

07.「既存不適格」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
01202	既存不適格	非常用エレベーター	高さが31mを超えるホテルで、非常用の昇降機を設けていないことにより建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものについて増築する場合において、増築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えるときは、非常用の昇降機を設けなければならない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の6第一号」を訳すと、「非常用の昇降機に関する技術的基準(=法34条2項)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=非常用の昇降機に関する技術的基準)の適用上、増築に係る部分の高さが31mを超えず、かつ、床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えない場合、当該基準は適用されない。」とわかる。問題文は、「延べ面積の1/2を超える場合」とあるため、非常用の昇降機を設けなければならないため、正しい。(この問題は、コード「25124」の類似問題です。)	○ 
01053	既存不適格	石綿	石綿が添加された建築材料が使用されていることにより建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている倉庫について、基準時における延べ面積が1,200㎡のものを増築して延べ面積1,500㎡とする場合、増築に係る部分以外の部分においては、石綿が添加された建築材料を被覆すること等の措置が必要となる。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の4の3」より、「石綿等に関する技術的基準(=法28条の2第一号、二号)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=石綿等に関する技術的基準)の適用上、増築部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えない場合、増築部分以外の部分について、当該添加された建築材料を被覆する等の措置を行うことで、当該基準は適用されない。」とわかる。(この問題は、コード「24054」の類似問題です。) <i>現行法:使用しはならない。 1/2を超えたら⇒アスベスト全撤去</i>	○
24054	既存不適格	石綿	石綿が添加された建築材料が使用されていることにより建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている倉庫について、基準時における延べ面積が1,000㎡のものを増築して延べ面積1,400㎡とする場合、増築に係る部分以外の部分においては、当該添加された建築材料を被覆する等の措置を要しない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の4の3」より、「石綿等に関する技術的基準(=法28条の2第一号、二号)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=石綿等に関する技術的基準)の適用上、増築部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の1/2を超えない場合、増築部分以外の部分について、当該添加された建築材料を被覆する等の措置を行うことで、当該基準は適用されない。」とわかる。問題文は「被覆する等の措置を要しない。」とあるため誤り。(この問題は、コード「20043」の類似問題です。) <i>1/2以下はOKというカンマではない。</i>	×
22111	既存不適格	構造計算	構造耐力の規定に関して建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている既存建築物について、基準時の延べ面積が2,000㎡の図書館に、床面積1,200㎡の増築を行う場合は、増築後の建築物の構造方法が所定の規定に適合していても、既存の図書館の部分にも現行の構造耐力の規定が適用される。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」、及び、「令137条の2」を訳すと、「構造耐力に関する規定(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)について増築等を行う場合、条件に応じて所定の構造方法に適合すれば、既存部分は、現行の構造耐力に関する規定の適用を受けない。」とわかる。その条件は「令137条の2各号」の3つに区別される。①「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合」、②「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超え、2分の1を超えない場合」、③「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1(50㎡を超える場合は50㎡)を超えない場合」。問題文は「増築部分の面積が既存部分の1/2を超える」ため、①の条件で、所定の規定(「第一号」又は「ロ」)に適合すれば、既存部分は現行の構造耐力に関する規定の適用を受けない場合がある。よって誤り。 <i>すどハードw高みとど建替えなくとも可能有り。</i>	×
22112	既存不適格	構造計算	構造耐力の規定に関して建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている既存建築物について、基準時の延べ面積が1,400㎡の事務所に、床面積60㎡の昇降機棟の増築を行う場合は、増築に係る部分が現行の構造耐力の規定に適合し、かつ、既存の事務所の部分の構造耐力上の危険性が増大しない構造方法とすれば、既存の事務所の部分に現行の構造耐力の規定は適用されない。	①「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合」、②「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超え、2分の1を超えない場合」、③「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1(50㎡を超える場合は50㎡)を超えない場合」。問題文は、増築部分の面積が延べ面積の1/20以下であるが、50㎡を超えているため、③には該当しない。よって、既存部分の構造耐力上の危険性が増大しない構造方法(エキスパンション・ジョイント等)としただけでは、「既存の事務所の部分に現行の構造耐力の規定は適用されない」とは、限らない(①又は②の規定を適用する必要がある)。問題文は誤り。 <i>※質問多い! ①or②なら既存OKでは? 出題者何号に 3号の条件と文字列法</i>	×
02121	既存不適格	構造計算	基準時における延べ面積が800㎡の既存建築物に床面積50㎡の増築をする場合においては、増築に係る部分が現行の構造耐力の規定に適合し、既存建築物の部分の構造耐力上の危険性が増大しない構造方法とすれば、既存建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。	①「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合」、②「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超え、2分の1を超えない場合」、③「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1(50㎡を超える場合は50㎡)を超えない場合」。問題文は、増築部分の面積が延べ面積の1/20を超えているため、③の仕様(増築に係る部分が現行の構造耐力の規定に適合し、既存建築物の部分の構造耐力上の危険性が増大しない構造方法)では、適用除外とならない。よって誤り。 <i>9組み合わせに開いた</i>	×

どちらがミスしやすい?

07.「既存不適格」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
02122	既存不適格	構造計算	基準時における延べ面積が800㎡の既存建築物に床面積400㎡の増築をする場合においては、増築後の建築物の構造方法が、耐久性等関係規定に適合し、かつ、所定の基準に適合するものとなれば、既存建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。	①「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の2分の1を超える場合」、②「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超え、2分の1を超えない場合」、③「増築等の部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1(50㎡を超える場合は50㎡)を超えない場合」。問題文のように、増築部分の面積が延べ面積の1/2を超えない場合、②の条件を選択することができる。同条「二号イ」より、「増築後の建築物の構造方法が、耐久性等関係規定に適合し、かつ、「建築物の倒壊及び崩落並びに屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁の脱落のおそれがない建築物の構造方法に関する基準」に適合するものとなれば、既存建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。」とわかる。よって正しい。(この問題は、コード「24134」の類似問題です。)	○
				<p>令137条の2 第二号 T2の117 「これ」 → 117条, ロを違へない → イは正しい.</p> <p>※右のみに「二号ロ」は、木造2階建等の基礎の話</p>	
23124	既存不適格	大規模の修繕・模様替	構造耐力の規定に適合していない部分を有し、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている延べ面積3,000㎡の建築物について、構造耐力上の危険性が增大しない大規模の修繕を行う場合においては、現行の構造耐力の規定の適用を受けない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」及び「令137条の12」を訳すと、「構造耐力に関する規定(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)について大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、規定の適用を受けない範囲は、構造耐力上の危険性が增大しないこれらの修繕又は模様替のすべてとする。」とわかる。よって、当該建築物は、現行の構造耐力の規定の適用を受けない。(この問題は、コード「22113」の類似問題です。)	○
					増築なし.
02124	既存不適格	大規模の修繕・模様替	柱について過半の修繕を行う場合においては、当該建築物の構造耐力上の危険性が增大しない修繕とすれば、現行の構造耐力の規定は適用されない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「1項」及び「令137条の12」を訳すと、「構造耐力に関する規定(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)について大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、規定の適用を受けない範囲は、構造耐力上の危険性が增大しないこれらの修繕又は模様替のすべてとする。」とわかる。よって、当該建築物は、現行の構造耐力の規定は適用されない。	○
22114	既存不適格	独立部分	構造耐力の規定に関して建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている既存建築物について、事務所と物品販売業を営む店舗とが構造耐力の規定の適用上一の建築物であっても、各用途の建築物の部分がエキスパンションジョイントのみで接している場合、物品販売業を営む店舗の建築物の部分において増築を行うときには、事務所の建築物の部分には現行の構造耐力の規定は適用されない。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「2項」、及び、「令137条の14第一号」を訳すと、「構造耐力に関する技術的基準(=法20条)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=構造耐力に関する技術的基準)の適用上一の建築物であっても、建築物の2以上の部分がエキスパンションジョイント等で構造方法のみで接している場合は、別の建築物としてみなせる部分(独立部分)となる。問題文の場合、各用途の建築物の部分がエキスパンションジョイントのみで接しているため、物販店舗部分(独立部分)に増築を行うときには、事務所部分(別の独立部分)には現行の構造耐力の規定は適用されない。よって問題文は正しい。	○
				<p>→ 1項, 2項, 2法20条</p> <p>Exp.J</p> <p>事務所</p> <p>店</p> <p>→ 2項</p>	
20112	既存不適格	独立部分	非常用の照明装置を設けていないことについて、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている建築物であって、独立部分(開口部のない耐火構造の床又は壁で区画された部分)が2以上あるものについて増築をする場合においては、当該増築をする独立部分以外の独立部分には非常用の照明装置を設けなくてもよい。	「法86条の7」に「既存の建築物に対する制限の緩和」について載っており、その「2項」、及び、「令137条の14第二号」を訳すと、「非常照明に関する技術的基準(=法35条のうち第5章第四節の規定)に適合せず、法3条2項の適用を受けている建築物(=既存不適格建築物)で、当該基準(=非常用照明に関する技術的基準)の適用上、一の建築物であっても別の建築物としてみなせる部分(独立部分)がある場合において、増築する独立部分と開口部のない耐火構造の床又は壁で区画された既存部分(令117条2項第一号)には、当該基準(=非常用照明に関する技術的基準)は適用されない。」とわかる。問題文は正しい。	○
					<p>三号 耐火性の規定(対比(25117の書き))</p>
02273	既存不適格	全体計画	建築基準法第3条第2項の規定により排煙設備の規定の適用を受けない「事務所」について、2以上の工事に分けて「飲食店」とするための用途変更に伴う工事を行う場合、特定行政庁による工事に係る全体計画の認定を受けていれば、いずれの工事の完了後であっても、現行基準に適合するように排煙設備を設置するための改修を行う必要はない。	「法87条3項」より、「既存不適格(法3条第2項)により排煙設備の規定(法35条)の適用を受けない事務所を飲食店に用途変更する場合には、原則として、排煙設備の規定を準用する。」とわかる。ただし、「法87条の2」より、「既存不適格により排煙設備の規定の適用を受けない一の建築物について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、行政庁による工事に係る全体計画の認定を受けていれば、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既存不適格を継続できる」とわかる。しかし、その「認定」の条件(第二号)として、「全体計画に係る全ての工事の完了後において、建築基準法令の規定に適合すること。」とあるため、全体計画に係る最後の工事では、現行基準に適合するように排煙設備を設置するための改修を行う必要がある。よって誤り。	×
				<p>増築なら.</p> <p>→ 法86条の8, 全体計画(対比)</p>	

07.「既存不適格」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
23034	用途変更, 類似用途	用途変更	延べ面積5,000㎡の学校の用途を変更して, 図書館とする場合においては, 確認済証の交付を受けなければならない.	「法87条」より, 「建物の用途を変更し, 法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く.)には申請義務が生じる。」とある. この「類似用途」については「令137条の18」より, 「ある特建に対して, 条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる. 問題文の「学校から図書館への用途変更」は, 「令137条の18各号」のいずれにも該当しないため, 類似の用途相互間の変更には該当しない. よって, 確認済証の交付を受けなければならない.	○
02032	用途変更, 類似用途	用途変更	「第一種低層住居専用地域内における鉄筋コンクリート造, 延べ面積2,000㎡, 地上2階建ての博物館の図書館への用途変更」は, 確認済証の交付を受ける必要がある.	「法87条」より, 「建物の用途を変更し, 法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く.)には申請義務が生じる。」とある. この「類似用途」については「令137条の18」より, 「ある特建に対して, 条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる. 問題文の「博物館から図書館への用途変更」は, 「第六号」に該当するが, 問題文は「第一種低層住居専用地域内」とあるため, 「同条前段」より, 類似用途の適用を受けない. よって, 確認済証の交付を受ける必要がある.	○
23031	用途変更, 類似用途	用途変更	延べ面積5,000㎡の病院の用途を変更して, 地域活動支援センターとする場合においては, 確認済証の交付を受ける必要はない.	「法87条」より, 「建物の用途を変更し, 法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く.)には申請義務が生じる。」とある. この「類似用途」については「令137条の18」より, 「ある特建に対して, 条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる. その「三号」より, 「診療所(患者の収容施設があるものに限る.)から地域活動支援センター(令19条より, 児童福祉施設等に該当.)への用途変更は, 類似の用途相互間の変更に該当する。」とわかるが, 問題文は, 「病院から地域活動支援センターへの用途変更」であるため, 類似の用途相互間の変更には該当しない. よって, 確認済証の交付を受けなければならない.	×
30034	用途変更, 類似用途	用途変更	「木造, 延べ面積300㎡, 高さ8m, 地上2階建ての共同住宅の, 寄宿舍への用途の変更(大規模の修繕又は大規模の模様替を伴わないもの)」は, 確認済証の交付を受ける必要がある.	「法87条」より, 「建物の用途を変更し, 法6条第一号条件に該当する特建とする場合(その用途変更が類似の用途相互間である場合を除く.)には申請義務が生じる。」とある. この「類似用途」については「令137条の18」より, 「ある特建に対して, 条文中同じ号に記載されている他の特建を類似用途とみなす。」とわかる. 問題文の「共同住宅から寄宿舍への用途変更」は, 「令137条の18各号」のいずれにも該当しないため, 類似の用途相互間の変更には該当しない. よって, 確認済証の交付を受けなければならない.(この問題は, コード26034の類似問題です.)	○
25042	用途変更	完了届	建築主は, 鉄骨造, 延べ面積300㎡, 地上2階建ての飲食店を物品販売業を営む店舗とする用途の変更に係る確認済証の交付を受けた場合において, 当該工事を完了したときは, 建築主事の検査を申請しなければならない.	「法87条」に「建物の用途を変更し, 法6条第一号条件に該当する特建となる場合の確認申請を行うときは, 法6条又は法6条の2の規定(建築主事又は指定確認検査機関による確認)を準用し, また, その工事が完了したときは, 「法87条」において, 「第7条1項中「建築主事の検査を申請し」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」と規定されている. これは, 完了届けの届け出であって, 完了検査の申請ではない(完了検査不要). 問題文は誤り.	×
28044	用途変更	完了届	建築物の用途の変更についての確認済証の交付を指定確認検査機関から受けた場合においては, 当該建築主は, 建築物の用途の変更に係る工事が完了したときは, 当該指定確認検査機関に届け出なければならない.	「法87条」に「建物の用途を変更し, 法6条第一号条件に該当する特建となる場合の確認申請を行うときは, 法6条又は法6条の2の規定(建築主事又は指定確認検査機関による確認)を準用し, また, その工事が完了したときは, 法7条1項の規定(建築主事による完了検査)を準用する」とあり, 法7条の2(指定確認検査機関による完了検査)については言及されていない. 更に, 「法87条」において, 「第7条1項中「建築主事の検査を申請し」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」と規定されている. つまり, 建築主は, 指定確認検査機関から建築物の用途の変更に係る確認済証の交付を受けた場合であっても, 工事完了届については, 建築主事に届け出なければならないとわかる. 尚, これは, 完了届けの届け出であって, 完了検査の申請ではない(完了検査不要). 問題文は誤り.(この問題は, コード17055)の類似問題です.)	×

1工項
確認済証
要・不要の注

「令137条の19」ととらざるべし.

「令137条の19」ととらざるべし.

「7条の2」の読み替えは誤り.

07.「既存不適格」のピックアップ問題

3工項 用途変更も、既存部分、現行法

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
23032	用途変更、類似用途	用途変更	特殊建築物等の内装の規定に適合しない部分を有し、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている延べ面積5,000㎡の病院の用途を変更して、有料老人ホームとする場合においては、現行の特殊建築物等の内装の規定の適用を受けない。ただし、大規模の修繕又は大規模の様替を伴わないものとする。	「法87条」に「用途の変更」について載っており、その「3項」より、「既存不適格(法3条第2項)の規定により内装の規定(法35条の2)の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、所定の条件の場合を除き、これらの規定を準用する。」とわかる。その「二号」条件より、「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、大規模の修繕又は大規模の様替を伴わない場合は、規定の適用を受けない。」とわかる。その政令である「令137条の19第1項第二号」より、問題文の「病院」から「有料老人ホーム(=児童福祉施設等)」への用途変更は、「類似の用途相互間の用途変更」とわかる。よって、現行の特殊建築物等の内装の規定の適用を受けない。 <i>令137条の19と対比 と950㎡近い</i>	○
23033	用途変更、類似用途	用途変更	床面積の合計が5,000㎡のホテル部分と床面積の合計が1,000㎡の事務所部分からなる一棟の建築物で、その建築後に用途地域が変更されたため、ホテル部分が現行の用途地域の規定に適合せず、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものについて、事務所部分の用途を変更して、延べ面積6,000㎡のホテルとする場合においては、現行の用途地域の規定の適用を受けない。ただし、大規模の修繕又は大規模の様替を伴わないものとする。	「法87条」に「用途の変更」について載っており、その「3項」より、「既存不適格(法3条第2項)の規定により用途地域の規定(法48条)の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、所定の条件の場合を除き、これらの規定を準用する。」とわかる。その「三号」条件より、「用途地域の規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合は、規定の適用を受けない。」とわかる。その「政令で定める範囲」は、「令137条の19第2項第三号」より、「用途変更後の用途地域の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。」とわかる。よって、問題文の「事務所部分の用途を変更して、延べ面積6,000㎡のホテル(1.2倍を超えない)とする場合」においては、現行の用途地域の規定の適用を受けない。 <i>5,000㎡ } 1,000㎡ } ホテル 6 5 4 3 2 1 事務所 → ホテル? 1.2倍を超えたら不行に及してダメ 二程住居 OK ↓ 一程住居 3000㎡程度 OK</i>	○
26033	用途変更、類似用途	用途変更	原動機の出力の合計が3.0kWの空気圧縮機を使用する自動車修理工場において、その建築後に用途地域が変更されたため、原動機の出力の合計が現行の用途地域の規定に適合せず、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものについては、原動機の出力の合計を3.5kWに変更することはできない。	「法87条」に「用途の変更」について載っており、その「3項」より、「既存不適格(法3条第2項)の規定により用途地域の規定(法48条)の適用を受けない建築物の用途を変更する場合には、所定の条件の場合を除き、これらの規定を準用する。」とわかる。その「三号」条件より、「用途地域の規定に関しては、用途の変更が政令で定める範囲内である場合は、規定の適用を受けない。」とわかる。その「政令で定める範囲」は、「令137条の19第2項」に載っており、その「二号」条件より、「用途変更後の用途地域の規定に適合しない事由が原動機の出力等による場合、用途変更後の合計は、基準時の1.2倍をこえないこと。」とわかる。問題文の「原動機の出力の合計が3.0kW」の場合、3.6kW以下(1.2倍を超えない)の変更であれば、既存不適格の適用を継続することができる。 <i>OK.</i>	×

適用工場のケース、類似用途は適用除外

※小工

「近年の法改正関連」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
03022	用語の定義(令)	容積率	建築物の宅配ボックス設置部分の床面積は、当該建築物の各階の床面積の合計の1/100を限度として、当該建築物の建築基準法第52条第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積(建築物の容積率の最低限度に関する規制に係るものを除く。)に算入しない。	「令2条第四号」に「延べ面積」について載っており、その「へ」、及び、「令2条3項第六号」に「通称：宅配1/100緩和」についての規定がある。これらを訳すと「宅配ボックスを設ける部分は全体の床面積(当該部分を含む)の1/100までを限度に容積率を算定する場合の延べ面積に算入しない。」とわかる。 <i>敷地は、法令条で確認可能な。</i>	○
03053	一般構造	遮音性能	共同住宅の天井の全部が強化天井であり、かつ、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である場合には、当該共同住宅の各戸の界壁(準耐火構造であるもの)は、小屋裏又は天井裏に達しなくてもよい。	「法30条」に「界壁」について載っており、「共同住宅の各戸の界壁」は、小屋裏または天井裏まで立ち上げ、さらに遮音性能に関する政令基準に適合するもので、大臣構造のもの又は大臣認定を受けたものとしなければならない。」とわかる。 <u>ただし、「法30条2項」「令22条の3第2項」「令114条」より、「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を有する場合、当該界壁(準耐火構造であるもの)は、小屋裏又は天井裏に達しないものとする事ができる。」とわかる。よって正しい。</u>	○
01142	道路	接道義務	建築基準法上の道路に該当しない幅員6mの農道の上に2m以上接する敷地における、延べ面積150㎡の一戸建て住宅については、特定行政府が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合には建築することができる。	「法43条」に「接道義務」について載っており、「敷地は基準法上の道路(法42条各号)に2m以上接しなければならない。」とわかる。ただし、「2項第一号」より、「省令に適合する建築物で行政府が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合、道路に接道していなくても建築することができる。」とわかる。その省令に関しては、「建築基準法施行規則10条の3」に規定されており、その「1項第一号」「3項」より、「幅員4m以上の農道に2m以上接する敷地で、延べ面積200㎡以内の一戸建て住宅」はこれに該当する。よって正しい。	○
01192	容積率・延べ面積	共用通路緩和	エレベーター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が、当該建築物の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該床面積の1/3を限度として、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものとする。	「法52条6項」より、「エレベーター又は共同住宅における共用廊下や共用階段の床面積は、算定用延べ面積に算入しなくてよい。」とわかる。問題文には、「床面積の合計の1/3を超える場合に1/3を限度として」とあるが、緩和の限度に関する規定はない。 <i>3項、12/100住宅地層加27、22老人ホーム等の規定</i>	×
02271	別表1	旅館	延べ面積150㎡、高さ15m、地上3階建ての「一戸建ての住宅(耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物)」を「旅館」に用途変更しようとする場合、有効かつ速やかに火災の発生を感知して報知できるものとする技術的基準に従って警報設備を設置すれば、主要構造部を耐火構造とする必要はない。	「別表1」より「旅館」は、(イ)欄(二)項用途とわかる。「法27条」に「耐火建築物等としなければならない特殊建築物」について載っており、その「第一号」より、(イ)欄(二)項用途の建築物の場合、階数が3で延べ面積が200㎡未満のものうち、政令(令110条の4)で定める用途で、政令(令110条の5)で定める技術的基準に従って警報設備を設けたものは適用除外となる。」とわかる。問題文の建築物は、「令110条の4」「令110条の5」いずれにも該当するため、主要構造部を耐火構造とする必要はない。	○
02272	用途変更、類似用途	用途変更	延べ面積150㎡の「一戸建ての住宅」を「物品販売業を営む店舗」に用途変更しようとする場合、所定の基準に適合させる必要があるが、用途変更に伴う確認済証の交付を受ける必要はない。	「法87条」に「用途変更」について載っており、「建物の用途を変更し、法6条第一号条件に該当する特建とする場合には申請義務が生じる。」とわかる。問題文の「床面積150㎡の物品販売業を営む店舗」は、「法6条第一号条件」に該当しないため、申請義務は生じない。 <i>200㎡超えは特建</i>	○
02034	確認申請、用語の定義	大規模の修繕	「木造、延べ面積150㎡、高さ8m、平家建ての集会場の屋根の大規模の修繕」は、確認済証の交付を受ける必要がある。	「法6条」に「申請が必要な建物条件」について載っており、そこを訳すと「法6条第一号～三号条件に該当する建物における大規模の模様替の場合には申請義務が生じる。」とわかる。問題文の建物は、「一～三号条件」のいずれにも該当しない。よって、主要構造部(法2条第五号)である屋根の過半の修繕(大規模の修繕)であっても、確認済証の交付を受ける必要はない。 <i>200㎡超えは特建</i>	×
03043	確認申請	仮使用	鉄骨造、平家建ての診療所(患者の収容施設があるもの)で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡のものを新築する場合においては、当該建築主は、検査済証の交付を受ける前であっても、当該建築物を使用することができる。	「法7条の6」より、「法6条第1項第一号から第三号までの建築物を新築、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まないものとする場合、建築主は、原則として、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該避難施設等に関する工事に係る建築物又は建築物の部分を使用してはならない。」とわかる。問題文の建物は、「一～三号」には該当しないため、検査済証の交付を受ける前であっても、建築物を使用することができる。 <i>200㎡超えは特建</i>	○

住宅
u.u.

一号=認定
基準限定的
二号=許可
個別審査

「近年の法改正関連」のピックアップ問題

コード	大項目	小項目	問題	解説	解答
02181	防火地域	準防火地域(準耐火建築物)	準防火地域内においては、延べ面積400㎡、平家建ての事務所のみ用途に供する建築物は、耐火建築物若しくは準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止時間となる建築物としなければならない。	「法61条」より、「防火・準防火地域内にある建物の「壁、柱、床その他の建築物の部分」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な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としなければならない。」とわかる。その政令基準については、「令136条の2」に記載しており、その各号より、①「防火地域・準防火地域内の耐火建築物」、②「防火地域・準防火地域内の準耐火建築物」、③「準防火地域内の外壁防火の建築物(木造等)」、④「準防火地域内のその他の建築物」に分けられる。準防火地域内において、階数が2以下で延べ面積が500㎡以下のものは、③又は④に該当するため、「耐火建築物若しくは準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止時間となる建築物」以外の建築物とする事ができる。よって誤り。	×
02182	防火地域	防火地域(準耐火建築物)	防火地域内においては、延べ面積80㎡、地上2階建ての一戸建て住宅は、耐火建築物若しくは準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止時間となる建築物としなければならない。	…防火地域においては、①、②のいずれかにする必要があるため、耐火建築物若しくは準耐火建築物又はこれらと同等以上の延焼防止時間となる建築物としなければならない。(この問題は、コード「18121」の類似問題です。)	○
02273	既存不適格	全体計画	建築基準法第3条第2項の規定により排煙設備の規定の適用を受けない「事務所」について、2以上の工事に分けて「飲食店」とするための用途変更に伴う工事を行う場合、特定行政庁による工事に係る全体計画の認定を受けていれば、いずれの工事の完了後であっても、現行基準に適合するように排煙設備を設置するための改修を行う必要はない。	「法87条3項」より、「既存不適格(法3条第2項)により排煙設備の規定(法35条)の適用を受けない事務所を飲食店に用途変更する場合においては、原則として、排煙設備の規定を準用する。」とわかる。ただし、「法87条の2」より、「既存不適格により排煙設備の規定の適用を受けない一の建築物について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、行政庁による工事に係る全体計画の認定を受けていれば、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既存不適格を継続できる」とわかる。しかし、その「認定」の条件(第二号)として、「全体計画に係る全ての工事の完了後において、建築基準法令の規定に適合すること。」とあるため、全体計画に係る最後の工事では、現行基準に適合するように排煙設備を設置するための改修を行う必要がある。よって誤り。	×
02274	用途変更	特別興行場等	既存建築物の用途を変更して、国際的な規模の競技会を行うための「特別興行場等」として利用する場合、特定行政庁の許可を受けることにより、建築基準法第21条及び第27条の規定に基づく主要構造部に対する規制等を受けることなく、一年を超えて使用することができる。	「法87条の3」に「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は制限緩和」と記載されており、その「5項」より「建築物の用途を変更して興行場等とする場合、行政庁が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、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、使用上必要と認める期間を定めて、使用することを許可することができる(5項同様、所定の規定は適用しない)。とわかる。尚、その「7項」より、「行政庁が、特別興行場等(6項)を許可するには、審査会の同意を得なければならない(興行場等(5項)の許可には、審査会の同意は不要)。とわかる。	○
03282	法令名索引	建築物省エネ法	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき、一戸建ての請負型規格住宅を1年間に新たに300戸建設する特定建設工事業者は、当該住宅をエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準に適合させるよう努めなければならない。	「建築物省エネ法31、32条」より、「特定建設工事業者は、新たに建設する請負型規格住宅を、エネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準に適合させるよう努めなければならない。」とわかる。また、「同法(令)13条」より、「特定建設工事業者とは、一年間に新たに建設する請負型規格住宅の戸数が、「一戸建ての住宅の場合、300戸」以上である工事業者とわかる。よって正しい。	○
26191	地区計画・条例制限、地区計画・条例基準	意匠	「地区整備計画等」が定められている区域内において、「建築物の意匠の制限」は、建築基準法上、市町村の条例で定めることができる。	「令136条の2の5」に「市町村条例として制限を定めることができる内容」について記載しており、その「九号」より「建物の意匠の制限は市町村条例として定めることができる。」とわかる。(この問題は、コード「16183」の類似問題です。)	○
27214	免許	届出	一級建築士が死亡したときは、その相続人は、その事実を知った日から30日以内に、その旨を、国土交通大臣に届け出なければならない。	「土法8条の2第一号」より、「一級建築士が死亡したとき、その相続人は、その事実を知った日から30日以内に、その旨を、大臣に届け出なければならない。」とわかる。	○
18231	バリアフリー法、バリアフリー法(令)	特定建築物	床面積の合計5,000㎡の公立の小学校を新築する場合、建築物移動等円滑化基準に適合させなくてもよい。	……問題文の「公立の小学校」は、「バリアフリー法(令)5条各号」に規定される「特別特定建築物」の「第一号」に該当するため建築物移動等円滑化基準に適合させなければならない。	×
30303	法令名索引	建築物省エネ法	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき、建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けた者は、建築基準法に基づく確認申請書を建築主事に提出するときに、併せて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。	「建築物省エネ法12条」に「省エネ適合性判定」について記載しており、その「7項」より、「建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けた者は、建築基準法に基づく確認申請書を建築主事に提出するときに、所定の期間の末日の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。」とわかる。問題文は「併せて提出」とあるためため誤り。	×

特定建築物以外の建築物の新築 届出 300㎡ 19件

特定建築物の新築 適合等 2,000 → 300㎡ 11件

24.「建築士法」のR02年度本試験図問題

問題コード 02281

以下の条件の建築物に関する次の記述のうち、建築基準法又は建築士法上、誤っているものはどれか。

【条件】

- ・立地：防火地域及び準防火地域以外の地域
- ・用途：物品販売業を営む店舗(各階に当該用途を有するもの) *特建*
- ・規模：地上4階建て(避難階は1階)、高さ15m、延べ面積2,000㎡
- ・構造：木造(主要構造部に木材を用いたもの)
- ・所有者等：民間事業者



1. 時刻歴応答解析により安全性の確認を行う場合を除き、許容応力度等計算、保有水平耐力計算、限界耐力計算又はこれらと同等以上に安全性を確かめることができるものとして国土交通大臣が定める基準に従った構造計算のいずれかによって、自重、積載荷重、地震等に対する安全性を有することを確かめなければならない。
2. 当該建築物の通常火災終了時間及び特定避難時間が75分であった場合、その柱及びはりについて、耐火構造とする場合を除き、通常の火災による75分間の火熱を受けている間は構造耐力上支障のある損傷を生じないものとする性能を確保しなければならない。 *告示*
3. 当該建築物を新築する場合において、構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士以外の一級建築士が設計を行ったときは、構造設計一級建築士に構造関係規定に適合するかどうかの確認を求め、かつ、設備設計一級建築士に設備関係規定に適合するかどうかの確認を求めなければならない。
4. 所有者等は、必要に応じて建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成して常時適法な状態に維持するための措置を講じ、かつ、定期に、一級建築士等にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

解説:

1. 問題文の建物は「木造の建築物であって、高さが13mを超える」ため、「法6条第二号」に該当し、「法20条」では「第二号」に該当する。次に「法20条第二号イ」に、「構造方法は、政令で定める基準に従った構造計算」を行うとあり、その政令である「令81条2項」より、「高さが31m以下の建築物については、二号イ「許容応力度等計算又は同等として大臣が定める基準に従った構造計算」、二号ロ「前号(=一号)に定める構造計算(=保有水平耐力計算、限界耐力計算、これらと同等として大臣が定める基準に従った構造計算)」により、安全性を確かめることができる。」とわかる。よって正しい。

2. 「法27条第一号」「令115条の3第三号」より、問題文の建築物は「耐火建築物等としなければならない特殊建築物」に該当し、その主要構造部については、「令110条」より、「二号条件(耐火構造等)」とする場合を除くと、「一号条件(特定避難時間)」の基準に適合しなければならない。その「主要構造部の構造方法」については、「告示255号第1」に記載しており、その「2項」の「柱(第三号ロ(4))」「はり(第五号イ(2)(ii))」より、75分間準耐火構造が要求される事がわかる。

また「法21条」に「大規模建築物の主要構造部(通称：大規模建築物の主要構造部制限)」について載っており、「大規模の建築物で、主要構造部を木造等にしたものは、原則として、耐火建築物で要求される主要構造部の基準に適合するものでなければならない。」とわかる。当該条件は①「地階を除く階数が4以上」、②「高さが16m超え」、③「倉庫、自動車庫で、高さが13m超え」となっており、問題文の建物は①に該当する。その「主要構造部の性能に関する基準」は、「令109条の5」に記載しており、「二号条件(耐火構造)」とする場合を除くと「一号条件(通常火災終了時間)」の基準に適合しなければならない。その「主要構造部の構造方法」については、「告示193号第1」に記載しており、その「2項」の「柱(第三号ロ(4))」「はり(第五号イ(2)(ii))」より、75分間準耐火構造が要求される事がわかる。

よって、問題文の建物の柱及びはりについては、通常の火災による75分間の火熱を受けている間は構造耐力上支障のある損傷を生じないものとする性能を確保しなければならない。よって正しい。

3. 「士法20条の3」より、「階数が3以上で床面積の合計が5,000㎡を超える建築物の設備設計を設備設計一級建築士以外の一級建築士が行った場合、設備設計一級建築士に「設備関係規定」に適合するかどうかの確認を求めなければならないが、問題文の建物はこれに該当しない。よって誤り。
尚、問題文の建物は、「基準法20条1項第二号」に該当し、「士法20条の2第1項、2項」より、構造設計一級建築士以外の一級建築士が行った場合、構造設計一級建築士に「構造関係規定」に適合するかどうかの確認を求めなければならない。

4. 「法8条」より、「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。」とわかる。また「法12条」より、「令16条1項」で定める特殊建築物、及び、「令16条1項」で定めるもの以外の特定建築物(「法6条1項第一号」の特殊建築物と「令16条2項(階数5以上で延べ面積1,000㎡を超える事務所等)」で定める建築物)で行政庁が指定するものの所有者等は、定期に、所定の建築士等に状況の調査をさせて、その結果を行政庁に報告しなければならない。」とわかる。問題文の建物は「令16条1項」で定める特殊建築物に該当するため、定期報告義務が生じる。よって正しい。

解答： 3