

○建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）（抄）	.....	1
○建築基準法の一部を改正する法律（平成三十年法律第六十七号）による一部改正後の建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）	.....	14
○宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）	.....	21
○宅地建物取引業法（昭和二十七年六月十日法律第七十六号）（抄）	.....	22
○不動産特定共同事業法施行令（平成六年政令第四百十三号）（抄）	.....	23
○不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）（抄）	.....	24
○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成二十八年政令第八号）（抄）	.....	25
○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）（抄）	.....	26

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令 参照条文

○建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）（抄）

目次

- 第一章 総則
 - 第一節 用語の定義等（第一条―第二条の二）
 - 第二節―第五節（略）
- 第二章―第三章（略）
- 第四章 耐火構造、準耐火構造、防火構造、防火区画等（第七十七条―第一百六条）
- 第五章 避難施設等
 - 第一節（略）
 - 第二節 廊下、避難階段及び出入口（第一百七十七条―第二百二十六条）
 - 第三節 排煙設備（第二百二十六条の二・第二百二十六条の三）
 - 第四節・第五節（略）
 - 第六節 敷地内の避難上及び消火上必要な通路等（第二百二十七条―第二百二十八条の三）
 - 第五章の二 特殊建築物等の内装（第二百二十八条の三の二―第二百二十八条の五）
 - 第五章の二の二 避難上の安全の検証（第二百二十九条―第二百二十九条の二の二）
 - 第五章の三（略）
 - 第五章の四 建築設備等
 - 第一節（略）
 - 第一節の二 給水、排水その他の配管設備（第二百二十九条の二の五―第二百二十九条の二の七）
 - 第二節 昇降機（第二百二十九条の三―第二百二十九条の十三の三）
 - 第三節 避雷設備（略）
 - 第六章 建築物の用途（略）
 - 第七章 建築物の各部分の高さ等（第三十条の十一―第三十六条）
 - 第七章の二 防火地域又は準防火地域内の建築物（第三十六条の二―第三十六条の二の三）
 - 第七章の二の二―第七章の四（略）
 - 第七章の五 型式適合認定等（第三十六条の二の十一―第三十六条の二の十三）
 - 第七章の六―第七章の十（略）
 - 第八章 既存の建築物に対する制限の緩和等（第三十七条―第三十七条の十九）
 - 第九章（略）

第十章 雜則（第四百四十四條の三―第五百十條）
附則

（面積、高さ等の算定方法）

第二條 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～三 （略）

四 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第五十二條第一項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。

イ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分（第三項第一号及び第三百三十七條の八において「自動車車庫等部分」という。）

ロ 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（第三項第二号及び第三百三十七條の八において「備蓄倉庫部分」という。）

ハ 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（第三項第三号及び第三百三十七條の八において「蓄電池設置部分」という。）

ニ 自家発電設備を設ける部分（第三項第四号及び第三百三十七條の八において「自家発電設備設置部分」という。）

ホ 貯水槽を設ける部分（第三項第五号及び第三百三十七條の八において「貯水槽設置部分」という。）

五～八 （略）

2 （略）

3 第一項第四号ただし書の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

一 自動車車庫等部分 五分の一

二 備蓄倉庫部分 五十分の一

三 蓄電池設置部分 五十分の一

四 自家発電設備設置部分 百分の一

五 貯水槽設置部分 百分の一

4 （略）

（耐火建築物の主要構造部に関する技術的基準）

第百八條の三 （略）

2 （略）

3 主要構造部が第一項第一号又は第二号に該当する建築物（次項に規定する建築物を除く。）に対する第百十二條第一項及び第五項から第十六項

まで、第百十四条第一項及び第二項、第百十七条第二項、第百二十条第一項、第二項及び第四項、第百二十一条第二項、第百二十二条第一項、第百二十三条第一項及び第三項、第百二十三条の二、第百二十六条の二、第百二十八条の四第四項、第百二十八条の五第一項及び第四項、第百二十九条第一項、第百二十九条の二第二項、第百二十九条の二の五第一項、第百二十九条の十三の二、第百二十九条の十三の三第三項及び第四項並びに第百四十五条第一項第一号及び第二項の規定（次項において「耐火性能関係規定」という。）の適用については、当該建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

4 主要構造部が第一項第一号に該当する建築物（当該建築物の主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備が、当該防火設備に当該建築物の屋内において発生が予測される火災による火熱が加えられた場合に、当該加熱面以外の面に火災を出さないものであることについて防火区画検証法により確かめられたものであるものに限る。）及び主要構造部が第一項第二号に該当する建築物（当該建築物の主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備が、当該防火設備に当該建築物の屋内において発生が予測される火災による火熱が加えられた場合に、当該加熱面以外の面に火災を出さないものとして国土交通大臣の認定を受けたものであるものに限る。）に対する第百十二条第一項、第五項から第十項まで、第十二項から第十四項まで及び第十六項、第百二十二条第一項、第百二十三条第一項及び第三項、第百二十六条の二、第百二十八条の五第一項及び第四項、第百二十九条の二の五第一項、第百二十九条の十三の二並びに第百二十九条の十三の三第三項の規定（以下この項において「防火区画等関係規定」という。）の適用については、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなし、これらの建築物に対する防火区画等関係規定以外の耐火性能関係規定の適用については、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造とみなす。

5 (略)

(防火区画)

第百十二条 (略)

2511 (略)

12 建築物の一部が法第二十四条各号のいずれかに該当する場合には、その部分とその他の部分とを準耐火構造とした壁又は法第二条第九号の二に規定する防火設備で区画しなければならない。

13 建築物の一部が法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三項各号のいずれかに該当する場合には、その部分とその他の部分とを一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。

14 第一項から第五項まで、第八項又は前項の規定による区画に用いる特定防火設備及び第五項、第八項、第九項又は第十二項の規定による区画に用いる法第二条第九号の二に規定する防火設備は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める構造のものとしなければならない。

- 一 第一項本文、第二項若しくは第三項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第五項の規定による区画に用いる法第二条第九号の二に規定する防火設備 次に掲げる要件を満たすものとして、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
- イ 常時閉鎖若しくは作動をした状態にあるか、又は随時閉鎖若しくは作動をできるものであること。
- ロ 閉鎖又は作動をするに際して、当該特定防火設備又は防火設備の周囲の人の安全を確保することができるものであること。
- ハ 居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の通行の用に供する部分に設けるものにあつては、閉鎖又は作動をした状態において

避難上支障がないものであること。

二 常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

二 第一項第二号、第四項、第八項若しくは前項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第八項、第九項若しくは第十二項の規定による区画に用いる法第二条第九号の二口に規定する防火設備 次に掲げる要件を満たすものとして、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

イ 前号イからハまでに掲げる要件を満たしているものであること。

ロ 避難上及び防火上支障のない遮煙性能を有し、かつ、常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合に自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

15 給水管、配電管その他の管が第一項から第四項まで若しくは第十三項の規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁、第五項若しくは第八項の規定による耐火構造の床若しくは壁、第九項本文、第十項本文若しくは第十二項の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は第十項ただし書の場合における同項ただし書のひさし、床、袖壁その他これらに類するもの（以下この項及び次項において「準耐火構造の防火区画」という。）を貫通する場合においては、当該管と準耐火構造の防火区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋めなければならない。

16 換気、暖房又は冷房の設備の風道が準耐火構造の防火区画を貫通する場合（国土交通大臣が防火上支障がないと認めて指定する場合を除く。）においては、当該風道の準耐火構造の防火区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、特定防火設備（法第二条第九号の二口に規定する防火設備）によつて区画すべき準耐火構造の防火区画を貫通する部分にあつては、法第二条第九号の二口に規定する防火設備）であつて、次に掲げる要件を満たすものとして、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国土交通大臣が定める方法により設けなければならない。

一 火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するものであること。

二 閉鎖した場合に防火上支障のない遮煙性能を有するものであること。

（木造等の建築物の防火壁）

第一百十三条 防火壁は、次に定める構造としなければならない。

一・二 （略）

三 防火壁の両端及び上端は、建築物の外壁面及び屋根面から五十センチメートル（防火壁の中心線からの距離が一・八メートル以内において、外壁が防火構造であり、かつ、屋根の構造が、屋根に屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後二十分間屋外に火炎を出す原因となるき裂その他の損傷を生じないものとして、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、これらの部分に開口部がないときにあつては、十センチメートル）以上突出させること。ただし、防火壁を設けた部分の外壁又は屋根が防火壁を含みけた行方向に幅三・六メートル以上にわたつて耐火構造であり、かつ、これらの部分に開口部がない場合又は開口部があつて、これに法第二条第九号の二口に規定する防火設備が設けられている場合においては、その部分については、この限りでない。

四 防火壁に設ける開口部の幅及び高さは、それぞれ二・五メートル以下とし、かつ、これに特定防火設備で前条第十四項第一号に規定する構造

であるものを設けること。

- 2 前条第十五項の規定は給水管、配電管その他の管が防火壁を貫通する場合に、同条第十六項の規定は換気、暖房又は冷房の設備の風道が防火壁を貫通する場合に準用する。

- 3 (略)

(建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁)

第百十四条 (略)

- 2
- 3
- 4 (略)

- 5 第百十二条第十五項の規定は給水管、配電管その他の管が第一項の界壁、第二項の間仕切壁又は前二項の隔壁を貫通する場合に、同条第十六項の規定は換気、暖房又は冷房の設備の風道がこれらの界壁、間仕切壁又は隔壁を貫通する場合に準用する。この場合において、同項中「特定防火設備」とあるのは、「第百九条に規定する防火設備であつて通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後四十五分間加熱面以外の面に火炎を出さないもの」として、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」と読み替えるものとする。

(防火壁の設置を要しない建築物に関する技術的基準等)

第百十五条の二 法第二十六条第二号ロの政令で定める技術的基準は、次のとおりとする。

- 一
- 二 (略)
- 三
- 四
- 五

- 六 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又は器具を設けたものの部分が、その他の部分と耐火構造の床若しくは壁(これらの床又は壁を貫通する給水管、配電管その他の管の部分及びその周囲の部分の構造が国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものに限る。)又は特定防火設備で第百十二条第十四項第一号に規定する構造であるもので区画されていること。

- 七
- 八 (略)
- 九 (略)

- 2 (略)

(避難階段及び特別避難階段の構造)

第百二十三条 屋内に設ける避難階段は、次に定める構造としなければならない。

- 一
- 二 (略)
- 三
- 四
- 五

- 六 階段に通ずる出入口には、法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で第百十二条第十四項第二号に規定する構造であるものを設けること。

- 七 この場合において、直接手で開くことができ、かつ、自動的に閉鎖する戸又は戸の部分は、避難の方向に開くことができるものとする。

- 八 (略)
- 九 (略)

- 2
- 3 (略)

(設置)

第百二十六条の二 (略)

2 建築物が開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備でその構造が第一百十二条第十四項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たすものとして、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区画されている場合においては、その区画された部分は、この節の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(地下街)

第二百二十八条の三 (略)

2 地下街の各構えが当該地下街の他の各構えに接する場合においては、当該各構えと当該他の各構えとを耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で第一百十二条第十四項第二号に規定する構造であるもので区画しなければならぬ。

3 地下街の各構えは、地下道と耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で第一百十二条第十四項第二号に規定する構造であるもので区画しなければならぬ。

4 (略)

5 第一百十二条第五項から第十一項まで及び第十四項から第十六項まで並びに第二百二十九条の二の五第一項第七号(第一百十二条第十五項に関する部分に限る。)の規定は、地下街の各構えについて準用する。この場合において、第一百十二条第五項中「建築物の十一階以上の部分で、各階の」とあるのは「地下街の各構えの部分で」と、同条第六項及び第七項中「建築物」とあるのは「地下街の各構え」と、同条第九項中「主要構造部を準耐火構造とした建築物又は特定避難時間倒壊等防止建築物であつて、地階又は三階以上の階に居室を有するもの」とあるのは「地下街の各構え」と、「建築物の部分」とあるのは「地下街の各構えの部分」と、「準耐火構造」とあるのは「耐火構造」と、同条第十項中「準耐火構造」とあるのは「耐火構造」と、第二百二十九条の二の五第一項第七号中「一時間準耐火基準に適合する準耐火構造」とあるのは「耐火構造」と読み替えるものとする。

6 (略)

(特殊建築物等の内装)

第二百二十八条の五 (略)

2・3 (略)

4 階数が三以上で延べ面積が五百平方メートルを超える建築物、階数が二で延べ面積が千平方メートルを超える建築物又は階数が一で延べ面積が三千平方メートルを超える建築物(学校等の用途に供するものを除く。)は、居室(床面積の合計百平方メートル以内)ごとに準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備で第一百十二条第十四項第二号に規定する構造であるもので区画され、かつ、法別表第一(イ)欄に掲げる用途に供しない部分の居室で、耐火建築物、法第二条第九号の三イに該当する準耐火建築物又は法第二十七条第一項の規定に適合する特殊建築物の高さが三十一メートル以下の部分にあるものを除く。)の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを次の各号のいずれかに掲げる仕上げと、居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを第一項第二号に掲げる仕上げとしなければならぬ。ただし、同表(イ)欄(二)項に掲げる用途に供する特殊建築物の高さが三十一メートル以下の部分については、この限りでない。

一 難燃材料でしたもの

二 前号に掲げる仕上げに準ずるものとして国土交通大臣が定める方法により国土交通大臣が定める材料の組合せでしたもの

5 5 7 (略)

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用)

第二百二十九条の二 建築物のうち、当該建築物が全館避難安全性能を有するものであることについて、全館避難安全検証法により確かめられたもの(主要構造部が準耐火構造であるか若しくは不燃材料で造られたもの又は特定避難時間倒壊等防止建築物であるものに限る。)又は国土交通大臣の認定を受けたもの(次項において「全館避難安全性能確認建築物」という。)については、第十二条第五項、第九項、第十二項及び第十三項、第一百十九条、第二百十条、第二百三十三条第一項第一号及び第六号、第二項第二号並びに第三項第一号から第三号まで、第十号及び第十二号、第二百二十四条第一項、第二百二十五条第一項及び第三項、第二百二十六条の二、第二百二十六条の三並びに第二百二十八条の五(第二項、第六項及び第七項並びに階段に係る部分を除く。)の規定は、適用しない。

2 5 4 (略)

(給水、排水その他の配管設備の設置及び構造)

第二百二十九条の二の五 建築物に設ける給水、排水その他の配管設備の設置及び構造は、次に定めるところによらなければならない。

一 5 6 (略)

七 給水管、配電管その他の管が、第十二条第十五項の準耐火構造の防火区画、第十三条第一項の防火壁、第十四条第一項の界壁、同条第二項の間仕切壁又は同条第三項若しくは第四項の隔壁(以下この号において「防火区画等」という。)を貫通する場合には、これらの管の構造は、次のイからハまでのいずれかに適合するものとする。ただし、一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で建築物の他の部分と区画されたパイプシャフト、パイプダクトその他これらに類するものの中にある部分については、この限りでない。

イ・ロ (略)

ハ 防火区画等を貫通する管に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後二十分間(第十二条第一項から第四項まで、同条第五項(同条第六項の規定により床面積の合計二百平方メートル以内ごとに区画する場合又は同条第七項の規定により床面積の合計五百平方メートル以内ごとに区画する場合に限る。)、同条第八項(同条第六項の規定により床面積の合計二百平方メートル以内ごとに区画する場合に限る。))若しくは同条第十三項の規定による準耐火構造の同条第七項の規定により床面積の合計五百平方メートル以内ごとに区画する場合に限る。若しくは同条第十三項の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は第一百三十三条第一項の防火壁にあつては一時間、第一百四十四条第一項の界壁、同条第二項の間仕切壁又は同条第三項若しくは第四項の隔壁にあつては四十五分間)防火区画等の加熱側の反対側に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものとして、国土交通大臣の認定を受けたものであること。

八 (略)

2 3 (略)

(非常用の昇降機の設置を要しない建築物)

第二百二十九条の十三の二 法第三十四条第二項の規定により政令で定める建築物は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

一・二 (略)

三 高さ三十一メートルを超える部分の階数が四以下の主要構造部を耐火構造とした建築物で、当該部分が床面積の合計百平方メートル以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備でその構造が第一百十二条第十四項第一号イ、ロ及びニに掲げる要件を満たすものとして、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（廊下に面する窓で開口面積が一平方メートル以内のものに設けられる法第二条第九号の二口に規定する防火設備を含む。）で区画されているもの

四 (略)

(日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和)

第三十五条の十二 法第五十六条の二第三項の規定による同条第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

一 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が十メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離五メートルの線を敷地境界線とみなす。

二 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より一メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から一メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。

2 特定行政庁は、前項第二号の場合において、地形の特殊性により同号の規定をそのまま適用することが著しく不相当であると認めるときは、規則で、建築物の敷地の平均地盤面の位置を当該建築物の敷地の平均地盤面の位置と隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面の位置との間において適当と認める高さに定めることができる。

(地階を除く階数が三である建築物の技術的基準)

第三十六条の二 法第六十二条第一項の政令で定める技術的基準は、次のとおりとする。

一 隣地境界線又は当該建築物と同一敷地内の他の建築物（同一敷地内の建築物の延べ面積の合計が五百平方メートル以内である場合における当該他の建築物を除く。）との外壁間の中心線（以下この条において「隣地境界線等」という。）に面する外壁の開口部（防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面するものを除く。以下この条において同じ。）で当該隣地境界線等からの水平距離が一メートル以下のものについて、当該外壁の開口部に法第二条第九号の二口に規定する防火設備でその構造が第一百十二条第十四項第一号イ、ロ及びニに掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたもの又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備であるはめごろし戸が設けられていること。ただし、換気孔又は居室以外の室（かまど、こんろその他火を使用する設備又は器具を設けた室を除く。）に設ける換気のための窓で、開口面積が各々〇・二平方メートル以内のものについて、この限りでない。

二〇八 (略)

(型式適合認定の対象とする建築物の部分及び一連の規定)

第三百三十六条の二の十一 法第六十八条の十第一項に規定する政令で定める建築物の部分は、次の各号に掲げる建築物の部分とし、同項に規定する政令で定める一連の規定は、それぞれ当該各号に定める規定とする。

- 一 建築物の部分で、門、扉、改良便槽、尿尿浄化槽及び合併処理浄化槽並びに給水タンク及び貯水タンクその他これらに類するもの（屋上又は屋内にあるものを除く。）以外のもの 次のいずれかに掲げる規定
- イ 次に掲げる全ての規定

- (1) 法第二十条（第一項第一号後段、第二号イ後段及び第三号イ後段に係る部分に限る。）、法第二十一条から法第二十四条まで、法第二十五条から法第二十七条まで、法第二十八条の二（第三号を除く。）、法第二十九条、法第三十条、法第三十五条の二、法第三十五条の三、法第三十七条、法第三章第五節（法第六十一条及び法第六十二条第二項中門及び扉に係る部分、法第六十六条並びに法第六十七条の二を除く。）、法第六十七条の三第一項（門及び扉に係る部分を除く。）及び法第八十四条の二の規定
- (2) (略)

ロ (略)

二 次の表の建築物の部分の欄の各項に掲げる建築物の部分 同表の一連の規定の欄の当該各項に掲げる規定（これらの規定中建築物の部分の構造に係る部分に限る。）

(一)	建築物の部分	一連の規定
イ (略)		
ロ 第九十九条第一項、第九十九条の二、第一百十条の三、第一百十二条第一項、第十四項及び第十六項、第一百十四条第五項並びに第三百三十六条の二の三の規定		
(二) (十)	(略)	(略)

(容積率関係)

第三百三十七条の八 法第三条第二項の規定により法第五十二条第一項、第二項若しくは第七項又は法第六十条第一項（建築物の高さに係る部分を除く。）の規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分（当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。）、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分又は貯水槽設置部分となること。
- 二 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分及び貯水槽設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。

三 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計又は貯水槽設置部分の床面積の合計（以下この号において「対象部分の床面積の合計」という。）が、第二条第三項各号

に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積（改築の場合において、基準時における対象部分の床面積の合計が同項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ基準時における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えているときは、基準時における対象部分の床面積の合計）を超えないものであること。

（独立部分）

第三百三十七条の十四 法第八十六条の七第二項（法第八十八条第一項において準用する場合を含む。）の政令で定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分とする。

一・二 （略）

三 法第三十五条（第五章第三節（第二百二十六条の二第二項を除く。）に規定する技術的基準に係る部分に限る。）に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分 建築物が次のいずれかに該当するもので区画されている場合における当該区画された部分

イ （略）

ロ 法第二条第九号の二ロに規定する防火設備でその構造が第一百二十二条第十四項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たすものとして、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

（建築物の用途を変更する場合に法第二十四条等の規定を準用しない類似の用途等）

第三百三十七条の十九 法第八十七条第三項第二号の規定により政令で指定する類似の用途は、当該建築物が前条第八号から第十一号まで及び次の各号のいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途とする。ただし、法第四十八条第一項から第十四項までの規定の準用に関しては、この限りでない。

- 一 劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
- 二 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等
- 三 ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎
- 四 博物館、美術館、図書館

2 法第八十七条第三項第三号の規定により政令で定める範囲は、次に定めるものとする。

一 次のイからホまでのいずれかに掲げる用途である場合において、それぞれ当該イからホまでに掲げる用途相互間におけるものであること。

イ 法別表第二(ニ)項第三号から第六号までに掲げる用途

ロ 法別表第二(ロ)項第二号若しくは第三号、同表(ハ)項第四号若しくは第五号又は同表(ト)項第三号(一)から(六)までに掲げる用途

ハ 法別表第二(リ)項第二号又は同表(ヌ)項第三号(一)から(三)までに掲げる用途

ニ 法別表第二(ソ)項第一号(一)から(三)までに掲げる用途（この場合において、同号(一)から(三)まで、(十)及び(十一)中「製造」とあるのは、「製造、貯蔵又は処理」とする。）

ホ 法別表第二(セ)項第五号若しくは第六号又は同表(ク)項第二号から第六号までに掲げる用途

二 法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、用途変

更後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の一・二倍を超えないこと。

三 用途変更後の法第四十八条第一項から第十四項まで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一・二倍を超えないこと。

3 法第八十七条第三項の規定によつて同項に掲げる条例の規定を準用する場合における同項第二号に規定する類似の用途の指定については、第一項の規定にかかわらず、当該条例で、別段の定めをすることができる。

(道に関する基準)

第四百四十四条の四 法第四十二条第一項第五号の規定により政令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからホまでの一に該当する場合には、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。以下この条において同じ。）とすることができる。

イ 延長（既存の幅員六メートル未満の袋路状道路に接続する道にあつては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。

ハにおいて同じ。）が三十五メートル以下の場合

ロ 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合

ハ 延長が三十五メートルを超える場合で、終端及び区間三十五メートル以内ごとに国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の転回広場が

設けられている場合

ニ 幅員が六メートル以上の場合

ホ イからニまでに準ずる場合で、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た場合

二 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が百二十度以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺の長さ二メートルの二等辺三角形の部分の道を含むすみ切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

三 砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

四 縦断勾配が十二パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。ただし、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た場合においては、この限りでない。

五 道及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたものであること。

2・3 (略)

(特定高架道路等に関する基準)

第四百四十四条の五 法第四十三条第一項第二号の政令で定める基準は、次のとおりとする。

一 路面と隣地の地表面との高低差（道路の部分にあつては、国土交通省令で定める路面と道路の他の部分の路面又は隣地の地表面との高低差。以下この条において同じ。）が五十センチメートル以上であること。

二 路面と隣地の地表面との高低差がある区間で延長三百メートル以上のものの内にあり、かつ、その延長が百メートル以上であること。

三 路面と隣地の地表面との高低差が五メートル以上の区間を有すること。ただし、道路構造令（昭和四十五年政令第三百二十号）第二条第十一

号に掲げる副道を両側に有する道路（幅員が四十メートル以上のものに限る。）の部分にあつては、この限りでない。
四 前三号に定めるもののほか、法面その他の構造が、自動車の沿道への出入りができない構造として国土交通大臣の定める構造の基準に適合するものであること。

2 前条第二項及び第三項の規定は、前項各号に掲げる基準について準用する。

（道路内に建築することができず建築物に関する基準等）

第四百四十五条 法第四十四条第一項第三号の政令で定める基準は、次のとおりとする。

一 主要構造部が耐火構造であること。

二 耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備のうち、次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものは国土交通大臣の認定を受けたもので道路と区画されていること。

イ 第一百二十二条第十四項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たしていること。

ロ 閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものであること。

三 道路の上空に設けられる建築物にあつては、屋外に面する部分に、ガラス（網入りガラスを除く。）、瓦、^{かわ}タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料が用いられていないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。

2・3 （略）

（仮設建築物等に対する制限の緩和）

第四百四十七条 法第八十五条第二項又は第五項に規定する仮設建築物（高さが六十メートル以下のものに限る。）については、第二十二条、第二十八条から第三十条まで、第三十七条、第四十六条、第四十九条、第六十七条、第七十条、第三章第八節、第一百二十二条、第一百四十四条、第五章の二、第二百二十九条の二の四（屋上から突出する水槽、煙突その他これらに類するものに係る部分に限る。）、第二百二十九条の十三の二及び第二百二十九条の十三の三の規定は適用せず、法第八十五条第二項に規定する仮設建築物については、第四十一条から第四十三条まで、第四十八条及び第五章の規定は適用しない。

2・4 （略）

（市町村の建築主事等の特例）

第四百四十八条 （略）

2 法第九十七条の二第四項の政令で定める事務は、次に掲げる事務（建築審査会が置かれていない市町村の長にあつては、第一号及び第三号に掲げる事務）とする。

一 法第六条の二第六項及び第七項（これらの規定を法第八十八条第一項において準用する場合を含む。）、法第七条の二第七項（法第八十八条第一項において準用する場合を含む。）、法第七条の四第七項（法第八十八条第一項において準用する場合を含む。）、法第九条（法第八十八条第一項及び第三項並びに法第九十条第三項において準用する場合を含む。）、法第九条の二（法第八十八条第一項及び第三項並びに法第九十

条第三項において準用する場合を含む。）、法第九条の三（法第八十八条第一項及び第三項並びに法第九十条第三項において準用する場合を含む。）、法第十条（法第八十八条第一項及び第三項において準用する場合を含む。）、法第十二条（法第八十八条第一項及び第三項において準用する場合を含む。）、法第十八条第二十五項（法第十八条第一項及び第三項並びに法第九十条第三項において準用する場合を含む。）、法第八十五条第三項及び第五項、法第八十六条第一項、第二項及び第八項（同条第一項又は第二項の規定に係る部分に限る。）、法第八十六条の二第一項及び第六項（同条第一項の規定による認定に係る部分に限る。）、法第八十六条の五第二項及び第四項（同条第二項の規定による認定の取消しに係る部分に限る。）、法第八十六条の六、法第八十六条の八（第二項を除く。）並びに法第九十三条の二に規定する都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務のうち、前項各号に掲げる建築物又は工作物に係る事務

二 法第四十三条第一項、法第四十四条第一項第二号、法第五十二条第十四項（同項第二号に該当する場合に限る。）、法第五十三条第五項、法第五十三条の二第一項、法第六十七条の三第三項第二号、法第六十八条第三項第二号及び法第六十八条の七第五項に規定する都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務のうち、前項各号に掲げる建築物又は工作物に係る事務

三 法第四十二条第一項第五号、同条第二項（幅員一・八メートル未満の道の指定を除く。）、同条第四項（幅員一・八メートル未満の道の指定を除く。）、法第四十五条及び法第六十八条の七第一項（同項第一号に該当する場合に限る。）に規定する都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務

3 四 法第四十二条第二項（幅員一・八メートル未満の道の指定に限る。）、第三項及び第四項（幅員一・八メートル未満の道の指定に限る。）並びに法第六十八条の七第一項（同項第一号に該当する場合を除く。）に規定する都道府県知事たる特定行政庁の権限に属する事務

2 第三百四十九条（略）

3 法第九十七条の三第三項の場合においては、この政令中都道府県知事たる特定行政庁に関する規定（第三百三十条の十第二項ただし書、第三百三十五条の十二第二項及び第三百三十六条第三項ただし書の規定を除く。）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。

○建築基準法の一部を改正する法律（平成三十年法律第六十七号）による一部改正後の建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（抄）

（適用の除外）
第三条（略）

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。

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（略）

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、第四十二条第一項、第五十二条第二項第二号若しくは第三号若しくは第八項、第五十六条第一項第二号イ若しくは別表第三備考三の号の区域の指定若しくはその取消し又は第五十二条第一項第七号、第二項第三号若しくは第八項、第五十三条第一項第六号、第五十六条第一項第二号ニ若しくは別表第三（ニ）欄の五の項に掲げる数値の決定若しくは変更により、第四十三条第一項、第四十八条第一項から第十四項まで、第五十二条第一項、第二項、第七項若しくは第八項、第五十三条第一項から第三項まで、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第六十一条若しくは第六十二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四十三条第三項、第四十三条の二、第四十九条から第五十条まで若しくは第六十八条の九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つた場合におけ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（五）（略）

（外壁）

第二十三条 前条第一項の市街地の区域内にある建築物（その主要構造部の第二十一条第一項の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（第二十五条及び第六十二条第二項において「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、耐火性能（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發揮するために外壁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。

（建築物が第二十二条第一項の市街地の区域の内外にわたる場合の措置）

第二十四条 建築物が第二十二条第一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。

(昇降機)

第三十四条 (略)

2 高さ三十一メートルをこえる建築物（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。

（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）

第三十六条 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。

(道路の定義)

第四十二条 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四メートル（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、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一・二 (略)

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六十八条の九第一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つた際現に存在する道

四 (略)

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

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六十八条の九第一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つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、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二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（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、二メートル）。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二メートル未満で崖地、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四メートルの線をその道路の境界線とみなす。

3 〽 6 (略)

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

一・二 (略)

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 その敷地が幅員四メートル以上の道（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省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル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

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の

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、第一項の規定によつ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 階数が三以上である建築物

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

四 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。次号、第四節、第七節及び別表第三において同じ。）が千平方メートルを超える建築物

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、延べ面積が百五十平方メートルを超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）

(道路内の建築制限)

第四十四条 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・二 (略)

三 第四十三条第一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つ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

四 (略)

2 (略)

(容積率)

第五十二条 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、第三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一・五倍以下

でなければならぬ。

- 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（第六号に掲げる建築物を除く。） 十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十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（第五号及び第六号に掲げる建築物を除く。） 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十、十分の四十又は十分の五十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（第六号に掲げる建築物を除く。） 十分の二十、十分の三十、十分の四十、十分の五十、十分の六十、十分の七十、十分の八十、十分の九十、十分の百、十分の百十、十分の百二十又は十分の百三十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（第六号に掲げる建築物を除く。）又は工業専用地域内の建築物 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十又は十分の四十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（第六号に掲げる建築物を除く。）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三分の二以上であるもの（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、その一・五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
 - 六 特定用途誘導地区内の建築物であつて、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
 - 七 用途地域の指定のない区域内の建築物 十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、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。以下この項及び第十二項において同じ。）の幅員が十二メートル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 十分の四
 - 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三分の二以上であるもの（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。第五十六条第一項第二号ハ及び別表第三の四の項において同じ。）を除く。） 十分の四（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、十分の六）
 - 三 その他の建築物 十分の六（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、十分の四又は十分の八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 第一項（ただし書を除く。）、前項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条

の五(第二号イを除く。第六項において同じ。)、第六十八条の五の二(第二号イを除く。第六項において同じ。)、第六十八条の五の三第一項(第一号ロを除く。第六項において同じ。)、第六十八条の五の四(ただし書及び第一号ロを除く。)、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率(第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一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。第六項において同じ。)、第六項において同じ。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一メートル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(以下この項及び第六項において「老人ホーム等」という。))の用途に供する部分(第六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三分の一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三分の一)は、算入しないものとする。

4 6 (略)

7 建築物の敷地が第一項及び第二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、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、第一項及び第二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 15 (略)

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第五十六条の二 別表第四(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(ロ)欄の当該各項(四)の項にあつては、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八時から午後四時まで(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の間において、それぞれ、同表(ハ)欄の各項(四)の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(二)の項及び三の項にあつては、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五メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)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。

2 5 (略)

(特定街区)

第六十条 特定街区内においては、建築物の容積率及び高さは、特定街区に関する都市計画において定められた限度以下でなければならない。

(屋根)

第六十三条 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。

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第八十五条 (略)

2 災害があつ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、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条(第二十五項を除く。)、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条(第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。)、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、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五十平方メートルを超えるものについては、第六十三条の規定の適用があるものとする。

3・4 (略)

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(次項及び第百一条第一項第十号において「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、一年以内の期間(建築物の工事を施工するためその工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、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。

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一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 (略)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 第三条第二項(第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この条、次条及び第八十七条において同じ。)の規定により第二十条、第二十六条、第二十七条、第二十八条の二(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。)、第三十条、第三十四条第二項、第四十七条、第四十八条第一項から第十四項まで、第五十一条、第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第一項、第五十六条第一項、第五十六条の二第一項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五第一項、第五十八条、第五十九条第一項若しくは第二項、第六十条第一項若しくは第二項、第六十条の二第一項若しくは第二項、第六十条の三第一

項若しくは第二項、第六十一条、第六十二条第一項、第六十七条の三第一項若しくは第五項から第七項まで又は第六十八条第一項若しくは第二項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増築、改築、大規模の修繕又は大規模の様替（以下この条及び次条において「増築等」という。）をする場合（第三条第二項の規定により第二十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つては、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、第三条第三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。

2 4 (略)

(市町村の建築主事等の特例)
第九十七条の二 (略)

2・3 (略)

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政令で定めるものは、政令で定めるところにより、第一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。

5 (略)

(特別区の特例)
第九十七条の三 (略)

2 (略)

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政令で定めるものは、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。

4 (略)

○宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）（抄）

（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分）

第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分は、次に掲げるものとする。

一（略）

二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第一項ただし書、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八条第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項ただし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、第十二項ただし書、第十三項ただし書及び第十四項ただし書、第五十二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項及び第五項第三号、第五十三条の二第一項第三号及び第四号（これらの規定を同法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書、第五十九条第四項、第五十九条の二第一項、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条の三第三項第二号、第六十八条第一項第二号及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項及び第四項並びに第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第五十七条の二第三項の規定による指定、同法第八十六条第一項及び第二項、第八十六条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認定並びに同法第三十九条第二項、第四十三條の二、第四十九條第一項、第四十九條の二、第五十條、第六十八條の二第一項及び第六十八條の九の規定に基づく条例の規定による処分

三（二十七（略））

○宅地建物取引業法（昭和二十七年六月十日法律第七十六号）（抄）

（広告の開始時期の制限）

第三十三条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に關し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

（契約締結等の時期の制限）

第三十六条 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に關し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。

○不動産特定共同事業法施行令（平成六年政令第四百十三号）（抄）

（広告の規制等に係る許可等の処分）

第七条 法第十八条第一項及び第十九条（これらの規定を法第五十条第二項において準用する場合を含む。）の法令に基づく許可等の処分政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 （略）

二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第一項ただし書、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八条第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項ただし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、第十二項ただし書、第十三項ただし書及び第十四項ただし書、第五十二条第十項、第十一項及び第十四項、第五十三条第四項及び第五項第三号、第五十三条の二第一項第三号及び第四号（これらの規定を同法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書、第五十九条第四項、第五十九条の二第一項、第六十条の三第二項ただし書、第六十七条の三第三項第二号、第六十八条第一項第二号及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項及び第四項並びに第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第五十七条の二第三項の規定による指定、同法第八十六条第一項及び第二項、第八十六条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認定並びに同法第三十九条第二項、第四十三条の二、第四十九条第一項、第四十九条の二、第五十条、第六十八条の二第一項及び第六十八条の九の規定に基づく条例の規定による処分

三 三十一 （略）

○不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）（抄）

（広告の規制）

第十八条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業に関する広告をしてはならない。

2 不動産特定共同事業者は、その行おうとする不動産特定共同事業に関する広告をするときは、自己が不動産特定共同事業契約の当事者となるか、若しくはその代理人となるか、又は不動産特定共同事業契約の締結の媒介を行うかの別及び当該不動産特定共同事業契約の第二条第三項各号に掲げる契約の種別を明示しなければならない。

3 不動産特定共同事業者は、その業務に関して広告をするときは、不動産取引による利益の見込みその他主務省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をしてはならない。

（事業実施の時期に関する制限）

第十九条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものがあつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について不動産特定共同事業を行つてはならない。

○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成二十八年政令第八号）（抄）

（適用除外）

第七条 法第十八条第一号の政令で定める用途は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫、自転車駐車場、畜舎、堆肥舎、公共用歩廊その他これらに類する用途
- 二 観覧場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、神社、寺院その他これらに類する用途（壁を有しないことその他の高い開放性を有するものとして国土交通大臣が定めるものに限る。）

2 法第十八条第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定により国宝、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
 - 二 文化財保護法第四百三十三条第一項又は第二項の伝統的建造物群保存地区内における同法第二条第一項第六号に規定する伝統的建造物群を構成している建築物
 - 三 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定により重要美術品等として認定された建築物
 - 四 文化財保護法第八十二条第二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であつて、建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものであるものとして所管行政庁が認めたもの
 - 五 第一号、第三号又は前号に掲げる建築物であつたものの原形を再現する建築物であつて、建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものであるものとして所管行政庁が認めたもの
 - 六 景観法（平成十六年法律第一百十号）第十九条第一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
- 3 法第十八条第三号の政令で定める仮設の建築物は、次に掲げるものとする。
- 一 建築基準法第八十五条第一項又は第二項に規定する応急仮設建築物であつて、その建築物の工事を完了した後三月以内であるもの又は同条第三項の許可を受けたもの
 - 二 建築基準法第八十五条第二項に規定する事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物
 - 三 建築基準法第八十五条第五項の規定による許可を受けた建築物

○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）（抄）

（適用除外）

第十八条 この節の規定は、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 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないものとして政令で定める用途に供する建築物
- 二 法令又は条例の定める現状変更の規制及び保存のための措置その他の措置がとられていることにより建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものとして政令で定める建築物
- 三 仮設の建築物であつて政令で定めるもの

（適用除外）

第二十二條 この節の規定は、第十八条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。