

建築基準法

昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号
最終改正：令和 2 年 6 月 10 日法律第 43 号

第1章 総則

【目的】

第1条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

【用語の定義】

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 **建築物** 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは堀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。
- 二 **特殊建築物** 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

関連 別表第1 ➡110

関連 【耐火建築物等としなければならない特殊建築物】

令115条の3 ➡183

- 三 **建築設備** 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- 四 **居室** 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。

五 **主要構造部** 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

関連 【構造耐力上主要な部分】 令1条三号 ➡129

六 **延焼のおそれのある部分** 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物（延べ面積の合計が500㎡以内の建築物は、1の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（ロにおいて「隣地境界線等」という。）から、1階にあっては3m以下、2階以上にあっては5m以下の距離にある建築物の部分。ただし、次のイ又はロのいずれかに該当する部分を除く。

- イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分
- ロ 建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分

七 **耐火構造** 壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、**耐火性能**（通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止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。）に関して**政令で定める技術的基準**に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

政令【耐火性能に関する技術的基準】 令107条 ➡169

七の二 **準耐火構造** 壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、**準耐火性能**（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。第九号の三口において同じ。）に関して**政令で定める技術的基準**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又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

政令【準耐火性能に関する技術的基準】 令107条の2 ➡170

八 **防火構造** 建築物の外壁又は軒裏の構造のうち、**防火性能**（建築物の周囲において発生

する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう。) に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗、しっくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

【政令】防火性能に関する技術的基準 令108条⇒170

【関連】準防火性能 法23条⇒34

九 不燃材料 建築材料のうち、不燃性能（通常の火災時における火熱により燃焼しないことその他の政令で定める性能をいう。）に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

【政令】不燃性能及びその技術的基準 令108条の2⇒170

【関連】準不燃材料 令1条五号⇒129

【関連】難燃材料 令1条六号⇒129

九の二 耐火建築物 次に掲げる基準に適合する建築物をいう。

イ その主要構造部が(1)又は(2)のいずれかに該当すること。

- (1) 耐火構造であること。
- (2) 次に掲げる性能（外壁以外の主要構造部にあっては、(i)に掲げる性能に限る。）に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。

【政令】耐火建築物の主要構造部に関する技術的基準

令108条の3⇒171

- (i) 当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。
- ii 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。

ロ その外壁の開ロ部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の*1政令で定める防火設備（その構造が遮炎性能（通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。第27条第1項において同じ。）に関して*2政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）

を有すること。

【*1政令】防火戸その他の防火設備 令109条⇒173

【*2政令】遮炎性能に関する技術的基準 令109条の2⇒173

【関連】特定防火設備 令112条1項⇒176

九の三 準耐火建築物 耐火建築物以外の建築物で、イ又はロのいずれかに該当し、外壁の開ロ部で延焼のおそれのある部分に前号ロに規定する防火設備を有するものをいう。

イ 主要構造部を準耐火構造としたもの

【関連】準耐火構造等の層間変形角 令109条の2の2⇒173

ロ イに掲げる建築物以外の建築物であって、イに掲げるものと同等の準耐火性能を有するものとして主要構造部の防火の措置その他の事項について政令で定める技術的基準に適合するもの

【政令】イと同等の準耐火性能に関する技術的基準

令109条の3⇒173

十 設計 建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第6項に規定する設計をいう。

【建築士法2条6項⇒407

十一 工事監理者 建築士法第2条第8項に規定する工事監理をする者をいう。

【建築士法2条8項⇒407

十二 設計図書 建築物、その敷地又は第88条第1項から第3項までに規定する工作物に関する工事用の図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。

【関連】設計図書 建築士法2条6項⇒407

十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

十四 大規模の修繕 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

【関連】主要構造部 五号⇒9

十五 大規模の模様替 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

十六 建築主 建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

十七 設計者 その者の責任において、設計図書を作成した者をいい、建築士法第20条の2第3項又は第20条の3第3項の規定により建築物が構造関係規定（同法第20条の2第2項に規定する構造関係規定をいう。第5条の6第2項及び第6条第3項第二号において同じ。）又は設備関係規定（同法第20条の3

第2項に規定する設備関係規定をいう。第5条の6第3項及び第6条第3項第三号において同じ。)に適合することを確認した構造設計一級建築士(同法第10条の2の2第4項に規定する構造設計一級建築士をいう。第5条の6第2項及び第6条第3項第二号において同じ。)又は設備設計一級建築士(同法第10条の2の2第4項に規定する設備設計一級建築士をいう。第5条の6第3項及び第6条第3項第三号において同じ。)を含むものとする。

六 工事施工者 建築物、その敷地若しくは第88条第1項から第3項までに規定する工作物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らこれらの工事をする者をいう。

九 都市計画 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第1項に規定する都市計画をいう。

◆都市計画法4条1項⇒656

十 都市計画区域又は準都市計画区域 それぞれ、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域又は準都市計画区域をいう。

◆都市計画法4条2項⇒656

三 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区又は景観地区

それぞれ、都市計画法第8条第1項第一号から第六号までに掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特例容積率適用地区、高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地

区又は景観地区をいう。

◆都市計画法8条1項⇒658

三 地区計画 都市計画法第12条の4第1項第一号に掲げる地区計画をいう。

◆都市計画法12条の4第1項一号⇒663

三 地区整備計画 都市計画法第12条の5第2項第一号に掲げる地区整備計画をいう。

◆都市計画法12条の5第2項一号⇒664

四 防災街区整備地区計画 都市計画法第12条の4第1項第二号に掲げる防災街区整備地区計画をいう。

◆都市計画法12条の4第1項二号⇒663

五 特定建築物地区整備計画 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号。以下「密集市街地整備法」という。)第32条第2項第一号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。

六 防災街区整備地区整備計画 密集市街地整備法第32条第2項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画をいう。

七 歴史的風致維持向上地区計画 都市計画法第12条の4第1項第三号に掲げる歴史的風致維持向上地区計画をいう。

◆都市計画法12条の4第1項三号⇒663

八 歴史的風致維持向上地区整備計画 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号。以下「地域歴史的風致法」という。)第31条第2項第一号に規定する歴史的風致維持向上地区整備計画をいう。

九 沿道地区計画 都市計画法第12条の4第1項第四号に掲げる沿道地区計画をいう。

◆都市計画法12条の4第1項四号⇒664

十 沿道地区整備計画 幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号。以下「沿道整備法」という。)第9条第2項第一号に掲げる沿道地区整備計画をいう。

◆沿道整備法9条2項一号⇒746

三 集落地区計画 都市計画法第12条の4第1項第五号に掲げる集落地区計画をいう。

◆都市計画法12条の4第1項五号⇒664

三 集落地区整備計画 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第5条第3項に規定する集落地区整備計画をいう。

三 地区計画等 都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等をいう。

【都市計画法4条9項⇒656】

画 プログラム 電子計算機に対する指令であって、1の結果を得ることができるように組み合わせられたものをいう。

三 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

【政令【都道府県知事が特定行政庁となる建築物】

令2条の2⇒131

【政令【市町村の建築主事等の特例】令148条1項⇒253

【政令【特別区の特例】令149条1項⇒254

【適用の除外】

第3条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

【文化財保護法27条⇒776】

二 旧重要美術品等の保存に関する法律(昭和8年法律第43号)の規定によって重要美術品等として認定された建築物

三 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

【文化財保護法182条2項⇒777】

四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であったものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、

建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

関連【既存の建築物に関する制限の緩和】法86条の7⇒94

関連【既存の建築物に関する制限の緩和等】

令137条～137条の19⇒238

3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

一 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例を改正する法令による改正(この法律に基づく命令又は条例を廃止すると同時に新たにこれに相当する命令又は条例を制定することを含む。)後のこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用の際当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

二 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域若しくは防火地域若しくは準防火地域に関する都市計画の決定若しくは変更、第42条第1項、第52条第2項第二号若しくは第三号若しくは第8項、第56条第1項第二号イ若しくは別表第3備考3の号の区域の指定若しくはその取消し又は第52条第1項第八号、第2項第三号若しくは第8項、第53条第1項第六号、第56条第1項第二号ニ若しくは別表第3(に)欄の5の項に掲げる数値の決定若しくは変更により、第43条第1項、第48条第1項から第14項まで、第52条第1項、第2項、第7項若しくは第8項、第53条第1項から第3項まで、第54条第1項、第55条第1項、第56条第1項、第56条の2第1項若しくは第61条に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限又は第43条第3項、第43条の2、第49条から第50条まで若しくは第68条の9の規定に基づく条例に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限に変更があった場合にお

る当該変更後の制限に相当する従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

- 三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地
- 四 前号に該当する建築物又はその敷地の部分
- 五 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合するに至った建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

【建築主事】

- 第4条** 政令で指定する人口25万以上の市は、その長の指揮監督の下に、第6条第1項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置かなければならない。
- 2 市町村（前項の市を除く。）は、その長の指揮監督の下に、第6条第1項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置くことができる。
- 3 市町村は、前項の規定により建築主事を置こうとする場合においては、あらかじめ、その設置について、都道府県知事に協議しなければならない。
- 4 市町村が前項の規定により協議して建築主事を置くときは、当該市町村の長は、建築主事が置かれる日の30日前までにその旨を公示し、かつ、これを都道府県知事に通知しなければならない。
- 5 都道府県は、都道府県知事の指揮監督の下に、第1項又は第2項の規定によって建築主事を置いた市町村（第97条の2を除き、以下「建築主事を置く市町村」という。）の区域外における建築物に係る第6条第1項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置かなければならない。
- 6 第1項、第2項及び前項の建築主事は、市町村又は都道府県の職員で第77条の58第1項の登録を受けた者のうちから、それぞれ市町村の長又は都道府県知事が命ずる。
- 7 特定行政庁は、その所轄区域を分けて、その区域を所管する建築主事を指定することができる。

【建築基準適合判定資格者検定】

- 第5条** 建築基準適合判定資格者検定は、建築士の

設計に係る建築物が第6条第1項の建築基準関係規定に適合するかどうかを判定するために必要な知識及び経験について行う。

- 2 建築基準適合判定資格者検定は、国土交通大臣が行う。
- 3 建築基準適合判定資格者検定は、一級建築士試験に合格した者で、建築行政又は第77条の18第1項の確認検査の業務その他これに類する業務で政令で定めるものに関して、2年以上の実務の経験を有するものでなければ受けることができない。
- 4 建築基準適合判定資格者検定に関する事務をつかさどらせるために、国土交通省に、建築基準適合判定資格者検定委員を置く。ただし、次条第1項の指定建築基準適合判定資格者検定機関が同項の建築基準適合判定資格者検定事務を行う場合においては、この限りでない。
- 5 建築基準適合判定資格者検定委員は、建築及び行政に関し学識経験のある者のうちから、国土交通大臣が命ずる。
- 6 国土交通大臣は、不正の手段によって建築基準適合判定資格者検定を受け、又は受けようとした者に対しては、合格の決定を取り消し、又はその建築基準適合判定資格者検定を受けることを禁止することができる。
- 7 国土交通大臣は、前項又は次条第2項の規定による処分を受けた者に対し、情状により、2年以内の期間を定めて建築基準適合判定資格者検定を受けることができないものとすることができる。
- 8 前各項に定めるものを除くほか、建築基準適合判定資格者検定の手続及び基準その他建築基準適合判定資格者検定に関し必要な事項は、政令で定める。

【政令【受検資格】令2条の3⇒131

【建築基準適合判定資格者検定事務を行う者の指定】

- 第5条の2** 国土交通大臣は、第77条の2から第77条の5までの規定の定めるところにより指定する者（以下「指定建築基準適合判定資格者検定機関」という。）に、建築基準適合判定資格者検定の実施に関する事務（以下「建築基準適合判定資格者検定事務」という。）を行わせることができる。
- 2 指定建築基準適合判定資格者検定機関は、前条

第6項に規定する国土交通大臣の職権を行うことができる。

- 3 国土交通大臣は、第1項の規定による指定をしたときは、建築基準適合判定資格者検定事務を行わないものとする。

【受検手数料】

- 第5条の3** 建築基準適合判定資格者検定を受けようとする者（市町村又は都道府県の職員である者を除く。）は、政令で定めるところにより、実費を勘案して政令で定める額の受検手数料を、国（指定建築基準適合判定資格者検定機関が行う建築基準適合判定資格者検定を受けようとする者にあつては、指定建築基準適合判定資格者検定機関）に納めなければならない。

■政令【受検手数料】令8条の3⇒131

- 2 前項の規定により指定建築基準適合判定資格者検定機関に納められた受検手数料は、当該指定建築基準適合判定資格者検定機関の収入とする。

【構造計算適合判定資格者検定】

- 第5条の4** 構造計算適合判定資格者検定は、建築士の設計に係る建築物の計画について第6条の3第1項の構造計算適合性判定を行うために必要な知識及び経験について行う。

- 2 構造計算適合判定資格者検定は、国土交通大臣が行う。
- 3 構造計算適合判定資格者検定は、一級建築士試験に合格した者で、第6条の3第1項の構造計算適合性判定の業務その他これに類する業務で政令で定めるものに関して、5年以上の実務の経験を有するものでなければ受けることができない。

■政令【受検資格】令8条の4⇒132

- 4 構造計算適合判定資格者検定に関する事務をつかさどらせるために、国土交通省に、構造計算適合判定資格者検定委員を置く。ただし、次条第1項の指定構造計算適合判定資格者検定機関が同項の構造計算適合判定資格者検定事務を行う場合においては、この限りでない。
- 5 第5条第5項の規定は構造計算適合判定資格者検定委員に、同条第6項から第8項までの規定は構造計算適合判定資格者検定について準用する。この場合において、同条第7項中「次条第2項」とあるのは、「第5条の5第2項において準用する第5条の2第2項」と読み替えるものとする。

のとする。

【構造計算適合判定資格者検定事務を行う者の指定等】

- 第5条の5** 国土交通大臣は、第77条の17の2第1項及び同条第2項において準用する第77条の3から第77条の5までの規定の定めるところにより指定する者（以下「指定構造計算適合判定資格者検定機関」という。）に、構造計算適合判定資格者検定の実施に関する事務（以下「構造計算適合判定資格者検定事務」という。）を行わせることができる。

- 2 第5条の2第2項及び第5条の3第2項の規定は指定構造計算適合判定資格者検定機関に、第5条の2第3項の規定は構造計算適合判定資格者検定事務に、第5条の3第1項の規定は構造計算適合判定資格者検定について準用する。この場合において、第5条の2第2項中「前条第6項」とあるのは「第5条の4第5項において準用する第5条第6項」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「第5条の5第1項」と、第5条の3第1項中「者（市町村又は都道府県の職員である者を除く。）」とあるのは「者」と読み替えるものとする。

【建築物の設計及び工事監理】

- 第5条の6** 建築士法第3条第1項（同条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）、第3条の2第1項（同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）若しくは第3条の3第1項（同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）に規定する建築物又は同法第3条の2第3項（同法第3条の3第2項において読み替えて準用する場合を含む。以下同じ。）の規定に基づく条例に規定する建築物の工事は、それぞれ当該各条に規定する建築士の設計によらなければならない。

■建築士法3条～3条の3⇒407

- 2 建築士法第2条第7項に規定する構造設計図書による同法第20条の2第1項の建築物の工事は、構造設計一級建築士の構造設計（同法第2条第7項に規定する構造設計をいう。以下この項及び次条第3項第二号において同じ。）又は当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によらな

ければ、することができない。

【建築士法20条の2⇒421

- 3 建築士法第2条第7項に規定する設備設計図書による同法第20条の3第1項の建築物の工事は、設備設計一級建築士の設備設計（同法第2条第7項に規定する設備設計をいう。以下この項及び次条第3項第三号において同じ。）又は当該建築物が設備関係規定に適合することを設備設計一級建築士が確認した設備設計によらなければ、することができない。

【建築士法20条の3⇒422

- 4 建築主は、第1項に規定する工事をする場合においては、それぞれ建築士法第3条第1項、第3条の2第1項若しくは第3条の3第1項に規定する建築士又は同法第3条の2第3項の規定に基づく条例に規定する建築士である工事監理者を定めなければならない。
- 5 前項の規定に違反した工事は、することができない。

【建築物の建築等に関する申請及び確認】

第6条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、

同様とする。

【政令【建築基準関係規定】令9号⇒132

【省令【軽微な変更】規則3条の2第1項⇒326

関連【建築基準関係規定】バリアフリー法14条4項⇒550

- 一 別表第1の欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの
- 二 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの
- 四 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成16年法律第110号）第74条第1項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

【景観法74条1項⇒765

- 2 前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であるときには、適用しない。
- 3 建築主事は、第1項の申請書が提出された場合において、その計画が次の各号のいずれかに該当するときは、当該申請書を受理することができない。
- 一 建築士法第3条第1項、第3条の2第1項、第3条の3第1項、第20条の2第1項若しくは第20条の3第1項の規定又は同法第3条の2第3項の規定に基づく条例の規定に違反するとき。

【建築士法3条～3条の3⇒407

- 二 構造設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第20条の2第1項の建築物の構造設計を行った場合において、当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によるものでないとき。

【建築士法20条の2⇒421

- 三 設備設計一級建築士以外の一級建築士が建築

士法第20条の3第1項の建築物の設備設計を行った場合において、当該建築物が設備関係規定に適合することを設備設計一級建築士が確認した設備設計によるものでないとき。

【建築士法20条の3⇒422】

- 4 建築主事は、第1項の申請書を受受理した場合においては、同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から35日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から7日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。

【関連】消防長等の同意【法93条⇒101】

- 5 建築主事は、前項の場合において、申請に係る建築物の計画が第6条の3第1項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築主から同条第7項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第1項の規定による確認をすることができる。

- 6 建築主事は、第4項の場合（申請に係る建築物の計画が第6条の3第1項の特定構造計算基準（第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによって確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。）に適合するかどうかを審査する場合その他国土交通省令で定める場合に限る。）において、第4項の期間内に当該申請者に第1項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、35日の範囲内において、第4項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。

【省令【確認済証等の様式等】規則2条2項⇒312】

- 7 建築主事は、第4項の場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めたとき、又は建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間（前項の規定により第4項の期間を延長した場合にあつては、当該延長後の期間）内に当該申請者に交付しなければなら

ない。

- 8 第1項の確認済証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事は、することができない。
- 9 第1項の規定による確認の申請書、同項の確認済証並びに第6項及び第7項の通知書の様式は、国土交通省令で定める。

【省令【確認申請書の様式】規則1条の3⇒261】

【省令【確認済証等の様式等】規則2条⇒312】

【国土交通大臣等の指定を受けた者による確認】

- 第6条の2** 前条第1項各号に掲げる建築物の計画（前条第3項各号のいずれかに該当するものを除く。）が建築基準関係規定に適合するものであることについて、第77条の18から第77条の21までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者の確認を受け、国土交通省令で定めるところにより確認済証の交付を受けたときは、当該確認は前条第1項の規定による確認と、当該確認済証は同項の確認済証とみなす。

【省令【指定確認検査機関の確認済証の様式等】

規則3条の4⇒329】

【関連】指定確認検査機関【法77条の18～35⇒74】

- 2 前項の規定による指定は、2以上の都道府県の区域において同項の規定による確認の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては国土交通大臣が、一の都道府県の区域において同項の規定による確認の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては都道府県知事がするものとする。
- 3 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が次条第1項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築主から同条第7項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第1項の規定による確認をすることができる。
- 4 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めたとき、又は建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨及びその理由を記載した通知書を当該申請者に交付しなければ

ならない。

❖省令【指定確認検査機関の確認済証の様式等】規則3条の4⇒329

- 5 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の確認済証又は前項の通知書の交付をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、国土交通省令で定めるところにより、確認審査報告書を作成し、当該確認済証又は当該通知書の交付に係る建築物の計画に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

❖省令【確認審査報告書】規則3条の5⇒329

- 6 特定行政庁は、前項の規定による確認審査報告書の提出を受けた場合において、第1項の確認済証の交付を受けた建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないと認めるときは、当該建築物の建築主及び当該確認済証を交付した同項の規定による指定を受けた者にその旨を通知しなければならない。この場合において、当該確認済証は、その効力を失う。
- 7 前項の場合において、特定行政庁は、必要に応じ、第9条第1項又は第10項の命令その他の措置を講ずるものとする。

【構造計算適合性判定】

第6条の3 建築主は、第6条第1項の場合において、申請に係る建築物の計画が第20条第1項第二号若しくは第三号に定める基準（同項第二号イ又は第三号イの政令で定める基準に従った構造計算で、同項第二号イに規定する方法若しくはプログラムによるもの又は同項第三号イに規定するプログラムによるものによって確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。以下「特定構造計算基準」という。）又は第3条第2項（第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定により第20条の規定の適用を受けない建築物について第86条の7第1項の政令で定める範囲内において増築若しくは改築をする場合における同項の政令で定める基準（特定構造計算基準に相当する基準として*1政令で定めるものに限る。以下「特定増改築構造計算基準」という。）に適合するかどうかの確認審査（第6条第4項に規定する審査又は前条第1項の規定による確認のための審査をいう。以下この項において同じ。）を要するものであるときは、構造計算適合性判定（当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増

改築構造計算基準に適合するかどうかの判定をいう。以下同じ。）の申請書を提出して都道府県知事の構造計算適合性判定を受けなければならない。ただし、当該建築物の計画が特定構造計算基準（第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによって確かめられる安全性を有することに係る部分のうち確認審査が比較的容易にできるものとして*2 政令で定めるものに限る。）又は特定増改築構造計算基準（確認審査が比較的容易にできるものとして*2 政令で定めるものに限る。）に適合するかどうかを、構造計算に関する高度の専門的知識及び技術を有する者として国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事が第6条第4項に規定する審査をする場合又は前条第1項の規定による指定を受けた者が当該国土交通省令で定める要件を備える者である第77条の24第1項の確認検査員に前条第1項の規定による確認のための審査をさせる場合は、この限りでない。

❖*1 政令【特定増改築構造計算基準】令9条の2⇒133

❖*2 政令【確認審査が容易な特定構造計算基準及び特定増改築構造計算基準】令9条の3⇒133

❖省令【構造計算に関する高度の専門知識等を有する者等】

規則3条の13⇒333

関連 【指定構造計算適合性判定機関による適判の実施】

法18条の2⇒31

- 2 都道府県知事は、前項の申請書を受理した場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて当該都道府県に置かれた建築主事が第6条第1項の規定による確認をするときは、当該建築主事を当該申請に係る構造計算適合性判定に関する事務に従事させてはならない。
- 3 都道府県知事は、特別な構造方法の建築物の計画について第1項の構造計算適合性判定を行うに当たって必要があると認めるときは、当該構造方法に係る構造計算に関して専門的な識見を有する者の意見を聴くものとする。
- 4 都道府県知事は、第1項の申請書を受理した場合においては、その受理した日から14日以内に、当該申請に係る構造計算適合性判定の結果を記載した通知書を当該申請者に交付しなければならない。
- 5 都道府県知事は、前項の場合（申請に係る建築

物の計画が特定構造計算基準（第20条第1項第2号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによって確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。）に適合するかどうかの判定の申請を受けた場合その他国土交通省令で定める場合に限る。）において、前項の期間内に当該申請者に同項の通知書を交付することができない合理的な理由があるときは、35日の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。

- 6 都道府県知事は、第4項の場合において、申請書の記載によっては当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間（前項の規定により第4項の期間を延長した場合にあっては、当該延長後の期間）内に当該申請者に交付しなければならない。
- 7 建築主は、第4項の規定により同項の通知書の交付を受けた場合において、当該通知書が適合判定通知書（当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するものであると判定された旨が記載された通知書をいう。以下同じ。）であるときは、第6条第1項又は前条第1項の規定による確認をする建築主事又は同項の規定による指定を受けた者に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該建築物の計画に係る第6条第7項又は前条第4項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。
- 8 建築主は、前項の場合において、建築物の計画が第6条第1項の規定による建築主事の確認に係るものであるときは、同条第4項の期間（同条第6項の規定により同条第4項の期間が延長された場合にあっては、当該延長後の期間）の末日の3日前までに、前項の適合判定通知書又はその写しを当該建築主事に提出しなければならない。
- 9 第1項の規定による構造計算適合性判定の申請書及び第4項から第6項までの通知書の様式

は、国土交通省令で定める。

【省令【構造計算適合性判定の申請書の様式】

規則3条の7⇒330

【建築物の建築に関する確認の特例】

第6条の4 第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は第三号に掲げる建築物の建築に対する第6条及び第6条の2の規定の適用については、第6条第1項中「政令で定めるものをいう。以下同じ」とあるのは、「政令で定めるものをいい、建築基準法令の規定のうち政令で定める規定を除く。以下この条及び次条において同じ」とする。

【政令【確認の特例】令10条⇒133

- 一 第68条の10第1項の認定を受けた型式（次号において「認定型式」という。）に適合する建築材料を用いる建築物
- 二 認定型式に適合する建築物の部分を有する建築物
- 三 第6条第1項第四号に掲げる建築物で建築士の設計に係るもの
- 2 前項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する政令のうち建築基準法令の規定を定めるものにおいては、建築士の技術水準、建築物の敷地、構造及び用途その他の事情を勘案して、建築士及び建築物の区分に応じ、建築主事の審査を要しないこととしても建築物の安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる規定を定めるものとする。

【建築物に関する完了検査】

第7条 建築主は、第6条第1項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

【省令【完了検査申請書の様式】規則4条⇒337

- 2 前項の規定による申請は、第6条第1項の規定による工事が完了した日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。ただし、申請をしなかったことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

【省令【申請できないやむを得ない理由】

規則4条の3⇒338

- 3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に建築主事に到

達するように、しなければならない。

- 4 建築主事が第1項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員（以下この章において「**建築主事等**」という。）は、その申請を受理した日から7日以内に、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを**検査**しなければならない。
- 5 **建築主事等**は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して**検査済証を交付**しなければならない。

【省令【検査済証の様式】規則4条の4⇒338

【国土交通大臣等の指定を受けた者による完了検査】

- 第7条の2** 第77条の18から第77条の21までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者が、第6条第1項の規定による**工事の完了の日から4日が経過する日までに**、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかの**検査を引き受けた場合**において、当該検査の引受けに係る工事が完了したときについては、**前条第1項から第3項までの規定は、適用しない。**
- 2 前項の規定による指定は、2以上の都道府県の区域において同項の検査の業務を行おうとする者を指定する場合にあっては国土交通大臣が、一の都道府県の区域において同項の検査の業務を行おうとする者を指定する場合にあっては都道府県知事がするものとする。
 - 3 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による**検査の引受けを行ったときは**、国土交通省令で定めるところにより、その旨を証する書面を**建築主に交付**するとともに、その旨を**建築主事に通知**しなければならない。
- 【省令【完了検査引受証等の様式】規則4条の5⇒338
- 4 第1項の規定による**指定を受けた者は**、同項の規定による検査の引受けを行ったときは、当該検査の引受けを行った第6条第1項の規定による**工事が完了した日又は当該検査の引受けを行った日のいずれか遅い日から7日以内に**、第1項の**検査**をしなければならない。
 - 5 第1項の規定による指定を受けた者は、同項の

検査をした建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。この場合において、当該検査済証は、前条第5項の検査済証とみなす。

【省令【指定確認検査機関の検査済証の様式】

規則4条の6⇒338

- 6 第1項の規定による**指定を受けた者は**、同項の検査をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、国土交通省令で定めるところにより、**完了検査報告書**を作成し、同項の検査をした建築物及びその敷地に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを**特定行政庁に提出**しなければならない。
- 7 **特定行政庁**は、前項の規定による完了検査報告書の提出を受けた場合において、第1項の検査をした建築物及びその敷地が建築基準関係規定に**適合しないと認めるときは**、遅滞なく、第9条第1項又は第7項の規定による**命令その他必要な措置**を講ずるものとする。

【省令【完了検査報告書】規則4条の7⇒338

【建築物に関する中間検査】

- 第7条の3** 建築主は、第6条第1項の規定による工事が**次の各号のいずれかに該当する工程**（以下「**特定工程**」という。）を含む場合において、当該特定工程に係る**工事を終えたときは**、その都度、国土交通省令で定めるところにより、**建築主事の検査を申請**しなければならない。

【省令【中間検査申請書の様式】規則4条の8⇒339

- 一 **階数が3以上である共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち政令で定める工程**

【政令【特定工程】令11条⇒134

- 二 前号に掲げるもののほか、**特定行政庁が**、その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案して、区域、期間又は建築物の構造、用途若しくは規模を限って**指定する工程**

- 2 前項の規定による**申請は**、特定工程に係る工事を終えた日から**4日以内に建築主事に到達**するように、しなければならない。ただし、申請をしなかったことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

第7条の4 ●建築基準法

【省令【申請できないやむを得ない理由】

規則4条の3⇒338

- 3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。
- 4 建築主事が第1項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事等は、その申請を受理した日から4日以内に、当該申請に係る工事中の建築物等（建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事中の建築物及びその敷地をいう。以下この章において同じ。）について、検査前に施工された工事に係る建築物の部分及びその敷地が建築基準関係規定に適合するかどうかを検査しなければならない。
- 5 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合することを認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築主に対して当該特定工程に係る中間検査合格証を交付しなければならない。

【省令【中間検査合格証の様式】規則4条の10⇒339

- 6 第1項第一号の政令で定める特定工程ごとに政令で定める当該特定工程後の工程及び特定行政庁が同項第二号の指定と併せて指定する特定工程後の工程（第18条第22項において「特定工程後の工程」と総称する。）に係る工事は、前項の規定による当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、これを施工してはならない。

【政令【特定工程後の工程】令12条⇒134

- 7 建築主事等又は前条第1項の規定による指定を受けた者は、第4項の規定による検査において建築基準関係規定に適合することを認められた工事中の建築物等について、第7条第4項、前条第1項、第4項又は次条第1項の規定による検査をするときは、第4項の規定による検査において建築基準関係規定に適合することを認められた建築物の部分及びその敷地については、これらの規定による検査をすることを要しない。
- 8 第1項第二号の規定による指定に関して公示その他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

【省令【特定工程の指定に関する事項】規則4条の11⇒339

【国土交通大臣等の指定を受けた者による中間検査】

第7条の4 第6条第1項の規定による工事が特定

工程を含む場合において、第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が当該特定工程に係る工事を終えた後の工事中の建築物等について、検査前に施工された工事に係る建築物の部分及びその敷地が建築基準関係規定に適合するかどうかの検査を当該工事を終えた日から4日が経過する日までに引き受けたときについては、前条第1項から第3項までの規定は、適用しない。

- 2 第7条の2第1項の規定による指定を受けた者は、前項の規定による検査の引受けを行ったときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を証する書面を建築主に交付するとともに、その旨を建築主事に通知しなければならない。

【省令【中間検査引受証等の様式】規則4条の12⇒340

- 3 第7条の2第1項の規定による指定を受けた者は、第1項の検査をした場合において、特定工程に係る工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合することを認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築主に対して当該特定工程に係る中間検査合格証を交付しなければならない。

【省令【指定確認検査機関の中間検査合格証の様式】

規則4条の13⇒340

- 4 前項の規定により交付された特定工程に係る中間検査合格証は、それぞれ、当該特定工程に係る前条第5項の中間検査合格証とみなす。
- 5 前条第7項の規定の適用については、第3項の規定により特定工程に係る中間検査合格証が交付された第1項の検査は、それぞれ、同条第5項の規定により当該特定工程に係る中間検査合格証が交付された同条第4項の規定による検査とみなす。
- 6 第7条の2第1項の規定による指定を受けた者は、第1項の検査をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、国土交通省令で定めるところにより、中間検査報告書を作成し、同項の検査をした工事中の建築物等に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。

【省令【中間検査報告書】規則4条の14⇒340

- 7 特定行政庁は、前項の規定による中間検査報告書の提出を受けた場合において、第1項の検査をした工事中の建築物等が建築基準関係規定に

適合しないと認めるときは、遅滞なく、第9条第1項又は第10項の規定による命令その他必要な措置を講ずるものとする。

【建築物に関する検査の特例】

第7条の5 第6条の4第1項第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は同項第三号に掲げる建築物の建築の工事（同号に掲げる建築物の建築の工事にあっては、国土交通省令で定めるところにより建築士である工事監理者によって設計図書のとおりを実施されたことが確認されたものに限る。）に対する第7条から前条までの規定の適用については、第7条第4項及び第5項中「建築基準関係規定」とあるのは「前条第1項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する建築基準関係規定」と、第7条の2第1項、第5項及び第7項、第7条の3第4項、第5項及び第7項並びに前条第1項、第3項及び第7項中「建築基準関係規定」とあるのは「第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する建築基準関係規定」とする。

■省令【建築物に関する検査の特例】規則4条の15⇒340

【検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限】

第7条の6 第6条第1項第一号から第三号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で*1政令で定めるものに関する工事（*2政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第18条第24項及び第90条の3において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、第7条第5項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

■*1 政令【避難施設等の範囲】令13条⇒134

■*2 政令【軽易な工事】令13条の2⇒134

関連【安全上の措置等に関する計画届】法90条の3⇒100

- 一 特定行政庁が、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたとき。
 - 二 建築主事又は第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めたとき。
 - 三 第7条第1項の規定による申請が受理された日（第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が同項の規定による検査の引受けを行った場合にあっては、当該検査の引受けに係る工事が完了した日又は当該検査の引受けを行った日のいずれか遅い日）から7日を経過したとき。
- 2 前項第一号及び第二号の規定による認定の申請の手續に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。
- 省令【仮使用の認定の申請等】規則4条の16⇒341
- 3 第7条の2第1項の規定による指定を受けた者は、第1項第二号の規定による認定をしたときは、国土交通省令で定める期間内に、国土交通省令で定めるところにより、仮使用認定報告書を作成し、同号の規定による認定をした建築物に関する国土交通省令で定める書類を添えて、これを特定行政庁に提出しなければならない。
- 4 特定行政庁は、前項の規定による仮使用認定報告書の提出を受けた場合において、第1項第二号の規定による認定を受けた建築物が同号の国土交通大臣が定める基準に適合しないと認めるときは、当該建築物の建築主及び当該認定を行った第7条の2第1項の規定による指定を受けた者にその旨を通知しなければならない。この場合において、当該認定は、その効力を失う。

【維持保全】

- 第8条** 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
- 2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じな

ればならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

- 一 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

【政令【維持保全に関する準則の作成等を要する建築物】

令13条の3第1項⇒134

- 二 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

【政令【維持保全に関する準則の作成等を要する建築物】

令13条の3第2項⇒135

- 3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

【違反建築物に対する措置】

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から3日以内に、特定行政庁に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求め

て、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の2日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前5項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

関連【建築監視員】法9条の2⇒23

- 8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から3日以内に、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。この場合においては、第4項から第6項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があった日から5日以内に行わなければならない。
- 9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第7項の規定によって仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第1項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第7項の規定によって仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。
- 10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第2項から第6項までに定める手続によることのできない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。

関連【建築監視員】法9条の2⇒23

- 11 第1項の規定により必要な措置を命じようとする

る場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 12 特定行政庁は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 13 特定行政庁は、第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

【省令】違反建築物の公告の方法規則4条の17⇒342

- 14 前項の標識は、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第1項、第7項又は第10項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

【建築監視員】

第9条の2 特定行政庁は、政令で定めるところにより、当該市町村又は都道府県の職員のうちから建築監視員を命じ、前条第7項及び第10項に規定する特定行政庁の権限を行なわせることができる。

【政令】建築監視員の資格令14条⇒135

【違反建築物の設計者等に対する措置】

第9条の3 特定行政庁は、第9条第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が同条第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、国土交通省令で定めるところにより、当該命令に係る建築物の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人（請負工事の下請人を含む。次項において同じ。）若しくは当該建築物について宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者又は当該命令に係る浄化槽の製造業者の氏名又は名称及び住所その他国土交通省令で定める事項を、建築士法、建設業法（昭和24年法律第100号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）又は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。

【省令】違反建築物の設計者等の通知規則4条の19⇒342

- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、前項の規定による通知を受けた場合においては、遅滞なく、当該通知に係る者について、建築士法、建設業法、浄化槽法又は宅地建物取引業法による免許又は許可の取消し、業務の停止の処分その他必要な措置を講ずるものとし、その結果を同項の規定による通知をした特定行政庁に通知しなければならない。

【保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言】

第9条の4 特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる。

【著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令】

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）

について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

【政令【勧告の対象となる建築物】令14条の2⇒135

- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

【第3章の規定に適合しない建築物に対する措置】

第11条 特定行政庁は、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途（いずれも第3条第2項（第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定により第3章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が公益上著しく支障があると認める場合においては、当該建築物の所在地の市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、修繕、模様替、使用禁止又は使用制限を命ずることができる。この場合においては、当該建築物の所在地の市町村は、当該命令に基づく措置

によって通常生ずべき損害を時価によって補償しなければならない。

- 2 前項の規定によって補償を受けることができる者は、その補償金額に不服がある場合においては、政令の定める手続によって、その決定の通知を受けた日から1月以内に土地収用法（昭和26年法律第219号）第94条第2項の規定による収用委員会の裁決を求めることができる。

【政令【収用委員会の採決の申請手続】令15条⇒135

【報告、検査等】

第12条 第6条第1項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして^{*1}政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物（以下この項及び第3項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該^{*1}政令で定めるものの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他^{*2}政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第3項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第3項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の^{*3}政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第3項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

【^{*1}政令【定期報告を要する建築物等】令16条第1項⇒135

【^{*2}政令【定期報告を要する建築物等】令16条第2項⇒135

【^{*3}政令【防火戸その他の防火設備】令109条⇒173

【省令【建築物の定期報告】規則5条⇒342

- 2 国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する特定建築物の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者（以下この章において「国の機関の長等」という。）は、当該特定建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建

築士又は建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検（当該特定建築物の防火戸その他の前項の政令で定める防火設備についての第 4 項の点検を除く。）をさせなければならない。ただし、当該特定建築物（第 6 条第 1 項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして前項の政令で定めるもの及び同項の規定により特定行政庁が指定するものを除く。）のうち特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て指定したものについては、この限りでない。

❑政令【定期報告を要する建築物等】令16条 1 項⇒135

❑省令【国の機関の長等による建築物の点検】

規則 5 条の 2 ⇒343

- 3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるものを除く。）の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者（次項及び第 12 条の 3 第 2 項において「建築設備等検査員」という。）に検査（これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

❑政令【定期報告を要する建築物等】令16条 3 項⇒136

❑省令【建築設備等の定期報告】規則 6 条⇒343

- 4 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物の特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。ただし、当該特定建築設備等（前項の政令で定めるもの及び同項の規定により特定行政庁が指定するものを除く。）のうち特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て指定したものにつ

いては、この限りでない。

❑政令【定期報告を要する建築物等】令16条 3 項⇒136

❑省令【国の機関の長等による建築設備等の点検】

規則 6 条の 2 ⇒343

- 5 特定行政庁、建築主事又は建築監視員は、次に掲げる者に対して、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料若しくは建築設備その他の建築物の部分（以下「建築材料等」という。）の受取若しくは引渡し状況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況又は建築物の敷地、構造若しくは建築設備に関する調査（以下「建築物に関する調査」という。）の状況に関する報告を求めることができる。
- 一 建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者
 - 二 第 77 条の 21 第 1 項の指定確認検査機関
 - 三 第 77 条の 35 の 5 第 1 項の指定構造計算適合性判定機関
- 6 特定行政庁又は建築主事にあつては第 6 条第 4 項、第 6 条の 2 第 6 項、第 7 条第 4 項、第 7 条の 3 第 4 項、第 9 条第 1 項、第 10 項若しくは第 13 項、第 10 条第 1 項から第 3 項まで、前条第 1 項又は第 90 条の 2 第 1 項の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあつては第 9 条第 10 項の規定の施行に必要な限度において、当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者に対し、帳簿、書類その他の物件の提出を求めることができる。
- 7 建築主事又は特定行政庁の命令若しくは建築主事の委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員にあつては第 6 条第 4 項、第 6 条の 2 第 6 項、第 7 条第 4 項、第 7 条の 3 第 4 項、第 9 条第 1 項、第 10 項若しくは第 13 項、第 10 条第 1 項から第 3 項まで、前条第 1 項又は第 90 条の 2 第 1 項の規定の施行に必要な限度において、建築監視員にあつては第 9 条第 10 項の規定の施行に必要な限度において、当該建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場又は建築物に関する調査をした者の営

第12条の2 ●建築基準法

業所、事務所その他の事業場に立ち入り、建築物、建築物の敷地、建築設備、建築材料、建築材料等の製造に関係がある物件、設計図書その他建築物に関する工事に関係がある物件若しくは建築物に関する調査に関係がある物件を検査し、若しくは試験し、又は建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者若しくは建築物に関する調査をした者に対し必要な事項について質問することができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 8 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第1項及び第3項の規定による報告に係る建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する台帳を整備し、かつ、当該台帳（当該処分及び当該報告に関する書類で国土交通省令で定めるものを含む。）を保存しなければならない。

【省令【台帳の記載事項等】規則6条の3第2項⇒345

- 9 前項の台帳の記載事項その他その整備に関し必要な事項及び当該台帳（同項の国土交通省令で定める書類を含む。）の保存期間その他その保存に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

【省令【台帳の記載事項等】規則6条の3⇒344

【建築物調査員資格者証】

第12条の2 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、建築物調査員資格者証を交付する。

- 一 前条第1項の調査及び同条第2項の点検（次項第四号及び第3項第三号において「調査等」という。）に関する講習で国土交通省令で定めるものの課程を修了した者

【省令【建築物の種類等】規則6条の6⇒346

- 二 前号に掲げる者と同等以上の専門的知識及び能力を有すると国土交通大臣が認定した者

- 2 国土交通大臣は、前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者に対しては、建築物調査員資格者証の交付を行わないことができる。

- 一 未成年者
二 建築基準法令の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から起算して2年を経過しな

い者

- 三 次項（第二号を除く。）の規定により建築物調査員資格者証の返納を命ぜられ、その日から起算して1年を経過しない者

- 四 心身の故障により調査等の業務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるもの

- 3 国土交通大臣は、建築物調査員が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その建築物調査員資格者証の返納を命ずることができる。

- 一 この法律又はこれに基づく命令の規定に違反したとき。

- 二 前項第三号又は第四号のいずれかに該当するに至ったとき。

- 三 調査等に関して不誠実な行為をしたとき。

- 四 偽りその他不正の手段により建築物調査員資格者証の交付を受けたとき。

- 4 建築物調査員資格者証の交付の手續その他建築物調査員資格者証に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

【省令【建築物調査資格者の種類】規則6条の5第1項⇒346

【建築設備等検査員資格者証】

第12条の3 建築設備等検査員資格者証の種類は、国土交通省令で定める。

【省令【建築物調査資格者の種類】規則6条の5第2項⇒346

- 2 建築設備等検査員が第12条第3項の検査及び同条第4項の点検（次項第一号において「検査等」という。）を行うことができる建築設備等の種類は、前項の建築設備等検査員資格者証の種類に応じて国土交通省令で定める。

【省令【建築物等の種類等】規則6条の6⇒346

- 3 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、建築設備等検査員資格者証を交付する。

- 一 検査等に関する講習で建築設備等検査員資格者証の種類ごとに国土交通省令で定めるものの課程を修了した者

【省令【建築物等の種類等】規則6条の6⇒346

- 二 前号に掲げる者と同等以上の専門的知識及び能力を有すると国土交通大臣が認定した者

- 4 前条第2項から第4項までの規定は、建築設備等検査員資格者証について準用する。この場合において、同条第2項中「前項」とあるのは「次条第3項」と、同項第四号及び同条第3項第三号中「調査等」とあるのは「次条第2項に規定

する検査等」と読み替えるものとする。

【身分証明書の携帯】

第 13 条 建築主事、建築監視員若しくは特定行政庁の命令若しくは建築主事の委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員が第 12 条第 7 項の規定によって建築物、建築物の敷地若しくは建築工事に立ち入る場合又は建築監視員が第 9 条の 2（第 90 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定による権限を行使する場合においては、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

2 第 12 条第 7 項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

【都道府県知事又は国土交通大臣の勧告、助言又は援助】

第 14 条 建築主事を置く市町村の長は、都道府県知事又は国土交通大臣に、都道府県知事は、国土交通大臣に、この法律の施行に関し必要な助言又は援助を求めることができる。

2 国土交通大臣は、特定行政庁に対して、都道府県知事は、建築主事を置く市町村の長に対して、この法律の施行に関し必要な勧告、助言若しくは援助をし、又は必要な参考資料を提供することができる。

【届出及び統計】

第 15 条 建築主が建築物を建築しようとする場合又は建築物の除却の工事を施工する者が建築物を除却しようとする場合においては、これらの者は、建築主事を經由して、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、当該建築物又は当該工事に係る部分の床面積の合計が 10㎡以内である場合においては、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、同項の建築物の建築又は除却が第一号の耐震改修又は第二号の建替えに該当する場合における同項の届出は、それぞれ、当該各号に規定する所管行政庁が都道府県知事であるときは直接当該都道府県知事に対し、市町村の長であるときは当該市町村の長を経由して行わなければならない。

― 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号)第 17 条第 1 項の規定により建築物の耐震改修（増築又は改築に限る。）の計画の認定を同法第 2 条第 3 項の所管行政庁に

申請する場合の当該耐震改修

【耐震改修法 17 条 1 項⇒586

二 密集市街地整備法第 4 条第 1 項の規定により建替計画の認定を同項の所管行政庁に申請する場合の当該建替え

【密集市街地整備法 4 条 1 項⇒800

3 市町村の長は、当該市町村の区域内における建築物が火災、震災、水災、風災その他の災害により滅失し、又は損壊した場合においては、都道府県知事に報告しなければならない。ただし、当該滅失した建築物又は損壊した建築物の損壊した部分の床面積の合計が 10㎡以内である場合においては、この限りでない。

4 都道府県知事は、前 3 項の規定による届出及び報告に基づき、建築統計を作成し、これを国土交通大臣に送付し、かつ、関係書類を国土交通省令で定める期間保存しなければならない。

5 前各項の規定による届出、報告並びに建築統計の作成及び送付の手続は、国土交通省令で定める。

【省令【建築工事届及び建築物除却届】規則 8 条⇒353

【報告、検査等】

第 15 条の 2 国土交通大臣は、第 1 条の目的を達成するため特に必要があると認めるときは、建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者、建築物に関する調査をした者若しくは第 68 条の 10 第 1 項の型式適合認定、第 68 条の 25 第 1 項の構造方法等の認定若しくは第 68 条の 26 の特殊構造方法等認定（以下この項において「型式適合認定等」という。）を受けた者に対し、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料等の受取若しくは引渡し状況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況若しくは建築物に関する調査の状況に関する報告若しくは帳簿、書類その他の物件の提出を求め、又はその職員に、建築物、建築物の敷地、建築材料等を製造した者の工場、営業所、事務所、倉庫その他の事業場、建築工事場、建築物に関する調査をした者の営業所、事務所その他の事業場若しくは型式適合認定等を受けた者の事務所その他の事業場に立ち入り、建築物、建築物の敷地、建築設備、建築材料、建築材料等の製造に係る物件、設計図書その他建築物に関する工

事に関係がある物件、建築物に関する調査に関係がある物件若しくは型式適合認定等に関係がある物件を検査させ、若しくは試験させ、若しくは建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者、建築物に関する調査をした者若しくは型式適合認定等を受けた者に対し必要な事項について質問させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第 1 項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

【国土交通大臣又は都道府県知事への報告】

第 16 条 国土交通大臣は、特定行政庁に対して、都道府県知事は、建築主事を置く市町村の長に対して、この法律の施行に関して必要な報告又は統計の資料の提出を求めることができる。

【特定行政庁等に対する指示等】

第 17 条 国土交通大臣は、都道府県若しくは市町村の建築主事の処分がこの法律若しくはこれに基づく命令の規定に違反し、又は都道府県若しくは市町村の建築主事がこれらの規定に基づく処分を怠っている場合において、国の利害に重大な関係がある建築物に関し必要があると認めるときは、当該都道府県知事又は市町村の長に対して、期限を定めて、都道府県又は市町村の建築主事に対し必要な措置を命ずべきことを指示することができる。

- 2 国土交通大臣は、都道府県の建築主事の処分がこの法律若しくはこれに基づく命令の規定に違反し、又は都道府県の建築主事がこれらの規定に基づく処分を怠っている場合において、これらにより多数の者の生命又は身体に重大な危害が発生するおそれがあると認めるときは、当該都道府県知事に対して、期限を定めて、都道府県の建築主事に対し必要な措置を命ずべきことを指示することができる。
- 3 都道府県知事は、市町村の建築主事の処分がこの法律若しくはこれに基づく命令の規定に違反し、又は市町村の建築主事がこれらの規定に基づく処分を怠っている場合において、これらに

より多数の者の生命又は身体に重大な危害が発生するおそれがあると認めるときは、当該市町村の長に対して、期限を定めて、市町村の建築主事に対し必要な措置を命ずべきことを指示することができる。

- 4 国土交通大臣は、前項の場合において都道府県知事がそのすべき指示をしないときは、自ら同項の指示をすることができる。
- 5 都道府県知事又は市町村の長は、正当な理由がない限り、前各項の規定により国土交通大臣又は都道府県知事が行った指示に従わなければならない。
- 6 都道府県又は市町村の建築主事は、正当な理由がない限り、第 1 項から第 4 項までの規定による指示に基づく都道府県知事又は市町村の長の命令に従わなければならない。
- 7 国土交通大臣は、都道府県知事若しくは市町村の長が正当な理由がなく、所定の期限までに、第 1 項の規定による指示に従わない場合又は都道府県若しくは市町村の建築主事が正当な理由がなく、所定の期限までに、第 1 項の規定による国土交通大臣の指示に基づく都道府県知事若しくは市町村の長の命令に従わない場合においては、正当な理由がないことについて社会資本整備審議会の確認を得た上で、自ら当該指示に係る必要な措置をとることができる。
- 8 国土交通大臣は、都道府県知事若しくは市町村の長がこの法律若しくはこれに基づく命令の規定に違反し、又はこれらの規定に基づく処分を怠っている場合において、国の利害に重大な関係がある建築物に関し必要があると認めるときは、当該都道府県知事又は市町村の長に対して、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 9 国土交通大臣は、都道府県知事がこの法律若しくはこれに基づく命令の規定に違反し、又はこれらの規定に基づく処分を怠っている場合において、これらにより多数の者の生命又は身体に重大な危害が発生するおそれがあると認めるときは、当該都道府県知事に対して、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 10 都道府県知事は、市町村の長がこの法律若しくはこれに基づく命令の規定に違反し、又はこれらの規定に基づく処分を怠っている場合におい

て、これらにより多数の者の生命又は身体に重大な危害が発生するおそれがあると認めるときは、当該市町村の長に対して、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを指示することができる。

- 11 第4項及び第5項の規定は、前3項の場合について準用する。この場合において、第5項中「前各項」とあるのは、「第8項から第10項まで又は第11項において準用する第4項」と読み替えるものとする。
- 12 国土交通大臣は、都道府県知事又は市町村の長が正当な理由がなく、所定の期限までに、第8項の規定による指示に従わない場合においては、正当な理由がないことについて社会資本整備審議会の確認を得た上で、自ら当該指示に係る必要な措置をとることができる。

【国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に対する確認、検査又は是正措置に関する手続の特例】

第 18 条 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物及び建築物の敷地については、第6条から第7条の6まで、第9条から第9条の3まで、第10条及び第90条の2の規定は、適用しない。この場合においては、次項から第25項までの規定に定めるところによる。

- 2 第6条第1項の規定によって建築し、又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする建築物の建築主が国、都道府県又は建築主事を置く市町村である場合においては、当該国の機関の長等は、当該工事に着手する前に、その計画を建築主事に通知しなければならない。ただし、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合（当該増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内である場合に限る。）においては、この限りでない。
- 3 建築主事は、前項の通知を受けた場合においては、第6条第4項に定める期間内に、当該通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定（第6条の4第1項第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は同項第三号に掲げる建築物の建築について通知を受けた場合にあっては、同項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する建築基準関係規定。以下この項及び第

14項において同じ。）に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、建築基準関係規定に適合することを認めたときは、当該通知をした国の機関の長等に対して確認済証を交付しなければならない。

- 4 国の機関の長等は、第2項の場合において、同項の通知に係る建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかの前項に規定する審査を要するものであるときは、当該建築物の計画を都道府県知事に通知し、構造計算適合性判定を求めなければならない。ただし、当該建築物の計画が特定構造計算基準（第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによって確かめられる安全性を有することに係る部分のうち前項に規定する審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに限る。）又は特定増改築構造計算基準（同項に規定する審査が比較的容易にできるものとして政令で定めるものに限る。）に適合するかどうかを第6条の3第1項ただし書の国土交通省令で定める要件を備える者である建築主事が前項に規定する審査をする場合は、この限りでない。
- 5 都道府県知事は、前項の通知を受けた場合において、当該通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて当該都道府県に置かれた建築主事が第3項に規定する審査をするときは、当該建築主事を当該通知に係る構造計算適合性判定に関する事務に従事させてはならない。
- 6 都道府県知事は、特別な構造方法の建築物の計画について第4項の構造計算適合性判定を行うに当たって必要があると認めるときは、当該構造方法に係る構造計算に関して専門的な識見を有する者の意見を聴くものとする。
- 7 都道府県知事は、第4項の通知を受けた場合においては、その通知を受けた日から14日以内に、当該通知に係る構造計算適合性判定の結果を記載した通知書を当該通知をした国の機関の長等に交付しなければならない。
- 8 都道府県知事は、前項の場合（第4項の通知に係る建築物の計画が特定構造計算基準（第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものに

よって確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。)に適合するかどうかの判定を求められた場合その他国土交通省令で定める場合に限る。)において、前項の期間内に当該通知をした国の機関の長等に同項の通知書を交付することができない合理的な理由があるときは、35日の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該通知をした国の機関の長等に交付しなければならない。

【省令】国の機関の長等による建築主事に対する通知等】

規則8条の2第10項⇒354

- 9 都道府県知事は、第7項の場合において、第4項の通知の記載によっては当該建築物の計画が特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を第7項の期間（前項の規定により第7項の期間を延長した場合にあっては、当該延長後の期間）内に当該通知をした国の機関の長等に交付しなければならない。
- 10 国の機関の長等は、第7項の規定により同項の通知書の交付を受けた場合において、当該通知書が適合判定通知書であるときは、第3項の規定による審査をする建築主事に、当該適合判定通知書又はその写しを提出しなければならない。ただし、当該建築物の計画に係る第14項の通知書の交付を受けた場合は、この限りでない。
- 11 国の機関の長等は、前項の場合において、第3項の期間（第13項の規定により第3項の期間が延長された場合にあっては、当該延長後の期間）の末日の3日前までに、前項の適合判定通知書又はその写しを当該建築主事に提出しなければならない。
- 12 建築主事は、第3項の場合において、第2項の通知に係る建築物の計画が第4項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、当該通知をした国の機関の長等から第10項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第3項の確認済証を交付することができる。
- 13 建築主事は、第3項の場合（第2項の通知に係る建築物の計画が特定構造計算基準（第20条

第1項第二号イの政令で定める基準に従った構造計算で同号イに規定する方法によるものによって確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。)に適合するかどうかを審査する場合その他国土交通省令で定める場合に限る。)において、第3項の期間内に当該通知をした国の機関の長等に同項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、35日の範囲内において、同項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該通知をした国の機関の長等に交付しなければならない。

【省令】国の機関の長等による建築主事に対する通知等】

規則8条の2第4項⇒354

- 14 建築主事は、第3項の場合において、第2項の通知に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めたとき、又は建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を第3項の期間（前項の規定により第3項の期間を延長した場合にあっては、当該延長後の期間）内に当該通知をした国の機関の長等に交付しなければならない。
- 15 第2項の通知に係る建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事は、第3項の確認済証の交付を受けた後でなければならない。
- 16 国の機関の長等は、当該工事を完了した場合においては、その旨を、工事が完了した日から4日以内に到達するように、建築主事に通知しなければならない。
- 17 建築主事が前項の規定による通知を受けた場合においては、建築主事等は、その通知を受けた日から7日以内に、その通知に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定（第7条の5に規定する建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事について通知を受けた場合にあっては、第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される第6条第1項に規定する建築基準関係規定。以下この条において同じ。）に適合しているかどうかを検査しなければならない。

- 18 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めるときは、国の機関の長等に対して検査済証を交付しなければならない。
- 19 国の機関の長等は、当該工事が特定工程を含む場合において、当該特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、その旨を、その日から 4 日以内に到達するように、建築主事に通知しなければならない。
- 20 建築主事が前項の規定による通知を受けた場合においては、建築主事等は、その通知を受けた日から 4 日以内に、当該通知に係る工事中の建築物等について、検査前に施工された工事に係る建築物の部分及びその敷地が建築基準関係規定に適合するかどうかを検査しなければならない。
- 21 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合することを認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、国の機関の長等に対して当該特定工程に係る中間検査合格証を交付しなければならない。

【省令【国の機関の長等による建築主事に対する通知等】

規則 8 条の 2 第 19 項⇒354

- 22 特定工程後の工程に係る工事は、前項の規定による当該特定工程に係る中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、これを施工してはならない。
- 23 建築主事等は、第 20 項の規定による検査において建築基準関係規定に適合することを認められた工事中の建築物等について、第 17 項又は第 20 項の規定による検査をするときは、同項の規定による検査において建築基準関係規定に適合することを認められた建築物の部分及びその敷地については、これらの規定による検査をすることを要しない。
- 24 第 6 条第 1 項第一号から第三号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で避難施設等に関する工事を含むものをする場合においては、第 18 項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する

工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

- 一 特定行政庁が、安全上、防火上又は避難上支障がないと認めたとき。
 - 二 建築主事が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めるとき。
 - 三 第 16 項の規定による通知をした日から 7 日を経過したとき。
- 25 特定行政庁は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物又は建築物の敷地が第 9 条第 1 項、第 10 条第 1 項若しくは第 3 項又は第 90 条の 2 第 1 項の規定に該当すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該建築物又は建築物の敷地を管理する国の機関の長等に通知し、これらの規定に掲げる必要な措置をとるべきことを要請しなければならない。

【指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定の実施】

- 第 18 条の 2 都道府県知事は、第 77 条の 35 の 2 から第 77 条の 35 の 5 までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定する者に、第 6 条の 3 第 1 項及び前条第 4 項の構造計算適合性判定の全部又は一部を行わせることができる。
- 2 前項の規定による指定は、2 以上の都道府県の区域において同項の規定による構造計算適合性判定の業務を行おうとする者を指定する場合にあっては国土交通大臣が、一の都道府県の区域において同項の規定による構造計算適合性判定の業務を行おうとする者を指定する場合にあっては都道府県知事がするものとする。
- 3 都道府県知事は、第 1 項の規定による指定を受けた者に構造計算適合性判定の全部又は一部を行わせることとしたときは、当該構造計算適合性判定の全部又は一部を行わないものとする。
- 4 第 1 項の規定による指定を受けた者が構造計算適合性判定を行う場合における第 6 条の 3 第 1 項及び第 3 項から第 6 項まで並びに前条第 4 項及び第 6 項から第 9 項までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とある

のは、「第 18 条の 2 第 1 項の規定による指定を受けた者」とする。

【確認審査等に関する指針等】

- 第 18 条の 3** 国土交通大臣は、第 6 条第 4 項及び第 18 条第 3 項（これらの規定を第 87 条第 1 項、第 87 条の 4 並びに第 88 条第 1 項及び第 2 項において準用する場合を含む。）に規定する審査、第 6 条の 2 第 1 項（第 87 条第 1 項、第 87 条の 4 並びに第 88 条第 1 項及び第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認のための審査、第 6 条の 3 第 1 項及び第 18 条第 4 項に規定する構造計算適合性判定、第 7 条第 4 項、第 7 条の 2 第 1 項及び第 18 条第 17 項（これらの規定を第 87 条の 4 並びに第 88 条第 1 項及び第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による検査並びに第 7 条の 3 第 4 項、第 7 条の 4 第 1 項及び第 18 条第 20 項（これらの規定を第 87 条の 4 及び第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による検査（以下この条及び第 77 条の 62 第 2 項第三号において「確認審査等」という。）の公正かつ適確な実施を確保するため、確認審査等に関する指針を定めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、前項の指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 3 確認審査等は、前項の規定により公表された第 1 項の指針に従って行わなければならない。

第 2 章 建築物の敷地、構造及び建築設備

【敷地の衛生及び安全】

- 第 19 条** 建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならない。建築物の地盤面は、これに接する周囲の土地より高くなければならない。ただし、敷地内の排水に支障がない場合又は建築物の用途により防湿の必要がない場合においては、この限りでない。
- 2 湿潤な土地、出水のおそれの多い土地又はごみその他これに類する物で埋め立てられた土地に建築物を建築する場合においては、盛土、地盤の改良その他衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。

- 3 建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。
- 4 建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。

【構造耐力】

- 第 20 条** 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

一 高さが 60 m を超える建築物 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して*1 政令で定める技術的基準に適合するものであること。この場合において、その構造方法は、荷重及び外力によって建築物の各部分に連続的に生ずる力及び変形を把握することその他の*2 政令で定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであること。

❏*1 政令【構造方法に関する技術的基準】令36条 1 項⇒147

❏*2 政令【構造計算における政令で定める基準】

令81条 1 項⇒159

二 高さが 60 m 以下の建築物のうち、第 6 条第 1 項第二号に掲げる建築物（高さが 13 m 又は軒の高さが 9 m を超えるものに限る。）又は同項第三号に掲げる建築物（地階を除く階数が 4 以上である鉄骨造の建築物、高さが 20 m を超える鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物その他これらの建築物に準ずるものとして政令で定める建築物に限る。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

❏政令【階数4以上の鉄骨造建築物等】令36条の2⇒147

- イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して*1 政令で定める技術的基準に適合すること。この場合において、その構造方法は、地震力によって建築物の地上部分の各階に生ずる水平方向の変形を把握することその他の*2 政令で定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものによって確かめられる安全

性を有すること。

❏ *1 政令【構造方法に関する技術的基準】**令36条2項**⇒147

❏ *2 政令【構造計算における政令で定める基準】

令81条2項⇒159

□ 前号に定める基準に適合すること。

三 高さが60 m以下の建築物のうち、第6条第1項第二号又は第三号に掲げる建築物その他その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）を石造、れんが造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造その他これらに類する構造とした建築物で高さが13 m又は軒の高さが9 mを超えるもの（前号に掲げる建築物を除く。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して*1 政令で定める技術的基準に適合すること。この場合において、その構造方法は、構造耐力上主要な部分ごとに応力度が許容応力度を超えないことを確かめることその他の*2 政令で定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものによって確かめられる安全性を有すること。

❏ *1 政令【構造方法に関する技術的基準】**令36条3項**⇒147

❏ *2 政令【構造計算における政令で定める基準】

令81条3項⇒160

□ 前2号に定める基準のいずれかに適合すること。

四 前3号に掲げる建築物以外の建築物 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合すること。

❏ 政令【構造方法に関する技術的基準】**令36条3項**⇒147

□ 前3号に定める基準のいずれかに適合すること。

2 前項に規定する基準の適用上の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

❏ 政令【別の建築物とみなすことができる部分】

令36条の4⇒148

【大規模の建築物の主要構造部等】

第 21 条 次の各号のいずれかに該当する建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の*1 政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、その主要構造部を通常火災終了時間（建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間をいう。）が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関して*2 政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、その周囲に延焼防止上有効な空地で*3 政令で定める技術的基準に適合するものを有する建築物については、この限りでない。

一 地階を除く階数が4以上である建築物

二 高さが16 mを超える建築物

三 別表第1(イ)欄(5)項又は(6)項に掲げる用途に供する特殊建築物で、高さが13 mを超えるものの

❏ *1 政令【法21条1項の政令で定める部分】

令109条の4⇒173

❏ *2 政令【大規模の建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準】**令109条の5**⇒174

❏ *3 政令【延焼防止上有効な空地の技術的基準】

令109条の6⇒174

2 延べ面積が3,000㎡を超える建築物（その主要構造部（床、屋根及び階段を除く。）の前項の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。）は、次の各号のいずれかに適合するものとしなければならない。

一 第2条第九号の二イに掲げる基準に適合するものであること。

❏【耐火建築物の主要構造部の基準】**法2条九号の二イ**⇒10

二 壁、柱、床その他の建築物の部分又は防火戸その他の*1 政令で定める防火設備（以下この号において「壁等」という。）のうち、通常の火災による延焼を防止するために当該壁等が必要とされる性能に関して*2 政令で定める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又は国土

第22条 ●建築基準法

交通大臣の認定を受けたものによって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ3,000㎡以内としたものであること。

❏*1 政令【防火戸その他の防火設備】**令109条**⇒173

❏*2 政令【大規模の建築物の壁等の技術的基準】

令109条の7⇒174

【屋根】

第22条 特定行政庁が防火地域及び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の屋根の構造は、通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて**政令で定める技術的基準**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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、茶室、あずまやその他これらに類する建築物又は延べ面積が10㎡以内の物置、納屋その他これらに類する建築物の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分については、この限りでない。

❏政令【屋根の性能に関する技術的基準】**令109条の8**⇒174

関連【屋根】**法62条**⇒56

2 特定行政庁は、前項の規定による指定をする場合においては、あらかじめ、都市計画区域内にある区域については都道府県都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合にあっては、当該市町村都市計画審議会。第51条を除き、以下同じ。）の意見を聴き、その他の区域については関係市町村の同意を得なければならない。

【外壁】

第23条 前条第1項の市街地の区域内にある建築物（その主要構造部の第21条第1項の*1 政令で定める部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの（第25条及び第61条において「木造建築物等」という。）に限る。）は、その外壁で延焼のおそれのある部分の構造を、**準防火性能**（建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼の抑制に一定の効果を発揮するために外壁に必要とされる性能をいう。）に関して*2 政令で定める技術的基準に適合する土塗壁その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

❏*1 政令【法21条1項の政令で定める部分】

令109条の4⇒173

❏*2 政令【準防火性能に関する技術的基準】

令109条の9⇒175

【建築物が第22条第1項の市街地の区域の内外にわたる場合の措置】

第24条 建築物が第22条第1項の市街地の区域の内外にわたる場合においては、その全部について同項の市街地の区域内の建築物に関する規定を適用する。

【大規模の木造建築物等の外壁等】

第25条 延べ面積（同一敷地内に2以上の木造建築物等がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000㎡を超える木造建築物等は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、その屋根の構造を第22条第1項に規定する構造としなければならない。

関連【木造建築物等】**法23条**⇒34

関連【防火構造】**法2条八号**⇒9

【防火壁等】

第26条 延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

関連【木造等の建築物の防火壁及び防火床】**令113条**⇒181

一 耐火建築物又は準耐火建築物

二 卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、次のイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの

ロ 構造方法、主要構造部の防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術的基準に適合するもの

❏政令【防火壁又は防火床を要しない技術的基準】

令115条の2第1項⇒183

三 畜舎その他の政令で定める用途に供する建築物で、その周辺地域が農業上の利用に供され、又はこれと同様の状況にあって、その構造及び用途並びに周囲の状況に関し避難上及び延焼防止上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するもの

❏政令【防火壁又は防火床を要しない技術的基準】

令115条の2第2項⇒183

【耐火建築物等としなければならない特殊建築物】

第 27 条 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、その主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる性能に関して*¹ **政令で定める技術的基準**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又は国土交通大臣の認定を受けたものとし、かつ、その外壁の開口部であって建築物の他の部分から当該開口部へ延焼するおそれがあるものとして*² **政令で定めるもの**に、防火戸その他の*³ **政令で定める防火設備**（その構造が遮炎性能に関して*⁴ **政令で定める技術的基準**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又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）を設けなければならない。

❏ *¹ 政令【法27条1項の特殊建築物の主要構造部の性能に関する技術的基準】**令110条⇒175**

❏ *² 政令【延焼するおそれがある外壁の開口部】**令110条の2⇒175**

❏ *³ 政令【防火戸その他の防火設備】**令109条⇒173**

❏ *⁴ 政令【法27条1項の特殊建築物の防火設備の遮炎性能に関する技術的基準】**令110条の3⇒175**

一 別表第1(イ)欄に掲げる階を同表(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供するもの（階数が3で延べ面積が200㎡未満のもの（同表(ロ)欄に掲げる階を同表(イ)欄(2)項に掲げる用途で*¹ **政令で定めるもの**に供するもの）にあっては、*² **政令で定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。**）を除く。）

❏ *¹ 政令【警報設備を設けた場合に耐火構造物等とすることを要しないこととなる用途】**令110条の4⇒176**

❏ *² 政令【警報設備の技術的基準】**令110条の5⇒176**

二 別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分（同表(1)項の場合にあっては客席、同表(2)項及び(4)項の場合にあっては2階の部分に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。）の床面積の合計が同表(ハ)欄の当該各項に該当するもの

三 別表第1(イ)欄(4)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が

3,000㎡以上のもの

四 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が1階にないもの（階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のものを除く。）

2 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、**耐火建築物**としなければならない。

一 別表第1(イ)欄(5)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が同表(ハ)欄(5)項に該当するもの

二 別表第1(ロ)欄(6)項に掲げる階を同表(イ)欄(6)項に掲げる用途に供するもの

3 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、耐火建築物又は**準耐火建築物**（別表第1(イ)欄(6)項に掲げる用途に供するもの）にあっては、第2条第九号の三口に該当する準耐火建築物のうち**政令で定めるものを除く。**）としなければならない。

❏ 政令【自動車車庫等の用途に供してはならない

準耐火建築物】**令115条の4⇒183**

一 別表第1(イ)欄(5)項又は(6)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が同表(ロ)欄の当該各項に該当するもの

二 別表第2(ロ)項第四号に規定する**危険物**（安全上及び防火上支障がないものとして政令で定めるものを除く。以下この号において同じ。）の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの（貯蔵又は処理に係る危険物の数量が**政令で定める限度を超えないものを除く。**）

❏ 政令【危険物の数量】**令116条⇒184**

【居室の採光及び換気】

第 28 条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で*¹ **政令で定めるものの居室**（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして*² **政令で定めるものに限る。**）には、**採光**のための窓その他の開口部を設け、その**採光**の有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、**住宅**にあっては $\frac{1}{5}$ 以上、**その他の建築物**にあっては $\frac{1}{5}$ から $\frac{1}{10}$ までの間において*³ **政令で定める割合**以上としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

❏ *¹ 政令【学校等の居室の採光】**令19条1項⇒136**

第 28 条の 2 ●建築基準法

❏*2 同条 2 項⇒136

❏*3 同条 3 項⇒136

関連【有効面積の算定方法】令20条⇒136

- 2 居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、 $\frac{1}{10}$ 以上としなければならない。ただし、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合においては、この限りでない。

❏政令【換気設備の技術的基準】令20条の2⇒138

関連【換気設備】令129条の2の5⇒201

- 3 別表第1の欄(1)項に掲げる用途に供する特殊建築物の居室又は建築物の調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたもの（*1 政令で定めるものを除く。）には、*2 政令で定める技術的基準に従って、換気設備を設けなければならない。

❏*1 政令【火気使用室の換気設備】令20条の3第1項⇒139

❏*2 政令【換気設備の技術的基準】

令20条の2、令20条の3第2項⇒138

- 4 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た2室は、前3項の規定の適用については、1室とみなす。

【石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置】

第 28 条の 2 建築物は、石綿その他の物質の建築材料からの飛散又は発散による衛生上の支障がないよう、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

- 一 建築材料に石綿その他の著しく衛生上有害なものとして政令で定める物質（次号及び第三号において「石綿等」という。）を添加しないこと。

❏政令【著しく衛生上有害な物質】令20条の4⇒140

- 二 石綿等をあらかじめ添加した建築材料（石綿等を飛散又は発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを除く。）を使用しないこと。

- 三 居室を有する建築物にあっては、前2号に定めるもののほか、石綿等以外の物質でその居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして*1 政令で定める物質の区分に応じ、建築材料及び換気設備について*2 政令で定める技術的基準に適合すること。

❏*1 政令【衛生上の支障が生じる物質】令20条の5⇒140

❏*2 政令【クロルビリホスの技術的基準】令20条の6⇒140

❏*2 政令【ホルムアルデヒドに関する建築材料の技術的基準】令20条の7⇒140

❏*2 政令【ホルムアルデヒドに関する換気設備の技術的基準】令20条の8⇒141

❏*2 政令【ホルムアルデヒドの技術的基準の特例】

令20条の9⇒143

【地階における住宅等の居室】

第 29 条 住宅の居室、学校の教室、病院の病室又は寄宿舎の寝室で地階に設けるものは、壁及び床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

❏政令【地階の技術的基準】令22条の2⇒143

【長屋又は共同住宅の各戸の界壁】

第 30 条 長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

- 一 その構造が、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能に関して政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

❏政令【長屋又は共同住宅の界壁の遮音構造等】

令22条の3第1項⇒143

- 二 小屋裏又は天井裏に達するものであること。

- 2 前項第二号の規定は、長屋又は共同住宅の天井の構造が、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために天井に必要とされる性能に関して政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものである場合においては、適用しない。

❏政令【長屋又は共同住宅の界壁の遮音構造等】

令22条の3第2項⇒144

関連【建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁】令114条1項⇒181

【便所】

第 31 条 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第八号に規定する処理区域内においては、便所は、水洗便所（汚水管が下水道法第2条第三号に規定する公共下水道に連結されたものに限る。）以

外の便所としてはならない。

関連【便所】令28条～35条⇒145

- 2 便所から排出する汚物を下水道法第2条第六号に規定する終末処理場を有する公共下水道以外に放流しようとする場合においては、尿尿浄化槽（その構造が汚物処理性能（当該汚物を衛生上支障がないように処理するために尿尿浄化槽に必要とされる性能をいう。）に関して政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。）を設けなければならない。

政令【処理性能に関する技術的基準】令32条⇒145

【電気設備】

第 32 条 建築物の電気設備は、法律又はこれに基づく命令の規定で電気工作物に係る建築物の安全及び防火に関するものの定める工法によって設けなければならない。

【避雷設備】

第 33 条 高さ 20 m をこえる建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。ただし、周囲の状況によって安全上支障がない場合においては、この限りでない。

関連【避雷設備】令129条の14、129条の15⇒209

【昇降機】

第 34 条 建築物に設ける昇降機は、安全な構造で、かつ、その昇降路の周壁及び開口部は、防火上支障がない構造でなければならない。

関連【昇降機】令129条の3～129条の13の3⇒202

- 2 高さ 31 m をこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。

政令【非常用昇降機を要しない建築物】

令129条の13の2⇒207

【特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準】

第 35 条 別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、*1 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000㎡をこえる建築物については、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラー、貯水槽その他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び進入口並びに敷地内の避難上及び防火上

必要な通路は、*2 政令で定める技術的基準に従って、避難上及び防火上支障がないようにしなければならない。

政令【窓その他開口部を有しない居室等】

令116条の2⇒184

政令【廊下・階段・出入口等の避難施設】

令117条～126条⇒184

政令【排煙設備】令126条の2、126条の3⇒189

政令【非常用の照明装置】

令126条の4、126条の5⇒191

政令【非常用の進入口】令126条の6、126条の7⇒191

政令【敷地内の通路等】令127条～128条の3⇒192

【特殊建築物等の内装】

第 35 条の 2 別表第1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物、*1 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、延べ面積が1,000㎡をこえる建築物又は建築物の調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたものは、*2 政令で定めるものを除き、*3 政令で定める技術的基準に従って、その壁及び天井（天井のない場合においては、屋根）の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにしなければならない。

政令【窓その他開口部を有しない居室等】

令128条の3の2⇒193

政令【内装制限を受けない特殊建築物等】

令128条の4⇒193

政令【特殊建築物等の内装】令128条の5⇒194

【無窓の居室等の主要構造部】

第 35 条の 3 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、その居室を区画する主要構造部を耐火構造とし、又は不燃材料で造らなければならない。ただし、別表第1(イ)欄(1)項に掲げる用途に供するものについては、この限りでない。

政令【窓その他開口部を有しない居室等】令111条⇒176

【この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準】

第 36 条 居室の採光面積、天井及び床の高さ、床の防湿方法、階段の構造、便所、防火壁、防火床、防火区画、消火設備、避雷設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽、煙突及び昇降機の構造に関して、この章の規定を実施し、又は補足するために安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で

定める。

【建築材料の品質】

第 37 条 建築物の基礎、主要構造部その他安全上、防火上又は衛生上重要である政令で定める部分に使用する木材、鋼材、コンクリートその他の建築材料として国土交通大臣が定めるもの（以下この条において「指定建築材料」という。）は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。

❑政令【安全上重要である建築物の部分】

令144条の3⇒250

- 一 その品質が、指定建築材料ごとに国土交通大臣の指定する日本産業規格又は日本農林規格に適合するもの
- 二 前号に掲げるもののほか、指定建築材料ごとに国土交通大臣が定める安全上、防火上又は衛生上必要な品質に関する技術的基準に適合するものであることについて国土交通大臣の認定を受けたもの

【特殊の構造方法又は建築材料】

第 38 条 この章の規定及びこれに基づく命令の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物については、国土交通大臣がその構造方法又は建築材料がこれらの規定に適合するものと同等以上の効力があると認める場合においては、適用しない。

【災害危険区域】

- 第 39 条** 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。
- 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

【地方公共団体の条例による制限の附加】

第 40 条 地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくはは規模に因り、この章の規定又はこれに基く命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

【市町村の条例による制限の緩和】

第 41 条 第 6 条第 1 項第四号の区域外においては、

市町村は、土地の状況により必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、区域を限り、第 19 条、第 21 条、第 28 条、第 29 条及び第 36 条の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。ただし、第 6 条第 1 項第一号及び第三号の建築物については、この限りでない。

第 3 章 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途

第 1 節 総則

【適用区域】

第 41 条の 2 この章（第 8 節を除く。）の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り、適用する。

関連【都市計画区域・準都市計画区域】

都市計画法 5 条、5 条の 2 ⇒ 656

【道路の定義】

第 42 条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員 4 m（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6 m。次項及び第 3 項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路
- 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）、新都市基盤整備法（昭和 47 年法律第 86 号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和 50 年法律第 67 号）又は密集市街地整備法（第 6 章に限る。以下この項において同じ。）による道路
- 三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道
- 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市

再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

- 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

【政令【道に関する基準】令144条の4⇒251

- 2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 m（同項の規定により指定された区域内においては、3 m（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 m）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 m 未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 m の線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 m 未満 1.35 m 以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 m 未満 2.7 m 以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第 1 項の区域内の幅員 6 m 未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあっては、幅員 4 m 以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障

がないと認められる道

- 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
- 三 第 1 項の区域が指定された際に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員 4 m 未満の道については、第 2 項の規定にかかわらず、第 1 項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第 2 項の規定により幅員 1.8 m 未満の道を指定する場合又は第 3 項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

第 2 節 建築物又はその敷地と道路又は壁面線との関係等

【敷地等と道路との関係】

第 43 条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。）に 2 m 以上接しなければならない。

- 一 自動車のみの交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第 12 条の 11 の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路
- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
- 一 その敷地が幅員 4 m 以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通*1省令で定める基準に適合するものに限る。）に 2 m 以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通*2省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

【*1 省令【敷地と道路との関係の特例の基準】

規則10条の3第1項⇒356

【*2 同条第3項⇒356

- 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する

第 43 条の 2 ●建築基準法

建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

【省令【敷地と道路との関係の特例の基準】

規則10条の3第4項⇒356

- 3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模又は位置の特殊性により、第1項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

- 一 特殊建築物
- 二 階数が3以上である建築物
- 三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

【政令【窓その他の開口部を有しない居室】

令144条の5⇒251

- 四 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。次号、第4節、第7節及び別表第3において同じ。）が1,000㎡を超える建築物
- 五 その敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。）にのみ接する建築物で、延べ面積が150㎡を超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

【その敷地が4m未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加】

第 43 条の 2 地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路にのみ2m（前条第3項各号のいずれかに該当する建築物で同項の条例によりその敷地が道路に接する部分の長さの制限が付加されているものにあっては、当該長さ）以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができる。

【道路内の建築制限】

第 44 条 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。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りで

ない。

- 一 地盤面下に設ける建築物
- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
- 三 第43条第1項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであって特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

【政令【道路内に建築できる基準等】令145条1項⇒251

- 四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

【政令【道路内に建築できる基準等】令145条2項⇒252

- 2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

【関連【予定道路の指定】法68条の7第4項⇒64

【私道の変更又は廃止の制限】

第 45 条 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第43条第1項の規定又は同条第3項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合においては、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。

- 2 第9条第2項から第6項まで及び第15項の規定は、前項の措置を命ずる場合に準用する。

【壁面線の指定】

第 46 条 特定行政庁は、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要があると認める場合においては、建築審査会の同意を得て、壁面線を指定することができる。この場合においては、あらかじめ、その指定に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 2 前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同項の規定による指定の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

- 3 特定行政庁は、第1項の規定による指定をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しな

ければならない。

【壁面線による建築制限】

第 47 条 建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ 2 m をこえる門若しくはへいは、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについては、この限りでない。

第 3 節 建築物の用途

【用途地域等】

第 48 条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第 2(い)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

◀別表第 2 ▶111

- 2 第二種低層住居専用地域内においては、別表第 2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 3 第一種中高層住居専用地域内においては、別表第 2(は)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 4 第二種中高層住居専用地域内においては、別表第 2(に)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 5 第一種住居地域内においては、別表第 2(ほ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上や

むを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 6 第二種住居地域内においては、別表第 2(へ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 7 準住居地域内においては、別表第 2(と)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 8 田園住居地域内においては、別表第 2(ち)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が農業の利便及び田園住居地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 9 近隣商業地域内においては、別表第 2(り)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 10 商業地域内においては、別表第 2(ぬ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 11 準工業地域内においては、別表第 2(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 12 工業地域内においては、別表第 2(を)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。
- 13 工業専用地域内においては、別表第 2(わ)項に掲

げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 14 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「**用途地域**」と総称する。）の指定のない区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。）内においては、別表第2(カ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が当該区域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 15 **特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。**

- 16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、**第一号**に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、**第二号**に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。

- 一 特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、**政令**で定める場合に限る。）について特例許可をする場合

❏政令【意見の聴取等を要しない場合】**令130条1項**⇒209

- 二 日常生活に必要な**政令**で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可（**第1項から第7項までの規定のただし書の規定によるものに限る。**）をする場合

❏政令【意見の聴取等を要しない場合】**令130条2項**⇒209

❏省令【住環境の悪化を防止するために必要な措置】

規則10条の4の3⇒357

- 17 特定行政庁は、第15項の規定により意見を聴取する場合においては、その許可しようとする

建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

【特別用途地区】

- 第49条 特別用途地区内においては、前条第1項から第13項までに定めるものを除くほか、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

- 2 特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、前条第1項から第13項までの規定による制限を緩和することができる。

【特定用途制限地域】

- 第49条の2 特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、**政令**で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。

❏政令【条例で定める制限】**令130条の2**⇒210

【用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限】

- 第50条 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区、居住環境向上用途誘導地区又は特定用途誘導地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

【卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置】

- 第51条 都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他^{*1} **政令**で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会（その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあっては、当該市町村都市計画審議会）の議を経てその敷地の位置が都市計画に支障がないと認めて許可した場合又は^{*2} **政令**で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においては、この限りでない。

❏^{*1} 政令【位置の指定を受ける処理施設】

令130条の2の2⇒210

■*2 政令【特殊建築物の位置に対する制限の緩和】

令130条の2の3⇒210

第4節 建築物の敷地及び構造

【容積率】

第 52 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第3項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の1.5倍以下でなければならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）
 $\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 、 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 又は $\frac{20}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第五号から第七号までに掲げる建築物を除く。）
 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ 又は $\frac{50}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 三 商業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）
 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 、 $\frac{40}{10}$ 、 $\frac{50}{10}$ 、 $\frac{60}{10}$ 、 $\frac{70}{10}$ 、 $\frac{80}{10}$ 、 $\frac{90}{10}$ 、 $\frac{100}{10}$ 、 $\frac{110}{10}$ 、 $\frac{120}{10}$ 又は $\frac{130}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 四 工業地域内の建築物（第六号及び第七号に掲げる建築物を除く。）又は工業専用地域内の建築物
 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{15}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 又は $\frac{40}{10}$ のうち当該地域

に関する都市計画において定められたもの

- 五 高層住居誘導地区内の建築物（第七号に掲げる建築物を除く。）であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の $\frac{2}{3}$ 以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。）

当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値から、その1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値までの範囲内で、当該高層住居誘導地区に関する都市計画において定められたもの

関連【高層住居誘導地区】法57条の5⇒53

■政令【高層住居誘導地区及び法52条8項の容積率の算出方法】令135条の14⇒223

- 六 居住環境向上用途誘導地区内の建築物であって、その全部又は一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの
 当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値
- 七 特定用途誘導地区内の建築物であって、その全部又は一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの

当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた数値

- 八 用途地域の指定のない区域内の建築物
 $\frac{5}{10}$ 、 $\frac{8}{10}$ 、 $\frac{10}{10}$ 、 $\frac{20}{10}$ 、 $\frac{30}{10}$ 又は $\frac{40}{10}$ のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

- 2 前項に定めるもののほか、前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第12項において同じ。）の幅員が12m未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に

掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたものの以下でなければならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物

$\frac{4}{10}$

- 二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の $\frac{2}{3}$ 以上であるもの（当該高層住居誘導地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、その敷地面積が当該最低限度以上のものに限る。第 56 条第 1 項第二号ハ及び別表第 3 の 4 の項において同じ。）を除く。）

$\frac{4}{10}$

（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあっては、 $\frac{6}{10}$ ）

- 三 その他の建築物

$\frac{6}{10}$

（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあっては、 $\frac{4}{10}$ 又は $\frac{8}{10}$ のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

- 3 第 1 項（ただし書を除く。）、前項、第 7 項、第 12 項及び第 14 項、第 57 条の 2 第 3 項第二号、第 57 条の 3 第 2 項、第 59 条第 1 項及び第 3 項、第 59 条の 2 第 1 項、第 60 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項及び第 4 項、第 68 条の 3 第 1 項、第 68 条の 4、第 68 条の 5（第二号イを除く。第 6 項において同じ。）、第 68 条の 5 の 2（第二号イを除く。第 6 項において同じ。）、第 68 条の 5 の 3 第 1 項（第一号口を除く。第 6 項において同じ。）、第 68 条の 5 の 4（ただし書及び第一号口を除く。）、第 68 条の 5 の 5 第 1 項第一号口、第 68 条の 8、第 68 条の 9 第 1 項、第 86 条第 3 項及び第 4 項、第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項、第 86 条の 5 第 3 項並びに第 86 条の 6 第 1 項に規定する建築物の容積率（第 59 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項及び第 68 条の 9 第 1 項に規定するものについては、建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。第 6 項において同じ。）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1

m 以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第 6 項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第 6 項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の $\frac{1}{3}$ を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の $\frac{1}{3}$ ）は、算入しないものとする。

- 4 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 m を超える場合においては、その高低差 3 m 以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
- 5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第 3 項の地盤面を別に定めることができる。

【政令【条例で地盤面を別に定める場合の基準】

令 135 条の 15 ⇒ 223

- 6 第 1 項、第 2 項、次項、第 12 項及び第 14 項、第 57 条の 2 第 3 項第二号、第 57 条の 3 第 2 項、第 59 条第 1 項及び第 3 項、第 59 条の 2 第 1 項、第 60 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項及び第 4 項、第 68 条の 3 第 1 項、第 68 条の 4、第 68 条の 5、第 68 条の 5 の 2、第 68 条の 5 の 3 第 1 項、第 68 条の 5 の 4（第一号口を除く。）、第 68 条の 5 の 5 第 1 項第一号口、第 68 条の 8、第 68 条の 9 第 1 項、第 86 条第 3 項及び第 4 項、第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項、第 86 条の 5 第 3 項並びに第 86 条の 6 第 1 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しないものとする。

【政令【床面積に算入しない昇降機】令 135 条の 16 ⇒ 223

- 7 建築物の敷地が第 1 項及び第 2 項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第 1 項及び第 2 項の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物

の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

- 8 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物（居住環境向上用途誘導地区内の建築物であってその一部を当該居住環境向上用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するもの及び特定用途誘導地区内の建築物であってその一部を当該特定用途誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものを除く。）であって次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第1項第二号又は第三号に定める数値の1.5倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあっては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値）を同項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同項及び第3項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第3項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第1項第二号又は第三号に定める数値の1.5倍以下でなければならない。

【政令【高層住居誘導地区及び法52条8項の容積率の算出方法】令135条の14⇒223

- 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域（高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。）又は商業地域（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。）内にあること。
- その敷地内に*1 政令で定める規模以上の空地（道路に接して有効な部分が*2 政令で定める規模以上であるものに限る。）を有し、かつ、その敷地面積が*3 政令で定める規模

以上であること。

【*1 政令【敷地内の空地の規模等】

令135条の17第1項⇒224

【*2 同条2項、*3 同条3項⇒224

- 9 建築物の敷地が、幅員15m以上の道路（以下この項において「特定道路」という。）に接続する幅員6m以上12m未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70m以内の部分において接する場合における当該建築物に対する第2項から第7項までの規定の適用については、第2項中「幅員」とあるのは、「幅員（第9項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70m以内の部分にあっては、その幅員に、当該特定道路から当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの）」とする。

【政令【容積率の制限について前面道路の

幅員に加算する数値】令135条の18⇒224

- 10 建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路（第42条第1項第四号に該当するものを除くものとし、以下この項において「計画道路」という。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を第2項の前面道路とみなして、同項から第7項まで及び前項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。
- 11 前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が次に掲げる基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなして、第2項から第7項まで及び第9項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。
- 当該建築物がある街区における土地利用の状況等からみて、その街区内において、前面道路と壁面線との間の敷地の部分が当該前面

道路と一体的かつ連続的に有効な空地として確保されており、又は確保されることが確実と見込まれること。

- 二 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。

- 12 第2項各号の規定により前面道路の幅員のメートルの数値に乘ずる数値が $\frac{4}{10}$ とされている建築物で、前面道路の境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第68条の2第1項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ2mを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において当該壁面線又は当該壁面の位置の制限として定められた限度の線（以下この項及び次項において「壁面線等」という。）を越えないもの（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）については、当該前面道路の境界線は、当該壁面線等にあるものとみなして、第2項から第7項まで及び第9項の規定を適用することができる。ただし、建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に $\frac{6}{10}$ を乗じたもの以下でなければならない。

【政令】容積率の算定に当たり建築物から除かれる部分】

令135条の19⇒224

- 13 前項の場合においては、当該建築物の敷地のうち前面道路と壁面線等との間の部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。

- 14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

- 一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

【関連】高齢者等が円滑に利用できる建築物の容積率の特例】

バリアフリー法24条⇒553

- 二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

- 15 第44条第2項の規定は、第10項、第11項又は前項の規定による許可をする場合に準用す

る。

【関連】建築審査会】法78条⇒88

【建蔽率】

第53条 建築物の**建築面積**（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の**敷地面積**に対する割合（以下「**建蔽率**」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、田園住居地域又は工業専用地域内の建築物

$\frac{3}{10}$ 、 $\frac{4}{10}$ 、 $\frac{5}{10}$ 又は $\frac{6}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

- 二 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内の建築物

$\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 又は $\frac{8}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

- 三 近隣商業地域内の建築物

$\frac{6}{10}$ 又は $\frac{8}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

- 四 **商業地域内**の建築物

$\frac{8}{10}$

- 五 工業地域内の建築物

$\frac{5}{10}$ 又は $\frac{6}{10}$ のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

- 六 用途地域の指定のない区域内の建築物

$\frac{3}{10}$ 、 $\frac{4}{10}$ 、 $\frac{5}{10}$ 、 $\frac{6}{10}$ 又は $\frac{7}{10}$ のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

- 2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の**2以上**にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による**当該各地域**又は区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの**合計以下**でなければならない。

- 3 前2項の規定の適用については、**第一号又は第二号**のいずれかに該当する建築物にあっては第1項各号に定める数値に $\frac{1}{10}$ を加えたものをもって当該各号に定める数値とし、**第一号及び第二号**に該当する建築物にあっては同項各号に定める数値に $\frac{2}{10}$ を加えたものをもって当該各号

に定める数値とする。

- 一 防火地域（第 1 項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が $\frac{8}{10}$ とされている地域を除く。）内にあるイに該当する建築物又は準防火地域内にあるイ若しくはロのいずれかに該当する建築物

- イ 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能（通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の*¹政令で定める防火設備に必要とされる性能をいう。ロにおいて同じ。）を有するものとして*²政令で定める建築物（以下この条及び第 67 条第 1 項において「耐火建築物等」という。）

◆*¹政令【防火戸その他の防火設備】令109条⇒173

◆*²政令【耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物等】令135条の20第1項⇒225

関連【延焼防止建築物】令136条の2第一号ロ⇒226

- ロ 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（耐火建築物等を除く。第 8 項及び第 67 条第 1 項において「準耐火建築物等」という。）

◆政令【耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物等】令135条の20第2項⇒225

関連【準延焼防止建築物】令136条の2第二号ロ⇒227

- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

- 4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ 2 m を超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。次項において同じ。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前 3 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前 3 項の規定による限度を超えるものとすることができる。

◆政令【建蔽率の緩和に当たり建築物から除かれる部分】

令135条の21⇒225

- 5 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第 1 項から第 3 項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

- 一 特定行政庁が街区における避難上及び消火上必要な機能の確保を図るため必要と認めて前面道路の境界線から後退して壁面線を指定した場合における、当該壁面線を越えない建築物

- 二 特定防災街区整備地区に関する都市計画において特定防災機能（密集市街地整備法第 2 条第三号に規定する特定防災機能をいう。次号において同じ。）の確保を図るため必要な壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ 2 m を超える門又は塀の位置を制限するものに限る。同号において同じ。）が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

- 三 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例において防災街区整備地区計画の区域（特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）における特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限が定められた場合における、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物

- 6 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 防火地域（第 1 項第二号から第四号までの規定により建蔽率の限度が $\frac{8}{10}$ とされている地域に限る。）内にある耐火建築物等

- 二 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

- 三 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

- 7 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て防火地域内にあるものとみなして、第 3 項第一号又は前項第一号の規定を適用する。

第 53 条の 2 ●建築基準法

- 8 建築物の敷地が準防火地域と防火地域及び準防火地域以外の区域とにわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等又は準耐火建築物等であるときは、その敷地は、全て準防火地域内にあるものとみなして、第 3 項第一号の規定を適用する。
- 9 第 44 条第 2 項の規定は、第 4 項、第 5 項又は第 6 項第三号の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】【建築審査会】法78条⇒88

【建築物の敷地面積】

第 53 条の 2 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 一 前条第 6 項第一号に掲げる建築物
 - 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
 - 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
 - 四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 2 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、200㎡を超えてはならない。
- 3 第 1 項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
- 一 第 1 項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地

- 二 第 1 項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

- 4 第 44 条第 2 項の規定は、第 1 項第三号又は第四号の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】【建築審査会】法78条⇒88

【第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離】

第 54 条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第 86 条の 6 第 1 項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

【政令】【低層住専等の外壁の後退距離に対する制限の緩和】

令135条の22⇒225

- 2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5 m 又は 1 m とする。

【第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度】

第 55 条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、10 m 又は 12 m のうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が 10 m と定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に*1 政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が*2 政令で定める規模以上である建築物であって、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、12 m とする。

【*1 政令】【低層住専等の高さの制限の緩和に係る

敷地内の空地等】令130条の10第1項⇒217

【*2 同条2項⇒217

- 3 前 2 項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その

他の空地を有する建築物であって、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの

- 二 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

- 4 第 44 条第 2 項の規定は、前項各号の規定による許可をする場合に準用する。

関連【建築審査会】法78条⇒88

【建築物の各部分の高さ】

第 56 条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるものの以下としなければならない。

- 一 別表第 3 (イ) 欄及び (ロ) 欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表 (ハ) 欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表 (ニ) 欄に掲げる数値を乗じて得たもの

●別表第 3 ⇒116

- 二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくはニに定める数値が 1.25 とされている建築物で高さが 20 m を超える部分を有するもの又はイからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物（ロ及びハに掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあるものを除く。以下この号及び第 7 項第二号において同じ。）で高さが 31 m を超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イからニまでに定める数値を乗じて得たものに、イ又はニに定める数値が 1.25 とされている建築物にあつては 20 m を、イからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物にあつては 31 m を加えたもの

- イ 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（ハに掲げる建築物を除く。）

1.25（第 52 条第 1 項第二号の規定により容積率の限度が $\frac{30}{10}$ 以下とされている第一種中高層住居専用地域

及び第二種中高層住居専用地域以外の地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、2.5）

- ロ 近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（ハに掲げる建築物を除く。）又は商業地域、工業地域若しくは工業専用地域内の建築物

2.5

- ハ 高層住居誘導地区内の建築物であつて、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の $\frac{2}{3}$ 以上であるもの

2.5

- 二 用途地域の指定のない区域内の建築物

1.25 又は 2.5 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

- 三 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域内又は第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域（次条第 1 項の規定に基づく条例で別表第 4 の 2 の項に規定する (1)、(2) 又は (3) の号が指定されているものを除く。以下この号及び第 7 項第三号において同じ。）内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物にあつては 5 m を、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあつては 10 m を加えたもの

- 2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第一号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

●政令【前面道路との関係について後退距離の算定の特例】

令130条の12⇒217

- 3 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居

第 56 条の 2 ●建築基準法

専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内における前面道路の幅員が12m以上である建築物に対する別表第3の規定の適用については、同表(に)欄中「1.25」とあるのは、「1.25 (前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に1.25を乗じて得たものの以上の区域内においては、1.5)」とする。

- 4 前項に規定する建築物で前面道路の境界線から後退したものに対する同項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他政令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。以下この表において同じ。）に相当する距離だけ外側の線」と、「前面道路の幅員に」とあるのは「前面道路の幅員に、当該建築物の後退距離に2を乗じて得たものを加えたものに」とすることができる。

【政令】前面道路との関係について後退距離の算定の特例

令130条の12⇒217

- 5 建築物が第1項第二号及び第三号の地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、これらの規定中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。
- 6 建築物の敷地が2以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合における前各項の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

【政令】前面道路との関係について高さの制限の緩和

令131条⇒218

【政令】前面道路とみなす道路等【令131条の2⇒218

【政令】2以上の前面道路がある場合【令132条⇒218

【政令】前面道路の反対側に公園等がある場合

令134条⇒218

【政令】道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合

令135条の2⇒219

【政令】隣地との関係についての高さの制限の緩和

令135条の3⇒219

【政令】北側の前面道路又は隣地との関係についての高さの制限の緩和【令135条の4⇒219

- 7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定め

る位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

関連【天空率】令135条の5⇒220

【政令】前面道路との関係について高さの制限を適用しない建築物の基準等【令135条の6⇒220

【政令】隣地との関係について高さの制限を適用しない建築物の基準等【令135条の7⇒220

【政令】北側の隣地との関係について高さの制限を適用しない建築物の基準等【令135条の8⇒221

- 一 第1項第一号、第2項から第4項まで及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

【政令】法56条7項一号の政令で定める位置

令135条の9⇒221

- 二 第1項第二号、第5項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

隣地境界線からの水平距離が、第1項第二号イ又はニに定める数値が1.25とされている建築物にあっては16m、第1項第二号イからニまでに定める数値が2.5とされている建築物にあっては12.4mだけ外側の線上の政令で定める位置

【政令】法56条7項二号の政令で定める位置

令135条の10⇒222

- 三 第1項第三号、第5項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。）

隣地境界線から真北方向への水平距離が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物にあっては4m、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあっては8mだけ外側の線上の政令で定める位置

【政令】法56条7項三号の政令で定める位置

令135条の11⇒222

【日影による中高層の建築物の高さの制限】

第 56 条の 2 別表第4(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区

域」という。)内にある同表(㉔)欄の当該各項(4の項)にあっては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあっては、午前9時から午後3時まで)の間において、それぞれ、同表(㉔)欄の各項(4の項)にあっては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(2の項及び3の項にあっては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、同表(㉔)欄の(1)、(2)又は(3)の号(同表の3の項にあっては、(1)又は(2)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

【別表第4】⇒117

関連【建築審査会】法78条⇒88

【政令【日影制限の適用除外等】令135条の12⇒222

- 2 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第1項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

【政令【日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和】

令135条の12⇒223

- 4 対象区域外にある高さが10mを超える建築物

で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。

- 5 建築物が第1項の規定による日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、対象区域のうち当該建築物がある区域外の土地に日影を生じさせる場合における同項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

【政令【建築物が日影制限の異なる区域の

内外にわたる場合】令135条の13⇒223

【高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和】

第57条 高架の工作物内に設ける建築物で特定行政庁が周囲の状況により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、前3条の規定は、適用しない。

- 2 道路内にある建築物(高架の道路の路面下に設けるものを除く。)については、第56条第1項第一号及び第2項から第4項までの規定は、適用しない。

【特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例】

第57条の2 特例容積率適用地区内の2以上の敷地(建築物の敷地となるべき土地及び当該特例容積率適用地区の内外にわたる敷地であってその過半が当該特例容積率適用地区に属するものを含む。以下この項において同じ。)に係る土地について所有権若しくは建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者又はこれらの者の同意を得た者は、1人で、又は数人が共同して、特定行政庁に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該2以上の敷地(以下この条及び次条において「特例敷地」という。)のそれぞれに適用される特別の容積率(以下この条及び第60条の2第4項において「特例容積率」という。)の限度の指定を申請することができる。

【特例容積率適用地区】都市計画法9条16項⇒660

【省令【特例容積率の限度の指定の申請等】

規則10条の4の5⇒359

- 2 前項の規定による申請をしようとする者は、申請者及び同項の規定による同意をした者以外に

第 61 条 ●建築基準法

第 61 条 防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の*¹政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて*²政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、門又は塀で、高さ 2 m 以下のもの又は準防火地域内にある建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては、この限りでない。

❑*¹ 政令【防火戸その他の防火設備】令109条⇒173

❑*² 政令【防火地域又は準防火地域内の建築物の壁、柱、床、その他の部分及び防火設備の性能に関する技術的基準】

令136条の2⇒226

【屋根】

第 62 条 防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。

❑政令【防火地域等の建築物の屋根の性能に関する技術的基準】令136条の2の2⇒227

関連【屋根】法22条⇒34

【隣地境界線に接する外壁】

第 63 条 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

関連【境界線付近の建築の制限】民法234条1項⇒922

【看板等の防火措置】

第 64 条 防火地域内にある看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物で、建築物の屋上に設けるもの又は高さ 3 m を超えるものは、その主要な部分を不燃材料で造り、又は覆わなければならない。

【建築物が防火地域又は準防火地域の内外にわたる場合の措置】

第 65 条 建築物が防火地域又は準防火地域とこれらの地域として指定されていない区域にわたる

場合においては、その全部についてそれぞれ防火地域又は準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。ただし、その建築物が防火地域又は準防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、この限りでない。

関連【木造建築物の防火壁及び防火床】令113条⇒181

2 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合においては、その全部について防火地域内の建築物に関する規定を適用する。ただし、建築物が防火地域外において防火壁で区画されている場合においては、その防火壁外の部分については、準防火地域内の建築物に関する規定を適用する。

【第 38 条の準用】

第 66 条 第 38 条の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対するこの節の規定及びこれに基づく命令の規定の適用について準用する。

第 5 節の 2 特定防災街区整備地区

【特定防災街区整備地区】

第 67 条 特定防災街区整備地区内にある建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 延べ面積が 50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの
- 二 卸売市場の upper、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの
- 三 高さ 2 m を超える門又は塀で、不燃材料で造られ、又は覆われたもの
- 四 高さ 2 m 以下の門又は塀

関連【特定防災街区整備地区】

都市計画法 8 条 1 項五号の二⇒659

2 建築物が特定防災街区整備地区と特定防災街区整備地区として指定されていない区域にわたる場合においては、その全部について、前項の規定を適用する。ただし、その建築物が特定防災街区整備地区外において防火壁で区画されてい

る場合においては、その防火壁外の部分については、この限りでない。

- 3 特定防災街区整備地区内においては、建築物の敷地面積は、特定防災街区整備地区に関する都市計画において定められた建築物の敷地面積の最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。
 - 一 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
 - 二 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 4 第 53 条の 2 第 3 項の規定は、前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された場合に準用する。この場合において、同条第 3 項中「第 1 項」とあるのは、「第 67 条第 3 項」と読み替えるものとする。
- 5 特定防災街区整備地区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、特定防災街区整備地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分を除き、当該壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。
 - 一 第 3 項第一号に掲げる建築物
 - 二 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 6 特定防災街区整備地区内においては、その敷地が防災都市計画施設（密集市街地整備法第 31 条第 2 項に規定する防災都市計画施設をいう。以下この条において同じ。）に接する建築物の防災都市計画施設に係る間口率（防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の当該防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合をいう。以下この条において同じ。）及び高さは、特定防災街区整備地区に関する都市計画において建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならない。
- 7 前項の場合においては、同項に規定する建築物の高さの最低限度より低い高さの建築物の部分（同項に規定する建築物の防災都市計画施設

に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）は、空隙のない壁が設けられる等防火上有効な構造としなければならない。

- 8 前 2 項の建築物の防災都市計画施設に係る間口率及び高さの算定に関し必要な事項は、政令で定める。

【政令】防災都市計画施設の間口率及び高さの算定

令 136 条の 2 の 4 ⇒ 227

- 9 前 3 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - 一 第 3 項第一号に掲げる建築物
 - 二 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 10 第 44 条第 2 項の規定は、第 3 項第二号、第 5 項第二号又は前項第二号の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】建築審査会法 78 条 ⇒ 88

【第 38 条の準用】

第 67 条の 2 第 38 条の規定は、その予想しない特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する前条第 1 項及び第 2 項の規定の適用について準用する。

第 6 節 景観地区

第 68 条 景観地区内においては、建築物の高さは、景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度又は最低限度が定められたときは、当該最高限度以下又は当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

【関連】景観地区】都市計画法 8 条 1 項六号 ⇒ 659

【関連】景観法 61 条 ⇒ 763

- 一 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
 - 二 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 2 景観地区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、景観地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分を除き、当該壁面の位置の

制限に反して建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 前項第一号に掲げる建築物
- 二 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものの
- 3 景観地区内においては、建築物の敷地面積は、景観地区に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。
 - 一 第 1 項第一号に掲げる建築物
 - 二 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 4 第 53 条の 2 第 3 項の規定は、前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された場合に準用する。この場合において、同条第 3 項中「第 1 項」とあるのは、「第 68 条第 3 項」と読み替えるものとする。
- 5 景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）及び建築物の敷地面積の最低限度が定められている景観地区（景観法第 72 条第 2 項の景観地区工作物制限条例で、壁面後退区域（当該壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物（土地に定着する工作物以外のものを含む。）の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）が定められている区域に限る。）内の建築物で、当該景観地区に関する都市計画の内容に適合し、かつ、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 56 条の規定は、適用しない。
- 6 第 44 条第 2 項の規定は、第 1 項第二号、第 2 項第二号又は第 3 項第二号の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】建築審査会法78条⇒88

第 7 節 地区計画等の区域

【市町村の条例に基づく制限】

第 68 条の 2 市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

【関連】地区計画等】都市計画法12条の4、5⇒663

- 2 前項の規定による制限は、建築物の利用上の必要性、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画又は沿道地区計画の区域にあつては適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、集落地区計画の区域にあつては当該集落地区計画の区域の特性にふさわしい良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、それぞれ合理的に必要と認められる限度において、同項に規定する事項のうち特に重要な事項につき、政令で定める基準に従い、行うものとする。

【政令】地区計画等の区域内において条例で定める制限

令136条の2の5⇒228

- 3 第 1 項の規定に基づく条例で建築物の敷地面積に関する制限を定める場合においては、当該条例に、当該条例の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合の適用の除外に関する規定（第 3 条第 3 項第一号及び第五号の規定に相当する規定を含む。）を定めるものとする。
- 4 第 1 項の規定に基づく条例で建築物の構造に関する防火上必要な制限を定める場合においては、当該条例に、第 65 条の規定の例により、当該制限を受ける区域の内外にわたる建築物についての当該制限に係る規定の適用に関する措

置を定めるものとする。

- 5 市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、当該地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、第 1 項の規定に基づく条例で、第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定による制限を緩和することができる。

【再開発等促進区内の制限の緩和等】

- 第 68 条の 3** 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区（都市計画法第 12 条の 5 第 3 項に規定する再開発等促進区をいう。以下同じ。）又は沿道再開発等促進区（沿道整備計画第 9 条第 3 項に規定する沿道再開発等促進区をいう。以下同じ。）で地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域のうち建築物の容積率の最高限度が定められている区域内においては、当該地区計画又は沿道地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 52 条の規定は、適用しない。

【関連】【容積率】法 52 条⇒43

- 2 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区（地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域のうち当該地区整備計画又は沿道地区整備計画において $\frac{6}{10}$ 以下の数値で建築物の建蔽率の最高限度が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は沿道地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 53 条第 1 項から第 3 項まで、第 7 項及び第 8 項の規定は、適用しない。

【関連】【建蔽率】法 53 条⇒46

- 3 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区（地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域のうち 20 m 以下の高さで建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は沿道地区計画の内容に適合し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上の建築物であって特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 55 条第 1 項及び第 2 項の規定は、適用しない。

【政令】【再開発等促進区内で高さ制限の緩和を受ける敷地面積の規模】令 136 条の 2 の 6 ⇒231

【関連】【低層住専等の高さの制限】法 55 条 1 項、2 項⇒48

- 4 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区（地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域に限る。第 6 項において同じ。）内においては、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第 56 条の規定は、適用しない。

【関連】【建築物の各部分の高さ】法 56 条⇒49

- 5 第 44 条第 2 項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】【建築審査会】法 78 条⇒88

- 6 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内の建築物に対する第 48 条第 1 項から第 13 項まで（これらの規定を第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。）の規定の適用については、第 48 条第 1 項から第 11 項まで及び第 13 項中「又は公益上やむを得ない」とあるのは「公益上やむを得ないと認め、又は地区計画若しくは沿道地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画若しくは沿道地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と、同条第 12 項中「工業の利便上又は公益上必要」とあるのは「工業の利便上若しくは公益上必要と認め、又は地区計画若しくは沿道地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画若しくは沿道地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」とする。

【関連】【用途制限】法 48 条 1 項～13 項⇒41

- 7 地区計画の区域のうち開発整備促進区（都市計画法第 12 条の 5 第 4 項に規定する開発整備促進区をいう。以下同じ。）で地区整備計画が定められているものの区域（当該地区整備計画において同法第 12 条の 12 の土地の区域として定められている区域に限る。）内においては、別表第 2(カ)項に掲げる建築物のうち当該地区整備計画の内容に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 48 条第 6 項、第 7 項、第 12 項及び第 14 項の規定は、適用しない。

関連 [用途制限] 法48条6項、7項、12項、14項⇒41

- 8 地区計画の区域のうち開発整備促進区（地区整備計画が定められている区域に限る。）内の建築物（前項の建築物を除く。）に対する第48条第6項、第7項、第12項及び第14項（これらの規定を第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）の規定の適用については、第48条第6項、第7項及び第14項中「又は公益上やむを得ない」とあるのは「公益上やむを得ないと認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における商業その他の業務の利便の増進上やむを得ない」と、同条第12項中「工業の利便上又は公益上必要」とあるのは「工業の利便上若しくは公益上必要と認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における商業その他の業務の利便の増進上やむを得ない」とする。
- 9 歴史的風致維持向上地区計画の区域（歴史的風致維持向上地区整備計画が定められている区域に限る。）内の建築物に対する第48条第1項から第13項まで（これらの規定を第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）の規定の適用については、第48条第1項から第11項まで及び第13項中「又は公益上やむを得ない」とあるのは「公益上やむを得ないと認め、又は歴史的風致維持向上地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該歴史的風致維持向上地区計画の区域における歴史的風致（地域歴史的風致法第1条に規定する歴史的風致をいう。）の維持及び向上を図る上でやむを得ない」と、同条第12項中「工業の利便上又は公益上必要」とあるのは「工業の利便上若しくは公益上必要と認め、又は歴史的風致維持向上地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該歴史的風致維持向上地区計画の区域における歴史的風致（地域歴史的風致法第1条に規定する歴史的風致をいう。）の維持及び向上を図る上でやむを得ない」とする。

【建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものとに区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例】

第 68 条の 4 次に掲げる条件に該当する地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画（防災街区整備地区計画にあつては、密集市街地整備法第32条第2項第一号に規定する地区防災施設（以下単に「地区防災施設」という。）の区域が定められているものに限る。以下この条において同じ。）の区域内にある建築物で、当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の内容（都市計画法第12条の6第二号、密集市街地整備法第32条の2第二号又は沿道整備法第9条の2第二号の規定による公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下この条において「公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度」という。）を除く。）に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度に関する第二号の条例の規定は、適用しない。

- 一 地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。
 - イ 都市計画法第12条の6、密集市街地整備法第32条の2又は沿道整備法第9条の2の規定による区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものとに区分した建築物の容積率の最高限度
 - ロ (1)から(3)までに掲げる区域の区分に従い、当該(1)から(3)までに定める施設の配置及び規模
 - (1) 地区整備計画の区域 都市計画法第12条の5第2項第一号に規定する地区施設又は同条第5項第一号に規定する施設
 - (2) 防災街区整備地区整備計画の区域 密集市街地整備法第32条第2項第二号に規定する地区施設
 - (3) 沿道地区整備計画の区域 沿道整備法第9条第2項第一号に規定する沿道地区施設又は同条第4項第一号に規定する施設
- 二 第68条の2第1項の規定に基づく条例で、前号イに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

【区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例】

第 68 条の 5 次に掲げる条件に該当する地区計画又は沿道地区計画の区域内にある建築物については、当該地区計画又は沿道地区計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第 52 条第 1 項第一号から第四号までに定める数値とみなして、同条の規定を適用する。

- 一 地区整備計画又は沿道地区整備計画（都市計画法第 12 条の 7 又は沿道整備法第 9 条の 3 の規定により、地区整備計画又は沿道地区整備計画の区域を区分して建築物の容積率の最高限度が定められているものに限る。）が定められている区域であること。
- 二 前号の建築物の容積率の最高限度が当該区域に係る用途地域において定められた建築物の容積率を超えるものとして定められている区域にあっては、地区整備計画又は沿道地区整備計画において次に掲げる事項が定められており、かつ、第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例でこれらの事項に関する制限が定められている区域であること。
 - イ 建築物の容積率の最低限度
 - ロ 建築物の敷地面積の最低限度
 - ハ 壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）

【区域を区分して建築物の容積を適正に配分する特定建築物地区整備計画等の区域内における建築物の容積率の特例】

第 68 条の 5 の 2 次に掲げる条件に該当する防災街区整備地区計画の区域内にある建築物（第二号に規定する区域内の建築物にあっては、防災街区整備地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに限る。）については、当該防災街区整備地区計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第 52 条第 1 項第一号から第四号までに定める数値とみなして、同条の規定を適用する。

- 一 特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画（いずれも密集市街地整備法第 32 条の 3 第 1 項の規定により、その区域をそれぞれ区分し、又は区分しないで建築物の容積率の最高限度が定められているものに限る。）が定められている区域であること。

- 二 前号の建築物の容積率の最高限度が当該区域に係る用途地域において定められた建築物の容積率を超えるものとして定められている区域にあっては、特定建築物地区整備計画において次に掲げる事項が定められており、かつ、第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例でこれらの事項に関する制限が定められている区域であること。

- イ 建築物の容積率の最低限度
- ロ 建築物の敷地面積の最低限度
- ハ 壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）

【高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画等の区域内における制限の特例】

第 68 条の 5 の 3 次に掲げる条件に該当する地区計画又は沿道地区計画の区域内にある建築物については、当該地区計画又は沿道地区計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第 52 条第 1 項第二号から第四号までに定める数値とみなして、同条の規定を適用する。

- 一 都市計画法第 12 条の 8 又は沿道整備法第 9 条の 4 の規定により、次に掲げる事項が定められている地区整備計画又は沿道地区整備計画の区域であること。

- イ 建築物の容積率の最高限度
- ロ 建築物の容積率の最低限度（沿道地区整備計画において沿道整備法第 9 条第 6 項第二号の建築物の沿道整備道路に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合にあっては、これらの最低限度）、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあっては、市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る。）

- 二 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項（壁面の位置の制限にあっては、地区整備計画又は沿道地区整備計画に定められたものに限る。）に関する制限が定められている区域であること。

- 2 前項各号に掲げる条件に該当する地区計画又は沿道地区計画の区域内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築

物については、第 56 条第 1 項第一号及び第 2 項から第 4 項までの規定は、適用しない。

- 3 第 44 条第 2 項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

関連【建築審査会】法78条⇒88

【住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例】

第 68 条の 5 の 4 次に掲げる条件に該当する地区

計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域内にあるその全部又は一部を住宅の用途に供する建築物については、当該地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第 52 条第 1 項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同条（第 8 項を除く。）の規定を適用する。ただし、当該建築物が同条第 3 項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた同条第 1 項第二号又は第三号に定める数値の 1.5 倍以下でなければならない。

- 一 次に掲げる事項が定められている地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画の区域であること。
 - イ 建築物の容積率の最高限度（都市計画法第 12 条の 9、密集市街地整備法第 32 条の 4 又は沿道整備法第 9 条の 5 の規定により、それぞれ都市計画法第 12 条の 9 第一号、密集市街地整備法第 32 条の 4 第一号又は沿道整備法第 9 条の 5 第一号に掲げるものの数値が第 52 条第 1 項第二号又は第三号に定める数値以上その 1.5 倍以下で定められているものに限る。）
 - 建築物の容積率の最低限度
 - ハ 建築物の敷地面積の最低限度
 - ニ 壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）
- 二 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で、前号ロからニまでに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。
- 三 当該区域が第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準

工業地域内にあること。

【区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画等の区域内における制限の特例】

第 68 条の 5 の 5 次に掲げる条件に該当する地区

計画等（集落地区計画を除く。以下この条において同じ。）の区域内の建築物で、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 52 条第 2 項の規定は、適用しない。

- 一 次に掲げる事項が定められている地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）の区域であること。
 - イ 都市計画法第 12 条の 10、密集市街地整備法第 32 条の 5、地域歴史的風致法第 32 条又は沿道整備法第 9 条の 6 の規定による壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下この条において同じ。）における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度
 - 建築物の容積率の最高限度
 - ハ 建築物の敷地面積の最低限度
- 二 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で、前号イ及びハに掲げる事項（壁面後退区域における工作物の設置の制限を除く。）に関する制限が定められている区域であること。
- 2 前項第一号イ及びハに掲げる事項が定められており、かつ、第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で前項第一号イ及びハに掲げる事項（壁面後退区域における工作物の設置の制限を除く。）に関する制限が定められている地区計画等の区域内にある建築物で、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第 56 条の規定は、適用しない。

【地区計画等の区域内における建築物の建蔽率の特例】

第 68 条の 5 の 6 次に掲げる条件に該当する地区

計画等（集落地区計画を除く。）の区域内の建築物については、第一号イに掲げる地区施設等の下にある部分で、特定行政庁が交通上、安全

上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの建築面積は、第 53 条第 1 項及び第 2 項、第 57 条の 5 第 1 項及び第 2 項、第 59 条第 1 項、第 59 条の 2 第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項、第 68 条の 8、第 86 条第 3 項及び第 4 項、第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項、第 86 条の 5 第 3 項並びに第 86 条の 6 第 1 項に規定する建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。

- 一 地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。
 - イ その配置が地盤面の上に定められている通路その他の公共空地である地区施設等（第 68 条の 4 第一号ロに規定する施設、地域歴史的風致法第 31 条第 2 項第一号に規定する地区施設又は地区防災施設をいう。以下同じ。）
 - ロ 壁面の位置の制限（イの地区施設等に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）
- 二 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

【道路の位置の指定に関する特例】

第 68 条の 6 地区計画等に道の配置及び規模又はその区域が定められている場合には、当該地区計画等の区域（次の各号に掲げる地区計画等の区分に応じて、当該各号に定める事項が定められている区域に限る。次条第 1 項において同じ。）における第 42 条第 1 項第五号の規定による位置の指定は、地区計画等に定められた道の配置又はその区域に即して行わなければならない。ただし、建築物の敷地として利用しようとする土地の位置と現に存する道路の位置との関係その他の事由によりこれにより難いと認められる場合においては、この限りでない。

- 一 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも都市計画法第 12 条の 5 第 5 項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- 二 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域又は防災街区整備地区整備計画
- 三 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致

維持向上地区整備計画

- 四 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（沿道整備法第 9 条第 4 項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

- 五 集落地区計画 集落地区整備計画

【予定道路の指定】

第 68 条の 7 特定行政庁は、地区計画等に道の配置及び規模又はその区域が定められている場合で、次の各号の二に該当するときは、当該地区計画等の区域において、地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して、政令で定める基準に従い、予定道路の指定を行うことができる。ただし、第二号又は第三号に該当する場合で当該指定に伴う制限により当該指定の際現に当該予定道路の敷地となる土地を含む土地について所有権その他の権利を有する者が当該土地をその権利に基づいて利用することが著しく妨げられることとなるときは、この限りでない。

●政令【予定道路の指定の基準】令136条の2の7⇒231

- 一 当該指定について、当該予定道路の敷地となる土地の所有者その他の政令で定める利害関係者を有する者の同意を得たとき。

●政令【予定道路の指定について同意を得るべき

利害関係者】令136条の2の8⇒231

- 二 土地区画整理法による土地区画整理事業又はこれに準ずる事業により主要な区画道路が整備された区域において、当該指定に係る道が新たに当該区画道路に接続した細街路網を一体的に形成するものであるとき。
- 三 地区計画等においてその配置及び規模又はその区域が定められた道の相当部分の整備が既に行われている場合で、整備の行われていない道の部分に建築物の建築等が行われることにより整備された道の機能を著しく阻害するおそれがあるとき。

- 2 特定行政庁は、前項の規定により予定道路の指定を行う場合（同項第一号に該当する場合を除く。）においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

関連【建築審査会】法78条⇒88

- 3 第 46 条第 1 項後段、第 2 項及び第 3 項の規定は、前項に規定する場合について準用する。

関連【壁面線の指定】法46条⇒40

- 4 第 1 項の規定により予定道路が指定された場合においては、当該予定道路を第 42 条第 1 項に規定する道路とみなして、第 44 条の規定を適用する。

【関連】(道路内の建築制限) 法44条⇒40

- 5 第 1 項の規定により予定道路が指定された場合において、建築物の敷地が予定道路に接するとき又は当該敷地内に予定道路があるときは、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該予定道路を第 52 条第 2 項の前面道路とみなして、同項から同条第 7 項まで及び第 9 項の規定を適用するものとする。この場合においては、当該敷地のうち予定道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。

- 6 第 44 条第 2 項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】(建築審査会) 法78条⇒88

【建築物の敷地が地区計画等の区域の内外にわたる場合の措置】

第 68 条の 8 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で建築物の容積率の最高限度又は建築物の建蔽率の最高限度が定められた場合において、建築物の敷地が当該条例による制限を受ける区域の内外にわたるときは、当該条例で定められた建築物の容積率の最高限度又は建築物の建蔽率の最高限度を、それぞれ当該建築物の当該条例による制限を受ける区域内にある部分に係る第 52 条第 1 項及び第 2 項の規定による建築物の容積率の限度又は第 53 条第 1 項の規定による建築物の建蔽率の限度とみなして、第 52 条第 7 項、第 14 項及び第 15 項又は第 53 条第 2 項及び第 4 項から第 6 項までの規定を適用する。

第 8 節 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地及び構造

第 68 条の 9 第 6 条第 1 項第四号の規定に基づき、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、地方公共団体は、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要と認め

るときは、**政令**で定める基準に従い、条例で、建築物又はその敷地と道路との関係、建築物の容積率、建築物の高さその他の建築物の敷地又は構造に関して必要な制限を定めることができる。

【政令】(知事が指定する区域内の建築物に係る制限)

令136条の2の9⇒232

- 2 景観法第 74 条第 1 項の準景観地区内においては、市町村は、良好な景観の保全を図るため必要があると認めるときは、**政令**で定める基準に従い、条例で、建築物の高さ、壁面の位置その他の建築物の構造又は敷地に関して必要な制限を定めることができる。

【政令】(準景観地区内の建築物に係る制限)

令136条の2の10⇒232

第 3 章の 2 型式適合認定等

【型式適合認定】

第 68 条の 10 国土交通大臣は、申請により、建築材料又は主要構造部、建築設備その他の建築物の部分で、**政令**で定めるものの型式が、前 3 章の規定又はこれに基づく命令の規定（第 68 条の 25 第 1 項の構造方法等の認定の内容を含む。）のうち当該建築材料又は建築物の部分の構造上の基準その他の技術的基準に関する**政令**で定める一連の規定に適合するものであることの認定（以下「型式適合認定」という。）を行うことができる。

【政令】(認定の対象とする建築物及び一連の規定)

令136条の2の11⇒233

【関連】(建築物の建築に関する確認の特例)

法6条の4第1項一号⇒18

【関連】(認定の対象とする工作物及び一連の規定)

令144条の2⇒250

- 2 型式適合認定の申請の手続その他型式適合認定に関し必要な事項は、国土交通**省令**で定める。

【省令】(型式適合認定の申請)

規則10条の5の2、10条の5の3⇒360

【型式部材等製造者の認証】

第 68 条の 11 国土交通大臣は、申請により、規格化された型式の建築材料、建築物の部分又は建築物で、国土交通**省令**で定めるもの（以下この章において「型式部材等」という。）の製造又

第 2 節 構造計算適合判定資格者の登録

第 77 条の 66 構造計算適合判定資格者検定に合格した者又はこれと同等以上の知識及び経験を有する者として国土交通省令で定める者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。

■省令【構造計算適合性判定資格者の登録を受けることができる者】規則10条の15の3⇒368

- 2 第 77 条の 58 第 2 項、第 77 条の 59、第 77 条の 59 の 2、第 77 条の 62 第 1 項及び第 3 項（同条第 1 項に係る部分に限る。）並びに第 77 条の 63 から前条までの規定は前項の登録に、第 77 条の 60、第 77 条の 61 並びに第 77 条の 62 第 2 項及び第 3 項（同条第 2 項に係る部分に限る。）の規定は前項の登録を受けている者について準用する。この場合において、第 77 条の 59 第四号、第 77 条の 59 の 2、第 77 条の 61 第三号及び第 77 条の 62 第 2 項第五号中「確認検査」とあるのは「構造計算適合性判定」と、同条第 1 項第五号中「第 5 条第 6 項又は第 5 条の 2 第 2 項」とあるのは「第 5 条の 4 第 5 項において準用する第 5 条第 6 項又は第 5 条の 5 第 2 項において準用する第 5 条の 2 第 2 項」と、同条第 2 項中「定めて確認検査」とあるのは「定めて構造計算適合性判定」と、同項第四号中「第 77 条の 27 第 1 項」とあるのは「第 77 条の 35 の 12 第 1 項」と、「確認検査業務規程」とあるのは「構造計算適合性判定業務規程」と、前条中「者（市町村又は都道府県の職員である者を除く。）」とあるのは「者」と読み替えるものとする。

第 5 章 建築審査会

【建築審査会】

第 78 条 この法律に規定する同意及び第 94 条第 1 項前段の審査請求に対する裁決についての議決を行わせるとともに、特定行政庁の諮問に応じて、この法律の施行に関する重要事項を調査審議させるために、建築主事を置く市町村及び都道府県に、建築審査会を置く。

【関連】【適用の除外】法 3 条 1 項 3 号、4 号⇒12

【関連】【道路の定義】法 42 条 6 項⇒39

【関連】【敷地等と道路との関係】法 43 条 2 項 2 号⇒39

【関連】【道路内の建築制限】法 44 条 1 項 2 号、2 項⇒40

【関連】【壁面線の指定】法 46 条 1 項⇒40

【関連】【壁面線による建築制限】法 47 条⇒41

【関連】【用途地域等】法 48 条 15 項⇒42

【関連】【容積率】法 52 条 15 項⇒46

【関連】【建蔽率】法 53 条 9 項⇒48

【関連】【建築物の敷地面積】法 53 条の 2 第 4 項⇒48

【関連】【低層住居専用地域の高さの限度】法 55 条 4 項⇒49

【関連】【日影による中高層の建築物の高さの制限】

法 56 条の 2 第 1 項⇒50

【関連】【特例容積率適用地区内の高さの限度】

法 57 条の 4 第 2 項⇒53

【関連】【高度利用地区】法 59 条 5 項⇒54

【関連】【敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例】

法 59 条の 2 第 2 項⇒54

【関連】【都市再生特別地区】法 60 条の 2 第 7 項⇒55

【関連】【居住環境向上用途誘導地区】法 60 条の 2 の 2 第 5 項⇒55

【関連】【特定用途誘導地区】法 60 条の 3 第 4 項⇒55

【関連】【特定防災街区整備地区】法 67 条第 10 項⇒57

【関連】【景観地区】法 68 条 6 項⇒58

【関連】【再開発等促進区等内の制限の緩和等】

法 68 条の 3 第 5 項⇒59

【関連】【地区計画等の区域内の制限の特例】

法 68 条の 5 の 3 第 3 項⇒62

【関連】【予定道路の指定】法 68 条の 7 第 2 項、6 項⇒63

【関連】【仮設建築物に対する制限の緩和】法 85 条 6 項⇒90

【関連】【一の敷地とみなすこと等による制限の緩和】

法 86 条 5 項⇒92

【関連】【公告認定対象区域内の建築物の位置及び

構造の認定等】法 86 条の 2 第 5 項⇒93

【関連】【一時的な用途変更に対する制限の緩和】

法 87 条の 3 第 6 項⇒99

- 2 建築審査会は、前項に規定する事務を行う外、この法律の施行に関する事項について、関係行政機関に対し建議することができる。

【建築審査会の組織】

第 79 条 建築審査会は、委員 5 人以上をもって組織する。

- 2 委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市町村長又は都道府県知事が任命する。

【委員の欠格条項】

第 80 条 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

【委員の解任】

第 80 条の 2 市町村長又は都道府県知事は、それぞれその任命に係る委員が前条各号のいずれかに該当するに至った場合においては、その委員を解任しなければならない。

2 市町村長又は都道府県知事は、それぞれその任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その委員を解任することができる。

- 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められる場合
- 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められる場合

【会長】

第 81 条 建築審査会に会長を置く。会長は、委員が互選する。

- 2** 会長は、会務を総理し、建築審査会を代表する。
- 3** 会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。

【委員の除斥】

第 82 条 委員は、自己又は 3 親等以内の親族の利害に関係のある事件については、この法律に規定する同意又は第 94 条第 1 項前段の審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

【条例への委任】

第 83 条 この章に規定するものを除くほか、建築審査会の組織、議事並びに委員の任期、報酬及び費用弁償その他建築審査会に関して必要な事項は、条例で定める。この場合において、委員の任期については、国土交通省令で定める基準を参酌するものとする。

第 6 章 雑則

【被災市街地における建築制限】

第 84 条 特定行政庁は、市街地に災害のあった場合において都市計画又は土地区画整理法による

土地区画整理事業のため必要があると認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から 1 月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。

2 特定行政庁は、更に 1 月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。

【簡易な構造の建築物に対する制限の緩和】

第 84 条の 2 壁を有しない自動車車庫、屋根を帆布としたスポーツの練習場その他の*¹政令で指定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分で、*²政令で定める基準に適合するものについては、第 22 条から第 26 条まで、第 27 条第 1 項及び第 3 項、第 35 条の 2、第 61 条、第 62 条並びに第 67 条第 1 項の規定は、適用しない。

○*¹ 政令【簡易な構造の建築物の指定】令136条の9⇒236

○*² 政令【簡易な構造の建築物の基準】令136条の10⇒237

【仮設建築物に対する制限の緩和】

第 85 条 非常災害があった場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第 87 条の 3 第 1 項において同じ。）内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から 1 月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が 30㎡以内のもの

【関連】（一時的用途変更の緩和）法87条の3⇒98

2 災害があった場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第 6 条から第 7 条の 6 まで、第 12 条第 1 項から第 4 項まで、第 15 条、第 18 条（第 25 項を除く。）、第 19 条、第 21 条から第 23 条まで、第 26 条、第 31 条、第 33 条、第 34 条第 2 項、第 35 条、第 36 条（第 19 条、第 21 条、第 26 条、第 31 条、第 33 条、第 34 条第 2 項及び第 35 条に係る部

第 85 条の 2 ●建築基準法

分に限る。)、第 37 条、第 39 条及び第 40 条の規定並びに第 3 章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が 50㎡を超えるものについては、第 62 条の規定の適用があるものとする。

関連【屋根】法62条⇒56

- 3 前 2 項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後 3 月を超えて当該建築物を存続させようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続させることができる。
- 4 特定行政庁は、前項の許可の申請があった場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2 年以内の期間を限って、その許可をすることができる。
- 5 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第 101 条第 1 項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、1 年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第 12 条第 1 項から第 4 項まで、第 21 条から第 27 条まで、第 31 条、第 34 条第 2 項、第 35 条の 2、第 35 条の 3 及び第 37 条の規定並びに第 3 章の規定は、適用しない。

関連【仮設建築物等に対する制限の緩和】

令147条1項⇒252

- 6 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により 1 年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

- 7 特定行政庁は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

【景観重要建造物である建築物に対する制限の緩和】

第 85 条の 2 景観法第 19 条第 1 項の規定により景観重要建造物として指定された建築物のうち、良好な景観の保全のためその位置又は構造をその状態において保存すべきものについては、市町村は、同法第 22 条及び第 25 条の規定の施行のため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第 21 条から第 25 条まで、第 28 条、第 43 条、第 44 条、第 47 条、第 52 条、第 53 条、第 54 条から第 56 条の 2 まで、第 58 条、第 61 条、第 62 条、第 67 条第 1 項及び第 5 項から第 7 項まで並びに第 68 条第 1 項及び第 2 項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

関連【景観重要建造物の指定】景観法19条1項⇒762

【伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和】

第 85 条の 3 文化財保護法第 143 条第 1 項又は第 2 項の伝統的建造物群保存地区内においては、市町村は、同条第 1 項後段（同条第 2 項後段において準用する場合を含む。）の条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第 21 条から第 25 条まで、第 28 条、第 43 条、第 44 条、第 52 条、第 53 条、第 55 条、第 56 条、第 61 条、第 62 条及び第 67 条第 1 項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

関連【伝統的建造物群保存地区の決定及びその保護】

文化財保護法143条1項⇒777

【一の敷地とみなすこと等による制限の緩和】

第 86 条 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で 2 以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第 8 項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第 6 項及び第 7 項において同じ。）内に建築される 1 又は 2 以上の構えを成す建築物（2 以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この項及び第 3 項において「1 又は 2 以上

の建築物」という。)のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該1又は2以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61条又は第68条の3第1項から第3項までの規定(次項から第4項までにおいて「特例対象規定」という。)の適用については、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

【省令【一の敷地とみなすこと等による制限の緩和の申請等】規則10条の16⇒369

- 2 一定の一団の土地の区域(その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。)内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

【省令【総合的見地からする設計の基準】規則10条の17⇒374

【関連【特例対象規定】法86条1項⇒90

- 3 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが、政令で定める空地を有し、かつ、面積が政令で定める規模以上である一団地を形成している場合において、当該一団地(その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項、第7項及び次条第8項において同じ。)内

に建築される1又は2以上の建築物のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該1又は2以上の建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものについては、特例対象規定(第59条の2第1項を除く。)の適用について、当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなすとともに、当該建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第55条第1項の規定又は当該一団地を一の敷地とみなして適用する第52条第1項から第9項まで、第56条若しくは第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとすることができる。

【政令【一団地内の空地及び一団地の面積の規模】令136条の12⇒238

【関連【特例対象規定】法86条1項⇒90

- 4 その面積が政令で定める規模以上である一定の一団の土地の区域(その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項及び次条第8項において同じ。)内に現に存する建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築され、かつ、当該区域内に政令で定める空地を有する場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、その建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定(第59条の2第1項を除く。)の適用について、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなすとともに、建築される建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第55条第1項の規定又は当該一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなして適用す

第 86 条の 2 ●建築基準法

る第 52 条第 1 項から第 9 項まで、第 56 条若しくは第 57 条の 2 第 6 項の規定による限度を超えるものとしてすることができる。

【政令【一団地内の空地及び一団地の面積の規模】

令136条の12⇒238

【省令【総合的見地からする設計の基準】

規則10条の17⇒374

【関連【特例対象規定】法86条1項⇒90

- 5 第 44 条第 2 項の規定は、前 2 項の規定による許可をする場合に準用する。

【関連【建築審査会】法78条⇒88

- 6 第 1 項から第 4 項までの規定による認定又は許可を申請しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、対象区域（第 1 項若しくは第 3 項の一団地又は第 2 項若しくは第 4 項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内に所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

【省令【建築物の位置及び構造に関する計画】

規則10条の18⇒374

- 7 第 1 項又は第 3 項の場合において、次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域内の建築物については、一団地内に 2 以上の構えを成す建築物の総合的設計による建築を、工区を分けて行うことができる。

- 一 地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。

イ 地区施設等の配置及び規模

ロ 壁面の位置の制限（地区施設等に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）

- 二 第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

- 8 特定行政庁は、第 1 項から第 4 項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、当該認定又は許可に係る第 6 項の計画に関して、対象区域その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、対象区域、建築物の位置その他国土交通省令で定める事項を表示した図書を

その事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

【省令【公告事項等】規則10条の19⇒374

- 9 第 1 項から第 4 項までの規定による認定又は許可は、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

- 10 第 8 項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）の全部を含む土地の区域内の建築物の位置及び構造について第 1 項から第 4 項までの規定による認定又は許可の申請があった場合において、特定行政庁が当該申請に係る第 1 項若しくは第 2 項の規定による認定（以下この項において「新規認定」という。）又は第 3 項若しくは第 4 項の規定による許可（以下この項において「新規許可」という。）をしたときは、当該公告対象区域内の建築物の位置及び構造についての第 1 項若しくは第 2 項若しくは次条第 1 項の規定による従前の認定又は第 3 項若しくは第 4 項若しくは次条第 2 項若しくは第 3 項の規定による従前の許可は、新規認定又は新規許可に係る第 8 項の規定による公告があった日から将来に向かって、その効力を失う。

【公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等】

- 第 86 条の 2 公告認定対象区域（前条第 1 項又は第 2 項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第 1 項又は第 2 項の規定により一敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

【省令【一の敷地とみなすこと等による制限の

緩和の申請等】規則10条の16⇒369

- 2 一敷地内認定建築物以外の建築物を、面積が政令で定める規模以上である公告認定対象区域内に建築しようとする場合（当該区域内に政令で定める空地を有することとなる場合に限る。）において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該建築物の位置及び建蔽

率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内認定建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第 55 条第 1 項の規定又は当該公告認定対象区域を一の敷地とみなして適用される第 52 条第 1 項から第 9 項まで、第 56 条若しくは第 57 条の 2 第 6 項の規定による限度を超えるものとしてすることができる。この場合において、前項の規定は、適用しない。

【政令【一団地内の空地及び一団地の面積の規模】

令136条の12⇒238

- 3 公告許可対象区域（前条第 3 項又は第 4 項の規定による許可に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第 3 項又は第 4 項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内許可建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、当該建築物が、その位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内許可建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるとともに、当該区域内に同条第 3 項又は第 4 項の政令で定める空地を維持することとなると認める場合に限り、許可するものとする。

【政令【一団地内の空地及び一団地の面積の規模】

令136条の12⇒238

- 4 第 2 項の規定による許可を申請しようとする者は、その者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、建築物に関する計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。
- 5 第 44 条第 2 項の規定は、第 2 項又は第 3 項の規定による許可をする場合に準用する。

【関連】建築審査会【法78条⇒88

- 6 特定行政庁は、第 1 項から第 3 項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、国

土交通省令で定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第 8 項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。

【省令【公告の方法】規則10条の20⇒374

- 7 前条第 9 項の規定は、第 1 項から第 3 項までの規定による認定又は許可について準用する。
- 8 公告対象区域内の第 1 項の規定による認定又は第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、それぞれ、前条第 1 項若しくは第 2 項の規定又は同条第 3 項若しくは第 4 項（第 2 項の規定による許可に係るものにあつては、同条第 3 項又は第 4 項中一団地又は一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなす部分に限る。）の規定を準用する。
- 9 公告認定対象区域内に第 1 項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項又は第 2 項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内認定建築物とみなす。
- 10 第 2 項の規定による許可に係る第 6 項の公告があつた公告認定対象区域は、その日以後は、公告許可対象区域とみなす。
- 11 前項に規定する公告許可対象区域内における第 3 項の規定の適用については、第 2 項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告許可対象区域内の建築物を一敷地内許可建築物とみなす。
- 12 公告許可対象区域内に第 3 項の規定による許可を受けた建築物がある場合における同項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内許可建築物とみなす。

【一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する高度利用地区等内における制限の特例】

第 86 条の 3 第 86 条第 1 項から第 4 項まで（これらの規定を前条第 8 項において準用する場合を含む。）の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、第 59 条第 1 項、第 60 条の 2 第 1 項又は第 60 条の 3 第 1 項の規定を適用する場合においては、これを一の建築物とみなす。

【一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例】

第 86 条の 4 次の各号のいずれかに該当する建築物について第 27 条第 2 項若しくは第 3 項又は

第 67 条第 1 項の規定を適用する場合においては、第一号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

- 一 第 86 条第 1 項又は第 3 項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、次のいずれかに該当するもの
 - イ 第 2 条第九号の二イに該当するもの
 - ロ 第 2 条第九号の三イ又はロのいずれかに該当するもの
- 二 第 86 条第 2 項又は第 4 項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、前号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内に現に存する建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）
- 三 第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、第一号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内の他の一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）

【一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し】

- 第 86 条の 5** 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第 86 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定又は第 86 条第 3 項若しくは第 4 項若しくは第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。
- 2 前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。
 - 3 第 1 項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。

- 4 特定行政庁は、前 2 項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

▼省令【認定の取消しに係る公告の方法】

規則10条の22⇒378

- 5 第 2 項又は第 3 項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。
- 6 前 2 項に定めるもののほか、第 2 項又は第 3 項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

▼省令【認定又は許可の取消しの申請等】

規則10条の21⇒374

【総合的設計による一団地の住宅施設についての制限の特例】

- 第 86 条の 6** 一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域については、第 52 条第 1 項第一号に規定する容積率、第 53 条第 1 項第一号に規定する建蔽率、第 54 条第 2 項に規定する外壁の後退距離及び第 55 条第 1 項に規定する建築物の高さと異なる容積率、建ぺい率、距離及び高さの基準を定めることができる。
- 2 前項の都市計画に基づき建築物を総合的設計によって建築する場合において、当該建築物が同項の規定により当該都市計画に定められた基準に適合しており、かつ、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が当該第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の住居の環境の保護に支障がないと認めるときは、当該建築物については、第 52 条第 1 項第一号、第 53 条第 1 項第一号、第 54 条第 1 項及び第 55 条第 1 項の規定は、適用しない。

【既存の建築物に対する制限の緩和】

- 第 86 条の 7** 第 3 条第 2 項（第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。以下この条、次条、第 87 条及び第 87 条の 2 において同じ。）の規定により第 20 条、第 26 条、第 27 条、第 28 条の 2（同条各号に掲げる基準のうち*1政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 30 条、第 34 条第 2 項、第 47 条、第 48 条第 1 項から第 14 項まで、第 51 条、第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、第 54 条第 1 項、第 55 条第 1 項、第 56 条第 1 項、第 56 条の 2 第 1 項、第 57 条の 4 第

1 項、第 57 条の 5 第 1 項、第 58 条、第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、第 61 条、第 67 条第 1 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は第 68 条第 1 項若しくは第 2 項の規定の適用を受けない建築物について^{*2}政令で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第 3 条第 2 項の規定により第 20 条の規定の適用を受けない建築物について当該政令で定める範囲内において増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築後の建築物の構造方法が政令で定める基準に適合する場合に限る。）においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

❑^{*1} 政令【増築等に適用されない衛生上の措置に関する基準】

令137条の4の2、法28条の2第一号、二号⇒36

❑^{*2} 政令 令137条の2～令137条の12⇒238

関連【構造耐力関係】令137条の2⇒238

関連【防火壁及び防火床関係】令137条の3⇒239

関連【耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係】

令137条の4⇒239

関連【物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置】

令137条の4の2⇒239

関連【石綿関係】令137条の4の3⇒239

関連【長屋又は共同住宅の各戸の界壁関係】令137条の5⇒240

関連【非常用の昇降機関係】令137条の6⇒240

関連【用途地域等関係】令137条の7⇒240

関連【容積率関係】令137条の8⇒240

関連【高度利用地区又は都市再生特別地区関係】

令137条の9⇒241

関連【防火地域及び特定防災街区整備地区関係】

令137条の10⇒241

関連【準防火地域関係】令137条の11⇒241

関連【大規模の修繕又は大規模の模様替】令137条の12⇒242

- 2 第 3 条第 2 項の規定により第 20 条又は第 35 条（同条の技術的基準のうち^{*1}政令で定めるものに係る部分に限る。以下この項及び第 87 条第 4 項において同じ。）の規定の適用を受けない建築物であって、第 20 条又は第 35 条に規定する基準の適用上 1 の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として^{*2}政令で

定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が 2 以上あるものについて増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

❑^{*1} 政令【増築部分以外の独立部分に適用されない

技術的基準】令137条の13⇒242

❑^{*2} 政令【独立部分】令137条の14⇒242

❑【構造耐力】法20条⇒32

❑【避難及び消火に関する技術的基準】法35条⇒37

関連【廊下・階段・出入口等の避難施設】

令117条～126条⇒184

関連【排煙設備】令126条の2、126条の3⇒189

関連【非常用の照明装置】令126条の4、126条の5⇒191

- 3 第 3 条第 2 項の規定により第 28 条、第 28 条の 2（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第 29 条から第 32 条まで、第 34 条第 1 項、第 35 条の 3 又は第 36 条（防火壁、防火床、防火区画、消火設備及び避雷設備の設置及び構造に係る部分を除く。）の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、第 3 条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

❑政令【増築部分以外の居室に適用されない基準】

令137条の15⇒243

❑【居室の採光及び換気】法28条⇒35

❑【物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置】

法28条の2第三号⇒36

❑【地階における住宅等の居室】法29条⇒36

❑【長屋又は共同住宅の各戸の界壁】法30条⇒36

❑【便所】法31条⇒36

❑【電気設備】法32条⇒37

❑【昇降機】法34条⇒37

❑【無窓の居室等の主要構造部】法35条の3⇒37

❑【2章の規定に必要な技術的基準】法36条⇒37

- 4 第 3 条第 2 項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において移転をする場合においては、同条第 3 項第三号及び第四号の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。

❑政令【移転】令137条の16⇒243

【既存の 1 の建築物について 2 以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和】

第 86 条の 8 第 3 条第 2 項の規定によりこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けない 1 の建築物について 2 以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該 2 以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたときにおける同項及び同条第 3 項の規定の適用については、同条第 2 項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第 86 条の 8 第 1 項の認定を受けた全体計画に係る 2 以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第 3 項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第三号又は第四号に該当するものにあっては、第 86 条の 8 第 1 項の認定を受けた全体計画に係る 2 以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第三号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第 86 条の 8 第 1 項の認定を受けた全体計画に係る 2 以上の工事」とする。

- 一 1 の建築物の増築等を含む工事を 2 以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。
- 二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。
- 三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が增大しないものであること。

関連【用途変更の全体計画認定】法 87 条の 2 ⇒ 98

- 2 前項の認定の申請の手続その他当該認定に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

省令【全体計画認定の申請等】規則 10 条の 23 ⇒ 379

省令【全体計画認定の変更の申請等】規則 10 条の 24 ⇒ 380

- 3 第 1 項の認定を受けた全体計画に係る工事の建築主（以下この条において「認定建築主」という。）は、当該認定を受けた全体計画の変更（国

土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければならない。前 2 項の規定は、この場合に準用する。

省令【変更の認定を要しない軽微な変更】

規則 10 条の 25 ⇒ 380

- 4 特定行政庁は、認定建築主に対し、第 1 項の認定を受けた全体計画（前項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次項において同じ。）に係る工事の状況について報告を求めることができる。
- 5 特定行政庁は、認定建築主が第 1 項の認定を受けた全体計画に従って工事を行っていないと認めるときは、当該認定建築主に対し、相当の猶予期限を付けて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- 6 特定行政庁は、認定建築主が前項の命令に違反したときは、第 1 項又は第 3 項の認定を取り消すことができる。

【公共事業の施行等による敷地面積の減少についての第 3 条等の規定の準用】

第 86 条の 9 第 3 条第 2 項及び第 3 項（第一号及び第二号を除く。）の規定は、次に掲げる事業の施行の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、当該事業の施行によるこれらの建築物の敷地面積の減少により、この法律若しくはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなった場合又はこれらの規定に適合しない部分を有するに至った場合について準用する。この場合において、同項第三号中「この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用」とあるのは、「第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少」と読み替えるものとする。

- 一 土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法の規定により土地を収用し、若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第 16 条に規定する関連事業
- 二 その他前号の事業に準ずる事業で政令で定めるもの

政令【敷地面積の減少について法 3 条等を準用する事業】

令 137 条の 17 ⇒ 243

- 2 第 53 条の 2 第 3 項（第 57 条の 5 第 3 項、第 67 条第 4 項及び第 68 条第 4 項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項各号に掲げる事業の施行による面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第 53 条の 2 第 1 項（第 57 条の 5 第 3 項において準用する場合を含む。）、第 67 条第 3 項若しくは第 68 条第 3 項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこれらの規定に適合しないこととなる土地について準用する。この場合において、第 53 条の 2 第 3 項中「同項の規定は」とあるのは「第 1 項、第 67 条第 3 項又は第 68 条第 3 項の規定は」と、同項第一号中「第 1 項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、」とあるのは「第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも」と、「従前の制限」とあるのは「制限」と、同項第二号中「第 1 項」とあるのは「第 1 項（第 57 条の 5 第 3 項において準用する場合を含む。）、第 67 条第 3 項若しくは第 68 条第 3 項」と、「同項」とあるのは「これら」と読み替えるものとする。

【用途の変更に対するこの法律の準用】

第 87 条 建築物の用途を変更して第 6 条第 1 項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令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く。）においては、同条（第 3 項、第 5 項及び第 6 項を除く。）、第 6 条の 2（第 3 項を除く。）、第 6 条の 4（第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第 7 条第 1 項並びに第 18 条第 1 項から第 3 項まで及び第 14 項から第 16 項までの規定を準用する。この場合において、第 7 条第 1 項中「建築主事の検査を申請しなければならない」とあるのは、「建築主事に届け出なければならない」と読み替えるものとする。

【政令【確認等を要しない類似の用途】法137条の18⇒243

【建築物に関する完了検査】法7条⇒18

- 2 建築物（次項の建築物を除く。）の用途を変更する場合においては、第 48 条第 1 項から第 14 項まで、第 51 条、第 60 条の 2 第 3 項及び第 68 条の 3 第 7 項の規定並びに第 39 条第 2 項、

第 40 条、第 43 条第 3 項、第 43 条の 2、第 49 条から第 50 条まで、第 60 条の 2 の 2 第 4 項、第 60 条の 3 第 3 項、第 68 条の 2 第 1 項及び第 5 項並びに第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の規定を準用する。

【用途地域等】法48条⇒41

【卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置】

法51条⇒42

- 3 第 3 条第 2 項の規定により第 27 条、第 28 条第 1 項若しくは第 3 項、第 29 条、第 30 条、第 35 条から第 35 条の 3 まで、第 36 条中第 28 条第 1 項若しくは第 35 条に関する部分、第 48 条第 1 項から第 14 項まで若しくは第 51 条の規定又は第 39 条第 2 項、第 40 条、第 43 条第 3 項、第 43 条の 2、第 49 条から第 50 条まで、第 68 条の 2 第 1 項若しくは第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の規定（次条第 1 項において「第 27 条等の規定」という。）の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、これらの規定を準用する。

- 一 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合
- 二 当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものであって、かつ、建築物の修繕若しくは模様替をしない場合又はその修繕若しくは模様替が大規模でない場合

【政令【法27条等を準用しない類似の用途】

令137条の19第1項⇒243

- 三 第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合

【政令【法27条等を準用しない類似の用途】

令137条の19第2項⇒244

- 4 第 86 条の 7 第 2 項（第 35 条に係る部分に限る。）及び第 86 条の 7 第 3 項（第 28 条第 1 項若しくは第 3 項、第 29 条、第 30 条、第 35 条の 3 又は第 36 条（居室の採光面積に係る部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定は、第 3 条第 2 項の規定により第 28 条第 1 項若しくは第 3 項、第 29 条、第 30 条、第 35 条、第 35 条の 3 又は第 36 条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第 86 条の 7 第 2 項及び第 3 項中「増築等」とあるのは「用

途の変更」と、「第 3 条第 3 項第三号及び第四号」とあるのは「第 87 条第 3 項」と読み替えるものとする。

【既存の 1 の建築物について 2 以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和】

第 87 条の 2 第 3 条第 2 項の規定により第 27 条等の規定の適用を受けない 1 の建築物について 2 以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合（第 86 条の 8 第 1 項に規定する場合に該当する場合を除く。）において、特定行政庁が当該 2 以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたときにおける第 3 条第 2 項及び前条第 3 項の規定の適用については、第 3 条第 2 項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第 87 条の 2 第 1 項の認定を受けた全体計画に係る 2 以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、前条第 3 項中「準用する」とあるのは「準用する。ただし、次条第 1 項の認定を受けた全体計画に係る 2 以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」とする。

- 一 1 の建築物の用途の変更に伴う工事を 2 以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。
- 二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。
- 三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が增大しないものであること。

関連 【増築等の全体計画認定】法 86 条の 8 ⇒ 96

- 2 第 86 条の 8 第 2 項から第 6 項までの規定は、前項の認定について準用する。

【建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和】

第 87 条の 3 非常災害があった場合において、非常災害区域等内にある建築物の用途を変更して災害救助用建築物（住宅、病院その他これらに類する建築物で、国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために使用するものをい

う。第 3 項及び第 101 条第 1 項第十六号において同じ。）として使用するとき（その災害が発生した日から 1 月以内に当該用途の変更に着手するときに限る。）における当該災害救助用建築物については、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、非常災害区域等のうち防火地域内にある建築物については、この限りでない。

- 2 災害があった場合において、建築物の用途を変更して公益的建築物（学校、集会場その他これらに類する公益上必要な用途に供する建築物をいう。次項及び第 101 条第 1 項第十六号において同じ。）として使用するときにおける当該公益的建築物については、第 12 条第 1 項から第 4 項まで、第 21 条、第 22 条、第 26 条、第 30 条、第 34 条第 2 項、第 35 条、第 36 条（第 21 条、第 26 条、第 34 条第 2 項及び第 35 条に係る部分に限る。）、第 39 条、第 40 条、第 3 章並びに第 87 条第 1 項及び第 2 項の規定は、適用しない。
- 3 建築物の用途を変更して第 1 項の災害救助用建築物又は前項の公益的建築物とした者は、その用途の変更を完了した後 3 月を超えて当該建築物を引き続き災害救助用建築物又は公益的建築物として使用しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、当該建築物を引き続き災害救助用建築物又は公益的建築物として使用することができる。
- 4 特定行政庁は、前項の許可の申請があった場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2 年以内の期間を限って、その許可をすることができる。
- 5 特定行政庁は、建築物の用途を変更して興行場等（興行場、博覧会建築物、店舗その他これらに類する建築物をいう。以下同じ。）とする場合における当該興行場等について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、1 年以内の期間（建築物の用途を変更して代替建築物（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて使用する興行場、店舗その他これらに類する建築物をいう。）とする場合における当該代替建築物については、

特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間)を定めて、当該建築物を興行場等として使用することを許可することができる。この場合においては、第 12 条第 1 項から第 4 項まで、第 21 条、第 22 条、第 24 条、第 26 条、第 27 条、第 34 条第 2 項、第 35 条の 2、第 35 条の 3、**第 3 章**及び第 87 条第 2 項の規定は、適用しない。

- 6 特定行政庁は、建築物の用途を変更して**特別興行場等**(国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により 1 年を超えて使用する特別の必要がある興行場等をいう。以下この項において同じ。)とする場合における当該特別興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認めるときは、**前項の規定にかかわらず**、当該特別興行場等の**使用上必要と認める期間を定めて**、当該建築物を特別興行場等として使用することを許可することができる。この場合においては、**同項後段の規定を準用する**。
- 7 特定行政庁は、**前項の規定による許可をする場合においては**、あらかじめ、**建築審査会の同意**を得なければならない。

【建築設備への準用】

第 87 条の 4 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第 6 条第 1 項第一号から第三号までに掲げる建築物に設ける場合においては、**同項**(第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による確認又は第 18 条第 2 項(第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定による通知を要する場合を除き、**第 6 条**(第 3 項、第 5 項及び第 6 項を除く。)、**第 6 条の 2**(第 3 項を除く。)、**第 6 条の 4**(第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。)、**第 7 条から第 7 条の 4 まで**、**第 7 条の 5**(第 6 条の 4 第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。)、**第 7 条の 6**、**第 18 条**(第 4 項から第 13 項まで及び第 25 項を除く。)**及び第 89 条から第 90 条の 3 までの規定を準用する**。この場合において、第 6 条第 4 項中「同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から 35 日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から 7 日以内に」とあるのは、「その受理した日から 7 日以内に」と読み替えるものとする。

政令【確認等を要する建築設備】**令146条**⇒252

【工作物への準用】

第 88 条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で^{*1}**政令**で指定するもの**及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で**^{*2}**政令**で指定するもの(以下この項において「**昇降機等**」という。)については、**第 3 条**、**第 6 条**(第 3 項、第 5 項及び第 6 項を除くものとし、第 1 項及び第 4 項は、昇降機等については第 1 項第一号から第三号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第四号の建築物に係る部分に限る。)、**第 6 条の 2**(第 3 項を除く。)、**第 6 条の 4**(第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。)、**第 7 条から第 7 条の 4 まで**、**第 7 条の 5**(第 6 条の 4 第 1 項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。)、**第 8 条から第 11 条まで**、**第 12 条第 5 項**(第三号を除く。)**及び第 6 項から第 9 項まで**、**第 13 条**、**第 15 条の 2**、**第 18 条**(第 4 項から第 13 項まで及び第 24 項を除く。)、**第 20 条**、**第 28 条の 2**(同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、**第 32 条**、**第 33 条**、**第 34 条第 1 項**、**第 36 条**(避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。)、**第 37 条**、**第 38 条**、**第 40 条**、**第 3 章の 2**(第 68 条の 20 第 2 項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。)、**第 86 条の 7 第 1 項**(第 28 条の 2(第 86 条の 7 第 1 項の政令で定める基準に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、**第 86 条の 7 第 2 項**(第 20 条に係る部分に限る。)、**第 86 条の 7 第 3 項**(第 32 条、第 34 条第 1 項及び第 36 条(昇降機に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、**前条**、**次条並びに第 90 条の規定を、昇降機等については**、**第 7 条の 6**、**第 12 条第 1 項から第 4 項まで**、**第 12 条の 2**、**第 12 条の 3 及び第 18 条第 24 項の規定を準用する**。この場合において、第 20 条第 1 項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「^{*3}**政令**で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

政令^{*1}【工作物の指定】**令138条 1 項**⇒244

政令^{*2}【同条 2 項】⇒244

政令^{*3}【煙突～遊戯施設】**令139条～144条**⇒246

- 2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政

令で指定するものについては、第 3 条、第 6 条（第 3 項、第 5 項及び第 6 項を除くものとし、第 1 項及び第 4 項は、第 1 項第一号から第三号までの建築物に係る部分に限る。）、第 6 条の 2（第 3 項を除く。）、第 7 条、第 7 条の 2、第 7 条の 6 から第 9 条の 3 まで、第 11 条、第 12 条第 5 項（第三号を除く。）及び第 6 項から第 9 項まで、第 13 条、第 15 条の 2、第 18 条（第 4 項から第 13 項まで及び第 19 項から第 23 項までを除く。）、第 48 条から第 51 条まで、第 60 条の 2 第 3 項、第 60 条の 2 の 2 第 4 項、第 60 条の 3 第 3 項、第 68 条の 2 第 1 項及び第 5 項、第 68 条の 3 第 6 項から第 9 項まで、第 86 条の 7 第 1 項（第 48 条第 1 項から第 14 項まで及び第 51 条に係る部分に限る。）、第 87 条第 2 項（第 48 条第 1 項から第 14 項まで、第 49 条から第 51 条まで、第 60 条の 2 第 3 項、第 60 条の 2 の 2 第 4 項、第 60 条の 3 第 3 項並びに第 68 条の 2 第 1 項及び第 5 項に係る部分に限る。）、第 87 条第 3 項（第 48 条第 1 項から第 14 項まで、第 49 条から第 51 条まで及び第 68 条の 2 第 1 項に係る部分に限る。）、前条、次条、第 91 条、第 92 条の 2 並びに第 93 条の 2 の規定を準用する。この場合において、第 6 条第 2 項及び別表第 2 中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第 68 条の 2 第 1 項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。

【政令【工作物の指定】令138条3項⇒244

- 3 第 3 条、第 8 条から第 11 条まで、第 12 条（第 5 項第三号を除く。）、第 12 条の 2、第 12 条の 3、第 13 条、第 15 条の 2 並びに第 18 条第 1 項及び第 25 項の規定は、第 64 条に規定する工作物について準用する。
- 4 第 1 項中第 6 条から第 7 条の 5 まで、第 18 条（第 1 項及び第 25 項を除く。）及び次条に係る部分は、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 8 条第 1 項本文若しくは第 12 条第 1 項、都市計画法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 35 条の 2 第 1 項本文又は津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 73 条第 1 項若しくは第 78 条第 1 項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

【工事現場における確認の表示等】

第 89 条 第 6 条第 1 項の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事の施工者は、当該工事現場の見易い場所に、国土交通省令で定める様式によって、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る同項の確認があった旨の表示をしなければならない。

【省令【工事現場の確認の表示の様式】規則11条⇒380

- 2 第 6 条第 1 項の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事の施工者は、当該工事に係る設計図書を当該工事現場に備えておかなければならない。

【工事現場の危害の防止】

第 90 条 建築物の建築、修繕、模様替又は除却のための工事の施工者は、当該工事の施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

- 2 前項の措置の技術的基準は、**政令**で定める。

【政令【7章の8 工事現場の危害の防止】

令136条の2の20～136条の8⇒235

- 3 第 3 条第 2 項及び第 3 項、第 9 条（第 13 項及び第 14 項を除く。）、第 9 条の 2、第 9 条の 3（設計者及び宅地建物取引業者に係る部分を除く。）並びに第 18 条第 1 項及び第 25 項の規定は、第 1 項の工事の施工について準用する。

【工事中の特殊建築物等に対する措置】

第 90 条の 2 特定行政庁は、第 9 条又は第 10 条の規定による場合のほか、建築、修繕若しくは模様替又は除却の工事の施工中に使用されている第 6 条第 1 項第一号から第三号までの建築物が、安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認める場合においては、当該建築物の建築主又は所有者、管理者若しくは占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の使用禁止、使用制限その他安全上、防火上又は避難上必要な措置を採ることを命ずることができる。

- 2 第 9 条第 2 項から第 9 項まで及び第 11 項から第 15 項までの規定は、前項の場合に準用する。

【工事中における安全上の措置等に関する計画の届出】

第 90 条の 3 別表第 1 (イ)欄の(1)項、(2)項及び(4)項に掲げる用途に供する建築物並びに地下の工作物内に設ける建築物で**政令**で定めるものの新築の工事又はこれらの建築物に係る避難施設等に

関する工事の施工中において当該建築物を使用し、又は使用させる場合においては、当該建築主は、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、当該工事の施工中における当該建築物の安全上、防火上又は避難上の措置に関する計画を作成して特定行政庁に届け出なければならない。

【政令】【工事中の安全措置の届出を要する建築物】

令147条の2⇒253

【省令】【安全措置等の計画届の様式】規則11条の2⇒380

【関連】【検査済証の交付前の使用制限】法7条の6第1項⇒21

【建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置】

第 91 条 建築物の敷地がこの法律の規定（第 52 条、第 53 条、第 54 条から第 56 条の 2 まで、第 57 条の 2、第 57 条の 3、第 67 条第 1 項及び第 2 項並びに別表第 3 の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第 22 条第 1 項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。）、地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

【関連】【屋根】法22条、24条⇒34

【関連】【容積率】法52条7項⇒44

【関連】【建蔽率】法53条2項、7項、8項⇒46

【関連】【低層住専等の外壁の後退距離】法54条⇒48

【関連】【低層住専等の建築物の高さの限度】法55条⇒48

【関連】【建築物の各部分の高さ】法56条5項⇒50

【関連】【道路斜線制限の備考1】別表第3⇒116

【関連】【日影規制】法56条の2第5項⇒51

【関連】【特例容積率適用地区】法57条の2⇒51

【関連】【防火地域及び準防火地域】法65条⇒56

【関連】【特定防災街区整備地区】法67条⇒56

【関連】【地区計画の区域】法68条の8⇒64

【面積、高さ及び階数の算定】

第 92 条 建築物の敷地面積、建築面積、延べ面積、床面積及び高さ、建築物の軒、天井及び床の高さ、建築物の階数並びに工作物の築造面積の算定方法は、政令で定める。

【政令】【面積、高さ等の算定方法】令2条⇒129

【政令】【居室の天井の高さ】令21条⇒143

【政令】【居室の床の高さ及び防湿方法】令22条⇒143

【許可の条件】

第 92 条の 2 この法律の規定による許可には、建築物又は建築物の敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

【許可又は確認に関する消防長等の同意等】

第 93 条 特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関は、この法律の規定による許可又は確認をする場合においては、当該許可又は確認に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長（消防本部を置かない市町村にあっては、市町村長。以下同じ。）又は消防署長の同意を得なければ、当該許可又は確認をすることができない。ただし、確認に係る建築物が防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅（長屋、共同住宅その他政令で定める住宅を除く。）である場合又は建築主事若しくは指定確認検査機関が第 87 条の 4 において準用する第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認をする場合においては、この限りでない。

【政令】【消防長等の同意を要する住宅】令147条の3⇒253

2 消防長又は消防署長は、前項の規定によって同意を求められた場合においては、当該建築物の計画が法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（建築主事又は指定確認検査機関が第 6 条の 4 第 1 項第一号若しくは第二号に掲げる建築物の建築、大規模の修繕、大規模の模様替若しくは用途の変更又は同項第三号に掲げる建築物の建築について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される第 6 条第 1 項の政令で定める建築基準法令の規定を除く。）で建築物の防火に関するものに違反しないものであるときは、同項第四号に係る場合にあっては、同意を求められた日から 3 日以内に、その他の場合にあっては、同意を求められた日から 7 日以内に同意を与えてその旨を当該特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に通知しなければならない。この場合において、消防長又は消防署長は、同意す

ることができない事由があると認めるときは、これらの期限内に、その事由を当該特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に通知しなければならない。

【政令】建築物の建築に関する確認の特例

令10条⇒133

- 3 第 68 条の 20 第 1 項（第 68 条の 22 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定は、消防長又は消防署長が第 1 項の規定によって同意を求められた場合に行う審査について準用する。
- 4 建築主事又は指定確認検査機関は、第 1 項ただし書の場合において第 6 条第 1 項（第 87 条の 4 において準用する場合を含む。）の規定による確認申請書を受理したとき若しくは第 6 条の 2 第 1 項（第 87 条の 4 において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請を受けたとき又は第 18 条第 2 項（第 87 条第 1 項又は第 87 条の 4 において準用する場合を含む。）の規定による通知を受けた場合においては、遅滞なく、これを当該申請又は通知に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長に通知しなければならない。
- 5 建築主事又は指定確認検査機関は、第 31 条第 2 項に規定する尿尿浄化槽又は建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 2 条第 1 項に規定する特定建築物に該当する建築物に関して、第 6 条第 1 項（第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請書を受理した場合、第 6 条の 2 第 1 項（第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請を受けた場合又は第 18 条第 2 項（第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による通知を受けた場合においては、遅滞なく、これを当該申請又は通知に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する保健所長に通知しなければならない。
- 6 保健所長は、必要があると認める場合においては、この法律の規定による許可又は確認について、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関に対して意見を述べることができる。

【書類の閲覧】

第 93 条の 2 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第 12 条第 1 項及び第 3 項の規定による報告に関する書類のう

ち、当該処分若しくは報告に係る建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるものについては、国土交通省令で定めるところにより、閲覧の請求があった場合には、これを閲覧させなければならない。

【省令】書類の閲覧等規則11条の4⇒387

【国土交通省令への委任】

第 93 条の 3 この法律に定めるもののほか、この法律の規定に基づく許可その他の処分に関する手続その他この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

【不服申立て】

第 94 条 建築基準法令の規定による特定行政庁、建築主事若しくは建築監視員、都道府県知事、指定確認検査機関又は指定構造計算適合性判定機関の処分又はその不作為についての審査請求は、行政不服審査法第 4 条第一号に規定する処分庁又は不作為庁が、特定行政庁、建築主事若しくは建築監視員又は都道府県知事である場合にあっては当該市町村又は都道府県の建築審査会に、指定確認検査機関である場合にあっては当該処分又は不作為に係る建築物又は工作物について第 6 条第 1 項（第 87 条第 1 項、第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認をする権限を有する建築主事が置かれた市町村又は都道府県の建築審査会に、指定構造計算適合性判定機関である場合にあっては第 18 条の 2 第 1 項の規定により当該指定構造計算適合性判定機関にその構造計算適合性判定を行わせた都道府県知事が統括する都道府県の建築審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、建築審査会に代えて、当該不作為庁が、特定行政庁、建築主事、建築監視員又は都道府県知事である場合にあっては当該市町村の長又は都道府県知事に、指定確認検査機関である場合にあっては当該指定確認検査機関に、指定構造計算適合性判定機関である場合にあっては当該指定構造計算適合性判定機関に対してすることもできる。

2 建築審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法第 23 条の規定により不

備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日) から 1 月以内に、裁決をしなければならない。

- 3 **建築審査会**は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第 24 条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、特定行政庁、建築主事、建築監視員、都道府県知事、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審査を行わなければならない。
- 4 第 1 項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第 31 条の規定は適用せず、前項の口頭審査については、同法第 9 条第 3 項の規定により読み替えられた同法第 31 条第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

第 95 条 建築審査会の裁決に不服がある者は、国土交通大臣に対して再審査請求をすることができる。

【審査請求と訴訟との関係】

第 96 条 (削除)

【権限の委任】

第 97 条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

【市町村の建築主事等の特例】

第 97 条の 2 第 4 条第 1 項の市以外の市又は町村においては、同条第 2 項の規定によるほか、当該市町村の長の指揮監督の下に、この法律中建築主事の権限に属するものとされている事務で**政令**で定めるものをつかさどらせるために、建築主事を置くことができる。この場合においては、この法律中建築主事に関する規定は、当該市町村が置く建築主事に適用があるものとする。

■**政令**【市町村の建築主事等の特例】**令148条 1 項⇒253**

- 2 第 4 条第 3 項及び第 4 項の規定は、前項の市町村が同項の規定により建築主事を置く場合に準用する。
- 3 第 1 項の規定により建築主事を置く市町村は、同項の規定により建築主事が行うこととなる事務に関する限り、この法律の規定の適用につい

ては、第 4 条第 5 項に規定する建築主事を置く市町村とみなす。この場合において、第 78 条第 1 項中「置く」とあるのは、「置くことができる」とする。

- 4 この法律中都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務で*¹ **政令**で定めるものは、*² **政令**で定めるところにより、第 1 項の規定により建築主事を置く市町村の長が行なうものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事たる特定行政庁に関する規定は、当該市町村の長に関する規定として当該市町村の長に適用があるものとする。

■*¹ **政令**【市町村の建築主事等の特例】**令148条 2 項⇒254**

■*² **同条 3 項⇒254**

- 5 第 1 項の規定により建築主事を置く市町村の長たる特定行政庁、同項の建築主事又は当該特定行政庁が命じた建築監視員の建築基準法令の規定による処分又はその不作為についての審査請求は、当該市町村に建築審査会が置かれていないときは、当該市町村を包括する都道府県の建築審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、建築審査会に代えて、当該不作為に係る市町村の長に対してすることもできる。

【特別区の特例】

第 97 条の 3 特別区においては、第 4 条第 2 項の規定によるほか、特別区の長の指揮監督の下に、この法律中建築主事の権限に属するものとされている事務で**政令**で定めるものをつかさどらせるために、建築主事を置くことができる。この場合においては、この法律中建築主事に関する規定は、特別区が置く建築主事に適用があるものとする。

■**政令**【特別区の特例】**令149条 1 項⇒254**

- 2 前項の規定は、特別区に置かれる建築主事の権限に属しない特別区の区域における事務をつかさどらせるために、都が都知事の指揮監督の下に建築主事を置くことを妨げるものではない。
- 3 この法律中都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務で*¹ **政令**で定めるものは、*² **政令**で定めるところにより、特別区の長が行なうものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事たる特定行政庁に関する規定は、特別区の長に関する規定として特別区の長に適用があるものとする。

❏*1 政令【特別区の特例】令149条2項⇒255

❏*2 同条3項⇒255

- 4 特別区が第4条第2項の規定により建築主事を置こうとする場合における同条第3項及び第4項の規定の適用については、同条第3項中「協議しなければ」とあるのは「協議し、その同意を得なければ」と、同条第4項中「により協議して」とあるのは「による同意を得た場合において」とする。

【手数料】

第 97 条の 4 国土交通大臣が行う次に掲げる処分の申請をしようとする者は、国土交通*1 省令で定めるところにより、実費を勘案して国土交通*2 省令で定める額の手数料を国に納めなければならない。

❏*1 省令【手数料の納付の方法】規則11条の2の2⇒381

❏*2 省令【手数料の額】規則11条の2の3⇒381

- 一 構造方法等の認定
- 二 特殊構造方法等認定
- 三 型式適合認定
- 四 第68条の11第1項の認証又はその更新
- 五 第68条の22第1項の認証又はその更新
- 2 指定認定機関、承認認定機関、指定性能評価機関又は承認性能評価機関が行う前項第三号から第五号までに掲げる処分又は性能評価の申請をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、実費を勘案して国土交通省令で定める額の手数料を当該指定認定機関、承認認定機関、指定性能評価機関又は承認性能評価機関に納めなければならない。
- 3 前項の規定により指定認定機関、承認認定機関、指定性能評価機関又は承認性能評価機関に納められた手数料は、当該指定認定機関、承認認定機関、指定性能評価機関又は承認性能評価機関の収入とする。

【事務の区分】

- 第 97 条の 5** 第15条第4項、第16条及び第77条の63の規定により都道府県が処理することとされている事務並びに第15条第1項から第3項までの規定により市町村が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第9項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。
- 2 第70条第4項（第74条第2項（第76条の3第6項において準用する場合を含む。以下この

項において同じ。）及び第76条の3第4項において準用する場合を含む。）、第71条（第74条第2項及び第76条の3第4項において準用する場合を含む。）、第72条（同条第2項の規定により建築協定書に意見を付する事務に係る部分を除き、第74条第2項及び第76条の3第4項において準用する場合を含む。）及び第73条第3項（第74条第2項、第75条の2第4項及び第76条の3第4項において準用する場合を含む。）の規定により市町村（建築主事を置かない市町村に限る。）が処理することとされている事務は、地方自治法第2条第9項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

【経過措置】

第 97 条の 6 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第 7 章 罰則

第 98 条 次各号のいずれかに該当する者は、3 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金に処する。

- 一 第9条第1項又は第10項前段（これらの規定を第88条第1項から第3項まで又は第90条第3項において準用する場合を含む。）の規定による特定行政庁又は建築監視員の命令に違反した者
- 二 第20条（第1項第一号から第三号までに係る部分に限る。）、第21条、第26条、第27条、第35条又は第35条の2の規定に違反した場合における当該建築物又は建築設備の設計者（設計図書に記載された認定建築材料等（型式適合認定に係る型式の建築材料若しくは建築物の部分、構造方法等の認定に係る構造方法を用いる建築物の部分若しくは建築材料又は特殊構造方法等認定に係る特殊の構造方法を用いる建築物の部分若しくは特殊の建築材料をいう。以下同じ。）の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場

合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合（設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においては当該建築物又は建築設備の工事施工者）

- 三 第 36 条（防火壁、防火床及び防火区画の設置及び構造に係る部分に限る。）の規定に基づく政令の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合（設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においては当該建築物の工事施工者）
- 四 第 87 条第 3 項において準用する第 27 条、第 35 条又は第 35 条の 2 の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 五 第 87 条第 3 項において準用する第 36 条（防火壁、防火床及び防火区画の設置及び構造に関して、第 35 条の規定を実施し、又は補足するために安全上及び防火上必要な技術的基準に係る部分に限る。）の規定に基づく政令の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第二号又は第三号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。
- 第 99 条 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。
 - 一 第 6 条第 1 項（第 87 条第 1 項、第 87 条の 4

又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）、第 7 条の 6 第 1 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。）又は第 68 条の 19 第 2 項（第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者

- 二 第 6 条第 8 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）又は第 7 条の 3 第 6 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の工事施工者
- 三 第 7 条第 2 項若しくは第 3 項（これらの規定を第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）又は第 7 条の 3 第 2 項若しくは第 3 項（これらの規定を第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の期限内に第 7 条第 1 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）又は第 7 条の 3 第 1 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による申請をせず、又は虚偽の申請をした者
- 四 第 9 条第 10 項後段（第 88 条第 1 項から第 3 項まで又は第 90 条第 3 項において準用する場合を含む。）、第 10 条第 2 項若しくは第 3 項（これらの規定を第 88 条第 1 項又は第 3 項において準用する場合を含む。）、第 11 条第 1 項（第 88 条第 1 項から第 3 項までにおいて準用する場合を含む。）又は第 90 条の 2 第 1 項の規定による特定行政庁又は建築監視員の命令に違反した者
- 五 第 12 条第 5 項（第一号に係る部分に限る。）又は第 15 条の 2 第 1 項（これらの規定を第 88 条第 1 項から第 3 項までにおいて準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 六 第 12 条第 6 項又は第 15 条の 2 第 1 項（これらの規定を第 88 条第 1 項から第 3 項までにおいて準用する場合を含む。）の規定による物件の提出をせず、又は虚偽の物件の提出をした者
- 七 第 12 条第 7 項又は第 15 条の 2 第 1 項（これらの規定を第 88 条第 1 項から第 3 項まで

において準用する場合を含む。)の規定による検査若しくは試験を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者

八 第 20 条 (第 1 項第四号に係る部分に限る。)、第 22 条第 1 項、第 23 条、第 25 条、第 28 条第 3 項、第 28 条の 2 (第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)、第 32 条 (第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)、第 33 条 (第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)、第 34 条第 1 項 (第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)、第 34 条第 2 項、第 35 条の 3、第 37 条 (第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)、第 61 条、第 62 条、第 64 条、第 67 条第 1 項又は第 88 条第 1 項において準用する第 20 条の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の設計者 (設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合 (設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。)) においては当該建築物、工作物又は建築設備の工事施工者)

九 第 36 条 (消火設備、避雷設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに煙突及び昇降機の構造に係る部分に限り、第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)の規定に基づく政令の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の設計者 (設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合 (設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合にお

いて、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。)) においては当該建築物、工作物又は建築設備の工事施工者)

十 第 77 条の 8 第 1 項 (第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定に違反して、その職務に関して知り得た秘密を漏らした者

十一 第 77 条の 8 第 2 項 (第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定に違反して、事前に建築基準適合判定資格者検定若しくは構造計算適合判定資格者検定の問題を漏らし、又は不正の採点をした者

十二 第 77 条の 25 第 1 項、第 77 条の 35 の 10 第 1 項又は第 77 条の 43 第 1 項 (第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定に違反して、その職務に関して知り得た秘密を漏らし、又は盗用した者

十三 第 77 条の 35 第 2 項の規定による確認検査の業務の停止の命令に違反した者

十四 第 77 条の 62 第 2 項 (第 77 条の 66 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による禁止に違反して、確認検査又は構造計算適合性判定の業務を行った者

十五 第 87 条第 3 項において準用する第 28 条第 3 項又は第 35 条の 3 の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

十六 第 87 条第 3 項において準用する第 36 条 (消火設備の設置及び構造に関して、第 35 条の規定を実施し、又は補足するために安全上及び防火上必要な技術的基準に係る部分に限る。)の規定に基づく政令の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第八号又は第九号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。

第 100 条 第 77 条の 15 第 2 項 (第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。)、第 77 条の 35 の 19 第 2 項又は第 77 条の 51 第 2

項（第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による建築基準適合判定資格者検定事務、構造計算適合判定資格者検定事務又は構造計算適合性判定、認定等若しくは性能評価の業務の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした指定建築基準適合判定資格者検定機関若しくは指定構造計算適合判定資格者検定機関の役員若しくは職員（建築基準適合判定資格者検定委員及び構造計算適合判定資格者検定委員を含む。）又は指定構造計算適合性判定機関、指定認定機関若しくは指定性能評価機関（いずれもその者が法人である場合にあっては、その役員）若しくはその職員（構造計算適合性判定員、認定員及び評価員を含む。）（第 104 条において「指定建築基準適合判定資格者検定機関等の役員等」という。）は、1 年以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処する。

第 101 条 次の各号のいずれかに該当する者は、100 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 5 条の 6 第 1 項から第 3 項まで又は第 5 項の規定に違反した場合における当該建築物の工事施工者
- 二 第 12 条第 1 項若しくは第 3 項（これらの規定を第 88 条第 1 項又は第 3 項において準用する場合を含む。）又は第 5 項（第二号に係る部分に限り、第 88 条第 1 項から第 3 項までにおいて準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 三 第 19 条、第 28 条第 1 項若しくは第 2 項、第 31 条、第 43 条第 1 項、第 44 条第 1 項、第 47 条、第 52 条第 1 項、第 2 項若しくは第 7 項、第 53 条第 1 項若しくは第 2 項、第 53 条の 2 第 1 項（第 57 条の 5 第 3 項において準用する場合を含む。）、第 54 条第 1 項、第 55 条第 1 項、第 56 条第 1 項、第 56 条の 2 第 1 項、第 57 条の 4 第 1 項、第 57 条の 5 第 1 項、第 59 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 60 条の 2 の 2 第 1 項から第 3 項まで、第 60 条の 3 第 1 項若しくは第 2 項、第 67 条第 3 項若しくは第 5 項から第 7 項まで又は第 68 条第 1 項から第 3 項までの規定に違反した場合における当該建築物又は建築設備の設計者（設計図書に記載された認定建

築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いしないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合（設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においては当該建築物又は建築設備の工事施工者）

- 四 第 36 条（居室の採光面積、天井及び床の高さ、床の防湿方法、階段の構造、便所の設置及び構造並びに浄化槽の構造に係る部分に限る。）の規定に基づく政令の規定に違反した場合における当該建築物又は建築設備の設計者（設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いしないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合（設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においては当該建築物又は建築設備の工事施工者）
- 五 第 48 条第 1 項から第 14 項まで又は第 51 条（これらの規定を第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定に違反した場合における当該建築物又は工作物の建築主又は築造主
- 六 第 58 条の規定による制限に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いしないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- 七 第 68 条の 18 第 2 項（第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、検査を行わず、検査記録を作成せず、虚偽の検査記録を作成し、又は検査記録を保存しなかった者
- 八 第 85 条第 3 項の規定に違反した場合におけ

る当該建築物の建築主

- 九 第 85 条第 4 項の規定により特定行政庁が定めた期間を超えて応急仮設建築物を存続させた場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十 第 85 条第 5 項又は第 6 項の規定により特定行政庁が定めた期間を超えて仮設興行場等を存続させた場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十一 第 84 条第 1 項の規定による制限又は禁止に違反した場合における当該建築物の建築主
- 十二 第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する第 28 条第 1 項、第 48 条第 1 項から第 14 項まで又は第 51 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十三 第 88 条第 2 項において準用する第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する第 48 条第 1 項から第 14 項まで又は第 51 条の規定に違反した場合における当該工作物の所有者、管理者又は占有者
- 十四 第 87 条第 3 項において準用する第 36 条（居室の採光面積及び階段の構造に関して、第 28 条第 1 項又は第 35 条の規定を実施し、又は補足するために安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準に係る部分に限る。）の規定に基づく政令の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十五 第 87 条の 3 第 3 項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十六 第 87 条の 3 第 4 項の規定により特定行政庁が定めた期間を超えて当該建築物を災害救助用建築物又は公益的建築物として使用した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十七 第 87 条の 3 第 5 項又は第 6 項の規定により特定行政庁が定めた期間を超えて当該建築物を興行場等として使用した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 十八 第 90 条第 1 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 2 前項第三号、第四号又は第六号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるとき

は、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。

第 102 条 第 12 条第 5 項（第三号に係る部分に限る。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、その違反行為をした指定構造計算適合性判定機関（その者が法人である場合にあっては、その役員）又はその職員（構造計算適合性判定員を含む。）は、100 万円以下の罰金に処する。

第 103 条 次の各号のいずれかに該当する者は、50 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 6 条の 2 第 5 項（第 87 条第 1 項、第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）、第 7 条の 2 第 6 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）、第 7 条の 4 第 6 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）又は第 7 条の 6 第 3 項（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による報告書若しくは添付書類の提出をせず、又は虚偽の報告書若しくは添付書類の提出をした者
- 二 第 15 条第 1 項の規定又は第 87 条第 1 項において読み替えて準用する第 7 条第 1 項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第 77 条の 29 第 2 項又は第 89 条（第 87 条の 4 又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 四 第 77 条の 31 第 1 項又は第 86 条の 8 第 4 項（第 87 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 五 第 77 条の 31 第 1 項又は第 2 項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 六 第 77 条の 31 第 1 項又は第 2 項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 七 第 77 条の 29 第 1 項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しな

かった者

- 八 第 77 条の 34 第 1 項の規定による届出をしないで確認検査の業務の全部を廃止し、又は虚偽の届出をした者

第 104 条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした指定建築基準適合判定資格者検定機関等の役員等は、50 万円以下の罰金に処する。

- 一 第 77 条の 13 第 1 項（第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）、第 77 条の 35 の 17 第 1 項又は第 77 条の 49 第 1 項（第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 二 第 77 条の 11（第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）、第 77 条の 35 の 14 第 1 項又は第 77 条の 47 第 1 項（第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかったとき。
- 三 第 77 条の 13 第 1 項（第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）、第 77 条の 35 の 17 第 1 項又は第 77 条の 49 第 1 項（第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をしたとき。
- 四 第 77 条の 14 第 1 項（第 77 条の 17 の 2 第 2 項において準用する場合を含む。）、第 77 条の 35 の 18 第 1 項又は第 77 条の 50 第 1 項（第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。）の許可を受けないで建築基準適合判定資格者検定事務、構造計算適合判定資格者検定事務又は構造計算適合性判定、認定等若しくは性能評価の業務の全部を廃止したとき。
- 五 第 77 条の 35 の 14 第 2 項又は第 77 条の 47 第 2 項（第 77 条の 56 第 2 項において準用する場合を含む。）の規定に違反したとき。

第 105 条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、次の各号に掲げる規定の違反行為をした場合においては、その行為者を罰す

るほか、その法人に対して当該各号に定める罰金刑を、その人に対して各本条の罰金刑を科する。

- 一 第 98 条第 1 項第一号（第 19 条第 4 項、第 20 条、第 21 条、第 22 条第 1 項、第 23 条、第 25 条から第 27 条まで、第 28 条第 3 項、第 28 条の 2、第 32 条から第 35 条の 3 まで、第 36 条（防火壁、防火床、防火区画、消火設備、避雷設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに煙突及び昇降機の構造に係る部分に限る。）、第 37 条、第 61 条、第 62 条、第 64 条又は第 67 条第 1 項、第 3 項若しくは第 5 項から第 7 項までの規定に違反する特殊建築物等（第 6 条第 1 項第一号に掲げる建築物その他多数の者が利用するものとして政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）又は当該特殊建築物等の敷地に関してされた第 9 条第 1 項又は第 10 項前段（これらの規定を第 90 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定による命令の違反に係る部分に限る。）、第 98 条（第 1 項第一号を除き、特殊建築物等に係る部分に限る。）並びに第 99 条第 1 項第八号、第九号、第十五号及び第十六号並びに第 2 項（特殊建築物等に係る部分に限る。） 1 億円以下の罰金刑

●政令【両罰規定の対象となる多数の者が利用する建築物】

令150条⇒255

- 二 第 98 条（前号に係る部分を除く。）、第 99 条第 1 項第一号から第七号まで、第八号及び第九号（特殊建築物等に係る部分を除く。）、第十二号（第 77 条の 25 第 1 項に係る部分に限る。）、第十三号、第十四号並びに第十五号及び第十六号（特殊建築物等に係る部分を除く。）並びに第 2 項（特殊建築物等に係る部分を除く。）、第 101 条並びに第 103 条 各本条の罰金刑

第 106 条 次の各号のいずれかに該当する者は、30 万円以下の過料に処する。

- 一 第 12 条の 2 第 3 項（第 12 条の 3 第 4 項（第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による命令に違反した者
- 二 第 68 条の 16 若しくは第 68 条の 17 第 1 項

第 107 条・別表第 1 ●建築基準法

(これらの規定を第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)又は第 77 条の 61 (第三号を除き、第 77 条の 66 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

三 第 77 条の 29 の 2 の規定に違反して、書類を備え置かず、若しくは関係者の求めに応じて閲覧させず、又は書類に虚偽の記載をし、若しくは虚偽の記載のある書類を関係者に閲覧させた者

2 第 77 条の 35 の 15 の規定に違反して、書類を備え置かず、若しくは関係者の求めに応じて閲覧させず、又は書類に虚偽の記載をし、若しくは虚偽の記載のある書類を関係者に閲覧させた指定構造計算適合性判定機関 (その者が法人である場合にあっては、その役員) 又はその職員は、30 万円以下の過料に処する。

第 107 条 第 39 条第 2 項、第 40 条若しくは第 43 条第 3 項 (これらの規定を第 87 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 43 条の 2 (第 87 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 49 条第 1 項 (第 87 条第 2 項又は第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 49 条の 2 (第 87 条第 2 項又は第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 50 条 (第 87 条第 2 項又は第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 68 条の 2 第 1 項 (第 87 条第 2 項又は第 88 条第 2 項において準用する場合を含む。)、第 68 条の 9 第 1 項 (第 87 条第 2 項において準用する場合を含む。)又は第 68 条の 9 第 2 項の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、50 万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができる。

別表第 1 耐火建築物等としなければならない特殊建築物(第 6 条、第 21 条、第 27 条、第 28 条、第 35 条~第 35 条の 3、第 90 条の 3 関係)

	(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 (1)項の場合にあっては客席、(2)項及び(4)項の場合にあっては2階、(5)項の場合にあっては3階以上の部分に限り、かつ、病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。 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、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの ■未制定	3 階以上の階	200㎡(屋外観覧席にあっては、1,000㎡)以上	
(2)	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの ■令115条の3第一号⇒183	3 階以上の階	300㎡以上	
(3)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの ■令115条の3第二号⇒183	3 階以上の階	2,000㎡以上	
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャパレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの ■令115条の3第三号⇒183	3 階以上の階	500㎡以上	
(5)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの ■未制定		200㎡以上	1,500㎡以上
(6)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの ■令115条の3第四号⇒183	3 階以上の階		150㎡以上

別表第2 用途地域等内の建築物の制限 (第27条、第48条、第68条の3関係)

(イ)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの ■令130条の3⇒211 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。) 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 ■令130条の4⇒212 十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。) ■令130条の5⇒212
(ロ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 (イ)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ■令130条の5の2⇒213 三 前2号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。) ■令130条の5⇒212
(ハ)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 (イ)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ■令130条の5の3⇒213 六 自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの ■令130条の5の4⇒213 八 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。) ■令130条の5の5⇒213
(ニ)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	一 (ハ)項第二号及び第三号、(イ)項第三号から第五号まで、(ロ)項第四号並びに(イ)項第二号及び第三号に掲げるもの 二 工場(政令で定めるものを除く。) ■令130条の6⇒214 三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ■令130条の6の2⇒214 四 ホテル又は旅館 五 自動車教習所 六 政令で定める規模の畜舎 ■令130条の7⇒214 七 3階以上の部分を(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(政令で定めるものを除く。) ■未制定 八 (ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。) ■未制定
(ホ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (イ)項第一号から第五号までに掲げるもの 二 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 (ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。) ■令130条の7の2⇒214

別表第2 ●建築基準法

(ハ) 第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (ト)項第三号及び第四号並びに(リ)項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。) 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの 【令130条の7の3】⇒214 【令130条の8】⇒214 【令130条の8の2第1項】⇒215
(ヒ) 準住居地域内に建築してはならない建築物	一 (リ)項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの(作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。) 三 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 【令130条の8の3】⇒215 (1) 容量10ℓ以上30ℓ以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作 (1の2) 印刷用インキの製造 (2) 出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する塗料の吹付 (2の2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 (3) 原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。) (4) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの (4の2) 厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。) 又は原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。) 若しくはせん断 (4の3) 印刷用平版の研磨 (4の4) 糖衣機を使用する製品の製造 (4の5) 原動機を使用するセメント製品の製造 (4の6) ワイヤフォーマシングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用するもの (5) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立てで出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用するもの (6) 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kWを超える原動機を使用するもの (7) 出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用する製粉 (8) 合成樹脂の射出成形加工 (9) 出力の合計が10kWを超える原動機を使用する金属の切削 (10) メッキ (11) 原動機の出力の合計が1.5kWを超える空気圧縮機を使用する作業 (12) 原動機を使用する印刷 (13) ペンディングマシン(ロール式のものに限る。)を使用する金属の加工 (14) タンブラーを使用する金属の加工 (15) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く。)を使用する作業 (16) (1)から(15)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業 【未制定】 四 (ロ)項第一号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品(ハ)項第四号及び(ロ)項第二号において「危険物」という。)の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 【令130条の9】⇒215 五 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上のもの 【令130条の9の2】⇒216 六 前号に掲げるもののほか、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で*1政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で*2政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

		一 (イ)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令で定めるものを除く。) 三 農業の生産資材の貯蔵に供するもの 四 地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 五 前号に掲げるもののほか、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 六 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(ウ)	田園住居地域内に建築することができる建築物	一 (イ)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(政令で定めるものを除く。) 三 農業の生産資材の貯蔵に供するもの 四 地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 五 前号に掲げるもののほか、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 六 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
(リ)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	一 (ロ)項に掲げるもの 二 キヤバレー、料理店その他これらに類するもの 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
(ロ)	商業地域内に建築してはならない建築物	一 (ロ)項第一号及び第二号に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの(日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。) 三 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 (1) 玩具煙火の製造 (2) アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量30ℓ以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。) (3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。) (4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 (5) 絵具又は水性塗料の製造 (6) 出力の合計が0.75kWを超える原動機を使用する塗料の吹付 (7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 (8) 骨炭その他動物質炭の製造 (8の2) せっけんの製造 (8の3) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 (8の4) 手すき紙の製造 (9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 (10) ほろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 (11) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの (12) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの (13) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの (13の2) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの (14) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 (15) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50ℓを超えないるつば又は窯を使用するもの(印刷所における活字の鋳造を除く。) (16) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつば又はほうろう鉄器の製造 (17) ガラス製造又は砂吹 (17の2) 金属の溶射又は砂吹 (17の3) 鉄板の波付加工 (17の4) ドラム缶の洗浄又は再生 (18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 (19) 伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が4kW以下の原動機を使用するもの

別表第2 ●建築基準法

		20) (1)から19までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 ❖令130条の9の6⇒216 四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの ❖令130条の9⇒215
(3)	準工業地域内に建築してはならない建築物	一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 ❖令130条の9の7⇒217 (1) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (2) 消防法(昭和23年法律第186号)第2条第7項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。) ❖未制定 (3) マッチの製造 (4) ニトロセルロース製品の製造 (5) ビスコス製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造 (6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。) (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造 (8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造 (9) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (10) 石炭ガス類又はコークスの製造 (11) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。) ❖令130条の9の8⇒217 (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。) (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸着鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品等の製造を除く。) (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造 (17) 肥料の製造 (18) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造 (19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (20) アスファルトの精製 (21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造 (22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (23) 金属の溶融又は精練(容量の合計が50ℓを超えないつば若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。) (24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕 (25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びょう打作業又は孔理作業を伴うもの (26) 鉄釘類又は鋼球の製造 (27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kWを超える原動機を使用するもの (28) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造 (29) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造 (30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕 (31) (1)から30までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 ❖未制定 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの ❖令130条の9⇒215 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの ❖令130条の9の2⇒216

(を)	工業地域内に建築してはならない建築物	一 (る)項第三号に掲げるもの 二 ホテル又は旅館 三 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 四 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 五 学校(幼保連携型認定こども園を除く。) 六 病院 七 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が^イ1万㎡を超えるもの 【令130条の7の3⇒214】 【令130条の8の2第1項⇒215】
(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	一 (を)項に掲げるもの 二 住宅 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 五 物品販売業を営む店舗又は飲食店 六 図書館、博物館その他これらに類するもの 七 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 八 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 【令130条の6の2⇒214】
(か)	用途地域の指定のない区域(都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。)内に建築してはならない建築物	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で^{*1}政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で^{*2}政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの 【^{*1}令130条の9の2⇒216】 【^{*2}令130条の8の2第2項⇒215】

別表第3 ●建築基準法

別表第3 前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限 (第56条、第91条関係)

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	建築物がある地域、地区又は区域	第52条第1項、第2項、第7項及び第9項の規定による容積率の限度	距離	数値
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域若しくは田園住居地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物(4の項に掲げる建築物を除く。)	$\frac{20}{10}$ 以下の場合	20m	1.25
		$\frac{20}{10}$ を超え、 $\frac{30}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{30}{10}$ を超え、 $\frac{40}{10}$ 以下の場合	30m	
		$\frac{40}{10}$ を超える場合	35m	
2	近隣商業地域又は商業地域内の建築物	$\frac{40}{10}$ 以下の場合	20m	1.5
		$\frac{40}{10}$ を超え、 $\frac{60}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{60}{10}$ を超え、 $\frac{80}{10}$ 以下の場合	30m	
		$\frac{80}{10}$ を超え、 $\frac{100}{10}$ 以下の場合	35m	
		$\frac{100}{10}$ を超え、 $\frac{110}{10}$ 以下の場合	40m	
		$\frac{110}{10}$ を超え、 $\frac{120}{10}$ 以下の場合	45m	
3	準工業地域内の建築物(4の項に掲げる建築物を除く。)又は工業地域若しくは工業専用地域内の建築物	$\frac{20}{10}$ 以下の場合	20m	1.5
		$\frac{20}{10}$ を超え、 $\frac{30}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{30}{10}$ を超え、 $\frac{40}{10}$ 以下の場合	30m	
		$\frac{40}{10}$ を超える場合	35m	
4	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内について定められた高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の $\frac{2}{3}$ 以上であるもの		35m	1.5
5	用途地域の指定のない区域内の建築物	$\frac{20}{10}$ 以下の場合	20m	1.25又は1.5のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
		$\frac{20}{10}$ を超え、 $\frac{30}{10}$ 以下の場合	25m	
		$\frac{30}{10}$ を超える場合	30m	

備考

1

建築物がこの表い欄に掲げる地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、同欄中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

2

建築物の敷地がこの表い欄に掲げる地域、地区又は区域の2以上にわたる場合における同表は欄に掲げる距離の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

3

この表い欄1の項に掲げる第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域（第52条第1項第二号の規定により、容積率の限度が $\frac{40}{10}$ 以上とされている地域に限る。）又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物については、は欄1の項中「25m」とあるのは「20m」と、「30m」とあるのは「25m」と、「35m」とあるのは「30m」と、に欄1の項中「1.25」とあるのは「1.5」とする。

別表第 4 日影による中高層の建築物の制限 (第56条、第56条の2 関係)

	(い)	(ろ)		(は)	(に)		
	地域又は区域	制限を受ける建築物		平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物		1.5m	(1)	3時間(道の区域内にあっては、2時間)	2時間(道の区域内にあっては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあっては、4時間)	3時間(道の区域内にあっては、2.5時間)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物		4 m又は6.5m	(1)	3時間(道の区域内にあっては、2時間)	2時間(道の区域内にあっては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあっては、4時間)	3時間(道の区域内にあっては、2.5時間)
3	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物		4 m又は6.5m	(1)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
					(2)	5時間(道の区域内にあっては、4時間)	3時間(道の区域内にあっては、2.5時間)
4	用途地域の指定のない区域	イ	軒の高さが7 mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間(道の区域内にあっては、2時間)	2時間(道の区域内にあっては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあっては、4時間)	3時間(道の区域内にあっては、2.5時間)
		ロ	高さが10 mを超える建築物	4 m	(1)	3時間(道の区域内にあっては、2時間)	2時間(道の区域内にあっては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあっては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあっては、4時間)	3時間(道の区域内にあっては、2.5時間)

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

[関連【地盤面】令2条2項➡130](#)

関連【地盤面】令2条2項⇒130