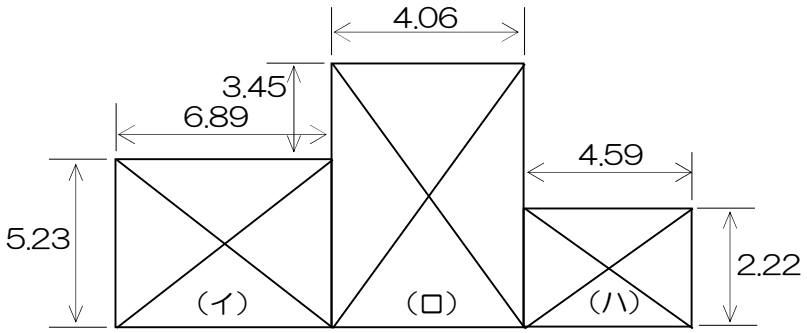
１．　面積算定時の小数点以下の取り扱いについて

H21.4.1　作成
R6.5.7　改正

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

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

＜ 例 ＞　延べ面積の計算



各階床面積

1F	(イ)	6.89×5.23	＝36.0347
	(ロ)	4.06×(5.23＋3.45)	＝35.2408
	(ハ)	4.59×2.22	＝10.1898
			81.46~~53~~ ← ここで小数第３位以下切り捨て

2F	以下、計算は同じ	81.46㎡
3F	〃	81.46㎡
4F	〃	81.46㎡
	延べ面積	325.84㎡

解　説　等

関係条文	
参　　考	関連通達：S41 住指発第 87 号

２．　敷地面積の求積方法について

R3.4.19 作成
R6.5.7　改正

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

（例）座標求積の場合（下記のいずれかに該当するもの）

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

（例）CAD 等を用いる求積の場合（下記の全てに該当するもの）

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

解　説　等

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

但し、CAD 等を用いる場合にあっては、三斜求積図とする必要はありません。

関係条文	建築基準法施行規則第１条の３　表２
参　　考	建築確認手続き等の運用改善マニュアル

３．建築基準法の「川・水面」等の取り扱いについて

H21 .4. 1　作成
R6.5.7　改正

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

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

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

（２）有効採光（令第２０条第２項第１号）

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

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

（３）斜線制限（法第５６条第６項）

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

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

（４）日影規制（法第５６条の２第３項）

川……河川法に基づく川等とする。（公共水路を除く。）
水面……湖沼、海等とする。
鉄道線路敷……法第56条の2第3項の「その他これらに類するもの」として取り扱う。ただし、駅舎等駅構内に面する部分を除く。
自動車専用道路…法第56条の2第3項の「その他これらに類するもの」として取り扱う。

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

（５）建蔽率緩和

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

水面……河川法に基づく川等（河川管理道を含む。）、公共水路（幅4m以上のものに限る。）及び海（護岸を含む。）とする。
公園……都市公園法に基づく都市公園（近隣公園、街区公園等）とする。（開発に伴う公園を除く。）
広場……将来的保証が保てないため、対象なし。
その他……エプロン幅4m以上の岸壁（港湾施設管理者が管理するもので、将来にわたり建築物の建築予定がないことが明らかなものに限る。）、幅４m以上の港湾道路とする。

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

※　「公共水路」とは、河川管理者等が管理する水路をいう。

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

※　「水面」には、ため池・調整池を含まない。

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

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

４．「延焼のおそれのある部分」について

H21 .4. 1　作成
R3.4.19　改正

（１）法第2条第1項第6号のただし書きの「耐火構造の壁その他これらに類するもの」とは、耐火建築物にあっては耐火構造の壁、準耐火建築物にあっては耐火構造または準耐火構造の壁とする。

（２）不燃材料で造られた開放廊下（平屋建てで廊下幅2m程度の渡り廊下等）の取り扱いについては、（１）と同様に「その他これらに類するもの」として取り扱う。（本体建築物に延焼のおそれのある部分は生じないものとする。）

（３）『防火避難規定』２－２）[P3]「附属建築物の取扱い」については、下記の事項を付加して適用する。

① 附属建築物のうち、不燃材料で造られた自転車置場（バイク置場を除く。）については、当該自転車置場においても延焼のおそれのある部分は生じないものとする。

② 附属建築物のうち、平屋の小規模な物置（市が直接ゴミを収集するゴミ置場を除く。）については、不燃性物品の保管に限るものとする。

（４）屋内的用途が発生する庇下には床面積が発生し、延焼のおそれのある部分にかかる場合は開口部として防火設備が必要になる。ただし、令第 136 条の９（簡易な構造の建築物の指定）に該当する場合を除く。

解　説　等

・（３）① について、『防火避難規定』では、附属建築物のうち自転車置場、渡り廊下等で主要構造部が不燃材料で造られたものに関して、本体建築物においては「附属建築物との間の延焼のおそれのある部分は生じないものとする。」と記載されている。これに加え、不燃材料で造られた自転車置場においても延焼のおそれのある部分を生じないものとする。

・（３）② について、平屋の小規模な物置について、隣り合う本体建築物への延焼のおそれを生じなくするためには、それ自体に火災のおそれがあってはならないため、保管品は不燃性物品に限るものとする。（市が直接ゴミを収集するゴミ置場については、収集日のみ収集時間まで一時的にゴミを置くものであるため、可燃ゴミを置くゴミ置場でもよい。）

関係条文	法第２条第１項第６号ただし書き 令第 136 条の９
参　　考	防火避難規定　２－２）[P3]、46－1）[P138] 基準総則　P47

５．「集会場」の取り扱いについて

H21.4.1　作成
R6.5.7　改正

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

① 集会に利用する建築物で、延べ面積が100㎡を超えるもの

② 地区公民館・地区集会所等（平屋建てに限る。）で、一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの（利用形態が、「建設省質疑回答：S53.8.11東住発第172号」に適合するもの。）

③ 一つの集会室の床面積が２００㎡以上のもの（②に該当するものを除く。）

■　適用一覧表【○：適用する　×：適用しない】

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

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

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

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

※ 固定席のない集会場は、県条例の適用除外とする。

解　説　等

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

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

不特定かつ多数の人が、共同の目的のために一時的に集まる“集会”に利用する室又は建築物をいい、個人や団体にその使用目的を制限せずに貸し出されるホールや集会室等が該当する。
（例：貸し会議室、貸しホール、冠婚葬祭会館等）
なお、集会室の床面積に含む範囲は、集会等を目的として使用する室又は部分とし、固定の舞台を有するものにあっては舞台の部分を除く。

（２）形態による分類

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

①　集会に利用する建築物で延べ面積が100㎡を超えるもの

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

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

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

③ 一つの集会室の床面積が200㎡以上のもの（②に該当するものを除く。）

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

※ 主要な使用形態が「集会場」に当たらないものでも、一般の集会にも使用されるものは、別表第一（い）欄１項に該当する用途と一致するため、単体規定の適用については「集会場」として取り扱うことが望ましい。（S25.12.11住指発第684号）
（例）
- 学校の講堂
- 体育館（観客席がある場合などは観覧場にあたる場合がある。）
- 寺院や教会等の宗教専用施設で、宗教活動を主要目的としている集会室＜日本建築主事会議＞
- 事務所等に付属する会議室やホールで利用者が限定されるもの
- ホテルの宴会場
- 上記以外で、興行場法による営業許可を受けるもの

※ 集会場・公民館においても、月に５日以上を興行の施設に使用するならば許可は必要となる。
「興行場」とは、映画、演劇、音楽、スポーツ又は演芸を公衆に見せ又は聞かせる施設。
（例）
- 映画館、劇場、寄席、音楽堂、野球場、ビデオボックス等

（参考）
S24.10.17衛発第1048号［公衆浴場法等の営業関係法律中の「業として」の解釈について］
S25.5.8衛発第29号［集会場及び各種会館その他の施設を興行場として使用する場合の法の運用について］

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

６．同一敷地内で複数の建築物を並行して増築（別棟）する場合の取り扱いについて

H21 .4. 1　作成
R6.5.7　改正

（１）同一敷地内で建築物の工事中に増築（別棟）する場合

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

［適用要件］

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

（２）同一敷地内で建築物の確認申請中に増築（別棟）する場合

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

［適用要件］

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

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

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

解　説　等

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

関係条文	
参　　考	

7．既存建築物の用途変更について

H21.4.1　作成
R2.5.8　改正

（１）法第87条には明記されていないが、主要構造部の一部変更や違反等があれば、法第9条、第10条及び第12条等の規定が適用される。（参考：<例規　S28.2.7住指発第14号>）

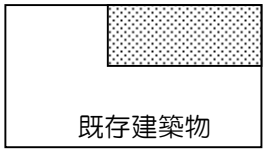
（２）法87条第1項の類似用途相互間である場合の確認申請は不要であるが、法87条第３項第２号の類似用途相互間であるものについては、確認申請が必要である。
（参考：<例規　S27.11.5住指発106号>）

（３）法87条第１項中の法７条第１項の読み替え規定により、完了検査の申請は不要であるが、完了届の提出は必要（手数料は不要。）である。

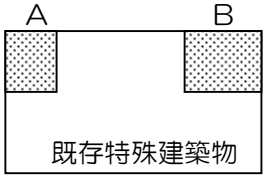
（４）用途変更後の用途が「法６条第1項第1号」に該当し、かつ用途変更（法87条第1項の類似用途相互間を除く。）を行う部分の床面積が200㎡を超える場合に確認申請が必要となる。

（５）法87条第１項の取り扱い事例

：用途変更部分（法６条第１項第１号の用途）



用途変更部分の床面積が 200 ㎡以下の場合、確認申請は不要である。



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

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

解　説　等

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

関係条文	法第 87 条、令第 137 条の 18、19
参　　考	関連通達：S28.2.7住指発14号、H28.3.31国住指第4718号 福岡県五特定行政庁連絡協議会（H28.8.21）

８．大規模の修繕、大規模の模様替の取り扱い

R3.4.19　作成
R6.5.7　改正

（１）既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修は、法第２条第１４号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱う。この際、新たに葺く屋根も不燃材料等であること。

（２）既存の屋根を撤去して新たに屋根を葺く場合、葺く範囲が屋根の過半を占めると「大規模の修繕」又は「大規模の模様替」に該当する。

※ 下地材（野地板）を残せば、「大規模の修繕」又は「大規模の模様替」に該当しない。

（３）既存の外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修は、法第２条第１４号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱う。

（４）外装材の改修を行うことで外壁のすべての材を改修することになる場合、改修範囲が外壁の過半を占めると「大規模な修繕」又は「大規模の模様替」に該当する。

※外壁の外装材のみの改修や外壁の内側からの断熱改修は、「大規模な修繕」又は「大規模の模様替」に該当しない。

解　説　等

・（１）については、補修の目的であっても現に屋根があるため、「置き屋根」もしくは「屋根の化粧」ととらえる。

・（１）～（４）で当該改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、壁量計算や耐震診断等により安全性の確認又は外装材等の防耐火性能が必要である。
特に、既存の外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修を行う場合には、断熱材を含めて所定の防耐火性能が確保されるよう注意すること。

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

９．用途変更、大規模の修繕、大規模の模様替の審査対象について

R3.4.19　作成

（１）用途変更

・審査対象部分は、用途変更する部分とする。また、用途変更に伴い、用途変更する部分以外の部分に建築基準関係規定がかかる場合は、当該部分も審査対象部分とする。

・確認申請に添付する図書は、当該用途変更の計画が建築基準関係規定に適合していることが確認できる図書すべてとする。

・添付図書に明示すべき事項は、当該用途変更の計画が建築基準関係規定に適合していることが確認できる事項とする。

（２）大規模の修繕、大規模の模様替

・審査対象部分は、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う棟全体とする。

・令第 137 条の 12 より、以下の既存不適格の取り扱いに留意する。

＜審査除外される条文＞

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

＜遡及の可能性がある条文＞

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

解　説　等

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

１０．ピロティ等の「自動車車庫」としての取り扱い	R3.4.19　作成 R6.5.7　改正

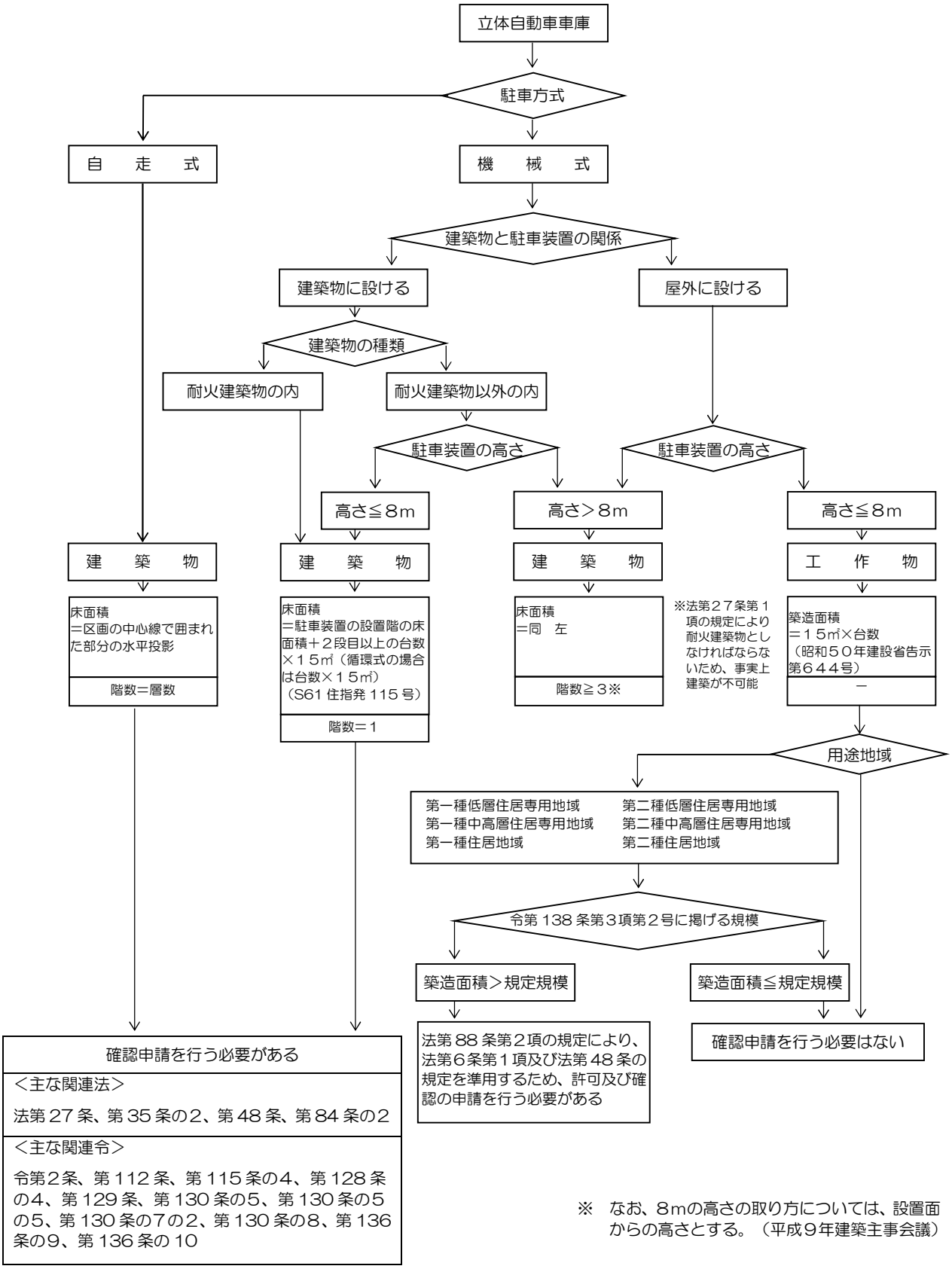
ピロティを駐車場として計画する場合は、原則として「自動車車庫」として取り扱う。ただし、バリカーの設置等により、自動車が駐車できない形態となっている部分については、車庫の床面積から除く。

解　説　等

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

関係条文	
参　　考	

立体自動車車庫判定フローチャート
（START）



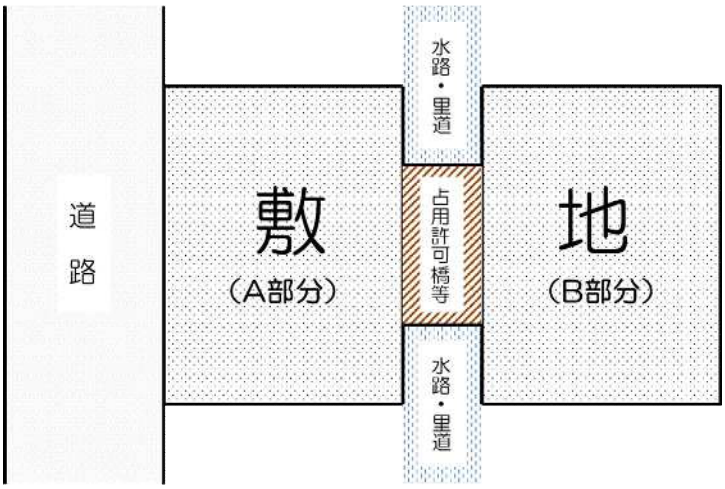
※　なお、８mの高さの取り方については、設置面からの高さとする。（平成９年建築主事会議）

（END）

１２．水路又は里道により分断された一団の土地の取り扱いについて

H21 .4. 1　作成
R3.4.19　改正

（１）土地の間に占用許可による橋等をかけた場合

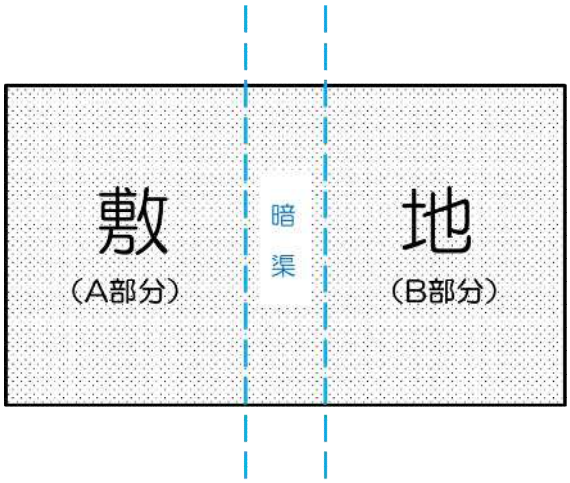


〈取り扱い要領〉

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

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

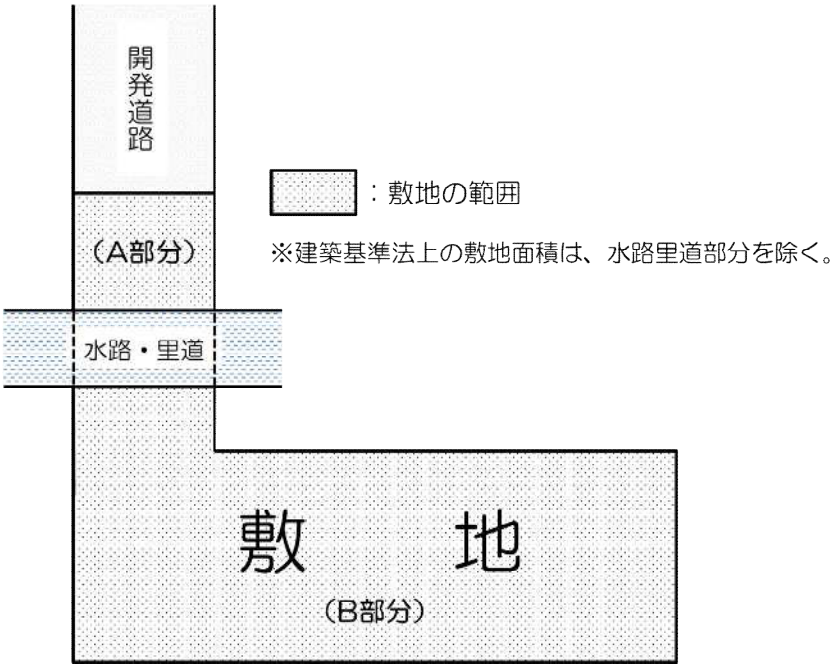
（２）敷地の中に暗渠があり、敷地が分断された場合



〈取り扱い要領〉

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

（３）開発許可による敷地内に水路等がある場合



〈取り扱い要領〉

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

注意事項

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

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

解　説　等

関係条文	
参　　考	質疑応答集　Ｐ３９２６（第３巻）

１３．認知症対応型共同生活介護に係る施設について

H23.4.1 作成
H29.4.1 改正

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

（例）

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

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

解　説　等

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

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

１４．デイサービス、グループホームを別棟併設する場合の敷地設定について

R3.4.19　作成

（１）デイサービス と グループホーム を別棟併設する場合

両者は用途上可分の関係であるため、原則としてそれぞれ別の敷地に建築しなければならない。
ただし、一方の機能の一部が別棟の建築物に存在しており、敷地分割するとそれぞれの建築物が用途上の機能を果たさない場合は、用途上不可分の関係として同一敷地内に建築することができる。

（２）複数棟のグループホームを併設する場合

各棟ごとにグループホームとしての機能が完結し、用途上可分の関係であればそれぞれ別の敷地に建築しなければならない。
ただし、（１）と同様に、複数棟が用途上不可分の関係である場合は、同一敷地内に建築することができる。

解　説　等

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

関係条文	令第１条第１号
参　　考	

１５．サービス付き高齢者向け住宅について

H25.4.20 作成

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

解　説　等

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

・併設されるサービス提供施設については、提供する各福祉サービスの根拠となる法律により、用途を判断する。

・老人福祉法の適用を受ける「有料老人ホーム」の部分に、「サービス提供施設」の部分又は「共同住宅」、寄宿舎」等の部分を併設する場合、各施設の独立性や異種用途区画を勘案して複合用途の建築物として取り扱うことができる。

関係条文	
参　　考	福岡県五特定行政庁連絡協議会（H24.3.5）

１６．確認手続きにおける区分が計画通知となる独立行政法人等について

H21.4.1　作成

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

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

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

解　説　等

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

（例示）

計画通知：九州工業大学、北九州工業高等専門学校、福岡北九州高速道路公社
確認申請：北九州市立大学、郵便局、北九州市病院機構

関係条文	法第 18 条
参　　考	

（１）建築物同士が外観上、構造上、機能上、避難上離れていれば、別棟となる。

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

※ 開放性のある渡り廊下等（以下、「開放渡り廊下」） とは

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

[適用要件]

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

① 開放渡り廊下が地上１階にある場合

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

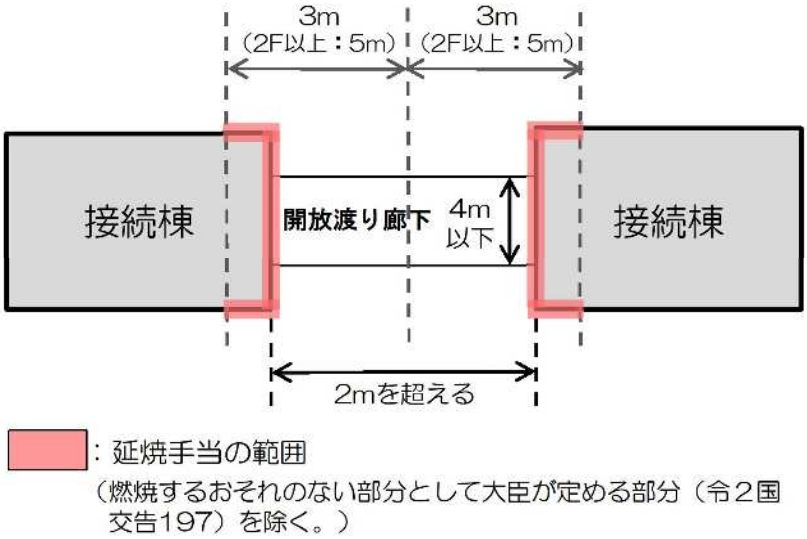


図１　地上１階にある単層の開放渡り廊下（例）

② 開放渡り廊下が地上２階以上の階にある場合

接続棟相互の離隔距離が 10m を超えていること。

（３）用途上不可分の建築物の庇が重なる場合

① 開放渡り廊下以外の建築物 の庇が重なる場合

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

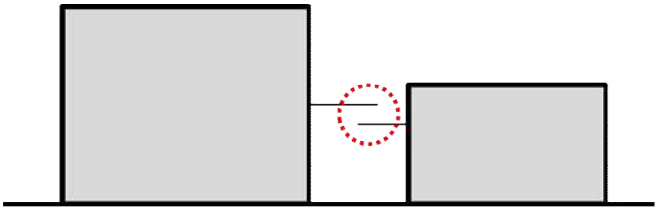


図２　庇が重なっている状態（例）

② 開放渡り廊下の庇が重なる場合

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

a. 外観上：物理的に接している部分がないこと。

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

c. 機能上：“通路”の用のみに供していること。

解　説　等

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

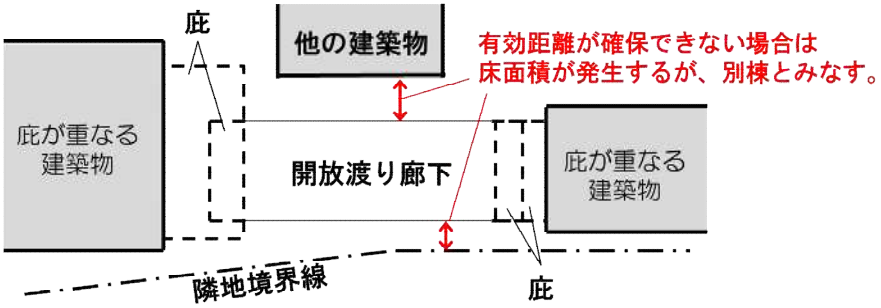


図３　別棟とみなす場合の有効距離（例）

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

関係条文	
参　　考	基準総則　P29、P81

１８．掘車庫と住宅の別棟としての取り扱い

R3.4.19　作成
R4.5.9　改正

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

解　説　等

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

関係条文	
参　　考	

１９．法第３条第２項の規定により法第 20 条の規定の適用を受けない範囲の取り扱い	R3.4.19　作成

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

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

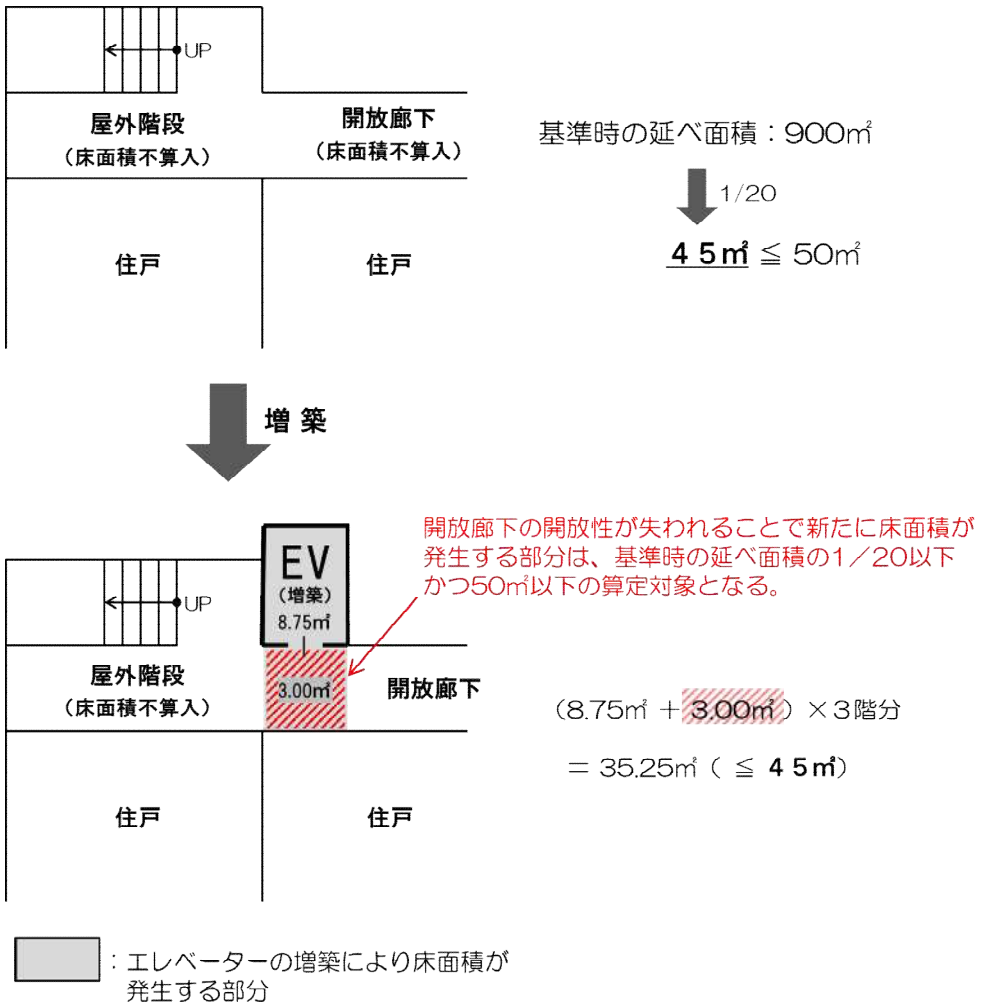


図　令第 137 条の２第３号に規定する基準時の延べ面積の 1/20 以下かつ 50 ㎡以下の算定（例）
（3 階建て共同住宅にエレベーターを増築する場合）

解　説　等

関係条文	令第１３７条の２第３号
参　　考	

２０．機器等を収納する専用コンテナ等の取り扱い

R3.4.19　作成

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

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

ただし、複層積み重ねる場合は、建築物に該当するものとして取り扱う。

解　説　等

・③の「最小限の空間」については、収容する機器等の仕様等を考慮し、個別具体に判断する。

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

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

２１．建築物に附属する門又は塀を設置する際の確認申請について

R3.4.19　作成

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

（１）防火地域内

① 組積造、補強コンクリートブロック造又は鉄筋コンクリート造の塀

② 高さが２ｍを超える門又は塀

（２）準防火地域内

① 組積造、補強コンクリートブロック造又は鉄筋コンクリート造の塀

② 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とした※木造建築物等に附属する高さが２ｍを超え、延焼のおそれのある部分に設置する門又は塀

※ 木造建築物等［法第 23 条］

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

解　説　等

門又は塀に付随する扉は、門又は塀の一部とする。

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

２２．工作物の申請件数について

H21.4.1　作成
H30.5.1　改正

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

※　構造種別

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

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

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

解　説　等

関係条文	
参　　考	

２３．建築物の屋上に設ける広告塔（板）の取り扱い

H21.4.1　作成
R5.5.8　改正

（１）　広告塔（板）について

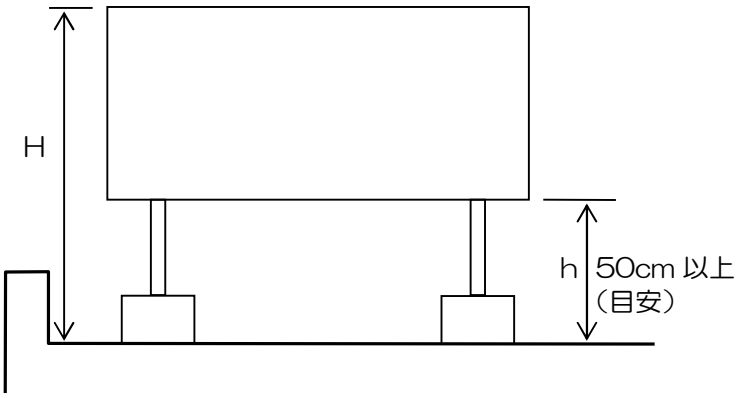
建築物の屋上に設ける、高さ（H）が４ｍを超える広告塔（板）で、次の①から④に該当するものは工作物（令第 138 条第１項第３号）として取り扱う。

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

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

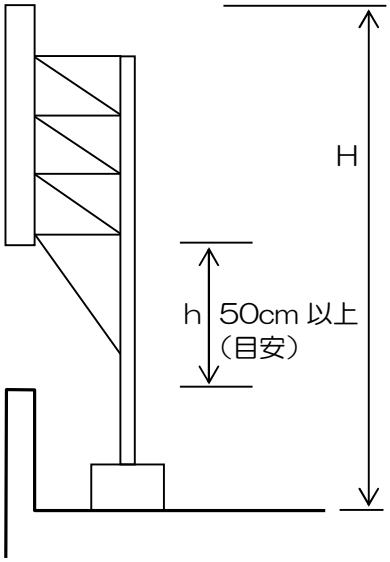
（参考）

屋上内部に設置



建築物の中央にある場合はH、ｈとも屋上面からとする。

外壁の延長部に設置



外周にある場合はＨを屋上面、ｈを連続するパラペット等の上部からとする。

解　説　等

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

関係条文	法第 88 条、令第 138 条
参　　考	基準総則　P67

２４．構造種別を「併用構造」とする考え方

R3.4.19 作成

原則として、構造上一の建築物の主架構が単一の構造種別で構成される場合は「単一構造」、複数の構造種別では「併用構造」として取り扱う。

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

解　説　等

関係条文	
参　　考	建築物の構造関係技術基準解説書 2020 年版 P450　6.9 併用構造の取扱い

２５．地表面粗度区分選定における海岸線の考え方

R3.4.19　作成

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

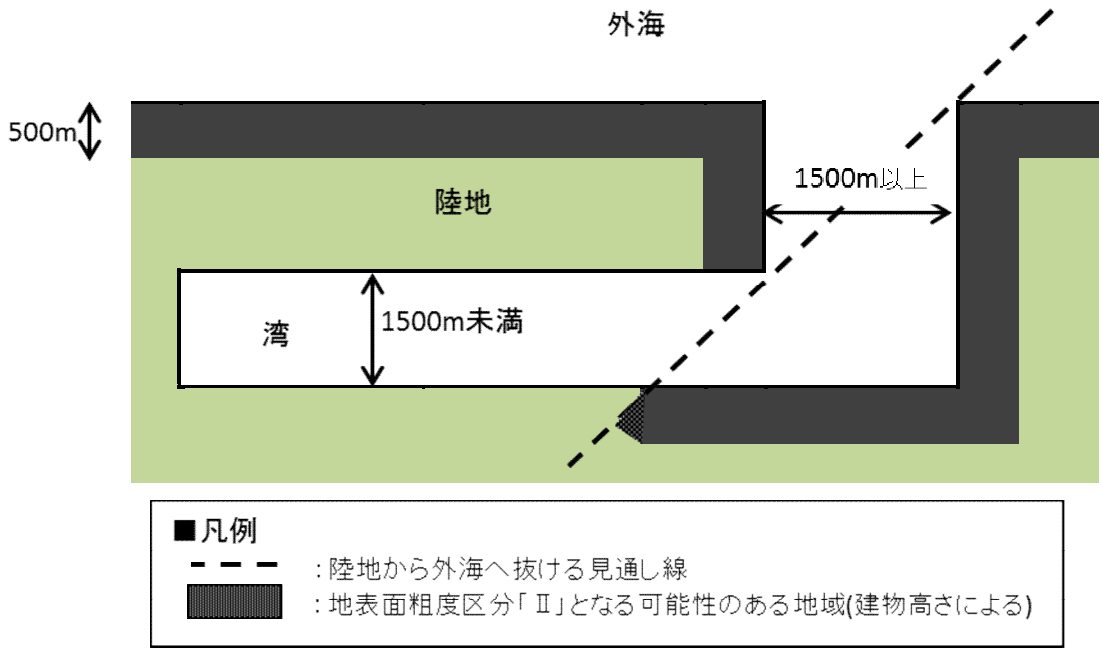
◆地表面粗度区分をⅡとする場合の敷地条件（※①～③全てに該当する場合）

（１）敷地が近接する海岸線から 500m 以内の地域であり、且つ、その海岸線から対岸までの距離が 1,500m 以上であること

（２）外海から直接風を受ける可能性のある敷地であること

（３）平 12 建告 1454 号第 1 第 2 項表に該当する建物高さであること

（参考）



解　説　等

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

２６．工作物の高さについて

R3.4.19　作成

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

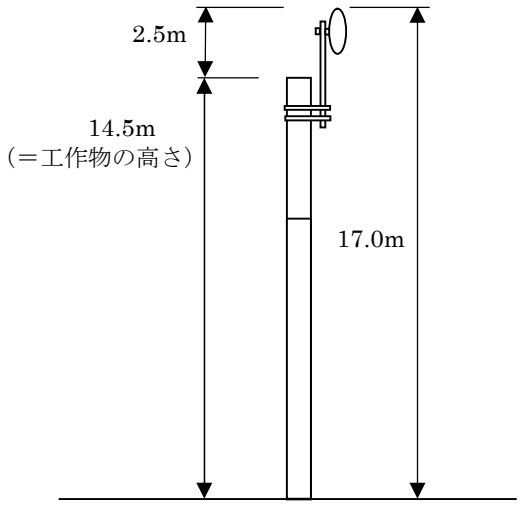
（２）　建築物の屋上に工作物を設ける場合は、屋上面からの高さとする。［参照：P27］

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

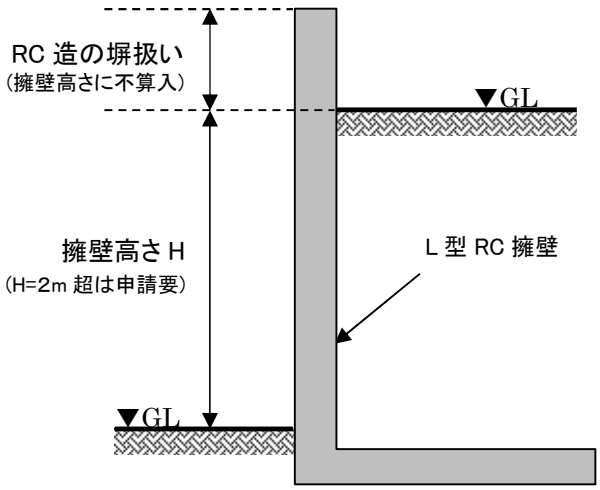
（４）　鉄柱、コンクリート柱は、柱部分の高さで判断する。柱にアンテナ等が設置されている場合は、その部分を工作物の高さには含まない。※構造上軽微な付属物等は高さに算入しない。
例１　アンテナを含んだ高さは 17m となるが、柱部分が 15m 以下なので建基法上の工作物には該当しない。

（５）　擁壁の高さは地盤の高低差とする。工作物の躯体高さではない。例２

例１



例２



解　説　等

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