

4-1

法第6条第1項の建築物の解釈

法第6条第1項

内 容

「建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議」5-28 を参照

参 考

・『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』5-28

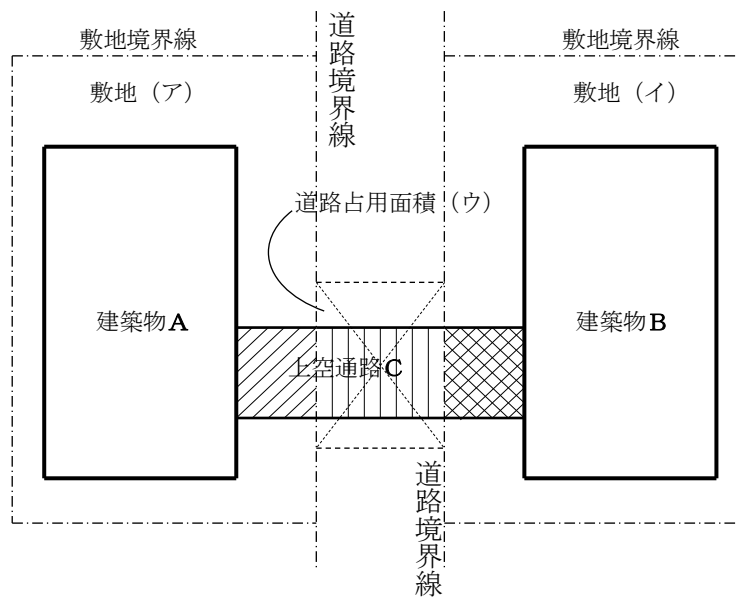
4-2

上空通路の確認申請の取扱い



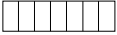
法第6条第1項

内容

道路を挟む二つの敷地にまたがって上空通路を建築する場合は、次のとおり確認申請を行うものとする。



確認申請は、原則として3件の申請とする。

- ① 敷地(ア)について建築物Aに  の増築
- ② 敷地(イ)について建築物Bに  の増築
- ③ 敷地(ウ)については  の新築。ただし、敷地面積は道路占有許可面積とする。

(注) 建築物A及び建築物Bは、市細則第15条の3に適合すれば、前面道路との関係について建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離算定の特例等(緩和)の取扱いを行うこととする。

4-3

増築と用途変更を同時に申請する場合の手数料の算定

法第6条第1項
大阪府建築基準法施行条例
第6条

内 容

同一敷地内で同時に増築と用途変更を申請する場合の手数料の算定は、次の計算式による。

$$A \text{ (m}^2\text{)} + B \text{ (m}^2\text{)} \div 2 = C \text{ (m}^2\text{)}$$

- A：増築部分の床面積の合計 (m²)
- B：用途変更部分の床面積の合計 (m²)
- C：手数料算定の床面積の合計 (m²)

4-4

工作物の確認申請件数の算定

法第6条第1項
大阪府建築基準法施行条例
第6条

内容

工作物の確認申請件数の算定は、構造上個別に独立するものについてはそれぞれが1件とし、構造上一体となるものは全体で1件とする。

なお、確認申請は同一の申請書として提出することができるものとする。

参考

- ・昭和35年4月14日付住指発第16号「工作物の確認申請手数料」

4-5

仮設建築物

法第85条

内 容

次に掲げるもので、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは法第85条第5項の仮設建築物として許可することができる。

- ① 仮設選挙事務所 …選挙事務所であって選挙区内にあり、当該選挙のために必要とされる期間使用するもの
- ② 工事用の代替建築物 …存続期間は新築工事を施工するために必要と認める期間とし、次の事項を満たすこと
 - (イ) 新築される建築物が確認済又は受付されていること。ただし、大規模事前協議中、総合設計許可申請中の物件については、計画概要図面、工程表等添付の上取り扱う。
 - (ロ) 既存建築物の規模以下とする。
- ③ 販売事務所付共同住宅のモデルルーム …販売促進を目的としたもの
 - (イ) 新築される本体共同住宅等が確認済証の交付を受けていること。ただし、大規模事前協議中、総合設計許可申請中の物件については、計画概要図面、工程表等添付のうえ取り扱う。
 - (ロ) 計画した共同住宅の一部又は1戸以上のモデルルーム（他の共同住宅のモデルルームとしての兼用はできない）
 - (ハ) 上記（イ）に該当するモデルルームと一体の販売事務所は事務所部分の面積を1/2程度とする。
 - (ニ) 計画した共同住宅の敷地と同一敷地又は近傍敷地に建築すること。
 - (ホ) 期間は1年以内とする。
- ④ 展示用住宅 …展示用の住宅であって集团的な計画や経営がされるもので、存続期間は原則として1年以内（付属管理事務所棟や付属倉庫を含む）

(注－１) 仮設モデルルームの採光・換気排煙、シックハウス対策について

仮設建築物のモデルルームの部分は一体の展示物とみなし、採光・換気・排煙の有効面積計算については、1室として扱う。ただし、シックハウス対策用の24時間換気設備については、モデルルームの部分と他の部分を別計画とすること。

(注－２) 仮設展示用住宅の許可条件について

仮設展示用住宅の許可条件については、敷地の形状や建物の規模により異なるので、事前に本市と協議を行うこと。

【仮設許可申請書添付図書について】

仮設許可申請書に添付する図書は、下記に示す図書とする。なお、確認申請と併せて大阪府に申請する場合は①のみとし、許可申請のみ申請する場合は①と②を添付すること。

① 共通書類

- ・委任状
- ・理由書
- ・誓約書
- ・工程表（工事中の代替仮設の場合は詳細工程）
- ・法第85条第5項による緩和項目一覧表
- ・本体建築物の確認済証等の写し（工事中の代替仮設及び仮設モデルルームの場合）
- ・マンション計画地と仮設モデルルームの位置関係がわかる地図（仮設モデルルームの場合）
- ・パンフレット等（イベント等の場合）

② 安全上、防火上及び衛生上支障がないか確認することのできる図書

(イ) 付近見取り図、配置図、各階平面図、2面以上の断面図、2面以上の立面図

(ロ) 法第85条第5項及び令第147条第1項に掲げる緩和項目にかかる図書

- ・求積図
- ・耐火構造等の構造詳細図
- ・構造図
- ・構造計算書
- ・その他申請内容に応じて指示するもの

※法第6条第1項第4号に掲げる建築物においては、構造図及び構造計算書の添付は不要。

※明示すべき事項については、規則第1条の3及び市細則第3条第1項に準ずる。

4-6

仮設建築物の構造

法第85条

内 容

仮設建築物の延べ面積が 500 m²超又は階数が 3 以上の場合は、準耐火建築物又はその主要構造部を準耐火構造とすること。

ただし、販売事務所付共同住宅のモデルルーム以外の用途で、延べ面積 1500 m²以下、かつ、地階を除く階数が 2 以下であり、2 以上の直通階段が避難上有効に設けられている場合については、この限りでない。

4-7

既存不適格建築物への増築等を行う場合の遡及緩和の適用

法第86条の7
令第137条の2

内容

法第3条第2項の規定により、法第20条（構造耐力）の規定の適用を受けない建築物（既存不適格建築物）について、政令で定める範囲内において、増築等をする場合においては、法第3条第3項第三号及び第四号の規定は適用しない。政令で定める範囲は、令第137条の2、令第137条の12で規定されている。

なお、遡及緩和を受けて増築等を行う際は、既存建築物が既存不適格建築物であること、法第86条の7の規定により法第20条の規定が適用されないことを、既存不適格調書等に明示する必要がある。

4-8

既存不適格建築物

法第3条第2項

内容

建築当時の法令等に適合し、適法に建築された建築物（※）で、その後の法令等の改正により、改正された法令等に適合しない部分を有し、法第3条第2項の規定により、存続している建築物のことをいう。

（※）適法に建築された建築物・・・検査済証が交付され、その後も違法行為の行われていない建築物

4-9

基準時のとり方

令第137条

内 容

令第137条「・・・法第3条第2項・・・の規定により法第20条・・・の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定・・・の適用を受けない期間の始期をいう。」で規定されている基準時とは、建築当時の法令等に適合して建築された建築物が存続し、その後、法令等の改正により、当該建築物が改正された法令等に適合しなくなった場合、その改正法令等の施行時をいう。

4-10

検査済証のない既存建築物の増築等

内容

「既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び同解説/ 大阪府内建築行政連絡協議会」及び「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調査のためのガイドライン/ 国土交通省」によるものとする。

参考

- ・『既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び同解説/ 大阪府内建築行政連絡協議会』
- ・『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調査のためのガイドライン/ 国土交通省』

4-11

建築物の屋上に設ける広告物、目隠し板、ルーバー等の取扱い

法第88条

内容

1) 屋上の広告物で次の①又は②に該当するものは、工作物（令第138条第1項第3号）として取り扱う。

① 仕上材料及び意匠が建築物の外壁と異なる場合で、次の（イ）及び（ロ）に該当するもの。

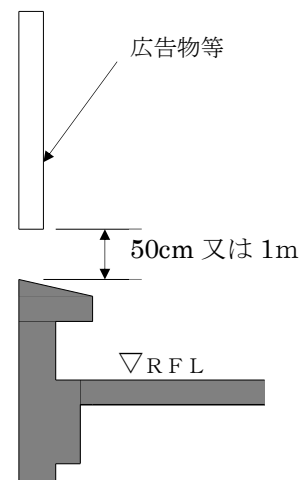
（イ）建物部分と50cm以上のスリットで明確に区分されていること

（ロ）建物部分と別構造とみなせること

② 上記の①以外の場合で、次の（イ）及び（ロ）に該当するもの。

（イ）建物部分と1m以上のスリットで明確に区分されていること

（ロ）建物部分と別構造とみなせること



2) 屋上の設備機器の目隠し板、ルーバー等、あるいは上記の1)に該当しない屋上の広告物の取扱いは次のとおりとする。

① 当該部分及びそれを支える柱・梁等は、建築物の一部として取り扱う。ただし、主要構造部には該当しないものとする。

② 建築物の高さの算定については、令第2条第1項第6号ロの「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当するものとして取り扱う。ただし、建物本体部分と明確に区分されている場合に限る。

4-12

建築物の敷地が区域、地域または地区の内外にわたる
場合の措置

法第91条

内 容

建築物の敷地が区域、地域または地区の内外にわたる場合は、次の表による。

区域等	規制の性格		原則	概要
イ	容積率 (法第 52 条)	密度規制	平均主義	敷地面積の割合による加重平均
	建ぺい率 (法第 53 条)			
ロ	道路斜線制限 (法第 56 条第 1 項、 第 5 項、第 6 項)	適用距離 (*1)	平均主義	・敷地面積の割合による基準容積率は (*3) による ・2 種以上の適用距離については (*4) による
		数値 (*2)		
ハ	外壁後退 (法第 54 条) 高さ(10m)制限 (法第 55 条) 斜線制限 (法第 56 条第 2 項) 高度地区 (法第 58 条)	形態規制	部分主義	敷地の各部分ごとの制限による
ニ	日影規制 (法第 56 条の 2)	日影時間規制	部分主義	日影を生じさせる区域の制限による
ホ	防火地域 準防火地域 法 22 条区域	防火規制	全部主義	建築物がある厳しい方の制限
ヘ	都市計画区域 (法第 41 条の 2) 用途地域 (法第 48 条) 高度利用地地区 (法第 59 条) 採光 (法第 28 条) その他	用途規制	過半主義	敷地の過半に属する区域等の制限による

- * 1 法別表第三 (は) 欄に掲げる距離
- * 2 法別表第三 (に) 欄に掲げる数値
- * 3 法別表第三 (ろ) 欄に掲げる割合
- * 4 法別表第三備考欄

4-13

ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等

法第88条第1項
令第138条第1項第3号

内 容

1 ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等の設置について

軒の高さが45mを超え100m以下の建築物で非常用エレベーターの設置を要するものについては、緊急離着陸場または緊急救助用スペースを、軒の高さが100mを超える建築物で非常用エレベーターの設置を要するもの及び高度医療施設については、緊急離着陸場を設置しなければならない。

2 ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等の取扱いについて

ヘリコプターの屋上緊急離着陸場（H）緊急救助用スペース（R）（以下「屋上緊急離着陸場等」という。）の取扱いについては、その形態、用法等について総合的に判断し、次表により取り扱うものとする。

項 目	工作物（独立型）	建築物（一体型）
外 観 上	屋上緊急離着陸場等がそれを支える柱、トラス等により建築物本体と外観上分離されている。	屋上緊急離着陸場等が建築物の外壁等によって囲われ建築物本体と一体となっている。
用 法 上	屋上緊急離着陸場等の下部に屋内的用途がないもの。	
構 造 上	構造耐力上、建築物と一体化し安全を確保すること。	
高さの制限 について	制限を受けない。 (ただし法第33条は適用される。)	制限を受ける。
階数の制限 について	算入しない。	算入する。 (屋内的用途に供する場合)
床面積 について	算入しない。	算入する。 (屋内的用途に供する場合)
耐火被覆 について	制限を受けない。	制限を受けない (法第61条第1項第2号に該当する部分として取り扱うこととする。)

解 説

- ◆ 屋上緊急離着陸場等は、原則として「工作物」（法第 88 条第 1 項及び令第 138 条第 1 項第 3 号に該当する。）として取り扱う。ただし、次に該当する場合は「建築物」として取り扱う。
 - i 外観上、用法上建築物と一体になっているもの
 - ii 屋上緊急離着陸場等に建築物に該当するものが付設されているもの
(緊急時のみに使用される待機スペース等で軽微なものを除く。)
- ◆ 「工作物（独立型）」の床面の構造をグレーチング方式としたもので、下部に建築物の屋上に設置することが適当であると認められる設備機器を設置する場合は、設備機器設置部を屋内的用途と扱わず、「工作物（独立型）」として取り扱う。（屋上緊急離着陸場（H）については、油流出防止処理やヘリコプターのダウンウォッシュを考慮し、原則として床式が望ましい。）

なお、設備機器の水平投影面積が 1/8 を超える場合は、当該設備機器は建築物の高さに算入されるため、注意すること。
- ◆ 屋上緊急離着陸場等が工作物として扱われる場合であっても、建築物と構造的に一体化し構造耐力上の安全を確保すること。
- ◆ 屋上緊急離着陸場等の下部部分は、火災発生のおそれがない計画となっていること。
- ◆ 「工作物（独立型）」の確認申請手続きは、ヘリコプターの屋上緊急離着陸場等が付設される建築物の確認申請と同時申請とする。

参 考

- 高層建築物等におけるヘリコプターの屋上緊急離着陸場等の設置の推進について（平成 2 年 1 月 10 日住指発 14 号）
- 『基準総則・集団規定の適用事例 [2013 版] / 日本建築行政会議』・・・P81

4-14

多世帯住宅

内 容

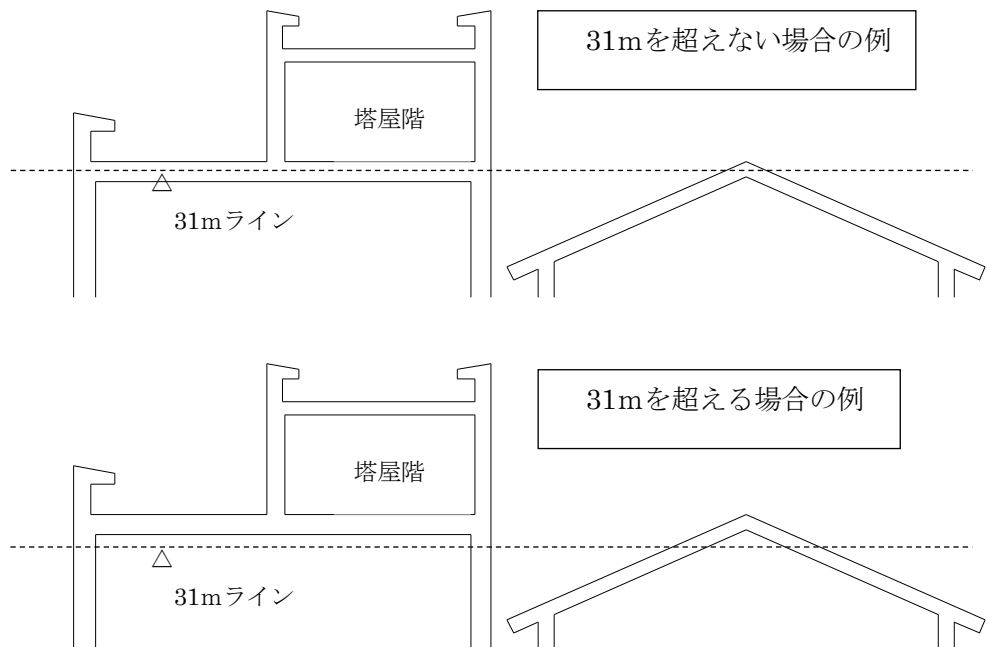
- (1) 玄関を共有せず各世帯の使用部分が分離しているもので、内部ドア若しくは屋内階段を共有するなどの住宅内部で相互に行き来できるものは一戸建の住宅として扱う。
- (2) 住宅内部で相互に行き来できないもので玄関に至る階段・廊下等の共有部分を有するものは共同住宅として扱い、共用部分を有しないものは長屋として扱う。

4-15

防災計画書を要する建築物の高さ

内容

防災計画書の要否について、31mを超える部分とはスラブが31mラインを超えるか否かで判断する。ただし、塔屋階（階段室等で水平投影面積が建築面積の1/8を超える等、階数に算入される場合を含む）は階数、高さ及び床面積に算入しない。



4-16

ラック倉庫

内 容

- ① 「建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版] / 大阪府内建築行政連絡協議会」
4-49を参照
「基準総則・集団規定の適用事例 [2013版] / 日本建築行政会議・・・P179参照
- ② 面積の記入方法については、建築基準法施行規則に規定する第1号様式第3面【11. 延べ面積】【ヲ. 延べ面積】欄のみを高さ5mごとに床があるものとして算定した面積を記入し、その他の欄は階数を1として扱い、水平投影面積を記入すること。

参 考

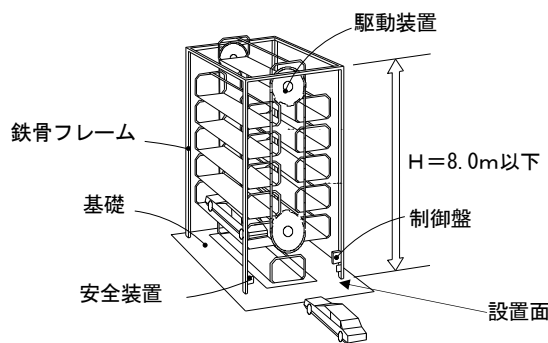
- ・『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版] / 大阪府内建築行政連絡協議会』
4-49
- ・『基準総則・集団規定の適用事例 [2013版] / 日本建築行政会議』・・・P179

4-17

立体駐車場

内容

	階層が明確なもの (広がりをもった床版を有するもの)		階層が不明確なもの	
区分	自走式	・エレベータスライド式(乗降のみ自走式のものを含む)	・エレベータスライド式 ・多段式(完全自動)	・垂直循環式 ・スライド式
工作物として扱う範囲		・4層(5段)以下、かつ高さ8m以下のもの ・屋根のないもの	・4層(5段)以下、かつ高さ8m以下のもの ・屋根のないもの	・高さ8m以下のもの ・屋根のないもの
建築物として扱うもの	すべて	・屋根つきのもの 又は ・上記を超えるもの及び床版上で前後に2台以上駐車させるもの	・屋根つきのもの 又は ・上記を超えるもの	・屋根つきのもの 又は ・高さ8mを超えるもの
備考		この形式のものは事前に相談の上の扱いとする。		



(駆動装置が梁上に突出する場合はHは鉄骨フレームの設置面から駆動装置の上端までとする。)