

# 鹿児島市確認申請の手引き

《令和7年版》

鹿児島市建設局建築部建築指導課

## はじめに

この度本市では、建築確認手続き等の更なる円滑化や短縮化を図ることを目的として、許認可等の手続きの流れや確認申請を行う際に問い合わせの多い取扱い等を「鹿児島市確認申請の手引き」としてまとめました。

本書は、確認申請手続きの一助となる情報を掲載しており、建築に係る長年の経験や地域の特性を踏まえた判断等、これまでの蓄積をわかりやすくまとめておりますので、本市への建築確認申請などの際にご活用ください。

令和7年4月

鹿児島市建築指導課

## 利用上の注意点

本書は、令和7年4月1日現在で本市の建築基準法に係る運用や取扱いを解説したものです。法や条例改正などに伴い、掲載内容を変更している場合があります。

本書を利用する際は、改訂履歴を確認の上、利用されますようお願いいたします。

本書における用語の定義は次のとおりです。

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
県条例	建築基準法施行条例（昭和46年鹿児島県条例第33号）
市細則	鹿児島市建築基準法施行細則
申請要領	鹿児島市建築確認申請要領

### 〈鹿児島市確認申請の手引き改訂履歴〉

平成25年6月1日	作成
平成29年4月1日	改訂
平成31年4月1日	一部改訂
令和元年10月1日	一部改訂
令和3年4月1日	一部改訂
令和4年2月20日	一部改訂
令和5年4月1日	一部改訂
令和6年4月1日	一部改訂
令和7年4月1日	一部改訂

# 鹿児島市確認申請の手引き

<b>第1編 確認申請等手続き</b> . . . . .	1
<b>第1章 確認申請を要する建築物等一覧</b> . . . . .	2
(1) 建築物 . . . . .	2
(2) 建築設備 . . . . .	3
(3) 工作物①（一定規模の工作物） . . . . .	3
(4) 工作物②（用途規制対象工作物） . . . . .	4
<b>第2章 確認申請関連 必要な書類・部数</b>	
(1) 確認申請時に提出を要する書類 . . . . .	5
(2) 各種変更時に提出を要する書類 . . . . .	12
(3) 確認済証交付後に提出を要する書類 . . . . .	13
(4) 完了検査時に提出を要する書類 . . . . .	14
<b>第3章 手数料</b> . . . . .	15
<b>第4章 確認申請前に必要な手続きで問い合わせの多いもの</b> . . . . .	18
(1) 市街化調整区域 . . . . .	18
(2) 地区計画 . . . . .	19
(3) 道路相談 . . . . .	20
(4) 崖相談 . . . . .	21
(5) 浄化槽の届出 . . . . .	22
<b>第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ</b> . . . . .	23
<b>第1章 許可</b>	
1 建築物の敷地と道路との関係の許可（法43条第2項第2号） . . . . .	24
2 建築審査会の同意を要する建築許可 . . . . .	27
・道路内の建築制限（法第44条）	
・用途地域内の建築制限（法第48条）	
・日影による高さの制限（法第56条の2）	
・総合設計（法第59条の2）	
3 廃棄物処理施設等の敷地の位置の許可（法第51条ただし書） . . . . .	28
4 仮設建築物の許可（法第85条第6項及び第7項） . . . . .	29
<b>第2章 認可等</b>	
1 仮使用認定（法第7条の6） . . . . .	31

2	道路位置指定（法第 42 条第 1 項第 5 号）	32
3	建築協定認可（法第 73 条）	33
4	一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 （法第 86 条及び第 86 条の 2）	34
5	全体計画認定（法第 86 条の 8）	35
6	標識設置届	36
7	ラブホテル類似施設事前協議	38
8	建築物の敷地と道路との関係の認定	39
9	既存不適格建築物の大規模修繕等に係る建築物の敷地と道路との関係等の認定 （令第 137 条の 2 第 6 項、第 7 項）	41
<b>第 3 章 その他の関係法令</b>		
1	急傾斜地崩壊危険区域内の建築承認（県条例第 27 条）	42
2	長期優良住宅認定	43
3	低炭素建築物認定	46
4	バリアフリー法認定	48
5	建築物エネルギー消費性能の向上等に関する法律に基づく認定	49
<b>第 3 編 鹿児島市建築基準法取扱い</b>		51
<b>目 次</b>		52
<b>第 1 章 総則</b>		
<b>用語の定義</b>		
	温室	56
	テント建築物	57
	自動車車庫	58
	機械式自動車車庫	59
	主要構造部	60
	延焼のおそれのある部分	61
	防火設備とみなすそで壁等	62
	大規模の修繕、模様替	63
<b>建築物の建築等に関する申請及び確認</b>		
	一の建築物（一棟性）について	64
	住宅の「離れ」の取扱い	65
<b>面積、高さ等の算定方法</b>		
	面積算定における小数点について	66
	吹きさらしの廊下	67
	ベランダ、バルコニー	69
	屋外階段（建築面積）	71
	屋外階段（床面積）	72
	出窓	74
	軒先空間の面積算入について	76

高さに算入しない屋上部分	77
形態制限等の緩和の取扱い	79
小屋裏物置等	80

## 第2章 単体規定

### 屋根

サンルームの屋根仕様について	82
----------------	----

### 居室の採光及び換気

屋外廊下に面した開口部の採光について	83
屋外階段前の開口部の採光について	84
採光補正係数(1)	85
採光補正係数(2)	86
採光補正係数(3)	87
2室を1室とみなす取扱い	88

### 避難施設等

廊下幅の取扱い	89
屋外避難階段とエレベーターの出入口との関係	90
防煙壁で区画されたモデルルームの取扱い	91
手動開放装置の取扱い	92
代替進入口の進入を妨げる構造について	93
敷地内通路の取扱い	94

### 防火区画

屋外階段の竪穴区画	95
開放廊下等に面する場合の昇降路	96

## 第3章 集団規定

敷地が区域等の内外にわたる場合の取扱い	98
---------------------	----

### 敷地等と道路との関係

一団の土地と接道義務の関係	99
自動車車庫及び自動車修理工場の敷地の出入口	100

### 用途地域等

モデルハウス、モデルルーム	102
調剤薬局	103
コインランドリー	104
ガソリンスタンド併設小規模自動車工場	105

### 容積率

用途地域の指定のない区域の建築形態規制に係る数値等	106
容積率を算定する場合の前面道路	107
共同住宅の住戸前スペースの容積率不算入について	108

### 建蔽率

建蔽率が緩和される敷地	109
-------------	-----

### 建築物の各部分の高さ

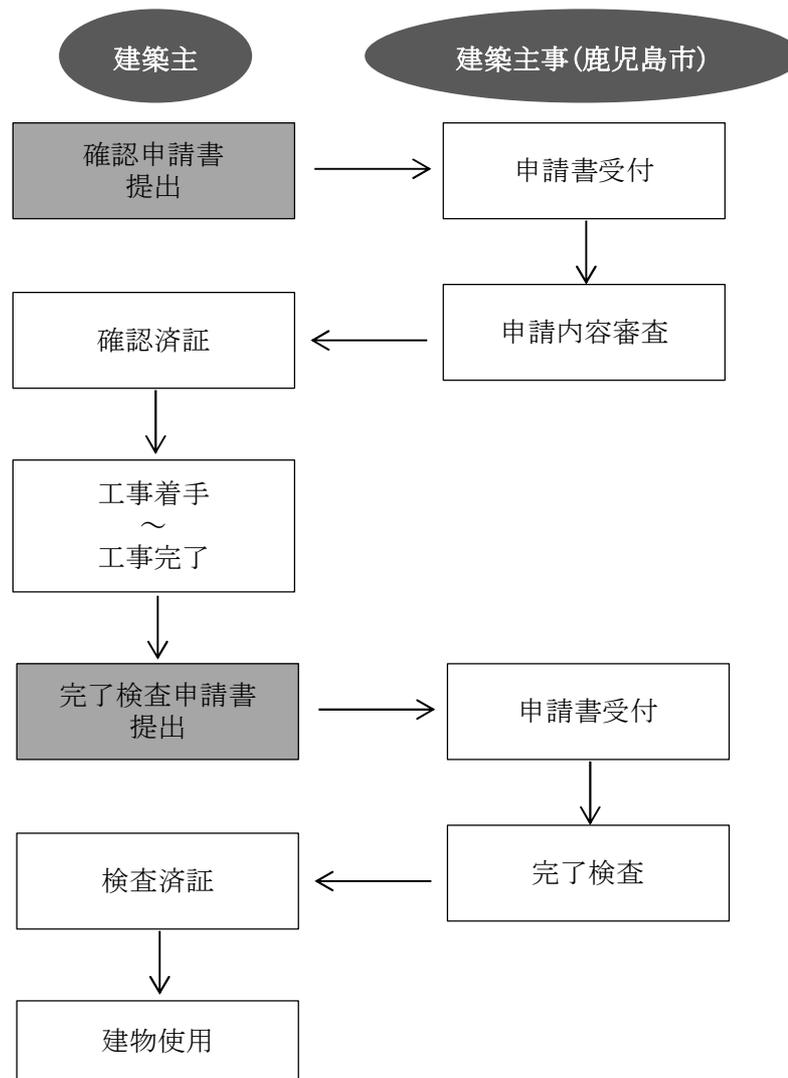
敷地と道路に高低差がある場合の後退距離	111
---------------------	-----

斜線制限に関する屋上部分の適用関係	112
廊下・バルコニー等のパイプ手すり	113
<b>日影による中高層の建築物の高さの制限</b>	
屋上突出物の日影	114
隣地等と高低差がある場合の緩和	115
日影時間の異なる区域の内外にわたる場合等	116
道路斜線の天空率における前面道路の幅員が異なる場合の算定位置	117
<b>看板等の防火措置</b>	
防火地域内に設置する看板	118
<b>第4章 構造規定</b>	
鉄筋コンクリート造におけるルート1の適用について	119
壁式鉄筋コンクリート造の階数	120
積雪量	122
地表面粗度区分と基準風速	123
地盤調査	124
構造上の地階の判定	125
<b>第5章 建築設備</b>	
既設エレベーターの改修	126
複数基の昇降機の確認申請を同時に申請する場合	127
寝台用エレベーターの設置	128
<b>第6章 工作物</b>	
看板の屋外広告物許可	129
太陽光発電設備等	130
擁壁の基準	131
擁壁の確認申請件数	132
工作物の土地区画整理法第76条許可	133
携帯電話基地局の高さの取扱い	134
<b>第7章 その他</b>	
既存不適格建築物の増改築	135
日影規制の手引き	136

# 第1編 確認申請等手続き

建物を建築する際には、確認申請が必要です。

建物を建築し、使用するまでに必要となる主な手続きは、以下のとおりです。



第1編では、確認申請等の手続きに関連するものとして、確認申請を要する建築物等の一覧、確認申請から完了検査までの間に必要となる書類・部数等、確認申請等に係る手数料、確認申請前に必要な手続きで問い合わせの多いものの概要を掲載しています。

## 第1編 確認申請等手続き

### 第1章 確認申請を要する建築物等一覧

確認申請が必要となる建築物・建築設備・工作物は、以下の表のとおりです。

#### (1) 建築物

法令	用途・構造	規模	工事種別
法第6条 第1項 第2項	一号 劇場、映画館、演芸場、観覧場 公会堂、集会場 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る） ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎 児童福祉施設等（令第19条参照） 学校、体育館 博物館、美術館、図書館 ボーリング場、スキー場、スケート場 水泳場又はスポーツの練習場 百貨店、マーケット、展示場 キャバレー、カフェー、ナイトクラブ バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場 待合、料理店、飲食店、物品販売店舗 倉庫 自動車車庫、自動車修理工場 映画スタジオ、テレビスタジオ などの特殊建築物	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	建築（新築、増築、改築、移転。 ただし、防火、準防火地域以外で10㎡以下の増築、改築、移転を除く。）  大規模の修繕  大規模の様替え
	二号 一号以外の建築物	階数2以上、又は延べ面積が200㎡を超えるもの	
	三号 一号以外の建築物 （都市計画区域若しくは準都市計画区域外は除く。ただし、都市計画区域若しくは準都市計画区域外で、土砂災害特別警戒区域内における居室を有する一号、二号以外の建築物は含む。）	階数1かつ延べ面積が200㎡以下のもの	建築（ただし、防火、準防火地域以外で10㎡以下の増築、改築、移転を除く。）

※ 確認申請が必要となる用途変更については、法第87条のとおり。

(2) 建築設備

法令	用途
法第 87 条の 4 令第 146 条第 1 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・エレベーター及びエスカレーター</li><li>・小荷物専用昇降機</li><li>・法第 12 条第 3 項の規定により特定行政庁が指定する建築設備 (屎尿処理浄化槽および合併処理浄化槽を除く。)</li></ul>

(3) 工作物① (一定規模の工作物)

法令	用途・規模
法第 88 条第 1 項 令第 138 条第 1 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・高さが 6m を超える煙突 (ストーブの煙突を除く)</li><li>・高さが 15m を超える RC 柱、鉄柱、木柱の類 (旗ざおを除く)</li><li>・高さが 4m を超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔の類</li><li>・高さが 8m を超える高架水槽、サイロ、物見塔の類</li><li>・高さが 2m を超える擁壁</li></ul>
法第 88 条第 1 項 令第 138 条第 2 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・観光用の乗用エレベーター、エスカレーター</li><li>・高架の遊戯施設 ウォーターシュート、コースター等</li><li>・原動機により回転運動をする遊戯施設 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔等</li></ul>

(4) 工作物② (用途規制対象工作物)

下記表 (イ) 欄の施設は、(ロ) の地域には築造できない。

法令	施設の種類・規模等(イ)		地域(ロ)		
法第 88 条第 2 項 令第 138 条 第 3 項	一	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎	原動機を使用するものすべて	準工業地域、工業地域、工業専用地域を除く地域	
		レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰め	出力の合計が 2.5kw を超える原動機を使用するもの	準工業地域、工業地域、工業専用地域を除く地域	
		アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造	すべて	工業地域、工業専用地域を除く地域	
	二	自動車車庫 a : 築造面積	建築物に附属しないもの	a > 50 m <sup>2</sup>	第一種、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
				a > 300 m <sup>2</sup>	第一種、第二種中高層住居専用地域 第一種、第二種住居地域
		A : 同一敷地内の建築物(自動車車庫の部分を除く)の面積の合計	建築物に附属するもの※1	a > A (A ≤ 600 m <sup>2</sup> の場合) a > 600 m <sup>2</sup> (a ≤ 50 m <sup>2</sup> は除く)	第一種、第二種低層住居専用地域、田園住居地域
				a > A (A ≤ 3000 m <sup>2</sup> の場合) a > 3000 m <sup>2</sup> (a ≤ 300 m <sup>2</sup> は除く)	第一種、第二種中高層住居専用地域
	三	サイロ等の工作物のうち、飼料、肥料、セメント等を貯蔵するもの	高さ 8m を超えるもの	第一種、第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域、田園住居地域	
				第一種、第二種住居地域	
	四	令第 138 条第 2 項に該当するもの ・観光用の乗用エレベーター、エスカレーター ・高架の遊戯施設 ウォーターシュート、コースター等 ・原動機により回転運動をする遊戯施設 メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔等	すべて	第一種、第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域、田園住居地域	
五	汚物処理場、ゴミ焼却場その他の処理施設※2	すべて ただし、その他の処理施設は通達 S47.12.8 住街発 90 による※3	都市計画区域		
六	法第 49 条の 2 の規定に基づく特定用途制限地域の条例により制限を受ける工作物		特定用途制限地域		

※1 附属自動車車庫において、一団地認定を受けた敷地内のものについては、別途適用規模等の指定がある。

※2 建築物の敷地と同一敷地にあるものは除外される。

※3 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第 5 条第 1 項のごみ処理施設 (ごみ焼却場を除く) で 1 日の処理能力が 5t 以上のもの。

※4 「田園住居地域」は、本市では指定なし。

## 第2章 確認申請関連 必要な書類・部数

確認申請から完了検査までの間に必要となる書類、部数等は以下のとおりです。

※ 様式については市のホームページから入手できます。

市のホームページ → サイト内検索「**建築確認申請等関係様式**」

### (1) 確認申請時に提出を要する書類

#### ■ 確認申請書類 [ 建築物 ]

- ① 確認申請書（規則第2号様式）
- ② 図書（規則第1条の3）  
図面には、次頁「図面記入例」を参考にして該当する項目を記入して下さい。
- ③ 委任状  
申請の手続きを委任する場合
- ④ 誓約書等
  - ア. すべての建築物  
民事に関する誓約書（申請要領様式第1）
  - イ. 幅員4メートル未満の道路に接する敷地の場合  
道路後退に関する誓約書（申請要領様式第2）  
市道後退用地の寄附申請に関する報告書（道路種別が市道の場合）
  - ウ. がけに近接する建築物の場合  
がけに関する誓約書（申請要領様式第3）
- ⑤ 許可、通知、協議書等  
関係機関との許可又は協議内容を示すもの（協議先一覧 P7～10）
- ⑥ 建築基準法施行条例第3条第3項の規定の適用申請書（申請要領様式第4）  
（同項の適用がない場合は、添付を要しない。）
- ⑦ 建築士免許証、定期講習修了証の写し  
設計者、工事監理者が建築士である場合  
（鹿児島市建築士データベースに有効期限内の登録（※P11）がある者を除く）
- ⑧ 確認申請時チェックシート

【正本】 ①～⑧ 1部

【副本】 ①～⑦ 1部

#### 【消防用】

[消防同意が必要な場合] ①、②（※構造耐力関係図書は除く） 1部

[上記以外の場合]

- ・ 建築計画概要書（規則第3号様式）
- ・ 平面図（住宅用火災警報器の設置箇所が分かるもの）

【建築計画概要書（規則第3号様式）】 1部

【建築工事届（規則第40号様式）】 1部

【別途提出書類】 ④のイ、ウ、⑥ 1部

【保健部（保健所）用※】 建築計画概要書（規則第3号様式） 1部

- ※ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に規定する「特定建築物」のみ
  - 興行場、百貨店、集会場等で床面積3,000㎡以上
  - 学校教育法に規定する学校等で床面積8,000㎡以上

## ■ 図面記入例 ■

- ・内装の仕上げに用いる建築材料について（法第 28 条の 2）【全て】  
「内装の仕上げに用いる建築材料は、全て F☆☆☆☆を使用する。」
- ・建築材料の品質について（法第 37 条）【3 号建物以外】  
「法第 37 条の指定建築材料は、全て日本産業規格又は日本農林規格に適合したものを使用する。」
- ・配管設備について（令第 129 条の 2 の 4）【3 号建物以外】  
「配管設備は、建築基準法施行令第 129 条の 2 の 4 に基づき施工する。」
- ・圧縮天然ガスについて【圧縮天然ガスを使用する場合】  
「高圧ガス保安法第 24 条に基づき施工する。」
- ・ガス設備について【都市ガスを使用する場合】  
「ガス事業法第 162 条に基づき施工する。」
- ・プロパンガスについて【プロパンガスを使用する場合】  
「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第 38 条の 2 に基づき施工する。」
- ・水道について【水道を使用する場合】  
「水道法第 16 条に基づき施工する。」
- ・下水道について【下水道を使用する場合】  
「下水道法第 10 条第 1 項及び第 3 項に基づき施工する。」
- ・給湯設備について【給湯設備を使用する場合】  
「給湯設備は、H12 建告 1388 号に基づき施工する。」
- ・協議をして許可書等が交付されない場合  
「〇〇法に関し、□□課△△氏と協議済」
- ・電気設備（法第 32 条）  
「電気設備については、電気事業法により施工する。」
- ・防蟻処理【木造建築物の場合】  
「防蟻処理については、鹿児島県建築基準法施行条例第 4 条に基づき施工する」
- ・敷地の状況について【配置図に記入】  
「道路幅員、崖、敷地の高低差、方位等について現場調査済みです。」

協議先一覧（令和7年4月現在）

表1. 建築基準法関係規定で協議を要するもの

	要件	法令・地域等	関係機関
1	宅地造成に関する工事の許可	・宅地造成及び特定盛土等規制法	・土地利用調整課 [099-216-1383]
2	開発行為の許可	・都市計画法	
3	市街化調整区域内	・都市計画法	
4	都市計画施設等の区域内	・都市計画法	・都市計画課 [099-216-1378]
5	鹿児島流通業務団地内	・流通業務市街地の整備に関する法律	
6	商業地域又は近隣商業地域内で延べ面積 1500 m <sup>2</sup> を超えるもの	・駐車場法 ・鹿児島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例	・市街地まちづくり推進課 [099-216-1388]
7	商業地域又は近隣商業地域内の特定用途で延べ面積 300 m <sup>2</sup> を超えるもの	・自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律 ・鹿児島市自転車等の駐車対策に関する条例	・道路管理課 [099-216-1372]
8	屋外広告物	・屋外広告物法 ・鹿児島市屋外広告物条例	・都市景観課 [099-216-1425]
9	下水道処理区域外	・建築基準法 ・浄化槽法	・建築指導課 [099-216-1359]
10	特別特定建築物又は特定建築物（認定を受ける場合）	・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）	・建築指導課 [099-216-1359]
11	臨港地区内	・港湾法	・鹿児島県 鹿児島地域振興局 建設総務課 [099-805-7413]
12	省エネ基準適合義務	・建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）	・建築指導課 [099-216-1359]

表2. 用途・規模等によって協議を要するもの

	要件	法令・地域等	関係機関
1	指定建築物（中高層建築物・共同住宅等）	・鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例	・建築指導課 [099-216-1357]
2	指定工作物（高さ 15m を超える鉄塔等）		
3	届出対象建築物	・景観法 ・鹿児島市景観条例	・都市景観課 [099-216-1425]
4	高さ 31m を超えるもの	・電波法（電波伝搬障害防止制度）	・総務省九州総合通信局 無線通信部 陸上課 [096-326-7859]
5	公共的施設特定公共的施設	・鹿児島県福祉のまちづくり条例	・障害福祉課 [099-216-1272]
6	福祉環境整備対象建築物（150 m <sup>2</sup> 以上）	・鹿児島市福祉環境整備指針	

7	病院・診療所	・医療法	・生活衛生課 [099-803-6881]
8	公衆浴場	・公衆浴場法	・生活衛生課
9	ホテル・旅館・簡易宿泊所	・旅館業法 ・鹿児島市旅館業法施行条例	[099-803-6885]
		・鹿児島市ラブホテル類似施設の建築等の規制に関する指導要綱	・建築指導課 [099-216-1516]
10	保育所	・児童福祉法	・保育幼稚園課 [099-216-1258]
11	住宅（共同住宅・長屋を含む）以外	・鹿児島市環境保全条例 （公害防止事前協議）	・環境保全課 [099-216-1297]
12	建築基準法 51 条に規定する「その他の処理施設」	・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・鹿児島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例	・廃棄物指導課 [099-216-1289]
13	くみ取り便所	・建築基準法 ・下水道法	・建築指導課 [099-216-1359]
14	納骨堂・墓地	・墓地、埋葬等に関する法律	・環境衛生課 [099-216-1300]
15	路外駐車場（500 m <sup>2</sup> 超）	・駐車場法	・街路整備課 [099-216-1380]
16	駐車場（鹿児島市道における歩道への車両の乗り入れがある場合）	・鹿児島地区	・道路管理課 [099-216-1355]
		・谷山地区	・谷山建設課 [099-269-8442]
		・吉田地区	・吉田建設事務所 [099-294-1216]
		・桜島地区	・桜島建設事務所 [099-293-2350]
		・松元地区	・松元建設事務所 [099-278-5428]
		・郡山地区	・郡山建設事務所 [099-298-4862]
17	給油所	・揮発油等の品質の確保等に関する法律	・所轄警察署
			・水道局 下水処理課 [099-268-3393]
18	風俗営業及び風俗関連営業等の施設	・風俗営業法	・所轄警察署
19	店舗（店舗面積が 1000 m <sup>2</sup> を超えるもの）	・大規模小売店舗立地法	・鹿児島県 商工労働水産部 商工政策課 [099-286-2931]
20	工場（敷地面積が 9000 m <sup>2</sup> 以上又は建築面積の合計が 3000 m <sup>2</sup> 以上のもの）	・工場立地法	・産業支援課 [099-216-1323]
21	倉庫業を営む倉庫	・倉庫業法	・国土交通省 九州運輸局 鹿児島運輸支局（総務企画担当） [099-222-5660]
22	・物品販売業を営む店舗（床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上） ・地域医療支援病院 ・本店機能を有する銀行等	・かごしまコンパクトなまちづくりプラン （立地適正化計画：都市再生特別措置法）	・都市計画課 [099-216-1378]

表 3. 地域・地区等によって協議を要するもの

	要件	法令・地域等	関係機関
1	地区計画区域内（南栄一丁目地区・木材団地及び木材加工団地地区内を除く）	・都市計画法	・都市計画課 [099-216-1378]
2	風致地区内		
3	南栄一丁目地区・木材団地及び木材加工団地地区内	・都市計画法	・建築指導課 [099-216-1359]
4	土地区画整理事業施行区域内	・土地区画整理法	・区画整理課 [099-216-1393]
			・郡山区画整理事務所 [099-298-4863]
			・吉野区画整理課 [099-244-2114]
			・谷山都市整備課 [099-269-8435] [099-269-8436]
5	国立公園内	・自然公園法	・環境保全課 [099-216-1298]
6	史跡・文化財	・文化財保護法	・鹿児島市教育委員会 文化財課 [099-227-1962]
7	河川改修計画区域内（新川流域）		・鹿児島県 鹿児島地域振興局 建設部 河川港湾課 [099-805-7326]
8	市有地（城南町・下荒田四丁目・三和町）		・建設局管理課 [099-216-1348]
9	急傾斜地崩壊危険区域内	・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	・鹿児島県 鹿児島地域振興局 建設部 建設総務課 [099-805-7308]
10	砂防指定地内	・砂防法	
11	里道（農道）・水路等	・市街化区域内 鹿児島地区	・里道：道路管理課 [099-216-1354] ・水路：河川港湾課 [099-216-1412]
		・市街化区域内 谷山地区	・谷山建設課 [099-269-8442]
		・市街化調整区域内 谷山地区	・谷山農林課 [099-269-8487]
		・喜入地区	
		・市街化調整区域内 鹿児島地区	・農地整備課 [099-216-1342]
		・吉田地区	
		・桜島地区	
		・松元地区	
・郡山地区			
12	農地	・農地法	・鹿児島市農業委員会 [099-216-1466]
13	国道（328号を除く）沿線		・国土交通省 九州地方整備局 鹿児島国道事務所 [099-216-3111]
14	JR線路沿い	・在来線	・九州旅客鉄道株式会社 鹿児島支社 鹿児島工務所 [099-256-1895]

		・新幹線	・九州旅客鉄道株式会社 熊本新幹線工務所 [096-354-7800]
15	高圧線近接地		・九州電力株式会社 [099-253-1120]
16	空港から一定の範囲内	航空法	・大阪航空局 鹿児島空港事務所 [0995-58-4440]

■ 確認申請書類 [ 建築設備 ]

- ①確認申請書（規則第 8 号様式）
- ②図書（規則第 2 条の 2）
- ③委任状  
手続きを委任する場合
- ④建築士免許証、定期講習修了証の写し  
設計者、工事監理者が建築士である場合  
（鹿児島市建築士データベースに有効期限内の登録（※）がある者を除く）

- 【正本】 ①～④ 1 部  
【副本】 ①～④ 1 部  
【消防用】 ①（第 2 面のみ） 1 部

■ 確認申請書類 [ 工作物 ]

- ①確認申請書（規則第 10 号様式）
- ②図書（規則第 3 条）
- ③委任状  
手続きを委任する場合
- ④誓約書  
ア. すべての工作物  
民事に関する誓約書（申請要領様式第 1）  
イ. 幅員 4 メートル未満の道路に接する敷地の場合  
道路後退に関する誓約書（申請要領様式第 2）
- ⑤協議報告書  
関係機関との許可又は協議内容を示すもの  
協議先は建築物に準ずる
- ⑥建築士免許証、定期講習修了証の写し  
設計者、工事監理者が建築士である場合  
（鹿児島市建築士データベースに有効期限内の登録（※）がある者を除く）

- 【正本】 ①～⑥ 1 部  
【副本】 ①～⑥ 1 部

※ 鹿児島市建築士データベースへ登録を希望される方は、『建築士免許証』、『建築士定期講習修了証』（建築士法第 22 条の 2 の規定に基づく講習）の原本を建築指導課窓口で提示してください。登録された方については、確認申請時において、建築士免許証、建築士定期講習修了証の写しの提出は不要となります。（建築士定期講習修了証については次回の定期講習の受講まで不要）

(2) 各種変更時に提出を要する書類

規則第3条の2による軽微な変更	→ 設計変更
上記以外	→ 計画変更

■ 設計変更 1部

- ①設計変更届（市細則様式第14の2）
- ②図書（図面は変更に係る部分のみ）

■ 計画変更

- ①計画変更確認申請書
- |      |            |
|------|------------|
| 建築物  | : 規則第4号様式  |
| 建築設備 | : 規則第9号様式  |
| 工作物  | : 規則第13号様式 |

- ②図書（図面は変更に係る部分のみ）

※他は、確認申請に準ずる。

■ 建築主等の変更届（市細則様式第16） 1部

確認済証の記載事項（建築主・住所・敷地の地名地番等）に変更が生じた場合  
※確認済証を添えること。

■ 建築物等確認等申請書取下届（市細則様式第18） 1部

確認済証交付前に、申請を取下げの場合

■ 工事取りやめ届（市細則様式第19） 1部

確認済証交付後、工事を取りやめる場合  
※確認済証又は通知書を添付

(3) 確認済証交付後に提出を要する書類

■ 工事監理者、工事施工者届（市細則様式第 17） 1 部

確認申請時に監理者、施工者欄を記載していた場合は提出不要  
監理者、施工者を定めた場合又は変更した場合は提出が必要

■ 施工状況報告書（市細則様式第 6） 1 部

法第 6 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる建築物が、次に掲げる工程に達したときに提出

- (1) 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては、基礎の配筋を終えたとき、及び屋根の配筋を終えたとき
- (2) 鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては、鉄骨の建方を終えたとき
- (3) その他建築主事が必要と認めてあらかじめ指定した工程に達したとき

■ 中間検査申請 1 部

I 中間検査を要する建築物

構造が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で、  
以下に該当するもの

- ・階数が 3 以上である共同住宅
- ・階数が 3 以上かつ 500 m<sup>2</sup>を超える特殊建築物（法別表 1（イ）欄(1)～(4)項）

II 中間検査を受けるべき時期（特定工程）

2 階の床及びこれを支えるはりの鉄筋を配置する工程（配筋工事）

- ① 中間検査申請書（規則第 26 号様式）
- ② 委任状：申請の手続きを委任する場合
- ③ 中間・完了検査チェックシート
- ④ 鉄骨工事施工状況報告書  
コンクリート工事施工結果報告書

(4) 完了検査時に提出を要する書類

■ 完了検査申請

- ①完了検査申請書（規則第 19 号様式）
- ②委任状  
手続きを委任する場合
- ③写真 ・基礎の配筋終了時の配筋を写したもの  
・屋根の小屋組みの終了時と構造耐力上主要な軸組若しくは耐力壁の工事終了時の構造耐力上主要な部分の軸組、仕口その他の接合部を写したもの
- ④中間・完了検査チェックシート
- ⑤鉄骨工事施工状況報告書  
コンクリート工事施工結果報告書
- ⑥建築物エネルギー性能基準への適合性を確認するための図書、書類
- ⑦浄化槽工事完了報告書
- ⑧完了検査申請時チェックシート

【建築士が監理した 3 号】	①～③, ⑦, ⑧	1 部
【型式認定】	①～③, ⑥, ⑦, ⑧	1 部
【中間検査を受けた建築物】	①, ②, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧	1 部
【上記以外】	①, ②, ⑥, ⑦, ⑧	1 部

※⑦については、浄化槽を新設する場合に限りです。

※⑧完了検査時チェックシートにある提出書類が不足する場合は、完了検査申請を受理することはできません。

※建築基準法第 7 条の 5 による検査の特例の対象外の建築物については、別途、工事関係図書及び工事写真等の提出をお願いします。なお、当該図書等は検査完了後に返却します。

### 第3章 手数料

#### 1) 建築物

##### ① 確認申請手数料（円）

下表の「基本額」欄に示す額に「加算額」欄に示す額を加算（※1）した額。ただし、計画変更の場合は加算しない。

基本額		加算額		
床面積の合計（※2）		用途	床面積の合計	
30 m <sup>2</sup> 以下	10,000	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	13,000
30 m <sup>2</sup> 超え 100 m <sup>2</sup> 以下	19,000		200 m <sup>2</sup> 以上	14,000
100 m <sup>2</sup> 超え 200 m <sup>2</sup> 以下	29,000	共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	24,000
200 m <sup>2</sup> 超え 500 m <sup>2</sup> 以下	42,000		300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	38,000
500 m <sup>2</sup> 超え 1,000 m <sup>2</sup> 以下	56,000		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	60,000
1,000 m <sup>2</sup> 超え 2,000 m <sup>2</sup> 以下	83,000		5,000 m <sup>2</sup> 以上	78,000
2,000 m <sup>2</sup> 超え 10,000 m <sup>2</sup> 以下	240,000			
10,000 m <sup>2</sup> 超え 50,000 m <sup>2</sup> 以下	361,000			
50,000 m <sup>2</sup> 超え	616,000			

※1 以下に該当するものを除く

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移転・用途変更・大規模修繕模様替</li> <li>・ 建築物エネルギー消費性能基準の適用除外建築物 （自動車車庫、駐輪場等で高い開放性を有するもの）</li> <li>・ 床面積（高い開放性を有する部分を除く）が10 m<sup>2</sup>以下の建築物</li> <li>・ 建築基準法第6条の4第3号に該当する建築物（特例）</li> <li>・ 特殊構造又は設備を用いる建築物の認定を受けた建築物</li> <li>・ 建築物エネルギー消費性能向上計画認定を受けた建築物</li> <li>・ 低炭素建築物新築等計画認定を受けた建築物</li> <li>・ 設計住宅性能評価を受ける住宅</li> <li>・ 長期優良住宅計画認定を受ける住宅</li> <li>・ 長期構造等である旨の確認を受ける住宅</li> <li>・ 建築物エネルギー消費性能適合性判定を受ける建築物</li> </ul>
--

※2 基本額における床面積の合計

計画変更	計画の変更に係る部分の床面積の2分の1(床面積が増加する場合は、増加する床面積)
用途変更、移転、大規模の修繕、模様替	該当用途変更、移転、修繕、模様替にかかる面積の2分の1
計画変更による用途変更、移転、大規模の修繕、模様替	計画変更に係る部分の床面積の2分の1

## ② 中間検査申請手数料（円）

床面積の合計	手数料	床面積の合計	手数料
30 m <sup>2</sup> 以下	13,000	1,000 m <sup>2</sup> 超え 2,000 m <sup>2</sup> 以下	66,000
30 m <sup>2</sup> 超え 100 m <sup>2</sup> 以下	16,000	2,000 m <sup>2</sup> 超え 10,000 m <sup>2</sup> 以下	147,000
100 m <sup>2</sup> 超え 200 m <sup>2</sup> 以下	22,000	10,000 m <sup>2</sup> 超え 50,000 m <sup>2</sup> 以下	222,000
200 m <sup>2</sup> 超え 500 m <sup>2</sup> 以下	28,000	50,000 m <sup>2</sup> 超え	407,000
500 m <sup>2</sup> 超え 1,000 m <sup>2</sup> 以下	49,000		

## ③ 建築物の完了検査申請手数料（円）

下表の「基本額」欄に示す額に「加算額」欄に示す額を加算（※1）した額

基本額			加算額
床面積の合計（※2）	中間検査の有無		
	有	無	
30 m <sup>2</sup> 以下	19,000	20,000	5,000
30 m <sup>2</sup> 超え 100 m <sup>2</sup> 以下	24,000	25,000	5,000
100 m <sup>2</sup> 超え 200 m <sup>2</sup> 以下	32,000	34,000	5,000
200 m <sup>2</sup> 超え 500 m <sup>2</sup> 以下	44,000	47,000	5,000
500 m <sup>2</sup> 超え 1,000 m <sup>2</sup> 以下	61,000	62,000	7,000
1,000 m <sup>2</sup> 超え 2,000 m <sup>2</sup> 以下	80,000	86,000	10,000
2,000 m <sup>2</sup> 超え 10,000 m <sup>2</sup> 以下	187,000	207,000	20,000
10,000 m <sup>2</sup> 超え 50,000 m <sup>2</sup> 以下	293,000	302,000	35,000
50,000 m <sup>2</sup> 超え	517,000	528,000	54,000

※1 以下に該当するものを除く

- ・ 移転、大規模修繕模様替
- ・ 令和7年3月31日以前に着工したもの
- ・ 建築物エネルギー消費性能基準の適用除外建築物  
（自動車車庫、駐輪場等で高い開放性を有するもの）
- ・ 床面積（高い開放性を有する部分を除く）が10 m<sup>2</sup>以下の建築物
- ・ 建築基準法第6条の4第3号に該当する建築物（特例）
- ・ 設計住宅性能評価を受けたことにより適合性判定を省略したもののうち建設住宅性能評価を受けたもの

※2 基本額における床面積の合計

移転、 大規模の修繕、模様替	該当移転、修繕、模様替にかかる面積の2分の1
-------------------	------------------------

## 2) 建築設備及び工作物の確認申請、完了検査等申請手数料（円）

種類	確認申請	計画変更	完了検査
昇降機	11,000	7,000	16,000
小荷物昇降機	6,000	4,000	10,000
工作物	11,000	6,000	12,000

### 3) 建築物エネルギー消費性能適合性判定 (円)

下表の区分に応じた手数料の合計額。

用途	評価方法	規模等		手数料
住宅部分	標準計算	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	37,000 円
			200 m <sup>2</sup> 以上	41,000 円
		共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	73,000 円
			300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	121,000 円
			2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	205,000 円
			5,000 m <sup>2</sup> 以上	293,000 円
	誘導仕様基準	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	20,000 円
			200 m <sup>2</sup> 以上	21,000 円
		共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	36,000 円
			300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	61,000 円
			2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	108,000 円
			5,000 m <sup>2</sup> 以上	163,000 円
併用法 (仕様×計算)	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	28,000 円	
		200 m <sup>2</sup> 以上	31,000 円	
	共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	54,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満 5,000 m <sup>2</sup> 以上	90,000 円 156,000 円 227,000 円	
非住宅部分	標準入力法	300 m <sup>2</sup> 未満	237,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	297,000 円	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	383,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	545,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	671,000 円	
		10,000 m <sup>2</sup> 以上 25,000 m <sup>2</sup> 未満	793,000 円	
		25,000 m <sup>2</sup> 以上	905,000 円	
	モデル建物法 (小規模版含む)	300 m <sup>2</sup> 未満	92,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	116,000 円	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	153,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	246,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	321,000 円	
		10,000 m <sup>2</sup> 以上 25,000 m <sup>2</sup> 未満	385,000 円	
		25,000 m <sup>2</sup> 以上	452,000 円	

※1 一次エネルギー消費量の算定対象としない部分がある場合は、当該部分を除いた面積による

※2 建築物エネルギー消費性能適合性判定の変更は上表に示す手数料の半額

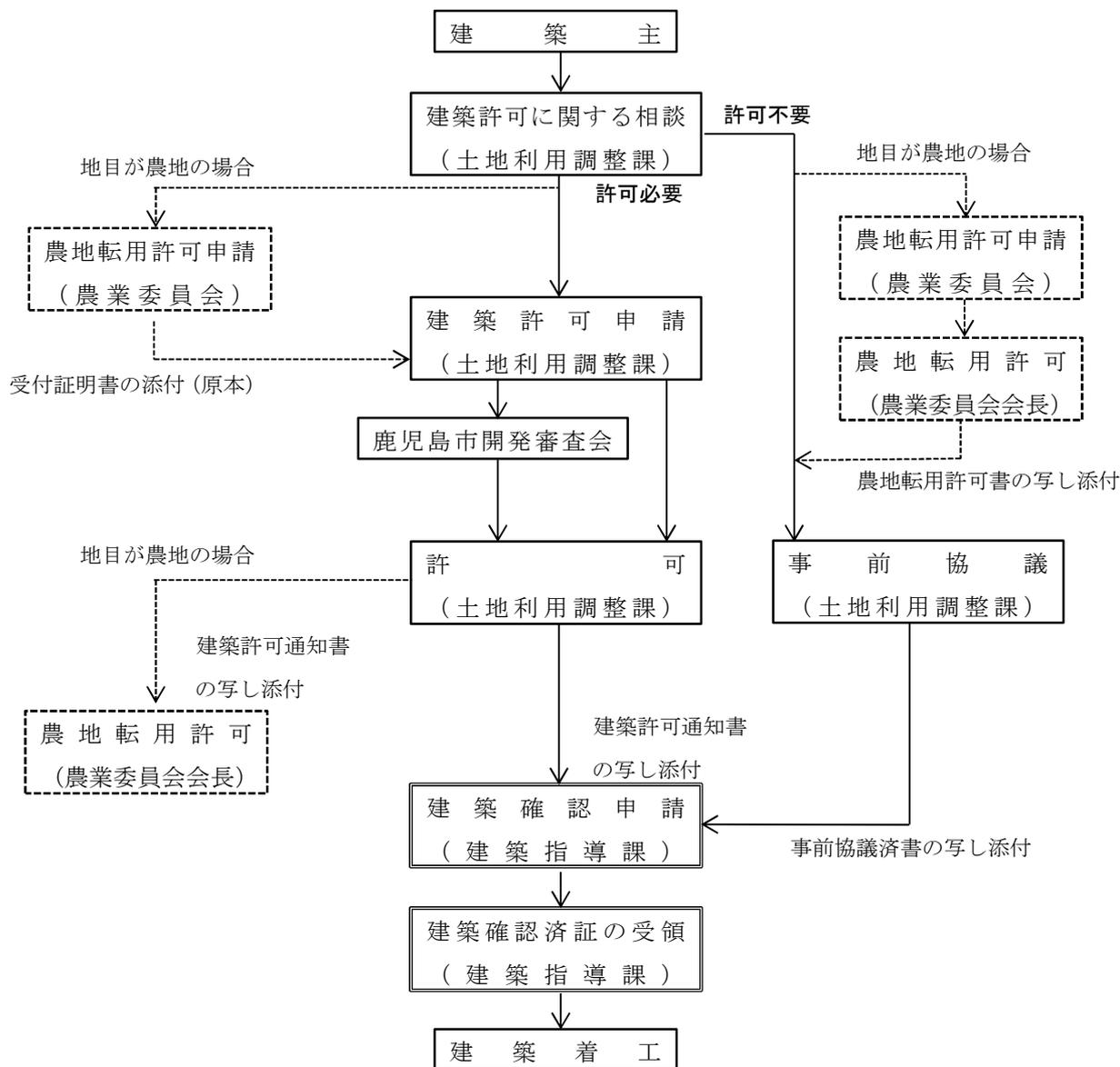
※3 軽微な変更に関する証明書の交付手数料は上表に示す手数料の半額

## 第4章 確認申請前に必要な手続きで問い合わせの多いもの

### (1) 市街化調整区域

建設予定地が市街化調整区域内である場合は、鹿児島市土地利用調整課(099-216-1383)との手続きを完了しないと、確認申請を受付できません。

手続きのフローを以下に示します。



(2) 地区計画

以下の表の地区については、地区計画を定めています。

地区計画の内容については、鹿児島市都市計画課(099-216-1378)にご確認ください。

建設予定地が表の地区内であった場合は、都市計画課との手続きが完了しないと、確認申請を受付できません。(木材団地及び木材加工団地地区、南栄一丁目地区を除く)

※ 地区計画の区域は「かごしま i マップ」で確認できます。

地区名	地区名
鴨池ニュータウン業務地区	ロハスの杜地区
寺山風致地区神月タウン地区	武岡ピュアタウン地区
明ヶ窪地区	桜ヶ丘ビュータウン地区
南伊敷地区	谷山駅周辺地区
武岡台地区	谷山第三地区
星ヶ峯南地区	シャイニーヒル広木地区
南皇徳寺台地区	コンフォール坂之上地区
ニュータウン慈眼寺団地地区	リオーネ・ヴェルデ地区
慈眼寺風致地区慈眼寺台地区	皇徳寺南くらら台地区
与次郎ヶ浜地区	パルタウン大明丘地区
木材団地及び木材加工団地地区	コモンヒルズ原良地区
南栄一丁目地区	アイリスガーデン吉野地区
ガーデンヒルズ松陽台	高麗町キ・ラ・メ・キ テラス地区
寺山風致地区丸坊団地地区	シャイニーヒル田上地区
コモンシティ御所の杜地区	シャイニータウン草牟田地区
石谷町伏野・堤ヶ迫地区	シャイニーヒル魚見地区
谷山文教・福祉地区	吉野第二地区
上福元町高柳地区	和田平タウン地区

### (3)道路相談

- ◇ 建築を行う際には、建築基準法で定める道路に敷地が2m以上接しなければなりません。法で定める道路については、建築指導課または「かごしま i マップ<sup>※</sup>」で確認できますが、一部の道路については過去の調査実績がないものや再度調査が必要なものがあります。これらの道路に接する敷地に建築を行う場合は、必要書類を作成・添付して、建築指導課に「建築相談処理書」を提出して下さい。

#### ※「かごしま i マップ」で確認できる道路

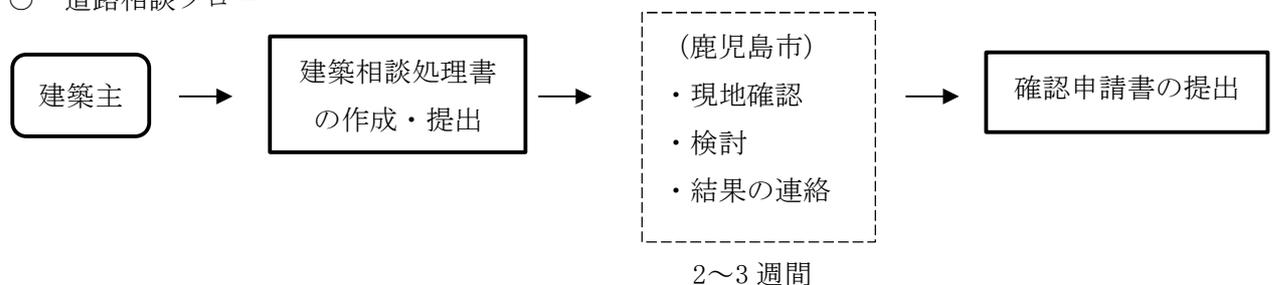
(確認方法は別添ファイル「かごしま i マップでの確認方法」を参照)

- ・法第42条第1～3項の道路
- ・道路扱い
- ・法外道路

#### ※以下のような場合も道路相談が必要です



#### ○ 道路相談フロー



#### ◎道路相談に必要な書類

- ①建築相談処理書——鹿兒島市のHPまたは建築指導課で取得できます。
- ②相談地案内図——住宅地図等のコピー
- ③公図（字絵図、所在図等）——法務局、資産税課等で取得できます。
- ④道、土地の登記簿謄本——法務局で取得できます。
- ⑤境界確定書——農地整備課、道路管理課等で取得できます。境界確定されていない場合もあります。
- ⑥道、土地の現況図——道路幅員、長さ、舗装の状況、側溝位置等を記入

#### (4) 崖相談

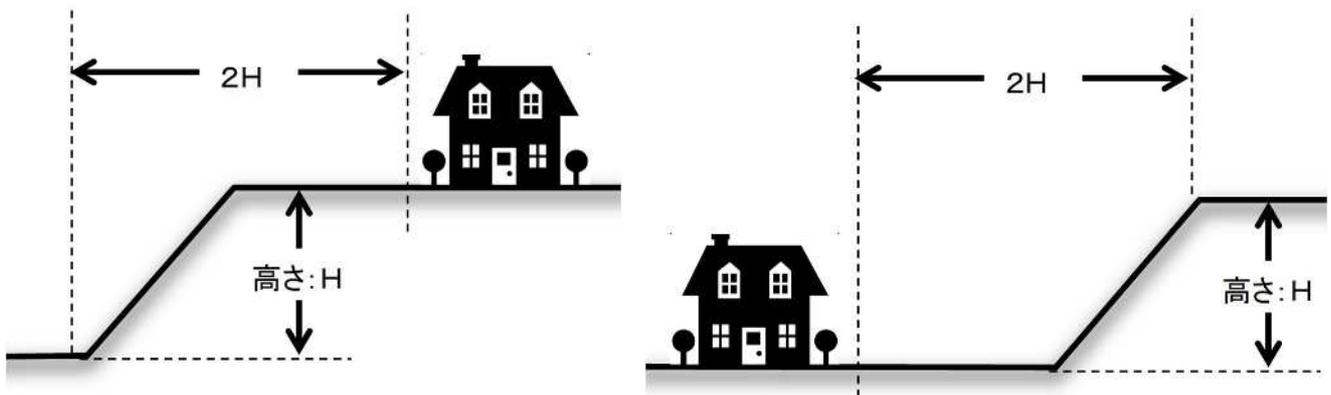
- ◇ 崖※に近接して建築する場合は、崖の高さの2倍以上崖から離さなければなりません。  
建物を崖の高さの2倍以上離して配置できない場合は、崖崩れ等に対して安全対策を検討し、必要書類を作成・添付して、建築指導課に「建築相談処理書」を提出して下さい。  
(鹿児島市に確認申請をするものや県条例第27条承認が必要なものに限る。)

※ 崖とは、斜面の勾配が $30^\circ$ を超え、かつ、その高さが2mを超えるものをいいます。  
築造経緯が不明な間知ブロック擁壁やコンクリート擁壁なども、上記要件に該当する場合は崖となります。

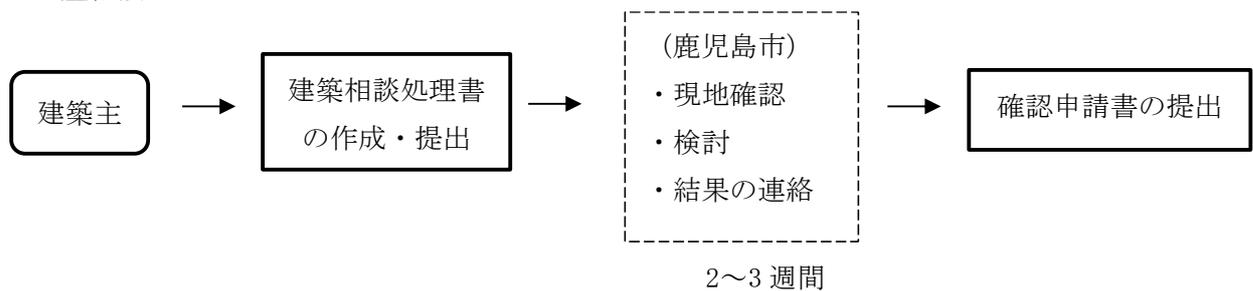
(崖の高さの2倍の範囲)

【崖上】：崖の下端から

【崖下】：崖の上端から



#### ○ 崖相談フロー



#### ◎ 崖相談に必要な書類

- ① 建築相談処理書——鹿児島市のHPまたは建築指導課で取得できます。
- ② 相談地案内図——住宅地図等のコピー
- ③ 崖・敷地横断図——崖と計画建物の位置関係、崖の高さ、崖からの水平距離を記入
- ④ 建物配置計画図——崖と計画建物の位置関係、建物構造、用途を記入
- ⑤ 平面図等——必要に応じて崖崩れ等に対する安全対策を記入

(5) 浄化槽設置に係る手続き

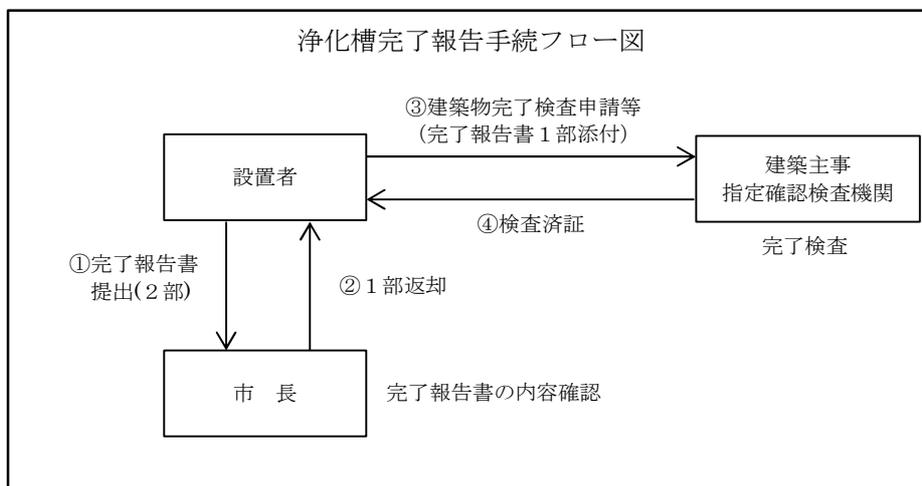
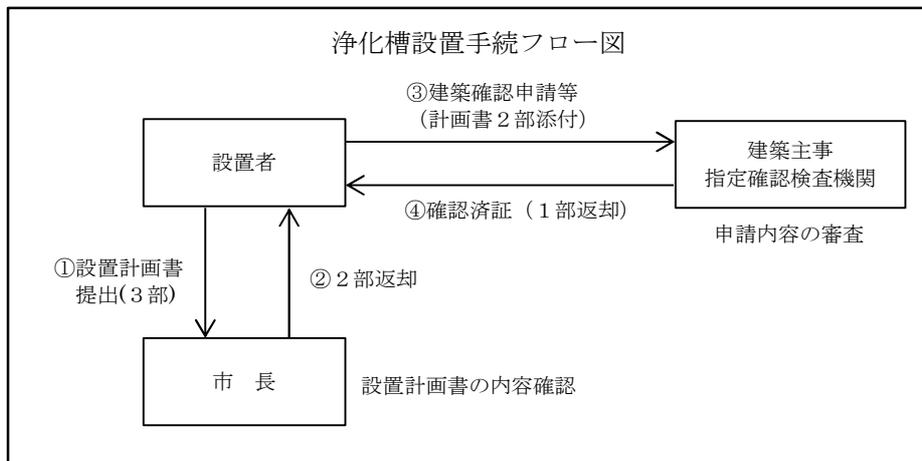
- ◇ 浄化槽を設置しようとする場合は、工事に着手する前に、浄化槽設置計画書等の届出が必要です。また、浄化槽工事が完了した際は、工事完了報告書の提出、又は工事完了検査を受けなければなりません。

1. 建築確認を必要とする場合

建築確認を必要とする場合は、事前に浄化槽設置計画書を提出してください。

浄化槽設置計画書の記載内容に変更があった場合は、浄化槽工事完了報告書に変更事項を記載した上で提出してください。

また、浄化槽工事が完了した際は、浄化槽工事完了報告書を提出してください。建築物完了検査申請等に1部添付した上で建築主事等へ提出し、完了検査を受けてください。



2. 建築確認を必要としない場合

建築確認を必要としない場合は、浄化槽設置届出書を提出してください。

浄化槽設置届出書の内容に変更が伴う場合は、浄化槽設置届出書記載事項変更届出書、もしくは、浄化槽変更届出書を提出してください。

また、浄化槽工事が完了した際は、浄化槽工事完了検査申請書を提出し、工事完了検査を受けてください。

## 第 2 編 許認可等手続き 事務処理の流れ

建築基準法では、用途地域による用途制限（法第 48 条）や、道路内の建築制限（法第 44 条）、仮設建築物に対する制限の緩和（法第 85 条）等について、特定行政庁（鹿児島市長）の許可を受けた場合は、建築することができます。なお、許可については、あらかじめ建築審査会の同意が必要となるものがあります。

一団地認定（法第 86 条、第 86 条の 2）や全体計画認定（法第 86 条の 8）等を受けることで規定の緩和が受けられます。また、建築物や昇降機等を完了検査前に使用する場合は仮使用認定（法第 7 条の 6）が必要です。

この他、道路位置指定のように特定行政庁（鹿児島市長）から位置の指定を受けることで、建築基準法上の道路としての効力が発生するものがあります。

第 2 編では、以上のような許可、認定等について、それぞれの事務処理フローや申請から許可等にかかる期間、必要な書類や手数料等について解説しています。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第1章 許可

#### 1 建築物の敷地と道路との関係の許可（法第43条第2項第2号）

建築基準法では、建築物の敷地は法上の道路に2m以上接しなければならないという接道規定があります。「建築物の敷地と道路との関係の許可」は、この接道規定を満足しない建築計画について一定の条件を満たすものを、特定行政庁（鹿児島市長）が建築審査会の同意を得て、許可するものです。

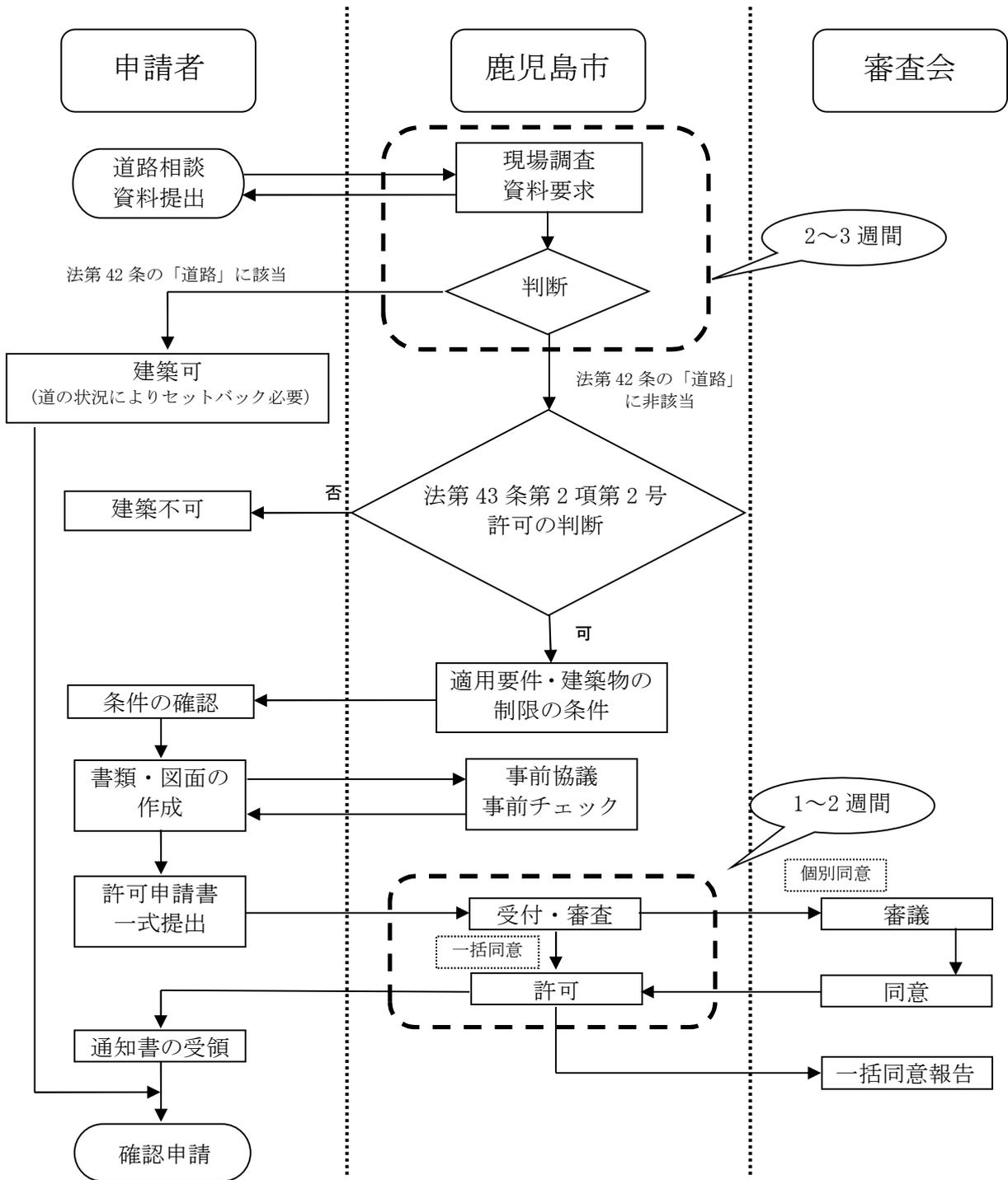
#### (1) 許可の審査基準（一覧表）

規則	適用対象	許可の審査基準	建築審査会	
(1) 規則第10条の3第4項第1号関係	周囲に広い空地 周囲に公園、緑地、広場等の公共的 空地を有する建築物の敷地で、建築 計画に対する当該公共的空地の管 理者の承諾があり、通行上の使用に ついて協議が終了しているもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> <li>当該空地への出入口が確保されること。</li> </ul>	一括同意※(1)	
(2) 第2号関係	公共の用に供す る道 道路と同等の機能を有する公的機 関の所管する幅員4m以上の道等に 接するもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> </ul> ※基準を満たすものうち、法第43条第2項第1号の認定の対象となる 場合があります。(⇒P37～39)	一括同意※(1)	
(3) 第3号関係	道路状の空地 ア 建築物の用途、規 模、位置及び構造 に応じた避難、通 行等に支障ない 敷地であって、現 に通行の用に供 され安定的、日常 的に利用できる 道等に接するも の。	幅員4m以上 (ア) 道路に至るまで当該道等 の幅員が将来にわたって 4m以上確保されると認 められるもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が、当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> </ul>	一括同意※(1)
		幅員4m未満 1.8m以上 (イ) 道路に至るまで当該道等 の幅員が将来にわたって 4m以上に拡張されるこ とが見込まれるもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が、当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> <li>敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。</li> </ul>	一括同意※(1)
		幅員1.8m未 満 (ウ) 上記以外のもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が、当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> <li>敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。</li> <li>用途、規模、構造が次の要件を満たすこ と。 用途—専用住宅等。 規模—2階建て以下。 構造—外壁及び軒裏で延焼の恐れのある 部分は防火構造以上。</li> </ul>	一括同意※(1)
		幅員1.8m未 満 (エ) 道路に至るまで当該道等 の幅員が将来にわたって 4m以上に拡張されるこ とが見込まれるもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が、当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> <li>敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。</li> <li>用途、規模、構造が次の要件を満たすこ と。 用途—専用住宅等。 規模—2階建て以下。 構造—外壁及び軒裏で延焼の恐れのある 部分は防火構造以上。</li> </ul>	一括同意※(1)
		幅員1.8m未 満 (オ) 上記以外のもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が、当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> <li>敷地は前面の当該道等の中心線から2m後 退又は片側4m後退すること。</li> <li>用途、規模、構造が次の要件を満たすこ と。 用途—専用住宅等。 規模—2階建て以下。 構造—外壁及び軒裏で延焼の恐れのある 部分は防火構造以上。</li> <li>2方向避難が可能と認められること。</li> </ul>	個別同意※(2)
道路に有効に接 する イ 既存建築物の建替等で、その敷地が 道路に2m以上接しないもの。	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が道路に1.8m以上接すること。</li> <li>用途、規模、構造が次の要件を満たすこと。 用途—専用住宅等、規模—2階建て以下、構造—外壁及び軒裏で延焼 のおそれのある部分は防火構造以上。</li> </ul>	一括同意※(1)		
ウ 以上に該当しないもの	敷地、周囲の状況及び建築物の計画の内容により、上記の基準と同等 の水準が確保されると認められるもの。	個別同意※(2)		

※(1)「一括同意」…事前に許可し、建築審査会には、一括して報告・同意。※(2)「個別同意」…個別に建築審査会に諮問。

※当該許可に係る「道等」の建築基準法上の適用については道路に準じる。この場合、その幅員が4m未満の場合は後退敷地と合わせて4mとみなす。

(2) 手続きのフロー



(3) 申請書類… (正副 2 部提出)

- ① 許可申請書
- ② 委任状
- ③ 申請理由書
  - ※ 道等の幅員によって様式が異なります。
- ④ 道等の確保に関する誓約書
  - ※ 道等の幅員が 4m 以上の場合は不要です。
- ⑤ 道等に関する協定書・協定者全員からの押印 (実印)
- ⑥ 法第 43 条第 2 項第 2 号許可における道等に関する誓約書
- ⑦ 字絵図：法務局で取得して下さい。
- ⑧ 印鑑証明書：市民課で取得して下さい。
- ⑨ 登記簿謄本：法務局で取得して下さい。
- ⑩ 道等の地積測量図または実測図
- ⑪ 申請地の地積測量図または実測図
- ⑫ 付近見取図
- ⑬ 周囲現況図
  - ・ 法第 42 条の道路までを図示してください。
  - ・ 地番の記入、道等の幅員の記入、側溝位置の記入、汚水本管位置の記入、雨水汚水排水経路の記入
- ⑭ 配置図
- ⑮ 雨水汚水排水計画図
  - ・ 配置図との兼用としても可
- ⑯ 各階平面図
- ⑰ 2 面以上の立面図
- ⑱ 2 面以上の断面図
- ⑲ その他：借地承諾書・確認書、売買契約書、戸籍謄本等 許可の要件により必要となる場合があります。

市ホームページに  
様式があります。

正本には原本、副本にはコピー

※ ⑤協定書等が不要な場合

- ・ 道等の地目が「公衆用道路」となっており建築主が権利を有しているもの。
- ・ 道等の地目が「宅地」で共有等となっており建築主が権利を有しているもので過去に「みなし道路扱い」をしたもの。
- ・ 既に土地所有者全員の同意書による協定が成立しているもの。

※ 手数料は、33,000 円です。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第1章 許可

#### 2 建築審査会の同意を要する建築許可

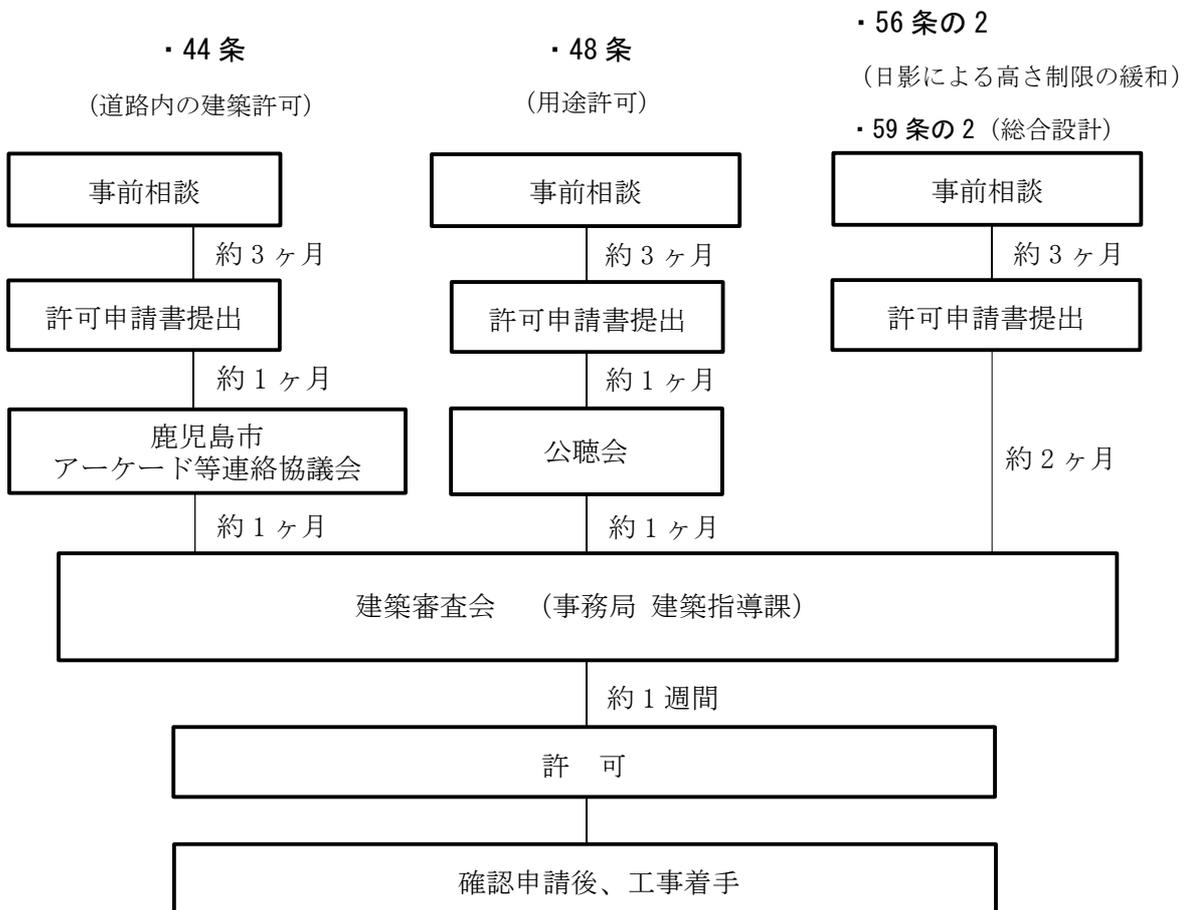
建築審査会は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生または行政に関する有識者7人の委員からなる特定行政庁の諮問機関で、特定行政庁から諮問された案件に対して、同意または不同意の判断をします。同意を要する建築許可としては、次のようなものがあります。

- ・法第44条（道路内の建築制限）
- ・法第48条（用途地域内の建築制限）
- ・法第56条の2（日影による高さ制限）
- ・法第59条の2（総合設計）

※法第43条（建築物の敷地と道路との関係の許可）は22～24ページに解説があります。

※法第85条第6項及び第7項（仮設建築物の許可）は27～28ページに解説があります。

#### (1) 手続きのフロー



※期間は目安であり、状況によりこれ以上日数を要する場合があります。

※許可申請に係る手数料は、法第44条第1項第2号は33,000円、同項第4号は160,000円、法第56条の2は160,000円、法第59条の2は160,000円、法第48条は180,000円（建築審査会が不要な場合は140,000円、公聴会・建築審査会共に不要な場合は120,000円）です。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第1章 許可

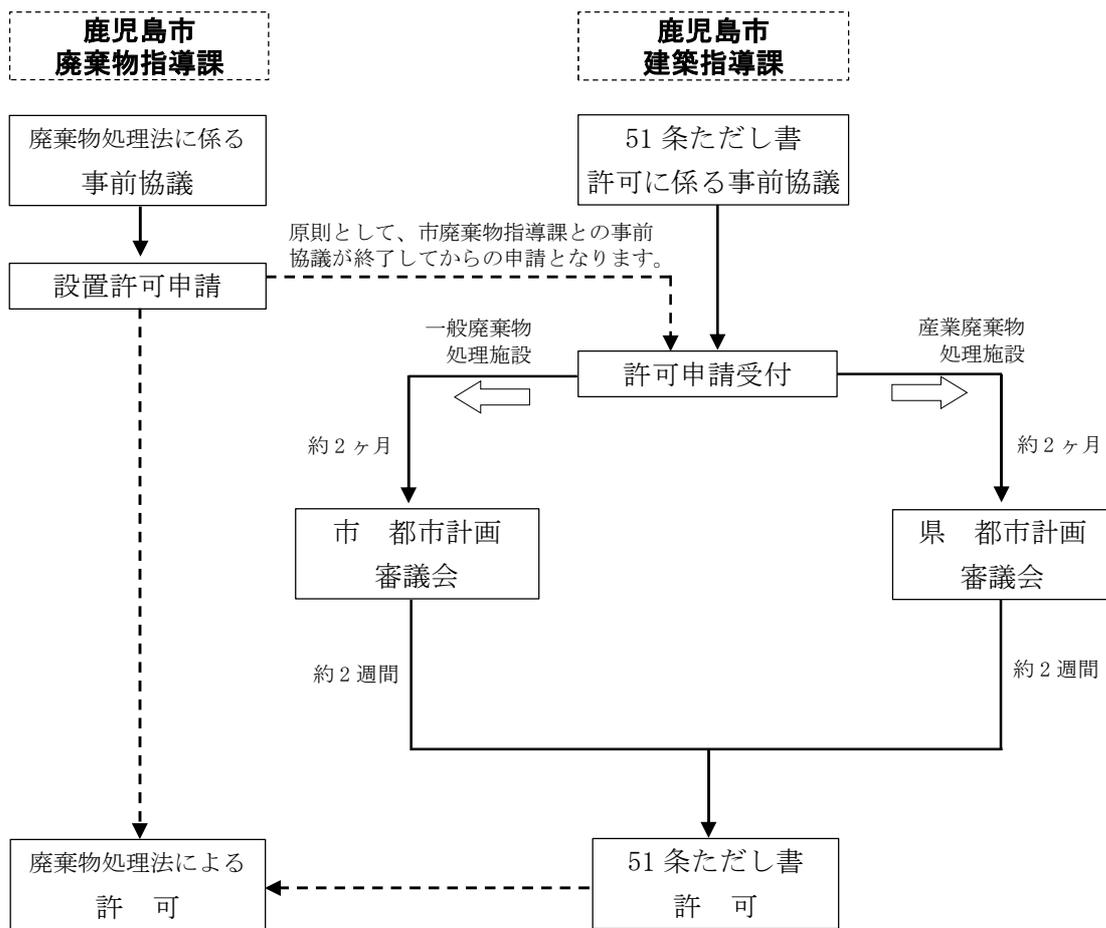
#### 3 廃棄物処理施設等の敷地の位置の許可（法第51条ただし書）

都市計画区域内において、建築基準法第51条に掲げる特殊建築物（卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める施設）の敷地の位置は、都市計画においてその敷地の位置が決定していなければ、新築又は増築ができないこととなっていますが、政令の範囲内での新築・増築又は同法第51条ただし書の規定により、特定行政庁（鹿児島市長）に許可申請を行い、都市計画審議会の議を経て認められた場合には、建築等が可能となります。

##### (1) 対象となる「政令で定める施設」

建築基準法施行令第130条の2の2に規定されています。なお、廃棄物処理法の適用を受ける施設の場合は、廃棄物指導課と協議が必要になります。

##### (2) 手続きのフロー



※期間は目安であり、状況によりこれ以上日数を要する場合があります。

※許可申請手数料は160,000円です。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第1章 許可

#### 4 仮設建築物の許可（法第85条第6項及び第7項）

工事期間中の代替建築物や、共同住宅を販売するためのモデルルーム、期間の限定された仮設興行場などの仮設建築物で、特定行政庁（市）が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可した場合、耐火要求や用途規制などの適用を受けずに建築することができます。（法第85条第6項）

また、国際的規模の競技会場等、特別の必要があるものは、前述の要件に加え、公益上やむを得ないと認め、あらかじめ建築審査会の同意を得て、許可した場合、同条第6項と同様に建築することができます。（法第85条第7項）

##### (1) 申請建築物の用途及び許可期間

###### ①法第85条第6項

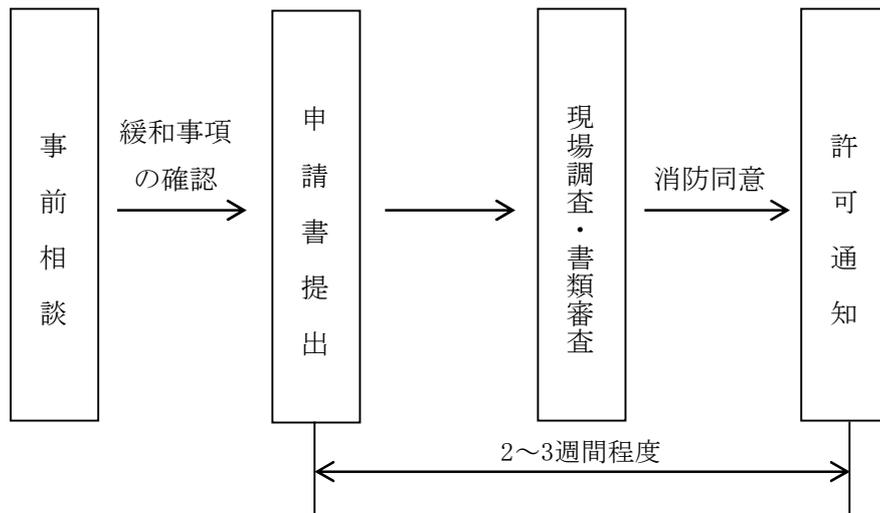
主 要 用 途	許 可 期 間
モデルルーム (共同住宅の売買に係るものに限る)	建築物の販売完了までの期間（1年以内）
仮設興行場	1年以内
仮設店舗等	建替工事に必要な期間
住宅展示場（管理事務所を除く）	1年以内
仮設校舎	建替工事に必要な期間
選挙事務所	必要な期間
仮設現場事務所・寄宿舍等	工事の施工に必要な期間 (現場に設けるものを除く)
その他これらに類するもの	1年以内

###### ②法第85条第7項

主 要 用 途	許 可 期 間
国際的規模の競技会場等、特別の必要があるもの	使用上、必要と認める期間

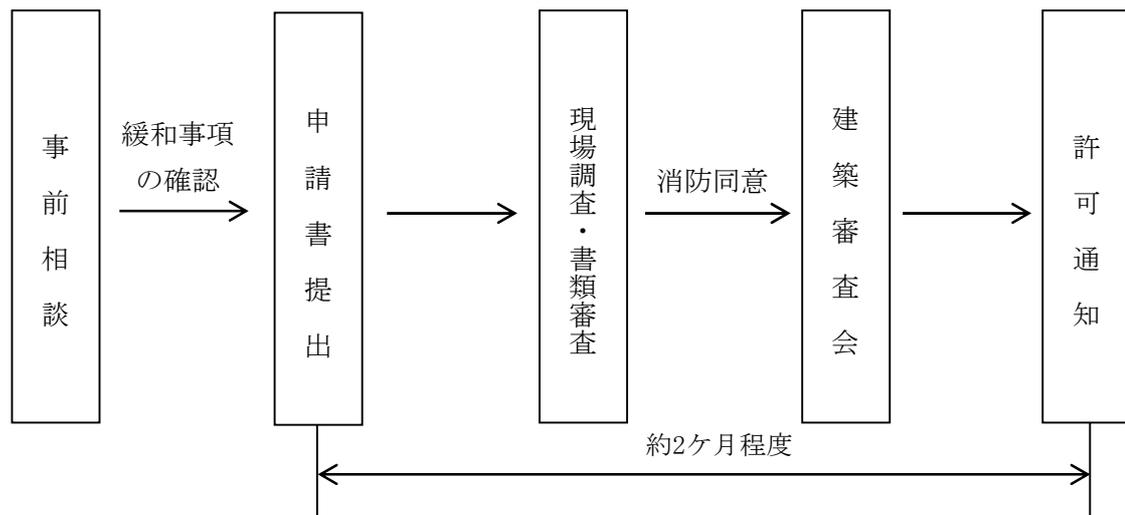
## (2) 手続きのフロー

### ①法第 85 条第 6 項



※許可申請手数料は、120,000 円です。

### ②法第 85 条第 7 項



※許可申請手数料は、160,000 円です。

注意：期間は目安であり、状況によりこれ以上の日数を要する場合があります。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第2章 認可等

#### 1 仮使用認定（法第7条の6）

次の①、②に該当する場合、検査済証の交付を受けるまで、建築物を使用することはできません。ただし、特定行政庁又は建築主事、指定確認検査機関に仮使用の認定を申請し、認められた場合は使用することができます。

- ① 法第6条第1項第1号、第2号の建築物を新築する場合
- ② これらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築等の工事で避難施設等<sup>\*</sup>に関する工事を含むものを行う場合

（※避難施設等（令第13条））

- ・避難階以外の階にあつては居室から直通階段に、避難階にあつては階段又は居室から屋外への出口に通ずる出入口及び廊下その他の通路
- ・客室からの出口の戸、直通階段、バルコニー、屋外通路、屋外への出口及び屋上広場
- ・地下街の各構えが接する地下道及び地下道への出入口
- ・スプリンクラー設備、水噴霧消火設備又は泡消火設備で自動式のもの
- ・排煙設備
- ・非常用の照明装置
- ・非常用の昇降機
- ・防火区画

#### ■仮使用認定申請書類

##### 【法第7条の6第1項第一号（特定行政庁宛て）の場合】

- ①仮使用認定申請書（法施行規則第33号様式）
- ②委任状（手続きを委任する場合）
- ③配置図
- ④各階平面図
- ⑤安全計画書

【提出部数】 各4部

##### 【法第7条の6第1項第二号（建築主事宛て）の場合】

- ①仮使用認定申請書（法施行規則第34号様式）
- ②委任状（手続きを委任する場合）
- ③国土交通省告示第247号第2に掲げる表に記載の図書

【提出部数】 各4部

※認定申請手数料は、120,000円です。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

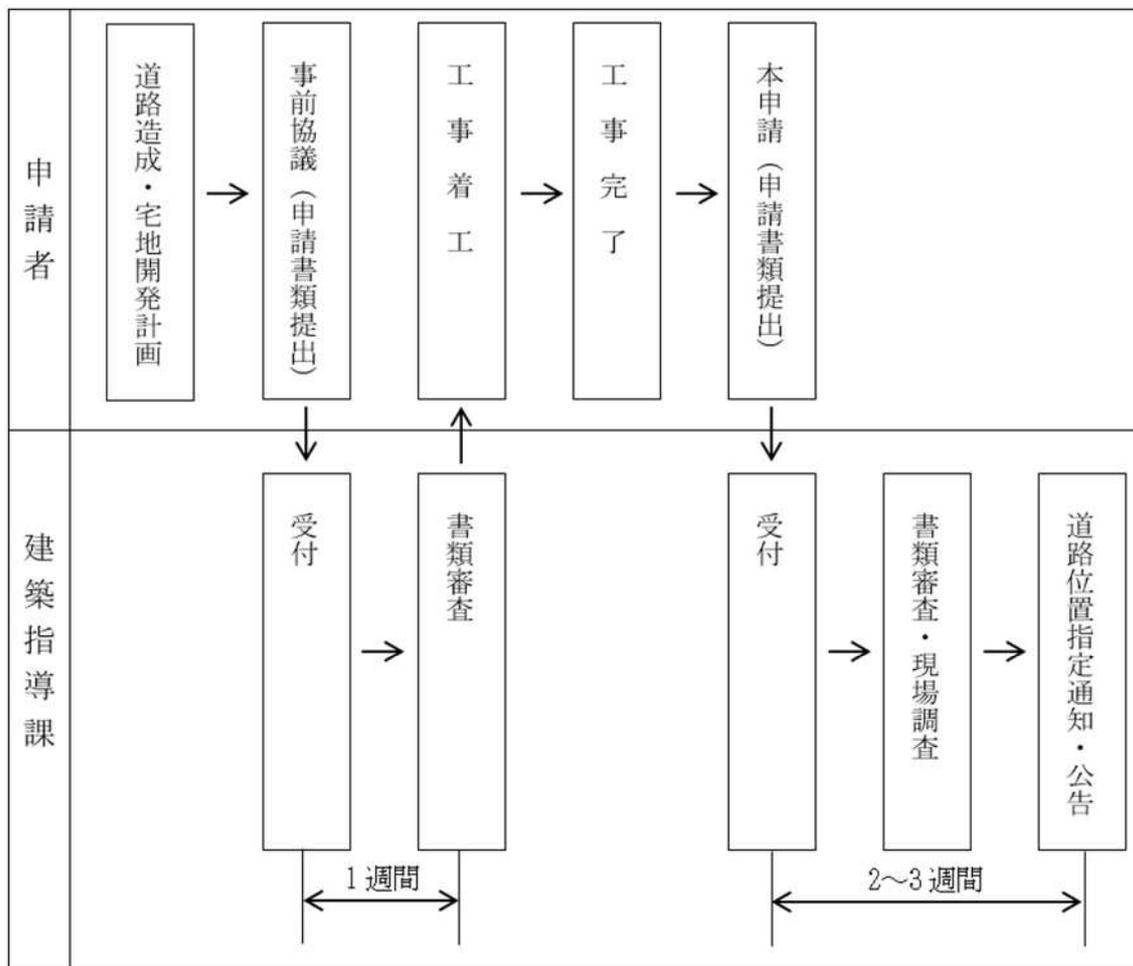
### 第2章 認可等

#### 2 道路位置指定（法第42条第1項第5号）

建築基準法では、「建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならない」と定められており、新たに小規模な宅地造成等を行う場合で、道路がない場合等には、建築基準法に定める位置指定道路を築造し、指定の申請を行う必要があります。

なお、都市計画区域において計画面積が1,000㎡以上となる場合や、都市計画区域外での新たな造成等については、道路位置指定の手続きにかわり開発許可の手続きが必要となります。（土地利用調整課）

#### (1) 手続きのフロー



※申請手数料は、指定・変更・廃止とも50,000円です。

※その他、農地転用の届出等、道路境界設定・施行承認（道路管理課・谷山建設課 他）等の手続きが必要です。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

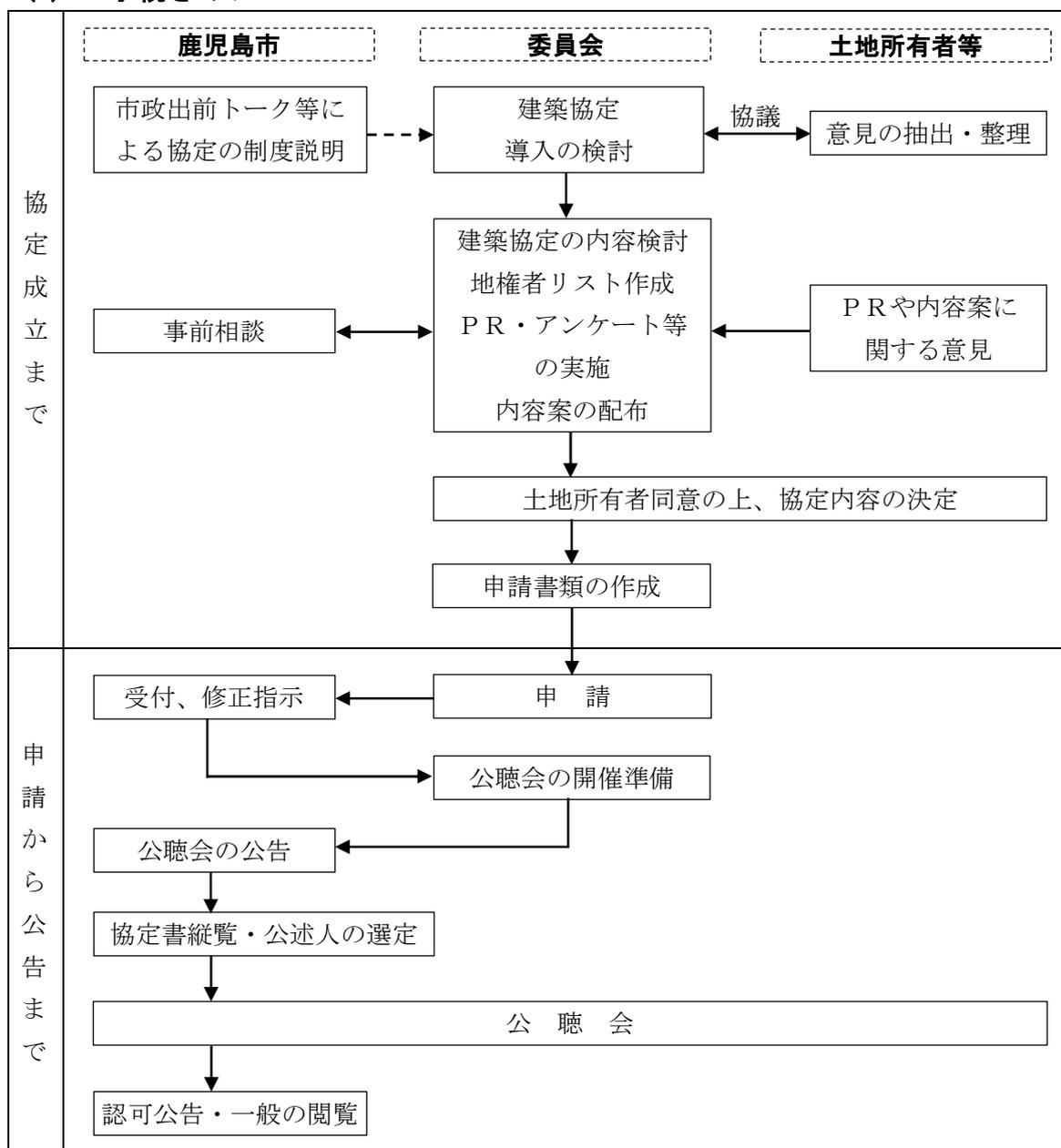
### 第2章 認可等

#### 3 建築協定認可（法第73条）

建築協定は、建築基準法第69条の規定に基づいて定められた制度です。環境や利便性の維持増進等のために、土地の所有者等が一定の区域を定め、建築物の敷地や位置等に関する基準について協定を取り決め、委員会を組織して認可の申請及び協定の維持をしていくものです。建築協定の認可公告を受けた区域内では、土地の所有者が変更となる場合でも協定の効力は引き継がれます。

なお、建築協定では一般的な建築制限を緩和することはできません。

#### (1) 手続きのフロー



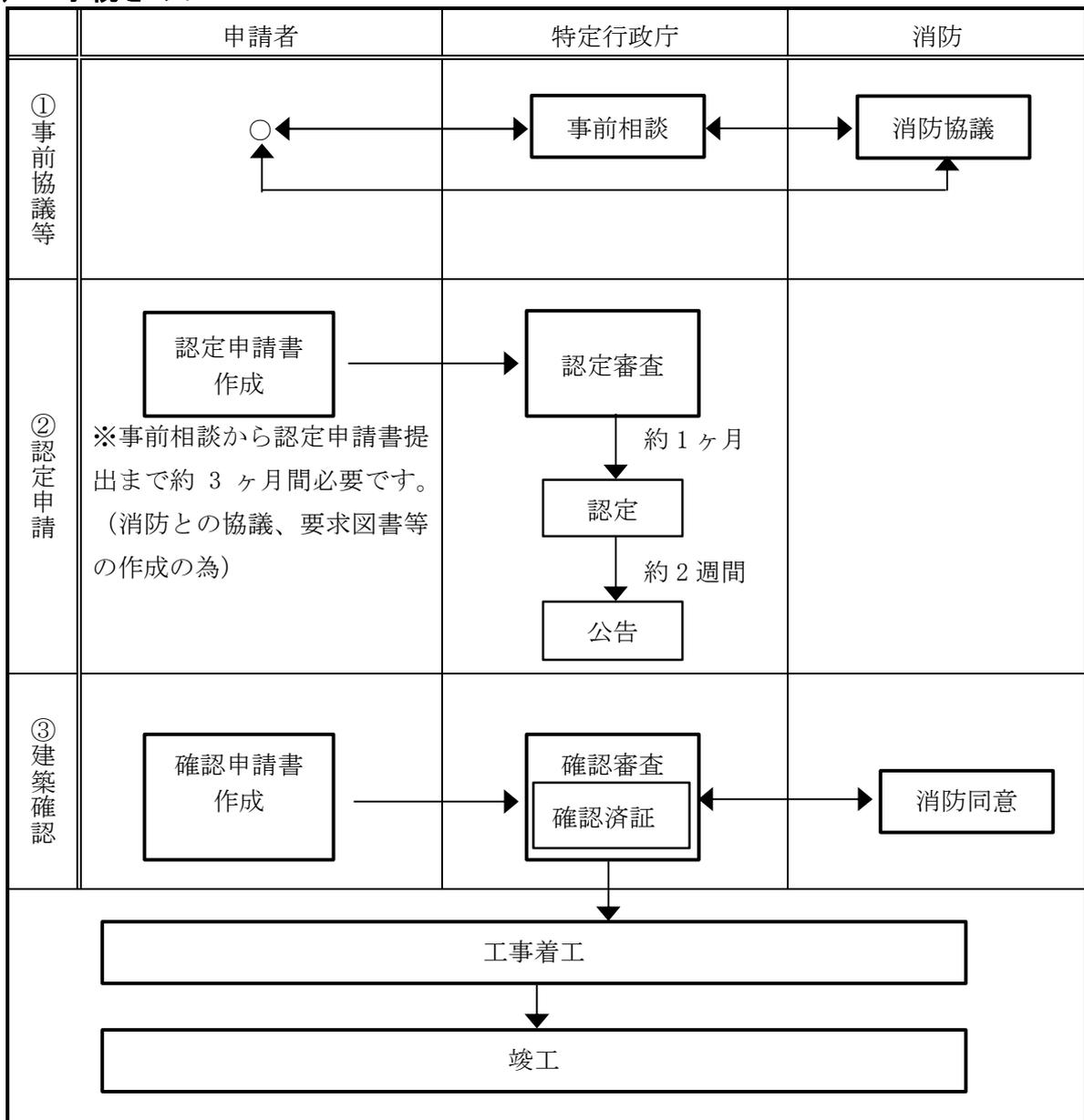
## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第2章 認可等

#### 4 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 (法第86条及び第86条の2)

建築基準法第86条及び第86条の2の規定による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度」は、複数の敷地が一団地を形成している場合、当該一団地内にある複数の建築物について、一つの敷地であるとみなすことにより、接道・容積率・斜線制限等の建築制限を一体的に適用する制度です。

##### (1) 手続きのフロー



※認定申請手数料は、法第86条第1項は78,000円に、2を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額、法第86条第2項及び第86条の2は78,000円に、1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額です。

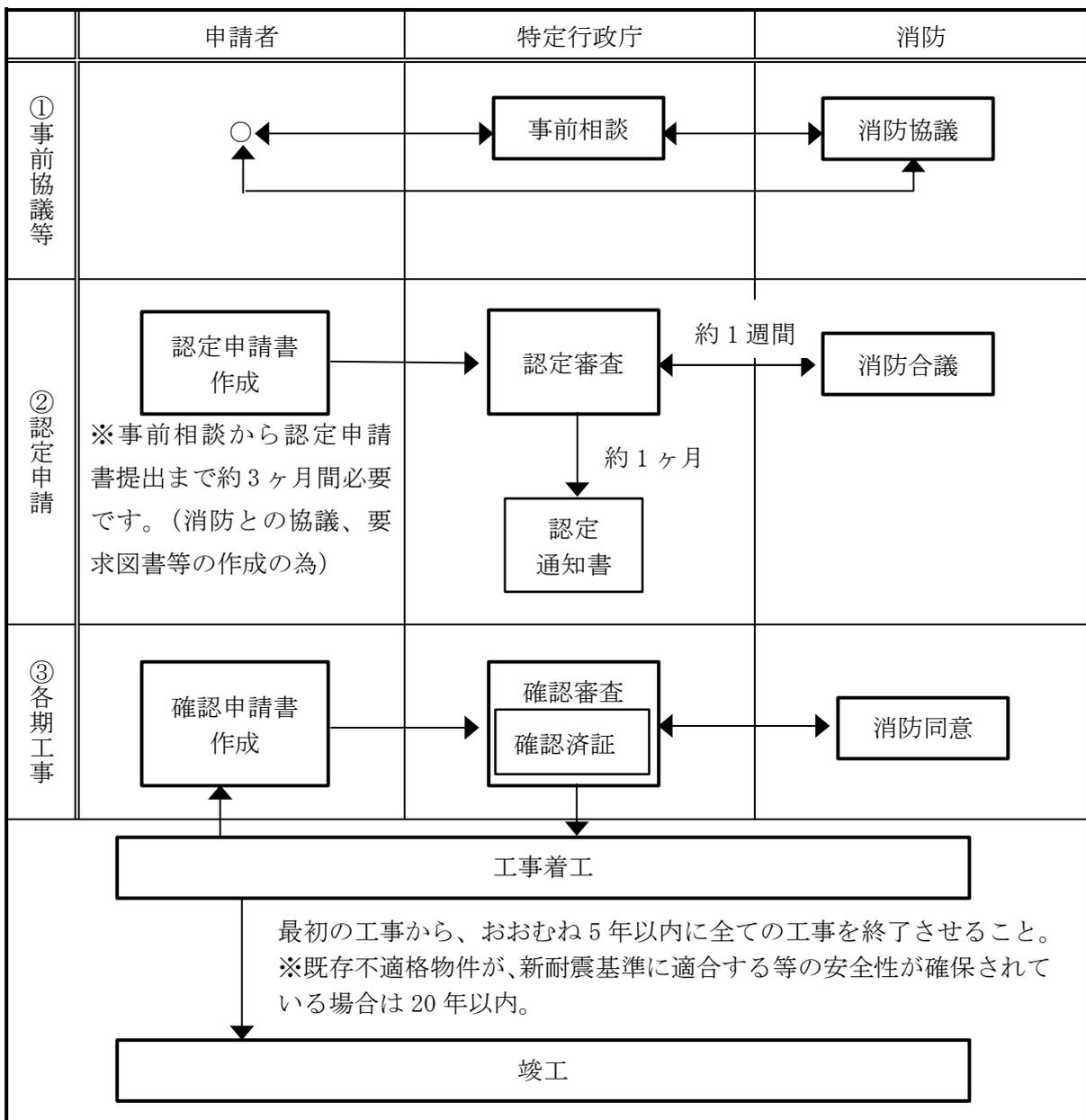
## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第2章 認可等

#### 5 全体計画認定（法第86条の8）

全体計画認定制度は、法第3条第2項により建築基準法の規定の適用を受けない既存不適格建築物について、複数の工事に分けて増築等を行う場合、段階的に建築基準法令の規定に適合させていく制度で、特定行政庁（市）の認定が必要となります。

#### (1) 手続きのフロー



※認定申請及び変更手数料は27,000円です。

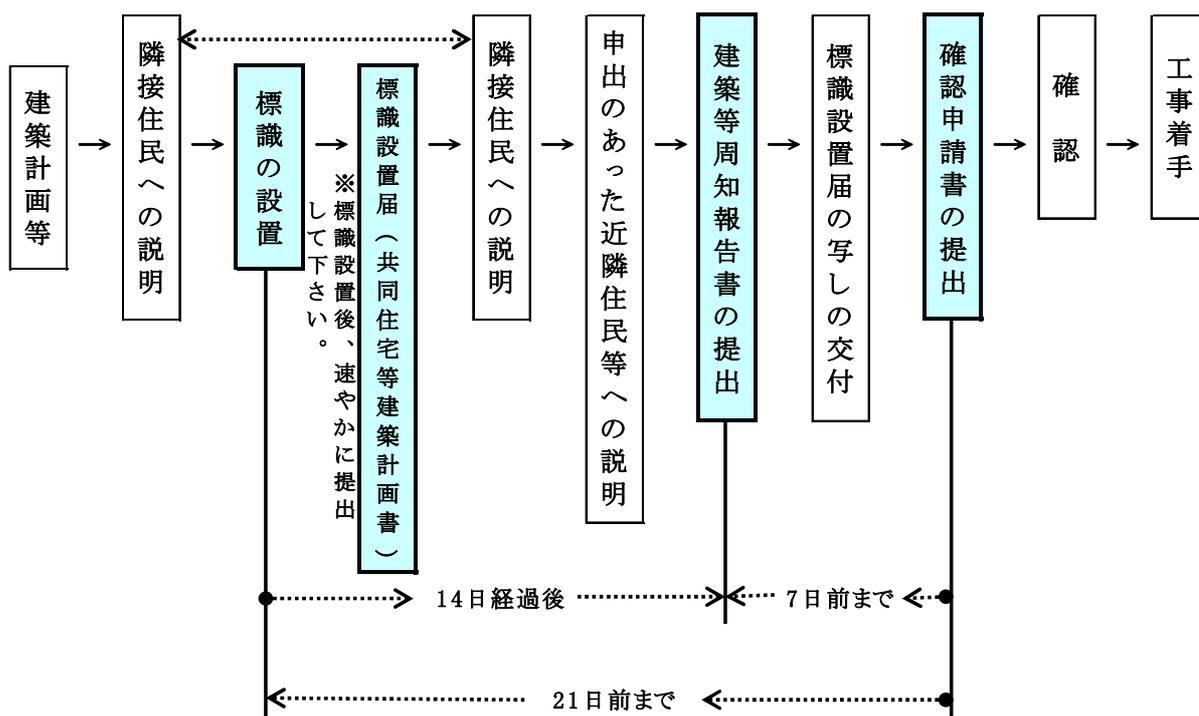
## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第2章 認可等

#### 6 標識設置届

- ・ 近年、中高層建築物の建築や工作物（鉄柱等）の築造に伴って生じる日照の障害、電波障害や工事中の騒音、振動等及び共同住宅の維持管理、使用状況等について、隣接住民等からの苦情や相談が増えています。
- ・ 平成16年4月、建築紛争の未然防止等のため、「鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例」を策定しました。
- ・ 今後、中高層建築物、共同住宅等及び指定工作物の建築等の計画にあたっては、この条例の規定に基づき、周辺の環境に及ぼす影響等について十分配慮するとともに、確認申請にあたっては、事前にこの条例、規定に基づく手続きが必要です。

#### (1) 確認申請時の事前協議フロー



- ※ 中高層建築物及び共同住宅等並びに指定工作物の手続きは、いずれも同じ手順です。
- ※ 共同住宅等については、標識設置届と一緒に共同住宅等建築計画書も提出してください。
- ※ 標識設置届及び周知報告書の内容等を確認した後に標識設置届の写しを交付します。確認申請書を提出する際にご持参ください。

## (2) 条例が適用される中高層建築物及び共同住宅等並びに指定工作物

### ① 中高層建築物（条例第 2 条第 1 号）

建設予定地が属する用途地域ごとに、高さ及び階数によって指定されています。

建設予定地の用途地域	指定建築物の高さ及び階数 (いずれかに該当するもの)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	・ 軒の高さが 7 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 3 以上の建築物
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	・ 高さが 12 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 4 以上の建築物
商業地域（容積率が 400% の地域）	・ 高さが 15 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 5 以上の建築物
商業地域（容積率が 400% 超の地域）	・ 高さが 20 メートルを超える建築物 ・ 地階を除く階数が 7 以上の建築物

※ 高さ等については、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号の規定によります。

### ② 共同住宅等（条例第 2 条第 2 号）（次のいずれかに該当するもの）

- ・ 地階を除く階数が 3 以上で、10 以上の住戸を有する建築物
- ・ 地階を除く階数が 3 以上で、15 以上の住室を有し下宿又は寄宿舎の用に供する建築物

※ 建築可能なすべての地域を対象とします。

※ 共同住宅等建築計画書（条例施行規則第 6 条第 1 項第 2 号・様式第 7）の提出の際は、清掃事務所と協議した「ごみ置場に関する協議」の写しを添付してください。

### ③ 指定工作物（条例第 2 条第 4 号）

指定工作物とは、建築基準法施行令第 138 条第 1 項第 2 号に掲げる高さが 15 メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物をいいます。

※ 工作物の高さについては、第 3 編の第 6 章に関連取扱があります。

※ 詳しくは、「よりよい住環境のまちづくりを目指して」の冊子、またはホームページを参照してください。

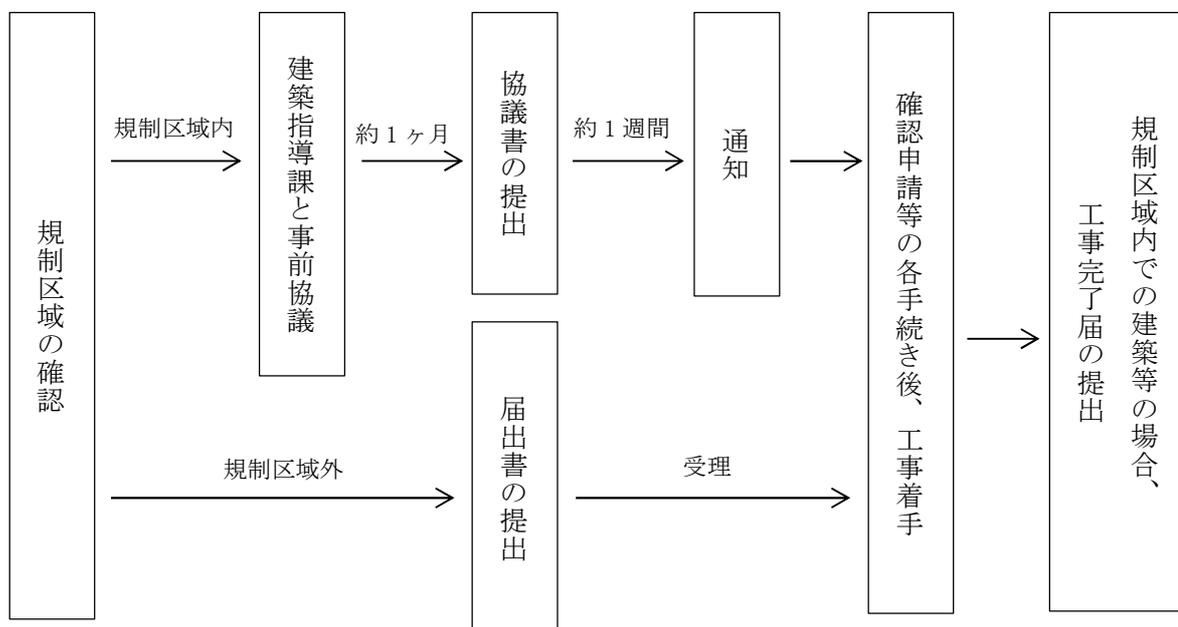
## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第2章 認可等

#### 7 ラブホテル類似施設事前協議

- 鹿児島市では、善良の風俗及び良好な生活環境の保持並びに青少年の健全な育成を図り、もって市民福祉の向上に寄与することを目的として、ラブホテル類似施設の建築等を規制するために必要な事項を定めた「鹿児島市ラブホテル類似施設の建築等の規制に関する指導要綱」を策定しています。
- 規制区域は下記のとおりです。
  - ① 商業地域以外の地域
  - ② 商業地域内の区域で、学校、図書館、児童福祉施設、病院・診療所、公民館、スポーツ施設及び都市公園の敷地の周囲 200m以内
- 規制区域内において旅館等の建築等を行う場合は、協議書の提出が必要です。  
なお、規制区域外であっても別途、届出書の提出が必要です。

#### (1) 手続きのフロー



## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第2章 認可等

#### 8 建築物の敷地と道路との関係の認定（法第43条第2項第1号）

建築基準法では、建築物の敷地は法上の道路に2m以上接しなければならないという接道規定があります。「建築物の敷地と道路との関係の認定」は、この接道規定を満足しない建築計画について、幅員4m以上の道等に接するもので、一定の条件を満たすものを、特定行政庁（鹿児島市長）が認めるものです。

##### (1) 認定の審査基準

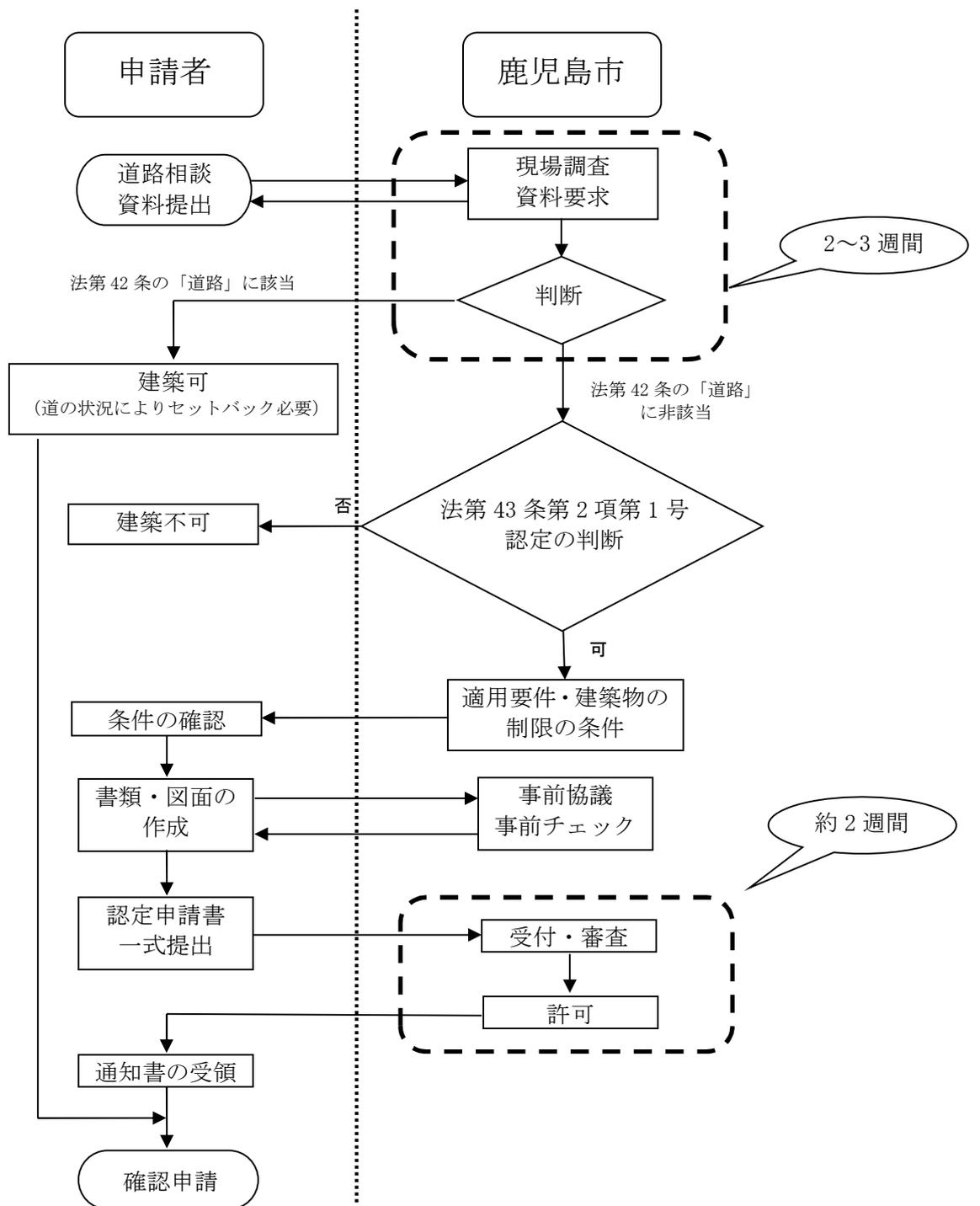
基準	道の基準		計画に関する基準		
	種別	幅員	用途	延べ面積	その他
(1)	道路と同等の機能を有する公的機関の所管する道	4m以上	法別表第一（い）欄（一）項に掲げる用途以外のもの	500㎡以内（敷地に複数棟ある場合は合計）	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が当該空地に2m以上接すること。</li> <li>雨水、汚水排水が適切に処理できること。</li> </ul>
(2)	「令第144条の4第1項各号の基準（位置指定道路の基準）に適合する道（※）」で、当該道等の所有者、権利者及び管理者から、将来にわたる通行の承諾を得られるもの。  ※現時点の幅員が4m以上で、現に通行の用に供され安定的、日常的に利用できるもの」に限る。		一戸建ての住宅、及び兼用住宅、長屋		

※用途の基準については、鹿児島県建築基準法施行条例第21条各号に該当する用途に供する建築物で、その用途に供する床面積の合計が200㎡をこえるものは除く。

##### 令第144条の4第1項各号の基準（位置指定道路の基準）

令第144条の4第1項	道の基準	補足
1号	両端が他の道路に接続しているもの または袋路状道路の基準を満足するもの	（袋路状道路の基準） イ 延長が35m以下 ロ 終端が公園等の自動車の転回に支障がないものに接続 ハ 延長が35mを超える場合で、35m以内ごとに転回広場が設けられている ニ 幅員が6m以上 ホ イ～ニに準ずるもので、周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと特定行政庁が認めたもの
2号	道の交差、接続、屈曲する箇所（120度未満の箇所のみ）にすみ切りを設けているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>すみ切りは2m×2mの両側すみ切りが必要</li> <li>ただし、特定行政庁がやむを得ないと認めた場合（①、②の場合等）はこの限りではない</li> <li>① すみ切りが両側に設置困難で片側だけ設置の場合で、3m×3mもしくは2m×6mのすみ切りを設けているもの</li> <li>② 接続道路に歩道がある場合（歩道を含めて2mのすみ切りを行う場合）</li> </ul>
3号	砂利敷その他ぬかるみとならない構造	アスファルト舗装、砂利敷き等
4号	縦断勾配が12%以下で、かつ、階段状で無いもの	—
5号	道及び敷地内排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けているもの	原則として、側溝は道の両側に設けること。 ただし、次の条件を満たし、排水上支障がないもので特定行政庁が認めた場合は、片側でも認める。 ① 道の片側及び突き当りに限り宅地があること。 ② 道及びこれに接する宅地内の雨水を対象とした流量計算書を提出すること ③ 道路の排水計画がなされていること

(2) 認定までの流れ



### (3) 申請書類… (正副 2 部提出)

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| ① 認定申請書   | } | 市ホームページに<br>様式があります。 |
| ② 委任状   |   |                      |
| ③ 字絵図：法務局で取得して下さい。                                      | } | 正本には原本、副本にはコピー       |
| ④ 登記簿謄本：法務局で取得して下さい。                                    |   |                      |
| ⑤ 通行の承諾書：基準（2）の場合のみ必要                                   |   |                      |
| ⑥ 道等の地積測量図または実測図  |   |                      |
| ⑦ 申請地の地積測量図または実測図                                       |   |                      |
| ⑧ 付近見取図   |   |                      |
| ⑨ 周囲現況図   |   |                      |
| ・ 法第 42 条の道路までを図示してください。                                |   |                      |
| ・ 地番の記入、道等の幅員の記入、側溝位置の記入、汚水本管位置の記入、雨水汚水排水経路の記入          |   |                      |
| ⑩ 配置図   |   |                      |
| ⑪ 雨水汚水排水計画図   |   |                      |
| ・ 配置図との兼用としても可  |   |                      |
| ⑫ 各階平面図   |   |                      |
| ⑬ 2 面以上の立面図   |   |                      |
| ⑭ 2 面以上の断面図   |   |                      |
| ⑮ その他：借地承諾書・確認書、売買契約書、戸籍謄本、印鑑証明書等 認定の要件により必要となる場合があります。 |   |                      |

※ 手数料は、27,000 円です。

## 9 既存不適格建築物の大規模修繕等に係る建築物の敷地と道路との関係等の認定 (令第 137 条の 12 第 6 項、第 7 項)

建築基準法では、法第 3 条第 2 項の規定により、一部の規定の適用を受けない建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）において増改築や大規模修繕等を行う場合、これらの規定について、現行基準への適合が必要となります。本認定は、接道規定（法第 43 条第 1 項）又は道路内建築制限（法第 44 条第 1 項）の既存不適格建築物における大規模修繕等で一定の条件を満たすものについて、引き続きこれらの規定を適用しないことを特定行政庁（鹿児島市長）が認めるものです。

※手数料は、令第 137 条の 12 第 6 項、第 7 項共に 27,000 円です。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第3章 その他の関係法令

#### 1 急傾斜地崩壊危険区域内の建築承認（県条例第27条）

鹿児島県が指定する「急傾斜地崩壊危険区域」内には、原則として住居の用に供する建築物を建築することはできません。

やむを得ず建築を行う場合は、安全対策等を講じたうえ特定行政庁の承認が必要となりますので、確認申請の前に県条例第27条についての承認申請書を提出してください。

対象となるのは、その敷地に「急傾斜地崩壊危険区域」がかかっている建築計画となります。

「急傾斜地崩壊危険区域」の正確な位置については、鹿児島県鹿児島地域振興局建設部建設総務課で確認してください。

#### ※必要となる書類について

- ・承認申請書
- ・付近見取図、周囲現況図
- ・敷地面積求積図
- ・建築面積求積図
- ・配置図

急傾斜地崩壊危険区域および崖の位置について記載されていること。

- ・各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図

崖相談にあたって示した安全対策がある場合は、その対策についても記載されていること。

- ・崖断面図

急傾斜地崩壊危険区域と敷地境界及び計画建物の位置関係が示されているもの。（崖相談にあたって作成されるものとほぼ同じです。）

- ・急傾斜地崩壊危険区域内行為許可書の写し（許可を要する場合）

なお、急傾斜地崩壊危険区域については、建築承認手続きの前に、必ず崖相談の手続きを行ってください。（P19参照）

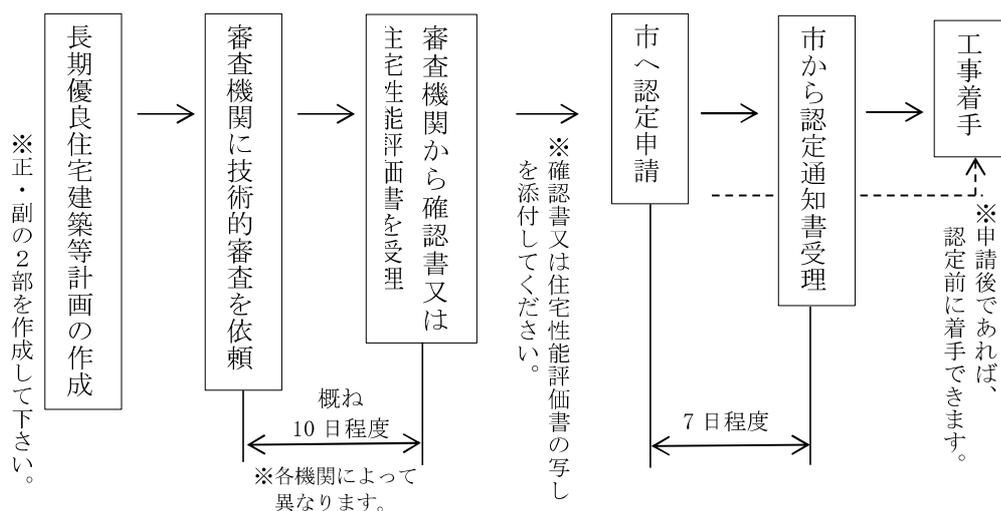
## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第3章 その他の関係法令

#### 2 長期優良住宅認定

- ・ 長期優良住宅とは、耐久性・耐震性、省エネルギー性能に優れ、居住者の利用状況の変化に対応した間取りの変更やバリアフリー改修に対応できるスペースの確保が講じられているなど、その構造及び設備が長期使用構造等に係る要件を満足している住宅を言います。
- ・ 住宅を長期使用構造等とし、住宅の維持保全を行う場合、所管行政庁の認定を申請することができます。
- ・ 長期優良住宅について、その建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」と言います。）の認定を受けたものについては、長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。
- ・ 認定を受けた住宅には、固定資産税等の税制優遇があります。

#### (1) 手続きのフロー



注1) 審査機関…登録住宅性能評価機関のことをいいます。

注2) 確認書…住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条の2第3項に規定する確認書をいいます。

注3) 住宅性能評価書…住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書をいい、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第2条第4項に規定する長期使用構造等であることが記載されたものに限ります。

注4) 審査機関を通さず、直接市に申請することもできます。ただし、この場合は日数がかかります。

注5) 申請は必ず工事着手前に行ってください。着工後の申請はできません。

## (2) 申請手数料

### ①認定申請手数料：新築住宅の場合

住棟の総戸数	確認書又は住宅性能評価書あり	確認書・住宅性能評価書 どちらもなし
戸建て住宅	14,000 円	49,000 円
2 戸～5 戸	24,000 円	114,000 円
6 戸～10 戸	39,000 円	182,000 円
11 戸～25 戸	65,000 円	360,000 円
26 戸～50 戸	105,000 円	645,000 円
51 戸～100 戸	161,000 円	1,110,000 円
101 戸～200 戸	272,000 円	2,053,000 円
201 戸～300 戸	345,000 円	2,933,000 円
301 戸～	391,000 円	3,593,000 円

### ①認定申請手数料：その他の場合

住棟の総戸数	確認書又は住宅性能評価書あり	確認書・住宅性能評価書 どちらもなし
戸建て住宅	18,000 円	66,000 円
2 戸～5 戸	33,000 円	154,000 円
6 戸～10 戸	53,000 円	246,000 円
11 戸～25 戸	89,000 円	484,000 円
26 戸～50 戸	141,000 円	866,000 円
51 戸～100 戸	215,000 円	1,489,000 円
101 戸～200 戸	365,000 円	2,753,000 円
201 戸～300 戸	462,000 円	3,933,000 円
301 戸～	524,000 円	4,818,000 円

### ②変更認定申請手数料

①の認定申請手数料の区分に応じ、それぞれ当該手数料の 2 分の 1 に相当する金額

### ③譲受人を決定した場合における長期優良住宅建築等計画の変更認定申請手数料

2,000 円／戸

### ④地位の承継の承認申請手数料

2,000 円／戸

注 1) 登録住宅性能評価機関による技術的審査の適用範囲は、長期使用構造等(法第 6 条第 1 項第 1 号)の基準です。

注 2) 認定申請の際、建築確認を併願申請することもできます。その場合は、確認申請手数料を加算した額を徴収します。

### (3) 認定申請に必要な書類

- ①認定申請書
- ②委任状
- ③確認書（写し）又は住宅性能評価書（写し）
- ④確認済証（写し）（建築確認前であれば、確認がおり次第提出して下さい。）
- ⑤維持保全計画書
- ⑥第6条第1項第3号の基準に適合することを証明する書類（写し）  
（地区計画、土地地区画整理事業、建築協定、景観計画等の適合通知など）
- ⑦設計内容説明書（③の添付がある場合は不要）
- ⑧図面一式（付近見取図、配置図、各階平面図、求積図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図）

### (4) その他必要な手続き

- ①認定を受けた住宅の工事が完了した場合 ⇒ 「工事完了報告書」の提出  
（添付書類）・「工事監理報告書」または「建設住宅性能評価書」の写し  
・「検査済証」の写し
- ②認定を受けた住宅の計画を変更する場合 ⇒ 変更認定申請（申請料が必要）  
変更の内容によっては軽微な変更となりますので、ご相談下さい。
- ③認定を受ける前に申請を取り下げる場合 ⇒ 「取下げ届」の提出
- ④認定を受けた住宅の建築や維持保全を取りやめる場合 ⇒ 「取りやめ届」の提出
- ⑤相続・売買等により、認定を受けた者の地位を引き継ぐ場合 ⇒ 承認申請（申請料が必要）
- ⑥認定を受けた住宅の譲受人を決定した場合 ⇒ 変更認定申請（申請料が必要）

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第3章 その他の関係法令

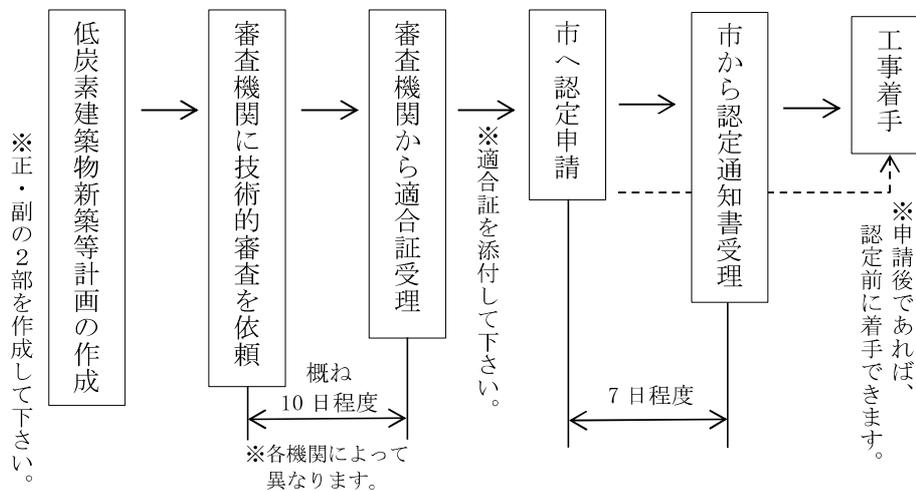
#### 3 低炭素建築物認定

- ・二酸化炭素の大部分が都市において発生していることを踏まえ、都市からの二酸化炭素排出の抑制を図るため、平成24年12月4日に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行されました。
- ・低炭素化が講じられた低炭素建築物について、新築等の計画（「低炭素建築物新築等計画」と言います。）の認定を受けることで、税制の優遇措置や容積率の緩和があります。

#### (1) 対象となる建築物

市街化区域または市街化区域以外で用途地域が定められている区域内の全ての建築物

#### (2) 手続きのフロー



注1) 審査機関…登録住宅性能評価機関及び登録建築物エネルギー消費性能判定機関をいいます。

注2) 適合証…審査機関が認定基準に適合することを証するため発行する図書をいいます。

注3) 審査機関を通さず、直接市に申請することもできます。ただし、この場合は日数がかかります。

#### (3) 認定申請に必要な書類

- ①認定申請書
- ②委任状
- ③適合証（原本）
- ④確認済証（建築確認前であれば、確認がおり次第提出して下さい。）
- ⑤設計内容説明書
- ⑥図面一式

#### (4) その他必要な手続き

- ①認定を受けた建築物の工事が完了した場合 ⇒ 「工事完了報告書」を提出  
（添付書類）・「工事監理報告書」または「建設住宅性能評価書」の写し  
・「検査済証」の写し
- ②認定を受けた建築物の計画を変更する場合 ⇒ 変更認定申請（申請料が必要）  
変更の内容によっては軽微な変更となりますので、ご相談下さい。
- ③認定を受ける前に申請を取り下げの場合 ⇒ 「取下げ届」を提出
- ④認定を受けた建築物の新築等を取りやめる場合 ⇒ 「取りやめ届」を提出
- ⑤認定を受けた建築物を譲受人に譲り渡した場合 ⇒ 「名義変更届出書」を提出

## (5) 認定申請手数料

- ・下表の区分に応じた手数料の合計額が申請手数料となります。
- ・変更認定申請手数料は、下表の区分に応じた手数料の2分の1に相当する金額となります。

用途	評価方法	規模等		適合証	
				なし	あり
住宅部分	標準計算	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	37,000 円	7,000 円
			200 m <sup>2</sup> 以上	41,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	73,000 円	11,000 円
			300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	121,000 円	23,000 円
			2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	205,000 円	48,000 円
			5,000 m <sup>2</sup> 以上	293,000 円	85,000 円
	誘導仕様基準	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	20,000 円	7,000 円
			200 m <sup>2</sup> 以上	21,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	36,000 円	11,000 円
			300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	61,000 円	23,000 円
			2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	108,000 円	48,000 円
			5,000 m <sup>2</sup> 以上	163,000 円	85,000 円
併用法 (仕様×計算)	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	28,000 円	7,000 円	
		200 m <sup>2</sup> 以上	31,000 円	7,000 円	
	共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	54,000 円	11,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	90,000 円	23,000 円	
非住宅部分	標準入力法	300 m <sup>2</sup> 未満	237,000 円	11,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	297,000 円	19,000 円	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	383,000 円	29,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	545,000 円	85,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	671,000 円	133,000 円	
		10,000 m <sup>2</sup> 以上 25,000 m <sup>2</sup> 未満	793,000 円	168,000 円	
		25,000 m <sup>2</sup> 以上	905,000 円	209,000 円	
	モデル建物法 (小規模版含む)	300 m <sup>2</sup> 未満	92,000 円	11,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	116,000 円	19,000 円	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	153,000 円	29,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	246,000 円	85,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	321,000 円	133,000 円	
		10,000 m <sup>2</sup> 以上 25,000 m <sup>2</sup> 未満	385,000 円	168,000 円	
		25,000 m <sup>2</sup> 以上	452,000 円	209,000 円	

注 1) 審査機関による技術的審査の適用範囲は、法第 54 条第 1 項の基準です。

注 2) 認定申請の際、建築確認を併願申請することもできます。その場合は、確認申請手数料を加算した額を徴収します。

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第3章 その他の関係法令

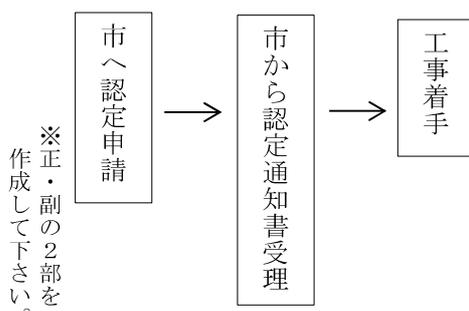
#### 4 バリアフリー法認定

- 平成18年12月20日に「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（「バリアフリー法」と言います。）が施行されました。
- 特定建築物（下表）について、建築等及び維持保全の計画を作成し、この認定を受けると、容積率の特例、税制の特例（所得税、法人税）、認定を受けた旨の表示をすることができる等の優遇措置を受けることができます。

【表 特定建築物】

1	学校	1 2	体育館、ボーリング場など運動施設や遊技場
2	病院、診療所	1 3	博物館、美術館、図書館
3	劇場、観覧場、映画館、演芸場	1 4	公衆浴場
4	集会場、公会堂	1 5	飲食店、料理店、ナイトクラブなど
5	展示場	1 6	理髪店、銀行などサービス業の店舗
6	卸売市場、百貨店など物品販売の店舗	1 7	自動車教習所、学習塾、華道教室など
7	ホテル、旅館	1 8	工場
8	事務所	1 9	旅客の乗降や待合いの施設（車両、船舶、航空機）
9	共同住宅、寄宿舎、下宿	2 0	自動車の停留、駐車のための施設
1 0	老人ホーム、保育所、福祉ホームなど	2 1	公衆便所
1 1	福祉センター、児童厚生施設など	2 2	公共用歩廊

#### (1) 手続きのフロー



注1) 認定手数料は必要ありません。

注2) 申請から認定まで1ヶ月程度かかります。

※物件の規模によって異なります。

#### (2) 認定申請に必要な書類

- ① 認定申請書
- ② 建築物移動等円滑化誘導基準チェックリスト
- ③ 図面一式（特に、昇降機・便所・浴室等は詳細図が必要）
- ④ 添付資料（認定に係る仕上げの色、仕様がわかるカタログなど）

## 第2編 許認可等手続き 事務処理の流れ

### 第3章 その他の関係法令

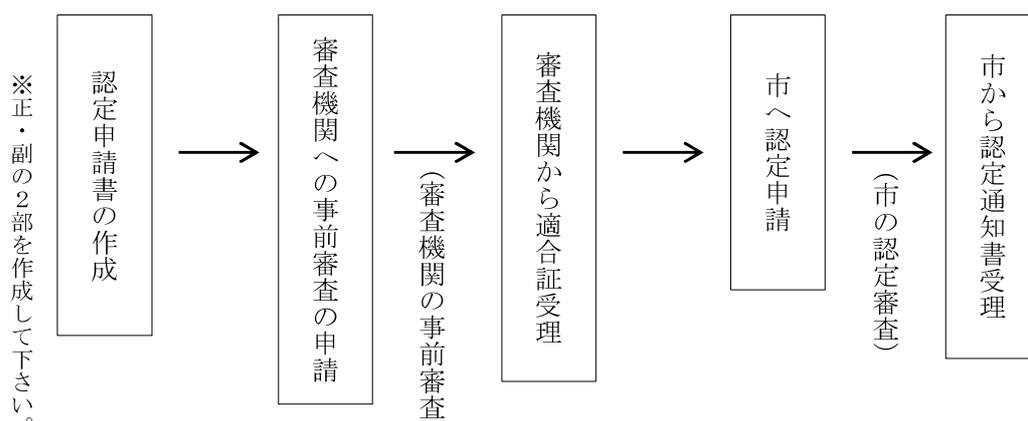
#### 5 建築物エネルギー消費性能の向上等に関する法律に基づく認定

- ・建築物エネルギー消費性能の向上等に関する法律（以下、「法」という。）が平成28年4月1日に施行され、「建築物エネルギー消費性能向上計画の認定」が創設されました。

#### (1) 建築物エネルギー消費性能向上計画の認定について（性能向上計画認定）

- ・建築主は、エネルギー消費性能の向上に資する建築物の新築または増築、改築、修繕、模様替え、もしくは建築物への空調設備等の設置・改修をしようとするときは、その計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。
- ・認定を受けた場合、容積率特例（認定基準に適合するために設けられた設備部分の床面積を不参入とすること（上限：延べ面積の10%））等を受けることができます。

#### (2) 手続きのフロー



注1) 審査機関…登録住宅性能評価機関及び登録建築物エネルギー消費性能判定機関をいいます。

注2) 適合証…審査機関が認定基準に適合することを証するため発行する図書をいいます。

#### (3) 認定申請に必要な書類

- ①申請書
- ②委任状
- ③適合証
- ④設計内容説明書（※性能向上計画認定のみ）
- ⑤図面一式（仕様書、各種計算書、機器表等含む）

#### (4) その他必要な手続き

- ・認定を受けた建築物の計画を変更する場合 ⇒ 変更認定申請  
（変更の内容によっては軽微な変更となりますので、ご相談ください。）
- ・認定を受けた建築物の工事が完了した場合 ⇒ 工事完了報告書の提出
- ・認定を受ける前に申請を取り下げる場合 ⇒ 「取下げ届」の提出
- ・認定を受けた建築物の新築等を取りやめる場合 ⇒ 「取りやめ届」の提出

### (5) 認定申請手数料

- ・下表の区分に応じた手数料の合計額が申請手数料となります。
- ・変更認定申請手数料は、下表の区分に応じた手数料の2分の1に相当する金額となります。

用途	評価方法	規模等		適合証	
				なし	あり
住宅部分	標準計算	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	37,000 円	7,000 円
			200 m <sup>2</sup> 以上	41,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	73,000 円	11,000 円
			300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	121,000 円	23,000 円
			2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	205,000 円	48,000 円
			5,000 m <sup>2</sup> 以上	293,000 円	85,000 円
	誘導仕様基準	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	20,000 円	7,000 円
			200 m <sup>2</sup> 以上	21,000 円	7,000 円
		共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	36,000 円	11,000 円
			300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	61,000 円	23,000 円
			2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	108,000 円	48,000 円
			5,000 m <sup>2</sup> 以上	163,000 円	85,000 円
併用法 (仕様×計算)	戸建住宅	200 m <sup>2</sup> 未満	28,000 円	7,000 円	
		200 m <sup>2</sup> 以上	31,000 円	7,000 円	
	共同住宅等	300 m <sup>2</sup> 未満	54,000 円	11,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	90,000 円	23,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	156,000 円	48,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上	227,000 円	85,000 円	
非住宅部分	標準入力法	300 m <sup>2</sup> 未満	237,000 円	11,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	297,000 円	19,000 円	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	383,000 円	29,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	545,000 円	85,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	671,000 円	133,000 円	
		10,000 m <sup>2</sup> 以上 25,000 m <sup>2</sup> 未満	793,000 円	168,000 円	
		25,000 m <sup>2</sup> 以上	905,000 円	209,000 円	
	モデル建物法 (小規模版含む)	300 m <sup>2</sup> 未満	92,000 円	11,000 円	
		300 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	116,000 円	19,000 円	
		1,000 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	153,000 円	29,000 円	
		2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	246,000 円	85,000 円	
		5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	321,000 円	133,000 円	
		10,000 m <sup>2</sup> 以上 25,000 m <sup>2</sup> 未満	385,000 円	168,000 円	
		25,000 m <sup>2</sup> 以上	452,000 円	209,000 円	

注 1) 性能向上計画認定申請で、建築確認を併願する場合は確認申請手数料を加算します。

## 第3編 鹿児島市建築基準法取扱い

本市ではこれまで、他都市の事例も参考にした運用基準に基づき確認審査等を行ってきましたが、地方分権の推進や民間の指定確認検査機関による確認検査業務が可能（民間開放）となったことから、建築基準法の解釈や運用の統一を図ることが重要となってきています。

こうした中で、平成21年11月に日本建築行政会議（JCBA）編集の「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例」が発刊され、本市においても、平成22年4月1日の確認申請受付分より、これに基づき審査を実施しております。

第3編は、本市における建築基準法の取扱いを一般に公表することにより、建築基準法の解釈や運用の統一を目的として作成しています。

本編の内容については、建築士等から問合せの多いものや、法文だけでは解釈しにくいものを中心に編集したものであり、全ての運用基準について整理したものではありません。今後も、これら取扱いの整理や法改正による見直し等、適宜改訂、追加等を行ってまいります。

※JCBA：全国の特定行政庁及び民間の指定確認検査機関等で構成する団体

### 《原則として取扱いを準用する文献》

- 建築確認のための基準総則集団規定の適用事例【以下「基準総則」と記載】

出版元：日本建築行政会議

- 建築物の防火避難規定の解説【以下「防火避難規定」と記載】

出版元：ぎょうせい

- 建築基準法質疑応答集【以下「質疑応答集」と記載】

出版元：第一法規

- 誰にもわかる建築法規の手引き 1, 2【以下「法規の手引き」と記載】

出版元：新日本法規

- 問答式建築法規の実務

出版元：新日本法規

- 建築設備設計・施工上の運用指針【以下「設備指針」と記載】

出版元：日本建築設備・昇降機センター

- 昇降機技術基準の解説

出版元：日本建築設備・昇降機センター

※既に公開されている特定行政庁の取扱いの内、参考としたものは以下「他都市取扱い」と記載。

## 第3編 鹿児島市建築基準法取扱い 目次

### 第1章 総則

#### 用語の定義

温室	56
テント建築物	57
自動車車庫	58
機械式自動車車庫	59
主要構造部	60
延焼のおそれのある部分	61
防火設備とみなすそで壁等	62
大規模の修繕、模様替	63

#### 建築物の建築等に関する申請及び確認

一の建築物（一棟性）について	64
住宅の「離れ」の取扱い	65

#### 面積、高さ等の算定方法

面積算定における小数点について	66
吹きさらしの廊下	67
ベランダ、バルコニー	69
屋外階段（建築面積）	71
屋外階段（床面積）	72
出窓	74
軒先空間の面積算入について	76
高さに算入しない屋上部分	77
形態制限等の緩和の取扱い	79
小屋裏物置等	80

## 第2章 単体規定

### 屋根

サンルームの屋根仕様について	．．．．	82
----------------	------	----

### 居室の採光及び換気

屋外廊下に面した開口部の採光について	．．．．	83
--------------------	------	----

屋外階段前の開口部の採光について	．．．．	84
------------------	------	----

採光補正係数(1)	．．．．	85
-----------	------	----

採光補正係数(2)	．．．．	86
-----------	------	----

採光補正係数(3)	．．．．	87
-----------	------	----

2室を1室とみなす取扱い	．．．．	88
--------------	------	----

### 避難施設等

廊下幅の取扱い	．．．．	89
---------	------	----

屋外避難階段とエレベーターの出入口との関係	．．．．	90
-----------------------	------	----

防煙壁で区画されたモデルルームの取扱い	．．．．	91
---------------------	------	----

手動開放装置の取扱い	．．．．	92
------------	------	----

代替進入口の進入を妨げる構造について	．．．．	93
--------------------	------	----

敷地内通路の取扱い	．．．．	94
-----------	------	----

### 防火区画

屋外階段の竪穴区画	．．．．	95
-----------	------	----

開放廊下等に面する場合の昇降路	．．．．	96
-----------------	------	----

## 第3章 集団規定

敷地が区域等の内外にわたる場合の取扱い	98
---------------------	----

### 敷地等と道路との関係

一団の土地と接道義務の関係	99
自動車車庫及び自動車修理工場の敷地の出入口	100

### 用途地域等

モデルハウス、モデルルーム	102
調剤薬局	103
コインランドリー	104
ガソリンスタンド併設小規模自動車工場	105

### 容積率

用途地域の指定のない区域の建築形態規制に係る数値等	106
容積率を算定する場合の前面道路	107
共同住宅の住戸前スペースの容積率不算入について	108

### 建蔽率

建蔽率が緩和される敷地	109
-------------	-----

### 建築物の各部分の高さ

敷地と道路に高低差がある場合の後退距離	111
斜線制限に関する屋上部分の適用関係	112
廊下・バルコニー等のパイプ手すり	113

### 日影による中高層の建築物の高さの制限

屋上突出物の日影	114
隣地等と高低差がある場合の緩和	115
日影時間の異なる区域の内外に渡る場合等	116
道路斜線の天空率における前面道路の幅員が異なる場合の算定位置	117

### 看板等の防火措置

防火地域内に設置する看板	118
--------------	-----

## 第4章 構造規定

鉄筋コンクリート造におけるルート1の適用について	119
壁式鉄筋コンクリート造の階数	120
積雪量	122
地表面粗度区分と基準風速	123
地盤調査	124
構造上の地階の判定	125

## 第5章 建築設備

既存エレベーターの改修	126
複数基の昇降機の確認申請を同時に申請する場合	127
寝台用エレベーターの設置	128

## 第6章 工作物

看板の屋外広告物許可	129
太陽光発電設備等	130
擁壁の基準	131
擁壁の確認申請件数	132
工作物の土地区画整理法第76条許可	133
携帯電話基地局の高さの取扱い	134

## 第7章 その他

既存不適格建築物の増改築	135
日影規制の手引き	136

## 【法第2条】用語の定義

## 温室

法  
第2条令  
第2条

以下の要件を満たす農業用の温室は建築物として取り扱わない。

1. 農作物の育成を目的とするもの。
2. 外壁及び屋根部分が透過性のあるもので構成されていること。

※ただし、不特定の者の利用を目的とした農作物の販売・展示を兼ねた温室等は、建築物として取り扱う。

## ■関連条文

- ・法第2条第一号

## ■関連告示

## ■参考

- ・日本建築行政会議
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

## 【法第2条】用語の定義

## テント建築物

法  
第2条令  
第2条

主要骨組材にロープ又は支線などを補助材としたものに、繊維系の膜材を用いて構成された物品等の保管のための施設（テント倉庫）は、膜構造の建築物に該当する。

容易に撤去又は膜材の取り外しができる小規模なテントで、一時的な使用を目的としたものは、土地への定着性が認められないものとして、建築物又は建築物の部分とは取り扱わないものとする。<sup>※1</sup>

建築物又は建築物の部分とは取り扱わない参考例

- ① 軽微で開放性が高く、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列・保管その他の屋内的用途に供しないもの
- ② キャンプ用テント、運動会用テント
- ③ キャスター付きの軽微なテント
- ④ 布製等の簡易な巻き上げ、軒出し

## ■関連条文

- ・法第2条第一号
- ・法第84条の2
- ・令第136条の9, 10, 11

## ■関連告示

## ■引用

※1：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022 年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022 年、P15

## ■参考

- ・日本建築行政会議
- ・課内取扱い
- ・S37.9.25 住指発 86

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

## 【法第2条】用語の定義

## 自動車車庫

法  
第2条令  
第2条

法第2条第二号の自動車車庫とは、道路運送車両法第2条第2項に規定する自動車即ち、同法第3条にいう普通自動車、小型自動車、軽自動車及び特殊自動車（大型・小型）を格納するものとして取り扱う。

よって、原動機付自転車（総排気量125CC以下（定格出力1.0KW以下）の原動機を備えた二輪車等）を格納するものは、法第2条第二号に規定する自動車車庫として取り扱わない。

## ■関連条文

- ・法第2条第二号
- ・法別表第1
- ・法第27条

## ■関連告示

## ■参考

- ・S29.7.13 住指受 850

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第2条】用語の定義

## 機械式自動車車庫

法  
第2条

令  
第138条

- ・機械式自動車車庫とは、具体的には多段式、エレベーター・スライド式、吊上式等がある。
- ・屋根を有する機械式自動車車庫は建築物として取り扱う。
- ・屋根を有しない機械式自動車車庫のうち、高さHが8mを超えるものは建築物として取り扱う。

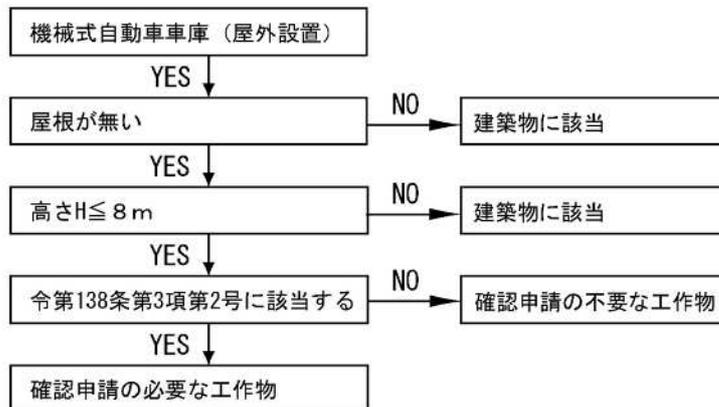
### ■関連条文

- ・法第2条第二号
- ・法第88条
- ・令第138条

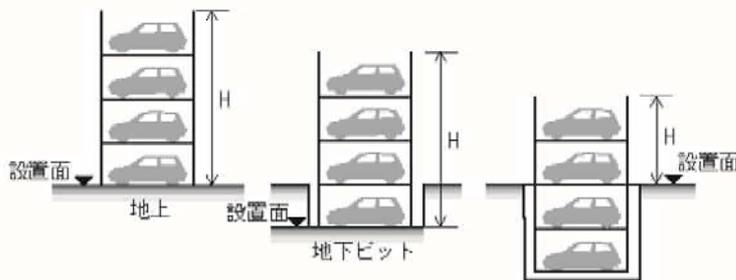
### ■関連告示

### ■参考

- ・課内取扱い



- ・高さHは、主要な骨組みの設置面から主要な骨組みの上端又は駆動装置上端の最も高い位置までとする。下図に具体例を示す。



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

## 【法第2条】用語の定義

**主要構造部**法  
第2条令  
第2条

(主要構造部にあたらない建築物の部分の事例)

- ・ 防火区画（令第112条）、防火上主要な間仕切壁（令第114条）以外の間仕切壁
- ・ 耐火建築物等で鉛直力を負担しない斜材（筋かい）

(主要構造部にあたる建築物の部分の事例)

- ・ 異種用途の区画を構成する間仕切壁
- ・ 火気使用室とその他の部分とを区画する壁（住宅を除く。）

外壁及び防火上主要な間仕切壁については、防火上の観点から、構造耐力上重要でないものも「主要構造部」とする。

「主要構造部」とは、防火的な面から見て主要な部分であり、建築基準法では、建築物の主要部位に対して火災拡大防止など防火上種々の制限を加えている場合が多いので、防火上主要な部分を一括して「主要構造部」としている。

つまり、その逆である防火上主要でない部分は「主要構造部」にあたらない。

また、耐火建築物等の「筋かい」であっても、水平力だけでなく鉛直力も負担するものは「主要構造部」に該当する。

## ■関連条文

- ・ 法第2条第五号

## ■関連告示

## ■参考

- ・ 防火避難規定
- ・ 質疑応答集
- ・ 日本建築行政会議

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第2条】用語の定義

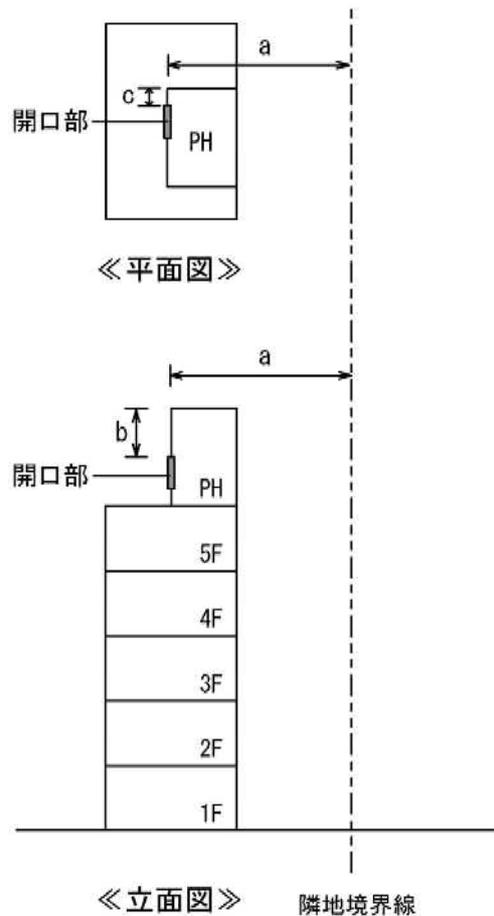
## 延焼のおそれのある部分

法  
第2条

令  
第 条

延焼のおそれのある部分に防火設備が要求される建築物で、隣地境界線等に面していない開口部について、延焼のおそれのある部分の距離は、隣地境界線等から回り込みで算定する。

下図の場合、 $a+b>5m$  かつ  $a+c>5m$  であれば、開口部を防火設備とする必要はない。



### ■関連条文

・法第2条第六号

### ■関連告示

### ■参考

・他都市取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第2条】用語の定義

## 防火設備とみなすそで壁等

法  
第2条

令  
第2条

令第109条第2項の規定による防火設備とみなすそで壁等については、開口部の四隅から、1階では3メートル、2階以上では5メートルの半円で描いた円弧と隣地境界線等との交点で囲まれた範囲をすべて遮ることができるものとする。

なお、高さについては開口部の上端までで良いものとする。

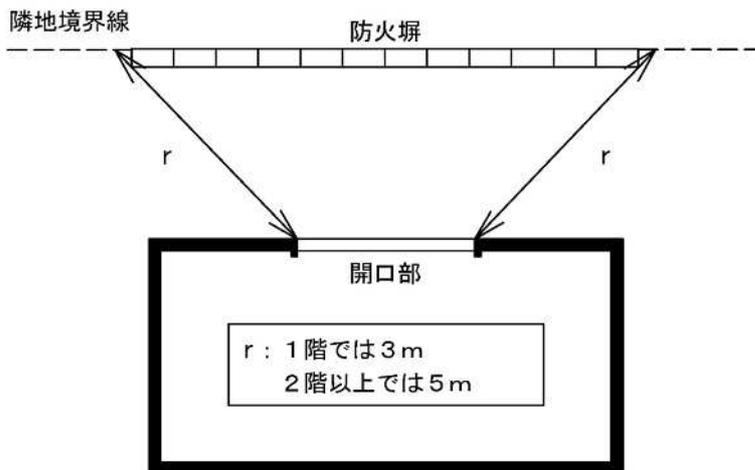
### ■関連条文

- ・法第2条第九号の二
- ・法第2条第九号の三
- ・令第109条第2項

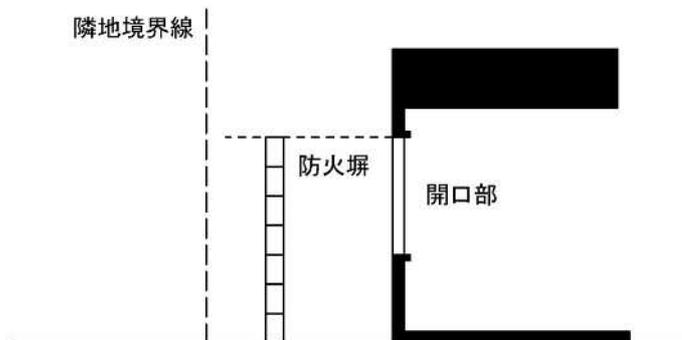
### ■関連告示

### ■参考

- ・防火避難規定
- ・他都市取扱い
- ・課内取扱い



《平面図》



《断面図》

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

## 【法第2条】用語の定義

## 大規模の修繕、模様替

法  
第2条令  
第 条

大規模の修繕、模様替えの取扱いについては、令和6年2月8日国住指第355号「屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」、令和6年8月28日国住指第208号「床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」に準ずる。

## ■関連条文

- ・法第2条第十四号
- ・法第2条第十五号

## ■関連告示

## ■参考

- ・基準総則
- ・日本建築行政会議
- ・R6.2.8 国住指第355
- ・R6.8.28 国住指第208

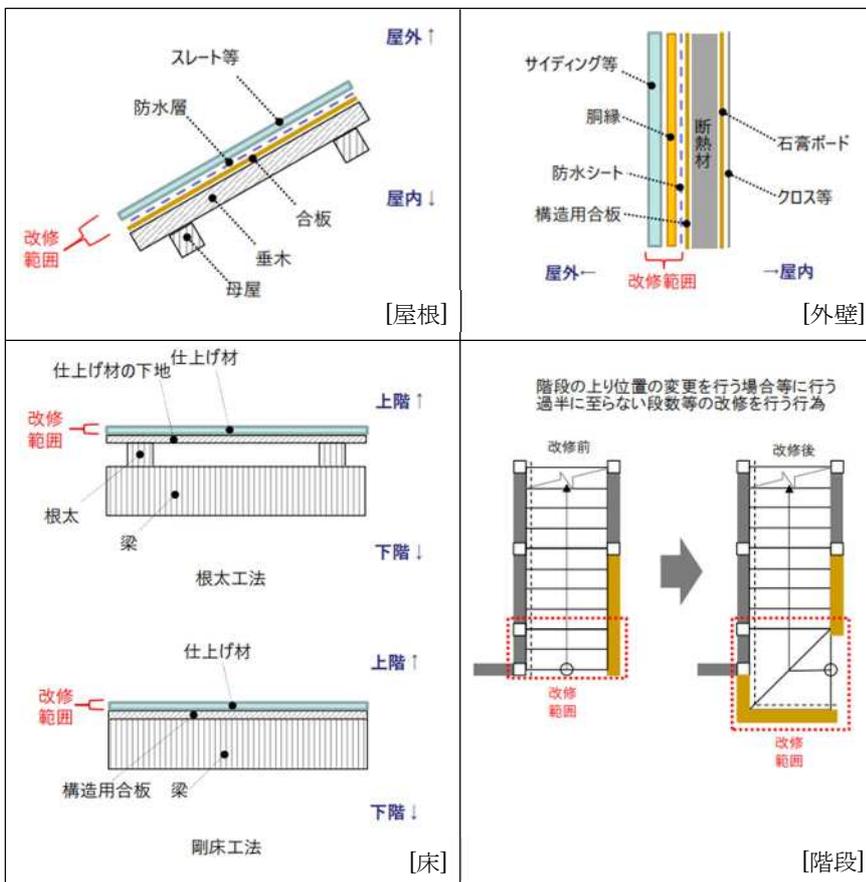


図 大規模修繕、模様替に該当しない例

屋根ふき材等の改修を行うことで、屋根等を構成する全ての材を改修することとなる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

—改訂履歴—

令和6年4月1日作成

令和7年4月1日改訂

【法第6条】建築物の建築等に関する申請及び確認

## 一の建築物(一棟性)について

法  
第6条

令  
第1条

「一の建築物」の判断については、以下の要件を踏まえ、総合的に判断する。

### 【一の建築物とする要件】

複数の建築物が用途、床面積の発生する部分で接続し、外観（形態）上、構造上、機能上接続している場合、一の建築物と判断する。

1. 外観（形態）上一体であるとは、どの方向（目視の可否に関わらず）から見ても物理的に一体をなし、一棟と判断できる十分な接続をもつもの。
2. 構造上（構造耐力に関わらず）一体であるとは、床又は壁を共有（EXP.Jの有無に関わらず）し、一棟と判断できる十分な接続をもつもの。（当要件に関わらず、主要構造部を共有し構造計算上一体のものは一棟）
3. 機能上一体であるとは、接続していなければいずれかの建築物に必要な機能（避難上・運営上など）を満足しない部分が生じるもの。

例えば、庇の重なりが十分な形態を有し、庇を介して相互間が連絡しており、機能上の必然性及び利用上分離することができない連続性がある場合、一の建築物となる。（図1）

庇の重なりがあっても、庇を介して相互間が連絡していない場合は、機能上一体とは言えない。（図2）

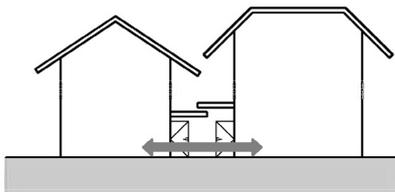


図1

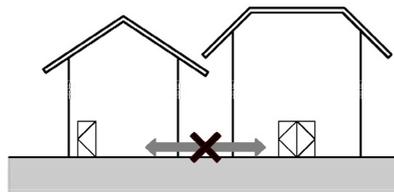


図2

### ■関連条文

- ・法第6条
- ・令第1条第一号

### ■関連告示

### ■参考

- ・日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例2022年度版」一般財団法人建築行政センター、2022年、P29～30
- ・S26.3.6 住防発14
- ・H20.9.30 国住指2391

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和5年4月1日改訂

ただし、次の取扱基準に該当する場合は、【一の建築物とする要件】にかかわらず、渡り廊下に接続する建築物をそれぞれ別棟として取り扱うものとする。

#### 【取扱基準】

以下の全てに該当するものを対象とする。

1. 渡り廊下は通行又は運搬の用途のみに供するものであること。
2. 渡り廊下は、有効幅員を 3m 以下とし、かつ、長さが 3m 以上であるもの（渡り廊下に接続する建築物の外壁相互の間隔が 3m 以上であるもの）。
3. 渡り廊下は、自立した構造とし（渡り廊下の接続物は EXP. J 等により応力を伝えない構造とすること）、主要構造部を不燃材料で造ること。
4. 渡り廊下の階数は一とすること。
5. 渡り廊下の天井及び壁の室内に面する部分は、仕上げを不燃材料でし、かつ、下地を不燃材料で造ること。
6. 渡り廊下に接続する建築物の開口部には、特定防火設備で令第 112 条第 19 項第二号に規定する構造であるものを設けること。
7. 渡り廊下に接続する建築物が令第 126 条の 4 の適用を受ける場合は、渡り廊下部分に同規定に基づく非常用照明を設置すること。
8. 渡り廊下に接続する建築物に対する「延焼おそれのある部分」の取扱いは、渡り廊下がないものとみなし、同建築物相互の外壁間の中心線から、1 階にあっては 3m 以下、2 階にあっては 5m 以下の距離にある建築物の部分とする。
9. 既存建築物に渡り廊下を増築する場合は、既存建築物が法第 3 条第 2 項に規定する既存不適格建築物又は現行法に適合する建築物であること。（違反建築物である場合は、この取り扱いの対象としない。）

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

令和 5 年 4 月 1 日改訂

【法第2条】用語の定義

## 住宅の「離れ」の取扱い

法  
第2条

令  
第1条

住宅における用途上不可分の関係にある「離れ」とは、住宅の用途として本来必要とされる性能が満たされていない隠居部屋、勉強室等をいうが、台所および便所が設置されたものは用途上可分とする。なお、浴室の有無は問わないものとする。

### ■関連条文

- ・法第2条第一号
- ・令第1条第一号

### ■関連告示

### ■参考

- ・質疑応答集

—改訂履歴—

平成29年4月1日作成

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## 面積算定における小数点について

法  
第 2 条

令  
第 2 条

面積算定時の小数点以下については次のとおりとする。

- ① 敷地面積は、小数点以下2位までとし、3位以下を切り捨てる。  
(単位：㎡)
- ② 床面積は各階毎に算定し、小数点以下2位までとし、3位以下を切り捨てる。延べ面積は、各階の小計を加えたものとする。  
(単位：㎡)
- ③ その他の面積についても、小数点以下2位までとし、3位以下を切り捨てる。(単位：㎡)

建蔽率及び容積率算定時は、小数点以下2位までとし3位以下を切り上げる。(単位：%)

■関連条文

・令第2条

■関連告示

■参考

・他都市取扱い

—改訂履歴—

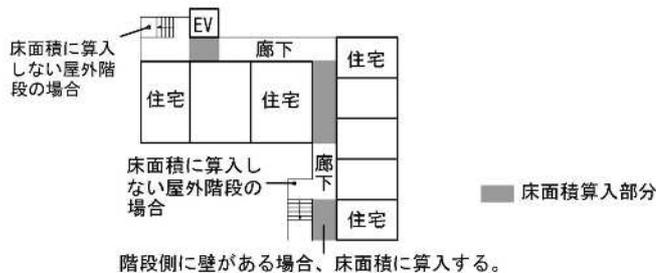
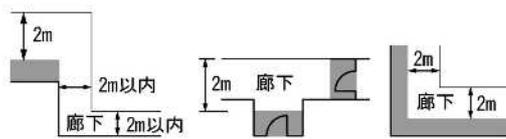
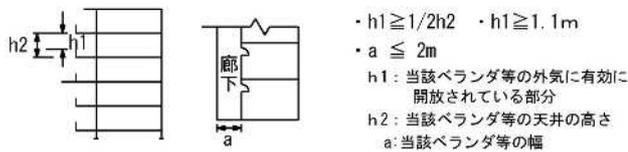
平成29年4月1日作成

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## 吹きさらしの廊下

法  
第92条令  
第2条

- ① 「外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である吹きさらしの廊下については、手すり壁等から幅2mまでの部分を床面積に算入しない。」※1



- ② 「開放部分の判断については、隣地境界線より有効で  $L_a$  以上離れている部分や、同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分より有効で  $L_b$  以上離れている部分について外気に開放されているとみなす。また、廊下が水路・道路に面している場合は、水面・道路の反対側の境界線で算定する。」※2

## ■関連条文

- ・ 法第92条
- ・ 令第2条第1項第三号

## ■関連告示

## ■引用

※1～2：日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022年度版」一般財団法人建築行政センター、2022年、P81～82

## ■参考

- ・ 課内取扱い
- ・ S32. 11. 12 住指発 1132
- ・ S39. 2. 24 住指発 26
- ・ S61. 4. 30 住指発 115

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

- ③ 住戸の出入口の前面に防風スクリーン等を設ける場合、必要最小限(出入口幅程度)であれば開放された部分とみなし、床面積に算入しない。



玄関出入口前に防風スクリーン等がある場合、必要最低限であれば開放された部分とみなし、床面積に算入しない。

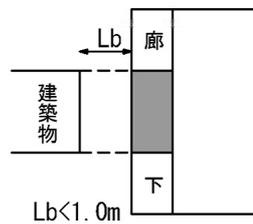
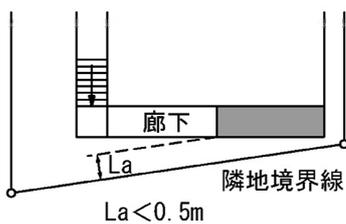
**【解説】**

外気に開放されている部分とみなす有効距離の判断について、次のとおりとする。

隣地境界線との有効距離  $L_a : 0.5\text{m}$

同一敷地内の他の建築物

又は当該建築物の他の部分との有効距離  $L_b : 1.0\text{m}$



■ 床面積算入部分

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

令和元年 10 月 1 日改訂

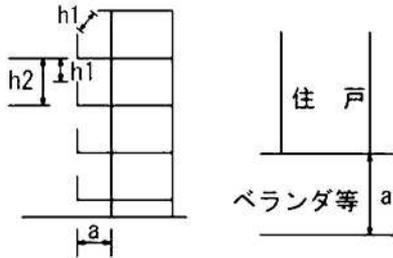
【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## ベランダ、バルコニー

法  
第92条

令  
第2条

- ベランダ、バルコニー（以下、「ベランダ等」という。）の床面積の算定は、吹きさらしの廊下に準ずる（外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるベランダ等については、手すり壁等から幅2mまでの部分を床面積に算入しない）。※1

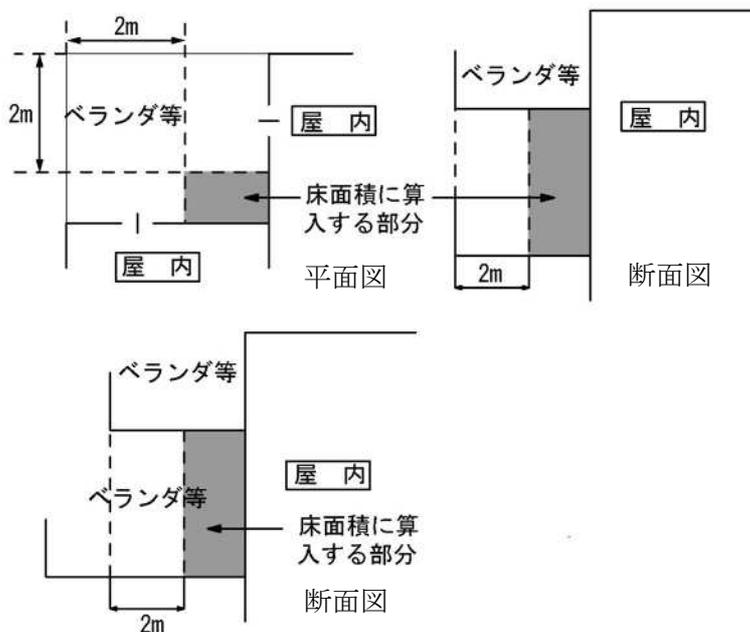


- $h1 \geq 1/2h2$   $h1 \geq 1.1m$
- $a \leq 2m$

h1: 当該ベランダ等の外気に有効に開放されている部分  
h2: 当該ベランダ等の天井の高さ  
a: 当該ベランダ等の幅

### 【解説】

- ベランダ等が建築物の角に位置し、2面以上が外気に開放されているものについては、外気に開放されているすべての面から幅2mを超える部分を床面積に算入する。※2



### ■関連条文

- 法第92条
- 令第2条第1項第三号

### ■関連告示

### ■引用

※1～3：日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例2022年度版」一般財団法人建築行政センター、2022年、P83～84

### ■参考

- 課内取扱い
- S32.11.12 住指発 1132
- S39.2.24 住指発 26
- S61.4.30 住指発 115

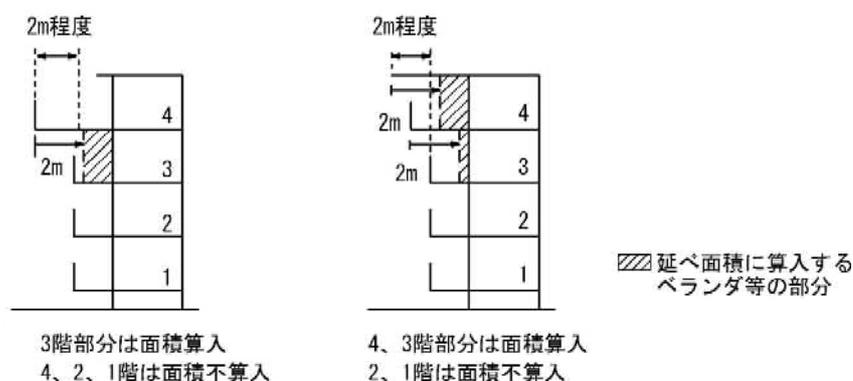
—改訂履歴—

平成25年6月1日作成  
平成29年4月1日改訂  
令和元年10月1日改訂  
令和6年4月1日改訂

- ベランダ等の上部に屋根、庇又は外壁（以下、「屋根等」という。）がない場合は、床面積に算入しない。また、部分的に屋根等がかかっている場合は、屋根等のある部分のみを対象に、幅 2m を超える部分を床面積に算入する。

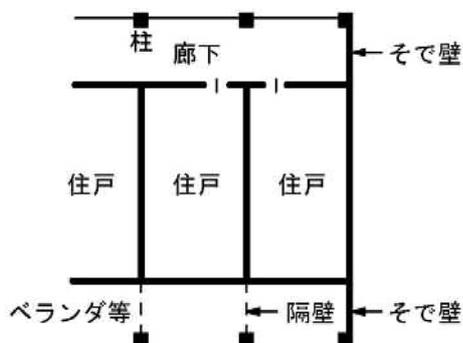
ベランダ等の上部に屋根等があり、当該ベランダ等の手すり壁より外側に突き出ている場合、上部の軒先もしくは手すり壁の先端から幅 2m を超える部分を床面積に算入する。なお、突き出ている屋根等の下にベランダ等が複数階在る場合、直下階のみを床面積算入の対象とする。

※ この取扱いは、共同住宅において、ベランダ等の上部に 2m 程度突き出た屋根等がある場合を想定している。これ以上に突き出た屋根等がある場合は、個別に判断する。



- 以下の a)～c)の有無は、外気に有効に開放されている部分の判断に影響を与えない。※3

- 通常形態の柱
- ベランダ等の妻側の面のそで壁
- ベランダ等の各住戸間に設けられた隔壁



—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

令和元年 10 月 1 日改訂

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## 屋外階段（建築面積）

法  
第92条令  
第2条

外壁面から突き出している屋外階段の場合は、突き出している部分を「軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの」として取り扱い、突き出している先から1mを減じた部分が建築面積となる。

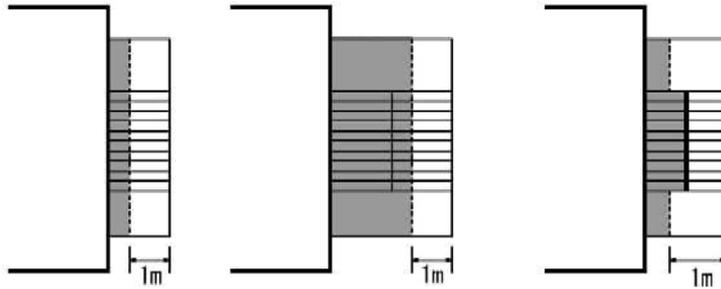


図1 持ち出しの場合

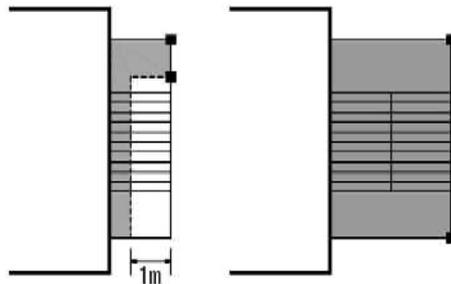


図2 柱がある場合

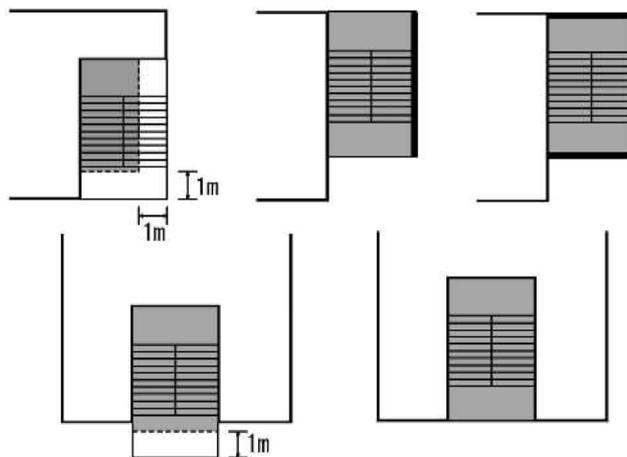


図3 2面以上壁に囲まれる場合

## ■関連条文

- ・法第92条
- ・令第2条第1項二号

## ■関連告示

## ■参考

- ・基準総則
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

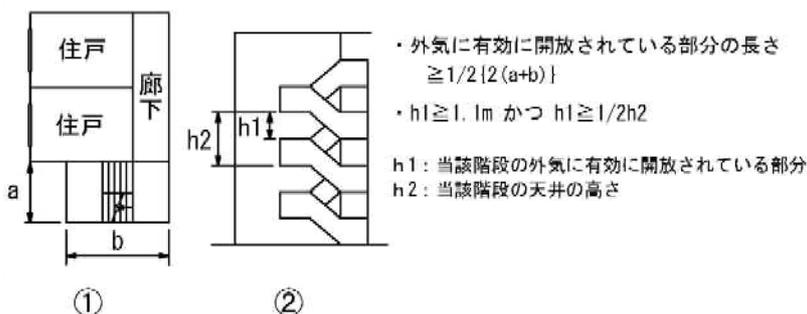
令和元年10月1日改訂

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

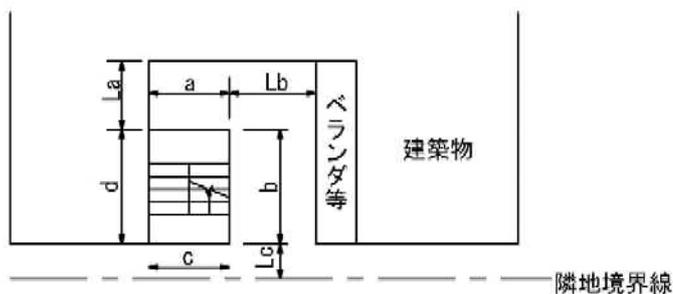
## 屋外階段（床面積）

法  
第92条令  
第2条

1. 以下の①及び②に該当する外気に有効に開放されている屋外階段については、床面積に算入しない。<sup>※1</sup>
- ① 外気に有効に開放されている部分の長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。<sup>※2</sup>
- ② 外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。<sup>※3</sup>



2. 外気に有効に開放されている部分とは、隣地境界線より有効で0.5m以上離れている部分や、同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分より有効で1m以上離れている部分をいう。



$Lc \geq 0.5m$ 、 $La < 1m$ 、 $Lb \geq 1m$ の場合

外気に有効に開放されている部分は、 $b, c$ 面となり、 $b+c \geq 1/2(a+b+c+d)$ の場合は、開放部分の高さの条件を満たしていれば、当該屋外階段は床面積に算入しない。

## ■関連条文

- ・法第92条
- ・令第2条第1項第三号

## ■関連告示

## ■引用

※1～3：日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例2022年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P87～88

## ■参考

- ・S32.11.12住指発1132
- ・S39.2.24住指発26
- ・S61.4.30住指発115
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

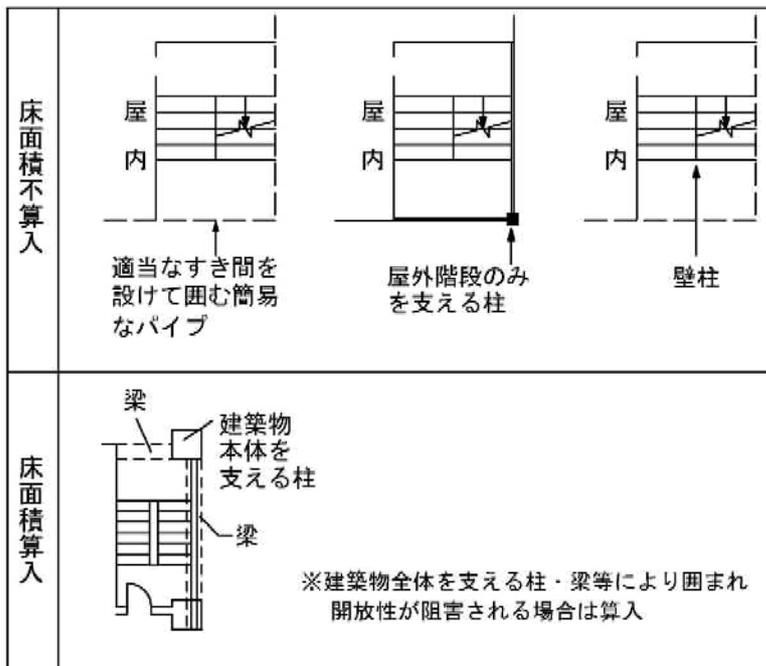
平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂

3. 以下の①、②の有無は、外気に有効に開放されている屋外階段の判断に影響を与えない。

- ① 屋外階段の開放部分を適当な隙間を設けて囲む簡易なパイプ等。
- ② 屋外階段の外周又は中間に設けられた通常形態の柱及び壁柱。

(階段のみを支える壁柱や小規模な柱は、外気に有効に開放されている部分に影響を与えないとして無視してよいが、建築物本体の柱・梁で囲まれるなど、開放性が阻害される場合は床面積に算入される。また、意匠としての非構造の柱又は壁であっても、開放性が阻害される場合は同様に、床面積に算入される。)



—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

令和元年 10 月 1 日改訂

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

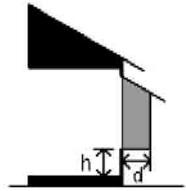
## 出窓

法  
第92条令  
第2条

以下のイ)～ハ)に定める構造の出窓については、床としての機能を有さないものとみなし、床面積に算入しない。

- イ) 下端の床面からの高さ(h)が、30 cm以上であるもの。
- ロ) 周囲の外壁面から水平距離(d)が50 cm未満であるもの。
- ハ) 見付け面積の1/2以上が窓であるもの。

※1

断面	平面	床面積に算入しない
		<p><math>h \geq 30\text{cm}</math>、<math>d &lt; 50\text{cm}</math>かつ見付け面積の1/2以上が窓であるもの</p> <p>h: 床面から出窓の下端までの高さ d: 周囲の外壁面からの水平距離</p>

## 【解説】

- ・ ハ) 見付け面積は、室内側から見たものとする。
- ・ 出窓内で棚等に供される部分がある場合は、出窓の部分とは分離して扱い、床面積に算入する。
- ・ 出窓の下に地袋を設ける場合なども、物品の保管や格納の用途に供される部分であるため 当該部分を床面積に算入する。
- ・ 前述のイ)～ハ)を満たす場合でも、後述の(1)～(3)の場合など、その形状が常識的に外壁から突出した出窓と認められない場合は床面積に算入する。

## ■関連条文

- ・ 法第92条
- ・ 令第2条第1項第三号

## ■関連告示

## ■引用

※1：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準  
総則集団規定の適用事例  
2022年度版」一般財団法人  
建築行政情報センタ  
ー、2022年、P94～95

## ■参考

- ・ S61.4.30住指発115
- ・ 課内取扱い
- ・ 他都市取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

令和元年10月1日改訂

(1) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置する場合



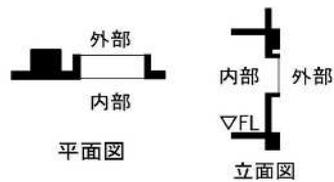
(2) 出窓部分が屋根と一体となっていて下屋となっていない場合



(3) マンションなどで出窓の上部が梁型に、又は側面が柱型に接している場合



図 1. 床面積に算入される場合



(柱又は梁型と出窓が離れている。)



(柱又は梁型から出窓が突出している。)

図 2. 床面積に算入されない場合

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

令和元年 10 月 1 日改訂

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## 軒先空間の面積算入について

法  
第92条

令  
第2条

住宅等の外部空間における床面積については、軒先空間の床面の仕上げに関わらず、屋根先端から2m超える部分は床面積に算入する。

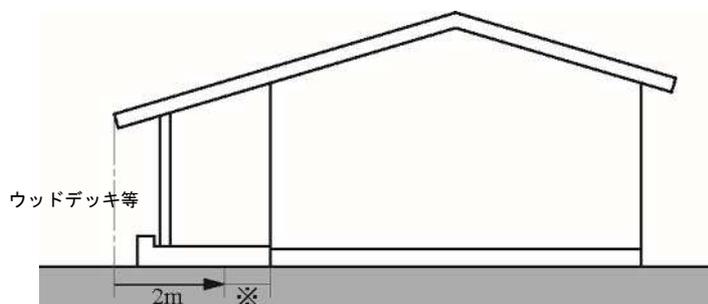
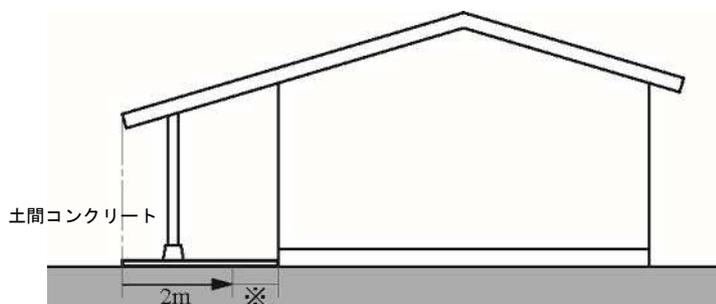
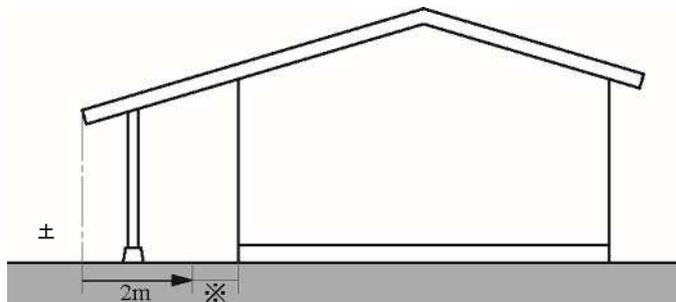
■関連条文

- ・法第92条
- ・令第2条第1項第三号

■関連告示

■参考

- ・基準総則
- ・課内取扱い



※部分については、床面積に算入する。

—改訂履歴—

平成29年4月1日作成

令和元年10月1日改訂

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## 高さに算入しない屋上部分

法  
第92条

令  
第2条

「階段室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当するものは以下のとおりである。<sup>※1</sup>

階段室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」の参考例

- ・昇降機の乗降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
- ・時計塔、教会の塔状部分
- ・高架水槽（周囲の目隠し部分を含む。）
- ・キュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠し部分を含む。）
- ・クーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠し部分を含む。）

### ■関連条文

- ・法第92条
- ・令第2条第1項第六号ロ

### ■関連告示

### ■引用

※1～2：日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例2022年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P107～P108

### ■参考

- ・日本建築行政会議
- ・他都市取扱い
- ・課内取扱い

### 【解説】

- ・屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面に存在するPHの水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断する。したがって、個々の屋上面の面積には左右されない。（図1）

$(PH①+PH②) / (A+B) \leq 1/8 \Rightarrow$ 建築物の高さに不算入

$(PH①+PH②) / (A+B) > 1/8 \Rightarrow$ 建築物の高さに算入

なお、当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、屋上部分とみなさない。（図2）

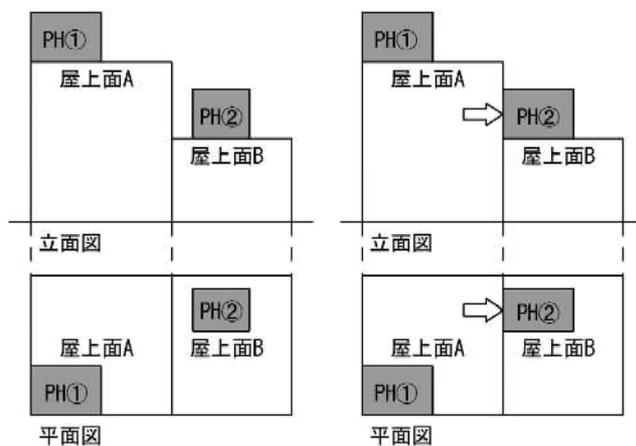


図1

図2

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

屋上部分の高さが、12m（又は5m）を超える場合には、令第2条第6号ロの規定により、屋上部分を含めた建築物の高さから12m（又は5m）を減じた値  $h$  を、令第2条で定める「建築物の高さ」とする。（図3）

なお、建築確認申請書第三面及び第四面に記載する高さは、建築物の最高の高さであり、屋上部分を含めた建築物の高さ  $H$  を記載する。

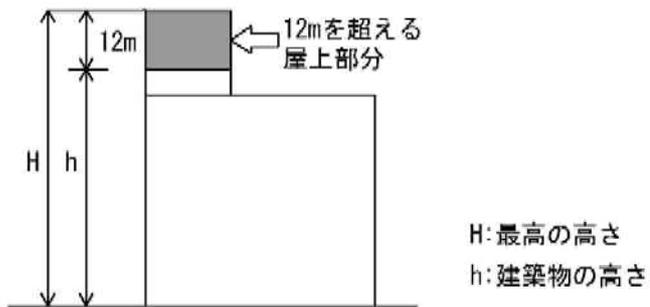


図3

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

## 【法第56条】建築物の各部分の高さ

## 形態制限等の緩和の取扱い

法  
第56条令  
第134条

敷地が水路等に接する場合の高さ制限等の緩和の取扱いは以下のとおりとする。緩和の対象は、公的に所有・管理又はそれに準じるもので、将来にわたって空地として確保されるものに限る。

	水路、水面 (川) (形態の明確なもの)	里道等の公 の管理(法第 42条非該当)	線路敷 (高架を含む)	公園・広場	条文
道路斜線	○	○	○	○	法第56条 令第134条
隣地斜線	△	△	△	△ <sup>※1</sup>	法第56条 令第135条の3
北側斜線	△	△	△	×	法第56条 令第135条の4
日影規制	△	△	△	×	法第56条の2 令第135条の12
延焼部分	△	△	△	△	法第2条
採光	△	△	△ <sup>※2</sup>	△	法第28条 令第20条
建蔽率 (幅員2m以上)	○	○	○ <sup>※3</sup>	○	法第53条

○：全幅が緩和対象 △：全幅の半分が緩和対象 ×：緩和対象とせず

※1：都市公園法施行令第2条第1項第一号に規定する都市公園(街区公園)を除く

※2：高架の場合、高架部分を除く範囲

※3：駅舎等に面する部分を除く

## ■関連条文

- ・法第2条第六号
- ・法第28条
- ・法第53条第3項第二号
- ・法第56条第1項第一号
- ・法第56条第1項第二号
- ・法第56条第1項第三号
- ・法第56条の2第3項
- ・市細則第14条

## ■関連告示

## ■参考

- ・基準総則
- ・避難規定
- ・課内取扱い

【令第2条】面積、高さ等の算定方法

## 小屋裏物置等

法  
第92条

令  
第2条

小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）で、以下の全てに該当するものについては、階とみなさないこととし、当該部分は床面積に算入しない。<sup>※1</sup>

- ① 1の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等は住戸単位で算定。）が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積1/2未満であること。なお、小屋裏物置等を階の中間に設ける場合には、小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。<sup>※2</sup>
  - ② 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下であること。なお、上下階にそれぞれ小屋裏物置等が存在し、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、内法高さの合計が1.4m以下であること。<sup>※3</sup>
  - ③ 階の中間に設ける小屋裏物置等<sup>※注1</sup>は、当該部分の直下の天井高さが2.1m以上であること。<sup>※4</sup>
- ※注1：階の中間に設ける小屋裏物置等とは、ロフト状に設けられているもの
- ④ 一の小屋裏物置等に採光・換気の目的で開口部を設ける場合その面積は、当該部分の床面積の1/20を限度とする。ただし、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、その水平投影面積の1/20を限度とする。
  - ⑤ 小屋裏物置等を利用するために設置するはしご等で固定式（大人1人で随時かつ容易に移動できないものは固定式とみなす。）のものは、階段とみなし建築基準法施行令第23条の規定を満たす必要がある。なお、当該階段部分は、床面積に算入する。
  - ⑥ 小屋裏物置等は、基本的に室内からの利用を想定しており、外部から利用するものは適用外とする。<sup>※5</sup>

### ■関連条文

- ・法第92条
- ・令第2条第1項第八号

### ■関連告示

### ■引用

※1～5：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P118～119

### ■参考

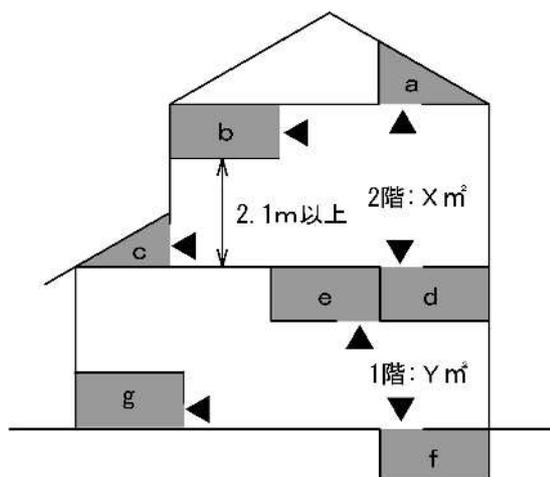
- ・日本建築行政会議
- ・課内取扱い
- ・S55住指発24

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

⑦ 下図 c のように、小屋裏物置等を水平投影した部分が、当該小屋裏物置等を利用する階の床面積に算入されていない場合は、当該小屋裏物置等とその他の部分が、床・天井・壁・戸などで区画されていること。

下図 g のように、床に高低差を設けて、床下収納の出し入れを水平方向とする場合は、同様に、当該床下収納部分とその他の部分が床・天井・壁・戸などで区画されていること。



$$\begin{aligned}
 a + b + c + d &< X / 2 \\
 e + f + g &< Y / 2 \\
 c + d + e &< X / 2 \text{ かつ } Y / 2
 \end{aligned}$$

- a : 2階小屋裏物置の水平投影面積
- b : 2階ロフトの水平投影面積  
(直下の天井高さが2.1m以上であること)
- c : 2階から利用する1階小屋裏物置の水平投影面積
- d : 2階床下物置の水平投影面積
- e : 1階天井裏物置の水平投影面積
- f : 1階床下物置の水平投影面積
- g : 1階床下物置の水平投影面積
- X : 2階の床面積
- Y : 1階の床面積

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

## 【法第22条】屋根

## サンルームの屋根仕様について

法  
第22条令  
第109条  
の8

「降灰対策で設ける物干し場」として使用するサンルームの屋根について、国土交通大臣の認定(DW 認定品)を受けたポリカーボネート板は、法第22条第1項の規定に基づき定める市街地の区域内にある建築物の屋根の性能に関する技術的基準及び防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根の性能に関する技術的基準に適合するものとして取り扱う。

法第22条第1項の規定に基づき定める市街地の区域及び防火地域、準防火地域の屋根に「市街地における通常の火災による火の粉により防火上有害な発炎をしない屋根」として、国土交通大臣の認定を受けたポリカーボネート板等を使用する場合は「不燃性の物品を保管する倉庫に類する用途」に供するものでなければならない。

「不燃性の物品を保管する用途」としては、H28 国交告第693号にスケート場、不燃性の物品を取り扱う荷捌き場等が示されているが、サンルームはこれに該当しない。

しかし、降灰対策で設ける物干し場として使用するサンルームは、これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途としても支障ないとし、DW 認定品が使用できるものとして取り扱う。

## ■関連条文

- ・法第22条
- ・法第62条
- ・令第109条の8
- ・令第136条の2の2

## ■関連告示

- ・H28 国交告 693

## ■参考

- ・防火避難規定
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂

【法第28条】居室の採光及び換気

## 屋外廊下に面した開口部の採光について

法  
第28条

令  
第19条

屋外廊下の屈曲部や突き当りの開口部について、当該開口部が面する屋外廊下が外気に有効に開放されている場合、その有効採光面積と廊下幅の関係は以下のとおりとする。

(1) 開口部Aは当該部分から屋外廊下端部までの距離W1が、

$W1 \leq 2m$  : 有効採光面積 =  $S \times A$

$W1 > 2m$  : 有効採光面積 =  $S \times A \times 0.7$

開口部Bも開口部Aと同様。

※ (S : 窓の面積、A : 採光補正係数)

(2) 開口部Cは当該部分から屋外廊下端部までの距離W1、W2に関わらず下式による。

有効採光面積 =  $S \times A \times 0.7$

(Aについては、開口部Dとして算出)

※ (S : 窓の面積、A : 採光補正係数)

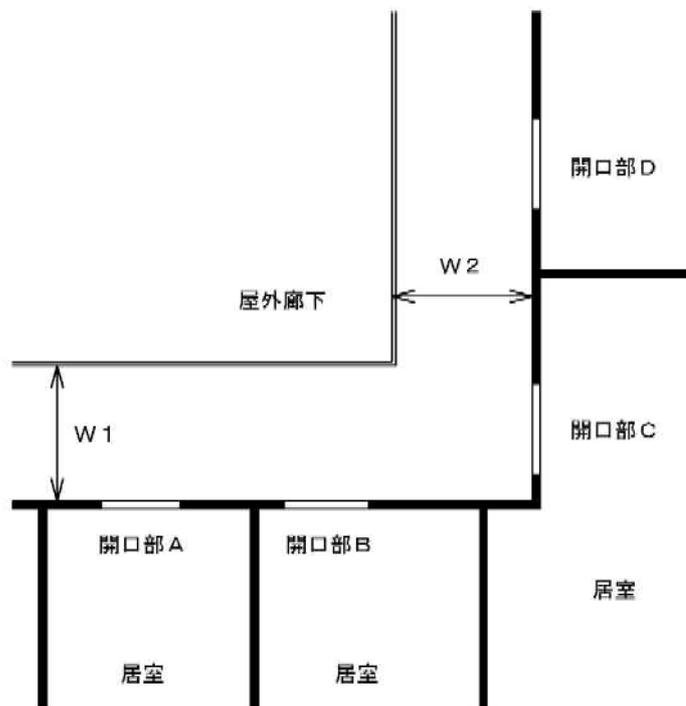
### ■関連条文

- ・法第28条
- ・令第19条
- ・令第20条

### ■関連告示

### ■参考

- ・日本建築行政会議
- ・他都市取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第28条】居室の採光及び換気

## 屋外階段前の開口部の採光について

法  
第28条

令  
第20条

下図のように居室 A の開口部の前に屋外階段がある場合、当該開口部は、原則として採光に有効な開口部として取り扱わない。



### ■関連条文

- ・法第28条
- ・令第19条
- ・令第20条

### ■関連告示

### ■参考

- ・他都市取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第28条】居室の採光及び換気

## 採光補正係数(1)

法  
第28条令  
第20条

縁側については、一般的に外壁に面している部分の大半が窓等の開口部であり、開放性が高い。しかし、当該縁側と居室とは障子等により仕切られており、部屋への透過率が低下する。そのため、 $W=0.9$  m以上の縁側にあつては、0.7を乗じることになっているが（この場合、縁側部分の面積は居室の面積には含まない。）、当該部分の幅が居室とみなされる程度に大きくなる場合（ $W>2$ m）は、2室を1室の取扱いとする。（この場合、縁側部分の面積は居室の面積に含まれる。）

なお、サンルームについて、縁側と同様に外部に面する部分が大きく、採光上の開放性を有すると判断される場合は縁側（ぬれ縁を除く。）その他これらに類するものとして取り扱う。

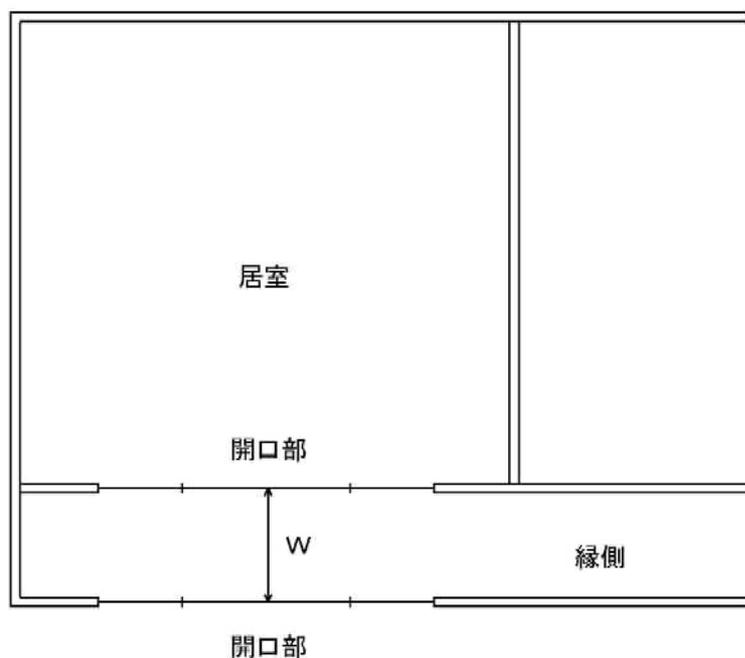
## ■関連条文

- ・法第28条
- ・令第20条

## ■関連告示

## ■参考

- ・他都市取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

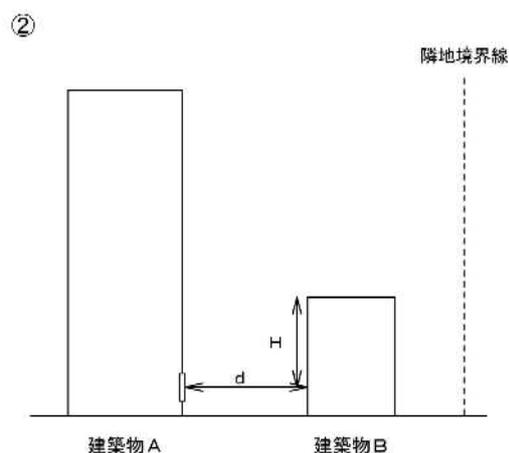
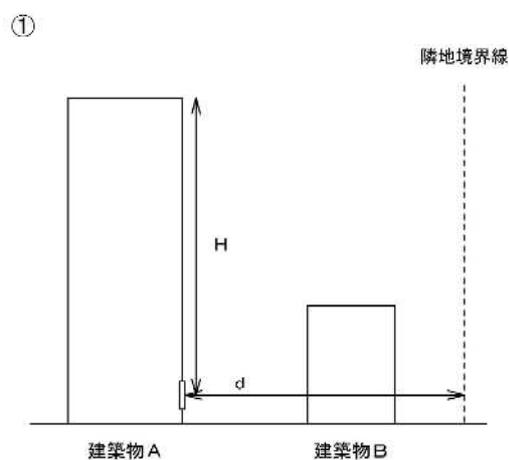
平成29年4月1日改訂

【法第28条】居室の採光及び換気

## 採光補正係数(2)

法  
第28条令  
第20条

同一敷地内に高層の建築物Aと低層の建築物Bがある場合の採光については、下図の①、②の2通りの採光補正係数を算出し、小さい値を採用する。



## ■関連条文

- ・法第28条
- ・令第20条

## ■関連告示

## ■参考

- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第28条】居室の採光及び換気

## 採光補正係数(3)

法  
第28条

令  
第20条

「採光関係比率」の算出にあたり、隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物若しくは当該建築物の他の部分に面する開口部の部分で、その開口部の直上にある建築物の部分が床及び壁の無い梁型の場合は、その部分に面する隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物若しくは当該建築物の他の部分の対向部までの距離 D2 に、当該梁型の後方にある建築物との距離 D1 の合計をもって「水平距離」とする。

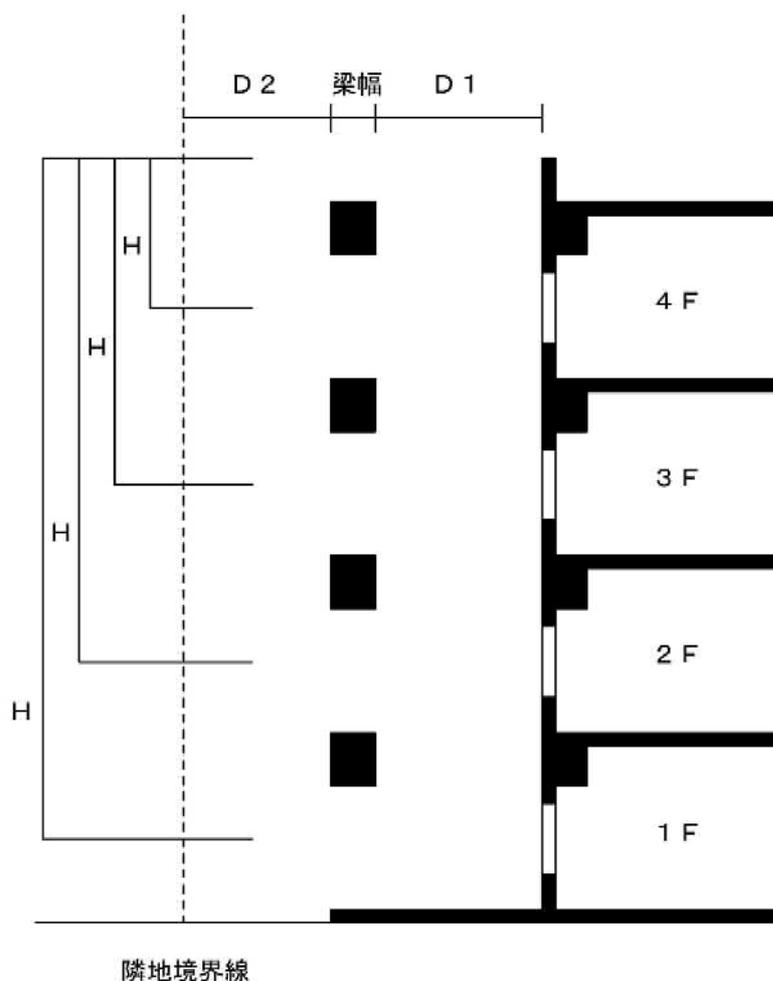
### ■関連条文

- ・法第28条
- ・令第20条

### ■関連告示

### ■参考

- ・他都市取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第28条】居室の採光及び換気

## 2室を1室とみなす取扱い

法  
第28条

令  
第20条

- ① 「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」については、採光・換気の規定の適用にあたっては1室とみなすことができる。ここで規定されている「随時開放することができるもの」とは、具体的には、引き戸やアコーディオンカーテンなどが挙げられる。<sup>※1</sup>
- ② 2室を1室とみなす場合は、2室の一体性を考慮し、原則として開口部が1間（1.8m程度）以上接続されている必要がある。（図1）
- ③ ピロティ形式の車庫に面する窓等は、車両が採光を妨げることになるため、採光に有効な部分として取り扱わない。（図2）

### ■関連条文

- ・法第28条
- ・令第20条

### ■関連告示

### ■引用

※1：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例2022年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P125～P126

### ■参考

- ・課内取扱い

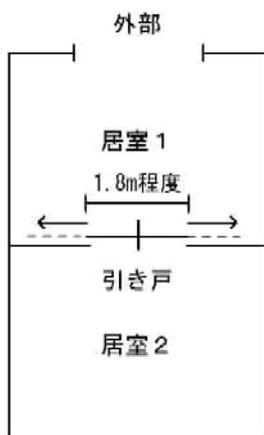


図1

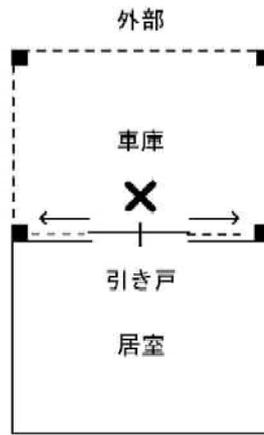


図2

—改訂履歴—

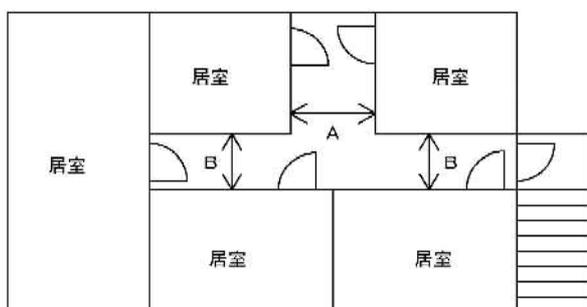
平成25年6月1日作成

【令第119条】廊下の幅

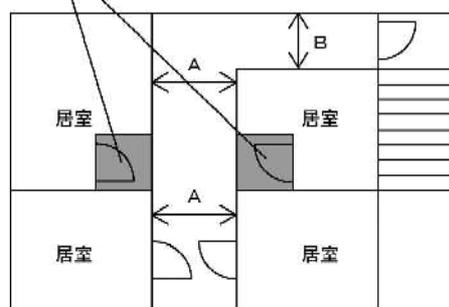
## 廊下幅の取扱い

法  
第35条令  
第119条

令第119条に規定する廊下の配置による幅の取り方については、  
下図により扱う。



この部分は廊下として扱わない。



A：両側居室による廊下幅

B：その他による廊下幅

## ■関連条文

- ・法第35条
- ・令第119条

## ■関連告示

## ■参考

- ・他都市取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【令第123条】避難階段及び特別避難階段の構造

## 屋外避難階段とエレベーターの出入口との関係

法  
第35条

令  
第123条

屋外避難階段の構造は、令第123条第2項第一号により、「階段に通ずる出入口以外の開口部から2m以上の距離に設けること」という規定があり、階段から2m未満の距離にエレベーターの昇降路の戸を設けることはできない。

しかし、周囲が十分外気に開放されている開放廊下に面してエレベーターの昇降路の戸を設ける場合には、2m未満の距離にあっても、その部分にエレベーターの出入口を設置できるものとする。なお、エレベーターの昇降路の戸は、法第2条第九号の二に規定する防火設備とする必要がある。

### ■関連条文

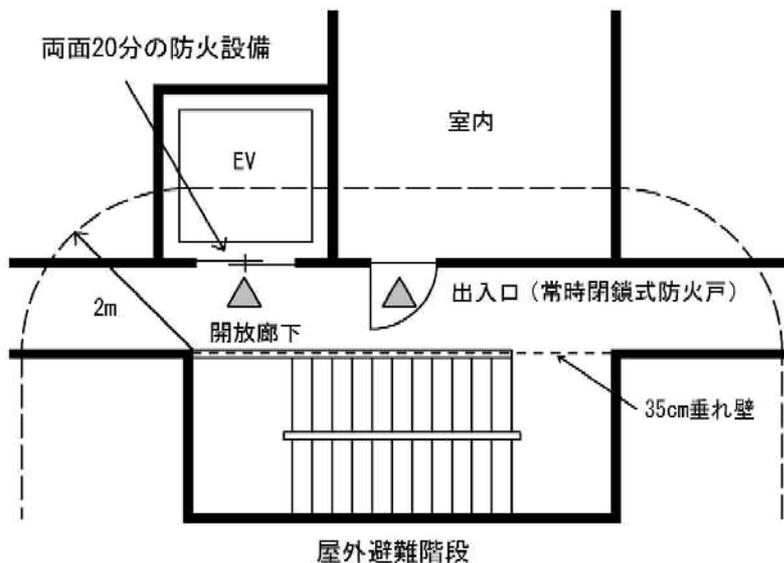
- ・法第35条
- ・令第123条第2項
- ・令第23条

### ■関連告示

- ・H12 建告1360

### ■参考

- ・防火避難規定
- ・他都市取扱い
- ・S44.7.4 住指発259



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【令第126条の2】排煙設備

## 防煙壁で区画されたモデルルームの取扱い

法  
第35条

令  
第126条  
の2

建築物の中に分譲マンション等のモデルルーム（モデルルーム部分の床面積が200㎡以内のものに限る。）を取り込む場合、モデルルーム部分を防煙壁で区画することにより、当該部分を展示物とみなし、単体規定の適用はしないこととして取り扱う。ただし、棟内モデルルームや一戸建てのモデルハウスは除く。

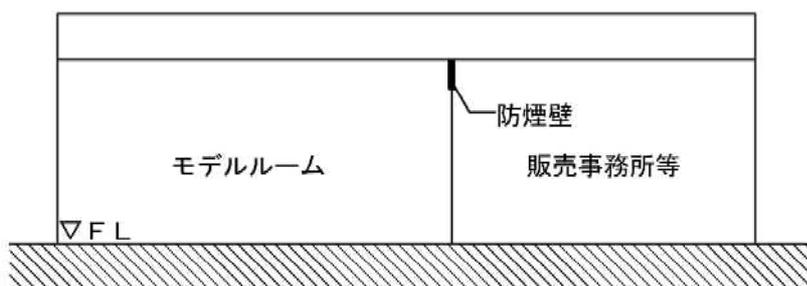
### ■関連条文

- ・法第35条
- ・令第126条の2

### ■関連告示

### ■参考

- ・課内取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【令第126条の2】排煙設備

## 手動開放装置の取扱い

法  
第35条

令  
第126条  
の2

1. 令第116条の2第1項第二号に規定する開口部については、窓の開放の容易性について定められていないが、令126条の3第1項第五号に定める手動開放装置を設けることが望ましい。
2. 引違い窓等で令第126条の3第1項第五号で規定する高さの位置にクレセントがあれば手動開放装置として取り扱う。
3. 機械排煙で一防煙区画内に複数の排煙口を設ける場合は、原則、各々の排煙口に近接して手動開放装置を設け、その手動開放装置を操作すると当該防煙区画内のすべての排煙口が開放されるようにする。
4. 手動開放装置とはもっぱら人力によって作動できることを原則とするため、電動式の押ボタンは手動開放装置とは認められない。ただし、非常用電源を使用した押ボタンの場合については、昭和45年建告1829号に定めるものであれば手動開放装置と認めるものとする。

### ■関連条文

- ・法第35条
- ・令第126条の2
- ・令第126条の3

### ■関連告示

- ・S45 建告 1829

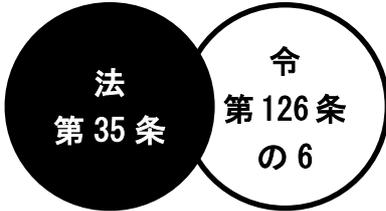
### ■参考

- ・防火避難規定
- ・S46.12.4 住指発 905
- ・設備指針

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【令第126条の6】非常用の進入口  
**代替進入口の進入を妨げる構造について**



- ① 次の事例は「進入を妨げるもの」として取り扱うこととする。
- イ. 外部から開放不能のドア
  - ロ. 金属製格子・手すり（破壊の容易な木製のものとは可。）
  - ハ. ルーバー
- 二. 窓等を覆っている看板・広告板・ネオン管等
- ② 代替進入口の下端から床面までの高さは、1.2m以下が望ましい。

- 関連条文
- ・法第35条
  - ・令第126条の6
  - ・令第126条の7

■関連告示

■引用

※1:「建築物の防火避難規定の解説 2023」、(株)ぎょうせい、2024年、P98

■参考

- ・他都市取扱い
- ・S. 46. 12. 4 住指発 905
- ・H. 19. 8. 3 国住指 1738

③ ガラスの種別による開口部の構造は次のとおりとする。

ガラスの開口部の種類	開口部の条件		非常用の 進入口	代替進入口	
	厚さ	引き違い戸		足場 有り	足場 無し
普通板ガラス フロート板ガラス 磨き板ガラス 型板ガラス 熱線吸収板ガラス 熱線反射ガラス	厚さ 6mm 以下	引き違い戸	○	○	○
		FIX	○	○	○
網入板ガラス 線入板ガラス	厚さ 6.8mm 以下	引き違い戸	○	△	△
		FIX	○	×	×
	厚さ 10mm 以下	引き違い戸	○	△	×
		FIX	○	×	×
強化ガラス 耐熱板ガラス	厚さ 5mm 以下	引き違い戸	○	○	○
		FIX	○	○	○
複層ガラス	構成するガラスごとに本表（網入ガラス及び線入板ガラスは、厚さ6.8mm以下のものに限る）により評価し、全体の判断を行う。				
合わせガラス	フロート 3mm + 中間膜 (PVB30mil(0.78mm 厚)) + フロート 3mm 以下	引き違い戸	○	△	×
		FIX	○	×	×
合わせガラス 倍強度ガラス	—	引き違い戸	○	×	×
		FIX	○	×	×

＜備考＞

1. 「足場有り」とは、避難階又はバルコニー、屋上広場等破壊作業ができる足場が設けられているもの。ここでいうバルコニーとは、令第126条の7第5号に規定する構造以上のもの。
2. 「引き違い戸」とは、片開き、開き戸を含め、通常は部屋内から開放することができ、且つ当該ガラスを一部破壊することにより外部から開放することができるものである。
3. 「FIX」とは、はめ殺し窓等をいう。

＜凡例＞

○・・・開口部として取り扱うことができる △・・・ガラスを一部破壊し、外部から開放できる部分（引き違い戸の場合概ね1/2の寸法）を開口部として取り扱うことができる。

×・・・開口部として取り扱うことはできない。

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

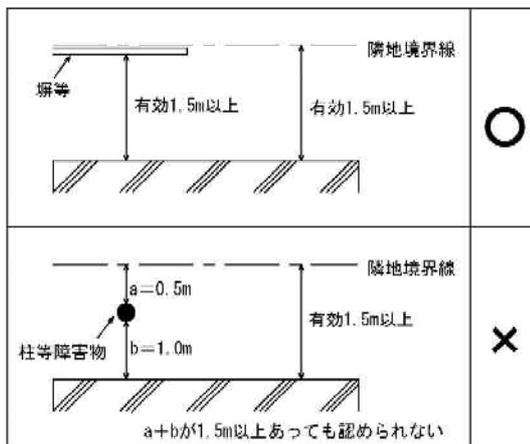
令和元年10月1日改訂

【令第128条】敷地内通路

## 敷地内通路の取扱い

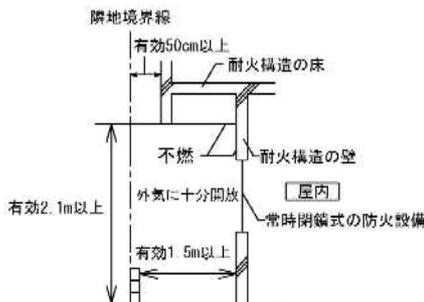
法  
第35条令  
第128条

- ① 令第128条の敷地内の通路は避難のための通路であることから、有効幅員は以下のように取り扱うものとする。



- ② 令第128条でいう通路は敷地内の屋外の通路と考えられる。ただし、下記の要件を満たし、かつ、避難上支障がない場合には敷地内通路として取り扱うこととする。

- ・ 通路の幅員を有効1.5m以上確保すること。※1
- ・ 通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び常時閉鎖式の防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること。※1
- ・ 通路部分は外気に十分開放されていること。※1
- ・ 通路の天井高さを有効2.1m以上確保すること。



※令第128条の適用を受ける建築物で階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の建築物の敷地内にあつては本扱い中「1.5m」を「90cm」と読み替える。

## ■関連条文

- ・ 法第35条
- ・ 令第128条

## ■関連告示

## ■引用

※1：「建築物の防火避難規定の解説2023」、(株)ぎょうせい、2024年、P99

## ■参考

- ・ 他都市取扱い
- ・ 課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成  
令和6年4月1日改訂

【令第112条】 竖穴区画

## 屋外階段の竖穴区画

法  
第36条令  
第112条

建築基準法施行令第112条第11項の規定により区画を必要とする階段の部分には、屋外階段も含まれる。

よって、屋内から屋外階段へ通じる扉は、同条第19項第二号に規定する防火設備とする必要がある。

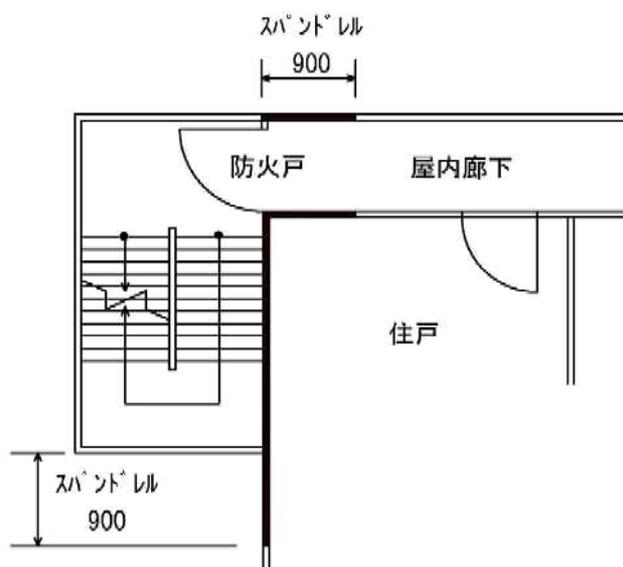
## ■関連条文

- ・法第36条
- ・令第112条第11項

## ■関連告示

## ■参考

- ・他都市取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂

令和4年2月20日改訂

【令第112条】 堅穴区画

## 開放廊下等に面する場合の昇降路

法  
第36条令  
第112条

令第112条第11項の堅穴区画は、開放廊下等に面する場合は適用除外とされている。

よって、開放廊下に面する昇降路は堅穴区画の対象とはならない。  
ただし、昇降機の乗場戸（開口部）が、延焼のおそれのある部分や令第123条第2項の屋外避難階段の構造で2mの開口部規制範囲にある場合等には、昇降機の乗場戸等を法第2条第九号ニロに規定する防火設備（両面20分の遮炎性能を有する防火設備）とする必要がある。

なお、直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分は、排煙上有効に直接外気に開放されている部分とし、少なくとも廊下の幅以上の開放面を有する部分とすること。

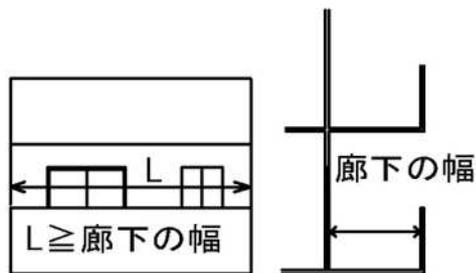
## ■関連条文

- ・法第36条
- ・令第112条

## ■関連告示

## ■参考

- ・防火避難規定



次ページに、昇降路が開放廊下等に面する場合の参考例を示す。

—改訂履歴—

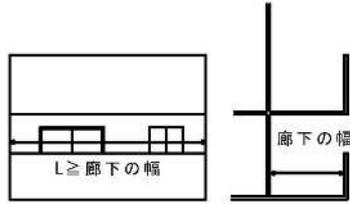
平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

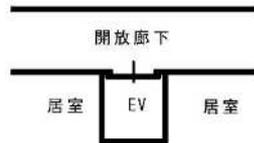
令和元年10月1日改訂

令和4年2月20日改訂

◆昇降路が開放廊下等に面する場合の参考例



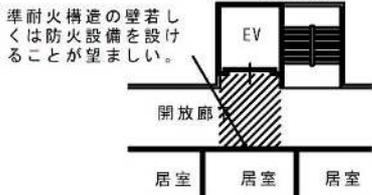
ケース 1



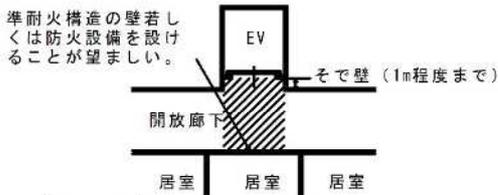
ケース 3



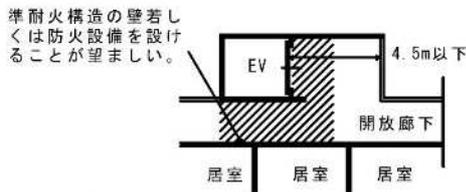
ケース 5



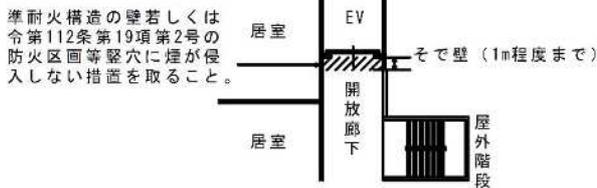
ケース 7



ケース 9



ケース 11



ケース 2

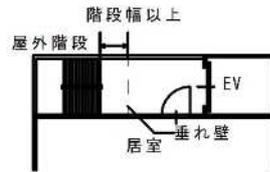
防風スクリーンの長さは昇降路幅程度のもとする。なお、防風スクリーンは、スクリーン上部に有効に煙を排出することができる隙間を設けることが望ましい。(以下同じ。)



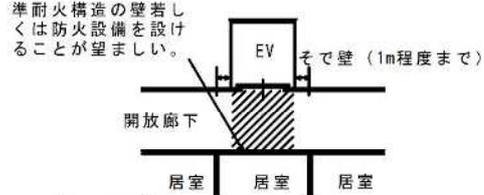
ケース 4



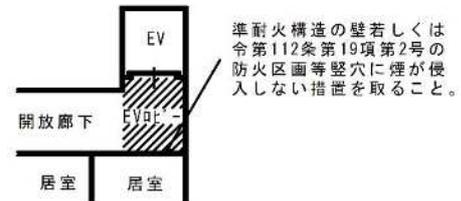
ケース 6



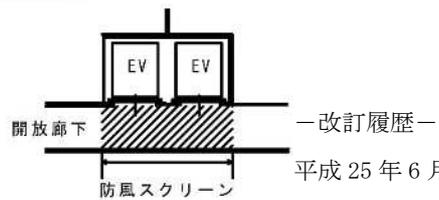
ケース 8



ケース 10



ケース 12



一改訂履歴一  
平成 25 年 6 月 1 日作成  
平成 29 年 4 月 1 日改訂  
令和元年 10 月 1 日改訂  
令和 4 年 2 月 20 日改訂

## 【法第91条】建築物の敷地が区域等の内外にわたる場合 敷地が区域等の内外にわたる場合の取扱い

法  
第91条

令  
第 条

法第91条は建築物の敷地が2以上の区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱いについて規定したものである。法第91条の内容に加え、区域の内外にわたる場合の規定適用の判断をまとめると次のようになる。

### ■関連条文

- ・法第91条

### ■関連告示

### ■参考

規定	考え方（原則）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域（法第48条）</li> <li>・採光（法第28条）</li> </ul>	敷地の過半の属する区域等の制限による。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率（法第52条）</li> <li>・建ぺい率（法第53条）</li> </ul>	敷地面積の加重平均による。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ制限（法第55条）</li> <li>・斜線制限（法第56条）</li> <li>・日影規制（法第56条の2）</li> </ul>	敷地の各部分毎の制限による。

建築物が2つの地域、区域の内外にわたる場合

規定	考え方（原則）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火・準防火（法第65条）</li> <li>・法第22条区域（法第24条）</li> </ul>	厳なる方の制限による。

※法第22条区域の指定範囲についてはP106参照

—改訂履歴—

平成29年4月1日作成

令和元年10月1日改訂

令和7年4月1日改訂

## 【法第43条】敷地等と道路との関係

## 一団の土地と接道義務の関係

法  
第43条令  
第1条

## ケース1 里道・水路で分断された敷地

里道または水路により敷地が分断されている場合、原則的には、各々を別敷地として取扱う。よって、接道についても各々が接道条件を満たしている必要がある。

ただし、里道または水路の管理者から占用許可や工作物設置許可を受けた橋等により用途上不可分の利用がなされ、安全上、防火上の観点から支障がなければ、一つの敷地とみなすことも可能である。

## ■関連条文

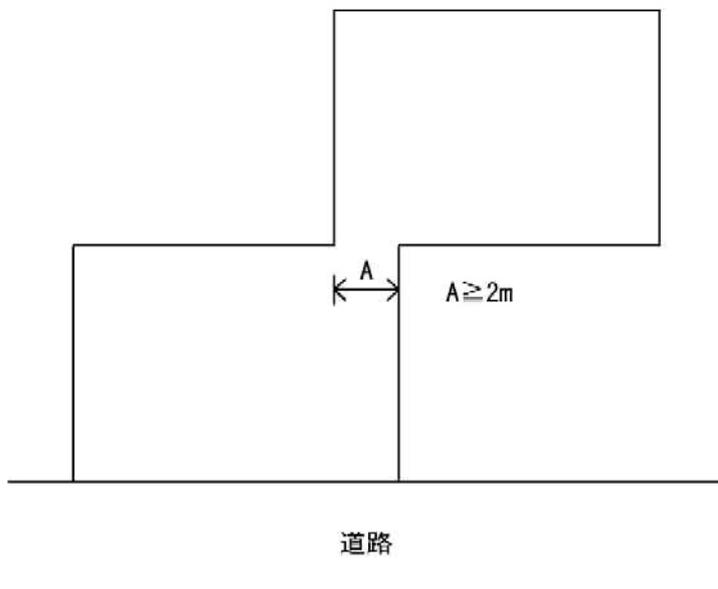
- ・法第43条
- ・令第1条

## ■関連告示

## ケース2 2つの土地が部分的につながった形状の敷地

下図のような形状の敷地の場合、土地の接する部分（図中A）の幅員が法第43条の接道義務と同様2m以上を満たしていれば「接道条件を満たしている一団の土地」とみなすものとする。

※原則、図中Aの幅員は法第43条第3項に基づく県条例第20条、第21条、第22条第1項の適用を受ける。



## ■参考

- ・質疑応答集
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和7年4月1日改訂

## 【法第43条】敷地等と道路との関係

## 自動車車庫及び自動車修理工場の敷地の出入口

法  
第43条令  
第 条

建築基準法施行条例（県条例）第24条

自動車車庫（床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）又は自動車修理工場の用途に供する建築物の敷地の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。ただし、特定行政庁が交通上支障がないと認める場合においては、この限りでない。

- (1) 幅員6m未満の道路
  - (2) 交差点若しくは曲り角から5m以内の道路又は急坂の道路
  - (3) 電車の停留所若しくは折返し場、安全地帯、横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から10m以内の道路
- 2 前項の建築物の出入口の前面には、奥行き2m以上の空地を設けなければならない。
- 3 前項の空地内には、主要構造部が準耐火構造であり、又は不燃材料で造られている高さ3m以上にある建築物の部分突き出すことができる。

## ■関連条文

- ・法第43条第3項
- ・県条例第24条

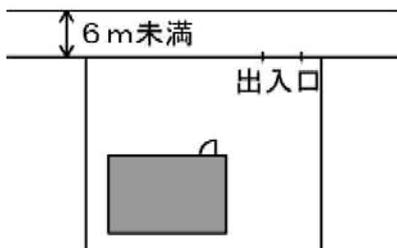
## ■関連告示

## ■参考

- ・課内取扱い

規制対象を下図に示す。

(1)

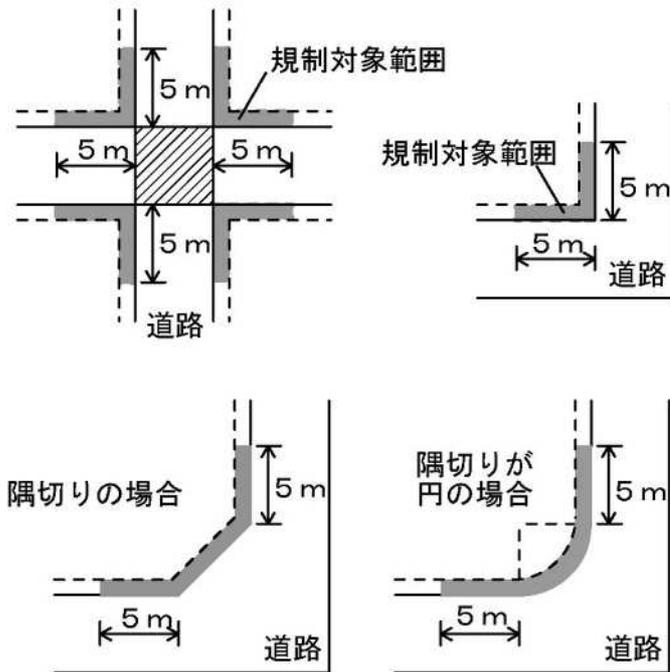


—改訂履歴—

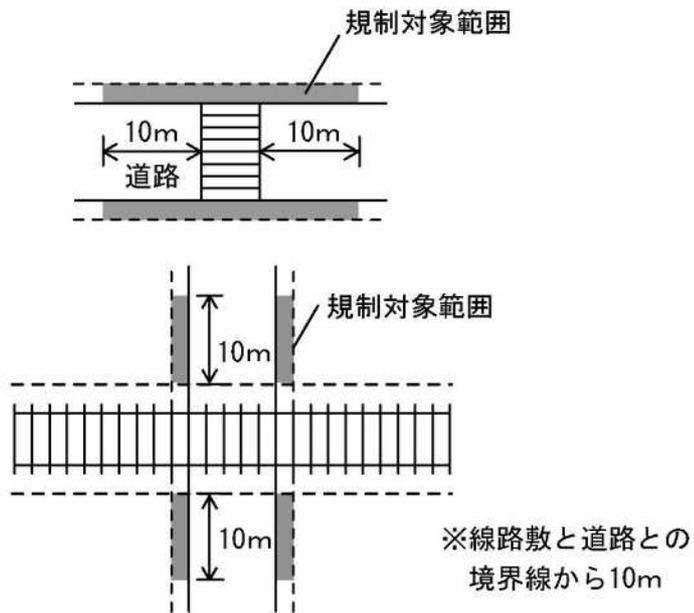
平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

(2)



(3)



—改訂履歴—  
平成 25 年 6 月 1 日作成  
平成 29 年 4 月 1 日改訂

【法第48条】用途地域等

## モデルハウス、モデルルーム

法  
第48条

令  
第 条

一戸建ての建売住宅を、購入者が決まるまでの一定期間、モデルハウスとして利用する場合には、その用途を「一戸建ての住宅」として取り扱う。

住宅展示場のモデルハウスや、分譲マンションの独立したモデルルーム等は、不特定多数の人や自動車が集散するなどして、継続的な騒音が発生し、近隣の居住環境を害するおそれがあることから、良好な住居の環境の保護を目的とする第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内に建築することはできない。

■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2

■関連告示

■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第48条】用途地域等

## 調剤薬局

法  
第48条

令  
第 条

調剤薬局は、一般薬局と同様に「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当する。<sup>※1</sup>

なお、診療所と調剤薬局を別棟で建築する場合は、仮に診療所が閉鎖されても、他の病院や診療所の処方箋をもとに薬を販売するなど独立した営業も可能であることから、用途上可分の関係であるものとする。

### ■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2
- ・令第130条の3
- ・令第130条の5の2

### ■関連告示

### ■引用

※1：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準  
総則集団規定の適用事例  
2022年度版」一般財団法人  
建築行政情報センタ  
ー、2022年、P141

### ■参考

- ・薬事法

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

## 【法第48条】用途地域等

## コインランドリー

法  
第48条令  
第 条

コインランドリーは、主として近隣住民に対するサービスを目的とする場合は、「洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当する。<sup>※1</sup>

## 【解説】

コインランドリーは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内においては、原動機の出力の制限に抵触するため、建築できない。(0.75kwはコインランドリー用洗濯機1台程度の能力であり、乾燥機を併設すると規制値を超える出力となる。)

なお、多数の駐車場を備えた大型施設や、24時間営業形態など、近隣の居住環境を害するおそれがある際は、「工場」に該当する場合もある。

その際は、騒音・振動・排気・悪臭対策、洗濯機等の台数及び駐車台数、営業時間等を聞き取り、近隣住民を対象にしているものであるかという観点で、個別に判断する。

## ■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2
- ・令第130条の3
- ・令第130条の5の2

## ■関連告示

## ■引用

※1：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準  
総則集団規定の適用事例  
2022年度版」一般財団法人  
建築行政情報センター、  
2022年、P149

## ■参考

- ・H5.6.25住指発225、  
住街発94

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第48条】用途地域等

## ガソリンスタンド併設小規模自動車工場

法  
第48条

令  
第 条

ガソリンスタンド併設小規模自動車工場とは、ガソリンの販売に  
 附随して小規模に行う自動車の洗車、点検、タイヤ交換、オイル交  
 換等のサービスの提供を行うものであるから、「自動車修理工場」に  
 は該当しない。<sup>※1</sup>

また、法別表第2において規制対象として列記される事業（原動  
 機を使用する塗料の吹付、空気圧縮機を使用する作業など）を営む  
 場合は、当該用途地域内で同様の事業を営む工場が規制の対象とな  
 ることとの整合を図る趣旨から「工場」に該当する。<sup>※2</sup>

しかし、作業場の床面積が50㎡を超えるものや、車検のための整  
 備が可能な機能を有するものは、原則、「自動車修理工場」として取  
 り扱う。

なお、ガソリンスタンドは、用途上「物品販売業を営む店舗」と  
 して取り扱う。

### ■関連条文

- ・法第48条
- ・法別表第2

### ■関連告示

### ■引用

※1～2：日本建築行政会議  
 「建築確認のための基準  
 総則集団規定の適用事例  
 2022年度版」一般財団法人  
 建築行政情報センター、  
 2022年、P216

### ■参考

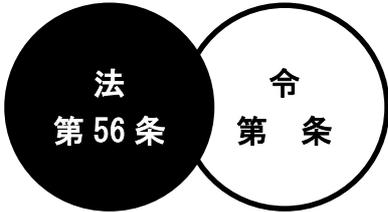
- ・日本建築行政会議
- ・法規の手引き
- ・他都市取扱い
- ・H5. 6. 25 住指発 225

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第52条】容積率  
用途地域の指定のない区域の建築形態規制に係る数値等



法第52条第1項第八号、第53条第1項第六号、第56条第1項第二号ニ及び別表第3（に）欄の5の指定により、用途地域の指定のない区域内の建築物について、容積率、建蔽率、及び建築物の各部分の高さの限度を次のように定める。

■関連条文

- ・法第52条
- ・法第53条
- ・法第56条

区域	法第52条第1項第八号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値	法別表第3（に）欄5の項により定める数値
	容積率	建蔽率	隣地高さ 勾配係数	道路高さ 勾配係数
市街化調整区域	80%	50%	2.5	1.5
吉田都市計画区域 松元都市計画区域 郡山都市計画区域 喜入都市計画区域	200%	60%	2.5	1.5

○法第22条の規定により指定する区域

鹿児島都市計画区域内の市街化区域のうち、防火地域、準防火地域を除く区域とする。

○法第52条第8項第一号の規定により指定する区域

鹿児島都市計画区域内の市街化区域のうち、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域とする。

—改訂履歴—

平成29年4月1日作成  
令和元年10月1日改訂  
令和4年2月20日改訂

【法第52条】容積率

## 容積率を算定する場合の前面道路

法  
第52条令  
第 条

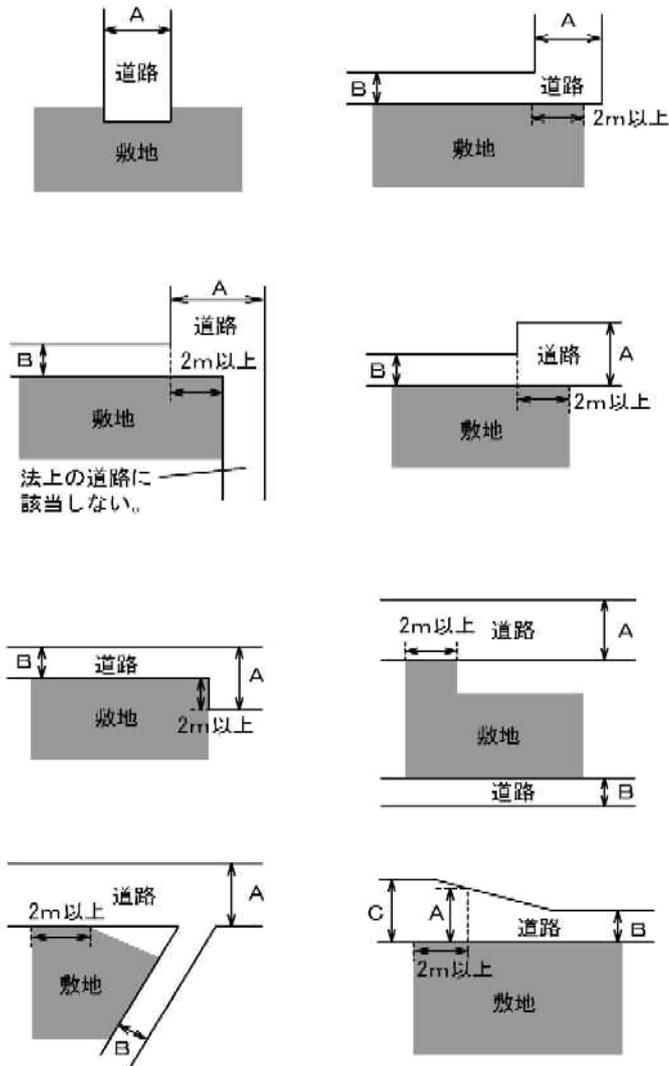
法第52条でいう前面道路とは、当該建築物の敷地が2m以上接する道路（前面道路が2以上ある場合はその幅の最大のもの）をいい、この前面道路の幅員により、道路幅員による容積制限率を算定する。<sup>※1</sup>

なお、県条例により接道長さが規定されている場合でも容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は同様の扱いとする。

## ■関連条文

- ・法第52条

【解説】次のような敷地の場合に、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、Aに示す幅員とする。<sup>※2</sup>



## ■関連告示

## ■引用

※1～2：日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P236

## ■参考

- ・質疑応答集
- ・他都市取扱い
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

令和4年2月20日改訂

## 【法第52条】容積率

## 共同住宅の住戸前スペースの容積率不算入について

法  
第52条令  
第 条

共同住宅の共用廊下から入り込んで住戸の玄関を設置したスペースは、共用の廊下部分とみなし、容積率不算入の対象となる。(図1)

ただし、門扉を設けるなど明らかに専用部分となる場合は容積率算入の対象となる。(図2)

## ■関連条文

- ・法第52条

## ■関連告示

## ■参考

- ・他都市取扱い

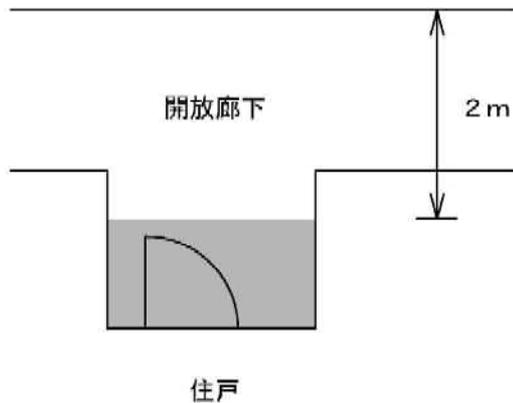


図1 開放廊下の場合

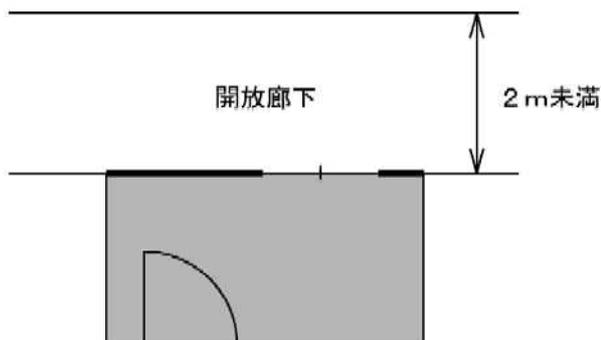


図2 門扉を設ける場合

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

## 【法第53条】建蔽率

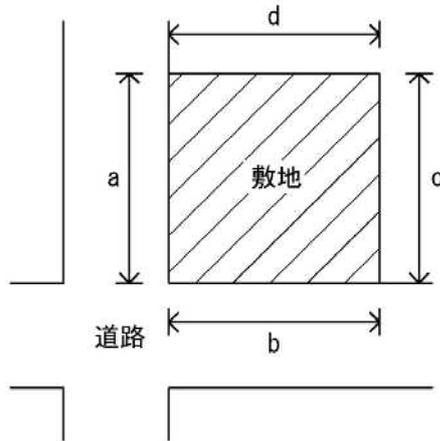
## 建蔽率が緩和される敷地

法  
第53条令  
第 条

建築基準法第53条第3項第二号の規定により特定行政庁（本市）が指定する敷地は下記のとおり。

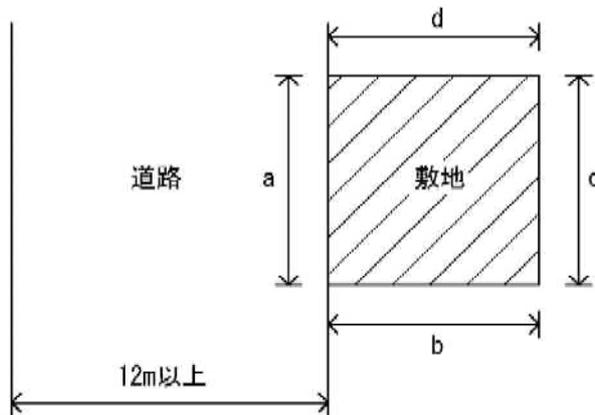
以下の一に該当する場合は、建蔽率の数値に1/10を加えることができる。

- (1) 敷地境界線の全長の3分の1以上が道路、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地



$$a+b \geq (a+b+c+d) \times \frac{1}{3}$$

- (2) 敷地境界線の全長の6分の1以上が幅員12メートル以上の道路に接する敷地



$$a \geq (a+b+c+d) \times \frac{1}{6}$$

## ■関連条文

- ・法第53条第3項第二号
- ・市細則第14条

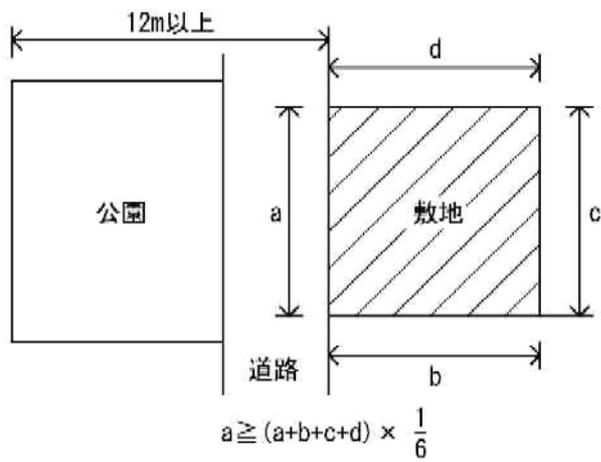
## ■関連告示

## ■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

- (3) 敷地境界線の全長の6分の1以上が道路に接し、かつ、その道路を隔てて公園、広場、水面その他これらに類するものがあり、その道路及びこれらの幅員の合計が12メートル以上である敷地



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成



【法第56条】建築物の各部分の高さ

## 斜線制限に関する屋上部分の適用関係

法  
第56条

令  
第2条

階段室等は、屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合、一定の高さまでは建築物の高さに算入しない。

ただし、北側斜線制限を適用する場合や天空率を適用する場合は高さに算入する。

なお、高架水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備も、上述の階段室等の扱いに従う。

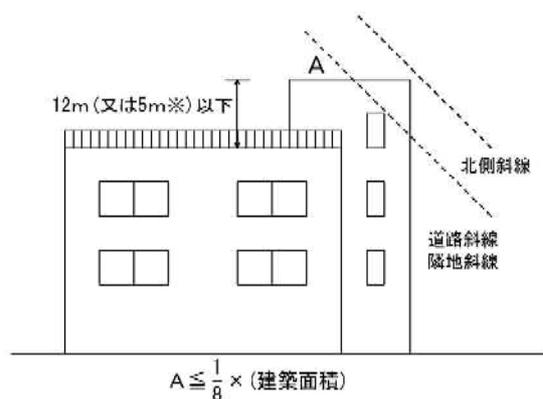
### ■関連条文

- ・法第56条
- ・令第2条第1項第六号

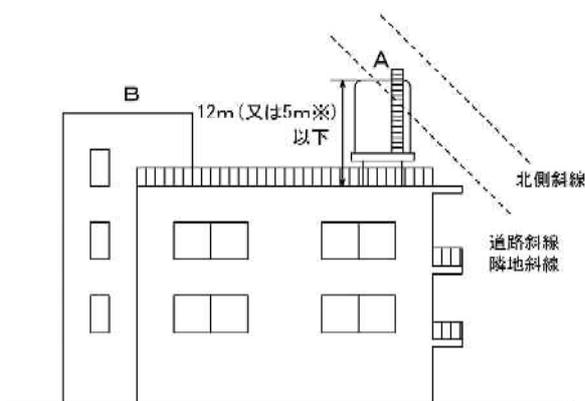
### ■関連告示

### ■参考

- ・基準総則
- ・建築行政連絡協議会



$$A \leq \frac{1}{8} \times (\text{建築面積})$$



$$A + B \leq \frac{1}{8} \times (\text{建築面積})$$

※第一種・第二種低層住居専用地域における高さ制限及び日影規制における建築物高さの算定の場合等は5m

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第56条】建築物の各部分の高さ

## 廊下・バルコニー等のパイプ手すり

法  
第56条

令  
第 条

斜線制限や日影規制において、屋上以外のバルコニー等の手すり  
で、パイプ、金網等の見透しのきくものにあつては、建築物の高さ  
に算入しない。※1

ただし、天空率による場合は、高さに算入する。

### ■関連条文

- ・法第56条
- ・法第56条の2

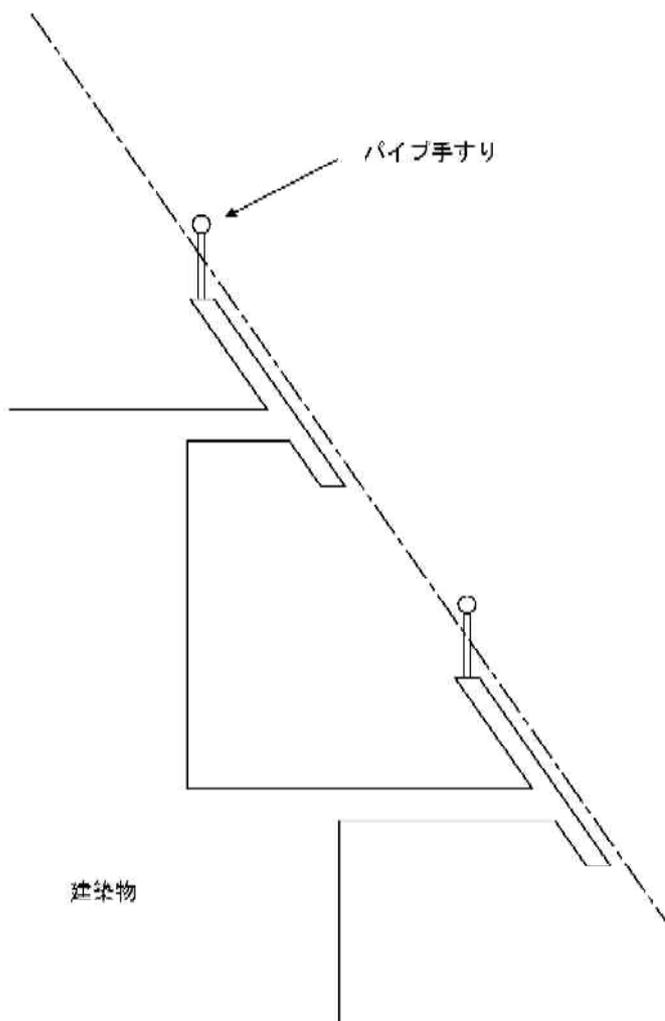
### ■関連告示

### ■引用

※1：日本建築行政会議  
「建築確認のための基準  
総則集団規定の適用事例  
2022年度版」一般財団法人  
建築行政情報センタ  
ー、2022年、P266

### ■参考

- ・課内取扱い



—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

【法第56条の2】日影による中高層の建築物の高さの制限

## 屋上突出物の日影

法  
第56条  
の2

令  
第 条

建築物とは建築設備を含むものである（法第2条第一号）ことから、建築物の高架水槽等も日影規制の対象となる。

一方、看板等の建築物に該当しない工作物については、令第138条に指定される工作物であっても、日影規制の適用は受けないこととされている（法第88条には法第56条の2の準用規定がないため）。

### ■関連条文

- ・法第56条の2
- ・法第2条第一号

### ■関連告示

### ■参考

- ・質疑応答集

【法第56条の2】日影による中高層の建築物の高さの制限

## 隣地等と高低差がある場合の緩和

法  
第56条  
の2

令  
第135条  
の12

日影規制の適用にあたって、建築物の敷地が隣地等より1m以上低い場合、その平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなすことができる。この緩和の一般的な適用例を示したものが図1、図2であるが、この緩和規定は、日影規制の趣旨から、日影の生ずる敷地ごとに適用され、複数の敷地については、それぞれの敷地の地盤面との高低差により適用される。

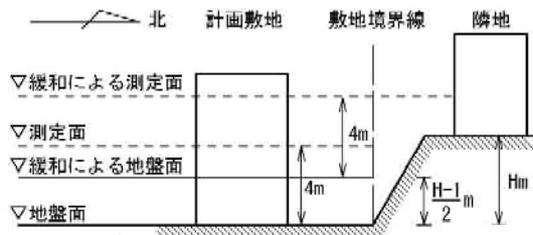


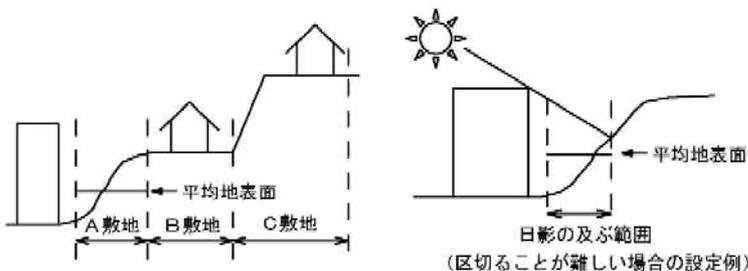
図1 高低差による緩和・日影の測定面の位置



図2 隣地及び接続地との高低差による緩和

また、当該隣地等に建築物がない場合は、令第135条の12第1項第二号により、当該隣地等の地盤面は平均地表面となる。

この場合、平均すべき範囲は、将来1つの敷地として考えられるような土地における全地表面の平均で計算する。ただし、連続して区切ることが難しい場合は、日影の及ぶ範囲でもよい。



### ■関連条文

- ・法第56条の2
- ・令第135条の12

### ■関連告示

### ■参考

- ・基準総則
- ・質疑応答集
- ・課内取扱い

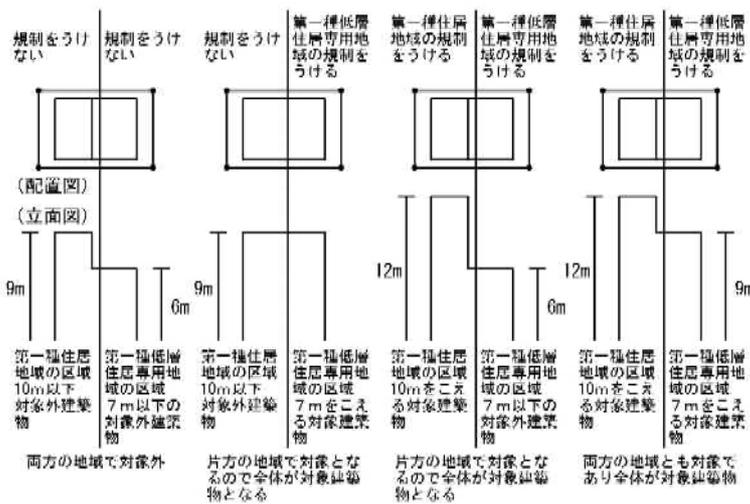
—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

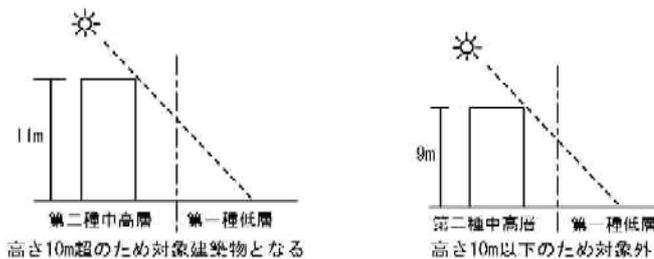
【法第56条の2】日影による中高層の建築物の高さの制限  
**日影時間の異なる区域の内外にわたる場合等**

法  
**第56条  
 の2**  
 令  
**第 第 条**

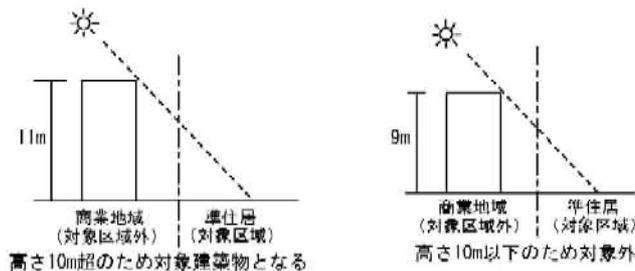
イ. 建築物が日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合の対象建築物の判定は以下による。



ロ. 対象区域にある建築物が当該対象区域外の土地に日影を生じさせる場合の対象建築物の判定は以下による。



ハ. 対象区域外にある建築物が対象区域内の土地に日影を生じさせる場合の対象建築物の判定は以下による。



■関連条文

- ・法第56条の2
- ・令第135条の13

■関連告示

■参考

- ・質疑応答集
- ・法規の手引

—改訂履歴—

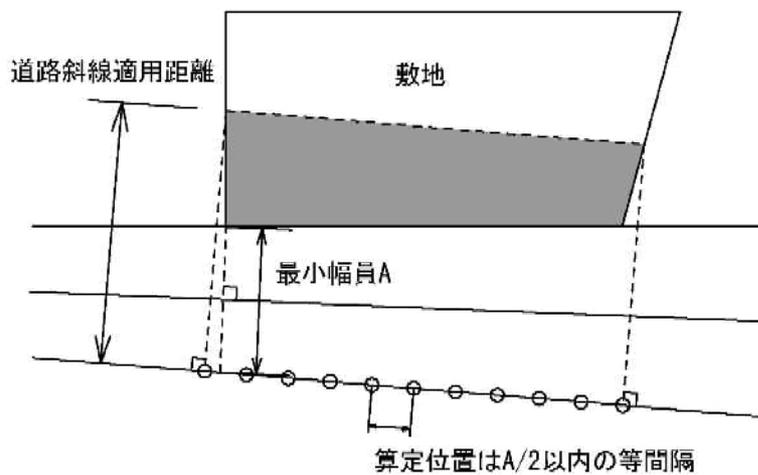
平成25年6月1日作成

## 【法第56条】建築物の各部分の高さ

## 道路斜線の天空率における前面道路の幅員が異なる場合の算定位置

法  
第56条令  
第5条

算定位置は、当該敷地が前面道路に面する（道路斜線制限が適用される範囲内）位置で、前面道路の反対側との境界線上と垂直に交わる点とし、その間を前面道路の最小幅員の1/2以内の間隔で均等に配置する。※1



## ■関連条文

- ・法第56条
- ・令第135条の6
- ・令第135条の9

## ■関連告示

## ■引用

※1：日本建築行政会議「建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2022年度版」一般財団法人建築行政情報センター、2022年、P285

## ■参考

- ・日本建築行政会議
- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第64条】看板等の防火措置

## 防火地域内に設置する看板

法  
第64条

令  
第 条

法第64条は、第3章第5節（防火地域及び準防火地域）の規定であり、看板等が火災時の延焼の要因とならないよう設けられた規定であるため、外部に露出している部分に燃える材料を使用することはできない。

電照式看板（看板内部に蛍光灯を入れて、夜間に表示部を明るくしているもの）の表示部分に可燃性のアクリル板などを使用することについては、防火地域内にある看板等で屋上に設けるもの又は高さが3mを超えるものには使用できない。

### ■関連条文

・法第64条

### ■関連告示

### ■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂

## 【法第20条】構造耐力

## 鉄筋コンクリート造におけるルート1の適用について

法  
第20条令  
第 条

鉄筋コンクリート造建築物の構造計算におけるルート1は、高さ20m以下の比較的小規模で壁量及び柱量が多い建築物を対象としている。

高さ20m以下で平19国告第593号第二号イ(1)及び(2)を満たす建築物は令第82条各号に規定する計算など一次設計を行えば十分で、層間変形角や剛性率・偏心率、保有水平耐力等の検討までは必要としない。

H19国告第593号第二号イ(1)で規定する壁量の規定は下式の通り。

$$\sum 2.5\alpha A_w + \sum 0.7\alpha A_c \geq Z W A_i$$

$\alpha$  :  $\sqrt{\frac{F_c}{18}}$  ( $F_c$ はコンクリートの設計基準強度)

$A_w$  : 当該階の耐力壁のうち計算しようとする方向に設けたものの水平断面積 ( $\text{mm}^2$ )

$A_c$  : 当該階の構造耐力上主要な部分である柱の水平断面積及び耐力壁以外の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の壁のうち、計算しようとする方向に設けたものの水平断面積 ( $\text{mm}^2$ )

$Z$  : 令第88条第1項に規定する $Z$ の数値

$W$  : 令第88条第1項の規定により地震力を計算する場合における当該階が支える部分の固定荷重と積載荷重との和 ( $N$ )

$A_i$  : 令第88条第1項に規定する当該階に係る $A_i$ の数値

上記式の安全性は、耐力壁を有する建築物の被害実例に基づき検証されており、その観点から鉄筋コンクリート造建築物の構造計算において、 $A_w=0$ のものは、ルート1の適用を認めない。

## ■関連条文

- ・法第20条
- ・令第36条
- ・令第81条

## ■関連告示

- ・H19国告593

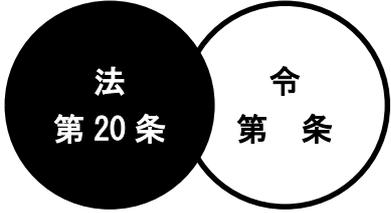
## ■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第20条】構造耐力

## 壁式鉄筋コンクリート造の階数

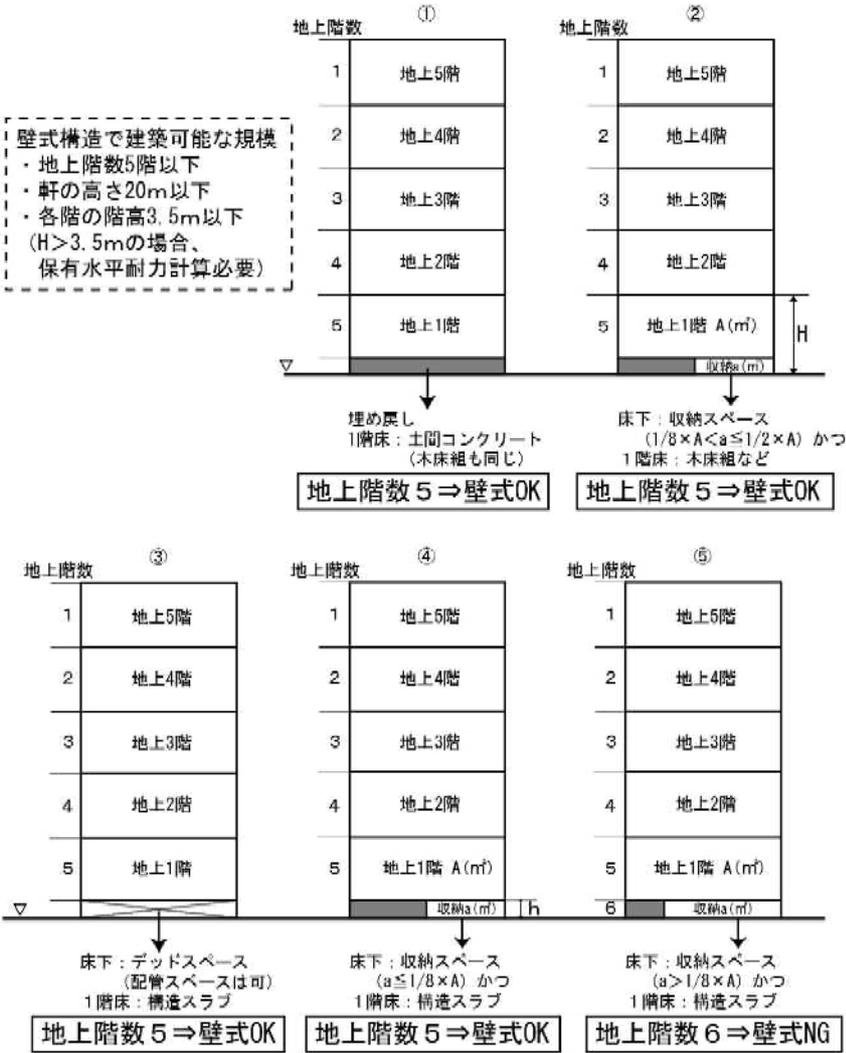


壁式鉄筋コンクリート造の階数については、以下のように取り扱う。

この取り扱いは小屋裏物置等を設ける場合に対するものであり、小屋裏物置等でない塔屋や玄関部分等については当該階の床面積の1/8以下であれば、その部分が高さ1.4mを超えていても（階高3.5mを超えている場合でも）階高に算入しなくても良い。

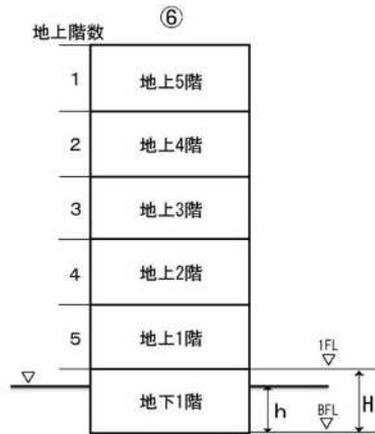
下図に壁式鉄筋コンクリート造の階数の例を示す。

図中のHは階高を表し、hは天井高さを表す。なお、hは意匠上の小屋裏物置等の基準によるため、1.4m以下とする。



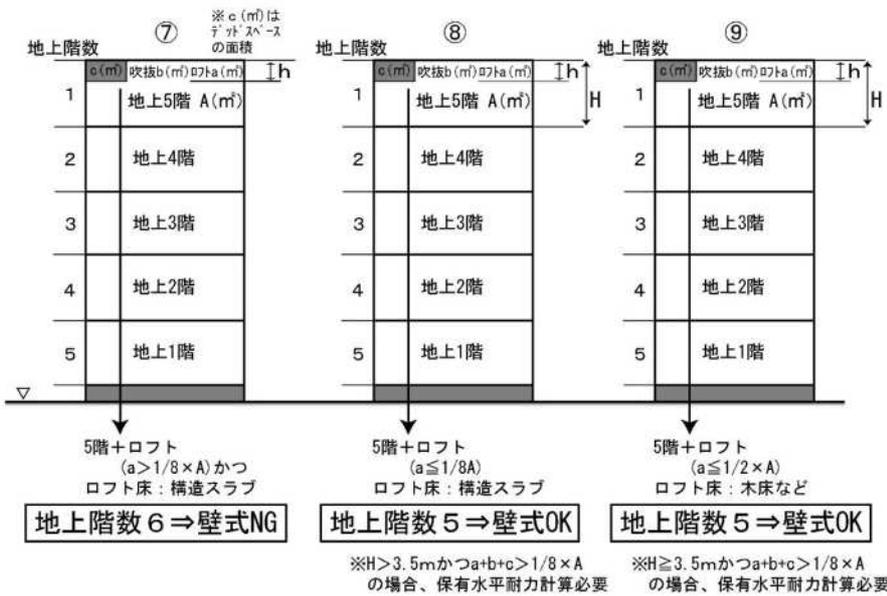
- 関連条文
  - ・ 法第20条
  - ・ 令第80条の2
- 関連告示
  - ・ H13 国告 1026
- 参考
  - ・ 課内取扱い

—改訂履歴—  
平成25年6月1日作成



※地階の判断は構造上の地階の判定の  
取扱いによる  
1階床：構造スラブ

**地上階数 5 ⇒ 壁式OK**



※この取扱いは構造上の階数について定めている。  
意匠の階数の取扱いとは異なることに注意する。

【法第20条】構造耐力

## 積雪量

法  
第20条

令  
第86条

令第86条の規定に基づき、平12建告第1455号「多雪区域を指定する基準及び垂直積雪量を定める基準を定める件」が規定されている。

本市では、令第86条第3項の規定に基づき、市細則第9条の2で積雪量を定めている。

垂直積雪量は、喜入区域が20cm、それを除く区域が30cmとする。

ただし、建築物等の敷地が局所的地形要因による影響を受ける場合は当該垂直積雪量の実況に応じた数値を加算した数値としなければならない。

### ■関連条文

- ・法第20条
- ・令第86条
- ・市細則第9条の2

### ■関連告示

- ・H12国告1455

### ■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第20条】構造耐力

## 地表面粗度区分と基準風速

法  
第20条

令  
第 条

令第87条第2項及び第4項の規定に基づき、平12建告第1454号「Eの数値を算出する方法並びに $V_0$ 及び風力係数の数値を定める件」が定められている。

地表面粗度区分は、都市計画区域内外にかかわらず、海岸線や湖岸線からの距離、建築物の高さ等により適用が分かれており、地表面粗度区分Ⅰ、Ⅱ及びⅣについては特定行政庁で定めることができるが、本市では定めていない。

したがって、本市の地表面粗度区分はⅡ又はⅢになる。適用範囲については下図を参照のこと。

### ■関連条文

- ・法第20条
- ・令第87条

### ■関連告示

- ・H12国告1454

### ■参考

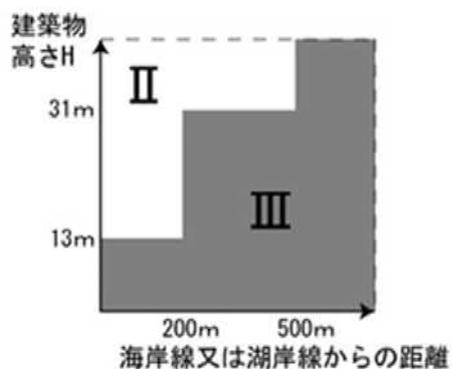


図1 都市計画区域内外

基準風速  $V_0$  は、吉田地域が 36m/s、喜入地域が 40m/s、それ以外の地域が 38m/s となっている。

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和4年2月20日改訂

【法第20条】構造耐力

## 地盤調査

法  
第20条令  
第 条

地盤調査の方法は、令第93条の規定に基づき、平13国交告第1113号第1に定められており、建築物及び工作物（以下、「建築物等」という。）の確認申請時には原則、計画敷地内の地盤調査報告書の添付を必要とする。ただし、以下の場合は、確認申請時の当該報告書の添付を省略できることとする。

（既存建築物がある等、確認申請までに地盤調査ができない場合）

この場合、近隣地盤データを用いてやむを得ない。ただし、確認申請までに地盤調査ができない旨を図面等に記載し、以下の条件を付すこととする。

- ① 工事着手後に地盤調査を行い、その結果を提示すること
- ② 近隣地盤データと申請地に地盤の状況が異なる場合は、設計変更や計画変更を適宜行うこと

## ■関連条文

- ・法第20条
- ・令第93条
- ・規則第1条の3

## ■関連告示

- ・H13国告1113

## ■参考

- ・課内取扱い

※スウェーデン式サウンディング試験で得られる長期許容応力度の上限は120kN/m<sup>2</sup>であることに注意すること。(N<sub>sw</sub>の上限値は150)

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

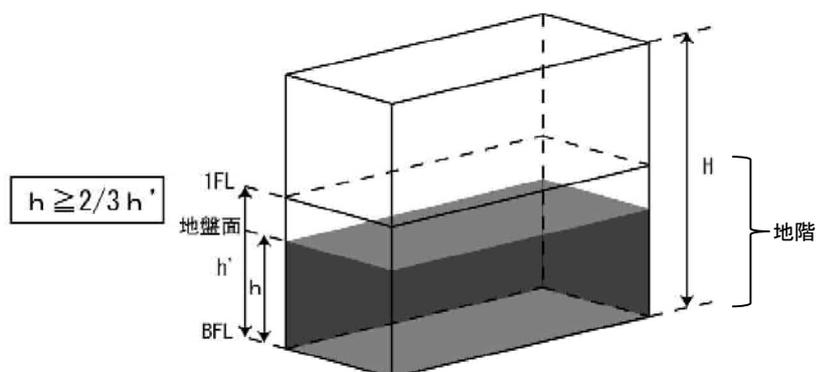
【法第20条】構造耐力

## 構造上の地階の判定

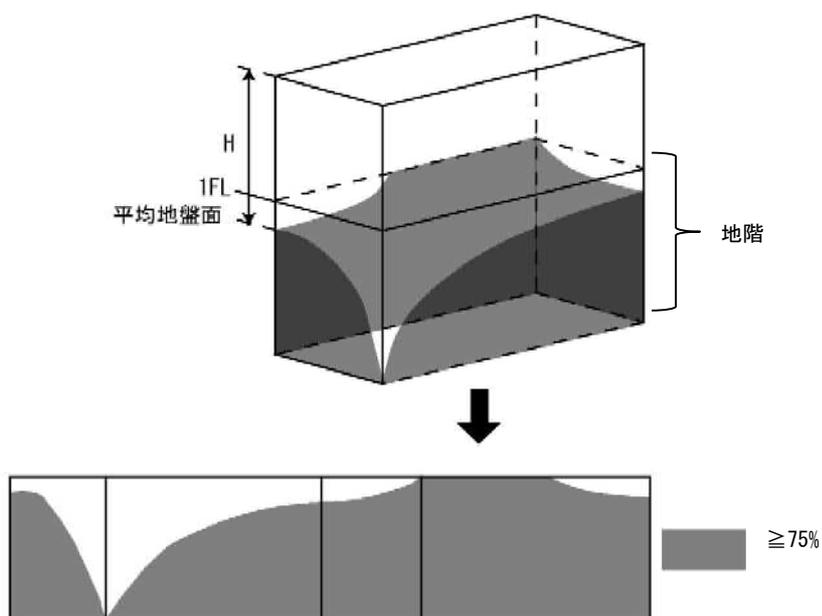
法  
第20条令  
第 条

構造上地階と見なせるものは、以下のいずれかとする。  
この場合、一次固有周期については、高さHにて算出する。

① 地階の階高の2/3以上が、全て地盤と接している場合。



② 地階部分の外周囲の面積が全周囲の面積の75%以上、地盤と接している場合。



## ■関連条文

・法第20条

## ■関連告示

## ■参考

・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第87条の4】建築設備への準用

## 既設エレベーターの改修

法  
第87条  
の4

令  
第 条

既設エレベーターの改修工事を行う場合の確認申請手続きについては、「昇降機技術基準の解説 2009年版」を準用し、下表の改修を行う場合に確認申請が必要となる。

① 機械室を移設するとき
② エレベーターを全部取り換えるとき（乗場の戸、三方枠、レールのみを残す場合も、全部取り換えとみなす）
③ エレベーターの用途を変更するとき
④ 定員、積載荷重又は速度を変更するとき
⑤ 昇降行程を延長するとき

### ■関連条文

- ・法第87条の4
- ・令第5章の4第2節

### ■関連告示

### ■参考

- ・課内取扱い
- ・昇降機技術基準の解説

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂

【法第87条の4】建築設備への準用

## 複数基の昇降機の確認申請を同時に申請する場合

複数基の昇降機の確認申請を同時に申請する場合、代表的な昇降機について申請書第1面、第2面を添付し、残りの昇降機については、「昇降機の概要」部分のみを別紙で添付すれば良いものとする。

法  
第87条  
の4

令  
第 条

### ■関連条文

- ・法第87条の4

### ■関連告示

### ■参考

- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日改訂

【法第87条の4】建築設備への準用

## 寝台用エレベーターの設置

法  
第87条  
の4

令  
第 条

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必要がある用途の建物に設置される。一般に、寝台用エレベーターの最大定員は、これと同一面積の乗用エレベーターより小さいため、多数の人が一度に乗り込むおそれのある事務所ビルなどには設置できない。

建物用途が病院等\*の場合であっても、乗用又は人荷用エレベーターの併設を原則とする。ただし、小規模の医院・病院等であって、実際の使用形態が寝台、ストレッチャー等の運搬を目的としていることが明白で、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この限りではない。

※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

### ■関連条文

- ・法第87条の4
- ・令第129条の5

### ■関連告示

### ■参考

- ・昇降機技術基準の解説

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

平成29年4月1日改訂

令和元年10月1日改訂

【法第88条】 工作物への準用

## 看板の屋外広告物許可

法  
第88条

令  
第9条

屋外広告物法は令第9条第1項第二号で建築基準関係規定に定められているため、屋外広告物法の許可が必要な看板の確認申請をする場合は、屋外広告物許可証の写しを添付すること。

屋外広告物法については、都市景観課に問い合わせること。

### ■関連条文

- ・法第88条
- ・令第9条

### ■関連告示

### ■参考

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第 88 条】 工作物への準用

## 太陽光発電設備等

法  
第 88 条

令  
第 条

土地に自立して設置する太陽光発電設備で以下の①から③のいずれかに該当するものは、法第 2 条第一号に規定する建築物に該当せず、工作物として扱う。

- ①メンテナンス時を除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないもの（平成 23 年 3 月 25 日国住指第 4936 号）
- ②太陽光発電設備の下の空間を駐車場として有効活用する場合において、支柱及び太陽光発電設備からなる空間には壁を設けず、かつ、太陽光発電設備のパネルの角度、間隔等からみて、雨露をしのぐ等の屋根としての効用を有しない構造のものと判断されるもの（令和 6 年 7 月 10 日国住指第 165 号）
- ③農地に支柱を立てて設置し、農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の許可（又は届出）を受けたもので、平成 26 年 1 月 28 日国住指第 3762 号に掲げる要件に該当するもの

また、建築物とならない工作物のうち、電気事業法第 2 条第 1 項第 18 号に規定する電気工作物（平 23 国告第 1002 号）は建築基準法の適用対象外と定められており、工作物の確認申請は不要である。

ただし、建築物の屋上に設けて当該建築物に電気を供給する場合は、建築設備として建築物の一部に該当する。その際、太陽光設備用の架台を設けた場合に増築行為としての確認申請の要否、床面積や階数、高さの算定等については、令和 5 年 3 月 13 日国住指第 473 号によるものとする。

### ■関連条文

- ・法第 2 条
- ・法第 88 条
- ・令第 138 条

### ■関連告示

- ・H23 国告 1002

### ■参考

- ・基準総則
- ・H23.3.25 住指発 4936
- ・H26.1.28 住指発 3762
- ・R5.3.13 住指発 473
- ・R6.7.10 住指発 165

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

令和 7 年 4 月 1 日改訂

【法第88条】工作物への準用

## 擁壁の基準

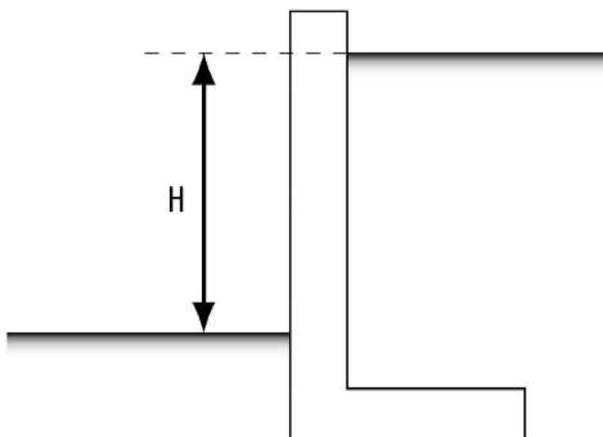
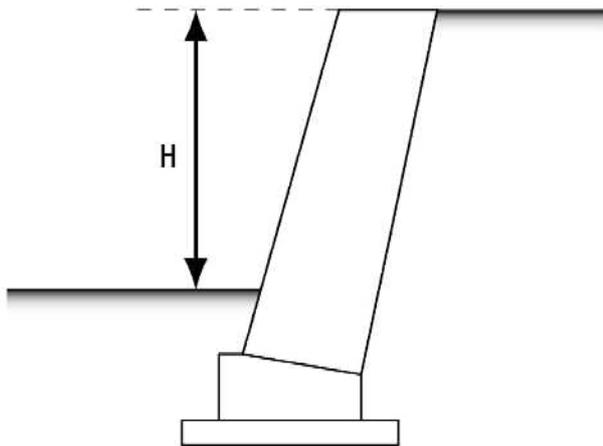
法  
第88条

令  
第 条

高さが2mを超える擁壁は、確認申請が必要である。高さHの取り方は、土留め部分の高低差とする。(下図参照)

設置する擁壁の上部あるいは下部に他の擁壁や斜面が近接する場合(二段擁壁)は、他の擁壁や斜面からの距離等に制限がある。二段擁壁の基準については、「宅地開発・建築許可の手引き―鹿児島市宅地開発技術指針―」を参照すること。

※高さが2m以下の擁壁は確認申請不要であるが、宅地造成及び特定盛土等規制法の基準にしたがって築造すること。



■関連条文

・法第88条

■関連告示

■参考

・課内取扱い

―改訂履歴―

平成25年6月1日作成

令和7年4月1日改訂

【法第88条】工作物への準用

## 擁壁の確認申請件数

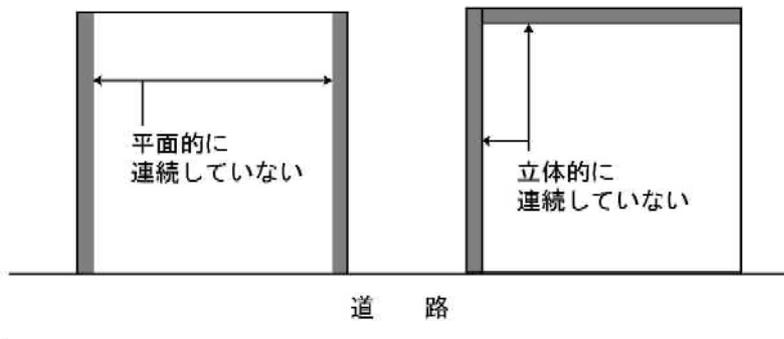
法  
第88条

令  
第 条

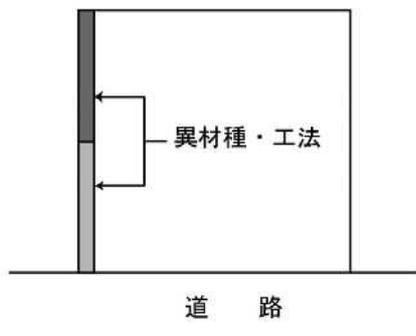
擁壁の確認申請件数は、構造上独立するものをそれぞれ1件として扱い、各々について申請を要する。

構造上独立するものの例を、下図に示す。

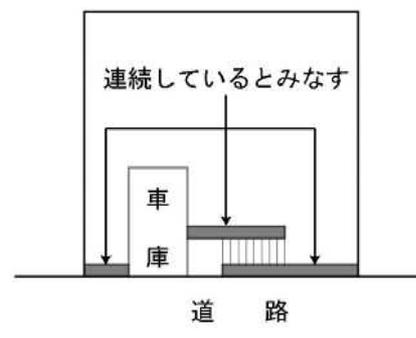
① 連続していない（平面的、立体的）



② 連続していても材種・工法が異なる



※原則、建築物と擁壁は縁を切ること。ただし、地下車庫や階段等を介して連続しているものは、一の擁壁として取扱う。



### ■関連条文

・法第88条

### ■関連告示

### ■参考

・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和元年10月1日作成

【法第88条】工作物への準用

## 工作物の土地区画整理法第76条許可

法  
第88条

令  
第 条

土地区画整理事業を施行中の区域内で工作物を築造する場合は、土地区画整理法第76条の許可を受ける必要がある。

確認申請時には、その許可証の写しを添付すること。

なお、建築物の確認申請についても同様とする。

### ■関連条文

- ・法第6条
- ・法第88条

### ■関連告示

### ■参考

- ・土地区画整理法第76条

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

令和7年4月1日改訂

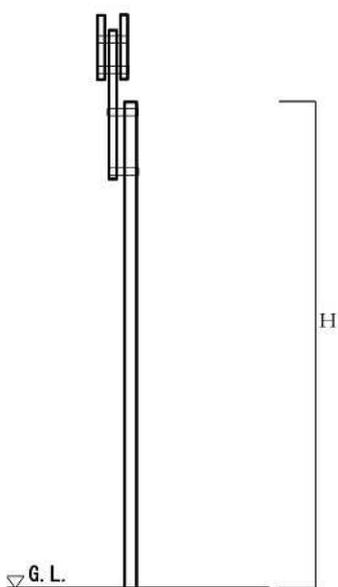
【法第88条】工作物への準用

## 携帯電話基地局の高さの取扱い

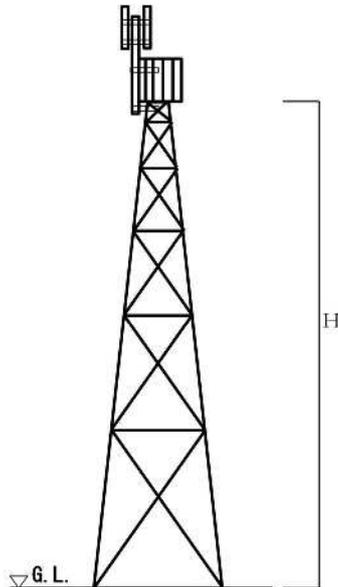
法  
第88条

令  
第 条

携帯電話基地局の高さHについては、建築物の高さの取扱いを準用し、アンテナや避雷針などの小規模な突起物を含まず、主要な構造体である柱の上端又は横架材の上端までとする。（下図参照）



柱の上端を最高の高さとする



横架材の上端を最高の高さとする

### ■関連条文

- ・法第88条

### ■関連告示

### ■参考

- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成25年6月1日作成

【法第 86 条の 7】既存の建築物に対する制限の緩和

## 既存不適格建築物の増改築

法  
第 86 条  
の 7

令  
第 137 条  
の 7

法 3 条第 2 項の規定により法第 48 条第 1 項から第 14 項までの規定の適用を受けない既存不適格となった建築物について、増改築を行う場合、令第 137 条の 7 第二号に定める範囲内（基準時の 1.2 倍以内）であれば増改築を行うことができる。

ただし、当該増築部分については基準時における既存不適格部分とはならないため、改築を行うことはできない。

既存不適格建築物に係る確認申請を行う場合は、既存不適格調書の添付を要する。

### ■関連条文

- ・法第 3 条
- ・法第 86 条の 7
- ・令第 137 条の 7

### ■関連告示

### ■参考

- ・課内取扱い

—改訂履歴—

平成 25 年 6 月 1 日作成

平成 29 年 4 月 1 日改訂

令和 7 年 4 月 1 日改訂

# 日影規制の手引き

## 1. 日影規制の目的

日影規制の制度は、主として住居系用途地域等において中高層の建築物によって生じる日影を一定の基準の下に規制することによって、その建築物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保つことを直接の目的とし、あわせて通風、採光、プライバシーの保護にも貢献することをねらいとして、健全な市街地を形成するため必要な最低限の建築基準として設けたものである。

## 2. 対象区域

日影規制のねらいは、良好な居住環境を備えた街づくりのルールを定めるものであるので、日影規制の対象区域は鹿児島県建築基準法施行条例で都市計画の用途地域のうち住宅地としての環境を特に保護すべきこととされている第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域が指定された。

## 3. 対象となる建築物

第一種、第二種低層住居専用地域……………軒の高さが7 mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物

第一種、第二種中高層住居専用地域……………高さ10 mを超える建築物

第一種、第二種、準住居地域

## 4. 日影規制の範囲

第一種、第二種低層住居専用地域……………敷地境界線からの水平距離が5 mを超える範囲で、平均地盤面からの高さ1.5 m（おおむね1階の窓の中心の高さ）の水平面（測定面）

第一種、第二種中高層住居専用地域……………敷地境界線からの水平距離が5 mを超える範囲で、第一種、第二種、準住居地域 平均地盤面からの高さ4 m（おおむね2階の窓の中心の高さ）の水平面（測定面）

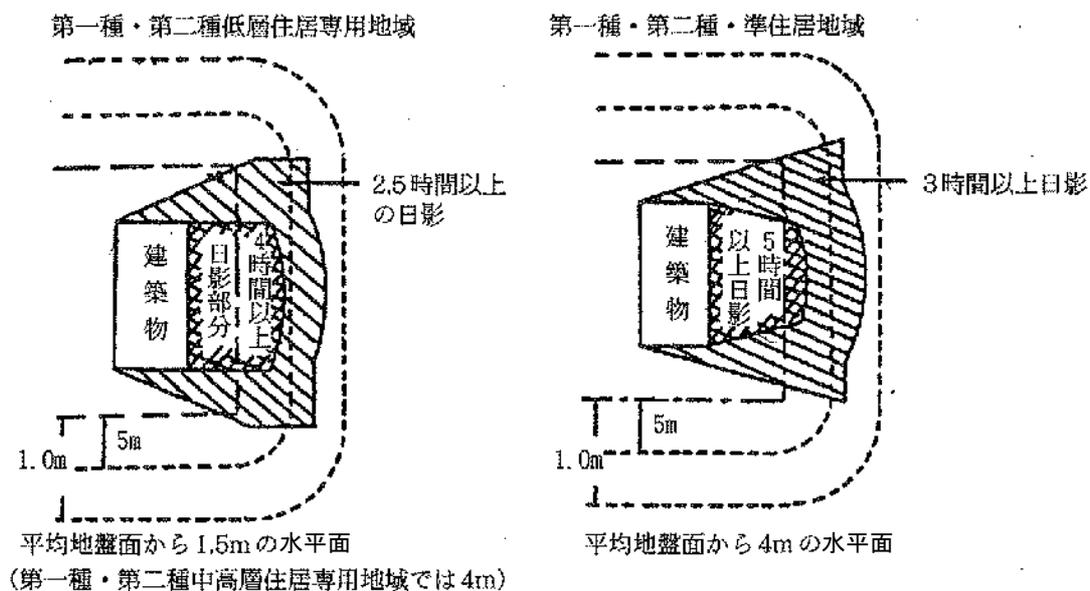
## 5. 日影時間

一日のうち規制対象となる日影時間は、冬至日における午前8時から午後4時までの時間帯に次の時間以上の日影を生じてはならない。

第一種、第二種低層住居専用地域……………平均地盤面からの高さ1.5m（第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域では4m）の水平面において敷地境界線から水平距離が5mを超え10m以内の範囲で4時間、10mを超える範囲で2.5時間

第一種、第二種、準住居地域……………平均地盤面からの高さ4mの水平面において敷地境界線から水平距離が5mを超え10m以内の範囲で5時間、10mを超える範囲で3時間

例



## 6. 日影測定の時期と時間帯

規制を受ける日影時間は冬至の真太陽時（個々の場所において太陽が真南にくる時「南中時」という。）の午前8時から午後4時までの間にできる日影で測定する。

この日の測定を中央標準時で行うと、中央標準時との時間のずれが経度差1度につき4分のずれがあるので、たとえば鹿児島市では中央標準時より17分48秒南中時がおそくなる。

## 7. 真北の測定方法

日影図を作図する場合に最も基本となるのが真北の方位である。もしもこの真北の測定に誤差があると、日影図、日影時間図に相当な誤差が生ずる。

そこで真北の測定方法として簡便な方法を例記する。

### (例1) 日影による測定 (垂直棒)

(1) 東経130度33分(鹿児島市)において10月10日の太陽が南中する時刻を求める。

(解) 測定地点が東経135度00分より西方にあるため、付表の南中時刻よりおそく太陽の南中がおきる。

$$\begin{array}{r} \text{東経135度00分との経度差} \qquad \qquad \text{ずれる時間} \\ 135度00 - 130度33 = 4度27分 \quad \frac{4度27分 \times 60分}{15度} = 17分48秒 \end{array}$$

ゆえに求める南中時刻は

$$11時47分15秒 + 17分48秒 = 12時5分3秒$$

この時刻に地平面に垂直に立てた棒の影の方向が真北である。

(南中時刻を簡単に算定するには東経130度30分の換算時差から12秒を差し引いても良い。)

$$+5分15秒 - 12秒 = +5分3秒 \cdot 12時 + 5分3秒 = 12時5分3秒$$

なお東経130度33分(鹿児島地方気象台の位置の経度)における一年間の南中時刻表(資料1)を添付してあるので、この時刻で測定が必要である。

### (2) 測定上注意すべき点

- (a) 時計を日本標準時に正確に合わせること。
- (b) 平板は正確に水平にセットすること。

### (例2) 日時計による測定 (真北測定器)

南中時刻による測定は一日1回の測定のチャンスしかないが、日時計を用いれば太陽光線がある時は常時測定ができる。

#### (1) 測定方法・手順

- (a) 日本標準時を示す時計の針を移動して、真太陽時を示すようにセットする。  
例えば、測定日の南中時刻が中央標準時の12時5分であれば、時計の針を5分遅らせばよい。
- (b) 測定現場に平板をセットして日時計をのせる。
- (c) 真太陽時による時刻と日時計の目盛を合わせて、日時計の目盛の方向を紙上に記録する。

#### (2) 測定上注意すべき点

- (a) 真太陽時を示す時計を正確にセットすること。
- (b) 平板は正確に水平にセットすること。
- (c) 日時計の機構に破損がないか、使用前によく調べること。

## 8. 確認申請に添付する日影図

### (1) 日影図の作成要領

明 示 す べ き 事 項	備 考
縮 尺	1/100、1/200、1/500
方 位	真北及び磁北の方位線(15cm以上)並びにその偏角を記入
敷 地 境 界 線	
道 路 等 の 形 状 及 び 幅 員	道路、水面(川、海)、線路の形状及び幅員を記入
用 途 地 域 の 境 界 線	境界線及び地域名称を記入
敷 地 内 に お け る 建 築 物 の 位 置	既存建築物についても記入
建 築 物 の 各 部 分 の 高 さ	平均地盤面からの高さ及び水平面からの高さを記入(既存建築物についても記入)
測 定 線	敷地境界線からの水平距離が5m及び10mの線を記入
日 影 の 形 状 図 等 時 間 日 影 線	冬至日における真太陽時による8時から16時までの1時間ごとの水平面上の日影の形状並びに測定線上の主要な点の日影時間又は等時間日影線を記入
添 付 図 書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 真北の測定緯度及び測定日時を明記したもの</li> <li>2 建築物の地盤面に高低差がある場合は平均地盤面の算定図</li> <li>3 平均地盤面が隣地等より1m以上低い場合は緩和地盤面及び緩和水平面の算定図</li> <li>4 使用した日ざし曲線メジャーの名称及び緯度等を明記したもの</li> <li>5 建築物の凹凸を包絡して日影図を作成した場合は包絡線を記入した平面図及び立面図</li> </ol>

### (2) 日影図作成のための鹿児島市の緯度・経度

緯度(北緯)	経度(東経)	中央標準時から真太陽時への換算時差
32度00分	130度33分	東経130度30分の換算時差から12秒を差引く

資料1  
鹿兒島市（東経130度33分）における太陽南中時の中央標準時刻表

月日	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	月日
	12時 分 秒												
1	21 03	31 18	30 23	21 58	14 53	15 28	21 28	24 08	17 58	07 43	01 23	06 38	1
2	21 28	31 28	30 08	21 38	14 53	15 38	21 38	24 03	17 43	07 23	01 23	06 58	2
3	21 58	31 38	29 58	21 23	14 43	15 43	21 48	23 58	17 23	07 03	01 23	07 18	3
4	22 28	31 43	29 43	21 03	14 38	15 53	21 58	23 53	17 03	06 48	01 23	07 43	4
5	22 53	31 48	29 33	20 48	14 33	16 03	22 08	23 48	16 43	06 28	01 23	08 08	5
6	23 18	31 53	29 18	20 28	14 28	16 13	22 23	23 43	16 23	06 03	01 28	08 33	6
7	23 48	31 58	29 03	20 13	14 23	16 28	22 33	23 38	16 03	05 53	01 28	08 58	7
8	24 13	31 58	28 48	19 53	14 18	16 38	22 43	23 28	15 43	05 33	01 33	09 23	8
9	24 38	32 03	28 33	19 38	14 13	16 48	22 48	23 23	15 23	05 18	01 33	09 48	9
10	25 03	32 08	28 18	19 23	14 13	16 58	22 58	23 13	15 03	05 03	01 38	10 13	10
11	25 28	32 03	28 03	19 03	14 08	17 13	23 08	23 03	14 43	04 48	01 48	10 48	11
12	25 53	32 08	17 48	18 48	14 08	17 23	23 13	22 53	14 18	04 28	01 53	11 08	12
13	26 18	32 03	27 33	18 33	14 08	17 38	23 23	22 43	13 58	04 13	01 58	11 38	13
14	26 38	32 03	27 18	18 18	14 03	17 58	23 28	22 33	13 38	04 03	02 08	12 08	14
15	26 58	31 58	26 58	18 03	14 03	18 03	23 38	22 23	13 18	03 48	02 18	12 33	15
16	27 23	31 58	26 43	17 48	14 03	18 13	23 43	22 13	12 58	03 33	02 28	13 03	16
17	27 43	31 53	26 28	17 33	14 08	18 28	23 48	21 58	12 33	03 23	02 38	13 33	17
18	28 03	31 48	26 08	17 18	14 08	18 38	23 53	21 48	12 13	03 08	02 48	14 03	18
19	28 18	31 43	25 53	17 08	14 13	18 53	23 58	21 33	11 53	02 58	03 06	14 33	19
20	28 38	31 38	25 33	16 53	14 13	19 08	24 03	21 23	11 33	02 48	03 18	15 03	20
21	28 58	31 33	25 18	16 38	14 18	19 18	24 08	21 08	11 08	02 38	03 28	15 33	21
22	29 13	31 28	24 58	16 28	14 23	19 33	24 08	20 53	10 48	02 28	03 43	16 03	22
23	29 28	31 18	24 38	16 18	14 23	19 48	24 13	20 38	10 28	02 18	04 03	16 33	23
24	29 38	31 08	24 13	16 03	14 28	19 58	24 13	20 23	10 08	02 08	04 18	17 03	24
25	29 58	31 03	24 03	15 53	14 38	20 13	24 18	20 08	09 48	02 03	04 36	17 33	25
26	30 18	30 53	23 48	15 43	14 43	20 23	24 18	19 48	09 23	01 53	04 53	18 03	26
27	30 28	30 43	23 28	15 33	14 48	20 38	24 18	19 33	09 03	01 48	05 13	18 28	27
28	30 38	30 33	23 08	15 23	14 53	20 48	24 18	19 13	08 43	01 43	05 33	18 58	28
29	30 53	30 28	22 53	15 13	15 03	21 03	24 13	18 58	08 18	01 38	05 53	19 28	29
30	31 03	30 18	22 33	15 08	15 08	21 13	24 13	18 38	08 03	01 33	06 13	19 58	30
31	31 18	22 13	22 13	15 13	15 13	21 13	24 13	18 23	08 03	01 28	06 28	20 28	31

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