

# 掲載内容

## 第1章 建築確認の概要

- 第1 建築確認の仕組み及び建築基準関係規定
- 第2 建築確認申請手続の概要
- 第3 申請の種類と書式
- 第4 申請のための法令基本知識

1 法の種類、骨格

2 法の構成

3 法文の構成

4 法令用語

【コラム】確認申請業務の時短のコツ

## 第2章 申請手続等に関する誤り

### 第1 確認申請手続

- 1 確認申請の要否
  - [1] 10m以内の建築物
  - [2] 小規模物置
  - [3] 水素スタンド用コンテナ
  - [4] 段階的な用途変更
  - [5] 類似用途への変更
- 2 2つの地域にわたる場合
- [6] 建築物の敷地が2つの地域にわたる場合
- 3 建築設備の確認申請
  - [7] 単独の確認申請が必要な建築設備
  - [8] 昇降機の確認申請(併願・別願)
  - [9] 小荷物専用昇降機の確認申請
- 4 確認の特例
  - [10] 4号特例
- 5 確認の特例の適用と適用外
  - [11] アルミニウム合金造の駐輪場
- 6 関係規定
  - [12] 一般条例と委任条例
  - [13] 建築基準法以外の法令
- 7 消防同意
  - [14] 消防同意の要否
- 8 添付書類
  - [15] 必要書類の三種の神器とそれ以外に必要なもの

### 第2 検査

- [16] 特定工程
- [17] 工区を分けた場合の検査対象
- [18] 外構や緑化工事の検査

### 第3 その他の申請・届出

- 1 各変更に関すること
  - [19] 計画変更申請が必要な変更
  - [20] 確認申請の取り下げが必要な変更
  - [21] 建築主や工事監理者、設計者の変更
- 2 仮使用認定申請
  - [22] 行政庁と指定機関の実施可能範囲の違い
  - [23] エレベーターの仮使用承認

【コラム】確認申請書の記載ミス多発部分

## 第3章 用語の定義に関する誤り

- 1 敷地に関すること
  - [24] 一団の土地
- 2 用途の可分不可分
  - [25] 用途上の可分不可分
- 3 一の建築物
  - [26] 一の建築物

【コラム】主要構造部と構造耐力上主要な部分の違い

## 第4章 一般構造に関する誤り

- 1 採光と換気
  - [27] 天窓の採光補正係数
  - [28] 保育所における採光規定
  - [29] 開口部が2つの用途地域にわたる場合の採光補正係数
- 2 内装制限
  - [30] 学校等の内装制限

## 第5章 防耐火に関する誤り

- 1 延焼のおそれのある部分
  - [31] 隣棟間の延焼ライン
- 2 防耐火
  - [32] 準耐火建築物の種類による制限
  - [33] 耐火(準耐火)建築物の屋根
- 3 防火区画
  - [34] 防火区画上の防火設備
  - [35] スパンドレルの構造

- [36] 面積区画の緩和
- [37] 昇降機の堅穴区画と遮煙性能
- [38] 住宅の堅穴区画
- [39] 小規模な廊下と階段室の堅穴区画
- [40] 防火防煙スクリーンでの区画
- 4 防火上主要な間仕切・隔壁・隔壁
  - [41] 防火上主要な間仕切の定義と範囲
  - [42] 防火上主要な間仕切の緩和1(避難上有効なバルコニー)
  - [43] 防火上主要な間仕切の緩和2(強化天井)

【コラム】改正が続く防火区画

## 第6章 避難施設等に関する誤り

- 1 適用範囲
  - [44] 別の建築物
  - [45] 大規模な物販店舗
- 2 廊下
  - [46] 廊下の幅員
  - [47] 3室以下専用、両側居室、片側居室等
- 3 直通階段
  - [48] 2以上の直通階段1(緩和)
  - [49] 2以上の直通階段2(配置と経路)
- 4 避難階段・特別避難階段
  - [50] 階段へ通ずる出入口
  - [51] 非常用エレベーターと特別避難階段の付室
  - [52] 屋外避難階段の開口部制限
- 5 排煙設備
  - [53] 複合用途の建築物
  - [54] 二室一室
  - [55] 吹抜
  - [56] ビルトイン車庫付き住宅の告示免除

【コラム】排煙上有効な開口部と排煙口の違い

- 6 非常用の照明装置
  - [57] 非常用照明のLEDランプの使用
  - [58] 小規模な居室の非常用照明
  - [59] 採光上有効に直接外気に開放された通路
  - [60] 採光上有効な居室の非常用照明
- 7 非常用の進入口
  - [61] 設置が必要な外壁面
  - [62] 非常用の進入口と代替進入口の混用
  - [63] 路地状敷地の進入口
- 8 敷地内通路
  - [64] 同一敷地内の複数の建物

## 第7章 避難安全検証に関する誤り

- [65] 適用用途
- [66] 適用除外とすることができる規定
- [67] 検証法上の防火設備
- [68] 前室の設置
- [69] 外壁材・内装材の制限
- [70] 排煙設備の免除

【コラム】各算定に関する誤り

## 第8章 建築設備に関する誤り

- 1 受水槽等
  - [71] 受水槽室への空調配管の貫通
  - [72] 床面積の算入
  - [73] 高さ・階数等への算入
- 2 昇降機
  - [74] 共同住宅への寝台用エレベーターの設置
  - [75] 店舗へのホームエレベーターの設置
- 3 避雷設備
  - [76] 避雷設備の設置
  - [77] 避雷針の近くにあるアンテナや高架水槽
- 4 予備電源
  - [78] 排煙設備の予備電源
- 5 換気設備
  - [79] 電気厨房(IH)の換気量算定
  - [80] 防火覆いの構造
  - [81] 形態による車庫、駐車場の換気設備の違い
- 6 区画貫通部
  - [82] 避難階段の換気・空調ダクトの区画貫通処理
  - [83] 排煙ダクトの区画貫通処理

【コラム】別願申請予定のエレベーター図の添付

## 第9章 構造規定に関する誤り

- 1 構造規定一般
  - [84] 構造計算上の「建築物の高さ」「軒高」
  - [85] 特殊な構造方法の図書

確認検査員からみた 建築確認申請のポイント

- [86] 構造設計一級建築士の関与と安全証明書
- [87] 構造計算適合判定の要否
- [88] 屋上目隠し工作物
- 2 構造計算等
  - [89] 設計ルートの混用
  - [90] 木造と鉄骨造の併用構造
  - [91] 多雪地域以外の積雪荷重
  - [92] 仮設建築物の基礎・柱脚
  - [93] 地盤調査報告書

## 第10章 道路に関する誤り

- 1 接道
  - [94] 建築基準法上の道路
  - [95] 接道長さの測り方
  - [96] 開発中の道路にのみ接している敷地
  - [97] 都市計画道路に面する敷地
- 2 道路幅員
  - [98] 前面道路の最大幅員

## 第11章 用途に関する誤り

- 1 形態によって変わる用途
  - [99] サービス付き高齢者向け住宅
  - [100] 短期賃貸マンション
  - [101] フィットネスクラブ
  - [102] 認定こども園
- 2 住宅系用途
  - [103] 一戸建住宅・二世帯住宅・多世帯住宅
  - [104] 民泊施設
- 3 その他の特殊建築物
  - [105] 自動車庫の規制
  - [106] ダンスホール・ナイトクラブ

【コラム】共同住宅・長屋の複合建築物

## 第12章 面積・高さに関する誤り

- 第1 面積・高さ
  - 1 地盤面の算定
    - [107] 高低差が3mを超える場合
    - [108] ドライエリアやピロティ、バルコニーがある場合
  - 2 地階
    - [109] 地階の判定
    - [110] 住宅等の地階の容積緩和
  - 3 小屋裏物置
    - [111] 小屋裏物置の扱い
- 第2 容積率
  - 1 道路幅員
    - [112] 道路幅員による容積率算定
  - 2 緩和
    - [113] 複合用途の共用廊下
    - [114] 宅配ボックス

【コラム】容積率規制の特例対象とする老人ホーム等

- 第3 建蔽率
  - [115] 準防火地域の建蔽率緩和
  - [116] 角地緩和
- 第4 高さ制限
  - 1 建築物の高さ・階数
    - [117] 建築物の高さ、階数に算入しない屋上部分
  - 2 斜線制限
    - [118] 2以上の異なる水面等がある場合の各斜線

- 第5 天空率
  - [119] 北側斜線の適用
  - [120] 複数の用途地域にわたる場合の算定、斜線適用距離
- 第6 日影規制
  - [121] 建築物が複数棟ある場合の日影規制
  - [122] 建築物の高さに含まれない塔屋等と日影規制
  - [123] 日影規制の異なる区域
  - [124] 再許可が不要の増築
  - [125] 高低差緩和(隣地の地盤面の設定)

- 第7 修繕・増改築に関する誤り
  - [126] 申請が必要な修繕・模様替
  - [127] 既存部分の昇降機への波及
  - [128] 検査済証のない建築物の増改築等

【コラム】危害防止装置の既存建築物への波及適用

- 内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

ミスのない建築確認申請のために!

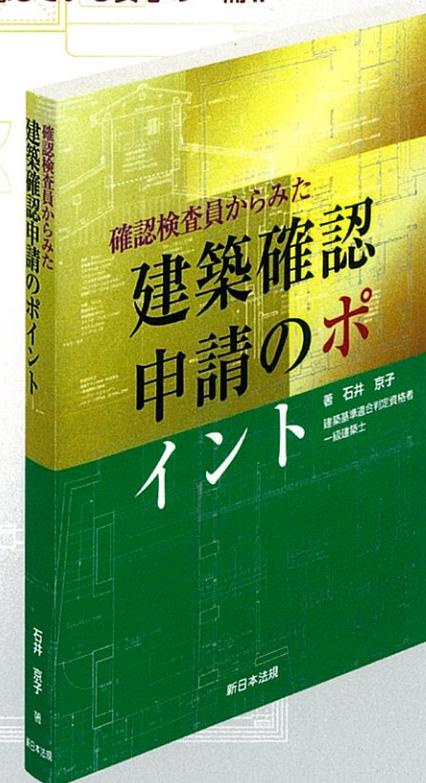
# 確認検査員からみた建築確認申請のポイント

著 石井 京子 (建築基準適合判定資格者・一級建築士)

防火・避難規定の合理化

令和2年4月1日施行の建築基準法施行令、同関係告示にもいち早く対応している安心の一冊!!

- ◆建築確認申請でよくある誤りを事例として取り上げ、誤りやすいポイントを解説しています。
- ◆解説は図表を多用した、視覚的にわかりやすい内容です。
- ◆建築確認検査に長年携わってきた確認検査員が、豊富な知見に基づき執筆しています。
- ◆弊社発行「建築申請memo」と併用することで、建築確認申請の理解がより一層深まります。



B5判・総頁328頁  
本体価格 4,300円+税  
送料実費

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigy@sn-hoki.co.jp](mailto:eigy@sn-hoki.co.jp)



法令情報を配信!

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!

〈電子版〉  
本体価格 3,900円+税

パソコン iPhone/iPad Android 端末 でお使いいただけます。  
iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playより専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ  
法律出版社ならではの情報を発信



〔4〕 段階的な用途変更

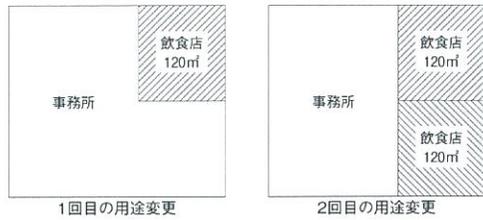
**事例** 事務所ビルの一部をいくつかの飲食店へ用途変更する計画です。それぞれの店舗は200㎡以下であり、変更時期をずらすことで、確認申請を不要としました。

POINT!

- ① 用途変更の確認申請の回避のための段階的な用途変更は認められない。
- ② 段階的な用途変更は、特定行政庁が必要と判断した場合に限り、申請が必要。

解説

建築物の一部を用途変更して特殊建築物(建法6①-)のいずれかとする場合(政令(建令137の18)で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除きます。)、用途変更の確認申請手続が必要となります(建法87①)。具体的には、建築基準法別表第1(イ)欄の特殊建築物で「200㎡を超える」ものが該当するわけですが、この「200㎡を超える」の解釈が難しく、実際に特定行政庁により運用にバラつきが出ていました。例えば、次図のように、1回目の用途変更と2回目の用途変更は、いずれも200㎡以下の特殊建築物への用途変更ですが、合計すると200㎡を超える場合に、合計して200㎡を超えた時点で用途変更を行った者に用途変更の手続を求める例や、既に特殊建築物である建築物について、その一部を特殊建築物以外の用途に変更した場合に手続を求める例などもありました。



このため、用途変更の手続の実効性や公平性を鑑みて、国土交通省より技術的助言(平28・3・31国住指4718)が発布され、要否判断は、次によるものとされています。

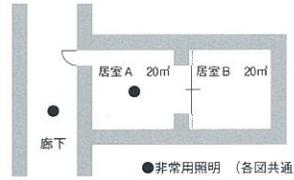
- ① 用途変更後の用途が、建築基準法別表第1(イ)欄に掲げる用途(以下「特殊建築物の用途」といいます。)であり、かつ、その部分の床面積が200㎡を超える場合は、用途変更の手続を要します。
- ② 区分所有建築物等で、異なる区分所有者等が200㎡以下の特殊建築物の用途への用途変更を別々に行う場合に、用途変更する部分の合計が200㎡を超えた時点での用途変更の手続は、特定行政庁が地域の実情に応じ必要と判断した場合に限り、その手続を要します。よって、用途変更の場合は、変更する部分だけで判断せずに、建物全体の確認申請の履歴と現況を確認するとよいでしょう。なお、事例のように、用途変更の確認申請の回避のための段階的な用途変更は認められません。

MEMO

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化して、既存建築ストックの利活用を促進するため、令和元年6月25日施行の建築基準法改正により、用途変更に伴って建築確認が必要となる規模の見直し(建築確認不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)(建法6①-)が行われました。

〔58〕 小規模な居室の非常用照明

**事例** 図のような随時開放できる障子で仕切られているそれぞれ20㎡の居室(合計40㎡)の非常用照明について、居室Bの避難経路となる居室Aのみに設置する計画としました。



POINT!

- ① 居室が「ふすま、障子その他随時開放することができるもの」で仕切られている場合、一室のみの適用は原則不可。
- ② 二室の床面積の合計が30㎡以下の小規模な居室については緩和規定がある。

解説

30㎡以下の小規模な居室について一定の基準を満たすものは、非常用の照明装置の設置を緩も居室が緩まるおそができるただし、居室内の居室Bの

〔102〕 認定こども園

**事例** 幼保連携型認定こども園の計画において、建築基準法の適用について、主に3歳未満の幼児の使用部分は保育所として、また、3~5歳児の使用部分は幼稚園の基準を適用しました。

POINT!

- ① 認定こども園は、「保育所(児童福祉施設)」と「幼稚園(学校)」との複合用途建築物。
- ② 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)」の規定のうち厳しい方を適用する。

解説

認定こども園とは、日本の幼稚園及び保育所等における小学校就学前の子どもに対する教育及び保育並びに保護者に対する子育て支援の総合的な提供を行う施設です。その成り立ちや運営によって、次表の4つの種類があります。このうち、事例の幼保連携型認定こども園は、幼稚園と保育所を一体的に設置、運営している施設となるため、施設全体として「幼稚園(学校)」及び「保育所(児童福祉施設)」の両方に該当しますので、幼稚園及び保育所と同じ規定(基準が異なる場合にはより厳しい方の規定)を適用する必要があります。一方、幼稚園型認定こども園については、幼保連携型とは異なり建築基準法上、認可幼稚園の部分については幼稚園の基準が適用されます。預かり保育を行う部分は、満3歳以上の子どもを対象とするため、その利用形態、機能から建築基準法上も幼稚園に該当します。なお、満3歳未満の子どもの保育を行い得る併設保育機能施設の部分については、保育所の基準と幼稚園の基準のどちらを適用するかについて施設の実情に応じて判断することとなります。

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1  
 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
 仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
 名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
 広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
 (2020.5)51001101

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。

〔114〕 宅配ボックス

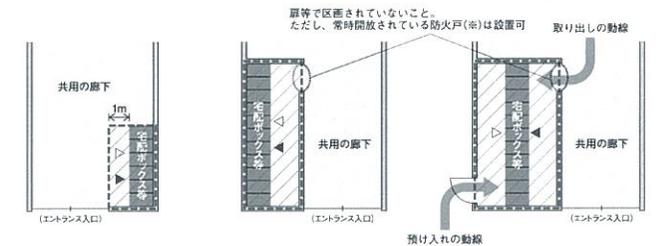
**事例** 計画中の共同住宅の容積率の算定では、共用廊下と一体となった宅配ボックスを設置したので、共用廊下の一部として建築基準法52条6項により宅配ボックス設置部分の全てを不算入としました。

POINT!

共同住宅の容積率算定では、宅配ボックス設置部分の緩和は、建築基準法52条6項に先立って建築基準法52条1項を適用する。

解説

近年、インターネット通販の急増などを背景に、物流業界の人手不足や過重労働が問題になっています。宅配ボックスの設置促進は再配達への減少に効果的であることから、政府の打ち出す働き方改革の実現、物流生産性革命の推進にとっても重要であるとして、宅配ボックス設置部分については容積率規制の対象外とすることとなりました。まず、第一段階として平成29年11月に、共同住宅の共用廊下と一体となった宅配ボックス設置部分について容積率規制の対象外とする運用を、技術的助言により明確にしました(平29・11・10国住指127)。そして、次段階として平成30年9月には、共同住宅以外の建築物に対しても宅配ボックス設置部分を容積率規制の対象外とする改正が行われました。この改正は、建築基準法52条1項関係の改正で、具体的には建築基準法施行令2条1項4号及び3項に「宅配ボックス設置部分は延べ面積の1/100を限度に不算入とすることができる」という規定が追加されました。ここで注意しなければならないのは、この規定は、建築基準法52条1項の定義に係るもので、同条6項のすなわち、共同住宅等の共用廊下の容積率特例に先立って適用されるということです(平30・9・21国住指2075・国住指188第73)。よって事例のような共同住宅の場合、共用廊下と一体となった宅配ボックス設置部分については、共用廊下と一体となった宅配ボックス設置部分の緩和は、建築基準法52条1項を適用する。



- <凡例>
- △ ……配達された物品の預け入れ方向
  - ▲ ……配達された物品の取り出し方向
  - ……宅配ボックスの利用のために設ける壁その他これに類する区画
  - ……容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分(令第2条第1項第4号へ)
  - ※ ……火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖する防火戸であって、火災時等を除き常時開放されているもの

(出典：平30・9・21国住指2075・国住指188及び平29・11・10国住指127の参考を一部修正)