

法第 42 条第 1 項第 2 号の規定に基づく道路について

=要 旨=

都市計画法第 29 条の規定に基づく開発許可による道路の取扱い

=内 容=

都市計画法第 29 条に基づく開発許可による道路は、同法第 36 条第 2 項の規定に基づく検査済証が交付されるまでは、建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号による道路とは取り扱えない。

都市計画法第 36 条第 2 項の規定に基づく検査済証の交付がなされる前に、建築基準法第 42 条の道路となりうるためには、建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の指定が必要となる。 【15 集団 001 参照】

なお、都市計画法第 36 条第 3 項の規定に基づく公告があるまでの間は、知事が支障がないと認める場合を除き、建築物を建築してはならない。（都市計画法第 37 条）

=備 考=

開発許可によって造られた道であっても、建築基準法上の道路として扱うことが適当でないものがある。
『質疑応答集』P.3810 参照

関係条文	法第 42 条第 1 項第 2 号
関 連	15 集団 001

年 度	分 類	番 号
26	集団	001

法第 42 条第 1 項第 4 号の規定に基づく道路の指定について (1/3)

=要 旨=

都市計画道路の指定基準

=内 容=

法第 42 条第 1 項第 4 号の規定に基づく道路の指定のうち都市計画道路の指定基準

1 主旨

法第 42 条第 1 項第 4 号の規定に基づく道路の指定をすることによって、都市計画道路に面する敷地について建築物を建築することを認め、事業の円滑な施行を図るとともに、指定道路に面して建築される建築物の利用に際し、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないように定めるもの。

2 指定方法

要請があったものについて指定を行う。

3 指定要件

①現況道路の拡幅の場合（現況道路の幅員に比べ、計画幅員が著しく広い場合または、計画道路内に多数の既存建築物がある場合などは、新規道路として取り扱う）

- ・都市計画法第 62 条に規定する都市計画事業の認可等の告示がなされているもの。
- ・用地買収に着手していて、用地買収が 2 年以内に完了予定のもの。
- ・指定道路に面して建築される建築物の完了時において、敷地の接道部分が計画道路部分として空地になると見込まれるもの。

②新規道路の場合

- ・都市計画法第 62 条に規定する都市計画事業の認可等の告示がなされているもの。
- ・現地において計画道路の位置及び形状が明確に定まっており、2 年以内に供用開始が見込まれるもの。
- ・指定道路に面して建築される建築物の完了時において、敷地の接道部分が計画道路部分として空地になると見込まれるもの。

4 指定区間

指定区間は、都市計画事業の区域のうち起点又は終点が建築基準法上の道路に接続している区間とする。事業期間が長期に渡る場合などは、事業の進捗状況により事業区域の一部を指定区間とすること。

5 要請書類

要請書（別紙様式 1）

都市計画法第 62 条に規定する都市計画事業の認可等の告示の写し

付近見取図

現況図（計画図と兼ねてもよい）

計画道路の平面図、横断図

字図

その他（必要に応じて申請時点での進捗状況が分かるもの、工程表等）

=備 考=

土地区画整理法及び道路法により築造される道路の指定については、上記基準を準用する。ただし、道路法による事業で事業認可等がない場合は、予算書の写し等をもって替えることができる。

関係条文	法第 42 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 2	集 団	007

法第 42 条第 1 項第 4 号の規定に基づく道路の指定について (2/3)

=要 旨=

都市計画法第 29 条に基づく開発許可道路の指定基準

=内 容=

法第 42 条第 1 項第 4 号の規定に基づく道路の指定のうち開発許可道路の指定基準

1 指定方針

開発許可で築造される道路に面して建築される建築物の利用に際し、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がない場合に限り指定する。

2 指定方法

要請があったものについて指定を行う。

3 指定要件

- ・ 事業に着手していて、2 年以内に工事が完了予定のもの。
- ・ 現地において位置及び形状が明確に定まっているもの。(予定建築物が中高層建築物等の場合は除く。)
- ・ 指定道路に面して建築される建築物の完了時において、敷地の接道部分が道路部分として通行可能になると見込まれるもの。

4 指定区間

指定区間は、区域のうち起点又は終点が建築基準法上の道路に接続している区間とする。

5 要請書類

要請書 (別紙様式 1)

都市計画法第 29 条に規定する許可証の写し

付近見取図

計画図

計画道路の平面図

字図

現況写真

市町の意見書

その他 (必要に応じて申請時点での進捗状況が分かるもの、工程表等)

=備 考=

要請者は開発許可申請者と同一であること。

関係条文	法第 42 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 2	集 団	007

法第 42 条第 1 項第 4 号の規定に基づく道路の指定について (3/3)

要 旨＝

要請書様式

＝内 容＝

文書番号 年 月 日
福岡県知事 殿
要請者名
建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号に基づく道路の指定について
このことについて、下記路線について 2 年以内に事業実行の予定ですので、 建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号に基づく道路の指定をお願いします。
記
1 事業主体
2 事業名
3 指定の場所・区域 起点： 終点：
4 事業概要 路線名： 事業延長： 道路幅員：
5 指定期間 年 月 日まで

＝備 考＝

開発許可による指定の場合は、要請者名欄に住所及び氏名を記載のこと。また、文書番号は不要。

関係条文	法第 42 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 2	集 団	007

敷地と道路に高低差がある場合の法第 43 条第 1 項における接道について

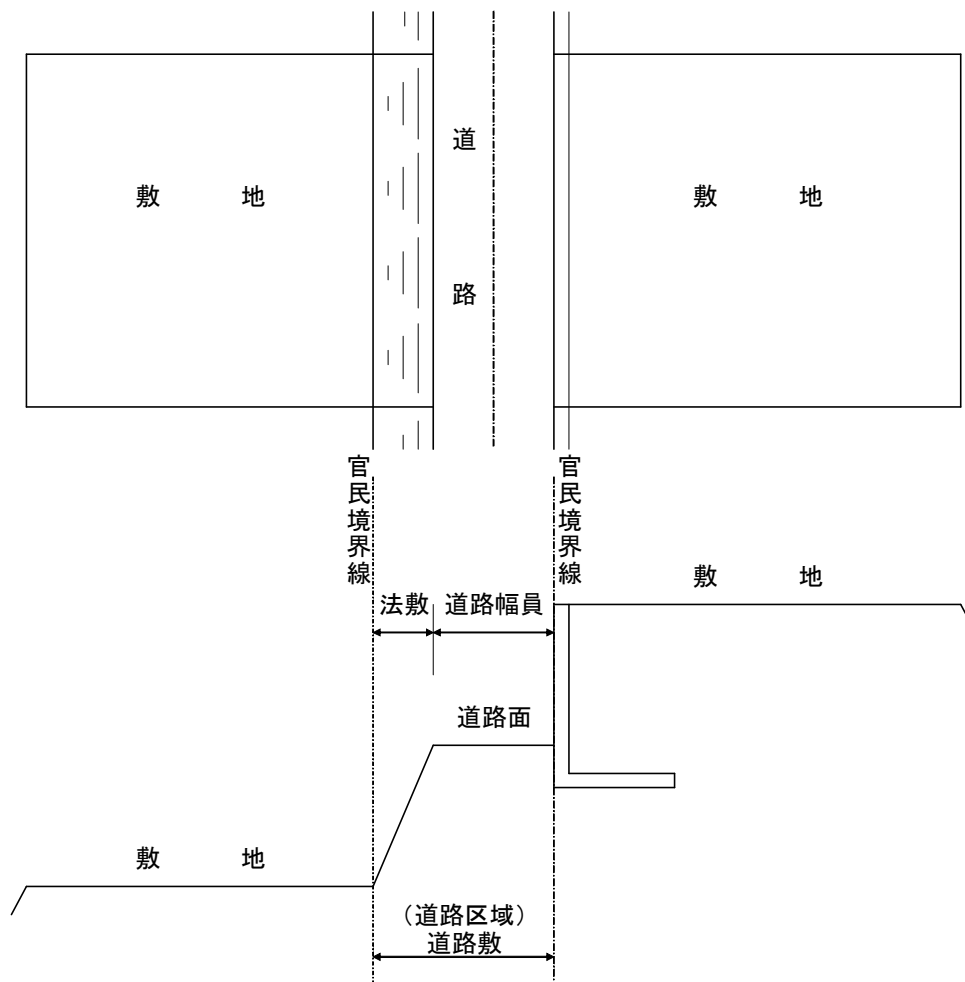
＝要 旨＝

敷地と道路に高低差がある場合の接道は以下のとおりとする。

＝内 容＝

建築物の敷地は、災害などの非常時の避難あるいは消防活動が円滑に行われることが求められていることから、原則として道路に 2 メートル以上接しなければならないが、下図のような敷地は道路に接していると言えない。ただし、道路面に通じる階段、傾斜路などが設けられていれば、接道義務を満たしていると言える。

なお、建築基準関係規定により、敷地内に通路等を設けることが求められている場合を除き、階段等の有効幅員は避難上支障のない幅員でよいものとする。



＝備 考＝

法敷き部分に階段等を設ける場合は、施工承認等が必要となる場合がある。

関係条文	法第 43 条
関 連	質疑応答集

年 度	分 類	番 号
18	集団	004

行き止まりになっている法第 42 条第 2 項道路の終端に接する敷地の接道長さについて

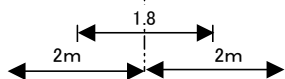
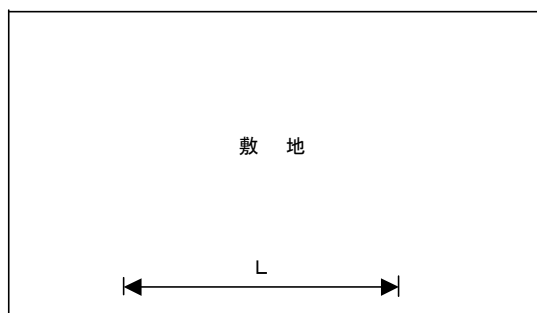
＝要 旨＝

袋路状になっている法第 42 条第 2 項の道路の終端に接する敷地の接道長さは、原則として、道路の中心線から 2 メートル後退した線を道路境界線とみなして判断する。

＝内 容＝

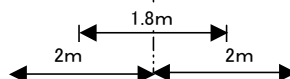
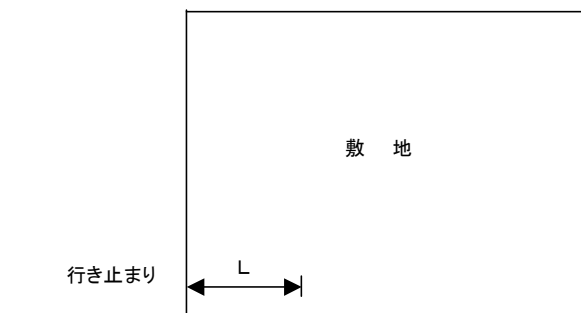
接道長さ L の考え方

ケース 1



接道長さ L は 4m とみなす

ケース 2



接道長さ L は 2m 未満
建築不可。

＝備 考＝

県条例第 20 条、第 21 条、第 22 条及び第 24 条の適用についても同様とする。

関係条文	法第 43 条
関 連	

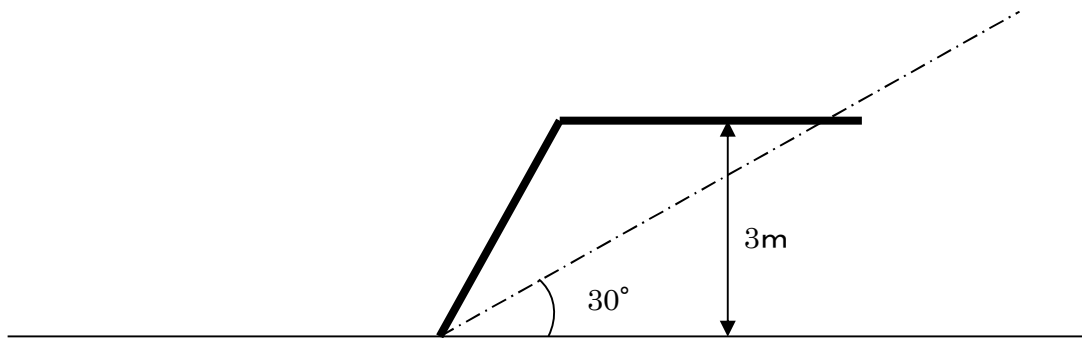
年 度	分 類	番 号
15	集 団	012

法第 42 条第 2 項の「がけ地」の取り扱いについて

=要 旨=

=内 容=

高さが 3 メートルを超え、かつ地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地を「がけ地」という。



=備 考=

将来道路用地として整備される見込みのない土地であること。

関係条文	法第 42 条第 2 項
関 連	

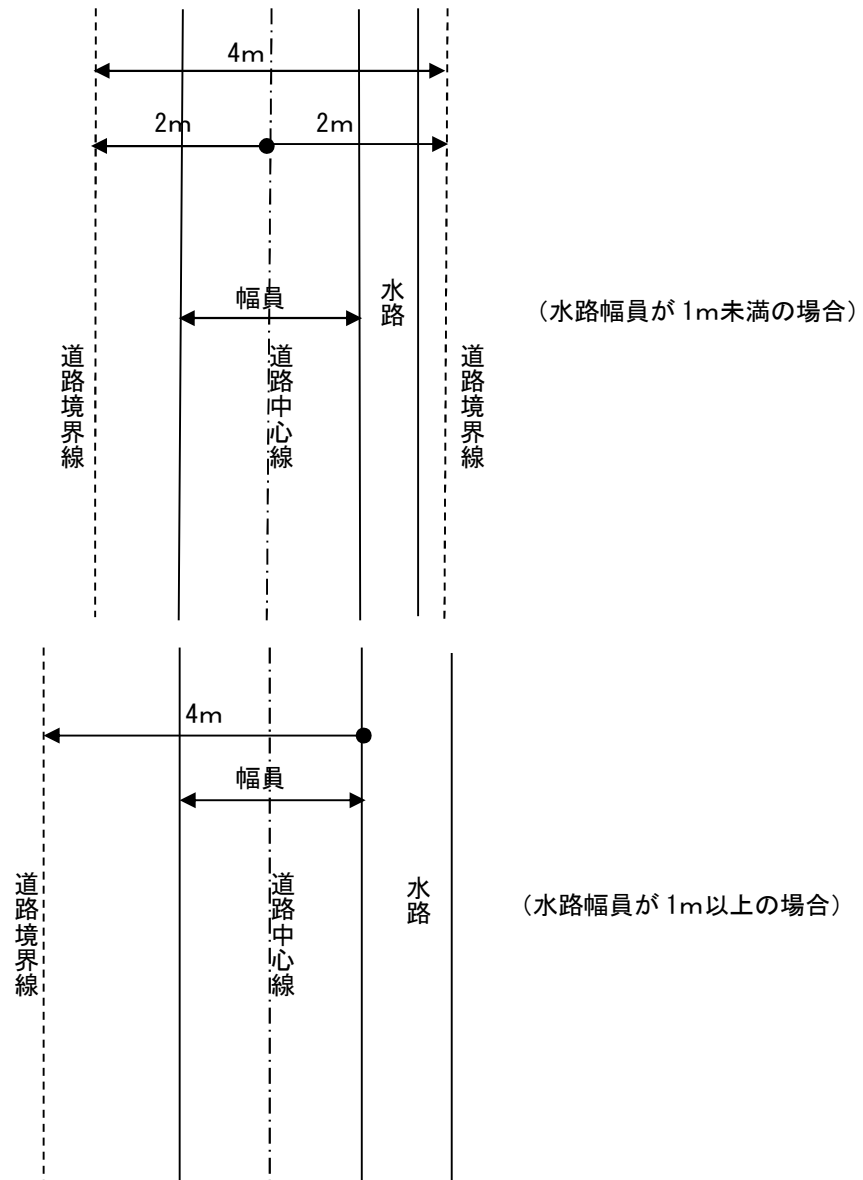
年 度	分 類	番 号
25	集団	001

法第 42 条第 2 項の「川」の取り扱いについて

=要 旨=

河川法に規定される河川(一級・二級・準用河川)を「川」として扱う。その他の普通河川(いわゆる「水路」)については、原則、幅員が 1 メートル以上のものは「川」として扱い、1 メートル未満のものは「川」とは取り扱わない。

=内 容=



=備 考=

「川」のうち現に床板等を設置し、道路と一体的な利用がなされていない「川」であること。または、将来道路として整備される見込みのない「川」であること。

関係条文	法第 42 条第 2 項
関 連	16 総則 006

年 度	分 類	番 号
25	集 団	002

自動車専用道路内に建築される料金所及び機械室の法第 43 条及び第 44 条の取り扱いについて

＝要 旨＝

自動車専用道路（道路法による道路）内に建築される料金所及び機械室の法第 43 条及び第 44 条の取扱いは以下のとおりとする。

＝内 容＝

道路の形態	建築物の種類	法第43条・法第44条
当該道路が高架状である場合 及び 当該道路が土盛状である場合	料金所	道路内建築物(公益上必要な建築物)に該当し、法第44条第1項第2号の許可が必要
	機械室	・敷地の設定ができる場合は、法第43条の許可が必要。 ・敷地の設定ができず道路内であれば、道路内建築物(公益上必要な建築物)に該当し、法第44条第1項第2号の許可が必要。

＝備 考＝

なお、道路内に設けるバス待合所等についても、法第 44 条許可を受ける必要があります。

関係条文	法第 43 条、法第 44 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	集団	011

最低敷地面積の既存不適格敷地の取り扱いについて

=要 旨=

最低敷地面積の既存不適格敷地の取り扱いについては、以下のとおりとする

=内 容=

- 1 基準時の土地利用について
基準時の敷地の利用状況については、未利用地であってもよいものとする。また、地目も問わない。
なお、基準時以降に細分化された敷地は既存不適格とならないので留意すること。
- 2 開発許可等を受けた敷地の既存不適格について
原則として工事が完了していること。ただし、基準時に工事に着手しており、かつ基準時における開発許可の内容よりも敷地が狭小なものに変更されていないものは既存不適格として取り扱う。
- 3 持ち分登記された土地の取り扱いについて
既存不適格に係る一団の敷地全体をもって一の敷地として取り扱い、持ち分による分割は認められない。
- 4 既存の不適格敷地の併合について
既存の不適格敷地について、隣接地等を敷地として併合し、又は、既存不適格敷地相互を敷地として併合した場合において、なお、最低敷地面積に達しない場合においては、依然、既存不適格敷地として取り扱う。
なお、一旦敷地として併合された場合、既存不適格敷地の分割は認められないので留意すること。
また、併合後の敷地が最低敷地限度に適合した場合には、当然、既存不適格の敷地でなくなるので留意すること。

=備 考=

一の敷地であるか否かについては、地番で判断せず、基準時の土地利用で判断を行う。

関係条文	法第 53 条の 2 法第 86 条の 9
関 連	平成 6 県指第 57 号

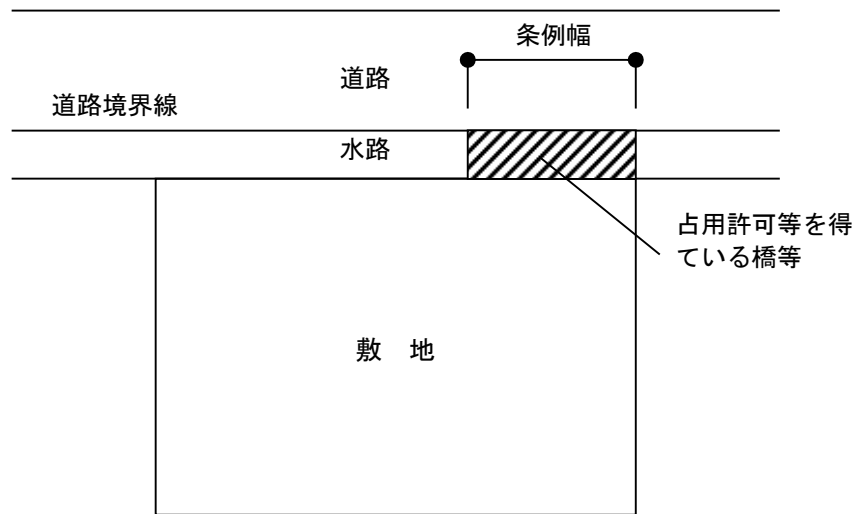
年 度	分 類	番 号
15	集団	004

県条例第 20 条、第 21 条の取り扱いについて (1/2)

=要 旨=

道路と敷地の間に水路がある場合は、道路と敷地は接していないため、県条例第 20 条、第 21 条で接道が要求される場合は条例幅以上の橋等が必要となる。

=内 容=



=備 考=

関係条文	県条例第 20 条、県条例第 21 条
関 連	

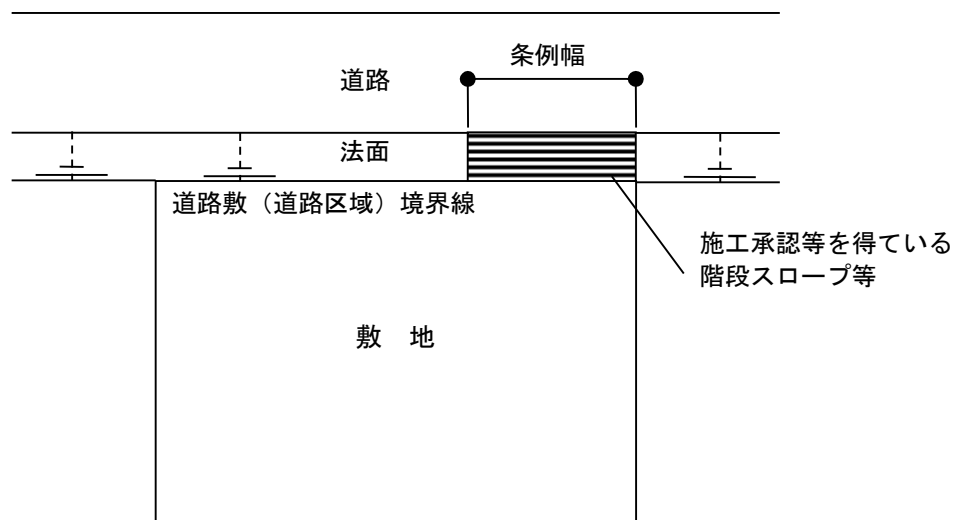
年 度	分 類	番 号
25	集団	003

県条例第 20 条、第 21 条の取り扱いについて (2/2)

=要 旨=

道路と敷地に高低差がある場合など敷地から道路に出られない形状については、「道路に接していない」として取り扱い、県条例第 20 条、第 21 条で接道が要求される場合は、条例幅以上の階段・スロープ等が必要となる。

=内 容=



道路と敷地に高低差がある場合など敷地から道路に出ることが出来ない形状については、「道路に接していない」として取扱うものとする。

この場合は接道部分を傾斜路又は階段状とする場合も、条例に定める数値以上の幅員が必要である。

避難上著しい支障が生じる高低差がない場合は、法的に要求される敷地内通路幅以上でよいものとする。

=備 考=

施工承認等とは、占用許可、使用許可を含む。

関係条文	県条例第 20 条、県条例第 21 条
関 連	

年 度	分 類	番 号
25	集団	003

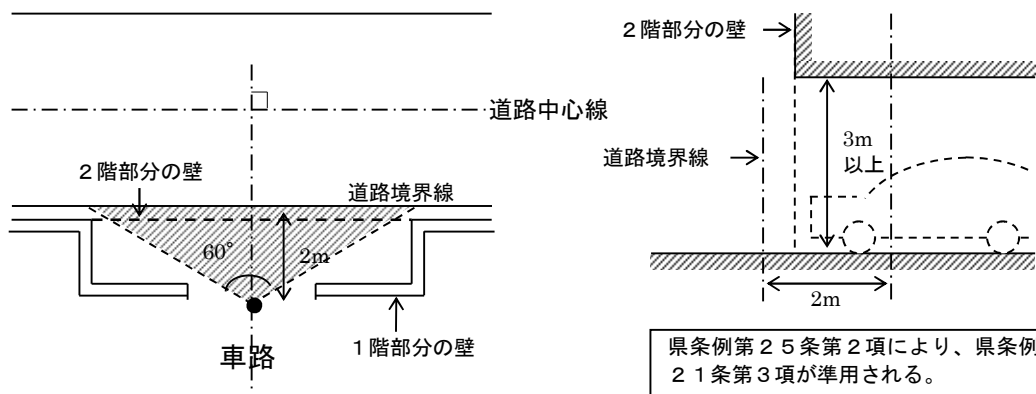
県条例第 23 条・第 24 条 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (1/6)

=要 旨=

県条例第 23 条ただし書きについて

=内 容=

「当該道路との境界線から 2m 後退した自動車の車路の中心線上において、当該道路の中心線に直角に向かつて左右にそれぞれ 60 度以上の範囲内において、当該道路を通行する者の存在を確認できる場合」とは、下記の場合をいう。



車路が前面道路に対し斜めの場合、図 1 の通り。

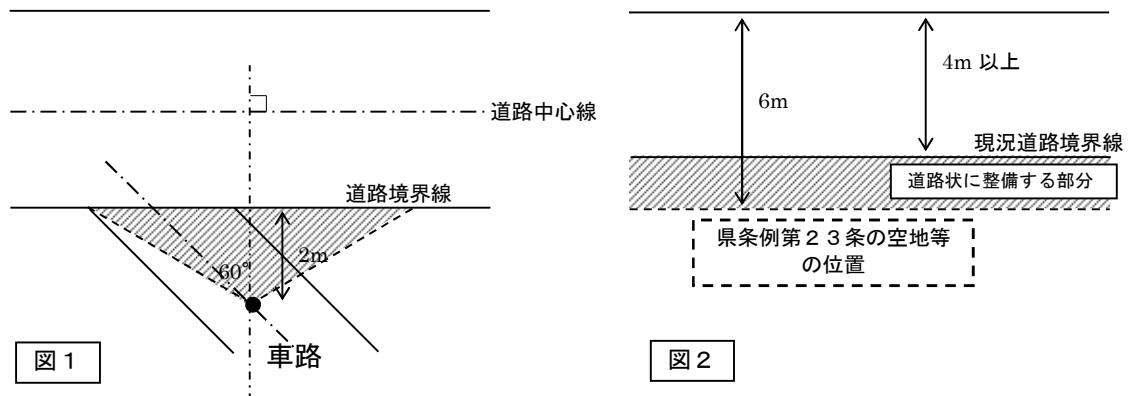


図 1 において、斜線部分には建築物の壁・柱、または塀・広告板などの工作物は設置できない。透過性があるフェンスなど道路を通行する者の存在を確認できるものであれば設置は可能。

なお、県条例第 23 条の空地等の位置は、県条例第 24 条第 1 項第一号括弧書きによって道路状に整備した部分までを道路とみなして適用される。(図 2)

=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
20	集団	002

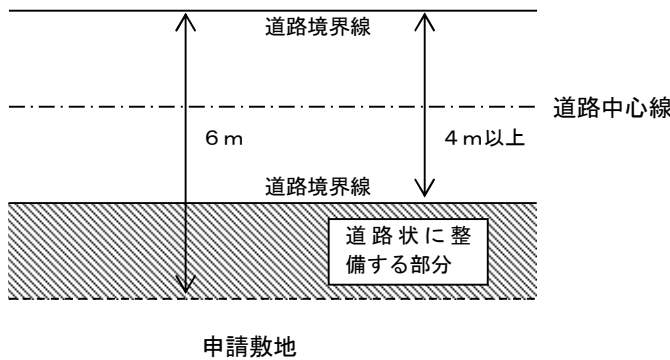
県条例第 23 条・第 24 条 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (2/6)

＝要 旨＝

県条例第 24 条第 1 項第一号括弧書きにある、「自家用自動車の車庫においては幅員 4 m 以上の道路に接し、その道路の反対側の境界線からの水平距離が 6 m 以内の部分の敷地を道路状にし、かつ、交通の安全上支障がない場合」とはどのような場合か。

＝内 容＝

道路状に整備する箇所は下図の通り。
幅員については現況で 4 m 以上の道路とする。
なお、前面道路が 2 項道路の場合は、幅員が 4 m ないことから特定行政庁の認定による。



また、「道路状」とは「砂利敷その他ぬかるみとならない構造」であり、「交通の安全上支障がない場合」とは警察との協議によるが、適否については以下のポイントが考えられる。

1. 前面道路は
 - ・急カーブまたは急な坂ではないか。
 - ・交通頻繁で、しばしば交通が渋滞している場所ではないか。
 - ・交通事故の多発区間ではないか。
2. 出入口の位置は
 - ・信号待ちの車両が並ぶため、自動車の出入りが困難となるおそれはないか。(近い将来信号機の設置が予想される交差点を含む)
 - ・学校、幼稚園、公園または映画館等多数の人が出入する施設に近い場合、危険発生のおそれ大きいところではないか。
3. 車庫等は
 - ・保有自動車の全部または出入り自動車を十分収容できる広さがあるか。
 - ・敷地は前面道路と平面になっているか。
4. その他

歩車道の区別のある道路に面して出入口を設けるものにあつては、道路法第 24 条所定の手続きをとって歩道の切り下げ工事を行っているか。

＝備 考＝

関係条文	
関 連	昭和 43 年 1 月 20 日 福警交安第 175 号

年 度	分 類	番 号
20	集団	002

県条例第 2 3 条・第 2 4 条 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (3/6)

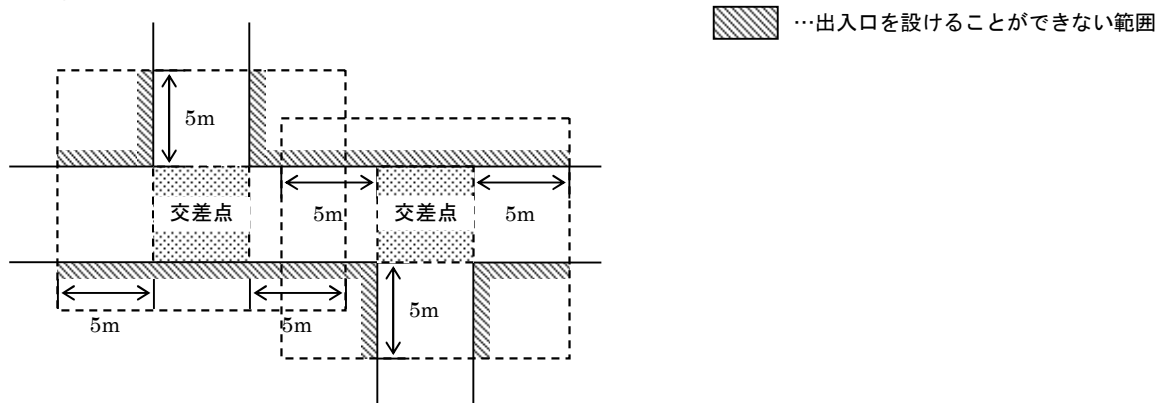
＝要 旨＝

県条例第 2 4 条の出入口の設置が禁止されている区域の考え方について

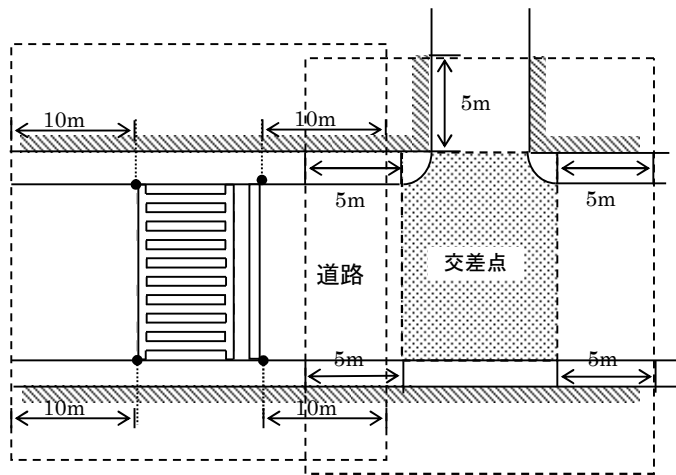
＝内 容＝

二号～四号の区域が重なる場合、それぞれの区域を足し合わせた範囲が出入口の設置禁止区域となる。

例) ①二号の交差点から 5 m の区域が重なる場合。



例) ②二号の交差点から 5 m の区域と四号の横断歩道から 10 m の区域が重なる場合。



＝備 考＝

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
20	集 団	002

県条例第23条・第24条 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (4/6)

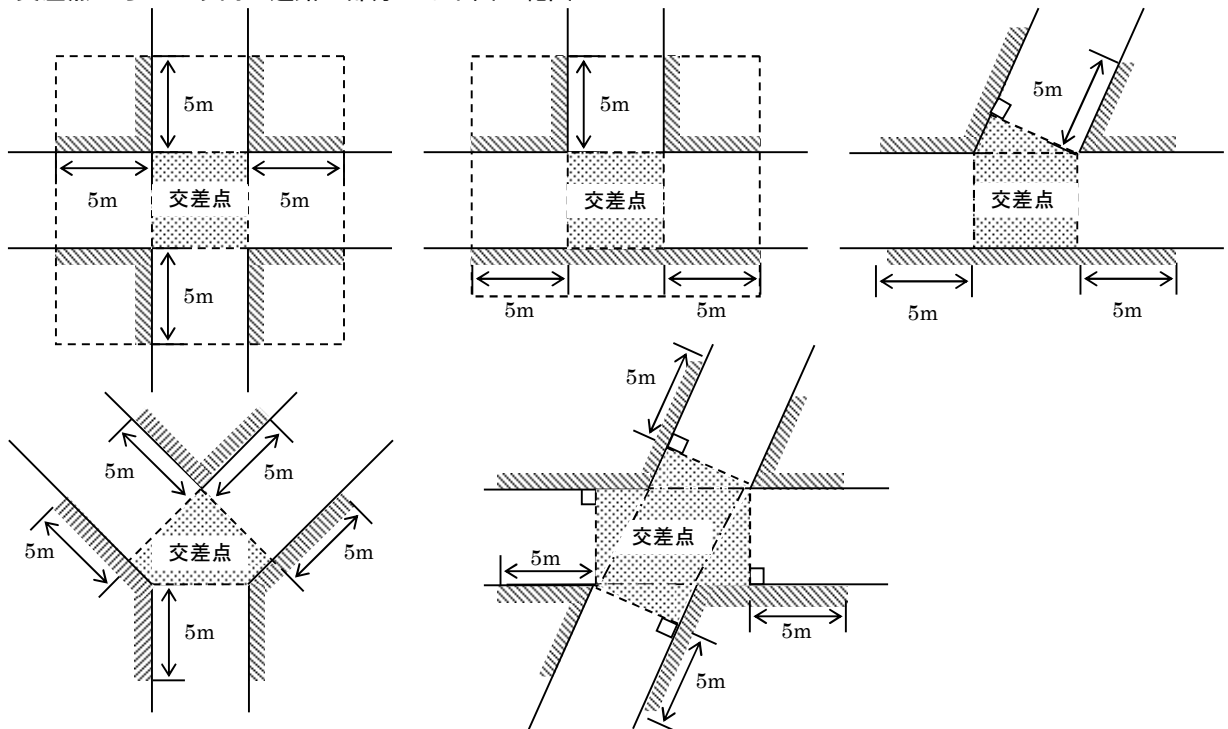
＝要 旨＝

県条例第24条第1項第二号の「交差点又はまがりかどから5m以内の道路の部分」の考え方について(1)

＝内 容＝

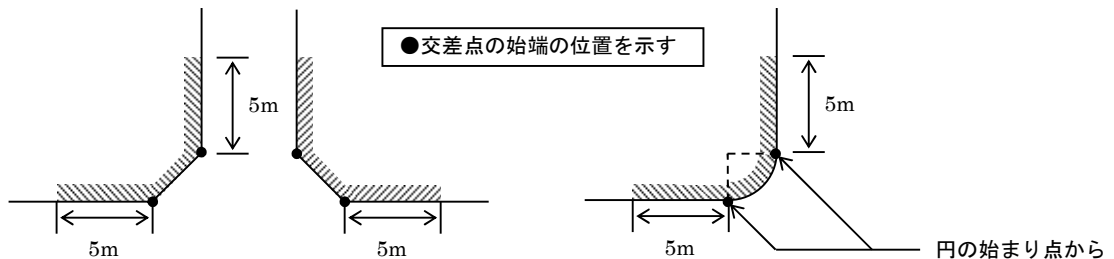
交差点から5m以内の道路の部分とは下図の範囲

…出入口を設けることができない範囲



隅切りがある場合の交差点の始端の位置

●交差点の始端の位置を示す



＝備 考＝

交差点の範囲

- ・ 歩道と車道の区分がある道路においては車道部分に限る（道路交通法第2条第1項第五号）
- ・ 始端垂直方式とし、その方式により交差点の範囲を確定し難い場合は警察署との協議による。
始端垂直方式とは、道路の各側線の始端から対向する側線に対し、垂直線を引いて接点をつくり、それらの接点と始端とを結ぶ線によって囲まれた道路の部分の範囲とする考え方である。

(一部 道路交通法解説より)

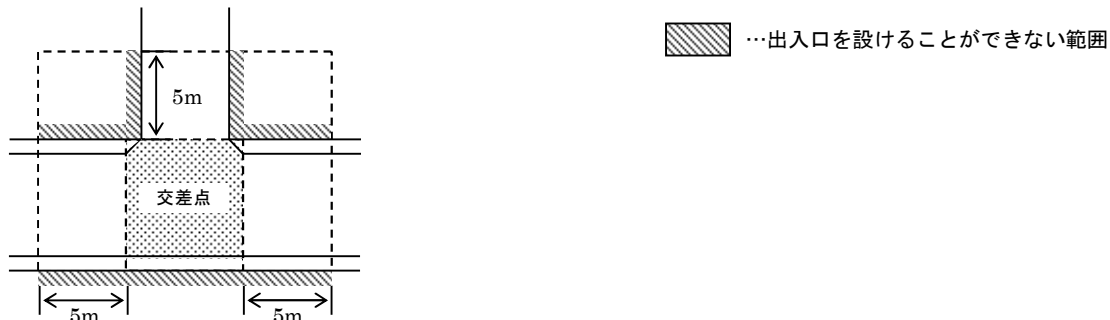
関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
20	集団	002

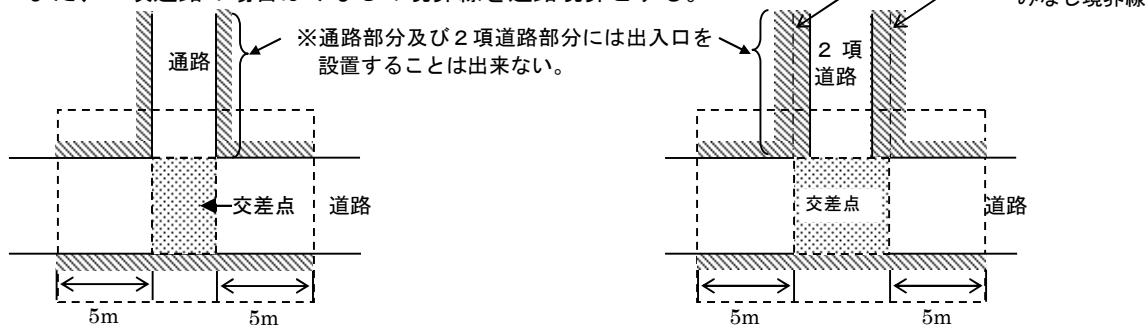
県条例第 2 3 条・第 2 4 条 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (5/6)

＝要 旨＝
県条例第 2 4 条第 1 項第二号の「交差点又はまがりかどから 5 m 以内の道路の部分」の考え方について (2)

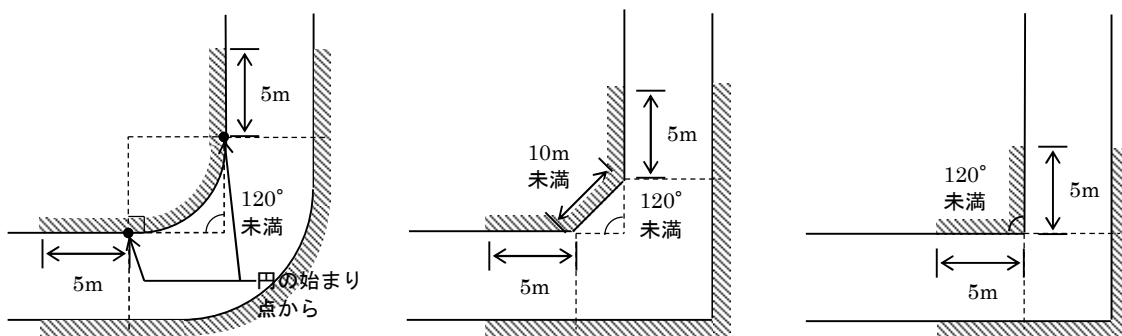
※歩車道の区別がある場合は車道部分に限る。



※交差点については、道路同士の交差だけでなく、道路と建築基準法上の道路には当たらないが一般交通の用に供する通路（以下「通路」という）との交差も含む。
また、2 項道路の場合はみなしの境界線を道路境界とする。



まがりかどから 5 m 以内の道路の部分とは下図の範囲
なお、内角 120° 以上のものについてはまがりかどと見なさない。



＝備 考＝

関係条文	
関 連	道路交通法第二条第 1 項第一号

年 度	分 類	番 号
20	集団	002


県条例第 23 条・第 24 条 倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について (6/6)

=要 旨=

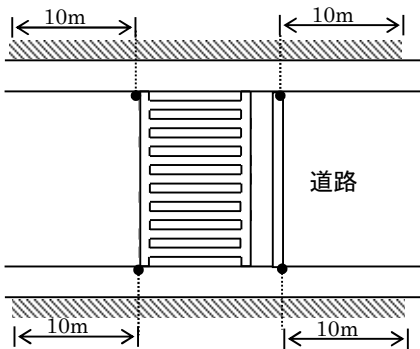
県条例第 24 条第 1 項第四号の「横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から 10m 以内の道路の部分」の考え方について

=内 容=

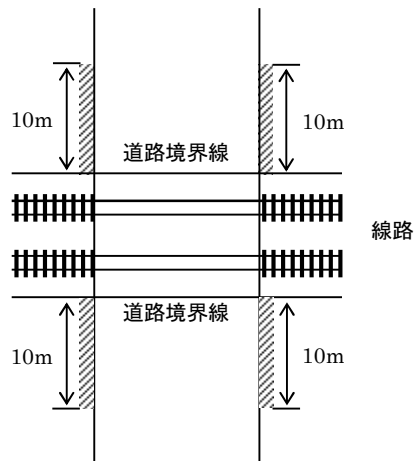
横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から 10m 以内の道路の部分

 …出入口を設けることができない範囲

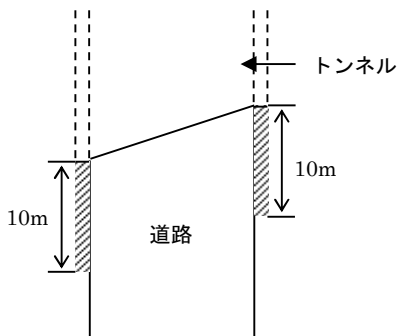
横断歩道から 10m 以内の範囲



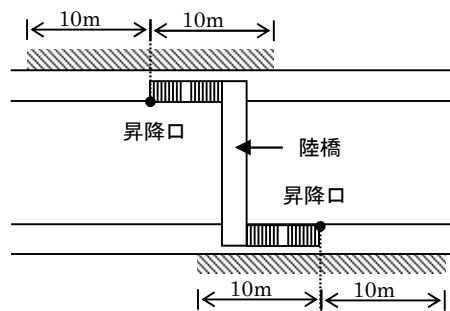
踏切から 10m 以内の範囲



トンネルから 10m 以内の範囲



陸橋から 10m 以内の範囲



=備 考=

関係条文	
関 連	

年 度	分 類	番 号
20	集 団	002

歯科技工所は工場に該当するか。

=要 旨=

原則として、工場に該当する。

=内 容=

歯科技工所は、歯形の作成、加工、修正及び金属等の溶融、流し込み等の技工作業を行うことから、工場に該当する。

ただし、歯科診療所の一部でその歯科診療所の患者の歯を技工する場合は、歯科診療所として取り扱う。

=備 考=

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	14 集団 023

年 度	分 類	番 号
14	集団	028

仕出し屋は工場に該当するか。

=要 旨=
業務内容によって判断されたい。原動機を使用して食品製造及び加工をおこない、もっぱら相当量の製品を一定のところに納める場合には工場として取り扱う。店頭販売を行う小規模のもので火気使用による調理程度であれば工場とは取り扱わない。

=内 容=
工場とは通例職工を使用し、製造もしくは加工又は仕上、仕分、包装、荷造等の作業をある期間継続して為すことを目的とする一定の場所をいう。(昭 14 例規)
よって、原動機を使用して食品製造及び加工を行えば工場として取り扱う。ただし、火気使用による調理程度で、かつ店頭販売を行う小規模のものあれば工場とは取り扱わない。なお、大型冷蔵庫や通常の空気調整の設備などの業態と関連していない原動機は、「原動機を使用する工場」の原動機には該当しない。
また、仕出し屋で、もっぱら相当量の製品を一定のところに納める場合には、工場と考えられるが、学校の給食センターで個々の学校の内部にある施設は、基本的には学校の機能の一部とみなし「工場」に該当しない。ただし、学校の敷地内にあっても複数の学校を対象とした給食センターの場合は、当該学校とは用途上可分なものとして扱い「工場」に該当する。(『詳解基準法』P. 652)

=備 考=
工場とは取り扱わない仕出し屋の規模は、店頭販売部分を含めて第 1、2 種低層住居専用地域では、兼用住宅で 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ 50 平方メートル。第 1、2 種中高層住居専用地域では、100 平方メートルを目安とする。

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	昭 14 例規、平 5 通達第 225 号、詳解基準法

年 度	分 類	番 号
15	集団	002

スーパーマーケット内の精肉、青果等のカット及びホームセンター内の木材のカット、合い鍵の作製は工場に該当するか。

=要 旨=

原動機を使用するものであっても店舗内での販売のためであれば、工場として取り扱わない。
主要用途は、スーパーマーケット、ホームセンターと取り扱う。

=内 容=

精肉、青果等のカットについては、原動機を使用するものであっても店舗内での販売のためであれば工場ではなく、販売店舗の一部として取り扱う。

木材のカット、合い鍵の作製についても、店舗内での販売のための小規模のものであれば工場ではなく、販売店舗の一部として取り扱う。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集団	023

会員制の中古車オークション会場の用途は、物品販売業を営む店舗に該当するか。

＝要 旨＝

実態に応じて判断する必要があると思われるが、特定の業者等による会員制の中古車オークション会場であれば、通常の中古車販売と異なり物品販売業を営む店舗には該当しない。

＝内 容＝

会員制のオークション会場で、売り手が持ち込んだ中古車を建築物内の通路に1台ずつ通し、または、映像で紹介して競り落としていくもの。

オークション会場の他、会議室、待合コーナー、事務所等が併設されている。

実態に応じて判断する必要があると思われるが、特定の業者等による会員制の中古車オークション会場であれば、通常の中古車販売と異なり物品販売業を営む店舗には該当しない。

よって、3階以上を当該用途に供してなく、延べ面積が1500平方メートル以下であれば第2種中高層住居専用地域で建築可能。

延べ面積が3000平方メートル以下であれば第1種住居地域で建築が可能となる。

＝備 考＝

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集团	001

引火性溶剤を用いる「ドライクリーニング及びドライダイニング工場」とはどのようなものか。

＝要 旨＝

石油系溶剤を用いるドライクリーニング及びドライダイニング工場をいう。
 なお、引火点及び貯蔵量による区別は設けないものとする。

＝内 容＝

ドライクリーニング工場等の規制の趣旨は、工業用ガソリン等の引火性溶剤による洗濯作業が、燃えやすい衣料品とともに取り扱うことによる火災の危険性であると考えられ、一般的にドライクリーニングで用いられている溶剤としては、石油系（工業ガソリン 5 号）、塩素系があり、このうち引火性があるのは石油系溶剤である。

よって、引火性溶剤を用いるとは石油系溶剤を用いるものとする。

＝備 考＝

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	平 10 県指第 1132 号

年 度	分 類	番 号
15	集 団	003

自転車販売店に附属する原動機付自転車修理場は自動車修理工場に該当するか。また、建設機械修理工場は自動車修理工場に該当するか。

= 要 旨 =

自動車等については、道路運送車両法第 2 条のなかで定義されており、この中で「道路運送車両」とは、自動車、原動機付自転車及び軽車両に分類される。よって、自動車修理工場とはこの「自動車」の修理等を行う工場が該当する。

= 内 容 =

道路運送車両法第 2 条において「自動車」と「原動機付自転車及び軽車両」は明確に区分されており、原則として原動機付自転車修理場は自動車修理工場に該当しない。

よって、自転車販売店に附属する小規模の原動機付自転車修理場は、物品販売業を営む店舗の一部とみて差し支えない。

また、建設機械は道路運送車両法第 2 条に規定される自動車のなかの大型特殊自動車に該当し、建設機械であっても一般の道路（建築基準法上の道路とは限らない）を自走できる車両の修理工場は、自動車修理工場に該当する。

= 備 考 =

道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集団	029

ガソリンスタンドに併設される自動車整備民間車検工場は自動車修理工場に該当するか。

=要 旨=

自動車整備民間車検工場は、自動車修理工場に該当する。

=内 容=

自動車整備民間車検工場の指定を受けるためには、まず自動車分解整備事業の認証を受ける必要がある。分解整備については、道路運送車両法施行規則第 3 条に規定されており、事業内容から分解整備も修理の一部とみなせることから、自動車整備民間車検工場は、自動車修理工場に該当するものと解される。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集団	030

倉庫業を営む倉庫とは、どのようなものか。また、コンテナを利用した貸倉庫は、倉庫業を営む倉庫に該当するか。

=要 旨=

「倉庫業を営む」とは、倉庫業法において国土交通大臣の登録を受けて営む倉庫業をいう。

=内 容=

自ら所有する倉庫を自らの物品を保管、貯蔵するために用いる場合は、営業用倉庫でないから該当せず。他人の物品を保管、貯蔵することを業としている場合には、該当する。

コンテナを土地に定着させて倉庫に使用する場合、このコンテナは建築物に該当し、建築基準法の規制を受ける。コンテナを利用した貸倉庫は、借りた者が自己の倉庫として自己の物品の保管、貯蔵するために用いる場合は、該当しない。(『質疑応答集』P. 4409)

=備 考=

倉庫業法（昭和 31 年法律 121 号）

関係条文	法第 48 条、法別表第 2	年 度	分 類	番 号
関 連	質疑応答集、H14 行政会議	14	集団	031

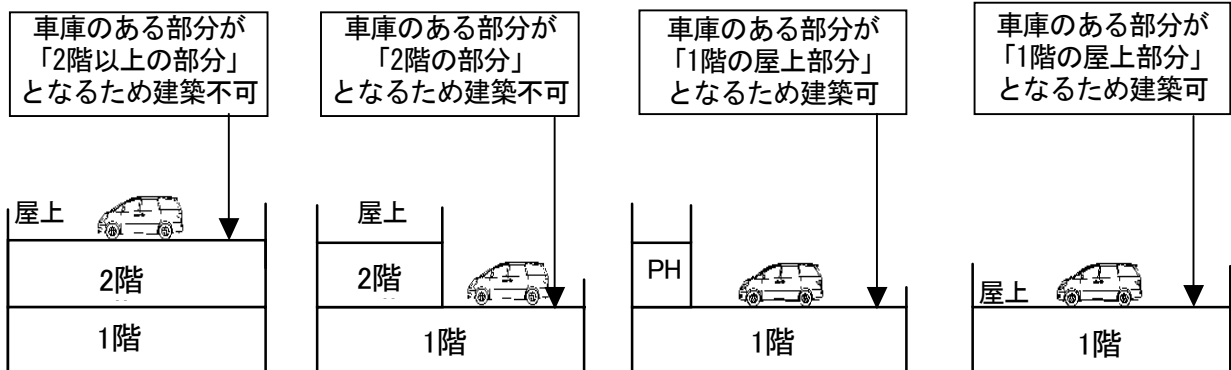
屋上利用の自動車駐車場の取り扱いについて

=要 旨=

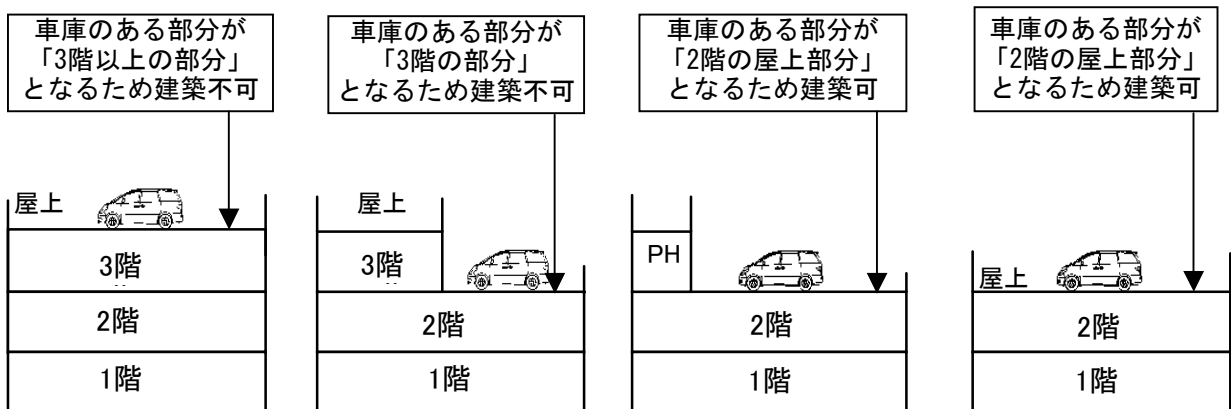
建築物の屋上を駐車スペースとして利用した場合において、その屋上部分が階としてみなされる場合は自動車車庫として用途規制を受けるものとする。

=内 容=

(1) 第1・2種低層住居専用地域、田園住居地域内においては、2階以上にある部分を自動車車庫の用途に供することが出来ない。



(2) 第1・2種中高層住居専用地域及び第1・2種住居地域内においては、3階以上にある部分を自動車車庫の用途に供することが出来ない。



=備 考=

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	

年度	分類	番号
令2	集団	001

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）の適用を受ける施設の用途規制について（1/2）

＝要 旨＝

建築基準法と風営法の用途規制について、概要を以下のとおり参考として示す。

＝内 容＝

法別表第2の用途	第1種低層住居専用	第2種低層住居専用	第1種中高層住居専用	第2種中高層住居専用	第1種住居	第2種住居	準住居	田園住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	用途地域の指定なし
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ※1	×	×	×	×	×	● ※5	● ※5	×	○	○	○	●	×	●
キャバレー、料理店その他これらに類するもの ※2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	●
ナイトクラブその他これに類するもの ※3	×	×	×	×	×	×	△ ※6	×	○ ※6	○ ※6	○ ※6	×	×	● ※6
個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの（ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○ ※7	×	×	×	● ※8
カラオケボックスその他これに類するもの（風営法対象外のもの） ※4	×	×	×	×	×	● ※9	● ※9	×	○	○	○	●	▲	●

- 建築可能
- 大規模集客施設（店舗等の床面積の合計が1万㎡を超えるもの）に該当する場合は建築不可
- △ その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以上のものは建築不可
200㎡未満であっても大規模集客施設に該当する場合は建築不可
- ▲ 飲食店業務を伴うものは建築不可
- × 建築不可

＝備 考＝

関係条文	法第48条
関 連	国住指第1043号（平成27年6月24日） 国住指第4371号、国住街第179号（平成28年3月15日）

年 度	分 類	番 号
令2	集団	002

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）の適用を受ける施設の用途規制について（2/2）

＝要 旨＝

＝内 容＝

- ※1 風営法第2条第1項第5号の営業を営むゲームセンターを含む。
- ※2 風営法第2条第1項第2号の低照度（国家公安委員会規則の計測方法による照度が10lx以下）飲食店営業を営む施設を含む。
- ※3 ナイトクラブ（設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設）のうち、低照度飲食店営業を営むものは※2に該当するため、「キャバレー、料理店その他これに類するもの」となる。
- ※4 設備を設けて客にダンスをさせる営業を行う施設（接待若しくは飲食の提供を行う施設又はダンススクールを除く。）を含む。
- ※5 建築基準法上の制限はないが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例（昭和59年福岡県条例第30号。以下、「風営法施行条例」という。）により営業所の設置が制限されている地域。
- ※6 建築基準法上の制限はないが、ナイトクラブ営業のうち低照度飲食店営業以外のものであって深夜（午前0時から午前6時まで）にわたって客に酒類を提供するものは、風営法第2条第11項で「特定遊興飲食店営業」として規制されるため、風営法施行条例により営業所の設置を許容する地域が定められている。
- ※7 建築基準法上の制限はないが、営業の種類によっては風営法施行条例により、営業が禁止されているものがある。
- ※8 建築基準法上の制限はないが、風営法施行条例により、営業が禁止されている。
- ※9 建築基準法上の制限はないが、深夜における酒類提供飲食店に該当する場合に風営法施行条例により営業所の設置が制限されている地域。

＝備 考＝

風営法に係る営業は、風営法に基づく許可又は届出が必要です。
 上記以外にも風営法で学校、病院等からの距離による制限等、一部の地域では営業所の設置が制限されています。
 風営法については、所轄警察署にお問い合わせ下さい。

関係条文	法第48条
関 連	国住指第1043号（平成27年6月24日） 国住指第4371号、国住街第179号（平成28年3月15日）

年 度	分 類	番 号
令2	集团	002

同一敷地内に危険物を貯蔵する建築物が複数ある場合の用途規制について

＝要 旨＝

同一敷地内に危険物を貯蔵する建築物が複数ある場合、敷地全体の貯蔵量について用途規制を適用する。

＝内 容＝

危険物を貯蔵する用途上不可分な建築物が複数あり、建築物毎に貯蔵物が異なる場合は、敷地全体の貯蔵又は処理に供する数量に関して令第 130 条の 9 を適用する。

なお、同条第 2 項により令第 116 条第 3 項を準用する際も、2 種類以上の危険物を同一の敷地内に貯蔵する場合は、それぞれ当該各欄の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が敷地全体で 1 以下であることとする（準住居地域又は商業地域における令第 130 条の 9 第 1 項の表の (1) に掲げる危険物の貯蔵は除く）。

＝備 考＝

関係条文	法第 48 条、令第 116 条、令第 130 条の 9、法別表第 2
関 連	昭 28 例規第 327 号

年 度	分 類	番 号
18	集団	003

第 1 種低層住居専用地域内において、仏壇製作所兼用住宅はアトリエ又は工房に該当するか。また、建築可能な美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房とはどのようなものか。

= 要 旨 =

仏壇製作所は、令第 130 条の 3 第 7 号に該当せず、建築不可。

= 内 容 =

第 1 種低層住居専用地域内で建築可能な兼用住宅で、仏壇製作所に該当すると考えられるものとしては、令第 130 条の 3 第 1 項第 7 号に規定されている美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房が考えられる。

建築大辞典によるとアトリエ(工房)は、「創造的仕事をする人が個人的に自分の制作活動を行う施設・・・。」とあり、仏壇製作所はこれに該当しないものと考えられる。又、工芸品とは、実用品に美術的意匠をくわえたものである。

第 1 種低層住居専用地域内で建築可能な美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房は、騒音の発生が少ない小規模の民芸製作、染め物、美術制作、陶器等で個人が創造的製作活動として行っているものに限る。

= 備 考 =

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集 団	004

第 1 種低層住居専用地域内において、地方公共団体（市町村）が管理する考古、歴史資料館は、建築可能か。

=要 旨=

法別表第 2（い）項第 4 号に該当として、原則、建築可能。

=内 容=

法別表第 2（い）項第 4 号の「学校、図書館その他これらに類するもの」とは、低層住居専用地域の良好な環境を害するおそれがなく、また、通常時において、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのない教育的な目的を持つ建築物をいう。（昭 46 例規第 966 号）

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	昭 46 例規第 966 号

年 度	分 類	番 号
14	集团	005

第 1 種低層住居専用地域内において、鉄道駅は建築可能か。また、店舗が併設された場合はどうか。

=要 旨=

法別表第 2 (い) 項第 9 号の規定により定める公益上必要な建築物として、令第 130 条の 4 第 5 号トに該当するとして建築可能。

=内 容=

昭 45 建告第 1836 号により、令第 130 条の 4 第 5 号トの都市高速鉄道に該当するものとして、執務の用に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートル以内であれば建築可能とする。

また、店舗は 50 平方メートル以内であれば、法別表第 2 (い) 項第 10 号の附属建築物として取り扱う。

=備 考=

執務の用に供する部分とは駅の事務室、待合室、荷捌所等の部分のことをいう。

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	昭 45 建告第 1836 号、平 12 建告第 2465 号

年 度	分 類	番 号
14	集団	006

第1種低層住居専用地域内において、犬猫病院は建築可能か。また、犬猫美容院兼用住宅、ペットショップ兼用住宅は建築可能か。

＝要 旨＝

犬猫病院は診療所に該当せず。ペットショップは日用品の販売を主たる目的とした店舗に該当せず。犬猫美容院は理髪店美容院に該当せず。いずれも建築不可。

＝内 容＝

法別表第2(イ)項第8号に診療所があげられているが、ここでいう診療所は医療法に規定されているものと解されている。医療法によれば「診療所」とは、「医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの」とされている。

これにより、医療法による診療所は人を診療の対象としていることが明らかであり、犬猫の診療を同等と解することは無理である。(『質疑応答集』P.4393)

理髪店、美容院も同様に理容士法、美容士法による人を対象としたものであると考えられ、犬猫の美容院は該当しない。

よって、3階以上を当該用途に供してなく、延べ面積が1500平方メートル以下であれば第2種中高層住居専用地域で建築可能。

延べ面積が3000平方メートル以下であれば第1種住居地域で建築が可能となる。

なお、ペットショップは令第130条の5の3第1項第2号に該当し、第1種中高層住居専用地域で建築可能。ただし、繁殖を目的としたものについては畜舎として取り扱う。

＝備 考＝

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	質疑応答集

年 度	分 類	番 号
14	集团	007

第1種低層住居専用地域内において、ペット（犬、猫）の納骨堂は法別表2（い）項第5号の「その他これらに類するもの」と取り扱い建築可能か。

=要 旨=

原則として、建築不可。

=内 容=

法別表第2（い）項第5号に該当するものは、主として宗教の教義を究め儀式行事を行うことの用に供される建築物であり、納骨堂は該当しない。なお、法別表2（い）項第5号に附属すると認められる納骨堂は、墓地、埋葬に関する法律（昭和23年法律第48号）に規定されている納骨堂と考えられ、ペット用の納骨堂は、これに該当しない。

=備 考=

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	昭48例規第1084号、14集団007、14集団009

年 度	分 類	番 号
14	集団	008

第 1 種低層住居専用地域内において、建築可能な教会、修道院とはどのようなものか。また、これらに附属する納骨堂は、建築可能か。

＝要 旨＝

建築可能な教会、修道院は、原則として宗教法人法に基づき設立認証を受けた団体等の施設が該当する。また、神社、寺院、教会、修道院その他これらに類するものに附属すると認められる納骨堂は、法別表第 2 (い) 項第 10 号に該当するとして建築可能。

＝内 容＝

法別表第 2 (い) 項第 5 号でいうところの建築物は、原則として、宗教法人法に基づき設立認証を受けた団体等の施設が該当する。ただし、信教の自由に鑑み、主として宗教の教義を究め、儀式行事をおこなうことに供される建築物で規模、利用状況などによっては、行政経営企画課公益法人・宗教係と協議のうえ、建築可となるものもあると思われる。

また、これらに附属する納骨堂は、法別表第 2 (い) 項第 10 号に該当するものとして差し支えない。

＝備 考＝

宗教法人法（昭和 26 年 4 月法律 126 号）

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	昭 48 例規第 1084 号、14 集団 008

年 度	分 類	番 号
14	集団	009

第 1 種低層住居専用地域内において、貸店舗付き住宅の建築は可能か。

=要 旨=

住宅部と非住宅部が構造的かつ機能的に一体でなく、用途的に分離しがたいものでない貸店舗付き住宅については、建築不可。

=内 容=

第 1 種低層住居専用地域内に 1 階が貸店舗、1 階一部と 2 階が自己用の住宅の下記建築は可能か。
1 階及び 2 階は内部において出入りは出来ない。
1 階部分の店舗は令第 130 条の 3 に該当するものとする。

法別表第 2 (い) 項第 2 号の「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」とは、住宅部と非住宅部が構造的かつ機能的に一体となっていて、用途的に分離しがたいものであり、住宅が主たる用途でなくてはならない。(『質疑応答集』P. 4390)

したがって、機能的に一体となっていない建築物については、建築不可である。

1 階及び 2 階の内部において出入りが出来て、機能的に一体となっているもので、建物全体を賃貸する場合においては、建築可能。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	質疑応答集

年 度	分 類	番 号
14	集团	011

第 1 種低層住居専用地域内において、農業用倉庫は住宅に附属するものとして建築可能か。また、住宅と別敷地の場合はどうか。

=要 旨=

自己用の農業用倉庫は、法別表第 2 (い) 項第 10 号に該当として建築可能。別敷地の場合、原則として建築不可。ただし、やむを得ない事情で別敷地になった場合などで、周辺が田畑に利用されている場合に限り、個別に判断し同一敷地の場合と同様の取り扱いとすることもある。

=内 容=

平 11 県指第 1011 号 (建築都市部建築指導課長通知)

1. 主旨

令第 130 条の 3 において、兼用住宅の兼用部分に係る面積及び用途制限の規定があるが、農業用倉庫等については、古来からの農業実態や農業集落の都市計画の策定状況等を勘案し、第 1 種低層住居専用地域内の一定の農業用倉庫については、法別表第 2 (い) 項第 10 号の附属建築物に該当するものとして取り扱うよう整理統一するものです。

2. 第 1 種低層住居専用地域内に建築することができる「一定の農業用倉庫等」について

1) 倉庫等の様態

- ・農機具、農作物等の倉庫や手作業の農作業場は建築可とする。
- ・農業経営の近代化に伴い、乾燥・脱穀等の一連の農作業に原動機が使用されている一般的な状況に鑑み、原動機を使用する自家用作業場は建築可とする。

2) 床面積

- ・農業用倉庫等の床面積については、自家用規模に相応しい限りにおいては制限は設けない。

3) 立地条件

- ・既存農業集落内に建築されるものに限る。

4) その他

- ・畜舎、自動車車庫は別途規制による。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2	年度	分類	番号
関 連	昭 28 例規第 1204 号、平 11 県指第 1011 号	14	集団	012

第 1 種低層住居専用地域内において、小学校低学年を対象とした学童保育所は建築可能か。

=要 旨=

原則として、法別表第 2 (い) 項第 9 号の規定により定める公益上必要な施設として、令第 130 条の 4 第 1 項第 2 号に該当するものとして建築可能。

=内 容=

令第 130 条の 4 第 1 項第 2 号の地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものに該当するものとして差し支えない。

また、近年の学童保育所の実態から、小学校の敷地内あるいは校舎の空き教室を利用するケースもあり、当該小学校の生徒のみが利用する施設の場合については、小学校と不可分として取り扱っても差し支えない。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集団	013

第 1 種低層住居専用地域内において、整骨院は建築可能か。

=要 旨=

あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定されるあん摩業等の「施術所」も診療所と解されるため建築可。

=内 容=

医療法でいう医業に類似するあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定されるあん摩業等の「施術所」も「診療所」に含まれると解して差し支えない。（『質疑応答集』P. 4462）

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	質疑応答集、14 集団 007

年 度	分 類	番 号
14	集団	014

第 1 種低層住居専用地域内において、長屋形式店舗兼用住宅の建築は可能か。

=要 旨=

1 敷地内の 1 建築物であれば、合計の延べ面積で規定される。したがって、全体で兼用部分が 50 平方メートル以下であれば、建築可。

=内 容=

主たる用途が住宅（共同住宅でない）であり、兼用部分の用途が令第 130 条の 3 第 1 項各号のいずれかに該当しかつ建築物全体の延べ面積の 2 分の 1 未満であれば、1 敷地内の 1 建築物として取り扱い、建築物全体で兼用部分が 50 平方メートル以下であれば、建築可。（『質疑応答集』P. 4390）

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	質疑応答集

年 度	分 類	番 号
14	集団	015

第 1 種低層住居専用地域内において花屋（附属とみなされる小規模な園芸部分を含む）兼用住宅は建築可能か。

= 要 旨 =

法別表第 2（い）項第 2 号の規定により定める令第 130 条の 3 第 1 項第 2 号の日用品の販売を主たる目的とする店舗に該当するとして、差し支えない。

= 内 容 =

花屋（附属とみなされる小規模な園芸部分を含む）兼用住宅については、立法の主旨から近隣住民に対するサービスを旨とし、近隣の良好な住環境を阻害しない店舗と考えられ、令第 130 条の 3 第 1 項第 2 号の日用品の販売を主たる目的とする店舗に該当するとして、差し支えない。

= 備 考 =

関係条文	法第 48 条、法別表第 2、昭 45 例規第 1055 号
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集団	016

第1種低層住居専用地域内で建築可能な兼用住宅のうち、令第130条の3第1項第2号の「食堂」とはどのようなものか。

＝要 旨＝

令第130条の3第1項第2号の「食堂」とは、食事を提供することを主目的にするものに限る。よって、飲酒を主目的としたものは食堂と見なせない。

＝内 容＝

日本標準産業分類では、中分類76（飲食店）の区分があり、これを参考とすると、建築可能な飲食店は、中分類76飲食店の中で、風営法第2条第1項に該当する料理店や飲酒を主とした建築物、管理などを行う事業所以外のものに該当する。

中分類76—客の注文に応じ調理した飲食料品、その他の食料品、アルコールを含む飲料をその場所で飲食させる事業所および主としてカラオケ、ダンス、ショー、接待サービスなどにより遊興飲食させる事業所が分類される。

風営法第2条第1項・・・キャバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業。

【建築可能な例】

食堂、レストラン : 食堂、大衆食堂、お好み食堂 等

専門料理店 : 天ぷら料理店、うなぎ料理店、川魚料理店、精進料理店、鳥料理店、釜めし屋、お茶漬屋、にぎりめし屋、沖縄料理店、とんかつ料理店、郷土料理店、かに料理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店、グリル、レストラン、フランス料理店、ロシア料理店、イタリア料理店、中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、中華そば店、餃子店、朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店、焼肉店 等

そば、うどん店 : そば屋、うどん店

すし店 : すし屋

喫茶店 : 喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、スナック（喫茶を主とするもの）

その他の一般飲食店 : 大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、お好み焼屋、ハンバーガー店（その場所で飲食させるもの）

【建築不可能な例】

料亭 : 料亭、割ぼう料理店、待合

バー、キャバレー、ナイトクラブ : バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ

酒場、ビアホール : 大衆酒場、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、ビアホール

＝備 考＝

近隣住民の日常生活に必要なサービス施設で近隣住環境を阻害しない程度のもの（『質疑応答集』P.4391）の主旨から営業時間が深夜（概ね22:00）に及ばないこと。

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	質疑応答集 日本標準産業分類

年 度	分 類	番 号
令2	集団	003

第 1 種低層住居専用地域内において「スーパー銭湯」は建築可能か。

=要 旨=

スーパー銭湯には、公衆浴場部門のほかに飲食部門等が併用するので、原則建築不可。

=内 容=

スーパー銭湯は、公衆浴場部門のほかに飲食部門等を併用するので建築不可。
ただし、公衆浴場の附属するものとして自動販売機だけの販売で、休憩室等を含めた面積が 50 平方メートル以下であれば、公衆浴場の一部とみなして建築の可能性もある。
また、ヘルスセンター等は公衆浴場に包含されない用途があるため建築不可。

※ 名古屋市の裁判事例

建築物概要

公衆浴場の他に休憩コーナー、マッサージコーナー、飲食コーナー、厨房があり公衆浴場以外の部分の床面積が 50 平方メートル程度。駐車台数 171 台、来客想定（土日祝）車 900 台、2000 人以上

名古屋市の判決は公衆浴場部門以外についても、50 平方メートル程度であったため附属として認められ、建築基準法上では「合法」であった。しかし、広範囲からの集客を目的とする点で、受忍限度を超えていると判断され、建築差し止めの命令を受けた。その後、駐車場計画を見直すことによって、建築工事が再開し、営業されている。

名古屋市の裁判事例を考慮すると、一般的には、駐車場が広く周辺に与える影響が大きいと考えられ、駐車場への出入り口が、住宅地の生活道路をさげ幹線道路にあるなど周辺に配慮した計画が必要であると思われる。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2、昭 34 例規第 126 号
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集 団	018

第 1 種低層住居専用地域内において無線電話中継鉄塔の附属建築物は建築可能か。

=要 旨=

第 1 種低層住居専用地域内において無線電話中継鉄塔の附属建築物は、令第 130 条の 4 に該当する施設として取り扱う。

=内 容=

第 1 種低層住居専用地域内において無線電話中継鉄塔の附属建築物は、昭 45 建告第 1836 号の電気通信交換所として、令第 130 条の 4 第 5 号に該当する施設として取り扱う。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、令第 130 条の 4、法別表第 2
関 連	昭 45 建告第 1836 号

年 度	分 類	番 号
16	集団	006

第 1 種、第 2 種低層住居専用地域内において、自転車駐輪場は建築可能か。

=要 旨=

建築物に附属しない単独の自転車駐輪場は、原則、建築不可。

=内 容=

建築物に附属しない単独の自転車駐輪場は、令第 130 条の 4 にある公益上必要な建築物に該当しないので、原則、建築不可。

ただし、放置自転車の防止や駅周辺など地域の状況等を考慮し、公益上必要な施設であると判断できるものであれば、法第 48 条ただし書きの許可で対応が可能な場合もある。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2、令第 130 条の 4
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	集団	007

第 1 種低層住居専用地域内において、建築可能な兼用住宅に附属する建築物とはどのようなものか。

=要 旨=

法別表第 2 (い) 項第 2 号に係る同項第 10 号の取扱いは以下のとおりとする。

=内 容=

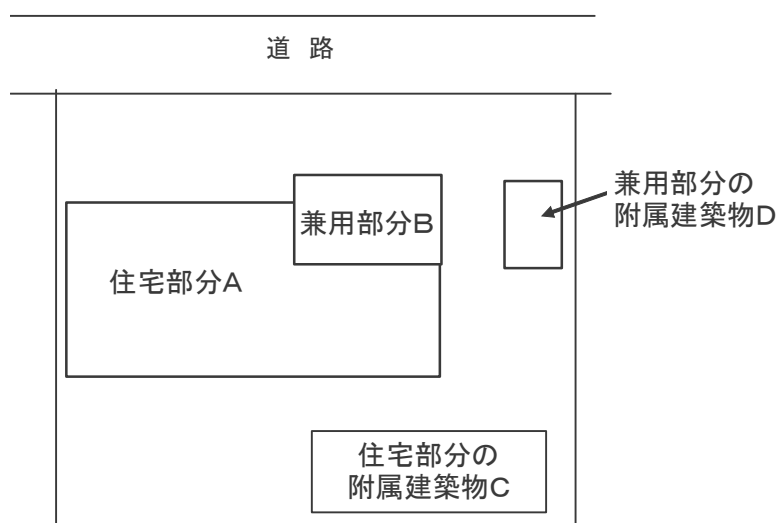
法別表第 2 (い) 項第 2 号 (住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもので政令に定めるもの) の建築物に附属する建築物は次のとおりとする。(令第 130 条の 5 に規定されている附属建築物は除く。)

■住宅の用に供する附属建築物

建築可能。ただし、附属建築物の面積が住宅部分の面積以上となるような場合は、原則として、建築不可。

■兼用部分の用に供する附属建築物

兼用部分と兼用部分の用に供する附属建築物の床面積の合計が、延べ面積の 2 分の 1 未満かつ 50 平方メートル以下の範囲内で、建築可能。(以下の図参照のこと)



$$\{(A+B+C+D) \div 2\} > (B+D)$$

かつ

$$(B+D) \leq 50 \text{ 平方メートル}$$

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
16	集団	008

第1種中高層住居専用地域内において新聞販売店は建築可能か。また、第1種・第2種低層住居専用地域又は田園住居地域内で新聞販売店兼用住宅は、建築可能か。

=要 旨=

第1種中高層住居専用地域内は、法別表第2(は)項第5号に該当するため、原則、建築可能。
第1種・第2種低層住居専用地域又は田園住居地域内では、原動機を使用しない新聞販売兼用住宅について法別表第2(い)項第2号に該当するものとして建築可能。

=内 容=

建築基準法では、物品販売業を営む店舗について定義がないため、『日本標準産業分類』を参考にすると、新聞集配業は、小分類で「新聞小売業」(大分類I—小売業、中分類60—その他の小売業)に該当すると思われる。

新聞小売業の内訳として、新聞販売店及び新聞取次店と明記されて「有体的商品を販売する事業所・小売業」とあるので、物品販売業を営む店舗として取り扱うことが適当と考えられる。

これらのことから、法別表第2(は)項第5号の物品販売業を営む店舗に該当し、建築可能。ただし、原動機を使用する工場に該当するものは建築不可。

また、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内での新聞販売兼用住宅の建築については、平14九プロ会議において、ほとんどの特定行政庁が建築を認めていること及び第2種低層住居専用地域でコンビニエンスストアを許容(法別表第2(ろ)項第2号)していることを鑑み、近隣住民への販売を主としたものであり、周辺への環境対策等が十分なされたものであれば、原動機の使用がない新聞販売兼用住宅は、令第130条の3第1項第2号の日用品の販売を主たる目的とする店舗、又は第3号の理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗に該当するものとする。

=備 考=

関係条文	法第48条、法別表第2
関 連	

年 度	分 類	番 号
令2	集団	004

第 1 種中高層住居専用地域内において、地方公共団体が管理する総合福祉センターの建築は可能か。

=要 旨=
 周辺の居住環境を害するおそれがなく、通常時において、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのない社会教育的な施設であれば、原則として法別表第 2 (は) 項第 2 号 (複合用途の種類によっては第 7 号) に該当する。

=内 容=
 下記の総合福祉センターを第一種中高層住居専用地域内に建築できるか。
 公衆浴場、集会場 (健康診断や予防接種等を行う)、運動施設、生涯学習施設等
 規模、3,000 平方メートル
 当該用途に該当するものとして、法別表第 2 (は) 項第 2 号、第 4 号、第 7 号が考えられる。
 第 2 号は昭 52 通達第 778 号によると「その他これらに類するもの」について、周辺の居住環境を害するおそれが少ないものであること。その設立目的に教育文化的色彩が明らかで、社会教育的な活動のために設けられる施設であることとなっている。
 また、近隣社会に直接関係のないことにより第 1 種低層住居専用地域で禁止されている大学が、第 1 種中高層住居専用地域内で許容されていることから、近隣住民以外の人々の集散が許容されていると解釈できる。
 第 7 号は令第 130 条の 5 の 4 第 1 項第 1 号に税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するものとなっている。同通達によると「その他これらに類するもの」について、公共性を有する建築物のうち近隣住民のサービスのために必要な建築物となっており、町村の庁舎等も該当するとなっている。
 なお、第 4 号は社会福祉法第 2 条に定義されている施設であり、上記の総合福祉センターは、これに該当していない。
 これらを総合的に判断して、総合福祉センターは、設立目的が地域住民の生涯学習や福祉を目的としており、社会教育的な施設であると考えられる。また、公共性を有した建築物であり、地域住民のサービスのための施設であることから、騒音の発生する作業等がなく、周辺環境を害するおそれが少ない施設であれば、法別表第 2 (は) 項第 2 号 (複合用途の種類によっては、第 7 号) に該当する。
 なお、単体規定については、それぞれの用途に応じた規定が適用される。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	昭52通達第778号、昭53例規第172号、昭46例規第966号

年 度	分 類	番 号
14	集团	010

第 2 種中高層住居専用地域内においてコインランドリーの建築は可能か。

=要 旨=

サービス業用店舗として建築可能。

=内 容=

利用者が自ら機械を操作し洗濯するものであれば、工場と扱わない。
日常生活の支援という観点から、クリーニングというサービス業用店舗として取り扱って差し支えない。
ただし、クリーニング業を併用する場合は、工場と取り扱い建築不可。

=備 考=

引火性溶剤、重油等は、「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」で制限される場合もあるので、留意すること。

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
15	集団	009

第1種住居地域においてビリヤード場は建築可能か。

=要 旨=
通常、別表第2(ほ)項第2号、第3号に該当せず建築可能。
ただし、酒類の提供や併用部分がある場合が多いので、営業形態、併用部分の用途、附属建築物等を充分把握した上で判断すること。

=内 容=
第2(ほ)項において、ビリヤード場が該当するものとして第2号及び第3号が考えられる。
第2号の施設は、一般的に風営適化法第2条第1項第4号(マージャン屋、ぱちんこ屋等)及び第5号(スロットマシン、テレビゲーム機等)の風俗営業を営む施設(『質疑応答集P.4377の9~4378、P.4398』)と考えられ、ビリヤード場のみでは風営適化法に該当しないため、別表第2(ほ)項第2号に該当しない。
また、第3号のカラオケボックスその他これらに類するものは、騒音に対する規制を目的に設けられており、ビリヤード場は、第3号にも該当しないと考えられる。
よって、通常、別表第2(ほ)項第2号、第3号に該当せず建築可能。
ただし、酒類の提供や併用部分がある場合が多いので、営業形態、併用部分の用途、附属建築物等を充分把握したうえで判断すること。

=備 考=

関係条文	法第48条、法別表第2、平5通達第225号
関 連	質疑応答集

年 度	分 類	番 号
14	集団	022

第 2 種住居地域において運送業用の集配所は原動機を使用する工場に該当するか。

=要 旨=

法別表第 2 (へ) 項第 2 号にいう原動機を使用する工場には該当せず。全体を運送業用建築物として取り扱って差し支えない。

=内 容=

運送業用の集配所は荷造り、荷崩し等なく、配達まで運搬物の整理、保管を目的としており、工場ではないと解される。よって、全体を運送業用建築物として取り扱って差し支えない。

なお、集配所とは流通経路の末端で受持ち区域を定め、集荷と配送の両方を担う拠点施設をいい、集配送センターとは異なる。

集配送センターは、商品の集荷と配送のための流通拠点で、一般的に卸売り業者、小売業者等が単独で所有しているものが多く、保管、包装、荷造り加工などの施設を併設している。このような場合で、原動機を使用するものにおいては、法別表第 2 (へ) 項第 2 号にいう原動機を使用する工場に該当する。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	平 5 通達第 225 号

年 度	分 類	番 号
15	集 団	010

工業専用地域内における運動施設について

=要 旨=

法別表第 2 (わ) 項第 7 号及び令第 130 条の 6 の 2 により、ゴルフ練習場、バッティング練習場、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場以外の運動施設は、建築可能。

=内 容=

工業専用地域は、工業の利便を増進する事を目的としており、テニスコート、野球場、サッカー場など法別表第 2 (わ) 項第 7 号及び令第 130 条の 6 の 2 にない運動施設についても、工業生産活動の障害になる事が想定されるため、法の趣旨から建築できないのではないかと見られる。

しかしながら、法別表第 2 (わ) 項第 7 号は「・・・その他これらに類する政令で定める運動施設」とあり、令で定められた運動施設はスキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場だけとなっている。

よって、テニスコート、野球場、サッカー場などは建築可能である。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集团	003

工業専用地域内において自動車展示場は建築可能か。

=要 旨=
展示のみであれば単なる店舗であり、物品販売業を営む店舗に該当しないため建築可能。

=内 容=
建築物の用途は、どのように利用されるかによって判断すべきで、当該地において売買契約等を行わず、展示のみであれば物品販売業を営む店舗に該当しないため建築可能である。
ただし、中古車展示販売事務所のような場合は、物品販売業を営む店舗に該当するので建築不可。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集团	024

工業専用地域内においてガソリンスタンドは建築可能か。

=要 旨=

ガソリンスタンドは物品販売業を営む店舗に該当するので、原則として建築不可。

=内 容=

ガソリンスタンドは物品販売業を営む店舗に該当する。(『詳解基準法 P.674』) によって、建築不可。
ただし、幹線道路沿いなど周辺の状況により、法第 48 条ただし書き許可で対応が可能な場合もある。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	詳解基準法

年 度	分 類	番 号
14	集団	025

工業専用地域内において工場併用住宅は建築可能か。

=要 旨=

工場併用住宅は法別表第 2 (わ) 項第 2 号に該当するため、原則として建築不可。

=内 容=

住宅、寄宿舍等の居住施設は環境上の配慮が必要な施設として工業専用地域に立地することが好ましくないほか、工業地としての土地利用純化の障害ともなるので禁止されており、(『逐条解説建築基準法 P. 795』) 工場併用住宅も法別表第 2 (わ) 項第 2 号に該当するため建築不可。ただし、都市計画サイドの意見によるが、用途地域の境など周辺の状態により、法第 48 条ただし書き許可で対応が可能な場合もある。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	逐条解説建築基準法

年 度	分 類	番 号
14	集団	026

工業専用地域内においてレンタルビデオ店は建築可能か。

=要 旨=

賃貸のみを行う場合は、法別表第 2 (わ) 項第 5 号に該当しないため建築可能。

=内 容=

レンタルビデオの賃貸のみを行う場合は物品販売業を営む店舗ではなく、サービス業を営む店舗と解されるため、建築可能。また、レンタルビデオ店内の一角で行う、小規模な中古ビデオ等の販売は、ビデオレンタルに附属するサービスとして取り扱って差し支えない。

=備 考=

関係条文	法第 48 条、法別表第 2
関 連	

年 度	分 類	番 号
14	集団	027

住宅団地に設けられる汚物処理場の取り扱いについて

=要 旨=

汚物処理場については立地上、住宅の敷地と異なるケースが生じるため、第1種低層住居専用地域～第1種中高層住居専用地域において必要となる手続きについて、処理能力に応じ以下のとおり取り扱う。

=内 容=

汚物処理場（機械室等）は、住宅と機能上不可分の関係にあり、附属建築物に該当することから処理対象人員 500 人以下は確認申請のみの手続きとするなど処理対象人員に応じ、下表のとおり取り扱うこととする。

	(1) 第1、2種低層、第1種中高層 住居専用地域、田園住居地域	(2) その他（都市計画区域内）
処理対象人員 500 人以下	①確認 *1	①確認
501～3,000 人 *2 *3	①用途許可（法第48条） ②確認	①確認
3,000 人超 *3	①位置許可（法第51条） ②用途許可（法第48条） ③確認	①位置許可（法第51条） ②確認

*1 確認申請上の主要用途は、「汚物処理場機械室」の表現とする。

住宅とは機能上不可分の関係にあり附属建築物に該当するが、敷地分割等により住宅と敷地が異なるため独立して確認申請が必要。

なお、処理対象住戸が上記(1)の用途地域以外にある場合は、用途許可（法第48条）が必要。

*2 処理対象人員が501人以上は、水質汚濁防止法による特定施設の届出が必要なもの。

*3 法第86条に基づく一団地認定を受けた場合には処理対象人員10,000人

なお、中高層住宅団地（市営住宅団地など）で中高層住棟のいずれかと同一敷地での申請の場合は、附属建築物であるため、3,000人（一団地認定を受けた場合には処理対象人員10,000人）までは確認のみで可能。

=備 考=

関係条文	法第48条、法第51条、法別表第2
関 連	

年 度	分 類	番 号
令 2	集 団	005

雑排水のみの処理を行う処理場も汚物処理場として法第 51 条の規定が掛かるか。

=要 旨=

雑排水のみの処理を行う処理場については、原則として法第 51 条の対象施設として取り扱わない。

=内 容=

汚物処理場とは、一般多数の家屋より生ずる汚物汚泥尿尿類を集めて浄化処理する相当の規模の設備を有するものを指称する。

雑排水のみであれば、建築基準法に基づく処理性能等の技術的基準が適用されず、むしろ水質汚濁防止法の規定が適用される。また、処理能力を人で呼称することもないため、法文上、法第 51 条の許可の対象となる処理能力 3,000 人超（一団地認定は 10,000 人超）の規定をかけることは難しいと思料される。昭和 62 年当時の環境整備局や建設省の見解では、雑排水のみの処理場については汚物処理場と見なせるため、法第 51 条の対象とすることが望ましいとの見解であったが、上記理由から雑排水のみの処理を行う処理場については、原則として法第 51 条の対象施設として取り扱わない。

=備 考=

関係条文	法第 51 条
関 連	昭 27 例規第 302 号

年 度	分 類	番 号
15	集団	006

建築物が附属していない産業廃棄物処理施設などの法第 51 条の取り扱いについて。

=要 旨=

法第 88 条第 2 項の準用により、令第 138 条第 3 項第 5 号の「工作物」とみなせるものは法第 51 条の適用を受ける。

=内 容=

法第 88 条第 2 項の準用により、令第 138 条第 3 項第 5 号の汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する「工作物」で都市計画区域又は準都市計画区域（準都市計画区域にあつては、第 1、2 種低層、第 1 種中高層住居専用地域に限る。）内にあるものは、法第 51 条の適用を受けることとなっており、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）第 8 条のごみ処理施設や第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設の設置許可が必要な施設は「その他の処理施設」として取り扱う。

=備 考=

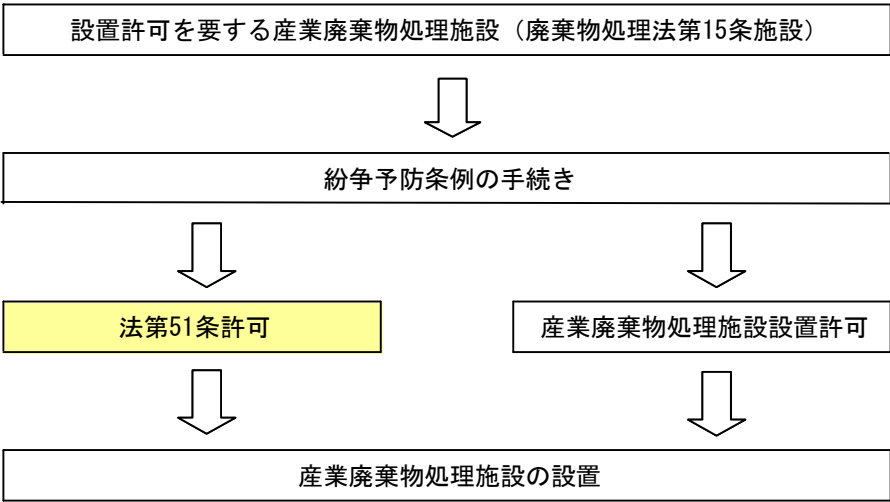
関係条文	法第 51 条
関 連	昭 47 通達第 90 号

年 度	分 類	番 号
15	集 団	007

法第 51 条の「その他の処理施設の用途に供する建築物」とは、どのようなものか。

=要 旨=
「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）」の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設が該当する。

=内 容=
法第 51 条のその他処理施設については、昭和 47 年住指発第 90 号通達により取り扱うこととする。
具体的については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）」の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設が該当する。
一般廃棄物処理施設とは、廃棄物処理法第 8 条に規定するごみ処理施設（ごみ焼却場を除く。）で一日の処理能力が 5 トン以上のものが該当する。
産業廃棄物処理施設については、廃棄物処理法第 15 条に規定する施設がこれに該当するが、工場等の敷地内に位置し、当該工場等により排出される廃棄物に限って処理を行う施設や、最終処分場については該当しない。（『質疑応答集』 P. 4667、P. 4669）
廃棄物の定義については、「占有者が自ら利用し、又は他人に有償で売却することができないために不要になった物をいい、これらに該当するか否かは、その物の性状、排出の状況、通常取り扱い形態、取引価格の有無及び占有者の意思等を総合的に勘案して判断すべきものである。」ことから、廃棄物であるかどうかについては廃棄物対策課の判断に委ねることとなる。
また、産業廃棄物処理施設については、事前に「福岡県産業廃棄物処理施設の設置に係る紛争の予防及び調整に関する条例（紛争予防条例）」の手続きが必要となるので留意すること。



=備 考=

関係条文	法第 51 条
関 連	昭 47 通達第 90 号、質疑応答集

年 度	分 類	番 号
15	集 団	008

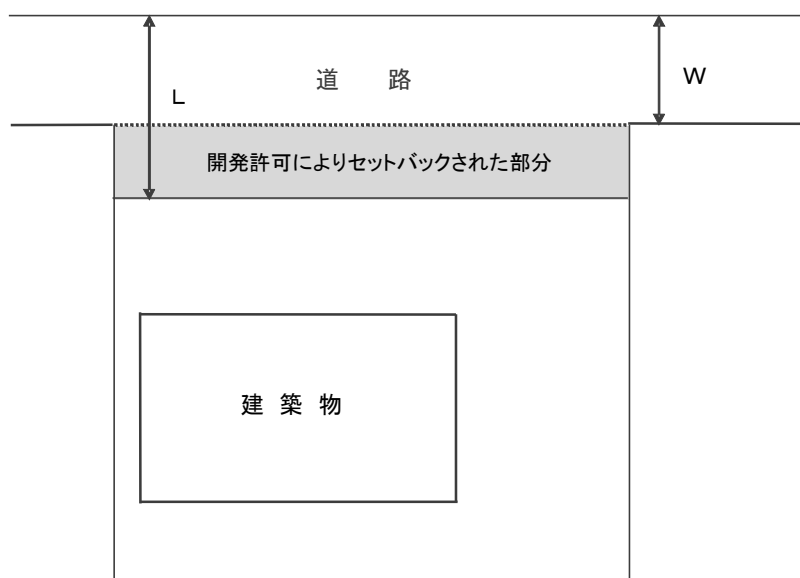
開発許可を受けて前面道路を拡幅した場合における容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員の取り扱いについて

＝要 旨＝

容積率を前面道路の幅員によって制限する意義は、道路交通等の間接的な制御及び地域のグロス容積の間接的な制御による環境の向上である。(『質疑応答集』P.4741)したがって、開発許可を受け敷地全体にわたり前面道路を拡幅した場合の容積率の限度を算定する際の道路幅員は、以下のとおりとする。

＝内 容＝

開発許可を受け、敷地の全体にわたり前面道路を拡幅した場合については、道路交通等の間接的な制御及び地域のグロス容積の間接的な制御による環境の向上を図るため、セットバックを行っていることから、拡幅後の幅員Lを容積率の限度の算定にかかる道路幅員として取り扱う。



＝備 考＝

都市計画法第 29 条に基づく開発許可道路のみ接道するときには当該道路について法第 42 条第 1 項第 4 号の指定が必要となる場合があります。

関係条文	法第 52 条
関 連	質疑応答集、15 集団 001

年 度	分 類	番 号
16	集団	003

2以上の前面道路がある場合における容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員について (1/2)

=要 旨=

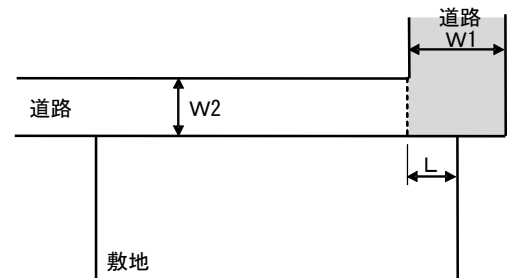
下図のような敷地において、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員のとり方は、それぞれ以下のとおりとする。

=内 容=

ケース 1

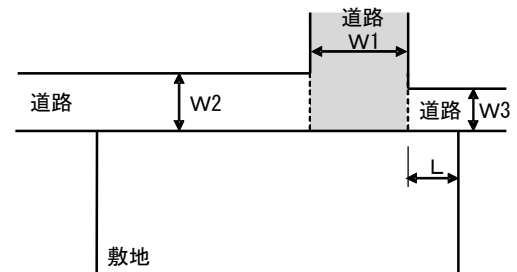
道路幅員が $W1 > W2$ であり、かつ、 $L \geq 2m$ の場合においては、幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の二つの前面道路があるもの取り扱い、敷地の前面道路の幅員は大きいほうの $W1$ とする。

なお、 L については、県条例第20条の規定にかかわらず、2メートルを基準とするものとする(以下、この項において同じ。)



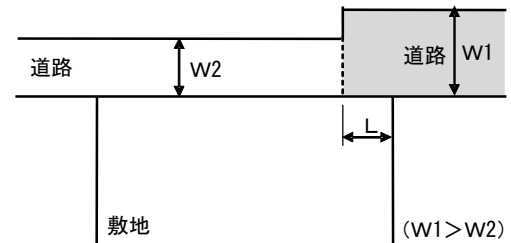
ケース 2

$L \geq 2m$ の場合においては、幅員 $W2$ 及び幅員 $W3$ の二つの前面道路があるものとし、さらに、幅員 $W1$ が幅員 $W2$ 及び幅員 $W3$ のいずれよりも大きい場合においては、幅員 $W1$ を含む三つの前面道路があるもの取り扱い。この場合における敷地の前面道路の幅員は、最大の幅員 $W1$ とする。



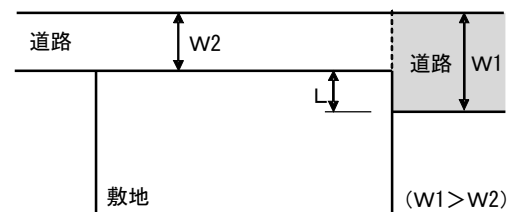
ケース 3

$L \geq 2m$ の場合においては、幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の二つの前面道路があるもの取り扱い、敷地の前面道路の幅員は大きいほうの $W1$ とする。



ケース 4

ケース 3 と同様、 $L \geq 2m$ の場合においては、幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の二つの前面道路があるもの取り扱い、敷地の前面道路の幅員は大きいほうの $W1$ とする。



=備 考=

法第52条第2項に規定する「前面道路が2以上あるとき」とは、道路の敷地に接する長さがそれぞれ2メートル以上ある場合をいう。この場合において、各道路から敷地に入出りできるかどうかは考慮しなくてもよいものとする。

なお、県条例第20条の規定は、建築物の用途又は規模の特殊性により避難又は通行の安全確保のための制限を附加したものであり、前面道路が2以上あるかどうかの判断に際しては考慮しなくてもよいものとする。

関係条文	法第52条
関 連	質疑応答集応用技術編

年 度	分 類	番 号
18	集団	002

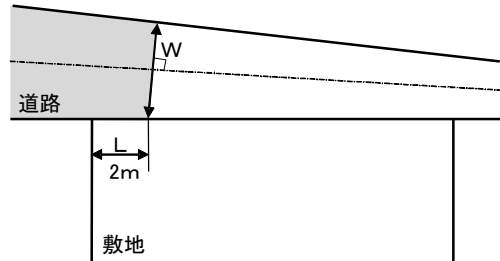
2以上の前面道路がある場合における容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員について (2/2)

=要 旨=

=内 容=

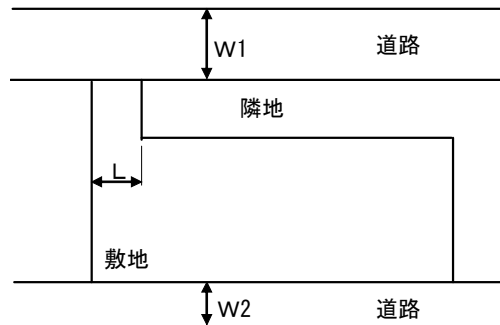
ケース5

敷地の前面道路に面する両端部分の道路幅員が異なり、かつ、幅員の切り替わる位置が明確でない場合において、実態上はケース3と差がないことから、二つの前面道路があるものとして取り扱う。二つの前面道路の接続位置は、道路幅員が大きい側の敷地端部から2メートルだけ敷地側に入り込んだ位置とみなし、この位置における幅員Wを敷地の前面道路の幅員とみなす。道路があるものと取り扱い、敷地の前面道路の幅員は大きいほうのW1とする。



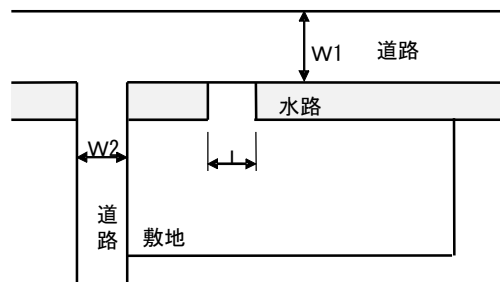
ケース6

$L \geq 2m$ の場合においては、幅員W1及び幅員W2の二つの前面道路があるものとして取り扱い、敷地の前面道路の幅員は、W1及びW2のうちいずれか大きいほうとする。



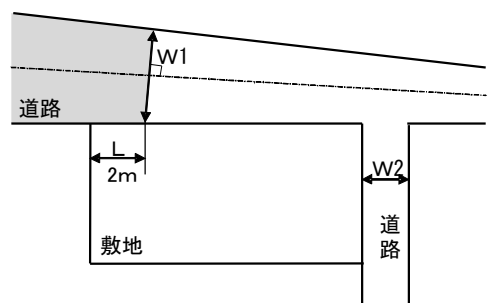
ケース7

敷地が、 $L \geq 2m$ により幅員W1の道路にも接している場合においては、幅員W1及び幅員W2の二つの前面道路があるものとして取り扱い、敷地の前面道路の幅員は、W1及びW2のうちいずれか大きいほうとする。



ケース8

ケース5の例により、幅員W1及び幅員W2の二つの前面道路があるものとして取り扱い、敷地の前面道路の幅員は、W1及びW2のうちいずれか大きいほうとする。



=備 考=

関係条文	法第52条
関 連	

年 度	分 類	番 号
18	集団	002

第 1 種、第 2 種低層住居専用地域又は田園住居地域内の外壁の後退距離を確保する外壁部分の取り扱いについて

＝要 旨＝

第 1 種、第 2 種低層住居専用地域又は田園住居地域内の外壁の後退距離を確保する外壁部分は、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面となっており、外壁があればその外面、外壁がない場合は柱の外面である。（『質疑応答集』 P. 4905）

＝内 容＝

- 1 外壁面に後付けする付柱、付梁
- 2 基礎
- 3 外壁と基礎の間の水切り
- 4 出窓（床面積に算入されないもの）
- 5 持ち出しのバルコニー（外気に十分開放されているもの）
- 6 持ち出しの屋外階段、屋外廊下（外気に十分開放されているもの）

外壁またはこれに代わる柱面とは、外壁があればその外壁、外壁がない場合は柱の外面であり、真壁や付柱等の場合など柱面ではなく、壁面が対象となる。

以上から 1、2、3、4 については、原則として外壁の面に該当しない。

また、5、6 は、屋内扱い（*1）になるものについては、当該部分を後退距離を確保する外壁部分とみなす。

＝備 考＝

（*1）屋内及び屋外扱いについては、床面積の算定方法の解説、床面積の算定方法の補足において、敷地境界線からバルコニーの先端までの距離により、25 センチメートル以上については屋外扱い、25 センチメートル未満については屋内扱いとなっている。

関係条文	法第 54 条
関 連	質疑応答集、床面積の算定方法の解説、床面積の算定方法の補足

年 度	分 類	番 号
令 2	集 団	006

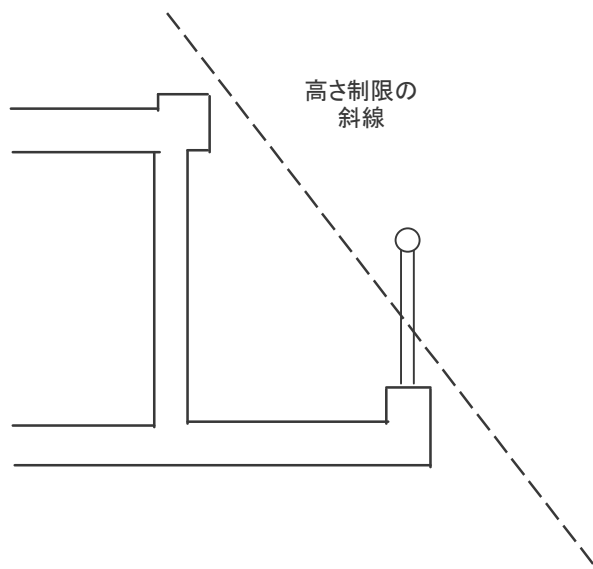
高さ制限におけるバルコニー等の手すりの取り扱いについて

=要 旨=

道路高さ、隣地高さ、北側高さ制限におけるバルコニー等の手すりの扱いは以下のとおりとする。

=内 容=

斜線制限（道路高さ、隣地高さ、北側高さ制限）にかかるバルコニー等の手すりについては、パイプ、金網等で、通風、採光の確保ができるものについては、実際上の影響が少ないので、緩和の対象とする。（『質疑応答集』P. 5080）



=備 考=

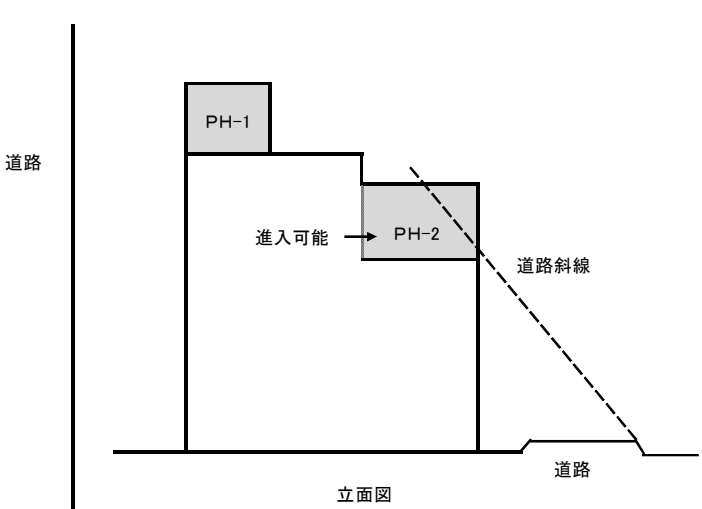
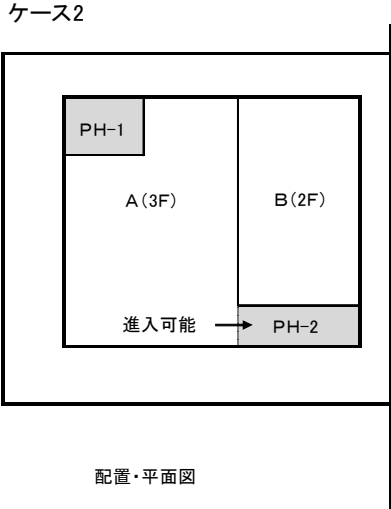
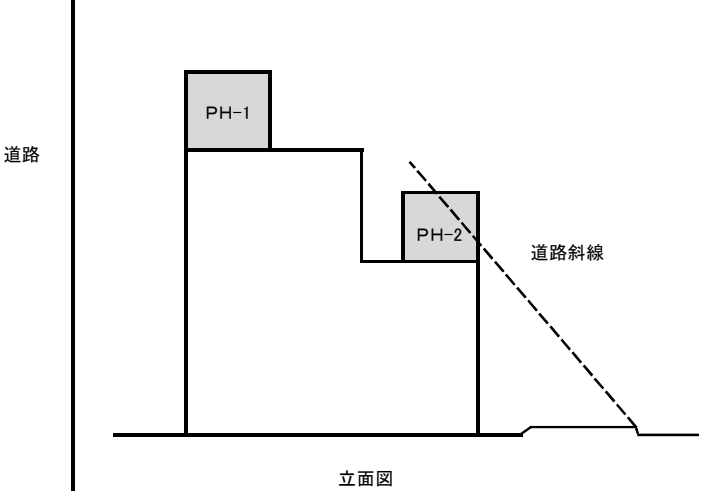
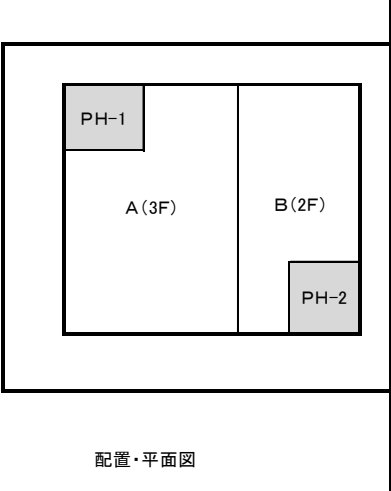
関係条文	法第 56 条
関 連	質疑応答集、平 7 主事会議

年 度	分 類	番 号
15	集団	022

道路高さ制限における建築物の高さに算入されない屋上部分の取り扱いについて

＝要 旨＝
屋上面が複数存在する場合の屋上突出物の取り扱い

＝内 容＝
ケース1



屋上突出物（PH）とは、屋上部分の階段室、昇降機棟、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する部分で、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。

また、屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面のPH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。

したがって、ケース1の場合、 $(PH-1) + (PH-2) / (A+B) \leq 1/8$ であれば、高さに算入しないため、PH-2部分は道路高さ制限を受けない。しかし、ケース2の場合は、3階部分に一体的に利用される場合は、屋上突出物とはみなされないので、PH-2部分は道路高さ制限を受けることとなる。

＝備 考＝

関係条文	法第 56 条
関 連	平 7 主事会議

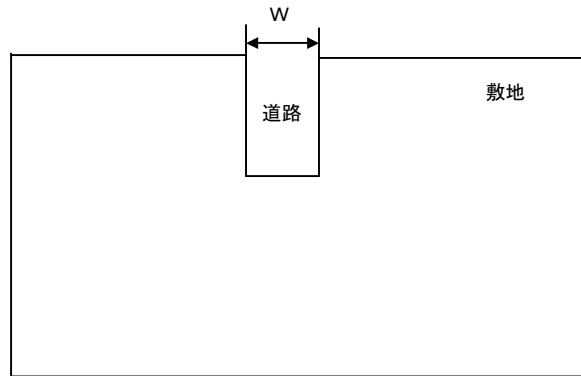
年 度	分 類	番 号
15	集団	021

行き止まり道路に接する敷地の道路高さ制限の適用について

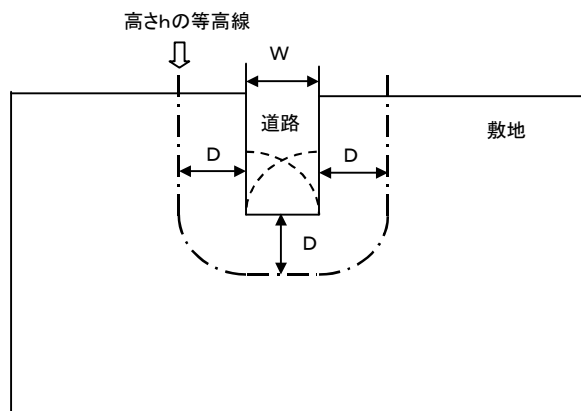
＝要 旨＝

行き止まり道路に接する敷地の道路高さ制限の適用については以下のとおりとする。

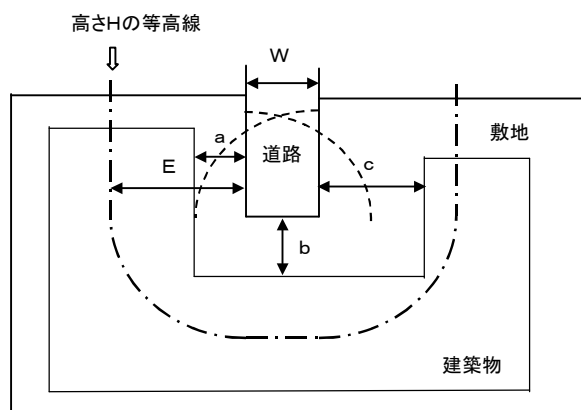
＝内 容＝



- 1 道路高さ制限斜線を受ける範囲について
- 2 道路高さ制限を適用する道路の幅員について
- 3 令第132条の適用に係る建築物の後退距離について



- 1 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)道路境界から D 離れた地点の高さ h の限度は
 $h = (W + D) \times 1.25$ (又は 1.5)



- 3 建築物と道路の最小距離を一律に適用する
左図の場合、最小距離 a を後退距離として適用する
(具体例)道路境界から E 離れた地点の高さ H の限度は
 $H = (W + E + a) \times 1.25$ (又は 1.5)

ただし $a < b < c$ とする

＝備 考＝

関係条文	法第 56 条
関 連	法規実務

年 度	分 類	番 号
15	集団	016

前面道路の形状等が複雑な場合における道路高さ制限の取り扱いについて (1/5)

=要 旨=

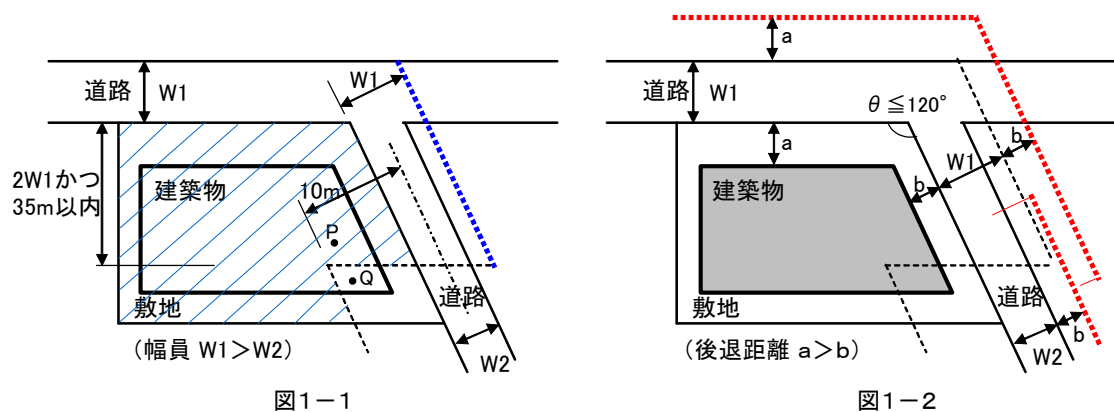
下図のような敷地において、令第132条の規定による道路高さ制限の緩和、法第56条第2項の規定による後退距離（以下、「後退距離」という。）等の取り扱いは、それぞれ以下のとおりとする。

=内 容=

ケース 1

二つの前面道路が斜めに接続する場合における令第132条第1項の区域は、幅員の最大な前面道路の道路境界線に平行に $2W1$ かつ35メートル以内の区域及びその他の前面道路の中心線から水平距離10メートルをこえる区域であり、図1-1の斜線部分がこれに該当する。したがって、当該区域については前面道路の幅員は $W1$ とみなし、その他の区域については幅員 $W2$ の道路を前面道路とする（建築物の部分Pは幅員 $W1$ の道路の高さ制限を受け、建築物の部分Qは幅員 $W2$ の道路の高さ制限を受ける。）。

後退距離は、街区の形態を整える目的から、すべての前面道路に対する最小距離 b を一律に採用するものとする。ただし、道路境界線が屈曲し、その内角が 120° 以下の場合においては、各前面道路からの最小距離 a 及び b を図1-2のようにそれぞれ採用するものとする。



=備 考=

法第56条第7項の規定による令第135条の6の道路高さ制限適合建築物の取り扱いについては、別途協議してください。

関係条文	法第56条、令第132条
関 連	質疑応答集応用技術編

年度	分類	番号
18	集団	001

前面道路の形状等が複雑な場合における道路高さ制限の取り扱いについて (2/5)

=要 旨=

=内 容=

ケース 2

道路幅員が $W1 > W2$ であり、かつ、 $L \geq 2m$ の場合においては、幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の二つの前面道路があるものと取り扱う。この場合における令第132条第1項の区域は図2-1の斜線部分とし、当該区域については前面道路の幅員は $W1$ とみなし、その他の区域については幅員 $W2$ の道路を前面道路とする。

後退距離は、道路境界線が屈曲していないため、一律に最小距離 a を採用するものとする(図2-2)。

なお、 L については、県条例第20条の規定にかかわらず、2メートルを基準とするものとする(以下、この項において同じ。)

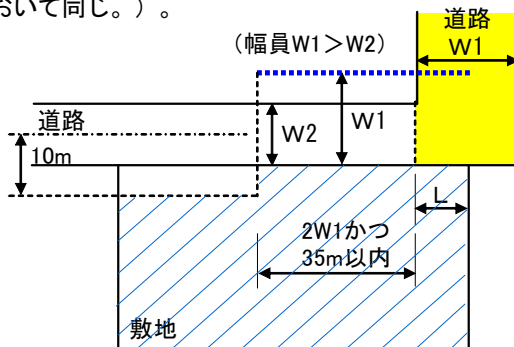


図2-1

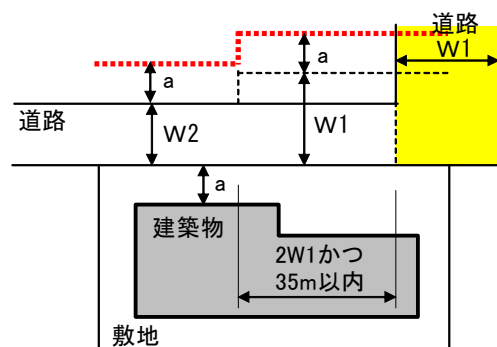


図2-2

ケース 3

$L < 2m$ の場合においては、幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の二つの前面道路があるものと取り扱う。この場合における令第132条第1項の区域は、図3-1の斜線部分とし、当該区域については前面道路の幅員は $W1$ とみなし、その他の区域については幅員 $W2$ の道路を前面道路とする。

後退距離は、道路境界線が屈曲していないため、一律に最小距離 a を採用するものとする(図3-2)。

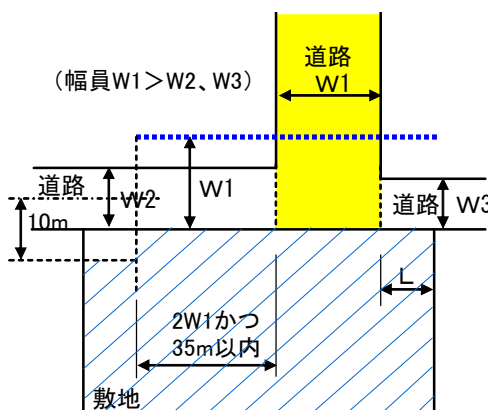


図3-1

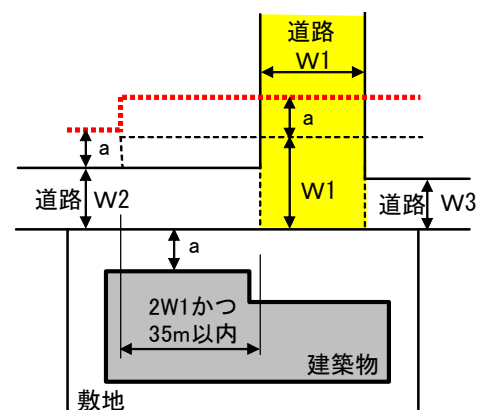


図3-2

=備 考=

令第132条第1項に規定する「前面道路が2以上ある場合」とは、道路の敷地に接する長さがそれぞれ2メートル以上ある場合をいう。この場合において、各道路から敷地に入り出ることができるかどうかは考慮しなくてもよいものとする。

なお、県条例第20条の規定は、建築物の用途又は規模の特殊性により避難又は通行の安全確保のための制限を附加したものであり、前面道路が2以上あるかどうかの判断に際しては考慮しなくてもよいものとする。

関係条文	法第56条、令第132条
関 連	質疑応答集応用技術編

年 度	分 類	番 号
18	集団	001

前面道路の形状等が複雑な場合における道路高さ制限の取り扱いについて (3/5)

=要 旨=

=内 容=

ケース4

L ≥ 2mの場合においては、幅員W1及び幅員W2の二つの前面道路があるものと取り扱う。この場合における令第132条第1項の区域は図4-1の斜線部分とし、当該区域については前面道路の幅員はW1とみなし、その他の区域については幅員W2の道路を前面道路とする。

後退距離は、道路境界線が屈曲していないため、一律に最小距離aを採用するものとする(図4-2)。

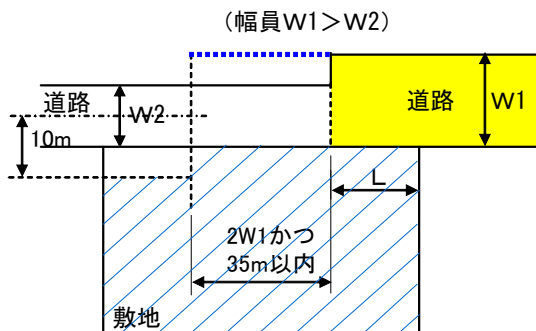


図4-1

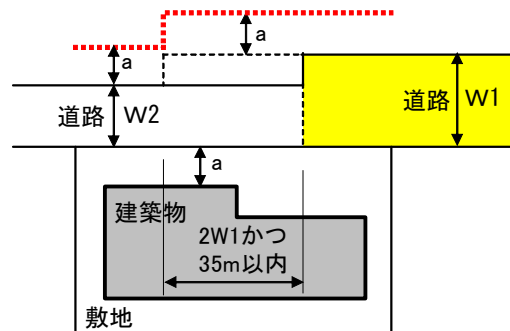


図4-2

ケース5

ケース4と同様、L ≥ 2mの場合においては、幅員W1及び幅員W2の二つの前面道路があるものと取り扱う。この場合における令第132条第1項の区域は図5-1の斜線部分とし、当該区域については前面道路の幅員はW1とみなし、その他の区域については幅員W2の道路を前面道路とする。

後退距離は、道路境界線の屈曲する内角が120度以下なので、それぞれの前面道路からの最小距離a及びbを採用するものとする(図5-2)。

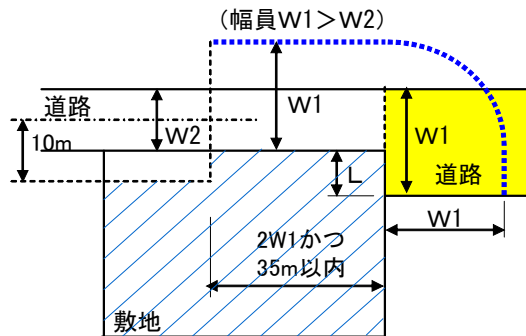


図5-1

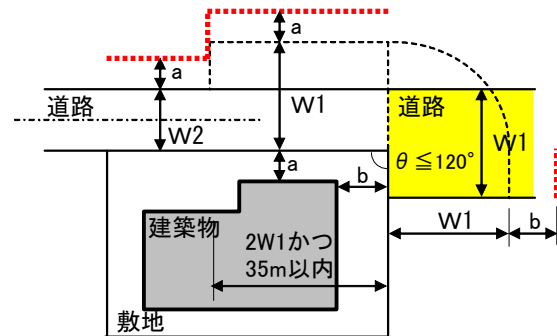


図5-2

=備 考=

関係条文	法第56条、令第132条
関 連	質疑応答集応用技術編

年 度	分 類	番 号
18	集団	001

前面道路の形状等が複雑な場合における道路高さ制限の取り扱いについて (4/5)

= 要 旨 =

= 内 容 =

ケース6

敷地の前面道路に面する両端部分の道路幅員が異なり、かつ、幅員の切り替わる位置が明確でない場合において、実態上はケース4と差がないことから、二つの前面道路があるものとして取り扱う。二つの前面道路の接続位置は、道路幅員が大きい側の敷地端部から2メートルだけ敷地側に入り込んだ位置とみなし、この位置における幅員（図6-1のW1）を令第132条第1項の「幅員の最大な前面道路」の幅員とするものとする。令第132条第1項の区域は図6-1の斜線部分とし、当該区域については前面道路の幅員はW1とみなし、その他の区域についてはその接する前面道路のみを前面道路とする。

なお、W1、W2、W3・・・と複数の道路があるものとしての令第132条の規定による緩和は認めないものとする。

後退距離は、道路境界線が屈曲していないため、一律に最小距離 a を採用するものとする（図6-2）。

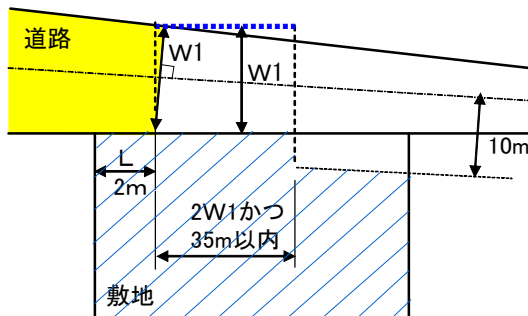


図6-1

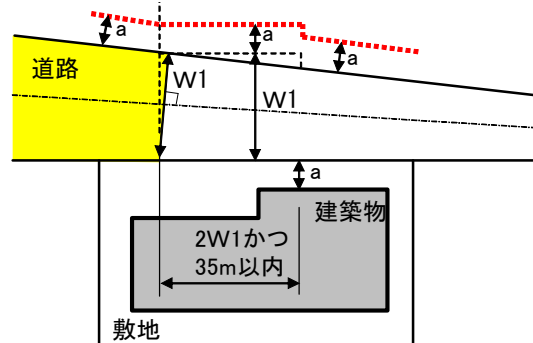


図6-2

ケース7

道路高さ制限は前面道路からの高さ制限であるので、下図のような路地状敷地の場合において、前面道路の幅員Wによる高さ制限が敷地全体（図7-1の斜線部分）に適用される。

後退距離は、隣地の敷地との位置関係にかかわらず、前面道路境界線から最小距離 a による（bではない）ものとする（図7-2）。

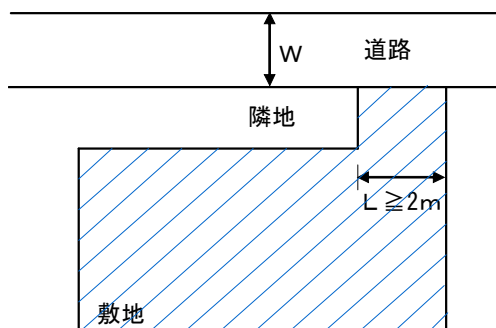


図7-1

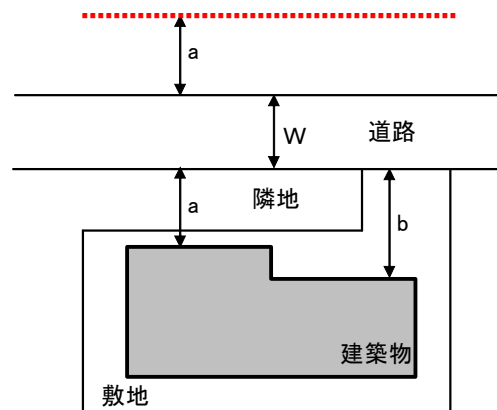


図7-1

= 備 考 =

関係条文	法第56条、令第132条
関 連	質疑応答集応用技術編

年度	分類	番号
18	集団	001

前面道路の形状等が複雑な場合における道路高さ制限の取り扱いについて (5/5)

=要 旨=

=内 容=

ケース8

敷地が、 $L \geq 2m$ により幅員 $W1$ の道路にも接している場合においては、幅員 $W1$ 及び幅員 $W2$ の二つの前面道路があるものとする。この場合における令第132条第1項の区域は、図8-1の斜線部分とし、当該区域については前面道路の幅員は $W1 + A$ とみなし、その他の区域については幅員 $W2$ の道路を前面道路とする。

幅員が $W1 + A$ とみなされる道路からの後退距離は、敷地が当該道路に接している位置にかかわらず、当該道路のみなし道路境界線から最小距離 a による（ b ではない）ものとする（図8-2）。

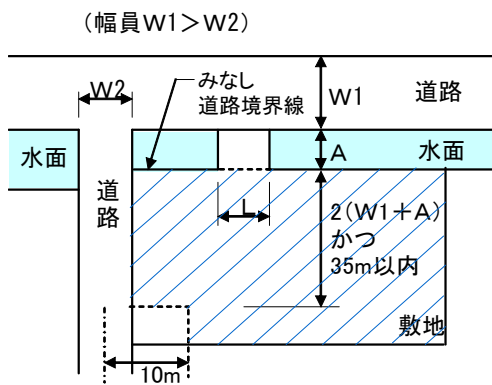


図8-1

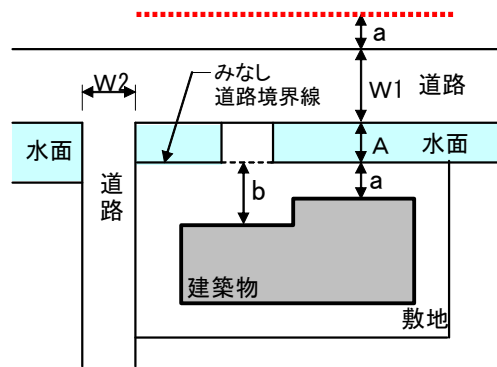


図8-2

=備 考=

関係条文	法第56条、令第132条
関 連	質疑応答集応用技術編

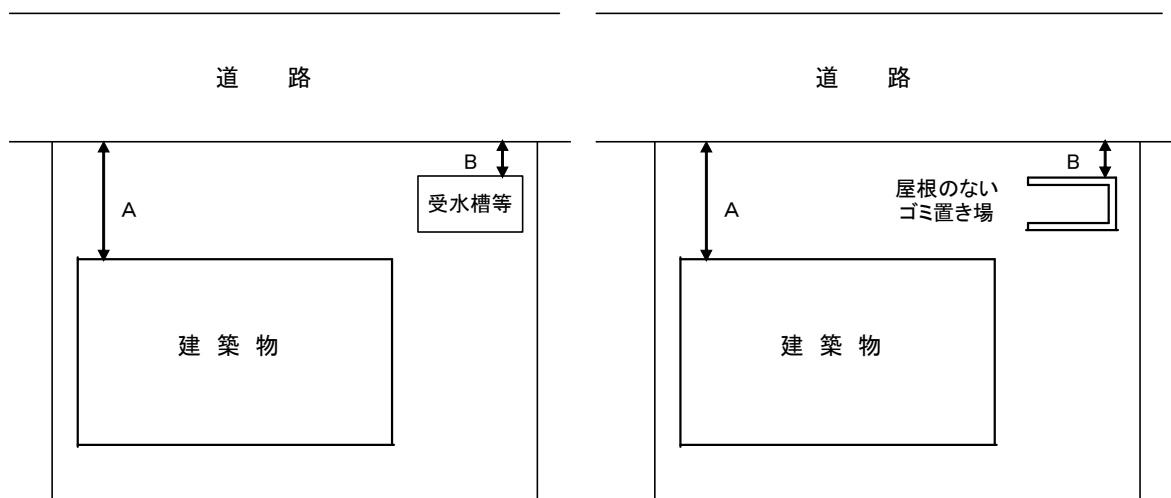
年 度	分 類	番 号
18	集団	001

道路高さ制限に係る令第 130 条の 12 の後退距離について

=要 旨=

建築物に附属する受水槽、民生用ガスバルク及びごみ置き場の取り扱いは以下のとおりとする。

=内 容=



建築物に設ける建築設備は建築物と定められており、建築設備に該当する受水槽、民生用ガスバルク等については、令第 130 条の 12 の適用に関して、物置その他これに類する用途に供する建築物の部分（この場合、床面積は 0 平方メートル）として取り扱い、後退距離は B となる。ただし、令第 130 条の 12 第 1 号の要件に該当するものであれば、A を後退距離として取り扱う。

また、屋根のないごみ置き場で、道路に沿って設けられるものは、令第 130 条の 12 の適用に関して塀として取り扱い、後退距離は B となる。ただし、令第 130 条の 12 第 3 号の要件に該当するものであれば、A を後退距離として取り扱う。

=備 考=

関係条文	法第 56 条、令第 130 条の 12
関 連	

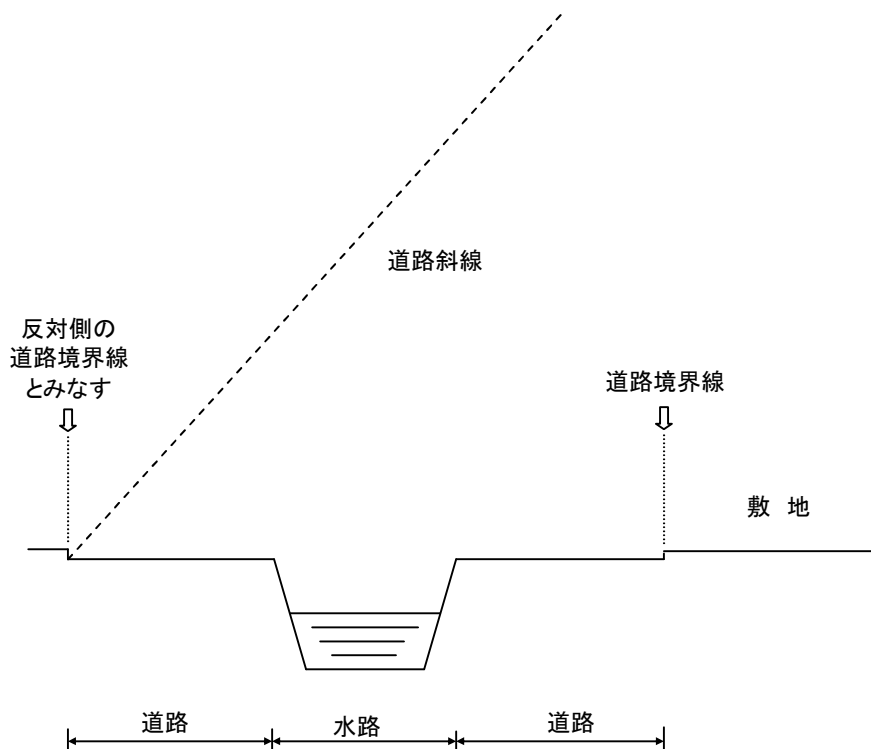
年 度	分 類	番 号
16	集 団	002

前面道路の反対側に水路、道路等が接続する場合の道路高さ制限の緩和について

=要 旨=

前面道路の反対側に「公園、広場、水面その他これらに類するもの」がある場合は緩和できるが、その主旨から考えて、それらが空地の状態が担保できるものに限るなど、緩和の乱用は避けるべきである。したがって、公的機関が管理するものであれば空地として確保されると考えられ、このような場合は、前面道路の反対側の境界線は、接続する水路、道路等の反対側の境界線にあるものとみなす。

=内 容=



道路高さ制限の緩和における注意点

- ・「河川」は水面とみなす。
- ・「水路」は公的管理に属するものであれば、水面とみなして緩和を適用できる。
- ・「河川管理道」、「里道」、「公衆用道路」、「法第 42 条道路ではない市町村道」などの空地は、目安として幅が 1 メートル以上あるものについては「その他これらに類するもの」とみなして緩和できる。
- ・「公園」は、都市公園法又は自然公園法に基づく公園に限り緩和の対象とする。
- ・「広場」は、都市計画事業による駅前広場など公共性及び担保性の高い空地を緩和の対象とする。
- ・「線路敷」の場合、敷地が運転保安に関する施設、プラットホームもしくは跨線橋または高架の線路敷に面する場合は、駅舎等の建築物が建築される計画が明らかな場合を除き緩和して差し支えない。なお、駅舎は建築物であり、高さ制限の主旨に相容れないので緩和の対象としない。

=備 考=

関係条文	法第 56 条、令第 134 条
関 連	昭 46 年通達 1164 号、防避解説、16 総則 006

年 度	分 類	番 号
15	集 団	019

河川と建築物の敷地が近接する場合の日影高さ制限の適用について

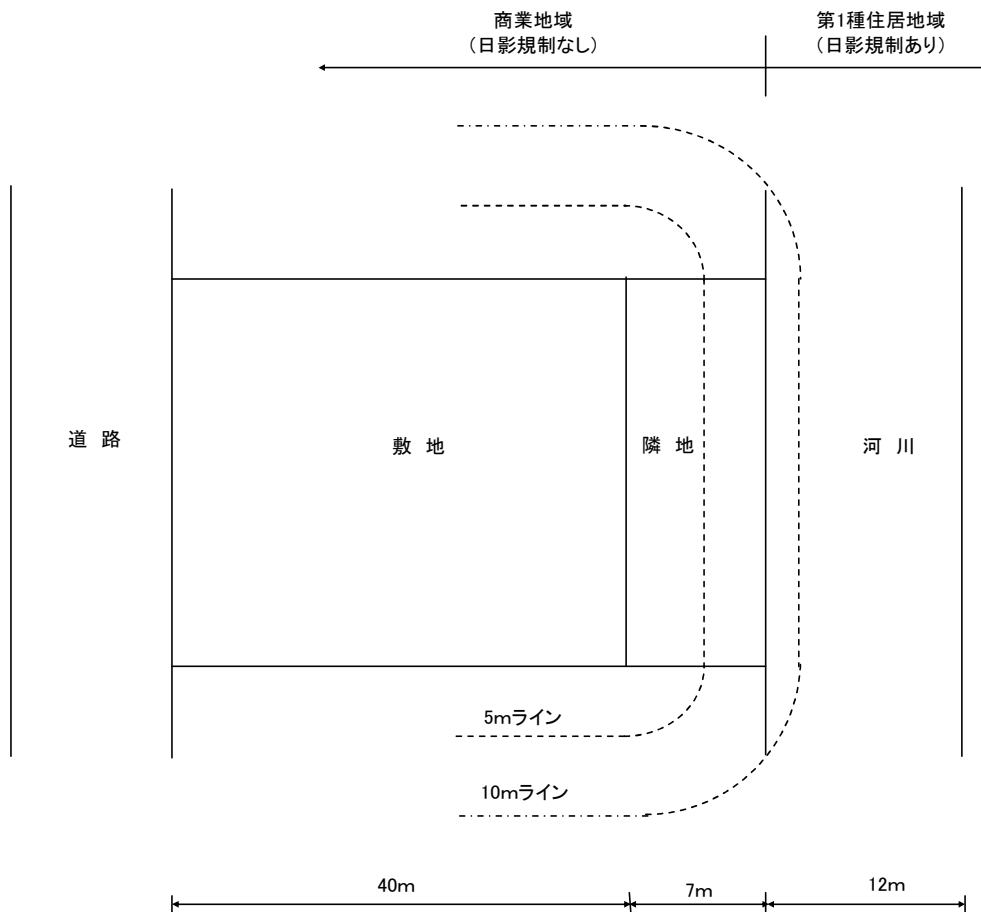
=要 旨=

敷地と河川が狭小な土地を挟んで近接しており、法別表 4 (に) 項に規定する敷地境界線から水平距離 10メートルの線（以下「10メートルライン」という。）が河川の中に位置する場合については、法第 56 条の 2 第 3 項の規定は適用できない。

=内 容=

下図のように、敷地及びその隣接地は日影規制を受けないが、河川は日影規制を受ける用途地域内にあり、かつ、10メートルラインが河川の中に位置する（すなわち敷地境界線から水平距離が 10メートルを超える範囲が河川の中にも生じる）場合の取り扱いである。

法第 56 条の 2 第 3 項の規定は、建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合の緩和措置であり、敷地と河川の間が狭小であっても隣地があるような場合については、法第 56 条の 2 第 3 項の規定の適用はできない。



=備 考=

関係条文	法第 56 条の 2、令第 135 条の 12
関 連	

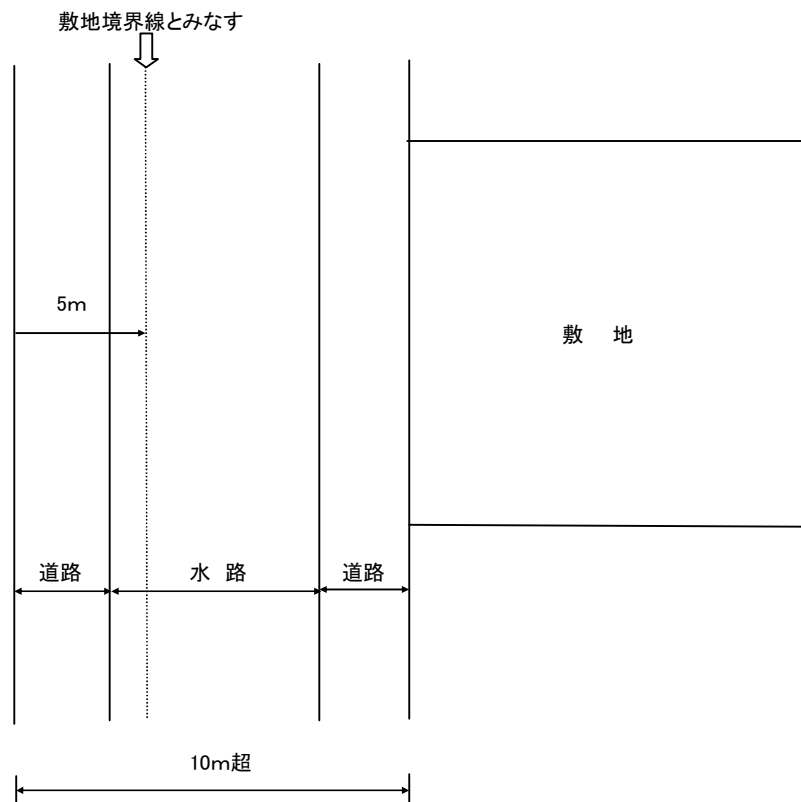
年 度	分 類	番 号
15	集 団	023

敷地に道路、水路等が接続する場合の日影による建築物の高さの制限の緩和について

＝要 旨＝

建築物の敷地が「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの」に接する場合には、道路高さ制限の緩和の主旨と同様に緩和可能である。この場合、敷地境界線は接続する道路、水路等の幅の合計の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。ただし、これらの幅の合計が 10 メートルを超える場合は、これらの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5 メートルの線を敷地境界線とみなす。

＝内 容＝



日影による高さの制限の緩和における注意点

- ・「河川」は水面とみなす。
- ・「水路」は公的管理に属するものであれば、水面とみなして緩和を適用できる。
- ・「河川管理道」、「里道」、「公衆用道路」、「法第 42 条道路ではない市町村道」などの空地は、目安として幅が 1 メートル以上あるものについては「その他これらに類するもの」とみなして緩和できる。
- ・「公園、広場及び緑地」は、道路高さ制限の緩和の主旨とは異なり、それらの日照が確保される必要があるため緩和の対象とはならない。
- ・「線路敷」の場合は原則として緩和可能であるが、駅舎（運転保安のための施設、プラットホーム上家、跨線橋などを除く。）が面する場合、高架の線路の下を現に建築物の敷地として利用している場合、駅付近等で将来建築物の敷地としての利用が確実に見込まれるような場合などは緩和の対象とはならない。

＝備 考＝

関係条文	法第 56 条の 2、令第 135 条の 12
関 連	質疑応答集、16 総則 006

年 度	分 類	番 号
15	集団	024

既存不適格未報告建築物が災害になった場合の取り扱いについて

=要 旨=
既存不適格建築物の増築及び改築として取り扱って差し支えない。

=内 容=
既存不適格未報告建築物であっても、不適格建築物であったことが市町村の証明や課税台帳等で確認できれば、既存不適格報告を提出のうえ増築及び改築として令第 137 条の 7 を適用して差し支えない。

=備 考=

関係条文	法第 86 条の 7、令第 137 条の 7
関 連	昭 28 例規第 1400 号、県細則第 19 条

年 度	分 類	番 号
15	集団	011