

# 新潟市建築基準法取扱基準

新潟市建築部建築行政課

令和5年 6月 改訂版

## 新潟市建築基準法取扱基準のご利用にあたって

○本取扱基準集で引用した法令名は、特に記載のない場合は、次のような略称名を用いています。

- ・法……………建築基準法
- ・令……………建築基準法施行令
- ・法規則……建築基準法施行規則
- ・県条例……新潟県建築基準条例

○建築基準法の統一的な取扱いについて参考となる書籍を以下に記載します。

- ・技術的助言（旧通達を含む）
- ・改正建築基準法・同施行令等の解説（国土交通省編集）
- ・建築基準法質疑応答集（建築基準法研究会編）
- ・建築物の防火避難規定の解説（日本建築行政会議編集）
- ・建築確認のための基準総則集団規定の適用事例（日本建築行政会議編集）
- ・建築設備設計・施工上の運用指針（日本建築行政会議編集）
- ・昇降機技術基準の解説（日本建築設備・昇降機センター、日本エレベーター協会編集）
- ・建築物の構造関係技術基準解説書（建築行政情報センター、日本建築防災協会編集）
- ・建築構造審査・検査要領（日本建築行政会議編集）
  - 確認審査等に関する指針 運用解説編
  - 実務編 審査マニュアル
  - 実務編 検査マニュアル
- ・日本建築学会基準
- ・図解建築法規（国土交通省住宅局建築指導課編集）
- ・ガス機器の設置基準及び実務指針（全国消防長会編集）

## 目 次

### 第1 建築確認申請等の手続きについて

建築確認申請の種類	1-1
その他必要な手続き	1-2
既存不適格建築物の増築等における構造規定	1-3
計画変更確認申請の手続き	1-10
完了検査	1-14
用途変更に関する工事完了届	1-15
工事施工状況報告書	1-16
定期報告が必要な建築物と建築設備	1-19
ブロック塀等の対策に係る建築確認の取扱い	1-23

### 第2 総則

建築物としての取扱い	2-1
小規模な倉庫の建築基準法上の取扱い	2-2
一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅に関する取扱い	2-3
機械室等のメンテナンス階段の取扱い	2-4
用途上不可分の関係	2-5
60条証明の敷地面積	2-6
小屋裏物置等の取扱い	2-7
高さの取扱い	2-9
防火設備とみなすそで壁、塀等の取扱い	2-13
農業用ビニールハウス等の取扱いについて	2-14

### 第3 敷地と道路

建築物の規模による道路への接道条件	3-1
建築物の用途による道路への接道条件	3-2
大規模な物販店舗の敷地と道路の関係	3-3
自動車車庫等の敷地と道路の関係	3-5
興行場等の敷地と道路の関係等	3-6
角地の条件	3-7
道路の定義	3-9
道路の種類	3-10
法第42条第2項の道路	3-12
法第42条第1項第5号の道路（位置指定道路）	3-13
私道の変更又は廃止	3-15
道路内の建築制限	3-16
敷地の接道義務	3-17

## 第4 用途規制

兼用住宅	4-1
用途地域による自動車車庫	4-2
屋上部分の自動車車庫	4-4
工場等において制限を受ける原動機等	4-5
物品販売業を営む店舗内での食品加工等の作業場	4-6
宅配を主とする弁当屋	4-7
ガソリンスタンドの取扱い	4-8
フィットネスクラブの用途	4-10
地域の茶の間の取扱い	4-11
住居専用地域における犬猫関係用途の取扱い	4-12
風営法改正に伴う建築基準法上の規制の整理	4-13

## 第5 形態制限

道路斜線・北側斜線・隣地斜線	5-1
日影規制	5-2
北側斜線制限における高さの算定	5-3
真北の測定	5-4
高度地区	5-5
地区計画区域内の自動車車庫・物置等の壁面線の制限	5-7
地区計画区域内のテラス・バルコニーの壁面線の制限	5-8
地区計画区域内の垣又はさく等	5-9
地区計画区域内のゴミステーション隣接地の壁面後退	5-17
地区計画区域内の看板	5-18
地区計画区域内の盛土の高さ	5-19
出窓の取扱い	5-20
第1種・第2種低層住居専用地域における外壁の後退距離	5-21

## 第6 防火・耐火規定

バルコニー等FRP防水の取扱い	6-1
既製品バルコニーを外壁に取り付けた場合の取扱い	6-2
壁と屋根が一体化した建築物の取扱い	6-3
床下換気孔・ベントキャップ等の取扱い	6-4
別棟の取扱いと構造	6-5
鉄骨造の耐火被覆を要しないもの	6-7
防火区画を構成する床・壁の範囲	6-8
防火区画を支持する材料の耐火性能	6-9
用途上やむを得ず防火区画ができない場合	6-10
屋外階段の竪穴区画	6-11

遮煙性能を有するシャッターの幅	6-12
小屋裏の隔壁	6-13

## 第7 避難と消火

排煙設備の適用除外部分（風除室等）の取扱い	7-1
平成12年建告第1436号第四号ニ及びホの適用の範囲	7-2
平成12年建告第1436号第四号ニ（4）における出入口の戸の取扱い	7-3
平成12年建告第1436号第四号ニ適用部と 自然排煙又は機械排煙部分との防煙区画	7-4
連続する2室の取扱い	7-5
路地状敷地の非常用の進入口の取扱い	7-6
廊下の幅のとり方の取扱い	7-7
両側に居室がある場合の廊下の取扱い	7-8
敷地内の通路の取扱い	7-9
敷地内の屋外でない通路の取扱い	7-10
手すりの形態及び解釈	7-11
階段室型共同住宅の階段室の開口部	7-12
直通階段における避難階の解釈	7-13
物販店における避難階の解釈	7-14
屋外避難階段と開口部の関係	7-15
特別避難階段及び付室における延焼のおそれのある部分に設ける開口部	7-16
内装制限	7-17

## 第8 一般規定

共同住宅等の台所の取扱い	8-1
ドア・シャッター等の取扱い	8-2
二室を一室とみなす場合の取扱い	8-3
採光のための開口部を設けることを要しない居室	8-4

## 第9 雑則

空き家活用による社会福祉施設の建築基準法上の取扱い	9-1
敷地が地域等の内外にわたる場合	9-2
工作物の高さ	9-3
建築基準法の適用から除外される工作物	9-4

## 第10 設備関連規定

昇降機の確認申請等	10-1
住宅用エレベーターの設置基準	10-2
小荷物専用昇降機の昇降路防火区画	10-3

## 第 11 構造関連規定

積雪荷重	11-1
風の速度圧	11-2
地盤種別	11-3
凍結深度	11-4
がけ附近の建築物	11-5
災害危険区域	11-6
土砂災害特別警戒区域	11-7

## 第1 建築確認申請等の手続きについて

## 1 建築物の確認申請の分類

- 一. 法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの。
- 二. 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの。
- 三. 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの。
- 四. 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域(いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法(平成16年法律第110号)第74条第1項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物。

建築物の確認申請は建築基準法第6条第1項により上記のように分類されています。

一般的な木造住宅の2階建て以下で、延べ面積が500㎡を超えないものは第四号に分類され、四号建築物と呼ばれています。

また、新潟市全域が都市計画区域に指定されていますので、上記の一から三に該当しないものは、全て四号に分類されます。

なお、2025年4月より「建築確認・検査や審査省略制度の対象範囲の見直し」に係る建築基準法改正の施行が予定されています。詳細情報については、国土交通省のホームページでご確認いただけます。

## 2 確認申請が必要となる工事

- ・ 第一号～第四号に該当する規模の建築物を新築、増築、改築、又は移転しようとする場合。(防火地域及び準防火地域外において建築物を増築、改築、又は移転しようとする場合で、その工事に係る部分の床面積の合計が10㎡以内である場合を除く。)
- ・ 第一号～第三号に該当する規模の建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合。(建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替が該当します。)
- ・ 建築物の用途を変更して第一号の特殊建築物のいずれかとする場合。

床面積を減らす工事(新たに増築する部分がある場合を除く)は確認申請の対象となりません。

同一敷地内において別棟で新築する建築物については、「増築」として取り扱いません。

新潟市へ建築確認申請をする場合は、事前調査報告書の提出をお願いします。  
また、建築確認申請に伴って必要な中間検査や都市計画情報等は、下表にて調べることができますのでご活用ください。

手続き・区域等	確認先
建築関係規定	<a href="#">『調べましたか？建築確認申請を行う前に』 (事前調査報告書) ※<sub>1</sub></a>
開発許可	
都市計画道路内 (都市計画施設区域内) の許可	
土地区画整理事業	
地区計画区域	
建築協定	
緑地協定	
中間検査	<a href="#">『中間検査の手引き』 ※<sub>2</sub></a>
都市計画情報 (用途地域・指定建蔽率・容積率 など)	<a href="#">にいがたeマップ ※<sub>3</sub></a>
土砂災害特別警戒区域	<a href="#">新潟県HP 『土砂災害警戒区域』 ※<sub>4</sub></a>
災害危険区域	新潟市建築基準法取扱基準 11-6
その他法令等	<a href="#">『「重要事項説明書」における 関係法令等の調査をされる方へ』 ※<sub>5</sub></a>

【参考 URL】

- ※<sub>1</sub> : <https://info-navi.city.niigata.lg.jp/navi/procInfo.do>
- ※<sub>2</sub> : [https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/kenchiku/kentiku\\_osirase/chukan-henko.html](https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/kenchiku/kentiku_osirase/chukan-henko.html)
- ※<sub>3</sub> : <https://www.sonicweb.asp.jp/niigata/>
- ※<sub>4</sub> : [https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/tokamachi\\_seibi/dosya-keikai.html](https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/tokamachi_seibi/dosya-keikai.html)
- ※<sub>5</sub> : <https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/toshikeikaku/application/juuyoujikou2021.html>

法第 3 条第 2 項の規定を受ける既存の建築物への一定の増改築については、増改築後も引き続き法第 20 条の規定が適用されないこととなります。

基準時以降の増改築部分の規模等の条件に対応して適用される耐震基準の概要は次頁のフロー図を参考にしてください。

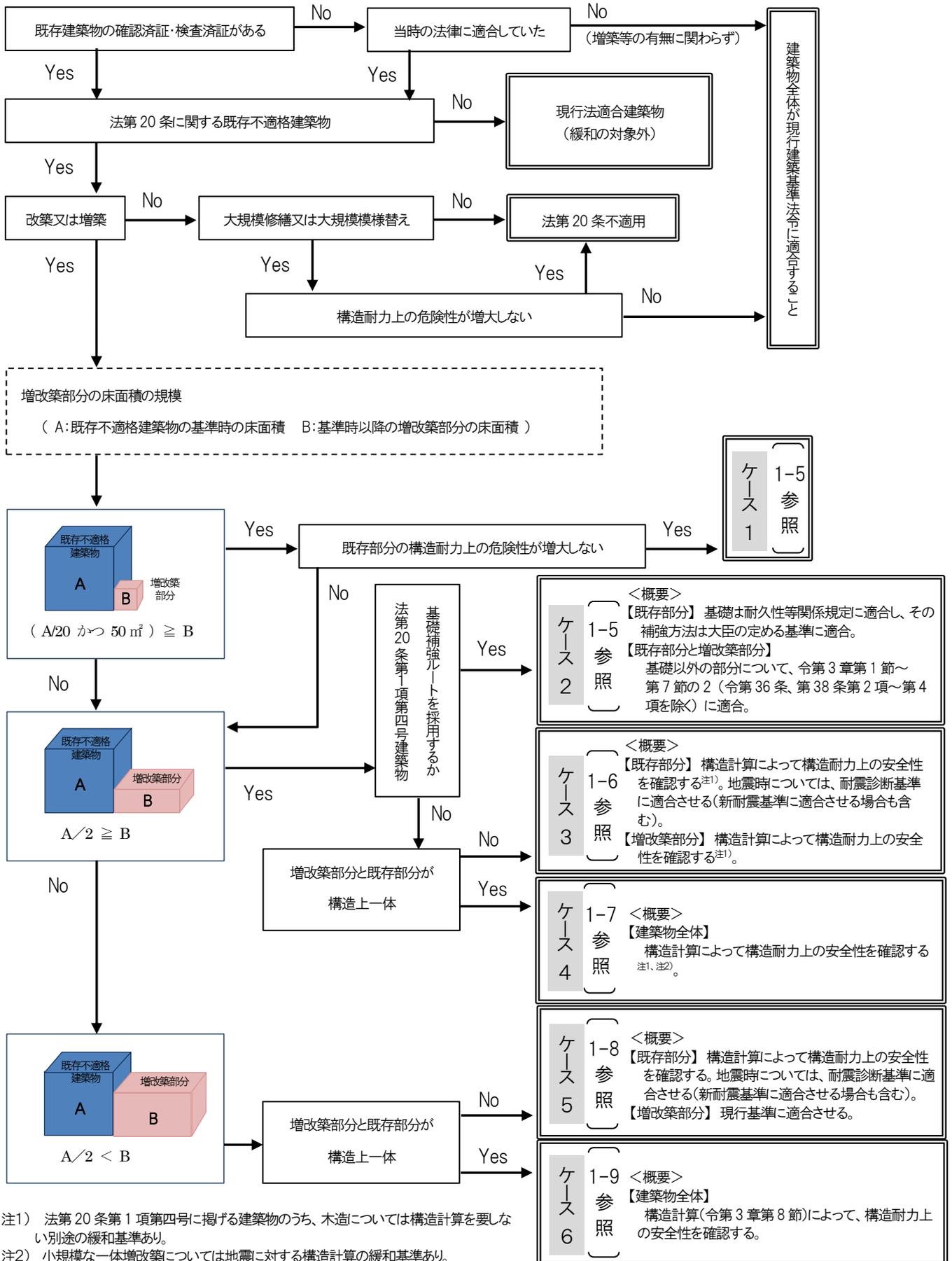
なお、構造規定以外の制限緩和につきましては、建築行政課にお問い合わせください。

**【参考】**

建築構造審査・検査要領 ー実務編 審査マニュアルー（編集 日本建築行政会議）

建築構造審査・検査要領 ー確認審査等に関する指針 運用解説編ー（編集 日本建築行政会議）

参考図：法第86条の7第1項(増築等に伴う既存建築物に対する制限緩和)



ケース 1 A / 20 以下かつ 50 m <sup>2</sup> 以下 増改築	増改築部分	既存部分
	<p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>○構造上分離された増改築部分について、次の規定に適合すること。【令第 137 条の 2 第三号イ (1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第 3 章</li> <li>・令第 129 条の 2 の 3</li> <li>・法第 40 条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定。</li> </ul>	<p>○既存部分について、構造耐力上の危険性が増大しないこと。</p> <p>【令第 137 条の 2 第三号イ (2)】</p>
ケース 2 A / 2 以下 増改築（基礎補強ルート）	増改築部分	既存部分
	<p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>○増改築部分が、次の規定に適合すること。【令第 137 条の 2 第二号ロ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第 3 章第 1 節～第 7 節の 2（令第 36 条及び第 38 条第 2 項～第 4 項を除く）</li> </ul>	<p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>○既存部分の基礎以外の部分が、次の規定に適合すること。【令第 137 条の 2 第二号ロ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第 3 章第 1 節～第 7 節の 2（令第 36 条及び令第 38 条第 2 項から第 4 項を除く）</li> </ul> <p>○既存部分の基礎が、耐久性等関係規定（令第 38 条第 1 項、第 5 項及び第 6 項）に適合し、その補強方法について、大臣の定める基準に適合すること。【令第 137 条の 2 第二号ロ、平 17 国交告第 566 号第 4】</p>

増改築部分	既存部分
<p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>○構造上分離された増改築部分が、次の規定に適合すること。</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号イ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章第1節～第7節の2</li> <li>・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定。</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号ロ(1)、ハ(1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章第8節(構造計算)の規定。</li> </ul>	<p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>○構造上分離された既存部分が、耐久性等関係規定に適合すること。【令第137条の2第二号イ】</p> <p>○構造上分離された既存部分が、次の規定に適合すること。</p> <p>◆法第20条第1項第一号の建築物の場合</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号ロ(1)、ハ(1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章第8節(構造計算)の規定。</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号へ】</p> <p>又は耐震診断基準(新耐震基準も含む)に適合し、地震以外の外力に対して、令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算にて確認。</p> <p>◆法第20条第1項第二号から第四号の建築物の場合</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号ロ(1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震に対して、令第3章第8節(構造計算)の規定。</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号ホ】</p> <p>又は耐震診断基準(新耐震基準も含む)。</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号ハ(1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震以外の外力に対して、令第3章第8節(構造計算)の規定。</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号ホ】</p> <p>又は令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算にて確認。</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号ロ(2)】</p> <p>※ ただし、法第20条第1項第四号の木造建築物の構造上分離された既存部分は、次の規定に適合させることでもよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震に対して、土台・基礎(令第42条)、柱小径(令第43条)、壁量計算(令第46条第1項～第3項及び第4項)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合は平13国交告第1540号第1から第10までの規定)</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号ハ(2)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震以外の外力に対して、壁量計算(令第46条第4項)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法の場合は平13国交告第1540号第1から第10までの規定)</li> </ul>
<p>【平17国交告第566号第3第二号、第三号】</p> <p>〈建築設備〉・令第129条の2の3第三号</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第129条の2の4第1項第二号及び第三号</li> <li>・令第129条の4及び令第129条の5、令第129条の8第1項並びに令第129条の12第1項第六号の規定等</li> </ul> <p>〈屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁〉・昭46建設告第109号</p> <p>〈特定天井〉・平25国交告第771号第3又は大臣認定又は落下防止措置</p>	

A/2以下増改築(EXP・J等)  
 ケース3

	増改築部分	既存部分
A/2以下 ケース4 一体増改築	<p>○建築物全体で、次の規定に適合すること。</p> <p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号(1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震に対して、令第3章第8節(構造計算)の規定</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号二】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・又は耐震診断基準(新耐震基準も含む)</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号ハ(1)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震以外の外力に対して、令第3章第8節(構造計算)の規定</li> </ul> <p>※ ただし、法第20条第1項第四号の木造建築物の既存部分は、次の規定に適合させることもよい。</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号口(2)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震に対して、土台・基礎(令第42条)、柱小径(令第43条)、壁量計算(令第46条第1項～第4項)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物の場合は平13国交告第1540号第1から第10までの規定)</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第一号ハ(2)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震以外の外力に対して、壁量計算(令第46条第4項)の規定(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物の場合は平13国交告第1540号第1から第10までの規定)</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第3第二号、第三号】</p> <p>〈建築設備〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第129条の2の3第三号</li> <li>・令第129条の2の4第1項第二号及び第三号</li> <li>・令第129条の4及び令第129条の5、令第129条の8第1項並びに令第129条の12第1項第六号等</li> </ul> <p>〈屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭46建設告第109号</li> </ul> <p>〈特定天井〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平25国交告第771号第3又は大臣認定又は落下防止措置</li> </ul>	
	<p>○増改築部分が、次の規定に適合すること。</p> <p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>【平17国交告第566号第3第一号イ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章第1節～第7節の2</li> <li>・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定。</li> </ul>	<p>○既存部分が、次の規定に適合すること。</p> <p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>【令第137条の2第二号イ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐久性等関係規定</li> </ul>

	増改築部分	既存部分
規模制限なし 増改築(E・X・P・J等) ケース 5	<p>○構造上分離された増改築部分が、次の規定に適合すること。</p> <p>【令第137条の2第一号ロ(2)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章</li> <li>・令第129条の2の3</li> <li>・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定。</li> </ul>	<p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <p>○構造上分離された既存部分が次の規定に適合すること。</p> <p>【令第137条の2第一号ロ(3)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐久性等関係規定</li> </ul> <p>○構造上分離された既存部分が、次のいずれかの規定に適合すること。【平17国交告第566号第2第一号】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章第8節(構造計算)の規定</li> <li>・地震に対して、令第3章第8節(構造計算)の規定に適合し、地震以外の外力に対して、令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算によって安全であることを確認。</li> <li>・耐震診断基準(新耐震基準も含む)に適合し、地震以外の外力に対して、令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算によって、安全であることを確認。</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第2第二号、第三号】</p> <p>〈建築設備〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第129条の2の3第三号</li> <li>・令第129条の2の4第1項第二号及び第三号</li> <li>・令第129条の4及び令第129条の5、令第129条の8第1項並びに令第129条の12第1項第六号の規定等</li> </ul> <p>〈屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭46建設告第109号</li> </ul> <p>〈特定天井〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平25国交告第771号第3 又は 大臣認定 又は 落下防止措置</li> </ul>

	増改築部分	既存部分
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">規模制限なし 一体増改築</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">ケース 6</p>	<p>○建築物全体で、令第3章第8節(構造計算)の規定に適合すること。</p> <p>【令第137条の2第一号イ(1)】</p>	
	<p>○増改築部分が、次の規定に適合すること。</p> <p>【令第137条の2第一号イ(2)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第3章第1節～第7節の2</li> <li>・令第129条の2の3</li> <li>・法第40条の規定に基づく条例の構造耐力に関する制限を定めた規定。</li> </ul>	<p>○既存部分が次の規定に適合すること。</p> <p>【令第137条の2第一号イ(3)】</p> <p>〈構造耐力上主要な部分〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐久性等関係規定</li> </ul> <p>【平17国交告第566号第1第一号、第二号】</p> <p>〈建築設備〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令第129条の2の3第三号</li> <li>・令第129条の2の4第1項第二号及び第三号</li> <li>・令第129条の4及び令第129条の5、令第129条の8第1項並びに令第129条の12第1項第六号の規定等</li> </ul> <p>〈屋根ふき材、外装材及び屋外に面する帳壁〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭46建設告第109号</li> </ul> <p>〈特定天井〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平25国交告第771号第3 又は 大臣認定 又は 落下防止措置</li> </ul>

計画変更確認申請について、新潟市においては平成14年5月から次項のように取り扱っております。詳細については、建築行政課にお問い合わせください。

「計画変更確認申請の取扱いに関する一覧表」において、「軽微な変更」に該当する場合は、手数料は不要となりますが、完了検査申請時に軽微な変更に係る部分の書類を添付していただくほか、建築計画概要書の記載事項に変更が生じる場合は、変更後の「建築計画概要書」を提出していただく必要があります。

計画変更確認申請の取扱いに関する一覧表

変更項目	軽微な変更	計画変更	確認の取り直し	手数料算定における面積算定式
6条1項各号間			原則、確認の取り直し	
用途 ①主要用途	類似の用途相互間の場合 (省令137条の18)		確認の取り直し	
②建築物毎	類似の用途相互間の場合 (省令137条の18)	複合用途で 1/2以下	確認の取り直し (複合用途は1/2を超える)	変更部分の床面積×1/2
構造種別 ①異種構造間		1/2未滿	確認の取り直し (1/2を超える)	変更部分の床面積×1/2
②木造間	・特例の場合は全て ・1/2未滿	1/2を超える (特例除く)		変更部分の床面積×1/2
敷地の位置 (錯誤除く)			確認の取り直し	
道路幅員	広がる場合 (敷地境界線の変更がない)	左記以外		建築面積×1/2
接道長さ	長くなるもの若しくは短くなる場合 (但し、2m、(条例)未滿は許可等必要)			
敷地面積	○増加する場合 (敷地の減少を伴うものは除く) ○減少する場合で次のもの ・都計区域等で十分な広さがある場合 ・都計区域外の場合	左記以外		建築面積×1/2
敷地境界線	○敷地面積が増加する場合 (敷地の減少を伴うものは除く) ○敷地面積が減少する場合で次のもの ・建築物の位置と同様な場合	左記以外		建築面積×1/2
高さ (軒高、階高含む)	○減少する場合 (最低限度がある場合は除く) ○増加する場合で次のもの ・明らかに形態規制等が適合する場合	左記以外		変更部分の床面積×1/2
階数	減少する場合	左記以外		変更部分の階の床面積×1/2
建築面積	○減少する場合 (外壁が後退しない場合又は最低限度がある場合を除く) ○増加する場合で次のもの ・10㎡以内の増加 ・除却建築物の残存で10㎡以内の増加	左記以外		変更部分の建築面積×1/2
床面積	○床面積の合計が減少する場合 (延べ面積が増加するもの又は最低限度がある場合を除く) ○増加する場合で次のもの ・10㎡以内の増加 ・除却建築物の残存で10㎡以内の増加	左記以外		変更部分の床面積×1/2
井戸又は 尿尿浄化槽	○位置の変更 ○尿尿浄化槽の変更で次のもの ◇戸建て住宅のもの ◇戸建て住宅以外で次のもの ・型式認定浄化槽で人員、処理方法(合併単独)に変更がないもの ・下水道への放流 ・処理能力の増加	左記以外		0㎡

変更項目	軽微な変更	計画変更	確認の取り直し	手数料算定における面積算定式
壁	<p><u>間仕切り壁の変更</u> (主要構造部、防火上主要なもの除く) ○新たに機械換気の設置を要しない場合 ○避難安全検証法の検討を要しない場合</p> <p><u>防煙垂れ壁の変更</u> ○新たに機械排煙の設置を要しない場合 ○避難安全検証法の検討を要しない場合 ○構造耐力規定について全体架構の再計算を要しない場合</p> <p><u>パラペットの変更</u> ○日影規制に係る日影図による再検討や<u>天空率</u>の計算を要しない場合 ○構造耐力規定について全体架構の再計算を要しない場合</p>	左記以外		床面積×変更する壁長 / 当該室の壁長×1/2
材料又は構造	<p>○同等若しくはランクアップする場合 ○4号建築の火気使用室及び自動車車庫に係る内装制限</p>	左記以外		壁又は柱等による
開口部の位置及び大きさ	<p>○次のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・採光及び換気有効面積における、関係規定に適合することが明らかなもの</li> <li>・延焼の恐れがある部分にかからない</li> <li>・延焼の恐れがある部分にかかるが、関係規定に適合することが明らかなもの</li> <li>・避難の歩行距離が長くない</li> <li>・避難階段、特別避難階段以外のもの</li> <li>・非常用進入口で構造基準以上のもの</li> </ul> <p>○確認の特例3号に該当する建築物</p>	左記以外		変更部分の開口面積×1/2
天井	高さ位置の変更(特定天井以外から特定天井への変更を除く)	左記以外		変更部分の水平投影面積×1/2
昇降機の構造又は材料	耐火構造、不燃材料を同等以上にする	左記以外		10,000円 (小荷物EVは6,000円)
その他の建築設備の構造又は材料	耐火構造、不燃材料を同等以上にする	左記以外		0㎡ 但し、防火壁は次による防煙区画面積×防煙壁長/当該区画壁長×1/2
工作物	<p>○位置の変更 ○不燃材料を同等以上 ○構造の安全及びその使用の安全に関する変更以外</p>	左記以外		9,000円
製造・貯蔵・遊戯等工作物	<p>○築造面積が減少する場合 ○高さが減少する場合 ○構造の安全及びその使用の安全に関する変更以外</p>	左記以外		9,000円
建築物の位置	50cm以内の移動で、かつ、明らかに形態規制等に適合する場合	左記以外		建築面積×1/2
階段 ①位置	政令5章2節の適用を受けないもの	左記以外		変更部分の水平投影面積×1/2
②幅、けあげ、踏面	全ての変更			
屋根、軒、軒裏、庇	○明らかに形態規制等が適合する場合	左記以外		変更部分の水平投影面積×1/2

(備考)

## 1 確認の取り直しについて

確認の取り直しが必要なものは、計画変更確認申請の取扱いに関する一覧表に定めるものとする。ただし、個々の事例により、平面計画、階数、高さ、構造計画等の変更が著しく、確認を受けた建築物等との継続性が認め難いものがあつた場合は、確認の取り直しとする。

## 2 計画変更について

(1) 計画変更確認申請が必要なものは、確認の取り直し及び軽微な変更以外のものとする。

(2) 手数料の床面積の算定方法は、計画変更床面積算定準則（以下「準則」という。）及び以下による。

なお、変更の場合は、床面積の1/2とするが、増築の場合は、その床面積とする（準則）。また、算出した床面積が、変更前の床面積を超える場合は、変更前の床面積とする（準則）。

① 変更部分が2以上の変更項目（位置、構造、大きさ等）となる場合は、それぞれの計画変更床面積のうち、最も大きいものを当該変更部分の計画変更床面積として手数料を算定する。

② 変更部分の計画変更床面積が変更前と後で異なる場合は、大きい方による。

③ 建築設備（法第87条の2第1項に該当するものを除く。）の計画変更床面積は、一律0㎡とする。ただし、防煙壁の変更は、壁に準じて算定したものとする。

④ 30㎡以下として取り扱う計画変更が複数ある場合でも、30㎡以下として扱う。

⑤ 除却予定の部分を残存させる場合の手数は、0㎡とする。

(3) 手数料算定対象床面積の算定方法について、計画変更確認申請の書類に記載する。

## 3 軽微な変更について

(1) 軽微な変更とするものは、省令及び計画変更確認申請の取扱いに関する一覧表に定めるものとする。

(2) 軽微な変更については、手数料を徴収しない。

(3) 計画変更確認申請の取扱いに関する一覧表により軽微な変更とする場合は、工事完了申請時に必要な書類を添付する。

建築主は確認申請を提出した建築物の工事が完了したときは、工事完了の日から4日以内に「完了検査申請書」を建築主事等に提出しなければなりません。「完了検査申請書」を提出した後、完了検査を受けることとなります。

完了検査において適合と認められると、建築主事より検査済証が交付されます。しかし、図面との不一致が認められる場合（軽微な変更を除く。）は、「追加検討書」の提出をもとめられるか、是正工事後に再検査を受けなければなりません。

#### 完了検査の申請に必要な書類

1. 完了検査申請書（新潟市建築行政課のホームページからダウンロードできます）  
ホームページリンク [完了検査申請書](#)
2. 法第6条第1項第4号に掲げる建築物は、建て方完了時の軸組及び金物の写真（アンカーボルト、ホールダウン金物、短冊金物、火打ち金物、羽子板ボルト、筋かい金物等が確認できるもの）
3. 防火構造の外壁表面に木を使用する場合等は下地の施工状況が確認できる写真

また、工事で計画に変更が必要となる場合は、軽微変更となるか、計画変更となるかを事前に建築主事等と協議しておく必要があります。  
計画変更該当する場合は、計画変更申請等の手続きを完了していないと、変更部分の工事着手ができません。

建築主は、法第6条第1項の規定による用途変更にかかる建築工事が完了したとき、工事完了の日から4日以内に「工事完了届」を建築主事に提出しなければなりません。

工事完了届の申請に必要な書類（建築基準法施行規則第4条の2）

- 完了届（新潟市建築行政課のホームページからダウンロードできます）
- 代理者によって工事完了の届出を行う場合にあっては、委任状
- 工事の完了が確認できる写真

建築工事の施工者及び工事監理者は、次の各号に掲げる工程に達したときは別記第 3 号様式による「工事施工状況報告書」を、当該工事が終了した日から 4 日以内に建築主事に提出しなければなりません。（新潟市建築基準法施行細則第 8 条）

報告対象

- (1) 法第 6 条第 1 項第 1 号、第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物で、基礎が終了したとき及び各階の構造耐力上主要な部分の工事が終了したとき。
- (2) 法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物で、基礎が終了したとき。
- (3) 令第 138 条に掲げる工作物で基礎が終了したとき及び構造耐力上主要な部分の工事が終了したとき。

添付図書

- 工事施工状況報告書（別記第 3 号様式）
- 工事完了検査申請書 第四面（工事が終了した所までの記入）
- 工事施工状況報告書追加書類（別記第 3 号様式の 2） ※ 1
- 超音波探傷試験報告書 ※ 1
  - ※ 1 鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造（混構造を含む）の建築物で 3 以上の階数を有し、又は延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超える建築物の鉄骨工事に係る報告の場合
- 配置図（A 4 版）（境界からの離れの寸法が分かるもの） ※ 2
  - ※ 2 基礎工事に係る報告の場合
- 工事施工状況報告書 報告チェックリスト  
（基本事項の記入及び添付書類の確認をお願いします。）
- 監理状況が確認できる写真
  - <基礎工事の場合>
    - ・ 杭、地盤改良等（杭頭の処理、補強、偏心距離、固化材等）
    - ・ 基礎、フーチング等の配筋の本数、径、ピッチ、位置
    - ・ 鉄筋の継手位置、定着長さ、かぶり厚さ、あき、開口補強筋等
    - ・ アンカーボルトの径、位置
    - ・ 基礎の出来型の寸法（立上り、底盤、根入深さ）
    - ・ 基礎の完了状況
    - ・ 隣地境界線からの離れ（2m 以下の場合）
    - ・ 工事着手時における確認表示板の設置

＜木造建方工事の場合＞ 木造

- ・ 筋かい端部、柱・横架材接合部の金物
- ・ 構造耐力上主要な部分である合板の釘の接合、ピッチ
- ・ アンカーボルト等の配置
- ・ 軸組の完了状況

＜鉄骨建方工事の場合＞ 鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

- ・ 継手ボルトの締付け状況の作業手順（仮締付けから本締付けの確認まで）
- ・ 溶接接合部分（工場溶接、現場溶接部分）
- ・ 筋かい端部部分（軸、水平ブレース）
- ・ 柱脚状況（アンカーボルト、ベースプレート、無収縮モルタル等）
- ・ 軸組の完了状況

＜躯体工事の場合＞ 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造

- ・ 柱、梁、床、壁、階段等の鉄筋の本数、径、ピッチ、位置
- ・ 鉄筋の継手位置、定着長さ、かぶり厚さ、あき、開口補強筋等（鉄骨のかぶり厚さ、床は出入隅部の配筋による補強を含む）
- ・ 柱、梁、床、階段等の出来型の寸法

※写真は以下の点をお願いします。

- ①確認する場合、メジャーを使用して写真を撮って下さい。
- ②躯体の鉄筋の本数、径、ピッチ、位置と躯体の出来型の確認写真は、黒板に必要事項を明示して撮って下さい。黒板が見えにくい場合は、写真の脇に記載して下さい。
- ③その他、建築物の規模、構造、用途により監理状況の確認として必要と思われるものを添付して下さい。（配管の状況等）

なお、中間検査対象建築物においては、特定工程で中間検査を行った部分以外の「工事施工状況報告書」の提出が必要となります。

※ 別記第3号様式及び別記第3号様式の2、工事施工状況報告書、報告チェックリストは、建築行政課のホームページよりダウンロードできます。

ホームページリンク [施工状況報告書 書式](#)

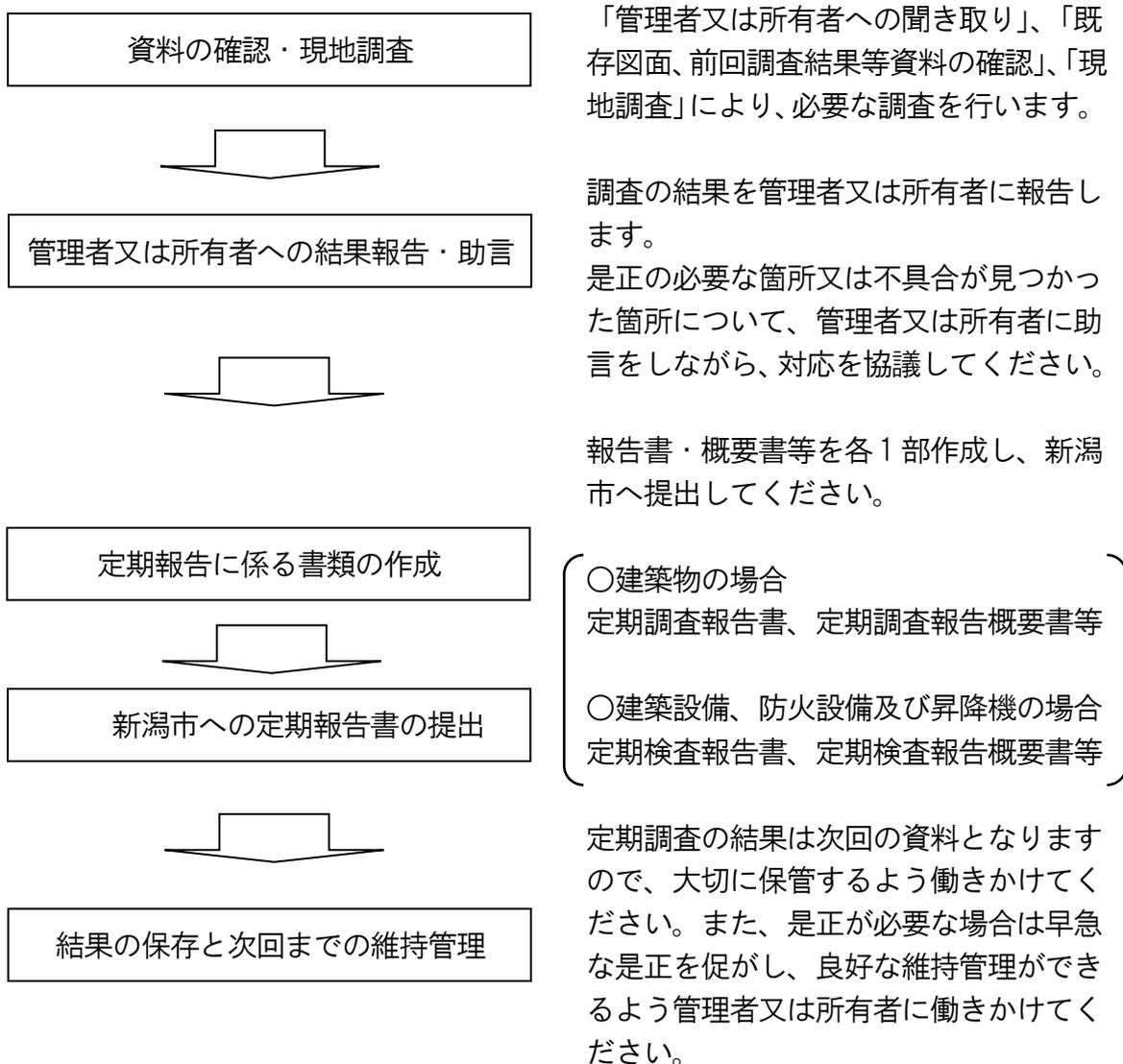
工事施工状況報告書の提出が不要な工事は、次のいずれかに該当するものになります。ただし、法第 43 条第 2 項各号又は法第 44 条第 1 項ただし書きの規定が適用される建築物については、提出を必要とします。(新潟市建築基準法施行細則 第 8 条 2 項)

- (1) 法第 5 条の 6 の規定の適用を受けない建築物
- (2) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成 19 年法律第 66 号) 第 19 条第 1 号及び第 2 号の規定による保険契約に係る現場検査を受ける建築物

1. 定期報告の概要

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定により、政令で定めるもの及び新潟市が指定する建築物及び建築設備等について、その所有者等は、専門技術を有する資格者（一級建築士、二級建築士等）に調査・検査をさせて、新潟市へ報告を行う義務があります。

2. 定期報告の流れ



### 3. 定期報告の対象となる建築物と報告時期

	用途	規模 (規模の条件が複数ある場合は、いずれかに該当するもの)	報告 周期
1	劇場、映画館又は演芸場	① $A \geq 200$ ② $F \geq 3$ ③ 地階にあるもの ④ 主階が1階にないもの	2年
2	観覧場（屋外観覧場を除く）、公会堂又は集会場	① $A \geq 200$ ② $F \geq 3$ ③ 地階にあるもの	2年
3	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等（就寝の用に供するもの）	① $A \geq 300$ ② $F \geq 3$ ③ 地階にあるもの	3年
4	上記（3）以外の児童福祉施設等	① $A \geq 300$ ② $F \geq 3$	3年
5	旅館又はホテル	$A \geq 1,500$ かつ $F \geq 3$	毎年
6		$A < 1,500$ かつ $F \geq 3$	2年
7		① $A \geq 300$ かつ $F \geq 2$ ② 地階にあるもの	3年
8	共同住宅又は寄宿舎のうち、高齢者、障がい者等の就寝の用に供するもの	① 2階の $A \geq 300$ ② $F \geq 3$ ③ 地階にあるもの	3年
9	下宿、共同住宅又は寄宿舎のうち、法第35条の規定による排煙設備で、排煙機が設置されているもの	全てのもの	3年
10	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、水泳場又はスポーツの練習場	① $A \geq 2,000$ ② $F \geq 3$	3年
11	百貨店、マーケット、展示場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店又は物品販売業を営む店舗	$A \geq 2,000$ かつ $F \geq 3$	毎年
12		① $A < 2,000$ かつ $F \geq 3$ ② $A \geq 3,000$ (避難階のみの場合は除く)	2年
13		① $A \geq 500$ かつ $F \geq 2$ ② 地階にあるもの	3年
14	キャバレー、カフェー、ナイトクラブ又はバー	① $A \geq 300$ ② $F \geq 3$ ③ 地階にあるもの	2年
15	地下街	$A \geq 1,500$	毎年

注)・Aとは、その用途に供する部分の床面積の合計を表します。(単位は平方メートル)

・地階にあるもの、 $F \geq 2$  及び  $F \geq 3$  とは、それぞれ地階、2(3)階以上でその用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものを表します。

#### 4. 定期報告を要する建築設備、防火設備、昇降機等と報告の時期

##### ○対象となる建築設備

##### (1) 建築設備（報告対象となる建築物に設置されたものに限る）

###### 1. 換気設備

法第 28 条第 2 項ただし書及び同条第 3 項の規定により設けたもので給気機及び排気機を有する機械換気設備並びに中央管理方式の空気調和設備に限る

###### 2. 排煙設備

法第 35 条の規定による排煙設備で排煙機を設けたものに限る

###### 3. 非常用の照明装置

法第 35 条の規定による非常用の照明装置で予備電源を別置きにしたものに限る

##### (2) 防火設備（報告対象となる建築物に設置されたものに限る）

令第 109 条に規定する防火戸、ドレンチャーその他火災を遮る設備

（常時閉鎖状態にあるもの、防火ダンパー、外壁開口部に設けられたものを除く）

##### (3) 昇降機（建物の用途、規模にかかわらずすべてのものが対象）

###### 1. エレベーター

###### 2. エスカレーター

###### 3. 小荷物専用昇降機

※住宅又は住戸に設置されたもの（ホームエレベーター等）を除く

##### (4) 遊戯施設

###### 1. 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの

（一般交通の用に供するものを除く。）

###### 2. ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設

###### 3. メリーゴーランド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動

をする遊戯施設で、原動機を使用するもの

##### ○報告時期

上記(1)～(4)の建築設備等の報告の時期は毎年になります。

#### 5. 定期報告の提出期限

建築物・建築設備（昇降機等を除く）：報告年の 4 月 1 日から 9 月 30 日まで

昇降機等（エレベーター・エスカレーターなど）：竣工時の検査済証の交付を受けた月

※報告は報告日の 3 か月以内に調査、検査したものとしてください

報告書の控えが必要な場合は副本を提出してください。受領印を押し返却します。  
郵送により提出する場合は、返信先を記入の上、必要な切手を貼った封筒を同封する必要があります。

## 6. 初回報告の免除について

新築又は改築の場合で建築基準法による検査済証の交付を受けた場合、その直後の報告は除かれます。(規則第5条第1項、第6条第1項)

### ○報告周期と報告年の例

	竣工からの経過年数							
	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	・・・
例1 (建築物1年周期)	検査済証 交付	免除	初回	○	○	○	○	以降 毎年
例2※ (建築物2年周期)		-	免除	-	初回	-	○	以降 2年ごと
例3※ (建築物3年周期)		-	-	免除	-	-	初回	以降 3年ごと
建築設備 (1年周期)		免除	初回	○	○	○	○	以降 毎年

※検査済証の交付から2年後または3年後が新潟市で定める報告年の場合の例

## 7. 調査項目・調査方法・判定基準 について

建築物また建築設備等の定期報告における調査また検査は、安全上支障ないことを確認するために十分なものとして行うものとし、検査の項目、事項、方法及び結果の判定基準が以下に定められています。

- ・ 建築物 …… 国土交通省告示第282号
- ・ 建築設備 …… 国土交通省告示第285号
- ・ 防火設備 …… 国土交通省告示第723号
- ・ 昇降機 …… 国土交通省告示第283号
- ・ 遊戯施設 …… 国土交通省告示第284号

また、調査業務の基準となる解説書として、以下の書籍が発行されています。

- 「特定建築物等定期調査業務基準(2016年改訂版)」  
発行：一般財団法人 日本建築防災協会
- 「建築設備定期検査業務基準書 2016年版」  
発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター
- 「防火設備定期検査業務基準」  
発行：一般財団法人 日本建築防災協会
- 「昇降機 遊戯施設 定期検査業務基準書 2017年版」  
発行：一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター

**ブロック塀等の対策に係る建築確認の取扱い**

法第2条第1項第一号・十三号～十五号、法第6条第1項第四号

ブロック塀及び組積造の塀の建築確認の取扱いは、下表の通りとします。

ケース	建築行為の種類	建築確認の要否
建築物と一体で「ブロック塀又は組積造の塀」を新設	「新築」行為に該当	確認必要
既存建築物に「ブロック塀又は組積造の塀」のみを新設	「増築」行為に該当	防火・準防火地域内 確認必要 防火・準防火地域以外 確認不要
既存建築物の「ブロック塀又は組積造の塀」のみを撤去し同等の「ブロック塀又は組積造の塀」を新設	「改築」行為に該当	防火・準防火地域内 確認必要 防火・準防火地域以外 確認不要
既存建築物の「ブロック塀又は組積造の塀」の補修	「建築、大規模の修繕、大規模の模様替」に該当しない	確認不要
建築物に附属しない「ブロック塀又は組積造の塀」の新設・補修	「建築物」に該当しない	確認不要

※既設のブロック塀又は組積造の塀について、基礎も含めて全て撤去した上で、改めて基礎からブロック塀又は組積造の塀を築造し直す場合については、「改築」行為に該当するとし、基礎の一部を活用して、ブロック塀又は組積造の塀を築造する場合は、原則として「修繕」に該当するものとして、建築確認の手続きは不要とします。

※「ブロック塀又は組積造の塀」とは補強ブロックコンクリート造の連続した壁、れんが造、石造、コンクリートブロック造その他の連続した壁であって、向こう側への見通しが妨げられているものであり、次のようなものは原則として「ブロック塀又は組積造の塀」とは取り扱わないこととします。

- ・見通しが連続して妨げられていないもの。
- ・基礎に該当する部分(地上部分がブロック2段程度)以外がフェンスとなっているもの。
- ・立板が隙間を置いて並べられるような形式のもので、一定間隔で隙間が発生するもの。

## 第2 総則

## 1 「建築物」に該当するもの

- (1) トレーラーハウス（原動機を備えない車両）で、住宅、事務所、店舗等として使用し、移動に支障のある階段、ポーチ、ベランダ、柵等があるもの又は給排水・ガス・電気・電話・冷暖房等のための設備配線・配管等をトレーラーハウスに接続する方式が、着脱式（工具を用いずに取付け・取外しが可能な方式）でないものその他規模、形態、設置状況等から、随時かつ任意に移動できるとは認められないもの
- (2) 受水槽の下部に設けるポンプ室で天井の高さが1.4mを超えるもの
- (3) 開閉式プール上屋

## 2 「建築物」に該当しないもの

- (1) 小規模な倉庫（※2-2参照）
- (2) 農業用ビニールハウス等（※2-14参照）
- (3) 住宅等に附属する小規模な犬小屋（繁殖を目的としたものは除く。）
- (4) 仮設トイレのうち、規模（床面積、高さ等）、形態、設置状況（給排水等の設置が固定された配管によるものかどうかなど）等から判断して、随時かつ任意に移動できるもの
- (5) 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キャンプテント、運動会用のテント等
- (6) 高さ1.4m以下のもの
- (7) 携帯電話の通信基地に設置される通信機器収納施設等のうち、内部に人が入ることができず、外部から通信機器のメンテナンス等を行うもの
- (8) 屋外設置の機械式自動車車庫で、屋根がなく、高さが8m以下のもの（確認申請が必要な工作物に該当するかの判断は建築基準法施行令第138条第3項第2号を参照）

## 【参考】

昭和 37 年 9 月 25 日 住指発第 86 号  
平成 9 年 3 月 31 日 住指発第 170 号  
平成 16 年 9 月 13 日 国住指第 1551 号  
平成 23 年 3 月 25 日 国住指第 4933 号  
平成 27 年 2 月 27 日 国住指第 4544 号

## 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱い

### 法第2条第一号

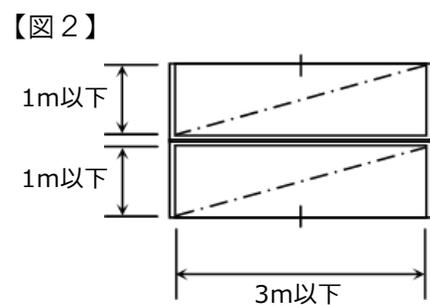
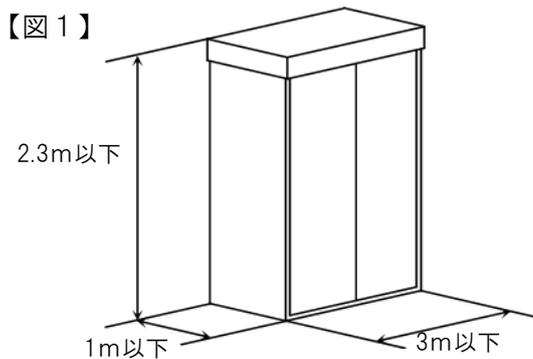
土地に定着し、自立する小規模な倉庫（物置を含む。）のうち、外部から物の出し入れを行うことができ内部に人が立ち入らないもので、かつ、以下の（1）から（6）のすべてに該当するものは、法第2条第1号に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものと取扱います。

なお、建築物に該当しない場合は、建築確認の手続きは不要です。

- （1） 1敷地に1棟とすること。※<sub>1</sub>
- （2） 奥行が1m以下、間口が3m以下、最高の高さが2.3m以下であること。  
【図1・2】
- （3） 床面積の合計は5㎡以内であること。
- （4） 道路に面して設置する場合（道路境界線から1m未満のものに限る）、間口率は1/5以下とすること。※<sub>2</sub>
- （5） 倒壊の恐れがなく、転倒防止策等を行うこと。
- （6） 倉庫業を営む倉庫以外の倉庫であること。

※<sub>1</sub> 敷地内に複数の小規模な倉庫を設置する場合は、すべて建築物とみなします。（高さ1.4m以下のものを除く。）

※<sub>2</sub> 間口率とは、敷地と道路が接している長さに対する、当該倉庫の道路に面する長さです。



注) 床面積の合計は5㎡以内

一戸建ての住宅、長屋及び共同住宅の判断は、次に掲げる判断基準によるものとします。

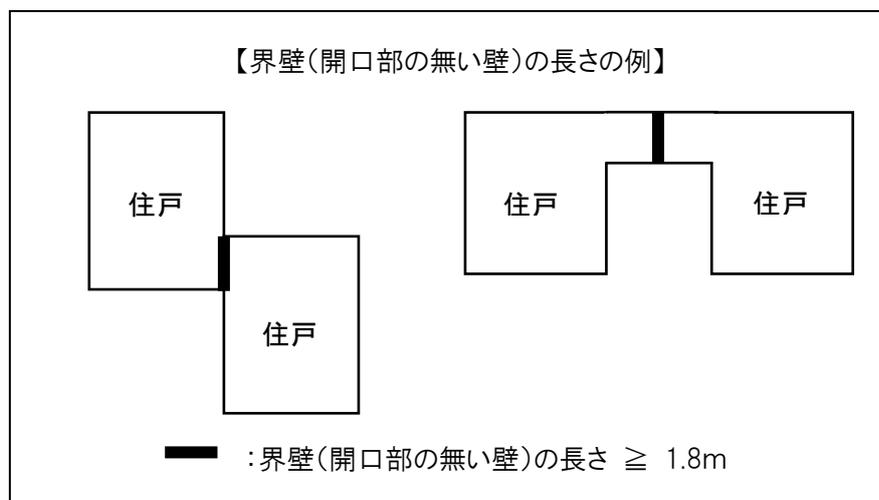
**1 一戸建ての住宅に関する用途の判断基準**

一戸建ての住宅とは、1の住戸を有する建築物で、次の各号のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとします。

- (1) 住宅のすべての室をすべての世帯が共有するもの（従来型）
- (2) 玄関を共有しているが、台所、食事室、浴室等の全部又は一部が各世帯ごとに独立しているもの（玄関共有型）
- (3) 玄関を含めて各世帯が使用する基本的な部分が独立しているが、住宅の内部で廊下、ホール若しくは屋内階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の往来が住宅の内部で可能なもの（内部共有型）

**2 長屋に関する用途の判断基準**

長屋とは、2以上の住戸を有する建築物で接する住戸が、長さ1.8m以上の開口部の無い壁又は開口部の無い床を共有し、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有しないものとします。



**3 共同住宅に関する用途の判断基準**

共同住宅とは、2以上の住戸又は住室を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸又は住室の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有するものとします。

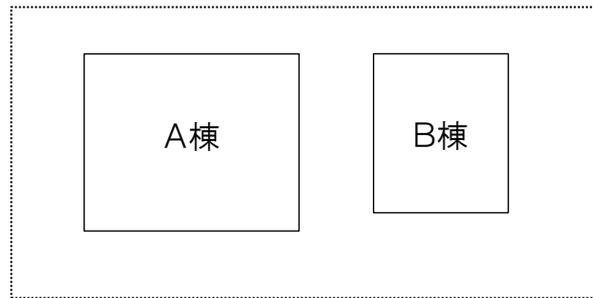
なお、住宅とは、居住室のほか台所、便所を備え、独立した生活を営むことができるものとします。

**■附 則**

「2 長屋に関する用途の判断基準」のうち、壁に係る規定については、平成27年2月1日から施行しています。

局所的な機械室への階段は、点検等のみに使用し避難経路にも該当しないことから、「局所的な小階段」に該当するので、主要構造部には該当しません。

建築物の敷地には、用途上不可分の関係にある建築物以外は2棟以上建築することができません。用途上不可分の関係とは、同一敷地内に2棟以上の建築物が内包関係又は付属関係にあり、同一敷地内に存在しないと、それぞれの建築物の用途上の機能が満たされない場合を指します。

**○内包関係（不可分）**

A棟がB棟の機能を構成する場合でB棟が無ければA棟が成り立たない場合

- ・ 工場棟とそれを稼働させるための機械室棟
- ・ 学校の校舎棟と体育館棟や実習棟

**○付属関係（不可分）**

B棟はA棟と機能上の密接な関係を持っているが、A棟の機能の一部を構成するとは言えない場合。

- ・ 住宅と車庫や物置
- ・ 旅館の離れや東屋
- ・ 工場と事務所

**●可分の関係**

A棟とB棟が直接の機能上の関連がなく単に併設されているものを指します。また、A棟とB棟が可分の関係にあり、単に駐車場を共用しているにすぎない場合も含まれます。

- ・ 病院と看護師の寮
- ・ 2棟以上の共同住宅

※ 用途上可分・不可分の判断は、建築物の用途における機能上の関連性に着目して行われるものであり、土地又は建物の所有状況は直接これに影響を及ぼすものではありません。

## 60条 証明

### 60条証明の敷地面積 都市計画法施行規則第60条

---

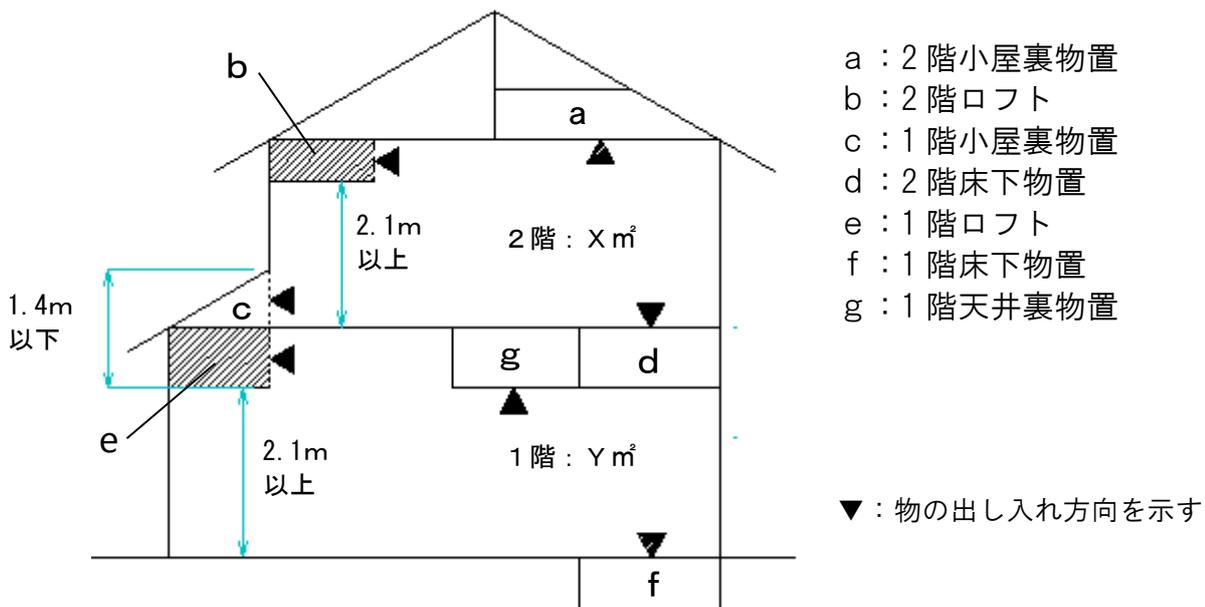
道路後退等によって、建築確認申請の敷地面積と都市計画法施行規則第60条の証明書に記載されている面積が異なる場合は、敷地から除かれる面積と建築確認申請上の面積の合計が、60条証明の敷地面積と合致していることを確認できる資料が必要です。

例) 建築基準法第42条第2項に該当する道路で、道路後退をした部分が敷地面積から除かれた場合

小屋裏物置等の取扱いは住宅（戸建て、共同住宅、長屋、兼用住宅の住宅部分）、寄宿舍、下宿に限り適用します（見学用モデルハウス含む）。また、小屋裏、床下、ロフト部分等の付加的な空間を対象とします。

小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置・ロフト等がある場合、当該物置等の最高（≠平均）内法の高さ（上下に重なって存在する場合はその合計  $c + e$ ）が 1.4m 以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の床面積の 2分の1 未満であれば、当該部分については階として取り扱わないこととし、床面積にも参入しないこととします。また、ロフトを居室直上に設ける場合、直下の天井高は 2.1m 以上必要です。

下図のような住宅の場合、存する部分の床面積 1/2 の取扱いは以下のとおりとします。



$$a + b + c + d < X \times 1/2$$

及び

$$e + f + g < Y \times 1/2$$

かつ

$$c + d + e + g < X \times 1/2 \quad \text{及び} \quad Y \times 1/2$$

この条件が満たされていれば、小屋裏物置等の部分は階として取扱わない。

- ※ 小屋裏物置等は、小屋裏、天井裏等の建築物の余剰空間を利用するものであり、用途については**物入れ**に限定されます。
- ※ 小屋裏物置等を利用するための階段、はしご等の設置方法は限定しません。
- ※ 小屋裏物置等について、令第3章3節及び第8節の構造計算をする場合は、実況に応じ積載荷重を考慮してください。
- ※ 小屋裏物置等の利用は室内からとし、外部から利用するものは取扱いの適用外とします。
- ※ 木造において、計画した小屋裏物置等がこの取扱いに適合せず階数として算入され、階数が2階建てから3階建てとなる場合、構造計算が必要となります。

**【参考】**

平成12年6月1日 住指発第682号

## 1. 高さに算入しない屋上部分の取扱いについて

令第2条第1項第六号口にある「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」とは、当該部分以外の建築物の屋根面より高い位置に設けられるもののうち、屋上に設置することが適当であるものをいいます。建築物の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、12m（法第55条第1項及び第2項、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項（法第55条第1項に係る部分に限る。）並びに法別表第4（ろ）欄2の項、3の項及び4の項口の場合には、5m）までその部分の高さを、建築物の高さに算入しません。

## ○「建築物の屋上部分」の例

- ① 昇降機の昇降ロビー（通常の乗降に必要な規模程度のものに限る。）
- ② 各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等）
- ③ 雪下ろし塔屋
- ④ 時計塔、教会の塔状部分
- ⑤ a 高架水槽（周囲の目隠しを含む。）  
b キュービクル等の電気設備機器（周囲の目隠しを含む。）  
c クーリングタワー等の空調設備機器（周囲の目隠しを含む。）

※ 居室、倉庫又は下階と用途上一体的に利用する吹抜きの部分等は、屋上部分とはみなしません。したがって1/8以内の面積であっても高さに算入されます。

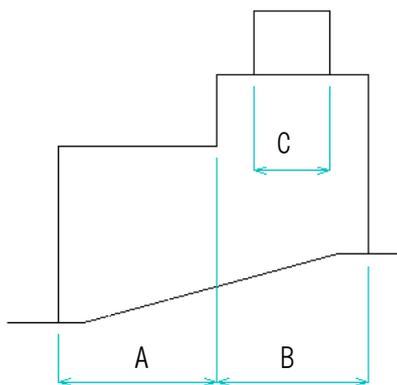
## 2. 屋上面が複数存在する場合の取扱いについて

屋上面が複数存在する場合は、個々の屋上面の屋上部分の水平投影面積の合計と全体の建築面積との比較により判断するものとします。

傾斜地等において、建築物の部分により高さが異なっている場合、各屋上面に存在する屋上部分の水平投影面積の合計と、全体の建築面積との比較により判断します。

従って個々の屋上面の面積には左右されないものとします。【図1】

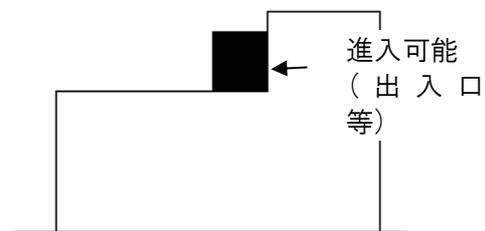
なお、隣接する当該建築物の部分（側方）から通常進入可能な部分は、屋上部分とはみなされません。【図2】



【図1】 傾斜地・複数の屋上面

$$C \leq (A+B) \times 1/8 \text{ ならば}$$

$$C > B \times 1/8 \text{ でもよい}$$



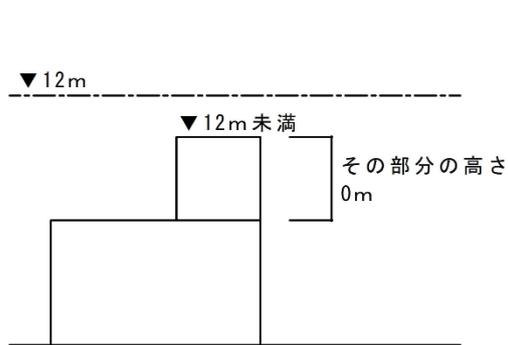
【図2】 屋上部分とみなされない  
進入可能な部分

## 3. 屋上部分の高さについて

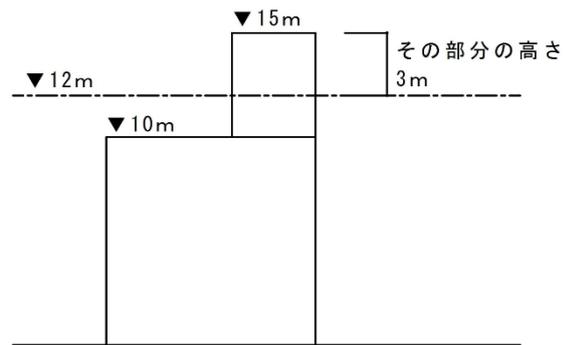
屋上部分の高さが、12m（又は5m）を超える場合には、それぞれ当該部分の実際の高さから12m（又は5m）を減じた値をその部分高さとしてします。

令第2条第1項第六号口において、建築面積の1/8以内の屋上部分の高さは、「12m（法第55条第1項等の場合は5m）までは当該建築物の高さに算入しない」こととなっていますが、これは、これらの屋上部分の実際の高さ（屋上の面から当該部分の最高部までの高さ）から12m（又は5m）を減じた値を建築物の高さに算入するものです。

例えば、【図3】では、実際の高さが12m以下なので、その部分の高さは0mとなります。また、【図4】では、実際の高さが15mで、その部分の高さは3mとなります。



【図 3】その部分の高さが 0m となる場合



【図 4】その部分の高さが発生する場合

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

#### 4. 屋上突出部の取扱い

令第 2 条第 1 項第六号ハにある「棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部」とは建築物の屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないものをいい、当該建築物の高さに算入しません。ただし、パラペットについては、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的ではないため、高さに算入することとします。

##### ○「屋上突出部」の例

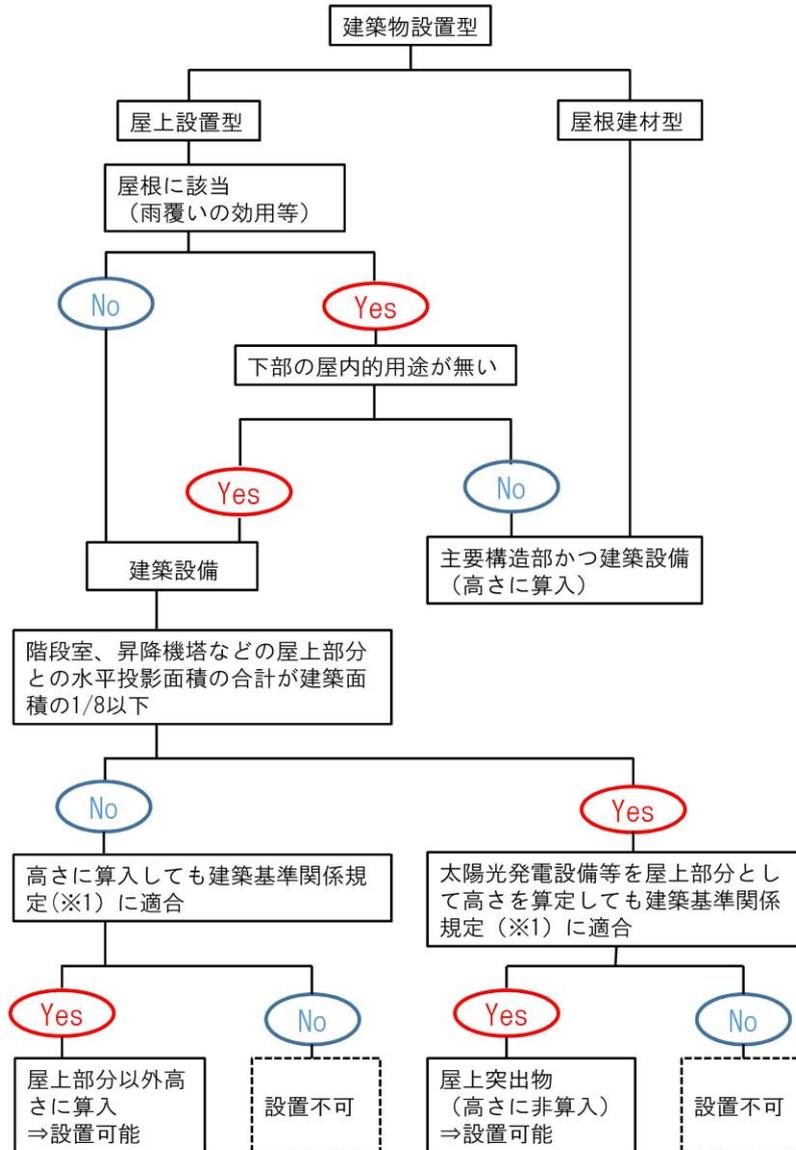
- ① 建築物の躯体の軽微な突出部
  - ・ 採光、換気窓等の立上がり部分
  - ・ パイプ、ダクトスペース等の立上がり部分
  - ・ 箱棟
- ② 部分的かつ小規模な外装等
  - ・ 鬼瓦、装飾用工作物等（装飾塔に類するものを除く。）
  - ・ 手摺（開放性の大きいもの。）
- ③ 部分的かつ小規模な建築設備
  - ・ 避雷針、アンテナ等

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

#### 5. 太陽光発電設備等の高さの算入について

形態によって取扱いが異なります。取扱いは 2-12（次ページ）によります。

## 建築物の屋上に設置する太陽光発電設備等の取扱い



○高い開放性を有する太陽光発電設備等が対象

○太陽光発電設備等については、上記フローで高さに算入されない場合であっても、構造上の安全性の確認（荷重を含めての安全性）を行うものとします。

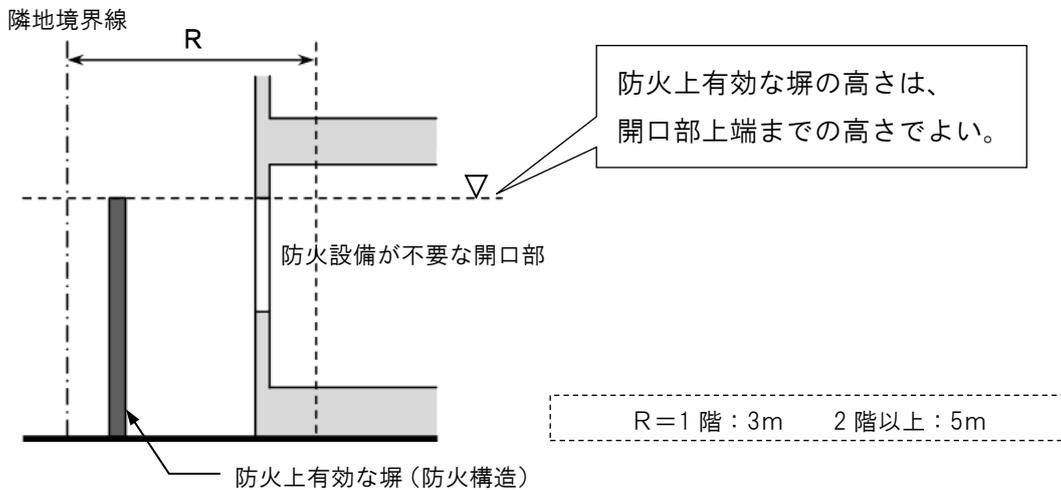
※1 建築基準関係規定については構造規定や日影規制等高さ以外の規定も含まれます。

# 防火設備

## 防火設備とみなすそで壁、塀等の取扱い

法第 2 条第九号の二、第 61 条、令第 109 条、第 136 条の 2

令第 109 条（防火戸その他の防火設備）第 2 項の防火設備で、防火上有効とするために設ける防火上有効な塀（防火構造）の高さの取扱いについて、法第 61 条の規定に基づく防火戸が性能規定化のなかで建築物の周囲において発生する火災を遮る構造と整理されたことから、法第 61 条の設置免除を受ける場合は以下のとおり取扱います。



### 【参考】

令和元年 6 月 21 日 国土交通省告示第 194 号

「建築物の防火避難規定の解説 2016」 P.22

「建築物の防火避難規定の解説 2016」 質問と回答 No.22

下記の 1 又は 2 に掲げる農業用ビニールハウス等は建築物とは扱わないこととします。

1. 次の全てを満たすもの

- ①施設は原則として、育成・栽培のみを目的に設置されたもの。
- ②施設を覆うものは、ビニールシート又はガラス等に限る。
- ③施設を覆うビニールシート又はガラス等を支持する材料は、原則としてスチールパイプ等の簡易なもの。

(補足説明)

- ・農業用ビニールハウスの目的から、施設内における育成・栽培以外の利用は認められない。ただし、社会教育活動の一環として、育成・栽培のみの「体験型学習」として施設を利用する場合は、認める。
- ・スチールパイプ等の簡易なもの以外で被覆材を支持する場合は、「園芸用施設設計施工標準仕様書(一般社団法人 日本施設園芸協会 発行)等に基づき必要な検討をおこなってください。

2. 新潟市農林水産部農林政策課が別に定める「新潟市 園芸施設に係る事務取扱い」に適合する園芸施設。【令和 5 年 6 月 26 日追加】

参考

[「新潟市園芸施設に係る事務取扱」](#)

(補足説明)

- ・平屋建ての施設を対象とする。
- ・周辺環境に配慮した施設とする。
- ・自然光を用いない園芸施設については、事前に建築行政課に相談すること。

【参考】

昭和 37 年 9 月 25 日 住指発第 86 号  
令和 5 年 6 月 26 日 新潟市園芸施設に係る事務取扱

### 第3 敷地と道路

# 道路

## 建築物の規模による道路への接道条件

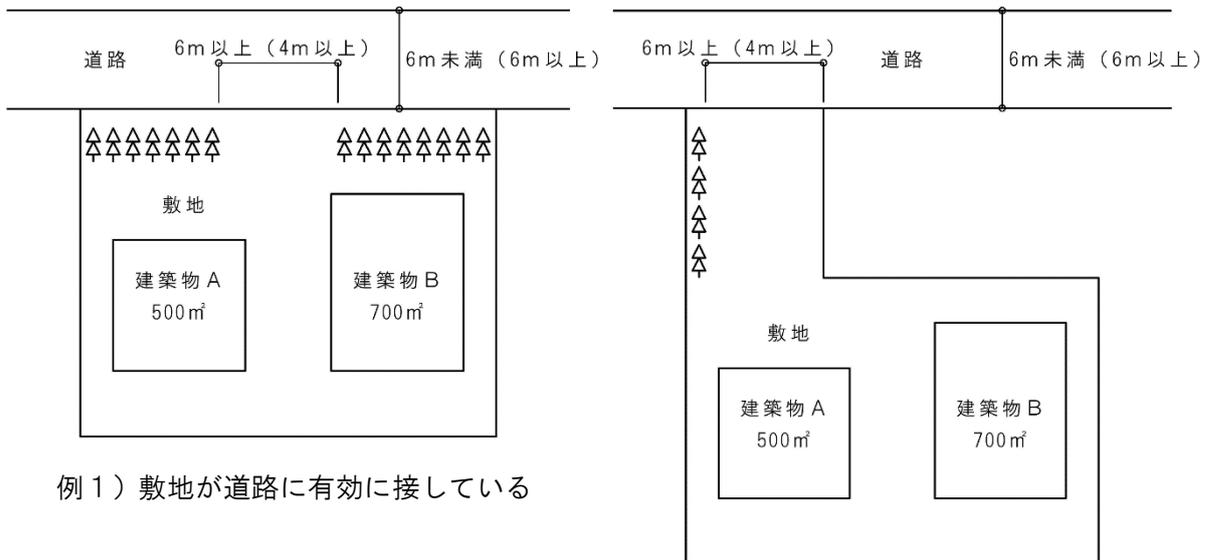
新潟県建築基準条例第 10 条、法第 43 条第 3 項第四号

建築物の規模による敷地の接道条件については、新潟県建築基準条例第 10 条で、延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計）を超える場合建築物の敷地は、道路に 6m 以上（道路幅員が 6m 以上の場合は 4m 以上）有効に接することと定めています。

なお、「有効に接する」とは、次の状態を言います。

- ・道路に接する仕切りの部分に建築物が直接面し、その間に障害物がないこと。
- ・道路に接する部分が通路や路地となっている場合は、その部分に障害物がないこと。

※障害物には人や車両の通行上支障となる立ち木などの植栽も含まれます。



例 1) 敷地が道路に有効に接している

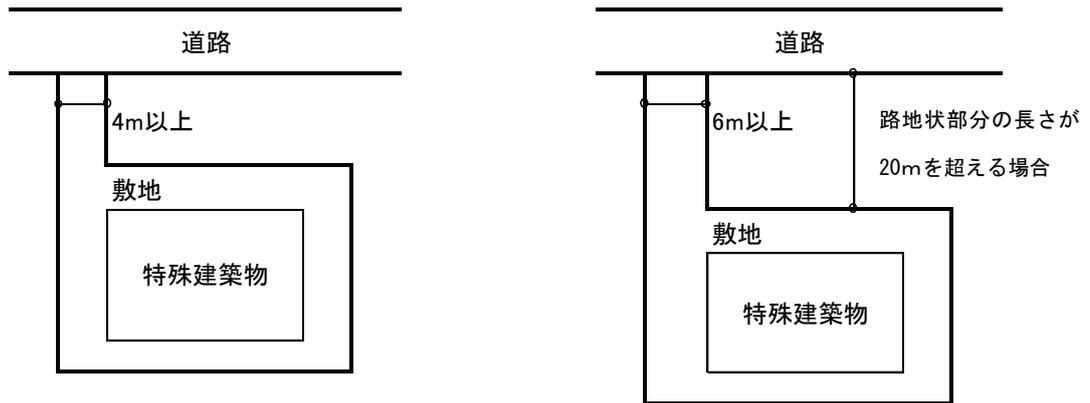
例 2) 敷地が道路に有効に接している

建築物 A、建築物 B それぞれの延べ面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup> を超えるので、道路の幅員が 6m 未満の場合は 6m 以上、幅員 6m 以上の場合には 4m 以上の有効な接道幅が必要。

## 建築物の用途による道路への接道条件

新潟県建築基準条例第 11 条、法第 27 条

法第 27 条により耐火建築物等としなければならない特殊建築物（同条第 3 項第 2 号に規定する建築物は除く。）の接道条件は、新潟県建築基準条例第 11 条で、下図のように定められています。



前記に該当する特殊建築物の敷地は、道路に 4m 以上有効に接していなければなりません。また、路地状部分だけで道路に接し、路地状部分の長さが 20m を超える場合は、その部分の幅員は 6m 以上必要になります。

（「有効に接する」とは、P. 3-1 「建築物の規模による道路への接道条件」を参照）

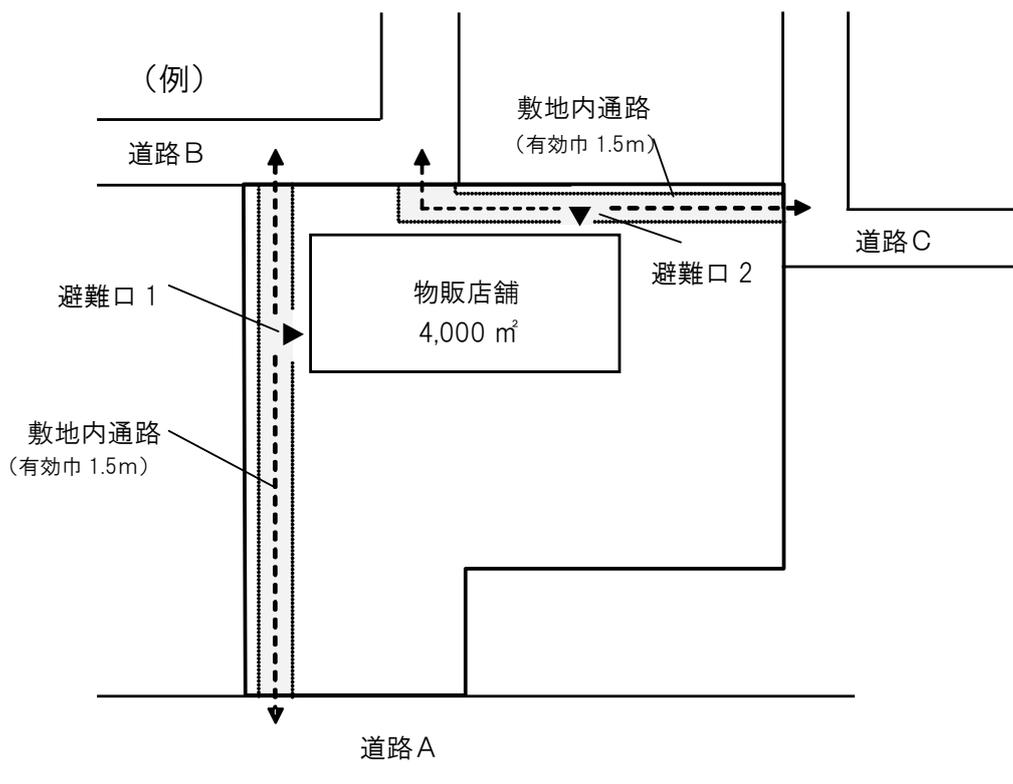
## 大規模な物販店舗の敷地と道路の関係

新潟県建築基準条例第 14 条、第 15 条

新潟県建築基準条例第 14 条の規定により、物品販売業を営む店舗で、当該用途に供する部分の延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超える建築物の敷地と建築基準法上の道路（以下、道路という）の関係は、以下の通りとする必要があります。ただし、敷地周囲の 1/7 以上（当該用途に供する部分の延べ面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超える場合にあっては、1/4 以上）が道路に接する場合はこの限りではありません。

- ① 2 以上の道路に接すること
- ② 当該用途に供する部分の避難階に、2 以上の屋外に通ずる出口で、道路又は敷地内の通路<sup>※1</sup>に面するものを設けること（③において「避難口」という）
- ③ 避難口のうち 2 以上が、2 以上の道路若しくは敷地内の通路<sup>※1</sup>又は 2 以上の道路に通ずる通路に面すること

※1 敷地内の通路：1.5m以上の幅を有し、道路に通ずるものに限る。



- ① 敷地は道路 A、道路 B、道路 C に接する ⇒ OK (2 以上の道路に接道)
- ② 2 以上の避難口がある ⇒ OK
- ③ 2 以上の避難口が、2 以上の道路に通ずる通路に面する ⇒ OK

また、同条例第 15 条の規定により、物品販売業を営む店舗で、当該用途に供する部分の延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超える建築物は、その主要な出入口の前面に、間口がその出入口の幅の 2 倍以上で、奥行きが 2.5m 以上である空地又は歩廊を設けなければなりません。ただし、その空地又は歩廊が幅員 3 メートル以上の歩道に接する場合は、奥行きを 1.5m 以上とすることができます。

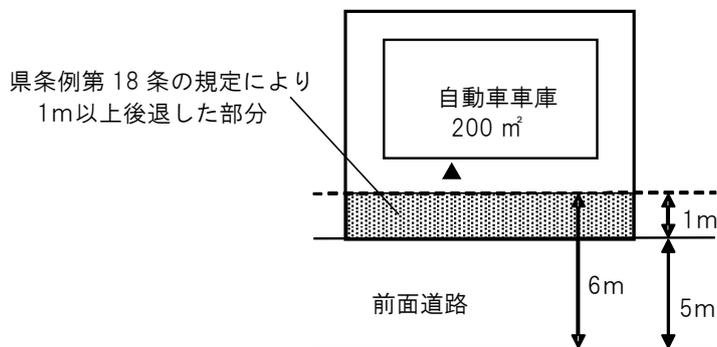
自動車車庫等の敷地と道路の関係

新潟県建築基準条例第 16 条、第 17 条、第 18 条

新潟県建築基準条例第 17 条及び第 18 条の規定は、自動車の集散による周辺環境への影響を考慮したものであり、自動車車庫及び自動車修理工場（以下「車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>を超える建築物に適用されます。なお、車庫等の用途に供する部分とは、専ら自動車の停留、駐車のための部分（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）又は作業場の用途に供する部分をいいます。

県条例第 17 条の規定により、車庫等の用途に供する建築物の敷地から道路に通ずる自動車の出入口は、幅員 6m以上の道路に面して設けなければなりません。ただし、次のすべてに該当する場合は、この限りではありません。

- ①車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以下であること
- ②自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下であること
- ③その敷地の前面道路の幅員が現に 4m以上であること
- ④前面道路の幅員と同条例第 18 条第 1 項の規定により前面道路から 1 m 以上後退した部分の奥行きとの和が 6m以上となること



県条例第 18 条第 1 項の規定により、車庫等の用途に供する建築物の自動車の出入口は、道路境界線から 1m 以上後退し、かつ、前面道路の通行の見通しができるように設けなければなりません。

また、自動車を昇降させる設備を設ける車庫等の用途に供する建築物においては、当該建築物の自動車の出入口は、自動車の回転広場又はこれに代わる設備に面しなければなりません。ただし、当該建築物の内部において車の方向転換ができるものは、この限りではありません。

興行場等の敷地と道路の関係等  
新潟県建築基準条例第 19 条、第 20 条

劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場（以下「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、その周囲の長さの 1/5 以上を次の表に掲げる客席の床面積に応じ、同表の右欄に定める幅員を有する道路に接しなければなりません。

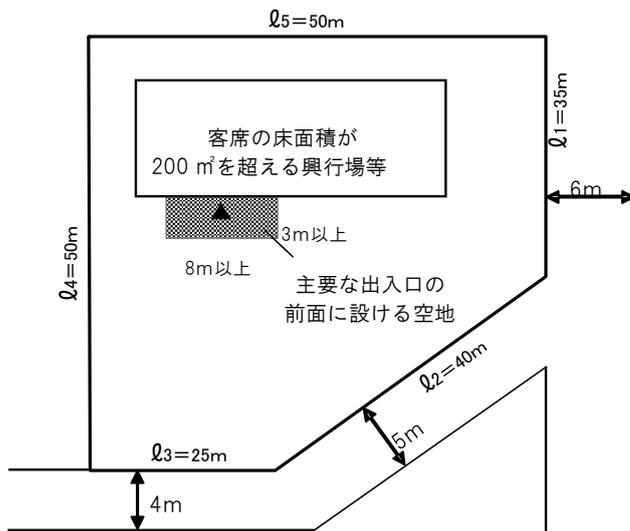
ただし、当該道路と幅員 4m以上の道路とにより角敷地となる場合は、敷地が前項の道路に接する割合を 1/6 以上とすることができます。

客席の床面積の合計	道路の幅員
100 m <sup>2</sup> 以下の場合	4m以上
100 m <sup>2</sup> を超え 200 m <sup>2</sup> 以下の場合	5m以上
200 m <sup>2</sup> を超える場合	6m以上

また、興行場等の用途に供する建築物で客席の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>以上のものの主要な出入口の前面には、間口 8m以上、奥行き 3m以上の空地を設けなければいけません。

（法第 27 条の規定に適合する建築物・法第 86 条の 4 第 1 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては、空地を歩廊とすることが出来ます。）

（例）



$$L = l_1 + l_2 + l_3 + l_4 + l_5 = 200$$

客席の面積が 200 m<sup>2</sup>を超えるため、6m以上の道路に 1/5 以上接する必要がある。

$$\frac{l_1}{L} = \frac{1}{5.71\dots} < \frac{1}{5}$$

よって、NGとなるが、幅員 4m以上の他の道路により角地となるため、ただし書きを適用し、1/6 以上とすればよい。

$$\frac{l_1}{L} = \frac{1}{5.71\dots} > \frac{1}{6}$$

よって、OKとなる。

# 角地

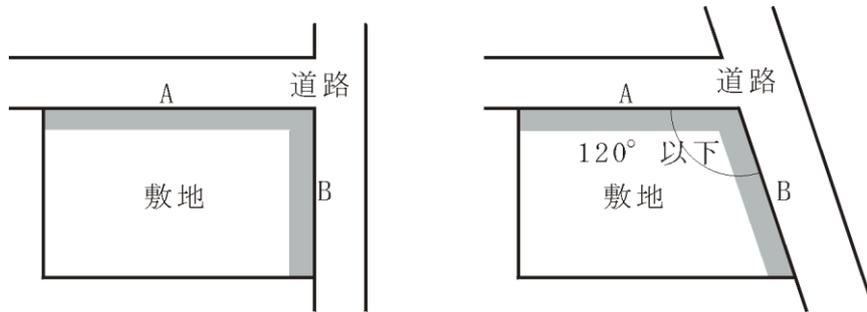
## 角地の条件

法第 53 条第 3 項、新潟市建築基準法施行細則第 15 条

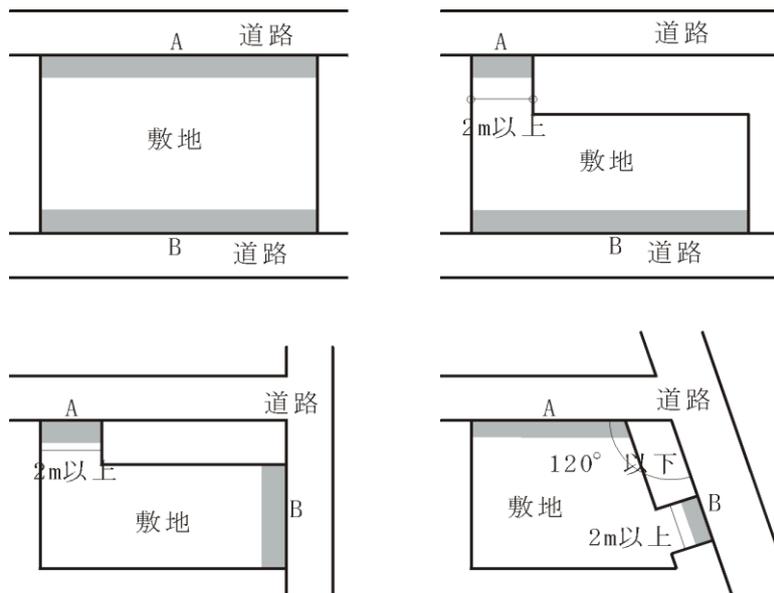
角地の条件は、新潟市建築基準法施行細則第 15 条で定められています。

その基本条件は、建築物の敷地の 2 面以上が道路に接することですが、敷地と道路の位置関係及び敷地が道路に接する長さについて、次のような条件があります。

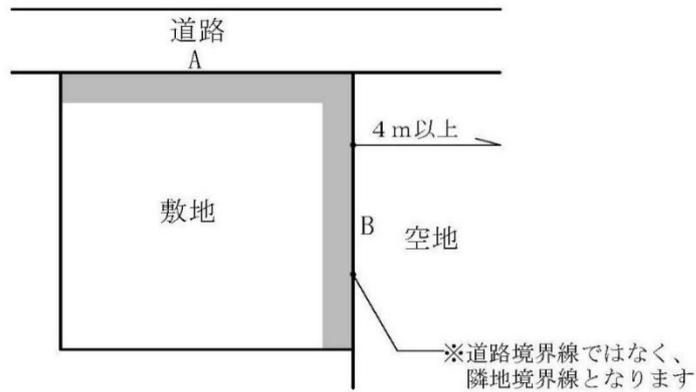
1. 2本の道路(各道路の幅員が4m以上)の内角が120度以下となる敷地で、道路に接する敷地の長さがその敷地の全周の3分の1以上の場合  
 $(A+B \geq \text{敷地の全周} \times 1/3)$



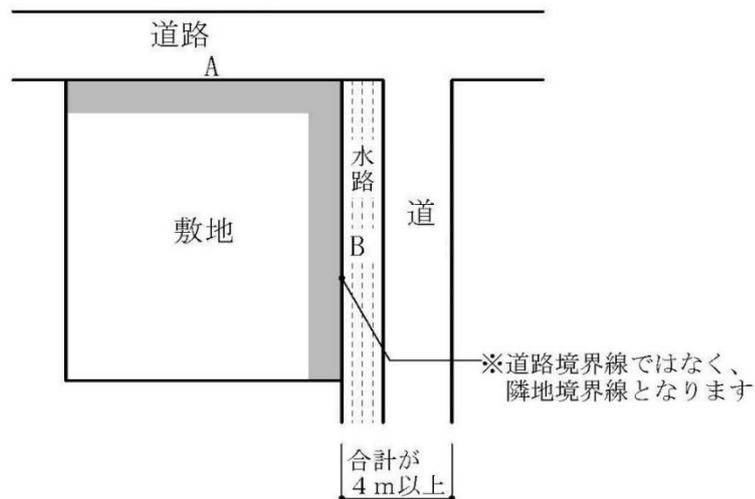
2. 2本の道路(各道路の幅員が4m以上)の間にある敷地で、道路に接する敷地の長さがその敷地の全周の4分の1以上の場合  
 $(A+B \geq \text{敷地の全周} \times 1/4)$



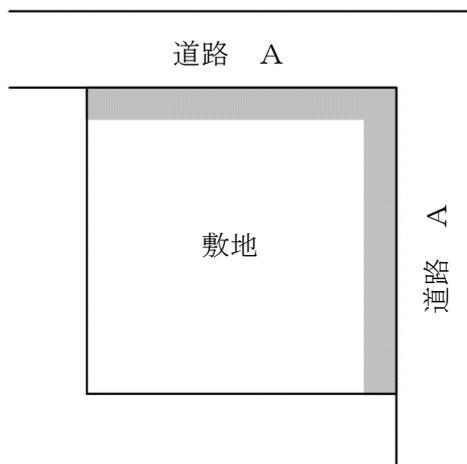
3. 幅が4m以上ある空地（公園、広場、川および海、港湾道路、農道等）に接する場合は、前記1及び2に準じて取り扱います。



4. 水路等を挟むような場合は、水路等で占用許可による橋等の有無に関係なく、水路等と道の幅員の合計が4m以上あれば、前記1及び2に準じて取り扱います。



5. 前面道路が一本の道路である場合も前記1の取扱いのとおりです。



建築基準法の道路は、一般的に道路としての交通上の機能だけではなく、建築物又はその敷地の通常の利用上支障がないものであることや、非常時における消防活動などが十分に行えるよう、防火、避難等の安全上支障がないものであることが重要です。このようなことから、建築基準法では、一定の基準を設けて道路を定義しています。（道路の種類：P. 3-10 参照）

また、建築物の敷地はこれらの道路に有効に接するよう定められている他、道路の機能を維持するため道路内の建築には制限が加えられています。（道路内の建築制限：P. 3-16 参照）

なお、自動車専用道路や高架道路等は、自動車のみ交通の用に供する道路であり、通常は敷地からの出入りが出来ないことから、法第 43 条の接道を満たす道路から除かれています。

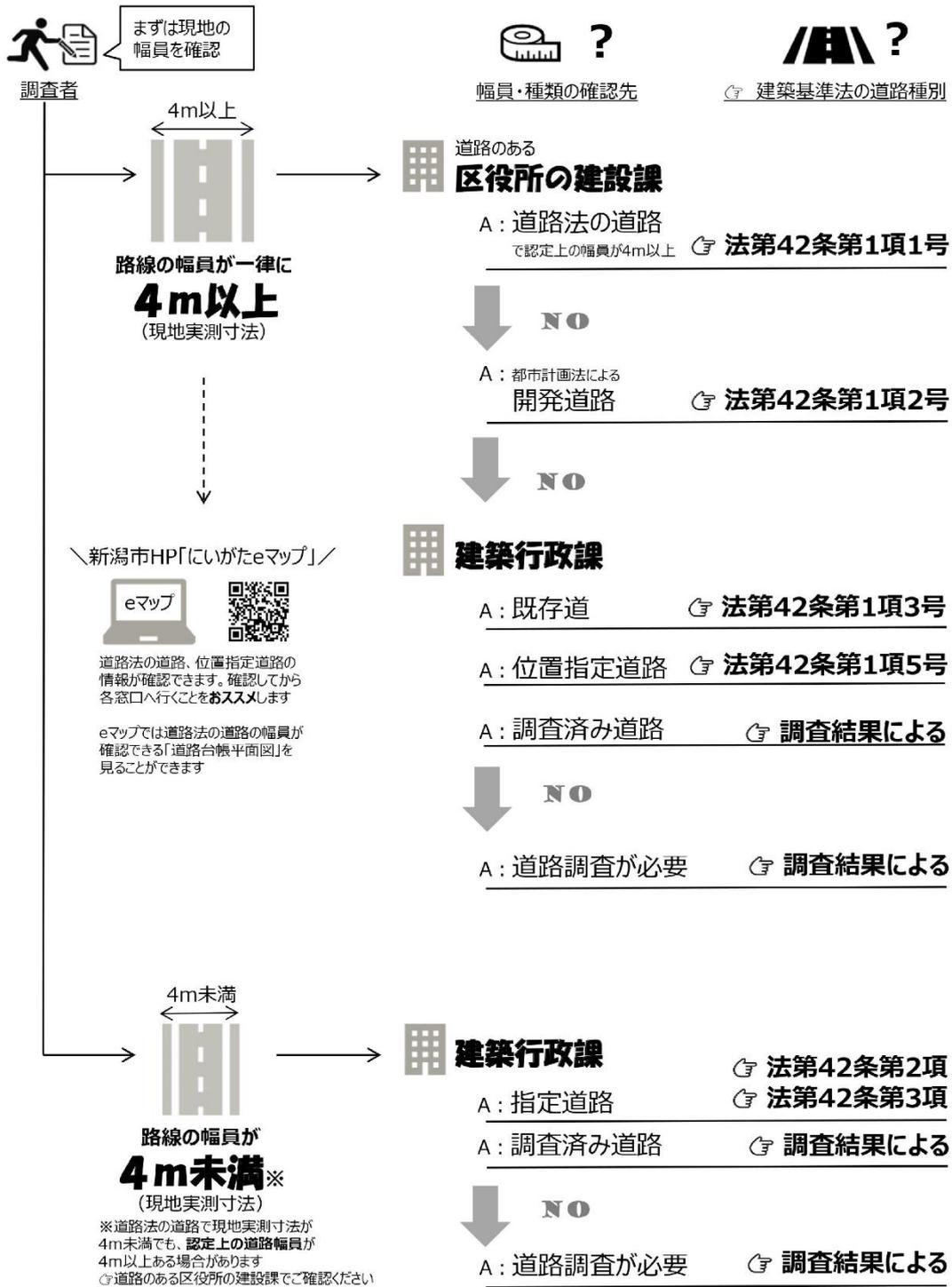
建築物を建築する敷地は、建築物を利用する人の日常の利便性や、非常時の安全性を確保するため、建築基準法上の道路に接している必要があります。道路種別の確認にあたっては、次項の判断フローを参照してください。

道路の種類の間い合わせ先

道路の種類	道路の定義	問合せ先
建築基準法 第 42 条第 1 項	次の各号に該当する幅員 4m 以上のもの	
	第 1 号 道路法による道路	所管区役所建設課 (幅員・路線名) 建築行政課(道路の種別)
	第 2 号 都市計画法、土地区画整理法、 旧住宅地造成事業に関する法律、 都市再開発法等による道路	所管区役所建設課 (幅員・許可番号) 建築行政課(道路の種別)
	第 3 号 建築基準法の規定が適用されるに 至った際、現に存在する道	建築行政課
	第 4 号 事業計画のある道路で、2 年以 内に事業執行予定のものとして 特定行政庁が指定したもの	建築行政課
	第 5 号 特定行政庁から位置の指定を受 けた道(位置指定道路)	建築行政課
建築基準法第 42 条第 2 項	建築基準法の規定が適用されるに 至った際、現に建築物が建ち並ん でいる幅員 4m 未満の道で特定行政 庁の指定したもの(2 項道路)	建築行政課
建築基準法第 42 条第 3 項	法第 42 条第 2 項道路で、将来 的に幅員 2.7m 以上 4m 未満ま で拡幅するものとして建築審査会 の同意を得て特定行政庁が指定 したもの	建築行政課

※建築行政課への問い合わせは、窓口へお越しいただくか、FAX やメールにて道路の位置を特定できる資料(住宅地図等)をお送りください(電話では受け付けていません)。

## 道路種別の判断フロー



※建築行政課による道路調査が必要となる場合で、調査を依頼する際は、依頼書の外に、案内図（建築予定地と周辺の様子が見える住宅地図など）や下記書類（任意）を提出してください。

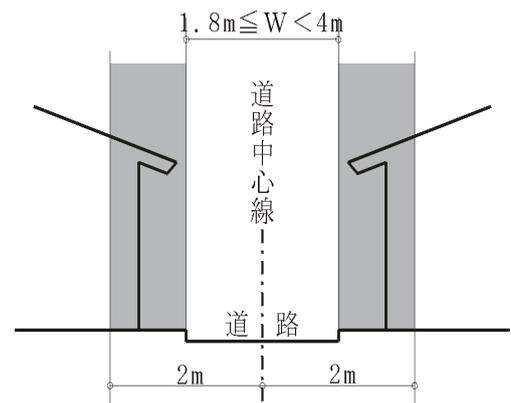
- ・ 公図の写し（あれば測量図、土地の全部事項証明書など）
- ・ 現地写真
- ・ 道路の幅員を確認できる書類（道路台帳平面図など）

法第 42 条第 2 項の道路とは、幅員 1.8m 以上 4m 未満の道の内、法第 3 章の規定が適用された際（建築基準法施行時（昭和 25 年 11 月 23 日）又は都市計画区域の指定を受けた日（以下「基準時」という。）」に建築物が建ち並んでいたもので、特定行政庁が指定したものをいいます。

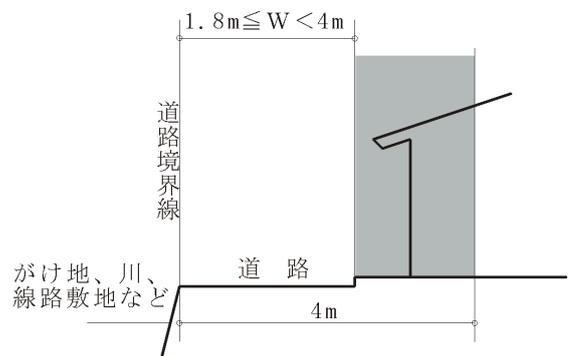
この道路に面する部分は、道路中心線から 2m（敷地の反対側ががけ地などの場合は反対側の道路境界線から 4m）後退した線を道路境界線とみなします。後退した部分は道路とみなされますので、建築物や擁壁（付随する門や塀も含む）を建築することはもちろん、敷地面積に算入することもできません。（道路内の建築制限：P. 3-16 参照）

建築基準法第 42 条第 2 項道路の道路境界線

- ① 一般の場合の道路境界線は、道路の中心線から水平距離で 2m 後退した位置とみなします。

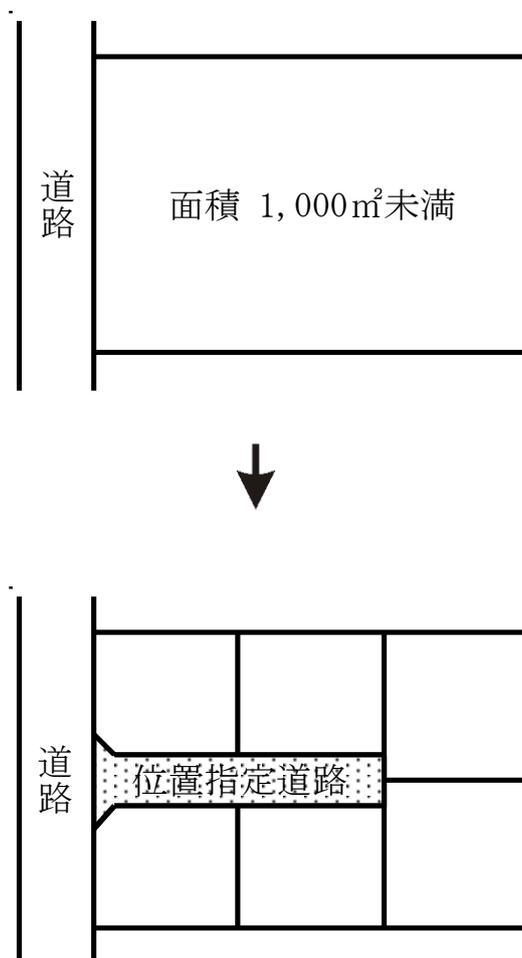


- ② 敷地の反対側ががけ地、川、線路敷地等がある場合の道路境界線は、そのがけ地等の境界線から水平距離で 4m 後退した位置となります。



建築基準法上の道路に接しない敷地、あるいは大きな敷地を分割して宅地分譲等をしようとする場合には、新たに道路を築造しなければ建築物の敷地として利用できない場合があります。

市街化区域で面積が 1,000 m<sup>2</sup>未満の場合、土地の所有者又は道路築造者等は、分割後の土地が道路に有効に接するように計画し、その道路を建築基準法上の道路として位置の指定を受ける必要があります。



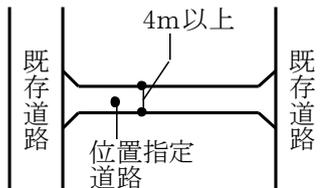
注)

市街化区域で面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地又は、市街化調整区域内に道路を築造しようとする場合は、都市計画法による開発行為の許可が必要となりますので、所管区役所建設課に相談してください。

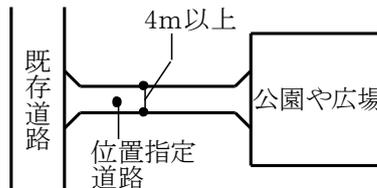
位置指定道路の申請手続きと、道路の構造についての基準は、新潟市道路位置指定要綱及び技術基準で定めています。まずは、申請の対象となるかを確認しますので、事前に建築行政課に相談してください。

## 1. 道路の形状等

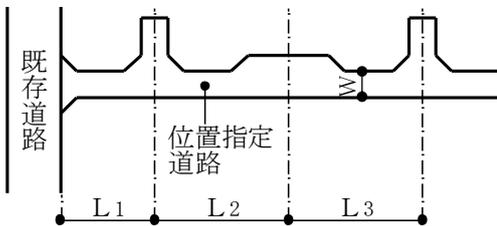
### ①通り抜け道路



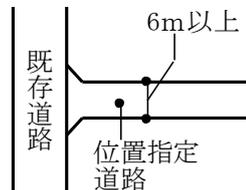
### ②袋路状道路(公園などに接続)



### ③袋路状道路(自動車転回広場の設置)

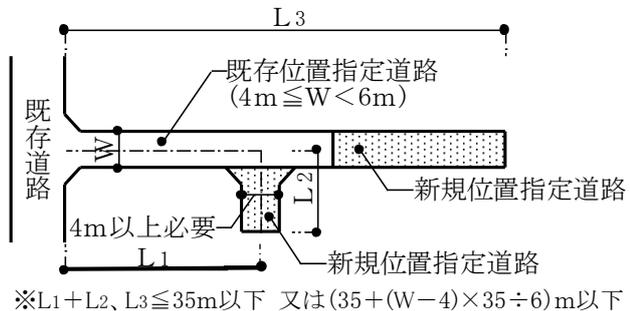
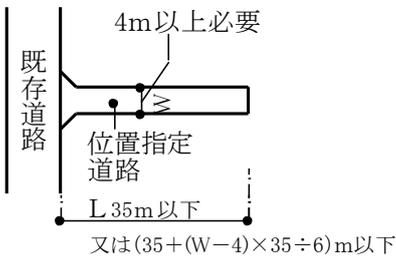


### ④袋路状道路(幅員6m以上)



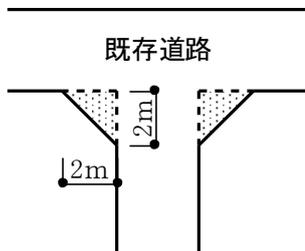
※L1、L2、L3は35m以下 又は  $(35 + (W - 4) \times 35 \div 6)$  m以下

### ⑤袋路状道路(幅員6m未満)

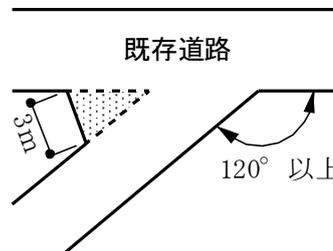


## 2. 指定道路のすみ切り

(120°未満で交差・接続する場合)



(120°以上で交差・接続する場合)



### 【参考】

新潟市道路位置指定要綱、道路指定（変更・廃止）技術基準

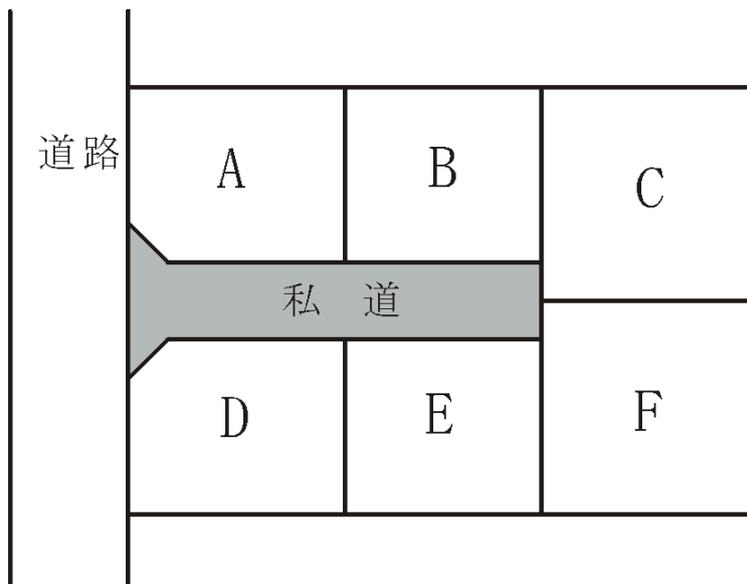
建築基準法上の道路（私道）の変更や廃止を行うには、以下の要件を満たしたうえで一定の手続きが必要になります。事前に建築行政課に相談してください。

【要件】

- ・ 変更や廃止により、道路に接しない建築物の敷地が生じないこと
- ・ 通り抜け道路の場合で、変更や廃止により袋路状の道路とならないこと
- ・ 道路の幅員の一部が減少しないこと
- ・ 変更や廃止をすることについて、道路に関して権利を有する者の同意を得ていること

【例】

下図の着色部分の位置指定道路を廃止することで、B、C、E、Fの建築物がある敷地が道路と接しなくなる場合は廃止することはできません。



【参考】

新潟市道路位置指定要綱、道路指定（変更・廃止）技術基準

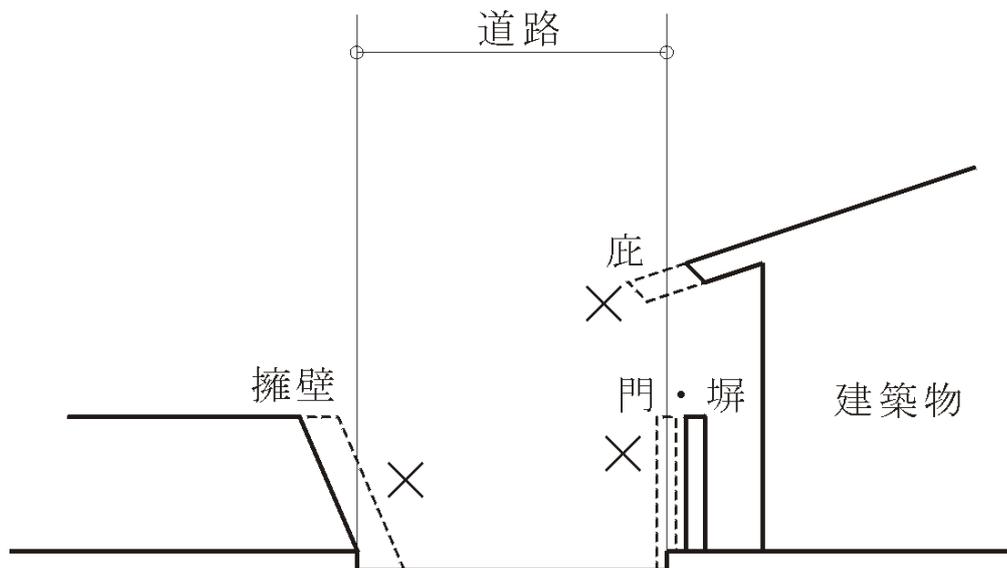
建築基準法では、公道、私道を問わず、建築基準法上の道路とみなされる部分には、建築物や擁壁（付属する門や塀を含む）等を原則として建築することはできません。

また、庇や出窓の部分が突出することや、開放時に道路内に突出する外開きの窓・扉も同様の扱いとなります。

ただし、バス停留所の上家、道路上空に設置する通路などは、安全上、防火上及び衛生上などの観点から支障がなければ、特定行政庁の許可により建築できる場合があります。

なお、法第 42 条第 2 項道路内に現在ある上記の建築物や門、塀等については、増築・改築等の建築工事の際に撤去する必要があります。

詳しくは建築行政課までご相談下さい。



# 接道義務

## 敷地の接道義務 法第43条

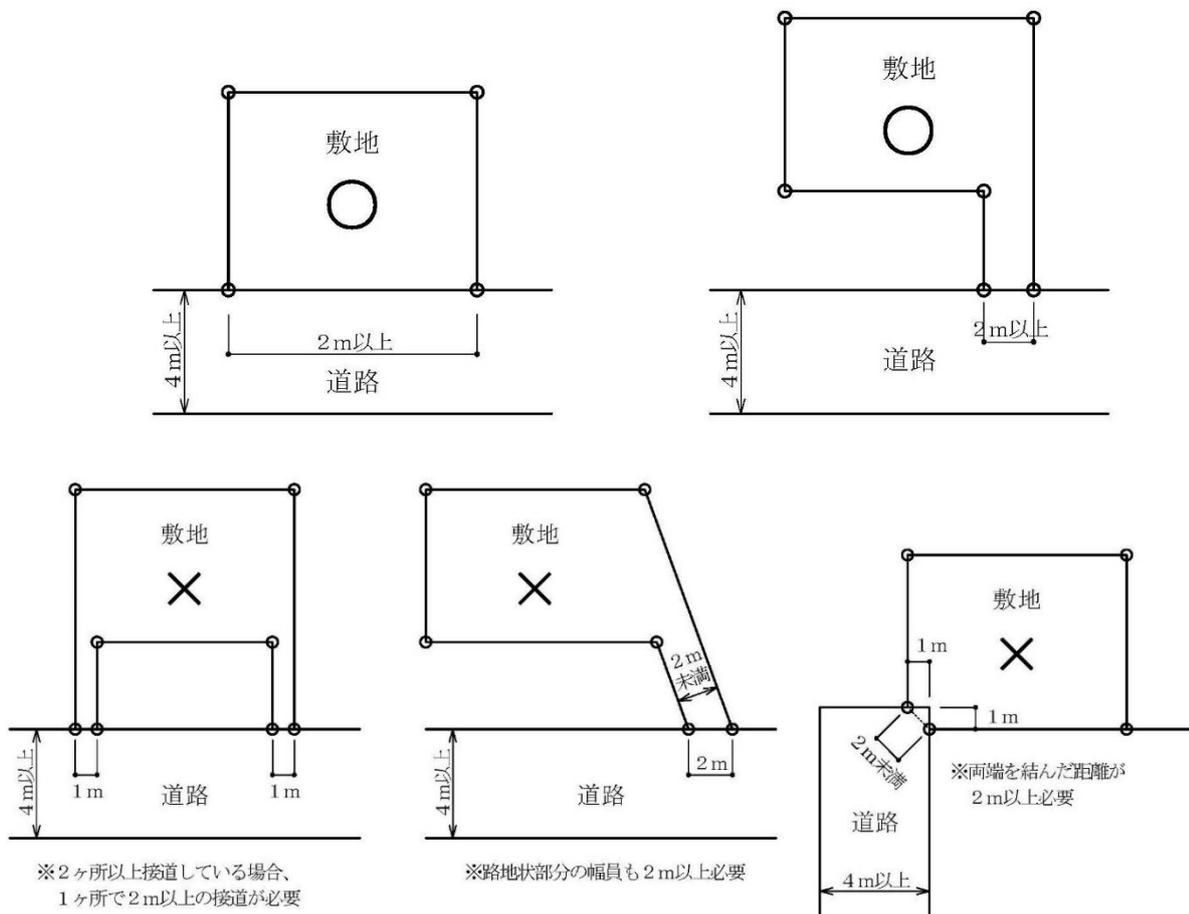
建築物の敷地は、法第43条第1項の規定により、法第42条の規定による道路に2m以上接する必要があります。この規定は、日常の通行の確保のほか、安全上の観点から災害など非常時の避難あるいは消防活動が円滑に行えることなどを目的としています。

しかし、道路に接していない場合であっても、これらの目的に対して支障がないと判断できる場合は、法第43条第2項第1号の認定または、法第43条第2項第2号の許可を得て建築することが可能な場合があります。

認定・許可の申請にあたり、各基準に適合するかどうかや、安全上支障がないかどうか、市が現地調査の上で確認しますので、事前に建築行政課に相談してください。

### ■接道義務の取扱いについて

- ：接道義務を満たす
- ×：接道義務を満たさない



参考1：敷地が水路・里道により分断されている場合。  
 (施行令第1条の1号該当)

敷地とは「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」と定められています。

敷地が水路・里道により分断されている場合は、原則、奥の敷地は一団の土地と取扱うことはできず、建築はできません。(図-1)

ただし、図-2のように、水路により分断されている土地で、幅員2m(条例により2m以上必要な場合はその数値)以上の継続的に使用できる橋、暗渠を架けて、当該水路の管理者から占有許可等を得ることができる場合、一団の土地として利用上支障がなければ、一団の土地として取り扱うことができます。

占有許可の手続き、許可条件などは、事前に土地の所有者(水路の管理者)に相談してください。

また、占有許可を受けた橋、暗渠は原則として敷地面積には算入しません。(ただし、占有許可部分を借地とした場合は、敷地面積に算入します。)

◆「占有許可」：水路にかかる橋、暗渠を継続的に使用するために必要な許可。

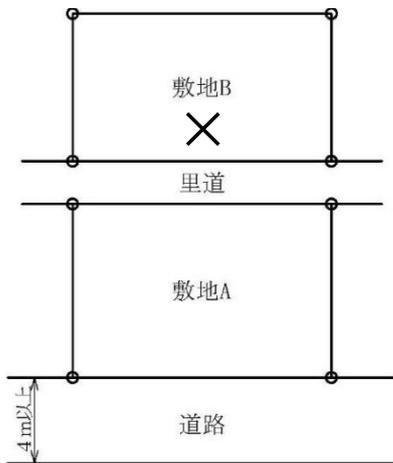


図-1

「一団の土地」とみなされない

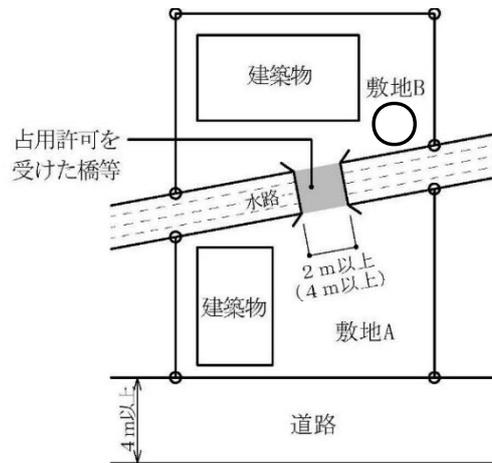
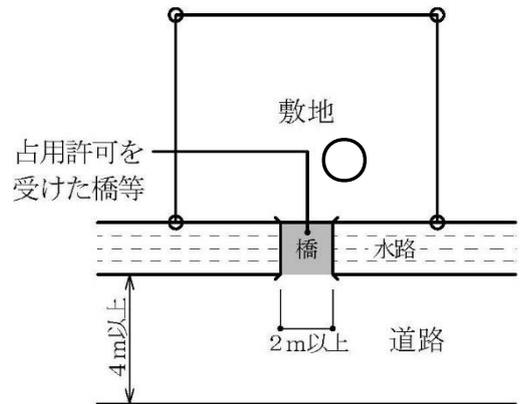


図-2

「一団の土地」とみなされる

参考 2：道路と敷地との間に河川等(河川・水路・赤道等を言う)がある場合。

当該水路の管理者から橋、暗渠の占用許可を得ることが必要です。



■法第 43 条第 2 項第 1 号認定基準

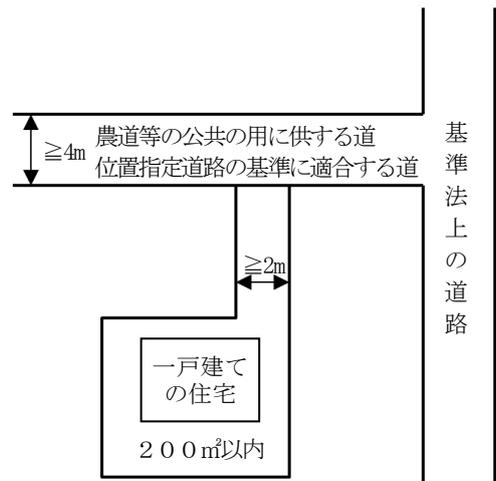
その敷地が幅員 4m 以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に 2m 以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関して国土交通省令で定める基準に適合するもの。

(条件)

- ・ 避難及び通行の安全上必要な道（以下「通路」という。）に関する基準は以下のいずれかに該当するもの
  - ① 農道等の公共の用に供する道であること
  - ② 建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準（位置指定道路の基準）に適合する道であること
- ・ 利用者が少数であるものの建築物の用途及び基準は以下に該当するもの

延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が 200㎡以内の一戸建ての住宅であること

- ・ 申請者等が通路を将来にわたって通行することについての下記の者の承諾（同意）があること
  - ア) 当該通路の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者
  - イ) (上記②の場合のみ) 当該通路を位置指定道路の基準に適合するように管理する者
- ・ この場合、通路を前面道路とみなし、建築基準法及び新潟県建築基準条例の集団規定を満足する建築計画であること



■法第 43 条第 2 項第 2 号許可基準

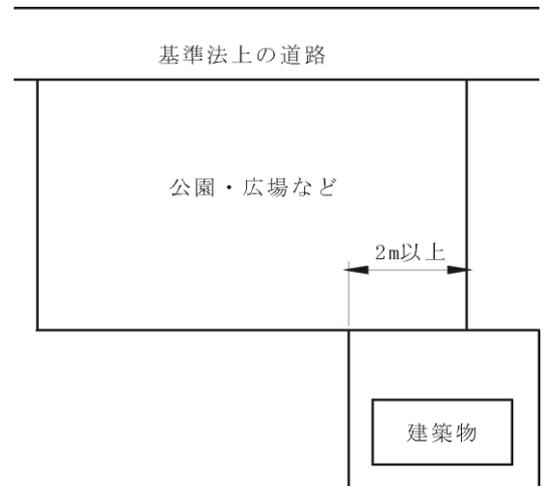
1 その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地进行を有するもの(施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号該当)

◆「空地」：公共の空地又は将来とも安定的な利用ができるもの

1-a：空地に接する敷地

(条件)

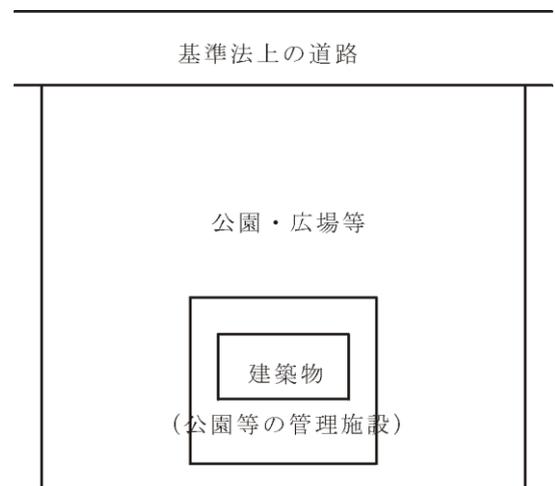
- ・建築物の敷地が空地に連続して 2m 以上接し、避難上、通行上、安全上支障がないこと。
- ・路地状敷地の場合は、県条例に抵触しないこと(路地状部分の長さは、敷地境界線からの長さとする。)
- ・敷地から空地を通り道路に出られること(遮へい物が無いこと。)
- ・通行上、日常的に使用することについて、空地の管理者の承諾(同意)があること。



1-b：空地内に建築する施設

(条件)

- ・広い空地又はゴルフ場その他これらに類する空地で、事務所、便所等その空地进行を管理するための施設及び主たる用途に併設される施設とする。

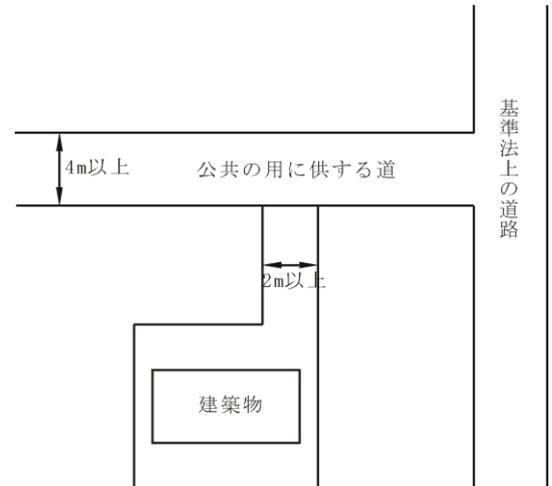


2 その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員 4m以上のものに限る)に 2 m以上接するもの(施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 2 号該当)

- ◆ 「公共の用に供する道」：土地改良事業、農道整備事業等による農道、河川又は海岸等の管理用通路等

(条件)

- ・ 建築物の敷地が、公共の用に供する道に連続して 2m以上接していること。
- ・ 通行上、日常的に使用することについて、公共の用に供する道への乗り入れ、使用等について、管理者の承諾(同意)があること。
- ・ この場合、公共の用に供する道を前面道路とみなし、建築基準法及び県条例の集団規定を満足する建築計画であること。
- ・ 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号による認定に該当しないものであること。



3 その敷地が当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接するもの(施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号該当)

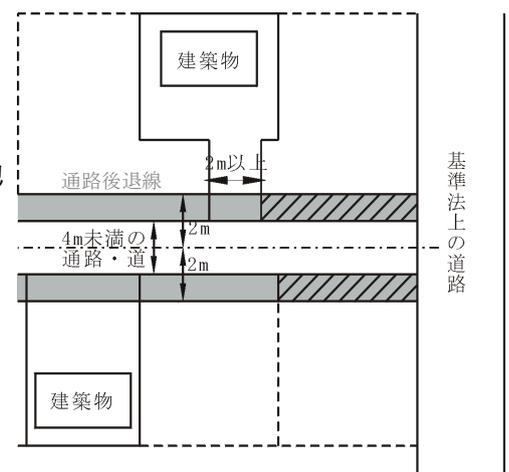
3-a：道路には該当しないが、幅員 4mの道路と同様な道路状の空地を将来的に確保することができる場合

(条件)

- ・ 通路は、道路に有効に通じていること。
- ・ 通路幅員は、90cm 以上あること。
- ・ 通路中心線より、2m後退した線までは、建築物の敷地から除くものとし、この後退した空地は通路とみなし、交通上支障ないものとする。

ただし、当該通路が通り抜けており、避難上支障がなく、敷地の後退について当該通路の権利者全員の承諾(同意)がある場合は、後退線を通路中心から 1.35m とすることができる。

- ・ 建築物の敷地は、2m以上連続して通路に接していること。
- ・ この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾(同意)があること。
- ・ 「法別表第 1 (い) 欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>を超えるもの」以外のものとする。

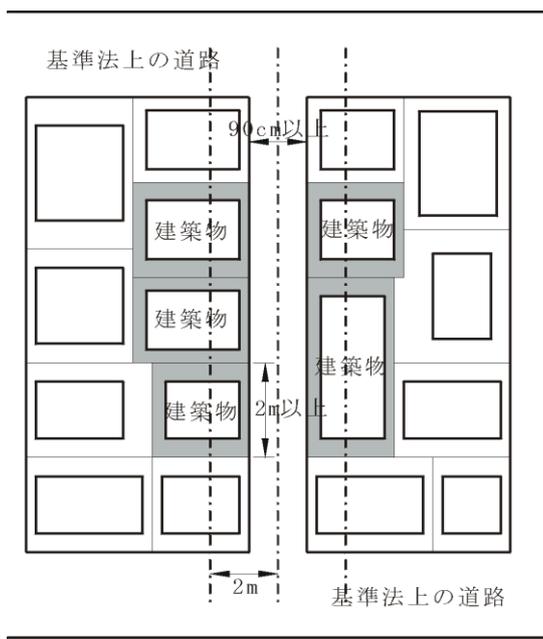


- ・この場合、将来的に確保される空地进行を前面道路とみなし、建築基準法及び県条例の集団規定を満足する建築計画であること。

3-b : 通路中心より、2m後退すると敷地が狭く建築物を建築することが困難となる場合  
(原則として、既存の密集市街地に適用するものとする。)

(条件)

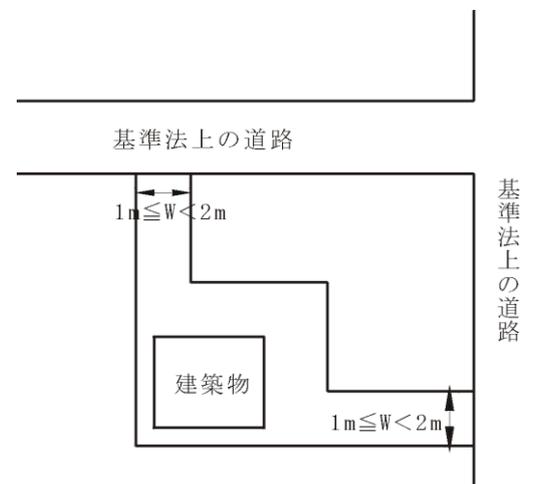
- ・通路は、道路に有効に通じていること。
- ・通路幅員が90cm以上で、原則として2方向避難が可能な通路に、建築物の敷地が2m以上連続して接していること。
- ・この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾(同意)があること。
- ・用途、構造及び階数は、次のとおりとする。
  - 用途：一戸建ての住宅程度とする。
  - 構造：外壁及び軒裏は防火構造とし、屋根は不燃材料で仕上げ、外壁等の開口部は不燃性のサッシとし、ガラスは網入りとする。
  - 階数：2階建て以下とする。
- ・通路に接する敷地及びその敷地内にある建築物の所有者全員(道路に2m以上連続して接する敷地は除く。)による、用途、構造、階数に関する地区協定が定められていること。



3-c : 路地状敷地で道路に接しているが、2m連続して接しない敷地の場合

(条件)

- ・避難経路として、敷地が道路に1m以上連続して有効に接している路地状部分が2ヶ所以上あり、避難上支障がないこと。この場合、原則として2以上の道路に接すること。
- ・用途は、一戸建ての住宅程度とする。

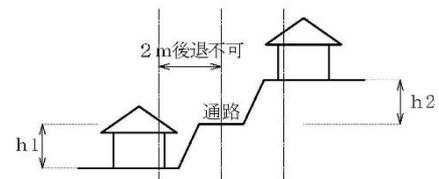
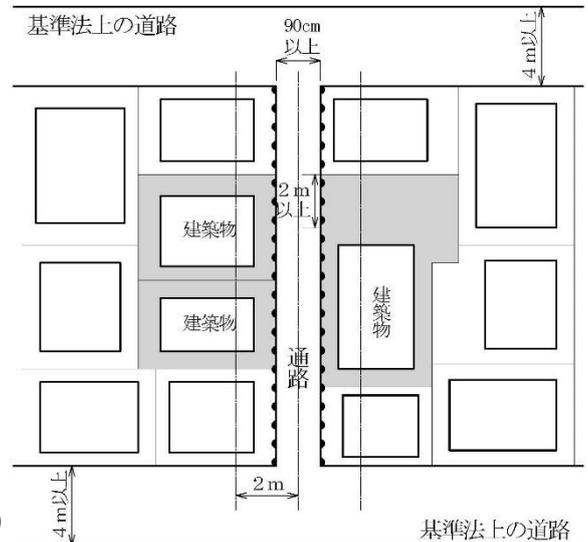


【西蒲区間瀬地区適用】

3-d-1：通路中心より、2m後退することが地形上の理由により困難となる場合  
 (通路の両側ががけ地等の場合に適用するものとする。)

(条件)

- ・ h1 及び h2 が概ね 1.0m 以上の場合に、2m 後退することが地形上の理由により困難となる場合とする。
- ・ 通路が一般通行の用に供されており、現に当該通路のみに接する建築物の敷地が複数あること。
- ・ 通路は道路に有効に通じていること。
- ・ 通路幅員が 90 cm 以上で、2 方向避難が可能な通路に、建築物の敷地が 2m 以上連続して接していること。
- ・ この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾(同意)があること。
- ・ 建築物の用途、構造及び階数は次のとおりとする。  
 用途：一戸建て住宅程度（二戸建て長屋を含む）とする。  
 構造：外壁及び軒裏は防火構造とし、屋根は不燃材料で仕上げ、外壁等の開口部は不燃性のサッシとし、ガラスは網入りとする。  
 (ただし、増築及び改築に係る部分の床面積の合計が、この基準の適用の際における既存部分の延べ面積の過半を超えず、かつ 50 m<sup>2</sup> を超えない場合は、増築及び改築部分のみ適用する。)  
 階数：2 階建て以下とする。



【西蒲区間瀬地区適用】

3-d-2：通路中心より、2m後退することが地形上の理由により困難となる場合。  
(通路の両側ががけ地等の場合に適用するものとする。)

(条件)

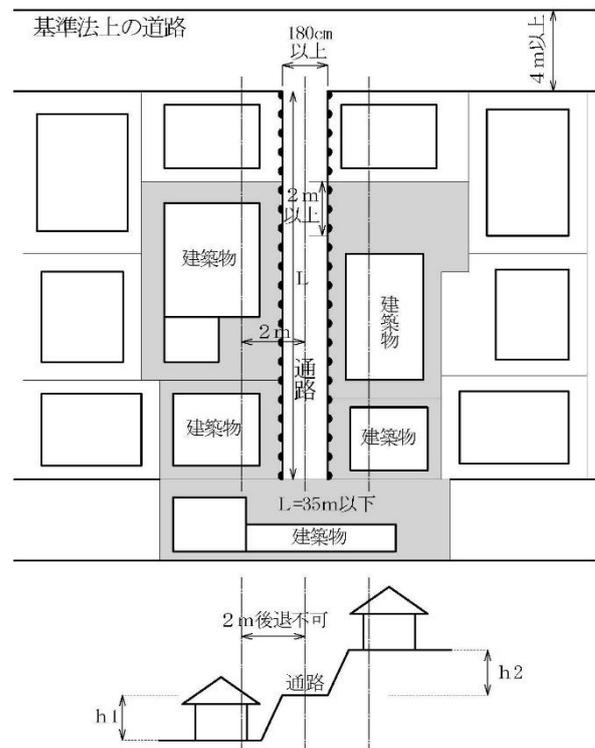
- ・  $h_1$  及び  $h_2$  が概ね 1.0m 以上の場合に、2m 後退することが地形上の理由により困難となる場合とする。
- ・ 通路が一般通行の用に供されており、現に当該通路のみに接する建築物の敷地が複数あること。
- ・ 通路は道路に有効に通じていること。
- ・ 通路幅員が 180cm 以上の行き止まり通路に、建築物の敷地が 2m 以上連続して接していること。(敷地から道路までの距離が 35m を超える場合は、通路以外の避難経路も確保していること。)
- ・ この通路が私道の場合は、通行上、日常的に使用することについて、私道の権利者の承諾(同意)があること。
- ・ 建築物の用途、構造及び階数は次のとおりとする。

用途：一戸建て住宅程度(二戸建て長屋を含む)とする。

構造：外壁及び軒裏は防火構造とし、屋根は不燃材料で仕上げ、外壁等の開口部は不燃性のサッシとし、ガラスは網入りとする。

(ただし、増築及び改築に係る部分の床面積の合計が、この基準の適用の際における既存部分の延べ面積の過半を超えず、かつ  $50\text{ m}^2$  を超えない場合は、増築及び改築部分のみ適用する。)

階数：2 階建て以下とする。



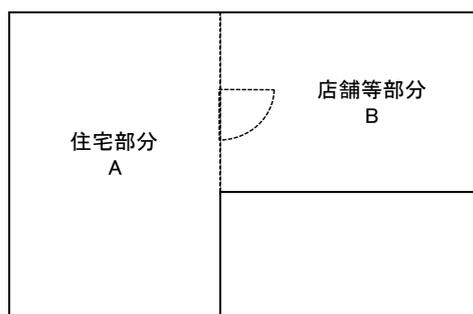
## 第4 用途規制

# 兼用住宅

## 兼用住宅

法第 48 条、令第 130 条の 3

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅の範囲については、建築基準法施行令第 130 条の 3 に掲げてあります。



- ①住宅には共同住宅は含みません。
- ②住宅と店舗等とは、構造的にも機能的にも一体であり、住宅と店舗等が内部で往来でき、居住する人が使用するものです。
- ③ $A \geq (A+B) \times 1/2$  かつ  $B \leq 50 \text{ m}^2$  であることが条件です。
- ④車庫がある場合には、車庫の部分は A（住宅部分）に含めません。

### ※ 令第 130 条の 3

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳店、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（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- 七 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合には、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る）



## 用途地域による自動車車庫

法第 48 条、令第 130 条の 5、令第 130 条の 5 の 5、令第 130 条の 7 の 2、  
令第 130 条の 8

用途地域による自動車車庫の取り扱いは、次のようになっています。

用途地域	独立自動車車庫		附属自動車車庫	
	一般の独立自動車車庫	都市計画決定したもの	一般の附属自動車車庫	総合的設計によるもの
第一種低層住居専用地域	禁 止 【工作物である自動車車庫で築造面積 50㎡以下のものは許容】	禁 止	面積制限：600㎡以下かつ自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下 階数制限：1階以下 (2階以上を禁止) 〔令第 130 条の 5〕	面積制限：2,000㎡以下かつ同一団地内にある建築物の延べ面積(自動車車庫部分を除く)の合計以下 階数制限：1階以下 (2階以上を禁止) 〔令第 130 条の 5〕
第二種低層住居専用地域				
第一種中高層住居専用地域	面積制限：300㎡以下 【工作物である自動車車庫で築造面積 300㎡以下のものは許容】 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止)	面積制限：なし 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止)	面積制限：3,000㎡以下かつ自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下(ただし、それが 300㎡以下となる場合は、300㎡までは許容される) 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止) 〔令第 130 条の 5 の 5〕	面積制限：1,000㎡以下かつ同一団地内にある建築物の延べ面積(自動車車庫部分を除く)の合計以下 (ただし、それが 300㎡以下となる場合は、300㎡までは許容される) 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止) 〔令第 130 条の 5 の 5〕
第二種中高層住居専用地域				

第一種住居地域	面積制限： 300㎡以下 【工作物である自動車車庫で築造面積300㎡以下のものは許容】 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止)	面積制限：なし 階数制限：なし	面積制限：自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下 (ただし、それが300㎡以下となる場合は、300㎡までは許容される) 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止) 〔令第130条の7の2〕 〔令第130条の8〕	面積制限：同一団地内にある建築物の延べ面積(自動車車庫部分を除く)の合計以下 (ただし、それが300㎡以下となる場合は、300㎡までは許容される) 階数制限：2階以下 (3階以上を禁止) 〔令第130条の7の2〕 〔令第130条の8〕
第二種住居地域				
準住居地域	(面積・階数とも) 制限なし	(面積・階数とも) 制限なし	(面積・階数とも) 制限なし	(面積・階数とも) 制限なし
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				

注) 工作物である自動車車庫の取り扱い

同一敷地内にある建築物である自動車車庫のほかに工作物である自動車車庫が存在する場合には、面積制限は、同一敷地内にある自動車車庫(建築物)の床面積の合計に、自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値とする。(令第130条の5第1号、令第130条の5の5第1号、令第130条の7の2第3号、令第130条の8第1号など)

ただし、一般の独立自動車車庫又は一般の附属自動車車庫である場合に限り、第1種・第2種低層住居専用地域内においては築造面積が50㎡以下のもの又は第1種・第2種中高層住居専用地域、又は第1種・第2種住居地域内においては築造面積が300㎡以下のものについては、その築造面積は算入しないものとする。

# 車庫

## 屋上部分の自動車車庫

法第 92 条、令第 2 条、令第 130 条の 5、令第 130 条の 5 の 5、令第 130 条の 7 の 2、  
令第 130 条の 8

建築物の屋上を利用した自動車車庫の取り扱いで法別表第 2 並びに令第 130 条の 5、令第 130 条の 5 の 5、令第 130 条の 7 の 2 及び令第 130 条の 8 に規定する自動車車庫の階数制限について、次のように取り扱います。

- ア 「2 階以上の部分を自動車車庫の用途に供するもの」 及び 「自動車車庫で 2 階以上の部分にあるもの」 については、1 階の屋上は該当しないものとする。(図 1)
- イ 「3 階以上の部分を自動車車庫の用途に供するもの」 及び 「自動車車庫で 3 階以上の部分にあるもの」 については、2 階の屋上は該当しないものとする。(図 2)

用 途 地 域	
図 1	図 2
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

原動機を使用する工場等において、その使用又は出力の合計について制限を受ける原動機（以下、単に「原動機」という。）の取扱いは、以下の通りとします。

- ① 工場における原動機の出力の合計は、工場の敷地内において建築物の内  
外を問わず使用される原動機の出力の合計とします。
- ② 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又は自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものにおいて、「原動機を使用する場合」とは、ドリル、グラインダー、ミキサー等の小型電動工具等を使用する場合を含むものとします。ただし、業態と関係ない原動機を使用する場合を除きます。
- ③ 空調設備等の単なる室内の温湿度調整用に設けられたもの、冷蔵庫等により単に「貯蔵」の目的のためのもの等で作業に直接関係の無いものは、工場の原動機には含まれません。ただし、製品を「製造」する過程において必要な冷凍装置に使用するものは、工場の原動機に該当します。

スーパーマーケットやショッピングセンターなどの物品販売業を営む店舗内で調理や加工・製造される惣菜や精肉などのカット及びパン、菓子などの食品加工等を行う作業場については、その店舗内で販売することを目的とする小規模な作業を行う作業場は、原動機を使用するものであっても「物品販売業を営む店舗」に該当するものと取扱います。

惣菜や精肉及びパン、菓子などは日用品であり、直接、店頭で小売りを目的としてスーパーマーケットなどの店舗内で、それらの調理や加工・製造を行う作業は、物品販売店舗の利用者のために行われるサービスであることから、原動機を使用する作業であっても「物品販売業を営む店舗」と判断して差し支えないと考えられます。

なお、他の店舗に相当量の製品を納める場合は、「工場」に該当します。

宅配を主とする弁当屋で、専ら相当量の弁当等を調理・加工し、近隣住民や事業所等の従業員向けに宅配サービスを行う場合は「工場」に該当します。

主に宅配サービスを行うために小規模の調理を行う程度の場合で、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ものは、「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」に該当します。

ただし、敷地内の空き地の利用計画（宅配用オートバイや利用者のための駐車台数）、原動機の使用や出力、夜間や早朝等の営業時間などを目安に、広範囲の配送に伴うオートバイや不特定多数の者の出入り等による継続的な騒音の発生によって、近隣の居住環境を害するおそれがあると判断される場合は、「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」には該当しません。

注） 宅配を主とする弁当屋の類似用途として、「宅配ピザ屋」「デリバリー専門店」などがあります。

**用途  
地域**

**ガソリンスタンドの取扱い**

法第 48 条

ガソリンや軽油の販売に付随して小規模に行う洗車（自動車 1 台分のもの）、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスを行うもので、作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内（近隣商業地域、商業地域にあつては 150 m<sup>2</sup>以内）のものは、令第 130 条の 5 の 3 第 1 項第二号に規定する「物品販売業を営む店舗」に該当するものと取扱います。

ただし、法別表第 2 において規制対象として列挙されているものを除きます。

また、車検のための整備を行うものは、この限りではありません。

それぞれの用途地域における制限は、下表によります。

	第 1 種低層住居専用地域	第 2 種低層住居専用地域	第 1 種中高層住居専用地域	第 2 種中高層住居専用地域	第 1 種住居地域	第 2 種住居地域	準住居地域	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
ガソリンスタンド (物品販売業を営む店舗)	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×
	※1	※2	※3	※4	※5	※6	※6	※2			※7	※8	※9

※1 令第 130 条の 3 に掲げる店舗に該当しないため、建築不可

※2 令第 130 条の 5 の 2 に掲げる店舗に該当しないため、建築不可

※3 当該用途部分の床面積の合計 500 m<sup>2</sup>以下(3階以上の部分に当該用途部分を設けないこと)

※4 当該用途部分の床面積の合計 1,500 m<sup>2</sup>以下(3階以上の部分に当該用途部分を設けないこと)

※5 当該用途部分の床面積の合計 3,000 m<sup>2</sup>以下

※6 当該用途部分の床面積の合計 10,000 m<sup>2</sup>以下

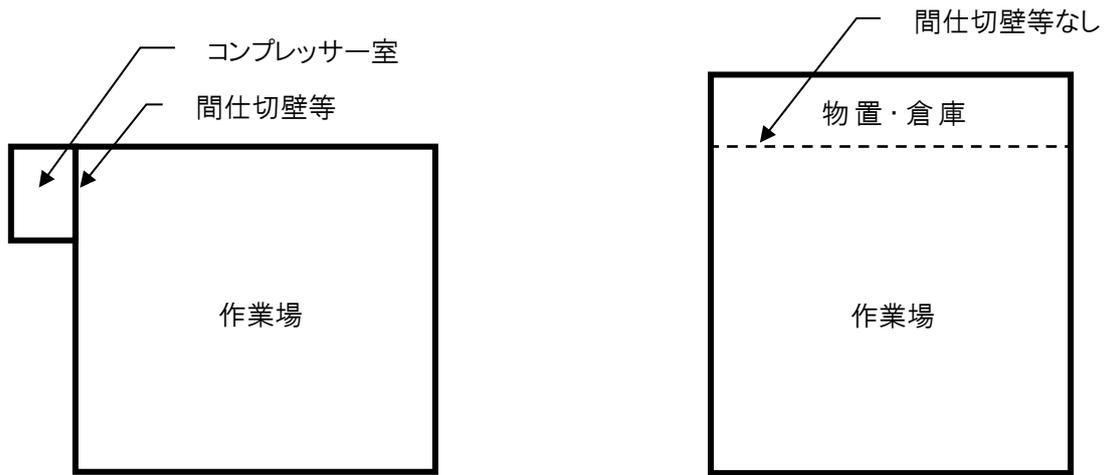
※7 当該用途部分の床面積の合計 10,000 m<sup>2</sup>以下(「新潟市大規模集客施設制限地区区内における建築物の制限に関する条例」による制限)

※8 当該用途部分の床面積の合計 10,000 m<sup>2</sup>以下

※9 法別表第 2(わ)項第 5 号に該当するため、建築不可

注1 間仕切壁等で仕切られた空気圧縮機のための専用室は、原動機を使用する作業場の床面積に含めないこととします。

注2 原動機を使用する作業場に隣接する倉庫・タイヤ置き場その他これらに類するもので、作業場と棚や間仕切壁等で区画がされていないものは、原動機を使用する作業場の床面積に含めることとします。



※作業場の床面積に、コンプレッサー室の床面積を含めない。

※作業場の床面積に、倉庫等の床面積を含める。

主として近隣住民のために設置される、利用者の健康維持を目的として利用する小規模な施設は、「学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設」に該当します。スポーツの練習を目的として利用する施設は、「スポーツ練習場」に該当します（ボクシングジム、競泳を目的としたプール、スカッシュなど）。

健康維持を目的として利用する施設であっても、規模が大きく、多数の利用が見込まれるものについては、周辺環境を悪化させるおそれのあるものとして「スポーツ練習場（ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設）」に該当する場合もあることから、具体的には計画に応じて個別に判断します。

地域の茶の間とは、一定の地区の住民を対象とした集会施設で、主として談話や囲碁等の軽易な娯楽活動を目的とした小規模なものをいいます。集会の用に供する室が小規模（200㎡以下）であり、不特定多数の者の利用が想定されないものについては、集会所（法別表第 1（1）項に掲げる「集会場」とは異なります）として、用途規制においては、法別表第 2（い）項に掲げる「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当するものと取り扱います。

ただし、利用者から飲食代を徴収して食事の提供を行う場合は、飲食店に該当する場合がありますほか、利用者が宿泊を行う場合は、旅館等として制限を受ける場合があります。

**用途  
地域**

**住居専用地域における犬猫関係用途の取扱い**

法第 48 条、令第 130 条の5の5第4号

ペットショップ、動物病院、犬猫美容院、ペットホテルなどの用途に供する建築物で、犬猫を収容する部分を有するものについては、当該部分は畜舎として用途規制を受けます。なお、法別表第 2 や令第 130 条の 3 における「診療所」や「美容院」等は、人の利用する施設を想定したものであり、犬猫用のものはこれらに該当しません。

	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
ペットショップ (生体販売あり) 【物販店舗】 + 【畜舎】	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下
ペット用品販売店 (生体販売なし) 【物販店舗】	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 500 ㎡以内	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内
犬猫美容院 【サービス業を営む店舗】 + 【畜舎】※収容する場合	× 不可	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下
犬猫診療所、動物病院 【サービス業を営む店舗】 + 【畜舎】	× 不可	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下
ペットホテル 【サービス業を営む店舗】 + 【畜舎】	× 不可	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下
ペットカフェ 【食堂、喫茶店又は飲食店】 + 【畜舎】	× 不可	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下
老犬・猫ホーム 【サービス業を営む店舗】 + 【畜舎】	× 不可	× 不可	× 不可	2 階以下かつ 1,500 ㎡以内 ※収容部分 15 ㎡以下
動物の繁殖・飼育施設 【畜舎】	× 不可	× 不可	× 不可	15㎡以下

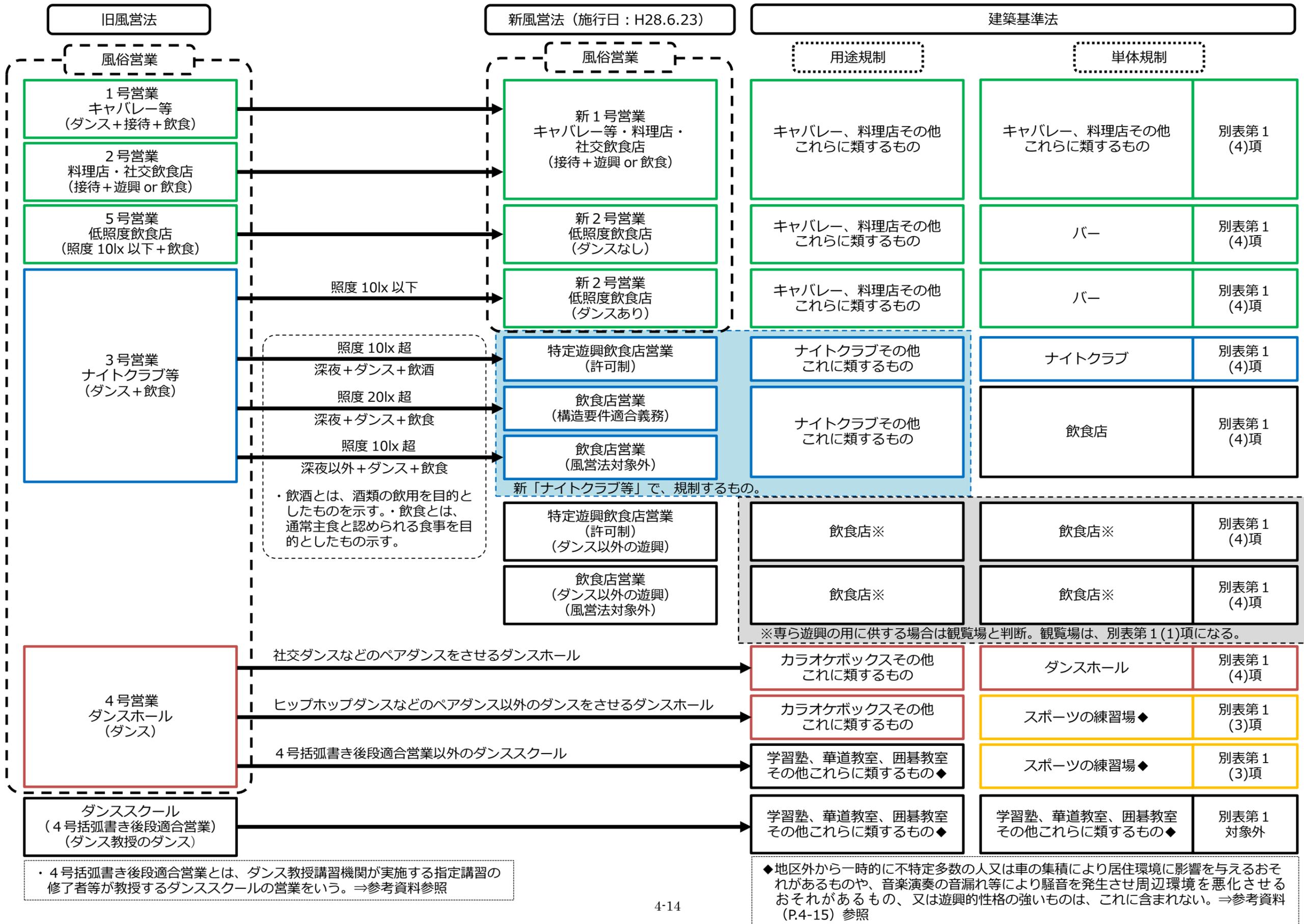
ダンスを取り巻く環境の変化を契機として、風俗営業として規制されていたダンスをさせる営業をする施設について、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法）の改正によりダンスホールが風俗営業から除外されるとともに、ナイトクラブの規制が改められたことにより、建築基準法別表第 2（用途地域等内の建築物の制限）が改正されました。

建築基準法の改正によるダンスをさせる営業に係る施設の取扱いについて、国土交通省から発出されている技術的助言等に基づいて作成した、各施設の建築基準法上の規制に係る整理表を参考に判断の一助としてください。

**【参考】**

- ・平成 27 年 6 月 24 日国住指第 1043 号・国住街第 45 号  
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について
- ・平成 27 年 6 月 24 日国都計第 49 号・国住街第 64 号  
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正の施行に伴う地区計画制度等の運用について
- ・平成 28 年 3 月 15 日国住指第 4371 号・国住街第 179 号  
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正について
- ・平成 28 年 3 月 15 日国住指第 4373 号  
特定遊興飲食店営業を営む施設に係る建築指導行政における関係行政機関との連携について
- ・平成 28 年 3 月 15 日国都計第 182 号・国住街第 181 号  
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律による建築基準法の一部改正の施行に伴う地区計画制度等の運用について

# 風営法改正に伴うキャバレー・ナイトクラブ・ダンスホール等に係る建築基準法上の規制の整理について



・4号括弧書き後段適合営業とは、ダンス教授講習機関が実施する指定講習の修了者等が教授するダンススクールの営業をいう。⇒参考資料参照

◆地区外から一時的に不特定多数の人又は車の集積により居住環境に影響を与えるおそれがあるものや、音楽演奏の音漏れ等により騒音を発生させ周辺環境を悪化させるおそれがあるもの、又は遊興的性格の強いものは、これに含まれない。⇒参考資料(P.4-15)参照

## 「接待」とは

### 1 接待の定義

接待とは、「歡樂的雰囲気醸し出す方法により客をもてなすこと」をいう。

この意味は、営業者、従業者等の会話やサービス等慰安や歡樂を期待して来店する客に対して、その気持ちに応えるため営業者側の積極的な行為として相手特定して3の各号に掲げるような興趣を添える会話やサービス等を行うことをいう。言い換えれば、特定の客又は客のグループに対して単なる飲食行為に通常伴う役務の提供を超える程度の会話やサービス行為等を行うことである。

### 2 接待の主体

通常の場合、接待を行うのは、営業者やその雇用している者が多いが、それに限らず、料理店で芸者が接待する場合、旅館・ホテル等でバンケットクラブのホステスが接待する場合、営業者との明示又は黙示の契約・了解の下に客を装った者が接待する場合等を含み、女給、仲居、接待婦等その名称のいかんを問うものではない。

また、接待は、通常は異性によることが多いが、それに限られるものではない。

### 3 接待の判断基準

#### ① 談笑・お酌等

特定少数の客の近くにはべり、継続して、談笑の相手となったり、酒等の飲食物を提供したりする行為は接待に当たる。

これに対して、お酌をしたり水割りを作るが速やかにその場を立ち去る行為、客の後方で待機し、又はカウンター内で単に客の注文に応じて酒類等を提供するだけの行為及びこれらに付随して社交儀礼上の挨拶を交わしたり、若干の世間話をしたりする程度の行為は、接待に当たらない。

#### ② ショー等

特定少数の客に対して、専らその客の用に供している客室又は客室内の区画された場所において、ショー、歌舞音曲等を見せ、又は聴かせる行為は接待に当たる。

これに対して、ホテルのディナーショーのように不特定多数の客に対し、同時に、ショー、歌舞音曲等を見せ、又は聴かせる行為は、接待には当たらない。

#### ③ 歌唱等

特定少数の客の近くにはべり、その客に対し歌うことを勧奨し、若しくはその客の歌に手拍子を取り、拍手をし、若しくは褒めはやす行為又は客と一緒に歌う行為は、接待に当たる。

これに対して、客の近くに位置せず、不特定の客に対し歌うことを勧奨し、又は不特定の客の歌に対し拍手をし、若しくは褒めはやす行為、不特定の客からカラオケの準備の依頼を受ける行為又は歌の伴奏のため楽器を演奏する行為等は、接待には当たらない。

#### ④ ダンス

特定の客の相手となって、その身体に接触しながら、当該客にダンスをさせる行為は接待に当たる。また、客の身体に接触しない場合であっても、特定少数の客の近くに位置し、継続して、その客と一緒に踊る行為は、接待に当たる。ただし、ダンスを教授する十分な能力を有する者が、ダンスの技能及び知識を修得させることを目的として客にダンスを教授する行為は、接待には当たらない。

#### ⑤ 遊戯等

特定少数の客と共に、遊戯、ゲーム、競技等を行う行為は、接待に当たる。

これに対して、客一人で又は客同士で、遊戯、ゲーム、競技等を行わせる行為は、直ちに接待に当たるとはいえない。

#### ⑥ その他

客と身体を密着させたり、手を握る等客の身体に接触する行為は、接待に当たる。ただし、社交儀礼上の握手、酔客の介抱のために必要な限度での接触等は、接待に当たらない。

また、客の口許まで飲食物を差出し、客に飲食させる行為も接待に当たる。

これに対して、単に飲食物を運搬し、又は食器を片付ける行為、客の荷物、コート等を預かる行為等は、接待に当たらない。

## 「遊興させる」とは

(1) 「遊興をさせる」とは、文字どおり遊び興じさせることであるが、特定遊興飲食店営業として規制対象となるのは、営業者側の積極的な行為によって客に遊び興じさせる場合である。

客に遊興をさせるためのサービスとしては、主として、ショーや演奏の類を客に見聴きさせる鑑賞型のサービスと、客に遊戯、ゲーム等を行わせる参加型のサービスが考えられる。

ア 鑑賞型のサービスについては、ショー等を鑑賞するよう客に勧める行為、実演者が客の反応に対応し得る状態で演奏・演技を行う行為等は、積極的な行為に当たる。

これに対して、単にテレビの映像や録音された音楽を流すような場合は、積極的な行為には当たらない。

イ 参加型のサービスについては、遊戯等を行うよう客に勧める行為、遊戯等を盛り上げるための言動や演出を行う行為等は、積極的な行為に当たる。

これに対して、客が自ら遊戯を希望した場合に限ってこれを行わせるとともに、客の遊戯に対して営業者側が何らの反応も行わないような場合は、積極的な行為には当たらない。

(2) 具体的には、例えば、次に掲げる行為が「客に遊興をさせる」ことに当たる。

① 不特定の客にショー、ダンス、演芸その他の興行等を見せる行為

② 不特定の客に歌手がその場で歌う歌、バンドの生演奏等を聴かせる行為

③ 客にダンスをさせる場所を設けるとともに、音楽や照明の演出等を行い、不特定の客にダンスをさせる行為

④ のど自慢大会等の遊戯、ゲーム、競技等に不特定の客を参加させる行為

⑤ カラオケ装置を設けるとともに、不特定の客に歌うことを勧奨し、不特定の客の歌に合わせて照明の演出、合いの手等を行い、又は不特定の客の歌を褒めはやす行為

⑥ バー等でスポーツ等の映像を不特定の客に見せるとともに、客に呼び掛けて応援等に参加させる行為

(3) これに対して、例えば、次に掲げる行為で上記(2)の行為に該当しないものは、「客に遊興をさせる」ことには当たらない。

① いわゆるカラオケボックスで不特定の客にカラオケ装置を使用させる行為

② カラオケ装置を設けるとともに、不特定の客が自分から歌うことを要望した場合に、マイクや歌詞カードを手渡し、又はカラオケ装置を作動させる行為

③ いわゆるガールズバー、メイドカフェ等で、客にショーを見せたりゲーム大会に客を参加させたりせず、単に飲食物の提供のみを行う行為

④ ボーリングやビリヤードの設備を設けてこれを不特定の客に自由に使用させる行為

⑤ バー等でスポーツ等の映像を単に不特定の客に見せる行為（客自身が応援等を行う場合を含む。）

## 「キャバレー」とは

ダンスをさせるステージ又は飲食させる設備等を設けてダンスをさせるとともに接待をして飲食させる営業をいいます。

## 「料理店」とは

待合、料理店、料亭等の和風の営業をいいます。

## 「社交飲食店」とは

カフェー、バー、クラブ、ラウンジ等の和風以外の営業をいいます。

## 「ナイトクラブ」とは

ステージ等の設備を設けて客にダンスをさせ飲食をさせる営業ですが、接待を行うことはできません。

## 旧風営法第2条第1項第4号（ダンスホール営業）について

ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（第1号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者（政令で定めるダンスの教授に関する講習を受けその課程を修了した者その他ダンスを正規に教授する能力を有する者として政令で定める者に限る。）が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）

## 第5 形態制限

# 斜線 制限

## 道路斜線・北側斜線・隣地斜線

法第 55 条、第 56 条

新潟市において、建築物の絶対高さ、各種斜線制限(道路・隣地・北側)は、用途地域別に下表のように定められています。

			① 第一種低層住居 専用地域 ② 第二種低層住居 専用地域	③ 第一種中高層 住居専用地域 ④ 第二種中高層 住居専用地域 ⑤ 第一種住居地域 ⑥ 第二種住居地域 ⑦ 準住居地域	⑧ 近隣商業地域 ⑨ 商業地域 ⑩ 準工業地域 ⑪ 工業地域 ⑫ 工業専用地域	⑬ 都市計画区域内 で用途地域の 指定のない区域  ※平成20年4月1日現在	
絶対高さの制限(m)			10				
斜 線 制 限	道 路 斜 線	適用距離(m)		20	20 〔容積率600%の 場合は25〕	30	
		勾配		1.25	1.25	1.5	1.5
	隣 地 斜 線	立上り(m)			20	31	31
		勾配			1.25	2.5	※ 2.5
	北 側 斜 線	立上り(m)		5			
		勾配		1.25			

ただし、前面道路や隣地境界線から後退した建築物については、緩和規定があります。

注) 旧横越町の「大字小杉及び大字横越の各一部」「大字木津、大字沢海及び大字二本木の各一部」並びに旧巻町の「自然地域」は、1.25 となります。

詳細は [にいがた e マップ※](#) をご確認ください。

注意：旧町名及びその地域は平成 17 年 3 月 20 日現在におけるものを示します。

### 【参考 URL】

※：<https://niigata.e-map.geogeo.jp/maps?mode=theme&lid=8&mid=11>

斜線制限のような全国同一の規制ではなく、新潟県が気候風土・土地利用状況を踏まえて条例によって区域や規制値を選択しています。

制限を受ける地域・区域		① 第一種低層住居 専用地域 ② 第二種低層住居 専用地域	③ 第一種中高層 住居専用地域 ④ 第二種中高層 住居専用地域	⑤ 第一種住居地域 ⑥ 第二種住居地域 ⑦ 準住居地域	⑧ 近隣商業地域 (容積率200%地域) ⑨ 準工業地域 (容積率200%地域)
制限を受ける建築物		軒高 > 7m または 階数 ≥ 3 (地階除く)	高さ > 10m	高さ > 10m	高さ > 10m
平均地盤面からの高さ		1.5m	4.0m	4.0m	4.0m
日影時間の 限度	5mを超え10m以内	4時間	4時間	5時間	5時間
	10mを超える	2.5時間	2.5時間	3時間	3時間

近隣商業地域(容積率 300%地域)・商業地域・工業地域・工業専用地域・市街化調整区域については、日影規制はありません。

日影規制の基準となる日は、一年のうち最も日照条件の悪い冬至日とします。

測定時間は真太陽時 8:00～16:00 までとします。

測定範囲は敷地境界線から外側に、水平距離で 5m を超え 10m 以内の部分と、10m を超える部分の 2 種類です。

敷地が道路、川などに接する場合の緩和として、道路に接する境界線はその幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなし、道路幅が 10m を超える場合は、反対側の境界線から 5m 内側とみなすなどの、緩和規定があります。なお、その場合のみなし境界線については、閉鎖方式としてください。

**【参考】**  
県条例第 9 条

**●北側斜線制限の高さの算定式****【高さの算定式】**

計画高さ ≤ 「真北方向の水平距離」 × 「斜線勾配 1.25」 + 5m 又は 10m (立上高さ)

**●北側斜線が適用される用途地域と立上高さの関係**

・ 第 1 種・第 2 種低層住居専用地域 立上り高さ 5m

・ 第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域のうち日影規制を受ける区域を除く地域  
立上り高さ 10m

(新潟市内においては、第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域については、新潟県建築基準条例第 9 条の規定により日影規制を受ける区域に指定されているため、北側斜線制限は適用されません)

**●北側斜線制限の高さの測定方法**

①地盤面から測定する

②階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等の屋上部分も高さに算入される

③棟飾(むねかざり)等の屋上突出物は高さに算入しない

# 真北測定

## 真北の測定

正確な日影図を作成するためには、真北を求めなければいけません。真北は磁石で求める磁北とずれがあるため、以下の方法で求めます。

### 1. 真北測定器を利用する。

正確な真北を求めるには、現地で配置図と照合しながら真北測定器で測定する必要があります。

### 2. 直線状の街路に接するなど、1/2500 地形図で明確に方位が求められ、かつ、日影規制時間に対して余裕のある計画は、地形図によって求めても良いです。

### 3. 上記 1 と同じ方法で方位磁石を利用する。

この場合、東方向へ 8 度 40 分(2020.0 年値) 修正する必要があります。

なお、日影図作成時に用いる新潟市の「太陽の方位角と倍率」は以下の通りです。

$\phi$ =北緯 38° 0′      冬至  $\delta$ =23° 27′

真太陽時	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00
方位角	-	53.12°	42.30°	29.74°	15.45°	0.00°	15.45°	29.74°	42.30°	53.12°	-
倍率	-	8.53	3.62	2.43	1.97	1.84	1.97	2.43	3.62	8.53	-

# 高度地区

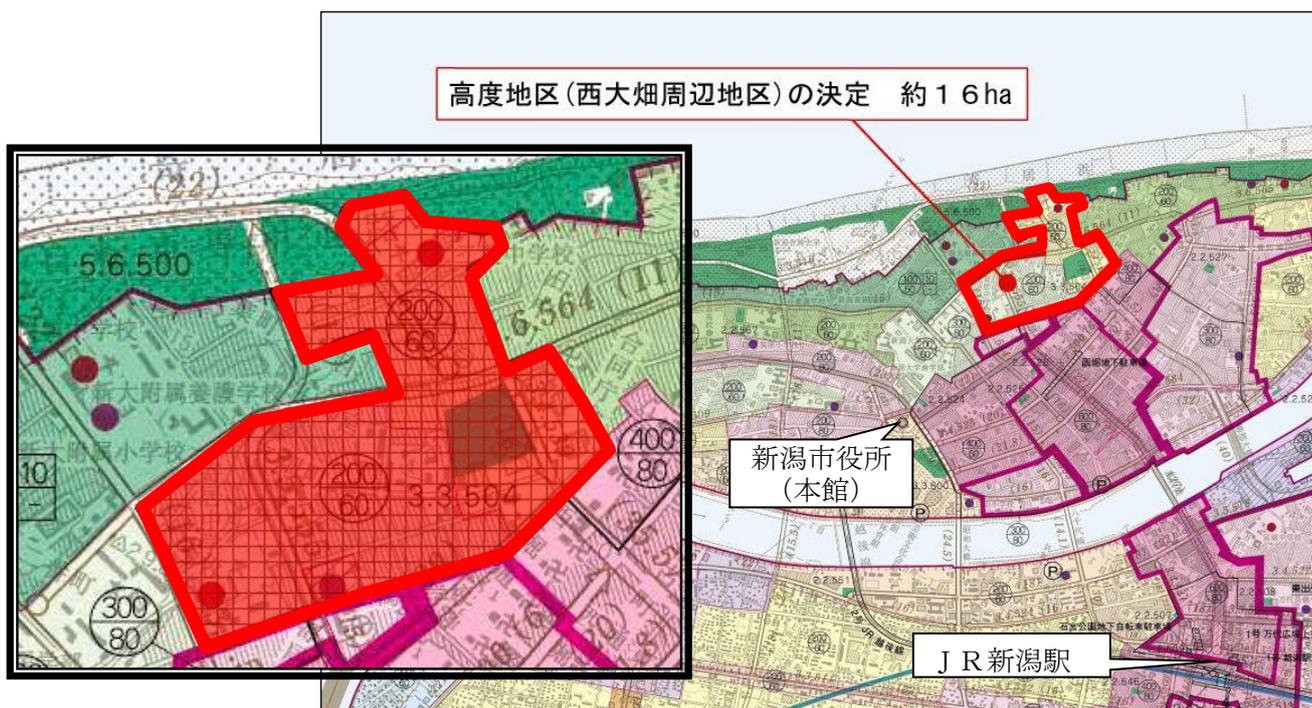
## 高度地区

法第 58 条、都市計画法第 8 条

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

新潟市では、西大畑町、営所通 2 番町、二葉町その他周辺地域が指定されており、最高高さの限度、北側斜線制限が定められています。

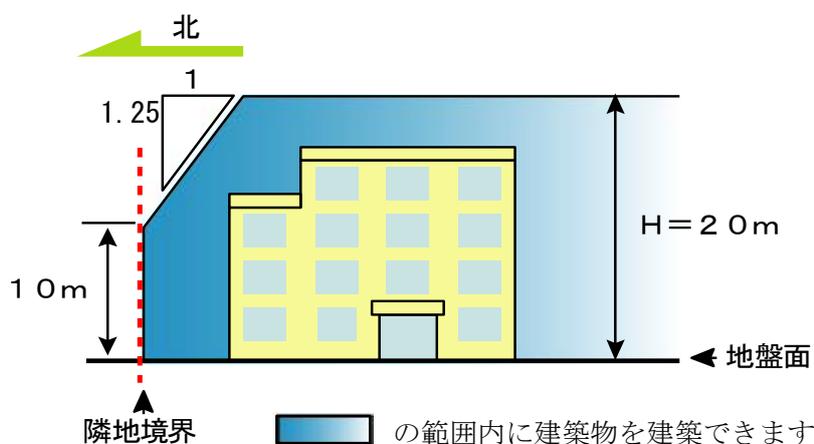
【範囲】新潟市中央区西大畑周辺地区（枠で囲まれた範囲）



### 【制限内容】

絶対高さ 20m

北側斜線  $10\text{m} + \triangle 1.25$

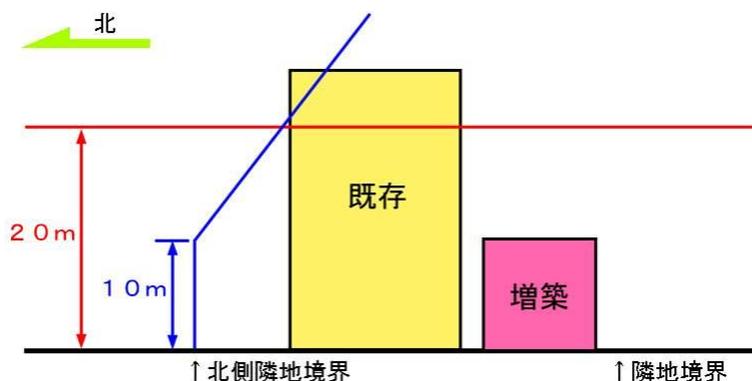


【適用除外】

高さ制限に適合しなくなる既存建築物については、次の条件をすべて満たしている場合、適用除外となります。

(条件)

- ・高度地区が施行される以前と同一敷地であること
- ・増築する部分が、高度地区で定めた高さ制限などを超えないこと
- ・用途地域で定められた建ぺい率、容積率を超えないこと



【許可による特例】

許可による特例を受けることができる建築物は、次のものです。

① 高さ制限に適合していない区分所有された共同住宅の建替え

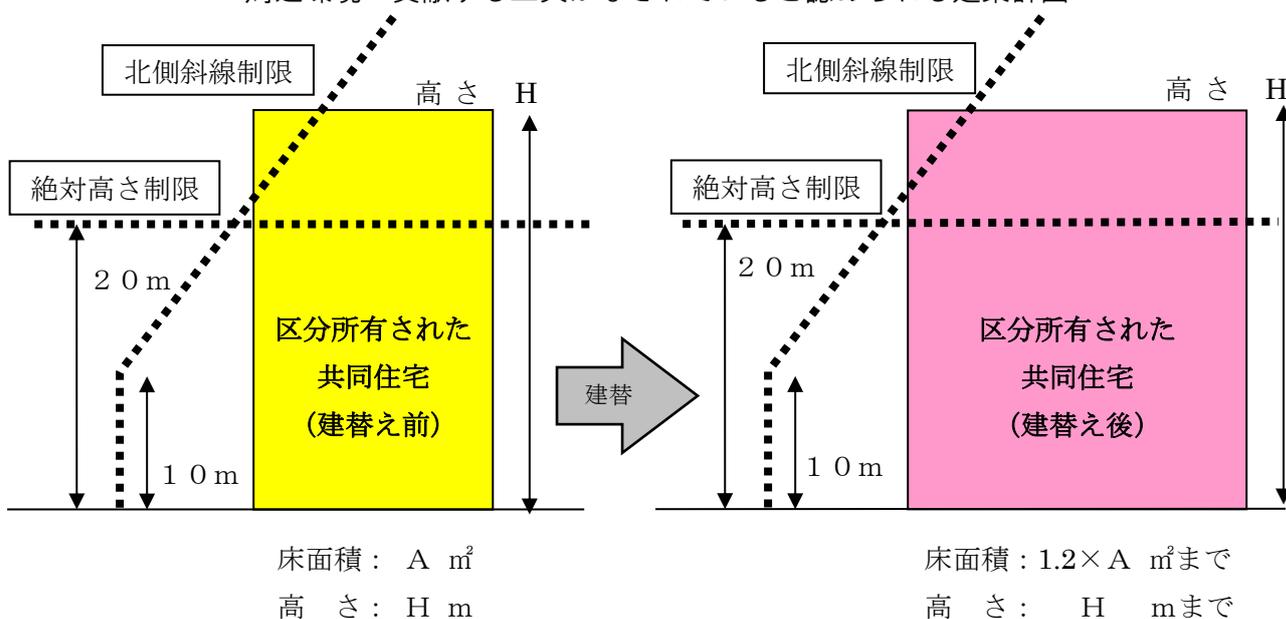
ただし、次の要件を満たす計画でなければならない。

- ・ 既存の住戸数が確保できない、又は、住環境が悪化するという理由がある
- ・ 建替え前と建替え後の建築敷地が同一である
- ・ 既存の建築物の高さを超えない
- ・ 建築物の床面積の合計は既存の床面積の1.2倍以下
- ・ 周辺環境へ貢献する工夫がなされていると認められる建替え計画

② 公共施設の建築

ただし、次の要件を満たす計画でなければならない。

- ・ 公益上、その高さを必要とする理由がある
- ・ 周辺環境へ貢献する工夫がなされていると認められる建築計画



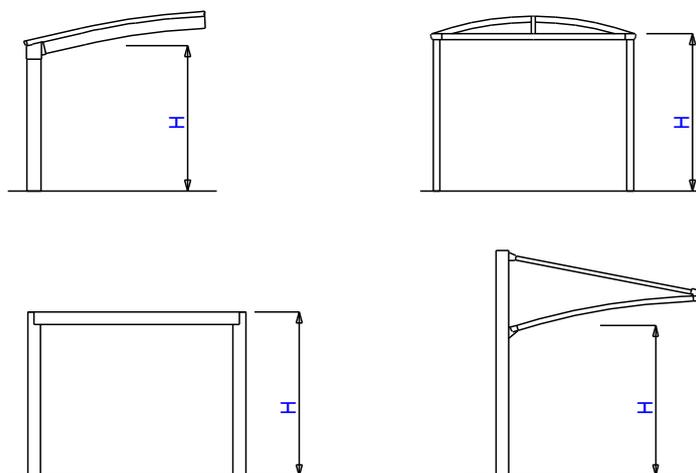
自動車車庫(※)・物置等で軒高 2.3m以下等で一定の条件を満たすものは  
壁面線の緩和を受けられる場合があります。

※ 自動車車庫には、カーポート、駐輪場を含みます。

開放された自動車車庫の柱については、壁面線（緩和を受けられる地区では緩和された壁面線）の制限を受けますが、屋根（軒）の突き出している部分については壁面線からの突き出しは 50cm 程度以内とすることが望ましいです。

注) 地区計画区域内の制限は各地区によって制限の内容が異なりますので、「新潟市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」で内容を確認するか、新潟市建築行政課へ確認してください。

軒高（H）の位置

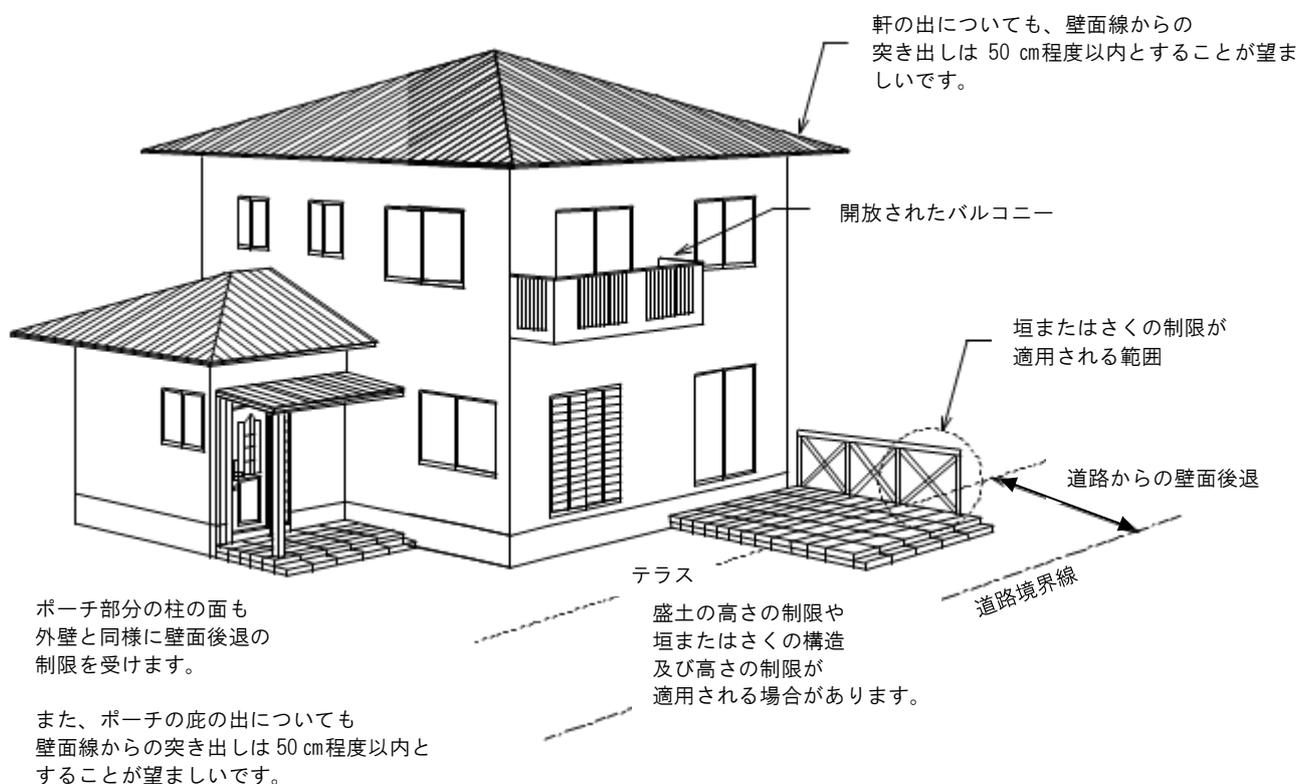


## 地区計画区域内のテラス・バルコニーの壁面線の制限

新潟市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

バルコニーについては、その手すり壁等の構造及び形態により外壁と同様にみなされる場合があります。

外壁とみなされない開放されたバルコニーやテラスの突き出している部分については、壁面線からの突き出しを 50cm 程度以内とすることが望ましいです。



地区計画区域内における垣又は柵の構造及び高さの制限については、次のとおり取扱うものとします。

**1 垣又は柵の構造及び高さの制限を行う目的について**

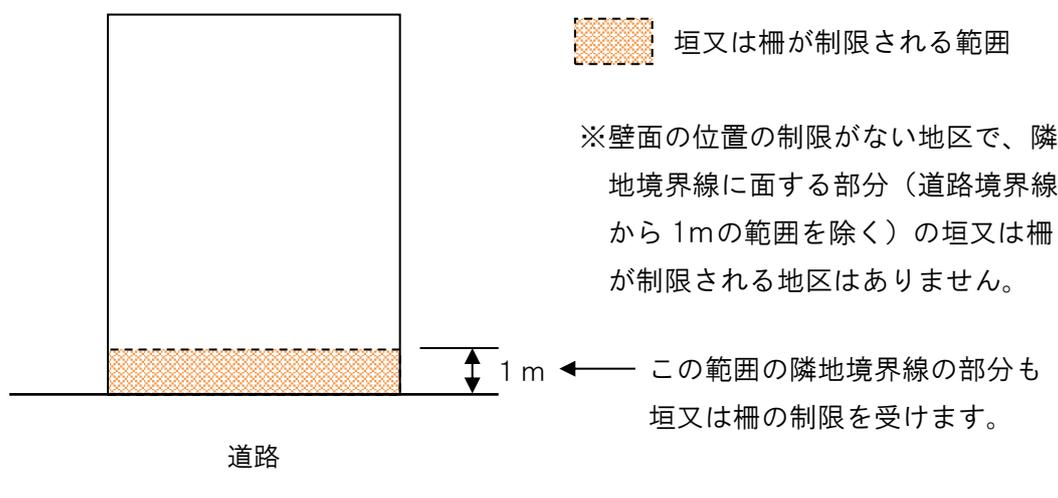
明るく見通しのよい緑と潤いのある良好な街並みの形成を目指して、生垣を主体とした垣・柵の誘導を図るとともに、垣・柵の高さや材質・構造の制限をしています。



イメージ図

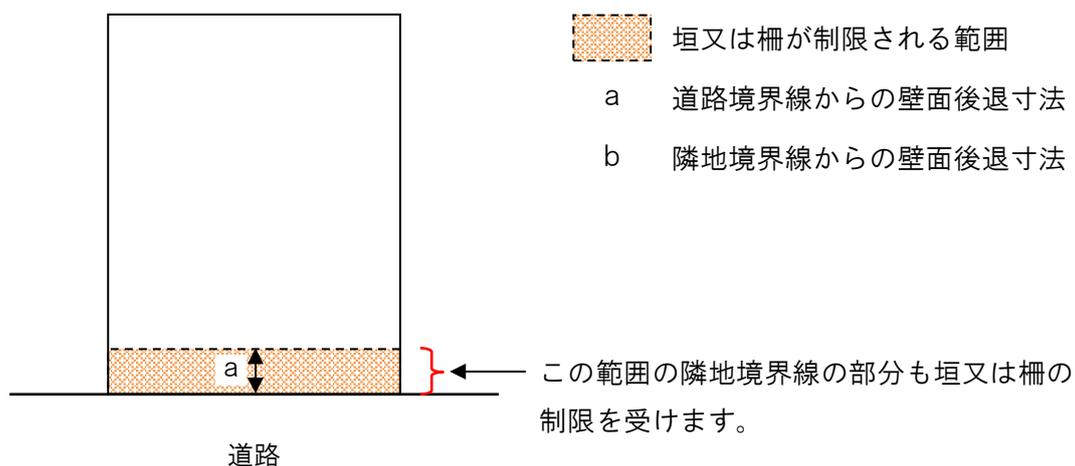
**2 垣又は柵の構造及び高さの制限が適用される範囲について**

(1) 壁面の位置の制限がない地区については、道路境界線から1mの範囲が対象となります。

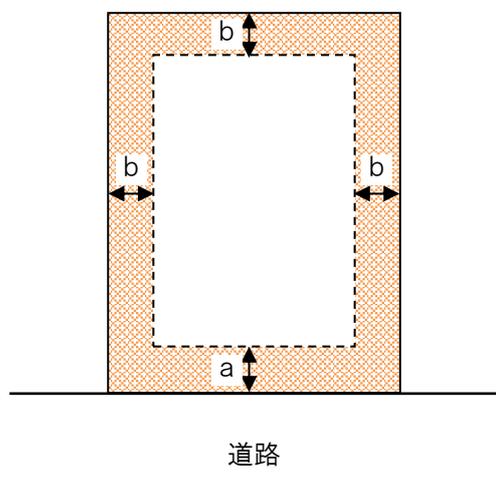


(2) 壁面の位置の制限がある地区については、道路境界線又は道路境界線及び隣地境界線から壁面の位置の制限のある部分が対象となります。

① 道路境界線に面する部分にのみ垣又は柵の制限がある場合



② 敷地境界線全体に垣又は柵の制限がある場合



### 3 垣又は柵の構造及び高さについて

生垣にすることができない場合には、高さの制限や、開放的なフェンスとするなど、構造の制限が定められています。

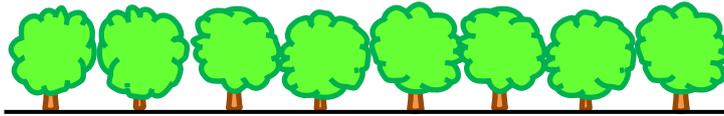
※垣又は柵の制限で、道路境界線から一定距離を後退する制限のある地区（美咲町C・D・E地区、さつき野駅西地区）では、後退部分に次ページ⑤に例示する「生垣又は生垣に類するものに含まれないもの」を植えることを妨げません。

※生垣の周囲の土の流失を防ぐために設けた高さ10cmから15cm程度の縁石類は、生垣に含むこととします。

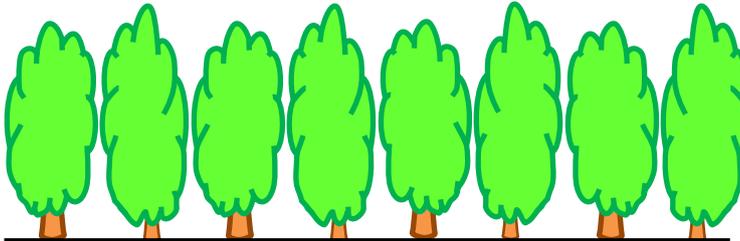
※ここに示したものは、全てを網羅したものではありませんので、ご注意ください。

#### (1) 生垣又は生垣に類するものの参考例

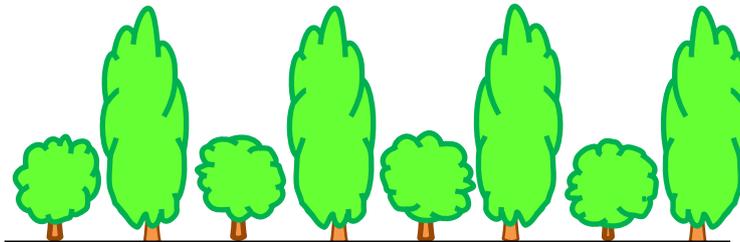
##### ① 小低木（高さ1m程度）を列植したもの



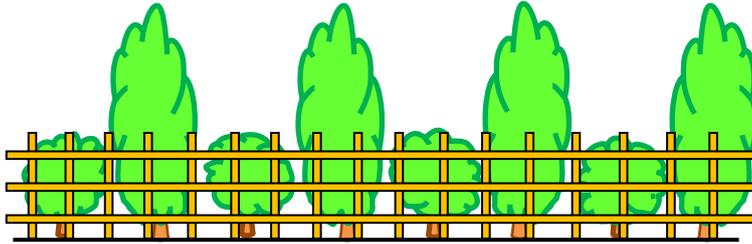
##### ② 中低木（高さ2m程度）を列植したもの



##### ③ 小低木と中低木を混植したもの



④ 四つ目垣を併用したもの



⑤ 生垣又は生垣に類するものに含まれないものの例

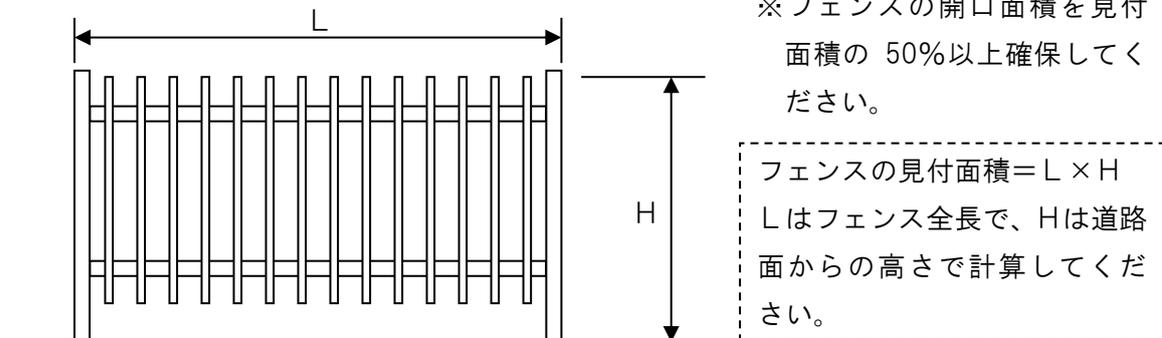
- ・草丈 20cm 程度の地被植物（リュウノヒゲなど）
- ・芝・苔類の地被植物
- ・数メートルから十数メートル間隔に街路樹状に植えられた中高木
- ・生垣内にある 1・2 本のシンボルツリー（門被りに植えられたものや記念樹など）
- ・敷地内の一部分に設けた築山の植込みや小規模な面的な広がりのある植込み（植込みの形態による、判断が必要となります。）

(2) フェンス等で透視が可能な形状のもの、フェンスで透視が可能な形状のもの又は透視が可能な形状のものの参考例

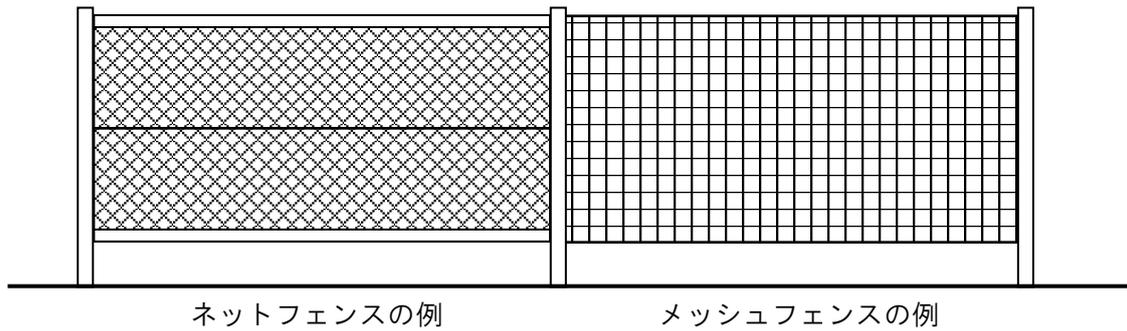
※網状その他これに類する形状のもの又は金網，鉄柵その他透視可能な形状のものも同様の取り扱いとします。

※ネット、メッシュ又は格子状のフェンスを原則としますが、透明樹脂板等を使用したものの使用を妨げません。

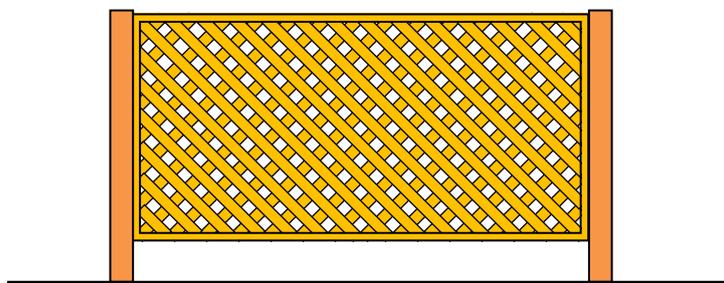
① 金属製の格子フェンスの例



② ネットフェンス又はメッシュフェンスの例

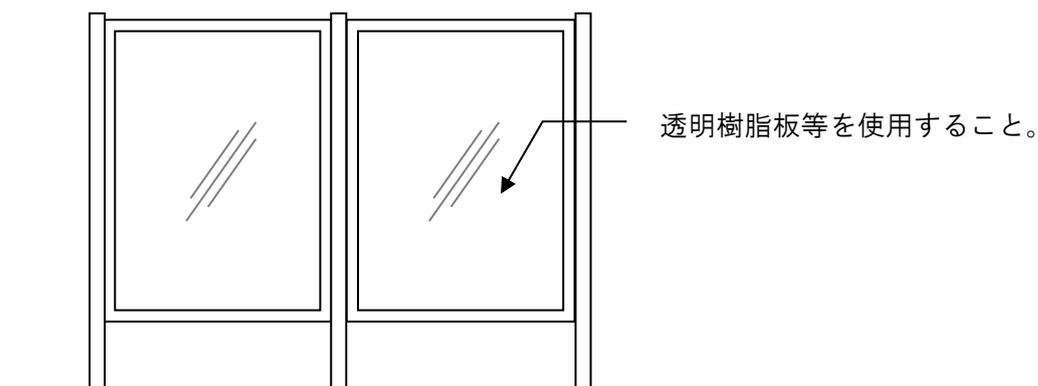


③ 木製、木材・プラスチック複合材その他これらに類するものの格子状フェンス（ラチスフェンス）の例



※フェンスの開口面積を見付面積の 40%以上確保してください。

④ 透明樹脂板等を使用したフェンスの例



※樹脂板等は、全光線透過率 50%以上のものを使用すること。

参考：板厚 5mm の全光線透過率について

透明ガラス板 90%

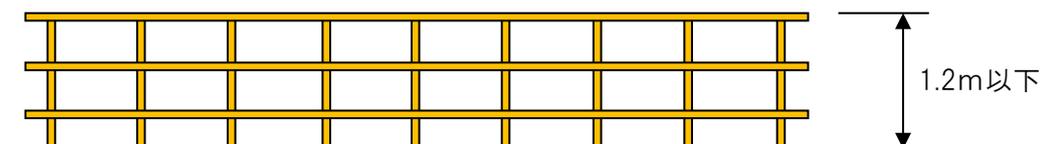
透明アクリル板 93%

透明ポリカーボネイト板 86%

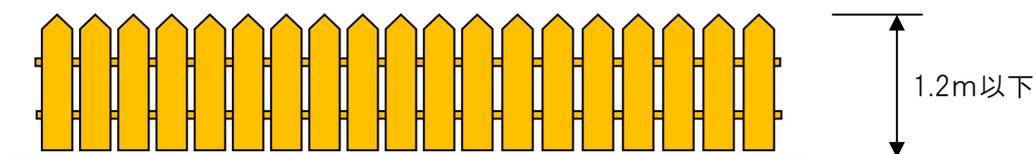
(3) 越前浜地区における、木材、竹又は木材・プラスチック複合材で造られたものの参考例

① 四つ目垣、金閣寺垣、建仁寺垣、透かし垣又は竹矢来その他これらに類するもの

② 柵その他これに類するものの例



③ 板材で造られたものその他これに類するものの例



※越前浜地区においては、「透視可能なもの」の制限がありませんので、開口率の計算は不要です。ただし、「佐渡弥彦国定公園」内に存する土地となりますので、周辺の環境や景観に配慮してください。

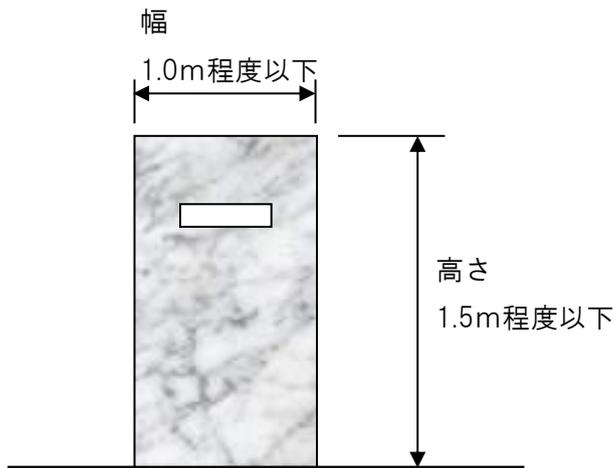
※木材・プラスチック複合材には、木材・プラスチック再生複合材を含みます。

#### 4 門柱又は門扉の構造及び高さについて

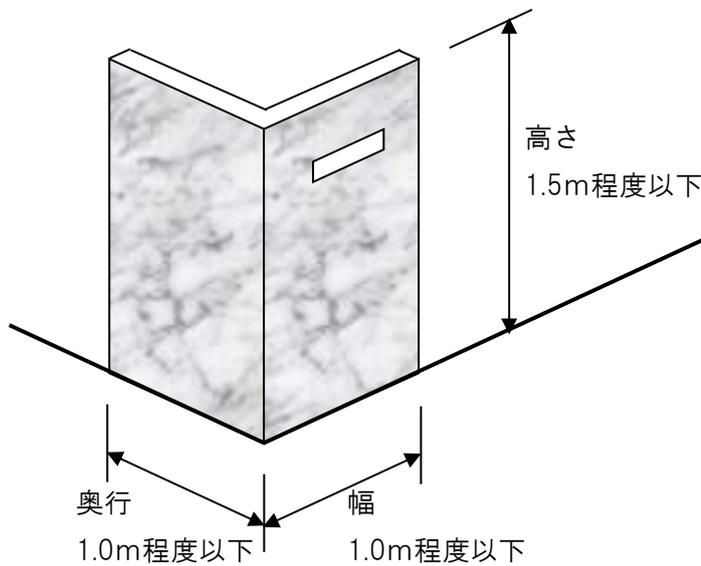
敷地への入り口を表すとともに、表札や郵便受けを取り付けるためのもので、小規模なものについては、垣又は柵の制限を受けないこととします。

門扉は原則、垣又は柵の制限の対象外ですが、高さは門柱程度のものとし、透過性のあるものとするなど、周辺の環境や景観に配慮してください。

##### ① 垣又は柵の制限を受けないものの例



##### ② 敷地側に折り曲げた場合の例

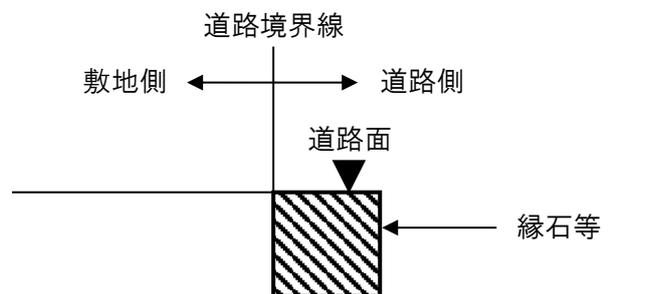


## 5 垣又は柵（門柱を含む。）の高さの算定について

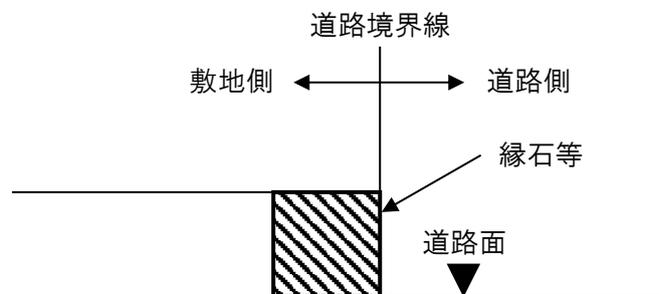
フェンス等は、次に掲げる部分の道路面から算定し、フェンス等の最高高さが制限値以内となるようにしてください。

- ① 敷地と道路が接する部分のそれぞれの部分から算定してください。
- ② 歩道付きの道路の場合は、敷地と歩道が接する部分のそれぞれから算定してください。
- ③ 道路の端部に縁石やL型側溝が設けられている道路で、縁石やL型側溝が道路構造物の場合は、それらの天端から算定してください。

※道路に含まれる縁石は、縁石の天端を道路面にしてください。



※道路に含まれない縁石は、縁石の下端を道路面にしてください。



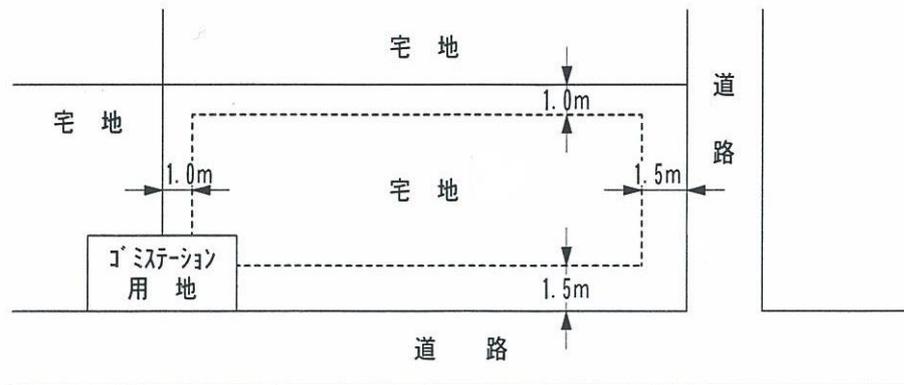
### 【参考】

新潟市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

地区計画区域内のゴミステーション隣接地の壁面後退  
新潟市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

地区計画の壁面後退の規制は、通常道路境界から1.5m、隣地境界から1.0m以上離さなければならない規制になっていますが、ゴミステーション用地部分の隣地境界の壁面後退は制限しません。

(図)



壁面位置が制限されている地区計画区域内において、独立看板や袖付看板は建築物でないため、壁面線の制限を受けません。

また、機能上、門柱と兼用している看板は門柱として取り扱い、見付け部分の幅が1m程度以下、高さが1.5m程度以下の場合は垣又はさく等の構造の制限を受けません。

地区計画区域内の盛土の高さの制限は、地区計画区域内において、一部の敷地が著しく地盤を高くすることによって、周辺敷地への悪影響を及ぼすことや街並みの景観を阻害することを防止することで、良好な街並み環境を維持するために定めるものです。

盛土の高さは、敷地内のすべての点において、前面道路からの高さが各地区計画区域において定められた高さを超えないこととします。

ここでいう盛土とは、前面道路からの高さ以上に土を盛り上げることをいいます。

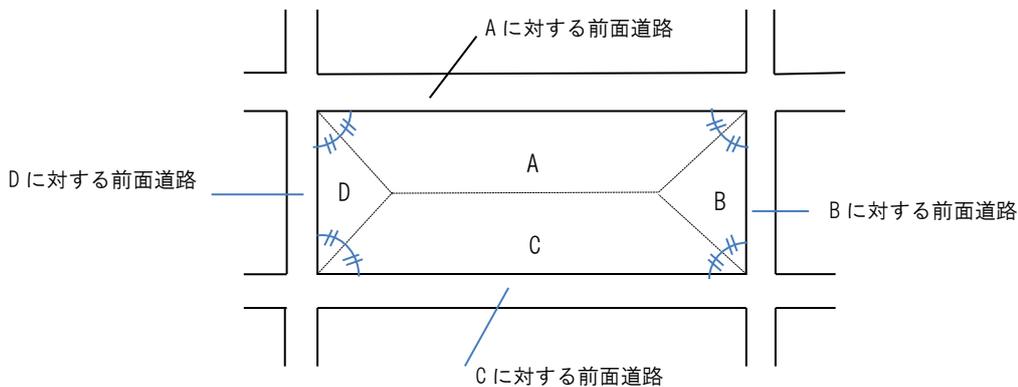
なお、敷地内に雨水等の流入を防止するためにのみ行うもの及び敷地内の雨水等を排出するためにのみ行うもの、並びに敷地内に敷設するアスファルト舗装その他これに類するものは盛土に含めません。

ただし、築山等で条例のただし書きに規定されているものは盛土に含めません。

また、前面道路とは敷地に接する道路の内、敷地内の各点から最短距離にある道路をいいます。

前面道路からの高さは、敷地と前面道路が接する部分における道路面からの高さとしします。

敷地とは、建築物（建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう）を建築するための土地をいいます。

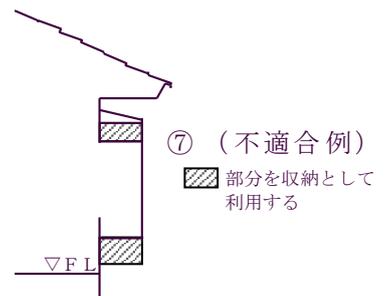
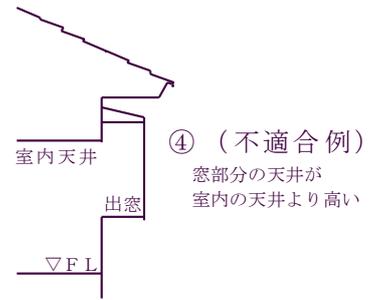
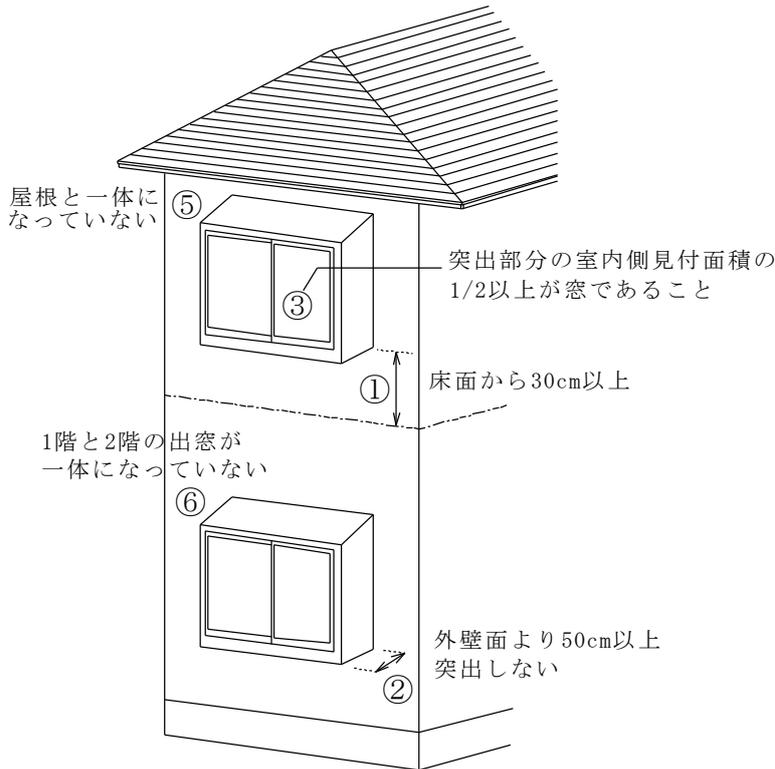


**出窓の取扱い**

昭和61年建設省住指発第115号

壁面後退の制限のかからない出窓は、下記の基準のすべてに適合するものとします。

- ① 窓下端の床面からの高さが30cm以上であること。
- ② 周囲の外壁面から水平距離で50cm以上突出していないこと。
- ③ 突出部分の見付け面積の1/2以上が窓であること。
- ④ 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置しないこと。
- ⑤ 屋根と一体となっていないこと。(下屋となっていること。)
- ⑥ 1階と2階の出窓が一体となっていないこと。
- ⑦ 棚などの物品の保管や格納に相当程度利用しないこと。
- ⑧ 常識的に出窓形状であること。



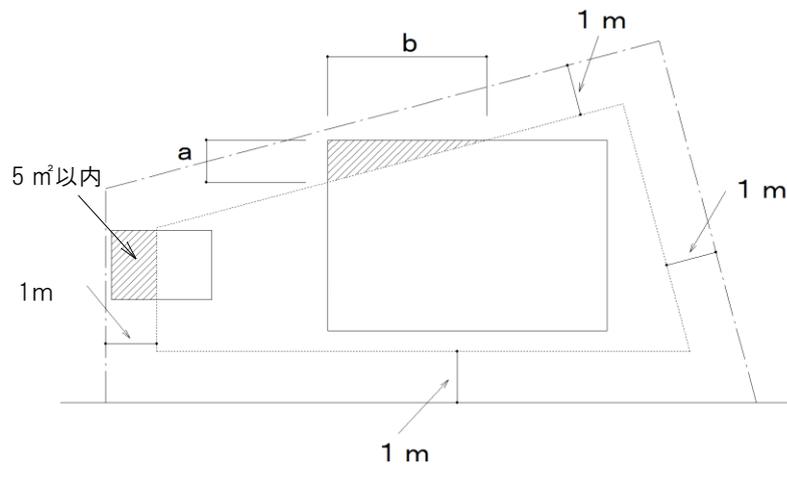
**第1種・第2種低層住居専用地域における外壁の後退距離**  
法第135条の22

新潟市内において、秋葉区・南区の第一種低層住居専用地域と西蒲区の第二種低層住居専用地域には、外壁の後退距離（敷地境界線から1m）が定められています。

外壁の後退距離には、以下の場合、その一部を緩和する規定があります。

- ① 外壁後退の対象物が外壁後退線より突出する部分が一敷地につき、当該部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。
- ② 物置等<sup>※</sup>で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁後退線より突出する部分の床面積の合計が5㎡以内のもの。

※物置等には、自動車車庫を含みます。



左図にて  
 $a + b \leq 3\text{m}$   
 物置の斜線部分  
 軒高 $\leq 2.3\text{m}$   
 床面積の合計 $\leq 5\text{㎡}$

## 第6 防火・耐火規定

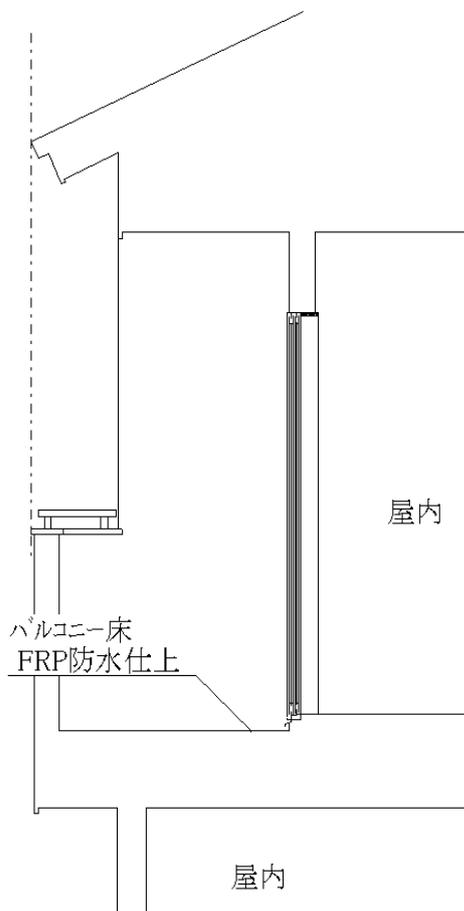
**防火  
規定**

**バルコニー等FRP防水の取扱い**

法第 22 条、法第 62 条

屋根に要求される防火上の性能は有害な発炎を生じないことと、屋内に達する有害な損傷等が生じないこと（燃え抜けないこと）です。このようなことからバルコニー部分が建物の屋根となる場合には、不燃材料で仕上げなければなりません。FRP防水の場合には、その防水の上にモルタル塗りやタイル貼をするなど不燃材料で仕上げられていなければなりません。なお、大臣認定を受けた材料の場合はそのまま使用できます。

※図のようにバルコニー部分に大屋根がかかっている場合のバルコニーの床は、不燃材料以外の防水仕上が可能です。



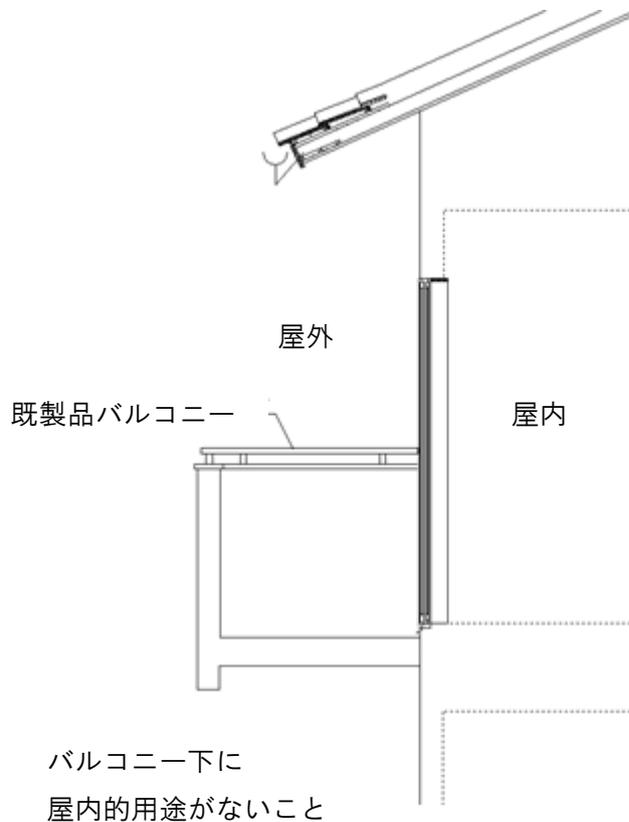
# 防火規定

## 既製品バルコニーを外壁に取り付けた場合の取扱い

法第 22 条、法第 62 条

バルコニーの下に屋内的用途がなく、十分に外気に開放されている場合には、バルコニーに屋根としての機能が認められないことから、バルコニーの床の使用材料に制限はありません。

既製品のバルコニー等を取り付け、その下の部分に屋内的用途がなく、かつ十分に外気に開放されている場合には、バルコニーに屋根としての機能がないことから、屋根としての制限を受けません。ただし、バルコニー下を物干し場や自転車置き場等とする場合には、屋根としての制限を受けます。

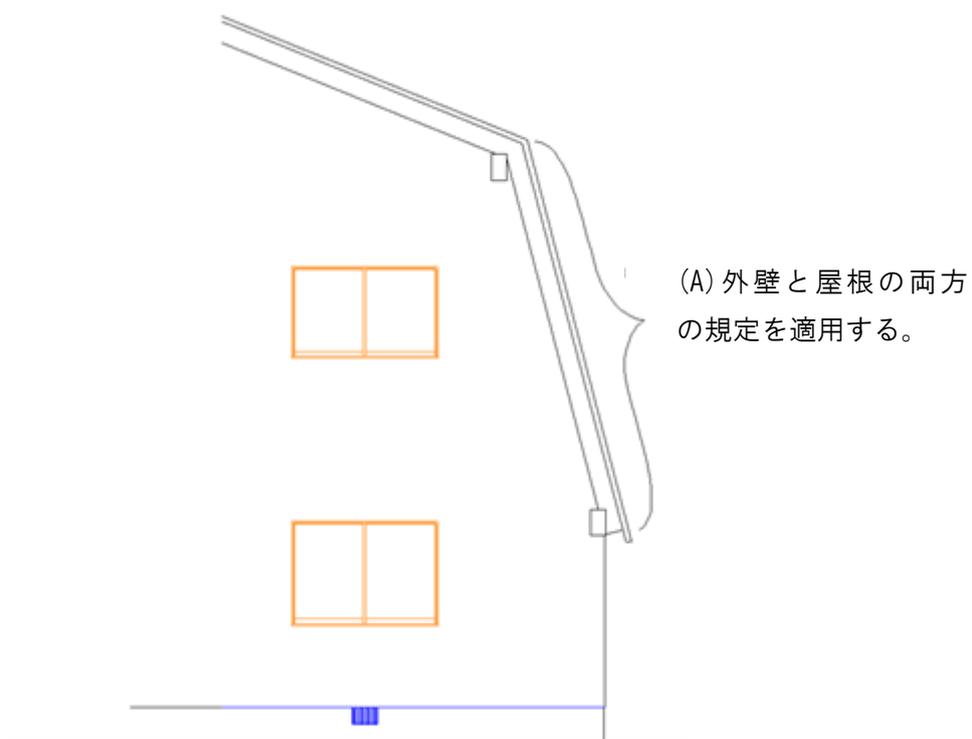


# 防火規定

## 壁と屋根が一体化した建築物の取扱い

法第 22 条、法第 23 条、法第 62 条

下図のように外壁と屋根が一体化した（A）の部分については、外壁と屋根を兼ねているので、両者についての防火に関する規定を適用するものとします。



# 防火規定

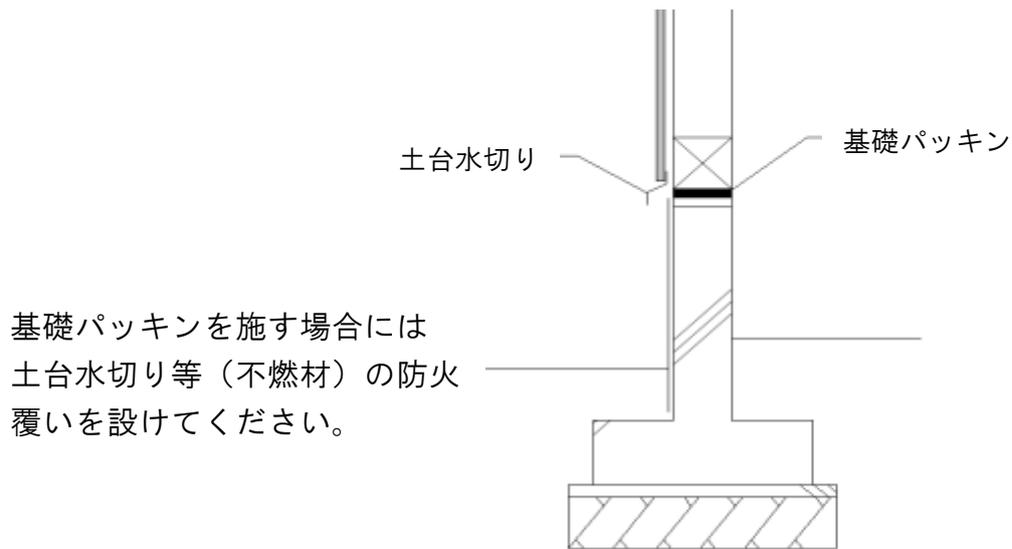
## 床下換気孔・ベントキャップ等の取扱い

法第 61 条、令第 109 条、令第 129 条 2

防火地域又は準防火地域内にある建築物の床下換気孔、換気扇、暖房又は冷房設備の風道、メールシュート、ダストシュートその他これらに類するものの開口で、延焼のおそれのある部分に設けられたものは、法第 61 条の規定による開口部に該当しますので、防火戸その他の防火設備を設けなければなりません。

ただし、以下の場合は防火設備を設けたものとします。

1. 開口面積が 100 cm<sup>2</sup> 以内の換気孔で鉄板、モルタル板等のこれらに類する材料（不燃材）で造られた防火覆いを設けたもの。
2. 地面からの高さが 1m 以下の換気孔で網目 2mm 以下の金網を設けたもの又は、防火戸その他の防火設備を設けたもの。



### 【参考】

平成 12 年建告 1412 号  
平成 12 年建告 1376 号

- 既存遡及が及ばない増築の範囲および接続部の仕様  
(防火規定上、別建築物とみなす条件)

防火規定上の既存不適格建築物に近接して別棟を新築し、その間を渡り廊下等で連絡する場合、次の要件に適合するときは、双方を別建築物とみなして、既存建築物の部分には防火規定の既存遡及はおこなわれないものといたします。(双方の建築物が新築の場合もこの規定を準用します。)

- 1 接続部分は、通行のための通路・廊下等のみとします。(小規模な D S、P S は可)
- 2 接続部分の幅は、通行に必要な幅とします。
- 3 接続部分の双方の建築物側には常時閉鎖式又は煙感知器連動の特定防火設備を設けなければなりません。
- 4 双方の建築物と新設する特定防火設備の間に屋根、壁、床等が生じる場合は、双方の建築物の耐火基準と同等以上とし、接続部分についても準耐火建築物とします。(図 2)
- 5 特定防火設備を支持する柱及び壁(袖・垂)等については、準耐火構造以上とします。
- 6 接続部分以外の双方の建築物の中心線を境界線として、延焼のおそれのある部分に関する規定を適用します。(耐火建築物の場合に、特定防火設備を設けるなど)
- 7 双方の建築物が木造の場合、接続部分は耐火建築物とし、かつ、その長さを 3 m 以上とします。

構造上独立している 2 棟の建築物を通路(渡り廊下等)のみで接続している場合は、全体で 1 の建築物となりますが、接続部分が無いものとして棟ごとに防火規定を適用します。ただし、1 の敷地かどうかは、用途上不可分の建築物かどうかによります。

- 注) 避難規定の別棟の取扱いについては、建築基準法施行令第 117 条第 2 項第二号によります。

図1 一般的な場合

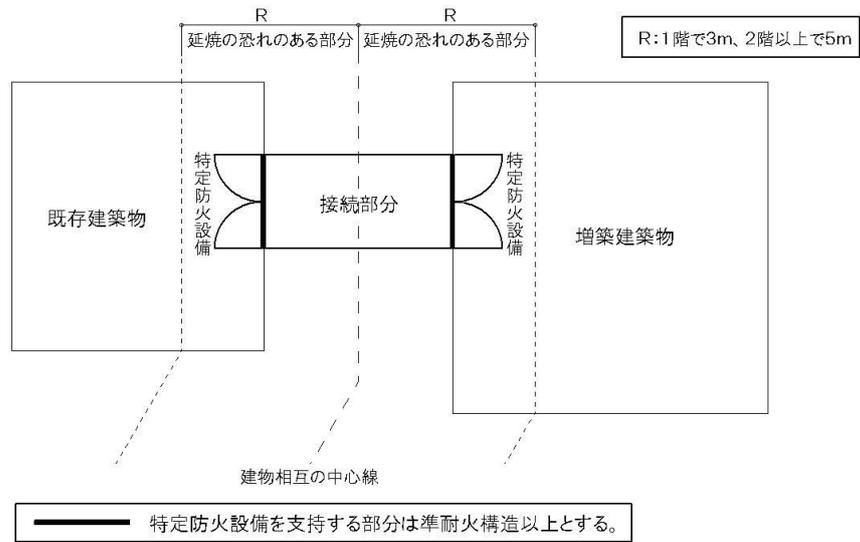
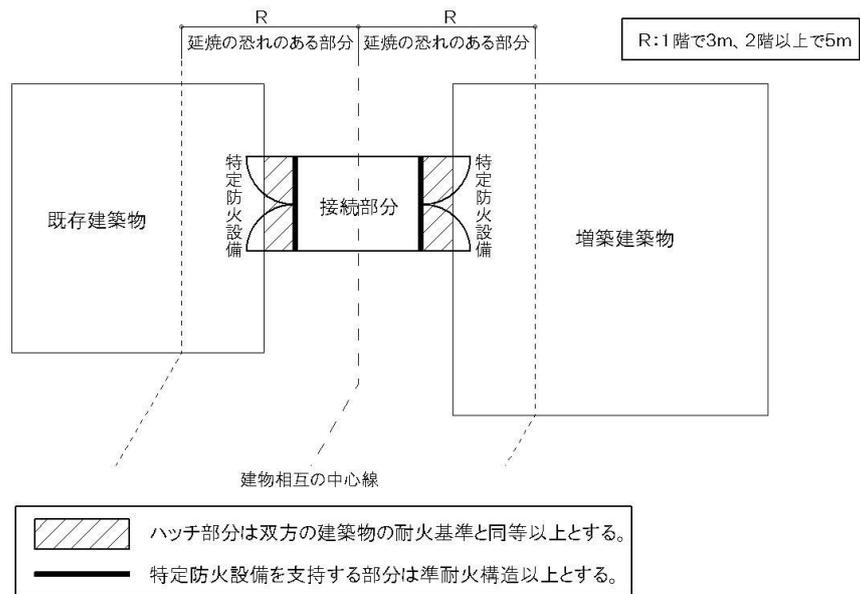


図2 特定防火設備が接続部分の内側に配置される場合



【参考】

昭和26年3月6日住防発第14号

鉄骨造の耐火被覆を要しないものは、次に掲げる場合とします。

- 1 国土交通大臣認定を受けたデッキプレートを型枠代わりに用いて、鉄筋コンクリート造の床を造る場合。
- 2 構造上重要でない小梁（床を支持する小梁は、構造上重要であるため、耐火被覆が必要です。）
- 3 床面から梁の下端までの高さが4 m以上の鉄骨造の小屋組で、その直下に天井がないもの又は直下に不燃材料又は準不燃材料で造られた天井があるもの。
- 4 周囲が外気に開放されている階段（屋外階段）で、その階段のみを支持する柱、梁及び最上部に設けられる屋根。
- 5 階段（ただし、階段下を物入等で利用する場合は、その部分の防火区画が必要）

**【参考】**

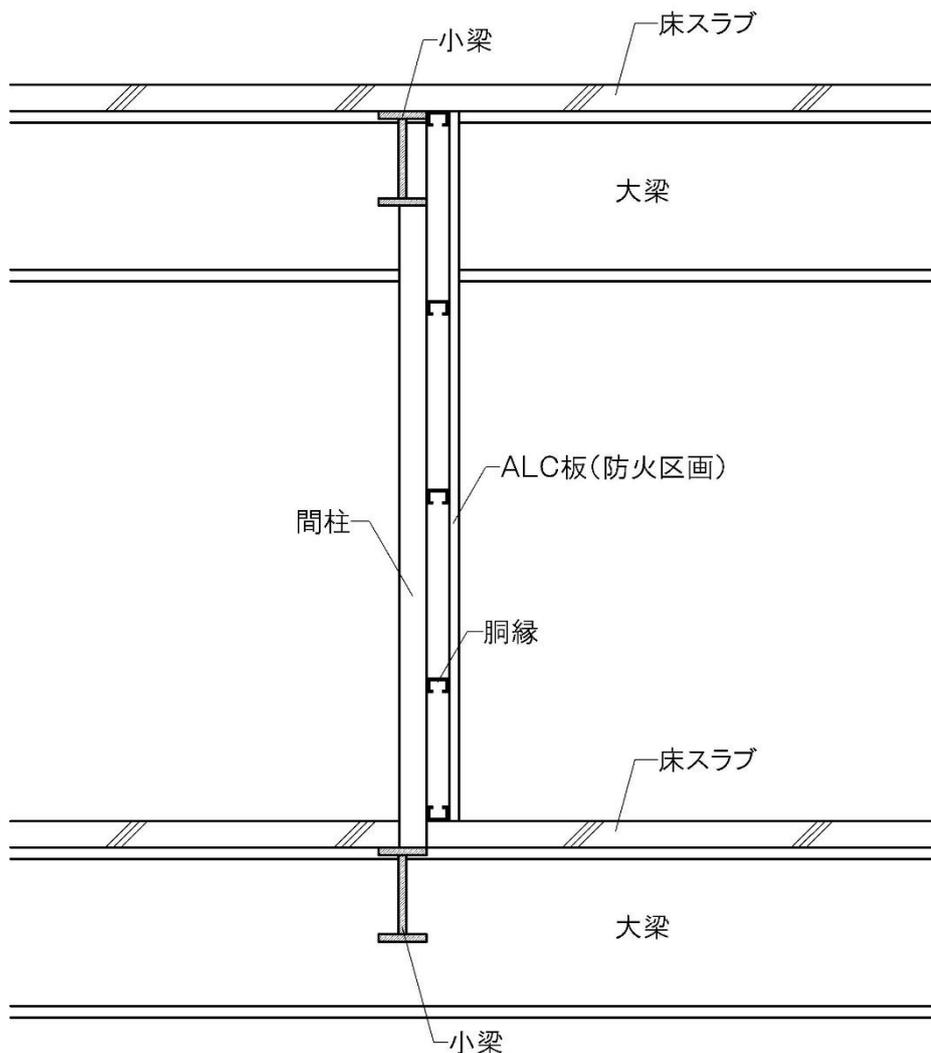
平成12年建告第1399号

## 耐火

### 防火区画を構成する床・壁の範囲

法第 36 条、令第 112 条

構造上重要でない小梁、胴縁、間柱は主要構造部には該当しません。しかし、これらの部材が床又は壁と一体となって防火区画を構成する場合には、防火区画を有効なものとするため、床又は壁の一部に含めるものとします。ただし、大臣認定を受けた床、壁についてはその仕様によります。



〈断面〉

#### 【参考】

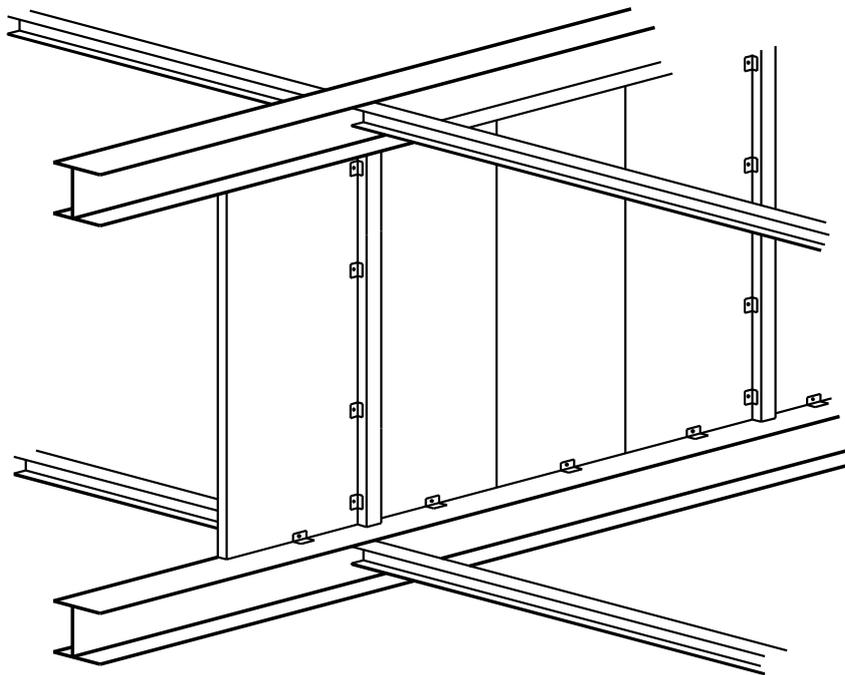
「建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版）」 P133

## 耐火

### 防火区画を支持する材料の耐火性能

法第 36 条、令第 112 条、令第 107 条

A L C 版で防火区画を形成する場合、A L C 版を支持する軸組も令第 107 条の耐火性能を有する材料で耐火被覆をする必要があります。なお、耐火被覆の範囲は、A L C 版が取り付けられる柱及び梁並びにその取付金物とします。



#### 【参考】

「建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版）」 P133



## 用途上やむを得ず防火区画ができない場合

法第 36 条、令第 112 条第 1 項第一号

令第 112 条第 1 項第一号に掲げる用途の建築物は、その用途上やむを得ず防火区画できない部分を有する建築物であって、その建築物のすべての部分が区画免除となるわけではありません。

例えば、用途上やむを得ない場合としては、劇場の客席部分や工場における生産ライン等の連続した大空間が必要な場合が考えられ、用途上やむを得ない場合に該当しなければ、令第 112 条第 1 項第一号に掲げる用途の建築物の部分であっても防火区画は必要となります。

また、「その他これらに類する用途に供する建築物の部分」としては、工場等との同様の考え方で、大空間での利用や連続した機械設備等のために防火区画が行えない構造に該当する以下の用途が考えられます。

- ・ ボーリング場
- ・ 屋内プール、屋内スポーツ練習場
- ・ 不燃性の物品を保管する立体的な倉庫
- ・ 卸売市場、仲買売場等の売場、買い荷の保管または積み込み等の荷捌き場

ただし、これらに併設された飲食店等の用途に供する部分については、用途上やむを得ない場合に該当しないため区画をする必要があります。

令第 112 条第 1 項ただし書は、区画を設けることによりその目的が達成できない形態となる部分についての緩和であり、建築物全体を一律に緩和するものではありません。

### 【参考】

昭和 44 年 3 月 3 日住指発第 26 号

昭和 46 年 9 月 8 日住指発第 623 号

昭和 46 年 12 月 4 日住指発第 905 号

「建築物の防火避難規定の解説 2016 (第 2 版)」 P122

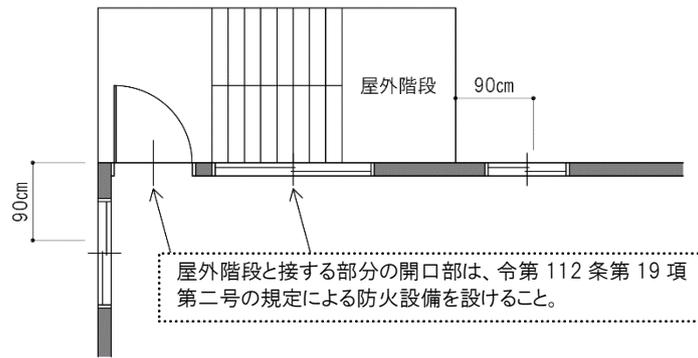
**屋外階段の堅穴区画**

法第 36 条、令第 112 条第 11 項・第 19 項

令第 112 条第 11 項の規定による階段部分とその他の部分の区画（堅穴区画）は、屋外階段についても適用します。（図 1）

なお、屋外避難階段とする必要がある場合は、令第 123 条第 2 項の規定による構造としてください。

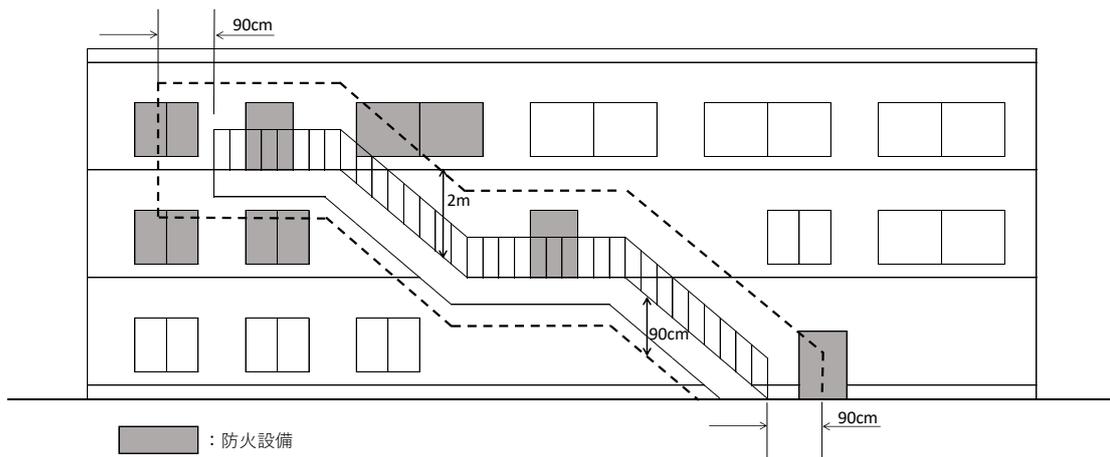
図 1



※屋外階段から 90cm 以内の部分は耐火構造又は防火設備とすること。

一方向の屋外階段の場合、区画が必要な範囲は屋外階段と接する上方の部分  
は 2 m 以内とし、開口部は防火設備を設けてください。（図 2）

図 2



■：防火設備

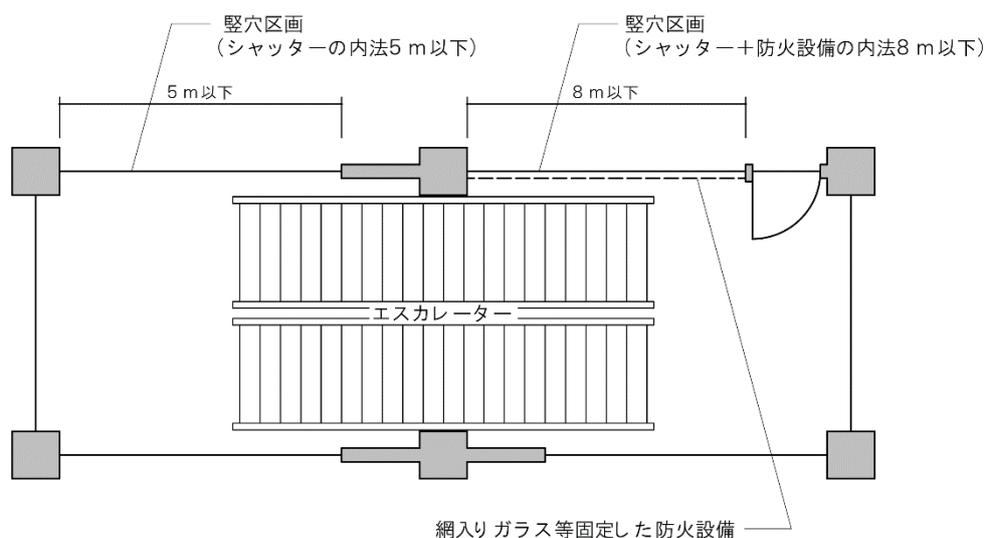
※屋外階段から 90cm 以内の部分は耐火構造又は防火設備とすること。

# 防火 区画

## 遮煙性能を有するシャッターの幅

法第 36 条、法第 2 条、令第 112 条第 19 項

遮煙性能を有するシャッターは、内法幅が 5 m 以下で、遮煙性能試験に合格したもの又はシャッターに近接する位置に網入りガラスその他法第 2 条第九号の二口に規定する防火設備を固定して併設したもので、内法幅が 8 m 以下のものに限ります。



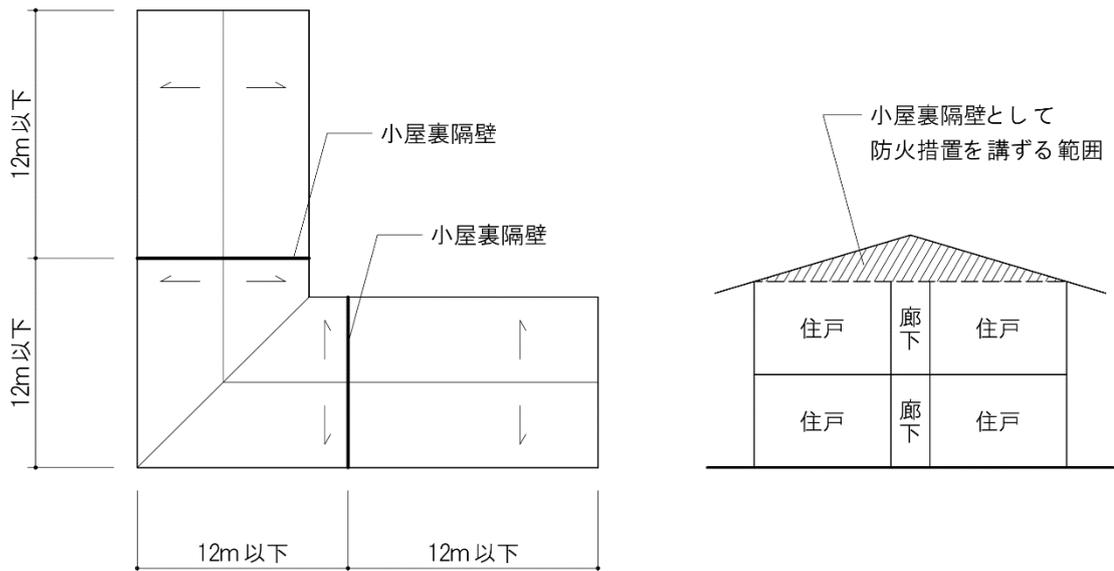
### 【参考】

昭和 48 年告示第 2564 号

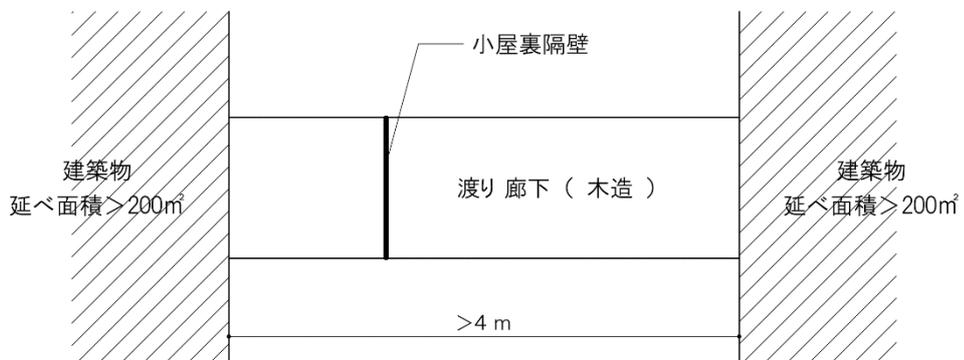
**小屋裏の隔壁**

法第 36 条、令第 114 条第 3 項、第 4 項

建築面積が 300 m<sup>2</sup>を超える建築物の小屋組が木造である場合においては、小屋裏の直下の天井の全部を強化天井とするか、けた行間隔 12m以内ごとに小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければなりません。



延べ面積が各 200 m<sup>2</sup>を超える建築物（耐火建築物を除く。）間の渡り廊下（小屋組が木造）が 4 mを超える場合は、小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければなりません。

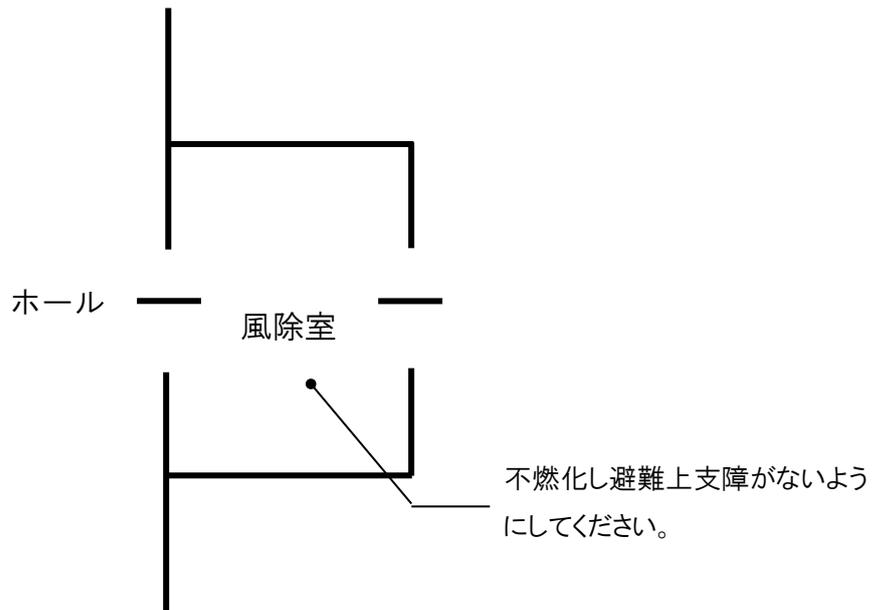


## 第7 避難と消火

## 排煙設備の適用除外部分(風除室等)の取扱い

法第 35 条、令第 126 条の 2 第 1 項

建築物の出入口に設ける風除室については、風除のためにのみ設けられたものであって、かつ、避難上支障がないものと認められる場合は、排煙設備の設置は不要とします。



**【参考】**

平成 12 年建告第 1436 号

「建築物の防火避難規定の解説 2016 (第 2 版)」 P 71



平成 12 年建告第 1436 号第四号ニ及び木の適用の範囲  
法第 35 条、令第 126 条の 2 第 1 項

---

廊下は居室からの避難経路であることを鑑み、「室」または「居室」には含めず、排煙設備の設置を要するものと取扱います。

**【参考】**

平成 12 年建告第 1436 号

平成 15 年 1 月 9 日新潟県通知「建築物の防火避難規定の解説 2002 の P.84、P.135 の取扱いについて」

建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P187（質問と回答 No.66②）



## 平成 12 年 建告第 1436 号 第四号ニ(4)における 出入口の戸の取扱い

法第 35 条、令第 126 条の 2 第 1 項

平成 12 年 建告第 1436 号 第四号ニ(4)では、出入口の戸については、材質、構造に関して規定していませんが、100 m<sup>2</sup>以下の居室については火災時に容易に避難が可能であり、室内に面する部分の仕上げ及びその下地を制限することにより、室内における火災拡大を抑えると共に他の部分へ煙を伝播させないことをもって排煙設備の設置を免除するものです。

したがって、避難経路等に面して出入口の戸を設ける場合にあっては上部に 50 cm以上の防煙壁（戸が常時閉鎖式の場合は 30 cm以上）を有することを条件として、戸は不燃材として下さい。

また、これらの居室が他の室と天井チャンバー方式の換気設備（天井レターン等）でつながっている場合、又は出入口の戸の設置されていない居室については、室内の煙が他の室に容易に伝播するおそれがあるため、この号の規定は適用されません。

### 【参考】

平成 12 年 建告第 1436 号  
「建築設備設計・施工上の運用指針 2019」 P 102



## 平成 12 年建告第 1436 号第四号二適用部と 自然排煙又は機械排煙部分との防煙区画

法第 35 条、法第 36 条、令第 112 条第 19 項、令第 126 条の 3 第 1 項

自然排煙又は、機械排煙部分と告示対応部分相互間等の防煙区画については、排煙上の有効性を確保するため、下表のように取扱います。

表：防煙区画の構成

告示 排煙方式		平成 12 年建告第 1436 号第四号二			
		(1) 室	(2) 室	(3) 居室	(4) 居室
自然排煙	壁 等	防煙間仕切り	防煙間仕切り	準耐火間仕切り	不燃間仕切り
	開口部	防火設備※ 又は戸、扉	防煙壁	防火設備 (令第 112 条第 19 項第一号該当)	不燃戸
機械排煙	壁 等	防煙間仕切り	防煙間仕切り	準耐火間仕切り	不燃間仕切り
	開口部	防火設備※ 又は戸、扉	戸又は扉	防火設備 (令第 112 条第 19 項第一号該当)	常閉不燃戸

※居室、避難経路に面する開口部。(令第 112 条第 19 項第一号該当防火設備)

[備考] 告示対応室又は居室等相互間は、当該室からみた防煙区画構成とすること。

(自然排煙と告示対応部分の防煙区画に準拠する。)

### 【参考】

平成 12 年建告第 1436 号  
建築設備設計・施工上の運用指針 2019 P103

**連続する2室の取扱い**

法第35条、令第126条の3第1項

間仕切壁の上部が排煙上有効に開放されている場合の2室については、原則として同一防煙区画とみなします。ただし、「排煙上有効に開放されている」とは、次の条件に該当する場合とします。

- ① 壁の上部で天井から50cm下方までの部分が開放されていること。
- ② 開放部分の面積がそれぞれ排煙を負担する床面積の50分の1以上であること。

従って、個々に間仕切された室であっても、天井面から50cm下方までの部分が排煙上有効に開放されていれば同一区画とみなして支障ありません。(図1) ただし、1室とみなすのは2室までとし、連続した3室の場合は適用できません。

(図2)

1室を2室に分ける場合も不可となります。(図3)

開口部は、連動型のオペレーターを使った場合も有効とみなしています。(図4)

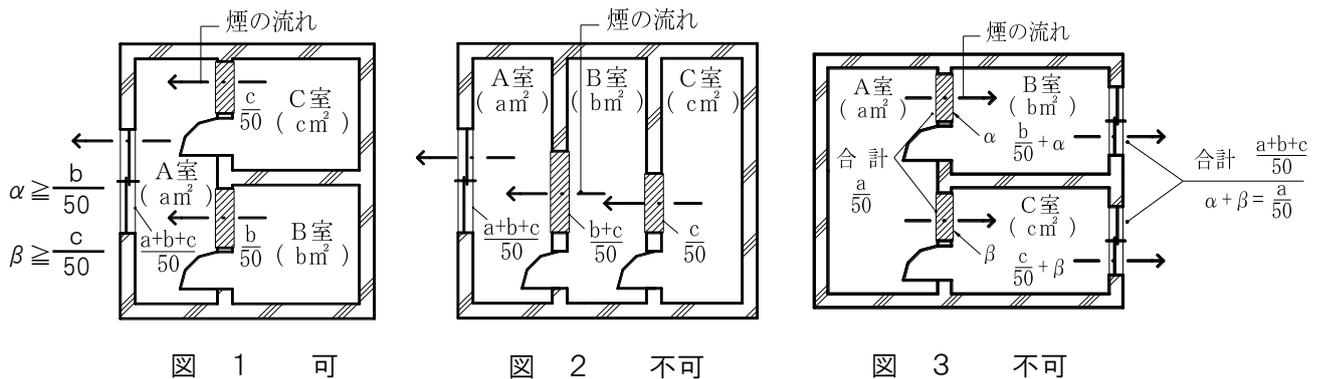


図 1 可

図 2 不可

図 3 不可

(C室がB室を介しているため) ( $\frac{a}{50}$  が  $\alpha$  と  $\beta$  に分割されているため)

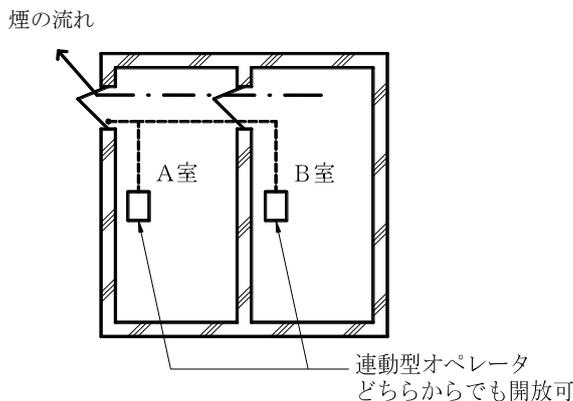


図 4 断面図

[凡例]

a, b, c	各室床面積
	各室の開口部
$\alpha$	A室のB室側の開放部分の面積
$\beta$	A室のC室側の開放部分の面積

**【参考】**

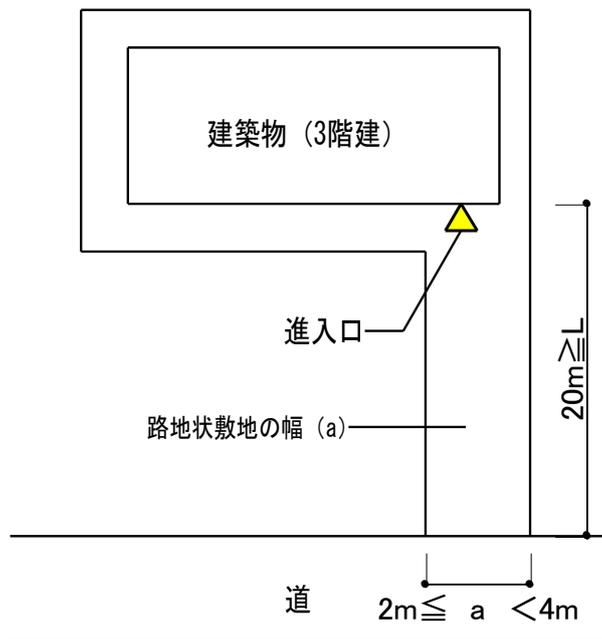
昭和46年12月4日住指発第905号  
建築物の防火避難規定の解説 2016(第2版) P74

**路地状敷地の非常用の進入口の取扱い**

法第 35 条、令第 126 条の 6、令第 126 条の 7

非常用の進入口の設置について令第 126 条の 6、令第 126 条の 7 は「道又は道に通ずる幅員 4m 以上の通路その他の空地に面する（以下略）」として規定しているが、4m 以上接道をしていない敷地（以下、「路地状敷地」という。）について、以下の基準のすべてに適合する場合は同様に取扱うものとします。

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



**【参考】**

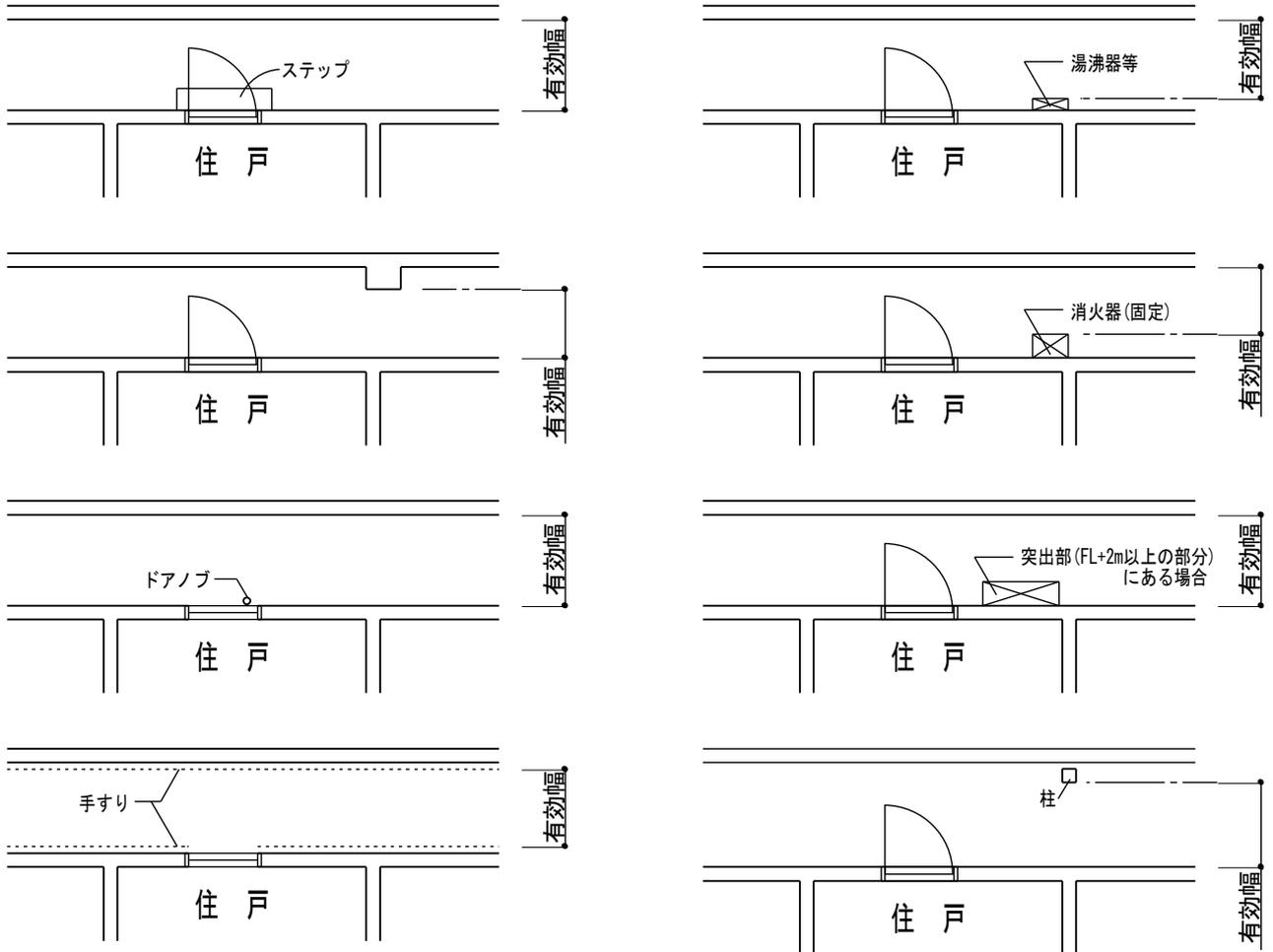
平成 5 年 12 月 13 日 建設省事務連絡

**避難  
消火**

**廊下の幅のとり方の取扱い**

法第 35 条、令第 119 条

廊下の有効幅員は下記の通りとします。

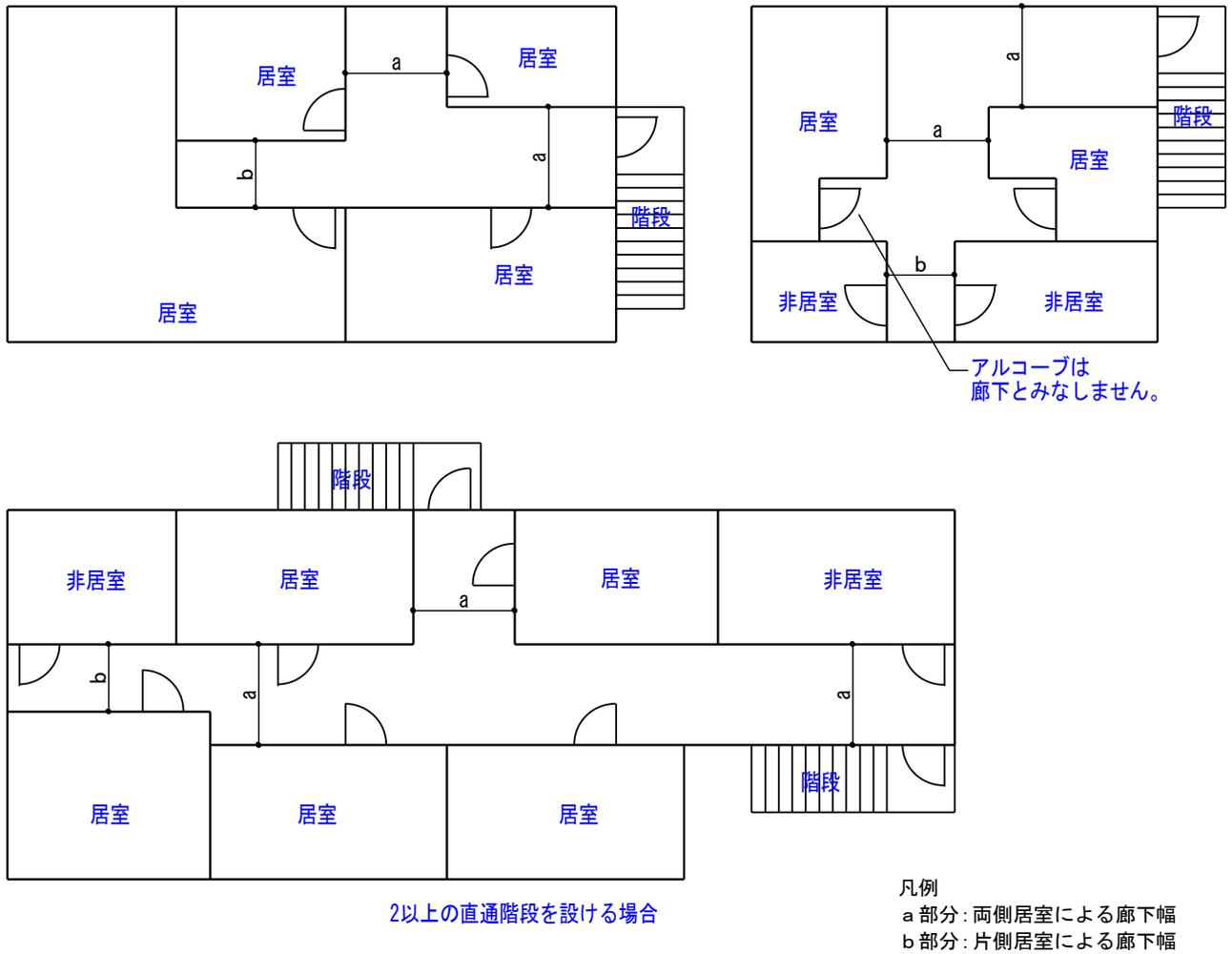


**避難  
消火**

**両側に居室がある場合の廊下の取扱い**

法第 35 条、令第 119 条

令第 119 条における「両側に居室がある廊下」、「その他の廊下」の取扱いは下記のとおりとします。



※両側に居室がある廊下を有する場合、当該部分以降の避難経路すべてが両側に居室がある廊下となります。

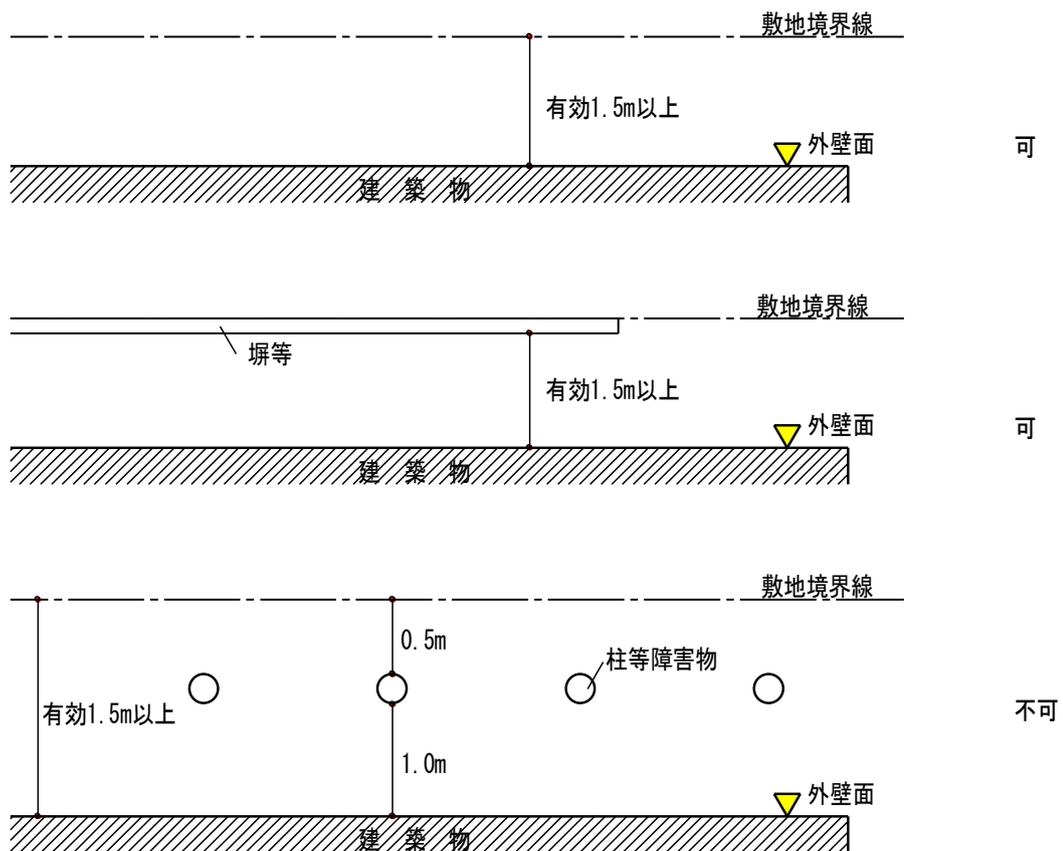
# 避難 消火

## 敷地内の通路の取扱い

法第 35 条、令第 128 条、県条例第 13 条

敷地内の通路とは、建築物の避難階段等から地上へ下りてから、避難上有効な空地又は道までスムーズに避難を行わせるための通路をいいます。

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、有効幅は次のとおりとします。



〈 図はすべて平面図 〉

県条例第 13 条における敷地内の通路若しくは道も同様に取り扱います。

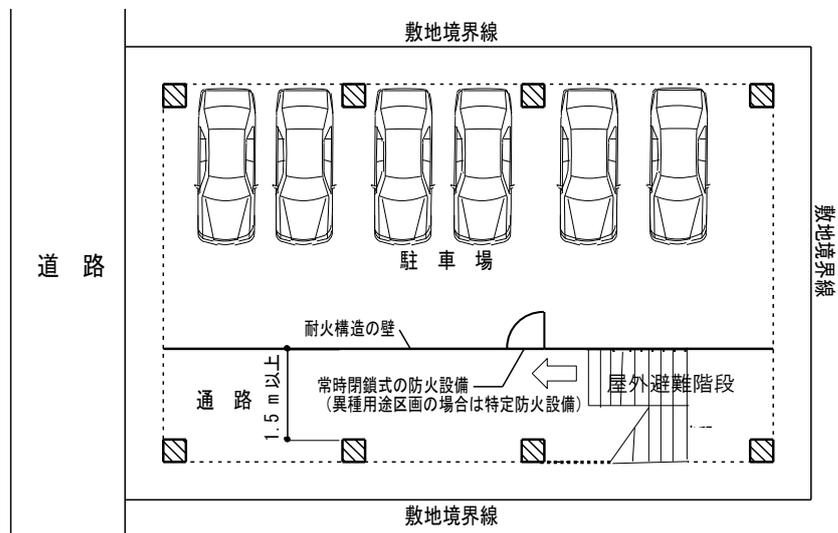
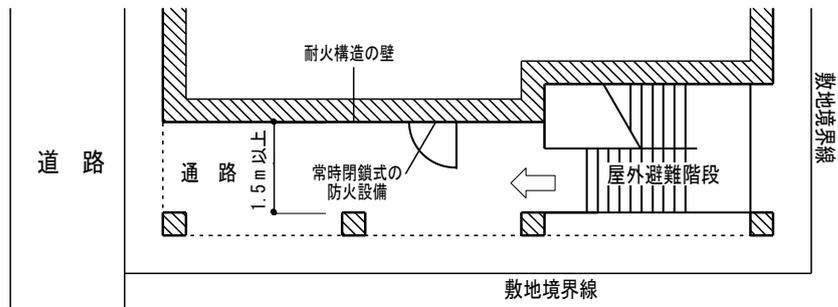
【参考】  
建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P99

**敷地内の屋外でない通路の取扱い**

法第 35 条、令第 128 条

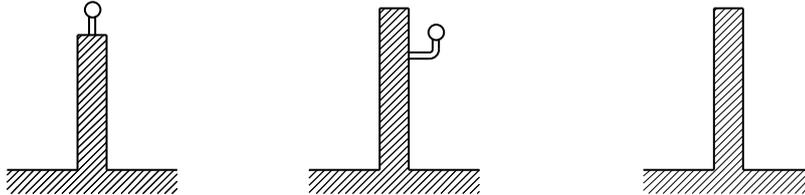
狭小敷地等で敷地内通路を屋外に設けることが困難な場合、下記の要件を満たし、かつ、避難上支障がない場合には、敷地内の通路として取扱うこととします。（一般的には開放性のあるピロティなどが該当します。）

- (1) 通路の有効幅員を 1.5m 以上確保すること
- (2) 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特定防火設備又は防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること
- (3) 通路部分は外気に十分開放されていること

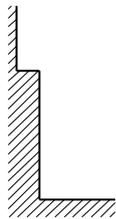


下図に示すものについて手すりと認められます。

一般的な場合

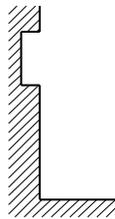


可の場合(CASE1~4)



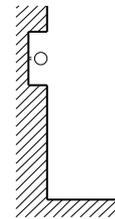
CASE-1

面台タイプの場合



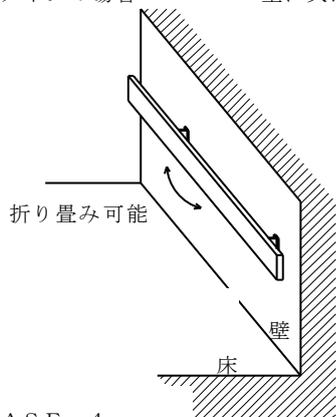
CASE-2

壁に欠込みが有る場合



CASE-3

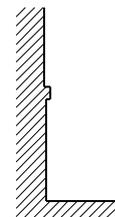
壁欠込みの中に握り棒が有る場合



CASE-4

折り畳み式手すりの場合

不可の場合



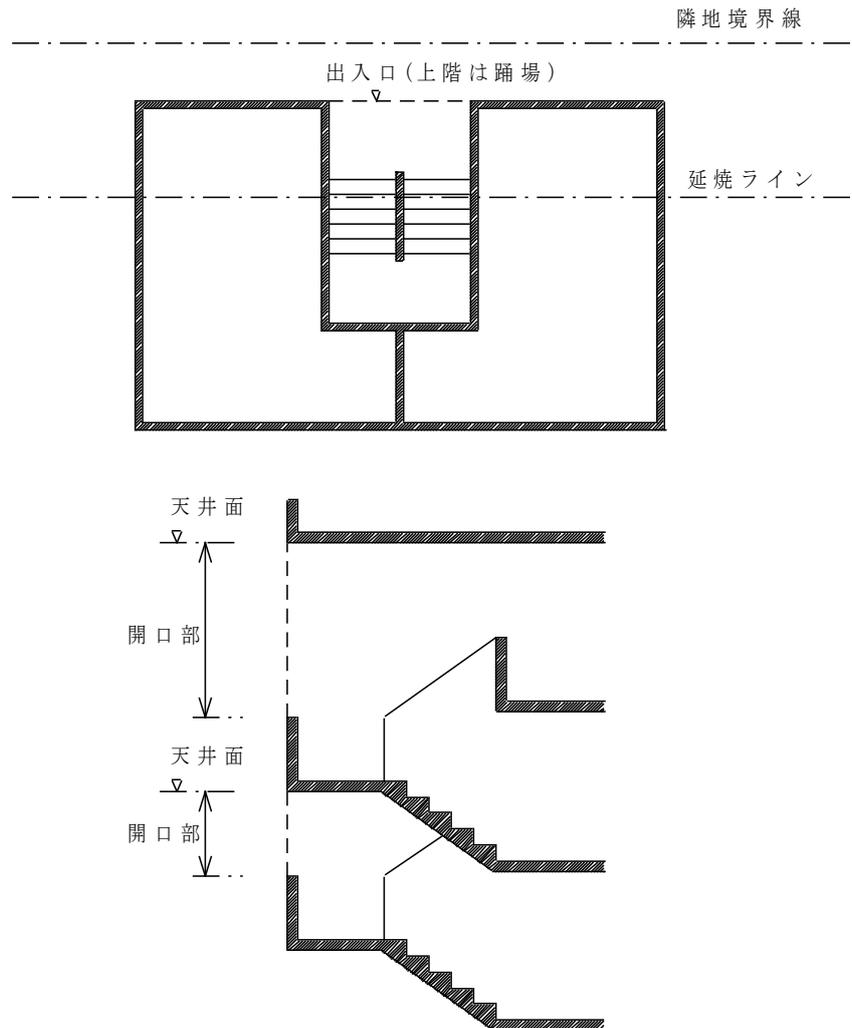
壁見切りの代用

## 階段

### 階段室型共同住宅の階段室の開口部

法第2条、法第27条、法第61条、令112条第11～13項

階数が4以下の階段室型共同住宅において、階段室の出入口及び階段の踊場で「外気に有効に開放されている」ものは、屋外から階段への出入口及び階段の踊場に法第2条第九号の二の開口部、第61条に規定する防火設備等の設置を要しない。



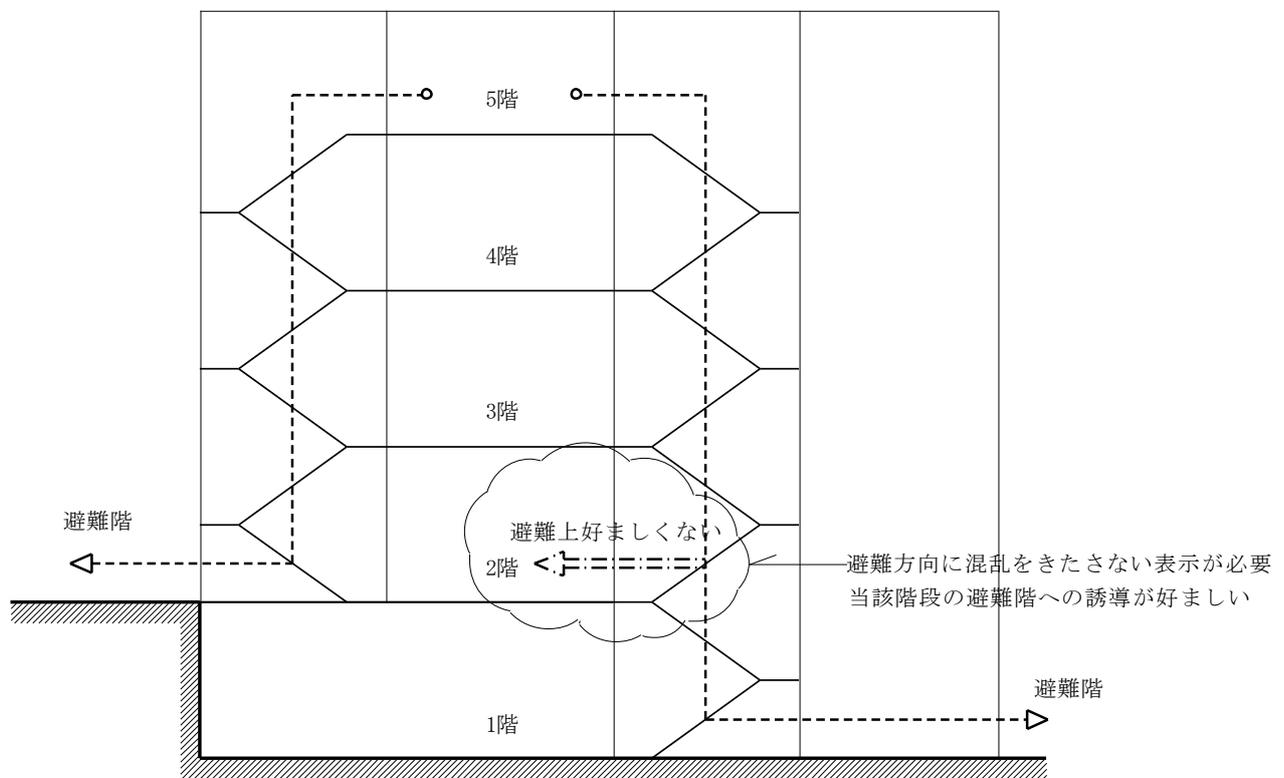
「外気に有効に開放されている」とは  
開口部の開放面積が2㎡以上あること。  
開口部の上端が、当該階段の部分の天井の高さにあること。

## 階段

### 直通階段における避難階の解釈

法第 35 条、令第 13 条第 1 項第一号

避難階とは直接地上へ通ずる出入口のある階をいいます。したがって、通常は1階がそれに該当します。ただし、傾斜地や段差のある敷地に建つ建物の場合は1階以外も該当します。その場合人工地盤やペDESTリアン・デッキ等の取扱いについては2階程度の高さの部分でその部分が相当の規模を有しかつ避難上有効に地上と連絡されている場合などはその階を避難階として扱います。



#### 【参考】

建築物の防火避難規定の解説 2016（第2版） P63

物品販売店舗（床面積の合計 $\geq 1,500\text{ m}^2$ ）における避難階段については、次のとおりとします。

1 避難階段幅の合計の算定

床面積の最大の階における床面積  $100\text{ m}^2$  につき  $60\text{ cm}$  の割合で計算した数値以上とすること。

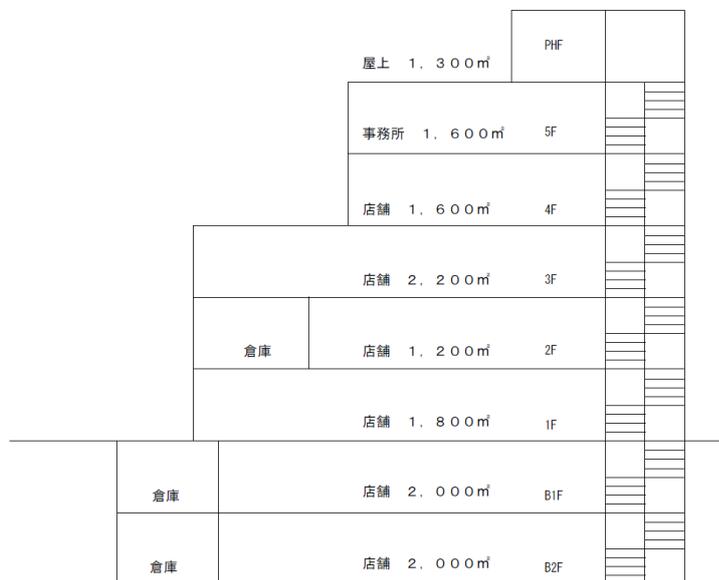
2 階段に通ずる出入口幅の合計の算定

各階ごとにその階の床面積  $100\text{ m}^2$  につき地上階にあっては  $27\text{ cm}$ 、地階にあっては  $36\text{ cm}$  の割合で計算した数値以上とすること。

※シャッター区画の場合、通常避難時に閉鎖されるものであることから出入口幅の合計には算入しません。

※地上階で1つの階又は2つの階で専用する避難階段、特別避難階段、出入口の必要幅の算定にあたっては合計がそれぞれ1.5倍あるものとみなされます。

※屋上広場は階とみなします。



地上階の避難階段の幅の合計

$$W \geq 2,200/100 \times 0.6 \geq 13.2\text{m}$$

地下階の避難階段の幅の合計

$$W \geq 2,000/100 \times 0.6 \geq 12.0\text{m}$$

地上階（4F）の避難階段の出入口幅の合計

$$W \geq 1,800/100 \times 0.27 \geq 4.86\text{m}$$

地上階（3F）の避難階段の出入口幅の合計

$$W \geq 2,200/100 \times 0.27 \geq 5.94\text{m}$$

地下階の避難階段の出入口幅の合計

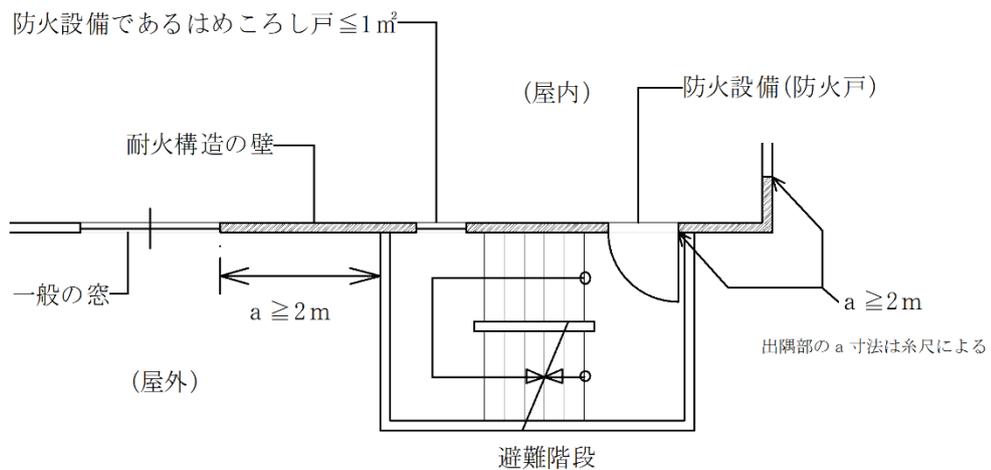
$$W \geq 2,000/100 \times 0.36 \geq 7.20\text{m}$$

## 階段

### 屋外避難階段と開口部の関係

法第 35 条、令第 123 条第 2 項第一項

屋外避難階段から 2 m 未満の距離の範囲に  $1 \text{ m}^2$  以内の鉄製網入ガラス入り等のはめごろし戸（防火設備）を連続して設置する場合、当該はめごろし戸相互間の部分は耐火構造の壁で区切られるものとし、単に窓枠等で区切られた場合は窓枠相互で区切った面積の合計が  $1 \text{ m}^2$  を超えることはできません。



#### 【参考】

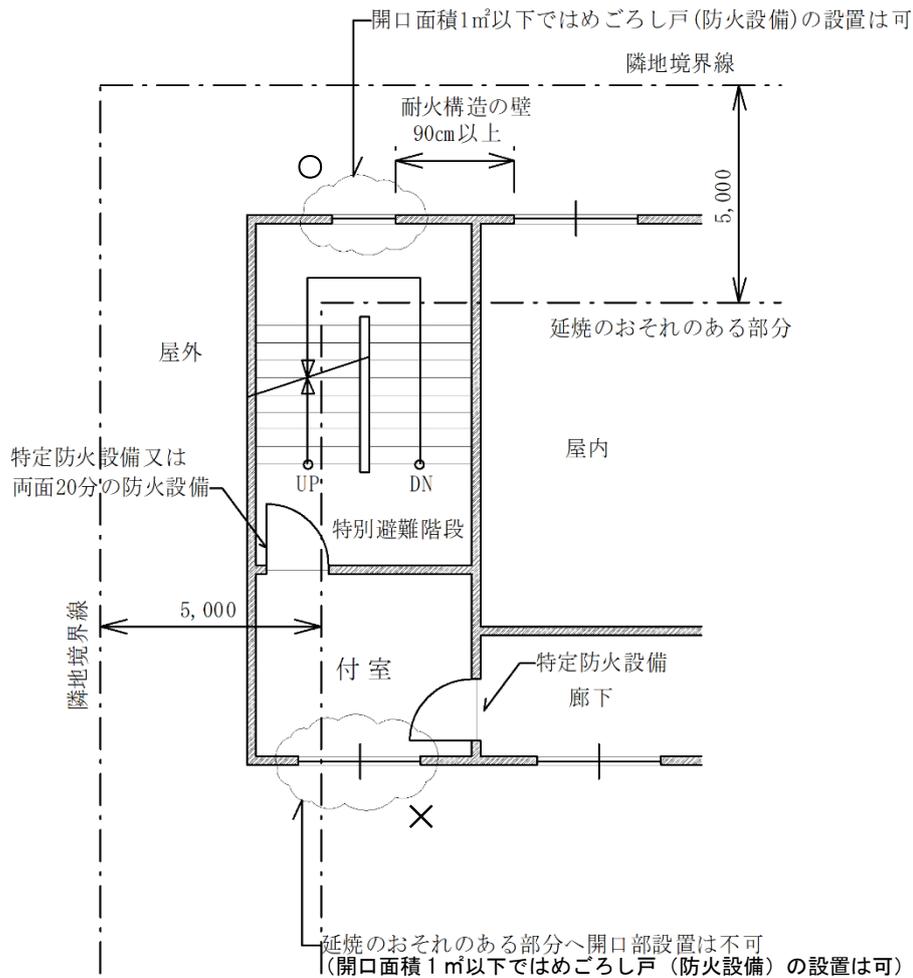
建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P58

# 階段

## 特別避難階段及び付室における延焼のおそれのある部分に設ける開口部

法第 35 条、令第 123 条第 3 項、令第 112 条第 16 項ただし書き

特別避難階段のバルコニー又は付室の屋外に面する壁に設ける開口部（開口面積が  $1 \text{ m}^2$  以内で防火設備であるはめごろし戸は除く。）は、延焼のおそれのある部分に設けてはなりません。



# 内装制限

## 内装制限

法第 35 条の 2、令第 128 条の 5

1. 内装制限が適用される壁又は天井の部分に、柱・はり等の木部が露出する場合で、柱・はり等の室内に面する部分の面積が各面の 10 分の 1 を超える場合は、当該柱又ははり等の部分も壁又は天井の一部とみなして内装制限の対象として取扱います。

なお、同様に内装制限が適用される壁又は天井の部分に、建築化照明等でアクリル板等を使用した場合も、室内に面する部分の面積が各面の 10 分の 1 を超える場合は、柱・はりと同様の取扱いとします。



2. 内装に接していない柱で小径が 120mm 以上のもの、及び壁又は天井に接していない梁については内装制限の適用はうけません。
3. 板状のものを除き手すりについては内装制限の適用をうけません。

### 【参考】

平成 12 年建告第 1439 号

昭和 44 年 5 月 1 日住指発第 149 号

建築物の防火避難規定の解説 2016 (第 2 版) P112

## 第8 一般規定

一般住宅、共同住宅の台所（調理室）で 4.5 畳程度については、形態、規模的に調理のみに使用されることが明確であり、かつ、他の部分と間仕切り等で区画されている場合（固定カウンター形状で区画された台所含む）は、食事室と兼用されないものとみなし、採光規定は適用されません。

随時開放できる開口部であっても、光を通さないドアは採光のための開口部とはなりません。

なお、採光のための窓その他の開口部として認められる事例は以下のとおりです。

- 1 出入り口のガラス戸、天窓、越屋根窓（開放できなくても採光が可能であれば有効な部分として扱います。）
- 2 シャッター（日中常時開放する場合に限り開口部分を有効採光面積に算入することが出来ます。）
- 3 ガラスブロック（居室に対して採光の効果を十分に有している場合。）

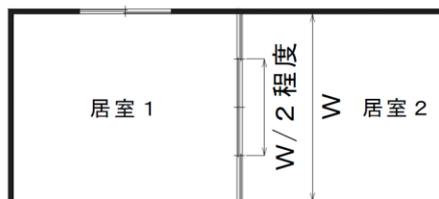
他の部屋を介して採光する二室を一室とみなす場合は、下記の条件に適合しなければなりません。なお、窓の位置と部屋の並びについては考慮しません。

- 1 二室に仕切られた建具は、随時開放が可能なもので二室を一室として使用出来ることが必要です。
- 2 簡易な可動間仕切り(アコーディオンカーテン等)は、襖・障子その他これらと同等のものとして扱います。
- 3 非居室と居室の二室を一室とみなすことはできません。
- 4 仕切られる開口部は、下図のとおり居室の巾の  $1/2$  程度が随時開放が出来ることとします。

Case-1



Case-2



連続する二つの部屋は、上図のような場合を想定しています。室の奥行／間口幅の割合が増大するとともに昼光率が低下することから、設計上の工夫を別途考慮して下さい。

法第 28 条第 1 項ただし書きに規定する「温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室」については、以下の取扱いとします。

一 温湿度調整を必要とする作業を行う作業室

次に掲げる居室は、法第 28 条第 1 項ただし書に規定する「温湿度調整を必要とする作業を行う作業室」に該当するものとする。

- (一) 大学、病院等の実験室、研究室、調剤室等温湿度調整を必要とする実験、研究、調剤等を行う居室（小学校、中学校又は高等学校の生徒用の実験室を除く。）
- (二) 手術室
- (三) エックス線撮影室等精密機器による検査、治療等を行う居室
- (四) 厳密な温湿度調整を要する治療室、新生児室等

二 その他用途上やむを得ない居室

次に掲げる居室は、法第 28 条第 1 項ただし書に規定する「用途上やむを得ない居室」に該当するものとする。

- (一) 開口部を設けることが用途上望ましくない居室
  - 1) 大音量の発生その他音響上の理由から防音措置を講ずることが望ましい居室
    - ア 住宅の音楽練習室、リスニングルーム等（遮音板を積み重ねた浮き床を設ける等遮音構造であること並びに当該住宅の室数及び床面積を勘案し、付加的な居室であることが明らかなものに限る。）
    - イ 放送室（スタジオ、機械室、前室等で構成されるものをいう。）
    - ウ 聴覚検査室等外部からの震動・騒音が診察、検査等の障害となる居室
  - 2) 暗室、プラネタリウム等現像、映写等を行うため自然光を防ぐ必要のある居室（小学校、中学校又は高等学校の視聴覚教室を除く。）
  - 3) 大学、病院等の実験室、研究室、消毒室、クリーンルーム等放射性物質等の危険物を取り扱うため、又は遺伝子操作実験、病原菌の取扱い、滅菌作業、清浄な環境の下での検査、治療等を行う上で細菌若しくはほこりの侵入を防ぐため、開口部の面積を必要最小限とすることが望ましい居室
  - 4) 自然光が診察、検査等の障害となる居室
    - ア 眼科の診察室、検査室等自然光が障害となる機器を使用する居室
    - イ 歯科又は耳鼻咽喉科の診察室、検査室等人工照明により診察、検査等を行う居室

(二) 未成年者、罹病者、妊産婦、障害者、高齢者等以外の者が専ら利用する居室で法第 28 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物の居室に類する用途に供するもの

- 1) 事務室（オフィス・オートメーション室を含む。）、会議室、応接室、職員室、校長室、院長室、看護婦詰所（いわゆるナース・ステーション）等事務所における事務室その他執務を行う居室に類する用途に供する居室
- 2) 調理室、印刷室等飲食店等の厨房、事務所等の印刷室その他作業を行う居室に類する用途に供する居室（住宅の調理室で食事室と兼用されるものを除く。）
- 3) 舞台及び固定された客席を有し、かつ、不特定多数の者が利用する用途に供する講堂等劇場、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等に類する用途に供する居室
- 4) 管理事務室、守衛室、受付室、宿直室、当直室等事務所等の管理室に類する用途に供する居室
- 5) 売店等物品販売業を営む店舗の売場に類する用途に供する居室

**【参考】**

平成 7 年 5 月 25 日 建設省住指第 153 号

## 第9 雜則

近年、空き家を活用した社会福祉施設が増加している中、建築基準法上では、社会福祉施設における安全性を確保するため、一戸建て住宅よりも厳しい規制が適用されます。

## 1. 社会福祉施設の主な用途

社会福祉施設は事業形態により主に下記の 3 つの用途に分類されます。主に居住が伴うものは寄宿舍・共同住宅に、通所による形態のものは児童福祉施設等に分類されます。

### (1) 寄宿舍

玄関・廊下等のほか、台所などを共用としており、寝室のみ各入居者に用意されているもの

例) グループホーム (障がい者総合支援法による共同生活援助)

認知症対応型共同生活介護 (介護保険法による)

シェアハウス等

### (2) 共同住宅

複数の住戸 (便所・洗面所・台所があり住戸内で生活が完結できるもの) からなり、廊下や階段などの共用部分を有するもの

例) サービス付高齢者住宅 (状況把握・生活相談サービスのみのもの) 等

### (3) 児童福祉施設等

建築基準法施行令第 19 条により規定される施設で主に児童、高齢者、障がい者等が利用するもの

例) 保育所

生活介護施設

有料老人ホーム

就労移行支援施設等

注: 建築基準法施行令第 19 条により以下のものは児童福祉施設等に該当するとされています。

児童福祉施設

有料老人ホーム

助産所

母子健康施設

身体障害者社会参加支援施設※<sub>1</sub>

障がい者支援施設

保護施設※<sub>2</sub>

地域活動支援センター

婦人保護施設

福祉ホーム

老人福祉施設

障害福祉サービス事業の用に供する施設※<sub>3</sub>

※<sub>1</sub> 補装具制作施設・視聴覚障害者情報提供施設は除く

※<sub>2</sub> 医療保護施設を除く

※<sub>3</sub> 生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る

★上記に記載のないものについては、建築行政課にお問い合わせください。

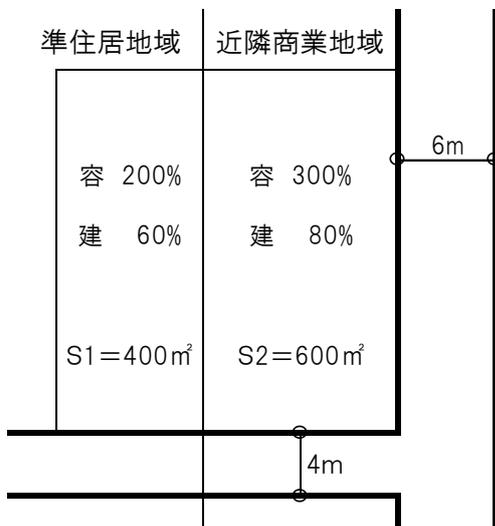
# 敷地条件

## 敷地が地域等の内外にわたる場合

### 法第 91 条

建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合には、建築基準法では次のように取り扱っています。

区域等	適用方法
用途地域（法第 48 条） 特別用途地域（法第 49 条） 高度利用地区（法第 59 条）	敷地の過半の属する区域等の制限による
容積率制限（法第 52 条） 建ぺい率制限（法第 53 条）	敷地面積の加重平均による
壁面後退（法第 54 条） 高さ制限（法第 55 条） 斜線制限（法第 56 条） 高度地区（法第 58 条）	敷地の各部分ごとの制限による
法第 22 条地域、防火地域及び準防火地域（法第 61 条）	建築物が区域にわたる場合は厳なる方の制限による
日影規制（法第 56 条の 2）	令第 135 条の 13 参照



#### ① 用途規制（近隣商業地域）

- ・ 近商部分  $S2=600\text{ m}^2$
  - ・ 準住居部分  $S1=400\text{ m}^2$
- $$S2 > S1$$

#### ② 容積率 (260/100)

- ・ 近商部分  
道路幅員から  $6/10 \times 6 = 36/10$   
指定容積率  $30/10$  ※
- ・ 準住居部分  
道路幅員から  $4/10 \times 6 = 24/10$   
指定容積率  $20/10$  ※  
 $30/10 \times 600/1000 + 20/10 \times 400/1000$   
 $= 18/10 + 8/10 = 26/10$

※道路幅員による算定と指定容積率のうち  
厳なる方の制限による。

#### ③ 建ぺい率 (82/100)

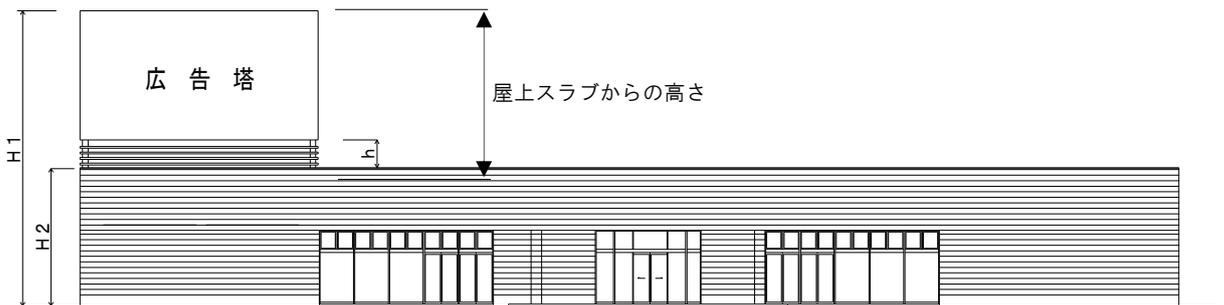
- ・ 近商部分  $8/10 + 1/10 = 9/10$
- ・ 準住居部分  $6/10 + 1/10 = 7/10$   
 $9/10 \times 600/1000 + 7/10 \times 400/1000$   
 $= 54/100 + 28/100 = 82/100$

# 工作物

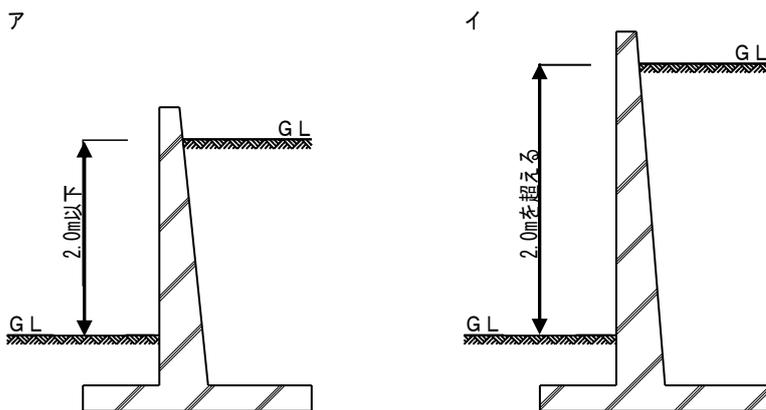
## 工作物の高さ

法第 88 条、令第 138 条第 1 項

- 1 広告塔等が建物の上にある場合の建物の最高の高さは、 $h$ （建物と広告塔の間隔） $< 500\text{mm}$  の場合は  $H1$  を最高の高さとしませんが、 $h$ （建物と広告塔の間隔） $\geq 500\text{mm}$  の場合の最高の高さは  $H2$  となります。  
広告塔等が準用工作物に該当するかどうかについては、屋上スラブ面からの高さにより判断します。



- 2 擁壁の高さの算定は下図によります。  
アの場合は準用工作物として取扱いませんが、イの場合は準用工作物として工作物の確認申請が必要になります。



### 【参考】

建築構造審査・検査要領 一実務編 審査マニュアルー2018年版（編集 日本建築行政会議）  
2.4.12 工作物の擁壁の審査

令第 138 条第 1 項かっこ書の規定に基づき、建築基準法の準用を受けない工作物は以下の通りです。

1. 架空電線路用並びに電気事業法第 2 条第 1 項第十七号に規定する電気事業者の保安通信設備用の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もの
2. 電気事業法第 2 条第 1 項第十八号に規定する電気工作物である太陽電池発電設備で下記①～③に該当するもの

太陽電池発電設備について (H23 国住指 4936) (H26 国住指 3762)

- ①土地に自立して設置するものについては、設備自体のメンテナンス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、架台下の空間を屋内的用途に供しないものは建築物には該当しない。
  - ②建築物の屋上に設置されるものについては、当該建築設備を建築物の高さに算入しても当該建築物が建築基準関係規定に適合する場合にあっては、令第 2 条第 1 項 6 号口に規定する「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」以外の建築物の部分として取扱うものとする。
  - ③農地に支柱(農地法の許可を受けたもの)を立てて設置するものについては、特定のものが使用する営農を継続する農地に設けるものであり、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、パネルの角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つための設計となっているものは建築物には該当しない。
3. 船舶安全法第 2 条第 1 項の規定の適用を受けるもの又は電気事業法第 2 条第 1 項第十八号に規定する電気工作物である風力発電設備

**【参考】**

平成 23 年 9 月 30 日 国土交通省告示第 1002 号  
 平成 23 年 3 月 25 日 国住指第 4936 号  
 平成 26 年 1 月 28 日 国住指第 3762 号  
 平成 26 年 3 月 18 日 国住指第 4547 号

## 第10 設備関連規定



## 昇降機の確認申請等

法第6条、令第146条第1項第一項

### 1 昇降機に関する確認申請等の取扱い ○：手続き必要 ×：手続き不要

	計画建築物(建築確認と同時申請)		既存建築物(昇降機のための申請)	
	法第6条第1項 第1号～3号	法第6条第1項 第4号	法第6条第1項 第1号～3号	法第6条第1項 第4号
確認申請 (昇降機に係る部分)	○	○ 建物の申請と一緒に	○	×
完了検査申請	○	○ 建物と別々	○	×
昇降機に係る手数料 確認完了検査手数料	○	○ 建物と別々	○	×
工事完了検査	○	○ 建物と同時	○	×
検査済証の交付	○	○ 建物と別々	○	×

### 2 既存昇降機の改修に対する確認申請の要否

既存昇降機について、以下の項目に係る改修を行う場合は、**確認申請が必要**です。

#### (1) 既設エレベーターの改修

- ア 機械室を移設するとき。
- イ エレベーターを全部取り替えるとき。  
(乗場の戸、三方枠、レールのみを残す場合も、全部取替えとみなす。)
- ウ エレベーターの用途を変更するとき。
- エ 定員、積載荷重又は速度を変更するとき。
- オ 昇降行程を延長するとき。

#### (2) 既設エスカレーター改修

- ア 輸送能力を変更するとき。
- イ エスカレーターを入れ替えるとき。
- ウ エスカレーターを移設するとき。

#### (3) 小荷物専用昇降機の改修

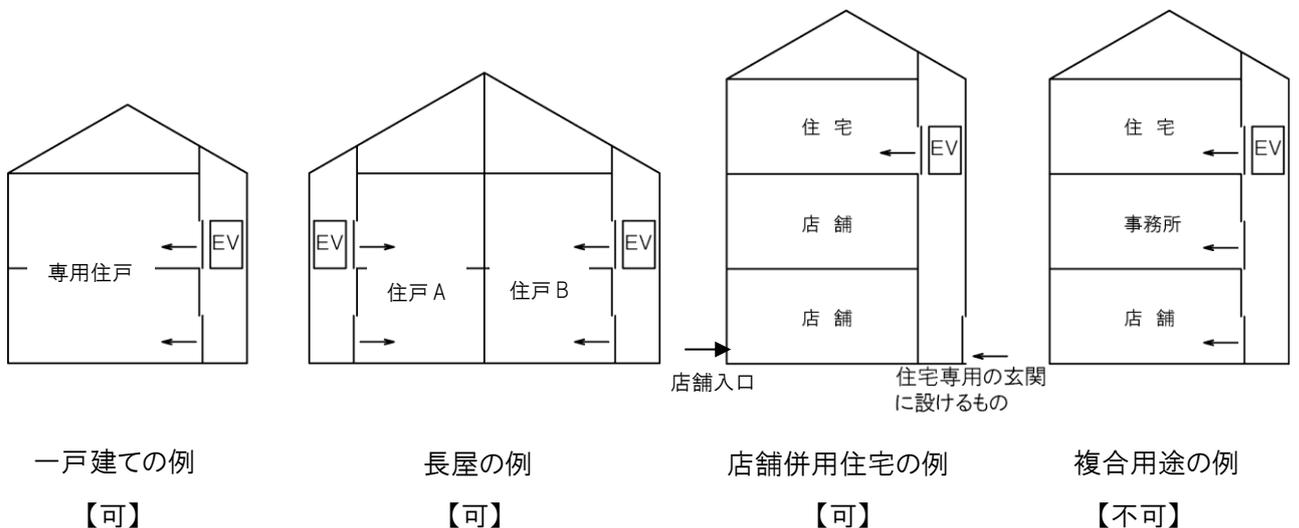
- ア 既設エレベーターの改修を準用する。

ホームエレベーターは「住宅内のみを昇降するエレベーターで、3人乗り以下、昇降行程が10m以下、かご床面積1.1㎡以下のもので、積載荷重を、床面積1㎡当り1,800Nで計算した数値以上、最小値を1,300N以上としたもの」また、小規模建築物用小型エレベーターは「3人乗り、昇降行程が10m以下、かご床面積1.1㎡以下のエレベーターで、積載荷重を、床面積1㎡当り1,800Nで計算した数値以上、最小値を1,300N以上としたもの」、小規模共同住宅用小型エレベーターは「3人乗り、昇降行程が20m以下、かご床面積1.3㎡以下の住宅、下宿又は寄宿舍に設けるエレベーターで、積載荷重を、床面積1㎡当り2,500Nで計算した数値以上、最小値を1,300N以上としたもの」、として定義されています。

住戸とは下図に示すように、一戸建ての住宅、長屋や共同住宅のメゾネットの住戸のことであり、複合用途の建物には設置できませんが、住戸のみの用に供するエレベーターは設置可能です。

ホームエレベーターは、限定された家族、高齢者、身障者、妊婦等が建物利用する際の補助を目的とします。

小規模建築物用小型エレベーターの建物用途は、主に社会福祉施設に利用しており、使用頻度50回/日以下、管理責任者のもとで使用します。



〈ホームエレベーター設置の可否について〉

**【参考】**

平成12年 建告第1413号、建告第1415号  
昇降機技術基準の解説 2016版 1.3-11

小荷物専用昇降機の扉については、次の要件を満たすことが必要となります。

- (1) 鉄板の厚さが 0.8mm 以上である等、法第 2 条第九号の二 に規定する防火設備の構造方法の基準に適合すること。
- (2) 押し下げ等の開閉機構で相じゃくりや突合せゴム(難燃ゴム)等により隙間が生じない構造とすること。
- (3) 自動的に閉鎖するか、又は開放警告ブザーが設置されている等、確実に閉鎖が行われるもの。

## 第11 構造関連規定

# 構造規定

## 積雪荷重

法第 20 条第 1 項、令第 86 条

- 新潟市は、令第 86 条第 2 項に基づく多雪区域であり、積雪の単位荷重は、積雪量 1cm ごとに 1 m<sup>2</sup>につき 30.0N 以上です。  
また、令第 86 条第 3 項に基づく垂直積雪量は、100cm 以上です。各区域の垂直積雪量は、[新潟市建築基準法施行細則の別表第 2](#)に定められています。
- その他、積雪荷重の取扱いは [新潟県積雪荷重運用基準](#)により、以下のとおりとします。
  - 融雪装置を設置する場合や屋根勾配によって、垂直積雪量を 100cm 未満に低減することはできません。
  - 構造計算により建築物の安全を確認した建築物等にあつては、建築物等の出入口、主要な居室その他見やすい場所に、積雪表示板を設置してください。



### 【参考】

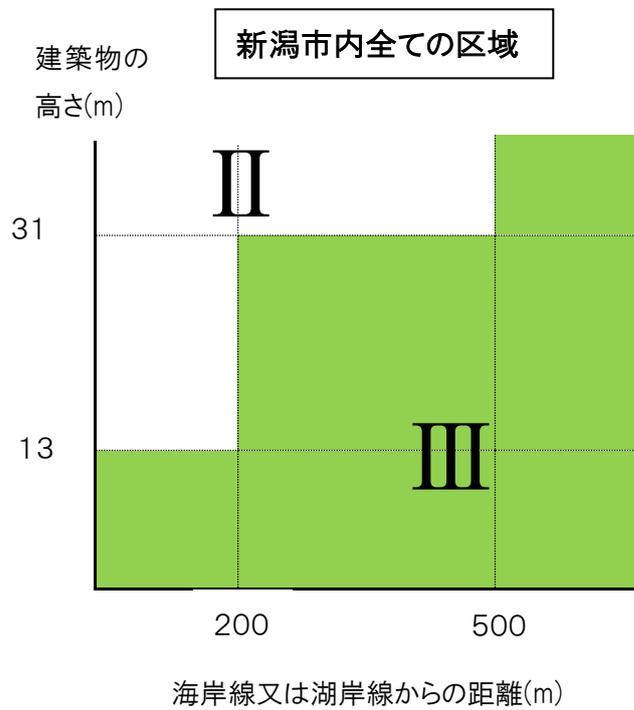
新潟市建築基準法施行細則 別表第 2  
平成 12 年 6 月 1 日 建第 702 号 新潟県土木部長通知  
新潟県積雪荷重運用基準

# 構造規定

## 風の速度圧

法第 20 条第 1 項、令第 87 条第 1 項、第 2 項

令第 87 条第 1 項に定める風の速度圧については、第 2 項で定める式によって計算した数値以上とします。なお、新潟市では、平成 12 年建告第 1454 号の地表面粗度区分において、特定行政庁が規則で定める区域は指定していません。



### 【参考】

平成 12 年 5 月 31 日 建設省告示第 1454 号  
令和 2 年 12 月 7 日 国住指第 3120 号

地震力算定時の地盤種別について、新潟市内の砂質地盤は、おおむね第 2 種地盤であると思われます。ただし、明らかに第 2 種地盤とは判断できないようなゆるい地盤については検討が必要です。

地盤種別	地盤概要	Tc
第一種地盤	岩盤、硬質砂れき層その他主として第三紀以前の地層によつて構成されているもの又は地盤周期等についての調査若しくは研究の結果に基づき、これと同程度の地盤周期を有すると認められるもの	0.4
第二種地盤	第一種地盤及び第三種地盤以外のもの	0.6
第三種地盤	腐植土、泥土その他これらに類するもので大部分が構成されている沖積層(盛土がある場合においてはこれを含む。)で、その深さがおおむね 30 メートル以上のもの、沼沢、泥海等を埋め立てた地盤の深さがおおむね 3 メートル以上であり、かつ、これらで埋め立てられてからおおむね 30 年経過していないもの又は地盤周期等についての調査若しくは研究の結果に基づき、これらと同程度の地盤周期を有すると認められるもの	0.8

※Tc 建築物の基礎の底部(剛強な支持ぐいを使用する場合にあっては、当該支持ぐいの先端)直下の地盤種別に応じた数値(単位:秒)

**【参考】**

昭和 55 年 11 月 27 日 建設省告示第 1793 号第 2

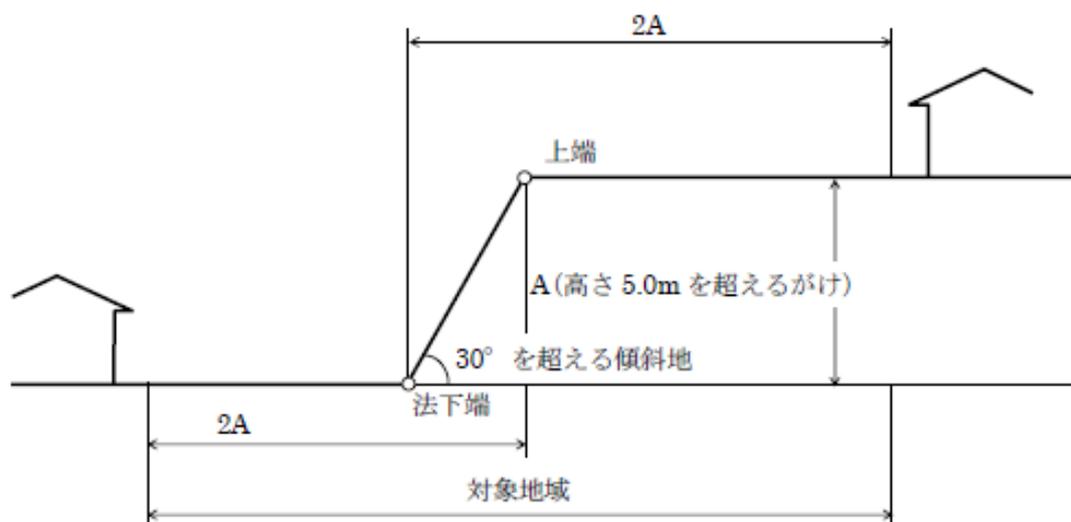
平成 12 年建設省告示第 1347 号に規定する凍結深度について、新潟市において定めはありません。

**【参考】**

平成 12 年 5 月 23 日 建設省告示第 1347 号

新潟県建築基準条例第8条において「高さ5メートルを超えるがけに近接する建築物を、がけの上に建築する場合はがけの下端と、がけの下に建築する場合はがけの上端と、当該建築物との間にそのがけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。」とされており、がけ崩れ等から建築物の安全を確保するため、がけ附近の建築物の建築を原則として禁止したものです。(下記説明図参照)

新潟県建築基準条例第 8 条 (がけの説明図)



ただし、堅固な地盤又は擁壁を設けたもの等で安全上支障がない場合は、この限りではありません。

**災害危険区域**

法第 39 条、新潟県建築基準条例第 6 条第 1 項第 2 号・第 7 条第 3 項

1. 建築基準法第 39 条の規定に基づき、新潟県建築基準条例第 6 条において、急傾斜地崩壊危険区域及びそれに準ずる危険の著しい区域を「災害危険区域」として指定しています。新潟市における災害危険区域は以下になります。(令和 5 年 3 月現在)

通し番号	危険区分	現在の区域名	指定時市町村名	箇所名
1	急傾斜地	秋葉区	新津市	若宮
2	急傾斜地	秋葉区	新津市	田家
3	急傾斜地	秋葉区	新津市	朝日
4	急傾斜地	秋葉区	小須戸町	本地日陰
5	急傾斜地	秋葉区	小須戸町	本地日向
6	急傾斜地	秋葉区	小須戸町	草水沢
7	急傾斜地	西蒲区	岩室村	間瀬
8	急傾斜地	西蒲区	岩室村	石瀬
9	急傾斜地	西蒲区	岩室村	岩室
10	急傾斜地	西蒲区	岩室村	樋曾
11	急傾斜地	西蒲区	巻町	居掛
12	急傾斜地	西蒲区	新潟市	間瀬一区・本村

2. 災害危険区域内において、住居の用に供する建築物を建築することはできません。

ただし、建築物の構造若しくは敷地の状況又は防護施設若しくは防止施設の設置状況により安全上支障がない場合は、この限りではありません。

**土砂災害特別警戒区域****法第 19 条第 4 項、第 20 条第 1 項、令第 80 条の 3、土砂災害防止法第 9 条第 1 項**

1. 土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)第 9 条第 1 項に規定する「土砂災害特別警戒区域」(通称:レッドゾーン)は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、新潟県知事が指定しています。

詳細な指定の状況については、下記にお問い合わせください。また、[県のホームページ](#)において、県内の土砂災害警戒区域等の指定状況及び土砂災害のおそれのある区域の調査(基礎調査)結果の公表を行っています。

【新潟市(※秋葉区を除く)】

[新潟地域振興局新潟地域整備部庶務課行政係](#)

【新潟市秋葉区】

[新潟地域振興局新津地域整備部庶務課行政係](#)

2. 土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)において、居室を有する建築物を建築する場合は、土砂災害の種類や県が指定する土石等の力の大きさに応じて、平成 13 年国交告第 383 号に規定する構造方法にする必要があります。

詳細については、下記にお問い合わせください。

【新潟市全域】

[新潟地域振興局地域整備部建築課](#)

※土砂災害警戒区域(通称:イエローゾーン)については、危険の周知や警戒避難体制の整備等を目的に指定される区域であり、建築基準法による建築に関する制限はありません。

**【参考】**

平成 13 年 3 月 30 日 国交告第 383 号  
土砂災害防止法第 9 条第 1 項、第 24 条、第 25 条

---

## 新潟市建築基準法取扱基準

製作／著作：新潟市建築部建築行政課

平成30年5月 初版

平成30年7月 改訂版

令和2年4月 改訂版

令和3年4月 改訂版

令和4年3月 改訂版

令和5年3月 改訂版

令和5年4月 改訂版

令和5年6月 改訂版