

スノコ状バルコニー等の建築面積の取扱いに関する質問と回答

番 号	質 問	回 答
1	建築面積に算入する場合の算定方法はどうか。	政令2条1項2号の規定に基づいて算定することになります。詳しくは「神奈川県建築基準法取扱基準」を参照してください。
2	スノコ状バルコニー等の下部の床面積はどのように取り扱うか。	「神奈川県建築基準法取扱基準」において示されているとおり、十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は床面積には算入しません。したがって、開放性がない場合や駐車場等で使用する場合には床面積に算入することになります。
3	法22条若しくは法63条の規定により、バルコニーを屋根と同様に不燃材料でふく等の措置が必要になるか。	スノコ状バルコニー等については、「屋根」ではなく、「屋根に類する構造のもの」と取り扱います。したがって、法22条及び法63条は適用しません。
4	「着手」とはスノコ状バルコニー等の工事に着手した時点をいうのか。	建築物の建築工事においてスノコ状バルコニー等を同時に造る場合は建築物の工事に着手した時点とします。また、スノコ状バルコニー等のみを建築する場合は、当該部分の工事に着手した時点とします。
5	旧取扱い（建築面積に算入しない取扱い）で築造されたスノコ状バルコニー等はどのような扱いになるか。	2016年9月1日以降に建ぺい率が超過していれば法53条（建ぺい率の規定）について既存不適格（注）となります。一方、建ぺい率が超過していなければ、現行法に適合している状態となります。
6	スノコ状バルコニー等により法53条（建ぺい率の規定）が既存不適格となっている建築物に増築できるか。	建ぺい率が既存不適格となっている建築物に増築することはできません。

注：「既存不適格」とは、法3条2項に規定されているもので、法改正があった場合に部分的に改正後の規定に不適合となることをいいます。今回のように法律上の取扱いを変更した場合も現行法の規定に適合しない部分は既存不適格として取り扱います。既存不適格は法律に違反している状態とは異なり、直ちに適合させる必要はありません。ただし、一定の範囲の増改築等を行う場合は、原則として適合していない部分をすべて現行法に適合させる必要があります。

番 号	質 問	回 答
7	<p>スノコ状バルコニー等がある既存の建築物で、2016年9月1日以降にスノコ状バルコニー等に係る部分の建築面積を算入した場合も引き続き法53条（建ぺい率の規定）に適合している場合、2016年9月1日以降に増築することにより、建ぺい率が超過してしまうものについて、建築面積が緩和されることはあるか。</p>	<p>緩和はありません。2016年9月1日以降に増築する場合には、スノコ状バルコニー等に係る部分を建築面積に算入したうえで、建ぺい率の範囲内の規模において増築することができます。</p>
8	<p>法53条（建ぺい率の規定）について既存不適格である建築物の既存スノコ状バルコニー等を同規模・同構造で造り替えることは可能か。</p>	<p>同規模・同構造で造り替えることは「改築」に該当するため、法86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和の規定）は適用できず、建ぺい率を超過していれば同規模の造り替えはできません。建ぺい率の範囲内の規模において造り替えることは可能です。なお、スノコ板をふき替える等の部分的な修繕は既存不適格として存続させることができます。</p>
9	<p>2016年9月1日以降に既存のスノコ状バルコニー等を造り替えたいが、建ぺい率が超過してしまう。バルコニーを造り替えることは不可能か。</p>	<p>同規模のものに造り替えることはできませんが、建築面積に算入されない範囲で造ることは可能です。柱建てがある場合は平成5年建設省告示第1437号「高い開放性を有すると認めて指定する構造」に該当すれば建築面積の一部を除外することができます。</p> <p>【参考】 平成5年建設省告示第1437号 高い開放性を有すると認めて指定する構造</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 外壁を有しない部分が連続して4メートル以上であること 二 柱の間隔が2メートル以上であること 三 天井の高さが2.1メートル以上であること 四 地階を除く階数が1であること

番 号	質 問	回 答
10	1階の床高さと同程度の高さのウッドデッキ等は建築面積に算入するか。	原則として建築面積には算入しません。ただし、敷地に高低差があり、ウッドデッキ等の下部に一定の空間が発生する等、特殊な場合については個別に判断する必要があります。藤沢市建築指導課にお問い合わせください。
11	現にスノコ状バルコニー等がある中古物件を売買するにあたり、宅建業法に基づく重要事項の説明等における説明しなければならない事項に該当するか。	神奈川県に問い合わせたところ、既存不適格となる部分があり、同規模の建て替え等ができない場合は説明事項に含まれると聞いています。宅建業法上の詳細な取扱いについては、神奈川県県土整備局事業管理部建設業課にてご確認をお願いします。
12	取扱いを変更する理由は何か。	<p>次の理由から取扱いを変更することになりました。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 従前から床版に穴の空いた一層二段の自走式駐車場も建築物に該当する旨の見解（一層二段の自走式自動車車庫に関する建築基準法上の取扱いについて・平成4年4月16日住指発142号）が示されていること。 2. 建築面積に算入しないと建ぺい率にも含まれないことから、隣地や道路境界まで大規模に築造してしまい、近隣の居住環境に悪影響を及ぼす事例が増えていること。 3. 他の行政庁の建築審査会でスノコバルコニーは建築面積に含める旨の裁決がなされていること。

2016年7月1日