

建築物の計画変更の取扱基準

平成19年4月1日

(目的)

第1条

この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項又は第18条第2項の規定により行う建築物の計画変更の確認申請又は計画通知（以下「計画変更申請」という。）の取扱について必要な事項を定めることを目的とする。

(運用の原則)

第2条 計画変更申請の要否の判断については、法第6条第1項、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第3条の2及び建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行についての都道府県知事あて住宅局長通達（平成11年4月28日建設省住指発第201号）によるほかこの基準によるものとする。

2 消防法（昭和23年法律第186号）第9条の2に規定する住宅用防災機器に係る変更は、法第6条第1項中の建築物の計画の変更にはあたらないものとする。

(手数料算定対象床面積等)

第3条 新見市建築確認事務等手数料条例別表の規定により、法第6条第1項の規定により行う建築物の計画変更の確認申請に係る手数料の算定に用いる床面積の合計（以下「手数料算定対象床面積」という。）は、算定の手順（別記1）を参考にして、次に掲げる方法で求めるものとする。

$$\text{手数料算定対象床面積} = b + S \times 1/2$$

b：床面積が増加する場合の当該増加する部分の床面積

S：計画の変更に係る部分の床面積

2 計画の変更に係る部分の床面積Sの算定は、計画変更床面積算定準則（別記2）に掲げるところによるものとする。

(計画変更申請書の添付図書)

第4条 法第6条第1項の規定により行う建築物の計画変更の確認申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

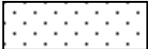
(1) 変更図面作成要領（別記3）により作成した変更図面

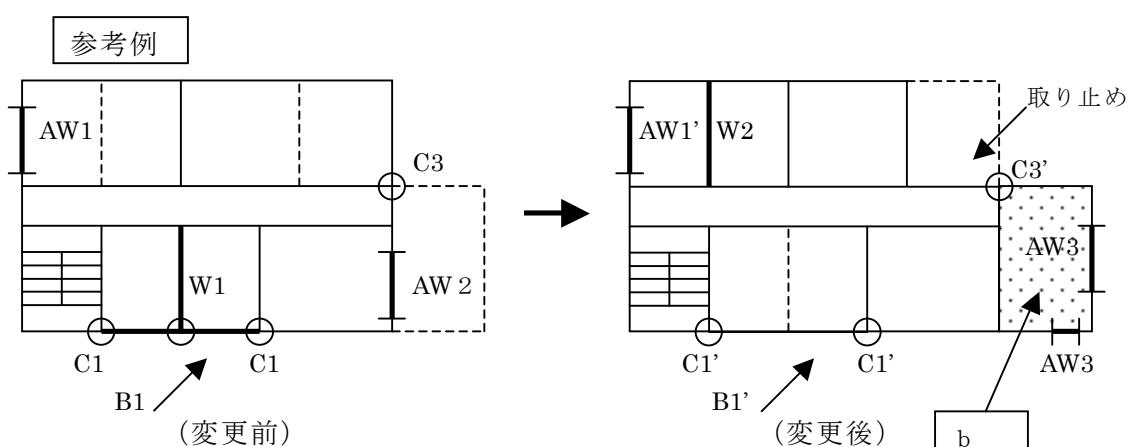
(2) 計画変更床面積算定表（別記4）

附 則

この基準は、平成19年4月1日から施行する。

別記1 算定の手順

- 1 床面積の増加に伴う計画変更の部分の床面積は、まず増加する部分（）面積 b を算定する。（ b ：増床面積）
- 2 床面積の増加に伴う部分の柱（ $C3 \rightarrow C3'$ ）若しくは開口部（ $AW2$ の廃止、 $AW3$ の新設）等の変更については、増床面積 b に含まれているものとし、加算しない。
- 3 床面積の増加に伴わない計画変更の部分は、軽微な変更にあたるか否かをチェックのうえ準則に従って床面積を算定する。



○床面積の増加に伴う計画変更

① $C3 \rightarrow C3'$ （柱の変更）

② $AW2$ の廃止、 $AW3$ の新設

b の増加に伴う変更として扱う → 床面積 b

○床面積の増加に伴う計画変更

③ $C1 \rightarrow C1'$ （柱の変更） …… 準則第1第1項第6号

④ $B1 \rightarrow B1'$ （はりの変更） …… 準則第1第1項第6号

⑤ $w1$ の取りやめ …… 積算上は $0m^2$

⑥ $w2$ の新設 …… 準則第1第1項第7号

⑦ $AW1 \rightarrow AW1'$ （開口部面積の変更） …… 準則第1第1項第9号

床面積 S

※1 ③～⑦は、床面積の増加に伴う変更ではないため、準則により算定し、各々を加算する。

※2 S は、変更前の申請床面積を超えない。

$$\text{手数料算定対象床面積} = b + S \times 1/2$$

別記2 計画変更床面積算定準則

第1 計画の変更に係る部分の床面積（増加する部分を除く。）は次のとおりとする。

1 次の各号に掲げる変更に応じて、それぞれの当該各号に掲げる面積を変更に係る部分の床面積として算定する。

一 敷地に接する道路の幅員、敷地が道路に接する部分の長さ、敷地面積、敷地境界線又は敷地内における建築物の位置の変更 申請に係る建築物の建築面積

二 建築面積の変更 変更される建築面積

三 高さ又は階数の変更 高さを変更される部分の床面積又は変更される階の床面積

四 床の変更 変更される部分の床面積

五 階段の変更 変更される部分の水平投影面積

六 柱、はり又はけたの変更 当該変更に係る柱、はり又はけたが荷重を負担する部分の床面積(変更前と変更後で荷重を負担する部分の床面積が異なる場合にあつては、その大きい方の面積を変更する部分の床面積とする（次号において同じ。）。)

七 壁の変更 当該壁のある室の床面積に当該室の壁全体の長さに占める変更される壁の長さの割合を乗じた面積

八 屋根、軒、軒裏、ひさし又は天井の変更 変更される部分の水平投影面積

九 開口部の変更 変更される開口部の面積

十 土台、基礎又は基礎ぐいの変更 土台、布基礎又はこれに類する基礎にあつては壁に、その他の基礎又は基礎ぐいにあつては柱に準じて算出された面積

十一 小屋組の変更 変更される小屋組に囲まれる部分の水平投影面積

十二 斜材 変更される部分の水平投影面積。ただし、当該斜材が壁に含まれる場合にあつては壁の変更として算出した面積とする。

十三 建築設備（建築基準法第87条の2第1項に該当するものを除く。）の変更 変更される建築設備の水平投影面積。ただし、防煙壁の変更にあつては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さに占める変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積

2 前項各号に掲げる変更以外のもの（当該建築物の計画に前項各号に掲げる変更が含まれる場合を除く。）にあつては、30平方メートル以下であるものとして取り扱うものとする。

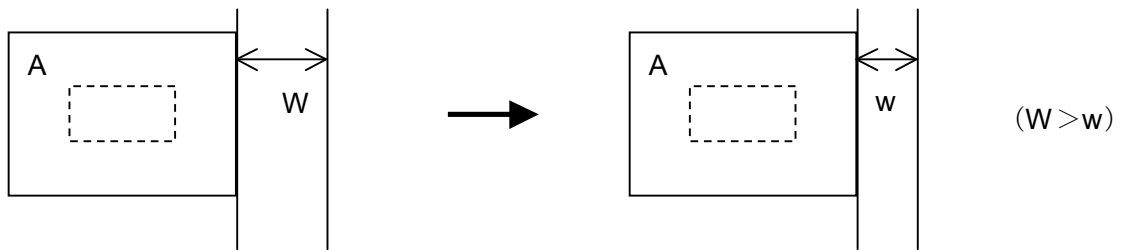
第2 第1の規定により算定した変更に係る部分の床面積の合計が変更前の計画の床面積の合計を超える場合にあつては、変更前の計画の床面積の合計を上限とする。

第3 第1の規定を適用するときの考え方は、各項目ごとに、それぞれ次に掲げるところによる。

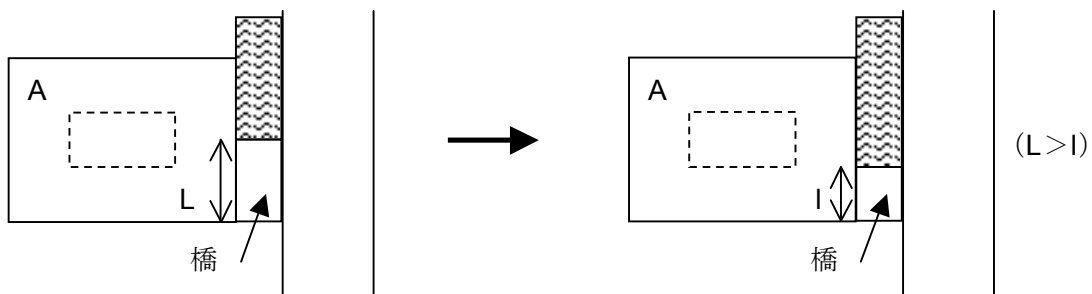
1-1-1 敷地に接する道路の幅員、長さ、敷地面積等の変更(準則第1第1項第1号)

敷地に接する道路の幅員、敷地が道路に接する部分の長さ、敷地面積、敷地境界線又は敷地内へ → 申請に係る建築物の建築面積における建築物の位置の変更

1) 都市計画区域内の敷地に接する道路の幅員の変更(道路幅員の減少)

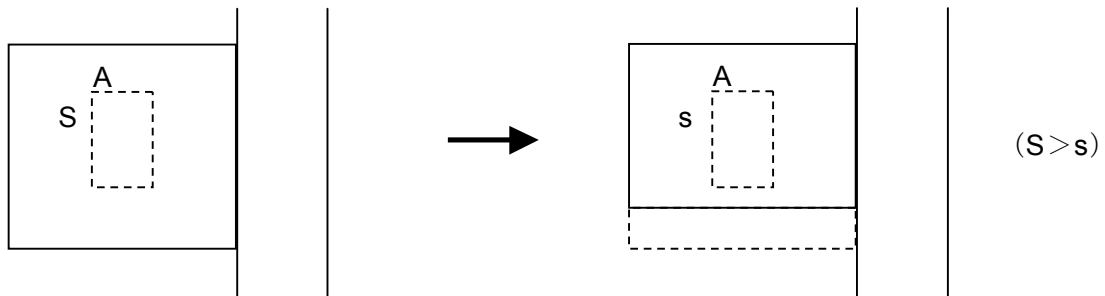


2) 法第43条ただし書き許可等における敷地が道路に接する部分の長さの変更

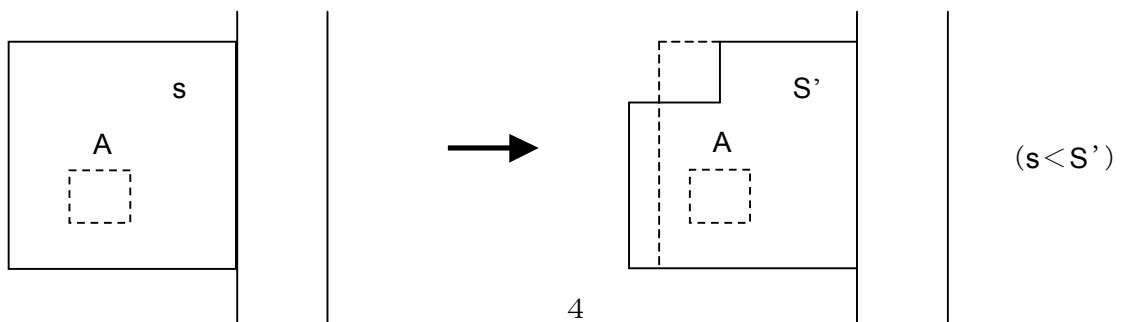


3) 敷地面積及び境界線の変更

①: 面積が減少する時

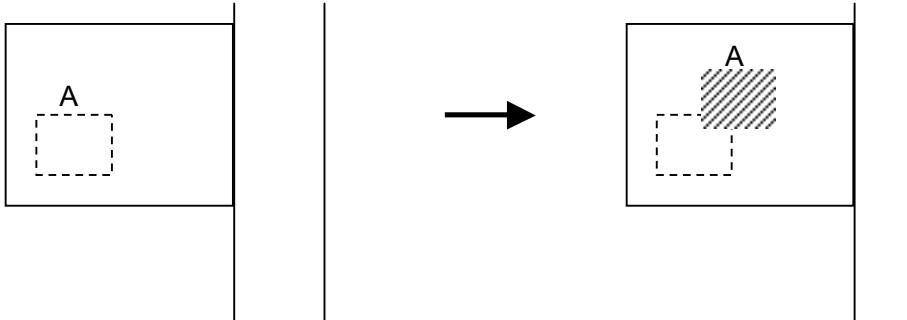


②: 敷地面積が増加するが、変更前の敷地の一部を含まない時



4) 敷地内における建築物の位置の変更(配置の変更)

※施工誤差程度は、軽微な変更として扱う

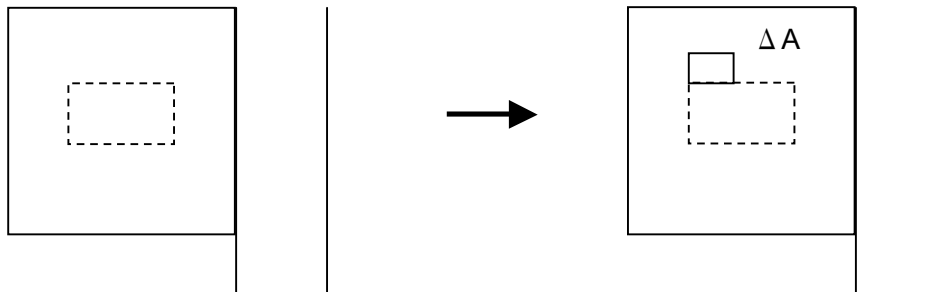


1-1-2 建築面積の変更 (準則第1第1項第2号)

建築面積の変更 → 変更される建築面積

1) 床面積の増加を伴わず建築面積が増加する場合。

※庇、バルコニー、屋外階段等の変更又は地階が1Fとなる場合など。



2) 申請建物以外の既存建築物の除却の中止等による敷地単位の建築面積及び床面積の変更は準則第1第2項として扱う。

1-1-3 高さ又は階数の変更 (準則第1第1項第3号)

高さ又は階数の変更 → 高さ変更される部分の床面積又は変更される階の床面積

1) 高さの変更は、階高又は階数の変更に伴うものとする。

2) パラペットの変更による高さの変更は、準則第1第2項に該当するものとして算定する。

3) 仕上げの変更に伴う微細な高さの変更は、軽微な変更として扱う。

1-1-4 床の変更 (準則第1第1項第4号)

床の変更 → 変更される部分の床面積

1) 床の変更は、耐火仕様の変更又は構造耐力上主要な部分の材種若しくは寸法の変更とする。

2) 階段の床の変更は、「準則第1第1項第5号の階段の変更」で扱う。

1-1-5 階段の変更 (準則第1第1項第5号)

階段の変更 → 変更される部分の水平投影面積

- 1) 階段の変更は、けあげ、踏面若しくは階段幅の寸法又は床の変更とする。
- 2) 屋外、屋内階段とも変更される部分の水平投影面積を算定する。
- 3) 減少の場合は、減った後の水平投影面積とする。

1-1-6 柱、はり又はけたの変更 (準則第1第1項第6号)

柱、はり又はけたの変更 → 当該変更に係る柱、はり又はけたが荷重を負担する部分の床面積(変更前と変更後で荷重を負担する部分の床面積が異なる場合にあっては、その大きい方の面積を変更する部分の床面積とする(次号において同じ。))

- 1) 梁は、鉛直荷重を負担する床の力の伝達を考慮し、原則として、デッキプレート等はその中央部分より一方向に荷重が伝わり、RC スラブ等は梁の交点から描いた二等分線及び梁に平行な直線から作られる台形又は三角形の部分の荷重を受けるものとして荷重を負担する部分の床面積を算定する。
- 2) 柱は、接続する梁が負担する荷重の半分を受け持つものとして、荷重を負担する部分の床面積を算定する。(別図 柱、はり、土台又は基礎の変更に係る床面積の算定例参照)

1-1-7 壁の変更 (準則第1第1項第7号)

壁の変更 → 当該壁のある室の床面積に当該室の壁全体の長さに占める変更される壁の長さの割合を乗じた面積(変更前と変更後で荷重を負担する部分の床面積が異なる場合にあっては、その大きい方の面積を変更する部分の床面積とする。)

- 1) 室毎に算定する。
- 2) 室の面積 × (変更する壁長 / 全壁長) で算定する。
- 3) 壁に含まれる斜材の変更は、この号により算定する。
- 4) 片側の内装の変更は、片側の室(廊下・階段を含む)に係るものとし、耐震壁のみの変更等壁自体の変更は、両側の室にかかる変更と見なす。
- 5) 壁の変更は、間取りの変更、仕上げの変更又は、耐力壁の変更若しくは耐火仕様の変更とする。

1-1-8 屋根、軒、軒裏、ひさし又は天井の変更 (準則第1第1項第8号)

屋根、軒、軒裏、ひさし又は天井の変更 → 変更される部分の水平投影面積

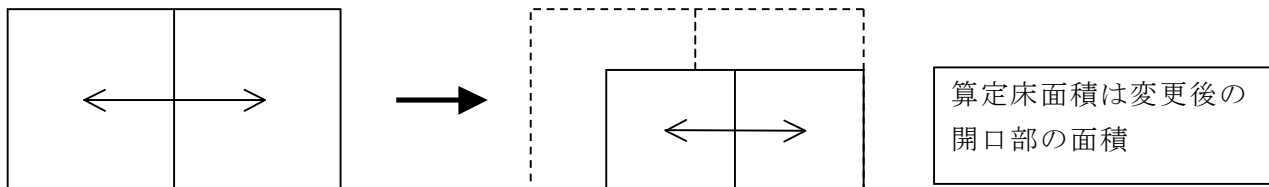
- 1) 準則第1第1項第11号、第12号に含まれる場合は、二重に積算しない。
- 2) 高さ、形状又は防火性能の変更。
- 3) 変更される部分の水平投影面積を算定する。

1-1-9 開口部の変更 (準則第1第1項第9号)

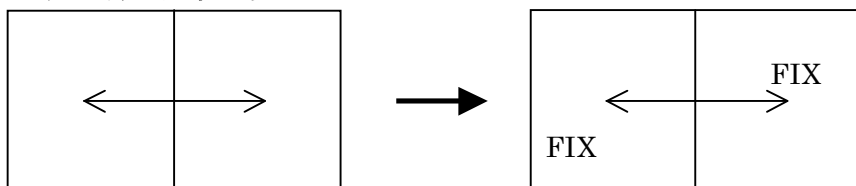
開口部の変更 → 変更される開口部の面積

1. 建具の算定面積は、変更後の開口部の面積とする。
2. 採光又は換気の有効面積の減少を伴うものが該当する。(規則第3条の2第1項第11号イ)
(単なる位置の変更は、軽微な変更として扱う。)
- 1) 隣地境界線の変更に伴う採光有効面積の変更は、準則第1第1項第1号で、建築面積により積算しているの、再度積算は行なわない。

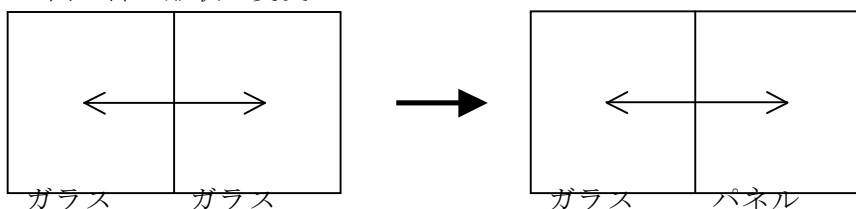
A 開口部の大きさの変更



B 開口部の形状の変更



C 開口部の形状の変更

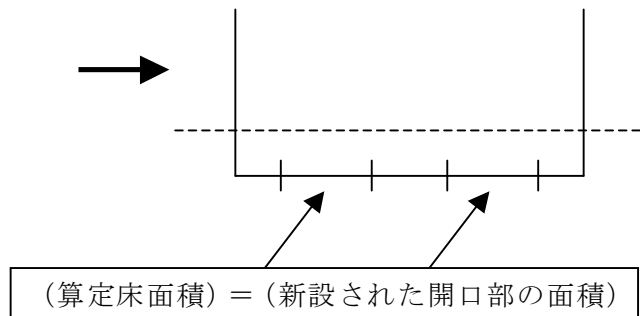


3. 延焼の恐れのある部分の変更が該当する。(規則第3条の2第1項第11号ロ)

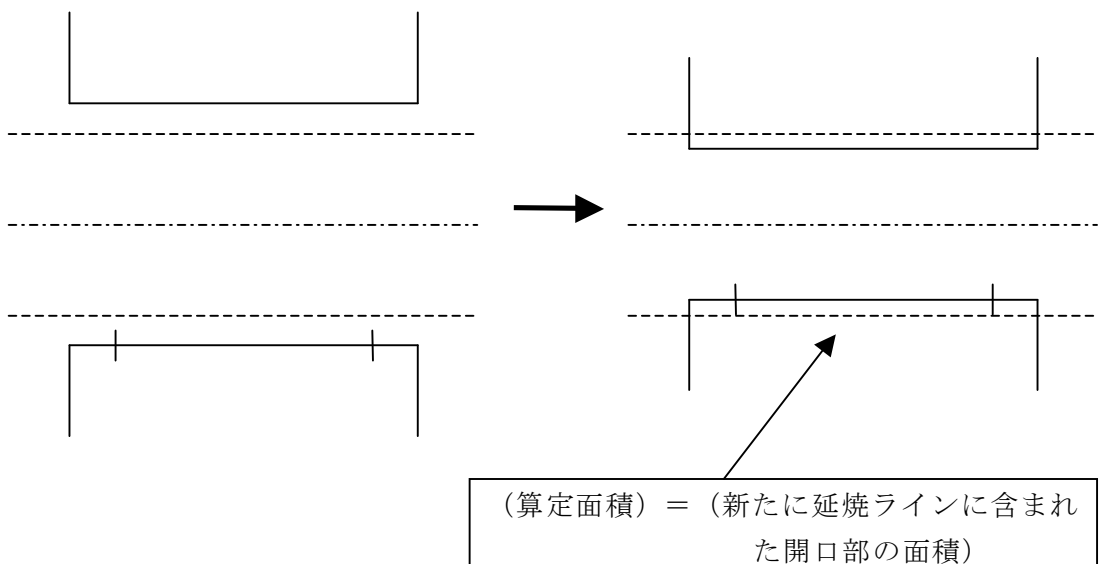
(A. 延焼部分に開口部が新設されるとき)



延焼ライン



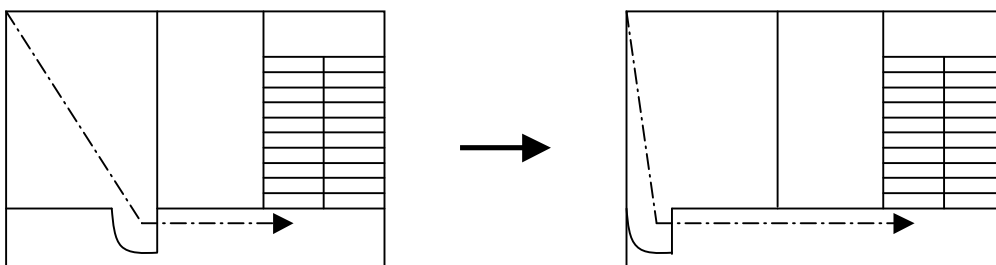
(B. 延焼ラインが変わるとき)



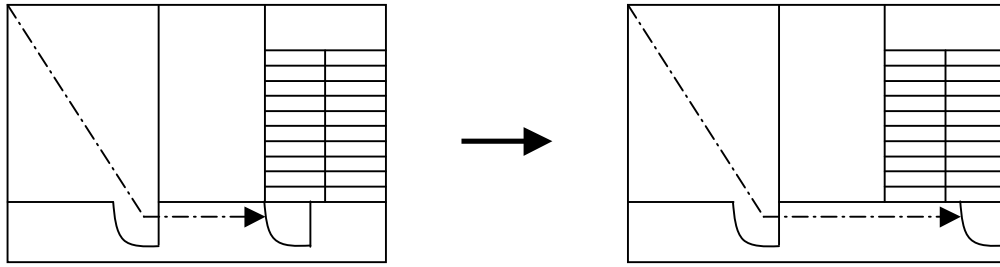
4. 歩行距離が長くなるもの（規則第3条の2第1項第11号ハ(1)）

1) 位置のみの変更は、変更された後の開口部の面積とする。

(A. 居室の建具の位置が変わる場合)



(B. 階段室の建具の位置が変わる場合)

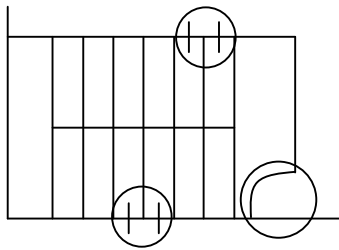


2) 開口部面積の変更がある場合は、変更された後の開口部の面積とする。

5. 避難階段又は特別避難階段の開口部に係る変更（規則第3条の2第1項第11号ハ（2））

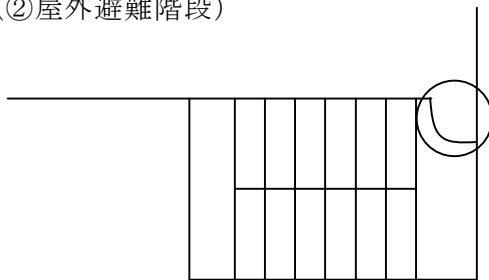
1) 変更された後の開口部の面積とする

(①屋内避難階段)



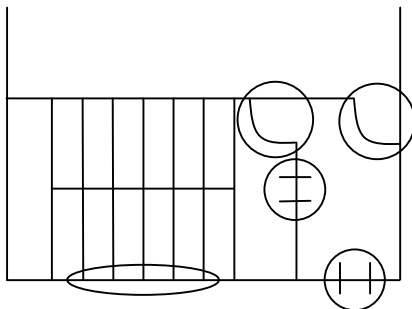
- ・ 屋外側開口部
- ・ 屋内側開口部
- ・ 出入口

(②屋外避難階段)



- ・ 出入口

(③特別避難階段)



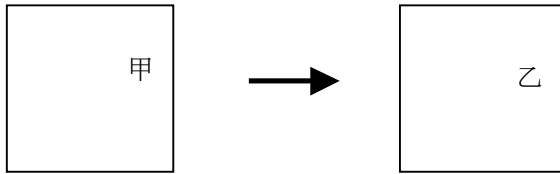
- ・ 階段室の附室側開口部
- ・ 階段室又は附室の屋外側開口部
- ・ 階段室又は附室への出入口

6. 非常用進入口の変更（規則第3条の2第1項第11号二）

1) 軽微な変更該当しない変更は、法の規定に適合せず、計画変更該当しない。

7. 材料、構造の変更

変更された後の開口部の面積



1-1-10 土台、基礎又は基礎ぐいの変更 (準則第1第1項第10号)

土台、基礎又は基礎ぐいの変更 → 土台、布基礎又はこれに類する基礎にあつては壁に、その他の基礎又は基礎ぐいにあつては柱に準じて算出された面積

- 1) 変更前と変更後で荷重を負担する部分の床面積が異なる場合にあつては、その大きい方の面積を変更する部分の床面積とする。

1-1-11 小屋組の変更 (準則第1第1項第11号)

小屋組の変更 → 変更される小屋組に囲まれる部分の水平投影面積

- 1) 囲まれない場合はその部分の水平投影面積
- 2) 準則第1第1項第8号、第12号に含まれる場合は、二重に積算を行わない。

1-1-12 斜材の変更 (準則第1第1項第12号)

斜材の変更 → 変更される部分の水平投影面積。ただし当該斜材が壁に含まれる場合にあつては壁の変更として算出した面積とする。

- 1) 床の変更と同じとみなして、その部分のみの水平投影面積で算定する。
- 2) 屋根又は小屋組の斜材のみの変更は、部材の水平投影面積により積算する。
- 3) 準則第1第1項第8号、第11号に含まれる場合は、二重に積算はしない。

1-1-13 建築設備 (建築基準法第87条の2第1項に該当するものを除く。)の変更 (準則第1第1項第13号)

建築設備（建築基準法第87条の2第1項に該当するものを除く。）の変更

変更される建築設備の水平投影面積。ただし、防煙壁の変更にあつては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さにもつめる変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積

1. 防煙壁の変更

- 1) 壁の変更にあつては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さにもつめる変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積
- 2) 防煙区画の面積 × (変更する壁長 / 全壁長) により算定する。

2. 浄化槽の変更

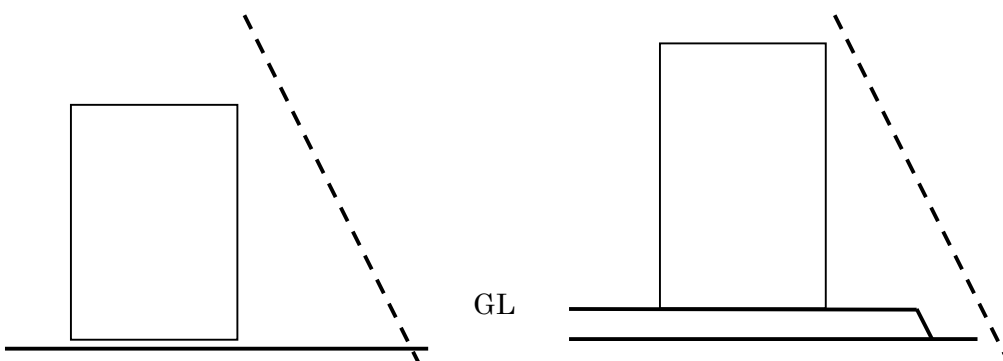
- 1) メーカー変更のみの場合は変更申請不要とする。
- 2) 工場生産浄化槽として認定を受けた5人から50人槽以下の浄化槽についての型式、人槽、水量、機種変更については、軽微な変更として取り扱う。ただし単独から合併、合併から単独への変更は計画変更とする。
- 3) 浄化槽の変更は、変更後の浄化槽の水平投影面積を積算する。
- 4) 浄化槽から汲み取りへの変更は、準則第1第2項にあつては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さにもつめる変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積

3. その他、確認すべき設備の変更は、排煙機、非常用照明器具又はスプリンクラー等の水平投影面積により積算する。

1-2 1-1-1~1-1-13 に掲げる変更以外のもの（準則第1第2項）

前項各号に掲げる変更以外のもの（当該建築物の計画に前項各号に掲げる変更が含まれる場合を除く。）にあつては、30平方メートル以下であるものとして取り扱うものとする。

1. 建築物と地盤面又は道路との相対的高さの変更



- 1) 本来、高さの変更は、準則第1第1項第3号において床面積によって算定することとなっているが建築物と地盤面又は道路との相対的高さに変更になった場合は、準則第1第2項にあつては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さにもつめる変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積

2. 敷地内の申請以外の建物の変更

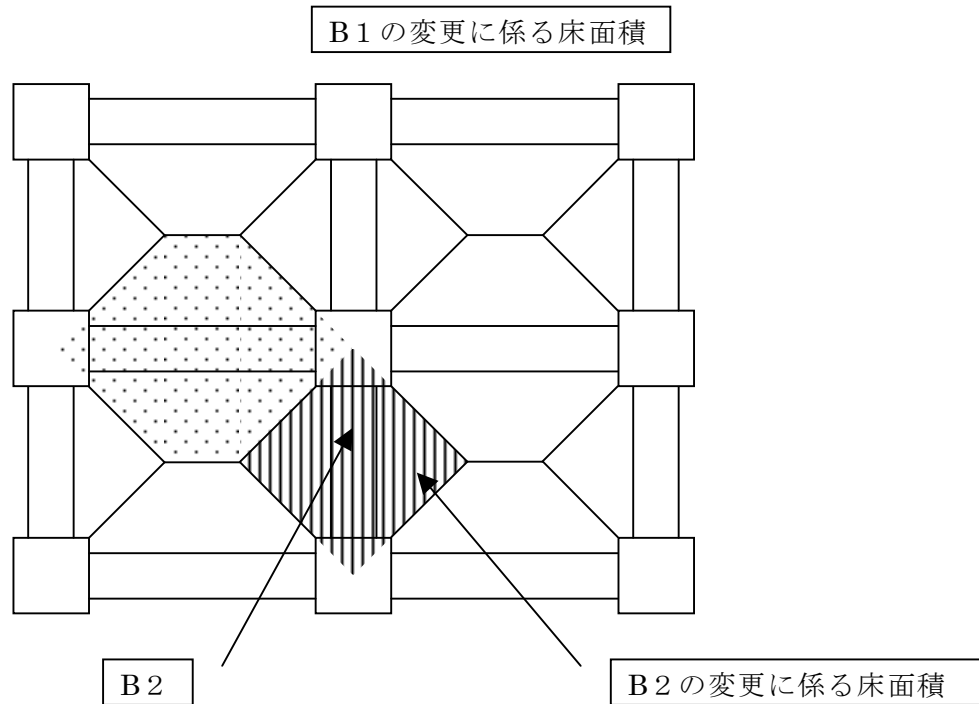
- 1) 除却予定の既存建物を存続させる場合は、準則第1第2項にあつては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さにもつめる変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積

柱、はり、土台又は基礎の変更に係る床面積の算定例

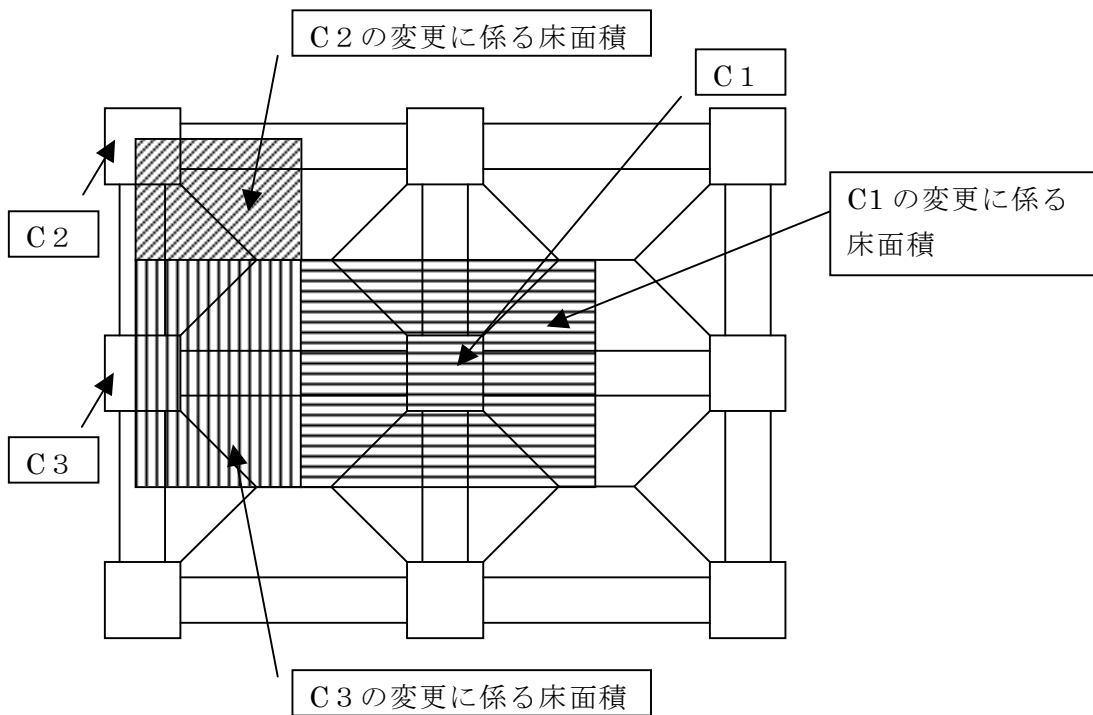
別図

(RC 床版の場合)

・はりの変更による算定床面積

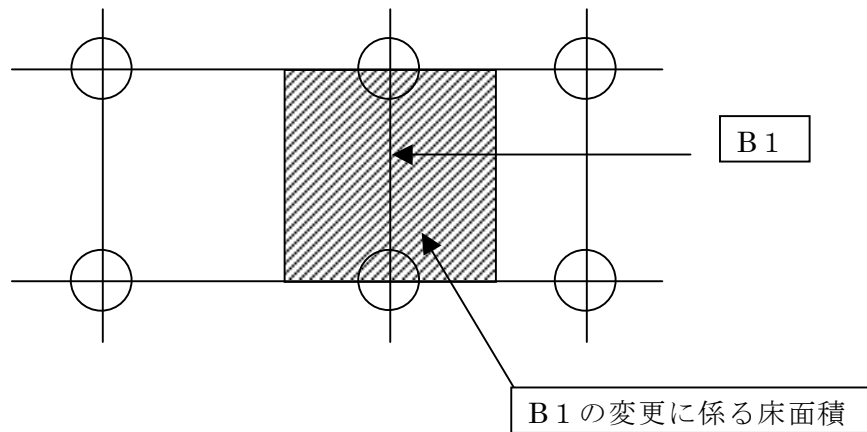


・柱の変更による床面積

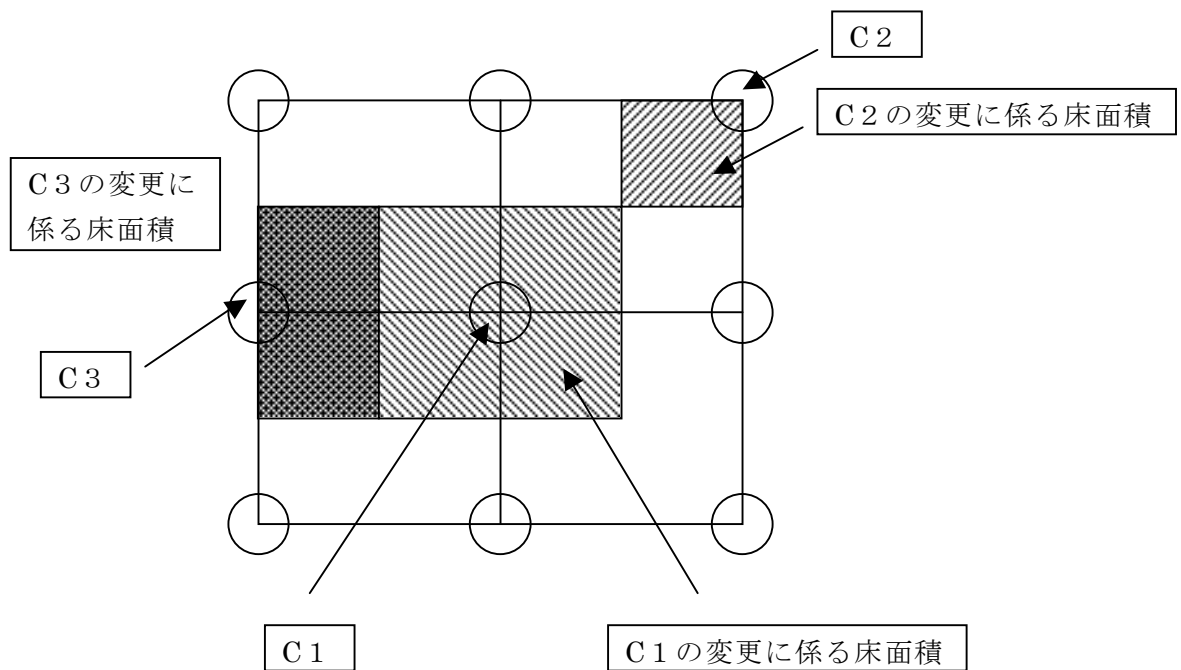


(デッキプレート床版の場合)

・はりの変更による算定床面積



・柱の変更による床面積



別記3 変更図面作成要領

積算時のダブルカウントを防ぐため変更後を対象として、次の各項目ごとに該当する床面積の範囲を変更図面に着色して表示する。

○Ⅶ 1-1-3 (準則第1第1項第3号)

高さ又は階数の変更 → 高さを変更される部分の床面積又は変更される階の床面積

- ・高さ又は階数が高くなる場合のみの変更部分

○Ⅶ 1-1-4 (準則第1第1項第4号)

床の変更 → 変更される部分の床面積

- ・変更部分

○Ⅶ 1-1-5 (準則第1第1項第5号)

階段の変更 → 変更される部分の水平投影面積

- ・変更される部分の水平投影面積
- ・減少の場合は、減った後の水平投影面積

○Ⅶ 1-1-6 (準則第1第1項第6号)

柱、はり又はけたの変更 → 当該変更に係る柱、はり又はけたが荷重を負担する部分の床面積(変更前と変更後で荷重を負担する部分の床面積が異なる場合にあっては、その大きい方の面積を変更する部分の床面積とする。)

- ・荷重を負担する部分(別記2 別図 柱、はり、土台又は基礎の変更に係る床面積の算定例参照)

○Ⅶ 1-1-8 (準則第1第1項第8号)

屋根、軒、軒裏、ひさし又は天井の変更 → 変更される部分の水平投影面積

- ・当該変更部分

○Ⅶ 1-1-10 (準則第1第1項第10号)

土台、布基礎又はこれに類する基礎にあっては 壁土台、基礎又は基礎ぐいの変更 → に、その他の基礎又は基礎ぐいにあっては柱に準じて算出された面積

- ・荷重を負担する床

○Ⅶ 準則第1第1項第12号

斜材 → 変更される部分の水平投影面積。ただし当該斜材が壁に含まれる場合にあっては壁の変更として算出した面積とする。

- ・その範囲

別記4 計画変更床面積算定表

計画変更事項		計画変更の有無	変更に伴う床面積
第1項	一 敷地に接する道路の幅員敷地が道路に接する部分の長さ、敷地面積、敷地境界線又は建築物の位置の変更	有・無 (変更事項)	・ m ²
	二 建築面積の変更	有・無	・ m ²
	三 高さ又は階数の変更	有・無	・ m ²
	四 床の変更	有・無	・ m ²
	五 階段の変更	有・無	・ m ²
	六 柱、はり又はけたの変更	有・無	・ m ²
	七 壁の変更	有・無	・ m ²
	八 屋根、軒、軒裏、ひさし又は天井の変更	有・無	・ m ²
	九 開口部の変更	有・無	・ m ²
	十 土台、基礎又は基礎ぐいの変更	有・無	・ m ²
	十一 小屋裏の変更	有・無	・ m ²
	十二 斜材	有・無	・ m ²
	十三 建築設備(法第87条の2第1項に該当するものを除く。)変更	有・無	・ m ²
第2項 前各号以外の変更	有・無 (変更事項)	・ m ²	
※変更前の計画の床面積(A) ・ m ²	小計(S)	・ m ²	
(a) 計画変更面積の2分の1	(a) = (S) m ² × 1/2 = (S)が変更前の計画の床面積の合計(A)を超える場合は、(A)を上限とする。	・ m ²	
(b) 床面積の増加面積	(b) =	・ m ²	
手数料算定対象床面積	(a) + (b) =	・ m ²	

- (注) (1) 準則第1第1項第1号に該当する変更は、その変更事項を記載して下さい。
- (2) 準則第1第2項に該当する変更は、その変更事項を記載して下さい。
- (3) 変更の内容が第1「第1項各号」及び「第2項」の項目の複数に該当する場合は、項目ごとの床面積の合計を記載してください。ただし、変更部分が重複して該当する場合は、当該重複している部分(床面積)を加算する必要はありません。
- (4) 変更に伴う床面積の算定については、準則に従い算定してください。