

松本市建築基準法 Q & A

松本市 建設部 建築指導課

「松本市建築基準法Q & A」利用方法

松本市の建築基準法の取扱いについて、質疑応答の形式でまとめました。本稿を適切にお使いいただくために、次の事項に留意して下さい。

1 松本市独自の取扱い基準について

本項で取り上げた取扱い基準は、おおむね国や県の取扱いに準拠しておりますが、取扱いの明確でないものや、地域性を考慮せざるを得ない事例等については、松本市独自の取扱い基準を定め、掲載させていただきました。

イ 区別の仕方

この松本市独自の取扱いは、目次で★印のついているもの、及び本文中に《松本市取扱い基準》というクレジットのついているもので他の事例と区別できるようになっています。

なお、取扱いの一部のみに松本市独自の取扱い基準を定めた場合でも、目次には★印がつけてあります。

ロ 適用の範囲

《松本市取扱い基準》は、あくまでも松本市内のみにおいて適用されるものであり、松本市以外の地域においては適用されないこともありますので、混乱されることのないようご注意願います。

2 松本市からのお願いについて

特に松本市からお願いしたい事柄については、該当する事例にその旨記させていただきました。

目 次

【凡 例】

★：全部又は一部に松本市のみにおける取扱い基準があることを示す。

第 1 章 総則関係

[法第 2 条]用語の定義

- 1 0 1 用語の解釈(「・・・の用途に供する建築物」と「・・・に類する建築物」)
- ★1 0 2 小規模な倉庫の取扱い
- ★1 0 3 屋上工作物の取扱い
- ★1 0 4 自動車車庫の取扱い
- ★1 0 5 開放自動車車庫の開口部の取扱い
- 1 0 6 自動車修理工場の取扱い
- ★1 0 7 地区集会場の取扱い
- 1 0 8 展示用建築物の取扱い
- 1 0 9 宅幼老所に係る取扱い
- ★1 1 0 居室の取扱い(住宅の台所、寺院の本堂、公衆浴場等の浴室・脱衣室)
- ★1 1 1 防火上有効な公園、広場、川等
- 1 1 2 延焼のおそれのある部分(2階以上が突き出しの場合)
- 1 1 3 延焼のおそれのある開口部のガラリの取扱い
- ★1 1 3-2 長屋の取扱い
- ★1 1 3-3 大規模の修繕・大規模の模様替えの定義

(令第 1 条)用語の定義

- 1 1 4 建築物の用途上の可分、不可分
- ★ 1 1 5 棟についての取扱い
- ★ 1 1 6 渡り廊下による棟解釈について
- ★ 1 1 7 部分により構造を異にする建築物の棟の解釈

[法第 3 条]適用の除外

- 1 1 8 2階増築による既存部分への法適用

[法第 6 条]建築物の建築等に関する申請及び確認

- 1 1 9 確認申請書に工場調書等を添付する場合
- 1 2 0 工作物の確認申請
- 1 2 1 確認通知の有効期限
- ★ 1 2 2 建築確認申請後に変更を生じた場合の取扱い

- ★ 1 2 3 建築確認申請時に不備事項があった場合の訂正方法

第2章 単体規定

[法第22条] 屋根

[法第23条] 外壁

- 2 0 1 法第22条区域内の物置、納屋等の屋根及び外壁

[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

- 2 0 2 民宿、ペンション等における家族室の取扱い

[法第28条] 居室の採光及び換気

- 2 0 3 採光のための開口部を設けることを要しない居室
- 2 0 4 ドア、シャッター等の採光の取扱い
- 2 0 5 令第20条第2項の片廊下の場合の採光
- ★ 2 0 6 令第20条第2項第一号の「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」
- 2 0 7 令第20条第2項第一号の半透明のひさし

[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

(令第121条) 2以上の直通階段を設ける場合

- 2 0 8 2以上の直通階段の設置緩和
- 2 0 9 2以上の直通階段の設置を緩和するために設ける避難上有効なバルコニー

(令第123条) 避難階段及び特別避難階段の構造

- 2 1 0 避難階段の構造（階段室内に設けることができる扉）

(令第126条) 屋上広場等

- 2 1 1 屋内階段の踊場等の手すり

(令第126条の2) 排煙設備

- 2 1 2 一部に店舗等がある場合の排煙規定の適用
- ★ 2 1 3 令第126条の2第1項ただし書第三号「その他のこれらに類する建築物の部分」の取扱い
- 2 1 4 防煙壁と排煙口との高さ関係
- 2 1 5 開放片廊下式共同住宅の廊下側に引違い窓がある場合の令第126条の2第1項第一号の適用
- ★ 2 1 6 開放片廊下型共同住宅の場合で、階段と開放廊下との間に防煙下がり壁を設ける場合
- 2 1 7 保育園、幼稚園の排煙設備

(令第126条の6) 非常用の進入口の設置

- 2 1 8 非常用の進入口の設置位置
- 2 1 9 幅員 4m 未満の専用通路を利用する建物の非常用の進入口
- 2 2 0 非常用の進入口に代わる開口部の外側に設ける手すりの取扱い

(令第 128 条) 敷地内の通路

- 2 2 1 敷地内の避難通路の取扱い (トンネル状の通路の場合)

[法第 35 条の 3] 無窓の居室等の主要構造部

(令第 111 条) 窓その他の開口部を有しない居室等

- 2 2 2 無窓の居室等の主要構造部

[法第 36 条] この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準

(令第 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

- ★ 2 2 3 屋外階段の定義
- 2 2 4 屋外階段の幅、けあげ、踏面等の寸法

(令第 112 条) 防火区画

- 2 2 5 堅穴区画の取扱い (玄関ホール等と直結している場合)
- 2 2 6 堅穴区画の取扱い (屋外階段の場合)

第 3 章 集団規定

[法第 42 条] 道路の定義

- ★ 3 0 1 道路の位置指定に関する、道路斜線制限の既存建築物への適用の考え方

[法第 43 条] 敷地等の道路との関係

- 3 0 2 敷地の接道義務
- 3 0 3 不整形敷地等の接道

[法第 48 条] 用途地域等

- ★ 3 0 4 エステティックサロンの取扱い
- 3 0 5 第二種中高層住居専用地域における 3 階部分の事務所
- 3 0 6 料理店と飲食店

[法第 52 条] 容積率

- 3 0 7 前面道路の反対側に水面等がある場合の容積率
- 3 0 8 前面道路の幅員が部分により異なる場合の容積率
- 3 0 9 2m 以上の中心後退をした場合の容積率
- 3 1 0 特定道路の性格

- 3 1 1 特定道路からの前面道路の延長 70m 以内の取扱い
- 3 1 2 特定道路からの延長 L のとり方
- 3 1 3 前面道路の幅員が部分により異なる場合の第 9 項の取扱い
- 3 1 4 特定道路からの延長による容積率の計算例
- 3 1 5 前面道路に建築線が指定されている場合の第 9 項の取扱い

[法第 53 条] 建蔽率

- 3 1 6 計画道路を前面道路とみなした場合の建蔽率
- 3 1 7 角地等の緩和
- ★ 3 1 8 角地緩和の敷地の指定の扱い（敷地と道路の間に水路がある場合）

[法第 56 条] 建築物の各部分の高さ

- 3 1 9 T 字形道路の場合の道路斜線制限
- 3 2 0 道路と敷地の間に他人地がある場合の道路斜線制限
- 3 2 1 幅員の異なる道路に接する敷地の道路斜線制限
- 3 2 2 一方の道路の反対側に川がある場合の敷地等における道路斜線制限
- 3 2 3 道路の反対側に線路敷がある場合の取扱い
- 3 2 4 後退距離算定における擁壁の取扱い
- 3 2 5 擁壁がある場合の後退距離
- ★ 3 2 6 水路（青線）がある場合の後退距離
- 3 2 7 軒、バルコニーがある場合の後退距離
- 3 2 8 物置がある場合の後退距離
- 3 2 9 間口率を考える場合の前面道路に接する長さのとり方
- 3 3 0 異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離(1)
- 3 3 1 異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離(2)
- ★ 3 3 2 自動車転回広場の道路斜線
- ★ 3 3 3 天空率の算定に係る取扱い
- ★ 3 3 4 「水面その他これらに類するもの」の取扱い

[法第 56 条の 2] 日影による中高層の建築物の高さの制限

- 3 3 5 日影規制の対象建築物

第 1 章 総則関係

[法第2条]用語の定義

101 用語の解釈

問 法文中「用途に供する建築物」と「～に類する建築物」の違いは何か。

答 「用途に供する」は用途を限定している。

「～に類する」は類似建築物を含む。

(例) 旅館の用途に供する建築物……………旅館に限定している。

旅館に類する建築物……………旅館、バンガロー等類似の建築物を含む。

102 小規模な倉庫の取扱い

問 建築基準法における小規模な倉庫の取扱いはどのようなになるのか。

答 外部からのみ荷物の出し入れを行う次の(1)又は(2)に該当する小規模な倉庫（物置、ゴミ置場等を含む。）は、建築物として扱わない。

- (1) 奥行き（有効寸法）1m以内かつ最高の高さ 2.3m以下で、床面積が 5 m²以内のもの。（連結型は連結した状態での床面積が 5 m²以内のもの。）
- (2) 最高の高さが 1.4m以下のもの。

※ 建築基準法第 42 条に規定する道路内への設置をしないこと。（同条第 2 項に掲げる道路にあっては、同項に掲げる道路とみなす部分を含む。）

敷地内に必要となる通路及び空地に関する規定の適用を受ける場合は、当該通路及び空地の有効幅員に影響を及ぼさないよう設置すること。

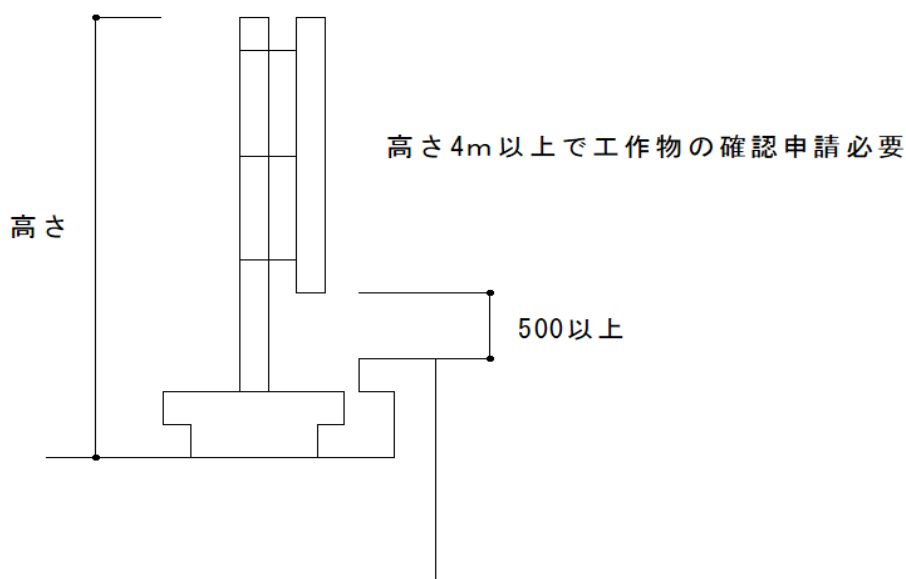
- 上記に該当する小規模な倉庫は、建築基準法第 2 条 1 号に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとする。
- 倉庫の内部に収納・備蓄する内容は問わないものとする。
- 本取扱いにより建築物として取り扱わないものであっても、防火地域及び準防火地域に設置するもの、プロパン庫等危険物を保管するものにあつては、不燃材料で造るなど防火上の配慮をすること。

103 屋上工作物の取扱い

問 屋上に構造物を設ける場合の取扱いはどうなるのか。

答 次の各号に該当するものは、屋上工作物として取扱う。

- (1) 建築物と構造的に別構造とする。
- (2) 建築物の外壁または、パラペット等と構造物との上下のアキを 500mm 以上とする。
- (3) 広告塔又は広告板として利用される。



(参考資料)

斜線等の適用の有無

	北側斜線	隣地斜線	道路斜線	日影規制 (対象建築物の判断)	日影規制 (日影図に含めるか)
屋上突出物	○	△	△	△	○
建築設備	○	△	△	△	○
工作物	×	×	×	×	×

○・・・適用あり

△・・・建築面積の 1/8 以下かつ一定の高さの範囲内は適用なし

×・・・適用なし

104 自動車車庫の取扱い

問 自動車車庫の取扱いについて示されたい。

答 次の各号に該当するものは自動車車庫として取り扱わない。

- (1) 側面が開放的であること。柱または壁で囲まれた部分（床面積発生部分ではない）の全周長が1/2以上開放されていること。
- (2) 燃料の貯蔵（自動車のガソリントank内におけるものを除く）又は給油の用に供しないこと。
- (3) 同一敷地内における自動車車庫の床面積の合計が30㎡以内であること。

※自動車について

昭和29年住指受第850号のとおり、道路運送車両法第2条第2項に規定する自動車、すなわち、同法第3条にいう普通自動車、小型自動車、軽自動車及び特殊車両をいう。

105 開放自動車車庫の開口部の取扱い

問 法第 27 条や第 62 条の規定に基づき、耐火建築物、準耐火建築物が要求される開放自動車車庫の開口部（延焼ライン内）には、防火戸、防火そで壁等の防火設備が必要なのか示されたい。

答 当該部分は「外壁の開口部」に相当するので、防火戸等の防火設備が必要である。
ただし、「誘導車路」その他もっぱら通行の用に供し、通常車両を駐車しない部分にあっては、この限りではない。

※松本市からのお願い

このようなケースの場合、確認申請図面に「車路」と「駐車スペース」の区分について明示が必要。

なお、法第 84 条の 2 より「簡易な構造の建築物」として取扱われる自立式立体駐車場の場合、隣地境界線等からの水平距離が 1m 以下の部分には、平成 5 年建設省告示 1434 号に定められた「防火塀」の設置が必要であるので、注意されたい。

106 自動車修理工場の取扱い

問 法別表第1(6)にいう「自動車修理工場」とは、具体的にどのようなものを指すのか。

また、事務室や社員食堂等が併設される場合はどうか。防火区画等の仕方についても併せて教示されたい。

答 自動車修理工場の取扱いについては以下のとおりとする。

(1) 自動車修理工場の取扱い

- ア 自動車修理工場とは、自動車の走行機能を維持するために必要な作業を行う建築物とする。
- イ 自動車の走行機能を維持するために必要な作業とは、分解整備作業並びにタイヤ交換、パンク修理及びオイル交換等を行う作業とする。(認証工場の作業)
- ウ 分解整備作業以外の作業を行う部分の床面積の合計が50㎡以下のものは、自動車修理工場としては扱わない。

※認証工場：道路運送車両法第77条及び第78条の規定による陸運局長の認証を受けた「自動車分解整備事業所」(小型特殊自動車及び二輪の軽自動車の分解整備を除く。)の用に供する建築物をいう。

(2) 併設部分がある場合の法第27条の解釈について

- ア 自動車販売施設、事務室、社員食堂等が併設される場合の扱い
自動車修理工場と自動車販売施設が併設されるケースや、自動車修理工場と一体の使用形態にある事務室、食堂等が併設されるケースでは、同一棟の場合、全体が自動車修理工場の扱いとなる。
- イ 自動車修理工場に自動車車庫等が併設される場合の扱い
別表第1(イ)欄中、同一の号に列記する他の用途(自動車車庫等)が併設される場合は、これらの用途に供する部分の床面積の合計による。
- ウ 併設部分がある場合の法第48条(別表第2(へ)項の「作業場」)の解釈について
法第48条の規定による別表第2(へ)項第二号にいう「作業場」の床面積とは、自動車修理工場の場合、「自動車の修理作業をする部分」のみを指しており、その他部分、例えば自動車の販売店舗部分や事務所、食堂等は含まれない。

※ なお、別表にいう「作業場」とは、カーオーディオやタイヤ販売ショップ等、自動車修理工場に該当しない用途の建築物でも、原動機やコンプレッサーがあるもの、または、当該工場における作業と一体的な利用が認められる位置や構造にあるものは該当し、制限の対象となるので注意されたい。

107 地区集会所の取扱い

問 地区集会所は建築基準法上の「集会場」に該当するか。また、法第 27 条、構造強度、避難規定の適用にあたり、どのような取扱いとなるのか。

答 集会場とは、不特定多数の人が利用する集会のための施設であり、地区集会所も建築基準法上の「集会場」に該当する。

法第 27 条、構造強度、防火避難規定、県条例等については、以下の運用基準のとおりとする。また、地区集会所以外の集会場も同様とする。

運用基準

不特定多数の人が利用する集会のための建築物であり、一部屋（客席）の面積が 200 m²以上の場合、又は、固定客席のあるものは集会所（特殊建築物）として取り扱う。それ以外の集会所は下記の運用による。

ただし、県条例の適用にあたっては、目安として固定客席のあるものとする。

	固定客席のあるもの。 又は 200 m ² 以上の集会 室を有するもの	固定客席をもたないもの。 かつ 200 m ² 以上の 集会室がないもの
法第 6 条（申請及び確認）	適用有	適用有
法第 28 条-令第 20 条の 2（機械換気設備）	適用有	適用有
法第 31 条-令第 30 条（便所）	適用有	適用有
法第 35 条-令第 116 条の 2	適用有	適用有
-令第 118 条（客席からの出口の戸）	適用有	適用有
-令第 119 条（廊下の幅）	適用有	適用有
-令第 120 条（直通階段の設置）	適用有	適用有
-令第 121 条（2 以上の直通階段）	適用有	適用無
-令第 121 条の 2（屋外階段の構造）	適用有	適用有
-令第 125 条（屋外への出口）	適用有	適用有
-令第 126 条の 2（排煙設備）	適用有	適用無
-令第 126 条の 4（非常照明）	適用有	2 階の居室と避難経路
-令第 128 条（敷地内の通路）	適用有	適用有
法第 35 条の 2（内装制限）	適用有	適用有（客席を集会室 と読みかえる）
法第 36 条-令第 23 条（階段）	適用有	適用有
-令第 112 条（防火区画）	適用有	摘要無
法第 48 条（用途地域）地区集会場は除く	適用有	摘要無

108 展示用建築物の取扱い

問 子供の勉強部屋、物置、ガレージ等の販売を目的とした展示用建築物について、どのような取扱いをしているか。

答 昭和53年10月4日付県住宅部長通知53建第492号によれば、展示を目的としたもので、下記の各号に該当する場合は建築物としての取扱いをしないこととしている。

- (1) 平屋建で1棟の床面積が10㎡以下であること。
- (2) 基礎はコンクリートブロック等
- (3) 給水及び通電がされていないものであること。

109 宅幼老所に係る取扱い

問 宅幼老所に係る建築基準法の取扱いについて

答 次の各号のいずれにも該当する宅幼老所については、法の適用にあたり住宅に係る規定を適用するものとする。

- (1) 宅幼老所は、民家等既存建築物を活用したものであること。
- (2) 当該用途に供する部分の床面積は、165 m²未満であること。
- (3) 当該用途に供する部分は、避難階に存するものであること。
- (4) 改修工事等を行う場合にあつては、当該工事完了後において、安全上、防火上及び避難上の危険性が增大しないものであること。
- (5) 宅幼老所の利用形態は、原則として「デイサービス」施設であること。

※宅幼老所は、通知の2004年（平成16年）時点では、高齢者あるいは高齢者とともに乳幼児や障害者が利用する施設。

110 居室の取扱い（住宅の台所、寺院の本堂、公衆浴場等の浴室・脱衣室）

問 次の室は居室として取り扱うか。

- (1) 住宅の台所
- (2) 寺院の本堂(内陣、外陣)、教会の礼拝堂
- (3) 浴室、脱衣室(公衆浴場、ホテル・旅館、病院・老人福祉施設等)

答 (1) 住宅(共同住宅含む)の単独キッチン、ダイニングキッチン
床面積が 10 m²以下の場合は居室として取り扱わない。(他の部分とは間仕切り等で区画されており、床面積が確定できること。)

《松本市取扱い基準》

- (2) 寺院の本堂、教会の礼拝堂
近年の宗教施設の使用形態は様々であり、「居室」か「非居室」かを一律に判断するのは難しい。具体的には、個別に協議願いたい。
基本的な考え方として、集会・結婚式等の礼拝以外の使用形態に供する場合は「継続的に利用される」ので居室となる。礼拝のみに使用される寺院の本堂(内陣、外陣)や教会の礼拝堂は居室として取扱わない。
- (3) 浴室・脱衣室
同じ浴室・脱衣室でも、建築物の用途により取り扱いが異なるので注意が必要である。取扱いの目安としては、公衆浴場法に基づく営業許可が必要な場合に、原則として居室扱いとなる。
なお、ケースにより判断が難しい場合は事前に相談されたい。

111 防火上有効な公園、広場、川等

問 法第2条第六号ただし書きに規定する「防火上有効な公園、広場、川等の空地」とは、具体的にどのようなものを指すのか。また、鉄道の線路敷や緑道はこれらの空地に類するものとして取扱うことができるか。

答 原則として公共的な管理に属する公園、広場、水路等で、その幅員が10m以上あり、かつ、空地の形態が維持できるものについては、ただし書き該当として取扱うことができる。また、幅員が10m未満の場合は、その中心線から延焼のおそれがある部分を算定する。線路敷（駅舎等駅構内に面する部分は除く）や公的緑道の場合も、これらに準じて取扱うことができる。

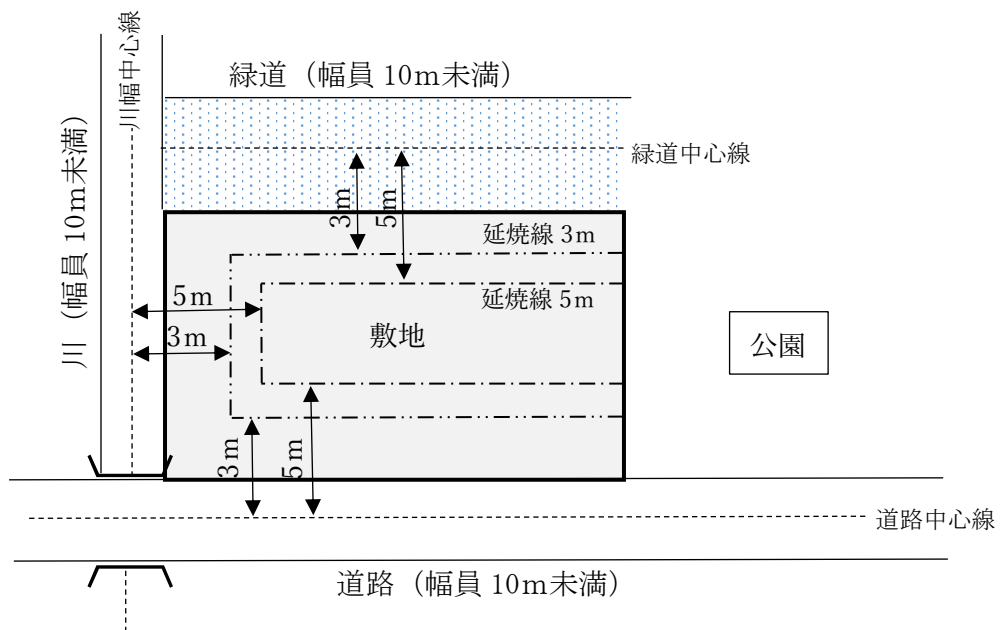
※ 川及び水路等については、幅員10m未満の場合、暗渠として利用される場合もあることから、防火上の観点から道路等と同様の取扱いをしている。

公園及び広場、緑地については、松本市の都市施設として決定されたものが該当する。

川等については、準用河川以上が該当する。

水面については、三面がコンクリート製で内法寸法50cm以上、公共水路で常時水が流れていると推量できるものが該当する。

がけ地および山は該当しない。

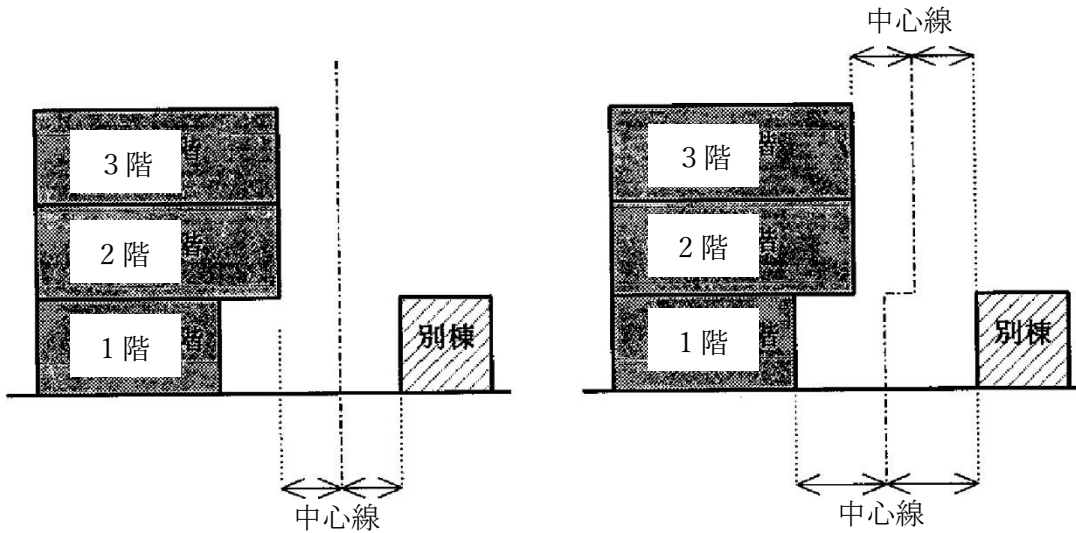


112 延焼のおそれのある部分(2階以上が突き出しの場合)

問 2階以上が突き出しの建築物の場合、延焼のおそれある部分の中心の取り方は次のどちらか。

イ 最も外側の外壁間

ロ 各階数ごと(各部分ごと)



答 延焼のおそれある部分は、「建物間の中心線から1階にあつては3 m、2階以上にあつては5 m」とされているため、イである。

113 延焼のおそれのある部分の開口部のガラリの取扱い

問 耐火建築物において、延焼のおそれのある部分の外壁に換気孔がある場合は、ファイヤーダンパー（以下、FD と略す）が必要か。また、ガス機器の排気筒を延焼のおそれのある部分に設ける場合はどうか。

答 耐火建築物または、準耐火建築物を要求される場合、延焼のおそれのある部分の換気孔にはFDが必要である。ただし、令第109条により開口面積が100 cm²以内の換気孔に、鉄板、モルタル板その他これに類する材料で造られた防火覆いまたは、地面高さが1m以下の換気孔に設ける網目2mm以下の金網とした場合は防火設備とみなされる。

また、ガス機器に接続される排気筒は、建築基準法令において「煙突」に該当するため、ガス中毒、窒息等の危険防止上からFDを設けることはできない。

なお、排気筒の場合には、ステンレス材等で耐食性のある金属板で造られた排気トップやベンドキャップ等を設ける必要がある。

113-2 長屋の取扱い

問 長屋の取扱いはどのようなになるのか。

答 長屋とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で壁又は床を共有し、内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等の共用部分を有しない形式のものをいう。

なお、住戸部分の外壁又は主たる屋根は一体であること。

(令和4年4月1日適用)

113-3 大規模の修繕・大規模の模様替えの定義

問 大規模の修繕・大規模の模様替えの定義について示されたい。

答 1 大規模の修繕

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕

2 大規模の模様替え

建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替え

3 大規模（過半）の判断

過半の判断は、主要構造部の種類ごとに行う。

4 修繕

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

5 模様替え

性能や品質が劣化した部分を既存のものと概ね同じ位置に、概ね同じ形状及び寸法で、異なる材料や仕様を用いて造り替え、性能や品質を回復する工事

6 「造り替え」について

(1) 屋根

屋根の構成材である下地材から屋根ふき材までを取り替えること。

下地材の取り替えを行わない屋根ふき材のみのふき替え（瓦→鉄板、鉄板→鉄板等）は、「造り替え」に該当しないため、修繕（模様替え）に該当しないものとする。ただし、ふき替えにより荷重が増える場合は、構造上の検討を行う必要がある。

(2) 外壁

外壁の構成材である下地材から外装材までを取り替えること。

下地材の取り替えを行わない外装材のみの張り替えは、「造り替え」に該当しないため、修繕（模様替え）に該当しないものとする。ただし、張り替えにより荷重が増える場合は、構造上の検討を行う必要がある。

(3) その他

屋根・外壁のカバー工法は、「造り替え」に該当しないため、修繕（模様替え）に該当しないものとする。ただし、荷重が増えるため、構造上の検討を行う必要がある。

(令第1条)用語の定義

114 建築物の用途上の可分、不可分

問 事項の図のように、2以上の棟が一つの敷地に存する場合、用途上の可分、不可分の取扱いはどうなるのか。

答 (1) 基本的な考え方

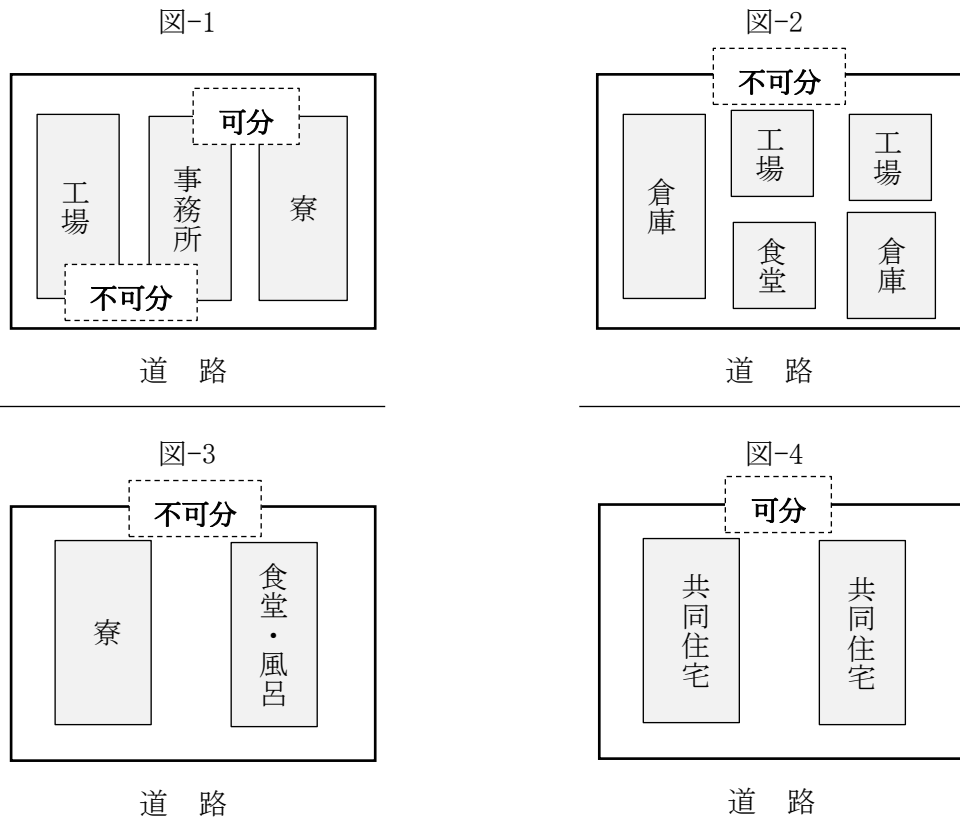
「用途上不可分の関係にある2以上の建築物」とは、同一敷地内に2棟以上の建築物があり、それぞれの棟に敷地分割することによって、それぞれの建築物の用途上の機能を満たすことができず、敷地分割ができない建築物群をいう。一般的には、敷地の用途を決定する建築物（主要用途建築物）と、これに付属する建築物とから構成される。

ア 図-1：工場、寮とも独立した機能を持ち併設されているだけであり、可分である。

工場と事務所は付属関係にあると考えられるので不可分である。

イ 図-2、図-3：工場、寮の用途上の機能を満たすための建築群であるから不可分である。

ウ 図-4：団地を形成していても、それぞれの機能的に独立した共同住宅であるので、可分である。



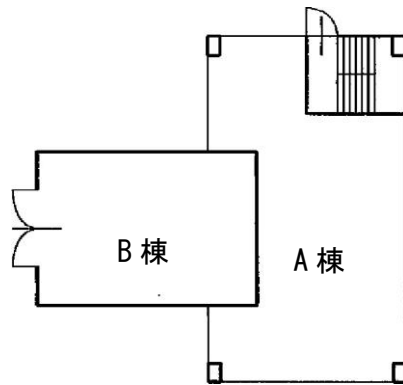
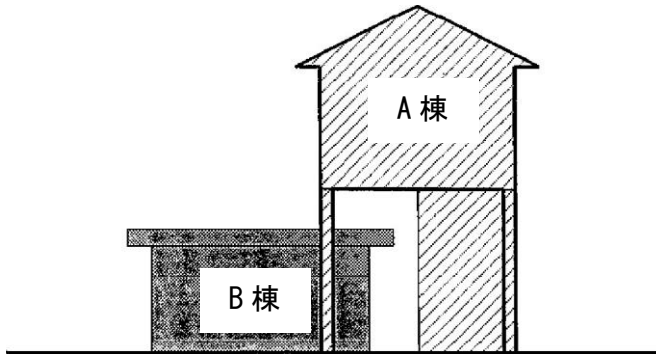
(2) 補足

その他、用途上不可分の関係にある2以上の建築物の具体例としては、学校、工場等が上げられる。学校の場合は、教室棟、講堂、体育館が一団として取扱われ、工場の場合は、作業場棟、管理事務所棟、材料や製品の倉庫等が一団として扱われる。

しかし、病院棟と寄宿舎の場合、寄宿舎が病院の看護師の宿舎であるからといって、用途上不可分とはならない。すなわち、用途上不可分の関係にある2以上の建築物とは、これらの建築物を分離した場合に用途上の目的を果たせなくなるようなものをいう。以上は一般的な考え方を示すものであり、具体的には個々の計画で判断することとなる。

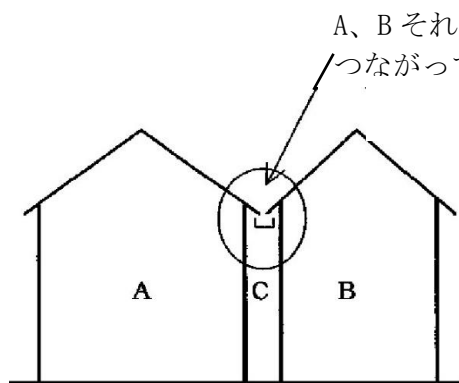
115 棟についての取扱い

問 下図のように、A棟のピロティー内にB棟があり直接接続していない場合、法の適用にあたり、A棟とB棟は同一棟の扱いとなるのか。



- 答 (1) 集団規定の適用では、A、Bは同一敷地内にあるものとして扱われ、可分ではない。
 (2) 法第27条等の単体規定の適用については、構造が独立していること、B棟の利用形態がA棟と一体でないこと(出入口等がない)の2点が満たされていれば、A棟とB棟は別棟解釈できる。

また、下記のように、見掛け上はつながっていても単体規定の適用にあたり、別棟扱いができる場合がある。



〈別棟解釈の要件〉

- ① A、Bが構造的に独立している
- ② A、B間で行き来ができない
(利用形態が独立している)

上記①、②の要件を満たせば、「とい」でつながっていることは問題ではない。また、C部分に防犯や埃だまり防止等の理由で外壁状のものを設ける場合が見受けられるが、その場合でも簡易な構造のものであれば別棟解釈が可能である。

《松本市取扱い基準》

116 渡り廊下による棟の解釈

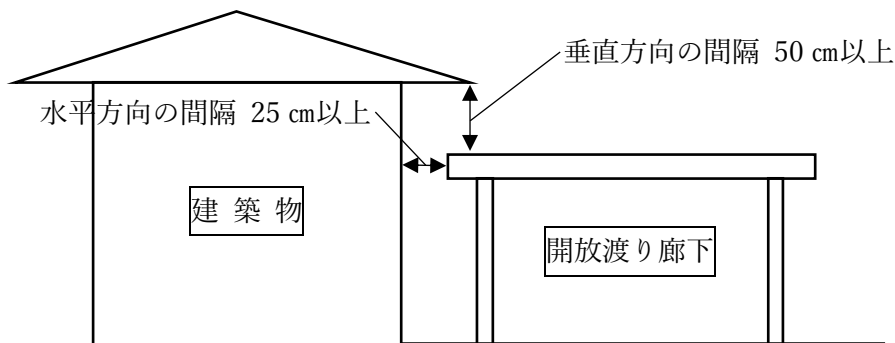
問 建築物が渡り廊下でつながっている場合は棟の扱いはどうなるのか。

答 もっぱら通行又は運搬の用途のみに供される渡り廊下で接続されている2以上の建築物は、次の各号の一に該当する場合に限り、当該建築物は各々別棟として取り扱うものとする。

(1) 吹き抜け等開放された渡り廊下で次に掲げる基準を満たす場合

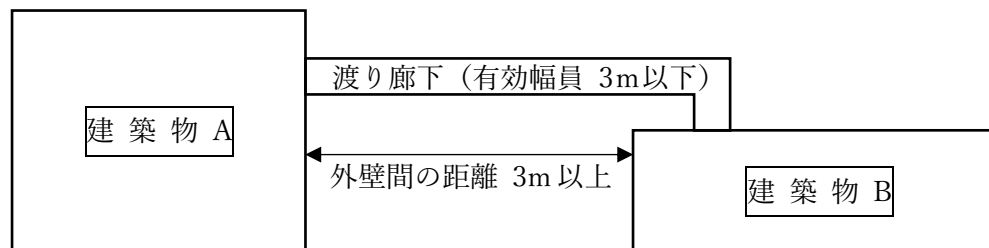
ア 渡り廊下の最高部と重なる建築物の部分までの垂直方向の間隔が50cm以上あること。

イ 渡り廊下の最外部と建築物外壁までの水平方向の間隔が25cm以上あること。



(2) (1)以外の渡り廊下で次に掲げる基準を満たす場合

ア 渡り廊下の有効幅員が3m以下であり、かつ、長さが3 m以上であること。(外壁間の距離が3m以上であること。)



イ 渡り廊下の主要構造部を不燃材料で造り、かつ、室内に面する天井及び壁の仕上げは、不燃材料又は準不燃材料で造られていること。

ウ 渡り廊下が接続する部分の建築物の開口部は、建築基準法施行令第112条第18項に規定する常時閉鎖式の特定防火設備又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の特定防火設備により区画されていること。

(3) 2層以上の渡り廊下の場合、原則として上記の取扱いはしないものとするが、次の各号に該当する場合は2層以上とすることができる。

ア 接続される建築物の相互間において、屋根、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分が耐火構造又は防火構造で造られており、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分が防火設備であること。

イ 接続される建築物の外壁及び屋根（渡り廊下の接続部分からそれぞれ3メートル以内の距離にある部分に限る。）については、耐火構造で造られており、屋根及び外壁に開口部がある場合は防火設備が設けられていること。

117 部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について

問 部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について、住宅局建築防災課長通達「部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について」（住防発第14号 昭和26年3月6日）によりそれぞれの建築物の部分を別棟のものと解釈することはできるか。

答 当該通達は、特段の廃止手続きは行われておらず、技術的助言として引き続き有効である。

【参考】

「部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について」（住防発第14号 昭和26年3月6日）

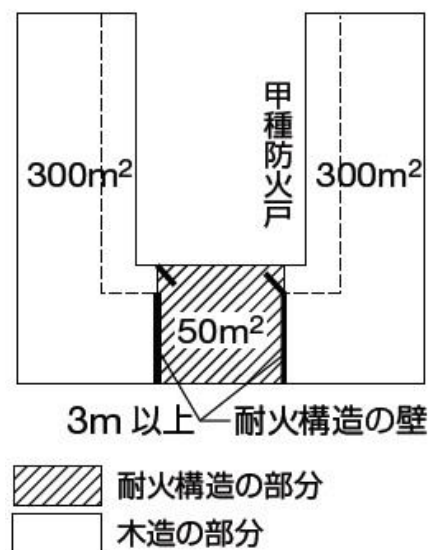
改正 昭和48年12月10住指発第900号

建築基準法及び同法施行令中建築物の一棟の延べ面積の規模に応じて適用される規定の運用については、棟の解釈について疑義があるが主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下耐火構造の部分という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下木造の部分という。）とが相接して一連になっている場合（上下に接続する場合を除く。）は、構造的に別棟とみなすことができるので一応建築基準法令の規定の適用については、下記のような条件に適合している場合に限ってこれらをそれぞれ別棟のものと解釈できることとする。

一 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の甲種防火戸とすること。

二 木造の部分とその他の木造の部分とは、延焼防止上有効に3m以上の距離を有し、且つ、お互いに防火上有効に遮断されていること。

例えば、左図の場合においては、一棟650㎡としないで300㎡の部分が一棟と50㎡の部分が一棟と合計三棟とみなすことによって、耐火構造に関する規定は、大分緩和されることになる。但し、この解釈によってこれらを別棟とみる場合は、法第27条その他の規定は、勿論別棟として適用されることとなり、特に施行令中の避難の規定の適用については、或は令第117条の規定により適用の緩和が起り又は第120条、第129条の規定の適用が強化される等在来の取扱いと異なってくるのでこれらの点については、特に留意を要する。



[法第3条]適用の除外

118 2階増築による既存部分への法適用

問 木造平家建て住宅の2階増築の確認申請書を提出したところ、申請部分ではない1階の台所内装制限について、準不燃材料で仕上げをやり替えるように指摘された。法令上どの条文で規定されているのか。法第3条の適用の除外の対象にはならないのか。

答 法第3条第2項によれば、基準時において現に存する建築物については、現行法の適用を除外する規定がある。しかし、第3項第三号及び第四号により基準時以後において増築等をする場合は、現行法が適用されることになる。

したがって、質問の2階増築の場合でも、1階部分の内装制限について現行法に適合させる必要がある。

[法第 6 条]建築物の建築等に関する申請及び確認

119 確認申請書に工場調書等を添付する場合

問 確認申請書に工場調書の添付を求められたり、危険物について種類、数量明示を指示される
ことがあるが、どういう場合に必要なのか。

答 法第 27 条第 3 項、法第 48 条及び法第 86 条の 7 などの各規定に関し、法の判断を行うには、
各条項に応じて危険物の数量や種類、作業場の面積や業態、機械の種類等を把握する必要がある。
このため、工場調書の提出や、危険物についての明示が必要となる。

120 工作物の確認申請

問 建築物と工作物（法第 88 条第 1 項）の確認申請が必要な場合、両方をあわせて、一件の確認申請書として提出してよいか。その場合、手数料の扱いはどうなるのか。また、工作物の構造計算書については添付が必要であるか。

答 件数および手数料とも別件の扱いとなる。したがって、建築物、工作物の確認申請は、それぞれ手数料が必要となる。

規則第 3 条第 1 項による添付書類だけでは判断しにくい工作物については、構造計算書の添付をお願いしている。

(1) 擁壁

擁壁については、構造が異なる場合及び確認対象擁壁が連続していない場合、それぞれ 1 件として取扱うので 2 件分必要である。なお、1 件の擁壁として取扱える場合とは、エキスパンションジョイントや階段等により分断されているものも含まれる。

(2) その他の工作物

鉄柱等は 1 本で 1 件とする。ただし、ゴルフ練習場の鉄柱で、基礎、ネットなどで構造的に一体化している場合は 1 件扱いとできる。なお、令第 138 条(工作物の指定)第 1 項により指定された工作物の確認申請は、法第 88 条(工作物への準用)により法第 6 条(確認申請等)第 1 項、第 3 項から第 5 項および第 8 項の規定が準用されるため、1 件につき 1 申請書が必要である。

この場合、法第 6 条第 1 項第四号該当として取扱う。

121 確認済証の有効期限

問 確認済証を受け取ったまま着工しない場合、その有効期限はいつまでか。

答 確認済証の有効期限は法には特に明記はないが、申請に係る建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを確認した通知であるから、法令・告示等の改正がない場合に限り有効であると考えるのが妥当である。

法令・告示等が改正され、改正規定に適合しなくなれば、改正法令・告示の施日前に工事に着手していない場合、効力はなくなる。着工する前に法令・告示等の改正があり、適合しない部分が生じた場合は改めて建築確認申請をする必要がある。

なお、「法令・告示の改正」とは、当該建築物に適用される条文の改正があった場合を指す。

122 建築確認申請後に変更を生じた場合の取扱い

問 建築確認後に変更を生じた場合の取扱いはどうなるのか。

答 変更内容が次のような場合は、確認の取り直しを指導している。《松本市取扱い基準》

(1) 建築の構造等、基本的な事項の変更

ア 構造型式の変更（例えば、木造→鉄骨造）

イ 階数の変更（例えば、1階建て→2階建て）

(2) 避難計画の根本が変わる変更

ア 避難施設に係わる配置等の変更

（例えば、配置の変更により屋外通路に支障が生じ、避難動線が変わる。）

イ 避難上重要な階段の数、位置等の変更

（例えば、階段の数を2か所→1か所に減らす。階段の位置を変更することにより、避難経路が変わる。）

(3) 建築物の計画用途の変更

(4) 関係規定の適用が変わるような建築物の高さの変更

（例えば、建築物の高さを高くすることにより、日影規制の対象となる。）

(5) 平面計画の大幅な変更

(6) 目安として10㎡を超える床面積の増加

・・・等の例があげられるが、確認の取り直しの主旨は、法の関係規定について改めて建築主事の確認を要するかどうかであり、実務上は変更内容が種々多様にわたるため、ケースバイケースの判断とならざるを得ない。

したがって、上記の例は目安として考えていただく方が適当であり、事前に協議願いたい。

123 建築確認時に不備事項があった場合の補正方法

問 建築確認時に不備事項があった場合、訂正印で訂正してよいか。

答 審査期間中に計画を変更しようとする差替え及び訂正はできない。その他の補正については以下の通り。

- (1) 確認申請書様式の記載内容の訂正は訂正印で可である。
- (2) 図面訂正の場合は原則として、原図訂正を指導している。これは、原図訂正をすることにより現場施工の適法性を確実に担保するためである。
なお、図面訂正の場合でも法的な制限に支障のない軽微な事項の訂正は訂正印でも可としている。
- (3) 建築計画概要書は写し交付時に印影が残る（印影を個人情報としている）ため、差替えで対応をお願いしたい。

第2章 単体規定

[法第 22 条]屋根

[法第 23 条]外壁

201 法第 22 条区域内の物置、納屋等の屋根及び外壁

問 延べ面積が 10 m²以内の物置、納屋等について、屋根の延焼のおそれのある部分、外壁の延焼のおそれのある部分の取扱いはどうなるか。

答 延べ面積が 10 m²以内の物置、納屋等の屋根、外壁の扱い

- ① 屋根 → 法第 22 条により延焼のおそれのある部分以外の部分について適用が除外されている。(バイク置場、プロパン庫、危険物庫を除く。)
- ② 外壁 → 法第 23 条では除外規定がないので、延べ面積が 10 m²以内の物置、納屋等についても適用がある。

[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

202 民宿、ペンション等における家族室の取扱い

問 民宿等の用途に供する建築物で家族室が混在しているものについて、法第 27 条の構造制限等、次のような場合の取扱いはどうなるのか。

- (1) 3 階部分を家族室とした木造 3 階建ての適用の有無（法第 27 条）
- (2) 2 階の床面積が家族室を除いて 300 m²未満（家族室部分を含めると、300 m²を超える）の木造 2 階建ての適用の有無（法第 27 条）
- (3) 家族室を除いて 200 m²未満となる木造民宿の内装制限についての適用の有無（法第 35 条の 2）

答 避難、利用形態等から判断して、民宿部分と家族室とが「廊下、階段等を共有せず独立しているもの」以外は、建築物全体をホテル、旅館の用に供するものとして取り扱う。

したがって、民宿部分と家族室とが避難施設を共用している場合は、上記(1)、(2)、(3)についてすべて適用有である。

【法第 28 条】居室の採光及び換気

203 採光のための開口部を設けることを要しない居室

問 法第 28 条第 1 項のただし書きに該当する「採光を要しない居室」としては、どのようなものがあるか。

答 下記のとおり、平成 7 年 5 月 25 日付け建設省住指発第 153 号「採光のための開口部を設けることを要しない居室について」の中で、例示されているので参考とされたい。

建設省住指発第 153 号

平成 7 年 5 月 25 日

特定行政庁建築主務部長 殿

建設省住宅局建築指導課長

採光のための開口部を設けることを要しない居室について

近年、建築物の機能の高度化及び多様化、照明設備及び換気設備の機能の向上、国民の住生活様式の多様化等により、居室の利用形態が多様化しており、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 28 条第 1 項ただし書に規定する「温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室」の解釈について、地方により統一を欠く向きもあるので、その統一を図るため、今後は下記により取り扱われたい。

記

1 温湿度調整を必要とする作業を行う作業室

次に掲げる居室は、法第 28 条第 1 項ただし書に規定する「温湿度調整を必要とする作業を行う作業室」に該当するものとする。

- (1) 大学、病院等の実験室、研究室、調剤室等温湿度調整を必要とする実験、研究、調剤等を行う居室（小学校、中学校又は高等学校の生徒用の実験室を除く。）
- (2) 手術室
- (3) エックス線撮影室等精密機器による検査、治療等を行う居室
- (4) 厳密な温湿度調整を要する治療室、新生児室等

2 その他用途上やむを得ない居室

次に掲げる居室は、法第 28 条第 1 項ただし書に規定する「用途上やむを得ない居室」に該当するものとする。

- (1) 開口部を設けることが用途上望ましくない居室

- ① 大音量の発生その他音響上の理由から防音措置を講ずることが望ましい居室
 - ア 住宅の音楽練習室、リスニングルーム等（遮音板を積み重ねた浮き床を設ける等遮音構造であること並びに当該住宅の室数及び床面積を勘案し、付加的な居室であることが明らかなものに限る。）
 - イ 放送室（スタジオ、機械室、前室等で構成されるものをいう。）
 - ウ 聴覚検査室等外部からの震動・騒音が診察、検査等の障害となる居室
 - ② 暗室、プラネタリウム等現像、映写等を行うため自然光を防ぐ必要のある居室（小学校、中学校又は高等学校の視聴覚教室を除く。）
 - ③ 大学、病院等の実験室、研究室、消毒室、クリーンルーム等放射性物質等の危険物を取り扱うため、又は遺伝子操作実験、病原菌の取扱い、滅菌作業、清浄な環境の下での検査、治療等を行う上で細菌若しくはほこりの侵入を防ぐため、開口部の面積を必要最小限とすることが望ましい居室
 - ④ 自然光が診察、検査等の障害となる居室
 - ア 眼科の診察室、検査室等自然光が障害となる機器を使用する居室
 - イ 歯科又は耳鼻咽喉科の診察室、検査室等人工照明により診察、検査等を行う居室
- (2) 未成年者、罹病者、妊産婦、障害者、高齢者等以外の者が専ら利用する居室で法第 28 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物の居室に類する用途に供するもの
- ① 事務室（オフィス・オートメーション室を含む。）、会議室、応接室、職員室、校長室、院長室、看護婦詰所（いわゆるナース・ステーション）等事務所における事務室その他執務を行う居室に類する用途に供する居室
 - ② 調理室、印刷室等飲食店等の厨房、事務所等の印刷室その他作業を行う居室に類する用途に供する居室（住宅の調理室で食事室と兼用されるものを除く。）
 - ③ 舞台及び固定された客席を有し、かつ、不特定多数の者が利用する用途に供する講堂等劇場、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等に類する用途に供する居室
 - ④ 管理事務室、守衛室、受付室、宿直室、当直室等事務所等の管理室に類する用途に供する居室
 - ⑤ 売店等物品販売業を営む店舗の売り場に類する用途に供する居室

204 ドア、シャッター等の採光の取扱い

問 法第 28 条第 1 項において、ドア、シャッター等の随時開放できるものを「採光のための窓その他の開口部」に含まれると解釈し、開口部分を有効採光面積に算入してよいか。

また、同条第 4 項における「ふすま、障子その他随時開放することができるもの」として取り扱うことができるか。

答 法第 28 条第 1 項における「採光のための窓その他の開口部」とは、採光条件を満足しなければならないものであるから、光を通さないドアは採光のための開口部とはならない。

また、シャッターについては日中常時開放である場合に限り、開口部を採光上有効としてよい。

※ 「採光上 2 室を 1 室とみなす規定」があるが、2 室間が開き戸の場合は、一般に 2 室間の開放性が少なく、また必要に応じて容易に取り外し、1 室にすることが困難であることから、原則として、ふすま等と同様に取り扱うことはしない。

205 令第20条第2項の片廊下の場合の採光

問 共同住宅等の片廊下の場合、廊下を介しての採光補正係数は、令第20条第2項の規定により0.7を乗じて得た数値としてよいか。

答 当該片廊下が「外気に有効に開放されている」か「開放されていなくても片廊下の外壁面に開口部がある」もので、かつ、その片廊下の幅が90cm以上の場合は、令第20条第2項の「縁側その他これらに類するもの」と同様の扱いとし、採光補正係数は0.7を乗じて得た数値とする。

ただし、廊下の幅が2m以下であり、次の要件に該当し、開口部分の開放性が十分確保されていると判断できるものについては、0.7を乗じなくてよい。

<開口部分に対する要件>

外気に有効に開放されている開口部分の高さが1.1m以上であり、かつ、廊下の天井の高さの1/2以上あること。

(この場合、立面図でみたときに、構造上必要最小限の柱、耐力壁を除き、当該開口部の連続性を確保することが必要である。)

206 令第20条第2項第一号の「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」

問 「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」とはどのようなものをいうのか。

答 原則として次のとおりとする。

- (1) 公園、広場とは、都市計画法における、開設されている都市施設。
- (2) 川とは、1級、2級河川および準用河川とする。
- (3) その他これらに類する空地又は水面については、以下の取扱いとする。
 - ア 公図上にあり、幅員が50cm以上の3面コンクリート等で維持が恒久的なもの
 - イ 建築基準法第42条に規定する道路以外の道（赤線（都市計画区域又は準都市計画区域内に限る。））
 - ウ 線路敷き（ただし、高架下または駅舎敷きに面しているものは除く。）

207 令第20条第2項第一号の半透明のひさし

問 半透明のひさしその他採光上支障のないひさしとはどのようなものか。

答 網入りガラス、板ガラス、型ガラスのひさしはいずれも該当する。

[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

(令第 121 条) 2 以上の直通階段を設ける場合

208 2 以上の直通階段の設置緩和

問 令第 121 条第 1 項第三号、第六号の 2 以上の直通階段の設置についての緩和規定の適用で、屋外避難階段と避難上有効なバルコニーを各々 1 ずつ設けた場合、緩和規定が適用できるか。また、当該バルコニーが延焼線内にある場合はどうか。

答 原則として 2 以上の直通階段は必要であり、避難上有効なバルコニーを代替措置とするのは、本来の避難動線の確保の趣旨からいって、好ましいことではない。したがって、緩和規定の適用については、消極的に運用しているのが実情である。

やむを得ず、避難上有効なバルコニーを設置する場合は、次問 209 に示す要件を満たすことが必要である。なお、当該バルコニーは延焼線内にあってもよい。

209 2以上の直通階段の設置を緩和するために設ける避難上有効なバルコニー

問 令第121条第1項第三号、第六号及び第3項の「避難上有効なバルコニー」とは、どのような構造か。

答 「避難上有効なバルコニー」については、以下の内容を満たすものとする。

- (1) バルコニーの位置は、直通階段の位置とおおむね対象の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡するものとする。
- (2) バルコニーは、その1以上の側面が道路等または幅員75cm以上の敷地内の通路に面し、かつタラップその他の避難上有効な手段により道路等に安全に避難できる設備を有すること。
- (3) バルコニーの面積は、2㎡以上（当該バルコニーから安全に避難する設備の部分を除く。）とし奥行の寸法は75cm以上とすること。
- (4) バルコニー（共同住宅の住戸等に附属するものを除く。）の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造（準耐火建築物にあつては準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合は、特定防火設備又は両面20分の防火設備を設けること。
- (5) 屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は75cm以上、高さは180cm以上及び下端の床面からの高さは15cm以下とすること。
- (6) バルコニーは十分外気に開放されていること。
- (7) バルコニーの床は耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
- (8) バルコニーは設置階以下2階までの各階におおむね同規模同形状で直下に設置し、地上に安全に避難するためのタラップ、梯子その他これらに類するものを設けること。
- (9) バルコニーの一部にその他の設備（空調屋外機等）が設置される場合は、避難上有効なバルコニーの部分と明確に（フェンス等）区分すること。
- (10) バルコニーに面しては、排煙設備等を設けないこと。

※ 新築時においては、本来、有効な二方向避難が可能となるように、階段を設けるべきであり、「避難上有効なバルコニー」で対処することは避難上好ましくない。

(令第 123 条) 避難階段及び特別避難階段の構造

210 避難階段の構造（階段室内に設けることができる扉）

問 避難階段の階段室内にパイプスペースや物入れなどの扉は設置できるか。

答 避難階段には、令第 123 条第 1 項第四号の開口部、第五号の窓または第六号の出入口以外は設置できないことを規定しているが、防火区画されたパイプスペースは令第 123 条第 1 項第一号と同等の性能が確保できるため、設置は可能である。物入れは設置できない。

(令第126条) 屋上広場等

211 屋内階段の踊場等の手すり

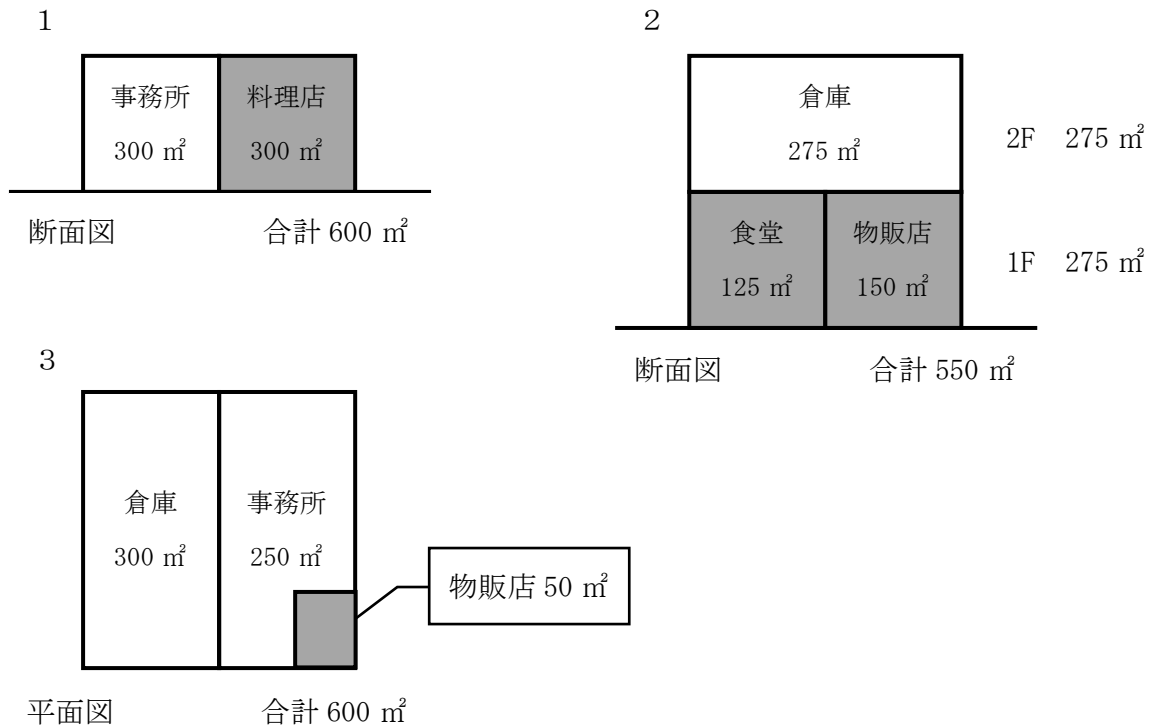
問 令第126条第1項により内部階段の踊場及び吹抜けギャラリーの手すり等を「バルコニーその他これに類するもの」とみなし、手すりの設置が必要か。建築物の用途、利用形態、場所によっては、設置を緩和される場合があるのか。

答 手すり等は踊場、吹抜けギャラリーにおいては、屋上広場、バルコニー等と同様に、危険防止の観点から原則として設けなければならない。ただし、設備点検のみの屋上利用など、利用形態に応じて不要となる場合もある。

(令第126条の2) 排煙設備

212 一部に店舗等がある場合の排煙規定の適用

問 次のような場合、排煙設備は必要か。



答 1、2、3とも排煙設備は必要である。

理由は、事例1の料理店、事例2の食堂・物販店舗、事例3の物販店舗が法別表第1(イ)欄(4)項に掲げる用途に供する特殊建築物の用途に該当し、建築物全体の延べ面積が500m²を超えるため。

これらは、いわゆる特殊建築物の用途が混在する場合の取扱いであるが、令第126条の2第1項では、「法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途(以下、「別表の用途」という。)に供する特殊建築物で延べ面積が500m²を超えるもの」には排煙設備が必要と定めている。

特殊建築物の用途が混在する場合、「別表の用途に供する部分の面積の大小にかかわらず建築物全体としては特殊建築物に該当する」ため、別表の用途を含むもので建築物の延べ面積が500m²を超える場合には、排煙設備が必要となる。

また、この事例の場合、店舗等の特殊建築物の部分だけでなく、事務所や倉庫等、居室・非居室にかかわらず建築物全体に排煙設備が要求される。

213 令第126条の2第1項ただし書第三号「その他これらに類する建築物の部分」の取扱い

問 「その他これらに類する建築物の部分」については、防火区画された堅穴である「DS、PS、EPS」が該当するが、その他にどのような部分を本規定に該当するものとして取り扱うことができるか。

答 以下の建築物の部分を該当するものとして取り扱う。

(1) 便所（便器2台まで）

例 男子便所：大1、小1 女子便所：2 男女兼用：大1、小1 又は大2

(2) 押入れ、物入れ、小規模な倉庫（いずれも3.3㎡程度まで）

(3) 風呂（公衆浴場の浴室、ホテル・旅館の大浴場は除く。）

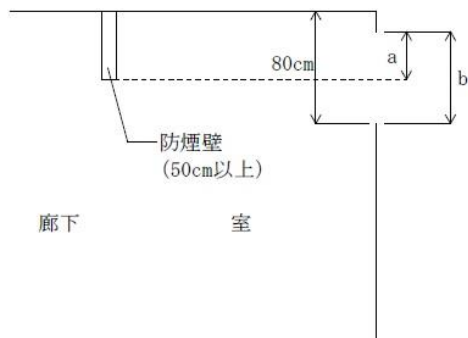
(4) 自走式駐車場でスロープ部分と駐車場部分とが、防火・防煙シャッター等で防火区画されている場合のスロープ部分

(5) 高さ31mを超える部分にある機械室で、機械室の床面積が100㎡を超えても、耐火構造の床、若しくは壁又は令第112条第18項に規定する構造の特定防火設備若しくは両面20分の防火設備によって区画され、かつ、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料又は準不燃材料としたもの

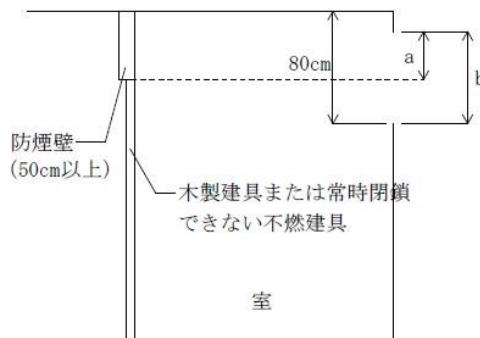
214 防煙壁と排煙口との高さ関係

問 令第126条の2による排煙設備が必要な場合（令第116条の2の場合ではない。）、次の図の排煙上有効な部分の解釈について伺いたい。

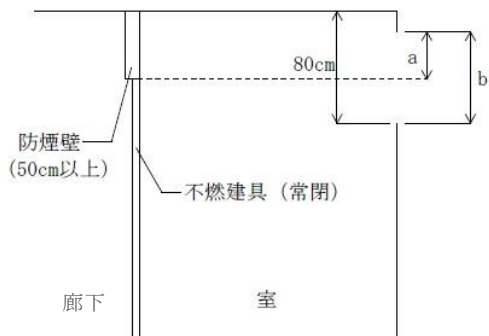
1 有効部分は a、b どちらか。



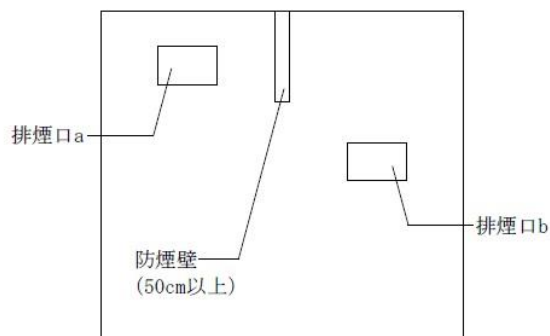
2 有効部分は a、b どちらか。



3 有効部分 a、b のどちらか。



4 機械排煙口で有効なものはどちらか。



※防煙壁は、床面積 500 m²以内ごとの防煙区画を構成する防煙壁とする。

答 第126条の2により排煙設備が要求される場合、排煙上有効な排煙口の位置は、防煙壁の下端より上方にある部分である。

したがって、1、2、4の場合は a であり、3の場合は防煙下部の建具が不燃性の常閉戸であることから防煙間仕切りと同様の効果が期待でき、b としてよい。

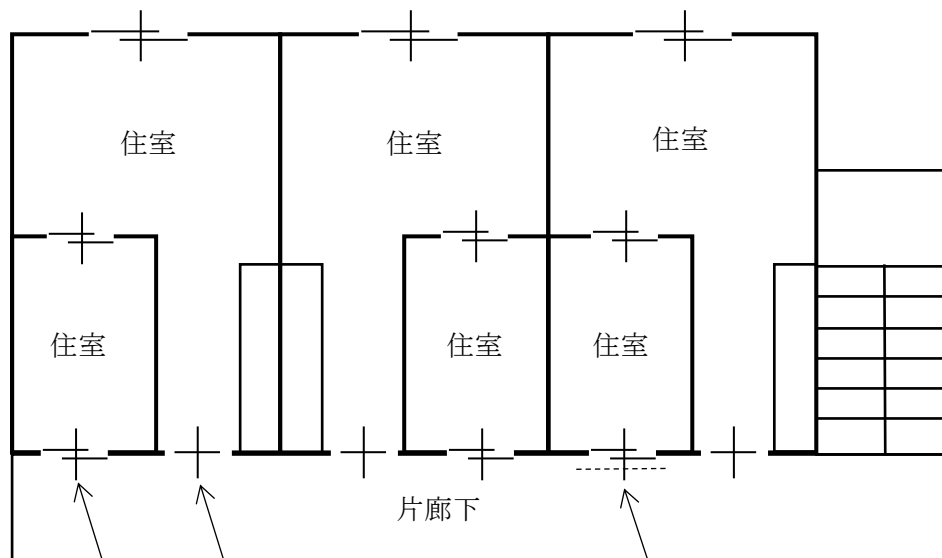
なお、3のケースで、建具が煙感知器連動の不燃性の戸やシャッターの場合、防煙壁の高さは30cm以上あればよい。これは、30cmの防煙壁があることにより、煙の流動を防止し、煙感知器の作動を迅速かつ確実にするためである。

215 開放片廊下式共同住宅の廊下側に引違い窓がある場合の令第126条の2第1項第一号の適用

問 開放片廊下式共同住宅の廊下側に引違い窓がある場合に、自動閉鎖機構を備えたものでなければ令第126条の2第1項第一号の適用はできないか。

答 令第126条の2第1項第一号の規定は、本来住戸の出入口を想定した規定であり、その使用形態が常時閉鎖と同様であることから、あえて常時閉鎖機構を求めなかったものである。

引違い窓についても、管理上同様の使用形態が期待できるため、特に常時閉鎖機構までは求めていない。ただし、面格子や金網等が設置してあり、外部から手が届かず閉鎖が不可能な場合には、自動閉鎖機構を必要とする。



防火設備 (開き戸)
防火設備 (引違い戸)

格子等の目が細かく、外部から閉鎖が不可能な場合は、自動閉鎖機構が必要

※全戸共通

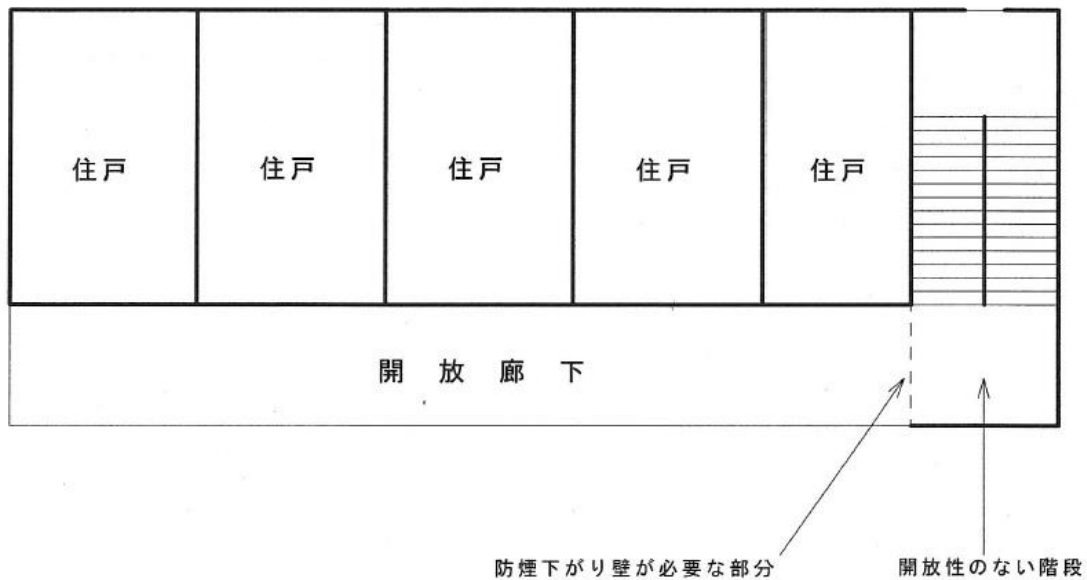
216 開放廊下型共同住宅の場合で、階段と開放廊下との間に防煙下がり壁を設ける場合

問 開放性のない階段と開放廊下との間には防煙下がり壁が必要か。

答 火災の際の避難重視の観点から、開放性のない階段はその構造上、廊下からいったん煙が入ってしまうと排出されにくく、煙突効果により避難の支障となるおそれがある。

そこで、このような場合は廊下から階段へ煙が侵入しないよう、防煙下がり壁を設置することを指導している。

なお、開放性のある階段の場合は、開放廊下との間の防煙下がり壁は不要である。



217 保育園、幼稚園の排煙設備

問 令第126条の2第1項第二号によれば、学校の排煙は免除されているが、学校教育法による幼稚園は含まれるのか。また、実態（収容人員、規模等）として幼稚園と類似する保育園（所）の場合はどうなのか。

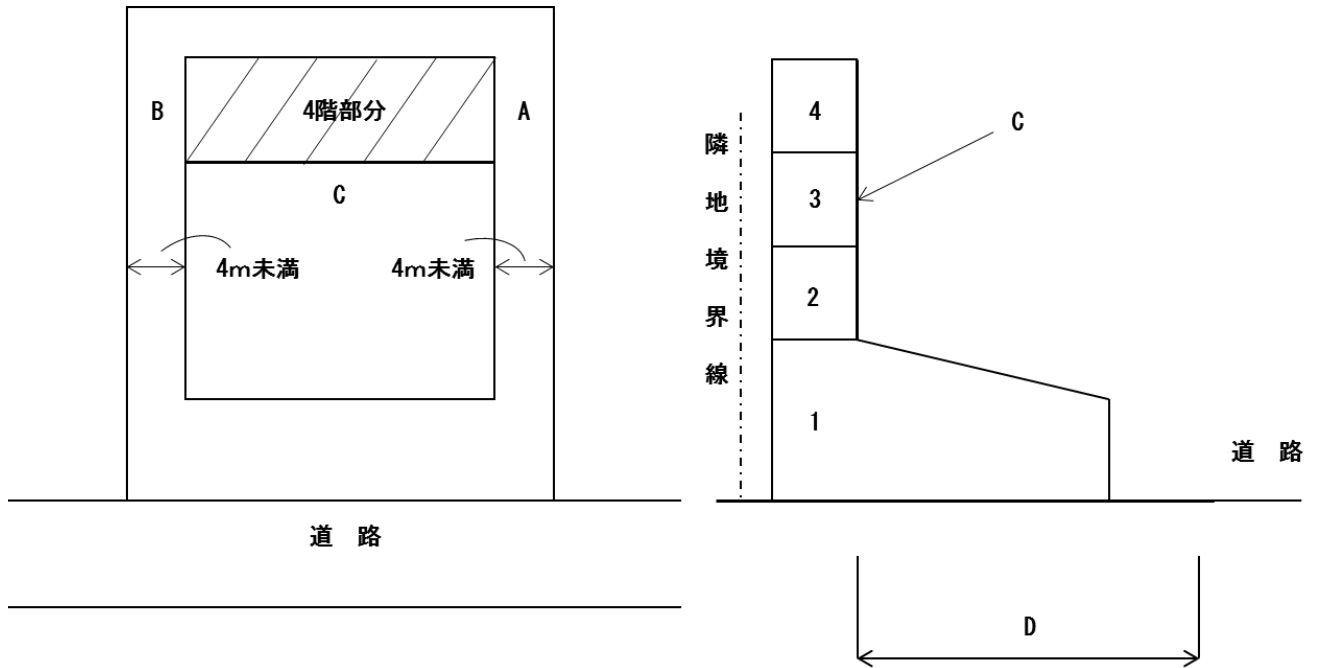
答 質疑応答集によれば、法上の学校とは学校教育法第1条の学校（小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校および幼稚園をいう。）および同法にいう専修学校、各種学校を指す。「学校」に幼稚園は含まれるので、排煙設備は免除される。

また、保育園（所）の場合は、昭和32年1月7日付建設省住指発第972号によれば、保育園（所）が実態において幼稚園と類似するとしても、学校に含まれないとしていることから、排煙設備の免除はできないものとして取扱う。

(令第126条の6) 非常用の進入口の設置

218 非常用の進入口の設置位置

問 令第126条の6第1項第二号において「道又は道に通ずる幅員4m以上の通路その他の空地に面する各階の外壁面……」に進入口を設けるようになっているが、下図のような場合に、「面する」というのはどのように解釈すべきか。



- 1 建築物の構造に関係なく、A または B 部分に規定の通路をとることができないので、平家部分の屋根を避難及び消防活動上耐えうる構造とした場合は、C 面にとることができるか。その場合、C 面と道路境界線との距離 D について示されたい。
- 2 D の距離に関係なく道路に面しているため、C 面にとることができるか。

答 C 面にとることができる。なお、確認に際しては消防長等の同意を要するので、事前に所轄の消防署と相談されたい。

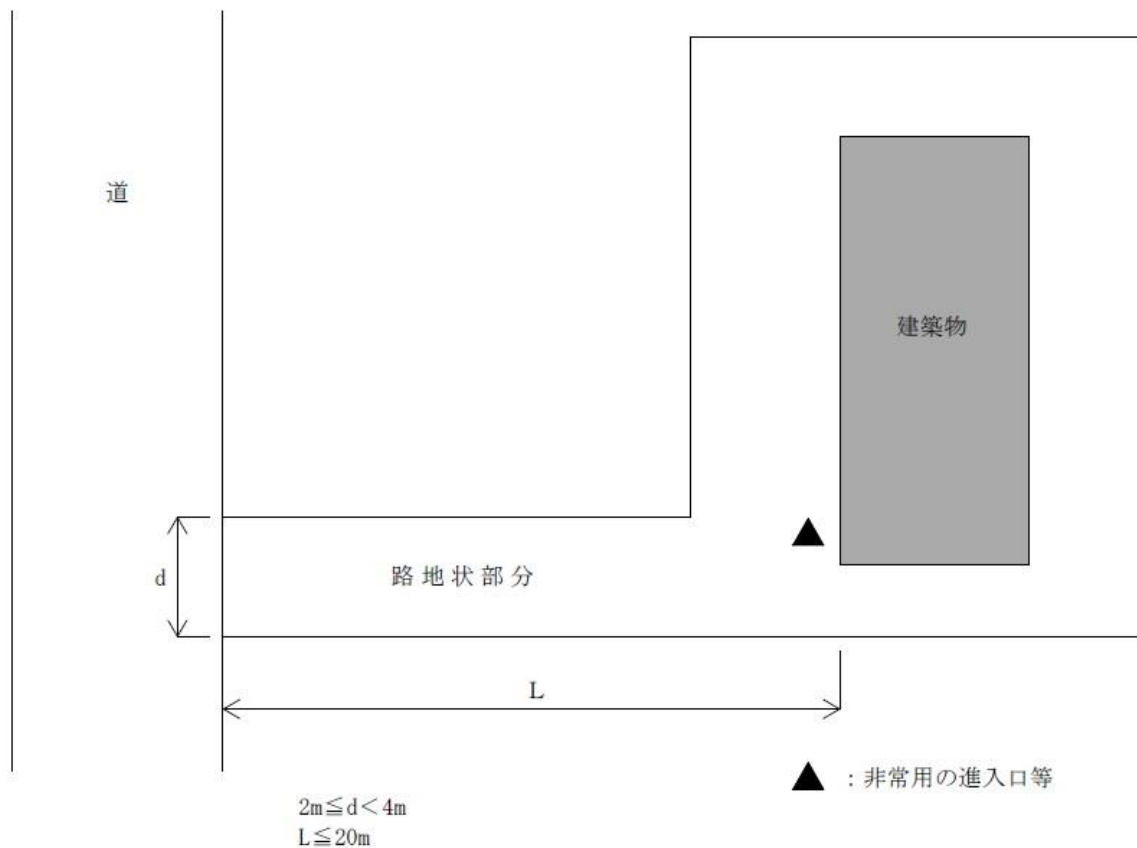
219 幅員 4m未満の専用通路を利用する建物の非常用の進入口

問 幅員 4m未満の専用通路（路地状通路）の場合は、令第 126 条の 6 及び 7 に該当しないので、3 階建ての建築物は建築できないのか。

答 専用道路（路地状敷地）等の場合で幅員が 4m未満の場合に、3 階建て以上の建築物を建築することは、原則的に不可として取り扱ってきた。しかし、平成 5 年 12 月 13 日付の建設省からの事務連絡により、次の基準に適合しているものは、令第 126 条の 6 及び 7 の規定上、非常用の進入口等が「道または道に通じる幅員 4m以上の通路その他の空地に面する」ものと解することとする。

なお、本取扱いによっても上記の解釈ができない場合にあっては、3 階建て以上の建築物を建築することはできない。

- ① 道から非常用の進入口等までの延長が 20m以下であること。
- ② 路地状部分の幅員が 2m以上であること。
- ③ 地階を除く階数 3 であること。
- ④ 特殊建築物の用途に供するものでないこと。
- ⑤ 非常用の進入口等（当該非常用の進入口等に付随するバルコニーその他これに類するものを含む。）が、道から直接確認できる位置に消防上有効に設置されていること。

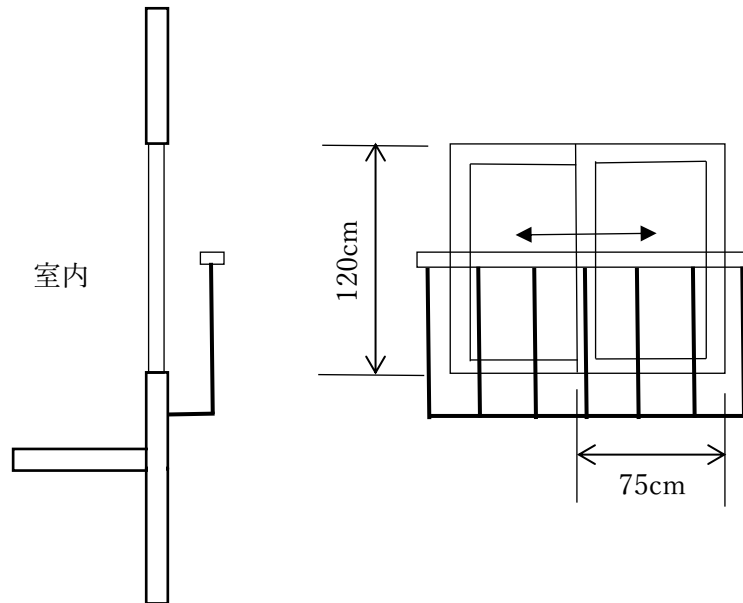


※ L が路地状敷地の長さではなく、非常用の進入口等までの距離であることに注意。

220 非常用の進入口に代わる開口部の外側に設ける手すりの取扱い

問 令第126条の6第1項第二号による代替進入口の外側に、図のような手すりを設けることができるか。

答 規定の大きさを確保できなくなるので、設置できない。



(令第 128 条) 敷地内の通路

221 敷地内の避難通路の取扱い(トンネル状の通路の場合)

問 令第 128 条による敷地内通路の規定で、トンネル状のものの場合、その構造、設備の基準について示されたい。

答 通路部分の天井及び側壁を耐火構造とし開口部を有しない等、防火上、避難上支障のない構造としたものは、令第 128 条の敷地内の通路としての取扱いができるものとする。なお、原則として通路の両端が開放されているものに限る。

[法 35 条の 3] 無窓の居室等の主要構造部

(令第 111 条) 窓その他の開口部を有しない居室等

222 無窓の居室等の主要構造部

問 令第 111 条に該当する無窓居室の間仕切壁は全て法第 35 条の 3 の制限を受けるのか。また、木造の場合はどのような取扱いとなるのか。

答 令第 111 条の規定に該当する無窓の居室の場合、その部分とその他の部分とを区画する間仕切壁は、全て主要構造部に該当するので制限を受ける。

また、法第 35 条の 3 においては劇場、映画館等が除外されているが、その理由は、これらの建築物は小規模なものを除き耐火建築物が要求されていることにある。

このことからわかるように、法第 35 条の 3 の趣旨を言い換えれば、採光が取れず、避難もできないような無窓居室を可燃材料で造ることを禁止していることになる。したがって、法第 35 条の 3 が適用される場合、主要構造部を木造の準耐火構造で造っても適合しない。

[法 36 条] この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準

(令第 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

223 屋外階段の定義

問 令第 23 条による屋外階段とは、どのような形態要件をもつものをいうのか。

答 令第 23 条の屋外階段として取り扱うことができるものは、次の各号に該当する場合とする。

- 1 階段の周長の 1/2 以上が有効に開放されている
- 2 腰壁の手すりは、手すりの上方で天井高の 1/2 以上かつ 1.1m 以上が有効に開放されている
なお、階段の周囲、上下がすべて格子やスリット状の場合は、吹きさらしとなり開放性があるように見えるが、屋外階段の幅員緩和の趣旨が（手すり上部の開放性＝手すり上方に障害物が無いこと）による避難のしやすさにある点を考慮すると、令第 23 条の屋外階段として取り扱うことはできない。

また、階段から隣地境界線までの距離あるいは当該階段が対面する他の建築物の部分もしくは当該建築物の他の部分までの距離については、50cm 以上あれば可とする。（令第 23 条の数値の最大緩和幅が 50cm であるため）

* この取扱いは、床面積に算入しない屋外階段の開放要件と類似しているが、床面積の算定の場合には「外気に有効に開放されているか」に重点が置かれているのに対し、令第 23 条の場合は「避難のしやすさ」にあるため、隣地境界線等への距離の扱いが異なることに注意されたい。

〈取扱いの比較表〉

令第 23 条による屋外階段	床面積算定における屋外階段
①階段の周長の 1/2 以上が開放 ②手すり上部の開放性が天井高さの 1/2 以上かつ 1.1m 以上 ③隣地境界線までの距離が 50cm 以上、他の建築物の部分または当該建築物の他の部分までの距離が 50cm 以上	①階段の周長の 1/2 以上が開放 ②手すり上部の開放性が天井高さの 1/2 以上かつ 1.1m 以上 ③隣地境界線までの距離が 1m 以上、他の建築物の部分または当該建築物の他の部分までの距離が 2m 以上

224 屋外階段の幅、けあげ、踏面等の寸法

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

答 令第23条並びに令第24条は避難施設としての役割が大きいため、厳しい構造基準を定めているものであるが、屋外階段や住宅の階段（共同住宅の共用の階段を除く。）の場合には緩和されている。

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

(令第112条) 防火区画

225 堅穴区画の取扱い（玄関ホール等と直結している場合）

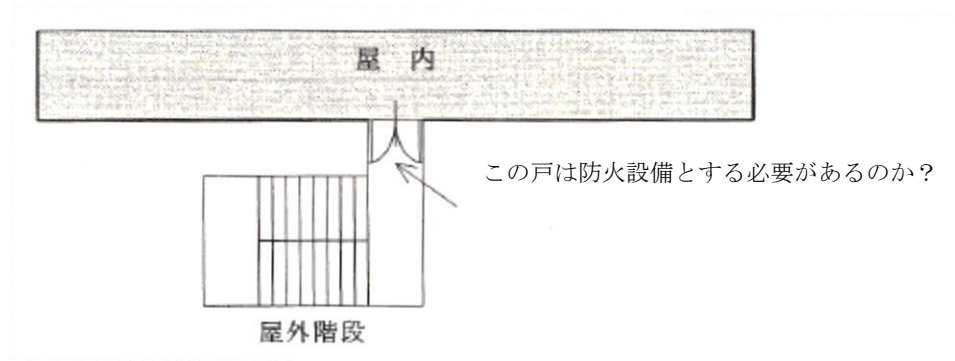
問 1階の玄関又はホールと堅穴となる階段等が直結している場合は区画しなくてよいか。

答 玄関と階段が直結している場合、原則として堅穴区画は必要である。

しかし、階段等に玄関を含めた全体空間を堅穴区画として扱えるケースもあると考えられる。
この場合、具体的な設計例について個々の判断が必要であるので、事前に協議願いたい。

226 竖穴区画の取扱い（屋外階段の場合）

問 屋外階段についても令第 112 条第 10 項区画は適用されるのか。また、下図の場合の区画はどうなるのか。



答 令第 112 条 10 項の規定は、「階段の部分」と「その他の部分」との区画を指しており、屋外階段の場合でも「その他の部分」との区画は必要である。したがって、上図のようなケースでは、屋外階段との区画が必要となり、令第 112 条第 10 項及び第 18 項に適合する防火設備を設置する必要がある。

第3章 集團規定

[法第 42 条]道路の定義

301 道路の位置指定に関する、道路斜線制限の既存建築物への適用の考え方

問 道路の位置指定時における、道路斜線制限の既存建築物への適用に係る取扱いはどのようなものか。

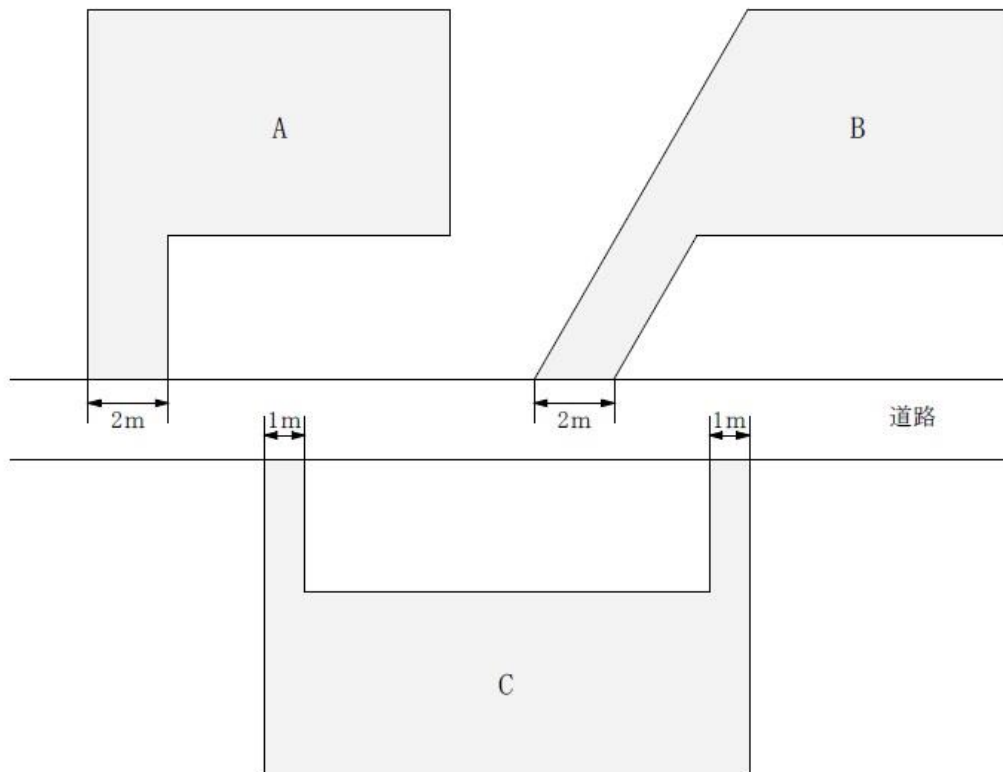
答 (1) 道路の位置指定がされた時点で、既存建築物に対しても法第 56 条第 1 項第 1 号の規定（道路斜線制限）が適用されるため、適合しない場合には、道路の位置指定はできないものとする。

(2) (1)の適用にあたり、既存建築物には法第 56 条第 2 項・同第 4 項（セットバック）、同第 7 項（天空率）による緩和規定は、原則として適用できないものとする。

[法第 43 条]敷地等の道路との関係

302 敷地の接道義務

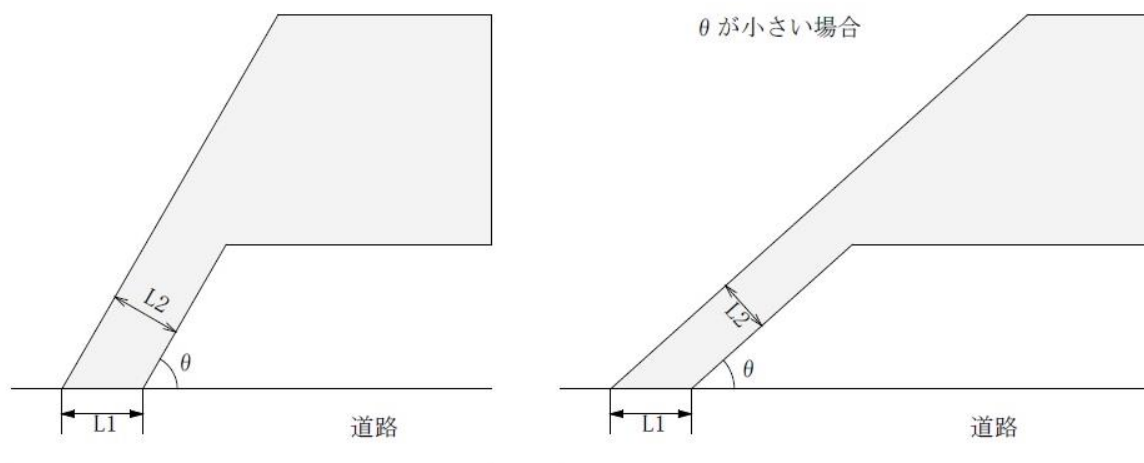
問 下図の場合、法第 43 条の接道義務を満たしているか。



答 Aは○。B、Cは×。

Bの不適格な理由について下図のように拡大図で説明すると、形式的な接道長さ（L1）を満たしていても、敷地と道路の接する角度（ θ ）が小さいほど実質的な路地幅は極端に小さくなり、明らかに法の趣旨を満たさなくなる。

したがって、この場合 L1 ではなく、L2 が 2m 以上あることが必要である。



303 不整形敷地等の接道

問 下図の敷地のうち、法第 43 条に適合するものはどれか、また、不適合の場合、その理由はなにか。

下図でLは法第 43 条(県条例等により 2m以上必要な場合はその数値)による「必要接道長さ」を示す。

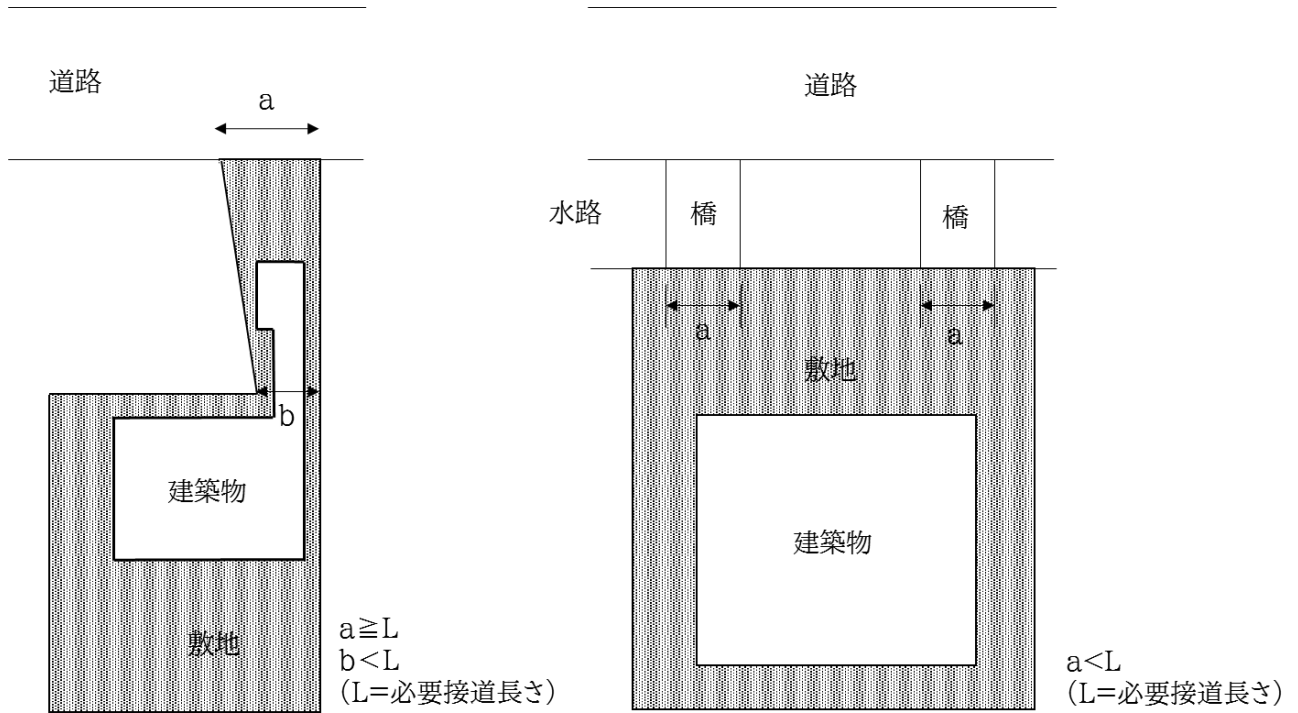


図-1

図-2

- 答 ① 図-1 は、建築物の敷地が有効に道路に接する必要があるため、b が必要接道長さ L を満たしていないため、不適合である。
- ② 図-2 は、橋の幅は 1 カ所で必要接道長さ L 以上必要であるため、不適合である。

[法第 48 条]用途地域等

304 エステティックサロンの取扱い

問 エステティックサロンの取扱いはどのようなになるのか。

答 エステティックサロンは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域において、建築することができる「理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗」には該当しない。

305 第二種中高層住居専用地域における3階部分の事務所

問 第二種中高層住居専用地域において、3階部分に事務所（50㎡以下）を兼ねる住戸を有する共同住宅を建築することは可能か。

答 法別表第2（に）項第七号では、3階以上の部分を（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものは建築できないと規定している。

（は）項第一号には、（い）項第一号から第九号に掲げるものが建築できるものとして掲げられているが、（い）項第一号に「住宅」、第二号に「兼用住宅」、第三号に「共同住宅」というように、「住宅」と「共同住宅」とは明確に区別されていることから、第一号、第二号にいう「住宅」に第三号の「共同住宅」は含まれないことがわかる。

したがって、第二種中高層住居専用地域において、3階以上の部分に事務所を兼ねる住戸を有する共同住宅を建築することはできない。

306 料理店と飲食店

問 法別表第2(ち)項第三号の「料理店」には、レストランや食堂が含まれるか。

答 1 「飲食店」と「料理店」の違い

「飲食店」と「料理店」の区分については、「飲食」が主か「遊興」が主かによって分けられている。

- ① 「料理店」とは「遊興」が主であり「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」による営業許可が必要なものをいう。
- ② 一般のレストランや食堂、喫茶、スナック等は「飲食店」に該当し、「料理店」には含まれない。

2 「飲食店」における区分（「レストラン」と「スナック」等）

「飲食店」にもその営業内容により区別があるので注意する必要がある。例えば、「飲食店」の内、第一種、第二種低層住居専用地域に建築できるものは、

- ① 令第130条の3、令第130条の5の2では、「食堂」「喫茶店」（第一種の場合は兼用住宅）のみに限定している。
- ② スナックは建築できない。

これは、「食事・喫茶」が主か「飲酒」が主かによって区別する考え方が背景にあるためである。

[法第 52 条]容積率

307 前面道路の反対側に水面等がある場合の容積率

問 法第 52 条第 2 項で前面道路の幅員が 12m 未満の場合には、容積率は住居系の用途地域で 0.4、その他の地域で 0.6 を幅員に掛けたもの以下でなければならないとなっているが、前面道路の反対側に川や水面等がある場合、その前面道路の幅員に当該川、水面等の幅員を含めることができるか。

答 容積率制限は建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の「都市施設の供給・処理能力とのバランスを保ち、市街地環境や都市機能の悪化を防止する」ことが目的である。

この点で、道路斜線制限のように「沿道建築物の採光、通風等のための一定の空間を確保する」目的のものとは主旨が異なる。

したがって、前面道路の反対側に川、水面等があるケースにおいて、道路斜線制限の場合はこうした空間確保に貢献するという理由で緩和があるが、容積率制限の場合にはその目的に対して貢献する要素ではないので緩和規定がない。

なお、前面道路が 6m 以上あり、かつ当該道路が特定道路（幅員 15m 以上の道路）に接続する敷地の場合は、特定道路からの距離に応じて容積率の緩和がある。（問 236～240 参照）

308 前面道路の幅員が部分により異なる場合の容積率

問 下図の場合、法第 52 条第 2 項の前面道路の幅員による容積率算定はどのようなになるのか。

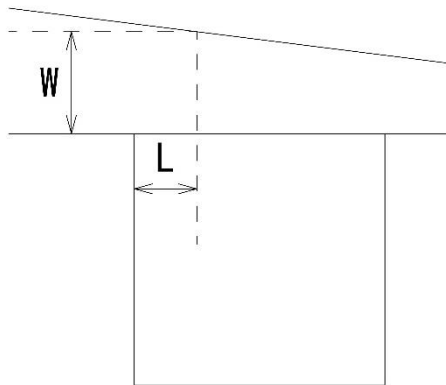


図-1

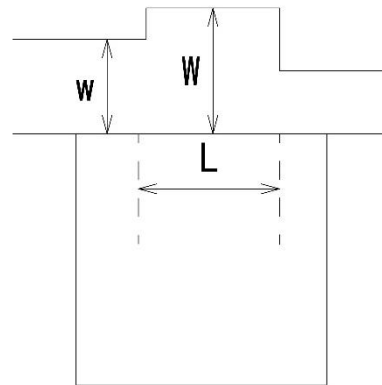


図-2

答 1 基本的な考え方

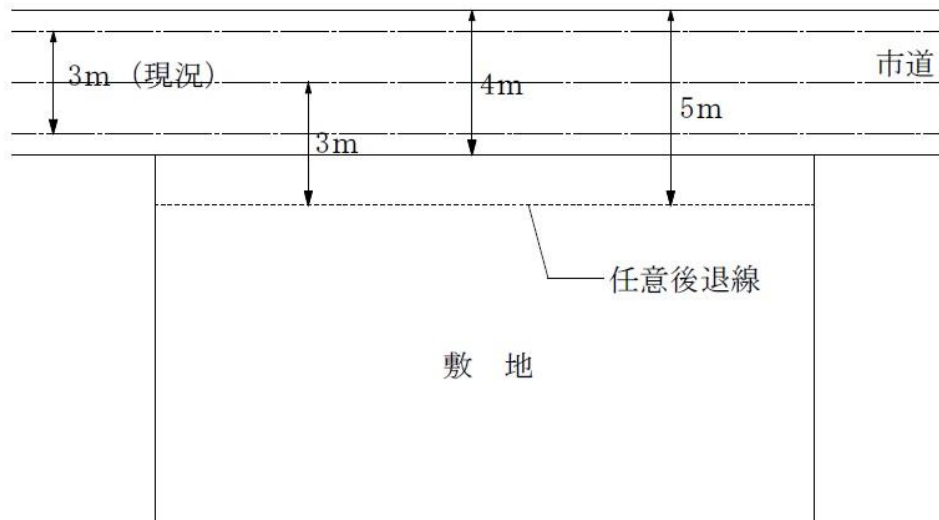
法第 52 条第 2 項において、前面道路への接道長さ等についての規定はないが、その目的から判断して、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、敷地が接する部分の道路の幅員のみによって判断されるべきではなく、相当区間にわたって存在する幅員によるべきであり、かつ、敷地が少なくとも法第 43 条第 1 項による 2m 以上の接道を原則とするのが妥当である。

2 事例の説明

- ① 以上の考え方にしたがって事例を検討すると、図-1 は、L が 2m 以上であれば、W を採用することができる。
- ② 図-2 は L が 2m 以上であっても、両端及び延長部分の幅員は同一であるので、機能上有効な両端部の幅員により容積率を算定するのが妥当である。したがって、W によらず w が前面道路の幅員とみなされる。

309 2m以上の中心後退をした場合の容積率

問 第一種住居地域（指定容積率 200%）において、幅員 4m未満の道路に接する敷地の場合、法第 42 条第 2 項により道路幅員が 4mとみなされ、容積率は法第 52 条第 2 項の規定により $4\text{m} \times 0.4 = 160\%$ となるが、もし任意で中心から 3mの後退をするならば幅員が 5mで、容積率は 200%まで可能か。



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

310 特定道路の性格

問 特定道路について

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

- 答
- 1 特定道路としての認定手続きを別途必要とするものではない。
 - 2 前面道路の幅員の場合と同様に、特定道路の幅員も相当区間にわたって存在する幅員でなければならない。例えば、一街区にわたって幅員が15m以上あることが必要である。
 - 3 計画道路は、計画幅員が15m以上であっても（法第42条第1項第四号の道路である場合を除き）特定道路には該当しない。

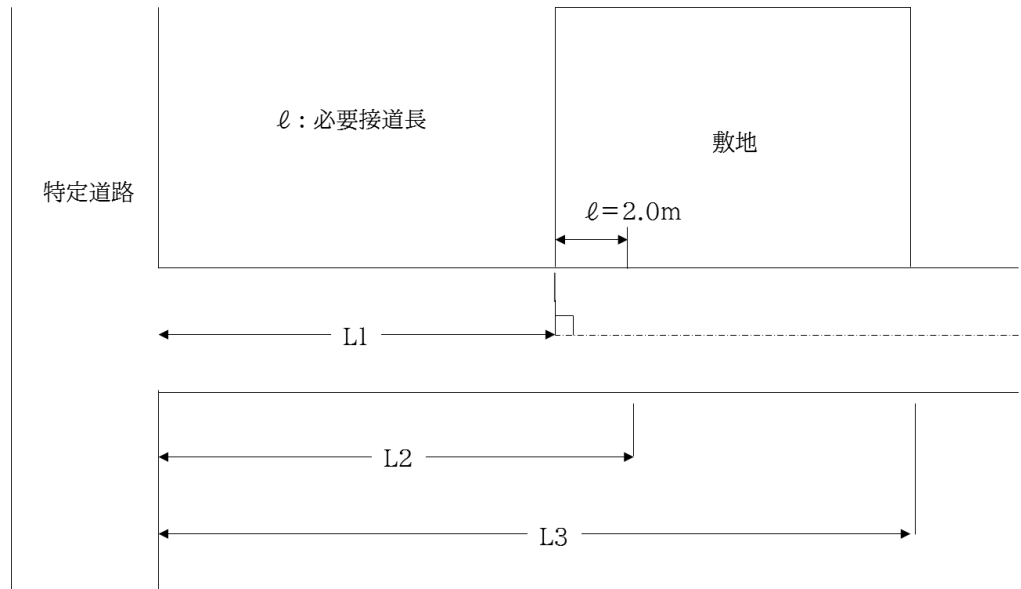
311 特定道路からの前面道路の延長 70m以内の取扱い

問 特定道路からの前面道路の延長が、70m 以内の場合とは、

- 1 敷地の接道している部分が 70m 以内であればよいのか、あるいは必要接道長（例えば 2m）の部分が 70m 以内でないといけないうか、それとも敷地の全てが 70m 以内に入っていなければいけないか。
- 2 敷地が変形している場合、又は奥行が極めて浅い敷地が特定道路に向かって伸びているような敷地の場合でも最も有利な点をとれるか。
- 3 前面道路の特定道路からの延長の具体的な測り方はどうするのか。

答 1 敷地の接道している部分が 70m 以内であればよい。図-1 の L1 が 70m 以内であれば、他の条件が適合していれば、L2、L3 の数値とは関係なく適用できる。

図-1

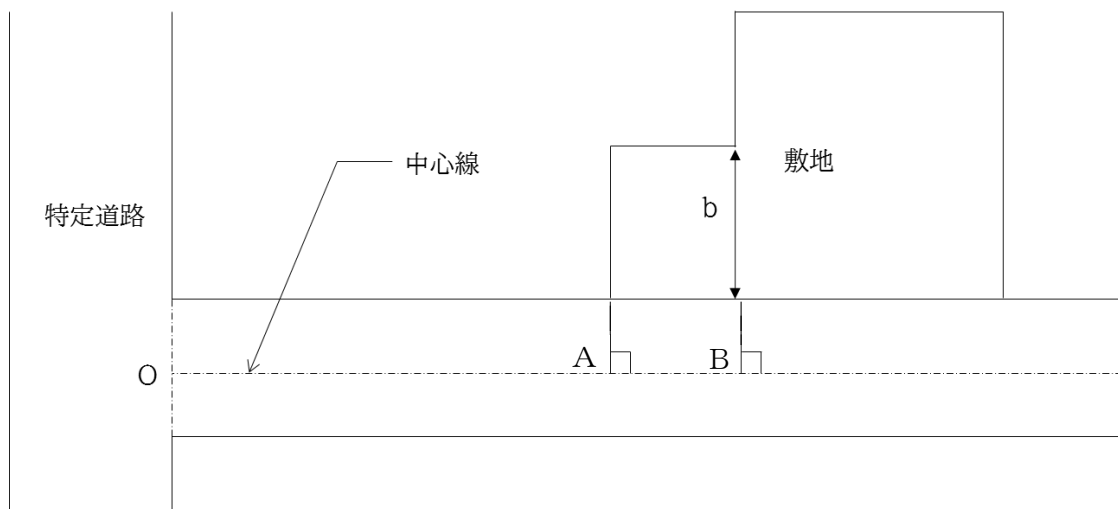


2 一団地の敷地として有効に利用し得るか、形態等によって判断することになる。

図-2 の場合の b は、敷地利用上有効な奥行きが必要であり、最低限 2m は必要である。

b が 2m 以上のとき、当該距離 L は \overline{OA} であり、b が 2m 未満のとき、L は \overline{OB} となる。

図-2



- 3 現地で正確に測量するか、測量図から計測する。なお、建築確認に際しては、規則第1条の3第1項表2の(23)項による当該距離を明確にした道路の配置図を添付することが必要である。

312 特定道路からの延長Lのとり方

問 図-1の敷地のLは \overline{OA} でよいか。

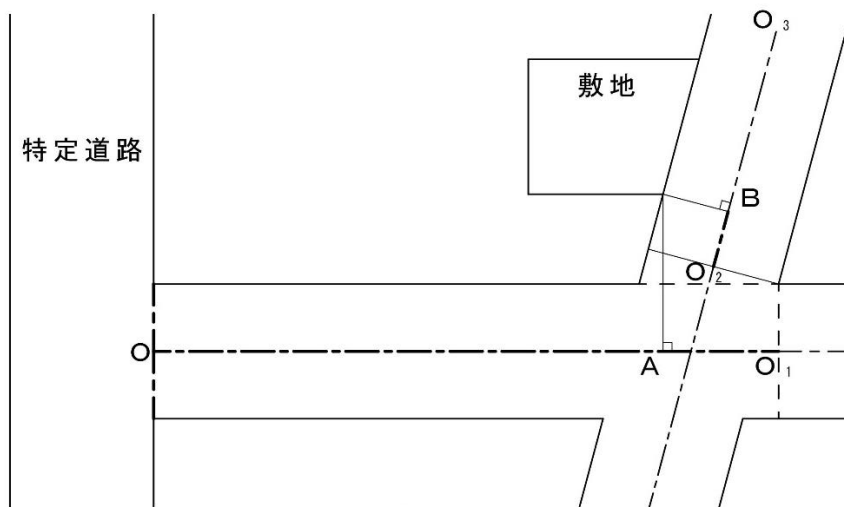


図-1

答 \overline{OA} にはならない。 $\overline{OO_1} + O_2B$ である。

$\overline{OO_1}$ にA点をとれるのは、図-2の場合のように、CDに敷地がかかってくる場合のみである。つまり図-1のように、 $\overline{O_2O_3}$ に敷地の直近の端からの垂線が下せる敷地は、 $\overline{OO_1}$ に $\overline{O_2B}$ をプラスしなければならない。なお、図-2の場合も前面道路の幅員 W_r は、 $\overline{OO_1}$ 道路の幅ではない。 O_2O_3 道路の幅である。

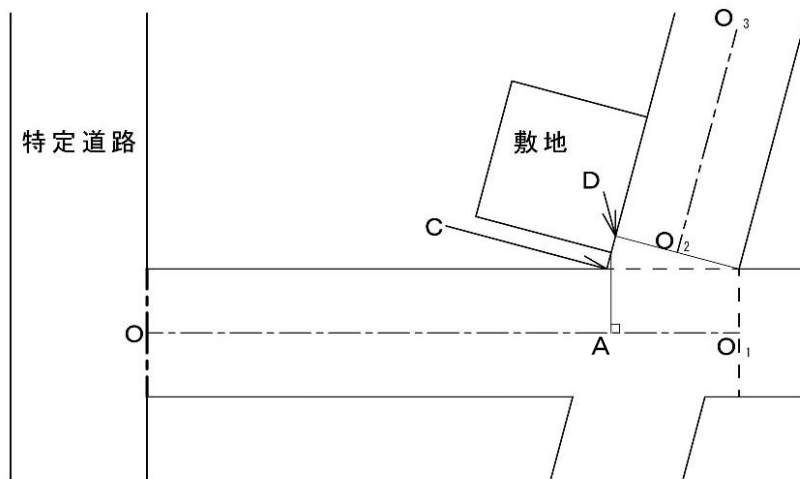


図-2

313 前面道路の幅員が部分により異なる場合の第9項の取扱い

問 幅員が変化する場合の前面道路の幅員 W_r の見方について、下図の例ではどうなるか。

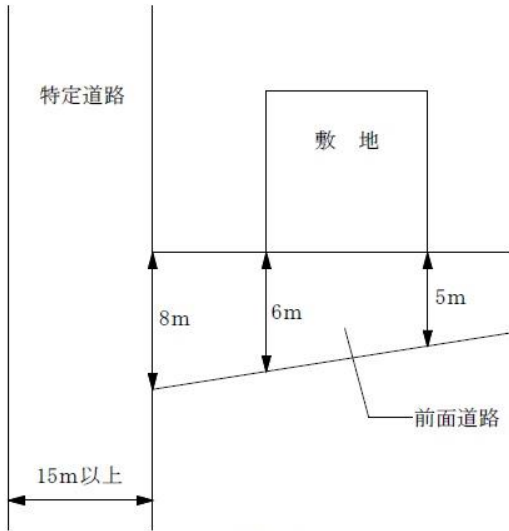


図-1

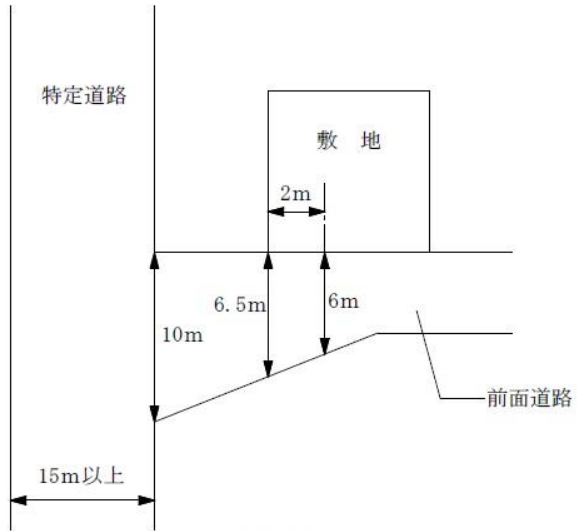


図-2

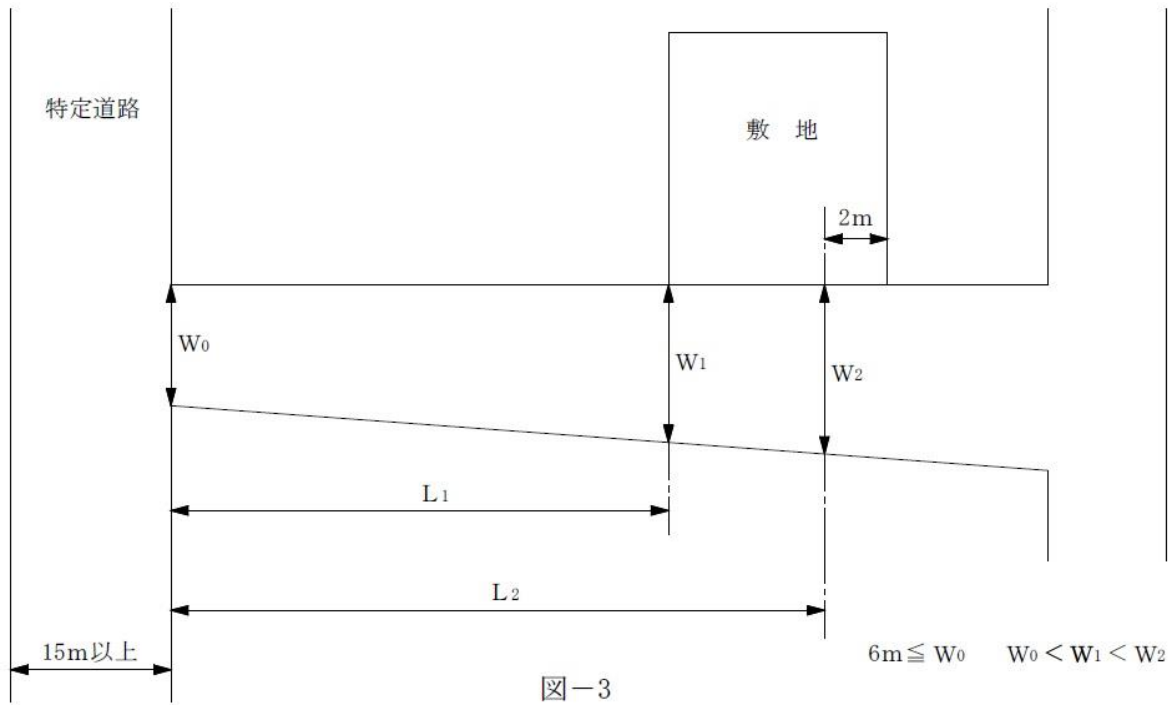


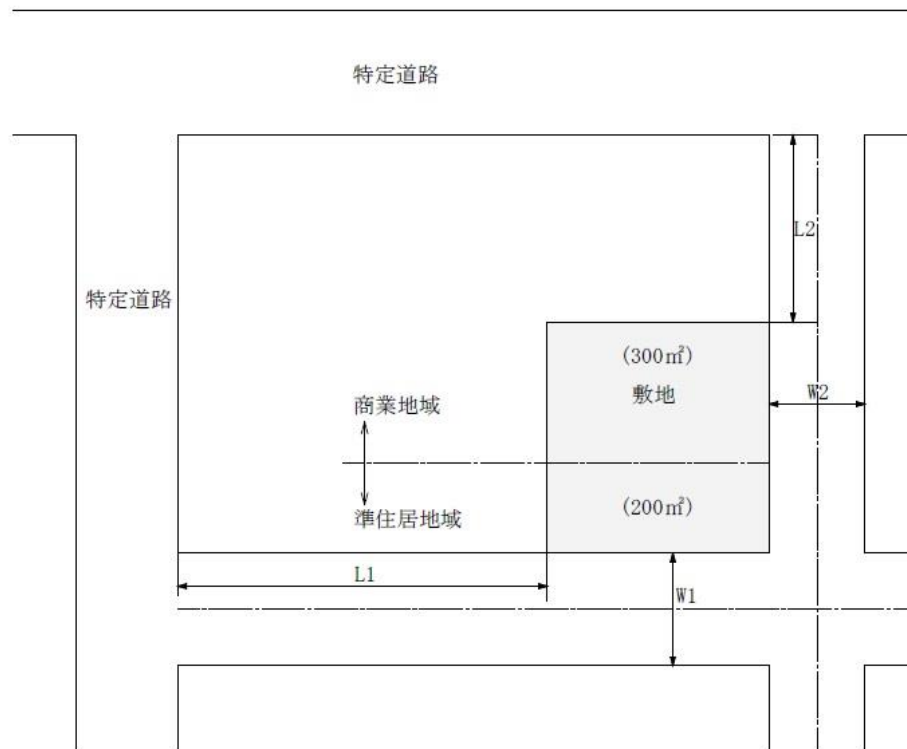
図-3

- 答 (1) 前面道路の幅員 W_r は、道路幅員による容積率制限において従来幅員とされていたものと同様である。
- (2) 図-1 の場合は、第9項による幅員の割増しの対象とならない。前面道路とみるには、2m以上の接道が必要であり、この例の前面道路幅員は6m未満となる。
- (3) 図-2 の場合は、 W_r は6mである。
- (4) 図-3 の場合は、 W_1 か W_2 どちらか有利な方で算定してよい。(W_0 を採用しなくてもよい。) ただし、 W_1 による場合は L_1 を、 W_2 による場合は L_2 を採用しなければならない。

314 特定道路からの延長による容積率の計算例

問 下図の敷地の容積率の限度は、次の 1、2 の場合それぞれいくらになるか。ただし、敷地面積は 500 m²（うち商業地域部分 300 m²、準住居地域部分 200 m²）指定容積率は商業地域 600%、準住居地域 200%とする。

- 1 L1=49m、W1=8m、L2=35m、W2=6mのとき。
- 2 L1=70m、W1=8m、L2=49m、W2=6mのとき。



答 1 の場合

法第 52 条第 9 項により、 $W_r + W_a$ の計算をする。

$$W_1、L_1 \text{ より、} 8 + (12 - 8) \times (70 - 49) / 70 = 9.2$$

$$W_2、L_2 \text{ より、} 6 + (12 - 6) \times (70 - 35) / 70 = 9.0$$

同条第 1 項により、 $9.2 > 9.0 \rightarrow 9.2$ を採用する。

$$\text{商業地域部分 } 9.2 \times 0.6 = 5.52 \leq 6.00 \rightarrow 5.52 \text{ を採用する。}$$

$$\text{準住居地域部分 } 9.2 \times 0.4 = 3.68 \geq 2.00 \rightarrow 2.00 \text{ を採用する。}$$

同条第 7 項により、

$$(5.52 \times 300 / 500) + (2.00 \times 200 / 500) = 4.112 \rightarrow 411.2\% \text{ となる。}$$

2 の場合

同条第 9 項により、 $W_r + W_a$ の計算をする。

$$W1、L1より、8+(12-8)\times(70-70)/70=8.0$$

$$W2、L2より、6+(12-6)\times(70-49)/70=7.8$$

同条第1項により、 $8.0 > 7.8 \rightarrow 8.0$ を採用する。

$$\text{商業地域部分 } 8.0 \times 0.6 = 4.80 \leq 6.00 \rightarrow 4.80 \text{を採用する。}$$

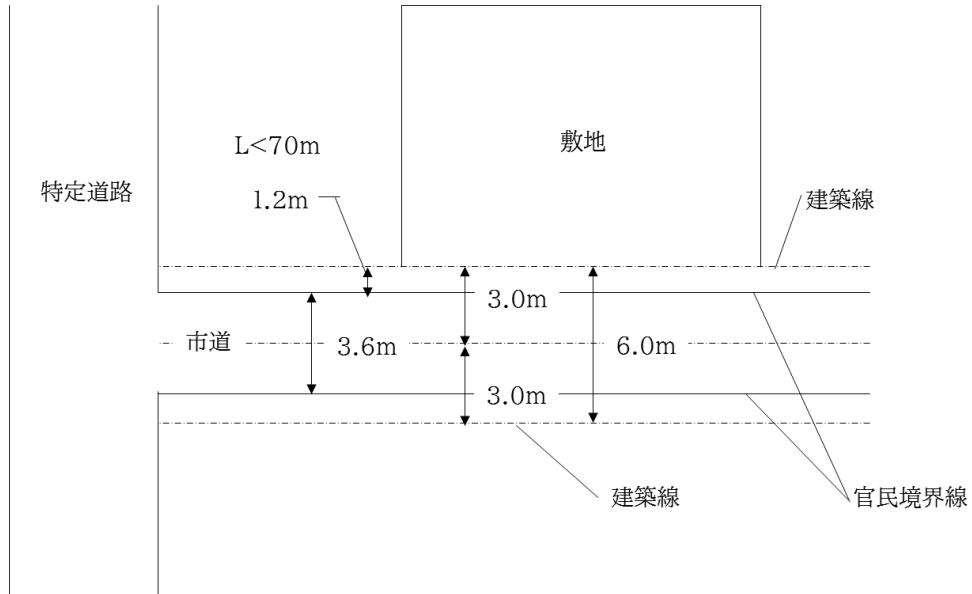
$$\text{準住居地域部分 } 8.0 \times 0.4 = 3.20 \geq 2.00 \rightarrow 2.00 \text{を採用する。}$$

同条第7項により、

$$(4.80 \times 300/500) + (2.00 \times 200/500) = 3.68 \rightarrow 368\% \text{となる。}$$

315 前面道路に建築線が指定されている場合の第9項の取扱い

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



答 4m以上の建築線が指定されている道路の場合は、法附則第5項により建築線の幅員が道路幅員とみなされる。この例の場合、建築線が6mで指定されているため、前面道路の幅員は6mあることになり、第9項による緩和の対象となる。

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

[法第 53 条] 建蔽率

316 計画道路を前面道路とみなした場合の建蔽率

問 法第 52 条第 10 項により、都市計画道路を前面道路とみなす許可を受けた場合、法第 53 条の建蔽率についても、都市計画道路部分の面積を除いた敷地面積による制限となるのか。

答 建蔽率についても、都市計画道路部分の面積を除いた敷地面積による制限を満たさなければならぬ。

都市計画道路に係る部分の面積を敷地面積に算入しないこととするのは、法第 52 条第 10 項の許可を受けることにより、当該計画道路を同条第 2 項の前面道路とみなして、同項から第 7 項まで及び第 9 項の規定を適用することとした場合だけであり、条文上は法第 53 条の規定にまで及ぶものではない。

しかし、「建築基準法第 52 条第 4 項（現行法第 10 項）の許可準則」の第三には、計画道路に係る部分の面積を除いた敷地面積に対する建ぺい率制限を満たすことが許可基準となっている。

（建築基準法質疑応答集 第 3 巻 p 4798）

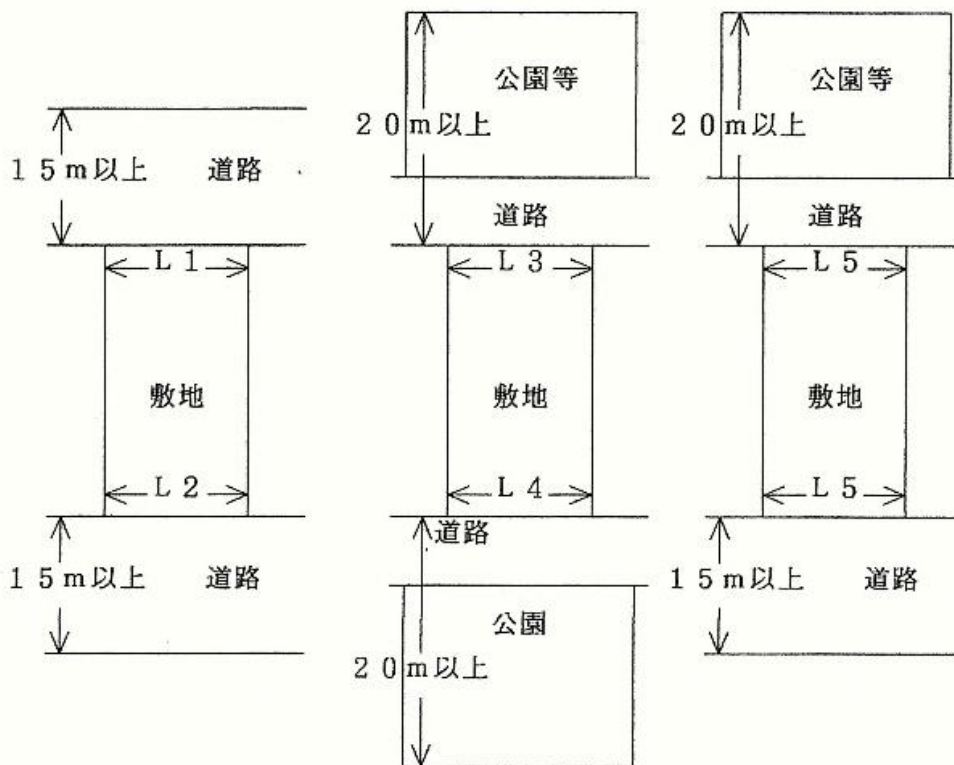
317 角地等の緩和

問 法第 53 条第 3 項第二号による角地等の場合の建蔽率緩和については、例えば松本市内で建築する場合は、松本市建築基準法施行細則によって行い、長野県の細則は適用されないと考えてよいか。

また、次の敷地の場合、建蔽率の緩和はあるのか。

ここで、L1～L6 は接道長さ、A は敷地の周囲の長さの合計を表す。(A=敷地の周長)

- | | | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------|---|-------------------|
| 1 | $L1, L2 < 1/6A$ | 2 | $L3, L4 < 1/6A$ | 3 | $L5, L6 < 1/6A$ |
| | $L1+L2 \geq 1/6A$ | | $L3+L4 \geq 1/6A$ | | $L5+L6 \geq 1/6A$ |



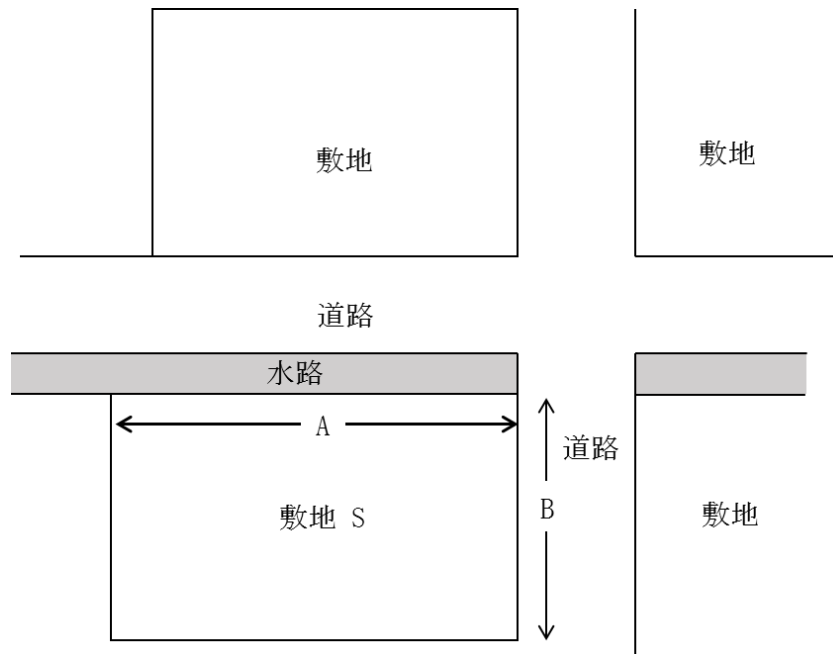
答 角敷地等の建蔽率緩和は、法第 53 条第 3 項第二号の規定により各特定行政庁が指定するものであるから、松本市内で建築する場合には、松本市の細則（第 12 条）が適用される。なお、市も県も細則における指定内容は同一である。

また、上図の場合の緩和については、すべて緩和の対象として取扱える。

- L1、L2 がそれぞれ周長の 6 分の 1 に満たなくても、その合計が 6 分の 1 以上あれば細則第 12 条第二号該当となり、建蔽率は緩和される。
- 上記と同様の理由で、細則第 12 条第三号該当となり、緩和される。
- 上記 2 ケースと同様の状況と判断され、緩和される。

318 角地緩和の敷地の指定の扱い（敷地と道路の間に水路がある場合）

問 松本市建築基準法施行細則第 12 条第一号において指定する敷地に該当するか判断する際、図のように敷地と道路の間に水路がある場合、その道路を含めることができるか。



※敷地 S の周長を L とする。

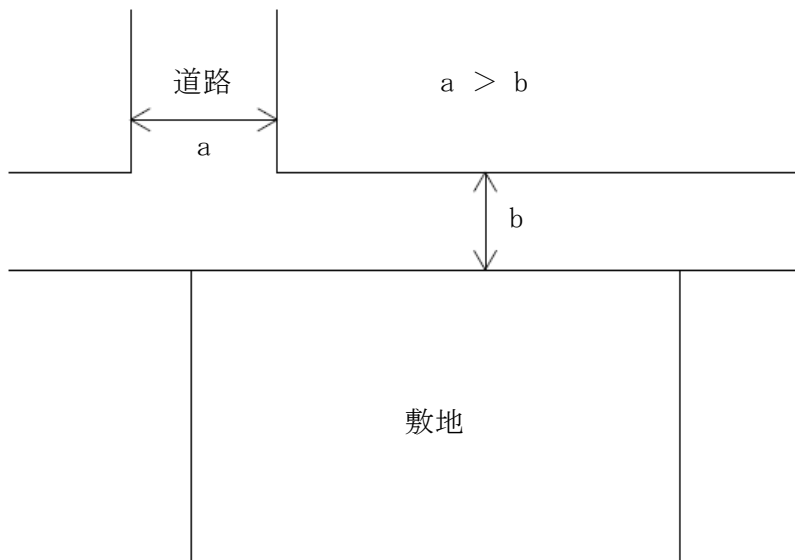
答 敷地と道路の間に水路を挟む道路を含めて、周長に対する必要長さを検討することができる。

$A+B \geq 1/3L$ であれば、細則第 12 条第二号該当となる。

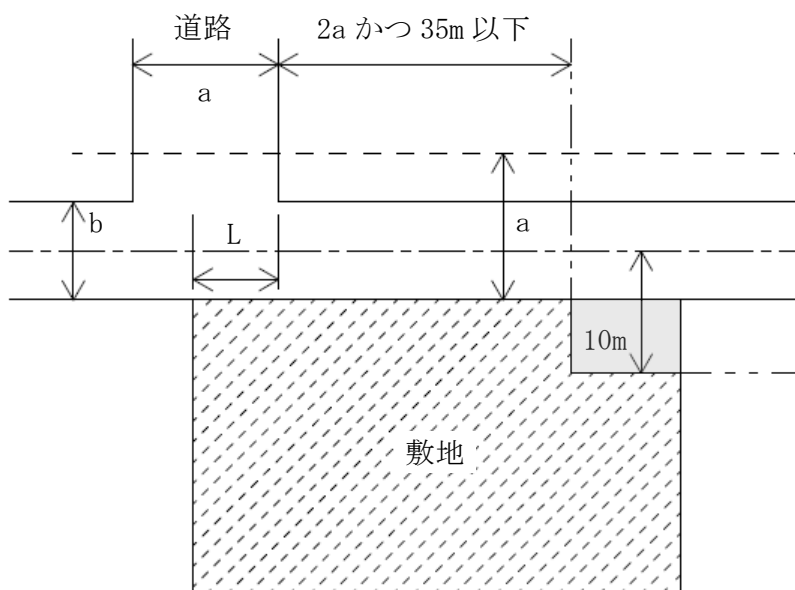
[法第 56 条]建築物の各部分の高さ



319 T字形道路の場合の道路斜線制限

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



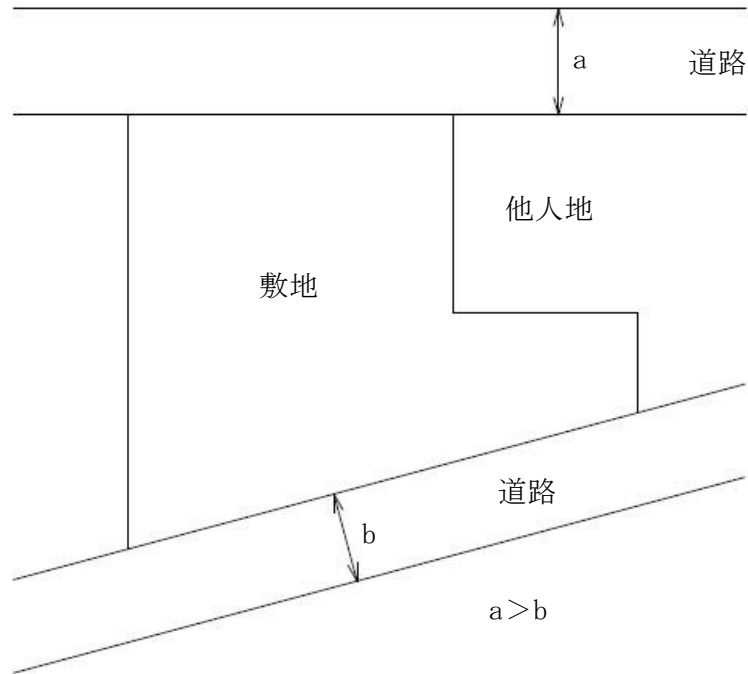
答 $L \geq 2m$ であれば、図のように 2 以上の前面道路があるものとして取扱うことができる。



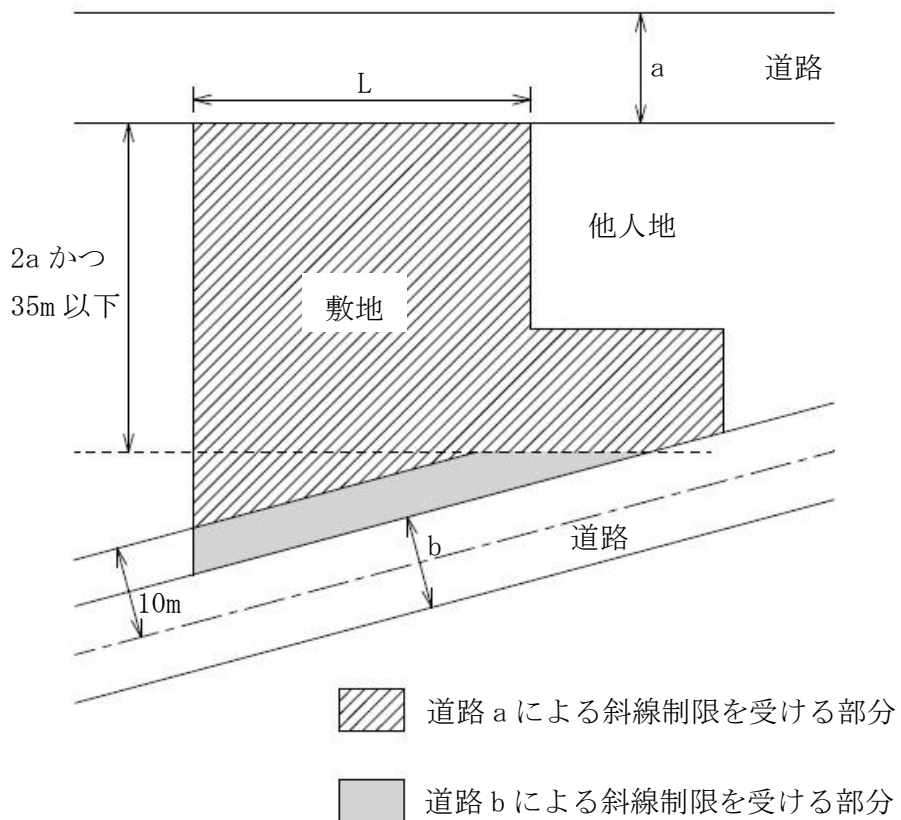
-  道路 a による斜線制限を受ける部分
-  道路 b による斜線制限を受ける部分

320 道路と敷地間に他人地がある場合の道路斜線制限

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

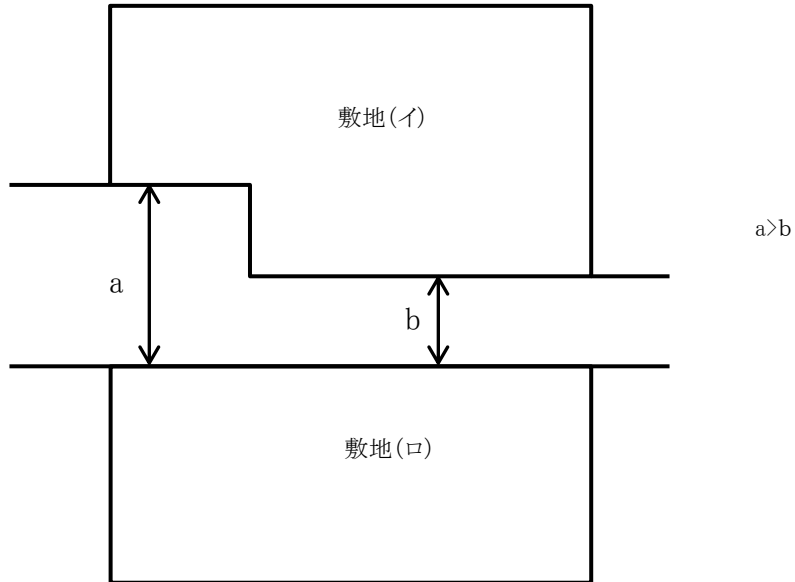


答 $L \geq 2m$ であれば、図のように2以上の前面道路があるものとして取扱うことができる。

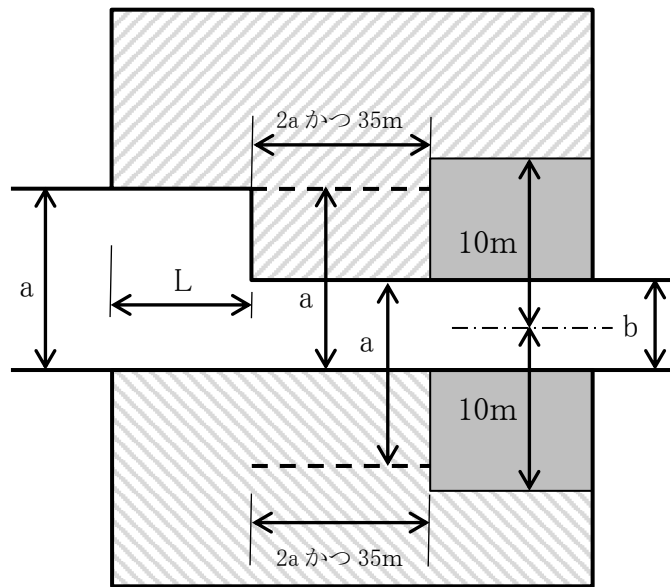


321 幅員の異なる道路に接する敷地の道路斜線制限

問 図のように幅員の異なる道路に接する2つの敷地について、令第132条第1項にいう2以上の前面道路があるとみなして道路斜線制限の緩和ができるか。



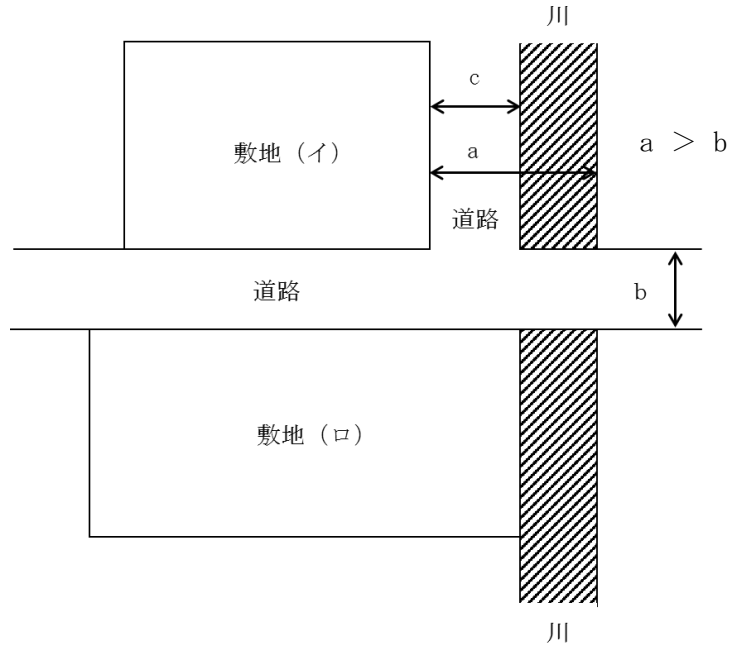
答 $L \geq 2m$ であれば、図のように2以上の前面道路があるものとみなして取扱うことができる。



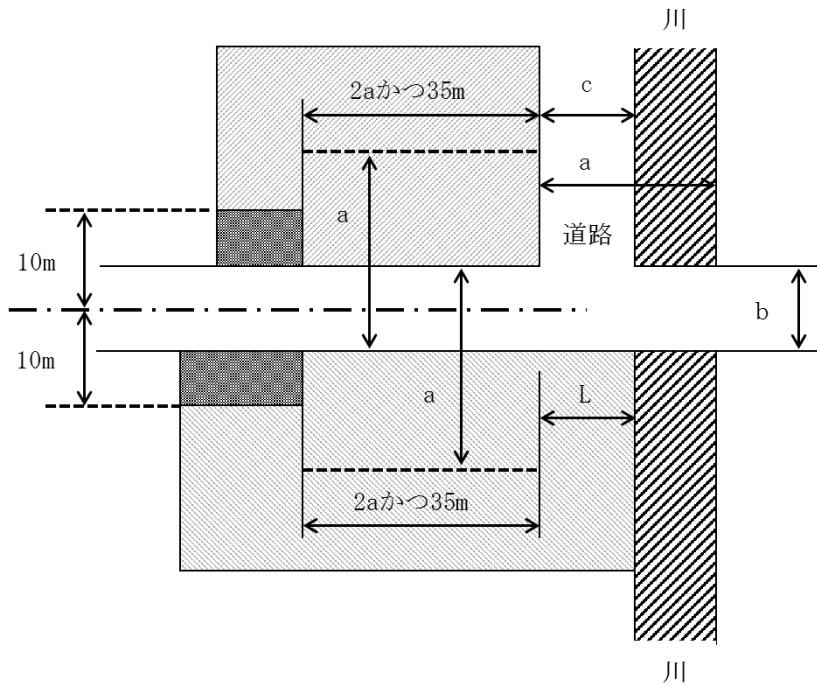
- 道路 a による斜線制限を受ける部分
- 道路 b による斜線制限を受ける部分

322 一方の道路の反対側に川がある場合の敷地等における道路斜線制限

問 図のように一方の道路の反対側に川がある場合の敷地（イ）、及びその反対側の敷地（ロ）における道路斜線制限は、令第132条第1項の規定を適用して、b道路による斜線制限の緩和ができるか。



答 敷地（イ）については、 $a > b$ であれば図のように緩和できる。
敷地（ロ）については、 $L \geq 2m$ であれば図のように緩和できる。

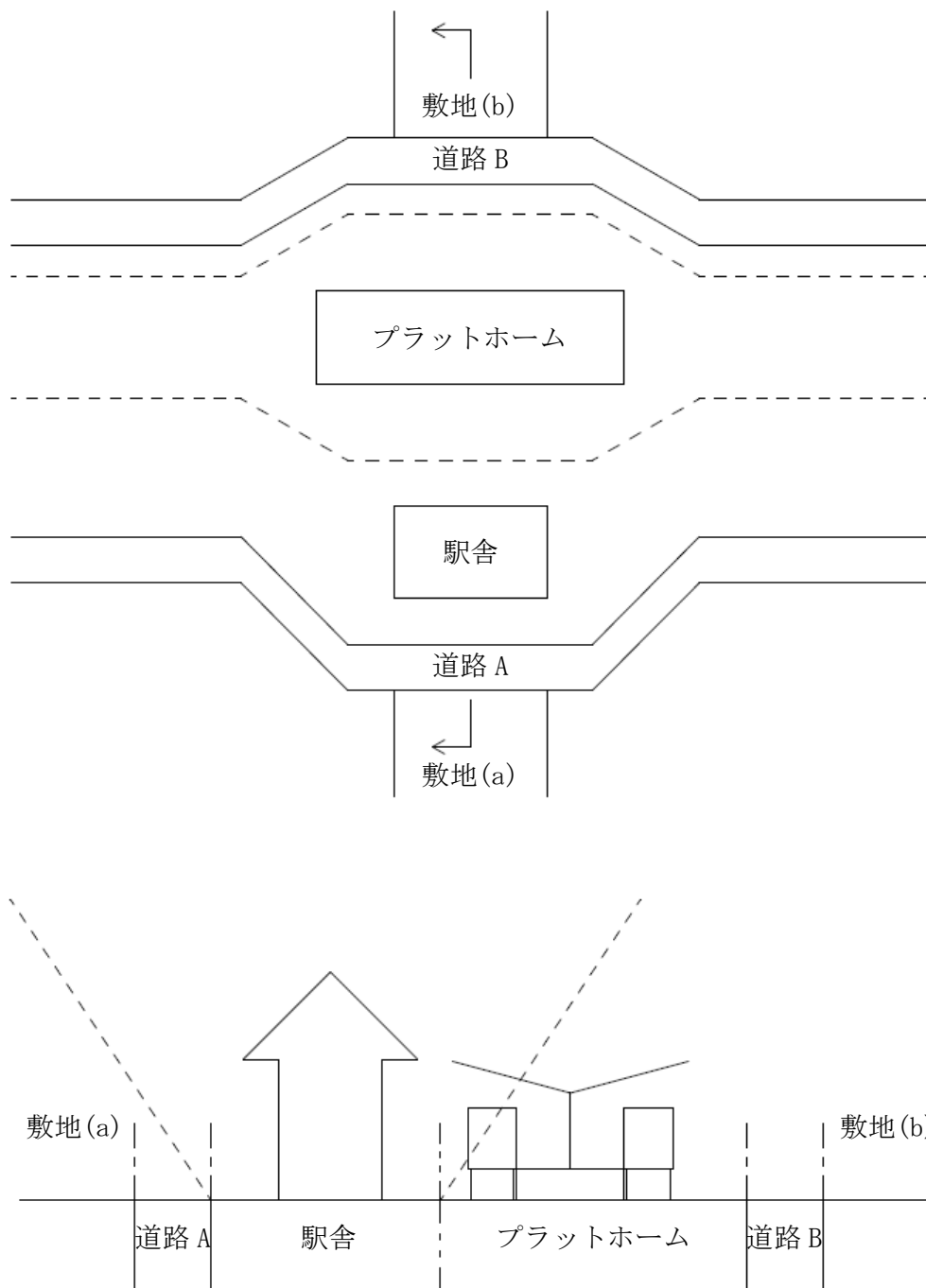


- 道路幅員を a として斜線制限の緩和がある部分
- 道路 b による斜線制限を受ける部分

323 道路の反対側に線路敷がある場合の取扱い

問 道路の反対側に線路敷がある場合の道路斜線制限の緩和について、どのように取扱っているのか。

答 下図のとおりである。



*1 敷地(a)の道路斜線はA道路の制限で扱う。

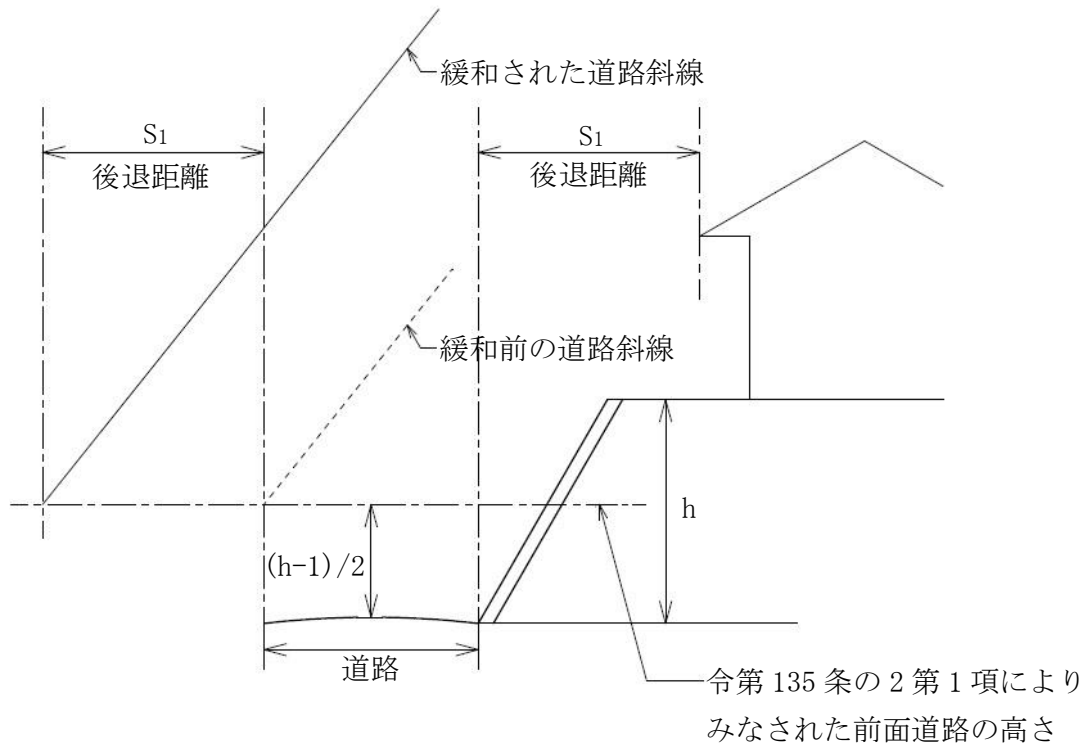
*2 敷地(b)の道路斜線は線路敷の境界線から扱ってよい。

324 後退距離算定における擁壁の取扱い

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

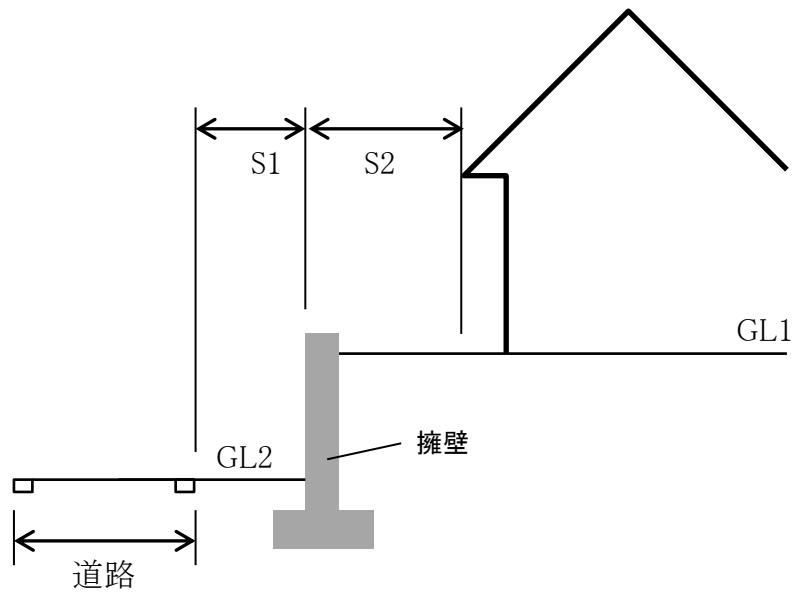
答 令第130条の12により、擁壁自体は建築物の部分でないため、後退距離は S_1 としてよい。

また、敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合には、令第135条の2の規定により、その前面道路は当該高低差から1m引いたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなして道路斜線を適用するため、図のようになる。



325 擁壁がある場合の後退距離

問 道路斜線制限で擁壁がある場合の後退距離はどうなるか。



答 前問と同様に擁壁自体は建築物の部分でないため、後退距離の算定上は除かれる。

従って、図の場合の後退距離は $S1+S2$ となる。

なお、擁壁の上に門、塀等を設ける場合は、当該門、塀の高さが GL2 から 1.2m (網状の場合等は 2.0m) 以下とすることが必要であり、それを超える場合は、後退距離が S1 となる。

326 水路（青線）がある場合の後退距離

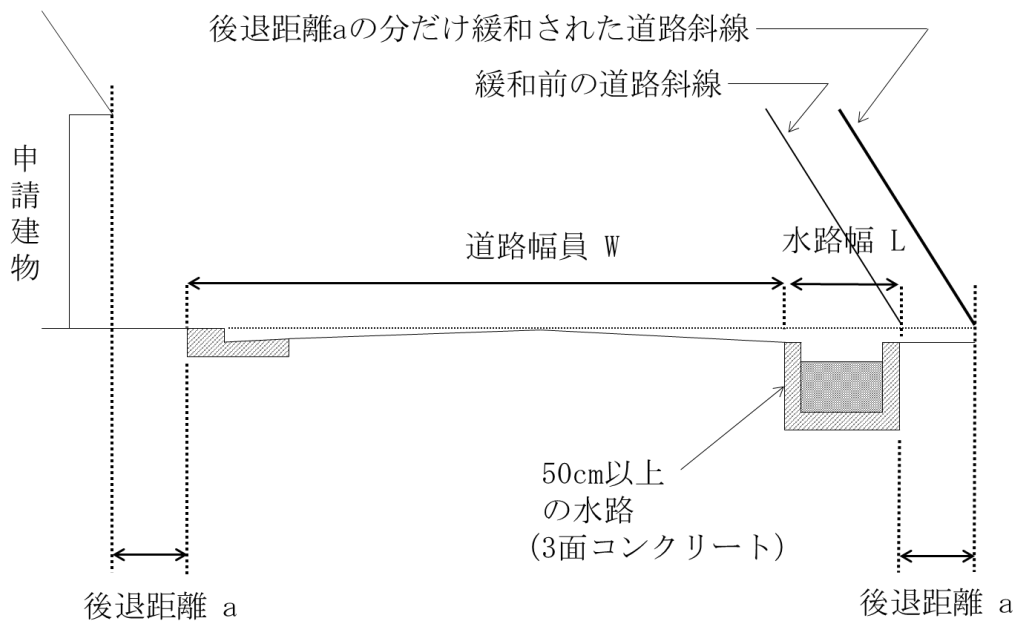
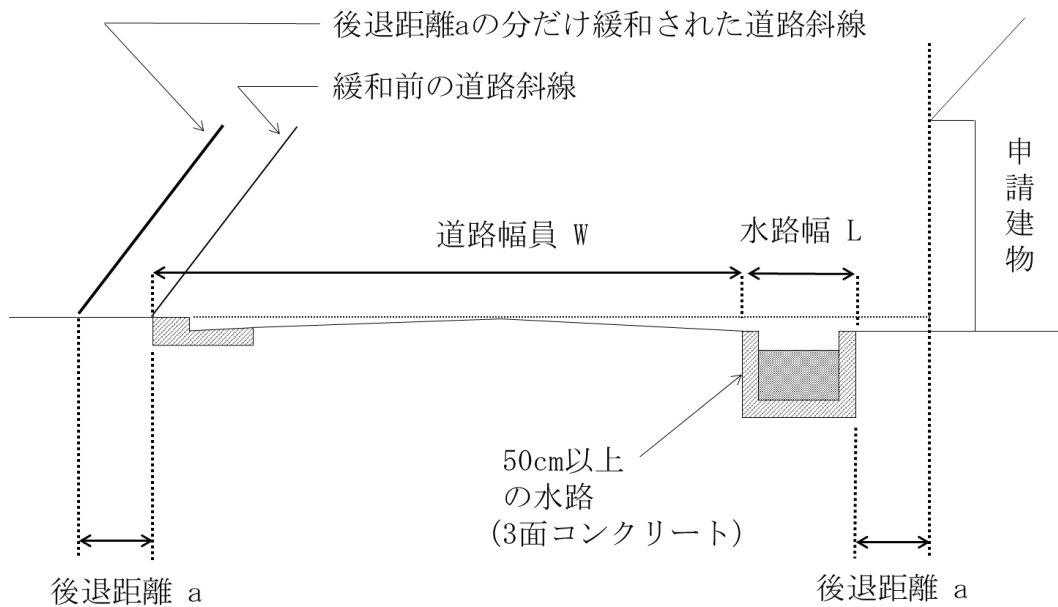
問 下記の場合の後退距離はどうなるか

答 1 将来的に水路+道路の合計幅員（W+L）が担保できるとき

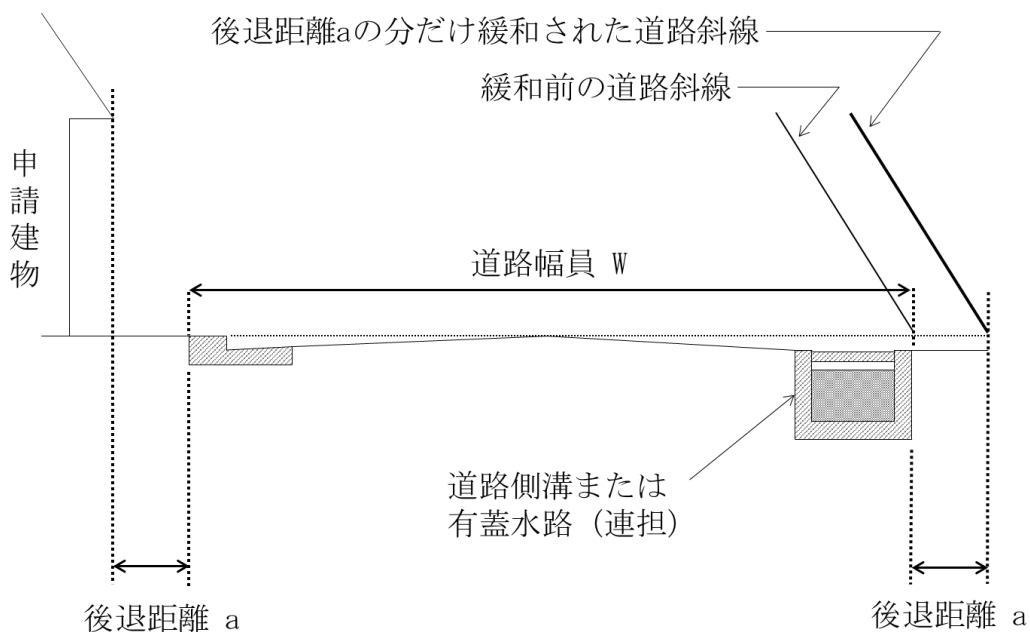
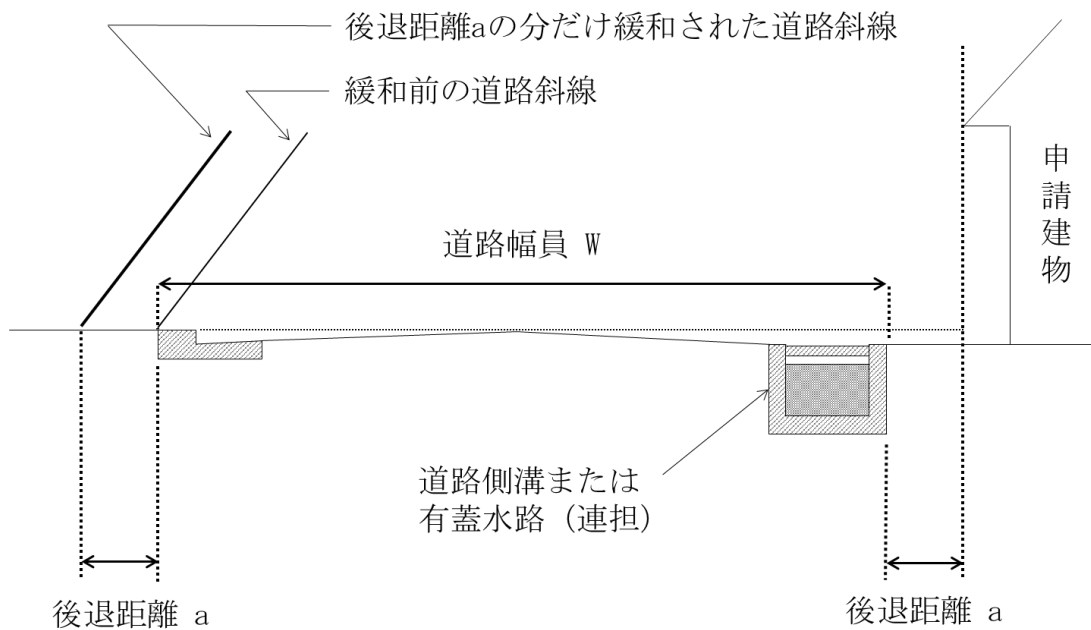
→ 敷地内で後退した距離 a が法第 56 条第 2 項の後退距離となる。

将来的に水路+道路の合計幅員が担保できるものとして取扱えるケースは、下記の 2 つの場合とする。

① 青線の有無にかかわらず、水路が 3 面コンクリートで固定され、かつ、幅が 50cm 以上の場合



- ② 水路は青線であるが、連担して蓋がされ、道路として機能している場合、または道路側溝等で水路が青線でない場合



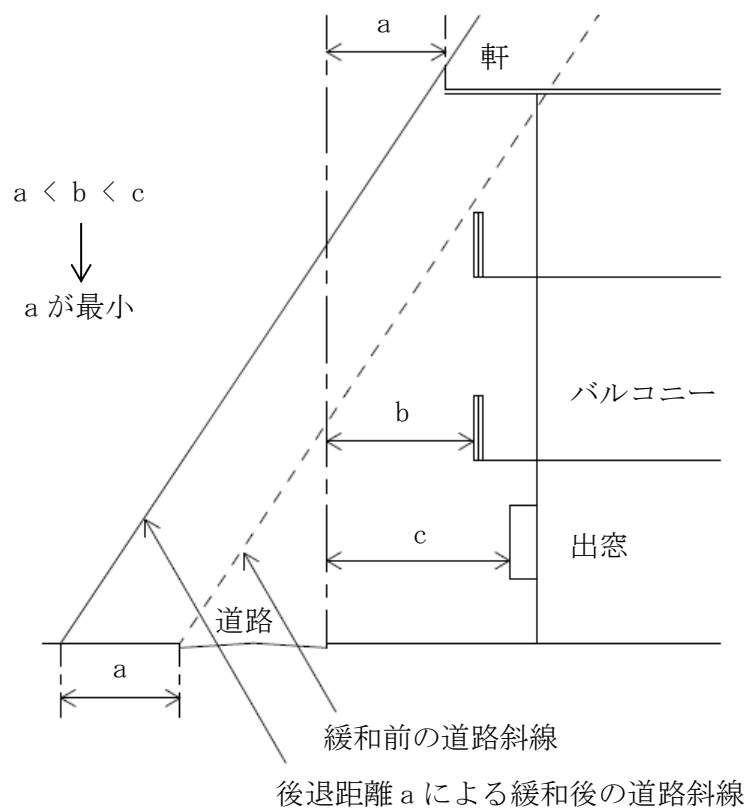
2 上記以外の場合

- 開渠形式で水路幅員が 50cm 以下または土水路の場合等は、廃止、変更、払い下げ等が想定され、将来的にこの合計幅員が担保されるかどうか不確定であるので、後退距離の取扱いについて事前に協議されたい。(道路や水路の将来計画の有無、現況の機能状況等からみて、総合的に判断する必要があるため。)

327 軒、バルコニーがある場合の後退距離

問 図のような軒、バルコニー、出窓がある建築物の後退距離はどこでとるのか。

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

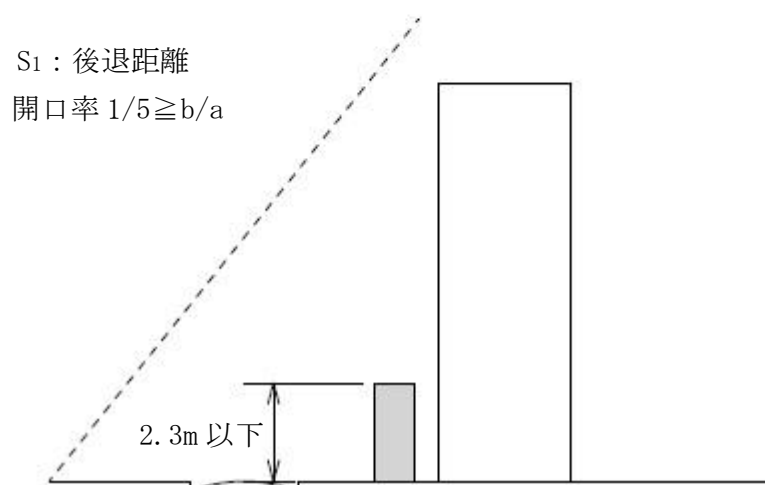
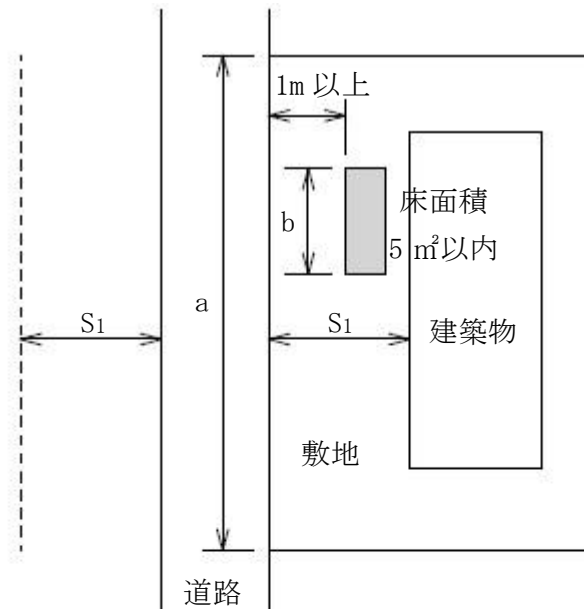


328 物置がある場合の後退距離

問 別棟で、床面積が 5.0 m²以内の物置がある場合の後退距離の緩和はどうなるのか。

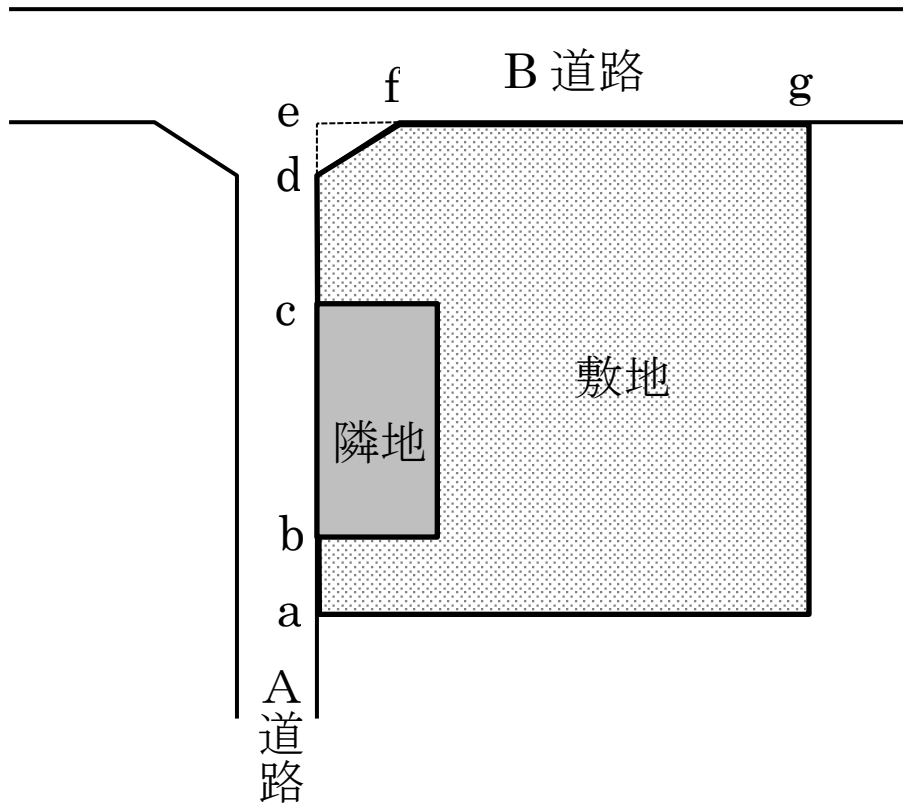
答 令第 130 条の 12 第一号で物置について、後退距離の算定の特例が下記のように規定されており、これらの各要件に該当していれば、図のようにその部分は後退距離算定に際して無視してよい。

- ① 軒の高さが 2.3m 以下、かつ、床面積の合計が 5 m²以内（床面積の合計が 5 m²を超える物置の場合は道路に近い方から 5 m²以内の部分が除かれる対象となる。地階がある場合、地階部分の床面積は算入不要である。）
- ② 物置の開口率が敷地接道長さの 1/5 以下
- ③ 物置が道路境界線から 1m 以上後退



329 間口率を考える場合の前面道路に接する長さのとり方

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



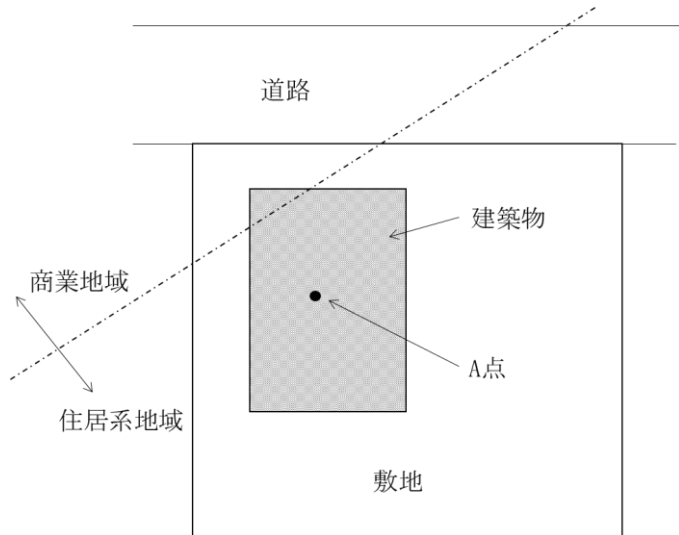
答 間口長さについては、敷地がそれぞれの道路に接する長さの合計で算出してよい。

A道路の場合 $\overline{ab} + \overline{cd} + \overline{de}$

B道路の場合 $\overline{ef} + \overline{fg}$

330 異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離(1)

問 図のように商業地域と住居系の地域にまたがる場合のA点への道路斜線制限の適用はどうか。



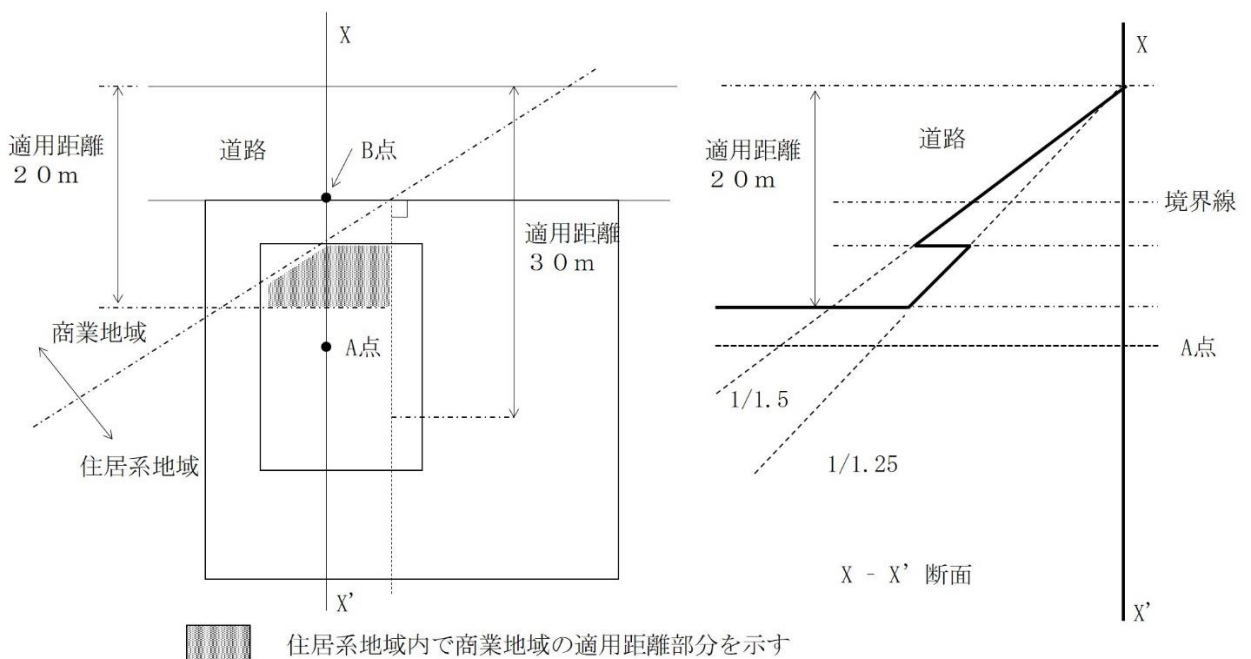
当該敷地の許容容積率 350%とする

適用距離 商業地域 : 20m
住居系地域 : 30m

答 令第130条の11では、建築物の敷地が適用距離の異なる2以上の地域または区域にわたる場合、道路側の用途地域により決定されることが規定されている。

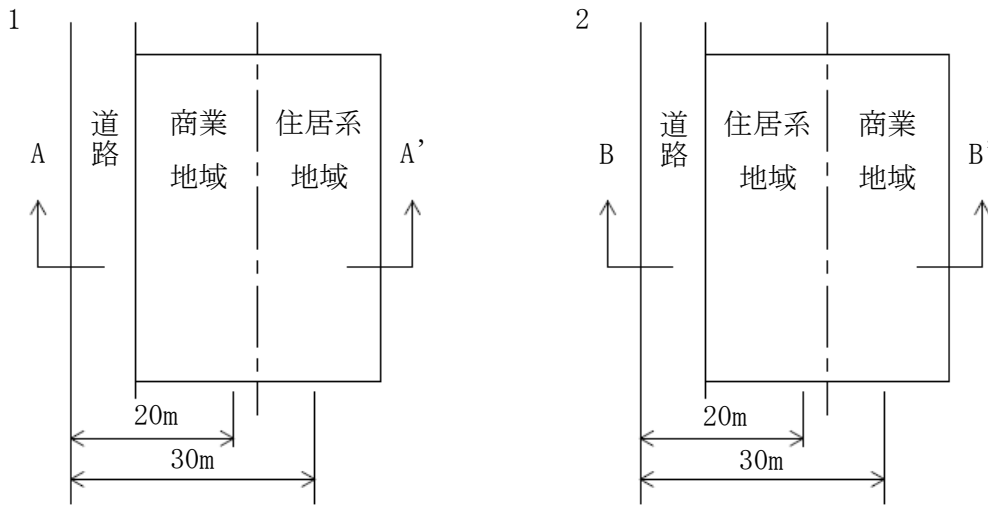
例えば、下図のA点の場合、その点から前面道路側への垂線XX'と道路境界線とが交わる点Bが属する用途地域、すなわち商業地域により適用距離が20mと決定されることになる。ここで注意すべきなのは、適用距離以外については、その地点が属する用途地域の規制によることとなっているから、XX'断面における道路斜線制限の勾配のとり方は下図断面のようになる。

したがって、適用距離以外の部分では、道路斜線勾配が2種類あることになる



331 異なる用途地域にわたる場合の道路斜線制限の適用距離(2)

問 図のように商業地域と住居系の地域にまたがる場合の道路斜線制限の適用はどうなるのか。

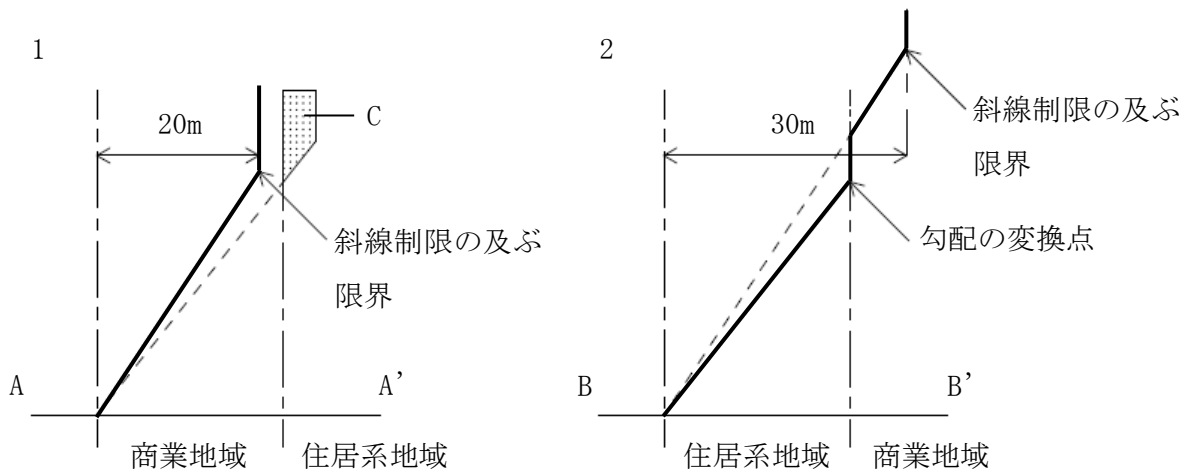


基準容積率 400%とする

適用距離 商業地域：20m

住居地域：30m

答 道路斜線制限の適用距離および勾配は下図のようになる。



①A-A' 断面

適用距離は令第 130 条の 11 により、前面道路に接する商業地域のものが採用され、 $L=20\text{m}$ となる。したがって、住居系地域内には斜線制限は及ばないので C 部分の斜線制限はない。また、斜線の勾配は適用距離の範囲が商業地域内であるので 1.5 である。

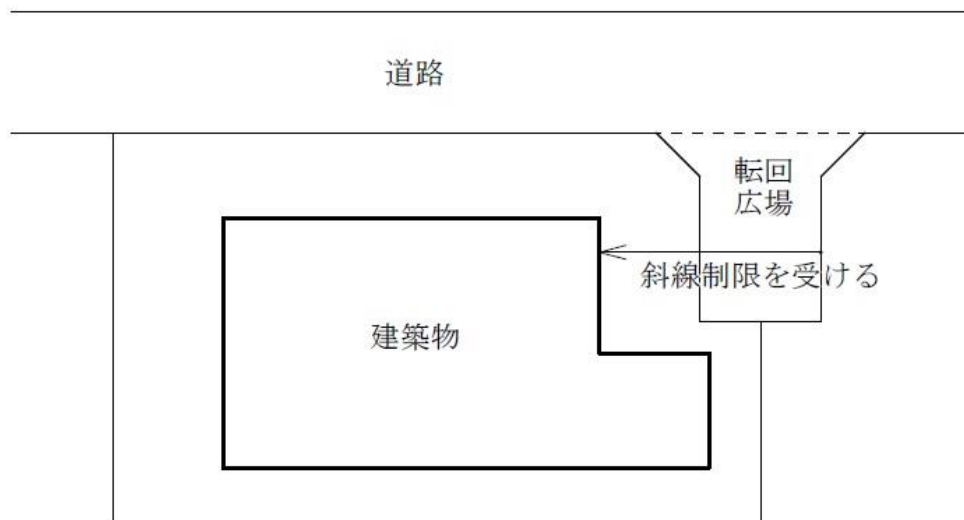
②B-B' 断面

適用距離は上記と同様の理由で、前面道路に接する住居系地域のものが採用され、 $L=30\text{m}$ となる。この場合、商業地域の適用距離 20m は採用されず、斜線制限は商業地域にまで及ぶ。斜線の勾配は適用距離の範囲に住居系地域と商業地域が混在しているので、それぞれに属する部分ごとの数値が適用され図のようになる。

332 自動車転回広場の道路斜線

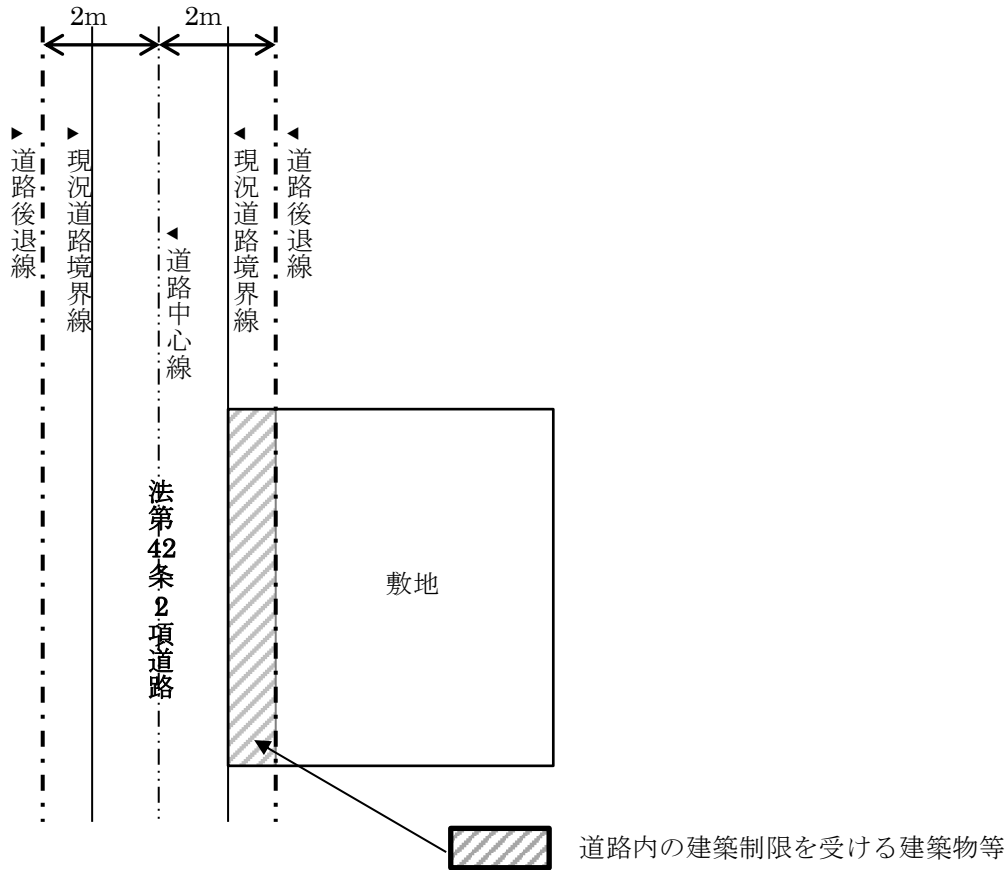
問 転回広場から道路斜線制限を受けるのか。

答 下図のように、転回広場からも道路斜線制限を受ける。



333 天空率の算定に係る取扱い

問 図のように敷地の前面道路が法第42条第2項の道路であり、現況道路境界線とみなし道路境界線（道路後退線）との間の部分に法第44条の規定により道路内の建築制限を受ける建築物等（建築物（附属する門、塀を含む。）又は敷地を造成するための擁壁）がある場合の天空率の算定に係る取扱いはどうなるのか。



答 法第56条第7項（令第135条の6）の規定（天空率）を適用することにより、法56条第1項第1号の規定（道路斜線制限）の適用を除外することはできない。ただし、当該建築物等の地上部分を撤去する場合は、この限りでない。

334 「水面その他これらに類するもの」の取扱い

問 令第 135 条の 4、第 135 条の 12 の本文中の「水面その他これらに類するもの」の取扱いはどうなるか。

答 以下のとおりとする。

- 1 海、湖等水面が半永久的に確保されるもの
(ため池等の適用については、池の状況等により個別に検討)
- 2 河川法による河川 (1 級河川、2 級河川、準用河川)
- 3 砂防法の指定を受けた河川等
- 4 上記以外については、下記の条件による。
 - (1) 市、土地改良区等、法的に認知された団体が管理しているもの
 - (2) 現在使用されており、将来にわたって水面として確保されるもの
(任意団体等の管理するものは、必要に応じてその旨を書面で提出してもらう場合もある。)

[法第 56 条の 2] 日影による中高層の建築物の高さの制限

335 日影規制の対象建築物

問 準住居地域内に建築物を計画しているが、敷地の北側の用途地域が第 1 種低層住居専用地域に指定されている場合、日影規制はどのようなになるのか。

答 建築物の高さが 10m を超える場合、法第 56 条の 2 第 4 項の規定により、準住居地域の制限ではなく、第 1 種低層住居専用地域の制限を受けることになる。

なお、この場合、第 1 種低層住居専用地域における日影規制対象要件である軒高 7m を超えたり地階を除く階数が 3 以上であっても、建築物の高さが 10m 以下のときは日影規制対象とはならない。