第３章　建築基準法取扱い

1. 総則編

(1) 手続きについて

1　用途変更の確認申請について（：改正R7.4）

2（削除R7.4：エレベーター等の確認申請について）

3　建築主等の変更について（：改正R6.4）

3-2（削除R7.4：エネルギー消費性能基準等に係る完了検査申請書への添付書類について）

(2) 定義について

4　独立の立体自動車車庫の取扱い

4-2　小規模な倉庫の取扱いについて（：追加H30.3、改正R5.4）

4-3　防災倉庫の取扱いについて（：追加H31.2）

5（削除H21.12：居室の定義の「継続的に使用する室」について）

6（削除H21.12：修繕と模様替の定義）

7（削除H21.12：一戸建の住宅・長屋及び共同住宅の定義）

8（削除H28.10：延焼ラインの緩和について　⇒　集団規程編17に移記）

8-2　法第42条第２項ただし書きの川について（：改正H28.10）

9　兼用住宅の取扱い

9-2　「一の建築物」の考え方（：改正H28.10）

9-3　地下車庫がある場合の「一の建築物」の考え方（：追加H28.10）

(3) 面積について

10　面積算定時における小数点以下の数値の取扱い（：改正H28.10）

11　建築面積算定の取扱い（：改正H28.10）

12　床面積の算定方法（：改正H28.10）

12-2　屋内階段の床面積の算定について（：追加H28.10）

13　共同住宅の共用廊下等の部分に係る容積率不算入措置の考え方
（：改正R3.01）

(4) 高さ、階数について

14　高さ・階数の算定方法（：改正H28.10，追加H29.1，改訂R1.10）

14-2（削除R1.10：屋上部分の階数の算定について）

15　壁が傾斜している場合の床面積の算定方法

16（削除H21.12：住宅の小屋裏等を利用する物置等の取扱い）

16-2　住宅の小屋裏等を利用する物置等の取扱い
（：修正再掲H28.10、改正H29.1、改正R5.4）

(5) その他

17（削除H28.10：用途上不可分の解釈）

18　敷地又は建築物が区域等の内外にわたる場合の取扱い（：改正H28.10、改正R5.4）

総	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

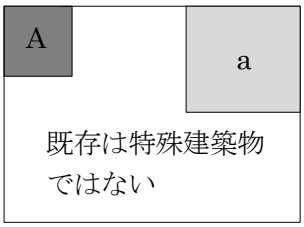
用途変更の確認申請について

関係条文等	法第 87 条、令第 137 条の 18、国住指第 4718 号（H28.3.31）
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R1.6（改正）

・用途変更後の用途が法別表第 1（い）欄に掲げる用途（以下「特殊建築物の用途」という。）であり、かつ、その用途変更部分の床面積が 200 ㎡を超える場合に、用途変更の手続きを要する。

ただし、令第 137 条の 18 で定める類似の用途相互間におけるものである場合を除く。

事例１　既存建築物が特殊建築物以外の場合



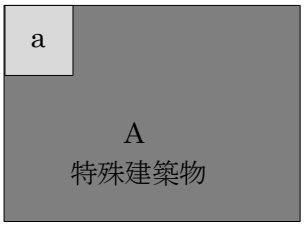
A：既存の物販店舗 120 ㎡

a：物販店舗に用途変更する部分 180 ㎡

手続きは不要である。（用途変更後の用途は特殊建築物であるが、用途変更部分の面積が 200 ㎡以下のため）

ただし、特殊建築物としての法規制は適用される。

事例２　既存建築物が特殊建築物の場合



A：既存の物販店舗部分 600 ㎡

a：飲食店舗に用途変更する部分 120 ㎡

手続きは不要である。（用途変更部分の面積が 200 ㎡以下のため）

備　考	

総	3	問合せ先：建築審査課（711-4577）　建築指導課（711-4575）

建築主等の変更について

関係条文等	市細則第６条、市細則第６条の２、市細則第 15 条の３
実施年月日	H10.6（作成）H19.9（改正）R6.4（改正）

確認、許可又は認定後に建築物の建築主、工事監理者等の変更が生じた場合又は設計上の軽微な変更が生じた場合における手続きは、市細則第６条、第６条の２及び第 15 条の３によることとする。

建築主の変更にあたっては建築基準法第２条第 16 号について確認できる資料(工事請負契約書等）を原則として添付すること。

また、届出者は原則として変更前の者とし、困難な場合は、理由を記載して変更後の者とする。

備　考	

総	4	問合せ先：建築審査課（711-4577）

独立の立体自動車車庫の取り扱い

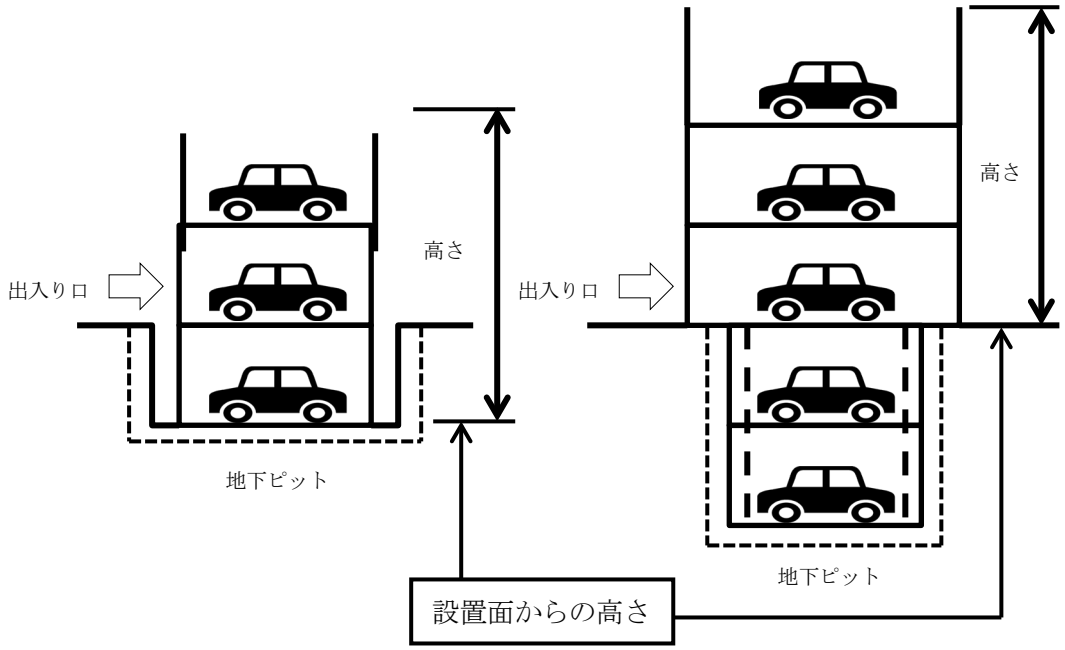
関係条文等	法第88条、令第138条
実施年月日	H10.6（作成）H21.4（改正）H21.12（改正）H22.9（改正）

独立の立体自動車車庫（自走式は除く）で、設置面からの高さ８ｍを超えるものは建築物として取り扱う。（下図参照）

また、当該駐車場が、他の建築物の部分と一体となっている（１棟とみなしうる）場合には、上記条件にかかわらず建築物の部分として取り扱う。

１．床面積の算定が困難な部分については、収容１台当たり 15 ㎡として算定する。

２．準用工作物として扱うものも、構造、防火上の安全性の確保、良好な市街地環境の確保に配慮をすること。



○駐車装置の高さは、設置面から駐車装置の主要な骨組み（柱又ははり等）の上端部までの高さによるものとする。

※地下ピット部分は、駐車装置の基礎として取り扱う。なお、構造上の安全性に配慮する必要があることから、建築基準法第19条及び第20条に準じた設計を行うこと。

備　考	

総	4－2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

小規模な倉庫の取扱いについて

関係条文等	法第２条
実施年月日	H29.12（作成）R5.4（改正）

建築物に該当しない、土地に自立して設置する「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」（平成27年2月27日国住指第4544号）の運用については、「基準総則集団規定の適用事例（2022年度版）」28ページの「小規模な倉庫」によるが、その解説の「幅、面積及び連結型等の取扱いなど具体的な適用の判断については、申請する審査機関に確認が必要である。」については以下の通り取り扱う。

１．小規模な倉庫とは次の①又は②に該当するものとする。なお、①と②は同時に設置できる。

①奥行きが１m以内かつ高さが2.3m以下で床面積が２㎡以内のものとする。

・奥行については、壁その他区画の中心線間の寸法とする。

・高さについては地盤面からの最高高さとする。

・床面積については、一団の土地（敷地）内の合計とし、その合計が２㎡をこえる場合は、これらすべてを建築物として取り扱うものとする。

②高さが1.4m以下で、床面積が２㎡以内のものとする。

・高さについては地盤面からの最高高さとする。

・床面積については、一団の土地（敷地）内の合計とし、その合計が２㎡をこえる場合は、これらすべてを建築物として取り扱うものとする。

２．小規模な倉庫は、法第42条で規定する道路内に設置しないこと。

また、上記に該当しないコンテナ、ユニットハウス、物置、又はカーポート等で屋内的用途に使用するものについては、簡易な構造の壁（又は柱）と屋根により造られたものであっても、建築物として取り扱う。

備　考	平成16年12月6日国住指第2174号、平成27年2月27日国住指第4544号

総	4－3	問合せ先：建築審査課（711-4577）

防災倉庫の取扱いについて

関係条文等	法第２条
実施年月日	H31.2（追加）

建築基準法上、「土地に定着し、屋根と柱又は壁があるもの」は原則として「建築物」として取り扱っているが、以下の条件を全て満たした防災倉庫については建築物として取り扱わないものとする。

―建築物に該当しない防災倉庫の条件―

【場　　所】市が管理する公共用地
【設 置 者】市や地域の防災組織
【材　　質】金属製
【形　　状】市販の物置で、奥行に対して間口の比率が1.5倍以内
【高　　さ】2.3m以下
【面　　積】一団の土地（敷地）に当該用途に供する床面積の合計が５㎡以下
【固定措置】コンクリートと金属アンカーで固定
【設置位置】避難の経路上に設置しない。例えば建物出入口や階段付近に設置しない。
【使用方法】地域の防災活動に必要な資器材のみを収納する防災倉庫
通常時は無人で、災害時・防災訓練時及び収納品の点検時等を除き、内部に人が立ち入らない防災倉庫

備　考	

総	8－2	問合せ先：建築指導課（711-4584）【道路幅員に関すること】 建築審査課（711-4577）【取扱いに関すること】

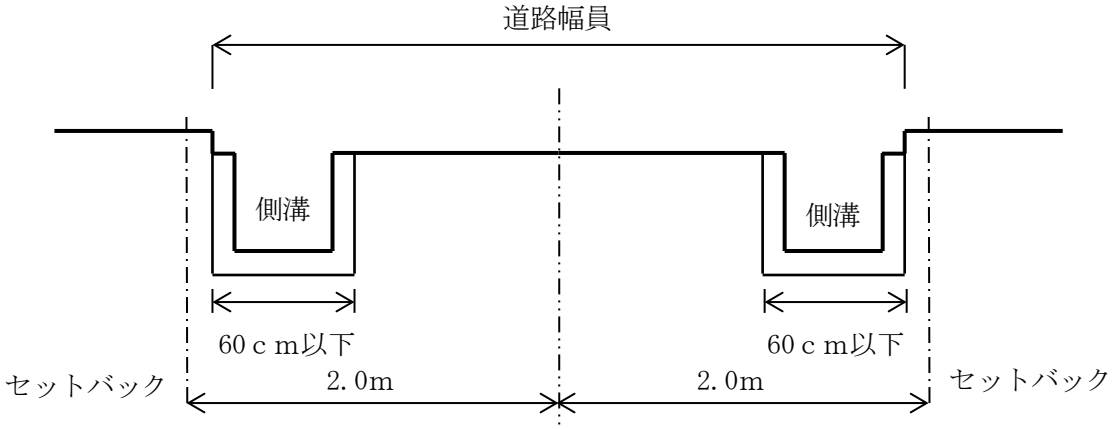
法第42条第２項ただし書きの川について(1/2)

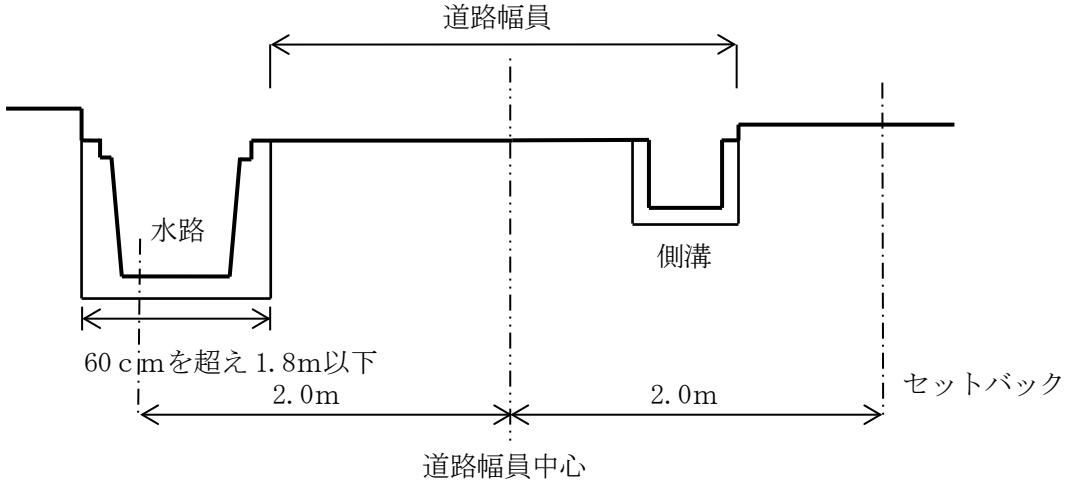
関係条文等	法第42条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

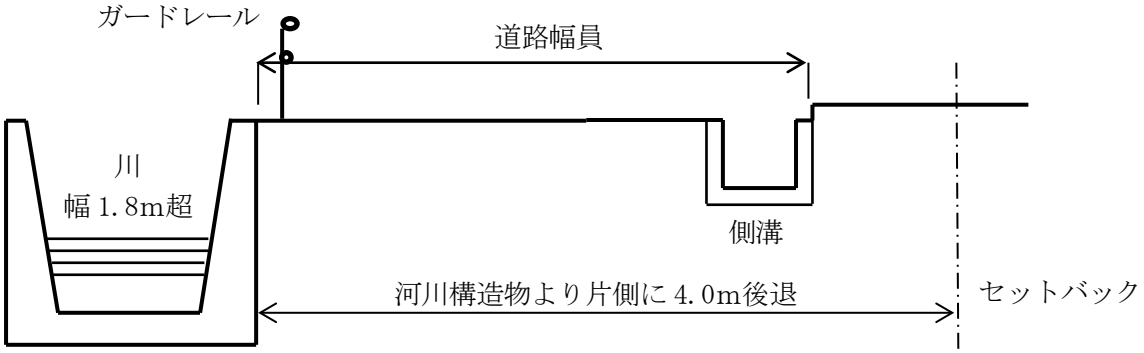
1．法第42条第２項ただし書きの川について

幅員60ｃｍ以下のものは道路側溝、60ｃｍを超え、1.8m以下の場合は水路、1.8mを超えるものを川として取扱う。

※その他公園、広場、川等の幅員については集－17を参照のこと。







※ガードレールが設置されている場合は、ガードレールがないものとして幅員を測定する。

備　考	

総	８－２	問合せ先：建築指導課（711-4584）【道路幅員に関すること】 建築審査課（711-4577）【取扱いに関すること】

法第 42 条第２項ただし書きの川について(2/2)

関係条文等	法第 42 条
実施年月日	H10.6（作成） H28.10（改正）

（参考）道路構造物として擁壁がある場合の幅員の取り扱いについて。

※ガードレールが設置されている場合は、ガードレールがないものとして幅員を測定する。

備　考	

総	9	問合せ先：建築審査課（711-4577）

兼用住宅の取扱い

関係条文等	法第48条第１項、令第130条の３
実施年月日	H10.6（作成）

第１種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅とは、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいものをいい、あくまで住宅（共同住宅は含まない※1）を主たる用途とすることが前提である。

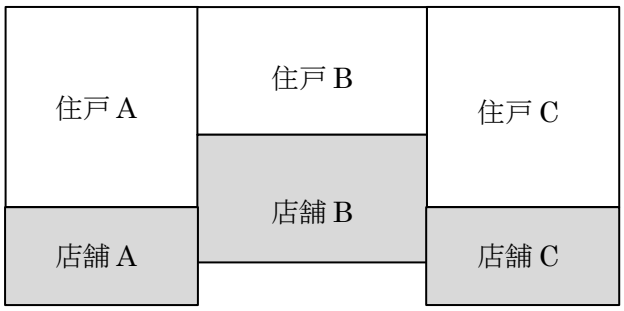
また、非住宅部分については、広域的なサービスを目的とするものではなく当該住宅地における近隣住民サービスを目的としたものであり住環境を阻害しないものであるため、規模（50㎡まで）や用途（近隣に悪臭、騒音等の悪影響を及ぼす自動車等を同一敷地内に駐車させて業を営む事務所等は排除する等（令第130条の３第１号かっこ書き））にも条件がある。

なお、長屋建て住宅は、用途規制上は、住宅に該当するので兼用住宅とすることができる。

ただし、１住戸の床面積において1/2以上を居住の用に供し、かつ、非住宅の用途に供する部分の床面積の合計が長屋建て住宅全体で50㎡を超えないものとする。

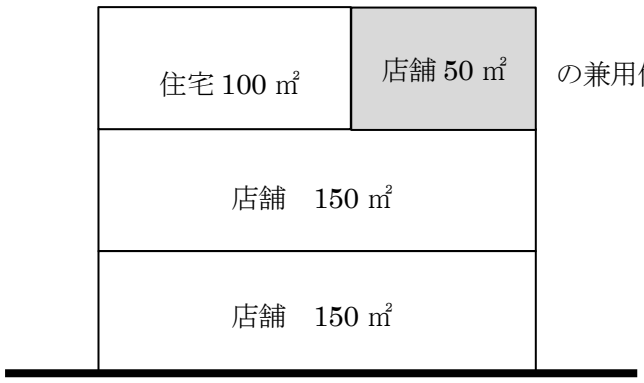
また、第２種中高層住居専用地域で３階以上の部分における規制が行われているが、この場合も３階部分に位置する兼用住宅については同様の解釈となる。

※１　兼用共同住宅は規模、用途の条件を満足しても建築不可



住戸A≧店舗A
住戸B≧店舗B
住戸C≧店舗C
かつ
店舗A+店舗B+店舗C≦50㎡

長屋建兼用住宅



の兼用住宅は建築できる

第２種中高層住居専用地域

備　考	

総	9－2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

「一の建築物」の考え方について

関係条文等	令第１条
実施年月日	H21.12（作成）H27.6（改正）H28.10（改正）

《令第１条第１号 》

「一の建築物」に該当するか否かの判断については、主に複数の建築物の外観上、機能上、構造上の一体性に着目して行うこととし、具体的な建築物の計画に基づき、総合的に判断する。

１．外観上の一体性とは

目視の可否にかかわらず物理的に一体をなし、一棟と判断できる十分な接続を持つもの。

２．機能上の一体性については

接続していなければ建築物に必要な機能（避難上、運営上など）を満足しない部分が生じるもの。

３．構造的な一体性については

EXP.J の有無にかかわらず床また壁を共有し、一棟と判断できる十分な接続を持つもの。

(参考)

・東京地方裁判所　判決（平成 11（行ウ）第 156 号・平成 13 年２月 28 日判決）
・東京地方裁判所　判決（平成 15（ワ）第 9701 号・平成 17 年 11 月 21 日判決）
・東京地方裁判所　判決（平成 18（行ウ）第 482 号・平成 19 年９月 27 日判決）
・仙台地方裁判所　判決（平成 23（行ウ）第１号・平成 23 年６月 30 日判決）
・東京地方裁判所　判決（平成 15（行ウ）第 295 号・平成 23 年 11 月 11 日判決）

備　考	

総	9－3	問合せ先：建築審査課（711-4577）

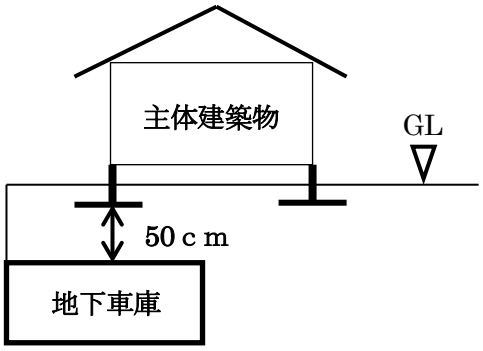
地下車庫がある場合の「一の建築物」の考え方について

関係条文等	令第１条
実施年月日	H28.10（作成）

建築物が上下に重なるもので①･②の条件をすべて満足するものは、別の建築物扱いとする。

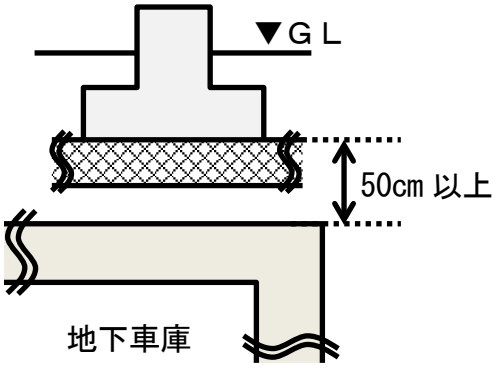
①地下車庫のスラブ天と主体建築物の基礎底盤との距離を50cm以上とすること。

②地下車庫から主体建築物へ直接行き来ができないこと。

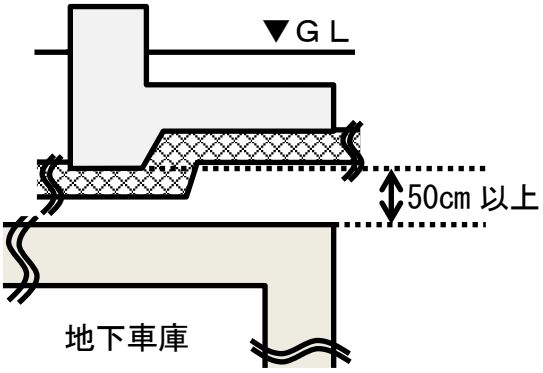


基礎詳細図

Ⅰ.布基礎



Ⅱ.ベタ基礎



備　考	

総	10	問合せ先：建築審査課（711-4577）

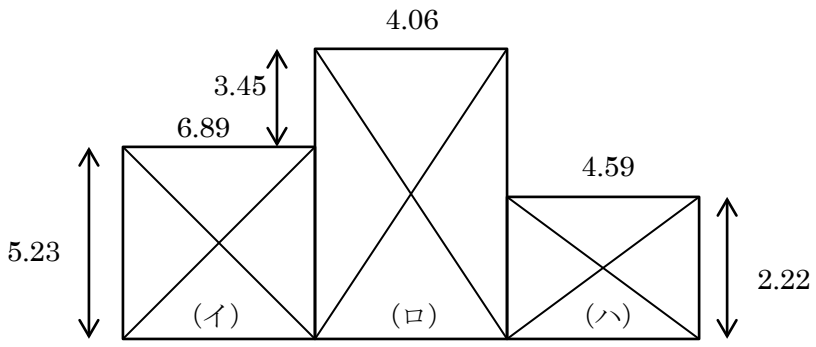
面積算定時における小数点以下の数値以下の数値の取扱い

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

面積算定時の小数点以下の取扱いは、下記のとおりとする。

１．床面積は各階毎に小数点以下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こと。）
２．延べ面積は各階の小計を加え合わせること。
３．建築面積は小数点以下２位までとし、３位以下は切り捨てる。
４．ただし、建蔽率・容積率が法に定める限度に近い場合、途中計算の切捨てをせずに範囲内であるかを確かめる必要がある。

＜例＞下図による計算として



１F～４F

各階床面積

１F	（イ）	５．２３×６．８９	＝３６．０３４７
	（ロ）	４．０６×（５．２３＋３．４５）	＝３５．２４０８
	（ハ）	４．５９×２．２２	＝１０．１８９８
			８１．４６~~５３~~ ← ここで小数点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㎡

備考	

総	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

建築面積算定の取扱い（1/3）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H23.12（改正）H28.10（改正）

１．基本的な考え方

（１）床面積に算入される部分は、原則として建築面積に算入されるものとする。

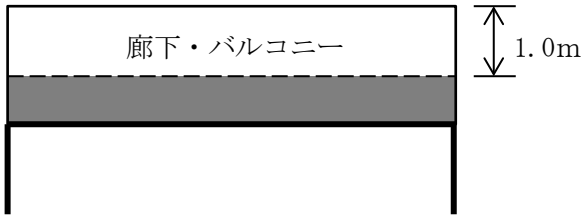
ただし、平成５年告示第 1437 号が適用される部分（高い開放性を有するカーポートなど）はこの限りではない。

（２）はね出し部分は建築物の外壁又はその部分を支持する構造物を基準とする。

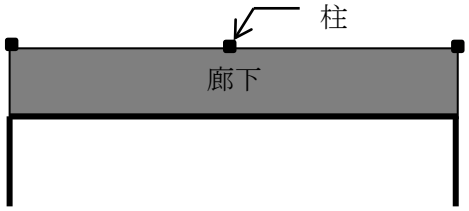
２．出窓部分

床面積に算入されない出窓部分は、軒、庇、はね出し縁、その他これらに類するものとし原則として建築面積に算入しない。

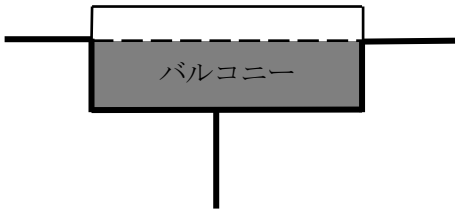
３．廊下・バルコニー



はね出しで外気に有効に開放されている廊下・ バルコニーは先端から 1.0m後退した線で建築面積を算定する。



柱がある場合又は、両側に壁がある場合は、はね出し部分とは見ないのですべて、建築面積に算入する。



外壁面から内側にあるバルコニーは建築面積に算入する。

備　考	

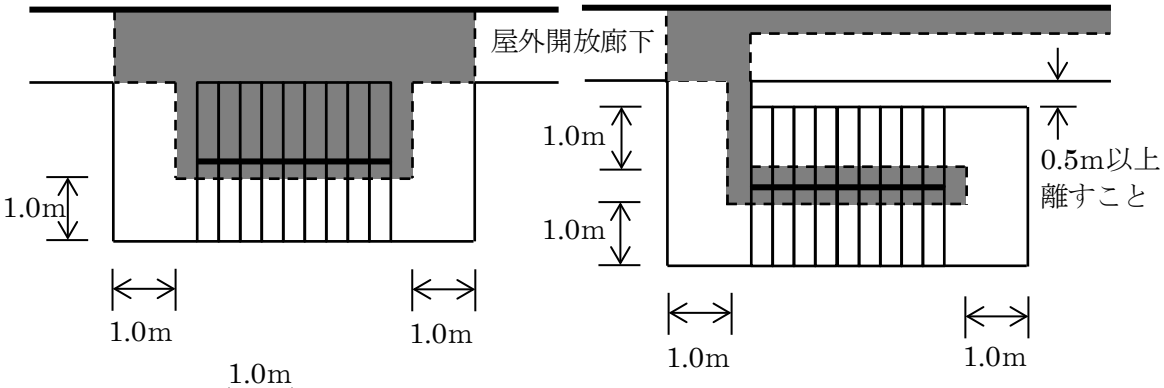
総	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

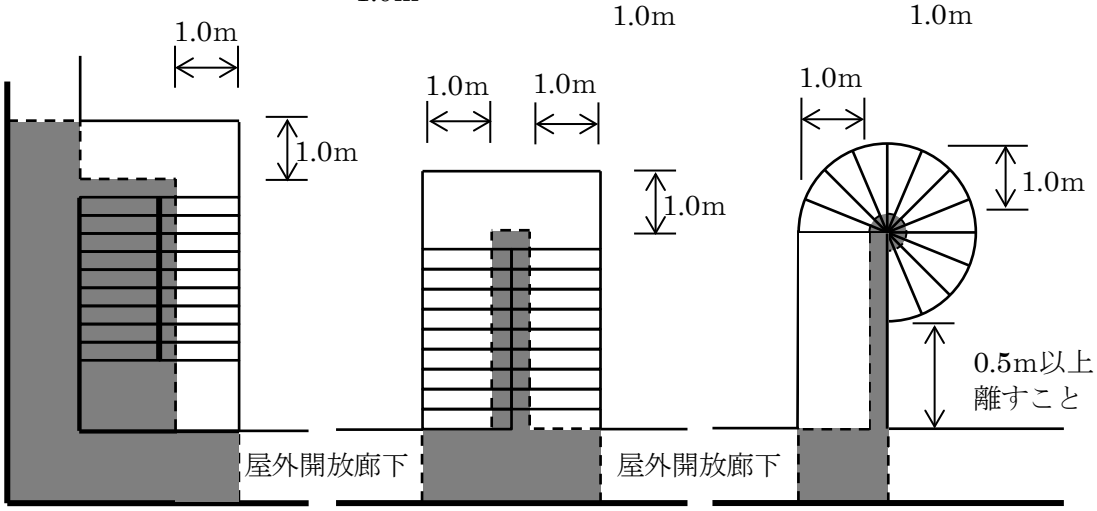
建築面積算定の取扱い（2/3）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H23.12（改正）H28.10（改正）

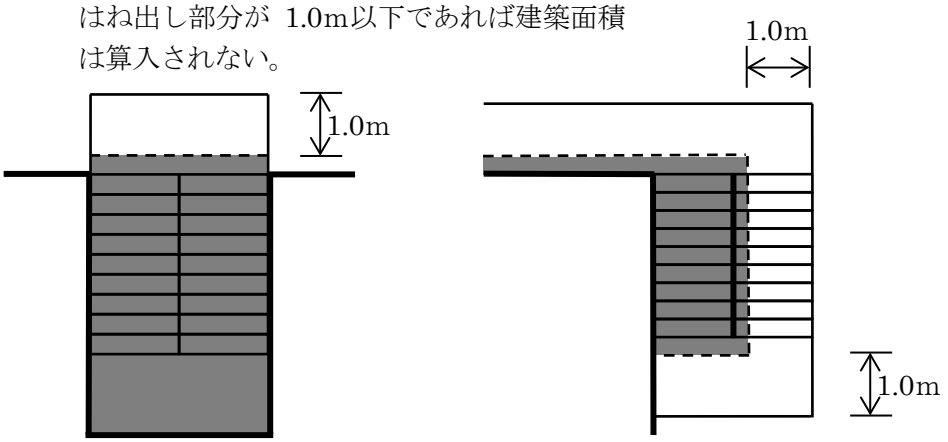
４．屋外階段

は建築面積に算入される部分（廊下の幅は１m以下とした）





はね出し部分が 1.0m以下であれば建築面積は算入されない。

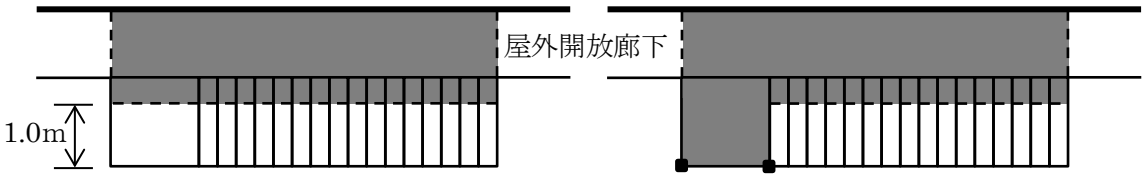


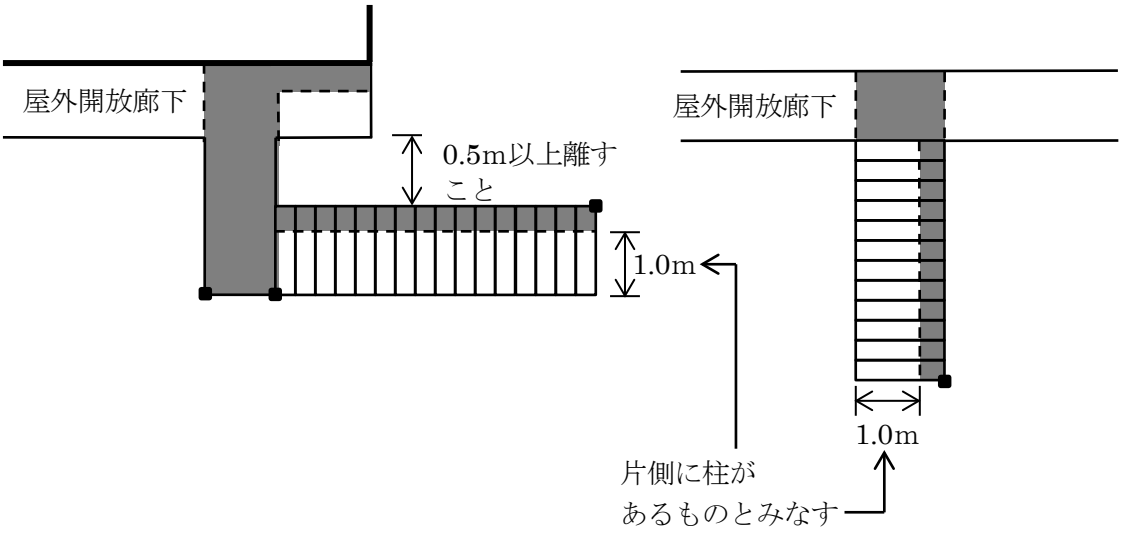
備　考	

総	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

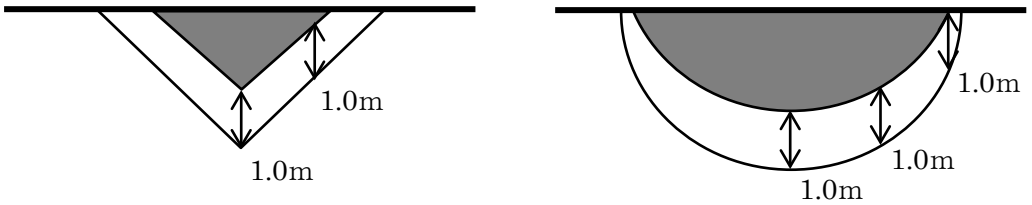
建築面積算定の取扱い（3/3）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H23.12（改正）H28.10（改正）





５．異形の庇



外壁に垂直に先端から 1.0m減じた部分により算定

備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（1/4）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）

床面積の算定方法については、通達（115 号、昭和 61 年４月 30 日）及びその解説並びに床面積の算定方法の補足（福岡県内特定行政庁総則分科会）に基づく他、以下の取扱いによる。

また、以下で検討する開口部は、外気に開放され、隣地境界から 50 ㎝以上、他の建築物から２ｍ以上の距離を有するものとする。（単-５の判断条件参照）

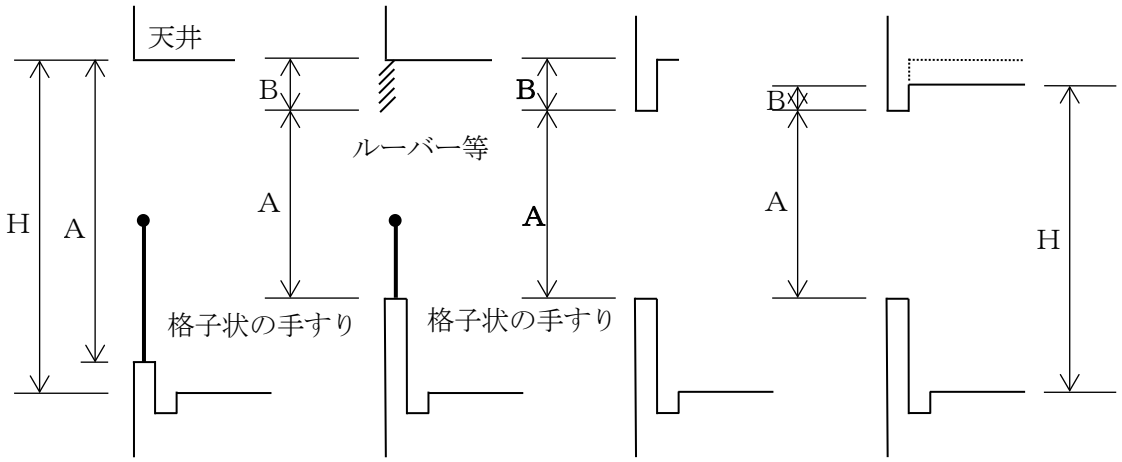
１．廊下、バルコニーの開放性の取扱い

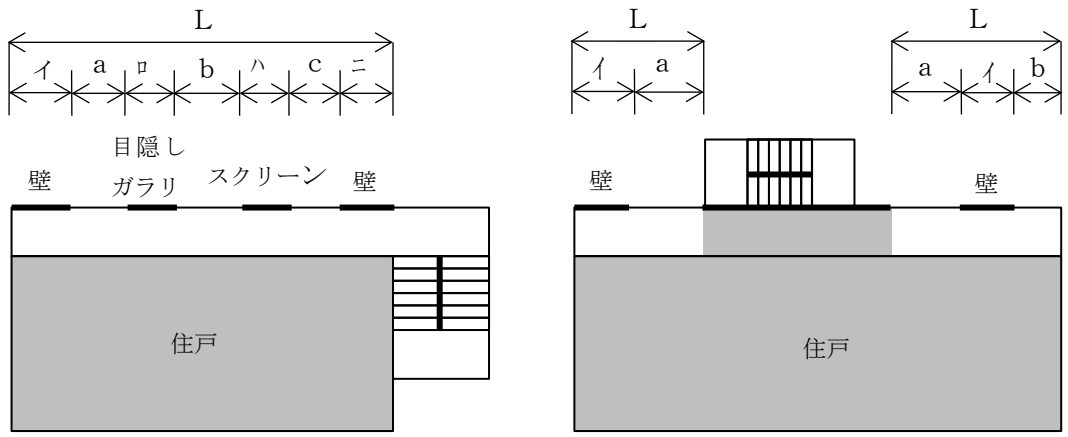
下記の（１）又は（２）に該当する場合は開放廊下として取扱う。

（１）Ａ≧Ｈ/２（Ａは1.1m以上、Ｂは0.5m 以下）の開口部を有する部分が

ａ＋ｂ＋ｃ＞3Ｌ/4 を満足すること。

ただし、上記の条件を満足している場合でも、目隠し用のガラリ・スクリーン・ルーバー等の幅が 2.0mを超えていれば、外気に有効に開放されているとはみなさない。





※１　ａ、ｂ、ｃの開口長さは、１ｍ以上を有効とする。

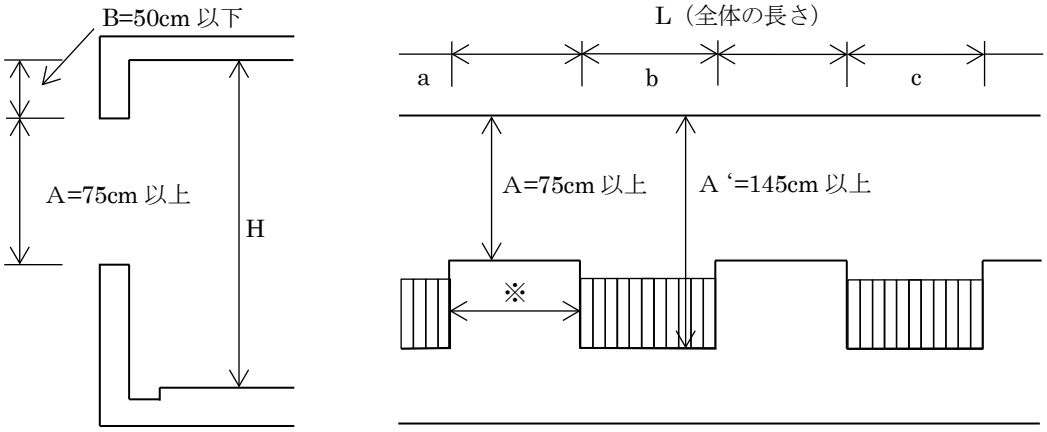
備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（2/4）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）

（２）a+b+c＞L/2 かつＡ≧75cm かつＡ’≧145cm を満足すること

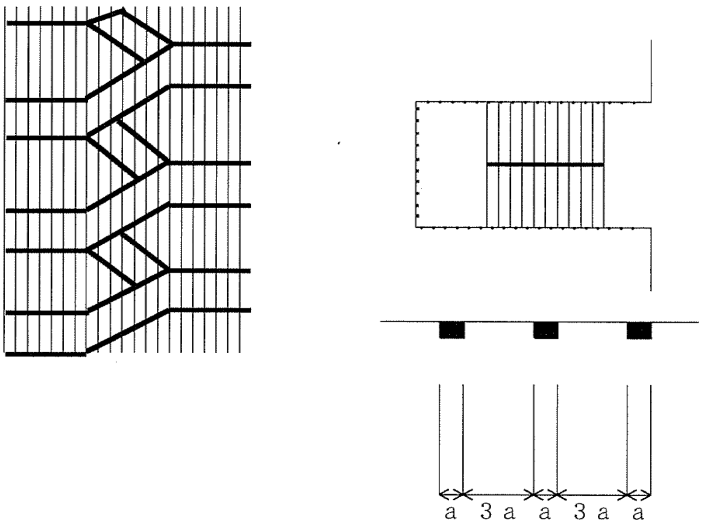


※ Ａ<H/2 部分の幅が２ｍを超える場合は、その部分は開放されていないものとして（１）の算定方法による。

手すり、格子等は当該部分の見付面積の 3/4（75%）以上の空隙があれば、開放されているものとして取扱う。

２．手すり、格子等の取扱い

手すり、格子等は当該部分の見付面積の 3/4（75%）以上の空隙があれば、開放されているものとして取扱う。



備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（3/4）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）

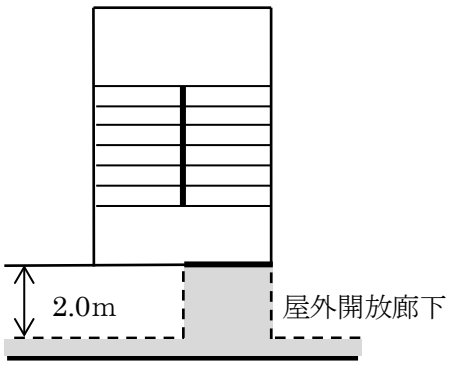
関連条文　平成 13 年度日本建築行政会議の基準
総則部会において示された算定方法

３．屋外開放廊下と屋外階段が隣接した場合の取扱い

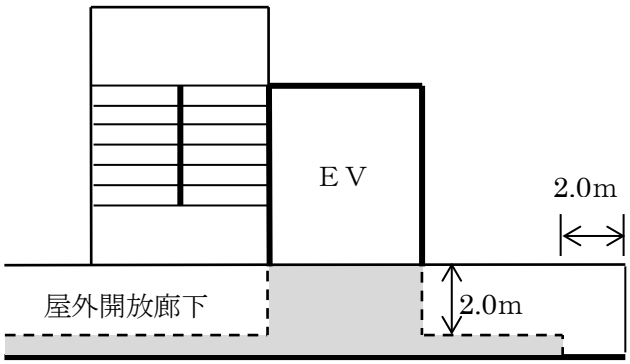
屋外階段が取り付く部分が床面積に算入されない場合の考え方としては、屋外階段とその階段が取り付く部分に壁（外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である場合を除く。）が無く、外気に有効に開放された状態であること。

ただし、取り付く部分から２ｍを越える部分は床面積に算入される。

また、施行令第 112 条（防火区画）、同第 126 条の２（排煙設備の設置）ただし書き、同第 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。



屋内側



屋内側

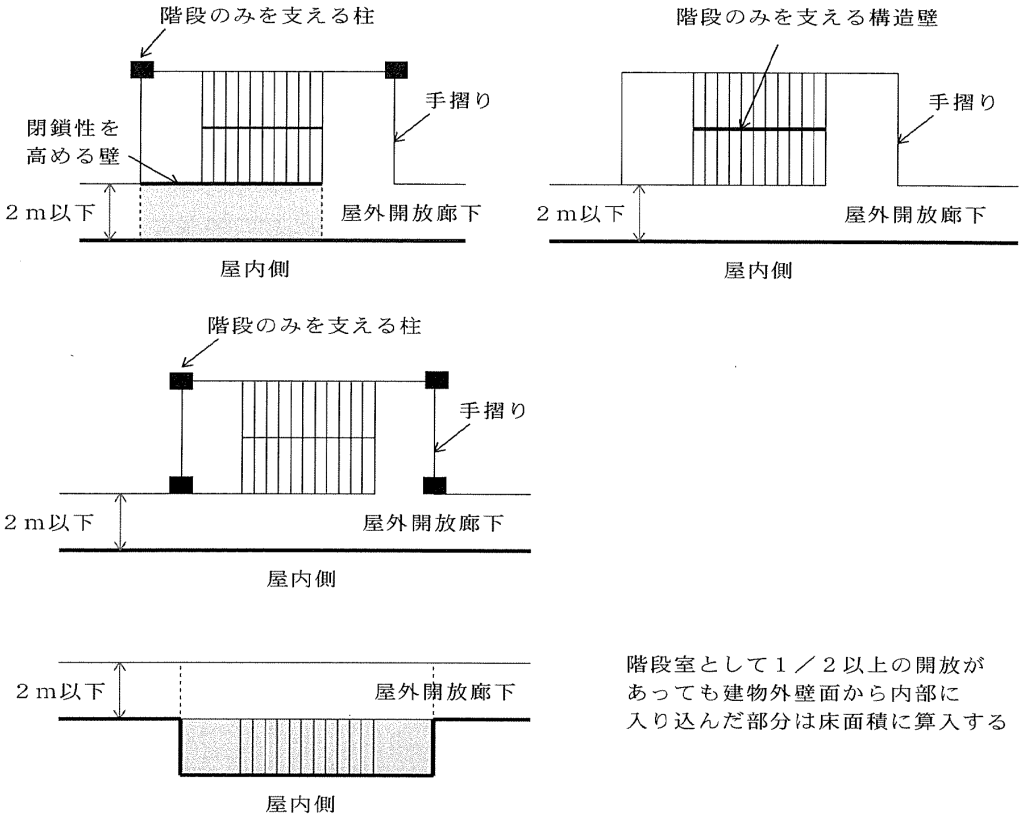
床面積に算入される部分を示す

備　考	

総	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

床面積の算定方法（4/4）

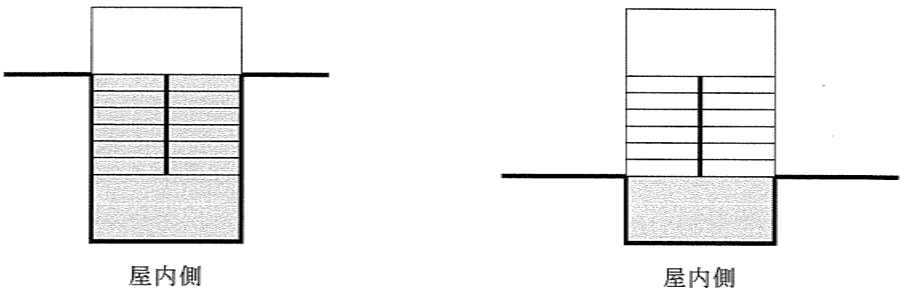
関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）



階段室として１／２以上の開放が
あっても建物外壁面から内部に
入り込んだ部分は床面積に算入する

４．階段室型共同住宅の階段の床面積の取扱い

外壁面から外側の部分が外気に有効に開放（３方が高さ 1.1m以上かつ天井高さの 1/2 以上の開口部によって開放され、その開口部が隣地境界線から 50cm 以上の距離を有する位置にあるもの）されている階段室型共同住宅の階段は、全体の開放性に係わらず外壁面から内部に入り込んだ部分を床面積に算入する。

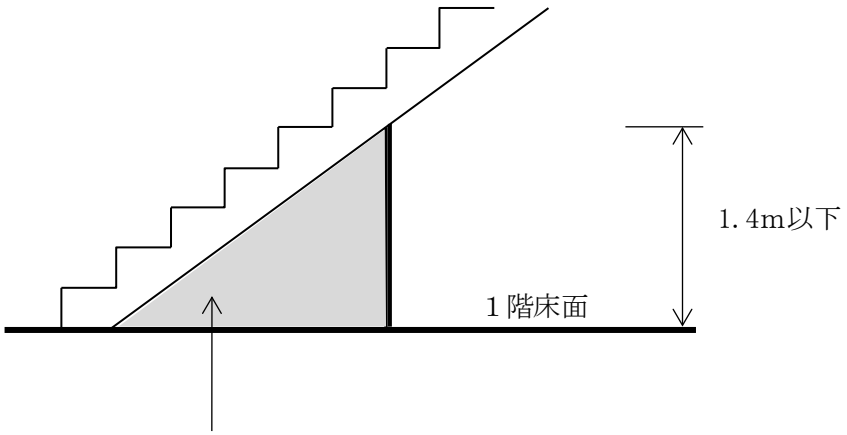


備　考	

総	12-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋内階段の床面積の算定について

関係条文等	令第２条
実施年月日	H22.9（作成）H28.10（改正）



デットスペースが生じる場合、構造部材と同等の部材で区画され、屋内的用途が発生しなければ、床面から階段下までの最高高さが 1.4m以下の部分は床面積に算入しない。なお、屋内階段下部以外のデッドスペースは床面積算入とする。（「壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積」が床面積となるため。）

備　考	

総	13	問合せ先：建築審査課（711-4577）

共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下等の部分に係る容積率不算入措置の考え方（1/2）

関係条文等	法第52条　平成29年11月10日　国住街第127号
実施年月日	H10.10（作成）H21.12（改正）H29.11（改正）R1.6（改正）R3.01(改訂)

１．(削除)

２．具体の運用基準について

（１）エントランスホール等

エントランスホール・エレベーターホールは、原則として不算入措置の対象とする。

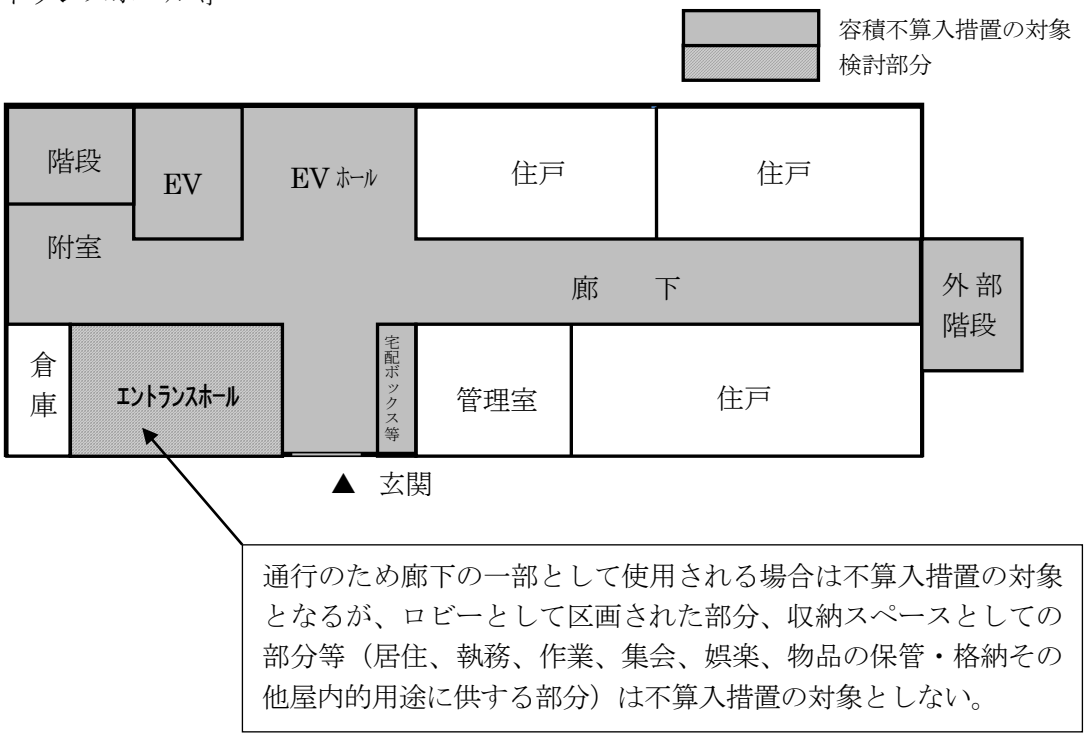
□考え方

・共同住宅の住戸若しくは老人ホーム等の室及び居室（以下「住戸等」という）に通行するため、一般的に用いられる共用部分である。

・建築物の構造上、共用廊下等と区画されたものについては当該不算入措置の対象としない。

・１スパン程度のものであり、ＥＶを利用する際の通路となるような部分であれば、通常の不算入措置の対象となると考えられるが、上記の概念をはずれるようなケースの場合（近い将来にロビー・店舗等の使用が懸念される場合や、エントランスホールとしての必然性に疑問が感じられる場合）は、不算入措置の対象としない。

○エントランスホール等



（２）(削除)

備　考	

総	13	問合せ先：建築審査課（711-4577）

共同住宅又は老人ホーム等の共用廊下等の部分に係る容積率不算入措置の考え方（2/2）

関係条文等	法第52条　平成29年11月10日　国住街第127号
実施年月日	H10.10（作成）H21.12（改正）H29.11（改正）R1.6（改正）R3.01(改訂)

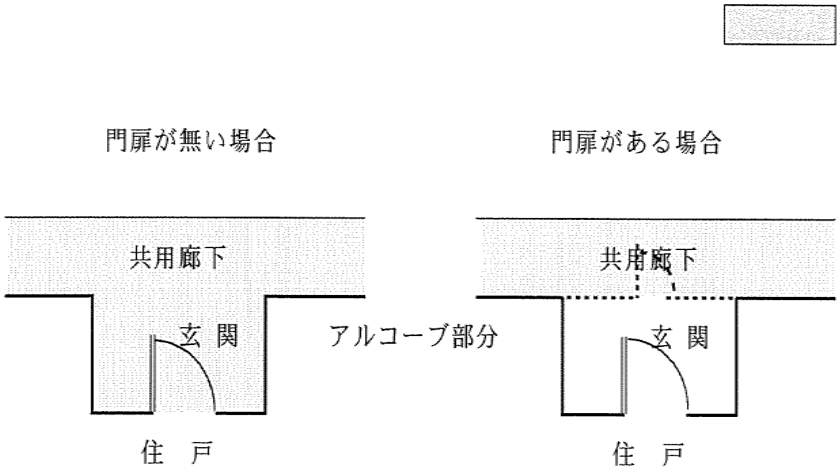
（3）アルコーブ部分等

> 各戸の玄関へ至るアプローチ部分（アルコーブ部分等）は、原則として不算入措置の対象とする。
> ただし、門扉等について閉じられたものについては不算入措置の対象としない。

□考え方

・共用部分等の判断にあたっては、建築物の構造上、共用廊下等と区画されたものについては、不算入措置の対象としない。門扉等についても、この観点から判断するものとする。

○アルコーブ部分（門扉がない場合、原則として不算入措置の対象とする。）



（4）（削除）

（5）（削除）

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（1/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

高さ・階数の算定については以下に掲載する日本主事会議による「高さ・階数の算定方法・同解説」によるものとする。

１．地盤面の設定

建築基準法施行令第２条第２項に規定されている地盤面の設定の方法は以下に定めるところによる。

（１）周囲の地面と接する位置の設定

地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（令第２条第２項）」とされているが、この「接する位置」の設定の方法は、次の①～③に定めるところによることとする。

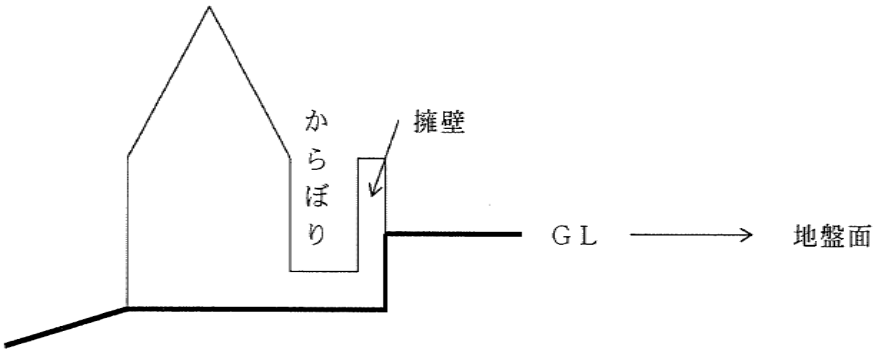
① からぼり等がある場合

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を「周囲の地面と接する位置」とする。

＜解説＞

ア．確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図１参照）



（図１）からぼり等がある場合の原則的な地盤面のとり方

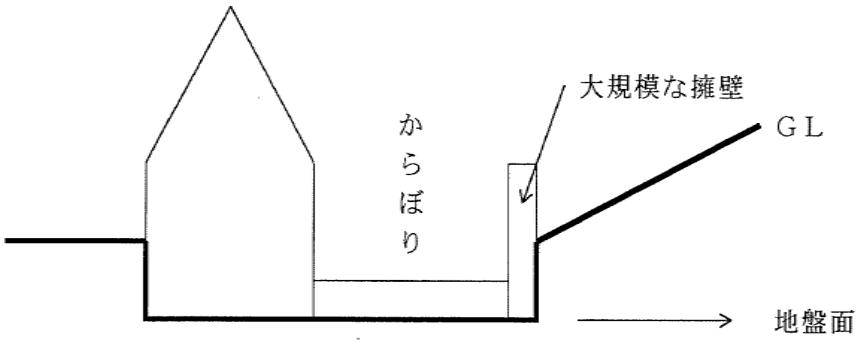
備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（2/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

イ．斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。（図２参照）



（図２）斜面地における大規模な擁壁と共に設けられるからぼり等がある場合の地盤面のとり方

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「建築物が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又は局部的な盛土がなされる場合においては、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」として設定する。

＜解説＞

ア．実際に地表面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とすることが原則。ただし書きに該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ．「敷地の衛生上、安全上必要な範囲」とは、敷地の形状、周辺の状況により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、水害時の浸水対策、基礎の保護等のために一般的に必要な高さの範囲をいう。（それぞれの土地の特性により判断するものとする）

ウ．「局部的な盛土」とは、下記のａ又はｂに該当するものをいう。

ａフラワーポット等意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

ｂ上部の水平な面が幅２ｍ以上の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、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（3/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

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。

＜解説＞

ピロティ等がある場合、実際に地面の接するのは、柱等の周りのみであるが、「地盤面」の設定に際して不合理となる場合があるので、実際には地面に接していない部分も、最も外側の柱及び壁等の中心線を結んだ位置で地面と接しているものとして地盤面を算定する。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（4/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

（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の算定について

「接する位置」の高低差が３ｍを超える場合においては、その３ｍ以内ごとの領域における平均の高さにおける水平面を地盤面（令第２条第２項）とすることとなっているが、その算定の方法については下記の①～③に定めるところによることとする。

① 地盤面を算定する領域の設定の方法について

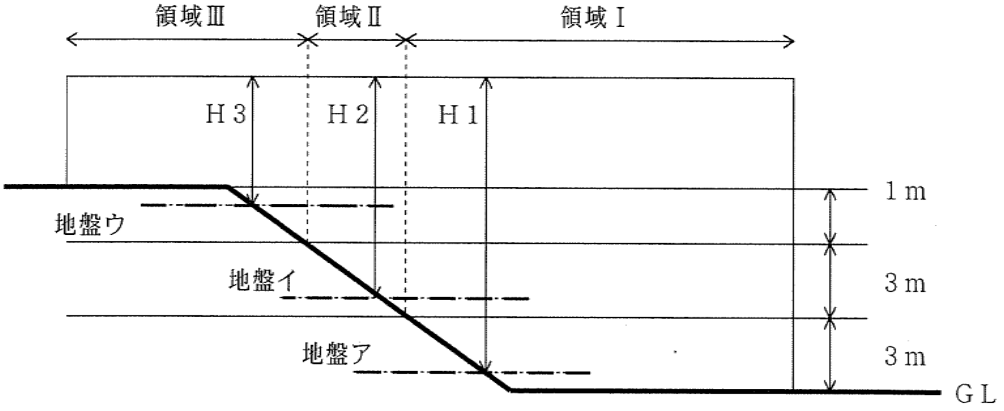
領域の設定は、原則として、建築物が地面と接する位置の最高点又は最低点から３ｍごとに行う。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理である場合には、３ｍ以内の適切な高さにより領域を設定することができる。

＜解説＞

ア．特段の理由がないかぎり、最高点又は最低点から３ｍごとに切り分けることにより設定される領域ごとに接する位置の平均の高さを算定することを原則とする。（図３参照）

ただし、斜面地に階段状に設けられた集合住宅を各段に相当する部分ごとに切り分けて各領域を設定する場合、敷地又は建築物の形状により３ｍ毎に切り分けることが不合理と考えられる場合等には、３ｍ未満ごとに切り分けて、各領域を設定する。（図４参照）

イ．垂直な面に建築物の一部が接する場合についても、低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに建築物を切り分けて、設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。（図５参照）



この場合、最低点から３ｍごとに切り分け、領域Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを設定する。
その領域ごとに平均地盤面ア・イ・ウを算定し、高さを出す。

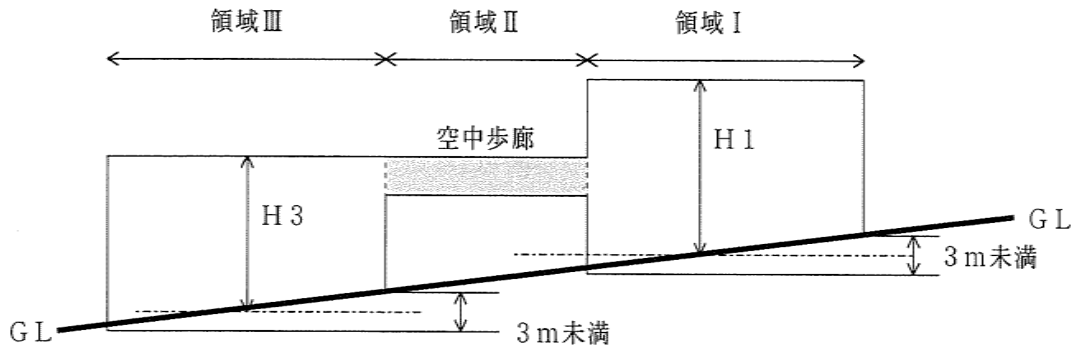
（図３）地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合の原則的な地盤面の取り方

備　考	

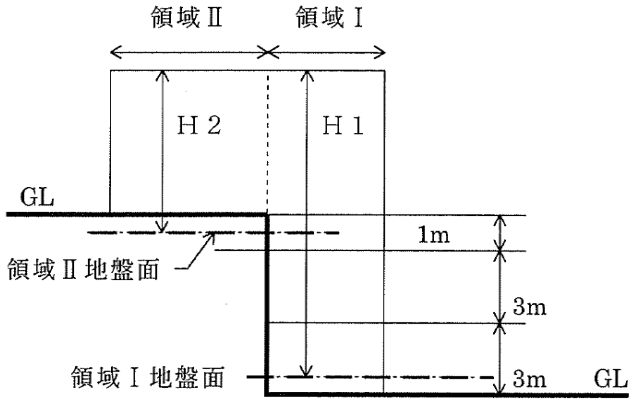
総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（5/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

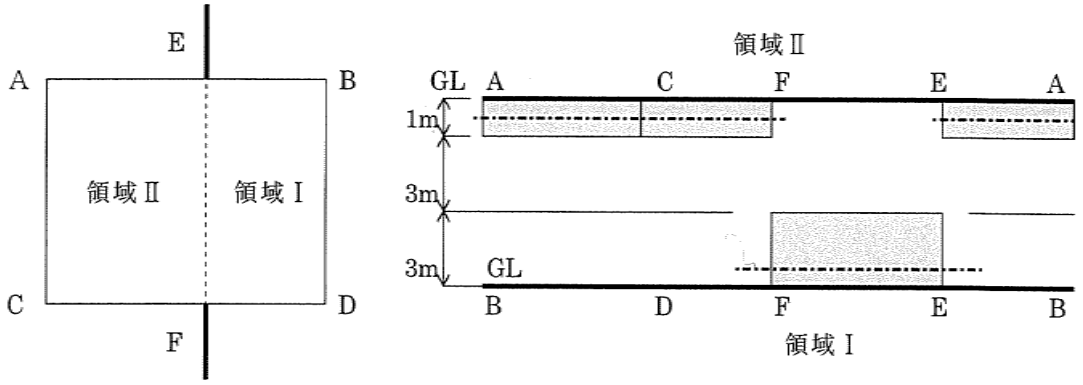


（図４）建築物の形状により３ｍごとに切り分けることが不合理な場合



建築物を低い地盤面に接する部分と高い地盤面に接する部分とに切り分けて、領域Ⅰ・Ⅱを設定し、領域ごとに平均の高さを算定

領域Ⅰ――― 高さＨ１
領域Ⅱ――― 高さＨ２



（図５）垂直な面に建築物の一部が接する場合の地盤面の取り方

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（6/12）

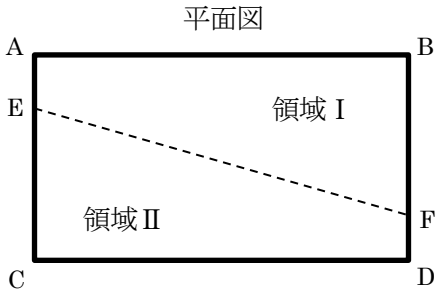
関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

② 地盤面の位置の算定方法について

設定した領域ごとにその全周囲の接する位置の平均の高さを算定する。

＜解説＞

領域境界線も地面と接するものとして計算に含める。つまり、平均地盤面は３ｍ以内ごとに領域を設定し、その位置を算定するが、その際、実際には「地面」に接していない各領域の境界部分も地面に接するものとみなして算定する。（図６参照）



領域境界線（３ｍ以内ごと）
Ｅ－Ｆ部分も算定にいれる。
領域ⅠについてはＡ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域ⅡについてはＣ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ

（図６）地盤面の位置の算定方法について

備考	

③　設定する領域の平面的な形状について

地盤面を算定するためのそれぞれの領域は直線とすることを原則とする。ただし、敷地や建築物の形状により、この方法によることが不合理な場合には、他の形状の境界線でもって、領域を設定する。

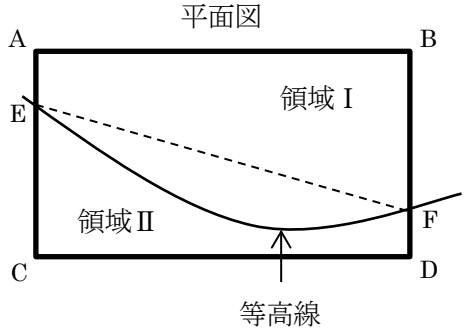
＜解説＞

ア．隣合う領域間の境界線は、直線を用いることを原則とする。（図７参照）
ただし、領域又は建築物の形状が特殊な場合には、より合理的な他の方法によって領域を設定する。

イ．境界線を直線とすることが不合理な場合とは、次のａ又はｂに該当するものをいう。
ａ敷地の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。
ｂ建築物の形状の特殊性により直線での設定が著しく不適当と認められるもの。

ウ．「敷地の形状の特殊性」とは、例えば、盆地・谷上の敷地、一部が隆起した敷地等に広がりをもって、建築物が建築される場合等が考えられる。

エ．「建築物の形状の特殊性」とは、例えば、矩形の建築物ではなく、曲線を基調とした設計がなされた建築物又はかぎ型にずれた段状の建築物の場合等をいう。



領域境界線
Ｅ点とＦ点を直線で結ぶ。
その部分を算定にいれる。
領域ⅠについてはＡ－Ｂ－Ｆ－Ｅ－Ａ
領域ⅡについてはＣ－Ｄ－Ｆ－Ｅ－Ｃ

（図７）設定する領域の平面的な形状について

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（8/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）H29.1（改正）

２．建築物の高さ（建築基準法施行令第２条第１項第６号）

建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項第６号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（１に示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

（１）屋上部分の取扱いについて（令第２条第１項第６号ロ関連）

建築物の屋上部分等について、一定の条件を満たすものは「建築物の高さ」には算入しないこととなっているが、これらの取扱いについては下記の①～③に定めるところによることとする。

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。

＜解説＞

ここでいう「屋上部分」とは、施行令の条文に述べられているとおり、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等の建築物と構造上一体的で、その用途・機能・構造上、屋上に設けることが適当であるものを指している。従って、通常の居室や下階の部分と用途上一体として使用される物置専用の室等は1/8以下であっても高さに算入される。

上記の「建築物の屋上部分」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア．昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
イ．各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等。）で屋上に設けることが適当であるもの。
ウ．雪おろし塔屋
エ．時計塔、教会の塔状部分
オ．ａ高架水槽（周囲の目隠しを含む。）
　　ｂキュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠しを含む。）
　　ｃクーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠しを含む。）

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（9/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

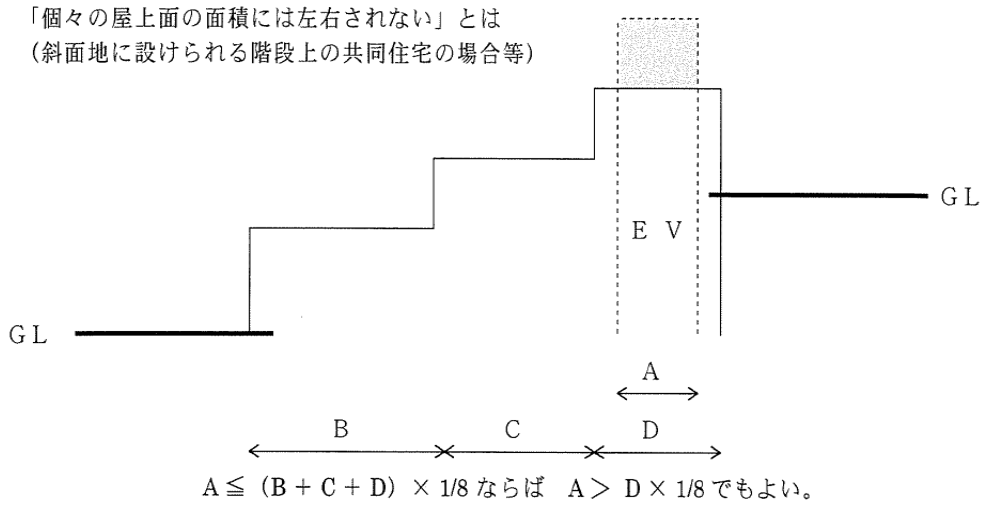
② 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

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。

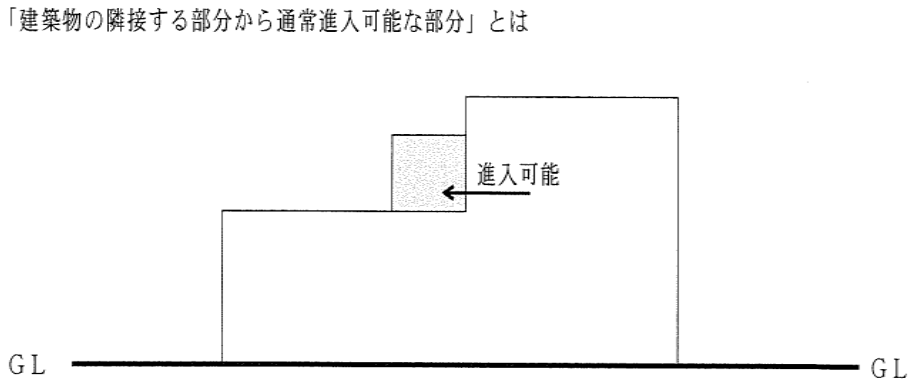
＜解説＞

傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する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。従って、個々の屋上面の面積には左右されないものとする。（図８参照）

なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、屋上部分とはみなされない。（図９参照）



（図８）屋上面が複数存在する場合の取扱いについて



（図９）屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

備考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（10/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

③　屋上部分の高さについて

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

＜解説＞

令第２条第１項第６号ロにおいて、建築面積の1/8以内の屋上部分の高さは、「12m（法第55条第１項等の場合は５m）までは当該建築物の高さに算入しない」こととなっているが、これは、これら屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から12m（又は５m）を減じた値を建築物の高さに算入するものである。

例えば、実際の高さが12m（又は５m）以下の場合はその部分の高さは０となり、15mの場合は３m（又は10m）となる。

傾斜屋根に設置される屋上部分の高さの算定方法は、原則として、その最下端から算定するものとする。

（２）「棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物」の取扱いについて（令第２条第１項第６号ハ関連）

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言う。ただし、パラペットは高さに算入するものとする。

＜解説＞

パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的とは考えられないため、高さに算入することとする。

「高さに算入されない屋上突出物」としてとらえられる例を次に掲げる。

ア．建築物の躯体の軽微な突出部

ａ採光、換気窓等の立ち上がり部分

ｂパイプ、ダクトスペース等の立ち上がり部分

ｃ箱むね

イ．軽微な外装等部材

ａ鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）

ｂ手すり（見付面積の3/4（75%）以上が開放されているもの。）

ウ．軽微な建築設備

・避雷針、アンテナ等

※なお、煙突については法第33条の場合を除き、「高さに算入されない屋上突出物」と同様の扱いができることとする。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（11/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

３．軒の高さ

軒の高さの算定方法は、建築基準法施行令第２条第１項第７号において、前面道路の路面の中心又は地盤面（Ｉに示す設定方法による。）からの高さによることとなっている。その算定方法は以下に定めるところによる。

（１）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＞

軒の高さの算定方法は、令第２条第１項第７号に定められているが、片流れ屋根の場合は、高い方の値を、建築物の軒の高さとするものとする。

なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとする。

備　考	

総	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高さ・階数の算定方法（12/12）

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R01.10（改訂）

４．階数の算定等について

（１）令第２条第１項第８号の屋上部分の取扱い

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、該当部分に倉庫等に利用できる空間がないエレベーターホールや階段踊り場等であり、屋上への出入りのためだけに使用されることが明らかである部分、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。

なお、屋上の利用用途は問わない。

＜解説＞

令第２条第１項第８号においては、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分は、水平投影面積の合計が建築面積の1/8以下の場合には、建築物の「階数」には算入されないこととされている。（屋上面が複数存在する場合の取扱いについては、２(１)②を参照のこと）

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「（ＰＨ）階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

（２）令第２条第１項第８号の地階部分の取扱い

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階の部分とは、居室を有せず、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。

＜解説＞

令第２条第１項第８号の階数に算入しない地階の部分とは、下記のア及びイに該当するものであること。

ア．屋内的空間を有し、形式的には「階」に該当するが、居室を有していないこと。

イ．用途、機能、構造上、地階に設けることが適当であること。

従って、地階に物置を設け、そこへ通じる階段を設けた場合にも、水平投影面積が建築面積の1/8以内であれば階数には算定されない。この場合の水平投影面積は、階段部分も含めた面積をする。

なお、これらの部分は建築物の「階数」に算入されないが、「階」には該当するので、その部分の床面積は、延べ面積に算入される。

備　考	

総	14-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋上部分の階数の算定について

関係条文等	令第２条
実施年月日	H24.4（作成）H28.10（改正）

令第２条第１項第８号の屋上部分の取扱いについて

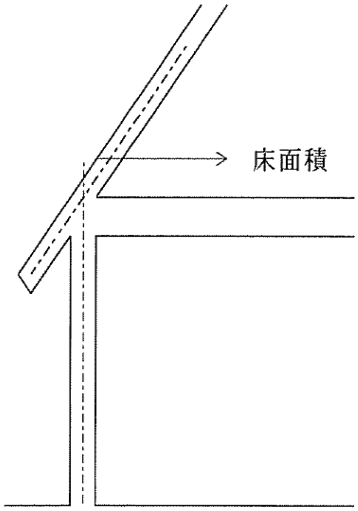
水平投影面積が同号の条件を満たす場合、階数に算入されない建築物の屋上部分とは、該当部分に倉庫等に利用できる空間がないエレベーターホールや階段踊り場等であり、屋上への出入りのためだけに使用されることが明らかである部分をいう。屋上の利用用途は問わない。

備　考	

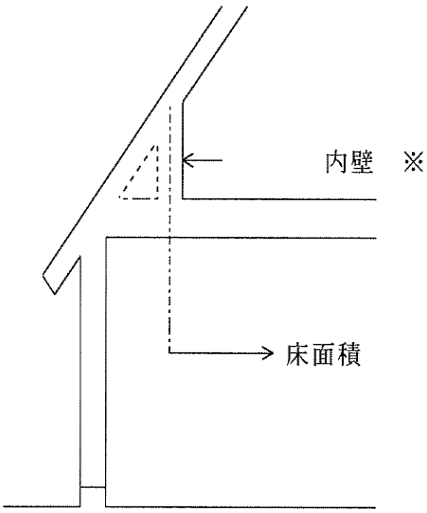
総	15	問合せ先：建築審査課（711-4577）

壁が傾斜している場合の床面積の算定方法

関係条文等	令第２条
実施年月日	H10.6（作成）



床の水平投影面積を床面積とする



内壁を設けた場合は内壁の芯による床面積の算定

※　内壁に開口部を設ける場合は小屋裏物置の取り扱いによる。

備　考	

総	16-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

小屋裏等を利用する物置等の取扱い（1/2）

関係条文等	法第 92 条、令第２条第１項第３号、同第８号
実施年月日	H23.6（作成）H28.10（改正）H29.1（改正）R5.4（改正）

階数及び床面積に算入されない小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置（以下、「小屋裏物置等」という。）の運用については、「基準総則集団規定の適用事例（2022 年度版）」118 ページ「小屋裏物置等」によるが、その解説（以下「解説」という）で示された内容については、以下の通り取り扱う。

１．「小屋裏物置等とは、小屋裏や床下等の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。」について

①小屋裏物置等は、設計図書に「物置」と記入し、コンセント、テレビの端子、クーラーのスリーブなどの収納機能に不要な設備は設けないこと。なお、電燈と換気扇は設置可。
（記入例：物置（コンセント、テレビ端子なし））
収納機能に不要な設備を設けた室は、階、床面積に算入すること。

２．「小屋裏物置等に窓等を設ける場合には、開口部の面積の取り扱いについて、申請する審査機関に確認が必要である。」について

①小屋裏物置等からルーフバルコニー等へ出入できる開口部を設けないこと。
ルーフバルコニー等へ出入りできる開口部を設けた場合は、小屋裏物置等を令第２条第１項第８号の「昇降機、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当する搭屋とみなし、床面積に算入し、階の判断を行うこと。
なお、小屋裏物置等の専用固定階段から直接ルーフバルコニー等へ出入りできる開口部を設けた場合は、専用階段を搭屋とみなし、床面積に算入し、階の判断も行うこと。

３．「構造や階高など、計画によっては余剰空間と言えない計画もあるので、申請する審査機関に確認が必要である。」について

①床に高低差を設けて、床下収納の物の出し入れを水平方向とする場合は、「解説」図 1-8-14 のｃと同様に、当該床下収納部分とその他の部分が床、天井、壁、戸などで区画されていること。
区画しない場合は、階、床面積に算入すること。

②「解説」図 1-8-14 のｂに該当する小屋裏物置等で、小屋裏物置等を設置する直下の室の床面と、小屋裏物置等を利用する室の床面の高さが異なる場合、小屋裏物置等を利用する室の床面から小屋裏物置等の床面までの高さを 1.8m以上とすること。
1.8m未満の場合は、階、床面積に算入すること。

③法第６条の４による確認の特例に係わらず、審査機関から構造耐力規定に適合することを確認できる図書の提出を求められた場合は、これらの図書を提出すること。
（スキップフロアなど構造階高が室によって異なる計画については、安全性を確かめる必要があることがある）

４．『小屋裏物置等への専用の階段は法第２条第５号に規定する「局部的な小階段」に該当する』について
小屋裏物置等への専用の階段は、小屋裏物置等の面積に算入すること。

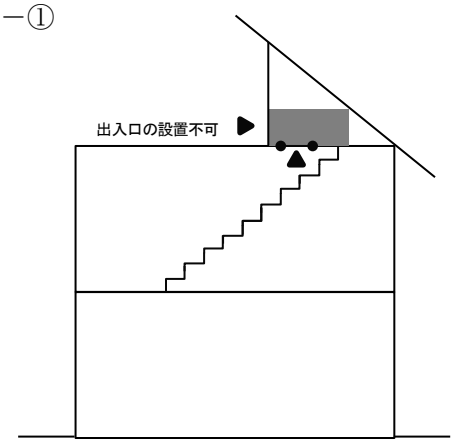
備　考	

総	16-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

小屋裏等を利用する物置等の取扱い（2/2）

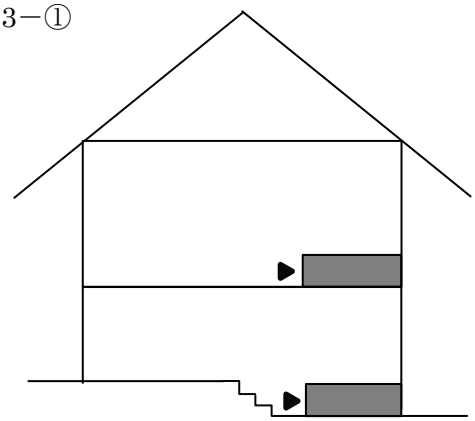
関係条文等	法第 92 条、令第２条第１項第３号、同第８号
実施年月日	H23.6（作成）H28.10（改正）H29.1（改正）R5.4（改正）

2－①



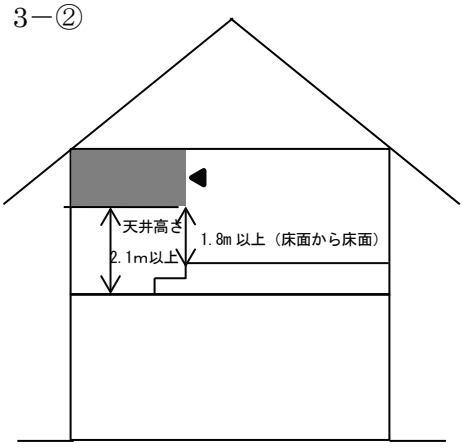
バルコニーへの出入り口は設けないこと。

3－①



床下収納の物の出し入れを水平方向とする場合、戸等で区画すること。

3－②



備　考	

総	18	問合せ先：建築審査課（711-4577）

敷地又は建築物が区域等の内外にわたる場合の取扱い

関係条文等	法第91条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R5.4（改正）

区　域　等	適　用　方　法
要確認区域（法第６条） （下水）処理区域（法第31条） 都市計画区域（法第６条、第41条の２） 用途地域（法第48条） 高度利用地区（法第59条） 居室の採光（法第28条） その他下記以外のもの	敷地の過半の属する区域等の制限による。
容積率制限（法第52条） 建蔽率制限（法第53条）	敷地面積の加重平均による。
外壁後退距離（法第54条） 高さ制限（法第55条） 斜線制限（法第56条） 高度地区（法第58条）	敷地の各部分ごとの制限による。
22条区域（法第24条） 防火地域、準防火地域（法第65条）	建築物（棟）の属する区域等の厳なる方の制限による。
日影規制（法第56条の２）	令第135条の13

注）地区計画、市街化調整区域はこの限りでない。

備　考	

第３章　建築基準法取扱い

2. 単体規定編

（1）一般構造

1　主要構造部について（：改正H28.10、改正R7.4）

2　第35条の3に規定する無窓の居室等の主要構造部の取り扱いについて（：改正H28.10）

2-2　「照明装置の設置を通常要する部分」の解釈について（：改正H28.10）

3　集会所の取扱い（：改正R1.6、改正R5.4）

4（地階を除く階数が３の建築物に係る建築基準法施行令第70条の取扱い：削除H21.12）

（2）防火関係（区画，耐火，準耐火，構造，延焼のおそれのある部分，内装等）

5　延焼のおそれのある部分の開口部の防火戸について

6　自動車車庫・駐輪場の延焼のおそれのある部分の開口部の取扱い（：改正H29.2）

7　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取扱い（：改正R1.6、改正R5.4、改正R7.4）

8　屋根のない吹抜けに面する開口部の取扱い（：改正H28.10、改正R5.4）

9　屋外階段に接する外壁開口部の取扱い（：改正H28.10、改正R5.4、改正R6.4）

10　給水管，配電管，ガス管等が竪穴区画の床，壁を貫通する場合の取扱い（：改正H30.3、改正R5.4）

11　車庫との区画について（：改正R1.6、改正R5.4）

12　台所等とその他の部分とが一体である室の内装制限と垂れ壁の仕上げについて

12-2　耐火建築物とすることを要しない３階建共同住宅等の取扱いについて（：改正R3.1、改正R5.4）

（3）避難関係（階段，廊下，非常用進入口，非常用照明，排煙等）

13　屋外階段の幅について（：改正H28.10）

14　屋外階段と２方向避難経路について（：改正H21.4、改正R5.4）

15　屋外避難階段の形式について

16　避難上有効なバルコニーについて（：改正H28.10）

17　屋外避難階段と開放廊下との区画について（：改正H24.4、改正R5.4）

18（排煙上有効な範囲について：削除H28.10）

19　天井に段差がある場合の防煙区画と排煙上有効な範囲について

20　H12建告第1436号第４号ニの概要と開口部の取り扱いについて（：改正H28.10、改正R5.4、改正R7.4）

21　H12建告第1436号の適用について（：改正H29.1、改正R7.4）

22　管理用シャッターの採光・換気・排煙について

23（階段室型共同住宅の階段部の非常用の照明装置の設置について：削除H28.10）

24　非常用の進入口の設置規定における路地状敷地の取扱い

25　屋外避難階段からの敷地内通路について（：改正H28.10）

26（木造の共同住宅等における市条例第20条の避難通路の取扱い：削除H28.10）

（4）採光関係

27（採光が必要な児童福祉施設等について：削除H28.10）
28　台所の採光の取扱い（：改正H28.10）
29　居室における２（３）室採光の取扱い（：改正H28.10）
30　三角出窓等の有効採光について（：改訂R3.1）
31　屋根の一部に網入りガラスを設けて採光を算定する場合の取扱い
（：修正H30.3）
32　ガラスブロックの２重使用部分からの採光について
33　屋外廊下と住戸の間に吹抜けを有する共同住宅の有効採光の取扱い

(4)－２　シックハウス対策規定

33-2（シックハウス対策規定の運用について：削除H28.10）

(5) その他

34　倉庫等の出入口と道路の関係について
35　練積み造擁壁基準（：改正R7.4）
36　ＣＢ（土留め含む）基準（：改正H31.4）
37　既存の混構造擁壁改善基準

単	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

主要構造部について

関係条文等	法第２条第１項第５号
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R7.04（改正）

建築基準法では、建築物の主要部位に対して、倒壊の防止、延焼、火災拡大等の防止等を目的とする防火上の制限を加える場合が多いので、これらの主要部位を一括して「主要構造部」と定義している。したがって、外壁及び主要な間仕切り壁については、防火上の観点から、構造耐力上重要でないものも主要構造部とされている。

法第２条第１項第５号における「構造上」とは、構造耐力、一般構造等構造工学的な観点を意味するものではない。したがって、居室と避難施設たる廊下等との区画、１棟の建築物内の異種用途の区画などを構成する間仕切り壁は、「構造上」重要な間仕切り壁に該当する。

防火上の制限を加える場合においては、建築部の主要構造部の全てについて一律に一定の性能に適合させることを原則としているが、部分的な木材利用などが困難であることを踏まえて令和４年の法改正においては防火上・避難上の支障の有無に応じて主要構造部を区別することとし、制限を加える必要がある部分を「特定主要構造部」と再定義している。

なお、「構造部材」を構造強度上等の観点から規制するうえで、「構造耐力上主要な部分」という定義（令第１条第３号）を用いている。

備　考	逐条解説　建築基準法

単	2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

法第 35 条の３に規定する無窓の居室等の主要構造部の取り扱いについて

関係条文等	法第 35 条の３、令第 111 条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

法第35条の３に規定する無窓の居室等の主要構造部については、次のとおり取り扱う。

令第111条で定める窓その他の開口部を有しない居室で、その居室を区画する間仕切壁（可動式の間仕切壁は除く）は法第35条の３に規定する主要構造部として取り扱うが、耐火建築物における間仕切壁については、下地及び仕上げが不燃材料で造られていれば耐火構造としなくても支障がないものとする。

また、主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物（イ準耐）については、その居室の廻りの間仕切壁等が準耐火構造で造られていれば、不燃材料で造られたものとして取り扱う。その上に仕上げを行う場合は、仕上げ材を不燃とすること。

備　考	

単	2－2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

「照明装置の設置を通常要する部分」の解釈について

関係条文等	令第126条の４、通達825号（昭和47年）
実施年月日	H16.5（作成）H28.10（改正）

病院又は診療所において、照明装置を通常要する部分には、夜間において通常患者の通行又は利用しない管理、研究、検査等の用に供する部分は含まれない。

【　照明装置の設置を通常要しない部分の例　】

臨床検査施設、X線装置室、洗濯室、汚物処理室、病理解剖室、研究室（研究に関する事務室、医局、会議室、講義室、図書室等を除く）管理上必要な事務室（応接室、会議室、外来入退院事務室、宿直室等を除く）動物室、霊安室、外来診察室（午後使用しないものに限る）

備　考	

単	3	問合せ先：建築審査課（711-4577）

集会場の取扱い

関係条文等	昭和53年東住街発第172号、平成14年日本建築行政会議
実施年月日	H10.6（作成）H26.5（改正）H28.10（改正）R1.6（改正）R5.4（改正）

1　集会場の定義　　「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（編集：日本建築行政会議）」の取り扱いによる。

2　建築基準法の適用について

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、関係条項について別表（適用一覧表）のとおり取扱うものとする。

（１）集会に利用する建築物で延べ床面積が200㎡以上のもの

（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

（３）一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの。ただし、（２）に該当するものを除く。

別表（適用一覧表）　　○：集会場として規定を適用する　　×：集会場扱いしない

条　項	見出し	（1）	（2）	（3）
法第６条	建築物の建築等に関する申請及び確認	○	○	○
法第27条	耐火建築物等としなければならない特殊建築物	×	×	○
法第28条	居室の採光及び換気	×	○	○
令第20条の２	換気設備の技術的基準	×	○	○
令第23条	階段及びその踊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	非常用の照明装置	×	○	○
令第128条の４	制限を受けない特殊建築物等	×	○	○
市条例	第８条から第17条まで、第23条、第24条、第31条	×	×	○

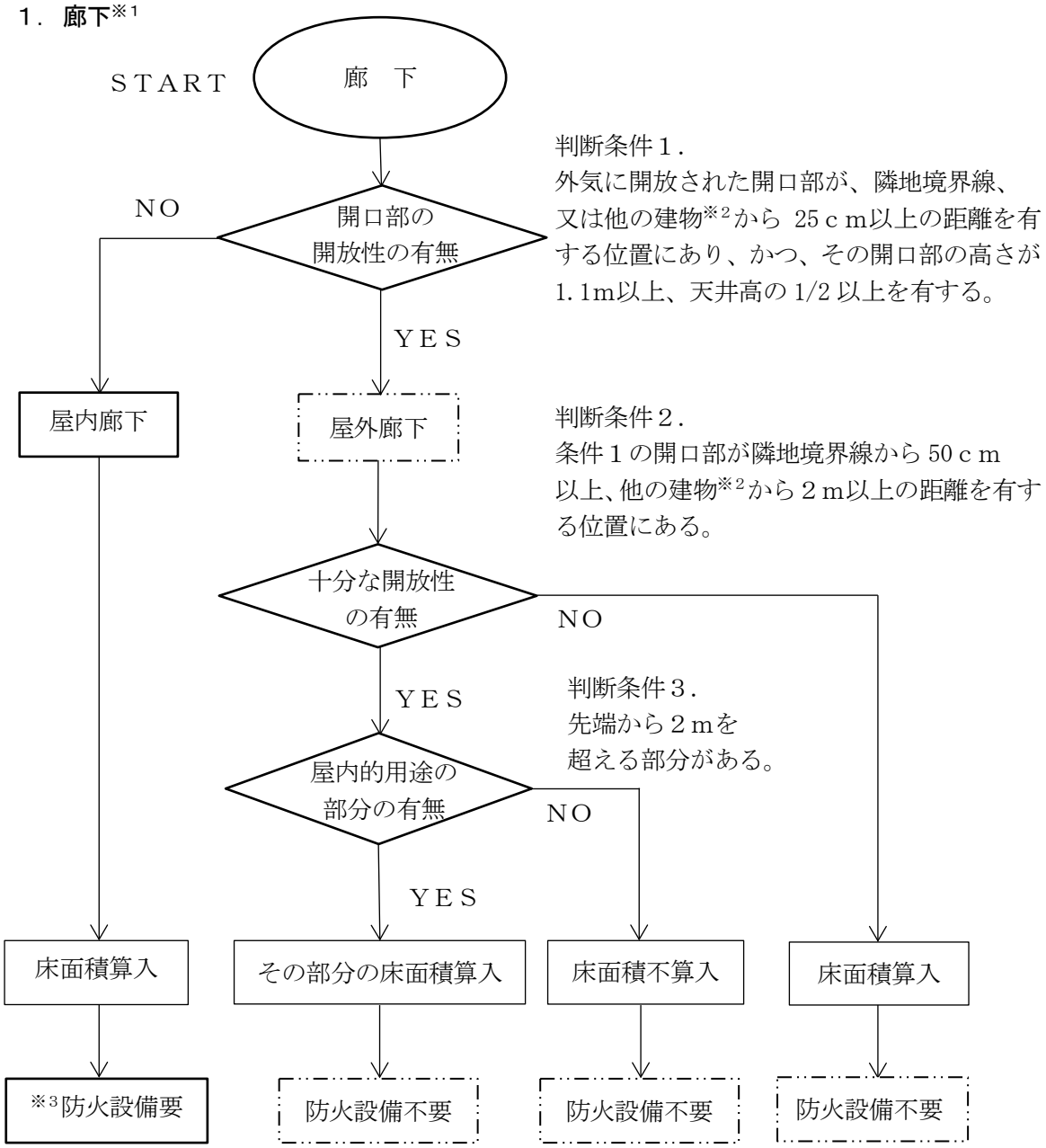
備　考	広義の集会場の定義にあてはまるものであっても、全ての建築物に一律に制限を課すことは不合理であるため、規模及び利用形態により、３つに分類しそれぞれに制限を定めた。

単	5	問合せ先：建築審査課（711-4577）

延焼のおそれのある部分の開口部の防火設備について(1/2)

関係条文等	法第２条、令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H21.4（改正）H21.12（改正）H28.10（改正）

１．廊下※1



註）　床面積については、「基準総則集団規定の適用事例」を参照のこと。
※１　バルコニーも同様に判断することとする。
※２　同一建物の他の部分を含み、庇、腰壁等も対象とする。
　　ただし、床面積不算入の屋外階段は対象外とする。
※３　ただし、屋外階段又は屋外廊下と連続する屋内廊下部分の奥行きが廊下幅以下であれば、防火設備は不要。

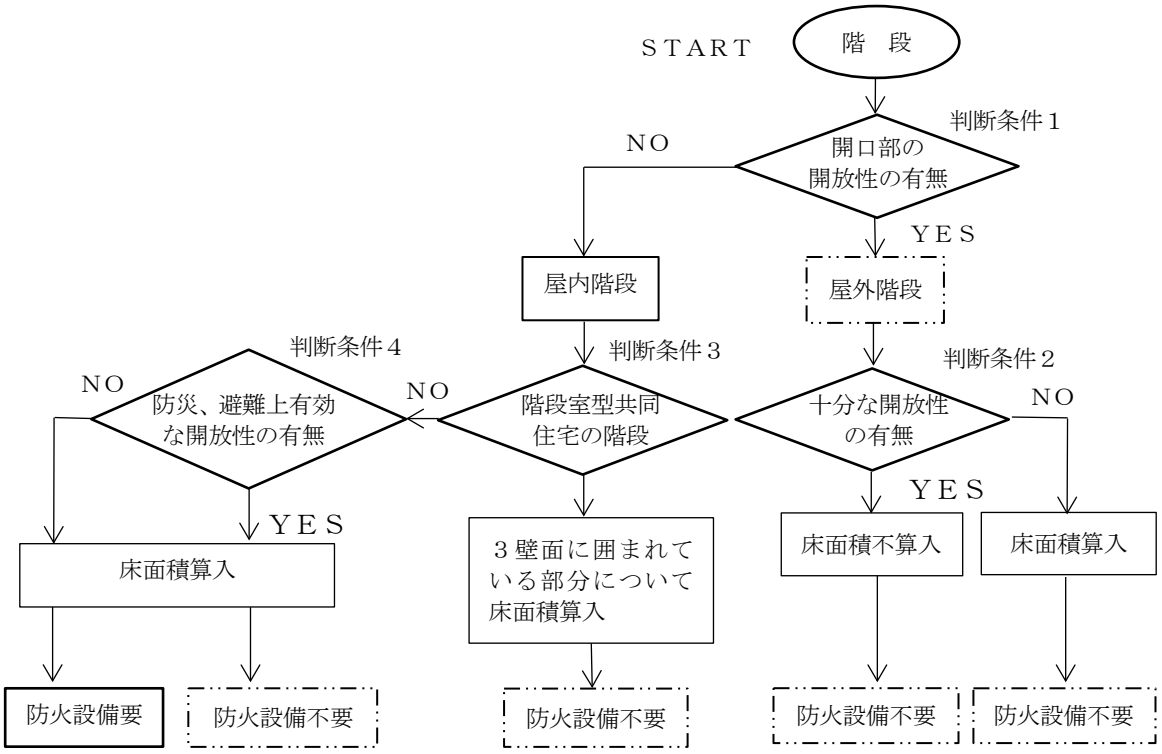
備　考	

単	5	問合せ先：建築審査課（711-4577）

延焼のおそれのある部分の開口部の防火設備について(2/2)

関係条文等	法第２条、令第２条
実施年月日	H10.6（作成）H21.4（改正）H21.12（改正）H28.10（改正）

２.階段



判断条件１．直接外気に開放された開口部が、隣地境界線、又は他の建築物（同一建物の他の部分含み、庇、腰壁等も対象とする）から25ｃｍ以上の距離を有する位置にあり、【※屋外避難階段においては隣地境界線から50ｃｍ以上、他の建築物（同一建築物の他の部分含む）から１ｍ以上の距離を有する位置にあり】、かつ、その開口部が下記の条件を満たしている。

ａ．開口部の幅が当該階段室の周長の1/2以上である。

ｂ．高さが1.1m以上、かつ、天井高さの1/2以上である。

判断条件２．判断条件１、ａ、ｂの開口部が隣地境界線等から50ｃｍ以上、他の建物（同一建物の部分を含む）から２ｍ以上の距離を有する位置にある。

判断条件３．踊り場部分以上が外壁面から突出して開放されており、その開口部の全面が、高さ1.1m以上、かつ、天井高さの1/2以上であり、隣地境界線等から50ｃｍ以上、他の建物（同一建物の部分を含む）から２ｍの距離を有する位置にある。

判断条件４．直接外気に開放された開口部が、隣地境界線等から50ｃｍ以上、他の建物（同一建物の部分を含む）から２ｍ以上の距離を有する位置にあり、かつその開口部が下記の条件を満たしている。

ａ．幅が当該階段室の片側壁面（長手方向）全面にある。

ｂ．高さが、1.1m以上、かつ、天井高さの1/2以上である。

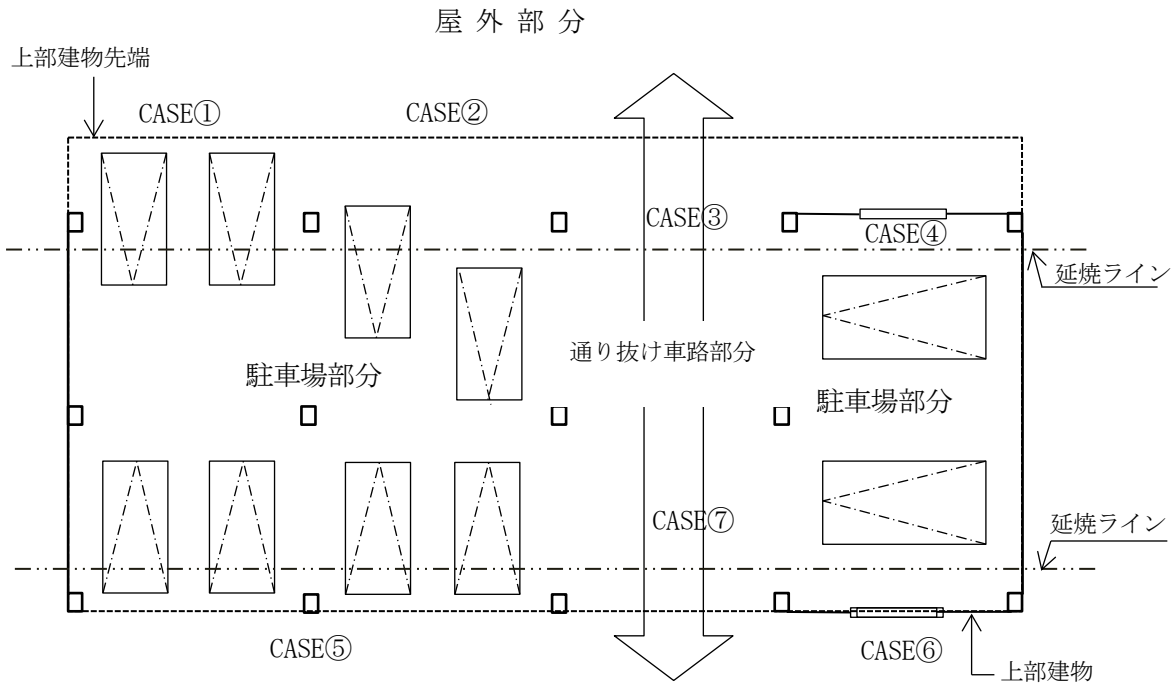
註）床面積については、「基準総則集団規定の適用事例」を参照のこと。

備　考	

単	6	問合せ先：建築審査課（711-4577）

自動車車庫・駐輪場の延焼のおそれのある部分の開口部の取扱い

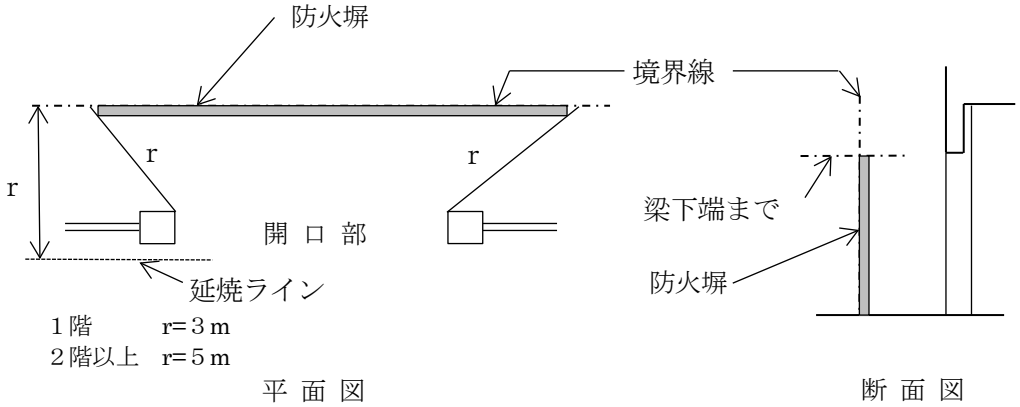
関係条文等	法第２条第６号、昭和 48 年住指発第 110 号
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）H29.2（改正）



１階の延焼処理上、屋内とする部分（用途があり床面積に算入される部分）が、すべて延焼のおそれのある部分となる場合では、車路部分を除く開口部に防火設備が必要となる。

従って、ＣＡＳＥ①、②、④、⑤、⑥は、防火設備が必要で、ＣＡＳＥ③、⑦については、車路（車両の通行のみに使用され、その部分に車両が停留しないもの）であるため防火設備は不要とする。

なお、防火設備（防火塀による場合）の設置については下図による。（「建築物の防火避難規定の解説」（ぎょうせい）の取扱いにはよらない。）



備考	

単	7	問合せ先：建築審査課（711-4577）

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取り扱い
※準防火地域内の木造３階建て（告示 194 号第 4）及び戸建て住宅でのガレージ等

関係条文等	法第 61 条、令第 136 条の２、昭和 36 年 1 月 14 日住指発第２号 昭和 48 年住指発第 110 号
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）R1.6（改正）R3.1(改正)R5.4（改正）R7.4（改正）

法第61条の規定により、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は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備が必要であるが、その１階の全部、又は、一部に設けられた開放的な車庫のうち以下の要件を満たすものについては、開放車庫部分を外部空間として取扱い、防火戸その他の設備が必要な外壁の開口部とはみなさない。

１．令136条の２第二号ロ、第三号及び第四号を適用する建築物の一部であること。
（耐火建築物及び準耐火建築物は適用できない）

２．開放車庫の床面積が30㎡以下であること。

３．外気に有効に開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．開放車庫部分の天井、壁の仕様は、外壁と同等以上とする。

備　考	

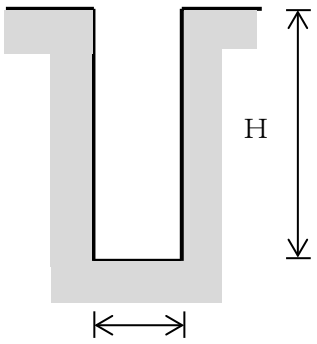
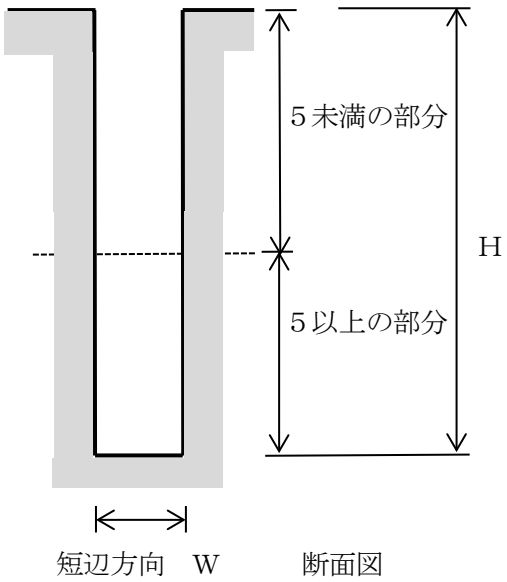
単	8	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋根のない吹抜けに面する開口部の取扱い（1/2）

関係条文等	令第112条第11項　(参考)建築火災安全工学入門
実施年月日	H16.5（作成）H28.10（改正）R5.4（改正）

（1）ロの字型吹抜けについての令第112条第11項の適用は、以下の取り扱いとする。

下記図のWには、屋根、庇、開放廊下、バルコニー等は含まないこと。

短辺方向と高さの比	吹抜けに面する開口部	吹抜けに面する換気孔
$2.5 \leqq \frac{H}{W} < 5$  	防火設備以上 （閉鎖機能は問わない）	燃焼関係は設置不可 便所・浴室等は設置可 （ベントキャップ程度）
$\frac{H}{W} \geqq 5$  	５未満の部分 防火設備以上 （常閉機能が無い開口部の開口面積は 0.2 ㎡程度以下とする。）	同上
	５以上の部分 防火設備以上 （常時閉鎖機能要。）	燃焼関係は設置不可 便所・浴室等は設置可 （ＦＤが必要）

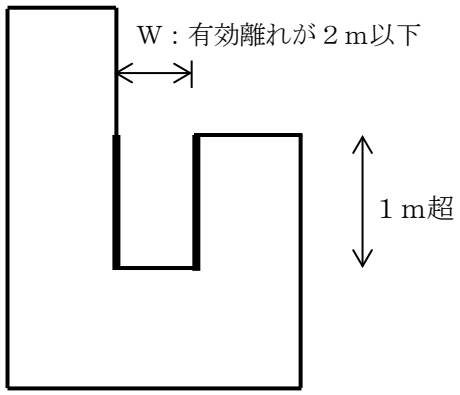
備　考	

単	8	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋根のない吹抜けに面する開口部の取扱い（2/2）

関係条文等	令第112条第11項　(参考)建築火災安全工学入門
実施年月日	H16.5（作成）H28.10（改正）R5.4（改正）R5.4（改正）

（２）コの字型吹抜けで建物間の有効離れが２m以下で、奥行きが１mを超えるものはロの字型吹抜けと同じ取り扱いとする。



平面図

備　考	

単	9	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外階段に接する外壁開口部の取扱い

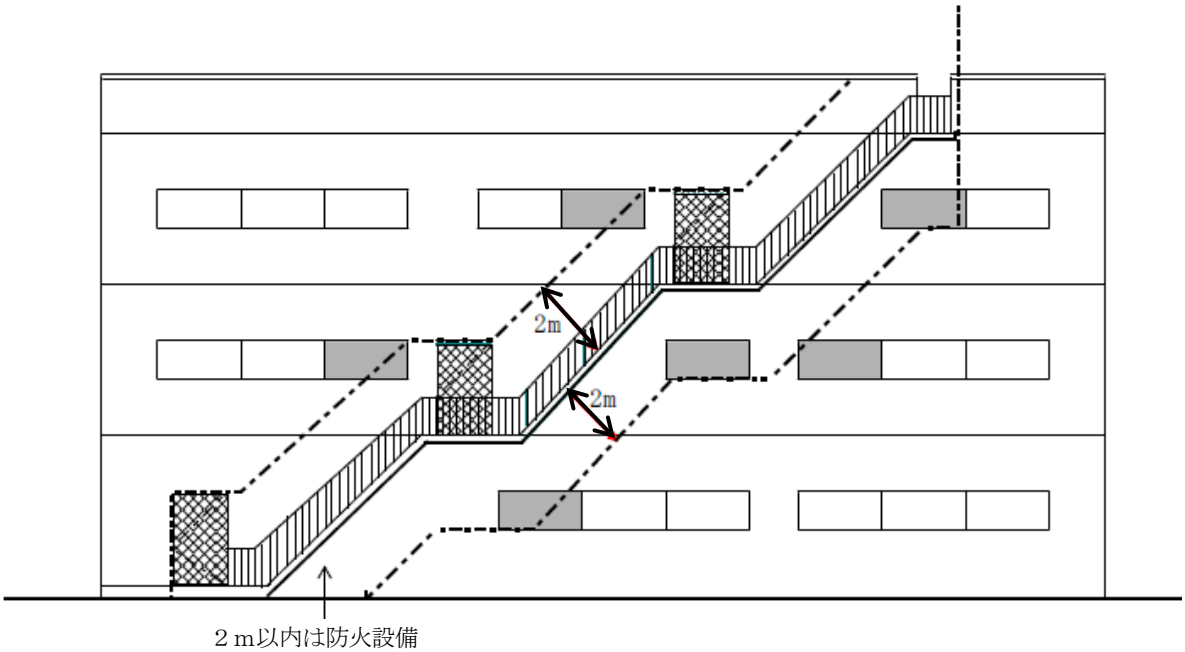
関係条文等	法第36条、令第112条第11項
実施年月日	H10.6（作成）H21.12（改正）H28.10（改正）R5.4（改正）

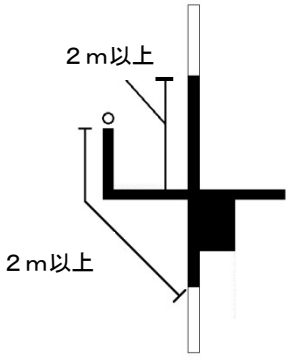
令第112条第11項に規定する建築物に該当するものにあっては、屋外階段についても竪穴区画を必要とする。

下図のような屋外直階段の場合、区画が必要な範囲は、当該屋外直階段の踏面からそれぞれ上方、下方２ｍ以内の範囲とし、屋内からの出入口及び外壁の開口部は常時閉鎖式防火設備とする。なお、２ｍの距離の測定方法は下図による。

又、折り返し階段についても同様の考え方とする。

また、屋外避難階段の場合は、「建築物の防火避難規定の解説」（ぎょうせい）によるものとする。





備　考	

単	10	問合せ先：建築審査課（711-4577）

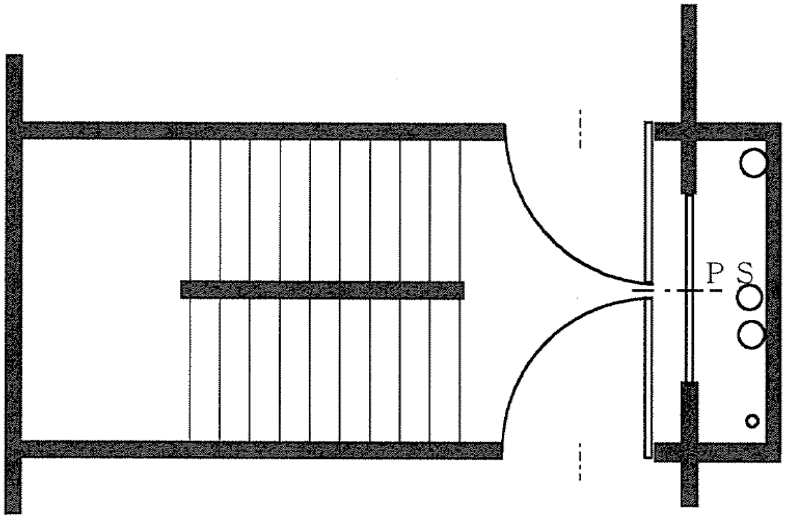
給水管、配電管、ガス管等が竪穴区画の床、壁を貫通する場合の取扱い

関係条文等	法第35条、法第36条、令第112条、令第123条、令第129条の２の４
実施年月日	H10.6（作成） H16.8（改正） H29.12(改正)R5.4（改正）

階段内に給水管、配電管、ガス管その他の管を設置する場合は、ＰＳ内の設置を原則とする。

ＰＳが耐火構造の床、壁で区画されていれば、ＰＳの扉は防火戸とせず、不燃戸とすることができ、屋外避難階段においても設置できる。

なお、屋内避難階段及び特別避難階段においては、「その階段に通ずる出入口」には該当しないため、設置できない。



ＰＳの扉は不燃とする。
スリットは設置可

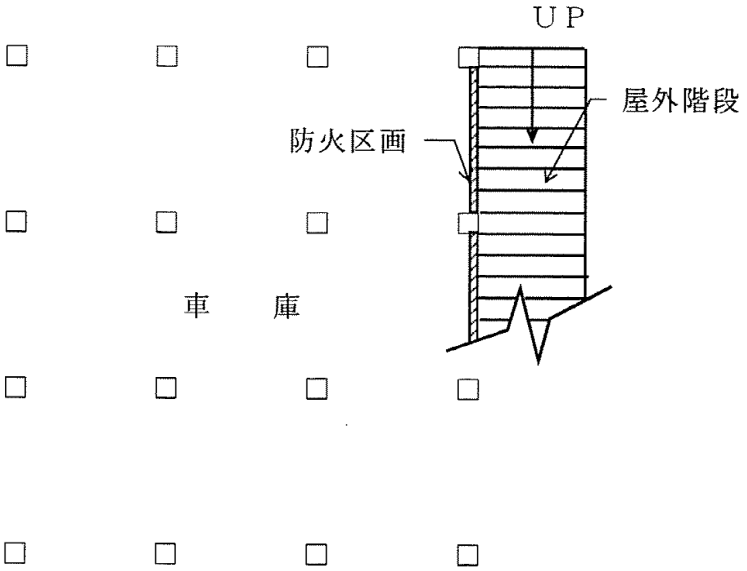
備　考	建築物の防火避難規定の解説（質問と回答）

単	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

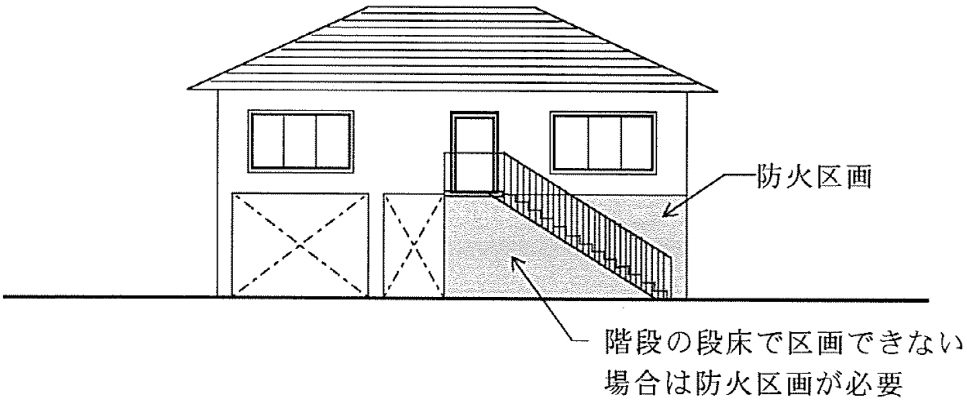
車庫との区画について

関係条文等	法第36条、令第112条第18項
実施年月日	H10.6（作成）H19.10（改正）R1.6（改正）R5.4（改正）

令第112条第18項の規定による異種用途区画において、車庫と屋外階段とは区画しなければならない。



平　面　図



立面図

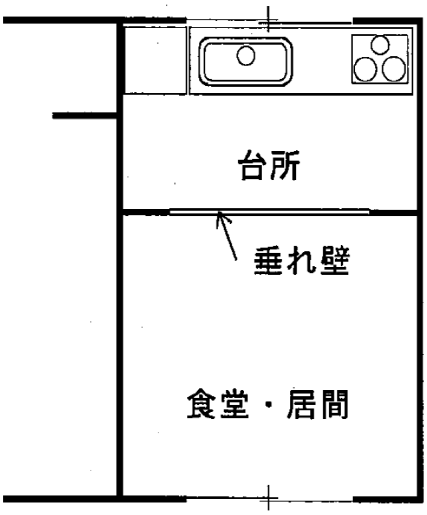
備　考	

単	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

台所等とその他の部分とが一体である室の内装制限と垂れ壁の仕上げについて

関係条文等	令第128条の４
実施年月日	H10.6（作成）H24.4（改正）

台所等とその他の部分（食堂、居間等）とが一体となった室で、台所とその他の部分との間に不燃材料で仕上げられた垂れ壁（H＝500以上）を設けた場合については、その他の部分を内装制限の対象外とする。



備　考	

単	12-２	問合せ先：建築審査課（711-4577）

耐火建築物とすることを要しない３階建共同住宅等の取扱いについて

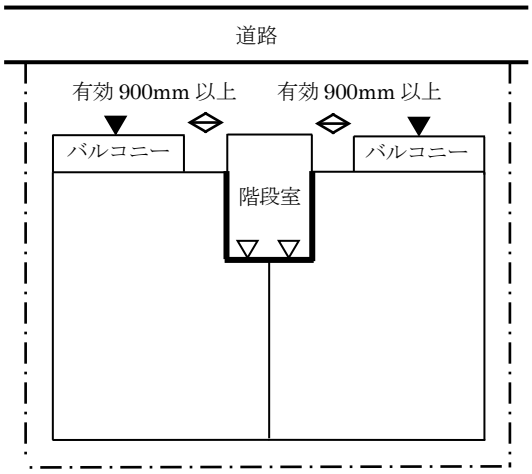
関係条文等	法第 27 条第１項、令第 110 条第１号、告示第 255 号（H27.2.23）
実施年月日	H28.10（作成） R1.10（改正） R3.1(改正)R5.4（改正）

木造３階建共同住宅等については、防火地域以外の区域で、防火上及び避難上の一定の技術的基準（告示第 255 号　H27.2.23）に適合する準耐火構造とすることで建築できるが、告示に示されている「避難上有効なバルコニー」、「廊下、階段その他の通路が、直接外気に開放されたもの」、告示第 255 号第１第１項第３号ロに示されている「ひさし」とは以下の基準に適合するものとする。

①避難上有効なバルコニーは、本手引き単-16 によるものとし、下宿の各宿泊室，共同住宅の各住戸又は寄宿舎の各寝室(以下、「各宿泊室等」という。)からそれぞれに２方向の避難経路を確保するため､以下の②､③の階段又は廊下がある外壁面以外の外壁面に設置すること。
②廊下で直接外気に開放されたものとは、吹きさらしの廊下(本手引き総-12 参照)とする。
③階段で直接外気に開放されたものとは、本手引き単-５の屋外階段とするか、又は、階段の各階の中間部分に設ける直接外気に開放された排煙上有効な開口部が次の基準に適合するもの。
　ｉ）開口面積が２㎡以上あること。
　ⅱ）開口部の上端が、当該階段の部分の天井の高さにあること。ただし、階段の部分の最上部における当該階段の天井の高さの位置に 500 平方センチメートル以上の直接外気に開放された排煙上有効な換気口ある場合は、この限りではない。
④「ひさし」は、外壁面から 40 ㎝以上突出し、幅は直下の開口部の幅を覆うものとする。

各階の各宿泊室等が２以下の階段室型共同住宅等の場合

①のバルコニーは、上記の②、③の階段又は廊下から有効 90ｃｍ以上離すことで同一外壁面に設置することができる。



▽：通常の出入り口
▼：通常の出入り口以外の側にある開口部

備　考	平成６年発行「準耐火建築物の防火設計指針」を参照とするが、H27 国交告第 255 号で基準が一部緩和されている。

単	13	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外階段の幅について

関係条文等	令第23条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

令第23条第１項ただし書きにより、「屋外階段の幅は、第120条又は第121条の規定による直通階段にあっては90ｃｍ以上、・・・」と規定されているが、ただし書き以降は緩和規定であるため、幅が75ｃｍ以上とされている建築物（令23条１項表四）の屋外階段の幅は75ｃｍ以上とすることができるものとする。

ただし、屋外避難階段の場合は90ｃｍ以上とすること。

また、階段に設ける手摺幅のうち、片側につき10ｃｍ（両側に設ける場合はそれぞれ10ｃｍ）までは手摺がないものとして、階段の幅を算定することができる。

備　考	

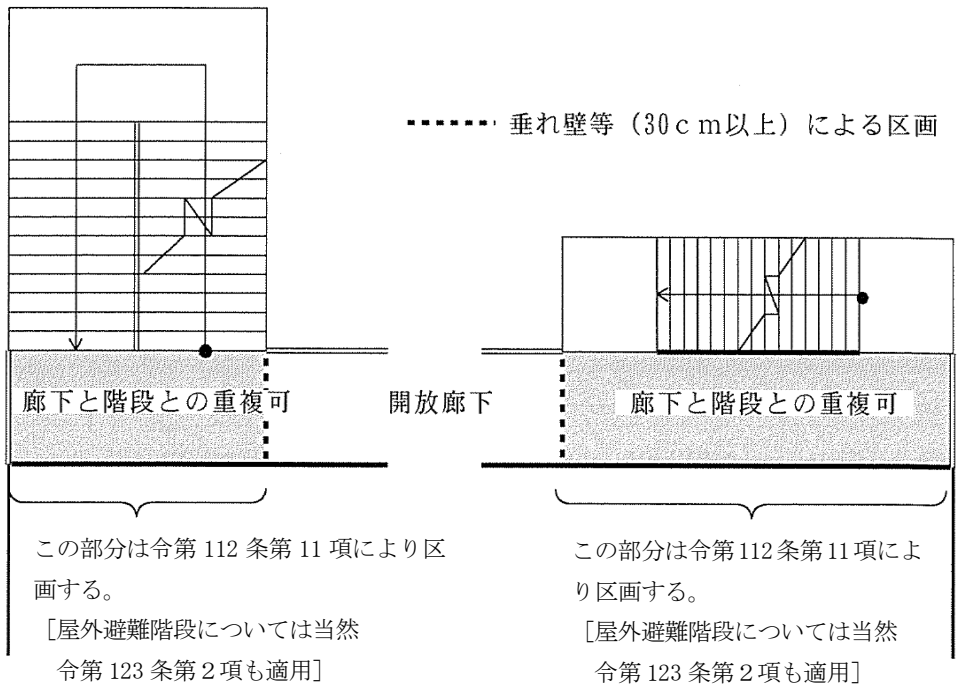
単	14	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外階段と２方向避難経路について

関係条文等	令第112条、令第121条
実施年月日	H10.6（作成）H21.4（改正）R5.4（改正）

令第121条の規定により２以上の直通階段が必要となる場合、１の階段を経由しなければ他の階段に到達できない避難経路は認められない。

ただし、開放廊下の端部に屋外階段が設けられた場合などで、避難上支障がない場合についてはこの限りでない。この場合、階段に面する部分は当然令第112条第11項により区画が必要である。



備考	

単	15	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外避難階段の形式ついて

関係条文等	令第120条、令第123条
実施年月日	H10.6（作成）

屋外避難階段はらせん階段形式とはしてはならない。
ただし、２以上の避難階段がある場合、その内の１つについてはこの限りではない。

備　考	

単	16	問合せ先：建築審査課（711-4577）

避難上有効なバルコニーについて

関係条文等	令第121条第１項第６号イ
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改訂）

避難上有効なバルコニーの構造は、「建築物の防火避難規定の解説」（ぎょうせい）に示されているとおりである。安全に避難できる設備とは、容易に取り外しできない固定タラップ、床埋設式避難ハッチをいい、一層ごとに避難できるものとし、二層以上にわたるものは認めない。

ただし、連続的な避難ができる床埋設式避難ハッチについては、消防設備認定品であれば二層まで認める。

また、緩降器等については、連続的な避難ができないので、これを認めない。

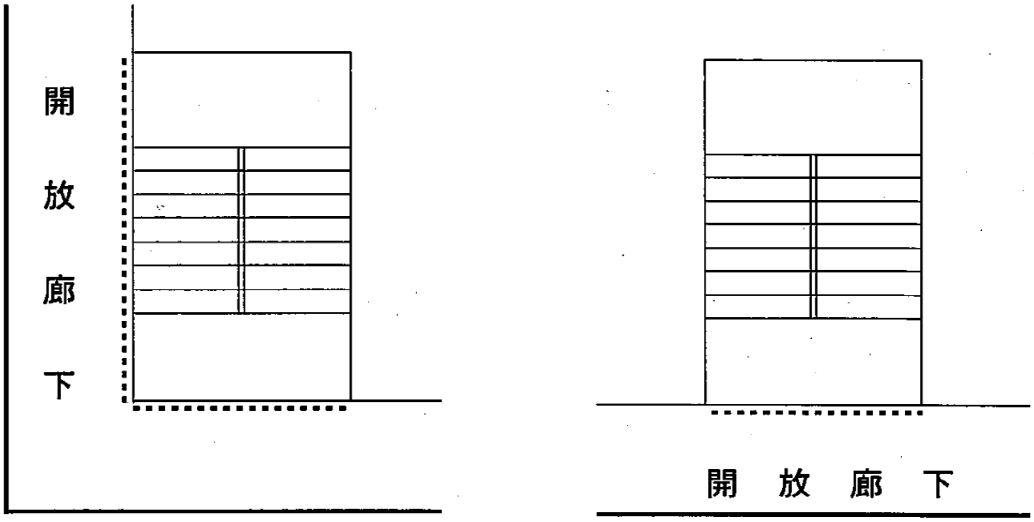
備　考	

単	17	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外避難階段と開放廊下との区画について

関係条文等	令第 123 条第２項、通達 259（昭和 44 年）
実施年月日	H10.6（作成）H24.4（改正）R5.4（改正）

令第123条第２項に規定する屋外避難階段と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との区画は必要ないが（令第112条第11項）、通達により階段部分に煙が流入しない構造とする必要があるので垂れ壁等で区画すること。



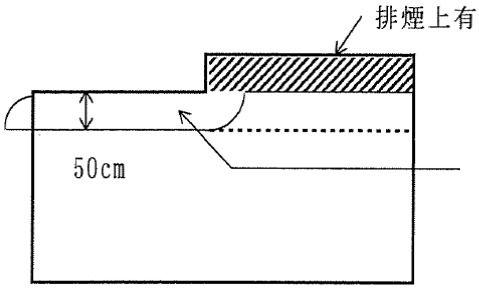
----- 廊下の天井部分から30ｃｍ以上下方に突きだした排煙上有効な垂れ壁その他これと同等以上の煙を妨げる効力のあるもので、不燃材料で造り又は覆われたもので区画する。

備　考	

単	19	問合せ先：建築審査課（711-4577）

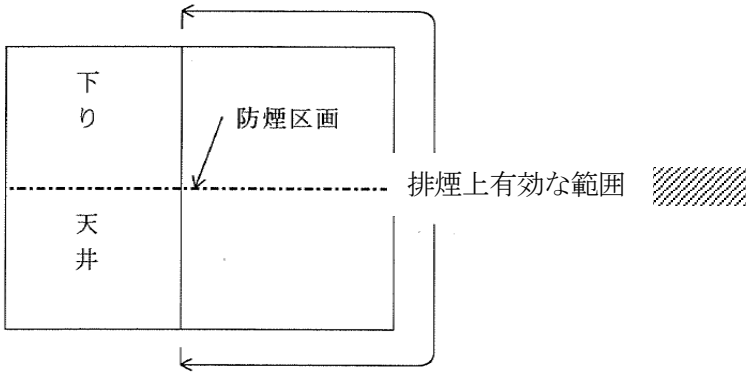
天井に段差がある場合の防煙区画と排煙上有効な範囲について

関係条文等	令第126条の３
実施年月日	H10.6（作成）

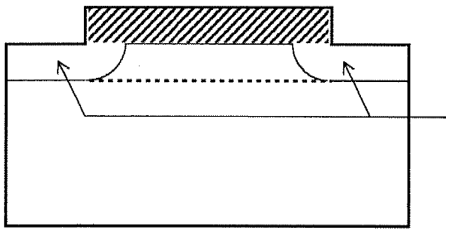


防煙垂れ壁としては有効であるが、この範囲内に開口を設けても排煙上有効とはならない。
ただし、設置する排煙口の下端まで防煙垂れ壁（-----部分）部分を設けた場合は有効となる。

断　面　図



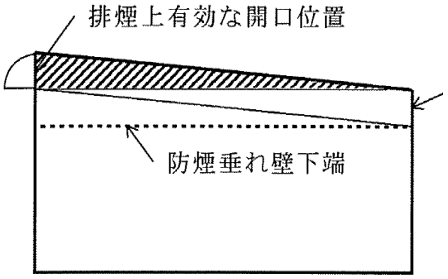
天井見上げ図



防煙垂れ壁としては有効であるが、この範囲内に開口を設けても排煙上有効とはならない。

ただし、設置する排煙口の下端まで防煙垂れ壁（-----部分）を設けた場合は有効となる。

断　面　図



同様に
この部分に設置する開口部を排煙上有効にするためには開口部の下端まで防煙垂れ壁(-----部分)を設置すること。

断　面　図

備　考	

単	20	問合せ先：建築審査課（711-4577）

H12 建告第 1436 号第４号への概要と開口部の取扱いについて

関係条文等	法第 35 条、令第 126 条の２、建設省告示第 1436 号（平成 12 年）
実施年月日	H10.6（作成）H16.8（改正）H28.10（改正）R5.4（改正）R7.4（改正）

H12建告第1436号第４号への規定については、室又は居室の仕上げ等を内装制限することによって、室内における火災拡大を抑えると共に、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。

告示第1436号第４号への取り扱いは以下のとおりとする。

告示 ＼ 建築物の各部位	告示第 1436 号第４号へ			
	（一）（室）	（二）（室）	（四）（居室）	（五）（居室）
床面積	－	100 ㎡以下	－	100 ㎡以下
内装制限	準不燃の仕上げ	－	準不燃の仕上げ	不燃仕上げ（下地共）
屋内に面する開口部	防火設備又は戸 ※１	－	防火設備 ※２	戸又は扉 ※３
区画	－	防煙間仕切り	100 ㎡以内毎に準耐火構造	防煙間仕切り

※１　①居室、避難経路に面する開口部は、法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で令第112条第19項第１号に規定する構造のもの。

上記①以外の部分の開口部は、戸又は扉を設けること。

※２　法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で令第112条第19項第１号に規定する構造のもの。

※３　告示では出入口の戸について規定していないが、当該居室とその他の部分は戸又は扉を設け、明確に区画すること。常時閉鎖とすることが望ましい。

ただし、カウンター等を設けた病院等の受付と待合、飲食店等の厨房と客席など、通常戸を要しない居室についてはこの限りではない。

また、隣室が告示第1436号第４号へ（二）を適用した室で、小規模な倉庫、浴室、便所等である場合は、戸又は扉の設置を要しない。

参考１　同告示第４号へ（五）の「その下地」については、仕上げ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。

参考２　垂れ壁が告示対象居室及び反対側の天井から50ｃｍ以上ない場合は、建築設備設計・施工上の運用指針「4-23 防煙区画に設ける出入口について」の取り扱いとする。

注）　自然排煙設備を設けた（又はH12建告第1436号第４号への適用された）室等の隣室が、機械排煙設備を設けている場合の取り扱いについては、建築設備設計・施工上の運用指針「4-28自然排煙と機械排煙相互間の防煙区画について」を参照のこと。

備　考	建築設備設計・施工上の運用指針 2019 年版（参考文献）

単	21	問合せ先：建築審査課（711-4577）

H12 建告第 1436 号の適用について

関係条文等	法第 35 条、令第 126 条の２、建設省告示第 1436 号（平成 12 年）
実施年月日	H10.6（作成）H12.5（改正）H28.10（改正）H29.1（改正）R7.4（改正）

１．告示第1436号第２号の適用について
・告示第1436号第２号は、排煙区画のみの免除規定であり、令第126条の３のうち第１号及び第９号以外の規定は適用される。

２．告示第1436号第３号の適用について
・告示第1436号第３号は、排煙口の壁における位置の緩和規定であり、それ以外は、令第126条の３規定が適用される。

３．告示第1436号第４号ホの適用について
・告示第1436号第４号ホを適用する場合、移動式の粉末消火設備は不可とする。

４．告示第1436号第４号へ（一）及び（二）の適用について
・避難安全検証法の適用対象建築物についてのみ、廊下も室として告示第1436号第４号へ（一）及び（二）を適用することができる。
・ただし、床面積が 100 ㎡超の廊下を、100 ㎡以内ごとに防煙たれ壁で区画しても、室としては 100 ㎡超であるため、告示第 1436 号第４号へ（二）を適用することはできない。

５．告示第1436号第２号及び同告示第３号の適用について
・告示第1436号第２号の規定と同告示第３号による規定については、同時に適用することができる。

備　考	

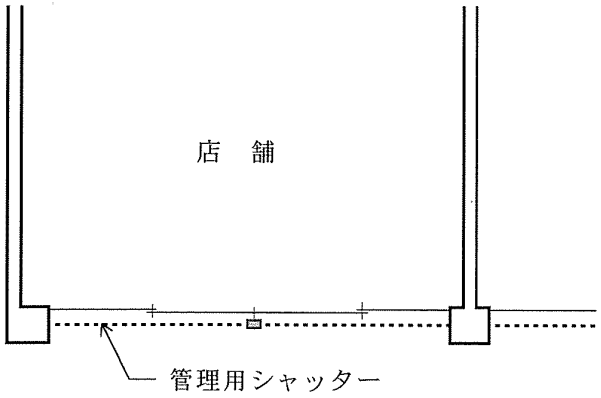
単	22	問合せ先：建築審査課（711-4577）

管理用シャッターの採光・換気・排煙について

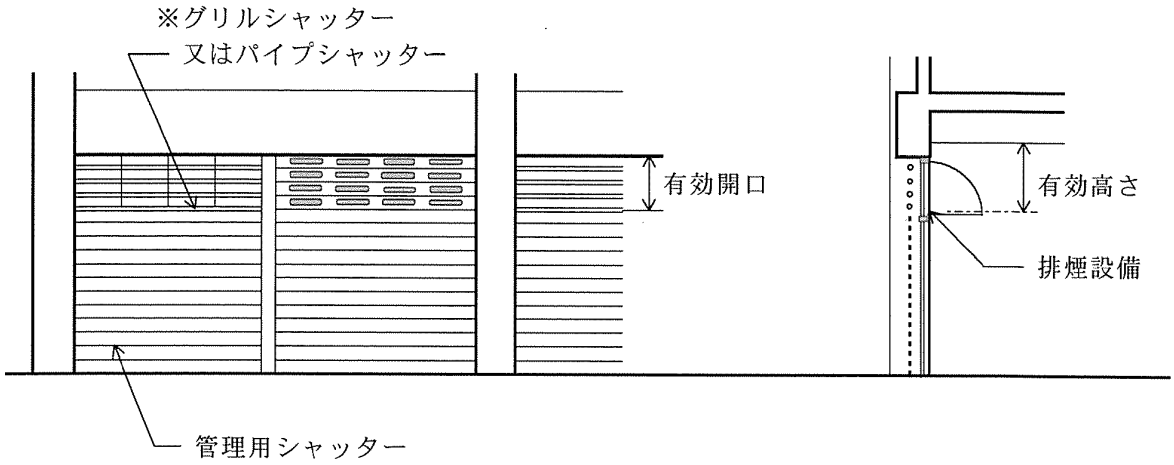
関係条文等	法第28条、法第35条、令第126条の２
実施年月日	H10.6（作成）

通常シャッターを開放し使用する用途の室の採光・換気及び令第116条の２第１項第２号（無窓の居室）の算定については、原則としてシャッターを開放した状態で検討することができるものとする。

ただし、排煙設備（令第126条の２の規定により設置する排煙設備）としては、内側に建具等がある場合にはシャッターを閉鎖した状態でも排煙できるようにすること。



平 面 図



立 面 図　　断 面 図

※グリルシャッター等は有効開口面積にて検討すること。

備　考	

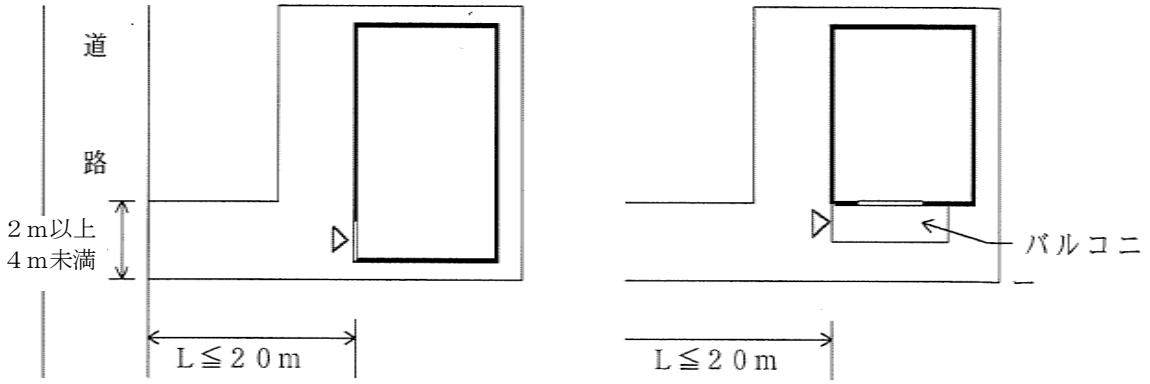
単	24	問合せ先：建築審査課（711-4577）

非常用の進入口の設置規定における路地状敷地の取扱い

関係条文等	令第126条６、７
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

１．路地状敷地に建築される建築物について、下記基準に適合する場合においては、令第126条の６及び126条の７に規定する非常用の進入口等が「道又は道に通ずる幅員４ｍ以上の通路その他の空地に面する」ものとして取扱う。

（１）道から非常用の進入口等までの延長が20m以下であること。
（２）路地状部分の幅員が２ｍ以上４ｍ未満であること。
（３）地階を除く階数が３であること。
（４）特殊建築物の用途に供するものでないこと。
（５）非常用の進入口等（当該非常用の進入口等に付随するバルコニーその他これに類するものを含む）が、道から直接確認できる位置に消防上有効に設置されていること。



備　考	建築物の防火避難規定の解説（参考文献）

単	25	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外避難階段からの敷地内通路について

関係条文等	令第128条
実施年月日	H10.6（作成）H21.7（改正）H28.10（改正）

屋外避難階段からの避難用通路が、敷地の形状により屋内にしか確保できない場合には、次の条件をすべて満たしている場合に限り、避難用通路として取扱うものとする。

1．屋外避難階段専用の通路として有効幅1.5m確保する。
2．通路部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる公衆便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）とその他の部分は、耐火構造で区画すること。
3．区画部分に開口部を設ける場合は、煙感知器連動又は常時閉鎖式の特定防火設備とする。
また、エレベーターの扉についても同様の区画とすること。
4．通路部分の内装は、壁及び天井について、下地、仕上げ共不燃材料で仕上げる。
5．通路部分には非常用の照明装置を設置する。
6．排煙設備（告示1436号適用不可）を設けること。

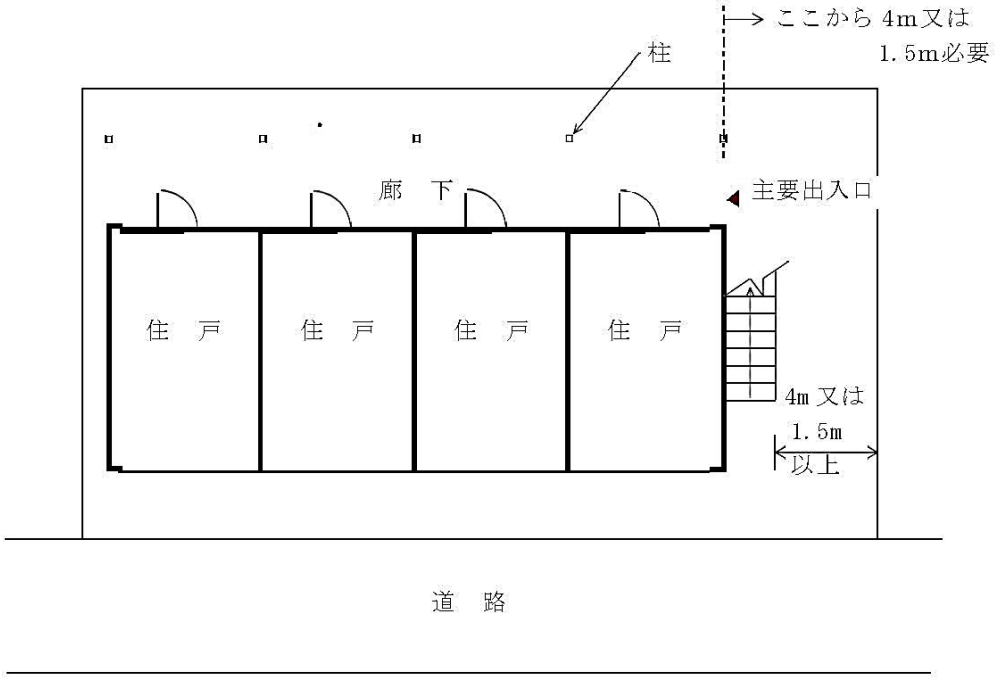
備考	

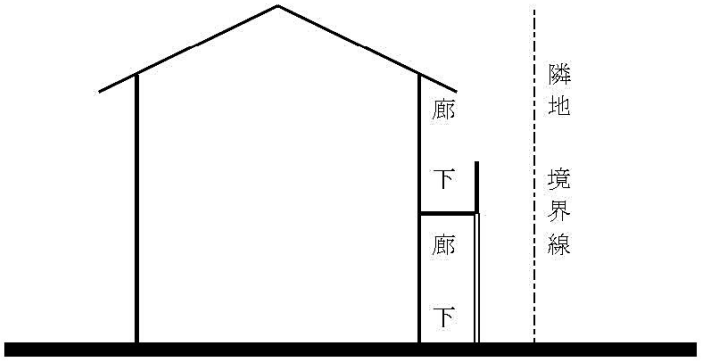
単	26	問合せ先：建築審査課（711-4577）

木造の共同住宅等における市条例第20条の避難通路の取扱い

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例20条
実施年月日	H19.10（改正）

市条例第20条の適用にあたって、下図のような共同住宅の１階住戸の出入口前通路は廊下として取扱い、主要な出入口は、その廊下の出入口部とする。





備　考	

単	28	問合せ先：建築審査課（711-4577）

台所の採光の取扱い

関係条文等	法第28条第４項、法第２条第１項第四号
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

１．住宅の台所において、次の各項目に該当するものは採光規定を適用しない。

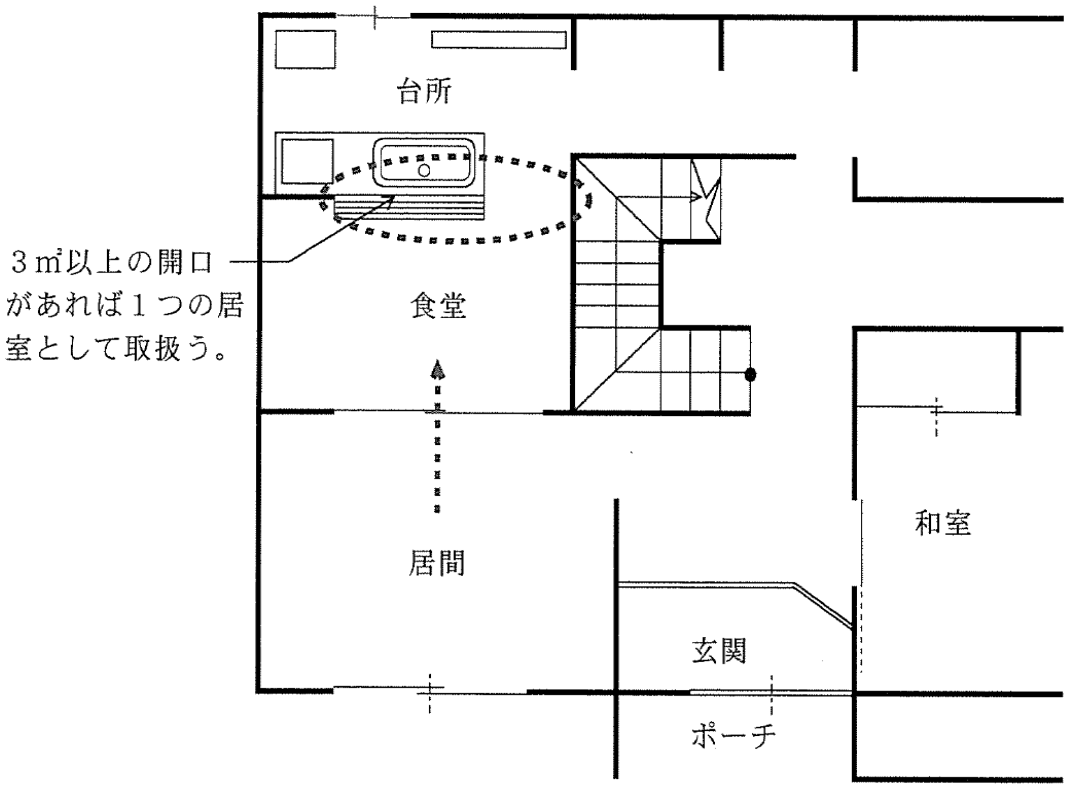
（１）調理のみに使用し、食事等の用に供しないもの。

（２）床面積が7.5㎡以下であって、かつ、他の部分と間仕切り等で明確に区分けされていること。

２．対面キッチン形式等の台所の取扱い

対面式キッチン形式等の台所（台所部分の床面積が、上記１以外で採光が必要なもの。）で、台所と食堂部分において３㎡以上の開口部が確保されている場合は、台所と食堂部分を１つの部屋として取扱い、他の室との２室採光を可とする。

ただし、排煙・換気の規定はこの限りではない。



備考	関連文書：Ｈ７通達第153号

単	29	問合せ先：建築審査課（711-4577）

居室における２（３）室採光・換気の取扱い

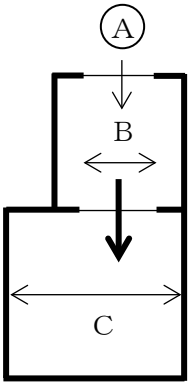
関係条文等	法第28条、令第20条
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）

１）法第28条第４項により、２室を１室として計算する場合の取扱いについては下記による。

以下、採光の事例を示すが、換気も同様の考え方で２室を１室として扱える。

Ⓐ・Ⓑは採光に有効な窓面積、A・B・Cは居室の床面積とする。

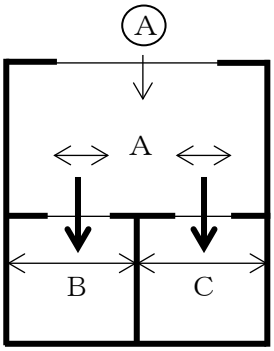
２室（３室）間の開口部の建具は、取り外しが可能なもの。



α：令第19条第３項の表の数値の逆数

・（Ⓐ×α≧（B＋C）で可

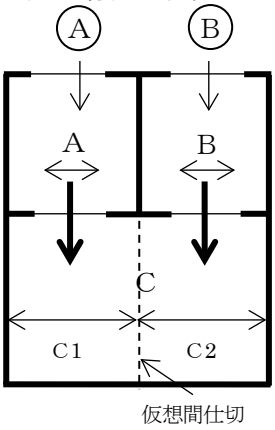
・ＢＣ間の建具幅は、Ｃの居室の間口幅の１/２程度



・（Ⓐ×α≧（A＋B＋C）で可

・ＡＢ・ＡＣ間の建具幅は、Ｂ及びＣ各々の居室の間口幅の各々1/2程度

２）下図の例の場合は、仮想の２室とみなし、法第28条第４項を適用する



・（Ⓐ＋Ⓑ）×α≧（A＋B＋C）で可

・ＡＣ1・ＢＣ2間の建具幅は、Ａ及びＢ各々の居室の間口幅の各々1/2程度

・ただし、Ⓐ×α≧A、Ⓑ×α≧Bとする。

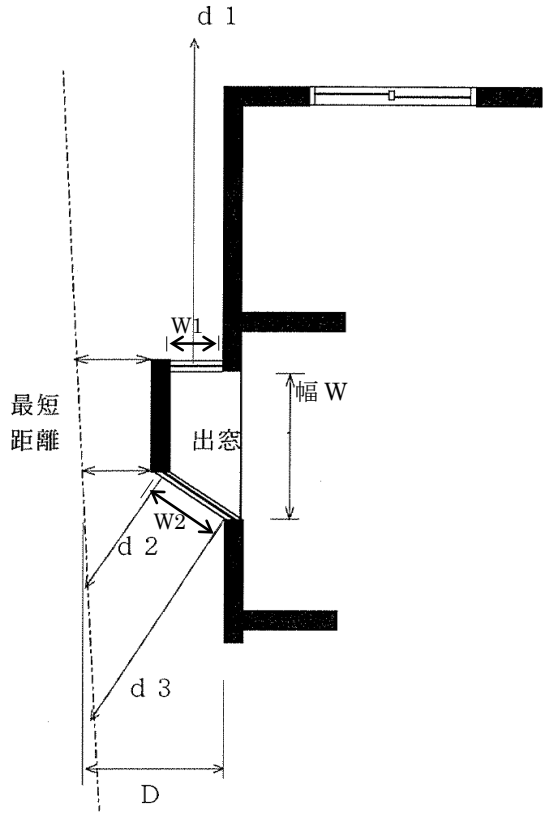
備考	

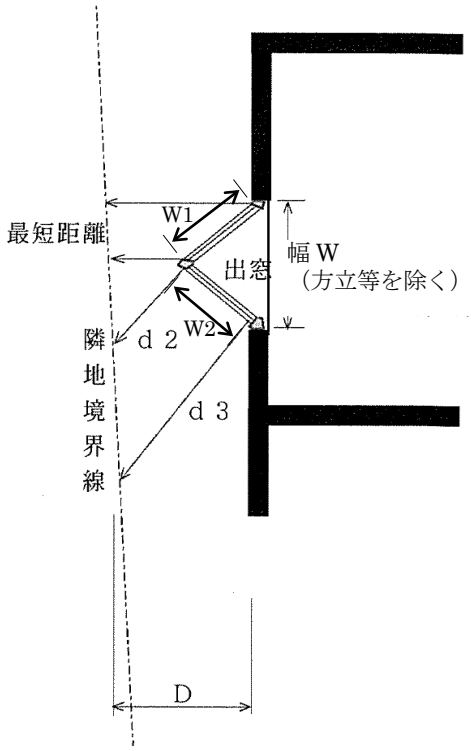
単	30	問合せ先：建築審査課（711-4577）

三角出窓等の有効採光について

関係条文等	令第20条
実施年月日	H10.6（作成）　R1.10（改訂）R3.01（改訂）

出窓の場合、形状の如何に関わらず、採光補正係数を算定する採光関係比率の水平距離はｄ１、ｄ２、ｄ３でなくＤ又は、隣地境界線からの最短の距離で算定する。また、窓の幅は出窓の幅Wを超えないものとする。





※W1+W2>W の場合、W を上限とする。

備　考	

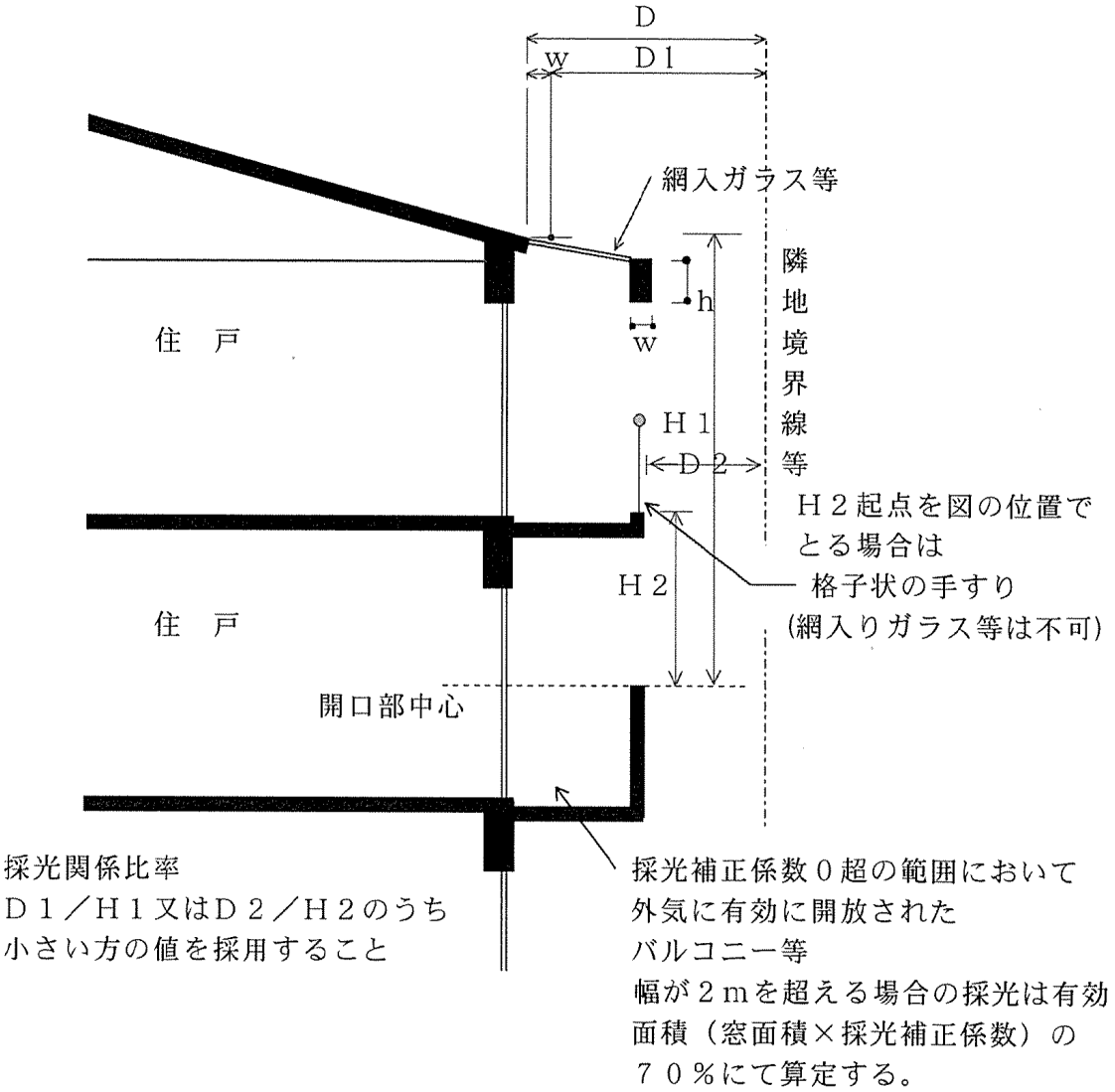
単	31	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋根の一部に網入ガラスを設けて採光を算定する場合の取扱い

関係条文等	令第20条
実施年月日	H10.6（作成）

屋根の一部に網入ガラス等を設けて採光関係比率の算定を行う場合は、隣地境界線等までの水平距離Ｄ１は、Ｄ－ｗとし、また先端の小梁等の高さｈは、ｗの2.5倍以内とする。

また、図中Ｈ２のような手摺下を高さの起点とする場合の手すりは格子状とし、屋根面、手すり面共に網入ガラス等を使用することは不可とする。



備　考	

単	32	問合せ先：建築審査課（711-4577）

ガラスブロックの２重使用部分からの採光について

関係条文等	令第20条
実施年月日	H10.6（作成）

ガラスブロックの２重使用（ツインガラスブロック）部分からの採光は、有効面積（ガラスブロック面積×採光補正係数）の70%にて算定する。

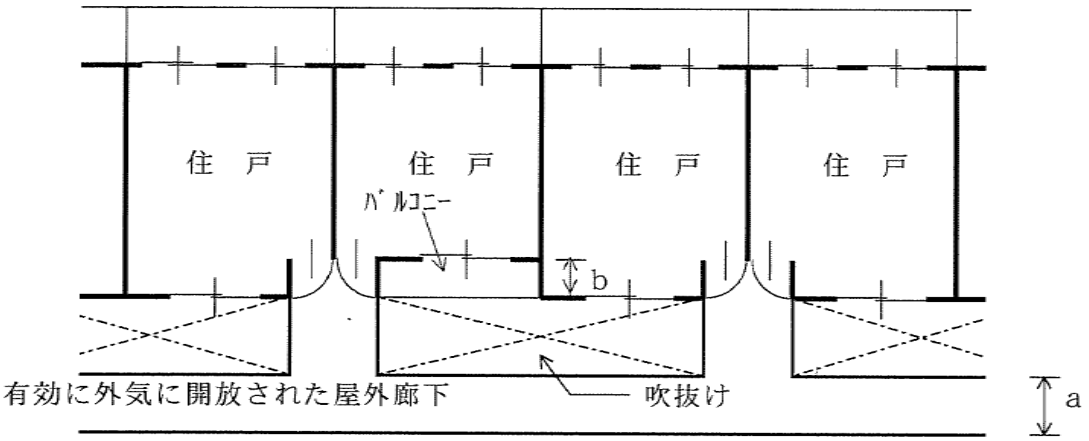
備　考	

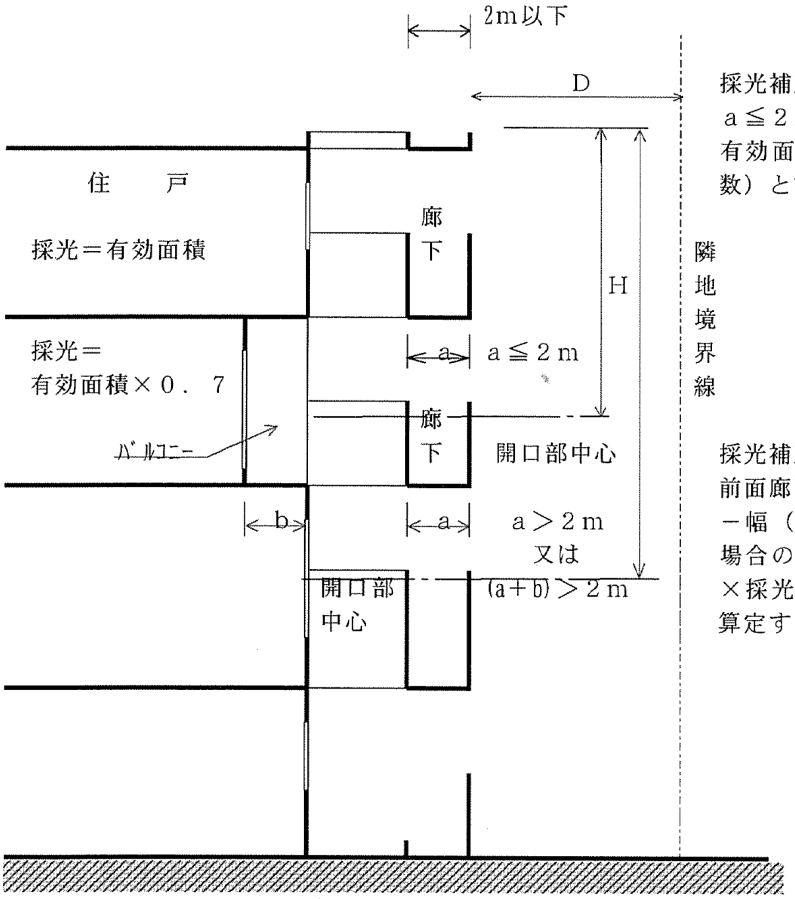
単	33	問合せ先：建築審査課（711-4577）

屋外廊下と住戸の間に吹抜けを有する共同住宅の有効採光の取扱い

関係条文等	令第20条
実施年月日	H10.6（作成）

屋外廊下と住戸の間に吹抜けを有する共同住宅において、屋外廊下側に面する居室の採光補正係数に乗ずる窓面積は下図のように取扱う。





採光補正係数０超の範囲において
ａ≦２．０ｍの場合の採光は
有効面積（窓面積×採光補正係数）とする。

採光補正係数０超の範囲において
前面廊下の幅ａ又は廊下幅＋ﾊﾞﾙｺﾆｰ幅（ａ＋ｂ）が２ｍを超える
場合の採光は有効面積（窓面積
×採光補正係数）の７０％にて
算定する。

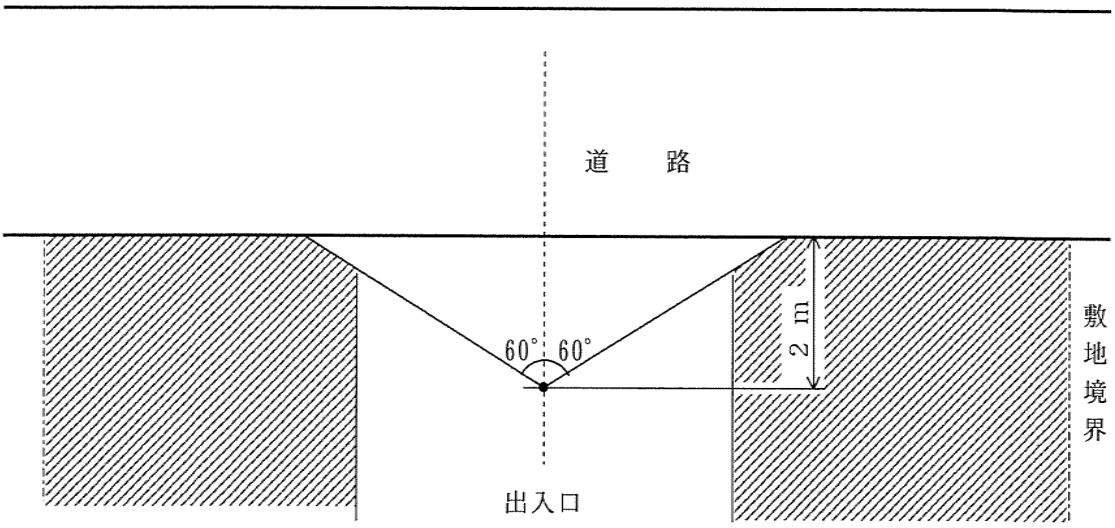
備　考	

単	34	問合せ先：建築審査課（711-4577）　建築指導課（711-4575）

倉庫等の出入口と道路の関係について

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第 34 条第２項
実施年月日	H10.6（作成）H19.10（改正）

市条例第34条第２項の規定では、同第32条で設ける空地は同第30条第３項の規定を準用することとなっているが、平面的に下図の空地を最低限確保することにより、交通安全上支障がないものとして、同第30条第３項の準用は、高さに関する規定を除くものとする。



道路境界線から２ｍ後退した位置で左右60°以上道路を見通すことができれば交通安全上支障ないものとして、３ｍの制限を適用しないものとする。

備　考	

単	35	問合せ先：建築審査課（711-4577）

練積み造擁壁基準(1/2)

関係条文等	
実施年月日	H10.6（作成）H24.4（改正）R7.4（改正）

間知石練積み造擁壁及びその他の練積み造擁壁の構造は、勾配、背面の土質、高さ等に応じて適切に設計すること。ただし、地上高さは、5.0mを限度とする。

1．練積み造擁壁は、構造計算により安全を確かめた場合を除き、下表によること。
2．練積み造擁壁は、組積材と裏込コンクリートが一体となるように施工すること。
3．組積材は、間知石が、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令」に基づき認定されたコンクリートブロック等を使用すること。
4．がけ又は他の擁壁の上部に近接して設置される擁壁については、下部のがけ又は擁壁に有害な影響を与えないよう十分に注意する。

土質別の練積み造擁壁　　特記なき限り最低値を表示

土質		擁壁					
		勾配	高さ（A）	下端部厚（B）㎝	上端部厚（C）㎝	根入れ（D）㎝	裏込下端厚（E㎝
第一種	岩 岩屑 砂利又は 砂利交じり砂	70度を超え75度以下	H≦２m	４０	４０	３５	
			２m＜H≦３m	５０	〃	４５	６０
		65度を超え70度以下	H≦２m	４０	〃	３５	６０
			２m＜H≦３m	４５	〃	４５	６０
			３m＜H≦４m	５０	〃	６０	８０
		65度以下	H≦３m	４０	〃	４５	６０
			３m＜H≦４m	４５	〃	６０	８０
			４m＜H≦５m	６０	〃	７５	１００
第二種	真砂土 関東ローム 硬質粘土 その他これらに類するもの	70度を超え75度以下	H≦２m	５０	〃	３５	６０
			２m＜H≦３m	７０	〃	４５	６０
		65度を超え70度以下	H≦２m	４５	〃	３５	６０
			２m＜H≦３m	６０	〃	４５	６０
			３m＜H≦４m	７５	〃	６０	８０
		65度以下	H≦２m	４０	〃	３５	６０
			２m＜H≦３m	５０	〃	４５	６０
			３m＜H≦４m	６５	〃	６０	８０
			４m＜H≦５m	８０	〃	７５	１００
第三種	その他の土質	70度を超え75度以下	H≦２m	８５	７０	４５	
			２m＜H≦３m	９０	〃	６０	
		65度を超え70度以下	H≦２m	７５	〃	４５	
			２m＜H≦３m	８５	〃	６０	
			３m＜H≦４m	１０５	〃	８０	
		65度以下	H≦２m	７０	〃	４５	
			２m＜H≦３m	８０	〃	６０	
			３m＜H≦４m	９５	〃	８０	
			４m＜H≦５m	１２０	〃	１００	

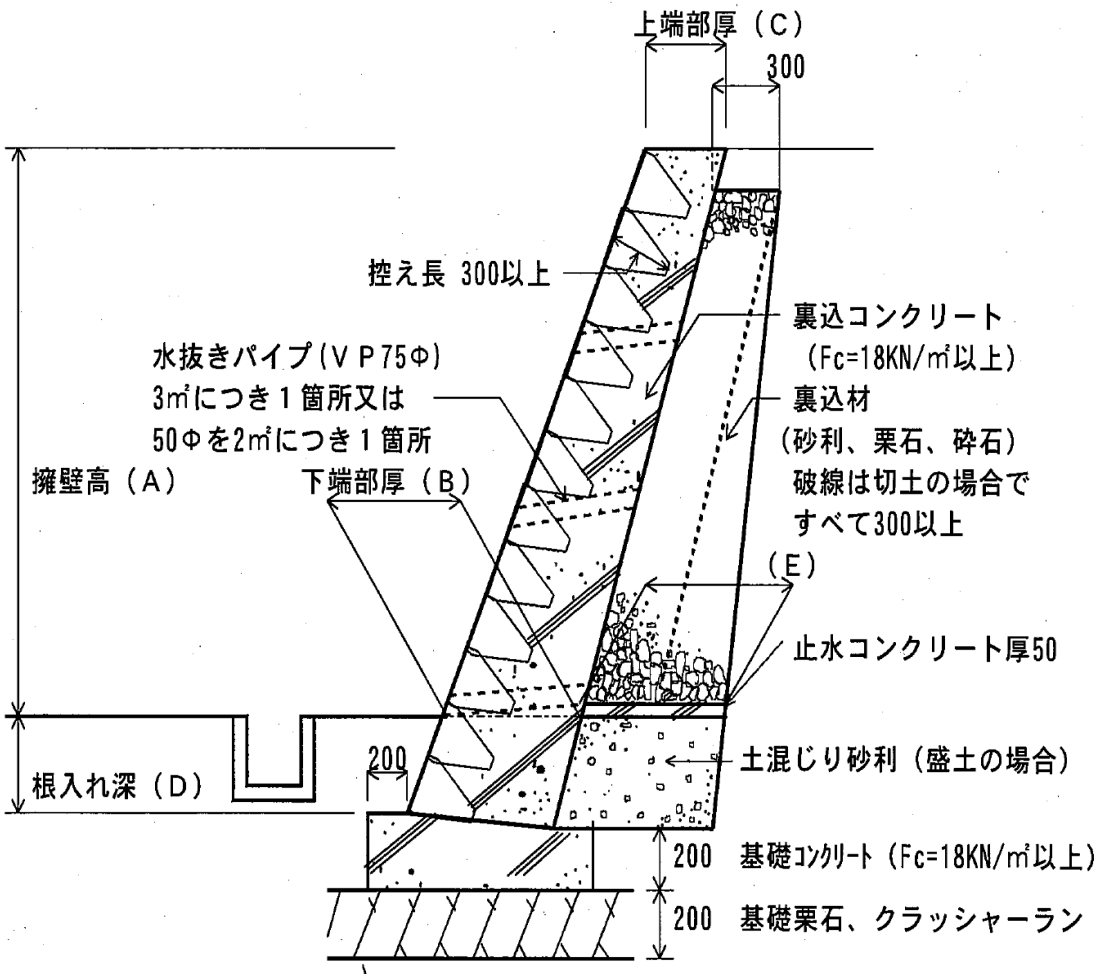
※１　上端及び下端部分の厚さは組積材の控長と裏込めコンクリートの厚さの和をいう。
　２　地盤等の状況により、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の基礎を増設すること。また、杭打ち等の措置もあわせて行うこと。
　３　裏込材下端厚（E）は60ｃｍ以上若しくは擁壁高さの20%のいずれか大きい方の数値以上とする。

備考	

単	35	問合せ先：建築審査課（711-4577）

練積み造擁壁基準(2/2)

関係条文等	
実施年月日	H10.6（作成）H24.4（改正）R7.4（改正）



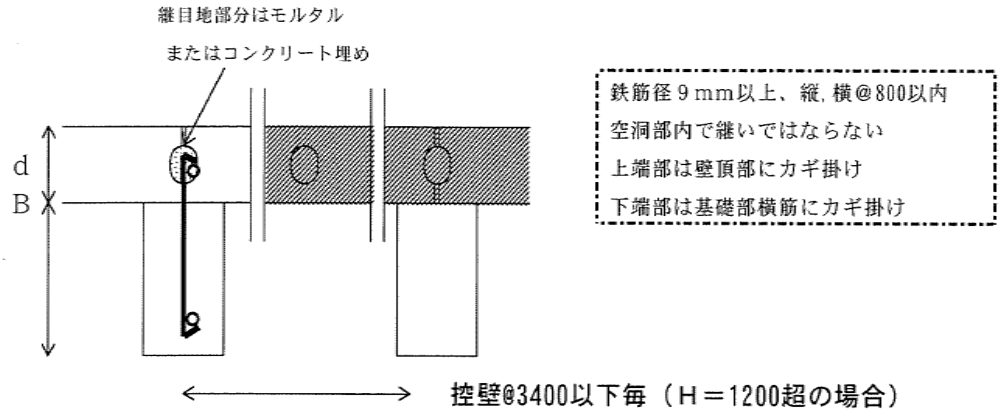
※裏込材下端厚（E）は60ｃｍ以上若しくは擁壁高さの20%のいずれか大きい方の数値以上とする。(破線は切土の場合で等厚)
数値の単位は、特記なき限りｍｍとする。

備　考	

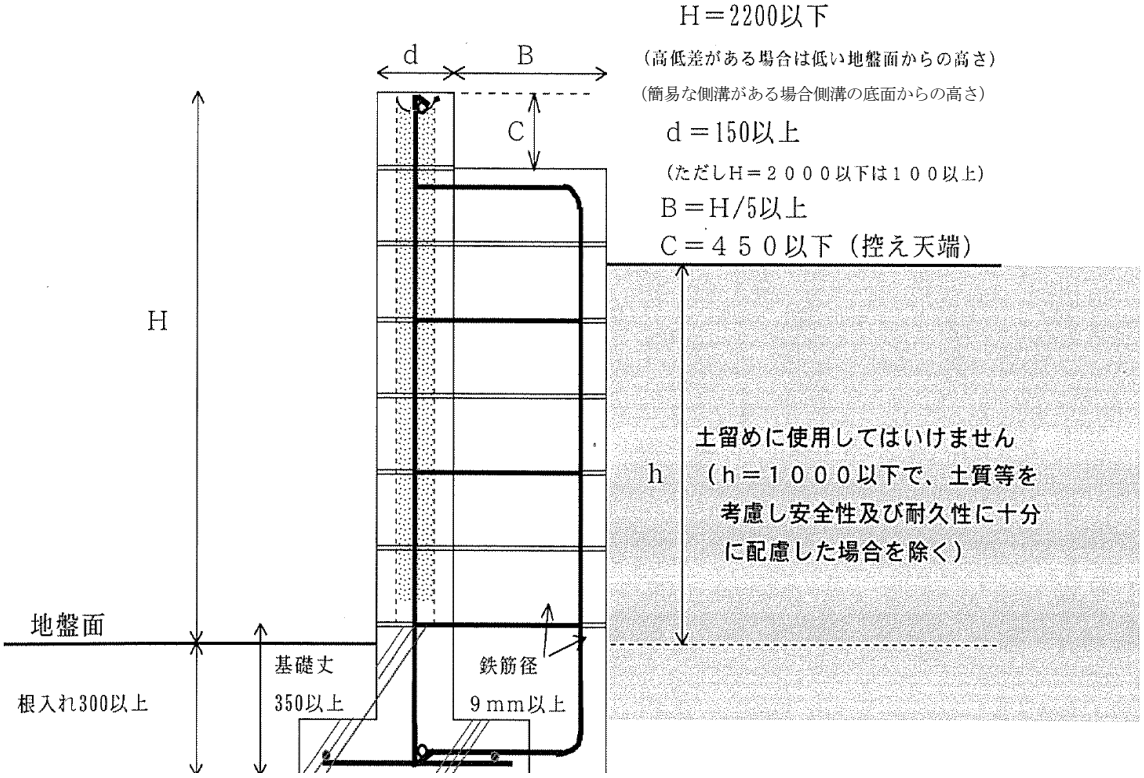
単	36	問合せ先：建築審査課（711-4577）

ＣＢ塀（土留め含む）基準

関係条文等	令62条の８　参考：ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ塀設計基準・同解説
実施年月日	H16.5（作成）H28.10（改正）H31.4（改正）



新設ＣＢ土留め基準



○基礎丈及び根入れについてはH=1200超の場合とする

○ブロック塀の端部から80cm以内は、控壁または控柱により補強する。(但し、控壁を要する場合に限る)

○笠木ブロックを設ける場合は、縦筋を壁頂横筋にかぎ掛けまたは空洞部内に定着すること。

備　考	

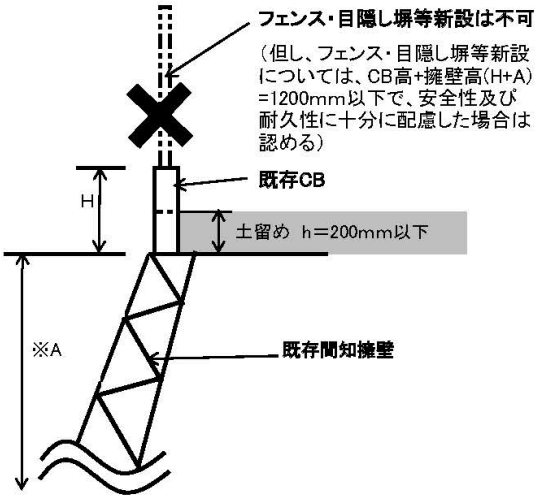
単	37	問合せ先：建築審査課（711-4577）

既存の混構造擁壁改善基準・既存 CB 土留め基準

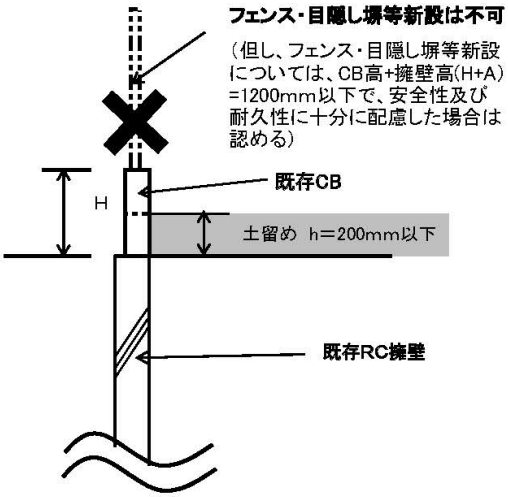
関係条文等	
実施年月日	H16.5（作成）　H31.4（改正）

既存の混構造擁壁改善基準

既存の混構造擁壁をやむを得ず使用する場合に限り以下の基準まで改善すること。
また、擁壁に対してＣＢ等を使用した更なる盛土は認めない。

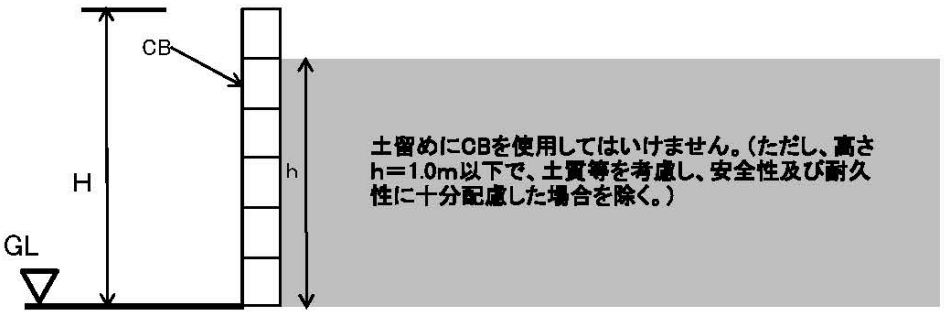


間知擁壁※A≦5000mm
CB高さ　H ≦ 400mm
土留め高さ　h ≦ 200mm



CB高さ　H ≦ 400mm
土留め高さ　h ≦ 200mm

既存CB土留め基準



CB高さ　H ≦ 1.2m
土留め高さ　h ≦ 1.0m

※但し、基礎丈や控壁等を確認し、構造計算等で安全性を確認できた場合のみ、ＣＢ高さＨ≦2200ｍｍまで認める。

第３章　建築基準法取扱い

3. 集団規定編

（1）道路関係

1　道路斜線制限及び後退距離の取扱い

1-2　道路斜線制限における位置指定道路の転回広場部分の取扱い（：追加H30.3）

2　２項道路のセットバック要領（：改正H28.10、改正R5.4）

2-2　福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取り扱い（：改正H30.3、改正R5.4、改正R6.4、改正R7.4）

2-3　狭隘道路整備を行う敷地の建ぺい率の緩和について（：改正H28.10）

2-4　倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について（：追加H28.10、改正R7.4）

（2）用途関係

3　車庫の制限について

4（削除H21.12：建築物の屋上を駐車スペースとして利用した場合の取扱い）

4-2（削除H28.10：福岡市建築基準法施行条例における自家用自動車の自動車車庫の定義及び道路幅員の取り扱いについて　⇒　集団規程編2-4に移記）

5（削除H21.12：薬局の取扱い）

6（削除H21.12：動物病院等の取扱い）

7　第１種及び第２種低層住居専用地域内の地下附属車庫について（：改訂R1.10）

8　風俗営業施設等の用途規制について（：改正H28.10）

9（削除H21.12：コインランドリーについて）

10（削除H21.12：サービスピットを付設するガソリンスタンドについて）

11　第1種低層住居専用地域内に建築することができる附属の建築物について

12　無認可の知的障害者授産施設（小規模作業所）の取扱い（：改正R5.4）

13　用途地域による建築物の用途制限の概要（：改正H28.10、改正R7.4）

14（削除H28.10：社会福祉施設等の用途制限）

15（削除H21.12：介護老人保健施設の取扱い）

15-2　グループホームの取り扱い（：改正H28.10）

16（削除H28.10：用途地域による福祉施設等の建築物の用途制限の概要）

16-2　駐車場を共用する集客施設の用途上可分・不可分の取扱について

（3）形態関係

17　制限の緩和等の取扱い（：改正H29.1）

18　外壁の後退距離の適用について（：改正R5.4）

19　外壁の後退距離に対する制限の緩和の取扱い（：改正H30.4、改正R5.4）

20　建物の後退による道路斜線緩和の取扱い

21　隣地斜線制限の後退距離について

21-2　北側高さ制限及び高度地区の天空率について（：追加H28.10）

22（削除H21.12：斜線制限における屋上突出物の緩和について）

23　建築物の屋上等に設ける工作物の取扱い

24　日影の規制時間について（：改正H24.1、改正R7.4）

25　日影規制の考え方（：改正H29.2）

26　高度地区の制限概要（真北方向の距離に対する高さの制限）（：改正R7.4）

27　高度地区の制限の考え方

28　セットバックと敷地面積最低限度の取扱い（：改正H25.4、改正R6.4）

集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(1/12)

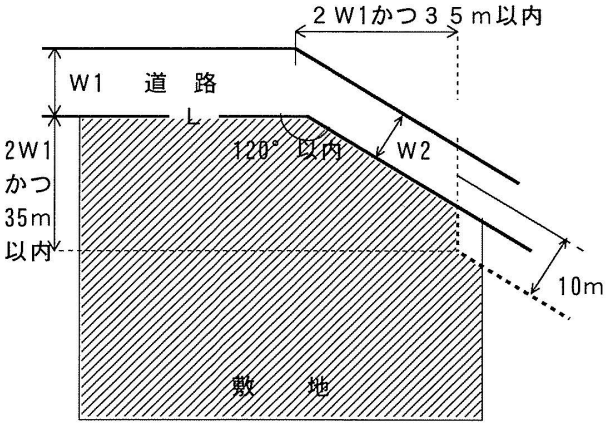
関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

1　削除(H21.12.01)

2　削除(H21.12.01)

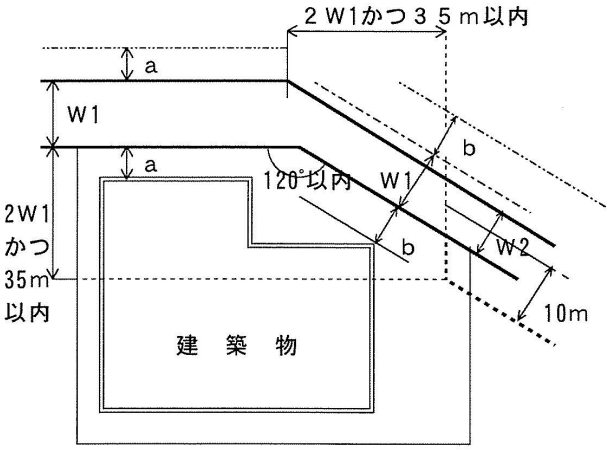
3　折れ曲がり道路の場合

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
W１＞W２の場合でL≧２mならば、敷地は幅員W１及び幅員W２の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

(2)後退距離の取扱い



W１とW２のなす角が 120 度以内の場合は道路後退については２つの道路とみなす。幅員W１及び幅員W２それぞれの道路ごとに最小距離であるａ及びｂを適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備　考	

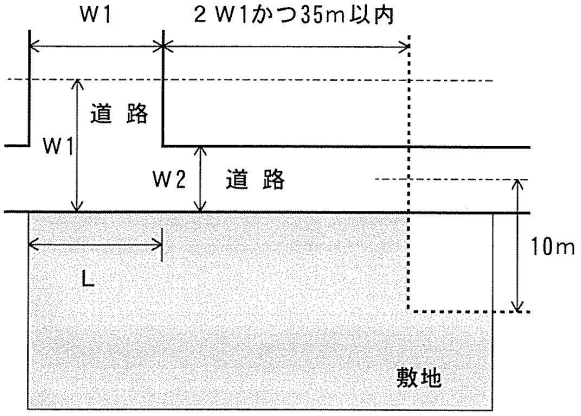
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(2/12)

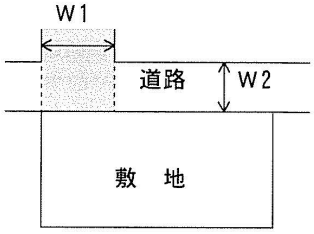
関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成） H16.8（改正） H21.12（改正）

4　Ｔ字形道路の場合

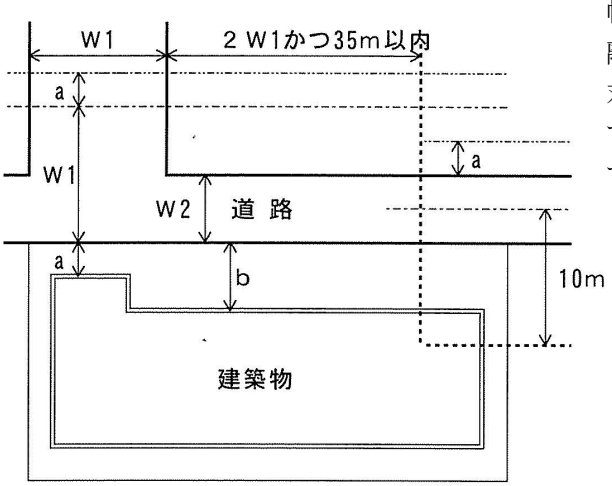
(1)道路斜線の適用と範囲について



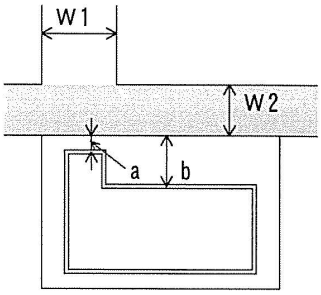
令第132条の適用について
Ｗ１＞Ｗ２の場合でＬ≧２ｍならば、敷地は幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。



(2)後退距離の取扱い



幅員Ｗ１の道路に対する緩和の最小距離はａとなり、また幅員Ｗ２の道路に対する緩和の最小距離も下図からａとするため、ａを一律に適用するものとする。



(3)削除（H21.12.01）

備　考	

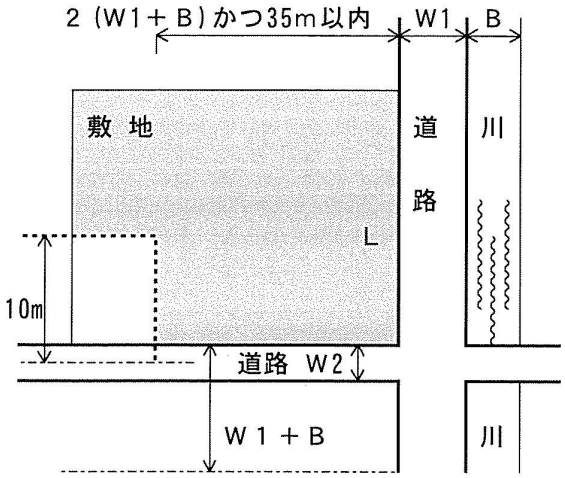
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(3/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成） H16.8（改正） H21.12（改正）

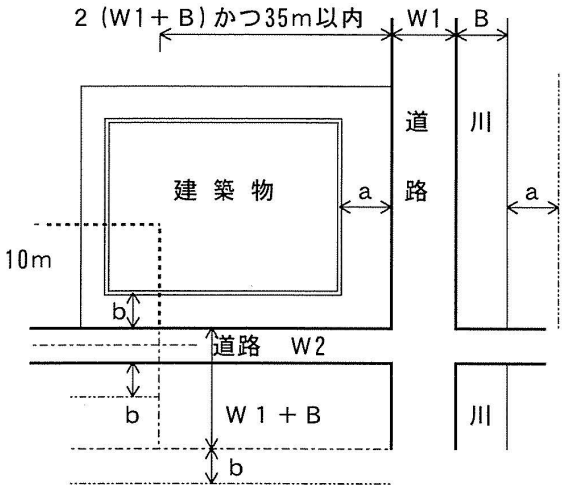
５　道路の反対側に川等がある場合

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
Ｗ１＋Ｂ＞Ｗ２の場合、令第132条、第134条第１項及び第２項の規定により、幅員Ｗ１の道路の幅員をＷ１＋Ｂとみなし、令第132条を適用するものとする。

(2)後退距離の取扱い



幅員Ｗ１の道路については河川の反対側の境界から外側に最小距離ａを、また、幅員Ｗ２の道路については、最小距離であるｂを適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備考	

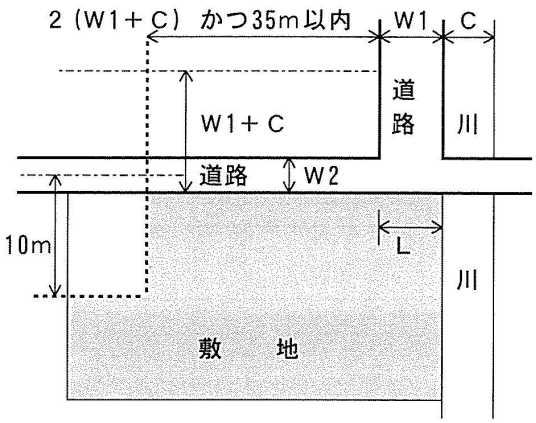
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(4/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

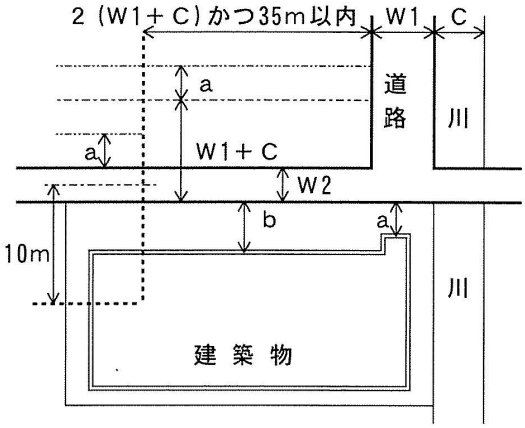
６　Ｔ字形交差点の反対側に川等がある場合

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
Ｗ１＋Ｃ＞Ｗ２の場合で、Ｌ≧２ｍならば、敷地は幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

(2)後退距離の取扱い



敷地が幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２の道路に接しているので、緩和の最小距離はａとなり、ａを一律に適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備考	

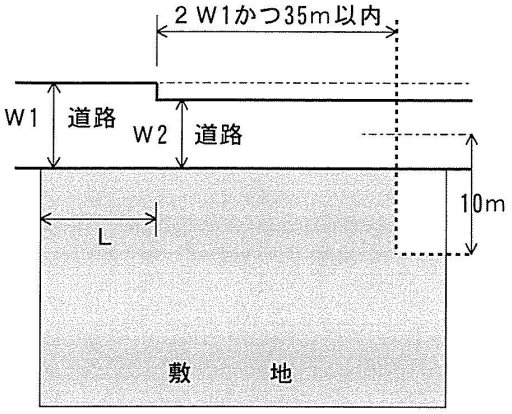
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(5/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

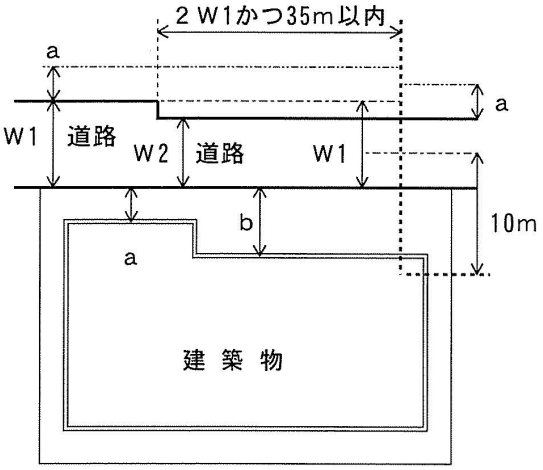
7　道が一つでその幅員が異なる場合(ケース１)

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
Ｗ１＞Ｗ２の場合で、Ｌ≧２ｍならば、敷地は幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

(2)後退距離の取扱い



一つの道路なので、最小距離はａとなり、ａを一律に適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備考	

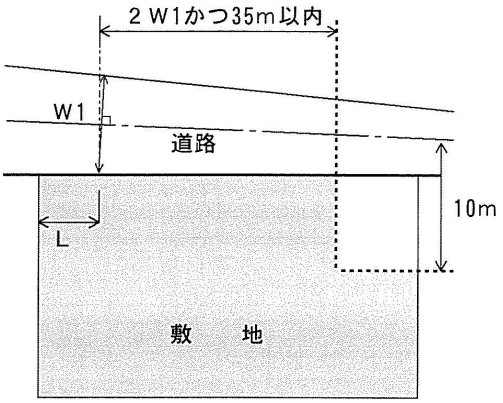
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(6/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

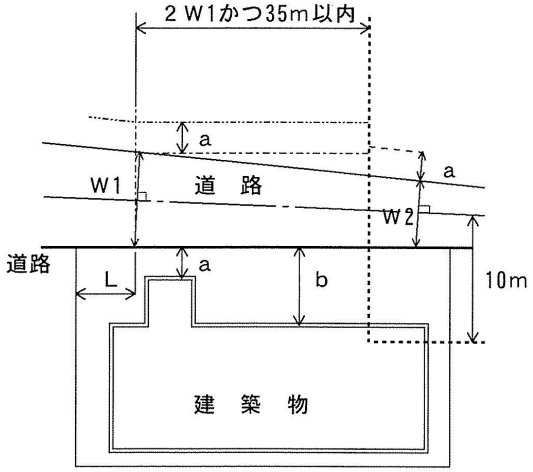
８　道が一つでその幅員が異なる場合(ケース２)

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
Ｌ＝２ｍの位置での道路幅員Ｗ１と、それより狭い道路に接しているものとみなし、令132条を適用する。
ただし、Ｗ１の幅員の道路は敷地前だけの一部分的なものではなく、相当の長さがあること。

(2)後退距離の取扱い



一つの道路なので、最小距離はａとなり、ａを一律に適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備　考	

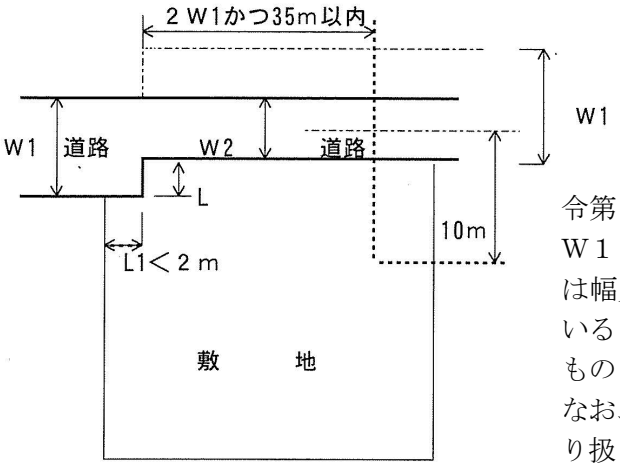
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(7/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

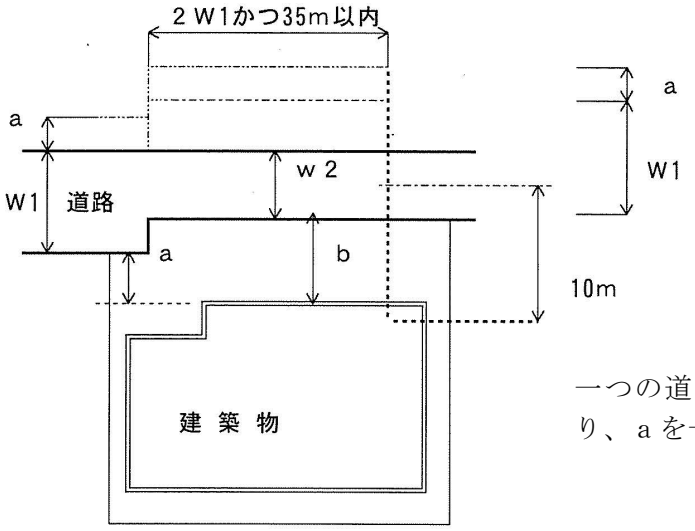
８－１　道が一つでその幅員が異なる場合(ケース３)　　(追加)

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
Ｗ１＞Ｗ２の場合でＬ≧２ｍならば、敷地は幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。
なお、Ｌ１≧２ｍならば、上記と同様に取り扱う。

(2)後退距離の取扱い



一つの道路なので、最小距離はａとなり、ａを一律に適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備　考	

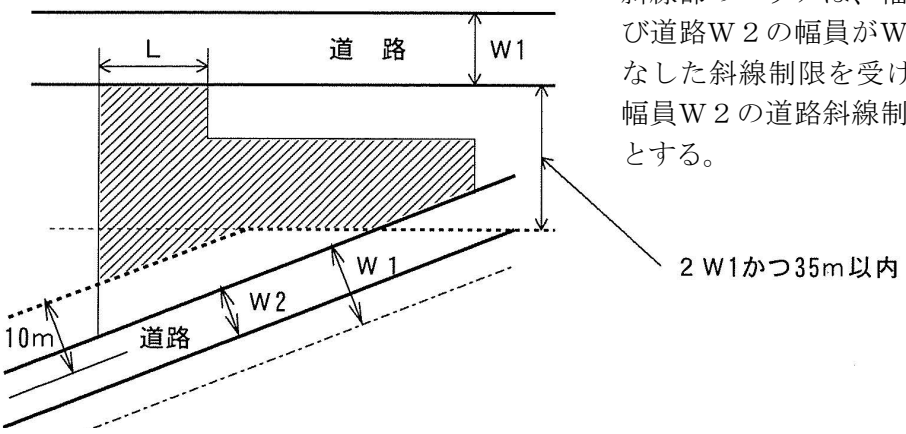
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(8/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

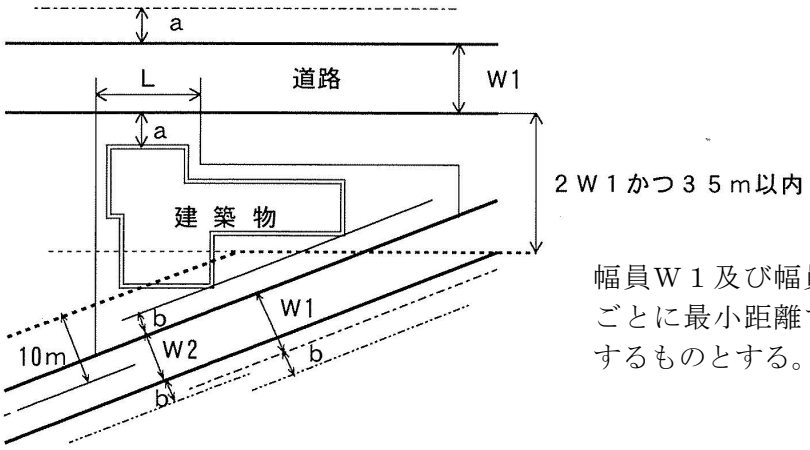
９　敷地が広い道路に路地上部分で接している場合

(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
Ｗ１＞Ｗ２の場合で、Ｌ≧２ｍならば、斜線部のエリアは、幅員Ｗ１の道路及び道路Ｗ２の幅員がＷ１あるものとみなした斜線制限を受け他のエリアは、幅員Ｗ２の道路斜線制限を受けるものとする。

(2)後退距離の取扱い



幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２それぞれの道路ごとに最小距離であるａ及びｂを適用するものとする。

(3)削除（H21.12.01）

備　考	

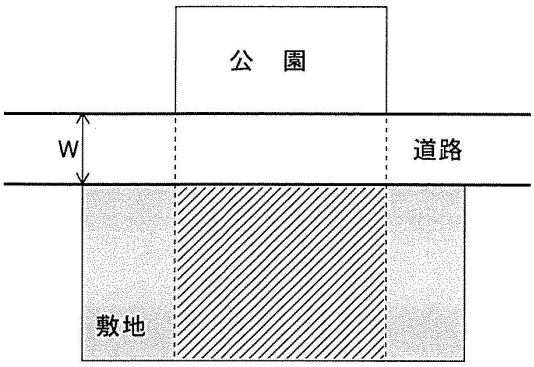
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(9/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

10　道路の反対側に公園がある場合

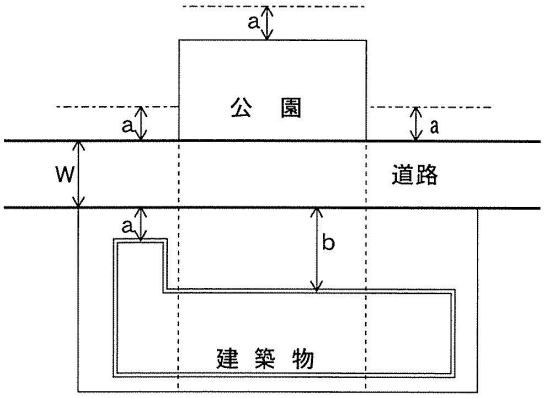
(1)道路斜線の適用と範囲について



令第132条の適用について
前面道路は一つなので、令第132条の規定の適用はない。

令第134条の適用について
斜線部について令第134条を適用する。

(2)後退距離の取扱い



最小距離はaとなり、aを一律に適用するものとする。

備　考	

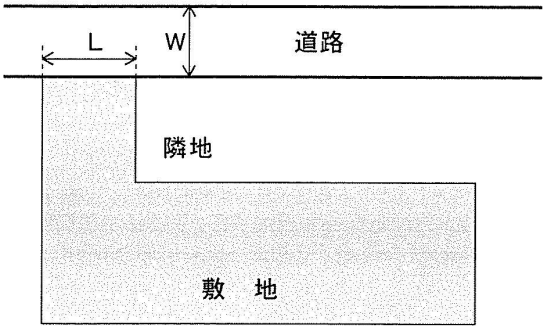
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(10/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

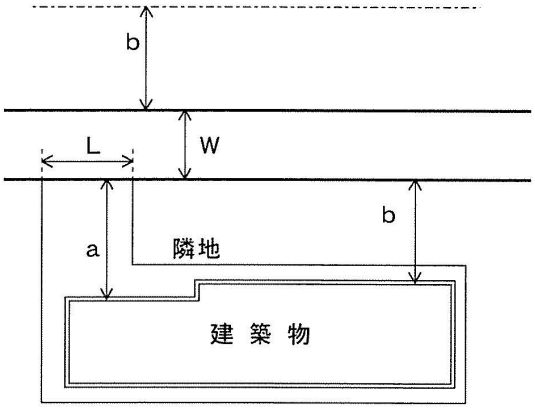
11　敷地が道路に路地状部分で接している場合

(1)道路斜線の適用と範囲について



敷地全体にWの道路斜線制限を適用するものとする。（L≧２m）

(2)後退距離の取扱い



最小距離はｂとなり、ｂを一律に適用するものとする。

備　考	

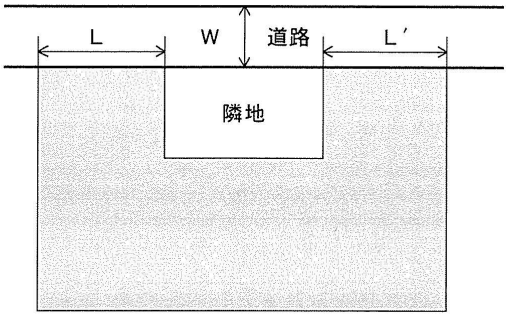
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(11/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

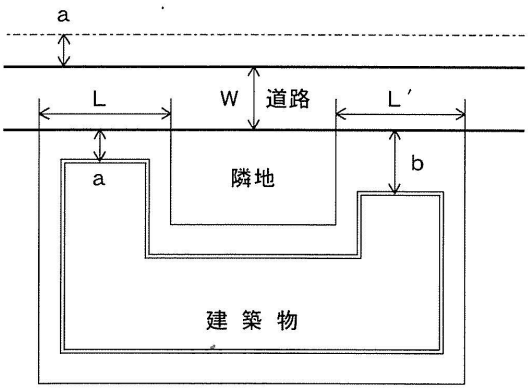
12　一の道路に対して敷地が隣地を含む場合

(1)道路斜線の適用と範囲について



道路鎖線制限を受ける範囲について
敷地全体にWの道路斜線制限を適用するものとする。

(2)後退距離の取扱い



最小距離はａとなり、ａを一律に適用するものとする。
（Ｌ≧２ｍ又はＬ’≧２ｍ）

備考	

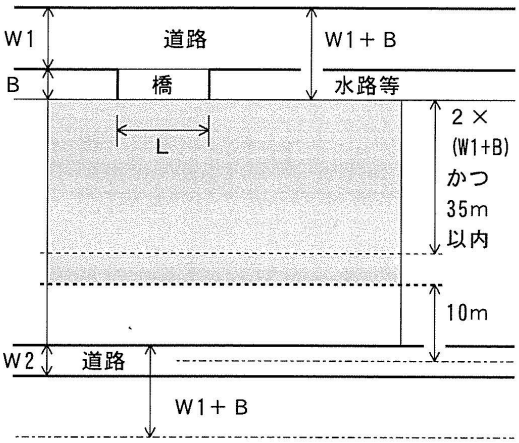
集	1	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限及び道路後退の取扱い(12/12)

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.8（作成）H16.8（改正）H21.12（改正）

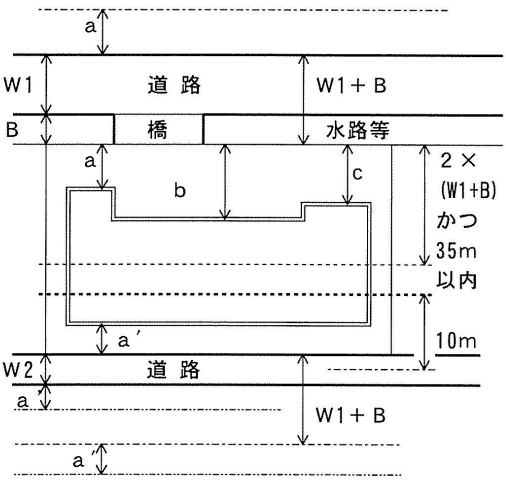
13　水路等を隔てて道路がある場合

(1)道路斜線の適用と範囲について

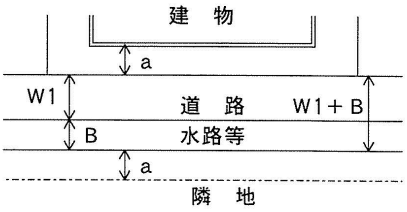


令第132条の適用について
Ｗ１＋Ｂ＞Ｗ２の場合で、Ｌ≧２ｍならば、敷地は幅員Ｗ１及び幅員Ｗ２の道路に接しているものとみなし、令第132条を適用するものとする。

(2)後退距離の取扱い



幅員Ｗ１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、最小距離はａとなる。また、幅員W2の道路については、最小距離はａ'となりａ'を適用する。



※水路等が道路の反対側にある敷地の取扱い

(3)道路幅員による容積率制限
　Ｗ１≧Ｗ２の場合
　Ｌ≧２ｍであればＷ１にて算定

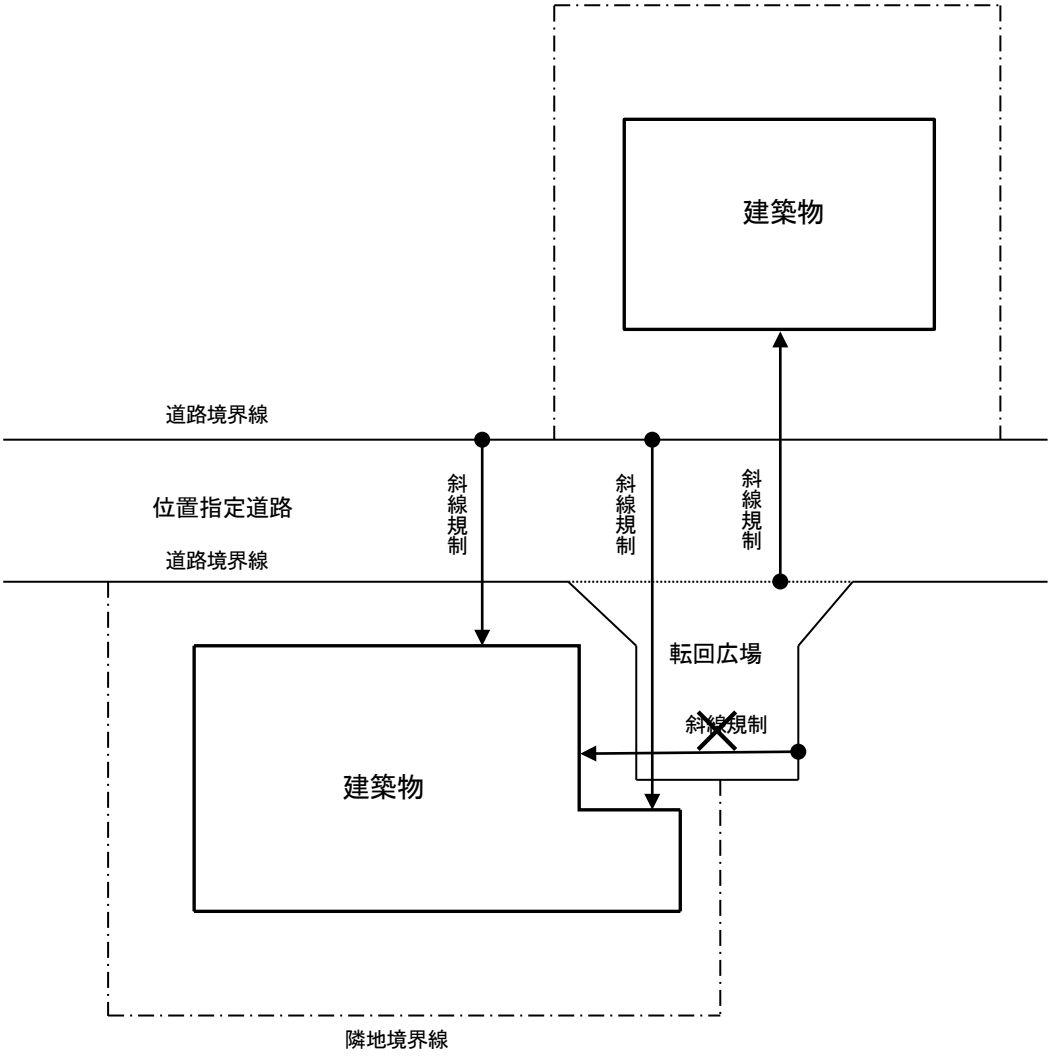
備　考	

集	1-2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

道路斜線制限における位置指定道路の転回広場部分の取扱い

関係条文等	法第56条第1項第1号
実施年月日	H30.3（作成）

位置指定道路の転回広場及び隅切り部分は、道路斜線を適用する場合の道路部分には含まないものとする。



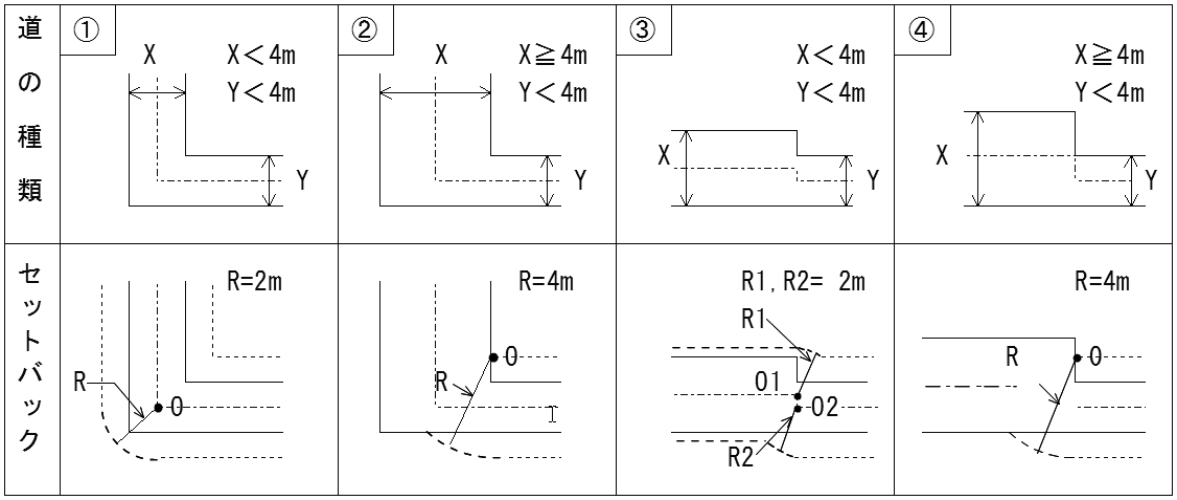
備考	

集	2	問合せ先：建築指導課（711-4584）【セットバックに関すること】 建築調整課（711-4586）【助成に関すること】

２項道路のセットバック要領

関係条文等	建築基準法　第 42 条第２項
実施年月日	H17.4（作成）H28.10（改正）R5.4（改正）

１　途中で幅員が変化する２項道路のセットバックの要領を下記のように定める。



※ＲはＯを中心とした円の半径を示す。

＊お知らせ
福岡市では、「福岡市狭あい道路拡幅整備事業」により、セットバック部分の寄付による工作物などの撤去費用の助成、道路整備を行っています。
詳しくは、担当窓口：住宅都市みどり局　建築調整課まで

備　考	

集	2－2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（1/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

《 第27条関係 》

1　市条例27条の概要

延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、法42条１項で規定する道路（以下「１項道路」という。）のうち、幅員が６m以上の１項道路に６m以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口（「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」（以下「紛争予防条例」という。）で定める自動車保管場所の車両の出入口を含む。）を設けなければならない。

ただし、１号において、１項道路に接する敷地の長さ（以下「接道長さ」という。）が一定以上あり、かつ、道路に接する敷地の部分を道路状に整備することで交通の安全上支障がない状態にした場合は、延べ面積が5,000㎡以下の建築物が建築できることを定めている。

また、２号において、敷地が２以上の１項道路に接し、その接道長さが一定以上あり、かつ、それぞれの１項道路に出入口を設ける場合においても、延べ面積が5,000㎡以下の建築物が建築できることを定めている。

2　市条例27条の制定の背景及び目的

幅員の狭い道路に面して規模形態の大きな建築物が建つことで、同建築物に出入りする多数の自動車が同道路を通行することにより歩行者の安全や他の自動車を含む車両の円滑な通行への影響が懸念され、また、同建築物の規模形態が周囲の建築物と大きく異なることで近隣の住民との間で紛争が生じた例が少なからずあった。

このため、法43条３項の規定に基づき、市条例27条において接道要件を付加し、道路の幅員及び道路に接する敷地の長さによって延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物の建築を制限することで歩行者の安全や車両の円滑な通行への影響を軽減し、また、紛争の抑制につなげることを目的としている。

3　用語の定義並びに本条に係る事項の取扱いについて

（1）「道路の幅員」について

道路の境界線から道路の反対側の境界線までの水平距離とし、ガードレールが設置されている場合はガードレールがないものとして取り扱う。

（2）「幅員６m以上の道路」について

当該道路は、次の①又は②のいずれかを満たす１項道路である。

① 当該道路の長さが交差点を含まずに70m以上、かつ、敷地が接する長さの1.5倍以上あり、また、現況の幅員が４m以上ある１項道路を経由して法42条１項１号、３号及び４号で規定する道路である広幅員の市道等に通じている。

なお、敷地が接する長さは土地の状況や建築物の用途規模等において合理的な長さとし、意図的に必要最小の長さである６mのみとしない。

備考	

集	2－2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（2/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

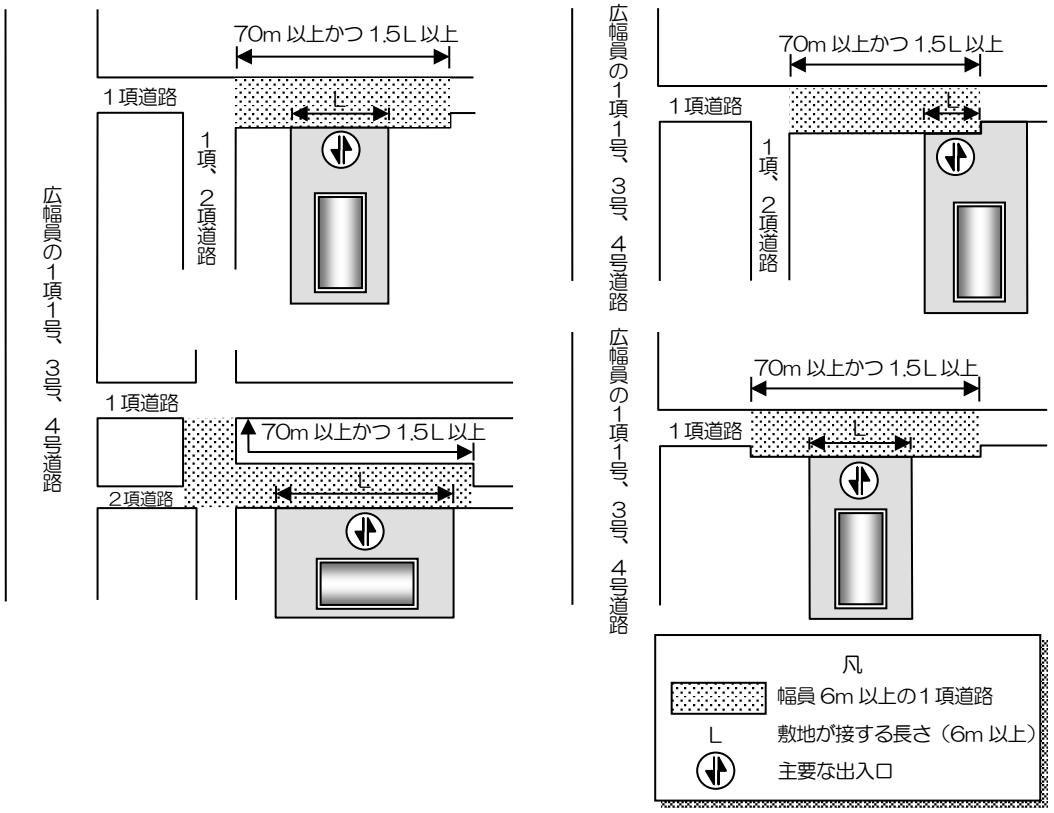


図3(2)①　延長が70m以上，かつ，接道長さの1.5倍以上である場合

②　1項道路又は法42条2項で規定する道路（以下「2項道路」という。）との交差点の間にあり、かつ、現況の幅員が4m以上の1項道路を経由して法42条1項1号、3号及び4号で規定する道路である広幅員の市道等に通じている。

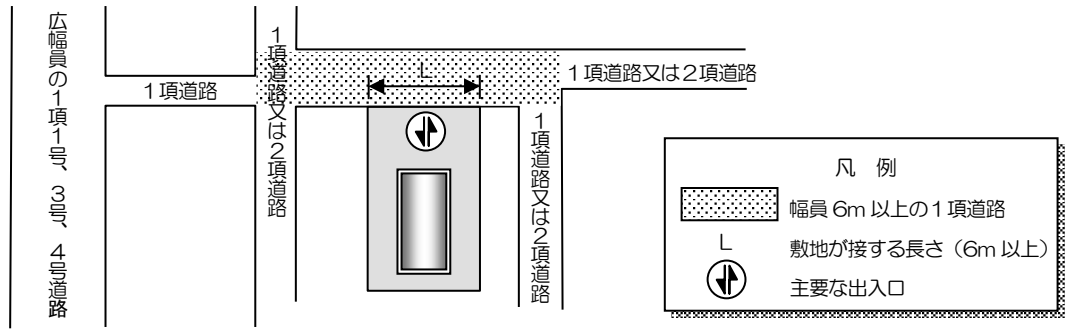


図3(2)②　敷地が2つの交差点の間にある場合

備　考	

集	2-2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（3/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

（3）「主要な出入口」について

① 建築物の主たる出入口である玄関から直接又は敷地内通路を経て、1項道路に出入りする出入口であり、建築物の利用者、居住者が日常主として出入りする出入口とする。

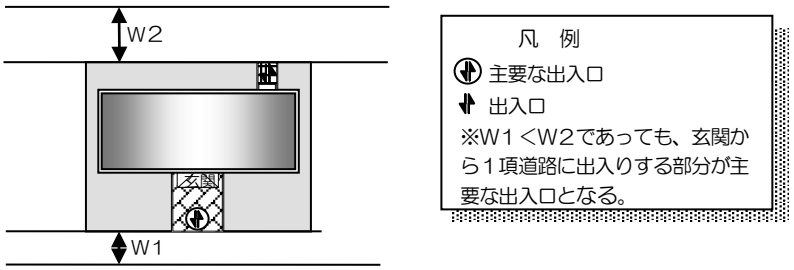


図3(3)① 1項2号に該当する敷地の場合

② 一の建築物において複数の用途があり、かつ、用途毎にそれぞれ出入口がある場合は、床面積が最も大きい用途に係る出入口を主要な出入口とする。

（4）「車両の主要な出入口」について

① 自動車保管場所（紛争予防条例に基づくものに加え、駐車場附置義務条例に基づくものや任意で設けるものも含む）を利用する自動車が1項道路に出入りする出入口である。

※車両の主要な出入口が市条例27条の対象となる建築物は、紛争予防条例第22条に規定する自動車保管場所を設ける建築物である。

② 出入口が複数ある場合は、自動車の台数が最も多い自動車保管場所の出入口であり、自動車の台数が同数の場合はいずれも車両の主要な出入口とみなす。また、1の1項道路に接して複数の出入口を設けた場合、その複数の出入口を1の出入口とみなすことで自動車の台数が最も多い自動車保管場所の出入口を車両の主要な出入口とする。

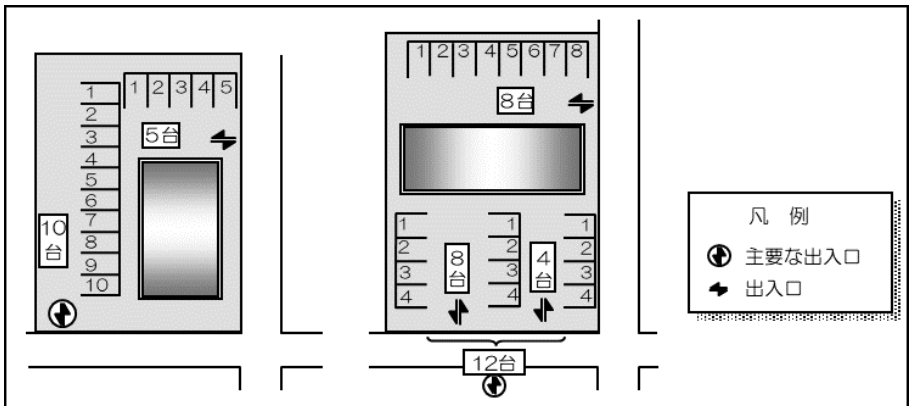


図3(4)② 複数の自動車の出入口がある敷地の場合

※倉庫等（倉庫、自動車車庫（床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）及び自動車修理工場）の敷地の出入口については、別途、市条例33条の規定により制限を受ける場合がある。

備考	

集	2－2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（4/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

（５）道路状の整備について

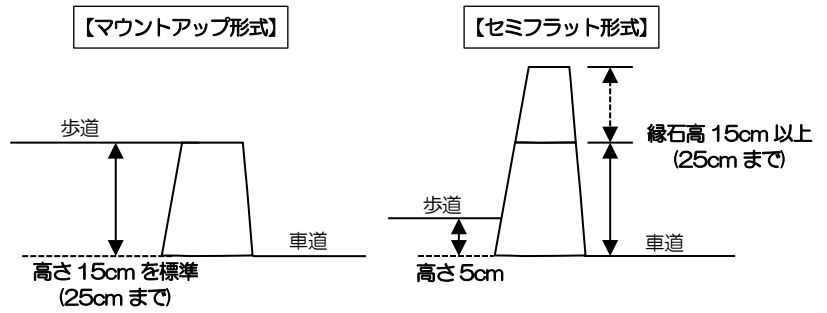
道路状にする部分について、歩行者や車両が支障なく通行できるように舗装等により車道や歩道状の形態構造で整備することとし、同部分には電線引込みのための柱や境界フェンス等の工作物は設置しない。（地盤面下に設け、通行に支障がないものは除く。）

また、歩道状に整備する場合は、縁石を境に車道面と歩道面を同じ高さとする構造（フルフラット形式）や、歩道面を車道面より高く、かつ、縁石天端高さより低くする構造（セミフラット形式）とすることを基本とするが、道路交通の状況や整備する幅や長さによっては歩道面を車道面より高く、かつ、縁石天端高さとする構造（マウントアップ形式）にするなど、歩行者が安全に通行できる形態構造に整備する。

なお、当該整備に当たっては、現に隣地と共有する塀又は隣地の土留として設置されている擁壁で撤去することが困難なものは存置できることとする。

○セミフラット形式及びマウントアップ形式の歩道の構造例

（平成16年国土交通省作成『「歩道の一般的構造に関する基準」改正のポイント』より抜粋）



（６）道路状の整備による後退線の標示について

道路状に整備した場合、市細則25条に基づき、耐久性のある側溝、縁石又は標示杭等により道路状に整備した部分の位置を明確に標示する。

（７）避難上有効な通路の確保について

令128条で規定する通路、又は市条例20条で規定する通路若しくは出口（以下「法定通路等」という。）を本条で付加する接道要件に適合する道路（以下「適合道路」という。）以外の道路（２項道路等）に通じさせ、又は面して設ける場合は、法定通路等とは別に適合道路に通じる避難上有効な通路を設けなければならない。

この場合、当該避難上有効な通路の幅員は、屋外通路は60cm以上、屋内通路は75cm以上とする。

備考	

集	2-2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（5/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

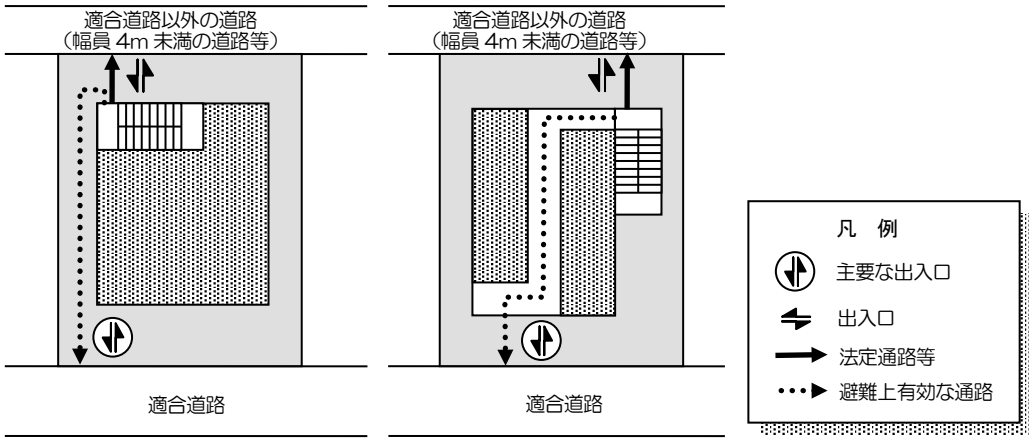


図3(4)②　避難上有効な通路の配置

4　延べ面積が5,000㎡以下の建築物に対する制限の緩和

市条例27条１項１号及び２号は、前面道路が現況幅員４m以上であり、現況幅員４m以上の道路を経由して広幅員の道路に至る道路である場合に適用が可能である。（前面道路が２項道路であっても、前述の要件を満たせば適用可能。なお、この場合の現況幅員には、法42条２項に基づく道路中心から2m以内のセットバック部分（道路として寄付されたものを除く。）を含まず算定する。）

（１）市条例２７条１項１号について（敷地が１の道路に接する場合）

① 接道長さは、敷地の外周の長さの1/7以上とする。

② 道路の反対側の境界線から６m以内の敷地の部分を道路状に整備する。

なお、当該部分は敷地として取り扱うことができるが、その上空に建築物の部分を突き出さないこととする。（道路状整備についてはP129を参照）

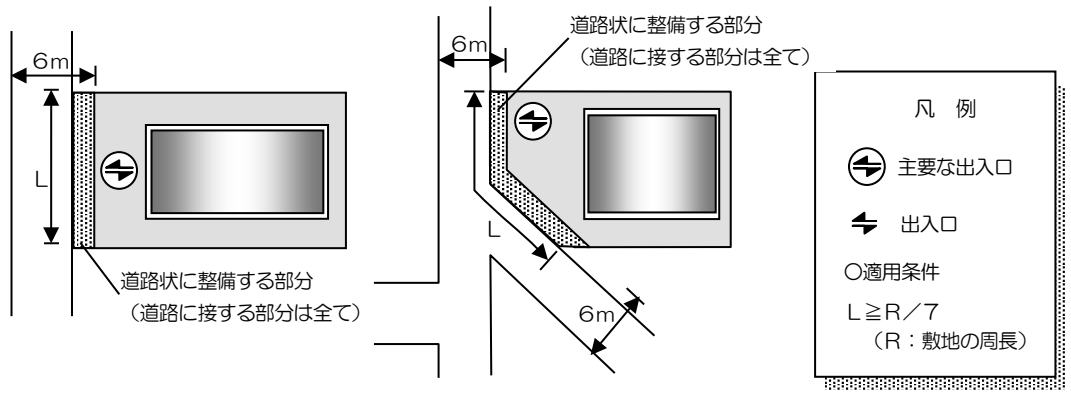


図4(1)-1　１項１号における敷地と道路の関係

備　考	

集	2-2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（6/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

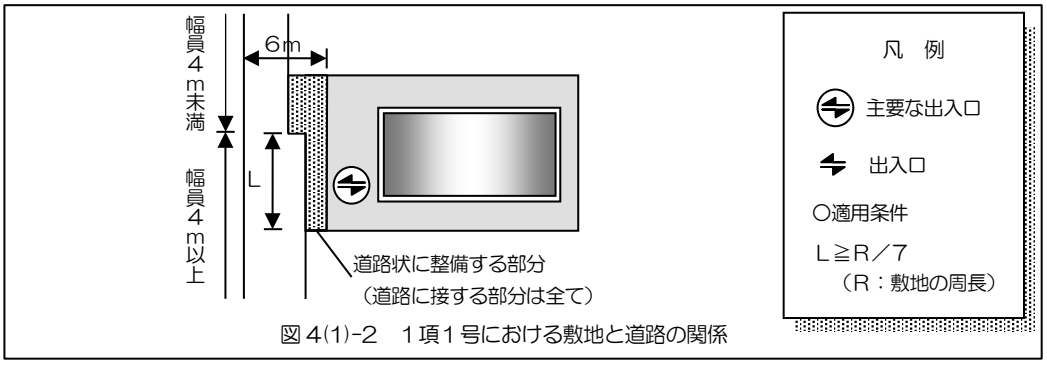


図4(1)-2　1項1号における敷地と道路の関係

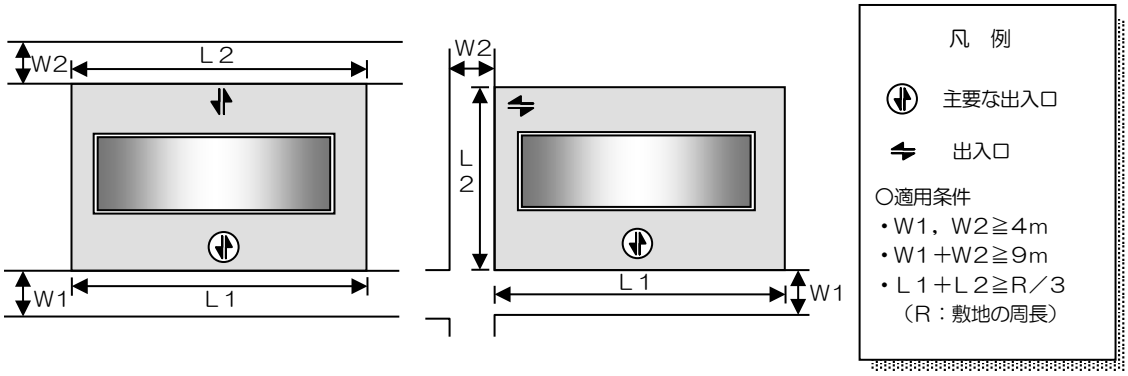
（2）市条例27条1項2号について（敷地が2以上の道路に接する場合）

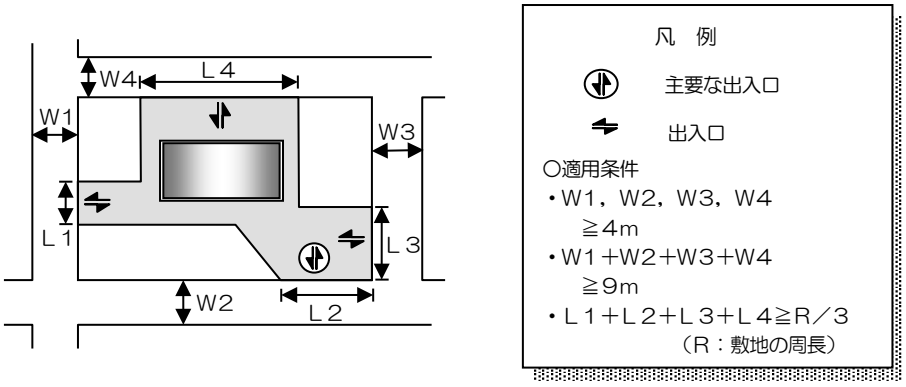
① 敷地が2以上の1項道路に接するとともに、それぞれの1項道路の幅員（1の1項道路において幅員が異なる場合は敷地と接する部分における最小の幅員）の合計が9m以上である。

② 接道長さは、敷地の外周の長さの1/3以上とする。

③ 主要な出入口を含め、それぞれの1項道路に接して出入口を設ける。
なお、自動車の出入口は主要な出入口に該当する場合を含め、1のみでよい。

※ 3以上の道路に接する敷地について、2の道路で①～③の条件を満たす場合は、同道路以外の道路に接する敷地の部分に出入口を設ける必要はない。





備　考	

集	2-2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（7/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

④２以上の１項道路のうち、幅員が４m以上ある１の１項道路等と幅員が４m未満の道路が連続する場合において、１項道路に連続して接する敷地の部分の長さが敷地の周長の1/3以上あり、かつ、同部分に主要な出入口及びその他の出入口を設けたものは１項２号に該当するものとして取り扱う。

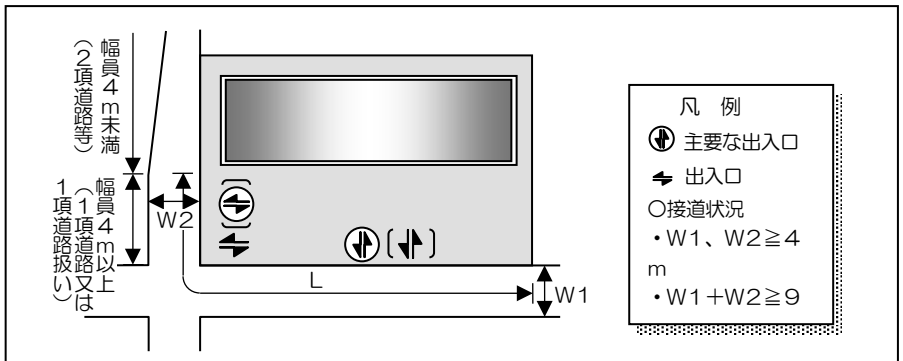


図４⑵④-1　１項２号に該当する接道状況

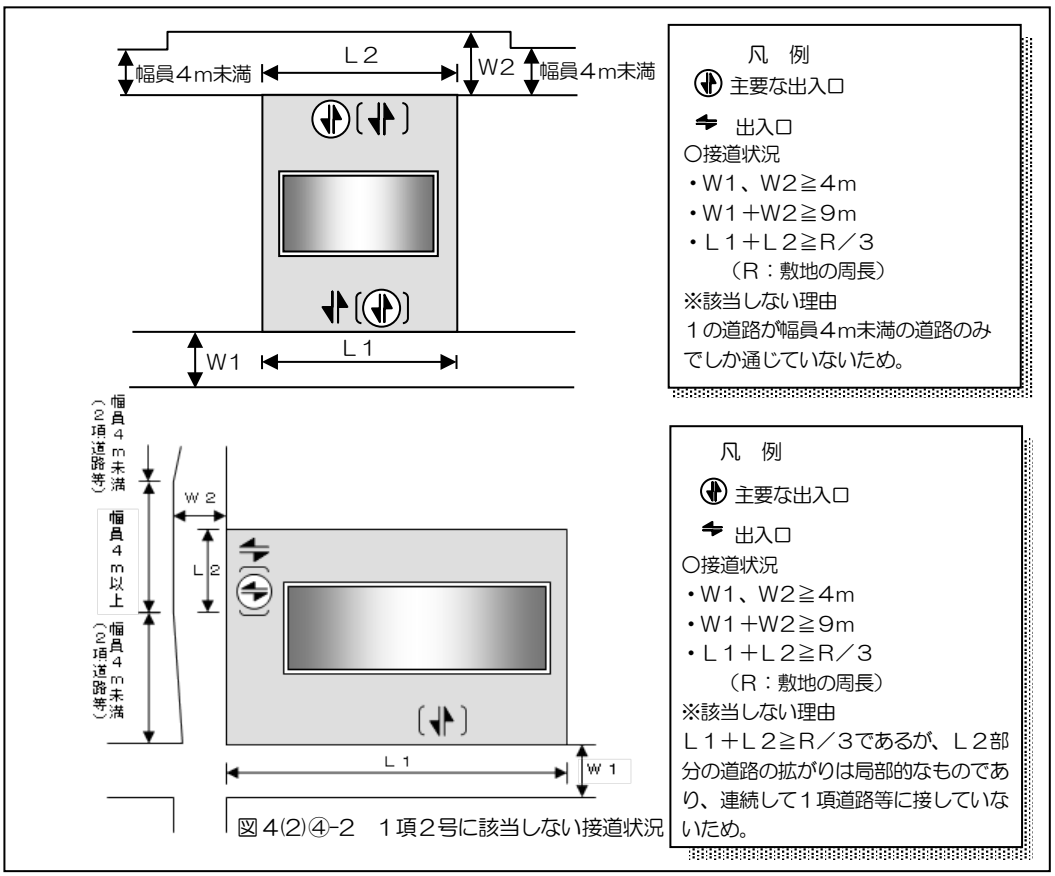


図４⑵④-2　１項２号に該当しない接道状況

備　考	

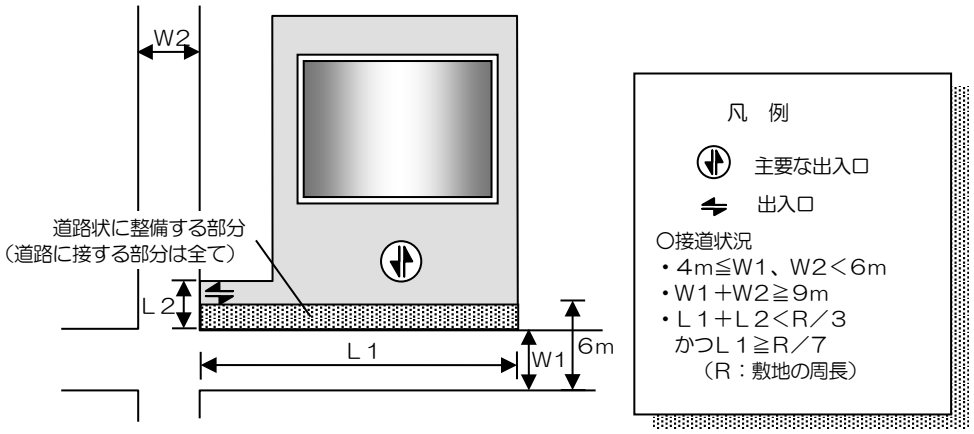
集	2-2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

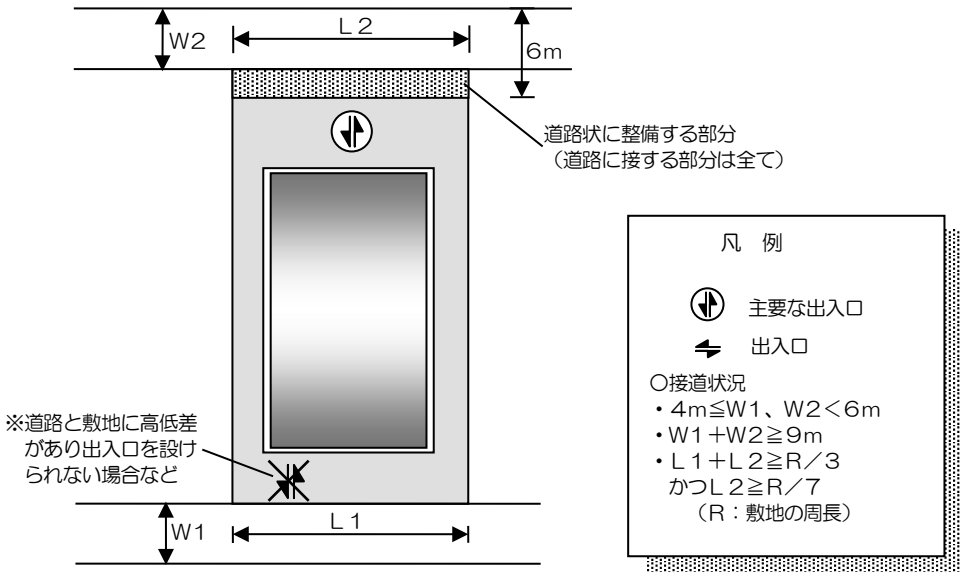
福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（8/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

※１項２号の規定に適合しないものについて

敷地が２以上の１項道路に接しているが、接道長さが敷地の外周の長さの1/3未満である場合や道路の幅員の合計が９ｍ未満である場合、また、それぞれの道路に出入口を設けることができないなど１項２号の規定に適合しないが、１項１号の規定には適合するものであれば、同規定に基づいて計画することにより5,000㎡以下の建築物を建築することができる。





備　考	

集	2-2	問合せ先：建築指導課（711-4575）

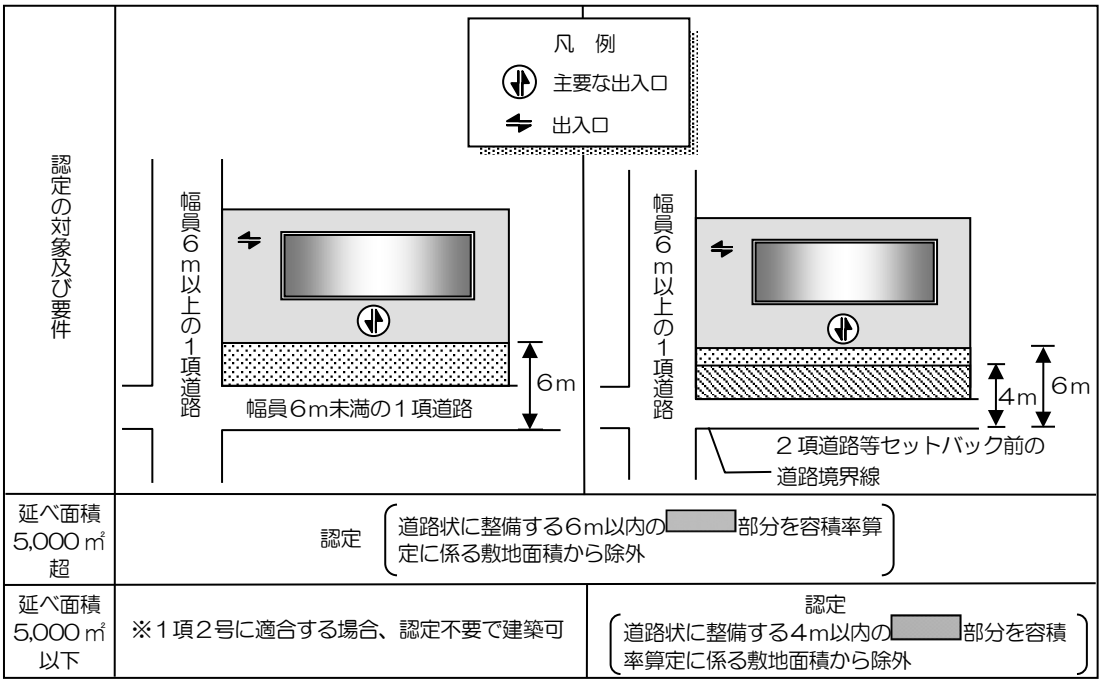
福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取扱い（9/9）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第27条、第37条
実施年月日	H19.10（作成）H22.10（改正）H25.4（改正）H28.10（改正）H30.3（改正）R5.4（改正）R6.4（改正）R7.4（改正）

5　認定について

認定の対象の例を下表に示すが、近隣の住民等に対する事前の説明の結果、及び敷地周辺の状況等を考慮した上で個別に認定の可否を判断する。

表５　認定の対象の例



■認定申請の詳細は福岡市ホームページの以下の該当ページをご参照ください。
福岡市ホームページ http//www.city.fukuoka.lg.jp
創業・産業・ビジネス ＞ 建築＞ 建築物を買う・建てる＞ 建築基準法、市条例に基づく許認可について＞ 福岡市建築基準法施行条例第27条及び第37条（建築物の敷地と道路との関係）による認定について

6　市条例37条による本条に係る制限の緩和について

本条の規定に適合しない既存の建築物における以下の増築及び改築について、市条例 37条で定める認定によって本条の規定が適用されないものである。

なお、大規模の修繕・模様替や用途変更をする場合は、本条の規定は適用されない。

（1）増　築

機械室や物置、駐輪場などの軽微な増築とし、同増築により避難又は通行の安全上若しくは防火上支障がないものであること。

（2）改　築

主要な出入口を設ける敷地の部分について、原則として敷地の反対の道路境界線から６ｍ以内の部分を道路状に整備すること。

備　考	

集	2-3	問合せ先：建築指導課（711-4584）

狭あい道路整備を行う敷地の建蔽率の緩和について(1/2)

関係条文等	建築基準法第53条　市細則第16条　関係
実施年月日	H16.8（作成）H21.12（改正）H24.4（改正）H28.10（改正）R6.4（改正）

1　趣旨

次の敷地については、建築基準法第53条第３項第２号に規定する「街区の角にある敷地」として取り扱い、建蔽率の上限を10分の１緩和する。

建築基準法上の道路（法第42条第１項各号及び第２項に掲げるもの）と、現に通行の用に供されている現況の幅員が1.8m以上の通路で、将来幅員４m以上に整備されることが見込まれるもの（市道等の公共管理道路で幅員1.8m以上のもので当該道路の中心から水平距離２m以内の敷地部分が当該道路と一体的に整備されたもの）が、120度未満の角地で交差し、または接続する場合で、これらの部分に面する敷地。

（参考図１、２参照）

2　注意事項

(1)　狭あい道路とは、一般的に法第42条第2項及び法第43条第2項2号による幅員４m未満の道路(福岡市狭あい道路拡幅整備事業は市道に限り事業対象としている)をいう。

ただし、本件での狭あい道路の取扱いは、法第43条第2項2号を適用できる狭あい道路について規定したもの。

(2)　建蔽率制限について、狭あい道路と２項道路との整合を図ることが目的であり、狭あい道路への接道全長を当該道路と一体的に整備し不適切な分割は行わないこととし、セットバック部分の面積は敷地面積に含まないものとする。

(3)　本件における狭あい道路は建築基準法上の道路ではないこと及び敷地は建築基準法上の道路への接道を有していることから、狭あい道路からの高さ制限(道路斜線)の適用は行わない。

(4)　市細則第16条※を運用するもので、角地についても狭あい道路を含めた接道長さを確認する。角地のほか他の面で狭あい道路に接する場合についても適用できる。

※福岡市建築基準法施行細則第16条（建蔽率の緩和）
①周辺の長さの３分の１以上が道路、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地
②周辺の長さの６分の１以上が幅員12メートル（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にあっては、これらの幅員の合計とする。）以上の道路に接する敷地

建蔽率の緩和については
以下のページに問い合わせの多い敷地形状を図解していますのでご参照ください。
福岡市ホームページ http//www.city.fukuoka.lg.jp
くらし・手続き＞ 住まい・引越し＞ 住まいを買う・建てる＞ 届出・手続き
＞ 福岡市　重要事項説明に関するよくある問い合わせ(建築基準法関係)
＞ 福岡市建築基準法施行細則16条(角地緩和)事例(図解)

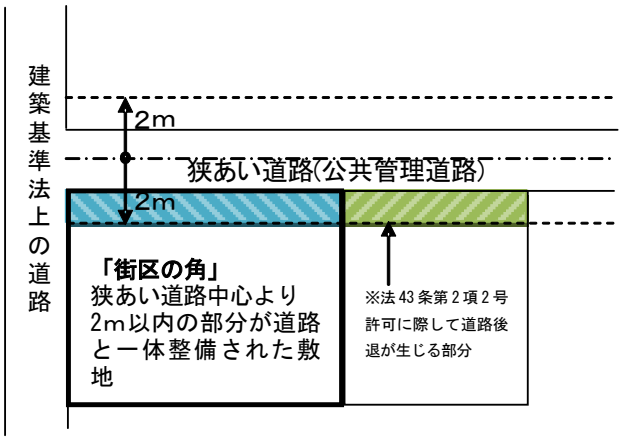
備　考	関連：法第43条第2項2号許可　建築指導課（711-4584） 狭あい道路拡幅整備事業　建築調整課（711-4586）

集	2-3	問合せ先：建築指導課（711-4584）

狭隘道路整備を行う敷地の建蔽率の緩和について（2/2）

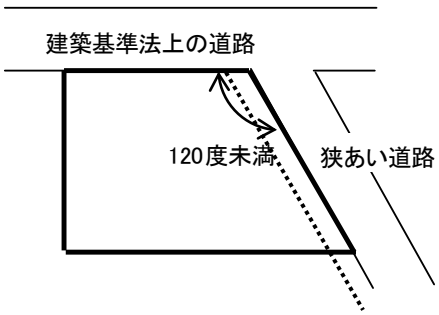
関係条文等	建築基準法第53条　市細則第16条
実施年月日	H16.8（作成）H21.12（改正）H24.4（改正）H28.10（改正）R6.4（改正）

〈参考図1〉 道路と敷地の 一体整備 のイメージ図

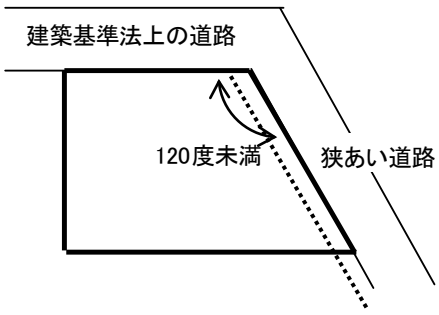


〈参考図2〉 交差・接続等のイメージ図

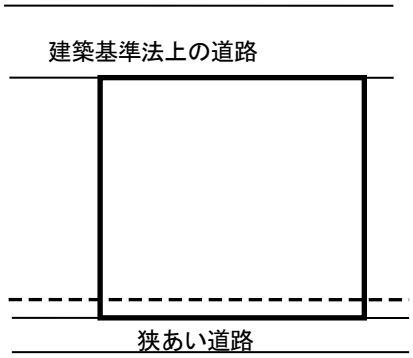
（1）交差



（2）接続



（3）他の面で接する場合



備　考	関連：法第43条第2項2号許可　建築指導課（711-4584） 狭あい道路拡幅整備事業　建築調整課（711-4586）

集	2－4	問合せ先：建築指導課（711-4575）

倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について（1/3）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第 33 条関係
実施年月日	H28.10（作成）、R6.4（改正）R7.4（改正）

《第 33 条関係》

（倉庫等の敷地の出入口の設置の禁止）

倉庫等（倉庫、自動車車庫（床面積の合計が 150 ㎡以下のものを除く。）及び自動車修理工場）の敷地の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。

倉庫は、倉庫業を営むものに限るが、一般の倉庫についても配慮が必要である。

(1)　幅員６m未満の道路（自家用自動車の自動車車庫においては幅員４m以上の道路に接し、かつ、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が６m以内の部分の敷地を道路状にし、交通の安全上支障がないようにする場合を除く。）

(2)　交差点又は曲がり角から５m以内の道路の部分

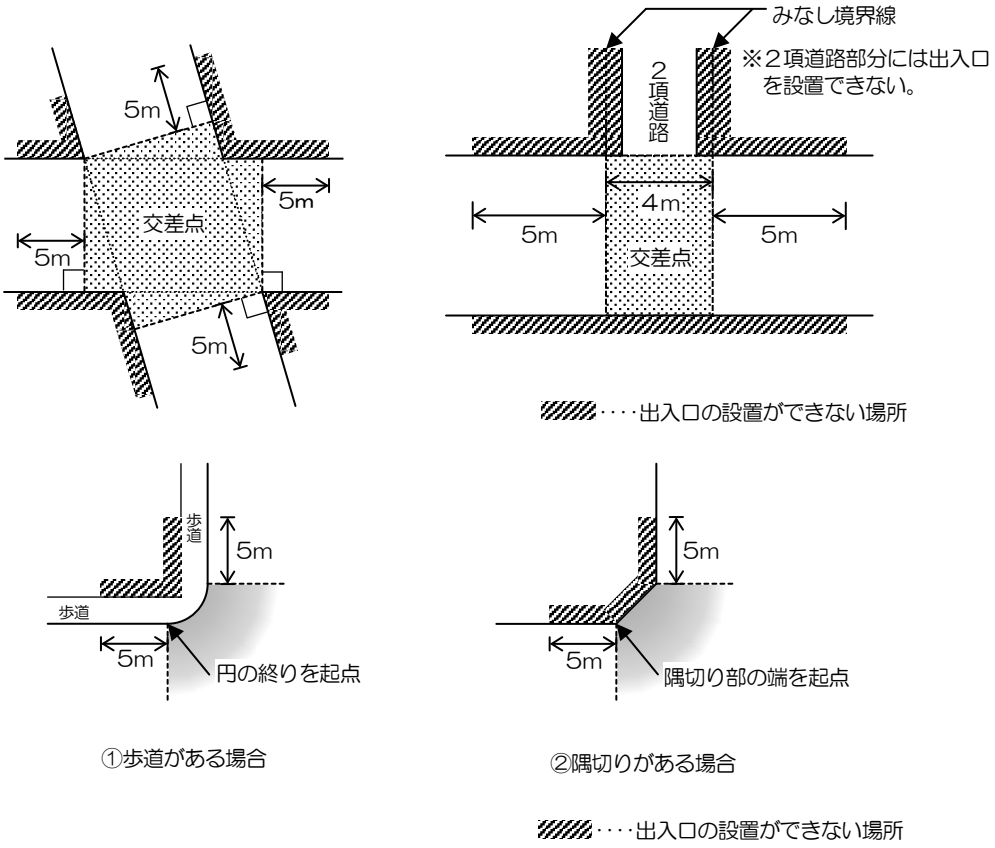
(3)　横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から 10m以内の道路の部分

1　出入口の設置が禁止されている区域の考え方について

(2)　交差点又は曲がり角から５m以内の道路の部分

※ 内角が 120 度以上ある場合は曲がり角とみなさない。

※ 法外通路（建築基準法第 42 条に定める道路以外の道）との交差点は対象ではないが、配慮が必要である。



備考	

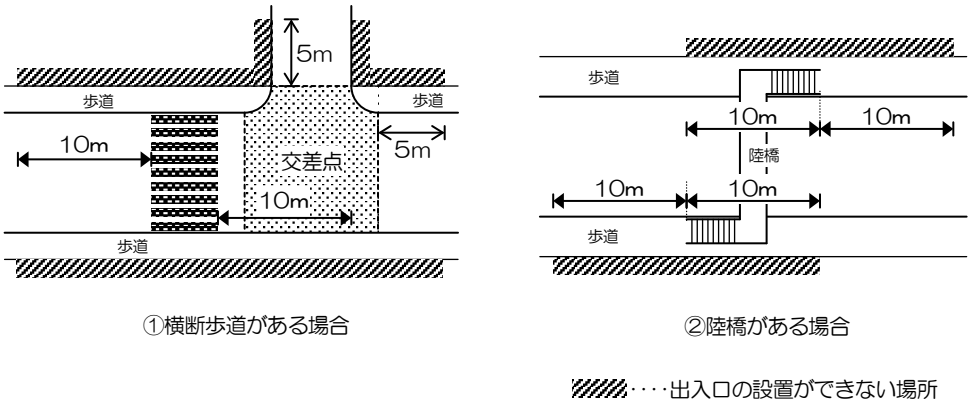
集	2－4	問合せ先：建築指導課（711-4575）

倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について（2/3）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第 33 条関係
実施年月日	H28.10（作成）、R6.4（改正）R7.4（改正）

《第 33 条関係》

(3)　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



2　「自家用自動車の自動車車庫」とは

建築物に附属する自動車車庫で、その建築物の居住者及び入居者が利用する自動車（道路運送法第２条第８項の事業用自動車を除く）の車庫とし、これらの居住者及び入居者のためのサービス用の車庫も含むものとする。

（認められる例）
・共同住宅の居住者用自動車車庫（来客用も含む）
・事務所入居者の業務用・社員用の自動車車庫（来客用も含む）

（認められない例）
・単独車庫
・店舗や飲食店の来客者用自動車車庫
・旅客自動車運送事業や貨物自動車運送事業の用に供する業務用自動車の車庫
・一般貸しの有料自動車車庫
・事務所入居者用と店舗の来客者用を兼ねる自動車車庫

3　道路幅員の取扱い

市条例第 27 条における「幅員６m以上の道路の取扱い」によることとする。

本手引き第３章－３集団規定編－（１）道路関係－２－２「福岡市建築基準法施行条例における建築物の敷地と道路との関係条文の取り扱い」の別図をご参照下さい。

備考	

集	2－4	問合せ先：建築指導課（711-4575）

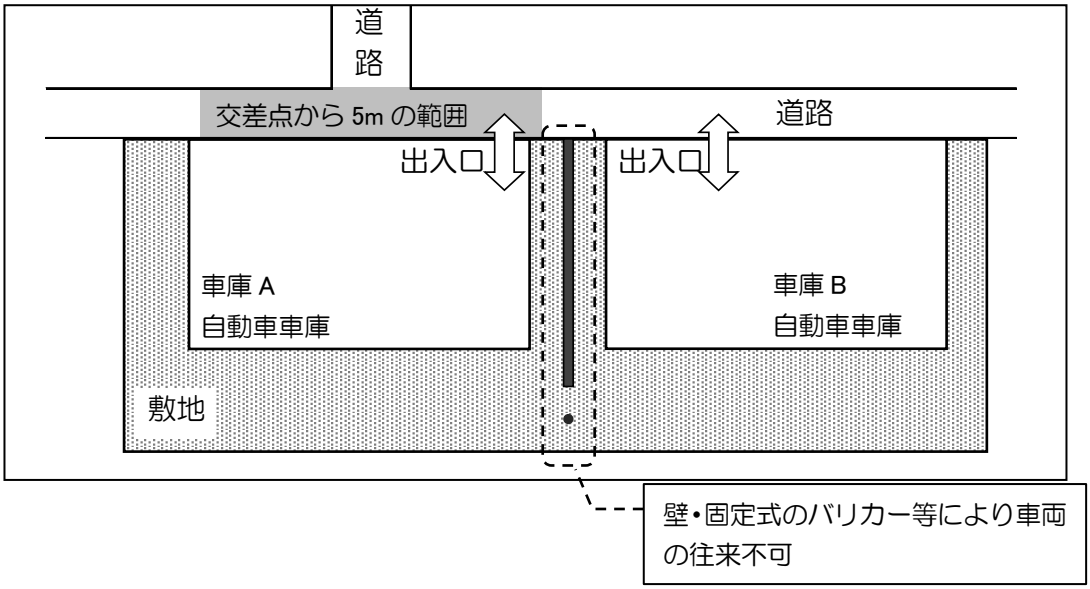
倉庫等の自動車の出入口と道路の関係について（3/3）

関係条文等	福岡市建築基準法施行条例第33条関係
実施年月日	H28.10（作成）、R6.4（改正）R7.4（改正）

《第33条関係》

4　同一敷地内に複数の車両出入口がある場合

同一敷地内に複数の車両出入口がある場合は、下記の算定により床面積を判断する。



（1）市条例第33条第1号について
A＋Bの面積が150㎡を超える場合は、市条例第33条の対象となる。

（2）市条例第33条第2号、第3号について
Aの面積が150㎡を超える場合は、市条例第33条の対象となる。

なお、A、B 間が明確に壁やバリカー等で区画されておらず、車両の往来が可能である場合は、A＋Bの面積で市条例第33条の対象となるかを判断する。

5　自転車、自動二輪車等の取扱い

自転車については市条例第33条の規制対象としない。
自動二輪車については、排気量125cc以下のものは市条例第33条の規制対象としない。

備　考	

集	3	問合せ先：建築審査課（711-4577）　建築指導課（711-4575）

車庫の制限について

関係条文等	法第48条他
実施年月日	H10.8（作成）H21.4（改正）

建築可能範囲（総合的設計による一団地のものを除く）

	単独車庫		附属車庫	
	建築物車庫	工作物（機械式）車庫	建築物車庫	工作物（機械式）車庫
第1･2種低層	不　可	50㎡以下 令第138条第3項第2号イ	建築物車庫＋工作物車庫が600㎡を超えないもの。２階以上不可。 車庫を除く建築物の延面積の合計が600㎡以下の場合は当該延面積の合計まで 令第130条の５、第138条第３項第２号ハ	
第1･2種中高層	300㎡以下かつ２階以下（法別表第２）	300㎡以下 令第138条第3項第2号ロ	建築物車庫＋工作物車庫が3､000㎡を超えないもの。３階以上不可。 車庫を除く建築物の延面積の合計が3､000㎡以下の場合は当該延面積の合計まで 令第130条の５の５、第138条第３項第２号ホ	
第1･2種住居	300㎡以下かつ２階以下（法別表第２）	300㎡以下 令第138条第3項第2号ロ	建築物車庫＋工作物車庫が車庫以外の建築物の延べ面積の合計を超えないもの。（３階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く） 令第130条の７の２、第130条の８、第138条第３項第２号ト	
	第１・２種中高層及び第１・２種住居では、建築物300㎡、工作物300㎡の合計600㎡まで可能		第１・２種低層で築造面積が50㎡、第１・２種中高層及び１・２種住居で築造面積が300㎡以下の車庫は、面積に算入しない。	

１．タクシー会社、運送業等の車庫は附属車庫ではなく単独車庫として取扱う。

２．工作物車庫の築造面積は１台15㎡で計算する。（建設省告示第644号昭和50年）

３．機械式立体自動車車庫（自走式は除く）で、設置面からの高さ８ｍを超えるものは建築物として取扱う。

４．第１・２種低層では、建築物に附属する車庫でも２階以上にある屋上を自動車車庫の用に供することはできない。
　１・２種中高層では、建築物に附属する車庫でも３階以上にある屋上を自動車車庫の用に供することはできない。
　１・２種住居では、都市計画決定されたものを除き建築物に附属する車庫でも３階以上にある屋上を自動車車庫の用に供することはできない。

５．屋内にある機械式車庫のある部分の床面積は、その部分の床面積に、２層以上にある台数×15㎡を加えたものとする。

６．屋外にある機械式車庫は市条例の適用に関し、面積は除外する。

備　考	

集	7	問合せ先：建築審査課（711-4577）

第１種及び第２種低層住居専用地域内の地下付属車庫について

関係条文等	建築基準法48条　他
実施年月日	H28.10（改正）R1.10（改訂）

第１種及び第２種低層住居専用地域内において主体建築物の建築に先行して宅地造成工事を行う場合に併せて建築される附属車庫で、次の要件を満たす場合には法別表第２（い）欄10号及び（ろ）欄３号に該当する建築物に附属するものとして取扱う。

１．擁壁工事に併せて建築するもの。
２．規模は30㎡程度で収容台数２台以下のもの。
３．地下車庫として建築されるもの。
４．敷地の用途が明確なもの。
（申請書の主要用途は自動車車庫（○○付属）となる）

備　考	

集	8	問合せ先：建築審査課（711-4577）

風俗営業施設の用途規制について

関係条文等	法第48条他
実施年月日	H28.10（改正）

○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ※ 他に制限のあるもの	第1種低層住居	第2種低層住居	第1種中高層住居	第2種中高層住居	第1種住居	第2種住居	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
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	×	×	×	×	×	○ ※2	○ ※2	○	○	○	○	×
カラオケボックスその他これに類するもの（風営適正化法対象外のもの） ※3	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	× ※4
キャバレー、料理店その他これらに類するもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
個室付き浴場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）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×

※1　「風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律」（以下、風営適正化法）の適用を受けて営業しているゲームセンターは、これに含まれる。

※2　建築基準法上の制限はありませんが、県条例「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」第3条により、風俗営業の営業所の設置が制限されている区域です。

※3　福岡市カラオケボックスの設置等に関する指導要綱により事前協議が必要です。

※4　飲食店業務を伴うものは建築してはならない。

註）風営業適正化法に係るものは営業にあたって別途許可又は届出が必要で、一部の地域、地区で営業所の設置を制限されるものがあります。
営業の許可等の詳細については所轄警察署生活安全課と協議のこと。

集－9　削　除(H21.12.01)

集－10　削　除(H21.12.01)

備　考	

集	11	問合せ先：建築審査課（711-4577）

第１種低層住居専用地域内に建築することができる附属の建築物について

関係条文等	法第48条他
実施年月日	H10.8（作成）

第１種低層住居専用地域に農耕地があることや、営農家が多いことから、田植機・バインダーコンバイン・耕運機等の農機具を格納するため等の自家用農業用倉庫（いわゆる納屋）については法別表第２(い)欄 第10号に該当する附属建築物として取扱うものとする。

ただし、極端に面積・規模が大きいものについては、利用状況等により協議を要する。

備　考	

集	12	問合せ先：建築審査課（711-4577）

無認可の知的障害者授産施設（小規模作業所）の取扱い

関係条文等	法第48条他
実施年月日	H10.8（作成）H16.5（改正）R5.4（改正）

知的障害者福祉法による知的障害者授産施設の施設設置基準を満足しないため、認可を受けることができない小規模作業所で、下記の条件を満たすものは、知的障害者授産施設に類するものとし、別表第２(い)欄６号その他これらに類するものとして取扱う。

１．認可の施設数が不足しているために、入所できない人のための施設であること。
２．国及び市が助成を行う事業であり、その運営について福岡市（福祉局）が定めた要綱があるもの。
３．経営母体が社会福祉法人であるか、又は知的障害者授産施設に類するものとして福岡市（福祉局）が認めたものであること。
４．作業内容が手作業等による軽作業であること。

他の法律による授産施設も上記に準じて取扱うものとする。

備　考	

集	13	問合せ先：建築審査課（711-4577）

用途地域による建築物の用途制限の概要

関係条文等	法第 48 条他
実施年月日	H10.8（作成） H21.12（改正） H28.10（改正） R7.4（改正）

法別表第２の概要なのですべての制限について掲載したものではありません。令和７年４月現在、福岡市内で田園住居地域に指定されている地域はありません。

用途地域内の建築物の用途制限
○ 建てられる用途
□ 建てられない用途
①，②，③，④，▲---- 面積,階数等の制限があるもの

		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	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	備考（詳細は別表第2で確認のこと）
	住宅,共同住宅,寄宿舎,下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	兼用住宅で非住宅部分の床面積が 50 ㎡以下かつ建築物の 延べ面積の 1/2 未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		※1
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	※2
店舗等	店舗等の床面積が 150 ㎡を超え, 500 ㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 500 ㎡を超え,1,500 ㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 1,500 ㎡を超え,3,000 ㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 3,000 ㎡を超え,10,000 ㎡以下のもの						○	⑤	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの								○	○	○		④	
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等	事務所等の床面積が 150 ㎡を超え, 500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 500 ㎡を超え,1,500 ㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 1,500 ㎡を超え,3,000 ㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
	ホテル,旅館					▲	○	○	○	○	○			▲3,000 ㎡以下
遊戯・風俗	ﾎﾞｰﾘﾝｸﾞ場,ｽｹｰﾄ場,水泳場,ｺﾞﾙﾌ練習場,ﾊﾞｯﾃｨﾝｸﾞ練習場等					▲	○	○	○	○	○	○		▲3,000 ㎡以下
遊戯・風俗	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	▲	▲飲食店業務不可
遊戯・風俗	麻雀屋,ぱちんこ屋,射的場,馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○		
遊戯・風俗	劇場,映画館,演芸場,観覧場							▲	▲	○	○			▲客席 200 ㎡未
遊戯・風俗	キャバレー等,個室付浴場等									○	▲			▲個室付浴場等除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園,小学校,中学校,高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	大学,高等専門学校,専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	巡査派出所,一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	神社,寺院,教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	公衆浴場,診療所,保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人ホーム,身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター,児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600 ㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
車庫・工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300 ㎡,2 階以下
車庫・工場・倉庫等	建築物附属車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600 ㎡以下 1 階以下 ②3,000 ㎡以下 2 階以下 ③2 階以下
車庫・工場・倉庫等	建築物附属車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ 備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												
車庫・工場・倉庫等	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
車庫・工場・倉庫等	畜舎（15 ㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3000 ㎡以下
車庫・工場・倉庫等	パン屋,米屋,豆腐屋,菓子屋,洋服屋,畳屋,建具屋,自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限有 ▲ 2 階以下
車庫・工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限有 ①50 ㎡以下 ②150 ㎡以下
車庫・工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
車庫・工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
車庫・工場・倉庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工											○	○	
車庫・工場・倉庫等	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	※3
車庫・工場・倉庫等	火薬，石油類，ガス等の危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500 ㎡以下 2 階以下 ②3,000 ㎡以下
車庫・工場・倉庫等	火薬，石油類，ガス等の危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設								○	○	○	○	○	
車庫・工場・倉庫等	火薬，石油類，ガス等の危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設										○	○	○	
車庫・工場・倉庫等	火薬，石油類，ガス等の危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設											○	○	
	卸売市場,火葬場,と畜場,汚物処理場,ごみ焼却施設等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

※1　非住宅部分の用途制限有
※2　①　日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
　　②　①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
　　③　2 階以下　　④　物品販売店舗、飲食店を除く ⑤劇場、映画館、演芸場、観覧場の客席部分を含む
※3　作業場の床面積が① 50 ㎡以下② 150 ㎡以下③ 300 ㎡以下、原動機の制限有

備考	

集	15-2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

グループホームの取扱い

関係条文等	法第48条
実施年月日	H16.5（作成）H28.10（改正）

認知症高齢者グループホームは、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られる計画となっている場合には、寄宿舎として取り扱い、各住戸が独立していて、廊下・階段等の共用部分を有する計画である場合には、共同住宅として取り扱う。
老人デイサービスセンター等の老人福祉施設と併設され、施設計画上一体となっている場合には、建築基準法上の「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。

また、障害者グループホーム（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく共同生活援助を行う住居）の取り扱いについても、認知症高齢者グループホームと同様の取り扱いとする。

備　考	

集	16-2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

駐車場を共用する集客施設の用途上可分・不可分の取扱いについて

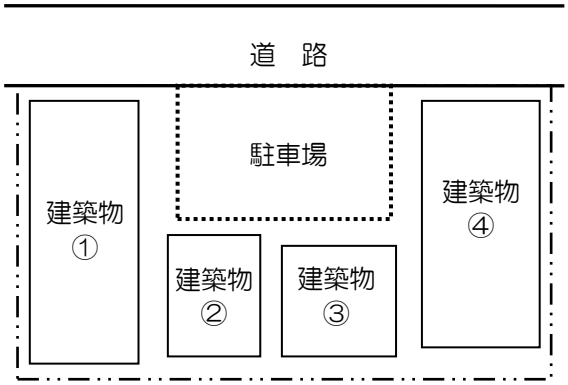
関係条文等	建築基準法
実施年月日	H21.5（作成）

《 第48条関係 》

駐車場を共用する２以上の集客施設については、用途上不可分として取り扱う（下図【ケース１】）が、１万平方メートル以下の集客施設（下図【ケース２】）については、敷地分割も認めることとする（ただし、２以上の集客施設が密接な関係を有する場合を除く）。

ただし、本取扱いは暫定的なものであるため、計画にあたっては事前に確認機関等と協議を行うこと。

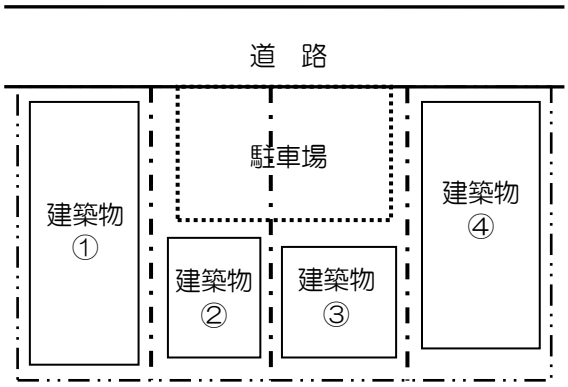
【ケース１（１万平方メートルを超える場合の取扱い）】



左図において、建築物①②③④の集客施設（以下「店舗等」という）の用途に供する部分の床面積の合計が１万平方メートルを超える場合「大規模集客施設」として取扱い、駐車場を共用する場合は用途上不可分とする。

例えば、①②③④の店舗等の用途に供する部分の床面積が各々、３千平方メートル以下であっても敷地分割により、第一種住居地域に建築することはできない（もちろん第二種住居地域にも建築できない）。

【ケース２（１万平方メートル以下の場合の取扱い）】



建築物①②③④の店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が１万平方メートル以下の場合、原則としてケース１で取り扱うが、建築物の用途面からみた機能上の関連性に着目し、各店舗等が併設関係※にある場合には用途上可分とすることも認められる（その場合、合理的な敷地形状であること）

例えば、①②③④の店舗等の用途に供する部分の床面積が各々、３千平方メートル以下であれば敷地分割により、第一種住居地域で建築可能

－・－・ 仮想敷地境界線

※併設関係とは、各建築物が直接の機能上の関連をもたず、単に隣り合っていて、敷地の一部を共通で利用しているにすぎないような状態をいう。

備　考	平成18年11月6日国住街第161号

集	17	問合せ先：建築審査課（711-4577）

制限の緩和等の取扱い（1/2）

関係条文等	法第２条第１項第６号、令第20条他
実施年月日	H10.8（作成）H16.5（改正）H28.10（改正）H29.1（改正）

条文		公園	広場	水面	川	線路敷	道路	里道等	無地番(水路)	備考
延焼部分	法2-1-6	中心線	中心線	中心線	中心線	中心線 駅舎の利用がある時は不可	道路中心線法敷を含む場合は幅の1/2を芯とする	（中心線）	（中心線）	
採光	令20	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2 ※注１	反対側	1/2	1/2	
道路後退	法42-2	(道路中心線)	(道路中心線)	(一方的)	一方的	一方的	道路中心線		(道路中心線)	「がけ地」 一方的
建蔽率	市細16	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	幅が4m以上のもの	(幅が4m以上のもの)	(幅が4m以上のもの)	すべて有効	(幅が4m以上のもの)	(幅が4m以上のもの)	
道路斜線	令134	反対側の境界線	反対側の境界線	反対側の境界線	(反対側の境界線)	(反対側の境界線)	反対側の境界線	(反対側の境界線)	(反対側の境界線)	
隣地斜線	令135の3	幅の1/2だけ外側(街区公園除く)	幅の1/2だけ外側	幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側)	幅の1/2だけ外側		(幅の1/2だけ外側) ※注２	(幅の1/2だけ外側)	
北側斜線 高度地区	令135の4			幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側)	幅の1/2だけ外側	反対側の境界線	(幅の1/2だけ外側) ※注２	(幅の1/2だけ外側)	
日影規制	令135の12			幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側)	幅の1/2だけ外側	幅の1/2だけ外側	(幅の1/2だけ外側) ※注２	(幅の1/2だけ外側)	幅(L)が10mを超えるときはL-5m

※注１　（線路敷きの採光緩和）
　　駅舎がある部分は，不可とする。
※注２
　　協定道路（法43条第2項）の参加敷地の場合，私道であっても隣地・北側・日影規制について通路の１／２を緩和対象とする。
※取扱いの留意事項
　１　上表の取扱いは，原則であり，敷地の状況により異なる場合もある。
　２　延焼部分の緩和について，法第２条第６号ただし書きの防火上有効な公園、広場、川等の空地及び水面について適用できるものは、敷地境界線からのその空地等の幅員が１０ｍ以上のものとする。
※用語の定義
　１　公園とは，都市公園法により設置された公園とする。
　　なお，幼児公園は別途協議とする。
　　公園内に建築物がある場合で，その建築物が公園管理者に認められたものでない場合も別途協議とする。
　２　広場，水面，川とは，公的所有管理又はそれに準じるものとする。なお，川は幅員1.8mを超えるものとする。
　　（1.8mを超えても架橋がある場合は斜線制限がある）
　３　里道等とは，里道，建築基準法上の道路ではない市道等をいう。
　４　無地番（水路）とは，水路敷，河川管理敷等をいう。
　５　広場，水面，川，里道，無地番（水路）は，字図及び謄本等による管理者を確認すること。
　６　自動車専用道路は，線路敷と同等として扱う。
　７　（ ）書きについては，法令に明示されていないものである。

備考	

集	17	問合せ先：建築審査課（711-4577）

制限の緩和等の取扱い（2/2）

関係条文等	法第２条第１項第６号、令第20条他
実施年月日	H10.8（作成） H16.5（改正） H28.10（改正） H29.1（改正）

		法第52条第1項における前面道路の幅員 ［容積率の算定］	法第53条第3項第2号の規項第2号の規定による市細則第16条（2） ［建蔽率の算定］	法第56条第 1項第1号（令第134条） ［道路斜線］	法第56条第 1項第2号（令第135条の3） ［隣地斜線］	法第56条第1項第3号、法第58条（令第135条の4） ［北側斜線］ ［高度地区］	法第56条の2（令第135条の12）［日影規制］	
							幅の合計が10m以下	幅の合計が10m超える
敷地 線路敷 A	線路敷に駅舎等を有するとき							
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき		A		$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	A-5m
敷地 道路 線路敷 L A	線路敷に駅舎等を有するとき	L	L	L		L	L／2	L-5m
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき RC造等による高架鉄道敷のとき	L	L＋A	L＋A		L＋$\frac{A}{2}$	$\frac{L+A}{2}$	L+A−5m
敷地 線路敷 道路 A B	線路敷に駅舎等を有するとき							
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき RC造等による高架鉄道敷のとき		A+B		$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$	A+B−5m
敷地 道路 線路敷 道路 L A B	線路敷に駅舎等を有するとき	L	L	L		L	L／2	L−5m
	高架でない線路敷のとき 土盛による高架鉄道敷のとき RC造等による高架鉄道敷のとき	L	L＋A＋B	L＋A＋B		L＋$\frac{A+B}{2}$	$\frac{L+A+B}{2}$	L+A+B−5m

		法第52条第1項における前面道路の幅員 ［容積率の算定］	法第53条第3項第2号の規項第2号の規定による市細則第16条（2） ［建蔽率の算定］ 幅の合計4m以上	法第56条第 1項第1号（令第134条） ［道路斜線］	法第56条第 1項第2号（令第135条の3） ［隣地斜線］ （街区公園は緩和対象外）	法第56条第1項第3号、法第58条（令第135条の4） ［北側斜線］ ［高度地区］	法第56条の2（令第135条の12）［日影規制］	
							幅の合計が10m以下	幅の合計が10m超える
敷地 川等 A	Aが水面，川，水路の場合		A		$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	$\frac{A}{2}$	A−5m
	Aが公園，広場の場合		A		$\frac{A}{2}$			
敷地 道路 川等 L A	Aが水面，川，水路の場合	L	L＋A	L＋A		L＋$\frac{A}{2}$	$\frac{L+A}{2}$	L+A−5m
	Aが公園，広場の場合	L	L＋A	L＋A		L	$\frac{L}{2}$	L−5m
敷地 川等 道路 A B	Aが水面，川，水路の場合		A+B		$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$	$\frac{A+B}{2}$	A+B−5m
	Aが公園，広場の場合		A+B		$\frac{A+B}{2}$			
敷地 道路 川等 道路 L A B	Aが水面，川，水路の場合	L	L＋A＋B	L＋A＋B		L＋$\frac{A+B}{2}$	$\frac{L+A+B}{2}$	L+A+B−5m
	Aが公園，広場の場合	L	L＋A＋B	L＋A＋B		L	$\frac{L}{2}$	L−5m

備考	

集	18	問合せ先：建築審査課（711-4577）

外壁の後退距離の適用について

関係条文等	建築基準法第54条
実施年月日	H24.4（改正）R5.4（改正）

外壁後退距離１m、1.5mの適用される部分について

	出　窓		バルコニー		屋外階段		地　下　階
面積	面積無	面積有	面積無	面積有	面積無	面積有	建築物の地階が地盤面上に出ている場合の外壁の後退距離は、令第２条第１項第２号の規定により建築面積に算入される部分は外壁の後退を要する。
適用	無	有	無	有	無	有	

註）１．面積は、建築面積を示す。また、建築面積に算定される部分が後退距離の対象となる。
２．法第42条第２項の道路の規定により、道路境界線とみなされる線を敷地境界線とみなす。
３．外壁後退距離１m、1.5mの適用については、建物の外壁面、又はこれにかわる柱の面（中心ではない）とする。
４．はね出しの庇等については、（基準総則集団規定の適用事例2022年度版）の取り扱いによる。

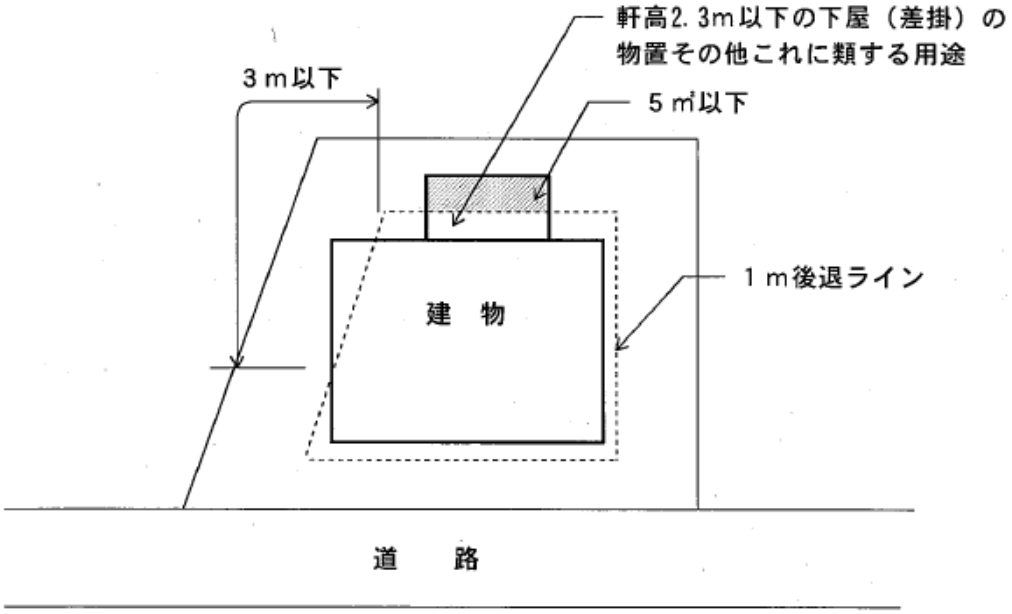
備　考	

集	19	問合せ先：建築審査課（711-4577）

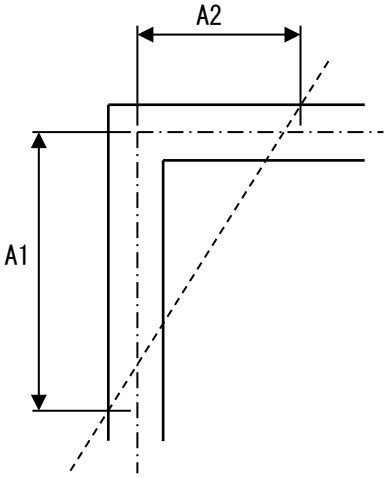
外壁の後退距離に対する制限の緩和の取扱い

関係条文等	令第135条の22
実施年月日	H17.6（改正）H26.8（改正）H29.1（改正）H30.4（改正）R5.4（改正）

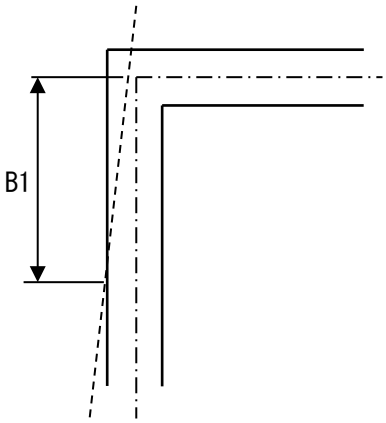
令第135条の22第１号及び２号にそれぞれ該当する部分があるときについては、それぞれを同時に適用できるものとする。



外壁後退距離に対する制限の緩和の適用について、斜めに外壁後退線がかかる場合の外壁の中心線の長さの算定は、下記のとおりとする。



Ｘ・Ｙ方向とも外壁の中心線と
外壁後退線が交わる場合
A1＋A2 ≦３ｍ



Ｘ・Ｙ方向とも外壁の中心線と
外壁後退線が交わらない場合
B1 ≦３ｍ

備　考	

集	20	問合せ先：建築審査課（711-4577）

建物の後退による道路斜線緩和の取扱い

関係条文等	法第56条第２項　令第130条の12第１項第１号
実施年月日	H28.10（改正）

令第130条の12第１項第１号の「物置その他これに類する用途に供する建築物」とは、車庫・自転車置場、ゴミ置き場等をいい、併せて受水槽・キュービクル等の建築設備も同様に取扱う。

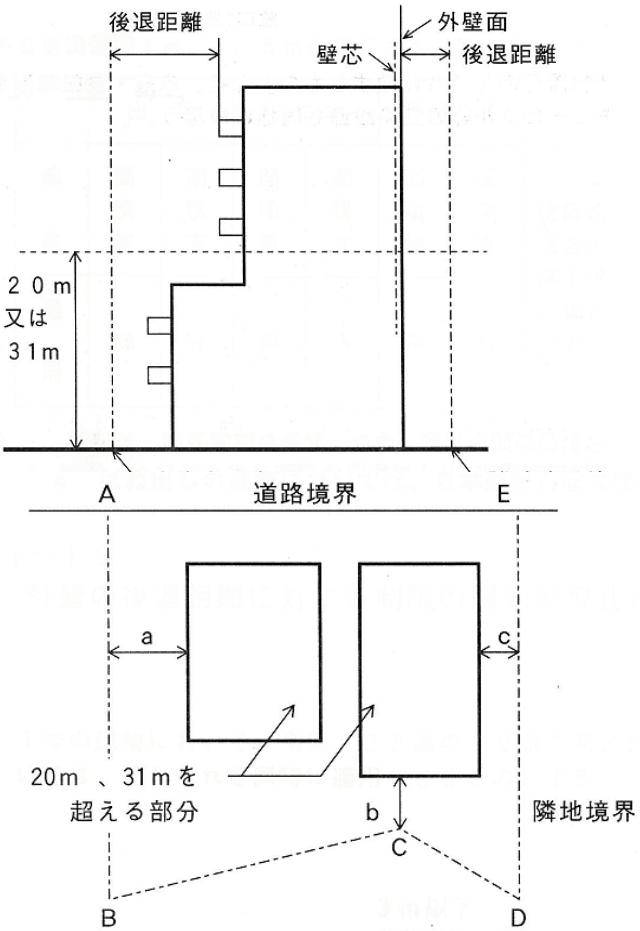
なお、高さ1.2m以下の建築設備は、令第130条の12第１項第６号に該当するものとする。

備　考	

集	21	問合せ先：建築審査課（711-4577）

隣地斜線制限の後退距離について

関係条文等	法第56条
実施年月日	H10.4（作成）



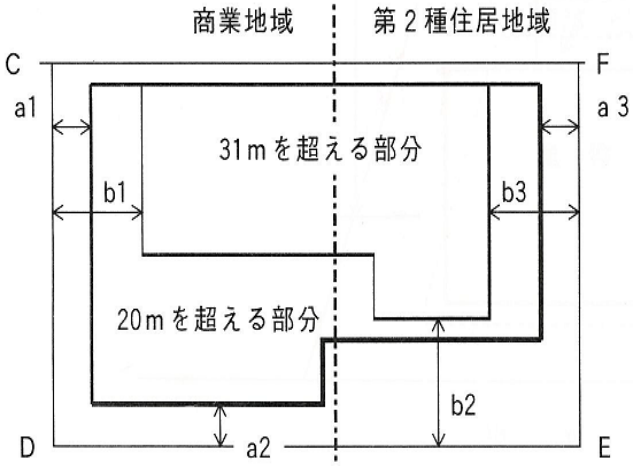
最小の水平距離

辺ＡＢ：ａ

辺ＢＣ：ｂ

辺ＣＤ：ｂ

辺ＤＥ：ｃ



第２種住居地域の部分に対する適用は

傾き 1.25 で後退距離は

辺ＣＤに対して　ａ１

辺ＤＥに対して　ａ２

辺ＥＦに対して　ａ３

商業地域の部分に対しては傾き 2.5 で

後退距離は

辺ＣＤに対して　ｂ１

辺ＤＥに対して　ｂ２

辺ＥＦに対して　ｂ３

備　考	

集	21-2	問合せ先：建築審査課（711-4577）

北側高さ制限及び高度地区の天空率について

関係条文等	法第56条
実施年月日	H28.10（作成）

北側高さ制限不適用の天空率について、敷地の北側に道路がある場合は、法第56条第7項第3号には隣地境界線と規定されていることから、道路境界線を隣地境界線とみなして天空率を適用することはできない。

なお、高度地区に基づく北側高さ制限については、天空率は適用できない。

備　考	

集	23	問合せ先：建築審査課（711-4577）

建築物の屋上等に設ける工作物の取り扱い

関係条文等	法第56条第1項
実施年月日	H10.6（作成）

建築物の屋上等に設置される広告塔、広告看板等の工作物は道路斜線、隣地斜線、日影規制の対象部分とはならないが、その工作物本来の目的よりも建築物の全体構成のなかの一要素としての色合いが強く、意匠目的が主と思われるものについては建築物の一部として取扱う。

また、クーリングタワー、高架水槽などの建築設備を囲む必要最小限の目隠し壁等は建築設備の一部と考え階段室、昇降機塔等と同様に取扱うが、目隠し壁を兼ねた広告看板等で、建築物の一部としての意匠的色合いが強く、かつ周辺に与える影響が少なくないと判断されるものについては上述の工作物同様、形態規制の対象とする。

なお、広告看板などの工作物は、その看板面等と建築物は50cm以上離し、かつ構造的にも建物本体の構造部とは分離したものとすること。

備　考	

集	24	問合せ先：建築審査課（711-4577）

日影の規制時間について（1/4）

関係条文等	法第56条の２、市条例第35条
実施年月日	H24.1（改正）R7.4（改正）

（い）		（ろ）	（は）	（に）		
地域		制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線から水平距離が５ｍを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線から水平距離が10ｍを超える範囲内における日影時間
都市計画法(昭和43年法律第100号)第８条１項第１号の規定に用定められた用途地域	都市計画法第８条３項第２号イの規定により建築物の容積率に関する都市計画が定められた土地の区域					
第一種低層住居専用地域 又は 第二種低層住居専用地域	6/10の地域 8/10の地域 （戸建住環境形成地区に限る）	軒の高さ７ｍを超える建築物又は地階を除く階数が３以上の建築物	１．５ｍ	(一)	３時間	２時間
	8/10の地域 （戸建住環境形成地区を除く）			(二)	４時間	2.5時間
第一種中高層住居専用地域 又は 第二種中高層住居専用地域	10/10の地域	高さ10mを超える建築物	４ｍ	(一)	３時間	２時間
	15/10の地域 20/10の地域			(二)	４時間	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 又は 準住居地域	20/10の地域であって第１種及び第２種15m高度地区	高さ10mを超える建築物	４ｍ	(一)	４時間	2.5時間
	20/10の地域(第１種及び第２種15m高度地区を除く) 30/10の地域			(二)	５時間	３時間
近隣商業地域 又は 準工業地域（※）	20/10の地域であって第１種第２種15m、第１種第２種20m高度地区	高さ10mを超える建築物	４ｍ	(二)	５時間	３時間

※令和7年4月現在、準工業地域で高度地区の指定のある地域はありません。

備　考	

集	24	問合せ先：建築審査課（711-4577）

日影の規制時間について（2/4）

関係条文等	法第56条の２、市条例第35条
実施年月日	H24.1（改正）R7.4（改正）

福岡市では日影規制の適用については、次のように取扱いますので留意してください。

１．緯度について

緯度を北緯34°とする。

２．経度について

当該地による。

測定地点の経度を国土地理院の1:50000の地図より求め、当該地の真太陽時を算出し、真北を測定する。経度が１度違えば４分違ってきます。

次頁に130°23’（福岡管区気象台の位置の経度）における太陽南中時の中央標準時刻表を掲載しています。

３．太陽の方位角及び日影の倍率について

北緯34°における冬至日の太陽の方位角及び日影の倍率は下表による。

表

北　緯	34°			
真太陽時	方位角　A	影の倍率　R	東西成分　x	南北成分　y
8：00 16：00	53° 34’	6.26	5.037	3.718
8：30 15：30	48° 35’	4.04	3.027	2.671
9：00 15：00	43° 07’	3.01	2.058	2.197
9：30 14：30	37° 09’	2.43	1.467	1.935
10：00 14：00	30° 39’	2.06	1.052	1.776
10：30 13：30	23° 36’	1.83	0.732	1.675
11：00 13：00	16° 03’	1.68	0.464	1.612
11：30 12：30	8° 08’	1.59	0.226	1.578
12：00	0	1.57	0	1.567

備　考	

集	24	問合せ先：建築審査課（711-4577）

日影の規制時間について（3/4）

関係条文等	法第56条の２、市条例第35条
実施年月日	H24.1（改正）R7.4（改正）

東経130°23’（福岡管区気象台の位置の経度）における太陽南中時の中央標準時刻表

月 日	１　月	２　月	３　月	４　月	５　月	６　月
1	12.21.43	12.31.58	12.31.03	12.22.38	12.15.38	12.16.08
2	12.22.08	12.32.08	12.30.48	12.22.18	12.15.33	12.16.18
3	12.22.38	12.32.18	12.30.38	12.22.08	12.15.23	12.16.23
4	12.23.08	12.32.23	12.30.23	12.21.43	12.15.18	12.16.33
5	12.23.33	12.32.28	12.30.13	12.21.28	12.15.13	12.16.43
6	12.23.58	12.32.33	12.29.58	12.21.08	12.15.08	12.16.53
7	12.24.28	12.32.38	12.29.43	12.20.53	12.15.03	12.17.08
8	12.24.53	12.32.38	12.29.28	12.20.33	12.14.58	12.17.18
9	12.25.18	12.32.43	12.29.13	12.20.18	12.14.53	12.17.28
10	12.25.43	12.32.43	12.28.58	12.20.03	12.14.53	12.17.38
11	12.26.08	12.32.43	12.28.43	12.19.43	12.14.48	12.17.53
12	12.26.33	12.32.43	12.28.28	12.19.28	12.14.48	12.18.03
13	12.26.58	12.32.43	12.28.13	12.19.13	12.14.48	12.18.18
14	12.27.18	12.32.43	12.27.58	12.18.58	12.14.43	12.18.38
15	12.27.38	12.32.38	12.27.38	12.18.43	12.14.43	12.18.43
16	12.28.03	12.32.38	12.27.23	12.18.28	12.14.48	12.18.53
17	12.28.23	12.32.33	12.27.08	12.18.13	12.14.48	12.19.08
18	12.28.43	12.32.28	12.26.48	12.17.58	12.14.48	12.19.18
19	12.28.58	12.32.23	12.26.33	12.17.48	12.14.53	12.19.33
20	12.29.18	12.32.18	12.26.13	12.17.33	12.14.53	12.19.48
21	12.29.38	12.32.13	12.25.58	12.17.18	12.14.58	12.19.58
22	12.29.53	12.32.08	12.25.38	12.17.08	12.15.03	12.20.13
23	12.30.08	12.31.58	12.25.18	12.16.58	12.15.03	12.20.28
24	12.30.18	12.31.48	12.25.03	12.16.43	12.15.08	12.20.38
25	12.30.38	12.31.43	12.24.43	12.16.33	12.15.18	12.20.53
26	12.30.58	12.31.33	12.24.28	12.16.23	12.15.23	12.21.03
27	12.31.08	12.31.23	12.24.08	12.16.13	12.15.28	12.21.18
28	12.31.18	12.31.13	12.23.48	12.16.03	12.15.33	12.21.28
29	12.31.33	12.31.08	12.23.33	12.15.53	12.15.43	12.21.43
30	12.31.43	—	12.23.13	12.15.48	12.15.48	12.21.53
31	12.31.53	—	12.22.53	—	12.15.58	—

備　考	

集	24	問合せ先：建築審査課（711-4577）

日影の規制時間について（4/4）

関係条文等	法第56条の２、市条例第35条
実施年月日	H24.1（改正）R7.4（改正）

月 日	7　月	8　月	9　月	10　月	11　月	12　月
1	12.22.08	12.24.48	12.18.38	12.08.23	12.02.08	12.07.18
2	12.22.18	12.24.43	12.18.23	12.08.03	12.02.03	12.07.38
3	12.22.28	12.24.38	12.18.03	12.07.43	12.02.03	12.07.58
4	12.22.38	12.24.33	12.17.43	12.07.28	12.02.03	12.08.23
5	12.22.48	12.24.28	12.17.23	12.07.08	12.02.03	12.08.48
6	12.23.03	12.24.23	12.17.03	12.06.48	12.02.08	12.09.13
7	12.23.13	12.24.18	12.16.43	12.06.33	12.02.08	12.09.38
8	12.23.23	12.24.08	12.16.23	12.06.13	12.02.13	12.10.03
9	12.23.28	12.24.03	12.16.03	12.05.58	12.02.13	12.10.28
10	12.23.38	12.23.53	12.15.43	12.05.43	12.02.18	12.10.53
11	12.23.48	12.23.43	12.15.23	12.05.28	12.02.28	12.11.23
12	12.23.53	12.23.33	12.14.58	12.05.08	12.02.33	12.11.48
13	12.24.03	12.23.23	12.14.38	12.04.53	12.02.38	12.12.18
14	12.24.08	12.23.13	12.14.18	12.04.43	12.02.48	12.12.48
15	12.24.18	12.23.03	12.13.58	12.04.28	12.02.58	13.13.13
16	12.24.23	12.22.53	12.13.38	12.04.13	12.03.08	12.13.43
17	12.24.28	12.22.38	12.13.13	12.04.03	12.03.18	12.14.13
18	12.24.33	12.22.28	12.12.53	12.03.48	12.03.28	12.14.43
19	12.24.38	12.22.13	12.12.33	12.03.38	12.03.43	12.15.13
20	12.24.43	12.22.03	12.12.13	12.03.28	12.03.58	12.15.43
21	12.24.48	12.21.48	12.11.48	12.03.18	12.04.08	12.16.13
22	12.24.48	12.21.33	12.11.28	12.03.08	12.04.23	12.16.43
23	12.24.53	12.21.18	12.11.08	12.02.58	12.04.43	12.17.13
24	12.24.53	12.21.03	12.10.48	12.02.48	12.04.58	12.17.43
25	12.24.58	12.20.48	12.10.28	12.02.43	12.05.13	12.17.13
26	12.24.58	12.20.28	12.10.03	12.02.33	12.05.33	12.18.43
27	12.24.58	12.20.13	12.09.43	12.02.28	12.05.53	12.19.08
28	12.24.58	12.19.53	12.09.23	12.02.23	12.06.13	12.19.38
29	12.24.53	12.19.38	12.09.03	12.02.18	12.06.33	12.20.08
30	12.24.53	12.19.18	12.08.43	12.02.13	12.06.53	12.20.38
31	12.24.53	12.19.03	—	12.02.08	—	12.21.08

註）この換算値は数年間の平均的数値となっている。誤差は最大10秒程度である。

備　考	

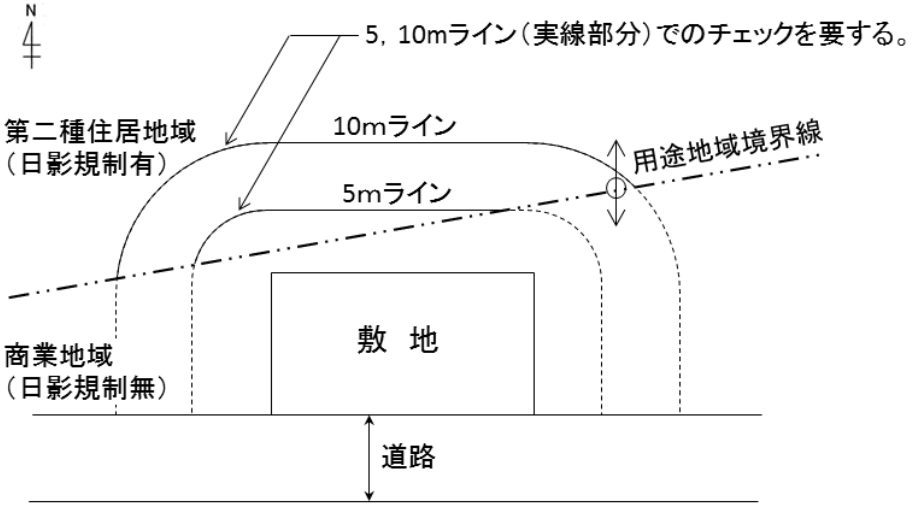
集	25	問合せ先：建築審査課（711-4577）

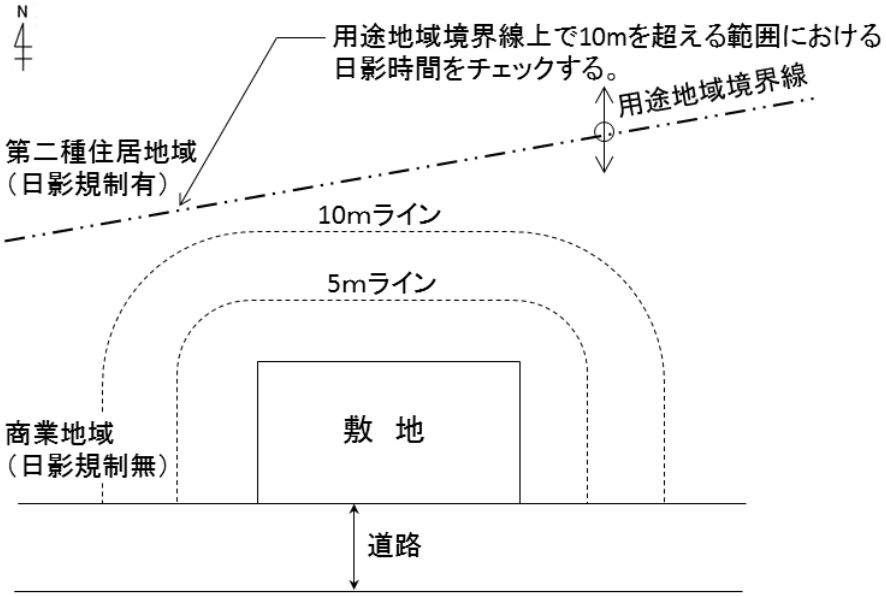
日影規制の考え方（1/2）

関係条文等	法第56条の２
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）H29.2（改正）

(1)日影規制対象区域外にあるが対象区域が近接している敷地

商業地域では日影の規制は無いが、日影規制のある地域に日影を落とす場合には、その地域に建物があるとみなして５ｍ、10ｍライン又は用途地域境界線上で日影時間のチェックが必要である。





註）※削除

備　考	

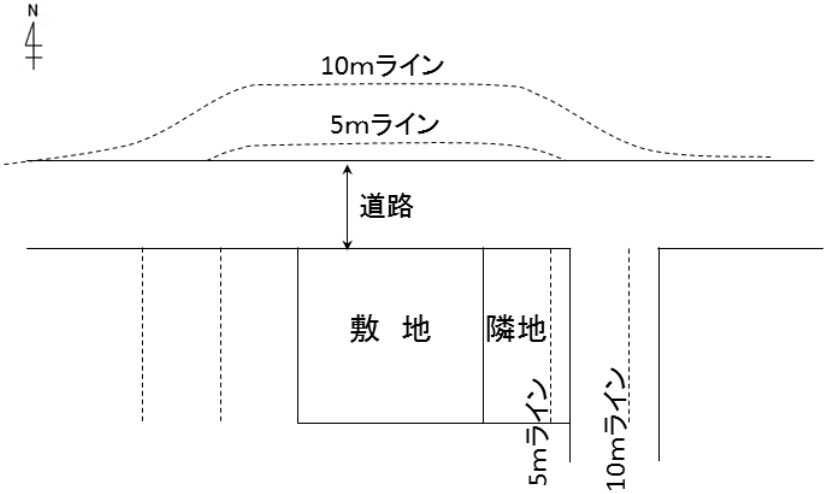
集	25	問合せ先：建築審査課（711-4577）

日影規制の考え方（2/2）

関係条文等	法第56条の２
実施年月日	H10.6（作成）H28.10（改正）H29.2（改正）

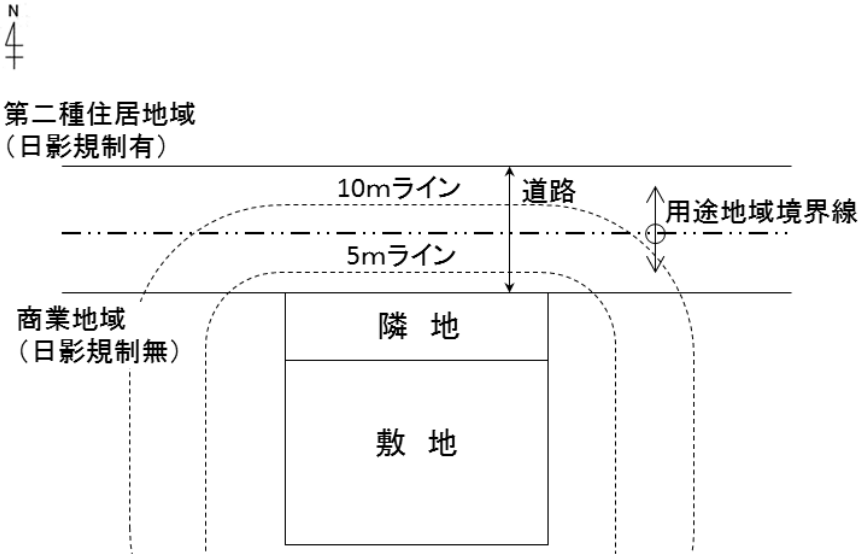
(2)隣地を挟んで道路が存在する敷地

敷地の東側（右側）の道路については、10mラインが隣地を通り越して道路上となるため、道路による緩和の対象とならない。（５m、10mラインはそのまま適用）



(3)隣地を挟んで道路が存在する敷地（当該敷地は対象区域外）

(2)と同様に、道路による緩和の対象とならない。

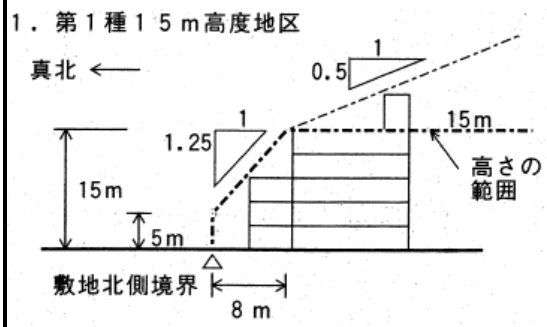


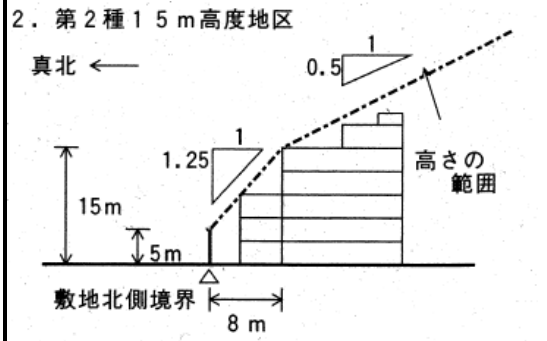
備 考	

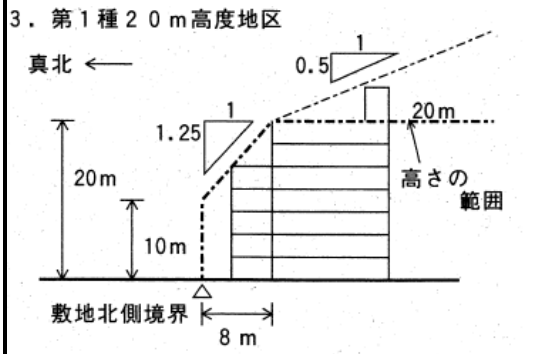
集	26	問合せ先：建築審査課（711-4577）

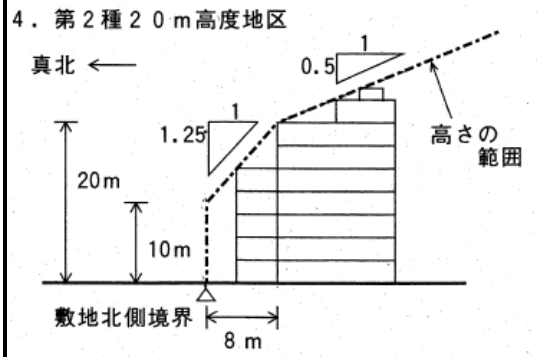
高度地区の制限概要（真北方向の距離に対する高さの制限）

関係条文等	法第58条、令第２条第１項第６号、令第135条の４、福岡市都市計画高度地区
実施年月日	H10.6（作成）R7.4（改正）









建築物の各部分の高さは、令第２条第１項第６号及び令第135条の４による。

１．　第１種15m高度地区

建築物（軒の高さ７ｍ未満かつ、地階を除く階数が２以下のものを除く）の各部分の高さは原則として左記概要図の範囲内とする。

ただし、下記①、②の建築物又は建築物の部分については第２種15m高度地区内にあるものとみなす。

①法第86条第１項の一団地内の建築物又は学校、病院その他これらに類する建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認める建築物

②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の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内の場合の部分

２．　第２種15m高度地区

建築物（軒の高さ７ｍ未満かつ、地階を除く階数が２以下のものを除く）の各部分の高さは原則として、左記概要図の範囲内とする。

３．　第１種20m高度地区

建築物の各部分の高さは原則として、左記概要図の範囲内とする。

ただし、下記の①、②の建築物又は建築物の部分については第２種20m高度地区にあるのとみなす。

①法第86条第１項の一団地内の建築物又は学校、病院その他これらに類する建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認める建築物

②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の水平投影面積の合計が建築面積の1/8以内の場合の部分

４．　第２種20m高度地区

建築物の各部分の高さは原則として、左記概要図の範囲内とする。

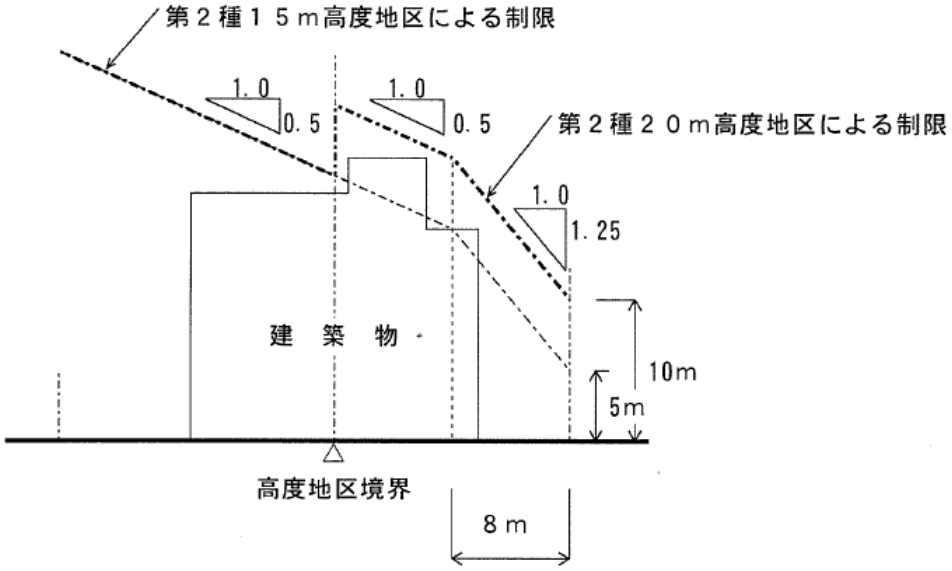
備　考	

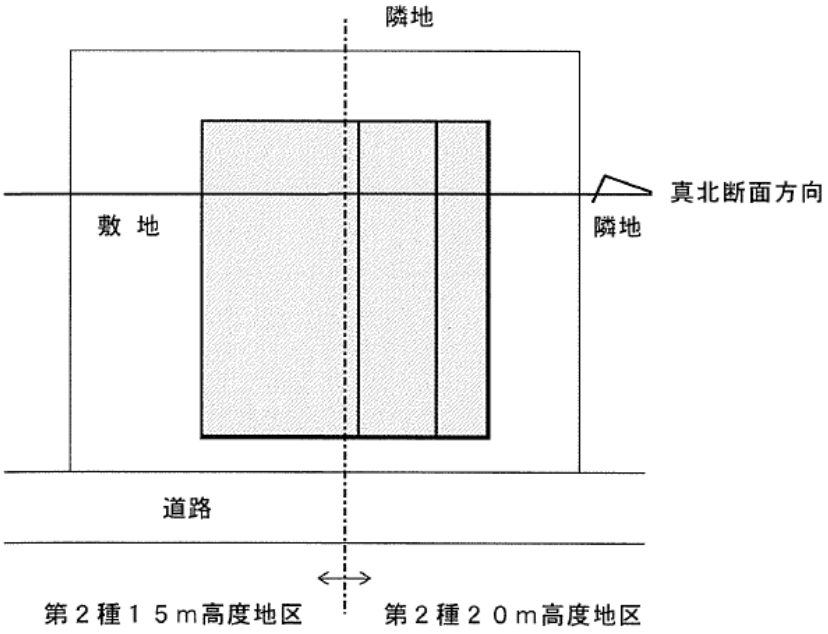
集	27	問合せ先：建築審査課（711-4577）

高度地区の制限の考え方

関係条文等	法第58条
実施年月日	H10.6（作成）

真北方向断面図





備　考	

集	28	問合せ先：建築指導課（711-4575）

法第 42 条第２項又は法第 43 条第２項２号許可等によるセットバックと敷地面積最低限度の取扱い

関係条文等	福岡市戸建住環境形成地区特別用途地区建築条例第５条
実施年月日	H25.4（作成）、R6.4（改正）

（取扱い）

同条例第５条第１項の規定に係る基準日時点の土地の状況が、建築物の敷地として使用するならば法第42条第２項又は法第43条第２項２号許可等によるセットバックを要する事が明らかであり、かつ、セットバック後の土地の面積が165 ㎡未満である場合、このセットバック後の土地を基準日時点において面積165 ㎡未満となる土地の全部と解し、一の敷地として使用すれば同条例第５条第２項の緩和規定が適用できる。

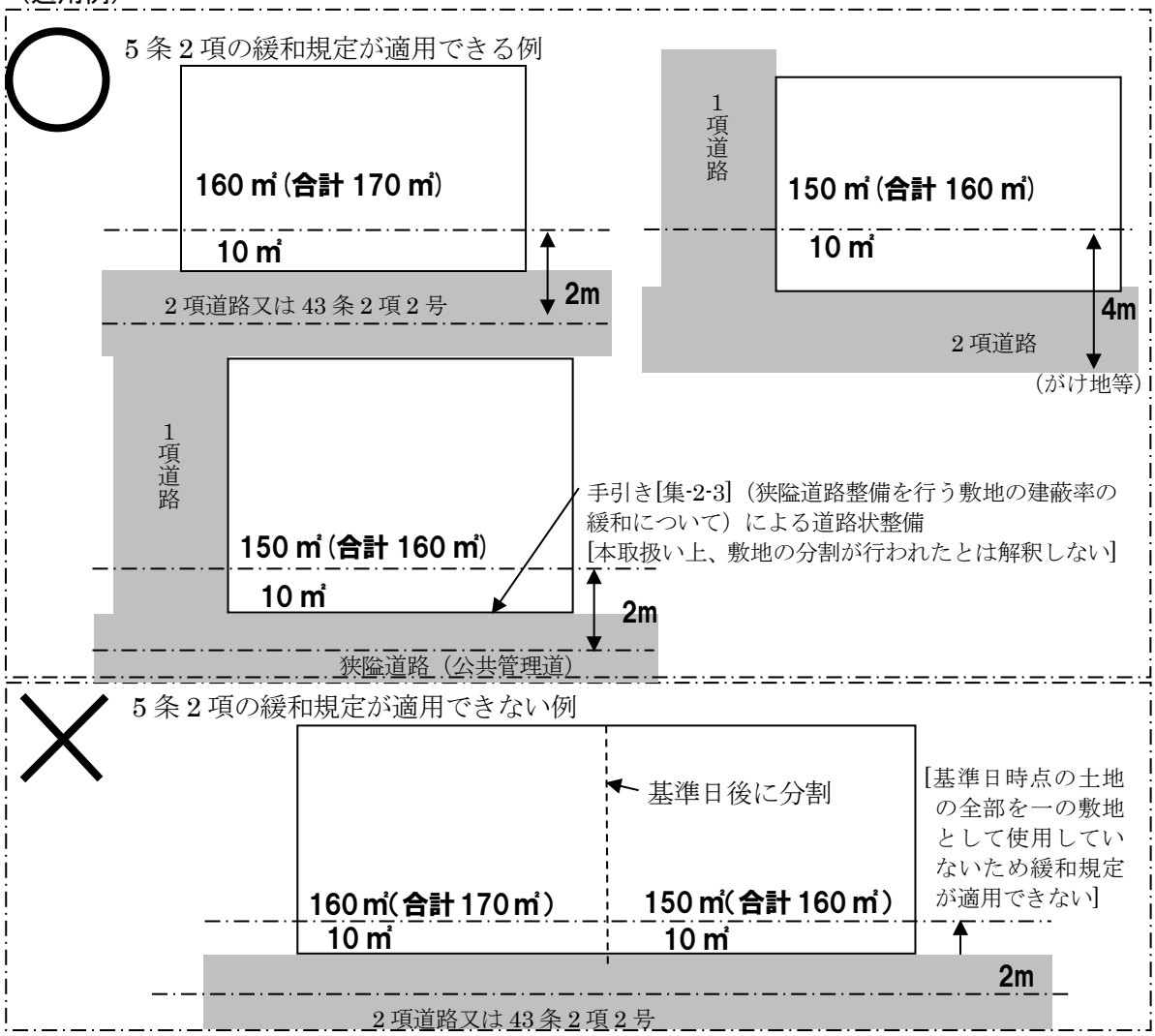
（備考）

① 同条例第５条第２項の緩和規定を適用する際は、建築確認の際に既存敷地等調書を添付する必要がある。（市細則第４条第２項、様式第２号の２）

② 任意又は法令等に基づく道路状整備について、当該整備部分が建築基準法上、建築物の敷地として取り扱われる場合は、敷地の分割が行われていないものとして扱う。

③ 任意の道路用地寄付を行った土地など、公共の利便上望ましい又はやむを得ないと認められる場合などには、同条例第５条第１項第２号に基づく許可の適否について個別に判断する。

（適用例）



第３章　建築基準法取扱い

4. 設備関係規定

1　節水型機器（大便器）の使用について

2（削除H21.12.01：火を使用する室等の必要換気量について）

3（削除H21.12.01：階段室付近の給湯器の設置について）

4（削除H21.12.01：耐火二層管の取扱い（排水管等））

5（削除H21.12.01：耐火二層管の取扱い（風道））

6（削除H21.12.01：告示第1111号の取扱い（ＥＬＶ乗降ロピー））

7（削除H21.12.01：開放廊下に面する乗降ロビーの雨水対策について）

8　防火シャッター等によるエレベーターかご内への閉じ込め防止について

9（削除H28.10.31：小荷物専用昇降機の設置について）

設	1	問合せ先：建築審査課（711-4583）

節水型機器（大便器）の使用について

関係条文等	福岡市節水推進条例
実施年月日	H16.5（改正）

福岡市節水推進条例に基づき、大便器は水の使用を節約するため、市が指定した節水型機器を使用して下さい。

備　考	

設	8	問合せ先：建築審査課（711-4583）

防火シャッター等によるエレベーターかご内への閉じ込め防止について

関係条文等	
実施年月日	

乗場戸直前の防火シャッター等、かご側から開くことができない防火設備で昇降路のたて穴を区画する場合は、乗客が閉じ込められる恐れがある。

従って、閉じ込めを防ぐため、当該防火設備が作動した階では停止・戸開きをしないような、防火設備との連動管制運転が必要となる。

参考：

(財)日本エレベーター協会標準 JEAC-A408「防火設備との連動管制運転方式に関する標準」、

(財)日本シャッター・ドア協会「エレベーター乗場戸に接する鋼製防煙シャッターの設計・施工基準（エレベーターとシャッターの火災管制について)」(平成 14 年 11 月 22 日)

備　考	