

法第86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和）

土地区画整理事業の施行による換地に伴う、既存不適格建築物について

土地区画整理事業の施行による換地により、建築物の敷地の位置が変更される場合、土地区画整理法では従前の宅地とみなされるが、建築基準法においては建築物の一の敷地から他の敷地に変更することになるので、換地処分後の宅地に新たに建築される建築物は、建築基準法第3条第2項の規定は適用できない。したがって、既存の建築物に対する制限の緩和を受けることもできない。（法第3条第2項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない建築物について令第137条の16で定める範囲内において移転する場合を除く。）

<参考>

[土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号）]（抄）

（定義）

第2条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

2～5 （略）

6 この法律において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

（以下略）

（土地区画整理事業の施行）

第3条 （略）

（換地処分の効果）

第104条 前条第4項の公告があつた場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があつた日の翌日から従前の宅地とみなされるものとし、換地計画において換地を定めなかつた従前の宅地について存する権利は、その公告があつた日が終了した時において消滅するものとする。

（以下略）

<改定年月日>平成15年5月1日

<改定年月日>平成27年6月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第88条（工作物への準用）

第1項

都市計画区域外の工作物の申請について

工作物の申請は必要である。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第 88 条（工作物への準用）

第 1 項

令第 138 条第 1 項

擁壁・鉄柱等の工作物申請の申請件数について

擁壁・鉄柱等の工作物申請の申請件数は、次のとおりとする。

(1) 擁壁

① 構造が異なる場合は、それぞれ 1 件とする。

なお、構造が異なる場合とは、擁壁の構造（鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造等）が異なる場合、又は、構造形式（反 T 型擁壁、L 型擁壁、反重力式擁壁又は重力式擁壁等）が異なる場合をいい、高さの違いによるタイプ種別は問わない。

② 構造及び構造形式が同じで、かつ、物理的に分離されていない擁壁は 1 件とし、2 以上の宅地にまたがっている場合でも 1 件とする。

なお、目地等で切れている場合であっても、物理的に分離されていない擁壁とみなす。

(2) 鉄柱等

鉄柱等は 1 本で 1 件とするが、ゴルフ練習場等の鉄柱で、ブレース等などで構造的に一体化されたものは 1 件とする。

<改定年月日>平成 15 年 5 月 1 日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第88条（工作物への準用）

第1項

令第138条（工作物の指定）第1項第2号

神社の鳥居について

神社の鳥居で高さ15mを超えるものは、「高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの」に該当する。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第88条（工作物への準用）

第1項

令第138条（工作物の指定）第1項第5号、令第142条（擁壁）

平成12年建設省告示第1449号第3

確認申請（工作物）に必要な擁壁の構造基準について

宅地造成規制区域内においては、2mを超えるような擁壁の設置にあつては、通常宅地造成等規制法第8条による許可申請が必要であるが、当該区域外における2mを超える擁壁の設置は、建築基準法に基づく工作物申請が必要となる。

奈良県では、建築基準法に基づく2mを超える擁壁の構造基準は、平成12年建設省告示第1449号第3、宅地造成等規制法及び関連法令による他「奈良県宅地造成等規制法に関する技術基準」によること。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第 88 条（工作物への準用）

第 1 項

令第 138 条（工作物の指定）第 1 項第 5 号

建築物を建築する目的以外で 2 m を超える擁壁を築造する場合の工作物申請の要否について

令第 138 条における工作物は、一般的に建築物の敷地内に設け、建築物と関係の深いもの、あるいは建築技術者が設計することが多いと考えられるもので、かつ構造耐力上の検討を要するものを指定していると考えられる。

これらの主旨を考慮すれば、建築物との関連のない「農業用耕作地に設ける擁壁」や他の構造規準等により構造耐力上の検討がなされている「道路擁壁」、「河川擁壁」、「砂防擁壁」、「鉄道・港湾擁壁」等は建築主事による確認は必要ないものと考えられる。

以上のようなことから、既存の建築物があり敷地の安全性を確保するために築造する擁壁及び建築物を建築する目的で築造する擁壁は、工作物申請を必要とし、青空駐車場のための造成等により擁壁を築造するような建築目的のない場合の擁壁の築造については、工作物申請を不要とする。

<改定年月日>平成 15 年 5 月 1 日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第 88 条（工作物への準用）

第 1 項、第 2 項

遊戯施設の移設に伴う確認申請について

法第 88 条の規定は法第 6 条第 1 項を準用していることから、遊戯施設を移設する場合、遊園地等の同一敷地内で移設した場合でも、確認申請が必要である。

<改定年月日>平成 15 年 5 月 1 日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第88条（工作物への準用）

第2項

令第138条（工作物の指定）第3項

製造施設等の工作物について

コンクリート、アスファルト・コンクリート等の粉砕で原動機を使用し処理を行い、車輪等を有する自走式の装置について、次のいずれかに該当するものは「工作物」として取り扱う。

ただし、工事を施工するために現場内において、工事の期間中のみ設置されるものについては、「工作物」に該当しない。

- (1) 杭、ピット等に固定されているもの、又は付帯設備が固定的に設置されているもの。
- (2) 同一敷地内で継続的に使用されているもの。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第1号 敷地面積

水路占用等を受けた場合の敷地面積の算定について

水路等の占用部分については、敷地面積には算入しない。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第2号 建築面積

建築面積の算定について

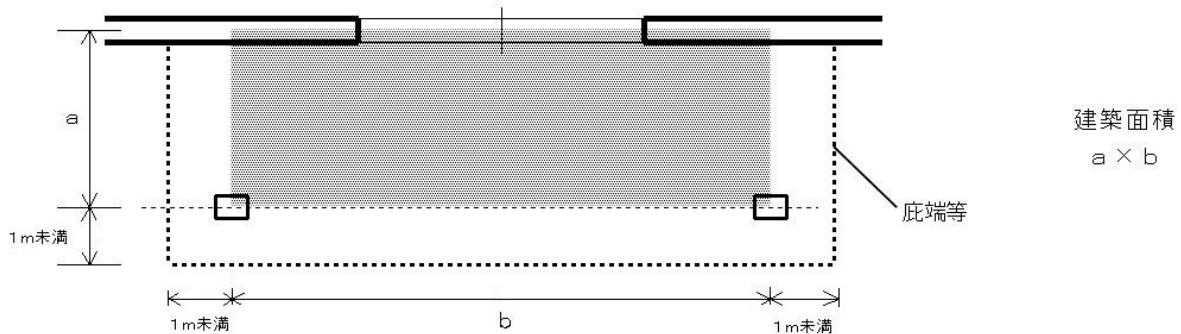
建築面積の算定については、以下のとおりとする。

なお、原則として、建築面積と床面積との相関関係はない。よって、建築面積より床面積が大きくなる場合、あるいは、建築面積が0㎡でも床面積が生じる場合が有り得ることとなる。

(1) ポーチ等（柱又は壁がある場合）

軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合には、その軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するものの端から水平距離1m後退した線により建築面積を算定する。

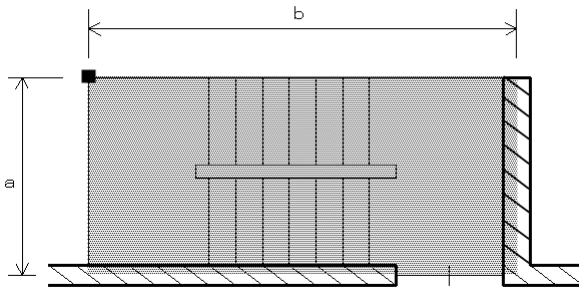
建築物の外壁又はこれに代わる柱が2方向のみで、これに囲まれた部分が明確でない場合は、その軒等の長辺の先端から水平距離1m後退した線により建築面積を算定する。



(2) 屋外階段

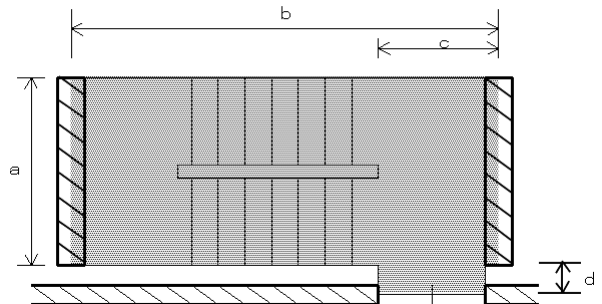
①

建築面積 $a \times b$

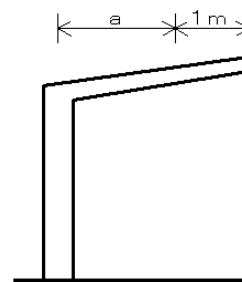
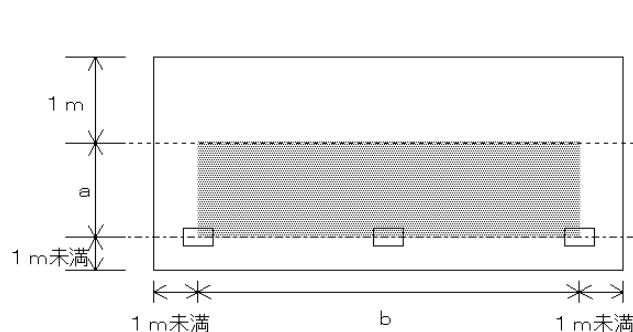


②

建築面積 $a \times b + c \times d$



(3) 片流、Y型等



建築面積
 $a \times b$

(4) 地 袋

床面積に算入される地袋については、建築面積にも算入する。

<改定年月日>平成15年5月1日

<改定年月日>平成27年6月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

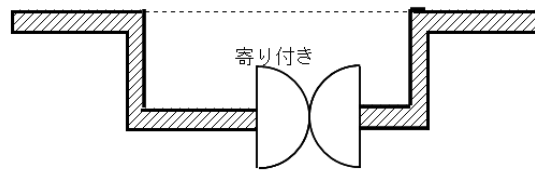
令第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第3号 床面積

床面積の算定方法等について

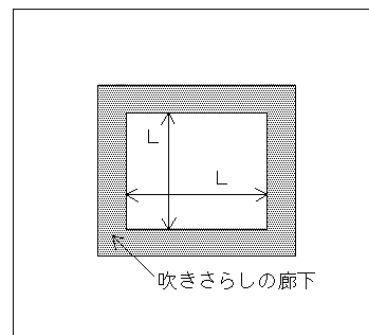
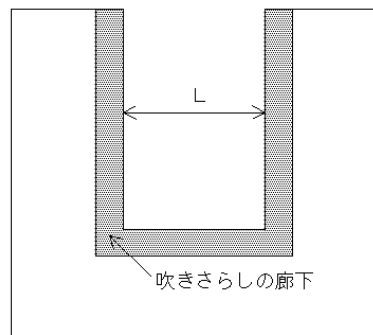
床面積の算定方法等については、次の(1)、(2)とおりとする。

なお、原則として、床面積と建築面積との相関関係はない。よって、床面積が建築面積より大きくなる場合、あるいは、床面積が生じる場合でも建築面積が0㎡となる場合が有り得ることとなる。

(1) 寄り付きについては、駐輪場等の屋内的な利用が行われる場合には、床面積に算入する。



(2) 下図の様に廊下相互が対面、又は口の字型に構成される廊下の場合、Lが2m以上あれば吹きさらしの廊下として床面積に算入しない。



<改定年月日>平成27年6月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

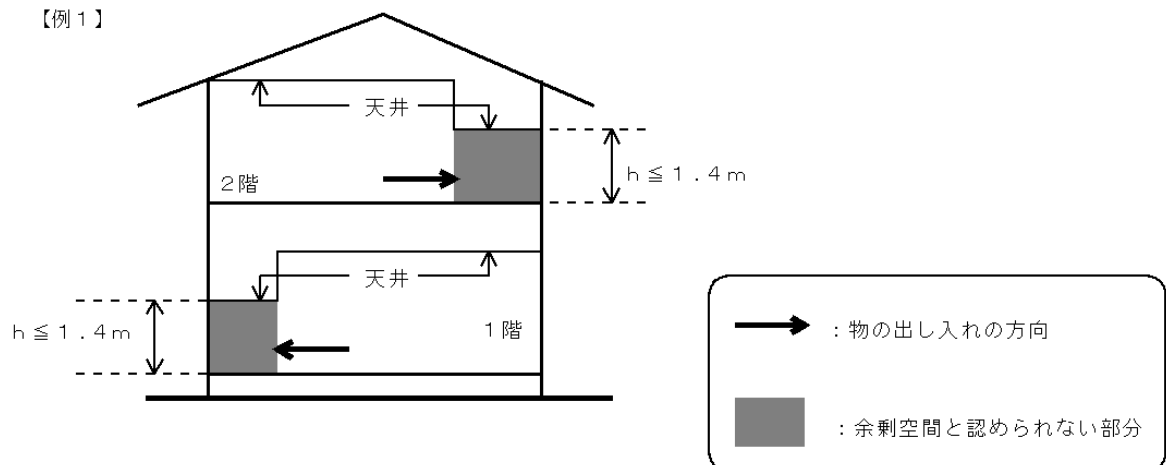
法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条第1項第8号

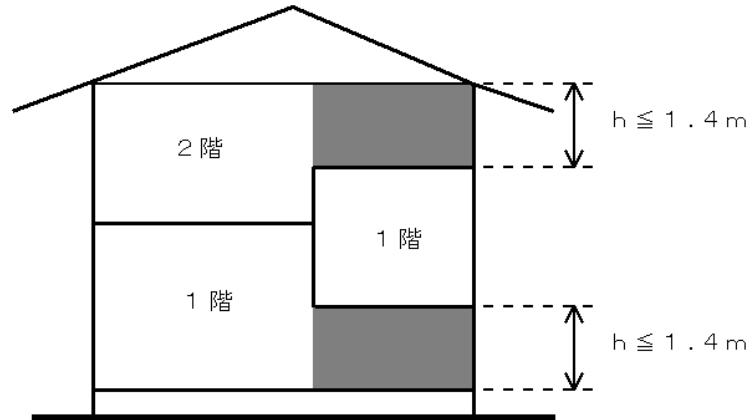
小屋裏物置等の取り扱いについて

小屋裏物置等の取り扱いについては、2013年度版「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例」(P.91～P.92)によるが、詳細な取り扱いを下記に定める。

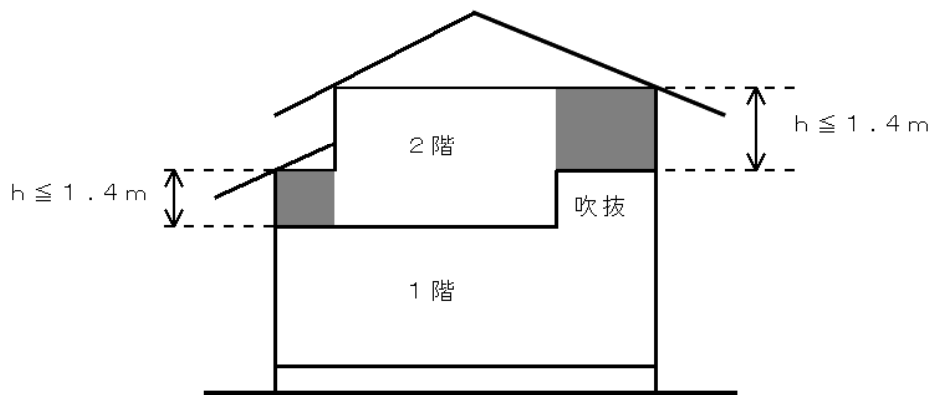
- (1) 用途について
用途の制限は無い。
- (2) 小屋裏等に設ける窓等の開口部の面積の取り扱いについて
開口部の面積規制は無い。
- (3) 型式適合認定書がある場合について
型式適合認定書で階数が定められている建築物については、取り扱いによらず、その定められた階数を適用する。
- (4) 余剰空間とは認められない例を以下に示す。
例1～4に限らず、余剰空間と認められないこともあるので、必要に応じて特定行政庁に相談すること。



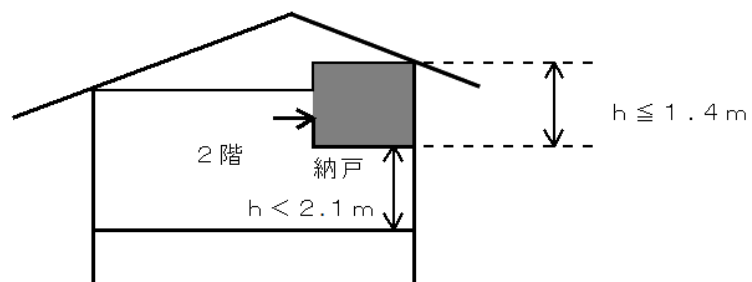
【例2】



【例3】



【例4】



<制定年月日>平成13年11月26日

<改定年月日>平成27年6月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条（面積、高さ等の算定方法）第2項

建築物と構造的に一体的な周壁を有するからぼり（ドライエリア）がある場合の地盤面の取り方について

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等で次の1)～3)のすべてに該当するものは、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。

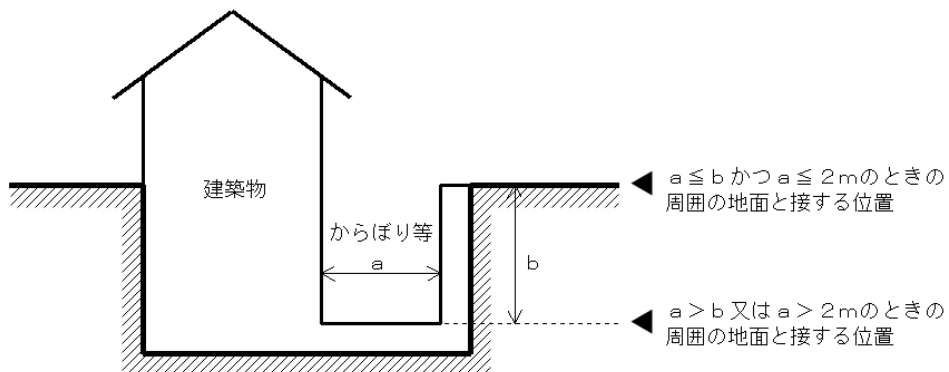
- 1) からぼり等の周壁が建築物と構造的に一体であること。
- 2) からぼり等の周壁から建築物までの距離（ a ）が原則として2m以内であること。
- 3) からぼり等の周壁から建築物までの距離（ a ）が周壁の高さ（ b ）以下であること。

斜面地等において大規模な擁壁とともに設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

<解説>

確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合、 $a \leq b$ かつ $a \leq 2m$ のときは建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

からぼり等がある場合の原則的な地盤面の取り方



※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

<改定年月日>平成27年6月1日

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第6号 建築物の高さ

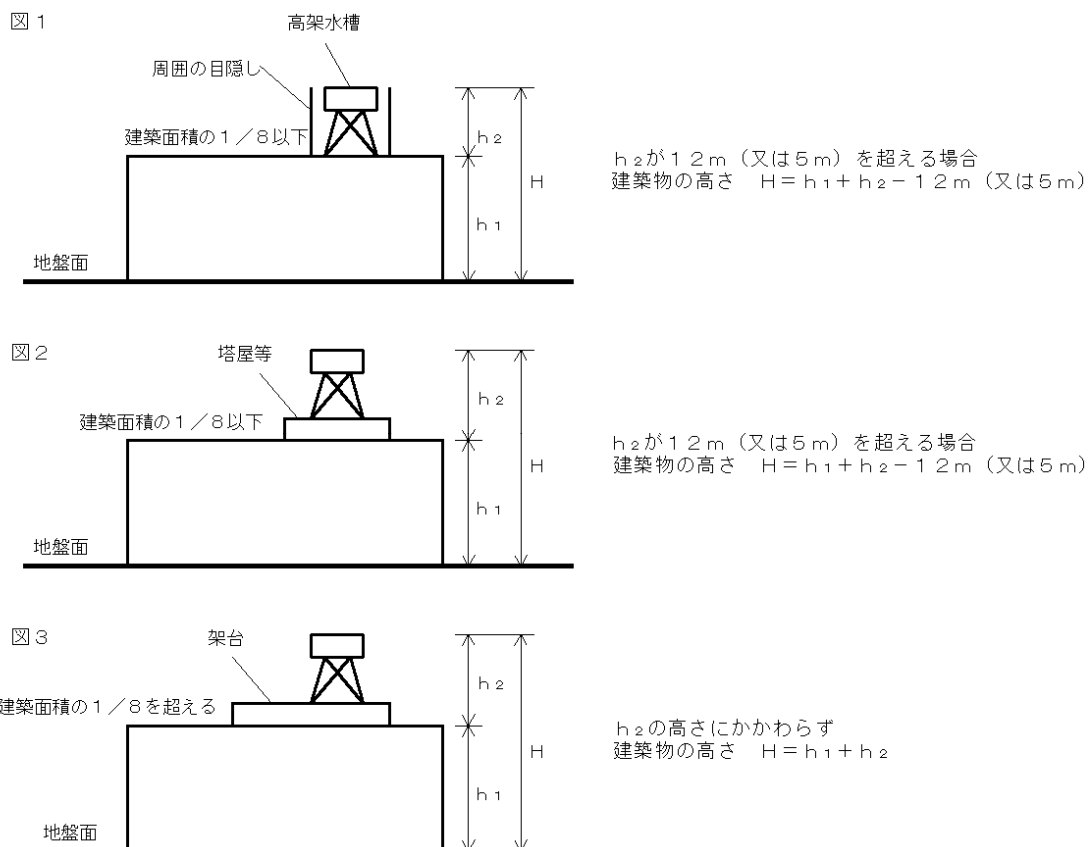
屋上に設置される建築設備等の高さの算定について

建築物の屋上に設置される高架水槽、クーリングタワー、キュービクル等規模の大きな設備類（以下「高架水槽等」という。）については、建築設備である以上建築物の一部であり、令第2条第1項第6号ハ中の「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部」とみなすことは困難であるので、塔屋と同様高さに算入するものとする。

また、屋上に設置される高架水槽等及び架台の周囲の目隠しについても、建築物の一部であるので、高さに算定するものとする。この場合、当該部分の水平投影面積は、周囲の目隠し及び架台で囲まれた部分の面積がこれに相当するものとする。

したがって、令第2条第1項第6号口の適用にあたっては、高架水槽等の高さが12m（適用条文によっては5m、以下同様）を超える場合（図1参照）又は塔屋等の上に高架水槽等を設置する場合で高さの合計が12m（又は5m）を超える場合（図2参照）は、当該部分から12m（又は5m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。

また、高架水槽等、周囲の目隠し、塔屋及び架台の水平投影面積の合計が建築物の建築面積の1/8を超える場合は、当該部分の高さを建築物の高さに算入するものである。（図3参照）



<改定年月日>平成15年5月1日

詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

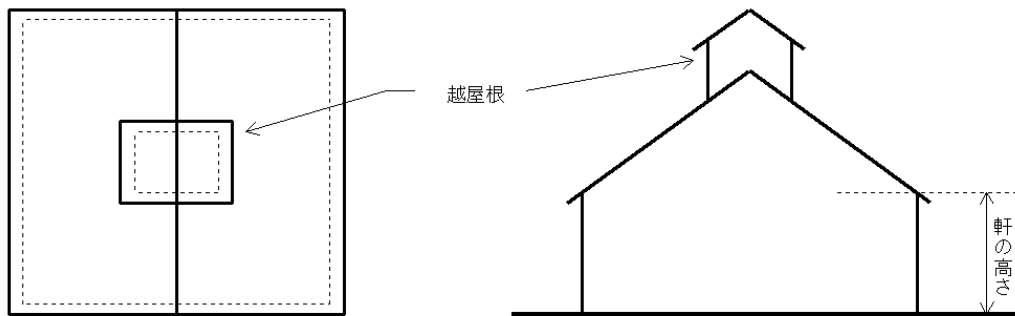
法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第7号 軒の高さ

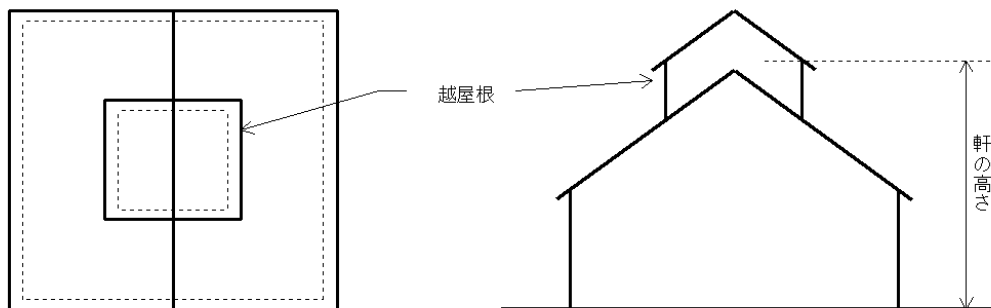
越屋根のある建築物の軒の高さの算定方法について

越屋根のある建築物の軒の高さの算定方法は以下による。

- (1) 越屋根に該当する部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $1/8$ 以下の場合



- (2) 越屋根に該当する部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の $1/8$ を超える場合



<改定年月日>平成15年5月1日

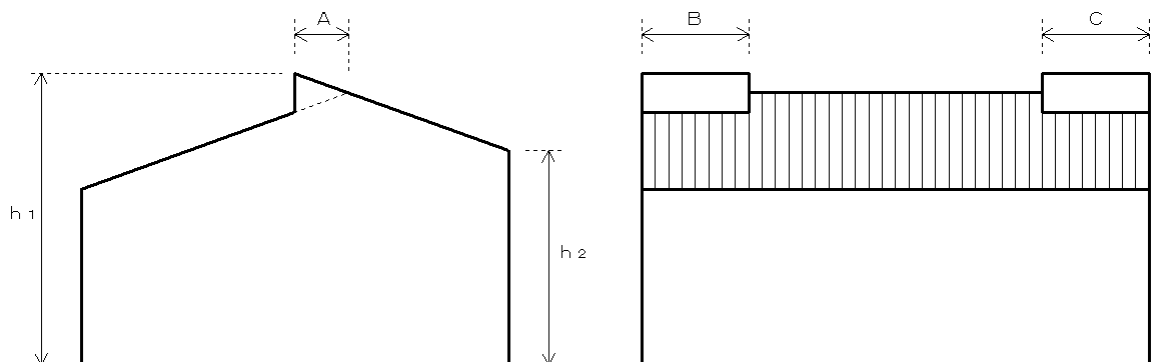
※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

令第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第7号 軒の高さ

片流れ屋根で棟高の異なる建築物の軒の高さの算定方法について

片流れ屋根で棟高の異なる建築物の軒の高さの算定方法は以下による。



- (1) $A \times (B + C)$ が建築面積の $1/8$ 以下の場合には軒の高さは h_2
(水平投影面積)
- (2) $A \times (B + C)$ が建築面積の $1/8$ を超える場合には軒の高さは h_1
(水平投影面積)

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

規則第1条の3（確認申請書の様式）

付近見取図について

規則第1条の3に規定する付近見取図については、原則として、市町村の作成した2500分の1の白地図（できるだけ新しいもの）又はその写しとし、これに建築場所を示すこと。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

規則第1条の3（確認申請書の様式）

敷地断面図の添付について

配置図またはこれに類する書類（現況図、土地利用計画図等）に敷地断面図（2方向以上）を記入すること。

<改定年月日>平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。