
この本の使い方

～『14 章で学ぶ 建築法規』を手にとられた皆様へ～

建築に関わる法規というと、建築基準法を思い浮かべる方も多いかと思います。そして、この建築基準法は複雑で難解なものとの印象を抱いている方々も多いでしょう。なぜ、こんな印象を抱くのでしょうか。

建築基準法は大きな改正を繰り返してきています。基本的な構成は変わりませんが、建築基準法を支えるしくみや都市計画制度の変化、あるいは、大地震や火災、事故などの被害に関して得られた知見や開発された新技術などによる技術的な基準の改正、などが積み重なる中で、条文が付加され、複雑化してきています。

弊社は建築基準法に基づき建築確認検査を行う民間機関ですが、その日々の業務の中で年々変化し、複雑化してくる法規と格闘しながら、建築基準法等を活用する方々に、いかにわかりやすく法規を理解していただくかという点についても力を注いできました。

そこでこの本では、法律に定められたルールや具体的な規定の内容について紹介するだけでなく、建築基準法が整備されてきた流れに注目し、なぜこのような内容となっているのかについても触れることで、法規を正しく理解いただくよう努めています。法改正の大きな流れと法文の意図するところを理解いただくことで、これから皆様が携わっていく業務の中で法規を活用できるようになっていただけると考えます。

ところで、なぜ 14 章なのか。それは、多くの教育機関（大学等）で行われている 2 単位・14 コマ（+試験 1 コマ）の授業で利用いただきやすいことを想定したからです。この 14 コマという限られた時間数の中で、これから建築に関わる皆さんに知ってほしい基本的な事項に絞って内容を構成しています。また、基本的な事項に絞りながら直近の改正にも触れることで、各法規の現在の概要を簡潔に説明しています。さらに、極力根拠法令を掲載することで、法文を参照していただきやすくしています。初めて建築法規を学ぶ多くの方々に、この本を活用いただけることを願っています。

2021 年 3 月

日本 ERI 株式会社
代表取締役社長 馬野 俊彦

書籍のコピー、スキャン、デジタル化等による複製は、
著作権法上での例外を除き禁じられています。

目次

I 建築法規を学ぶにあたって

1

- 1 法規とのかかわり 2
 - 1 建築に関わるうえでの法規とのかかわり 2
- 2 建築にかかる法令等 4
 - 1 「もの」—建築物を規制する法令— 4
 - 2 「ひと」
—建築にかかわる専門家としての役割— 5
 - 3 その他 5
- 3 建築法規の沿革と意義 6
 - 1 建築法規の起源 6
 - 2 紛争と法規 7
- 4 建築基準法の特徴 8
 - 1 はじめに 8
 - 2 建築物の最低の基準と質の向上 8
 - 3 建築確認制度 9
 - 4 既存不適格 9
 - 5 敷地と建築物
—ひとつの敷地にひとつの建築物— 10
 - 6 敷地と道路の関係 11

II 建築基準法等の変遷

15

- 1 市街地建築物法から建築基準法へ 16
 - 1 市街地建築物法の誕生とその背景 16
 - 2 市街地建築物法と建築基準法の違い
(制定時) 16
 - 3 制定時の市街地建築物法の主な規制 16
 - 4 建築基準法に引き継がれたもの 17
- 2 建築基準法の変遷とその背景 18
 - 1 建築基準法の変遷 18
 - 2 大きな建築基準法改正 18
- 3 社会的な要請と集団規定 19
- 4 地震等と構造基準 20
 - 1 地震と構造基準の変遷 20
 - 2 構造計算書偽装事件とその後の対応 21
- 5 火災と防火・避難規定の変遷 22
- 6 建築基準法を支える制度の変遷 24

III 建築基準法の構成と用語

25

- 1 建築基準法と法体系 26
- 2 主な法令用語と条文の構成 27
 - 1 基準点 「以上」と「以下」, 「超える」と
「未満」 27
 - 2 並列 「及び」と「並びに」 27
 - 3 選択 「又は」と「若しくは」 27
 - 4 準用する等 28
 - 5 条文の構成 28
- 3 建築基準法の構成と特徴 29
 - 1 建築基準法の3つの規定 29
 - 2 ローカルルールが存在(条例と取り扱い) 30
 - 3 法の適用が除外されるもの 30
 - 4 仕様規定と性能規定 31
- 4 建築物をあらわす用語 32
 - 1 建築基準法用語の定義 32
 - 2 建築物等 32
 - 3 特殊建築物 33
 - 4 建築設備 34
 - 5 居室 34
 - 6 主要構造部と構造耐力上主要な部分 34
 - 7 建築, 大規模の修繕, 大規模の模様替 35
- 5 建築物の5種類の面積 36
 - 1 敷地面積 36
 - 2 建築面積 36

- 3 床面積 36
- 4 延べ面積 37
- 5 築造面積 37
- 6 建築物の高さ 38
 - 1 建築物の高さ 38
 - 2 軒の高さ 39
- 7 その他 40
 - 1 建築物の階数 40
 - 2 地階 40

IV 建築基準法を支えるしくみと手続き(総則)

41

- 1 建築基準法の執行機関等 42
 - 1 建築基準法の執行機関 42
 - 2 その他の執行機関 43
 - 3 不服申し立て 44
 - 4 指定確認検査機関による確認審査と
特定行政庁との関係 44
 - 5 罰則 44
- 2 建築物にかかる手続きの流れ 45
- 3 着工前の業務等 46
 - 1 設計等 46
 - 2 確認申請とそのしくみ 46
- 4 工事中の手続き等 49
 - 1 仮使用 49
 - 2 工事現場での確認の表示 49
 - 3 工事現場の危険防止 49
 - 4 特定行政庁等への報告 49
 - 5 完了検査 50
 - 6 中間検査 50
- 5 建築物の完了後の手続き等 51
 - 1 維持保全の義務 51
 - 2 定期報告 51
 - 3 定期点検 52
- 6 違反建築物等に対する措置 53
 - 1 違反建築物 53
 - 2 保安上危険な建築物等 54
 - 3 行政代執行法による違反建築物等の措置 54

V 都市計画法と土地利用

55

- 1 都市計画法の理念と法体系等 56
 - 1 都市計画法の理念 56
 - 2 都市計画法の位置づけ 56
 - 3 都市計画区域 56
- 2 都市計画制度にみる土地利用 57
 - 1 都市計画のマスタープラン
(2つのマスタープラン) 57
 - 2 土地利用のしくみ 57
- 3 都市計画区域等の制限 58
 - 1 区域区分 58
 - 2 用途地域 59
 - 3 用途地域を補完する地域地区 59
 - 4 開発許可制度 61
- 4 地区計画制度 62
 - 1 地区計画制度の対象区域等 62
 - 2 地区計画の種類 62
 - 3 地区計画のイメージと事例 63
- 5 都市施設等の整備 65
 - 1 都市施設の整備 65
 - 2 市街地開発事業 65
 - 3 都市計画施設等の区域内の建築制限 66
- 6 良好なまちづくりのための制度等 67
 - 1 建築基準法によるもの 67
 - 2 都市計画法によるもの 68
 - 3 その他の法令によるもの 68

VI 用途と規模による制限

71

- 1 用途地域による建築制限 72
 - 1 用途地域と建築物の用途制限 72
 - 2 大規模集客施設 75
 - 3 建築物の新しい用途の扱い 75
- 2 容積率による制限 76
 - 1 容積率の上限を決める2つの要素 76
 - 2 2以上の地域(区域)にまたがる場合 76
 - 3 前面道路等の状況による容積率の緩和 77

4 容積率の緩和 78

3 建蔽率による制限 80

1 用途地域と建蔽率の上限 80

2 2以上の地域(区域)にまたがる場合 80

3 建蔽率の緩和規定 80

4 防火地域と準防火地域, 法 22 条区域 — 82

1 防火地域等の指定 82

2 防火地域・準防火地域の建築制限 82

3 法 22 条区域の建築制限 84

5 その他 85

1 敷地面積の最低限度 85

2 特定行政庁による壁面線の指定 85

3 立体道路制度 86

Ⅶ 高さの制限 87

1 高さの制限のしくみ 88

1 高さに関する 4 つの規定 88

2 用途地域と高さ制限 88

2 低層住居専用地域等の高さ等の制限 — 89

1 絶対高さの制限 89

2 壁面の位置の制限 89

3 道路からの制限 90

1 勾配と適用距離 90

2 塔屋等の取り扱い 91

3 道路斜線制限の主な緩和規定 91

4 隣地からの制限 93

1 隣地斜線の考え方 93

2 塔屋等の取り扱い 93

3 隣地斜線制限の主な緩和規定 94

5 北側からの制限 95

1 北側斜線制限の考え方 95

2 塔屋等の取り扱い 95

3 北側斜線制限の緩和 95

6 天空率 96

1 天空率の考え方 96

2 算定の手順 96

3 算定上の留意点 96

7 日影による高さの制限 97

1 日影規制の考え方 97

2 測定の方法と留意点 98

3 日影規制の高さの起点等 98

4 日影規制の主な緩和規定 99

8 高度地区 100

Ⅷ 一般構造にかかる規定 101

1 室内環境にかかる規定 102

1 自然採光が必要な居室 102

2 採光上有効な開口部の面積の算定 102

3 換気 103

4 換気設備 105

5 天井の高さ 107

6 遮音 107

2 衛生にかかる規定 108

1 床の高さ 108

2 地階の居室 108

3 石綿の発散にかかる措置 108

4 ホルムアルデヒド、クロルピリホスの発散に対する措置 109

3 日常の安全にかかる規定 111

1 階段 111

2 廊下 112

Ⅸ 構造強度 113

1 構造規定の構成と構造設計 114

1 構造設計と構造規定 114

2 構造計算規定と仕様規定 115

3 構造設計の考え方 115

2 構造計算の方法 116

1 概要 116

2 ルート 1, 2, 3 の構造計算の手順 116

4 荷重と外力 117

4 その他の構造計算方法 118

3 仕様規定 119

1 構造の種別に関わりなく共通する規定 119

2 構造種別ごとの規定 119

3 木造 119

4 鉄骨造 122

5 鉄筋コンクリート造 124

X 火災に強い建築物をつくる 127

1 建築基準法と消防法 128

1 建築物の火災 128

2 建築基準法と消防法 128

2 防耐火にかかる用語 129

1 耐火建築物等 129

2 延焼のおそれのある部分 129

3 防火設備 130

4 建築材料 130

3 耐火構造等の考え方 131

1 はじめに 131

2 耐火構造等の構成 131

3 主要構造部に求められる機能の考え方 132

4 耐火構造と準耐火構造の違い 133

4 耐火構造, 準耐火構造, 防火構造等 — 134

1 耐火構造 134

2 耐火建築物 134

3 準耐火構造 135

4 準耐火建築物 136

5 防火構造 136

5 特殊建築物等の防火上の構造制限 137

1 耐火建築物等としなければならない建築物 137

2 大規模木造建築物等の防火上の制限 137

3 特殊建築物と構造制限 138

4 防火地域・準防火地域の建築物 140

XI 防火と避難 141

1 火災の拡大を防ぐための規定 142

1 出火を防ぐ 142

2 早期発見と初期消火 142

3 4つの防火区画 142

4 面積区画 143

5 高層区画 144

6 竪穴区画 144

7 異種用途区画 144

8 防火区画の開口部や周辺部の処理 145

9 防火壁と防火床 146

10 界壁, 間仕切壁, 隔壁 146

2 内装制限 147

1 内装制限の役割 147

2 内装制限の対象となる用途と規模 147

3 避難のための規定 148

1 火災時の建築物からの避難 148

2 廊下, 出口などの安全対策 148

4 階段等 149

1 直通階段 149

2 2以上の直通階段 149

3 2以上の直通階段を設けた場合の重複距離 150

4 階段の構造 150

5 避難設備 153

1 避難設備の体系 153

2 排煙設備 153

3 非常用照明 155

4 誘導灯 155

5 敷地内通路 156

6 性能の検証 157

1 検証法 157

2 避難安全検証法 157

3 耐火性能検証法 158

XII 消火活動等のための規定と建築基準法に規定される建築設備 159

1 建築基準法の規定 160

1 消火・救助活動のための規定 160

2 非常用の進入口 160

3 非常用エレベーター 162

2 消防法の基準 163

1 消防法の構成 163

2 消防用設備等 163

3 防火対象物と特定防火対象物 163

4 消防法の各種届出 165

5	消防法にかかるその他の留意事項	165	3	浄化槽	168
3	建築設備	166	4	予備電源 (非常電源)	168
1	建築基準法に規定される建築設備	166	5	避雷設備	169
2	給水設備	167	6	昇降機設備	171

XIII 建築物と土地に関連する法規173

1	バリアフリー法	174	3	耐震改修促進法	182
1	バリアフリー法の沿革	174	1	基本方針と耐震改修促進計画	182
2	建築物への適用	174	2	耐震診断と結果報告	182
3	バリアフリー化を求める条例	177	3	認定等	183
4	特定建築物の建築等及び維持保全の計画の認定	177	4	住宅に関連する法規	184
2	建築物省エネ法	178	1	住宅関連法の構成	184
1	パリ協定と建築物省エネ法	178	2	住宅品確法	184
2	建築物省エネ法の概要	178	3	住宅瑕疵担保履行法	185
3	省エネ適判の変更申請	181	4	長期優良住宅促進法	185
4	省エネ適判の完了検査	181	5	土地の利用・開発に関連する法規	186
			1	国土利用計画法	186
			2	宅地造成等規制法	186

XIV 建築士法とその他の関連する法規187

1	建築士法	188	2	建設リサイクル法	195
1	建築士法の概要	188	4	取引・所有・区分に関連する法規	196
2	建築士の区分と業務の範囲	188	1	宅地建物取引業法	196
3	建築士が行う業務と責務	189	2	区分所有法	196
4	建築士になるには	190	3	マンション建て替え円滑化法	196
5	建築士事務所としての業務	190	5	その他の関連法規	197
6	管理建築士と所属建築士	191	1	駐車場法	197
2	建設業法	192	2	ビル管法	197
1	建設業法の概要	192	3	民法	198
2	建設業の許可	192	4	各種用途に関する法規	198
3	工事現場における技術者	193			
4	建設工事の適正な請負契約	194			
3	環境保護に関連する法規	195			
1	廃棄物処理法	195			

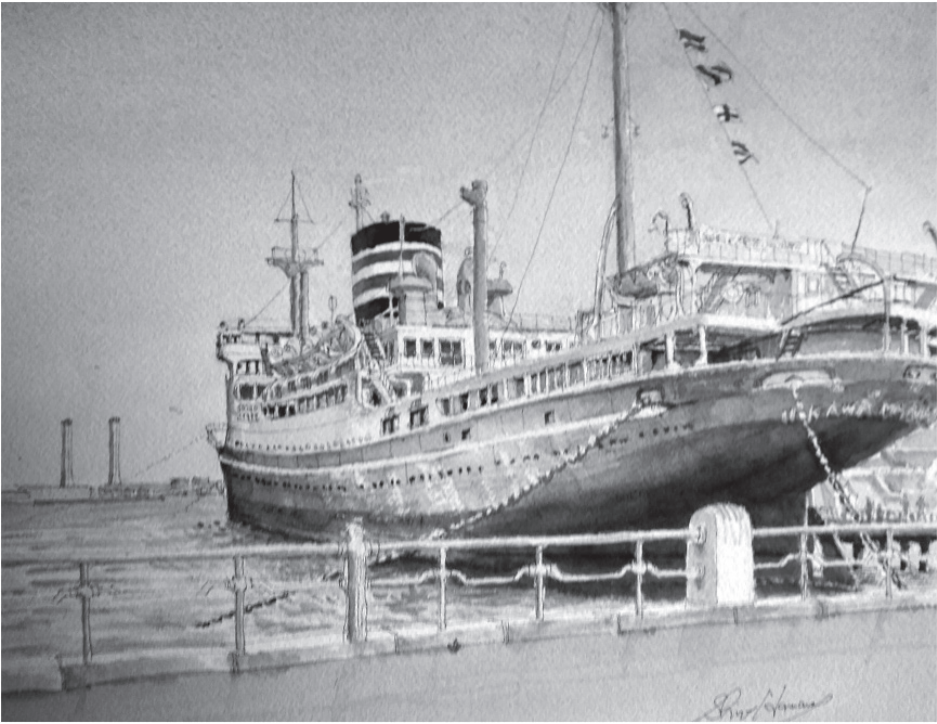
I

建築法規を学ぶにあたって

これから建築法規の世界に船出しよう。

建築物は、その計画から工事、利用、必要に応じた改修から除却に至るまで、様々な法令等から規制を受けており、これらの法令等を理解することが、建築にかかわっていく上での一歩となる。ところが、これらの法令は時代の要請等を受け、たびたび改正が行われており、それによって、実現できなかった建物の建築が可能になることもあるし、逆に、今まで建てられた建物が建てられなくなることもある。

この章では、建築と法令とのかかわり、その沿革等について紹介する。



氷川丸 (浜野四郎 画)

氷川丸は1930竣工、北米航路シアトル線を運航した貨客船である。第2次世界大戦中は病院船として使われたが、戦後は1960年までシアトル航路で運行を続けた。運行終了後は、横浜山下公園前に係留され、2016年には国の重要文化財に指定されている。

1 法規とのかかわり

仮にあなたが一戸建ての住宅を建てようとするならどうするだろうか。まずは、どこに建てるのか、どのような住宅にするのか、資金はどうするのかなどについて、まとめてみることになるだろう。さらに、選択した敷地にあなたの望むような住宅が建てられるのか、何らかの制約はあるのか、必要な手続きがあるのか、と検討していくことになる。この時点ですでに、建築に関連する法規についてのチェックが必要となっていることに気づいただろうか。

建築に関しては、建築基準法や建築士法、建設業法をはじめとする多くの法令に基づき、基準や手続き等が定められている。

1 建築に関わるうえでの法規とのかかわり

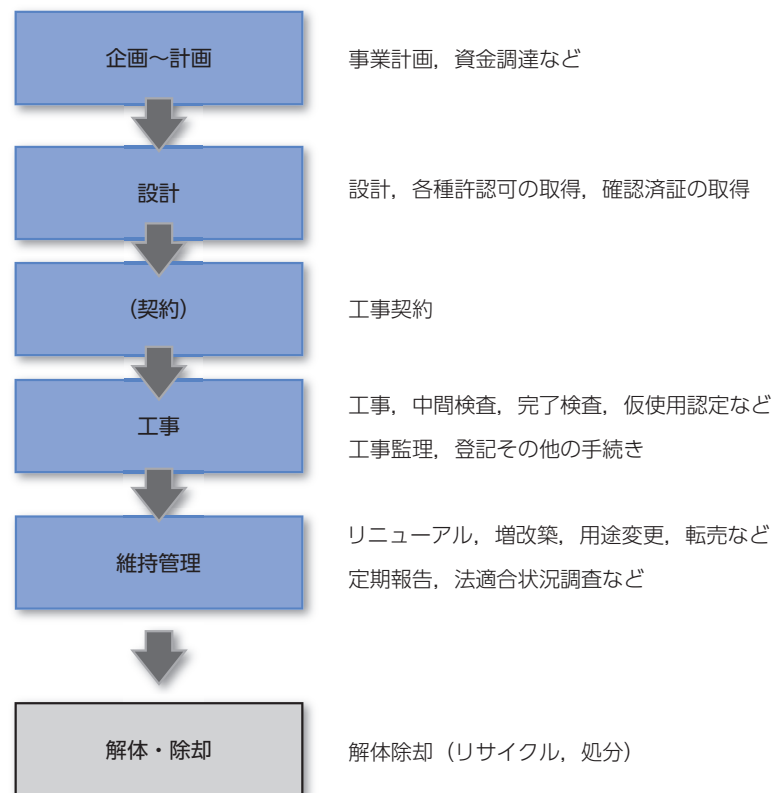


図 - I .1.1

ア 企画～計画 建築主は、計画のイメージ、求める機能と条件、予算とその調達見込み、設計や施工を誰に依頼するかなどについてまとめていく……。この段階で建築士をはじめとする専門家の力を借りることも多く、特に立地条件等を検討する上で専門家の知識が欠かせないものとなっている。

イ 設計 建築物の設計を行うには、その規模、用途等に応じて建築士の資格が必要となる。建築士法には、建築士の種別と業務が可能な範囲等が定められており、また、建築基準法にも建築士が設計を行う必要があることが規定されている。⇒XIV 1

建築主等からの委任を受けた設計者は、まず敷地やその周辺を調査し、立地条件、規模、手法、必要となる許認可の手続き等を検討しながら設計を進めることになる。あわせて、構造や設備、必要に応じて防災計画等について、具体的な検討が行われる。これらがまとまったところで、工事契約を行う流れが一般的である。

なお、建築主は、工事着工前に、建築主事又は指定確認検査機関に確認申請^{*1}を行い、確認済証を取得する必要がある。

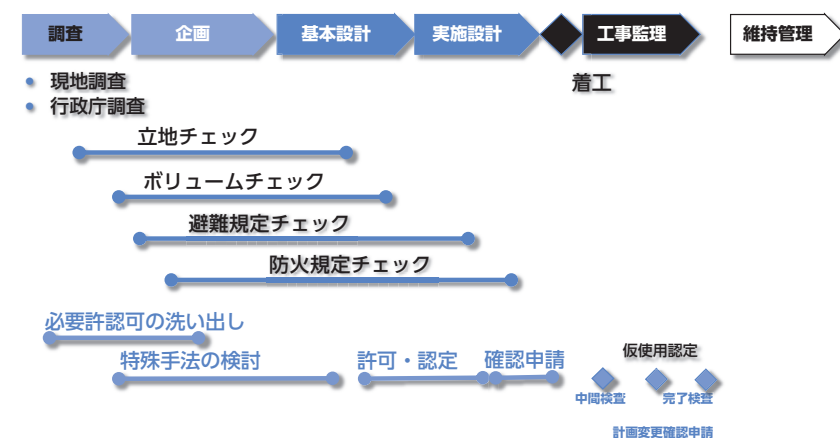


図 - I .1.2

ウ 工事 工事を始めるにあたって、建築物の所有者等は工事監理者を選定し、この工事監理者のもとで工事が進められる。工事が特定の工程まで進むと「中間検査^{*2}」を、工事が完了したときには「完了検査」を受ける必要があり、完了検査に合格すると検査済証が交付され、建築物を使用できるようになる。

エ 維持管理 建築物の所有者等^{*3}は建築物を常に適法な状態に維持するよう努め、また、不特定多数の人々が利用する建築物等については、建築主には、建築物の竣工後一定期間ごとに、建築士等に建築物を検査させ、その結果を特定行政庁に報告する義務^{*4}がある。

また、建築物のリニューアルや増改築等を行う場合にも、建築基準法等の規定が適用されるので注意する必要がある。

オ 解体・除却 役目を終えた建築物は解体、除却される。

コンクリートや木材を用いた一定規模以上の建築物の解体については「建設リサイクル法^{*5}」で分別解体等し、再資源化等を行うことが義務付けられている。解体の際に発生した廃棄物についても、「廃棄物処理法^{*6}」により、規制がかけられている。⇒XIV 3 1

* 1 確認申請⇒4 3 2), IV 3 2

一定の用途、構造、階数、規模の建築物を建築等する場合や大規模の修繕、大規模の模様替を行う場合は、その工事に前に建築主が建築主事等に確認申請書を提出し、その計画が建築基準関係規定に適合することの「確認」を受けなければならない。

注) 確認申請の対象とならない建築物についても対象となる法律等を守る必要がある。

* 2 中間検査の対象となる工程が定められていないものもある。

注) 小規模な木造住宅等(4号建築物)の場合は、検査前でも使用できる。⇒IV 4

* 3 所有者、管理者又は占有者をいう。

* 4 定期報告制度

注) 近年は、建築物の転売等にあたって、法適合性を示した調査報告書が添付されることも多くなっている。

* 5 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

* 6 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

5 建築物の5種類の面積

1 敷地面積

敷地面積は敷地の水平投影面積による*¹¹(令2条1項1号)。



図-Ⅲ.5.1

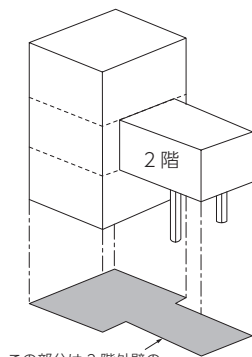
*¹¹ 建築基準法では敷地は道路に接しなければならないが、4m未満の狭い道路についても、その中心から2m後退することで道路として扱える旨の規定がある。この場合の後退部分は敷地には含めることができない。

2 建築面積

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の水平投影面積による(令2条1項2号)。ただし、以下の場合は建築面積に算入しない。

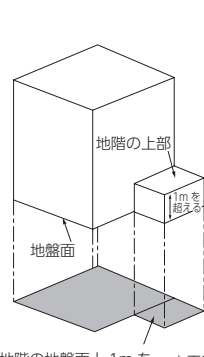
- ア 軒、ひさし、はね出し縁などで、壁の中心線から水平距離1m以上突き出ている場合は、その端から水平距離で1m後退した部分
 - イ 国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分
 - ウ 地階で地盤面上1m以下にある部分
- その他、さらに詳細な規定が告示として定められている(H5 告1437)。

A 基本的な考え方



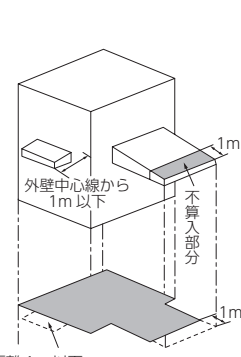
この部分は2階外壁の中心線が投影される。

B 地階の取扱い



地階の地盤面上1mを超える部分は算入する。

C ひさしの取扱い



水平距離1m以下で突き出ているひさしは算入しない。1mを超えて突き出したひさしは、先端から水平距離1m後退した線までを算入する。

図-Ⅲ.5.2

3 床面積

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(令2条1項3号)。単なる屋外階段、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下などは原則として床面積に算入しない。

4 延べ面積

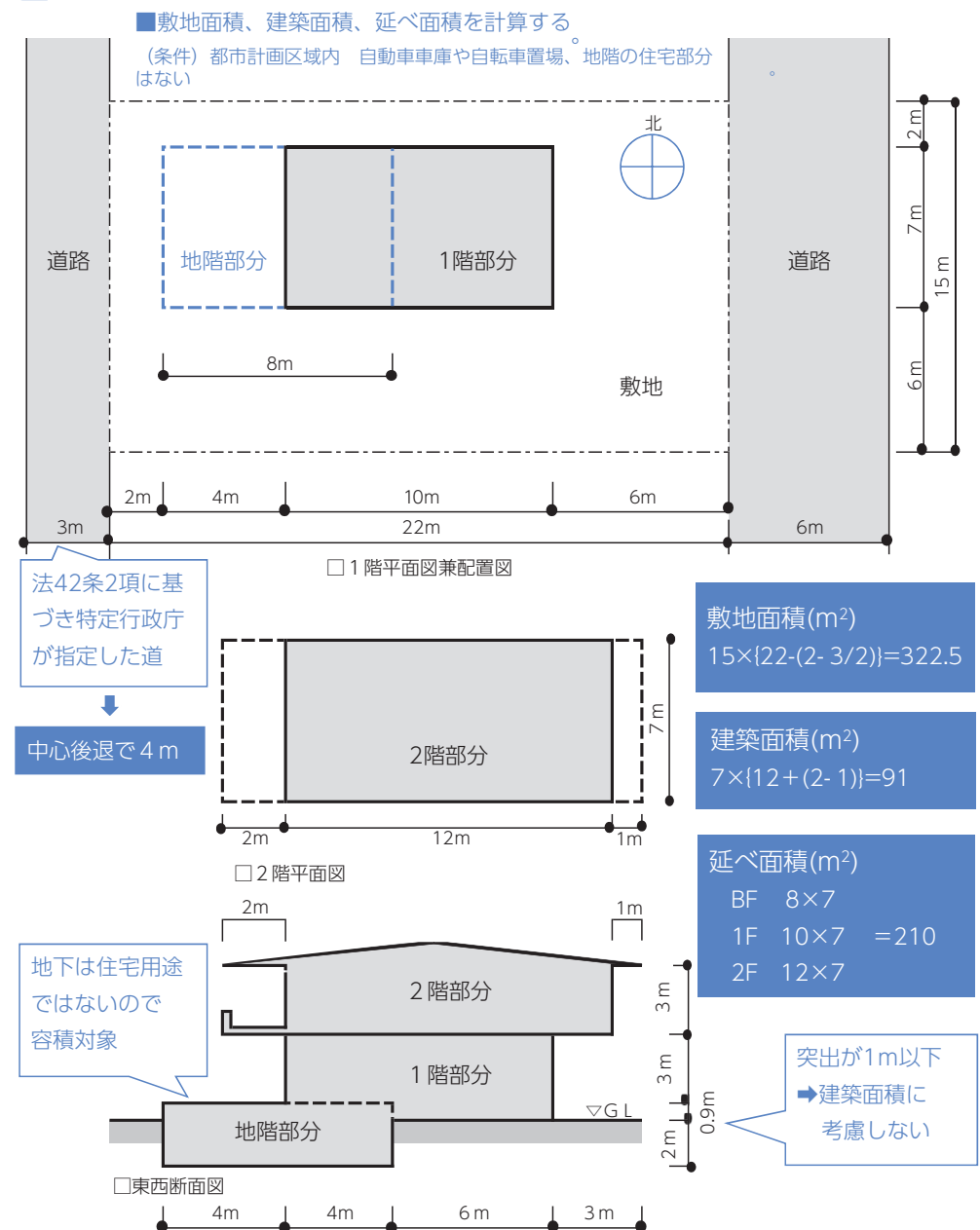
建築物の各階の床面積の合計による*¹²(令2条1項4号)。

5 築造面積

工作物の水平投影面積による。国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物については、その算定方法による(令2条1項5号)。

*¹² 容積率(法52条1項)対象の延べ面積を算出する場合は、除外できる部分がある。
⇒Ⅵ2

例 面積算定の例



4 耐火構造，準耐火構造，防火構造等

1 耐火構造

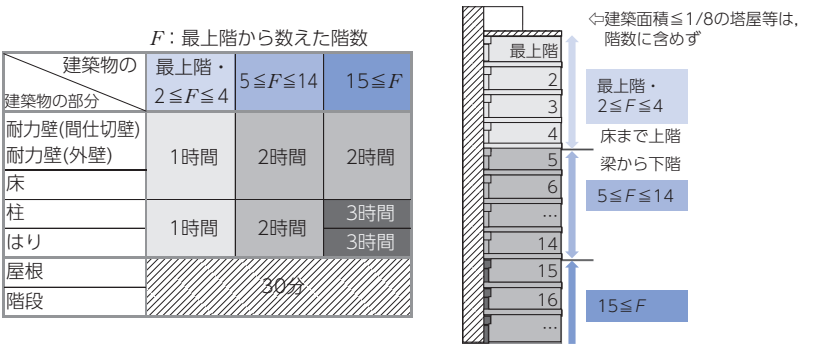
耐火性能を有する構造をいう。階数と主要構造部の部位に応じて、耐火性能が必要とされる時間が決められている（令 107 条）（図 - X .4.1）。

具体的に告示に示される仕様と国土交通大臣の認定によるものがある。

1）耐火構造に求められる耐火性能の基準

- ア 非損傷性 通常の火災の火熱に対する 30 分から 3 時間の非損傷性能（表 - X .4.1）（非耐力壁の外壁で延焼のおそれのある部分以外の部分は 30 分）。
- イ 遮熱性に関する基準（壁・床） 通常の火災の火熱に対する 1 時間の遮熱性能。加熱面以外の面の温度が、①最高 200℃，②平均 160℃以上に上昇しない。
- ウ 遮炎性に関する基準（外壁・屋根） 通常の屋内火災による火熱による 1 時間（非耐力壁の外壁で延焼のおそれのある部分以外の部分及び屋根は 30 分）の遮炎性能。

2）部位に応じて求められる時間



2 耐火建築物

主要構造部を「耐火構造又は耐火性能検証法で検証したもの」とし、延焼のおそれのある開口部を「防火設備」としたものをいう。

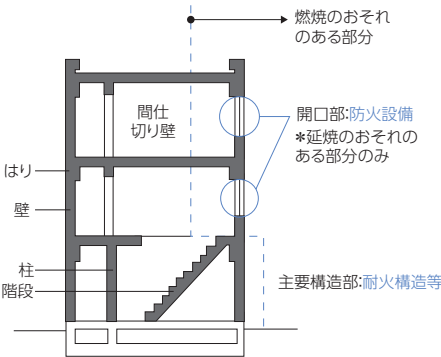


図 - X .4.2

3 準耐火構造

準耐火性能^{*13}を有する構造をいう。壁，柱，床その他の建築物の部分の構造が，技術的基準に適合するもので，国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものと国土交通大臣の認定によるものがある。

1）準耐火構造（45 分）^{*14}と準耐火構造（1 時間）^{*15}

表 - X .4.1 準耐火構造（45 分，1 時間）に求められる防火性能

建築物の部分			準耐火 (45 分)			準耐火 (1 時間)		
			通常の火災による加熱時間					
			非損傷性	遮熱性	遮炎性	非損傷性	遮熱性	遮炎性
外壁 (耐力壁)			45	45	45	60	60	60
外壁 (非耐力壁) 延焼部分			—	45	45	—	60	60
非延焼部分			—	30	30	—	30	30
間仕切壁 (耐力壁)			45	45	—	60	60	—
間仕切壁 (非耐力壁)			—	45	—	—	60	—
柱			45	—	—	60	—	—
はり			45	—	—	60	—	—
床			45	45	—	60	60	—
屋根			30	—	30	30	—	30
	軒裏※	延焼部分	—	45	30	—	60	30
		非延焼部分	—	30	30	—	30	30
階段			30	—	—	30	—	—

※ 外壁で小屋裏又は天井裏が有効にさざぎられているものを除く
— 要求なし
注） 外壁で遮熱性と遮炎性に時間が示されている部分は，屋外において発生する通常の火災による屋内への遮熱性と，屋内において発生する通常の火災による屋外への遮炎性を示す。

2）準耐火構造（45 分）と同等の構造

- 通称「ロ準耐」と呼ばれる構造で，次の 2 種類がある（令 109 条の 3）。
- ロ -1 外壁を耐火構造とし，屋根を法 22 条の構造などとしたもの。
- ロ -2 柱，はりを不燃材料（その他の主要構造部は準不燃材料）でつくり，外壁の延焼のおそれのある部分を防火構造とし，屋根を法 22 条の構造などとしたもの。

3）準耐火構造（75 分）

壁，柱，床，はり，軒裏を告示の仕様にした構造をいう（法 21 条，R 元告 193）。

4）準耐火構造（90 分）

壁，軒裏を告示の仕様にした構造をいう（法 61 条，R 元告 194）。

* 13 準耐火性能は，通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。
* 14 H12 告 1358
* 15 R 元告 195