

ご存じですか

最低限

知って  
おきたい

建築

の

ルール

があります。(違反建築で困らないために)



福島市  
FUKUSHIMA CITY

大切な  
お話を  
建築に  
関する

「簡易なものだから」「仮設だから」…そんな些細な思い込み(自己判断)で進めてしまうと、後々大きなトラブルを招く恐れがあります。このリーフレットでは、建築基準法や都市計画法等、建築物を建築する際の基本的なルール(法規制)を解説しています。

違反建築は、周辺環境を損なうだけでなく、災害時には倒壊や飛散によって、あなたが、第三者被害を引き起こす「加害者」になってしまう危険をはらんでいます。

建築物を安全に建てるためには、関係する様々なルールを守ることが不可欠です。また、完成後も、建築主等には、法律等に基づいた適切な「維持管理」「維持保全」を責任を持って行うことが求められます。

### 目次

- |              |         |                  |         |
|--------------|---------|------------------|---------|
| 1. 建築基準法の基本  | - P. 2  | 7. 建築確認申請が必要なケース | - P. 15 |
| 2. 道路と敷地の関係  | - P. 4  | 8. 開発及び盛土等の規制    | - P. 17 |
| 3. 建蔽率と容積率   | - P. 6  | 9. 建築物の維持保全      | - P. 21 |
| 4. 高さ制限と日影規制 | - P. 7  | 10. よくある質問と回答    | - P. 24 |
| 5. 用途地域による制限 | - P. 9  | 11. よくある違反事例と対策  | - P. 26 |
| 6. 地域地区等の規制  | - P. 12 | 12. 相談窓口         | - P. 28 |



### 「区域区分」「用途地域」とは何ですか

「区域区分(いわゆる『線引き』)」とは、無秩序な市街化(開発)を防ぎ、計画的な市街化を図るため、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することです。

「市街化区域」とは、すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

「市街化調整区域」とは、市街化を抑制(建築や開発は制限)すべき区域です。

「用途地域」とは、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、市街化区域内をさらに細かく分けたルールです。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、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定められています。

### 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

# 1. 建築基準法の基本

## ■建築基準法



建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）は、国民の生命、健康、財産を守るために、地震や火災などに対する建築物の安全性（求められる性能）や、周辺環境との調和を確保するため、建築物の敷地、周囲の環境（市街地の安全、衛生等の確保）などに関する最低限の基準を定めています。  
※市街地建築物法（大正 8 年法律第 37 号）

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の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。
特定行政庁	特定行政庁（福島市長）は、建築基準法に基づいて、建築主事等を置いて建築確認等の審査業務や特例許可及び認定、定期報告、違反建築物に対する措置など、建築物等に関する建築行政全般を司る行政機関のことで。福島市は、昭和 48 年 4 月 1 日から「特定行政庁」となりました。	

## ■都市計画法



都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律です。  
都市計画の内容やその決定手続き、開発行為の規制などについて定めています。都市計画法は、私たちの住むまちの将来像を描き、その実現に向けた枠組みを提供する重要な法律です。快適で安全な都市環境を次世代に引き継ぐため、計画的なまちづくりを支える基盤となっています。  
※旧都市計画法（大正 8 年法律第 36 号）

区域区分制度	市街化区域と市街化調整区域に分け、計画的な市街化を促進します 福島市は、昭和 45 年 10 月 15 日に「区域区分（いわゆる『線引き』）」	
用途地域制度	住居、商業、工業など、地域ごとの土地利用の方向性を定めます	
開発許可制度	一定規模以上の開発行為に許可が必要となり、無秩序な開発を防止します	
地区計画制度	地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりルールを設定できます	
都市計画の種類	土地利用	用途地域、特別用途地区、高度地区など
	都市施設	道路、公園、下水道など
	市街地開発事業	土地区画整理事業、市街地再開発事業など



## ■建築基準法との関係



都市計画法が「まちづくりの計画」を定めるのに対し、建築基準法は「個々の建築物」に関する最低基準を定めています。両法は密接に関連しており、例えば、用途地域の指定（都市計画法）に基づいて、建築できる建築物の用途や規模の制限（建築基準法）が適用されます。宅地造成等の開発行為を行う場合には、事前に許可が必要な場合があります。  
建築基準法に基づく手続きは、都市計画法とも密接に関連しており、建築行為を行う前に必ず確認が必要です。特に、『市街化調整区域』での建築や開発は、原則として、厳しく制限されていますので、事前に担当窓口への相談をおすすめします。



## 2. 道路と敷地の関係

### ■接道義務（建築基準法第 43 条）



敷地は「建築基準法上の道路」に 2m 以上接していなければ、建築物を建てることはできません。これは、災害時の安全な避難や消防活動などのためです。

下記の点にご注意ください。

- ・公道でも「建築基準法上の道路」に該当しない場合があります
- ・建築物の用途や規模により、2m を超える接道長さが必要な場合があります
- ・接道していなくても、特定行政庁の許可や認定で建築可能な場合があります

### ■建築基準法上の道路の種類（建築基準法第 42 条）

1号道路	道路法による道路（幅員 4m 以上）
2号道路	都市計画法、土地区画整理法などによる道路（幅員 4m 以上）
3号道路	建築基準法第 3 章適用時に現存する道路（幅員 4m 以上）
4号道路	2 年以内に事業執行予定の計画道路で特定行政庁が指定したもの
5号道路	位置指定道路（特定行政庁から道路の位置の指定を受けた私道）
2項道路	幅員 4m 未満の道で、建築基準法第 3 章の規定が適用されるに至った際（基準時）に、現に建築物が立ち並んでいた（2 棟以上）道のうち特定行政庁が指定したもの 幅員が 1.8m 以上 4m 未満のもの（昭和 26 年福島県告示第 57 号・昭和 56 年福島市告示第 29 号） この道路を、いわゆる『法第 42 条第 2 項道路＝みなし道路』と呼んでいます。

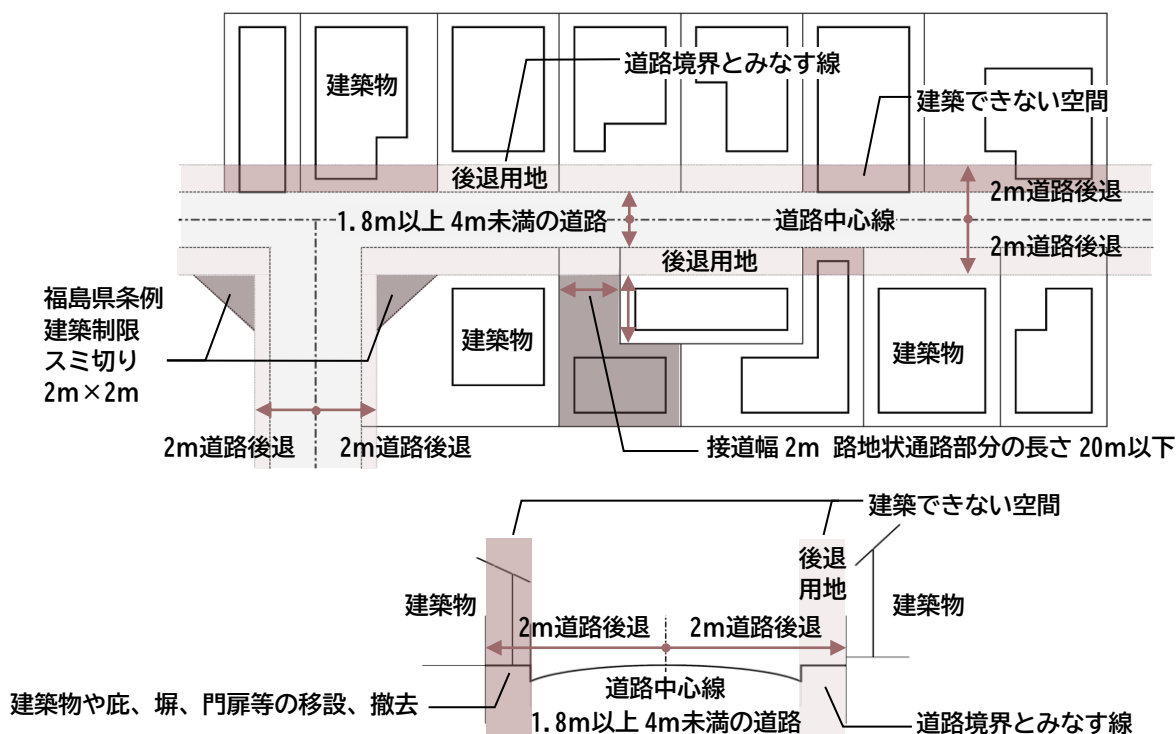
### ■狭あい道路＝幅員 4m 未満の道路（2 項道路の後退義務）



狭あい道路は、通行上の支障のほか、日照、採光、通風などの確保が十分になされないなど環境衛生上の問題があるばかりでなく、地震や火災などの災害発生時や緊急時に、緊急車両（消防車、救急車等）の通行が困難になるなど支障をきたすことが予想されます。

幅員 4m 未満の 2 項道路に接する敷地では、道路中心線から 2m の位置まで後退（セットバック）し、その部分には建築物（塀や門を含む）を建てることはできません。

道路中心線からの後退（セットバック）の例





細長い路地状通路部分（敷地延長、専用通路）で道路に接する土地で、道路から奥まったところに位置し、土地の形状が旗竿（はたざお）の形をしていることから旗竿地と呼ばれる、『路地上敷地』の接道には注意が必要です。

建築基準法の道路



### ■路地上敷地の制限

建築物の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、福島県建築基準法施行条例（昭和 26 年条例第 60 号）により路地状通路部分の幅や長さ等により厳しい制限が加えられます。

路地状通路部分		用途・規模
幅（接道幅）	長さ	
2m以上	20m以下のもの	—
3m以上	20mを超えるもの	—
4m以上	20mを超えるもの	床面積が 500 ㎡を超える建築物（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、それらの床面積の合計）
	—	建築基準法第 43 条第 3 項第 1 号から第 3 号までのいずれかに該当する建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特殊建築物</li> <li>・階数が 3 以上である建築物</li> <li>・政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物（採光上有効な開口面積が床面積 20 分の 1 未満、排煙上有効な開口部が床面積の 50 分の 1 未満）</li> <li>・床面積が 1,000 ㎡を超える建築物（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、それらの床面積の合計）</li> </ul> 特殊建築物にあつては、建築基準法第 6 条各号に掲げるもので、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（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、それらの床面積の合計）

### ■接道義務緩和の認定、特例許可（建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号、第 2 号）



建築物の敷地が道路に接していない場合や、接道幅が 2m 未満の場合は、原則として建築することができません。

一方、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号では、一定の基準を満たす建築物で、特定行政庁が安全上、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設けられています。

建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号による認定	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、延床面積 200 ㎡以内の一戸建ての住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものは除く）で、特定行政庁が安全上、防火上、避難上支障がないと認定したもの
建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号による許可	敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が安全上、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、例外的に許可したもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の周囲に広い公園、緑地、広場等の広い空地を有すること</li> <li>・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 以上に限る）に 2m 以上接すること</li> <li>・敷地が建築物の用途、規模、位置、構造に応じ、避難、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道路であつて、道路に通ずるものに有効に接すること</li> </ul>

### 3. 建蔽率（建ぺい率）と容積率

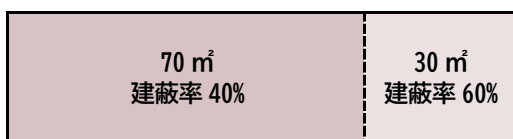
#### ■建蔽率（建築基準法第 53 条）



敷地面積に対する建築物の水平投影面積の割合（建築面積÷敷地面積）  
都市計画で定められた限度を超えることはできません。  
下記の場合には、建蔽率の割増（緩和措置）が可能となります。

- ・街区の角にある敷地など特定行政庁が定めた条件に合致するもの
- ・建蔽率 80%未満の地域内の防火地域内の耐火建築物等
- ・準防火地域内の耐火建築物等又は準耐火建築物等

#### ■2 以上の用途地域にまたがる敷地



敷地が複数区域にまたがる場合は面積割合に応じた加重平均で算定  
《計算方法例》  
100 m<sup>2</sup>の敷地のうち 70 m<sup>2</sup>が建蔽率 40%、30 m<sup>2</sup>が建蔽率 60%の場合  
 $(70 \times 0.4 + 30 \times 0.6) \div 100 = 0.460 \rightarrow 46\%$

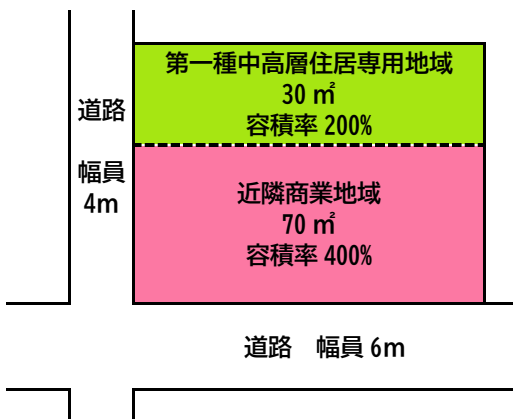
#### ■容積率（建築基準法第 52 条）



敷地面積に対する建築物の床面積の合計の割合（延べ面積÷敷地面積）  
都市計画等で定められた限度と前面道路幅員による制限の小さい方となります。  
下記の点にご注意ください。

- ・2m以上接する最も広い道路の幅員で計算（道路幅員（m）×0.4 又は 0.6）
- ・区域がまたがる場合は、面積割合に応じた加重平均で算定
- ・特定道路（幅員 15m以上）が 70m以内にあり、前面道路幅員が 6m以上 12m未満の場合は、容積率の緩和が可能
- ・容積率が不算入になる条件と面積

#### ■2 以上の用途地域にまたがる敷地



敷地が複数区域にまたがる場合は面積割合に応じた加重平均で算定  
《計算方法例》  
第一種中高層住居専用地域の部分  
前面道路幅員 6mに接しているものとして計算  
 $6 \times 0.4 = 2.4$  (240%) > 200% → 200%  
近隣商業地域の部分  
前面道路幅員 6mに接しているものとして計算  
 $6 \times 0.6 = 3.6$  (360%) < 400% → 360%  
100 m<sup>2</sup>の敷地のうち 30 m<sup>2</sup>が容積率 200%、70 m<sup>2</sup>が容積率 360%の場合  
 $(30 \times 0.2 + 70 \times 0.36) \div 100 = 0.312 \rightarrow 312\%$

#### ■敷地面積の最低限度（建築基準法第 53 条の 2）



都市計画で敷地面積の最低限度が定められている場合は、その限度以上でなければ建築ができません。

下記の点にご注意ください。

- ・制限の適用前からの最低限度未満の敷地は、例外として認められる場合があります

## 4. 高さ制限と日影規制

### ■高さ制限（建築基準法第 56 条、第 55 条、第 58 条）（すべての制限について掲載したものではありません）



周辺環境への影響を考慮し、道路又は建築物間相互の日照、採光、通風を確保するために、道路幅員や隣地境界線からの距離に応じた建築物の高さの制限を定めています。

道路斜線制限	道路境界線からの距離に応じた高さ制限
隣地斜線制限	隣地境界線からの距離に応じた高さ制限 （第一種、第二種低層住居専用地域には適用されない）
北側斜線制限	真北方向の距離に応じた高さ制限 （第一種、第二種低層住居専用地域、日影規制のない第一種、第二種中高層住居専用地域のみ適用）
絶対高さ制限	第一種、第二種低層住居専用地域では、10m又は12mの高さ制限あり
高度地区	高度地区に関する都市計画で定められた内容に適合する必要あり 自治体ごとに制限内容は異なる（斜線制限と絶対高さ制限の組み合わせが多い）

### ■高さ制限のイメージ

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	商業地域
—	第一種住居地域	準工業地域
—	第二種住居地域	工業地域
—	準住居地域	工業専用地域
—	市街化調整区域（容積率 200% 隣地斜線のみ）	市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）

### ■日影規制（建築基準法第 56 条の 2）※日影による中高層の建築物の高さ制限



住宅地の日照を確保するために、中高層建築物は一定時間以上の日影を敷地境界線から一定の距離を超える範囲に生じさせてはならないことを定めています。

下記の点にご注意ください。

- ・制限の適用前からの最低限度未滿の敷地は、例外として認められる場合があります

対象区域	条例で指定された区域	
規制内容	冬至の日の午前 8 時から午後 4 時までの間、敷地境界線から一定距離内に条例で指定する時間（2～5 時間）以上の日影を生じさせてはならない	
測定高さ	地方公共団体が指定した高さ（平均地盤面から 1.5m、4m、6.5mのいずれか）	
対象建築物	第一種低層住居専用地域	軒の高さが 7m を超える建築物
	第二種低層住居専用地域	地階を除く階数が 3 以上の建築物
	その他の地域	地盤面からの高さが 10m を超える建築物
区域がまたがる場合	日影が生じる区域ごとの制限にそれぞれ適合する必要あり	



○福島市中高層建築物の建築に関する指導要綱

福島市では、中高層建築物を建築しようとする場合において、建築主と周辺関係者との間で生じる紛争を未然に防止することを目的として、「中高層建築物の建築に関する指導要綱」を定めています。

中高層建築物の  
紛争の予防と  
調整制度



■対象建築物

要綱に基づく『中高層建築物』とは、都市計画区域内における建築基準法第2条第1項第1号に掲げる建築物で、次の区分のとおりです。都市計画区域とは、都市計画を策定する場となる区域であり、都市計画法及び関連法令の適用を受ける区域のことです。

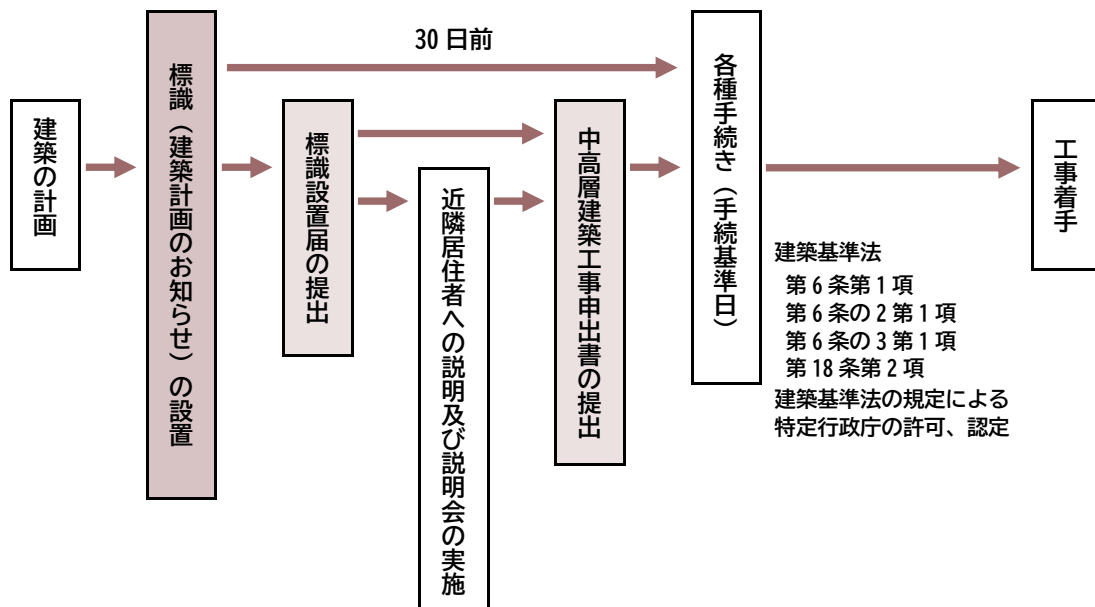
建築物を建築しようとする用途地域又は区域（都市計画区域内）	高さ又は階数
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物
第二種低層住居専用地域	地階を除く階数が3以上の建築物
第一種中高層住居専用地域	地盤面からの高さが10mを超える建築物
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）	

■近隣居住者等

要綱に基づく『近隣居住者等』とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

1	敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に現況地盤面で当該建築物の日影となる時間が1時間以上となる建築物の居住者、建築物と土地の所有者、占有者若しくは管理者
2	中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある建築物等に関して権利を有する者

■手続きの流れ（建築計画の事前公開の流れ）



## 5. 用途地域による制限

### ■用途地域の種別と主旨（都市計画法第9条・建築基準法第48条）



用途地域は、建築物の用途や規模、高さなどを制限することで、住みやすい街づくりや都市機能の維持を図ることを目的としています。用途地域の種別ごとに建築できる（またはできない）建築物の用途制限が定められています。

用途地域	(市街化区域 約 5,059ha)	面積 (約 ha)	概要 (主旨)
住居系	① 第一種低層住居専用地域	373.4	低層住宅の良好な住居環境を保護するための地域 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	183.2	小規模な店舗の立地は認める低層住宅の住居環境を保護するための地域 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、150㎡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	988.5	中高層住宅の良好な住居環境を保護するための地域 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	181.8	一定の便利施設の立地は認める中高層住宅の良好な住居環境を保護するための地域 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便利施設が建てられます。
	⑤ 第一種住居地域	1,569.1	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 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。
	⑥ 第二種住居地域	188.5	大規模な店舗、事務所の立地も認められる住居の環境を保護するための地域 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。
	⑦ 準住居地域	25.9	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地域 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。
商業系	⑧ 近隣商業地域	172.8	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便を増進するための地域 近隣の住民が日用品の買い物など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。
	⑨ 商業地域	322.8	店舗、事務所等の利便を増進するための地域 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。
工業系	⑩ 準工業地域	365.9	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域 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のほかは、ほとんど建てられます。
	⑪ 工業地域	476.6	工業の利便を増進するための地域 どんな工場でも建てられる地域です。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。
	⑫ 工業専用地域	210.5	専ら工業の利便を増進するための地域 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。

### ■市街化調整区域

市街化調整区域は、都市計画法に基づき、市街化を抑制すべき区域として指定された区域です。無秩序な市街化（開発）を防ぎ、計画的な都市開発の促進と自然環境や農地を保全することを目的としています。



市街化調整区域内で開発行為を行う場合は、原則として、許可が必要です。（都市計画法第29条第1項）

「開発行為」とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます（都市計画法第4条第12項）。

開発許可が不要な場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業、林業、漁業用の建築物や、これらの業務を営む者の居住用建築物の建築（第29条第1項第2号）</li> <li>公益上必要な建築物（駅舎、図書館、公民館など）の建築（第29条第1項第3号）</li> <li>通常管理行為、軽易な行為（第29条第1項第11号） <ul style="list-style-type: none"> <li>仮設建築物の建築</li> <li>車庫、物置などの附属建築物の建築、10㎡以内の増築・改築 など</li> </ul> </li> <li>『線引き』以前の建築物の建て替え（同一用途、同一敷地、同一規模）</li> </ul>
------------	---

市街化調整区域での建築許可の基準（都市計画法第34条）	<p>主な許可基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の便利施設（第34条第1号）周辺住民の日常生活に必要な店舗、事業場 など</li> <li>観光資源の有効な利用上必要な施設（第34条第2号）観光農園、果物直売所 など</li> <li>農林漁業関連施設（第34条第4号）農産物・林産物・水産物の処理、貯蔵、加工施設 など</li> <li>区域指定制度（第34条第11号）</li> </ul>
市街化調整区域内での建築は、許可基準に該当する場合に許可されます。	<p>市街化区域に隣接・近接し、50戸以上の建築物が連たんしている条例で指定した区域内での建築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>開発審査会の議を経る場合（第34条第14号）</li> </ul> <p>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合</p>



■用途地域による建築物の用途制限の概要 (すべての制限について掲載したものではありません)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	備考	
○ 建てられる用途 □ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり															
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住居部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住居部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ(2階以下) ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ(2階以下) ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○	④		
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						●	●	○	○	○	○	○	●10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等、ゲームセンター						●	●	○	○	○	○	○	●10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満、10,000㎡以下	
	展示場				△	▲	●	●	○	○	○	○	○	△1,500㎡以下(2階以下) ▲3,000㎡以下 ●10,000㎡以下	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	○	○	○	▲個室付浴場等を除く	
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所			▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
単独車庫(附属車庫を除く)				▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下(2階以下)	
建築物附属自動車車庫		①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下(1階以下) ②3,000㎡以下(2階以下) ③2階以下	
①、②、③建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄の制限		一団地の敷地内については、別に制限あり													
蓄舎(15㎡を超えるもの)						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下				▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	①50㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	②150㎡以下	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場												○	○		
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	原動機の制限あり、作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
倉庫業倉庫									○	○	○	○	○		
自家用倉庫						①	②	○	○	○	○	○	○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下(2階以下) ②3,000㎡以下	
		量が少ない施設								○	○	○	○		
		量がやや多い施設											○		○
		量が多い施設													○
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注 中心市街地の賑わいや活性化を促し、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限し、市全体として均衡のとれた都市構造の実現を図るため、市内すべての準工業地域を特別用途地区(大規模集客施設制限地区)に指定しています。「大規模集客施設制限地区」は、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、その他これらに類する用途等に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものは、原則、建築できません。

## 6. 地域地区等の規制

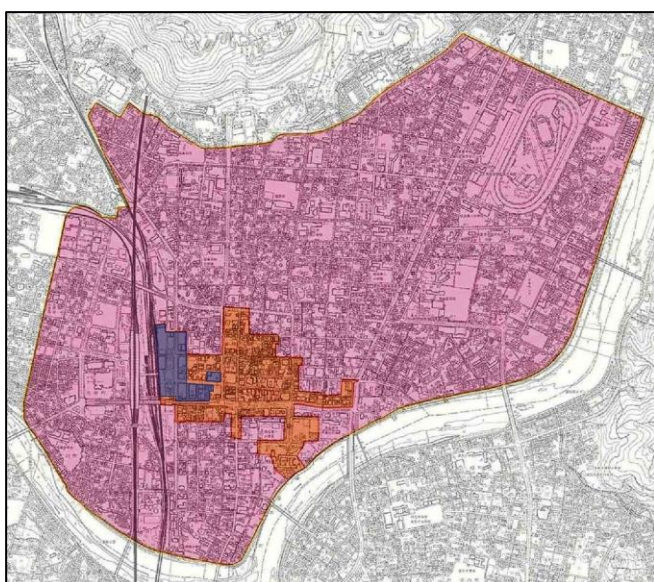
### ■防火地域・準防火地域（建築基準法第 61 条）



防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の発生や延焼の危険から守るために定めるもので、一定以上のものについて、耐火建築物又は準耐火建築物あるいは防火構造にするなど、防火上の観点から規制を行っています。

建築基準法第 22 条区域は、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る目的で、屋根を不燃材で葺くなどの措置をする必要のある区域です。都市計画区域全域（防火地域・準防火地域を除く。）を指定しています。

種別	面積（約 ha）
防火地域	37.60
準防火地域	507.30
建築基準法第 22 条区域	県北都市計画区域のうち、防火、準防火地域を除いた区域 除外地域：上名倉及び庄野の一部（福島市民家園）



高度利用地区	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span>
防火地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange;"></span>
準防火地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple;"></span>

### ■高度利用地区・特別用途地区（建築基準法第 58 条）



高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定めるものです。

特別用途地区は、用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護などを図るために定められます。

地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例により、基本となる用途地域の制限の強化又は緩和が行われます。

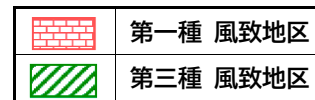
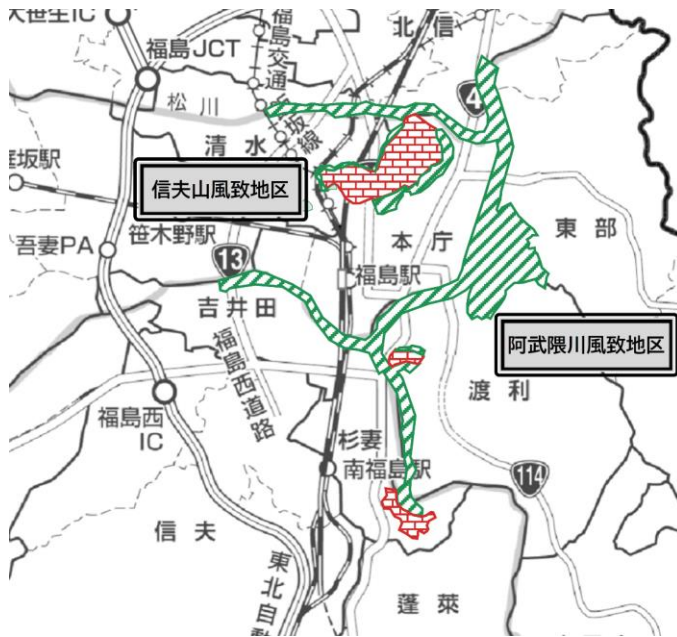
種別	名称	位置、指定地区	容積率の限度（%）		建蔽率の限度（%）		面積（約 ha）
			最高	最低	最高	最低	
高度利用地区	—	栄町	700	200	80	200	2.6
		栄町・置賜町・陣場町	600	200	80	200	3.6
		栄町・置賜町	650	200	70	200	0.9
特別用途地区	大規模集客施設制限地区 （床面積 10,000 m <sup>2</sup> を超える店舗、映画館、飲食店、遊技場、展示場等）	21 地区 （準工業地域）	—	—	—	—	366.0

## ■風致地区（都市計画法第 58 条）



「風致地区」は、都市計画区域内に存在する水や緑などの自然的な要素に富んだ土地の維持が必要な区域を定めるものです。良好な自然的景観の保全を図るために、必要な事項を「都市計画」に位置づけ『自然環境と都市環境との調和を図るまちづくり』を進めていく手法です。

風致地区の区域内において、風致の維持に影響を及ぼす建築物の新築や増改築、外構工事（物置やカーポート、塀、垣、柵等）、土地の区画形質の変更等を行う場合は、事前の許可が必要です。



## ■許可基準

許可は、建設工事等に先立ち、風致地区許可基準に即していることを確認し、その適合性を審査することにより、風致地区内の自然的景観の保全を図っていくものです。

下記の行為をする場合に許可が必要となります。

- ・建築物の新築・改築・増築・移転
- ・工作物の建設
- ・建築物等の用途変更
- ・建築物等の形態・色彩・意匠の変更
- ・土地の区画形質の変更
- ・木材の伐採



種別	建蔽率	建築物の高さの最高限度	外壁の後退距離		緑地率
			道路に接する部分	その他	
第一種	20%以内	8m以内	3.0m以上	1.5m以上	50%以上
第三種	40%以内	15m以内	2.0m以上	1.0m以上	30%以上

## ■土地の区画形質の変更



「区画」の変更とは、建築物等の建設を目的として、道路や水路等の公共施設の新設や変更又は廃止、一団の土地を建築敷地として分割を行うことをいいます。

「形」の変更とは、2mを超える切土や1mを超える盛土により土地の高さ（形状）を変更することをいいます。

「質」の変更とは、農地や雑種地等の宅地以外の土地を宅地として転換利用を行うことをいいます。

## ■地区計画（都市計画法第12条の5）



地区計画は、それぞれの地区の特性を反映した安全で快適な街並みや、良好な住環境の保全を図るために必要な事項を「都市計画」に位置づけて『まちづくり』を進めていく手法です。

地区計画の区域内において、建築物の新築や増改築、外構工事（物置やカーポート、塀、垣、柵等）、土地の区画形質の変更等を行う場合は、事前の届出が必要です。

名称	区域	地区整備計画（建築物等に関する事項）									面積（ha）
		用途	容積	建蔽	敷地	区画	高さ	壁面	意匠	かき	
福島駅西口駅前地区計画	市街化区域	○	○	○	○			○	○		10.5
蓬萊西部地区計画	市街化区域	○	○	○	○			○		○	12.2
大森地区計画	市街化区域	○	○		○	○	○	○	○	○	15.4
上名倉・荒井地区計画	市街化区域	○						○	○		50.5
松川地区計画	市街化区域										22.3
福島北地区計画	市街化区域	○			○	○	○	○	○	○	120.6
福島西地区計画	市街化区域	○			○			○	○	○	58.8
福島おおぞうインター工業団地地区計画	市街化区域	○	○	○	○			○	○	○	35.2
福島駅周辺地区計画	再開発等促進区	○	○	○	○			○	○	○	10.0
大笹生地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	2.8
飯坂町平野地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	2.6
仁井田地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	2.0
八島田地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	4.8
南沢又地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	2.1
仁井田下川原地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	3.8
笹谷地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	4.7
岡部根深地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	4.9
岡部前田地区計画	市街化調整区域	○	○	○	○		○	○	○	○	3.9

## ■届出基準

届出は、建設工事等に先立ち、地区計画に即していることを確認し、その適合性を審査することにより、地区計画（まちづくりルール）の実現を図っていくものです。

下記の行為をする場合に届出が必要となります。



- ・建築物の新築・改築・増築・移転
- ・工作物の建設
- ・建築物等の用途変更
- ・建築物等の形態・色彩・意匠の変更
- ・土地の区画形質の変更
- ・木材の伐採

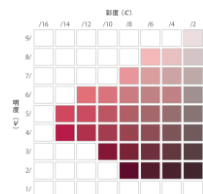
## ■景観条例



景観法及び福島市景観条例に基づき、景観に影響を及ぼすこととなる一定規模を超える大規模な行為を実施する場合には、事前に「届出」が必要となります。

色彩に関する景観に配慮すべき事項としてマンセル表色系による色彩推奨値は定められています。表色系とは「色の表わし方」のことで、「記号」や「数字」で色を表します。

色相	明度	彩度
赤（R）、黄赤（YR）	2 以上 9 以下	6 以下
黄（Y）		4 以下
黄緑（GY）～赤紫（RP）		2 以下
無彩色（N）		—



## 7. 建築確認申請が必要なケース

### ■建築確認申請（建築基準法第6条）

建築確認申請は、建築物を建てる（新築・増築・改築・移転・用途変更・大規模の修繕・大規模な模様替え等）前に、建築基準法や都市計画法、消防法等の関係規定に適合しているか確認を受ける手続きです。

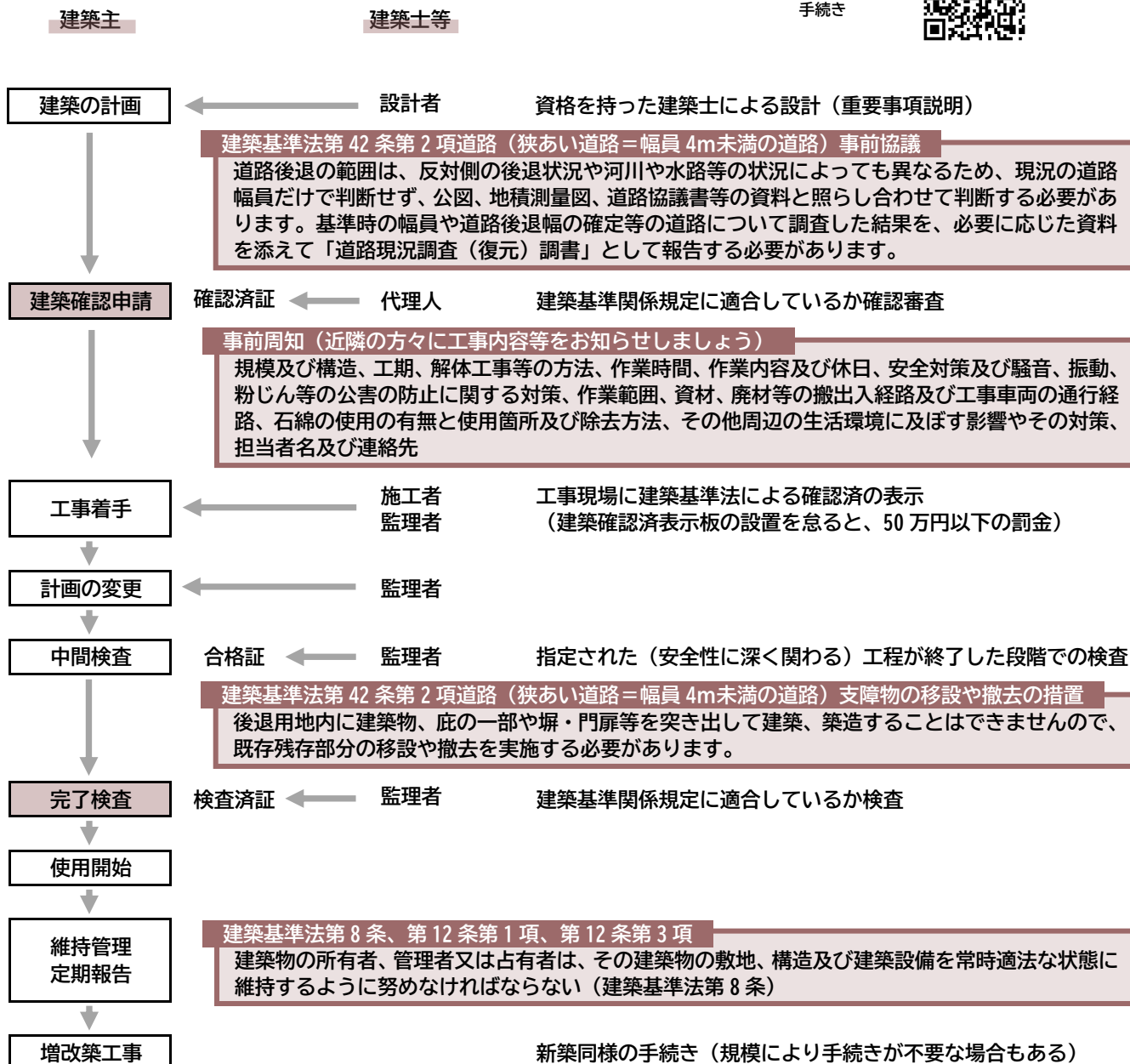


建築主は、特定行政庁（建築主事等）又は指定確認検査機関（建築基準法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事から指定された民間機関）に、必要書類を添えて申請し、確認済証の交付を受けなければなりません。申請を怠った者には、口頭や文書等による助言、指導、勧告等の行政指導や、改善命令等による行政処分を求められることがあり、行政指導を無視した場合や是正を行わない場合は、罰則が科される場合があります。

建築確認が不要な場合	床面積 10 m <sup>2</sup> 以内の物置、納屋等 高さ 2m以下の門・塀等 仮設建築物等（工事現場の仮設事務所等） ※防火地域及び準防火地域においては、床面積が 10 m <sup>2</sup> 以内の小規模な増築であっても申請が必要
------------	--

### ■手続きの流れ（建築基準法等の適合性チェック）

建築基準法等に基づく  
建築確認申請審査の  
手続き



## ■違反建築物とは ～その影響と責任～ その建築物、違反建築になっていませんか



建築基準法などの法令に違反して建築された建築物やその敷地を「違反建築物」と呼びます。違反建築物は、日照障害や周辺環境の悪化、防災上の問題など、多岐にわたる面で健全な社会形成に悪影響を及ぼします。また、近隣トラブルの原因となるだけでなく、所有者にとっても安心して利用できない不利益な（負（マイナス）の）財産となり得ます。

違反建築物の建築に関する責任は、建築を依頼した建築主のほか、その設計を行った建築士、工事を請け負った建設業者にもあります。

違反建築物については、建築物の所有者が自らの責任において、速やかに違反状態を是正する義務があります。法令に違反した場合は、是正命令などの行政処分や、罰金などの法的な罰則が科せられる場合があります。

## ■建築基準法違反への対応と罰則（建築基準法の違反をすると）

建築基準法に違反した場合、まず行政からは正指導が行われます。指導に従わない場合や、是正命令を受けたにもかかわらず違反状態が改善されない場合には、その事実が公表されることがあります。さらに、工事の停止、建築物の除却、使用禁止・使用制限など、違反を是正するために必要な措置が命じられることがあります。これらに違反すると、罰則が科される場合があります。

- ・ 3年以下の懲役又は300万円以下の罰金（法人の場合は、1億円以下の罰金）

また、違反建築物に関わった建築士、建設業者、宅地建物取引業者に対しても、以下の行政処分が行われる場合があります。

- ・ 業務停止
- ・ 免許、許可等の取消しその他の処分
- ・ その他の必要な措置



違反建築物の  
指導・是正



違反建築防止週間



建築確認台帳  
記載事項証明書の交付

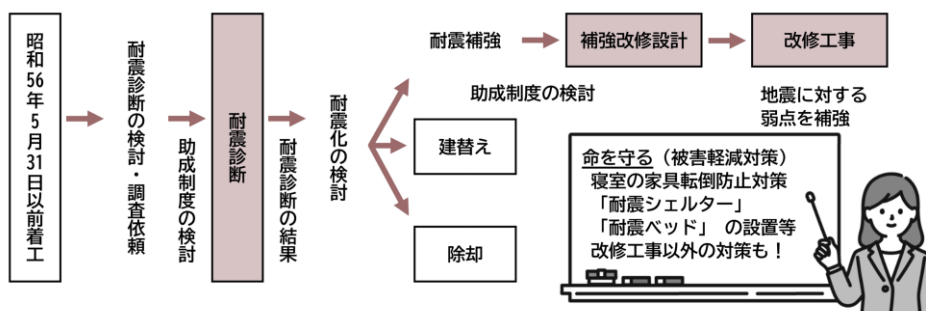


### ○火災から身を守る：火災発生のリスクや被害軽減のための対策

- ・ 煙や炎の拡大を防ぐ設備の管理  
火災の際に煙や炎が広がるのを防ぐため、階段室（縦穴部分）の防火戸や居室の扉などは、常に適切に閉まるよう維持管理してください。
- ・ 避難経路の確保  
階段、廊下、避難口などの避難経路には、物を置かないでください。可燃物があると避難の妨げになるだけでなく、延焼を広げる原因にもなります。
- ・ 消防設備の定期点検  
消火器や火災報知器などの消防設備は、定期的な点検が義務付けられています。正常に作動するか確認し、万が一の事態に備えましょう。

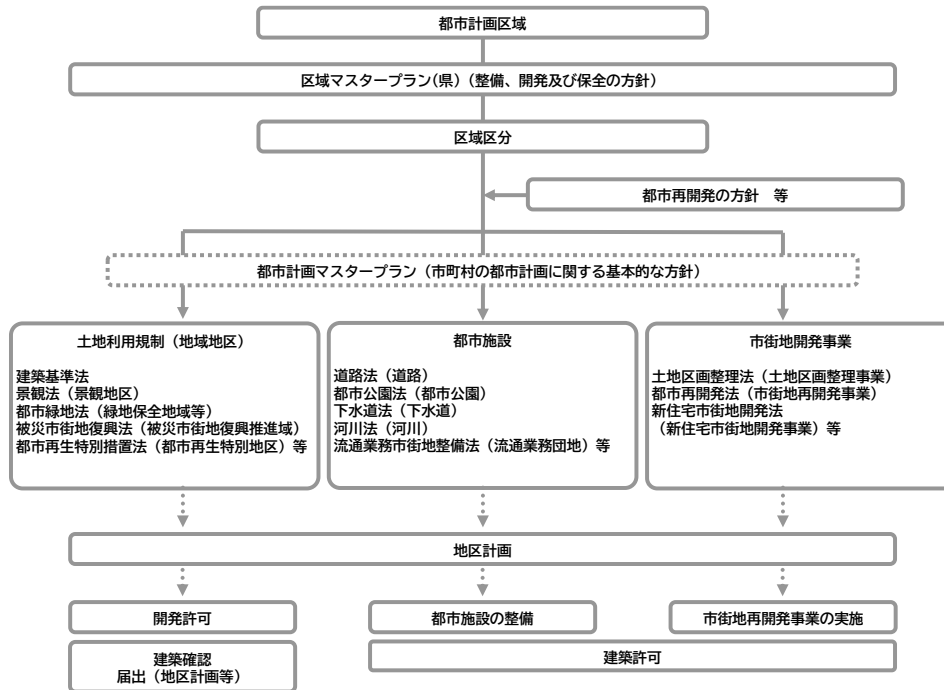
### ○地震に備える：建築物の耐震化と減災対策

大規模な地震が発生し、建築物が被害を受けると、その後の生活に大きな影響を及ぼします。建築物の倒壊は、避難経路を塞ぎ、救援・救助活動の妨げとなる恐れがあります。市民の皆さまの命と財産を守り、安全で安心して暮らせるまちづくりのためには、建築物の耐震化をさらに進める必要があります。合わせて、家具の転倒防止対策など、被害を軽減する減災対策にも積極的に取り組みましょう。



## 8. 開発及び盛土等の規制

### ■都市計画制度の体系



### ■開発許可（都市計画法第 29 条）



開発許可制度は、市街地の無秩序な拡大の防止、良好な都市環境と機能的な都市活動の確保をするため設けられた制度です。一定規模以上の「主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）」をしようとする場合には、開発許可権者（福島市長）の許可を受けなければなりません。

開発許可制度では、区域区分制度を担保し、また、公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けることで、良好な宅地水準を確保します。

区分	開発許可（法第 29 条）		福島市開発行為等指導要綱	
	規模	基準	規模	基準
市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 以上	技術基準	1,000 m <sup>2</sup> 以上	技術基準
市街化調整区域	すべて必要	立地基準・技術基準	3,000 m <sup>2</sup> 以上	技術基準
（準都市計画区域）	3,000 m <sup>2</sup> 以上	技術基準	—	—
都市計画区域	1 ha 以上（10,000 m <sup>2</sup> ）	技術基準	3,000 m <sup>2</sup> 以上	技術基準

### ■技術基準

開発許可制度には、技術基準が定められています。

- ・道路：幅員 6m 以上（小区間は 4m 可）、袋路状道路は 35m 以下
- ・公園：0.3ha 以上の開発では 3% 以上の公園等が必要
- ・排水施設：5 年確率降雨強度に対応した能力が必要
- ・安全対策：擁壁設置、地盤改良等による災害防止措置

開発区域には考え方があります。

- ・建築物の敷地（既存敷地の拡張を含む）
- ・一体的に利用される駐車場等の土地
- ・新設、拡幅される道路等の公共施設用地
- ・隣接地での開発行為が一体性を持つ場合（3 年以内の近接開発、同一事業者等）





○開発許可の注意点

- ・開発区域の一体性（隣接開発との関係）
- ・災害危険区域等での開発制限
- ・盛土規制法との関係
- ・関係権利者の同意（3分の2以上必要）
- ・関係法令との関係（開発許可以外にも法令に基づく手続きが必要な場合があります）

都市計画法に適合していることを証明する『60条証明』があります。都市計画法に基づく開発行為の許可や建築許可が必要ないことを証明するものです。

■宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨により盛土が崩落し、大規模な土石流が発生しました。この災害による甚大な人的、物的被害を教訓に、危険な盛土等による災害から国民の生命・身体を守ることを目的として宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）が抜本的に改正、施行されました。

許可基準の主なポイント

- ・擁壁等の設置による安全確保
- ・排水施設の適切な設置
- ・地盤の適切な締め
- ・斜面の安全な勾配確保
- ・地下水への配慮
- ・周辺環境への配慮

下記の場合は原則、許可不要ですが、他法令の規制がある場合があります。

- ・高さ0.5m以下かつ面積500㎡未満の小規模な盛土
- ・都市計画法の開発許可を受けた工事に伴う盛土
- ・農地や林地での通常の管理行為



宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域
市街地や集落等の住宅地における崖崩れ等による災害防止	市街地等以外の区域で、盛土等による災害防止が必要な区域

区域	行為	許可
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが <b>1m超</b> の崖を生ずるもの ②切土で高さが <b>2m超</b> の崖を生ずるもの ③盛土と切土を同時に行い、高さが <b>2m超</b> の崖を生ずるもの(①、②を除く) ④盛土で高さが <b>2m超</b> となるもの(①、③を除く) ⑤ <b>50cm※</b> を超える盛土又は切土をする部分の面積が <b>500㎡超</b> となるもの(①~④を除く)
	土石の堆積 一時的な	⑥最大時に堆積する高さが <b>2m超</b> かつ面積が <b>300㎡超</b> となるもの ⑦最大時に堆積する高さが <b>50cm※</b> を超え、かつその部分の面積が <b>500㎡超</b> となるもの

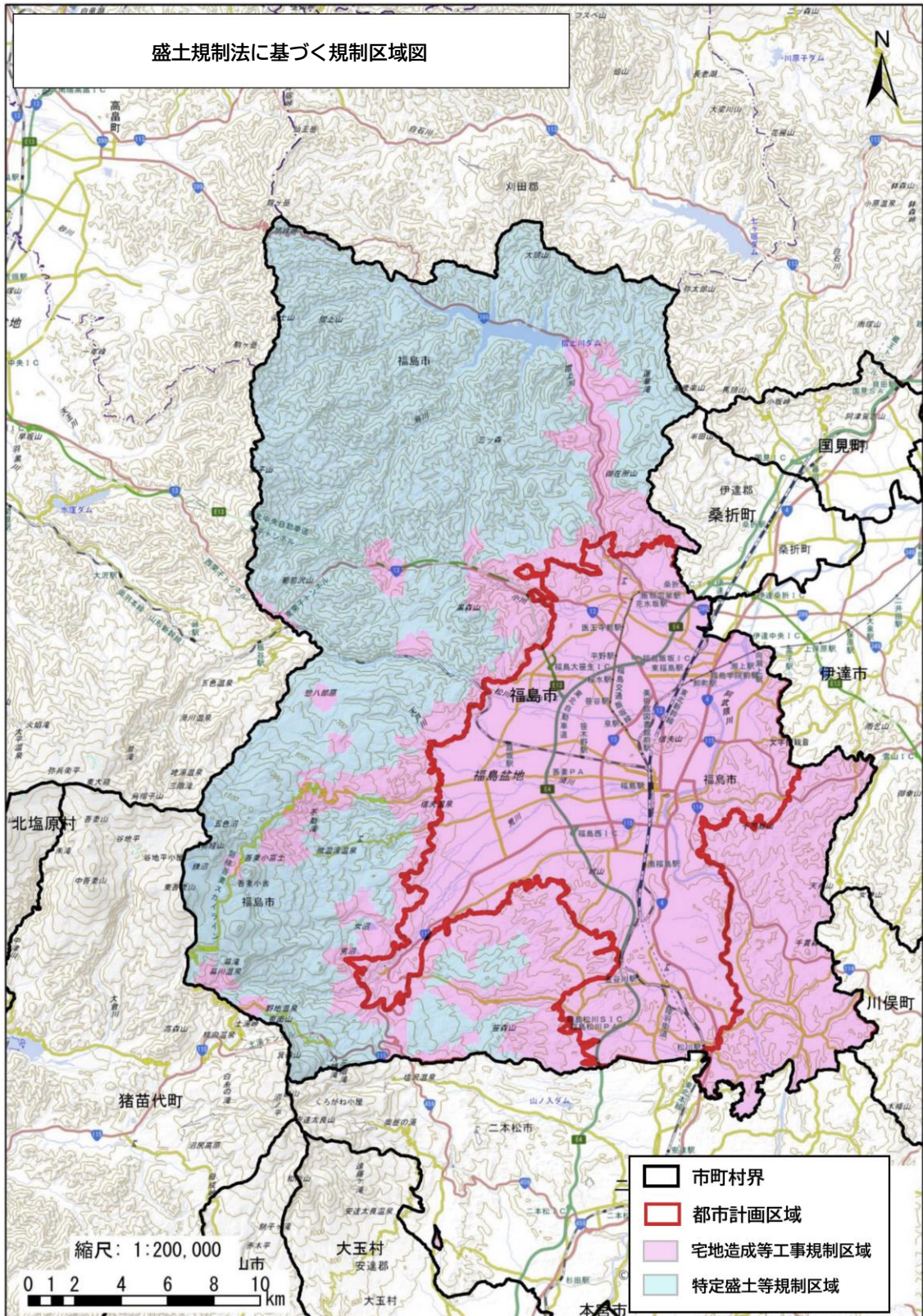
区域	行為	届出	許可
特定盛土等規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが <b>1m超 2m超</b> の崖を生ずるもの ②切土で高さが <b>2m超 5m超</b> の崖を生ずるもの ③盛土と切土を同時に行い、高さが <b>2m超 5m超</b> の崖を生ずるもの(①、②を除く) ④盛土で高さが <b>2m超 5m超</b> となるもの(①、③を除く) ⑤ <b>50cm※</b> を超える盛土又は切土をする部分の面積が <b>500㎡超 3,000㎡超</b> となるもの(①~④を除く)	
	土石の堆積 一時的な	⑥最大時に堆積する高さが <b>2m超 5m超</b> かつ面積が <b>300㎡超 1,500㎡超</b> となるもの ⑦最大時に堆積する高さが <b>50cm※</b> を超え、かつその部分の面積が <b>500㎡超 3,000㎡超</b> となるもの	

「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のものをいいます。

※盛土又は切土をする前後の地盤面の標高差。



盛土規制法に基づく規制（市内全域）	767.7 km <sup>2</sup>
宅地造成等工事規制区域（都市計画区域及び区域外の集落、その周辺）	406.4 km <sup>2</sup>
特定盛土等規制区域（市街地等から離れているものの盛土等により被害を及ぼすおそれのある区域）	361.3 km <sup>2</sup>



## ■農地法



農地法（昭和 27 年法律第 229 号）は、農地（耕作の目的に供される土地）は貴重な資源であるため、農地以外のものにすることを規制することで、農地を効率的に利用し、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図ることを目的としています。

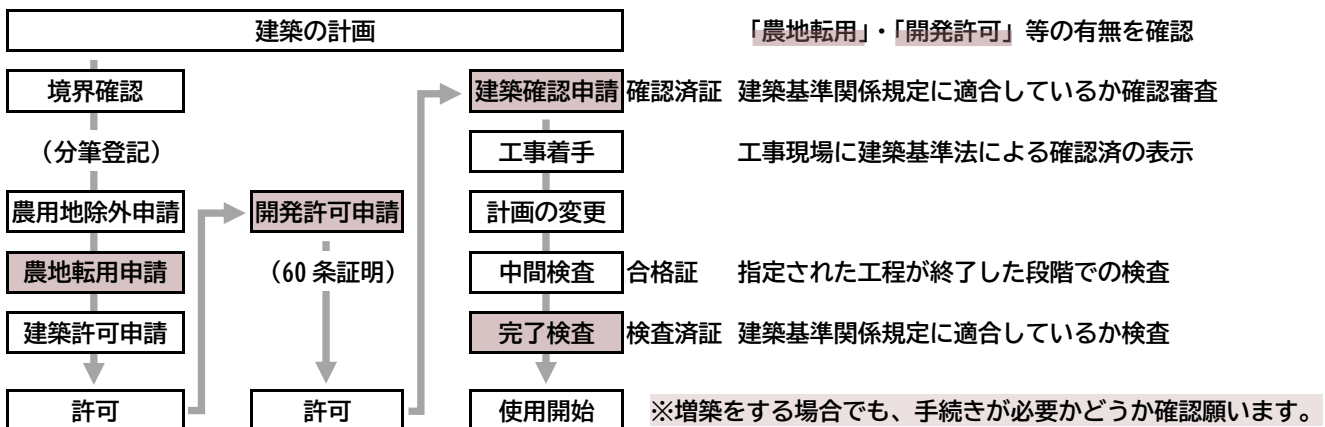
権利移動（権利の移転や使用収益を目的とする権利設定）や転用（農地を農地以外のものにする）、転用目的権利移動などが制限されています。

	権利移動 第 3 条許可	転用 第 4 条許可	転用目的権利移動 第 5 条許可
適用	農地→農地 採草→農地 採草→採草 使用者が変わる	農地を転用する場合 ※採草の転用は許可不要 使用方法（用途）が変わる	農地→農地以外 採草→農地以外・採草以外 使用者、使用方法（用途）が変わる
許可	農業委員会	都道府県知事又は指定市町村長	
市街化区域内の特例	-	農業委員会に届出	
許可不要	遺産分割・離婚による財産分与 - - 国、又は都道府県等が権利を取得又は転用する場合 土地収用法その他法律によって、権利が収用され又は使用される場合	- 2a 未満を農業用施設にする場合 市町村が、道路・河川・農業用排水施設等の施設の用に使用する場合	- -
無許可の場合の罰則	3 年以下の懲役又は 300 万円以下の罰金（法人の場合は、1 億円以下の罰金）		

## ■手続きの流れ

### Point

許可を取らずに農地転用（違反転用）が行われると、原状回復命令や工事その他の行為の停止命令の勧告等の是正指導（行政処分）を違反転用者に対し行われる場合があります。



○不動産売買契約の際には、購入者に重要事項の説明（説明の記載・説明事項）が義務付けられています

### 説明事項例

- ・登記記録に記録された事項
- ・私道に関する負担に関する事項
- ・土砂災害警戒区域等、防災ハザードマップ等の情報
- ・建物状況調査（インスペクション）結果の概要（既存建築物）
- ・建築物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況（既存建築物）
- ・農地法・都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- ・飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

## 9. 建築物の維持保全

### ■建築物の管理責任（建築基準法第8条）

建築基準法第8条では、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」と規定されています。これは、建築物の安全性を確保し、災害時の被害を最小限に抑えるための重要な義務です。

民法（明治29年法律第89号）第717条に基づき、建築物の所有者・管理者は、台風や地震などにより発生した事故であっても、倒壊、外壁材等の落下により隣接建築物や第三者へ損害を発生させた場合、損害賠償責任を負う可能性があります。

建築物の維持保全・管理は、地震や火災等の災害時に密接に関係するため、大変に重要なものとなります。そのため、日頃から適切な維持保全に加え、台風などの自然災害が想定される場合には、事前に自主的に屋根材、外壁材、窓ガラス等の点検を行うことが大切です。特に、経年劣化による老朽化や損傷が著しい建築物については、適切な維持保全に努める必要があります。



### ■台風、豪雨等の自然災害に備える安全対策（日頃からの注意、点検の実施）

外壁、ひさし	外壁仕上げ材等 タイル貼り モルタル塗り 石貼り	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
	外壁パネル	パネル本体や塗装の劣化、損傷、ぐらつき 変色、退色、膨れ、剥がれ、腐食 シーリング材等の劣化、損傷
	屋外階段	塗装のはく落、手すり腐食、損傷
窓・サッシ等	維持保全状況	開閉等の不具合、施錠不良、作動不良 ガラスの破損、網入りガラスの鉄線の錆等 建物本体と枠部との取付け状態、付属金物(金属)類の錆、故障
	劣化・損傷状況	腐食やゆるみ等による落下、外れ、き裂、破断、変形 錆、腐食、塗装面の劣化、接合部等のゆるみ
	固定状況	はめ殺し窓パテ硬化、ひび割れ
天井	吊り天井等	腐食、ゆるみ、外れ、欠損、たわみ、脱落、漏水痕
防火戸等	作動	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	動作	戸開走行保護装置、損傷、段差、腐食、変形、すき間
ブロック塀	倒壊防止	ブロックのひび割れ、欠け、鉄筋の錆、塀の傾き、基準以上の高さ、控え壁



建築物の維持保全



建築物防災週間

○建築物に潜む危険性への対策を講じることで、子どもの転落や事故を予防することができます

高い所からの落下を防ぐポイント

- ・適切な手すりとなっているか（ぐらつき、はずれ、子どもの入り込むすき間、手すりがない）
- ・窓際や廊下、バルコニーに物が置かれていないか（よじ登れる室外機や家具）

転倒、転落を防ぐポイント

- ・床に穴や溝、浮きや凹み、段差がないか
- ・滑りやすい床がないか
- ・夜間に暗く見えにくい場所がないか

## ■定期報告制度（建築基準法第12条第1項、第3項）

建築基準法では、不特定多数の方が利用する一定規模以上の建築物や昇降機等の所有者等に対して、建築物の劣化状況や法令適合性を有資格者に調査・検査させ、その結果を定期的（1～3年ごと）に特定行政庁（福島市）へ報告することが義務付けられています。

劇場、百貨店、ホテル、病院、物販店舗、事務所など、公共性の高い建築物や多数の方が利用する建築物（特定建築物）は、適切な維持管理がなされないまま火災などの事故が発生した場合、大きな被害につながるおそれがあります。そのため、特定建築物には、火災の拡大を防ぐ防火区画、安全に避難するための避難階段、消防活動のための非常用進入口など、多くの安全対策・設備の設置と維持管理が法令で義務付けられています。

また、エレベーターやエスカレーターなどの昇降機についても、日常的に多くの方が利用する設備であるため、適切な維持管理がなされていないと重大な事故につながる可能性があります。このような理由から、定期的な点検と報告が特に重要となります。

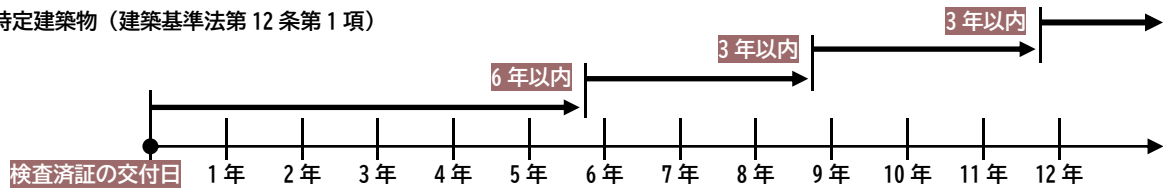


## ■定期報告の報告周期と提出時期

報告は、調査又は検査を行った日から6か月以内に、下記の期限までに提出する必要があります。

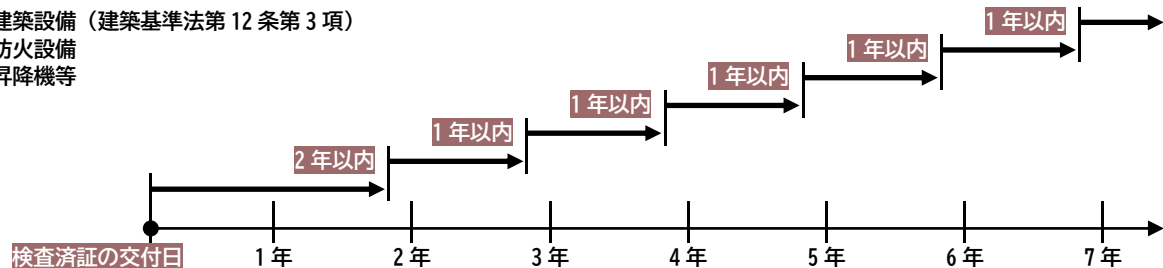
区分	報告周期	提出期限
特定建築物	該当することとなった年度から起算して、3年ごと	該当する年度の9月30日まで
建築設備	該当することとなった年度から起算して、1年ごと	前回の報告から1年以内
防火設備	該当することとなった年度から起算して、1年ごと	前回の報告から1年以内
昇降機等	1年ごと	一般社団法人東北ブロック昇降機検査協議会が発行する定期検査報告済証に記載された期限まで

○特定建築物（建築基準法第12条第1項）



○建築設備（建築基準法第12条第3項）

○防火設備  
○昇降機等

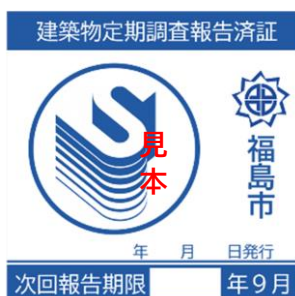


建築基準法に基づく  
定期報告制度



○定期報告を実施した建築物に交付する「報告済証（安心シンボルマーク）」について

福島市では、建築基準法に基づく定期報告を適切に行った建築物、建築設備、防火設備に対して「調査報告済証・検査報告済証（ステッカー）」を交付しています。



## ■点検のポイント（建築基準法第12条第1項、第3項）



特定建築物は、外壁劣化状況調査が必要になります。

タイル等の外壁仕上げの劣化状況等の確認については、「10年毎」に全面打診等調査の実施が義務化され、手の届く範囲の打診調査や目視調査が定められています。

調査等で異常があった場合は、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分を全面打診等調査により確認が必要になります。

### 外壁、ひさしの点検

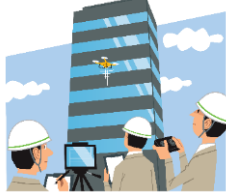
出典：国土交通省 建築物防災推進協議会 リーフレット



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、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

## 10. よくある質問と回答



コンテナやトレーラーハウスは建築物に該当しますか？

建築基準法第2条第1号では、「建築物」とは土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）と規定されています。

以下のものも建築物に該当します。

- ・プレハブ物置
- ・アルミ製カーポート
- ・バス、キャンピングカー、トレーラーハウス（随時かつ任意に移動できないと認められる場合）
- ・鉄道や船舶等の貨物輸送用コンテナ（住宅、事務所、店舗等として継続的に利用する場合）



物置やカーポートの設置を検討しています。プレハブでも手続きは必要ですか？

建築物に該当する場合は、基礎の有無や構造の簡易さ（プレハブ等）に関わらず、原則として建築確認申請が必要となります。防火地域・準防火地域では10㎡以下でも建築確認申請が必要です。

設置をご検討の際には、事前に建築基準法に基づく手続きについて、ご確認ください。



建築物（新築・中古）の購入を考えていますが、注意することはありますか？

建築物の新築や増築等を行った際には、建築基準法に基づく「確認済証」（工事着手前）及び「検査済証」（工事完了後）が建築主に対して交付されています。これらの書類は、その建築物が法令に適合していることを証明する重要な書類ですので、事前にご確認ください。

なお、建築物の安全性等を確認する方法として、宅地建物取引業法に基づく「建物状況調査（インスペクション）」の活用も有効です。



建築基準法第42条第2項道路（みなし道路）に接する敷地では、どのように後退すればよいですか？

原則として、道路中心線から2mの位置まで後退（セットバック）します。後退した部分（後退用地）には、建築物、庇の一部、塀、門扉などの工作物を設置することはできません。また、安全な道路幅を確保するため、後退用地内には通行の妨げとなるプランターなどの物品を置くことも禁止されています。



隣地境界線ぎりぎりに建築物を建てることはできますか？

用途地域によっては建築基準法で外壁後退距離（壁面後退）の制限がありますが、そのような制限がない地域では、建築基準法上は敷地境界線まで建築物を建てるのが可能です。ただし、民法第234条では、建築物を築造するには、境界線から0.5m以上の距離を保たなければならないと定められています。隣地所有者との良好な関係を維持するためにも、建築物の配置については十分に配慮されることをお勧めします。



近隣の工事による騒音・振動で困っています。何か規制はありますか？

特定の建設作業（くい打ち工事やさく岩作業など）には騒音規制法等による規制がありますが、一般的な戸建住宅の建築工事には原則として法的規制はありません。また、工事着手前に近隣住民への工事内容等の説明を行うことは、建築基準法や都市計画法上では義務付けられていません。ただし、良好な近隣関係の維持のため、事前の説明を行うことが望ましいとされています。



検査済証のない建築物について、どのように対応すればよいですか？

建築確認の証明書（確認済証）や建築工事完了時の法適合証明書（検査済証）は、紛失等の場合でも再発行できません。

ただし、建築物の法適合状況を確認したい場合は、「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づき、民間の指定確認検査機関等を通じて建築基準法への適合状況を調査することが可能です。





## 建築物に該当しない小規模な倉庫の範囲は？

- ・ 最高の高さが 1.4m 以下で、面積が 2.0 m<sup>2</sup> 以内
- ・ 奥行きが 1.0m 以内かつ高さ 2.3m 以下で、面積が 2.0 m<sup>2</sup> 以内
- ・ 敷地内の倉庫の合計面積が 2.0 m<sup>2</sup> を超える場合、敷地内のすべての倉庫を建築物として取り扱う



## 建築確認申請時の審査項目について教えてください？

集団規定	用途規制	建設地に定められている都市計画等の内容（用途地域等）により、建築可能な建築物の用途に制限がかかる場合があります。
	接道義務	原則として、建築物の敷地は建築基準法上の『道路』に 2m 以上接する必要があります。
	容量規制	敷地に対する建築物の建築面積の割合（『建蔽率』）や延べ面積の割合（『容積率』）に関する制限があります。
	形態規制	建築物の高さや形状を制限する『斜線制限（道路・隣地・北側）』や周辺敷地への日照を確保するための『日影規制』に関する制限があります。
単体規定	一般構造	天井の最低高さや、階段のけ上げ・踏み面の寸法、階段や廊下の最低幅等について基準があります。
	採光・換気	採光や換気のために最低限必要な窓・開口部の確保等について基準があります。
	衛生的環境	トイレにおける下水道や浄化槽への接続義務、24 時間換気の実施（シックハウスの防止）等があります。石綿材料（アスベスト）の使用は禁止されています。
	避難計画	建築物の使用中の非常時における規定（各部屋から避難階段までの延長距離の規定や屋外への避難計画、火災時における煙の排煙計画、非常用の進入口の設定基準等）があります。
	避難施設	非常時に有効な機能として避難階段や排煙設備、非常照明、非常用の進入口等があり、それぞれについて設置基準や寸法、性能の基準があります。
	防耐火性能	建設地に定められている都市計画等の内容（防火・準防火地域等）により、耐火・準耐火建築物（耐火・準耐火構造）等の所定の性能を確保する必要があります。
建築設備	給排水設備	上水（飲料水や洗面・浴用等の水）の給水や、下水（汚水、雨水等）の排水に用いられる設備です。上下水道事業者との協議が必要となりますので、注意してください。
	空調換気設備	冷暖房設備や換気扇等、室内の空気環境を調整する設備です。特に火気使用室や建築物全体の 24 時間換気システムについては、法令で定められた基準を満たす必要があります。
	電気設備	電気設備は、電気事業法その他に定められる工法等に従う必要があります。電気事業者との協議が必要となりますので、注意してください。
	昇降機	エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機等の設置には、乗場ドア、遮煙スクリーン、防火シャッター等による防火・防煙措置の設定基準等があります。建築物の確認・検査申請とは別に、確認・検査申請をおこなう必要があります。
建築構造	避難設備	自然排煙を確保できない場合には、機械排煙設備を設ける必要があります。天井直下に設置される垂れ壁（透明・半透明性の不燃ガラス材等）や天井付近に設置される排煙口、稼働装置、排煙機等により構成されます。非常用の照明装置は、停電時等における避難の際に避難経路を把握できるようにするために設置されます。
	構造計画	建築物を使用する人等の安全や保護だけでなく、建築物の外部に対しても安全であることが求められるため、荷重（建築物自体の重さ、建築物内に置かれる重量物、積雪等）や風圧、地震等に対して安全である必要があります。安全な建築物を建てるためには、意匠計画や設備計画と同様に、構造計画が非常に重要となります。
	構造部材	建築物は、木材や鉄材（鉄筋、鉄骨ほか）、コンクリート等で構成されます。建築物を安全に保つために、これらの部材についての耐久性や強度基準、防耐火基準があります。
	構造計算	一定規模を超える建築物や特殊な方法による建築物では、建築基準法第 20 条に基づく『構造計算』を行い、所定の構造耐力を有することを確認する必要があります。
消防設備	構造計算適合性判定	一定規模を超える建築物では、都道府県知事委任の第三者機関による『構造計算適合性判定』を受ける必要があります。この判定（ピアチェック）は、特に複雑かつ高度な知識を要する審査であるため、検証等に必要審査期間が長くなる可能性があります。
	消火設備	消防法等で、火災を消火するための設備として、屋内消火栓、スプリンクラー設備、屋外消火栓設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、粉末消火設備等があります。建築物の用途や規模によって、消火設備、警報・避難設備、消火活動上必要となる設備の種類や性能が異なります。
	警報・避難設備	自動火災報知設備や非常ベル・サイレン、火災通報設備等、火災の発生を知らせるための設備があります。避難はしご、誘導灯・誘導標識等の安全な避難を促すための設備・器具等があります。
	消火活動上必要な設備	連結散水設備や連結送水管、非常コンセント設備等の火災時における消防隊が消火活動を行うために必要な設備があります。



## 11. よくある違反事例と対策

### 市街化調整区域での無許可建築



- ・市街化調整区域内に許可なく事務所や倉庫を建築
- ・農家住宅として建てられた住宅を賃貸住宅として使用

市街化調整区域内での建築行為は厳しく規制されています。

(都市計画法第 29 条第 1 項、第 34 条、第 43 条)

- ・建築前に開発許可又は建築許可が必要です
- ・用途変更（自己居住用から賃貸住宅へなど）の許可が必要な場合があります



### 狭い道路との境界にブロック塀を設置



- ・4m未満の道路と自己所有地の境界にブロック塀を設置
- ・道路中心線から 2mの範囲内に構造物を築造

4m未満の道路（2項道路）では、道路中心線から 2mの範囲内での建築制限があります。

(建築基準法第 44 条第 1 項、第 45 条)

- ・原則、建築基準法上の道路は最低幅員 4m以上必要です
- ・道路内には建築物や塀、門柱、擁壁などを築造できません



### 事務所ビルの一部を飲食店や保育所に改装



- ・事務所として使用していた建築物を建築確認申請なしで飲食店や保育所に用途変更
- ・用途地域の制限（作業内容、原動機の出力量、面積等）を考慮せずに建築物の使い方を変更
- ・壁や天井を燃えやすい木材・壁紙等へ改修
- ・階段の火や煙の拡大を防ぐために設置されている防火戸（鋼製扉）を木製扉へ改修
- ・飲食店や店舗内に非常用の照明装置を設置しない

200㎡を超える特殊建築物への用途変更は、建築確認申請が必要です。

(建築基準法第 87 条、宅地建物取引業法第 35 条)

- ・既存建築物の売買や賃貸の際には、用途地域で使用可能な用途か事前の確認が重要です
- ・200㎡以下の用途変更でも建築基準法の規定に適合させる必要があります



### 基準を満たさないブロック塀の設置

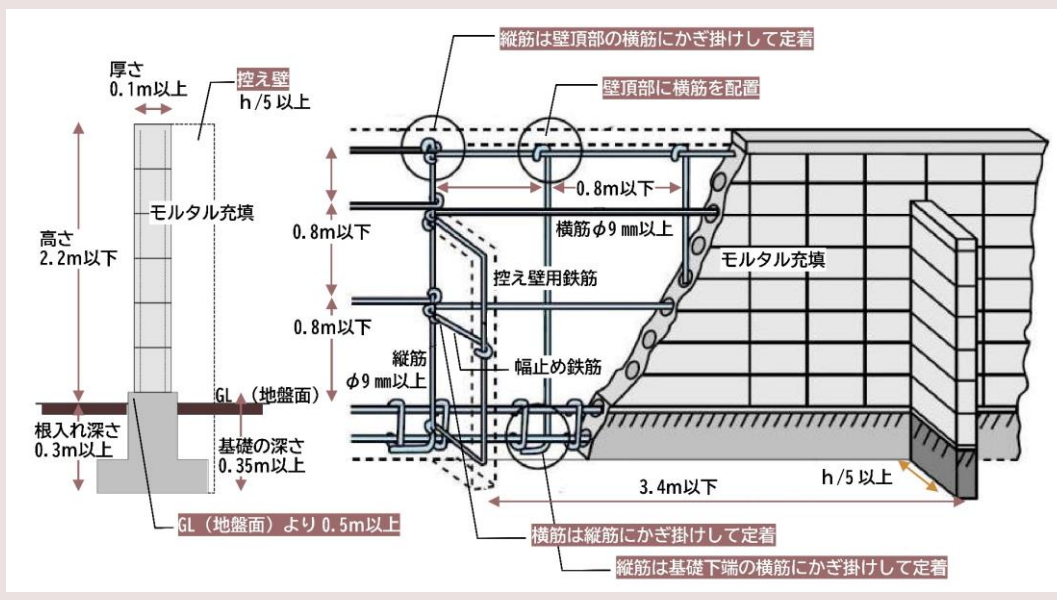


- ・規定の基礎や控壁なしでコンクリートブロック塀を設置
- ・鉄筋補強が不十分なブロック塀を設置

高さ 1.2m 超のブロック塀には、適切な厚さ、控壁、基礎、鉄筋が必要です。

(建築基準法施行令第 62 条の 8、平成 12 年建設省告示第 1355 号)

- ・安全基準を満たす施工が大切です
- ・既存のブロック塀も定期的に点検し、安全性の確保に努める必要があります





### コンテナやプレハブを設置して使用

- ・コンテナやプレハブをブロックの上に置いただけで事務所や店舗として使用
- ・「基礎がないから建築物ではない」と誤解して無許可で設置

基礎の有無にかかわらず、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものは、「建築物」として扱われます。

(建築基準法第6条第1項)

- ・設置前に建築確認申請を行い、建築基準法への適合を確認する必要があります
- ・鉄筋コンクリート造などの適切な基礎に建築物を緊結することが求められます



### 工事現場に建築確認済表示板の掲示もれ

工事現場の見やすい位置に、建築基準法による建築確認があった旨（確認済み）を示す建築確認済表示板を設置する必要があります。

(建築基準法第89条)

35 cm以上	
建築基準法による確認済	
確認年月日番号	年 月 日 第 号
確認済証交付者	
建築主又は 建造主氏名	
設計者氏名	
工事監理者氏名	
工事施工者氏名	
工事現場管理者氏名	
建築確認に係る その他の事項	

#### 建築確認済表示板

第68号様式（第11条関係）

(木板、プラスチック板その他これらに類するもので作成してください)



### 築年数が経過した建築物の管理不全等（経年劣化による老朽化や損傷が著しい）による事故の発生

- ・共同住宅の屋外階段の落下による死亡事故
- ・ホテルの転落防止用手すり損傷による転落死亡事故

建築物の所有者等は、建築物を常時適法な状態に維持するように努めなければなりません。

(建築基準法第8条、民法第717条)

- ・地震や火災等の災害時に密接に関係するため大変重要です
- ・第三者へ損害を発生させた場合、損害賠償責任を負う可能性があります



よくある質問



#### ○風致地区の許可や地区計画の届出をしない場合はどうなるの

Q. 風致地区の許可申請や地区計画の届出は誰が行うのですか？

また、申請はいつまでに、どこで行えばよいのですか？

A. 申請者、届出者は、建築主となります。申請や届出は、建築確認申請の前に必要となります。

Q. 申請や届出をしないとどうなりますか？また、物置や塀、垣、柵を設置する場合も必要ですか？

A. 都市計画法の規定により、20万円以下の罰金が科される場合があります。

原則、物置やカーポート、塀、垣、柵であっても届出が必要となります。

#### ○申請や届出に必要な書類

- ・案内図
- ・公図
- ・敷地面積求積図
- ・建築面積、延べ面積求積図
- ・配置図（道路及び隣地境界線から外壁面までの後退距離を明示）
- ・平面図
- ・立面図（建築物の高さ、軒の高さを明示、外壁の色彩を明示 ※カタログ、見本）
- ・構造図（物置やカーポート、塀、垣、柵の設置位置、延長等を明示）
- ・造成計画図
- ・その他、届出書に記載される内容が確認できる図面、資料等を添付

## 12. 相談窓口

### ■建築や開発に関する疑問は、工事着手前に必ず専門家や行政機関に相談しましょう

このリーフレットで紹介した内容は、基礎的な事項について解説したものです。

すべての法規制、内容が網羅されているわけではありません。

地域や規模、用途によって、適用される規定が異なります。

ルールを守ることは、建築物を安全に建てるために不可欠です。万が一、違反建築物となった場合には、所有者等に厳しい処分や法的な罰則が科せられる場合があります。安全・安心なまちづくりのため、皆さまのご理解、ご協力をお願いします。

詳細は開発建築指導課へお問い合わせください。

下記の専門家団体でも、相談が可能です。

・建築士会 ・建築士事務所協会 ・宅地建物取引業協会 ・測量設計業協会



### ■開発建築指導課 業務案内

#### ○指導係【024-525-3764】

- ・建築基準法に基づく許可・認可、違反建築物の指導に関すること。
- ・建築物に関する調査、証明、統計、定期報告に関すること。
- ・指定道路台帳の整備に関すること。 ・建築基準法に関する道路の確認に関すること。
- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震改修促進計画に関すること。
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく分別解体の届出に関すること。

開発建築指導課



#### ○建築審査係【024-572-5724】

- ・建築基準法に基づく建築確認申請の審査、検査に関すること。 ・建築物における人にやさしいまちづくり条例に関すること。
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の審査、検査に関すること。
- ・建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律に関すること。

#### ○開発審査係【024-525-3790】

- ・都市計画法に基づく開発行為等の指導及び審査に関すること。 ・宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）、旧宅地造成等規制法に関すること。
- ・風致地区内における建築行為等の指導に関すること。 ・地区計画区域内における建築行為等の指導に関すること。



隣地とのトラブルを防ぐために  
(民法の相隣関係についての基礎知識)



#### ○建築行為と近隣関係に関する民事上の留意点（相隣問題は当事者間の話し合いで）

知っておきたい「公法」と「私法」のルール（建築行為を行う際の法的規制）

- ・『公法上の規制』…建築基準法や都市計画法等（技術上の最低限の基準）
- ・『私法上の規制』…民法（建築主と近隣住民との関係（相隣関係）に関する権利調整）

公法上の規制を遵守していても、それだけでは私法上の問題が発生しないとは限りません。

例えば、民法には建築物の境界線からの距離（民法第234条）や目隠しの設置（民法第235条）、不法行為責任（民法第709条）など、相隣関係における利害を調整するための規定があります。しかし、これらの民法上の規定は、建築物等を建築するときの「建築確認申請」の審査対象ではありません。

「建築確認申請」は、『公法上の規制』である建築基準法や都市計画法といった建築基準関係規定に適合しているかを確認するものです。建建築確認申請で審査されるのは、建築物の敷地、構造、設備、用途などに関する技術上の最低限の基準です。これらの基準に適合していれば「確認済証」が交付せざるを得ません。そのため、建築行政に対して私法上の相談が寄せられることもあります。建築基準関係規定以外の理由で、行政（市）が建築主側に建築計画や工事の停止を求める（命じる）ことはできません。

相隣問題（民事上の紛争）については、行政（市）が指導や介入を行うことができないため、当事者間での話し合いによる解決が原則です。不幸にして話し合いで解決できない場合は、民事調停や裁判といった法的手続きによって解決を図ることになります。

建築物等の建築や解体を行う際は、住宅か中高層建築物かにかかわらず、近隣への十分な配慮をお願いします。お互いが気持ち良く生活できるよう、工事計画の段階から、工事開始前の挨拶や説明、工事中の騒音・振動対策など、可能な限り近隣への迷惑をかけないようにご配慮ください。