の部分で区画が必要な部分に面して、機械換気設備の開口部を設ける場合は、令第 112 条第 21 項の規定による煙感知器連動防火ダンパー (SD、SFD) を設置することで適法となる。

ただし、屋外避難階段については、階段又は階段に相当する部分から 2 メートル未満に機械換気設備の開口部を設けてはならない。

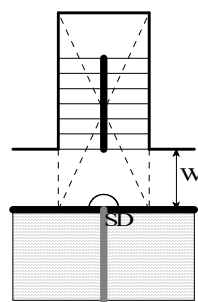
$W \geq W1 + W2$ の場合



防煙垂れ壁設置で可

(イ)

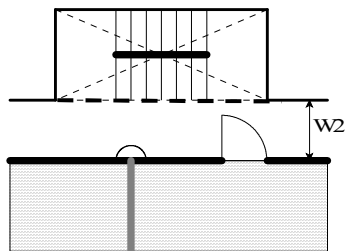
$W1 + W2 > W \geq W2$ の場合



SD設置で可

(ロ)

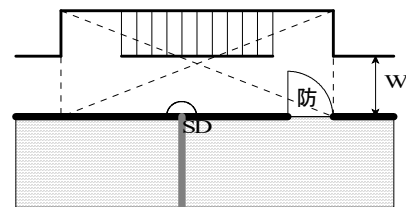
- 階段又は階段に相当する部分を示す
- 床面積に算入される部分を示す
- W1: 必要踊り場幅以上
- W2: 必要廊下幅以上
- SD: 煙感知器連動防火ダンパーを示す
- 35cm以上突出した防煙垂れ壁



防煙垂れ壁設置で可

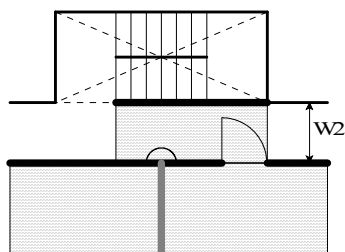
(ハ)

$W1 + W2 > W \geq W2$ の場合



SD設置で可

(ニ)



可

(ホ)

屋外階段の場合

=備 考=

関係条文	令第 2、20 条、令第 126 条の 4、令第 112 条、令第 123 条
関 連	平 14 五特全体会 (平成 15 年 2 月 7 日改訂)

年 度	分 類	番 号
15	総則	012

屋外階段が取り付け部分の床面積算定について (6/8)

=要 旨=

=内 容=

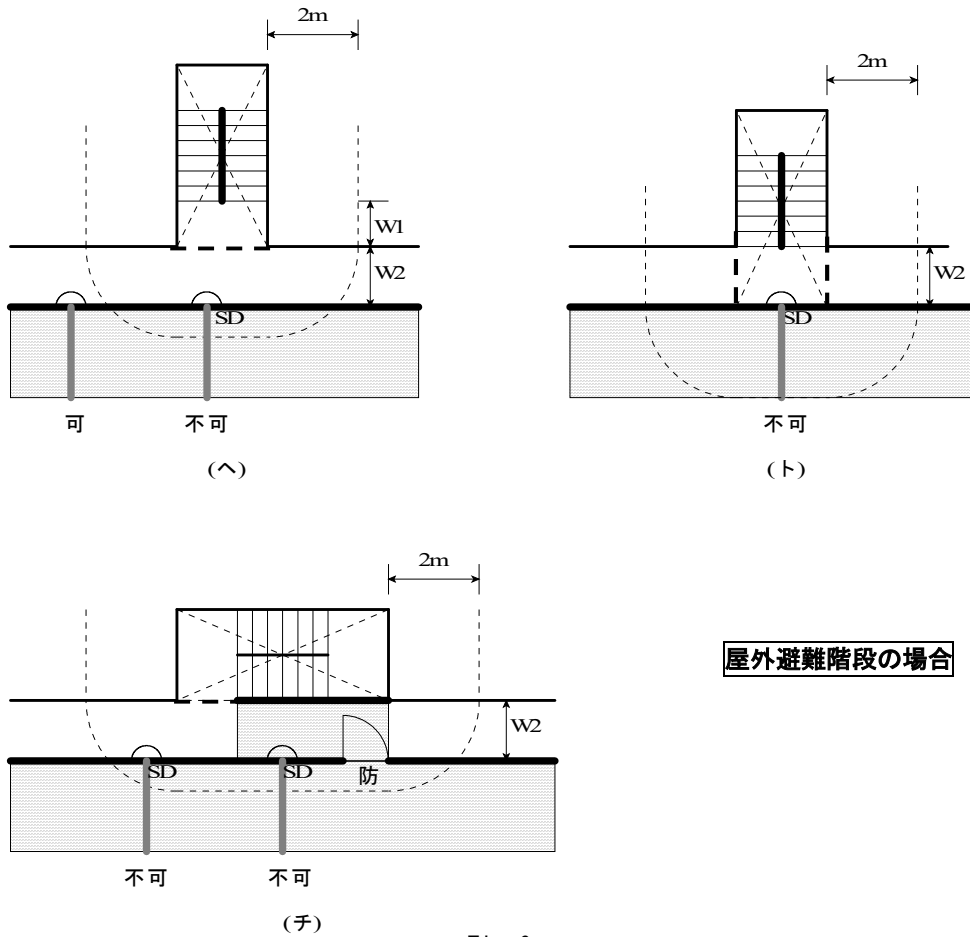


Fig. 6

=備 考=

関係条文	令第2、20条、令第126条の4、令第112条、令第123条
関 連	平14五特全体会（平成15年2月7日改訂）

年 度	分 類	番 号
15	総則	012

屋外階段が取り付け部分の床面積算定について (7/8)

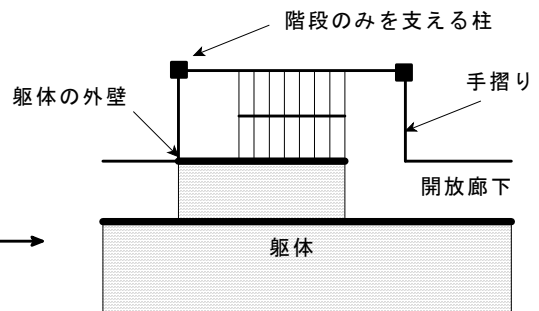
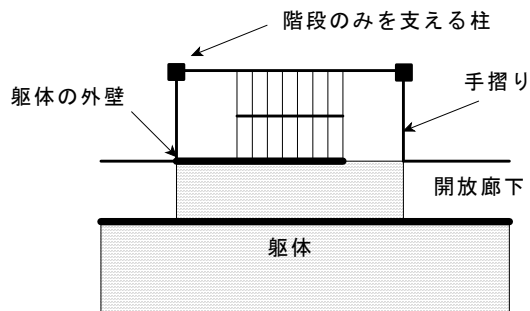
=要旨=

=内容=

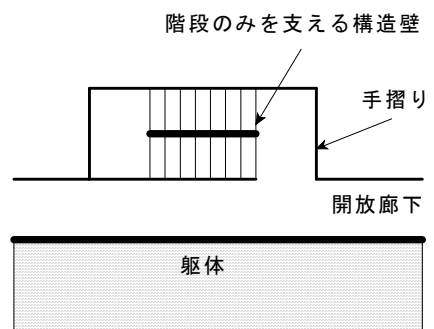
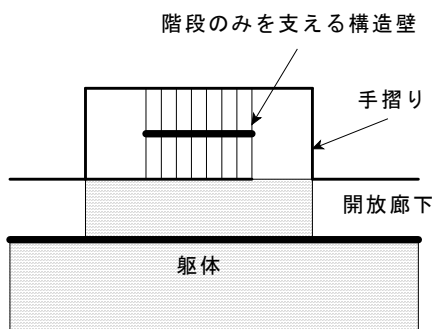
(別紙)



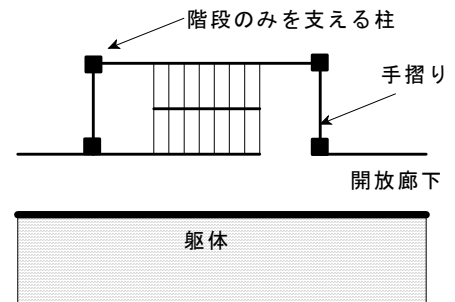
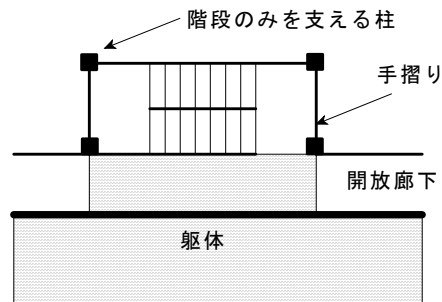
左側は従来の取り扱い、右側は今後の取り扱いを示す



(1)



(2)



(3)

=備考=

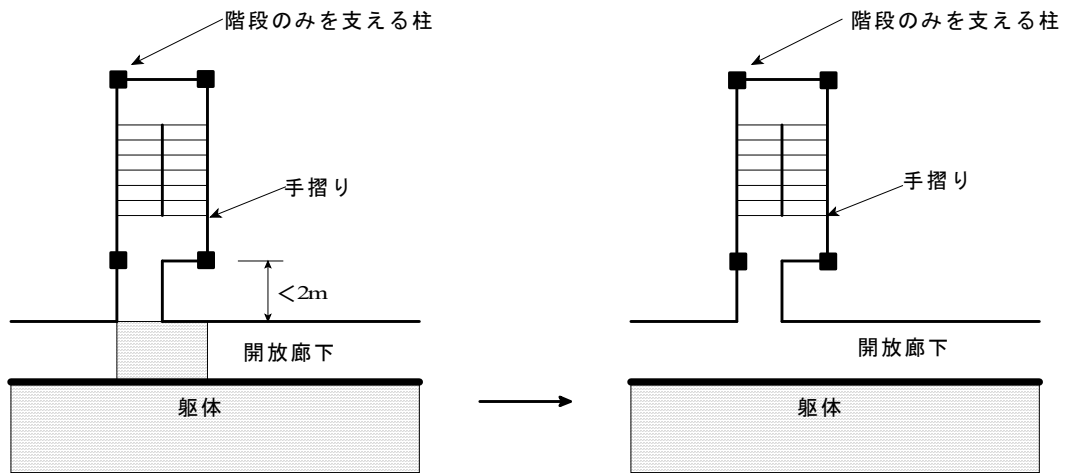
関係条文	令第2、20条、令第126条の4、令第112条、令第123条
関連	平14五特全体会（平成15年2月7日改訂）

年度	分類	番号
15	総則	012

屋外階段が取り付く部分の床面積算定について (8/8)

=要 旨=

=内 容=



(4)

=備 考=

関係条文	令第2、20条、令第126条の4、令第112条、令第123条
関 連	平14五特全体会(平成15年2月7日改訂)

年 度	分 類	番 号
15	総則	012

屋内階段の床面積の算定について (1/2)

=要 旨=

屋内階段の床面積算定については、以下による。

=内 容=

1. 屋内階段の床面積について

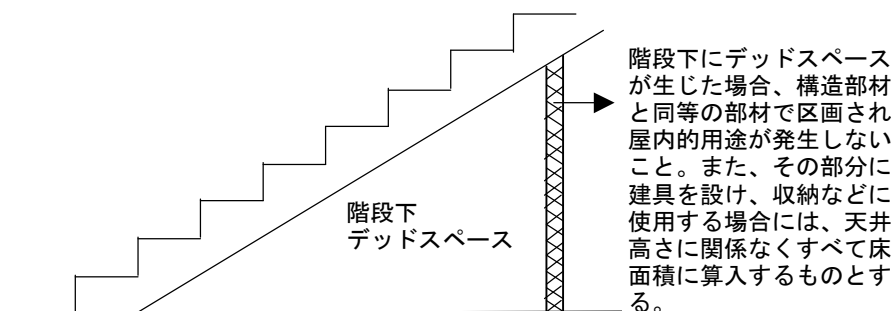
n階と(n+1)階の間の階段の面積は、(n+1)階の床に算入する。

2. 階段下の取り扱いについて

建築基準法上の床面積は簡便を旨とするため、二重壁の隙間等のデッドスペースも床面積から除外しない。また、小屋裏や地下、プロティ等を除いた一般階では、デッドスペースが生じたとしても床面積から除外しない。

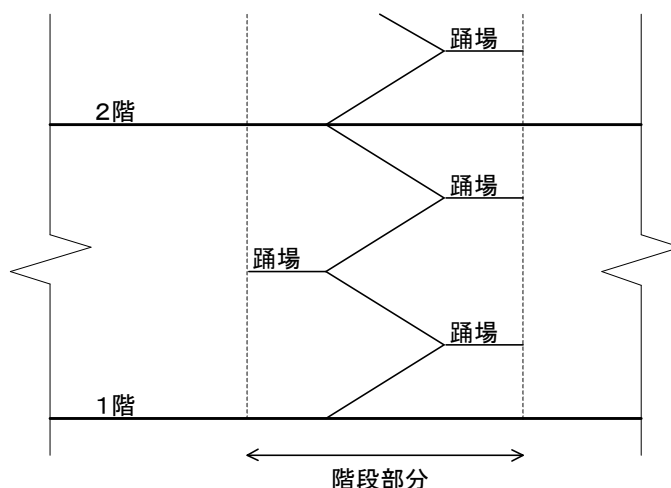
このことから、階段下がデッドスペースとなっても床面積から除外しないのが相当である(階段下が屋外となる場合は床面積から除外される場合も考えられる。)

しかし、下図のような場合においては、階段詳細図等で確認できれば床面積から除くことができる。



3. 階段が重層になる場合について

右図のように階高が高い場合(百貨店等)に階段が重層になる場合があるが、このような場合は、階段を床とは考えずエレベーターシャフト等と同様にその階で利用されているものとし、各階ごとに床面積に算入する。



=備 考=

関係条文	令第2条第1項第三号
------	------------

関 連	
-----	--

年度	分類	番号
15	総則	018

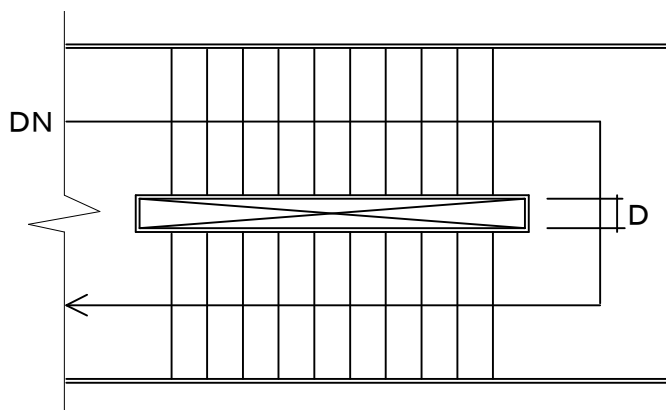
屋内階段の床面積の算定について (2/2)

=要 旨=

=内 容=

4. 吹き抜けの取り扱いについて

右図のように階段部分に吹き抜けがある場合については、Dの値に関わらず、最下階以外の階の床面積から除くことができる。



=備 考=

関係条文	令第2条第1項第三号
関 連	

年 度	分 類	番 号
15	総則	018

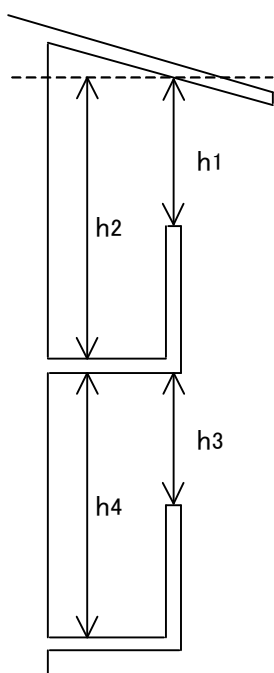
開放廊下等の開放性の考え方について

=要 旨=

共同住宅等で屋根の形状を勾配屋根とした場合、開放廊下等の開放性の考え方については以下による。

=内 容=

外気に有効に開放されている部分の高さ h_1 が 1.1 メートル以上であり、かつ、 h_2 の $1/2$ 以上である場合については、外気に有効に開放されているものとする。



外気に有効に開放されている場合

- (1) $h_1 \geq 1.1$ メートルかつ $h_1 \geq 1/2 h_2$
- (2) $h_3 \geq 1.1$ メートルかつ $h_3 \geq 1/2 h_4$

=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
15	総則	016

屋上階段室の階数の取り扱いについて

＝要 旨＝

屋上階段室については、階段室内に屋内的用途に供する部分がなく、屋上への出入りのためだけに使用されることが明らかなものは、令第2条第1項第8号に規定する「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」とみなし、水平投影面積が建築面積の1/8以下であれば、階数に算入しない。

＝内 容＝

「令第2条第1項第6号の口の条文のなかで「階段室」ということばが使われており、第8号では使われていないので、「階段室」は含まれないのではないかという解釈もあるが、実態上は、昇降機塔等と同様であるので、含まれると解釈するのが妥当であろう。」（『質疑応答集応用技術編』P.270）

なお、屋上階段室は、階数に算入されない場合でも、塔屋（PH）として「階」には該当し、床面積には算入されるので念のため。

＝備 考＝

関係条文	令第2条第1項第8号	年度	分類	番号
関 連	質疑応答集（応用技術編）、平7主事会議	15	総則	009

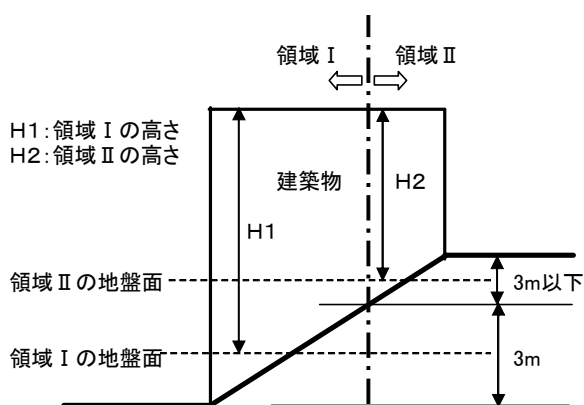
斜面に建つ建築物の高さに係る地盤面の算定方法について

＝要 旨＝

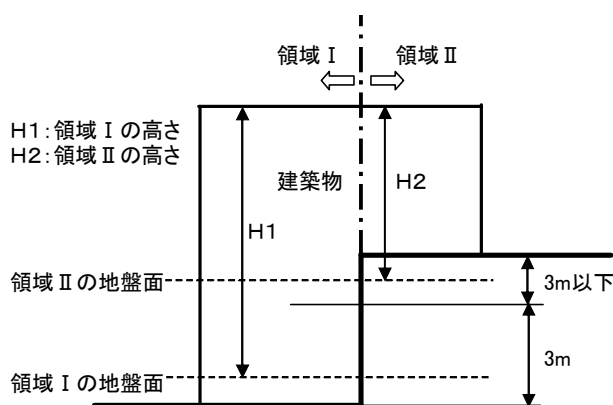
高低差が3メートルを超える斜面に建つ建築物の高さに係る地盤面の算定に当たっては、地盤面を算定する領域を設定して行い、設定方法は下記によるものとする。

＝内 容＝

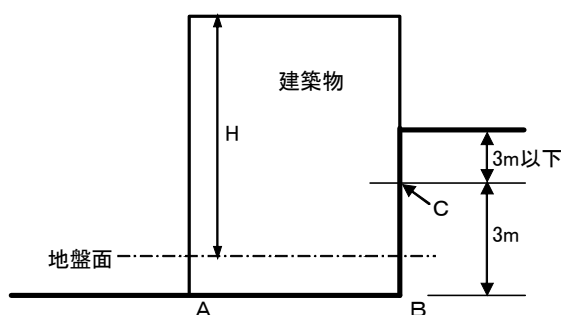
1. 建築物の高さに係る地盤面の算定は、建築物が地面と「接する位置」の最低点又は最高点（どちらを選ぶかは任意）から3メートルごとに切り分けて領域を設定し、それぞれの領域が「接する位置」の平均の高さで地盤面を算定する。（図－1）
2. 垂直な擁壁に跨った建築物の場合は、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに切り分けて設定した領域ごとに地盤面を算定する。（図－2）
3. 建築物が垂直な擁壁に接する場合の考え方は、図－2の領域Ⅱが縮小されて消失した場合と同じことなので、低い地盤面を基準とすれば、最低点から3メートルまで（図－3のA～B～C）が接する位置となる。



図－1: 斜面に建つ場合の領域の切り方
(低い地盤を基準とした場合)

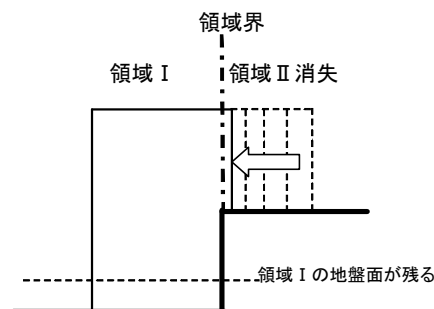


図－2: 垂直な擁壁に建つ場合の領域の切り方
(低い地盤を基準とした場合)



(A～B～Cが接する位置となる)

図－3: 垂直な擁壁に接する場合の地盤面の測定
(低い地盤を基準とした場合)



＝備 考＝

上記の算定については、令第2条第1項第2号、第6号及び第7号に限定したものであるため念のため。（令第2条第2項）

関係条文	令第2条第2項
関 連	質疑応答集（応用技術編）、平14行政会議、平7主事会議

年 度	分 類	番 号
15	総則	010

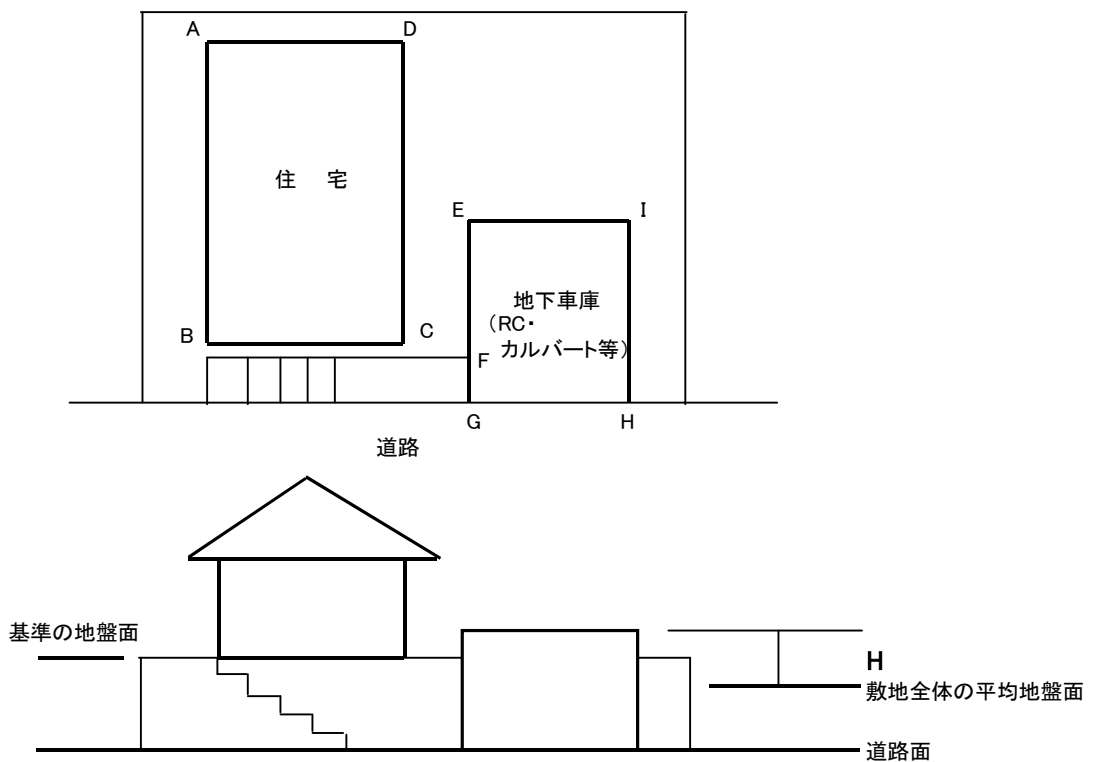
外壁後退にかかる地下車庫の取り扱いについて

＝要 旨＝

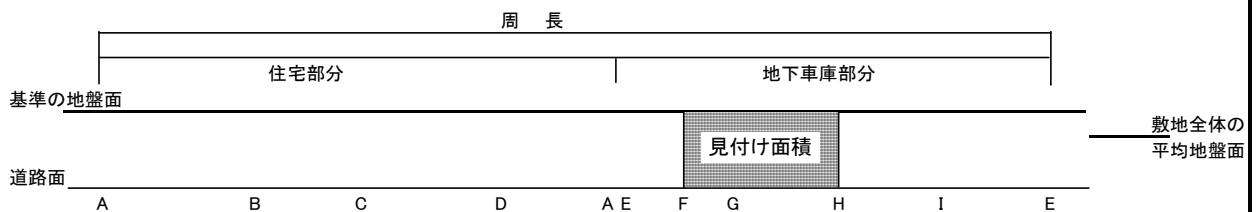
地下車庫で敷地地盤面上 1メートル以下の高さのものは壁面後退の制限を適用しない。
「敷地地盤面」とは、敷地全体の建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面のこととする。

＝内 容＝

車庫のシャッター収納部（凸部分）については、令第 2 条 1 項 6 号「建築物の高さ」のその他これらに類する建築物の屋上部分として取り扱い、高さに算入しない。



$H \leq 1m$ の場合、法第 54 条の外壁後退には抵触しない。



$$\text{敷地全体の平均地盤面} = \text{基準の地盤面} - (\text{見付け面積} / \text{周長})$$

- 基準の地盤面 : 建築物が接している最高の地盤の高さ
- 見付け面積 : 基準の地盤面より下に見える部分の面積
- 周長 : 建築物の周囲の長さの合計

＝備 考＝

関係条文	法第 54 条第 1 項、令第 135 条の 22
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	総則	008

床面積算定上の区画の中心線の設定方法について

=要 旨=

鉄骨造の建築物において、プレキャストコンクリート板（以下「PC板」という）、軽量気泡コンクリート板（以下「ALC板」という）等を胴縁等に取り付ける場合の区画の中心線は「胴縁等の中心線」とする。

=内 容=

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、床面積の算定方法について（昭和 61 年 4 月 30 日住指発第 115 号（以下「通達」という））により通知されているところであるが、20 年近く経過した今日において、通達で示された事例とは異なる構造方法の外壁もみられるようになってきている。

例えば、鉄骨造の建築物において、ALC板を外装材に使用する場合においては胴縁等の骨組をALC板と内装材で挟んで複層構成の外壁とする事例などがある。

このため、鉄骨造の建築物において、PC板、ALC板等を胴縁等に取り付ける場合の区画の中心線の設定方法については以下のように運用することとする。

- ① 通達の「2 区画の中心線の設定方法（3）鉄骨造の建築物」の部分に一部注記を行うことにより、区画の中心線を「胴縁の中心線」とする。

【通達】

床面積の算定方法について

(略)

2 区画の中心線の設定方法

(略)

(3) 鉄骨造の建築物

イ 金属板、石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料（※1）を張った壁の場合
胴縁等（※2）の中心線

ロ イ以外の場合

PC板、ALC板等の中心線

※1 PC板、ALC板等を胴縁等に取り付ける場合には薄い材料とみなす。

※2 胴縁等：壁において外壁材やボードなどを取り付けるための下地材で梁、柱等に取り付けるもの

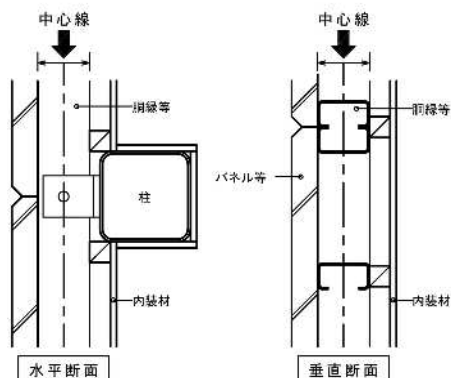
(略)

- ② 増築等の場合における既存建築物の面積は、従前の算出方法、又は、新たな運用による算出方法のどちらでも可能とする。

※ この取り扱いにより難しい特殊な工法の壁については、個別に壁全体の厚みの中心線とすることも考えられるので念のため申し添える。

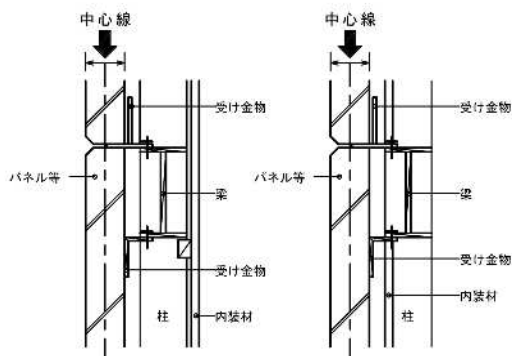
(3)鉄骨造の建築物

イ



(3)鉄骨造の建築物

ロ



=備 考=

関係条文	令第 2 条
関 連	昭和 61 年通達第 115 号

年 度	分 類	番 号
22	総則	001

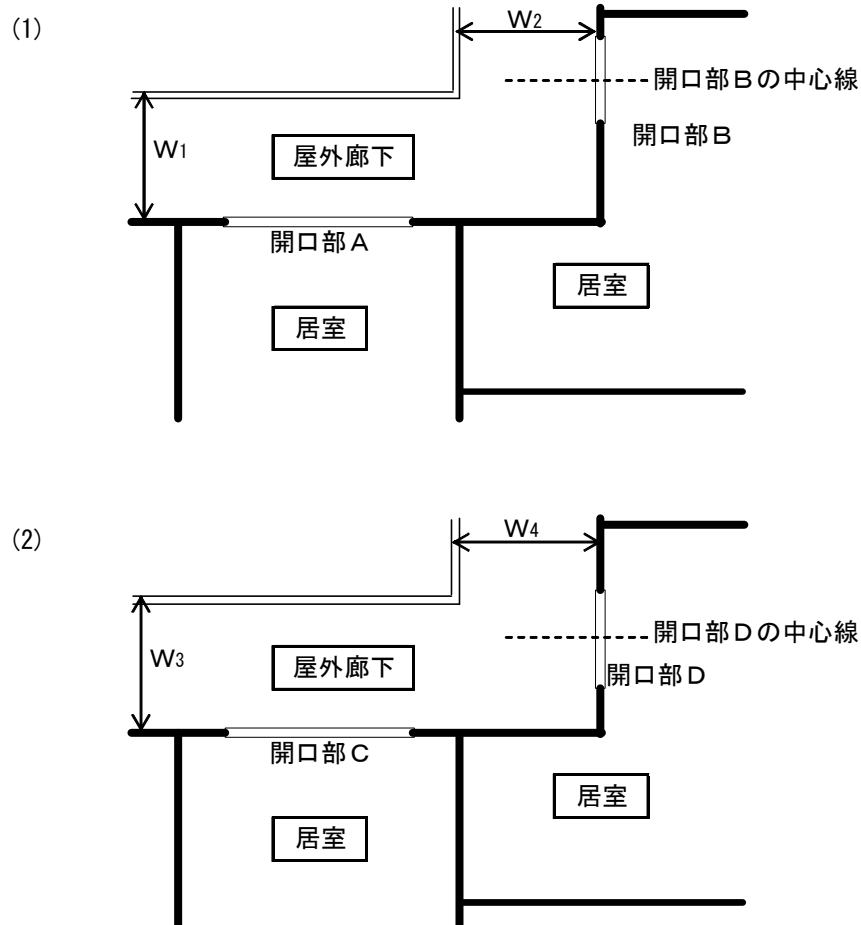
屋外廊下に面した開口部の採光について

=要 旨=

屋外廊下の屈曲部や突き当たりに開口部を設けた場合の採光の取り扱いについては以下のとおりとする。

=内 容=

屋外廊下の屈曲部や突き当たりに開口部を設けた場合、当該開口部が面する屋外廊下が有効に外気に開放されているならば、その有効採光面積と廊下幅の関係は以下のとおりとする。



(1) 開口部 A は当該部分から屋外廊下端部までの距離 W_1 が、

$W_1 \leq 2$ メートル：有効採光面積 $= S \times A$

$W_1 > 2$ メートル：有効採光面積 $= S \times A \times 0.7$

開口部 B も開口部 A と同様。

(2) 開口部 C についても、開口部 A と同様。

開口部 D は当該部分から屋外廊下端部までの距離 W_3 、 W_4 に関わらず下式による。

有効採光面積 $= S \times A \times 0.7$ (A については、開口部 B として算出)

※ (S : 窓の面積、A : 採光補正係数)

=備 考=

関係条文	令第 20 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
15	総則	013

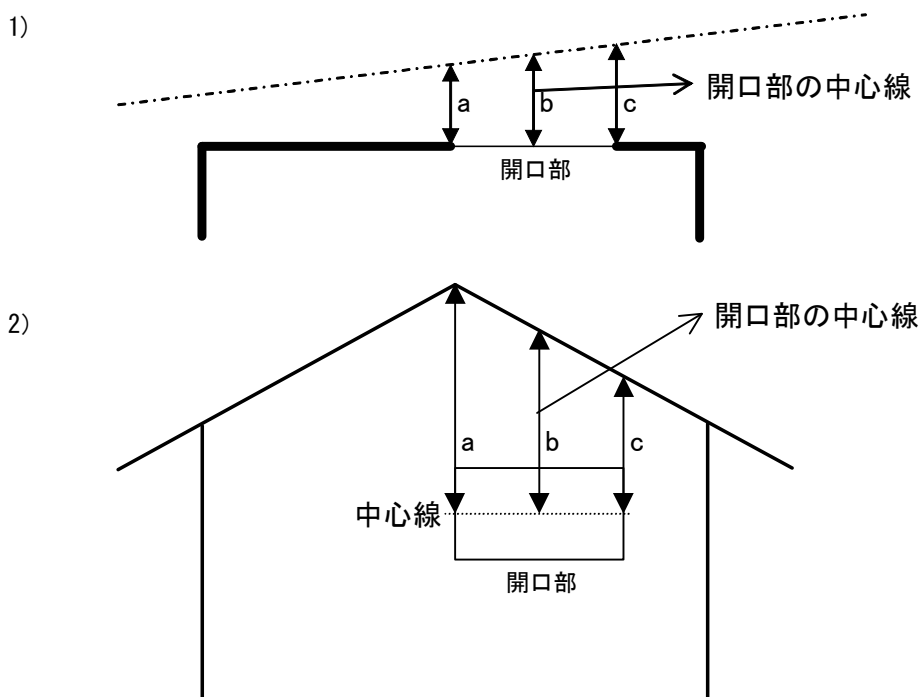
採光規定における採光関係比率及び採光補正係数の考え方について

=要 旨=

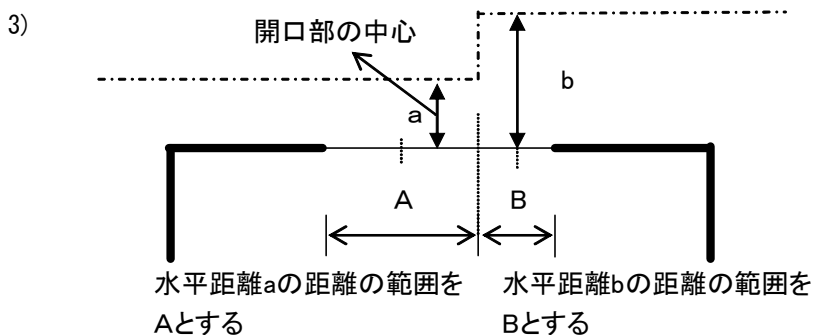
採光規定における採光関係比率及び採光補正係数の考え方については、以下のとおりとする。

=内 容=

下図 1)、2) において採光関係比率を算出する場合は、水平距離及び垂直距離を b として算出する。



下図 3) のような開口部の場合、上記のことから a の水平距離により採光補正係数を求めることとする。ただし、採光補正係数算出結果が 0 以下となる場合は、A の範囲は開口部がないものとみなし、B の範囲を開口部として水平距離 b を用いて採光補正係数を求めることができる。



=備 考=

関係条文	法第 28 条第 1 項、令第 20 条第 2 項
関 連	

年 度	分 類	番 号
15	総則	014

屋外階段の踊場の幅について

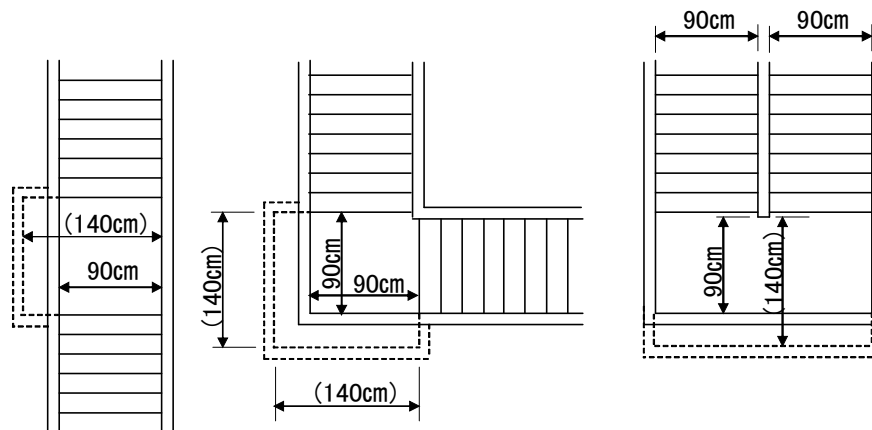
=要 旨=

屋外階段の踊場の幅は、屋外階段の幅と同様、90 センチメートル又は 60 センチメートル以上と取り扱う。

=内 容=

令第 23 条第 1 項ただし書きの規定中「屋外階段の幅」の部分については、「幅」の部分の直前に、前文の「階段及びその踊場の…」が反復を避けるため省略されており、「屋外階段の幅」の部分の文意は、「屋外階段の階段及び踊場の幅」であると解される。

したがって、屋外階段の踊場の幅は、階段の幅と同様、令第 120 条又は第 121 条の規定による直通階段にあつては 90 センチメートル以上、その他のものにあつては 60 センチメートル以上と取り扱う。



ケース

上図のように、令第23条第1項の表中(1)の項又は(2)の項に該当する屋外階段で、階段の幅が90cm以上必要な直通階段の場合、その踊場の幅も90cm以上とし、屋内階段の幅と同じ140cm以上(図中破線)とすることを要しないものとする。

=備 考=

関係条文	法第 36 条、令第 23 条
------	-----------------

関 連	
-----	--

年 度	分 類	番 号
16	総則	014

工場、倉庫の底部分の防火区画等の取り扱いについて

=要 旨=

工場、倉庫の底部分の防火区画、延焼のおそれのある部分の基本的な取り扱いは、以下のとおりとする。

=内 容=

1. 適用範囲

本題の適用範囲は次の要件をみたすこととする。

- ・ 建築物の用途は、工場または倉庫の部分とする。
- ・ 庇が片持ち構造で、先端及び側面に取り付く柱・壁（腰壁・たれ壁を含む）等がない。

2. 防火区画（面積区画）

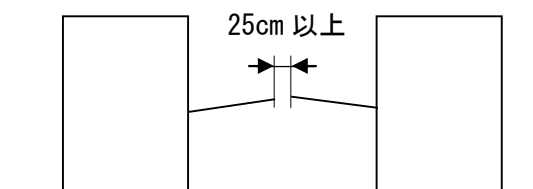
庇部分の区画および、工場・倉庫の本体部分と庇部分との間の区画については、当該庇部分が次の要件をみたす場合、防火区画は不要とする。

- ・ 庇先端から隣地及び隣棟までの水平距離が 25 cm 以上確保されていること。（注 1）
- ・ 荷捌きスペース等であること。（注 2）（注 3）

3. 延焼のおそれのある部分

庇部分で次の要件をみたす場合、庇先端位置での、延焼のおそれのある部分における防火戸その他、政令で定める防火設備を設けることを要しない。

- ・ 庇先端から隣地及び隣棟までの水平距離が 25 cm 以上確保されていること。（注 1）
- ・ 荷捌きスペース等であること。（注 3）



立面図

=備 考=

- (注1) 庇先端から隣地及び隣棟までの水平距離が25 cm以上確保されている場合は屋外として取り扱い、十分に外気に開放されているものとする。
- (注2) 庇部分における荷捌きスペース等は、令第112条第1項第一号のその他これらに類する用途に供する建築物の部分で用途上やむを得ない場合に該当するものとする。
- (注3) 荷捌きスペース等とは、荷捌き作業を行う部分および荷捌きに伴う車を一時的にとめる部分とし、物品の保管等は行われないものとする。

関係条文	法第 2 条、令第 112 条
関 連	防避解説

年 度	分 類	番 号
20	総則	001

位置指定道路の管理について

=要 旨=

以前位置指定を受けた道路が、現時点においては道路の基準を満たしていない場合等について以下のとおり取り扱うものとする。

=内 容=

<ケース 1>

指定どおりに施工されず、現時点で4メートルない場合。

現況が指定道路に沿って建築物が建築されており、越境している形跡も見られない指定道路である際、指定の廃止を行っていないとすれば、指定の処分が失効していないので、法第43条許可の対象にはならない。こういったケースについては、実務及び現実的な観点より、セットバックを行い確認で取り扱う。

<ケース 2>

指定どおりに築造して、その後に改変等があり、現時点で4メートルない場合。

この場合道路が何らかの理由により、占拠されていることが考えられ、その場合道路内建築制限が適用になる場合がある。解決法としては、道路管理者と境界の確定を行い、本来の道路を復元する等の方法が考えられる。

<ケース 3>

指定を受けたが、実際は築造しなかった場合。

現存する道路が無く、実際道路の機能が無いので、法道路としては取り扱うことは、困難である。また、この場合築造することにより、法道路となる。指定後、築造しないで長期間放置することは、法律上不安定な状態であることから、築造しない（道路としない）場合は、速やかに指定の廃止を行なう必要があると考えられる。

<ケース 4>

指定を受け築造し、その後道路の機能を失った場合。

法第45条の私道の変更又は廃止の制限に該当する場合がある。この場合私道の管理者は原状回復等の措置を講じるか、接道などの規定に抵触しない範囲内において位置指定の変更を行う必要がある。

<ケース 5>

指定を受け築造後相当期間使用し、開発許可不要の範囲において、それを延長して指定を受けようとする場合。

個別の対応となるが、追加又は、変更（転回広場の設置等）で対応する。追加又は、変更部分については、現在の位置指定基準が適用となるので、念のため申し添える。

=備 考=

参考：建築基準法改正経過総覧 P. 457-26

関係条文	法第42条
関 連	昭49例規第1354号、昭53例規第232号、昭48例規第516号

年 度	分 類	番 号
14	総則	012

2 項道路内における既存擁壁の取扱いについて

＝要 旨＝

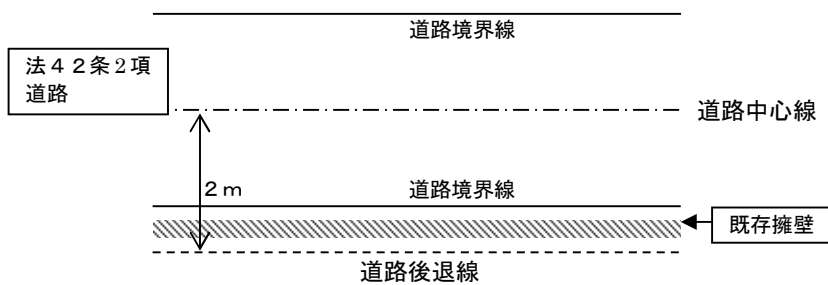
法 44 条の規定の適用前（基準時前）から存在する擁壁で道路区域内に突出しているものについては、擁壁の築造が行われない場合には、現行規定に適合させる（セットバックを行う）ことを求めない。

＝内 容＝

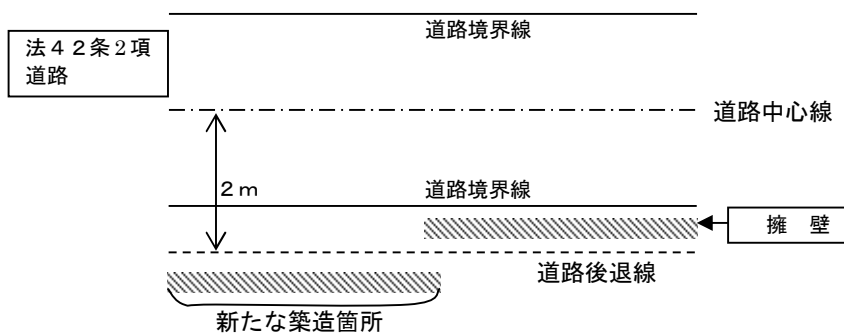
法第 44 条 1 項の規定は、建築物を建築する場合であっても、擁壁に関して何らの築造行為を伴うことがないときは、当該擁壁に対しては適用されない。

よって 2 項道路内にある擁壁のつくり替え等を行う場合は、法 4 4 条 1 項の適用を受けることとなるため、セットバック内に築造することはできない。

（法 44 条 1 項適用前の擁壁）



（法 44 条 1 項適用後の擁壁）



＝備 考＝

関係条文	
関 連	国住街第 64 号 建築基準法道路関係規定運用指針の策定について（技術的助言）平成 19 年 6 月 20 日

年 度	分 類	番 号
20	総則	003

『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）』の取り扱いについて（1/6）

=要 旨=

下記のとおり取り扱うものとする。

=内 容=

ページ数	タイトル	運用	別途運用	備考
12	屋根及び柱・壁を有する工作物に類する構造	○		
14	海水浴場の休憩所等	○		
15	テント工作物	○		
16	車両を利用した工作物		○	令 5 総則 002
17	コンテナ	○		
18	係留船（係留型の海洋建築物）	○		
19	機械式自動車車庫	○		
21	開閉できる屋根を持つ工作物	○		
22	跨線橋、プラットホームの上家その他これらに類する施設	○		
26	貯蔵槽その他これらに類する施設	○		16 総則 005
28	小規模な倉庫	○		
29	一の建築物	○		
31	集会場	○		令 2 総則 002
32	多目的利用体育館	○		
33	ホテル、旅館	○		
34	長屋、共同住宅	○		
35	戸建型グループホーム		○	令 2 総則 003
36	児童福祉施設等	○		
38	幼保連携型認定こども園	○		
41	予備校	○		
42	スポーツの練習場	○		
43	ナイトクラブ	○		
44	ダンスホール	○		
45	カラオケルーム	○		
46	居住、執務等その他これらに類する目的のために継続的に使用する室	○		14 総則 006
47	建築物相互をつなぐ開放の渡り廊下と建築物の関係	○		20 総則 002
48	改築	○		
49	大規模の修繕、大規模の模様替	○		
50	工事の請負人	○		
51	工事の着手	○		
52	メニュープラン方式の住宅供給の場合のプラン確定前後の確認手続き	○		
54	軽微な変更	○		
58	仮使用認定（検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限）	○		
60	工事現場に設ける仮設建築物	○		
61	公益上必要な用途に供する応急仮設建築物	○		

=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	003

『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）』の取り扱いについて（2/6）

=要 旨=

=内 容=

ページ数	タイトル	運用	別途運用	備考
62	仮設興行場等	○		
63	用途変更	○		令2 総則 001
66	ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等	○		
67	建築物と一体的な広告塔	○		14 総則 005
68	建築面積の基本的算定方法	○		
73	外壁面が垂直でない建築物	○		
74	吹きさらしのベランダ、バルコニー、廊下	○		15 総則 016
76	自走式自動車車庫	○		
77	床面積の基本的算定方法	○		
78	ピロティ	○		
79	ポーチ	○		
80	公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物	○		
81	吹きさらしの廊下	○		La=1m、Lb=2m
83	ベランダ、バルコニー	○		
85	住宅用エアコン室外機を設置した吹きさらしの廊下、ベランダ及びバルコニー部分	○		
86	屋内階段	○		15 総則 018
87	屋外階段	○		La=2m、Lb=2m、Lc=1m
89	屋外階段が接する開放廊下部分	○		15 総則 012
91	エレベーターシャフト、パイプシャフト等	○		
93	給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット部分	○		
94	出窓	○		14 総則 003
96	機械式自動車車庫、機械式自転車車庫	○		
100	体育館等のギャラリー等	○		
101	エキスパンションジョイント	○		
102	壁その他の区画の中心線	○		
105	地階	○		
107	高さに算入しない屋上部分	○		
109	太陽光発電設備等	○		
115	屋上突出物	○		
116	軒の高さ	○		
117	階数に算入しない屋上部分	○		
118	小屋裏物置等	○		
120	ラック式倉庫（立体自動倉庫）、多層式倉庫	○		14 防避 013
121	地盤面	○		15 総則 010
122	3mを超える場合の地盤面	○		15 総則 010

=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	003

『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）』の取り扱いについて（3/6）

=要 旨=

=内 容=

ページ数	タイトル	運用	別途運用	備考
124	22条区域の屋根の構造の適用除外を受ける物置、納屋その他これらに類する建築物	○		
125	居室の採光	○		
127	こんろその他火を使用する設備等	○		
130	敷地の接道長さ	○		
132	敷地と道路に高低差がある場合	○		18 集団 004
133	2 項道路の終端部の接道長さ	○		15 集団 012
134	ソーホー（SOHO）	○		
135	ファミリーホーム	○		
136	グループホームのサテライト型住居	○		
137	居住用専用のスパ施設やコンビニエンスストア等の共用施設を複合する共同住宅	○		
138	生活困難者向けの無料低額宿泊所等	○		
140	がん終末患者等を看取る施設	○		
141	調剤薬局	○		
142	特定福祉用具販売及び特定介護予防福祉用具販売を行う施設	○		
143	新聞販売所	○		14 集団 002
144	インターネットカフェ、まんが喫茶	○		
145	福祉用具貸与及び介護予防福祉用具貸与を行う施設	○		
146	カイロプラクティック、足裏マッサージ等を営む施設	○		
147	まつ毛エクステ専門店	○		
148	ネイルサロン	○		
149	コインランドリー	○		15 集団 009
150	歯科技工所		○	14 集団 028
151	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	○		
152	スポーツ幼稚園	○		
153	疾病予防施設（メディカルフィットネス）	○		
154	陶磁器の製造、作品展示施設	○		
155	近隣住民を対象とした公民館、集会所	○		※1)
157	こども食堂	○		
158	認定こども園	○		※2)
159	ブリススクール	○		
160	フリースクール	○		
162	日本語学校（日本語教育機関）	○		
163	納骨堂（納骨施設）	○		

備 考=

※1）学校、図書館その他これらに類するものに該当する、近隣住民を対象とした公民館、集会所は、延べ面積が500㎡以下のものとする。

※2）認可を受けていない施設（認可外保育施設）の建築基準法上の取扱いは、以下の通りとする。

1. 法別表第1（い）欄の（2）項に含まれる「児童福祉施設等」には該当しない。
2. 法第48条の用途規制については、法別表第2（い）項第六号に定める「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」に該当する。

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	003

『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）』の取り扱いについて（4/6）

=要 旨=

=内 容=

ページ数	タイトル	運用	別途運用	備考
164	小規模保育事業等の用に供する施設等	○		
166	病児保育事業の用に供する施設	○		
167	こども送迎ステーション（送迎保育ステーション）	○		
168	小規模多機能型居宅介護施設	○		
169	介護予防センター	○		
170	障害者支援施設	○		
171	盲導犬訓練施設	○		
172	介護老人保健施設	○		
173	人工透析センター	○		
174	医療保護施設	○		
175	がん相談支援センター	○		
176	防災備蓄庫等	○		
177	老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	○		令 2 総則 003
179	高齢者向けふれあいサロン	○		
180	就労移行・継続・定着支援事業の用に供する施設	○		
184	居宅介護・重度訪問介護又はこれに相当するサービス事業の用に供する施設	○		
185	視聴覚障害者情報提供施設	○		
186	地域活動支援センター	○		
187	地域包括支援センター	○		
188	携帯電話販売店	○		
189	スポーツ振興くじ及び宝くじ売り場の用に供する施設	○		
190	レストランウェディング施設	○		
191	中古自動車オークション会場		○	14 集団 001
192	大規模複合アミューズメント施設（風営法適用外）	○		
193	eスポーツ施設	○		
195	シアターボックス	○		
196	レンタルスペース	○		
197	シミュレーションゴルフ&バー	○		
198	音楽練習スタジオ	○		
199	葬祭場、セレモニーホール	○		
200	戸建型の家族葬（葬儀）施設	○		
201	スーパー銭湯	○		14 集団 018
202	インターネット通信販売を行う兼用住宅の非住宅部分	○		
203	自社事務所内の展示ルーム等	○		
204	住宅宿泊管理者の営業所又は事務所	○		
205	時間貸しオフィス（ビジネスレンタルスペース）	○		

=備 考=

関係条文		年度	分類	番号
関 連		令 5	総則	003

『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）』の取り扱いについて（5/6）

=要 旨=

=内 容=

ページ数	タイトル	運用	別途運用	備考
206	中古自動車買取専門店	○		
207	工場等において制限を受ける原動機等	○		
208	工場における作業場	○		
209	植物工場などの農作物栽培施設	○		
210	義肢装具（補装具）の製作所	○		
212	細胞培養加工施設	○		
213	仕出し屋、学校の給食センター	○		15 集団 002
214	宅配を主とする弁当屋	○		
215	エンバースタンド	○		
216	ガソリンスタンド併設小規模自動車工場	○		14 集団 021、030
217	物流センター、物流拠点施設	○		
218	倉庫業を営む倉庫	○		14 集団 031
219	屋上の自動車車庫	○		14 集団 033
221	ホテル・旅館のフロント代替設備を有する建築物	○		
223	簡易宿所の共同玄関帳場	○		
224	ウィークリーマンション	○		
225	サービスアパートメント	○		
226	会社の寮、保養所	○		
227	動物病院、犬猫診療所、ペット美容室	○		14 集団 007
228	ペットの通信販売業（ネットショッピング等）を営む施設	○		
229	ペットの繁殖・飼育施設	○		
230	ペット用品販売店	○		
231	ペットカフェ	○		
232	全天候型の屋内ドッグラン	○		
233	老犬・老猫ホーム	○		
234	用途上可分・不可分の関係にある2以上の建築物	○		
236	容積率を算定する場合の前面道路	○		18 集団 002
237	特定道路から敷地が接する前面道路の部分までの延長距離の測定方法	○		
240	住宅及び老人ホーム等の地階に係る容積率不算入	○		
244	共同住宅の共用の廊下・階段の容積率不算入	○		
245	共同住宅の共用部分等に係る複合建築物の容積率不算入	○		
246	所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用できる範囲	○		
247	外壁後退の対象	○		
250	外壁後退の緩和に係る長さの測り方		○	※3)

備 考=

※3) 図2-5-3は『質疑応答集』P.4906 図(2)で運用。

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	003

『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）』の取り扱いについて（6/6）

=要 旨=

=内 容=

ページ数	タイトル	運用	別途運用	備考
251	行止り道路	○		15 集団 016
253	屈折道路	○		18 集団 001
254	T字型道路	○		18 集団 001
255	幅員が一定でない道路	○		18 集団 001
256	道路と敷地の間に他の敷地がある場合	○		
257	建築設備等がある場合の後退距離	○		
258	2以上の異なる水面等が連続して接する場合の高さ制限等の取扱い	○		16 総則 006
262	敷地と道路に高低差がある場合の後退距離	○		県細則第6条
263	敷地に地盤面が複数ある場合	○		
264	斜線制限に関する屋上部分の適用関係	○		15 集団 021
266	廊下・バルコニー等のパイプ手すり	○		15 集団 022
267	特殊敷地における適合建築物	○		
271	入隅敷地等の区域の設定	○		
272	出隅敷地における区域の設定	○		18 集団 001 ※4)
274	隅切り	○		
275	前面道路が2以上ある場合の区域区分	○		
280	一の道路の取扱い	○		18 集団 001
285	算定位置 1	○		
288	算定位置 2	○		
292	高低差がある場合	○		
295	天空率の算定対象となる建築物の範囲	○		
296	安全率	○		
299	平均地表面	○		
300	測定線の設定方法	○		
302	建築物の敷地と道路、河川などを隔てて接続する土地との間に高低差がある場合の日影規制の緩和の取扱い	○		

備 考=

※4) 出隅敷地における区域の設定においては、「取り扱い1」によるものとする。

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 5	総 則	003