

■ 基準適合義務の対象となる建築の規模（政令第9条、条例第12条関係）

政 令	条 例
第九条 法第十四条第一項の政令で定める規模は、床面積（増築若しくは改築又は用途の変更の場合にあっては、当該増築若しくは改築又は用途の変更に係る部分の床面積）の合計二千平方メートル（第五条第十八号に掲げる公衆便所にあっては、五十平方メートル）とする。	第十二条 法第十四条第三項の規定により条例で定める同条第一項の建築の規模は、別表の中欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める規模とする。 （別表 略）

〔解説〕

バリアフリー法及び福祉のまちづくり条例で基準適合義務の対象となる特別特定建築物及び特定建築物の規模をまとめると表のとおりとなる。

（参照条文 法第14条）

第十四条 建築主等は、特別特定建築物の政令で定める規模以上の建築（用途の変更をして特別特定建築物にすることを含む。以下この条において同じ。）をしようとするときは、当該特別特定建築物（以下この条において「新築特別特定建築物」という。）を、移動等円滑化のために必要な建築物特定施設の構造及び配置に関する政令で定める基準（以下「建築物移動等円滑化基準」という。）に適合させなければならない。

- 2 建築主等は、その所有し、管理し、又は占有する新築特別特定建築物を建築物移動等円滑化基準に適合するように維持しなければならない。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的社会的条件の特殊性により、前二項の規定のみによっては、高齢者、障害者等が特定建築物を円滑に利用できるようにする目的を十分に達成することができないと認める場合においては、特別特定建築物に条例で定める特定建築物を追加し、第一項の建築の規模を条例で同項の政令で定める規模未満で別に定め、又は建築物移動等円滑化基準に条例で必要な事項を付加することができる。

4－7 （略）

【表：基準適合義務の対象となる特別特定建築物の規模（参考：条例別表）】

項	区分	規模
一	学校	全て
	病院又は診療所	
	集会場（一の集会室の床面積が二百平方メートル以上のものに限る。）又は公会堂	
	博物館、美術館又は図書館	
	保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署	
	老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	
	公衆便所	
	車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの	
二	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	床面積の合計 200 平方メートル以上
	飲食店	
	理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	
	自動車修理工場（不特定かつ多数の者が利用するものに限る。）	
三	劇場、観覧場、映画館又は演芸場	床面積の合計 500 平方メートル以上
	展示場	
	自動車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるものに限る。）	
四	ホテル又は旅館	床面積の合計 1,000 平方メートル以上
	体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設又は遊技場	
	公衆浴場	
	自動車教習所又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの	
五	共同住宅	床面積の合計 2,000 平方メートル以上 又は住戸の数 20 以上（※）
六	寄宿舎	床面積の合計 2,000 平方メートル以上 又は住戸の数 50 以上
備考 この表に掲げる特別特定建築物には、仮設建築物を含まない。		

なお、条例により、規模の引き下げは行っていないが、政令第 5 条に規定される「公共用歩廊」は特別特定建築物のため、2,000 平方メートル以上で基準適合義務の対象となる。

（参照条文 条例別表（第 12 条関係））

※令第 14 条、第 18 条及び第 21 条並びに条例第 18 条、第 23 条及び第 25 条の規定の適用並びに道等から地上階に設ける住戸（地上階に住戸を設けず、かつ、エレベーターを設ける場合にあっては、地上階にある当該エレベーターの昇降路の出入口）までの経路以外の部分についての令第 11 条から第 13 条まで、第 17 条、第 19 条及び第 20 条並びに条例第 14 条から第 17 条まで、第 22 条、第 24 条及び第 27 条の規定の適用については、50（解説は P 118～P 119）

「床面積の合計」について

○「床面積の合計」とは、新築・増築・改築・用途変更に係る部分の床面積の合計（物販店舗、銀行などでは、バックスペースも含めた全体の面積を対象規模としてとらえる。）である。

○増築若しくは改築又は用途変更（以下「増築等」という。）の場合は、当該増築等の部分の規模で判断することとする。

○エレベーターの設置（500 ㎡以上※）や便所へのベビーベッド等の設置（1,000 ㎡以上）、授乳場所の設置（5,000 ㎡以上）、オストメイト対応便所への介護ベッド等の設置（10,000 ㎡以上）の面積規定も、床面積の合計と同じ考え方により算定する（ただし、複合用途の建築物においては次のとおり）。

※500 ㎡未満でも設置が必要な場合があるため注意すること（P78 参照）

特別特定建築物の複合施設

（A部分が1,000 ㎡以上又はB部分が1,000 ㎡以上）

劇 場 A部分	物品販売店舗 B部分
------------	---------------

（参考：ベビーベッド等設置）

左図のような複合施設において、一体的に利用できる建築物であれば、全体で1以上ベビーベッド等が設けられた便所があればよいとする。

建築物内又は用途上不可分の関係にある、同一敷地内の2以上の特別特定建築物の考え方

○同一敷地内に複数の特別特定建築物の用途が存在する場合、それぞれの用途区分ごとに対象規模を算出する。

○なお、下図のような施設において、分離して考えることができない共用部分がある場合は、各々の用途に供する部分の面積に対応して共有部分の面積を按分する。

建築物内に2以上の特別特定建築物（条例で追加する特定建築物含む）の部分がある場合（複合建築物）

◆ 新築の場合

新築の場合は、特別特定建築物のA部分、B部分がそれぞれ対象規模以上とする。

（例 劇場と物品販売店舗）

特別特定建築物の複合施設

（A部分が500 ㎡以上又はB部分が200 ㎡以上）

劇 場 A部分	物品販売店舗 B部分
分離して考えられない共用部分は、面積按分による	

◆ 増築等の場合

増築等の場合は、当該増築等に係る部分の床面積の合計が対象規模以上とする。

(例 劇場の増築)

特別特定建築物の複合施設（A部分が500㎡以上）	
当該増築等に係る 特別特定建築物(劇場) A部分	既存部分 B部分

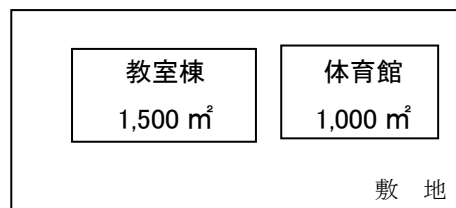
なお、増築等の場合においても、分離して考えることができない共用部分は、新築の場合と同様に面積按分によるものとする。

同一敷地に用途上不可分の関係にある2以上の特別特定建築物（条例で追加する特定建築物含む）がある場合

新築、増築等の行為に関わらず、敷地単位でとらえる。従って、増築等の場合は、当該増築等に係る部分の面積の合計が対象規模以上の場合に適用となる。

(例 学校の扱い)

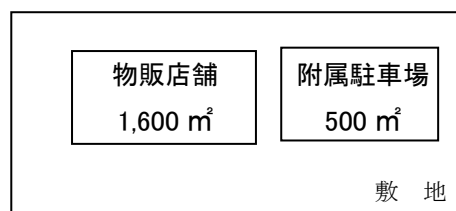
同一敷地内に用途上不可分の教室棟と体育館を別棟で建築する場合は、敷地単位で合算した面積でとらえる。(右図：面積は2,500㎡となる。)



(例 附属駐車場の扱い)

特別特定建築物に設ける附属駐車場を別棟で建築する場合は、駐車場が建築物特定施設となり、駐車場部分も特別特定建築物の用途となることから、面積算定は敷地内の全体でとらえることになる。

(右図：面積は2,100㎡となる。)



参考

〔法逐条解説〕政令第7条・政令第9条：P38～P39