

令和 7 年版

合格対策

一級建築士  
受験講座

学科 III 法規

一般社団法人 全日本建築士会 編



## 「一級建築士受験講座」 発刊にあたって

建築士の資格は昭和 25 年に制定された永い歴史と伝統をもつ国家資格の一つである。この間、科学技術は驚異的な進歩を遂げ、技術革新、巨大科学の時代を迎えた。建築学の分野においても、新工法・新材料の開発は目覚ましく、施工の高度機械化、材料の工場生産化等に伴い、設計施工の手法はますます先端技術化しつつある。

この開発、研究、施工などは、各分野における建築技術者の高い技術水準により支えられている。建築技術者について、必要な技術水準を示す資格として建築士法に基づく「建築士」があり、特に設計、施工監理に従事する人にとっては、不可欠のものとなっていることは言うまでもない。

このような中で、一級建築士の試験は年々難しさを増してきているが、あくまでも資格試験である以上、偏りのない広範な知識と応用力を持っていれば十分合格し得るはずである。

受験者は、おおむね社会に出て第一線で活躍し始めたばかりの中堅技術者であり、勉強の時間も比較的少ないことを思い、真に役立つ知識、応用力が、短時間で身につくよう編集に気を配った。

今回の改訂にあたっては、特に建築士試験制度の改正にも対応し、一方、最近の出題内容の高度化の傾向に対して、既出の問題を徹底的に分析の上に必要事項を増補し、また、その解説を通じて応用的な知識を得られるように問題を特に精選し、基礎・基本から応用まで確実にマスターできる内容のものとした。本文下欄の重要語句は期せずして合格のために最低限必要な単語集となり、本書一冊で総合解説書・精選問題集・用語集の三冊分の価値があるものとなっていると考えている。なお、掲載した過去の試験問題は、実際の試験では出題年度の 1 月 1 日に施行されている法令で解答するものであるが、本書では原則、最新の法令で解説をしている。

編集委員、執筆者は、いずれも豊富な学識、実務経験を有し、全日本建築士会中央建築技術研修所における一級建築士受験講座の講師・模擬試験問題作成等の経験を基に、そのノウハウを本書に凝縮させたものであるから、本書の熟読によって、必ずや合格の栄冠は手中になるものと信ずる次第である。

2024 年 10 月

一般社団法人 全日本建築士会

建築士受験講座編集委員会

## 建築法規を受験される方へ

建築士試験を受験する多くの人が、試験科目の中で法規は苦手な学科であるという。建築法規はそんなに難しい学科なのだろうか。いや、決して難しい学科ではないのだが、確かに法令集を一読してみても、難しい用語が多く使われているばかりでなく、文章も極めて難解である。試験に合格するために、このわかりにくい法規をどのように勉強すればよいのだろうか。

そこで本書では、それをできるだけわかりやすく、簡潔に要約し、過去に出題された問題を多く掲載し、それに解説と解答を付している。このことは、まず試験問題に十分慣れてもらうということと、それが法令集のどこに規定されているかを知ってもらうことにより、合格しやすいよう配慮しているのである。すなわち、わかりにくい法令自体を熟知することは必要であるが、そのことがどこに規定されているかということを知ることも重要なのである。

平成 21 年より、試験時間等に変更があり、「出題数」は四肢択一式の 30 問、「試験時間」は法規単独で 1 時間 45 分となった。

近年の出題問題を分析してみると、建築基準法（令）とその他の法律（建築士法等）が出題されていて、出題された内容では、前者は法の全体に渡り、総則では用語、手続き規定等、単体規定では建築設備、避難、構造規定等、集団規定では道路、容積・建蔽率、高さ、建築協定、地区計画等が出題されている。その他の法律では多岐にわたり、建築士の罰則規定、都市計画法、消防法、バリアフリー法、耐震改修促進法等が出題されている。ただし、後者の内容は、比較的基本事項に限られている。また、平成 20、24 年度には最高裁判所の民法の判例が出題されている。今回の改訂により本書は建築基準法を柱に、建築士法、都市計画法、建設業法、消防法等、建築業務に直接関係のある法令についても十二分に記述されており、厳選された例題と併せて、近年の試験の傾向、新制度にも十分対応するものとなっている。

なお、今回より新たに理工図書(株)からの刊行となりましたが、新たな装いの本書を読者諸氏が十二分に活用されて合格されんことを切望する。

本書を活用して効果的に学習され合格されることを切に願うものである。

2024 年 10 月

一般社団法人全日本建築士会  
建築士受検講座編集委員会

# 目 次

はじめに	1
I 建築基準法	3
1 総 則	5
1.1 法の目的	5
1.2 法の構成	5
1.3 用語の定義	6
1.4 法の適用除外	13
1.5 既存建築物に対する制限の緩和	13
例 題 (解答と解説)	19
1.6 面積・高さ等の算定方法	25
例 題 (解答と解説)	27
1.7 建築手続	32
例 題 (解答と解説)	43
2 一般構造	53
2.1 敷地の衛生及び安全	53
2.2 大規模の建築物の主要構造部等	53
2.3 採光・換気	56
2.4 天井高, 床高, 遮音構造	64
2.5 階 段	66
2.6 便 所	68
例 題 (解答と解説)	71
3 構造規定	77
3.1 構造耐力・計算に関する規定	77
3.2 構造部材の耐久性に関する規定	84
例 題 (解答と解説)	101
4 耐火構造, 防火構造, 防火区画等	107
4.1 耐火構造と耐火建築物	107
4.2 準耐火構造と準耐火建築物	116
4.3 防火構造	120
4.4 準防火性能を有する外壁の構造	122
4.5 特定防火設備と五つの防火設備	123
4.6 主要構造部を準耐火構造等とした建築物の層間変形角	124
4.7 防火区画等	125
4.8 界壁, 防火上主要な間仕切壁, 小屋裏隔壁	129
4.9 自動車車庫等の用途に供してはならない準耐火建築物	129
例 題 (解答と解説)	131
5 避 難	137
5.1 適用される建築物	137

- 5.2 廊下の設計基準 …… 137
- 5.3 直通階段の設計基準 …… 138
- 5.4 避難階段・特別避難階段を設けるべき階の区別 …… 139
- 5.5 内装制限 …… 148
- 5.6 避難上の安全の検証と避難規定の適用除外 …… 150
  - 例題（解答と解説） …… 155
- 6 建築設備等 …… 165
  - 6.1 給水，排水その他の配管設備の設置及び構造 …… 165
  - 6.2 電気・避雷設備の設置及び構造 …… 166
  - 6.3 エレベーター，エスカレーターの構造 …… 167
    - 例題（解答と解説） …… 171
- 7 道路 …… 177
  - 7.1 道路の定義 …… 177
  - 7.2 私道の築造基準 …… 178
  - 7.3 道路と敷地 …… 179
  - 7.4 道路内の建築制限 …… 180
  - 7.5 私道の変更又は廃止の制限 …… 180
  - 7.6 壁面線の指定 …… 180
    - 例題（解答と解説） …… 181
- 8 用途地域 …… 187
  - 8.1 用途地域及び地区の種類 …… 187
  - 8.2 用途地域の種別 …… 187
  - 8.3 用途地域別主要用途の制限一覧 …… 189
  - 8.4 特別用途地区等 …… 192
  - 8.5 卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置 …… 193
    - 例題（解答と解説） …… 197
- 9 建築物の形態規制 …… 201
  - 9.1 容積率の制限 …… 201
  - 9.2 建蔽率の制限 …… 208
  - 9.3 第一種，第二種低層住居専用地域・田園住居地域の外壁の後退距離 …… 210
  - 9.4 建築物の敷地面積 …… 210
  - 9.5 高さ制限 …… 210
  - 9.6 日影による中高層の建築物の高さの限度 …… 225
  - 9.7 高度地区，高度利用地区，特定街区，地区計画等 …… 227
  - 9.8 防火地域又は準防火地域内の建築物 …… 232
  - 9.9 敷地内の空地及び敷地面積の規模（総合設計制度） …… 235
  - 9.10 一定の複数建築物に対する制限の特例 …… 236
    - 例題（解答と解説） …… 239
- 10 その他 …… 253
  - 10.1 建築協定 …… 253
  - 10.2 建築審査会 …… 254
  - 10.3 仮設建築物に対する制限の緩和 …… 254
  - 10.4 工作物に対する準用 …… 255
  - 10.5 工事現場の危害防止 …… 258

10.6	建築物の敷地が区域, 地域, 地区の内外にわたる場合の措置	261
10.7	罰 則	262
10.8	雑 則	265
	例 題 (解答と解説)	267
	複合問題	277
II	建築士法	279
1	総 則	280
2	建築士の業務	281
3	免許及び登録	282
4	罰 則	284
	例 題 (解答と解説)	285
III	都市計画法	291
	例 題 (解答と解説)	295
IV	建設業法	301
	例 題 (解答と解説)	305
V	消 防 法	309
	例 題 (解答と解説)	317
VI	住宅の品確法	321
	例 題 (解答と解説)	325
VII	バリアフリー法	329
	例 題 (解答と解説)	335
VIII	耐震改修促進法	339
	例 題 (解答と解説)	345
IX	景 観 法	349
	例 題 (解答と解説)	352
X	建築物省エネ法	355
	例 題 (解答と解説)	363
XI	その他の法令	365
	例 題 (解答と解説)	375
	重要語句	383





## 学科 III

### はじめに

一般に技術者の共通の欠点とされている法律常識の不備を補足する意味で、建築法規の条文を理解するうえで最小限必要と思われる「事項」について説明する。

#### (A) 法令の種類

種類	内容	略称	例（建築基準法関係法令）
法律	国会の議決によって制定される	「法」	建築基準法
政令	内閣が制定する命令で一般に法律の委任に基づく	「施行令」または「令」	建築基準法施行令
省令	各省大臣が発する命令で一般に法律の委任に基づく	「施行規則」または「規則」	建築基準法施行規則
条例	地方公共団体が議会の議決によって制定する		東京都建築安全条例
細則	地方公共団体の長が発する命令	「施行細則」または「細則」	東京都建築基準法施行細則
告示	法の認定解釈等について一般に公示するもの		国土交通省告示（不燃材料の指定，平成12年告示第1400号）等

#### (B) 法令の形式・内容

(a) 形式 法令は、一般に題名、本則、附則の部分で構成され、一定の手続を経て官報で公布される。建築基準法に例をとって説明すれば次のとおりである。

題名 建築基準法

法令番号 昭和25.5.24

法律201

目次 第一章 総則（第1条—第18条）

（中略）

附則

本則 第一章 総則

（目的）

第1条 この法律は……を目的とする。

（中略）

附則 附則

（施行期日）

1. この法律は……政令の定める日から施行する。（中略）

別表 別表 第一

（略）

(b) 内容 法令の内容は、通常、本則と附則とから成り立っている。

本則には、その法令の目的とする事項についての実質の規定が盛りられる。本則は、一般に「条」から成り立っている。「条」には通常見出しがつけられる。一つの条を規定の内容に従って区分する必

要があるときは、これを「項」に分ける。さらに条または項の中において事物の名称等を列記する場合には「号」を用いる。すなわち条→項→号の順になる。法第59条を例にとれば、

見 出 し		(高度利用地区)
本 文	条	第59条 高度利用地区内において、……(略)
	1項—	……なければならない。
	—ただし書	ただし、次の……限りではない。
	一号	一 主要構造部が……できるもの
	二号	二 公衆便所、……必要なもの
	三号	三 学校、駅舎、……許可したもの
	2項—	2 高度利用地区内において、……この限りではない。
	3項—	3 高度利用地区内の……適用する。
	4項—	4 高度利用地区内において……適用しない。
	5項—	5 第44条第2項の……場合に準用する。

### (c) 法令用語

「以下, 以上, 以前, 以後」	起算点を含む。例えば「4以上の階」には、4階を含む	
「超える, 未満」	起算点を含まない。例えば「500㎡を超える」には500㎡を含まない	
「及び」	2個の並列, 同一意味の3個以上の並列の最後の連結 A及びB      A, B及びC	併合接続詞
「並びに」	大きな意味の並列的連結 (A及びB)並びに(C, D及びE)	
「又は」	2個選択的並列, 3個以上の最後の選択的連結, 大きな選択的連結 A又はB      A, B又はC	選択接続詞
「若しくは」	小さな選択的連結 (A若しくはB)又は(C, D若しくはE)	
「前項」	法令中に複数の項がある場合, すぐ前の項のことをいう	
「前2項, 前3項」	書かれている項の前の2つの項, 3つの項のことをいう	
「次の各号」	法令中の項に複数の号がある場合, その号の全部のことをいう	
「次の各号の一」	複数の号のうち, いずれか一つのことをいう	

### 略語凡例

法……建築基準法	令……建築基準法施行令
士法…建築士法	士令…建築士法施行令
規則……建築基準法施行規則	

I

---

# 建築基準法



# 1 総 則

## 1.1 法の目的（法第1条）

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とするものである。

## 1.2 法の構成

建築基準法は、次のように大別できる。

表 1.2.1 建築基準法の分類

建 築 基 準 法	総括規定		「第1章」の一部 目的、定義、適用除外 維持保全など
	実体規定	単 体 規 定 (全国どの地域にも適用される)	主として「第2章」 (1) 構造耐力に関する規定 (2) 防火避難に関する規定 (3) 安全衛生に関する規定 (4) 建築設備、工作物に関する規定
		集 団 規 定 (都市計画区域及び準都市計画区域内のみに適用される)	主として「第3章」 (1) 道路に関する規定 (2) 用途地域に関する規定 (3) 形態制限に関する規定 (4) 防火地域に関する規定 (5) 景観地区に関する規定等
		雑 則	主として「第6章」
制度規定		「第1章」建築手続、行政機構等 「第4章」建築協定 「第5章」建築審査会 「第6章」の一部、消防長等の同意 「第7章」罰則	

### 1.3 用語の定義

次に主要な建築関係の法規上の用語について説明する。

法第2条、令第1条には定義規定が置かれており、法令全体を通じて使われる大事な用語が定義され、法第92条の規定に基づき、令第2条で面積、高さ等の算定方法（1.6）が定められている。また、試験には略称規定といわれる各条文中に（ ）書きで定義される用語も出題されるので、注意すること。

#### （1）建築物（法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のもの\*を含む）をいう。更に次のようなものも建築物に該当する。

(イ) 建築物に附属する門又は塀（建築物に附属しない門等は工作物である）。

(ロ) 観覧のための工作物（屋外のスタジアム等）、地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設（地下街、東京タワーの展望室等）。

(ハ) 建築設備（建築物に設ける電気、ガス、給排水、暖冷房、昇降機等）。

(注) 次のものは、法にいう建築物ではない。

(イ) 鉄道、軌道の線路敷地内に設けられた運転保安に関する施設（信号装置、転てつ装置）、こ（跨）線橋、プラットホームの上家等。

(ロ) ガスタンク、貯蔵槽等。

\*（これに類する構造のもの）とは

① 壁を有しない開放的な自動車車庫、自転車置場。

② スポーツの練習場、水泳場等の上屋

等が考えられる。

なお、一定の基準に適合するこれら簡易な構造の建築物に対しては、法の一部が緩和される。

（法第84条の2、令第136条の9、10、11）

#### （2）特殊建築物（法第2条第2号）

建築物の用途の特殊性から、不特定多数の人々が使用するもの、危険物を取扱うもの、あるいは都市計画上都市全体の効用の点から、その位置を決定しなければならないもの等をいう。用途上特殊な建築物のことをいい、建築物の構造又は形態が特殊だということではない。

例えば、学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理施設等。

さらに、法別表第1の(イ)欄の特殊建築物は避難規定等に引用されているので、特に重要。

#### （3）建築設備（法第2条第3号）

建築物と一体となってその機能を高めるために役立つもので、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙、汚物処理等の設備、又は煙突、昇降機、避雷針をいう（浄化槽は建築物と離れていても、一体として機能するものは、建築設備とされている）。

#### （４） 居 室（法第２条第４号）

居住、執務、作業、集会、娯楽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のことをいう。この場合、継続的に使用するのは必ずしも同一人とは限らない。一般的には、応接室、台所、店舗の売場、工場の作業室、当直室、会議室、待合室、学校の教室、観客席等は居室とみなされており、更衣室、機械室、玄関、廊下、便所、浴室、洗面所、物置、階段室、車庫等は居室とみなさない。

#### （５） 主要構造部（法第２条第５号）

壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、基礎は含まれない。又、構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段等も除かれる（この主要構造部というのは防火的な面からみて主要な部分であって、構造耐力上主要な部分（令第１条第３号）とは異なる）。

#### （６） 延焼のおそれのある部分（法第２条第６号）

隣地境界線、道路中心線、又は同一敷地内の２以上の建築物（延べ面積の合計が $500\text{ m}^2$ 以内の建築物は、１の建築物とみなす）相互の外壁間の中心線から、１階にあっては $3\text{ m}$ 以下、２階以上にあつては $5\text{ m}$ 以下の距離にある建築物の部分をいう（図 1.3.1 参照）。

ただし、(イ)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、(ロ)建

築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分を除く（同号ただし書）。

#### （７） 耐火構造（法第２条第７号、令第 107 条）

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

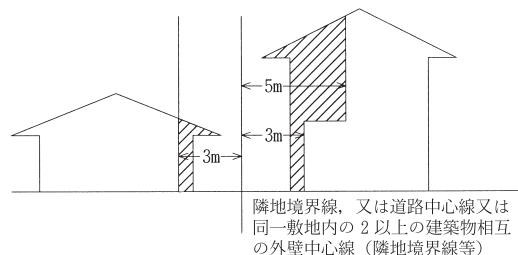


図 1.3.1 延焼のおそれのある部分  
（法第２条第６号）

**(8) 準耐火構造**（法第2条第7号の2、令第107条の2、令第112条第2項）

壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、耐火構造に次ぐ構造方法で、通常の準耐火構造（45分）と耐火構造に近い準耐火構造（1時間）等とがある。準耐火性能（通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

**(9) 防火構造**（法第2条第8号、令第108条）

建築物の外壁又は軒裏の構造のうち、防火性能（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗、しっくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

**(10) 不燃材料**（法第2条第9号、令第108条の2）

建築材料のうち、不燃性能（通常の火災時における火熱により燃焼しないことその他の政令で定める性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

**(11) 準不燃材料**（令第1条第5号）

建築材料のうち、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後10分間令第108条の2各号（建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては、同条第1号及び第2号）に掲げる要件を満たしているものとして、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

**(12) 難燃材料**（令第1条第6号）

建築材料のうち、通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後5分間令第108条の2各号（建築物の外部の仕上げに用いるものにあつては、同条第1号及び第2号）に掲げる要件を満たしているものとして、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

## ・不燃材料、準不燃材料、難燃材料の違い

表 1.3.1 不燃材料・準不燃材料・難燃材料の性能基準

材 料	根拠規定	加熱時間	必要な性能の技術的基準（令第108条の2）
不 燃 材 料	法第2条	20分間	1 不燃性；燃焼しないものであること。 2 非損傷性；防火上有害な変形、溶融、き裂その他の損傷を生じないものであること。 3 ガス有毒性；避難上有害な煙又はガスを発生しないものであること（外部の仕上材料は除く）。  左記加熱時間内上記要件を満たしていること。
準不燃材料	令第1条	10分間	
難 燃 材 料	令第1条	5分間	



不燃材料のみ法，他は施行令

準不燃材料：準不燃材料及び不燃材料

難燃材料：難燃材料，準不燃材料及び不燃材料

「法令の用語の使用に当たっては，上位の性能を有する材料，構造等は，下位の材料，構造等に包含されるものとして整理した」平 12. 6. 1 建設省課長通知より

**(13) 耐水材料**（令第 1 条第 4 号）

れんが，石，人造石，コンクリート，アスファルト，陶磁器，ガラスその他これらに類する耐水性の建築材料をいう。

**(14) 耐火建築物**（法第 2 条第 9 号の 2，令第 108 条の 3）

次に掲げる基準に適合する建築物をいう。

(イ) その主要構造部が(1)又は(2)のいずれかに該当すること。

(1) 耐火構造であること。

(2) 次に掲げる性能（外壁以外の主要構造部にあつては，(i)に掲げる性能に限る）に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。

(i) 当該建築物の構造，建築材料及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

(ii) 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

(ロ) その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に，防火戸その他の政令で定める防火設備（その構造が遮炎性能（通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので，国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る）を有すること。

したがって，耐火建築物は，必ずしも耐火構造にする必要はない。

**(15) 準耐火建築物**（法第 2 条第 9 号の 3，令第 109 条の 3）

耐火建築物以外の建築物で，(イ)又は(ロ)のいずれかに該当し，外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を有するものをいう。

(イ) 準耐火構造の準耐火建築物（法第 2 条第 9 号の 3 イ）

主要構造部を準耐火構造としたもので，層間変形角（令第 109 条の 2 の 2）の限度（原則 1/150 以内）も定められている。

(ロ) (イ)に掲げる建築物以外の建築物であつて，(イ)に掲げるものと同等の準耐火性能を有するものとして主要構造部の防火の措置その他の事項について政令で定める技術的基準に適合するもの。

(1) 外壁耐火の準耐火建築物（令第 109 条の 3 第 1 号）

外壁を耐火構造とした建築物で，屋根の延焼のおそれのある部分の構造が，通常の火災に 20 分間の遮炎性を有するものとして国土交通大臣が定めたもの又は同大臣の認定を受けたも

の。

(2) 不燃構造の準耐火建築物（令第109条の3第2号）

主要構造部である柱及びはりを不燃材料で、その他の主要構造部が準不燃材料で造られ、外壁の延焼のおそれのある部分、屋根、床が一定の構造であるもの。

防火関係の性能に関する用語の定義をまとめると、表1.3.2の通りである。

表 1.3.2 防火関係の性能に関する用語の定義

耐火性能 (法第2条第7号)	通常の火災が終了するまでの間、当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
準耐火性能 (法第2条第7号の2)	通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
防火性能 (法第2条第8号)	建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう。
準防火性能 (法第23条)	建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼の抑制に一定の効果を発揮するために外壁に必要とされる性能をいう。
不燃性能 (法第2条第9号)	通常の火災時における火熱により燃焼しないことその他の政令で定める性能をいう。
遮炎性能 (法第2条第9号の2)	通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。
区画避難安全性能 (令第128条の6第2項)	当該区画のいずれの室で火災が発生した場合においても、当該区画部分に存する者の全てが当該区画部分から当該区画部分以外等まで避難を終了するまでの間、当該区画部分の各居室及び当該区画部分以外の部分等に通ずる主たる廊下その他の建築物の部分において、避難上支障のある高さまで煙又はガスが降下しないものであること。
階避難安全性能 (令第129条第2項)	当該階のいずれの火災室で火災が発生した場合においても、当該階に存する者のすべてが当該階から直通階段の一までに避難を終了するまでの間、当該階の各居室及び各居室から直通階段に通ずる主たる廊下その他の建築物の部分において、避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものであること。
全館避難安全性能 (令第129条の2第3項)	当該建築物のいずれの火災室で火災が発生した場合においても、当該建築物に存する者のすべてが当該建築物から地上までの避難を終了するまでの間、当該建築物の各居室及び各居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の建築物の部分において、避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものであること。

**(16) 設 計**（法第2条第10号，士法第2条第6項）

その者の責任において，建築物の建築工事実施のために必要な図面（現寸図の類は除く）及び仕様書を作成することをいう。例えば建築士事務所を管理している建築士が，部下に指示して設計させた場合でも，その事によって起きた責任は逃れることはできないとされている。

**(17) 工事監理者，設計者，工事施工者**（法第2条第11号，17号，18号）

工事監理者とは，建築士法第2条第7項に規定する工事監理（その者の責任において，工事を設計図書と照合し，それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認すること）をする者をいう。設計者とは，その者の責任において，設計図書を作成した者をいい，構造／設備関係規定に適合することを確認した構造設計／設備設計一級建築士を含む者をいう。工事施工者とは，建築物，その敷地若しくは第88条第1項から第3項までに規定する工作物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らこれらの工事をする者をいう。

**(18) 設計図書**（法第2条第12号，士法第2条第5項）

建築物，その敷地又は法第88条第1項から第3項までに規定する工作物に関する工事用の図面（現寸図その他これに類するものを除く）及び仕様書をいう。

**(19) 建 築**（法第2条第13号）

建築物を新築し，増築し，改築し，移転することをいう。この場合，修繕や模様替は含まれない。なお，ここでいう改築とは建築物の全部若しくは一部を除却したり，又は災害などによって滅失した後，引き続いてこれと用途，規模，構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。材料の新旧は問わない。又，移転とは，建築物を解体せずに移動することをいう。現行法等に適合しない建築物を移転する場合，その移転が同一敷地内であるとき又は敷地外へ移転する場合で，特定行政庁が，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と認める場合は，現行法等に適合するよう改修せずそのまま移転することができる（法第86条の7第4項，令第137条の16）。

**(20) 特定行政庁**（法第2条第35号，令第2条の2）

法における確認及び検査等に関する業務の実施について，とくに権限を与えられている行政組織の長を特定行政庁といい，その行政組織には，一定の資格を有する建築主事を置かなければならない。建築基準法では，次のように定義している。

「建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい，その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし，第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については，都道府県知事とする」。したがって，特定行政庁は建築物については是正命令を出すとか，諸種の許可，認可，指定等を行う等，建築基準法の実施上きわめて広汎な権限を有している。（表1.7.4参照）

**(21) 大規模の修繕，模様替**（法第2条第14号，15号）

建築物の主要構造部（壁，柱，はり，屋根等）の一種以上について行う過半の修繕若しくは模様替をいう。法第6条第1項第一号から第三号に掲げる建築物の大規模の修繕，模様替を行う場合は，確認申請等の適用を受ける。

**(22) 敷 地**（令第1条第1号）

一の建築物，又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物（母屋と離れ等）のある一団の土地をいう。

**(23) 地 階**（令第1条第2号）

床が地盤面下にある階で，床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものをいう。地盤面が水平でない場合は平均地盤面から測ることになる。

**(24) 構造耐力上主要な部分**（令第1条第3号）

基礎，基礎ぐい，壁，柱，小屋組，土台，斜材（筋かい，方づえ，火打材その他これらに類するものをいう），床版，屋根版又は横架材（はり，けた，その他これらに類するものをいう）で，建築物の自重若しくは積載荷重，積雪荷重，風圧，土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものをいう。主要構造部と混同しないように注意すること。

**(25) 特定天井**（令第39条第3項及び第4項）

脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして吊り天井が指定され，その構造方法は告示で定める方法又は大臣の認定を受けたものとしなければならない。また，腐蝕等の劣化のおそれがあるものには，劣化防止措置をした材料を使用する。

**(26) その他の用語**

- 1) 建築主（法第2条第十六号）
- 2) プログラム（法第2条第三十四号）
- 3) 建築基準関係規定（法第6条第1項，令第9条）
- 4) 特定工程（法第7条の3第1項第一号，令第11条）
- 5) 安全上，防火又は衛生上重要である建築物の部分（法第37条，令第144条の3）
- 6) 平均地盤面からの高さ（法第56条の2第1項，法別表第4）
- 7) 耐水材料（令第1条第四号）
- 8) 避難階（令第13条第一号）
- 9) 有効細長比（令43条第6項）
- 10) 損傷限界耐力（令第82条の5第三号）
- 11) 防火設備（令第109条第1項）
- 12) 特定防火設備（令第112条第1項）
- 13) 強化天井（令第112条第4項第一号）
- 14) 防煙壁（令第126条の2第1項）
- 15) 学校等（令126条の2第1項第二号）

## 1.4 法の適用除外（法第3条）

建築物は原則として、建築基準法令が適用されるのであるが、中には適用することが適当でないものもある。本条は適用除外となる建築物を定める規定である。

第1項 国宝等の建築物及びその原形を再現するものを、次のように適用除外建築物としている。材料、構造等を規制することが、その建築物の価値を著しく損なうからである。

第1号 国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特定史跡名勝天然記念物、史跡名勝天然記念物等に指定され、又は仮指定された建築物。

第2号 旧重要美術品等の保存に関する法律の規定によって重要美術品等として認定された建築物。

第3号 文化財保護法第182条第2項の条例、その他の条例の定めるところにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（以下「保存建築物」という。）で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの。

第4号 第1号若しくは第2号に掲げる建築物又は保存建築物であったものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認められたもの。

第2項 法令の施行又は適用の際に、それ以前からある建築物又は建築、修繕又は模様替の工事中のものは適用除外になる。いわゆる既存不適格建築物。

適法に建築されたものが、その後に来た法令に適合しなくなった場合に、そのつどその建築物に新しい法令を適用して建築物の改修等を義務づけることは社会的安定性を著しく損なうことになるからである。

第3項 次のものは第2項の既存不適格建築物とはならないことを定めている。すなわち、次に該当するものは、第2項の救済が受けられないこととなる。

第1号 従前の法令に違反しているもの。

第2号 従前の地域、地区等の制限に違反しているもの。

第3号、第4号 法令の施行、適用後に増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替をするもの。

第5号 法令にいったん適法となったもの。

## 1.5 既存建築物に対する制限の緩和（法第86条の7）

### 1.5.1 既存建築物の増築等への緩和（法第86条の7）

#### （1）緩和を受ける場合の増築等の範囲

第1項 法律施行する前から存在する建築物に対しては、一種の既得権保護という観点から、一定の緩和措置が認められている。表1.5.1に緩和の対象となる法規ごとの増築等の範囲を示す。

表 1.5.1 法第 86 条の 7 に基づく既存建築物に対する制限の緩和（令第 137 条～第 137 条の 12）

関係法規	増築等の範囲	範囲を定める政令
構造関係規定 （法第 20 条）	一号イ 増、改築の全て（二号及び三号に掲げる範囲を除く） 一号ロ 増、改築の全て（ただし、その他の部分とエキスパンションジョイント等で構造上独立していること） 二号 増、改築の部分の床面積の合計が基準時*における延べ面積の 1/20（50m <sup>2</sup> を超える場合は 50m <sup>2</sup> ）を超え、1/2 を超えないこと 三号 増、改築の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の 1/20（50m <sup>2</sup> を超える場合は 50m <sup>2</sup> ）を超えないこと	令第 137 条の 2
防火壁及び防火床（法第 26 条）	増築及び改築については、工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計が 50m <sup>2</sup> を超えないこと	令第 137 条の 3
耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係 （法第 27 条）	・増築及び改築に係る部分の床面積が 50m <sup>2</sup> を超えないこと ・増築では、劇場の客席、病院の病室、学校の教室などの特殊建築物の主たる用途に供する部分の増築は除く	令第 137 条の 4
増築等をする場合に適用されない物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置	・建築材料に石綿等を添加しないこと（法第 28 条の 2 第一号） ・石綿等をあらかじめ添加した建築材料を使用しないこと（法第 28 条の 2 第二号）	令第 137 条の 4 の 2
石綿関係 （法第 28 条の 2）	一号 増、改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと 二号 増、改築部分に石綿を添加した建築材料を使用しないこと 三号 既存部分が、石綿を飛散させるおそれがないものとし国土交通大臣が定める基準に適合	令第 137 条の 4 の 3 平 18 告示第 1173 号
長屋などの界壁 （法第 30 条）	・増築後の延べ面積が基準時の 1.5 倍を超えないこと ・改築の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと	令第 137 条の 5
非常用の昇降機 （法第 34 条第 2 項）	一号 増築部分の高さが 31m を超えず、かつ増築床面積の合計が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと 二号 改築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の 1/5 を超えずかつ改築部分の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと	令第 137 条の 6
用途地域 （法第 48 条第 1 項～第 14 項）	一号 増、改築は基準時の敷地内で、増、改築後の延べ面積、建築面積の割合は基準時の敷地面積に対して適合すること 二号 増築後の床面積は基準時の 1.2 倍を超えないこと 三号 増築後不適合部分の床面積は基準時不適合部分の 1.2 倍を超えないこと 四号 増築後原動機の出力、台数は基準時の 1.2 倍を超えないこと 五号 用途の変更は伴わないこと（類似の用途を除く）	令第 137 条の 7 令第 137 条の 19 第 2 項
容積率 （法第 52 条第 1 項、第 2 項、第 7 項） 特定街区の容積率 （法第 60 条第 1 項）	一号 増、改築部分はエレベーター昇降路の部分又は自動車車庫等の対象部分*となること。 二号 増築前のエレベーターの昇降路部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下、階段の用に供する部分及び自動車車庫等の対象部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超	令第 137 条の 8

(表 1.5.1 つづき)

関係法規	増築等の範囲	範囲を定める政令
	えないこと。 三号 増、改築後の自動車車庫等の対象部分のそれぞれの設置部分の面積が、増、改築後の建築物の床面積の合計に下記の割合を乗じて得た面積を超えないこと。 自動車車庫等部分 1/5 備蓄倉庫部分・蓄電池設置部分 1/50 自家発電設備設置部分・貯水槽設置部分・宅配ボックス設置部分 1/100	
高度利用地区 (法第 59 条第 1 項) 都市再生特別地区 (法第 60 条の 2 第 1 項) 特別用途誘導地区 (法第 60 条の 3 第 1 項)	一号 増築後の建築面積、延べ面積は基準時の 1.5 倍を超えないこと 二号 増築後の建築面積が地区について定められた建築面積の 2/3 を超えないこと 三号 増築後の容積率が地区について定められた割合の 2/3 を超えないこと 四号 改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと	令第 137 条の 9
防火地域 (法第 61 条) 特定防災街区整備地区 (法第 67 条第 1 項)	一号 増、改築の床面積の合計は 50m <sup>2</sup> を超えずかつ基準時の延べ面積を超えないこと 二号 増、改築後、階数 2 以下かつ延べ面積 500m <sup>2</sup> を超えないこと 三号 増、改築の外壁、軒裏は防火構造とすること 四号 増、改築の外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること 五号 増、改築以外の外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること	令第 137 条の 10
準防火地域 (法第 61 条)	一号 増、改築の床面積の合計は 50m <sup>2</sup> を超えないこと 二号 増、改築後、階数 2 以下であること 三号 増、改築の外壁、軒裏は防火構造とすること 四号 増、改築の外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること 五号 増、改築以外の外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること	令第 137 条の 11
大規模の修繕、大規模の模様替	1 項 法第 20 条は構造耐力上の危険性が増大しなければ適用除外 2 項 防火壁等適用の除外(注) 3 項 ・修繕・模様替える部分に石綿を添加した建築材料を使用しないこと ・修繕・模様替える部分以外が石綿を飛散させるおそれがないものとし、国土交通大臣が定める基準に適合すること 4 項 類似の用途変更を除いて用途変更が伴わなければ用途地域の適用の除外 5 項 外壁の延焼のおそれのある開口部に 20 分間防火設備を設けること	令第 137 条の 12

\* 基準時：引き続きそれらの規定の適用を受けない始期（法改正等によりその新しい規定に適合しなくなった時）令第 137 条

(注) 既存不適格建築物を修繕、模様替する場合には、次のものが適用の除外として許容される。

防火壁、特殊建築物への耐火建築物等への義務付け、界壁の防音、非常用昇降機、壁面線による建築制限、卸売り市場等の用途に供する特殊建築物の位置、容積率、建蔽率、第 1、2 種低層住居専用地域又は田園住居地域における外壁の後退距離、第 1、2 種低層住居専用地域又は田園住居地域における建築物の高さの限度、建築物の各部分の高さ、日影による高さの制限、特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区、特別用途誘導地区、特定防災街区整備地区、景観地区。

\* 自動車車庫等の対象部分 自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分をいう。

### 第2項 既存不適格建築物で2以上の独立部分に対する緩和

既存不適格建築物のうち、構造耐力規定又は避難規定が適用される場合、一の建築物であっても、別の建築物とみなすことが可能な独立部分が2つ以上あるものについて増築等を行う場合には、増築等を行う独立部分以外の部分に対しては、これらの規定は適用しない。なお、独立部分は次のように定義されている。

- 1) 構造耐力規定では、2以上の部分がエキスパンションジョイントで相互に応力を伝えない構造的に分離されている部分（法第20条第2項）
- 2) 避難関係規定では、避難系統が耐火構造の壁等で分離されている部分（令第137条の14第二号）

第3項 既存不適格建築物で、居室の採光、換気、石綿以外の指定物質の飛散等の衛生上の措置、地階の住宅等の居室、界壁、便所、電気設備、昇降機、無窓居室等の主要構造部などの単体規定の適用を受けない建築物を増築する場合は、増築する部分以外に対して、これらの規定は適用しない。

第4項 同一敷地内で移転する場合又は特定行政庁が交通上、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と認めるものは、法第3条第3項第三号及び第四号の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は適用しない。

### (2) 制限緩和の内容

構造耐力規定（法第20条）の適用を受けない既存不適格建築物について、一定の条件のもと、増、改築等について制限の緩和を受けることができる。

#### ・令第137条の2 構造耐力関係

第一号イ 既存建築物と増、改築部分とを構造的に一体とした場合の増築（増、改築部分の面積制限なし）

- 1) 建築物全体（既存部分及び増改築部分）は以下の基準に適合させる。
  - ・ 現行の構造計算基準（令第3章第8節）に適合させる。
- 2) 増、改築部分は以下の基準に適合させる。
  - ・ 現行の仕様規定（令第3章第1節から第7節の2）、令第129条の2の3及び法第40条に基づく条例（構造耐力に関するもの）に適合させる。
- 3) 既存部分は次の基準に適合させる。
  - ・ 耐久性等関係規定に適合させる。
  - ・ 自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋内に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（平成17年国土交通省告示第566号）。

第一号ロ 既存建築物と増、改築部分とを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みで接している場合の増築（増、改築部分の面積制限なし）

- 1) 増、改築部分は以下の基準に適合させる。



- ・ 現行の構造計算基準に適合させる。
- ・ 現行の仕様規定に適合させる。

2) 既存部分は以下の基準及び構造計算に適合させる。

- ・ 耐久性等関係規定に適合させる。
- ・ 耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋内に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（平成17年国土交通省告示第566号）。

第二号 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/20（50㎡を超える場合にあつては、50㎡）を超え、1/2を超えないこと。増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。

- イ 耐久性等関係規定に適合し、かつ、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊及び崩落、屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落並びにエレベーターの籠の落下及びエスカレーターの脱落のおそれがないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（平成17年国土交通省告示第566号）。
- ロ 第3章第1節から第7節の2まで（第36条及び第38条第2項から第4項までを除く）の規定に適合し、かつ、その基礎の補強について国土交通大臣が定める基準に適合するものであること（法第20条第1項第四号に掲げる建築物である場合に限る）。
- ハ 前号に定める基準に適合するものであること。

第三号 小規模な増築

増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/20（50㎡を超える場合にあつては、50㎡）を超えないこと。増築又は改築後の建築物の構造方法が次のいずれかに適合するものであること。

- イ 次に掲げる基準に適合するものであること。
  - (1) 増築又は改築に係る部分が第3章及び第129条の2の4の規定並びに法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定に適合すること。
  - (2) 増築又は改築に係る部分以外の部分の構造耐力上の危険性が増大しないこと。
- ロ 前2号に定める基準のいずれかに適合するものであること。

1.5.2 既存の一の建築物を2以上の工事に分けて増築等を行う場合への緩和（法第86条の8）

(A) 全体計画の認定（法第86条の8第1項）

特定行政庁は、既存不適格建築物を複数の工事に分けて段階的に建築基準法令に適合させていく計画について、認定を行うものである。全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完成後において危険性等が増大しないことについて、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際は次の事項に留意すること。

- ① 構造関係規定 ② 防火関係規定 ③ 避難関係規定 ④ 設備関係規定

最初の工事で増築のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分について改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。

**(B) 他制度の併用**

- 1) 耐震改修のために増築（壁のない部分に壁を設けることにより建築物の延べ面積を増加させるものに限る）、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行い、その後に防火・避難関係の改修を行うような場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度を活用することができる。
- 2) 建築物を使用しながら増築等を行う場合は、法第7条の6第1項第一号又は第二号の規定による仮使用認定制度を活用することができる。
- 3) 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和と、全体計画認定とを併用することができる。例えば、法第86条の7第2項の規定により部分的に遡及適用される工事について、全体計画認定により複数の工事に分けて行う場合、全体計画に係るすべての工事が完了した時点で増築等をする部分と一連の部分のみに建築基準法令の規定が適用されることとなる。

**1.5.3 公共事業の施行等による敷地面積の減少についての措置（法第86条の9）**

道路等の施行により敷地面積が減少したときに、建築物の敷地面積に係る規定に適合しなくなる場合には、既存不適格建築物扱いをする。

# 例題

## ◀用語の定義▶

(この問題の解答と解説は 23 ページにあります)

### 【No. 1】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 一戸建て住宅に附属する塀で幅員 4 m の道路に接して設けられるものは、「延焼のおそれのある部分」に該当する。
2. 病院の入院患者のための談話室は、「居室」に該当する。
3. 天井面から 50 cm 下方に突出した垂れ壁で、不燃材料で造られたものは、「防煙壁」に該当する。
4. 既存建築物に設けられている木造の屋外階段を全て鉄骨造に取り替えることは、「大規模の模様替」に該当する。

(R4-2)

### 【No. 2】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 高架の工作物内に設ける店舗は、「建築物」である。
2. 傾斜地等で敷地に高低差のある場合は、建築物の避難階が複数となることがある。
3. 「遮炎性能」とは、通常の火災時における火災を有効に遮るために外壁に必要とされる性能をいう。
4. 建築材料の品質における「安全上、防火上又は衛生上重要である建築物の部分」には、主要構造部以外のバルコニーで防火上重要であるものとして国土交通大臣が定めるものも含まれる

(H30-1)

### 【No. 3】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井は、「強化天井」である。
2. 特定都市河川浸水被害対策法第 10 条並びにこの規定に基づく命令及び条例の規定で、建築物の敷地、構造又は建築設備に係るものは、「建築基準関係規定」である。
3. 建築物の自重、積載荷重等を支える最下階の床版は、「構造耐力上主要な部分」である。
4. 防火戸であって、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 1 時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣の認定を受けたものは、「特定防火設備」である。

(R5-1)

**【No. 4】**

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 港湾法第40条第1項及び特定都市河川浸水被害対策法第10条の規定並びにこれらの規定に基づく命令及び条例の規定で建築物の敷地、構造又は建築設備に係るものは、「建築基準関係規定」に該当する。
2. 防火戸であって、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後1時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣の認定を受けたものは、「特定防火設備」に該当する。
3. 耐火建築物における外壁以外の主要構造部にあつては、「耐火構造」又は「当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えるものとして、所定の技術的基準に適合する構造」のいずれかに該当するものでなければならない。
4. 建築物の自重、積載荷重等を支える最下階の床版は、「構造耐力上主要な部分」に該当する。(R2-1)

**【No. 5】**

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼の抑制に一定の効果を発揮するために外壁に必要とされる性能を、「準防火性能」という。
2. 天井面から50cm下方に突出した垂れ壁で、不燃材料で覆われたものは、「防煙壁」に該当する。
3. 電子計算機に対する指令であつて、一の結果を得ることができるように組み合わせられたものを、「プログラム」という。
4. 木造、地上2階建ての建築物において、土台の過半について行う修繕は、「大規模の修繕」に該当する。

(R1-1)

**【No. 6】**

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 土地に定着する観覧のための工作物は、屋根を有しないものであつても、「建築物」に該当する。
2. 幼保連携型認定こども園は、「特殊建築物」に該当する。
3. 鉄筋コンクリート造、地上3階建ての共同住宅における2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程は、「特定工程」に該当する。
4. 火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖する防火戸は、「建築設備」に該当する。

(R3-1)

## 【No. 7】

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 建築物に設ける消火用の貯水槽は、「建築設備」に該当する。
2. 建築材料の品質における「安全上、防火上又は衛生上重要である建築物の部分」には、屋外階段で防火上重要であるものとして国土交通大臣が定めるものも含まれる。
3. 高さ4mの記念塔の工事用の図面は、「設計図書」に含まれる。
4. 同一敷地内に二つの地上2階建ての建築物（延べ面積はそれぞれ400m<sup>2</sup>及び200m<sup>2</sup>とし、いずれも耐火構造の壁等はないものとする。）を新築する場合において、当該建築物相互の外壁間の距離を5mとする場合は、二つの建築物は「延焼のおそれのある部分」を有している。 (R6-1)



## 解答と解説

### ◀用語の定義▶

- 【No. 1】 1. 法第2条第六号の規定により、正しい。  
 2. 法第2条第四号の規定により、正しい。  
 3. 令第126条の2第1項本文かっこ書きにより、正しい。  
 4. 「大規模の模様替」は法第2条第十五号に、主要構造部は同条第五号で定義されているが、屋外階段は主要構造部に該当せず、誤り。 【解答】 4

- 【No. 2】 1. 法第2条第一号により、正しい。  
 2. 令第13条第1項第一号により、正しい。  
 3. 法第2条第九の二号口かっこ書きにより、遮炎性能が定められており、通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいうのである。誤り。  
 4. 法第37条、令第144条の3第五号により、正しい。 【解答】 3

- 【No. 3】 1. 脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井は令第39条第3項の「特定天井」であり、強化天井は誤り。強化天井（令第112条第4項第一号参照）  
 2. 法第6条第1項、「特定都市河川浸水被害対策法第10条並びにこの規定に基づく命令及び条例の規定」は令第9条第十六号の建築基準関係規定に該当し、正しい。  
 3. 令第1条第三号の規定により、正しい。  
 4. 令第112条第1項かっこ書きにより、正しい。 【解答】 1

- 【No. 4】 1. 建築基準関係規定は、法第6条第1項で用語が定義され、具体的な法令は令第9条に規定されている。港湾法第40条第1項は令第9条第三号、特定都市河川浸水被害対策法第10条は令第9条第十六号にそれぞれ規定されており、建築基準関係規定に該当する。正しい。  
 2. 特定防火設備は、令第112条第1項で定義される。正しい。  
 3. 法第2条第九号の二イ(1)、(2)(i)により、外壁以外の主要構造部は「耐火構造」または「当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。」と規定されており、「周囲において発生する…」は誤り。  
 4. 令第1条第三号により「構造耐力上主要な部分」に該当する。正しい。 【解答】 3

- 【No. 5】 1. 法第23条により、正しい。  
 2. 令第126条の2第1項により、正しい。  
 3. 法第2条第三十四号により、正しい。  
 4. 大規模の修繕とは、主要構造部の過半の修繕であり、土台は令第1条第三号の構造耐力上主要な部分ではあるが、法第2条第五号の主要構造部には該当しない。誤り。 【解答】 4

**【No. 6】** 1. 法第2条第一号により, 正しい.

2. 法第6条第1項第一号, 法別表第1(イ)欄(2)項, 令第115条の3第一号により, 正しい.
3. 法第7条の3第1項第一号, 令第11条により, 正しい.
4. 建築設備は法第2条第三号で規定されており, 防火戸は建築設備に該当しない. 誤り. 防火戸は防火設備(法第2条第九号の二口, 令第109条第1項)である. 【解答】 4

**【No. 7】** 1. 法第2条第三号により, 正しい.

2. 法第37条, 令第114条の3第五号により, 正しい.
3. 法第2条第十二号, 法第88条第1項, 令第138条第1項第三号により, 「高さが4m」は4mを超えていないので工作物には該当しないため, 誤り.
4. 法第2条第六号のかっこ書きには該当しないため, 正しい. 【解答】 3



## 1.6 面積・高さ等の算定方法

ここでは、面積・高さの算定方法に関する用語について説明する。なお、容積率や建蔽率、高さの制限など形態制限については、第9章を参照のこと。

### 1.6.1 面積の算定

#### (A) 敷地面積 (令第2条第1項第1号)

敷地の水平投影面積をいい、法第42条第2項、第3項又は第5項の規定による道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

#### (B) 建築面積 (令第2条第1項第1号)

建築物(地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。)の外壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。ただし、軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの(以下「軒等」という。)で外壁又は柱の中心線から1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m(工場又は倉庫に供する建築物で専ら貨物の積卸し等の業務のために設ける軒等で国土交通大臣が定めるもの(以下「特例軒等」という。)にあっては5m)後退した線で囲まれた部分の水平投影面積による(令第5告示第143号)。

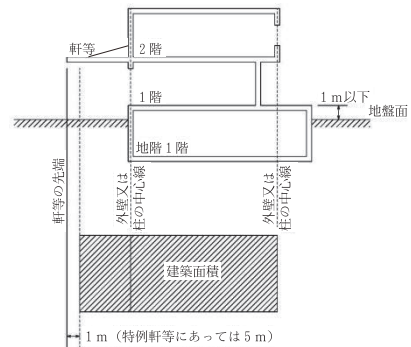


図 1.6.1 面積の算定

また、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物については、当該建築物の端から1m以内の部分の水平投影面積は、建築面積に算入しない(平5告示第1437号)。

#### (C) 床面積 (令第2条第1項第3号)

建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。床面積とは、客席の床面積、5階の床面積などと限定して使われる。また、通常形式のバルコニーや単に通路として使用するピロティなどは、一般に床面積に算入しない。

#### (D) 延べ面積 (令第2条第1項第4号)

各階の床面積の合計をいう。ただし、法第52条第1項による延べ面積の算定の場合には、自動車車庫、駐輪場(通路を含む)の部分は、建築物の延べ面積の合計の1/5、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分1/50、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分、宅配ボックス設置部分1/100を限度として算入しない(令第2条第3項)。このほかに以下等がある。

- ・住宅、老人ホーム等の地階部分の特例(法第52条第3項、第4項)
- ・エレベーターの昇降路の部分、共同住宅、老人ホーム等の共用の廊下又は階段部分の特例(法第52条第6項)
- ・地区計画等による区域内における特例(法第68条の4)
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(以下「バリアフリー法」という。)による特例(法第19条、第24条)

(E) 築造面積 (令第2条第1項第5号)

工作物の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物については、その算定方法による (昭50告示第644号)。

1.6.2 高さ、階数の算定

(A) 建築物の高さ (令第2条第1項第6号)

(a) 一般の場合 地盤面からの高さによる (図1.6.2の $h_1$ )。階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内の場合には、その部分の高さは12m (低層系住居専用地域、田園住居地域の絶対高さ等の場合は5m) までは当該建築物の高さに算入しない (図1.6.2の $h_3$ )。

建物が接する地盤が水平でない場合は、平均地盤から測る。また、地盤の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均地盤から測る (令第2条第2項)。

(b) 道路斜線の場合 法第56条第1項第1号 (道路の幅員による高さの斜線制限) の規定又は令第130条の12及び第135条の19の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる (図1.6.2の $h_2$ )。

(c) 避雷針等 法第33条 (避雷設備)、法第56条第1項第3号 (北側斜線制限) 及び法第58条 (高度地区の北側の前面道路又は隣接境界線による高さの斜線制限) 等の場合の建築物の高さは、屋上の高架水槽や塔屋部分 (図1.6.3のA) なども含めて高さに算入する。

(d) むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物 当該建築物の高さに算入しない。

(B) 軒の高さ (令第2条第1項第7号)

地盤面 (令第130条の12第1号(i)の場合には、前面道路の路面の中心) から建築物の小屋組、又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さをいう。

(C) 階数 (令第2条第1項第8号)

建築物の一部が吹抜けとなっている場合、敷地が斜面となっている場合、部分によって階数が違う場合など、床面 (階) の最大の数を、その建築物の階数という。ただし、屋上に設けられた昇降機塔、装飾塔、物見塔等又は地階に設けられた倉庫、機械室等の水平投影面積の合計が、それぞれの建築物の建築面積の $1/8$ 以内であれば、それらの部分は階数に算入しない (図1.6.3参照)。

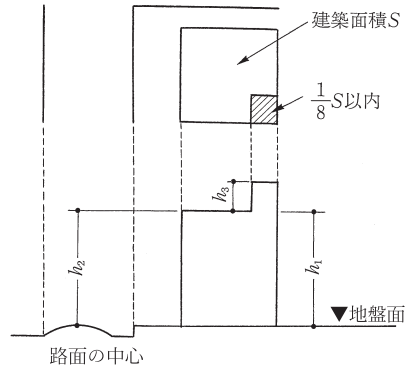


図1.6.2 高さの算定

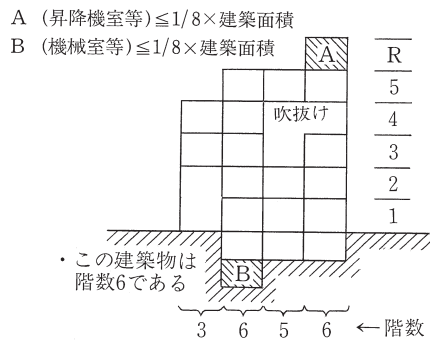


図1.6.3 階数

# 例題

## ◀面積・高さ等の算定方法▶

(この問題の解答と解説は 31 ページにあります)

### 【No. 1】

面積、高さ、又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁の許可を受けて建築物の容積率の算定に当たり当該前面道路の境界線が当該壁面線にあるものとみなす建築物については、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。
2. 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例の適用を受ける場合、ポーチの高さの算定については、前面道路と敷地との高低差にかかわらず、地盤面からの高さによる。
3. 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が高度地区に関する都市計画において定められている場合の高さの算定に当たっては、建築物の屋上部分にある階段室で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の  $\frac{1}{8}$  であるものについては、その部分の高さは、当該建築物の高さに算入する。
4. 建築物の地下 1 階（機械室、倉庫及び防災センター（中央管理室）の用途に供する。）で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の  $\frac{1}{8}$  であるものについては、当該建築物の階数に算入する。（R1-2）

### 【No. 2】

面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の屋上部分に設ける階段室の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の  $\frac{1}{8}$  以下であっても、当該階段室の床面積は、当該建築物の延べ面積に算入する。
2. 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する規定において、建築物の軒の高さを算定する場合の地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合においては、その高低差 3 m 以内ごとの平均の高さにおける水平面とする。
3. 隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和の規定において、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面より 1 m 以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差の  $\frac{1}{2}$  だけ高い位置にあるものとみなす。
4. 建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。

(R2-2)

## 【No. 3】

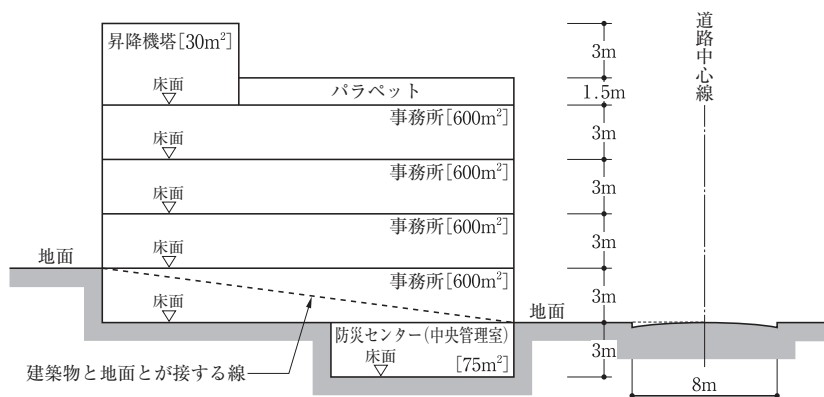
面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物については、その端から水平距離 1 m 以内の部分の水平投影面積は、建築面積に算入しない。
2. 建築物の宅配ボックス設置部分の床面積は、当該建築物の各階の床面積の合計の  $\frac{1}{100}$  を限度として、当該建築物の建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係るものを除く。）に算入しない。
3. 建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の  $\frac{1}{8}$  以下の塔屋において、その一部に休憩室を設けたものは、当該建築物の階数に算入する。
4. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さの算定において、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で、その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の  $\frac{1}{8}$  以内の場合、その部分の高さは、12 m までは当該建築物の高さに算入しない。

(R3-2)

## 【No. 4】

図のような建築物における延べ面積、建築物の高さ又は階数の算定に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。ただし、図及び【建築物の条件】に記載されていないことについては考慮しないものとする。



[ ] 内は各階の床面積を示す。

## 【建築物の条件】

- ・ 建築面積：600 m<sup>2</sup>
  - ・ 昇降機塔の屋上部分の水平投影面積：30 m<sup>2</sup>
  - ・ 最下階の防災センター（中央管理室）の水平投影面積：75 m<sup>2</sup>
  - ・ エレベーターの昇降路の各階の床面積の合計：40 m<sup>2</sup>
1. 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、2,435 m<sup>2</sup>である。
  2. 避雷設備の設置の必要性を検討するに当たっての建築物の高さは、15 mである。
  3. 地階を除く階数は、3である。
  4. 階数は、5である。

(R4-1)

## 【No. 5】

面積、高さ又は階数に関する次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 建築物の敷地内に都市計画において定められた計画道路（都市計画法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものを除く。）がある場合において、特定行政庁の許可を受けて当該計画道路を容積率の算定に当たっての前面道路とみなす場合は、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しない。
2. 北側高さ制限において、建築物の敷地が北側で公園に接する場合、当該公園に接する隣地境界線は、当該公園の幅の $\frac{1}{2}$ だけ外側にあるものとみなす。
3. 前面道路の境界線から後退した建築物の各部分の高さの制限において、当該建築物の後退距離の算定の特例を受ける場合の「軒の高さ」の算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。
4. 建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものを、当該建築物の階数とする。 (R6-2)



## 解答と解説

### ◀面積・高さの算定方法▶

【No. 1】 1. 法第52条第11項により、正しい。

2. 令第2条第1項第六号イの規定により、前面道路の路面の中心からの高さであり、地盤面からの高さではない。また、法第56条第6項、令第135条の2第1項の規定により、敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合は緩和がある。誤り。
3. 法第58条、令第2条第1項第六号ロにより、正しい。
4. 令第2条第1項第八号により、防災センターは階数に入る。正しい。 【解答】 2

【No. 2】 1. 屋上部分の階段室は、令第2条第1項第四号イ～へのいずれにも該当せず、延べ面積に算入される。正しい。

2. 軒の高さは令第2条第1項第七号、地盤面は同条第2項で「その接する位置の高低差3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう」と定義されている。正しい。
3. 法第56条第6項、令第135条の3第1項第二号により、高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなすと規定されており、高低差の1/2だけ高い位置は、誤り。
4. 令第2条第1項第八号後段に、一部が吹抜き等の場合の算定方法が規定されている。正しい。 【解答】 3

【No. 3】 1. 法第92条、令第2条第1項第二号ただし書きにより、正しい。

2. 令第2条第1項第四号へ、同条第3項第六号により、正しい。
3. 令第2条第1項第八号に休憩室は含まれておらず、階数に算入する。正しい。
4. 令第2条第1項第六号ロから避雷設備（法第33条）は除かれており、高さに算入する。誤り。 【解答】 4

【No. 4】 1. 各階の床面積の合計  $30 + 600 \times 4 + 75 = 2,505 \text{ m}^2$ 、法第52条第6項の規定により、昇降機の昇降路の部分は容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入されない。ゆえに、容積率の算定の基礎となる延べ面積は  $2,505 - 40 = 2,465 \text{ m}^2$ 。誤り。

2. 令第2条第2項の規定により、地盤面の高さは道路側の地面+1.5m、避雷設備の設置のための高さを算定する場合は、令第2条第1項第六号ロにより、昇降機塔までの高さになる。よって、建築物の高さは  $1.5 + 3 \times 3 + 1.5 + 3 = 15 \text{ m}$ 。正しい。
3. 昇降機塔の面積の建築面積に対する割合、 $30 \div 600 = 1/20 \leq 1/8$ 、令第2条第1項第八号の規定により、昇降機塔は階数に算入されない。また、防災センター直上の階については、令第1条第二号の規定により地階となるため、正しい。
4. 令第2条第1項第八号の規定により、当該建築物は地下2階地上3階建て、階数5の建築物であり、正しい。 【解答】 1

【No. 5】 1. 法第52条第10項により、正しい。

2. 法第56条第6項、令第135条の4第一号により、公園は該当しないため、誤り。
3. 令第2条第1項第七号かつ書き、令第130条の12第一号イにより、正しい。
4. 令第2条第1項第八号により、正しい。 【解答】 2

## 1.7 建築手続

### (1) 建築申請等の種類と申請先等

表 1.7.1 に示す。

表 1.7.1

申請等の種類	申請者等	申請先等	申請等の内容
確認申請	建築主	建築主事 指定確認 検査機関	新築，増改築，用途変更等について，建築物が建築法規に適合するかどうかの申請（法第 6 条，法第 6 条の 2）
計画通知	国の機関の長 等	建築主事	国，都道府県等の建築物については，確認申請を計画通知とする。 内容は，確認申請と同じ（法第 18 条）
許可申請	建築主	特定行政庁	建築基準法で原則的に禁止されている事項についての例外的な許可を受ける場合の申請
建築工事届	建築主	都道府県知事 (建築主事を 経由)	建築物を建築・除却する場合の届出（法第 15 条） ただし，床面積 10m <sup>2</sup> 以内のときは不要
建築物除却届	工事施工者		
中間検査申請	建築主	建築主事 指定確認 検査機関	確認を受けた建築物が，特定工程を含む場合の工事を終了した日から 4 日以内に申請する（法第 7 条の 3，法第 7 条の 4）
完了検査申請	建築主	建築主事 指定確認 検査機関	確認を受けた建築物が，工事を完了した場合の申請（法第 7 条，法第 7 条の 2） （工事を完了した日から 4 日以内に申請する）
道路の位置の 指定申請	道を築造しようとする者	特定行政庁	土地を建築物の敷地として利用するために道路（私道）を築造する場合の申請（法第 42 条第 1 項第 5 号） 指定した場合公告あり
定期報告	所有者 (管理者) <sup>*1</sup>	特定行政庁	敷地，構造及び建築設備について（特殊建築物または指定された建築物）定期的に建築士又は国土交通大臣が定める資格者に調査させ，報告しなければならない（法第 12 条）
工事中における安全上の措置に関する計画届	建築主	特定行政庁	政令で定める特殊建築物，地下工作物内の建築物で避難施設等の工事中に使用する場合の安全上の措置に関する届（法第 90 条の 3）
仮使用の認定申請	建築主	特定行政庁 建築主事 指定確認 検査機関	特殊建築物等の検査済証交付前の仮使用認定申請（法第 7 条の 6） <sup>*2</sup>

\*1 所有者と管理者が異なる場合は管理者。

\*2 増改築等の場合でも「避難施設等に関する工事」を含むときは，既存建築物の仮使用の認定申請が必要。

### (2) 確認を要する建築物等（法第 6 条，法第 87 条の 4，法第 88 条）

確認申請 = 建築主 → 建築主事又は指定確認検査機関へ提出（表 1.7.2）



表 1.7.2

区 域	条 文	用途構造等	規 模	工事種別
全 国	法第6条第1項第1号	特殊建築物 注1)	延べ面積 200m <sup>2</sup> を超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建 築</li> <li>・大規模の修繕、模様替</li> <li>・用途変更 注2)</li> </ul>
	法第6条第1項第2号	大規模木造建築物	階数3以上又は延べ面積 500m <sup>2</sup> 、高さが 13m 若しくは軒の高さが 9m を超えるもの	
	法第6条第1項第3号	大規模木造以外	階数2以上又は延べ面積 200m <sup>2</sup> を超えるもの	
	法第87条の4	建築設備、エスカレーター、エレベーター等（し尿浄化槽及び合併処理浄化槽を除く）		・設 置
	法第88条	工作物（表 1.7.3）		・築 造
都市計画区域内、準都市計画区域内、景観法で指定の地区及び知事指定区域内	法第6条第1項第4号	上記以外のすべての建築物		・建 築

注1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、10m<sup>2</sup> を超える物品販売業を営む店舗、倉庫、自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ

注2) 用途変更（法第87条）は建築物の用途を変更して法別表第1(i)欄に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 200m<sup>2</sup> を超える場合に限る（類似の用途相互間を除く。令第137条の18）。

除外 ① 防火地域、準防火地域外の増・改築、移転で延べ面積 10m<sup>2</sup> 以内のもの（法第6条第2項）。

② 現場に設ける工事用仮設建築物、災害応急復旧仮設建築物（法第85条第2項）。

③ 国、都道府県等の建築物（実体的には確認申請と相違はないが別個の手続による）法第18条～計画通知という。

④ 国宝・重要文化財等として指定された建築物及びその原形を再現する建築物で特定行政庁が認めたもの（法第3条第1項）。

⑤ 軽微な変更（規則第3条の2）

表 1.7.3 確認を必要とする工作物

煙突等の工作物	煙突で高さが 6m を超えるもの、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱（旗ざおを除く）で高さが 15m を超えるもの、高さが 4m を超える広告塔等、高さが 2m を超える擁壁等	令第 138 条第 1 項
昇降機等の工作物	乗用エレベーター・エスカレーターで観光用のもの、ウォーターシュート・コースター等高架の遊戯施設等	令第 138 条第 2 項
製造施設等の工作物	鉱物・岩石・土砂等の粉碎で、原動機を使用して事業を営む用途に供する工作物で、用途地域（準工業・工業及び工業専用地域を除く）内にあるもの等	令第 138 条第 3 項 第一号
	自動車車庫の用途に供する工作物 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内で、築造面積が 50m <sup>2</sup> を超えるもの（建築物に附属するものを除く）等	令第 138 条第 3 項 第二号

(3) 構造計算適合性判定を要する建築物（法第6条第5項、法第6条の2第3項、法第6条の3第1項、法第20条第1項第二号、同項第三号、令第36条の2、令第81条第2項、同条第3項）

1) 構造計算適合性判定（法第6条の3第1項）

建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの確認審査を

要するときは、構造計算適合性判定（建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの判定）の申請書を提出して都道府県知事の判定を受けなければならない。

#### ①特定構造計算基準

- ・保有水平耐力計算（ルート3）、限界耐力計算、許容応力度等計算（ルート2）又はこれらと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによって確かめられる安全性を有することに係る部分
- ・許容応力度計算（ルート1）又はこれと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算で国土交通大臣の認定を受けたプログラムによって確かめられる安全性を有することに係る部分

#### ②特定増改築構造計算基準（令第9条の2）

- ・法第3条第2項の規定により、法第20条の規定の適用を受けない建築物で、法第86条の7第1項の政令で定める範囲内において、増築若しくは改築をする場合における、同項の政令で定める基準で、特定構造計算基準に相当する基準

#### 2）構造計算適合性判定の省略（法第6条の3第1項ただし書、令第9条の3、規則第3条の13）

法第6条の3第1項ただし書きにより、特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準のうち確認審査が比較的容易にできるものとして政令で定められた、令第81条第2項第二号イ（許容応力度等計算・ルート2）に掲げる構造計算で国土交通大臣が定めた方法により安全性を確かめられたもの（大臣認定プログラムを用いたものは対象外）で、次の①～④のいずれかに該当する建築主事・確認検査員（特定建築基準適合判定資格者）が審査する場合は、構造計算適合性判定を受ける必要はない。

①構造設計一級建築士、②構造計算適合判定資格者、③国土交通大臣が行う講習を修了し国土交通大臣の登録を受けた者、④国土交通大臣が定める者

### （4） 建築確認の特例

#### 1）建築審査の一部省略（法第6条の4、令第10条）

建築材料及び構造方法が一体として規格化され、国土交通大臣が認定したもの（型式住宅等）及び法第6条第1項第四号の建築物で建築士が設計したものについては、単体規定の一部が確認の対象から除外される。

#### 2）バリアフリー法による確認の特例（第Ⅶ章参照）

バリアフリー法第17条による計画の認定書に併せて確認の申請書を提出し、建築主事の適合通知を受けて認定された特定建築物は、その認定によって建築基準法第6条第1項の確認を受けたものとみなされる。（第7項）

#### 3）建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という）による確認の特例（第Ⅷ章参照）

耐震改修促進法第17条第10項により計画の認定を受けた建築物は、建築確認又は適合通知を受けたものとみなされる。この場合は確認申請書等の添付をする必要はない。

4) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集市街地整備法」という）による確認の特例（第X章参照）

密集市街地整備法第4条及び第5条により、防災再開発促進地区の区域内において、建替計画の認定を受けた建築物は、建築確認又は適合通知を受けたものとみなされる。この場合は確認申請書等の添付をする。（第5条第5項）

5) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「長期優良住宅普及促進法」という）による確認の特例（第X章参照）

長期優良住宅普及促進法第6条第5項により長期優良住宅建築等計画の認定申請に併せて確認の申請書を提出し、建築主事の適合通知を受けて認定された特定建築物は、その認定によって建築基準法第6条第1項の確認済証の交付があったものとみなされる。

6) 都市の低炭素化の促進に関する法律による確認の特例

同法第54条第5項により低炭素建築物新築等計画の認定申請に併せて確認申請を提出し、所管行政庁が建築主事から建築関係規定に適合する旨の通知を受けて認定した場合には、法第6条第1項による確認済証が交付されたとみなされる。

**(5) 確認の期限**（法第6条第4項、第6項、第7項、法第93条第2項）

確認の期限

法第6条第1項第一号、第二号、第三号関係のもの、消防長等の同意期間7日を含む～35日（最長70日）

法第6条第1項第四号、消防長等の同意期間3日を含む～7日

期限内に確認できない理由があるときは、建築主事はその旨を通知書をもって建築主に通知しなければならない。

**(6) 図書の保存**（規則第6条の3第5項第一号）

確認済証の交付の日から15年間

**(7) 消防長等の同意等**（法第93条）

特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関は、消防長又は消防署長の同意を得てから確認及び許可をする。消防長等は、防火の規定に反しない限り同意をしなければならない。ただし、防火地域・準防火地域以外の区域内における住宅（長屋、共同住宅を除く）に係る建築確認に関し、消防長等の同意を不要とし、消防長等に通知すれば足りる。

**(8) 保健所長の意見**（法第93条第6項）

保健所長は許可、確認について、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に意見を述べることができる。

**(9) 建築基準関係規定**（法第6条，令第9条）

- 1) 消防法第9条，第9条の2，第15条，第17条
- 2) 屋外広告物法第3～第5条
- 3) 港湾法第40条第1項
- 4) 高压ガス保安法第24条
- 5) ガス事業法第162条
- 6) 駐車場法第20条
- 7) 水道法第16条
- 8) 下水道法第10条第1項・第3項，第25条の2，第30条第1項
- 9) 宅地造成等規制法第8条第1項，第12条第1項
- 10) 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項
- 11) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第38条の2
- 12) 都市計画法第29条第1項・第2項，第35条の2第1項，第41条第2項，第42条，第43条第1項，第53条第1項・第2項（第52条の2第2項）
- 13) 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第5条第1～第3項
- 14) 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律第5条第4項
- 15) 浄化槽法第3条の2第1項
- 16) 特定都市河川浸水被害対策法第10条

注) 各法令で関係規定としているもの

1. バリアフリー法（法第14条第4項）
2. 都市緑地法（法第41条）
3. 建築物省エネ法（法第11条第2項）

**(10) 計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更**（規則第3条の2）

法第6条第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は，次に掲げるもので，変更後も建築物の計画が建築基準関係規定への適合が明らかなものとする。

- 1) 敷地に接する道路の幅員及び敷地が道路に接する部分の長さの変更
  - 2) 敷地面積が増加する場合の敷地面積及び敷地境界線の変更
  - 3) 建築物の高さが減少する場合における建築物の高さの変更
  - 4) 建築物の階数が減少する場合における建築物の階数の変更
  - 5) 建築面積が減少する場合における建築面積の変更
  - 6) 床面積の合計が減少する場合における床面積の変更
- ……………等

**(11) 完了検査申請書と検査済証**（法第7条，法第7条の2）

- 1) 完了検査申請書は工事完了から4日以内に建築主が建築主事又は指定確認検査機関に提出する。
- 2) 検査済証は完了検査申請書を受理してから7日以内に検査して適法であれば交付する。

**(12) 中間検査申請書と合格証**（法第7条の3，法第7条の4，令第12条）

- 1) 中間検査申請書は特定工程に係る工事が終了してから4日以内に建築主が建築主事または指定確認検査機関に提出する。
- 2) 中間検査合格証は申請書を受理してから4日以内に検査して合法であれば交付する。
- 3) 特定工程は，次のように規定されている。
  - a. 階数が3以上である共同住宅の2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置するもの
  - b. 特定行政庁が指定するもの

**(13) 確認・完了検査・中間検査手数料**（法第6条，法第6条の2，法第7条～第7条の4）

平成12年改正により政令で定める額の手数料の条文は削除されたが，その額は確認又は検査を申請するところにより違いがある。

- 1) 建築主事の場合には，地方公共団体が定める手数料による。
- 2) 指定確認検査機関の場合には，法律による手数料の定めがなく，自由に設定できる。

**(14) 建築物に関する検査の特例**（法第7条の5）

法第6条の4第1項各号に掲げる建築物で，建築材料及び構造方法が一体として規格化された，型式住宅，及び戸建て住宅等で建築士である工事監理者によって工事監理が適正に行われたものについては，一部が検査の対象から除外される。

**(15) 検査済証交付前の建築物の使用制限**（法第7条の6，令第13条）

法第6条第1項第1号から第3号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物の増築等で，階段その他の避難施設，排煙設備，非常用の照明設備などの工事を含むものをする場合には，原則として検査済証の交付を受けた後でなければ，その建築物を使用してはならない。ただし次の場合を除く。

- 1) 特定行政庁が，安全上，防火上，避難上支障がないと認定をしたとき。
- 2) 建築主事又は指定確認検査機関が，国土交通大臣の定める基準に適合していると認定したとき。
- 3) 完了検査申請が受理された日から7日を経過したとき。

**(16) 維持保全**（法第8条，令第13条の3）

建築物の管理者等は，当該建築物の敷地，構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。また，特殊建築物等で政令で定める規模のものは，維持保全計画書を作成し，適切な措置を講じなければならない。これは建物完成後に不都合が生じないようにするもので，維持するように努めるのは「つくり手」ではなく，建築物の「管理者」に対するものである。

**(17) 違反建築物に対する措置**（法第9条）

特定行政庁は，建築基準法令等に違反した建築物又は敷地について，所有者等に対して工事の施工の停止を命じ，又は建築物の除却，使用禁止，使用制限等，違反を是正するために必要な措置を

とることを命ずることができる。

#### (18) 保安上危険な建築物等に対する指導及び助言（法第9条の4）

特定行政庁は、建築物の敷地、構造、設備について、損傷、腐食等により、放置すれば保安上危険となり、衛生上有害となるおそれがあると認める場合、所有者等に対して修繕等、必要な指導及び助言をすることができる。

#### (19) 著しく危険な建築物等に対する勧告及び是正命令（法第10条第1項～第2項、令等14条の2）

特定行政庁は、既存不適格建築物である一定の特殊建築物又は階数5以上で延べ面積が1000<sup>2</sup>を超える事務所等の用途に供する建築物について、劣化が進むと地震時の倒壊等の危険、外壁落下物等の危険又は有害となるおそれがあると認めるときは、所有者等に対して勧告し、必要があると認めるときは、是正等命令をすることができる。

#### (20) 定期報告等（法第12条第1項～第7項）

1) 特殊建築物で政令で定める建築物及びそれ以外の特定建築物で特定行政庁が指定するものの所有者（所有者と管理者が異なる場合には管理者<sup>2</sup>）において同じ）は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、定期的に、一級若しくは二級建築士又は建築物調査員に、その状況の調査（当該建築物の敷地、構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第3項の検査を除く）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない（法第12条第1項）。

2) 昇降機、特定建築物の昇降機以外の建築設備等のうち政令で定めるもの及びそれ以外の建築設備等で特定行政庁が指定するものの所有者は特定建築設備等について定期的に、一級若しくは二級建築士又は建築設備等検査員に検査をさせてその結果を特定行政庁に報告しなければならない（法第12条第3項、令第16条第3項）。

3) 特定行政庁等への報告、提出（法第12条第5項、第6項）

特定行政庁等は、次の者に対して建築物に関する調査の状況に関する詳細な報告並びに帳簿、書類その他の物件の提出を求めることができる。建築物の所有者、占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者。

4) 建築主事等の立入検査（法第12条第7項）

建築主事等は、定期報告がなされない場合など法違反の疑いがある場合に、建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場又は建築物に関して調査をした者の営業所、事務所その他の事業場に立ち入り検査等を行うことができる。

#### (21) 建築物の事故調査体制の強化（法第15条の2）

国土交通大臣は、特に必要と認めるときは、建築物の所有者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者、建築物に関する調査をした者若しくは型式適

合認定等を受けた者に対し、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料等の受取若しくは引き渡しの状況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況若しくは建築物に関する調査の状況の報告若しくは帳簿、書類その他の物件の提出を求め、又はその職員に必要な事項について質問させることができる。

## (22) 書類の閲覧（法第93条の2）

特定行政庁が一般からの閲覧の請求があったときに閲覧させなければならない書類は、確認申請に関する図書のうち、建築基準関係規定に適合することを示す建築計画概要書（フレキシブルディスク可）及び法第12条の規定による報告に関する書類のうち、当該処分若しくは報告に係る建築の所有者等又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるもの等である。

## (23) 許可申請

許可申請は建築主等が特定行政庁に対し、建築基準法で原則的に禁止されている事項についての例外的な許可を受ける場合の申請である。建築基準法上の許可は特定行政庁の権限だが、ただ、むやみに権限を濫用することのないように、重要な許可にあつては「建築審査会」の同意を要件とし、特に近隣の住民の福祉に影響のある法第48条の用途地域制限のただし書の許可に際しては、原則として、利害関係者の出頭を求めて「公開による意見の聴取」を行なわなければならない。

許可申請を要する場合の一覧を表1.7.5に示す。

表 1.7.5

No.	許可を要する場合	根拠条文	審査会	公聴会	都計審
1	接道義務規定の適用の緩和	法第43条第2項第二号	○	×	×
2	道路内に公衆便所その他公益上必要な建築物を建築しようとする場合	法第44条第1項第二号	○	×	×
3	道路内に公共用歩廊その他の建築物を建築しようとする場合	法第44条第1項第四号	○	×	×
4	壁面線を超えて歩廊の柱等を建築しようとする場合	法第47条ただし書	○	×	×
5	各用途地域内で建築してはならない用途の建築物を建築しようとする場合	法第48条第1項～第14項ただし書 <sup>*1</sup>	○	○	×
6	卸売市場、火葬場、又はと畜場、ごみ焼却場その他の処理施設の位置を都市計画で定めず建築しようとする場合	法第51条ただし書	×	×	○
7	計画道路を前面道路とみなして容積率の緩和を受けたい場合	法第52条第10項	○	×	×
8	壁面線の指定がある場合において容積率の緩和を受けたい場合	法第52条第11項	○	×	×
9	機械室等が著しく大きい建築物等で容積率の緩和を受けたい場合	法第52条第14項	○	×	×
10	隣地境界線から後退して壁面線の指定等がある場合	法第53条第4項	○	×	×
11	特定行政庁が街区における避難上、消火上必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合	法第53条第5項第一号～第三号	○	×	×

(表 1.7.5 つづき)

No.	許可を要する場合	根拠条文	審査会	公聴会	都計審
12	建築物が公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある場合	法第 53 条第 6 項第三号	○	×	×
13	敷地面積の最低限度が定められている区域で、最低限度未満の敷地に建築したい場合	法第 53 条の 2 第 1 項第三号、第四号	○	×	×
14	第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内において絶対高さ制限を超える建築物を建築したい場合	法第 55 条第 3 項、第 4 項	○	×	×
15	日影規制区域内で、規制の範囲を超える中高層建築物を建築したい場合	法第 56 条の 2 第 1 項ただし書	○	×	×
16	高度利用地区区内で学校、駅舎、卸売市場等を建築しようとする場合で、建築物の容積率、建蔽率及び建築面積制限の緩和を受けたい場合	法第 59 条第 1 項第三号	○	×	×
17	高度利用地区区内の建築物について道路斜線制限の緩和を受けたい場合	法第 59 条第 4 項	○	×	×
18	総合設計制度により容積率及び高さ制限の緩和を受けようとする場合	法第 59 条の 2 第 1 項	○	×	×
19	都市再生特別地区区内で学校、駅舎、卸売市場等を建築しようとする場合で、建築物の容積率、建蔽率、建築物の建築面積並びに建築物の高さ制限の緩和を受けたい場合	法第 60 条の 2 第 1 項第三号	○	×	×
20	再開発等促進区等内の建築物について敷地内に有効な空地が確保されていること等により建築物の高さの制限の緩和を受けたい場合	法第 68 条の 3 第 4 項	○	×	×
21	地区計画、沿道地区計画の区域内で容積率の最高限度等が地区整備計画等に定められた区域内の建築物について高さの制限の緩和を受けたい場合	法第 68 条の 5 の 3 第 2 項	○	×	×
22	地区計画等の区域内で予定道路を前面道路とみなして容積率の緩和を受けたい場合	法第 68 条の 7 第 5 項	○	×	×
23	災害後の応急仮設建築物を三月を超えて存続しようとする場合	法第 85 条第 3 項	×	×	×
24	1 年以内の期間仮設興行場、仮設店舗等の仮設建築物を建築しようとする場合	法第 85 条第 6 項	×	×	×
25	国際的な規模の会議又は競技会の用に供すること等により 1 年を超えて使用する特別の必要がある仮設興業場等	法第 85 条第 7 項	○	×	×
26	一団地で総合設計制度許可を伴い、制限の緩和を受けたい場合	法第 86 条第 3、4 項 法第 86 条の 2 第 2、3 項	○	×	×
27	建築物の用途を変更して 1 年以内の期間興行場、博覧会建築物、店舗等として使用する場合	法第 87 条の 3 第 6 項	×	×	×
28	建築物の用途を変更して国際的な規模の会議又は競技会の用に供すること等により 1 年を超えて使用する場合	法第 87 条の 3 第 7 項	○	×	×

\* 1 同条第 16 項第一号に該当する場合は、審査会・公聴会不要、第二号に該当する場合は審査会不要。



**(24) 用途変更 (法第 87 条)**

- 1) 既存建築物を増、改築や大規模の修繕、大規模の模様替をしないで、その用途のみ変更して特殊建築物にする場合に準用される規定 (法第 87 条第 1 項)

法別表第 1 の特殊建築物で 200 m<sup>2</sup> を超えるもの (法第 6 条第 1 項第一号) に用途変更する場合は、確認申請 (法第 6 条、第 6 条の 2)、完了検査申請 (法第 7 条) 及び計画通知 (法第 18 条) の規定が準用される。ただし、完了検査は申請ではなく建築主事 (行政) に届出でよく、指定確認検査機関は受理することができない。また、類似の用途相互間の用途変更 (令第 137 条の 18) の場合はその必要がない。

- 2) 既存適格の建築物を用途変更する場合に準用される規定 (法第 87 条第 2 項)

用途地域 (法第 48 条)、卸売市場等の位置 (法第 51 条) 及び都市再生特別地区 (法第 60 条の 2 第 3 項)、開発整備促進区域内の用途制限 (法第 68 条の 3 第 7 項)、災害危険区域内の制限 (法第 39 条第 2 項)、条例による単体規定一般 (法第 40 条)、条例による特殊建築物等の接道基準 (法第 43 条第 3 項)、幅員 4 m 未満の道路にのみ接する敷地の制限 (法第 43 条の 2)、特別用途地区内の制限 (法第 49 条)、特定用途制限地域の用途制限 (法第 49 条の 2)、用途地域等内の建築制限 (法第 50 条)、特定用途誘導地区内の制限の緩和 (法第 60 条の 3 第 3 項)、地区計画等の区域内の制限 (法第 68 条の 2 第 1 項、第 5 項)、都市計画区域外の集団規定 (法第 68 条の 9 第 1 項)。

- 3) 既存不適格建築物を用途変更する場合に準用される規定 (法第 87 条第 3 項)

既存不適格建築物の用途を変更する場合には、列記されている規定に適合するようにしなければならない。ただし、次の場合は必要ない。

第一号 増築・改築等をする場合は、別に規定している。

第二号 令第 137 条の 19 第 1 項に規定する類似の用途変更の場合。

第三号 令第 137 条の 19 第 2 項に規定する用途相互間におけるもの等の用途変更の場合。

耐火建築物等としなければならない特殊建築物 (法第 27 条)、居室の採光、換気設備 (法第 28 条第 1 項、第 3 項)、地階における住宅等の居室 (法第 29 条)、長屋・共同住宅の各戸の界壁 (法第 30 条)、特殊建築物等の避難施設等に関する技術基準 (法第 35 条)、特殊建築物等の内装制限 (法第 35 条の 2)、無窓の居室等の主要構造部 (法第 35 条の 3)、居室の採光面積、階段の構造等の技術基準 (法第 36 条中法第 28 条第 1 項若しくは法第 35 条に関する部分)、用途地域等内の用途規制 (法第 48 条第 1 項～第 14 項)、卸売市場等の位置 (法第 51 条) 又は第 39 条第 2 項、第 40 条、第 43 条第 3 項、第 43 条の 2、第 49 条～第 50 条、第 68 条の 2 第 1 項若しくは第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の規定 (第 27 条等の規定)。

- 4) 独立部分がある既存不適格建築物を用途変更する場合に準用される規定 (法第 87 条第 4 項)

法第 3 条第 2 項の規定により、構造耐力規定又は避難規定が適用されない既存不適格建築物であってこれらに規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる独立部分が二つ以上ある建築物について用途変更する場合には、用途変更する独立部分以外の独立部分に対しては、居室の採光、換気設備 (法第 28 条第 1 項、第 3 項)、地階における住宅等の居室 (法第 29 条)、長屋・共同住宅の各戸の界壁 (法第 30 条)、特殊建築物等の避難施設等に関する

る技術基準（法第 35 条）、無窓の居室等の主要構造部（法第 35 条の 3）、居室の採光面積に係る部分に限り（法第 36 条）、これらの規定は適用されない。

- 5) 法第 27 条等の規定の適用を受けない一の既存不適格建築物を特定行政庁の認定を受けて二以上の工事に分けて用途変更の工事をする場合、法第 87 条第 3 項の規定は認定を受けた全体計画の最後の工事に着手するまでは準用されない（法第 87 条の 2）。
- 6) 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和（法第 87 条の 3）
  - a. 非常災害区域等内にある建築物の用途を変更して住宅・病院等の災害救助用建築物として使用する（災害が発生してから 1 月以内に用途変更に着手するものに限る）ときは建築基準法令の規定（防火地域を除く）（第 1 項）
  - b. 災害があった場合、建築物の用途を変更して学校、集会場等の公益的建築物として使用するときは、法第 12 条第 1 項から第 4 項、第 21 条、第 22 条、第 26 条、第 30 条、第 34 条第 2 項、第 35 条、第 36 条、第 39 条、第 40 条、第 3 章、第 87 条第 1 項、第 2 項の規定（第 2 項）
  - c. 特定行政庁が建築物の用途を変更して興行場等として使用する（原則 1 年以内の期間）ことを許可した場合は、法第 12 条第 1 項から第 4 項、第 21 条、第 22 条、第 24 条、第 26 条、第 27 条、第 34 条第 2 項、第 35 条の 2、第 35 条の 3、第 3 章、第 87 条第 2 項の規定（第 6 項）
  - d. 特定行政庁が建築物の用途を変更して国際的な規模の会議等の用に供する特別興行場等に使用することを許可した場合は、前 c. に掲げる規定（第 7 項）

#### (25) 特殊の構造方法又は建築材料（法第 38 条）

法第 2 章の規定及びこれに基づく命令の規定は、予想しない特殊の構造方法や建築材料を用いる建築物について、国土交通大臣がその構造方法又は建築材料がこれらの規定に適合するものと同等以上の効力があると認める場合は、適用しない。

# 例題

## ◀ 建築手続 ▶

(この問題の解答と解説は 49 ページにあります)

### 【No. 1】

都市計画区域内における次の行為のうち、建築基準法上、**確認済証の交付を受ける必要がないもの**はどれか。ただし、建築等に関する確認済証の交付を受ける必要がない区域の指定はないものとする。

1. 鉄骨造、延べ面積  $300 \text{ m}^2$ 、平屋建ての倉庫の屋根の過半の修繕
2. 共同住宅の新築工事を施工するために設ける鉄骨造、延べ面積  $200 \text{ m}^2$ 、地上 2 階建ての仮設の工事管理事務所であって、現場以外の場所に設けるものの新築
3. 鉄骨造、延べ面積  $100 \text{ m}^2$ 、高さ  $5 \text{ m}$ 、平屋建ての一戸建ての住宅における、鉄骨造、床面積  $15 \text{ m}^2$ 、平屋建ての附属自動車車庫の増築
4. 第一種住居地域内において、鉄筋コンクリート造、延べ面積  $500 \text{ m}^2$ 、地上 2 階建ての診療所（患者の収容施設があるもの）の、有料老人ホームへの用途変更（大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないもの）

(R1-3)

### 【No. 2】

準防火地域内における次の行為のうち、建築基準法上、**確認済証の交付を受ける必要がないもの**はどれか。ただし、建築等に関する確認済証の交付を受ける必要がない区域の指定はないものとする。

1. 鉄骨造、延べ面積  $100 \text{ m}^2$ 、平屋建ての一戸建ての住宅における、床面積  $8 \text{ m}^2$  の増築
2. 木造、高さ  $8 \text{ m}$ 、地上 2 階建ての飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が  $300 \text{ m}^2$  のものにおける、屋根の過半の模様替
3. 第一種住居地域内にある鉄筋コンクリート造、延べ面積  $2,000 \text{ m}^2$ 、地上 2 階建ての水泳場の、体育館への用途の変更（大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないもの）
4. 鉄筋コンクリート造、延べ面積  $300 \text{ m}^2$ 、地上 3 階建ての事務所内における、エレベーターの設置

(R3-3)

**[No. 3]**

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 原動機を使用する観覧車の築造については、確認済証の交付を受けなければならない。
2. 延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>、地上 3 階建ての病院の避難施設等に関する工事の施工中において当該建築物を使用する場合においては、建築主は、あらかじめ、当該工事の施工中における当該建築物の安全上、防火上又は避難上の措置に関する計画を作成して特定行政庁に届け出なければならない。
3. 高さが 60 m を超える建築物を建築しようとする場合において、建築主は、所定の構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受ける必要があるが、都道府県知事又は指定構造計算適合性判定機関の構造計算適合性判定を受ける必要はない。
4. 鉄骨造、地上 8 階建ての共同住宅の増築の工事で、避難施設等に関する工事を含むものをする場合においては、建築主は、原則として、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該避難施設等に関する工事に係る建築物又は建築物の部分を使用することができない。

(R6-3)

**[No. 4]**

次の記述のうち、建築基準法上、誤っているものはどれか。

1. 鉄骨造、延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>、地上 3 階建ての共同住宅を新築する場合においては、当該建築物の建築主は、検査済証の交付を受ける前においても、指定確認検査機関が安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めるときは、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。
2. 延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>、地上 5 階建ての事務所の用途に供する建築物（国等の建築物を除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者等は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、定期的に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣から所定の資格者証の交付を受けた者にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
3. 延べ面積 800 m<sup>2</sup>、地上 5 階建ての事務所について、ホテルの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup> となる用途の変更に係る確認済証の交付を指定確認検査機関から受けた場合において、建築主は、当該工事が完了したときは、当該指定確認検査機関の検査を申請しなければならない。
4. 延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>、地上 5 階建ての百貨店（3 階以上の階における百貨店の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m<sup>2</sup> のもの）の大規模の修繕の工事で、避難施設等に関する工事の施工中において、当該建築物を使用する場合においては、当該建築主は、仮使用の認定を受けるとともに、あらかじめ、当該工事の施工中における当該建築物の安全上、防火上又は避難上の措置に関する計画を作成して特定行政庁に届け出なければならない。

(R1-4)



## 重要語句

- 【あ 行】
- 異種基礎 85
  - 異種用途区画 127
  - 請負契約の適正等 303
  - エスカレーターの構造 168
  - エレベーターの構造 167
  - エレベーターの構造計算 168
  - 延焼のおそれのある部分 7
  - 延焼防止 107
  - 屋外への出口 141
  - 屋上広場 141
  - 屋内避難階段・屋外避難階段・特別避難階段の構造 140
  - 卸売市場等の位置の指定 193
  - 卸売市場の新增築で許可を要しない範囲 193
- 【か 行】
- 開口部の補強筋 97
  - 階数 26
  - 階段の寸法等 66
  - 階段の幅の合計 141
  - 開発行為の規制 293
  - 階避難安全検証法 152
  - 階避難安全性能 10, 151
  - 界壁 129
  - 改良便槽 69
  - 各材料の許容応力度 83
  - 各材料の材料強度 83
  - 荷重, 外力の種類と計算規定 82
  - 仮設建築物に対する制限の緩和 254
  - 型わくの存置期間 98
  - 可燃物燃焼温度 107
  - 壁厚 91
  - 壁率比 86
  - 換気設備の構造 61
  - 換気設備の設置 60
  - 完了検査 37
  - 機械換気設備 60
  - 基準時 14
  - 既存建築物に対する制限の緩和 13
  - 北側斜線制限 220
  - 客席からの出口 141
  - 給水, 排水その他の配管設備の設置及び構造 165
  - 狭小敷地面積 210
  - 共同住宅・老人ホーム等の共用の廊下等の容積率不算入 203
  - 居室 7
  - 居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置 62
  - 居室の天井高 64
  - 居室の床高 64
  - 区画避難安全検証法 151
  - 区画避難安全性能 10, 150
  - くみ取便所等の構造 68
  - クロルピリホス(白アリの駆除剤) 62
  - 限界耐力 81
  - 検査済証交付前の建築物の使用制限 37
  - 建設業の許可等 302
  - 建築 11
  - 建築確認の特例 34
  - 建築関係各種手続と建築確認 32
  - 建築基準関係規定 36
  - 建築基準法の分類 5
  - 建築規制等 294
  - 建築協定の認可, 目的, 廃止 253
  - 建築材料の品質 84
  - 建築士でなければできない設計及び工事監理 280
  - 建築士の業務 281
  - 建築士の免許及び登録 282
  - 建築審査会 39
  - 建築設備 6
  - 建築物 6
  - 建築物に附属するもの 188
  - 建築物の基礎 85
  - 建築物の敷地が区域, 地域, 地区の内外にわたる場合 261
  - 建築物の高さ 26
  - 建築面積 25
  - 原動機 188
  - 建蔽率 208
  - 兼用住宅 188
  - 鋼材の接合 94
  - 工作物に対する準用 255
  - 工事監理者 11
  - 工事現場の危害防止 258
  - 工事施工者 11
  - 剛性率 82
  - 構造計算によって安全性を確かめなければならない建築物 77
  - 高層住居誘導地区 213
  - 構造設計一級建築士 281
  - 構造設計の原則 78
  - 構造耐力上主要な部分 12
  - 構造耐力上必要な軸組の配置の検証法 87
  - 後退距離 210
  - 高度地区 227
  - 高度利用地区 227
  - 高力ボルトの孔径 94
  - 骨材 95
  - 小荷物専用昇降機の構造 168
  - 小屋裏隔壁 129

## 【さ 行】

採光が必要な居室等 56  
 採光関係比率 57  
 採光補正係数 57  
 採光補正係数算定値の例外 58  
 採光補正係数の特別な値 57  
 敷地 12  
 敷地地盤面と道路面に高低差のある場合 218  
 敷地内に広い空地を有する建築物に対する特別措置 235  
 敷地内の避難上及び防火上必要な通路 147  
 軸組の種類と倍率 88  
 地震力 89  
 自然換気設備 60  
 自動車庫庫 188  
 私道の築造基準 178  
 私道の変更又は廃止の制限 180  
 児童福祉施設等 56  
 尿尿浄化槽の性能 70  
 地盤面 26  
 遮炎性 110  
 遮炎性能 10, 124  
 遮音性能 66  
 遮音性能を有する長屋又は共同住宅の界壁の例示仕様 65  
 遮熱性 110  
 住宅等の地下室の容積率不算入 202  
 重要文化財の再現 13  
 主任技術者 304  
 主要構造部 7  
 準耐火建築物 9  
 準耐火構造 8, 116  
 準耐火構造の例示仕様 117  
 準耐火性能 10, 117  
 準不燃材料 8  
 準防火性能 10  
 準防火地域 232  
 上位の性能を有する材料、構造等 9  
 床版の厚さ 96  
 消防用設備等 313  
 書類の閲覧 39  
 設計 11

設計者 11  
 設計図書 11  
 設備設計一級建築士 281  
 全館避難安全検証法 152  
 全館避難安全性能 10, 152  
 前面道路による緩和 212  
 層間変形角 81  
 総合設計制度 235  
 側端部分 86  
 組積造 90  
 組積造と補強コンクリートブロック造の塀の比較 93

## 【た 行】

耐火建築物 9, 107  
 耐火建築物の定義 109  
 耐火建築物の内装制限 149  
 耐火構造 7, 107  
 耐火構造の例示仕様 109  
 耐火時間 108  
 耐火性能 10  
 耐火性能検証法 111  
 大規模の建築物の主要構造部 53  
 大規模の修繕、模様替 12  
 大規模木造建築物 55  
 大規模木造建築物に対する緩和 90  
 耐水材料 9  
 耐力壁の厚さ 97  
 高さ制限 210  
 堅穴区画 127  
 単体規定と集団規定の適用範囲 5  
 地階 12  
 地階における住宅等の居室の技術的基準 56  
 地区計画等 228  
 中央管理方式の空気調和設備 60  
 中間検査 37  
 調理室の内装制限 150  
 直通階段への歩行距離 138  
 定格速度 167  
 定期報告 38  
 出入口の幅の合計 141  
 出隅部分の鉄筋の末端 95

鉄筋コンクリート造 95  
 鉄筋のかぶり厚さ 97  
 鉄骨造 93  
 鉄骨のかぶり厚さ 99  
 電気設備 166  
 天空率 222  
 倒壊防止 107  
 道路斜線制限 211  
 道路斜線制限の緩和 215  
 道路と敷地の関係 179  
 道路内の建築制限 180  
 道路の定義 177  
 道路の測り方 178  
 特殊建築物 6  
 特殊建築物等の内装制限を受ける規模とその制限内容 148  
 特定街区 227  
 特定行政庁 11  
 特定天井 12, 85  
 特定道路 205  
 特定避難時間 113  
 特定防火設備 124  
 特定用途制限地域 193  
 特別地区 293  
 特別用途地区 192  
 特例容積率適用区域制度 207  
 都市計画の内容 292  
 都市再生特別地区 227

## 【な 行】

長屋又は共同住宅の各戸の界壁の構造 64  
 難燃材料 8  
 二以上の直通階段を設けなければならない場合 138  
 軒の高さ 26  
 延べ面積 25

## 【は 行】

排煙設備の構造 142  
 排煙設備の設置 142  
 柱の脚部 93  
 柱の主筋、帯筋 96  
 柱の小径 87, 96  
 柱の防火被覆 93

- 柱の有効細長比 86  
 日影規制 225  
 非常用の昇降機の設置及び構造 169  
 非常用の照明装置 145  
 非常用の進入口 145  
 非損傷性 110  
 必要壁量 89  
 避難安全検証法 150  
 避難階段・特別避難階段を設けなければならない階 139  
 避雷設備 166  
 火を使用する室などに設けるべき換気設備 60  
 風圧力 89  
 複筋ばり 96  
 不燃材料 8  
 不燃性能 10  
 不燃性の物品を保管する倉庫に類する用途 233  
 平均地盤面 225  
 壁面線の指定 180  
 壁量充足率 86
- 偏心率 82  
 防煙壁 142  
 防火区画検証法 111  
 防火構造 8, 120  
 防火構造の屋内側の被覆について 121  
 防火構造の例示仕様 121  
 防火上主要な間仕切壁 129  
 防火性能 10, 120  
 防火設備 124  
 防火地域 232  
 防火地域内及び準防火地域内の屋根 233  
 防火壁 125  
 法第 22 条区域内の建築物の防火上の措置 54  
 法第 42 条第 2 項道路 177  
 法の適用除外 13  
 放流方法 68  
 補強コンクリートブロック造 92  
 保有水平耐力 81  
 ホルムアルデヒド発散建築材料の区分 63
- 【ま 行】**  
 見付面積 89  
 面積区画 125
- 【や 行】**  
 有効採光面積 57  
 容積率 201  
 容積率の緩和 205  
 用途、構造、規模による防火区画 125  
 用途地域 58, 293  
 用途地域の種類と目的 187  
 用途地域別の用途制限 189  
 4 週圧縮強度 95
- 【ら 行】**  
 隣地斜線制限 218  
 廊下の幅 137
- 【欧文】**  
 D の値の緩和 58





『合格対策 一級建築士受験講座』  
編集委員長 中村光彦（工学博士，一級建築士，全日本建築士会会長）  
2025年版「法規」分科会編集長 川島将克（一級建築士）

合格対策  
一級建築士受験講座 学科Ⅲ（法規）令和7年版

2024年11月15日 初版第1刷

編集 一般社団法人  
全日本建築士会  
発行者 柴山 斐呂子  
印刷所 藤原印刷  
製本所 藤原印刷

発行所 理工図書 株式会社  
〒102-0082 東京都千代田区一番町 27-2  
電話 03-3230-0221(代表)  
FAX 03(3262)8247  
振替口座 00180-3-36087 番  
<http://www.rikohtosho.co.jp>  
お問合せ [info@rikohtosho.co.jp](mailto:info@rikohtosho.co.jp)

© 一般社団法人 全日本建築士会 2024

Printed in Japan

ISBN 978-4-8446-0960-5 C3052

 <出版者著作権管理機構 委託出版物>

本書の無断複製は著作権法上での例外を除き禁じられています。複製される場合は、そのつど事前に出版者著作権管理機構（電話 03-5244-5088, FAX 03-5244-5089, e-mail:info@jcopy.or.jp）の許諾を得てください。