

岡山市建築基準法取扱基準

第四版

- A. 総則・単体規定編
- B. 集団規定編
- C. 構造規定編
- D. 昇降機・工作物編

岡山市都市整備局住宅・建築部建築指導課 編集

■「岡山市建築基準法取扱基準」について

建築物は、その敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めた技術法令である建築基準法により一律に規制を受けることとなっていますが、その機能、形態、立地条件等は各々の計画で異なるものであることが当然であり、計画が法に適合しているかについては、各々の計画ごとに個別に判断せざるを得ない場合も多くあります。

その判断において、設計者等と建築行政との間で法の解釈が異なっていたのでは、それぞれの立場における円滑な業務の遂行に支障をきたすこととなります。

本基準は、建築基準法令の解釈及び運用に関し、窓口で問合せの多い事項や条文の解釈等について岡山市の考え方を示すため、従前から内規や審査マニュアル等により運用してきた事項をとりまとめて公表するものです。

なお建築確認は、法令の趣旨を踏まえて建築主事等の責任においてその判断をすべきものですので、本基準、特に単体規定に関するものについては、指定確認検査機関の判断を拘束するものではありません。

また、今後も順次取り扱いを追加しホームページ上で公表していく予定ですので、定期的に更新の確認をお願いします。

本基準が有効に活用されることにより、業務の迅速化及び円滑化が図られ、ひいては安心安全で良質な建築物等の実現の一助となれば幸いです。

令和3年12月24日 岡山市都市整備局住宅・建築部建築指導課

■運用開始日について

公表後一定の周知期間を確保するため、本基準は令和4年4月1日から運用を開始します。

運用開始日以降の申請（申請行為が発生しない工事である場合は、当該工事の着手）から本基準を適用します。

■適用区域について

本基準は、岡山市内のみを適用区域とします。

■本基準中の法令の略称について

本基準の中では、法令の呼称について以下のとおり略称を用いています。

- 「法」 : 建築基準法
- 「令」 : 建築基準法施行令
- 「規則」 : 建築基準法施行規則
- 「告示」 : 建設省告示又は国土交通省告示
- 「市条例」 : 岡山市建築基準法施行条例
- 「市細則」 : 岡山市建築基準法施行細則

■他基準、解説書等との優先順位について

岡山県内の建築物等に関する共通ルールとして岡山県（岡山県建築行政会議）がとりまとめている「岡山県建築基準法等運用基準」については、本基準の運用開始日以降は岡山市においては適用しません。

なお、当該運用基準の一部については、内容を再検討したものを本基準の中に示しています。

また、本市においては以下の解説書等についても取扱基準同等として位置づけておりますが、異なる取り扱いをしている部分については本基準を優先します。

1. 「建築基準法質疑応答集／建築基準法研究会編」
※本基準中での略称「質疑応答集」
2. 「建築物の防火避難規定の解説 2016（第2版）／日本建築行政会議編」
※本基準中での略称「防避解」
3. 「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2017 年度版／日本建築行政会議編」
※本基準中での略称「J C B A 適用事例」
4. 「建築物の構造関係技術基準解説書 2020 年版／日本建築防災協会他編」
※本基準中での略称「黄色本」
5. 「昇降機技術基準の解説 2014 年版／日本建築設備・昇降機センター他編」
※本基準中での略称「昇技解」
6. 「建築設備設計・施工上の運用指針 2019 年版／日本建築設備・昇降機センター編」
※本基準中での略称「設備指針」

■改正履歴

- ・初版：令和3年12月24日公表、令和4年4月1日運用開始
- ・第二版：令和5年2月6日公表、令和5年4月1日運用開始
- ・第三版：令和6年4月1日公表、令和6年4月1日運用開始
- ・第四版：令和7年4月1日公表、令和7年4月1日運用開始

A. 総則・単体規定編

整理番号	主な関係条文	見出し
A-001	法第2条	建築物の定義
A-002	法第2条 他	建築物に附属する塀の取り扱い
A-003	法第2条 他	集会場の取り扱い
A-004	法第2条 他	住宅展示場の取り扱い
A-005	法第2条 他	サービス付き高齢者向け住宅の取り扱い
A-006	法第2条 他	各緩和規定の取り扱い
A-007	法第2条	延焼のおそれのある部分の考え方
A-008	法第2条 他	外壁の開口部の取り扱い
A-009	法第2条	大規模の修繕、大規模の模様替の定義
A-010	令第1条	用途上可分・不可分
A-011	令第1条	一団の敷地
A-012	令第2条 他	建築面積・床面積の算定について
A-013	法第6条	開放廊下で接続する場合の1棟の取り扱い
A-014	法第12条	確認又は検査済証がない既存建築物を有する敷地での増築
A-015	法第22条 他	カーポート等の防火関係規定
A-016	法第27条	自動車修理工場の用途に供する部分の床面積
A-017	法第28条	採光及び換気に関する取り扱い
A-018	法第35条	エキスパンションジョイント部の耐火性能
A-019	法第35条	避難上有効なバルコニーの構造
A-020	法第35条	物販店における屋外への出口の幅の取り扱い
A-021	法第35条	廊下への排煙告示の適用の取り扱い
A-022	法第35条	排煙設備に関する取り扱い
A-023	法第35条	非常用進入口等を設ける位置
A-024	法第35条	敷地内通路の取り扱い
A-025	法第36条	階段及び踊場の幅の取り扱い
A-026	法第36条	防火区画を貫通するエアシューター(気送管)の取り扱い
A-027	法第85条 他	仮設建築物についての取り扱い
A-028	法第87条	用途変更に係る確認申請等

B. 集団規定編

整理番号	主な関係条文	見出し
B-001	法第42条	2項道路の後退方法
B-002	法第42条 他	形態のない位置指定道路の部分の取り扱い
B-003	法第43条	敷地と道路が水路又は河川で分断されている場合の接道
B-004	法第43条	敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合の接道
B-005	法第43条	延長敷地の幅が4m未満の場合のただし書きの取り扱い【市条例4条】

B-006	法第 43 条	幅員 4 m以上の道路の区間の取り扱い【市条例 5 条、 6 条】
B-007	法第 43 条	2 項道路に接して特殊建築物等を建築する場合の認定【市条例 5 条】
B-008	法第 43 条	店舗、劇場、集会場等における空地の確保について【市条例 5 条】
B-009	法第 43 条	自動車の出入口を設けてはならない位置の取り扱い【市条例 6 条】
B-010	法第 44 条 他	道路内建築物の敷地設定等
B-011	法第 48 条	兼用住宅と併用住宅
B-012	法第 48 条	コインランドリーの用途規制
B-013	法第 48 条	準工業地域内の醤油製造工場
B-014	法第 48 条	ガソリンスタンドの整備室
B-015	法第 51 条	新規の処理施設に関する 51 条許可の要・不要等の取り扱い
B-016	法第 51 条	既存の処理施設に関する 51 条許可の要・不要等の取り扱い
B-017	法第 52 条	容積率算定における前面道路幅員の取り扱い
B-018	法第 52 条	容積率算定における特定道路緩和の取り扱い
B-019	法第 53 条	角地等の適用
B-020	法第 56 条	水路等の官地がある場合の道路斜線制限の取り扱い
B-021	法第 56 条	前面道路が 2 以上ある場合の道路斜線制限の緩和の取り扱い
B-022	法第 56 条	道路斜線制限における 2 以上の前面道路の取り扱い
B-023	法第 56 条	道路斜線制限における後退距離の算定

C. 構造規定編

整理番号	主な関係条文	見出し
C-001	法第 3 条	既存不適格増築(繰り返し増築)における基準時の延べ面積等
C-002	法第 6 条	土砂災害特別警戒区域における確認申請の要・不要
C-003	法第 6 条の 4	四号特例建物に関する構造審査
C-004	法第 20 条	補強コンクリートブロック造の塀
C-005	法第 20 条	混構造に該当するか否かの判断基準等
C-006	法第 37 条	あと施工アンカーの取り扱い
C-007	法第 87 条	用途変更における構造関係規定の取り扱い

D. 昇降機・工作物編

整理番号	主な関係条文	見出し
D-001	法第 34 条	特殊な使用形態のエレベーターの設置基準
D-002	法第 87 条の 2	既存建物に昇降機を設ける場合の申請手続きについて
D-003	法第 88 条	工作物に該当しない構造物
D-004	法第 88 条	工作物の高さ①(煙突、広告塔、鉄柱等)
D-005	法第 88 条	工作物の高さ②(擁壁)
D-006	法第 88 条	工作物の申請数について
D-007	法第 88 条	機械式自動車車庫の確認申請について

次のページへ！



桃太郎
のまち岡山

A. 総則・単体規定編

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-001	建築物の定義	2条		
【関係資料】		【更新履歴】		
①「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：H27.2.27 国住指第 4544 号） 他		令和 4 年 4 月 1 日運用開始		
②「JCBA 適用事例」 P.012～P.027		令和 7 年 4 月 1 日訂正		
<p>1. 建築物に該当するかどうかの判断について</p> <p>法の適用を受ける「建築物」の定義は法第 2 条第一号に規定されているが、当該規定のみで判断し難いものについては、その形状及び利用形態等を踏まえた上で、「JCBA 適用事例」 P. 012～P. 027 や次に示す通達及び技術的助言を参考に判断する。</p> <p>①昭和 37 年 9 月 25 日 住指発第 86 号（法第 2 条の定義の解釈）</p> <p>②昭和 45 年 8 月 6 日 静住指発第 1194 号（土地に定着する工作物）</p> <p>③平成 元年 7 月 18 日 住指発第 239 号（コンテナを利用した建築物）</p> <p>④平成 9 年 3 月 31 日 住指発第 170 号（トレーラーハウスの取扱い）</p> <p>⑤平成 16 年 9 月 13 日 国住指第 1551 号（仮設トイレの建築基準法上の取扱いについて）</p> <p>⑥平成 16 年 12 月 6 日 国住指第 2171 号（載置式一層二段等自走式自動車車庫）</p> <p>⑦平成 16 年 12 月 6 日 国住指第 2174 号（コンテナを利用した建築物）</p> <p>⑧平成 23 年 3 月 25 日 国住指第 4933 号（コンテナ型データセンタに係る建築基準法の取扱いについて）</p> <p>⑨平成 23 年 3 月 25 日 国住指第 4936 号（太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて）</p> <p>⑩平成 24 年 3 月 30 日 国住指第 4253 号（パワーコンディショナを収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて）</p> <p>⑪平成 24 年 7 月 4 日 国住指第 1152 号（既存建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて）</p> <p>⑫平成 25 年 3 月 29 日 国住指第 4846 号（蓄電池を収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて）</p> <p>⑬平成 27 年 2 月 27 日 国住指第 4544 号（小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて）</p> <p>⑭平成 27 年 7 月 21 日 国住指第 1445 号（水素スタンドに設置する圧縮機等を収納する専用コンテナに係る建築基準法の取扱いについて）</p> <p>2. 建築物に該当しない「貯蔵槽その他これらに類する施設」について</p> <p>次の①～②については、法第 2 条第一号に規定される「貯蔵槽その他これらに類する施設」として、建築物に該当しないものとして取り扱う。</p> <p>①小規模な倉庫</p> <p>土地に自立して設置する小規模な倉庫については、技術的助言「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて」（平成 27 年 2 月 27 日 国住指第 4544 号）において、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないものは建築物に該当しないとされており、本市においてもこれに準拠する。</p> <p>なお、小規模の目安は「JCBA 適用事例」 P. 027 本文の記載のとおり、奥行きが 1 m 以内又は高さが 1.4m 以下のものとする。</p> <p>②通信機器等の保管庫</p> <p>携帯電話の通信基地やテレビ放送会社の受信、中継基地等に設置される通信機器等の保管庫については、土地に定着するものであっても、稼働時は無人で内部での作業が機器のメンテナンスに限定されるものは、建築物に該当しないものとして取り扱う。</p>				

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-002	建築物に附属する塀の取り扱い	2条、42条、 44条	62条の8	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 塀の取り扱いについて

塀に該当するかについてはその形状等を踏まえた上で個別に判断するが、土地に定着する工作物で、区画、遮蔽、侵入防止等を目的とするものは、規模（長さ、高さ等）、構造（C B造、RC造、木造、フェンス、ルーバー等）によらず原則として全て塀として取り扱うため、建築物に附属するものは法第2条第一号の規定により建築物に該当する。

ただし、C B塀であって高さが80cm以下のものについては、「令第62条の8に規定される塀」としては扱わず、構造規定は適用しない。

2. 塀の築造種別について

建築物に附属する塀の築造種別については、階数及び面積の概念のない建築物として、次のとおり取り扱う。

- ①建築物と同時に新築する場合は「新築（敷地単位新築・棟単位新築）」
- ②既存建築物のある敷地に新たに塀を築造する場合は「増築（敷地単位増築・棟単位新築）」
- ③既存建築物のある敷地の既存の塀を改修する場合で、
 - (1)全撤去後の再築造は「増築（敷地単位増築・棟単位新築）」
 - (2)一部撤去後の再築造は「改築」
 - (3)既存部分はそのままに新たに延長する場合は「増築（敷地単位増築・棟単位増築）」
- ④既存の塀の仕上げ部分の軽微な補修、取替をする場合は「修繕、模様替え」（主要構造部の概念がないため、規模によらず「大規模の修繕、模様替え」とは扱わない）

3. 塀の確認申請について

塀の築造等に係る確認申請については、次のとおり取り扱う。

- ①建築物と併せての新築の場合は、建築物と併せて確認申請の審査対象
- ②既存建築物のある敷地に新たに塀を築造する場合は、敷地内増築扱いであるが面積が増加しないため、確認申請は不要
- ③既存建築物のある敷地の既存の塀を改修する場合は、増築又は改築扱いであるが面積の概念がないため、確認申請は不要
- ④既存の塀の軽微な補修、取替のみをする場合は、単なる修繕、模様替えであるため、確認申請は不要
- ⑤建築物のない敷地に塀のみを築造する場合は、建築物に附属する塀ではないため建築物とは扱わず、確認申請は不要

4. 「2項道路」の後退部分の既存塀の取り扱いについて

法第42条第2項道路の後退部分に既存の塀（基準日より前から存在する既存不適格のものに限る）がある敷地において建築等をする場合については、次のとおり取り扱う。

- ①既存の塀の一部又は全部を増築又は改築する場合は、既存遡及により後退が必要
- ②既存の塀の軽微な補修、取替のみをする場合は、既存不適格のままとして後退は不要
- ③敷地内の建築物の増改築を行うが、既存の塀は改修等をしない場合は、既存不適格のままとして後退は不要
- ④更地新築（既存建築物を全て撤去後に新築）をする場合は、既存の塀は改修等をしない場合であっても、既存遡及により後退が必要

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-003	集会場の取り扱い	2条、12条、 48条		市細則 11条 市細則 12条
【関係資料】 「JCBA 適用事例」 P.038、P.149		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 集会場の取り扱いについて

集会場に該当するかについては、原則として「JCBA適用事例」P.038 本文の記載によるが、地区公民館や地区のコミュニティーハウス等に設ける集会室についても同様に扱う。

【参考：「JCBA適用事例」P.038 抜粋】

- ・集会場とは、不特定多数の者が集会等に利用する建築物又はその部分をいう。
- ・主要な使用形態が集会場に該当しない建築物であっても、(…中略…)、建築物の一部に不特定多数の者が集まり、一般の集会等にも使用できる室があるものについては、集会場にも該当するものとして取り扱う。
- ・1室の床面積が、法別表第1 (ハ) 欄第1項で規定されている200㎡以上のものを、「不特定多数の者が集会等に利用できる室」とみなす。
- ・可動間仕切りで仕切られた複数の室で、これらを取り外して全体を1室として利用できるものは1室とみなして判断する。
- ・ステージ及び固定席の有無を問わないが、固定ステージ又は固定席が設けられているなど利用する者が明確に区分されている場合は、客席部分を1室とみなして判断する。

2. 用途規制上の取り扱いについて

地区公民館等が集会場の扱いとなっても、法第48条の規定に基づく用途規制上は「JCBA適用事例」P.149 本文の記載のとおり、「学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの」に該当するものと扱うため、第一種低層住居専用地域内での建築は可能である。

3. 定期調査・検査報告、定期点検について

地区公民館等が集会場の扱いとなった場合、その用途に供する部分（集会室の部分のみでなくロビー、廊下、階段等を含んだ集会場の用途の部分）の床面積により、定期調査・検査報告又は定期点検が必要となるため、注意すること。

- ・民間建築物の場合、令第16条並びに市細則第11条及び12条に規定される規模等であるものは、法第12条第1項の規定に基づく定期調査報告及び法第12条第3項の規定に基づく定期検査報告の対象となる。
- ・公共建築物の場合、用途面積200㎡を超えるものは、法第12条第2項及び第4項の規定に基づく定期点検の対象となる。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-004	住宅展示場の取り扱い	2条、27条、 48条 他	1条 23条	
【関係資料】 「岡山市仮設建築物等許可基準」4条		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		
<p>1. 法上の取り扱いについて</p> <p>住宅展示場については、単体規定、集団規定（法第48条の用途規制）ともに、原則として法別表第1（は）欄第4項に規定される「展示場」として取り扱う。</p> <p>ただし単体規定については、本来の展示したい住宅の形態や仕様等に影響を与える可能性があるため、展示する住宅部分に限っては、法第27条（耐火建築物等）、令第23条（階段）については「住宅」として取り扱い、他の単体規定については可能な限り「展示場」としての規定を満足するよう計画することも可能として取り扱う。</p> <p>2. 敷地について</p> <p>一戸建てタイプの住宅展示場の集合体については、原則としてそれぞれの棟を用途上可分として取り扱うが、中央管理センター等を設けて営業時間を統一するなど一元的に全体を管理する場合には、用途上不可分として計画することも可能として取り扱う。</p> <p>3. 確認の特例について</p> <p>前述のとおり「展示場」として取り扱うため、いわゆる三号特例は適用できない。</p> <p>4. 住宅展示場の仮設許可について</p> <p>一戸建てタイプの住宅展示場については、法第85条第6項の規定に基づく仮設許可の対象用途としていないため、仮設許可を受けての建築はできない。</p> <p>一方、共同住宅等のモデルルームは仮設許可の対象用途としているため、許可基準に適合するものであれば、仮設許可を受けての建築も可能である。</p> <p>許可基準の詳細は、「岡山市仮設建築物等許可基準」を参照すること。</p>				

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-005	サービス付き高齢者向け住宅の取り扱い	2条、27条、 48条 他		
【関係資料】 ①高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律） ②老人福祉法、同法施行規則		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和5年4月1日一部追記		

1. 法上の用途の取り扱いについて

高齢者住まい法第5条第1項の規定に基づく「サービス付き高齢者向け住宅^(※1)」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^(※2)場合は、建築基準法上の用途も有料老人ホームとして取り扱い、有料老人ホームに該当しない^(※3)場合は、実態に応じて共同住宅、長屋又は寄宿舍として取り扱う。

高齢者住まい法 第5条第1項	サービス付き高齢者向け住宅	
	(有料老人ホーム)	(高齢者向けの賃貸住宅)
老人福祉法第29条第1項 の有料老人ホームへの該当	該当	非該当
建築基準法上の用途	有料老人ホーム	共同住宅、長屋又は寄宿舍

(※1) 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームであって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス、その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを行うもので、都道府県知事（政令市又は中核市においては市長）の登録を受けたもの。

(※2) サービス付き高齢者向け住宅で老人福祉法第29条第1項及び老人福祉法施行規則第20条の3に規定する介護等（以下、「介護等」という。）の供与として、次のサービスのいずれかを提供するもの。

①入浴、排せつ、食事等の介護に関するサービス

②食事の提供に関するサービス

③調理、洗濯、掃除等の家事に関するサービス

④心身の健康の維持及び増進に関するサービス

⑤その他のサービス（「サービス付き高齢者向け住宅」登録申請書6欄のその他のサービスで「介護等」に該当するもの。）

(※3) 上記の(※2)以外の「状況把握サービス」、「生活相談サービス」のみを行うサービス付き高齢者向け住宅は、有料老人ホームに該当しない。

2. 確認申請書等への用途の記載方法について

確認申請書等へ記載する用途の名称は、前項により判断した建築基準法上の用途名称の後ろに、かつこ書きで「サービス付き高齢者向け住宅」と記載すること。

※記載例：有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅）

共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅）

長屋（サービス付き高齢者向け住宅）

寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅）

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-006	各緩和規定の取り扱い	2条、28条、 35条 他		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 各緩和規定の適用の取り扱いについて

法令上に規定された各緩和規定の適用については、次の表のとおりに取り扱う。

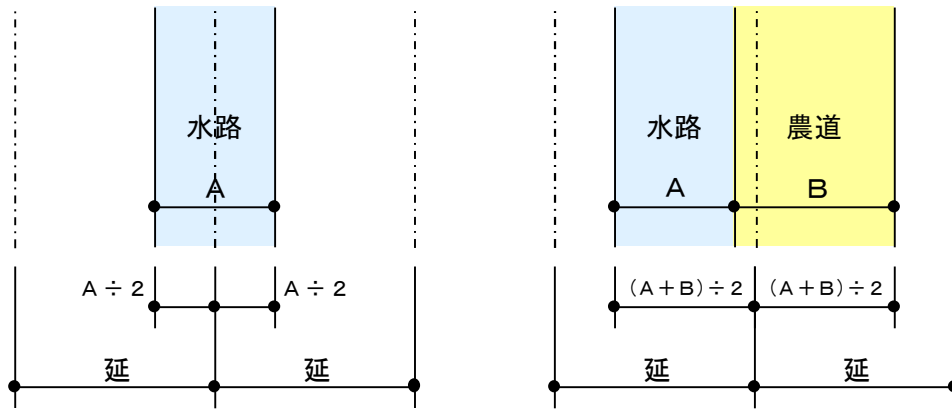
	法上の 道 路	法上の道路 ではない道		用 水 河川敷 線路敷 高架線路敷 緑 道 その他の公 共的な官地	都市計画決定された 公園（緑道を除く）		児童遊園地 （開発等に 伴い築造さ れ、市に移 管された公 園）等で公 園としての 担保が明確 なもの
	1項1号道路 (市道等) 1項2号道路 (開発道路) 1項3号道路 1項4号道路 1項5号道路 (位置指定) 2項道路	市道 農道 等	衛生道路 学校管理道 等		街区公園	近隣公園 地区公園 等の大規 模な公園	
延 焼	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2) 高架下建物 がある場合 は隣地から	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)
隣地境界線からの 距離(50cm)が緩和 できる空地 (床面積算定時)	○	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)
採 光	○	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)
換 気	○	○	○	○	○	○	○
排 煙	○	○	○	○	○	○	○
避難経路	○	×	×	×	○	○	×
道路斜線	—	○	○	○	○	○	○
隣地斜線	道路斜線	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	×	○ (1/2)	×
北側斜線	○	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	×	×	×
日影規制	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	○ (1/2)	×	×	×

(注意) ○ … 緩和条文等を適用できる × … 緩和条文等を適用しない
○(1/2) … 幅の1/2緩和条文等を適用できる
※日影規制の場合 … 幅=W>10mの場合、W-5m=敷地境界線

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-007-01	延焼のおそれのある部分の考え方	2条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 水路等の官地がある場合の延焼のおそれのある部分の考え方について

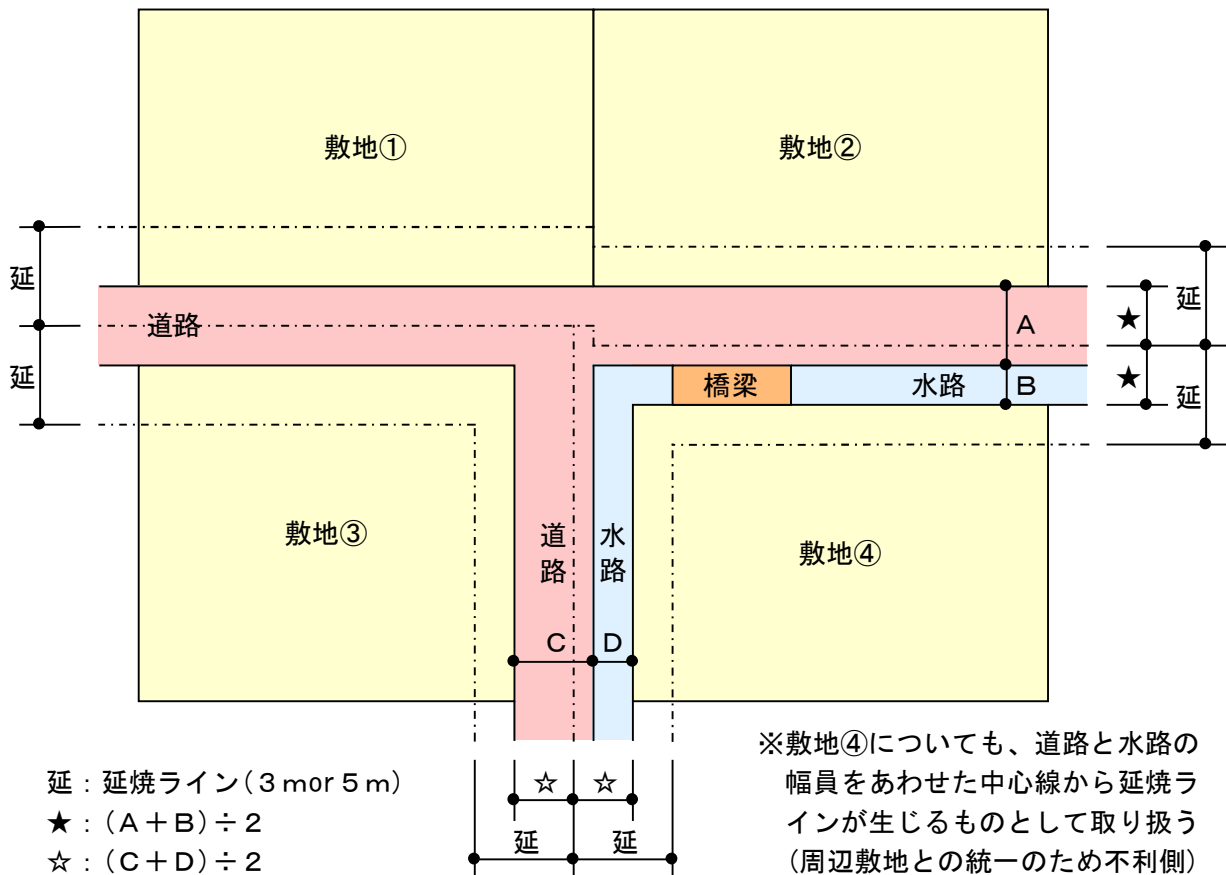
次の図のように、水路等の官地がある場合の延焼のおそれのある部分の考え方については、以下のとおりに取り扱う。



延：延焼ライン(3 m or 5 m)

2. 水路と道路が並走する場合の延焼のおそれのある部分の考え方について

次の図のように、水路と道路が並走している場合の道路側からの延焼のおそれのある部分の考え方については、以下のとおりに取り扱う。



※敷地④についても、道路と水路の幅員をあわせた中心線から延焼ラインが生じるものとして取り扱う(周辺敷地との統一のため不利側)

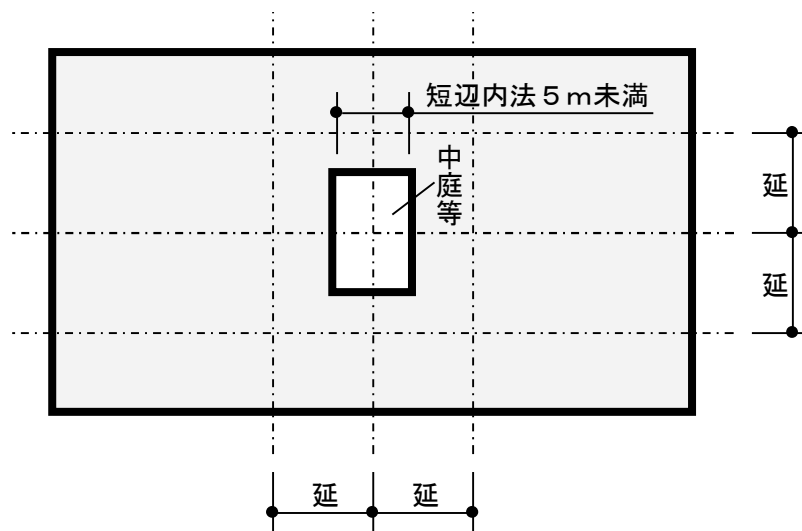
整理番号	見出し	法	令	告示他
A-007-02	延焼のおそれのある部分の考え方	2条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

3. 中庭等を有する建築物の延焼のおそれのある部分の考え方について

次の図のように、短辺方向の内法寸法が5m未満である中庭等の外部空間を有する建築物については、火災時において中庭等の部分が煙突の役割をすることで上層階に延焼が拡大する危険性が高いため、平屋の建築物を除き、法文上は生じない自棟の外壁間の中心線からの延焼のおそれのある部分を生じるものとして取り扱う。

よって、耐火建築物等の要求がある建築物、防火地域又は準防火地域若しくは法第22条区域内の建築物等で、延焼のおそれのある部分の外壁、軒裏、開口部等に一定の性能が必要となる建築物については、所要の措置が必要となる。

また、当該措置が必要ない建築物の場合であっても、上記の趣旨を鑑み、同様の措置を講じることが望ましい。



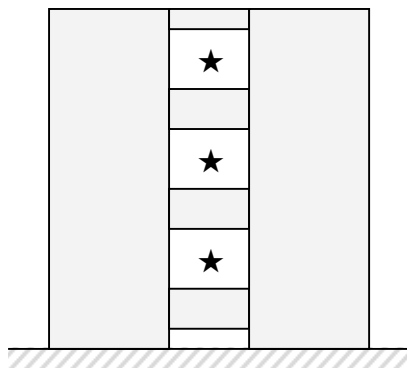
延：延焼ライン(3m or 5m)

整理番号 A-008-01	見出し 外壁の開口部の取り扱い	法 2条、27条、 61条 他	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 外気に面した位置にある階段室について

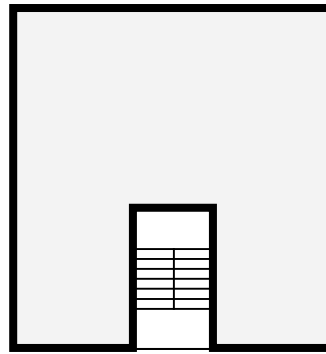
階段室（避難階段及び特別避難階段を除く）の外気に面する開口部については、外壁の開口部とは扱わない。

【立面図】



★：外壁の開口部と扱わない

【平面図】

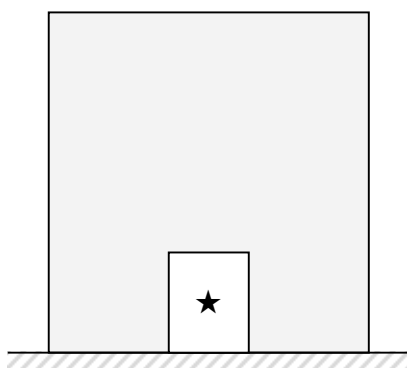


—：外壁の範囲

2. ピロティ形式の通路について

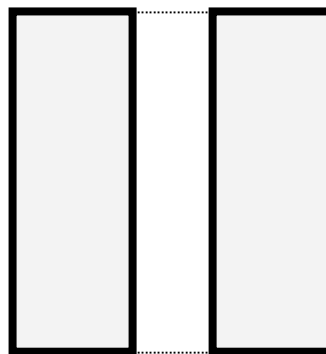
次の図に示すように、ピロティの部分を通路（屋内的用途が発生しないものに限る）として使用する場合は、当該通路の出入口の部分については、外壁の開口部とは扱わない。

【立面図】



★：外壁の開口部と扱わない

【平面図】

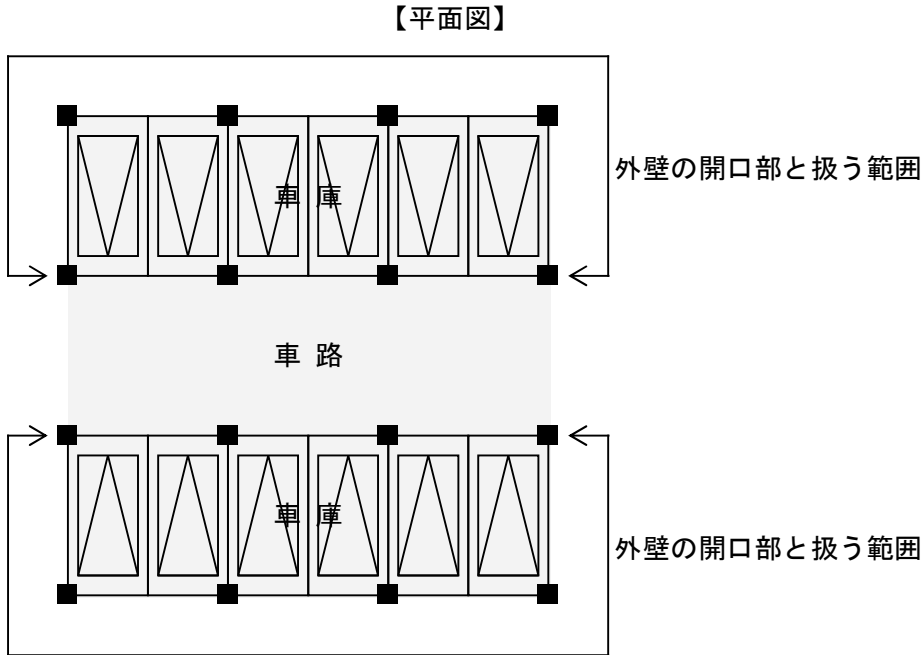


—：外壁の範囲

整理番号 A-008-02	見出し 外壁の開口部の取り扱い	法 2条、27条、 61条 他	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

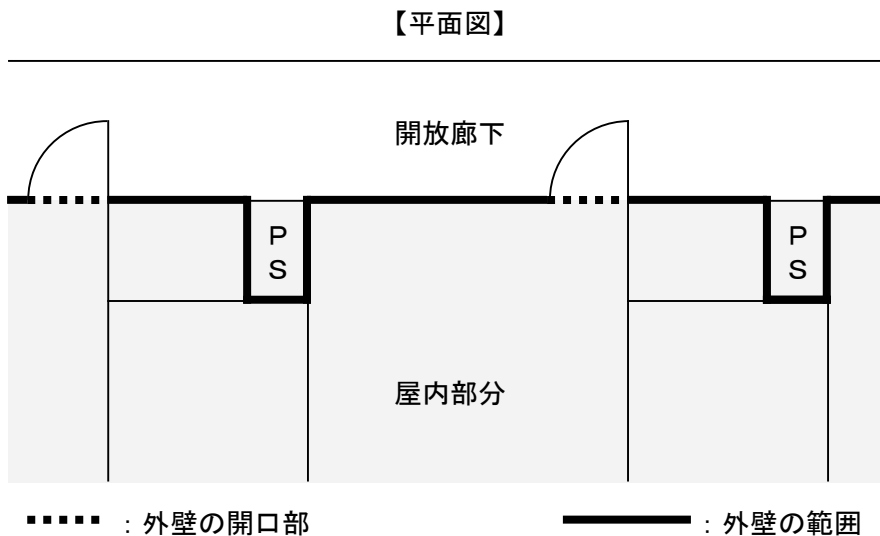
3. ピロティ形式の自動車車庫等について

ピロティの部分自動車車庫等の用途に使用する場合の外壁の開口部と扱う範囲について、次のとおり例示する。



4. 開放廊下のPSについて

PS内の床等で水平区画が成立している場合は、開放廊下のPSの扉については、外壁の開口部とは扱わない。



整理番号	見出し	法	令	告示他
A-009	大規模の修繕、大規模の模様替の定義	2条		
【関係資料】 「質疑応答集」 P.241、P.319		【更新履歴】 令和7年4月1日運用開始		

1. 大規模の修繕

ここでいう「修繕」とは、建築物の主要構造部である「壁、柱、床、はり、屋根又は階段」の一種以上について、老朽化や災害などにより従前の規模、構造、機能が損傷し建築物の性能や品質が劣化した場合、おおむね同様の形状、寸法、材料により造り替え従前の状態に向かって回復せしめることをいい、当該主要構造部の一種以上について行う過半の修繕を「大規模の修繕」という。

この場合、「過半」の算定は、階ごとにするものではなく、一棟の建築物全体について当該主要構造部の種別ごとにするものである。柱や梁にあっては、それぞれの総本数に占める割合、壁にあっては、総面積に占める割合（※天井高が一定の場合は総延長に占める割合）、床や屋根にあっては、それぞれの総水平投影面積に占める割合、階段については、その総数に占める割合により過半か否かの算定をすることを原則とする。

また、屋根、壁、床など複数にわたる修繕であっても、いずれも過半にならないければ、「大規模」には該当せず、どれか一種類でもその過半の修繕を行えば「大規模」ということになる。壁にあっては建具も壁の一部とし、それを含めた面積で算定するものとする。

2. 大規模の模様替

ここでいう「模様替」とは、1と同様、建築物の性能や品質が劣化した場合に、従前とは異なる仕様（材料など）を用いて造り替える工事をいう。つまり、既存建築物の原状の回復を内容としない点で「修繕」と異なる。なお、「過半」の算定及び「大規模」の判断は、上記「大規模の修繕」の場合と同様に扱う。

3. 大規模の修繕（模様替）に該当しない場合

- ① 主要構造部の屋根又は外壁におけるカバー工法については、原則として新たな屋根又は外壁が構成されなければ、大規模の修繕（模様替）に該当しない。なお、カバー工法については荷重増が伴うため、構造計算によって安全性を確かめる必要がある。
- ② 主要構造部の屋外側または屋内側の仕上材のみを造り替える場合は、大規模の修繕（模様替）に該当しないものとする。その場合の仕上材については、原則として外壁では面的な下地材、屋根では面的な野地板等は含まれないので、下地材や野地板等までも造り替えるときは、修繕（模様替）に該当する。
- ③ 階段の過半に至らない段数等の改修を行う行為及び既存の階段の上に仕上材を被せる改修は大規模の修繕（模様替）に該当しない。
- ④ 構造上重要でない壁の改修は大規模の修繕（模様替）に該当しない。
ここでいう「構造上」とは、用途上、用法上、防火上の意味である。
耐震補強のための壁の新設は、修繕（模様替）の割合に含めない。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-010	用途上可分・不可分		1条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

「用途上可分・不可分」とは、複数の建築物を有する敷地における建築物相互の関係性を表す用語であり、各棟の用途が独立して機能する場合を「用途上可分」と、各棟が用途上密接な関係を有し独立して機能しない場合を「用途上不可分」という。

用途上可分の関係にある建築物は、令第1条第一号に規定される1敷地1建築物の原則により同じ敷地に存在することはできず、それぞれが別の敷地において法を満足する必要がある。

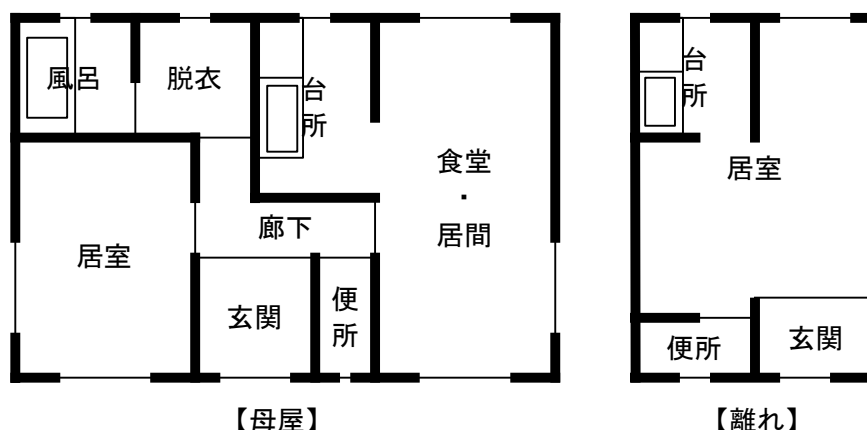
用途上可分であるか不可分であるかは、各棟の主従関係や利用形態等により判断するが、比較的問い合わせの多い住宅に関する取り扱いを、次のとおり例示する。

1. 住宅の離れの取り扱いについて

住宅の離れとは、住宅の基本機能となる水まわりの3要素である台所、風呂（シャワー室を含む）、便所のうちいずれかが欠けている間取りのものをいう。

住宅の離れは母屋の附属建築物であるため、母屋の機能なくしては存在し得ないものであり、母屋と離れは用途上不可分の関係となる。

なお、確認申請を伴わないリフォーム等の工事により、既存の離れに3要素全てを設けることとなる場合は、双方が独立した住宅としての機能を有することとなり用途上可分の関係となるため、分割した敷地においてそれぞれの棟が法を満足する必要がある。



2. 借家群の敷地について

同一敷地内において一戸建ての借家を2棟以上建築する場合は、可分として取り扱う。
※昭和55年以前においては不可分として取り扱われていた。

3. 住宅と自営業的要素の強い建築物について

同一敷地内において住宅と自営業用事務所等を別棟で建築する場合は、不可分として取り扱う。

整理番号 A-011-01	見出し 一団の敷地	法	令 1条	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

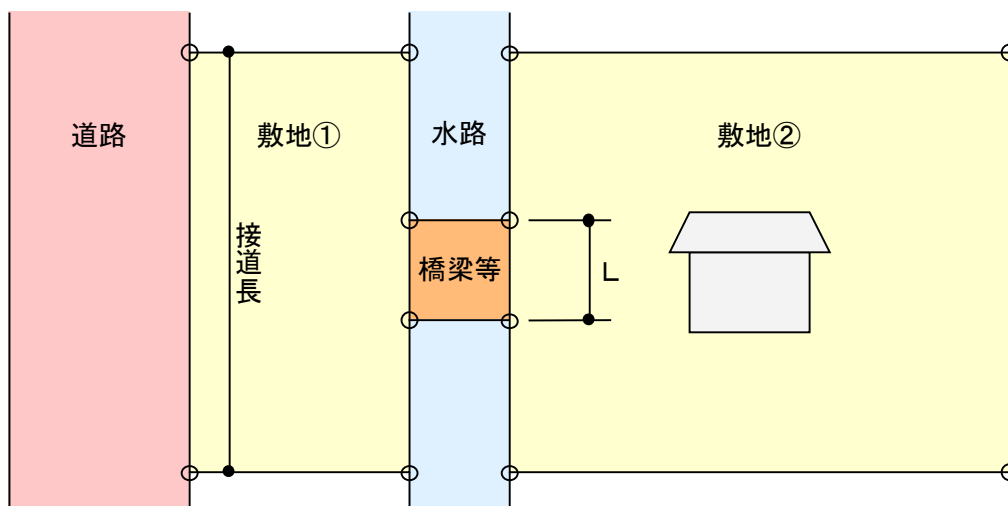
1. 敷地と敷地が水路又は河川のみで分断されている場合の一団の敷地の取り扱いについて

次の図のように、敷地①と敷地②が公的機関が管理している水路又は河川（水路敷（泥揚場）を含む）のみで分断され、敷地②が単独で接道規定を満足しない場合は、管理者より占有許可等を得て架橋等を行うことにより、水路等の幅にかかわらず当該部分を敷地の一部とみなし、敷地①と敷地②を一団の敷地として取り扱うことができる。

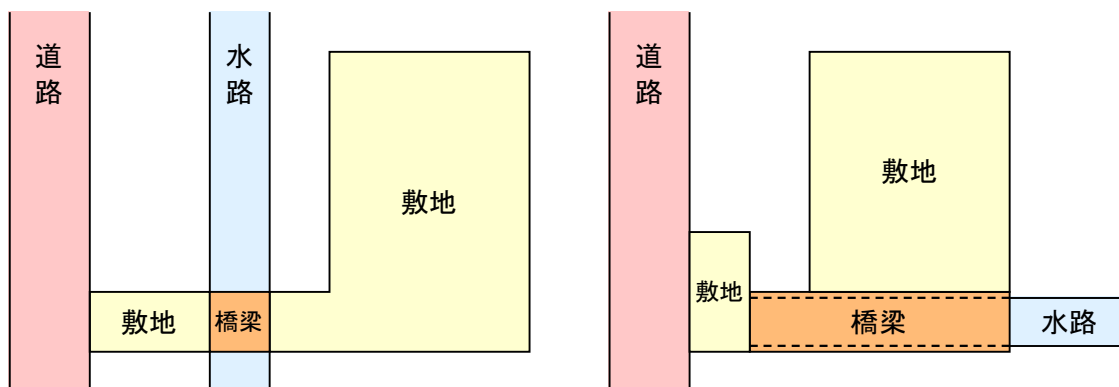
この場合における橋梁等の幅Lや確認申請等の留意事項については、B-003「敷地と道路が水路又は河川で分断されている場合の接道」と同様の内容となるため、参照すること。

ただし、橋梁等の幅Lについては「法又は市条例の規定による必要接道長以上」を「法又は市条例（第5条第2項第一号の規定を除く）の規定による必要接道長」と読み替えて適用し、接道長については敷地①が道路に接する長さとして良い。

なお、敷地②が単独で接道規定を満足する場合（敷地②も法上の道路に接している場合）は、原則として架橋等がある場合でも敷地①と敷地②は別の敷地として取り扱う。



また、当該取り扱いは横断的な占有の場合にのみ適用することができ、縦断的な占有の場合には適用できないため注意すること。



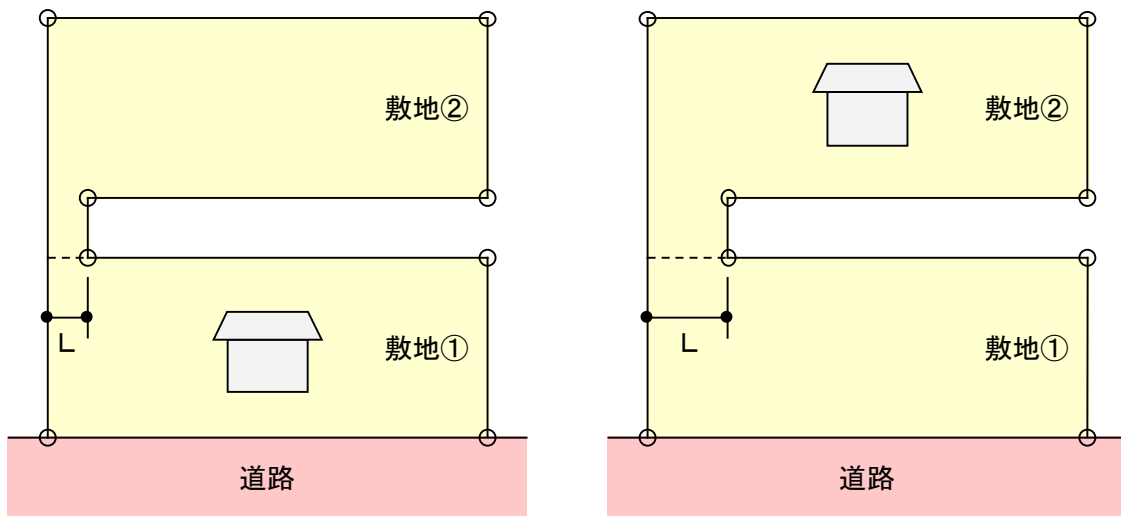
○ 横断的な占有の場合のみ可

× 縦断的な占有の場合は不可

整理番号 A-011-02	見出し 一団の敷地	法	令 1条	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

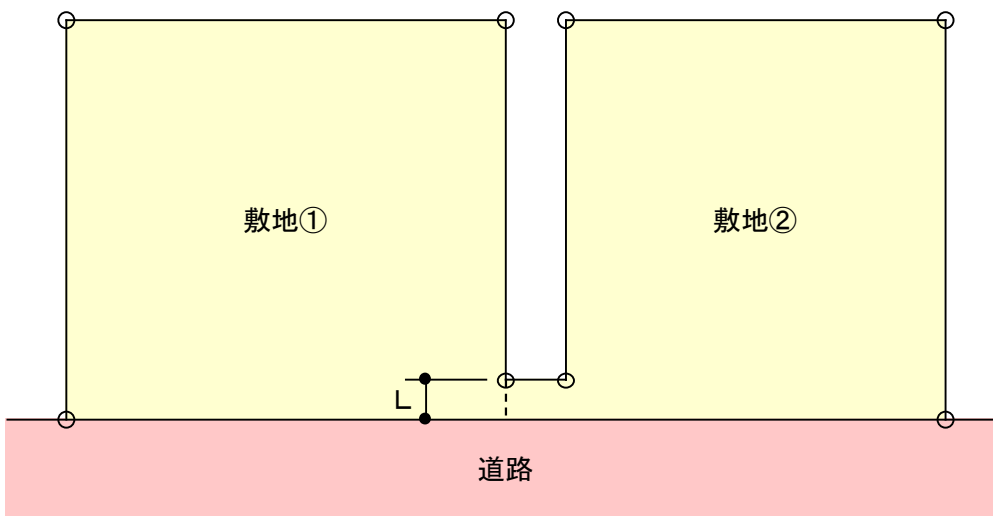
2. 敷地の幅が奥で狭まる場合の一団の敷地の取り扱いについて

次の図のように、敷地の幅が奥で狭まる場合において、敷地①に建築物を建築する場合は幅Lが人の通行に支障のない幅（75cm程度）の有効幅員以上を、敷地②に建築物を建築する場合は幅Lが法又は市条例（第5条第2項第一号の規定を除く）の規定による必要接道長以上を確保できている場合は、敷地①と敷地②を一団の敷地と取り扱うことができる。



3. 敷地の幅が横に狭まる場合の一団の敷地の取り扱いについて

次の図のように、敷地①と敷地②が単独でも接道規定を満足する場合（敷地①も敷地②も法上の道路に接している場合）において、幅Lが人の通行に支障のない幅（75cm程度）の有効幅員以上を確保できている場合は、敷地①と敷地②を一団の敷地と取り扱うことができる。



整理番号	見出し	法	令	告示他
A-012-01	建築面積・床面積の算定について	92条	2条	H5告示1437
【関係資料】 「JCBA適用事例」P.069、P.081		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 「外気に有効に解放されている」の考え方について

ピロティ、吹きさらしの廊下、ベランダ、バルコニー、屋外階段等の床面積の算定方法は、原則として「JCBA適用事例」P.069～P.096の記載によるが、開放部分の判断については次の①～③のとおりに取り扱う。

- ①隣地境界線から建築物の部分まで（軒または軒樋がある場合は軒先または軒樋まで）の距離 L_a は50cm以上とする。（図1）
- ②廊下等が法上の道路、官地等（法上の道路ではない道、水路等）に面している場合の L_a については、A-006「各緩和規定の取り扱い」の表中の記載により設定した境界線からの距離として算定しても良い。
- ③同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分からの距離 L_b は1m以上とする。（図2）

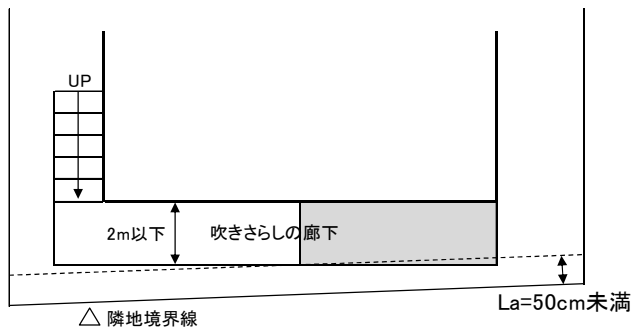


図1

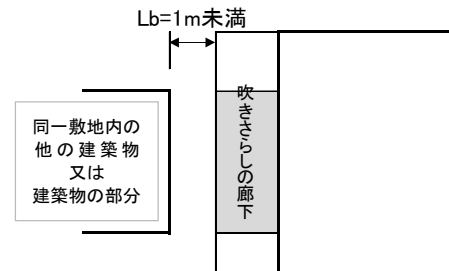


図2

凡例 : 床面積算入部分

※床面積に算入しない屋外階段に接する開放廊下の面積については「JCBA適用事例」P.081による。

2. 吹きさらしの渡り廊下の面積算定について

吹きさらしの渡り廊下については、次の表のとおりとする。

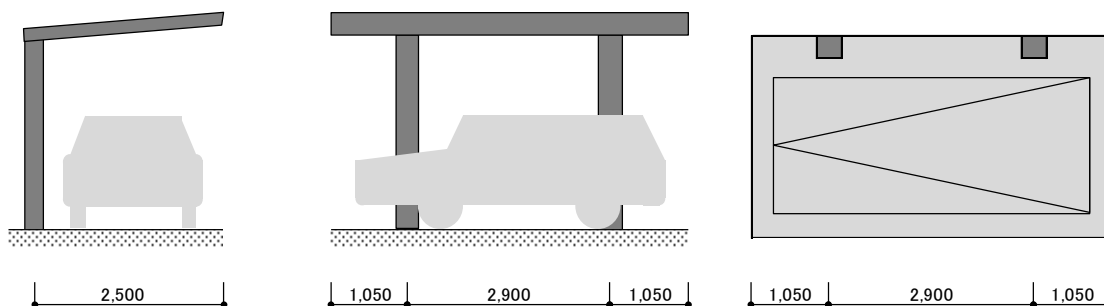
	立面	平面	床面積に 不算入	床面積に 算入する	備考
吹きさらしの渡り廊下			1階部分のみ不算入	左記以外の部分	「吹きさらし」とは吹きさらしの廊下に準ずる。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-012-02	建築面積・床面積の算定について	92条	2条	H5告示1437
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

3. カーポート等の面積算定について

開放的なカーポート、駐輪場の建築面積、床面積の算定方法は各行政庁、審査機関で多少の差異が見られるが、目安として本市での算定例を次のとおり例示する。

①片持ち型自動車車庫



●建築面積

(1)通常の場合

$$1.5\text{ m} \times 3.0\text{ m} = 4.5\text{ m}^2$$

(柱等から1m以上突き出た屋根の端から1m後退した線で算定)

(2)高い開放性を有する場合(平成5年告示第1437号)

$$0.5\text{ m} \times 3.0\text{ m} = 1.5\text{ m}^2$$

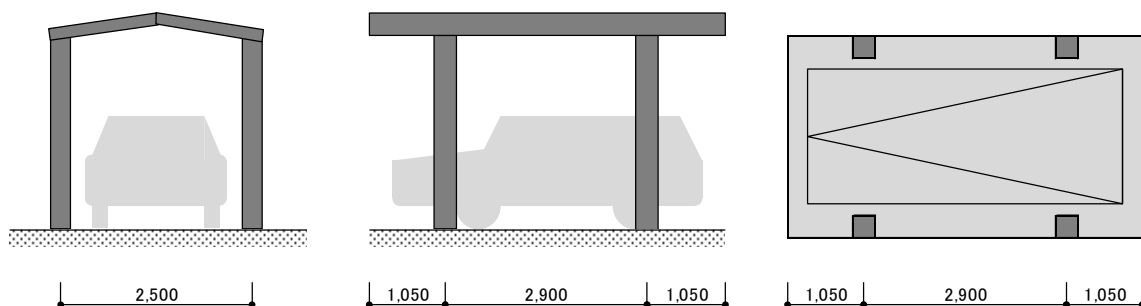
(屋根の端から1m以内の部分の水平投影面積は不算入)

●床面積

$$2.5\text{ m} \times 5.0\text{ m} = 12.5\text{ m}^2$$

(車庫として利用できる部分の屋根の水平投影面積で算定)

②門型自動車車庫(その1)



●建築面積

(1)通常の場合

$$2.5\text{ m} \times 3.0\text{ m} = 7.5\text{ m}^2$$

(柱等から1m以上突き出た屋根の端から1m後退した線で算定)

(2)高い開放性を有する場合(平成5年告示第1437号)

$$0.5\text{ m} \times 3.0\text{ m} = 1.5\text{ m}^2$$

(屋根の端から1m以内の部分の水平投影面積は不算入)

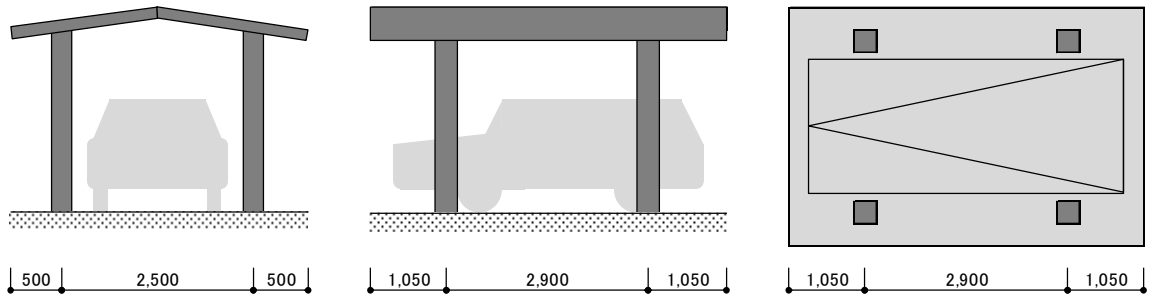
●床面積

$$2.5\text{ m} \times 5.0\text{ m} = 12.5\text{ m}^2$$

(車庫として利用できる部分の屋根の水平投影面積で算定)

整理番号 A-012-03	見出し 建築面積・床面積の算定について	法 92条	令 2条	告示他 H5 告示 1437
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

③門型自動車車庫（その2）



●建築面積

(1)通常の場合

$$2.5\text{ m} \times 3.0\text{ m} = 7.5\text{ m}^2$$

（柱等から1 m以上突き出た屋根の端から1 m後退した線で算定）

(2)高い開放性を有する場合（平成5年告示第1437号）

$$1.5\text{ m} \times 3.0\text{ m} = 4.5\text{ m}^2$$

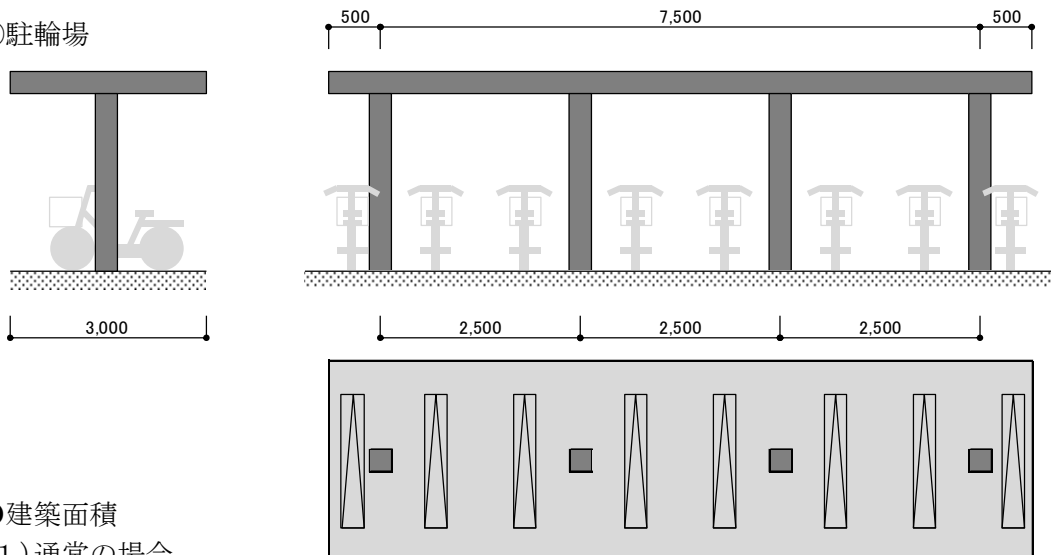
（屋根の端から1 m以内の部分の水平投影面積は不算入）

●床面積

$$2.5\text{ m} \times 5.0\text{ m} = 12.5\text{ m}^2$$

（車庫として利用できる部分の屋根の水平投影面積で算定）

④駐輪場



●建築面積

(1)通常の場合

$$1.0\text{ m} \times 7.5\text{ m} = 7.5\text{ m}^2$$

（柱等から1 m以上突き出た屋根の端から1 m後退した線で算定）

(2)高い開放性を有する場合（平成5年告示第1437号）

$$1.0\text{ m} \times 6.5\text{ m} = 6.5\text{ m}^2$$

（屋根の端から1 m以内の部分の水平投影面積は不算入）

●床面積

$$3.0\text{ m} \times 8.5\text{ m} = 25.5\text{ m}^2$$

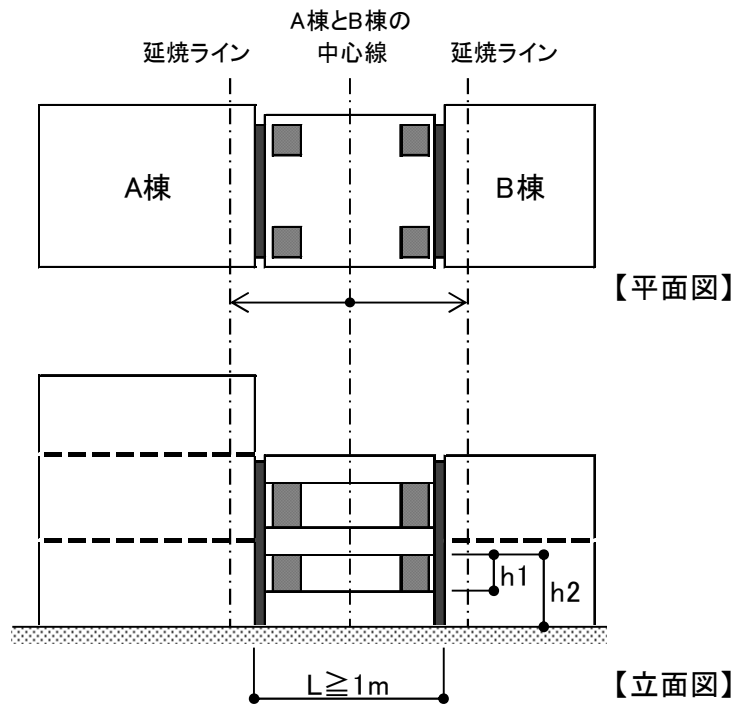
（駐輪場として利用できる部分の屋根の水平投影面積で算定）

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-013	開放廊下で接続する場合の1棟の取り扱い	6条	137条の14	
【関係資料】 「JCBA適用事例」P.028、P.045		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 開放廊下で接続されている場合における棟の扱いについて

次の要件を満たす開放廊下で接続されている場合は、A棟とB棟は別棟として取り扱う。

- ①主要構造部が不燃材料で造られていること。
- ②構造的に独立していること。
- ③建築物相互間の距離が1m以上であること。
(当該部分が面する同一敷地内の他の建築物又は建築物の部分からの内法寸法が1m以上。軒又は軒樋がある場合は、軒先又は軒樋先間の距離が1m以上。)
- ④全ての階が外気に有効に開放されていること。
($h_1 \geq 1.1\text{m}$ かつ $h_1 \geq 1/2 \times h_2$ の開放状況が、廊下の桁行方向両側にあること。)
- ⑤開放廊下がつながる各棟(A棟、B棟)は、それぞれ単独で防火避難規定を満たすこと。
(各棟の防火避難規定上要求される屋外への出口が開放廊下内に面してある場合は、開放廊下の1階部分に腰壁がなく避難上支障がないこと。)



- 凡例
- : Exp.j
 - h1 : 当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ
 - h2 : 当該廊下の天井(平均)の高さ

※なお、上記の場合におけるその他の取り扱いについては、次のとおりとする。

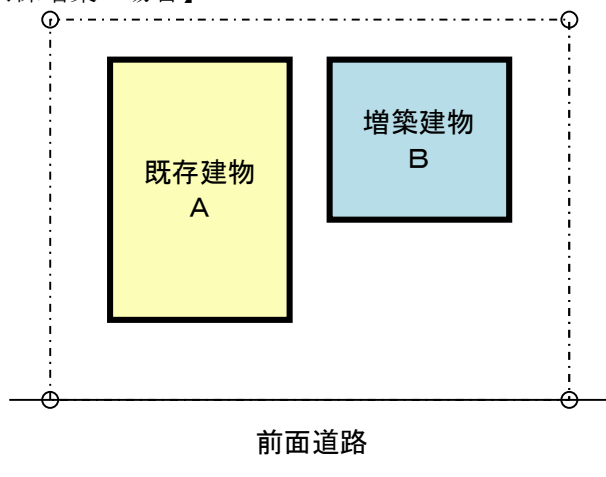
- (1)開放廊下の床面積については1階部分のみ不算入とする。
- (2)延焼ラインの考え方は開放廊下がないものとし、上図に示す---のとおりに。
- (3)構造計算適合性判定の要・不要は、A棟、B棟、開放廊下の棟毎に判断する。

整理番号 A-014	見出し 確認又は検査済証がない既存建築物を有する敷地での増築	法 12条	令	告示他
【関係資料】 「既存建築物の現況調査ガイドライン」(国土交通省)		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		

1. 確認又は検査済証がない既存建築物を有する敷地での増築に伴う手続きについて

確認済証又は検査済証が交付されていない既存建築物を有する敷地において増築等を行う場合の手続きについては、次のとおり取り扱う。

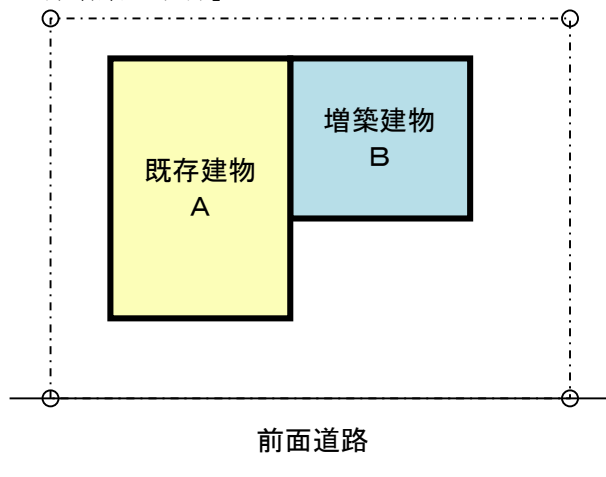
【別棟増築の場合】



既存建物Aについて

- ・確認済証：無
→既存建物Aについて、法第12条第5項の規定に基づく報告により適法性を報告^(※1)した後建物Bの増築に伴う確認申請へ
- ・確認済証：有
- ・検査済証：無
→既存建物Aが法第6条第1項第三号(令和7年改正前旧四号)に該当するものであれば、特に手続不要で^(※2)建物Bの増築に伴う確認申請へ

【同一棟増築の場合】



既存建物Aについて

- ・確認済証：無
→上記の別棟増築の場合と同様の手続きをとること
- ・確認済証：有
- ・検査済証：無
→既存建物Aについて、法適合状況調査により適法性を確認^(※3)した後、建物Bの増築に伴う確認申請へ

- (※1) 報告内容等の詳細は、建築指導課と協議が必要。また、建物Bの増築に伴う確認申請書には当該報告書(副)の写しを添付するとともに、配置図等に法第12条第5項の規定に基づく報告済みである旨を記載することが望ましい。
- (※2) 既存建物Aが、当時の確認申請どおり施工されている場合に限る。なお、建物Bの増築に伴う確認申請書の配置図等には、その旨を記載することが望ましい。
- (※3) 国土交通省策定の「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づく法適合状況調査実施者(一級建築士、二級建築士、木造建築士の設計又は工事監理が可能な建築物)の報告書により、適法又は既存不適格であることを確認すること。また、建物Bの増築に伴う確認申請書には、当該報告書の写しを添付すること。
- (※) 都市計画区域外で確認申請の必要がなかった令和7年改正前旧四号建物の場合は法適合状況調査により適法性を確認すること。

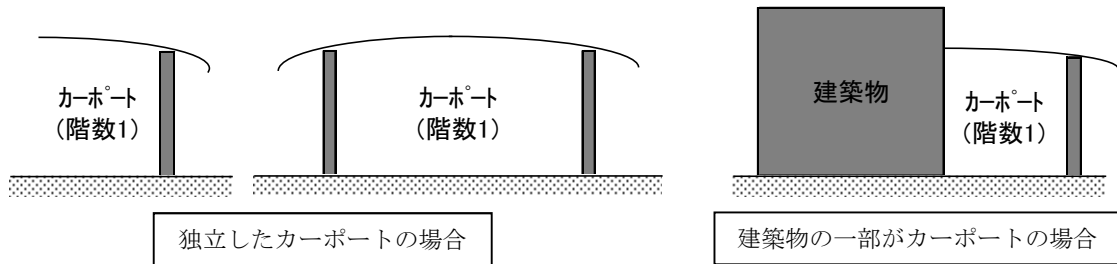
整理番号	見出し	法	令	告示他
A-015-01	カーポート等の防火関係規定	22条 64条 他	136条の9 他	H12告示1361 H12告示1365 他
【関係資料】 「防避解」P.138、P.160 他		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

カーポート等の屋根へのポリカーボネート板の使用制限等については、関係条文が多岐にわたり難解な構成となっているが、比較的問い合わせの多いカーポートや住宅に付随するテラス・バルコニー等の防火関係規定の取り扱いを、次のとおり例示する。

1. 小規模なカーポート(床面積 30 m²以下)又は駐輪場で、次の①～③すべてに該当するもの
※自動車車庫ではなく、「不燃性の物品を保管する倉庫に類する用途」として取り扱う。

(ピロティ形式のものは除く)

- ①屋根以外の主要構造部が準不燃材料で造られていること。
- ②側面が開放的であること。
- ③燃料の貯蔵、または給油の用に供しないこと。



【屋根】

法第22条又は法第62条の規定に基づく屋根の構造は、不燃性の物品を保管する倉庫に類する用途であるため、認定ポリカーボネート板等^(※1)又は難燃材料で葺くことができる。

(※1)認定ポリカーボネート板等：令第109条の8第一号又は令第136条の2の2第一号の性能を有する大臣認定品（UW認定・DW認定等）

【内装制限】

法第35条の2の規定に基づく内装制限を受ける用途、規模等ではない。

【延焼のおそれのある部分の防火設備】

外壁の開口部とは扱わないため、法第61条の規定に基づく防火設備は設置を要さない。

(関係条文等)

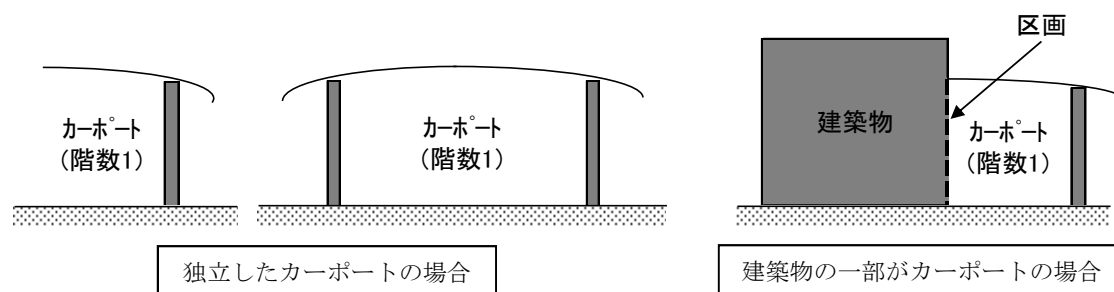
法第22条第1項、法第35条の2、法第61条、法第62条、令第109条の8、令第128条の4、令第136条の2、令第136条の2の2、平成12年告示第1361号、平成12年告示第1365号、平成28年告示第693号、令和元年告示第194号、防避解P.160

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-015-02	カーポート等の防火関係規定	22条 64条 他	136条の9 他	H12告示1361 H12告示1365 他
【関係資料】 「防避解」P.138、P.160 他		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

2. 中規模なカーポート(床面積30㎡超～150㎡未満)で、次の①～④すべてに該当するもの

※床面積30㎡を超えるものは、「不燃性の物品を保管する倉庫に類する用途」ではなく、自動車車庫として取り扱う。

- ①令第136条の10第三号の基準を満たすこと。
- ②床面積が150㎡未満であること。
- ③高い開放性を有すること。(平成5年告示第1437号)
- ④建築物の一部がカーポートの場合は、建築物のその他の部分と準耐火構造の壁又は令第126条の2第2項第一号に規定する防火設備で区画されていること。



【屋根】

法第22条又は法第62条の規定に基づく屋根の構造は、ポリカーボネート板等^(※2)又は難燃材料で葺くことができるが、延焼のおそれのある部分は準不燃材料等で葺かなければならない。(延焼のおそれのある部分には、ポリカーボネート板等^(※2)は使用できない。)

(※2)ポリカーボネート板等：JIS K 6719及びJIS K 6735に適合するもの(厚さ8mm以下)

【内装制限】

法第35条の2の規定に基づく内装制限については、法第84条の2の規定に基づく制限の緩和により適用されない。

【延焼のおそれのある部分の防火設備】

法第61条の規定の規定に基づく防火設備の設置については、法第84条の2の規定に基づく制限の緩和により適用されない。

ただし、隣地境界線等から1m以下の部分については令第136条の10第三号ロの規定に基づく防火塀の設置が必要となる。

(関係条文等)

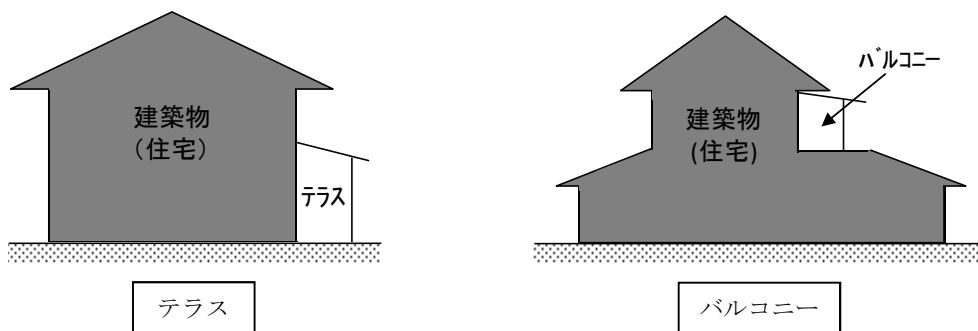
法第22条第1項、法第35条の2、法第37条、法第61条、法第62条、法第84条の2、令第109条の8、令第128条の4、令第136条の2、令第136条の2の2、令第136条の9、令第136条の10、平成5年告示第1437号、平成12年告示第1443号、平成28年告示第693号、令和元年告示第194号、防避解P.138～P.139

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-015-03	カーポート等の防火関係規定	22条 64条 他	136条の9 他	H12 告示 1361 H12 告示 1365 他
【関係資料】 「防避解」 P.138、P.160 他		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

3. 住宅に付随するテラス・バルコニーで、次の①～④すべてに該当するもの

※外気に開放され、かつ構造上重要でないことから「庇」と扱い、主要構造部とは取り扱わない。

- ①骨組みが不燃材料で造られていること
- ②屋内的用途に供しないこと。(物干し等の一時的な使用は可能。)
- ③外気に有効に解放された部分の高さが1.1m以上かつ天井高さの1/2以上あること。
- ④外気に有効に解放された部分の周長がテラス・バルコニーの周長の1/2以上あること。



【屋根】

屋根ではなく庇と扱うが、防火地域又は準防火地域若しくは法第22条区域においては、燃え広がり抑制のため認定ポリカーボネート板等^(※1)又は難燃材料で葺くこと。

また、右上の図のようにバルコニーの直下に室等を有する場合は、その床の部分又は底板部分のいずれかが下階の屋根としての性能を有していることが望ましい。

【内装制限】

法第35条の2の規定に基づく内装制限を受ける用途、規模等ではない。

【延焼のおそれのある部分の防火設備】

外壁の開口部とは扱わないため、法第61条の規定に基づく防火設備は設置を要さない。

(関係条文等)

法第2条第五号、法第22条第1項、法第27条、法第35条の2、法第61条、法第62条、令第128条の4、平成5年告示第1437号、防避解 P.12

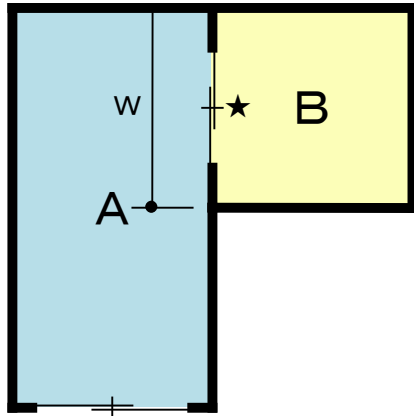
※なお、局所的ではない形態の場合(底板の水平投影面積が30㎡を超えるもの)は主要構造部として取り扱うため、屋根は不燃材料で葺くこと。また、耐火建築物又は準耐火建築物等の要求がある場合は、主要構造部への耐火構造等の制限が適用される。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-016	自動車修理工場の用途に供する部分の床面積	27条	112条 115条の4	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		
<p>1. 自動車修理工場の用途に供する部分の取り扱いについて</p> <p>法第27条第3項の規定に基づく自動車修理工場の準耐火要求の判断において、自動車修理工場の用途に供する部分の床面積には、壁又は扉での区画の有無にかかわらず、作業場部分のみでなく修理工場専用の事務所、倉庫等を含むものとして取り扱う。</p> <p>なおこの場合は、当該部分の相互間には令第112条第18項に規定される異種用途区画は不要である。</p>				

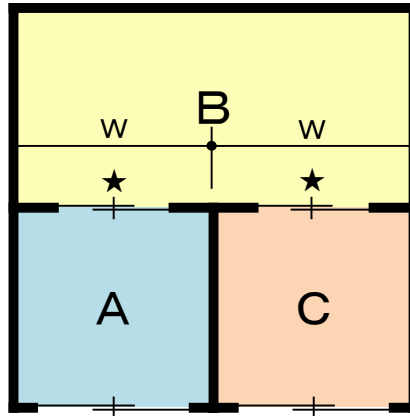
整理番号	見出し	法	令	告示他
A-017-01	採光及び換気に関する取り扱い	28条 28条の2	20条の2 20条の3 他	
【関係資料】 ①「JCBA 適用事例」P.117～P.118 ②「設備指針」P.37		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 「2室1室」の取り扱いについて

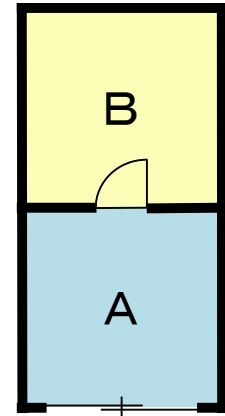
法第28条第4項に規定される「ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた2室は、前3項の規定の適用については、1室とみなす」については、次の図のとおりに取り扱う。



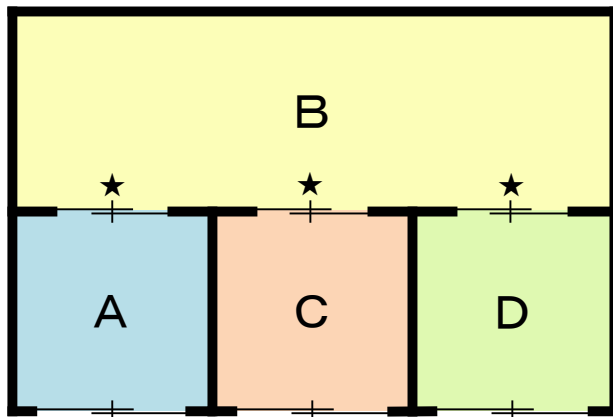
A + Bは可



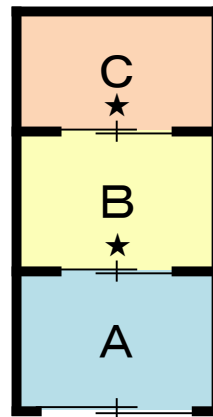
A + B + Cは可



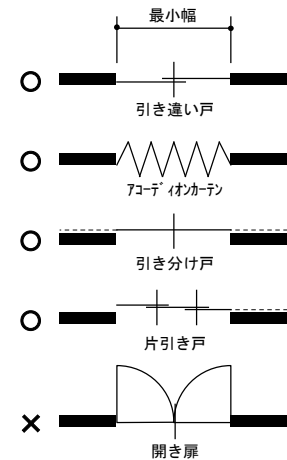
A + Bは不可



A + B + C + Dは可（並列2列までは可）



A + Bのみ可



(※1) 引き違い戸等とは

★：最小幅が1間又はW/2以上の引き違い戸等^(※1)

2. ガラスブロックの採光の取り扱いについて

透明、半透明ガラスともに、ガラスブロックは採光上有効な開口部として取り扱う。

3. 幼稚園、保育園等における保育室の採光について

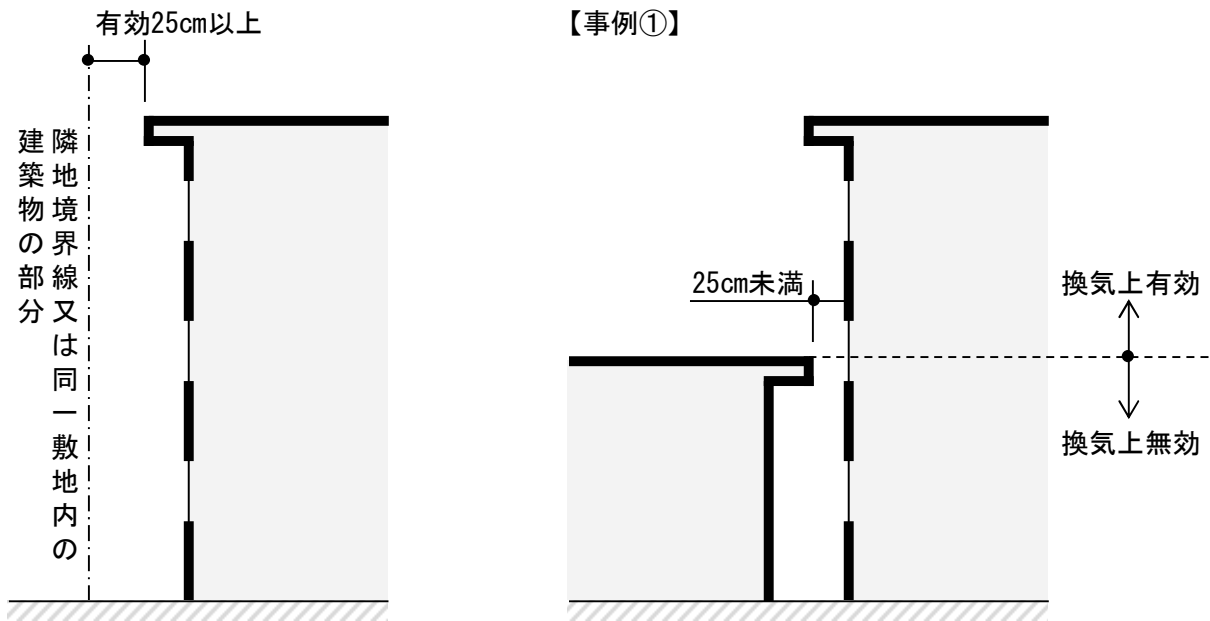
保育室と片廊下の間仕切を開放し一体的な使用をすることを主とした計画の場合、当該廊下は令第20条第2項において「縁側」と同等のものとして取り扱う。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-017-02	採光及び換気に関する取り扱い	28条 28条の2	20条の2 20条の3 他	
【関係資料】 ①「JCBA 適用事例」P.117～P.118 ②「設備指針」P.37		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

4. 「換気に有効な部分」の取り扱いについて

法第28条第2項に規定される「換気に有効な部分」とみなせる開口部とは、当該開口部又は軒先から、隣地境界線（道路境界線を除く）又は同一敷地内の隣接する建築物の部分までの有効寸法が25cm以上確保された開口部をいうものとして取り扱う。

また、次の図の事例①のような場合においては、隣接する建築物の部分から有効寸法で25cm以上の空間を確保できている開口部の部分は、換気上有効とみなして良い。

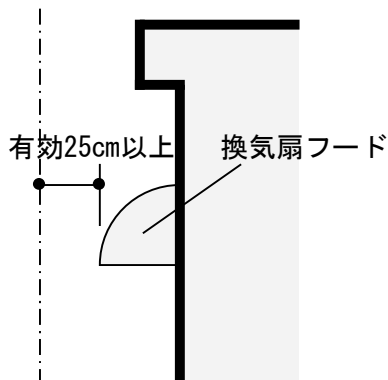


※「設備指針」P.37 本文の記載と若干異なる取り扱い

5. 機械換気設備の有効性について

法第28条第2項又は第3項、若しくは法第28条の2第三号の規定に基づき設ける機械換気設備についても、前項と同様の取り扱いによりその有効性を判断する。

なお、換気扇等の屋外フードが軒先より突出している場合は、原則としてフード先からの有効寸法で25cm以上の空間を確保すること。



整理番号	見出し	法	令	告示他
A-018	エキスパンションジョイント部の耐火性能	35条	107条 112条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. エキスパンションジョイント部の主要構造部としての扱いについて

エキスパンションジョイント部は主要構造部とは扱わないが、耐火建築物又は準耐火建築物においては、令第107条第三号の規定による遮炎性能を有すると認められるものの使用が望ましい。

2. 防火区画の壁又は床にエキスパンションジョイントを設ける場合について

防火区画の壁又は床にやむを得ずエキスパンションジョイントを設ける場合、当該エキスパンションジョイント部には、次のいずれかの措置を講じること。

- ①両面を厚さ 1.5mm 以上の鉄板(ステンレスを含む)で覆い、内部にロックウール等の不燃材を充填すること。
- ②耐火時間に応じた耐火性能（令第107条第一号の規定による非損傷性を除く）を有するものと認められた既製品とすること。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-019	避難上有効なバルコニーの構造	35条	121条	
【関係資料】 「防避解」P.47		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 避難上有効なバルコニーの構造

令121条に規定される「避難上有効なバルコニー等」の構造については、原則として次に掲げる全ての要件を満足するものとする。

- ①バルコニーの位置は、直通階段の位置と概ね対称の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡できるものとする。
- ②バルコニーは、その1以上の側面が法上の道路又は法上の道路に通ずる幅員150cm以上の敷地内の通路に面し、かつ、避難上支障がないこと。
- ③バルコニーの面積は、2㎡以上(当該バルコニーから安全に避難する設備の部分を除く。)とし、奥行の寸法は75cm以上とすること。
- ④バルコニー(共同住宅の住戸等に附属するものを除く。)の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造(準耐火建築物の場合にあつては準耐火構造)とし、その部分に開口部がある場合は、特定防火設備又は両面20分の防火設備を設けること。
- ⑤屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は75cm以上、高さは180cm以上及び下端の床面からの高さは15cm以下とすること。
- ⑥バルコニーは十分外気に開放されていること。
- ⑦バルコニーの床は耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
- ⑧避難階まで安全に避難できる避難器具(有効寸法60cm角以上)を設けること。

※敷地内通路が屋内を通る場合は、A-024「**敷地内通路の取り扱い**」を参照

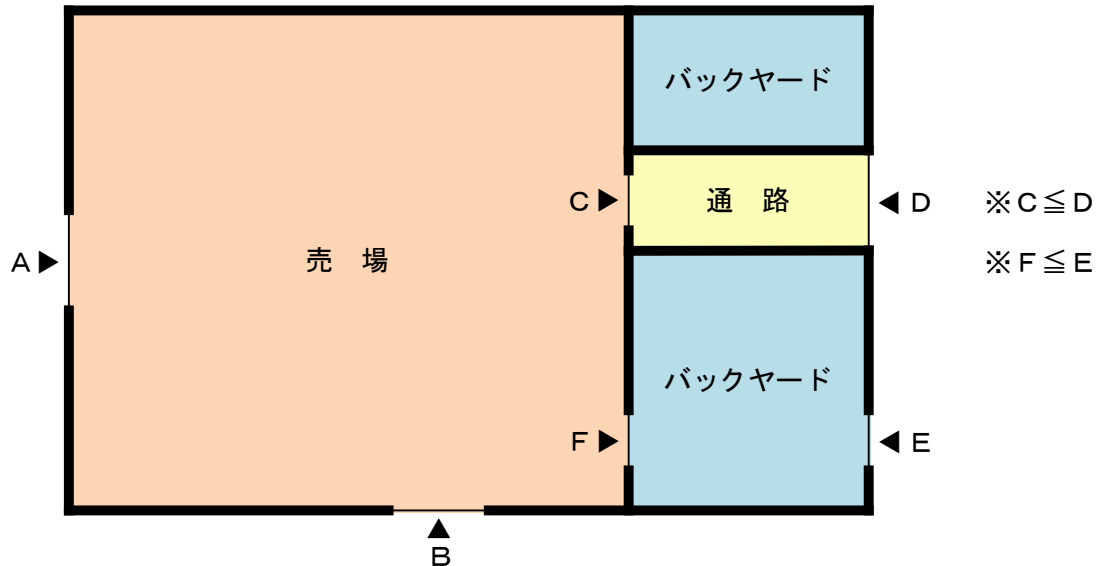
※「十分に外気に開放」については、A-012「**建築面積・床面積の算定について**」を参照

※②及び⑧は「防避解」P.47本文の記載と異なる取り扱い

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-020	物販店における屋外への出口の幅の取り扱い	35条	125条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 出口の幅の合計の取り扱いについて

令第125条第3項の規定に基づく、物品販売業を営む店舗の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計の算定については、次の図のとおりに取り扱う。



床面積が最大の階の床面積 $\div 100 \times 60 \text{ cm} \leq (A + B + D) + E$

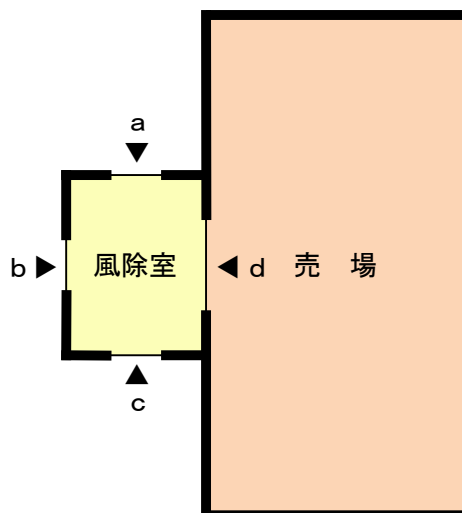
※ C～D間は専用廊下でなくとも良いが、通路が他の部分と区画された状態であること。

※ 上記式の + E は、避難口誘導灯が設置された出口の F があり、かつバックヤード経由で明確な避難が可能な場合に限り加算する。

なお避難計画上は、上記式の右辺は $(A + B + C)$ であることが望ましい。

2. 風除室を介する屋外への出口の幅の取り扱いについて

風除室を介する屋外への出口の幅の算定については、次の図のとおりに取り扱う。



- $(a + b + c) \geq d$ の場合、d
- $(a + b + c) < d$ の場合、 $(a + b + c)$

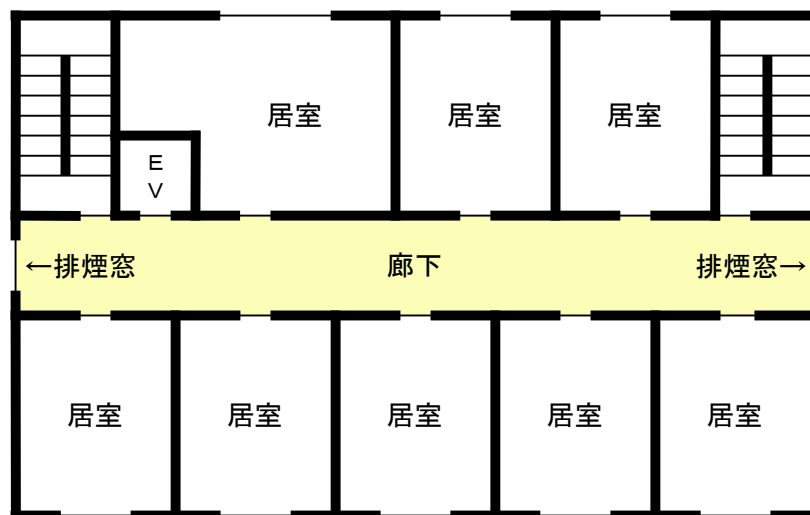
整理番号	見出し	法	令	告示他
A-021	廊下への排煙告示の適用の取り扱い	35条	126条の2 126条の3	H12告示1436
【関係資料】 「防避解」P.83		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 廊下への排煙告示の適用の要否について

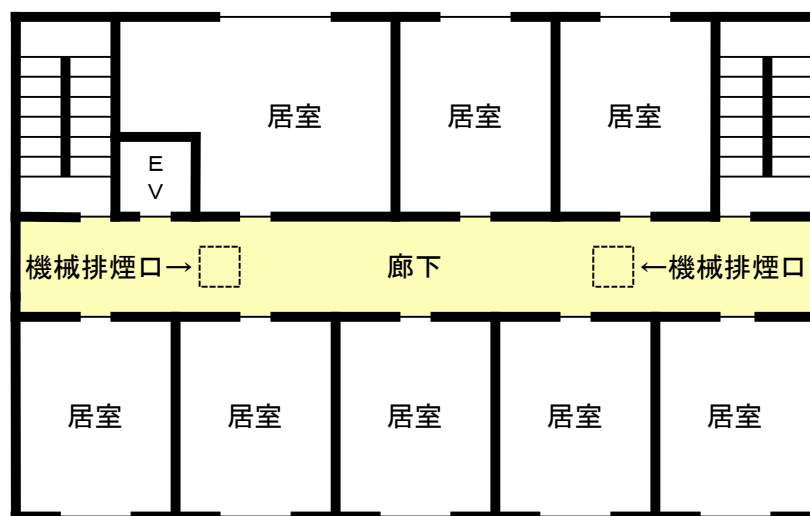
「防避解」P.83では、廊下については平成12年告示第1436号における「室」と扱うことができる旨が記載されているが、本市においては避難に際して重要な役割を担う廊下は、避難安全検証法を行う場合を除き「室」とは扱わない。

よって、廊下は自然排煙又は機械排煙による排煙設備を設けることを原則とし、火災時の避難において安全性の高い計画とすること。

※「防避解」P.83本文の記載と異なる取り扱い



又は

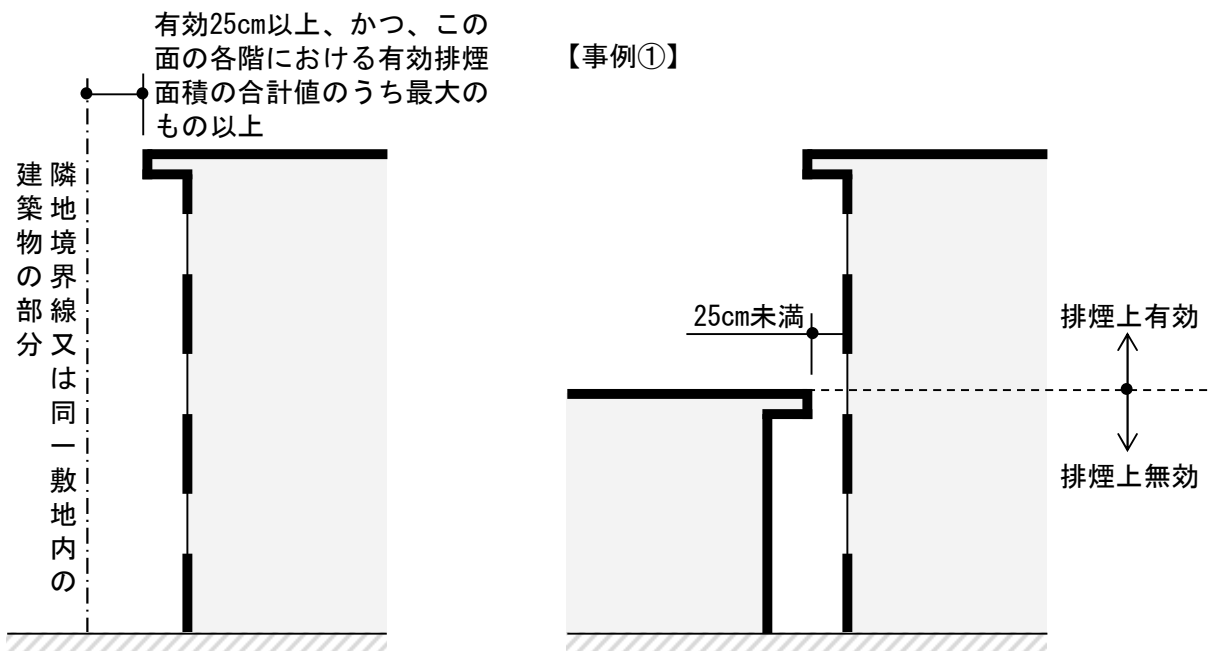


整理番号	見出し	法	令	告示他
A-022	排煙設備に関する取り扱い	35条	126条の2 126条の3	
【関係資料】 「設備指針」P.107～P.109		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 自然排煙口の有効性について

令第126条の2の規定に基づき設置する排煙設備を自然排煙で計画する場合、屋外部分の排煙障害を避け排煙の有効性を確保するため、排煙口の外部には当該排煙口又は軒先から、隣地境界線（道路境界線を除く）又は同一敷地内の隣接する建築物の部分までの有効寸法が25cm以上、かつ、この面の各階における有効排煙面積の合計値のうち最大のもの以上の空間を確保し、排煙上支障のないように計画すること。

また、次の図の事例①のような場合においては、隣接する建築物の部分から有効寸法で25cm以上の空間を確保できている排煙口の部分は、排煙上有効とみなして良い。



※「設備指針」P.108 本文の記載と若干異なる取り扱い

2. 排煙上の別棟既定の適用の要否について

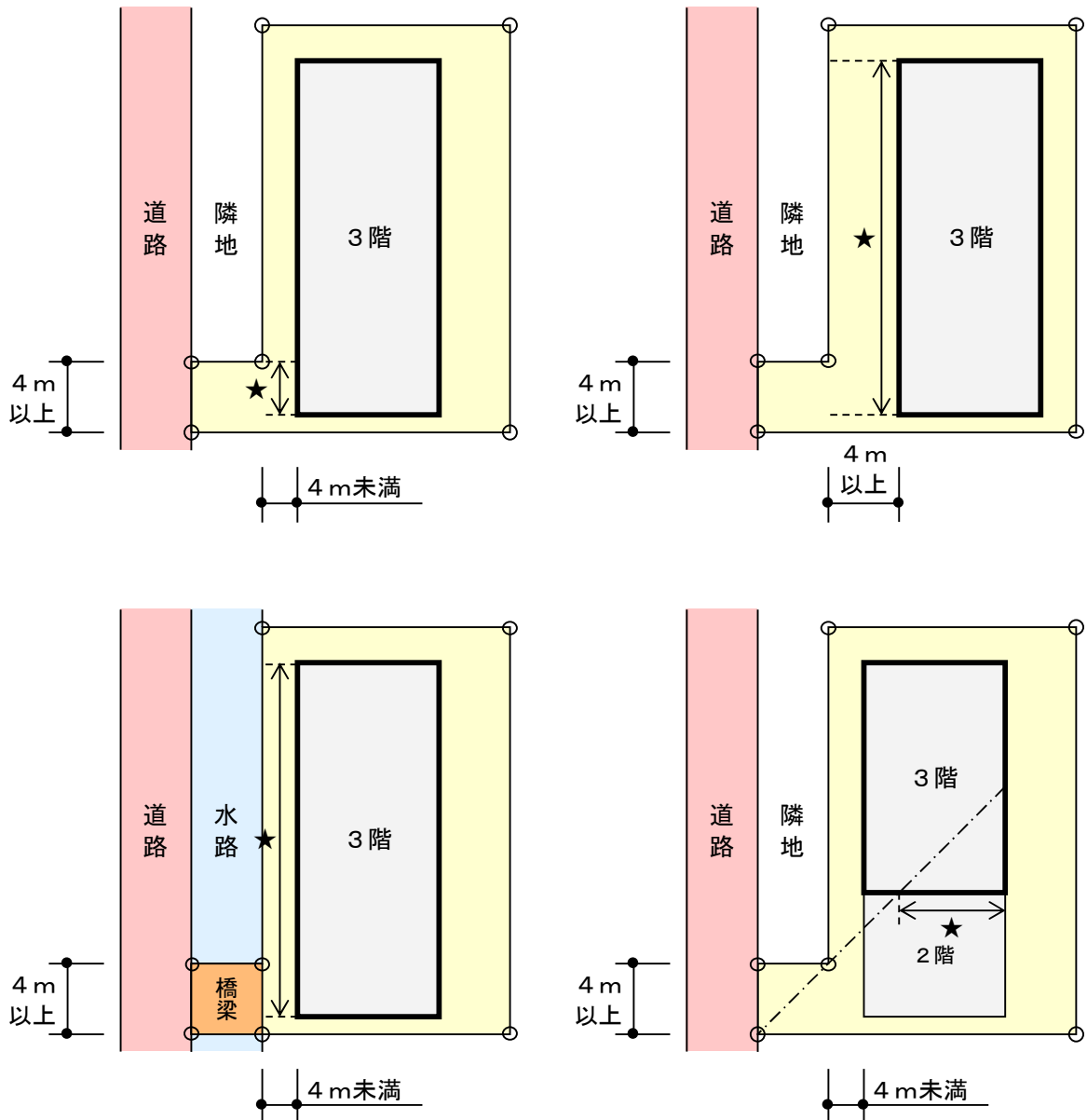
令第126条の2第2項第一号では、開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は一定の要件を備えた防火設備で区画された建築物の部分については、排煙設備に関する条文上は別棟とみなすことができる旨が規定されている。

本市においては、当該規定は増築における既存部分の改修に伴う過大な負担を軽減させることを目的に立法されているものと解釈しており、新築の場合には原則として適用できないものとして取り扱う。

整理番号 A-023	見出し 非常用進入口等を設ける位置	法 35条	令 126条の6 126条の7	告示他
【関係資料】 「防避難」 P.94、P.97		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 延長敷地等の場合に非常用進入口等を設ける位置について

地階を除く階数が3以上の建築物の敷地について、延長敷地等により前面道路と接道する場合の延長敷地の幅は市条例第4条の規定により原則として有効幅員で4m以上が必要となるが、その際令第126条の6の規定に基づき設置する非常用進入口又は代替進入口の位置については、次の図を原則とする。



※梯子車の梯子が道路から届き、かつ消防部局との協議が整った場合に限る

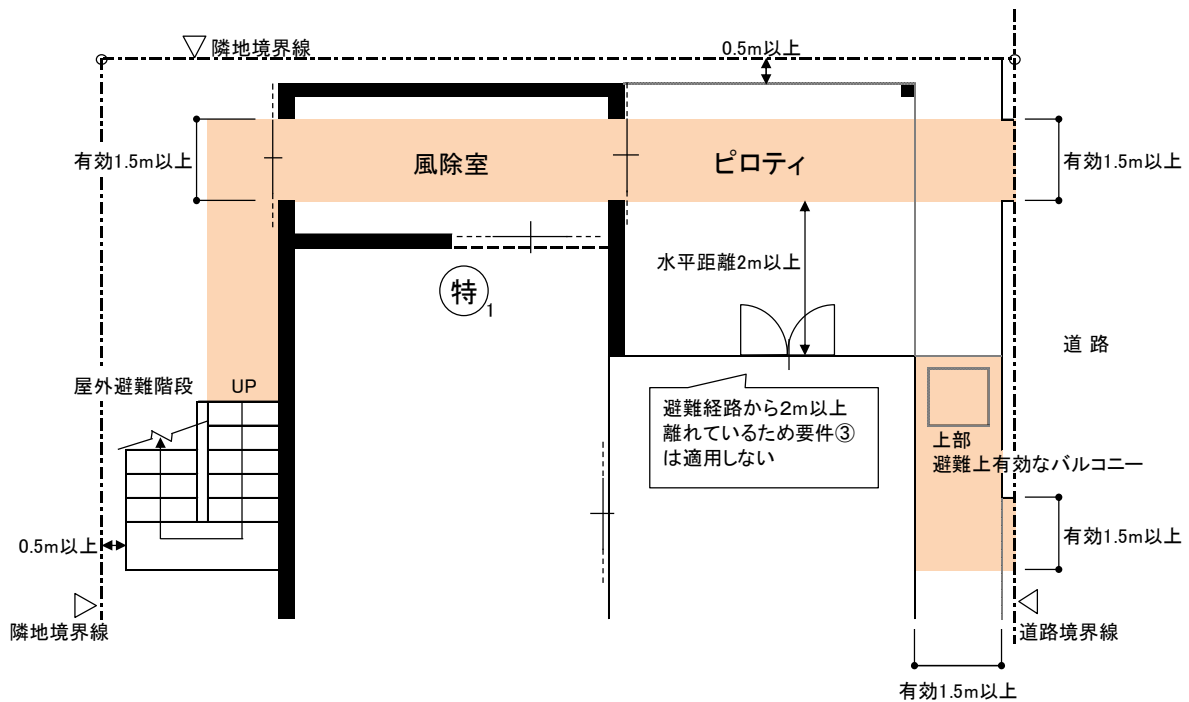
★：非常用進入口等を設ける位置

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-024	敷地内通路の取り扱い	35条	128条	
【関係資料】 「防避難」 P.100		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 屋外階段からの避難経路が屋内を通る場合の取り扱い

令121条に規定される避難上有効なバルコニー及び令123条第2項の屋外に設ける避難階段からの避難経路が、やむを得ず1階の屋内を通過する場合、原則として次に掲げる全ての要件を満足するものとする。

- ①通路の有効幅員は1.5m以上確保し、経路が明快であること。
- ②通路となる室内部分の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること。
- ③避難経路に面する室との間は耐火構造の壁及び令第112条第19項第一号の規定に基づく特定防火設備で区画すること。ただし、開放性のあるピロティ（隣地境界線から上部庇等までの水平距離が0.5m以上あるもの）を経由する避難経路から2m以上離れた室との区画については、この限りではない。
- ④避難経路となる屋内部分には、令第126条の3の規定に基づく構造の排煙設備を設けること。



特₁：令第112条第19項第一号の特定防火設備

■：耐火構造の壁

■：敷地内通路

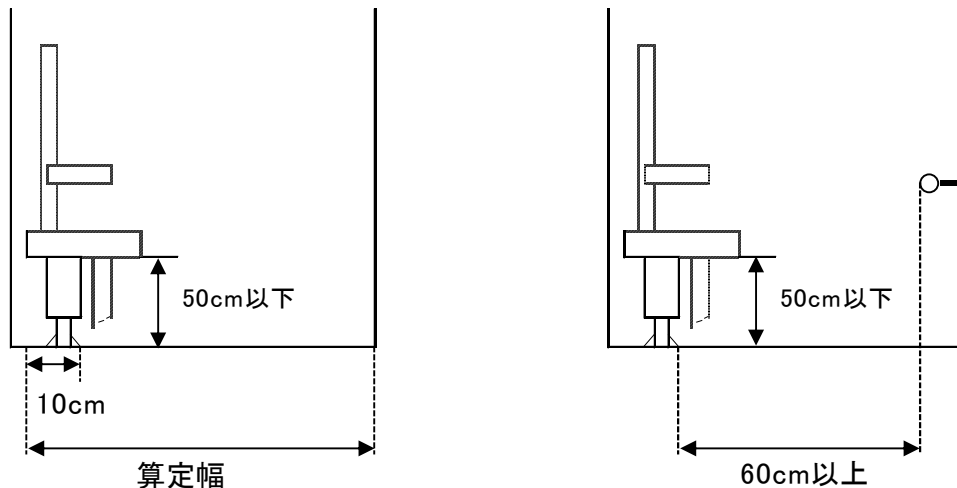
整理番号	見出し	法	令	告示他
A-025	階段及び踊場の幅の取り扱い	36条	23条	
【関係資料】 ①「防避解」P.120 ②「一戸建ての住宅又は長屋もしくは共同住宅の住戸の内部の階段又はその踊場に手すりを設ける場合の取り扱いについて」 (技術的助言：H8.3.26 住指発第124号)		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 手すり等がないものとみなせる幅の限度について

令第23条第3項に規定される手すり等が設けられた階段及び踊場の幅のみなし規定については、両側に手すり等が設けられた場合であっても、ないものとみなせる幅の上限は合計で10cmとして取り扱う。

2. いす式階段昇降機が取りつく場合の階段の幅の算定方法

平成8年住指発第124号の技術的助言の趣旨に則り、いす式昇降機が取りつく場合の階段の幅は、次のとおりに算出する。



昇降機本体が常時階段部分にない場合で、踏面からの高さが50cm以下のレール等の幅については、10cmまではそれが無いものとみなして幅を算定する。

なお、昇降機の反対側に手すりがある場合は、合計10cmまでをないものとみなす。

※上記により算出した算定幅が、令第23条第1項に規定される幅を満足するよう計画すること。

※手すり若しくは階段昇降機等が両側にある場合、一方の突端から他方の突端までの内法寸法を60cm以上確保すること。

整理番号 A-026	見出し 防火区画を貫通するエアシューター(気送管)の取り扱い	法 36条	令 112条 129条の2の4	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 防火区画をエアシューター(気送管)が貫通する場合の措置について

防火区画をエアシューター(気送管)が貫通する場合の措置については、エアシューターの管径により次のとおりに取り扱う。

①管径が150mm以下のもの

「給水管、配電管その他の管」として扱い、令第112条第20項及び令第129条の2の4第1項第七号を適用する。

ただし、管端部(取入口)が密閉されていない場合は、随時閉鎖できる不燃材料で造られた扉又は蓋を設けること。

②管径が150mmを超えるもの

「換気設備等の風道」として扱い、令第112条第21項を適用する。

整理番号	見出し	法	令	告示他
A-027	仮設建築物についての取り扱い	85条、 87条の3	147条	
【関係資料】 ①「質疑応答集」(第5巻) P.6741～P.6743 ②「JCBA 適用事例」 P.052～P.054 ③「岡山市仮設建築物等許可基準」		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日更新		
<p>1. 現場事務所等の取り扱いについて</p> <p>法第85条第2項に規定される「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物」とは、当該工事の敷地内に建築するもののみならず、工事現場周辺の土地に建築するものも含むものとして取り扱う。</p> <p>やむを得ない理由により、工事現場から距離が離れた場所に建築する場合は、社会通念上その工事現場の事務所等として認識できる場所（概ね1km圏内を目安とする）とすること。</p> <p>なお、現場事務所等の仮設建築物は、工事の完了により撤去されることが確実であることを前提に法の一部の規定が免除されているため、当該現場における工事の完了後も引き続き関連性のない工事のために使用することは避けるとともに、当該現場における工事に関係のない業務（例として、全く関係のない現場の設計など）を継続的に行うことは認められないため、注意すること。</p> <p>2. 仮設建築物からの延焼ライン及び構造計算について</p> <p>既存建築物がある敷地内に、法第85条第6項又は第7項の規定に基づく仮設許可を受けて仮設建築物を建築する場合、「岡山市仮設建築物等許可基準」第7条第二号の規定により、仮設興行場等と既存建築物の相互間には、延焼のおそれのある部分は発生しないものとして取り扱う。</p> <p>また、仮設建築物の構造計算は、「岡山市仮設建築物等許可基準」第7条第三号の規定により、本設の場合と同様に法第20条に掲げる区分によるルートでの計算を行う必要があるが、存続期間や時期等を考慮し、設計者の判断により設計条件の設定を行うことは可能である。</p> <p>3. 仮設建築物の敷地について</p> <p>建替工事等のための代替建築物として、法第85条第6項の規定に基づく許可を受けて仮設建築物を建築する場合、又は法第87条の3第6項の規定に基づく許可を受けて建築物の用途を変更して一時的に使用する場合の当該建築物の敷地の位置は、当該建替工事等の敷地内又はその近隣とすること。</p> <p>また、仮設建築物は将来的に撤去されることが確実であるため、その敷地は既存建築物の敷地との重複（全部又は一部）を認めるものとして取り扱うが、その場合における仮設建築物の配置は、既存建築物の採光、換気、排煙、非常用進入口、敷地内通路及び接道を妨げないようにすること。</p> <p>4. 仮設建築物の確認申請等の方法について</p> <p>建替工事等のための代替建築物として本体建築物の敷地内に仮設建築物を建築する場合、確認申請又は計画通知は、本体建築物の計画変更ではなく、仮設建築物単独での別申請を行う（本体建築物と仮設建築物の申請を分ける）ものとして取り扱う。</p>				

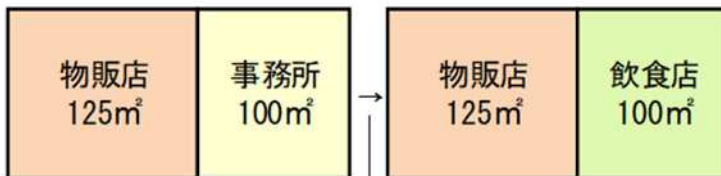
整理番号	見出し	法	令	告示他
A-028	用途変更に係る確認申請等	87条	137条の18	
【関係資料】 「JCBA適用事例」P.055～P.057		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		

1. 用途変更に係る確認申請等の要・不要について

建築物の用途を変更して法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるものとする場合は、当該用途の変更が類似の用途相互間におけるものである場合を除き、法第87条第1項による準用規定に基づき確認申請又は計画通知が必要となるが、その要・不要については次のとおり取り扱う。

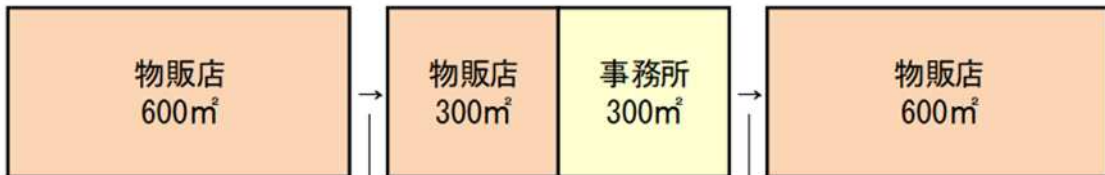
なお、確認申請等の要・不要にかかわらず、用途変更後の棟全体として法に適合する必要があるため、注意すること。

【事例①】建物全体で新たに200㎡超えの特建となるタイミングで必要



確認申請**必要**

【事例②】200㎡超えの特建に用途変更するタイミングで必要

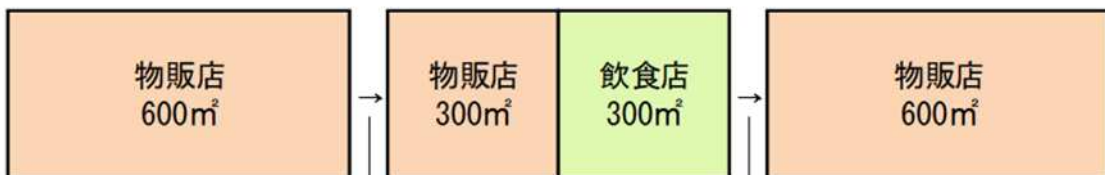


確認申請**不要**

確認申請**必要★**

★1回目の事務所への用途変更が法第87条の3第6項等の許可を受けてなされている場合で、

【事例③】200㎡超えの特建に用途変更するタイミングで必要



確認申請**必要**

確認申請**必要★**

★1回目の飲食店への用途変更が法第87条の3第6項等の許可を受けてなされている場合で、

※「JCBA適用事例」P.055本文の記載と若干異なる取り扱い

次のページへ！



桃太郎
のまち岡山

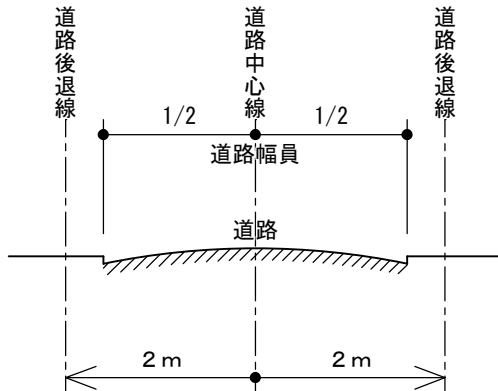
B. 集團規定編

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-001-01	2項道路の後退方法	42条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 法第42条第2項道路の後退方法について

2項道路の後退方法については、次の図を原則とする。

【後退方法の原則】



※道路後退線の考え方の基本形
※道路幅員は基準日の幅員を原則とする

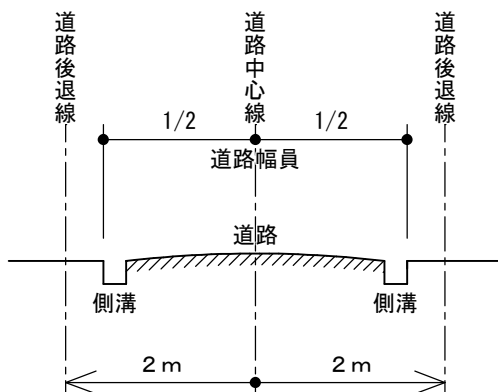
- ・本市における2項道路は、昭和25年11月23日に当時の特定行政庁である岡山県によって包括指定されている
- ・2項道路の基準日は、上記指定日とその土地が都市計画区域に編入された日のうち遅いほうの日となる

[参考]岡山県建築基準法施行細則第6条(当時)
都市計画区域内における幅員4m未満、1.8m以上の道で、法第三章又は第五章の規定が適用されるに至つた際に建築物が立ち並んでいるものは、法第42条第2項の規定により、同条第1項の道路とみなす道に指定する。

2. 道路側溝がある場合の法第42条第2項道路の後退方法について

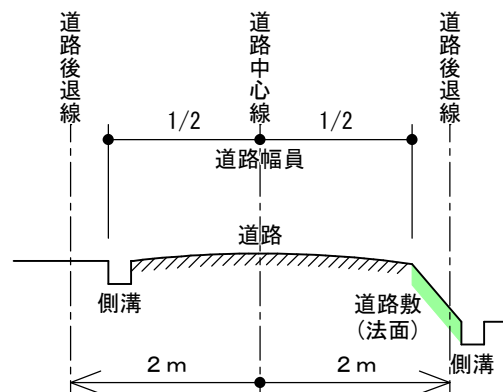
道路側溝がある場合の2項道路の後退方法については、次の図を原則とする。

【道路側溝がある場合①】



※側溝は蓋の有無及び幅に関わらず道路部分と扱う
※片側側溝の場合も同様

【道路側溝がある場合②】



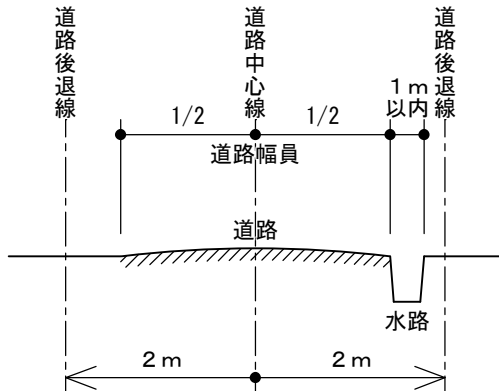
※法面である道路敷は道路幅員に含まないため、この場合は道路敷側の側溝は道路幅員に含まない

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-001-02	2項道路の後退方法	42条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

3. 水路がある場合の2項道路の後退方法について

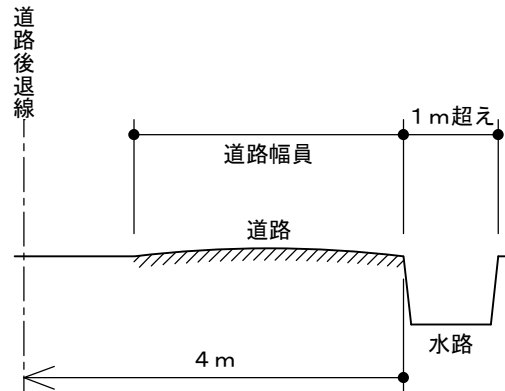
道路に沿って水路がある場合の2項道路の後退方法については、次の図を原則とする。

【水路がある場合①】



※幅1m以内の水路がある場合は中心後退
※公図等の資料を参考に水路の有無を判断

【水路がある場合②】

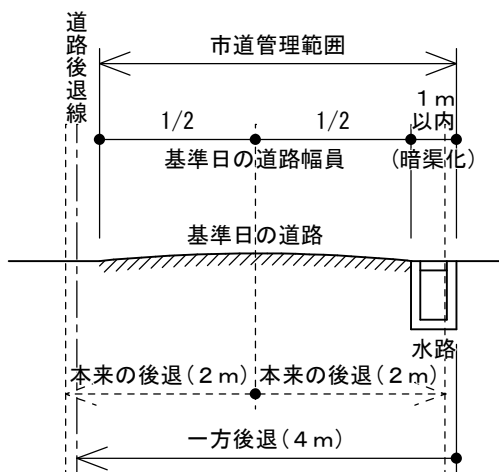


※幅1m超えの水路がある場合は一方後退
※水路の幅は水路管理者の管理幅による

4. 暗渠水路が市道認定されている場合の後退方法について

水路沿いの2項道路で、基準日以降に水路が暗渠化され、法上の道路の交差点までの間が水路上も市道管理範囲となっている場合については、暗渠部分を含めて道路として機能している実態を考慮し、前項によらず次の図のように扱う。

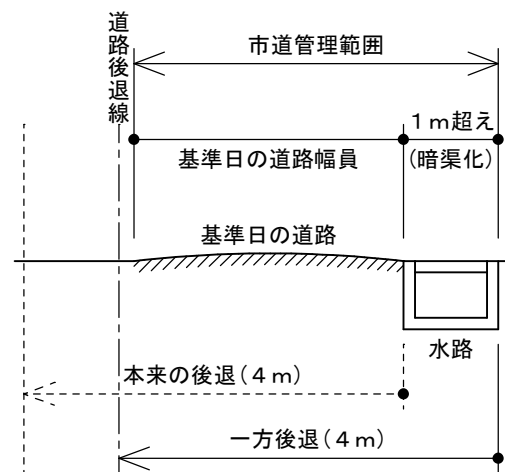
【暗渠水路(市道区域)の場合①】



※幅1m以内の暗渠水路が市道管理範囲の場合で水路側の後退線が水路の中に発生する場合には、水路を含む市道端からの一方後退

※水路側の後退線が水路を超えて敷地側に発生する場合は、本来どおりの中心後退

【暗渠水路(市道区域)の場合②】



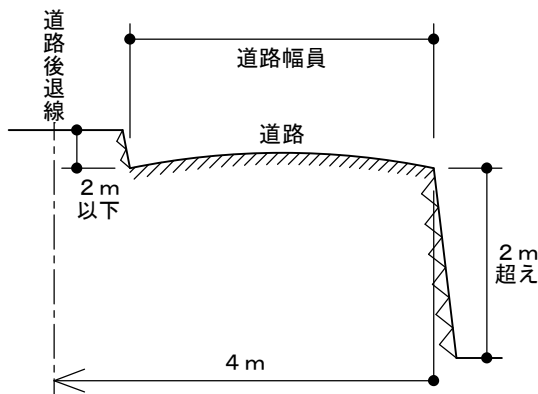
※幅1m超えの暗渠水路が市道管理範囲の場合は水路を含む市道端からの一方後退

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-001-03	2項道路の後退方法	42条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

5. 道路と敷地に高低差がある場合の法第42条第2項道路の後退方法について

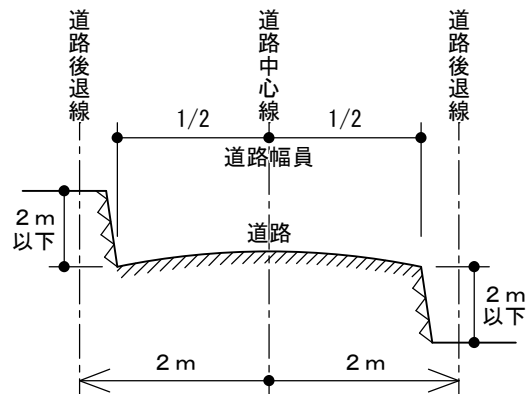
道路に沿って崖や法面等があり、道路と敷地に高低差がある場合の2項道路の後退方法については、次の図を原則とする。

【高低差がある場合①】



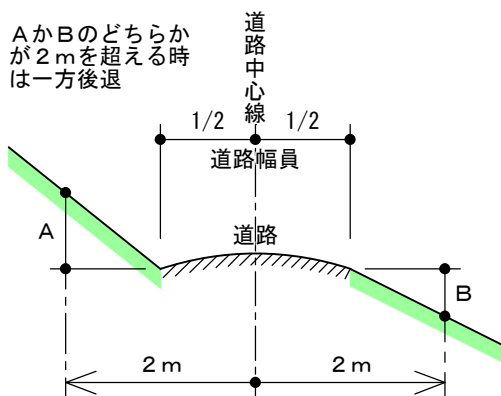
※崖や法面等により、道路と敷地に高低差がある場合は、高低差が2mを超える側からの一方後退

【高低差がある場合②】



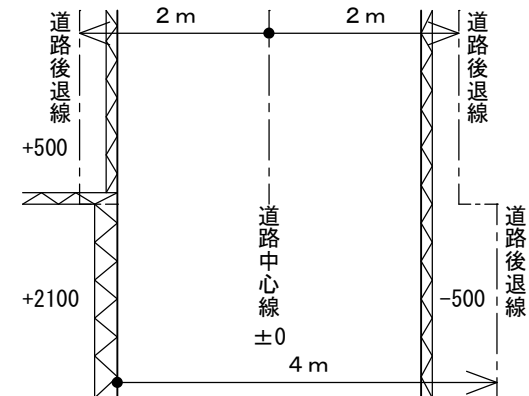
※道路の両側の高低差が、共に2m以下の場合は中心後退。共に2m超えの場合も同様

【高低差がある場合③】



※連続した法面等の場合は中心後退をした場合の後退部分の高低差で判断
 ※高低差がある場合①、②の高さを判断する位置も同様に考える

【高低差がある場合④】



※高低差が変わる場合は、2mを超える高低差となる部分で道路後退線がずれる
 ※水路幅が変わる場合についても同様に考える

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-002	形態のない位置指定道路の部分の取り扱い	42条 44条	144条の4	
【関係資料】 「岡山市道路位置指定指導要綱」		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 確認申請等における形態のない位置指定道路の部分について

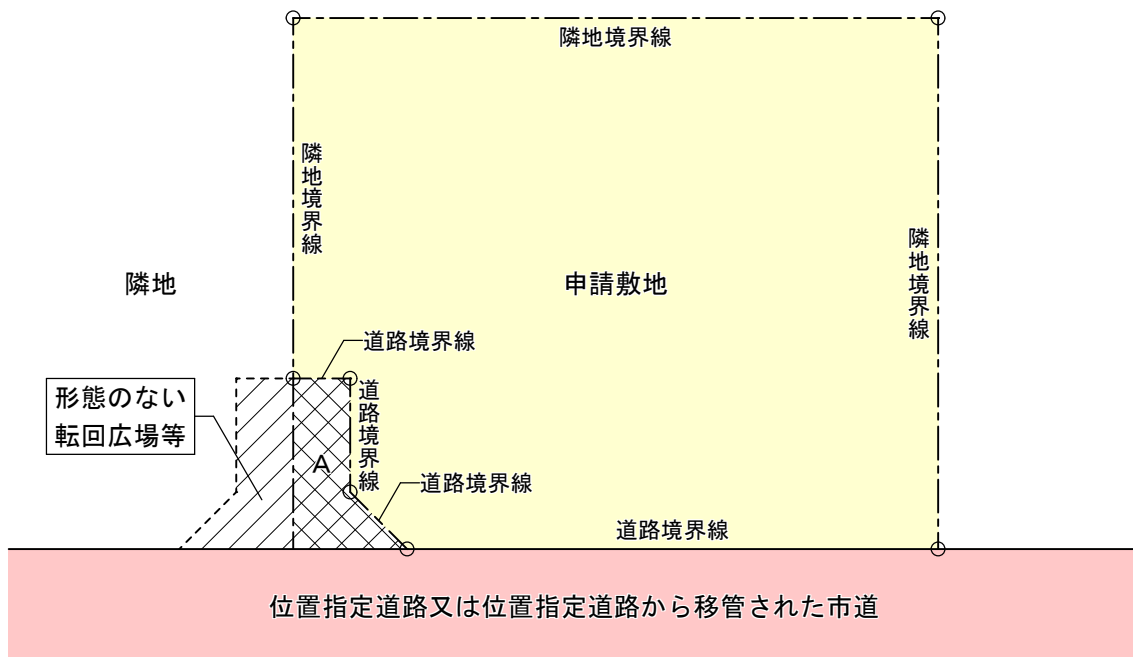
敷地内に形態のない位置指定道路の部分(転回広場等)がある場合、当該部分は形態がなくとも指定された道路の区域であるため、申請敷地に含めることはできない。

また、当該部分に門又は塀が築造されている場合には、建築物の完成までに自己の土地に存在する部分を撤去するとともに、少なくとも建築指導課に備え付けの位置指定道路図面に記載されている構造により、自己の土地内の道路の部分の復元すること。

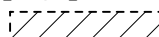

その際、位置指定道路図面に道路の構造等が明確に記載されていない場合は、金属プレート等の簡易なものではなく、縁石等の恒久的な構造物により道路の区域を明示することが望ましい。

当該事象は昭和30～40年代に指定された位置指定道路で見られる状況ではあるが、市道移管された位置指定道路においても一部で見られるため、確認申請等を行う前に十分に調査を行ったうえで設計を進めることが肝要である。

なお、当該部分の廃止の可否については、岡山市道路位置指定指導要綱に規定する廃止要件を参照すること。



【凡例】

-  形態のない転回広場等
-  自己の土地

※確認申請書に添付する配置図には、自己の土地であるAの部分については、門又は塀の撤去を行う旨及び道路の部分の復元方法を記載し、建築物の完成までに当該措置を講じること

整理番号 B-003-01	見出し 敷地と道路が水路又は河川で分断されている 場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 敷地と道路が水路又は河川のみで分断されている場合の接道について

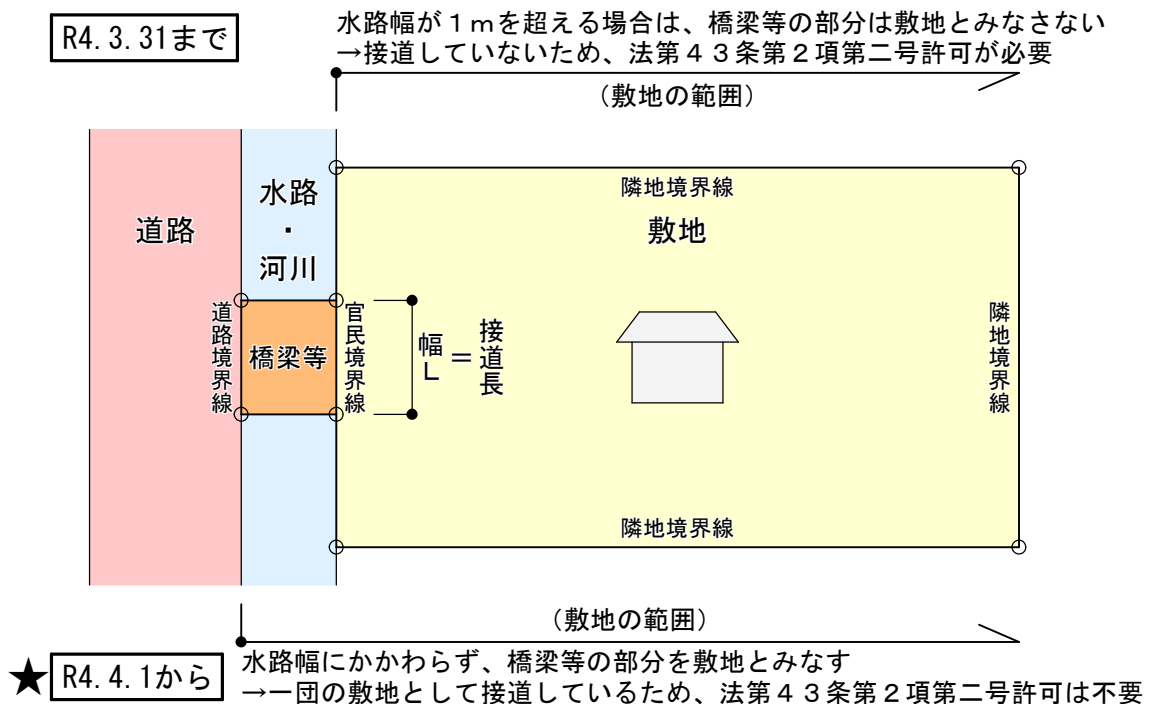
敷地と道路が水路又は河川のみで分断されている場合、管理者より占用許可等（水路の場合は水路管理者からの公共物使用許可、河川の場合は河川管理者からの河川法第24条の占用許可）を得て架橋等をされた水路又は河川の部分は、水路等の幅にかかわらず敷地の一部とみなす。

これにより、当該架橋等の部分を含めて一団の敷地として道路に接しているため、法第43条第2項第2号許可は不要である。

なお、水路又は河川とは公的機関（国、県、市、土地改良区等）が管理しているもので、附属する水路敷（泥揚場）を含むが、河川敷は除く。

また、水路敷のうち橋梁等の幅の延長部分は、占用許可等の範囲に含まれない場合でも、敷地から道路への通行に支障ない状態であれば、一団の敷地とみなす範囲に含めても良いものとして取り扱う。

※令和4年4月1日の運用開始日までは、従前どおり敷地と道路を分断する水路等の幅が1mを超える場合は、法第43条第2項第2号許可が必要であるので注意されたい。

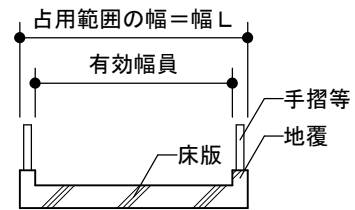


整理番号 B-003-02	見出し 敷地と道路が水路又は河川で分断されている 場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

2. 当該場合における確認申請又は計画通知の留意事項

建築主事等が占用許可等を得た架橋等であることを確認申請又は計画通知の中で確認し接道状況を判断することとなるため、次に示す内容に留意して申請すること。

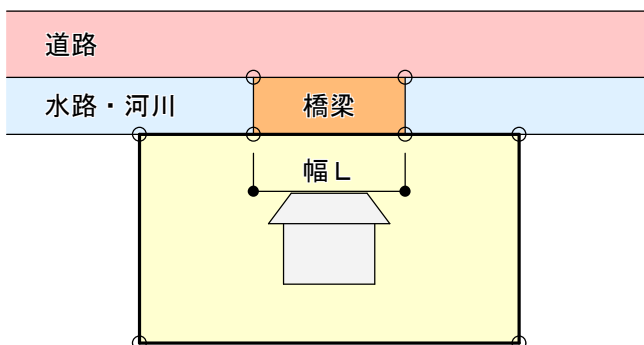
- ① 占用許可等により一団の敷地とみなす扱いをするだけであるため、橋梁等の部分は敷地面積及び申請地番には含めない。
- ② 橋梁等の部分の占用許可書等の写しを添付し、確認申請書又は計画通知書第三面14欄及び建築計画概要書第二面14欄に、当該許可の日付と番号を記載すること。
- ③ 占用許可等を受けた者と確認申請等の申請者は一致させること。（確認申請を連名で行う場合は、占用許可等も原則として連名で取得すること。ただし、やむを得ず確認申請が連名、占用許可等が単名となることは認める。（反対の場合は不可。）また、他者の名義で占用許可等を取得している場合は、地位の承継等の手続きを行い写しを添付すること。）
- ④ 占用許可等の申請をした際の橋梁等の図面（橋梁等の配置図、平面図及び断面図）の写しを添付すること。
- ⑤ 橋梁等の幅Lは、法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保すること。
- ⑥ 橋梁等の幅Lは、地覆等を含めた占用範囲の幅として良いが、延長敷地の考え方と同様に、人の通行に支障ない幅（75cm程度）の有効幅員は確保すること。ただし、敷地内通路や非常用進入口の規定で所定の有効幅員が必要になる場合、当該数値以上の有効幅員とすること。（※当該橋梁等の幅Lの考え方と同様のものについては、以降の集団規定編の文中において《幅L》と表現する。）
- ⑦ 橋梁等の部分を延長敷地に類するものとみなすことから、水路等の幅にかかわらず橋梁等の幅が接道長となる。当該数値を確認申請書又は計画通知書第三面6欄口、及び建築計画概要書第二面6欄口、に記載すること。



3. 当該場合に該当する事例

当該場合に該当し、法第43条第2項第二号許可が不要なケースについて、次のとおり例示する。

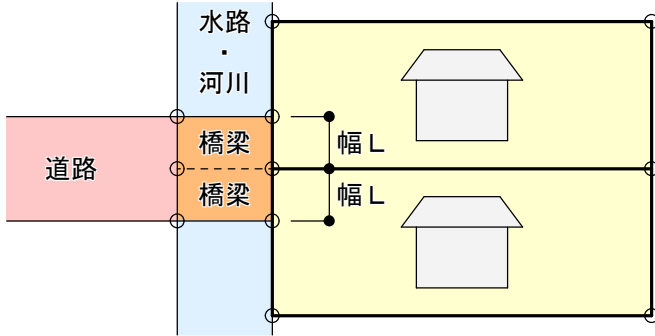
【許可が不要な事例①】



※敷地と道路が水路又は河川のみで分断され、占用許可等を得た橋梁がある(設ける)場合は、水路等の幅員にかかわらず法第43条第2項第二号許可は不要

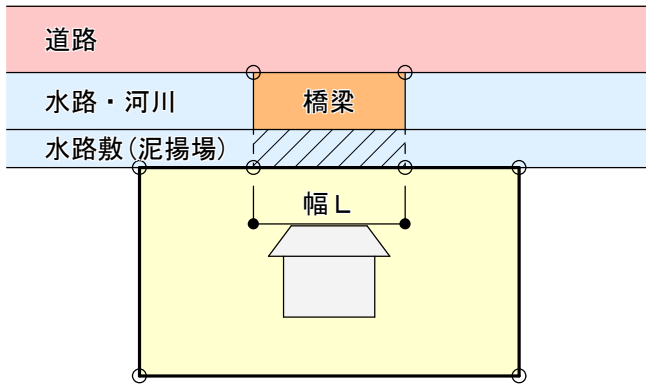
整理番号 B-003-03	見出し 敷地と道路が水路又は河川で分断されている 場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

【許可が不要な事例②】



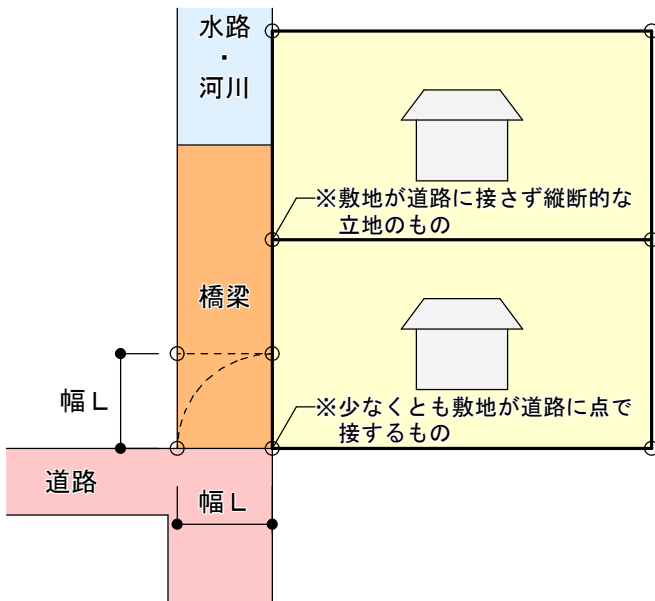
※事例①と同様に、水路等の幅員にかかわらず法第43条第2項第二号許可は不要

【許可が不要な事例③】



※水路敷のうち橋梁等の幅の延長部分(左図における斜線の部分)は、占用許可等の範囲に含まれていない場合でも、敷地から道路への通行に支障ない状態であれば、一団の敷地とみなす範囲に含めても良い

【許可が不要な事例⑤】



× ※敷地が道路に接せず縦断的な立地である場合は、接道しているとは扱わない(法第43条第2項第二号許可の対象にもならない)

○ ※敷地が道路に少なくとも点で接している場合は、縦断的な立地であっても接道していると扱う

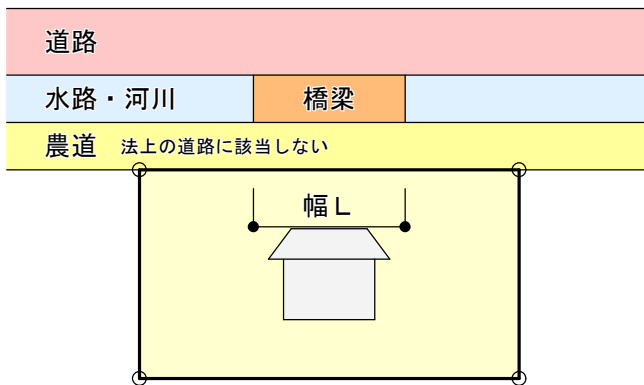
整理番号 B-004-01	見出し 敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合の接道について

敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合における接道について、法第43条第2項第二号許可の要・不要を、次のとおり例示する。

なお、許可基準は「岡山市建築基準法第43条第2項第二号許可基準」を参照すること。

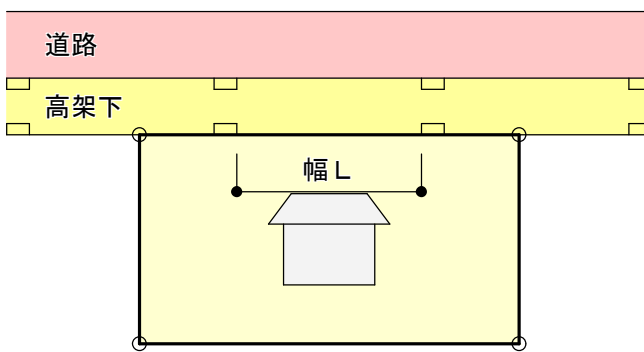
【許可が必要な事例①】



※敷地と道路との間に水路又は河川のみでなく法上の道路に該当しない道路（このケースでは農道だが市道の場合も同様）があり、敷地と道路が分断されているため、法第43条第2項第二号許可が必要

※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

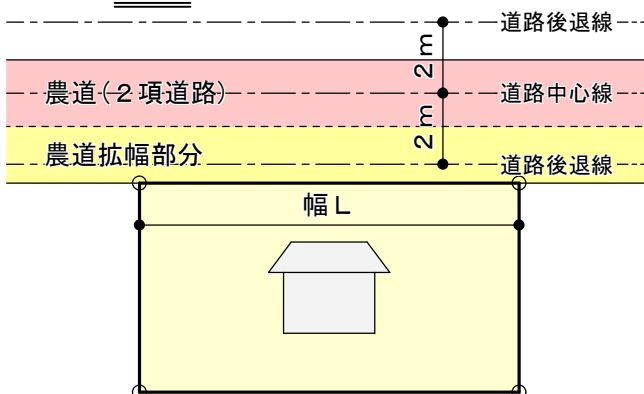
【許可が必要な事例②】



※敷地と道路との間に高架（鉄道・自動車専用道路等）下の土地があり、敷地と道路が分断されているため、法第43条第2項第二号許可が必要

※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

【許可が必要な事例③】

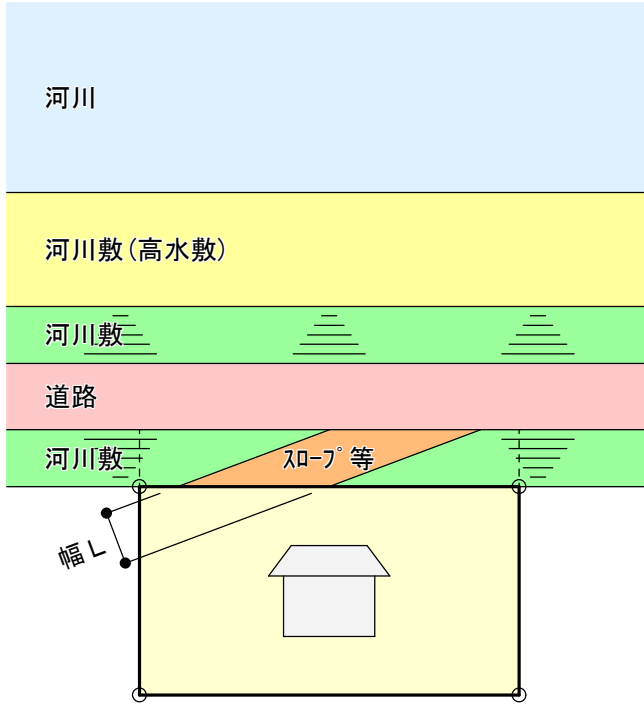


※2項道路である農道が基準日以降に拡幅されているが、基準日の道路幅員による道路後退線が敷地に届いておらず、敷地と2項道路が農道（拡幅部分）で分断されているため、法第43条第2項第二号許可が必要

※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

整理番号 B-004-02	見出し 敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

【許可が必要な事例④】

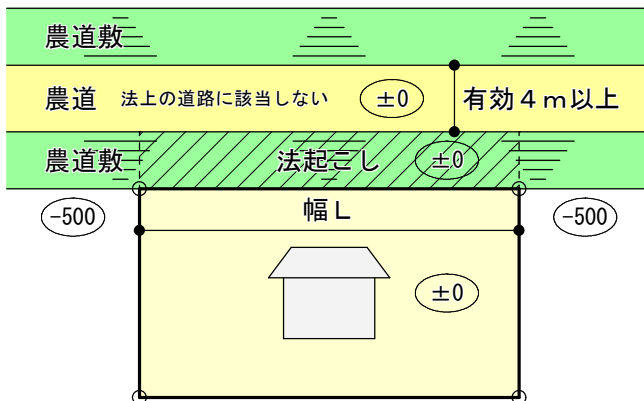


※敷地と道路が河川敷で分断されている場合は、既存スロープ等を利用し特に工事が不要なケースでは占用許可の手続きが踏めないことや、敷地とスロープ等の位置関係など裁量性を有する判断を伴うため、スロープ等の部分は敷地の一部とはみなさず、法第43条第2項第二号許可が必要

※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

※スロープ等の位置は敷地の間口の範囲内に収まるようにすること。ただし既存のもので隣地の建築物が別に接道がある場合は、最小限の部分が隣地の間口の範囲内にかかることはやむを得ない

【許可が必要な事例⑤】



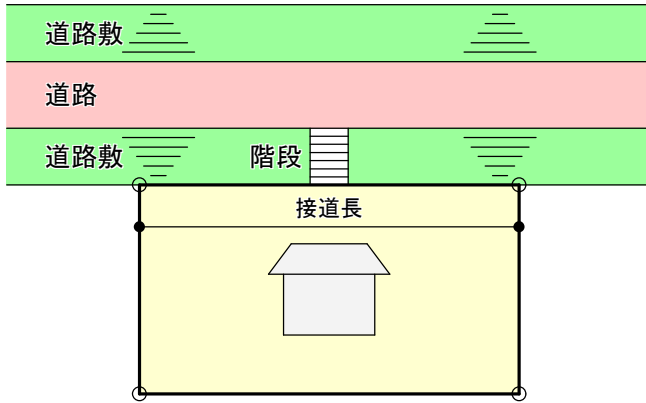
※敷地と有効幅員4m以上ある農道との間に農道敷(法面)があり、現状で農道に接していない場合で、法起こしを行い農道から敷地への出入りを確保するため、法第43条第2項第二号許可が必要

※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

※法第43条第2項第一号認定の対象となる建築物の要件を満足する場合でも、敷地と有効幅員4m以上ある農道が官地(農道敷)で分断されているため、このケースでは同号の認定ではなく、法第43条第2項第二号許可が必要となるため注意すること

整理番号 B-004-03	見出し 敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

【許可が不要な事例①】

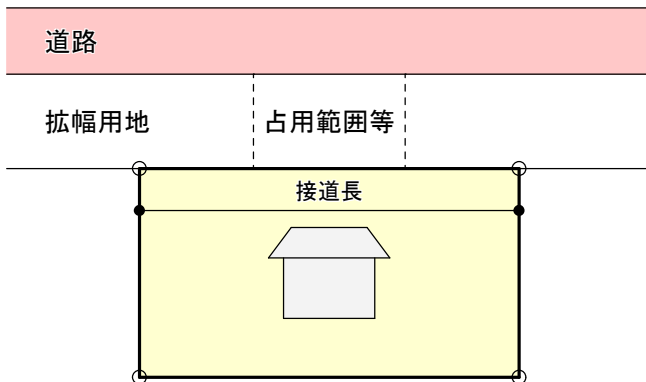


※接道長は階段幅ではなく敷地が道路敷に接する長さ

※敷地と道路が道路敷で分断されているが、道路敷は道路の一部であるため、階段等を設けて道路から敷地に至ることができる場合は接道していると扱う

※階段は鉄製等の恒久的な構造とし人の通行に支障ない幅(75cm程度)の有効幅員を確保すること。ただし、敷地内通路や非常用出入口の規定で有効幅員が必要になる場合は、当該有効幅員とすること

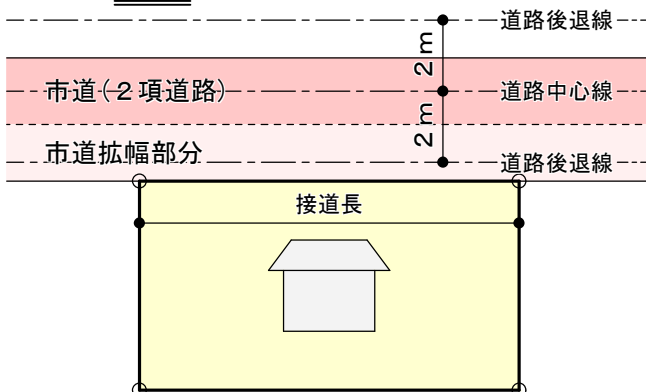
【許可が不要な事例②】



※敷地と道路が拡幅用地で分断されているが、道路法24条の施工承認又は道路法32条の占用許可を受けて舗装等を施工し、敷地から道路に至ることができる場合は接道していると扱う(道路法91条の許可(道路予定区域での許可)である場合は、法第43条第2項第二号許可が必要)

※接道していると扱う場合の占用範囲等の幅は、許可が不要な事例①と同様

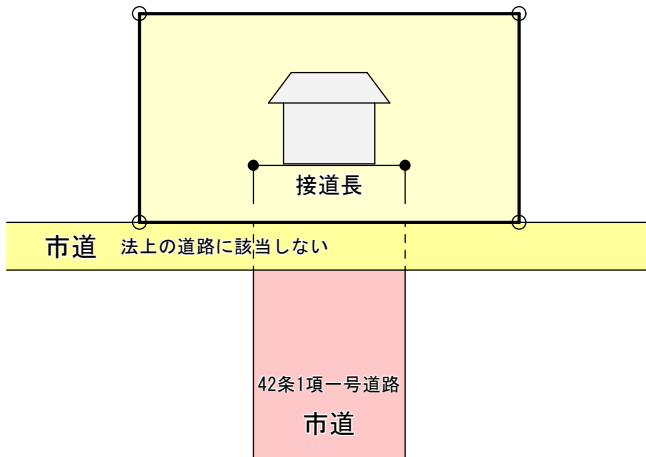
【許可が不要な事例③】



※2項道路である市道が基準日以降に拡幅されているが、基準日の道路幅員による道路後退線が敷地に届いておらず、敷地と2項道路が市道(拡幅部分)で分断されている場合は、道路敷を介しての接道同等と扱うため、法第43条第2項第二号許可は不要

整理番号 B-004-04	見出し 敷地と道路が水路又は河川以外の官地で分断されている場合の接道	法 43条	令	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

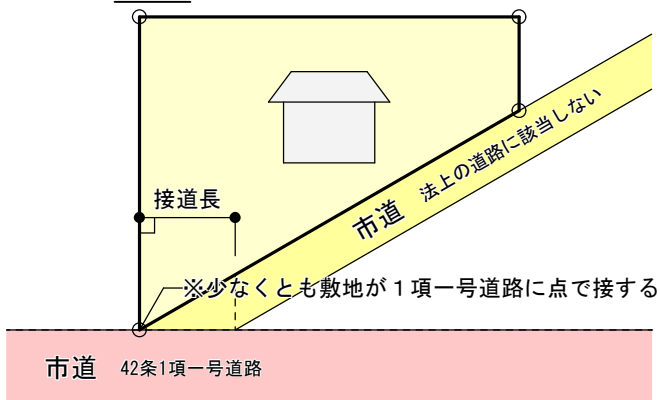
【許可が不要な事例④】



※1項一号道路である市道と法上の道路に該当しない市道の交差点に段差がなく、一体的にみなせる場合は、道路敷を介しての接道又は1項一号道路が敷地まで伸びて来ているものと同等と扱う

※市道(1項一号) → 市道(法外)の場合のみ適用できる

【許可が不要な事例⑤】



※1項一号道路である市道と法上の道路に該当しない市道の交差点に段差がなく、一体的にみなせる場合で、少なくとも敷地が1項一号道路に点で接するものは、道路敷を介しての接道と同等と扱う

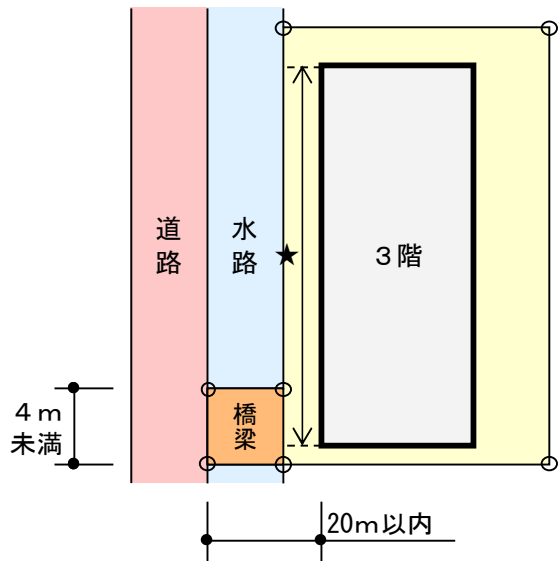
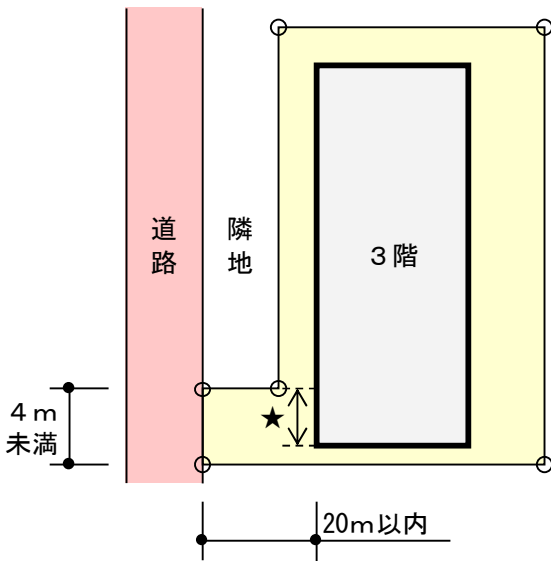
※市道(1項一号) → 市道(法外)の場合のみ適用できる

整理番号 B-005	見出し 延長敷地の幅が4m未満の場合のただし書きの取り扱い【市条例4条】	法 43条	令	告示他 市条例4条
【関係資料】 「防避解」P.144		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

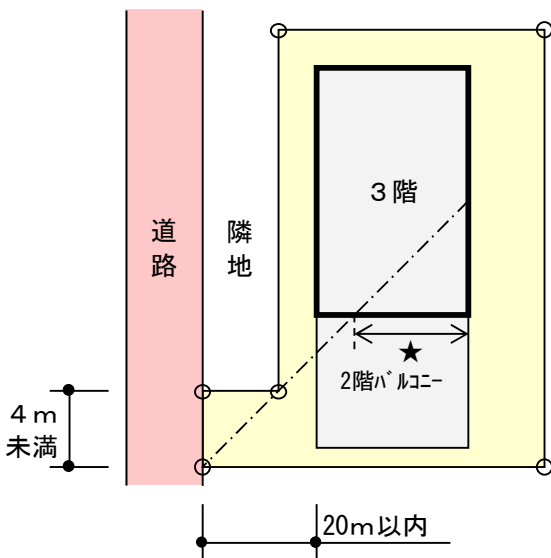
1. 市条例第4条第1項ただし書きの取り扱いについて

市条例第4条においては、高層建築物の非常時における避難等の安全の確保を目的として、地階を除く階数が3以上の建築物の敷地について、延長敷地等により前面道路と接道する場合の接道長は、有効幅員で4m以上確保することを原則として規定している。

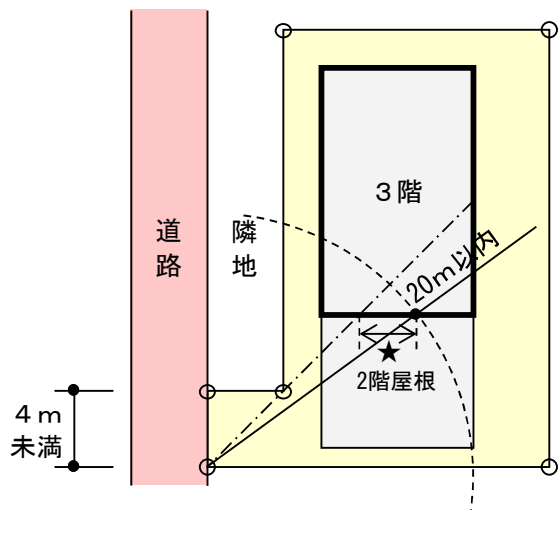
なお、法別表第1(イ)欄に掲げる特殊建築物以外のものについては、地階を除く階数が3であればただし書きが適用できるが、その際、令第126条の6の規定に基づき設置する非常用進入口又は代替進入口の位置については、次のとおりに取り扱う。(20mは梯子車の梯子が届く位置を想定している。)



※消防部局との協議が整った場合に限る



※2階バルコニー経由で進入可能な場合に限る



※非常用進入口等までの斜め寸法で20m

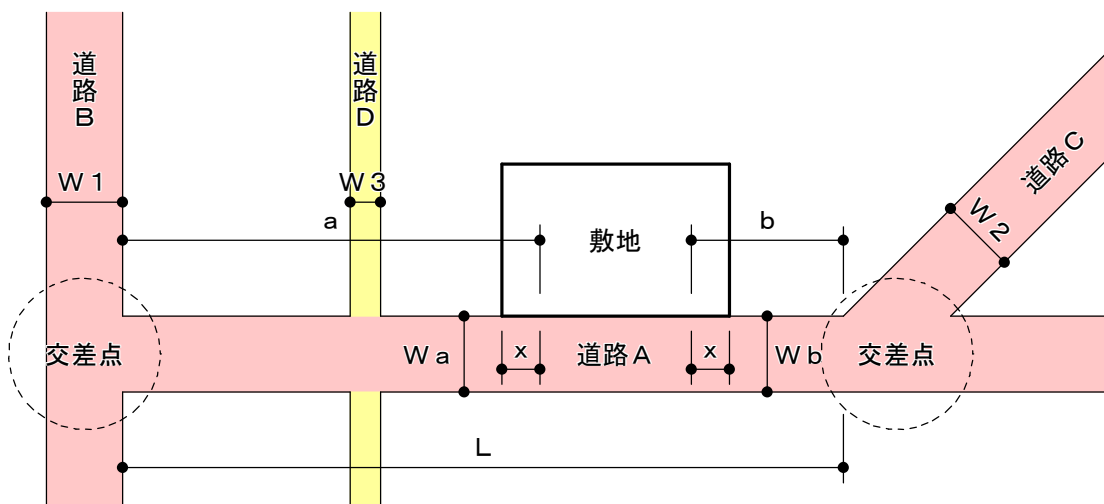
★：非常用進入口等を設ける位置

整理番号 B-006	見出し 幅員 4 m以上の道路の区間の取り扱い【市条例 5条、6条】	法 43条	令	告示他 市条例5条、6条
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 市条例第5条、第6条における幅員4m以上の道路の区間について

市条例第5条及び第6条においては、用途地域や容積率等の都市計画決定の内容と道路等インフラの整備状況が乖離している地域における安全の確保（通行の円滑性、交通安全、非常時の避難、緊急車両の進入等）を目的として、特殊建築物等の敷地は法第42条第1項各号に規定する道路に接することを原則として規定している。

よって、接道する道路の幅員は4m以上が必要となるものであるが、4m以上の道路である区間については、次のとおりに取り扱う。



【前提条件】

道路B：2項道路を含む法上の道路、又はW1が4m以上の農道等→交差点

道路C：2項道路を含む法上の道路、又はW2が4m以上の農道等→三叉路も交差点と扱う

道路D：W3が4m未満、かつ法上の道路に該当しない→交差点とみなさない

長さx：法又は市条例の規定による必要接道長

①基本的な取り扱い

前面道路となる道路Aの交差点間の一連の区間Lのうち、少なくとも接道長xを含む敷地の前面から一方の交差点までの区間a又は区間bについて、区間内における道路幅員が4m以上であること。（ W_a 又は $W_b \geq 4m$ ）

②大規模な建築物の特例

次に掲げる建築物の敷地については、幅員4m以上の前面道路が接続する道路についても、幅員4m以上であること。（ W_a 及び $W_1 \geq 4m$ 、又は W_b 及び $W_2 \geq 4m$ ）

(1)市条例第5条第1項第一号に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が2000㎡を超えるもの

(2)床面積の合計が1000㎡を超える自動車車庫

なお、市条例の施行日である平成12年9月29日より前から存在する既存建築物については、「床面積の合計」を「市条例の施行日以降の増築部分の床面積の合計」と読み替えて適用することができる。

整理番号 B-007	見出し 2項道路に接して特殊建築物等を建築する場合の認定【市条例5条】	法 43条	令	告示他 市条例5条
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

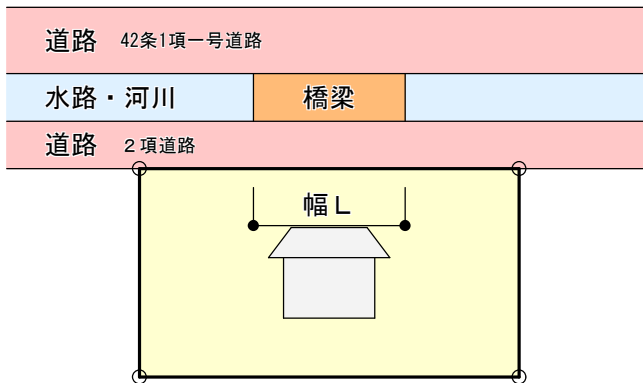
1. 市条例第5条第1項ただし書きの認定について

市条例第5条第1項においては、一定規模以上の特殊建築物等の敷地については、法第42条第1項各号に規定する道路に接する必要がある旨が規定されている。

よって、2項道路に接する敷地については、当該特殊建築物等は原則として建築することはできないが、同項ただし書きの規定に基づく市長の認定を受けることにより建築が可能となる場合がある。

また、敷地が法第42条第1項各号に規定する道路に接しているとみなせることにより認定が不要で建築が可能な場合もあり、混同しやすい各々のケースについて、次のとおり例示する。

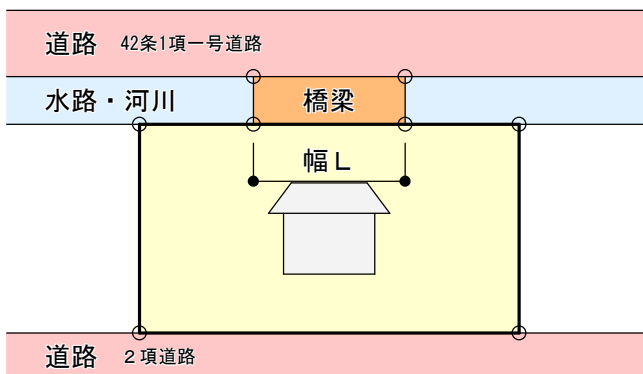
【認定により建築が可能となる事例】



※敷地は2項道路に接しているが、水路に占用許可等を得た橋梁がある(設ける)ことで、2項道路を介して1項第一号道路に接しているものとみなせるため、認定により建築が可能

※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

【認定が不要で建築が可能な事例】



※水路に占用許可等を得た橋梁がある(設ける)ことで、当該橋梁の部分は敷地の一部とみなすため、一団の敷地として1項一号道路に接しており、条例の規定を満たすため建築が可能

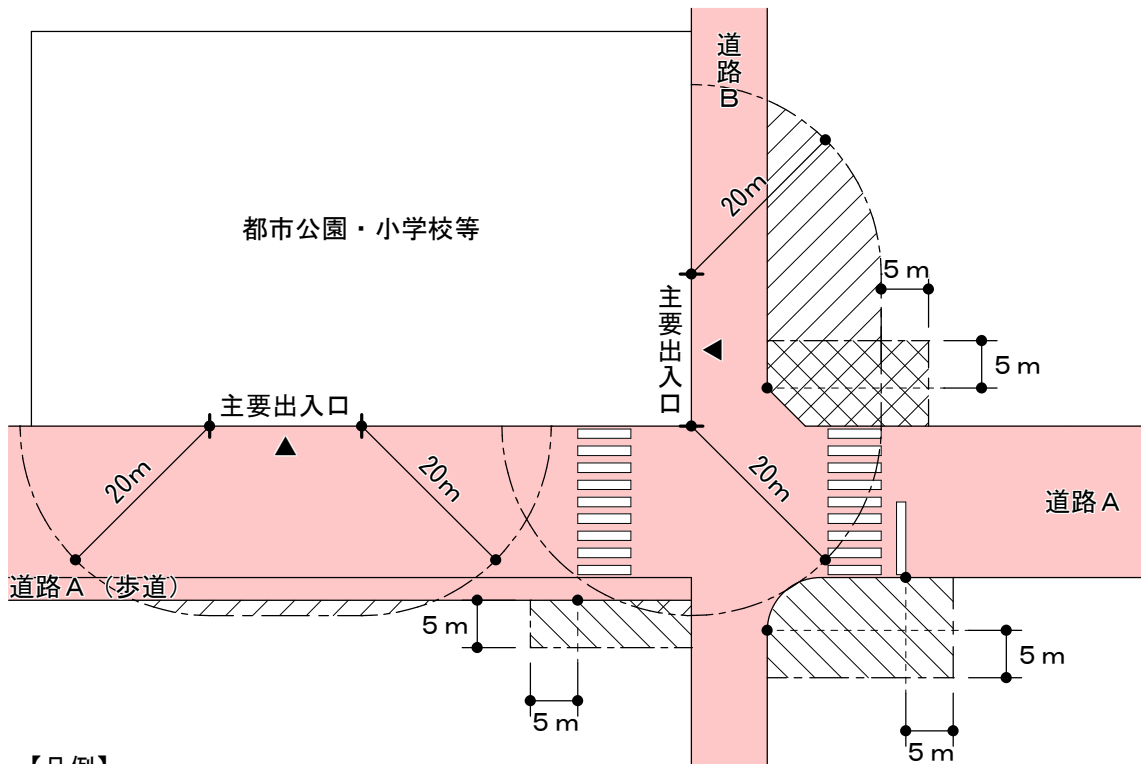
※幅Lは法又は市条例の規定による必要接道長以上を確保

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-009	自動車の出入口を設けてはならない位置の取り扱い【市条例6条】	43条		市条例6条
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和6年4月1日一部追記		

1. 市条例第6条第1項の規定により自動車の出入口を設けてはならない位置について

市条例第6条第1項においては、交通安全や交通渋滞の緩和を目的として、一定規模以上の自動車車庫を有する敷地での自動車の出入口の位置を制限している。

当該規定による自動車の出入口を設けてはならない位置について、次のとおり例示する。

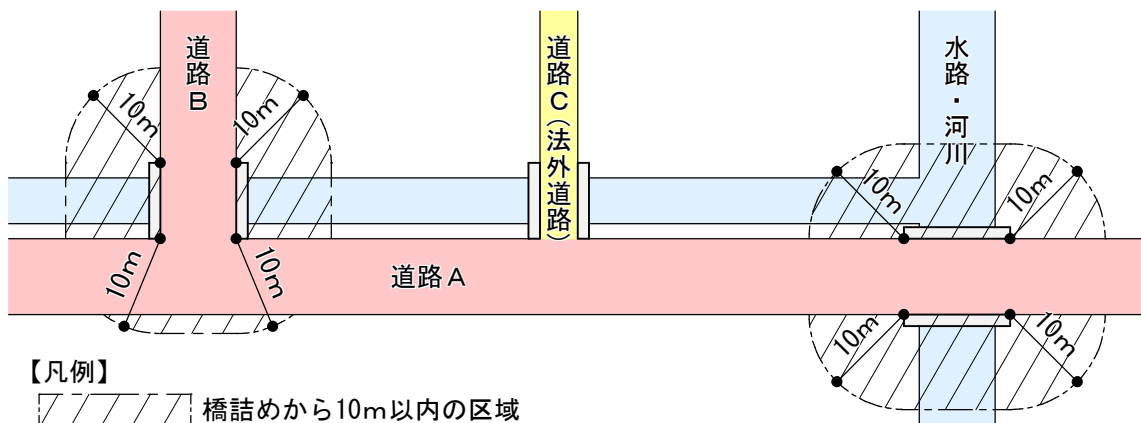


【凡例】

- 交差点、横断歩道（停止線がある場合は停止線）等から5m以内の区域（隅切り部、曲がり部がある場合、終点から5m以内の区域）
- 都市公園、小学校等の主要出入口から20m以内の区域

2. 橋詰めへの取り扱いについて

市条例第6条第1項第四号における「橋詰め」とは、法上の道路の架橋をいう。



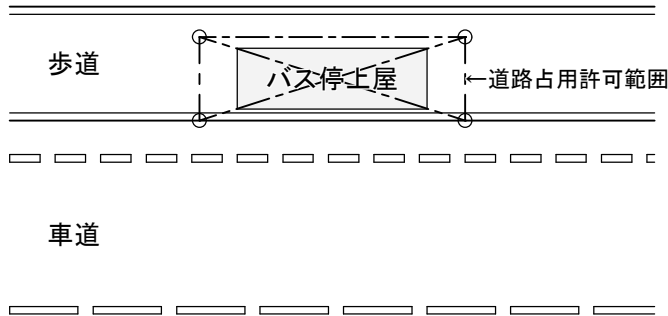
【凡例】

- 橋詰めから10m以内の区域

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-010	道路内建築物の敷地設定等	44条、6条、18条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. バス停上屋等の敷地設定について

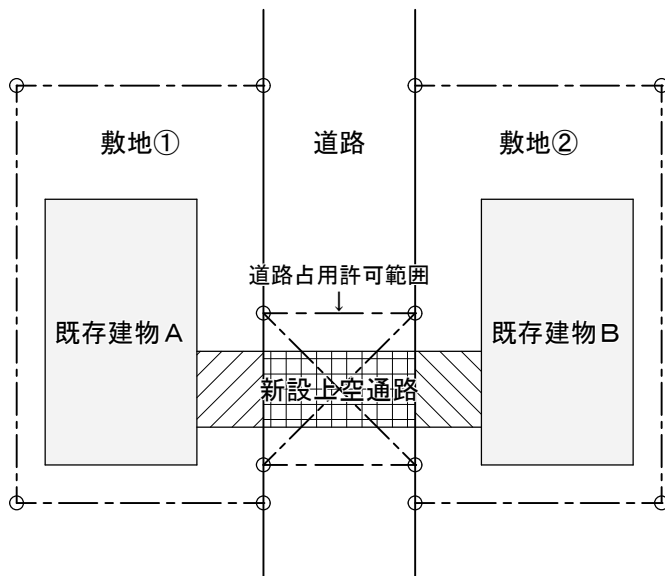
法第44条第1項第二号の規定に基づく許可を受けて、道路内にバス停上屋等を建築する場合の敷地設定については、次のとおりに取り扱う。

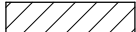


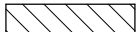
※道路占用許可を得た範囲を敷地として設定し、当該敷地において建蔽率及び容積率を満足するように計画すること


2. 上空通路の敷地設定、確認申請等について

法第44条第1項第四号の規定に基づく許可を受けて、道路を挟む2つの敷地の既存建築物を上空通路で接続する場合の敷地設定及び確認申請等の方法については、次のとおりに取り扱う。



※敷地①については、既存建物Aに
 の増築

※敷地②については、既存建物Bに
 の増築

※道路内の部分の敷地設定については、1. のバス停上屋と同様とし
 の新築

※上記の3つ敷地に分けてそれぞれに申請を行うこと

3. 上空通路の屋外に面する部分に設置するガラスについて

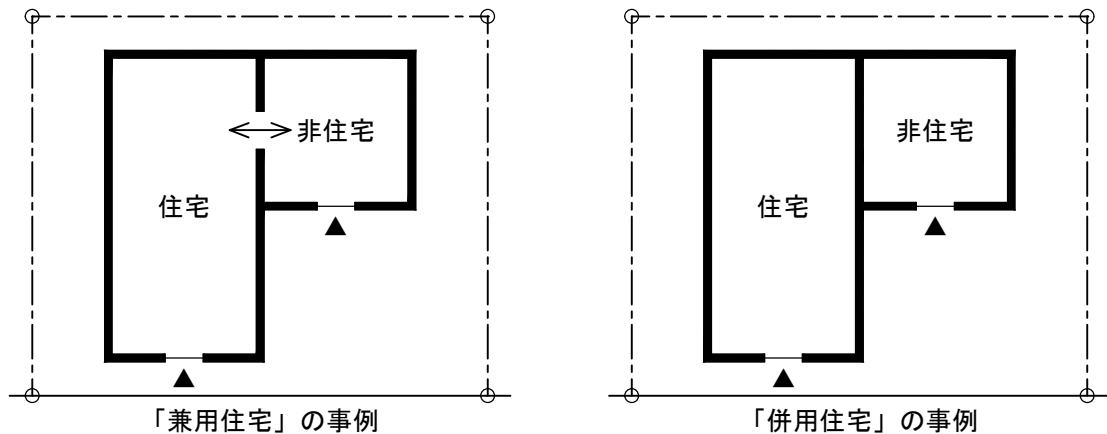
法第44条第1項第四号の規定に基づく許可を受けて設置する上空通路の屋外に面する部分にガラスを設ける場合については、令第145条第1項第三号の規定に基づき網入りガラスとする必要があるが、当該規定の趣旨は破損したガラスが道路上に落下し、通行人等へ危害を加えることを防止するためと解釈できることから、合わせガラスの使用も差し支えないものとして取り扱う。

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-011-01	兼用住宅と併用住宅	48条	130条の3	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 兼用住宅と併用住宅について

法別表第2(イ)項第二号に規定される「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」いわゆる「兼用住宅」とは、住宅と一緒に事務所等の用途に供する非住宅部分を設けたもので、住宅と非住宅部分が形態上、機能上一体となっており分離し難いものをいう。

形態上、機能上一体とは、住宅と非住宅部分が同一棟かつ屋内で繋がっている状態をいい、同一棟であっても住宅と非住宅部分が屋内で繋がっていないものは、「兼用住宅」には該当せず「併用住宅」として取り扱う。



2. 第一種低層住居専用地域内での建築について

「兼用住宅」は、非住宅部分の用途及び規模等が令第130条の3に規定される基準を満たすものであれば、第一種低層住居専用地域内での建築が認められている。

一方、「併用住宅」は原則として第一種低層住居専用地域内での建築はできないが、診療所など第一種低層住居専用地域内での建築が認められている用途との併用住宅は建築が可能である。

また、長屋は住宅の一類型であり、非住宅部分を兼ねる形態のものは、法別表第2(イ)項第二号に規定される「兼用住宅」となり得るが、共同住宅は法別表第2(イ)項第三号に単独で規定されるものであるため、非住宅部分を兼ねる形態のものであっても法別表第2(イ)項第二号に規定される「兼用住宅」とはなり得ず、原則として第一種低層住居専用地域内での建築はできない。(前述した「併用住宅」と同様に、第一種低層住居専用地域内で建築が認められている用途との兼用であれば可能。)

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-011-02	兼用住宅と併用住宅	48条	130条の3	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和6年4月1日一部修正		

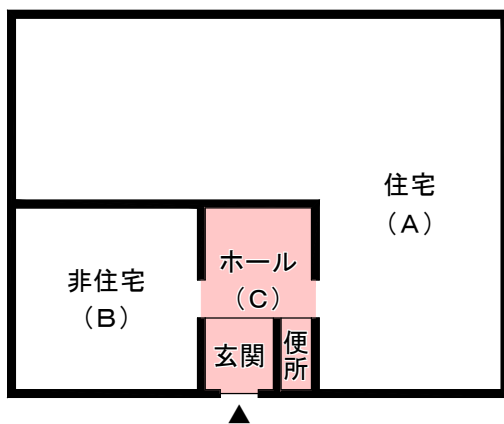
3. 住宅と非住宅部分の床面積の算出について

使用上やむを得ず共用する玄関や廊下等の部分については、住宅と非住宅部分の床面積の割合で当該部分を按分し、それぞれの床面積に加算して用途面積を算出すること。

また、非住宅部分が専用で使用する自動車車庫等の附属建築物の床面積は、非住宅部分の床面積として計上すること。

第一種低層住居専用地域内に建築可能な「兼用住宅」の規模は、令第130条の3の規定により、当該計算で算出した非住宅部分の用途面積が延べ面積の2分の1かつ50㎡以下のものに限定される。

【事例①（玄関等を共用する場合）】



共用部 の按分計算

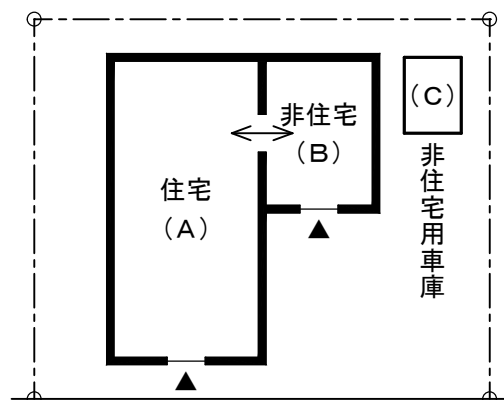
$$\text{住宅部分へ加算} : C \times (A / (A + B)) = D$$

$$\text{非住宅部分へ加算} : C \times (B / (A + B)) = E$$

$$\text{住宅部分用途面積} : A + D$$

$$\text{非住宅部分用途面積} : B + E$$

【事例②（非住宅用車庫がある場合）】



$$\text{住宅部分用途面積} : A$$

$$\text{非住宅部分用途面積} : B + C$$

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-012	コインランドリーの用途規制	48条		
【関係資料】 「J C B A適用事例」P.143		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. コインランドリーの用途規制上の取り扱いについて

コインランドリーは、複数の洗濯機及び乾燥機の稼働音、不特定多数の人や自動車の集散による騒音等、継続的な騒音や振動が発生し近隣の住環境を害するおそれがあるため、用途規制上は原動機を使用する「工場」として取り扱う。

よって、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域内での建築はできない。

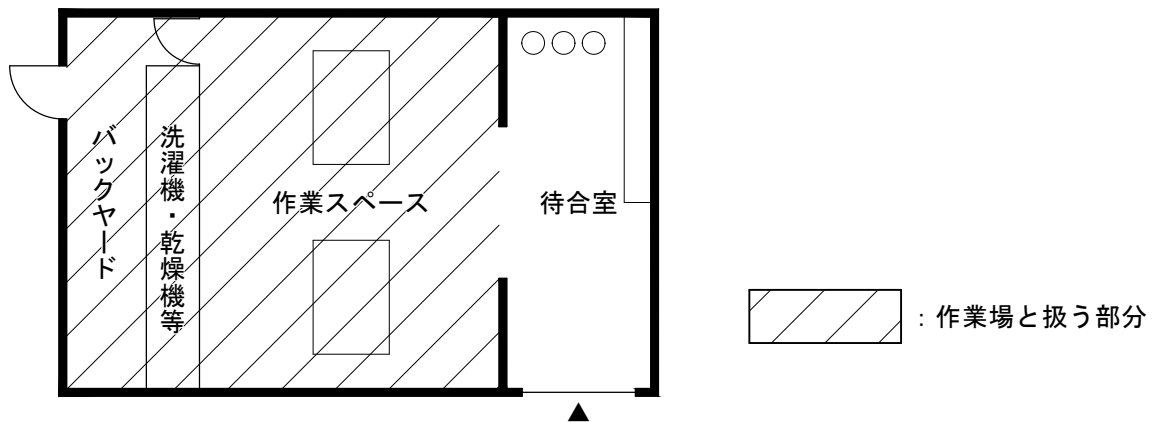
また、建築できる用途地域であっても、作業場の床面積に上限がある場合があるため、注意すること。

※「J C B A適用事例」P.143本文の記載と異なる取り扱い

2. 作業場の床面積について

作業場の床面積は、洗濯物の出し入れやたたむ作業をするスペースのほか、機器の設置スペースやバックヤードを含むものとして算定すること。

ただし、間仕切壁や家具等により明確に区分された待合室等は、作業場の床面積に算入しないことができる。



整理番号	見出し	法	令	告示他
B-013	準工業地域内の醤油製造工場	48条		
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		
<p>1. 醤油製造工場の取り扱いについて</p> <p>新醸造、本醸造いずれについても、法別表第2（る）項第一号（14）に規定される「たんぱく質の加水分解による製品の製造」に該当するものと取り扱うため、準工業地域内で建築することはできない。</p>				

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-014	ガソリンスタンドの整備室	48条		
【関係資料】 「J C B A適用事例」P. 185、P. 190		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. ガソリンスタンドの整備室の用途規制上の取り扱いについて

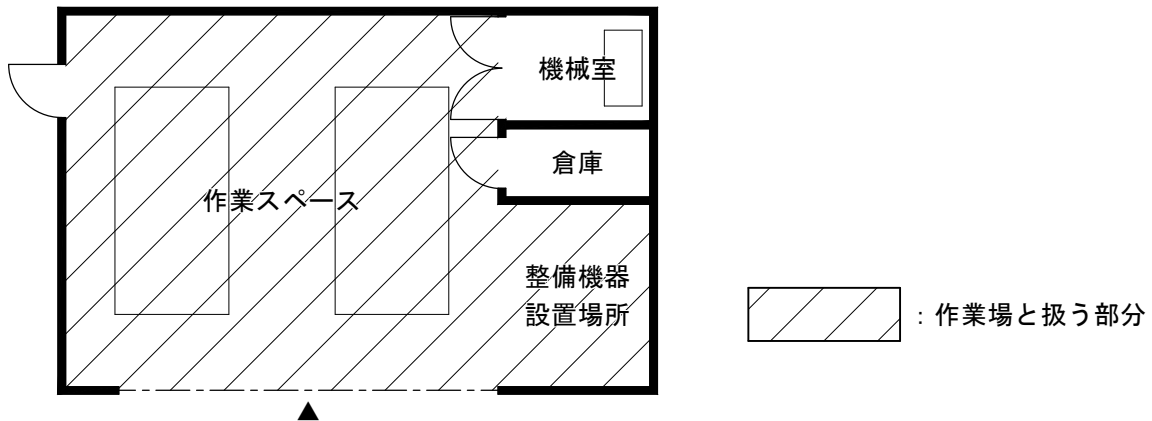
ガソリンスタンドに併設されるタイヤ交換や点検等の車両の整備を行う室(整備室)の用途規制上の取り扱いは、「J C B A適用事例」P. 190本文の記載による。

よって、当該整備室で原動機や空気圧縮機を使用する作業を行う場合は、敷地が位置する用途地域による立地規制がかかるほか、作業場の床面積及び原動機の出力が規制されることとなる。

2. 作業場の床面積について

作業場の床面積は、点検や整備等の作業をするスペースのほか、整備機器の設置スペースを含むものとして算定すること。

ただし、壁及び扉で明確に区画され別室とみなすことができる機械室(コンプレッサー室等)及び倉庫等は、作業場の床面積に算入しないことができる。



整理番号 B-015	見出し 新規の処理施設に関する 51 条許可の要・不要等の取り扱い	法 51 条	令 130条の2の2 130条の2の3	告示他
【関係資料】 廃掃法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）、同法施行令		【更新履歴】 令和 4 年 4 月 1 日運用開始		

1. 新規の処理施設に関する法第 5 1 条ただし書き許可の要・不要等の取り扱いについて

新規に処理施設を建築等する場合の許可の要・不要等については、次のとおり取り扱う。

①同一敷地内に複数の処理施設が立地する場合の処理能力の算定方法

・廃掃法における処理能力の取り扱いと同様とし、処理する産業廃棄物の種類別で、かつ処理施設の種類別の処理能力の合計で許可の要・不要を判断する。

例) 同一敷地内に木くずの破砕施設 2 基(能力 A 1、能力 A 2)を設置する場合

→能力 A 1 + 能力 A 2 が許可をする処理能力かで判断

例) 同一敷地内に木くずの破砕施設 2 基(能力 A 1、能力 A 2)とがれき類の破砕施設 2 基(能力 B 1、能力 B 2)を設置する場合

→能力 A 1 + 能力 A 2、能力 B 1 + 能力 B 2 がそれぞれ許可を要する処理能力かで判断

②同一処理施設で複数の品目を処理する場合の許可の要・不要

・廃掃法の取り扱い^(※1)と同様とし、個々の廃棄物を同時又は別々に処理するかどうかに関わらず、当該施設でそれぞれの廃棄物を単独に処理した場合の処理能力をもって許可の要・不要を判断する。

例) 廃プラスチックと木くずを同一の破砕施設(能力 C 1)で処理する場合

→能力 C 1 の破砕施設で廃プラスチックと木くずをそれぞれ単独で処理したとして、許可を要する処理能力かで判断

(※1)：2 種類以上の産業廃棄物を焼却する焼却炉の処理能力【参考】

(旧厚生省通知：昭和 54 年 11 月 26 日 環整第 128 号、環産第 42 号)

Q 一つの焼却炉で 2 種類以上の産業廃棄物を焼却する場合、この焼却の処理能力はどのように捉えるべきか。

A 個々の廃棄物を同時あるいは別々に焼却するのいかに拘わらず、それぞれの産業廃棄物を単独に焼却した場合の公称能力をもって「産業廃棄物 A の焼却施設(能力 a)」かつ「産業廃棄物 B の焼却施設(能力 b)」として捉える。

③同一の処理施設で産業廃棄物と一般廃棄物の両方を処理する場合の許可の要・不要

・当該施設の処理能力が、産業廃棄物又は一般廃棄物それぞれについて許可を必要とするか否かをもって許可の要・不要を判断する。

④都市計画審議会の議について

・岡山市は政令市であるため、法第 5 1 条ただし書き許可に伴う都市計画審議会の議については、産業廃棄物処理施設、一般廃棄物処理施設ともに岡山市都市計画審議会の議を経るのみでよい。

整理番号 B-016-01	見出し 既存の処理施設に関する 51 条許可の要・不要等の取り扱い	法 51 条	令 130条の2の2 130条の2の3	告示他
【関係資料】 廃掃法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）、同法施行令		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 既存の処理施設に関する法第51条ただし書き許可の要・不要等の取り扱いについて

既存の処理施設において処理品目を追加する場合等の許可の要・不要等については、次のとおりに取り扱う。

①処理能力に変更がない場合の許可の要・不要

(1) 処理能力に変更はなく、処理する産業廃棄物の種類を追加する場合

- ・ 既存の処理施設の許可の有無に関わらず許可申請上「新築」と扱い、また個々の産業廃棄物を同時又は別々に処理するかどうかに関わらず、それぞれの産業廃棄物を単独に処理した場合の処理能力をもって許可の要・不要を判断する。

例) 既存の木くずの破碎施設で、新たに廃プラスチック類を追加処理する場合
→追加処理する廃プラスチック類の処理能力が許可を要する処理能力かで判断

(2) 処理能力に変更はなく、新たに一般廃棄物を追加処理する場合

- ・ 廃掃法第15条の2の4（産業廃棄物処理施設の設置者に係る一般廃棄物処理施設の設置についての特例）に基づく届出の要否に関わらず、また既存の処理施設の許可の有無に関わらず許可申請上「新築」と扱い、既存処理施設が処理することとなる一般廃棄物の処理能力をもって許可の要・不要を判断する。

例) 既存の産業廃棄物の焼却施設で新たに一般廃棄物扱いのごみを追加処理する場合
→追加処理する一般廃棄物の処理能力が許可を要する処理能力かで判断

(3) 処理能力に変更はなく、建築物の増築を伴わず「機械の入れ替え」のみをする場合

- ・ 建築物に置き換えると「改築」に相当する行為と考えられるが、令第130条の2の3に「改築」に対する緩和規定がないため、許可申請上「用途変更」と扱い、既存の処理施設の許可の有無に関わらず許可は不要である。
- ・ 既存の処理施設が許可を受けている場合は、軽微な変更届を提出すること。

(4) 処理能力に変更はなく、「敷地の拡張」のみをする場合

- ・ 法第51条ただし書き許可は、主に廃棄物の処理工程における周辺への影響度合いや運搬経路上の支障の有無などを判断するものであるため、施設の処理能力や処理する廃棄物の種類、位置の変更がなく、敷地の拡張によって運搬経路等に変更がないことが明らかな場合は、許可は不要である。
- ・ 既存の処理施設が許可を受けている場合は、軽微な変更届を提出すること。

※廃掃法上は、施設の設置位置、処理能力・品目の変更がない場合、許可不要として取り扱われる。

※開発許可等の取り扱いについて、別途開発指導課と協議をすること。

整理番号 B-016-02	見出し 既存の処理施設に関する 51 条許可の要・不要等の取り扱い	法 51 条	令 130条の2の2 130条の2の3	告示他
【関係資料】 廃掃法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）、同法施行令		【更新履歴】 令和 4 年 4 月 1 日運用開始		

②処理能力が引き上げられる場合の許可の要・不要

(1) 建築物の増築を伴わず、「機械の入れ替え」等により既存の処理施設の処理能力を引き上げる場合

- ・ 以下に例示する場合において、既存の処理施設が許可を受けていない場合は許可申請上「新築」と、許可を受けている場合は許可申請上「用途変更」と扱い、いずれも許可が必要である。
 - ①機械の入れ替えにより廃掃法施行令第 7 条第一号から第十三号の二までに掲げる産業廃棄物の処理施設となる能力に引き上げる場合
 - ②機械の入れ替えはないが、実稼働時間の変更に伴い処理能力を増加し、廃掃法施行令第 7 条第一号から第十三号の二までに掲げる産業廃棄物の処理施設となる場合
- ・ なお、令第 130 条の 2 の 3 第 1 項第三号の規定により、工業地域又は工業専用地域内においては処理能力が緩和される。また、同条同項第六号の規定により、既存施設が許可を受けており、用途変更後の処理能力が当初許可時の処理能力の 1.5 倍以下である場合などは、許可は不要となる。

※産業廃棄物処理施設の変更の許可等（廃掃法第 15 条の 2 の 5）【参考】

■許可申請対象変更項目

- ①施設で処理する産業廃棄物の種類
- ②施設の処理能力
- ③位置、構造
- ④維持管理計画

(廃掃法第 15 条第 2 項第四～七号)



軽微な変更は許可不要

■許可が必要な変更

- ①処理能力 10%以上の変更
- ②施設の位置、処理方式の変更
- ③施設の構造、設備の変更（ただし、限定施設）
- ④排水、排ガスに係る環境負荷増大
- ⑤排水等の排出方法の変更又は量の増大、維持管理計画の変更

(廃掃法施行規則第 12 条の 8)

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-017-01	容積率算定における前面道路幅員の取り扱い	52条		
【関係資料】 「JCBA適用事例」P.201		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 道路幅員による容積率の算定における前面道路幅員について

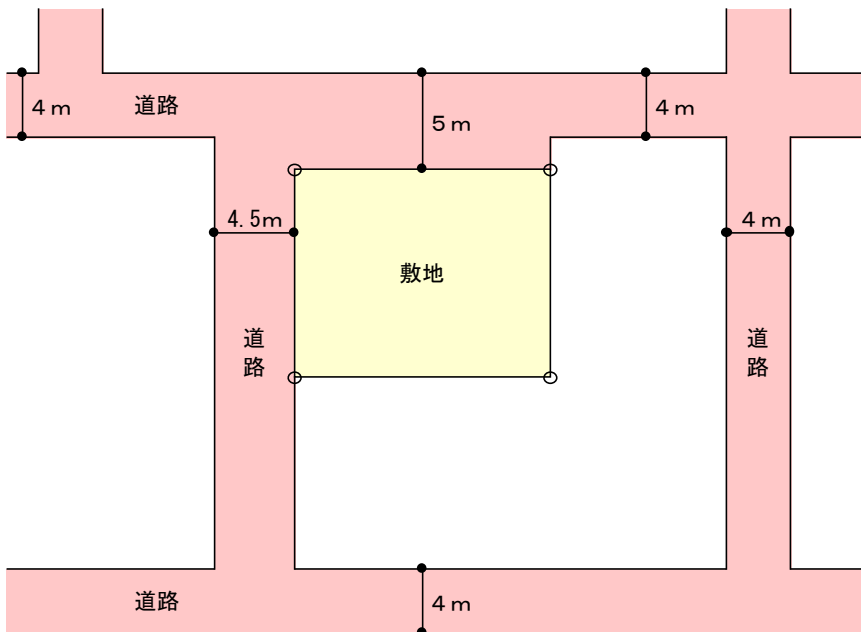
法第52条第2項に規定される前面道路幅員による容積率の限度については、道路交通等の負担及びグロス容積率（その地域全体における容積率）を間接的に制御することにより、地域の環境向上に寄与させることを目的としていると解釈できる。

よって、敷地が接する部分の道路幅員のみによって判断されるべきではなく、相当区間にわたって存在する道路幅員によるべきである。

本市では、当該道路幅員の算定を「JCBA適用事例」P.201の記載によるほか、法上の道路の交差点間における最小幅員によることを原則として取り扱う。

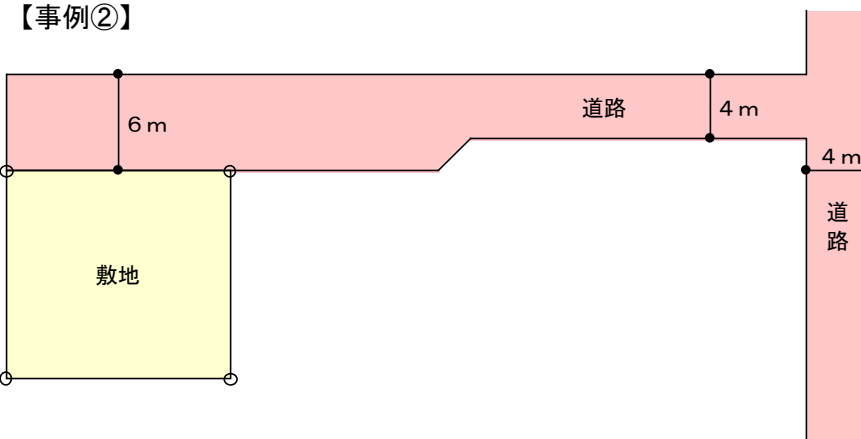
なお、交差点間が極端に短い場合や行き止まり道路については、次のとおり例示する。

【事例①】



※敷地前面の5mのみが拡幅されており、法上道路の交差点間の距離(4.5m道路と5m道路の交差点)が極端に短いため、前面道路幅員は4.5mとして容積率を算定する。

【事例②】



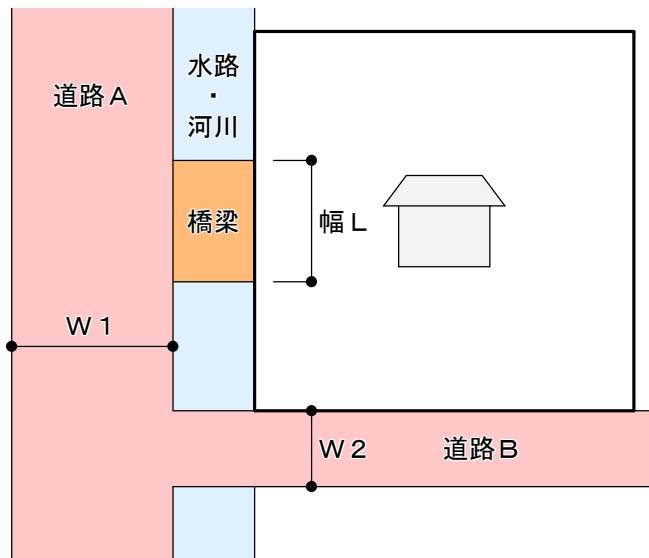
※行き止まり道路の6m部分に接しているが、道路の入口部分が4mで始まっているため、前面道路幅員は4mとして容積率を算定する。

※確認申請の配置図には、算定根拠となる道路形状と幅員を明示すること。(途中省略は可)

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-017-02	容積率算定における前面道路幅員の取り扱い	52条		
【関係資料】 「J C B A適用事例」P. 201		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

2. 水路又は河川がある場合における前面道路幅員について

法第52条第2項の規定に基づく前面道路幅員による容積率の算定において、幅員が広い方の道路と敷地の間に水路又は河川がある場合における前面道路の幅員は、次のとおりに取り扱う。



【前提条件】

- ※道路A、道路Bはいずれも法上の道路で、幅員 $W1 > W2$
- ※敷地は、道路Bのみでも法又は市条例の規定による接道を満たしている

水路又は河川の幅にかかわらず

①橋梁等がない場合

W2で算定する。

②占用許可等を受けた幅L以上の橋梁等がある場合

W1で算定する。

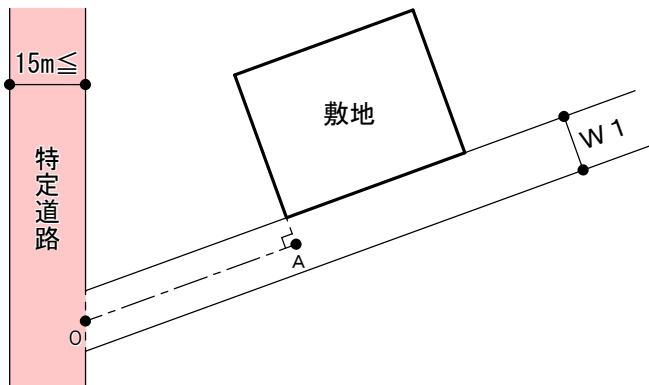
(幅 $L \geq$ 法又は市条例(第5条第2項第一号の規定を除く)の規定による必要接道長)

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-018	容積率算定における特定道路緩和の取り扱い	52条	135条の18	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 特定道路による容積率緩和について

法第52条第9項の規定に基づく特定道路から敷地までの距離による容積率の緩和において、特定道路から敷地までの距離及び前面道路幅員については、次のとおりに取り扱う。

【事例①】



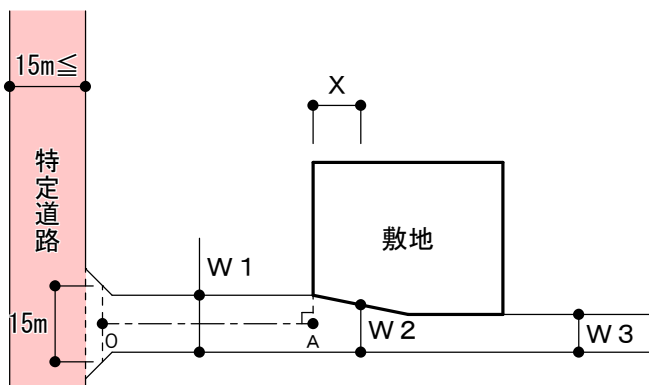
【凡例】

----- : 道路中心線

・ 特定道路からの距離 $L = \overline{OA}$

・ 前面道路幅員 $W_r = W_1$

【事例②】



【凡例】

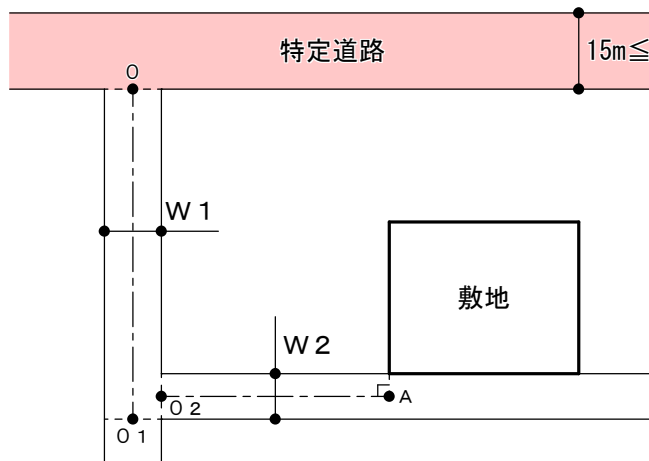
----- : 道路中心線

・ 特定道路からの距離 $L = \overline{OA}$

・ 前面道路幅員 $W_r = W_2$

※ X : 法又は市条例の規定による必要接道長

【事例③】



【凡例】

----- : 道路中心線

・ 特定道路からの距離 $L = \overline{O_1O_2} + \overline{O_2A}$

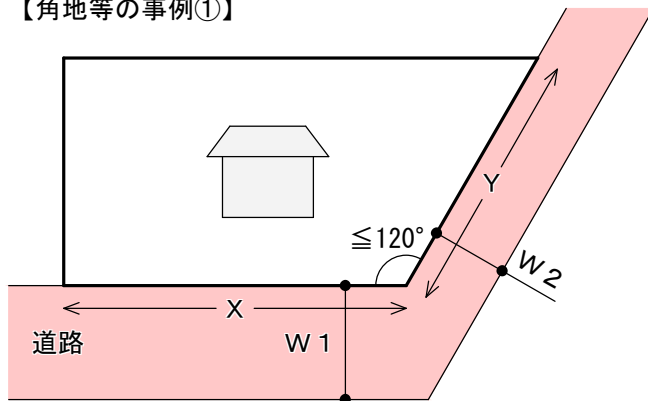
・ 前面道路幅員 $W_r = W_2$

整理番号 B-019-01	見出し 角地等の適用	法 53条	令	告示他 市細則16条
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 建蔽率が緩和される角地等の適用について

法第53条第3項第二号の規定に基づき、建蔽率の緩和が可能となる角地等については市細則第16条において指定しているが、これらに該当するケースを次のとおり例示する。

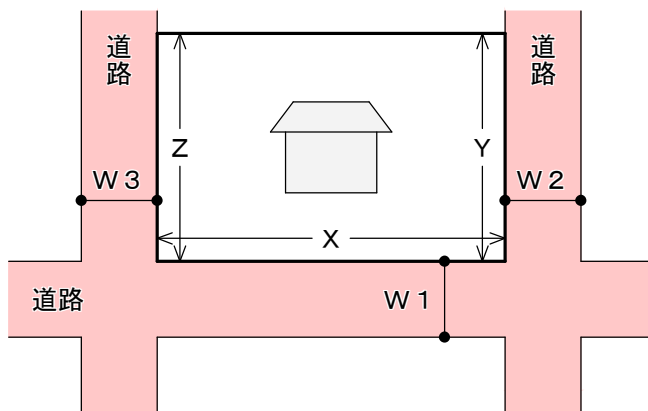
①市細則第16条第一号「街区の角にある敷地(内角120度以内で交わる角地)」の事例
【角地等の事例①】



【前提条件】

- ※幅員W1、W2は現に4m以上
- ※幅員W1+W2は現に12m以上
- ※X+Yは敷地周長の3分の1以上
- ※内角が120°以内で交わる角地であること(120°を超えると1の路線である道路に接する敷地と扱うため、角地にならない)

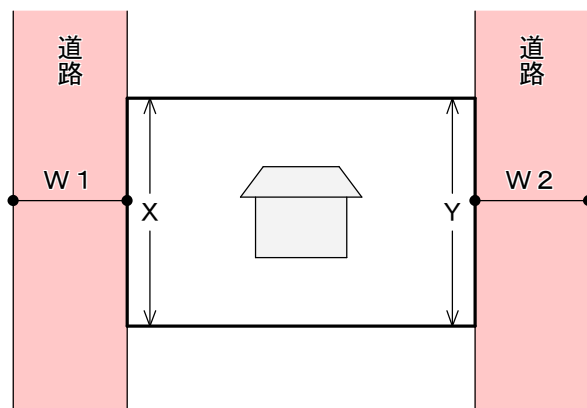
【角地等の事例②】



【前提条件】

- ※幅員W1、W2、W3は現に4m以上
- ※幅員W1+W2+W3は現に12m以上
- ※X+Y+Zは敷地周長の3分の1以上

②市細則第16条第二号「2以上の道路に接する敷地(街区の角を除く)」の事例
【角地等の事例③】

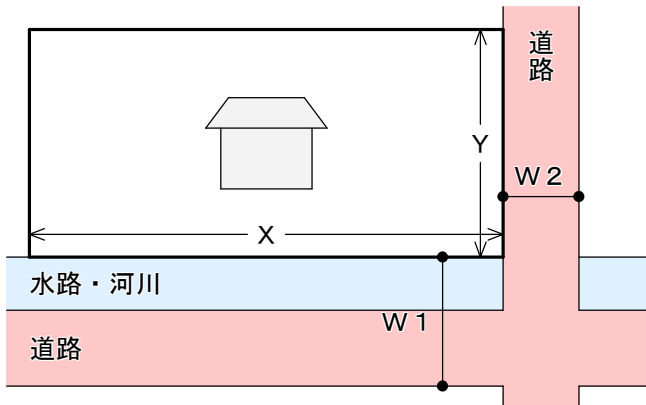


【前提条件】

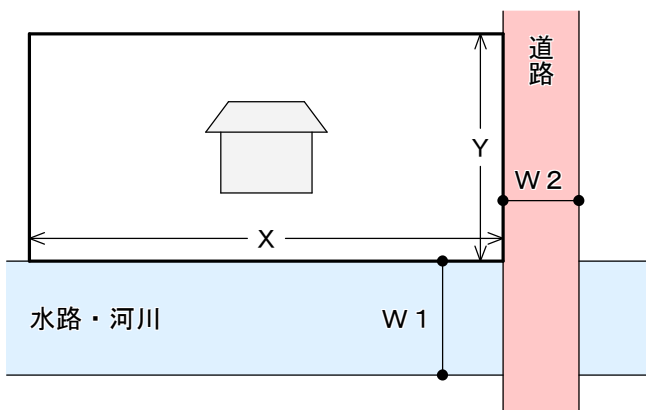
- ※幅員W1、W2は現に4m以上
- ※幅員W1+W2は現に12m以上
- ※X+Yは敷地周長の3分の1以上

整理番号 B-019-02	見出し 角地等の適用	法 53条	令	告示他 市細則16条
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

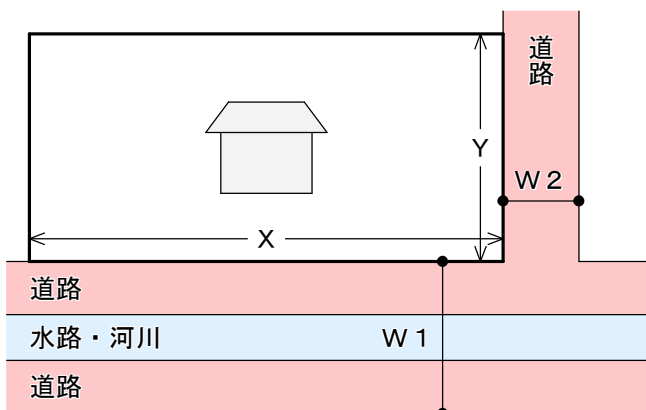
③市細則第16条第三号「直接又は道路を隔てて官地に接する角地に準ずる敷地」の事例
【角地等の事例④】



【角地等の事例⑤】



【角地等の事例⑥】



【前提条件】

- ※幅員W1、W2は現に4m以上
- ※幅員W1+W2は現に12m以上
- ※X+Yは敷地周長の3分の1以上

【特記事項】

- ※水路・河川が農道等の担保性、継続性のある官地である場合も同様に扱って良い

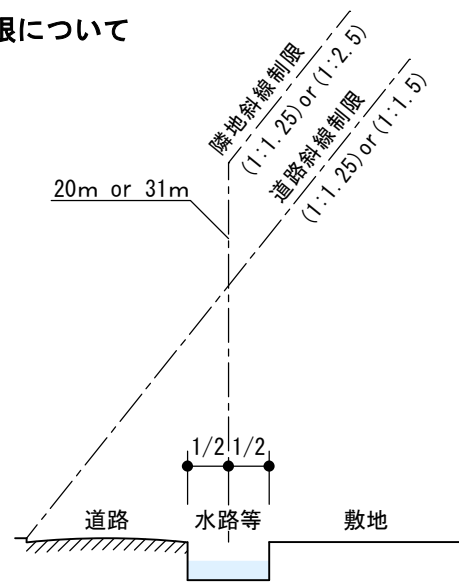
- ※上記官地とは、法上の道路に該当しない農道、市道等の道、公的機関が管理する公園等をいい、臨港道路、港湾管理道、学校管理道等については、法第43条第2項第1号認定若しくは第2号許可を得た履歴のある又は得る予定の通路であれば、当該官地と扱う

整理番号 B-020	見出し 水路等の官地がある場合の道路斜線制限の取り扱い	法 56条	令 132条 135条の3	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 敷地と道路との間に官地がある場合の道路斜線制限について

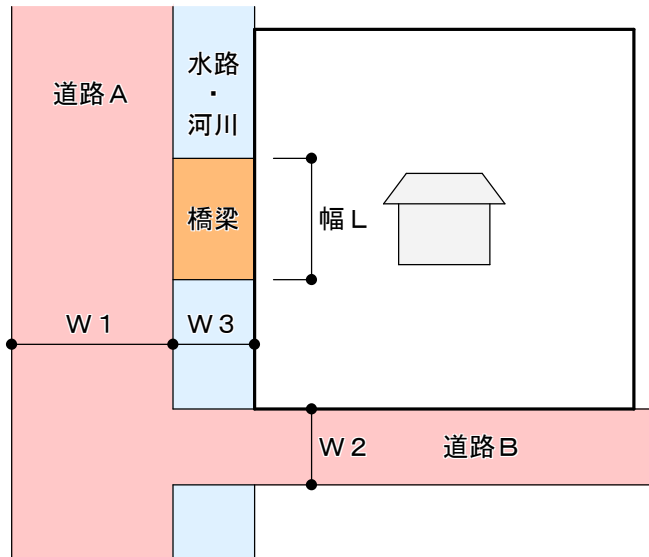
敷地と道路との間に、水路又は河川、法上の道路に該当しない市道又は農道等の官地がある場合は、良好な市街地形成の観点から、当該官地の幅にかかわらず、また当該道路から接道するしないにかかわらず、法第56条第1項第二号の規定に基づく隣地斜線制限と同時に、法第56条第1項第一号の規定に基づく道路斜線制限も適用するものとして取り扱う。

- ※道路斜線制限と隣地斜線制限の厳しいほうにより、建築物の高さが制限される。
- ※道路斜線制限又は隣地斜線制限より厳しい北側斜線制限が適用される場合は、北側斜線制限により建築物の高さが制限される。



2. 水路等がある場合の道路斜線制限における幅員の最大な前面道路について

法第56条第1項第一号の規定に基づく道路斜線制限の適用において、次の図の場合における令第132条の規定による幅員の最大な前面道路は、以下のとおりに取り扱う。



【前提条件】

- ※道路A、道路Bはいずれも法上の道路で、幅員 $W1 > W2$
- ※敷地は、道路Bのみでも法又は市条例の規定による接道を満たしている

水路又は河川の幅にかかわらず

①橋梁等がない場合

それぞれの道路から道路斜線制限を受ける。

②占用許可等を受けた幅L以上の橋梁等がある場合

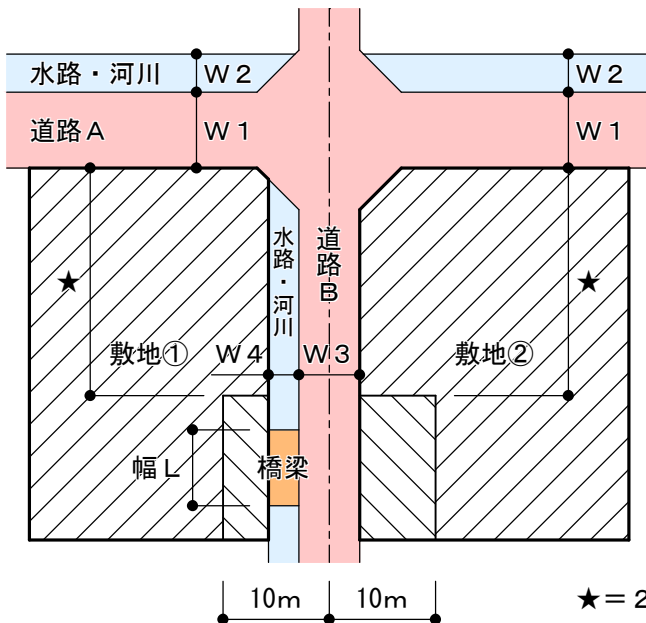
幅員 $W1 + W3$ の道路があるものとして幅員の最大な前面道路と扱う。

(幅 $L \geq$ 法又は市条例(第5条第2項第一号の規定を除く)の規定による必要接道長)

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-021	前面道路が2以上ある場合の道路斜線制限の緩和の取り扱い	56条	134条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 水路等がある場合の緩和について

法第56条第1項第一号の規定に基づく道路斜線制限の適用において、次の図の場合における令第134条の規定による前面道路が2以上ある場合の緩和は、以下のとおりに取り扱う。



【前提条件】

※道路A、道路Bはいずれも法上の道路で、
幅員 $(W1 + W2) > (W3 + W4)$

①「敷地①」について

水路又は河川の幅にかかわらず

(1) 橋梁等がない場合

それぞれの道路から道路斜線制限を受ける。

(2) 占用許可等を受けた幅L以上の橋梁等がある場合

2(W1+W2)かつ35mの緩和を適用できる。

(幅L ≥ 法又は市条例(第5条第2項第一号の規定を除く)の規定による必要接道長)

の部分は幅員W1+W2の道路があるものとして道路斜線制限を受ける。

の部分は幅員W3+W4の道路があるものとして道路斜線制限を受ける。

②「敷地②」について

2(W1+W2)かつ35mの緩和を適用できる。

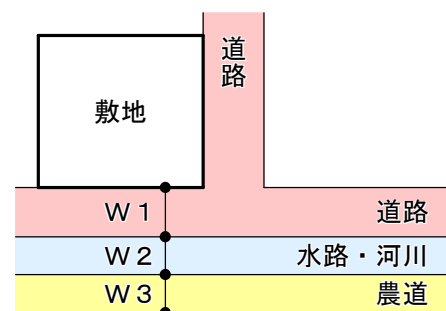
の部分は幅員W1+W2の道路があるものとして道路斜線制限を受ける。

の部分は幅員W3+W4の道路があるものとして道路斜線制限を受ける。

2. 農道等の扱いについて

水路・河川に法上の道路に該当しない農道、市道等が並走している場合、当該道についても「公園、広場、水面その他これらに類するもの」として令第134条を適用する。

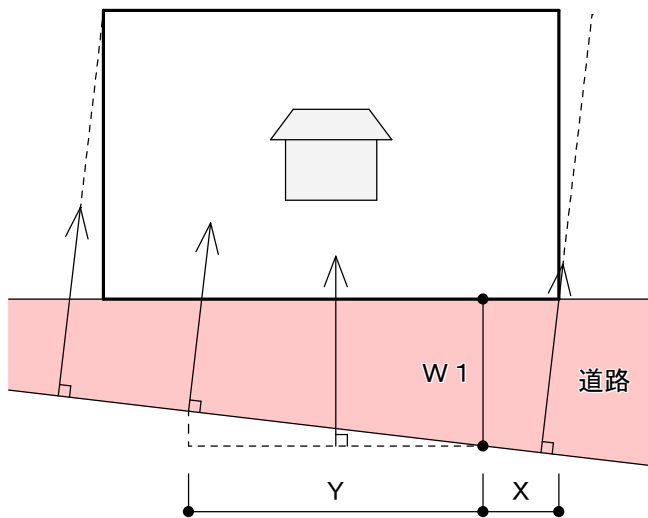
(幅員W1+W2+W3の道路があるものとして緩和を適用して良い。)



整理番号 B-022	見出し 道路斜線制限における2以上の前面道路の取り扱い	法 56条	令 132条, 134条	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 幅員が一定でない前面道路の取り扱い

法第56条第1項第一号の規定に基づく道路斜線制限の適用において、次の図のように前面道路の幅員が一定でない場合は、幅員の異なる2つの前面道路があるものとみなして、令第132条の規定を適用しても差し支えない。



X：法又は市条例の規定による必要
接道長

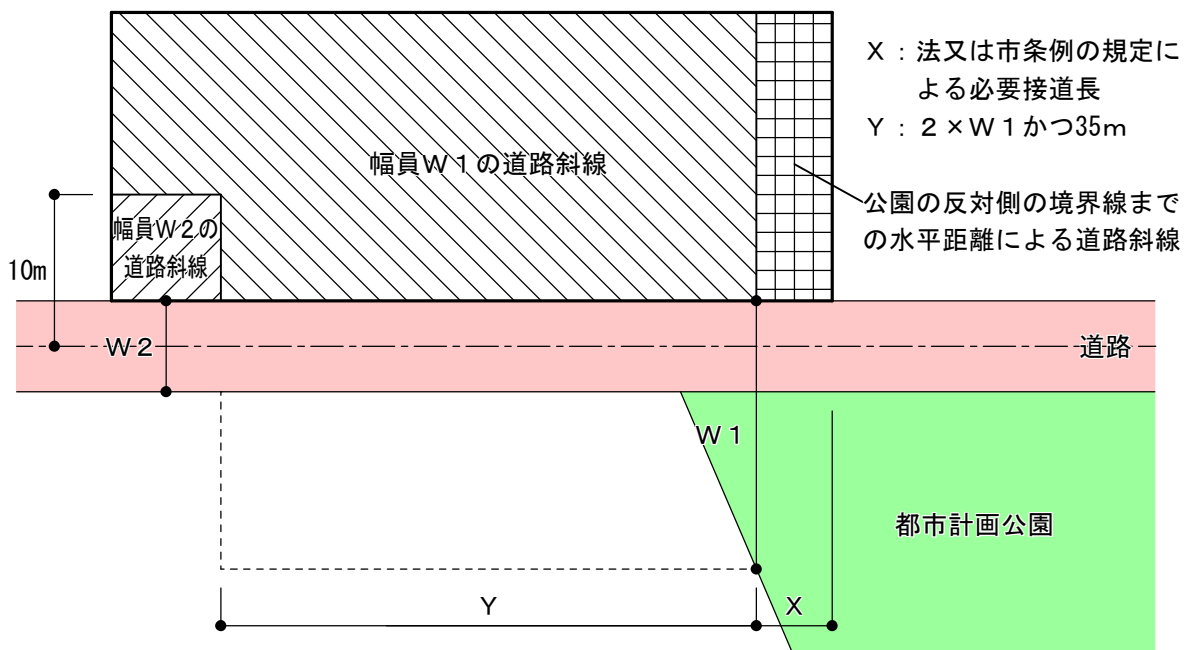
Y： $2 \times W1$ かつ 35m

※Yの区間については、幅員W1の
道路があるものとみなして道路斜
線制限を適用する

※その他の区域については、前面道
路の反対側の境界線からの水平距
離に応じて、道路斜線制限を適用
する

2. 都市計画公園等がある場合の取り扱い

法第56条第1項第一号の規定に基づく道路斜線制限の適用において、次の図のように前面道路の反対側に都市計画公園等の恒久的な官地がある場合は、幅員の異なる2つの前面道路があるものとみなして、令第134条の規定を適用しても差し支えない。



X：法又は市条例の規定に
よる必要接道長

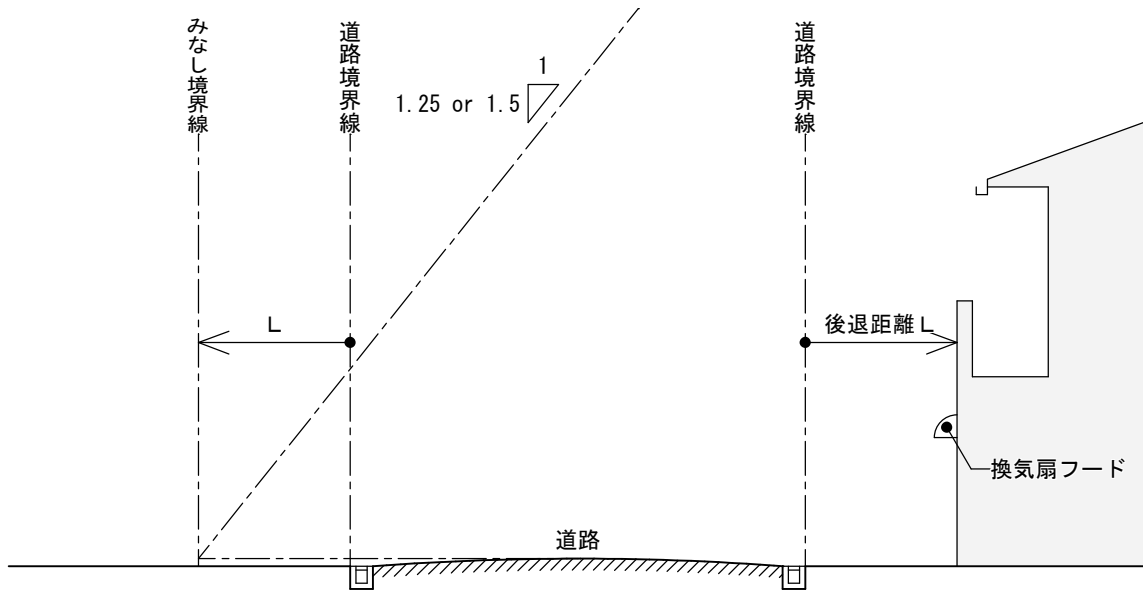
Y： $2 \times W1$ かつ 35m

公園の反対側の境界線まで
の水平距離による道路斜線

整理番号	見出し	法	令	告示他
B-023	道路斜線制限における後退距離の算定	56条	130条の12	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 後退距離の算定位置について

法第56条第2項又は第4項の規定に基づく後退距離は、換気扇フード、エアコン室外機、袖看板、堅樋等、部分的に建築物から突出している簡易なものについては考慮せず算定することができる。

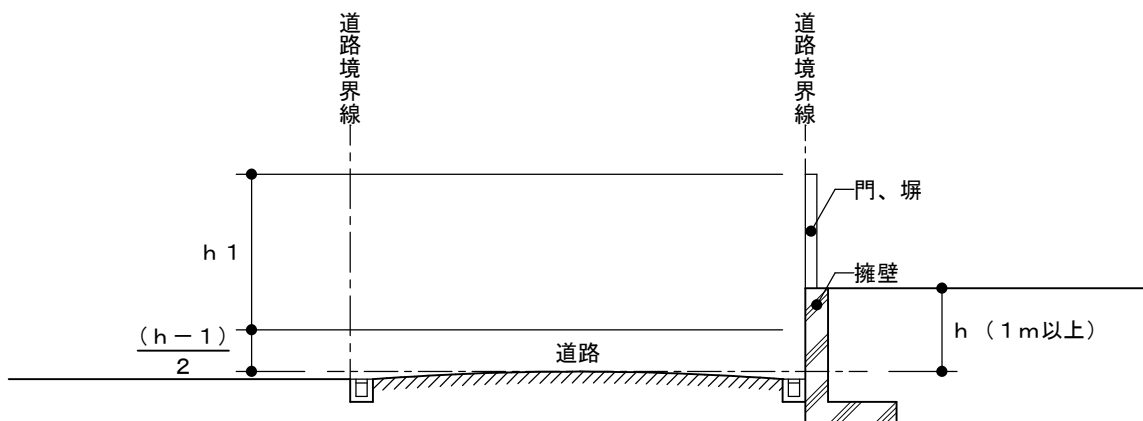


2. 敷地と道路に高低差がある場合の門、塀について

次の図に示すように、敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合、令第2条第1項第6号イ及び令第135条の2第1項の規定により、前面道路が $(h - 1) / 2$ の位置にあるとして高さを算定することとなる。

このケースにおいて敷地に門、塀がある場合、令第130条の12第三号を適用する際は h_1 が2m以下で、かつ h_1 が1.2mを超える場合には当該1.2mを超える部分が、網状その他これに類する形状であるものでなければならない。

なお、擁壁高さ h が1.4mを超えると、 h_1 のうち擁壁部分だけで1.2mを超えてしまうため当該1.2mを超える部分を網状等にできず、後退距離の算定の特例を適用できない。



次のページへ！

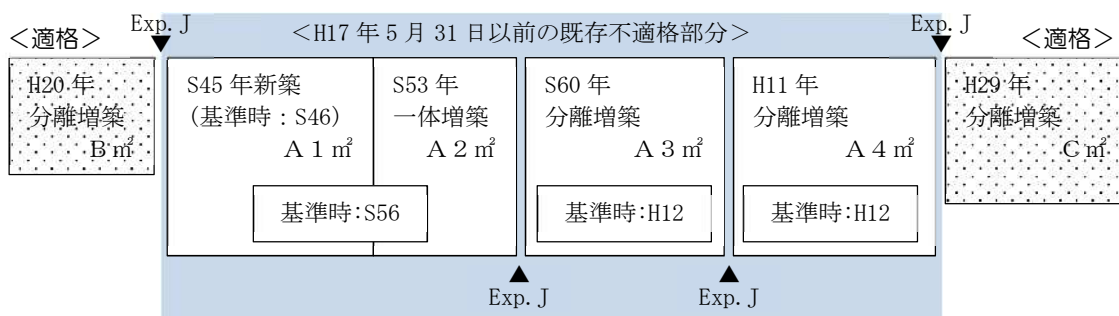


桃太郎
のまち岡山

C. 構造規定編

整理番号 C-001	見出し 既存不適格増築（繰り返し増築）における基準時の延べ面積等	法 3条 86条の7	令 137条 137条の2 137条の14	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

平成17年5月31日までに繰り返し増築が行われている既存不適格建物に対して、法第86条の7を適用して増築を行う場合の考え方については以下の事例を参考に扱う。



1. 基準時の考え方

基準時とは法改正により改正前には適法であった建築物が改正後の同規準に適合しなくなった時点を示し、構造上分離増築されている場合は構造上別となる棟ごとに判断する。

2. 延べ面積の取り扱いについて

既存不適格部分の延べ面積は $(A1 + A2 + A3 + A4)$ m² であるが、一の建物として最初の基準時となる S56 年時点の延べ面積 $(A1 + A2)$ m² を当該建物の基準時の延べ面積とする。

また、法第86条の7の適用を受ける場合の増築に係る延べ面積は、平成17年6月1日以降の延べ面積 (B m² 及び C m²) とし、基準時 (S56 年) 以降かつ平成17年5月31日までの延べ面積 (A3 m² 及び A4 m²) は、増築に係る延べ面積には考慮しない。

3. 遡及適用の考え方について

① H20 年増築時は、基準時延べ面積 $(A1 + A2)$ m² に対する延べ面積 B m² の割合により遡及適用を受ける。ただし、分離増築されている S60 年及び H11 年部分は遡及適用を受けない。

② H29 年増築時は、基準時延べ面積 $(A1 + A2)$ m² に対する延べ面積 $(B + C)$ m² の割合により遡及適用を受ける。この時、B m² が $(A1 + A2) / 20$ m² かつ 50 m² 以下であっても、 $(B + C)$ m² が $(A1 + A2) / 20$ m² 超または 50 m² 超となる場合は、H11 年部分同様に (S45+S53) 年部分にも新耐震基準への改修等が必要となる。なお、S60 年部分は遡及適用を受けない。

※平成17年6月1日施行 Exp. J を用いた場合の独立部分が明確化 (令第137条の14)

※平成12年6月1日施行 性能規定化 (令第82条の4他)

※昭和56年6月1日施行 新耐震基準の整備 (令第82条の2他)

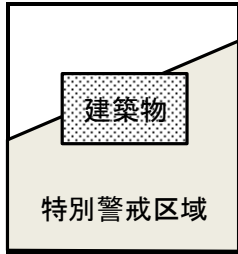
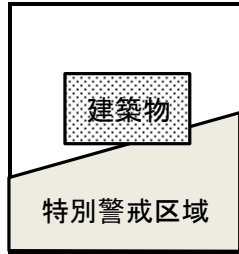

整理番号 C-002	見出し 土砂災害特別警戒区域における確認申請の要・不要	法 6条	令 80条の3	告示他 土砂法第25条
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		

1. 建築確認申請の要・不要と令第80条の3の適用の有無

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、「土砂法」という。）第25条では、特別警戒区域内における居室を有する建築物（法第6条第1項第一号～第二号までに掲げるものを除く）については、同項第三号に基づく区域内の建築物とみなして建築基準法の一部を適用することとされている。

また、適用される規定に法第91条が含まれるため、建築物の敷地が指定の内外にわたる場合には過半の属する区域等に関する規定が適用され、当該建築物の敷地の過半が特別警戒区域である場合には法第6条第1項第三号に基づく区域内の建築物とみなされ、確認申請が必要となる。

なお、敷地の過半が特別警戒区域でなくとも居室を有する建築物が一部でも特別警戒区域内にある場合には、令第80条の3の適用を受ける。

ケース	A		B		参考
建物配置					
居室を有する建築物の位置	特別警戒区域内			警戒区域内	
敷地に対する特別警戒区域の割合	過半		過半ではない		-
構造規定 (令第80条の3)	適用あり			適用なし	
建築確認申請	三号建築物	都計外	必要 ^(※1)		不要 ^(※2)
		都計内	必要 ^(※1)		
	一～二号	必要			

(※1) 確認の特例（三号特例）の対象建築物である場合、令第80条の3は審査等の対象外となるが、土砂法の立法趣旨を鑑み、本市においては市細則第10条第2項の規定に基づき、令第80条の3に関する対策の配置図等への明示を求めるものとする。

(※2) 土砂法第25条の規定に基づく建築確認申請が不要であっても、法第6条第1項第三号に基づき指定されたその他の区域に該当する場合は建築確認申請が必要であるが、岡山市においては現在指定された区域はない。

整理番号	見出し	法	令	告示他
C-003	三号特例建物に関する構造審査	6条の4	10条 80条の2	H19告示1119
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		

1. 三号特例の対象となる構造方法

法第6条第1項第三号の建築物で建築士が設計した場合には、法第6条の4及び令第10条の規定に基づく確認の特例（以下、三号特例建物という）により、法第20条第1項（第四号イに係る部分に限る）等、構造関係規定の審査が省略される。

ただし、令第80条の2の規定による特殊な構造方法は、平成19年告示第1119号で指定される以下の4つの構造方法の告示と規定のみが特例の対象となっている。

- ・プレストレスコンクリート造（昭和58年告示第1320号 第1から第12まで）
- ・壁式鉄筋コンクリート造（平成13年告示第1026号 第1から第8まで）
- ・枠組壁工法又は木質プレハブ工法（平成13年告示第1540号 第1から第8まで）
- ・アルミニウム合金造（平成14年告示第410号 第1から第8まで）

よって、これら4つの構造方法を除く令第80条の2の規定による特殊な構造方法の場合は、三号特例建物であっても当該構造方法部分の審査は省略できないため、申請図書にはこれらの審査に必要な内容を記載した構造図等を添付する必要がある。

これらの事例としては、三号特例建物のうち、CLTパネル工法（平成28年告示第611号）の小規模建物や丸太組構法（平成14年告示第411号）の住宅などが挙げられる。

なお、基礎構造の規定である令第38条は特例対象のため、基礎に係る図面等は原則として省略できる。

※法第86条の7の適用を受ける既存不適格増築の場合にあつては、構造規定は確認の特例対象ではないため、すべての構造規定について図書及び審査の省略はできない。

整理番号	見出し	法	令	告示他
G-004-01	補強コンクリートブロック造の塀	20条	62条の8	H12 告示 1355
【関係資料】 「壁式構造関係設計規準・同解説（メゾンリー編）：コンクリートブロック塀設計規準」（日本建築学会）		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

補強コンクリートブロック造の塀の高さ等の取り扱いについて、次のとおり例示する。
 なお、補強コンクリートブロック造の塀の構造について定めた令第62条の8ただし書きの規定に基づき、平成12年告示第1355号の基準に従った構造計算により安全性を確かめた場合については、各仕様規定が除外できるため注意すること。

1. 補強コンクリートブロック塀の高さについて

塀の高さHは、原則として低い方の地盤面からの高さとし、基礎の立ち上がり部分及び笠木部分を含めた高さとする。（図1-1）

なお、JIS規格によるプレキャスト鉄筋コンクリート製のU字溝等がある場合は、蓋の有無にかかわらず側溝上端からの高さ（図1-2）とするが、耐力を期待できない簡易な側溝等がある場合は、溝底からの高さとする。（図1-3）

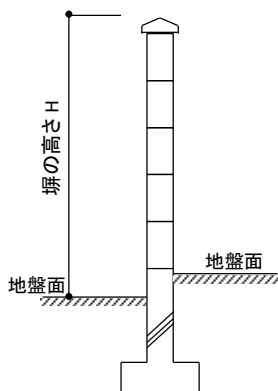


図 1-1

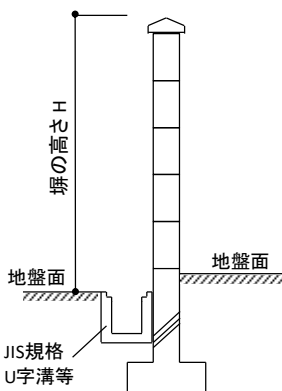


図 1-2

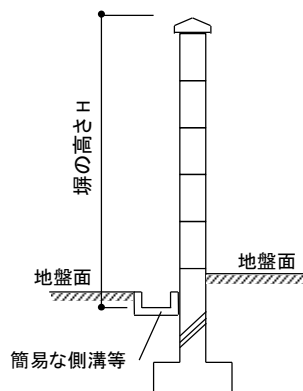


図 1-3

擁壁上に塀がある場合の塀の高さHは、擁壁下端の地盤面からの高さH1と取り扱う。（図1-4）

なお、塀の高さ上限についての仕様規定は以下のとおりとする。

【塀の高さ上限】

- ① 擁壁高（H1 - H2）が1m未満の場合
 $H2 \leq (2.2\text{m} - \text{擁壁高})$
- ② 擁壁高（H1 - H2）が1m以上の場合
 $H2 \leq 1.2\text{m}$

※ただし、擁壁部分の安全性が構造計算等により確かめられた場合は塀の高さHはH2としてよい。

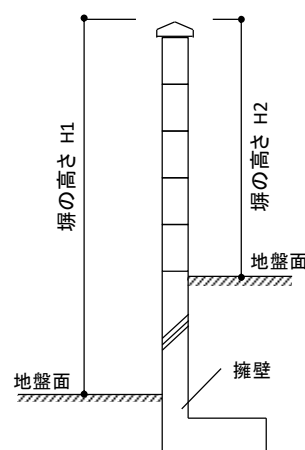


図 1-4

整理番号	見出し	法	令	告示他
G-004-02	補強コンクリートブロック造の塀	20条	62条の8	H12告示1355
【関係資料】 「壁式構造関係設計規準・同解説（メゾンリー編）：コンクリートブロック塀設計規準」（日本建築学会）		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

2. 背の低いコンクリートブロック構造物等の取り扱い

※塀の高さが80cm以下である場合、構造関係規定上の「塀」とは扱わない。

①ブロック1段の場合

【平地】

- 境界ブロックであり、構造関係規定上の「塀」とは扱わない。(図2-1)

【擁壁上】

- 平地の場合と同様。(擁壁等に緊結して落下を防止しておくことが重要)(図2-2)

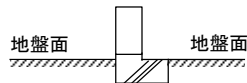


図 2-1

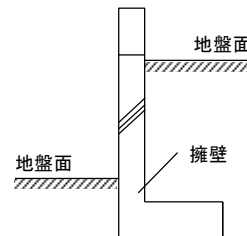


図 2-2

②ブロック3段程度の場合

【平地】

- 基礎及び笠木を含めた塀高さHが80cm以下の場合、構造関係規定上の「塀」とは扱わない。(図2-3)

【擁壁上】

- Bが80cm以下である場合を除き、構造関係規定上の「塀」として基準に適合させること。また、Aが80cm以下であってもBが80cmを超える場合は、構造関係規定上の「塀」と扱う。(図2-4)
- 既存擁壁の上にあとから塀を設置する場合は、擁壁への差筋又はあと施工アンカーは使用せず、擁壁よりも内側に塀の基礎を新設することが重要である。この場合における塀の高さHは、擁壁上の地盤面からの高さとする。(図2-5)

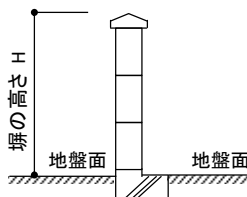


図 2-3

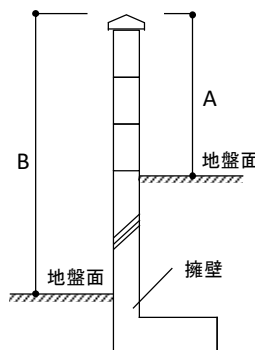


図 2-4

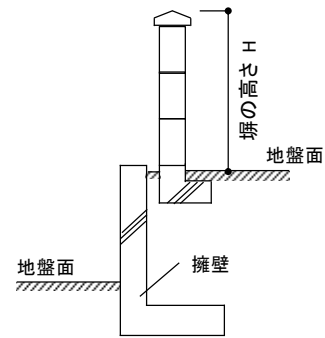


図 2-5

整理番号	見出し	法	令	告示他
G-004-03	補強コンクリートブロック造の塀	20条	62条の8	H12 告示 1355
【関係資料】 「壁式構造関係設計規準・同解説（メゾンリー編）：コンクリートブロック塀設計規準」（日本建築学会）		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

③上部が連続ネットフェンスのもの

※法上の「塀」となる場合、フェンス+ブロック部が【関係資料】の金属製フェンス付きブロック塀の規準に準拠すること。

【平地】

- 基礎を含めたブロック部分の高さCが80cm以下の場合にはフェンスの基礎であり、構造関係規定上の「塀」とは扱わない。この場合においても、【関係資料】に準ずる構造とすることが望ましい。なお、ブロック部分の高さCが80cm超の場合は、構造関係規定上の「塀」として基準に適合させること。（図2-6）

※フェンス頂部までの高さDは計算で安全性を確かめない限り2.2m以下であること。

【擁壁上】

- Eが80cm超の場合は構造関係規定上の「塀」として基準に適合させること。（Eが80cm以下の場合は構造関係規定上の「塀」とは扱わない。）Fが1m未満の場合は、Gは(2.2m-F)以下、Fが1m以上の場合は、Gは1.2m以下とすること。（図2-7）
- 既存擁壁の上にあとから塀を設置する場合は、擁壁への差筋又はあと施工アンカーは使用せず、擁壁よりも内側に塀の基礎を新設することが重要である。この場合における塀の高さは、擁壁上の地盤面からの高さとし、C、Dは上記平地の場合に同じ。（図2-8）

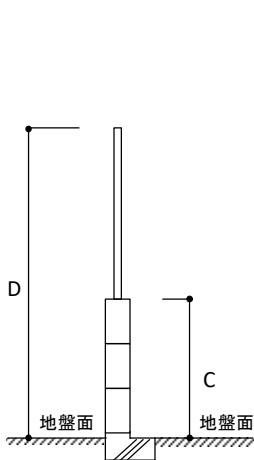


図 2-6

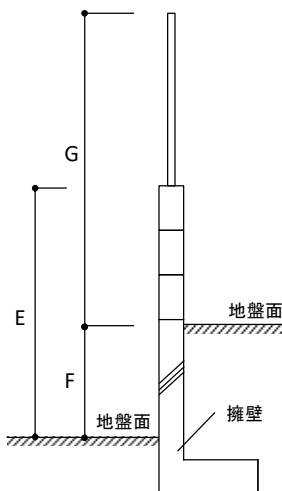


図 2-7

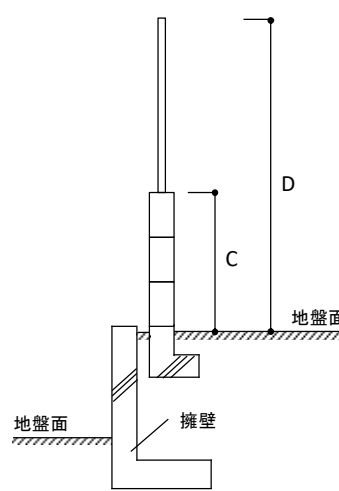


図 2-8

3. 補強コンクリートブロック塀の控壁について

塀の高さHが1.2mを超える場合に必要となる控壁の規定は、令第62条の8第五号による以外に、次の日本建築学会の規準を参考にすること。（【関係資料】参照）

- ・塀の端部より800mm以内に設けること。
- ・塀の頂部より450mmの位置より下げないこと。

4. その他

型枠ブロック、透かしブロック及び金属製フェンス（ネットフェンス、目隠しフェンス）等を組み込んだ塀の規定については、日本建築学会の規準を参考にすること。（【関係資料】参照）

整理番号	見出し	法	令	告示他
C-005	混構造に該当するか否かの判断基準等	6条 20条	36条 81条	
【関係資料】 「アルミニウム合金造技術基準解説及び設計・計算例」 (編集：日本建築行政会議他) P.13		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		
<p>1. 混構造の判断基準</p> <p>建築物の構造が混構造に該当するか否かの判断について、次のとおり例示する。</p> <p>①主たる構造が木造で限定的な部材を鉄骨造とする場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨部材が水平力を負担しない(間柱、小梁など) ⇒ 木造 ・鉄骨部材が水平力を負担する(柱、大梁、軸ブレースなど) ⇒ 混構造(木造一部鉄骨造) <p>②主たる構造が木造で水廻りの一部をRC造とする場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・RC造の部分で水平力を負担しない(RC腰壁、土間スラブなど) ⇒ 木造 ・上記以外の場合(耐震壁と同等のRC壁など) ⇒ 混構造(木造一部RC造) <p>③掘込車庫(RC造)の上階を小規模な木造住宅等とする場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・掘込車庫と上階の建築物の基礎とが一体ではなく、相互に応力を伝えない構造方法のみで接している場合 ⇒ 木造(別棟扱い) ・上記以外 ⇒ 混構造(木造一部RC造など) <p>④サンルーム等(アルミニウム合金造)とその他の構造を併用する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アルミニウム合金造の構造部分の延べ床面積が30㎡以下で、本体構造に付加的に設置する ⇒ 混構造とは扱わない(木造、鉄骨造など) ・アルミニウム合金造の構造部分の延べ床面積が30㎡を超える ⇒ 混構造(木造一部アルミニウム合金造など) <p>※【関連資料】参照</p> <p>2. 混構造と判断される場合の構造関係規定の取り扱い</p> <p>混構造、つまり木造以外と判断される場合は、階数1かつ延べ面積が200㎡以下の建築物以外は構造計算が必要となる。</p> <p>法第6条第1項三号に掲げる建築物の場合においても、各構造に係る令第3章の仕様規定は、当然ながら満足させる必要がある。</p>				

整理番号	見出し	法	令	告示他
C-006	あと施工アンカーの取り扱い	20条 37条	94条 99条	H12告示1466 H13告示1024
【関係資料】		【更新履歴】		
①「あと施工アンカー・連続繊維補強設計・施工指針について」 (国交省：技術的助言 H18.4.10 国住指第 79 号) (国交省：技術的助言 R4.3.31 国住指第 1597 号) ②「黄色本」P.590		令和 4 年 4 月 1 日運用開始 令和 5 年 4 月 1 日一部追記		
<p>1. 建築基準法上の材料としての取り扱いについて</p> <p>法第 37 条に規定される指定建築材料には該当しないあと施工アンカーであっても、木材やプレキャストコンクリート等と同様に令第 3 章の構造方法に関する仕様規定に適合させる必要があり、構造計算を行う場合にあっては、必要な許容応力度や材料強度等の数値を満足する品質を有するものでなければならない。</p> <p>また、令第 94 条及び第 99 条の規定に基づき、平成 13 年告示第 1024 号にあと施工アンカーの許容応力度及び材料強度の数値が定められているが、この規定の対象となるのは、いわゆる耐震補強用材料の場合に限定されている。</p> <p>2. あと施工アンカーの使用条件及び適用範囲</p> <p>前項に示す前提条件に基づき、あと施工アンカーの使用条件及び適用範囲については、次のとおりに取り扱う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の鉄筋コンクリート造等の部材とこれを補強するための部材との接合のため（耐震補強用）に用いる場合のみに使用することができる。 ・新築する建築物及び建築物の部分には原則として使用することはできないが、構造耐力上主要な部分以外（非構造部材の緊結等）や応力を負担しない場合（位置決め用や段取り筋等）には使用することができる。 <p>ただし、技術的助言（R4.3.31 国住指第 1597 号）に示された通り、改正後の告示第 1024 号に基づく強度指定が行われたあと施工アンカーについては、指定の強度、適用範囲内において使用されることが確認できたものに関し、構造耐力上主要な部分である部材との接合に用いることができる。</p>				

整理番号	見出し	法	令	告示他
C-007	用途変更における構造関係規定の取り扱い	87条 20条		
【関係資料】 「質疑応答集」(第5巻) P.6975、P.6980		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 用途変更に対する法の準用における法20条の取り扱いの解釈

法第87条には用途変更に対する準用条文が規定されているが、その中には構造関係規定である法第20条は含まれていない。

この理由として、「質疑応答集」(第5巻) P.6975「用途変更規定と構造規定との関係」及びP.6980「用途変更の場合の構造審査」において、次のような回答がなされている。

- ・『従前の建築物は、・・・(中略)・・・、この意味から用途変更についても当該建築物が構造上安全である範囲で行わなければならない。』
- ・『そもそも用途変更は、・・・(中略)・・・、法第20条でいう構造耐力の安全性については当初の建築時に確保されているものといえる。すなわち、荷重条件が変わらない範囲で適用するものである。』

つまり用途変更は、荷重が増加しない場合などの構造安全上不利にならない条件下でなされると解釈できる。

2. 用途変更の確認申請時の構造審査について

法第87条及び規則第1条の3の規定のみを見れば、用途変更の確認申請時における構造審査は、形式的には不要であるとも捉えられるが、本市においては前項の内容を確認するため、市細則第10条第2項の規定に基づき、「新築時の計画に対して荷重が増加しないこと」や「構造耐力上主要な部分の変更がないこと」等を検討した資料の添付を求めるものとする。

なお、やむを得ず荷重増加や構造耐力上主要な部分の変更がある場合は、用途変更後においても、当該建物が建築された当時の法令に適合していることを検討した資料を添付すること。

D. 昇降機・工作物編

整理番号	見出し	法	令	告示他
D-001	特殊な使用形態のエレベーターの設置基準	34条	129条の3	H12告示1413
【関係資料】 「昇技解」P.1.2-9他		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 寝台用エレベーター

寝台用エレベーターは、寝台、ストレッチャー等を日常的に運搬することを主目的とするものである。

寝台用エレベーターの積載重量は、かご内において寝台等が占める割合が大きいことから乗用エレベーターよりも緩和されているため、多数の人の利用が一時的に集中する用途の建築物には設置すべきではなく、建築物の用途が病院等^(※1)の場合であっても、乗用又は人荷用エレベーターを併設することを原則とする。

ただし、小規模の病院等であって、建築物の平面計画上2基以上のエレベーターの設置が不可能な場合はこの限りではない。

(※1)病院等：病院、診療所、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム、身体障害者療護施設など

2. ホームエレベーター

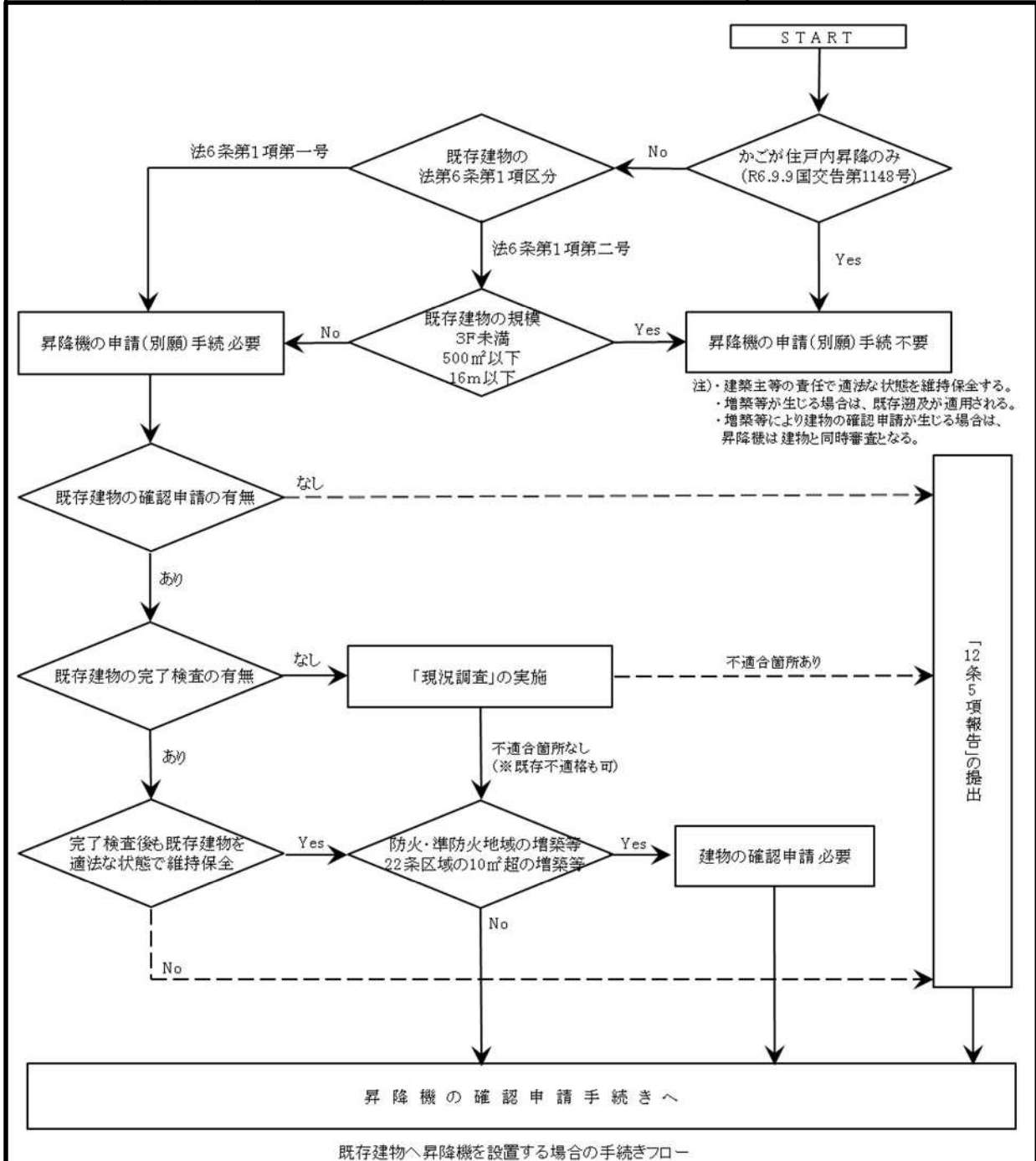
ホームエレベーターは、住戸内（戸建て住宅の他、長屋やメゾネット住戸を含む）のみを昇降するエレベーターのことである。

ホームエレベーターの単位面積当たりの積載荷重は、利用形態を考慮し住宅以外の用途の場合よりも緩和されているため、建築物が複合用途の場合は住戸専用の部分以外に出入口を設けてはならない。

整理番号 D-002-01	見出し 既存建物に昇降機を設ける場合の申請手続きについて	法 87条の4	令 146条	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和7年4月1日訂正		

1. 既存建物へ昇降機を設置する場合の手続きフロー

既存建物（法第6条第1項第一号から第二号に該当。以下同様）に、新たに昇降機を設置する場合や既存昇降機を入れ替える場合（**3. 既存昇降機の改修工事について** 参照）の建築確認等の手続きについては、次のフローによるものとする。



※昇降機の確認申請においては新設の昇降機の荷重が既存の昇降機の荷重を上回る場合、エレベーターピットスラブの構造検討書を添付すること。

整理番号 D-002-02	見出し 既存建物に昇降機を設ける場合の申請手続きについて	法 87条の2	令 146条	告示他
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

2. 昇降機の設置に伴う建築物側の取り扱い

①既存建物の床版を抜いてE Vシャフトを新設する場合

減築増築となるため、増築の確認申請の要否は新設するE Vシャフトの着床面積により判断する。

なお、新たに防火区画が形成されると、令第86条の7で制限の緩和を受けていない法第36条（防火区画）は建築物全体に遡及適用されるため注意すること。

②既存のE Vシャフトを利用して昇降機を入れ替える場合

着床階が増えない限り、シャフト内において面積が増加しないため、その他の部分で増築等がなければ建築物の確認申請は不要。

仮に着床階が増える場合は、当初の床面積に非着床部分が算入されていたかを確認し、算入されていない場合は増築面積として取り扱う。

なお、新たに着床階となる階には既存昇降路に出入口（開口部）が新設されるが、新たな堅穴区画としては扱わず、建築物全体への法第36条（防火区画）の遡及適用はされない。

ただし、昇降機の入替工事に伴い改修が生じる堅穴区画の出入口部分は現行基準を満たす防火設備に改修することが望ましい。

※建築物の床面積が増加する場合は特定増改築構造計算基準に該当するため、建築物側の確認申請において既存不適格調書の添付が必要。

※建築物の確認申請時には原則、E Vシャフトのスラブが受ける荷重が既存で想定された荷重を上回らないことを確認すること。想定荷重が分からない又は上回る場合は、新設するエレベーターの反力が安全に地盤に伝達されているかを確かめること。

3. 既存昇降機の改修工事について

既存建物の既存昇降機を入れ替える場合、下記に示す重要な仕様変更に応ずれば昇降機の確認申請手続きが必要となる。

①エレベーター、小荷物昇降機の場合

(1)機械室を移設するとき

(2)エレベーターを全部取り換えるとき

(乗場の戸、三方枠、レールのみを残す場合も、全部取り替えとみなす) (※1)

(3)エレベーターの用途を変更するとき

(4)定員、積載荷重又は速度を変更するとき

(5)昇降行程を延長するとき

②エスカレーター

(1)輸送能力を変更するとき (※2)(※3)

(2)エスカレーターを入れ替えるとき

(3)エスカレーターを移設するとき

(※1)床板のすべてを交換するときを含む。

(※2)輸送能力…1時間に輸送が可能な理論上の最大輸送人数。エスカレーターの踏段の幅、定格速度に応じて定められる。

(※3)速度を下げる場合については、法第12条第5項の規定に基づく報告をもって確認申請は不要。

整理番号	見出し	法	令	告示他
D-003	工作物に該当しない構造物	88条	138条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始 令和5年4月1日一部追記		

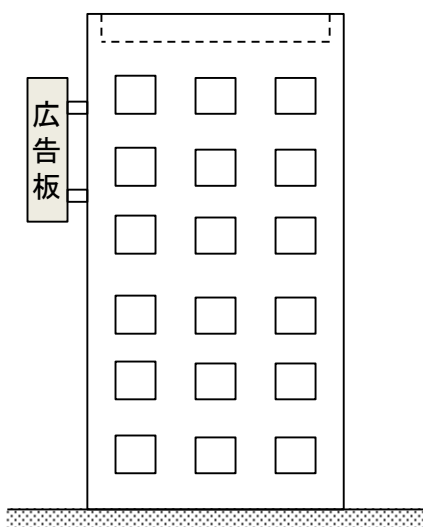
1. 法上の工作物として取り扱わない構造物

次の①～③については、法第88条第1項又は第2項に規定される工作物に該当しないものとして取り扱う。

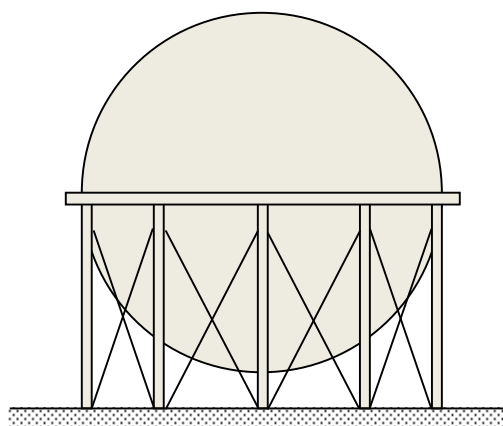
- ①袖看板
- ②石油タンク
- ③ガスタンク

※①については、従来から規模にかかわらず法上の工作物に該当しないものとして取り扱っており、工作物としての確認申請は不要であるが、安全性については当然に設置者において担保すること。

※②及び③については「危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）」で技術基準が定められており、政令の基準等の適合性については所管消防署と協議すること。



袖看板



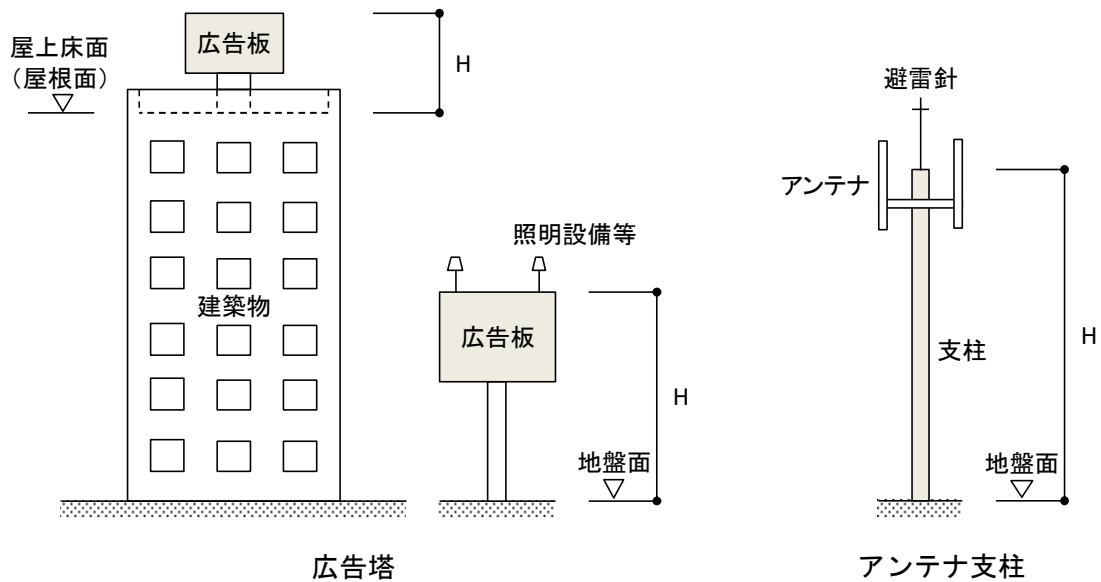
石油・ガスタンク

整理番号	見出し	法	令	告示他
D-004	工作物の高さ①（煙突、広告塔、鉄柱等）	88条	138条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 煙突、広告塔、鉄柱等の高さの取り方

令第138条第1項第一号～第四号に規定される工作物の高さHの算定方法は、地盤面（建築物の上部に設ける場合は、屋上床面または屋根面）から、工作物の上端までの高さとして取り扱う。

ただし、工作物に付属する照明設備、アンテナ設備、避雷設備及びこれらに類するもので、構造上軽微な部分は高さに含まない。

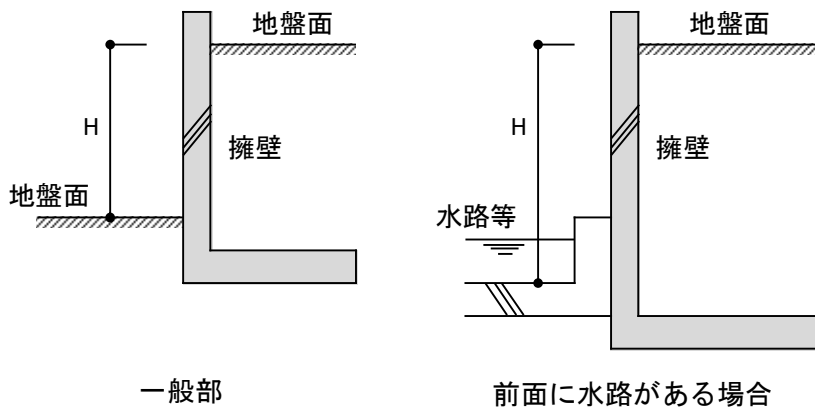


整理番号	見出し	法	令	告示他
D-005	工作物の高さ②（擁壁）	88条	138条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 擁壁の高さの取り方

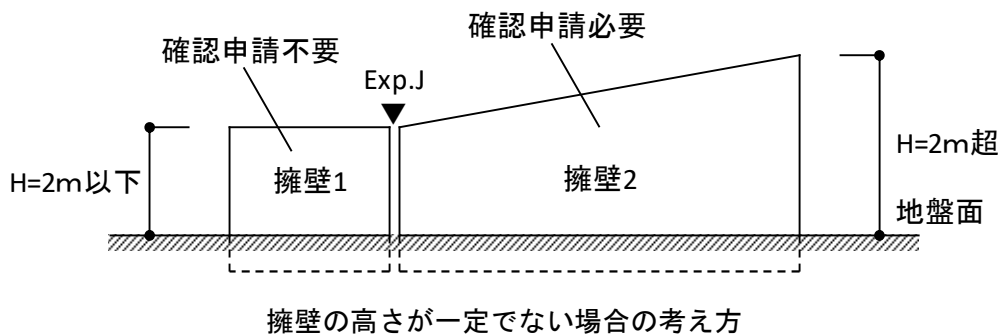
令第138条第1項第五号に規定される擁壁の高さHの算定方法は、下部地盤面（前面）から上部地盤面（背面）までの高さとして取り扱う。

なお、前面に水路や側溝などがある場合は、水路底版、側溝底版からの高さとするを原則とするが、水路管理者等と根入れ深さなど安全性の協議が整ったものについては、その内容を元に個別判断とする。



【擁壁の高さが一定でない場合】

構造的に独立していると見なせる擁壁ごとについて、その最高の高さとする。
（最高の高さが2mを超える場合は確認申請が必要）



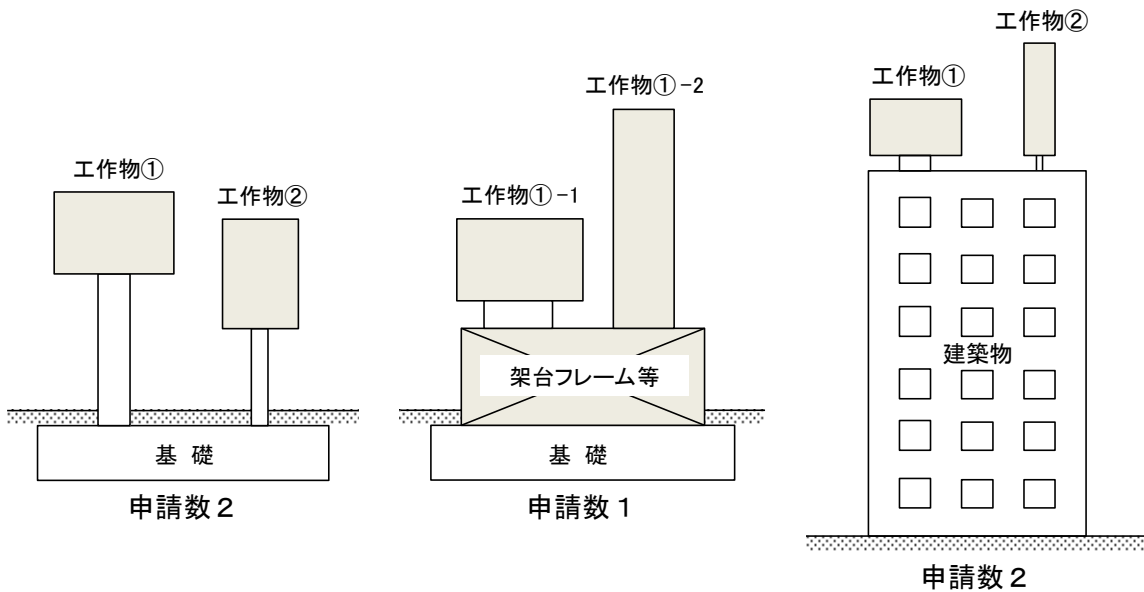
整理番号	見出し	法	令	告示他
D-006	工作物の申請数について	88条	138条	
【関係資料】		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

工作物の確認申請にあたり、その申請数は次のとおりに取り扱う。

1. 第一号～第四号に掲げる工作物（煙突、広告塔、鉄柱等）

1の工作物につき、1申請を原則とする。

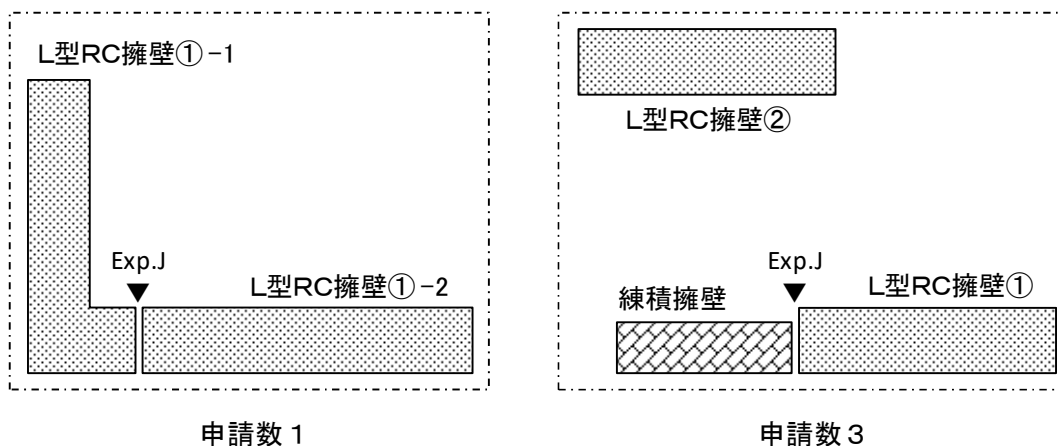
複数の工作物が基礎のみを共有している場合も、地上部分が独立していると思わせるものは、別の工作物としてそれぞれについて確認申請を必要とする。



2. 第五号に掲げる工作物（擁壁）

同一敷地内において、連続性のない複数の擁壁がある場合は、別の工作物としてそれぞれについて確認申請を必要とする。

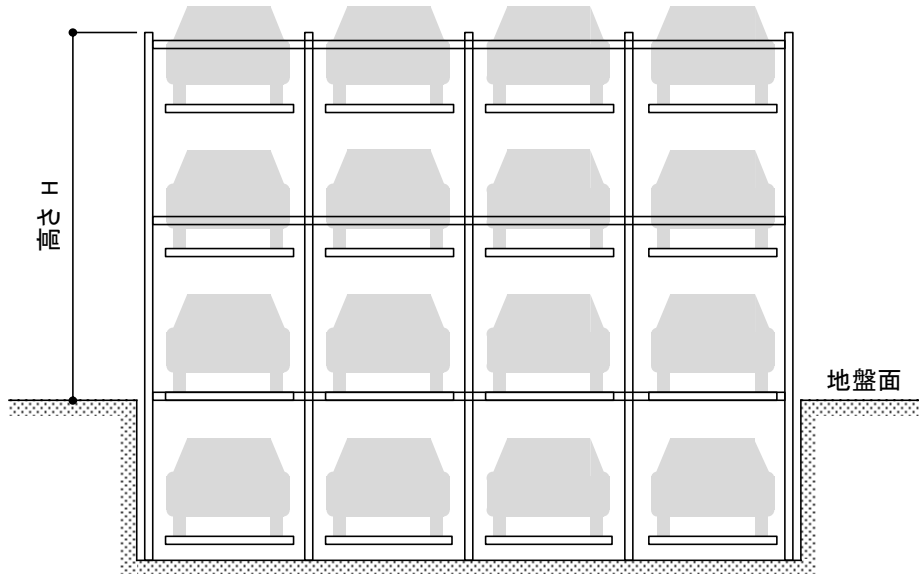
なお、Exp. J 等を介して接続される場合、同じ構造形式の擁壁は連続性がある1つの工作物とみなすが、構造形式が異なる擁壁は別の工作物として取り扱い、それぞれについて確認申請を必要とする。



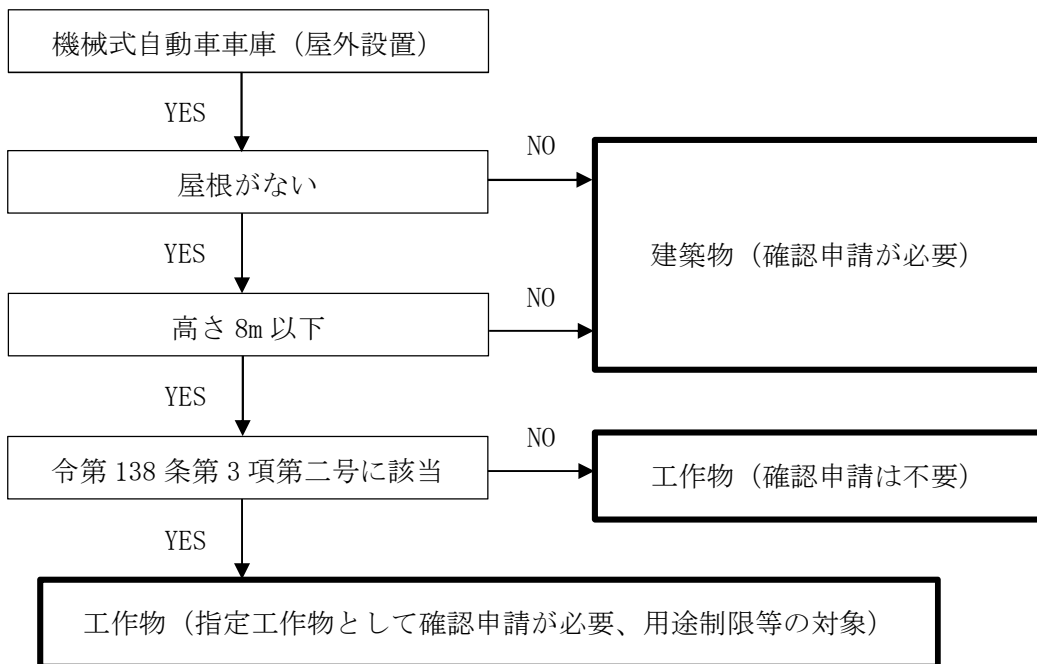
整理番号	見出し	法	令	告示他
D-007	機械式自動車車庫の確認申請について	88条	138条	
【関係資料】 「JCBA適用事例」P.019		【更新履歴】 令和4年4月1日運用開始		

1. 確認申請が必要な機械式自動車車庫について

機械式自動車車庫の確認申請上の取り扱いについては、原則として「JCBA適用事例」P.019によるものとするが、機械式自動車車庫の高さHの起点は地盤面から主要な骨組み又は装置上端までの高さとし、地下ピットは含まない。



以下に、建築物又は工作物の判断フローを示す。



最新版の確認はこちらから

