

# 集團規定



---

区画整理施行地区内の歩行者専用道路等の取扱い

---

区画整理施行地区内における歩行者専用道路等については、下記により扱う。

(1) 幅員4m未満のもの

法第42条第2項の道路に該当しない。

(2) 幅員4m以上のもの

法第42条第1項第二号の道路に該当する。

(歩行者・自転車専用道路、緑道・・・特殊道路)

計画（予定）道路の拡幅部分の取扱い

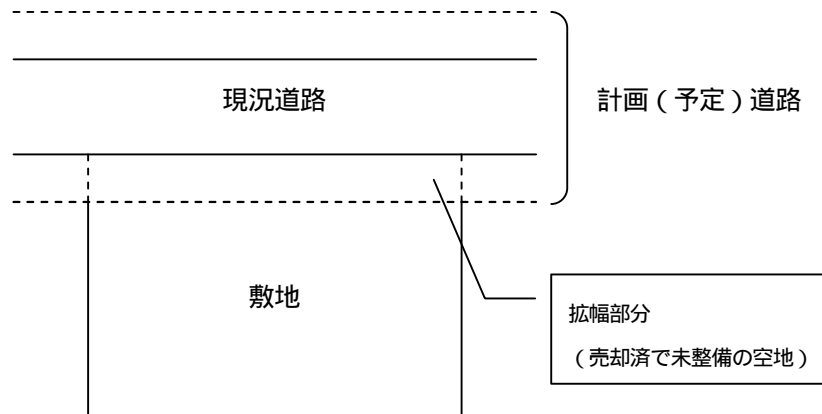
計画（予定）道路の拡幅部分の取扱いは次の各号による。

(1) 敷地等と道路との関係

敷地の前面が都市計画法又は土地区画整理法による道路（法第42条第1項第二号）で拡幅部分（既に売却済で道路としては未整備の空地）がある場合、法第43条第1項に規定する接道に関しは、その拡幅部分が、通常として通行ができ、かつ、防火、避難等の安全上支障がない程度になっていれば、敷地は拡幅部分（敷地面積としては除外）を含めた一団の土地として現況道路に接道しているとする。

なお、前面道路の幅員については、拡幅部分の道路の整備が2年以内に路線として、整備が開始される予定であれば拡幅部分を含めた幅を道路幅員とすることができる。

また、この取り扱いについては、道路法による道路（認定道路）で同様の状況にある場合においても適用することができる。



(2) 形態制限等の緩和

敷地の前面が計画道路で拡幅部分（売却済であるが未整備の空地）がある場合は、一般的に拡幅部分（敷地面積としては除外）を含めた一団の土地として現況道路に接道しているとなっているため、延焼のおそれのある部分、採光、道路斜線の規定の適用に関しては、原則として、すべて現況道路の幅員と位置をもって前面道路とみなす扱いとする。

また、角地等の規定の適用に関しては、計画道路部分（現況道路 + 売却済空地の拡幅部分）を前面道路とみなして、角地等の指定の適用をする。

(注) 上記(1)(2)の取扱いについて

名古屋市の「未着手都市計画道路の整備方針（平成18年3月策定）」に掲げる「計画の廃止」又は「計画の変更」とされた路線には適用しない。

(2012.7)

---

道路内に設置される門、塀、植樹、柵等の取扱い

---

法第42条第2項に規定する道路で道路中心線から水平距離2mの後退線内に、建築物に附属して設置される門・塀（ブロック塀、石造塀、板塀、ネットフェンス等）及び建築設備（受水槽等）は、道路内建築物であるので認められない。

なお、植樹、柵、庭石、花壇等については、門及び塀に該当しないので認められる。

日用品の販売店舗としての取扱い

1. 令第130条の3第二号及び第130条の5の2第一号に規定する「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

- (1) 本屋
- (2) 時計店・貴金属店・宝石店（非日用品の販売店を除く）
- (3) 灯油販売店舗（貯蔵量は、令第130条の9の準住居地域の数量を適用する。）
- (4) 調剤薬局（処方せん薬局）
- (5) レコード・CD・ビデオ店 　　いずれもレンタル店を除く。
- (6) 店頭での小売りをしている新聞販売所
- (7) コンビニエンスストア
- (8) 携帯電話販売店
- (9) 花屋

したがって、第一種低層住居専用地域内における兼用住宅については、上記の用途に供する部分の床面積の合計が50m<sup>2</sup>以内で、かつ、住宅部分の床面積の合計が、延べ面積の1/2以上あれば建築することができる。

また、第二種低層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が150m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分（第一種中高層住居専用地域内では、500m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分、第二種中高層住居専用地域内では、1,500m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000m<sup>2</sup>以内の部分）であれば建築することができる。

2. 上記と逆に「日用品の販売を主たる目的とする店舗」に該当しないものとしては、次に掲げるものがあるが、これは令第130条の3第三号及び第四号に規定する「サービス業を営む店舗」にも該当しないものとする。

- (1) ペットショップ（小鳥屋等）
- (2) 玩具店・家庭用ゲーム機及びソフト販売店
- (3) 絵画販売店・美術品陶磁器販売店

繁殖・飼育を目的とする施設は「畜舎」に該当する。

したがって、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては、建築することができないが、第一種中高層住居専用地域内においては、令第130条の5の3第二号の「物品販売業を営む店舗」に該当し、上記の用途に供する部分の合計が500m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分（第二種中高層住居専用地域内では、1,500m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分、第一種住居地域内では、3,000m<sup>2</sup>以内の部分）であれば建築することができる。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P133 日用品の販売店舗に該当する用途の建築物  
都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（平5住指発225・住街発94）

## 原動機等としての取扱い

1. 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「原動機」という。)の取扱いは、以下のとおりとする。
    - (1-1) 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する。
    - (1-2) 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービスを営む店舗又はパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場若しくは自家販売のための店舗において、「原動機を使用する場合」とは、ドリル、グラインダー等の小型電動工具、ジューサーミキサー等の家庭用調理機器等を使用する場合を含むものとする。ただし、業態と関係ないものを使用する場合を除く。
    - (1-3) 空調設備等の単なる室内の湿温度調整用に設けられたもの、冷蔵庫等の貯蔵目的のためのもの等は、原動機には含まないものとする。
  - (2) 原動機の出力について、同時に使用しない(契約電気容量等の制約から出来ない)場合でも出力の合計は設置原動機の出力の合計とする。
2. 上記の工場、店舗等における作業場には、材料、製品等を保管し、又は管理する場所で間仕切壁等により明確に区分された部分は含まないものとする。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P145 工場の原動機の出力  
 昭和14年6月29日(工場の解釈)  
 昭和26年9月19日 住指第900号(冷蔵工場の冷蔵室)  
 昭和37年10月22日 住東第218号(原動機を使用する工場の原動機)  
 昭和47年6月7日 住街発第590号(えのき茸の栽培施設)

## 診療所としての取扱い

1. 法別表第2(い)項第八号に規定する「診療所」に該当するものとしては、次に掲げるものがある。

(1) 助産所

(2) あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう等を行う施術所及び接骨医院がある。

したがって、上記用途の建築物は第一種低層住居専用地域内においては、建築することができる。

2. 上記と逆に「診療所」に該当しないものとしては、次に掲げるものがある。

(1) 犬猫病院

(2) カイロプラクティック、足裏マッサージ等

したがって、上記用途の建築物は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内においては、建築することができないが、第二種中高層住居専用地域内においては、上記の用途に供する部分の床面積の合計が1,500m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分にあれば建築することができる。

### <考え方>

・医療法での医業に類似する「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律」及び「柔道整復師法」に規定されている、あん摩業等の「施術所」は、法別表第2(い)項第八号の「診療所」に含まれる。

・一方、カイロプラクティック、足裏マッサージ等を営む施設は、建築形態・機能が「施術所」と類似しているが、規定法がないことから、法別表第2(い)項第八号の「診療所」にはあたらない。

・建築基準法上の病院、診療所は、それぞれの根拠法令において、人を対象とした施設であることが明らかであり、ペットを対象とした動物病院、犬猫診療所はこれらに該当しない。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009年度版(編集:日本建築行政会議)

P103「カイロプラクティック、足裏マッサージ等を営む施設」、P134「動物病院、犬猫診療所、ペット美容室」

昭和28年12月21日 住発第1204号(法別表第2(い)項の用語の解釈)

昭和60年5月7日 東住街発第49号(あん摩業等の施術所)



駐輪場の用途規制

建築基準法上の自動車車庫における自動車の範囲には、自転車は含まれないため、駐輪場と自動車車庫とは別な用途として取扱うことになる。

したがって、単独の駐輪場は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内においては、建築することができない。また、附属の駐輪場(例えば、都市高速鉄道である地下鉄の出入口の建築物と一体の敷地にあるもの)は、規模制限を受けることなく建築することができる。

各用途地域における規制内容をまとめると下表のとおりとなる。

[ A : 駐輪場の床面積の合計 ]

用途地域	単独駐輪場	附属駐輪場
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	( 2階以下かつA 1,500m <sup>2</sup> )	
第一種住居地域	( A 3,000 m <sup>2</sup> )	
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		

<考え方>

自動車車庫の自動車とは、道路運送車両法第2条第2項に規定する自動車(原動機付自転車以外のもの)即ち、同法第3条にいう普通自動車、小型自動車、軽自動車、特殊自動車が該当するものとなっている。

【参考】 昭和29年7月13日 住指受第850号(自動車車庫)

圧縮天然ガススタンドの用途規制

天然ガスをガス圧縮機で圧力を加え、天然ガス車に燃料として充てんする圧縮天然ガススタンドは、天然ガスを圧縮する工程を有しているため、基本的には準工業地域内における法別表第2(ぬ)項第一号の(12)に規定する圧縮ガスの製造を行う工場に該当するが、同表(ぬ)項第一号かっこ書の規定により当該スタンドは、特殊の方法による事業(令第130条の9の4第二号)として定められているため、準工業地域内においても建築することができる。

また、当該スタンドは、別に危険物(圧縮ガス)の貯蔵又は処理に該当するため、圧縮ガスの貯蔵がない場合でも、パイプ等の中の数量を常時貯蔵する数量として、令第130条の9第1項に規定する数量以下にする必要がある。

よって、各用途地域における規制内容をまとめると下表のとおりとなる。

用途地域	作業場の床面積	危険物(圧縮ガス)の数量
第一種・第二種低層住居専用地域内 第一種・第二種中高層住居専用地域内	建 築 不 可	
第一種・第二種住居地域内 準住居地域内	50m <sup>2</sup> 以下	350m <sup>3</sup> 以下
近隣商業地域内 商業地域内	150m <sup>2</sup> 以下	700m <sup>3</sup> 以下
準工業地域内	制限なし	3,500m <sup>3</sup> 以下
工業地域内 工業専用地域内	建 築 可	

<考え方>

当該スタンドは、近年、圧縮工程における事実の現象の研究や安全性の確保が進んでいること等により、火災、爆発の危険性が小さいものである。

【参考】 平成13年5月15日 国住街第40号(建築基準法の一部改正)

---

## 分譲マンションのモデルルームの用途規制

---

第一種中高層住居専用地域内における分譲マンションのモデルルームについては、令第130条の5の3に規定する「……宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗」に該当するものと判断し、その用途に供する部分の床面積の合計が500 m<sup>2</sup>以内で、かつ、2階以下の部分であれば建築することができる。

(2012.7)

## 大規模集客施設（スーパー銭湯）の用途規制

スーパー銭湯（公衆浴場）及びその銭湯内にある物品販売店舗、飲食店の大規模集客施設としての取り扱いについては、大規模集客施設の対象用途が限定的に列挙されているため、スーパー銭湯そのものは該当していないし、銭湯内にある物品販売店舗や飲食店も平面計画、利用形態等から銭湯の利用者以外の方が利用できないのであれば、スーパー銭湯の用途に供する部分として扱う。

なお、物品販売店舗や飲食店の利用形態等がスーパー銭湯の利用者以外の方も外部から出入りするようになっていれば、当該部分は大規模集客施設に該当すると判断される。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版（編集：日本建築行政会議）P123 「スーパー銭湯」

（2012.7）

---

## 大規模集客施設の駐車場の取扱い

---

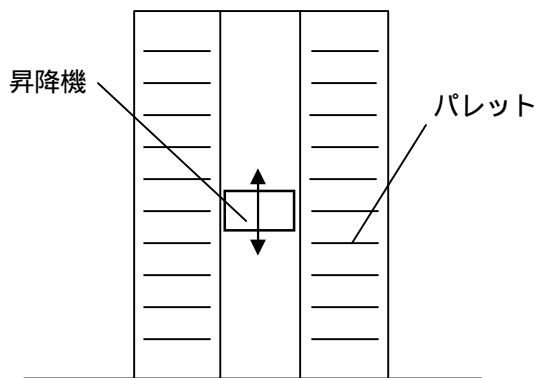
第二種住居地域、準住居地域、準工業地域(大規模集客施設制限地区建築条例)、工業地域、工業専用地域、用途地域の指定のない区域内において建築できない、いわゆる大規模集客施設の1万m<sup>2</sup>には、駐車場の床面積は含まれない。

【参考】 平成18年度改正の「建築基準法集団規定の解説Q&A」

(2012.7)

昇降機によるパレット式自動車車庫の用途規制

昭和35年通知「吊上式自動車車庫の取扱い」については、メリーゴーランド式が対象となっており、住居地域（現在の第二種住居地域）内には建築しないことになっているが、昇降機の上下によるパレット式（左右格納）自動車車庫についても、吊上式と形式、形状が類似しているため、通知の適用を受けるものとし、第二種住居地域内では建築できないことになる。



なお、自在パレット式（上下左右前後格納）の機械式駐車設備を建築物内に設ける場合については、その機械式駐車設備の床面積及び設置する階によって用途規制を受けることになる。

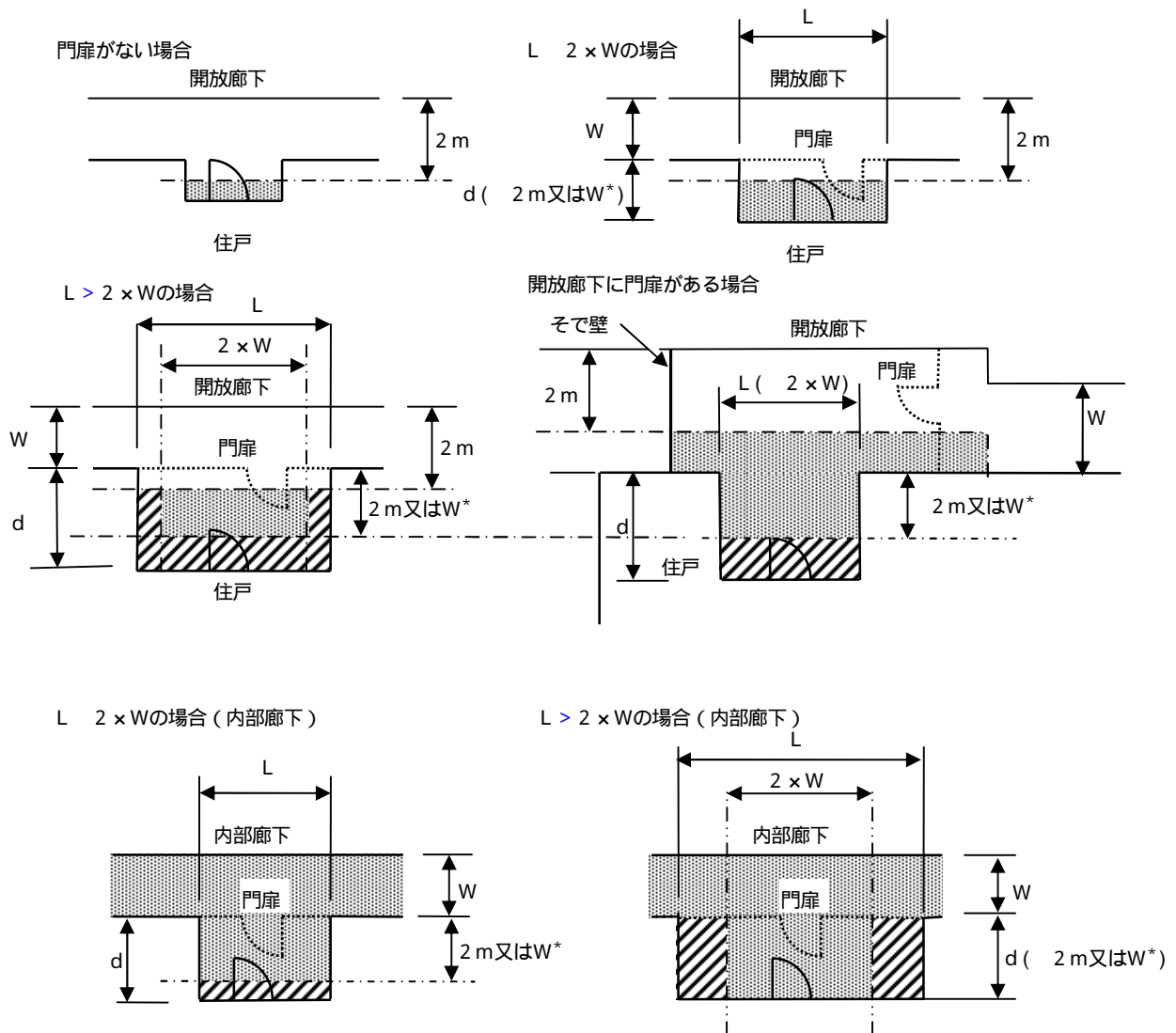
【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P148  
昭和35年12月8日 住発第368号(吊上式自動車車庫の取扱い)

(2012.7)

共同住宅のアルコーブ部分にかかる容積率不算入部分の取扱い

共同住宅の玄関前アルコーブの部分は、容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入として扱える「共同住宅の共用の廊下に供する部分」として取り扱えるものとする。ただし、屋内的用途に供する部分は容積率算定の基礎となる延べ面積に算入する。

なお、玄関前に門扉（高さが1.1m以下でパイプ・金網等の目透しのきくもので他者の出入りが可能なもの）が設置された場合は、間口Lが廊下幅Wの2倍以内で奥行きdが2m（ $L > 4m$ のときは2mまたはWのうち、大きい方の値）までの範囲において、愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P45「ポーチ部分の床面積の算定（寄り付き型）」を適用し、床面積不算入部分を「共同住宅の共用の廊下に供する部分」とみなすことができるものとする。



(凡例) W:廊下幅

「2m又はW\*」: L 4mの場合は2m、L > 4mの場合は2m又はWのうち大きい値を採用する。

床面積、容積率算定の基礎となる延べ面積共に算入する部分

床面積に算入するが容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入となる部分  
(門扉により区画された部分が物品の保管若しくは格納その他の用途に供すると判断されないこと)

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 23 年版] P45 ポーチ部分の床面積の算定

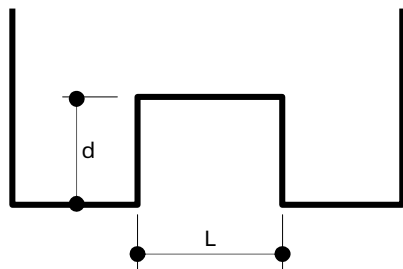
\* 寄り付きの取扱い

出入りのための通行専用と認められ屋内的用途に供されない場合、ポーチ部分の通常出入りに必要な面積は、2 mまでの奥行きの部分とし、当該部分は床面積に算入しないこととする。

また、奥行きが 2 m を超える場合であっても、開放部分（間口）の長さの 1/2 が 2 m を超える場合は、その 1/2 まで床面積に算入しないこととする。

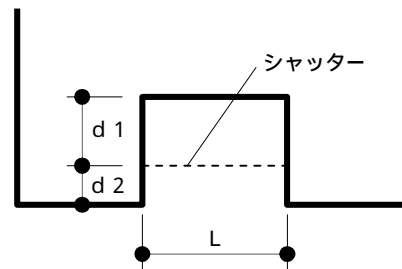
ただし、シャッター等が上記の床面積に算入しない部分にある場合は、シャッター等よりも奥の部分は、床面積に算入する。

はね出しの庇があった場合も壁のところから 2 m まで不算入とする。



$d \leq 2$  m の場合、 $d \times L$  は床面積に不算入。

$L/2 < d < 2$  m の場合、 $L/2 \times L$  は床面積に不算入。



左記の不算入部分にシャッターがある場合、 $d1 \times L$  は床面積に算入。

< 考え方 >

容積率算定の基礎となる延べ面積に不算入として扱える共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分には、建築物の居住者が住戸に通行するために用いられるエントランスホールやエレベーターホールで共用のものが含まれる。しかし、収納スペース、ロビーとして区画された部分等の居住、執務、作業、集会、娯楽又は物品の保管若しくは格納その他の屋内的用途に供する部分は、これには含まれない。

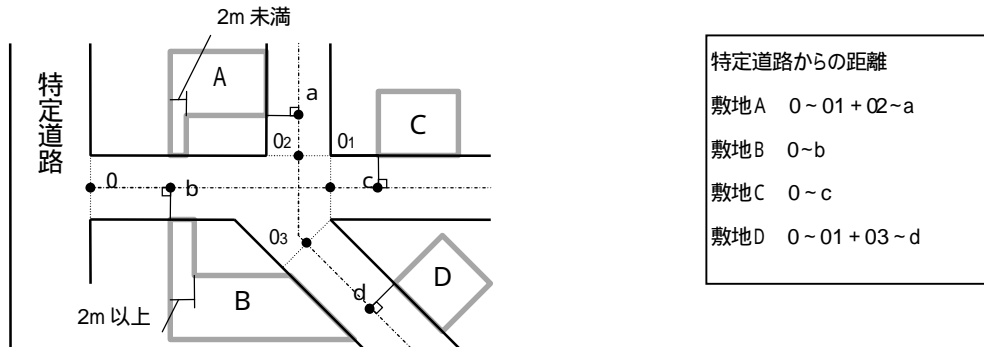
玄関前の廊下が上記の門扉により区画されていても、共用廊下のように誰でも通行でき、物品の保管若しくは格納その他の用途に供すると判断されない場合、その部分は共用廊下同等とみなせるため、容積率算定の基礎となる延べ面積には算入されない。

(2012.7)

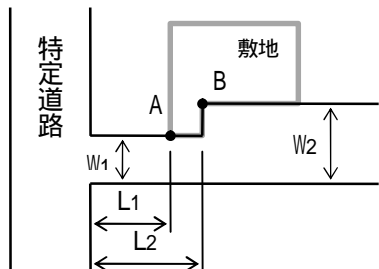


容積率の算定における特定道路からの距離のとり方

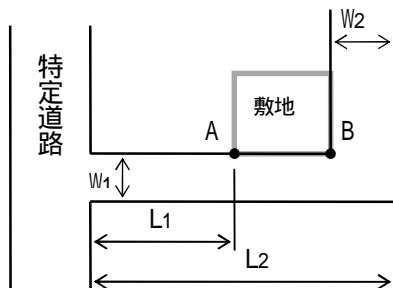
容積率を算定するときの敷地の前面道路(幅員6m以上)の特定道路(幅員15m以上)からの距離のとり方については、下図により扱う。



特定道路からの距離	
敷地A	0～01+02～a
敷地B	0～b
敷地C	0～c
敷地D	0～01+03～d



点A:  $W1 + (L1 \text{ の延長に応じて定まる加算数値 } Wa1)$   
 点B:  $W2 + (L2 \text{ の延長に応じて定まる加算数値 } Wa2)$   
 又は、L2が70mを超える場合はW2  
 A, Bいずれか大きい方で行う。(W1, W2は、6m以上)

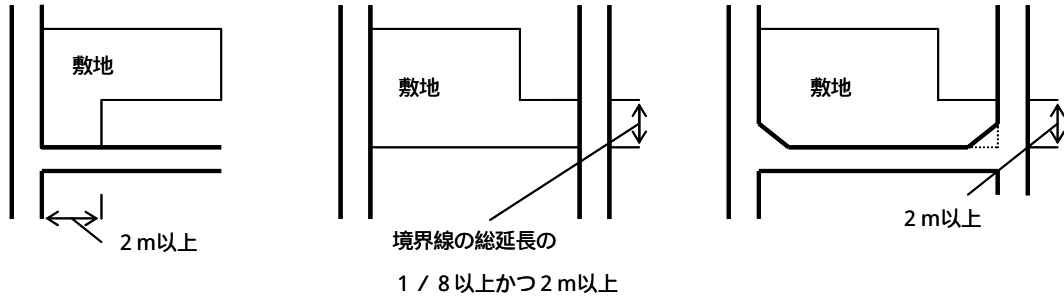


点A:  $W1 + (L1 \text{ の延長に応じて定まる加算数値 } Wa1)$   
 点B:  $W2 + (L2 \text{ の延長に応じて定まる加算数値 } Wa2)$   
 又は、L2が70mを超える場合はW2  
 A, Bいずれか大きい方で行う。(W1, W2は、6m以上)

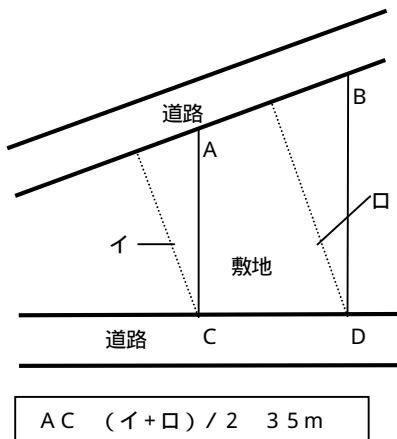
【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P166 容積率を算定する際の道路幅員  
 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009年度版(編集:日本建築行政会議)P137

建ぺい率の緩和される敷地の指定

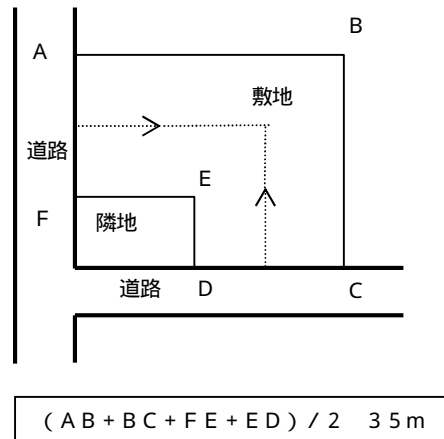
1. 名古屋市建築基準法施行条例第15条第一号から第三号に規定するそれぞれの道路に接する長さは、原則として2m以上とする。



2. 名古屋市建築基準法施行条例第15条第二号における道路間にある敷地の「.....間隔が3.5m以内」の測り方については、下図により扱う。



ABからの垂線イと口の平均の距離とする。  
ただし、ACの距離を下まわることはいけません。  
また、を適用してもよい。



AFの中点からの垂線とDCの中点からの垂線の交点までの距離の合計とする。

<考え方>

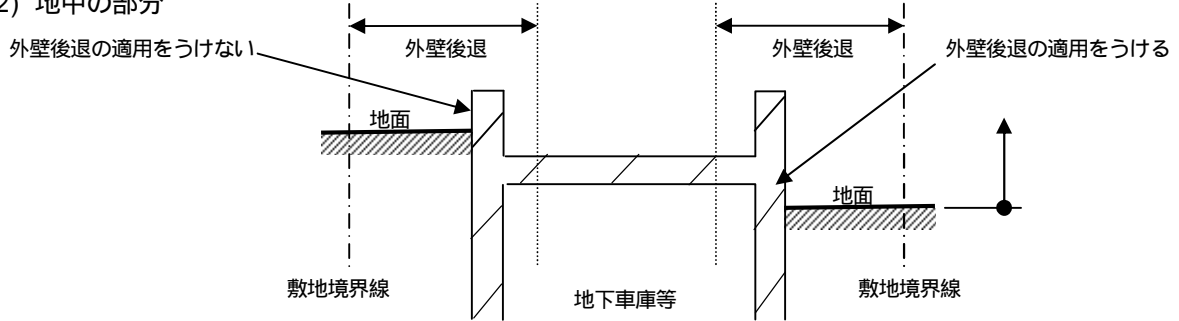
敷地については、様々な形態があり、一つの基準ですべて判断することは困難ではあるが、上記の例図を参考に判断するものとする。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P167 角地緩和の解釈  
上記の\_\_\_\_\_は愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]に追加している部分を示す。

外壁後退の緩和の規定の適用

1. 次の各号に掲げる建築物の部分は、外壁後退の適用はないものとする。

- (1) 出窓の部分（床面積が算入されない場合）
- (2) 地中の部分



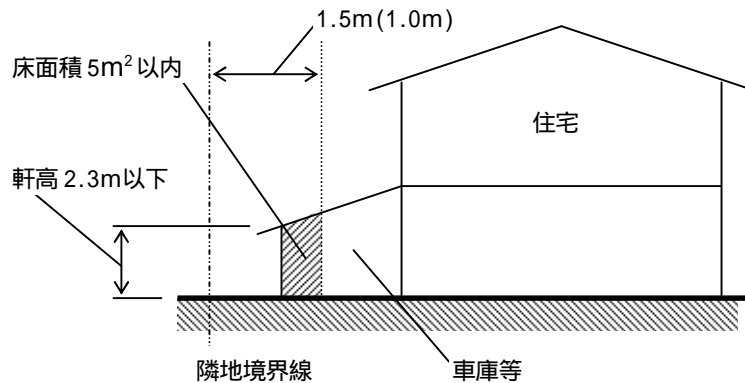
地中の部分は外壁後退が適用されない

地上部分は外壁後退が適用される

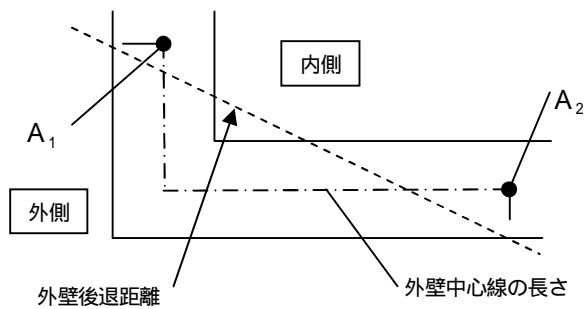
- (3) 外壁の外側にある柱型の部分
- (4) 開放されたバルコニー・廊下及び階段の部分（外壁又はそれに代わる柱がある場合を除く。）

2. 物置その他これに類する用途には、自動車車庫、自転車置場、畜舎等がある。

なお、下図のような自動車車庫等の場合にあっても令第135条の20第二号の規定を適用する。



3. 外壁後退距離の制限緩和で、外壁中心線の長さ（3m以下）の位置のとり方については、A<sub>1</sub>、A<sub>2</sub> 点の長さとする。



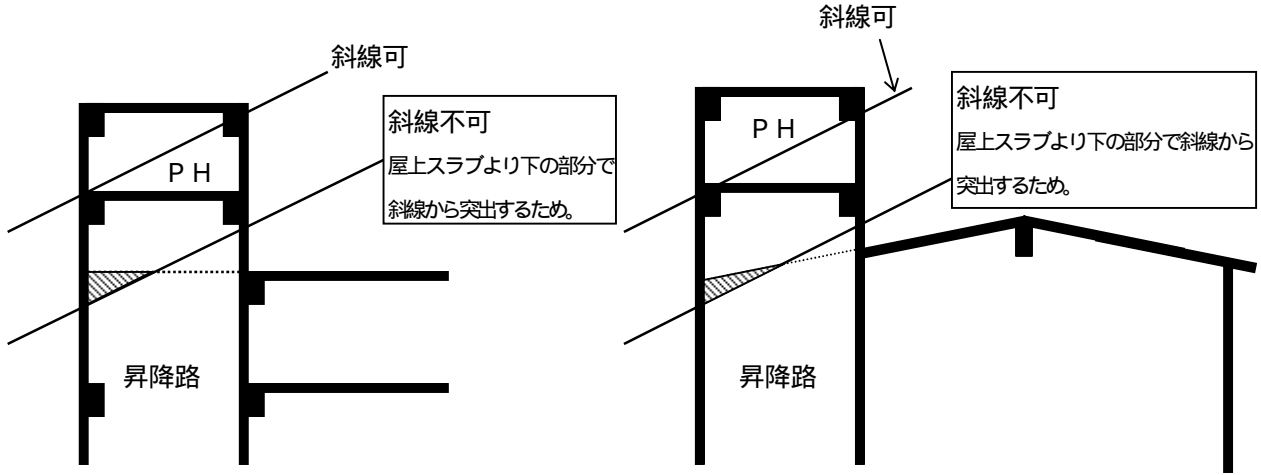
【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版（編集：日本建築行政会議）P142 「外壁後退の対象」

昭和 58 年 10 月 24 日 神住街発第 17 号（自動車車庫の外壁後退）

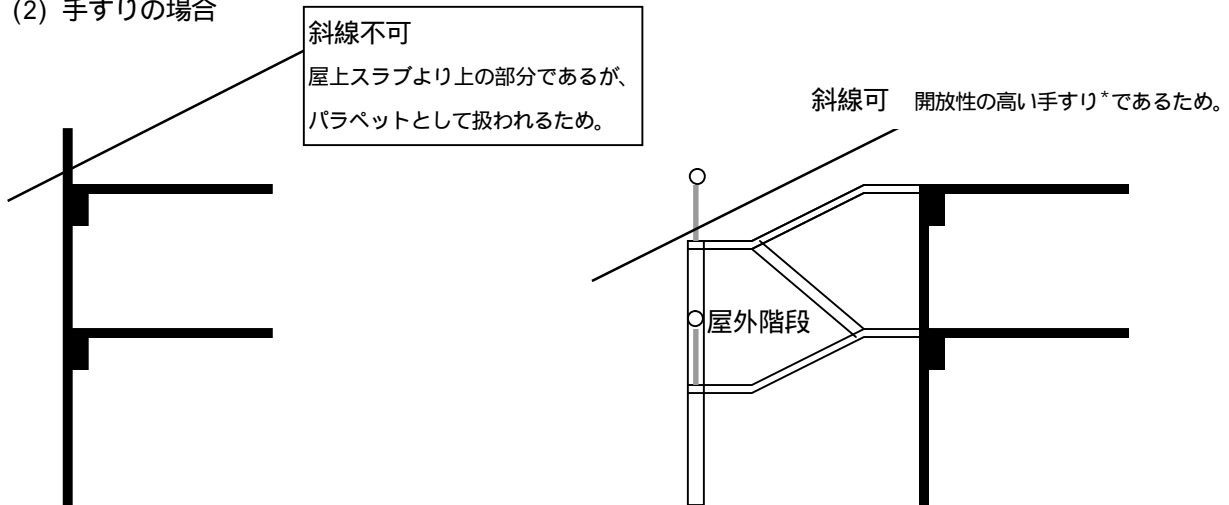
**道路斜線及び隣地斜線の規定における建築物の屋上部分**

道路斜線及び隣地斜線を適用する場合の建築物の屋上部分については、下図により扱う。

(1) 階段室・昇降機塔等の場合



(2) 手すりの場合



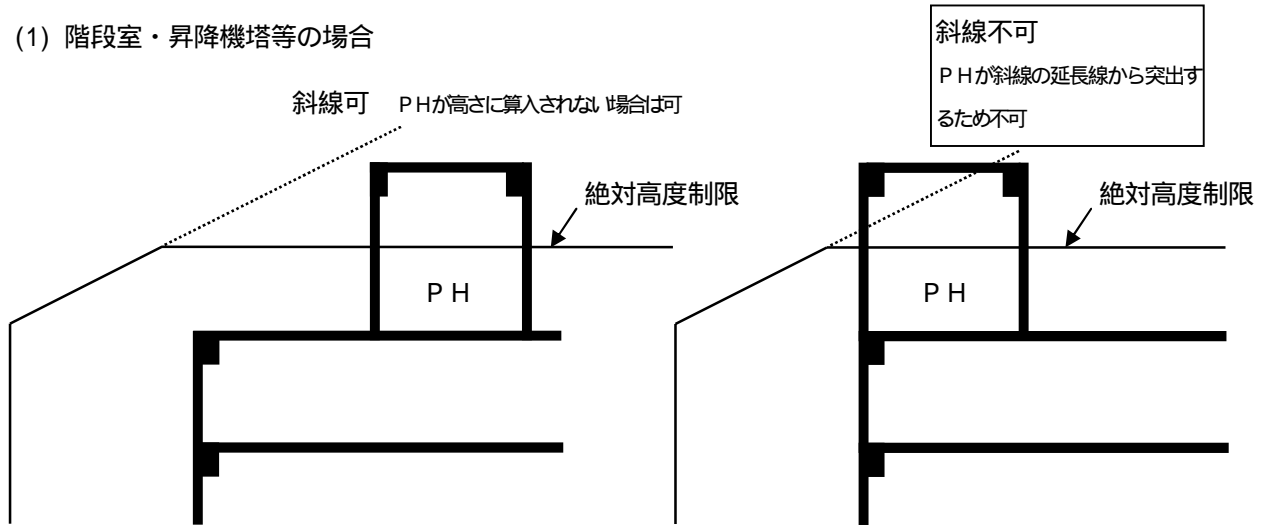
開放性の高い手すり\*・・・有効開口率80%程度以上

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P168 高さ制限における屋上突出物の緩和  
 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009年度版(編集:日本建築行政会議)P151「斜線制限に関する屋上部分の適用関係」

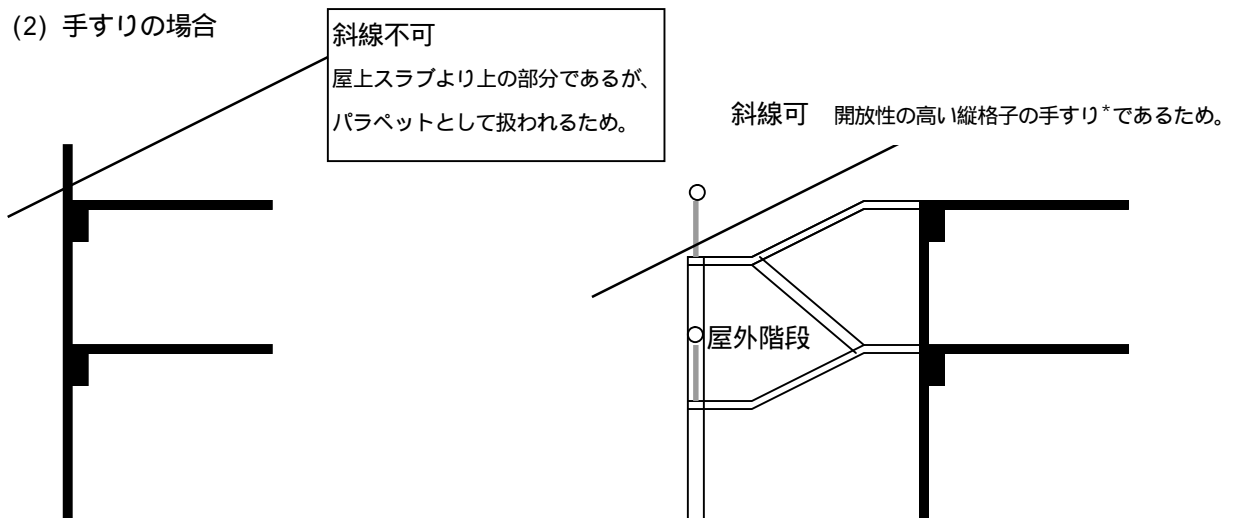
北側斜線及び高度斜線の規定における建築物の屋上部分

北側斜線及び高度斜線を適用する場合の建築物の屋上部分については、下図により扱う。

(1) 階段室・昇降機塔等の場合



(2) 手すりの場合

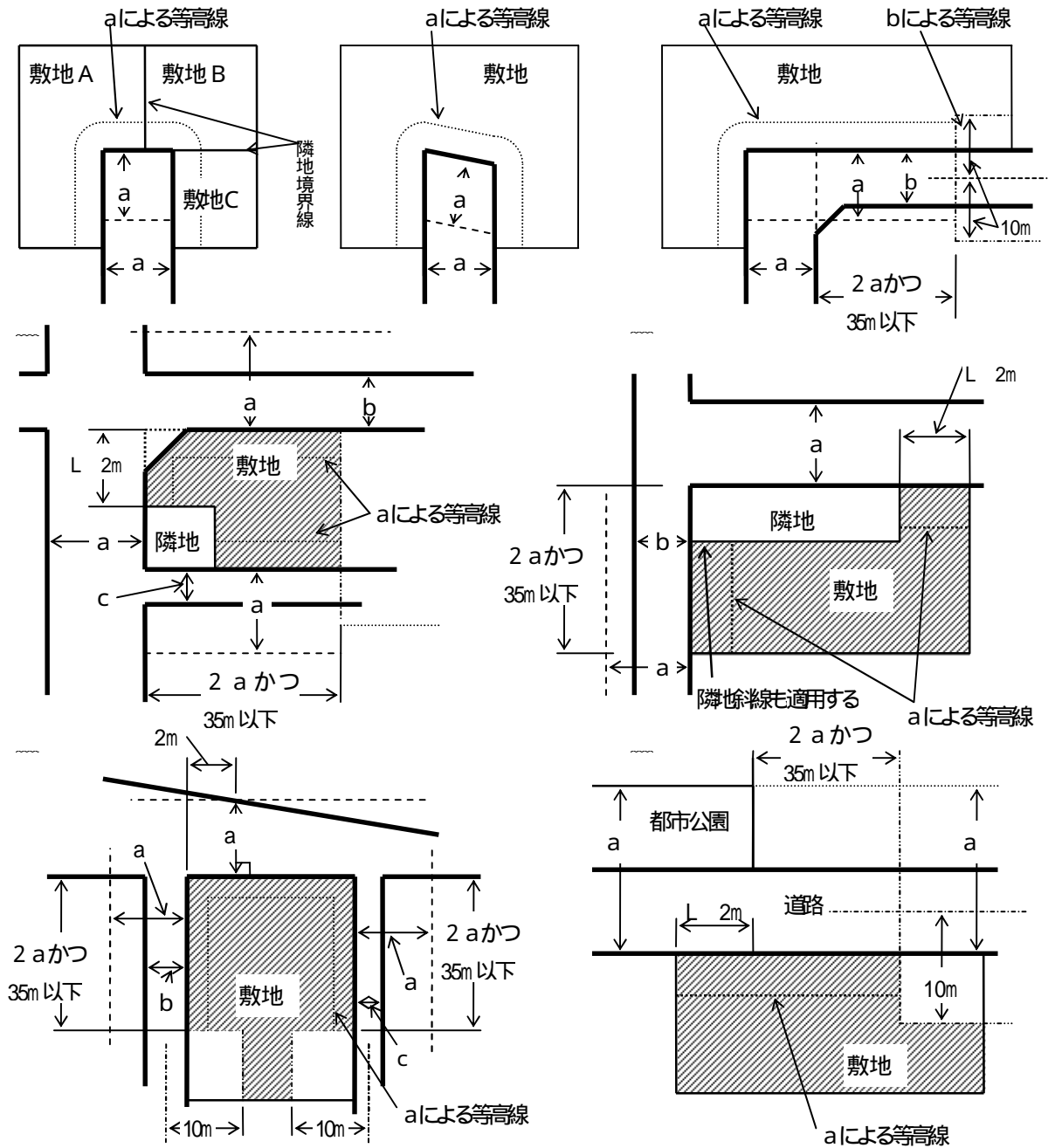


開放性の高い縦格子の手すり\*・・・有効開口率80%程度以上

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P168 高さ制限における屋上突出物の緩和  
建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2009年度版(編集:日本建築行政会議)P151 「斜線制限に関する屋上部分の適用関係」

道路斜線の規定における前面道路の幅員の取扱い

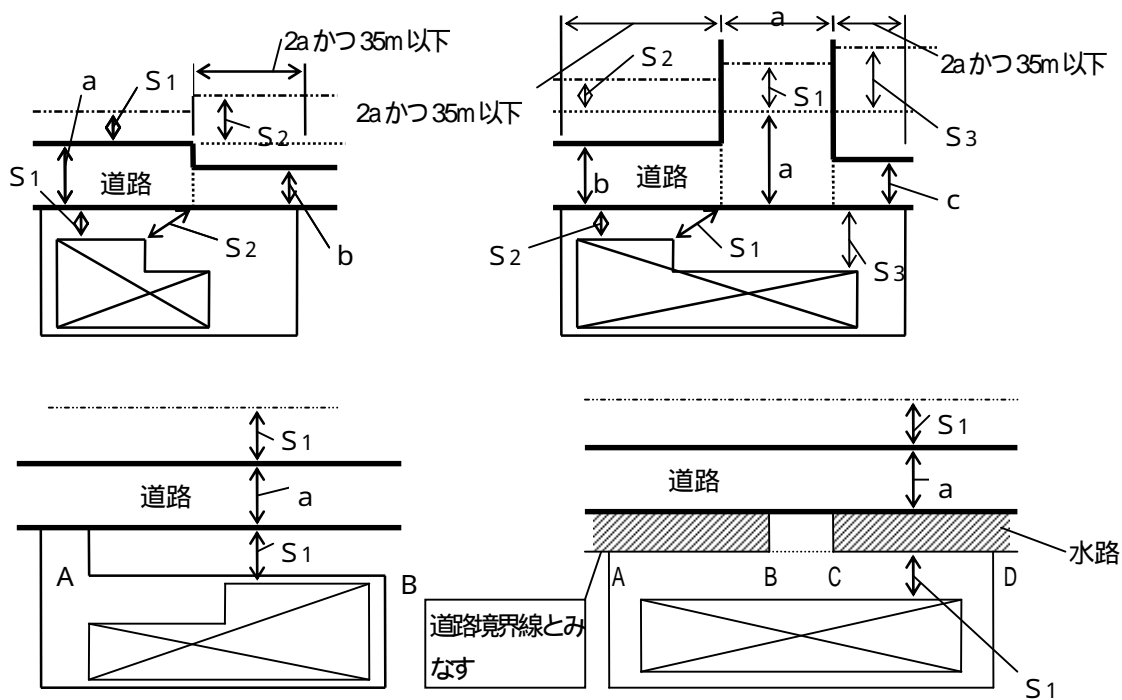
道路斜線を適用する場合の前面道路の幅員のとり方については、下図により扱う。





道路斜線の規定における建築物の部分の取扱い

1. 法第56条第2項及び令第130条の12第一号八に規定する「水平距離」のとり方は、壁、柱のほか、庇、バルコニー、出窓、屋外階段、そで壁等で前面道路ごとの道路に最も近い部分で測定する。



AB間は隣地斜線も適用する。

2. 令第130条の12第一号に規定する「物置その他これに類する用途に供する建築物の部分」には次に掲げるものが該当する。

- (1) 自動車車庫（地下車庫を含む。）、自転車置場、機械室等
- (2) 建築設備である受水槽、キュービクル等

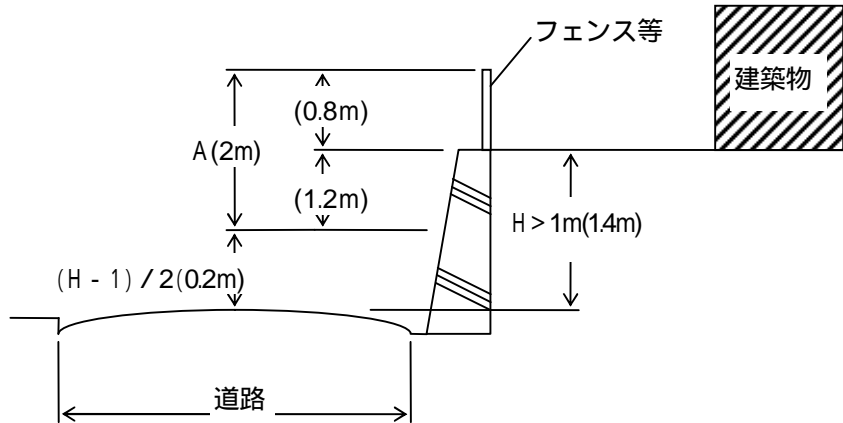
なお、配電盤、配電管その他の管のほか、建築物に該当しない工作物については、後退距離の算定の対象外とする。

3. 令第130条の12第二号に規定する「ポーチその他これに類する建築物の部分」には、車寄せ等が該当する。



4 . 下図のような擁壁の上に門、塀（網状フェンスを含む。）を設けた場合の門、塀の高さは、Aを高さとして令第130条の12第三号の規定を適用する。

したがって、Hが1.4mを超える場合は、後退距離の算定から除かれないことになる。



5 . 共同住宅等の敷地の道路境界線部分に設けられるアーチ（柱型程度の奥行きで、門扉がないものに限る。）ゴミ置場の側壁等については、後退距離の算定の対象外とする。

【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2009 年度版（編集：日本建築行政会議）P149 「敷地と道路に高低差がある場合の後退距離」

昭和 62 年 12 月 3 日 住指発 396 号・住街発 110 号（建築基準法の一部改正）

## 前面道路の反対側にある駅舎等の取扱い

道路斜線制限の緩和の適用において、令第134条の規定による前面道路の反対側に駅舎等がある場合は緩和されない。ただし、線路敷部分は、公園、広場、水面その他これらに類するものに含まれ、緩和の適用を受けることができる。

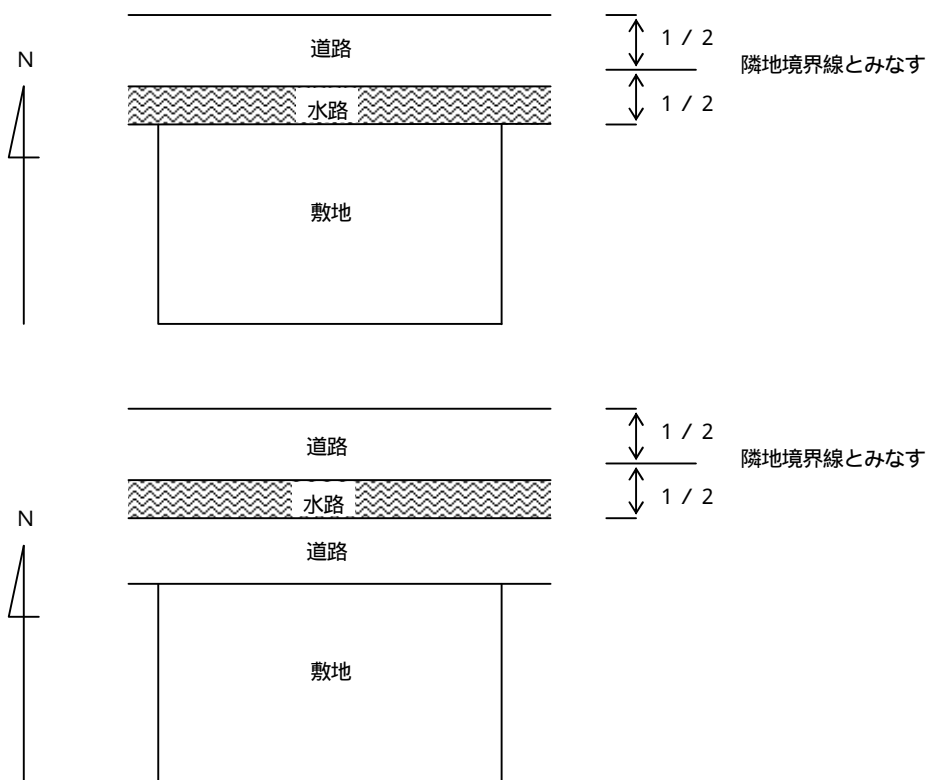
なお、プラットホーム部分（上屋のない部分も含む。）については、駅舎等が一体化していたり、売店等が設けられることが多く、線路敷とみなせないため緩和の適用を受けることはできない。

【参考】 昭和46年11月19日 住街発第1164号(線路敷に係る敷地の斜線制限)

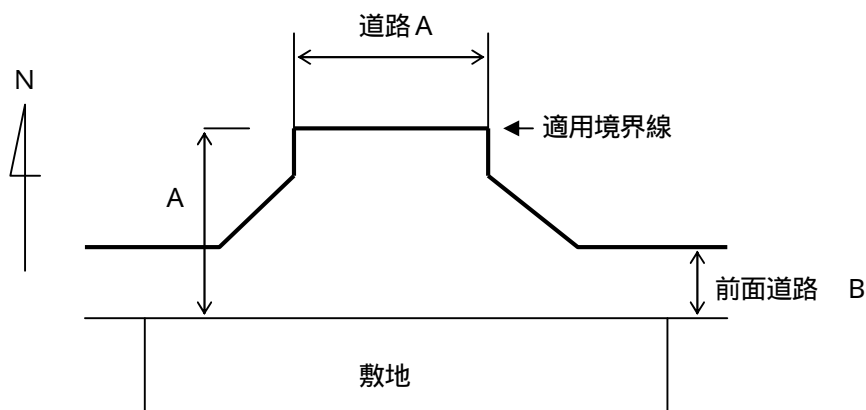
(2012.7)

高度地区における北側斜線制限の取扱い

1. 敷地の北側に水路及び道路がある場合に、高度地区における北側斜線の制限緩和については、その道路部分は令第135条の4第1項第一号に規定する「水面、線路敷その他これらに類するもの」に該当するものと判断し、北側の隣地境界線は水路と道路の幅の合計の2分の1だけ外側にあるものとする。

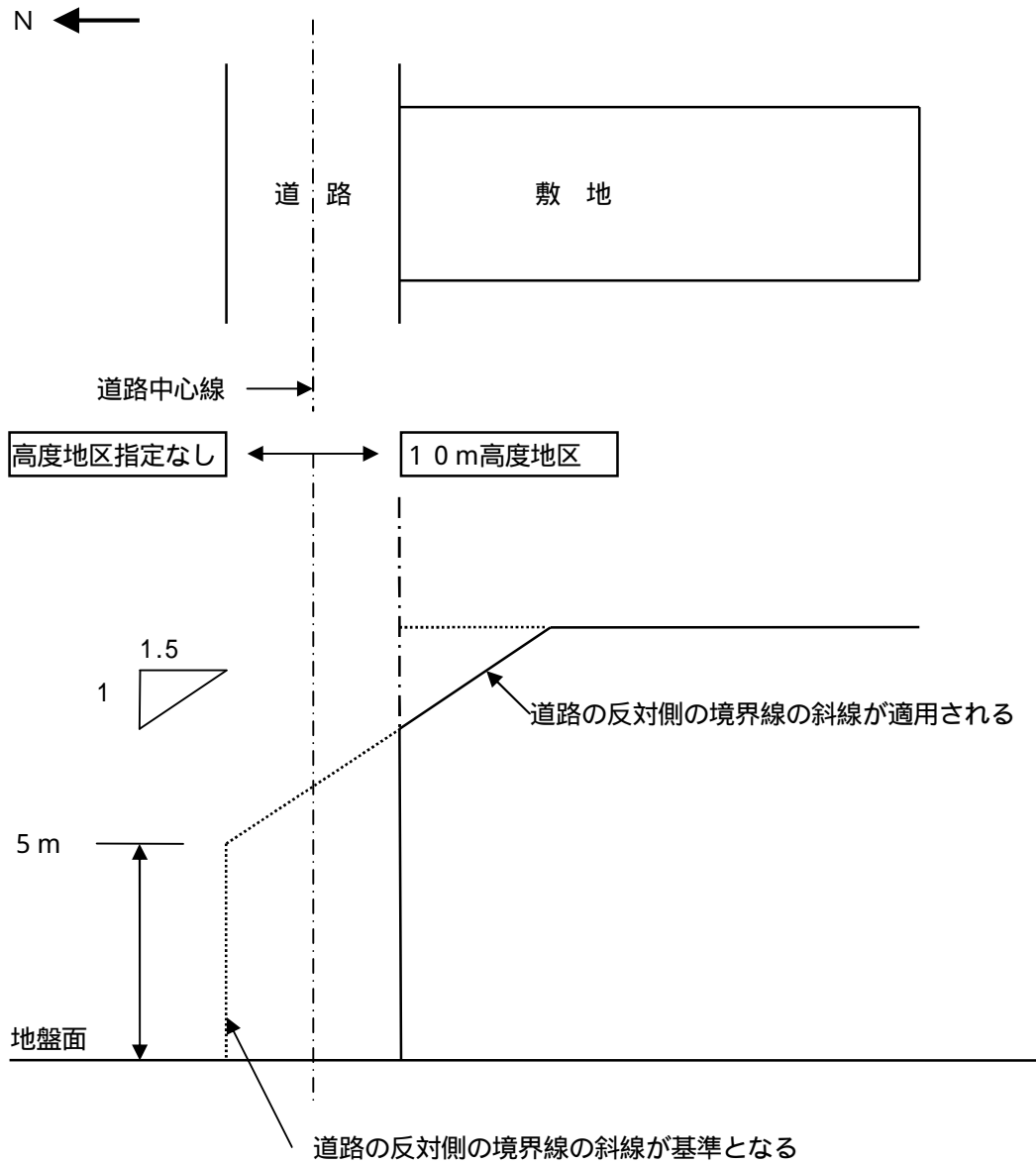


2. T字型道路の突き当たりの敷地で、突き当たり道路が前面道路より広い場合、北側斜線制限の適用における突き当たり道路部分での境界線については、前面道路の反対側にある突き当たり道路が水面、線路敷その他これらに類するものとして扱うことになるが、突き当たり道路部分の幅が際限もなく大きいため、その適用境界線は道路斜線制限の最大な幅員（A）のとり方を採用することとする。



3. 道路中心線や隣地境界線が高度地区の境界線と一致する場合には、建築物の敷地が地区の内  
外にわたる場合とは違い、その措置が定められていないため、当該敷地の高度地区の制限が適用され  
る。

(例)

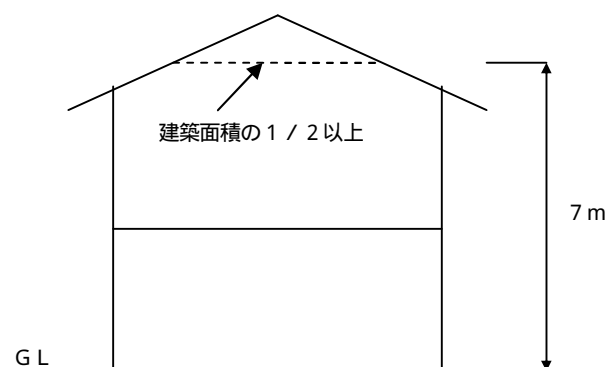


(2012.7)

最低限高度地区の規定（7m以上）の適用

最低限高度地区内の適用の除外における(3)建築物の建築面積の2分の1未満の部分の高さが7m未満の建築物の取扱い（名古屋市都市計画高度地区の計画変更書）

屋根が設けられた屋内空間（小屋裏、天井裏等の部分を含む。）の面積が建築面積の2分の1以上あれば、最低限高度地区の制限に適合したことになる。なお、建築物の外周に設けるパラペットについては、面積が生じないため認められない。



【参考】名古屋市都市計画高度地区の変更計画書（名古屋市決定）

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
高度地区 (最低限高度地区)	約 41ha	建築物の各部分の高さの最低限度は7メートルとする	
合計	約 41ha		

最低限高度地区内の適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、上記の制限は適用しない。

- (1) 不燃化促進区域の区域外の建築物
- (2) 都市計画施設の区域内の建築物
- (3) 建築物の建築面積の2分の1未満の部分の高さが7メートル未満の建築物
- (4) 附属建築物で平家建のもの（建築物に附属する門、へいを含む。）
- (5) 法第3条第2項の規定によりこの都市計画の規定の適用を受けない建築物についての増築又は改築については、令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲の建築物
- (6) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもののほか、市長が公益上やむを得ないと認め建築審査会の同意を得て許可した建築物

(2012.7)

特殊建築物の取扱い（用途変更）

1．法第6条第1項第一号の特殊建築物に該当する用途（用途変更の確認申請が必要）

- (1) 画廊（ギャラリー）  
絵画等を陳列し販売する目的を持つものであれば、「物品販売業を営む店舗」に該当
- (2) フットサル場（ミニサッカー場）  
スポーツ練習場に該当
- (3) 場外車券場  
場外馬券場と同様に「物品販売業を営む店舗」に該当  
【参考】遊技場としての取扱い
- (4) 地域生活支援事業施設（障害者サービスセンター）  
障害者自立支援法上の「地域活動支援センター」になれば、「児童福祉施設等」に該当
- (5) 貸会議室  
不特定の者が集まり、集会等にも使用できる室があつて、1室（可動間仕切りは1室とみなす。）の客席の床面積が200m<sup>2</sup>以上のものがあれば「集会場」に該当  
【参考】建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例2009年度版(編集:日本建築行政会議)P23 集会場
- (6) ファッションヘルス（店舗型性風俗特殊営業を営む店舗）  
ソープランドのように入浴（サウナも含む。）させる設備があれば、「公衆浴場（公衆を継続して入浴させる施設）」に該当

2．法第6条第1項第一号の特殊建築物に該当しない用途（用途変更の確認申請は不要）

- (1) 着物等のレンタル店舗（写真スタジオ付）  
貸衣装屋としての「サービス業を営む店舗」に該当し特殊建築物には該当しない。
- (2) 日本語学校  
学校教育法の認可を受けないのであれば「学校（各種学校）」に該当しない。  
【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P142 学校の定義
- (3) 住宅販売事務所（モデル住宅付）  
「宅地建物取引業を営む店舗」に該当し、「展示場（主として各種展示会や催事のために場所を提供する施設）」には該当しない。
- (4) 建材のショールーム  
「展示場」や「物品販売業を営む店舗」に該当しない。
- (5) 献血センター  
法別表第1(イ)欄の限定列挙された用途に該当しない。
- (6) テレクラ（店舗型電話異性紹介営業を営む店舗）  
「サービス業を営む店舗」に該当し、「遊技場」には該当しない。（風営法上の風俗営業には該当する。）
- (7) フィットネスクラブ（ゴルフシュミレーター使用）  
健康増進を目的とした運動施設であるため「スポーツ（ゴルフ）の練習場」に該当しない。  
【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版]P8 スポーツの練習場

(8) ランナーズステーション（公園等を走るランナーや自転車利用の人のためのロッカー、シャワー室、駐輪場等を設けた施設）

施設内で直接のスポーツの練習を行うものではないため、「スポーツの練習場」に該当しない。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成 23 年版]P8 スポーツの練習場

(9) インターネット通信販売店（インターネットによる通信販売を主とし、事務室の一角には商品のサンプルを置き、説明等を行う施設）

通信販売を主たる用途としているため、「物品販売業を営む店舗」に該当しない。

(2012.7)





建築物が2棟以上ある場合の敷地のとり方は、それぞれの建築物の用途が単独で機能を果たすもの（用途上可分）は別敷地、果たさないもの（用途上不可分）は同一敷地として扱う。

用途上不可分の関係にある建築物の例

主要用途建築物	用途上不可分の関係にある建築物の例
住 宅	離れ（隠居部屋、勉強部屋等をいうのであって、台所及び便所等が設備されたものは住宅としての用途機能が満足するため、別敷地として扱われる。）、車庫、物置、納屋、茶室、住宅に附属する小規模な自家用店舗・事務所
共同住宅	車庫、自転車置場、物置、プロパン置場、都市ガスの減圧場、ポンプ室、電気室、変電室、居住者専用の集会場
旅館、ホテル	離れ（客室）、浴室棟、東屋、倉庫、車庫
工場（作業場）	事務棟、倉庫、電気室、変電室、危険物の貯蔵庫、機械室、更衣棟、浴室棟、食堂棟、守衛室
学校（校舎）	実習棟、図書館、体育館、給食作業棟（他の学校の給食も製造するものは工場としての取扱いを受け別敷地として扱われる。）、倉庫
寺院（教会）	社務所、神楽殿、納骨堂、葬祭場等（単独の機能をもつ集会場、宴会場、能楽殿、遺族会館等は除く。）

【参考】 建築基準法質疑応答集

<考え方>

建築基準法は、1敷地、1建築物を原則としているが、用途上不可分の関係にある建築物については、同一敷地として扱っている。このことは、建築物の所有関係、敷地の地番等で左右されるものではない。

【参考】愛知県建築基準法関係例規集[平成23年版] P125 用途上不可分の関係にある建築物の例  
P154 住宅団地内の集会場の取扱い  
P155 住宅、神社、寺院の附属建築物