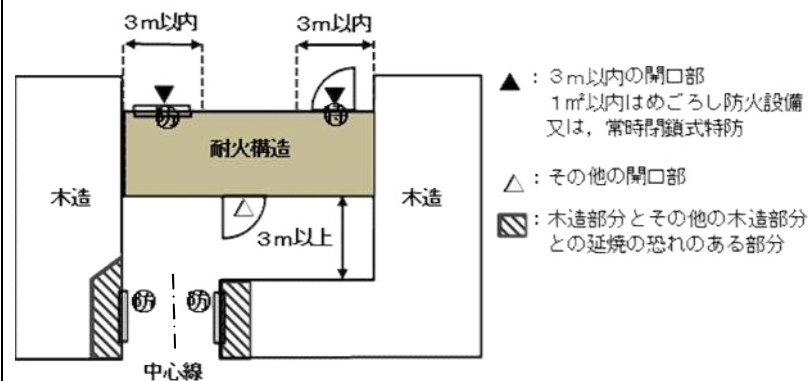


解釈編 1章 用語の定義	1章 用語の定義	変更概要
1-3 長屋の取扱い 各戸において増築及び改築をする場合は、各戸をそれぞれ一の敷地に建つ一の建築物とみなし、それぞれ一の敷地に対して法に適合すれば、増築等を行うことができる。 関連項目 質疑応答編 2-5 1-10 構造を異にする建築物の棟 [法第2条] 【省略】 1 主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下「耐火構造の部分」という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下「木造の部分」という。）が相接して一連（上下に接続している場合を除く。）になっていること。	1-3 長屋の取扱い 各戸において増築及び改築をする場合は、各戸をそれぞれ一の敷地に建つ一の建築物とみなし、それぞれ一の敷地に対して法に適合[*]すれば、増築等を行うことができる。 <u>[*] 一の敷地に対して法に適合とは、各戸において、接道要件や建蔽率、容積率等の法第3章に適合する場合をいう。</u> 関連項目 質疑応答編 2-5 1-10 構造を異にする建築物の棟 [法第2条] 【省略】 1 主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下「耐火構造の部分」という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下「木造の部分」という。）が相接して一連[*]（上下に接続している場合を除く。）になっていること。 <u>[*] 主要構造部を耐火構造とした開放渡り廊下で建</u>	一の敷地に対する法適合について記載 一連について説明

2 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は、耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の特定防火設備とすること。 3 木造部分とその他の木造部分とは、延焼防止上有効に3m以上の距離を有し、かつ、お互いに防火上有効に遮断されていること。	<u>建築物相互をつなぐこと</u> <u>は、「相接して一連」に該当しない。</u> 2 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は、耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の特定防火設備とすること。 3 木造部分とその他の木造部分とは、延焼防止上有効に3m以上の距離を有し、かつ、お互いに防火上有効に遮断*されていること。 <u>* 「お互いに防火上有効に遮断」</u> <u>○ 耐火構造の壁により遮断されたもので、木造部分から水平距離3 m以内の壁に開口部を設ける場合においては、その面積は、各々1 m²以内とし、かつ、法第2条第九号の二ロに規定する防火設備ではめごろし戸であるもの又は常時閉鎖式の特定防火設備を設けたもの。</u> <u>○ 木造部分とその他の木造部分が軒庇で連続しないもの、または軒庇の軒裏の下地仕上げを不燃材料で作るもの。</u> <u>○ 木造とその他の木造部分との延焼の恐れのある部分の開口部は法第2条第九号の二ロに規定する防火設備とすること</u>	防火上有効の具体について記載
--	---	-----------------------

1-12 【新規追加】

1-13 【新規追加】



1-12 サービス付き高齢者向け住宅 [法別表第1, 法別表第2, 市条例第9条]

「サービス付き高齢者向け住宅」については、以下のとおりとする。

(1) 老人福祉法第29条の規定による有料老人ホームに該当するものは、

老人ホームと扱う。

(2) 老人福祉法上の有料老人ホームに該当しないものは、計画に応じて共同住宅又は寄宿舍と扱う。

1-13 堅穴区画適用外の一戸建ての住宅 [令第112条第9項二号]

令第112条第9項二号に規定する一戸建て住宅として扱う兼用住宅は主たる用途は住宅であり、以下の全てを満足するものをいう。

	<u>1 延べ面積の 1 / 2 以上を居住の用に供していること。</u> <u>2 構造的（別棟でない，意匠 1 棟），機能的（自動車車庫を除き屋内で行き来がある等）に一体 となっていて，用途的に分離しがたいものであること。</u> — <u>関連項目</u> 質疑応答編 3－5 <u>建築物の防火避難規定の解説「店舗等 3 階建て兼用住宅の縦穴区画」</u>	
--	---	--

解説編 4章 避難施設・階段 4-4 敷地内の通路 [令第128条]	解説編 4章 避難施設・階段 4-4 敷地内の通路 [令第128条]	変更概要
令第128条に規定する敷地内通路<u>で</u>、以下の各号に該当する場合は、建築物の部分に設けることができる。 1 通路部分は、外気に十分開放され、幅員有効1.5m以上（柱や避難上有効なバルコニーに設けられたハッチからのタラップ等の障害物を除く有効幅員。）確保されていること。 【省略】 7 次のいずれにも該当するものについては、通路部分をトンネルとすることができる。この場合においては、1の規定中、開放性の規定については適用しない。 (1) <u>階段</u>から道路が見通せること。 【以下省略】	令第128条に規定する敷地内通路<u>は屋外の屋根等のない通路が原則であるが</u>、以下の各号に該当する場合は、建築物の部分に設けることができる。 1 通路部分は、外気に十分開放[※]され、幅員有効1.5m以上（柱や避難上有効なバルコニーに設けられたハッチからのタラップ等の障害物を除く有効幅員。）確保されていること。<u>(図1)</u> <u>※ 外気に十分開放：通路の外気に面する部分全面が開放（ピロティー形状）されているものをいう。(図2)</u> 【省略】 7 次のいずれにも該当するものについては、通路部分をトンネルとすることができる。この場合においては、1の規定中、開放性の規定については適用しない。 (1) <u>当該トンネル部分を避難経路とする屋外避難階段又は令125条第1項の出口</u>から道路が見通せること。 【以下省略】	敷地内通路の外気に十分開放について具体説明 令125条からの出口も追加

4－5 維持管理上常時鎖錠状態にある出入口 [令第 125 条の 2 第 1 項第 3 号]

くぐり戸のない電動シャッターは、「維持管理上常時鎖錠状態にある出口」には該当しない。したがって、別に扉等の出口が必要である。

4－5 維持管理上常時鎖錠状態にある出口 [令第 125 条第 1 項，令第 125 条の 2 第 1 項第 3 号]

電動シャッター又は重量シャッター等により鎖錠状態になる部分は、令第 125 条の 2 に規定する維持管理上常時鎖錠状態※にある出口には該当しない。

したがって、避難の用に供する場合は、シャッターに併設して別の避難可能な出口を設ける必要がある。

※維持管理上常時鎖錠状態にあるとは、建築物内に人が存する時に、鎖錠状態にあるものをさし、建築物内に人が存しない場合のみに鎖錠する防犯上等のシャッターは対象外。

解りにくいため修正

解釈編 7章 道路と敷地	解釈編 7章 道路と敷地	変更概要
7-3 長屋の敷地内の通路 [市条例第8条] 長屋の敷地内の通路とは、建築物の出入口のある壁面に接する部分の通路のことをいう。出入口には玄関前のアルコーブ及びポーチへの入り口も含まれる。 なお、出入口から道路までの通路において避難上通行の支障がないもの（1階部分のけらば及び軒先並びに2階部分のけらば、軒先及び出窓等で、避難上通行の支障がない高さに設けるもの）は、通路に突出することができる。 【以下省略】	7-3 長屋の敷地内の通路 [市条例第8条] 長屋の敷地内の通路とは、建築物の出入口のある壁面に接する部分の通路のことをいう。出入口には玄関前のアルコーブ及びポーチへの入り口も含まれる。 なお、出入口から道路までの通路において避難上通行の支障がないもの（1階部分のけらば及び軒先並びに2階部分のけらば、軒先、出窓<u>及び張り出しバルコニー</u>等で、避難上通行の支障がない高さに設けるもの）は、通路に突出することができる。 <u>また、敷地内の通路上に設ける門扉については、有効開口幅が市条例第8条により要求される敷地内の通路の幅員以上であり、かつ避難上支障のない構造*とすること。</u> <u>* 地盤面から2.1m（非常用進入口の通路を兼ねる場合は4m）以内に門扉以外の建築物又は工作物がないこと。</u> 【以下省略】	

※下線部分が改定部分 (旧)

(新)

解釈編 8章 用途地域	解釈編 8章 用途地域	変更概要																																																								
8-3 社会福祉関連施設の用途規制 〔法別表 2(い)項第 6 号, 第 9 号, (は)項第 4 号〕 【省略】 3 (は)項第 4 号に規定する老人福祉センター, 児童厚生施設その他これらに類するものとは, 騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会, 通園施設をいう。 例：老人福祉センター, 児童<u>更生</u>施設, 授産施設（非入居）, 身体障害者授産施設（非入居）, 身体障害者福祉センター, 補装具製作施設, 視聴覚障害者情報提供施設, 知的障害者授産施設（非入居）, 精神障害者授産施設（非入居）他 ※上記に記載のない施設については, 利用形態に応じた判断を行う。 <table><tr><th>例 示</th><th>一種低層</th><th>二種低層</th><th>一種中高層</th><th>二種中高層</th><th>一種住居</th><th>二種住居</th></tr><tr><td>老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>老人福祉センター, 児童更生施設等 (延床面積 600 m²以内)</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>老人福祉センター, 児童更生施設等</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr></table>	例 示	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	老人福祉センター, 児童更生施設等 (延床面積 600 m ² 以内)	○	○	○	○	○	○	老人福祉センター, 児童更生施設等	×	×	○	○	○	○	8-3 社会福祉関連施設の用途規制 〔法別表 2(い)項第 6 号, 第 9 号, (は)項第 4 号〕 【省略】 3 (は)項第 4 号に規定する老人福祉センター, 児童厚生施設その他これらに類するものとは, 騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会, 通園施設をいう。 例：老人福祉センター, 児童<u>厚生</u>施設, 授産施設（非入居）, 身体障害者授産施設（非入居）, 身体障害者福祉センター, 補装具製作施設, 視聴覚障害者情報提供施設, 知的障害者授産施設（非入居）, 精神障害者授産施設（非入居）, <u>放課後等デイサービス</u>, 他 ※上記に記載のない施設については, 利用形態に応じた判断を行う。 <table><tr><th>例 示</th><th>一種低層</th><th>二種低層</th><th>一種中高層</th><th>二種中高層</th><th>一種住居</th><th>二種住居</th></tr><tr><td>老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>老人福祉センター, 児童厚生施設等 (延床面積 600 m²以内)</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr><tr><td>老人福祉センター, 児童厚生施設等 (<u>延床面積 600 m²超え</u>)</td><td>×</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr></table>	例 示	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	老人福祉センター, 児童厚生施設等 (延床面積 600 m ² 以内)	○	○	○	○	○	○	老人福祉センター, 児童厚生施設等 (<u>延床面積 600 m²超え</u>)	×	×	○	○	○	○	修正 よく質問のある放課後等デイサービスについて記載
例 示	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居																																																				
老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○																																																				
老人福祉センター, 児童更生施設等 (延床面積 600 m ² 以内)	○	○	○	○	○	○																																																				
老人福祉センター, 児童更生施設等	×	×	○	○	○	○																																																				
例 示	一種低層	二種低層	一種中高層	二種中高層	一種住居	二種住居																																																				
老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○																																																				
老人福祉センター, 児童厚生施設等 (延床面積 600 m ² 以内)	○	○	○	○	○	○																																																				
老人福祉センター, 児童厚生施設等 (<u>延床面積 600 m²超え</u>)	×	×	○	○	○	○																																																				

※下線部分が改定部分 (旧)

(新)

解釈編 9章 面積・高さ・空地	解釈編 9章 面積・高さ・空地	変更概要
9-1 床面積・建築面積の算定方法 [令第2条第1項第2号, 第3号] 【省略】 ＜横格子・ルーバー等の場合＞ 【省略】 ＜部分的に設ける防風スクリーンの場合＞ 【省略】 【条件】 (1) 防風スクリーンの材質 . . . 不燃材料 (2) 全体の開放性 . . . $\frac{W_n \times h}{3} > (W_c \times H)$ (3) $W_s \leq 2m$ かつ $W_n \geq 1m$ (4) $B \leq 0.3m$ (5) $(0.8m - B) \times (W - W_s \text{ の合計}) \geq A/50$ (6) W_n 部分にルーバー等がないこと H : 天井高さ Lbs : 防風スクリーンの高さ Ws : 防風スクリーン設置幅 Wn : 防風スクリーン間の距離 Wc : 当該階の廊下に面する長さ W : 開放廊下等の幅 A : 廊下等へ排煙する当該階の居室の床面積	9-1 床面積・建築面積の算定方法 [令第2条第1項第2号, 第3号] 【省略】 ＜横格子・ルーバー等の場合＞ <u>(開放部分は、腰壁より上部に限る。)</u> 【省略】 ＜部分的に設ける防風スクリーン <u>(玄関前に限る。)</u> の場合＞ 【省略】 【条件】 (1) 防風スクリーンの材質 . . . 不燃材料 (2) 全体の開放性 . . . $\frac{(W_n \text{ の合計}) \times h}{3} > (W_c \times H)$ (3) $W_s \leq 2m$ かつ $W_n \geq 1m$ (4) $B \leq 0.3m$ (5) $(0.8m - B) \times \{W - (W_s \text{ の合計})\} \geq A/50$ (6) W_n 部分にルーバー等がないこと H : 天井高さ Lbs : 防風スクリーンの高さ Ws : 防風スクリーン設置幅 Wn : 防風スクリーンの設置がない長さ Wc : 当該階の廊下に面して接する外壁長さ W : 開放廊下等の長さ A : 廊下等へ排煙する当該階の居室の床面積	ルーバー等を設置できる範囲を明記 修正

【以下省略】

9-3 建築面積の敷地面積に対する割合の緩和

〔法第 53 条第 3 項第 2 号，市細則第 15 条〕

【省略】

3 河川は，河川法に基づいて管理されている河川及び国有水路等をいい，その幅員には，管理用通路を含むものとする。

4 線路敷は，その他これらに類するものに含む。(駅構内等建築物・工作物が存しない部分に限る。)

9-6 里道・水路等の空地による緩和 〔法第 2 条第 6 号，令第 20 条第 2 項第 1 号，令第 128 条，令第 34 条第 1 項，第 2 項，令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号，令第 135 条の 4 第 1 項第 1 号，令第 135 条の 12 第 1 項第 1 号〕

	里道・農道等 (公共団体が所有・管理)	水路・都市下 水路等(公共 団体が所有・管理)	水面(河川)	線路敷*2	公園・ *3
1 採光	△	△	△	△	△
2 延焼のおそれ のある部分	△ 道路に 準ずる	△ 道路に 準ずる	— 面する部分 すべて	— 面する部分 すべて	— 面する全
3 道路斜線*1	○	○	○	○	○

【以下省略】

9-3 建築面積の敷地面積に対する割合の緩和

〔法第 53 条第 3 項第 2 号，市細則第 15 条〕

【省略】

3 川は，河川法に基づいて管理されている河川及び国有水路等をいい，その幅員には，管理用通路を含むものとする。

4 水利組合が管理する農業用水路は，その他これらに類するものに含む。

5 線路敷は，その他これらに類するものに含む。(駅構内等建築物・工作物が存しない部分に限る。)

9-6 里道・水路等の空地による緩和 〔法第 2 条第 6 号，令第 20 条第 2 項第 1 号，令第 128 条，令第 34 条第 1 項，第 2 項，令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号，令第 135 条の 4 第 1 項第 1 号，令第 135 条の 12 第 1 項第 1 号〕

	里道・農道等 (公共団体が所有・管理)	水路・都市下 水路等*2	水面(河川)	線路敷*3	公園・ *4
1 採光	△	△	△	△	△
2 延焼のおそれ のある部分	△ 道路に 準ずる	△ 道路に 準ずる	— 面する部分 すべて	— 面する部分 すべて	— 面する全
3 道路斜線*1	○	○	○	○	○

水利組合の農業用水路を追記

3 道路斜線 (2A) *1	○	○	○	○	○
4 隣地斜線	△	△	△	△	△*
5 北側斜線	△	△	△	△	×
6 日影規制	△*5	△*5	△*5	△*5	×

○：全幅が緩和対象， △：全幅の半分が緩和対象， ×：緩和対象とせず

*1：道路の反対側にある場合に限る。

*2：高架線路敷（駅舎がある場合を除く。）については，高架下の利用状況に関わらない。
（建築物がある場合を含む。）

*3：公園については，都市公園法による公園に限る。ただし，都市計画公園で事業認可されており空地となっているものや，開発行為による帰属公園については，緩和の適用ができる。

*4：都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園（街区公園）を除く。

*5：当該道路，水面，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の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。

3 道路斜線 (2A) *1	○	○	○	○	○
4 隣地斜線	△	△	△	△	△*
5 北側斜線	△	△	△	△	×
6 日影規制	△*6	△*6	△*6	△*6	×

○：全幅が緩和対象， △：全幅の半分が緩和対象， ×：緩和対象とせず

*1：道路の反対側にある場合に限る。

*2：公共団体が所有・管理するもの及び水利組合が管理する農業用水路に限る。

*3：高架線路敷（駅舎がある場合を除く。）については，高架下の利用状況に関わらない。
（建築物がある場合を含む。）

*4：公園については，都市公園法による公園に限る。ただし，都市計画公園で事業認可されており空地となっているものや，開発行為による帰属公園については，緩和の適用ができる。

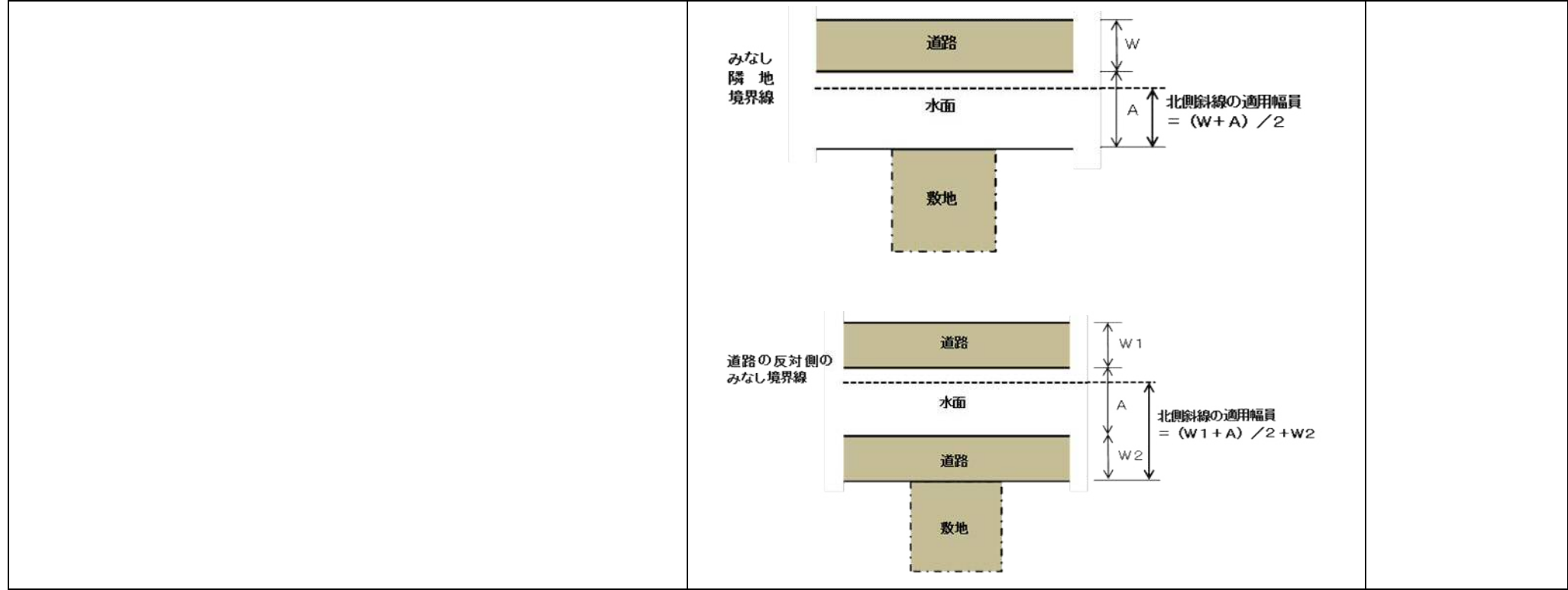
*5：都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園（街区公園）を除く。

*6：当該道路，水面，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の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。

○水路，水面の外側に連続して道路がある場合は，道路幅を含んで，水路，水面の幅とする。

以下例

水路等の外側に道路がある場合の区画を記入



解釈編 10章 不燃・耐火・防火構造・防火区画	解釈編 10章 不燃・耐火・防火構造・防火区画	変更概要
10-4 令第117条第2項区画の配管貫通について〔令第117条第2項〕 令第117条第2項に規定されている区画には、原則として開口部や配管等の貫通は認められない。ただし、「令8区画及び共住区画の構造並びに当該区画を貫通する配管等の取扱いについて（通知）」（平成7年3月31日消防予53号）の令8区画を貫通する配管についての取扱事項に適合するものについては、この限りでない。 なお、「令8区画」とは消防法施行令第8条に規定する区画のことである。 10-5 特殊な形式の倉庫 【省略】 （2）床面積の合計の算定 ア 法第3章（第5節（防火地域）を除く。）の規定を適用する場合の床面積の合計の算定については、当該部分の高さ5mごとに床があるものとして算定する。 【以下省略】 【新規追加】	10-4 令第117条第2項第1号区画の配管貫通について〔令第117条第2項第1号〕 令第117条第2項第1号に規定されている区画には、原則として開口部や配管等の貫通は認められない。ただし、「令8区画及び共住区画の構造並びに当該区画を貫通する配管等の取扱いについて（通知）」（平成7年3月31日消防予53号）の令8区画を貫通する配管についての取扱事項に適合するものについては、この限りでない。 なお、「令8区画」とは消防法施行令第8条に規定する区画のことである。 10-5 特殊な形式の倉庫 【省略】 （2）床面積の合計の算定 ア 法第3章（第5節（防火地域）を除く。）の規定を適用する場合の床面積の合計の算定については、当該部分の高さ5mごとに床があるものとして算定する。 <u>なお、ラック式倉庫以外の倉庫に新たにラックを設置してラック式倉庫とする場合又は既存のラック式倉庫のラック高さを高くした場合に、上記の規定により床面積が増加した場合は増築と扱わない。</u> <u>ただし、法第3章の規定に適合しなければならない。</u> 【以下省略】	条ずれ修正 ラック式倉庫の増築に関する扱いを追記

【新規追加】

10-8 防火上主要な間仕切り壁について

〔令第114条第2項〕

1 旅館等※とその他の用途（長屋等）と区画する壁は、防火上主要な間仕切り壁に該当する。

したがって、長屋等の用途を変更して旅館等にする場合、旅館等と長屋等を区画する界壁は、準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏まで隙間なく区画する必要がある。

2 建築物の延べ面積が200㎡以下の旅館等※の宿泊室と廊下の間の間仕切り壁は防火上主要な間仕切り壁に該当しない。

ただし、宿泊室の相互の壁で、3室以下かつ100㎡に区画する壁は該当する。

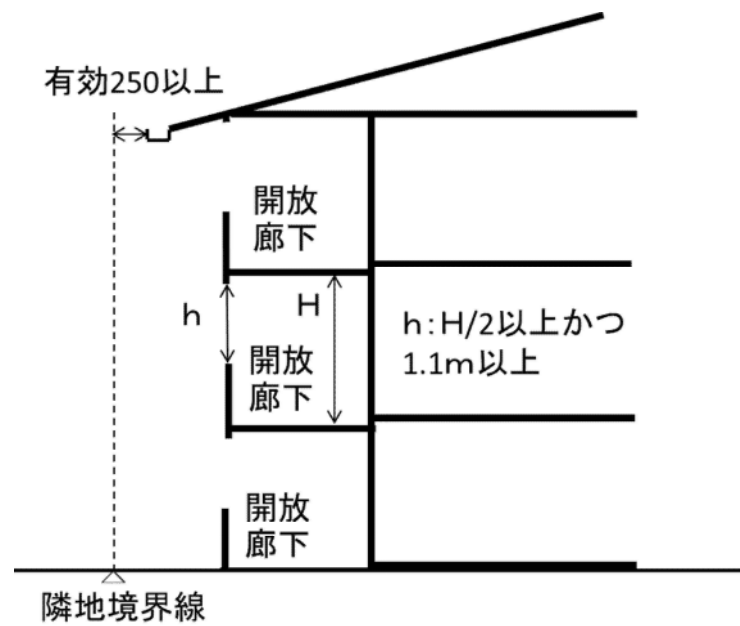
※ 旅館等：旅館・ホテル，児童福祉施設等，寄宿舍，学校，病院，診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）

関連項目 質疑応答編2-36

建築物の防火避難規定の解説「防火上主要な間仕切り壁」

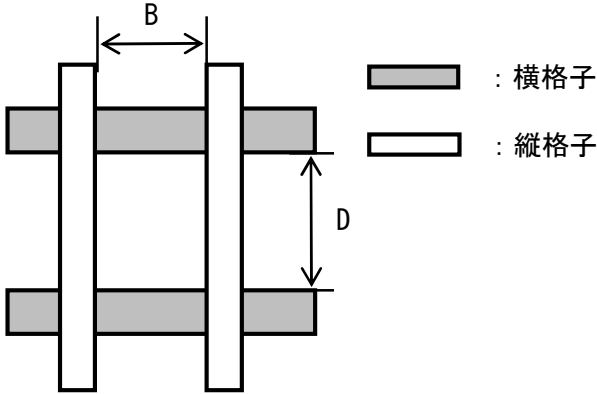
__ 10-9 木造3階建て共同住宅等の直接外気に開放された廊下等について 〔法第27条 平27告255号〕

平27告255号第1に規定する、直接外気に開放された廊下、階段その他の通路とは、隣地境界線から有効250mm以上の空きが確保されているものをいう。



※下線部分が改定部分 (旧)

(新)

解釈編 1 1 章 日影規制	解釈編 1 1 章 日影規制	変更概要
11-1 高さの算定 [法第 56 条の 2, 法別表第 4, 令第 2 条第 1 項] 【省略】 【追加】	11-1 高さの算定 [法第 56 条の 2, 法別表第 4, 令第 2 条第 1 項] 【省略】 <u>上記縦型格子と横型格子を組み合わせ、柵型格子にする場合に上記条件を満足するとともに、B、D の値が 10 c m未満の時は、それぞれ、10cm 以上とする。</u> 	柵型格子を追加

質疑応答編 1章 総則	質疑応答編 1章 総則	変更概要
【新規追加】	<u>法第2条第7号の2, 9号の3, 令第107条の2, 平12告1358号</u> <u>1－12 準耐火構造（法第2条第九号の三, イ）の小屋裏のはりと天井の構造方法</u> <u>イ準耐建築物の最上階の小屋裏のはりの被覆で平成12年建告第1358号第4, 第5第1号ハの規定による構造方法について教えてください。</u> <u>回 答 ・ 解 説</u> <u>法第2条第9の3イに規定する主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物は, 平成12年告示1358号により各部分の仕様が定められていますが, 天井裏のはりに防火被覆がなされていない場合, 最上階の天井に設ける防火被覆は, 屋根の防火被覆とはりの防火被覆を兼ねたものであり, 同告示第4が適用されます。</u> <u>したがって, 天井に厚さ15ミリメートル以上の強化せつこうボード等による被覆が必要です。</u>	
【新規追加】	<u>法第2条第2号 法別表第1(2)項</u> <u>1－13 認可外保育施設等について</u> <u>認可外保育施設, 幼保連携型認定こども園, 認可小規模保育施設の扱いについて教えてください。</u> <u>回 答 ・ 解 説</u> <u>認可外保育施設において, 保育所としての形態, 機能が, 認可保育所と同等のものについて（事例：企業主導型保育事業施設等）は, 建築基準法上は保育所と扱います。</u> <u>幼保連携型認定こども園は幼稚園（学校）と保育所（児童福祉施設）を兼ね備えた施設であるため, 両方の建築基準法の規定が適用されま</u>	

す。

保育所と扱わない事例

1 事業所内保育施設（認可外のもの）

企業，病院等において，その従業員のみの乳幼児を対象とするもの

の

2 店舗等で客の乳幼児を一時的に預かる施設

百貨店，カルチャーセンター，フィットネスクラブ等において一時的に預かるもの

3 臨時に設置された施設

バーゲン期間，イベント期間のみに一時的に開設するもの

4 認可小規模保育施設（昼間里親）

京都市認可小規模保育事業のもの

なお，京都市認可小規模保育事業施設は児童福祉施設（保育所）に該当しませんが，法別表第２においては，「老人ホーム，保育所，福祉ホームその他これらに類するもの」と扱います。

※下線部分が改定部分 (旧)

(新)

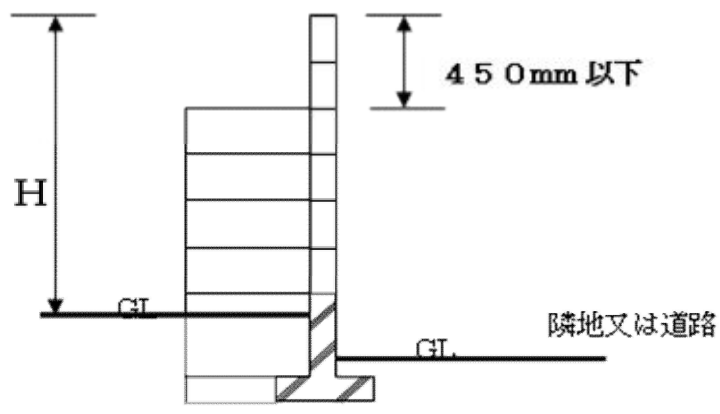
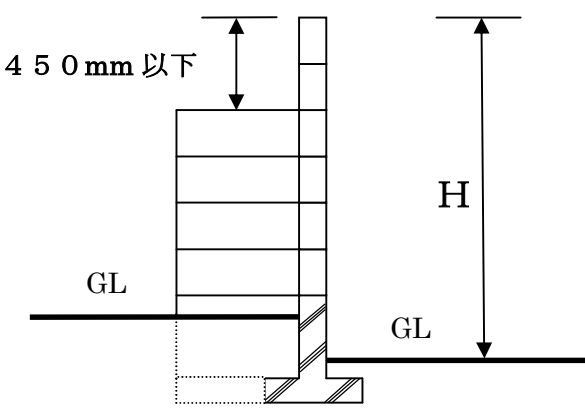
質疑応答編 2章 建築物の敷地、構造及び建築設備	質疑応答編 2章 建築物の敷地、構造及び建築設備	変更概要
2－1 塀の控壁 【省略】 図1のとおり、塀の高さ（H）が1．2mを超える場合、控壁が必要です。控壁の高さは、塀の頂部から450mmの位置より下げてはいけません。ただし、目隠しフェンス等を併用した塀については、ブロックの高さと同等の控壁補強が必要となります（図2）。 塀の高さ（H）は、当該敷地の地盤面からの高さとし、基礎の立ち上がり及び笠木の部分を含めた高さとなります。 なお、国土交通大臣が定める基準（平成12年建告第1355号）に従った構造計算によって、構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りではありません。 	2－1 塀の控壁 【省略】 図1のとおり、塀の高さ（H）が1．2mを超える場合、控壁が必要です。控壁の高さは、塀の頂部から450mmの位置より下げてはいけません。ただし、目隠しフェンス等を併用した塀については、ブロックの高さと<u>同じ高さ</u>の控壁が必要<u>です</u>（図2）。 塀の高さ（H）は、敷地の<u>内外に関わらず、低位の</u>地盤面からの高さとし、基礎の立ち上がり及び笠木の部分を含めた高さとなります。 なお、国土交通大臣が定める基準（平成12年建告第1355号）に従った構造計算によって、構造耐力上安全であることが確かめられた場合 <u>（コンクリートブロック塀設計規準・同解説（日本建築学会）の仕様を全て満足する場合があります。）</u> においては、この限りではありません。 	

図1

【省略】

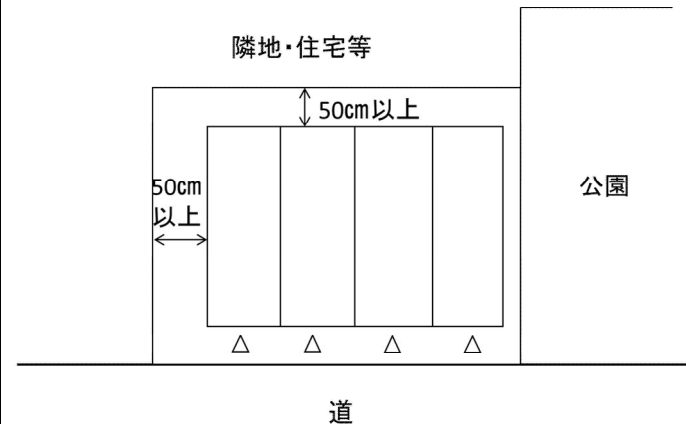
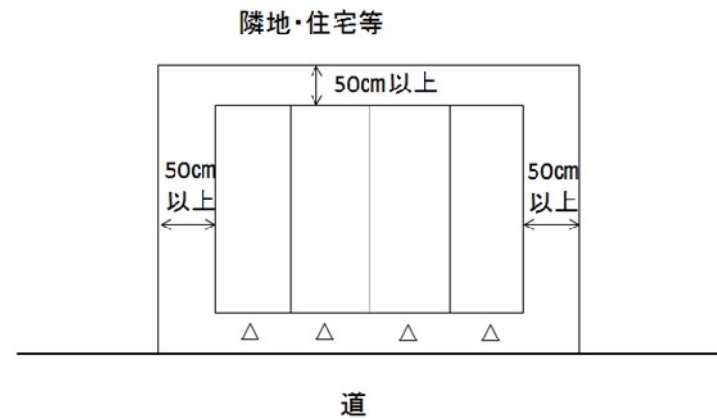
助産施設	経済的理由により、入所助産を受けることな せて、助産を受けることを目的とする施設
乳児院	乳児を入所させて、これを養育し、あわせ 談その他の援助を行うことを目的とする施設
母子生活支援施設	配偶者のいない女子又はこれに準ずる事情 べき児童を入所させて、これらの者を保護す
保育所	日々保護者の委託を受けて、保育に欠ける とを目的とする施設
児童厚生施設	児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与 又は情操をゆたかにすることを目的とする施設
児童養護施設	保護者のいない児童、虐待されている児童 児童を入所させて、これを擁護する施設
知的障害児施設	知的障害のある児童を入所させて、これを保 もに、独立自活に必要な知識を与えることを
知的障害児通園施設	知的障害のある児童を日々保護者の下から に、独立自活に必要な知識を与えることを目
盲ろうあ児施設	盲児又はろうあ児を入所させて、これを保 に必要な指導又は援助をすることを目的とす
肢体不自由児施設	肢体不自由のある児童を治療するとともに 能を与えることを目的とする施設
重症心身障害児施設	重度の知的障害者及び重度の肢体不自由が せて、これを保護するとともに、治療及び
情緒障害児短期治療 施設	軽度の情緒障害を有する児童を、短期間入 ら通わせて、その情緒障害を治し、あわせ 施設
児童自立支援施設	不良行為をなし、又はなすおそれのある児童 生活指導を要する児童を入所させ、又は保 を行う施設
児童家庭支援センタ ー	地域の児童の福祉に関する問題につき相談 所、児童福祉施設等との連絡調整、援助を
母子福祉センター	無料又は低額な料金で、母子家庭に対して に、生活指導等母子家庭の福祉のための便 を目的とする施設

【省略】

助産施設	経済的理由により、入所助産を受ける児童を入所させて、助産を受けさせる施設。
乳児院	乳児を入所させて、これを養育し、あわせて相談その他の援助を行う施設。
母子生活支援施設	配偶者のいない女子又はこれに準ずる事実上の保護すべき児童を入所させて、これらの者の生活支援。退所したものについて、相談その他の援助を行う施設。
保育所	保育を必要とする乳児又は幼児を日々保育を行う施設。
児童厚生施設	児童遊園，児童館等児童に健全な遊びをさせ、又は情操をゆたかにする施設。
児童養護施設	保護者のいない児童，虐待されている児童を入所させて、これを擁護する。その他の自立のための援助を行う施設。
障害児入所施設	障害児を入所させ、支援を行う施設。 ①福祉型：保護，日常生活の指導及び独立生活の付与 ②医療型：上記及び治療
児童発達支援センター	障害児を日々保護者の下から通わせて、 ①福祉型：日常生活における基本的動作の習得知識技能の付与又は集団生活への適応のため ②医療型：上記及び治療
児童心理治療施設	軽度の情緒障害を有する児童を、短期間下から通わせて、その情緒障害を治し、自立を促すを行う施設。
児童自立支援施設	不良行為をなしたか、なすおそれのある児童を理由で生活指導を要する児童を入所、又は通所して自立を支援。退所した者について相談その他の援助を行う施設。
児童家庭支援センター	地域の児童の福祉に関する各般の問題について、その他からの相談のうち、専門的な知識及び技術に応じ、技術的助言その他必要な援助を行う施設。 障害者等相談支援事業を行う。児童相談所と連絡調整その他厚生労働省令の定める援助を行う施設。

母子休養ホーム	無料又は低額な料金で、母子家庭に対して、養のための便宜を供与することを目的とする施設	レクリエーションその他休施設		
【省略】		【省略】		
救護施設	日常生活を営むことが困難な要保護者を入所することを目的とした施設	救護施設	<u>身体上又は精神上著しい障害があるため、</u> 難な要保護者を入所させて、生活扶助を行	
更正施設	生活指導を必要とする要保護者を入所させて目的とした施設	更生施設	<u>身体上又は精神上の理由により養護及び</u> 護者を入所させて、生活扶助を行う施設。	
授産施設	身体上若しくは精神上の理由又は世帯の事情に てゐる要保護者に対して、就労又は技能の修 び便宜を与えて、その自立を助長することを	授産施設	<u>身体上若しくは精神上の理由又は世帯の事情に れてゐる要保護者に対して、就労又は技能の 及び便宜を与えて、その自立を助長する施設</u>	
	住居のない要保護者の世帯に対して、住宅提供施設	宿所提供施設	住居のない要保護者の世帯に対して、住宅提供施設	
法第30条, 市条例第8条 2－5 長屋 【省略】 (2) 共同住宅として取扱う場合の例 ア 2戸以上の住宅を1つの建築物とし、廊下、階段又は出入口等の共用部分の内いずれか2つ以上を有し、それらを各戸が共用するもの		法第30条, 市条例第8条 2－5 長屋 【省略】 (2) 共同住宅として取扱う場合の例 2戸以上の住宅を1つの建築物とし、廊下、階段又は出入口等の共用部分の内いずれか2つ以上を有し、それらを各戸が共用するもの ※ <u>共用部分とは建築物の部分です。</u> <u>廊下： 住戸と階段、住戸と玄関ホール等の室相互をつなぐものをさし、庇軒下のみは廊下に該当しません。</u> <u>階段： 階と階相互をつなぐものをさし、ポーチ階段や同一階の段差解消は当該取扱いの階段に該当しません。</u> <u>出入口等： 玄関等建築物の屋内への出入口をさし、門扉等は出入口等に該当しません。</u> <u>3 長屋の側面とは妻面、桁面をいいます。したがって法第23条に規定する木造建築物等（準耐火建築物である物を除く。）</u>		

である長屋の主な出入口側を除くそれぞれの面に隣地境界線（公園，広場その他これらに類する空地に接する部分除く。）との間に50cm以上の空地が必要です。



法第35条, 令第126条の2, 3

2-14 防煙壁

【省略】

法第35条, 令第126条の2, 3

2-14 防煙壁

【省略】

1 可動式防煙<u>垂</u>れ壁は、煙感知器連動型及び手動降下装置付としなければならない。また、機械排煙の場合は、効果的に機能させる必要があるため、排煙口と連動した可動式防煙<u>垂</u>れ壁としてください。 2 防煙<u>垂</u>れ壁にガラスを使用する場合は、網（線）入りガラスとしてください。又は、それ以外のガラスを使用する場合は、その性能が網（線）入りガラスを使用した防煙<u>垂</u>れ壁と同等程度以上の強度及び安全性を有するものとしてください。 3 たて穴区画（吹抜き、階段、エスカレーター昇降路等）には、常時閉鎖式防火戸又は煙感知器連動防火戸等を設置することになりますが、火災時に煙感知器が早期に煙を感知できるよう、また、上方への漏煙が少なくなるよう、たて穴区画部分に近接して30 cm以上の固定<u>垂</u>れ壁を設けることが望ましいです。 参考 建築設備設計・施工上の運用指針 <u>2003</u> 年版	1 可動式防煙<u>た</u>れ壁は、煙感知器連動型及び手動降下装置付としなければならない。また、機械排煙の場合は、効果的に機能させる必要があるため、排煙口と連動した可動式防煙<u>た</u>れ壁としてください。 2 防煙<u>た</u>れ壁にガラスを使用する場合は、網（線）入りガラスとしてください。又は、それ以外のガラスを使用する場合は、その性能が網（線）入りガラスを使用した防煙<u>た</u>れ壁と同等程度以上の強度及び安全性を有するものとしてください。 3 たて穴区画（吹抜き、階段、エスカレーター昇降路等）には、常時閉鎖式防火戸又は煙感知器連動防火戸等を設置することになりますが、火災時に煙感知器が早期に煙を感知できるよう、また、上方への漏煙が少なくなるよう、たて穴区画部分に近接して30 cm以上の固定<u>た</u>れ壁を設けることが望ましいです。 <u>4 防煙間仕切壁の一部に開口部を設ける場合は、開口部の上部に壁面部分を50 cm</u> <u>以上必要ですが、開口部を常閉不燃戸にした場合は、壁面部分を30 cm以上にする</u> <u>ことができます。</u> 参考 建築設備設計・施工上の運用指針 <u>2013</u> 年版 <u>建築物の防火難規定の解説「2）可動防煙たれ壁の取扱い」</u> <u>同上 「1）防煙たれ壁に使用するガラスの取扱い」</u> <u>同上 「令第126条の2第1項ただし書第3号（階段等）の部分との区画」</u> <u>同上 「4」防煙区画間の仕様」</u>	
--	---	--

法第 4 0 条，市条例第 3 条

2－2 4 道路の角にある敷地内のすみ切り

【省略】

市条例第 3 条の規定により道路の角に設ける空地（すみ切り）は、建築基準法上、敷地に含まれます。従って、すみ切り部分は敷地面積に算入してください。

【省略】

法第40条, 市条例第7条

2－29 がけの付近の建築制限

【フロー図省略】

法第 4 0 条，市条例第 3 条

2－2 4 道路の角にある敷地内のすみ切り

【省略】

市条例第 3 条の規定により，交差する道路の幅員が共に 6 m未満の場合の道路の角に設ける空地（すみ切り）は，建築基準法上，敷地に含まれます。従って，すみ切り部分は敷地面積に算入してください。

【省略】

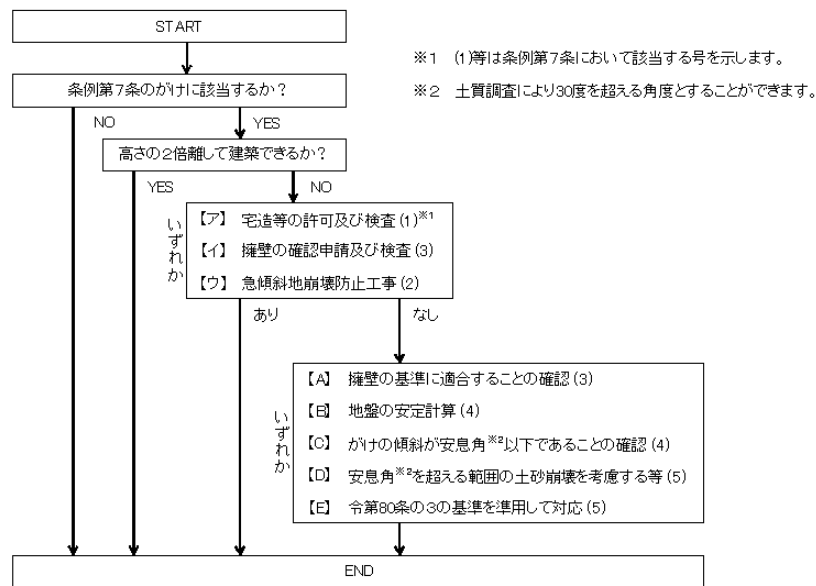
すみ切りは，交差する道路の両方ともが幅員が 6 m未満の場合に設ける必要があります。

また，道路幅員が一樣でない場合，幅員 6 m以上の道路が角から連続して 2 m以上ある場合は，すみ切りは不要です。

【図省略】

法第40条, 市条例第7条

2－29 がけの付近の建築制限



※当該敷地が、土砂災害特別警戒区域の場合は、令第80条の3による告示（平成13年国告第383号）に従い検討すること。なお、土砂災害特別警戒区域の指定状況、土砂災害の発生原因となる自然現象の種類及び告示で必要とされる数値については、京都府砂防課のHPを参照。

【解説】

○がけ上対策

がけ上に建築する場合は、当該建築物の基礎等の根入れをがけの下端からの安息角より深くするとともに、基礎部の応力及び水平力ががけに影響を及ぼさないように計画してください。具体的な方法として、杭基礎先端を安息角以深で支持力が確保できる位置まで打ち込む方法や基礎フーチング下端を安息角以深まで打ち込む方法があります（下図参照）。

なお、安息角線は、原則として、がけの下端から30度の角度をなす線としますが、土質調査結果により異なります（宅造法施行令別表1参照）。

【解説】

【ウ】急傾斜地崩壊防止工事について

（急傾斜地崩壊危険区域に指定されている場合）

急傾斜地崩壊危険区域に指定されている場合は、下記のいずれかによってがけ付近の建築制限の規定に適合していることを示してください。

まず、区域の指定状況や急傾斜地崩壊防止工事の実施状況について、京都府の砂防課若しくは土木事務所で確認してください。

1 急傾斜地崩壊防止工事 実施済（下図の(1)）

当該建築物にかかるがけについて急傾斜地崩壊防止工事が完了しているため、そのことを示す図書（下図の実施状況図等）を添付してください。

2 急傾斜地崩壊防止工事 実施予定なし（下図の(2)）

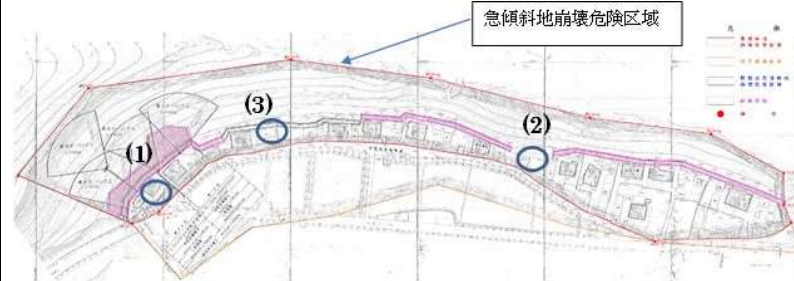
当該建築物に係るがけについて急傾斜地崩壊防止工事が計画されていません。

調査の結果崩壊防止工事が必要ないと判断されている箇所
⇒急傾斜地崩壊危険区域指定時の調査結果等の資料を添付してください。

調査時に家屋がなかった等により調査範囲外だった箇所
⇒別途対策が必要です。対策を検討し、検討資料を添付してください。（上記フロー図参照）

3 急傾斜地崩壊防止工事 未実施（下図の(3)）

当該建築物に係るがけについて急傾斜地崩壊防止工事が計画されているが未実施であるため、別途対策が必要です。対策を検討し、検討資料を添付してください。（上記フロー図参照）



【D】 安息角を超える範囲の土砂崩壊考慮について

1 がけ上対策

当該建築物の基礎等の根入れをがけの下端からの安息角より深くするとともに、基礎部の応力及び水平力ががけに影響を及ぼさないように計画してください。

具体的には以下の方法があります。（下図参照）

- ・ 基礎フーチング下端を安息角以深まで打ち込む方法
- ・ 杭基礎先端を安息角以深まで打ち込む方法
- ・ 地盤改良底を安息角以深まで打ち込む方法

なお、安息角線は、原則として、がけの下端から 30 度の角度をなす線としますが、土質調査結果により異なります（宅地造成等規制法施行令別表 1 参照）。

【図省略】

○がけ下対策

擁壁で対応【1項（2）号】

擁壁の設計については、宅地造成等規制法施行令、又は「建築基礎構造設計指針（日本建築学会）」を参考にしてください。

設計に必要な崩壊土量の算定は、土質により異なりますので、土質調査結果を考慮して設計してください（宅造法施行令別表1参照）。

防護壁擁壁の構造は、滑落する土塊に抵抗できる重力式擁壁、あるいは杭基礎などを有する半重力式擁壁やL型擁壁等としてください。

建築物で対応【1項（4）号】

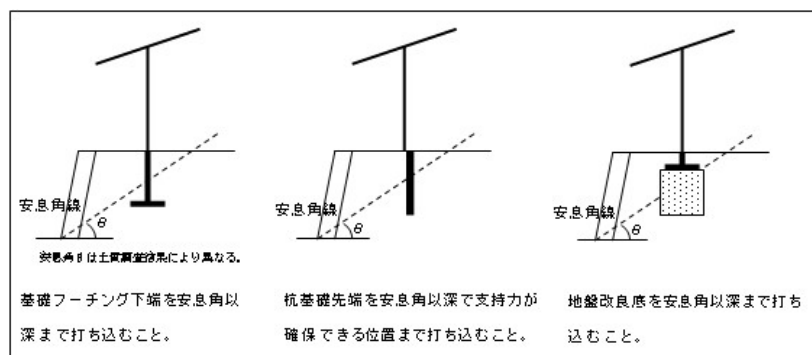
建築物で対応する場合の具体的な設計方法については、擁壁の設計と同様になります。

なお、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分等には、原則として開口部を設けることはできません。

令80条の3で対応【1項（4）号】

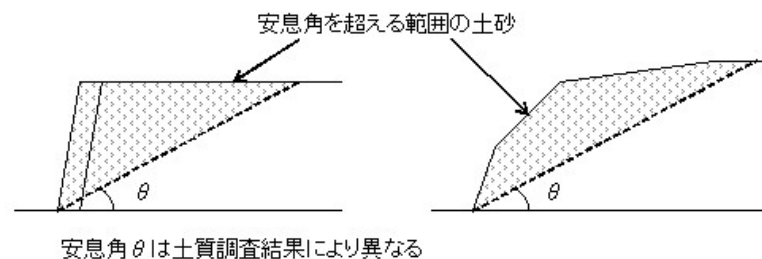
令第80条の3（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）による告示（平成13年国告第383号）に準じた検討を行う方法もあります。

【以下省略】



2 がけ下対策

安息角を超える範囲の土砂が崩壊した場合に、建築物若しくは堀（いわゆる待ち受け擁壁）に生じる面外力に対して検討してください。なお、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分等には、原則として開口部を設けることはできません。



また、上記以外で工学的に適切と考えられる手法を用いることも可能です。

【E】 令第80条の3の基準を準用して対応する場合

土砂災害特別警戒区域の指定がない箇所であっても、基礎調査の結果やH13国交告第332号の式を用いること等により、令第80条の3に準じた検討を行うことで対応できます。

【以下省略】

【新規追加】

令第126条の6

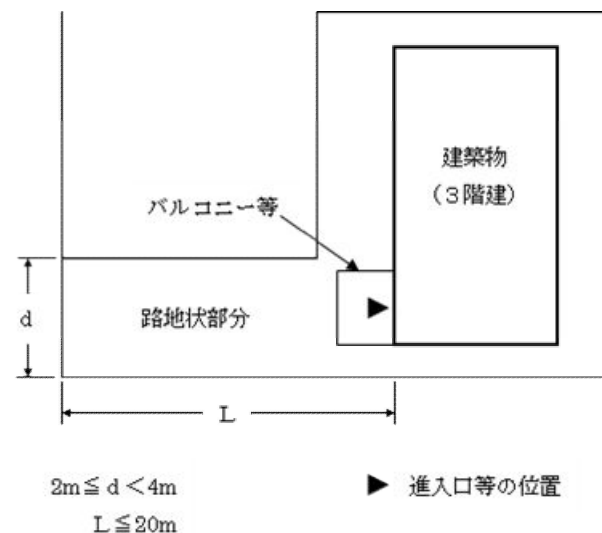
2-35 路地状敷地の非常用の進入口の取扱い

平成5年12月13日付建設省事務連絡「非常用の進入口の設置規定における路地状敷地の取扱いについて」において、「道から非常用の進入口等までの延長が20m以下であること」とありますが、その延長のとり方を教えてください。

回 答 ・ 解 説

当該延長は、道から非常用の進入口又は令126条の6第二号に規定されている開口部（以下「非常用の進入口等」という。）までの距離となります。

よって、非常用の進入口等に付随するバルコニーその他これらに類するものまでの距離が20m以下であっても、非常用の進入口等までの距離が20mを超えていれば、本事務連絡の対象とはなりません。



【新規追加】

法第36条, 令第114条第2項

2－36 防火上主要な間仕切り壁への改修

長屋を旅館等に用途変更をして, 新たに防火上主要な間仕切り壁を設置する場合の改修方法について教えてください。

回 答 ・ 解 説

長屋を旅館等に用途変更する場合, 長屋と旅館等の間の界壁は新たに防火上主要な間仕切り壁となるため, 準耐火構造の壁とし, 小屋裏又は天井裏まで隙間なく区画する必要があります。

長屋の区分所有者が異なること等により, 告示等による壁の両面を改修することが困難な場合は, 旅館等の屋内側に準耐火構造の壁を設置することで改修することは可能です。

質疑応答編	3 章	都市計画区域等における建築物の敷地，構造，建築設備及び用途	質疑応答編	3 章	都市計画区域等における建築物の敷地，構造，建築設備及び用途	変更概要
【新規追加】			法第49条			
			3－7－2 敷地が区域，地域又は地区の内外にわたる場合			
			<u>建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合の条例の適用について説明してください。</u>			
			回 答 ・ 解 説			
			<u>敷地が，下記の条例の制限を受ける区域，地域又は地区の内外にわたる場合において，条例の適用は以下のとおりです。</u>			
			条例		適用方法	
			原谷特別工業地区建築条例		敷地の過半に属する区域等の制限を適用する。	
			西陣特別工業地区建築条例			
			京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例			
特別用途地区（京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区）建築条例						
職住共存特別用途地区建築条例						
特別用途地区（岡崎文化芸術・交流拠点地区）の区域内における建築物の制限の緩和に関する条例						
京都市伝統的景観保全に係る		敷地の一部が適用区域である場合は，				

	防火上の措置に関する条例	その全部に制限を適用する。
	<u>参考 原谷特別工業地区建築条例, 西陣特別工業地区建築条例, 京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例, 特別用途地区(京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区)建築条例, 職住共存特別用途地区建築条例, 特別用途地区(岡崎文化芸術・交流拠点地区)の区域内における建築物の制限の緩和に関する条例, 京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例</u> <u>京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例第2条, 第4条</u> <u>3-8-2 斜面地条例での建築物の特定部分</u> <u>斜面地条例で, 建築物の特定部分の範囲について教えてください。</u> 【図省略】	
法第53条第3項第2号, 市細則第15条	法第53条第3項第2号, 市細則第15条	
3-9 建蔽率の角地緩和(その1)	3-9 建蔽率の角地緩和(その1)	
【省略】	【省略】	
2 角にある敷地	2 角にある敷地	
すべてのAが2 m以上であれば, その道路に当該敷地が接しています。	すべてのAが2 m以上であれば, その道路に当該敷地が接しています。	
[角地緩和適用可能]	[角地緩和適用可能]	
【図省略】	【図省略】	
	<u>※ 位置指定道路及び開発道路と当該転回広場に接する敷地は角</u>	

【省略】

京都市告示第574号（平成26年4月1日施行）を参照してください。

【以下省略】

法第56条, 令第130条の12, 市細則第18条

3-14 旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区における道路斜線制限の緩和

【省略】

法第58条, 京都市都市計画高度地区計画書, 同取扱い

3-22 高度地区計画書の制限の緩和について

【省略】

にある敷地に該当しません。

【省略】

京都市告示第574号（平成26年4月1日施行）を参照してください。

特定通路に接する建築物は法43条第1項ただし書許可建築物であるため, 詳しくは, 建築指導課道路係にお問い合わせください。

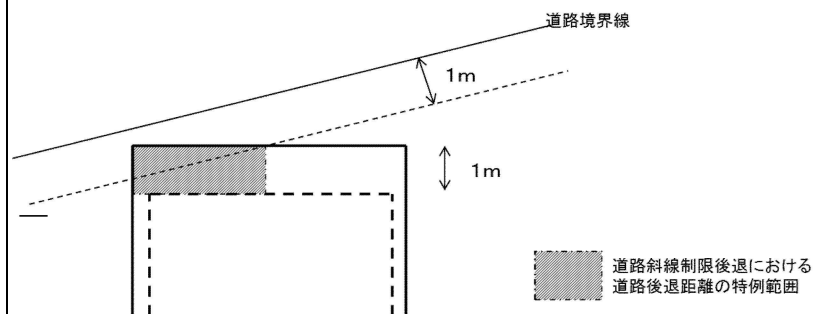
【以下省略】

法第56条, 令第130条の12, 市細則第18条

3-14 旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区における道路斜線制限の緩和

【省略】

道路と建築物の庇等が平行でない場合

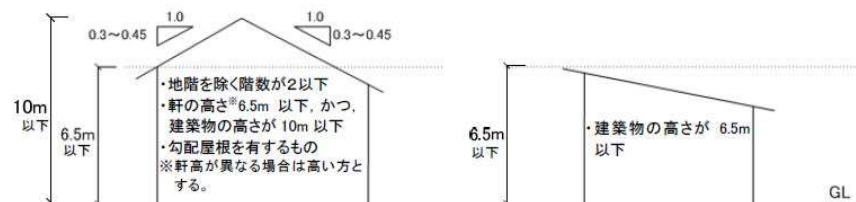


法第58条, 京都市都市計画高度地区計画書, 同取扱い

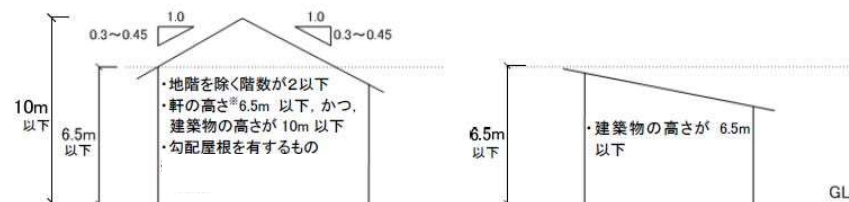
3-22 高度地区計画書の制限の緩和について

【省略】

4 10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区において北側斜線の適用除外を受ける建物は下図のとおりです。

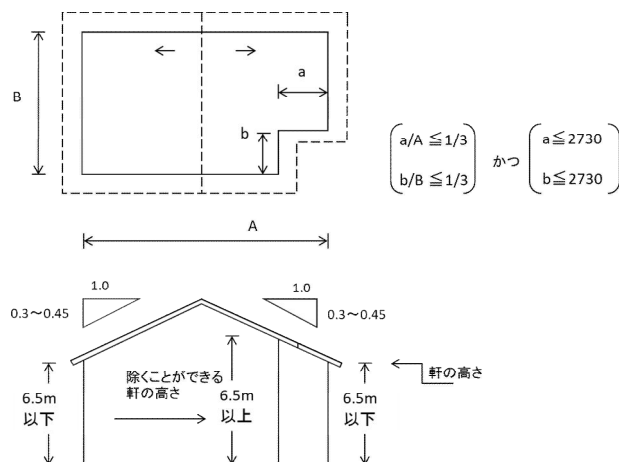


4 10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区において北側斜線の適用除外を受ける建物は下図のとおりです。



※軒高が異なる場合は、最も高い方とする。

ただし、以下bの軒高さ部分は除くことができる（「適用の除外1」の扱いに限る。）。



なお、高度地区の北側斜線が適用除外となっても、法第56条の北側斜線は適用除外とならないことに留意してください。

【以下省略】

【以下省略】

【新規追加】

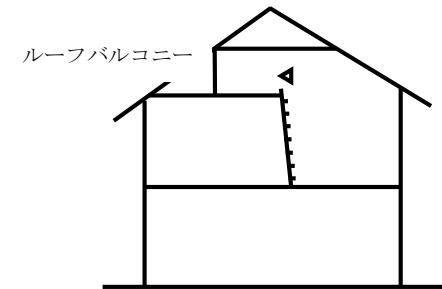
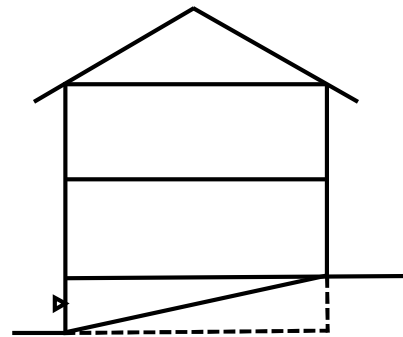
法第3条、第52条、第53条

3-24 法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）の

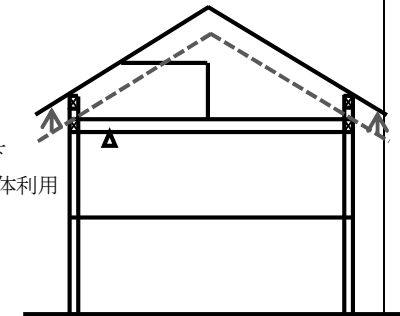
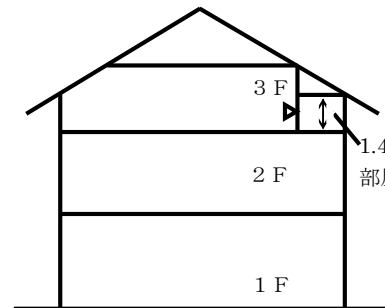
<u>昭和45年法改正基準時について</u> <u>昭和45年の法改正により、法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）が新設されましたが、京都市における適用開始時はいつですか。</u> <u>回 答 ・ 解 説</u> <u>昭和45年改正法の附則において、以下の経過措置が定められました。改正都市計画法に基づく地域指定が行われるまでの間、関連する規定については、改正後の法律は適用せず、改正前の法律を適用する旨の経過措置が定められました。</u> <u>京都市において、改正都市計画法に基づく地域指定の告示が行われたのは昭和48年12月25日であるため、法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）について、改正法の適用開始時は、その翌日となります。</u> <u>なお、法第52条（容積率）及び法第53条（建蔽率）についての、法第3条第3項第一号における「当該規定に相当する従前の規定」は以下のとおりです。</u> <u>法第52条（容積率）・・・旧法第59条の2（容積地区）</u> <u>法第53条（建蔽率）・・・旧法第55条（建ぺい率）、旧法第56条（空地地区）</u> <u>【参考】</u> <u>昭和48年12月25日以前の建蔽率、容積率は<u>例外規定を除き</u>下記を参考に、例外規定その他詳しくは法の条文（旧法第55条、旧法第56条、旧法第59条の2）改正経過を各自でお調べください。</u>		
<u>用途地域</u>	<u>建蔽率</u>	<u>容積率</u>
<u>住居地域内・準工業地域内</u>	<u>（敷地面積－30㎡）×6／10</u>	<u>なし</u>

	<u>工業地域内</u>			
	<u>商業地域内</u> <u>用途地域の指定のない区域内</u>	<u>敷地面積×7／</u> <u>10</u>	<u>なし</u>	

質疑応答編 4章 その他	質疑応答編 4章 その他	変更概要
法第92条, 令第2条 4-2 小屋裏等利用の収納庫 小屋裏等の余剰空間に収納庫を設ける場合に、制限等がありますか。 【省略】 4 小屋裏物置等のうち、横からの物の出し入れを行う物置及びロフト形式の物置（以下「ロフト形式の物置等」という。）は、上記1から<u>3</u>の条件を満足してください。（共同住宅等の場合は、各戸単位で算定します。） また、ロフト形式の物置等の直下の天井高さは2.1m以上必要です。 なお、ロフト形式の物置等と小屋裏物置等の両方を設ける場合は、当該物置等の面積の合計が、その存する部分の床面積の1/2未満でなければなりません。 【省略】 （4）次の形態に該当する場合は、小屋裏とは認められません。 【以下省略】	法第92条, 令第2条 4-2 小屋裏等利用の収納庫 小屋裏等の余剰空間に収納庫を設ける場合に、制限等がありますか。 【省略】 4 小屋裏物置等のうち、横からの物の出し入れを行う物置及びロフト形式の物置（以下「ロフト形式の物置等」という。）は、上記1から<u>3</u>の条件を満足してください。（共同住宅等の場合は、各戸単位で算定します。） <u>小屋裏物置, ロフト形式の物置等の直下の天井高さは2.1m以上必要です。</u> <u>ただし、直下にユニットバス（既製品に限る。）を設置する部分に限り、小屋裏物置, ロフト形式の物置等を支える梁下又は根太下からの高さを天井高さとすることができます。</u> なお、ロフト形式の物置等と小屋裏物置等の両方を設ける場合は、当該物置等の面積の合計が、その存する部分の床面積の1/2未満でなければなりません。 【省略】 （4）次の形態に該当する場合は、小屋裏とは認められません。 （ア）外部から利用するもの （イ）ルーフバルコニーへの出入口が設けられているもの	ユニットバス設置時の緩和



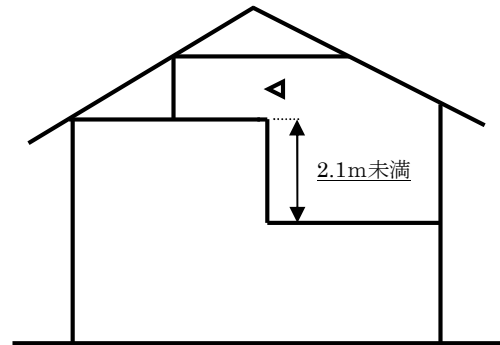
(ウ) 一部天井の低い (H 1.4 m 以下) (エ) 小屋裏 物置等をつくる
部分を横から利用するもの ために両束立てをしているもの



【新規追加】

(オ) 出し入れする側床面から

2. 1 m未満もの



法第92条, 令第2条第1項第8号

4-4 階数の算定について

屋上部分にキュービクルや太陽光発電設備等の建築設備を設置する場合, 水平投影面積が建築面積の1/8を超えたら建築物の階数に含みますか。

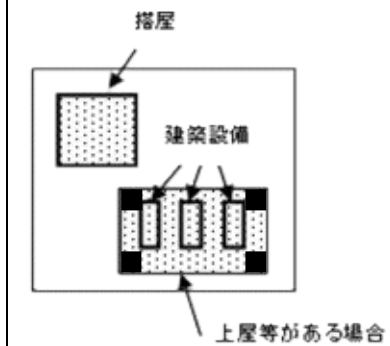
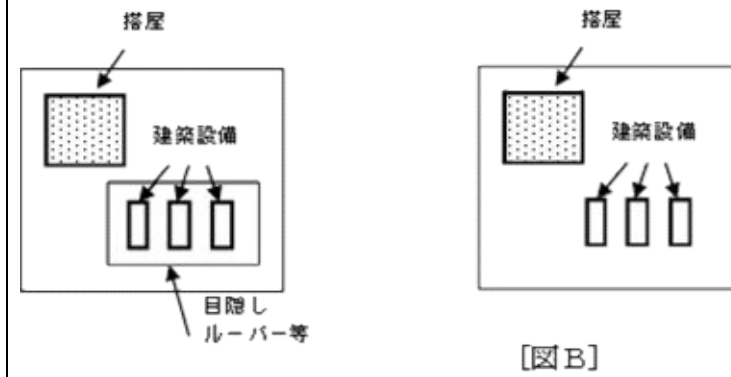
回 答 ・ 解 説

令第2条第1項8号においては, 「昇降機塔, 装飾塔, 物見塔, その他これらに類する建築物の屋上部分」は, 水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には, 建築物の「階数」には算入されないこととされていますが, 階の算定にあたり当該屋上部分とは, 屋根及び柱若しくは壁を有するもの(図C)が対象です。

したがって, キュービクル, クーリングタワー, 高架水槽等の建築設備(周囲に設ける目隠しルーバー等含む。)については, 上屋等がない場合(直置き: 図A, 図B)は, 「昇降機塔, 装飾塔, 物見塔, その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当しないため, 階数に算入しません。

横入れ不可事例追加

※ただし、建築物の高さの算定にあたっては、「4-3 屋上に設ける建築設備の高さ」を参照してください。



..... 搭屋等の屋上部分の水平投影面積