

4章 立体基盤建築物に対応した建築関連制度の検討

1. 現行制度では対応が難しい理由

現行の建築関連制度は、建物を一つとみなして建築確認申請や竣工検査を行う仕組みであり、「立体基盤＋二次構造物」という二段階の建設過程を想定していない。

すなわち、立体基盤建築物では、まず立体基盤を建設し、その基盤上の区画を売買又は賃貸する。その後、二次構造物を建設して、居住や商業・業務等の利用に供することが想定される。しかし、このような二段階で建設されるプロセスは、現行の建築関連制度では想定していないのである。

そこで、以下、現行法でどの程度まで対応できるのか、あるいは、どのような場合には対応が困難であるのかについて検討する。

(1) 仮使用承認制度による方法

現行法において、二段階の建設過程に対応する仕組みとしては、建築基準法における仮使用承認の制度（建築基準法第7条の6、第1項の但し書き第1号）がある。また、「仮使用承認制度的確な運用について」（H9.3.31 建築指導課通達）、消防法の「スケルトン状態がある防火対象物の使用許可の運用改善」（H12.3.27 消防庁予防課通達）によって運用が明確になり、二次構造物が完成した部分から順次使用を開始することが可能となっている。本制度の概要は、以下の通りである。

①建築確認と仮使用承認

まず、通常の建築物と同様に、建物全体の完成形（立体基盤＋二次構造物）を定めて建築確認を行う。立体基盤全体と二次構造物の一部が完成し、その完成部分から使用開始する時には、建築工事中の仮使用という趣旨で完成部分のみ検査を行い、使用を開始することができる。また、二次構造物の設計を変更する場合は、その程度により計画変更または軽微な変更の手続きで対応する。

②仮使用承認の追加と完了検査

順次、二次構造物の工事を完了し、その使用開始にあわせて仮使用の追加申請を行う。最後の二次構造物が完成後、完了検査を受け、検査済証が交付される。

(2) 仮使用承認制度の課題

上記の仮使用承認制度により立体基盤建築物にある程度対応することが可能である。しかし、仮使用承認制度は、あくまで工事中の仮使用という位置づけであり、対応が難しい場合がある。具体的には、以下の課題が残されている。

①仮使用期間中の安全確保水準が不明確である

現行制度では、仮使用期間中に事故が起きた場合、その責任が仮使用承認を出した行政庁にあるとみなされる恐れがある。さらに、行政庁からみると工事途中の使用承認であり、工事の安全確保を厳しく要求せざるをえない。例えば、工事動線について、使用開始部分の生活動線とは明確に分離するという指導を行うことが多いと考えられるが、これに伴いベランダ等からの外部動線を設置することを要求する例があり、コスト面からみて二段階建設が困難になる恐れがある。

しかし、S I住宅においてスケルトンまで完成していれば、インフィル（内装）工事は、中古住戸のリフォームと同様なものであり、安全確保の水準も同程度とみなしうる可能性があると考えられる。

この問題は、まずは仮使用承認制度の運用において、安全確保水準の明確化・合理化によって解決するものと考えられる。ただし、立体基盤で一旦工事完了と認め、その後は増改築工事等とみなす方法があれば、より対応が明確になろう。

②立体基盤が完成した段階で検査する仕組みがない

立体基盤建築物では、立体基盤のみが完成した状態で不動産登記を行い、売買や融資を行うことが求められる可能性がある。このため、立体基盤が完成した段階で、建築基準への適合を確認することが望ましい。しかし、現行制度では明確な規定はなく、仮使用承認制度や増築工事扱い等の多少イレギュラーな運用によって対応することを余儀なくされている。

③二次構造物の自由度が制約されやすい

現行建築基準法では、二次構造物については標準設計を作成して確認申請を行う。その後、設計が確定した後で計画変更を行うか、または、建物完成後に増改築を行うことになる。

しかし、本格的な立体基盤建築物では、二次構造物の間取りだけではなく、面積や用途が変更される可能性がある。このような大幅な変更を伴う場合、確認申請の出し直し、手続き費用の増大、工期の不確定、その他の混乱が予想される。また、この混乱を懸念して、二次構造物の自由度が制約される傾向があると考えられる。

また、本格的な人工地盤を建設する場合、二次構造物に木造等を用いても性能上は支障がない場合がある。この場合は、人工地盤を含む建物全体の階数や建物規模によって現行の仕様規定が適用されると過剰な設計になるため、性能規定により検証を行うことが必要となる場合がある。

④民間確認機関が検査している建築物であっても行政庁が仮使用を審査しなければならない

仮使用承認は、工事途中段階でのケース・バイ・ケースによる承認であり一律の基準を設定しにくいため行政庁が行うことになっている。この場合、民間確認機関（指定確認検査機関）が確認検査を行っている建築物であると、行政庁は申請図面等を最初から審査しなければならず過重な負担となる。つまり、確認申請は民間確認機関、仮使用承認は行政庁が行うというズレに伴う問題がある。

⑤建築工事の責任区分と整合性をもつ建築確認制度が求められる

建築設計・施工においては、立体基盤と二次構造物の責任区分を建築確認制度上も明確にしたいという要請がある。しかし、現行の建築確認制度は、そのような機能を有していない。

以上の①～⑤の問題を解決するためには、立体基盤状態で一旦建物の完成と認める制度が確立することが望ましい。そのためには、次の二つの方向がある。

一つは、立体基盤を一旦完成させ、二次構造物は増築工事として対応する方法である。もう一つは、仮使用承認制度を発展させて、建築確認を、立体基盤と二次構造物の二段階に分けて行う新しい建築確認制度の創設である。以下で、それぞれの長所と短所を検討する。

2. 増築方式の可能性と課題

まず、増築方式について検討を行う。

増築方式とは、立体基盤を現行法における建物種別に当てはめて建築確認と竣工検査を行い、一旦完成させるものである。二次構造物については、増築工事（又は改造）として位置づける方法である。

(1) 増築方式の概要

立体基盤のみが建設されている状態は、現行法制度では建物とみなしにくい場合が多い。というのは、建物の用途が定まっていなかったり、また床だけがあって外壁がなかったりする状態が一般的だからである。そうすると通常は工作物という扱いになる。

しかし、立体基盤建築物の形態によっては、駐車場や倉庫等の建物として認定できる場合がある。

その例として、図 4-1 のように一層の立体基盤を有しその上に一戸建風の二次構造物が建つ形態を想定する。このような形態の場合は、立体基盤を駐車場等として一旦完成させ、二次構造物を増築工事として取り扱うことができる。

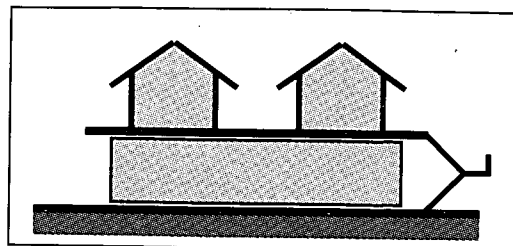


図 4-1 想定した立体基盤建築物

(2) 立体基盤（の下部空間）の用途を確定する場合

① 立体基盤の建築確認

図 4-1 の立体基盤建築物において、立体基盤の下部空間（1階）は、自動車車庫（または倉庫）として使用すると想定する。この場合、この立体基盤は、建築基準法上「用途が自動車駐車場（または倉庫）の建築物」とみなされる。よって、通常の建築物同様に建築確認を行うことができる。工事完了後は完了検査を受け、検査済証が交付される。

② 二次構造物の建築確認

二次構造物の建築は、既存建物（自動車駐車場または倉庫）への増築として取り扱う。よって、増築の建築確認を行う。増築によって、建物全体として構造、防火、避難等に関して支障がないかチェックすることになる（増築部分だけでなく建物全体をチェックすることになる点に注意）。当初の自動車車庫（または倉庫）の状態では不要であった住戸部分からの避難路等も二次構造物の増築に伴って設置が必要になる場合がある。

増築工事（二次構造物の建築）の完了後、完了検査を受け、検査済証が交付される。検査は建物全体（立体基盤＋二次構造物）が対象となる。

(3) 立体基盤（の下部空間）の用途を確定しない場合

この場合は、用途が発生していないため、そもそも建築物とはみなしにくい。また建築基準法上の準用工作物としても用途が不明確なため位置づけがはっきりしない。

このため、建築確認を要しない工作物となり、法律上の位置づけがあいまいになる。この場合、不動産登記等を行う関係で、建築確認等に頼らずに建築物とみなす何らかの対応が必要となるが、現行制度下では適当な方法がない。

従って、(3)の方法を現行制度下で採用することは不適切と考えられる。

(4) 増築方式の課題

(2)のように立体基盤の用途を定めて増築方式を採用した場合、自動車車庫（または倉庫）とした立体基盤は、住宅等の附属施設ではなく、独立した建物とみなされる。この場合、現行法では、土地の用途規制による制限があり、低層住居系地域では独立した自動車車庫（または倉庫）は建築できない。ところが、図 4-1 の立体基盤建築物は、低層住居系の地域に適するものであり矛盾がある。

つまり、二次構造物が完成後は適法な状態になるとしても、立体基盤だけの状態（自動車車庫とみなされる状態）は違法なため、図 4-1 の立体基盤は、増築方式ではそもそも建設できない。

(5) 「住宅用立体基盤」の概念と二段階建築確認制度への発展

上記の問題を解決するためには、二次構造物の用途を定め、例えば「住宅用立体基盤」として建築確認を行う方法が考えられる。これにより、自動車車庫（または倉庫）は、住宅の附属施設であることを示そうという考えである。

ただし、二次構造物が完成するまでの期間は、適法状態にあるとはいえない。しかも増築方式では、二次構造物の建設は建主の自由であり、自動車車庫としてそのまま違法に近い状態で、長期間使い続けることも可能となってしまう。

このため、二次構造物の工事完了期限を決めるなど、最終的に住宅となる（適法な状態となる）ことの担保の仕方が課題となる。また「〇〇用立体基盤」という新たな用途概念を導入するのであれば、それに適用する建築基準が必要になる。

このような段階に至ると、事実上、建築確認を二段階に分けて行うことを意味し、「二段階建築確認制度」の提案につながる（図 4-2）。

二段階建築確認制度とは、立体基盤の用途や規模を将来の想定に基づいて設定し（この事例の場合は住宅の付帯施設としての車庫となる）、その用途と建築基準に従って建築確認を行うものである。また、想定した用途等を担保するために、二次構造物の建築規則をあらかじめ設定することを義務づけるものである。（詳細は次節）

このような二段階建築確認制度は、仮使用承認制度と、増築方式の中間に位置する仕組みになる。仮使用承認制度との最大の違いは、立体基盤の工事完成段階で、法律上も完成と認める点にある。これにより、立体基盤の設計・施工者と二次構造物の設計・施工者の責任分担を建築確認プロセス上も明確にしたり、あるいは不動産登記等との連携を容易にできる。一方、増築方式との違いは、二次構造物の建設期限や建築基準をあらかじめルール（二次構造物建築規則）として作成することで、立体基盤のみを建設する時点での現行建築基準への適合を合理的に判断できる点にあるといえる（表 4-1）。

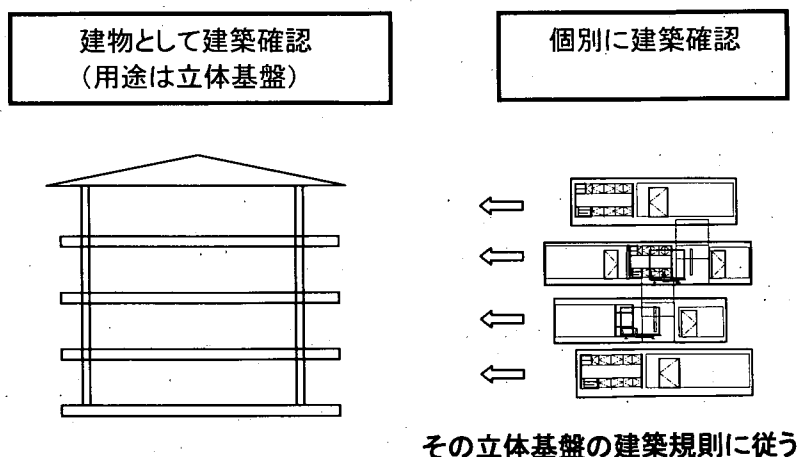


図 4-2 二段階建築確認制度のイメージ

3. 二段階建築確認制度の基礎的検討

立体基盤の建築確認と、二次構造物の建築確認を分けて行うことができる新しい二段階建築確認制度を提案するとともに、その利点と欠点を整理する。これにより、法制度検討の基礎資料とする。

(1) 二段階建築確認制度（二段階に分けて確認申請及び完了検査を行う制度）の要点

二段階建築確認制度の提案の概要は、以下の通りである。

a. 本制度は、建物を以下の二つの部分に分けて建築確認を申請する場合に適用する。

- ① 構造上自立している立体基盤（スケルトン又は人工地盤等）
- ② 立体基盤の上部又は内部に造られる二次構造物

b. 二段階建築確認制度における第一段階の申請にあたっては次の内容を提出する。

- ① 立体基盤の設計内容等
- ② 二次構造物建築規則（又は標準設計でも可とする）

c. 建築法規への適合の確認方法

- ① 立体基盤と二次構造物建築規則（又は標準設計）を合体して建築法規への適合を確認する。
- ② 立体基盤は、現行の建築関連法規に準じて独立した建物として取り扱う。
- ③ 二次構造物が未定のため判断ができない法令については、二次構造物建築規則（又は標準設計）により判断する。二次構造物建築規則は、法令への適合が確認できる内容を含む必要があるが、通常は、最大建築可能面積・荷重などにより定めることになる。

d. 立体基盤の完了検査

立体基盤の確認申請内容に従って完了検査を行う。その際に、二次構造物の工事が行われている状態であってもかまわないものとする。

e. 二次構造物の確認申請（第二段階の申請）にあたっては、次の内容を提出する。

- ① 二次構造物の設計内容等
- ② 二次構造物建築規則（又は標準設計）への適合確認書

二次構造物の建築確認申請は、立体基盤と同時に申請することもできる。

f. 二次構造物建築規則は、第三者が閲覧できるように公開が義務づけられる。

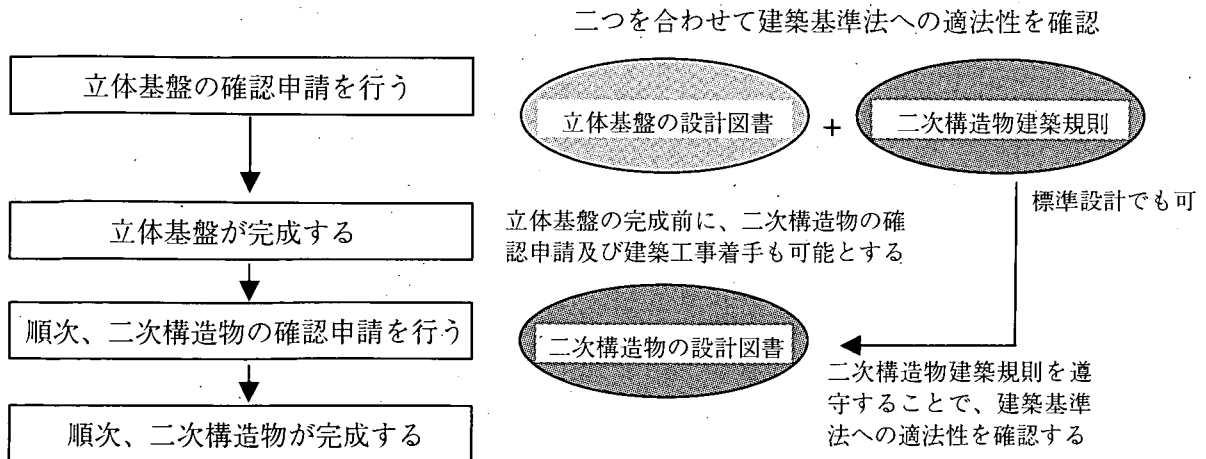


図 4-3 二段階建築確認制度のプロセスの提案例

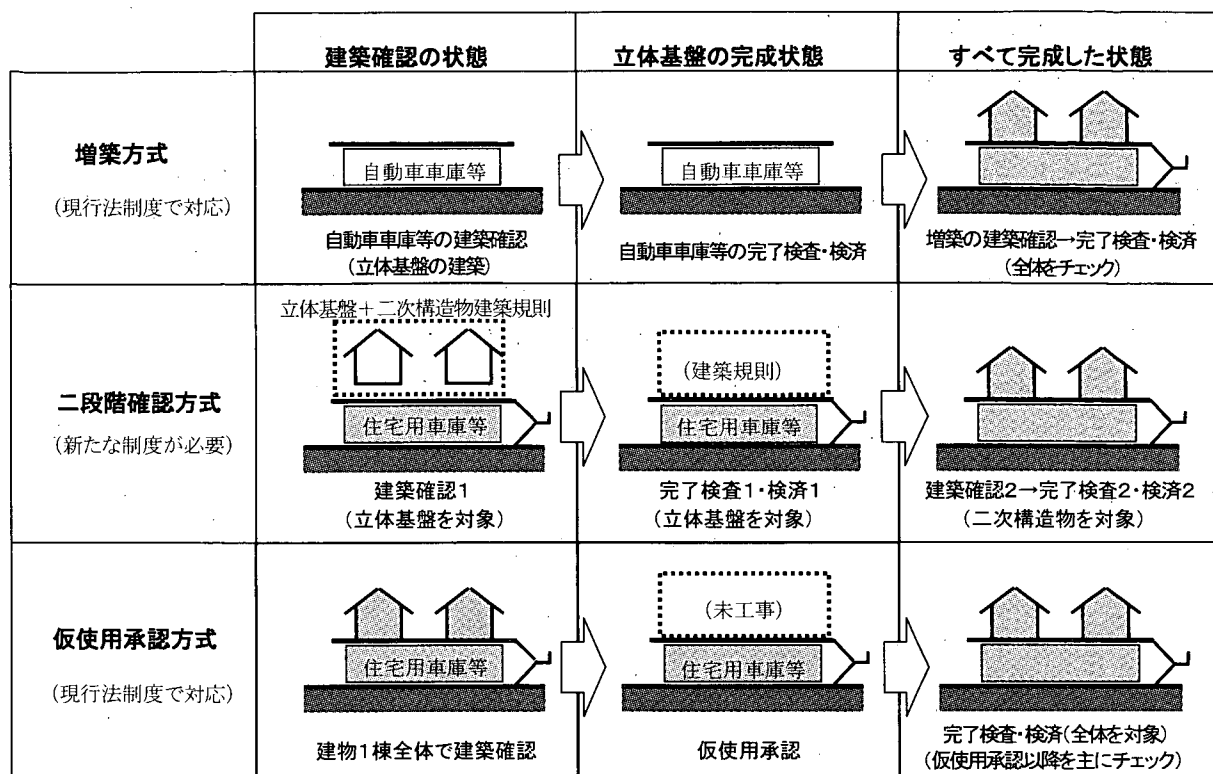


図 4-4 立体基盤建築物に対応した建築確認の3つの方法

表 4-1 3つの方式の比較

		メリット	デメリット
増築方式	申請者	<ul style="list-style-type: none"> 立体基盤と二次構造体の責任区分を、建築確認上も明確にできる 立体基盤で一旦完成にでき、不動産流通を円滑にできる 	<ul style="list-style-type: none"> 用途規制により自動車車庫等では建築できない地域がある 二次構造体の増築時に、その都度、立体基盤全体への影響を確認する必要がある。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 確認申請ごとに工事が完結している 	<ul style="list-style-type: none"> 増築毎に建物全体をチェックする必要がある
二段階確認方式	申請者	<ul style="list-style-type: none"> 立体基盤状態(非住宅)での用途規制等との不整合を回避できる その他、責任区分や不動産流通について増築方式と同じメリットがある 	<ul style="list-style-type: none"> 二次構造体建築規則を作る手間がかかる。 従来は届け出が不要であった二次構造体の増改築について建築確認が必要になる。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 二次構造体の増改築について合理的に建築規制の対象にできる。 仮使用方式で問題となる仮使用期間中の責任の所在等を明確にできる。 現行建築基準はそのまま利用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 審査が二段階になり手間が増える。 最終的に住宅となるための担保を二次構造体建築規則等で定める必要がある。
仮使用承認方式	申請者	<ul style="list-style-type: none"> 従来からある建築確認のプロセスに沿って手続きを進められる。 計画変更がない場合は、二次構造体の建築ごとに仮使用を追加申請するだけでよい(手続きが簡素)。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物は工事中であり、不動産流通及び工事の責任区分等と整合するわけではない。 全インフィルの標準設計まで作成しないと建築確認を申請できない。 二次構造体の計画変更は、建築確認の出し直しが必要となり、手続きに支障がある。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 従来の手続きである。 仮使用は追加申請でよい(手続きが簡素) 	<ul style="list-style-type: none"> 計画変更等、チェック回数が増える。 民間審査機関による建築物であっても、行政庁が仮使用を審査しなければならない。 仮使用期間中の行政責任が生じる。

(2) 二段階建築確認制度の提案の利点と欠点

二段階建築確認制度の提案は、以下のような利点と欠点をもつと考えられる。

<利 点>

- ① 立体基盤あるいはスケルトン状態での不動産流通（登記、売買、賃貸等）を実現する仕組みと建築確認制度を整合させることができる。これにより、立体基盤建築物の多様な供給方式や所有形態のあり方に円滑に対処しやすい。
- ② 立体基盤の完成段階で、設計や施工が一旦終了したこと（責任区分）を法律上も明確にできる。
- ③ 現行の仮使用承認制度における、仮使用期間中の行政庁の責任に係る問題や、民間確認機関が検査した建築物を行政庁が審査する時の過重な負担等の問題を解決できる。
- ④ 二段階建築確認制度は、手続き（確認申請と完了検査）に関する提案であり、防火、構造、安全等に関わる建築基準については現行の基準を概ねそのまま適用することができる。

<欠 点 と 課 題>

- ① 二次構造物建築規則（又は標準設計）を作成および審査する手間が増える。
これに対しては、立体基盤建築物のタイプ別に「標準建築規則」を定めることが課題となる。つまり、標準建築規則に従えば、簡易に作成・審査が可能になる方法を検討する必要がある。
- ② 二次構造物の確認申請費用が増える。
全ての二次構造物を別々に確認申請するため、従来に比べて手続き費用が増える可能性がある。これに対しては、二次構造物を複数まとめて申請する場合の減額措置等を検討する必要がある。
- ③ 二次構造物の増改築に対する規制強化にならないか。
二次構造物における増改築の申請は一戸建と同じに取り扱われる。このため、二次構造物単位で過半の改造がなされる時は確認申請を必要とし、従来は不要であった手続きが必要になる。なお、行政側の審査負担については、民間機関による審査が可能になったことで対応できる。
- ④ 二次構造物に違法状態が増える恐れはないか。
二次構造物の設計は、立体基盤内部に大きく影響を及ぼすが、外部には影響が少ない場合が多いため、その建築確認について行政の関与を少なくする方向が考えられる。しかし、その場合は、二次構造物に違法状態が増える恐れが危惧される。これに対処するためには、二次構造物建築規則・適合確認書の自己責任原則を徹底するとともに、違法が確認された時の改善命令・行政処分等の方法を検討する必要がある。
- ⑤ 二次構造物を順次工事している期間中の事故の恐れはないか。
二次構造物の工事が順次行われる期間において、火災時の避難や工事の安全が確保できるかどうかについての懸念があると考えられる。
立体基盤は、二次構造物の有無に関わらず、所定の避難経路や延焼防止性能が確保されていることが建築確認の前提である。懸念されるのは工事作業の影響である。ただし、これは一般のリフォーム工事と同様に自己責任で解決するものであり、公法で規制するものではないとする立場が有力である。つまり、立体基盤の権利者間で締結する管理規約、あるいは二次構造物の工事請負契約等で対処するとする立場である。それで十分かどうかについて検討する必要がある。

(3) 立体基盤建築物の二段階建築確認のイメージ (1階駐車場+戸建形式)

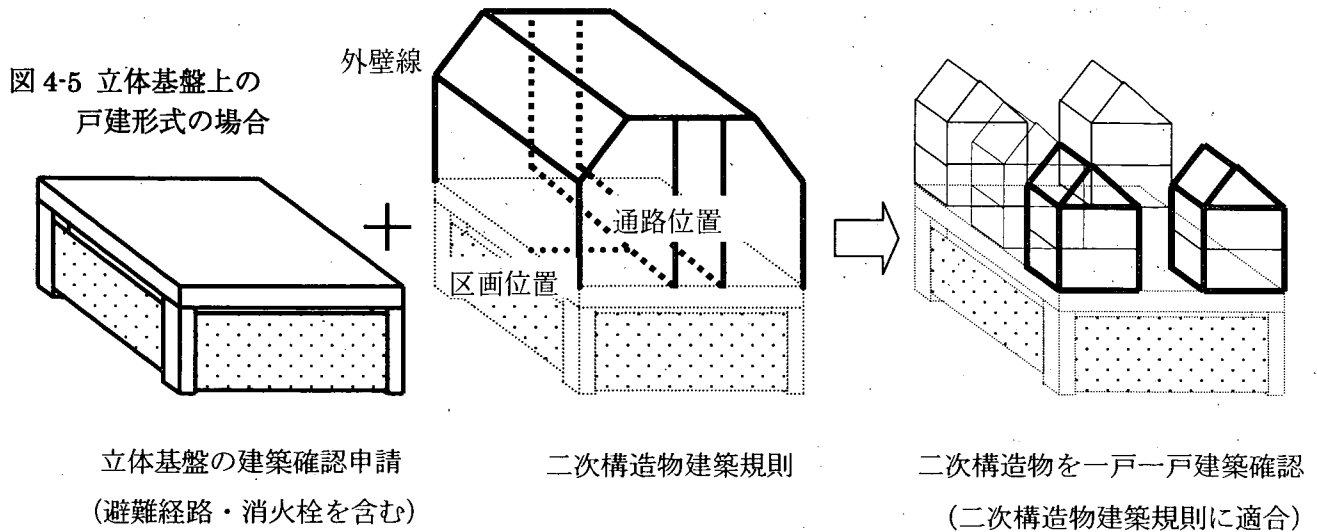


表 4-2 二次構造物建築規則を採用する場合の考え方の例

注) 外部性については次節参照

条項	建築規則の内容	法令との関連
外部性をもつため独自に定める事項	1.基盤上区画線	別図の区画線を越えない 建蔽率 (立体基盤を越えない) 避難路 (通路幅員) の設定 非常用進入口通路の設定
	2.用途制限	用途は住宅・併用住宅とする 建築物としての用途を設定
	3.階数制限	立体基盤上 2 階建て以下とする 建築物全体の階数の設定
	4.区画別容積	別表の延床面積を超えない 建築物全体の延べ床面積 (容積率、及び建築基準法における各種基準の適用条件に関わる)
	5.外壁線	別図の外壁線を越えない 高さ制限、斜線制限 日影規制 (複合日影を担保) この他の関連条例があれば対応
	6.区画別過重	別表の最大荷重を超えない 構造計算、耐震基準の確保
	7.その他	
上記の条件が想定する建築物の最終形態	用途：共同住宅 構造：3階建、簡易耐火建築物 高さ：最大高 10m 延床面積：最大延床面積 1200 m ²	
一般法令に定める事項	8.耐火構造	準耐火 1 時間建築物とする
	9.防火区画	外壁を防火構造とする 界壁及び 1000 m ² 区画を含む
	10.2 方向避難	避難上有効なバルコニーの設置 直通階段までの距離もチェック
	11.内装制限	火気使用室の内装を準不燃以上とする
	12.消防設備	自動火災報知器を設置する 消防法
	13.開口部	隣地境界から 5m 以下は... 延焼の恐れのある開口部
	14.採光・換気	...
	15.居室天井高	...
	16.その他	

4. 二段階建築確認制度の実現に向けた建築基準の整理

現行建築基準法を踏まえて二段階建築確認制度を提案するためには、建築性能・基準の各項目を以下の3項目に分解・整理することが必要である。

- ① 立体基盤完成時に確認できる建築性能・基準
- ② 二次構造物完成時に初めて確認できる建築性能・基準
 - ②-1 外部性をもたない項目
 - ②-2 外部性をもつ項目

(1) 立体基盤完成時に確認できる建築基準

①の項目については、立体基盤の建築確認申請時にチェックすることができる。また、立体基盤完成時の完了検査においても検査することができる。

(2) 外部性をもたない項目

二次構造物の確認申請時に、立体基盤全体を再度確認する必要なく、二次構造物単独でチェックできる項目に相当する。居室天井高さ等が該当する。

(3) 外部性をもつ項目

外部性をもつとは、当該二次構造物が造られたときに、他の二次構造物の設計条件に影響を与える項目である。二段階建築確認制度における最も重要な検討課題であり、二次構造物建築規則（又は標準設計）等に的確に反映することが求められる項目と考えられる。

例えば、人工地盤上部に二次構造物が建つ場合（例：前頁の形態）、立体基盤建築物全体として隣地に及ぼす日影は、最初に建つ二次構造物にとっては制約条件としては小さなものである。しかし、後に建つ二次構造物にとっては、二次構造物どうしの複合日影により厳しい設計条件が課せられる。つまり、日影は他の二次構造物の設計条件に影響を与えるため「外部性」をもつ。このような場合、区画ごとに建物形状の上限をあらかじめ定めておき（前頁参照）、他の二次構造物の設計とは無関係に、当該二次構造物の設計内容を確定できる仕組みをつくっておく必要がある。

外部性をもつ項目は、「二次構造物建築規則」に反映する必要がある。つまり、当規則に従って設計すれば、他の二次構造物がどうであれ、自ずと建物全体として建築基準を満たすようにする。

ところが、どの項目が外部性をもつかは、立体基盤建築物の形態によって異なる。例えば、一般のS I住宅の場合は、隣地への日影はスケルトン状態ですべて定まり、二次構造物とは無関係である。

そこで、下図のような様々なタイプの立体基盤建築物を想定して外部性をもつ項目について検討した。その結果を、表4-3、4-4にまとめた。二段階建築確認制度を実現するための基礎資料となろう。


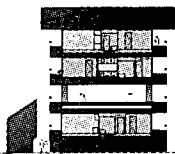

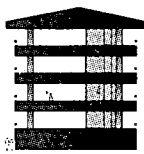
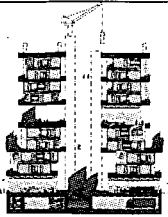
A 人工地盤+ 戸建形式	B 区画完成の 一般スケルトン	C ハルコニー側 の壁無し	D ハルコニー側と廊 下側の壁無し	E 二層スケルトン、 用途多様
				

図4-6 検討対象とした様々なタイプの立体基盤建築物

表 4-3 立体基盤建築物 (S I 分離) に関する建築基準適用表

新築
既存

立体基盤の確認申請 (立体基盤+二次構造体建築規則の適法性を確認)

二次構造体の確認申請を順次行う

同 増改築申請を順次行う

注) 外部性; 当該二次構造体の設計が決まった時に、他の二次構造体やスケルトンに影響を及ぼす項目

	立体基盤 (スケルトン) の状態で適法を確認できる項目	立体基盤 (スケルトン) の状態では確認できない項目	
		当該二次構造体決定時に外部性 (注) を持つ項目	外部性を持たない項目
Aタイプ 人工地盤+木造2階建て 	立体基盤の駐車場部分のみにして適法性が確認できる。 ○立体基盤に関する基準 ・建築基準法 (耐火建築物、内装制限、排煙設備、防火区画、構造計算、火災報知、2以上直通階段、歩行距離) ■消防法 (消火設備 (屋外消火栓、水噴霧、泡消火、ハロゲン等)、警報装置 (自動火災報知、消防通報火災通知等)) ○建蔽率 (ただし、各二次構造体が立体基盤をはみださないこと)	立体基盤上の通路等、容積率、日影による形態に関する項目。 ○立体基盤上の通路・避難通路・非常用進入口通路 避難; 安全上、全ての二次構造体が基準に適合する必要があるため ●容積率 各二次構造体ごとの延べ床面積が異なるため ●日影規制 複合日影が生じるため	二次構造体の単体規定+斜線等の高さ関係の基準について申請する。 ○環境・設備 ・居室天井高、採光、換気、電気・ガス・給排水設備 ○避難安全関係設備 ・無窓居室の場合排煙設備、非常用進入口 ○耐火・防火等 準耐火1時間建築物・防火区画・内装制限 ○構造計算、○各部分の高さ ・道路斜線・隣地斜線・北側斜線・1.2低住専高さ ■消防法・消火設備 (消火器)・避難器具・警報装置 (自火報設備)
Bタイプ スケルトンまで完成 (用途は住宅に限定)  <p>バルコニー側の壁にサッシがなく防火区画相当のたれ壁がある場合を含む (右欄注2参照)</p>	ほとんどの法規は、スケルトンのみで適合を確認できる。 ○構造計算 ○耐火・防火 耐火建築物、防火区画、防火設備、界壁防火 ○避難安全 ・2以上直通階段設置、出口歩行距離、直通階段歩行距離、避難階段・特別避難階段設置と構造、敷地内通路、共用階段寸法、共用廊下 ○非常用避難関係設備 非常用照明・非常用進入口・非常用EV ○環境・設備 界壁遮音・避雷針・EV・浄化槽 ●面積 ・建蔽率、容積率 ●各部分の高さ ・道路・隣地・北側斜線、1.2低住高さ、日影規制 ■消防法 消火設備 (屋内、屋外消火栓等) 警報装置 (自火報設備・消防通報火災報知)・消防活動 (屋内連結送水管・連結散水管・非常用コンセント、カーテン防災・排煙設備) ■省エネ法 (最上階、開口部) ハートビル法、ビル管法衛生基準、駐車場付置義務	外部性を持つ項目はなし。 注1); 事務所又は店舗がある場合はG欄の店舗・事務所に関する項目に準じる。C・D・F欄も同じ。 注2); サッシがない状態: 防火・準防火地域でなく延焼ラインにかからない場合、防火設備の規制がないため、サッシがなくても耐火構造と考えられる。	二次構造体の単体規定のみ申請すれば足りる。 ○環境・設備 ・居室天井高、採光、換気、電気・ガス・給排水設備 ○非常用避難関係設備 ・無窓居室の場合排煙設備、 ○避難・安全 ・内装制限 (ただし200㎡で防火区画されていなければならない) ■消防法 ・消火設備 (消火器)・避難器具、警報装置 (自火報設備) ■省エネ法、外壁の断熱材 左欄注2の場合は開口部に断熱サッシが必要になる
Cタイプ バルコニー側の外壁が無い 用途住宅のみ 戸境壁有 廊下の壁有 	B欄から以下の項目を除く。 (バルコニー側の外壁の耐火・防火設備 (延焼恐れ)・防火区画・床面積が確認できなくなるため) ○バルコニー側の外壁の耐火・防火設備 耐火建築物、防火設備 (延焼恐れ) ○防火区画 ●面積 ・容積率 (壁の位置が動く場合のみ除外項目に入る) ■バルコニー側の外壁の断熱材・開口部 省エネ法	外部性をもつ項目はなし。 (バルコニー側の外壁については、個々の二次構造体確認申請で法規に適合することで担保できるため) 但し、バルコニー側の壁の位置が動く場合は、建物全体の容積率が変わるため、最大面積の壁面位置を指定する必要がある。	B欄に次項を加える。 バルコニー側の耐火構造等の確認を追加する。 ○バルコニー側の外壁の耐火・防火設備 ・耐火建築物、防火区画、防火設備 ■バルコニー側の外壁の断熱材・開口部 省エネ法
Dタイプ 廊下側壁と戸境壁が無い 用途住宅のみ バルコニー側の壁も無し 共用階段・EVは完成している 	C欄から以下の項目を除く。(界壁・共用廊下側壁がないため、避難・消防設備に関する歩行距離基準が確認できないため) ○耐火・防火 耐火建築物、防火区画、防火設備、界壁防火 ○避難安全 直通階段歩行距離、共用廊下 ○非常用避難関係設備 非常用照明 ○環境・設備 戸境壁遮音 ■消防法 消火設備 (屋内消火栓等)、警報装置 (自火報設備)・消防活動 (屋内連結送水管・連結散水管・非常用コンセント、排煙設備)	避難・消防設備距離基準、防火区画、共用廊下等に関する項目 ○防火区画 100㎡以内の場合は避難階段設置不要。200㎡の場合は11階以上の場合避難階段、排煙設備設置が必要となる。 ○直通階段歩行距離 共用廊下の位置、玄関の位置、住戸入り口により異なる。 ○共用廊下幅員 玄関の位置によっては中廊下の扱いを受ける場合がある。 ○非常用避難関係設備 共用廊下位置を決定し非常用照明を設置する ■消防活動に関する設備 設備からの距離基準に適合しない場合は別途設備を設ける必要がある (屋内消火栓、屋内連結送水管、連結散水管、非常用コンセント)	C欄に次項を加える。 共用廊下壁の耐火構造等の確認を追加する。 ○共用廊下側の外壁の耐火・防火設備等 ・耐火構造、防火設備、特定防火設備 ○戸境壁の防火・遮音 ■共用廊下側の外壁の断熱材・開口部 省エネ法 注) 1フロアに1二次構造体が完成した段階で、仮使用承認の安全計画では、共用廊下の壁・開口部の完成を現行法上要求される。
Eタイプ 上記で事務所等有る (外壁・階段・EVは完成)	D欄と同じ (但し、外壁があるためC欄の項目を除く)	D欄と同じ 注1); 事務所又は店舗がある場合はG欄の店舗・事務所の項目に準じる。	D欄と同じ (ただし、事務所は戸境壁の遮音構造は不要)
Fタイプ 2層吹抜の区画がある 用途住宅のみ Dに準じ壁なし 吹抜の床なし 階段EVは完成 	C欄+D欄に次項を加える (構造、堅穴区画が確認できないため) ○構造計算 (吹抜け内の床の有無によって構造計算が変わる場合に確認できないため) ○耐火・防火 堅穴区画 (二次構造体に吹抜けを設ける場合に確認できないため) ●面積 ・容積率 (延べ床面積が確認できないため) ●階数 (共用廊下の存在によって階数が定まっている場合は確認できる) ○仮使用承認 安全計画上の問題はないか確認項目が増えるため	C欄+D欄に次項を加える ○構造計算 二次構造体の位置・大きさ・用途により建物全体の構造安全性能が異なる。 ○堅穴区画 二次構造体によって吹き抜けができる場合は堅穴区画を行なう ●容積率 吹き抜け部分の床の面積で、建物の延べ床面積が異なるため ●階数 (2層とみなすのであれば外部性はない)	C欄+D欄と同じ。
Gタイプ 立体基盤自体が変化する 階数が未定 用途が未定 バルコニーと廊下側の壁無 共用廊下や屋根等も未定 	建築確認に加えて、工事中の安全計画届出に関する基準が適用 ほとんど全ての項目は確認できない。 最終予定で建築確認をし、仮使用承認と計画変更で対応する。	全体の用途と法的上限 (最終形) を定め、A~F欄に下記を追加する。 ○構造計算 用途によっても要求性能が異なる。 ●建蔽率 横方向に増築される場合に必要 ●各部分の高さ 道路隣地北側斜線・日影等 *事務所の位置・大きさ 積載荷重が大きく異なる (内装制限・排煙設備は二次構造体内で適法性が確認できる)、■ビル管法環境衛生基準 3000㎡以上の場合空調、給排水設備規制、 *店舗部分の設置階数・床面積・位置 設置階数・床面積により消防設備設置や異種用途区分が求められる。 共同住宅の特例 (避難階段設置・グリッド・自火報等) が受けられない。歩行距離が住宅の半分。構造計算が異なる。 消防法では店舗・住宅合計の人員で建物全体の消防設備設置が決まる。浄化槽の能力異なる。1500㎡超で規制強化。 ○仮使用承認 工事材料の搬入動線を分離。消防法上は共用廊下の壁・開口部に鍵がかけられること。 ■駐車場付置義務 (条例) 用途・面積に応じて条例により定められている。	A~F欄に事務所・店舗等に関する項目を加える。 ○環境・設備 居室天井高・採光・換気・電気・ガス・給排水設備 ○非常用避難関係設備 無窓居室の場合排煙設備、 ○構造・防火設備 ・バルコニー側の壁、共用廊下側の壁及び戸境壁を耐火構造とし、開口部には防火又は特定防火設備を設置。 内装制限 (ただし共同住宅部分は200㎡以内で防火区画されていなければならない) ■消防法 消火設備 (消火器)・避難器具、警報装置 (自火報設備) ■バルコニー側・共用廊下側に断熱材 省エネ法 *店舗・事務所内 非常用照明、排煙設備、消防設備

表 4-4 二段階建築確認制度を想定した現行建築基準の適用の考え方 (表 4-3 をまとめたもの)

	立体基盤のみで適法を確認できる項目	二次構造物の建築規則が必要な内容 (外部性をもつ項目)	二次構造物の建築確認の考え方
A 人工地盤 +戸建形式	立体基盤部分 (駐車場等の用途) の構造・消防法設備・防火・避難に関して、適法性が確認できる	<ul style="list-style-type: none"> ○容積率 各区画毎に許容延べ床面積の設定が必要 ○建物の日影・高さ形態 (外壁線・屋根ライン) を設定 (斜線制限等は個別二次構造物でも確認できる) ○準耐火 1 時間建築物とする。 ○人工地盤上の共用通路を計画内容に応じて○mと設定する (避難路の確保) 	一戸建住宅と同じ確認内容 (木造 3 階建とみなす) にプラスして、二次構造物建築規則を満たした設計であることを申請する。
B 区画が完成したスケルトン	階数、高さ、防火、避難、構造計算、消防法とほとんどの法規は、スケルトンのみで適合を確認できる。	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅部分については建築規則は必要なし ○店舗部分は、階数・床面積制限・内装制限を設定する 	個々の二次構造物の確認申請により法規の適合が確認できる。
C B の状態でバルコニー側壁がない状況	B タイプと比べて、バルコニー側の外壁の防火又は防火区画を構成する壁、延焼関係基準が確認できなくなる	上欄と同じ。	B タイプと比べて、バルコニー側の防火基準が必要だが、外部性をもたないため、個別の二次構造物の確認申請で対応可能である。
D B の状態で共用廊下側壁・バルコニー側壁及び戸境壁のない状況	C タイプと比べて、戸境壁がないこと、共用廊下に関する壁がないことから避難・消防設備の歩行距離の測定等ができない。	<ul style="list-style-type: none"> ○戸境壁を 200 m²以内毎に設置する。 ○予め共用廊下の壁位置・開口部設置位置を設定する。 ○階段・共用廊下に非常用照明を設置する。 	C タイプと比べて、共用廊下の線、玄関の設定範囲内、開口部位置と面積等が、建築規則を満たしているか確認が必要になる。
E~G 床面積・階数が増加、二層スケルトン有り、用途変更も行なわれる状況	用途等が定まらないため、現行法では確認できる内容が少ない。また、工事中の安全計画の届け出 (安全上、防火上又は避難上支障がない場合) に関する基準について適法であることを確認する必要も生じる。	<ul style="list-style-type: none"> ○容積率 許容面積を設定 ○建物の高さ形態 (外壁線・屋根ライン) を設定 ○耐火建築物とする ○店舗部分の階数・床面積制限・内装制限を設定 ○階段・共用廊下に非常用照明を設置 ○戸境壁を 200 m²以内毎に設置 ○予め共用廊下の壁位置・開口部設置位置を設定。 ○住宅部分は、事務所への用途転用がありうることを考慮。積載荷重令 81 の 1 二、内装制限 (令 128)、排煙設備等 (令 126) 等。 ○工事中は、工事材料等の搬入・動線に配慮する。 	住宅と事務所の間の用途変更は、構造計算 (積載荷重)・内装制限・排煙設備のみ法規が異なるため、問題は少ない。しかし、店舗の位置や面積を自由に設定すると、積載荷重、異種用途、歩行距離、消防 (1 棟全体の収容人員で規制+既存影響) で計画上問題があるため、令 8 区画で計画上分離が必要と考えられる。

上記の検討から分かるように、共用廊下側の区画まで完成している B および C タイプについては、用途が住宅やオフィスであれば外部性をもつ項目は無く、二次構造物建築規則は不要といえる。