

建築物の新築・既存建築物の改修を計画されている皆様

ご存じですか

建築物を安全に建てる

ルールがあります。(生命・健康・財産を守る)



福島市  
FUKUSHIMA CITY

適法な  
建築ですか

建築物を安全に建てるために、建築基準法、建築士法が定められています。

建築基準法は、国民の生命、健康、財産を守るため、地震や火災などに対する安全性(求められる性能)や、建築物の敷地、周囲の環境(市街地の安全、衛生等の確保)などに関する必要な基準が定められています。

ただし、この法律は、最低限の基準であるため、それを理解し、より安全性の高い、質の高い建築物を希望する場合は、建築物に求める性能をしっかりと建築士に伝え、十分に打合せを行うことが大切です。

都市計画区域内で建築物を建築する場合には、災害時の安全な避難や消防活動などのために、原則として、幅員『4m以上』の建築基準法上の「道路」に『2m以上』接していなければなりません。幅員4m未満の道路(第42条第2項)である場合には、道路の中心線から2mの線を道路の境界線とみなすため、中心線から2m以内には、建築物(門、塀含む)を造ることができません。

建築士法では、建築物の安全性などの質の向上を図るために、建築士など、設計・工事監理を行う技術者の資格が定められています。建築士法に違反して設計された建築物についての確認申請書の受理や工事の施工を禁止しています。

### 「工事監理」とは何ですか

「工事監理」とは工事を設計図書と照合し、工事が設計図書のとおりに実施されているかどうかを確認することです。そのため、建築物の安全性等を確保するためには、「工事監理」が、確実に実施されなければなりません。違反建築物に関係した建築士などは行政処分を受けることがあります。

工事監理の標準的な業務内容

- 工事監理体制その他工事監理方針について建築主に説明する業務
- 施工図等が設計図書の内容に適合しているのかの検討、建築主へ報告する業務
- 工事が設計図書のとおりにあることの確認をする業務
- 工事監理報告書等の建築主への提出

### お問い合わせ

福島市  
都市政策部  
開発建築指導課



〒960-8601 福島市五老内町 3-1

☎ 024-525-3764

<http://www.city.fukushima.fukushima.jp>

福島市 建築物 安全 検索

# 建築基準法や都市計画法等による規定

## 都市計画区域・区域区分（都市計画法第7条）



都市計画区域について、市街化区域（優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）と市街化調整区域（原則として市街化を抑制すべき区域）との区域区分（線引き：昭和45年10月15日）を定めています。

原則、市街化調整区域内では、簡易な構造であっても、建築することができません。

## 用途地域（建築基準法第48条）

用途地域	(市街化区域 約5,059ha)	面積(約ha)	概要(都市計画法第9条・建築基準法第48条)
① 第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住居環境を保護するための地域	373.4	小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。
② 第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる低層住宅の住居環境を確保するための地域	183.2	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、50㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。
③ 第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住居環境を保護するための地域	988.9	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。
④ 第二種中高層住居専用地域	一定の有形施設は認められる中高層住宅の良好な住居環境を保護するための地域	181.8	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などの他、1,500㎡までの一定規模の店舗や事務所など必要な利用施設が建てられます。住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
⑤ 第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される住居の環境を保護するための地域	1,569.1	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
⑥ 第二種住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住居が調和して立地するための地域	188.5	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
⑦ 準住居地域	住居の利便性を高めるための店舗、事務所等の利便を確保するための地域	25.9	近隣の住居が日用品の買い物をするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
⑧ 近隣商業地域	店舗、事務所等の利便を確保するための地域	172.8	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
⑨ 商業地域	店舗の集積を促進するための地域	322.8	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境への影響が大きい工場はほとんど建てられません。住宅や店舗は建てられますが、学校や病院、ホテルなどは建てられません。
⑩ 準工業地域	工業の利便を確保するための地域	365.9	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
⑪ 工業専用地域	専ら工業の利便を確保するための地域	210.9	

良好な都市環境の形成を目的として、建築できる建築物の用途、建蔽率（敷地面積に対し、建築物が建築できる建築面積の限度）、容積率（敷地面積に対し、建築物の延べ床面積の限度）などを定めた「用途地域」を定めています。

「用途地域」は、将来のまちづくりの方向性や土地利用の現況、動向などをもとに、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動を目的として、市街化区域に12種類の用途地域を指定しています。

それぞれの地域区分に応じて建てられる建築物の種類や規模、建蔽率、容積率及び建築物の高さ、日影などの建築制限があります。

用途地域によって建築できる建築物の用途が異なり、それ以外の建築物は、原則、建築することができません。

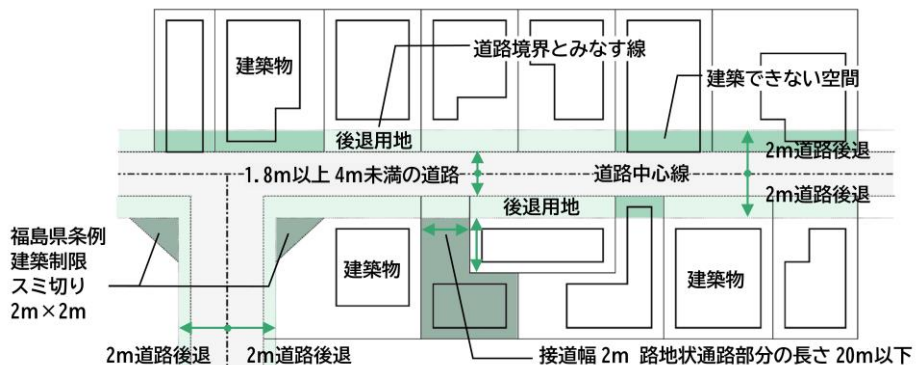
用途地域	建築高さ(m)	容積率(%)	建蔽率(%)	高度利用地区		斜線制限(建築基準法第56条)		日影規制(建築基準法第56条の2)		別荘制限(%)	
				高さ制限(m)	容積率(%)	制限高さ(m)	制限容積率(%)	制限高さ(m)	制限容積率(%)		
第一種低層住居専用地域	40	60	1.0	-	10	200	10	1.5	4.0	2.5	(二)
第二種低層住居専用地域	50	100	1.0	165	10	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
第一種中高層住居専用地域	60	200	1.0	165	10	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
第二種中高層住居専用地域	60	200	1.0	165	10	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
第一種住居地域	60	200	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
第二種住居地域	60	200	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
準住居地域	60	200	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
近隣商業地域	80	400	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
商業地域	80	600	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
準工業地域	60	200	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
工業専用地域	60	200	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
市街化調整区域	70	200	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
34-11地区	70	200	-	-	10	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)
土庫・穴蔵	70	400	-	-	-	-	-	1.5	4.0	2.5	(二)

## 敷地と道路の関係（建築基準法第42条、第43条）

建築物を建築する場合には、建築基準法上の「道路」に接していなければなりません。

都市計画区域内で建築物を建築する場合には、災害時の安全な避難や消防活動などのために、原則、幅員『4m以上』の建築基準法上の「道路」に『2m以上』接していなければなりません。敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合や特定の建築物の場合は、接道幅等により厳しい制限が加えられます。

建築基準法上の道路に接していない土地の場合、一定の基準を満たす建築物で、特定行政庁（福島市長）が安全上、防火上、避難上支障がないと認め、建築審査会の同意を得て、例外的に許可された場合に限り、建築することを可能とする規定があります。



## 外壁、ひさしの点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



外壁は、年数が経過すると老朽化し、そのまま放置すると外壁の落下等により思わぬ事故が発生する恐れがあります。日頃からの点検により、異常がないか確認しましょう。

外装仕上げ材等の劣化状況調査は、テストハンマーによる打診と同等以上の精度を有する無人航空機（ドローン）による赤外線調査があります。



下地コンクリートの割れ、錆汁  
白華現象（石灰質の物質が表面に出る）  
モルタルの浮き、ひび割れ、ふくらみ、はく離、はく落  
タイル・石の割れ、タイルの浮き上がり  
タイル・石目地の劣化、損傷、割れ  
付属金物（金属）類の錆、腐食、変形、がたつき

## 屋外階段の点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



屋外階段は、適切な維持管理を怠ると、最悪の場合、崩落等により思わぬ事故が発生する恐れがあります。

特に、屋外階段の部材の一部が木造の場合は、目視だけでなく触診、設計図書等により、階段部材の防錆措置及び建築物の木造部分との接合部の防腐措置等を確認する調査方法が必要です。

## 防火設備や建築設備の点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



防火設備や建築設備が適切に作動、機能しないと、火災等による被害を大きくする原因となります。

地震・火災等の非常時には、防火戸や排煙設備、非常用の照明装置等が、火や煙の被害を最小限に食い止めるとともに安全な避難を確保するための重要な設備です。

換気設備や給排水設備に係る事故の防止、防火戸や防火シャッターの作動不良及び防火設備の周辺部に放置された物品等により扉等が適切に閉まらないことがないように、日常点検や定期検査を実施することが大切です。

駆動装置、自動火災報知機の感知器との連動動作  
腐食、変形、作動不良

## エレベーターやエスカレーターの点検

出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット

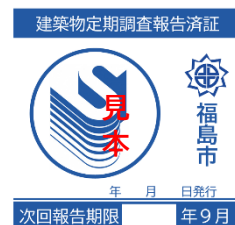


昇降機の日常の維持管理を怠ると、エレベーターの中に閉じ込められるなどの思わぬ事態や重大事故が発生する恐れがあります。

事故や地震等の発生を受け、地震時等に起こるかご内の閉じ込め事故を防止するため、「戸開走行保護装置（ブレーキ二重化）」や「地震時管制運転装置」の設置等が、義務付けられ、基準が強化されました。

戸開走行保護装置、損傷、段差、腐食、変形、すき間

## 貼られていますか？ 安心のシンボルマーク 調査報告済証・検査報告済証（ステッカー）



適正な維持保全の必要性や定期報告制度の理解を高めることを目的として、福島市では調査を実施し、建築基準法に基づいた定期報告を行った建築物に対し『報告済証』を交付しています。



# 建築物を安全に建てるための確認事項

## ■建築基準法

建築物の安全、衛生を確保するための基準	地震、台風、積雪等に対する建築物の安全性の基準 火災による延焼、倒壊の防止、階段までの避難施設の設置等に関する火災時の安全性の基準 居室の採光、換気、給排水設備、衛生設備等の環境衛生に関する基準	
市街地の安全、環境を確保するための基準	敷地が一定の幅員以上の道路に接することを求める基準 都市計画において定められた用途地域ごとに建築することができる建築物に関する基準 建築物の容積率、建蔽率の制限、高さの制限、日影規制等に関する基準	
建築物の安全性などを確保するため、建築基準法のチェック	建築確認	建築物の計画が、建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかを審査＝「確認済証」 ※金融機関の融資に必要な場合があります。
	中間検査	安全性に深く関わる工程（特定工程）が終了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査＝「中間検査合格証」
	完了検査	工事が完了した段階で、その建築物が法令の基準に適合しているかを検査＝「検査済証」 ※金融機関の融資に必要な場合があります。

## ■定期報告が必要な建築物と建築設備（防火設備、昇降機等） ※福島市の場合

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定により、建築基準法施行令で定められた特定建築物等及び特定行政庁（福島市長）が指定する特定建築物等（福島市建築基準法施行細則第13条及び第14条）の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）は、『3年に1度』、定期調査報告を行う必要があります。また、防火設備、昇降機等は、『毎年』、定期検査報告を行う必要があります。

## ■手続きの流れ

