

平成22年度（2010年）受験版

宅建テキスト

法令上の制限編

宅建通信学院

利用する建築物、あるいは火災の発生のおそれや衛生・環境などに問題のある」建築物です。そして、これらの特殊建築物はあまり神経質に覚える必要はなく、具体例を見ながら「確かに人の出入りが多いな」などと見ていけば試験で具体例で出たとしてもそれほど困ることはありません。念のため、ちょっと分かりにくいかな？と思うもので、試験に出題されているのは、「**倉庫・自動車車庫**」です。

5 次は、特殊建築物で建築確認が必要な規模ですが、「**100 m²を超える**」場合です。100 m²という数字は絶対に覚える。建築確認の問題は具体例で出ることが多いので、この面積を覚えていないのは致命傷です。ただ、「100 m²」というのは区切りがいいので覚えやすいでしょう。そして意外に重要なのは「**超える**」という部分です。「超える」というのは、「その数字を含みません」ので100 m²ちょうどというのは建築確認が不要です。

図表 24

■ 建築基準法の「以上」「超える」の覚え方

~m²、~m…「超える」

~階 …「以上」「以下」+地階を含む

10 これから建築基準法でいろいろな数字を覚えていきますが、「超える」か「以上」かというの
は重要です。しっかり覚えておかないといけません。宅建試験の問題を見てみれば意外にこの「ち
ょうど」という数字はよく出題されているんです
15 よね。「これは大変だな！」と思われる方が多い
と思うので、ココで覚え方を伝授しておきましょ
う。図表 24 を見て下さい。この建築確認に限ら

ず、建築基準法で「~m²」「~m」というところは、ほぼ「超える」という表現になっています。それに対
して、建物の階数の規定については、「以上」「以下」という表現になっています。これだけです。非常にラク
20 になったでしょう。それともう一つ、階数を表現する場合、黙ってたとえば「3階」という表現になっ
ていけば、それは「**地階（地下）を含む**」ということです。したがって、「地上2階、地下1階」というのは、
3階建ての建物になります。建築基準法には、地階を含まない場合も出てきますが、そのときは「(地階を
除く)」というふうにカッコ書きが付いています。逆に言うと、このカッコ書きがない以上「地階を含む」
ということになるわけです。

図表 25

①特殊建築物		100 m ² 超
大規模建築物	②木造建築物	3階以上 又は500m ² 超 又は高さ13m超 又は軒高9m超
	③木造以外の建築物	2階以上 又は200m ² 超
③都市計画区域等内の建築物		規模に無関係

25 ということ、この特殊建築物につ
いても、「100 m²」という数字をしっ
かり覚えていけば、「超える」という
のは基本通りですから大丈夫です。

次は、②③大規模建築物ですが、こ
30 れは②「木造建築物」と③「木造以外
の建築物」で建築確認が必要とされる
規模の要件が異なります。そこでまず、
「木造建築物」ですが、これは数字を
覚えるのが大変ですね。しかし、大丈
夫。レジュメ (p.12、「2. 建築確認」)
35 にゴロ合わせが載っています。ここも、

高さの「13m」、軒高の「9m」、延べ面積の「500 m²」は「超える」になっていますが、階数の「3階」と
いうのは「以上」になっています。そして、ここの階数は地階を含みます。地上2階、地下1階は、合計3
階で建築確認が必要だということですね。そして、もう一つ押さえて欲しいのは、「又は」という言葉です。
40 「又は」ですから、要件のうちの一つでも満たせば、建築確認が必要だという点です。つまり、高さも軒高
も延べ面積も要件以下の数字であったとしても、階数が3であれば、それは建築確認が必要だということ