

1-13

準耐火建築物（ロー2）の主要構造部

法第2条9の3号  
令第109条の3

内容

準耐火建築物（ロー2）において、主要構造部として制限を受ける屋根の構成材の範囲は、原則として、野地板、たる木等の屋根下地及び屋根葺材とする。この場合、小屋組み部分についても、梁・柱に該当しない部分は、屋根の構成材として扱うものとする。

解説

母屋については、昭和47年5月29日付住指発第436号通達により原則として「はり」として扱うこととされているが、「はり」として扱うことが適当でないもの（小ばり等）については屋根の構成材の一部として捉えるべきである。

なお、準耐火建築物（ロー2）において屋根を不燃材料でふいた場合、野地板、たる木等についても準不燃材料以上を求められることは言うまでもない。

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』1-28

1-14

建築物の屋根に用いるFRP防水の取扱い

法第63条

内容

FRP防水材の使用が可能な建築物の屋根又は屋根の部分は次に掲げるものとする。

- (1) 法第 63 条に規定する区域内の建築物の屋根
  - ・ 準防火地域内の準耐火建築物（準耐火建築物ロー 1 の延焼の恐れのある部分以外の部分及び準耐火建築物ロー 2 を除く）以外の建築物の屋根
  - ・ 準防火地域内の準耐火建築物又は耐火建築物で、平成 12 年告示第 1365 号第 1 第 3 号の規定に適合する屋根
- (2) 法第 62 条第 1 項の技術基準である令第 136 条の 2 第 7 号の規定による屋根
  - ・ 準防火地域内の準耐火建築物・耐火建築物以外の地階を除く階数が 3 の建築物の屋根の屋外部分
- (3) 法第 22 条第 1 項に規定する区域内の建築物の屋根
  - ・ 防火地域・準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物
- (4) 平成 12 年建設省告示第 1358 号第 5 第 1 号ホに該当する防火被覆によって、令第 107 条の 2 に規定する準耐火性能を確保した屋根
 

※ただし、防火地域、準防火地域、法第 22 条による指定区域に該当する場合等、別途、屋根ふき材に必要とされる性能が求められる場合は、所定の性能について確認する必要があるため注意すること。

# 1-15

## 修繕、模様替及び改築の定義

法第2条第13号  
第14号  
第15号

### 内容

- (1) 修繕とは既存の建築物の規模、構造が現状のまま、構造体等が破損、腐食、虫害等により構造耐力が低下したものを原形に復することをいう。
- (2) 模様替とは、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料・構造種別等が異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいう。例えば、木造の柱を鉄骨造の柱に取り替えるとか、茅葺き屋根を鉄板葺きの屋根にする等の工事が該当する。
- (3) 改築とは「建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続きこれと用途・規模・構造の著しく異ならない建築物を建てること」をいう。

### 参考

- ・昭和 28 年 11 月 17 日付住指発第 1400 号「改築の定義」
- ・『基準総則・集団規定の適用事例 [2013 版] / 日本建築行政会議』…P32

**1-16**

**角切り部分の敷地面積の取扱い**

法第92条  
令第2条第1項第1号

**内 容**

角切り部分の敷地面積については、建築線・区画整理・建築協定・開発行為等による角切り部分および道路敷の部分を除き、自己所有地・借地等敷地として設定できる部分については敷地面積に算入できる。

# 1-17

## 開放廊下、バルコニー等の建築面積の算定方法

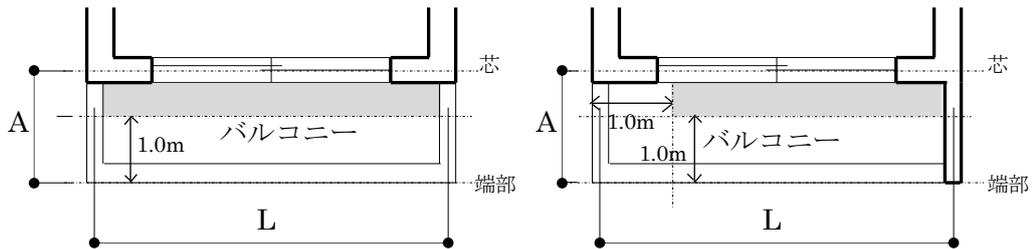
法第92条  
令第2条第1項第2号

### 内容

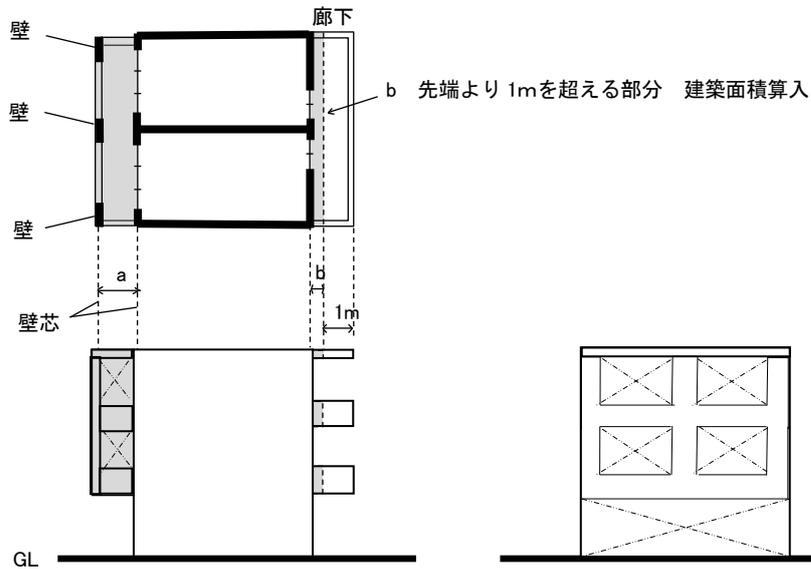
開放廊下、バルコニー等の建築面積の算定については以下の通り扱う。

・ 建築面積： $(A-1.0) \times L$

・ 建築面積： $(A-1.0) \times (L-1.0)$



…建築面積算入部分



### 参考

- ・『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』2-10
- ・『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』4-17

1-18

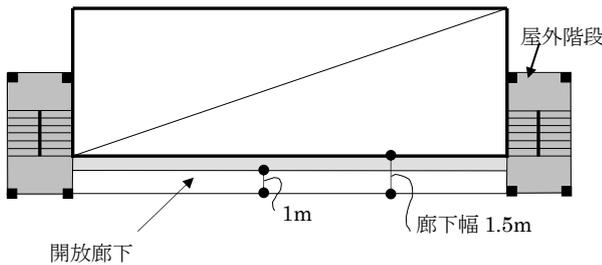
屋外階段・開放廊下の建築面積の算定方法

法第92条  
令第2条第1項第2号

内容

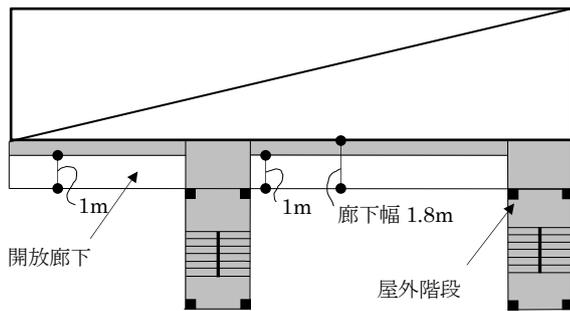
建築面積の算定方法について

① 下図のような場合（屋外階段・開放廊下）



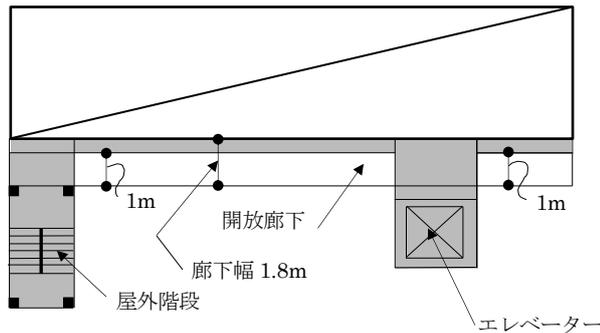
は建築面積算入部分を示す。

\* ただし、開放廊下は片持ちスラブで、開放廊下に廊下を支持する柱や梁等がないこととする。



は建築面積算入部分を示す。

\* ただし、開放廊下は片持ちスラブで、開放廊下に廊下を支持する柱や梁等がないこととする。



は建築面積算入部分を示す。

\* ただし、開放廊下は片持ちスラブで、開放廊下に廊下を支持する柱や梁等がないこととする。

② 屋外階段の建築面積

『建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版]』4-18 参照  
『建築基準法取扱い集[初版]』2-11 参照

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』4-18
- ・『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』2-11

1-19

軒の高さの算定方法

法第92条  
令2条1項第7号

内 容

軒の高さは地盤面から測定し次のとおり算定する。

- (1) 木造…敷げたまでの高さ、折置等の場合は小屋組を支持する柱の上端まで
- (2) 鉄筋コンクリート造及びコンクリートブロック造…構造体のスラブ天端
- (3) 鉄骨造…梁天端

片流れ屋根の場合は水上側の軒高とする。なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

参 考

- ・『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』 4-25

1-20

ペントハウスの高さ、階数の算定方法

法第92条  
令第2条第1項第6号  
8号

内 容

ペントハウスの高さ、階数の算定について

- ①高さの算定については  
「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」  
4-33
- ②階数の算定については  
「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」  
4-36

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』  
4-33、4-36

1-21

最上階エレベーターホールの階数の取扱い

法第92条  
令第2条第1項第8号

内 容

「建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版]」 4-37 参照。

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』  
4-37

1-22

建築物の高さ、階数に算入しない部分の取扱い

法第92条  
令第2条第1項第6号  
8号

内 容

「建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集[改訂6版]」付録  
高さ階数の算定方法・同解説Ⅱ－(1)－①…P201 参照。

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』  
付録 高さ階数の算定方法・同解説Ⅱ－(1)－①

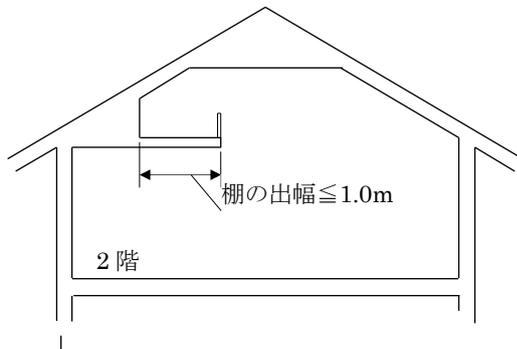
1-23

小屋裏、天井裏利用の物置の取扱い

法第92条  
令第2条第1項第3号  
第8号

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]」 4-30 参照。
- ② 小屋裏物置等には原則として建物内外に面して開口部を設けないこと。ただし、換気用に設ける面積が 0.2 m<sup>2</sup>程度の開口部は可とする。この場合の換気用開口に設ける建具は、ガラス・アルミ等で作られた固定又は可動のガラリとする。(ロフトは除くものとする。)
- ③ 準耐火建築物(イ、ロ)及び令第136条の2の技術基準に適合する建築物の屋根の直下に小屋裏物置等を設ける場合には、屋外に火災を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じない必要があることから、小屋裏物置等の天井、壁、床の屋内側の部分には、平成12年告示第1358号第5第1号ロ(2)に該当する防火被覆を設け、同(3)に規定する建築物の内部への炎の侵入の防止を図ること。(申請図書には、防火被覆の仕様を明記すること。)また、中間階の天井裏物置の壁、天井、床については、「床の裏側の部分又は直下の天井」として取扱い、床下物置の壁、天井、床については床の表側部分として取り扱う。
- ④ 下図のような出幅が1.0m以下の棚については、小屋裏物置及びロフトに該当せず、床面積に算入しないものとして扱う。(棚の上部及び下部の高さ制限なし。)



注：「出幅が1.0m以下の棚」の取扱いについては、出幅1.0mの起点を棚の先端とし、棚奥の壁面までの寸法とする。なお、棚を設置することができる長さは、設置する水平面での壁面長さの1/2以下とする。

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』4-30

1-24

吹抜きに面する吹きさらしの廊下の床面積の算定方法

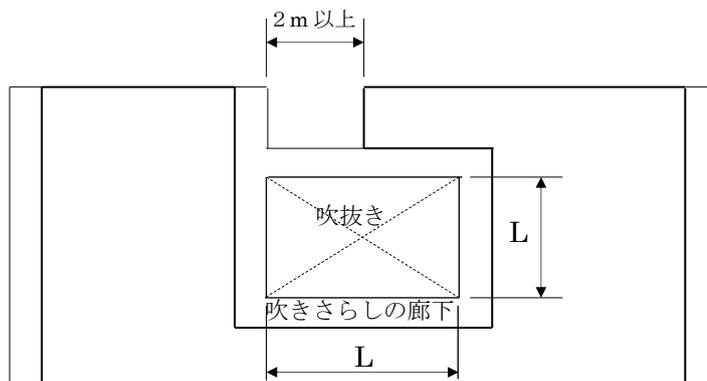
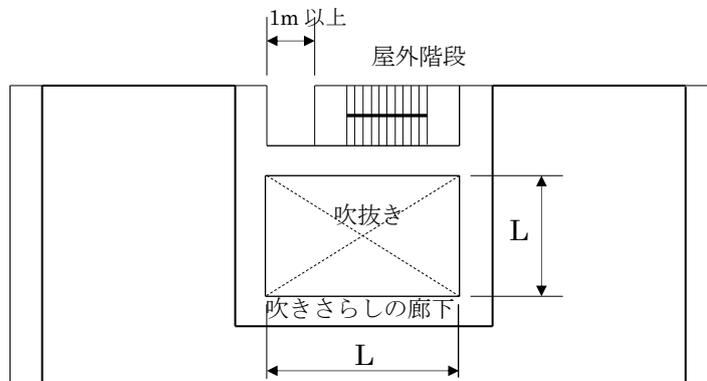
法第92条  
令第2条第1項第3号

内容

吹抜きは「外気に有効に開放されている……」のうち外気に該当しない。ただし形態によっては外気とみなせる場合もあり、当該吹抜きに面する吹きさらしの廊下で有効に開放されている部分は床面積に算入しなくてもよい。

以下に示す例は一般的なものであり形態の異なるものは協議すること。

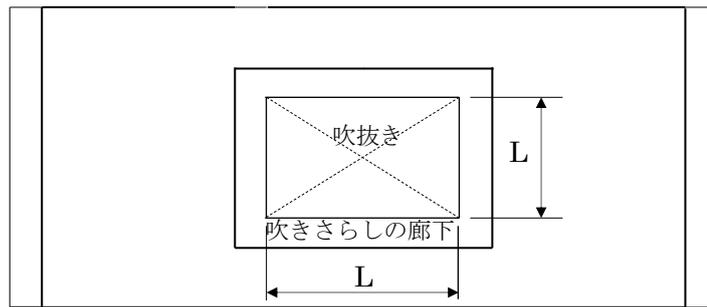
(例) - 1 (一方が外壁に面しない場)



Lが4m以上の場合吹きさらしの廊下は、床面積に算入しない。

Lが4m未満 2m以上の場合向かい合う吹きさらしの廊下のうち片方を床面積に算入する。

(例) - 2 (四方とも外気に面しない場合)



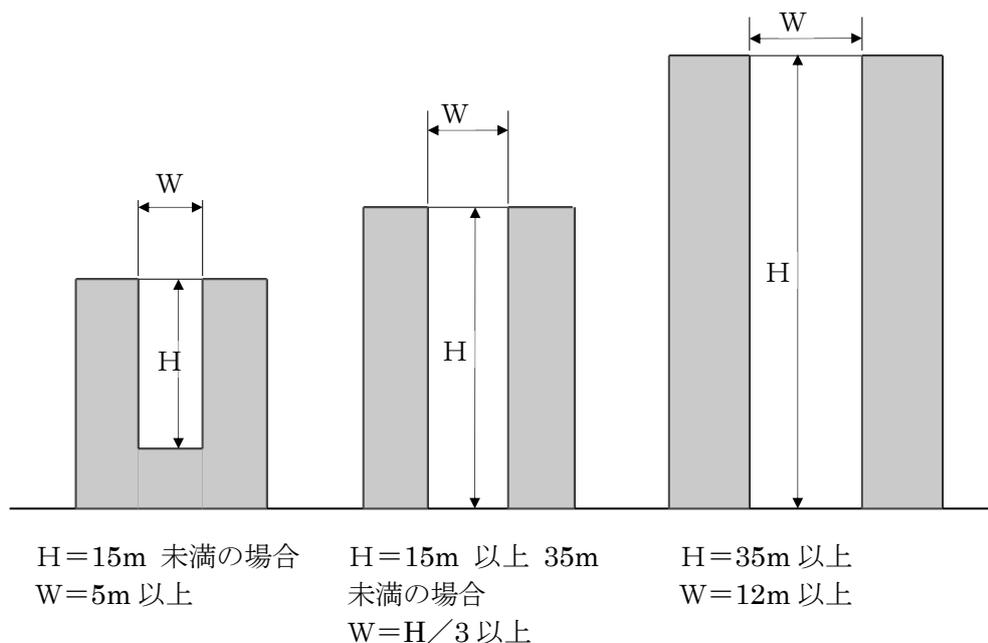
Lが10m以上の場合吹きさらしの廊下は、床面積に算入しない。  
Lが10m未満の吹きさらしの廊下は、床面積に算入する。

参考

・光庭(ライトコート)に面する設備開口部の取り扱いについて

光庭は、共同住宅に小規模な中庭式の吹抜きの部分を設け、その部分に採光、通風のための窓を設置するものであるが、設備上はこの部分を屋上とみるのか、吹抜き部分とみるのか、あるいは排気シャフトのようにみるのかによって、その対応が大きく変わってくる。現状では、換気、排煙、非常用の照明装置、防火ダンパー等の設備単体の対応のしかた、あるいは、設備と建築との相関で衛生上、防災上の対応のしかたが問題として考えられるが、当面は具体的な取扱い基準がないため慎重に取り扱う必要がある。安易なライトコートの設備上の取扱いは、上下階への住戸に対し思いもよらない被害をもたらすおそれも考えられる。

なお、消防法による光庭に係わる特別基準の概要を下図に示すので参考とされたい。



ただし、H=吹抜き部分の高さ m  
W=吹抜き部分の対面距離 m

1-25

開放廊下等の床面積の算定方法

法第92条  
令第2条第1項第3号

内 容

「建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議」1-3 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』1-3

1-26

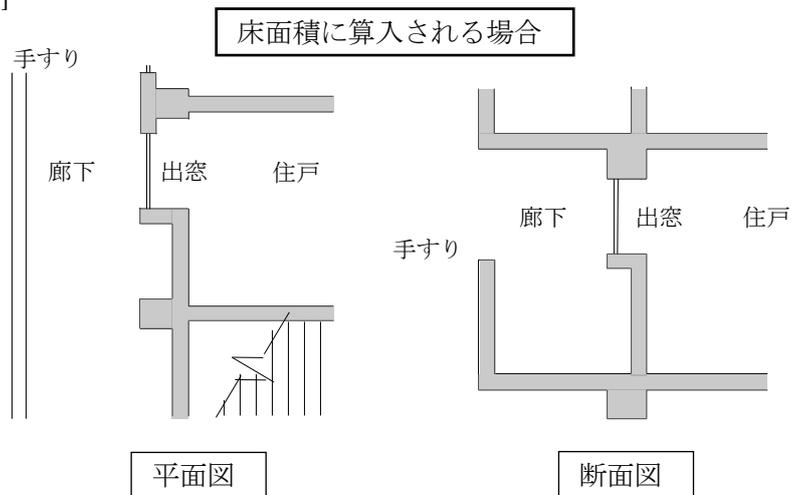
共同住宅等の出窓の床面積の算定方法

法第92条  
令第2条第1項第3号

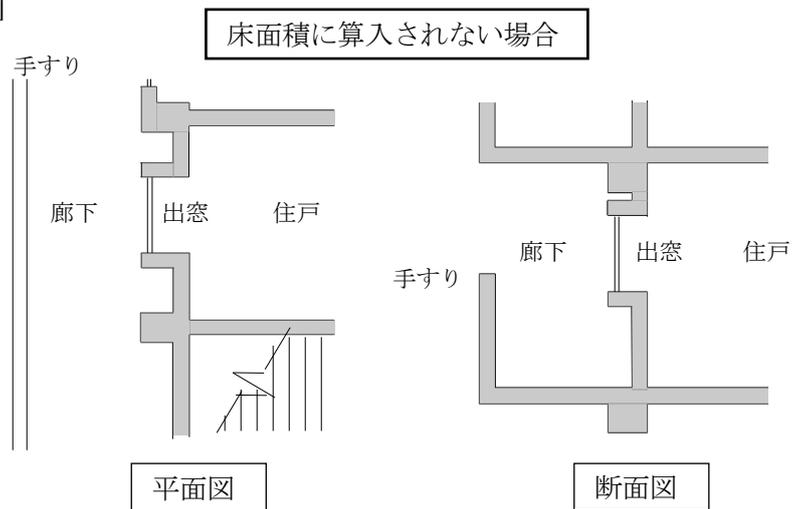
内容

[図1]のように出窓が柱型又は梁型と一体化になっているものは出窓の部分について床面積に算入される。[図2]の場合は除くことができる。

[図1]



[図2]



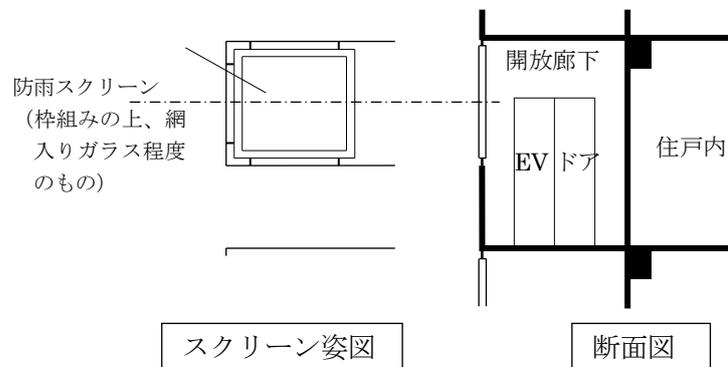
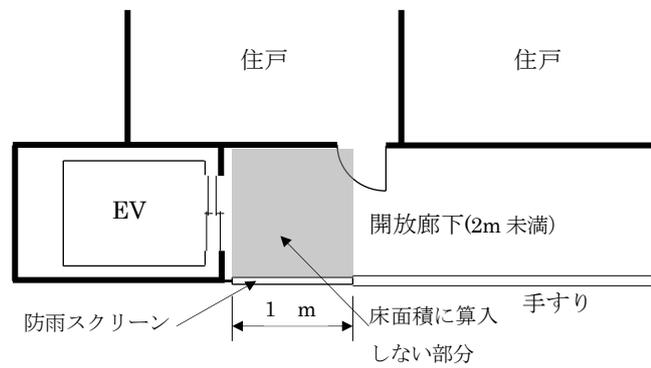
1-27

防雨スクリーンを設けた場合の床面積の取扱い

法第92条  
令2条第1項第3号

内容

吹きさらしのエレベーターの乗降ロビーには防雨スクリーンを設置すること。ただし、長さ1mまでは床面積に算入しないものとする。



参考

・『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』1-5

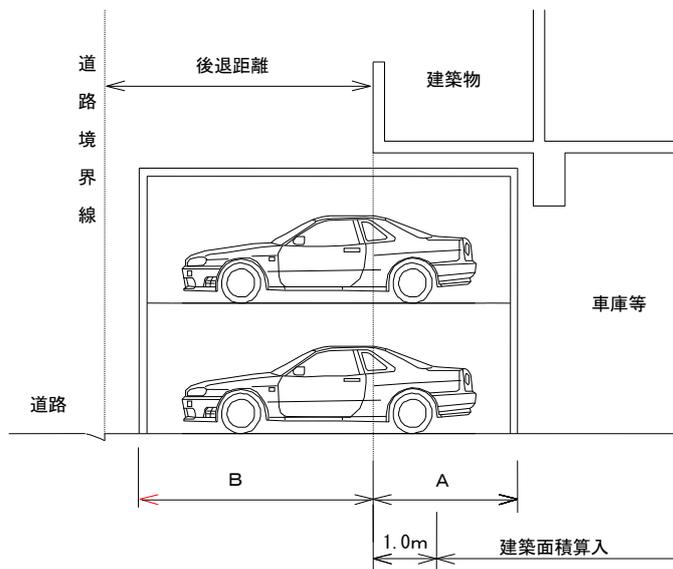
1-28

建築物に附属する工作物(機械式2段駐車施設)の面積  
の取扱い

法第92条  
令第2条第1項第3号

内容

機械式2段駐車施設は工作物なので建築面積・床面積・道路斜線の後退距離に無関係であるが、上部に建築物の開放廊下等が突き出す等水平投影部分に重なる場合、床面積は駐車場として算入する。



床面積算入部分は  $15 \text{ m}^2 \times \{A / (B+A)\} \times \text{台数}$  とする

参考

・『建築基準法共通取扱い集[初版] / 近畿建築行政会議』1-6

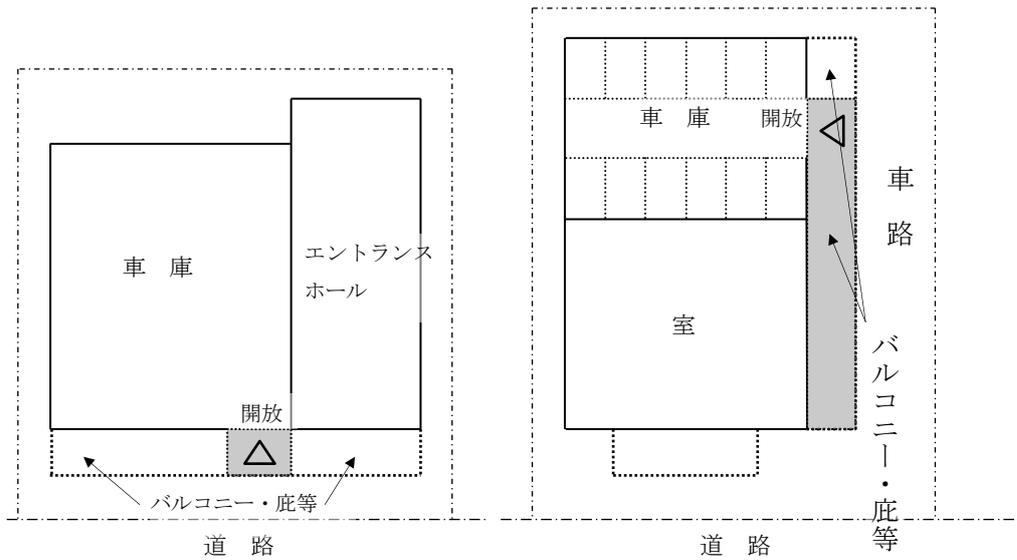
# 1-29

## 車路の床面積の不算入

法第92条  
令第2条第1項第3号

### 内容

バルコニー及び庇下の車路等の用途に供する部分は床面積に算入しない。  
(  の部分)



## 1-30

## デッドスペースの床面積

法第92条  
令2条第1項第3号

## 内 容

壁等で区画されたデッドスペース部分に床がある場合は、原則として床面積に算入する。

## 解 説

床面積の算定方法は「建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による」とされていることから、デッドスペースであっても壁等で区画されていて床があるものは、原則として床面積に算入する。