

建築基準法等質疑応答

第1節 総則関係

- 1 建築物の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-1
- 2 小規模な倉庫の取扱い・・・・・・・・・・・・1-2
- 3 居室の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-3
- 4 延焼のおそれのある部分・・・・・・・・・・・・1-4
- 5 準耐火建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-5
- 6 敷地の定義における用途上の可分・不可分・・・・・・・・1-8
- 7 計画変更確認を要しない軽微な変更・・・・・・・・・・・・1-9
- 8 計画変更の確認に係る申請手数料・・・・・・・・・・・・1-11
- 9 床面積の算定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-12
- 10 建築物の高さ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-18
- 11 地盤面・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-19
- 12 階数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-21
- 13 積雪荷重・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1-22

第2節 単体規定関係

- 1 建築物の別棟の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-1
- 2 無窓の居室・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-3
- 3 内装制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-4
- 4 木造建築物に関する構法関係の告示等・・・・・・・・・・・・2-5
- 5 シックハウス対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-6
- 6 がけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-10
- 7 用途変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2-14
- 8 既存不適格建築物に対する増築等
(増築又は改築・大規模の修繕又は大規模の模様替)・・2-15

第3節 集団規定関係

- 1 第1種低層住居専用地域内における規制・・・・・・・・・・・・3-1
- 2 建築物の敷地及び道路関係・・・・・・・・・・・・3-2
- 3 用途地域制度関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3-4
- 4 住宅及び老人ホーム等地下室の容積率の不算入・・・・・・・・3-16
- 5 日影による建築物の制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3-17
- 6 宮崎市中高層建築物に関する指導要綱・・・・・・・・・・・・3-18
- 7 延岡市中高層建築物に関する指導要綱・・・・・・・・・・・・3-20
- 8 都市景観条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3-22
- 9 狭あい道路の拡幅整備事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3-23

第3章 建築基準法等質疑応答

第1節 総則関係

1 建築物の定義

H30.4.1

質問 建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）となっていますが、屋根がビニールシート、布製テント張の場合は建築物になりますか。

回答 建築基準法の対象となる「建築物」であるための要素としては、土地に定着し、屋根があり、かつ柱若しくは壁があるものとされています。建築物の屋根とは、雨露をしのぐことのほか、永続的な屋根空間を保持するためのものと考えられます。

そこで、質問のように屋根をビニールシートや布製テント張とした場合、実際の使用上それらを取り付けたまま長時間使用するものについては、屋根としての効用を果たすことになることから建築物となります。なお、日よけのみを目的としたスタレやヨシズ葺きの場合は建築物とはなりません。

このほか、車両、客貨車、コンテナ、船舶等でも、随時かつ任意に移動できないもので、店舗、事務所、倉庫、ホテル等の建築物的用途に利用するものや、土地に自立して設置する太陽光発電設備（太陽光パネル）下の空間を屋内的用途に供するもの、床にパンチングメタルやエキスパンドメタルを利用した自走式自動車車庫も「これに類する構造のもの」として建築物とされています。

注1）法第22条指定区域、準防火地域及び防火地域では屋根不燃化の規定がありますので注意してください。

注2）「土地に定着する」とは陸地のほか、建築的利用の可能な水面、海底も含み、必ずしも物理的に強固に結合された様態のみでなく、本来の用法上、定常的に移動しない様態をいいます。

注3）テント倉庫建築物の構造方法については、平成14年告示第667号を参照してください。

質問 既製品の鋼製小型物置等でも建築物となりますか。

回答 小規模な倉庫であり、「建築物」となります。

ただし、次の条件全てに該当するものは、既製のものであるか否か、及びその構造種別にかかわらず、法第2条第1号に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとして取扱います。

- 1 用途は倉庫業を営まない倉庫であること（ゴミ置場、プロパン庫を含む）
- 2 設置する敷地に倉庫以外の土地利用があること（駐車場のみは除く）
[判断基準] 住宅などの建物の附属施設、又は公園に設置する備蓄倉庫等であること
※小規模な倉庫以外の土地利用（駐車場のみは除く）が無い場合は、建築物と判断します。
- 3 土地に自立して設置していること
[判断基準] 土地に基礎等を介して直に接し、かつ、自立していること
- 4 小規模で外部から荷物の出し入れができ、かつ、内部に人が立ち入らないものであること
[判断基準] ①奥行きは1.5m程度までで、かつ、床面積は5㎡以内であること
②軒の高さは2.3m以下であること
③敷地内に設置する小規模な倉庫の床面積の合計は10㎡以内であること
※上記を満たす場合であっても、内部に立ち入らないと出し入れができない荷物を保管する場合は、建築物と判断します。

3 居室の定義

H30.4.1

質問 建築基準法でいう居室とは、どのようなものですか。

回答 居室とは、法第2 条第4 号で「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」と定義されています。ここでいう「継続的」とは、特定の人が継続して室を使用することのみではなく、使用する人が入れ替わっても、室そのものが継続的に使用されることをいい、常時使用するかどうかは問いません。

なお、通常、居室に該当するかどうかは下表のとおりです。ただし、法第 28 条の2 の規定の適用にあたっては、居室の換気経路となっている便所、浴室、階段、廊下等も居室に該当し、制限を受けます。また、納戸等で給気経路となっている場合には居室と見なされますので、注意が必要です。

用途名	居室に該当するもの	居室に該当しないもの
住宅等	居間、客間、勉強部屋、寝室、食事兼台所	玄関、便所、浴室、脱衣室、押入、縁側、階段、廊下、台所
事務所等	事務室、役員室、応接室、会議室、宿直室	廊下、階段室、洗面所、更衣室、倉庫
店舗等	売場、休憩室、店長室、応接室、荷捌室	同上
病院 診療所	病室、診察室、薬局、検査室、手術室、事務室、 暗室、医事室、看護婦室、待合室、厨房、 医長室、レントゲン室、	同上及びリネン室
その他	その他の用途についても上記に準じた考えで判断する。	

注 1) 手術室、レントゲン室、暗室については、法第 28 条第1 項ただし書に該当する場合があります。

4 延焼のおそれのある部分

H30.4.1

質問 延焼のおそれのある部分とは、建築物のどの部分をいうのですか。また、附属建築物の延焼のおそれのある部分はどのように取り扱われるのでしょうか。

回答 延焼のおそれのある部分とは、建築物の部分が隣地境界線、道路中心線、又は同一敷地の2以上の建築物の相互の外壁間の中心線から、1階で3 m以下、2階以上で5 m以下の距離にある部分をいいます。（図-1、図-2 参照）ただし、防火上有効な公園、広場、川、耐火構造の壁等に面する部分は除かれます。

また、附属建築物のうち自転車置場、平屋建ての小規模な物置、受水槽上屋、尿尿浄化槽の上屋、ポンプ室で主要構造部が不燃材料で造られたもの、その他の火災の発生のおそれが著しく少ないものについては、法第2条第六号ただし書の「その他これらに類するもの」として取り扱い、本体建築物においては、延焼のおそれのある部分は生じないものとします。

ただし、小規模な物置の開口部については、防火設備にする必要があります。

注) 同一敷地内に2以上の建築物がある場合で、その床面積の合計が500㎡以内の建築物は1棟とみなします。

図-1

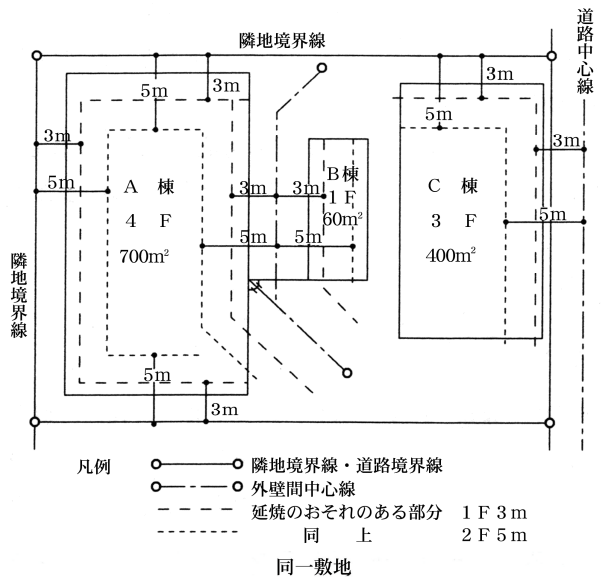
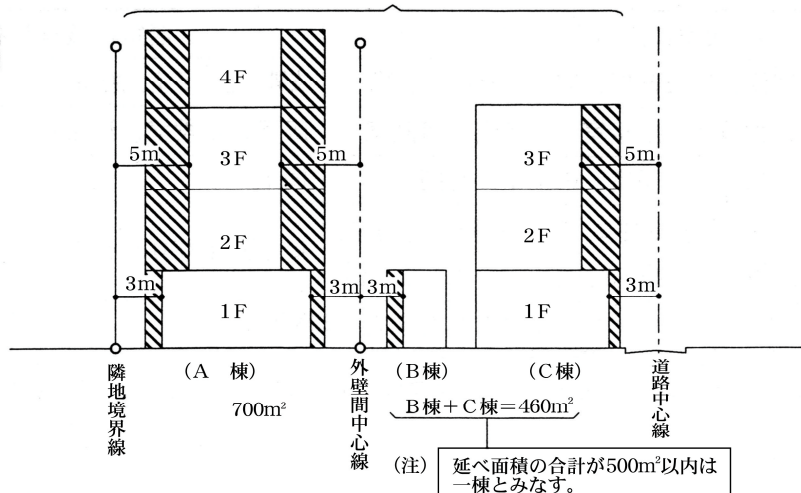


図-2



5 準耐火建築物

H30.4.1

質問 準耐火建築物とは、どのようなものですか。

回答 準耐火建築物については、次の4種類が規定されています。

- (1) 主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物（イ準耐 1時間準耐火基準） 図-1
- (2) 主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物（イ準耐） 図-2
- (3) 外壁を耐火構造とした準耐火建築物（ロ準耐-1：外壁耐火型準耐） 図-3
- (4) 主要構造部を不燃材料等とした準耐火建築物（ロ準耐-2：不燃構造型準耐） 図-4

イ準耐は、法第2条第9号の3イに「主要構造部を準耐火構造としたもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の政令で定める防火設備を有するもの」と規定されていますので、建築物の部分ごとに準耐火性能を満たした構造としなければなりません。

また、この準耐火性能の一般的な仕様は、平成12年告示第1358号に定められています。

(1)(2) イ準耐

種別	建築物の部分			準耐火性能		
イ準耐	壁	間仕切壁			45分間	(1時間)
		外壁	耐力壁		45分間	(1時間)
			非耐力壁	延焼部分	45分間	(1時間)
				その他の部分	30分間	(30分間)
	柱			45分間	(1時間)	
	床			45分間	(1時間)	
	梁			45分間	(1時間)	
	屋根	屋根			30分間	(30分間)
		軒裏（外壁で小屋裏などが遮られているものを除く。）	延焼部分	45分間	(1時間)	
			その他の部分	30分間	(30分間)	
	階段			30分間	(30分間)	

※カッコ書きは、1時間準耐火基準の時間を示します。

注) 準耐火性能とは、通常の火災による延焼を抑制するために建築物の部分に必要とされている性能で、各部分が所定の時間以上加熱に耐えられなければなりません。

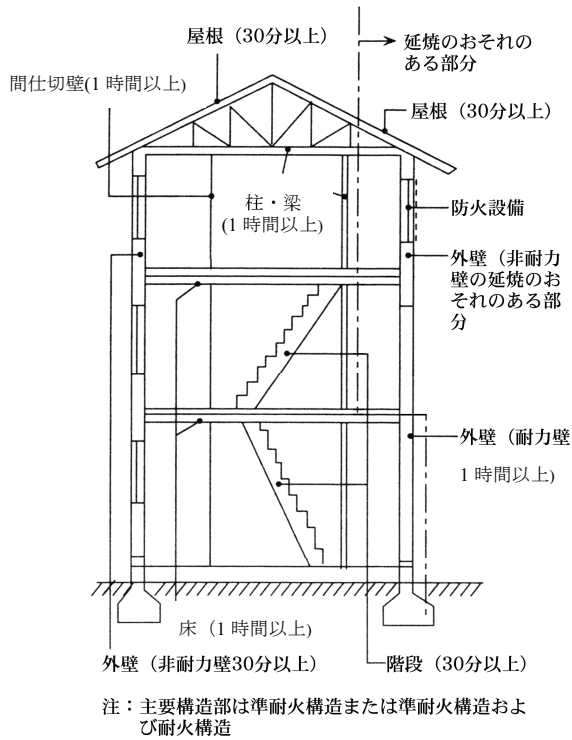


図-1 (イ準耐 1時間準耐火基準)

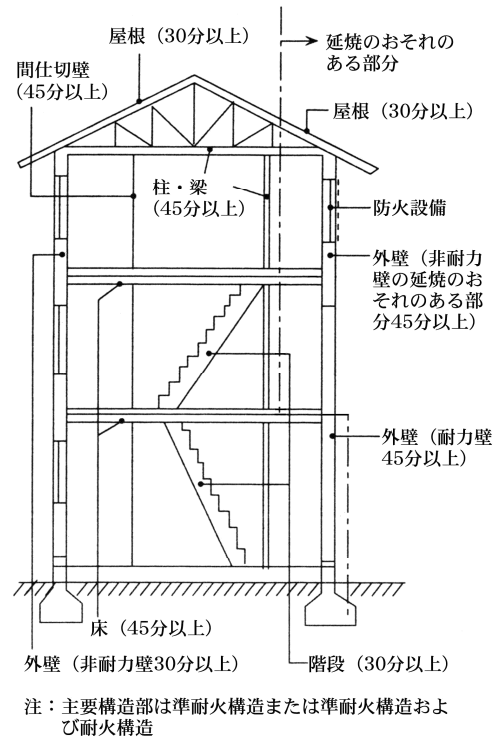


図-2 (イ準耐)

(3) ロ準耐-1 (外壁耐火型準耐)

建築物の部位		構造又は使用材料など	
ロ 準 耐 - 1	外 壁	耐火構造	
	屋 根	延焼のおそれのある部分	不燃材料で造るか、又は葺くほか、準耐火構造等とする
		その他の部分	不燃材料で造るか、又は葺く
	外壁の開口部(延焼のおそれのある部分)		防火設備を設ける (令第109条)

(4) ロ準耐-2 (不燃構造型準耐)

建築物の部位		構造又は使用材料など		
ロ 準 耐 - 2	柱及び梁		不燃材料	
	壁	外壁	延焼のおそれのある部分	準不燃材料で造るほか、防火構造とする
			その他の部分	準不燃材料
		主要構造部である間仕切壁		準不燃材料
	床	3階以上の階		準不燃材料で造るほか、準耐火構造等とする
		その他(最下階を除く)		準不燃材料
	屋 根		不燃材料で葺き、その他の部分(野地板、たる木等)は、準不燃材料とする	
	階 段		準不燃材料	
外壁の開口部(延焼のおそれのある部分)		防火設備を設ける (令第109条)		
その他の主要構造部		準不燃材料		

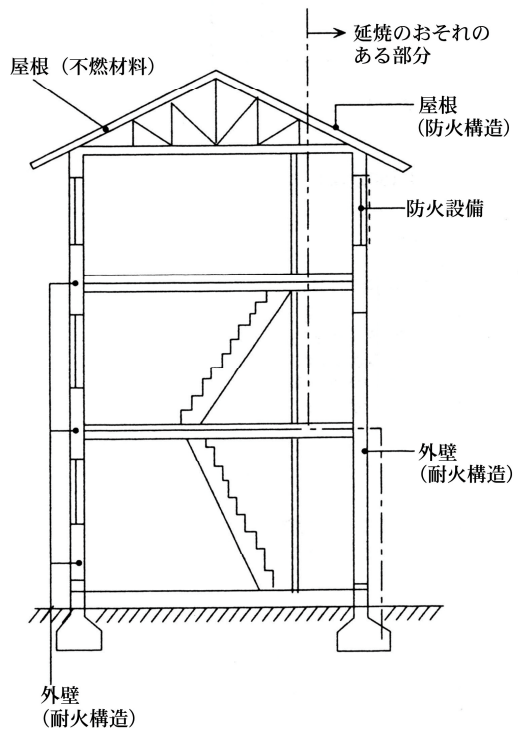


図-2 (口準耐-1)

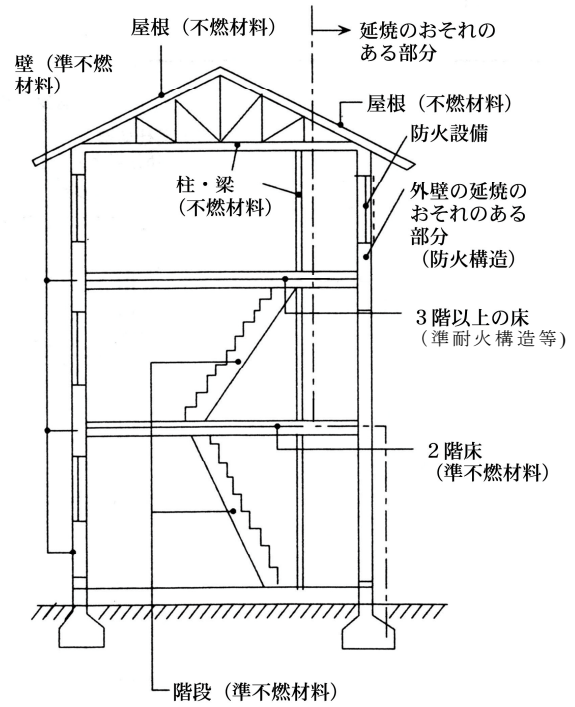


図-3 (口準耐-2)

6 敷地の定義における用途上の可分・不可分

H30.4.1

質問 敷地の定義における「用途上可分」、「用途上不可分」の取扱いは、どのようになりますか。

回答 用語の定義で「敷地とは、1 の建築物又は用途上不可分の関係にある2 以上の建築物のある一団の土地をいう」となっていますが、ここでいう用途上不可分の建築物とは、その利用形態が主従の関係にあり、社会通念上も不可分として考えられるものをいいます。

また、用途上可分の建築物とは、それぞれの建築物が独立して、その機能を満たしているものをいいます。したがって、用途上可分の場合は、建築物ごとにそれぞれ別の敷地として取り扱うこととなります。（図-1、図-2 参照）

一般的に「用途上不可分」、「用途上可分」の取扱いは下表のとおりです。

用途上可分のもの (別の敷地として取り扱う。)	用途上不可分のもの (同一敷地として取り扱うことができる。)
イ 住宅と住宅	イ 住宅と付属する物置、車庫等
ロ 2 棟以上の貸家住宅	ロ 住宅と子供部屋等の離れ(台所、便所又は風呂のいずれかのないものに限る。)
ハ 2 棟以上の共同住宅	ハ 店舗等と付属する倉庫等
ニ 2 棟以上の長屋住宅	ニ 下宿と管理人住宅
ホ 工場等と従業員住宅	ホ 工場等とその事務所及び車庫
ヘ 共同住宅と管理人住宅	ヘ 寄宿舍と管理人住宅
ト 病院と院長住宅	ト 診療所(患者の収容施設のあるものに限る。)
チ 診療所(患者の収容施設がないものに限る。) と院長住宅	と院長住宅

(用途上可分となる事例)

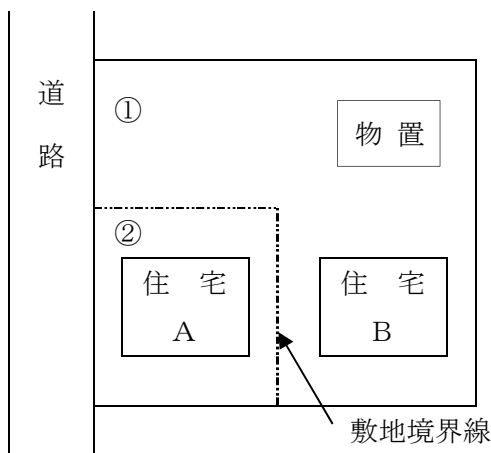


図-1

上図のように住宅A、住宅Bを親子や兄弟がそれぞれ建て、土地について①と②をあわせて共有とする場合、①と②は別々の敷地として取り扱う。

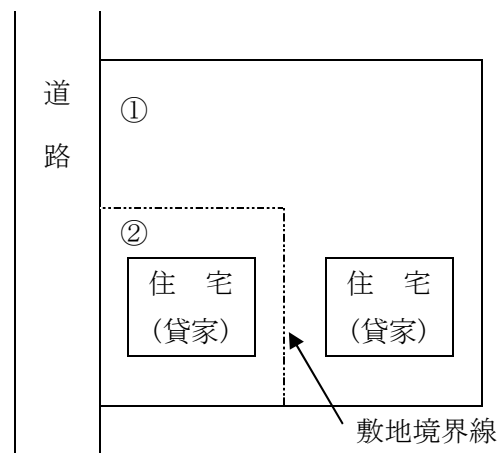


図-2

上図のような土地に、貸家住宅を2 戸以上建築するとき、建築主が同一の場合でも①と②は別々の敷地として取り扱う。

7 計画変更確認を要しない軽微な変更

H30.4.1

質問 計画変更の確認申請を要しない「軽微な変更」とは、どのような変更をいうのですか。
また、軽微な変更に該当した場合、届出等の手続きも不要なのですか。

回答 建築確認を受けた建築物の計画の内容を変更しようとする場合、原則、計画変更の確認申請が必要となりますが、変更内容が下表の各号に該当し、変更後も建築物の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかな場合には、計画変更の確認申請に代わって、設計変更届出が必要です。

軽微な変更一覧（規則第3条の2に準じる）

1	道路の幅員が大きくなる場合 接道長さの変更（変更後の接道長さが2 m以上かつ条例で規定する長さ以上に限る。）
2	敷地面積の増加（変更前の敷地の一部が除かれる場合を除く。）
3	建築物の高さの減少（最低限度が定められている場合を除く。）
4	階数の減少
5	建築面積の減少
6	床面積の合計の減少（延べ面積が増加するものを除く。）
7	類似の用途相互間の変更
8	基礎ぐい及び二次部材 ^{*1} の位置の変更（変更に関連する部材の安全性を構造計算によって確かめられる場合に限る）
9	構造耐力上主要な部分である部材の材料又は構造の変更 ^{*2} （建築材料の変更 ^{*3} 及び強度又は耐力が減少する変更を除く）
10	天井を除く非構造部材 ^{*4} の材料若しくは構造の変更 ^{*2} 又は位置の変更（間仕切壁にあっては、主要構造部であるもの及び防火上主要なものを除く。）
11	天井の材料若しくは構造の変更 ^{*2} 又は位置の変更（特定天井にあっては、建築材料の変更 ^{*3} 又は強度若しくは耐力が減少する変更を除き、特定天井以外の天井にあっては、特定天井とする変更を除く。）
12	下記の材料又は構造で変更前の性能以上のものに変更する場合（9から11に掲げる部分の変更を除く） ・不燃材料、準不燃材料、難燃材料 ・耐火構造、準耐火構造、防火構造 ・特定防火設備、防火設備 ・ホルムアルデヒド発散建築材料（第2種、第3種及び規制対象外材料）
13	井戸の位置の変更（くみ取便所の便槽との間の距離が短くなる変更を除く）
14	開口部の位置及び大きさの変更（次の①～④を除く。） ①採光及び換気面積が減少するもの ②耐火建築物、準耐火建築物、防火地域又は準防火地域内にある建築物の開口部で変更により延焼のおそれのある部分の開口部となるもの ③令第117条に該当する建築物（特建、階数3以上、無窓、延面積1,000㎡超）で ・直通階段までの歩行距離が長くなるもの ・避難階段・特別避難階段に係る開口部に係るもの

	④非常用進入口で令第126条の7の第2,3,5号の値の範囲を超えるもの
15	建築設備の材料、位置又は能力の変更（性能が低下する材料の変更及び能力が減少する変更を除く）
16	下記に掲げる規定に係るもので、建築基準法令の規定に係る変更を伴わないものもの ①建築基準関係規定 ②バリアフリー法第14条第1項～3項の規定 ③市緑地法第35条、第36条又は第39条第1項の規定 ④建築物省エネ法第11条第1項の規定
17	設計図書に明示すべき事項以外の変更
18	設計図書に明示すべき事項ではあるが、確認の特例に該当する事項の変更
備考	※1：間柱、床版、屋根版又は横架材（小ぶりその他これらに類するものに限る） ※2：材料、構造の変更は12に掲げる変更に限る。 ※3：鉄骨造から鉄筋コンクリート造への変更など。 ※4：屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分、広告塔、装飾塔その他建築物の屋外に取り付けるもの若しくは当該取付け部分、壁又は手すり若しくは手すり壁

注) 1 複数の変更事項が生じる変更の場合、一の変更として軽微な変更該当するか判断する必要があります。不明な点があれば、事前に特定行政庁に相談してください。

2 17及び18に該当する場合に、設計変更届出が不要となるときがありますので、特定行政庁にお問い合わせください。

8 計画変更の確認に係る申請手数料

H30.4.1

質問 計画変更の確認申請を行う場合、申請手数料はどのようになりますか。

回答 計画変更の確認申請手数料は、原則として変更に係る部分の床面積の1/2をもとに算定することとなります。ただし、計画変更のうち、床面積が増加する場合は、その部分の床面積がそのまま手数料算定の床面積になります。

$$\text{手数料算定対象床面積} = \text{増加する床面積} + \text{計画の変更に係る部分の床面積} \times 1/2$$

なお、変更に係る部分の床面積は、下表の各号に掲げる変更に応じて、それぞれ当該各号に掲げる方法により算定した床面積の合計とします。ただし、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床面積の合計を超える場合にあっては、変更前の計画床面積の合計を上限とします。

計画変更に係る床面積の算定一覧（平成11年通達住指発202号第4「計画変更床面積算定準則」に準じる）

	計画変更の内容	床面積の算定方法
1	道路幅員、接道長さ、敷地面積、敷地境界線、建築物の位置の変更	申請建築物の建築面積
2	建築面積の変更	変更される建築面積
3	高さの変更	変更される部分の床面積
	階数の変更	変更される階の床面積
4	床の変更	変更される部分の床面積
5	階段の変更	変更される部分の水平投影面積
6	柱、はり又はけたの変更	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
7	壁の変更	当該室の面積 × $\frac{\text{変更の壁の長さ}}{\text{壁全体の長さ}}$
8	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
9	開口部の変更	開口部の面積
10	土台、基礎又は基礎ぐいの変更	土台、布基礎などは、7に同じ その他の部分は、6に同じ
11	小屋組みの変更	変更される部分の水平投影面積
12	斜材の変更	水平投影面積、壁の含まれる場合は7の壁に同じ
13	建築設備（法第87条の2に該当するものを除く。）の変更	変更される部分の水平投影面積 ただし、防煙壁は下記による 区画部分の面積 × $\frac{\text{変更防煙壁の長さ}}{\text{防煙壁全体の長さ}}$
14	シックハウス対策規制に係る変更 ・ 建築材料及び使用面積等の変更 ・ 換気設備及び換気方式等の変更	変更される部分を含む換気計画上一体となっている居室等の床面積
15	上記1～14に掲げる変更以外のもの	30㎡以下のものとして扱う

注) 1 6及び7について、変更前と変更後で床面積が異なる場合は、その大きい方の面積とする。

2 14について、建築材料及び換気設備を変更前の性能以上のものに変更する場合は、軽微な変更で取扱うものとする。

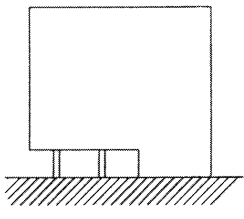
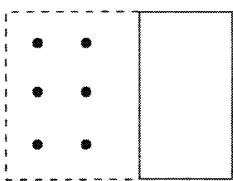
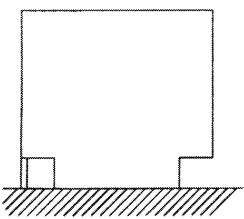
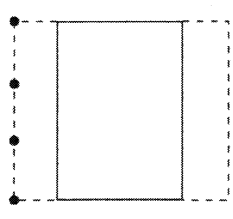
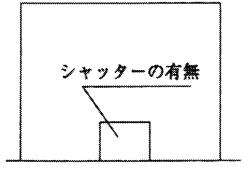
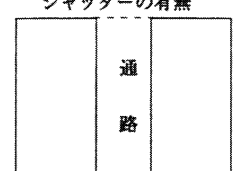
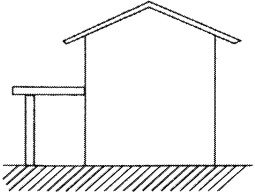
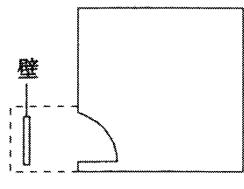
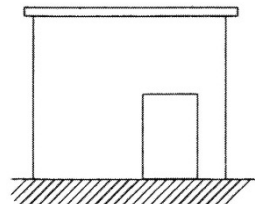
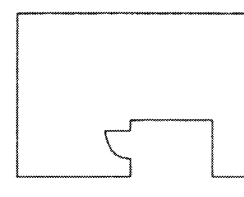
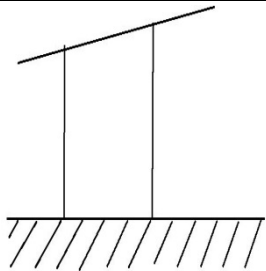
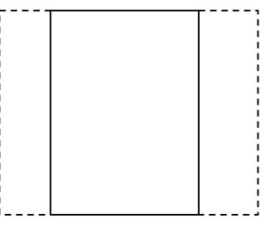
9 床面積の算定方法

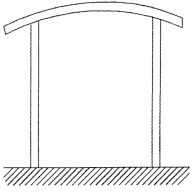
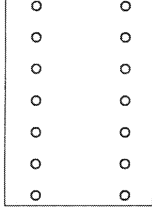
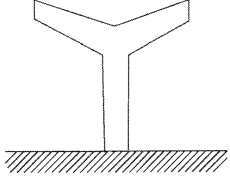
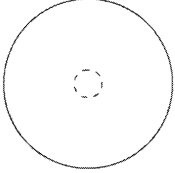
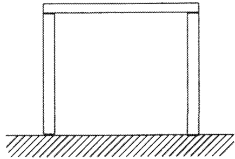
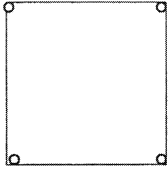
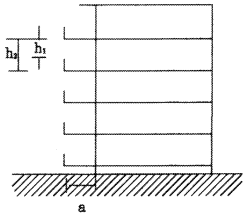
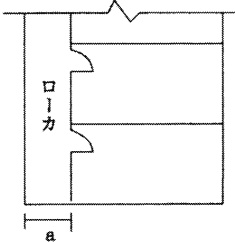
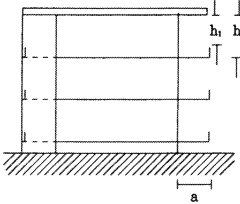
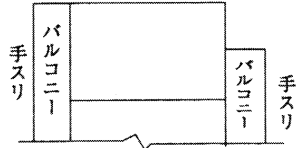
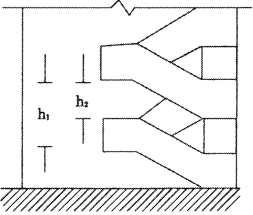
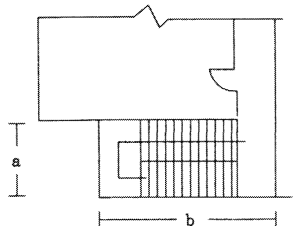
H30.4.1

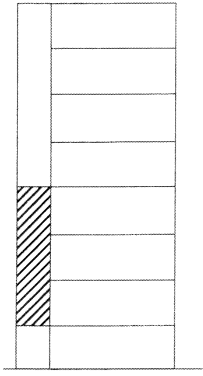
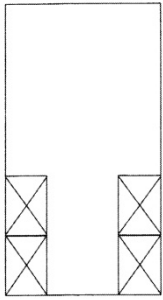
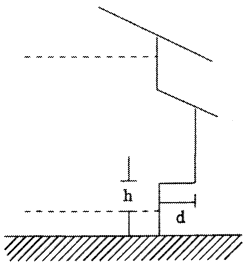
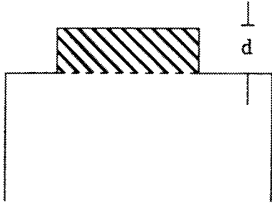
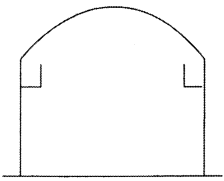
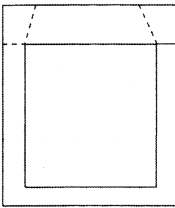
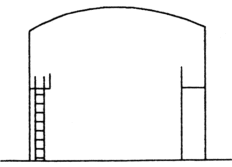
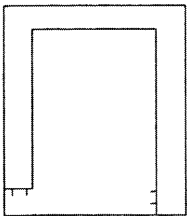
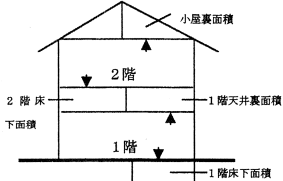
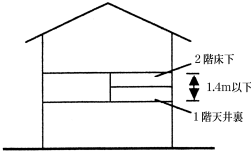
質問 床面積の算定方法は、令第2条第1項第3号に定義されていますが、建築物の形態及び外壁の状況等により算定が変わる場合が考えられますので、算定方法を示してください。

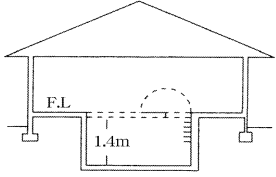
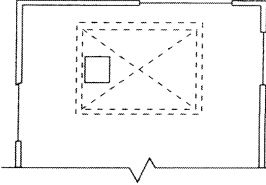
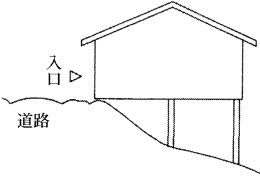
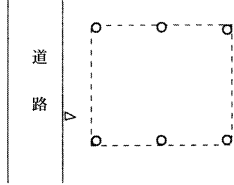
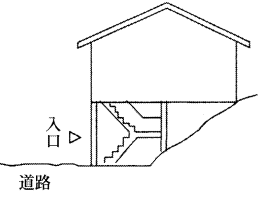
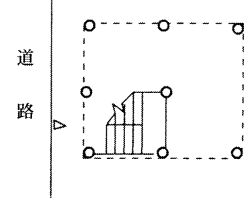
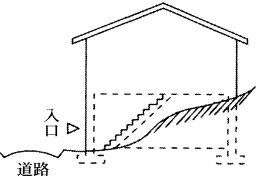
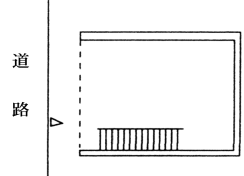
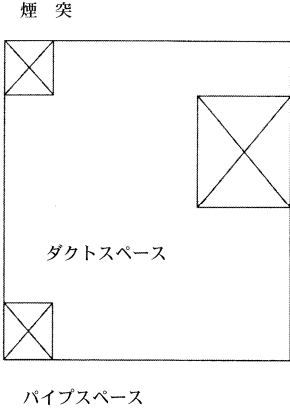
回答 床面積の算定方法については、次の表のとおり取り扱っています。

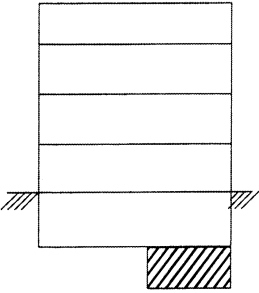
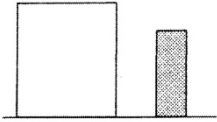
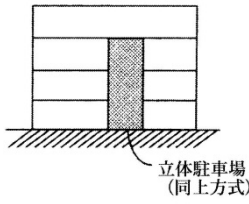
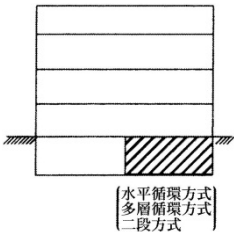
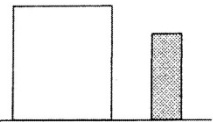
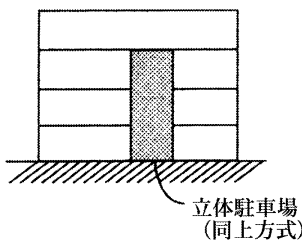
床面積の算定方法

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
ピロ テ イ			十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分で、例えば自動車車庫、自転車置場等に供する部分など
				
貫 通 通 路			トンネル状の場合 (通り抜け)	マーケットの中通路型の場合 両端にシャッター等の区画がある場合
ポ ー チ			右記を除き、原則として床面積に算入しない	店舗等での商品陳列及び販売、又は駐車場等の屋内的用途に供する部分
				
庇			十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分屋内的用途に供されている部分を確定することが困難な場合は、建築面積の算定方法と同様、先端から1m後退した線で測る。

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
公共用歩廊			十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分	左記以外の部分屋内的用途に供されている部分を確定することが困難な場合は、建築面積の算定方法と同様、先端から1m後退した線で測る。
傘型				
壁を有しない門型				
吹きさらしの廊下			$h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ で、 a のうち2mまでの部分 h_1 : 当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2 : 当該廊下の天井の高さ a : 当該廊下の幅	左記以外の部分又は隣地境界線からの距離が50cm未満の場合隣棟間隔1m未満の場合
バルコニー・ベランダ			$h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ で、 a のうち2mまでの部分 h_1 : 当該バルコニー・ベランダの外気に有効に開放されている部分の高さ h_2 : 当該バルコニー・ベランダの天井の高さ a : 当該バルコニー・ベランダの幅	左記以外の部分又は隣地境界線からの距離が50cm未満の場合
屋外階段			外気に有効に開放されている部分の長さ $\geq 1/2 \times$ 階段周長 ($2[a+b]$) で、 $h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 h_2$ h_1 : 当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ h_2 : 当該階段の天井の高さ	左記以外の部分又は隣地境界線からの距離が50cm未満の場合
屋外階段の建築面積及び屋外階段に接する廊下の床面積の取り扱いについては別途記載しています。				

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
EV シ ャ フ ト		 EVシャフト	乗降口がない階の部分 高層階エレベーターで、乗降 口のない低層階部分など	左記以外の部分
出 窓			$h \geq 30\text{cm}$, $d < 50\text{cm}$ 、かつ見付 面積の 1/2 以上が窓である もの h : 下端の床面からの 高さ d : 周囲の外壁面から の水平距離	左記以外の場合
ギ ャ ラ リ ー			保守点検等一時的な使用を 目的としている場合	左記以外の場合
				
小 屋 裏 物 置 等	 		当該物置等の最高の内法の 高さが 1.4m 以下で、かつ、 その水平投影面積がその存 する部分の床面積の 1/2 未 満の場合は、階にも床面積に も算入しない。 存する部分の床面積の 1/2 の取扱いについて (小屋裏面積+2 階床下面 積) < 2 階床面積×1/2 及び (1 階天井裏面積+1 階床下 面積) < 1 階床面積×1/2	用途は物置等に限定 する

	立 面	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
床下物入			小屋裏物置等と同じ扱いとする	
がけ上高床下			開放的空間で屋内的な使用がされない場合	左記以外の場合
			開放的階段の場合	閉鎖的な階段室等がある場合 (階段室等の部分のみ)
			基礎を兼ねた側壁に囲まれた部分で、その部分の高さが1.5m以下で、かつ車庫等に使用できない場合	左記以外の場合
	平 面		床面積に算入しない	床面積に算入する
パイプシャフト	 <p>煙 突</p> <p>ダクトスペース</p> <p>パイプスペース</p>		煙 突	パイプシャフト ダクトスペース

	平 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
給水・貯水タンク用地下ピット		タンクの周辺の保守点検用の専用の空間のみを有するもの	左記以外の場合
機械式駐車場	独立の 立体駐車場 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベーター スライド方式 		床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡として床面積を算定する。
	 立体駐車場 (同上方式)		床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡とみなし算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きい方の数値とする。
	 [水平循環方式] [多層循環方式] 二段方式		建築物の一の階に床として認識することが困難な立体的駐車装置が設けられる場合は、駐車台数1台につき15㎡とみなし算定した数値と当該装置設置部分の床面積の大きい方の数値とする。
機械式駐輪場	独立の 立体駐車場 垂直循環方式 エレベーター方式 エレベーター スライド方式 		床として認識することが困難なものは駐輪台数1台につき1.2㎡として床面積を算定する。
	 立体駐輪場 (同上方式)		床として認識することが困難なものは駐輪台数1台につき1.2㎡として床面積を算定した数値と各階のフロアと同位置に床があるものとして算定した数値のうち大きい方の数値とする。

屋外階段

建築面積については、の部分算入する。

図-1

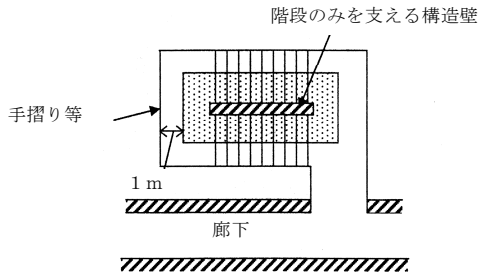


図-3

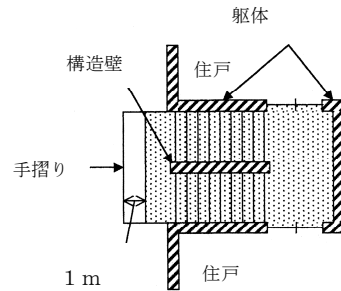


図-2

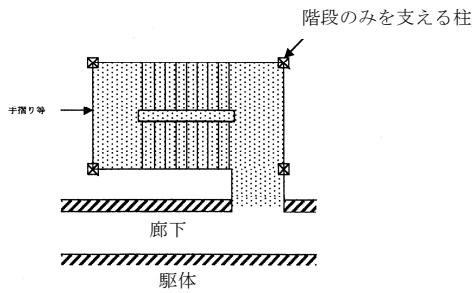
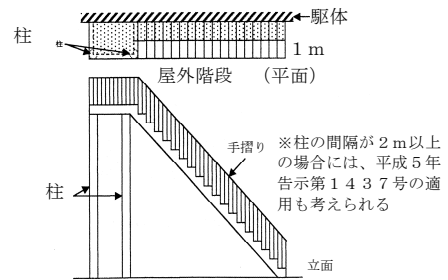


図-4



屋外階段に接する廊下の床面積について


屋外階段に接する廊下の床面積については、の部分算入する。
(ここでいう廊下とは幅2m以下で、通常床面積に算定されないものである。)

図-1

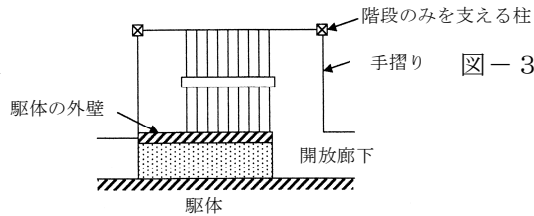
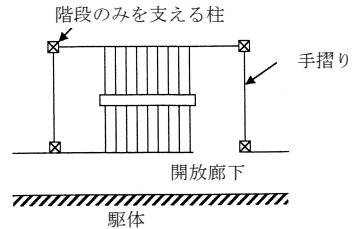


図-3



壁に囲まれ開放性がないため、床面積に算定する。

図-2

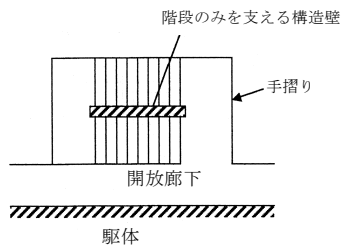


図-4

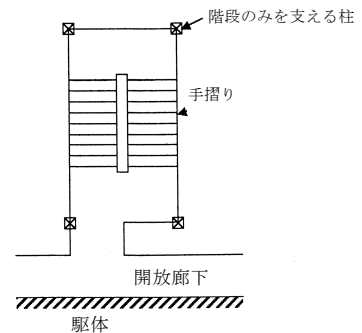


図-2, -3, -4の場合、階段部分が床面積に不算入のときは、廊下部分についても床面積に算入しない。

質問 建築物の高さのとり方について、具体的に教えてください。

回答 建築物の高さのとり方については、令第2条第1項第6号に「地盤面からの高さ」と規定され、具体的には、次のとおり取り扱います。

(1) 令第2条第1項第6号イの規定

法第56条第1項第1号（道路斜線制限）の場合には、前面道路の路面の中心からの高さになります。（図中H'）

(2) 令第2条第1項第6号ロの規定

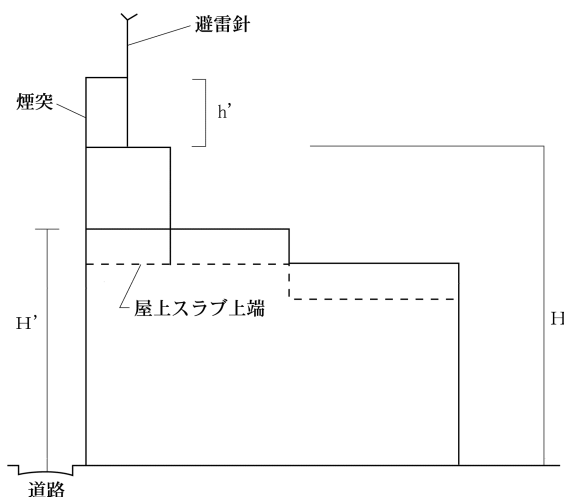
次の規定においては、屋上部分にある階段室等の面積の多少にかかわらず、すべて高さに算入します。（図中Hを指す。ただし、法第33条の場合は、図中H+h'を指す。）

- ・ 避雷設備の設置を要する高さ（法第33条）
- ・ 第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域又は第1種・第2種中高層住居専用地域における北側斜線制限の高さ（法第56条第1項第3号）
- ・ 高度地区内の高さ制限（法第58条）
- ・ 特定用途誘導地区内の高さ制限（法第60条の3第2項）

ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する建築物の部分で、この水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合、これらの部分は12m（法第55条第1項及び第2項（第1種・第2種低層住居専用地域内の高さの制限）、法第56条の2第4項（日影規制）、法第59条の2第1項（高さ制限の特例）並びに法別表第四（ろ）欄2の項、3の項及び4の項（日影規制）の場合は5m）まで、当該建築物の高さには算入しません。なお、12m（5m）を超える場合は、上部から12m（5m）まで除かれ、残りの部分は高さに算入します。

(3) 令第2条第1項第6号ハの規定

建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有さないもの（棟飾り、防火壁等の屋上突出物、天窗やパイプスペースの立ち上げり部分、開放性の高い手すり、アンテナ等）は高さに算入しません。ただし、建築物と一体的な構造となっているパラペット等の部分は高さに算入します。

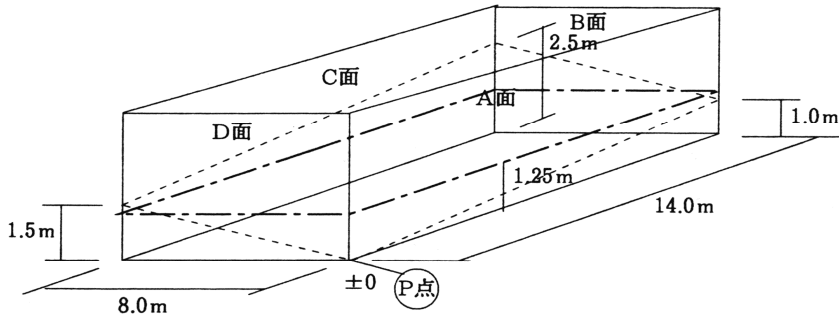


注) 「階段室等その他これらに類する建築物の屋上部分」には、次のようなものがあります。

- イ 昇降機の乗降ロビー（通常の乗降に必要な広さのもの）
- ロ 用途上やむを得ない（空調・排煙）機械室で、一般的に屋上に設けることが適当なもの
- ハ 時計塔、教会の鐘楼等の塔状部分

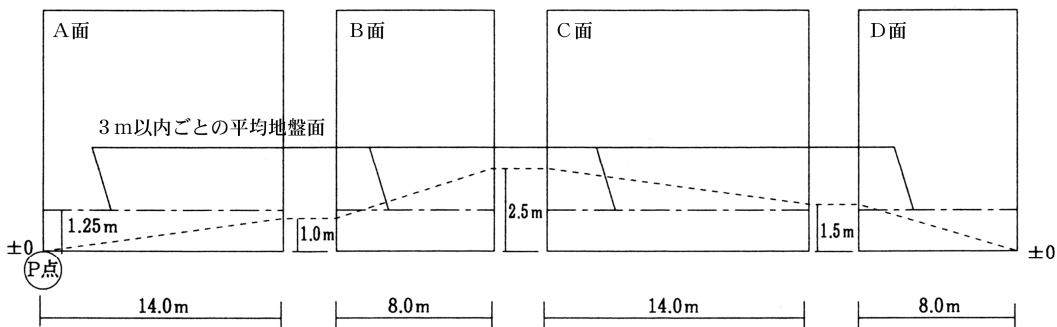
質問 建築物の敷地が斜面地又は段地の場合、「地盤面」のとり方はどうなりますか。

回答 地盤面とは、令第2条第2項で「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をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合には、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。」と規定されています。ここでは、高低差が3mを超えない場合の地盤面のとり方を説明します。



凡例 — — — 平均地盤面
 — — — — — 建物が周囲と接する位置

- 注1) 地盤の高低差が3mをこえる場合は、地盤面が2以上できます。
 2) 日影規制における場合の地盤面は「3m以内ごと」とは関係なく、平均地盤面になります。



$$\text{平均地盤面} = \frac{\text{建物が周囲の地盤と接する部分の合計 (m}^2\text{)}}{\text{建物の外周の合計 (m)}}$$

① 建物が周囲の地面と接する部分の面積の合計 m²

- A面 1.0×14.0×1/2=7.0
- B面 (1.0+2.5)×8.0×1/2=14.0
- C面 (2.5+1.5)×14.0×1/2=28.0
- D面 1.5×8.0×1/2=6.0

合計
55.0 m²

② 建物の外周の合計m

- A面 14.0m
 - B面 8.0m
 - C面 14.0m
 - D面 8.0m
- 合計
44.0m

$$\text{平均地盤面} = \frac{\text{①}}{\text{②}} = \frac{55.0}{44.0} = 1.25\text{m}$$

このように、地盤面は、P点を基準にして1.25m上がった水平面になります。

なお、上記の例は、敷地の高低差が3m以下ですが、3mを超える場合は、上記の作業を3m以内ごとに繰り返すことになります。

次に、「周囲の地盤と接する位置」についての取り扱いを説明します。

(1) からぼりのある場合

建築物と一体的な周壁を有する「からぼり」がある場合、当該建築物及び「からぼり」の周壁が接する位置を「周囲の地盤と接する位置」とします。（図-1）

ただし、斜面地等において大規模な擁壁とともに設ける場合は、建築物が実際に接する地表面を「周囲の地盤と接する位置」とします。（図-2）

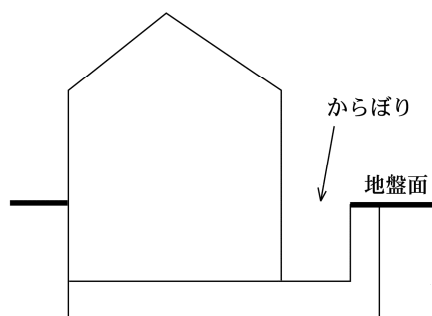


図-1

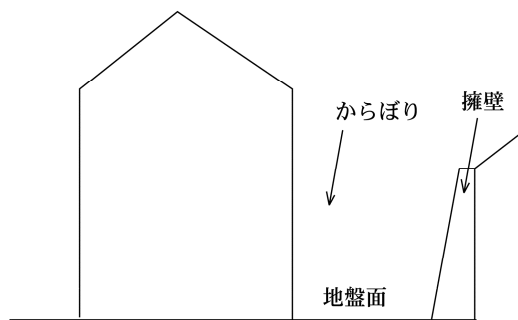


図-2

(2) 建築物が接する位置に盛土をする場合

敷地の衛生上、安全上必要な盛土は、盛土をした後に建築物が接する位置を「周囲の地盤と接する位置」とします。

ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局部的な盛土（花壇等で容易に撤去できるもの、又は建築物の接する位置から2 m以上の水平な広がりを持たないものを除く。）をした場合は、盛土後に建築物が接する位置以外の適切な位置を「周囲の地盤と接する位置」に設定します。

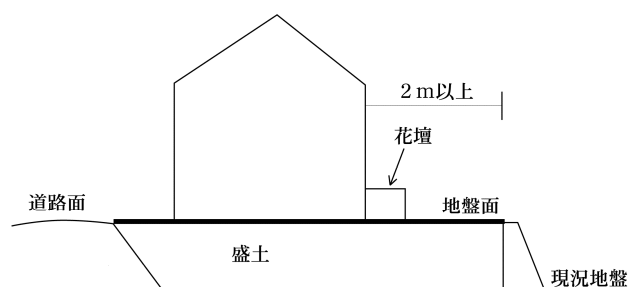


図-3

なお、隣地境界線又は道路境界線までそれぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土した場合は、水平な広がりが小規模であっても盛土後の地盤面を「周囲の地盤と接する位置」とします。

(3) 地盤面と接する位置にピロティ、屋外階段がある場合

ピロティ等がある場合は、柱、外壁の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして「周囲の地盤と接する位置」とします。

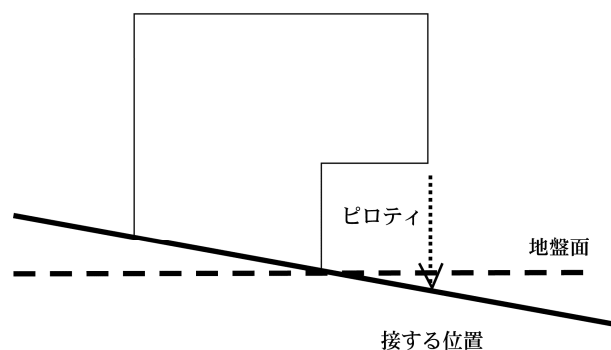


図-4

質問 階数と階はどう違うのですか。

回答 建築物の断面のうち、床面の最大の数、その建築物の階数といい、階数は数字だけで表現します。一方、階という場合は必ず地上とか地下とかの接頭語をつけて表現します。（例；地上10階、避難階、地階、地下1階・・・）

例えば、地上10階、地下2階と表現した場合、この建築物の階数は「12」となります。

なお、屋上に設けられた昇降機塔、装飾塔、または地階に設けられた倉庫、機械室等の水平投影面積の合計が、それぞれの当該建築物の建築面積の1/8以内であれば、それらの部分は階数に算入しません。（図-1）

また、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものは、地階になります。（図-2）

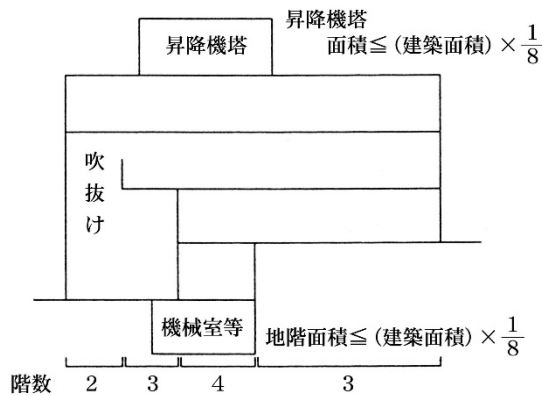


図-1

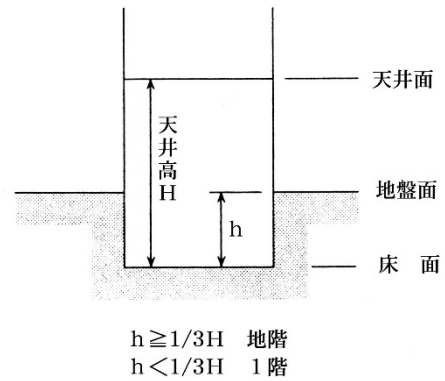


図-2

質問 宮崎県における積雪荷重の取扱について具体的に教えてください。

回答 建築物に作用する外力には、積雪、風圧及び地震がありますが、積雪荷重については、特定行政庁が規則で、その垂直積雪量を定めています。

県内の垂直積雪量は、下表のとおり規定されています。

区 域	垂 直 積 雪 量
宮崎市	0.15 m (12-1 式)によって計算した数値が 0.15m未満のときはその数値とすることができる
都城市 (下記区域以外)	0.13 m
都城市の区域のうち、山之口町、高城町、山田町及び高崎町の区域	0.15 m 申請に係る建築物等の工事施工地の標高が220mを超える場合にあつては、(12-2 式)によって計算した数値 (計算して得た数値が 0.15m未満のときは 0.15 mとする。)
延岡市	0.15 m 申請に係る建築物等の工事施工地の標高が166mを超える場合にあつては、(12-1 式)によって計算した数値 (計算して得た数値が 0.15m未満のときは 0.15 mとする。)
日向市	
日南市・小林市 (須木を除く)・串間市・西都市・三股町・高原町・国富町・綾町・高鍋町・新富町・木城町・川南町・都農町・門川町・美郷町 (南郷区を除く)	0.15 m 申請に係る建築物等の工事施工地の標高が166mを超える場合にあつては、(12-1 式)によって計算した数値 (計算して得た数値が 0.15m未満のときは 0.15 mとする。)
えびの市・小林市須木・西米良村・美郷町南郷区・諸塚村・椎葉村・高千穂町・日之影町・五ヶ瀬町	0.25 m 申請に係る建築物等の工事施工地の標高が500mを超える場合にあつては、(12-1 式)によって計算した数値 (計算して得た数値が 0.25m未満のときは 0.25 mとする。)
$d=0.0003 \times ls - 0.05 \times rs + 0.1 \quad \dots\dots\dots (12-1 \text{ 式})$ $d=0.9 \times (0.0003 \times ls - 0.05 \times rs + 0.1) \quad \dots\dots (12-2 \text{ 式})$ <p>d : 積雪量 (m) ls : 申請に係る建築物等の工事施工地の標高 (m) rs : 申請に係る建築物等の工事施工地の海率 (工事施工地を中心とした半径 20kmの円の面積に対する当該円内の海の面積の割合)</p>	

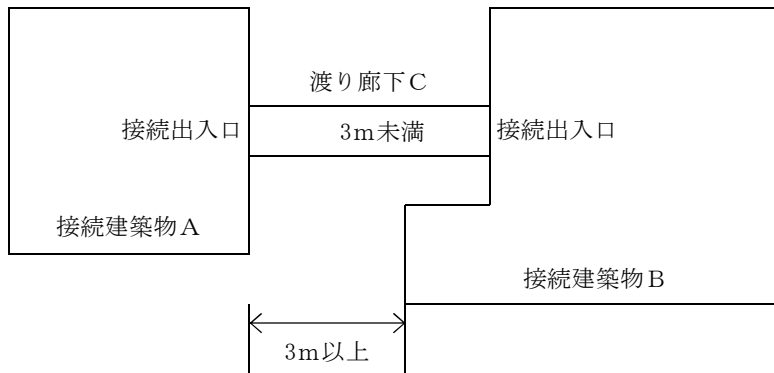
第2節 単体規定関係

1 建築物の別棟の考え方

H30.4.1

質問 建築物を渡り廊下で接続した場合、各々の建築物を別棟として取り扱うことができますか。

回答 建築物と建築物が渡り廊下により接続されている場合は、原則として一棟として取り扱います。ただし、渡り廊下により接続される建築物（以下「接続建築物」という。）の外壁の相互間の距離が3m以上離れている場合で、次の各項に該当する場合は別棟として取り扱うことができます。



(1) 渡り廊下の構造等

- ① 幅員は、原則として3m未満であること。ただし、接続建築物の双方の主要構造部が不燃材料で造られている場合には、6m未満とすることができる。
- ② 通行又は運搬の用途のみに供され、かつ可燃性物品の存置その他通行上支障がない状態にあること。
- ③ 内装、排煙、非常用照明及び換気が、接続建築物及び渡り廊下を一棟扱いしたときの規定に適合していること。ただし、吹きさらしの渡り廊下についてはこの限りでない。
- ④ 主要構造部は、接続建築物及び渡り廊下を一棟扱いしたときの規定に適合していること。ただし、吹きさらしの渡り廊下で主要構造部が不燃材料で造られているものについてはこの限りでない。

(2) 接続建築物と渡り廊下の接続部に設けられた出入口（以下「接続出入口」という。）の構造等（接続建築物の外壁の相互間距離が1階においては6mを、2階以上の階においては10mを超える吹きさらしの渡り廊下で接続される接続出入口を除く。）

- ① 接続出入口の面積は、それぞれ4㎡以下であること。
- ② 接続出入口の部分には、令第112条第14項に規定する防火設備（(1)④の規定により主要構造部を耐火構造としなければならない渡り廊下にあつては特定防火設備に限る。）で常時閉鎖式のもの又は煙感知器連動式のものを設けること。ただし、吹きさらしの廊下で接続される接続出入口は防火設備のみとすることができる。

(3) 接続建築物の外壁及び屋根の構造（接続建築物の外壁の相互間距離が、1階においては6mを、2階以上の階においては10mを超える渡り廊下で接続される接続建築物の部分を除く。）

- ① 渡り廊下との接続部分からそれぞれ3m以内の距離にある部分及び接続建築物間の延焼の恐れのある部分については、防火構造で造られていること。（図-1）

ただし、防火構造の塀等、又は閉鎖型スプリンクラーヘッドを用いるスプリンクラー設

備等で延焼防止に有効な措置等がされている場合はこの限りでない。(図-2)

- ② 渡り廊下との接続部分からそれぞれ 3m以内の距離にある部分については、開口部を有しないこと。ただし、面積 4 m²以内の開口部で防火設備が設けられている場合については、この限りではない。

<参考図> 接続建築物の外壁の相互間距離が6 (10) m以下の場合

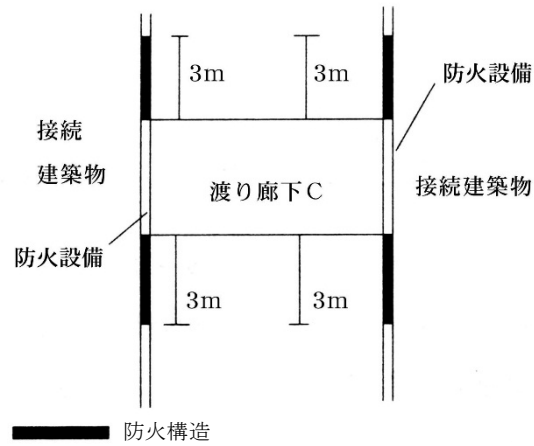


図-1

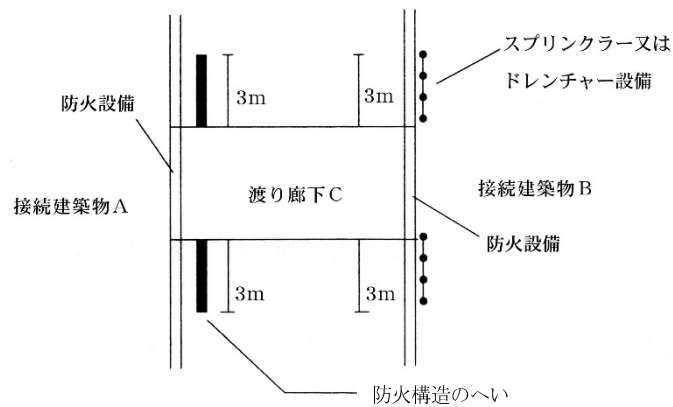


図-2

質問 無窓の居室とはどのようなものですか。また、それに伴う制限はどうなっていますか。

回答 無窓の居室は、条文によって次のとおり分類されますが、無窓の居室となる場合は、それぞれ代替措置が必要となります。

(1) 換気上の無窓の居室

換気上の無窓の居室とは、換気のために有効な部分の面積が、当該居室の床面積の 1/20 未満のものをいい、これに該当する居室には、自然換気設備、機械換気設備又は空気調和設備が必要となります。（法第 28 条第 2 項、令第 20 条の 2）

(2) 火災時の避難経路の照度確保上の無窓の居室

この場合の無窓の居室とは、採光上有効な開口部の面積の合計（算定方法は令第 20 条による。）が、当該居室の床面積の 1/20 未満のものをいい、これに該当する居室には、非常用の照明装置が必要となります。（法第 35 条、令第 116 条の 2 第 1 項第 1 号、令第 126 条の 4）

また、令第 120 条で直通階段の当該居室からの歩行距離の上限が定められています。

(3) 排煙上の無窓の居室

排煙上の無窓の居室とは、開放できる部分（天井又は天井から下方 80 cm 以内の部分に限る。）の面積の合計が、当該居室の床面積の 1/50 未満のものをいい、これに該当する居室には排煙設備が必要となります。（法第 35 条、令第 116 条の 2 第 1 項第 2 号、令第 126 条の 2）

(4) 消防隊の進入経路の確保上の無窓

この場合の無窓とは、直径 1m の円が内接することができる窓又は幅及び高さがそれぞれ 75 cm 以上及び 120 cm 以上の窓がないことをいい、非常用の進入口の設置が必要となります。

（法第 35 条、令第 126 条の 6）

(5) 内装制限上の無窓の居室

内装制限上の無窓の居室とは、排煙上の無窓（天井又は天井から下方 80 cm 以内の部分に開放できる部分がないもの）の居室又は採光上の無窓の居室（ただし採光面積比は 1/20 でなく、居室の用途に応じて 1/5 から 1/10 までとする。）の要件を具備したものをいい、当該居室には内装制限が適用されます。（法第 35 条の 2、令第 128 条の 3 の 2）

(6) 主要構造部を耐火構造等にしなければならない無窓の居室

この場合の無窓の居室とは、採光上の無窓の居室又は避難上の無窓の居室と同様な要件を備えたものをいい、これに該当する居室は、区画する主要構造部を耐火構造とするか又は不燃材料で造る必要があります。（法第 35 条の 3、令第 111 条）

(7) 敷地と道路との関係における無窓の居室

この場合の無窓の居室とは、採光上の無窓の居室又は排煙上の無窓の居室と同様な要件を備えたものをいい、これに該当する居室を有する建築物に対して、地方公共団体は条例で計画道路の幅員、接道長さ等敷地と道路の関係について必要な制限を附加することができます。

（法第 43 条第 2 項、令第 144 条の 6）

3 内装制限

H30.4.1

質問 建築物の室内や廊下の仕上げ材料について、防火上、避難上どのような制限がありますか。

回答 建築物の内装制限は次のとおり規制があります。

(1) 内装制限を受ける部分

内装制限を受ける部分は、居室の天井面と壁面の上部及び廊下、階段等の避難経路の天井面と壁面で、床面は含まれません。

なお、スプリンクラー設備等の自動式消火設備と排煙設備をあわせて設けた建築物の部分については、内装制限の適用を受けません。

内 装 制 限 一 欄 表

建築物用途	構造・規模・内装	耐火建築物 又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物 (特定避難時間が1時間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物を除く。)	準耐火建築物 又は特定避難時間が45分以上1時間未満である特定避難時間倒壊等防止建築物	その他の建築物	居室等の壁、天井の仕上げ(注1)	廊下、階段、通路等の仕上げ	条文
① 劇場、映画館、演芸場 観覧場、公会堂、集会場	客席 $\geq 400\text{ m}^2$	客席 $\geq 100\text{ m}^2$			難燃材料 ・壁 $\leq 1.2\text{m}$ を除く ・3階以上に居室を有する建築物の天井の室内仕上げは準不燃材料 ・準耐火建築物で②の用途に供する部分を 100 m^2 (共同住宅は 200 m^2)以内毎に防火区画されたものを除く	準不燃材料	128条の4第1項一号 128条の5第1項
② 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等 (令19条1項1号参照)	3階以上の合計 $\geq 300\text{ m}^2$	2階部分 $\geq 300\text{ m}^2$ (病院、診療所は2階に患者収容施設がある場合)	床面積の合計 $\geq 200\text{ m}^2$				
③ 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業の店舗($>10\text{ m}^2$)	3階以上の合計 $\geq 1,000\text{ m}^2$	2階部分 $\geq 500\text{ m}^2$	床面積の合計 $\geq 200\text{ m}^2$				
④ 自動車車庫、自動車修理工場	全部適用				準不燃材料		128条の4第1項二号 128条の5第2項
⑤ 地階・地下工作物内で①②③の用途に供する特殊建築物							128条の4第1項三号 128条の5第3項
⑥ 大規模建築物 (学校等の用途に供するものを除く。)	階数3以上で 階数2で 階数1で	延べ面積 $>500\text{ m}^2$ 延べ面積 $>1,000\text{ m}^2$ 延べ面積 $>3,000\text{ m}^2$			難燃材料 ・壁 $\leq 1.2\text{m}$ を除く・②の建築物で高さ $\leq 31\text{m}$ の部分又は特殊建築物以外の準耐火建築物の高さ $\leq 31\text{m}$ の部分で 100 m^2 以内ごとに防火区画されたものを除く		128条の4第2項・第3項 128条の5第4項
⑦ 排煙無窓の居室(注2) (天井高 $>6\text{m}$ を除く。)	居室の床面積 $>50\text{ m}^2$				準不燃材料		128条の3の2第一号 128条の5第5項
⑧ 法第28条第1項ただし書きの居室(天井高 $>6\text{m}$ を除く。)	全部適用						128条の3の2第二号 128条の5第5項
⑨ 住宅、併用住宅の調理室、浴室等	—	階数2以上のもので、最上階以外の階					128条の4第4項 128条の5第6項
⑩ 住宅以外の調理室、浴室、ポイラー室等	—	全部適用					

注1) 天井のない場合は、屋根が制限を受ける。

2) 天井又は天井から80cm以内の窓が1/50未満の居室をいう。

4 木造建築物に関する構法関係の告示等

H30.4.1

質問 建築基準法における木造建築物の構造基準は、軸組構法に関するものが規定されていますが、その他の構法については、告示等ではどのように定められているのですか。

回答 木造建築物の構造基準で、軸組工法以外の工法等については、次の告示等が出されています。

工 法	告 示 ・ 通 達	内 容
<p>軸 組 壁 工 法</p>	<p>平成 13 年告示第 1540 号 「軸組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件」</p> <p>平成 13 年告示第 1541 号 「構造耐力上主要な部分である壁及び床版に、軸組壁工法により設けられるものを用いる場合における技術的基準に適合する当該壁及び床版の構造方法を定める件」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・階数、材料、土台、床版、壁等、根太等の横架材、小屋組、防腐処置等の技術的基準が規定してあります。
<p>丸 太 組 工 法</p>	<p>平成 14 年告示第 411 号 「丸太組構法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・適用の範囲、材料、土台、耐力壁、床版、根太等の横架材、小屋組、防腐措置、耐久性等の技術的基準が規定してあります。
<p>CLT(直交集成板)パネル工法</p>	<p>平成 28 年告示第 611 号 「CLT パネル工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める等の件」</p> <p>平成 28 年告示第 612 号 「建築基準法施行令第 81 条第 2 項第 1 号イ等に規定する国土交通大臣が定める基準に従った構造計算により CLT パネル工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の安全性を確かめた場合の構造計算書を定める件」</p> <p>(その他関連告示) 平成 12 年告示第 1446 号</p> <p>平成 13 年告示第 1024 号</p> <p>平成 12 年告示第 1358 号及び平成 27 年告示第 253 号</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・CLT パネル工法を用いた建築物等の構造方法に関する安全上必要な技術的基準が定めてあります。 ・CLT パネル工法を用いた建築物等の構造計算を行った場合における必要な構造計算書が定めてあります。 ・CLT が指定建築材料に追加等されています。 ・CLT の許容応力度及び材料強度等が定められています。 ・CLT 等を用いた壁、床及び屋根について、燃えしろ設計による準耐火構造等が定められています。

5 シックハウス対策

(1) 建築物のシックハウス対策のための規制

H30.4.1

質問 建築物のシックハウス対策のための規制について教えてください。

回答 平成 14 年の建築基準法改正により、平成 15 年 7 月 1 日から建築物のシックハウス対策のための新たな規制が導入されています。

その主な規制内容は次のとおりです。

(1) クロルピリホスに関する規制

居室を有する建築物には、防蟻剤等に含まれるクロルピリホスを添加した建築材料の使用を禁止します。

ただし、クロルピリホスが添加された建築材料のうち、建築物の部分として 5 年以上使用されたものについては除外します。

(2) ホルムアルデヒドに関する規制

① 内装仕上げの制限

居室の種類及び換気回数に応じて、内装仕上げに使用するホルムアルデヒドを発生させるおそれのある建築材料の使用面積を制限します。

この規制の導入にあたり、平成 14 告示第 1113 号、同第 1114 号及び同第 1115 号により、17 品目の建築材料がホルムアルデヒドの発生量に応じて、それぞれ 4 等級に区分され、その等級に応じて下表のとおり制限が定められました。

ホルムアルデヒドの 発生速度	告示で定める建築材料		内装の仕上げ の制限
	名 称	対応する規格	
5 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 以下 (0.005 $\text{mg}/\text{m}^3\text{h}$ 以下)	(規制対象外建築材料)	F☆☆☆☆	制限無し
5 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 超 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 以下 (0.005 $\text{mg}/\text{m}^3\text{h}$ 超 0.02 $\text{mg}/\text{m}^3\text{h}$ 以下)	第3 種ホルムアルデヒド 発生建築材料	F☆☆☆ (旧 JIS、JAS の E ₀ 、F _{C0})	換気回数に応じて 使用面積を制限 (※)
20 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 超 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 以下 (0.02 $\text{mg}/\text{m}^3\text{h}$ 超 0.12 $\text{mg}/\text{m}^3\text{h}$ 以下)	第2 種ホルムアルデヒド 発生建築材料	F☆☆ (旧 JIS、JAS の E ₁ 、F _{C1})	
120 $\mu\text{g}/\text{m}^3\text{h}$ 超 (0.12 $\text{mg}/\text{m}^3\text{h}$ 超)	第1 種ホルムアルデヒド 発生建築材料	(旧 JIS、JAS の E ₂ 、F _{C2})	使用禁止

(※) 換気回数と使用できる面積の関係は次の式で表わされます。

$$N_2 S_2 + N_3 S_3 \leq A$$

N_2 N_3 : 下表に示す数値

S_2 : 第2 種ホルムアルデヒド発生建築材料 (F☆☆) の使用面積

S_3 : 第3 種ホルムアルデヒド発生建築材料 (F☆☆☆) の使用面積

A : 居室の床面積 (居室と一体と見なされる空間の床面積を含む。)

居室の種類	換 気 回 数	N_2	N_3
住宅等の居室	0.7 回/h 以上	1.2	0.20
	0.5 回/h 以上 0.7 回/h 未満	2.8	0.50
住宅等の居室 以外の居室	0.7 回/h 以上	0.88	0.15
	0.5 回/h 以上 0.7 回/h 未満	1.4	0.25
	0.3 回/h 以上 0.5 回/h 未満	3.0	0.50

(注) 住宅等の居室には、下宿の宿泊室、寄宿舎の寝室、家具その他これに類する物品の販売業を営む店舗の売場を含みます。

② 換気設備設置の義務付け

ホルムアルデヒドを発散する建築材料を使用しない場合でも、家具からの発散があるため、原則として、全ての建築物の居室に、次の換気量を満足する機械換気設備を設置しなければなりません。

住宅等の居室：換気回数 0.5 回/h 以上

その他の居室：換気回数 0.3 回/h 以上

また、居室が換気経路となっている廊下等と隣接する場合は、居室の床面積は「居室の床面積＋廊下等の床面積」としなければなりません。

なお、次のとおり開口部・隙間による換気が確保された居室については換気回数 0.5 回/h 相当とみなすことができるほか、天井の高度が高い居室については、天井の高度に応じて換気回数が緩和されます。

- ・ 常時外気に開放された開口部と隙間の換気上有効な面積の合計が、床面積の1 m²あたり 15c m²以上設けられた居室（例えば、ゴルフ練習場）
- ・ 就寝系用途の居室（住宅の居室、ホテル・旅館・下宿の宿泊室等）以外の居室で、使用時に外気に開放される開口部と隙間の換気上有効な面積の合計が、床面積の1 m²あたり 15c m²以上設けられた居室（例えば、自動車修理工場、鮮魚店等）
- ・ 真壁造（外壁に合板等の建築材料を用いていないもの）の建築物の居室で、天井及び床に合板等を用いない居室、又は外壁の開口部の建具に木製枠を用いた居室

③ 天井裏等の制限

天井裏、屋根裏、床下、壁(内部)、また居室に設けられる収納スペース（押入、ウォークインクローゼット、造り付け収納、床下収納等）については、居室に機械換気設備又は中央管理方式の空気調和設備を設けた場合に、天井裏等から居室へのホルムアルデヒドの流入を抑制するため、次のいずれかの措置を講じなければなりません。

- ・ 気密層又は通気止めにより、居室へのホルムアルデヒドの流入を遮断する。
- ・ 下地材、断熱材その他これらに類する面材について、第3種ホルムアルデヒド発散建築材料（F☆☆☆☆）以上の建材を使用する。
- ・ 居室の空気層が天井裏等の部分の空気圧以上となるよう機械換気設備等を設置する。

(2) 既存建築物への遡及措置

H30.4.1

質問 建築物のシックハウス対策のための規制の既存建築物への遡及措置について教えてください。

回答 シックハウス対策のための規制の施行日（平成 15 年 7 月 1 日）より前に竣工又は着工した建築物は、いわゆる「既存不適格建築物」とみなされ、法第 3 条第 2 項の規定により規制への適用が除外されます。

ただし、施行日以降に増改築を行う場合（法上、増築、改築、大規模の修繕又は大規模な模様替えに該当する工事をいう。）には、原則として、既存部分も含め、建築物全体に対して新築の場合と同様の規制がかかります。

(1) クロルピリホスに関する規制

クロルピリホスを添加した建築材料の使用が禁止されていますので、使用している場合には除去等の措置が必要です。

ただし、既存材料のうち、建築物に用いられた状態で、その添加から 5 年以上経過したものは適用除外となります。

(2) ホルムアルデヒドに関する規制

内装の仕上げの制限、換気設備設置の義務付け及び天井裏等の制限がかかります。ただし、内装の仕上げ・天井裏等については、使用されているホルムアルデヒド発散建築材料が、建築物の部分に使用して 5 年経過している場合には規制対象外建材とみなされ、制限を受けません。

一方、建築物の部分に使用して 5 年以内の仕上げ材等については、ホルムアルデヒド発散等級が確認できない場合には無等級とみなされ、増改築等の際に改修等の措置が必要です。

なお、換気設備の設置については、増築部分と既存部分が一体の換気エリアとなる場合等は既存部分も含め法で定める基準を満たす必要がありますが、建具等で換気エリアを区分し、増築等を行う部分のみが換気エリアとなる場合は、増築等を行う部分のみが規制の対象となります。

(3) 規制に対応した手続き等

H30.4.1

質問 建築物のシックハウス対策のための規制が導入され、確認申請がどのように改正されたのですか。

回答 シックハウス対策のための規制の導入後、確認申請書について、次の添付図書が追加されています。

(1) 確認申請に必要な書類

1 使用建築材料表	内装の仕上げに用いる建築材料の種別並びに当該建築材料を用いる内装の仕上げの部分及び当該部分の面積
2 申請書(第四面) 【8. 建築設備の種類】 の別紙 (1) 居室毎の機械換気設備 (2) 天井裏等への措置	(1) 換気回数、給気機（又は給気口）及び排気機（又は排気口）の別 (2) 次のいずれかの措置が判断できるもの ① 天井裏等を負圧とする措置 ② 気密層又は通気止めの有無 ③ 天井裏等に用いる建築材料の種別
3 認定書の写し	居室、建築材料、換気設備等で認定を受けた場合

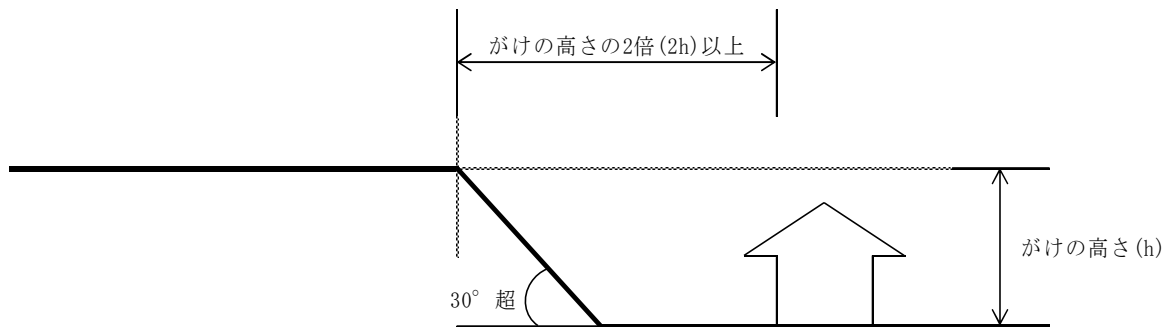
質問 1 がけに隣接した敷地に建築物を建てる場合に、どのような制限がありますか。

回答 隣接地にがけのある敷地に建築物を建築しようとするときに、がけから当該がけの高さの2倍以上の距離を確保できない場合には、建築することができません。（条例第5条）

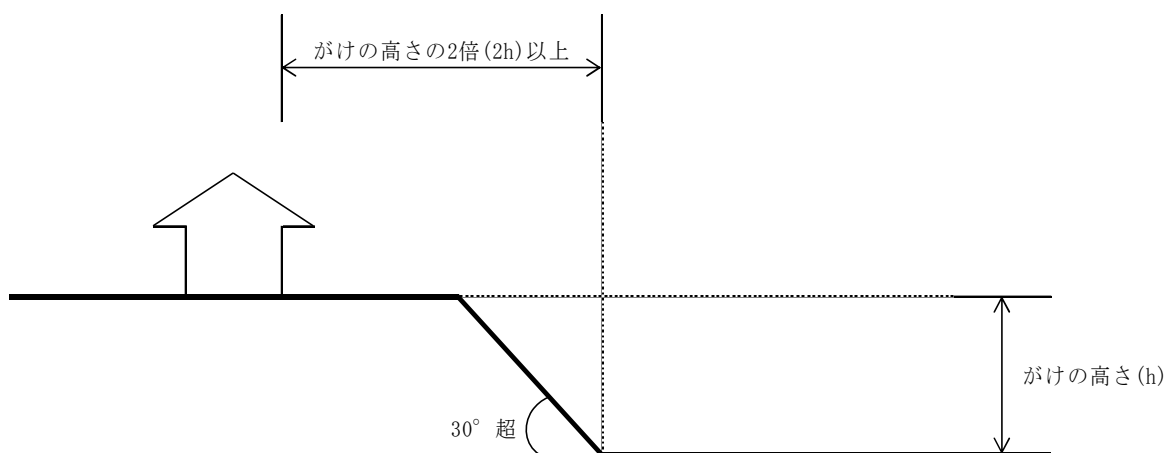
このとき、がけとは高さが2mを超え、地表面が水平面に対して 30° を超えるものをいい、敷地に隣接してこのようながけがある場合は、高さや角度並びにがけの状況を調査のうえ建築物の位置を決める必要があります。ただし、がけを擁壁等で保護した場合や建築物の用途や構造により、建築が認められることもあります。

また、次ページ以降に記載している土砂災害防止法により、建築規制や構造規制を受ける場合もありますので、建築等を行う際の参考としてください。

(1) がけの下に建築する場合



(2) がけの上に建築する場合



【参考】土砂災害防止法

(1) 土砂災害防止法とは

土砂災害危険箇所を対策工事（ハード対策）により、安全な状態にしていくには、膨大な時間と費用がかかることから、対策工事とあわせて危険な箇所での建築物の立地を抑制したり、避難体制づくりを行なうなどの対策（ソフト対策）を推進しようとするものです。

(2) 具体的には

地図をベースとして、現地の地形、対策施設の整備状況、土地の利用状況を調査し、図上で土砂災害のおそれのある区域をおおよそ設定します。さらに、現地調査を行なった上で、土砂災害の危険度に応じて土砂災害警戒区域（イエローゾーン）及び土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に分けて区域の設定を行います。

(3) 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）では

① 警戒避難体制

土砂災害から生命を守るため、市町村等により災害情報の伝達や避難が早くできるようにハザードマップの作成などの警戒避難体制の整備が図られます。

② 重要事項に関する説明義務

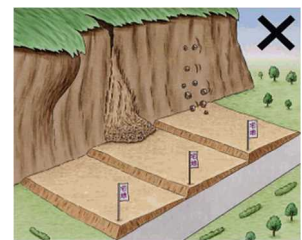
不動産取引において、宅地建物取引業者は指定された警戒区域である旨を記載した重要事項説明書を交付し、説明を行わなければなりません。

なお、未指定の場合でも、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅地建物取引業法第47条第1号に違反する場合があります。

(4) 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）ではさらに

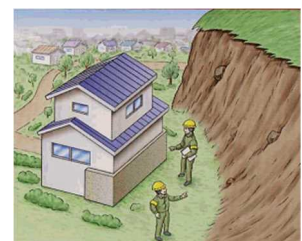
① 特定の開発行為に対する許可制

自己用以外の住宅並びに社会福祉施設、幼稚園、病院等の要配慮者利用施設の建築のための開発行為（特定開発行為）は、知事の許可が必要になります。



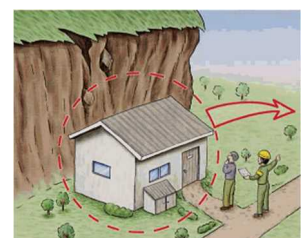
② 建築物の構造規制

居室を有する建築物は、土砂災害時に想定される土砂の移動・堆積の力に耐えられるよう、構造が規制されます。



③ 建築物の移転

著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対し、**県**知事より移転等の勧告がなされます。

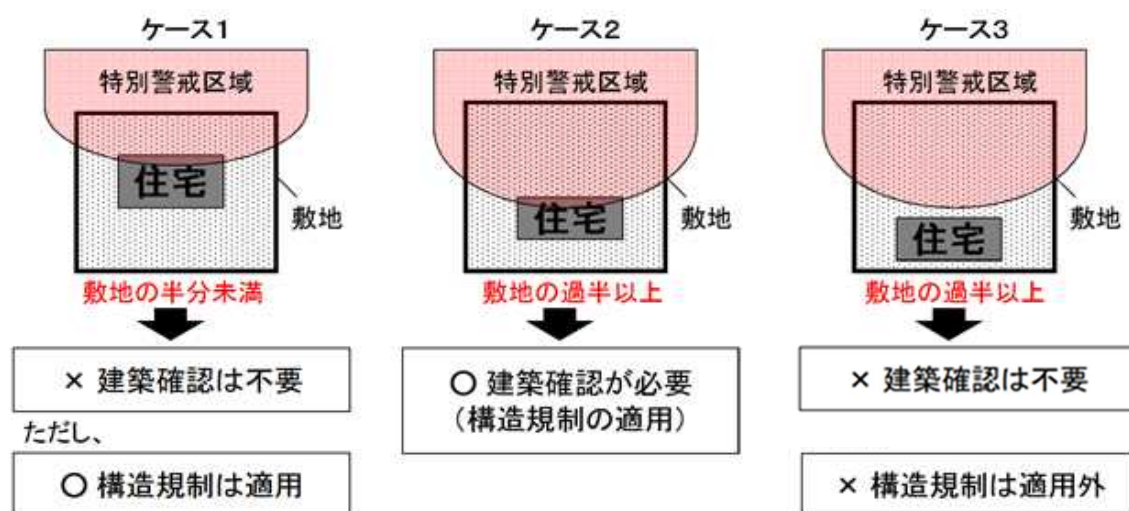


質問2 レッドゾーンにおいて建替や増改築を行なう際は、必ず建築確認が必要ですか。

回答 都市計画区域外のレッドゾーンにおいて、居室を有する建築物（住宅など）の建替や増改築を行なう場合、レッドゾーンにかかる土地が敷地の過半に満たない場合（下記ケース1）や、レッドゾーンにかかる土地が敷地の過半以上となっても住宅がレッドゾーンにかからない場合（下記ケース3）は、建築確認は不要です。また、10平方メートル以内の増改築・移転も建築確認の対象外となります。

ただし、建築確認が不要でも、建物がレッドゾーンにかかる場合は、構造規制がかかります（下記ケース1）。

なお、建築確認が不要な場合でも、工事に係る部分の床面積の合計が10平方メートルを超えると、建築工事届の提出が必要です。



質問3 構造規制では具体的にどのような対策を行なうことになるのですか。

回答 建物にかかる土砂の力や斜面の状況によって異なりますが、一般的には、斜面側において基礎部の補強や鉄筋コンクリート壁の設置を行います。

<対策例>



新しく壁を建てる



壁を補強する

質問 4 倉庫や車庫等も建替や増改築の際には、建築確認や構造規制が必要ですか。

回答 居室を有しない倉庫や車庫等は、前ページの質問 1 や 2 にあるような特別な建築確認や構造規制を満たす必要はありません。（建築基準法で定められた通常の規定は満たす必要があります。）

質問 5 レッドゾーンから安全な地域に移転する際の補助はありますか。

回答 レッドゾーン内であって、既存建築物が土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していない場合に、レッドゾーン外の安全な区域に移転するための費用に対する補助で「住宅・建築物安全ストック形成事業（がけ地近接等危険住宅移転事業）」というものがあります。

ただし、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内であっても、過去に急傾斜地崩壊対策事業等により何らかの対策施設が整備されている場合は、補助の対象とならない場合もあります。詳細については、お住まいの市町村の担当窓口にご相談ください。

質問 用途変更の際はどのような手続きが必要でしょうか。

回答 建築物の用途を変更して、建築基準法別表1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものは確認申請を行い、工事完了の際は建築主事に完了届を行う必要があります。また、100㎡以下の用途変更であっても、関係規定に対して適合するものでなければなりません。なお、当該用途の変更が、令137条の18で指定された「類似の用途相互間」におけるものにあつては建築主事の確認等は要しません。

確認申請を要しない類似の用途

- ① 劇場、映画館、演芸場
- ② 公会堂、集会場
- ③ 診療所（患者の収容施設があるものに限る）、児童福祉施設等
（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居地域を除く）
- ④ ホテル、旅館
- ⑤ 下宿、寄宿舎
- ⑥ 博物館、美術館、図書館
（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居地域を除く）
- ⑦ 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、
バッティング練習場
（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、工業専用地域を除く）
- ⑧ 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- ⑨ キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
（準住居地域、近隣商業地域内を除く）
- ⑩ 待合、料理店
- ⑪ 映画スタジオ、テレビスタジオ

用途変更の際の注意点

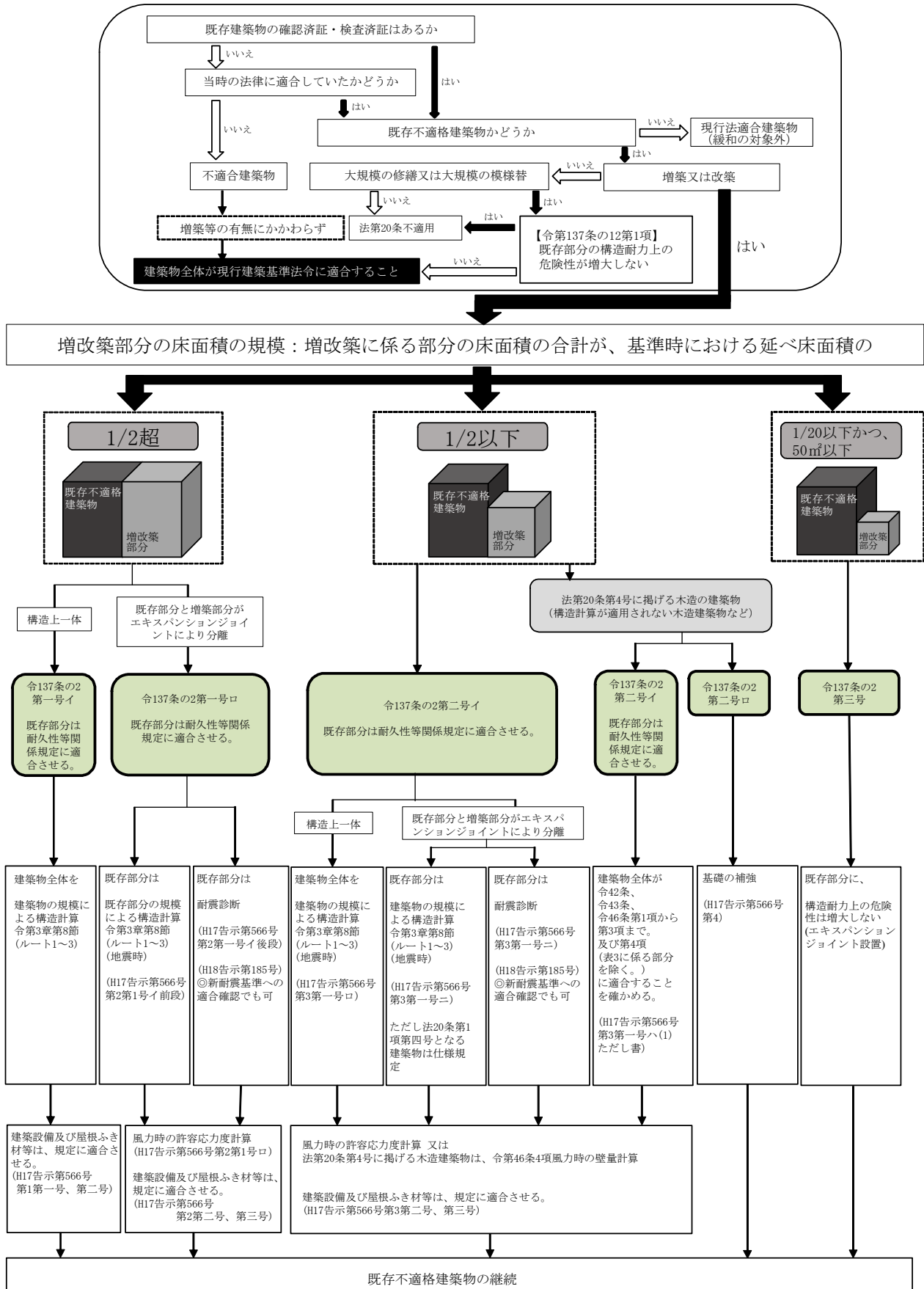
- ・ 用途変更をする際は、用途変更に準用されない規定であっても法に適合していたものが不適合になるような計画はできません。（用途変更の申請が必要ない変更も同じ）
- ・ 用途変更の際は、構造耐力関係規定（法20条）は準用されないものの、構造耐力上の危険性が増大しないことが条件となります。荷重条件が変更になる場合は、設計者等は基準時の荷重を上回ることがないことを確認する必要があります。

8 既存不適格建築物に対する増築等（増築又は改築・大規模の修繕又は大規模の模様替）

H30.4.1

質問 既存不適格建築物を増築等する場合の構造制限緩和について教えてください。

回答 増築する規模等により以下のような構造制限緩和があります。



第3節 集団規定関係

1 第1種低層住居専用地域内における規制

(1) 第1種低層住居専用地域内における兼用住宅の取扱い

H30.4.1

質問 第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅とはどのようなものですか。

回答 第1種低層住居専用地域は、本来、専用住宅を主とした低層住宅に係る良好な環境を保護するために定めてありますが、例外として、近隣住民への日常的なサービスを目的とする兼用住宅については、次の条件を満たすことで建築することが認められています。

- (1) 住居部分と非住居部分とが、構造的・機能的に一体であり、外観上も一体である。
- (2) 延べ床面積の1/2以上が住居部分であり、かつ、非住居部分の床面積の合計が50㎡以下である。

なお、近隣住民への日常的なサービスを目的とした非住居部分の用途としては、日用品の販売を主な目的とした店舗又は食堂若しくは喫茶店、理髪店及び美容院等のサービス業を営む店舗、自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋等に限られます。

また、非住居部分において原動機を使用する場合は、その出力が制限されています。

(2) 第1種低層住居専用地域等における外壁後退の取扱い

H30.4.1

質問 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域内において、外壁後退制限における出窓及び玄関ポーチ等の柱はどのような取り扱いになるのでしょうか。

回答 第1種低層住居専用地域等における外壁後退の規制の目的は、低層住宅に係る良好な住宅の環境（日照・通風・採光）を保全することにあります。

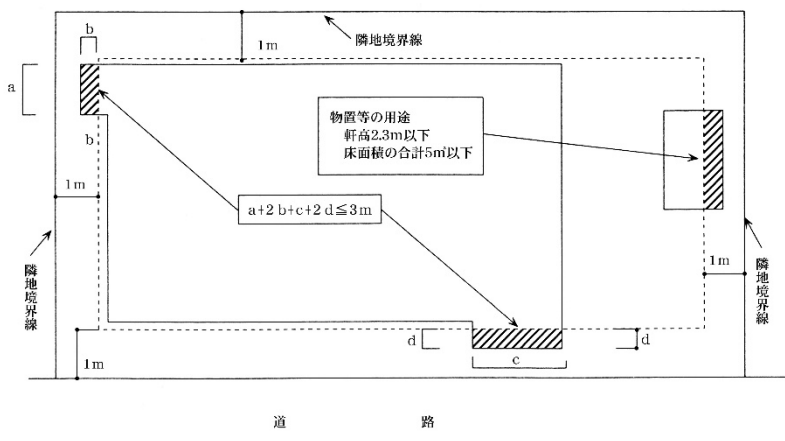
このため、出窓や玄関ポーチ等でも規模・構造がしっかりしたものについては外壁後退の対象になります。ただし、床面積に算入されない出窓は、外壁後退の対象となりません。

(床面積に算入されない出窓は第1節8「床面積の算定方法」を参照してください。)

なお、令第135条の21に外壁後退に係る制限の緩和基準が次のとおり示されています。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること

(注) 斜線を引いた部分が緩和されます。



2 建築物の敷地及び道路関係

(1) 道路の意義

H30.4.1

質問 道路には、どのような意義がありますか。

回答 道路は一般の交通の用に供するという本来の目的のほかに次のような意義を持っています。

- (1) 空地としての役目を果たし、通風、採光、日照等、良好な環境の確保に寄与する。
- (2) 電気、ガス、水道、電話等の供給施設、通信施設の配管、配線を行う。
- (3) 災害時における避難や消防活動を助け、火災の延焼を防止する。
- (4) 街区を整え、都市の機能を高める。

また、法における「道路」の概念は、「敷地」と共に都市計画上の用途地域、容積率等の指定の際に大きな要因となっており、集団規定では道路に起因する規定が数多く定められています。

(2) 建築基準法上の道路の定義

H30.4.1

質問 建築基準法上の道路とは、どのようなものですか。

回答 法第42条第1項において「道路」とは、次のいずれかに該当する「幅員4 m以上のもの」と定義されています。

- | | | |
|----|-------------|--|
| 1号 | 道路法による道路 | 国道、都道府県道、市町村道 |
| 2号 | 都市計画法等による道路 | 開発許可や土地区画整理事業による道路など |
| 3号 | 既存道路 | 法第3章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道路 |
| 4号 | 指定事業予定道路 | 道路法、都市計画法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定があるのとして特定行政庁が指定したもの |
| 5号 | 位置指定道路 | 土地を建築物の敷地として利用するために築造する令第144条の4で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの |

なお、道路の幅員には道路の側溝部分を含めますが、道路敷の法面部分は含まれません。

また、農道や臨港道路などの幅員が4 m以上あるものでも、法に規定する「道路」ではありません。

(3) 建築基準法第 42 条第 2 項道路（みなし道路）

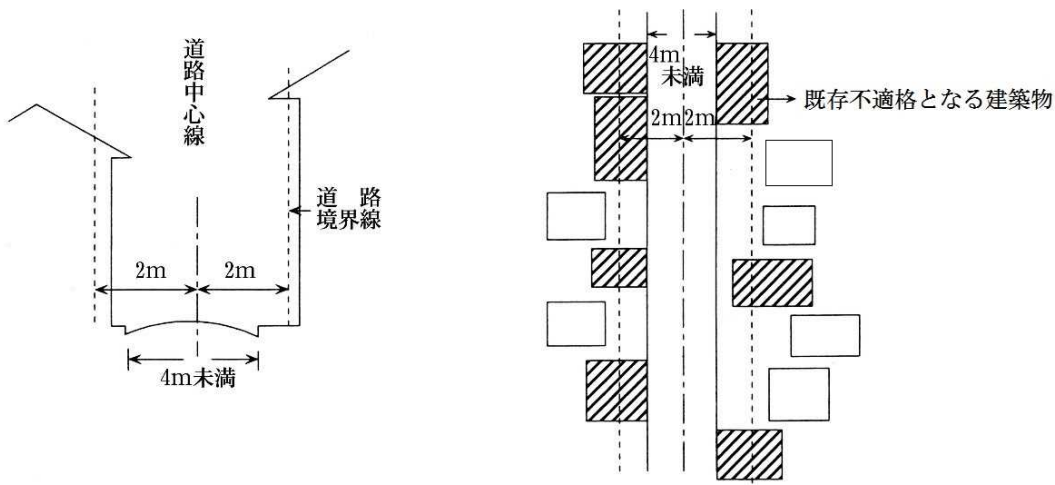
H30.4.1

質問 2 項道路(みなし道路)とは、どのようなものですか。

回答 法第 3 章の規定が適用されるに至った際に、現に建築物が建ち並んでいる幅員 1.8m 以上 4 m 未満の道で、特定行政庁が指定したものを 2 項道路(みなし道路)と言います。

このとき、道路の中心線から水平距離 2 m (がけ地、川、線路敷地に沿うものはその境界線から水平距離 4 m) 後退した線(道路後退線)が道路境界線とみなされます。

なお、道路後退線をまたぐことになる既存の建築物は「既存不適格建築物」とみなされ、建築等を行う場合には、道路後退線が道路境界線と見なされます。



(4) 建築物の敷地と道路（接道義務）

H30.4.1

質問 建築物の敷地と道路には、どのような関係がありますか。

回答 道路は、一般の交通の用に供するという本来の目的のほかに、災害時における避難や消防活動を助ける役割を果たしますので、建築物からこの道路への避難又は通行の安全を確保することを目的として、建築物の敷地は、法に規定する道路に 2 m 以上接しなければならないと規定されています。

ただし、法第 43 条第 1 項ただし書きの規定により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りではありません。

さらに、一定規模以上の特殊建築物及び大規模建築物については、接道長さ及び前面道路の幅員が、条例により次のとおり定められています。

当該敷地の接道長さ	当該敷地の前面道路の最低幅員
① 特殊建築物で、その用途の床面積の合計が 200 m ² を超え 1,000 m ² 以下のもの : 4 m 以上	④ 劇場等の客席部分の床面積の合計が 200 m ² 以下のもの : 4 m 200 m ² 超 600 m ² 以下のもの : 6 m 600 m ² 超のもの : 8 m
② 延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物 : 6 m 以上	
③ 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの : 床面積の最大の階における床面積 100 m ² につき 1.2m の割合で計算した数値(当該数値が 6 m 未満の場合は、6 m とする。)	⑤ 自動車車庫又は自動車修理工場で、150 m ² を超えるもの : 6 m

※貨物等の集配所及び卸売市場は①、⑤について準用

※倉庫業を営む倉庫は⑤について準用

3 用途地域制度関係

(1) 用途地域による建築物の用途制限

H30.4.1

質問 用途地域による建築物の用途制限の目的は、何ですか。また、その制度はどのようなものですか。

回答 用途地域の目的は、快適な都市環境を確保し、合理的な都市構造を形成することであり、用途地域ごとに、住居の環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について次のとおり制限が定められています。

用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 (凡例) ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 1,2,3,4,5,6及び▲：建てられる用途だが面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の定めのない地域	備考		
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が住宅部分の1/2かつ50㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	1	2	3	○	○	○	1,5	○	○	○	4	○	1：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ 2階以下		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	2	3	○	○	○	5	○	○	○	4	○	2：1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ 2階以下		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	○	○	○	×	○	○	○	4	○	3：2階以下		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	4	○	4：物品販売店舗、飲食店を除く		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	6	6	×	○	○	○	6	4,6	6	5：農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下 6：10,000㎡以下		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○			
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチェング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下		
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下		
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	▲	▲10,000㎡以下		
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	1	×	○	○	○	×	×	2	1：客席200㎡未満 2：客席10,000㎡以下		
キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	○	▲個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×			
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等、幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下		
	建築物附属自動車車庫	1	1	2	2	3	3	○	1	○	○	○	○	○	1：600㎡以下 1階以下 2：3,000㎡以下 2階以下 3：2階以下		
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○			
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	1	1	1	3	2	2	○	○	○	○	1：作業場の床面積50㎡以下 原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	2	2	○	○	○	○	2：作業場の床面積150㎡以下 原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	3：農作物の処理に供するもののみ 原動機の制限あり	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	1	1	2	×	3	3	○	○	○	○	作業場の床面積 1：50㎡以下 2：150㎡以下 3：300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	○	○	×	○	○	○	○	○	○	1：1,500㎡以下 2階以下 2：3,000㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要																

(注) 特別用途地区・・・宮崎市、日向市、日南市、小林市、都城市は特別用途地区において別途規制がある。

(注) 特定用途制限地域・・・都城市は特定用途制限地域において別途規制がある。

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(参考) 用途地域ごとの建築規制早見表

◇工場の業態による分類表 その1

(1) 作業場兼用住宅（作業場≦居住部分、かつ、作業場≦50㎡、令130条の3の内容）

用途地域 作業場の用途		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
		サービス店舗(四号) 原動機	洋服店 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	畳屋 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	建具屋 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	自転車店 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	家庭電気器具店(0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	その他これらに類するもの	※特定行政庁へお問い合わせください。											×	※	
食品製造・加工(五号) 原動機	パン屋 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	米屋 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	豆腐屋 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	菓子屋 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	その他これらに類するもの	※特定行政庁へお問い合わせください。											×	※	
他(七号) 原動機	美術工芸品の製作アトリエ・工房 (0.75kw以下の原動機使用)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○

(注) 「食品製造・加工(五号)」の店舗(パン屋、米屋、豆腐屋等)については自家販売が条件

(2) 作業場付店舗（作業場≦50㎡、令130条の5の2の内容）

サービス店舗(三号) 原動機	洋服店 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
	畳屋 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
	建具屋 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
	自転車店 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
	家庭電気器具店(0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
	その他これらに類するもの	×	※特定行政庁へお問い合わせください。											△	※
食品製造・加工(四号) 原動機	パン屋 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	米屋 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	豆腐屋 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	菓子屋 (0.75kw以下の原動機使用)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	その他これらに類するもの	×	※特定行政庁へお問い合わせください。											×	※

(注) 「食品製造・加工(四号)」の店舗(パン屋、米屋、豆腐屋等)については自家販売が条件

凡例 ○：建築可 ×：建築不可 △：物品を販売する場合は不可

◇工場の業態による分類表 その2 (1/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域																
			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一中高層住居専用地域	第二中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域			
A 金属類	製造	一般	鉄釘類・鋼球の製造 (フレクションプレスを含む)	る項(26)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
		一般	ほうろろ鉄器の製造	ぬ項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
		原動機	製針 (1.5kw を超える原動機使用)	と項(6)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	加工等	一般	金属の工作 (アセチレンガス発生器 10L 以上 30L 以下)	と項(1)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
			金属の工作 (溶解アセチレンガス使用)	ぬ項(2)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			金属の工作 (その他アセチレンガス発生器 30L 超える)	ぬ項(2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
			活字の鋳造 (印刷所)	ぬ項(15)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			活字・金属工芸品の鋳造 (印刷所以外)	ぬ項(15)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
			金属の溶融 (50L 以下のるつぼ・釜を使用)	ぬ項(15)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			金属の溶融、精錬 (50L を超えるるつぼ・釜を使用)	る項(23)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
			金属の溶射、砂吹 [例：メタリコン加工]	ぬ項(17の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			金属板(厚さ 0.5mm 以上)のつち打加工(金属工芸品製造目的)	と項(4の2)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			金属板(厚さ 0.5mm 以上)のつち打加工[例：製かん・板金・自動車修理]	と項(4の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
			鉄板の波付加工	ぬ項(17の3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			メッキ [例：電気メッキ・化学メッキ・真空メッキ]	と項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
			ドラム缶の洗浄、再生	ぬ項(17の4)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			やすりの目立 (0.75kw を超える原動機使用)	と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	原動機	一般	金属の乾燥研磨 (工具研磨用に原動機使用)	と項(3)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の乾燥研磨 (原動機使用の研磨機 2 台以下)	と項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の乾燥研磨 (原動機使用の研磨機 3 台以上) (湿式除く)	ぬ項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			金属プレス (液圧プレスのうち矯正プレスを使用)	と項(4の2)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属プレス (矯正プレス以外の原動機使用・鍛造プレス機使用) [例：鉄くず圧縮工場]	と項(4の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の切断 (機械のこぎり使用)	H5 住指発 225	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の切断 (ワイヤーカット・レーザーカット)	H5 住指発 225	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属のせん断 (原動機使用)	と項(4の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属線の加工 (0.75kw を超えるワイヤーフォーミングマシンを使用) [例：金網・メリヤス針]	と項(4の6)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の切削 (10kw を超える原動機使用) [例：旋盤・ボール盤]	と項(9)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
金属の加工 (ロール式ベンディングマシン使用)			と項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
金属の加工 (タンブラーを使用)			と項(14)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
金属の鍛造 (スプリングハンマー使用)			ぬ項(18)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
金属の鍛造 (スエージングマシン・ロールを使用)	令130条の9の6	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
金属の鍛造 (スプリングハンマー以外の鍛造機を使用) [例：スチームハンマー・エアハンマー]	る項(28)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○				
金属の粉砕 (原動機使用)	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
金属厚板・形鋼のはつり作業 (グラインダー以外の原動機使用)	る項(25)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○				
金属厚板・形鋼のびよう打作業又は孔理作業を伴うもの (原動機使用)	る項(25)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○				
伸線・伸管 (4kw 以下の原動機使用)	ぬ項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
伸線・伸管 (4kw を超える原動機使用)	る項(27)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○				
ロールを用いる金属の圧延 (4kw 以下の原動機使用)	ぬ項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
ロールを用いる金属の圧延 (4kw を超える原動機使用)	る項(27)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○				
B 鉱物・ガラス・石材・陶磁器ほか	製造	一般	ガラスの製造	ぬ項(17)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
		一般	瓦・れんが・土器・陶磁器 (給付作業含む) の製造	ぬ項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
		一般	人造砥石・るつぼの製造	ぬ項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	加工等	一般	ガラスの砂吹	ぬ項(17)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
		原動機	鉱物・岩石・土砂・硫黄の粉砕 (原動機使用) [例：れんが・ガラス原料]	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			ガラス・れんが・陶磁器の粉砕 (原動機使用)	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
原動機	石材の引割 (1.5kw を超える原動機使用)	と項(6)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○					

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

◇工場の業態による分類表 その2 (2/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域																
			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一中高層住居専用地域	第二中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域			
C セメント・石綿・コンクリート	製造	一般	セメント・石膏・消石灰・生石灰・カーバイドの製造	る項(22)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
			石綿を含有する製品の製造 (大臣が認める方法[H5 告示 1441 号])	令130条の9の7	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			石綿を含有する製品の製造 (大臣が認める方法以外)	る項(30)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
		アスファルト・コールタール・木タール・石油蒸留産物・その残りかすを原料とする製造	る項(21)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	原動機	セメント製品の製造 (原動機使用) [例:CB・セメント瓦]		と項(4の5)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
		レディミクストコンクリートの製造 (2.5kwを超える原動機使用)		ぬ項(13の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	加工等	一般	アスファルトの精製	る項(20)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			石綿を含有する製品の粉砕 (大臣が認める方法[H5 告示 1441 号])	令130条の9の7	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			石綿を含有する製品の粉砕 (大臣が認める方法以外)	る項(30)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		原動機	セメントの袋詰め (2.5kwを超える原動機使用)		ぬ項(13の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
コンクリートの粉砕 (原動機使用)			ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
D 骨・きば・貝殻	加工等	一般	骨の精製	る項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
		原動機	骨・角・きば・ひずめ・貝殻の乾燥研磨 (原動機使用)	ぬ項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			骨・角・きば・ひずめ・貝殻の引割 (原動機使用)	ぬ項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			骨・貝殻の粉砕 (原動機使用)	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
E 炭・コークス・黒鉛	製造	一般	墨・懐炉炭・れん炭の製造	ぬ項(14)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			骨炭・その他動物質炭の製造	ぬ項(8)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			木材を原料とする活性炭の製造 (水蒸気法以外)	る項(9)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			炭素粉を原料とする炭素製品・黒鉛製品の製造	る項(24)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			コークスの製造	る項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	加工等	一般	黒鉛の粉砕	る項(24)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
		原動機	木材の引割、かんな削り (0.75kwを超える原動機使用) [例:木材チップ]	と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
			木材の粉砕 (原動機使用)	と項(4)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
		F 紙・パルプ・毛・革・フェルト・合成繊維・ぼろ	製造	一般	手すき紙の製造	ぬ項(8の4)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
製紙、パルプの製造	る項(18)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
製革 [例:原革の軟化・脱塩・脱毛]	る項(19)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
擬革紙布・防水紙布の製造 (乾燥油・引火性溶剤を用いる)	る項(8)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
合成繊維の製造 (大臣が定める原料・工程[H5 告示 1440 号])	令130条の9の7				×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
合成繊維の製造 (上記以外)	る項(16)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
ニトロセルロース製品の製造 (危険物以外のセルロイドを含む)	る項(4)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
ビスコース製品の製造 [例:人絹・セロファン]	る項(5)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
銅アンモニアレーヨンの製造 (アンモニア濃度30%以下)	令130条の9の7				×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
アセテート・銅アンモニアレーヨンの製造 (上記以外)	る項(5)				×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
原動機	製袋 (0.75kwを超える原動機使用)		と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				
	製綿 (原動機使用)		ぬ項(11)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
	フェルトの製造 (原動機使用)		ぬ項(11)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
	加工等		一般	物品の漂白 (亜硫酸ガス使用) [例:綿花・麦わら・軸木]	ぬ項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
				羽・毛の洗浄、染色、漂白 [例:羽毛・人毛・獣毛の精製加工]	ぬ項(9)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
				ぼろ・くず綿・くず紙・くず糸・くず毛・その他類の消毒、選別、洗浄、漂白	ぬ項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
				毛皮の精製	る項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	原動機		裁縫・機織・撚糸・組ひも・編物 (0.75kwを超える原動機使用)		と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
古綿の再製、起毛、せん毛、反毛 (原動機使用)		ぬ項(11)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○						
G ゴム・合成樹脂・にかわ	製造	一般	ゴム製品の製造 (引火性溶剤を使用) [例:タイヤチューブ・ゴムベルト]	る項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			ファクチス・合成樹脂・合成ゴムの製造	る項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			にかわの製造	る項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
	加工等	一般	合成樹脂の射出成形加工 (中空成形加工・押出成形加工を除く)		と項(8)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○			
			セルロイドの加熱加工、機械のこぎりを使う加工		ぬ項(4)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			原動機	コルク・エボナイト・合成樹脂の粉砕 (原動機使用)		と項(4)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
		コルク・エボナイト・合成樹脂の乾燥研磨 (原動機使用)		と項(4)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				
		ゴム練用・合成樹脂練用のカレンダーロール機を使用する作業		と項(15)	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○				
		ゴム練用・合成樹脂練用のロール機を使用する作業		と項(15)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○				

凡例 ○: 建築可 ×: 建築不可

◇工場の業態による分類表 その2 (3/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域	第一種	第二種	第一種	第二種	第一種	第二種	準住居	田園	近隣	商業	準工業	工業	工業	用途			
				低層住居	低層住居	中高層住居	中高層住居	第一種住居	第二種住居	居住地域	居住地域	商業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	工業地域	指定のない区域
H 脂 ほ か ・ 石 け ん ・ 塗 料 ・ 油	製 造	一 般	印刷用インキの製造	と項(1の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
			せっけんの製造	ぬ項(8の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
			絵具、水性塗料の製造 [例：油絵具・色鉛筆・クレヨン]	ぬ項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
			合成染料・その中間物・顔料・塗料の製造 (漆、水性塗料以外)	る項(6)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
				芳香油の製造 (引火性溶剤使用)	る項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	加 工 等	一 般	塗料の加熱乾燥、焼付 (赤外線使用)	ぬ項(3)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
			塗料の加熱乾燥、焼付 (赤外線以外) [例：ブリキ印刷・自動車部品]	ぬ項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			油脂の採取、硬化、加熱加工 (化粧品製造以外)	る項(15)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
		原 動 機	塗料の吹付 (0.75kw以下の原動機使用)	と項(2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
			塗料の吹付 (0.75kwを超える原動機使用)	ぬ項(6)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
I 医 薬 品 ほ か ・ 飼 料 ・ 肥 料 ・	製 造	一 般	魚粉・フェザーミール・肉骨粉・肉粉・血粉の製造	ぬ項(8の3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			飼料の製造 (上記の魚粉等を原料)	ぬ項(8の3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			肥料の製造	る項(17)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			医薬品の製造 (動物の臓器・はいせつ物を原料)	る項(29)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			たんばく質の加水分解による製品の製造 [例：化学調味料・アミノ酸醤油]	る項(14)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	原 動 機	魚肉の練製品の製造 (原動機使用) [かまぼこ・魚肉ソーセージ]	と項(2の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
		製粉 (2.5kwを超える原動機使用)	と項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
		糖衣機を使用する製品の製造 (菓子以外も含む) [例：チャイナマーブル]	と項(4の4)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
J ・ ク リ ー ン グ ・ 印 刷	加 工 等	一 般	ドライクリーニング、ドライダイニング (パークロルエチレン・トリクロルエチレンを使用)	ぬ項(3)	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
			ドライクリーニング (ベンジン・ベンゾール等引火性溶剤使用)	ぬ項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			ドライダイニング (ゴム糊等引火性溶剤使用)	ぬ項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			印刷用平板の研磨	と項(4の3)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	原 動 機	印刷 (原動機使用)	と項(12)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○			
		空気圧縮機使用の作業 (ロータリー式・パッケージ式で7.5kw以下の原動機使用 [H5告示1438号])	令130条の8の3	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○			
			空気圧縮機使用の作業 (上記以外で1.5kwを超える原動機使用)	と項(11)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○				
K 火 薬 ・ マ ッ チ ・ ガ ス	製 造	一 般	玩具煙火の製造 [例：線香花火・ねずみ花火・かんしゃく玉]	ぬ項(1)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
			火薬類取締法の火薬類の製造 (玩具煙火以外)	る項(1)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
			マッチの製造	る項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
			石炭ガス類の製造	る項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
			圧縮ガスの製造 (製氷・冷凍目的、自動車燃料・燃料電池)	令130条の9の7	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
			圧縮ガス・液化ガスの製造 (製氷・冷凍目的以外) [注：移充てんは「処理」H5住指発225号]	る項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
			可燃性ガスの製造 (アセチレンガス・ガス事業の可燃性ガス)	令130条の9の8	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
可燃性ガスの製造 (アセチレンガス・ガス事業の可燃性ガス以外)	る項(11)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○					

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

◇工場の業態による分類表 その2 (4/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一中高層住居専用地域	第二中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
L 消 防 法 に 規 定 す る 化 合 物	製 造	一 般	消防法第2条第7項に規定する危険物の製造（セルロイド・カーバイト含む） 第1類 酸化性固体 （塩素酸塩類・過塩素酸塩類・無機過酸化物・亜塩素酸塩類・臭素酸塩類・硝酸塩類・よう素酸塩類・過マンガン酸塩類・重クロム酸塩類・過よう素酸塩類・過よう素酸・クロムの酸化物・鉛の酸化物・よう素の酸化物・亜硝酸塩類・次亜塩素酸塩類・塩素化イソシアヌル酸・ペルオキソニ硫酸塩類・ペルオキソほう酸塩類・炭酸ナトリウム過酸化水素付加物・これらいずれかを含有するもの） 第2類 可燃性固体 （硫化りん・赤りん・硫黄・鉄粉・金属粉・マグネシウム・これらいずれかを含有するもの）・引火性固体 第3類 自然発火性物質・禁水性物質 （カリウム・ナトリウム・アルキルアルミニウム・アルキルリチウム・黄りん・アルカリ金属・アルカリ土類金属・有機金属化合物・金属の水素化物・金属のりん化物・カルシウム又はアルミニウムの炭化物・塩素化けい素化合物・これらのいずれかを含有するもの） 第4類 引火性液体 （特殊引火物・第1石油類・アルコール類・第2石油類・第3石油類・第4石油類・動植物油類） 第5類 自己反応性物質 （有機過酸化物・硝酸エステル類・ニトロ化合物・ニトロソ化合物・アゾ化合物・ジアゾ化合物・ヒドラジンの誘導体・ヒドロキシルアミン・ヒドロキシルアミン塩類・金属のアジ化合物・硝酸グアニジン・1-アシルオキシ-2,3-エポキシプロパン・4-メチリデンオキセタン-2-オン・これらのいずれかを含有するもの） 第6類 酸化性液体 （過塩素酸・過酸化水素・硝酸・ハロゲン間化合物・これらのいずれかを含有するもの）	る項(2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
		M 化 合 物	製 造	一 般	化学物質の製造（酸・化合物他） （塩素・臭素・ヨード・硫黄・塩化硫黄・弗化水素酸・塩酸・硝酸・硫酸・リン酸・苛性カリ・苛性ソーダ・アンモニア水・炭酸カリ・洗濯ソーダ・ソーダ灰・さらし粉・次硝酸蒼鉛・亜硫酸塩類・チオ硫酸塩類・砒素化合物・鉛化合物・バリウム化合物・銅化合物・水銀化合物・シアン化合物・クロールズルホン酸・クロロホルム・四塩化炭素・ホルマリン・ズルホナール・グリセリン・イヒチオールズルホン酸アンモン・酢酸・石炭酸・安息香酸・タンニン酸・アセトアニリド・アスピリン・グアヤコール）	る項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

◇工場関連通達等

昭 14. 1. 24		工場の業態資料
昭 14. 6. 29		工場の解釈
昭 26. 1. 18	住指 2	製氷工場の作業場
昭 26. 2. 6	住指 15	「出力」の解釈
昭 26. 9. 19	住指 900	冷蔵工場の冷蔵室
昭 27. 4. 17	住指 439	原動機使用による箔打又は紙打工場の制限について
昭 28. 3. 24	住指発 360	ハム・ソーセージの製造
昭 28. 6. 19	住指発 327	常時屋内で行う作業及び屋外の危険物の貯蔵に対する制限
昭 28. 8. 10	住指発 1005	屋外にて不適格な作業をする建物、機械設備に対する違反是正措置
昭 28. 10. 14	住指発 1387	冷蔵倉庫
昭 28. 10. 20	住指発 1041	自動車修理工場
昭 29. 2. 5	住指発 77	住居・商業地域にわたる製材工場
昭 29. 3. 6	住指発 496	鉄屑の処理場
昭 32. 9. 5	住指受 149	肥料製造工場
昭 33. 11. 18	住指受	陶磁器の製造を営む工場
昭 37. 10. 22	住東 218	「原動機を使用する工場」の原動機
昭 38. 12. 18	住指発 171	協同組合共同炊事場の取扱
昭 45. 8. 21	住街発 881	るつぼの容量
昭 45. 9. 24	住街発 972	商業地域内の活字鑄造機械
昭 45. 10. 30	住街発 1154	セメント製品
昭 47. 2. 18	住街発 14	住居地域内の虫ピン製造工場
昭 47. 6. 7	住街発 590	えのき茸の栽培施設
昭 48. 8. 31	住街発 1031	高速洗車場
昭 49. 6. 24	住街発 1033	浄水場
昭 49. 8. 9	住街発 1123	木材チップ製造
平 5. 6. 25	住指発 225 他	都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について

◇福祉施設等の名称による分類表(法別表第2、令130条の4)

凡 例	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない地域	法別表第2				令 第130条の4 第2号	
															(い)三 (わ)三	(い)六 (わ)四	(い)八 (は)三 (を)六	(は)四		
															共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 福祉ホーム 等	診療所 病院	老人福祉 センター 児童厚生 施設等		
老人福祉法	老人デイサービスセンター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	老人短期入所施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	養護老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	特別養護老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	軽費老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	老人福祉センター	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○
	老人介護支援センター(☆1)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○
有料老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護保険法	通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○
	通所リハビリテーションを行う施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○	
	短期入所生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	短期入所療養介護を行う施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○	
	特定施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○
	認知症対応型通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	認知症対応型通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○
	小規模多機能型居宅介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	認知症対応型共同生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護専用型特定施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型特定施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型介護老人福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護保険施設(☆4)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護保険施設(☆5)	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○	
	介護老人福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護老人保健施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○	
	介護予防通所リハビリテーションを行う施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○	
介護予防短期入所生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防短期入所療養介護を行う施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○		
介護予防特定施設入居者生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防認知症対応型通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防認知症対応型通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○	
介護予防小規模多機能型居宅介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防認知症対応型共同生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
児童福祉法	放課後等デイサービスを行う施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○
	地域子育て支援拠点事業を行う施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○
	小規模住居型児童療育事業を行う施設(ファミリーホーム)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	助産施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○	○				○	
	乳児院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	母子生活支援施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	保育所(無認可施設含む)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	児童厚生施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○
	児童養護施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	障害児入所施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	児童発達支援センター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	児童心理治療施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	児童自立支援施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
児童家庭支援センター	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○					○	

◇福祉施設等の名称による分類表(法別表第2、令130条の4)

凡 例	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない地域	法別表第2				令 第130条の4 第2号		
															(い)三 (わ)三	(い)六 (わ)四	(い)八 (は)三 (を)六	(は)四			
															共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 福祉ホーム 等	診療所 病院	老人福祉 センター 児童厚生 施設等			
○ : 建築可 × : 建築不可 ▲ : 600㎡以下 △ : 診療所のみ ☆ : 利用実態により判断が分かれるもの(表1)																					
生活保護法	救護施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
	更生施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
	医療保護施設	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○			○			
	授産施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
	授産施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	宿所提供施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
身体障害者 福祉法	身体障害者福祉センター	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	補装具製作施設	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	盲導犬訓練施設 (☆6)(畜舎となる場合有)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	盲導犬訓練施設 (☆7)(畜舎となる場合有)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	視聴覚障害者 情報提供施設	点字図書館	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○	
		点字出版施設 (☆8)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○	
聴覚障害者情報提供施設	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
社会福祉法	無料低額宿泊事業を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○					
	無料低額診療事業を行う施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○			○				
	隣保事業を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
障害者の日 常生活及び 社会生活を 総合的に支 援するための 法律	療養介護を行う施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○			○				
	生活介護を行う施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	生活介護を行う施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		
	短期入所を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	障害者支援施設 (☆6)(☆8)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	障害者支援施設 (☆7)(☆8)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		
	就労移行支援を行う施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	就労移行支援を行う施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		
	就労継続支援を行う施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	就労継続支援を行う施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		
	共同生活援助を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○					
地域活動支援センター (☆6)(☆8)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
地域活動支援センター (☆7)(☆8)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○			
福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
売春防止法	婦人保護施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
母子及び父 子並びに寡 婦福祉法	母子・父子福祉センター	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
	母子・父子休養ホーム	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
母子保健法	母子健康包括支援センター	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
その他	学童保育施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
	老人憩いの家	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
	地域ケアプラザ (☆9)(☆11)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
	地域ケアプラザ (☆10)(☆11)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
	サービス付き高齢者向け住宅 (☆12)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○						
	サービス付き高齢者向け住宅 (☆13)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
	発達障害者支援センター	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○			
	介護予防センター (☆14)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
介護予防センター (☆15)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○				

表1: 利用実態により判断が分かれるもの

☆1	在宅介護支援のための公的相談・支援事業が主でなく、単に事務所として利用する場合は、事務所として扱う
☆2	特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に基づく施設、老人デイサービスセンター
☆3	老人福祉センター
☆4	指定介護老人福祉施設
☆5	介護老人保健施設
☆6	居住のための施設としての継続的入居施設又は近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設として認められる施設
☆7	騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設と認められる施設
☆8	施設内の作業場については、作業の目的・内容、作業場の床面積(50㎡以下)、原動機の出力(0.7kW以下)、作業の継続性等に着目し、障害者の自立支援や生活訓練を目的とし、騒音等により近隣の住環境を害するおそれのない場合は、「工場」には該当しない
☆9	老人福祉法に基づくデイサービス等を行う部分
☆10	福祉・保険の相談・支援等を行う部分
☆11	地域活動・交流を行う部分は、法別表2(イ)項第4号の「学校、図書館その他これらに類するもの」として扱う
☆12	高齢者向けの賃貸住宅
☆13	老人福祉法第29条第1項に規定された有料老人ホーム
☆14	地域の高齢者の運動施設や口腔機能などの機能向上の支援を主とする施設
☆15	各種相談を主とする施設

(2) 用途地域による附属建築物の建築制限

H30.4.1

質問 用途地域による附属建築物の建築制限はどのようなものがありますか。

回答 用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用住居地域及び田園住居地域においては、建築できる建築物の用途が法別表第2「用途地域内の建築物の制限」(い)～(は)項及び(ち)項に限定列挙されており、これらの建築物と用途上不可分な関係(用途不可分については第3章第1節5を参照してください。)にある附属建築物については、令第130条の5及び第130条の5の5で定めるものを除き、建築することが可能です。

なお、建築物の用途上可分・不可分の判断は土地又は建築物の所有状況によって左右されるものではなく、建築物の用途面における機能上の関連性に着目して行われます。例えば、学校敷地内のプール、工作室、食堂、売店等のように、学校運営上必要な施設であって、一般公衆の利用に供されず、社会通念上も学校の一部として認められるものについては、学校という総合的な用途の中に内包され、用途規制上は全体を学校として規制することになります。

建築基準法施行令で示される附属建築物の取扱い

【第一種低層住居専用地域等内に建築できない附属建築物(令第130条の5)】

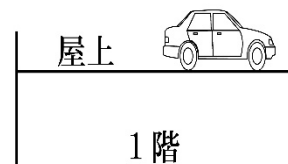
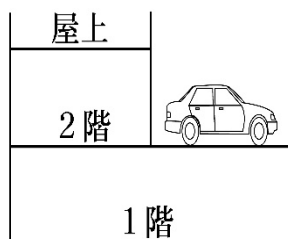
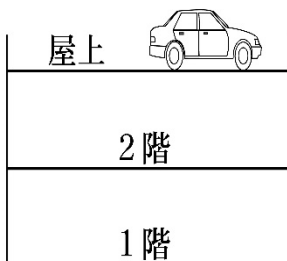
1	一般の附属車庫の場合(2の場合を除く。) (車庫の床面積の合計)+(同一敷地内建築物に附属する50㎡を超える工作物車庫の築造面積)>600㎡(車庫を除く建築物の床面積の合計が600㎡以下の場合はその面積)、又は2階以上の部分
2	法第86条一団地認定による公告対象区域内の附属自動車車庫の場合、次のいずれかに該当するもの イ(車庫の床面積の合計)+(同一敷地内の建築物に附属する工作物車庫の築造面積)>2,000㎡ (ロに該当するものを除く。) ロ(車庫の床面積の合計)+(同一団地内建築物に附属する車庫の床面積の合計+工作物車庫の築造面積)>(敷地ごとのイによる附属車庫の床面積の合計の上限値の合計)
3	自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
4	畜舎(床面積の合計)>15㎡
5	法別表2(と)項第4号に掲げるもの(準住居地域内に建築できない危険物の貯蔵または処理に供するもの)

※ 上記「3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの」の取扱いについて

車庫がある屋上は「2階以上の部分」となるため
建築できない

車庫がある屋上は「2階以上の部分」となるため
建築できない

車庫がある屋上は1階の屋上であり、「2階以上の部分」とならないため**建築できる**



【第一種中高層住居専用地域内に建築できない附属建築物（令第130条の5の5）】

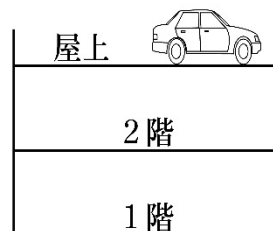
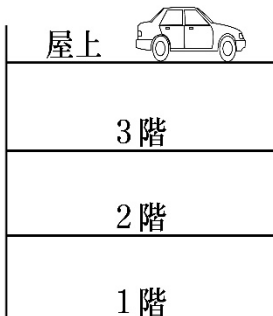
1	一般の附属車庫の場合（2の場合を除く。） （車庫の床面積の合計）+（同一敷地内建築物に附属する300㎡を超える工作物車庫の築造面積）>3,000㎡ （車庫を除く建築物の床面積の合計が3,000㎡以下の場合はその面積）、又は3階以上の部分
2	法第86条一団地認定による公告対象区域内の附属自動車車庫の場合、次のいずれかに該当するもの イ（車庫の床面積の合計）+（同一敷地内の建築物に附属する工作物車庫の築造面積）>10,000㎡ （ロに該当するものを除く。） ロ（車庫の床面積の合計）+（同一団地内建築物に附属する車庫の床面積の合計+工作物車庫の築造面積） >（敷地ごとのイによる附属車庫の床面積の合計の上限値の合計）
3	自動車車庫で3階以上の部分にあるもの
4	畜舎(床面積の合計)>15㎡
5	法別表2（と）項第4号に掲げるもの（準住居地域内に建築できない危険物の貯蔵または処理に供するもの）

※ 上記「3 自動車車庫で3階以上の部分にあるもの」の取扱いについて

車庫がある屋上は「3階以上の部分」となるため
建築できない

車庫がある屋上は「3階以上の部分」となるため
建築できない

車庫がある屋上は2階の屋上であり、「3階以上の部分」とならないため**建築できる**



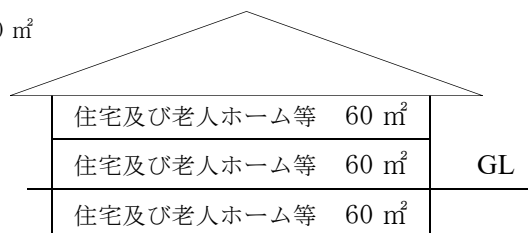
4 住宅及び老人ホーム等地下室の容積率の不算入

H30.4.1

質問 住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分が地下にある建築物の容積率の算定について、具体的に教えてください。

回答 近年の居住形態の多様化や、既成市街地等における土地の有効利用に対する要請の高まりなどから、建築物の地階で住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分については、該当建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないことができます。

敷地面積 120 m²



建築可能な床面積 180 m²

容積率

$$\{(60+60+60) - (60+60+60) \times 1/3\} / 120$$

$$= (180 - 180 \times 1/3) / 120 = 100\%$$

※注1) 不算入の対象となる範囲は、住宅及び老人ホーム等を対象としており、店舗や事務所等と合築する場合、店舗や事務所等は対象となりません。

2) 不算入の対象となる地下室は、地階の天井が地盤面から1m以下にあるものに限られます。

5 日影による建築物の制限

H30.4.1

質問 宮崎県における日影規制の対象区域及び対象建築物は、どのようなものですか。

回答 建築物による計画敷地周辺区域への日影の影響により当該建築物の高さが規制されます。
対象区域、対象建築物、平均地盤面からの高さ及び日影時間の制限区分について、条例で次表のとおり指定しています。

対 象 区 域	対象建築物	平均地盤面 からの高さ	日影時間の制限区分 (法別表第4 (に)欄の号)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒の高さが7 m を超 えるもの、又は地上3 階建て以上のもの	1.5m	(二)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える もの	4.0m	(二)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	同 上	4.0m	(二)

6 宮崎市中高層建築物に関する指導要綱

H30.4.1

質問 宮崎市の中高層建築物指導要綱について具体的に教えてください。

回答 宮崎市では、平成3年4月から中高層建築物指導要綱が施行されています。この要綱の目的は、建築主と近隣住民との間に生じる紛争を未然に防止することにあります。

(1) 建築計画の概要の事前公開

「事前公開」の対象となる建築物は次表のとおりです。

用途地域	規模・主要用途													
第一種・第二種低層住居専用地域	軒高>7m又は地階を除く階数≥3													
第一種・第二種中高層住居専用地域、 第一種・第二種住居地域及び準住居地域又は用途指定のない地域	高さ>10m													
その他	共同住宅、下宿又は寄宿舎の用途で (イ) 地階を除く階数≥5かつ、入居戸数≥15 (ロ) 地階を除く階数≥3かつ、1住戸又は1住室あたりの床面積が概ね30㎡未満の入居戸数≥10													
	指定建築物 下表の用途に掲げる建築物で、その用途に供する部分の延べ面積が500平方メートルを超えるもの。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td> <td>劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(4)</td> <td>百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(5)</td> <td>倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）</td> </tr> <tr> <td>(6)</td> <td>自動車庫、自動車修理工場、映画スタジオ又はテレビスタジオ、その他これらに類するもの</td> </tr> </tbody> </table>		用途	(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの	(2)	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、その他これらに類するもの	(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの	(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの	(5)	倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）	(6)
	用途													
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの													
(2)	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、その他これらに類するもの													
(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの													
(4)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの													
(5)	倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）													
(6)	自動車庫、自動車修理工場、映画スタジオ又はテレビスタジオ、その他これらに類するもの													

なお、対象建築物の建築主等は、建築確認申請を提出しようとする30日前までに、建築計画についての届出が必要です。

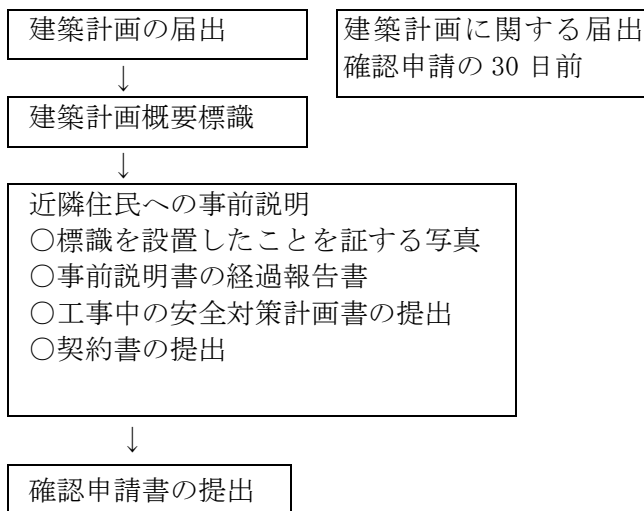
また、届出をしたときは、直ちに建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識を設置し、近隣住民に対し、建築の内容・日影・電波障害等について事前説明をしなければなりません。

(2) 中高層建築物における駐車場の確保

対象となる中高層建築物は、共同住宅、下宿又は寄宿舎の用途に供する建築物であって、地階を除く階数が3以上、かつ入居戸数が15戸以上のものであり、住宅戸数に対する駐車場の割合は次表により指導が行われます。

用途地域	駐車場の割合
第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、及び工業地域又は用途指定のない地域	住戸数2戸に対して、自動車1台分の駐車場
近隣商業地域及び商業地域	住戸数3戸に対して、自動車1台分の駐車場

・宮崎市中高層建築物指導要綱によるフロー



◎窓口：宮崎市建築指導課指導係 TEL 0985-21-1813 (内) 2582・2583

7 延岡市中高層建築物に関する指導要綱

H30.4.1

質問 延岡市の中高層建築物指導要綱について具体的におしえてください。

回答 延岡市では、平成 20 年 9 月から中高層建築物指導要綱が施行されています。この要綱の目的は、建築主と近隣住民との間に生じる紛争を未然に防止することにあります。

(1) 建築計画の概要の事前公開

「事前公開」の対象となる中高層建築物等は次の表 1・表 2 のとおりです。

表 1

地域の区分		建築物		工作物
(1) 住居系	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが 7メートルを超える建築物又は、地階を除く階数が 3 以上の建築物(一戸建ての専用住宅を除く。)	共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途で地階を除く階数が 3 以上であり、かつ、住戸又は住室の数が 10 以上の建築物	建築基準法施行令第 138 条第 1 項第 2 号の工作物に該当する電波塔
	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	高さが 10 メートルを超える建築物(一戸建ての専用住宅を除く。)		
(2) 商工系	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	高さが 15 メートルを超える建築物		
(3) その他	用途地域の指定のない区域	高さが 15 メートルを超える建築物又は、地階を除く階数が 3 以上の建築物(一戸建ての専用住宅を除く。)		

表 2

地域の区分		建築物		
		(あ)	(い)	(う)
(1) 住居系	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるもの ぱちんこ屋、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場	左欄の(あ)、(い)に掲げる以外の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1500 平方メートルを超えるもの及び畜舎、家きん舎又は犬舎で 50 平方メートルを超えるもの
	(2) 商工系	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超えるもの ぱちんこ屋、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場	
(3) その他	用途地域の指定のない区域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるもの ぱちんこ屋、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場		

(2) 中高層建築物等の建築計画の届出

対象となる中高層建築物等の建築主は、建築確認を提出しようとする 30 日前までに、当該中高層建築物等の建築計画についての届出が必要です。

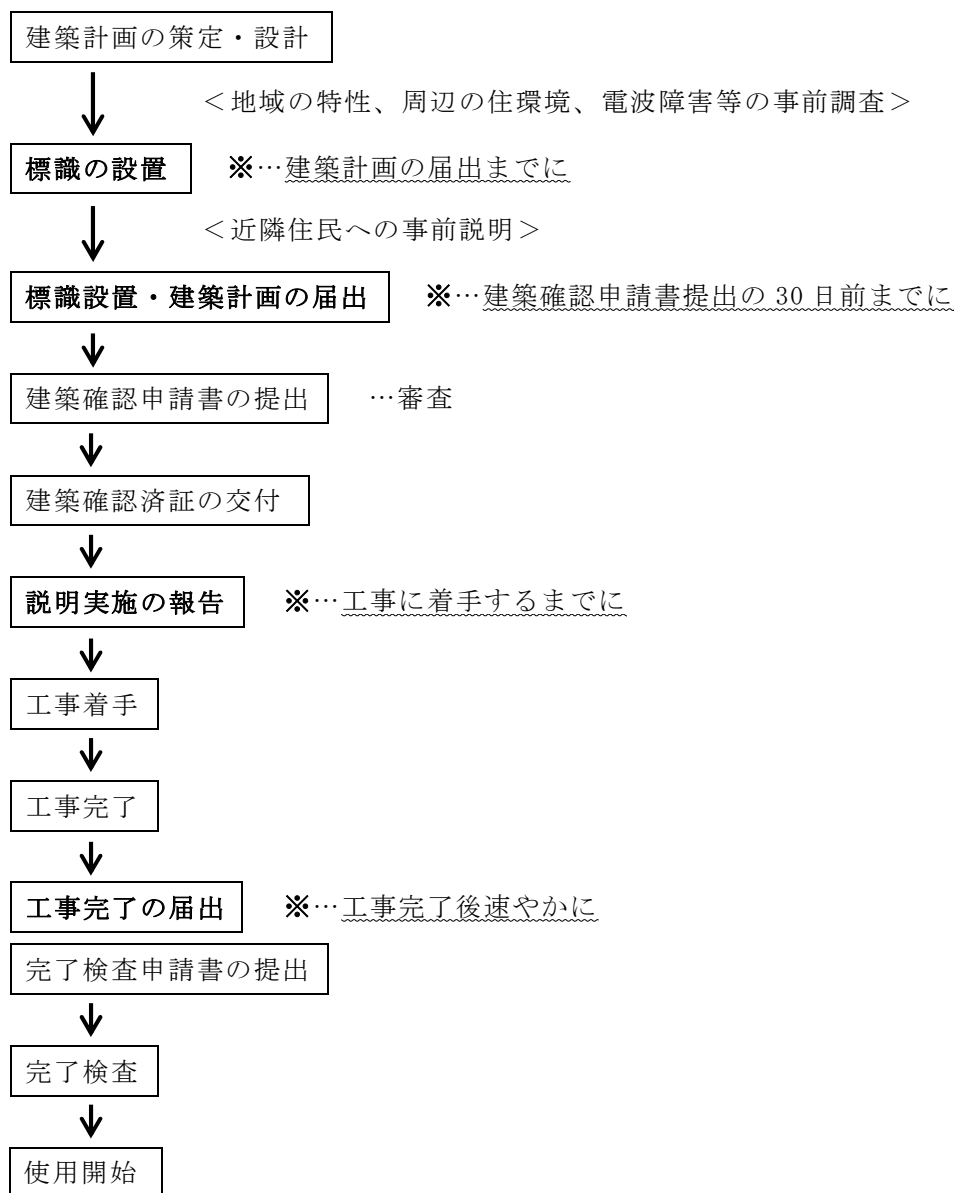
(3) 標識の設置

建築主は、中高層建築物等を建築するときは、建築する敷地内の見やすい場所に当該中高層建築物等の建築計画の概要を示す標識を届出の日以前に設置しなければなりません。

(4) 事前説明および報告

建築主は、建築確認を建築主事に提出する前に近隣住民に対し、建築計画の内容、建築工事の施工方法、建築に係る影響等について説明をしなければなりません。また、その説明の内容について当該中高層建築物等の建築工事に着手する前に届出が必要です。

(5) 延岡市中高層建築物等に関する指導要綱によるフロー



※中高層建築物等に関する事項

8 都市景観条例

H30.4.1

質問 県内で都市景観条例を定めている市町村を教えてください。

回答 県内26市町村のうち都市景観条例を定めているのは12市町村です。

市町村名	担当窓口	問合せ先
宮崎市	景観課 景観企画係	0985-21-1817
都城市	都市計画課 都市管理担当	0986-23-2762
延岡市	都市計画課 計画係	0982-22-7022
日南市	地域振興課 まちづくり係	0987-31-1128
小林市	建設課 都市整備グループ	0984-23-0311
日向市	都市政策課 技術調整係	0982-52-2111
西都市	商工観光課 都市デザイン係	0983-43-1321
綾町	建設課 管理係	0985-77-3467
高鍋町	建設管理課 建築都市計画係	0983-26-2016
諸塚村	建設課 土木担当	0982-65-1129
椎葉村	地域振興課 企画グループ	0982-67-3203
日之影町	地域振興課 管財係	0982-87-3910

※都市景観条例の具体的な内容については、各市町村の担当窓口にご直接お問い合わせ下さい。

質問 狭あい道路拡幅整備に関しては、どのような手続きが必要でしょうか。

回答 狭あい道路とは、法第42条第2項に規定する道路（みなし道路）で、災害時の避難や消防・救急活動に支障がある幅員が4 m未満の狭いものをいい、建築行為の際には沿道の土地所有者等の協力を得ながら道路を拡幅整備する必要があります。

(1) 制度の概要

この制度は、都市計画区域内にある狭あい道路に接する敷地に建築物を建築する場合などにおいて、土地の所有者等に敷地の後退や寄付をお願いし、その後退する敷地内に存する工作物等（擁壁、門、塀、樹木など）の撤去費用の一部や後退する敷地の分筆費用等を、市が負担することにより、幅員4 m以上の道路に拡幅しようとするものです。県内では、宮崎市、都城市、延岡市、日向市で実施されています。

なお、都市計画法第29条第1項に規定する開発行為に該当する場合は、制度の適用が受けられません。

(2) 道路の後退方法

道路後退の方法は次の2通りがあります。

ア 道路中心線からの後退方法

関係者の立合のもと、設置する道路中心線（鋺）から両側へ2 mの線が道路後退線となります。道路後退線には杭を必ず設置しなければなりません。

イ 道路反対側からの後退方法（河川、がけ等の場合）

狭あい道路が、高さ2 mを超えるがけ地、川または水路、線路敷、墓地等に接する場合は、道路後退はその崖地等に接する道路境界線から反対側に4 m後退することになります。がけ地とは法施行前から存在しているもので、法施行後、盛土により生じたがけや擁壁は撤去しなければなりません。

また、寄附を行うには、狭あい道路敷きが公共団体の所有でない場合は、後退する敷地から公共団体などが管理する道路に至るまでの土地全部の寄附が必要となることもあります。

なお、道路の状態等によっては取扱いが異なりますので、各市担当課にご相談ください。

(3) 後退用地の工作物等の撤去と維持管理

後退用地は道路と同様に一般の交通の用に供することとなりますが、寄附をしなければ所有権は従来どおりの土地所有者のもので、従って、後退用地の部分も固定資産税等が課税されます。

また、建築主は後退用地を道路と同様な状態に維持管理する義務があります。

ア 後退用地の維持管理

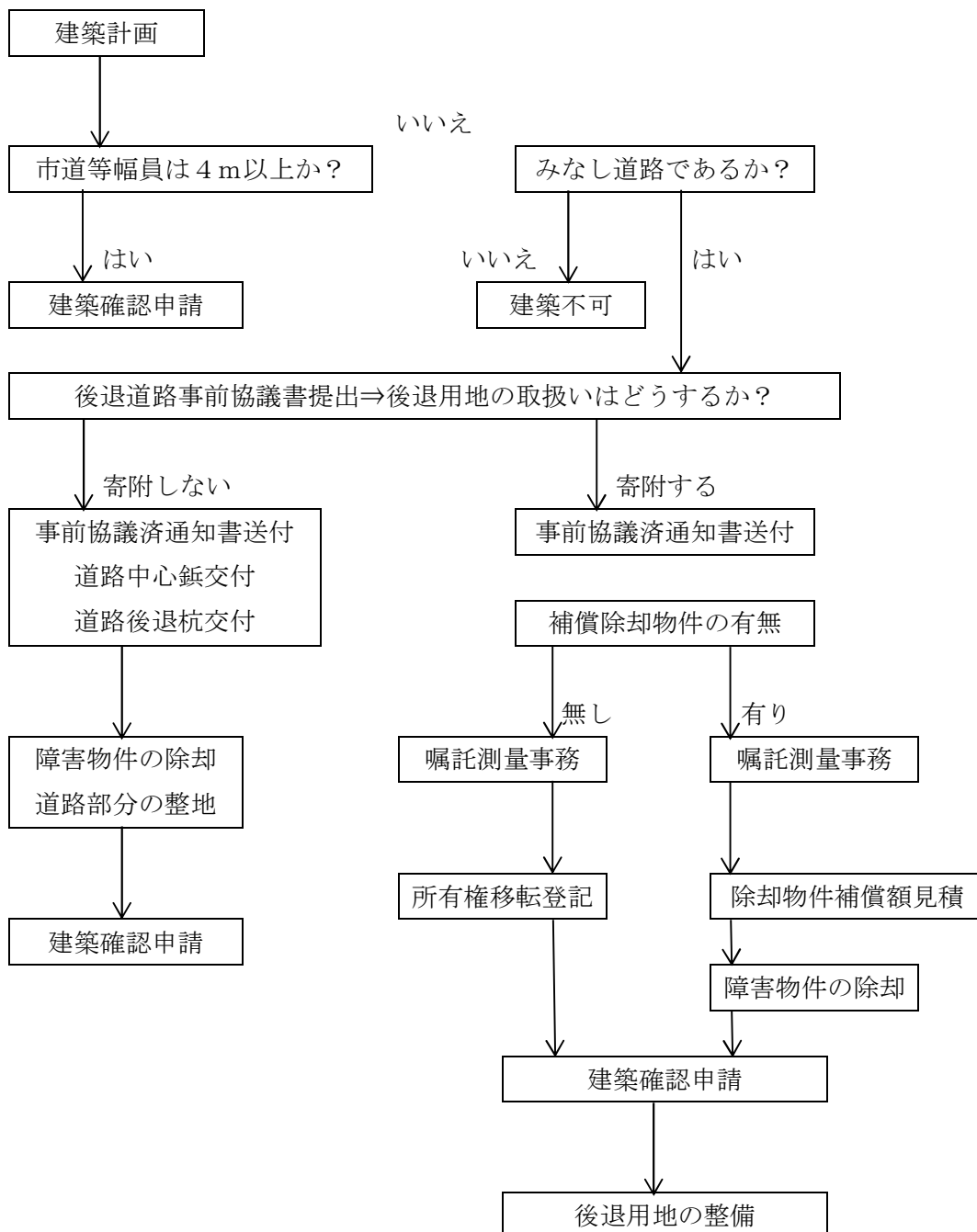
後退用地にある建築物、門、擁壁、生垣、立木等の工作物は確認申請までに撤去しなければなりません。道路用地を寄付する場合は『道路後退に関する誓約書』に撤去予定日と撤去を延期する理由を記入して提出します。確認申請前に工作物等を撤去した場合は、あらたに後退用地に突出して工作物等を築造しない旨の『道路後退に関する誓約書』を提出します。

イ 後退杭の維持管理

道路後退線上に設置した後退杭は、後退用地が寄附されるまでの間設置されますので、適切な状態で維持管理しなければなりません。

従って、後退杭が不安定な場合や、将来門扉を築造する予定があり、後退杭の周囲が掘削されると思われる場合には、コンクリートで根巻きする必要があります。

(4) 手続きのフローチャート



※手続きの詳細については、各行政庁の担当窓口にご直接お問い合わせ下さい。

◎窓口：宮崎市建築指導課 TEL0985-21-1813

都城市建築課 TEL0986-23-2584

延岡市建築指導課 TEL0982-22-7034

日向市建築住宅課 TEL0982-52-2111