

第3節 集団規定関係

1 第1種低層住居専用地域内における規制

(1) 第1種低層住居専用地域内における兼用住宅の取扱い

H30.4.1

質問 第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅とはどのようなものですか。

回答 第1種低層住居専用地域は、本来、専用住宅を主とした低層住宅に係る良好な環境を保護するために定めてありますが、例外として、近隣住民への日常的なサービスを目的とする兼用住宅については、次の条件を満たすことで建築することが認められています。

- (1) 住居部分と非住居部分とが、構造的・機能的に一体であり、外観上も一体である。
- (2) 延べ床面積の1/2以上が住居部分であり、かつ、非住居部分の床面積の合計が50㎡以下である。

なお、近隣住民への日常的なサービスを目的とした非住居部分の用途としては、日用品の販売を主な目的とした店舗又は食堂若しくは喫茶店、理髪店及び美容院等のサービス業を営む店舗、自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋等に限られます。

また、非住居部分において原動機を使用する場合は、その出力が制限されています。

(2) 第1種低層住居専用地域等における外壁後退の取扱い

H30.4.1

質問 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域内において、外壁後退制限における出窓及び玄関ポーチ等の柱はどのような取り扱いになるのでしょうか。

回答 第1種低層住居専用地域等における外壁後退の規制の目的は、低層住宅に係る良好な住宅の環境（日照・通風・採光）を保全することにあります。

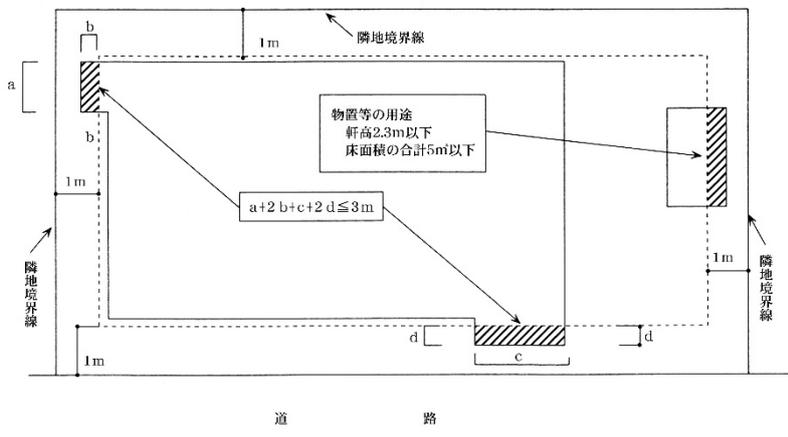
このため、出窓や玄関ポーチ等でも規模・構造がしっかりしたものについては外壁後退の対象になります。ただし、床面積に算入されない出窓は、外壁後退の対象となりません。

(床面積に算入されない出窓は第1節8「床面積の算定方法」を参照してください。)

なお、令第135条の21に外壁後退に係る制限の緩和基準が次のとおり示されています。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること

(注) 斜線を引いた部分が緩和されます。



2 建築物の敷地及び道路関係

(1) 道路の意義

H30.4.1

質問 道路には、どのような意義がありますか。

回答 道路は一般の交通の用に供するという本来の目的のほかに次のような意義を持っています。

- (1) 空地としての役目を果たし、通風、採光、日照等、良好な環境の確保に寄与する。
- (2) 電気、ガス、水道、電話等の供給施設、通信施設の配管、配線を行う。
- (3) 災害時における避難や消防活動を助け、火災の延焼を防止する。
- (4) 街区を整え、都市の機能を高める。

また、法における「道路」の概念は、「敷地」と共に都市計画上の用途地域、容積率等の指定の際に大きな要因となっており、集団規定では道路に起因する規定が数多く定められています。

(2) 建築基準法上の道路の定義

H30.4.1

質問 建築基準法上の道路とは、どのようなものですか。

回答 法第42条第1項において「道路」とは、次のいずれかに該当する「幅員4 m以上のもの」と定義されています。

- | | | |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1号 | 道路法による道路 | 国道、都道府県道、市町村道 |
| 2号 | 都市計画法等による道路 | 開発許可や土地区画整理事業による道路など |
| 3号 | 既存道路 | 法第3章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道路 |
| 4号 | 指定事業予定道路 | 道路法、都市計画法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定があるのとして特定行政庁が指定したもの |
| 5号 | 位置指定道路 | 土地を建築物の敷地として利用するために築造する令第144条の4で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの |

なお、道路の幅員には道路の側溝部分を含めますが、道路敷の法面部分は含まれません。

また、農道や臨港道路などの幅員が4 m以上あるものでも、法に規定する「道路」ではありません。

(3) 建築基準法第 42 条第 2 項道路（みなし道路）

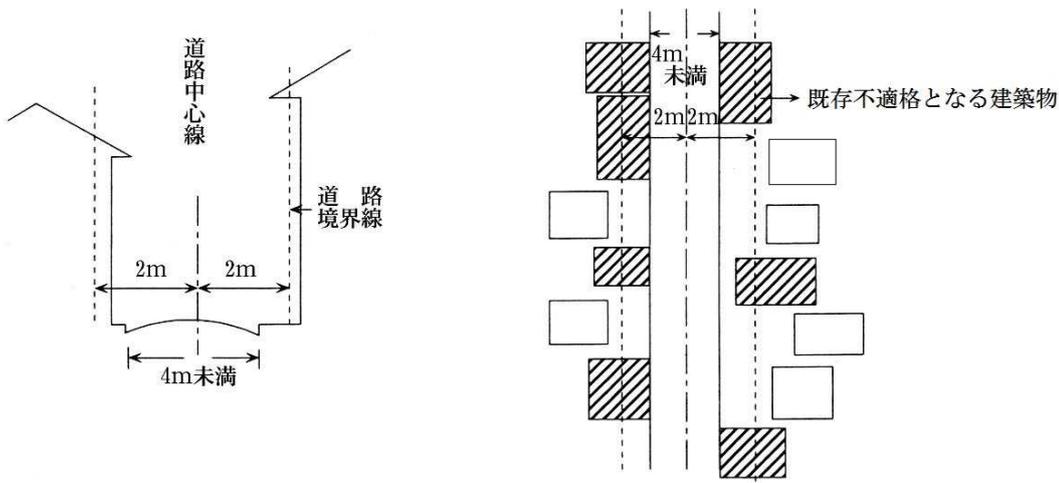
H30.4.1

質問 2 項道路(みなし道路)とは、どのようなものですか。

回答 法第 3 章の規定が適用されるに至った際に、現に建築物が建ち並んでいる幅員 1.8m 以上 4 m 未満の道で、特定行政庁が指定したものを 2 項道路(みなし道路)と言います。

このとき、道路の中心線から水平距離 2 m (がけ地、川、線路敷地に沿うものはその境界線から水平距離 4 m) 後退した線(道路後退線)が道路境界線とみなされます。

なお、道路後退線をまたぐことになる既存の建築物は「既存不適格建築物」とみなされ、建築等を行う場合には、道路後退線が道路境界線と見なされます。



(4) 建築物の敷地と道路（接道義務）

H30.4.1

質問 建築物の敷地と道路には、どのような関係がありますか。

回答 道路は、一般の交通の用に供するという本来の目的のほかに、災害時における避難や消防活動を助ける役割を果たしますので、建築物からこの道路への避難又は通行の安全を確保することを目的として、建築物の敷地は、法に規定する道路に 2 m 以上接しなければならないと規定されています。

ただし、法第 43 条第 1 項ただし書きの規定により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りではありません。

さらに、一定規模以上の特殊建築物及び大規模建築物については、接道長さ及び前面道路の幅員が、条例により次のとおり定められています。

当該敷地の接道長さ	当該敷地の前面道路の最低幅員
① 特殊建築物で、その用途の床面積の合計が 200 m ² を超え 1,000 m ² 以下のもの : 4 m 以上	④ 劇場等の客席部分の床面積の合計が 200 m ² 以下のもの : 4 m 200 m ² 超 600 m ² 以下のもの : 6 m 600 m ² 超のもの : 8 m
② 延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物 : 6 m 以上	
③ 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの : 床面積の最大の階における床面積 100 m ² につき 1.2m の割合で計算した数値(当該数値が 6 m 未満の場合は、6 m とする。)	⑤ 自動車車庫又は自動車修理工場で、150 m ² を超えるもの : 6 m

※貨物等の集配所及び卸売市場は①、⑤について準用

※倉庫業を営む倉庫は⑤について準用

3 用途地域制度関係

(1) 用途地域による建築物の用途制限

H30.4.1

質問 用途地域による建築物の用途制限の目的は、何ですか。また、その制度はどのようなものですか。

回答 用途地域の目的は、快適な都市環境を確保し、合理的な都市構造を形成することであり、用途地域ごとに、住居の環境の保護や商業・工業などの業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について次のとおり制限が定められています。

用途地域内の建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 (凡例) ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 1,2,3,4,5,6及び▲：建てられる用途だが面積、階数等の制限あり	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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の定めのない地域	備考	
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が住宅部分の1/2かつ50㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	1	2	3	○	○	○	1,5	○	○	○	4	○	1：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ 2階以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	2	3	○	○	○	5	○	○	○	4	○	2：1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ 2階以下	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	○	○	○	×	○	○	○	4	○	3：2階以下	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	4	○	4：物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	6	6	×	○	○	○	6	4,6	6	5：農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下 6：10,000㎡以下	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチェング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	▲	▲10,000㎡以下	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	1	×	○	○	×	×	2	1：客席200㎡未満 2：客席10,000㎡以下		
キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×		▲個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等、幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	1	1	2	2	3	3	○	1	○	○	○	○	○	1：600㎡以下 1階以下 2：3,000㎡以下 2階以下 3：2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	1	1	1	3	2	2	○	○	○	1：作業場の床面積50㎡以下 原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	2	2	○	○	○	2：作業場の床面積150㎡以下 原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	3：農作物の処理に供するもののみ 原動機の制限あり	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	自動車修理工場	×	×	×	×	1	1	2	×	3	3	○	○	○	作業場の床面積 1：50㎡以下 2：150㎡以下 3：300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	○	×	○	○	○	○	○	○	1：1,500㎡以下 2階以下 2：3,000㎡以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

(注) 特別用途地区・・・宮崎市、日向市、日南市、小林市、都城市は特別用途地区において別途規制がある。

(注) 特定用途制限地域・・・都城市は特定用途制限地域において別途規制がある。

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(参考) 用途地域ごとの建築規制早見表

◇工場の業態による分類表 その1

(1) 作業場兼用住宅（作業場≦居住部分、かつ、作業場≦50㎡、令130条の3の内容）

用途地域 作業場の用途		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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	
		サービス店舗（四号）	原動機	洋服店（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		畳屋（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		建具屋（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		自転車店（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		家庭電気器具店（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		その他これらに類するもの	※特定行政庁へお問い合わせください。											×	※	
食品製造・加工（五号）	原動機	パン屋（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		米屋（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		豆腐屋（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		菓子屋（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
		その他これらに類するもの	※特定行政庁へお問い合わせください。											×	※	
他（七号）	原動機	美術工芸品の製作アトリエ・工房（0.75kw以下の原動機使用）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○

(注) 「食品製造・加工（五号）」の店舗（パン屋、米屋、豆腐屋等）については自家販売が条件

(2) 作業場付店舗（作業場≦50㎡、令130条の5の2の内容）

サービス店舗（三号）	原動機	洋服店（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	
		畳屋（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
		建具屋（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
		自転車店（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
		家庭電気器具店（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
		その他これらに類するもの	×	※特定行政庁へお問い合わせください。											△	※	
食品製造・加工（四号）	原動機	パン屋（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
		米屋（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
		豆腐屋（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
		菓子屋（0.75kw以下の原動機使用）	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
		その他これらに類するもの	×	※特定行政庁へお問い合わせください。											×	※	

(注) 「食品製造・加工（四号）」の店舗（パン屋、米屋、豆腐屋等）については自家販売が条件

凡例 ○：建築可 ×：建築不可 △：物品を販売する場合は不可

◇工場の業態による分類表 その2 (1/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域																
			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一中高層住居専用地域	第二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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域			
A 金属類	製造	一般	鉄釘類・鋼球の製造 (フレクションプレスを含む)	る項(26)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
		一般	ほうろろ鉄器の製造	ぬ項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
		原動機	製針 (1.5kw を超える原動機使用)	と項(6)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	加工等	一般	金属の工作 (アセチレンガス発生器 10L 以上 30L 以下)	と項(1)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
			金属の工作 (溶解アセチレンガス使用)	ぬ項(2)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			金属の工作 (その他アセチレンガス発生器 30L 超える)	ぬ項(2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
			活字の鋳造 (印刷所)	ぬ項(15)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			活字・金属工芸品の鋳造 (印刷所以外)	ぬ項(15)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
			金属の溶融 (50L 以下のるつぼ・釜を使用)	ぬ項(15)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			金属の溶融、精錬 (50L を超えるるつぼ・釜を使用)	る項(23)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
			金属の溶射、砂吹 [例：メタリコン加工]	ぬ項(17の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			金属板(厚さ 0.5mm 以上)のつち打加工(金属工芸品製造目的)	と項(4の2)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
			金属板(厚さ 0.5mm 以上)のつち打加工[例：製かん・板金・自動車修理]	と項(4の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
			鉄板の波付加工	ぬ項(17の3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			メッキ [例：電気メッキ・化学メッキ・真空メッキ]	と項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
			ドラム缶の洗浄、再生	ぬ項(17の4)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			やすりの目立 (0.75kw を超える原動機使用)	と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	原動機	一般	金属の乾燥研磨 (工具研磨用に原動機使用)	と項(3)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の乾燥研磨 (原動機使用の研磨機 2 台以下)	と項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の乾燥研磨 (原動機使用の研磨機 3 台以上) (湿式除く)	ぬ項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			金属プレス (液圧プレスのうち矯正プレスを使用)	と項(4の2)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属プレス (矯正プレス以外の原動機使用・鍛造プレス機使用) [例：鉄くず圧縮工場]	と項(4の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の切断 (機械のこぎり使用)	H5 住指発 225	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の切断 (ワイヤーカット・レーザーカット)	H5 住指発 225	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
			金属のせん断 (原動機使用)	と項(4の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属線の加工 (0.75kw を超えるワイヤーフォーミングマシンを使用) [例：金網・メリヤス針]	と項(4の6)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
			金属の切削 (10kw を超える原動機使用) [例：旋盤・ボール盤]	と項(9)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
金属の加工 (ロール式バンディングマシン使用)			と項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
金属の加工 (タンブラーを使用)			と項(14)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
金属の鍛造 (スプリングハンマー使用)			ぬ項(18)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
金属の鍛造 (スエージングマシン・ロールを使用)	令130条の9の6	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
金属の鍛造 (スプリングハンマー以外の鍛造機を使用) [例：スチームハンマー・エアハンマー]	る項(28)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
金属の粉砕 (原動機使用)	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
金属厚板・形鋼のはつり作業 (グラインダー以外の原動機使用)	る項(25)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
金属厚板・形鋼のびよう打作業又は孔理作業を伴うもの (原動機使用)	る項(25)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
伸線・伸管 (4kw 以下の原動機使用)	ぬ項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
伸線・伸管 (4kw を超える原動機使用)	る項(27)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
ロールを用いる金属の圧延 (4kw 以下の原動機使用)	ぬ項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
ロールを用いる金属の圧延 (4kw を超える原動機使用)	る項(27)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
B 鉱物・ガラス・石材・陶磁器ほか	製造	一般	ガラスの製造	ぬ項(17)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
		一般	瓦・れんが・土器・陶磁器 (給付作業含む) の製造	ぬ項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
		一般	人造砥石・るつぼの製造	ぬ項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
	加工等	一般	ガラスの砂吹	ぬ項(17)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
		原動機	鉱物・岩石・土砂・硫黄の粉砕 (原動機使用) [例：れんが・ガラス原料]	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
			ガラス・れんが・陶磁器の粉砕 (原動機使用)	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○			
		石材の引割 (1.5kw を超える原動機使用)	と項(6)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○					

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

◇工場の業態による分類表 その2 (2/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域																	
			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一中高層住居専用地域	第二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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域				
C セメント・石綿 コンクリート	製造	一般	セメント・石膏・消石灰・生石灰・カーバイドの製造	る項(22)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
			石綿を含有する製品の製造 (大臣が認める方法[H5告示1441号])	令130条の9の7	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
			石綿を含有する製品の製造 (大臣が認める方法以外)	る項(30)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		アスファルト・コールタール・木タール・石油蒸留産物・その残りかすを原料とする製造	る項(21)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	原動機	セメント製品の製造 (原動機使用) [例:CB・セメント瓦]		と項(4の5)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		レディミクストコンクリートの製造 (2.5kwを超える原動機使用)		ぬ項(13の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	加工等	一般	アスファルトの精製	る項(20)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			石綿を含有する製品の粉砕 (大臣が認める方法[H5告示1441号])	令130条の9の7	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
			石綿を含有する製品の粉砕 (大臣が認める方法以外)	る項(30)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		原動機	セメントの袋詰め (2.5kwを超える原動機使用)		ぬ項(13の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
コンクリートの粉砕 (原動機使用)			ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
D 骨・きば・貝殻	加工等	一般	骨の精製	る項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
		原動機	骨・角・きば・ひずめ・貝殻の乾燥研磨 (原動機使用)	ぬ項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			骨・角・きば・ひずめ・貝殻の引割 (原動機使用)	ぬ項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			骨・貝殻の粉砕 (原動機使用)	ぬ項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
E 炭・コークス・黒鉛	製造	一般	墨・懐炉炭・れん炭の製造	ぬ項(14)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			骨炭・その他動物質炭の製造	ぬ項(8)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			木材を原料とする活性炭の製造 (水蒸気法以外)	る項(9)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			炭素粉を原料とする炭素製品・黒鉛製品の製造	る項(24)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			コークスの製造	る項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	加工等	一般	黒鉛の粉砕	る項(24)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
原動機		木材の引割、かんな削り (0.75kwを超える原動機使用) [例:木材チップ]	と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				
	木材の粉砕 (原動機使用)	と項(4)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○				
F 紙・パルプ・毛・革・フェルト・合成繊維・ぼろ	製造	一般	手すき紙の製造	ぬ項(8の4)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			製紙、パルプの製造	る項(18)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			製革 [例:原革の軟化・脱塩・脱毛]	る項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			擬革紙布・防水紙布の製造 (乾燥油・引火性溶剤を用いる)	る項(8)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○			
			合成繊維の製造 (大臣が定める原料・工程[H5告示1440号])	令130条の9の7	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
			合成繊維の製造 (上記以外)	る項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
			ニトロセルロース製品の製造 (危険物以外のセルロイドを含む)	る項(4)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
			ビスコース製品の製造 [例:人絹・セロファン]	る項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
			銅アンモニアレーヨンの製造 (アンモニア濃度30%以下)	令130条の9の7	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
			アセテート・銅アンモニアレーヨンの製造 (上記以外)	る項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	原動機	製袋 (0.75kwを超える原動機使用)		と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○			
		製綿 (原動機使用)		ぬ項(11)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○			
		フェルトの製造 (原動機使用)		ぬ項(11)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○			
		加工等	一般	物品の漂白 (亜硫酸ガス使用) [例:綿花・麦わら・軸木]	ぬ項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
羽・毛の洗浄、染色、漂白 [例:羽毛・人毛・獣毛の精製加工]	ぬ項(9)			×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
ぼろ・くず綿・くず紙・くず糸・くず毛・その他類の消毒、選別、洗浄、漂白	ぬ項(10)			×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
毛皮の精製	る項(19)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○					
原動機	裁縫・機織・撚糸・組ひも・編物 (0.75kwを超える原動機使用)		と項(5)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○					
	古綿の再製、起毛、せん毛、反毛 (原動機使用)		ぬ項(11)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○					
G ゴム・合成樹脂・にかわ	製造	一般	ゴム製品の製造 (引火性溶剤を使用) [例:タイヤチューブ・ゴムベルト]	る項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
			ファクチス・合成樹脂・合成ゴムの製造	る項(16)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
			にかわの製造	る項(19)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
	加工等	一般	合成樹脂の射出成形加工 (中空成形加工・押出成形加工を除く)	と項(8)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				
			セルロイドの加熱加工、機械のこぎりを使う加工	ぬ項(4)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○				
		原動機	コルク・エボナイト・合成樹脂の粉砕 (原動機使用)		と項(4)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				
			コルク・エボナイト・合成樹脂の乾燥研磨 (原動機使用)		と項(4)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				
ゴム練用・合成樹脂練用のカレンダーロール機を使用する作業		と項(15)	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○						
ゴム練用・合成樹脂練用のロール機を使用する作業		と項(15)	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○						

凡例 ○: 建築可 ×: 建築不可

◇工場の業態による分類表 その2 (3/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域	第一種	第二種	第一種	第二種	第一種	第二種	準住居	田園	近隣	商業	準工業	工業	工業	用途			
				低層住居	低層住居	中高層住居	中高層住居	第一種住居	第二種住居	居住地域	居住地域	商業地域	工業地域	工業地域	工業専用	工業専用	指定のない	区域		
H 脂 ほ か ・ 石 け ん ・ 塗 料 ・ 油	製 造	一 般	印刷用インキの製造	と項(1の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
			せっけんの製造	ぬ項(8の2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			絵具、水性塗料の製造 [例：油絵具・色鉛筆・クレヨン]	ぬ項(5)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			合成染料・その中間物・顔料・塗料の製造 (漆、水性塗料以外)	る項(6)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			芳香油の製造 (引火性溶剤使用)	る項(7)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	加 工 等	一 般	塗料の加熱乾燥、焼付 (赤外線使用)	ぬ項(3)	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
			塗料の加熱乾燥、焼付 (赤外線以外) [例：ブリキ印刷・自動車部品]	ぬ項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			油脂の採取、硬化、加熱加工 (化粧品製造以外)	る項(15)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
		原 動 機	塗料の吹付 (0.75kw以下の原動機使用)	と項(2)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
			塗料の吹付 (0.75kwを超える原動機使用)	ぬ項(6)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
I 医 薬 品 ほ か ・ 飼 料 ・ 肥 料	製 造	一 般	魚粉・フェザーミール・肉骨粉・肉粉・血粉の製造	ぬ項(8の3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
			飼料の製造 (上記の魚粉等を原料)	ぬ項(8の3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
			肥料の製造	る項(17)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			医薬品の製造 (動物の臓器・はいせつ物を原料)	る項(29)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
			たんばく質の加水分解による製品の製造 [例：化学調味料・アミノ酸醤油]	る項(14)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	原 動 機	魚肉の練製品の製造 (原動機使用) [かまぼこ・魚肉ソーセージ]	と項(2の2)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		製粉 (2.5kwを超える原動機使用)	と項(7)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		糖衣機を使用する製品の製造 (菓子以外も含む) [例：チャイナマーブル]	と項(4の4)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
J ・ ク リ ー ン グ ・ 印 刷	加 工 等	一 般	ドライクリーニング、ドライダイニング (パークロルエチレン・トリクロルエチレンを使用)	ぬ項(3)	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
			ドライクリーニング (ベンジン・ベンゾール等引火性溶剤使用)	ぬ項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			ドライダイニング (ゴム糊等引火性溶剤使用)	ぬ項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			印刷用平板の研磨	と項(4の3)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	原 動 機	印刷 (原動機使用)	と項(12)	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		空気圧縮機使用の作業 (ロータリー式・パッケージ式で7.5kw以下の原動機使用 [H5告示1438号])	令130条の8の3	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
K 火 薬 ・ マ ッ チ ・ ガ ス	製 造	一 般	玩具煙火の製造 [例：線香花火・ねずみ花火・かんしゃく玉]	ぬ項(1)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
			火薬類取締法の火薬類の製造 (玩具煙火以外)	る項(1)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			マッチの製造	る項(3)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			石炭ガス類の製造	る項(10)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			圧縮ガスの製造 (製氷・冷凍目的、自動車燃料・燃料電池)	令130条の9の7	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
			圧縮ガス・液化ガスの製造 (製氷・冷凍目的以外) [注：移充てんは「処理」H5住指発225号]	る項(12)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
			可燃性ガスの製造 (アセチレンガス・ガス事業の可燃性ガス)	令130条の9の8	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
可燃性ガスの製造 (アセチレンガス・ガス事業の可燃性ガス以外)	る項(11)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○				

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

◇工場の業態による分類表 その2 (4/4) (法別表第2、令130条8の3、9の6、9の7、9の8ほか)

作業場の用途			用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一中高層住居専用地域	第二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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
L 消 防 法 に 規 定 す る 化 合 物	製 造	一 般	消防法第2条第7項に規定する危険物の製造（セルロイド・カーバイト含む） 第1類 酸化性固体 （塩素酸塩類・過塩素酸塩類・無機過酸化物・亜塩素酸塩類・臭素酸塩類・硝酸塩類・よう素酸塩類・過マンガン酸塩類・重クロム酸塩類・過よう素酸塩類・過よう素酸・クロムの酸化物・鉛の酸化物・よう素の酸化物・亜硝酸塩類・次亜塩素酸塩類・塩素化イソシアヌル酸・ペルオキソニ硫酸塩類・ペルオキソほう酸塩類・炭酸ナトリウム過酸化水素付加物・これらいずれかを含有するもの） 第2類 可燃性固体 （硫化りん・赤りん・硫黄・鉄粉・金属粉・マグネシウム・これらいずれかを含有するもの）・引火性固体 第3類 自然発火性物質・禁水性物質 （カリウム・ナトリウム・アルキルアルミニウム・アルキルリチウム・黄りん・アルカリ金属・アルカリ土類金属・有機金属化合物・金属の水素化物・金属のりん化物・カルシウム又はアルミニウムの炭化物・塩素化けい素化合物・これらのいずれかを含有するもの） 第4類 引火性液体 （特殊引火物・第1石油類・アルコール類・第2石油類・第3石油類・第4石油類・動植物油類） 第5類 自己反応性物質 （有機過酸化物・硝酸エステル類・ニトロ化合物・ニトロソ化合物・アゾ化合物・ジアゾ化合物・ヒドラジンの誘導体・ヒドロキシルアミン・ヒドロキシルアミン塩類・金属のアジ化合物・硝酸グアニジン・1-アシルオキシ-2,3-エポキシプロパン・4-メチリデンオキセタン-2-オン・これらのいずれかを含有するもの） 第6類 酸化性液体 （過塩素酸・過酸化水素・硝酸・ハロゲン間化合物・これらのいずれかを含有するもの）	る項(2)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
		M 化 合 物	製 造	一 般	化学物質の製造（酸・化合物他） （塩素・臭素・ヨード・硫黄・塩化硫黄・弗化水素酸・塩酸・硝酸・硫酸・リン酸・苛性カリ・苛性ソーダ・アンモニア水・炭酸カリ・洗濯ソーダ・ソーダ灰・さらし粉・次硝酸蒼鉛・亜硫酸塩類・チオ硫酸塩類・砒素化合物・鉛化合物・バリウム化合物・銅化合物・水銀化合物・シアン化合物・クロールズルホン酸・クロロホルム・四塩化炭素・ホルマリン・ズルホナール・グリセリン・イヒチオールズルホン酸アンモン・酢酸・石炭酸・安息香酸・タンニン酸・アセトアニリド・アスピリン・グアヤコール）	る項(13)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

◇工場関連通達等

昭 14. 1. 24		工場の業態資料
昭 14. 6. 29		工場の解釈
昭 26. 1. 18	住指 2	製氷工場の作業場
昭 26. 2. 6	住指 15	「出力」の解釈
昭 26. 9. 19	住指 900	冷蔵工場の冷蔵室
昭 27. 4. 17	住指 439	原動機使用による箔打又は紙打工場の制限について
昭 28. 3. 24	住指発 360	ハム・ソーセージの製造
昭 28. 6. 19	住指発 327	常時屋内で行う作業及び屋外の危険物の貯蔵に対する制限
昭 28. 8. 10	住指発 1005	屋外にて不適格な作業をする建物、機械設備に対する違反是正措置
昭 28. 10. 14	住指発 1387	冷蔵倉庫
昭 28. 10. 20	住指発 1041	自動車修理工場
昭 29. 2. 5	住指発 77	住居・商業地域にわたる製材工場
昭 29. 3. 6	住指発 496	鉄屑の処理場
昭 32. 9. 5	住指受 149	肥料製造工場
昭 33. 11. 18	住指受	陶磁器の製造を営む工場
昭 37. 10. 22	住東 218	「原動機を使用する工場」の原動機
昭 38. 12. 18	住指発 171	協同組合共同炊事場の取扱
昭 45. 8. 21	住街発 881	るつぼの容量
昭 45. 9. 24	住街発 972	商業地域内の活字鑄造機械
昭 45. 10. 30	住街発 1154	セメント製品
昭 47. 2. 18	住街発 14	住居地域内の虫ピン製造工場
昭 47. 6. 7	住街発 590	えのき茸の栽培施設
昭 48. 8. 31	住街発 1031	高速洗車場
昭 49. 6. 24	住街発 1033	浄水場
昭 49. 8. 9	住街発 1123	木材チップ製造
平 5. 6. 25	住指発 225 他	都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について

◇福祉施設等の名称による分類表(法別表第2、令130条の4)

凡 例	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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない地域	法別表第2				令 第130条の4 第2号	
															(い)三 (わ)三	(い)六 (わ)四	(い)八 (は)三 (を)六	(は)四		
															共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 福祉ホーム 等	診療所 病院	老人福祉 センター 児童厚生 施設等		
老人福祉法	老人デイサービスセンター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	老人短期入所施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	養護老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	特別養護老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	軽費老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	老人福祉センター	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○
	老人介護支援センター(☆1)	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○
有料老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護保険法	通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○
	通所リハビリテーションを行う施設	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○	
	短期入所生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	短期入所療養介護を行う施設	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○	
	特定施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○
	認知症対応型通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	認知症対応型通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○
	小規模多機能型居宅介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	認知症対応型共同生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護専用型特定施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型特定施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	地域密着型介護老人福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護保険施設(☆4)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護保険施設(☆5)	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○	
	介護老人福祉施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			
	介護老人保健施設	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○	
	介護予防通所リハビリテーションを行う施設	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○	
介護予防短期入所生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防短期入所療養介護を行う施設	△	△	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○		
介護予防特定施設入居者生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防認知症対応型通所介護を行う施設(☆2)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防認知症対応型通所介護を行う施設(☆3)	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
介護予防小規模多機能型居宅介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
介護予防認知症対応型共同生活介護を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
児童福祉法	放課後等デイサービスを行う施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	地域子育て支援拠点事業を行う施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	小規模住居型児童療育事業を行う施設(ファミリーホーム)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
	助産施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○				○		
	乳児院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	母子生活支援施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	保育所(無認可施設含む)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	児童厚生施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	児童養護施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	障害児入所施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	児童発達支援センター	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	児童心理治療施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
	児童自立支援施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
児童家庭支援センター	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		

◇福祉施設等の名称による分類表(法別表第2、令130条の4)

凡 例	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	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない地域	法別表第2				令 第130条の4第2号		
													(い)三 (わ)三	(い)六 (わ)四	(い)八 (は)三 (を)六	(は)四			
○ : 建築可 × : 建築不可 ▲ : 600㎡以下 △ : 診療所のみ ☆ : 利用実態により判断が分かれるもの(表1)																			
生活保護法	救護施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
	更生施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
	医療保護施設	△	△	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○			○		
	授産施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
	授産施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○
	宿所提供施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○			
身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○	
	補装具製作施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○	
	盲導犬訓練施設 (☆6)(畜舎となる場合有)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	盲導犬訓練施設 (☆7)(畜舎となる場合有)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○	
	視聴覚障害者情報提供施設	点字図書館	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○
		点字出版施設 (☆8)	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○
聴覚障害者情報提供施設	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
社会福祉法	無料低額宿泊事業を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○					
	無料低額診療事業を行う施設	△	△	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○			○			
	隣保事業を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	療養介護を行う施設	△	△	○	○	○	△	○	○	○	△	△	○			○			
	生活介護を行う施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	生活介護を行う施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	短期入所を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	障害者支援施設 (☆6)(☆8)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	障害者支援施設 (☆7)(☆8)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	就労移行支援を行う施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	就労移行支援を行う施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	就労継続支援を行う施設 (☆6)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	就労継続支援を行う施設 (☆7)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	共同生活援助を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○					
地域活動支援センター (☆6)(☆8)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
地域活動支援センター (☆7)(☆8)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		
福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
売春防止法	婦人保護施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○					
母子及び父子並びに寡婦福祉法	母子・父子福祉センター	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	母子・父子休養ホーム	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
母子保健法	母子健康包括支援センター	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
その他	学童保育施設	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	老人憩いの家	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	地域ケアプラザ (☆9)(☆11)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	地域ケアプラザ (☆10)(☆11)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○					○		
	サービス付き高齢者向け住宅 (☆12)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○					
	サービス付き高齢者向け住宅 (☆13)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
	発達障害者支援センター	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○	
	介護予防センター (☆14)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		○				
介護予防センター (☆15)	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○					○		

表1: 利用実態により判断が分かれるもの

☆1	在宅介護支援のための公的相談・支援事業が主でなく、単に事務所として利用する場合は、事務所として扱う
☆2	特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に基づく施設、老人デイサービスセンター
☆3	老人福祉センター
☆4	指定介護老人福祉施設
☆5	介護老人保健施設
☆6	居住のための施設としての継続的入居施設又は近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設として認められる施設
☆7	騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設と認められる施設
☆8	施設内の作業場については、作業の目的・内容、作業場の床面積(50㎡以下)、原動機の出力(0.7kW以下)、作業の継続性等に着目し、障害者の自立支援や生活訓練を目的とし、騒音等により近隣の住環境を害するおそれのない場合は、「工場」には該当しない
☆9	老人福祉法に基づくデイサービス等を行う部分
☆10	福祉・保険の相談・支援等を行う部分
☆11	地域活動・交流を行う部分は、法別表2(イ)項第4号の「学校、図書館その他これらに類するもの」として扱う
☆12	高齢者向けの賃貸住宅
☆13	老人福祉法第29条第1項に規定された有料老人ホーム
☆14	地域の高齢者の運動施設や口腔機能などの機能向上の支援を主とする施設
☆15	各種相談を主とする施設

(2) 用途地域による附属建築物の建築制限

H30.4.1

質問 用途地域による附属建築物の建築制限はどのようなものがありますか。

回答 用途地域のうち、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住居地域及び田園住居地域においては、建築できる建築物の用途が法別表第2「用途地域内の建築物の制限」(い)～(は)項及び(ち)項に限定列挙されており、これらの建築物と用途上不可分な関係(用途不可分については第3章第1節5を参照してください。)にある附属建築物については、令第130条の5及び第130条の5の5で定めるものを除き、建築することが可能です。

なお、建築物の用途上可分・不可分の判断は土地又は建築物の所有状況によって左右されるものではなく、建築物の用途面における機能上の関連性に着目して行われます。例えば、学校敷地内のプール、工作室、食堂、売店等のように、学校運営上必要な施設であって、一般公衆の利用に供されず、社会通念上も学校の一部として認められるものについては、学校という総合的な用途の中に内包され、用途規制上は全体を学校として規制することになります。

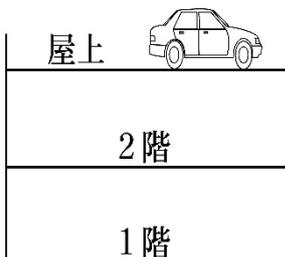
建築基準法施行令で示される附属建築物の取扱い

【第一種低層住居専用地域等内に建築できない附属建築物(令第130条の5)】

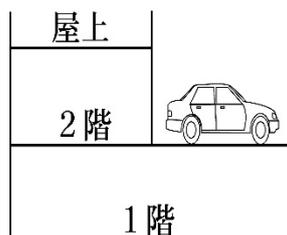
1	一般の附属車庫の場合(2の場合を除く。) (車庫の床面積の合計)+(同一敷地内建築物に附属する50㎡を超える工作物車庫の築造面積)>600㎡(車庫を除く建築物の床面積の合計が600㎡以下の場合はその面積)、又は2階以上の部分
2	法第86条一団地認定による公告対象区域内の附属自動車車庫の場合、次のいずれかに該当するもの イ(車庫の床面積の合計)+(同一敷地内の建築物に附属する工作物車庫の築造面積)>2,000㎡ (ロに該当するものを除く。) ロ(車庫の床面積の合計)+(同一団地内建築物に附属する車庫の床面積の合計+工作物車庫の築造面積)>(敷地ごとのイによる附属車庫の床面積の合計の上限値の合計)
3	自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
4	畜舎(床面積の合計)>15㎡
5	法別表2(と)項第4号に掲げるもの(準住居地域内に建築できない危険物の貯蔵または処理に供するもの)

※ 上記「3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの」の取扱いについて

車庫がある屋上は「2階以上の部分」となるため
建築できない



車庫がある屋上は「2階以上の部分」となるため
建築できない



車庫がある屋上は1階の屋上であり、「2階以上の部分」とならないため**建築できる**



【第一種中高層住居専用地域内に建築できない附属建築物（令第130条の5の5）】

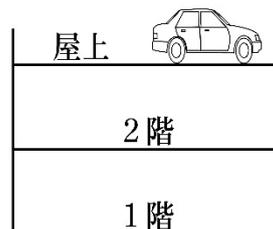
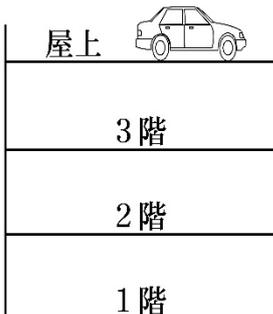
1	一般の附属車庫の場合（2の場合を除く。） （車庫の床面積の合計）+（同一敷地内建築物に附属する300㎡を超える工作物車庫の築造面積）>3,000㎡ （車庫を除く建築物の床面積の合計が3,000㎡以下の場合はその面積）、又は3階以上の部分
2	法第86条一団地認定による公告対象区域内の附属自動車車庫の場合、次のいずれかに該当するもの イ（車庫の床面積の合計）+（同一敷地内の建築物に附属する工作物車庫の築造面積）>10,000㎡ （ロに該当するものを除く。） ロ（車庫の床面積の合計）+（同一団地内建築物に附属する車庫の床面積の合計+工作物車庫の築造面積） >（敷地ごとのイによる附属車庫の床面積の合計の上限値の合計）
3	自動車車庫で3階以上の部分にあるもの
4	畜舎(床面積の合計) >15㎡
5	法別表2（と）項第4号に掲げるもの（準住居地域内に建築できない危険物の貯蔵または処理に供するもの）

※ 上記「3 自動車車庫で3階以上の部分にあるもの」の取扱いについて

車庫がある屋上は「3階以上の部分」となるため
建築できない

車庫がある屋上は「3階以上の部分」となるため
建築できない

車庫がある屋上は2階の屋上であり、「3階以上の部分」とならないため**建築できる**



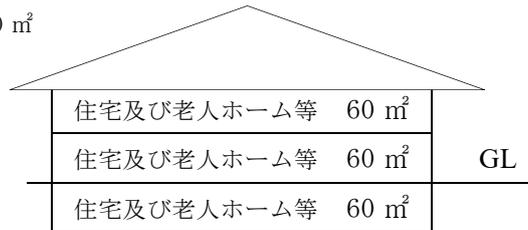
4 住宅及び老人ホーム等地下室の容積率の不算入

H30.4.1

質問 住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分が地下にある建築物の容積率の算定について、具体的に教えてください。

回答 近年の居住形態の多様化や、既成市街地等における土地の有効利用に対する要請の高まりなどから、建築物の地階で住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分については、該当建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計1/3を限度として、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないことができます。

敷地面積 120 m²



建築可能な床面積 180 m²

容積率

$$\begin{aligned} & \{(60+60+60) - (60+60+60) \times 1/3\} / 120 \\ & = (180 - 180 \times 1/3) / 120 = 100\% \end{aligned}$$

※注1) 不算入の対象となる範囲は、住宅及び老人ホーム等を対象としており、店舗や事務所等と合築する場合、店舗や事務所等は対象となりません。

2) 不算入の対象となる地下室は、地階の天井が地盤面から1m以下にあるものに限られます。

5 日影による建築物の制限

H30.4.1

質問 宮崎県における日影規制の対象区域及び対象建築物は、どのようなものですか。

回答 建築物による計画敷地周辺区域への日影の影響により当該建築物の高さが規制されます。
対象区域、対象建築物、平均地盤面からの高さ及び日影時間の制限区分について、条例で次表のとおり指定しています。

対 象 区 域	対象建築物	平均地盤面 からの高さ	日影時間の制限区分 (法別表第4 (に)欄の号)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒の高さが7 m を超 えるもの、又は地上3 階建て以上のもの	1.5m	(二)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える もの	4.0m	(二)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	同 上	4.0m	(二)

6 宮崎市中高層建築物に関する指導要綱

H30.4.1

質問 宮崎市の中高層建築物指導要綱について具体的に教えてください。

回答 宮崎市では、平成3年4月から中高層建築物指導要綱が施行されています。この要綱の目的は、建築主と近隣住民との間に生じる紛争を未然に防止することにあります。

(1) 建築計画の概要の事前公開

「事前公開」の対象となる建築物は次表のとおりです。

用途地域	規模・主要用途													
第一種・第二種低層住居専用地域	軒高>7m又は地階を除く階数≥3													
第一種・第二種中高層住居専用地域、 第一種・第二種住居地域及び準住居地域又は用途指定のない地域	高さ>10m													
その他	共同住宅、下宿又は寄宿舎の用途で (イ) 地階を除く階数≥5かつ、入居戸数≥15 (ロ) 地階を除く階数≥3かつ、1住戸又は1住室あたりの床面積が概ね30㎡未満の入居戸数≥10													
	指定建築物 下表の用途に掲げる建築物で、その用途に供する部分の延べ面積が500平方メートルを超えるもの。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td> <td>劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(3)</td> <td>学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(4)</td> <td>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、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの</td> </tr> <tr> <td>(5)</td> <td>倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）</td> </tr> <tr> <td>(6)</td> <td>自動車庫、自動車修理工場、映画スタジオ又はテレビスタジオ、その他これらに類するもの</td> </tr> </tbody> </table>		用途	(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの	(2)	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、その他これらに類するもの	(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの	(4)	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、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの	(5)	倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）	(6)
	用途													
(1)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、その他これらに類するもの													
(2)	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等、その他これらに類するもの													
(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、その他これらに類するもの													
(4)	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、物品販売業を営む店舗、その他これらに類するもの													
(5)	倉庫、その他これらに類するもの（営業を営まないものを除く。）													
(6)	自動車庫、自動車修理工場、映画スタジオ又はテレビスタジオ、その他これらに類するもの													

なお、対象建築物の建築主等は、建築確認申請を提出しようとする30日前までに、建築計画についての届出が必要です。

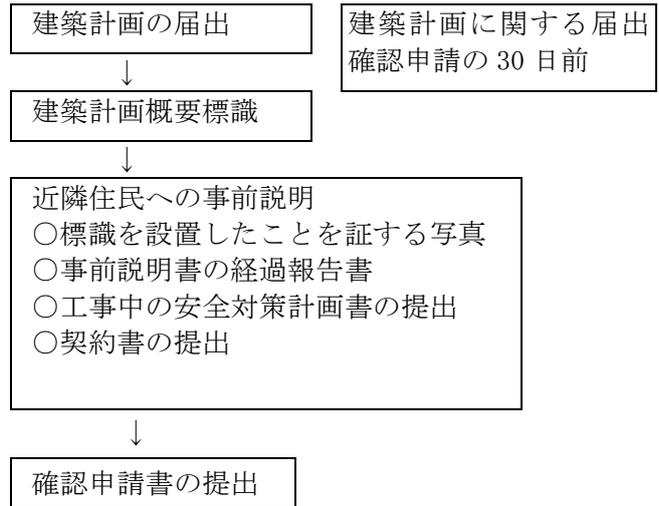
また、届出をしたときは、直ちに建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識を設置し、近隣住民に対し、建築の内容・日影・電波障害等について事前説明をしなければなりません。

(2) 中高層建築物における駐車場の確保

対象となる中高層建築物は、共同住宅、下宿又は寄宿舎の用途に供する建築物であって、地階を除く階数が3以上、かつ入居戸数が15戸以上のものであり、住宅戸数に対する駐車場の割合は次表により指導が行われます。

用途地域	駐車場の割合
第一種・第二種低層住居専用地域、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、準住居地域、準工業地域、及び工業地域又は用途指定のない地域	住戸数2戸に対して、自動車1台分の駐車場
近隣商業地域及び商業地域	住戸数3戸に対して、自動車1台分の駐車場

・宮崎市中高層建築物指導要綱によるフロー



◎窓口：宮崎市建築指導課指導係 TEL 0985-21-1813 (内) 2582・2583

7 延岡市中高層建築物に関する指導要綱

H30.4.1

質問 延岡市の中高層建築物指導要綱について具体的におしえてください。

回答 延岡市では、平成 20 年 9 月から中高層建築物指導要綱が施行されています。この要綱の目的は、建築主と近隣住民との間に生じる紛争を未然に防止することにあります。

(1) 建築計画の概要の事前公開

「事前公開」の対象となる中高層建築物等は次の表 1・表 2 のとおりです。

表 1

地域の区分		建築物		工作物
(1) 住居系	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又は、地階を除く階数が 3 以上の建築物(一戸建ての専用住宅を除く。)	共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途で地階を除く階数が 3 以上であり、かつ、住戸又は住室の数が 10 以上の建築物	建築基準法施行令第 138 条第 1 項第 2 号の工作物に該当する電波塔
	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	高さが 10 メートルを超える建築物(一戸建ての専用住宅を除く。)		
(2) 商工系	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	高さが 15 メートルを超える建築物		
(3) その他	用途地域の指定のない区域	高さが 15 メートルを超える建築物又は、地階を除く階数が 3 以上の建築物(一戸建ての専用住宅を除く。)		

表 2

地域の区分		建築物		
		(あ)	(い)	(う)
(1) 住居系	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	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるもの ぱちんこ屋、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場	左欄の(あ)、(い)に掲げる以外の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1500 平方メートルを超えるもの及び畜舎、家きん舎又は犬舎で 50 平方メートルを超えるもの
	(2) 商工系	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超えるもの ぱちんこ屋、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場	
(3) その他	用途地域の指定のない区域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるもの ぱちんこ屋、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場		

(2) 中高層建築物等の建築計画の届出

対象となる中高層建築物等の建築主は、建築確認を提出しようとする 30 日前までに、当該中高層建築物等の建築計画についての届出が必要です。

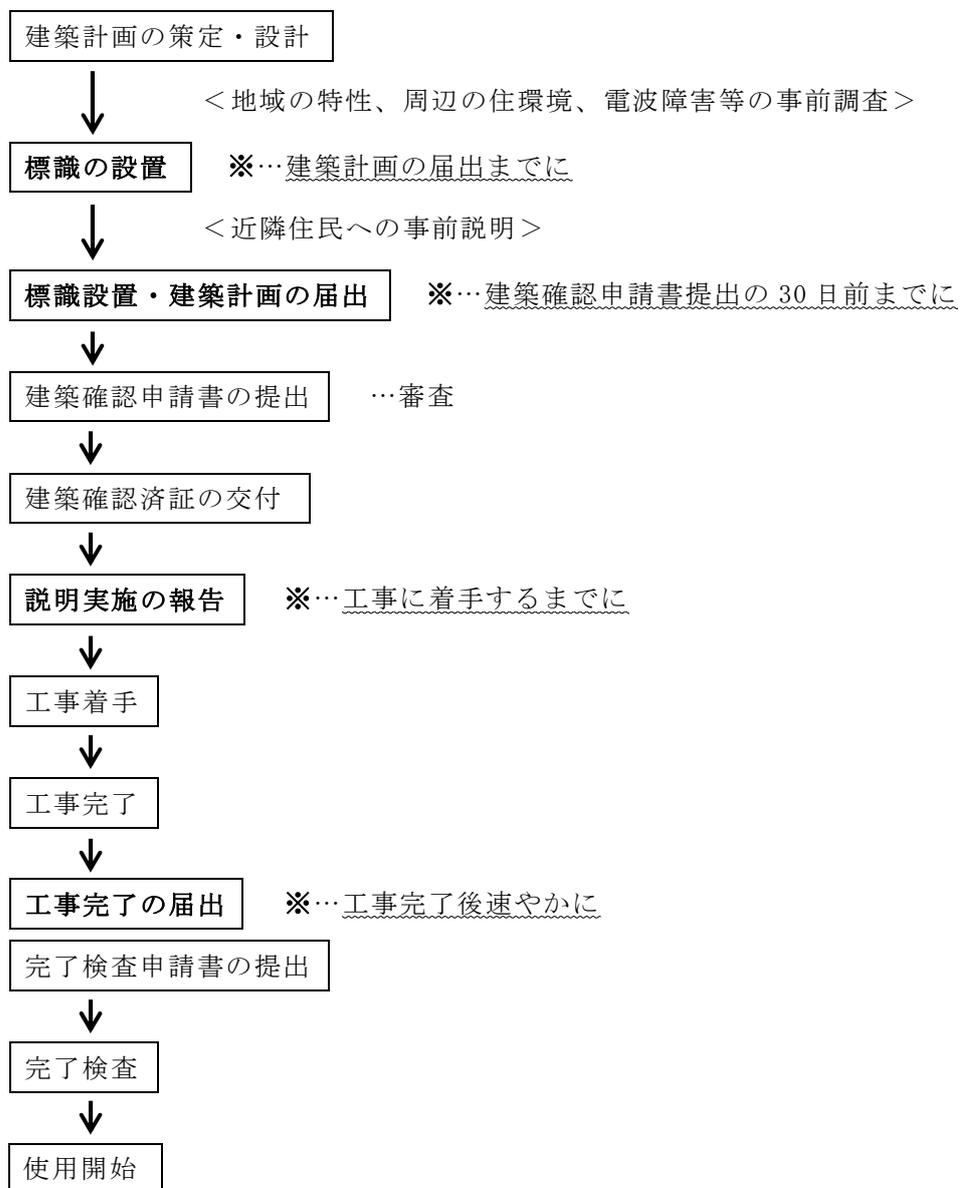
(3) 標識の設置

建築主は、中高層建築物等を建築するときは、建築する敷地内の見やすい場所に当該中高層建築物等の建築計画の概要を示す標識を届出の日以前に設置しなければなりません。

(4) 事前説明および報告

建築主は、建築確認を建築主事に提出する前に近隣住民に対し、建築計画の内容、建築工事の施工方法、建築に係る影響等について説明をしなければなりません。また、その説明の内容について当該中高層建築物等の建築工事に着手する前に届出が必要です。

(5) 延岡市中高層建築物等に関する指導要綱によるフロー



※中高層建築物等に関する事項

8 都市景観条例

H30.4.1

質問 県内で都市景観条例を定めている市町村を教えてください。

回答 県内26市町村のうち都市景観条例を定めているのは12市町村です。

市町村名	担当窓口	問合せ先
宮崎市	景観課 景観企画係	0985-21-1817
都城市	都市計画課 都市管理担当	0986-23-2762
延岡市	都市計画課 計画係	0982-22-7022
日南市	地域振興課 まちづくり係	0987-31-1128
小林市	建設課 都市整備グループ	0984-23-0311
日向市	都市政策課 技術調整係	0982-52-2111
西都市	商工観光課 都市デザイン係	0983-43-1321
綾町	建設課 管理係	0985-77-3467
高鍋町	建設管理課 建築都市計画係	0983-26-2016
諸塚村	建設課 土木担当	0982-65-1129
椎葉村	地域振興課 企画グループ	0982-67-3203
日之影町	地域振興課 管財係	0982-87-3910

※都市景観条例の具体的な内容については、各市町村の担当窓口にご直接お問い合わせ下さい。

質問 狭あい道路拡幅整備に関しては、どのような手続きが必要でしょうか。

回答 狭あい道路とは、法第42条第2項に規定する道路（みなし道路）で、災害時の避難や消防・救急活動に支障がある幅員が4 m未満の狭いものをいい、建築行為の際には沿道の土地所有者等の協力を得ながら道路を拡幅整備する必要があります。

(1) 制度の概要

この制度は、都市計画区域内にある狭あい道路に接する敷地に建築物を建築する場合などにおいて、土地の所有者等に敷地の後退や寄付をお願いし、その後退する敷地内に存する工作物等（擁壁、門、塀、樹木など）の撤去費用の一部や後退する敷地の分筆費用等を、市が負担することにより、幅員4 m以上の道路に拡幅しようとするものです。県内では、宮崎市、都城市、延岡市、日向市で実施されています。

なお、都市計画法第29条第1項に規定する開発行為に該当する場合は、制度の適用が受けられません。

(2) 道路の後退方法

道路後退の方法は次の2通りがあります。

ア 道路中心線からの後退方法

関係者の立合のもと、設置する道路中心線（鋺）から両側へ2 mの線が道路後退線となります。道路後退線には杭を必ず設置しなければなりません。

イ 道路反対側からの後退方法（河川、がけ等の場合）

狭あい道路が、高さ2 mを超えるがけ地、川または水路、線路敷、墓地等に接する場合は、道路後退はその崖地等に接する道路境界線から反対側に4 m後退することになります。がけ地とは法施行前から存在しているもので、法施行後、盛土により生じたがけや擁壁は撤去しなければなりません。

また、寄附を行うには、狭あい道路敷きが公共団体の所有でない場合は、後退する敷地から公共団体などが管理する道路に至るまでの土地全部の寄附が必要となることもあります。

なお、道路の状態等によっては取扱いが異なりますので、各市担当課にご相談ください。

(3) 後退用地の工作物等の撤去と維持管理

後退用地は道路と同様に一般の交通の用に供することとなりますが、寄附をしなければ所有権は従来どおりの土地所有者のもので、従って、後退用地の部分も固定資産税等が課税されます。

また、建築主は後退用地を道路と同様な状態に維持管理する義務があります。

ア 後退用地の維持管理

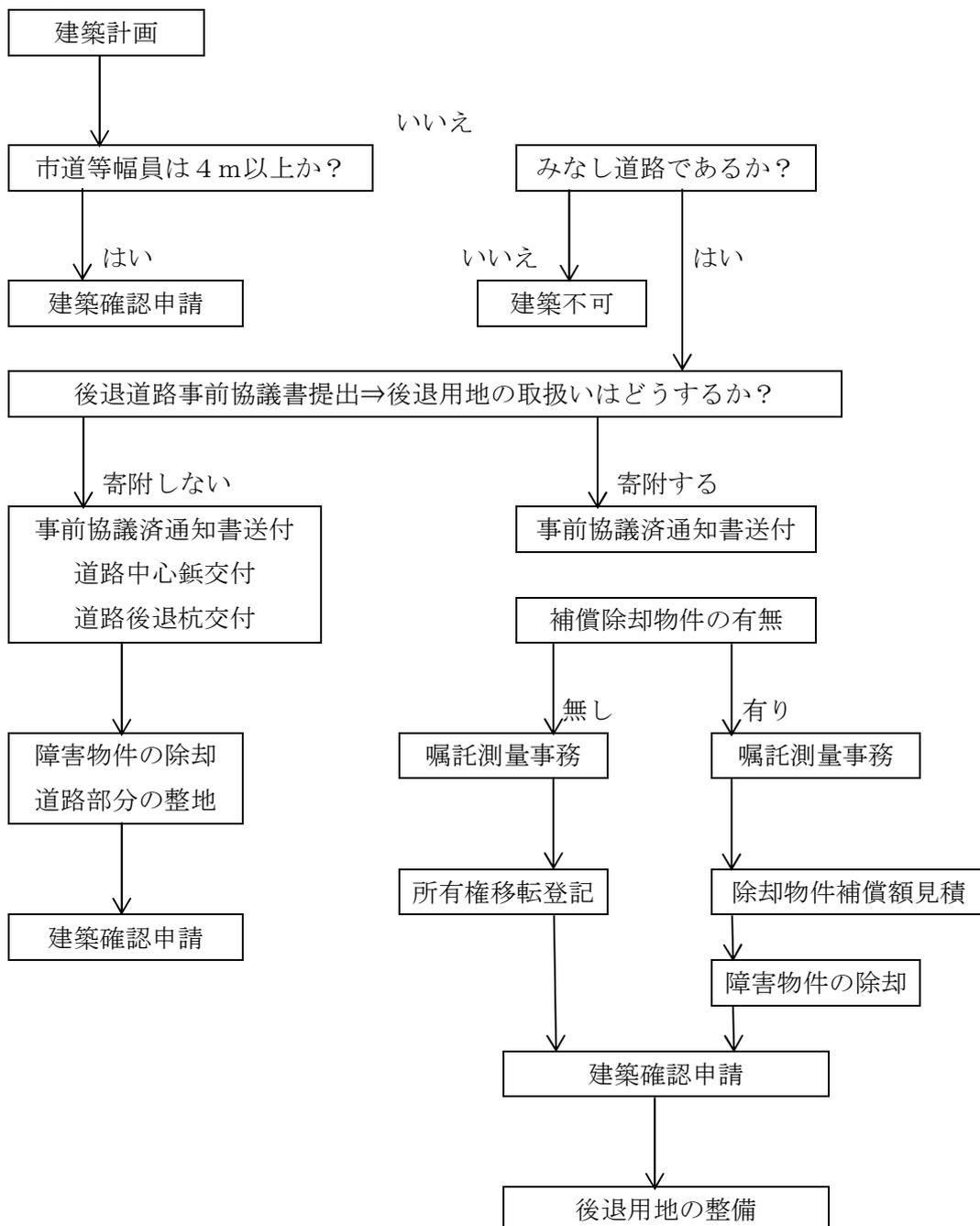
後退用地にある建築物、門、擁壁、生垣、立木等の工作物は確認申請までに撤去しなければなりません。道路用地を寄付する場合は『道路後退に関する誓約書』に撤去予定日と撤去を延期する理由を記入して提出します。確認申請前に工作物等を撤去した場合は、あらたに後退用地に突出して工作物等を築造しない旨の『道路後退に関する誓約書』を提出します。

イ 後退杭の維持管理

道路後退線上に設置した後退杭は、後退用地が寄附されるまでの間設置されますので、適切な状態で維持管理しなければなりません。

従って、後退杭が不安定な場合や、将来門扉を築造する予定があり、後退杭の周囲が掘削されると思われる場合には、コンクリートで根巻きする必要があります。

(4) 手続きのフローチャート



※手続きの詳細については、各行政庁の担当窓口にご直接お問い合わせ下さい。

- ◎窓口：宮崎市建築指導課 TEL0985-21-1813
- 都城市建築課 TEL0986-23-2584
- 延岡市建築指導課 TEL0982-22-7034
- 日向市建築住宅課 TEL0982-52-2111