

☐ 法適合性チェックシート ☐

日本ERI株式会社 Ver. 2.3

☒ 敷地、面積、高さ、その他の規定

項 目	内 容	チェック欄
1. 建築物と敷地の関係は適切か		
用 途 上 の 可 分・不可分	・敷地に複数の建築物を建築する場合（既存建築物を含む）、相互の建築物が機能上関連しているか	<input type="checkbox"/>
敷地面積 の算定	・2項道路と接している場合、後退部分の面積を敷地面積から除いているか ・敷地内にある計画道路は、敷地面積に算入できる。法第42条第1項第4号による道路は除く ・角敷地のすみ切り部分を敷地面積から除外するが、条例等で算入できる場合を定めている（東京都等）	<input type="checkbox"/>
2. 面積の算定方法は適切か		
建築面積 の算定	・外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積として算定しているか	<input type="checkbox"/>
不算入部分	・地階で地盤面上1m以下にある部分は建築面積に算入しない ・軒、ひさし等で1m以上突き出しているものがある場合、その先端から1m後退した線で囲まれた部分を算入する ・高い開放性を有する建築物又はその部分の場合、その端から水平距離1m以内の部分は算入しない	<input type="checkbox"/>
床面積の算定	・床面積の算定方法に基づき算定しているか	<input type="checkbox"/>
3. 高さ等の算定方法は適切か		
高さの算定	・道路斜線制限の場合 ①前面道路の路面の中心線から測っているか ②後退緩和適用時、後退距離の算定から除く物置等は前面道路の路面の中心線から測っているか ③塔屋がある場合の不算入部分は適切か ・隣地斜線制限及び高度地区の北側斜線以外の場合 ①地盤面から測っているか ②塔屋がある場合の不算入部分は適切か ・北側斜線制限、高度地区の北側斜線制限及び避雷設備の設置の場合 ①地盤面から測っているか ②塔屋を含め算定しているか ・第1種・第2種低層住居専用地域又は田園住居地域内の絶対高さ制限及び日影規制の場合 ①地盤面から測っているか ②塔屋がある場合の不算入部分は適切か	<input type="checkbox"/>
軒の高さ の算定	・地盤面から測っているか ・小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高として算定しているか	<input type="checkbox"/>
4. 階数の算定方法は適切か		
階数の算定	・建築物の一部が吹抜けとなっている場合等、階数が最大のところで算定しているか	<input type="checkbox"/>
不算入部分	・昇降機塔等の水平投影面積が建築面積の1/8以下であれば算入しない	<input type="checkbox"/>
5. 地盤面の算定方法は適切か		
地盤面の算定	・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としているか（建築物単位） ・高低差が3mを超える場合は、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面としているか	<input type="checkbox"/>
平均地盤面 の算定	・日影規制の場合、高低差3mに関係なく建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さとして算定しているか（敷地単位）	<input type="checkbox"/>
建築物が周囲 の地面と接す る位置	・建築物本体の外壁又はこれに代わる柱の中心線を結んだ位置としているか（外壁等の面において算定する方が妥当の場合、中心線ではなく外壁の面とすることができる） ・特殊な場合（ドライエリア等）、取扱いを確認しているか	<input type="checkbox"/>
6. 耐火建築物・準耐火建築物等の構造は適切か		
耐火建築物の 要件	・主要構造部が耐火構造又は耐火建築物の主要構造部に関する技術基準に適合するものであるか ・外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けているか	<input type="checkbox"/>
準耐火建築物 の要件	・準耐火建築物（イ）の場合 ①主要構造部が準耐火構造であるか ②外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けているか ・準耐火建築物（ロー1）の場合 ①外壁が耐火構造であるか、屋根は不燃材料等であるか ②屋根の延焼のおそれのある部分が法86条の4の場合を除き準耐火構造等であるか ③外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けているか ・準耐火建築物（ロー2）の場合 ①主要構造部の柱及びはりが不燃材料であるか、主要構造部の壁、階段が準不燃材料であるか ②外壁の延焼のおそれのある部分にあっては、防火構造であるか ③屋根は、不燃材料又は大臣が認めて指定したものであるか、床は、準不燃材料で造られているか ④3階以上の階における床は、準耐火構造等であるか ⑤外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けているか	<input type="checkbox"/>
法第21条の規 定に適合する 建築物の要件	・建物の規模により主要構造部が以下の構造になっているか ①規模の制限無し → 耐火構造（耐火検証法も可） ②規模の制限無し → 火災時倒壊防止構造 ③地階を除く4階以下 → 75分間準耐火構造＋90分間準耐火構造（階段室の壁） ④地階を除く3階以下 → 1時間準耐火基準の準耐火構造 ⑤地階を除く2階以下 → 令第115条の2第1項の所定の基準の構造 ・上記以外の所定の基準を満たしているか	<input type="checkbox"/>
法第27条第1項 の規定に適合 する建築物の 要件	・主要構造部等が以下の構造で、他所定の基準を満たしているか ①避難時倒壊防止構造＋自力避難困難者が使用する用途以外の用途、他所定の基準を満たすもの ②準耐火構造（45分、ロー1、ロー2）＋用途に供する部分が所定の床面積以上であるもの等 ③準耐火構造（1時間準耐火基準）＋木造3階共同住宅・学校等の用途、他所定の基準を満たすもの ④耐火構造（耐火検証法も可） ・延焼のおそれのある部分及び他の外壁開口部から火災が到達するおそれのある部分の開口部に防火設備（片面20分間（屋内への遮炎性））を設けているか	<input type="checkbox"/>