

知っておきたい 建築の法規



令和6年6月

名古屋市住宅都市局建築指導部建築指導課・開発指導課・建築審査課・建築安全推進課
名古屋市公式ウェブサイトでも同じものをご覧いただけます。

名古屋市 建築の法規

検索 

「名古屋市:知っておきたい建築の法規(事業向け情報)」

([https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-4-3-0-0-0-0.html](https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-4-3-0-0-0-0-0.html))



目 次

[1]	敷地と道路	2
[2]	建築物の用途規制	4
[3]	高さの制限	6
[4]	中高層建築物の日影規制	9
[5]	建蔽率 ^{けんぺい} 制限	10
[6]	容積率制限	11
[7]	外壁の後退距離	13
[8]	防火地域	14
[9]	建築物又はその敷地が区域又は地域の内外にわたる場合の措置	15
[10]	臨海部防災区域内の制限	16
[11]	開発行為、建築行為等の許可	17
[12]	都市計画施設等の建築制限	17
[13]	宅地造成等規制法	18
[14]	建築物の設備・構造	20
[15]	人にやさしい街づくりの推進に関する条例	21
[16]	建築物環境計画書の届出	22
[17]	建築協定・地区計画	22
[18]	中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例	23
[19]	定期報告制度	24
[20]	建設リサイクル法	25
[21]	長期優良住宅の認定	26
[22]	低炭素建築物の認定	26
[23]	建築物省エネ法	27
[24]	建築の手続き	28
●	お問い合わせ先	29

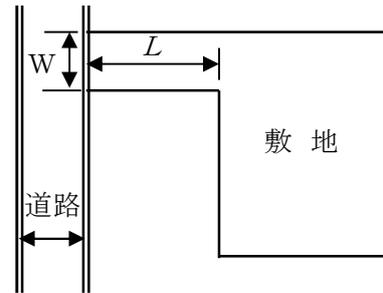
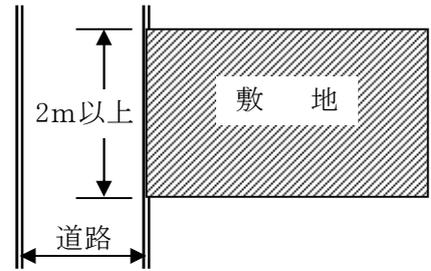
[1] 敷地と道路

①敷地と道路の関係

建築物の敷地は、道路に 2m 以上（建築物の延べ面積が 1,000 m² を超える敷地の場合は 4m 以上）接していなければ建築できません。

敷地の一部が路地状になって道路に接している場合には、その路地状部分の長さによって次に示すような幅が必要です。
 () 内は、共同住宅等の特殊建築物で、その用途に供する部分の延べ面積が 200 m² を超える場合です。

路地状部分の長さ L	路地状部分の幅 W
15 メートル未満	2 メートル以上 (4 メートル以上)
15 メートル以上 25 メートル未満	2.5 メートル以上 (4.5 メートル以上)
25 メートル以上	3 メートル以上 (5 メートル以上)



②敷地が接する道路

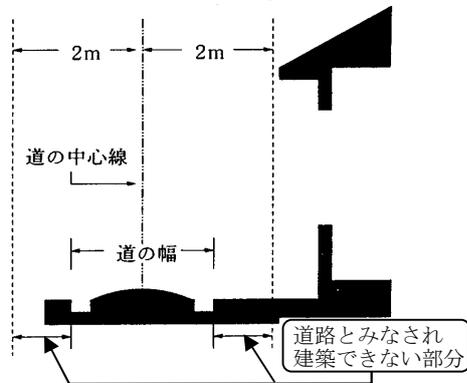
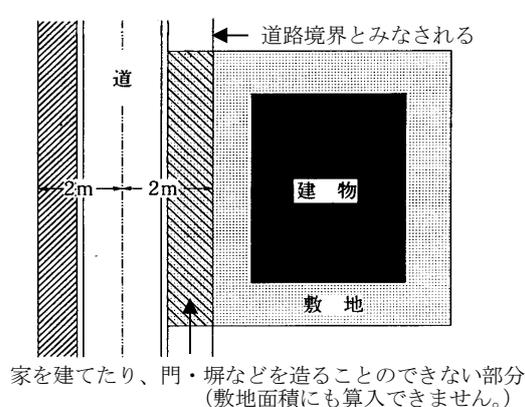
ア. 道路の種類（建築基準法における道路とは、以下に該当する幅員 4m 以上のものです。）

1. 道路法による道路
2. 都市計画法・土地区画整理法又は都市再開発法等による道路
3. 既存道路（昭和 25 年 11 月 23 日において既にあった道、現に一般の用に供しているもの）
4. 都市計画法・土地区画整理法等による新設又は変更の事業計画のある道路で、2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
5. 道路位置の指定を受けた道

イ. 現在の道路幅員が 4 m 未満の場合

建築基準法の施行（昭和 25 年 11 月 23 日）以前から建築物が立ち並んでいる幅員 4m 未満の道で特定行政庁の指定するもの（名古屋市の管理に属する幅員 1.8m 以上の道及び旧市街地建築物法第 7 条ただし書の規定により指定された建築線で、その間の距離が 2.7m 以上のもの）は、道路の中心から 2m 後退した線を道路境界線とみなします。

前面道路の反対側がけや川・線路敷地等があるときは、その境界線から 4m 後退した線を道路境界線とみなします。



建築基準法の道路に該当するかを調べるには、こちらをご覧ください。

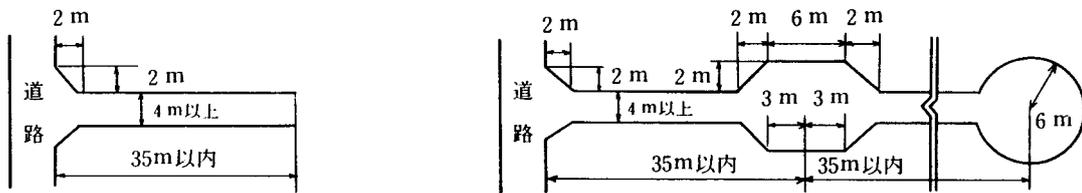
名古屋市 指定道路図

検索

「名古屋市指定道路図」
 (https://www.shiteidourosu.city.nagoya.jp/nagoya/)

③道路位置指定

道路に接していない土地に建築物を建てる場合や、500 m²未満の土地を分筆して建築物の敷地とする場合は、幅員 4m以上の私道を築造し、道路位置の指定を受ければ建築できます。道路位置の指定を受ける場合には、別に定める基準に合致した構造とする必要があります。



④敷地の衛生及び安全

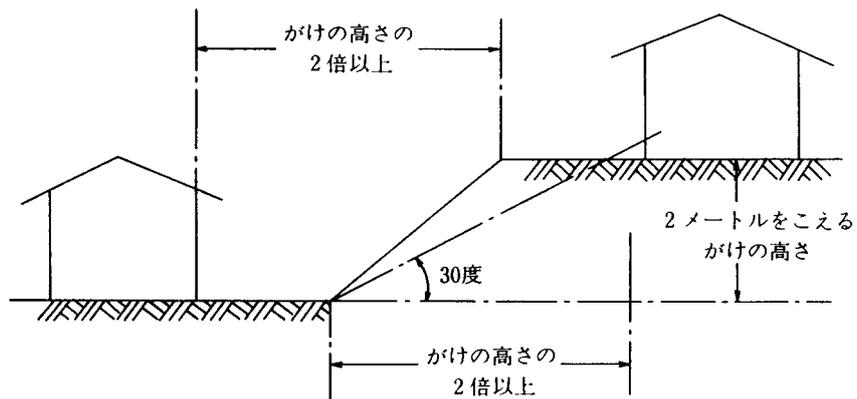
ア. 敷地の衛生及び安全

1. 敷地はその接する道路より高くし、建築物の地盤面は周囲の土地より高くしなければなりません。
2. 湿潤な土地、出水のおそれのある土地、ごみ等で埋め立てられた土地は盛土、地盤の改良等を行わなければなりません。
3. 敷地には雨水や汚水を排出するための下水管、下水溝、ためます等の施設を設けなければなりません。
4. がけ崩れ、地すべり等のおそれのある土地には、擁壁等を設けて敷地を安全にしなければなりません。

イ. がけ附近の建築物

2mを超えるがけ附近に建築する場合には、下図のような距離を保たなければなりません。

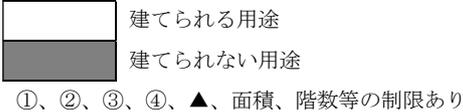
なお、がけの斜面の勾配が 30 度以下の場合、又は堅固な地盤若しくは特殊な構造によるもので安全上支障がない場合（擁壁の設置等）はこの限りではありません。



[2] 建築物の用途規制

①用途地域

用途地域は、市街地に様々な用途や規模の建築物が無秩序に立ち並ぶことによる生活環境の悪化を避け、健全で住みよい街づくりのために、市域のほとんどの区域について都市計画法により指定されています。この用途地域の種別ごとに建築物の用途の制限が建築基準法に定められています。

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	工業専用地域	備考
													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等サービス業店舗のみ。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・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。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	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの							○	○				
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
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等					▲	▲	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							①	○	○	②		①ナイトクラブ等200㎡未満、その他は客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下(ナイトクラブ等は客席以外の部分も含む)
	キャバレー等、個室付浴場等									○	▲		▲個室付浴場等を除く
病院等	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下、2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり 危険作業場の床面積
	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がある工場											○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	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											○	

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。

※用途地域の調査は、住居表示(地名地番)を明らかにした上、都市計画課の用途地域照会窓口(052-972-2797)にお問い合わせいただくか、こちらをご覧ください。

「名古屋市都市計画情報提供サービス | ポータル」
<https://www2.wagmap.jp/nagoya-tokei/>

※ぱちんこ屋などについては、風営適正化法・条例により立地が制限されています。

※ホテル・旅館については、旅館業法により立地が制限されています。

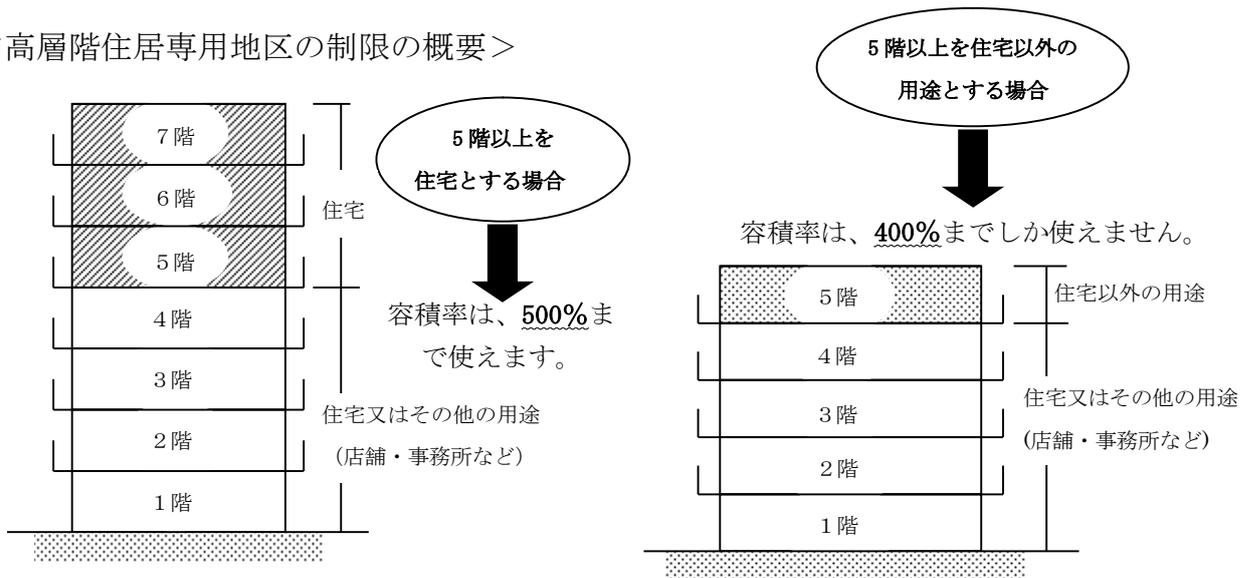
※準工業地域については、大規模集客施設制限地区の規制内容を反映しています。

②特別用途地区

①による用途規制のほかに、特定の地区の環境保護等を図るため、名古屋市では次のような特別用途地区が定められ、建築条例により用途規制や緩和がなされています。

地区	制限又は禁止される建築物の用途・構造等
文教地区	○風俗営業施設等 ○旅館、ホテル ○特殊浴場、サウナ風呂、スーパー銭湯等
特別工業地区（準工業地域内）	○近隣に環境悪化をもたらすおそれのある工場等
特別工業地区（工業地域内）	○広域に環境悪化をもたらすおそれのある工場等
研究開発地区	○住宅、共同住宅 ○500㎡を超える店舗・飲食店 ○学校（大学等を除く） ○ホテル・旅館 ○マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等
中高層階住居専用地区	○5階以上の用途が住宅以外のもの（容積率が400%以内の建築物を除く） ○風俗営業施設等
大規模集客施設制限地区（準工業地域全域）	○10,000㎡を超える店舗、飲食店、展示場、遊技場等 ○客席の面積が10,000㎡を超える劇場、映画館等
地区	緩和される建築物の用途
スポーツ・レクリエーション地区	○観覧場 ○建築物に附属する自動車車庫（2階以下）

＜中高層階住居専用地区の制限の概要＞



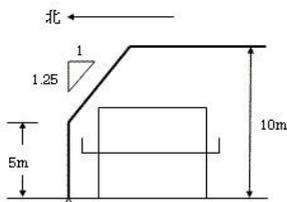
③工作物の用途制限

工作物の一部について、建築物と同様に用途規制がなされています。

工作物の用途	禁止地域等
コンクリートプラント、クラッシャープラントなど	準工業地域・工業地域・工業専用地域を除く用途地域内
アスファルトプラントなど	工業地域・工業専用地域を除く用途地域内
汚物処理場・ごみ焼却場その他の処理施設	設置には都市計画決定等が必要です
飼料・肥料・セメントなどを貯蔵するサイロなどで高さが8mを超えるもの	第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域
観光用エレベーター、遊戯施設などの工作物	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

[3] 高さの制限

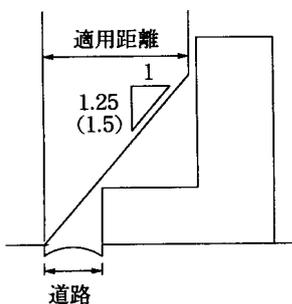
①北側斜線制限及び第一種・第二種低層住居専用地域内の絶対高さの制限



*本市内では高度地区による規制の方が厳しいため、④高度地区内での制限をご参照ください。

②前面道路反対側の境界線からの斜線制限（道路中心からの高さ）

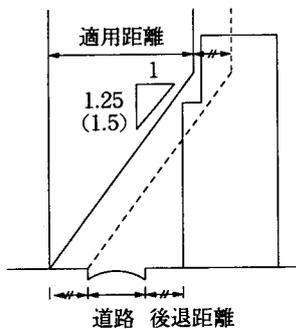
(a) 後退距離のない場合



道路の幅員に応じて、その両側の建築物の高さを制限するもので、前面道路の反対側の境界線からの一定の勾配の斜線の内側に建築物を収めようとする斜線制限です。

◎ () 書きの数値は、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域における場合
 ◎適用距離は敷地の容積率及び用途地域により 20m から 35m までの距離が定められています。

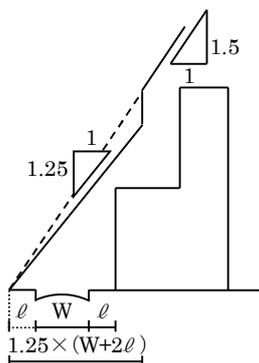
(b) 後退距離のある場合



前面道路から後退した建築物については、その後退距離に応じて緩和があります。

◎後退部分には、軽易なものを除いて、建築物・門・塀等を造ることはできません。

(c) 第一種・第二種中高層住居専用地域及び第一種・第二種・準住居地域内で、前面道路幅員が 12 m 以上の場合



住居系用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域を除く）において、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路幅員の 1.25 倍以上の範囲においては、道路斜線の勾配が 1.5 となります。

（後退距離については、算入・不算入を選択できます。）

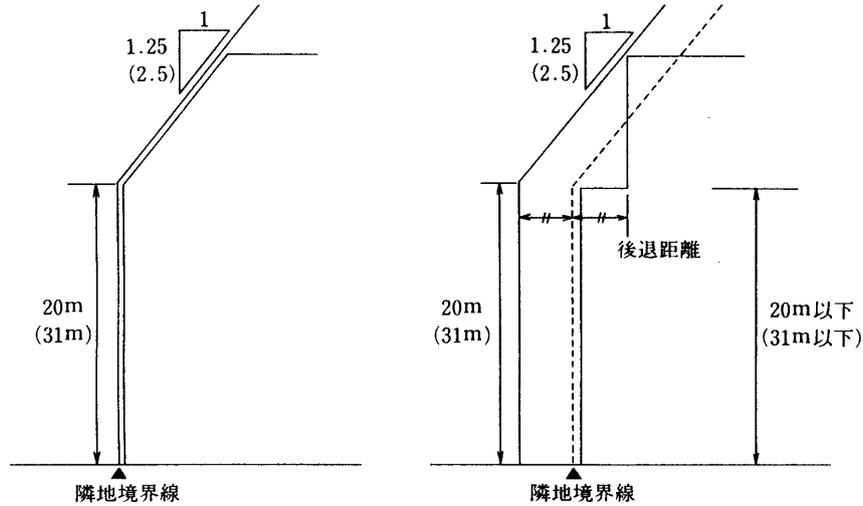
W : 道路幅員

ℓ : 後退距離

③隣地との境界線からの斜線制限

(a) 後退距離のない場合

(b) 後退距離のある場合

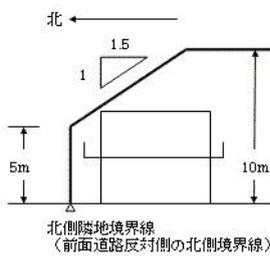


() 書きの数値は、近隣商業、商業、準工業、工業、工業専用地域における場合。

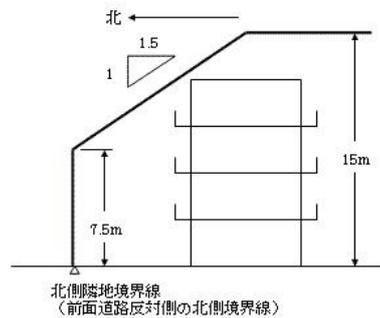
※第一種・第二種低層住居専用地域はありません。

④高度地区内での制限

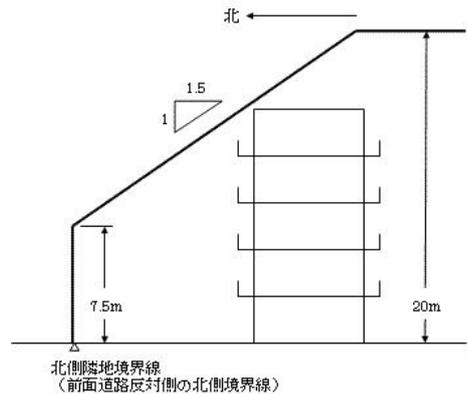
10m 高度地区



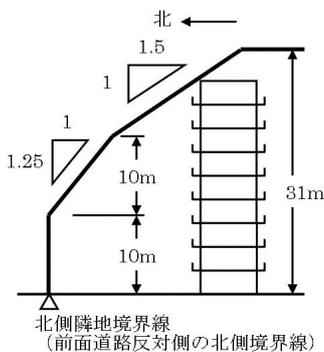
15m 高度地区



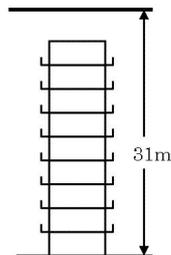
20m 高度地区



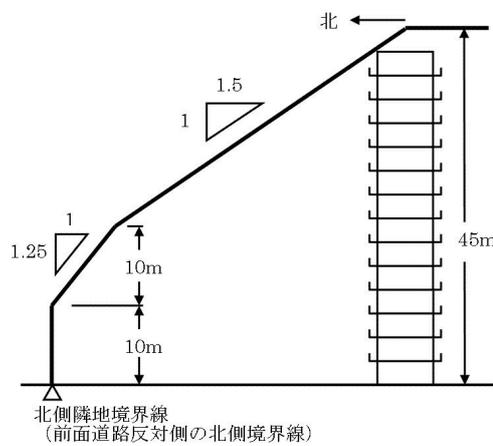
31m 高度地区



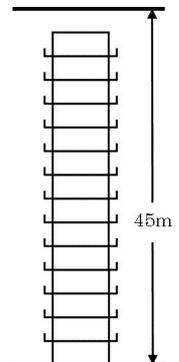
絶対高 31m
高度地区



45m 高度地区



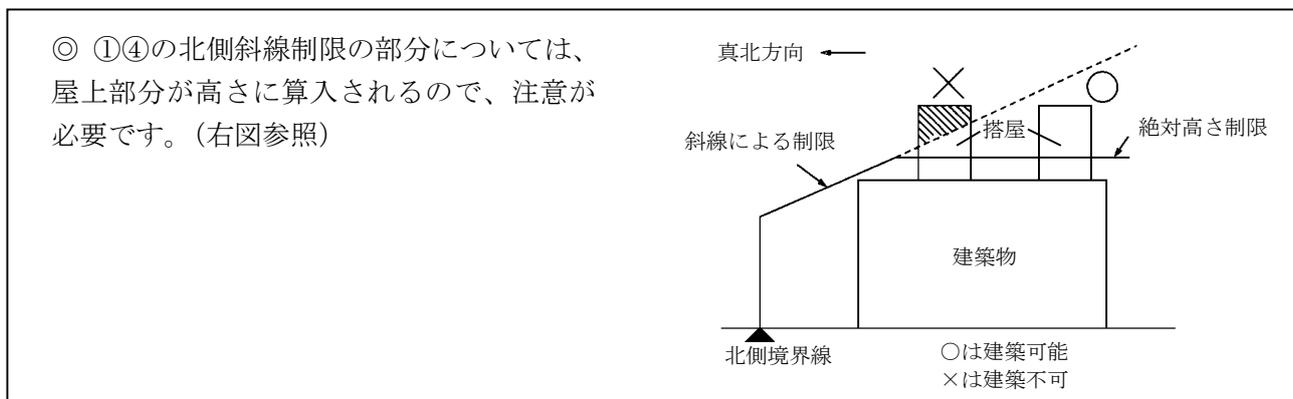
絶対高 45m
高度地区



⑤高さに算入しない建築物の屋上部分

建築物の階段室などの屋上部分で、屋上部分の水平投影面積が建築面積の8分の1以内の場合は、その部分の高さは12m（第一種・第二種低層住居専用地域の絶対高さ制限の場合は5m）までは高さに算入しません。

※屋上部分：階段室、昇降機塔、屋窓、各種機械室で屋上に設けることが適当なもの。



◎ ②③の斜線制限については、天空率を適用することにより制限の適用除外があります。

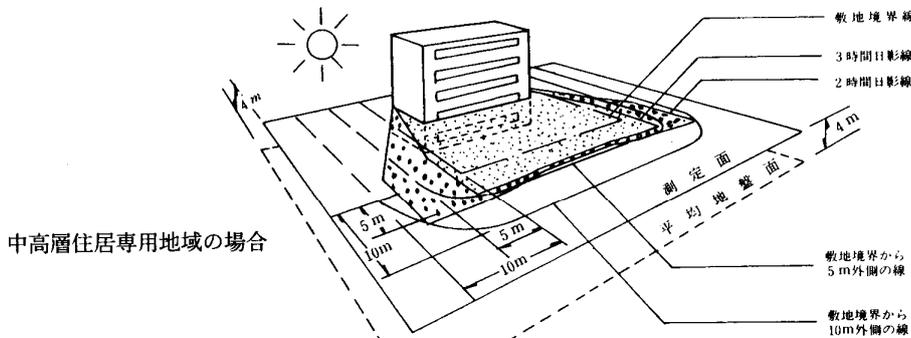
[4] 中高層建築物の日影規制

「日影による中高層建築物の高さの制限」は、住宅地における居住環境を保護するための公法上の規制として、一定の地域において中高層建築物による一定時間以上の日影を一定範囲内におさめなければなりません。

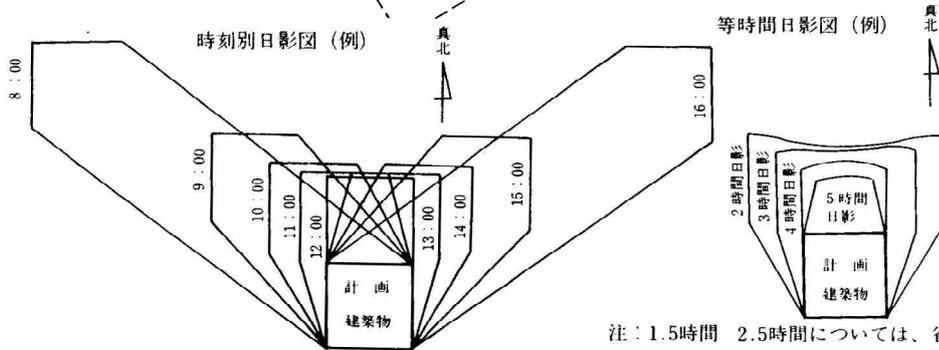
名古屋市中高層建築物日影規制条例の概要

規制を受ける区	規制を受ける建築物	測定面（平均地盤面からの高さ）	規制を受ける日影時間	
			境界線から5mを超え、10m以内の範囲における日影時間	境界線から10mを超える範囲における日影時間
第一種・第二種低層住居専用地	軒高が7mを超える建築物又は階段が3以上の建築物		冬至日において 午前8時～午後4時	
			3時間	2時間
			3時間	2時間
第一種・第二種中高層住居専用地	高さ10mを超える建築物		3時間	2時間
第一種・第二種準住居地域			4時間	2.5時間
近隣商業地域（容積率が400%地域は除く） ・準工業地域			5時間	3時間

市街化調整区域内は、容積率が100%の区域は第一種・第二種低層住居専用地域と同様の規制を受け、容積率が200%の区域は第一種・第二種準住居地域と同様の規制を受けます。



中高層住居専用地域の場合



注：1.5時間 2.5時間については、省略。

注：各太陽時の中間（30分）については、省略。

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 日影規制

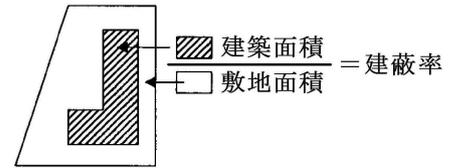
検索

「名古屋市:名古屋市中高層建築物日影規制条例(市政情報)」

(<https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/54-5-3-0-0-0-0-0-0.html>)

けんべい
[5] 建蔽率制限

建蔽率とは建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。建蔽率は、敷地に適当な空地をとることにより、日照、通風、採光を満足させ、また、防災上の安全を確保することを目的としています。



敷地の条件 地域区分	一般の敷地	特定行政庁の指定する角地等	防火地域内の耐火建築物等 ※1		準防火地域内の耐火建築物等 ※1 及び準耐火建築物等 ※2	
			一般の敷地	特定行政庁の指定する角地等	一般の敷地	特定行政庁の指定する角地等
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	3/10、4/10、5/10、6/10のうち、都市計画で定める数値	+1/10	+1/10	+2/10	+1/10	+2/10
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	6/10	7/10	7/10	8/10	7/10	8/10
近隣商業地域 商業地域	8/10	9/10	制限なし	制限なし	9/10	制限なし
市街化調整区域	6/10 (一部5/10、3/10)	+1/10				

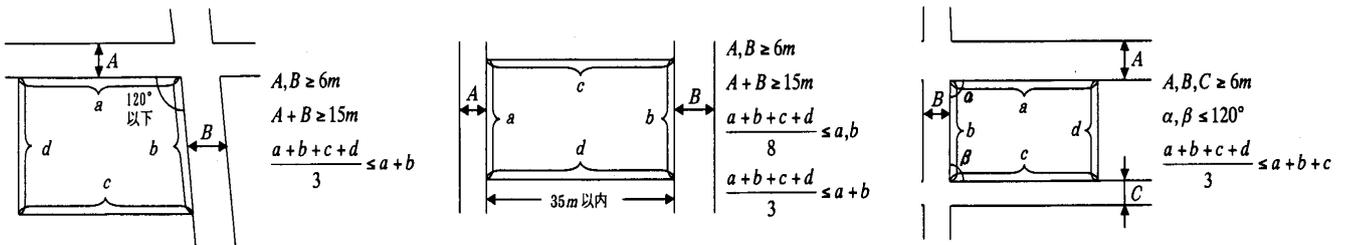
風致地区内では建蔽率の緩和の適用はありません。

(地区計画、建築協定等で別途建蔽率の取扱いを定めている場合があります。担当部署でご確認ください)

- ※1 耐火建築物等は耐火建築物又は延焼防止建築物です。
- ※2 準耐火建築物等は準耐火建築物又は準延焼防止建築物です。

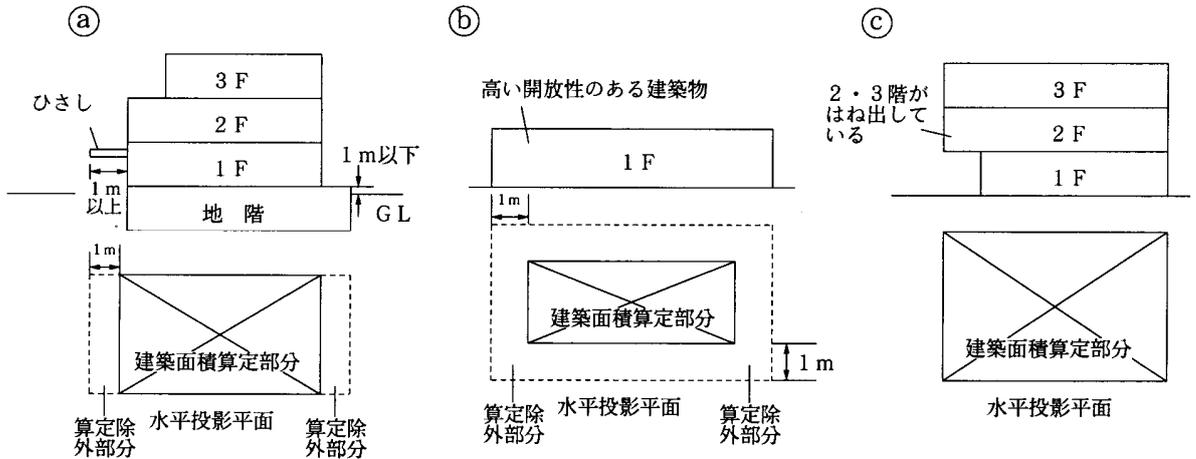
※ 角地における建蔽率の緩和

道路 A、B 又は C は水面、公園等でもよい。



◎建築面積の算定

建築面積は、『建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積』で算定しますが、ひさしがある場合などの算定方法を下図に図解します。



[6] 容積率制限

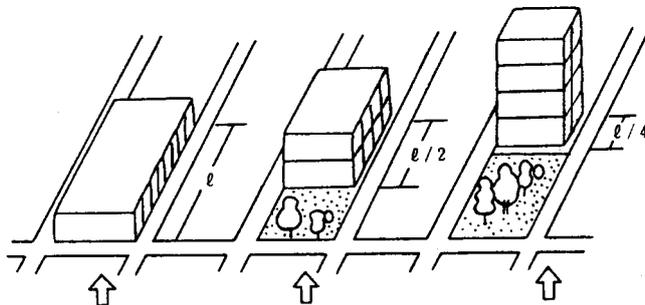
<名古屋市における現行規制>

①容積率とは

容積率とは、建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

容積率は建築物の延べ面積を制限し、それぞれの地域の土地を合理的にかつ効率的に利用しようとするものです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇〇}\%$$



建蔽率 100% 建蔽率 50% 建蔽率 25%
 容積率 100% 容積率 100% 容積率 100%

用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁後退 (m)
第一種低層住居専用地域	30	50	1.5
		100	
	40	60	1.0
	80		
		100	
	50	100	—
		150	
第二種低層住居専用地域	30	100	1.5
		80	
	40	100	1.0
	100		
	50	100	—
		150	
第一種中高層住居専用地域	50	150	—
		200	
第二種中高層住居専用地域	60	150	—
		200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	—
		300	
		400	
準住居地域	60	200	—
		300	
近隣商業地域	80	200	—
		300	
		400	
商業地域	80	400	—
		500	
		600	
		800	
		1000	
準工業地域	60	200	—
		300	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	
市街化調整区域		30	—
		50	
		60	

②容積率による制限

容積率による制限は、

- ・都市計画による指定容積率
- ・前面道路が12m未満の場合の前面道路の幅員による容積率

のいずれかの厳しい方が適用されます。

〈 ◎前面道路幅員による容積率算定法 〉

地 域	容 積 率 の 限 度
住居系用途地域 市街化調整区域	道路幅員×4/10
住居系以外の 用途地域	道路幅員×6/10

(例) 第一種住居地域で容積率 200%、前面道路 4m

$$4 \times \frac{4}{10} \times 100 = 160 \leq 200$$

従って 160% が限度です。

(例) 近隣商業地域で容積率 400%、前面道路 6m

$$6 \times \frac{6}{10} \times 100 = 360 \leq 400$$

従って 360% が限度です。

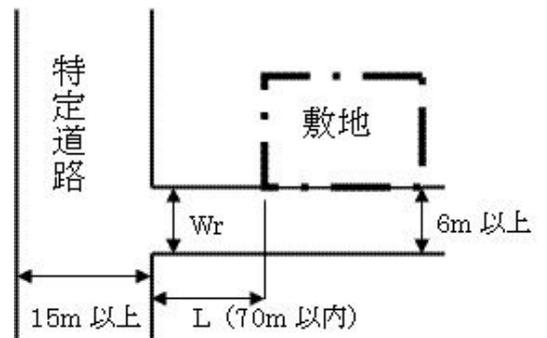
※特定道路による緩和

建築物の敷地が特定道路（幅員 15m以上）に接続する幅員 6m以上 12m未満の前面道路に、特定道路からの延長 70m以内の部分において接している場合は、容積算定の特例があります。

〈 ◎特定道路による緩和適用の場合の容積率算定法 〉

地 域	容 積 率 の 限 度
住居系用途地域 市街化調整区域	(前面道路幅員+Wa) × 4/10
住居系以外の 用途地域	(前面道路幅員+Wa) × 6/10

$$Wa = \frac{(12 - W_r)(70 - L)}{70}$$

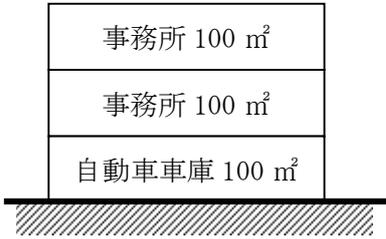


③容積率算定の特例

ア. 自動車車庫、自転車置場の特例

建築物に自動車車庫、自転車置場がある場合、それらの部分については、床面積の合計の5分の1を限度として、容積率に算入しません。

(例) [敷地面積 120 m²、容積率 200%を想定]



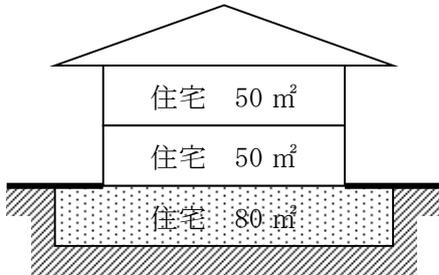
- ・床面積の合計 300 m²
- ・床面積の合計の 1/5=60 m²
- ・自動車車庫の用に供する部分のうち 60 m²は容積率の算定の際、算入しなくてよい。

$$\text{容積率} = \frac{100 + 100 + (100 - 60)}{120} \times 100 = 200\%$$

イ. 住宅及び老人ホーム等の地下室の特例

建築物の地階（天井が地盤面からの高さ1m以下にあるもの）で住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分については、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率に算入しません。

(例) [敷地面積 120 m²、容積率 100%を想定]



- ・床面積の合計 180 m²
- ・床面積の合計の 1/3=60 m²
- ・地階で住宅及び老人ホーム等の用に供する部分のうち 60 m²は容積率の算定の際、算入しなくてよい。

$$\text{容積率} = \frac{50 + 50 + (80 - 60)}{120} \times 100 = 100\%$$

※ 住宅の地下室に設ける居室は、空気が湿潤な状態になりやすいため、壁及び床の防湿の措置等について、衛生上必要な基準に合わせなければなりません。

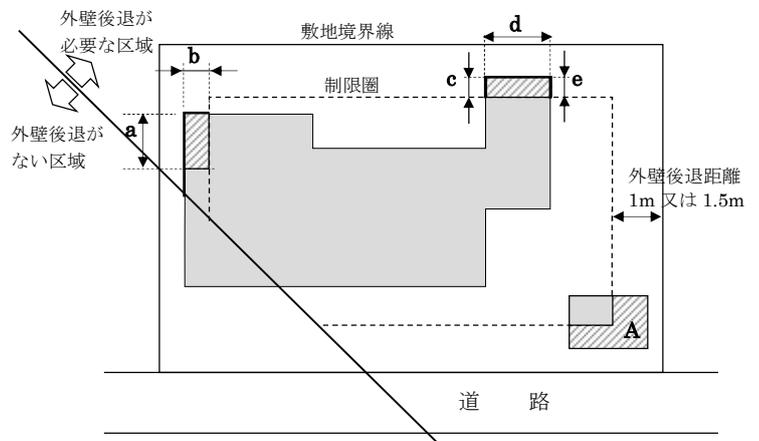
ウ. 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅及び老人ホームの共用廊下等の特例

- ・昇降機の昇降路の部分は容積率に算入しません。
- ・共同住宅及び老人ホームの共用の廊下及び階段の用に供する部分については、容積率に算入しません。

[7] 外壁の後退距離

第一種・第二種低層住居専用地域では、良好な環境を保持するために、外壁面と敷地境界線との距離を定めているところがあります。

外壁の後退距離には、その一部を緩和する措置があります。右図はその例です。



(1) 外壁（又は柱）の中心線の長さの合計（ $a + b + c + d + e$ ）が3m以下の場合。

(2) 物置等の用途のもの（A）で、軒高が2.3m以下、床面積が5 m²以下の場合。

※風致地区では、外壁後退・高さの制限について、別途規制が定められています。

[8] 防火地域

市街地においては、建築物の密集化が著しく一度火災が発生すると、大きな被害を受けることは明らかです。そのため、建築物の構造を制限し、延焼を防ぎ、大火災の発生を未然に防ごうという目的をもった防火地域及び準防火地域が指定されています。

①防火地域内の建築物の制限

延べ面積 階数	100 m ² 以下	100 m ² を超え 3,000 m ² 以下	3,000 m ² 越え
1又は2	耐火建築物等又は 準耐火建築物等	耐火建築物等	耐火建築物
3	耐火建築物等	耐火建築物等	耐火建築物
4以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物

- ・ 耐火建築物等とは耐火建築物又は延焼防止建築物です。
- ・ 準耐火建築物等とは準耐火建築物又は準延焼防止建築物です。

②準防火地域内の建築物の制限

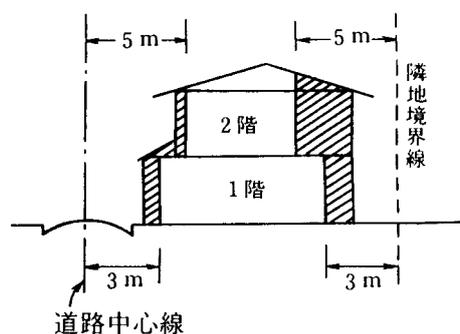
延べ面積 地階を除く階数	500 m ² 以下	500 m ² を超え 1,500 m ² 以下	1,500 m ² を超え 3,000 m ² 以下	3,000 m ² 越え
1又は2	外壁等が防火構造 の建築物※	耐火建築物等又は 準耐火建築物	耐火建築物等	耐火建築物
3	耐火建築物等又は 準耐火建築物等	耐火建築物等又は 準耐火建築物	耐火建築物等	耐火建築物
4以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物

※ 周囲への延焼リスクの低減について同等の性能を有する建築物も含まれます。

- ・ 耐火建築物等とは耐火建築物又は延焼防止建築物です。
- ・ 準耐火建築物等とは準耐火建築物又は準延焼防止建築物です。

延焼のおそれのある部分

隣地境界線又は道路中心線から、1階部分で3m以内、2階以上の部分では5m以内にある部分のことです。



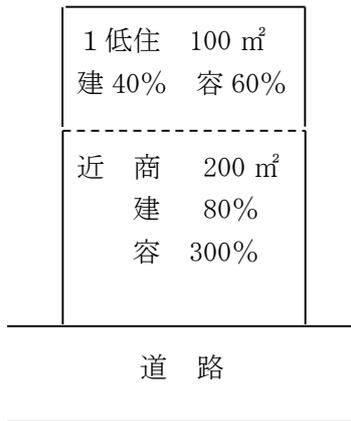
③建築物のその他の構造制限

- ・ 防火地域・準防火地域を除く名古屋市内全域において、屋根不燃化区域が指定されています。この区域内では、建築物の屋根は、全て不燃材料で葺くか、造らなければなりません（一部適用が除外される建築物の部分があります）。また、木造建築物の外壁のうち延焼のおそれのある部分は準防火性能を有する土塗壁その他の構造としなければなりません。
- ・ 不特定多数の方が利用する建築物に対しては、階数、床面積に応じて耐火建築物あるいは準耐火建築物にしなければならない場合があります。

[9] 建築物又はその敷地が区域又は地域の内外にわたる場合の措置

容積率・建蔽率	→	加重平均（注1）
外壁後退・低層住専の高さ制限 道路斜線・隣地斜線・高度地区	→	部分適用（注2）
用途地域・採光	→	過半支配（注3）
防火地域（建築物がまたがる場合）	→	厳しい規制適用（法第65条）

（注1）加重平均とは



300 m²の左図のような敷地の場合

（i）道路の幅員が12m以上の場合

$$\text{建 蔽 率} = \frac{100 \times 40\% + 200 \times 80\%}{300} = 66.7\%$$

$$\text{容 積 率} = \frac{100 \times 60\% + 200 \times 300\%}{300} = 220\%$$

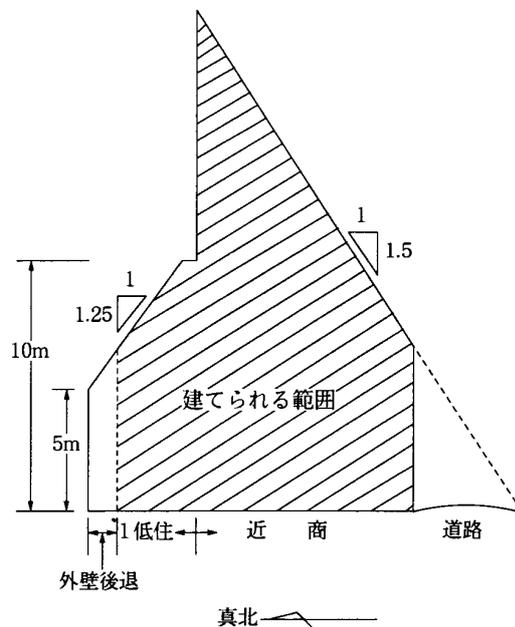
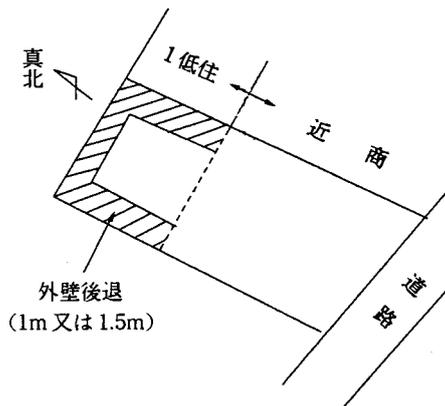
（ii）道路の幅員が12m未満で容積率の低減を受ける（計算例では幅員4mとする）

$$\text{容積率 1 低住部分} \quad 4 \times \frac{4}{10} \times 100 = 160\% \geq 60\% \rightarrow 60\%$$

$$\text{近 商 部分} \quad 4 \times \frac{6}{10} \times 100 = 240\% \leq 300\% \rightarrow 240\%$$

$$\frac{100 \times 60\% + 200 \times 240\%}{300} = 180\%$$

（注2）部分適用とは



上図ではセットバックによる道路斜線、隣地斜線の緩和及び道路斜線の適用距離については、考慮してありません。

（注3）過半支配とは

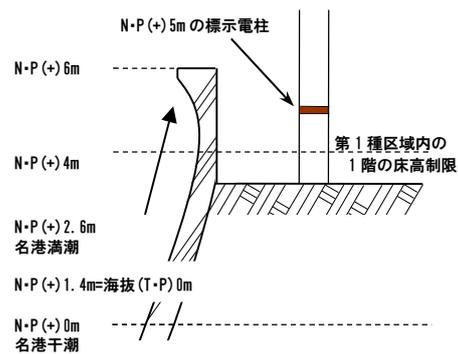
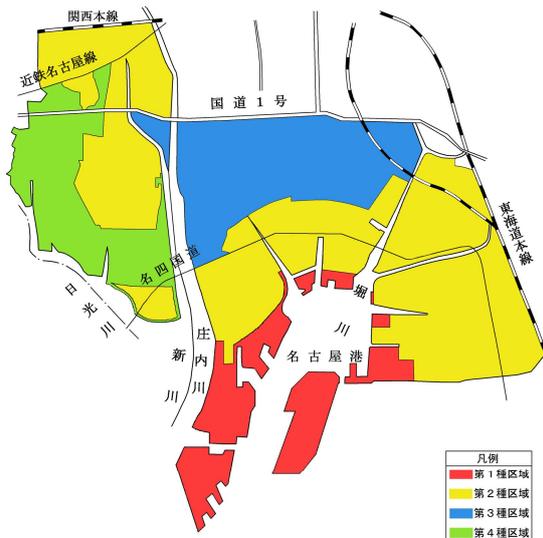
上記の例では、近隣商業地域に該当する部分の敷地面積が敷地全体の面積の半分以上を超えるので、この敷地に建つ建築物は近隣商業地域の用途規制の適用を受けます。

[10] 臨海部防災区域内の制限

伊勢湾台風を教訓にして、今後そのような被害を防ぎ、市民生活の安全を保持するため、条例で防災区域を指定し、区域ごとに建築物の構造について防災上必要な制限を定めています。

名古屋市臨海部防災区域建築条例による区域指定と制限の概要

	1階の床の高さ	構造制限	図解
第1種区域	N・P(+) 4m以上	木造禁止	
第2種区域	N・P(+) 1m以上	2階建以上とすること (2階以上に1以上の居室設置) ただし、以下の①から③のいずれかの場合は、平屋建てとすることができる ①1階の1以上の居室の床の高さがN・P(+)+3.5m以上 ②同一敷地内に2階建以上の建築物あり ③100㎡以内のものは避難室、避難設備の設置	
第3種区域	N・P(+) 1m以上		
第4種区域	N・P(+) 1m以上	2階建以上とすること (2階以上に1以上の居室設置) ただし、以下の①、②のいずれかの場合は、平屋建てとすることができる ①1階の1以上の居室の床の高さがN・P(+)+3.5m以上 ②同一敷地内に2階建以上の建築物あり	
<p>※公共建築物等の制限：第2種～第4種区域 範囲…避難及び救助・救援の拠点となる可能性がある学校（各種学校を除く）、病院、集会場、官公署、及び2階以上に容易に避難が難しい児童福祉施設等その他これらに類する公共建築物で延べ面積が100㎡を超えるもの 制限…(1)(2)(3)を全てみたとすこと (1)1階の床の高さN・P(+)+2m以上、(2)N・P(+)+3.5m以上に1以上の居室設置、(3)木造禁止</p>			
<p>※建築物の建築禁止：第1種区域 範囲…海岸線・河岸線から50m以内で市長が指定する区域 制限…居住室を有する建築物、病院及び児童福祉施設等の建築禁止 (木造以外の構造で、居住室等の床の高さをN・P(+)+5.5m以上としたものについては建築可能)</p>			



N・P(+)の説明図

名古屋港基準面 (N・P(+)+0m) = 東京湾中等海面 T・P-1.412m T・P(0m) = 海拔 0m

区域内にN・P高さを標示した電柱がありますので、これらを基準としてください。

条例・解説の全文、区域、電柱の位置については、こちらをご覧ください。

名古屋市 臨海部防災

検索

「名古屋市臨海部防災区域(事業向け情報)」

([https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-2-6-0-0-0-0.html](https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-2-6-0-0-0-0-0.html))

[11] 開発行為、建築行為等の許可

都市計画法において、良好な都市環境の形成を図るため、計画的に市街化を図る区域を「市街化区域」、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」とし、市街化区域又は市街化調整区域における開発行為及び市街化調整区域における建築行為等については、原則として市長の許可を受けることが必要と定められています。

従って、都市計画事業で行う行為及び市街化調整区域内で農林漁業のために使用する一定の建築物やこれらの業務を営む者の建築物等の建築等を除き、以下の表に該当する行為を行おうとする者は、市長の許可が必要となります。

区 域	敷地面積	許 可 が 必 要 と な る 行 為
市街化区域	500 m ² 以上	<p>以下に説明する「開発行為」に該当する行為 開発行為とは、主として建築物等の建築等ができるようにするために行う土地の区画形質の変更のことをいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区画の変更とは、道路・水路等の公共施設の新設、変更又は廃止などを行うことをいいます。 ・形質の変更とは、形状の変更と性質の変更に分かれ、形状の変更は、盛土又は切土などにより土地の造成などを行うことをいい、性質の変更は、山林・農地など宅地以外の土地を宅地にするをいいます。
市街化調整区域	—	<p>上記のほか、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物を新設する行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第一種特定工作物とは、周辺地域に環境悪化をもたらすおそれがある工作物で具体的には、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵、処理工作物等

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 開発許可 市街化調整区域

検索 

「名古屋市:開発許可、市街化調整区域内の建築許可、都市計画施設内の建築許可」

(<https://www.city.nagoya.jp/jigyoku/category/39-6-3-3-0-0-0-0-0-0.html>)

[12] 都市計画施設等の建築制限

道路、公園、緑地、地下鉄等で都市計画が定められている区域、又は土地区画整理事業等の市街地開発事業の施行区域内において建築を行おうとする者は市長の許可を受けることが必要です。

ただし、都市計画事業として行う行為等については許可を受ける必要はありません。

なお、都市計画に適合しているもの又は以下の基準の全てに該当している場合には、許可をすることとなっております。

- ① 階数が2以下（一部の道路、公園については階数が3以下）で地階がないこと。
- ② 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- ③ 容易に移転、除却ができるものであること。

また、都市計画施設等を具体化するための都市計画事業の認可又は承認を受けた区域内においては、都市計画に適合していない建築物は、原則として許可しないこととなっております。

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 都市計画施設

検索 

「名古屋市:都市計画施設の区域内における建築の規制(事業向け情報)」

(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000007782.html>)

[13] 宅地造成等規制法

「宅地造成等規制法」は宅地造成に伴うがけ崩れ又は土砂の流出による災害を防止するため、宅地造成に関する工事等について必要な規制を定めた法律です。この目的を達成するため、法律で災害の生ずるおそれ大きい市街地又は市街地になろうとする区域を「宅地造成工事規制区域」に指定しています。この区域内において一定規模以上の宅地造成工事を行う場合には市長の許可が必要であることを定めています。

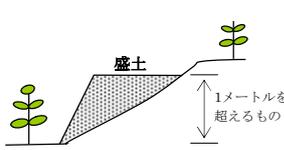
①許可を要する工事

宅地造成工事規制区域内において、土地の形質の変更で次のア、イ、ウ、エ、オのいずれかに該当する工事を行う場合は許可が必要です。

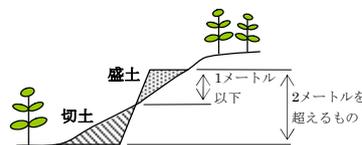
ア 切土の場合でその部分に高さが2mを超えるがけができるもの。



イ 盛土の場合でその部分に高さが1mを超えるがけができるもの。



ウ 切土と盛土とを同時にする場合、盛土の部分に高さが1m以下のがけが生じ、かつその切土と盛土をした部分に高さが2mを超えるがけができるもの。



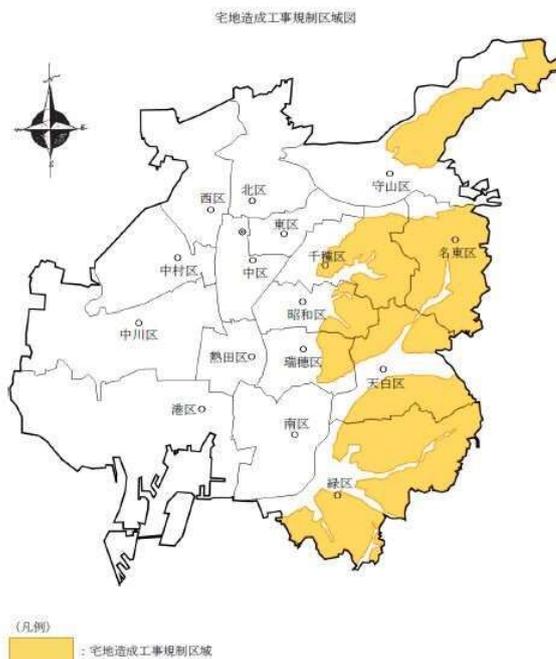
エ 前各号のどれにもあてはまらない切土又は盛土であっても、切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの。

オ 過去に許可を受けた擁壁を新たに造り替えるとき。

ア、イ、ウに述べた土地の部分に生ずるがけとは、地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で、これらのがけは法律で定められた技術的基準に適合する擁壁でおおわなければなりません。ただし、切土により崖が生じる場合は緩和規定があります。詳細は宅地造成工事技術指針を参照してください。

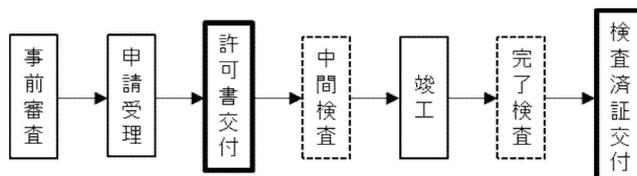
②宅地造成工事規制区域

法律が適用されるのは、「宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地になろうとする土地」の区域で市長が指定した区域。本市においては、右図の区域が規制区域として指定されています。



③許可申請から完了検査

宅地造成に関する工事を行うときは、許可申請手続きを行ってください。また、許可を受けた工事が完了した時は、完了検査を受け、検査の結果その工事が技術的基準に適合している場合は、検査済証が交付されます。



宅地造成に関する工事の流れ

④宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）について

盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するため、宅地造成等規制法が改正され「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称「盛土規制法」）が、令和5年5月26日に施行されました。これにより、規制区域内での盛土等の工事について新たな規制が適用されますが、新たな規制区域を指定するにあたり、区域指定に向けた調査等に一定の期間を要することより、施行の日から2年間の経過措置期間が定められております。

現在、本市では令和7年5月頃に予定している運用開始に向けて準備を進めておりますが、新たな規制区域が指定されるまでの間においては、引き続き改正前の宅地造成等規制法（旧法）が適用されます。

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 宅地造成工事

検索 

「名古屋市:宅地造成工事の許可(事業向け情報)」

(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-8-1-0-0-0-0-0-0.html>)

[14] 建築物の設備・構造

①採光と換気

住む人の健康上、衛生上などのために居室には、自然の光を取り入れること（採光）と室内の汚れた空気を入れ換えること（換気）が必要です。

住宅の居室の採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積の1/7以上が必要です。なお、窓面と隣地境界との距離が少ないときは、有効な採光の窓と認められません。

居室の換気のための有効な面積（開口部）は居室の床面積の1/20以上が必要です。ただし、換気設備があって衛生上支障がなければ、その割合によらないことができます。

火を使用する台所などに、換気扇等を設ける場合には、給気口のことも配慮してください。12 kw以上の火気を使用する調理室、あるいは6 kw以上の火気を使用するその他の部屋には、異常燃焼を生じさせないよう一定基準を満たした換気扇等を設けなければなりません。なお12kw以下の火気を使用する室でも開口部により換気設備が必要になります。

②内 装

ガス器具・コンロ等を使用する部屋（台所・湯沸室・浴室など）は、天井、壁などの仕上げに燃えにくい材料（準不燃材料（不燃材料を含む））を使用しなければなりません。

③シックハウス対策

居室を有する建築物は、建築材料などから発散するホルムアルデヒド対策として、以下の措置が必要となります。

- ・ホルムアルデヒド発散量に応じた内装材料の使用面積制限
- ・換気設備の設置
- ・天井裏や小屋裏などからの発散の防止

また防蟻剤などとして使用されていたクロルピリホスを添加した建築材料は使用することができません。

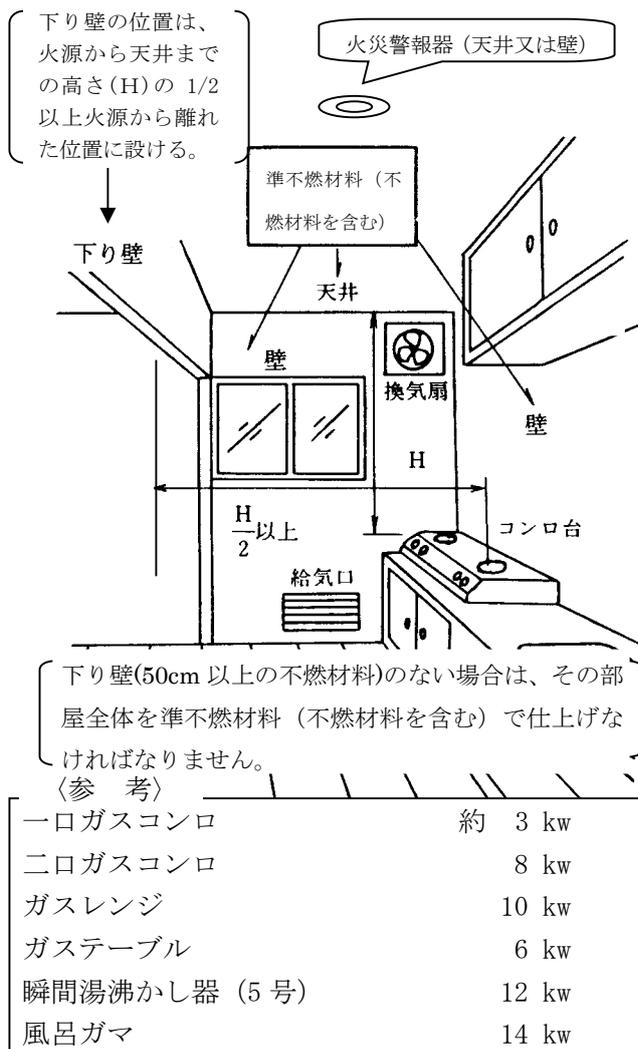
④住宅用火災警報器の設置

専用住宅、店舗併用住宅の住宅部分、マンションやアパートなどの共同住宅の住宅部分には火災警報器の設置が必要です。

設置する場所は、寝室、子供部屋、台所などのほか、これらの部屋がある階の階段の踊り場に設置します。設置位置は、天井又は壁です。

（注）既存の住宅についても火災報知器の設置が必要です。

火気を使用する室の換気、仕上図



[15] 人にやさしい街づくりの推進に関する条例

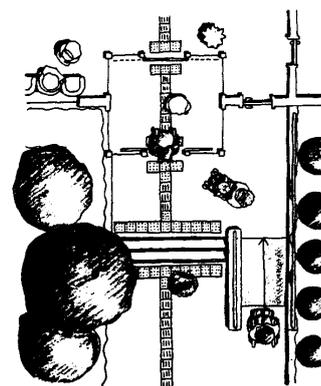
多数の方が利用する建築物を新築、増築または改築しようとする場合や用途を変更して以下の施設とする場合には、工事着手の30日前までに届出が必要です。

対象施設の用途	対象となる規模
特殊建築物等 学校、博物館、美術館、図書館、体育館、遊技場、病院、診療所、社会福祉施設、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場、物品販売業を営む店舗、飲食店、喫茶店、理髪店、公衆浴場、ホテルなど	床面積に関係なく対象になります。
共同住宅	住戸数が50戸を超えるものまたは床面積の合計が2,000㎡以上のもの
工場、事務所 （下記を除く。）	床面積の合計が2,000㎡以上のもの
事務所 官公庁などの事務所、銀行その他の金融機関の営業所又は事務所	床面積に関係なく対象になります。
交通施設 鉄道の駅、停留所、バスターミナル、空港、港湾旅客施設	
地下街その他これに類するもの	
一団地の住宅施設等 都市計画法に規定する一団地の住宅施設 建築基準法の総合的設計による一団地の建築物など	住戸数50戸以上のもの

主な整備基準

整備箇所	主な整備基準
通路	通路幅員1.4m以上、傾斜路の勾配・色の配慮、手すりの設置など
出入口	玄関の幅員90cm以上、居室の出入口の幅員80cm以上など
階段	回り階段の禁止、手すりの設置など
エレベーター	一定規模以上の建築物への障害者対応EVのかごの大きさ等の構造規定など
便所	床の段差の解消、洋式便器の設置、手すりの設置、一定規模以上の建築物への車いす使用者用ブース・乳幼児用いす・ベッド・オストメイト対応設備の設置など
興行場の客席	車いす使用者用客席の設置(200分の1席以上)及び構造の規定など
車いす使用者用駐車場	幅員3.5m以上の駐車スペースの設置(50台に1台以上)など
案内表示その他	視覚障害者誘導用床材の敷設、洋式便器・手すり設置の表示、車いす使用者に対応した宿泊室の設置、高齢者・障害者へ配慮したカウンターなど

整備のイメージ図



条例・規則の全文、届出様式等はこちらをご覧ください。

愛知県 人にやさしい街づくり条例

検索

「人にやさしい街づくり-愛知県」

(<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/jutakuikaku/000025385.html>)

[16] 建築物環境計画書の届出

「市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例」(環境保全条例)により、延べ面積が2,000㎡を超える建築物を新築・増築する建築主は、工事着手の21日前までに環境配慮の措置を記載した建築物環境計画書を届出することが義務付けられています。(延べ面積2,000㎡以下の建築物の場合は任意の届出をすることができます。)

また、工事が完了した場合は、その日から15日以内に特定建築物工事完了届出書を届出なければなりません。

届出された物件の環境配慮の措置の概要については、名古屋市のウェブサイトと窓口で公表しています。

詳しくは、こちらをご覧ください。

名古屋市 CASBEE

検索 

「名古屋市:建築物環境配慮制度(CASBEE 名古屋)の概要(事業向け情報)」
(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-10-5-0-0-0-0-0.html>)

[17] 建築協定・地区計画

①建築協定

土地の地権者等の全員の合意により、建築基準法で定められた基準より厳しい建築に関するルールを定める制度です。名古屋市内でも多数の箇所が協定が締結されており、良好な市街地整備に寄与しています。確認申請提出前に事前協議を行うことが定められている地区がありますので、建築物の計画にあたっては建築協定の有無をこちらでご確認ください。

名古屋市 建築協定地区

検索 

「名古屋市:建築協定地区(事業向け情報)」
(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-5-3-2-0-0-0-0.html>)

(例) 協定で定められている事項

- ・階数・高さの制限・建築物の用途の制限など

②地区計画

地区の特性に応じたきめ細かなルールを、都市計画決定及び建築条例により定める制度です。原則として都市計画法に基づく届出が必要となります。

各地区の地区計画の計画書、計画図、地区計画条例については、こちらをご覧ください。

○各地区の地区計画の計画書、計画図

名古屋市 地区計画

検索 

「名古屋市:6 地区計画等(市政情報)」
(<https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-9-2-0-0-0-0-0-0.html>)

○地区計画条例

名古屋市 地区計画条例

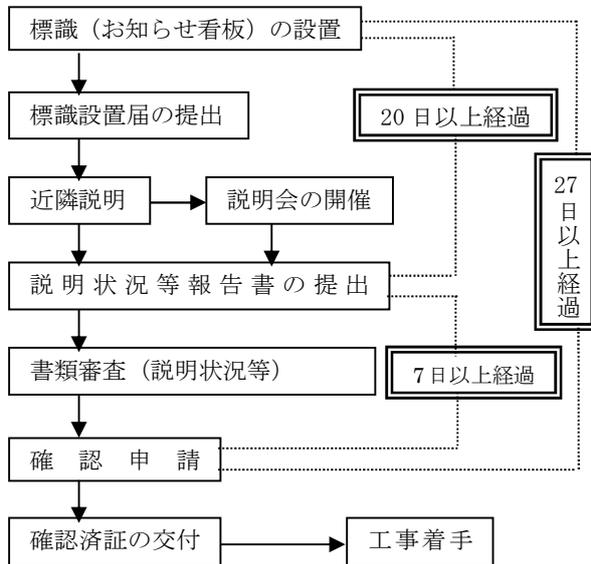
検索 

「名古屋市:地区計画条例(市政情報)」
(<https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/54-5-4-0-0-0-0-0-0-0.html>)

[18] 中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例

中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整並びに共同住宅型集合建築物の建築の計画等に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持するとともに、健全で快適な居住環境の保全及び形成に資することを目的としています。具体的には、建築場所の用途地域・計画建築物の高さに応じて、事前に建築計画を表示した標識を現地に設置し、近隣の関係者に対し説明をすることなどを定めています。

① 中高層建築物の手続きフロー



適用対象となる建築物

	地域又は区域	建築物
①	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	(1) 軒高7mを超える建築物 (2) 地階を除く階数が3以上の建築物
②	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 近隣商業地域(③に掲げるものを除く) 準工業地域 用途地域の指定のない区域	(1) 高さ10mを超える建築物 (2) 地階を除く階数が4以上の建築物
③	近隣商業地域(容積率400%) 商業地域(容積率400%で 防火地域に定められていないもの)	(1) 高さ15mを超える建築物 (2) 高さ10mを超える建築物、又は地階を除く階数が4以上の建築物のうち、冬至日の午前9時から午後3時までの間において、①又は②左欄に掲げる地域又は区域内に法による測定面に日影を生じさせるもの
④	商業地域(③に掲げるものを除く) 工業地域	(1) ③右欄(1)に掲げる建築物 (2) ③右欄(2)に掲げる建築物
⑤	工業専用地域	③右欄(2)に掲げる建築物

② 共同住宅型集合建築物について

1) 適用対象

階数が2以上で10戸以上の共同住宅型集合建築物

2) 審査内容

駐車場・駐輪場・ゴミ集積場・管理などに関する事項についての審査

3) 建築計画書の提出は、確認申請の7日前まで

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 中高層条例

検索

「名古屋市:名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」
(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000101878.html>)

[19] 定期報告制度

建築物の災害・事故の未然防止を図るため、建築基準法第12条第1項等に基づき、建築物の敷地、構造、設備等を有資格者により調査・検査させ、結果を特定行政庁に報告することが建築物の所有者や管理者に対して義務付けられています。

① 定期調査・検査報告の手続きフロー



② 定期報告の対象及び報告時期

建築物の用途	建築物の規模	報告時期(間隔)		
		調査 建築物	検査 防火設備 換気設備等	
1 劇場、映画館、演芸場	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの ③主階が1階にないもの ④地階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの	3年	1年	1年
1' 観覧場(屋外観覧場は除く)、公会堂、集会場	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの ③地階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの	3年	1年	1年
2 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る)、 就寝用途の児童福祉施設等	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②2階にある当該用途の床面積の合計が300㎡以上のもの ③地階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ④当該用途が200㎡超のもの(防火設備の定期報告のみ)	3年	1年	1年
3 ホテル、旅館	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②2階にある当該用途の床面積の合計が300㎡以上のもの ③地階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの	3年	1年	1年
4 共同住宅(サービス付き高齢者向け住宅に限る)、 寄宿舎(サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者 グループホーム、障害者グループホームに限る)	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②2階にある当該用途の床面積の合計が300㎡以上のもの ③地階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ④当該用途が200㎡超のもの(防火設備の定期報告のみ)	3年	1年	1年
5 体育館、博物館、美術館、図書館、ボウリング場、 スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場(い ずれも学校に付属するものを除く)	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②当該用途の床面積の合計が2,000㎡以上のもの	3年	1年	1年
6 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、 ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、 待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗	①3階以上の階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの ②2階にある当該用途の床面積の合計が500㎡以上のもの ③当該用途の床面積の合計が3,000㎡以上のもの ④地階にある当該用途の床面積の合計が100㎡超のもの	3年	1年	1年
7 事務所その他これに類する用途	階数5以上の建築物で、3階以上の階又は地階に当該用途があり、 かつ当該用途の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	3年	1年	1年
昇降機	①エレベーター ②エスカレーター ③小荷物専用昇降機		1年	
準用工作物	遊戯施設等		1年	

※ ・該当する用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以下、かつ、階数2以下のものは対象外
・該当する用途部分が、避難階のみにあるものは対象外

注) 提出部数は2部です。なお、提出にあたっては事前予約が必要となりますのでご注意ください。

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 定期報告

検索

「名古屋市:建築基準法に基づく定期報告制度(事業向け情報)」

(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-9-2-0-0-0-0-0-0.html>)

[20] 建設リサイクル法

特定建設資材^{※1}を用いた一定規模以上の対象建設工事^{※2}は、特定建設資材廃棄物^{※3}を工事現場で分別解体等して、再資源化等することが、工事発注者及び受注者に対して義務付けられています。

※1 特定建設資材

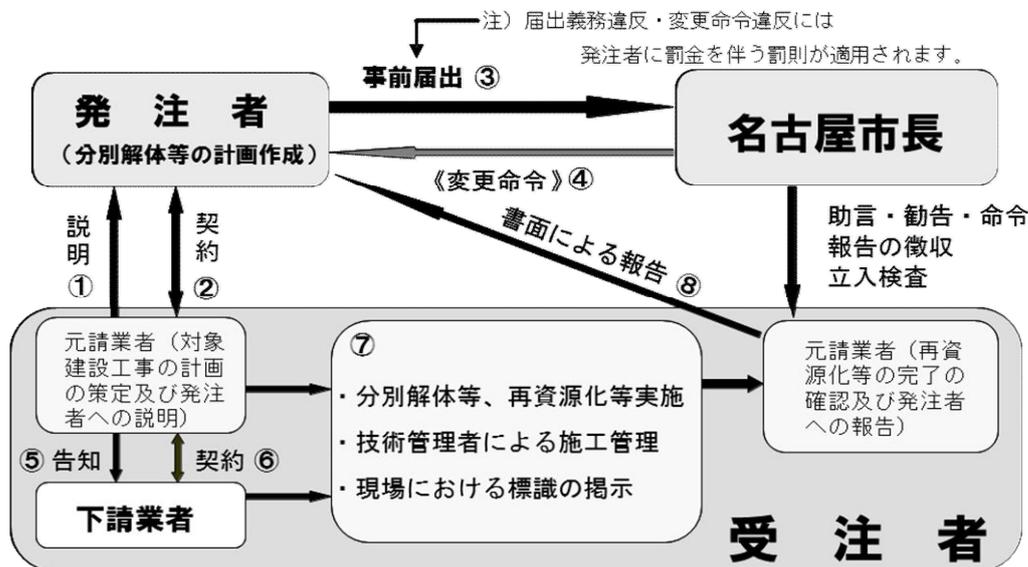
「コンクリート」、「コンクリート及び鉄から成る建設資材」、「木材」、「アスファルト・コンクリート」

※2 対象建設工事

- 1) 建築物の解体工事で床面積の合計が 80 m²以上のもの
- 2) 建築物を新築、増築する部分の床面積の合計が 500 m²以上のもの
- 3) 建築物を大規模な修繕又は模様替え等をする場合で、その工事の請負金額が 1 億円以上のもの
- 4) 建築物以外の工作物を新築又は解体する場合で、その工事の請負金額が 500 万円以上のもの

※3 特定建設資材廃棄物 特定建設資材が廃棄物処理法上の廃棄物になったもの

● 分別解体・再資源化の発注から実施への流れ



◆届出について

対象建設工事の発注者は、工事着手の 7 日前までに、分別解体等の計画等について、名古屋市長（建築指導課）へ届出が必要となります。

<届出に必要な書類>

- 1) 届出書
 - 2) 分別解体等の計画書
 - 3) 付近見取図
 - 4) 対象建築物の写真（解体工事の場合）
又は
各階平面図又は立面図（解体工事以外の場合）
 - 5) 解体工事業の登録又は建設業法の許可を受けた書類の写し
- * 代理者が届け出る場合は、委任状が必要です。
* 「5. 工程の概要」欄内に記載することができない場合は、工程表が必要です。

注) 提出部数は 1 部です。控えが必要な方は事前に届出書をコピーするなどしてください

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 建設リサイクル法

検索

「名古屋市:建設リサイクル法(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律)の概要(事業向け情報)」
(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-10-6-0-0-0-0-0-0.html>)

〔21〕 長期優良住宅の認定

長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことです。

長期優良住宅の建築及び維持保全をしようとする方は、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画を作成し、工事着手前に名古屋市へ認定を申請することができます。また、基準に適合している既存住宅で、維持保全に関する計画を作成して認定を申請することもできます。

認定を受けた計画に基づき建築及び維持保全が行われる住宅については、所得税や固定資産税等の税制上の優遇措置などのメリットがあります。

認定基準

- (1) 長期使用構造等：劣化対策、耐震性、省エネルギー性などの基準に適合。
- (2) 住戸面積：1戸あたりの住戸面積が、戸建て住宅は75㎡以上、共同住宅等は40㎡以上。
ただし、少なくとも階段部分を除く1の階の床面積が40㎡以上。
- (3) 居住環境：良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮。
- (4) 維持保全の計画：少なくとも10年に一度定期点検・補修が実施できるように計画。
また、維持保全の期間は最低30年で、資金計画が適切なもの。
- (5) 自然災害：住宅が自然災害による発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。

詳しくは、こちらをご覧ください。

名古屋市 長期優良住宅

検索 

「名古屋市:長期優良住宅認定制度(事業向け情報)」

(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-14-0-0-0-0-0-0-0.html>)

〔22〕 低炭素建築物の認定

低炭素建築物とは、都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づき、断熱性能や設備効率で一定の基準を満たした二酸化炭素の排出が少ない建築物のことです。

市街化区域内で、低炭素建築物の新築等をしようとする方は、低炭素建築物新築等計画を作成し、工事着手前に名古屋市へ認定を申請することができます。

認定を受けた建築物は、所得税などの税制上の優遇措置や容積率の緩和などのメリットがあります。

認定基準

- (1) 外壁・窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準
- (2) 一次エネルギー消費量に関する基準
- (3) 低炭素化に資する措置
- (4) 都市の緑地の保全への配慮

詳しくはこちらをご覧ください。

名古屋市 低炭素建築物

検索 

「名古屋市:低炭素建築物認定制度(事業向け情報)」

(<https://www.city.nagoya.jp/jigyou/category/39-6-3-10-8-0-0-0-0-0.html>)

[23] 建築物省エネ法

建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律に基づき、①建築物のエネルギー消費性能適合性判定（省エネ適合性判定）と②省エネ計画の届出が必要になります。

また、任意で③建築物エネルギー消費性能向上計画の認定（性能向上計画認定）と④建築物のエネルギー消費性能に係る認定（性能基準適合認定）の二つの認定を受けることができます。

それぞれの概要を下表に示します。

区分	①省エネ適合性判定	②省エネ計画の届出	③性能向上計画認定	④性能基準適合認定
施行日	H29. 4. 1	H29. 4. 1	H28. 4. 1	H28. 4. 1
対象行為	新築、増築、改築	新築、増築、改築	新築、増築、改築、 修繕、模様替、 設備設置、設備改修	工事完了後
対象規模用途	300 m ² 以上の 非住宅	・ 300 m ² 以上の住宅 ・ 300 m ² 以上の非住宅 (適合義務対象と ならない増改築)	住宅、非住宅 (部分認定有)	住宅、非住宅 (部分認定無)
提出時期	工事着手前	工事着手の 21 日前	工事着手前	工事の完了後
主な メリット	—	—	省エネ性能向上化 に資する部分の 容積率不算入 (10%を限度)	基準適合認定 マークの表示
基準	省エネ基準	省エネ基準	誘導基準 (省エネ基準より 高い水準の基準)	省エネ基準

詳しくはこちらをご覧ください。

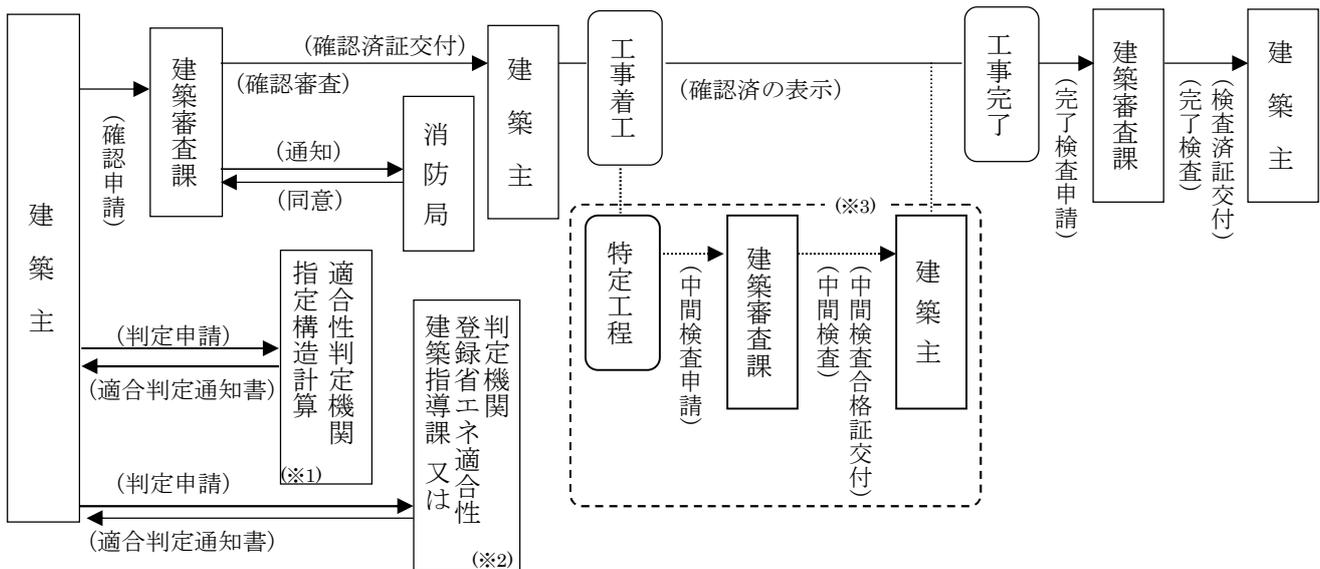
名古屋市 建築物省エネ

検索 

「名古屋市:建築物省エネ法について(事業向け情報)」
(<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000122872.html>)

[24] 建築の手続き

建築物の建築（新築・増築・改築・移転）や用途変更等を行う場合には、原則として建築基準法に基づく確認申請が必要です。



用途変更

次のような用途変更をしようとする部分の床面積が 200 m²を超える場合は、確認申請が必要です。

(1) 既存の建築物の全部又は一部を特殊建築物（法別表第一（い）欄各号のいずれかの用途をいいます。）に用途を変更しようとする場合

【例 1】住宅から飲食店に用途を変更

【例 2】事務所から児童福祉施設に用途を変更 など

(2) 既に特殊建築物である建築物の全部又は一部を他の特殊建築物に用途を変更しようとする場合

【例 1】飲食店から物品販売店舗に用途を変更

【例 2】病院から老人福祉施設に用途を変更 など

確認申請に必要な図書

① 確認申請書	正・副 各 1 通	(付近見取図、配置図及び各階平面図等 <small>(※4)</small>)
② 建築計画概要書	1 通	
③ 建築工事届	1 通	
④ 防火対象物工事計画届	1 通	(専用住宅、長屋、一定の兼用住宅の場合は不要)
⑤ 建築確認申請 OCR 票	1 通	

なお、確認申請・中間検査・完了検査について、指定確認検査機関に申請することもできます。対象建築物及び必要書類については各指定確認検査機関にお問い合わせください。

指定確認検査機関の指定状況については、こちらをご覧ください。

愛知県 指定確認検査機関

検索

「愛知県内を業務区域とする指定確認検査機関一覧表-愛知県」

(<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kenchikushido/shitei.html>)

※1 一定の規模以上等の建築物については指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定が義務付けられます。また、適合判定通知書又はその写しを建築審査課に提出後、確認済証交付となります。

※2 非住宅部分の床面積が 300 m²以上の建築物の新築等については省エネ適合性判定が義務付けられます。また、適合判定通知書又はその写しを建築審査課に提出後、確認済証交付となります。

※3 名古屋市内では、階数が 3 以上の共同住宅、地階を除く階数が 2 以上かつ床面積の合計が 50 m²を超える新築住宅(兼用住宅、共同住宅を含む)、及び不特定多数が利用する特殊建築物で階数が 3 以上かつその用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m²を超える新築の建築物が特定工程に達したとき、中間検査を受ける必要があります。

※4 添付が必要な設計図書等は適用される規定ごとに定められています。

● お問い合わせ先…住宅都市局建築指導部（市役所西庁舎2階）

建築指導課 FAX 972-4159

- 建築相談担当 (972-2919/2920) 建築一般相談、中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例
- 調査担当 (972-2917) 条例・規則、建築審査会、建築統計
- 市街地建築担当 (972-2918) 許可、認定、建築協定、臨海部防災区域、意見の聴取会
- 道路審査担当 (972-2928) 道路位置指定・接道許可等に関する事項
- 建築物環境指導担当 (972-2924) 建設リサイクル法、建築物省エネ法、建築物環境計画書
(972-2987) 長期優良住宅認定、低炭素建築物認定

開発指導課

- 開発審査担当 (972-2770) 開発許可、市街化調整区域内の建築許可
都市計画施設区域内等（道路・公園・緑地等）の建築許可
- 宅地規制担当 (972-2733) 宅地造成工事規制区域内の宅地造成の制限及び許可
- 盛土等規制担当 (972-4222) 盛土等の調査及び規制

建築審査課

- 審査総括担当 (972-2934) 申請手続・閲覧、確認済証・中間検査合格証・検査済証等の交付
建築確認台帳記載事項証明書等の交付
(972-2927) 指定確認検査機関等に関する事項
- 建築審査担当 (972-2929/2930) 確認審査・変更・検査の相談等、仮使用認定、安全計画届出、
バリアフリー法の認定、人街条例、仮設許可、県条例の認定
- 設備審査担当 (972-2931) エレベーター・浄化槽等の建築設備の審査・検査
- 構造審査担当 (972-2932) 建築物等の構造に関する審査・検査

建築安全推進課

- 建築防災担当 (972-2923/2935) 建築物の防災対策・定期報告に関する事項
《既存ストック活用》
(972-3962) 用途変更相談（建築確認が不要なもの）、全体計画認定
- 監察指導担当 (972-2936/2937) 違反建築物に関する事項

その他、建築する敷地の位置によっては、前記の各制限の他、主なものとして次のような地域指定とそれに伴う建築制限等があります。詳細につきましては、下表を参照の上、関係各課へお尋ねください。

<p>用途地域・高度地区・外壁後退等の確認</p>	<p>住宅都市局都市計画課用途地域照会窓口 西庁舎4階・972-2797</p> <p><input type="text" value="名古屋市 都市計画情報"/> <input type="button" value="検索"/></p> <p>「名古屋市都市計画情報提供サービス ポータル」 (https://www2.wagmap.jp/nagoya-tokei/)</p>
<p>法律相談(境界・プライバシー・日照等の民事上の相談) 相談日時：毎週月曜日～金曜日(祝日を除く)午後1時～4時</p>	<p>スポーツ市民局 市民相談室(要予約・面談のみ) 西庁舎1階・(予約受付)953-7584</p>
<p>風致地区内で建築等を行う場合</p>	<p>緑政土木局緑地維持課民有地緑化担当 西庁舎5階・972-2465</p>
<p>地区計画等区域内で建築等を行う場合。一団地の住宅施設内、特定街区、高度利用地区で建築等を行う場合</p>	<p>住宅都市局都市計画課地域計画担当/地区計画担当 西庁舎4階・972-2713</p>
<p>広告塔、広告板等(屋外広告物)を設置する場合</p>	<p>住宅都市局ウォークブル・景観推進課屋外広告担当 西庁舎4階・972-2735</p>
<p>ホテル・旅館・簡易宿所・下宿等を建築する場合</p>	<p>健康福祉局環境薬務課衛生指導担当 本庁舎1階・972-2643</p>
<p>臨港地区内で建築等を行う場合 (中村区・熱田区・中川区・港区)</p>	<p>名古屋港管理組合港営課規制係 名古屋港管理組合・654-7905</p>

この冊子は名古屋市内の法規制の主な内容を示したものです。すべてを示したものではありませんので、ご注意ください。
詳細については各担当部署（本冊子 p. 29 参照）にお問い合わせください。