第３章　建築基準法取扱い

1. 総則編

(1) 手続きについて

1　用途変更の確認申請について（：改正R7.4）

2（削除R7.4：エレベーター等の確認申請について）

3　建築主等の変更について（：改正R6.4）

3-2（削除R7.4：エネルギー消費性能基準等に係る完了検査申請書への添付書類について）

(2) 定義について

4　独立の立体自動車車庫の取扱い

4-2　小規模な倉庫の取扱いについて（：追加H30.3、改正R5.4）

4-3　防災倉庫の取扱いについて（：追加H31.2）

5（削除H21.12：居室の定義の「継続的に使用する室」について）

6（削除H21.12：修繕と模様替の定義）

7（削除H21.12：一戸建の住宅・長屋及び共同住宅の定義）

8（削除H28.10：延焼ラインの緩和について　⇒　集団規程編17に移記）

8-2　法第42条第２項ただし書きの川について（：改正H28.10）

9　兼用住宅の取扱い

9-2　「一の建築物」の考え方（：改正H28.10）

9-3　地下車庫がある場合の「一の建築物」の考え方（：追加H28.10）

(3) 面積について

10　面積算定時における小数点以下の数値の取扱い（：改正H28.10）

11　建築面積算定の取扱い（：改正H28.10）

12　床面積の算定方法（：改正H28.10）

12-2　屋内階段の床面積の算定について（：追加H28.10）

13　共同住宅の共用廊下等の部分に係る容積率不算入措置の考え方
（：改正R3.01）

(4) 高さ、階数について

14　高さ・階数の算定方法（：改正H28.10，追加H29.1，改訂R1.10）

14-2（削除R1.10：屋上部分の階数の算定について）

15　壁が傾斜している場合の床面積の算定方法

16（削除H21.12：住宅の小屋裏等を利用する物置等の取扱い）

16-2　住宅の小屋裏等を利用する物置等の取扱い
（：修正再掲H28.10、改正H29.1、改正R5.4）

(5) その他

17（削除H28.10：用途上不可分の解釈）

18　敷地又は建築物が区域等の内外にわたる場合の取扱い（：改正H28.10、改正R5.4）

総	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

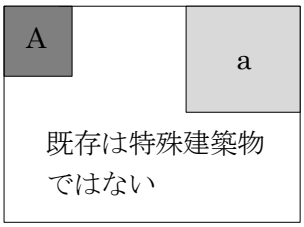
用途変更の確認申請について

関係条文等	法第 87 条、令第 137 条の 18、国住指第 4718 号（H28.3.31）
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R1.6（改正）

・用途変更後の用途が法別表第 1（い）欄に掲げる用途（以下「特殊建築物の用途」という。）であり、かつ、その用途変更部分の床面積が 200 ㎡を超える場合に、用途変更の手続きを要する。

ただし、令第 137 条の 18 で定める類似の用途相互間におけるものである場合を除く。

事例１　既存建築物が特殊建築物以外の場合



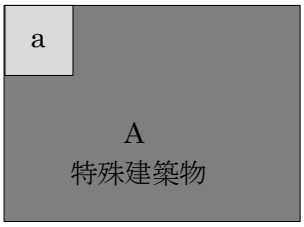
A：既存の物販店舗 120 ㎡

a：物販店舗に用途変更する部分 180 ㎡

手続きは不要である。（用途変更後の用途は特殊建築物であるが、用途変更部分の面積が 200 ㎡以下のため）

ただし、特殊建築物としての法規制は適用される。

事例２　既存建築物が特殊建築物の場合



A：既存の物販店舗部分 600 ㎡

a：飲食店舗に用途変更する部分 120 ㎡

手続きは不要である。（用途変更部分の面積が 200 ㎡以下のため）

備　考	

総	3	問合せ先：建築審査課（711-4577）　建築指導課（711-4575）

建築主等の変更について

関係条文等	市細則第６条、市細則第６条の２、市細則第 15 条の３
実施年月日	H10.6（作成）H19.9（改正）R6.4（改正）

確認、許可又は認定後に建築物の建築主、工事監理者等の変更が生じた場合又は設計上の軽微な変更が生じた場合における手続きは、市細則第６条、第６条の２及び第 15 条の３によることとする。

建築主の変更にあたっては建築基準法第２条第 16 号について確認できる資料(工事請負契約書等）を原則として添付すること。

また、届出者は原則として変更前の者とし、困難な場合は、理由を記載して変更後の者とする。

備　考	

総	4	問合せ先：建築審査課（711-4577）

独立の立体自動車車庫の取り扱い

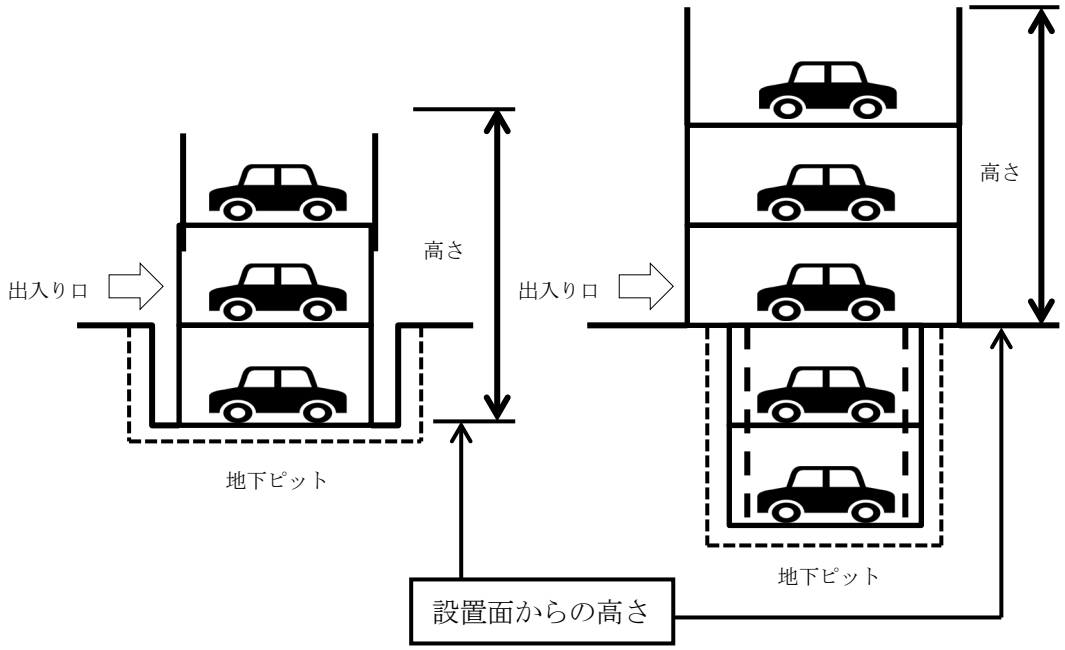
関係条文等	法第88条、令第138条
実施年月日	H10.6（作成）H21.4（改正）H21.12（改正）H22.9（改正）

独立の立体自動車車庫（自走式は除く）で、設置面からの高さ８ｍを超えるものは建築物として取り扱う。（下図参照）

また、当該駐車場が、他の建築物の部分と一体となっている（１棟とみなしうる）場合には、上記条件にかかわらず建築物の部分として取り扱う。

１．床面積の算定が困難な部分については、収容１台当たり 15 ㎡として算定する。

２．準用工作物として扱うものも、構造、防火上の安全性の確保、良好な市街地環境の確保に配慮をすること。



○駐車装置の高さは、設置面から駐車装置の主要な骨組み（柱又ははり等）の上端部までの高さによるものとする。

※地下ピット部分は、駐車装置の基礎として取り扱う。なお、構造上の安全性に配慮する必要があることから、建築基準法第19条及び第20条に準じた設計を行うこと。

備　考	

総	4－2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

小規模な倉庫の取扱いについて

関係条文等	法第２条
実施年月日	H29.12（作成）R5.4（改正）

建築物に該当しない、土地に自立して設置する「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」（平成27年2月27日国住指第4544号）の運用については、「基準総則集団規定の適用事例（2022年度版）」28ページの「小規模な倉庫」によるが、その解説の「幅、面積及び連結型等の取扱いなど具体的な適用の判断については、申請する審査機関に確認が必要である。」については以下の通り取り扱う。

１．小規模な倉庫とは次の①又は②に該当するものとする。なお、①と②は同時に設置できる。

①奥行きが１m以内かつ高さが2.3m以下で床面積が２㎡以内のものとする。

・奥行については、壁その他区画の中心線間の寸法とする。

・高さについては地盤面からの最高高さとする。

・床面積については、一団の土地（敷地）内の合計とし、その合計が２㎡をこえる場合は、これらすべてを建築物として取り扱うものとする。

②高さが1.4m以下で、床面積が２㎡以内のものとする。

・高さについては地盤面からの最高高さとする。

・床面積については、一団の土地（敷地）内の合計とし、その合計が２㎡をこえる場合は、これらすべてを建築物として取り扱うものとする。

２．小規模な倉庫は、法第42条で規定する道路内に設置しないこと。

また、上記に該当しないコンテナ、ユニットハウス、物置、又はカーポート等で屋内的用途に使用するものについては、簡易な構造の壁（又は柱）と屋根により造られたものであっても、建築物として取り扱う。

備　考	平成16年12月6日国住指第2174号、平成27年2月27日国住指第4544号

総	4－3	問合せ先：建築審査課（711-4577）

防災倉庫の取扱いについて

関係条文等	法第２条
実施年月日	H31.2（追加）

建築基準法上、「土地に定着し、屋根と柱又は壁があるもの」は原則として「建築物」として取り扱っているが、以下の条件を全て満たした防災倉庫については建築物として取り扱わないものとする。

―建築物に該当しない防災倉庫の条件―

【場　　所】市が管理する公共用地
【設 置 者】市や地域の防災組織
【材　　質】金属製
【形　　状】市販の物置で、奥行に対して間口の比率が1.5倍以内
【高　　さ】2.3m以下
【面　　積】一団の土地（敷地）に当該用途に供する床面積の合計が５㎡以下
【固定措置】コンクリートと金属アンカーで固定
【設置位置】避難の経路上に設置しない。例えば建物出入口や階段付近に設置しない。
【使用方法】地域の防災活動に必要な資器材のみを収納する防災倉庫
通常時は無人で、災害時・防災訓練時及び収納品の点検時等を除き、内部に人が立ち入らない防災倉庫

備　考	

総	8－2	問合せ先：建築指導課（711-4584）【道路幅員に関すること】 建築審査課（711-4577）【取扱いに関すること】

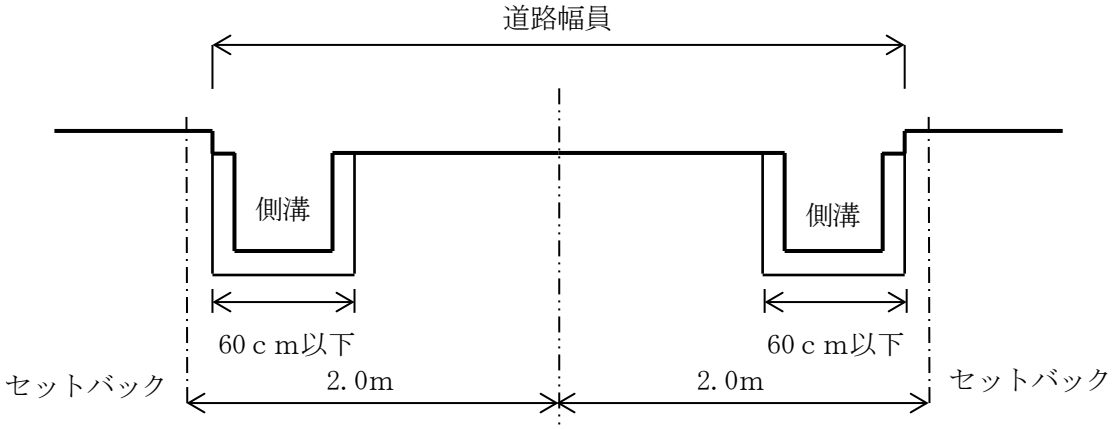
法第42条第２項ただし書きの川について(1/2)

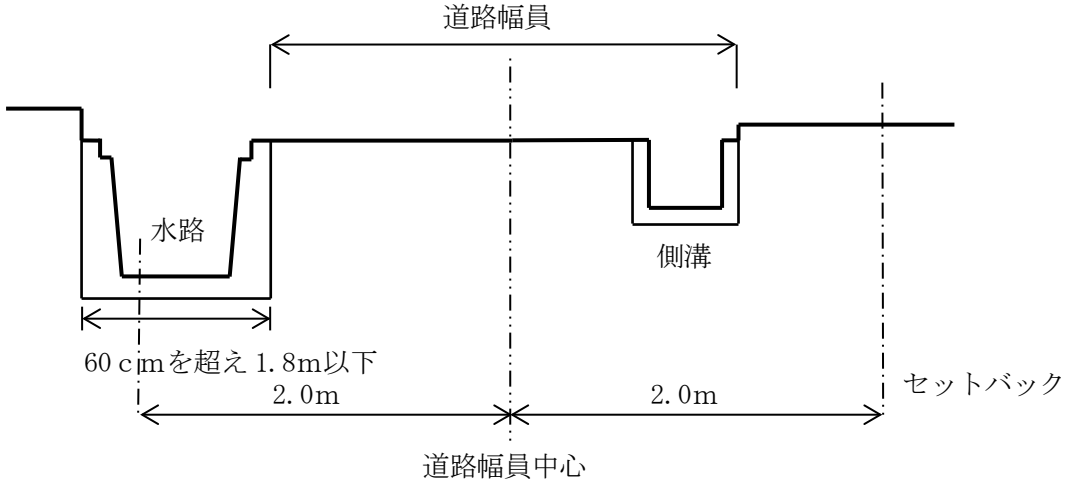
関係条文等	法第42条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

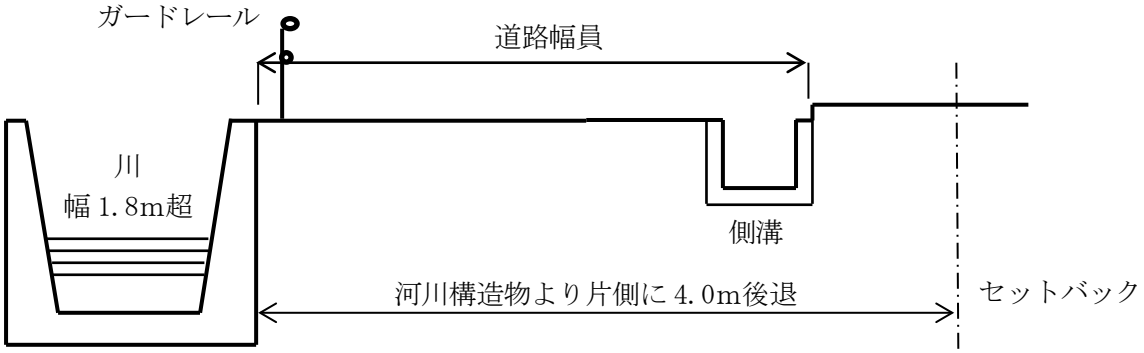
1．法第42条第２項ただし書きの川について

幅員60ｃｍ以下のものは道路側溝、60ｃｍを超え、1.8m以下の場合は水路、1.8mを超えるものを川として取扱う。

※その他公園、広場、川等の幅員については集－17を参照のこと。







※ガードレールが設置されている場合は、ガードレールがないものとして幅員を測定する。

備　考	

総	８－２	問合せ先：建築指導課（711-4584）【道路幅員に関すること】 建築審査課（711-4577）【取扱いに関すること】

法第 42 条第２項ただし書きの川について(2/2)

関係条文等	法第 42 条
実施年月日	H10.6（作成） H28.10（改正）

（参考）道路構造物として擁壁がある場合の幅員の取り扱いについて。

※ガードレールが設置されている場合は、ガードレールがないものとして幅員を測定する。

備　考	

総	9	問合せ先：建築審査課（711-4577）

兼用住宅の取扱い

関係条文等	法第48条第１項、令第130条の３
実施年月日	H10.6（作成）

第１種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅とは、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいものをいい、あくまで住宅（共同住宅は含まない※1）を主たる用途とすることが前提である。

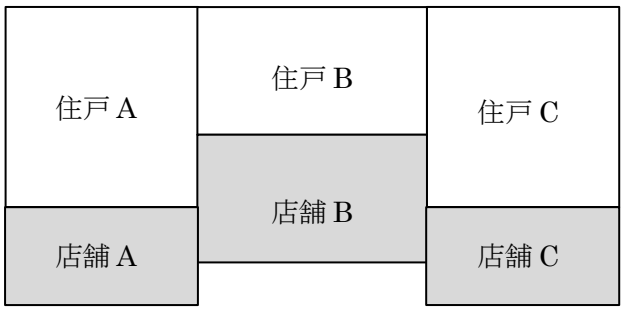
また、非住宅部分については、広域的なサービスを目的とするものではなく当該住宅地における近隣住民サービスを目的としたものであり住環境を阻害しないものであるため、規模（50㎡まで）や用途（近隣に悪臭、騒音等の悪影響を及ぼす自動車等を同一敷地内に駐車させて業を営む事務所等は排除する等（令第130条の３第１号かっこ書き））にも条件がある。

なお、長屋建て住宅は、用途規制上は、住宅に該当するので兼用住宅とすることができる。

ただし、１住戸の床面積において1/2以上を居住の用に供し、かつ、非住宅の用途に供する部分の床面積の合計が長屋建て住宅全体で50㎡を超えないものとする。

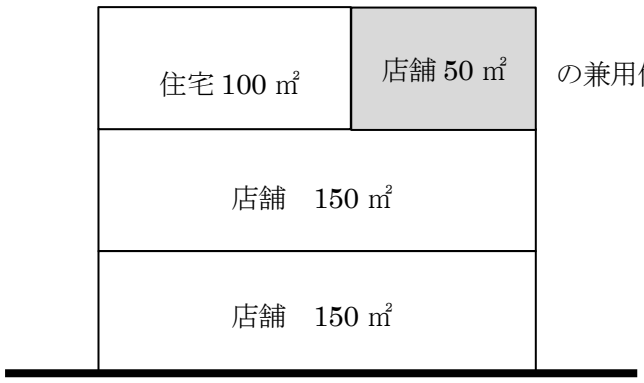
また、第２種中高層住居専用地域で３階以上の部分における規制が行われているが、この場合も３階部分に位置する兼用住宅については同様の解釈となる。

※１　兼用共同住宅は規模、用途の条件を満足しても建築不可



住戸A≧店舗A
住戸B≧店舗B
住戸C≧店舗C
かつ
店舗A+店舗B+店舗C≦50㎡

長屋建兼用住宅



の兼用住宅は建築できる

第２種中高層住居専用地域

備　考	

総	9－2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

「一の建築物」の考え方について

関係条文等	令第１条
実施年月日	H21.12（作成）H27.6（改正）H28.10（改正）

《令第１条第１号 》

「一の建築物」に該当するか否かの判断については、主に複数の建築物の外観上、機能上、構造上の一体性に着目して行うこととし、具体的な建築物の計画に基づき、総合的に判断する。

１．外観上の一体性とは

目視の可否にかかわらず物理的に一体をなし、一棟と判断できる十分な接続を持つもの。

２．機能上の一体性については

接続していなければ建築物に必要な機能（避難上、運営上など）を満足しない部分が生じるもの。

３．構造的な一体性については

EXP.J の有無にかかわらず床また壁を共有し、一棟と判断できる十分な接続を持つもの。

(参考)

・東京地方裁判所　判決（平成 11（行ウ）第 156 号・平成 13 年２月 28 日判決）
・東京地方裁判所　判決（平成 15（ワ）第 9701 号・平成 17 年 11 月 21 日判決）
・東京地方裁判所　判決（平成 18（行ウ）第 482 号・平成 19 年９月 27 日判決）
・仙台地方裁判所　判決（平成 23（行ウ）第１号・平成 23 年６月 30 日判決）
・東京地方裁判所　判決（平成 15（行ウ）第 295 号・平成 23 年 11 月 11 日判決）

備　考	

総	9－3	問合せ先：建築審査課（711-4577）

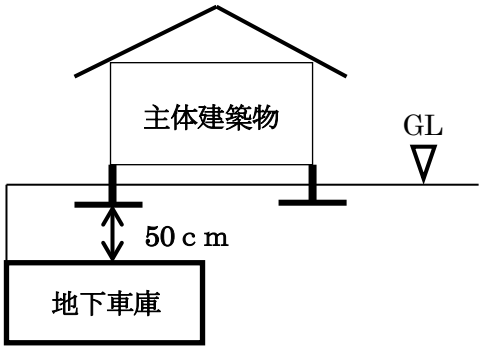
地下車庫がある場合の「一の建築物」の考え方について

関係条文等	令第１条
実施年月日	H28.10（作成）

建築物が上下に重なるもので①･②の条件をすべて満足するものは、別の建築物扱いとする。

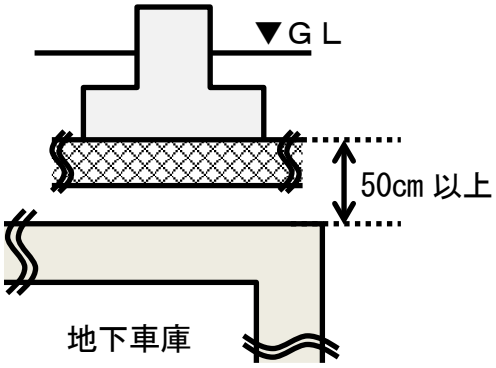
①地下車庫のスラブ天と主体建築物の基礎底盤との距離を50cm以上とすること。

②地下車庫から主体建築物へ直接行き来ができないこと。

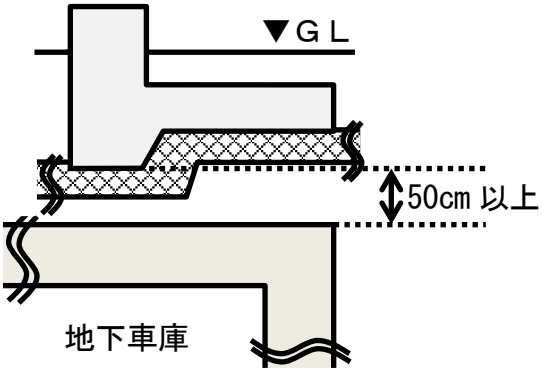


基礎詳細図

Ⅰ.布基礎



Ⅱ.ベタ基礎



備　考	

総	10	問合せ先：建築審査課（711-4577）

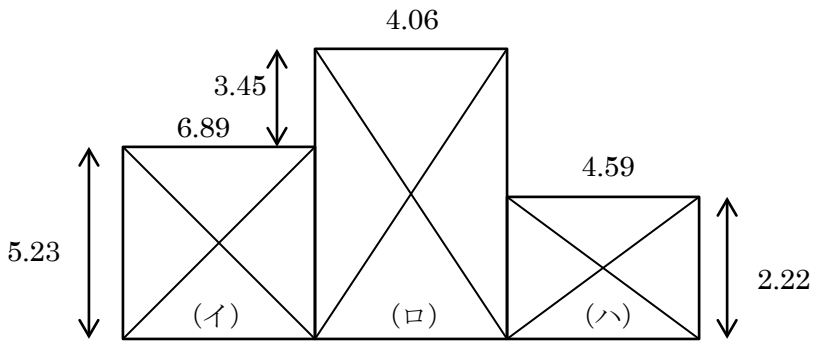
面積算定時における小数点以下の数値以下の数値の取扱い

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

面積算定時の小数点以下の取扱いは、下記のとおりとする。

１．床面積は各階毎に小数点以下２位までとし３位以下は切り捨てる。
（途中計算は省略しないこと。）
２．延べ面積は各階の小計を加え合わせること。
３．建築面積は小数点以下２位までとし、３位以下は切り捨てる。
４．ただし、建蔽率・容積率が法に定める限度に近い場合、途中計算の切捨てをせずに範囲内であるかを確かめる必要がある。

＜例＞下図による計算として



１F～４F

各階床面積

１F	（イ）	５．２３×６．８９	＝３６．０３４７
	（ロ）	４．０６×（５．２３＋３．４５）	＝３５．２４０８
	（ハ）	４．５９×２．２２	＝１０．１８９８
			８１．４６~~５３~~ ← ここで小数点3位以下切り捨て
２F		以下、計算は同じ	＝８１．４６㎡
３F		〃	＝８１．４６㎡
４F		〃	＝８１．４６㎡
延べ面積			３２５．８４㎡

備考	

総	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

建築面積算定の取扱い（1/3）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H23.12（改正）H28.10（改正）

１．基本的な考え方

（１）床面積に算入される部分は、原則として建築面積に算入されるものとする。

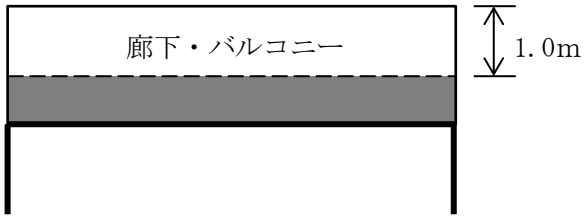
ただし、平成５年告示第 1437 号が適用される部分（高い開放性を有するカーポートなど）はこの限りではない。

（２）はね出し部分は建築物の外壁又はその部分を支持する構造物を基準とする。

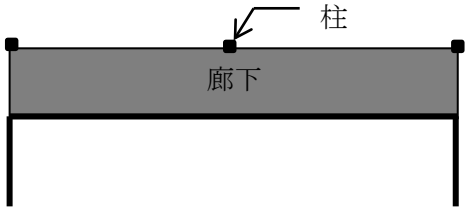
２．出窓部分

床面積に算入されない出窓部分は、軒、庇、はね出し縁、その他これらに類するものとし原則として建築面積に算入しない。

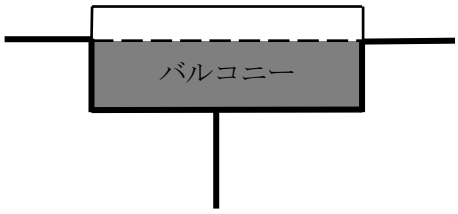
３．廊下・バルコニー



はね出しで外気に有効に開放されている廊下・ バルコニーは先端から 1.0m後退した線で建築面積を算定する。



柱がある場合又は、両側に壁がある場合は、はね出し部分とは見ないのですべて、建築面積に算入する。



外壁面から内側にあるバルコニーは建築面積に算入する。

備　考	

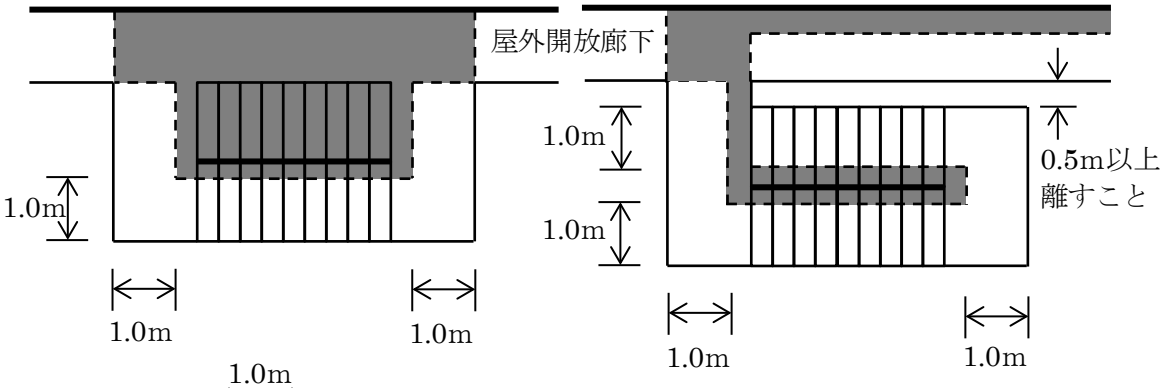
総	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

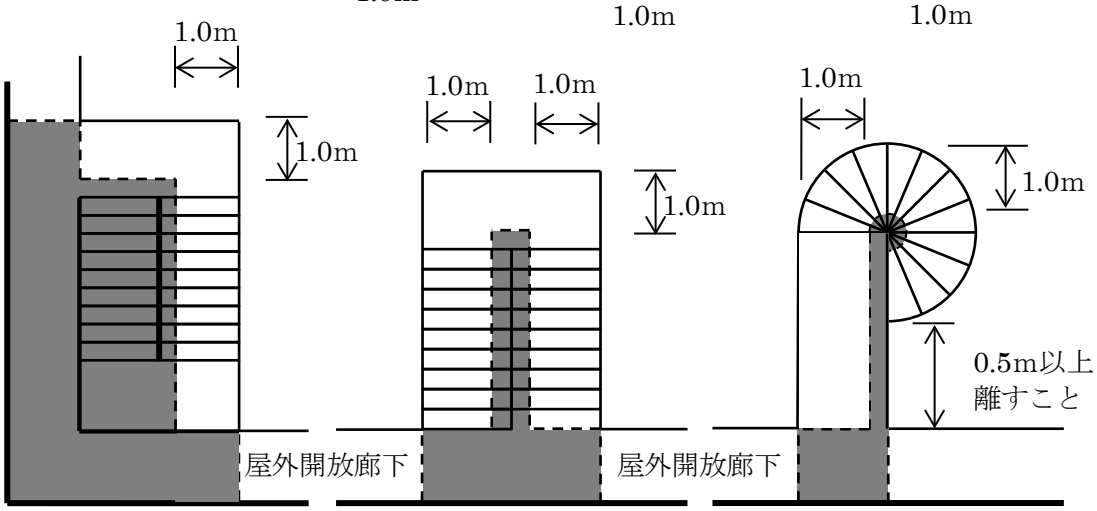
建築面積算定の取扱い（2/3）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H23.12（改正）H28.10（改正）

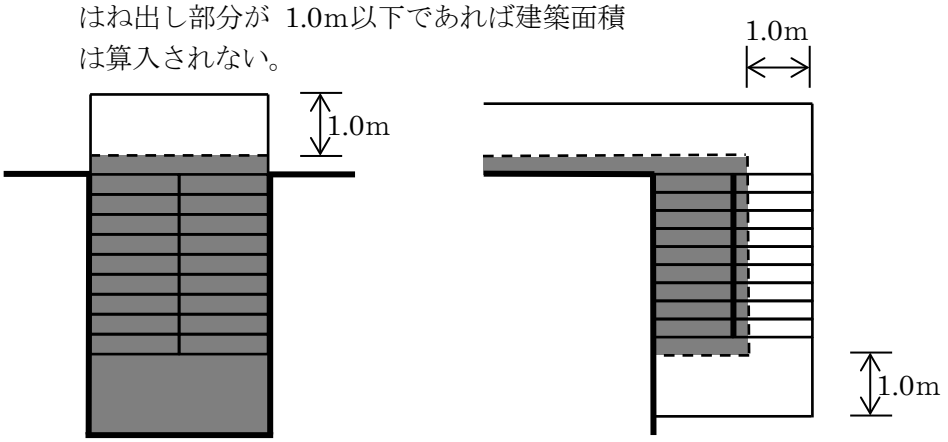
４．屋外階段

は建築面積に算入される部分（廊下の幅は１m以下とした）





はね出し部分が 1.0m以下であれば建築面積は算入されない。

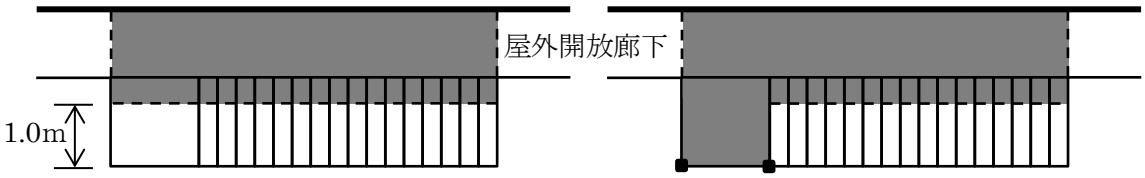


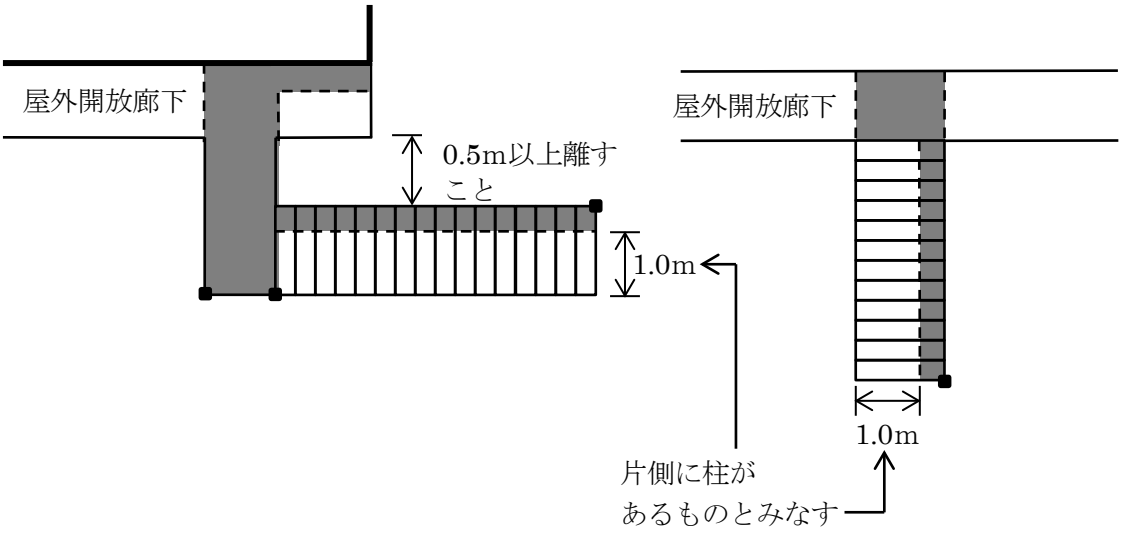
備　考	

総	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

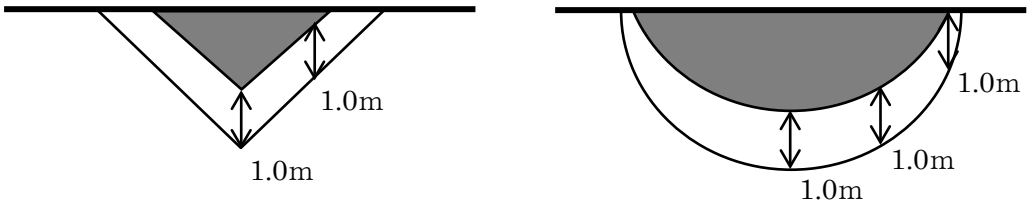
建築面積算定の取扱い（3/3）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H23.12（改正）H28.10（改正）





５．異形の庇



外壁に垂直に先端から 1.0m減じた部分により算定

備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（1/4）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）

床面積の算定方法については、通達（115 号、昭和 61 年４月 30 日）及びその解説並びに床面積の算定方法の補足（福岡県内特定行政庁総則分科会）に基づく他、以下の取扱いによる。

また、以下で検討する開口部は、外気に開放され、隣地境界から 50 ㎝以上、他の建築物から２ｍ以上の距離を有するものとする。（単-５の判断条件参照）

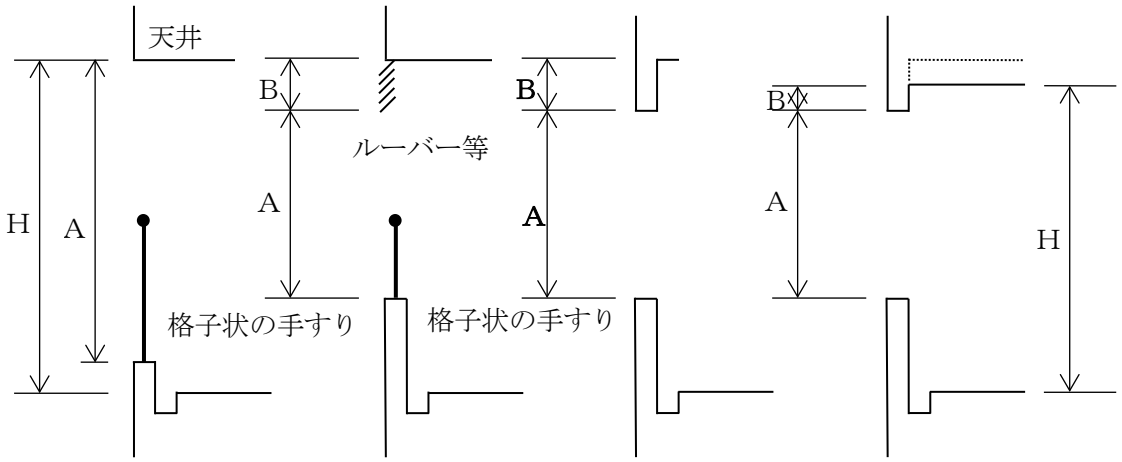
１．廊下、バルコニーの開放性の取扱い

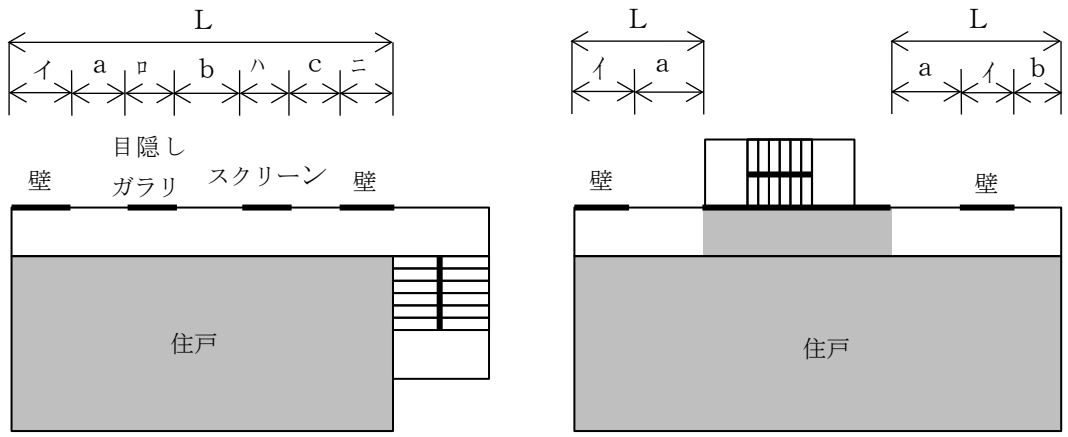
下記の（１）又は（２）に該当する場合は開放廊下として取扱う。

（１）Ａ≧Ｈ/２（Ａは1.1m以上、Ｂは0.5m 以下）の開口部を有する部分が

ａ＋ｂ＋ｃ＞3Ｌ/4 を満足すること。

ただし、上記の条件を満足している場合でも、目隠し用のガラリ・スクリーン・ルーバー等の幅が 2.0mを超えていれば、外気に有効に開放されているとはみなさない。





※１　ａ、ｂ、ｃの開口長さは、１ｍ以上を有効とする。

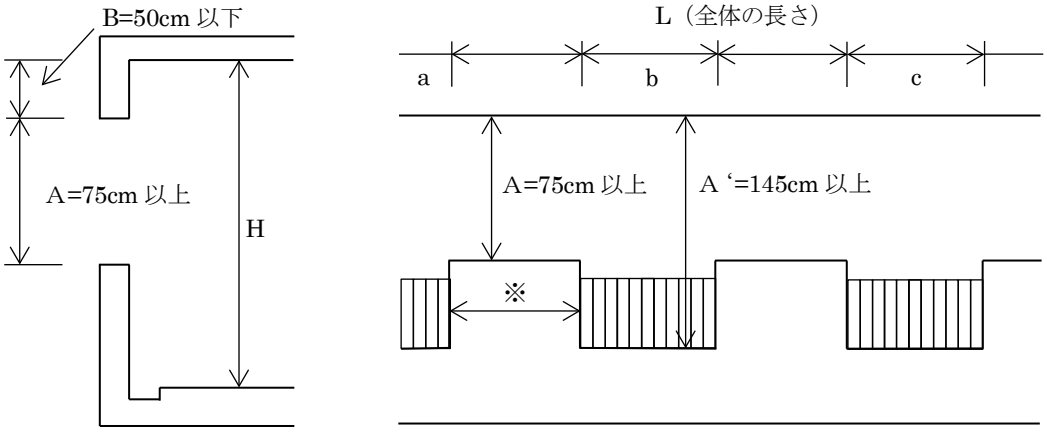
備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（2/4）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）

（２）a+b+c＞L/2 かつＡ≧75cm かつＡ’≧145cm を満足すること

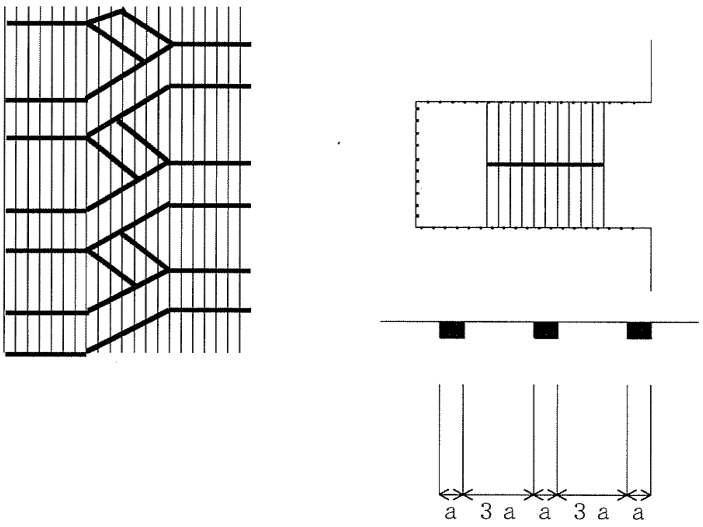


※ Ａ<H/2 部分の幅が２ｍを超える場合は、その部分は開放されていないものとして（１）の算定方法による。

手すり、格子等は当該部分の見付面積の 3/4（75%）以上の空隙があれば、開放されているものとして取扱う。

２．手すり、格子等の取扱い

手すり、格子等は当該部分の見付面積の 3/4（75%）以上の空隙があれば、開放されているものとして取扱う。



備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（3/4）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）

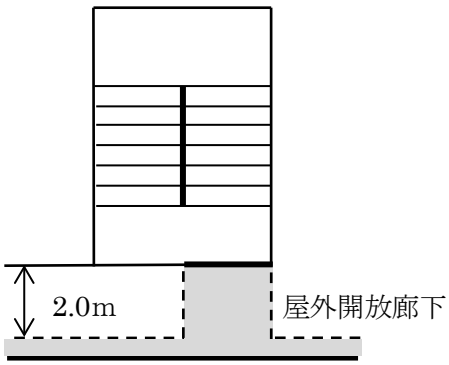
関連条文　平成 13 年度日本建築行政会議の基準
総則部会において示された算定方法

３．屋外開放廊下と屋外階段が隣接した場合の取扱い

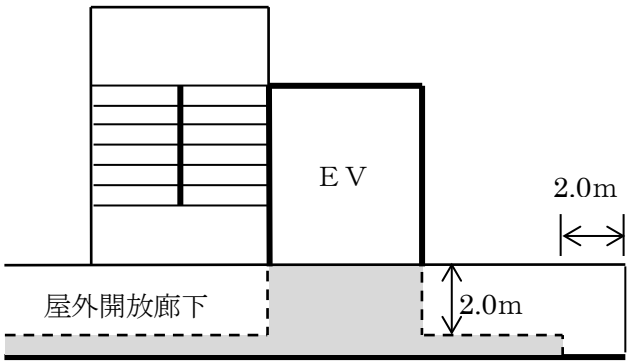
屋外階段が取り付く部分が床面積に算入されない場合の考え方としては、屋外階段とその階段が取り付く部分に壁（外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である場合を除く。）が無く、外気に有効に開放された状態であること。

ただし、取り付く部分から２ｍを越える部分は床面積に算入される。

また、施行令第 112 条（防火区画）、同第 126 条の２（排煙設備の設置）ただし書き、同第 129 条の 13 の２（非常用の昇降機の設置を要しない建築物）等の区画をする場合の床面積についても、これによるものとする。



屋内側



屋内側

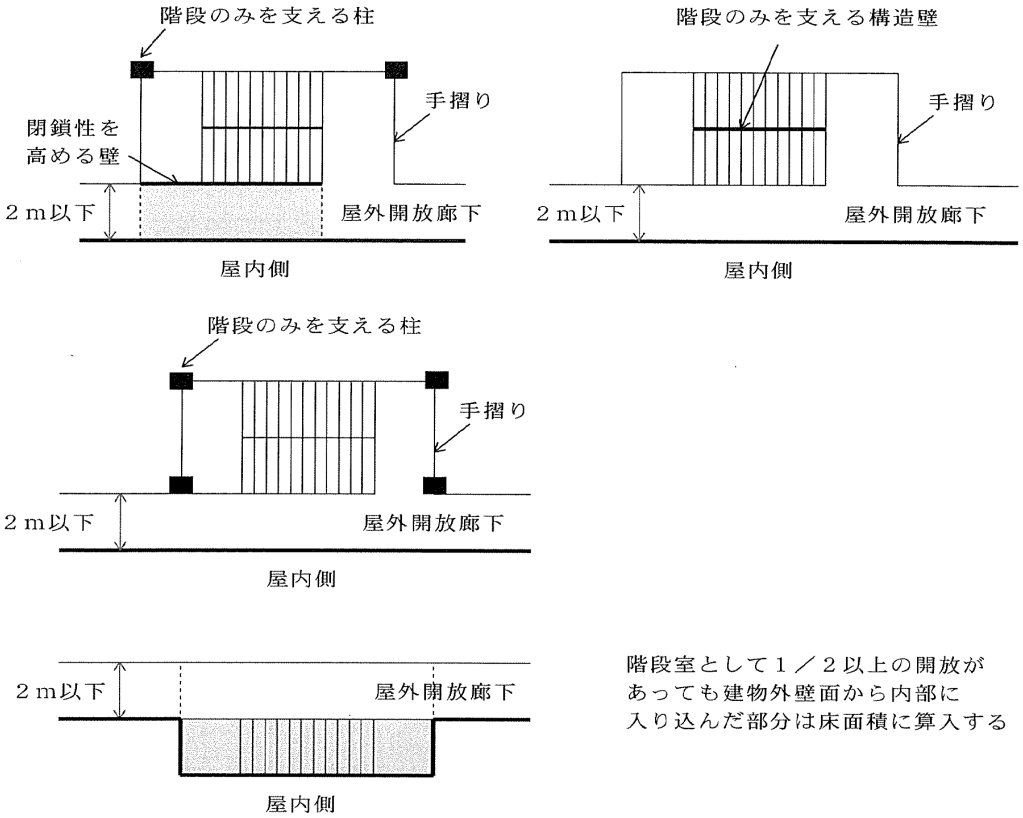
床面積に算入される部分を示す

備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（4/4）

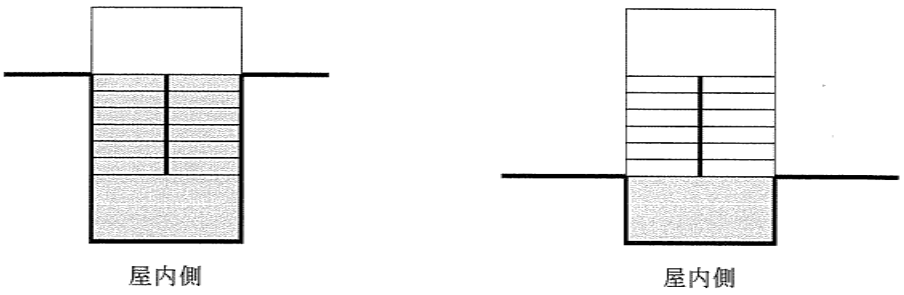
関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）



階段室として１／２以上の開放が
あっても建物外壁面から内部に
入り込んだ部分は床面積に算入する

４．階段室型共同住宅の階段の床面積の取扱い

外壁面から外側の部分が外気に有効に開放（３方が高さ 1.1m以上かつ天井高さの 1/2 以上の開口部によって開放され、その開口部が隣地境界線から 50cm 以上の距離を有する位置にあるもの）されている階段室型共同住宅の階段は、全体の開放性に係わらず外壁面から内部に入り込んだ部分を床面積に算入する。

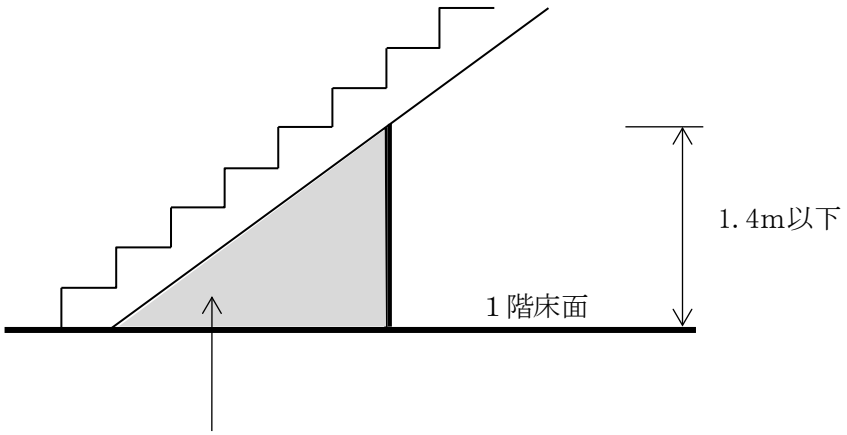


備　考	

総	12-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋内階段の床面積の算定について

関係条文等	令第２条
実施年月日	H22.9（作成）H28.10（改正）



デットスペースが生じる場合、構造部材と同等の部材で区画され、屋内的用途が発生しなければ、床面から階段下までの最高高さが 1.4m以下の部分は床面積に算入しない。なお、屋内階段下部以外のデッドスペースは床面積算入とする。（「壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積」が床面積となるため。）

備　考	

総	13	問合せ先：建築審査課（711-4577）

共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下等の部分に係る容積率不算入措置の考え方（1/2）

関係条文等	法第52条　平成29年11月10日　国住街第127号
実施年月日	H10.10（作成）H21.12（改正）H29.11（改正）R1.6（改正）R3.01(改訂)

１．(削除)

２．具体の運用基準について

（１）エントランスホール等

エントランスホール・エレベーターホールは、原則として不算入措置の対象とする。

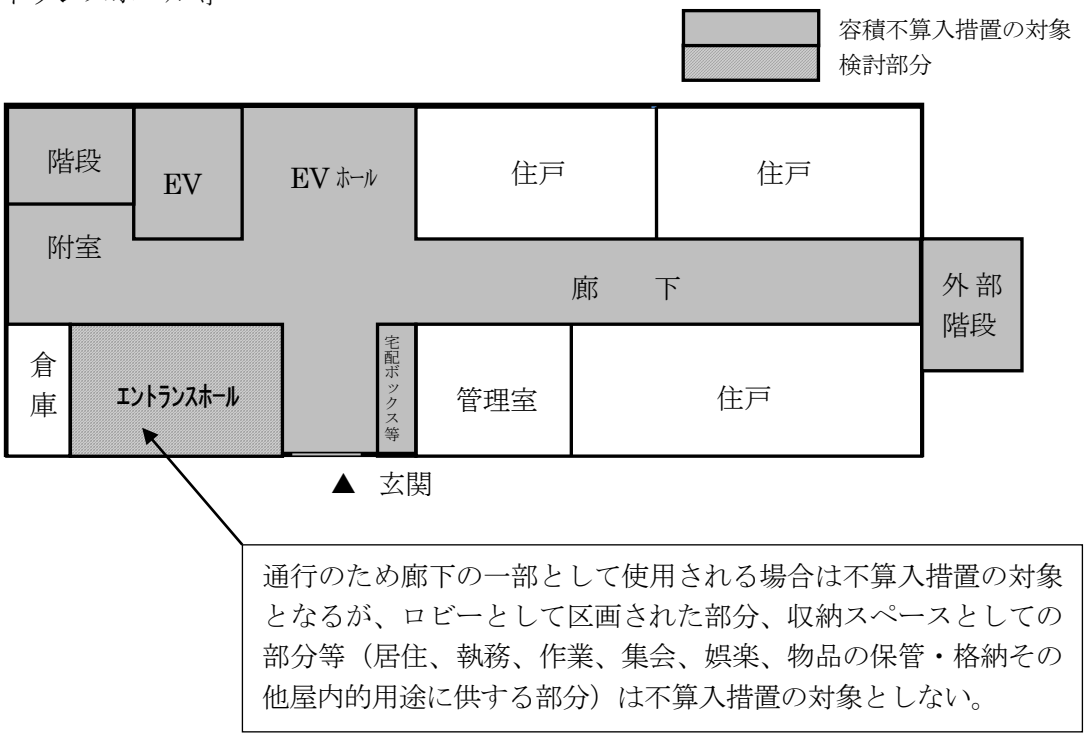
□考え方

・共同住宅の住戸若しくは老人ホーム等の室及び居室（以下「住戸等」という）に通行するため、一般的に用いられる共用部分である。

・建築物の構造上、共用廊下等と区画されたものについては当該不算入措置の対象としない。

・１スパン程度のものであり、ＥＶを利用する際の通路となるような部分であれば、通常の不算入措置の対象となると考えられるが、上記の概念をはずれるようなケースの場合（近い将来にロビー・店舗等の使用が懸念される場合や、エントランスホールとしての必然性に疑問が感じられる場合）は、不算入措置の対象としない。

○エントランスホール等



（２）(削除)

備　考	

総	13	問合せ先：建築審査課（711-4577）

共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下等の部分に係る容積率不算入措置の考え方（2/2）

関係条文等	法第52条　平成29年11月10日　国住街第127号
実施年月日	H10.10（作成）H21.12（改正）H29.11（改正）R1.6（改正）R3.01(改訂)

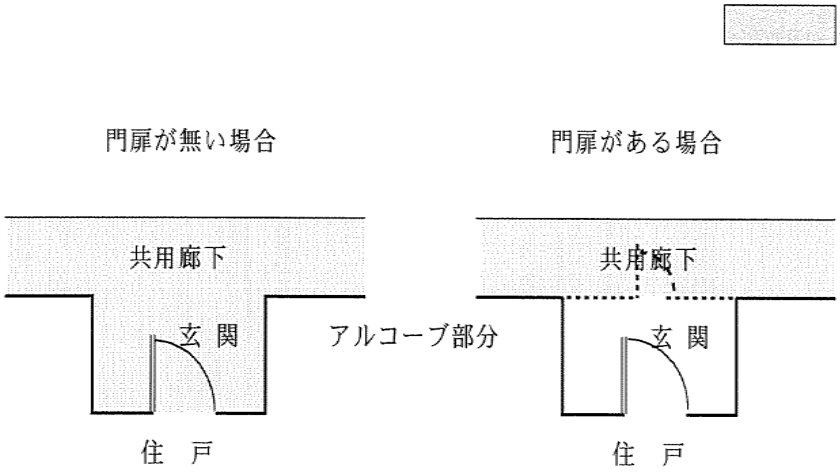
（3）アルコーブ部分等

> 各戸の玄関へ至るアプローチ部分（アルコーブ部分等）は、原則として不算入措置の対象とする。
> ただし、門扉等について閉じられたものについては不算入措置の対象としない。

□考え方

・共用部分等の判断にあたっては、建築物の構造上、共用廊下等と区画されたものについては、不算入措置の対象としない。門扉等についても、この観点から判断するものとする。

○アルコーブ部分（門扉がない場合、原則として不算入措置の対象とする。）



（4）（削除）

（5）（削除）

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（1/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

高さ・階数の算定については以下に掲載する日本主事会議による「高さ・階数の算定方法・同解説」によるものとする。

１．地盤面の設定

建築基準法施行令第２条第２項に規定されている地盤面の設定の方法は以下に定めるところによる。

（１）周囲の地面と接する位置の設定

地盤面は、「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（令第２条第２項）」とされているが、この「接する位置」の設定の方法は、次の①～③に定めるところによることとする。

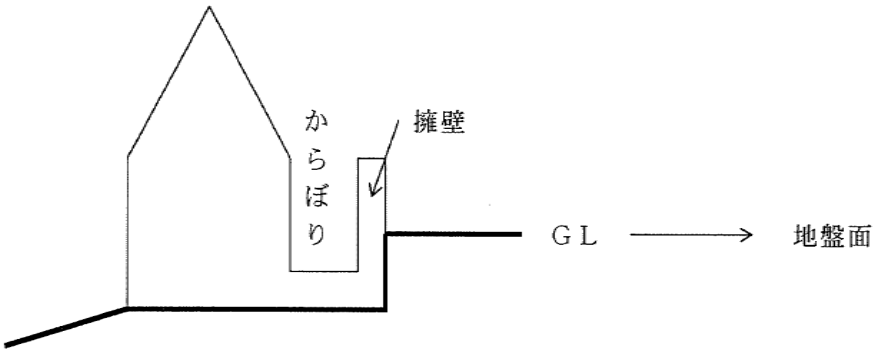
① からぼり等がある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。

ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

＜解説＞

ア．確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図１参照）



（図１）からぼり等がある場合の原則的な地盤面のとり方

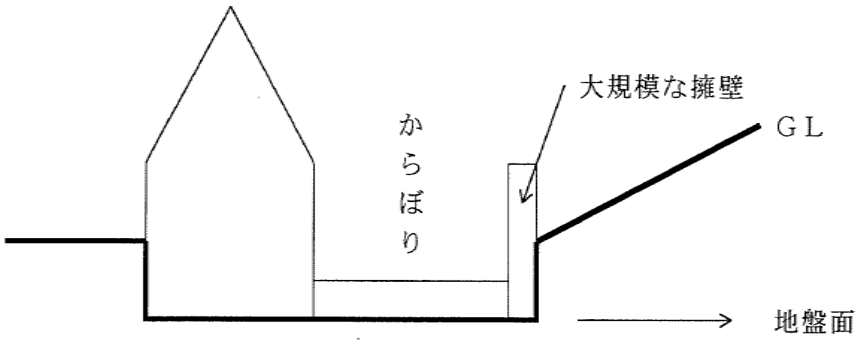
備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（2/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

イ．斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図２参照）



（図２）斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面のとり方

②　建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局部的な盛土がなされる場合においては、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する。

＜解説＞

ア．実際に地表面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とすることが原則。ただし書きに該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ．「敷地の衛生上、安全上必要な範囲」とは、敷地の形状、周辺の状況により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、水害時の浸水対策、基礎の保護等のために一般的に必要な高さの範囲をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする）

ウ．「局部的な盛土」とは、下記のａ又はｂに該当するものをいう。

ａフラワーポット等意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

ｂ上部の水平な面が幅２ｍ以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がりが小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（3/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

③　地面と接する位置にピロティ、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

＜解説＞

ピロティ等がある場合、実際に地面の接するのは、柱等の周りのみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線を結んだ位置で地面と接しているものとして地盤面を算定する。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（4/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

（２）地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の地盤面の算定について

「接する位置」の高低差が３ｍを超える場合においては、その３ｍ以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第２条第２項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の①～③に定めるところによることとする。

① 地盤面を算定する領域の設定の方法について

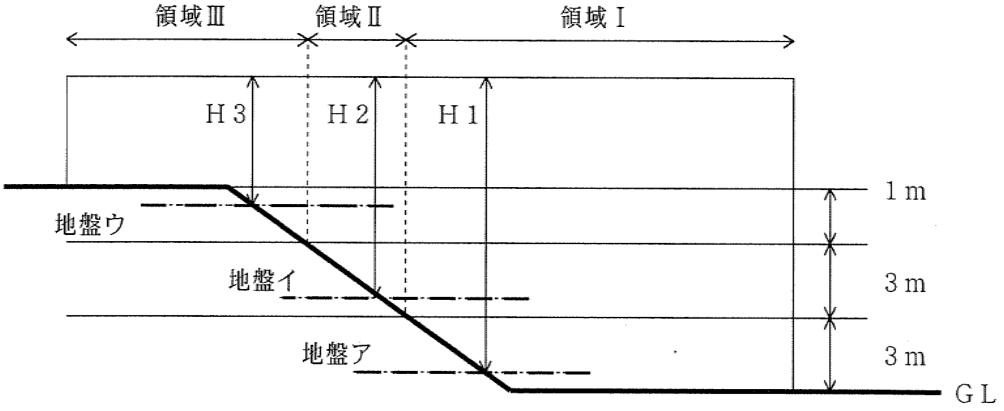
領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から３ｍごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、３ｍ以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

＜解説＞

ア．特段の理由がないかぎり、最高点又は最低点から３ｍごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とする。（図３参照）

ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により３ｍ毎に切り分けることが不合理と考えられる場合等には、３ｍ未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（図４参照）

イ．垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切り分けて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。（図５参照）



この場合、最低点から３ｍごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

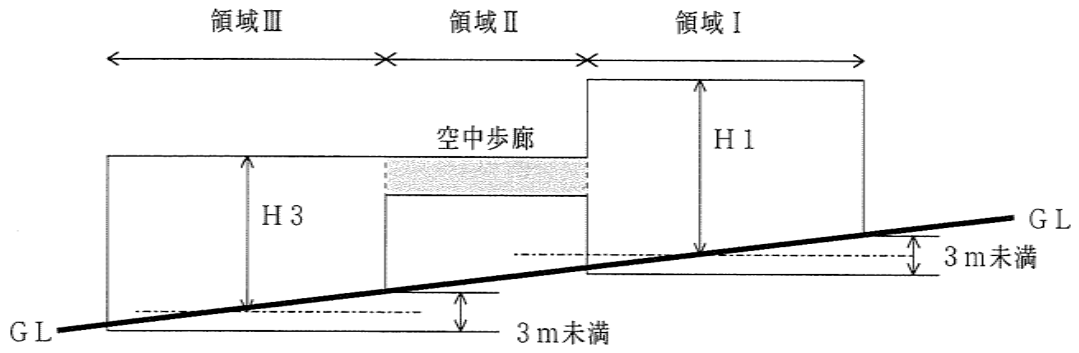
（図３）地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の原則的な地盤面の取り方

備　考	

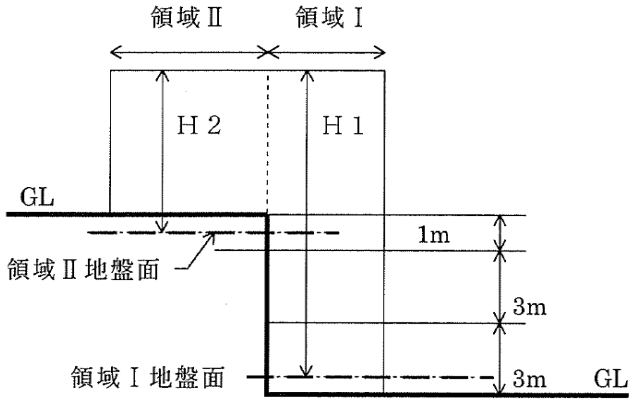
総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（5/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

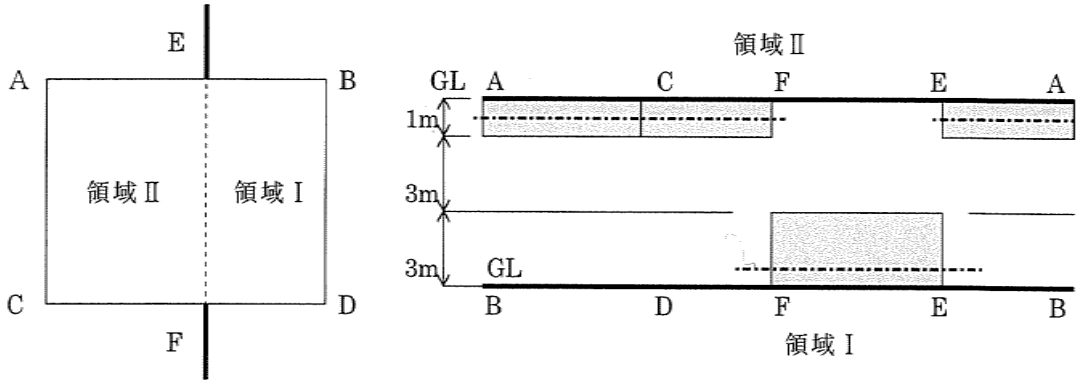


（図４）建築物の形状により３ｍごとに切り分けることが不合理な場合



建築物を低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに切り分けて、領域Ⅰ・Ⅱを設定し、領域ごとに平均の高さを算定

領域Ⅰ――― 高さＨ１
領域Ⅱ――― 高さＨ２



（図５）垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面の取り方

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（6/12）

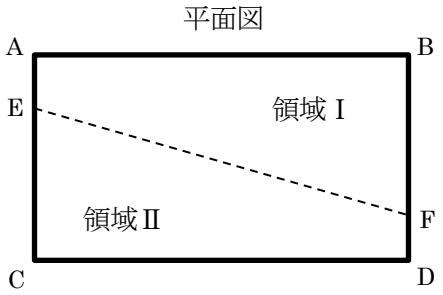
関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

② 地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

＜解説＞

領域境界線も地面と接するものとして計算に含める。つまり、平均地盤面は３ｍ以内ごとに領域を設定し、その位置を算定するが、その際、実際には「地面」に接していない各領域の境界部分も地面に接するものとみなして算定する。（図６参照）



領域境界線（３ｍ以内ごと）
Ｅ－Ｆ部分も算定にいれる。
領域ⅠについてはＡ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域ⅡについてはＣ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ

（図６）地盤面の位置の算定方法について

備考	

③　設定する領域の平面的な形状について

地盤面を算定するためのそれぞれの領域は直線とすることを原則とする。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する。

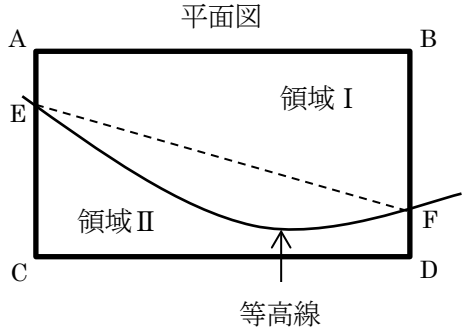
＜解説＞

ア．隣合う領域間の境界線は、直線を用いることを原則とする。（図７参照）
ただし、領域又は建築物の形状が特殊な場合には、より合理的な他の方法によって領域を設定する。

イ．境界線を直線とすることが不合理な場合とは、次のａ又はｂに該当するものをいう。
ａ敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。
ｂ建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。

ウ．「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合等が考えられる。

エ．「建築物の形状の特殊性」とは、例えば、矩形の建築物ではなく、曲線を基調とした設計がなされた建築物又はかぎ型にずれた段状の建築物の場合等をいう。



領域境界線
Ｅ点とＦ点を直線で結ぶ。
その部分を算定にいれる。
領域ⅠについてはＡ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域ⅡについてはＣ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ

（図７）設定する領域の平面的な形状について

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（8/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）H29.1（改正）

２．建築物の高さ（建築基準法施行令第２条第１項第６号）

建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項第６号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（１に示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

（１）屋上部分の取扱いについて（令第２条第１項第６号ロ関連）

建築物の屋上部分等について、一定の条件を満たすものは「建築物の高さ」には算入しないこととなっているが、これらの取扱いについては下記の①～③に定めるところによることとする。

①　（高さに算入しない）建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であると考えられるものをいう。

＜解説＞

ここでいう「屋上部分」とは、施行令の条文に述べられているとおり、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等の建築物と構造上一体的で、その用途・機能・構造上、屋上に設けることが適当であるものを指している。従って、通常の居室や下階の部分と用途上一体として使用される物置専用の室等は1/8以下であっても高さに算入される。

上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア．昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
イ．各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等。）で屋上に設けることが適当であるもの。
ウ．雪おろし塔屋
エ．時計塔、教会の塔状部分
オ．ａ高架水槽（周囲の目隠しを含む。）
　　ｂキュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠しを含む。）
　　ｃクーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠しを含む。）

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（9/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

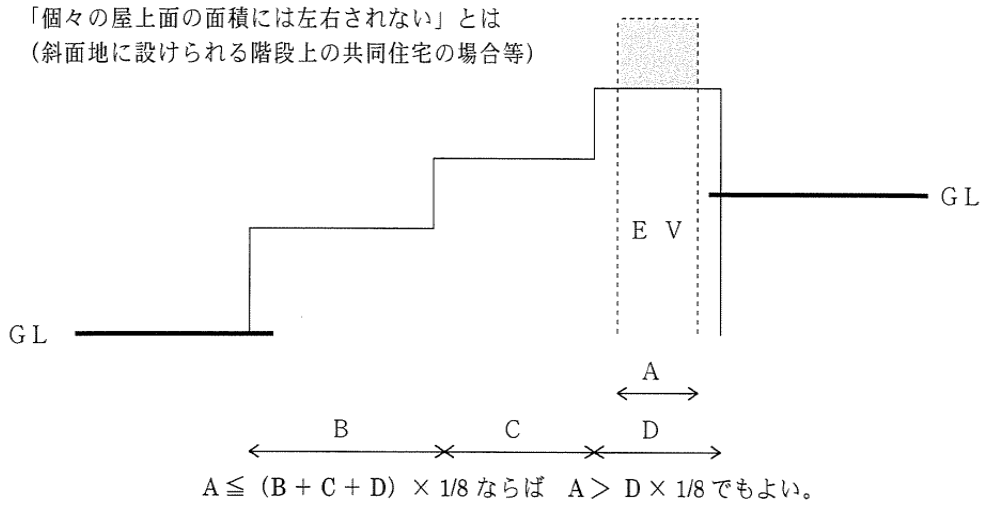
② 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

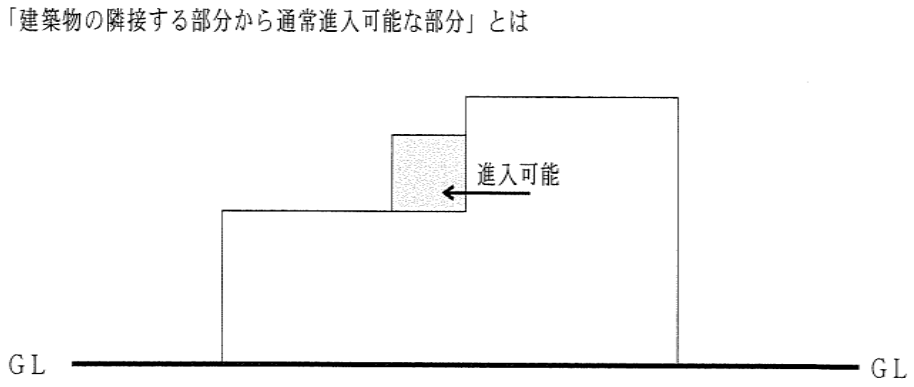
＜解説＞

傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図８参照）

なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、屋上部分とはみなされない。（図９参照）



（図８）屋上面が複数存在する場合の取扱いについて



（図９）屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

備考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（10/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

③　屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、12m（又は５m）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから12m（又は５m）を減じた値をその部分の高さとする。

＜解説＞

令第２条第１項第６号ロにおいて、建築面積の1/8以内の屋上部分の高さは、「12m（法第55条第１項等の場合は５m）までは当該建築物の高さに算入しない」こととなっているが、これは、これら屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から12m（又は５m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。

例えば、実際の高さが12m（又は５m）以下の場合はその部分の高さは０となり、15mの場合は３m（又は10m）となる。

傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、原則として、その最下端から算定するものとする。

（２）「棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物」の取扱いについて（令第２条第１項第６号ハ関連）

建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないものを言う。ただし、パラペットは高さに算入するものとする。

＜解説＞

パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考えられないため、高さに算入することとする。

「高さに算入されない屋上突出物」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア．建築物の躯体の軽微な突出部

ａ採光、換気窓等の立ち上がり部分

ｂパイプ、ダクトスペース等の立ち上がり部分

ｃ箱むね

イ．軽微な外装等部材

ａ鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）

ｂ手すり（見付面積の3/4（75%）以上が開放されているもの。）

ウ．軽微な建築設備

・避雷針、アンテナ等

※なお、煙突については法第33条の場合を除き、「高さに算入されない屋上突出物」と同様の扱いができることとする。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（11/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

３．軒の高さ

軒の高さの算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項第７号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（Ｉに示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

（１）片流れ屋根の場合

原則として、高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。

＜解説＞

軒の高さの算定方法は、令第２条第１項第７号に定められているが、片流れ屋根の場合は、高い方の値を、建築物の軒の高さとするものとする。

なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（12/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R01.10（改訂）

４．階数の算定等について

（１）令第２条第１項第８号の屋上部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、該当部分に倉庫等に利用できる空間がないエレベーターホールや階段踊り場等であり、屋上への出入りのためだけに使用されることが明らかである部分、かつ、用途、機能、構造上、屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。

なお、屋上の利用用途は問わない。

＜解説＞

令第２条第１項第８号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。（屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、２(１)②を参照のこと）

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「（ＰＨ）階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

（２）令第２条第１項第８号の地階部分の取扱い

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地階の部分とは、居室を有せず、かつ、用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

＜解説＞

令第２条第１項第８号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。

ア．屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。

イ．用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積をする。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

備　考	

総	14-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋上部分の階数の算定について

関係条文等	令第２条
実施年月日	H24.4（作成）H28.10（改正）

令第２条第１項第８号の屋上部分の取扱いについて

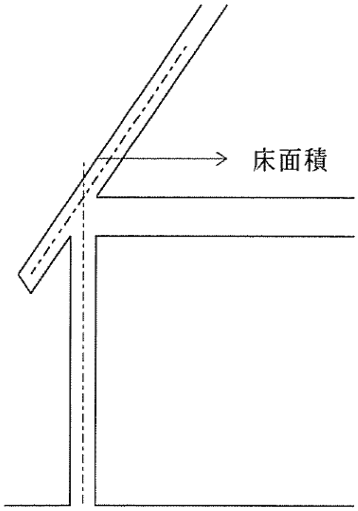
水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、該当部分に倉庫等に利用できる空間がないエレベーターホールや階段踊り場等であり、屋上への出入りのためだけに使用されることが明らかである部分をいう。屋上の利用用途は問わない。

備　考	

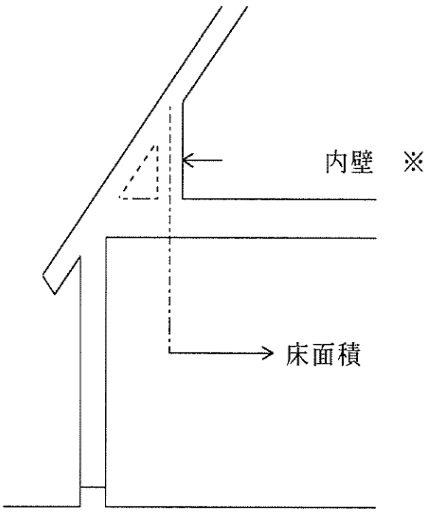
総	15	問合せ先：建築審査課（711-4577）

壁が傾斜している場合の床面積の算定方法

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）



床の水平投影面積を床面積とする



内壁を設けた場合は内壁の芯による床面積の算定

※　内壁に開口部を設ける場合は小屋裏物置の取り扱いによる。

備　考	

総	16-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

小屋裏等を利用する物置等の取扱い（1/2）

関係条文等	法第 92 条、令第２条第１項第３号、同第８号
実施年月日	H23.6（作成）H28.10（改正）H29.1（改正）R5.4（改正）

階数及び床面積に算入されない小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置（以下、「小屋裏物置等」という。）の運用については、「基準総則集団規定の適用事例（2022 年度版）」118 ページ「小屋裏物置等」によるが、その解説（以下「解説」という）で示された内容については、以下の通り取り扱う。

１．「小屋裏物置等とは、小屋裏や床下等の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。」について

①小屋裏物置等は、設計図書に「物置」と記入し、コンセント、テレビの端子、クーラーのスリーブなどの収納機能に不要な設備は設けないこと。なお、電燈と換気扇は設置可。
（記入例：物置（コンセント、テレビ端子なし））
収納機能に不要な設備を設けた室は、階、床面積に算入すること。

２．「小屋裏物置等に窓等を設ける場合には、開口部の面積の取り扱いについて、申請する審査機関に確認が必要である。」について

①小屋裏物置等からルーフバルコニー等へ出入できる開口部を設けないこと。
ルーフバルコニー等へ出入りできる開口部を設けた場合は、小屋裏物置等を令第２条第１項第８号の「昇降機、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当する搭屋とみなし、床面積に算入し、階の判断を行うこと。
なお、小屋裏物置等の専用固定階段から直接ルーフバルコニー等へ出入りできる開口部を設けた場合は、専用階段を搭屋とみなし、床面積に算入し、階の判断も行うこと。

３．「構造や階高など、計画によっては余剰空間と言えない計画もあるので、申請する審査機関に確認が必要である。」について

①床に高低差を設けて、床下収納の物の出し入れを水平方向とする場合は、「解説」図 1-8-14 のｃと同様に、当該床下収納部分とその他の部分が床、天井、壁、戸などで区画されていること。
区画しない場合は、階、床面積に算入すること。

②「解説」図 1-8-14 のｂに該当する小屋裏物置等で、小屋裏物置等を設置する直下の室の床面と、小屋裏物置等を利用する室の床面の高さが異なる場合、小屋裏物置等を利用する室の床面から小屋裏物置等の床面までの高さを 1.8m以上とすること。
1.8m未満の場合は、階、床面積に算入すること。

③法第６条の４による確認の特例に係わらず、審査機関から構造耐力規定に適合することを確認できる図書の提出を求められた場合は、これらの図書を提出すること。
（スキップフロアなど構造階高が室によって異なる計画については、安全性を確かめる必要があることがある）

４．『小屋裏物置等への専用の階段は法第２条第５号に規定する「局部的な小階段」に該当する』について
小屋裏物置等への専用の階段は、小屋裏物置等の面積に算入すること。

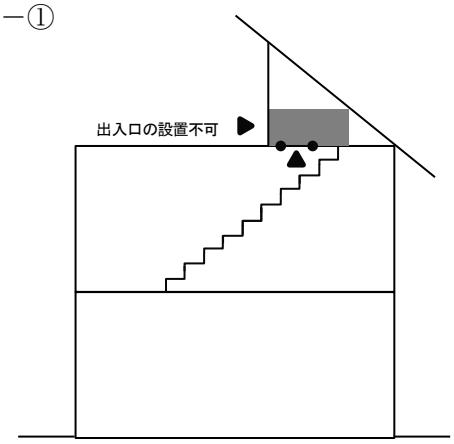
備　考	

総	16-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

小屋裏等を利用する物置等の取扱い（2/2）

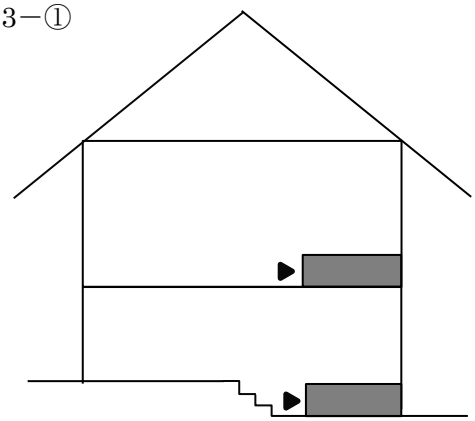
関係条文等	法第 92 条、令第２条第１項第３号、同第８号
実施年月日	H23.6（作成）H28.10（改正）H29.1（改正）R5.4（改正）

2－①



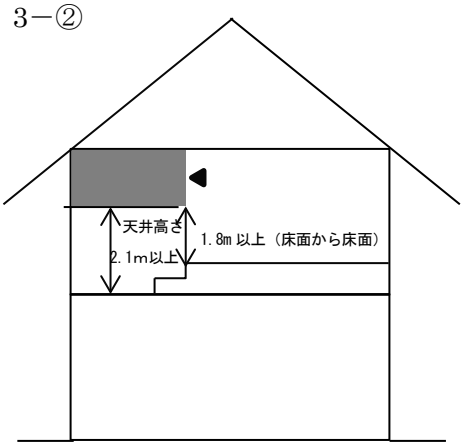
バルコニーへの出入り口は設けないこと。

3－①



床下収納の物の出し入れを水平方向とする場合、戸等で区画すること。

3－②



備　考	

総	18	問合せ先：建築審査課（711-4577）

敷地又は建築物が区域等の内外にわたる場合の取扱い

関係条文等	法第91条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R5.4（改正）

区　域　等	適　用　方　法
要確認区域（法第６条） （下水）処理区域（法第31条） 都市計画区域（法第６条、第41条の２） 用途地域（法第48条） 高度利用地区（法第59条） 居室の採光（法第28条） その他下記以外のもの	敷地の過半の属する区域等の制限による。
容積率制限（法第52条） 建蔽率制限（法第53条）	敷地面積の加重平均による。
外壁後退距離（法第54条） 高さ制限（法第55条） 斜線制限（法第56条） 高度地区（法第58条）	敷地の各部分ごとの制限による。
22条区域（法第24条） 防火地域、準防火地域（法第65条）	建築物（棟）の属する区域等の厳なる方の制限による。
日影規制（法第56条の２）	令第135条の13

注）地区計画、市街化調整区域はこの限りでない。

備　考	