

『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8年 6月 1日 最終改正

北九州市 都市戦略局 指導部
建築審査課

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、口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. 寄宿舍、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

- 1 1. 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
- 1 2. 屋外階段の開放性について 95
- 1 3. 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
- 1 4. 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. 口の字型、コの字型吹き抜けの堅穴区画について 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
扱いについて 102

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

第1 総則

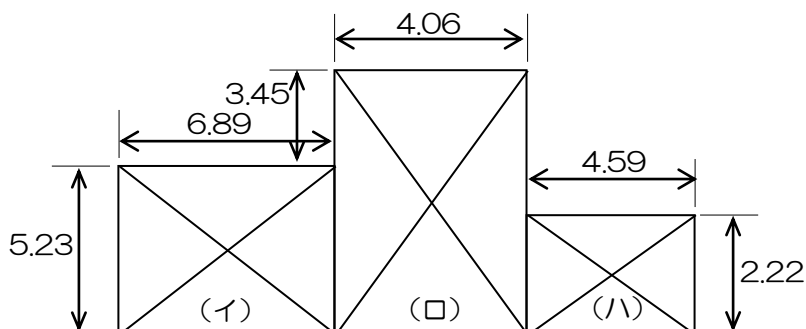
1. 面積算定時の小数点以下の取り扱いについて

H21.4.1 作成
R6.5.7 改正

- ① 床面積は、各階毎に小数第2位までとし、3位以下は切り捨てる。(途中計算は省略しない。)
- ② 延べ面積は、各階の小計を加え合わせる。
- ③ 建築面積は、小数第2位までとし、3位以下は切り捨てる。
- ④ 敷地面積は、小数第2位までとし、3位以下は切り捨てる。

なお、建蔽率・容積率が法に定める限度に近い場合は、途中計算の3位以下を切り捨てずに限度の範囲内であるかを確認する必要がある。

< 例 > 延べ面積の計算



各階床面積

1F	(イ) 6.89×5.23	=36.0347	
	(ロ) 4.06×(5.23+3.45)	=35.2408	
	(ハ) 4.59×2.22	=10.1898	
		<u>81.4653</u>	← ここで小数第3位以下切り捨て
2F	以下、計算は同じ	81.46㎡	
3F	//	81.46㎡	
4F	//	81.46㎡	
	延べ面積	325.84㎡	

解 説 等

関係条文

参 考

関連通達：S41 住指発第87号

確認申請の際に、三斜法以外の求積方法による敷地面積求積図を添付する場合、下記の対応を求めるかどうかについては、確認検査機関ごとに個別に判断する。

(例) 座標求積の場合 (下記のいずれかに該当するもの)

- 敷地面積求積図への測量士の資格番号、氏名の記入
- 地籍調査時の調査資料等の添付
- その他当該敷地が適切に求積されていることが確認できる資料の添付

(例) CAD 等を用いる求積の場合 (下記の全てに該当するもの)

- 求積に必要な各部分の寸法及び算式を明示
- 作図にあたり使用した CAD 等の種類を明示

解 説 等

建築基準法施行規則第 1 条の 3 表 2 により添付が求められる敷地求積図について、明示すべき事項には「敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式」と記載があるように、法律上の求積方法は“三斜法”が想定されている。

但し、CAD 等を用いる場合にあっては、三斜求積図とする必要はありません。

関係条文	建築基準法施行規則第 1 条の 3 表 2
------	-----------------------

参 考	建築確認手続き等の運用改善マニュアル
-----	--------------------

(1) 延焼のおそれのある部分（法第2条第1項第6号ただし書き「防火上有効な・・・」）

- 川……………河川法に基づく川等（幅10m以上のものに限る。）とする。
（幅10m未満の川は、その中心線を隣地境界線とみなす。）
- 公共水路・緑道…道路等と同様に扱う。〈防火避難規定 2-3〉
- 水面……………湖沼、海等とする。
- 公園……………都市公園法に基づき市が管理する公園で、敷地に面して奥行き10m以上の公園とする。奥行き10m未満の公園は、その中心線を隣地境界線とみなす。（開発に伴う公園を含む。）
- 広場……………将来的保証が保てないため、隣地として扱う。
- 鉄道線路敷……………法第2条第1項第6号の「空地」として扱う。ただし、駅舎等駅構内に面する部分を除く。〈防火避難規定 2-3〉
- 自動車専用道路…法第2条第1項第6号の「道路」として扱う。

高架鉄道（鉄道線路敷）、高架道路（自動車専用道路）については、下部を屋内的用途に供している部分を除く。

(2) 有効採光（令第20条第2項第1号）

- 川……………河川法に基づく川等及び公共水路とする。
- 水面……………湖沼、海等とする。
- 公園……………都市公園法に基づき市が管理する公園とする。（開発に伴う公園も含む。）
- 広場……………将来的保証が保てないため、隣地として扱う。
- 鉄道線路敷……………令第20条第2項第1号の「その他これらに類する空地」として扱う。ただし、駅舎など駅構内に面する部分を除く。
- 自動車専用道路…令第20条第2項第1号の「道」として扱う。
- 里道等……………里道、建築基準法上の道路ではない市道等（幅1m以上のものに限る。）とする。

高架鉄道（鉄道線路敷）、高架道路（自動車専用道路）については、下部を屋内的用途に供している部分を除く。

(3) 斜線制限（法第56条第6項）

- 川……………河川法に基づく川等とする。（公共水路を除く。）
- 水面……………湖沼、海等とする。
- 公園……………都市公園法に基づき市が管理する公園とする。
※令第135条の3の公園は、法文どおり取り扱う。
（街区公園、開発に伴う公園を除く。）
※北側斜線制限においては、日照確保のため「公園」は緩和対象にならない。
- 広場……………将来的保証が保てないため、隣地として扱う。
- 鉄道線路敷……………道路斜線（令第134条第1項）、隣地斜線（令第135条の3）、北側斜線（令第135条の4）の「その他これらに類するもの」として扱う。ただし、駅舎等駅構内に面する部分を除く。（例規 昭46住街発第1164号：道路斜線については「公園」、「水面」等と同様に扱う。）
- 自動車専用道路…敷地が直接接する場合、道路斜線（令第134条第1項）は受けず、隣地斜線（令第135条の3）及び北側斜線（令第135条の4）は「その他これらに類するもの」として扱う。前面道路の反対側にある場合は、令第134条の「その他これらに類するもの」として扱う。

高架鉄道（鉄道線路敷）、高架道路（自動車専用道路）については、下部を屋内的用途に供している部分を除く。

(4) 日影規制（法第56条の2第3項）

川……………河川法に基づく川等とする。（公共水路を除く。）

水面……………湖沼、海等とする。

鉄道線路敷……………法第56条の2第3項の「その他これらに類するもの」として取り扱う。ただし、
駅舎等駅構内に面する部分を除く。

自動車専用道路…法第56条の2第3項の「その他これらに類するもの」として取り扱う。

高架鉄道（鉄道線路敷）、高架道路（自動車専用道路）については、下部を屋内的用途に供している部分を除く。

(5) 建蔽率緩和

市施行細則第17条(1)の「道路または公園、広場、水面その他に類するもの」については、下記のとおりとする。

水面……………河川法に基づく川等（河川管理道を含む。）、公共水路（幅4m以上のものに限る。）及び海（護岸を含む。）とする。

公園……………都市公園法に基づく都市公園（近隣公園、街区公園等）とする。（開発に伴う公園を除く。）

広場……………将来的保証が保てないため、対象なし。

その他……………エプロン幅4m以上の岸壁（港湾施設管理者が管理するもので、将来にわたり建築物の建築予定がないことが明らかなものに限る。）、幅4m以上の港湾道路とする。

「自動車専用道路」は、市施行細則第17条(1)の「道路または公園、広場、水面その他に類するもの」の対象としないが、「自動車専用道路」が道路の反対側にある場合は、その幅員を市施行細則第17条(2)の道路の幅員に含めることができる。ただし、高架道路で下部を屋内的用途に供している部分を除く。

※ 「公共水路」とは、河川管理者等が管理する水路をいう。

※ 「河川法に基づく川等」とは、1級河川、2級河川、準用河川、普通河川をいう。さらに、(3)斜線制限、(4)日影規制、(5)建蔽率緩和を適用できる河川は、幅4m以上のものに限る。

※ 「水面」には、ため池・調整池を含まない。

※ 「鉄道線路敷」（廃線部分を除く。）とは、JR西日本、JR鹿児島本線、JR日豊本線、JR筑豊本線、JR日田彦山線、JR貨物線、筑豊電鉄、日本製鉄^{こうさい}釜^{くわい}津線、北九州銀行レトロラインをいう。

※ 国や地方自治体等が管理する土地で、当該地で将来にわたり建築物の建築予定がないことが明らかな土地は、「広場」と同等に扱うことができる。
ただし、「広場」と同等と扱うことができるか否かは、計画に応じて個別に判断する。

- (1) 法第2条第1項第6号のただし書きの「耐火構造の壁その他これらに類するもの」とは、耐火建築物にあっては耐火構造の壁、準耐火建築物にあっては耐火構造または準耐火構造の壁とする。
- (2) 不燃材料で造られた開放廊下（平屋建てで廊下幅2m程度の渡り廊下等）の取り扱いについては、(1)と同様に「その他これらに類するもの」として取り扱う。（本体建築物に延焼のおそれのある部分は生じないものとする。）
- (3) 『防火避難規定』2-2) [P3]「附属建築物の取扱い」については、下記の事項を付加して適用する。
- ① 附属建築物のうち、不燃材料で造られた自転車置場（バイク置場を除く。）については、当該自転車置場においても延焼のおそれのある部分は生じないものとする。
 - ② 附属建築物のうち、平屋の小規模な物置（市が直接ゴミを収集するゴミ置場を除く。）については、不燃性物品の保管に限るものとする。
- (4) 屋内的用途が発生する庇下には床面積が発生し、延焼のおそれのある部分にかかる場合は開口部として防火設備が必要になる。ただし、令第136条の9（簡易な構造の建築物の指定）に該当する場合を除く。

解 説 等

- ・(3) ① について、『防火避難規定』では、附属建築物のうち自転車置場、渡り廊下等で主要構造部が不燃材料で造られたものに関して、本体建築物においては「附属建築物との間の延焼のおそれのある部分は生じないものとする。」と記載されている。これに加え、不燃材料で造られた自転車置場においても延焼のおそれのある部分を生じないものとする。
- ・(3) ② について、平屋の小規模な物置について、隣り合う本体建築物への延焼のおそれを生じなくするためには、それ自体に火災のおそれがあるわけではないため、保管品は不燃性物品に限るものとする。（市が直接ゴミを収集するゴミ置場については、収集日のみ収集時間まで一時的にゴミを置くものであるため、可燃ゴミを置くゴミ置場でもよい。）

関係条文	法第2条第1項第6号ただし書き 令第136条の9
参 考	防火避難規定 2025 2-2) [P3]、46-1) [P132] 基準総則 P47

5. 「集会場」の取り扱いについて

H21.4.1 作成
R6.5.7 改正

法第2条第1項第2号における特殊建築物のうち「集会場」について、次の各号のいずれかに該当するものは、関係条項について下表（適用一覧表）のとおり取り扱う。

- ① 集会に利用する建築物で、延べ面積が100㎡を超えるもの
- ② 地区公民館・地区集会所等（平屋建てに限る。）で、一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの（利用形態が、「建設省質疑回答：S53.8.11東住発第172号」に適合するもの。）
- ③ 一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの（②に該当するものを除く。）

■ 適用一覧表【○：適用する ×：適用しない】

条 項	見 出 し	①	②	③
法第27条	耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物	×	×	○
法第28条第3項	特殊建築物等の換気設備	×	○	○

条 項	見 出 し	①	②	③
令第20条の3	集会場、火を使用する室等に設けなければならない換気設備等	×	○	○
令第23条	階段及びその踊り場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法	×	○	○
令第43条	柱の小径	○	○	○
令第121条 第1項第1号	2以上の直通階段を設ける場合	×	—	○
令第126条の2	排煙設備	×	○	○
令第126条の4	非常用の照明設備	×	○	○
令第128条の4	内装制限	×	○	○

条 項	見 出 し	①	②	③
県条例第7条	劇場等の屋外への出口	×	×	○
県条例第8条	劇場の直通階段	×	—	○
県条例第9条	劇場等の避難階段等	×	—	○
県条例第9条の2	劇場等の用途に供する部分への準用	×	×	○
県条例第9条の3	劇場等の用途に供する部分における直通階段の共用	×	—	○
県条例第9条の4	劇場等の避難階における避難経路	×	×	○
県条例第10条	劇場等の廊下	×	×	○
県条例第11条	劇場等の客室から出口	×	×	○
県条例第12条	劇場等の客席の構造	×	×	○
県条例第13条	劇場等の舞台部の隔壁の構造	×	×	○
県条例第20条第2項	建築物の敷地等と道路との関係	×	×	○

※ く 基準総則 >において、多目的利用体育館については、不特定多数の利用が考えられるため「集会場」として取り扱っているが、小学校、中学校、高等学校の体育館は、地域開放しても特定多数の利用であるため、「集会場」とは扱わない。

※ 固定席のない集会場は、県条例の適用除外とする。

解 説 等

特殊建築物のうち「集会場」の取り扱いについては、日本建築主事会議、旧県内四特定行政庁会議、各県の状況及び従来からの運用を踏まえて、取り扱いを定めた。

(1) 「集会場」の定義（平成14年度 日本建築行政会議全国会議 部会検討結果報告 P20）

不特定かつ多数の人が、共同の目的のために一時的に集まる“集会”に利用する室又は建築物をいい、個人や団体にその使用目的を制限せずに貸し出されるホールや集会室等が該当する。

（例：貸し会議室、貸しホール、冠婚葬祭会館等）

なお、集会室の床面積に含む範囲は、集会等を目的として使用する室又は部分とし、固定の舞台を有するものにあつては舞台の部分を除く。

(2) 形態による分類

広義の「集会場」の定義にあてはまるものであつても、全ての建築物に一律の制限を課すことは不合理であるため、規模及び利用形態により3つに分類し、それぞれに制限を定めた。

① 集会に利用する建築物で延べ面積が100㎡を超えるもの

延べ面積が100㎡以上の集会場については、木造の規定（令第43条 柱の小径）も適用する。

② 地区公民館・地区集会所等（平屋建てに限る。）で、一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの

町内会等の小範囲の住民だけを利用対象とし、地区外から人車の集散のおそれがなく、当該地区住民の社会教育・自治活動の目的で設ける平屋建てのものは、集会室の最大の一室が200㎡以上のものについて、県条例を除いた単体規定のみ適用する。

③ 一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの（②に該当するものを除く。）

集会場の最大の一室が200㎡以上の建築物は、不特定かつ多数の人が集まると考えられるため、全ての条項について適用する。

※ 主要な使用形態が「集会場」に当たらないものでも、一般の集会にも使用されるものは、別表第一（い）欄1項に該当する用途と一致するため、単体規定の適用については「集会場」として取り扱うことが望ましい。（S25.12.11住指発第684号）

（例）

- ・学校の講堂
- ・体育館（観客席がある場合などは観覧場にあたる場合がある。）
- ・寺院や教会等の宗教専用施設で、宗教活動を主要目的としている集会室<日本建築主事会議>
- ・事務所等に付属する会議室やホールで利用者が限定されるもの
- ・ホテルの宴会場
- ・上記以外で、興行場法による営業許可を受けるもの

※ 集会場・公民館においても、月に5日以上を興行の施設に使用するならば許可は必要となる。

「興行場」とは、映画、演劇、音楽、スポーツ又は演芸を公衆に見せ又は聞かせる施設。

（例）

- ・映画館、劇場、寄席、音楽堂、野球場、ビデオボックス等

（参考）

S24.10.17衛発第1048号 [公衆浴場法等の営業関係法律中の「業として」の解釈について]

S25.5.8衛発第29号 [集会場及び各種会館その他の施設を興行場として使用する場合の法の運用について]

関係条文	
参 考	関連通達：S25.12.11 住指発第 684 号、S53.8.11 東住街発第 172 号 基準総則 P31

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

H21.4.1 作成
R6.5.7 改正

（１）同一敷地内で建築物の工事中に増築（別棟）する場合

計画変更申請とする。ただし、以下の要件を満たし、合理的事由がある場合は、工事中の建築物を既存部分（申請以外の部分）とみなし、新たに確認申請を行うことができる。

【適用要件】

既存部分と増築部分（別棟）の設計者、工事施工者又は工事完了時期のいずれかが異なる場合等。

（２）同一敷地内で建築物の確認申請中に増築（別棟）する場合

同一敷地内で建築物の確認申請中に新たな確認申請を行うことはできない。取り下げ再申請を行うか、確認済証が下りた後に、速やかに計画変更申請を行うこと。ただし、以下の要件を満たす場合に限り、確認申請中の建築物を既存部分（申請以外の部分）とみなし、新たに確認申請を行うことができる。

【適用要件】

上記（１）の適用要件に加え、常時敷地内のどこかで新たに建築物が建築されているような大規模な工場等で、先行する確認申請の審査完了を待って別棟の確認申請を行うことが合理的でなく、実態においても支障がないと判断される場合等。

※（１）の【適用要件】において、「工事完了時期が異なる場合」とは、工事中の建築物の工事が、新たに確認申請する建築物の工事より先に完了する場合に限る。

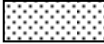
※（１）及び（２）において、新たに確認申請を行う場合は、申請者は既存建築物の棟数、面積等を随時把握し、精査処理しなければならない。

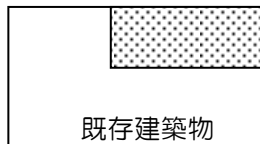
解 説 等

上記の運用を適用するにあたり、合理的事由があると認められるかは、個別に判断する。

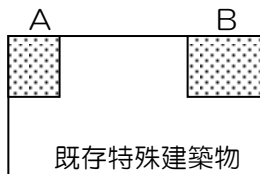
関係条文	
参 考	

- (1) 法第87条には明記されていないが、主要構造部の一部変更や違反等があれば、法第9条、第10条及び第12条等の規定が適用される。(参考：〈例規 S28.2.7住指発第14号〉)
- (2) 法87条第1項の類似用途相互間である場合の確認申請は不要であるが、法87条第3項第2号の類似用途相互間であるものについては、確認申請が必要である。
(参考：〈例規 S27.11.5住指発106号〉)
- (3) 法87条第1項中の法7条第1項の読み替え規定により、完了検査の申請は不要であるが、完了届の提出は必要(手数料は不要。)である。
- (4) 用途変更後の用途が「法6条第1項第1号」に該当し、かつ用途変更(法87条第1項の類似用途相互間を除く。)を行う部分の床面積が200㎡を超える場合に確認申請が必要となる。
- (5) 法87条第1項の取り扱い事例

 : 用途変更部分(法6条第1項第1号の用途)



用途変更部分の床面積が200㎡以下の場合、確認申請は不要である。



A、B(申請者は同じ。)各々が別の用途で、各単独では床面積が200㎡を超えないが、合計で200㎡を超える場合は確認申請が必要である。

※ 区分所有建物で用途変更を行う場合は、用途変更後の床面積の合計が200㎡を超え、かつ各々の管理運営等を1の団体及び個人が行うことが明らかな場合を除き、原則として確認申請を要しないものとする。

解説等

上記(4)により確認申請が不要の場合も当然に「建築基準関係規定」に適合させる必要がある。

関係条文 法第87条、令第137条の18、19

参 考 関連通達：S28.2.7住指発14号、H28.3.31国住指第4718号
福岡県五特定行政庁連絡協議会(H28.8.21)

- (1) 既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものとする。この際、新たに葺く屋根も不燃材料等であること。
- (2) 既存の屋根を撤去して新たに屋根を葺く場合、葺く範囲が屋根の過半を占めると「大規模の修繕」又は「大規模の模様替」に該当する。
※ 下地材（野地板）を残せば、「大規模の修繕」又は「大規模の模様替」に該当しない。
※ タイトフレーム残して折半板を取替える場合も、大規模修繕・模様替に該当する。
- (3) 既存の外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものとする。
- (4) 外装材の改修を行うことで外壁のすべての材を改修することになる場合、改修範囲が外壁の過半を占めると「大規模な修繕」又は「大規模の模様替」に該当する。
※外壁の外装材のみの改修や外壁の内側からの断熱改修は、「大規模な修繕」又は「大規模の模様替」に該当しない。
- (5) 減築に伴い屋根又は外壁の過半を新たに施工する場合、当該屋根又は外壁を新たに施工する部分の面積が、工事前の屋根又は外壁の総面積の過半に及び場合には、当該減築工事は大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。なお、当該減築工事に係る建築確認申請の要否については、減築後の建築物が法第6条第1項第1号又は第2号に規定する規模のものとなるかどうかにより判断される。

解 説 等

- (1) については、補修の目的であっても現に屋根があるため、「置き屋根」もしくは「屋根の化粧」ととらえる。
- (1)～(4) で当該改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、壁量計算や耐震診断等により安全性の確認又は外装材等の防耐火性能が必要である。特に、既存の外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修を行う場合には、断熱材を含めて所定の防耐火性能が確保されるよう注意すること。

関係条文	法第2条第14号、第15号
参 考	関連通達：令和6年2月8日 国住指355号、356号 令和7年3月26日 国住指517号

(1) 用途変更

- 審査対象部分は、用途変更する部分とする。また、用途変更に伴い、用途変更する部分以外の部分に建築基準関係規定がかかる場合は、当該部分も審査対象部分とする。
- 確認申請に添付する図書は、当該用途変更の計画が建築基準関係規定に適合していることが確認できる図書すべてとする。
- 添付図書に明示すべき事項は、当該用途変更の計画が建築基準関係規定に適合していることが確認できる事項とする。

(2) 大規模の修繕、大規模の模様替

- 審査対象部分は、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う棟全体とする。
- 令第 137 条の 12 より、以下の既存不適格の取り扱いに留意する。

＜審査除外される条文＞

- 第 1 項 : 構造（構造耐力上の危険性が增大しない場合に限る。）
- 第 2、4 項 : 集団規定（高さ、用途等）

＜遡及の可能性のある条文＞

- 第 3 項 : シックハウス
- 第 5 項 : 防火地域及び準防火地域内の建築物

解 説 等

関係条文	法第 6 条、法 86 条の 7、法 87 条、令第 137 条の 12
参 考	

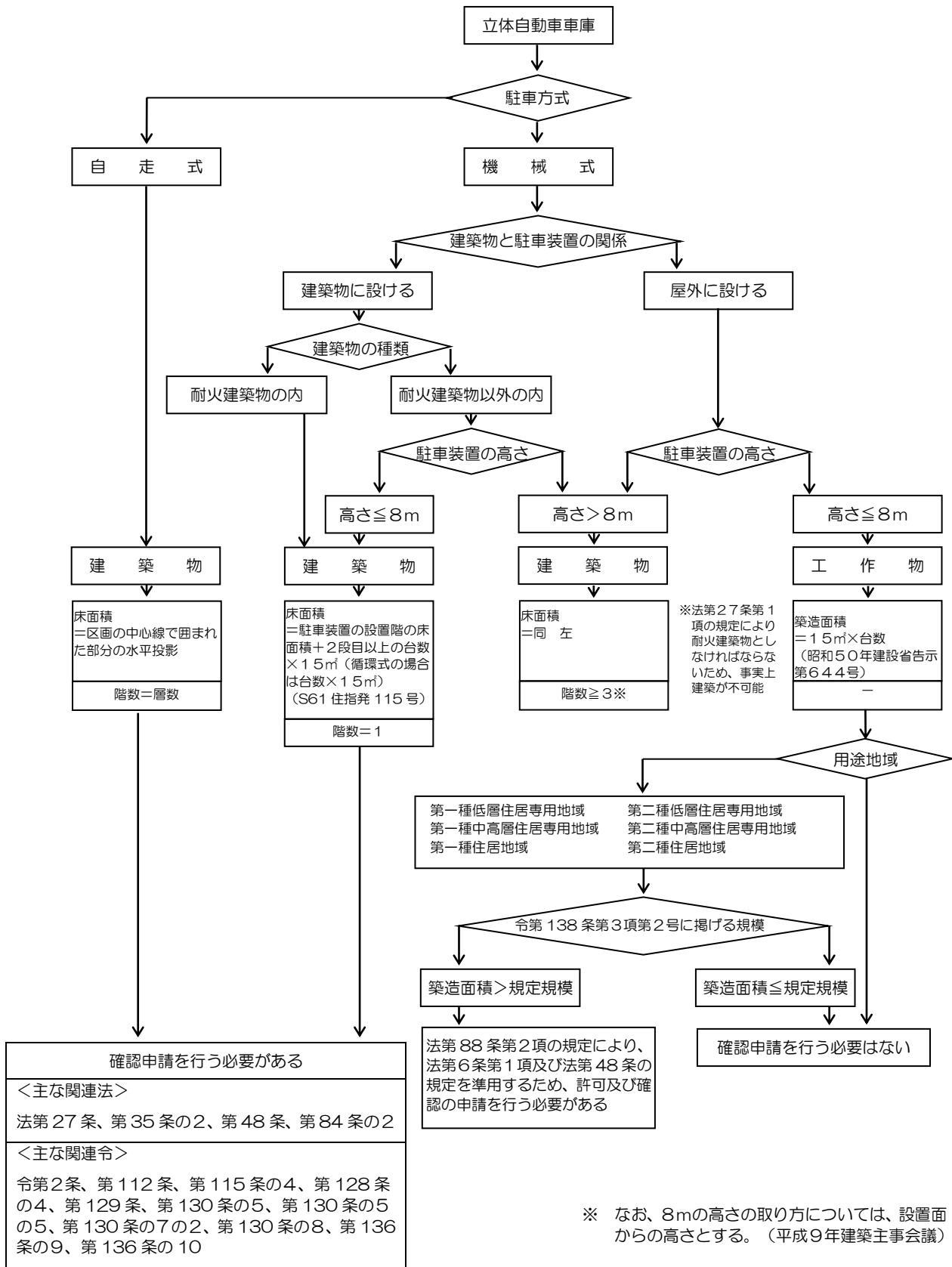
ピロティを駐車場として計画する場合は、原則として「自動車車庫」として取り扱う。ただし、バリアカーの設置等により、自動車が駐車できない形態となっている部分については、車庫の床面積から除く。

解 説 等

“自動車が駐車できない形態”として図面上に明示すべき事項や、自動車を駐車させない措置の方法については、建築計画や敷地周辺環境等を考慮し個別具体的に判断する。

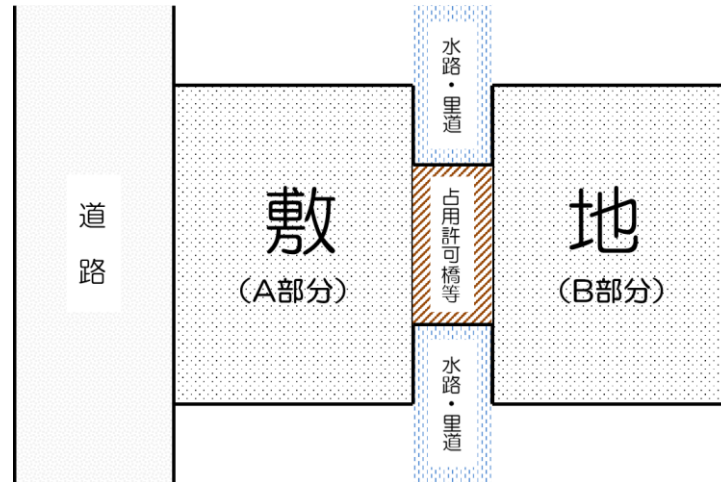
関係条文	
参 考	

立体自動車車庫判定フローチャート
(START)



(END)

(1) 土地の間に占用許可による橋等をかけた場合

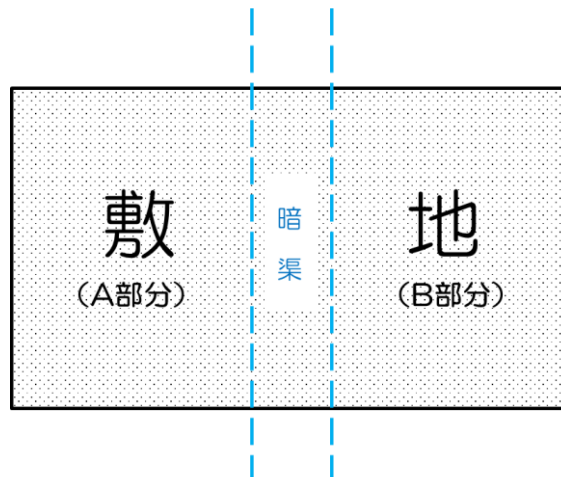


〈取り扱い要領〉

- 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。

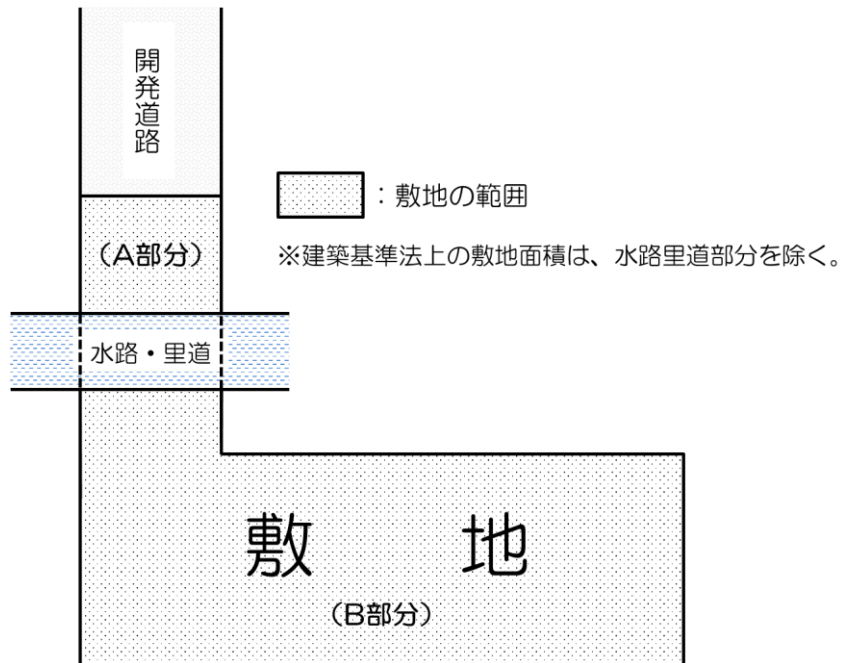
(2) 敷地の中に暗渠があり、敷地が分断された場合



〈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）

認知症対応型共同生活介護に係る施設（認知症高齢者グループホーム）については、施設の規模、配置及び各室の独立性等から「住宅」、「児童福祉施設等」、「寄宿舍」、「共同住宅」のいずれかに該当させて建築基準法関係規定を適合させる。

（例）

- 食堂、便所、台所、浴室等が1ヶ所又は数ヶ所に集中して設ける計画となっている場合には、「寄宿舍」として取り扱う。
- 各住戸が独立していて、廊下、階段等の共用部分をもつ計画である場合には、「共同住宅」として取り扱う。
- 介護老人福祉施設や小規模多機能型居宅介護施設などの介護機能が複数あるものに併設され、施設計画上一体となっている場合には、「児童福祉施設等」に含まれる老人福祉施設として取り扱う。この場合、当該部分は寄宿舍、共同住宅の用途に供する部分には該当しないものとする。

※ 障害者グループホームについても同様に取り扱うが、サービスの提供内容、介護者の常駐等、個別具体的に判断する。

解 説 等

認知症対応型共同生活介護：要介護者であって認知症であるものについて、その共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うもの。[介護保険法第8条第20項]

関係条文	法第2条第2号、令第19条第1項
参 考	H18 日本建築行政会議市街地部会報告書

(1) デイサービス と グループホーム を別棟併設する場合

両者は用途上可分の関係であるため、原則としてそれぞれ別の敷地に建築しなければならない。

ただし、一方の機能の一部が別棟の建築物に存在しており、敷地分割するとそれぞれの建築物が用途上の機能を果たさない場合は、用途上不可分の関係として同一敷地内に建築することができる。

(2) 複数棟のグループホームを併設する場合

各棟ごとにグループホームとしての機能が完結し、用途上可分の関係であればそれぞれ別の敷地に建築しなければならない。

ただし、(1)と同様に、複数棟が用途上不可分の関係である場合は、同一敷地内に建築することができる。

解 説 等

介護保険法に基づく介護事業許可上、一方の機能の一部を別棟の建築物に計画することが認められない場合がある。

関係条文	令第1条第1号
------	---------

参 考	
-----	--

サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づくものとする。）について、老人福祉法第29条第1項に規定する「有料老人ホーム」に該当すると判断できるものは、建築基準法上の「有料老人ホーム」として取り扱う。

解 説 等

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受ける建築物について、用途を判断する際には下記の内容も参考にすること。

- 併設されるサービス提供施設については、提供する各福祉サービスの根拠となる法律により、用途を判断する。
- 老人福祉法の適用を受ける「有料老人ホーム」の部分に、「サービス提供施設」の部分又は「共同住宅、寄宿舍」等の部分を併設する場合、各施設の独立性や異種用途区画を勘案して複合用途の建築物として取り扱うことができる。

関係条文

参 考

福岡県五特定行政庁連絡協議会（H24.3.5）

都市再生機構等国と密接な関連を有する機構や一定の独立行政法人等は、それぞれ関係法令において国とみなされており、法第18条の規定が準用されることとなる。

法第18条の規定が準用される独立行政法人等	
機 関 名	根 拠 法 令
日本下水道事業団	日本下水道事業団法施行令第5条第1項第1号
地方道路公社	地方道路公社法施行令第10条第1項第2号
地方住宅供給公社	地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第1号
独立行政法人都市再生機構	独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第2号
独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第1号
独立行政法人水資源機構	独立行政法人水資源機構法施行令第57条第1項第1号
国立大学法人	国立大学法人法施行令第22条第1項第8号
独立行政法人国立高等専門学校機構	独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第1号
独立行政法人国立病院機構	独立行政法人国立病院機構法施行令第16条第1項第8号

※ 上記のほか、法令等の定めるところにより、国とみなされて法第18条の規定が準用される事業団、公社、機構等

解 説 等

国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物及び建築物の敷地については、主に手続き面の特例措置が定められている。

(例示)

計画通知：九州工業大学、北九州工業高等専門学校、福岡北九州高速道路公社

確認申請：北九州市立大学、郵便局、北九州市病院機構

関係条文	法第18条
参 考	

- (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。

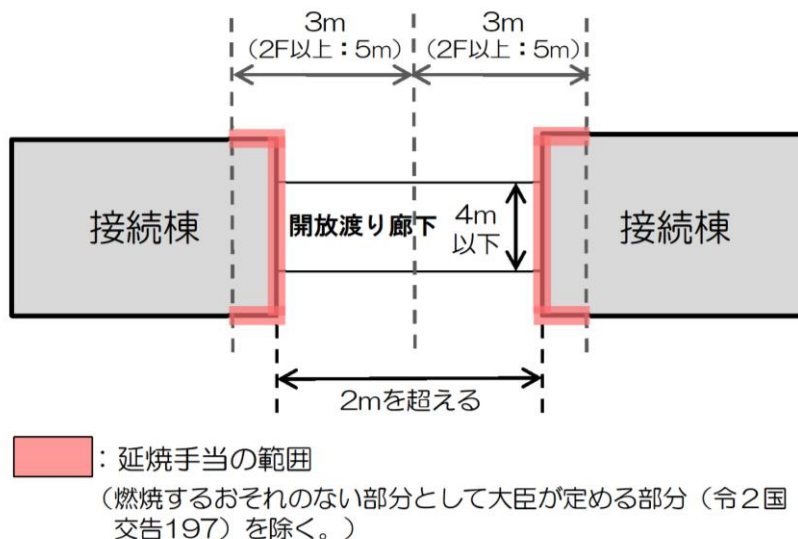


図1 地上1階にある単層の開放渡り廊下(例)

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、個別具体的に判断し、機能上の一体性がない場合は別棟とみなす。

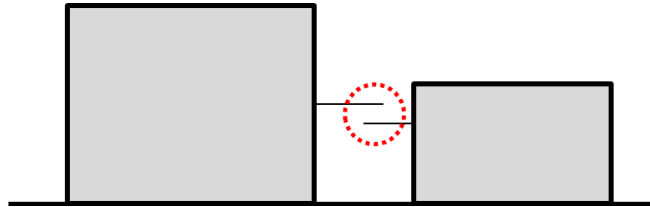


図2 庇が重なっている状態（例）

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)

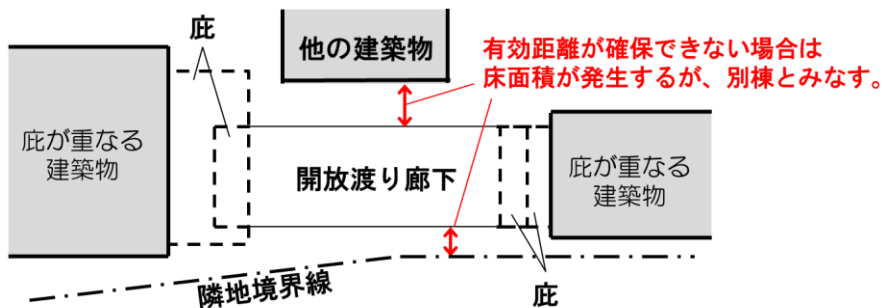


図3 別棟とみなす場合の有効距離（例）

・(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

RC造、PC造等の掘車庫の上に、木造又は軽量鉄骨造の住宅を建築する場合は、鉛直荷重以外の荷重が伝わらない形態であれば、それぞれを別棟とみなす。

解 説 等

鉛直荷重以外の荷重が伝わらない形態かどうかについては、既存の掘車庫および敷地の状況を設計者により調査し、その結果を基に個別具体的に判断する。

関係条文	
参 考	

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

R3.4.19 作成

エレベーター等（基準時における延べ面積の 1/20 以下かつ 50㎡以下）の増築に伴い、既存開放廊下の開放性が失われることによって新たに床面積が発生することとなる場合、その床面積は令第 137 条の 2 第 3 号に規定する基準時の延べ面積の 1/20 以下かつ 50㎡以下の算定対象とする。

なお、庇下、ピロティ等で当初床面積に算入していない部分についても同様とする。

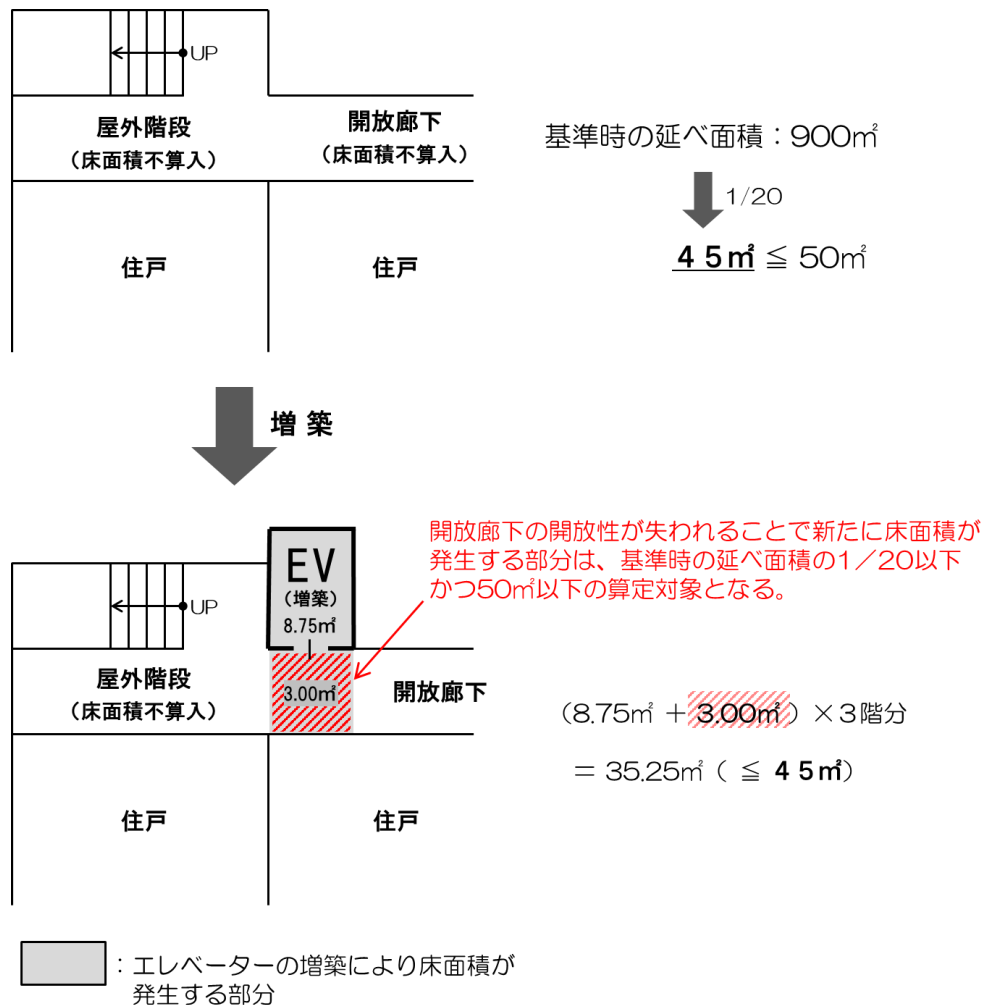


図 令第 137 条の 2 第 3 号に規定する基準時の延べ面積の 1/20 以下かつ 50㎡以下の算定（例）
（3 階建て共同住宅にエレベーターを増築する場合）

解 説 等

関係条文 令第 137 条の 2 第 3 号

参 考

機器等を収納する専用コンテナ等を土地に自立して設置するもののうち、次の①～③の空間のみを有し、稼働時は無人で、機器の重大な障害発生時等を除いて内部に人が立ち入らないものは、建築物に該当しないものとして取り扱う。

- ① 機器等を設置するための空間
- ② 機器等としての機能を果たすために必要となる設備を設置する空間
- ③ 機器等としての機能を果たすために必要となる最小限の空間

ただし、複層積み重ねる場合は、建築物に該当するものとして取り扱う。

解 説 等

- ・③の「最小限の空間」については、収容する機器等の仕様等を考慮し、個別具体的に判断する。
- ・『基準総則』P26、P27には「貯蔵槽その他これらに類する施設」として、通信機器収容施設等が建築物に該当すると取り扱われているが、これらは機器等の維持管理上“稼働時にもメンテナンス等で内部に人が立ち入る”という点で上記の取り扱いと異なる。ただし、点検口及び点検スペースとしての狭小空間のみを有する場合は建築物に該当しないものとして取り扱う場合もあるため、個別具体的に判断する。

関係条文	法第2条第1号
参 考	関連通達 ・平成23年3月25日 国住指第4933号 ・平成24年3月30日 国住指第4253号 ・平成25年3月29日 国住指第4846号 ・平成27年7月21日 国住指第1445号
	基準総則 P26、P27

下記の(1)、(2)それぞれに掲げる①もしくは②のいずれかに該当する門又は塀は、確認申請及び計画通知が必要となる。

(1) 防火地域内

- ① 組積造、補強コンクリートブロック造又は鉄筋コンクリート造の塀
- ② 高さが2mを超える門又は塀

(2) 準防火地域内

- ① 組積造、補強コンクリートブロック造又は鉄筋コンクリート造の塀
- ② 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とした※木造建築物等に附属する高さが2mを超え、延焼のおそれのある部分に設置する門又は塀

※ 木造建築物等 [法第23条]

その主要構造部の法第21条第1項の政令で定める部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの。

解 説 等

門又は塀に付随する扉は、門又は塀の一部とする。

関係条文	法第6条、第18条、第61条 令第61条、第62条の8、第71条
参 考	・ブロック塀等の安全性確保に向けた行動指針（H30.8.30 ブロック塀等の安全性確保に向けた関係団体連絡会議申し合わせ）[国土交通省] ・S27 住指発第237号

(1) 擁壁は原則1敷地につき1件の申請とする。ただし、異なる構造を複数計画する場合は、構造種別ごとに申請を必要とし、高さや仕様等は考慮しない。

※ 構造種別

- ① 鉄筋コンクリート造（プレキャスト等を含む。）
- ② 無筋コンクリート造
- ③ 間知石練積み造その他の練積み造

(2) 法第88条第1項による煙突、遊戯施設等の工作物（擁壁を除く。）は、原則として構造上独立する各々をもって、それぞれ1件の申請とする。

※ 上記(1)及び(2)については、北九州市に申請された場合の取り扱いであり、指定確認検査機関における取り扱いは各機関で定めているため、別途確認が必要となる。

解 説 等

関係条文

参 考

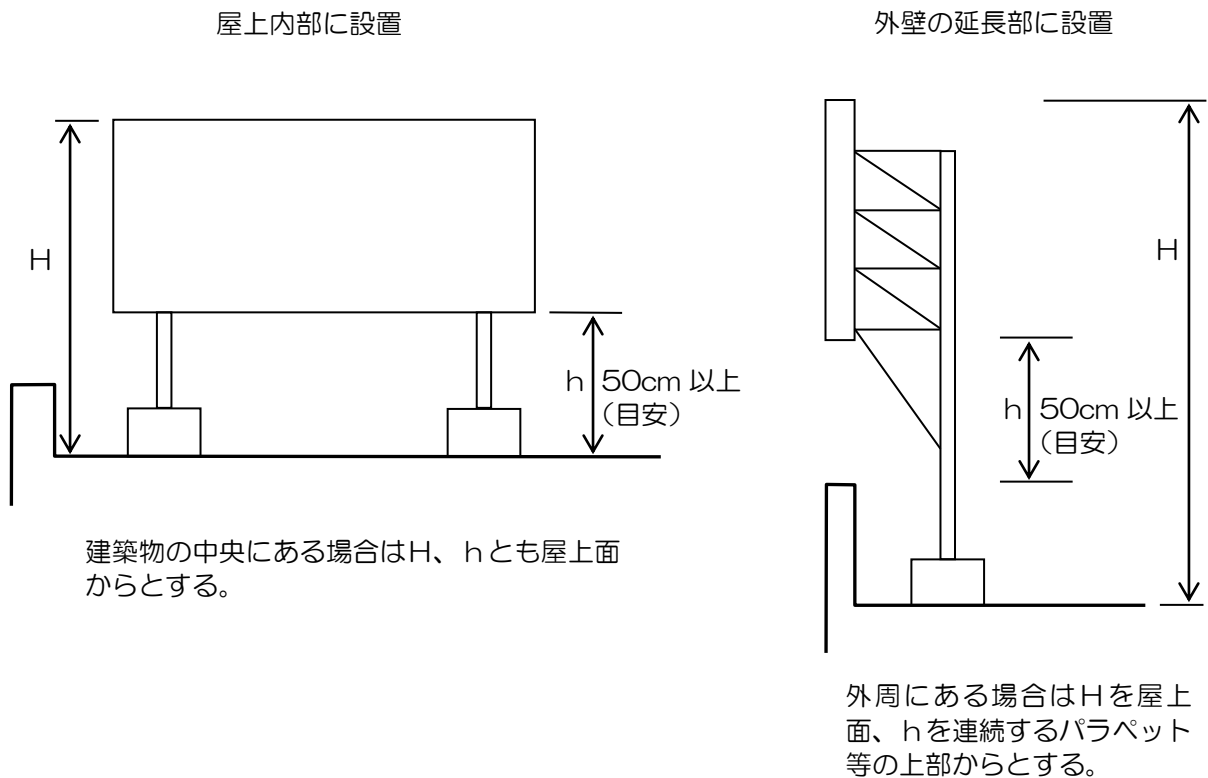
(1) 広告塔（板）について

建築物の屋上に設ける、高さ（H）が4mを超える広告塔（板）で、次の①から④に該当するものは工作物（令第138条第1項第3号）として取り扱う。

- ① 広告塔（板）としての目的だけに設置されるもの。
- ② 広告塔（板）と建築物が、物理的に離れているもの。（ $h \geq 50\text{cm}$ を目安とする。）
- ③ 建築物と別構造とみなせるもの。
- ④ 建築物と一体的な意匠となっていないもの。

(2) 高さを問わず、上記(1)の①～④に該当しないものは、原則として建築物の部分として取り扱う。

(参考)



解説等

外壁、目隠し壁、落下防止の手すりを兼ねた広告塔（板）は、上記(2)に該当するため、建築物の一部として取り扱うもの。

関係条文 法第88条、令第138条

参考 基準総則 P67

原則として、構造上の建築物の主架構が単一の構造種別で構成される場合は「単一構造」、複数の構造種別では「併用構造」として取り扱う。

水平力を負担しない庇、バルコニーなどの二次部材は主架構でないため、構造種別の判断対象でない。

解 説 等

関係条文

参 考

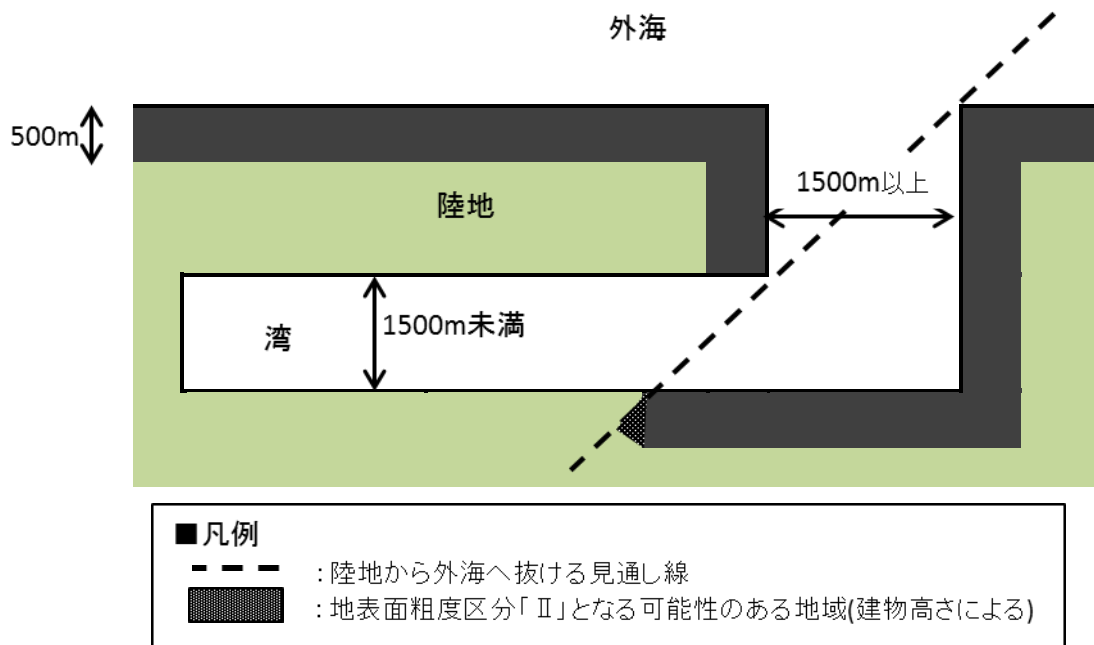
建築物の構造関係技術基準解説書 2025 年版 P482 6.9 併用構造の取扱い

風圧力の算定において必要となる「地表面粗度区分（平 12 建告 1454 号）」について、埋立地や洞海湾等の複雑な海岸線に近接する敷地の区分の考え方は、下記のとおりとする。

◆地表面粗度区分をⅡとする場合の敷地条件（※①～③全てに該当する場合）

- (1) 敷地が近接する海岸線から 500m 以内の地域であり、且つ、その海岸線から対岸までの距離が 1,500m 以上であること
- (2) 外海から直接風を受ける可能性のある敷地であること
- (3) 平 12 建告 1454 号第 1 第 2 項表に該当する建物高さであること

(参考)

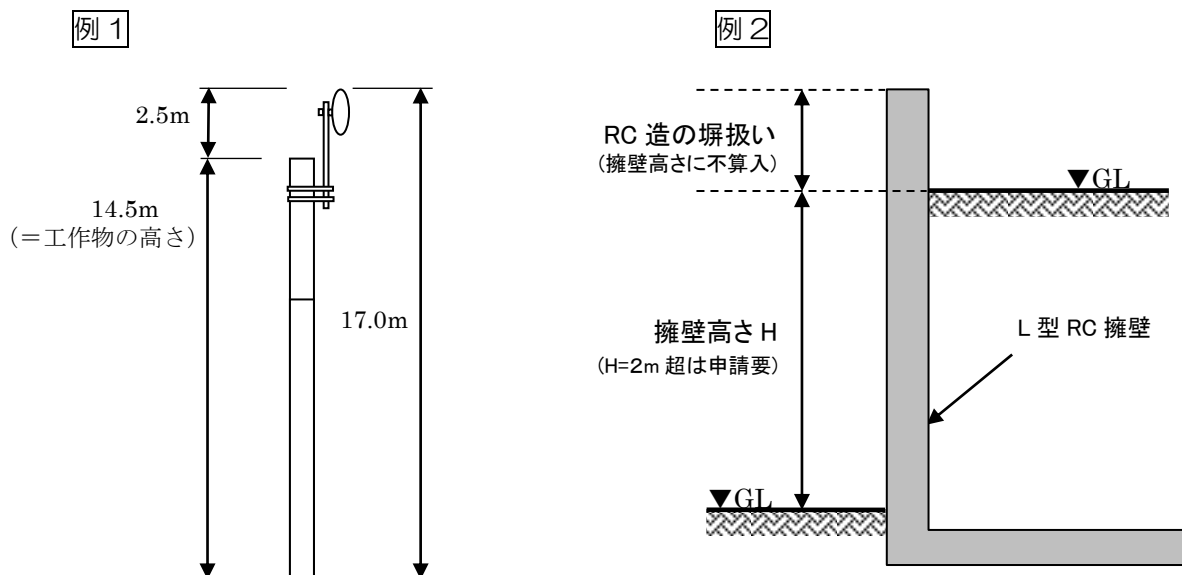


解 説 等

関係条文 令第 87 条、平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1454 号

参 考

- (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



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計画部開発指導課]

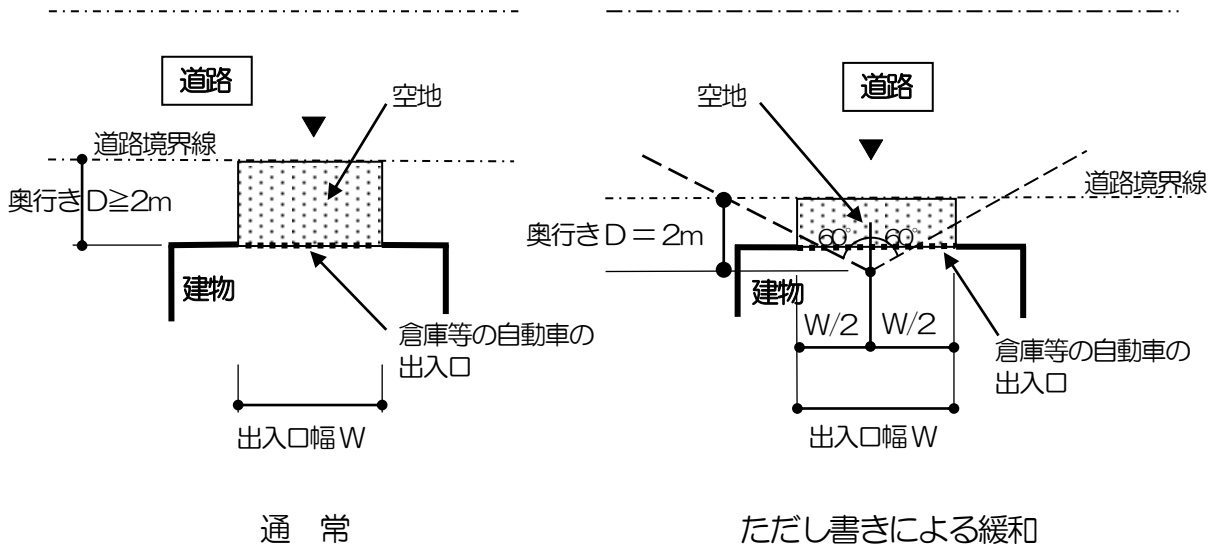
第2 敷地と道路

1. 倉庫等の自動車の出入口と道路との関係について

H21.4.1 作成
H22.11.1 改正

県条例第23条の規定では、倉庫等（倉庫業を営む倉庫、150㎡を超える自動車車庫、自動車修理工場）の自動車の出入口に、所要の幅（W）と奥行き（D）を有する空地の設置を求めている。

ただし、道路境界線から2m後退した位置で左右60°以上の範囲にて当該道路を通行する者の存在を確認できる場合は、この限りでない。

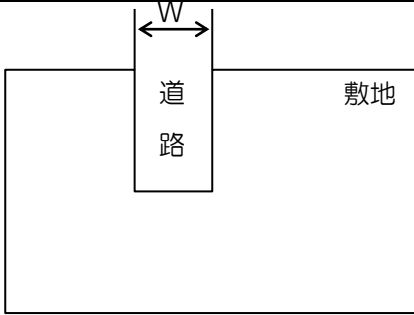
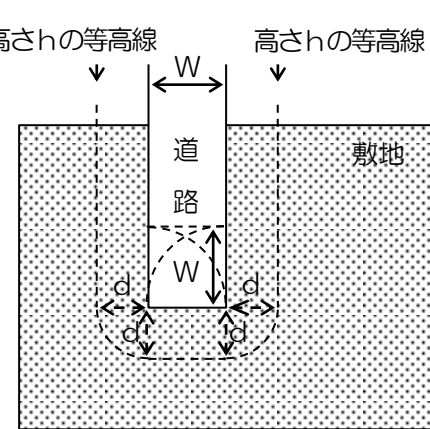
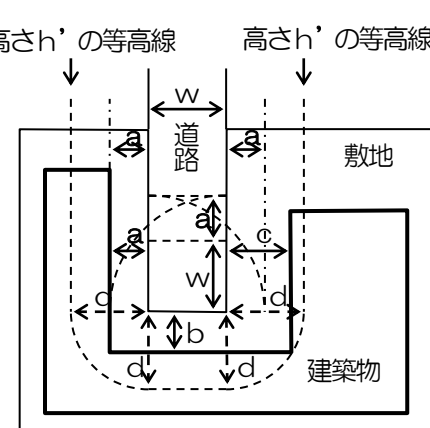


※ 出入口の位置については、県条例24条（倉庫等の敷地の出入口の設置の禁止）各号を参照のこと。

解説等

関係条文	
参考	福岡県建築基準法施行条例第5章 [都市計画内の建築物の敷地と道路との関係に関する制限の付加]

図（１） 行き止まり道路の場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>取り扱</p>		<p>① 幅員Wの道路が回転するものとなし、敷地全体が制限を受ける</p> <p>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 $h = (W+d) \times 1.25 (1.5)$</p>
<p>後退距離の取り扱</p>	 <p style="text-align: center;">(a < b < c)</p>	<p>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 $h' = (W+d+a) \times 1.25 (1.5)$</p>

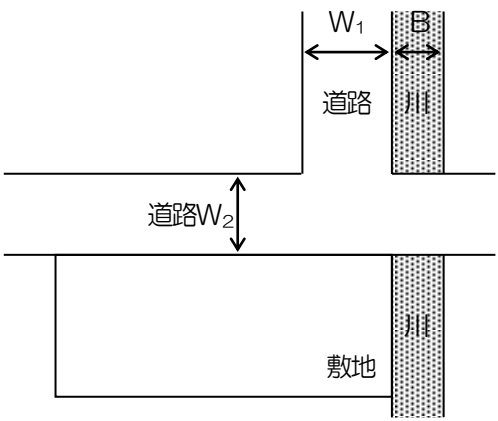
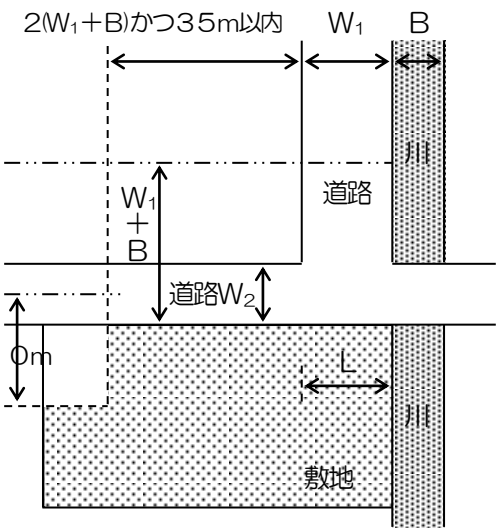
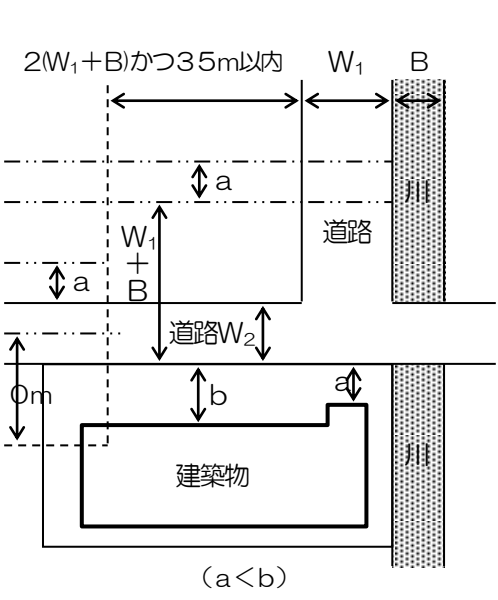
図(2) T字形道路の場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>取り扱い</p>		<p>① $L \geq 2m$ 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</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>② 幅員 W_1 の道路に対する緩和の最小距離は a を、また、幅員 W_2 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</p>

図(3) 道路の反対側に川等がある場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>取り扱い</p>		<p>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</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>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、最小距離bを適用する</p>

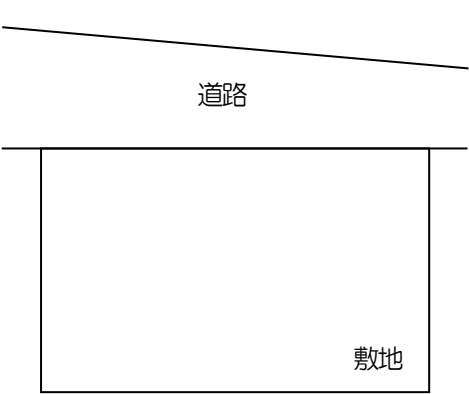
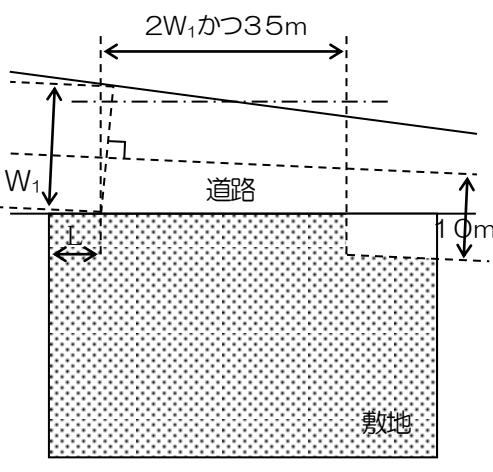
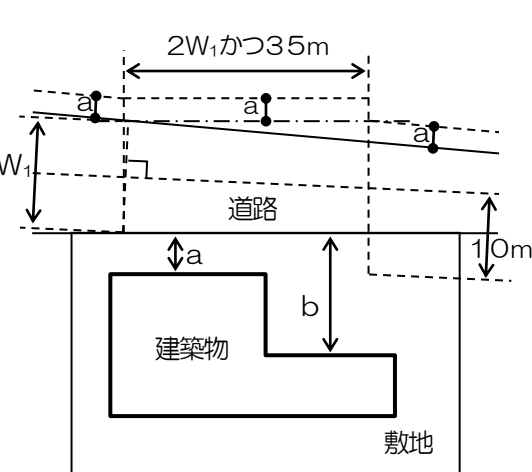
図(4) T字形交差点の反対側に川等がある場合

<p>事 例</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>取 り 扱 い</p>		<p>① $L \geq 2m$ 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</p> <p>② 幅員はW_1+Bとする</p>
<p>後 退 距 離 の 取 り 扱 い</p>	 <p>($a < b$)</p>	<p>③ 敷地が幅員W_1及びW_2の道路に接しているため、緩和の最小距離はaを一律に適用する</p>

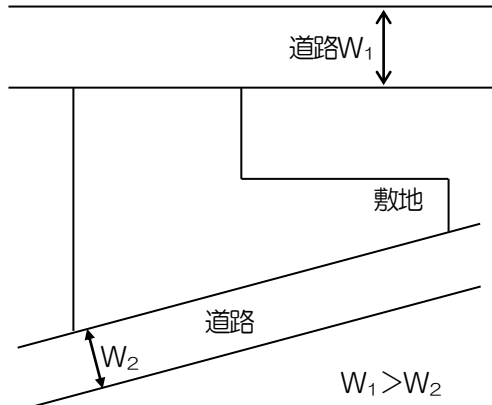
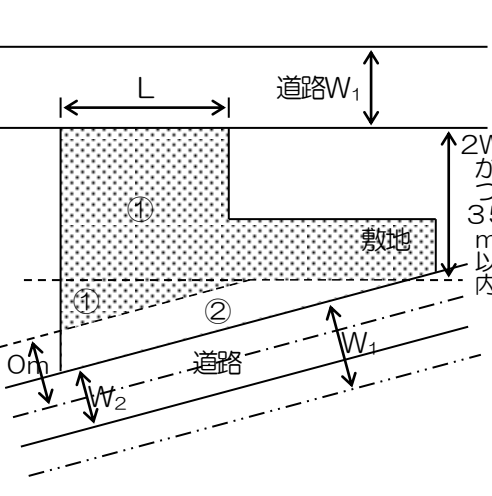
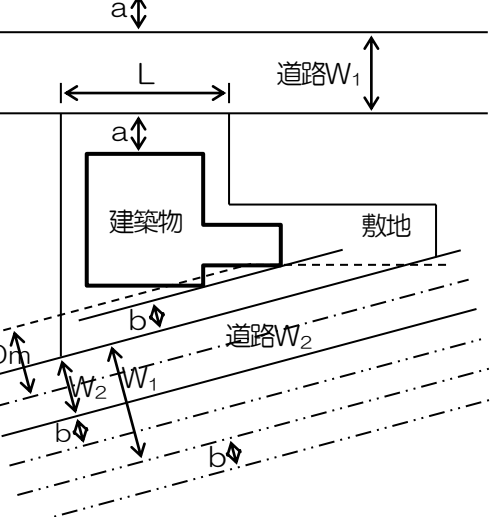
図(5) 前面道路の幅員が異なる場合(ケース1)

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>取り扱い</p>		<p>① $L \geq 2m$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</p> <p>※ 基準総則 P253「屈折道路」については、図2-7-3を採用する</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>	<p>($a < b$)</p>	<p>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</p>

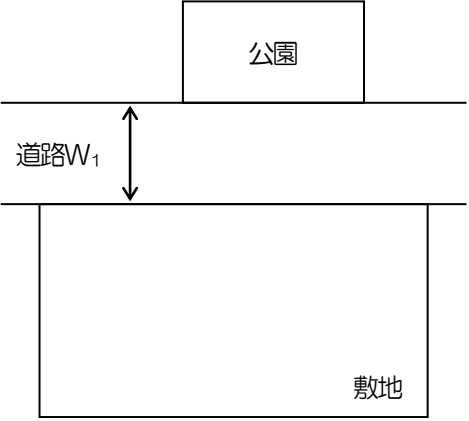
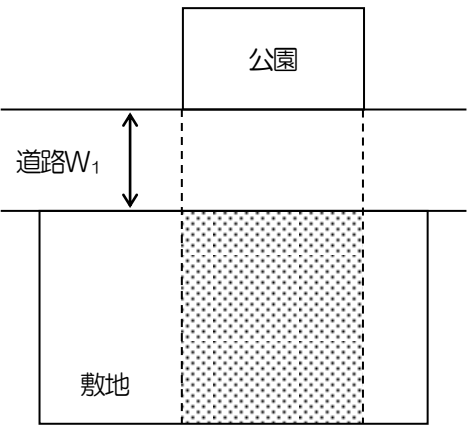

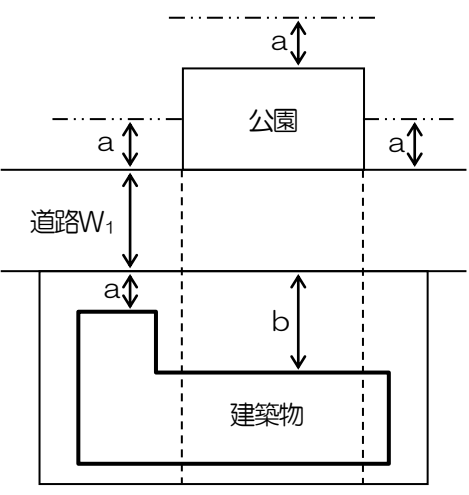
図(6) 前面道路の幅員が異なる場合(ケース2)

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>取り扱い</p>		<p>①及び② $L \geq 2m$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, \dots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。)</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>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</p>

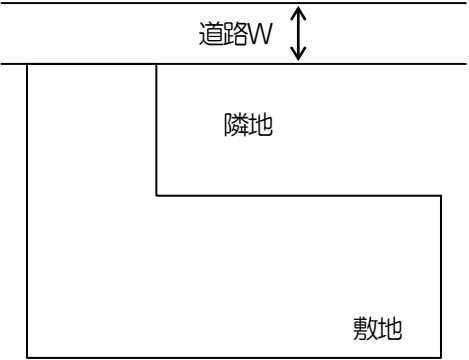
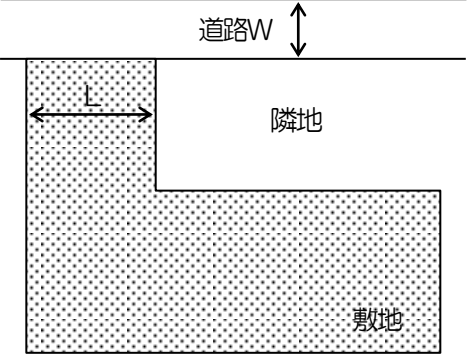

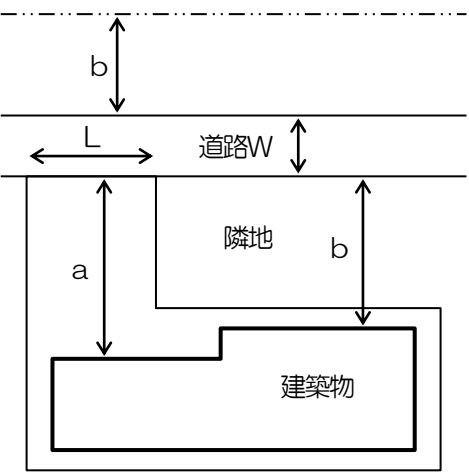
図(7) 敷地が広い道路に路地状部分で接している場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>取り扱い</p>		<p>① $L \geq 2m$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</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>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。</p>

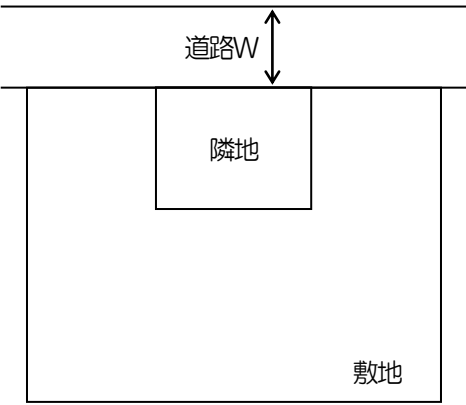
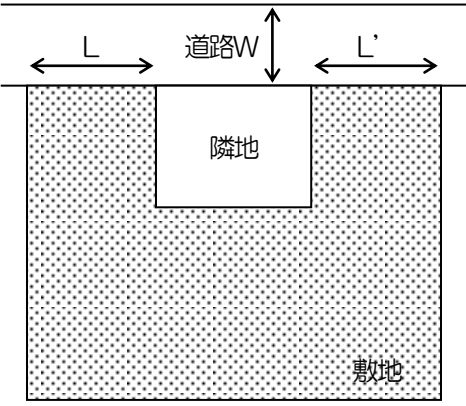
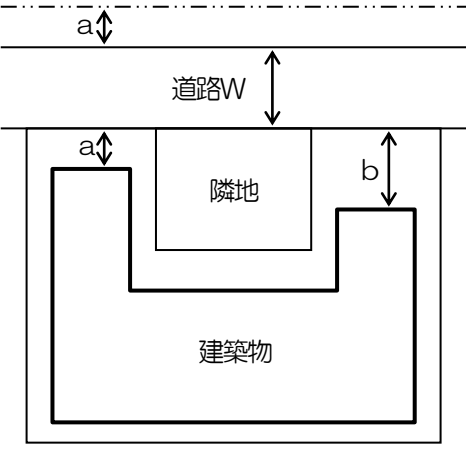
図（８） 道路の反対側に公園がある場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>取り扱い</p>		<p>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）</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>② 最小距離はaを適用する</p>

図(9) 敷地が道路に路地状部分で接している場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>取り扱い</p>		<p>①  部分が、道路斜線制限を受ける範囲である。(L ≥ 2mの場合)</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>② 最小距離はbを適用する</p>

図（10） 1の道路に対して敷地が隣地を囲む場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>取り扱い</p>		<p>① $L \geq 2m$ 又は $L' \geq 2m$ の場合 道路Wの斜線制限を受ける</p>
<p>後退距離の取り扱い</p>		<p>② 最小距離はaを適用する</p>

図(11) 水路等を隔てて道路がある場合

<p>事例</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>取扱い</p>		<ol style="list-style-type: none"> $L \geq 2m$ の橋を架けた場合、道路斜線制限を受けるものとする 幅員は $W_1 + B$ とする 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
<p>後退距離の取扱い</p>		<ol style="list-style-type: none"> 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 <p>※ 道路の反対側の敷地の取扱い</p> <p>※ 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。</p>

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
-----	---------------

3. 港湾道路及び河川管理道の取り扱いについて

H214.1 作成
H3148 改正

港湾道路及び河川管理道を接道要件とするためには、原則として法第43条第2項の特定行政庁の「空地の認定（第1号）又は許可（第2号）」を必要とする。

解 説 等

「北九州市 建築物の敷地と道路との関係の特例の基準」（法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準）を参照。

手続きについては、「北九州市 建築物の敷地と道路との関係の建築許可手続き要領」を参考のこと。

関係条文	法第43条
参 考	関連通達：平成11年5月1日住指発第201号、住街発第48号の別紙3

当該道路の実態は完成しているが、事業自体が完了していない土地区画整理事業中の道路は、法第42条第1項第2号道路と解することはできない。

解 説 等

道路法による道路の場合、道路区域が決定され、実態が完成しており、避難上問題がなければ、道路法による道路とすることができる。

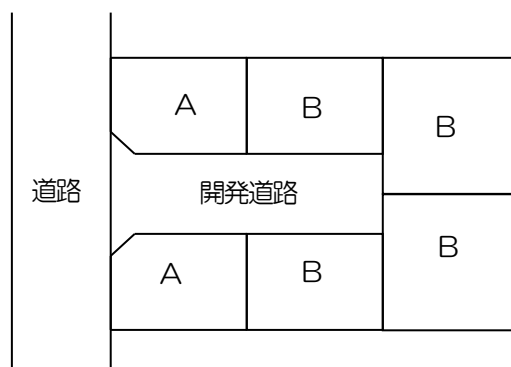
しかし、土地区画整理事業の場合、事業が完了して整備されたものでないと法第42条第1項第2号道路と解することはできない。

よって、土地区画整理事業完了前に確認申請する場合は、法第42条第1項第4号道路の指定が必要となる。

関係条文	法第42条
参 考	建築基準法道路関係規定運用指針 [国土交通省]

開発道路に接道している敷地については、原則として、都市計画法第36条2項に基づく検査済証交付後に確認申請を受け付ける。

ただし、上記の検査済証交付前に確認申請を受け付ける際は、下記のとおり取り扱う。



・敷地Aの取扱い

- ① 開発指導課で交付される適合証明書を確認申請書に添付した場合、確認申請を受け付ける。
- ② 開発道路に面する敷地境界線については、原則として工事着手時期が開発工事の工事完了公告後となることから、道路境界線とみなす。

・敷地Bの取扱い

敷地が開発道路のみに接道するため、原則として、都市計画法第36条第2項に基づく検査済証交付後でなければ、確認申請を受け付けることはできない。

解 説 等

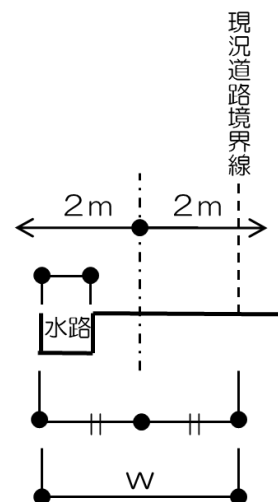
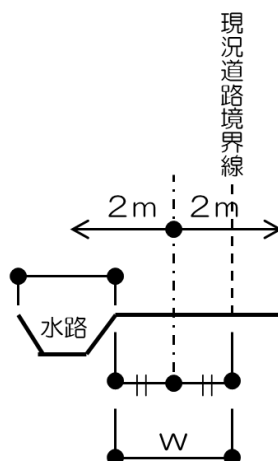
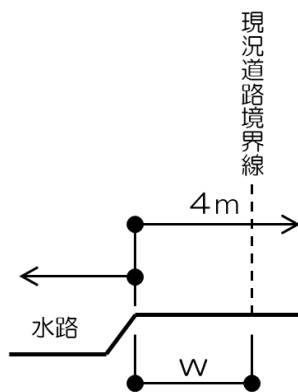
関係条文	法第42条、法第43条、都計法第29条、法第36条
参 考	

道路幅員は、下図のと通りの取り扱いとする。(下図の水路は、開渠の場合についての図解とする。)

(1) 水路幅：2m以上

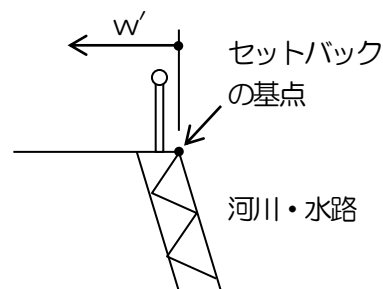
(2) 水路幅：1m以上2m未満

(3) 水路幅：1m未満



w：2項道路の現況幅員

- ※ 道路側溝は、現況道路幅員に含める。
- ※ 水路については、河川管理者等が管理する公共の水路に限る。
- ※ 落下防止等のためのガードレールや柵等の有無は問わない。
- ※ (3) について、農業用水路等であれば、道路幅員には含めない。

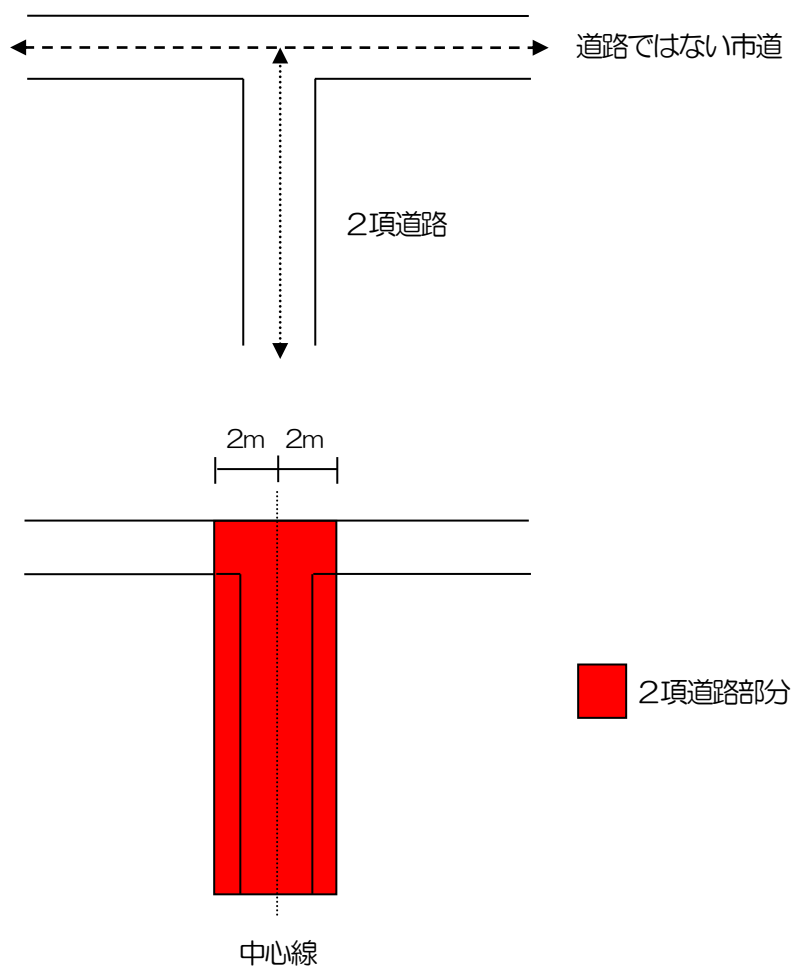


解 説 等

- ・「河川管理者等が管理する公共の水路」以外の水路は、一般私有地と同様の取り扱いとなる。
- ・水路が蓋掛けされている場合
 - (1)、(2) については、蓋部分を含めて舗装されている等により外観上一体的で道路としての利用が可能である場合は、水路を現況幅員の一部として取り扱う。ただし、柵の設置等により道路としての利用ができない状態である場合は、水路は現況幅員には含めない。
 - (3) については、水路は現況幅員に含める。
- ・水路が暗渠である（地中に埋まっており、道路として利用されている）場合は、水路幅に関係なく水路を現況幅員に含める。

関係条文	法第42条第2項
参 考	

下図のような道路判定が出ている場合の、2項道路の範囲の取り扱いは下記のとおりとする。

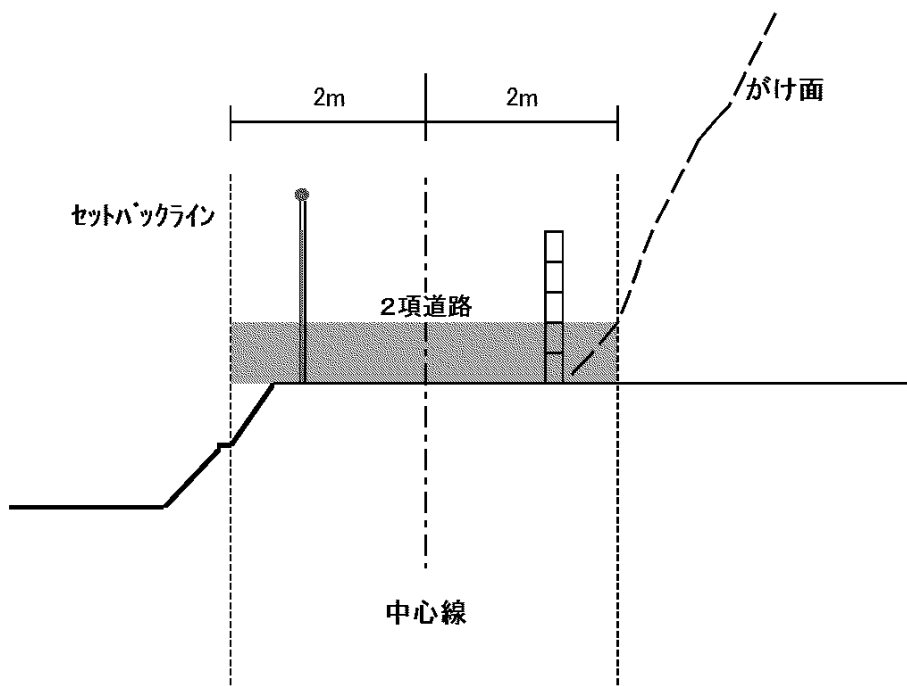


解 説 等

関係条文 法第42条第2項

参 考

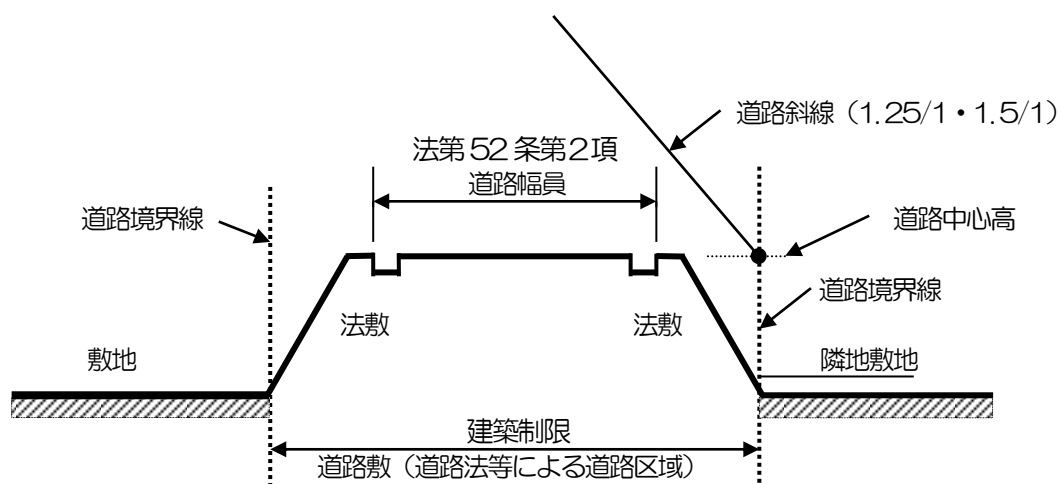
「崖地」、「その他これらに類するもの」で、建築基準法上明確な定義がないものについては、2項道路の中心線から2mの範囲内にこれらがある場合でも、道路中心線から2mをセットバック範囲として取り扱う。



解説等

関係条文 法第42条第2項

参 考



- ※ 上図で、法肩がコンクリート等ではっきりと道路の一部と確認できる場合は、法肩までを道路幅員とする。
- ※ 法第42条第1項第1号にある「道路法による道路」とは、道路法第3条各号に定める“道”をいう。
(道路法第2条第2項で定義されている「道路の附属物」を除く。)
- ※ 北九州市道の道路区域について
[参照：地域情報ポータルサイト『G-motty』 - 行政情報 - [道路路線図・幅員マップ](#)]
 - 図上の(管)部分：道路区域とみなす部分
 - 図上の(官)部分：道路区域とみなさない部分

解 説 等

道路敷については、法第44条の規定により建築制限がかかる。

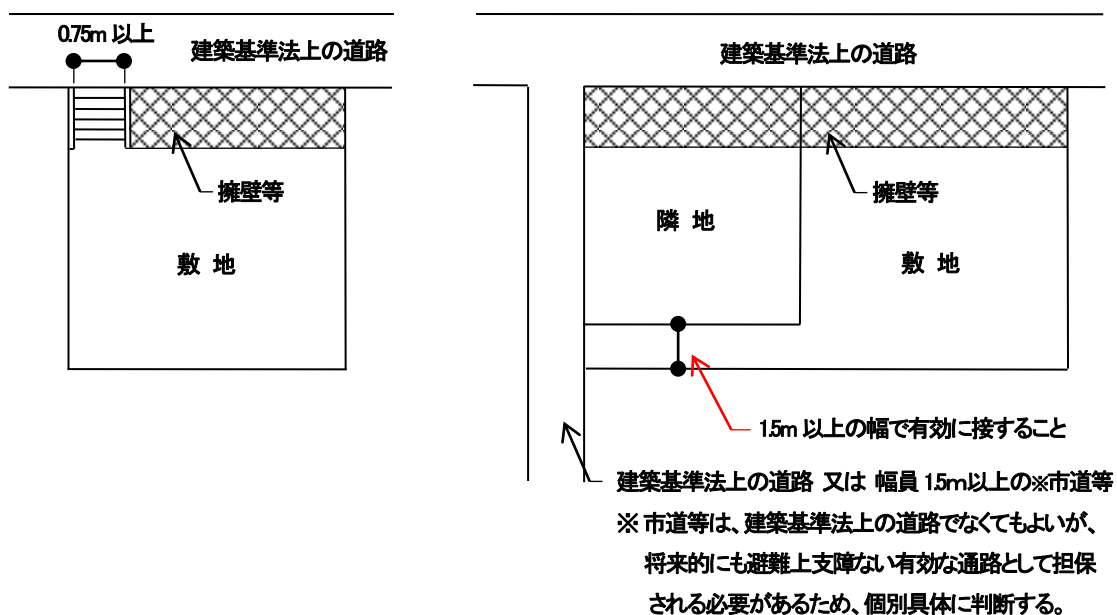
関係条文	法第42条、第44条、第56条
参 考	関連通達 : 昭和27年1月12日住指発第1280号 : 昭和39年11月26日住指発第192号 質疑応答集 : 道路の幅員について (P3881の3)

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、寄宿舍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	

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	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)	P 53
(2) 法別表第二(い)項第8号の「診療所」の取り扱い	P 54
(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	P 55
(4) 犬猫葬儀屋について	P 56
(5) エステティックサロンについて	P 57
(6) 葬祭場について	P 58

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	

(1) 法別表第二(イ)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

ア) 長屋形式の店舗兼用住宅における店舗部分の面積について

令第130条の3に規定する用途を兼ねる住宅のうち、長屋形式の店舗兼用住宅における店舗部分の面積については、各戸単位ではなく敷地単位とする。

イ) 個人タクシー営業所兼用住宅及びその附属車庫について

個人タクシー営業所兼用住宅は、令第130条の3第1号に規定する用途を兼ねる住宅に該当する。また、その附属車庫に関しては、令第130条の5、第130条の5の5を満足すれば建築可能とする。

ウ) 家庭用プロパンガス、灯油等の危険物販売店舗兼用住宅について

家庭用プロパンガス、灯油等販売店舗は、生活に必要な日用品の販売店舗であるので、令第130条の3第2号に規定する用途を兼ねる住宅に該当する。ただし、危険物の貯蔵数量は令第130条の9に規定する数量以下とする。

エ) クリーニング取次店について

令第130条の3第3号で、「クリーニング取次店」が兼用住宅の用途として規定されているが、これはあくまでも「洗濯物の受け渡しを行うもの」に限定され、店舗内で機械を使用して自ら洗濯を行うクリーニング店は該当しない。

オ) 裁縫教室兼用住宅について

令第130条の3第6号に規定する用途を兼ねる住宅に該当する。ただし、令第130条の3第7号の規定により、販売及び展示するものは除く。

解 説 等

関係条文	令第130条の3
-------------	----------

参 考	関連通達：平成5年 住指発225号 昭和60年 住街発9号
------------	------------------------------------

(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、きゆう師(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. 103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

(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

ア) 住宅団地に附属する集会所及び管理事務所について

団地内における会合や教養、諸行事に団地内居住者が利用したり、良好な住環境を維持するために団地管理者が利用したりするものであれば、利用形態や機能上の観点から不可分と考えられるため、いずれも法別表第二(い)項第10号に規定する「前各号の建築物に附属するもの」に該当する。

解 説 等

関係条文	法別表第二(い)項第10号
------	---------------

参 考	
-----	--

(4) 犬猫葬儀屋について

〈基準総則〉P.227『動物病院、犬猫診療所、ペット美容室』と同様に、兼用住宅を含め建築できない。

解 説 等

S45年住街発第1055号において、「兼用非住宅部分は専用的住宅地の環境を阻害しない事務所、店舗等であり・・・専用的住宅地の環境を阻害するような業務を営む・・・の用途を兼ねる住宅を兼用住宅とするのは適当でない。」という内容が記載されている

関係条文	
参 考	関連通達：S45住街発第1055号 基準総則 P227

(5) エステティックサロンについて

手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体系を整えるなどの指導又は施術を行うことから、原則として令第130条の3及び令第130条の5の2の「美容院」に該当する。

ただし、同施設は近年、業務内容が多様化していることもあり、規模、駐車場の有無、業務内容等により個別に判断する。

解 説 等

関係条文	
参 考	関連通達：S45住街発第1055号等

(6) 葬祭場について

基準総則P.199 に準じて、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いては、建築できない。

葬祭場は、「近隣住民を対象とした集会所」には該当しないが、「集会場」となるかについては、第1の5（P.6～7）を参照のこと。

なお、厨房を備え、飲食を提供するスペースを有する場合は、「飲食店」に該当又は複合する建築物として取り扱う。

解 説 等

葬儀場は、主に地域住民が利用するものではなく、不特定の者が入れ替わり利用する施設であるため、「集会所」には該当しない。

※ 集会所：一般的に地域住民が集って集会や会議等を行う施設

関係条文	
参 考	関連通達：S53東住街発第172号 基準総則 P199

■ 用途地域別のスーパー銭湯及び付属（併用）施設の上限

用途地域	施設内容							付属施設等の合計 (法別表第二)
	男女別浴室・ 脱衣場	休憩室	飲食	カラオケ	ゲーム	マッサージ		
1 低	×	×	×	×	×	×	—	
2 低	○	○	○	×	×	○	150㎡以内	
1 中高	○	○	○	×	×	○	500㎡以内	
2 中高	○	○	○	×	×	○	1,500㎡以内	
1 住居	○	○	○	×	×	○	3,000㎡以内	
2 住居	○	○	○	○	○	○	上限なし	
準住居	○	○	○	○	○	○	//	
近 商	○	○	○	○	○	○	//	
商 業	○	○	○	○	○	○	//	
準 工	○	○	○	○	○	○	//	
工 業	○	○	○	○	○	○	//	
工 専	○	○	×	○	×	○	//	

(凡例)

○：設置可

×：設置不可

解 説 等

マッサージの施術所は、通達（東住街発第49号S60.5.7）により「診療所」扱いとなるが、あんま、マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法による施術所のことであり、これによらないものは、第1種中高層住居専用地域までは建築物の付属施設として、第2種中高層住居専用地域からは「店舗」として取り扱う。

なお、上記表以外の施設が計画された場合には、法の用途規制の趣旨を踏まえ、個別に判断するものとする。

関係条文

参 考

関連通達：昭和60年5月7日 東住街発第49号
基準総則 P201

3. ドライクリーニング工場の取り扱いについて

H21.4.1 作成
H31.4.8 改正

作業場の用途 ドライクリーニング工場	法別表 第2	1 低専	2 低専	1 中高	2 中高	1 住居	2 住居	準 住居	近 商	商 業	準 工業	工 業	工 専
引火性溶剤（石油性溶剤） を使用	ぬ項 (3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
非引火性溶剤（テトラヒロフル） を使用	ぬ項 (3)	×	×	×	×	△	△	△	▲	▲	○	○	○

※△の用途地域で、原動機を使用する場合、作業場の面積は50㎡以内としなければならない。

※▲の用途地域で、原動機を使用する場合、作業場の面積は150㎡以内としなければならない。

解 説 等

関係条文

参 考

4. 自動車車庫の用途規制の取り扱いについて

H21.4.1 作成
H30.5.1 改正

用途地域別の自動車車庫の規模の上限については、以下のとおり。

用途地域	建築物		工作物	
	付属	単独	付属	単独
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	$P \leq 600 \text{ m}^2$ $P \leq A$ $F \leq 1$	不可	$P+M \leq 600 \text{ m}^2$ $P+M \leq A$ ($M \leq 50 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	$M \leq 50 \text{ m}^2$
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	$P \leq 3,000 \text{ m}^2$ $P \leq A$ $F \leq 2$	$P \leq 300 \text{ m}^2$ $F \leq 2$ (都市計画決定されたものは面積制限なし)	$P+M \leq 3,000 \text{ m}^2$ $P+M \leq A$ ($M \leq 300 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	$M \leq 300 \text{ m}^2$
第一種住居地域 第二種住居地域	$P \leq A$ $F \leq 2$	$P \leq 300 \text{ m}^2$ $F \leq 2$ (都市計画決定されたものは面積制限なし)	$P+M \leq A$ ($M \leq 300 \text{ m}^2$ であるものを除く。)	
準住居地域・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	制限なし			

(凡例)

- P：自動車車庫（建築物）の床面積
- M：自動車車庫（工作物）の築造面積
- A：自動車車庫の用途に供する部分を除く建築物の延べ面積の合計
- F：設置する階

(注意)

- 本表のほか、法第 86 条の一団地の建築物に係る団地内の自動車車庫に関する面積制限の特例がある。
- 同一敷地内に建築物に付属する建築物である自動車車庫と工作物である自動車車庫がある場合は、床面積と築造面積を合算する。
- 同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が一定規模（低層系：50 m²、中層系：300 m²）以下である場合には、その部分の築造面積は算入しない。
- 工作物扱いとなる自動車車庫において、本表の築造面積を超えるもの（準用工作物）については、法第 88 条第 2 項の規定により、法第 48 条第 1 項～第 14 項の規定を準用するため、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域までの用途地域で築造する場合は、許可及び確認の申請を行う必要がある。（第 1 の 11（P.13）を参照）

解 説 等

関係条文

参 考

基準総則 P219～P220 に準じることとし、PH階がある場合の階数の取り扱いは以下のとおりとする。

建築面積の 1/8 以下で、屋上への通常の出入りのために必要な最小限の階段室、エレベーターホール、エスカレーターホールのみは、階数に算入しない。

(例)

「物品販売業を営む店舗」におけるカート置き場は、階数に算入される。

関係条文	
参 考	基準総則 P219～P220

令第19条第1項の「児童福祉施設等」については、基準総則 P36～P37 に準じることとし、関連する用途の扱いは下記のとおりとする。

(1) 放課後児童クラブ（学童保育クラブ）

〈基準総則〉 P177 の学童保育施設と同様に、「児童福祉施設」に類するものとし、以下の通り取り扱う。

- ① 建築基準法第27条関係（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）において、別表第1（い）欄第2号に規定する「その他これらに類するもので政令で定めるもの」（令第115条の3第1項第1号）の児童福祉施設等の「児童福祉施設（令第19条第1項）」として取り扱う。
- ② 申請書の【用途】に関する記載については、用途区分記号「08210（児童福祉施設等）」とし、主要用途の記載は「児童厚生施設」とする。

(2) 放課後デイサービス施設

(1) 放課後児童クラブ（学童保育クラブ）と同様に扱う。

(3) 訪問介護・看護サービスを提供するための事務所（病院、診療所、店舗を除く。）

- ① 法第48条では、「老人福祉センターその他これらに類するもの」として取り扱う。
（参考：技術的助言 国住街第107号 平成27年11月13日）
- ② 単体規定の適用にあたっては、原則「事務所」として扱うが、実態に応じて個別具体的に判断する。

解 説 等

関係条文	
参 考	技術的助言 国住街第107号 平成27年11月13日 基準総則 P36～P37、P177

児童福祉法第59条の2の規定による届出のみ行い、認可を受けていない施設（認可外保育施設）の扱いは、以下のとおりとする。

（1）建築基準法第48条（用途規制）

「保育所その他これらに類するもの」として取り扱う。

（2）その他の取り扱い

① 単体規定の適用について

利用形態等に配慮し、個別具体的に判断する。ただし、「児童福祉施設等」としては取り扱わない。

② 用途変更に係る確認申請の要否について

建築基準法別表第1（い）欄（2）項の用途に類するものとして定める「児童福祉施設等」として取り扱わないため、用途変更に係る確認申請が必要な用途ではない。

解 説 等

関係条文**参 考**

福岡県内五特定行政庁会議（H24.12.7）
平成5年建設省住指発第225号

第4 面積、高さ及び階数

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」（社）日本建築士会連合会・（社）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（社）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

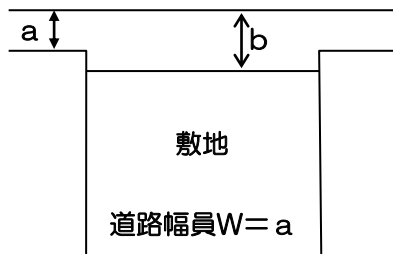
参 考 関連通達：昭和61年住指発第115号
基準総則 P77～P104

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

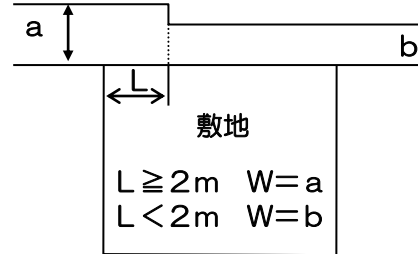
H21.4.1 作成
H27.5.1 改正

法第43条第1項で規定される最低接道長さ2mの位置で取り扱う。（ $W \times 4/10$ 、 $6/10$ ）

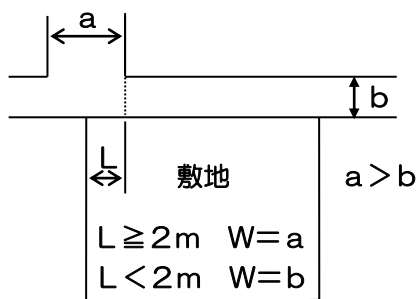
1) 敷地の前面だけが拡幅の場合



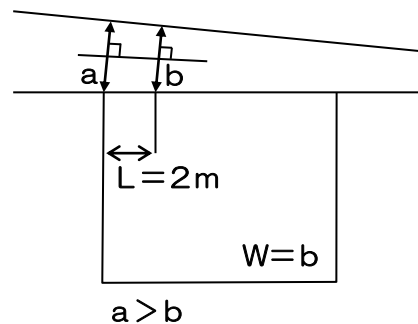
2) 幅員が大きく異なる場合



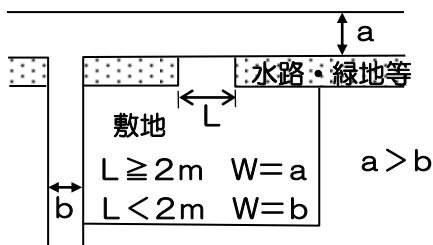
3) T字路に接する場合



4) 幅員がV字状の場合



5) 水路等を挟んで接する場合



解 説 等

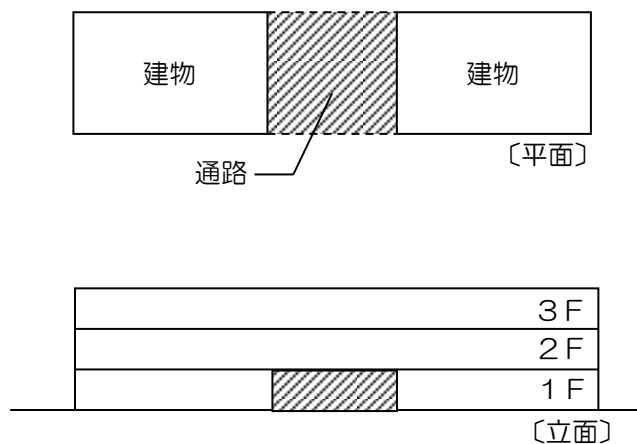
福岡県建築基準法施行条例第20条、第21条で規定する敷地等と道路との関係において、接道長さに付加がある場合についても2mの位置で取り扱う。

※上記5)の場合、水路・緑地等の占有部分と道路aが接する境界線を道路境界線とみなす。なお、水路・緑地等の占有部分は敷地面積に算入しない。ただし、占用許可の中に占有部分の建築許可が含まれている場合は、敷地面積に算入する。

関係条文 法第52条第2項

参 考 基準総則 P236

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

(1) T型屋根

先端より1m後退線で算定する。[建築面積 = 床面積]

(2) 門型屋根

先端より1m後退線で算定する。[建築面積 = 床面積]

ただし、1m以内に柱がある場合は柱間とする。

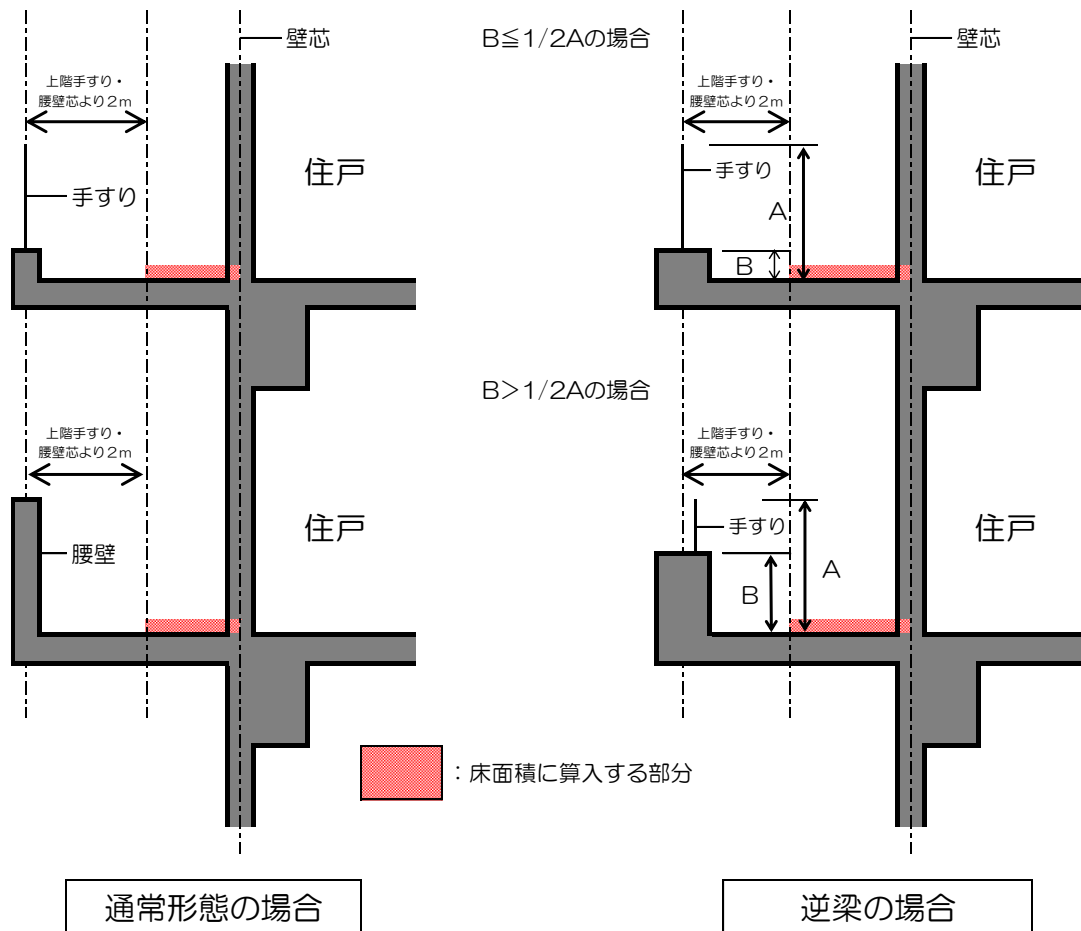
解 説 等

関係条文

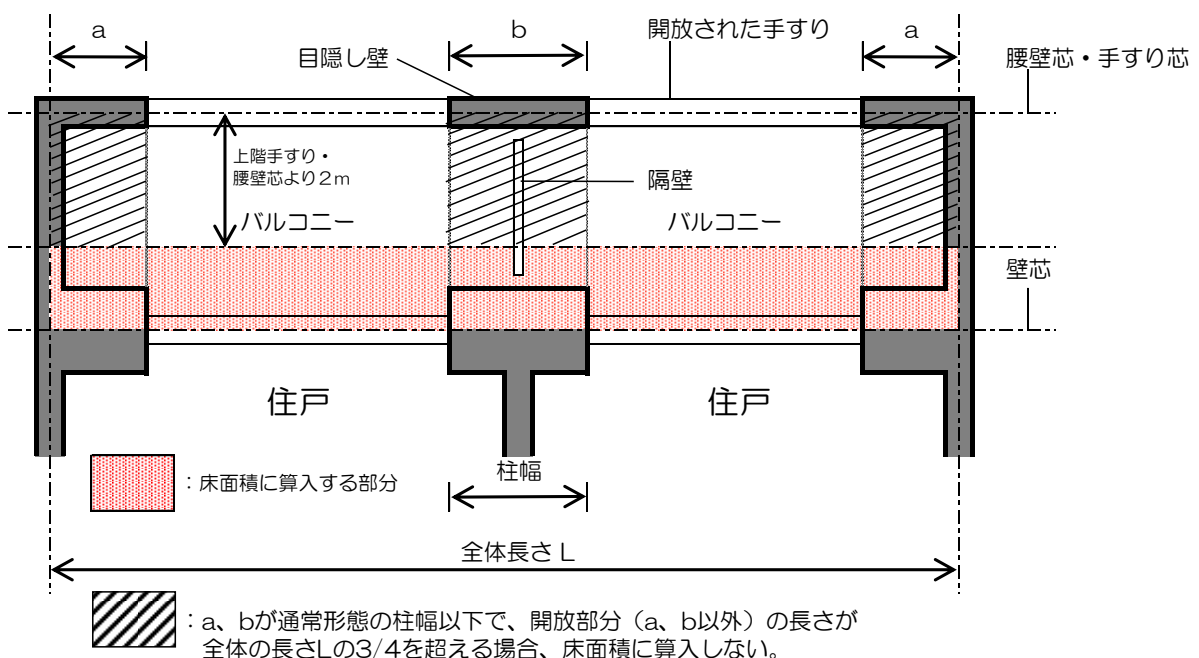
参 考

・床面積の算定方法の解説：(社)日本建築士会連合会・(社)日本建築士連合会 P11
「3 公共用歩廊，傘型又は壁を有しない門型の建築物」

(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

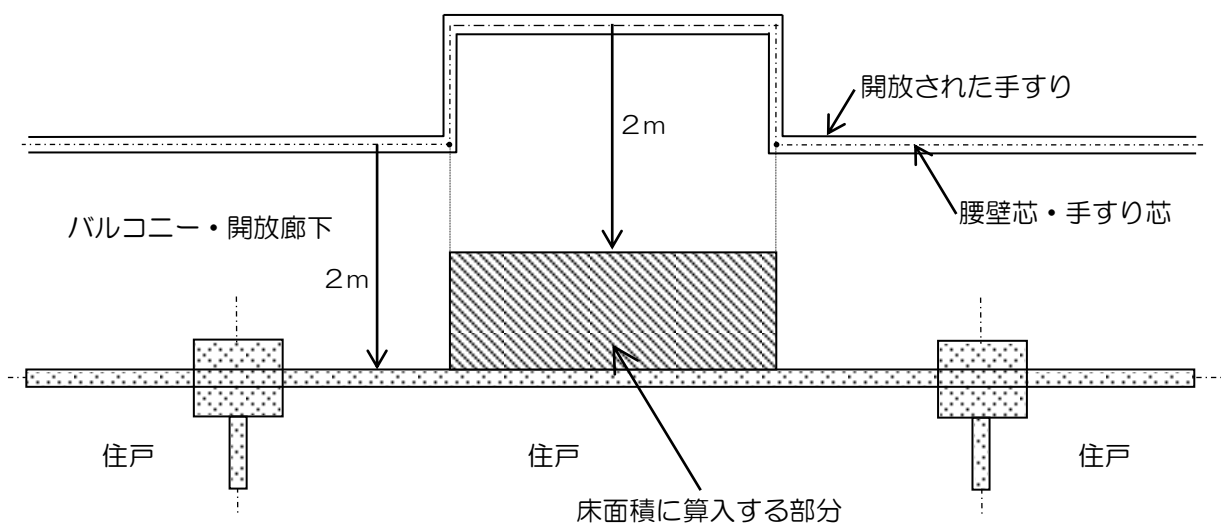


※木造枠組壁工法の場合（柱がない時）、在来の柱幅程度までとする。

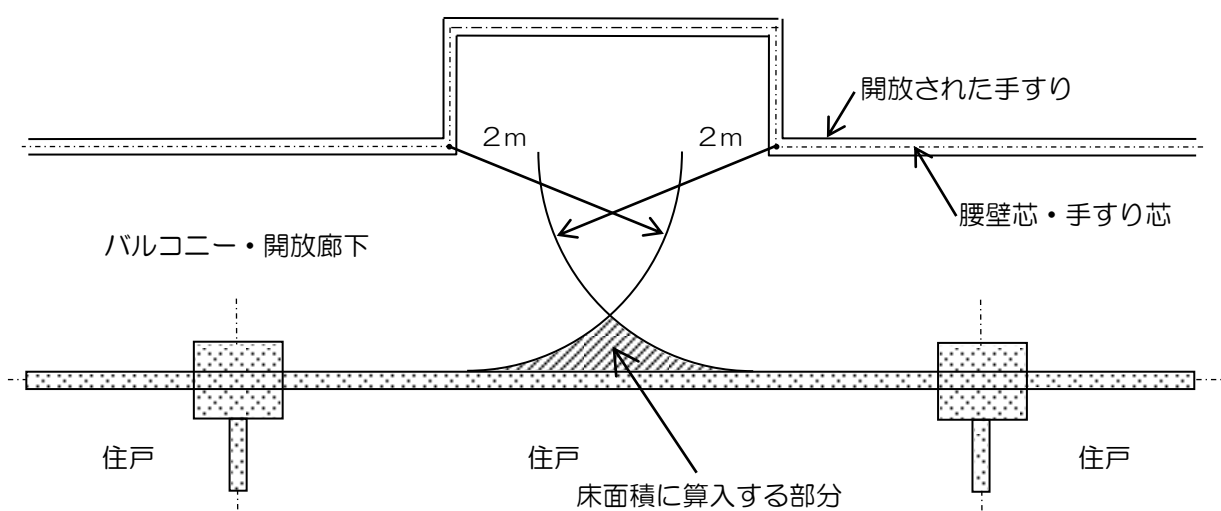
(3) 形状に凹凸のある場合

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

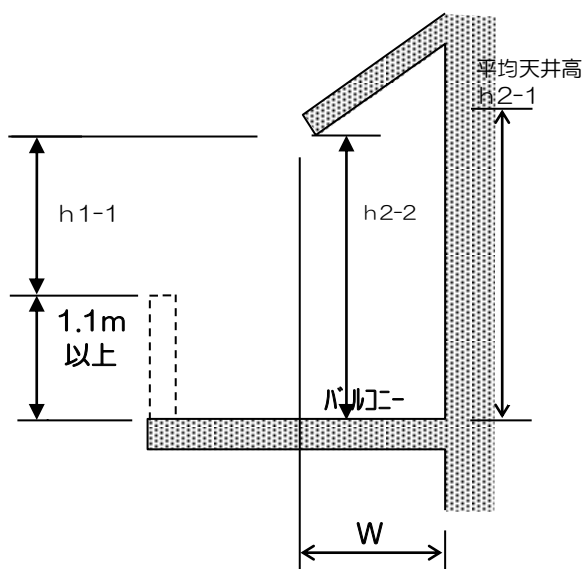


図 7-1

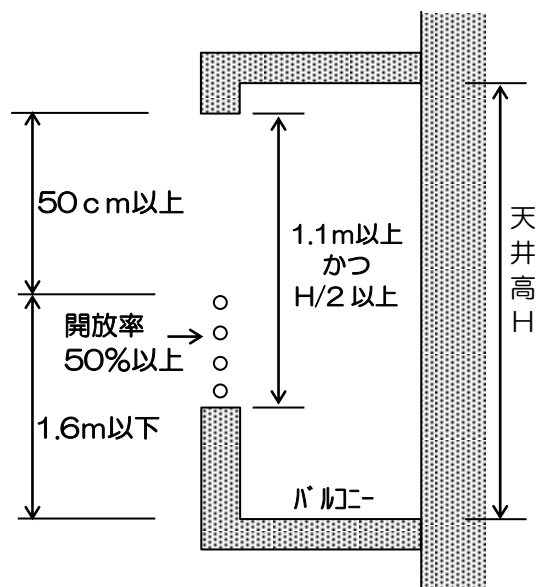


図 7-2

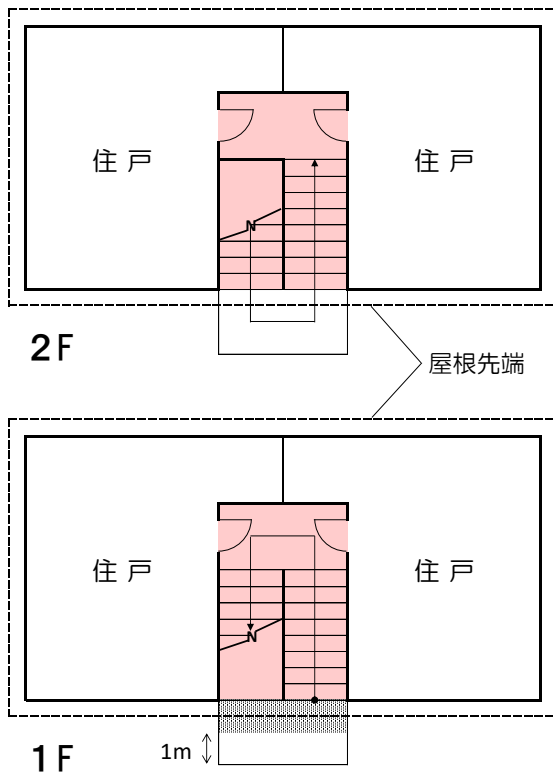
- ① バルコニーの開放率については、原則 $h1-1$ が $h2-1$ の $1/2$ 以上かつ 1.1m 以上必要となるが、 $h2-2$ の $1/2$ 以上かつ 1.1m 以上開放されている場合も同様に取り扱えるものとする。
(図 7-1)
- ② バルコニーの腰壁をパンチングメタル等（材料は特定しない。）を使用した場合について、腰壁全体で開放率が 50% 以上あれば、上記の条件を満たしていなくても、床面積に算入しない。
(図 7-1)
- ③ 手すり天端から開放部分の高さが 1.1m 以上かつ $H/2$ 以上が取れなくても、パンチングメタルや手すり等により開放率 50% 以上確保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

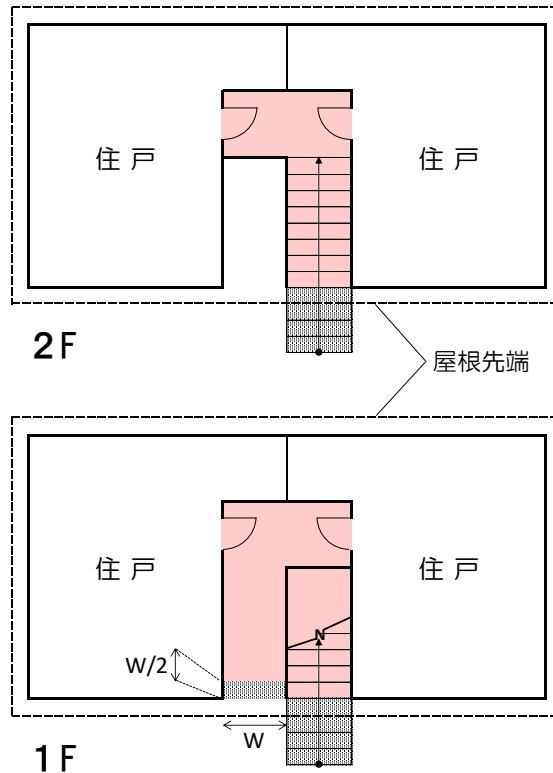
関係条文	
参 考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認のための基準総則・ 集団規定の適用事例の床面積の算定方法に係る補足 P9 ・ 基準総則 P83～P84


(1) すべて屋根にかかっている場合


<例1>



<例2>



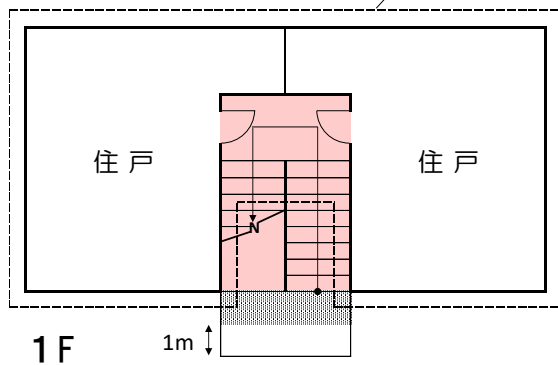
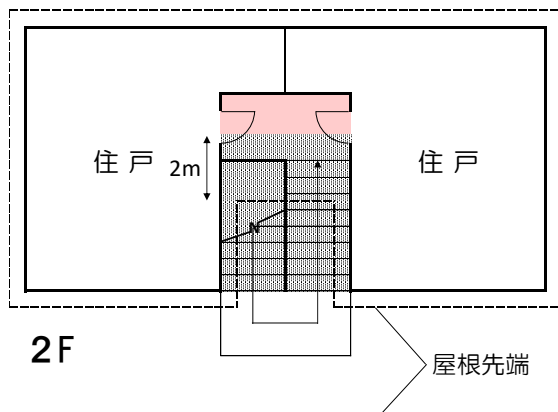
 の部分は、延べ面積に算入する。

 の部分は、建築面積に算入する。

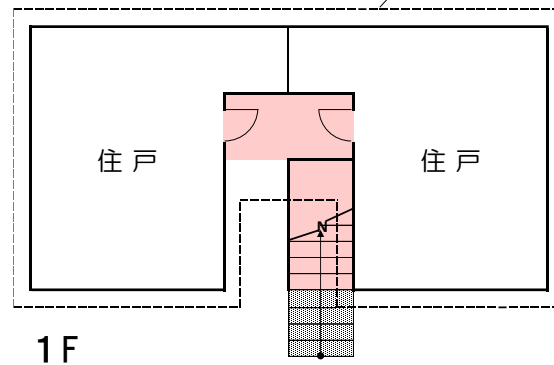
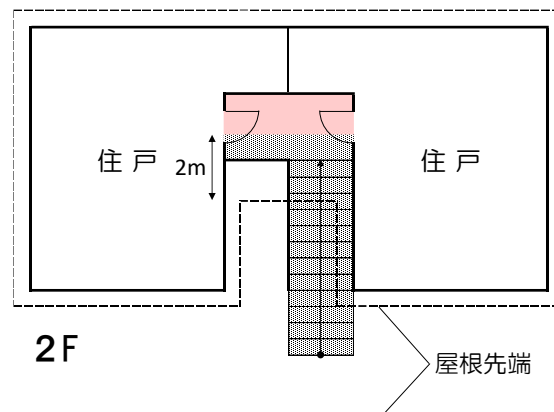
※3階建て以上の場合の中間階については、1階に準じる。


(2) 部分的に屋根がない場合


<例1>



<例2>



 の部分は、延べ面積に算入する。

 の部分は、建築面積に算入する。

※3階建て以上の場合の中間階については、1階に準じる。

解 説 等

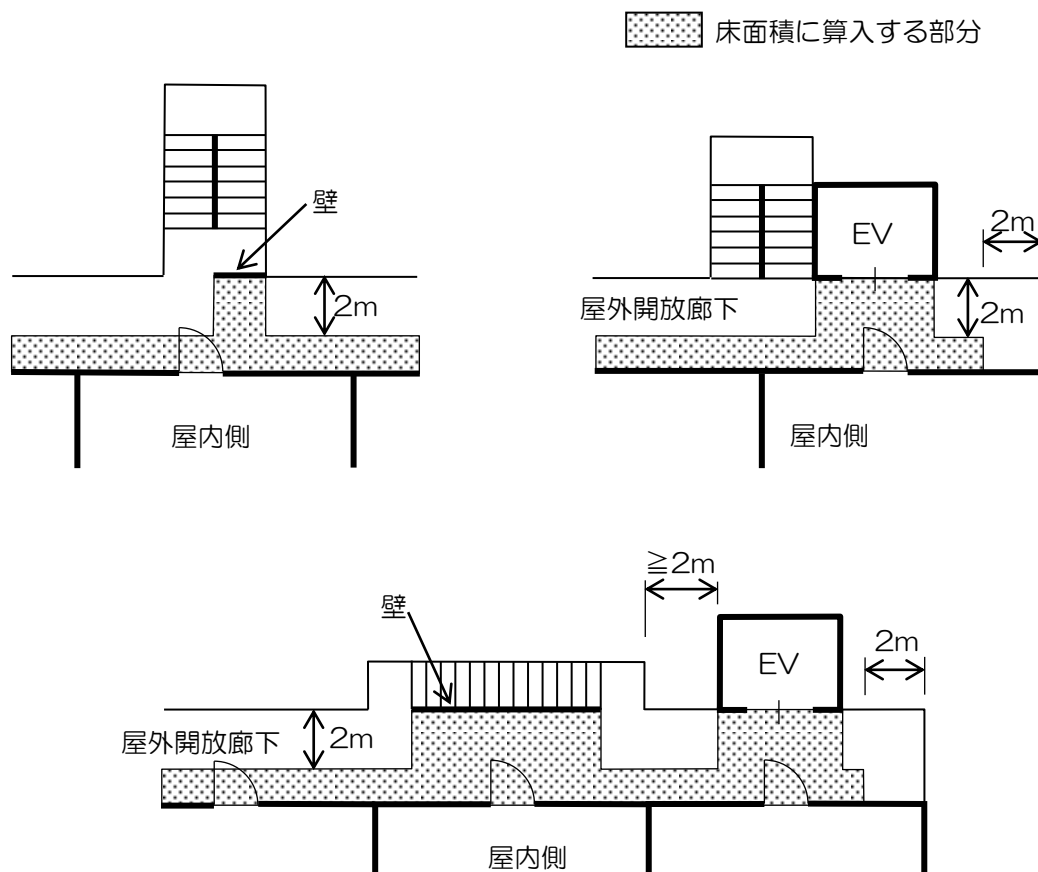
関係条文


参 考

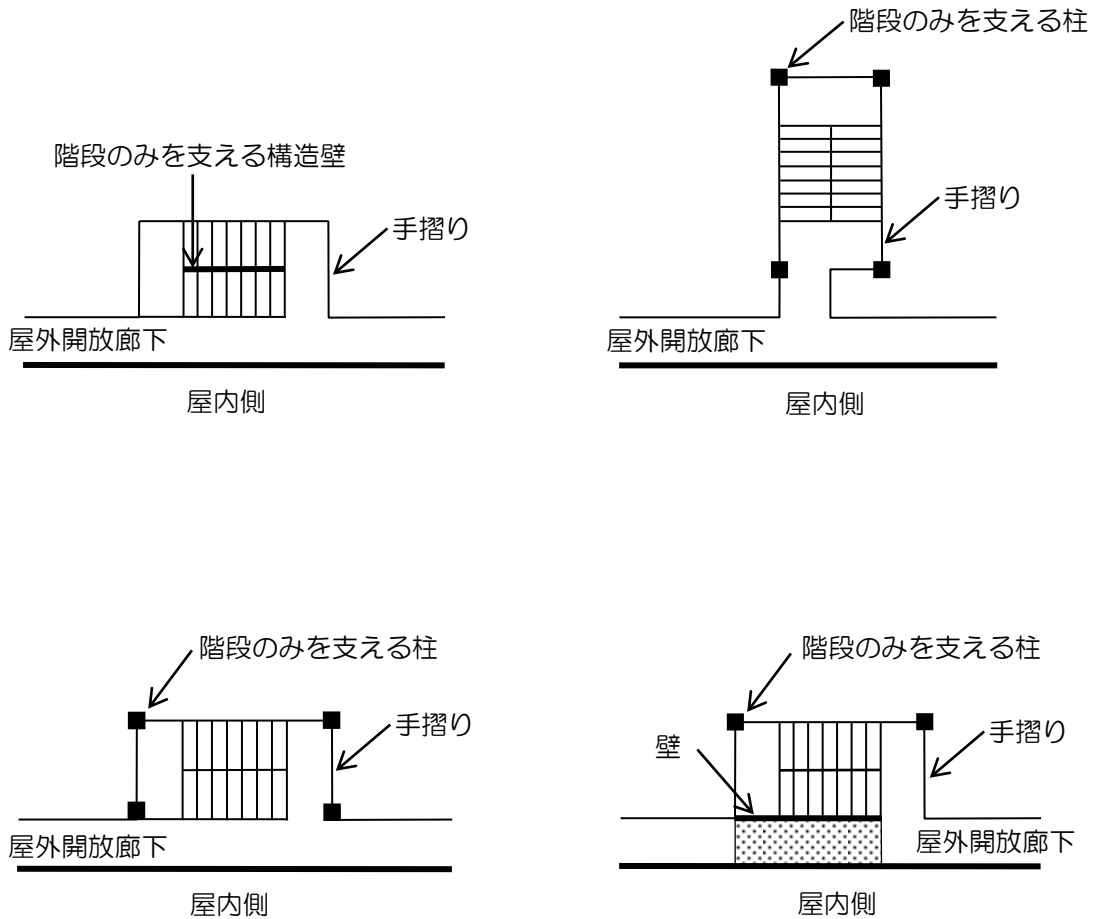
屋外階段が取り付く部分が床面積に算入しない場合は、屋外階段とその階段が取り付く部分に壁（外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1 m以上であり、かつ、天井の高さの1/2 以上である場合を除く。）がなく、外気に有効に開放された状態とすること。

ただし、取り付く部分から2mを超える部分は、床面積に算入される。

また、令第112条（防火区画）、令第126条の2（排煙設備の設置）ただし書き、令第129条の13の2（非常用の昇降機の設置を要しない建築物）等の区画をする場合の床面積についても、これによるものとする。



 床面積に算入する部分



解 説 等

屋外階段が取り付く部分の床面積算定については、平成 13 年度日本建築行政会議全国会議の基準総則部会において示された算定方法による。

関係条文	令第2条第1項第3号
参 考	H14 年度 福岡県内五特定行政庁会議（屋外階段が取り付く部分の床面積算定について） 基準総則 P87～P90

(1) バルコニー又は廊下の下部を駐車スペースにしている場合の床面積について

① 床面積の算定について（下図参照）

バルコニーや廊下の下部を駐車スペースに使用する場合のように、明らかにその場所で用途が発生する時には、その部分を床面積に算入する。

② 屋外階段の下部利用の場合

ア 屋外の直通階段については、上記と同様の取り扱いとする。

イ 屋外避難階段については、駐車スペースとして利用する計画は法の主旨により不可とする。

(2) 駐車スペースの延焼防止の手当てについて

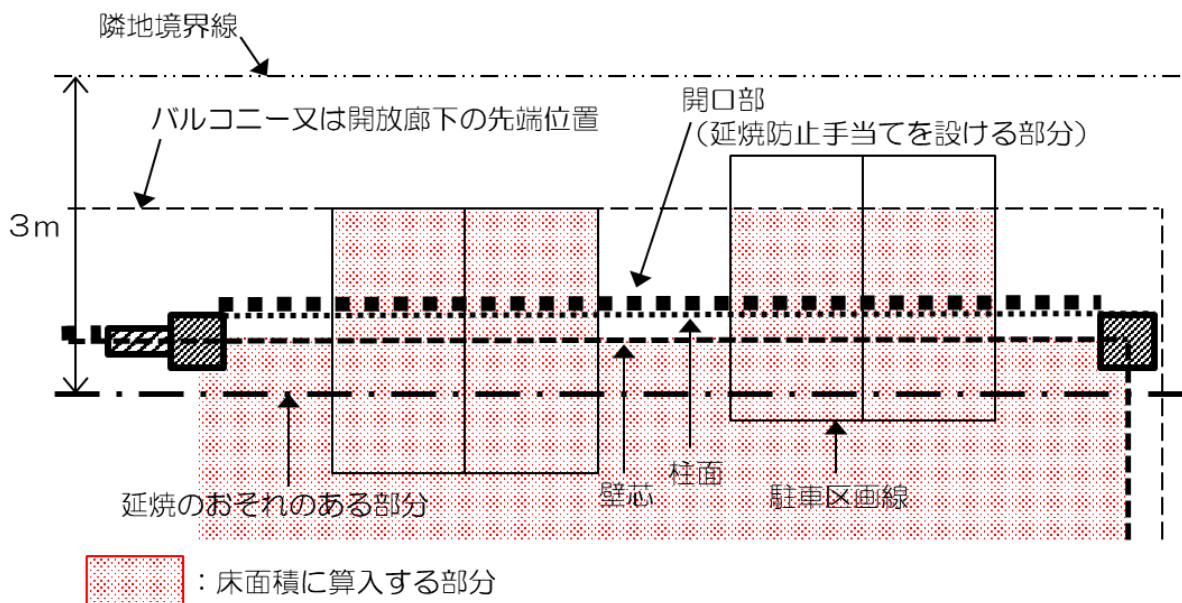
① 建築物の開口部（下図の大点線■■■の位置）は、柱面（下図の小点線…の位置）又は壁芯（下図の中点線---の位置）の位置とし、その位置で延焼のおそれのある部分にある場合は、延焼防止の手当てを行う。（下図は柱面の位置に開口部がある場合を図解）

② 延焼防止の手当ては、①の開口部に設ける防火設備又は隣地境界線上に設ける防火塀とする。

③ 延焼防止の手当てを防火塀による場合、防火塀の高さは駐車場開口部（梁の下端等）の高さ以上とする。

④ 防火塀を設けた場合の延焼のおそれのある部分の取り方については、防火避難規定7-1)による。

⑤ 駐車場内の車路・通路又は植栽帯については、延焼防止の手当ては必要ないものとする。



解説等

- ・延焼のおそれのある部分で内外にわたる駐車区画は、防火塀による延焼防止の手当てによらない場合は不可となる。
- ・(1) 及び (2) の取り扱いは、2階以上を駐車場以外の用途で使用し、1F を駐車場とした場合のみの緩和措置であり、主たる用途が自走式駐車場である場合や、平屋部分の駐車場には適用できない。
- ・上図は (1) 及び (2) の取り扱いをまとめて図解したものであり、(1) 及び (2) は、あくまでも独立した取り扱いである。（例えば、バルコニーや廊下の下部を駐車スペースに使用しない場合でも、柱面又は壁芯の位置が上図の延焼のおそれのある部分にある場合は、延焼防止の手当てが必要になる。）

参 考 関連通達：昭和 48.2.28 住指発 1 1 0 号

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。

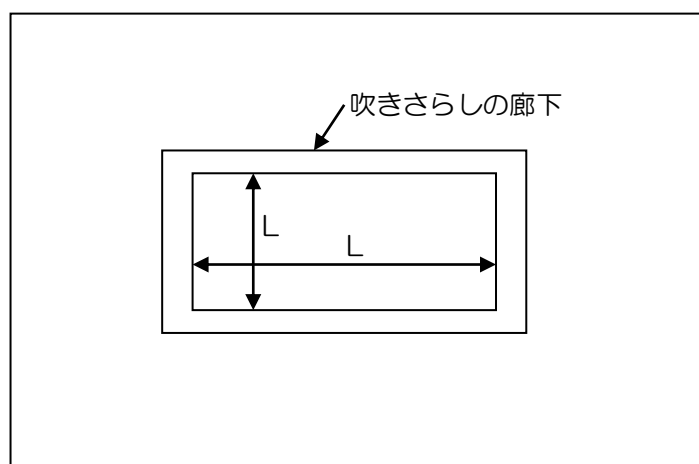
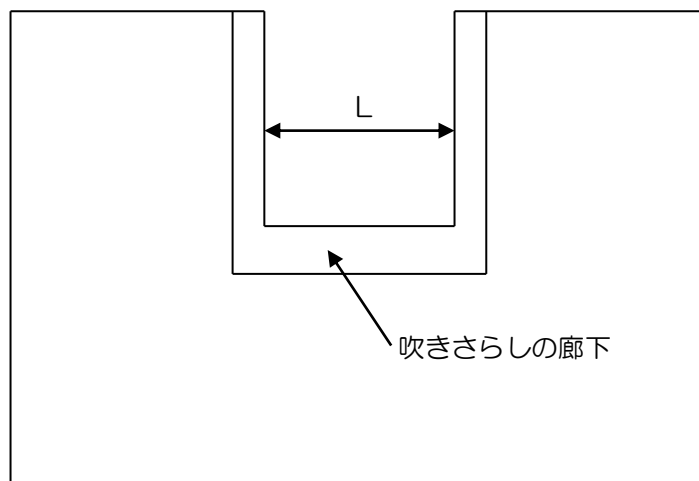
建築物の部分	屋外とみなす場合		
	隣地境界線からの有効距離	同一敷地内の他の建築物からの有効距離	当該建築物の部分等からの有効距離
吹きさらし廊下	25cm以上		
バルコニー・ベランダ	25cm以上		
屋外階段	25cm以上		
屋外避難階段	50cm以上	100cm以上	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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：(社)日本建築士会連合会・(社)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

下図の様に相互が対面し、又は口の字型に構成される廊下は、閉鎖的な空間が生じていることから、Lが2m未満のものは「吹きさらしの廊下」として取り扱わない。この場合、床面積に算入される。



解説等

関係条文

参 考

「建築面積・床面積の算定方法について」（平成13年度日本建築行政会議基準総則部会）

(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所的な盛土*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。

※「局所的な盛土」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。

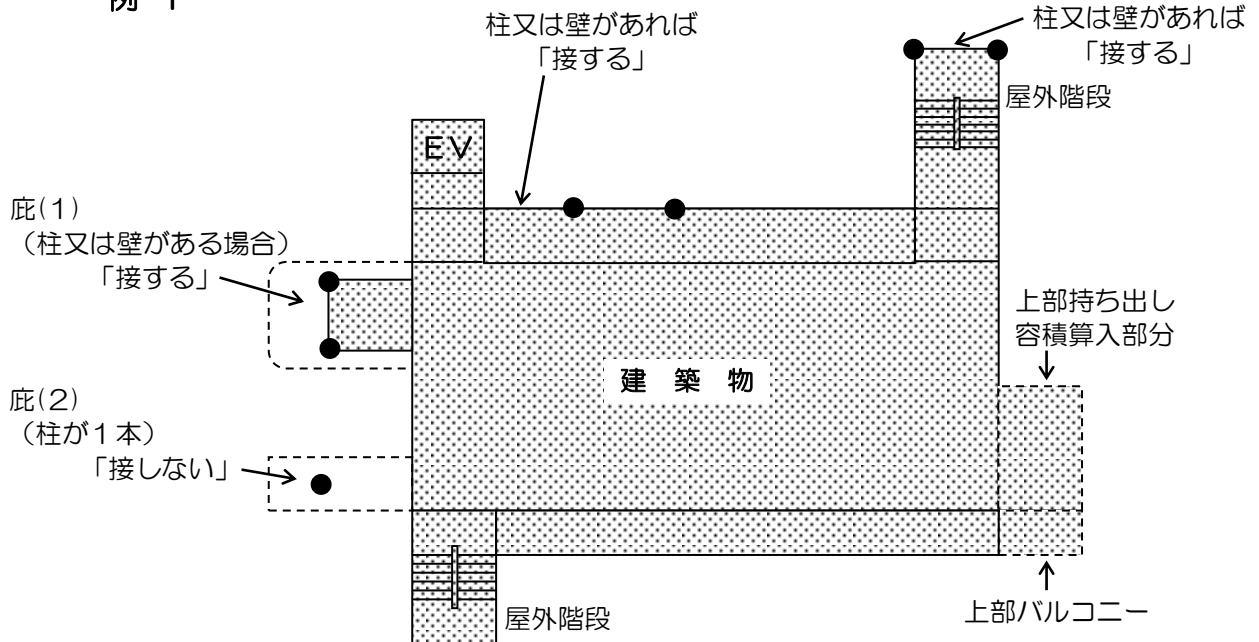
(3) 建築物の範囲の取り扱い（参照：次ページ図説 - 例1～例4）

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。

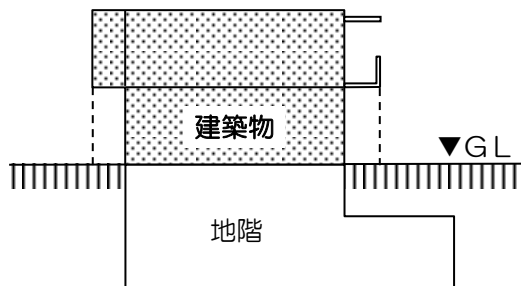
※ 人工地盤・架台等の上に建築物が建つ場合は、人工地盤・架台等を構築する工作物を当該建築物の部分とみなし、地盤面を算定する。

図 説

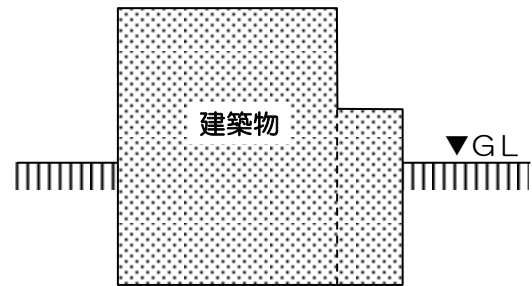
例 1



例 2



例 3

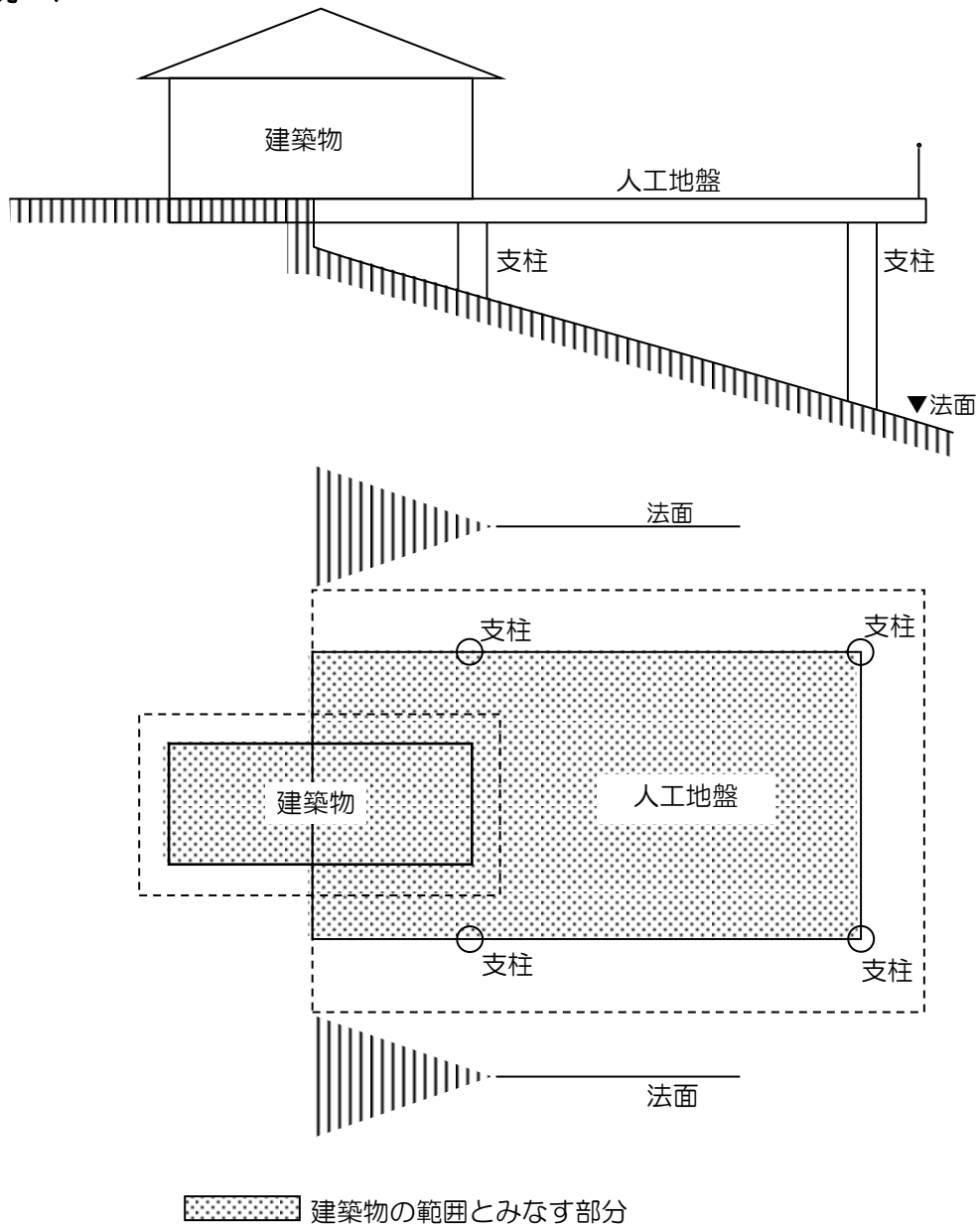


凡例

■ 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

(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）

第5. 一般構造

1. 住宅等の納戸の定義について

H21.4.1 作成
R6.5.7 改正

次の各項をすべて満足することを条件とする。

- (1) 原則、畳敷きになっていないこと。
- (2) 床の間、書院、押入等がないこと。
- (3) 1住戸における納戸の数は、居室の数の1/2を超えないこと。
- (4) 1室の広さは、LDKを除く他の個室に比べて小規模であること。

[考え方]

採光不足等により、室名を納戸等とする設計が見受けられるが、居室利用が想定されるものは記述に係わらず納戸等に該当しない。

※ 住宅等とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿をいう。

解 説 等

関係条文	
参 考	

小屋裏や床下などの余剰空間を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）の取り扱いについては、基準総則 P118.P119 に準じることとし、以下の条件を付加して適用する。ただし、型式適合認定に適合しているものについては、認定上の判断に準じるため、この限りではない。また、建築物の用途について限定しない。

- （1）小屋裏物置等は、居室と一体的な利用ができないものに限る。
- （2）小屋裏物置等を利用するためのはしご、階段等の設置については任意であるが、固定階段とする場合は、令第 23 条の規定を受ける。

解 説 等

関係条文	法第 9 2 条、令第 2 条第 1 項第 3 号、令第 2 条第 1 項第 8 号
-------------	--

参 考	基準総則 P118.P119
------------	----------------

寄宿舍、寮等の厨房は、居室として取り扱う。

解 説 等

関係条文

参 考

令第22条の2（地階における住宅等の技術的基準）及び平成12年5月31日建設省告示第1430号（地階における住宅等の居室に設ける開口部及び防水層の設置方法を定める件）により、居室の前面に「からぼり」がある場合も、防湿・防水の基準に適合する必要がある。

解 説 等

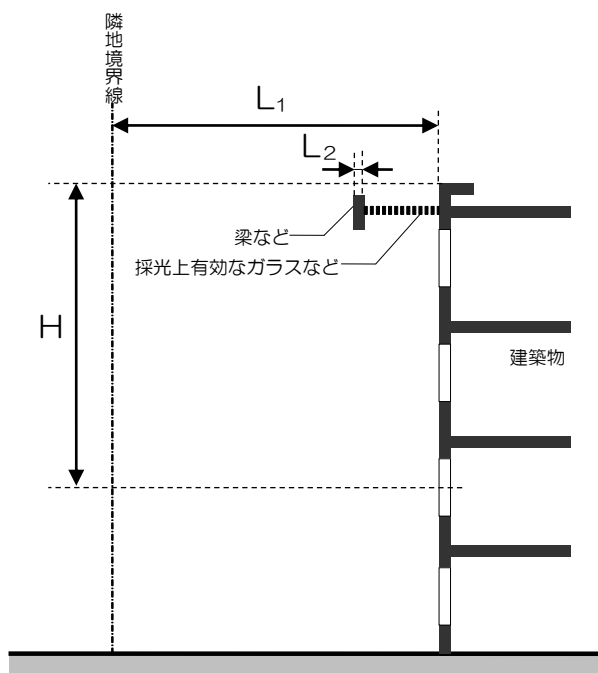
関係条文	令第22条の2
------	---------

参 考	関連告示：平成12年5月31日第1430号
-----	-----------------------

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

H21.4.1 作成

採光関係比率の算出において、網入りガラス、板ガラス、型板ガラス等の半透明の庇は、採光上支障がないものとして取り扱い、梁等、採光上支障がある部分（L₂）は、水平距離（L₁）から差し引くこととする。



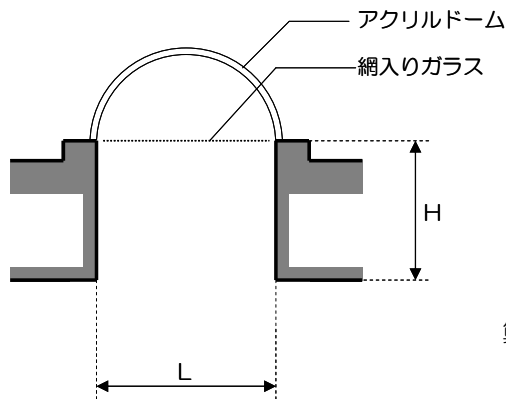
$$D = L_1 - L_2$$

解 説 等

関係条文 法第28条第1項、令第20条

参 考

下図のような天窗については、高さ（H）と、当該開口部の最小径（L）の採光関係比率より、採光補正係数を算出する。

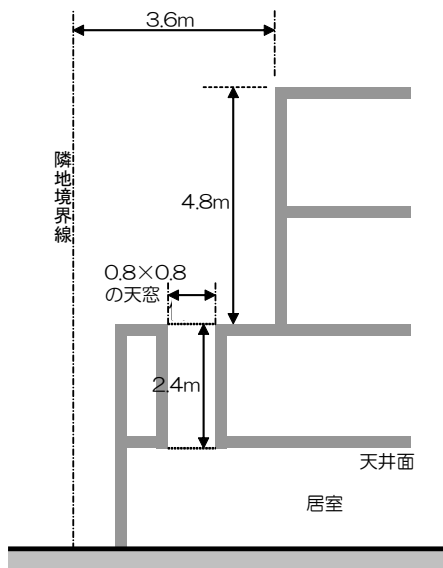


H：天井面から建築物の立ち上がり部分までの高さ
 （左図の場合は、天井面から網入りガラスまでの高さ）
 L：天窗の径（矩形の場合は、短辺の長さ。）

採光関係比率 $： L/H \leq 1$

各用途地域ごとの採光補正係数算定式に採光関係比率を代入し、算出された数値に 3.0 を乗じた値を採光補正係数とする。

算定例



左図のような第一種住居地域で、一階部分の住宅の居室（床面積 8.0 m²）の有効採光面積の算定は、以下のとおりとする。

建築物最高部から住宅居室の天井面までの垂直距離から採光関係比率を求める。

$3.6 / (4.8 + 2.4) = 0.5 \dots\dots ①$

次に、天窗立ち上がり部分の採光関係比率を算定する。

$0.8 / 2.4 = 1/3 \approx 0.3333 \dots\dots ②$

①と②の採光関係比率を比較し、小さい数値から採光補正係数を導く。

$0.8 / 2.4 \times 6 - 1.4 = 0.6$

（0以下となった場合、採光は不可。）

よって、採光補正係数は、

$0.6 \times 3.0 = 1.8$

住宅の居室の開口部で採光に有効な部分の面積は、8.0 × 1/7 となる。よって、

$0.8 \times 0.8 \times 1.8 (=1.152) > 8.0 \times 1/7 (=1.142)$
 したがって、住宅の居室は採光規定に適合する。

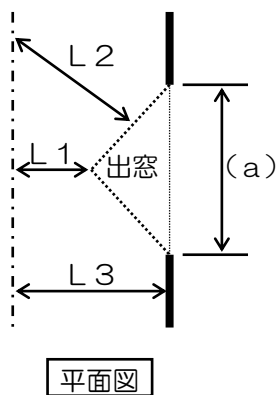
解 説 等

関係条文

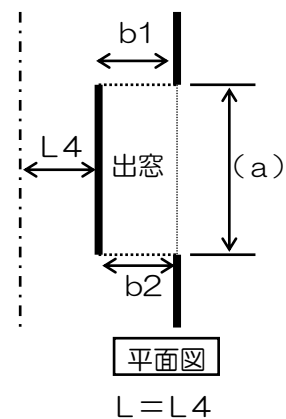
参 考

平成12年度 日本建築行政会議全国会議基準総則研究部会

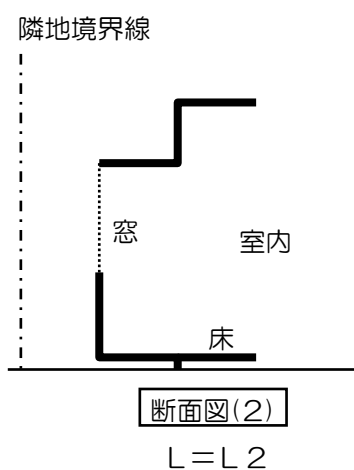
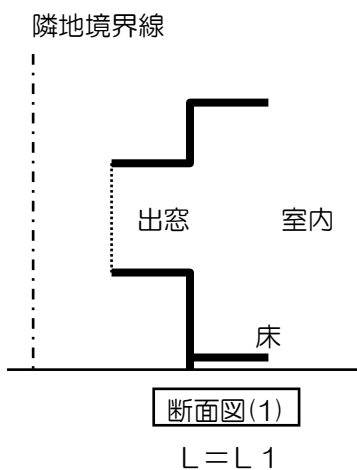
出窓の場合、有効採光の稜への距離（L）の考え方は下記のとおりとする。



出窓の場合の有効窓面積は、
(a)とする
[建築物の開口部]



$b1 + b2$ または a の小さい方を有効窓面積とする。



解 説 等

関係条文 法第28条

参 考 質疑応答集 P1794

8. 開放廊下及びバルコニーに面する窓の採光について

H21.4.1 作成
R6.5.7 改正

- (1) 開放廊下及びバルコニーに面する窓について、開放廊下及びバルコニー幅が2mを超える場合（床面積に算入する部分がある場合）は、採光補正係数の7/10の面積を有するものとみなす。
- (2) 空中廊下に面する開口部の採光については、それらの奥行き等の形態にかかわらず、その面積の7/10の面積を有するものとみなす。また、隣地境界線までの距離は、廊下の前面からの距離とする。
- (3) 屋外階段に面する窓は、基本的に採光上有効でない開口部として取り扱う。ただし、屋外鉄骨階段のように極めて開放性が高く、開口部に対する遮へいも少なく、かつ階段の前面に採光に必要な規定の空間が確保されている場合を除く。

解 説 等

関係条文	法第28条
参 考	質疑応答集 P1797~1798

居室等に対して採光の効果を十分に有している場合には、採光に有効な開口部として取り扱うことができる。

解 説 等

一般的なガラスブロック及び半透明ガラスについては、当該部分の全てを採光有効として取り扱う。

関係条文	法第28条
-------------	-------

参 考	質疑応答集 P1799
------------	-------------

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

H21.4.1 作成

採光規定が適用される建築物に設けられる居室のうち、規制の対象となるのは、児童、老人、障害者、病人等健康上の配慮を要する者が継続的に一日の多くの時間を使用する居室であり、次のような居室が対象となる。（参照：表1）

- ・ 居住する場所、入院する場所のように就寝、休息等日常生活の基本となる場である居室
- ・ 児童、老人、障害者等健康上の配慮を要する者が継続的に通い、日中の大部分を過ごす居室

「日常生活の基本となる場」を有する入居型の施設は、住宅と同様にその住まい方、過ごし方により居室は様々な用途に使用されるものであることから、明らかに入居者が長時間過ごすことのない事務室等を除き、入居者が利用する居室全体が適用対象となる。

一方、「継続的に通い日中の大部分を過ごす室」を有する通所型施設は、作業室、訓練室等日中の大部分の時間を過ごす居室が明確であることから、これら以外の用途に供する居室や、事務所、看護師室等の専ら児童や老人以外の者が利用する居室、分娩室等日常継続的でなく突発的な事情により利用することとなる居室については、採光規定の対象となっていない。

表1 採光規定の適用対象となる居室

（網掛けした居室は、採光規定の適用の対象）

	専ら児童、老人等が日常継続的に利用する居室					専ら健常者が利用する居室、日常継続的ではない又は利用が短時間であることが明らかな居室	備考	
	①寝室	②施設の主たる居室（①以外）		③その他の居室				
	例	例	例	例	例			
I 住宅	1/7(居室利用の形態を明確に分類することは困難であり、すべての居室が対象となりうる。)							
II 住居型施設	1/7	病院・診療所の病室、寄宿舎の宿泊室、収容型の児童福祉施設等の寝室	1/7	保育、訓練、日常生活に必要な便宜の供与等の目的に使用される居室	1/10	談話、娯楽等の目的に使用される居室	医務室、事務室、会議室、調理室等	日常生活の場として利用される点では住宅と共通しているが、住宅と比べて居室の用途がより明確
III 通所型施設			1/7	同上			医務室、事務室、会議室、調理室等	日中の大部分を過ごすという観点から、採光上最低限配慮すべき居室

なお、児童福祉施設等の居室は、それぞれの施設の目的・対象者の別に応じて多種多様な名称が付されているが、日中の大部分を過ごす居室として、

- ① 乳幼児、児童を保護し育てる「保育」
- ② 独立生活に必要な知識技能の付与や指導を行う「訓練」
- ③ 食事や各種福祉サービスの提供等の「日常生活に必要な便宜の供与」

という目的で使用される居室が対象となる。また、入居型施設では、施設の主目的の居室ではないものの、住居の居間と同様に談話や娯楽の目的のために使用される居室も対象となる。

以上より、採光規定の適用対象となる居室をまとめると以下のようになる。

法律で規定 (法第 28 条第 1 項)	居住のための居室（寄宿舍の寝室、下宿の宿泊室を含む。）学校の教室、病院の病室
政令で規定 (令第 19 条第 2 項)	一 保育所の保育室 二 診療所の病室 三 児童福祉施設等の寝室（入所する者の使用するものに限る。） 四 児童福祉施設等（保育所を除く。）の居室のうちこれらに入所し、又は通う者に対する保育、訓練、日常生活に必要な便宜の供与その他これらに類する目的のために使用されるもの 五 病室、診療所及び児童福祉施設等の居室のうち入院患者又は入所する者の談話、娯楽その他これらに類する目的のために使用されるもの

解 説 等

関係条文	法第 28 条、令第 19 条
------	-----------------

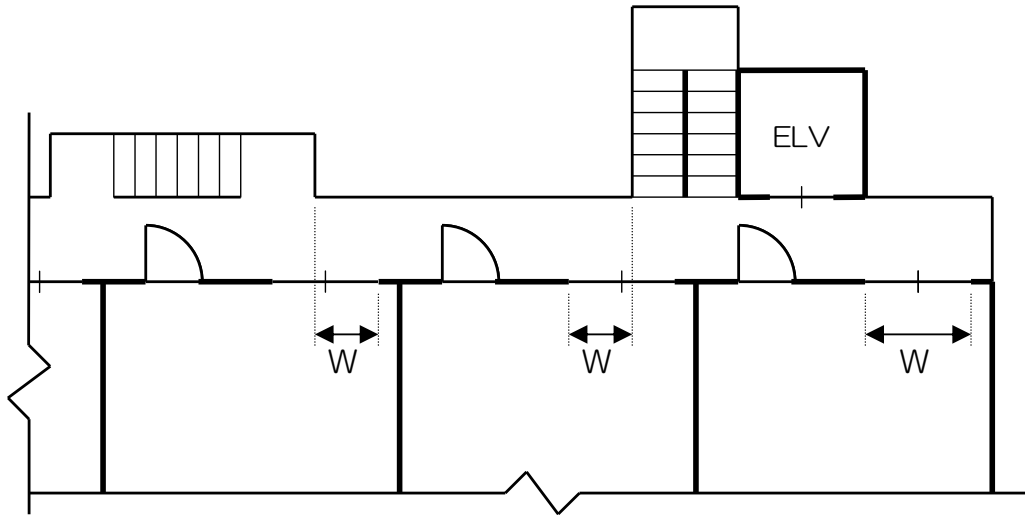
参 考	平成 12 年 6 月 1 日施行改正建築基準法（2 年目施行）の解説
-----	-------------------------------------

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

H21.4.1 作成
R6.5.7 改正

開口部が床面積に算入されない階段に面する部分にあっても、令第20条の「採光に有効な部分」とはみなさない。

W：採光に有効な部分を示す



解説等

関係条文 令第20条、令第126条の4

参 考 質疑応答集 P1797

- (1) 全層にわたって格子やアングル等で囲まれた屋外の階段は、階段外周壁面積の50%以上の開口率があれば開口部とみなし、屋外階段とみなす。また、屋外螺旋階段のパイプ（鉄筋）についても、上記の開口率があれば、屋外階段とみなす。
- (2) (1) 以外の階段において、外気に有効に開放されている部分の長さが、階段周長の1/2以上かつ開口部高さは1.1m以上かつ天井高の1/2以上であれば、開放されているものとみなす。
- (3) (1) 及び(2)に該当する屋外階段の基準として、外気に有効に開放されている部分と隣地境界線との「有効あき寸法」は25cm（屋外避難階段は50cm）以上とする。（参照：第4-9[P.77]）
また、構造上やむを得ず柱が開口部にある場合、それを含めて開口部とする。

解 説 等

関係条文

参 考 基準総則 P87.P88

(1) カーポートの取り扱い

基準総則の取り扱いによる。

(2) 地下階外壁の取り扱い

外壁後退については、建築面積が生じる部分を対象とする。地盤面下から露出する掘り込み車庫の場合、平均地盤面上1m以下の高さのものは、壁面後退の制限は適用されない。

なお、独立した掘り込み車庫の場合、上記の平均地盤面の算出は、掘り込み車庫単独で考える。

(3) 住宅の柱付2階ベランダ、バルコニー等の取り扱い

柱のないベランダ、バルコニー等で、床面積、建築面積が発生しない部分については、当該部分に該当しない。

1階に柱があり、2階にベランダ、バルコニー等がある場合は「これに代わる柱の面」となり、外壁後退が必要となる。

解 説 等

関係条文 法第54条、令第135条の22

参 考 基準総則P247

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。ただし、高さ 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。

なお、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。

(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。

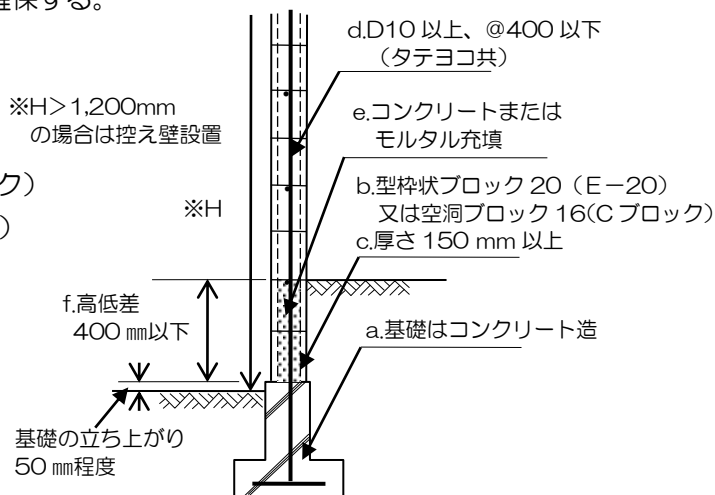
(2) 新設 CB 造擁壁

- ・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



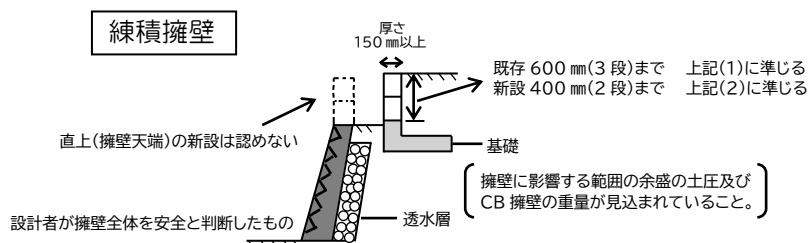
※基礎について、配筋、底盤の厚さ、幅等は、地耐力、上部仕様等により算出すること。
※上部にCB造の塀を設ける場合は、上記（1）と同様、令第62条の8に適合すること。

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① a～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（※）の新設CB擁壁は認めない。※直上：擁壁天端



- ・敷地面積が 500 m²を超え、又は既存の擁壁も含めて高さが 1m を超える場合は、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）

第6 耐火・防火構造、防火区画等

1. 口の字型、コの字型吹き抜けの縦穴区画について

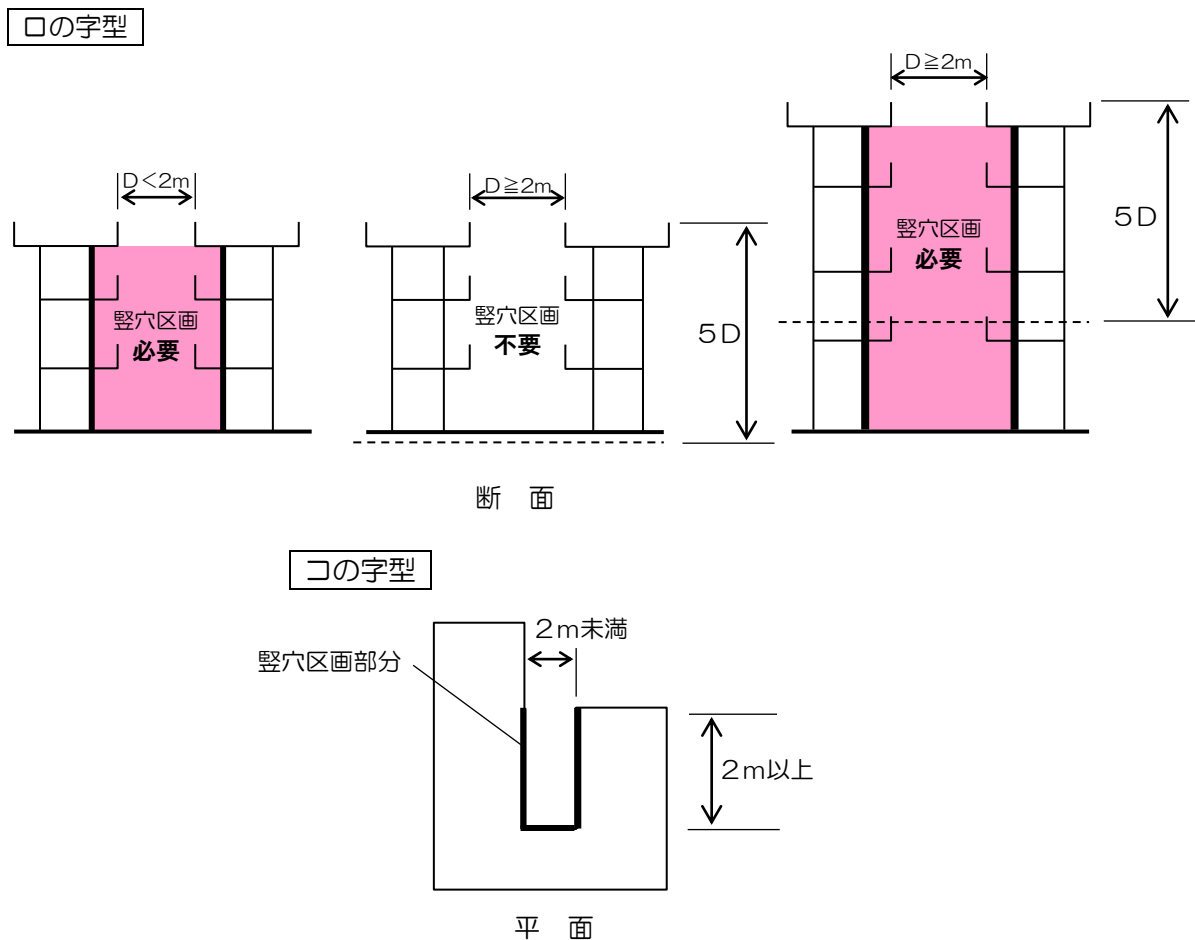
H21.4.1 作成
R3.4.19 改正

(1) 口の字型吹き抜け

- ① 縦穴の水平断面Dが有効2m未満の場合は、吹き抜けの深さに関わらず、吹き抜けに面する部分を縦穴区画すること。
- ② 縦穴の水平断面Dが有効2m以上の場合で、5Dを超える深さの吹き抜けを有するものは、吹き抜けに面する部分を縦穴区画すること。

(2) コの字型吹き抜け

奥行2m以上の場合で、間口が有効2m未満の部分は、吹き抜けに面する部分を縦穴区画すること。



解説等

- 口の字型では、吹き抜けが深いほど上昇する火煙の伝播速度が上がり、拡散範囲も広がるため、深さ5Dを超える吹き抜けは縦穴区画する。しかし、Dが狭いと火源からの距離が近く、建築物内部へ急速に火炎が伝播する可能性があるため、吹き抜けの深さに関わらずD<2mであれば一律に縦穴区画する。
- コの字型では、火煙が開放面に向かって抜けることを考慮して、吹き抜けの深さに関わらず奥行が2m以上深く、間口が2m未満の場合は縦穴区画する。

関係条文 令第112条第11項

参考 第3版 建築火災安全工学入門 第8章 8.2.4 [P.378]

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

H21.4.1 作成

防火区画を貫通する和風便器は、原則として耐火性能を有する便器（耐火被覆を施したもの等）とするか、便器の下方にスラブを設け二重スラブとすること。また、火災温度により熔解するおそれのある排水管についても耐火被覆をする。

【考え方】

給水管、排水管が防火区画を貫通する場合には、令第129条の2の5第1項第7号の規定により、これらの管の当該貫通部分及び貫通部分から両側に1m以内の距離にある部分を不燃材料で造ることが義務づけられている。

この規定の趣旨は、主として給水管、排水管等を経由した延焼の防止を目的としたものであるが、防火区画を貫通する和風便器についてもこれを経由した延焼を防止する必要がある。よって、このような和風便器は、耐火性能を有する便器（耐火被覆を施したもの、または大臣認定等を受けたもの）とするか、便器の下方にスラブを設置して二重スラブとすることが必要がある。

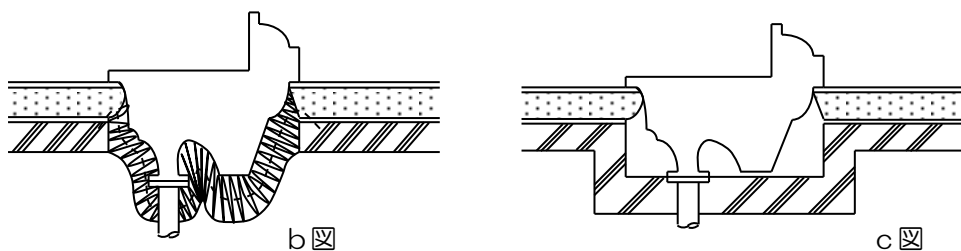
また、排水管についても、火災温度により熔解するおそれがあるものは、耐火被覆をしなければならない。

ただし、便所、洗面所等の水回り部が上下階に連なっており、この部分が他の部分と防火区画され、一種の縦穴区画が形成されている場合で、便所等の壁及び天井の仕上げが不燃材料である場合には、便所等の内部での火災発生や他の部分からの延焼のおそれは極めて少ないので、上記の措置を講じなくともよい。ただし、防火区画と便器とのすき間はモルタルその他の不燃材料で埋めるものとする。

防火区画を貫通する和風便器の構造

便器の直下に居室があるというような、下階の火災時に火災が便器に達する危険性のある場合には、区画を貫通し下階に突出した部分が、火災による急加熱で破壊することを防ぐために、次のような処置を行う。

- 0.5mm以上の鉄板でロックウール25mm以上の断熱層をくるみ、排水管の接続部もその中に包み込む。
- 陶器突出部にワイヤラス（ 1 kg/m^3 以上、スラブに固定）をかけ、これに温式ロックウールまたはモルタルで全体に30mm以上被う。
- 二重スラブとする。
- 大臣認定を受けたもの。



解説等

関係条文

参 考 S59全国建築連絡会議取り扱い

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 2025 14-1) [P43]

(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 2025 41-1) [P125]

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扱いについて

R5.5.8 作成

防火・準防火地域内にある、建築物の一部に設けられる開放的な車庫の外壁の開口部で延焼の恐れのある部分については、下記すべての要件に該当する場合、防火設備を不要とする。

- ①耐火建築物、延焼防止建築物及び準耐火建築物の一部でないこと。
- ②開放車庫の床面積の合計が 30 m²以下であること。
- ③外気に有効に解放されている部分が車庫部分の周長の 1/2 以上であること。
なお、外気に有効に開放されている部分とは、床面から天井（又は梁下）まで開放された開口が隣地境界線又は同一敷地内の他の建物から 50cm 以上離れている部分をいう。
- ④開放車庫の天井、壁の仕様は、外壁と同等以上とすること。

解 説 等

延焼防止建築物とは、令第 136 条の 2 第 1 項第 1 号（ロ）に定める建築物を指す。

関係条文

参 考

昭和 36 年 1 月 14 日住指発第 2 号「自動車車庫の解釈について」
昭和 48 年 2 月 28 日住指発第 110 号「開放自動車車庫の開放部の取扱いについて」

第7 避難施設等

1. 「病院」と「診療所」について

H21.4.1 作成

建築基準法上、「病院」と「診療所」が使い分けられているが、医療法第1条の5より、19床以下が「診療所」、20床以上が「病院」とする。

なお、建築基準法施行令第19条第2項第2号の「診療所」の病室は、同法施行令第126条の4（非常用の照明装置の設置）第2号の「その他これらに類する居室」に含まれるものとする。

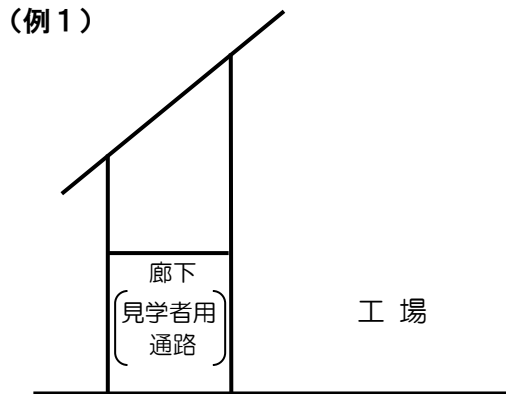
解 説 等

関係条文	令第126条の4
------	----------

参 考	
-----	--

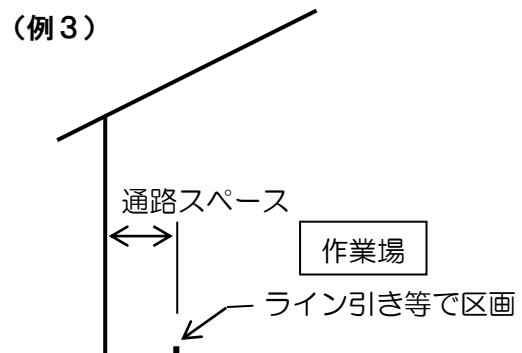
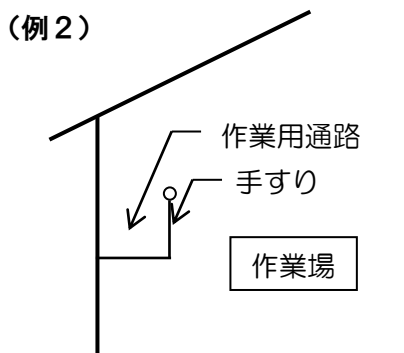
(1) 見学者専用通路を設置する場合

見学者専用通路は、「廊下」として取り扱い、作業場部分と間仕切で区画する。(例1)
 また、固定のいす等を設置する場合や客だまりができるスペースがある場合は、その部分は「居室」となる。その他判別が困難な場合は、平面計画等により個別に判断する。



(2) 一時的に作業通路を見学者通路として使用する場合

通常は作業用通路として使用し、一時的に見学者が通路を使用する場合は、作業用通路と見なすことができる。(例2)
 また、通路スペースを設ける場合は、ライン引き等で区画すること。(例3)



解 説 等

関係条文

参 考

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75cm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 2025 15-2) [P48]
-----	-------------------------

避難階段は、螺旋階段としないこと。
ただし、2以上の避難階段がある場合は、そのうちの1階段についてはこの限りではない。

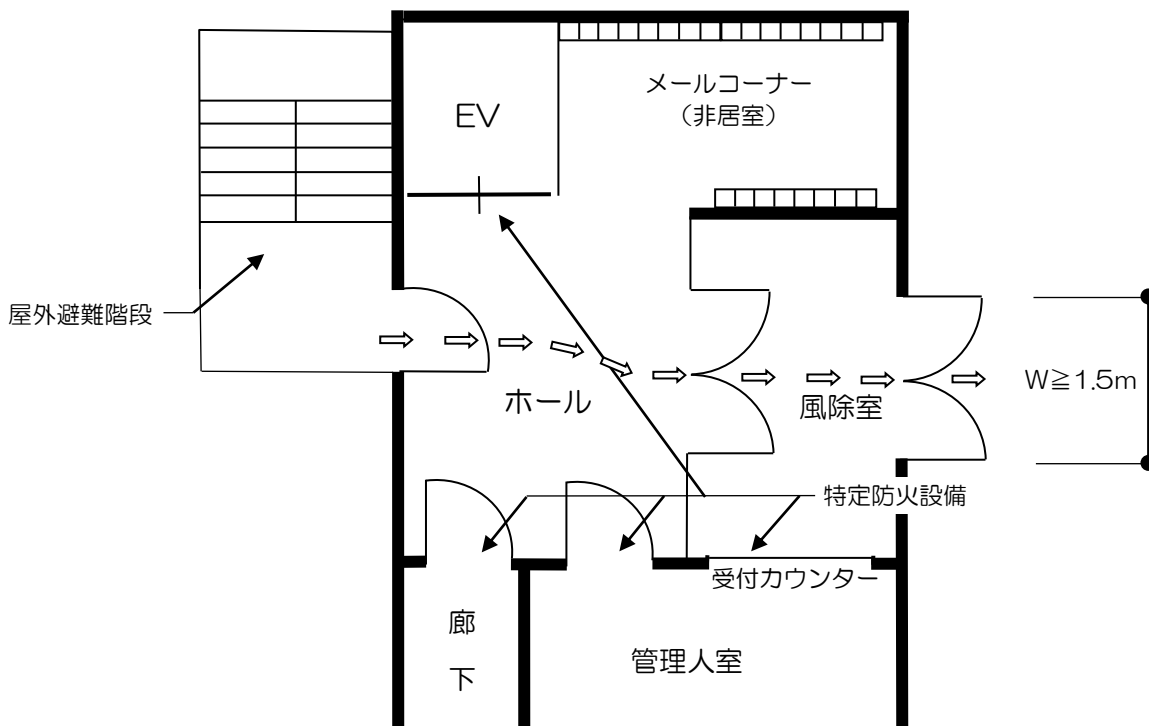
解 説 等

関係条文	令第122条、第123条
------	--------------

参 考	
-----	--

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2025 34-1) [P100]

次の各号の一に該当するものは、有効な開口部とみなす。

(1) シャッターのみの場合

- ① 軽量バランスシャッター
- ② 非常用電源を要する電動シャッター（参考 設備設計）
- ③ 排煙に有効な開口部を有するシャッター

(2) 排煙口の内側又は外側にシャッターがある場合

- ① 排煙に有効な開口部を有するシャッター

解 説 等

関係条文

参 考

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 3 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 m²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」等にあつては、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	<ul style="list-style-type: none">・平成 12 年建告第 1436 号・防火避難規定 2025 28-4) [P84]・平成 30 年度日本建築行政会議全国会議 防災部会

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

H21.4.1 作成
H25.4.20 改正

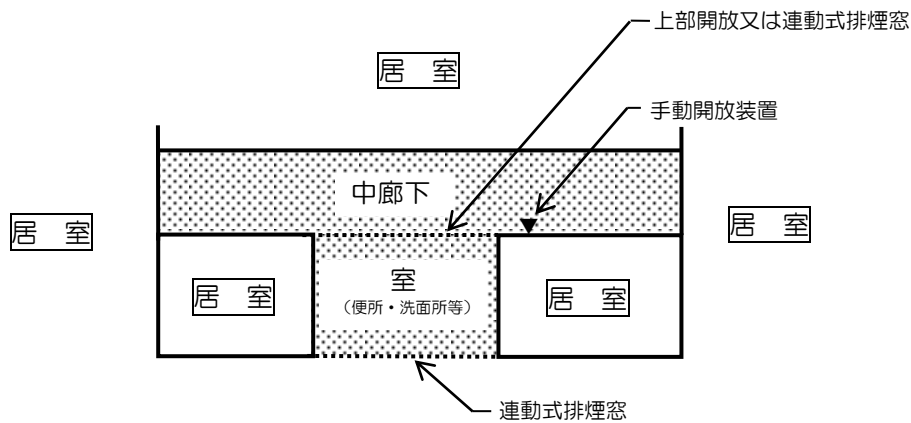
「病院」等の用途で、避難上の弱者の避難経路となることが予測される廊下については、避難上の観点から廊下と居室を別の防煙区画とすることが望ましい。

解 説 等

関係条文

参 考

- (1) 火災の恐れが少ない便所・洗面所等の室で、中廊下との間の天井面に建具・垂れ壁・ガラリ等の区画がない、又は連動式排煙窓の設置があれば、[中廊下+室] で排煙計算をしてよい。
- (2) 開放装置を設置する場所は、廊下内とする。
- (3) 横引き風道（ダクト）等での自然排煙計算をしてはならない。



※ 連動式排煙窓は、廊下側の手動開放装置により、中廊下と屋外の排煙窓が同時に開放する構造とする。

解 説 等

関係条文	
参 考	

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。（蓄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。

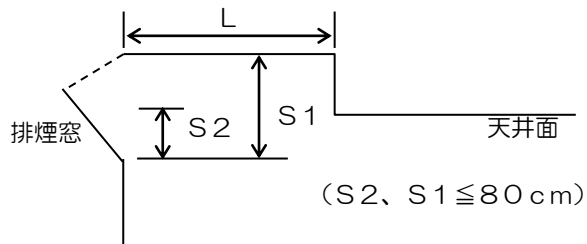
関係条文

参 考 防火避難規定 2025 24-3) [P71]

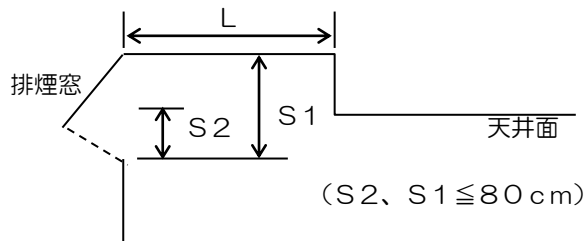
下図のとおり取り扱いとする。

- $L \geq 80 \text{ cm}$ の場合 排煙有効高さ = $S1$
- $L < 80 \text{ cm}$ の場合 排煙有効高さ = $S2$

(例1)



(例2)



解 説 等

関係条文

参 考

7. 平成 12 建告第 1436 号第 3 号 (ハ) 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（イ）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 3 号 (ハ) 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」

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）

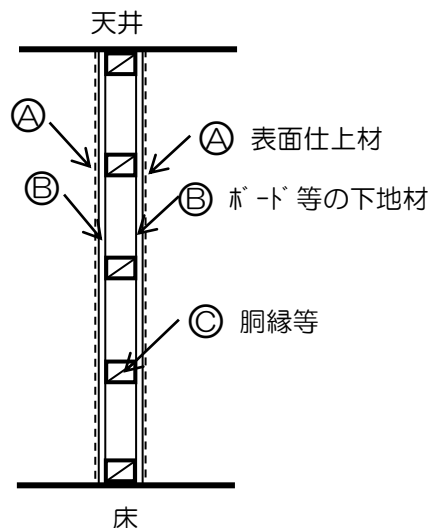
防煙壁の材質

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〕

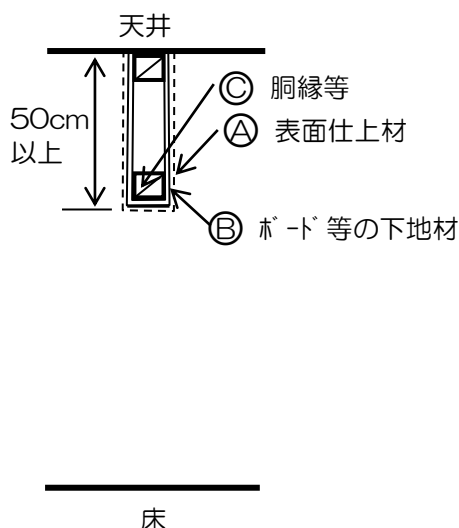
不燃材料で覆われた
間仕切壁



Ⓐ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。

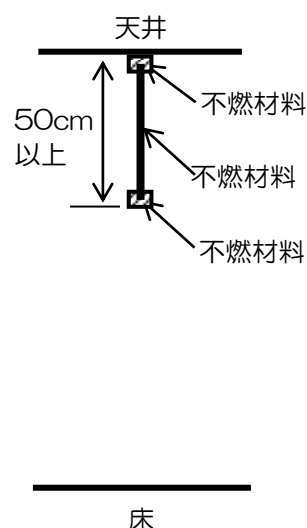
〔防煙垂れ壁の例〕

不燃材料で覆われた
垂れ壁



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。

不燃材料で造られた
垂れ壁



解 説 等

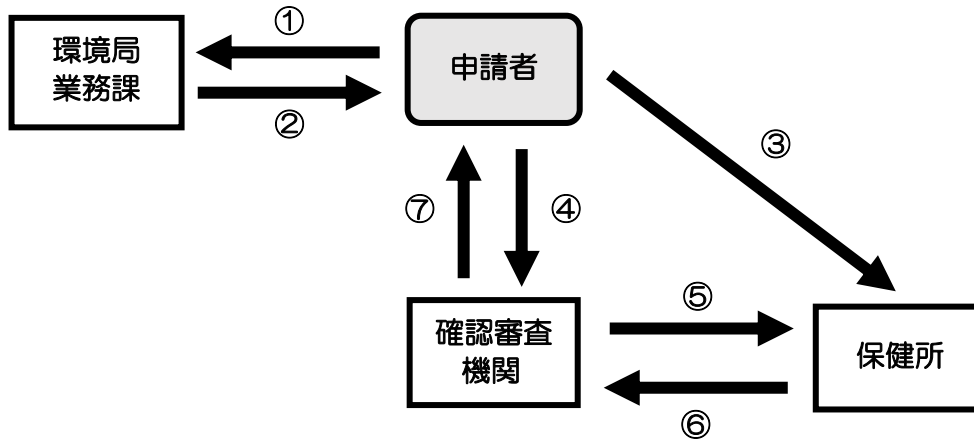
防煙区画については、令第 126 条の 3 第 1 号の規定により床面積 500 m²以内ごとに「防煙壁」で区画することになっている。

「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」
防火避難規定の解説 2025 P184 質問と回答 番号69

建築物の確認申請に伴う浄化槽設置（変更）の手続きは、下記のとおりとする。



- ① 建築物の新築に伴い、認定品の浄化槽を新設する場合
・【浄化槽設置届出・計画書】・・・※1
建築物の増改築または用途変更に伴い、既設の浄化槽を利用する場合
・【浄化槽(届出事項)変更届出書】・・・※2
- ② 【浄化槽設置届出受理書】 / 【浄化槽(届出事項)変更届出書】(受理書兼用)
- ③ 建築物確認申請前に保健所にて事前相談
建築物確認申請の法定審査期間を考慮し、申請者は【浄化槽設置届出受理書】及び【浄化槽(届出事項)変更届出書】を環境局から受理後、建築物確認申請前に保健所へ受理書(写し)(添付資料含む)を提出し、事前相談を受けること。
- ④ 確認申請(設置)・・・※3 / 確認申請(変更)・・・※4
- ⑤ 通知(93条5項)
- ⑥ 意見(93条6項)
- ⑦ 確認済証交付

※1 【浄化槽設置届出・計画書】は、福岡県の様式を使用する。

※2 【浄化槽(届出事項)変更届出書】は、北九州市の様式を使用する。

※3 【浄化槽設置届出受理書】の写しには、下記を添付する。

- ・福岡県の様式(その2、その3、その4)
- ・設置届出資料(一式: 図面、認定書等)

※4 【浄化槽(届出事項)変更届出書】(受理書兼用)の写しには、下記を添付する。

- ・変更届出資料(一式: 図面、計算書等)

解 説 等

- 福岡県の様式(その1～その4)
(その1)浄化槽設置届: 設置者控
(その2)浄化槽設置届: 保健所控
(その3)浄化槽設置届: 建築主事提出用/保健所(意見書)
(その4)浄化槽設置届: 環境局(意見書)

関係条文 ⑤ 建築基準法第93条第5項(通知) / ⑥ 建築基準法第93条第6項(意見)

参 考 ●認定品ではなく“現場打ちの浄化槽”を新設する場合
環境局への浄化槽設置届出前に、建築審査課にて構造審査が必要

建築設備における防火区画貫通部措置の取扱いは、以下のとおりとする。

防火区画貫通部措置の工法は、建築基準法施行令第129条2の4第1項第七号に規定された仕様(規定された仕様のうち国土交通大臣が認定した工法をPS規格という。)と一般財団法人日本消防設備安全センターが性能評定した仕様(以下、KK規格という。)がある。その取扱いについては、対象建築物が平成17年総務省令第40号(特定共同住宅)や消防法施行令第8条の規定を用いて、法令設置の消防設備を緩和している場合、規定の防火区画(共住区画、令8区画)は、KK規格に適合するものを用いる。

それ以外の防火区画については、建築基準法施行令第129条2の4第1項第七号にあるイ・ロ・ハいずれかに適合するものを用いる。

〔防火区画貫通部措置の比較〕

区画の種類	準拠法令	工 法	要求性能			適用規格
			遮炎	遮煙	遮熱	
防火区画	建築基準法	建築基準法施行令第129条2の4第1項第七号(最大1時間耐火)	○	—	—	PS規格 (KK規格でも可)
共住区画	消防法	(一財)日本消防設備安全センター認定 (1時間耐火)	○	○	○	KK規格
令8区画	消防法	(一財)日本消防設備安全センター認定 (2時間耐火)	○	○	○	KK規格

防火区画：面積区画、高層区画、竪穴区画及び異種用途区画を指す。

共住区画：平成17年消防庁告示第2号に規定する特定共同住宅における住戸等間の開口部のない耐火構造の床又は壁による区画

令8区画：消防法施行令第8条に規定する1つの建築物内で複数の防火対象を定める場合に必要ない開口部のない耐火構造の床又は壁による区画

〔建築基準法施行令第129条2の4第1項第七号に規定された仕様〕

- イ. 両側1mを不燃材料とすること
- ロ. 貫通する配管の外径を規定
- ハ. 国土交通大臣認定工法(PS規格)

解 説 等

KK規格はPS規格に遮煙性能等を加えた上位工法であることから、建築基準法に適用できる。
なお、PS規格は消防告示により共住区画及び令8区画では使用できない。

関係条文

令第112条第20項、令第113条第2項、令第114条第5項、
令第129条の2の4第1項第7号

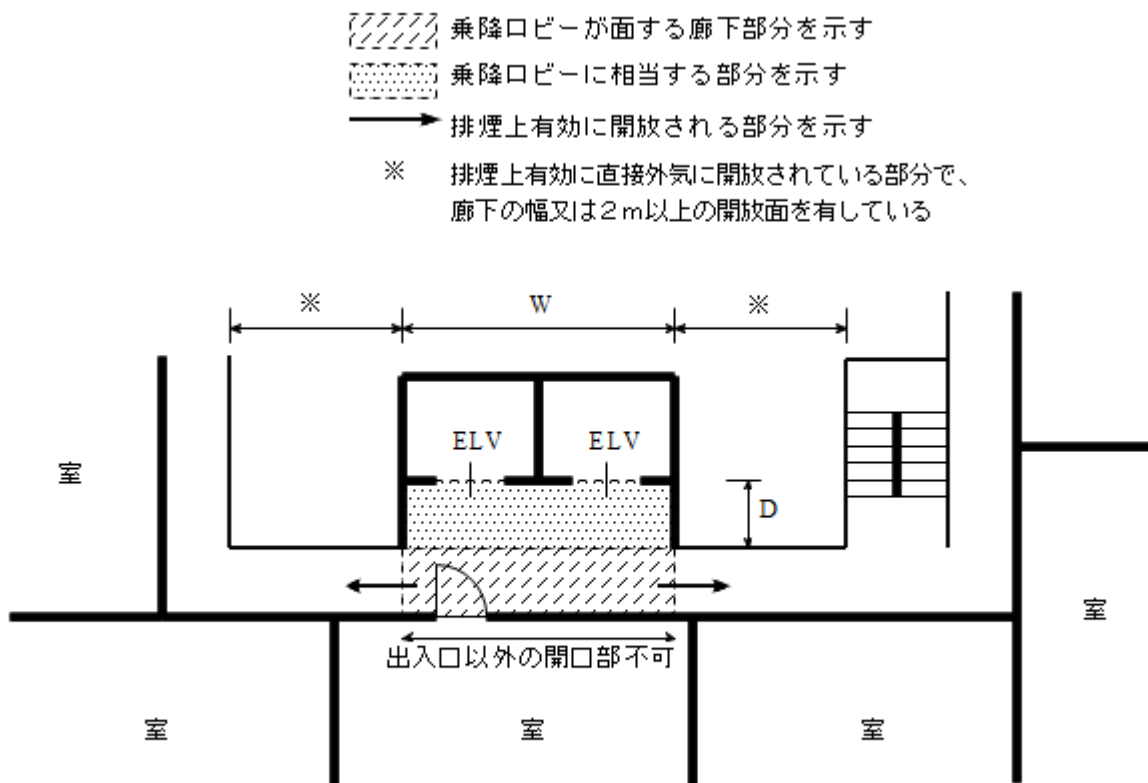
参 考

1. 令8区画及び共住区画の構造・配管等の取扱い通知(抄)(H7.3.31消予53)
2. 令8区画及び共住区画を貫通する配管等の運用通知(抄)(H19.10.5消予344)
3. 共住の構造及び設備を定める件(抄)(H17.3.25消告2)
4. 共住の床又は壁の貫通部が一体として有すべき耐火性能を定める件(抄)
(H17.3.25消告4)
5. 給排水その他の配管設備の設置及び構造(建令129の2の4-1-7)
6. 防火区画を貫通する給水管その他の管の外径を定める件(抄)
(H12.5.31建告1422)
7. 耐火性能に関する技術基準(抄)(建令107)
8. 可燃物燃焼温度を定める件(H12.5.31建告1432)

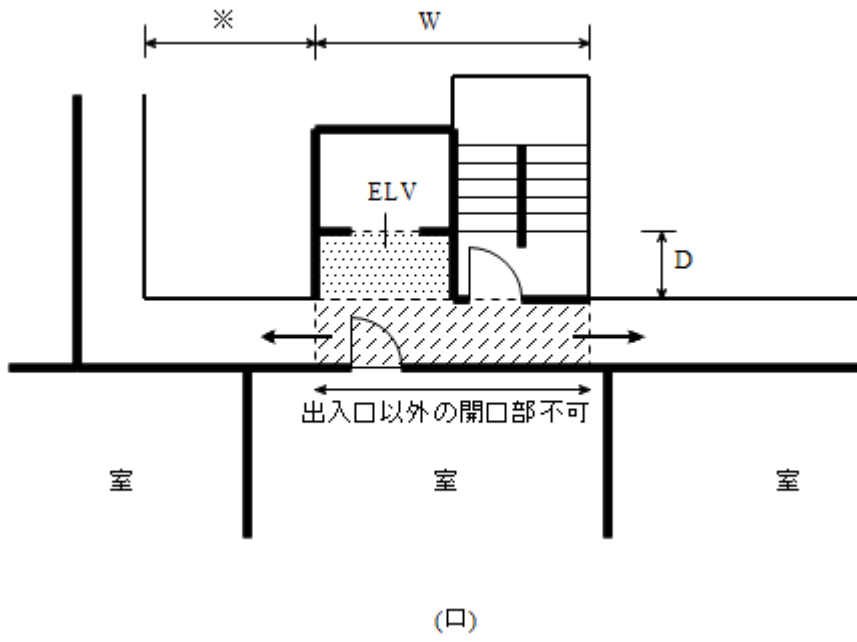
令第112条第11項本文中カッコ書き「直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分」の取り扱いについては、以下のとおりとする。

「直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分」に該当する場合とは、平成14年2月18日付け国交省、日本建築行政会議『昇降機の昇降路に関する防火区画に関する質疑応答』の3項により、「開放廊下に面し排煙上支障がない場合」か否かであるが、その判断は、平成14年5月27日付け国交省、日本建築行政会議『昇降路防火区画参考図集』（以下『参考図集』という。）によるほか、次のとおりとする。

- 1 乗降ロビーの奥行きDは、1メートル程度とする。
- 2 昇降機の横並び幅Wは、昇降機2機までとする。（昇降機1機+階段（縦長）も可）
- 3 乗降ロビーが面する廊下部分には、出入口以外の開口部（はめ殺しの防火設備は除く）を設けてはならない。
- 4 乗降ロビーが面する廊下部分は、2面以上が開放されていること。ただし、参考図集中ケース10に該当する場合は、この限りでない。



(イ)



解 説 等

関係条文 令第 112 条第 11 項

参 考 平成 14 年 7 月 5 日 県内五特定行政庁会議

4. 消防同意に必要な図書について

R3.4.19 作成

建築基準関係規定に適合することの確認に必要な消防関係図書は、以下のとおりとする。

建築基準法令	建築基準法施行規則	消防法令	必要な図書
令第9条 第1号	1条の3 1項表2(64)	第9条	本市火災予防条例で定められた火災の予防のために必要な事項
	1条の3 1項表2(65)	第9条の2	[各階平面図] 住宅用防災機器の位置及び種類
	1条の3 1項表2(66)	第15条	[各階平面図] 映写室の構造、消火設備の位置等
	1条の3 1項表2(67)	第17条	[消防用設備等設置計画] 消防法及び本市火災予防条例で定める消防用設備等の技術上の基準に関する事項 避難上又は消火活動上有効な開口部を有しない階の判定 (消防法施行規則第5条の3)
法第26条ただし書き	1条の3 1項表2(7)		[各階平面図] スプリンクラー設備等及び排煙設備の位置
法第35条	1条の3 1項表2(13)		[各階平面図] 消火栓、スプリンクラー、貯水槽その他の消火設備の構造(配置系統図)
法第61条	1条の3 1項表2(40)		[各階平面図] スプリンクラー設備等消火設備の配置
令第110条の5	1条の3 1項表2(8)		[各階平面図] 警報設備の位置及び構造
令第112条 第1~18項 令第114条	1条の3 1項表2(16)		[各階平面図] スプリンクラー設備等消火設備の配置及び排煙設備の位置
		第8条	収容人員の算定 (消防法施行規則第1条の3)
		第9条の4	指定数量未滿の危険物等の貯蔵・取扱いの基準 (少量危険物、指定可燃物)
			百貨店等の避難通路等 (本市火災予防条例第60条)

解 説 等

提出図書については、必要に応じて消防局又は所轄消防署に問い合わせること。

関係条文

参 考

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-(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定の解説 2025 P.148 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竖穴区画を変更せず昇降機を新設する場合		○
(2-2) 昇降路の竖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（竖穴区画の変更確認）	○	
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願います。
- ロ 予め設けられた昇降路の竖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します。
- 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 防火避難規定 2025

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) 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を行い、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つては、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。

当該部分の高さ (単位：m)	当該部分の床面積の合計（単位：㎡）			
	500未満	500以上 1000未満	1000以上 1500未満	1500以上
10未満	その他			
10以上 15未満	耐火又は準耐火建築物※1			
15以上		耐火又は準耐火建築物※2		

※準耐火建築物※1は、法第2条第九号の三口に該当する準耐火建築物

※準耐火建築物※2は、法第2条第九号の三口に該当する準耐火建築物（令第109条の3第1号に掲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項までの適用にあつては、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を超えるものにあつては、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

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
-----	----------

(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、1.2m（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1.2m（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びパラペットは、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、1.2m（…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

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

H21.4.1 作成
H30.5.1 削除

防火区画の壁、床には、エキスパンション・ジョイントを原則として設けてはならない。
ただし、やむを得ず設ける場合には、次の各号による。

- (1) 両面を 1.5mm以上の鉄板（ステンレスを含む。）で覆い、内部にロックウール等の不燃材料を充てんする。
- (2) (1) 以外の場合で、耐火時間に応じた耐火性能があると認められる既製品の使用は認める。

* エクスパンション・ジョイント部の許容変形量は、以下のとおりとする。

建築物の地震時の変形（一次設計用）を計算し、エキスパンション・ジョイント部両側の建築物の変形量の和の値以上とするが、下記の値を用いてもよい。

ただし、建築物の形状等により、工学的判断としてこれによらない場合がある。

1. 鉄骨造建築物の場合、エキスパンション・ジョイント部の地上高の 50 分の 1
2. 鉄筋コンクリート造建築物又は鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の場合、エキスパンション・ジョイント部の地上高の 100 分の 1

解 説 等

エキスパンション・ジョイントとは、壁・床をそれぞれ離すことにより機能させるものであり、防火区画の性能とは相反する目的をもつものであるため、エキスパンション・ジョイントを防火区画の床・壁に設けることを原則として禁止するものとする。

関係条文 令第112条第9項

参 考 防火避難規定 参考 10 [P168]

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

H21.4.1 作成
H30.5.1 削除

メゾネット型住宅内の縦穴区画は、住戸の階数が3以下で、かつ、床面積の合計が200㎡以内であれば、その住戸内の階段の区画は不要であるが、階段及び床の構造については、耐火建築物の主要構造部に該当するため、耐火構造としなければならない。

解 説 等

関係条文 令第112条第9項第2号

参 考 防火避難規定 3-12) [P17]、18-1) [P60]、

6. 排煙2項区画について

H214.1 作成
H305.1 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 [P105]
-----	-----------------

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 4-19 [P117] ・ 防火避難規定 27-2) [P79]

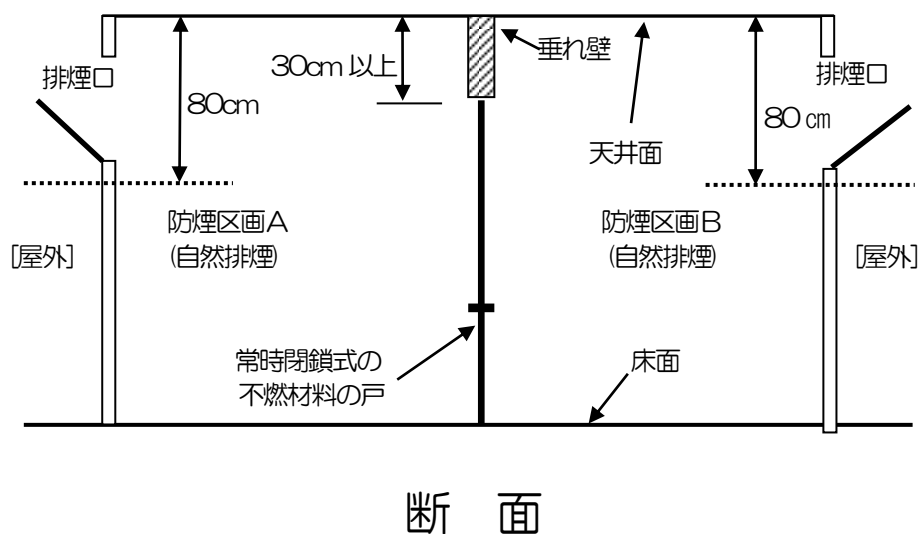
令第126条の3第1項第7号に規定する排煙風道は、原則、換気用ダクトと兼用してはならない。

解 説 等

関係条文

参 考設備指針 4-44 [P140]

- (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。

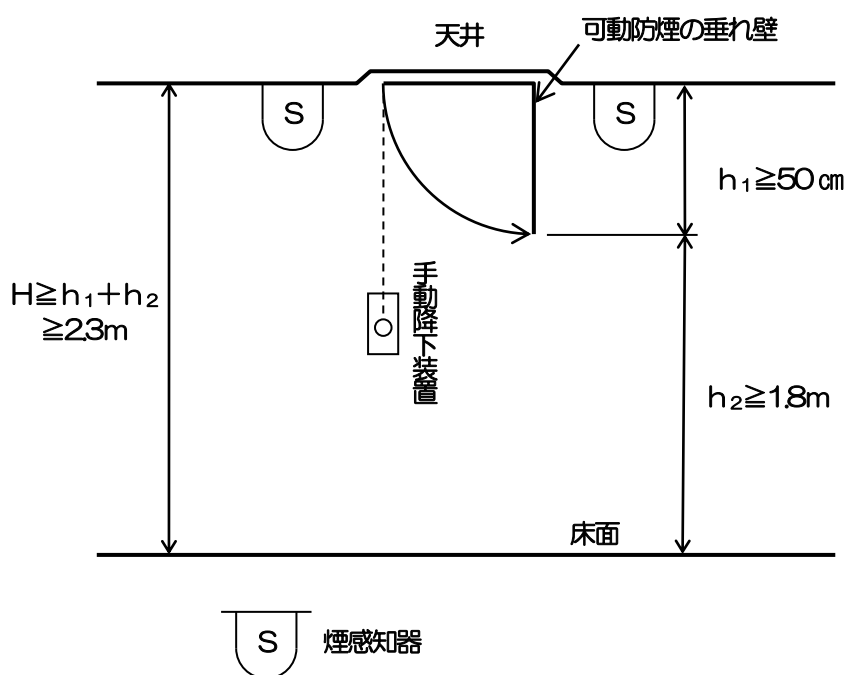


解説等

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	<ul style="list-style-type: none"> ・防火避難規定 25-4) [P75] ・設備指針 4-29 (2) [P126]

- (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。



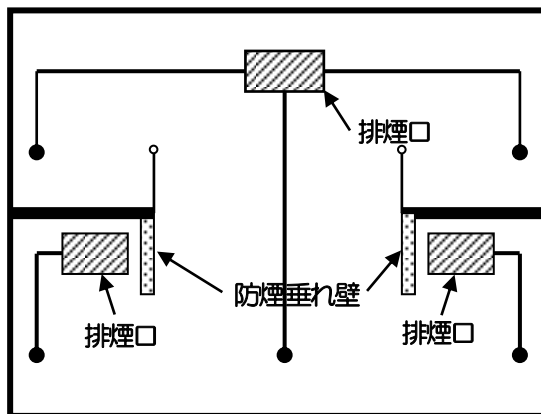
解説等

関係条文

参 考

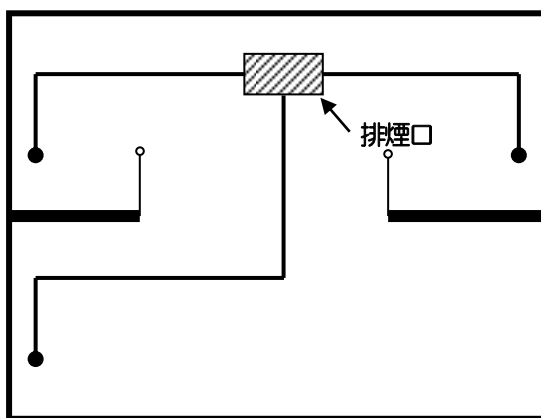
防火避難規定 26-2) [P77]

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

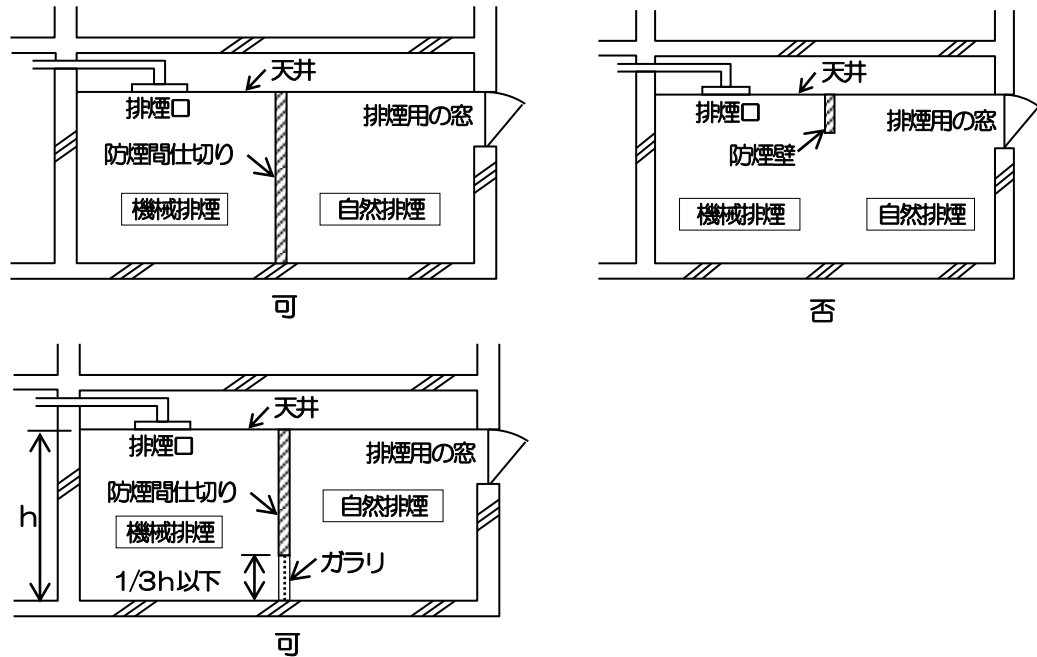
解 説 等

関係条文	
参 考	防火避難規定 25-2) [P73]

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。

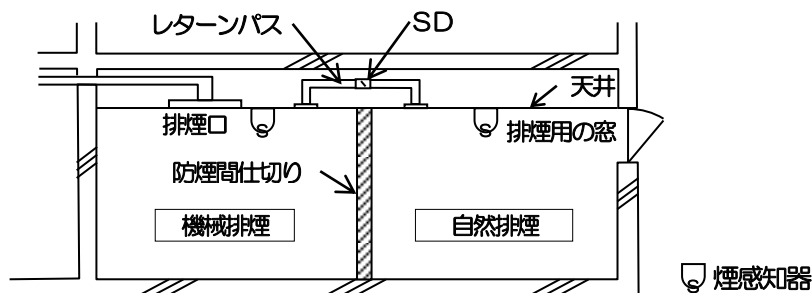
- (1) 自然排煙（又は平成12年建告第1436号第4号適用部分）と機械排煙とは、排煙の方式が異なることから、防煙壁を介して異種排煙を行うことは認められず、防煙間仕切りを設ける必要がある。
 開口部については、常時閉鎖式不燃戸又は煙感知器連動閉鎖戸（シャッターを含む。）とする。
 また、この場合の間仕切壁、戸に換気・空調レターン用ガラリを設ける場合は、天井高さの1/3以下に設置する小規模なものに限って排煙上支障がないものとする。

■ 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 4-31 [P127]