

建築計画の用語解説

港区では、「港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」（以下、「紛争予防条例」といいます。）により、高さが10mを超える建築物などを建築する際には、建築主が説明会を開催し隣接関係住民に建築計画や工事について周知することを定めています。

この説明会では、建築基準法の規定など専門的で住民の方々になじみの無い用語が使用されることが多く、説明会の限られた時間内では十分に理解できないことも考えられます。

ここでは、説明会に出席される前に知っておくと説明内容の理解や把握、あるいは対応に役立つ専門的な用語などについて解説します。

① 紛争予防条例で使われる用語等

紛争予防条例では、高さが10mを超える建築物等(注1)の建築主は建築確認を申請する前に次の手続きを行うことを定めています。

- 1) 「建築計画のお知らせ」看板（標識）の設置
- 2) 標識設置届の区（都）への提出
- 3) 隣接関係住民への説明会等による建築計画などの周知
- 4) 隣接関係住民説明会等報告書の区への提出

ここでは、紛争予防条例での住民説明会の位置付けなどを理解していただくために、建築確認と上記手続きについて解説します。

(注1)建築物等とは、10mを超える建築物の他に、ぱちんこ屋、ワンルームマンションの項で解説する条例の適用を受ける共同住宅等、コースター等の遊戯施設も対象になることを指します。

【建築確認】

建築物を建築(注2)する際に必要な建築基準法上の手続きです。建築主は、建築物を建築しようとする場合、建築主事(注3)または指定確認検査機関(注4)に確認申請を提出し、その計画が同法の規定に適合していることの確認を受けなければなりません。

(注2)新築、増築、改築や移転のほか大規模な修繕・模様替なども含まれます。

(注3)建築基準適合判定資格検定に合格し、国土交通大臣の登録を受けた者のうちから都道府県知事または市町村長（東京都の区（特別区）の場合は区長）が任命した者をいいます。特別区内は、延べ面積が1万㎡を超える建築物は東京都の建築主事が、それ以外の建築物は各区の建築主事が所管することとなっています。

(注4)国土交通大臣や都道府県知事の指定を受けて建築確認を行う民間機関です。平成10年の法改正により、一定の基準を満たした審査能力を持つ公正中立な機関であれば、建築主事のみが行ってきた建築確認を行えるようになりました。

【「建築計画のお知らせ」看板（標識）の設置、届出】

近隣の方々に建築計画があることを周知するために設置する看板（表題が「建築計画のお知らせ」となっています。）のことで、建築主や設計者、計画概要、連絡先などが記載されています。紛争予防条例では標識といい、建築主は延べ面積が2000㎡を超え、かつ高さが20mを超える建築物では確認申請等を提出する60日前から、その他の建築物では30日前から工事の完了日まで道路に面して、地面から標識の下端まで概ね1mとなるよう標識を設置することとなっています。また、標識設置の日から7日以内に標識設置届を区に提出することとなっています。

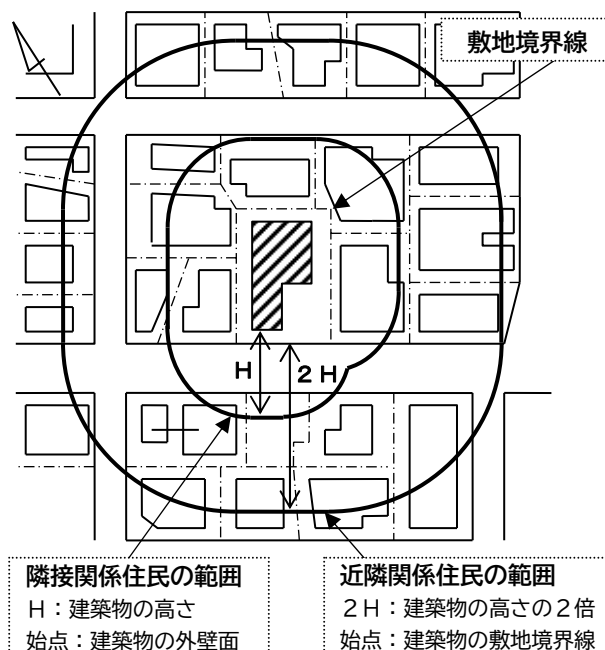
なお、延べ面積が1万㎡を超える建築計画については、東京都条例が適用され、標識設置届も東京都に提出されます。

【隣接関係住民への説明会等による建築計画などの周知、報告書の提出】

隣接関係住民とは、計画建物の壁面からその高さと同じ水平距離内に居住している方々のことです。紛争予防条例では、建築主は隣接関係住民への建築計画など(注5)の説明会について、説明会開催の5日前までに開催案内状を配布し、現地にも掲示のうえ、標識を設置してから10日以内に開催することを定めています。説明会に出席できなかった方については、後日戸別訪問により周知することとしています(注6)。

隣接関係住民報告書は、説明会や戸別訪問での説明状況や、質疑などについて建築主が区に報告するもので、説明の終了後7日以内かつ建築確認を申請する前に提出することとしています。

なお、計画地の敷地境界線から計画建物の高さの2倍の水平距離内の土地や建物に関して権利を有する方々、および居住されている方々を近隣関係住民といいこれらの方々から要望があれば、建築主は、建築計画などを説明することとしています(注7)。



(注5)説明事項としては、①敷地の形態・規模、計画建築物の位置と付近の建築物の位置の概要 ②規模、構造、用途 ③工期、工法、作業方法、危害防止などがあります。また、計画概要書、配置図、立面図、近隣関係図を資料として配布することとしています。

(注6)2日以上以上の訪問で不在の方には、説明資料などが投函されます。

(注7)説明会の開催案内状が配布されていなくても、近隣関係住民の方は説明会に出席できます。

【構造計算適合性判定制度】

平成19年6月20日施行の改正建築基準法により、新たに構造計算適合性判定制度が導入されました。この判定は、建築構造の専門家等によって構造計算の過程等の審査や再計算を実施することにより、建築物の安全性を確保することを目的としています。

高さ20mを超える鉄筋コンクリート造の建築物など高度な構造計算を要する一定規模以上等の建築物(注8)については、従来の建築主事または指定確認検査機関による確認審査に加えて都道府県知事が指定する指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定が必要となります。

これにより、建築主事または指定確認検査機関は、構造計算適合性判定によって建築物の構造計算が適正に行われたものであると判定された場合に限り、建築確認をすることができるものとなりました。

(注8)判定の対象となる建築物は、構造、規模及び構造計算の方法で異なります。

② 建築計画・設計で使われる用語

建築計画の説明では、建築基準法や関係法令などについても併せて説明されることがあります。それらを含めて、よく使われる用語について解説します。

【建築基準法上の道路】

建築基準法には、建築物やその敷地と道路との関係について定めた規定があります。

ここで言う道路とは建築基準法第42条第1項で定められた道路で、幅員4m以上の道のうち次のものが道路とされます。

- ①42条1項1号……道路法による道路（国道・都道・区道）
- ②42条1項2号……都市計画法、土地区画整理法などによる道路
- ③42条1項3号……建築基準法施行の際^(注9)現に存在する道
- ④42条1項4号……道路法、都市計画法、土地区画整理法などによる事業計画のある道路で、特定行政庁^(注10)が指定したもの
- ⑤42条1項5号……土地を建築敷地として利用するため、別に定められた基準に適合するもので特定行政庁から位置の指定を受けたもの（位置指定道路）

(注9)昭和25年11月23日

(注10)建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長（東京都の区（特別区）の場合は区長）をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。

【2項道路】

幅員4m未満の道は、そのままでは建築基準法の道路にならないことから、建替えができない敷地が生じます。そのため、建築基準法施行の際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したものを建築基準法の幅員4mの道路とみなす規定が同法の第42条第2項です。これに該当する道路が「2項道路」です。2項道路は、道の中心から2mの範囲は道路とみなされ、新築・増改築の際には、建築物などの築造が禁止されます。

なお、港区では2項道路の指定は個別ではなく一括基準により指定しています。また、基準では公道・私道の区別はなく同じ規定が適用されます。

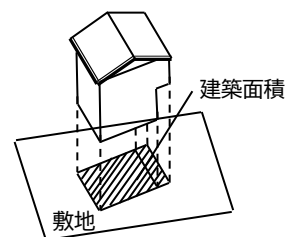
【用途地域】

都市計画法に基づいて指定される地域で、地域の特性に応じて第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで12の用途地域があります^(注11)。建築基準法では、この用途地域ごとに建築物の用途の規制、または用途に供することが出来る面積の上限や階などを定めています。また、用途地域に応じて、建ぺい率や容積率の限度などが都市計画に定められ、建築基準法では道路斜線や隣地斜線などの建築物の高さ制限のほか用途地域に応じた各種の規定があります。

(注11)港区には、①第一種低層住居専用地域 ②第一種中高層住居専用地域 ③第二種中高層住居専用地域 ④第一種住居地域 ⑤第二種住居地域 ⑥近隣商業地域 ⑦商業地域 ⑧準工業地域 があります。

【建ぺい率】

敷地面積に対する建築面積の割合を建ぺい率といいます。港区では、商業地域と近隣商業地域では80%、その他の用途地域では60%を建ぺい率の限度として定めています。ただし、建築基準法では、防火地域内に耐火建築物を建築する場合や敷地が角地の場合などで、建ぺい率を割増す規定があります。また、他の地区指定ではより厳しい限度を定めている地区があります。



$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

【容積率】

敷地面積に対する建築物の延べ面積（各階床面積の合計）の割合のことを容積率といいます。容積率には、都市計画で定められた限度のほか、建築基準法の規定で道路幅員による制限があります。

なお、容積率を計算する場合の延べ面積は、駐車場や住宅の地階で一定の基準に該当する部分、および共同住宅の共用の廊下、階段が除かれます。

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

<道路幅員による制限の例(前面道路が4 mの場合)>

●第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域など住居系の地域の容積率は

$$4(\text{m}) \times 0.4 \times 100(\%) = \text{容積率}160(\%)$$

●商業地域、近隣商業地域や準工業地域の容積率は

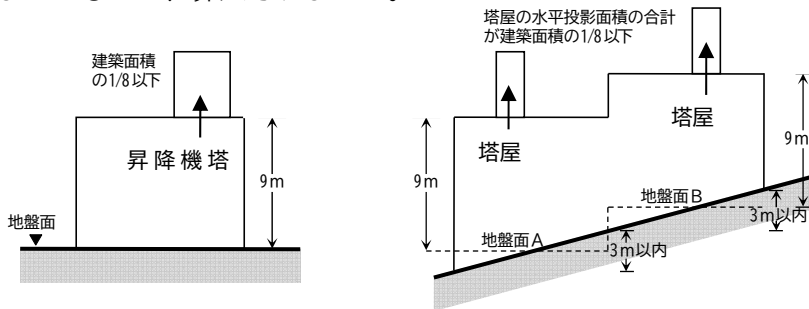
$$4(\text{m}) \times 0.6 \times 100(\%) = \text{容積率}240(\%)$$

※ 港区の一部には、0.4を0.6に、0.6を0.8に定めた区域があります。



【高さ・地盤面】

建築基準法では、建築物の高さは地盤面からの高さとしています(注12)。傾斜地などでは、地盤面は接地高さの平均をとります。高低差が3 mを超えるときは3 m以内ごとに地盤面を算定します。なお、階段室や昇降機塔などの屋上部分のうち、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下のものは、別に定められた高さまでのものは、算入されません。



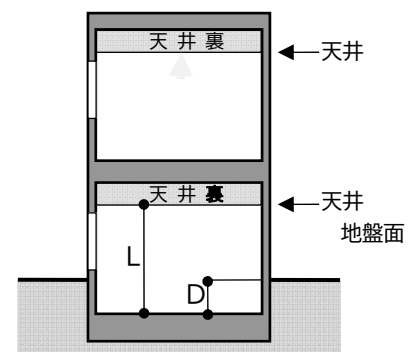
(注12)道路斜線等の規定については、前面道路の中心の高さから算定します。

【階】

その階の部屋の天井高の1/3以上が地盤面下にある場合は地階、その他は地上階になります。これをもとに、「地上～階・地下～階」などと表現します。

なお、階段室や昇降機塔などの屋上部分や、倉庫、機械室などの地下部分で水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内のものは、階数には算入されません。

※ 右図で、 $D/L \geq 1/3$ なら地階になります。



【構造・基礎】

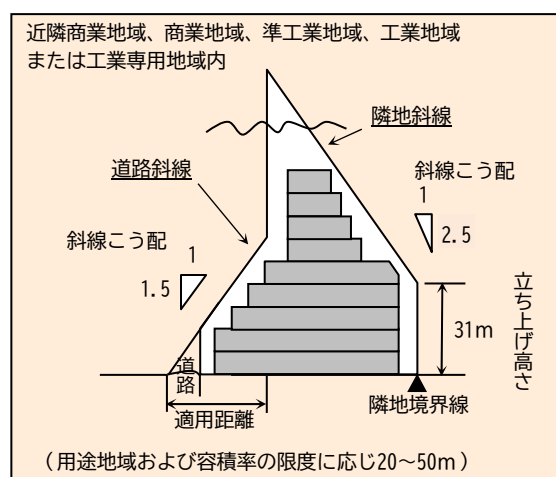
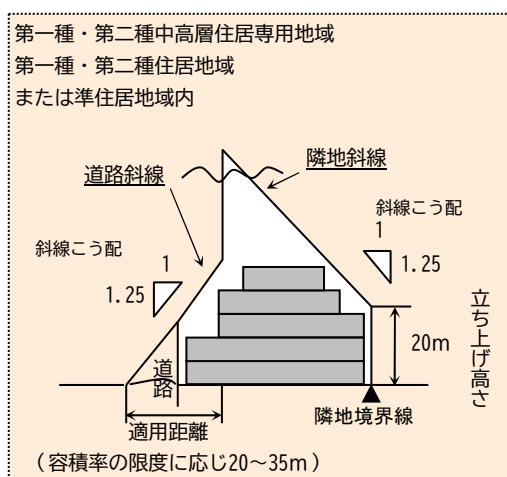
建築物の構造には、木造（W造）、鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）があります。

- 《木造》 柱や梁などの主要構造部材を木材で作る建築物です。
- 《鉄骨造》 鉄骨製の柱やはりで造られる構造が鉄骨造で、工場で製作された鉄骨がトラックで現地に運ばれ、クレーンを使って組立てられます。床や屋根は、はりにW型の鉄板を敷き、その上にコンクリートを流し込んで造ることが多く、外壁は工場製作品や既製品を加工したものを取付けるのが一般的です。
- 《鉄筋コンクリート造》 鉄筋とコンクリートで柱、はりが造られているものが鉄筋コンクリート造で、床や屋根も一体で造られることが殆どです。壁は、構造上重要な部分は一体で造られますが、そうでない部分等は別に製作したものを取付けることがあります。鉄筋コンクリート造は、まず鉄筋を組立てて、その周りを柱やはりなどの形に合わせた型枠で囲みます。そこに生コン車が運んできたコンクリートをポンプで流し込み、所定の強度が出てから型枠を外します。通常は、各階ごとにこれを繰り返して建築物が立ち上がっていきます。
- 《鉄骨鉄筋コンクリート造》 鉄骨造と鉄筋コンクリート造が複合したものです。工事も鉄骨工事と鉄筋コンクリート工事が順番に行われます。
- 《基礎》 基礎には、直接基礎と杭基礎があります。直接基礎では、建築物は接する地盤で支持されます。構造や地盤の状況により直接基礎では不適切な場合に、支持できる地層まで設けた杭により建築物を支持するのが杭基礎です。

杭には、既成杭と現場造成杭があります。既成杭は、工場で製作された杭を現地で打込みまたは圧入するものです。現場造成杭は、地盤をドリルなどで掘削し、その中に鉄筋のかごを入れ、コンクリートを流し込んで造ります。現場造成杭は既成杭と比べて施工管理が難しい反面、施工時の騒音、振動が少ない特徴があります。

【道路斜線・隣地斜線】

建築物の高さの規制の中には、建築物から道路の反対側の境界線まで、あるいは隣地境界線までの水平距離に応じて高さを制限する規定があります。これらの制限は図面上で斜線として表現できるので、道路からの制限の斜線を道路斜線、隣地境界線からの制限の斜線を隣地斜線といっています。斜線の基準となる高さや勾配などは、用途地域などにより決まっています。道路斜線と隣地斜線は、高さに入らない階段室や昇降機塔などを除いて建築物は斜線から突出できませんが、後で解説する天空率の基準に適合する場合はこれらの規定が適用されません。



- ※ 斜線の勾配や、立ち上がり高さについて上図と異なる区域があります。
- ※ 商業地域で600%以上の容積率が指定されている地域には、隣地斜線制限を適用しません。
- ※ 道路斜線では、幅員が異なる2以上の道路に面する敷地や道路から後退して建築する場合などの取り扱いが別に定められています。

【天空率】

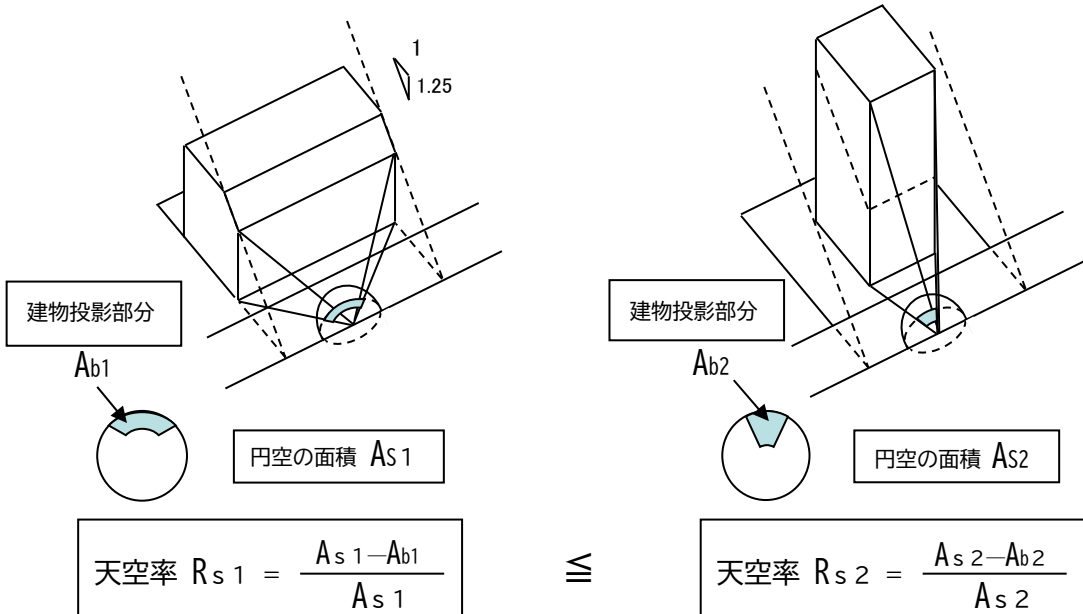
地上のある位置で、その位置から上に何も無い状態と建築物がある状態とを比較したものが天空率です。具体的には、地上のある位置に半球を想定し、半球に建築物を投影します。次に半球に投影された建築物を水平投影して面積（A b）を出します。半球の水平投影面積（A s）から面積（A b）を引き、面積（A s）で割った値が天空率（R s）となります。

地上のある位置は、道路斜線に関する天空率では道路の反対側の境界線上に、隣地斜線に関する天空率では隣地境界線から指定された距離の線上に、高さと同隔が規定により定められています。天空率の基準に適合するためには、計画敷地に道路斜線又は隣地斜線を想定したうえで斜線内の空間を建築物とみなしたときの天空率を求め、これに対して計画建築物の天空率が上回る必要があります。

天空率は、一般的にコンピューターを利用して計算します。

【道路斜線制限に適合した建築物】

【天空率による計画建築物】

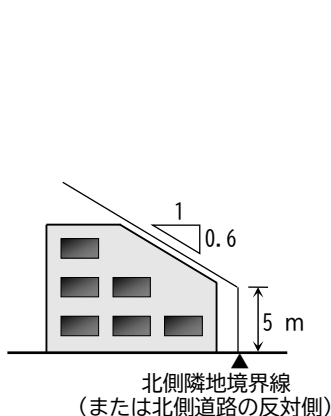


【高度地区】

建築物の高さの規制のひとつです。港区では第一種、第二種、第三種の斜線型制限と17mから60m迄の8種類の絶対高さ制限があります。北側道路の反対側の境界線、または北側隣地境界線から南の方向にある建築物までの水平距離に応じて高さを制限するもので、道路斜線などと同様に図面上に斜線で表現したものを高度斜線と言っています。各地区ごとに立ち上りの高さや斜線勾配が決まっています。高度地区内では建築物はこの斜線から階段室や昇降機塔を含めて突出することはできません。また、絶対高さ制限には、特例的な運用も定められています。

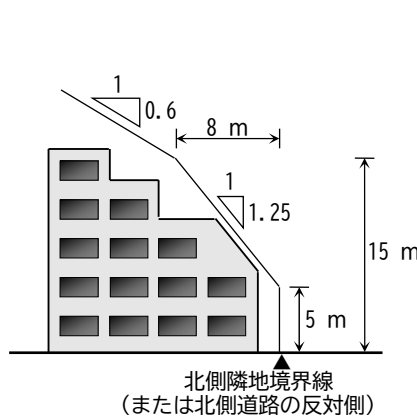
【第一種高度地区】

真北方向 →



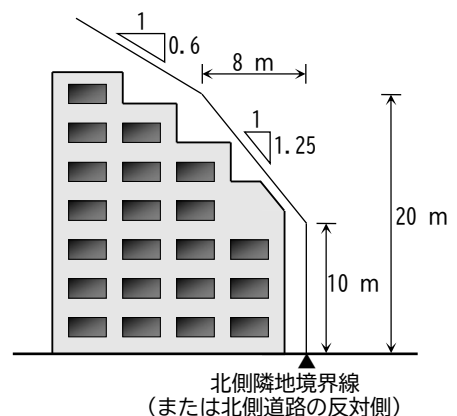
【第二種高度地区】

真北方向 →



【第三種高度地区】

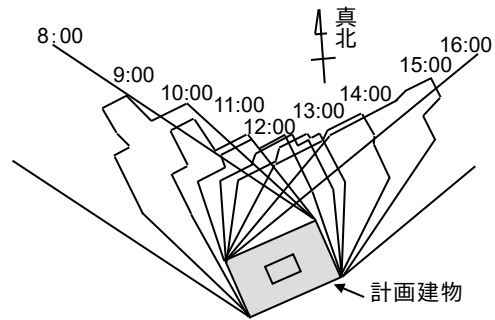
真北方向 →



【地盤面における冬至日の日影図】

紛争予防条例では、説明資料として配布する近隣関係図(注13)には、日影図を記載することと定められています。

この日影図は、次に解説する日影規制による制限の有無にかかわらず、計画建築物の地盤面における冬至日の日影図を記載することとしています。



(注13)近隣関係住民や隣接関係住民の範囲などを地図等に示した図です。

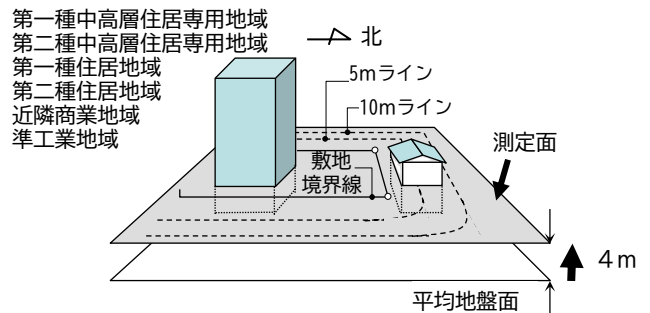
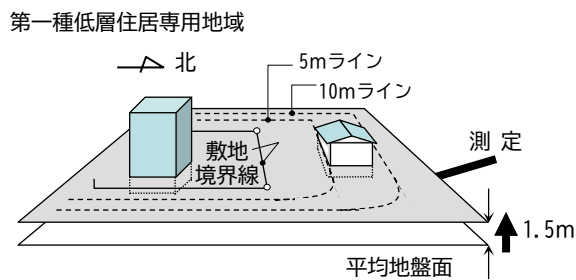
【日影規制】

建築物の高さの規制のひとつで、建築物による影の時間を制限しているのが特徴です。用途地域に応じて定められた建築物(注14)で、規制区域に影を落とすものが対象になります。規制の内容は、測定面(下図参照)で、冬至日の8時から16時までの間に、

- ① 敷地境界線から5mを超えて10m以内の範囲
- ② 敷地境界線から10mを超える範囲

にそれぞれ指定された時間以上の影が生じないように建築物の形態が制限されます。

港区では商業地域以外で規制された区域があります。



(注14)第一種低層住居専用地域では軒高7mを超えるものまたは地上3階建以上のもの、その他の地域では高さ10mを超えるものが対象です。

【ワンルームマンション】

住室が1つしかなくリビング・ダイニングや寝室を兼ねる形式の住戸で構成される共同住宅のことです。

港区では、ワンルーム形式か否かにかかわらず、専用面積が37㎡未満の住戸が7戸以上ある共同住宅を対象とした「港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例」を制定しています。条例では、住戸の最低専用面積や管理などについての基準を設けるとともに、建築主が区と協議することを定めています。

【総合設計制度】

既成市街地等における環境の整備改善に資する敷地内空地(くうち)の創出と併せて市街地住宅の供給の促進、良質な住宅ストックの形成に資することを目的とし、建築基準法第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地(くうち)を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する制度です。港区では、「港区住宅型総合設計許可要綱」を定めて取り扱っています。

建築主や解体の工事に関して使われる用語

紛争予防条例では建築物の概要のほかに、工期や作業方法など、工事に関する説明も行うことを定めています(注15)。また、建築工事に併せて既存建物の解体工事について説明されることがあります(注16)。ここでは、工事に関する説明や質疑で使われる用語について解説します。

(注15)紛争予防条例に基づく説明会の時点で工事施工者が未定の場合は、予定や概要として説明されることがあります。

(注16)港区では、「港区建築物の解体工事等に関する事前周知等に関する要綱」により、事前に石綿使用の有無の調査を行い、その結果を区に報告することや、工事の内容を近隣の方々に周知することを定めています。

【アスベスト】

石綿ともいわれる繊維状鉱物で、耐熱性や電気の絶縁性などに優れる特性を生かして工業製品などに使用されてきました。アスベストは、建築物では耐火や断熱を目的とした吹き付け材の主成分として、また屋根材や内装材などで混入された製品が使用されることがありました。

現在では、アスベストが人体へ悪影響を及ぼすことから、建築基準法ではアスベストを含む材料の新たな使用は禁止され、増築や改築などの際には、既存部分にアスベストが使用されていれば除去か封じ込めなどの措置が必要となりました。

アスベストの除去や封じ込めについては、使用状況に応じて作業方法の基準や届出の規定などがあります。また、「港区建築物の解体工事等における事前周知等に関する要綱」では、解体工事等を行う建築物について石綿等の人体又は環境に有害とされる物質の有無を調査し、その結果について報告することを定めています。

【工事協定】

建築主や工事施工者と周辺住民の方々との間で、建築や解体工事に関する取り決めを定めたものが工事協定です。

取り決めの内容で一般的な項目としては、

- ・ 工事の内容や工期、作業時間や休業日
- ・ 騒音や振動などに関する関係法令の遵守や周辺環境への配慮
- ・ 災害防止や交通安全対策
- ・ 工事に起因した周辺家屋などへの被害の対応
- ・ 計画や作業の変更が生じた場合や、協定書で定めていない事柄などに関すること

などがあります。

工事協定は建築や解体工事に際しての義務ではありませんが、建築主や工事施工者が工事の内容や現場周辺の状況を考慮して協定案を提示したり、または近隣の方々の要望や協議により協定案を作成したうえで締結されることがあります。

また、工事協定に代わるものとして、建築主や工事施工者から工事についての約束事項が配布されることもあります。

【家屋調査】

工事の影響が及ぶことが予想される範囲内の家屋などを調査することを家屋調査といいます。工事による損壊や汚損の有無あるいは程度を判断する資料とするのが目的です。家屋調査では工事着工前に家屋や土地の状況を写真などで記録する事前調査報告書が作成されるのが一般的で、工事完了時の状況を調査した事後調査報告書が作成されることもあります。

家屋調査は、工事協定と同様に建築や解体工事に際しての義務ではありませんが、建築主や工事施工者が工事の内容や現場周辺の状況を考慮して、または近隣の方々の要望を受けて行うことがあります(注17)。また、工事協定の項目に含まれることもあります。

(注17)実際の調査は、建築主や工事施工者から委託された調査会社により行われます。

(問い合わせ)

港区街づくり支援部建築課建築紛争調整担当

電話 (03) 3578-2310~2312 (直通)