

長屋・共同住宅の各戸の界壁 …… 51

1. 透過損失
2. 遮音性能適合仕様

階段 …… 52

1. 各部の寸法
2. 手すりと階段幅

階段に代わる傾斜路 …… 53

適用が除外される階段 …… 53

4 設備に関する基準 54

便所 …… 54

1. 処理区域
2. 便所の採光と換気
3. 汲み取り便所の構造
4. 改良便槽の構造

給水設備 …… 56

1. 配管の構造基準

排水設備 …… 57

1. 配管の構造基準

電気設備 …… 58

避雷設備 …… 58

昇降機設備 …… 59

1. エレベーター
2. 小荷物専用昇降機
3. エスカレーター

その他の昇降機設備 …… 60

3章 都市計画区域等による建築物の形態制限 — 61

1 都市計画区域等 62

都市計画区域 …… 62

1. 都市計画制度の概要

2 道路の定義 63

道路 …… 63

1. 道路の定義
2. 道路の種類
3. 幅員 4m 未満の道路の特例
4. 位置指定道路（私道）の基準
5. 敷地の接道義務
6. 接道規制を条例で付加できる建築物
7. 道路内の建築の禁止

壁面線の指定 …… 66

3 用途地域による建築制限 67

用途地域 …… 67

1. 用途地帯の種類

2. 敷地が異なる用途地域にわたる場合
3. 建築物の用途制限

大規模集客施設 …… 69

自動車車庫 …… 70

4 面積の制限 71

容積率 …… 71

1. 容積率の算定方法
2. 容積率の規制
3. 延べ面積の緩和や壁面線の指定による算定方法
4. 特定道路による緩和措置
5. 制限の異なる2以上の地域にわたる場合

建ぺい率 …… 76

1. 建ぺい率の算定方法
2. 建ぺい率の限度
3. 制限の異なる2以上の地域にわたる場合
4. 建ぺい率の緩和措置

外壁の後退距離 …… 79

5 高さの制限 80

高さの制限 …… 80

1. 低層住居専用地域内における高さの制限（絶対高さ）
2. 斜線による高さの制限

道路斜線 …… 81

1. 道路斜線と適用距離
2. 道路斜線の緩和措置
3. 敷地が2以上の用途地域にわたる場合
4. 2以上の前面道路がある場合
5. 後退距離に含まれない建築物

隣地斜線 …… 86

1. 隣地斜線制限
2. 隣地斜線の緩和措置
3. 敷地が2以上の用途地域にわたる場合

北側斜線 …… 88

1. 北側斜線制限
2. 北側斜線の緩和措置

天空率 …… 90

1. 天空率の算定方法
2. 天空率による斜線制限の緩和措置

日影規制 …… 92

1. 日影規制の対象地域と規制値
2. 日影が制限の異なる区域にわたる場合
3. 同一敷地内に2以上の建築物がある場合
4. 日影規制の緩和措置など

6 防火地域・準防火地域の建築制限 95

防火地域・準防火地域の概要 …… 95

防火地域 …… 95

1. 防火地域内の建築制限

準防火地域 …… 96

建築基準法では、建築主事を置く市町村長または都道府県知事に限って建築物の許可などに関する一定の権限をもたせ、そのような行政庁を『特定行政庁』と呼ぶ。

建築主事を置くかどうかは、設置義務のある大都市を除いて任意とされているため、建築主事を置かない市町村では、都道府県知事が特定行政庁となる。



◎ 建築主事・特定行政庁の行う業務

建築主事【法 4 条】	特定行政庁
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認、検査のみ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 違反建築物に対する措置 ・ 既存不適格建築物に対する措置 ・ 許認可（道路内建築物：アーケードなどの建築許可）など

指定確認検査機関

国土交通大臣または都道府県知事の指定を受け、確認検査の業務を行う民間の機関

① 業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認審査：p.19 ~ p.20 参照【法 6 条の 2】 ・ 中間検査：p.21 参照【法 7 条の 4】 ・ 完了検査：p.21 参照【法 7 条の 2】
② 指定確認検査機関の指定	<p>【法 6 条の 2 第 2 項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1 つの都道府県の区域内で確認の業務を行う場合：都道府県知事が指定 ・ 2 つ以上の都道府県の区域内で確認の業務を行う場合：国土交通大臣が指定
③ 特定行政庁による指導監督体制	<pre> graph TD A[特定行政庁] -- 1 立入検査 --> B[指定確認検査機関] A -- 2 違反事実の報告 --> C[国土交通大臣 または 都道府県知事] C -- 3 報告を受け、業務停止命令など --> B </pre>

仮設建築物

【法 85 条】★

存続期間を限定することで認められる建築物。

1. 応急仮設建築物

【法 85 条 1 項～4 項】

応急仮設建築物：非常災害があった場合に、特定行政庁が指定する区域内に着工する建築物。

存続期間：3ヶ月

発生した区域・隣接する区域

3ヶ月を超えて存続させる場合には、特定行政庁の許可が必要。

特定行政庁は、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めたときは2年以内の期限を限って許可する。【3項・4項】

① すべての法令が適用されないもの

【1項】

ただし、防火地域内に建築する場合を除く

← 防火地域内は建築物等が密集しているため、仮設建築物からの火災等の二次災害が考えられる。

着工時期：災害発生後1ヶ月以内

a. 国、地方公共団体、日本赤十字社が災害救助のために建築するもの



b. 被災者が自ら使用するために建築する延べ面積 30㎡以内のもの



② 一部の法令の適用を受けないもの

【2項】

a. 公益上必要な仮設建築物

着工時期：発生後1ヶ月以内でなくてよい

郵便局、駅舎、官公署など



b. 工事現場に設ける仮設建築物

工事完了後直ちに撤去する

工事現場に設ける事務所や、材料置場など



適用を受ける法令

- ・耐火、準耐火建築物としなければならない建築物【法 27 条】
- ・特殊建築物の内装【法 35 条の 2】
- ・防火・準防火地域内で 50㎡を超える場合は屋根の不燃化【法 63 条】 など

2. 仮設建築物

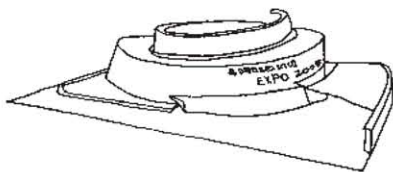
【法 85 条 5 項】

仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗など

特定行政庁が、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めた場合に、基準法の一部の規定が適用除外となる。

存続期間：1年以内

※ただし、仮設店舗は新しい店舗が完成するまで。



オリンピックのプレ大会や準備などに必要な施設やエンターテインメント施設などへの活用等

特定行政庁は、国際的な規模の会議や競技会、その他の理由により、1年を超えて使用する特別の必要があるものについて、存続期間を定めて建築を許可することができる。← 建築審査会の同意が必要。

2. 既存不適格建築物として認められる増改築など

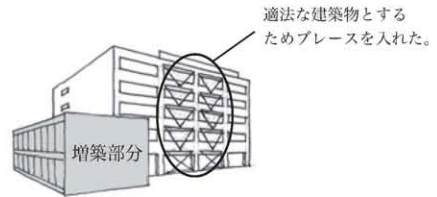
【法 86 条の 7】【令 137 条の 2】 ☆

新しい法令の適用後に、その建築物を除去し新たな建築物を建築したり、増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替えを行う場合は、それを機に適法な建築物に改めなければならない。
また、いったん適法状態にした建築物を、不適格建築物に戻すことはできない。

例) 増築した場合



新しい法令の適用後に増築をする場合

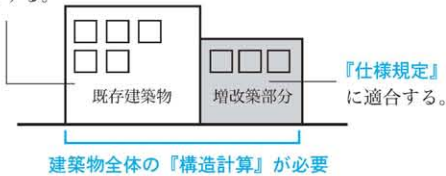


① 増改築などの場合

【令 137 条の 2 第 1 号】

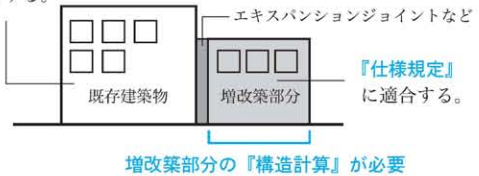
a. 一体となる場合【1号イ】

『耐久性等関係規定』などに適合する。



b. 既存建築物と増改築部分を分離させる場合【1号ロ】

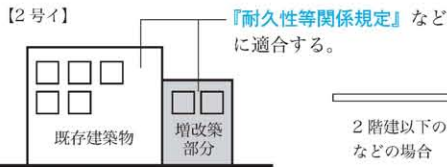
『耐久性等関係規定』などに適合する。



② 増改築などの場合の緩和措置

【令 137 条の 2 第 2 号・3 号】

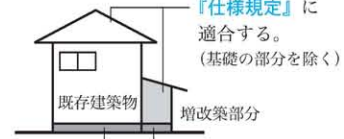
a. 増改築部分の面積が1/20 かつ 50 m²を超え、1/2を超えない場合【2号】



2 階建以下の木造建築物などの場合

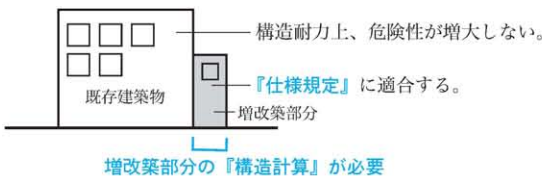
追加

小規模建築物（法20条1項4号）の場合【2号ロ】



基礎：『基礎のついで補強基準』に適合する。

b. 増改築部分の面積が 1/20 かつ 50 m²以下の場合【3号イ】



増改築部分の『構造計算』が必要

※『耐久性等関係規定』など 【令 137 条の 2】

『耐久性等関係規定』の他に、下記のおそれがないものとする。
・自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧、水圧や、地震などの震動や衝撃による建築物の崩壊や崩落
・屋根ふき材、特定天井、外装材、屋外に面する帳壁の脱落
・エレベータのかごの落下、エスカレーターの脱落

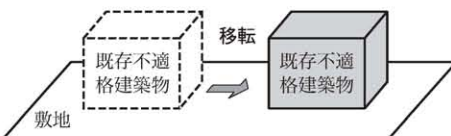
⇒【平 17 国交告 566 号】

3. 既存不適格建築物として認められる移転

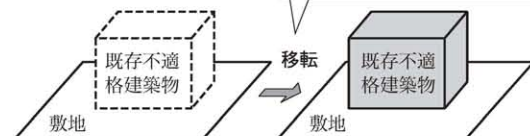
【法 86 条の 7 第 4 項】【令 137 条の 16】

下記の場合は、既存不適格建築物であっても移転できる。

a. 同一敷地内への移転



b. 他の敷地への移転



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に可

延べ面積

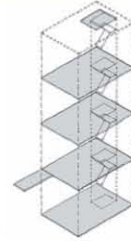
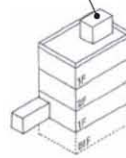
【令2条1項4号】★

延べ面積：建築物の各階の床面積の合計

ペントハウスや自動車車庫などにおいても、面積に関わらず、すべてを算入する。

確認申請の手数料や登記などは上記の算定方法を用いる。

ペントハウス



この建築物の延べ面積＝

■部分のすべての面積の合計

1. 容積率算定に用いる延べ面積

容積率 (p.71 p.75) の算定に用いる場合には、下記の部分は延べ面積に算入されない。

① 自動車車庫の特例

【令2条1項4号・3項】(p.73 ① 参照)

敷地内の**建築物の延べ面積の合計（自動車車庫部分を含む）の1/5を限度**として、駐車場面積は算入しない。

a. 駐車場の面積が全面積の1/5以下の場合



駐車場の面積は延べ面積に算入されない。

延べ面積：(1階+2階)

b. 駐車場の面積が全面積の1/5を超える場合



全面積の1/5は延べ面積に算入されない。

延べ面積： $\frac{4}{5} \times (1階 + 2階 + 駐車場)$

② 住宅（共同住宅を含む）・老人ホーム等の地階の特例

【法52条3項】(p.73 ② 参照)

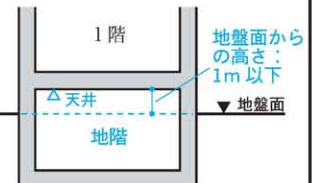
住宅（共同住宅の住戸部分も含む）の用途として使用する地階

老人ホーム等

福祉ホーム、老人ホームなどのこと
介護老人保健施設、療養病床など
建築基準法上、病院・診療所として
取り扱うものは対象ではない！

地階の天井が地盤面からの高さが1m以下の場合

上記の用途に供する床面積の合計の1/3を限度として延べ面積に算入されない。

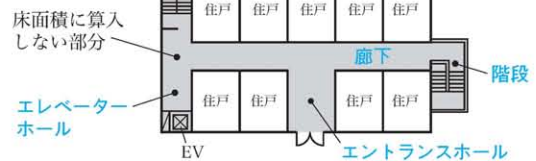


③ 共同住宅・老人ホーム等の共用部分

【法52条6項】

『共同住宅の共用廊下・階段部分』の床面積は、延べ面積に算入されない。

※エレベーターホールやエントランスなども算入されない。



④ エレベーターの昇降路

【法52条6項】【令135条の16】

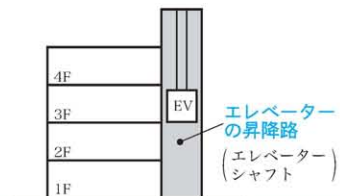
建物の用途に関係なく、『エレベーターの昇降路部分』の床面積は、延べ面積に算入されない。

※・機械室は床面積に算入する。

・エスカレーターや小荷物専用昇降機は床面積に算入する。

・床面積 (p.31)、建築面積 (p.29)、建ぺい率 (p.76~78) を求める場合は床面積に算入する。

容積率を求める場合のみ床面積に算入しないということ！



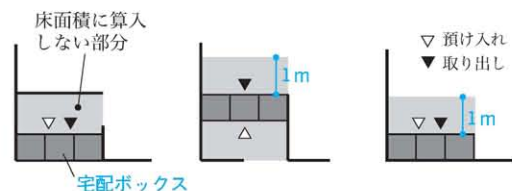
⑤ 宅配ボックス

【令2条1項4号・3項】

『宅配ボックスの利用のために設ける室など』の床面積は、延べ面積に算入されない。

※・室として区画されていない場合は、預け入れ面、取り出し面から前方に水平距離1mの部分まで算入されない。

・算入されない床面積の部分は、各階の床面積の合計の1/100を限度とする。



1 採光に関する基準

居室の採光

住宅、学校、病院などの居室には、その床面積に対して一定の割合の採光上有効な開口部を設け、自然採光を確保しなければならない。← すべての居室に採光が必要という訳ではないということ

1. 開口部の必要面積と床面積の割合

【法28条1項】【令19条2項・3項】☆

必要採光面積 = 居室の床面積 × 割合

それぞれの用途の居室の面積に対して、採光に関して最低限必要な開口部の面積

採光上有効な開口部の面積 (W)
(p.38の1、有効採光面積を参照)

居室の床面積 (S)

例 住宅の場合
 $\frac{W}{S} \geq \frac{1}{7}$

追加

学校などの場合で、以下の場合は、1/7以上とすることができる。
【昭55建告1800号】

(1)の場合
床面から高さが50cmにおいて200ルクスの照度を確保する照明設備を設けた場合
↓
開口部のうち、床面から高さが50cm以上の部分の面積が1/7以上となればよい。

(1)で音楽室や視聴覚室の場合
換気設備(令20条の2)を設けた場合
↓
開口部全面の面積が1/10以上となればよい。

(2)の場合
床面において200ルクスの照度を確保する照明設備を設けた場合
↓
開口部全面の面積が1/7以上となればよい。

採光が必要な居室

居室の種類		割合
法28条1項	住宅(共同住宅の住戸も含む)の居室	1/7以上
令19条2項3項	(1) 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、幼保連携型認定こども園の教室	1/5以上
	(2) 保育所、幼保連携型認定こども園の保育室	
	(3) 病院、診療所の病室	1/7以上
	(4) 寄宿舎の寝室、下宿の宿泊室	
	(5) ・児童福祉施設等の寝室(入所する者の使用するものに限る) ・児童福祉施設等(保育所を除く)の居室のうち、入所者・通所者に対する保育、訓練、日常生活に必要なものとして使用されるもの	
(6) (1)に掲げる学校以外の学校の教室	1/10以上	
(7) 病院、診療所、児童福祉施設等の居室のうち入院患者、または、入所する者の談話室、娯楽室等として使用されるもの		

ただし、下記の場合は、採光のための開口部を設けなくても良い。

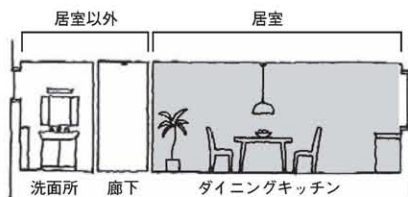
- ・地階または地下工作物内に設ける居室など
- ・温湿度調整を必要とする作業を行う作業室など

居室

特定の人が継続的に使用する部屋だけではなく、特定の部屋が不特定の人によって、時間的に継続して使用される場合も、「継続的な使用」(居室)に含まれる。

例 住宅の場合

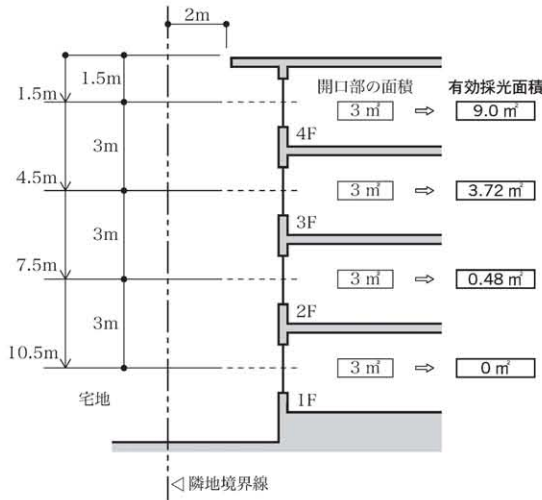
- ・居室 : 居間、応接室、寝室、書斎、食堂など
- ・居室でない室 : 洗面所、浴室、便所、廊下など



③ 算定例

a. 住居系の用途地域の場合

採光補正係数 = (採光関係比率 × 6) 1.4



4階 採光関係比率=2/1.5=1.33
採光補正係数=(1.33×6)-1.4
=6.58 ⇒ 3.0 (p.38)
(3.0を限度とするため)
有効採光面積=3㎡×3.0=9.0㎡

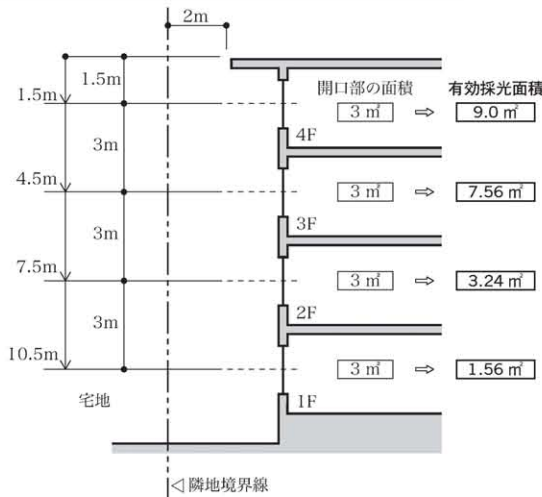
3階 採光関係比率=2/4.5=0.44
採光補正係数=(0.44×6)-1.4
=1.24
有効採光面積=3㎡×1.24=3.72㎡

2階 採光関係比率=2/7.5=0.26
採光補正係数=(0.26×6)-1.4
=0.16
有効採光面積=3㎡×0.16=0.48㎡

1階 採光関係比率=2/10.5=0.19
採光補正係数=(0.19×6)-1.4
=-0.26 ⇒ 0 (p.38)
(開口部が道に面しない場合の表より)
有効採光面積=3㎡×0=0㎡

b. 工業系の用途地域の場合

採光補正係数 = (採光関係比率 × 8) 1.0



4階 採光関係比率=2/1.5=1.33
採光補正係数=(1.33×8)-1.0
=9.64 ⇒ 3.0 (p.38)
(3.0を限度とするため)
有効採光面積=3㎡×3.0=9.0㎡

3階 採光関係比率=2/4.5=0.44
採光補正係数=(0.44×8)-1.0
=2.52
有効採光面積=3㎡×2.52=7.56㎡

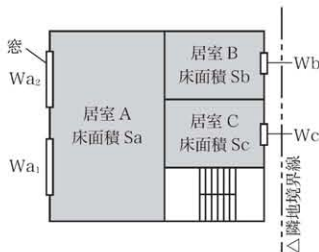
2階 採光関係比率=2/7.5=0.26
採光補正係数=(0.26×8)-1.0
=1.08
有効採光面積=3㎡×1.08=3.24㎡

1階 採光関係比率=2/10.5=0.19
採光補正係数=(0.19×8)-1.0
=0.52
有効採光面積=3㎡×0.52=1.56㎡

一体利用させる複数居室の有効採光面積の計算方法

【平15国交告303号】

都市部の住宅地域などでは、隣地境界までの距離を十分に確保することが難しいため、採光上有効な開口部の確保が難しい。



2以上の居室が、一体的な利用に供され、かつ衛生上支障がないものとして特定行政庁の規則で定める基準に適合すると特定行政庁が認めるものは以下のように計算することができる。

$$\frac{\text{採光補正係数} \times \text{開口部の採光面積}}{\text{床面積}} = \frac{(Ka) \cdot Wa_1 + Ka_2 \cdot Wa_2 + Kb \cdot Wb + Kc \cdot Wc}{Sa + Sb + Sc} \geq \frac{1}{5} \text{ または } \frac{1}{7} \text{ または } \frac{1}{10}$$

p.36 表中の割合

3. 幅員 4 m 未満の道路の特例 (通称：2 項道路)

【法 42 条 2 項】☆

都市計画区域になった際に、建築物が建ち並んでいる幅員 4m 未満の道で、特定行政庁が指定した道路。

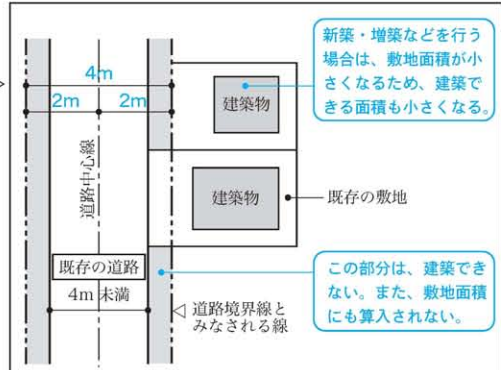
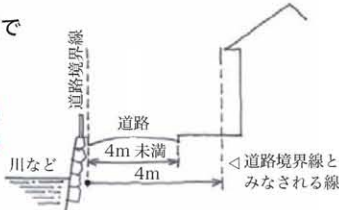
a. 幅員 4m 未満

道路の中心から両側に水平距離 2 m の線を道路境界線とみなす。

↑ 将来 4m の道路にすること。

b. がけ地、川、線路敷などで両側に広げられない場合

道とがけ地などの境界線から敷地側に 4 m の線を道路境界線とみなす。



新築・増築などを行う場合は、敷地面積が小さくなるため、建築できる面積も小さくなる。

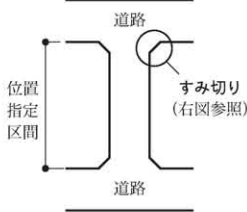
この部分は、建築できない。また、敷地面積にも算入されない。

4. 位置指定道路 (私道) の基準

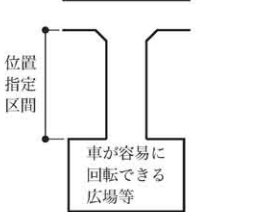
【令 144 条の 4】☆

位置指定道路は両端が道路などに接していなければならない。

a. 両端が道路に接続する



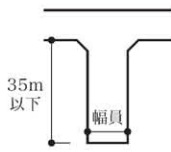
b. 終端に広場などがある (車が容易に回転できるものに限る)



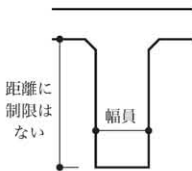
ただし、下記の場合は袋路状道路とすることができる。

袋路状道路の場合の幅員と長さ

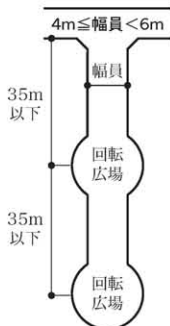
a. $4\text{m} \leq \text{幅員} < 6\text{m}$ の場合



b. 幅員 $\geq 6\text{m}$ の場合

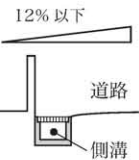


c. 自動車の回転広場を設ける場合



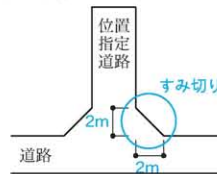
その他の基準

- ・表面の仕上げは、砂利敷その他 (アスファルト舗装等) ぬかるみにならない構造とする。
- ・道路は階段状ではなく、勾配は 12% 以下とする。
- ・排水に必要な側溝などを設ける。

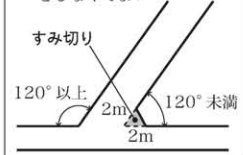


すみ切り

交差部の角度が 120° 未満の場合は、1 辺 2m のすみ切りをする。



例 120° 以上の場合はすみ切りをしなくてよい



道路幅員の測り方

a. L 型側溝がある場合



b. 側溝がある場合



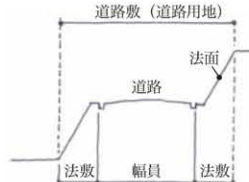
c. 歩道がある場合



d. ガードレールがある場合



e. 法面がある場合



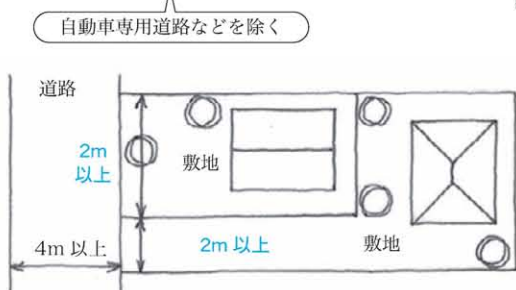
道路幅員：法敷は含めない
道路敷：道路幅員 + 法敷
※道路斜線・容積率などに関わってくるので重要!

5. 敷地の接道義務

【法 43 条】☆

建築物の敷地は、道路に 2 m 以上接していなければならない。

【1 項】



ただし、以下のいずれかに該当する場合は適用しない。
【2 項】

- ・敷地が幅員 4m 以上の道に 2m 以上接する建築物で利用者が少数であるものとして用途や規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めるもの。

↑
この場合は建築審査会の同意は不要！

- ・敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。

6. 接道規制を条例で付加できる建築物

【法 43 条 3 項】

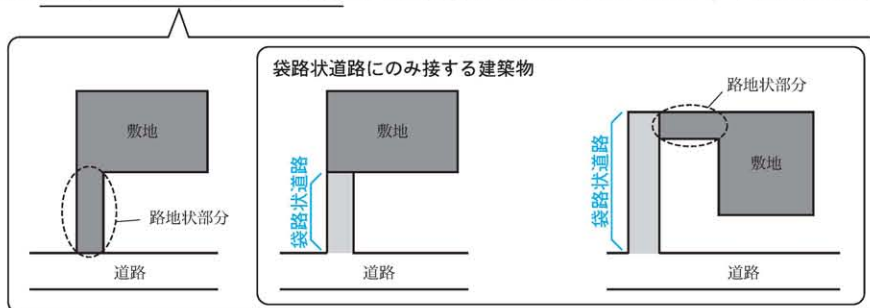
火災時などが発生した際に、建築物の用途や規模、位置などにより、前項（43 条 1 項）の規定では避難が困難であると認めるときは、地方公共団体が、条例で接道規制を付加することができる。

接道規制を付加できる建築物

以下のいずれかに該当するもの

- ・特殊建築物
- ・階数が 3 以上の建築物
- ・政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（無窓居室）を有する建築物
- ・延べ面積が 1,000 m² を越える建築物
- ・その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で、延べ面積が 150 m² を超えるもの（一戸建て住宅を除く）

同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、延べ面積の合計

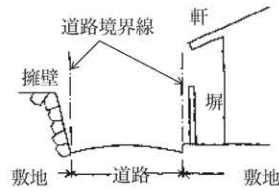


追加

7. 道路内の建築の禁止

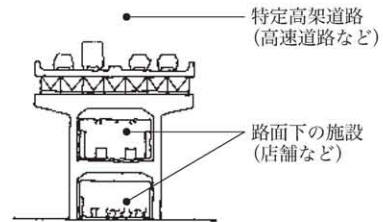
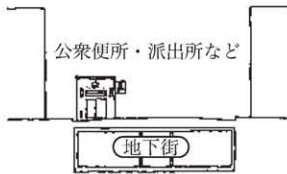
【法44条】☆

建築物または敷地を造成するための擁壁は、
道路内や道路に突き出して建築することは
できない。

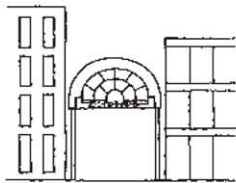


ただし、下記のものは建築することができる。※特定行政庁が認めたもの、または建築審査会の同意を得て許可したもの。

- a. 地下街 b. 公衆便所・派出所など c. 特定高架道路等の上空または路面下の施設など



- d. アーケードなど



- e. 道路をはさむ2棟間の道路上空の渡り廊下など



壁面線の指定

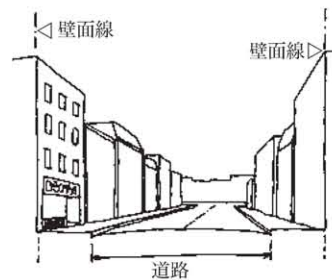
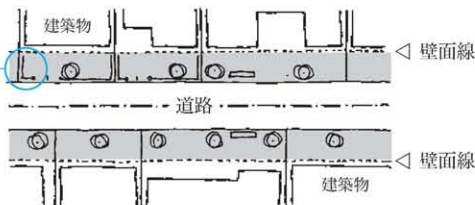
【法46条】【法47条】☆

街路沿いの環境を向上させるため、敷地内に壁面線が指定されることがある。

※特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの。

外壁、柱を壁面線まで後退させる（門・扉も高さ2mを超えれば同様）。
ただし、地盤面下（地階）はこの限りでない。

壁面線の内側
(道路側)でも、
2m以下の門や
扉などは建築する
ことができる。

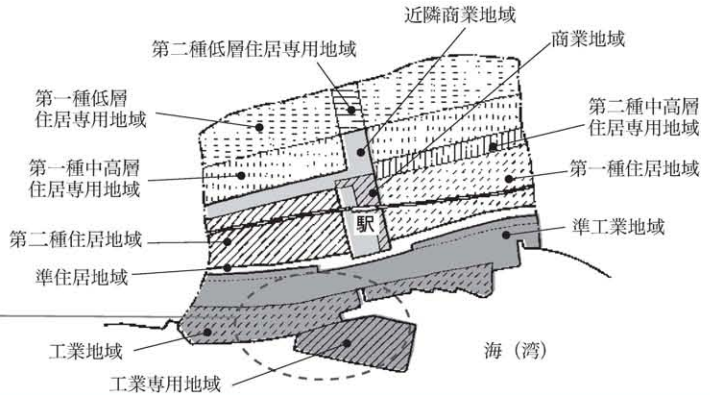


用途地域

【法 48 条】★

用途地域は、12 種類の地域に分類される。

建築物の用途に応じて発生する騒音・悪臭・危険物の貯蔵・処理等周辺の地域環境に悪影響を与えるおそれのある用途は、立地できる用途の範囲を定める。



1. 用途地域の種類

【法 48 条】【都市計画法 9 条】☆

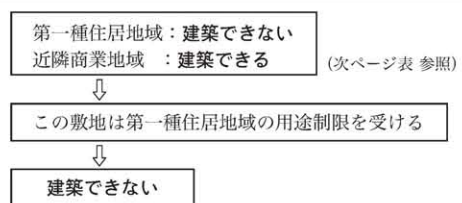
第一種低層住居専用地域	低層住居にかかる良好な住居の環境を保護する地域。
第二種低層住居専用地域	主として低層住居にかかる良好な住居の環境を保護する地域。
第一種中高層住居専用地域	中高層住居にかかる良好な住居の環境を保護する地域。
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住居にかかる良好な住居の環境を保護する地域。
第一種住居地域	住居の環境を保護する地域。
第二種住居地域	主として住居の環境を保護する地域。
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域。
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域。
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する地域。 追加
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進する地域。
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域。
工業地域	主として工業の利便を増進する地域。
工業専用地域	工業の利便を増進する地域。

2. 敷地が異なる用途地域にわたる場合

【法 91 条】☆

敷地面積の大きい方の用途地域に属しているものとし、『建築物の用途制限』（次ページ表）の規制を受ける。

例 この敷地にパチンコ屋を建築することができかどうかを考えましょう。



3 都市計画区域等による建築物の形態制限

3. 建築物の用途制限

【別表2】【法48条】【令130条～令130条の9の5（令6章）】☆

■ 建てられる用途

建築物の用途	用途地域										白地 地域 (次頁 参照)	
	第一種 低層 住専	第二種 低層 住専	第一種 中高層 住専	第二種 中高層 住専	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	田園 住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域		準工業 地域
住居など 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 店舗・事務所などの兼用住宅	●										●	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校											●	
病院（20ベット以上）大学、高等専門学校、専修学校など											●	
図書館など											●	
神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所（19ベット以下）、保育所等	●											
郵便の業務に使用する施設 500㎡以内に制限	●											
巡査派出所、公衆電話所その他公益施設など	●											
税務署、警察署、保健所、消防署など	●											
老人ホーム、福祉ホームなど	●											
老人福祉センター、児童厚生施設など	●											
店舗・飲食店など	床面積 150㎡以下	●										
	床面積 150㎡超、500㎡以下	●										
	床面積 500㎡超、1,500㎡以下	●										
	床面積 1,500㎡超、3,000㎡以下	●										
	床面積 3,000㎡超	●										
床面積 10,000㎡超	●											
事務所など	床面積 1,500㎡以下	●										
	1,500㎡超、3,000㎡以下	●										
	3,000㎡超	●										
遊戯施設・風俗施設	ホテル、旅館	●										
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場など	●										
	カラオケボックスなど	●										
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的状、勝馬投票券発売所など	●										
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	●										
	劇場、映画館、演芸場、観覧場などの大規模集客施設	●										
	キャバレー、料理店	●										
個室付浴場業にかかる公衆浴場など	●											
駐車場・倉庫・工場など	自動車庫	●										
	営業用倉庫	●										
	自家用倉庫	●										
	自動車教習所、畜舎（床面積の合計 15㎡超）	●										
	日刊新聞の印刷所	●										
	工場	●										
	自動車修理工場	●										
	危険物の貯蔵、処理施設	●										

※表中の面積は、その用途に使用される部分の面積をいう。

2. 容積率の規制

【法 52 条】☆

① 都市計画によって定められた容積率

② 前面道路の幅員による容積率

①②のうち、いずれかの厳しい方の制限に従う。

① 都市計画によって定められた容積率

【1 項】

用途地域	容積率
第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域	5/10・6/10・8/10・10/10・15/10・20/10
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	10/10・15/10・20/10・30/10・40/10・50/10
商業地域	20/10・30/10・40/10・50/10・60/10・70/10・80/10・90/10・100/10・110/10・120/10・130/10
工業地域、工業専用地域	10/10・15/10・20/10・30/10・40/10
用途地域の指定のない区域	5/10・8/10・10/10・20/10・30/10・40/10

左記の数値のうち都市計画で定められたもの

左記の数値のうち特定行政庁が定める

※高層住居誘導地区は p.100 を参照

② 前面道路の幅員による容積率

【2 項】

前面道路の幅員が 12m 未満の場合に適用。⇐ 12m 以上は①の規制（上表）のみが適用される。

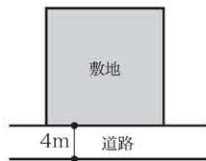
用途地域	容積率
第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域	前面道路の幅員 × 4/10
第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域	前面道路の幅員 × 4/10
特定行政庁が指定する区域内	前面道路の幅員 × 6/10
その他の地域	前面道路の幅員 × 6/10
特定行政庁が指定する区域内	前面道路の幅員 × 4/10 又は 8/10

※敷地が 2 以上の道路に接する場合は、12m 未満の中で最大の幅員を採用する。

例 下図のそれぞれの容積率を求めましょう。

- ・第二種住居地域
- ・都市計画による容積率の制限：200% ($\frac{20}{10}$)
- ・前面道路による " : 前面道路の幅員 × $\frac{4}{10}$

a. 前面道路が 4m の場合



前面道路の幅員 $\rightarrow 4 \times \frac{4}{10} = \frac{16}{10}$

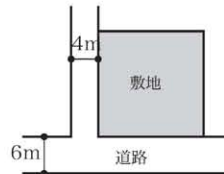
したがって 160%

↓

この敷地の容積率は

都市計画による容積率 $\rightarrow 200 > 160$ 160%

b. 2 以上の道路に接する敷地の場合



12m 未満で最大のほうの前面道路の幅員 $\rightarrow 6 \times \frac{4}{10} = \frac{24}{10}$

したがって 240%

↓

この敷地の容積率は

都市計画による容積率 $\rightarrow 200 < 240$ 200%

2. 建ぺい率の限度

【法 53 条 1 項】☆

	用途地域	建ぺい率
(1)	第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 田園住居地域、工業専用地域	3/10・4/10・5/10・6/10
(2)	第一種・第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	5/10・6/10・8/10
(3)	近隣商業地域	6/10・8/10
(4)	商業地域	8/10
(5)	工業地域	5/10・6/10
(6)	用途地域の指定のない区域	3/10・4/10・5/10・6/10・7/10

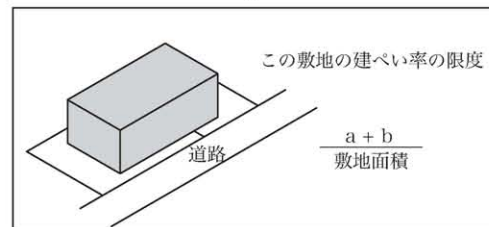
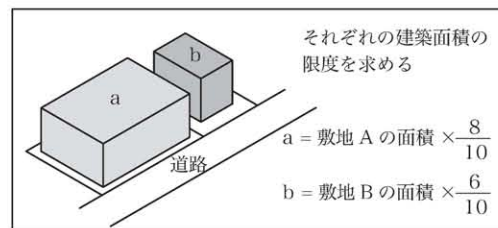
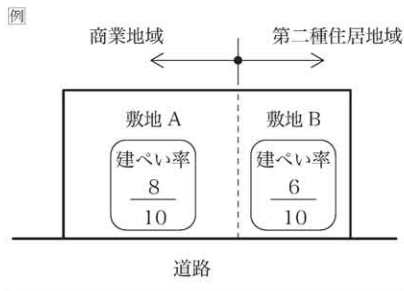
左記の数値のうち
都市計画で定めら
れたもの

左記の数値のうち
特定行政庁が定める

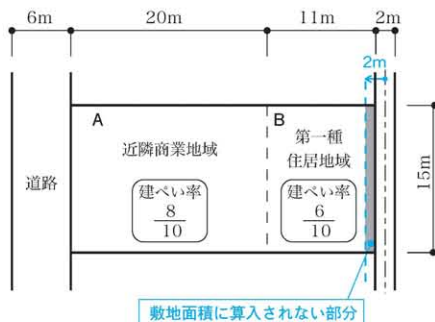
3. 制限の異なる 2 以上の地域にわたる場合

【法 53 条 2 項】☆

$$\text{建ぺい率の限度} = \frac{\text{建築面積の限度の合計（それぞれの敷地の建ぺい率に対する建築面積の合計）}}{\text{敷地全体の面積}}$$



例 下図の敷地に建築することができる建ぺい率の最高限度を求めましょう。



A 部分の建築面積の最高限度 $20 \times 15 \times \frac{8}{10} = 240 \text{ m}^2$

B 部分の建築面積の最高限度 $(11 - \text{①}) \times 15 \times \frac{6}{10} = 90 \text{ m}^2$

敷地に算入されない部分

敷地全体に対する建築面積の最高限度 $240 + 90 = 330 \text{ m}^2$

敷地面積の合計 $(31 - \text{①}) \times 15 = 450 \text{ m}^2$

敷地に算入されない部分

この敷地の建ぺい率の限度 = $\frac{330 \text{ m}^2}{450 \text{ m}^2} \approx \frac{7.33}{10}$

したがって **73.3 %**

外壁の後退距離

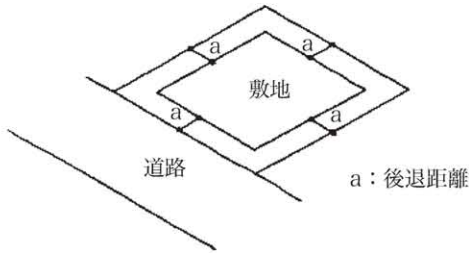
【法 54 条】

第一種・第二種低層住居専用地域、**田園住居地域**内において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線・隣地境界線）までの距離を制限すること。

↑
敷地境界線と外壁との間に一定幅の空地を設けることで、地域の環境を向上させるため。

① 都市計画において外壁の後退距離が定められている場合

【法 54 条 2 項】

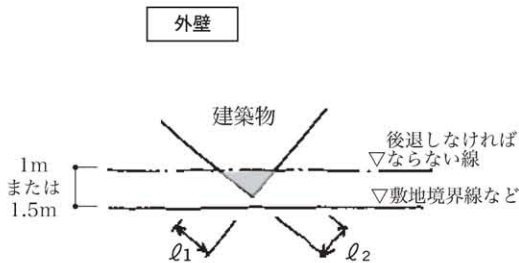


外壁の後退距離 (a) : 1m 以上または 1.5m 以上

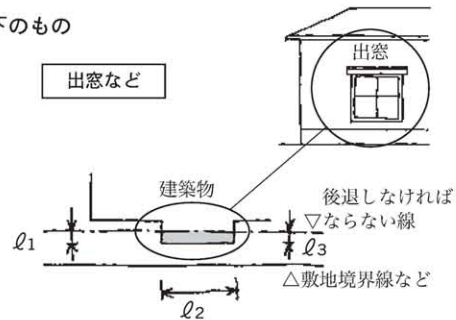
② 後退距離に含まれないもの

【令 135 条の 20】

a. 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さが 3m 以下のもの



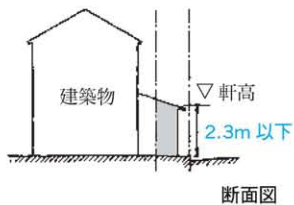
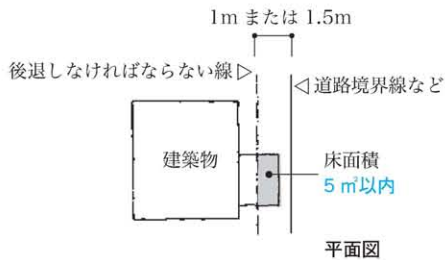
突出部分の延長：
 $(l_1 + l_2) = 3\text{m 以下}$



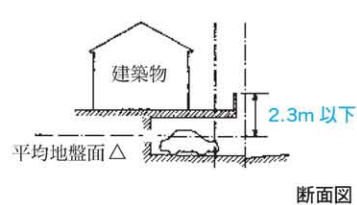
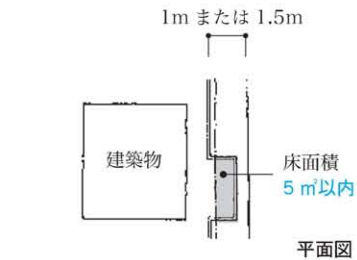
突出部分の延長：
 $(l_1 + l_2 + l_3) = 3\text{m 以下}$

b. 物置等で軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積が 5㎡以内のもの

物置など



敷地に高低差等がある場合



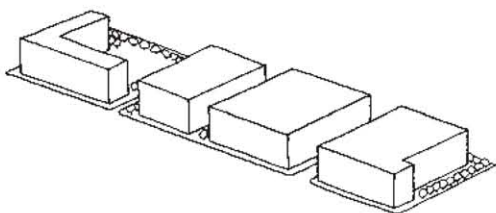
3 都市計画区域等による建築物の形態制限

5 高さの制限

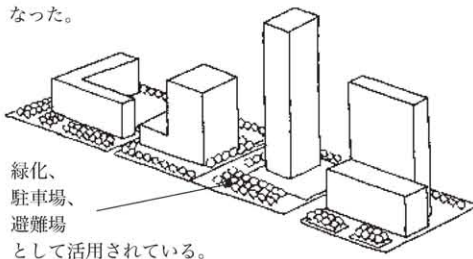
高さの制限



昭和30年代までは、建築物の高さは31m（住居地域では20m）という制限があったため、土地を有効利用するために、敷地内空地はほとんどなかった。



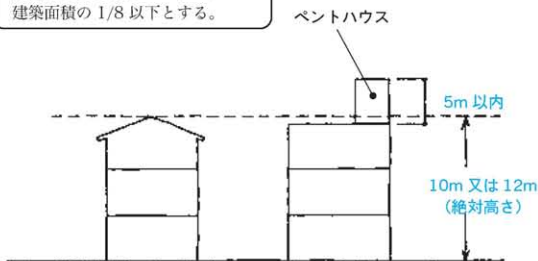
現在では、耐震技術の進歩もあり超高層ビルも建てられるようになったことから、高さを抑制するよりも敷地に空地を多くとり、環境の改善を図るようになった。



1. 低層住居専用地域内における高さの制限（絶対高さ）

【法55条】☆

絶対高さを超えるペントハウスは建築面積の1/8以下とする。



適用地域

- ・第一種低層住居専用地域
- ・第二種低層住居専用地域
- ・田園住居地域

建築物の高さ

10m 又は 12m 以内

※都市計画でどちらかに指定されている。

ただし、下記の場合で特定行政庁が許可したものはこの限りでない。【3項】

- ・敷地の周囲に広い公園、広場、道路などがある
- ・学校などの用途の建築物でやむを得ない場合

2. 斜線による高さの制限

【法56条】☆

建築基準法56条の『建築物の各部分の高さ』の規定に基づく高さ制限は、立面図又は断面図に斜線を引くことにより、高さの限度が表現されることから一般に『斜線制限』と呼ばれている。

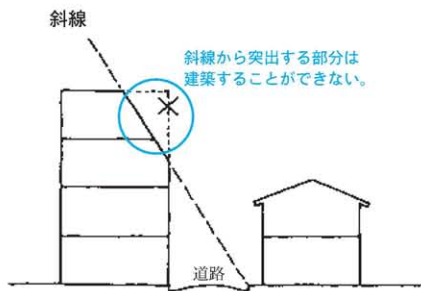


図 道路斜線

斜線には3種類があり、それぞれに制限が異なる。

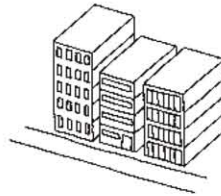
- ・道路の反対側から伸びる『道路斜線』
- ・隣地境界線から伸びる『隣地斜線』
- ・北側境界線から南へ伸びる『北側斜線』

道路斜線



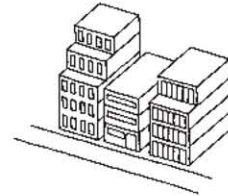
建築物の高さを整えることで、市街地内の通風・採光を良くし、あわせて心理的な圧迫感を押さえて環境の保護を図るためのもの。

斜線制限の規制がない場合



圧迫感を感じる

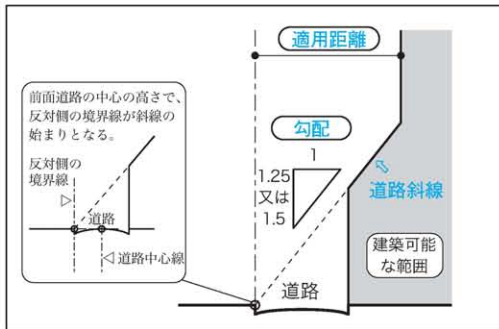
斜線制限の規制がある場合



圧迫感が和らぐ

1. 道路斜線と適用距離

【法56条1項1号】【法別表3】☆



道路斜線

前面道路の反対側の境界線からの距離 × 勾配

ただし、道路から一定の距離（適用距離）以上離れた部分は道路斜線の制限がなくなる。

建築物がある地域・地区・区域	容積率の限度	適用距離	勾配
第一種・第二種低層住居専用地域	20/10 以下	20m	1.25
第一種・第二種中高層住居専用地域	20/10 超、30/10 以下	25m	
第一種・第二種住居地域	30/10 超、40/10 以下	30m	
準住居地域 田園住居地域	40/10 超	35m	
特定行政庁が指定する下記の区域内 第一種・第二種中高層住居専用地域 (容積率の限度が40/10以上の地域に限る) 第一種・第二種住居地域、準住居地域	20/10 超、30/10 以下	20m⇐(25-5)	1.5 ↑ (1.25)
	30/10 超、40/10 以下	25m⇐(30-5)	
	40/10 超	30m⇐(35-5)	
近隣商業地域 商業地域	40/10 以下	20m	1.5
	40/10 超、60/10 以下	25m	
	60/10 超、80/10 以下	30m	
	80/10 超、100/10 以下	35m	
	100/10 超、110/10 以下	40m	
	110/10 超、120/10 以下 120/10 超	45m 50m	
準工業地域 工業地域 工業専用地域	20/10 以下	20m	1.5
	20/10 超、30/10 以下	25m	
	30/10 超、40/10 以下	30m	
	40/10 超	35m	
用途地域の指定のない区域	20/10 以下	20m	1.25 または 1.5 (特定行政庁が指定)
	20/10 超、30/10 以下	25m	
	30/10 超	30m	
高層住居誘導地区内 (住宅部分の床面積が延べ面積の2/3以上)	—	35m	1.5

北側斜線



北側にある隣地の日照確保に配慮するためのもの。

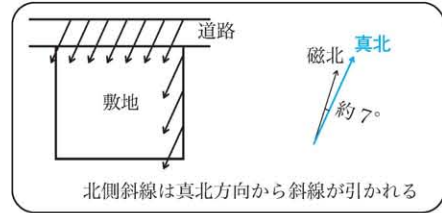
1. 北側斜線制限

【法56条1項3号】☆

適用地域

- ・第一種、第二種低層住居専用地域、**田園住居地域**
- ・第一種、第二種中高層住居専用地域

↑
上記の用途地域以外は制限を受けないということ。



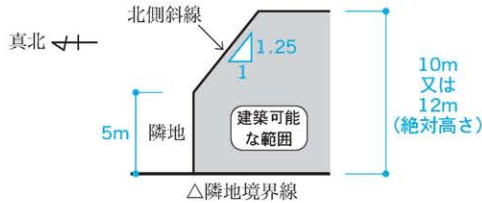
① 北側が隣地の場合

a. 第一種・第二種低層住居専用地域、**田園住居地域**の場合

$$\text{真北方向の水平距離} \times 1.25 + 5 \text{ m}$$

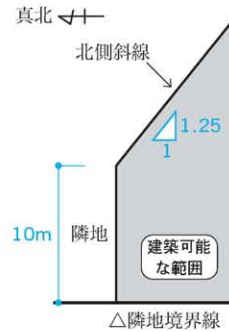
+

低層住居専用地域の絶対高さ
10m または 12m 以内 (p.80)
※都市計画でどちらかに指定されている。



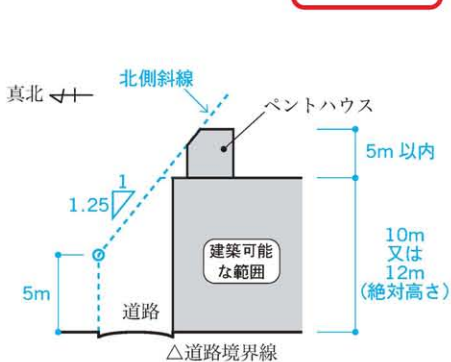
b. 第一種・第二種中高層住居専用地域の場合

$$\text{真北方向の水平距離} \times 1.25 + 10 \text{ m}$$

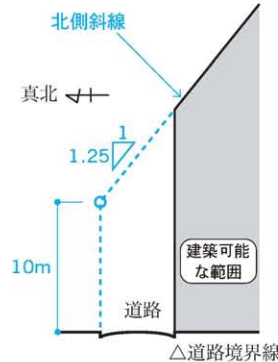


② 北側に前面道路がある場合

a. 第一種・第二種低層住居専用地域、**田園住居地域**の場合



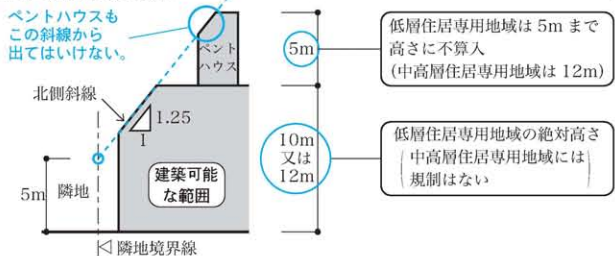
b. 第一種・第二種中高層住居専用地域の場合



ポイント！

- ◎ 北側斜線ではペントハウスなども斜線から出てはいけない！
- ◎ 北側斜線では建築物を後退させて建築した場合にも、斜線の緩和がない！

例 低層住居専用地域の場合



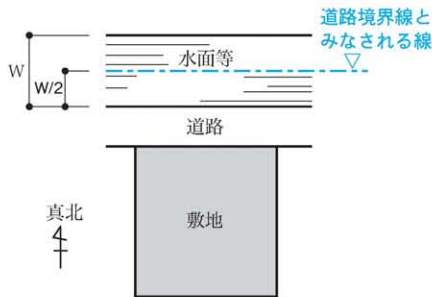
2. 北側斜線の緩和措置

[令 135 条の 4 第 1 項] ☆

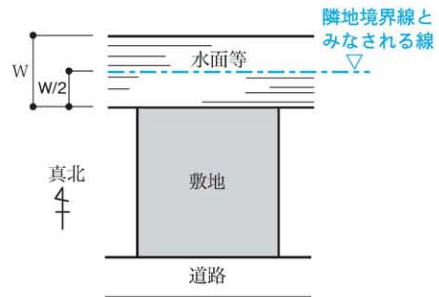
① 北側に川などの水面や線路敷などがある場合 [1号]

それぞれ、水面や線路敷などの幅の 1/2 だけ外側にありとみなす。

a. 道路境界線の場合



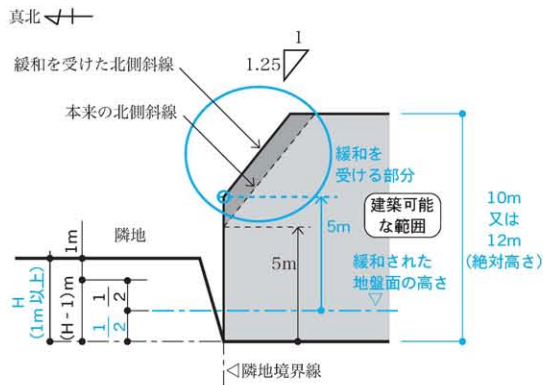
b. 隣地境界線の場合



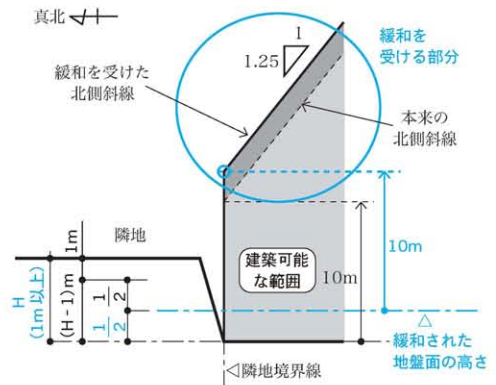
② 敷地が北側の隣地の地盤面より 1m 以上低い場合 [2号]

地盤面の高低差から 1m を引いた数値の 1/2 だけ敷地の地盤面が高い位置にあるとみなす。

a. 第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域の場合

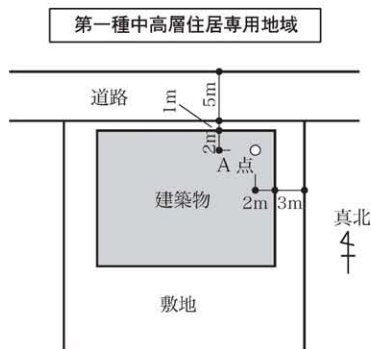


b. 第一種・第二種中高層住居専用地域の場合



例 図のような建築物を建築する場合、建築基準法上、A点における高さの最高限度を求めましょう。

ただし、敷地、隣地および道路の相互間の高低差並びに門、塀はなく、記載されているものを除き地域、地区および特定行政庁の指定等はないものとする。



道路斜線について

$$(1\text{m} + 5\text{m} + 1\text{m} + 2\text{m}) \times 1.25 = 11.25$$

壁面後退による緩和距離

隣地斜線について

$$20\text{m} + \{(2\text{m} + 3\text{m} + 3\text{m}) \times 1.25\} = 30$$

壁面後退による緩和距離

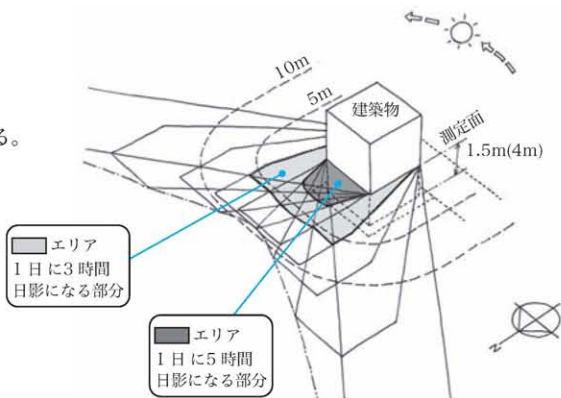
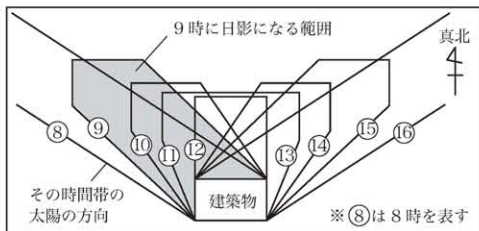
北側斜線について

$$10\text{m} + \{(5\text{m} + 1\text{m} + 2\text{m}) \times 1.25\} = 20$$

※北側斜線は壁面後退による緩和はない

したがって、A点での高さの最高限度は **11.25m**

冬至日の日影になる時間と範囲を規制することで、建築物の高さを制限するためのもの。
 冬至日の地方真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間で日影となる範囲を図面に表し、日影時間を調べる。



※日影規制は、地方公共団体の条例で規制の受ける区域が定められている。

↑
 上記の区域において日影の検討をした場合は、北側斜線の規制はないものとする。【法 56 条 1 項 3 号】

1. 日影規制の対象地域と規制値

【法 56 条の 2】【法別表 4】★

(い) 地域または区域	(ろ) 制限を受ける建築物	(は) 測定面 平均地盤面からの高さ	(に) 規制日影時間	
			敷地境界線からの水平距離 (ℓ)	
			5m < ℓ ≤ 10m	10m < ℓ
第一種・第二種 低層住居専用地域、 田園住居地域	軒高 > 7m または 階数 ≥ 3 (地階を除く)	1.5m	(1) 3 (2) 2 (1.5)	(2) 4 (3) 2.5 (2)
			(3) 5 (4) 3 (2.5)	
第一種・第二種 中高層住居専用地域	建築物の高さ > 10m	4m または 6.5m	(1) 3 (2) 2 (1.5)	(2) 4 (3) 2.5 (2)
			(3) 5 (4) 3 (2.5)	
第一種・第二種住居地域、 準住居地域、近隣商業地域、 準工業地域	建築物の高さ > 10m	4m または 6.5m	(1) 4 (3) 2.5 (2)	(2) 5 (4) 3 (2.5)
用途地域の指定のない区域	軒高 > 7m または 階数 ≥ 3 (地階を除く)	1.5m	(1) 3 (2) 2 (1.5)	(2) 4 (3) 2.5 (2)
			(3) 5 (4) 3 (2.5)	
	建築物の高さ > 10m	4m	(1) 3 (2) 2 (1.5)	(2) 4 (3) 2.5 (2)
			(3) 5 (4) 3 (2.5)	

※高層住居誘導地区、都市再生特別地区内、またはその建築物の敷地内の部分を除く

(単位 時間)

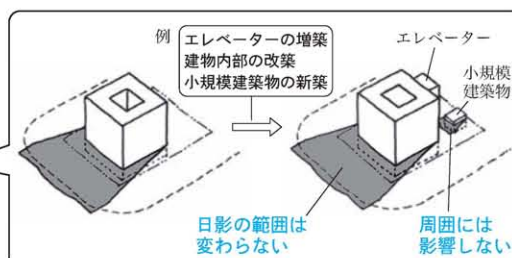
() は北海道での時間を示す

日影規制を受けないもの

※いずれも周囲の住環境を害するおそれがない場合のみ

- ・特定行政庁が土地の状況などにより、建築審査会の同意を得て許可した場合
- ・日影規制の許可を受けた建築物において、政令で定める位置や規模の範囲内で増築、改築、移転する場合

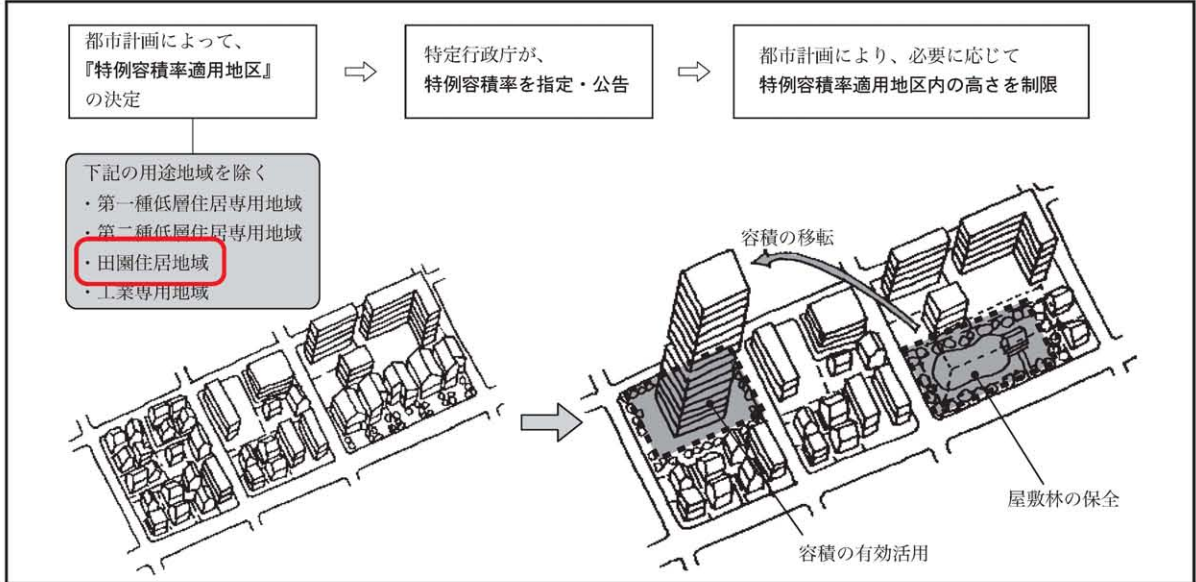
↑
 敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲に、新たに日影となる部分が生じないもの【令 135 条の 12】



特例容積率適用地区

【法57条の2】【都市計画法9条15項】

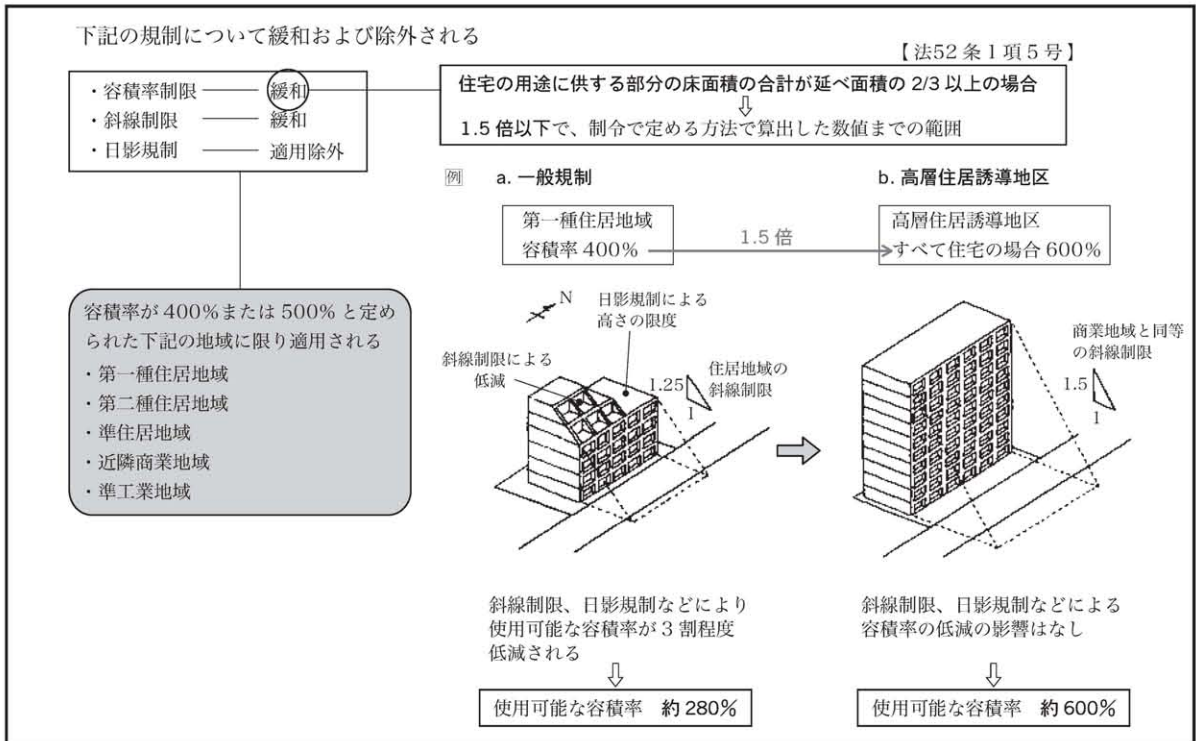
- ・市街地の防災機能の確保等のため、未利用の容積を移転することにより、防災空間を確保するための地区
- ・建築物の共同化や老朽マンションの建て替え等を円滑に進めるための地区



高層住居誘導地区

【法57条の5】【都市計画法9条16項】

都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導する地区



2. 適合仕様 ※抜粋

【平 12 建告 1399 号】

壁 (耐力壁)

構造と材料	耐火時間	
	1時間	2時間
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨コンクリート造	$B \geq 7$	$t \geq 3$ $B \geq 10$
鉄骨造 鉄網モルタル (塗厚さ)	$t \geq 3$	$t \geq 4$
コンクリートブロック レンガ、石	$t \geq 4$	$t \geq 5$
パーライトモルタル	$t \geq 3.5$	
補強コンクリートブロック造 レンガ造・石造を含む	$t \geq 4$ $B \geq 5$	$t \geq 5$ $B \geq 8$
軽量気泡コンクリート製パネル 高温高压蒸気養生したもの	—	$B \geq 7.5$
木毛セメント板 両側にモルタル塗り	—	$t \geq 1$ $B \geq 8$
中空鉄筋コンクリート製パネル 内部にパーライトまたは 気泡コンクリートを充填	—	$t \geq 5$ $B \geq 12$
木材または鉄骨+防火被覆 間柱および下地 強化せっこうボード 2 枚以上	$t \geq 4.2$ (総厚)	—
強化せっこうボード 2 枚以上 + けい酸カルシウム板	$t \geq 3.6$ (総厚) $t \geq 0.8$	—

柱

(単位 cm)

構造と材料	耐火時間		
	1時間	2時間	3時間
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨コンクリート造	厚さの規定なし	$B \geq 25$	$t \geq 6$ $B \geq 40$
鉄骨造 鉄網モルタル	$t \geq 4$	$t \geq 6$ $B \geq 25$	$t \geq 8$ $B \geq 40$
コンクリートブロック レンガ、石	$t \geq 5$	$t \geq 7$ $B \geq 25$	$t \geq 9$ $B \geq 40$
鉄網パーライトモルタル	—	$t \geq 4$ $B \geq 25$	—
鉄骨造+防火被覆 けい酸カルシウム板 (かさ比重 0.35 以上) けい酸カルシウム板 (かさ比重 0.15 以上)	—	$t \geq 5$	—
木材または鉄骨+防火被覆 強化せっこうボード 2 枚以上	$t \geq 2.7$	$t \geq 5.5$	—
木材または鉄骨+防火被覆 強化せっこうボード 2 枚以上	$t \geq 4.6$ (総厚)	—	—

はり

構造と材料	耐火時間		
	1時間	2時間	3時間
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨コンクリート造	厚さの規定なし	$t \geq 5$	$t \geq 6$
鉄骨造+耐火被覆 鉄網モルタル	$t \geq 4$	$t \geq 6$	$t \geq 8$
コンクリートブロック レンガ、石	$t \geq 5$	$t \geq 7$	$t \geq 9$
鉄網パーライトモルタル	—	$t \geq 4$	$t \geq 5$
鉄骨小屋組 天井がないもの または 天井が準不燃材料で造られたもの	$H \geq 4$ (m)	—	—
鉄骨造+防火被覆 けい酸カルシウム板 (かさ比重 0.35 以上) けい酸カルシウム板 (かさ比重 0.15 以上)	—	$t \geq 4.5$	—
木材または鉄骨+防火被覆 強化せっこうボード 2 枚以上	$t \geq 2.5$	$t \geq 4.7$	—
木材または鉄骨+防火被覆 強化せっこうボード 2 枚以上	$t \geq 4.6$ (総厚)	—	—

※その他、梁の1時間耐火は、柱の1時間耐火と同じ構造とすることができる。

階段

構造と材料	耐火時間
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	30分
無筋コンクリート造 コンクリートブロック造 レンガ造 石造	
レンガ造 石造 コンクリートブロック造 ※いずれも鉄材で補強されたもの	
鉄造	
木材+防火被覆 (表裏の両側) けた及び下地 強化せっこうボード 2 枚以上	

屋根

構造と材料	耐火時間	
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	30分	
補強コンクリートブロック造 レンガ造、石造		
下記で葺いたもの 鉄網コンクリート 鉄網モルタル		
下記で造られたもの ガラスブロック 鉄網コンクリート、鉄材 等で補強されたもの 網入りガラス		
鉄筋コンクリート製パネル		
木材または鉄骨+防火被覆 下地 強化せっこうボード 2 枚以上		$t \geq 2.7$ (総厚)
強化せっこうボード 2 枚以上		$t \geq 2.7$ (総厚)

床

構造と材料	耐火時間	
	1時間	2時間
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨コンクリート造	$B \geq 7$	$B \geq 10$
補強コンクリートブロック造 コンクリートブロック レンガ、石	$t \geq 4$ $B \geq 5$	$t \geq 5$ $B \geq 8$
鉄骨造 鉄網モルタルまたはコンクリート	$t \geq 4$	$t \geq 5$
軽量気泡コンクリートパネル	$t \geq 10$	—
木材または鉄骨+防火被覆 根太および下地 強化せっこうボード 2 枚以上	表側 $t \geq 4.2$ (総厚) 裏側または直下天井 $t \geq 4.6$	—

準耐火構造：壁、柱、床その他の建築物の構造のうち、準耐火性能を有する構造のもの。

耐火構造にしなくてもよいが、一般的な準耐火性能よりも厳しい基準が定められているもの。

準耐火構造

準耐火性能：1時間 (次ページ)

準耐火性能：45分間

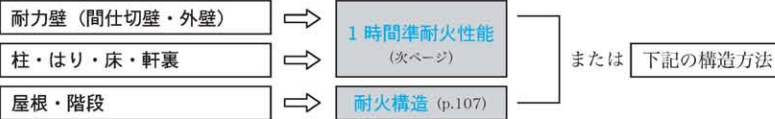
1. 準耐火性能 (準耐火性能：45分)

① 技術基準 ☆ 【令107条の2】

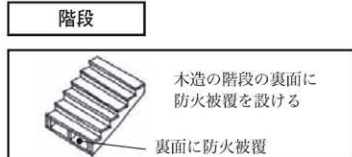
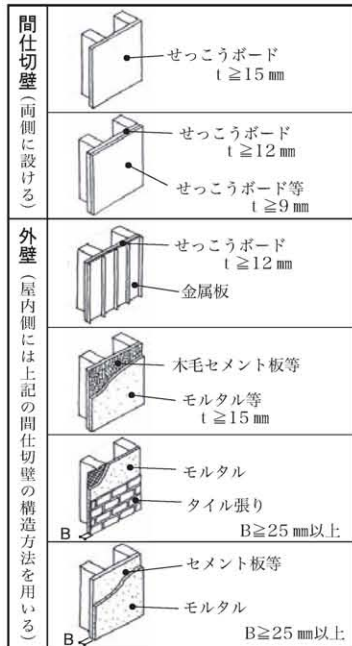
準耐火性能：
通常の火災による延焼を抑制するために必要な構造とされる性能。

壁	耐力壁	外壁	45分間
		間仕切壁	45分間
	柱		45分間
	床		45分間
	はり		45分間
	屋根 (軒裏を除く)		30分間
	階段		30分間

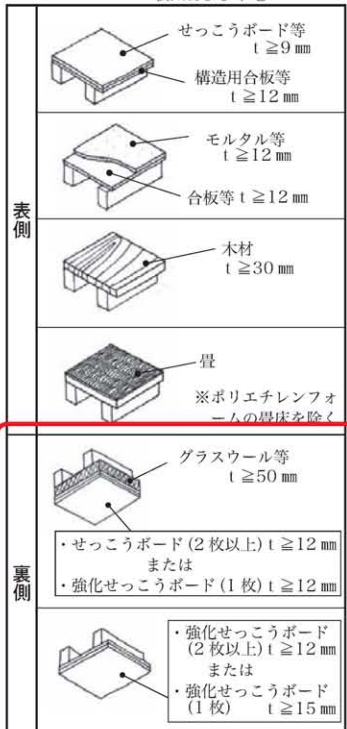
② 適合仕様 ※抜粋 ☆ 【平12建告1358号】



耐力壁 木材および鉄材+防火被覆
間柱および下地



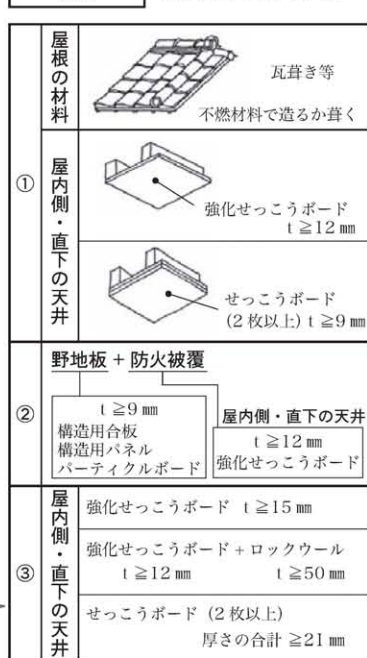
床 木材および鉄材+防火被覆
根太および下地



柱・はり



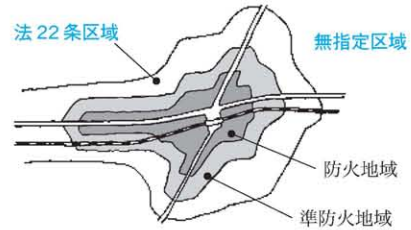
屋根 ①②③のいずれかとする。



①屋根の材料+防火被覆
②野地板+防火被覆
③防火被覆のみ
上記のいずれかということ!

都市計画で定められた防火・準防火地域以外で
周辺からの火災に対して、延焼を防がなければ
ならない区域として、特定行政庁が指定した区域

※防火・準防火地域は、p.95～p.97を参照



1. 法 22 条区域内の建築制限

【法 22 条】【法 23 条】☆

屋根の制限

【法 22 条】

法 22 条区域は『屋根不燃化区域』とも呼ばれている

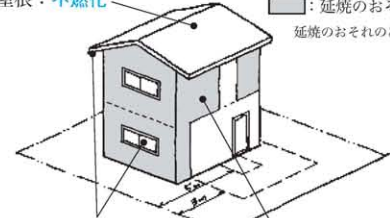
法 22 条区域内で、通常の火災で火の粉による
火災の発生を防止するために**屋根に必要な基準**。

- ・防火上有害な発炎をしない
- ・屋内に達する損傷などを生じない【法 109 条の 5】

↓
屋根不燃化

屋根は、防火・準防火地域内の建築物の
仕様 (p.98 ①) と同じということ。

屋根：不燃化



■：延焼のおそれのある部分
延焼のおそれのある部分 (p.104)

軒裏や開口部に対して
は特別の規定はない。
↑
ここが準防火地域内の
場合と異なる

外壁 (延焼のおそれのある部分)
：準防火性能

木造建築物等 (p.115) の外壁の制限

【法 23 条】

法 22 条区域内で『外壁の延焼のおそれのある部分』は、
通常の火災に対して **準防火性能** (次ページ) を有する。

適用の除外【法 22 条】

- ・茶室、あずま屋など
- ・延べ面積が10㎡以内の物置、納屋
- ・上記に類する建築物の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分

法 24 条削除により

2. 特殊建築物 (木造建築物等) の建築制限 を削除

屋根：不燃化



耐火建築物
準耐火建築物

屋根：不燃化

外壁：準防火性能
(延焼のおそれのある部分)



木造建築物

法 24 条削除により

図中、特殊建築物 (木造) を削除

2. 防火区画の一覧

【令112条】☆

区画	防火区画を必要とする建築物	区画の部分	区画の構造	
			床・壁	防火設備
面積区画 1項 ↓ 4項	主要構造部を耐火構造とした 耐火建築物 (p.112) 1項	床面積 1,500㎡ 以内ごと	1時間準 耐火構造	特定防火 設備
	下記 ① ② 以外のもの イ 準耐火・ロ 準耐火 (p.113) 1項	床面積 1,000㎡ 以内ごと		
	① ・法21条1項ただし書 により、 1時間準耐火 構造の建築物 (p.110) ・法27条1項により 特定避難時間が1時間 以上の建築物 (p.115) ・法27条3項、法62条 1項などにより 1時間 準耐火構造またはロ準 耐火2号の建築物 (p.113) 3項			
	② ・法27条1項により 特定避難時間が1時間 未満の建築物 ・法27条3項、法62 条1項などにより、 準耐火建築物 (p.113) イ 準耐火 (1時間準耐火構造を除く) ロ 準耐火1号 2項	床面積 500㎡ 以内ごと +	防火上主要な間仕切壁を準耐火構造 とし、小屋裏、天井裏まで達する	
高層階区画 5項 ↓ 8項	11階以上の 部分 (各階の床面積 100㎡超)	内装が下地とも 不燃材料 7項 (壁(床面から1.2m 以下の部分を除く))	床面積 500㎡ 以内ごと	耐火構造 特定防火 設備
		内装が下地とも 準不燃材料 6項	床面積 200㎡ 以内ごと	
		上記以外 5項	床面積 100㎡ 以内ごと	防火設備
堅穴区画 9項	下記の条件を満たす建築物 ・主要構造部が準耐火構造 または、特定避難時間倒壊 等防止建築物 (p.115) ・地階または3階以上に居室 がある	下記の堅穴部分 ・階数が2以上 ある住戸(メ ゾネットの住戸) ・吹抜 ・階段 ・昇降機の昇降路 ・ダクトスペース など	準耐火 構造	防火設備

適用除外の対象となるもの

劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂または、
集会場の客席・体育館・工場などの建築物の部分
↑
用途上やむを得ない場合

区画された階段室、昇降機の昇降路(乗降ロビー
を含む)
↑
1時間準耐火構造の床・壁または特定防火設備で
区画した場合 **1項**

・体育館・工場などで、天井(天井がない場合
は屋根)および壁
・区画された階段室、昇降機の昇降路(乗降ロ
ビーを含む)を1時間準耐火構造の床・壁
または特定防火設備で区画した場合
↑
内装仕上げを準不燃材料とした場合 **4項**

・床面積 200㎡以下の階
・床面積 200㎡以内ごとに準耐火構造の壁または
防火設備で区画した部分
↑
スプリンクラー設備など自動式の消火設備を
設置した場合

・区画された階段室、昇降機の昇降路(乗降
ロビーを含む)
・廊下その他避難の用途に使用する部分
・200㎡以内ごとに区画された共同住宅の住戸
↑
耐火構造の床・壁または特定防火設備(5項
は防火設備)で区画した場合 **8項**

階数が3以下で延べ面積 200㎡以内の1戸建
住宅・長屋・共同住宅などの、吹抜・階段・
昇降機の昇降路などの堅穴部分
↑
避難階からその直上階・直下階のみに通ずる
吹抜、階段などの堅穴の部分
↑
壁、天井の内装を不燃材料(下地を含む)と
した場合

劇場等の用途で、用途上区画できないもの
↑
壁(床面から1.2m以下の部分を除く)、天井の
内装を準不燃材料(下地を含む)とした場合 **9項**

表中の法令の主なもの

- 法21条 : 大規模木造建築物等 (p.117)
- 法27条 : 耐火建築物等としなければならない (p.114)
- 法62条1項 : 準耐火地域内の建築物
(木造建築物等を除く) (p.96)

法24条削除

上段の
12項削除

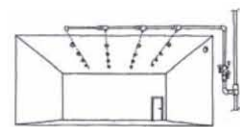
スプリンクラー設備、水噴霧消火設備等の自動式
の消火設備を設けた部分
↑
設備設置部分の床面積の1/2を区画面積から
除くことができる
区画面積が2倍に緩和されるということ

例 ロ準耐火の場合



スプリンクラーなし：
1,500㎡以内ごとに防火区画

緩和



スプリンクラー設置：
3,000㎡以内ごとに防火区画

4 防火制限と内装制限

防火区画の構造

屋内で発生した火災が、隣接する区画に延焼することを防ぐためのもので、**木造建築物等の防火壁** (p.124) または**耐火・準耐火建築物の防火区画に設ける開口部**に使用しなければならない防火区画の構造。

適用される建築物は『防火区画の一覧』（前ページ）を参照。

1. 特定防火設備

【令112条1項】

通常の火災による火熱が加えられた場合、**加熱開始後1時間**、加熱面以外の面に火炎を出さない構造。

↑ 防火区画を形成する耐火構造、1時間準耐火構造の床、壁の耐火時間が1時間であるため。

1時間遮炎

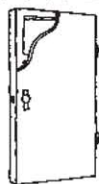
⇐ 防火設備 (p.105) は 20分遮炎

① 適合仕様

【平12建告1369号】

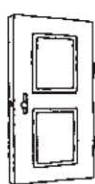
適合仕様の主なもの

a. 鉄製骨組戸 (フラッシュドア)

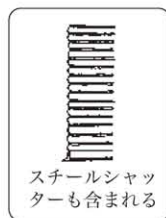


両面に厚さ0.5mm以上の鉄板を張ったもの

b. 鉄製プレスタア

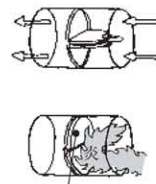


鉄板の厚さ1.5mm以上のもの



スチールシャッターも含まれる

c. 防火ダンパー



炎の熱でダンパーが閉じるため、風道からの火災の拡大を防ぐ。

② 開閉機能

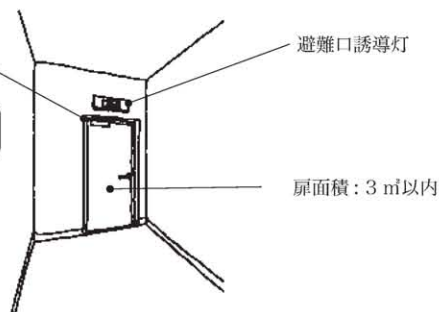
【令112条13項】 【昭48建告2563号】

14項から13項に移動

a. 常時閉鎖式防火戸

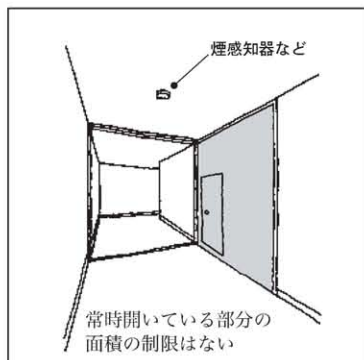
- ・ 扉の面積：3㎡以内
- ・ 直接手で開けることができ、かつ、自動的に閉鎖するもの

ドアチェック
↑
自動的に扉を閉鎖させるためのもの

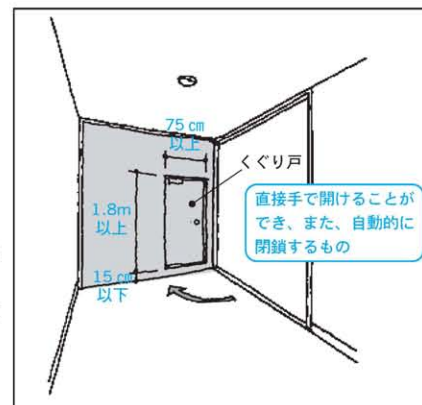


b. 感知器連動閉鎖式防火戸

火災時の熱または煙により自動的に閉鎖するもの



火災が発生すると煙感知器などが感知し、自動的に閉まる



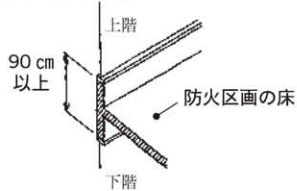
2. 防火区画の周辺部の対策

【令112条10項】

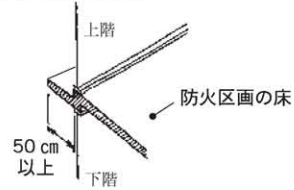
防火区画を行った場合でも、開口部から廻り込むことによる延焼を防がなくてはならないため、下記の対策がとられている。

下図の部分は、**準耐火構造**で造らなければならない。

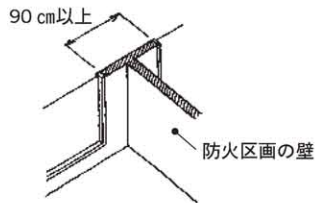
a. 90 cm以上の幅の外壁



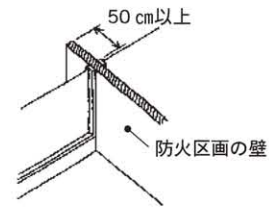
b. 50 cm以上突き出した庇



c. 90 cm以上の幅の外壁



d. 50 cm以上突き出したそで壁



3. 防火区画を貫通する給水管等の措置

【令112条14項・15項】☆

① 給水管・配電管等

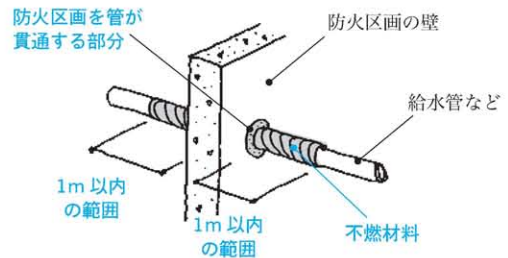
【令112条14項】【令129条の2の5第1項7号】

15項から14項に移動

準耐火構造の防火区画を貫通する場合

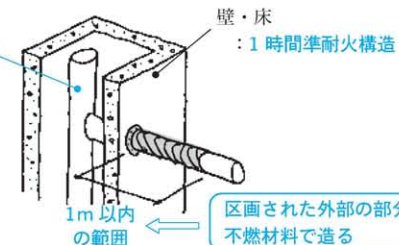
下記の部分は、モルタルなどの**不燃材料**で造らなければならない。

- ・防火区画を貫通する管類とのすき間
- ・防火区画の壁から両側に **1m** の範囲



区画された内部の部分は
不燃材料としなくてよい

『1時間準耐火構造』の床、壁または特定防火設備で他の部分と防火区画されたパイプシャフト・パイプダクトなどの内部にある部分は、不燃材料としなくてよい。



② 風道等（換気・冷暖房設備）

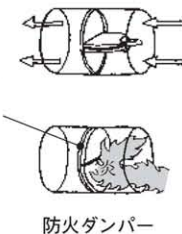
【令112条15項】【平12建告1376号】

16項から15項に移動

準耐火構造の防火区画を貫通する場合

防火区画を貫通部分または近接する部分に、**特定防火設備（防火ダンパー）**を設ける。
また、貫通する部分の風道は、厚さ1.5mm以上の鉄板で造るか、または不燃材料で被覆する。

炎の熱でダンパーが閉じるため、風道からの火災の拡大を防ぐ。



内装制限の目的

a. 避難経路を確保する

天井・壁の内装材が燃えやすい建材や有毒ガスを発生するおそれのある建材を用いたのでは、火災を拡大させ、または、避難上の障害となるおそれがあるため。

b. フラッシュオーバーを防ぐ

c. 天井や壁の上部に防火材料を用いて不燃化を図る

建築物内で火災が拡大していくのは、火災が天井を這うようにして燃え広がっていくため。

フラッシュオーバー：
建築物の室内で火災が発生すると、ある段階で、瞬間的に爆発的な炎上が生じることがある。これを機に火災は急激に拡大延焼し、避難者もこれに巻き込まれて死亡することがある。

1. 内装制限を受ける特殊建築物または大規模建築物

【令 128 条の 4】☆

建築物の用途	耐火建築物 または 特定避難時間が 1 時間以上の建築物	準耐火建築物 または 特定避難時間が 45 分以上 1 時間未満の建築物	その他
(1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場	客席の床面積の合計 400 m ² 以上	客席の床面積の合計 100 m ² 以上	
(2) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等	3 階以上の部分の床面積の合計 300 m ² 以上 100 m ² 以内（共同住宅の住戸は 200 m ² ）ごとに準耐火構造の床、壁または防火設備で区画されたものを除く	2 階部分の床面積の合計 300 m ² 以上 （病院、診療所は病室がある場合）	床面積の合計 200 m ² 以上
(3) 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、飲食店料理店、物品販売店（床面積 10 m ² を超えるもの）	3 階以上の部分の床面積の合計 1,000 m ² 以上	2 階部分の床面積の合計 500 m ² 以上	床面積の合計 200 m ² 以上
(4) 自動車車庫、自動車修理工場			全部
(5) 地階または地下工作物に設ける上記 (1)～(3) の用途の居室			全部
(6) 大規模建築物（学校等の部分および高さ 31m 以下の部分にある (2) の用途部分を除く）	階数 3 以上： 500 m ² 超 階数 2： 1,000 m ² 超 階数 1： 3,000 m ² 超 ↑ いずれも延べ面積	高さ 31m 以下の部分にある特殊建築物以外の居室で 100 m ² 以内ごとに耐火構造または準耐火構造の床、壁または防火設備で防火区画されている居室を除く	

内装制限 【令 128 条の 5】

A 【1 項】

居室
壁・天井：難燃材料（1.2m 以下の壁を除く）
ただし、3 階以上に居室がある場合
↓
天井：準不燃材料
壁は難燃材料でいいということ！

廊下・階段等
壁・天井：準不燃材料
⇒ 次ページ①参照

B 【2 項】
各用途に供する部分・通路
壁・天井：準不燃材料
⇒ 次ページ②参照

C 【3 項】
居室・廊下・階段等
壁・天井：準不燃材料
⇒ 次ページ③参照

D 【4 項】
居室
壁・天井：難燃材料（1.2m 以下の壁を除く）
廊下・階段等
壁・天井：準不燃材料

学校等：学校、体育館、ホール、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場

下記の場合は、内装不燃化の制限（内装制限）は適用除外とすることができる。

自動消火設備と排煙設備の設置 【令 129 条 7 項】

スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備等で自動式のもの、および、排煙設備【令 126 条の 3】を設けた場合。

簡易な構造の建築物（自動車車庫、スポーツ練習場など） 【法 84 条の 2】

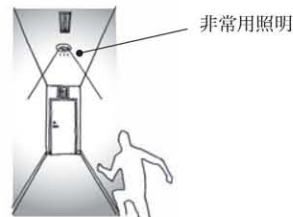
防火上必要な技術基準【令 136 条の 10】に適合するもの。

特殊建築物、大規模建築物などの、居室内と各居室から地上に出るまでの避難経路に設置が義務付けられている。

1. 構造基準

【令 126 条の 5】 ☆

構造	停電時に予備電源で点灯する
明るさ	1lx 以上 (床面の新聞紙の見出しが読める程度)
点灯時間	30 分以上
その他	・直接照明とする。 ・主要部分を不燃材料で造りまたは覆う



2. 非常用の照明装置を必要とする建築物

【令 126 条の 4】 ☆

① 非常照明を設置しなければならない建築物または部分

別表 1 (い) 欄(1)~(4)項の用途に供する特殊建築物の居室	
階数 3 以上で、延べ面積 500 m ² を超える建築物の居室	
採光上無窓居室 (有効採光面積が床面積の 1/20 未満のもの) ↑ (p.38)	
延べ面積が 1000 m ² を超える建築物の居室	

別表 1 (い) 欄	
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
(2)	病院、診療所 (患者の収容施設があるものに限る)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、 <u>児童福祉施設等</u>
(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、 <u>公衆浴場、待合、料理店、物品販売店 (床面積 10 m² を超えるもの)</u>

↑上表 は、別表 1 には記載されておらず、【令 115 条の 3】を参照したのもの。

居室から地上に通ずる廊下、階段などの通路 (採光上有効に直接外気に開放された通路を除く)
照明装置の設置が通常必要な部分

別表 1 (い) 欄(1)~(4)項に含まれているものもあるが実際には適用を受けないということ。

② 非常照明の設置の適用を受けない建築物または部分

a. 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅の住戸



共同住宅は共用の廊下・階段に非常用照明設備の設置が必要

b. 病院の病室、下宿の宿泊室、寄宿舎の寝室など

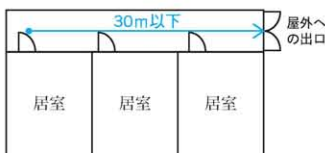


c. 学校、体育館、ボウリング場、スケート場、水泳場またはスポーツの練習場

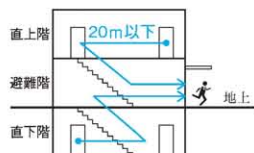


d. 避難階または直上階・直下階の居室で避難上支障がないもの【平 12 建告 1411 号】

・避難階の居室で、屋外への出口までの距離が 30m 以下



・避難階の直上階・直下階の居室で、屋外への出口までの距離が 20m 以下



・30 m² 以下の居室で、地上に至るまでの避難経路 (廊下など) が以下のいずれかの場合

- ・廊下などに非常用照明装置を設ける
- ・採光上有効に直接外気に開放されたもの



建築関連法規の歴史

建築基準法は、主に過去の大地震と共に改正されてきた。

特に、近年では、阪神大震災を教訓に建築基準法の大改正が行われた。今後も、地震だけではなく災害その他の事例に伴い改正されていくことが予想される。

年表（概略）

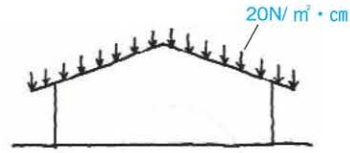
	地震・火災・その他の事例	『建築基準法』の流れ	その他の法規
1920	1923 関東大震災 (M 7.9 ~ M 8.1)	1920『市街地建築物法』制定 建築基準法の前進となる法律	1920『都市計画法』
1930			
1940			
	1948 福井地震 (M 7.2)	市街地建築物法廃止	1948『消防法』 1949『建設業法』
1950		1950『建築基準法』制定 ※設計震度改訂	1950『建築士法』 1955『土地区画整理法』 1958『駐車場法』
1960	1964 新潟地震 (M 7.5) 1968 十勝沖地震 (M 7.9)	1957 改正 1959 改正 1961 改正 1963 改正 ※高さ制限廃止 容積地区制度等 超高層ビル時代へ	1960『住宅地区改良法』 1962『宅地造成等規制法』 1964『消防法』改正 1949『都市計画法』改正
1970	1972 千日デパート火災 1973 大洋デパート火災 1978 宮城県沖地震 (M 7.4)	1970 改正 ※用途地域の整備等 1971 施行令改正 1976 改正 ※日影規制など	
1980		1981 建築基準法施行令 改正	1983『消防法』改正
1990	1993 北海道南西沖地震 (M 7.8) 1995 兵庫県南部地震 (M 7.3) 阪神淡路大震災	1987 改正 1994 改正 1998 改正 1999 改正 ※建築確認・検査の 民間開放	1992『都市計画法』改正 1992『木造3階建て共同住宅の 基準』 1995『耐震改修促進法』
2000	2004 新潟中越地震 (M 6.8) 2006 耐震強度偽装事件 2007 能登半島地震 (M 6.9)	2002 改正 2007 改正	2001『品確法性能表示制度』 2006『バリアフリー新法』 ※ハートビル法、交通バリア フリー法廃止
2010	2011 東日本大震災 (M 9.0) 2016 熊本地震 (M 6.5) (M 7.3) 2016 糸魚川市大規模火災	2015 改正	2006『耐震改修促進法』改正 2006『建築士法』改正 2015『建築物省エネ法』

③ 積雪荷重

【令 86 条】

$$\text{積雪荷重} = \text{積雪の単位荷重} \times \text{屋根の水平投影面積} \times \text{その地方における垂直積雪量}$$

積雪の単位荷重： 積雪量 1 cmごとに 1 m²につき 20N 以上（一般的な地域）

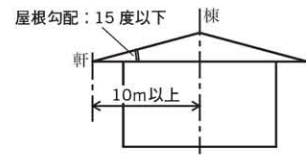


※特定行政庁は地域により、異なる数値とすることができる。
屋根勾配により、軽減される。

追加

以下のいずれにも該当する建築物には、積雪後の降雨を考慮した割増係数を乗じる。

- a. 多雪区域以外の区域にある建築物（垂直積雪量が 15cm 以上の区域）
- b. 以下の屋根を有する建築物
 - ・ 大スパン（棟から軒までの長さが 10m 以上）
 - ・ 暖勾配（15 度以下）鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ・ 屋根の重量が軽い（屋根版が RC 造または SRC 造でないもの）



④ 風圧力

【令 87 条】

気象の状況、建築物の形、地形などにより異なる。

$$\text{風圧力} = \text{速度圧} \times \text{風力係数}$$



建築物の屋根の高さや風速に影響を与える周辺の建築物や樹木などの状況により、速度圧の数値を軽減することができる。

建築物に接近して、風の方向に対して有効に遮る他の建築物や防風林などがある場合



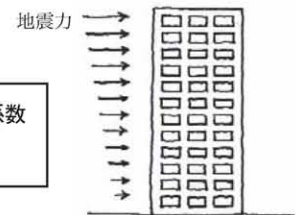
その方向の速度圧は数値の 1/2 まで減らすことができる。



⑤ 地震力

【令 88 条】

$$\begin{aligned} \text{地上部分} &: (\text{固定荷重} + \text{積載荷重} (+ \text{積雪荷重})) \times \text{地震層せん断力係数} \\ \text{地下部分} &: (\text{固定荷重} + \text{積載荷重}) \times \text{水平震度} \end{aligned}$$



(2) 壁量計算に用いる表

【表 1】耐力壁に対する検討

軸組の種類および倍率

軸組の種類	土塗壁	柱、間柱に木ずりなどを打付けた壁	筋かいのある壁				
			鉄筋		木材		
			径 9 mm	1.5×9 cm 以上	3×9 cm 以上	4.5×9 cm 以上	9×9 cm 以上
倍率	0.5	片面打ち 0.5 両面打ち 1	1	1	1.5	2	3
たすき掛けの場合は上記の数値の 2 倍 (上限は 5)							

【別表 1】※一部抜粋

上表と同等以上の耐力を有する軸組と倍率【平 30 国交告 490 号】

材料	構造用パーティクルボード 構造用 MDF	構造用合板 化粧ばり 構造用合板	構造用パネル	構造用合板 化粧ばり 構造用合板	パーティクルボード 12 mm 以上 構造用パーティクルボード	ハードボード	硬質木片 セメント板	 例 構造用合板
材厚		9 mm 以上	9 mm 以上	5 mm 以上 屋外壁に使用する場合は 7.5 mm 以上	構造用 MDF 構造用パネル	5 mm 以上	0.9C で 12 mm 以上	
くぎの種類	N50	CN50	N50					
くぎの間隔	一枚の壁材につき ・外周部分 : 7.5 cm 以下 ・その他の部分 : 15 cm 以下			15 cm 以下				
倍率	4.3	3.7		2.5		2.0		

※いずれの材料も、指定や規格にしましたもの

組み合わせて用いる場合は、それぞれの倍率を加算することができる。ただし、**上限は 5** とする。

追加と変更

例 筋かい (3×9 片側) + 構造用合板 = 1.5 + 2.5 = 4 ⇒ 4 倍
筋かい (3×9 両側) + 構造用合板 = 3 + 2.5 = 5.5 ⇒ 上限は 5 なので、5 倍となる。

【表 2】地震力に対する検討

各階の床面積 × 下表の数値

建築物の階数	平家建の建築物	2 階建の建築物		3 階建の建築物		
		1 階	2 階	1 階	2 階	3 階
屋根等の構造						
土蔵造などの壁の重量が重い建築物 瓦葺きなどの重い屋根	15	33	21	50	39	24
金属板、スレート葺きなどの軽い屋根	11	29	15	46	34	18

(cm / m)

【表 3】風圧力に対する検討

各階の見付面積 × 下表の数値

	見付面積に乗ずる数値
一般の区域	50
特定行政庁が指定する強風区域	50 を超え 75 以下の範囲内で特定行政庁が定める数値

(cm / m)

現場作業員・近隣住民の安全を確保するための措置をするもの。

1. 工事現場の確認の表示等

【法 89 条】☆

建築確認が必要な建築工事の施工者は、現場の見やすい場所に、**建築主・設計者・工事監理者・工事施工者・現場管理者**の氏名または名称などのほか、確認を受けた旨の表示をしなければならない。

また、工事に係る設計図書を、その工事現場に備えておかなければならない。

建築基準法による確認済	
確認年月日番号	平成 年 月 日 第 号
確認済証交付者	
建築主又は建築主氏名	
設計者氏名	
工事監理者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
建築確認に係るその他の次項	

25cm 以上

35cm 以上

差し替え

2. 工事現場の義務

【法 90 条】☆

危害防止の措置

工事施工者は、工事に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用工作物の倒壊等による危害を防止するための措置をしなければならない。

落下防止の措置【令 136 条の 5】

下記の条件を満たす場合（2 項）

- ・工事現場の境界線からの水平距離：**5m 以内**
- ・地盤面からの高さ：**7m 以上**

現場周囲を鉄網などで覆う
(国土交通省が定める基準に従う)

転倒防止【令 136 条の 4】

基礎工事用機器等の転倒による危害の防止

1.8m 以上

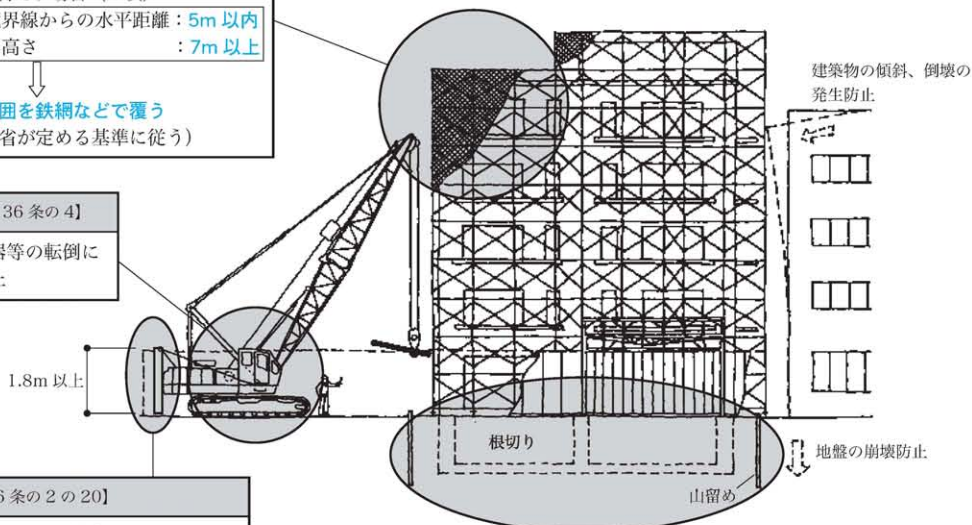
仮囲い【令 136 条の 2 の 20】

下記の条件に該当する場合

- ・木造建築物：**高さ 13m 超**または**軒の高さ 9m 超**
- ・木造以外の建築物：**2 階以上**

高さ 1.8m 以上の板塀などの仮囲いを設ける

危害防止の措置の例



根切り・山留め【令 136 条の 3】

- ・深さ 1.5m 以上の根切り工事の場合は、**山留め**を設ける。
- ・近隣建築物などの**倒壊防止**やその他の**危害防止**の措置をとる。

① 構造設計一級建築士・設備設計一級建築士の業務

一定規模以上の建築物の確認申請を行う際は、事前に構造と設備が適合しているかの確認を受けその設計図書を確認申請書に添付しなければならない。

構造設計一級建築士の確認が必要なもの 【法 20 条の 2】

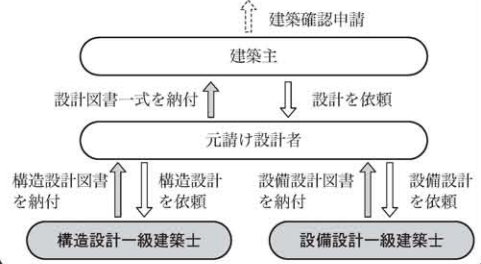
一級建築士でなければ設計できない建築物で、建築基準法 20 条 1 項 1 号・2 号に該当するもの

- ・鉄筋コンクリート造：高さ 20m 超
- ・鉄骨造：4 階以上
- ・木造：高さ 13m 超または軒高 9m 超 など

設備設計一級建築士の確認が必要なもの 【法 20 条の 3】

階数が 3 以上、かつ、床面積が 5,000 m² 超の建築物

一定規模（左記）以上の建築物の場合



5. 業務

① 設計・工事監理 【法 18 条】

- ・設計を行う場合、委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行う。
- ・工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に注意を与え、工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。
- ・延べ面積が 2,000 m² を超える建築物の場合は、建築設備士の意見を聴くよう努めなければならない。



② 設計の変更 【法 19 条】

他の建築士が設計図書の一部を変更する場合は、その建築士の承諾を得なければならない。

ただし、下記の場合は自己の責任において設計図書の一部を変更することができる。

- ・承諾を求めることができない事由があるとき。
- ・承諾が得られなかったとき。

③ 建築士免許証などの提示 【法 19 条の 2】

設計を行う場合、委託者から請求があったときは、一級建築士免許証または一級建築士免許証明書などを提示しなければならない。
二級建築士免許証、木造建築士免許証、二級建築士免許証明書、木造建築士免許証明書

④ 業務に必要な表示行為 【法 20 条】

- ・設計図書に、一級建築士などの別を表示して、記名、なつ印をしなければならない。
- ・工事監理を終了したときは、直ちにその結果を文章で建築主に報告しなければならない。
- ・大規模の建築物などの建築設備にかかる設計または工事監理を行う場合、建築設備士に意見を聴いた場合は、設計図書または、報告書にその旨を明らかにしなければならない。

設計図書の一部を変更した場合も同様。

⑤ その他の業務 【法 21 条】

設計・工事監理を行うほか、下記の業務を行うことができる。

- ・建築工事契約に関する事務
- ・建築工事の指導監督
- ・建築物に関する調査または鑑定
- ・建築に関する法令または条例に基づく手続きの代理 など

6. 定期講習

【法 22 条の 2】☆

建築士（設計事務所に属する者に限る）・構造設計一級建築士・設備設計一級建築士は、3 年以上 5 年以内に講習を受けなければならない。

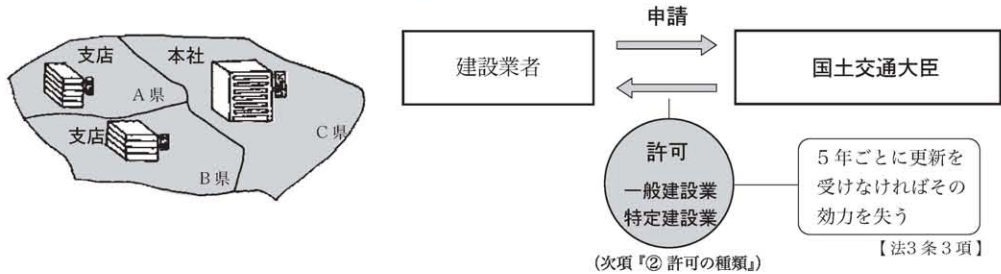
2. 建設業の許可

【法3条】☆

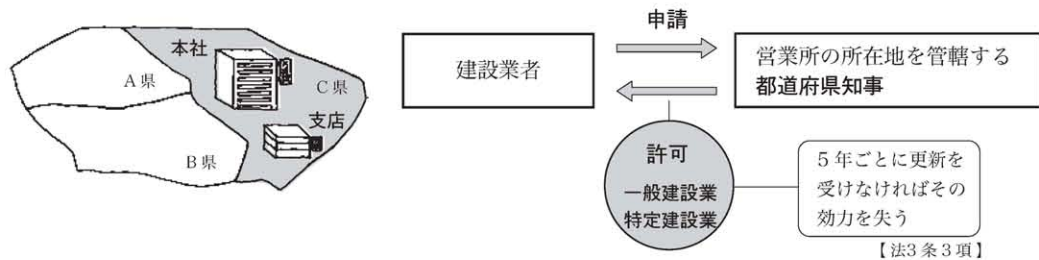
① 建設業の許可 [1項]

建設業者は許可を受けなければ業務を行うことができない。

a. 「2以上の都道府県」に営業所を設けて営業する場合



b. 「1の都道府県のみ」に営業所を設けて営業する場合



ただし、いずれも軽微な建設工事のみを請け負うことを営業とする場合は許可を受ける必要はない。【令1条の2】

建築一式工事

請負金額：1,500万円未満
または
延べ面積：150㎡未満の木造住宅工事

建築一式工事以外の工事

請負金額：500万円未満

② 許可の種類 [1項2号]

下請業者がさらに他の建設業者に発注（最下請）をする場合には適用されない。

一般建設業と特定建設業ともに、請負額の制限はないが、発注者から直接請け負った工事（元請け）を下請に発注できる金額は下記のとおりとなる。

	一般建設業	特定建設業	
		建築一式工事	その他の工事
請負金額	特定建設業以外の建設業 (右記の金額未満)	6,000万円以上の工事	4,000万円以上の工事

【令2条】

※いずれも、建設業ごとに専任の技術者を営業所ごとに置かなければならない。

ただし、特定建設業は国家資格者や国土交通大臣の認定を受けた者に限る。

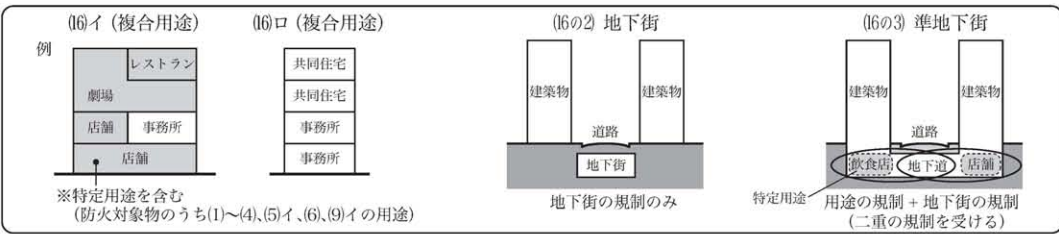
◎ 特定建設業の許可は下記の種類に分けられる【法15条】



※特定建設業の許可を受けるには、営業所ごとに国土交通大臣の認定を受けた専任技術者などを置くことや、財産的基礎等において、一般建設業よりも、厳しい条件が課せられる。

↑
発注者との請負金額に対して、その業務を実行できるだけの十分な能力や財産などがなければならない、ということ。

防火対象物（建築物）の用途		【施行令 別表 1】	特定防火対象物
(1)	イ 劇場、映画館、演芸場、観覧場	ロ 公会堂、集会場	○
	イ キャバレー、カフェー、ナイトクラブ等	ロ 遊技場、ダンスホール	
(2)	ハ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律2条5項に規定する性風俗関連特殊営業を営む店舗等で総務省令で定めるもの		○
	ニ カラオケボックス等		
(3)	イ 待合、料理店等	ロ 飲食店	○
(4)	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗または展示場		○
	イ 旅館、ホテル、宿泊所等		○
(5)	ロ 寄宿舎、下宿、共同住宅		
(6)	イ	①病院 以下のいずれにも該当するもの (火災発生時の延焼を抑制するための消火活動を適切に実施することができる体制を有するものを除く) ・特定診療科名（内科、整形外科、リハビリテーション科など）を有するもの ・20床以上の療養病床または一般病床を有するもの ②診療所 特定診療科名があり、4人以上の患者を入院させる施設があるもの ③病院（①を除く）、診療所（②を除く）、助産所（入所施設を有するもの） ④診療所（入院施設のないもの）、助産所（入所施設のないもの）	○
	ロ	①老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、 軽費老人ホーム、有料老人ホーム、小規模多機能型居宅介護事業を行う施設 介護老人保健施設、老人短期入所事業を行う施設等 いずれも自力避難が困難な者が主に入所するもの	
	ハ	①老人デイサービスセンター、軽費老人ホーム（ロ①を除く）、老人福祉センター、老人介護支援センター等 ②更正施設 ③助産施設、保育所、幼保連携型認定こども園、児童養護施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター等 ④児童発達支援センター、児童心理治療施設等 ⑤身体障害者福祉センター、障害者支援施設（ロ⑤を除く）、地域活動支援センター、福祉ホーム等	
	ニ	幼稚園、特別支援学校	
(7)	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、大学、専修学校、各種学校等		
(8)	図書館、博物館、美術館等		
(9)	イ 公衆浴場のうち、蒸気浴場・熱気浴場等	ロ イに掲げる公衆浴場以外の公衆浴場	
(10)	車両の停車場、船舶・航空機発着場（旅客の乗降・待合の用に供する建築物に限る）		
(11)	神社、寺院、教会等		
(12)	イ 工場、作業場	ロ 映画スタジオ、テレビスタジオ	
(13)	イ 自動車庫庫、駐車場	ロ 飛行機・回転翼航空機の格納庫	
(14)	倉庫		
(15)	前各項に該当しない事業場		
(16)	イ	複合用途防火対象物のうち、その一部が(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項または(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供されているもの	○
	ロ	イに掲げる複合用途防火対象物以外の複合用途防火対象物	
(16)2	地下街		○
(16)3	建築物の地階（(16)2項の各階を除く）で連続した地下道に面して設けられたものとその地下道とを合わせたもの（(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項または(9)項イに掲げる防火対象物の用途に供される部分に限る） 【準地下街】 ※前項に掲げる用途に供する建築物またはその部分がある場合は、この項が適用されるほか、その用途の項の適用も受ける。		○
(17)	文化財保護法の規定により重要文化財、重要有形民俗文化財、史跡、重要な文化財として指定され、または旧重要美術品等の保存に関する法律の規定により重要美術品と認定された建造物 ※前項に掲げる用途に供する建築物その他の工作物またはその部分が、この項の防火対象物に該当する場合は、この項が適用されるほか、その用途の項の適用も受ける。		
(18)	延長50m以上のアーケード		



8 その他の法律

屋内消火栓設備

【令11条】



設置基準 ※下表の面積以内ごとに一つ設置する。

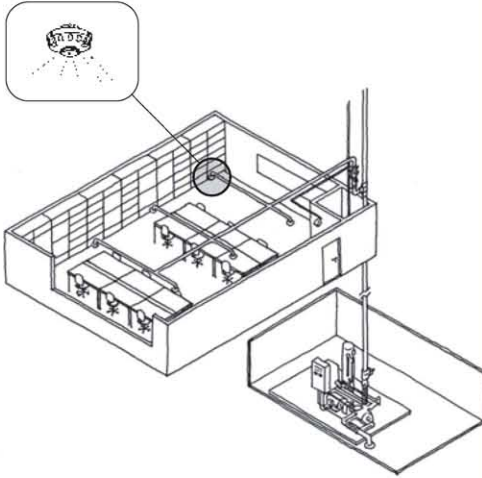
階	1～3階の一般階			地階・無窓階・4階以上の階		
	耐火建築物	準耐火建築物	一般	耐火建築物	準耐火建築物	一般
(1)項	1,500㎡	1,000㎡	500㎡	300㎡	200㎡	100㎡
(2)項～(4)項 (2)項・(4)項	2,100㎡	1,400㎡	700㎡	450㎡	300㎡	150㎡
(4)項・(5)項	3,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	600㎡	400㎡	200㎡

（施行令別表1（前ページ））

など

スプリンクラー設備

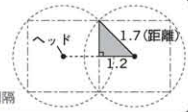
【令12条】



ヘッドの間隔は、計算によって求められた値

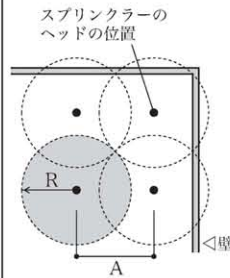
$$1.7 \div \sqrt{2} = 1.202$$

$$1.2 \times 2 = 2.4 \text{ ← ヘッドの間隔}$$



スプリンクラーヘッドの配置

下図のように隙間なく散水できるようにヘッドを配置する。



防火対象物		距離 (R)	間隔 (A)
劇場等の舞台部		1.7m	2.4m
劇場等の舞台部以外	耐火建築物	2.3m	3.25m
	耐火建築物以外	2.1m	2.97m
地下街	厨房など	1.7m	2.4m
	その他	2.1m	2.97m
準地下街	厨房など	1.7m	2.4m
	その他	耐火建築物 2.3m 耐火建築物以外 2.1m	3.25m 2.97m
指定可燃物の貯蔵等をする部分		1.7m	2.4m

※上表は標準型ヘッドを使用した場合の値

【令12条2項2号、規則13条の2～5】

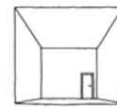
設置基準 ※下表の階数および規模により原則設置する。

高層建築物 (11階以上)	特定防火対象物：すべての階 その他の建築物：11階以上の階
地下街 準地下街	地下街：延べ面積1,000㎡以上 準地下街：延べ面積1,000㎡以上（特定用途の部分が500㎡以上のもの）
大規模な 防火対象物	特定防火対象物 ・延べ面積6,000㎡以上（平家建てを除く） ただし、(4)項、(6)項イ③は、3,000㎡以上（平家建てを除く） ・地階、無窓階：1,000㎡以上 ・4～10階：1,500㎡以上 ただし、(2)項または(4)項：1,000㎡以上 複合用途防火対象物 ・特定用途部分：3,000㎡以上（特定用途部分が存在する階に限る）
特殊用途部分	福祉施設等 ・(6)項イ①、②]すべて ・(6)項ロ①、③]すべて ・(6)項ロ②、④、⑤：すべて <small>緩和 避難の際に介助を要する者を主として入所させるもの以外は、275㎡以上のもの</small> 劇場等（(1)項） ・舞台部の床面積が500㎡以上 ただし、地階、無窓階又は4階以上の階の場合：300㎡以上 ラック式倉庫（(4)項） ・床面積が700㎡以上（天井高10mを超えるもの） ただし、耐火構造：2,100㎡以上、準耐火構造：1,400㎡以上 指定可燃物の貯蔵等をするためのものなど

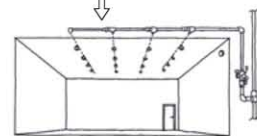
※ 特定用途：特定防火対象物の用途のもの

スプリンクラーを設置した場合の建築基準法の緩和

例 準耐火構造（口準）の場合



スプリンクラーなし：
500㎡以下ごとに防火区画



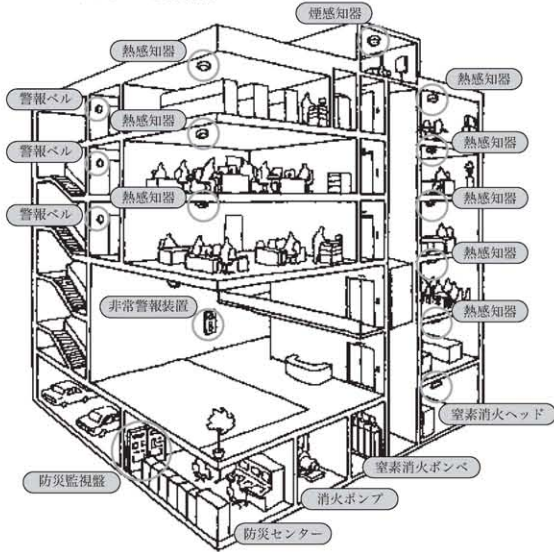
スプリンクラー設置：1,000㎡以下ごとに防火区画

	防火区画の面積		
	スプリンクラー		
	未設置	設置	
耐火建築物 (p.112)	≤1,500㎡	≤3,000㎡	
準耐火建築物 (p.113)	イ準	≤1,000㎡	≤2,000㎡
	ロ準	≤500㎡	≤1,000㎡

自動火災報知器

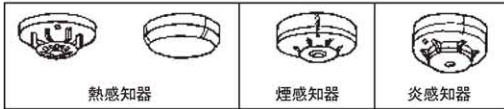
【令21条】

火災による煙や熱を感知器が早期に自動的に感知して、警報ベルなどで、建築物内にいる人々に火災を知らせる設備。



警報設備の設置例

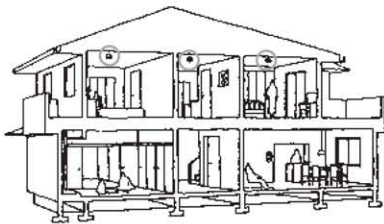
感知器の主な種類



住宅用防災機器

住宅・共同住宅等に住宅用防災機器を設置しなければならない。

住宅：戸建ての専用住宅、店舗併用住宅の住宅部分
共同住宅等：寄宿舎、下宿、共同住宅の住宅部分



住宅用防災機器の設置例

住宅用防災機の種類



設置基準

施行令別表1 (p197)

防火対象物	設置基準	号
(2)項ニ (5)項イ (6)項イ①～③ (6)項ロ①～⑤ (6)項ハ (6)項ハ (13)項ロ・07項 (16)の2項	すべて ①と⑤は自力避難が困難な者が主に入居(宿泊)するものに限り 利用者を入居または宿泊させるもの 上記の用途を含むもの	1号
(9)項イ	200㎡以上	2号
(1)項・(2)項イロハ (3)項・(4)項・(6)項イ④ (6)項ハ (6)項ニ・(6)項イ (16)の2項	300㎡以上 利用者を入居または宿泊させるものを除く	3号
(5)項ロ・(7)項・(8)項 (9)項ロ・(10)項・(12)項 (13)項イ・(14)項	500㎡以上	4号
(16)の3項	延べ面積500㎡以上 (特定用途部分が300㎡以上のもの)	5号
(11)項・(15)項	1,000㎡以上	6号
(1)項～(4)項・(5)項イ (6)項・(9)項イ	すべて (避難階以外の階にあるもので、直通階段が1つしかないもの)	7号
地階 無窓階 3～10階	(2)項イ～ハ・(3)項 (16)項イで(2)、(3)項の用途の部分が100㎡以上 その他の用途	10号
11階以上の階	用途に関係なく	11号
特殊用途部分	車庫・駐車場 (1階を除く)	14号
指定可燃物	貯蔵・処理部分	200㎡以上 500㎡以上の室 指定数量の500倍以上

設置基準

a. 戸建て住宅

居室 (就寝のための室)	寝室、子供部屋など
階段 (避難階以外)	上記の居室がある階から直下階に通じるもの

※その他、居室がある階で火災予防上、特に必要と認められる住宅の部分として、総務省令で定める部分。

b. 共同住宅

各住戸、共用室、管理人室ごとに設置する。

など

危険物

【法3章】【法別表1】

危険物の製造所、貯蔵所、取扱所の設置の許可など

許可は内容により右記が行う

- ・市町村長
- ・都道府県知事
- ・総務大臣

指定数量以上の危険物の製造・貯蔵・取り扱い ← 許可を受けた製造所、貯蔵所、取扱所のみ【令6条】