

世田谷区における建築基準法等の取扱いについて
(よくある質問)



平成19年8月
世田谷区都市整備部
建築審査課・建築調整課

世田谷区における建築基準法等の取扱いについて(よくある質問)

建築基準法の取扱いについて、窓口等において質問が多い事項、誤解を招きやすい条文等の取扱いに関する基準を掲載したものです。

また、建築基準法による許可・認定に関する基準もあわせて掲載します。

目 次

I 建築基準法等の取扱いに関する基準

第1章 総則関係

(法第2条) 用語の定義

02-1a 商品として車を収納した立体駐車機械装置の取扱い

02-1b 機械式自動車車庫の取扱い

02-2 寄宿舍の定義

02-3 主要構造部の取扱い

02-4a 延焼のおそれのある部分-1

02-4b " -2

02-4c " -3

02-5 耐火性能上の階数の取り方

02-6a 用途上不可分について

02-6b 用途上可分について

第2章 単体規定

(法第28条) 居室の採光及び換気

28-1 住宅の台所の採光

36-1 防火、避難関係において算定する床面積の取扱い

第3章 集団規定

(法第42条) 道路の定義

42-1 道路幅員のとらえ方

(法第43条) 敷地と道路の関係

43-1 敷地の道路に接する長さの取り方

(法第48条) 用途地域

48-1 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

48-2 「ウィークリーマンション」の取扱い

(法第52条) 延べ面積の敷地面積に対する割合

52-1 前面道路の幅員と容積率限度

(法第53条) 建築面積の敷地面積に対する割合

53-1a 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地(1)

53-1b " (2)

53-1c 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの【円弧】

53-2 計画道路を前面道路とみなす許可を受けた場合の建ぺい率制限

(法第53条の2) 建築物の敷地面積

53の2-1a 最低敷地面積の適用除外

53の2-1b " 取扱い事例

(法第56条) 建築物の各部分の高さ

56-1 擁壁がある場合の後退距離の取扱い

56-2 建築物の後退距離を算定するときの特例の間口率について

56-3a 敷地が2以上の地域等にわたる場合の道路斜線の適用距離(1)

56-3b " (2)

56-4a T字型道路の場合の道路斜線制限

56-4b 道路と敷地の間に隣地がある場合の道路斜線制限

56-5 斜線制限等の緩和適用の取扱いについて

(法第56条の2) 日影による中高層の建築物の高さの制限

56の2-1 第一種低層住居専用地域に日影を落とす場合の対象建築物

56の2-2 建築物が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合

56の2-3 路地状部分を有する敷地の測定線

58-1 最低限高度地区の取扱い

第4章 雑則規定

(法第86条の7) 既存の不適合建築物に対する制限の緩和

86の7-1 用途地域不適合建築物の増築の取扱い

86の7-2 増築、大規模修繕・模様替え、用途変更の建築確認申請の流れ

(法第92条) 面積、高さ及び階数の算定

92-1a 出窓の建築面積の算定

92-1b スノコ状バルコニーの建築面積について

92-1c 建築面積の算定について

92-2a 車庫に付属する部分の容積率の取扱い

92-2b 階数に算入されない塔屋等の延べ面積の取扱い

92-3a 地盤面の設定について-1

92-3b " -2

92-3c " -3

92-4 軒の高さの取扱い

- 92-5 高さの制限等における鼻隠し部分等の取扱い
- 92-6 小屋裏物置等の取扱い
- 92-7 面積算定の計算方法(端数処理など)
- 92-8 開放廊下に面する風防スクリーンを設置した場合の床面積の取扱い

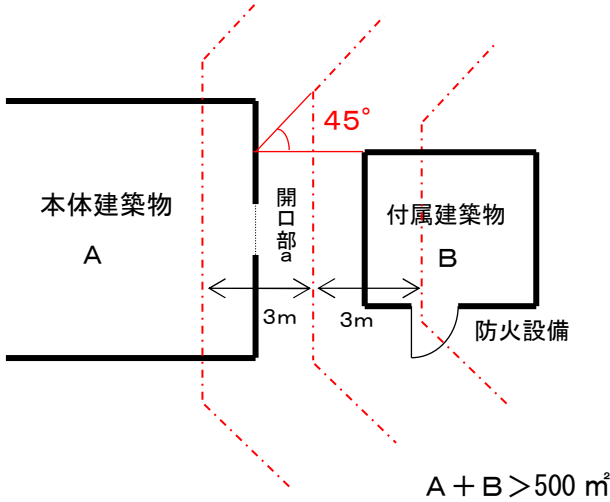
用語の定義	該当 条文	法第2条
商品として自動車を収納した立体駐車機械装置・自動車ショールームの取扱い		
□ 内 容 商品として自動車を収納するための立体駐車機械装置・自動車ショールームは駐車場として扱うのか。		
□ 取 扱 1. 原則は駐車場として扱う。ただし、次の要件を満たす場合は倉庫として扱う場合がある。 ① 自走できない。(ガソリンを入れてない。) ② 自動車のナンバープレートが無い。 倉庫として扱った場合、容積率等の緩和はない。 2. 商品として展示販売する自動車ショールームは、店舗として扱う。 3. 具体例により判断する。		
□関連資料 中古車展示場 (S. 39 住指発第8号)		

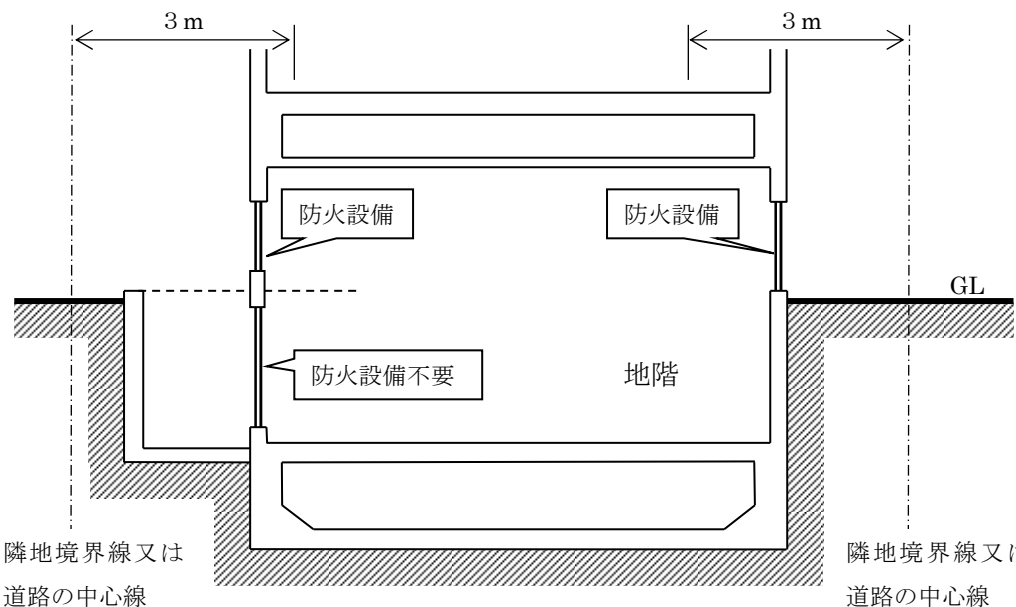
用語の定義	該当 条文	法第2条第1号 令第138条第3項第2号
機械式自動車車庫の取扱い		
□ 内 容 屋根を有しないエレベーター・スライド式の機械式自動車車庫は建築物か。		
□ 取 扱 屋根を有しない機械式自動車車庫で設置面からの高さが8mを超えるものは建築物である。 屋根を有しないもので設置面からの高さが8m以下のものは工作物であり、そのうち建築基準法施行令第138条第4項第2号に該当するもの（「準用工作物という」）は、法88条第2項の規定により工作物の確認申請が必要である。 また、準用工作物である機械式自動車車庫は、法48条（用途制限）の規定が準用されるので注意が必要である。 なお、高さの算定にあたっては、支柱、梁等の固定部分のうち最高部分までの高さによるものとし、開放性の高い手すりなどの簡易な部分は高さに含めない。また、可動部分で停止状態が長期間継続される形式の装置にあっては、その部分までの高さとする。		
□関連資料 吊上式自動車車庫の取扱いについて（S.35 住指発第368号）		

用語の定義	該当 条文	法第2条第2号
寄宿舎の定義 (平成30年6月改正)		
□ 内 容 寄宿舎とはどのようなものをいうのか。		
□ 取 扱 「寄宿舎」とは、学校・事務所・病院・工場等の事業者が設置する居住施設で、主として学生、職員、従業者等のうち、主に単身者を対象とする複数の寝室を有し、食堂、浴室等の共同施設が設けられたものをいう。 近年、事業者が入居者の募集を集い、自ら管理する建築物の全部又は一部に複数の者を居住させる賃貸住宅等（いわゆるシェアハウス等）が増えてきているが、こうした形態で共同施設が設けられている建築物の用途については「寄宿舎」に該当する。 ※寝室が住戸として扱われるような形態（便所、台所、浴室が全て設置されている等）を有している場合は、共同施設が設けられていても原則は共同住宅として扱う。		
□関連資料 質疑応答集 □平成25年9月6日 国住指第4877号		

用語の定義	該当 条文	法第2条第5号
主要構造部の取扱い		
□ 内 容 下記の①～⑤は法第2条第5号の主要構造部に該当するか。 ①令114条の界壁、防火上主要な間仕切壁、隔壁 ②防火上有効な庇、袖壁 ③床を支持する小梁 ④耐火パネル（ALC板等）を支持する下地（間柱、胴縁等） ⑤筋交い		
□ 取 扱 一般的には、防火上重要である部分は主要構造部である。 ①～④は全て防火上主要な部分であるため、主要構造部である。 ⑤は防火の見地からは重要な部分には該当しないものと解されるため、主要構造部には当たらないが、水平力だけでなく鉛直力も負担するものは主要構造部に該当する。		
□関連資料 建築基準法質疑応答集 防火避難規定の解説		

用語の定義	該当 条文	法第2条第6号
別棟扱いする場合の延焼のおそれのある部分の取扱い		
☐ 内 容 建築基準法施行令第36条の4、同第117条第2項及び同第126条の2第2項で別棟扱いをする区画の構造が明記されているが、この場合別々の建築物として、外壁の延焼のおそれのある部分の構造の制限はどうなるのか		
☐ 取 扱 別棟扱いとなる条文は、施行令第36条の4の構造計算方法、同第117条第2項の避難施設及び同第126条の2第2項の排煙設備であり、これらの規定の適用についてのみ別棟扱いとしているので、延焼のおそれのある部分については、別棟として扱わない。		
☐ 関連資料		

用語の定義	該当 条文	法第2条
平屋の付属物置等と延焼のおそれのある部分の取扱い		
□ 内 容 下図のような主要構造部を不燃材料で造られ、開口部に防火設備を設けた平屋の付属物置について、法第2条第6号のただし書きの適用はできるか。  $A + B > 500 \text{ m}^2$		
□ 取 扱 付属建築物のうち自転車置場・平屋建の小規模な物置・受水槽上屋・屎尿浄化槽及び合併浄化槽の上屋・ポンプ室等で主要構造部が不燃材料で造られたもの、その他火災の発生のおそれが著しく少ないものについては、法第2条第6号ただし書きの「その他これらに類するもの」として取扱う。よって上図の場合、本体建築物Aの開口部 a は延焼のおそれのある部分ではなく、防火設備は不要である。 なお、自転車置場については防火設備がなくても可とする。		
□関連資料 防火避難規定の解説		

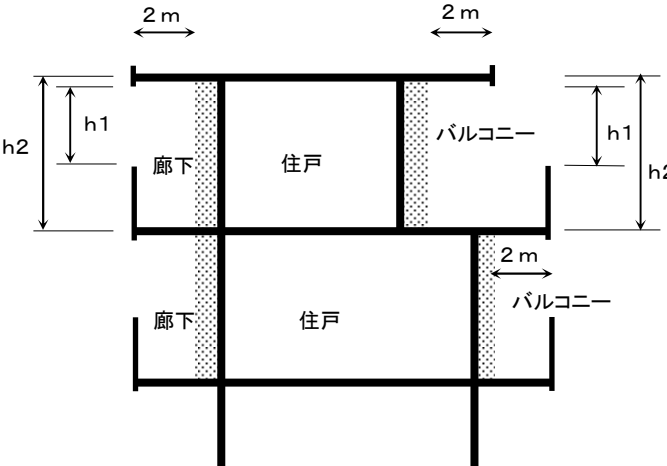
用語の定義	該当 条文	法第2条第6号
地階における延焼のおそれのある部分の取扱い		
□ 内 容 下図の場合、地下部分の開口部は延焼のおそれのある部分に該当するか。  隣地境界線又は道路の中心線 隣地境界線又は道路の中心線		
□ 取 扱 法第2条第6号では、地階についての延焼のおそれのある部分の規定は明記されていないが、上図のような場合は一階と同様に、延焼のおそれのある部分として扱う。		
□関連資料 防火避難規定の解説		

用語の定義	該当 条文	法第2条7号 令第107条
耐火性能で最上階から数える階数のとりかた		
□ 内 容 施行令第107条の耐火性能について、下図の場合の1時間耐火と2時間耐火の取り合いはどうか。		
□ 取 扱 梁は柱と一体化して構成されるもので耐火時間は柱と同じであり最上階から4層目までが1時間耐火以上、5層目から14層目までは2時間耐火以上とされている。 上図の5層目の梁は2時間耐火が必要である。 床の耐火性能も最上階から4層目まで1時間耐火以上であり、5層目より下は2時間耐火が必要である。		
□関連資料 防火避難規定の解説		

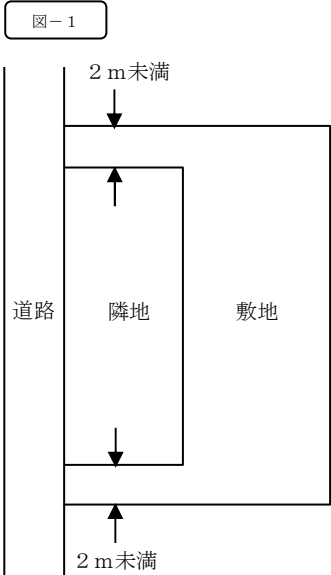
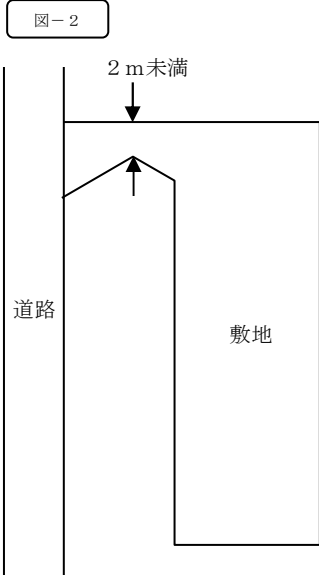
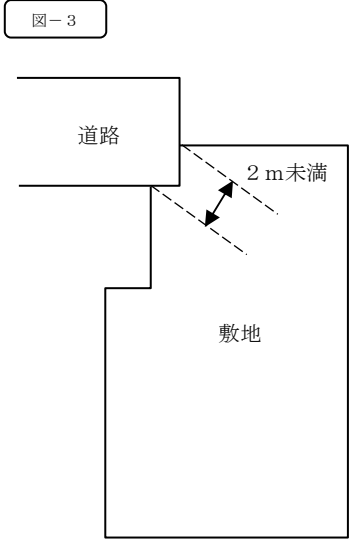
用語の定義	該当 条文	施行令第1条第1号
建築物の用途上不可分について		
□ 内 容 用途上不可分の関係について、具体的な取扱い及び考え方はどうか。		
□ 取 扱 1. 用途上不可分の事例 ① 住宅に付属する 車庫、物置、納屋、茶室、離れ（勉強部屋等） ② 共同住宅に付属する 車庫、物置、自転車置場、電気室、プロパン庫、ごみ置場 ③ 旅館、ホテル 離れ（客室）、浴室棟、東屋、車庫 ④ 工場 作業場、事務室棟、倉庫、電気室、機械室、厚生棟（寄宿舍等を除く） ⑤ 学校 実習室、図書館、体育館、給食室、倉庫 2. 考え方 用途上可分・不可分については、それらの建築物の使用上の関係を中心に客観的状況から判断すべきものであり、所有者（管理者）が同一人であるか否かによるものではない。 例えば、用途上不可分の関係にある2以上の建築物としては、①主たる用途に供する建築物とそれに付属するもの、②上位の用途に包括される複数の建築物が考えられる。 ① の例・・・住宅に付属する車庫、物置、納屋、茶室、離れ（勉強部屋等） ② の例・・・工場の事務管理棟、作業場、倉庫、厚生棟、車庫、研究棟 The diagram illustrates a factory complex. It features a large central rectangle labeled '工場' (Factory). To its left, there are several smaller rectangles: '機械室' (Mechanical Room) at the top left, '倉庫' (Warehouse) below it, '電気室' (Electrical Room) further down, and another '倉庫' (Warehouse) at the bottom left. To the right of the main factory building is a vertical rectangle labeled '事務所' (Office). Below the entire complex is a horizontal line representing a '道路' (Road).		
□関連資料		

用語の定義	該当 条文	
建築物の用途上可分について		
□ 内 容 用途上可分の関係について、具体的な取扱い及び考え方はどうか。		
□ 取 扱 1. 用途上可分の事例 ①共同住宅が2棟以上 共同住宅は、1棟ごとにお互いに独立した機能を持っており可分である。 ②共同住宅と住宅 お互いに独立した機能を持っており可分である。なお、共同住宅の管理用住宅であっても同様である。 ③工場と独身寮、病院と看護師寮、ホテルと従業員寮 各寮は所有者が同じで隣接しているだけで、直接の機能上の関連を持たず可分である。 ④再開発等で建築する事務所棟、マンション棟又は店舗棟 一定の区域を一体化した土地利用をしている又は事業者が同じであるというだけでは③と同様で可分である。 2. 考え方 用途上不可分の関係にないものは可分となる。 管理運営上の観点に重点をおいて、同一敷地内に用途上不可分の関係にあるとはいえない2以上の建築物を建築しようとする計画も見受けられるが、このような場合は、法第86条第1項の総合的設計による一団地の認定をすることも考えられる。		
□関連資料 問答式建築法規の実務		

居室の採光	該当 条文	法第2条第4号
住宅の台所の取扱い		
□ 内 容 住宅の台所は居室に該当するか。		
□ 取 扱 住宅の台所で次の要件に適合するものは、使用が継続的ではないため居室として扱わない。 ①調理のみに使用し、食事等の用に供しないこと。 ②床面積が小さく、他の部分と間仕切等で明確に区画されていること。		
□関連資料 防火避難規定の解説 平成16年度日本建築行政会議		

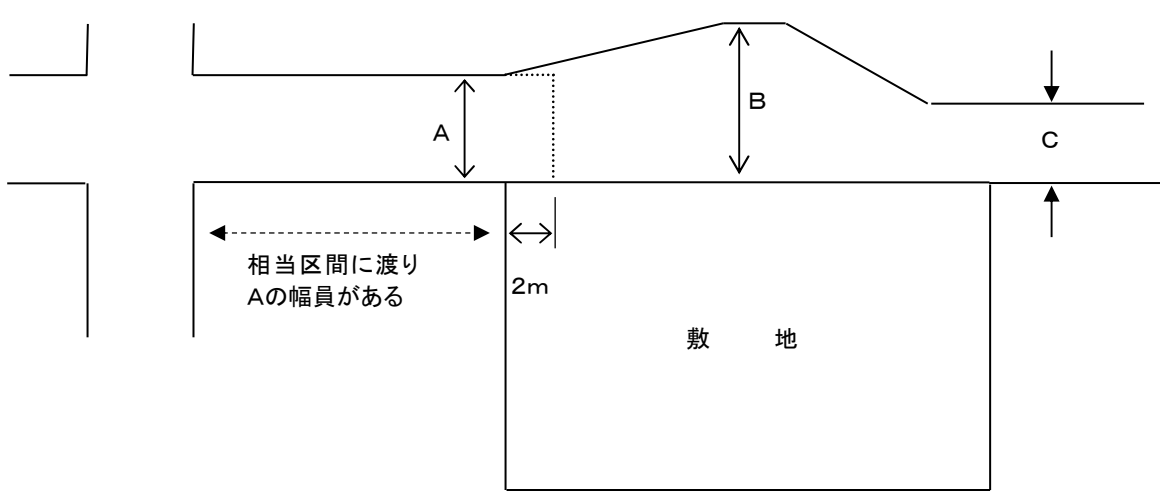
防火、避難規定	該当 条文	法第36条 令第112条、117条、126条の2
防火、避難関係において算定する床面積の取扱い		
□ 内 容 防火・避難条項における床面積の算定は、通常の延べ面積を採用するのか。		
□ 取 扱 施行令第112条、同第117条及び同126条の2の防火及び避難規定における床面積の算定については、開放廊下、バルコニー、屋外階段等、床面積に算入される部分でも、防火上又は防煙上有効に開放された外部空間とみなされる部分については、各規定の適用において床面積に算入しなくてもよい場合がある。 外部空間とみなされる部分の実例 右図の廊下・バルコニー $(h_1 \geq 1.1\text{m} \text{ かつ } h_1 \geq h_2 / 2)$ ※ ハッチ部分は、延べ面積算定における床面積には算入されるが、防火・避難規定上の床面積には不算入 		
□関連資料 床面積の算定方法について（S.61 住指発第115号）		

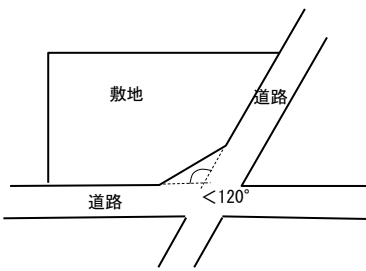
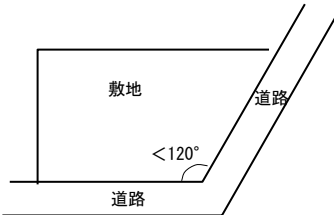
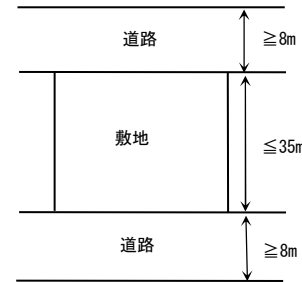
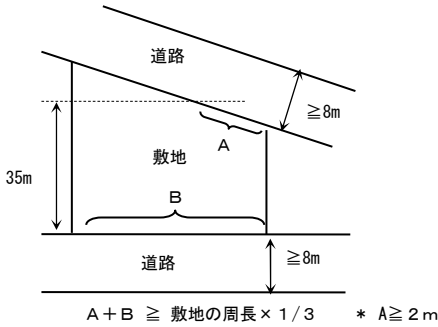
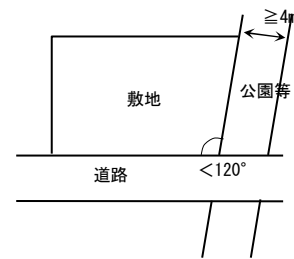
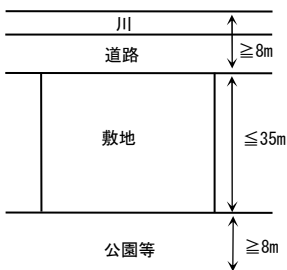
道路の定義	該当 条文	法第 4 2 条
道路幅員について		
□ 内 容 道路幅員をどのように決めるか？		
□ 取 扱 道路幅員については、次の部署で調査が必要である。 ・ 建築基準法 4 2 条に規定する道路 ⇒ 建築安全課 建築線・狭あい道路整備担当係 ・ 道路法に規定する道路 ⇒ 道路管理課 道路認定係 なお、上記関係部署で道路幅員が明確にできないものは、L 形側溝等の外側からの幅 W 1 をもって道路幅員とする。		
□関連資料		

敷地と道路との関係	該当 条文	法第43条第1項
敷地の道路に接する長さの取りかた		
□ 内 容 下図の敷地は道路に2メートル以上接しているといえるか。 図-1  図-2  図-3 		
□ 取 扱 本条文は、避難又は通行の安全を図るために設けられた規定である。従って、一ヶ所において所定の接道長が必要であり、合計で2メートル以上道路に接していても接道義務を満たしているとはいえない。 また、図-2のように路地状部分のみで道路に接している場合、中間部で2メートルに満たない部分がある場合も同様である。 上記の場合、全て法第43条第1項の規定を満足しているとはいえない。 なお、安全条例第4条及び第10条の3は、本条文の規定に制限を付加したものであり、その接道長さについても同様の扱いとする。		
□関連資料 建築基準法質疑応答集		

用途地域	該当 条文	法第48条第1項
第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物		
□ 内 容 「学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの」とは何か。		
□ 取 扱 「学校、図書館その他これらに類するもの」とは、第一種低層住居専用地域の良好な環境を害するおそれがなく、また通常時において当該地区外から一時的に多数の人又は車の集散するおそれのない、教育的な目的を持つ建築物である。 博物館法第2条第1項の「博物館」に該当するものは、一般的には「学校、図書館その他これらに類するもの」に含まれるが、その目的、運営形態等から上記に該当しないと判断される場合には建築できない。 公民館、集会所等で、町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区内住民の社会教育的活動あるいは自治活動に供する建築物も「学校、図書館その他これらに類するもの」として扱う。		
□関連資料 第一種住居専用地域内の公民館、集会所について（S.53 住街発第172号） 住居専用地区内の考古資料館（S.46 住街発第966号）		

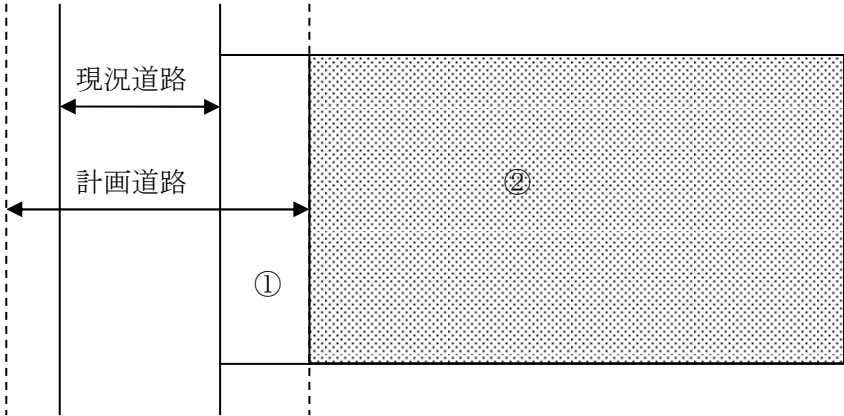
用途地域	該当 条文	法第2条第2号、第48条
「ウィークリーマンション」の取扱い		
□ 内 容 いわゆる「ウィークリーマンション」の法的制限について		
□ 取 扱 建築物の用途は、社会情勢の変化等により法が予測していないものが次々に出現してきている。いわゆる「ウィークリーマンション」もその一つであり、形態的には共同住宅であるが使用形態は旅館に近いと思われる。 建築基準法における用途制限について、旅館業法の適用があるものは、「ホテル又は旅館」として扱い、同法の適用がないものは、共同住宅として扱うこととする。なお、単体規定についても同様に扱うこととする。		
□関連資料 ウィークリーマンション通知（S. 63 厚生省衛指第23号）		

延べ面積の敷地面積に対する割合	該当 条文	法第52条第2項
前面道路の幅員と容積率限度について		
□ 内 容 容積率限度を算定する場合の前面道路の幅員はどのように考えればよいか。  相当区間に渡り Aの幅員がある 2m 敷 地		
□ 取 扱 容積率算定にあたって前面道路の幅員を考える場合には、その敷地が面する部分の幅員のみで判断されるべきではなく、相当区間に渡って存在する幅員によるべきであり、かつ、当該前面道路に2メートル以上接する必要がある。 上図の場合、Aの幅員を前面道路の幅員として算定する。		
□関連資料 建築基準法質疑応答集		

建築面積の敷地面積に対する割合	該当 条文	法第53条第3項第二号
街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの		
□ 内 容 角地緩和を適用する敷地の条件はどのようなものか。		
□ 取 扱 法第53条第3項第二号の規定により区長が指定する敷地は、その周辺の3分の1以上が道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの（以下この条において「公園等」という。）に接し、かつ、次に掲げる敷地のいずれかに該当するものとする。 (1) 2つの道路（法第42条第2項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。）が隅角120度未満で交わる角敷地 (2) 幅員がそれぞれ8メートル以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が35メートルを超えないもの (3) 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前二号に掲げる敷地に準ずるもの (1)の例   (2)の例   (3)の例   《参考：東京都建築安全条例第二条によるすみ切りについて》 第一項 幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）は、敷地の隅を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状に整備しなければならない。 □関連資料 世田谷区建築基準法施行細則第45条		

建築面積の敷地面積に対する割合	該当 条文	法第53条第3項
街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの		
□ 内 容 角地緩和を適用する際に、敷地の周辺の3分の1以上が接すべき「道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの（公園等）」とはどのようなものをいうか。 また、後退部分を道路として築造するとは、どのようなことをいうか。		
□ 取 扱 「公園、広場、川その他これらに類するもの」とは、空地としての担保性が高い土地で、その幅が4m以上のものをいう。具体的には、鉄道敷、世田谷区公共物管理条例による区管理道路若しくは区管理水路、世田谷区身近な広場条例による広場のうち同条例別表1に定められるもの等が該当する。 また、関係権利者が、法第43条ただし書きによる許可を得るために締結した協定により、その幅が4m以上確保される通路（協定通路）については次のように扱う。協定はその効果が協定参加者以外に及ばないことから、協定参加者の敷地に限ることを原則とし、かつ、安全条例の基準に準じた隅切りを整備したものについては、公園等の空地とみなす。 通路の整備等については、狭あい協議を行うこと。協定の内容については、建築調整課許可認定担当にて別途調査を要する。 区細則第45条にある「後退部分を道路として築造」するとは、通行上障害となるものを設置せず、通行可能な空間を確保することをいう。また、後退部分を杭、鉋等で明確に表示すること。 敷 地 協定通路 敷 地 通路協定によるセットバック部分 (敷地面積から除外する) 基準法上の道路 安全条例に準じた隅切り (敷地面積に算入)		
□関連資料 区細則第45条		

建築面積の敷地面積に対する割合	該当 条文	法53条3項第二号
街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの【円弧】		
□ 内 容 街区の角にある敷地に準じて、建蔽率緩和を適用する、道路境界に円弧を持つ敷地の取扱いを定める。		
□ 取 扱 次の1、2のいずれかの条件を満たし、かつ、3を満たすものは、道路境界が円弧であっても世田谷区建築基準法施行細則第45条第1号にある「2つの道路が隅角120度未満で交わる角敷地」と見て、街区の角にある敷地に準じて建蔽率の緩和の対象として取扱う。 1、位置指定道路または開発許可による道路（転回広場を含む）の隅切として設けられた円弧部分であり、かつ2つの道路の延長の交点の角度が120度未満であること。 2、2つの道路の延長の交点の角度が120度未満であり、かつそれぞれの道路の直線部の終端を結んだ線の長さが4m以下であること。 3、敷地が周囲の道路に1／3以上接していること。 1 2		
□関連資料		

建築面積の敷地面積に対する割合	該当 条文	法第52条10項、53条
都市計画道路を前面道路とみなす許可を受けた場合の建ぺい率制限		
□ 内 容 下図の場合、法第52条第10項の規定により、都市計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。）を前面道路とみなす許可があったものは、建ぺい率の算定にあたって敷地面積に①を含めてよい。 		
□ 取 扱 ②のみの敷地面積で建ぺい率を算定する。		
□関連資料 建築基準法第52条第3項（現第10項）の許可準則に関する技術基準について（S. 59 住街発第33号）		

最低敷地面積の適用除外	該当 条文	法第53条の2
最低敷地面積の規定値を満たしていない敷地について		
□ 内 容 最低敷地面積の規定値を満たしていない敷地に建築は可能か。		
□ 取 扱 法第53条の2第3項より、最低敷地面積の制限が定められた際（以下「基準時」という。）に、 a 既に建築物の敷地として利用されている土地 b 既に土地の権利上分けられていた土地 のいずれかで、その土地全てを使う敷地であれば既存不適格となり建築可能である。 なお、aについては既存建築物の確認申請書（建築計画概要書）等、bについては土地の登記簿謄本及び公図等の提出により事実証明が必要となる。【※建築基準法第53条の2第3項に係る報告書を添付】 ※遺産相続における権利の移動について・・・ 民法第882条及び第896条より『相続日＝死亡日』となるため、後日遺産分割協議等により分筆が行われた場合、その時期に関わらず、死亡日に分筆が行われたものとして扱われる。 また、法第42条第2項道路によりセットバックが出てくる土地については、法施行時（昭和25年）からその部分は道路とみなされているため、後退後の残った土地面積をもとに上記条件を満たしているかを判断する。		
□関連資料		

最低敷地面積について	該当 条文	法第53条の2 ※68条の2
最低敷地面積に満たない敷地での建築について		
□ 内 容 最低敷地面積の規定値を満たしていない敷地に建築は可能か、以下のフローチャートよりご確認ください。 ※敷地面積の最低限度が定められた時点（以下基準時という） 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域：平成16年6月24日 上記以外の用途地域（近隣商業地域・商業地域を除く）：平成31年4月1日 ※別途地区計画等で最低敷地面積が定められていることがあります。管轄する街づくり課へご確認ください。		
□ 取 扱 最低敷地面積に満たない敷地について… 最低敷地面積の制限が定められた基準時から敷地の形状を変えていない。 YES ↓ 基準時に下記のいずれかに該当する。 a 既に建築物の敷地として使用されている土地 b 既に土地の権利上分けられていた土地（所有権、借地権等） YES ↓ 基準時に、 a、bのいずれかに該当することを書類等により証明でき、その土地のすべてを使う。 建築可能 ↓ 証明に必要となる書類等は申請先や敷地の状況により異なります。詳しくは申請先にご相談ください。 NO ↓ NO ↓ NO ↓ 建築不可、敷地を最低敷地面積以上にする必要があります		
□関連資料		

最低敷地面積について	該当 条文	法第53条の2、 区地区計画建築制限条例第6条
------------	----------	----------------------------

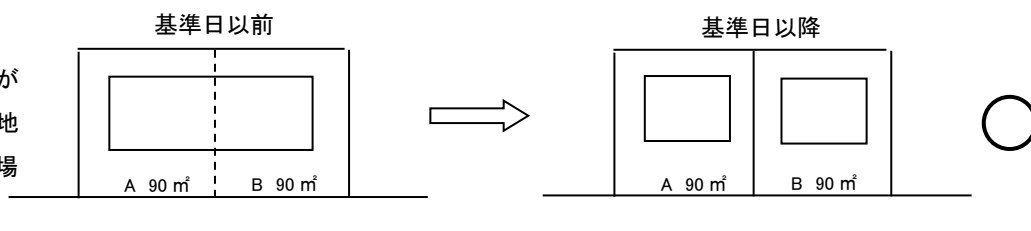
最低敷地面積の規定値を満たしていない敷地の取扱い事例

□ 内 容

最低敷地面積が100㎡の場合、以下のような敷地に建築は可能か。

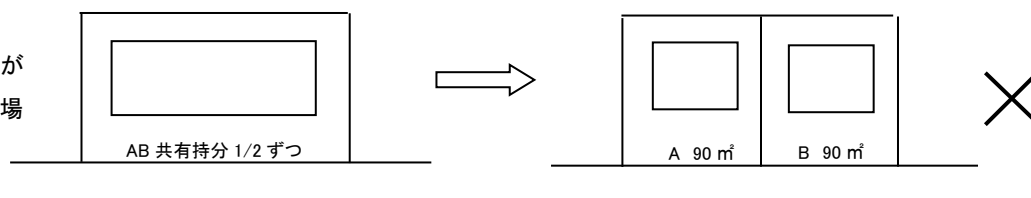
例 1

建築物の敷地が
複数の筆の土地
にわたっていた場
合



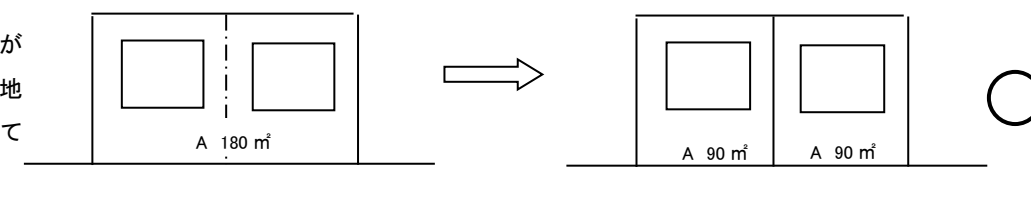
例 2

建築物の敷地が
共有持分だった場
合



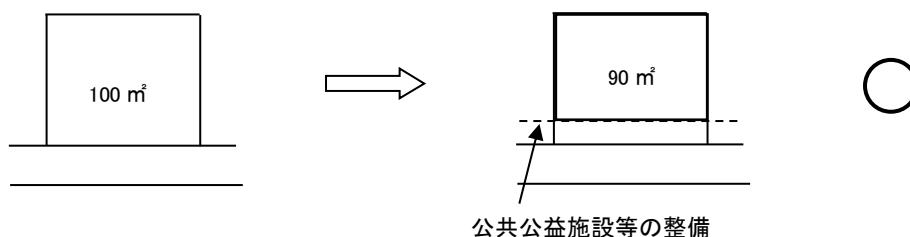
例 3

建築物の敷地が
基準法上別敷地
として使用されて
いた場合



例 4

公共公益施設等の
整備により敷地が減
少した場合



□ 取 扱

例 1：『b 既に土地の権利上分けられていた土地』の既存不適格となる。建築可能。

例 2：共有の場合は土地の位置、形態が明確に分けられていないため、既存不適格ではない。建築不可能。

例 3：『a 既に建築物の敷地として利用されている土地』の既存不適格となる。建築可能。

(※区審査基準 3-53 の 2-1 参照)

□ 関連資料

建築物の各部分の高さ	該当 条文	法第56条第2項、 同条4項
		施行令第130条の12 同第135条の2

擁壁がある場合の後退距離の取扱い

□ 内 容

道路斜線制限において、擁壁がある場合の後退距離はどうなるか。また、擁壁の上に門、塀等を設けた場合、当該門、塀等の高さはどうか。

図-1

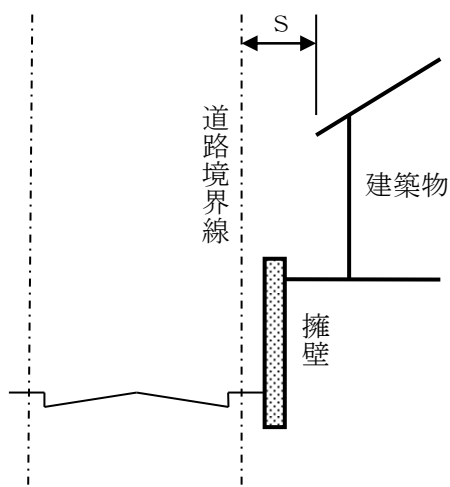
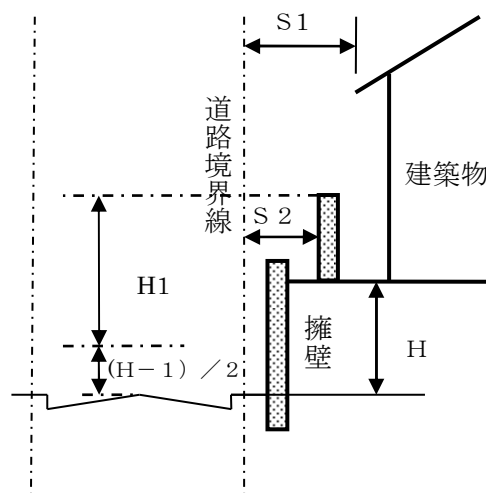


図-2



□ 取 扱

- 1 擁壁は建築物ではないため、後退距離の算定上は除かれる。したがって、**図-1**の場合の後退距離はSとなる。
- 2 擁壁の上に門、塀を設けた場合
 - (1) 当該門、塀等の高さの算定
前面道路の路面の中心からの高さである。
ただし、地盤面と道路の高低差Hが1メートルを超えれば施行令第135条の2の規定によりH1となる。**図-2**
 - (2) 後退距離
H1が1.2メートル以下（高さが1.2メートル以上の部分が網状その他これらに類する形状である場合は2.0メートル以下）の場合の後退距離はS1となる。
H1が1.2メートルを超える場合の後退距離はS2となる。

建築物の各部分の高さ	該当 条文	法第56条第2項 同条第4項 令第130条の12
建築物の後退距離を算定するときの特例の間口率について		
□ 内 容 令第130条の12第1号口の「当該部分の水平投影の前面道路に面する長さ」及び「敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さ」はどのように扱うか。		
□ 取 扱 令第130条の12第1号及び第2号では、軒高2.3m以下で床面積5㎡以内の物置や高さが5m以下のポーチのうち、間口率が5分の1以下であり、かつ道路境界からの水平距離が1m以上あるものは道路斜線の後退距離を求める際に対象から除かれる。 間口率を求める際の「当該部分の水平投影の前面道路に面する長さ」、「敷地の前面道路に接する長さの水平投影の長さ」は下図のように扱う。 ①「当該部分の水平投影の前面道路に面する長さ」 隅切りがある場合 屈曲した一の道路の場合 なお、上左図のように敷地内に物置等が複数存在する場合の「当該部分の前面道路に面する長さ」は道路単位で算定するため、A道路は『$a_1 + a_2 + a_3$』、B道路は『$b_1 + b_2$』となる。 ②「敷地の前面道路に接する長さの水平投影の長さ」は下図のように扱う。 隅切りがある場合 屈曲した一の道路の場合 よって $(a_1 + a_2 + a_3) / A$、$(b_1 + b_2) / B$、c / C がそれぞれ $1/5$ 以下であれば後退距離は L_1、L_2、L_3 となり、$1/5$ を超えると L_1'、L_2'、L_3' となる。 □関連資料		

建築物の各部分の高さ	該当 条文	法第56条第1項第1号 法別表第3
		令第130条の11

敷地が2以上の地域等にわたる場合の道路斜線の適用距離（1）

□ 内 容

下図の場合、道路斜線の適用距離はどうなるか。

図-1

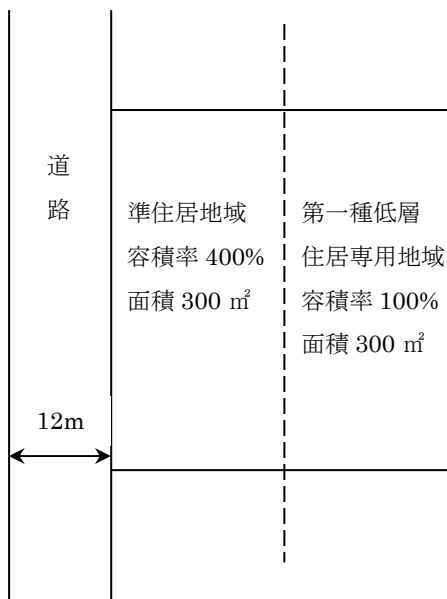
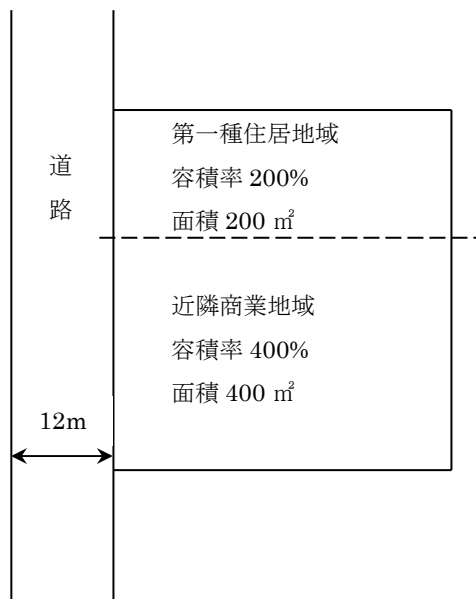


図-2



□ 取 扱

法56条第1項第1号では、道路斜線制限の適用を一定の範囲に限ることとし、その範囲は前面道路の反対側から法52条第1項、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率（基準容積率）に応じて定められる法別表第三（は）欄の距離としたものである。

なお、敷地が異なる用途地域にわたる場合は、同別表（い）欄中「建築物がある地域又は区域」を「建築物又は建築物の部分の前面道路に面する方向にある当該前面道路に接する敷地の部分の属する地域又は区域」として適用する。

《算定手順》

- ①敷地の基準容積率を按分計算する（道路幅が12m未満の場合は道路幅に0.4（もしくは0.6）をかけたもので按分計算）。
- ②法別表第3により、道路側にある用途地域（い）及び①で求めた基準容積率（ろ）から適用距離（は）を読み取る。

図-1 の場合

$$\text{基準容積率} = (400 \times 300 + 100 \times 300) \div (300 + 300) = 250 (\%)$$

よって、道路斜線制限の適用距離は25mとなる。

図-2 の場合

$$\text{基準容積率} = (200 \times 200 + 400 \times 400) \div (200 + 400) \div 333 (\%)$$

よって、道路斜線制限の適用は第一種住居地域にあっては30m、近隣商業地域にあっては20mとなる。

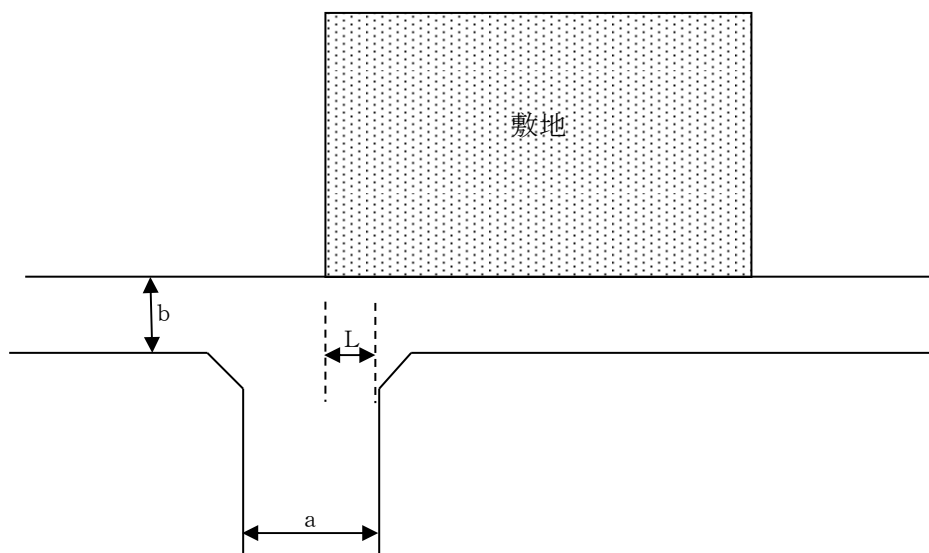
建築物の各部分の高さ	該当 条文	法第56条第1項第1号 法別表第3 令第130条の11
敷地が2以上の地域等にわたる場合の道路斜線制限の適用距離（2）		
□ 内 容 敷地が2以上の地域等にわたる場合、道路斜線制限と適用距離はどうなるか。		
□ 取 扱 敷地が2以上の用途地域にわたる場合には、道路斜線制限の適用距離が前面道路に面する方向の断面内で2以上存在するケースがある。このため、施行令第130条の11において「前面道路に面する方向にある当該前面道路に接する敷地の部分の属する地域又は区域」の適用距離が前面道路に接しない地域又は区域にも適用されると規定している。 ケース1 基準容積率 350%の場合、適用距離は20mとなる。 ケース2 基準容積率 350%の場合、適用距離は30mとなる。 ケース3 基準容積率 350%の場合、適用距離は準住居地域 30m、商業地域 20m となる。		
□関連資料 建築基準法質疑応答集		

建築物の各部分の高さ	該当 条文	法第56条第6項
		令第132条

T字形道路の場合の道路斜線制限

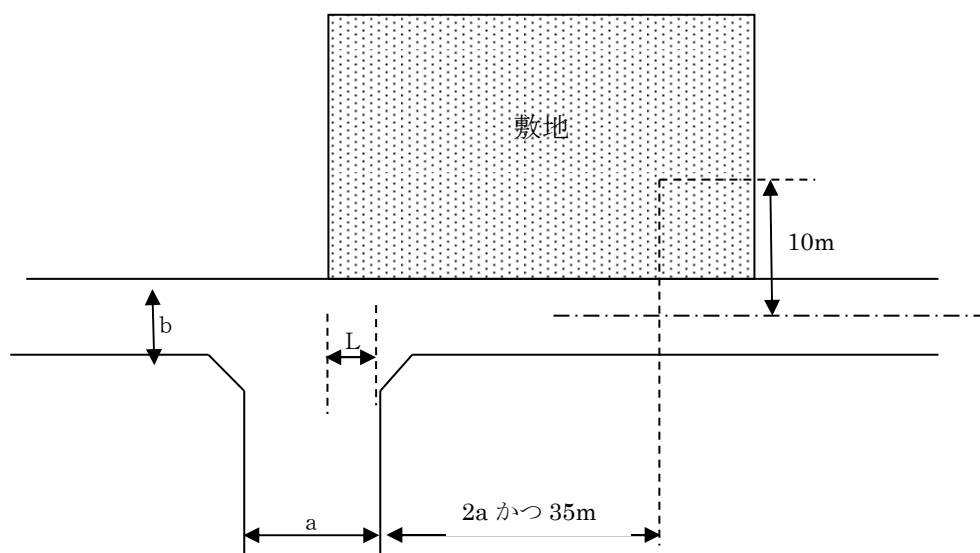
□ 内 容

下図の場合、2以上の前面道路があるとみなして道路斜線制限の緩和ができるか。



□ 取 扱

$L \geq 2\text{m}$ の場合、下記のように幅員 a の道路を前面道路とみなして道路斜線制限の緩和ができる。

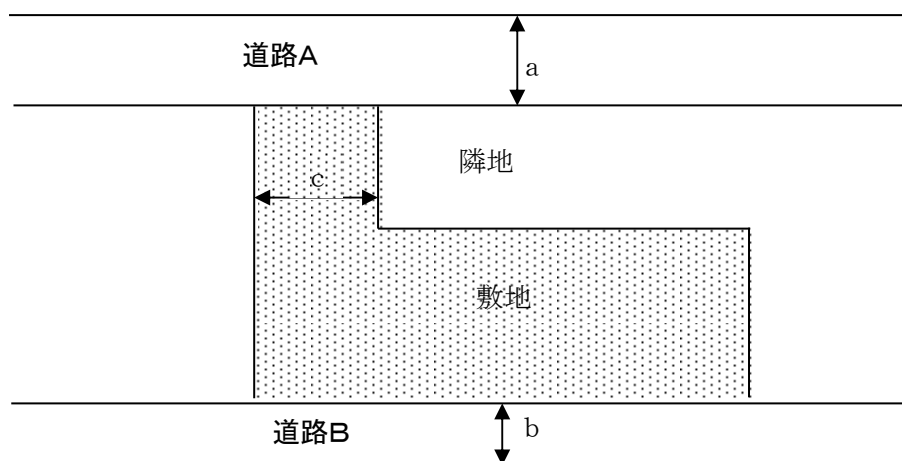


建築物の各部分の高さ	該当 条文	法第56条第6項
		令第132条

道路と敷地の間に隣地がある場合の道路斜線制限

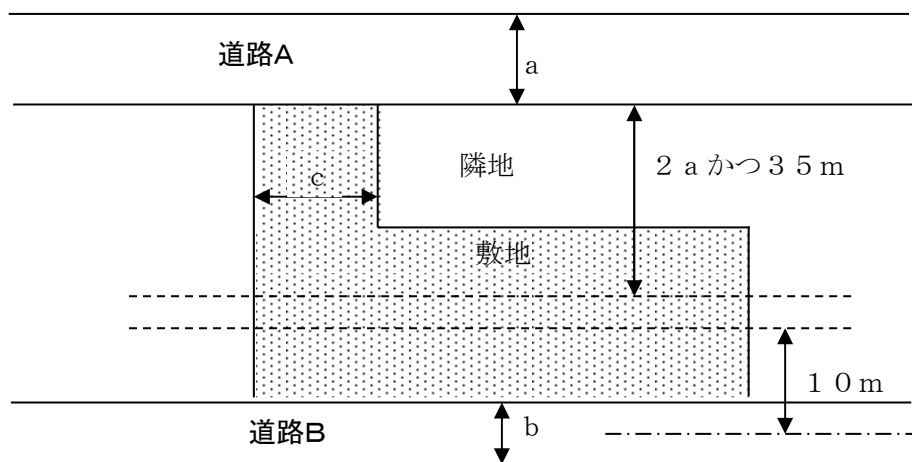
□ 内 容

下図の場合、A道路を前面道路として道路斜線制限の緩和が可能か。



□ 取 扱

cが2m以上の場合、A道路を前面道路として道路斜線の緩和が可能である。この場合、A道路から2aかつ35m以内の部分は、A道路と敷地との間の隣地が同一敷地である場合と同じ道路斜線制限を適用する。なお、この場合には当然のことながら隣地斜線制限も適用される。



建築物の各部分の高さ

該当
条文

法第2条, 28条, 56条, 56条の2, 58条
令第20条, 134条, 135条の12

斜線制限等の緩和適用の取扱いについて

内 容

斜線制限等の緩和を適用できる道路、水面等、線路敷、高架の線路、公園等その他これらに類するものに面する場合の取扱いについて

取 扱

・道路、水面等、線路敷、高架の線路、公園等に隣接した敷地で各法文上の緩和適用については下記の例（図、表）及び別表のとおりとする。

・世田谷区公共物管理条例による区管理水路、区管理道路は「水面等」として取扱う。

・区管理道路若しくは区管理水路は、実態として空間があり、将来にわたって空間が確保されるものが緩和対象となる。（下記点線枠内参照）

・都立公園及び都市公園（世田谷区都市公園配置図による）、身近な広場（世田谷区身近な広場条例別表1による）、緑道は「公園等」として取り扱う。
ただし、緑道は「公園等」と「水面等」の場合で取扱いが異なる。

・周辺状況の変化により、緩和対象となくなったりした場合、法に適合しなくなる可能性がある。

・反対側に越境がある場合、その部分は「その他これらに類するもの」には該当しない。

将来にわたって空間が確保されると判断できるもの

1. 区管理道路で幅員4m以上あり道路と同じように不特定の人が通行の用に供している

2. 区管理道路で幅員4mは無いが、自転車・歩行者道などの指定がされており不特定の人が通行の用に供している

3. 幅員4m未満のため建築基準法の道路になってはいないが、道路法上の道路に認定され、供用または使用がされている

4. 区管理水路で開渠、又は蓋掛けされていて使用が確認できる

5. 区管理水路で暗渠（歩道状等）となっている

例：道路に接し、道路の反対側に水面等がある場合の斜線制限の緩和の取扱い

図

4

【別表】 3-56-5				【凡例】 ○：全幅，△：全幅の半分，×：緩和対象とせず，－：適用なし			
高さ制限 の緩和等	道路	水面等 (水面、区管理水路、 区管理道路)	線路敷(*1)	高架の線路(*2)		公園等 (例：公園・広場・緑道) (*3, 4, 5)	根拠条文
				高架下 利用有	高架下 利用無		
道路斜線	○	○ (道路＋水面等)	○ (道路＋線路敷)	○ (道路＋線路敷)	○ (道路＋線路敷)	○ (道路＋公園等)	法56条 令134条第1項、第2項
隣地斜線	－	△	△	△	△	△(*6)	法56条 令135条の3第1項第1号
北側斜線	○	△	△	△	△	×	法56条 令135条の4第1項第1号
高度地区							法58条 東京都都市計画高度地区
日影規制(*7)	△	△	△	×	△	×	法56条の2 令135条の12第3項第1号
採光	○	△	△	×	×	△	法28条 令20条
延焼のおそれ のある部分	△	△	△	×	△	△	法2条1項6号

- *1：線路敷の適用にあつては、駅舎及び操車場、プラットホーム（駅舎等の建築計画が明らかな場合含む）に面していないものとする。
（S46年11月19日住街発第1164号）
- *2：高架下が道路になっている場合には、道路として取り扱う。
- *3：公園等とは都立公園及び都市公園、身近な広場（条例別表による）を指す。
- *4：緑道は公園等（世田谷区都市公園配置図参照）と水面等の場合で取扱いが異なる。
- *5：玉川上水緑道、玉川上水第二緑道は場所により緩和できない場合があるので、詳細は建築審査課にお問い合わせください。
- *6：都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する街区公園、ぽけっと公園及び身近な広場（規則別表による）を除く。
- *7：当該道路、水面等、線路敷その他これらに類するものの幅が10mを超えるときは、当該空地等の反対側の境界線から当該敷地側に
水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。（令135条の12ただし書き）

日影による中高層建築物の高さの制限	該当 条文	法第56条の2
第一種低層住居専用地域内に日影を落とす場合の対象建築物		
□ 内 容 準住居地域内に建築物を計画しているが、敷地の北側の用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されている場合、日影規制の対象建築物の範囲はどうか。		
□ 取 扱 日影規制が適用される建築物は、原則として建築物の存する対象区域の地域の種別によって区分される。 今回の計画地が準住居地域であるので、高さが10メートルを超える建築物が規制対象となる。		
□関連資料 建築基準法第56条の2による日影規制の運用について（S.53都市建調第172号）		

日影による中高層建築物の高さの制限	該当 条文	法第56条の2
		令第135条の13

建築物が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合の日影規制の適用

□ 内 容

建築物が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の内外にわたる場合、日影規制の適用はどうか。

□ 取 扱

図 1

一中高部分が10mを超えているので、規制対象となり、すべての対象区域内に生ずる日影が制限を受ける。

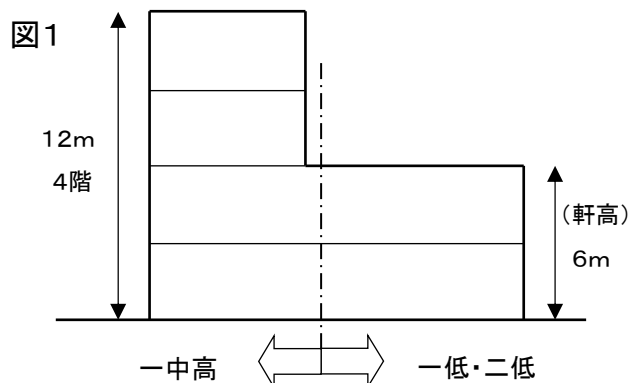


図2

一低・二低部分が3階以上なので、規制対象となるが、10m以下なので、一低・二低内に生ずる日影のみが制限を受ける。

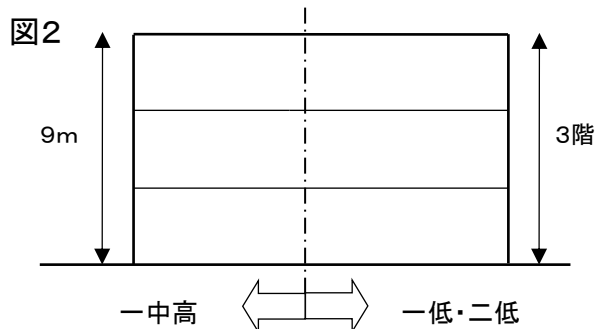
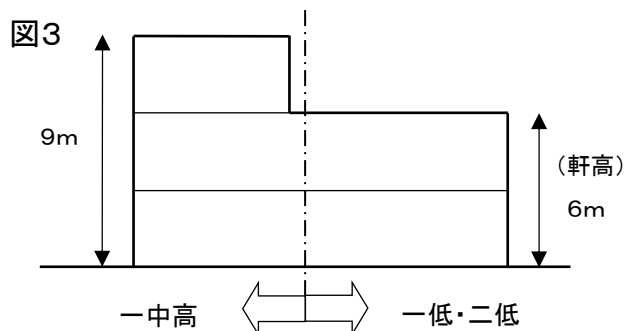


図3

一低・二低部分の軒高が7m以下、かつ、2階以下であり、一中高部分が10m以下なので、規制対象とならない。



日影による中高層建築物の高さの制限	該当 条文 法第56条の2
-------------------	--

路地状部分を有する敷地の測定線

(平成29年5月10日 一部改正)

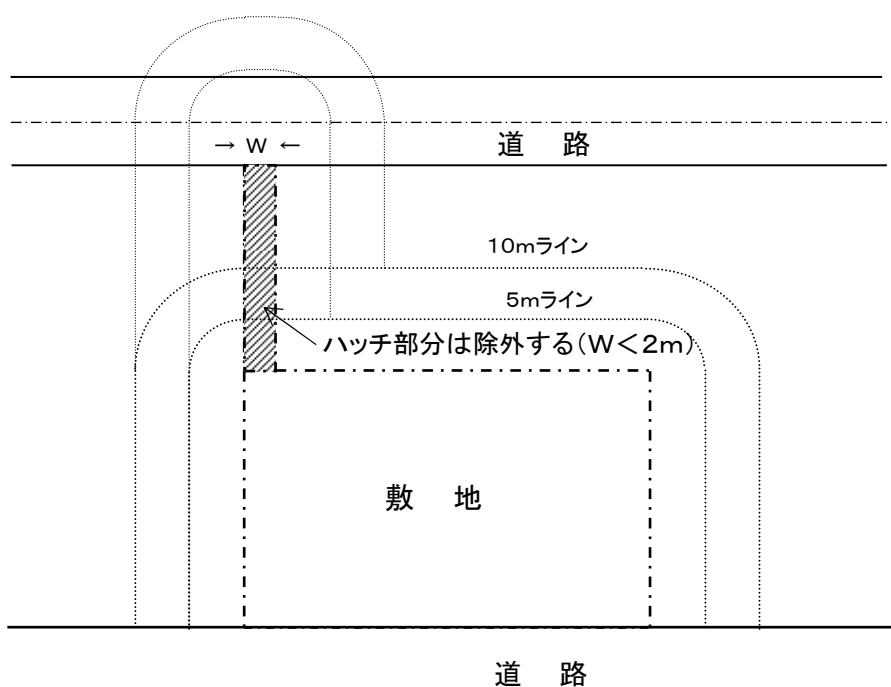
□ 内 容

幅員が2mに満たない路地状部分を有する敷地の測定線はどのように取り扱うか。

□ 取 扱

路地状部分を有する敷地の場合、その路地状部分に沿って測定線を設定すると日影規制上非常に有利となり、周囲の居住環境を著しく悪化させるおそれがある。

したがって、路地状部分が2m未満の敷地の場合は、原則として安全側に敷地形態を近似して測定線を設定すべきである。

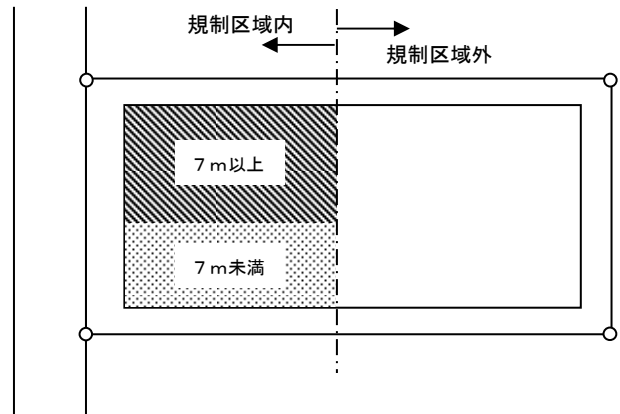


高度地区	該当 条文	法第58条
最低限高度地区の取り扱い		
□ 内 容 下記の①、②の件について、次のような扱いとする。 〔東京都市計画高度地区（世田谷区決定）〕 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 ① ② (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が施行令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で、平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの		
□ 取 扱 ① (2)の高さが7メートル未満の建築物の部分について この場合の「高さ」とは、建築基準法施行令第2条の規定によるものとする。 下図2のようにパラペットを7m以上立ち上げた場合、それにより囲まれた部分については、全て7m以上の部分として扱う。（パラペットは周囲全体を壁と一体で立ち上げ、外壁と同等の防火性能を有するものに限る。） (2)の例 図1 伏図 立面図 図2 伏図 立面図 …7m 以上の部分を示す …7m 未満の部分を示す		

② (2)の建築面積について

敷地が規制区域内外にまたがる場合、ただし書き(2)の基準で7m未満の部分を検討する際の建築面積とは、あくまで規制区域内の部分のみの建築面積であり、建築物全体の建築面積を指すものではない。

規制区域にかかる部分の
建築面積の1/2未満か
つ100㎡未満



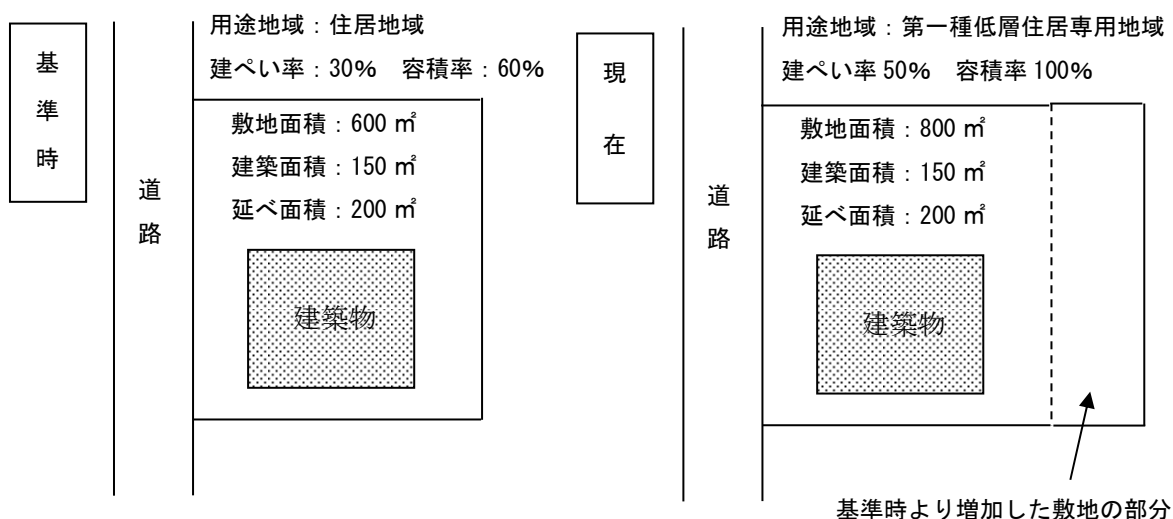
□関連資料 東京都市計画高度地区（世田谷区決定）

既存の建築物に対する制限の緩和	該当	法第86条の7
	条文	令第137条の7

用途地域不適格建築物の増築の取り扱い

□ 内 容

下記の用途地域不適格建築物（ガソリンスタンド）はどの位増築可能か。



□ 取 扱

法48条に適合しない既存建築物で、法第3条第2項の適用を受けられるものの増築及び改築については、法第86条の7に基づく施行令第137条の7で定められている。

・ 施行令第137条の7

第1号（基準時の敷地内・増築又は改築後の容積率、建蔽率が基準時の敷地に適合）

① $600 \text{ m}^2 \times 30\% = 180 \text{ m}^2$

② $600 \text{ m}^2 \times 60\% = 360 \text{ m}^2$

第2号（増築後の床面積の合計が基準時の床面積の1.2倍を超えない）

③ $200 \text{ m}^2 \times 1.2 = 240 \text{ m}^2$ （延べ面積）

第3号（不適格部分の床面積の合計が基準時のその部分の床面積の1.2倍を超えない）

④ $200 \text{ m}^2 \times 1.2 = 240 \text{ m}^2$

従って既存不適格建築物（ガソリンスタンド）の増築可能な面積は、上記の①～④を満足させる必要があるため建築面積 30 m² 延べ面積 40 m²となる。なお、増築部分は基準時の敷地内の部分に限る。

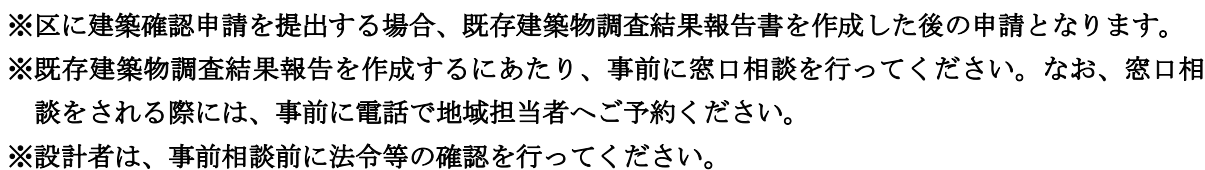
※確認申請時には既存不適格調書を添付すること

□関連資料

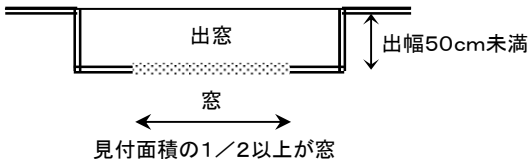
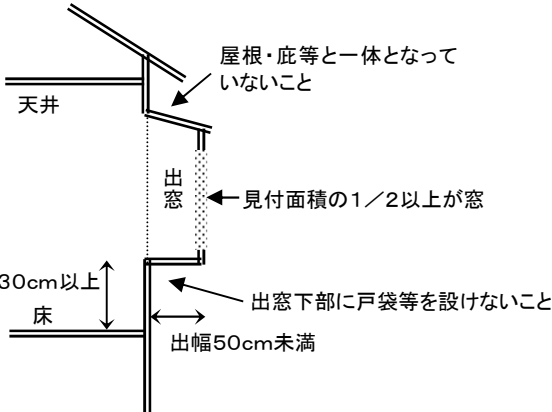
□ 内 容

既存建築物の増築、大規模修繕・模様替え、用途変更（以下、増築等という。）について法第８６条の７の規定の適用を受ける場合にあっては、既存建築物の建築時点での建築基準法等への適合性と法改正により適合しなくなった部分（既存不適格）を調査し、既存不適格調書による確認が必要となります。

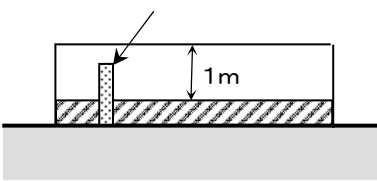
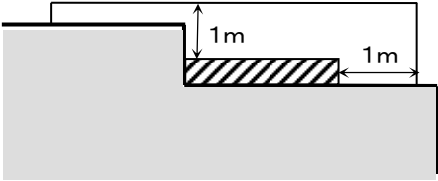
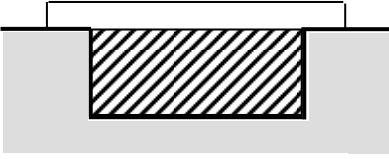
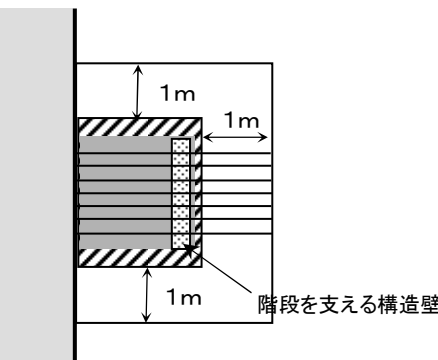
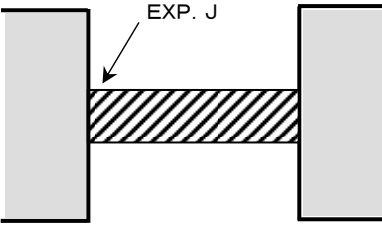
建築確認済証、検査済証、建築確認申請時の副本の有無により、建築確認申請までの過程が変わるため下記によりご確認ください。（平成３０年１０月１５日 施行）



平成26年7月国土交通省 検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法
適合状況調査のためのガイドライン

面積、高さ及び階数の算定	該当 条文	法第92条 令第2条第1項第2号
出窓の建築面積の算定		
□ 内 容 出窓部分の建築面積の算定方法		
□ 取 扱 床面積に算入しない出窓については、軒、庇、はね出し縁その他これらに類するものとみなし、原則として建築面積に算入しない。 床面積に算入しない出窓は、下記の各条件を満たすものである。 1. 出窓の下端が床面から30cm以上の高さであること。 2. 出窓が周囲の外壁面からの水平距離が50cm以上突き出ていないこと。 3. 出窓部分の見付け面積の1/2以上が窓であること。 平面図  見付け面積は、室内側から見た鉛直投影面積とする。 断面図 		
□関連資料 床面積の算定方法について（S. 61 住指発第115号）		

面積、高さ及び階数の算定	該当 条文	法第92条 令第2条第1項第2号
スノコ状のバルコニーの建築面積について【第3版】（平成30年6月26日 施行）		
□ 内 容 スノコ状のバルコニーは建築面積算定の対象となるか。		
□ 取 扱 原則、スノコ状であっても「屋根に類する構造」であるため、建築面積算定の対象となる。但し、専用住宅もしくは兼用住宅に設けるもので次の要件を全て満たすスノコ状のバルコニーに限り、建築面積に算入しないものとする。 （要件） 1. 適当な隙間（目透かし）があること。 2. 奥行きはバルコニーの端（手すり、壁、目隠し、下階の柱がある場合はその端）から外壁の柱芯まで2メートル以内であること。 3. バルコニーの下部は外気に有効に開放された、壁を有しない部分が周長の1/2以上であること。 4. バルコニー（手すり、壁、目隠し、下階の柱がある場合はその端）は隣地境界線から有効50センチメートル以上かつ建物間（梁等も含む）で有効1メートルの距離を有すること。 5. 手すり、目隠しの高さはバルコニー床から2メートル以内であること。 6. バルコニー上部及び下部は、雨仕舞いに必要な最小限（45センチメートル以下）の庇・軒先のみであること。 7. 面積は建築面積の10分の1以下であること。（建築物が複数ある場合は、一の建築物の建築面積とする。） ※認められない例		
□ 関連資料 立体自動車車庫の取り扱いについて（S.63 住指発第3号） 1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法等について（H.3 住指発第210号） H5. 建設省告示 第1437号		

建築面積	該当 条文 令第2条第1項第2号
建築面積の算定について (平成30年6月 改正)	
□ 内 容 はね出し等の庇、バルコニー、外廊下、屋外階段の建築面積は、どのように算定しますか。	
□ 取 扱 建築面積の算定にあたり、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分（建築物本体という。）より突き出た部分については、次のとおり取り扱います。 1. 建築物本体より突き出た部分を対象として、その先端から1mを超える部分を算入する。 （参考例 1-1、1-2、1-3、1-4） ※参考例1-3については、「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2017年度版）」の取扱いに準じて平成30年6月に改正いたしました。 庇・バルコニーのみを支える 単体の柱・壁  (参考例 1-1)  (参考例 1-2)  (参考例 1-3)  (参考例 1-4) 2. 建築物本体と建築物本体をつなぐ部分は、外壁に挟まれ、突き出た部分と考えられないためすべて算入する。 （参考例 2）  (参考例 2)	
□関連資料	

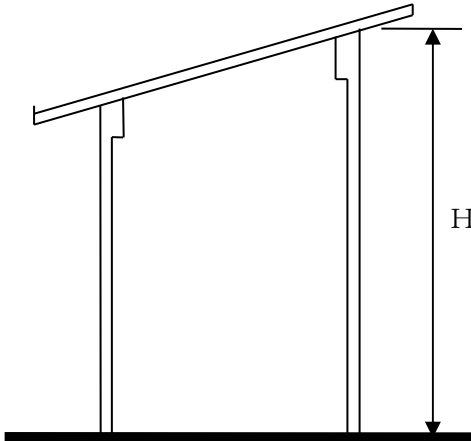
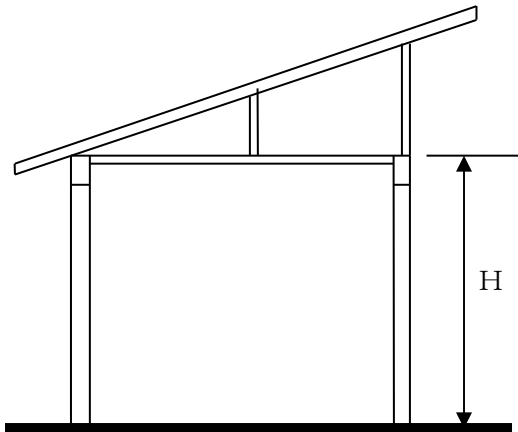
面積・高さ及び階数の算定	該当 条文	法第92条
		令第2条第1項第4号 同条第3項
車庫に付属する部分の容積率の取扱い		
□ 内 容 車庫は施行令第2条第1項第4号及び同条第3項の規定により、建築物の各階の床面積の合計の5分の1を限度として容積率が除外される。容積率から除外される車庫等の部分に、車庫に付属する階段、工具庫、消防設備庫、カーリフト、油圧室等も含まれるか。		
□ 取 扱 施行令第2条第1項第4号で容積率の算定から除外される部分は、「自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分」と定められている。そのため、カーリフトは誘導車路に該当するので緩和の対象となるが、その他は対象とならない。		
□関連資料		

面積・高さ及び階数の算定	該当 条文	法第92条
		令第2条第1項第4号 同条第8号
階数に算入されない塔屋等の延べ面積の取扱い		
□ 内 容 延べ面積とは、施行令第2条第1項第4号で「建築物の各階の床面積の合計」となっているが、同項第8号によれば「建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の八分の一以下のものは、当該建築物の階数に算入しない」としているので、延べ面積にも入らないのではないか。		
□ 取 扱 施行令第2条第1項第8号は、階数の算定には含まれないとしているのであり、同項第4号の延べ面積の算定においては、階数に算入されない建築物に屋上部分等も含み延べ面積に算入する。		
□関連資料		

高さ・階数の算定	該当 条文	法第92条 令第2条2項
地盤面の設定方法について－1（令和2年3月一部改正）		
□ 内 容 以下の場合、「建築物が周囲の地面と接する位置」はどこか。 （1） からぼりがある場合 （2） 建築物が接する位置に盛土をする場合		
□ 取 扱 「建築物が周囲の地面と接する位置」は、以下のとおり取り扱う。 （1） からぼりがある場合 ① 現況地盤を掘り込んで建築物と一体的な周壁を有し、「からぼり」の周壁の外側から敷地内で地面が50cm以上確保された場合（道路境界は除く。）は、建築物及び「からぼり」の周壁の外側が接する位置。（図1） ただし、以下のいずれかの条件を満たすものに限る。 （イ） 室の前にある通風、採光の確保のために設けられた「からぼり」で奥行きが2m程度のもの。 （ロ） 避難上設ける「からぼり」で東京都建築安全条例第19条の窓先空地及び屋外通路、東京都建築安全条例第5条の50cm通路が必須の場合は、その幅程度のもの。ただし、玄関や主要な出入口を兼ねるもの、車路、廊下に付属するドライエリア等は除く。 ※ なお、他の法令、世田谷区建築物の建築に関する住環境の整備に関する条例等の規定がある場合はその規定を遵守すること。 ② 斜面地や高低差のある敷地に大規模のからぼり状に擁壁を設けた場合は、建築物が実際に接する地面の位置。（図2） 図1 図2 ※ 近隣に配慮し、慎重に計画することが望ましい。 （2） 建築物が接する位置に盛土をする場合 原則として現状の地盤を基準とする。ただし、下記に該当する場合はその取扱いによる。 ① 敷地の衛生上、安全上必要な盛土（敷地が道路より低い場合等で敷地内排水、避難経路の確保に必要な範囲の盛土）は、盛土をした後に建築物が接する位置。それ以上の盛土の場合は、現状の地面と盛土後の地面との間の適切な位置。 ② 局部的な盛土（花壇等部分的な盛土で容易に撤去可能なもの等）をした場合は、現状の地面。		
□ 関連資料 日本建築行政会議 （1）～東京地裁（平成16年（ワ）第6398号）、東京都建築審査会（17建審・請第2号）、世田谷区建築審査会（18世建審請第1号）		

高さ・階数の算定	該当 条文	法第92条 令第2条2項
地盤面の設定方法について－2		
□ 内 容 以下の場合、「建築物が周囲の地面と接する位置」はどこか。 (3) 地盤と接する位置にピロティ、屋外階段等がある場合 (4) 中庭がある場合 (5) 都市計画法に基づく開発行為許可あるいは宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可（以下「開発許可等」という。）により地盤を変更した場合		
□ 取 扱 「建築物が周囲の地面と接する位置」は、以下のとおり取り扱う。 (3) 地面と接する位置にピロティ、屋外階段等がある場合 下記のようなピロティ等がある場合は、原則として柱、外壁の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして取り扱う。 The diagram illustrates a building with a piloti (pilotis) structure. A dashed line indicates the connection point between the building's column/wall and the ground, labeled '接する位置' (Contact Position). (4) 中庭がある場合 中庭部分は、「建築物が周囲の地面と接する位置」として取扱う。 ただし、(1) からぼりがある場合と同様、通風、採光のために設けられる小規模なもの及び避難上必須の窓先空地、屋外通路等の幅を超えないものはこの限りではない。 (5) 都市計画法に基づく開発行為許可あるいは宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可（以下「開発許可等」という。）により地盤を変更した場合 原則として造成後の地表面を建築物が周囲の地面と接する位置とする。 ただし、建築物の接する位置から一定の水平の広がりをもたない造成面等については、適切な位置を「周囲の地面と接する位置」とする。		
関連資料 日本建築行政会議		

高さ・階数の算定	該当 条文	法第92条 令第2条2項
地盤面の設定方法について－3		
□ 内 容 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の地盤面の算定方法はどうか。		
□ 取 扱 地面と接する位置の高低差が3mを超える場合は、3m以内ごとの領域の平均の高さにおける水平面を地盤面とする。その算定方法は、(1)～(3)による。 (1) 地盤面を算定する領域の設定について 領域の設定は建築物が地面を接する位置の最低点又は最高点から3m以内ごとに行う。(イ)ただし、敷地の状況や建築物の形状によりこの方法によることが不合理である場合は、3m以内の適切な高さにより領域を設定することができる。(ロ)(ハ) (イ) 3mを超える場合の領域の切り方 (低い地盤を基準にした場合) (ロ) 建築物の形状により3m以内ごとに領域を切り分けた場合 (ハ) 垂直な面に建築物がある場合 各領域の地盤面 - - - (2) 設定する領域の平面的な形状について 地盤面を算定するためのそれぞれの領域を設定する場合は直線とする。 ただし、以下のように敷地の状況や建築物の形状によりこの方法によることが不合理である場合は他の領域界で領域を設定できる。 ・敷地形状が特殊（盆地や一部隆起している場合等）であり、直線で領域を設定することが著しく不適当と認められる場合 ・建築物の形状が特殊であり、直線で領域を設定することが著しく不適当と認められる場合 (3) 地盤面の算定方法について 設定した領域ごとに領域界も含めその領域の全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。		
□関連資料 日本建築行政会議		

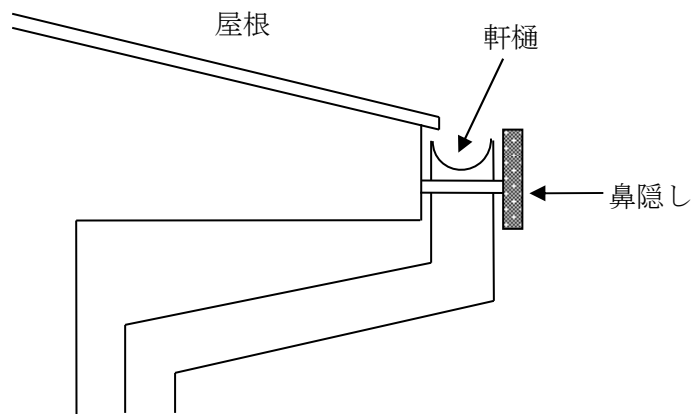
高さ・階数の算定	該当 条文	法第92条
		令第2条第1項第7号
軒の高さの取扱い		
□ 内 容 片流れ屋根の場合の軒の高さはどうなるか。		
□ 取 扱 原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。 なお、屋根が小屋組みで形成されているものは、それを支持する壁、敷桁又は柱の上端までとする。		
 		
□関連資料		

高さ・階数の算定	該当 条文	法第92条
		令第2条第1項第6号ハ

高さの制限等における屋根の鼻隠し部分等の取扱い

□ 内 容

下図のような屋根の鼻隠し部分、軒樋は、法第56条の規定による高さの制限として対象となる建築物の部分に該当するか。



□ 取 扱

上図の鼻隠し部分、軒樋は、屋根先の全体に設けられており、屋上部分の周囲に設けられるパラペットと同様に、法第56条の規定による高さの制限の対象となる。

「棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物」として「高さに算入されない屋上突出物」として捉えられる例を次に掲げる。

1 建築物の躯体の軽微な突出部

- (1) 採光、換気窓等の立ち上がり部分
- (2) パイプ、ダクトスペース等の立ち上がり部分
- (3) 箱むね

2 軽微な外装等の部材

- (1) 鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類する物を除く。）
- (2) 手摺（開放性の大きいもの）

3 軽微な建築設備

- ・ 避雷針、アンテナ等

* なお、煙突については法第33条の場合を除き、「高さに算入されない屋上突出物」と同様の取扱いができる。

□関連資料

面積、高さ及び階数の算定	該当 条文	法第92条
		令第2条第1項第3号、 第4号、第8号

小屋裏物置等の取扱い【第3版】

(平成29年5月10日 一部改正)

□ 内 容

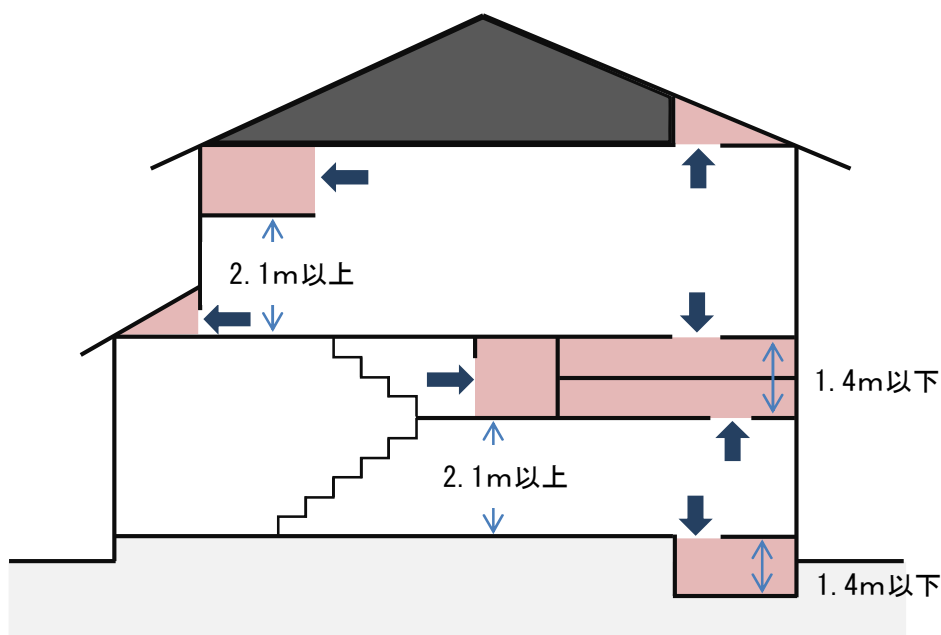
小屋裏、天井裏、その他これらに類する部分に物置がある場合における階及び床面積の取扱いはどうなるか。

□ 取 扱

小屋裏、天井裏、床下等の余剰空間を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）は、【建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2013年度版）小屋裏物置等（P91～92）】を基準とし、かつ下記の各号に該当する場合のみ、階とみなさず床面積に算入しない。

- (1) 1の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、当該、小屋裏物置等が存する階の床面積の1/2未満であること。また、固定階段の設置は認めるが小屋裏収納専用とし、固定階段の部分の面積を小屋裏物置等の面積に含めること（当該固定階段には、建築基準法施行令23条から令26条の寸法規定等を適用しないが、同令通りに設置することは妨げない）。なお、階の中間に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。
- (2) 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下であること。なお、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、内法高さの合計が1.4m以下であること。
- (3) 階の中間に設ける床（ロフト状に設けるものも含む）については、当該部分の直下の天井高さが2.1m以上であること。

(1)(2)(3) 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2013年度版）小屋裏物置等（P91～92）準用



※物置への出し入れ方向については、上図の形態に限る。（原則横入りの形態は不可）

裏面あり

- (4) 原則、小屋裏物置等の外壁の開口部の設置は認めない（小屋裏物置等の直上屋根に設置するトップライトも同様）。但し、換気を行う目的で開口部（F I X、はめごろし窓は不可）を設ける場合、開口部の大きさの合計は小屋裏物置等の部分の水平投影面積の $1/20$ かつ 0.45m^2 以下であること（小屋裏物置等を複数計画する場合は、開口部の総量が当該規定を満たすこと）。換気目的のトップライトを設置する場合は、開口部の大きさに加え、トップライト部分も含めた小屋裏物置等の最高の内法高さが 1.4m 以下になるよう、注意すること。
- (5) 小屋裏物置等の内部に、収納は造作しないこと。
- (6) 小屋裏物置等の内部に、電話、テレビやインターネット等のジャックの設置はしないこと。
- (7) 小屋裏物置等の床の仕上げは、畳、絨毯、タイルカーペット等にはしないこと。
- (8) 小屋裏物置等にはエアコン等の空調設備は設置しないこと。
- (9) 上記以外にも居室等に使用される可能性がある仕様にはしないこと。
- (10) 共同住宅・長屋等は、各住戸ごとに上記各号の規定を満たすこと。
- (11) 確認申請等の図面には、「物置であり居室には使用しない」と記載すること。

この取扱いは、主たる空間ではない余剰空間を利用した形態のみを対象とし、用途は収納目的で設ける物置に限る。

- ☐ 関連資料 建築基準法の一部を改正する法律の施行について（H. 12 住指発第 682 号）
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2013 年度版、編集：日本建築行政会議） 小屋裏物置等（P91～92）」
- ☐ 参考 22 世建審請第 3 号、第 4 号審査請求事件
※22 世建審請第 3 号、第 4 号審査請求事件において、小屋裏収納等の仕様について考えが出されたことにより、小屋裏物置等の取扱いを大幅に改正する事とした。

面積算定について	該当 条文	法第 5 2 条 5 3 条 9 2 条
		令第 2 条
面積算定の計算方法（端数処理など）		
□ 内 容 敷地面積、建築面積、延べ面積、床面積等に関する計算方法（端数処理など）の取扱いを下記の通りとする。		
□ 取 扱 敷地面積 原則として三斜法または三辺法（ヘロンの公式）による。座標法により求積する場合は土地家屋調査士法に基づく土地家屋調査士又は測量法に基づく測量士若しくは測量士補の作成とし、作成者の氏名及び資格が記載されたものとする。 三斜法及び三辺法による場合は計算途中での端数処理は行わず、合計値の小数点以下 2 位までとし 3 位以下を切り捨てる 建築面積 合計値の小数点以下 2 位までとし 3 位以下を切り捨てる（計算毎の端数処理は行わない） 延べ面積 各階の床面積（端数処理後の小数第 2 位までの面積）の合計とする。 床面積（各階） 合計値の小数点以下 2 位までとし 3 位以下を切り捨てる（計算毎の端数処理は行わない） 容積対象床面積 延べ面積から容積対象外床面積を差し引いたものとする 容積対象外床面積 階毎に対象外床面積を算定し（合計値の小数点以下 2 位までとして 3 位以下を切り捨てる）、各階の対象外床面積の合計とする 建ぺい率・容積率 小数点以下 2 位までを有効とし 3 位以下は切り捨てる		
□関連資料 昭和 41 年 3 月 25 日住指発第 87 号		

面積の算定について	該当 条文	法第52条、92条 令第2条1項3号
開放廊下に風防スクリーンを設置した場合の床面積の取扱い		
□ 内 容 開放廊下に設置する風防スクリーンの取扱いを下記のとおりとする。		
□ 取 扱 床面積の発生しない開放廊下に、次の条件に該当する風防スクリーンを設置する場合は、開放性を阻害しないものとして取り扱う 住戸の前面 1. 風防スクリーンの幅は1住戸を単位とし、当該住戸部分の前面の廊下長さの1/3以下かつ2.0m以下であること。 2. 風防スクリーンの高さは、1.0m以下で、上下に開放部分が確保されていること。 3. 住戸の出入口の前面に設置されていること。 次の1～3を満足すること。 1. $a \leq L/3$ かつ $a \leq 2\text{m}$ 2. $b \leq 1\text{m}$ で上下に開放部分が確保されていること 3. 住戸の出入口の前面に設けられていること。		
□ 関連資料 昭和61年4月30日建設省指発第115号		