『北九州市建築基準法関係の解説及び運用』

平成１５年　2月　１日　制　　定

令和７年　５月７日　最終改正

北九州市　都市戦略局　指導部

建築審査課

はじめに

市内建築物の確認申請に関する業務を行っている方々が、安全で安心できる建築やまちづくりのため、また、迅速な手続きのためにも、活用されることを期待いたします。

運用方針

・本市では、以下の文献を適用する。

① 『建築物の防火避難規定の解説　2023』（日本建築行政会議編集）

② 『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例　2022 年度版』（日本建築行政会議編集）

③ 『建築設備設計・施工上の運用指針　2024 年度』（日本建築行政会議編集）

ただし、上記の文献と取り扱いが異なる部分については、当運用の取り扱いを優先する。

なお、上記文献の内容の中で、「望ましい」、「好ましい」、「原則として～」等と表記されているものは、指導事項とする。

・当運用において、「程度」や「個別に判断する」その他抽象的に表記されている部分は、利用実態や敷地周辺環境、確認検査機関ごとの運用等を考慮するため、建築計画ごとの個別具体な運用方法については、確認申請する確認検査機関に相談すること。

・当運用において使用している略語は、次のとおりである。

法　：建築基準法
令　：建築基準法施行令
建　告：建設省告示
質疑応答集：建築基準法質疑応答集（国土交通省住宅局内建築基準法研究会 編）
防火避難規定：建築物の防火避難規定の解説 2023（日本建築行政会議編集）
基準総則：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022 年度版（日本建築行政会議編集）
設備指針：建築設備設計・施工上の運用指針 2024 年度（日本建築行政会議編集）

目　次

第１　総則

１．面積算定時の小数点以下の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
２．敷地面積の求積方法について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２
３．建築基準法の「川・水面」等の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・３～４
４．「延焼のおそれのある部分」について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
５．「集会場」の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６～７
６．同一敷地内で複数の建築物を並行して増築（別棟）する場合の取り扱いについて　・・　８
７．既存建築物の用途変更について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
８．大規模の修繕、大規模の模様替の取り扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０
９．用途変更、大規模の修繕、大規模の模様替の審査対象について　・・・・・・・・・・・１１
１０．ピロティ等の「自動車車庫」としての取り扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
１１．立体自動車車庫について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
１２．水路又は里道に分断された一団の土地の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・１４
１３．認知症対応型共同生活介護に係る施設について　・・・・・・・・・・・・・・・・・１６
１４．デイサービス、グループホームを別棟併設する場合の敷地設定について　・・・・・・１７
１５．サービス付き高齢者向け住宅について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８
１６．確認手続きにおける区分が計画通知となる独立行政法人等について　・・・・・・・・１９
１７．一の建築物の取扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０～２１
１８．掘車庫と住宅の別棟としての取り扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２
１９．法第３条第２項の規定により法第 20 条の規定の適用を受けない範囲の取り扱い　・・２３
２０．機器等を収納する専用コンテナ等の取り扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
２１．建築物に附属する門又は塀を設置する際の確認申請について　・・・・・・・・・・・２５
２２．工作物の申請件数について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６
２３．建築物の屋上に設ける広告塔（板）の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・２７
２４．構造種別を「併用構造」とする考え方　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
２５．地表面粗度区分選定における海岸線の考え方　・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９
２６．工作物の高さについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０

第２　敷地と道路

１．倉庫等の自動車の出入口と道路との関係について　・・・・・・・・・・・・・・・・・３１
２．道路斜線制限の緩和について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２～４３
３．港湾道路及び河川管理道の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４４
４．土地区画整理事業中の道路の取扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４５
５．確認申請における都市計画法２９条に基づく開発道路の取扱い　・・・・・・・・・・・４６
６．水路に隣接する２項道路の幅員の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・４７
７．２項道路の範囲について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４８
８．２項道路のセットバック内にあるがけ地等の取扱い　・・・・・・・・・・・・・・・・４９
９．道路幅員の取り方について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５０

１０．前面道路と敷地に高低差がある場合の避難上有効な幅員の確保について・・・・・・・５１

第３　用途地域

１．第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域
　　における建築物の用途について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２～５８
２．スーパー銭湯の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５９
３．ドライクリーニング工場の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・６０
４．自動車車庫の用途規制の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・６１
５．屋上駐車場の用途規制について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６２
６．「児童福祉施設等」に関連する建築物の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・６３
７．認可外保育施設の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６４

第４　面積、高さ及び階数

１．床面積の算定について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６５
２．幅員が一定でない場合の容積率算定用の前面道路幅員（12m未満）の取り方
　　について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６６
３．貫通通路について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６７
４．ガソリンスタンドの大屋根部分の面積について　・・・・・・・・・・・・・・・・６８
５．開放廊下、バルコニーの床面積算定について　・・・・・・・・・・・・・・・・６９～７１
６．変形階段室型共同住宅の階段部分の床面積算定方法について　・・・・・・・・・７２
７．屋外階段が取り付く部分の床面積算定について　・・・・・・・・・・・・・・・７４
８．共同住宅等の１階における、駐車スペースの床面積及び
　　延焼防止の手当てについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７６
９．吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ、屋外階段の床面積及び
　　外気に有効に開放されている部分の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・７７
１０．対面型、ロの字型に構成される開放廊下の床面積算定について　・・・・・・・７８
１１．地盤面の設定について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７９～８１
１２．階数の算定方法について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８２

第５　一般構造

１．住宅の納戸の定義について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８３
２．小屋裏物置等の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８４
３．寄宿舎、寮等の厨房の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・８５
４．居室の前面に「からぼり」がある場合の取り扱いについて・・・・・・・・・・・８６
５．バルコニー等の庇に採光上有効なガラスを設置した場合の
　　水平距離（D）の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８７
６．天窓の採光の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８８
７．出窓の採光について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８９
８．開放廊下及びバルコニーに面する窓の採光について　・・・・・・・・・・・・・９０
９．ガラスブロック採光について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９１
１０．採光規定の対象となる居室（令第１９条第２項関係）の取り扱いについて　・・９２～９３

１１．開放廊下に屋外階段が取り付く部分（床面積不算入部分）に面する
居室の採光の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９４
１２．屋外階段の開放性について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９５
１３．第１・２種低層住居専用地域内における外壁後退の取り扱いについて・・・・・・・・９６
１４．コンクリートブロック（CB）を使用した擁壁について　・・・・・・・・・・・・・・９７

第６　耐火・防火構造、防火区画等

１．ロの字型、コの字型吹き抜けの竪穴区画について　・・・・・・・・・・・・・・・・９８
２．和風便器が防火区画を必要とする耐火構造の床に設けられる場合
の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９９
３．一戸建て住宅の直通階段の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・１００
４．共同住宅等の開放廊下等に面する開口部の取り扱いについて　・・・・・・・・・・１０１
５．防火・準防火地域内建築物の一部に設けられる開放的な車庫の取　・・・・・・・・１０２
扱いについて

第７　避難施設等

１．「病院」と「診療所」について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０３
２．工場等の見学者通路の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０４
３．避難上有効なバルコニー等の構造について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０５
４．避難階段を螺旋（らせん）階段とする場合について　・・・・・・・・・・・・・・・１０６
５．屋外避難階段から室内を経由する避難経路について　・・・・・・・・・・・・・・１０７

第８　排煙設備

１．排煙設備におけるシャッターの取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・１０８
２．廊下の排煙設備について（平成 12 年建告第 1436 号）　・・・・・・・・・・・・１０９
３．避難上の弱者の避難経路となる廊下と居室の相互間の防煙区画について　・・・・・１１０
４．中廊下の排煙計算について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１１
５．令第１２６条の２第１項ただし書き第４号（機械製作工場等）について　・・・・・１１２
６．排煙窓に接する天井面に凹凸がある場合の排煙有効高さについて　・・・・・・・・１１３
７．平成１２年建告第１４３６号第４号（二）の概要と開口部の取り扱いについて　・・１１４
８．防煙区画の仕様について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１５

第９　建築設備等

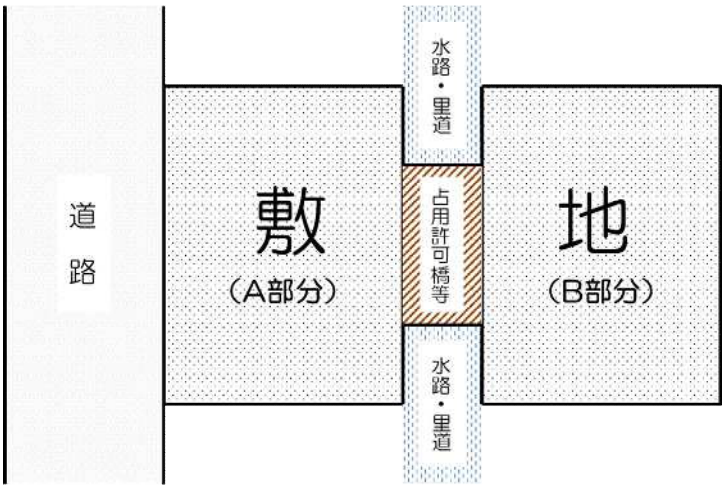
１．浄化槽の設置に係る手続きについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１６
２．防火区画貫通処理の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１７
３．昇降機の昇降路の防火区画について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１８～１１９
４．消防同意に必要な図書について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２０
５．エレベーター改修の取扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２１～１２２

（参考資料）平成２９年度版「運用」から削除した項目の取り扱いについて　・・・１２３
１．特殊な形式の倉庫について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２４
２．大規模の修繕、大規模の模様替について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２６
３．建築物の高さについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２７
４．防火区画の壁、床に設けるエキスパンション・ジョイント（ＥＸＰ．Ｊ）部分
の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２８
５．メゾネット型共同住宅内の階段及び床の構造について　・・・・・・・・・・・・・・１２９
６．排煙２項区画について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３０
７．排煙口の開放装置について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３１
８．排煙風道について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３２
９．防煙区画間の仕様について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３３
１０．可動防煙垂れ壁の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３４
１１．吹抜きのある場合の取り扱いについて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３５
１２．自然排煙と機械排煙の相互間の防煙区画について　・・・・・・・・・・・・・・・・１３６

１２．水路又は里道により分断された一団の土地の取り扱いについて

H21 .4. 1　作成
R3.4.19　改正

（１）土地の間に占用許可による橋等をかけた場合

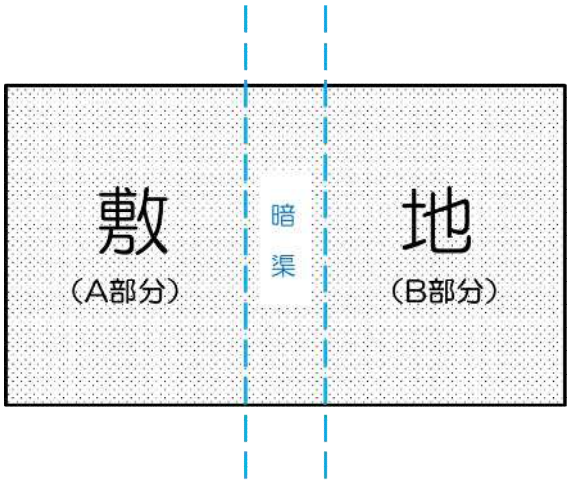


〈取り扱い要領〉

・占用許可、目的外使用許可（以下、「占用許可等」という。）の写しを確認申請時に添付することを条件に、上記のＡ部分及びＢ部分を一団の土地として取り扱う。ただし、里道について、占用許可等が下りない場合は、個別に判断する。
・接道長さについては、Ａ部分における接道長さが満足していること。
・占用長さについては、敷地の規模や建築物の用途等に応じて適切な長さを確保すること。
・占用許可橋等の部分及び水路・里道は敷地面積に算入しない。ただし、当該部分を敷地全体と一体的に利用してよい旨の承諾がとれていることが確認できる場合は敷地面積に算入できる。

※ 里道が市道となっている場合は、占用許可等が下りないことが多いため注意すること。

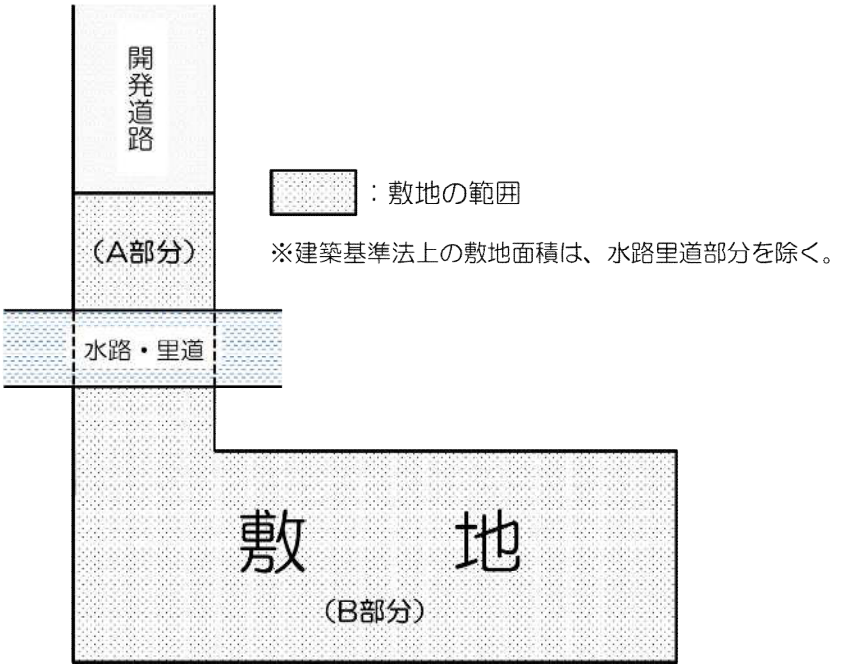
（２）敷地の中に暗渠があり、敷地が分断された場合



〈取り扱い要領〉

・占用許可等（確認申請時に（写）を添付すること。）を条件に、上記のＡ部分及びＢ部分を一団の土地として取り扱う。
・暗渠の部分は敷地面積に算入しない。ただし、当該部分を敷地全体と一体的に利用してよい旨の承諾がとれていることが確認できる場合は敷地面積に算入できる。

（３）開発許可による敷地内に水路等がある場合



〈取り扱い要領〉

・Ａ部分、Ｂ部分及び水路・里道を含めて一宅地として都市計画法の開発許可を受けているものについては、その宅地を一団の土地として取り扱う。その場合、水路・里道部分の占用許可等の写しの添付は不要とする。
・確認申請受付時には、開発指導課が発行する適合証明書の添付が必要となる。

注意事項

※「水路」とは、河川法に基づく川等（１級河川、２級河川、準用河川、普通河川）のうち４m未満の川、及び公共水路をいう。

※私有水路の場合は、占用許可に替わるものとして借地契約済み等の旨を図面に明記するか、借地契約書（写）の添付が必要となる。

解　説　等

関係条文	
参　　考	質疑応答集　Ｐ３９２６（第３巻）

１７．一の建築物の取り扱い

R3.4.19　作成
R7.5.7　改正

（１）建築物同士が外観上、構造上、機能上、避難上離れていれば、別棟となる。

（２）用途上不可分であれば、渡り廊下で接続した場合は一の建築物と取り扱う。ただし、下記の**［適用要件］**をすべて満足する構造の※開放性のある渡り廊下等で建築物相互を接続するものについては、別棟とみなす。

※ 開放性のある渡り廊下等（以下、「開放渡り廊下」） とは

外気に有効に開放されていることにより床面積が発生しない空間を確保されたものであること。**（３）**②において同じ。［参考：基準総則 P81］

［適用要件］

- “通路”の用のみに供すること。
- 通路幅は、屋根の先端から先端で４m以下であること。
- 主要構造部が不燃材料以上で造られていること。
- 開放渡り廊下と接続棟それぞれの床および壁が連続していないこと。
- 構造的に独立していること。（エキスパンションジョイントカバーで接続棟と意匠上連続していてもよい。）

① 開放渡り廊下が地上１階にある場合

- 接続棟相互の離隔距離が２mを超えていること。
- 接続棟相互が外壁間の中心線からの延焼ラインにあたる場合は、延焼手当てされていること。

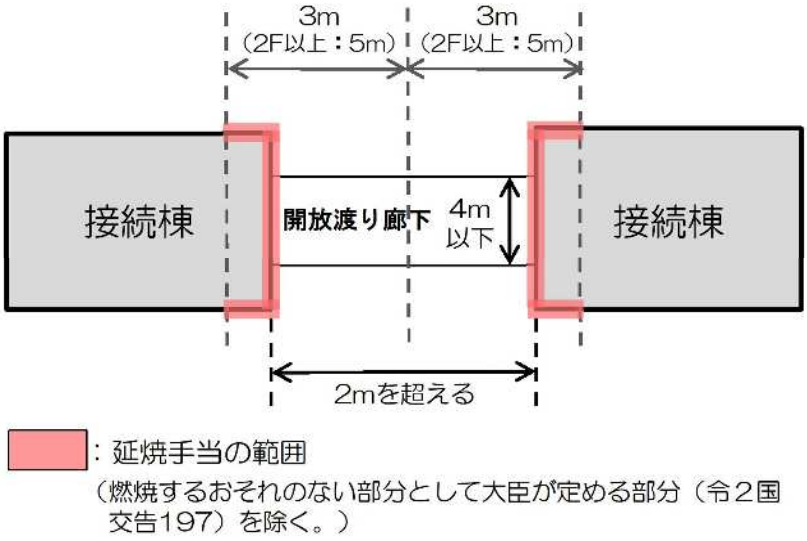


図１　地上１階にある単層の開放渡り廊下（例）

② 開放渡り廊下が地上２階以上の階にある場合

接続棟相互の離隔距離が 10m を超えていること。

（３）用途上不可分の建築物の庇が重なる場合

① 開放渡り廊下以外の建築物 の庇が重なる場合

機能・構造・外観のうち機能上一体となるため、原則として一の建築物と取り扱う。ただし、接続棟間の通路になっていない等、個別具体に判断し、機能上の一体性がない場合は別棟とみなす。

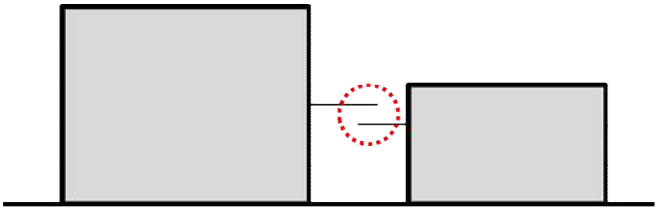


図２　庇が重なっている状態（例）

② 開放渡り廊下の庇が重なる場合

建築計画ごとに下記の各面を総合的に判断して、一体性がないと認められる場合は別棟とみなす。

a. 外観上：物理的に接している部分がないこと。

b. 構造上：構造上干渉しないこと。
（地震等により揺れたときに干渉しないよう、適切な離隔距離を設けること。）

c. 機能上：“通路”の用のみに供していること。

解　説　等

・（３）② について、開放渡り廊下の側面において第４－９［P.77］（１）【吹きさらしの廊下】にある「隣地境界線」及び「同一敷地内の他の建築物（庇が重なる建築物を除く）」からの有効距離が確保できない場合は床面積が発生するが、別棟とみなす。（下図参照）

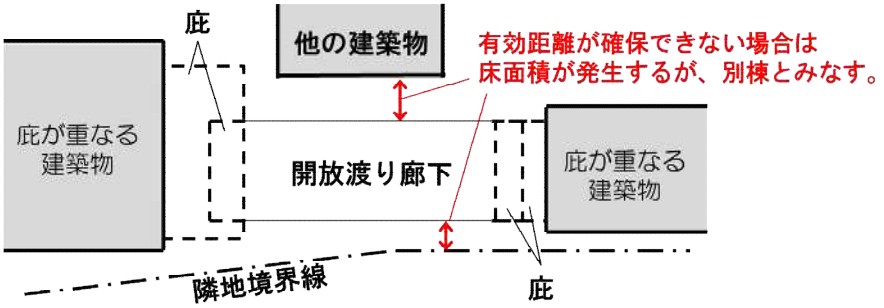


図３　別棟とみなす場合の有効距離（例）

・（３）② b について、適切な離隔距離の設定については、原則は設計者の判断によるものとするが、離隔距離を設けないことがないようにすること。

関係条文	
参　　考	基準総則　P29、P81

２６．工作物の高さについて

R3.4.19　作成

（１） 地上に設置する工作物の高さは、工作物が接している地盤面からの高さとする。同一敷地内で建築物を計画している場合も、設計 GL に関係なく、工作物の接している地盤面からの高さとする。また、地盤面に高低差がある場合の平均地盤面の算出方法については、建築物の平均地盤面の算出方法に準ずるものとする。

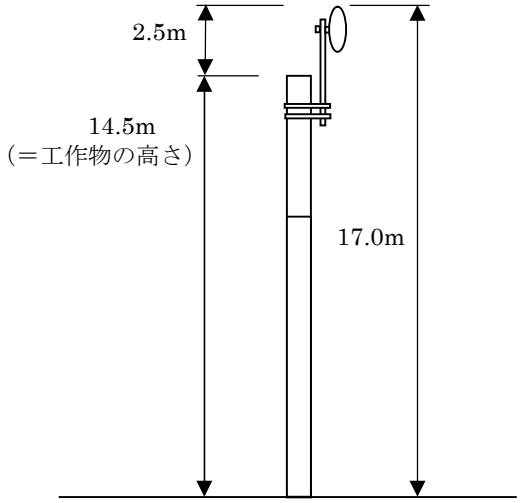
（２） 建築物の屋上に工作物を設ける場合は、屋上面からの高さとする。［参照：P27］

（３） 建築物の壁面に取り付く袖看板、壁面看板の高さは、看板部分のみの高さとする

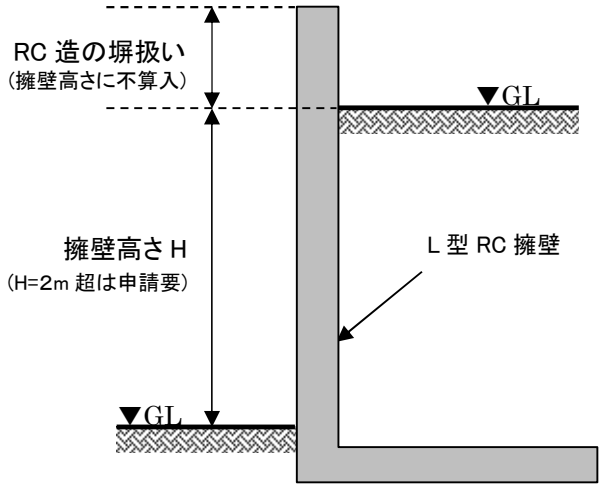
（４） 鉄柱、コンクリート柱は、柱部分の高さで判断する。柱にアンテナ等が設置されている場合は、その部分を工作物の高さには含まない。※構造上軽微な付属物等は高さに算入しない。
例１ アンテナを含んだ高さは 17m となるが、柱部分が 15m 以下なので建基法上の工作物には該当しない。

（５） 擁壁の高さは地盤の高低差とする。工作物の躯体高さではない。例２

例１



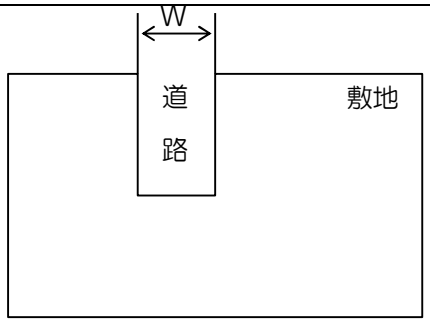
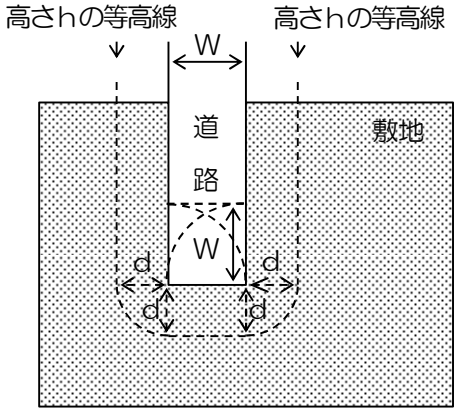
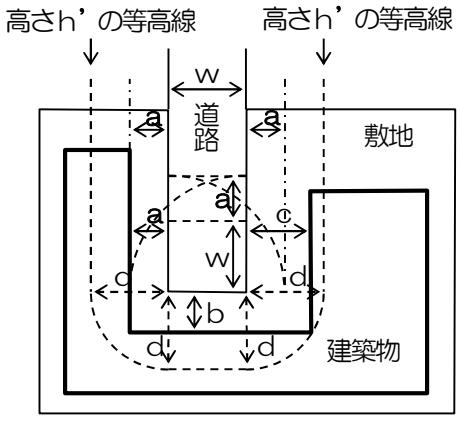
例２



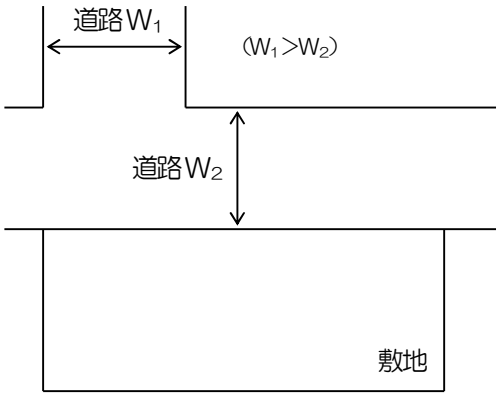
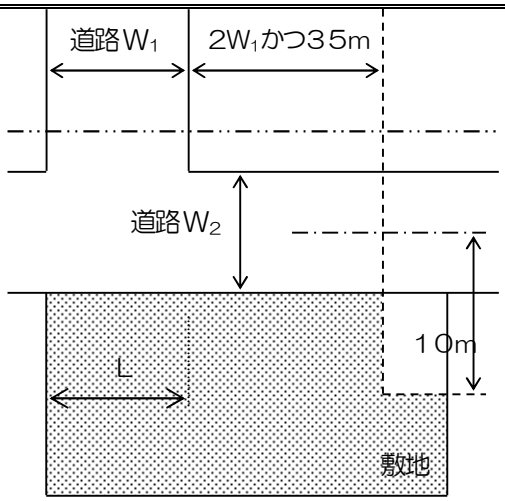
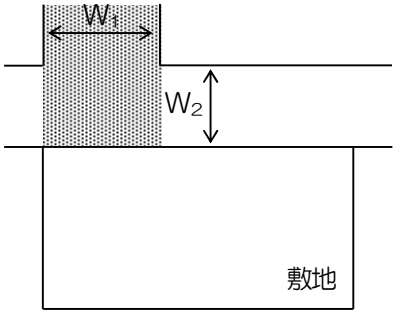
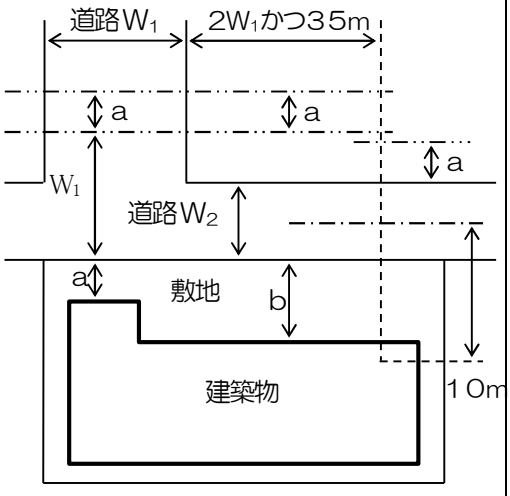
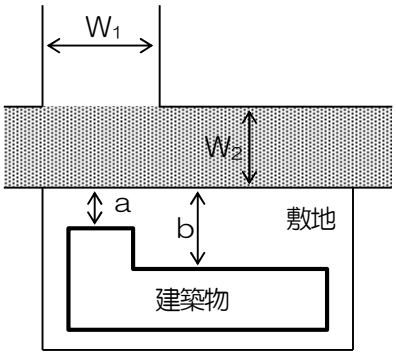
解　説　等

関係条文	法第 88 条、令第 138 条
参　　考	宅地造成等規制法に基づく許可申請手続きのしおり［北九州市都市戦略局指導部開発指導課］

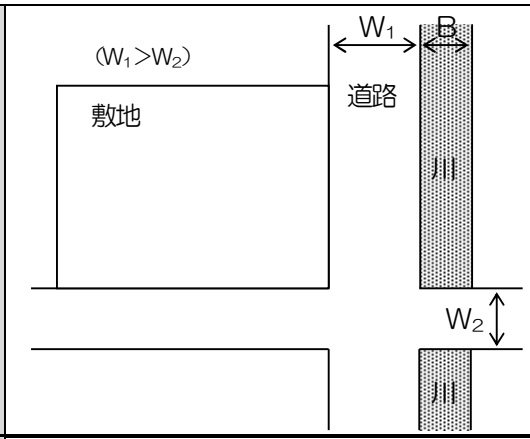
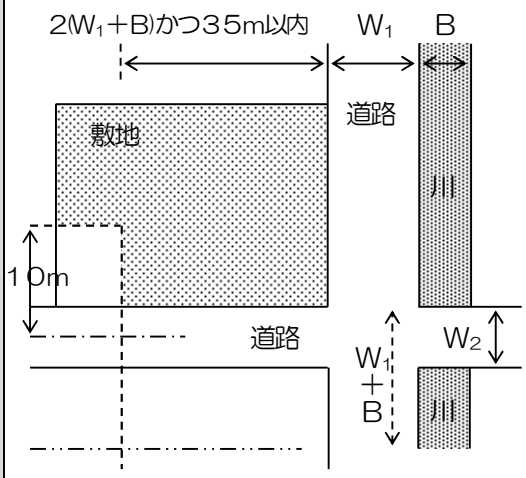
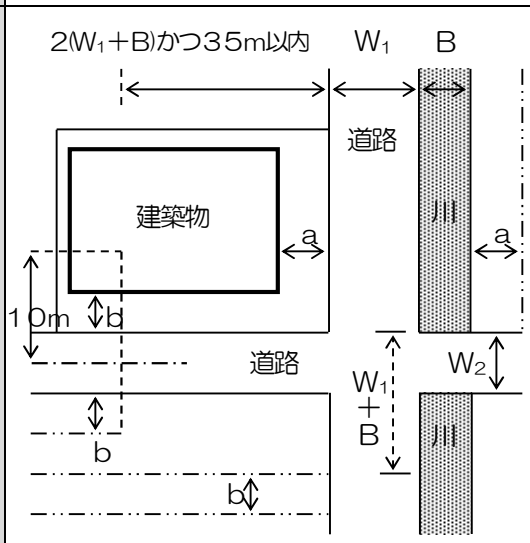
図（1）　行き止まり道路の場合

事例		• 道路斜線制限を受ける範囲→①へ • 幅員→②へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→③へ
取り扱い		① 幅員Wの道路が回転するものとみなし、敷地全体が制限を受ける ② 幅員はすべてWとする （具体例）道路境界線からｄ離れた鎖線上における高さ（ｈ）の限度は ｈ＝（W＋ｄ）×１．２５（１．５）
後退距離の取り扱い	 （a＜b＜c）	③ 一の道路における最小距離はａを一律に適用する （具体例）道路境界線からｄ離れた鎖線上における高さ（ｈ’）の限度は　ｈ’＝（W＋ｄ＋ａ） ×１．２５（１．５）

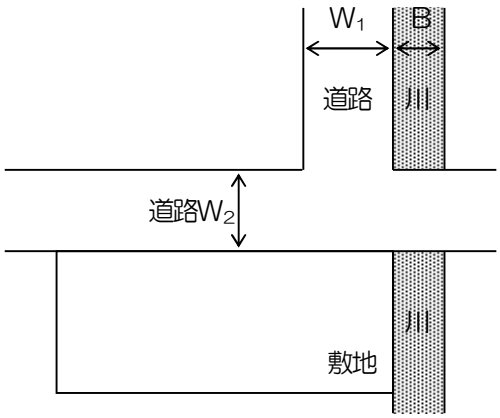
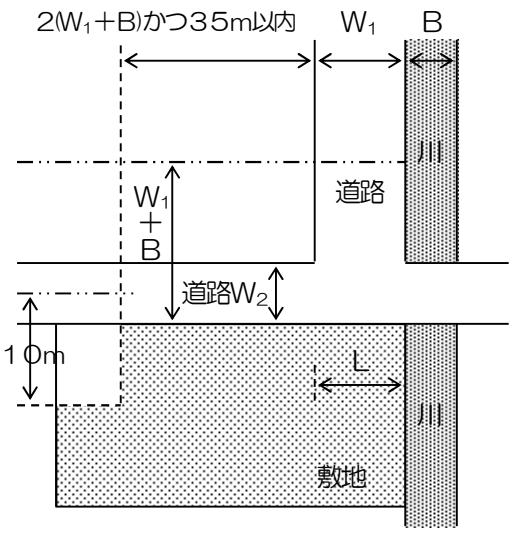
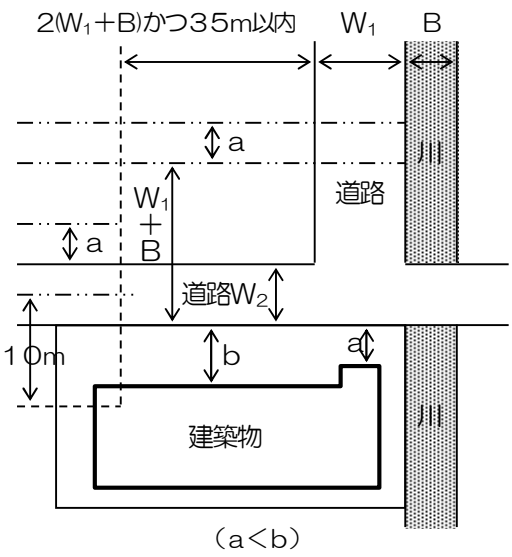
図（2）　T字形道路の場合

事例		• 幅員W1の道路の回り込み→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① L≧2mの場合、敷地は幅員W1及びW2の道路に接しているものとみなし、回り込みを認める 
後退距離の取り扱い		② 幅員W1の道路に対する緩和の最小距離はａを、また、幅員W2の道路に対する緩和の最小距離も下図からａを適用する 

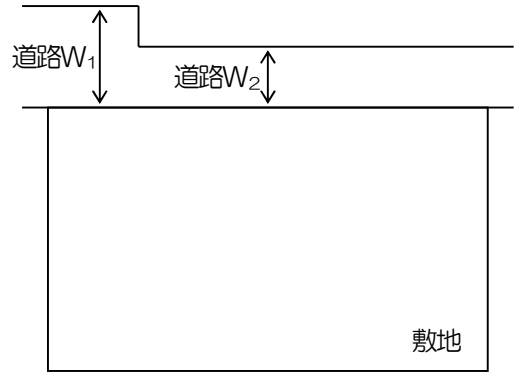
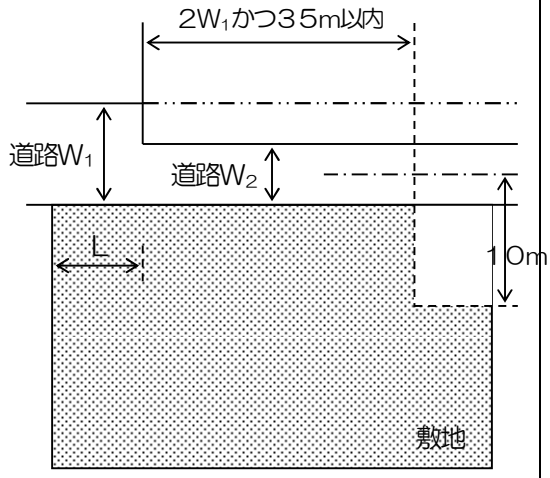
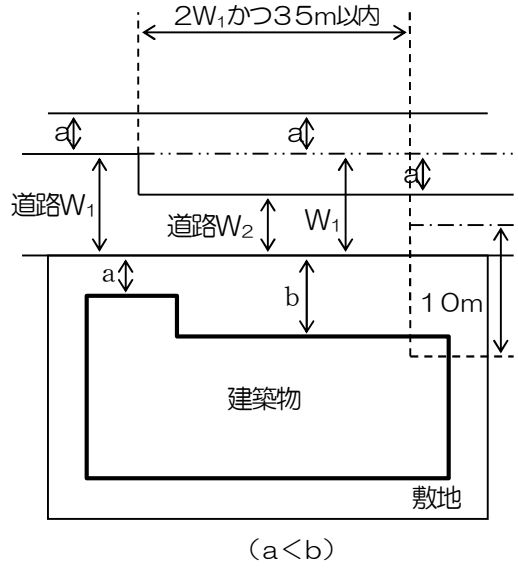
図（3） 道路の反対側に川等がある場合

事例		• 幅員W_1の道路による緩和の範囲等→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① 令第１３２条、第１３４条第１項及び第２項の規定により幅員W_1の道路の幅員をW_1＋Bとみなし、２（W_1＋B）かつ３５mの範囲について緩和を認める
後退距離の取り扱い		② 幅員W_1の道路については河川の反対側の境界線から外側に最小距離ａを、また、幅員W_2の道路については、最距離ｂを適用する

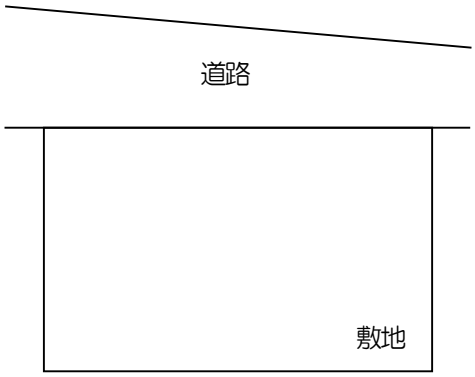
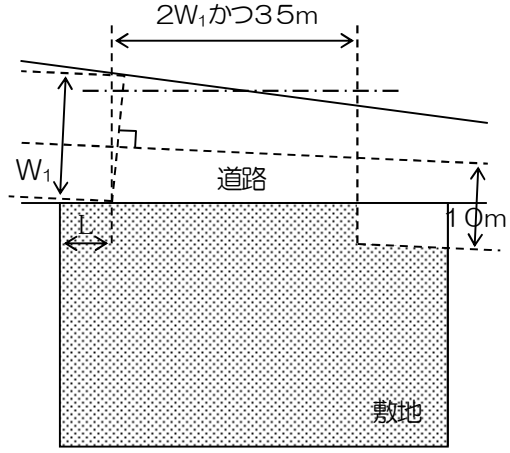
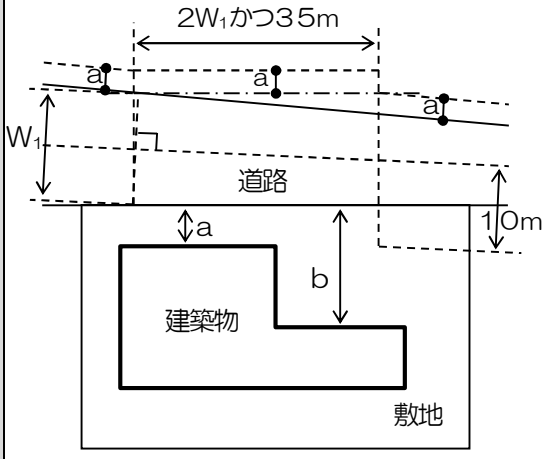
図（4）　T字形交差点の反対側に川等がある場合

事例		• 幅員W_1の道路の回り込み→①へ • 回り込みを認める場合の幅員→②へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→③へ
取り扱い		① L≧2m の場合、敷地は幅員W_1及びW_2の道路に接しているものとみなし、回り込みを認める ② 幅員はW_1＋Bとする
後退距離の取り扱い		③ 敷地が幅員W_1及びW_2の道路に接しているので、緩和の最小距離はａを一律に適用する

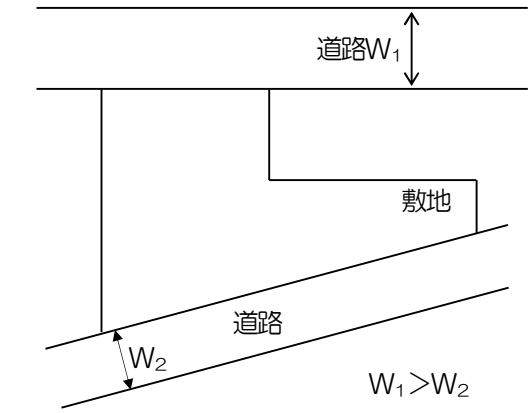
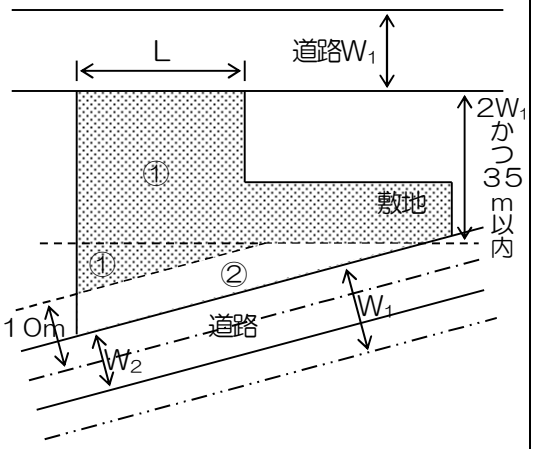
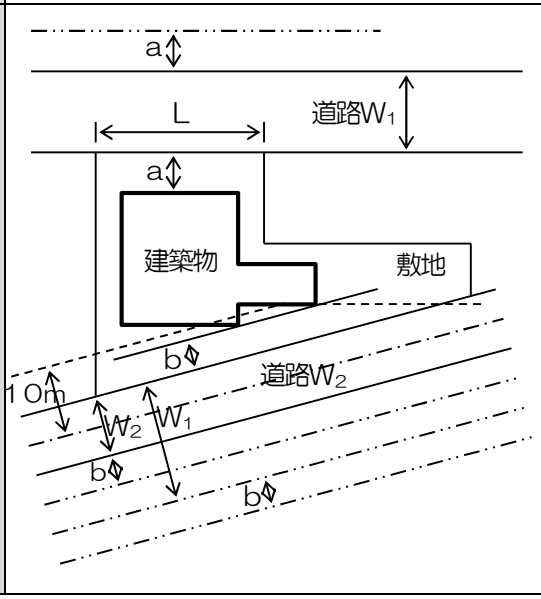
図（5）　前面道路の幅員が異なる場合（ケース１）

事例		• 幅員W_1の道路の回り込み→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① Ｌ≧２mの場合、敷地は幅員W_1及びW_2の道路に接しているものみなし、回り込みを認める ※ 基準総則 P253「屈折道路」については、図 2-7-3 を採用する
後退距離の取り扱い	 （a＜b）	② １の道路なので、最小距離はａを一律に適用し、前面道路の反対側の境界線は、その境界線に垂直にａの距離だけ外側にあるものとする

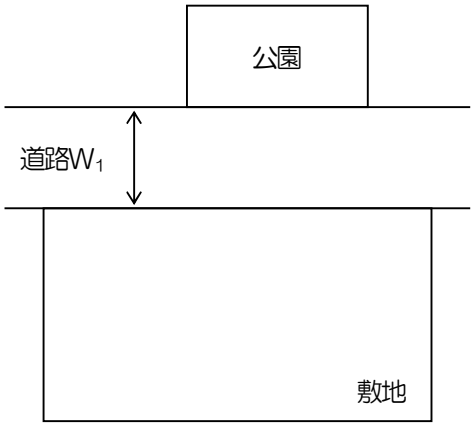
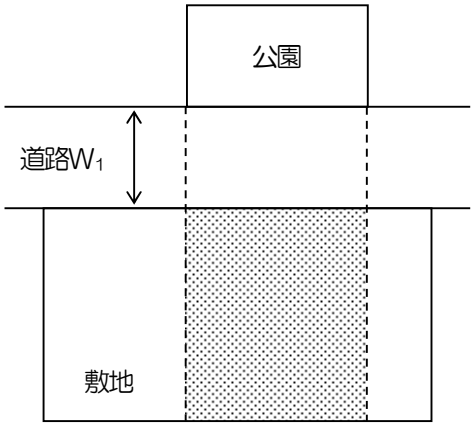
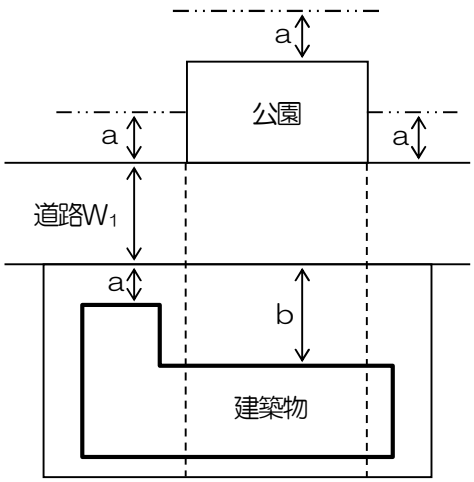
図（6） 前面道路の幅員が異なる場合（ケース２）

<table>
<tr><td>事
例</td><td> 
</td><td>• 前面道路の幅員の算定→①へ
• 前面道路の回り込み→②へ
• 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→③へ</td></tr>
<tr><td>取り扱い</td><td> 
</td><td>①及び②
Ｌ≧２mの場合、敷地は幅員W_1の道路に接しているものとみなし、前号と同様に回り込みを認める
（幅員W_1,W_2,W_3……と複数の道路があるものとしての回り込みは認めないものとする。）</td></tr>
<tr><td>後退距離の取り扱い</td><td> 
</td><td>③ １の道路なので、最小距離はａを一律に適用し、前面道路の反対側の境界線は、その境界線に垂直にａの距離だけ外側にあるものとする</td></tr>
</table>

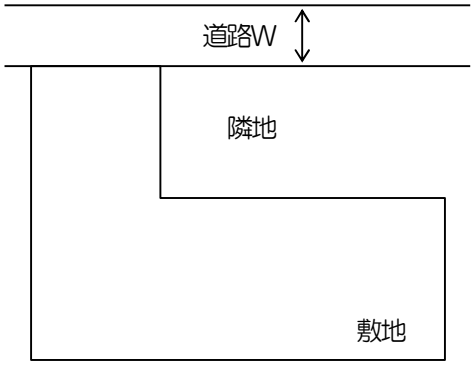
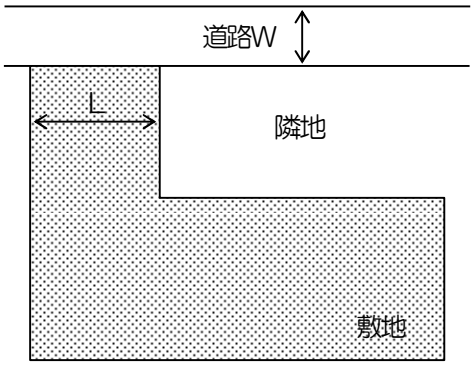
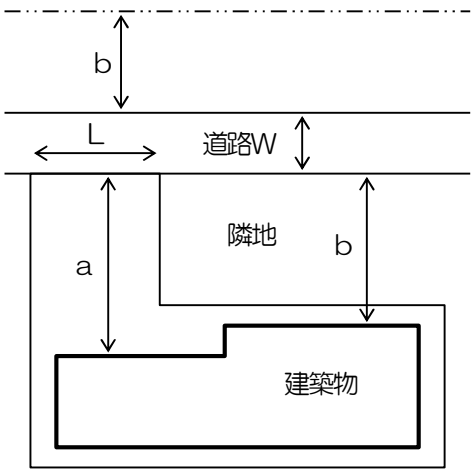
図（7） 敷地が広い道路に路地状部分で接している場合

事例		• 幅員W_1の道路の回り込み→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① Ｌ≧２ｍの場合、①のエリアは幅員W_1の道路及び幅員W_2の道路の幅がW_1あるものとみなした斜線制限を②のエリアは幅員W_2の道路斜線制限を受ける
後退距離の取り扱い		② 幅員W_1及びW_2それぞれの道路ごとに最小距離を適用する。

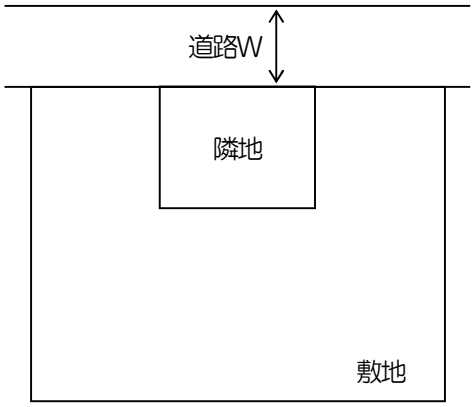
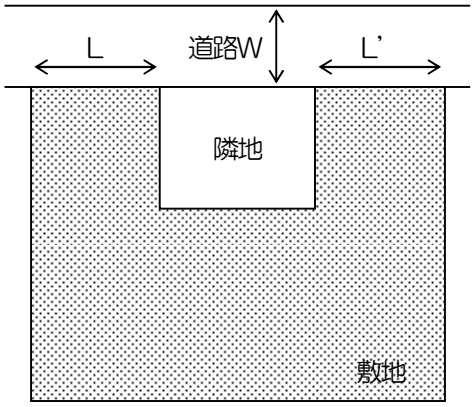
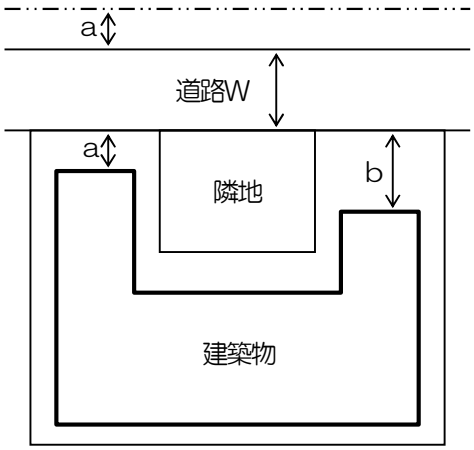
図（8） 道路の反対側に公園がある場合

事例		• 公園による緩和の及ぶ範囲→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① ▨ 部分が、公園の緩和を受ける （前面道路は1なので、回り込みの緩和は受けない）
後退距離の取り扱い		② 最小距離はａを適用する

図（9） 敷地が道路に路地状部分で接している場合

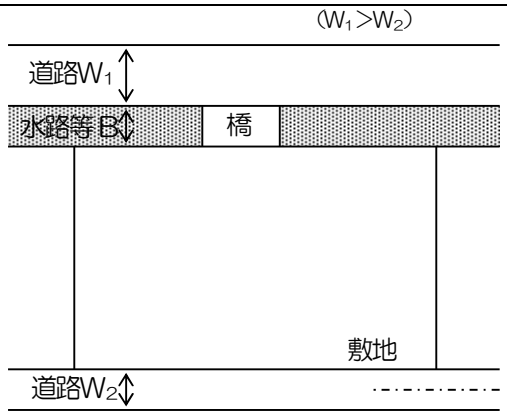
事例		• １の道路に対して敷地が路地状部分で接する場合の道路斜線制限を受ける範囲→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① ▨ 部分が、道路斜線制限を受ける範囲である。（L≧2mの場合）
後退距離の取り扱い		② 最小距離はｂを適用する

図（１０）　１の道路に対して敷地が隣地を囲む場合

事例		• １の道路に対して敷地が隣地（宅地）を含む場合の道路斜線制限を受ける範囲→①へ • 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→②へ
取り扱い		① Ｌ≧2m又はL’≧2mの場合 道路Wの斜線制限を受ける
後退距離の取り扱い		② 最小距離はａを適用する

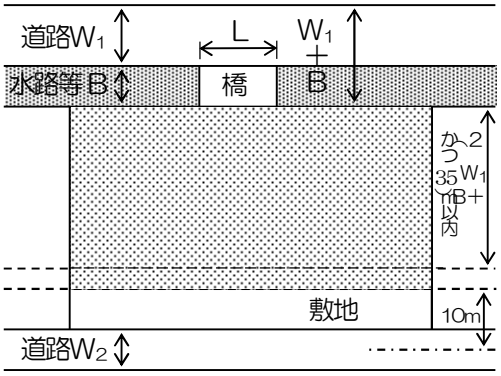
図（１１）　水路等を隔てて道路がある場合

事例



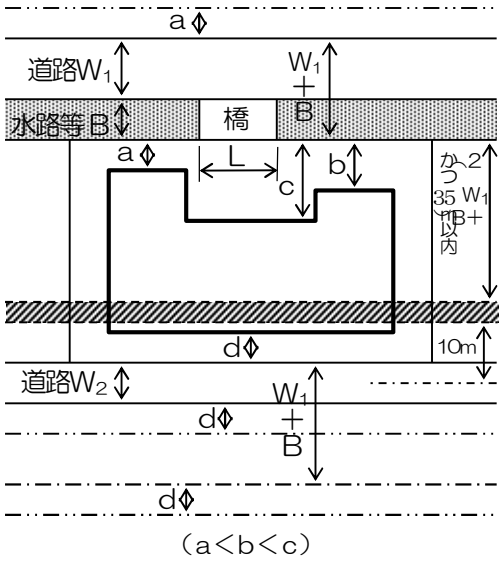
- 幅員 W_1の道路による斜線制限を受ける場合→①へ
- 斜線制限を受ける場合の道路幅員→②へ
- 「２Ａかつ３５m以内の起点」→③へ
- 前面道路の境界線から後退した建築物に対する緩和の最小距離→④へ

取り扱い



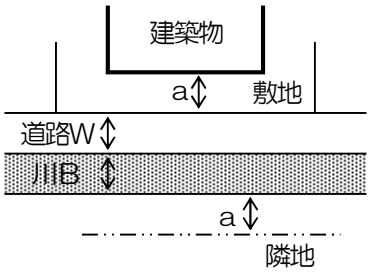
① Ｌ≧２mの橋を架けた場合、道路斜線制限を受けるものとする
② 幅員はW_1＋Ｂとする
③ 敷地と水路等との間の境界で接しているものとみなし、起点はその境界線とする

後退距離の取り扱い



④ 幅員W_1の道路については、敷地と水路等との間の境界に道路境界線があるものとみなし、最小距離ａを、また、幅員W_2の道路については、最小距離ｄを適用する

※　道路の反対側の敷地の取扱い



※ ▨ 部分は、幅員 W_1＋Ｂの道路があるものとみなして斜線制限を適用する。

解　説　等

道路斜線制限の緩和等については、前記（1）～（１１）により取り扱うものとする。

関係条文	法第５６条、令１３２条、令１３４条
参　　考	基準総則　P251～256

10. 前面道路と敷地に高低差がある場合の避難上有効な幅員の確保について

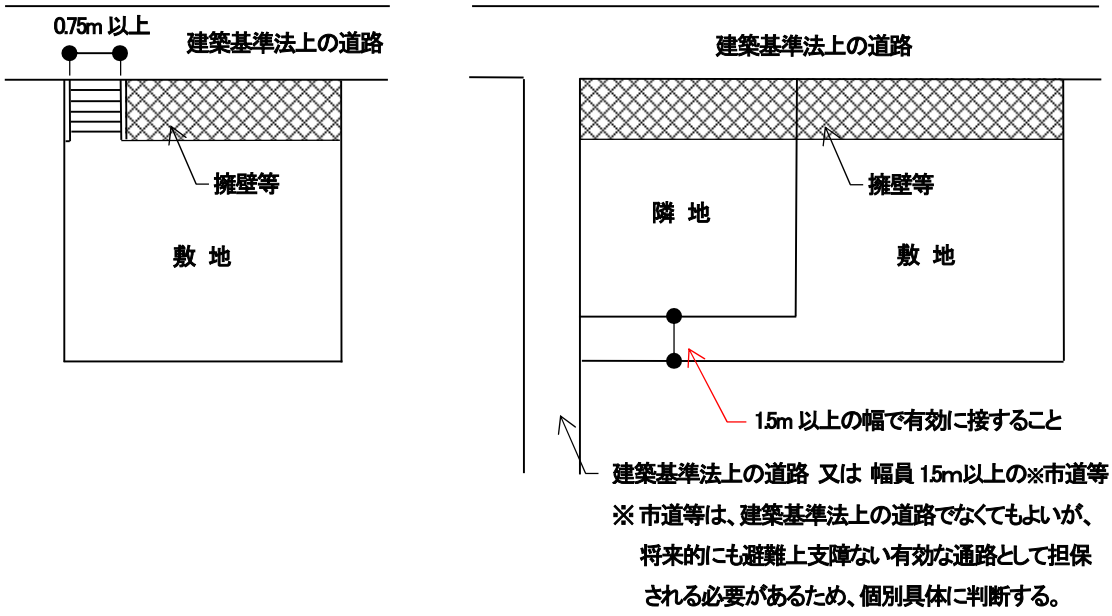
H22.4.1 作成
R3.4.19 改正

法第 43 条で定める2mの接道長さについて、「一戸建ての住宅」等においては、前面道路における接道長さのうち避難上有効な幅員として0.75m以上を確保すること。

ただし、木造の共同住宅、寄宿舎及び長屋については、福岡県建築基準法施行条例第 16 条に適合させること。

また、前面道路にその幅員が確保できない場合、建築基準法上の道路又は市道等（1.5m以上の幅員を有し、建築基準法上の道路に接続されているもの。）に 1.5m以上の幅で有効に接しており、避難上支障がないものは法第 43 条に適合するものとする。

＜例＞　前面道路との間に擁壁等がある場合



解　説　等

・「一戸建ての住宅」等 とは、原則として法第 35 条に該当しない建築物とする。

関係条文	法第４３条
参　　考	

１．第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域における建築物の用途について

H21.4.1　作成
R4.5.9　改正

目　次

（１）法別表第二（い）項第２号、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」の取り扱い（令第１３０条の３）　Ｐ５３

（２）法別表第二（い）項第８号の「診療所」の取り扱い　Ｐ５４

（３）法別表第二（い）項第１０号に規定する「前各号の建築物に附属するもの」の取り扱い　Ｐ５５

（４）犬猫葬儀屋について　Ｐ５６

（５）エステティックサロンについて　Ｐ５７

（６）葬祭場について　Ｐ５８

解　説　等

用途地域内の建築物の制限

第一種低層住居専用地域‥‥法別表第二（い）項第１号～第 10 号の規定によるもの。
令第 130 条の３、令第 130 条の４、令第 130 条の５の規定によるもの。

第二種低層住居専用地域‥‥法別表第二（ろ）項第１号～第３号の規定によるもの。
令第 130 条の５、第 130 条の５の２の規定によるもの。

第一種中高層住居専用地域‥‥令第 130 条の５の３、第 130 条の５の４、第 130 条の５の５の規定によるもの。

※ 用途変更（法第８７条第２項、第３項）についても準用する。

関係条文	
参　　考	

（２）法別表第二（い）項第８号の「診療所」の取り扱い

ア）あんま、マッサージ指圧師、はり師、きゅう師（柔道整復等を含む。）の施術所について

医療法にいう医業に類似するため、法別表第二（い）項第８号の「診療所」に含まれるものとする。

解　説　等

「病院」と「診療所」の違いについては、P. 104を参照すること。

関係条文	法別表第二（い）項第８号
参　　考	関連通達：昭和６０年５月７日東住街４９号 基準総則　Ｐ172

１．床面積の算定について

H21.4.1　作成
R7.5.7　改正

床面積の算定においては、「床面積の算定方法について」（昭和 61 年 4 月 30 日付け建設省住指発第 115 号）、「床面積の算定方法の解説」（㈳日本建築士会連合会・㈳日本建築士連合会、監修：建設省住宅局建築指導課）、「基準総則」に準じる。

なお、「床面積の算定方法補足」（昭和 62 年 4 月 1 日㈳福岡県建築士事務所協会、監修：福岡県内特定行政庁総則分科会）は運用を廃止し、「基準総則」に準拠する。

また、「基準総則」については「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例の床面積の算定方法に係る補足」（令和７年４月１日 福岡県五特定行政庁連絡協議会確認検査部会）を準拠する。

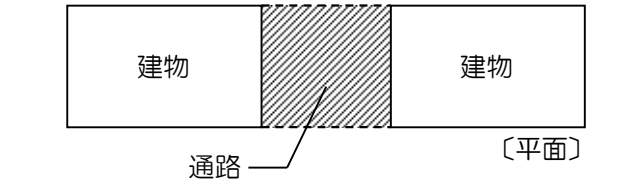
解　説　等

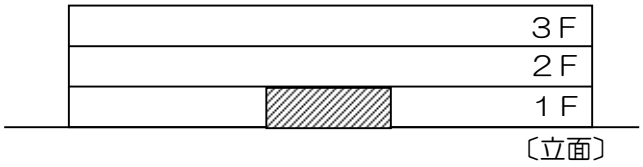
関係条文	法第 92 条、令第２条第１項第３号
参　　考	関連通達：昭和 61 年住指発第 115 号 基準総則　P77～P104

３．貫通通路について

H21.4.1　作成
R7.5.7　改正

屋外と屋外を結ぶトンネル状の通行専用の通路（貫通通路）は、これに面する屋内の出入口及び窓（はめ殺し窓を除く。設備類の開口については窓とみなさない。）がなく、両端にシャッター等の区画がない場合は、床面積に算入しない。





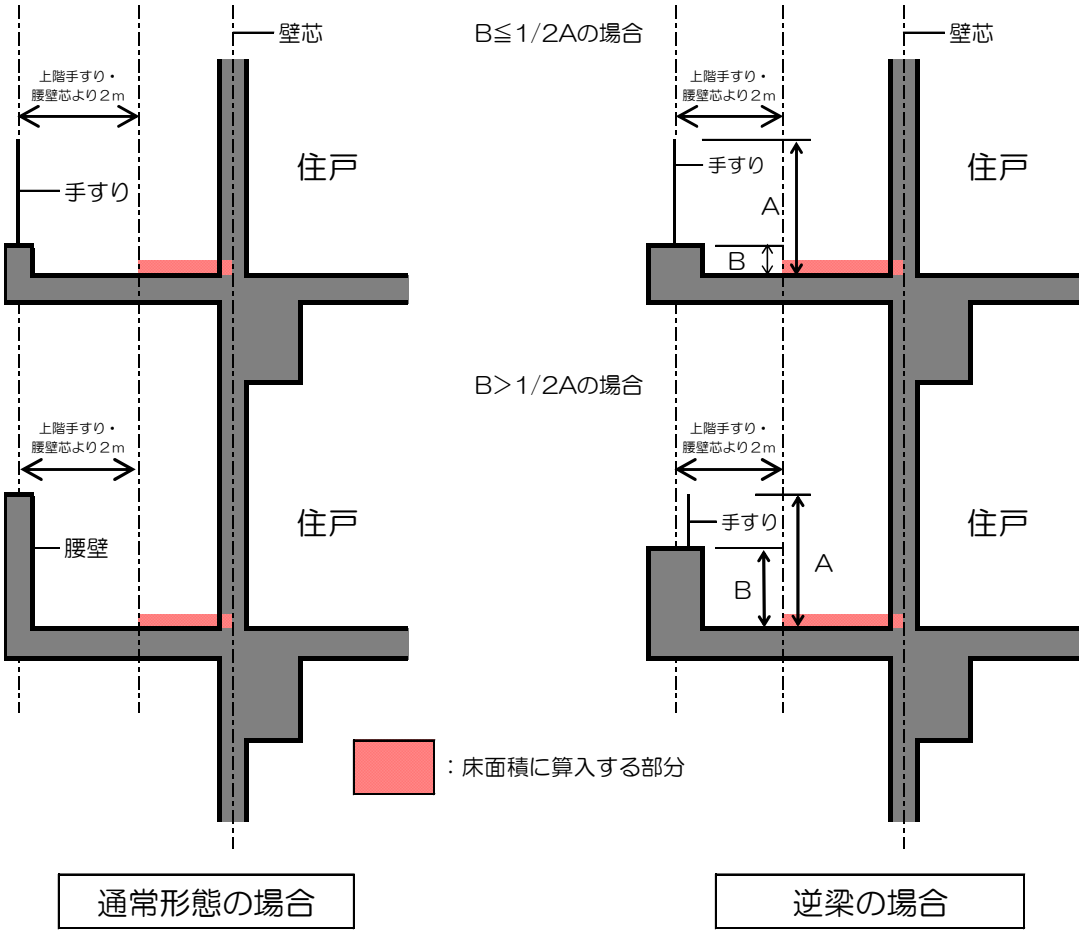
解　説　等

関係条文	
参　　考	・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例の床面積の算定方法に係る補足：福岡県五特定行政庁連絡協議会確認検査部会　Ｐ６

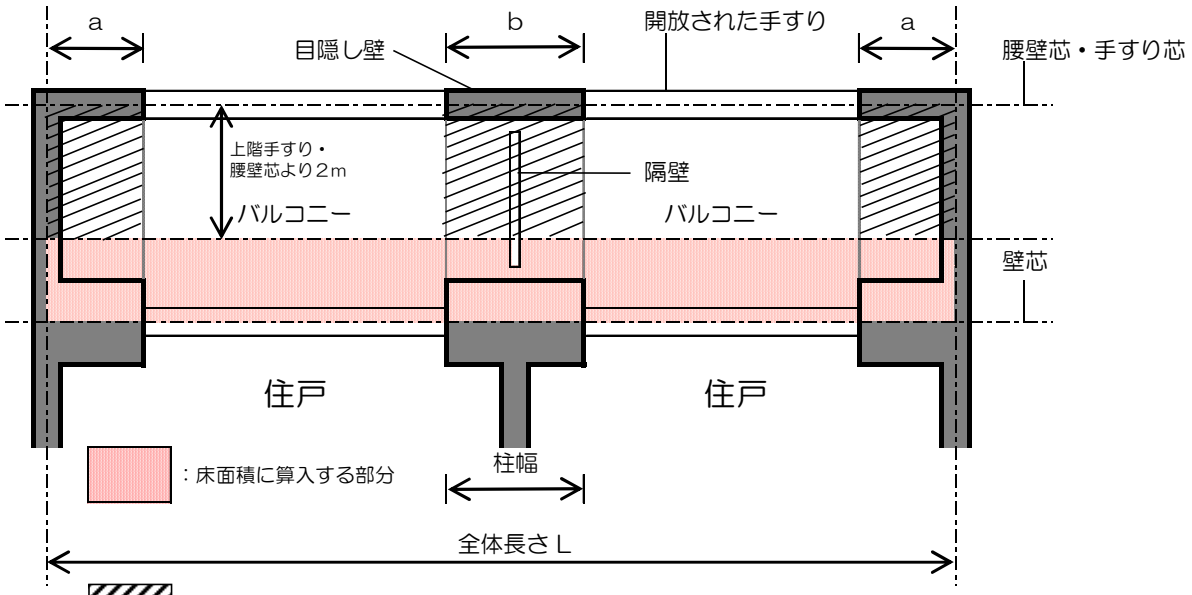
5．開放廊下、バルコニーの床面積算定について

H21.4.1　作成
R7.5.7　改正

（1）「幅２ｍを超える部分」の算定について



（2）「外気に有効に開放されている部分」にある床面積に算入しない部分について

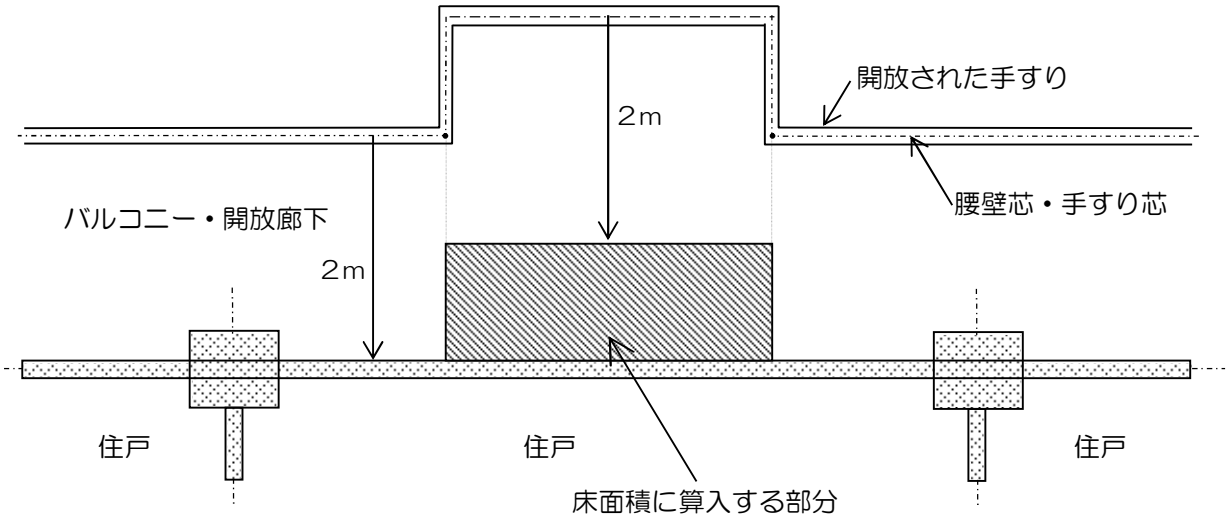


※木造枠組壁工法の場合（柱がない時）、在来の柱幅程度までとする。

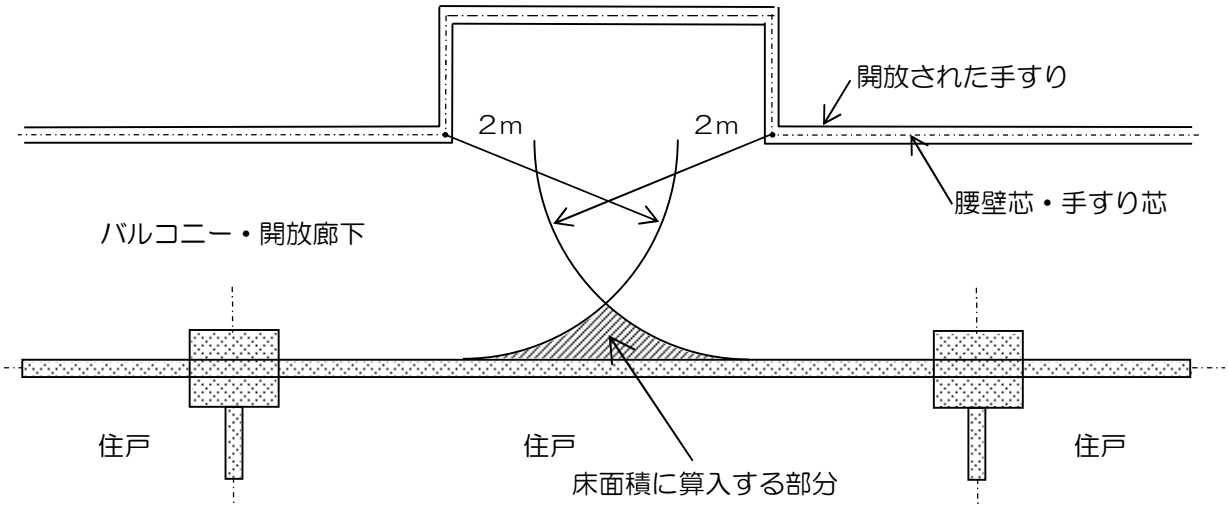
（３）形状に凹凸のある場合

床面積の算定方法については、**【算定方法Ａ】**を基本とするが、**【算定方法Ｂ】**とすることもできる。

【算定方法Ａ】



【算定方法Ｂ】



※福岡県五特定行政庁連絡協議会において、形状に凹凸のある場合の吹きさらしの廊下等の床面積の算定方法について整理を行いました。

（４）腰壁や開放性のある手すりの取扱いについて

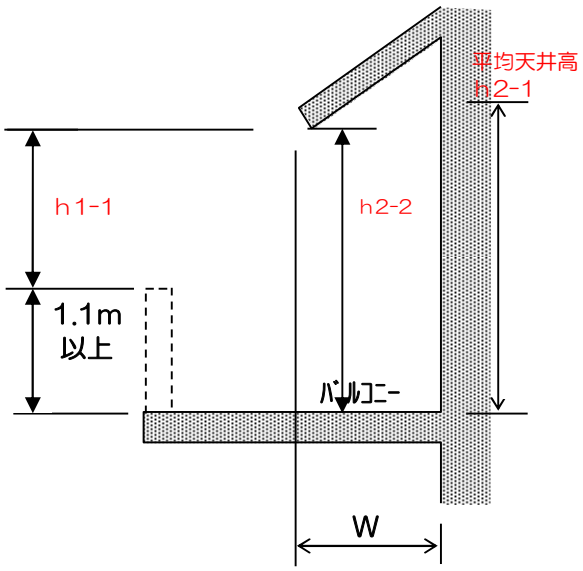


図 ７－１

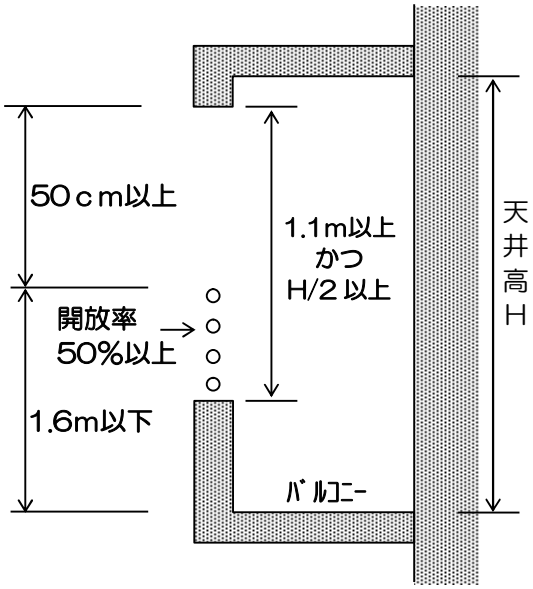


図 ７－２

① バルコニーの開放率については、原則ｈ1-1 がｈ2-1 の 1/2 以上かつ 1.1ｍ以上必要となるが、ｈ2-2 の 1/2 以上かつ 1.1ｍ以上開放されている場合も同様に取り扱えるものとする。（図７－１）

② バルコニーの腰壁をパンチングメタル等（材料は特定しない。）を使用した場合について、腰壁全体で開放率が 50%以上あれば、上記の条件を満たしていなくても、床面積に算入しない。（図７－１）

③ 手すり天端から開放部分の高さが 1.1ｍ以上かつ H/２以上が取れなくても、パンチングメタルや手すり等により開放率 50%以上確保した場合は開放部分とみなす。腰壁の高さは 1.6m以下かつ天井または上部垂れ壁等から 50cm 以上離すこととする。この場合、代替進入口の確保にも配慮すること。（図 ７－２）

④ 開放率不足を手すりの開口で補う場合は、手すりの大きさを５cm 角程度の内に納まるものとし、横手すりの場合は足掛かり部分には設けない様に配慮する。（図 ７－２）

⑤ ①～④の項目については、開放廊下にも準用する。

解 説 等

関係条文	
参 考	・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例の床面積の算定方法に係る補足 P9 ・基準総則 P83～P84

9．吹きさらしの廊下、バルコニー・ベランダ、屋外階段の床面積及び外気に有効に開放されている部分の取り扱いについて

H21.4.1　作成
R7.5.7　改正

（1）「床面積の算定方法について」（昭和 61.4.30 付建設省住指発１１５号）で吹きさらし廊下等の「外気に有効に開放されている部分」として取り扱う隣地等からの各部分までの有効距離は、次のとおりとする。

建築物の部分	床面積不算入の場合		
	隣地境界線からの有効距離	同一敷地内の他の建築物からの有効距離	当該建築物の部分等からの有効距離
吹きさらし廊下	50cm 以上	200cm 以上	
バルコニー・ベランダ	50cm 以上	200cm 以上	
屋外階段	50cm 以上	200cm 以上	

（2）屋外として取り扱う場合の隣地等からの各部分までの有効距離は、次のとおりとする。

建築物の部分	屋外とみなす場合		
	隣地境界線からの有効距離	同一敷地内の他の建築物からの有効距離	当該建築物の部分等からの有効距離
吹きさらし廊下	25cm 以上		
バルコニー・ベランダ	25cm 以上		
屋外階段	25cm 以上		
屋外避難階段	50cm 以上	100ｃｍ以上	

解　説　等

・（1）の表は、床面積に算入しない場合の隣地等からの距離に関する取り扱いを示すもの。

・（2）の表は、床面積に関係なく屋外部分としてみなす場合の隣地等からの距離に関する取り扱いを示すもの。
また、建築物の各部分が延焼のおそれのある部分に該当するものであっても、上記の有効距離が確保されていれば屋外部分とみなすことから、防火設備は不要となる。（有効距離が確保されていなければ、防火設備等の手当てが必要となる。）

関係条文	令第２条第１項第３号
参　　考	・関連通達：昭和 61 年住指発第 115 号 ・床面積の算定方法の解説：㈳日本建築士会連合会・㈳日本建築士連合会 ・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例の床面積の算定方法に係る補足：福岡県五特定行政庁連絡協議会確認検査部会

１１．地盤面の設定について

H21 .4. 1　作成
R3.4.19.　改正

（１）周囲の地面と接する位置の設定

① からぼり等のある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。ただし、斜面地等において、大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置とする。

② 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土または局部的な盛土※がなされる場合において、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」とする。

※「局部的な盛土」とは、フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの、容易に撤去可能なもの、又は上部の水平な面が２ｍを超える広がりを持たないもの。ただし、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をした場合は、水平な面の広がりが小規模であっても、盛土後の地盤面が「周囲の地面と接する位置」となる。

③ 地面と接する位置にピロティ、屋外階段等がある場合

柱、壁等の中心線を結んだ位置で地面と接するものとして設定する。

（２）地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の地盤面（令第２条第２項）の算定について

基準総則 P122～P123 に準じる。

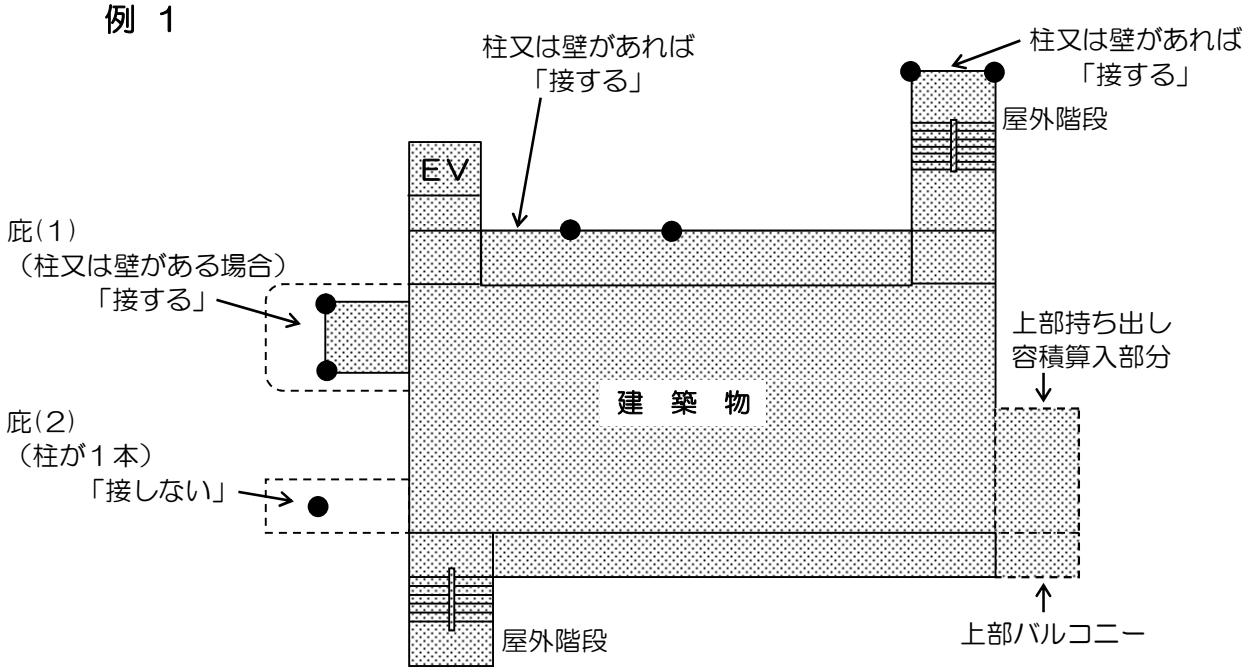
（３）建築物の範囲の取り扱い（参照：次ページ図説 - 例１～例４）

基準総則 P121 に準じることとし、以下の条件を付加して適用する。

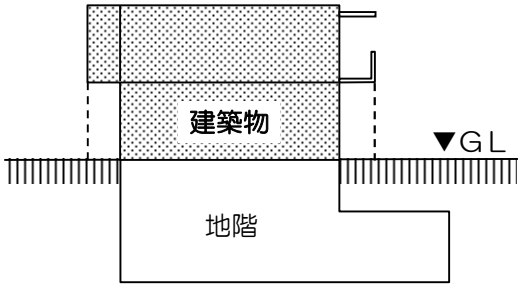
※ 人工地盤・架台等の上に建築物が建つ場合は、人工地盤・架台等を構築する工作物を当該建築物の部分とみなし、地盤面を算定する。

図　説

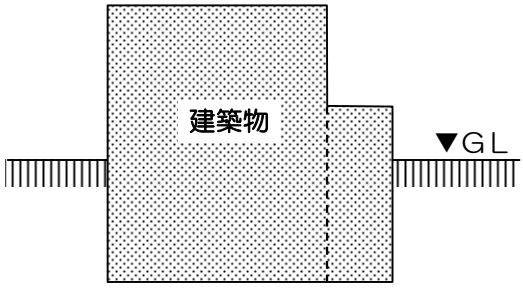
例 1



例 2



例 3

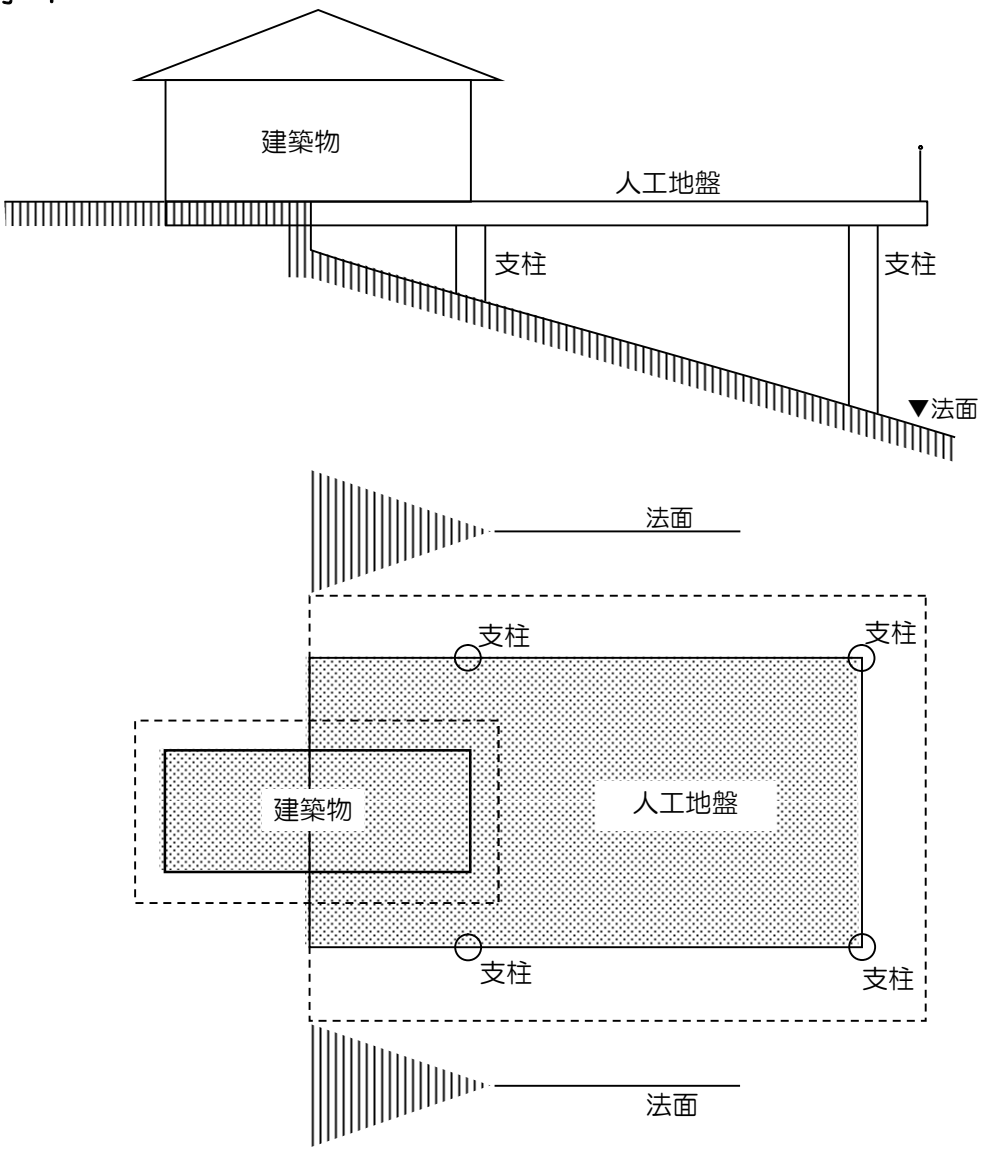


凡例

建築物の範囲（周囲の算定は、壁芯またはこれらにかわる柱芯で行うことができる。）

● 柱

例 4



解 説 等

・**（3）**例４については、人工地盤直下に空間があり、その直上に建築物が配置される場合（建築物の自重が人工地盤を介して法面の地盤に伝達される場合）を想定している。

関係条文	令第２条第２項
参　　考	日本建築主事会議「高さ・階数の算定方法・同解説」（H7.5.22） 基準総則　P121～123 「誰にもわかる　建築法規の手引き」P276 ノ４

１２．階数の算定方法について

H21.4.1　作成

（１）令第２条第１項第８号の屋上部分の取り扱いについて

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、通常の使用時には人が進入せず、かつ用途、機能、構造上屋上に設けることが適当であると認められる部分をいう。

（２）令第２条第１項第８号の地階部分の取り扱いについて

水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の地下部分とは、居室を有さず、かつ用途、機能、構造上地階に設けることが適当であると認められる部分をいう。

（３）屋上階段室の取り扱いについて

階段室内に屋内的用途に供する部分がなく、屋上への出入り（物干し、点検等）のためだけに使用されることが明らかなものは、令第２条第１項第８号の屋上部分とみなす。

（４）屋上を駐車場として使用する場合の取り扱いについて

「第３の５　屋上駐車場の用途規制について（P.６２）」を参照。

解　説　等

関係条文	令第２条第１項第８号
参　　考	日本建築主事会議「高さ・階数の算定方法・同解説」（H7.5.22）

１４．コンクリートブロック（ＣＢ）を使用した擁壁について

H21.4.1　作成
R7.5.7　改正

宅地造成等工事規制区域内及び特定盛土等規制区域内での取り扱いについては、開発指導課の判断によるものとする。（許可対象に限る。）

開発指導課の許可対象外擁壁については、以下のとおり取り扱う。また、国土交通大臣認定擁壁を使用する場合は、メーカー仕様に従うこと。ただし、縁石（200mm）程度の高低差解消のためにＣＢを利用する場合は、この限りではない。

（１）既存 CB 造擁壁

厚さ 150mm 以上、高さ（擁壁の接する上下の地盤高さの差）600mm（３段）までのもので、設計者が安全と判断したものは、支障がないと認める。

なお、擁壁と塀がＣＢ造で連続して構成されているものは、令第６２条の８については、擁壁を塀の一部として適用することとする。

（２）新設 CB 造擁壁

・原則として認めない。ただし、下記の①、②のいずれかによる場合を除く。
・耐久性等の観点から、必要なかぶり厚を確保する。

①　建築用 CB（JIS A 5406）を使用する。

この場合、下記の基準に従うこと。

a. 基礎はコンクリート造

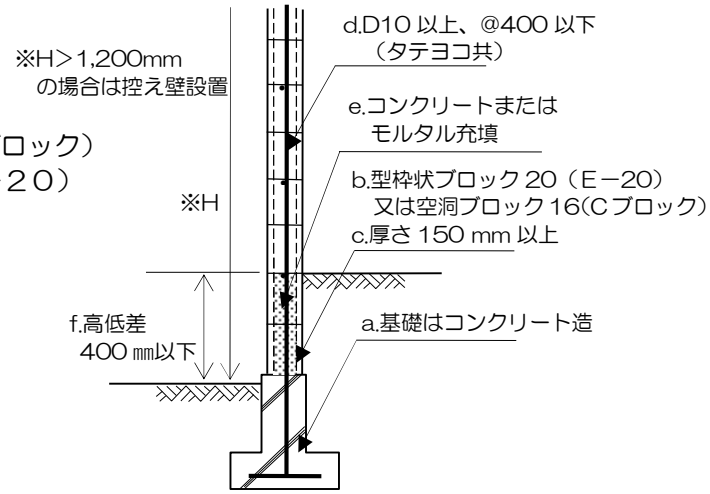
b. 壁体を空洞ブロック１６（Ｃブロック）
又は型枠状ブロック２０（Ｅ－２０）

c. 厚さ 150mm 以上

d. D10 以上の鉄筋により縦横共
400mm 以下の間隔で補強

e. 空洞部にコンクリートまたは
モルタルを充填

f. 高さ 400mm（２段）まで



※基礎について、配筋、底盤の厚さ、幅等は、地耐力、上部仕様等により算出すること。

※上部に CB 造の塀を設ける場合は、上記（１）と同様、令第６２条の８に適合すること。

②　地盤調査及び構造計算に基づき設置する。

※構造計算に基づく場合でも、原則として①ａ～ｅの基準に従うこと。

（３）既存擁壁（RC 造擁壁、練積擁壁等）上の CB 造擁壁

既存は 600mm（３段）まで、新設は 400mm（２段）までのもので、上記（１）及び（２）に準じ、基礎を設けるなどして設計者が擁壁全体を安全と判断したものは、支障がないと認める。

ただし、既存練積擁壁直上の CB 擁壁は認めない。

敷地面積が 500 ㎡を超え、又は既存の擁壁も含めて高さが 500mm 以上となる場合は、開発指導課と協議すること。

関係条文	法第１９条
参　　考	壁式構造関係設計規準集・同解説（メーソンリー編）（日本建築学会）内、コンクリートブロック塀設計基準（2006 年改定）

３．一戸建て住宅の直通階段の取り扱いについて

H21.4.1　作成

一戸建て住宅における階段が以下の条件をすべて満たす場合、令第１２０条に定める直通階段とみなすことができる。

（１）用途が「一戸建て住宅（兼用住宅を含む。）」であり、かつ、階数が３以下であること。

（２）兼用住宅の場合、兼用部分は避難階にあること。

（３）延べ面積が 200 ㎡以下であること。

（４）各階の階段間の避難経路がリビング、ダイニング又は廊下の共用部分（寝室等の個室は不可とする。）を経由する場合は、有効で 75cm 以上の幅を有すること。なお、兼用住宅において、階段から屋外出口への避難経路が兼用部分を通過する場合も、有効で 75cm 以上の幅を確保すること。

（５）避難経路上に扉がある場合は、避難経路が明らかであり、かつ、扉の構造が避難上支障のないものであること。なお、扉の構造が避難上支障のないものとは、階段途中の踊り場に扉を設けないもの、又は扉に施錠ができないもの等を示す。

解　説　等

関係条文	令第１２０条
参　　考	・平成 20 年 11 月 28 日福岡県内五特定行政庁協議結果 ・防火避難規定　2023　１４－１）[P42]

４．共同住宅等の開放廊下等に面する開口部の取り扱いについて

R3.4.19　作成

（１）PS 扉

点検・検針等のための戸（常時施錠状態の鋼製戸）で、かつ耐火構造又は準耐火構造の壁で仕切られていれば、扉にある隙間への延焼の手当ては不要である。

（２）玄関ドアの新聞受け

「新聞受け」を含めて防火設備の認定を受けていること。

（３）玄関ドアの牛乳受け

「牛乳受け」を含めて防火設備の認定を受けていること。

解　説　等

関係条文	令第 112 条第 19 項
参　　考	・昭和 44 年５月１日住指発第 149 号 ・防火避難規定　2023 41－1）[P131]

３．避難上有効なバルコニー等の構造について

H21.4.1　作成

避難上有効なバルコニーの構造については、防火避難規定１５－２）によることとするが、このうち（1）－ ②については望ましい規準ではなく、下記のとおりとすること。

・避難上有効なバルコニーは、タラップ等避難上有効な手段により、道路等に避難できる設備を有すること。

・直接道路等に避難できない場合は、幅員７５㎝以上の屋外通路を設けること。
なお、消防法上１m以上必要となる場合がある。

・上記通路は、屋内を経由しないこと。

・バルコニーの面積は２㎡以上（避難ハッチ等の避難設備部分を除く。）かつ奥行きが 75cm 以上であること。

解　説　等

関係条文	令第１２１条第１項、第３項
参　　考	防火避難規定 2023　１５－２）[P47]

５．屋外避難階段から室内を経由する避難経路について

H22.4.1　作成

屋外避難階段は、令第 128 条によりその出口から敷地内通路を設けることとなっているが、敷地の形状等により屋外に直接避難することが困難な場合にかぎり、下記に掲げる条件を満たすことによりホール等の内部を経由してもよいこととする。

① 避難経路となる部分とそれに接する部分（室、居室）との区画は、耐火構造の壁又は常時閉鎖式若しくは煙感知器連動の特定防火設備とすること。

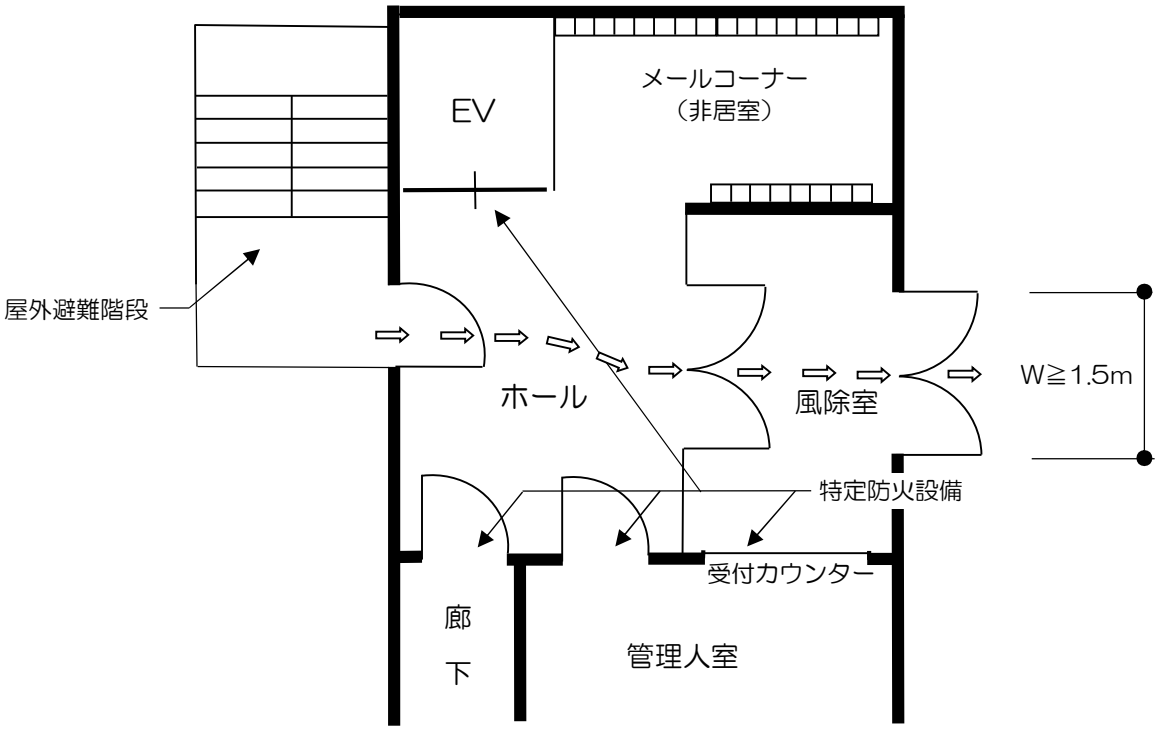
② 避難経路となるホール、風除室等の有効幅員及び避難経路にある扉の有効幅は 1.5m以上を確保すること。

③ 避難経路となるホール、風除室等は、階段から見通しよく、明快な動線で外部に避難できること。

④ 避難経路となるホール、風除室等の排煙は、原則として自然排煙又は機械排煙とすること。

⑤ 避難経路となるホール、風除室等の天井及び壁の内装は、不燃材料（下地共）とすること。

⑥ 避難経路となるホール、風除室等には、非常用照明装置を設置すること。



解　説　等

関係条文	令第１２８条、令第１２３条第２項
参　　考	・令和２年４月１日　国住指第 4658 号 ・防火避難規定 2023　３４－１）[P99]

2．廊下の排煙設備について（平成 12 年建告第 1436 号）

H21.4.1　作成
H30.5.1　改正

基本的に、廊下は、自然排煙又は機械排煙の排煙設備を設置すること。また、廊下を「室」と捉え、平成 12 年建告第１４３６号の適用も認める。（廊下の一部を廊下以外の用途に利用するなど、火災の発生のおそれがあるとみなされるものは同告示が適用されず、排煙設備の設置が必要となる。）

ただし、平成 12 年建告第 1436 号の第４号へ（２）を適用する目的で、避難経路（廊下等）を戸又は扉により 100 ㎡区画することについては、下記の理由により避難上不適当であるため、認めない。

（イ） 避難方向の視覚的明確性を損なうおそれがある。

（ロ） 戸又は扉が物理的障害または滞留の原因となり、円滑な初期避難の障害となるおそれがある。
ただし、建物の用途により管理上必要と認められる扉については、この限りでない。

また、避難安全検証法の適用範囲でない「病院」等にあっては、避難上の弱者の避難経路となる廊下に上記の告示を適用することは認めない。

解　説　等

関係条文	
参　　考	・平成 12 年建告第 1436 号 ・防火避難規定 2023　２８－４）[P83]、３５－３）[P102] ・平成 30 年度日本建築行政会議全国会議 防災部会

5．令第126条の２第１項ただし書き第４号（機械製作工場等）について

H21.4.1　作成
H30.5.1　改正

防火避難規定　２４－３）に準じることとするが、次のような形態の工場の場合は、当該ただし書き第４号を適用することは望ましくない。

① 天井が高くなく、気積が少ない。（畜煙効果が期待できないため。）

② 小間仕切り壁がある。

③ 危険物等の保管場所が区画されていない。

解　説　等

令第126条の２第１項第４号の機械製作工場は、屋内的空間に比べ作業員が少なく、仮に出火したとしても火災が拡大せず、避難や初期消火に支障のないことを前提としている。

そのため、機械製作工場に設置又は保管される機械・材料等のほとんどが、不燃材料で造られているか、覆われていることが必要である。

関係条文	
参　　考	防火避難規定 2023　２４－３）[P70]

7．平成 12 建告第 1436 号第４号（へ）の概要と開口部の取り扱いについて

H21.4.1　作成
H30.5.1　改正

高さ 31m以下の建築物の部分（法別表第１（い）欄に掲げる用途の部分に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分で、地下に存する部分を除く。）で、室及び居室に対する告示の適用は、設備指針 4-13 に準じることとし、以下の条件を付加して適用する。

（1）「壁及び天井の室内に面する部分」とは、天井、壁（床からの高さが 1.2m 以下の部分を含める。）部分とし、「その下地」については、野縁、野縁受け、間柱及び胴縁までを含めた部分とする。

（2）準不燃仕上げ及び不燃仕上げとする部分が令第 126 条の３第１号の防煙区画となる場合、上記（１）の壁等の適用において壁の部分については、令第 126 条の２第１項の防煙壁による。

解　説　等

平成12年建告第1436号第4号（へ）の規定については、室又は居室の仕上げ等を内装制限することによって、他の部分へ煙を伝播させないことをもって、排煙設備の設置を緩和するものである。

「その下地」については、仕上げの下地材として使うボード類のみではなく、壁ではそのボード類をとりつける間柱や胴縁まで、天井ではつり木や野縁までを含めた部分を下地とする。

関係条文	令第１２６条の２
参　　考	・平成 12 年建告第 1436 号 ・設備指針　４－１３［P103］ ・質疑応答集：法第 35 条関係「防煙区画の設置」

8．防煙区画の仕様について

H21.4.1　作成
R6.5.7　改正

防煙区画を構成する防煙壁は、次のとおり取り扱う。

防煙壁の種類

① 間仕切壁
② 天井から 50cm 以上下方に突出した垂れ壁
③ その他①又は②と同等以上に煙の流動を防げる効力のあるもの（可動防煙垂れ壁等）

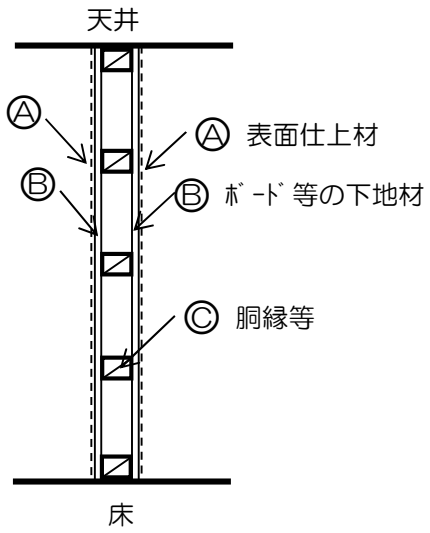
防煙壁の材質

上記①から③までのいずれかに該当するもので、不燃材料で造り、又は覆われたもの

【 区画の例 】

〔防煙間仕切りの例〕

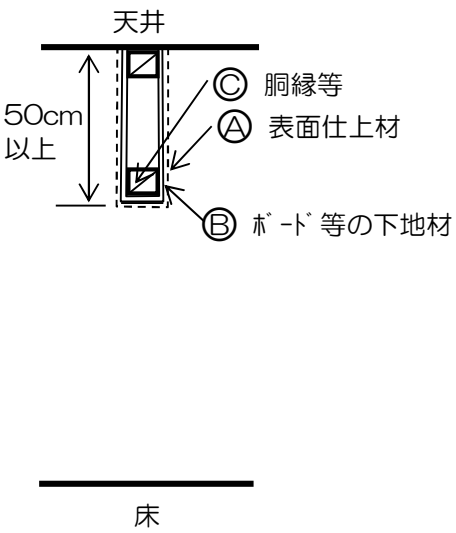
不燃材料で覆われた
間仕切壁



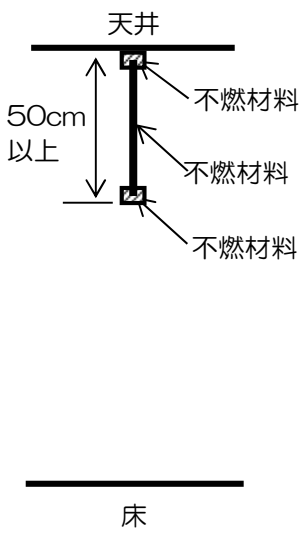
Ⓐの材料を不燃材料とする。
ただし、クロス貼や塗料塗装仕上げ等で、下地込みの不燃認定等となっている場合は、Ⓑの材料はそれに応じたものとする。

〔防煙垂れ壁の例〕

不燃材料で覆われた
垂れ壁



不燃材料で造られた
垂れ壁



左記と同様に取り扱う。
※下面及び側面を不燃材料で覆わなければならない。

解　説　等

防煙区画については、令第 126 条の３第１号の規定により床面積 500 ㎡以内ごとに「防煙壁」で区画することになっている。

「防煙壁」については、令第 126 条の２第１項に規定されており、その取り扱いを明確にするもの。

防煙壁①から③に該当するもので「不燃材料で造り」とは、Ⓐ、Ⓑ及びⒸを不燃材料とするもの。

関係条文	令第 126 条の２第１項
参　　考	質疑応答集：法第 35 条関係「防煙区画の設置」 建築物の防火避難規定の解説 2023　P188　質問と回答　番号67

5．エレベーター改修の取扱いについて

R4. 5. 9　作成

エレベーター改修の取扱いは、以下のとおりとする。

（１）改修工事の区分

イ　確認申請を必要とする改修工事

昇降機技術基準の解説（2009 年版）P.2.2-28 記載事項とする。

表一(令 146)-1　既存昇降機の改修工事を行う場合の確認申請手続き	
(1)既設エレベーターの改修	1）機械室を移設するとき。
	2）エレベーターを全部取り換えるとき。 （乗場の戸，三方枠，レールのみを残す場合も、全部取り換えとみなす。）
	3）エレベーターの用途を変更するとき。
	4）定員、積載荷重又は速度を変更するとき。
	5）昇降行程を延長するとき。
(2)既設エスカレーターの改修	1）輸送能力を変更するとき。
	2）エスカレーターを入れ替えるとき。
	3）エスカレーターを移設するとき。
(3)小荷物専用昇降機の改修	1）既設エレベーターの改修を準用する。

ロ　法第 12 条５項の報告を必要とする改修工事

昇降機・遊戯施設 設計施工上の指導指針（1994 年版）P.87 記載事項とする。

上記（１）イ 確認申請を必要とする改修工事以外は、工事着工前に改修内容を本市へ照会し、確認申請や遡及の判断を行うこととする。

（２）現行法の適合（遡及）

- 昇降機技術基準の解説（2016 年版）P.1.1-1～2 記載事項とする。
- 建築物の防火避難規程の解説 2023　P.154 記載事項とする。

改修内容等	遡及	不遡及
(1) 既存の昇降機を取り替える場合		○
(2-1) 予め設けられた昇降路の竪穴区画を変更せず昇降機を新設する場合		○
(2-2) 昇降路の竪穴区画を変更せず昇降機の着床階を増やす場合		○
(3-1) 新たに昇降路及び昇降機を設置する場合	○	
(3-2) 昇降路を区画する扉に変更を加える場合（乗場戸や三方枠等を旧告示第 1111 号で規定した構造と同等以上に取替える場合）		○
(4) 建築物の用途変更を行う場合		○
(5) 建築物の増改築、大規模の修繕又は模様替えを行う場合	○（事前相談）	

（3）取扱い区分

改修内容		連絡	確認申請
（1）イ　重要な仕様変更を伴う場合			○
各部位	制御盤（単体）の取替		
	電動機（単体）の取替		
	主索（単体）の取替		
	レール（単体）		
	巻上機の取替（戸開走行保護装置確認のため）	○	
	かごの取替（全体）	○	
	かごの取替（かご枠除く）	○	
	かごの取替（かご枠・床版除く）	○	
	乗場戸や三方枠等（竪穴区画の変更確認）	○	
構造上主要な部分	主索（改修に伴い取替える場合）	○	
	主索の端部（改修に伴い取替える場合）	○	
	マシンビーム	○	
	オーバーヘッドビーム	○	
	かご枠	○	
	かご床版	○	

（4）運用と注意事項

イ　改修工事は基本的に遡及されないが、より高い安全性を確保する観点から既存不適格事項の是正を積極的に行うことをお願いする。

ロ　予め設けられた昇降路の竪穴区画を変更せず昇降機を新設する場合は現行法の適合義務はないが、現行法での計画をお願いする。

ハ　改修に伴う荷重の増減については、その内容が分かる内訳書の提出を求める。
なお、荷重が増える場合と構造上主要な部分を取替える場合は構造検討書の提出も求める。
構造検討書には建築物に対する影響と昇降機の構造上主要な部分への影響について見解を記載する。（必要に応じて関係する図面や計算書等の資料を添付する）

ニ　45m/分以下の速度変更は法第 12 条 5 項の報告とする。（45m/分を超える増速は確認申請対象）

ホ　確認申請を要しない改修は原則として報告を求めるが、通常の保守範囲と想定される主索やレール等の単体機器類取替については、報告を求めない。

ヘ　取扱い区分にないものと油圧式については個別相談で対応する。

解　説　等

関係条文	
参　　考	昇降機技術基準の解説 2009 年版、2016 年版 昇降機・遊戯施設 設計施工上の指導指針 1994 年版 建築物の防火避難規程の解説 2023

（参考資料）

平成２９年度版「運用」から削除した項目の取り扱いについて	H30.5.1　作成

運用方針において適用している文献の中で、この「運用」と重複する内容については削除した。なお、削除された内容については、引き続き文献において適用される（運用は継続中。）ため注意すること。

平成２９年度版の「運用」から項目ごと削除したものについて、次ページより参考資料として掲載する。

解　説　等

関係条文	
参　　考	

1．特殊な形式の倉庫について

H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

（1）ラック式倉庫については、**[別記]** に基づいて取り扱う。
（2）多層式倉庫については、人が作業可能な部分を通常の床とみなして階数を算定し、建築基準法を適用する。
（3）ラック式と多層式を複合した形式の倉庫については、（1）及び（2）の取り扱いを勘案して、安全側で判断すること。

[考え方]

ラック式倉庫（固定した床を有さず、自動制御のクレーン等によって物品を搬送、収納する倉庫）については、S４７連絡会議、S６０連絡会議及びH5主事会議で示された取り扱い基準による。

ラック式倉庫とは	物品の出し入れを搬送施設によって自動的に行い、通常人の出入りが少ないものをいう。
多層式倉庫について	ラック式倉庫とは異なり、内部で人が作業を行う場合が多いことから作業可能な部分を床とみなして通常の倉庫と同様に建築基準法を妥当であると考えられる。
複合式倉庫について	ラック式と多層式倉庫の両方の取扱いを勘案して、安全側で判断すること。

[別　記]　ラック式倉庫（立体自動倉庫）の取り扱い

（1）階数の算定

当該部分の階は、１とする。

（2）床面積の合計の算定

①法第３章（第５節を除く。）の規定を適用する場合、床面積の合計の算定については、当該部分の高さ５ｍごとに床があるものとして算定する。
②前項以外の場合、当該部分の床面積の合計算定については、当該部分の階数を１として算定する。

（3）形態による構造制限

構造は、当該部分の高さ及び床面積の合計（上記による。）に応じて次の表による。ただし、軒高が１０ｍを超えるもので令第１０９条の３第１号の準耐火建築物とするものにあっては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱は耐火構造としなければならない。

<table>
<tr><td rowspan="2">当該部分の高さ
（単位：m）</td><td colspan="4">当該部分の床面積の合計（単位：㎡）</td></tr>
<tr><td>500 未満</td><td>500 以上
1000 未満</td><td>1000 以上
1500 未満</td><td>1500 以上</td></tr>
<tr><td>10 未満</td><td>その他</td><td colspan="3" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>10 以上 15 未満</td><td colspan="2">耐火又は準耐火建築物※1</td></tr>
<tr><td>15 以上</td><td colspan="3">耐火又は準耐火建築物※2</td></tr>
</table>

※準耐火建築物※１は、法第２条第九号の三ロに該当する準耐火建築物
※準耐火建築物※２は、法第２条第九号の三ロに該当する準耐火建築物（令第１０９条の３第１号に揚げる技術的基準に適合するものに限る。）

（4）危険物を収納する場合の構造制限

令第１１６条の表に指定する数量以上の危険物を収納するものは、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

（5）防火区画について

①令第 112 条第１項から第４項までの適用にあっては、同条第１項１号に掲げる建築物の部分とする。
②当該部分の高さが 15m を超えるものにあっては、令第 112 条第９項（竪穴区画）の例により防火区画とする。
③当該用途部分と他の用途部分は、令第１１２条第１２項（異種用途区画）の例により防火区画とする。

（6）開口部の防火措置について

外壁に設ける開口部は、法第２条第９号の２ロに規定する防火設備とする。

（7）避難施設等について

① 当該部分には原則として、直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用の照明装置、非常用の進入口及び非常用のエレベーターの設置を要しない。
② 排煙設備については、当該部分が令 126 条の２第１項第４号又は平成１２年建告第１４３６号第４号に掲げる基準に適合する場合は設置を要しない。

（8）構造計算のうち積載荷重について

① 当該部分の積載荷重は、積載物の種類及び各棚の充実率の実況に応じて計算する。
② 各棚は、応力及び外力の種類に応じて次の表によることができる。

応力の種類	荷重及び外力について想定する状況	ラックの充実率(%)
長期応力	常　時	１００
短期応力	積雪時	１００
	暴風時	８０　＊1
	地震時	８０

＊1：建築物の転倒、柱の引抜等を検討する場合は、「５０」以下としなければならない。

（9）荷役運搬機械について

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な運搬施設は、法第２条第３号に該当する昇降機とはみなさない。

※ ①令第 109 条の３第１号に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物の外壁は、自立するのが原則であるから鉄骨に耐火パネルを取り付ける場合は、外壁を支持する構造耐力上主要な柱等には耐火被覆を行わなければならない。
②（2）（床面積の合計の算定）の当該部分の床面積とは、ラック部分全体の床面積をさし、スタッカークレーンの移動部分も含む。
③**（5）防火区画について**における③の「当該用途部分」には、原則として作業床部分を含まない。すなわち、物品保管スペースと作業スペースがある場合には、原則として防火区画しなければならない。

解　説　等

関係条文	
参　　考	防火避難規定　参考 11［P169］ 基準総則　P120

2. 大規模の修繕、大規模の模様替について

H21.4.1 作成
H30.5.1 削除

各主要構造部ごとに修繕又は模様替の部分が、次に掲げる割合において過半となるものを大規模とする。

- 柱　　総本数に占める割合
- 梁　　総本数に占める割合
- 壁　　総見付面積に占める割合
- 床　　総水平投影面積に占める割合
- 屋　根　　総水平投影面積に占める割合
- 階　段　　階段の総数に占める割合又は総水平面積に占める割合

解　説　等

- 修　繕　：　既存建築物の主要構造部に対して、破損、腐食等により、構造耐力等が低下したものを同様の材料を用いて、ほぼ同じ形状に復する工事
- 模様替　：　既存建築物の主要構造部に対して、概ね同様の形状・寸法によるが、材料や構造種別が異なるような補修的工事

関係条文	法第２条第１４号、第１５号
参　　考	基準総則　Ｐ４９

3. 建築物の高さについて

H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

（1）　令第２条第１項第６号ロに規定する屋上部分の取り扱いについて

① 高さに算入しない建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であると考えられるものをいう。

② 屋上面が複数存在する場合の取り扱いについて

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとする。

③ 屋上部分の高さについて

屋上部分の高さが、１２m（または5m）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから１２m（または5m）を減じた値をその部分の高さとする。

（2）　令第２条第１項第６号ハに規定する「むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部」の取り扱いについて

建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないものをいう。よって、屋上部分の全周に及ぶパラペットは、高さに算入するものとする。

（3）　建築面積の１/８以下の塔屋等の高さの算定について

令第２条第１項第６号ロに規定する「階段室、昇降機等…その他これらに類する建築物の屋上部分の…その部分の高さは、１２m（…5m）まで」の算定は、屋上仕上げ面からとする。

（4）　軒の高さについて

片流れ屋根の場合、原則として高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとする。

解　説　等

関係条文	令第２条第１項第６号
参　　考	日本建築主事会議「高さ・階数の算定方法・同解説」（H7.5.22） 基準総則　P107～P116

6. 排煙2項区画について

H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

令第１２６条の２第２項の趣旨は、既存建築物の増改築の救済措置であるため、新築の建築物に適用しない。
既存建築物の増改築を行う場合で、それぞれの部分が独自の避難経路を備えており、安全上支障ないような場合のみ令第１２６条の２第２項の区画をすることにより、既存部分には排煙設備の規定は遡及適用しない。

解　説　等

関係条文	令第１２６条の２第２項
参　　考	設備指針　４－５［P97］

7．排煙口の開放装置について

H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

令第１２６条の3に規定する排煙口には、煙感知連動装置が設けられていても、手動開放装置が必要である。手動開放装置については下記による。

① 引違い窓、押出し窓、開き窓、回転窓等で、令第１２６条の３第５号で規定する高さの位置に手掛け等があれば、手動開閉装置として取り扱う。

② 機械排煙の場合、１の防煙区画内に複数の排煙口を設ける必要がある場合においては、各々の排煙口に近接して手動開放装置を設けることを原則とし、その手動開放装置を操作させると当該防煙区画内のすべての排煙口が開放されるようにする。

③ 開放時にフック棒又はハンドル等を必要とする場合は、取り外しできないものを設けること。

④ 電気式による場合は、予備電源が必要である。（電線、予備電源等については、「建築設備設計･施工上の運用指針」による。）

令第１１６条の2第１項第２号に規定する開口部については、窓の開放の容易性について定められていないが、高い位置にある窓については、容易に開放できる構造の手動開放装置を設けることが望ましい。

解　説　等

関係条文	法第３５条、令第１２６条の2、令第１２６条の３
参　　考	・関連通達：昭和４６年１２月４日住指発第９０５号 ・設備指針　４－１６［P105］ ・防火避難規定　２７－２）　［P79］

9. 防煙区画間の仕様について

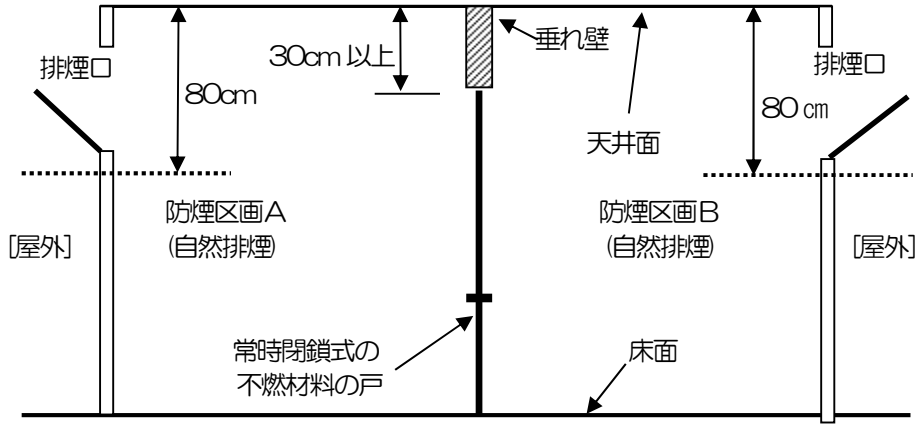
H21.4.1 作成
H30.5.1 削除

（1）避難経路である廊下と居室とを同一防煙区画とすることは、避難上支障をきたすため、望ましくない。

（2）同一防煙区画内やたれ壁で区画された2以上の防煙区画に機械排煙と自然排煙を併用することは認められない。

（3）防煙区画を構成している間仕切壁に常時閉鎖式の不燃材料の戸が設けられた場合は、戸の上部の不燃材料のたれ壁は、天井面から下方に30ｃｍ以上50ｃｍ未満とすることができる。（この適用は、500㎡以内ごとにおいて行うものとし、排煙口・排煙計算などは、間仕切り｛部屋・廊下など｝単位とする。）

（4）たて穴区画（吹抜き、階段、エスカレーターの部分等）には、常時閉鎖式防火戸又は煙感知器連動防火戸等を設置するが、火災時に煙感知器が早期に煙を感知し、上方への漏煙を少なくするために、たて穴区画部分に近接した位置に30ｃｍ以上の固定防煙垂れ壁を設けることが望ましい。



断　面

解　説　等

防煙区画は天井面から50ｃｍ以上下方に突出した防煙壁により区画することが原則であるが、防煙区画間の開口部に常時閉鎖式の不燃材料の戸が設けられている場合には、これを防煙壁に替わるものとみなし、たれ壁が50ｃｍ未満であってもよいものとした。

関係条文	
参　　考	・防火避難規定　２５－４）[P75] ・設備指針　４－２６（２）[P113]

１０．可動防煙垂れ壁の取り扱いについて

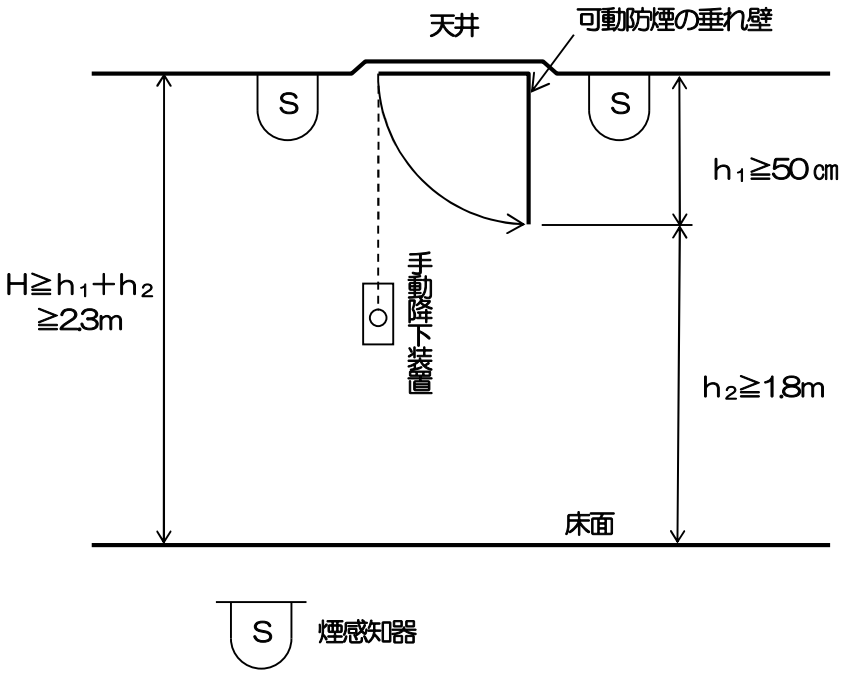
H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

（１）可動防煙垂れ壁は、材質・構造等が火災時に有効かつ確実に作動しなければならないため、防災性能評定済のものが望ましい。

（２）可動防煙垂れ壁の丈は 50ｃｍ以上とするとともに、作動後、床面から 1.8m以上の空間を確保して避難上支障のないようにする。

（３）可動防煙垂れ壁の作動については煙感知器連動とし、かつ当該垂れ壁の近接した部分に手動降下装置を設ける。

（４）中央管理室（防災センター）の設置が必要な建築物にあっては、その動作が中央管理室で制御でき、かつ監視できるようにする。



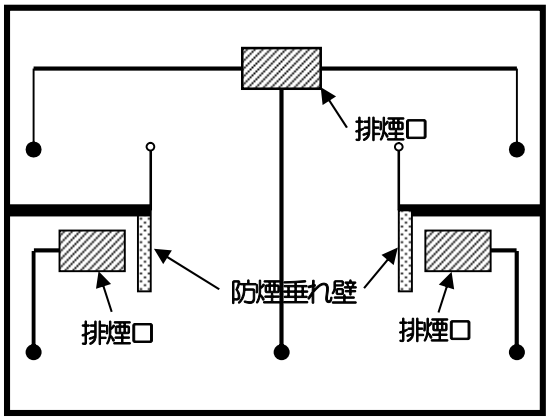
解　説　等

関係条文	
参　　考	防火避難規定　２６－２）[P77]

１１．吹抜きのある場合の取り扱いについて

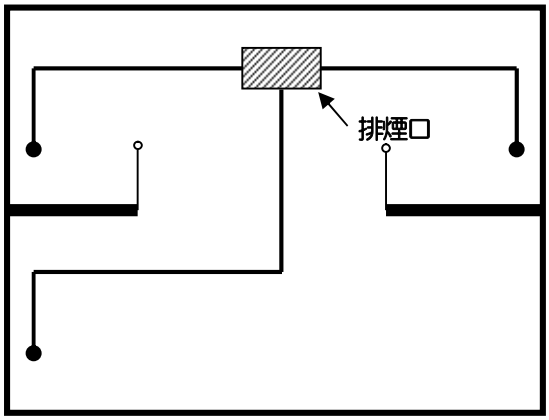
H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

排煙設備の設置を要する建築物は、各階ごとに防煙区画をすることを原則とする。
ただし、避難階とその直上階又は直下階のみに通じる吹抜きとなっている部分の面積が大きく、かつ、避難上支障がない場合や工場等で用途上やむを得ない場合には、一の防煙区画として取り扱うものとする。
吹抜き部分の排煙口には、その部分のいずれの階からも作動する手動開放装置を設けること。



● は手動開放装置を示す。

① 吹抜き部分の断面図 【原則】
（各階毎に防煙区画をする。）



② 吹抜き部分の断面図 【特例】
避難上支障がない場合
用途上やむを得ない場合

解　説　等

関係条文	
参　　考	防火避難規定　２５－２）[P73]

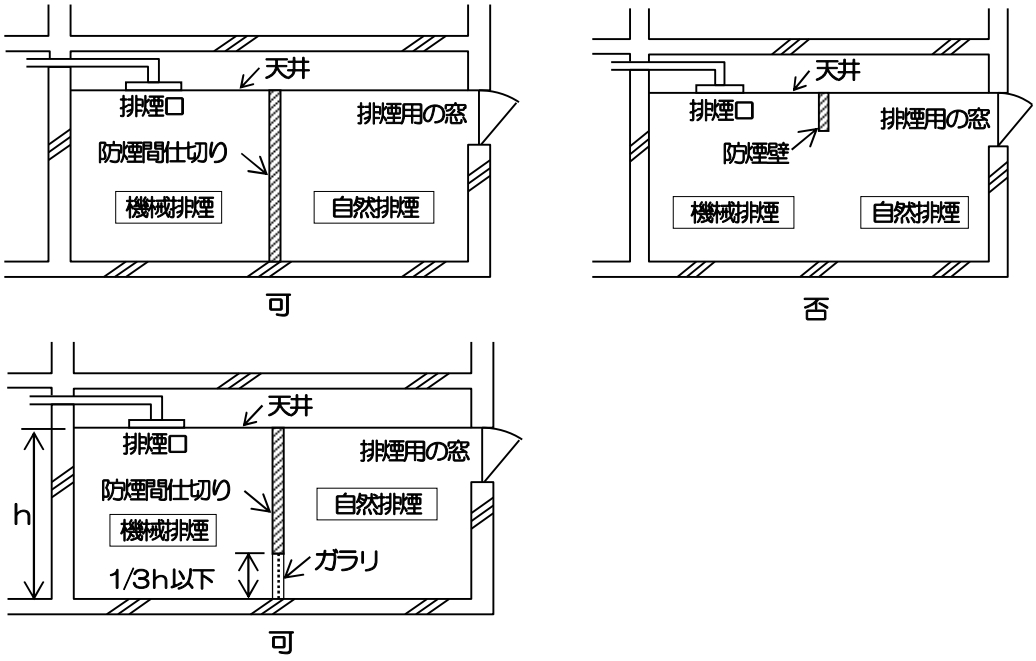
１２．自然排煙と機械排煙の相互間の防煙区画について

H21.4.1　作成
H30.5.1　削除

隣接する防煙区画において、異種排煙とする場合は、次によること。

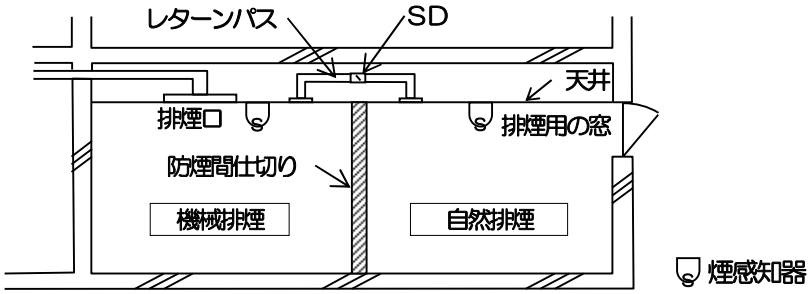
（1）　自然排煙（又は平成１２年建告第１４３６号第４号適用部分）と機械排煙とは、排煙の方式が異なることから、防煙壁を介して異種排煙を行うことは認められず、防煙間仕切りを設ける必要がある。
　開口部については、常時閉鎖式不燃戸又は煙感知器連動閉鎖戸（シャッターを含む。）とする。
　また、この場合の間仕切壁、戸に換気・空調レターン用ガラリを設ける場合は、天井高さの1/3以下に設置する小規模なものに限って排煙上支障がないものとする。

■　異種排煙区画例



（2）下図のように、天井レターンパスがある場合には煙の伝播がしやすいため、レターンパスには、煙感知器連動ダンパー（SD）を設置することが望ましい。
なお、レターンパスの面積が小さい等排煙上支障がない場合は、SD を省略することができる。

■異種排煙にレターンパスを設ける場合



解　説　等

関係条文	法第３５号 令第１２６条の３第１項
参　　考	設備指針　４－２８［P114］