

ゼロからはじめる

# 建築の[法規]

## 入門

原口秀昭著



## はじめに

建築の勉強の中で、もっともつまらなく退屈なのが建築法規です。大学院時代に1級建築士の試験勉強をしていたころ感じたことですが、いまだにそう信じて疑いません。しかし建築法規を抜きにして建築デザインを考えるのは、現実の設計では意味をなしません。

建築基準法は複雑怪奇で、法文を読んでいてもこれは日本語かと思うようなことも多々あります。長い文章の中に、ただし書きや、( )が多く挟み込まれていて、二重否定のような関係の法文もあり、煩雑このうえありません。大地震、大火災のあるたびに改正され、法を犯す建築士が出たら改正し、考え方や技術の変化とともに変更され継ぎ足されてきた膨大な量の条文です。増改築を何度も繰り返した昭和初期の温泉旅館のように、複雑に入り組んでいます。建築指導課の方までがマニュアル本を参考にしている光景を、何度も目にしています。

もともと建築は人間の知恵、雑学の集大成のようなところがあり、建築物というものの自体にありとあらゆるものが含まれています。その雑学を統制するルールが建築基準法なので、数ある法律の中でも、群を抜いてややこしくなっています。設計のベテランほど、頭の中は基準法令や告示でいっぱいになっているはずですが。

初学者には建築基準法はハードルが高く、デザイン指向の学生のモチベーションを下げる要因のひとつとなっています。また、美術系の方が建築デザインを学ぼうとする際、材料、構造、構法、ディテールなどの技術的知識以上に、建築法規が大きな参入障壁となっていると思われれます。

ブログ(<http://plaza.rakuten.co.jp/mikao/>)で建築の話を毎日1頁程度、学生に公開して、毎日読むようにさせていました。それを集めて本にすることを続けていたら、「ゼロからはじめる」シリーズとなり、「数学・物理」「RC造」「木造」「設備」「S造」と5冊になりました。次に編集さんから言われたのが法規でした。法規にあまりいい感情を持たない筆者にとって、よりわかりやすく面白く法規を書く、絵にするというのはチャレンジでした。

執筆にあたっては、退屈な建築法規の話を、面白く、楽しく、わかりやすく、実践で役に立つように書く、目に見えるものを例にして書く、個別具体的、実践的な話を書く、長い文章は学生から嫌われるので、文章はなるべくやさしく短くすることを心がけました。そして、補足的な説明文、長い説明文は、イラストの下に小さな文字で入れました。説

明文を読まなくても、短い本文とマンガ付きイラストで、一気に読み進められるように工夫しました。

手続き規定は最小限にして、実体規定をメインに書いています。法規のアウトライン、道路、敷地、用途、面積、高さ、防火、避難、居室、構造という順で、大ざっぱには集団規定から単体規定へと話を進めています。特に面積、高さ、防火、避難など、初心者には難しい部分、実務で重要な部分に頁数を割きました。

建築士や宅建受験者のために、語呂合わせによるスーパー記憶術も随所に付けておきました。建築の入門者、初学者、建築士受験生、これから実務に入る方に役に立つように配慮したものです。1R（ラウンド）3分程度で次に進んでください。難しく感じる頁は、最初は読み飛ばして先に進みましょう。

本書を見て読んで建築法規の概略を頭に入れた後に、拙著『建築法規スーパー解説術』（彰国社）を読んで、法令集の読み方をマスターし、細かい法規の内容を自力で調べられるようにすることを薦めます。

本書の企画を立ち上げていただき、法規という難物にチャレンジする気を起こさせてくれた彰国社編集部の中神和彦さんと尾関恵さん。尾関さんには原稿整理、法令のチェック、並び替えなどの煩雑な作業をしていただきました。それから何度もお教えいただいた専門家の方々、建築家の方々、ブログの読者の方々にご場をお借りしてお礼申し上げます。本当にありがとうございました。

2011年6月

原口秀昭



## もくじ

はじめに…3

### 1 法規のアウトライン

法律の仕組み…8 手続き規定と実体規定…12  
単体規定と集団規定…13 都市計画区域…16 建築物と工作物…18  
適用除外と制限緩和…20 建築の定義…21 手続きのいろいろ…22

### 2 道路

幅員…26 2項道路…28 基準法上の道路…30 敷地と道路…36  
接道義務…42 道路内の建築…50 道路上空の建築…56 壁面線…59

### 3 敷地

一団の土地…60 用途上可分と不可分…62 一団地認定…64

### 4 用途

建築の用途…65 用途地域の基本…68 用途地域をまたぐ場合…75  
用途地域に建てられる建物…76

### 5 面積

建築面積…95 床面積と延べ面積…96 建ぺい率と容積率…97  
建ぺい率の制限…101 面積計算の基準…104 建築面積のとり方…105  
築造面積…114 床面積のとり方…115 延べ面積の緩和規定…126  
道路容積率…132 用途地域をまたぐ場合…137

### 6 高さ

地盤面…139 高さの基準…141 階数…145 高さ制限…148  
道路斜線…150 隣地斜線…161 北側斜線…165  
3斜線の緩和のまとめ…169 高度斜線…170 天空率…171  
日影図…176

### 7 防火

燃えにくさの指標…184 耐火構造と準耐火構造…190  
防火構造と準防火構造…195 防火設備と特定防火設備…197  
延焼のおそれのある部分…199 主要構造部…200 耐火建築物…201  
準耐火建築物…203 火災を防ぐための地域…205 特殊建築物…214  
防火区画…220 防火壁…233 界壁…234 隔壁…235 内装制限…236

### 8 避難

階段…243 階段までの歩行距離…247 避難上有効なバルコニー…252  
避難階段と特別避難階段…253 敷地内通路…257 排煙設備…258  
防煙壁…261 非常用の照明装置…263 非常用の進入口…265

非常用の昇降機…267 仕様規定と性能規定…269  
避難安全検証法…270

## 9 居室

居室の定義…271 採光面積…272 地階の居室…279 換気設備…280  
天井と床の高さ…288

## 10 構造

荷重のいろいろ…291 応力と応力度…293 建物の変形…296  
構造計算の流れ…298 木造の壁量計算…299 構造強度の規定…301

ゼロからはじめる

# 建築の【法規】入門

### [凡例]

本書においては、下記のように省略を行った。

法 → 建築基準法  
令 → 建築基準法施行令  
規 → 建築基準法施行規則  
建告 → 建設省告示。昭和は昭、平成は平と略記  
国交省告 → 国土交通省告示  
住指発 → 建設省住宅局建築指導課長通達  
住建発 → 建設省住宅局住宅建設課長通達  
都計法 → 都市計画法  
都計令 → 都市計画法施行令

### [例]

令 112・4・一 → 建築基準法施行令第 112 条第 4 項第一号（項は算  
用数字、号は漢数字）

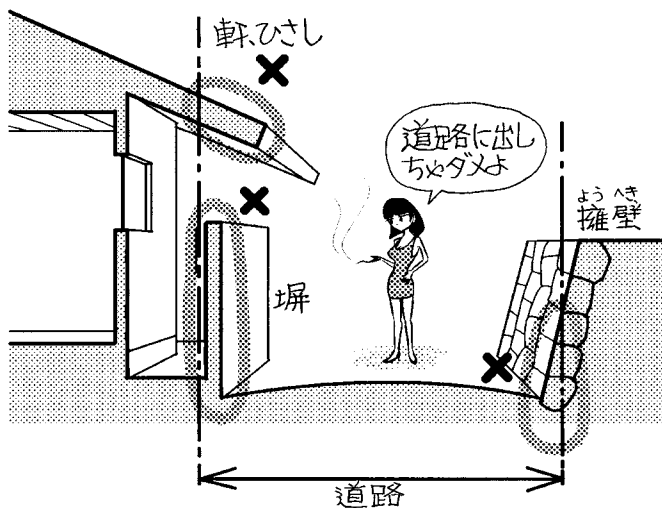
昭 61 住指発 115 → 昭和 61 年建設省住宅局建築指導課長通達第 115  
号

装丁 = 早瀬芳文  
装画 = 内山良治  
本文デザイン = 鈴木陽子

Q 道路内の建築は、軒、ひさしや塀、擁壁（ようへき）でも不可？

A 不可です。

ひさしなどの軽微な部分、擁壁などの敷地を造成する部分でも、道路への突出は不可です。窓やドアを開けた際に、窓やドアが道路に出るのも不可です。

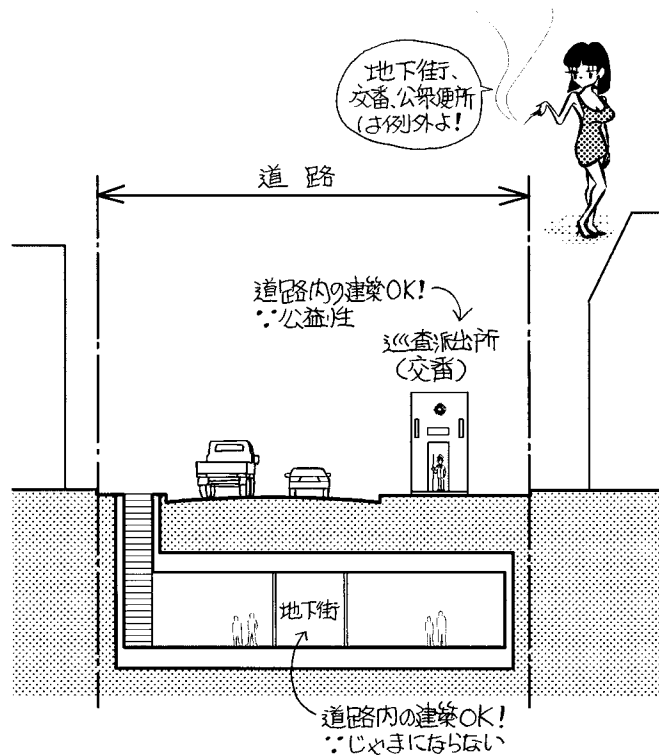


- 法44・1に「建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない」とあります。
- 擁壁は「建築物」ではない「工作物」となります。建築物ではない工作物をつくることを、法律用語では「築造する」といいます。

Q 地下の建築物、公衆便所、巡査派出所（交番）は道路内に建築できる？

A 道路内に建築できます。

地下の建築物は、交通をじゃまするわけではないので、建築は可能です。地下街は敷地としては道路内です。地上でも公衆便所、巡査派出所、バス停留所などは、公益上必要なものなので、通行の支障がない範囲で建築することが可能です。



- 法44・1のただし書きの一号、二号にあります。
- 地下街については、令128の3の規定以外にもさまざまな条例の規定をクリアしたうえに、道路法32の道路占用許可をとる必要があります。公衆便所、巡査派出所も、道路占用許可が必要です。

Q ホテル、旅館が建てられる用途地域は？

A 第1種住居地域から準工業地域までの6地域です。

ホテル、旅館は大型の建物で不特定の人が利用する商業施設なので、1種、2種低層、1種、2種中高層は不可。宿泊するので、環境的な意味から工、工専は不可とされています。

[スーパー記憶術]

ホテルへ夜 逃げ

4つ 2つ (左4つ×、右2つ×)



	1種低層	2種低層	1種中高層	2種中高層	1種住居	2種住居	準住居	近商	商	準工	工	工専
ホテル 旅館	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	×	×

3000m<sup>2</sup>以下で○

ラブホテルは商のみ○

- 1種住居は 3000m<sup>2</sup>以下のものに限られます。
- ラブホテル（もっぱら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設）は商にしかな建てられません（令130の9の2）。商以外に用途地域無指定の場所にも建てられますが、基準法でOKでも条例で不可とされることも多いので注意が必要です。

Q パチンコ屋、マージャン屋、勝馬投票券売場（場外馬券売場）が建てられる用途地域は？

A 第2種住居地域から工業地域までの6地域です。

パチンコの要素を伴う建物なので、住居系はほとんど不可です。2種住居、準住居は条件付きで可です。工場労働者の労働意欲のために（?）、工専は不可で、工は条件付きで可とされています。

[スーパー記憶術]

賭博 行為

5つ1つ (左5つ×、右1つ×)



	1種低層	2種低層	1種中高層	2種中高層	1種住居	2種住居	準住居	近商	商	準工	工	工専
パチンコ屋 マージャン屋 場外馬券売場	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	△	×

10000m<sup>2</sup>以下は○

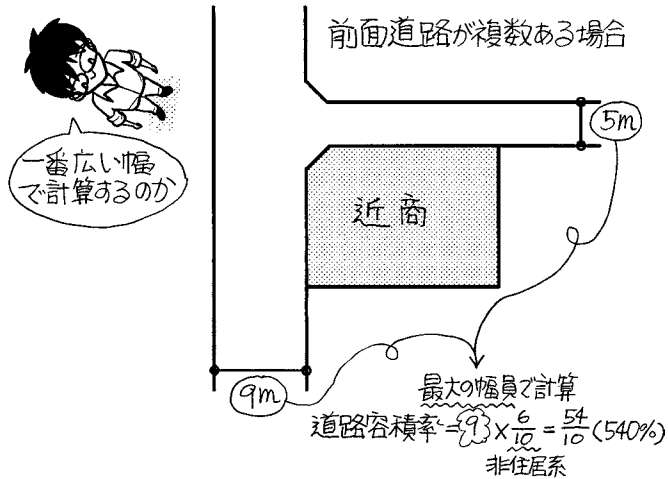
10000m<sup>2</sup>以下は○

- 2種住居、準住居、工は、10000m<sup>2</sup>以下なら可です。

Q 敷地が複数の道路に面している場合、道路容積率は？

A 幅員の最大のメートル数値に4/10、6/10を掛けたものです。

前面道路の幅員が5mと9mの場合は、大きい方の9mに4/10または6/10を掛けて計算します。

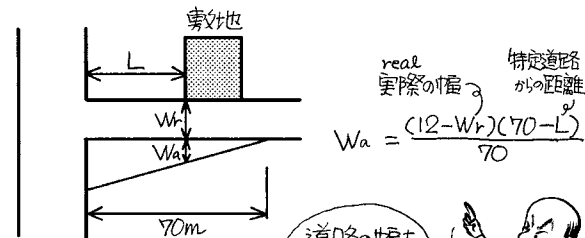
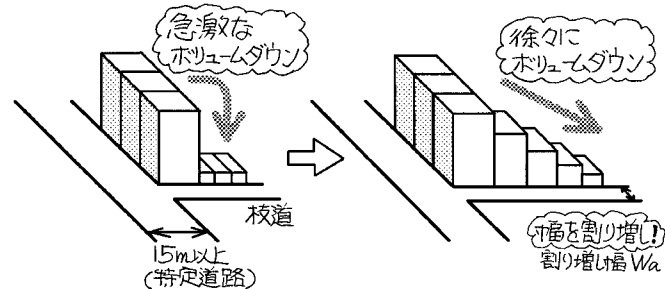


●法52・2の「前面道路」の後のかつこ内に「前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの」とあります。

Q 幅員15m以上の道路（特定道路）から分岐する枝道に、道路容積率の緩和規定があるのはなぜ？

A 容積を一気に下げずに、徐々に下げようとする趣旨からです。

大通りは道路容積率が大きく、枝道は細いので、緩和規定がないと、建築物のボリュームに極端な落差ができてしまいます。指定容積率は通りから30m程度までは大きい場合が多いですが、枝道の道路容積率の制限の方がきつくなると、急激に容積率が下がってしまいます。急激なボリュームダウンを防ぐために、枝道の道路幅員を実際よりも広くみなすための式が用意されました。

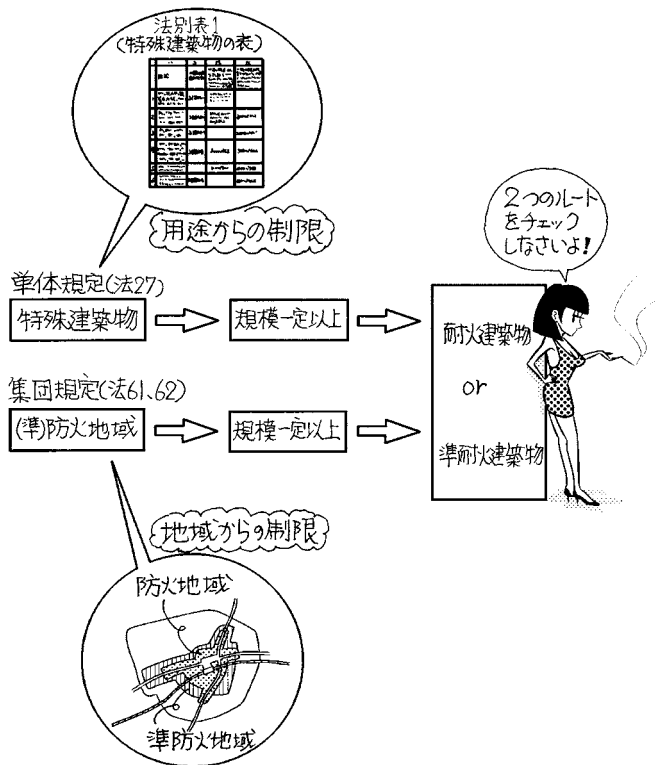


- この枝道の式は、令135の17にあります。緩和を受けられる枝道は、幅員が6m以上12m未満、特定道路から70mまでです。
- Waは、実際の幅員Wrに足す数値です。Wa + Wrに住居系の用途地域では4/10、その他の地域では6/10を掛けて、道路容積率を出します。Waは特定道路との分岐点から70mまでは、徐々に小さくなり、70mでゼロとなるように式がつけられています。

Q 特殊建築物の防火規制は？

A 一定規模以上で（準）耐火建築物とします。

法別表1に規模が書かれています。（準）防火地域内の特殊建築物の場合は、防火地域の規定と特殊建築物の規定の両方を見て、厳しい方を適用します。用途からの制限と地域からの制限の2つのルートを検討するわけです。



- 特殊建築物の制限は法27の単体規定、（準）防火地域の制限は法61、62の集団規定です。この2つの規定は、特殊建築物ならば同時に検討するようにしましょう。

Q 法別表1はどういう表？

A 特殊建築物の種類と規模から（準）耐火建築物が否かを判断するための表です。

（い）欄のどの用途分類に当たるかをまず見て、次に右側の規模をチェックします。（ろ）、（は）欄に該当する場合は耐火建築物、（に）欄に該当する場合は準耐火建築物にしなければなりません。

法別表1

	耐火建築物		準耐火建築物	
	(い)	(ろ)	(は)	(に)
用途		(い)欄の用途に供する階	(い)欄の用途に供する部分の床面積の合計	(い)欄の用途に供する部分の床面積の合計
(1) 劇場、映画館、...		3階以上の階	200㎡(...)	
(2) 病院、診療所、... ホテル、...共同住宅、...		3階以上の階		300㎡以上

共同住宅

3F	共	共	事務所
2F	共	事務所	共
1F	共	事務所	共

耐火建築物!

3階であっても耐火建築物にしなければOK!

3階以上にあるかどうかのカー

( )内に注意!

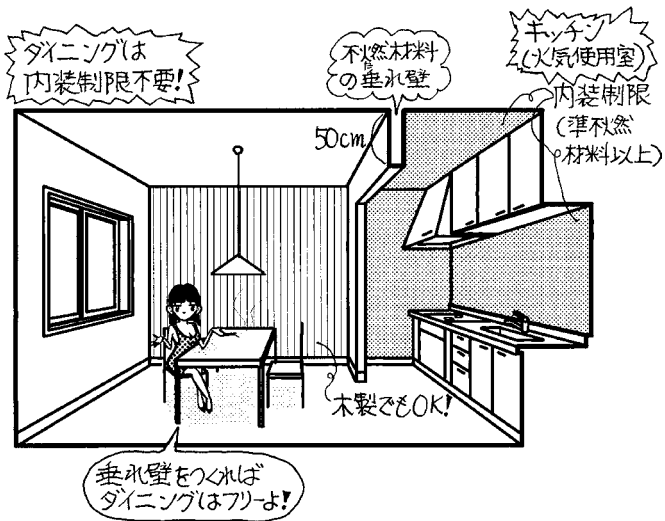
- （ろ）欄に「3階以上の階」となっている場合は、3階以上の階にその機能が入っている場合に耐火建築物にするということです。
- 表の中の面積などを見る際には、上段のかつこ内に書かれている「(1) 項の場合にあつては客席、(5) 項の場合にあつては3階以上の部分に限る」などに注意して下さい。



Q ダイニングキッチンの内装制限は？

A ダイニングキッチン全体が内装制限の対象ですが、不燃材料でつくられた天井から50cmの垂れ壁（たれかべ）があれば、例外的にキッチンだけの内装制限になります。

■ 一般にダイニングキッチンではダイニング部分も火気使用室になるので、壁、天井は準不燃材料以上としなければなりません。ただし防煙垂れ壁（ぼうえんたれかべ）を付ければ、キッチン内の内装制限だけでOKです。



- 昭46住指発44にあります。また戸建て住宅で、コンロから一定距離の内装を「特定不燃材料」でつくれば、ダイニングキッチン全体が内装制限を受けずにすみます（平21国交省告225）。

Q 住宅のキッチンには火災報知器を付ける？

A 住宅の寝室、キッチン、階段などに火災報知器の設置が義務づけられる傾向にあります。

■ 火災報知器、消火器、防災対象物品などは建築基準法ではなく、消防法、火災予防条例などで定められています。



- 消火器、防災対象物品の使用は、消防法では不特定多数の利用する建物（防火対象物）で、一定規模以上に義務づけられていて、住宅のキッチンへの設置義務はありません。防火対象物の区分は消防法施行令別表1にあり、スプリンクラーなどの消防用設備が必要か否かは、消防法施行令の各条文に記載されています。基準法の管轄は国土交通省、消防法の管轄は総務省消防庁になります。実際の審査、検査等は消防署が行います。