

重要事項説明等に関するよくある問い合わせ(建築基準法関係)

はじめに

- ・重要事項説明等に関し、窓口やお電話でお問い合わせの多い事項をまとめています。
- ・窓口混雑緩和のため、ご来庁前にご一読をお願いします。
- ・久留米市に関する都市計画情報の概要(用途地域等)は、ホームページや都市計画課の窓口で確認できます。

①道路種別が知りたい。

A.建築基準法上の道路について

建築基準法では、都市計画区域内(久留米市はすべて都市計画区域)の建築物の敷地は原則として「建築基準法上の道路」に2m以上接しなければならないとされています。

「建築基準法上の道路」は、建築基準法第42条に定義されており、道路種別によって取り扱いが異なりますので、建築物を建築・購入等される方は、この道路種別を調査することが重要です。

「建築基準法上のどの道路」に該当するかは、以下を参考にホームページの指定道路図等でお調べください。

B.建築基準法上の道路の定義

第42条第1項第1号	道路法による道路(国・県・市道)で幅員4m以上のもの
第42条第1項第2号	都市計画法(開発許可による道路)、土地区画整理法等による道路で幅員4m以上のもの
第42条第1項第3号	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)現に存在する道で幅員4m以上のもの
第42条第1項第4号	道路法、都市計画法、土地区画整理法等で事業計画のある幅員4m以上の道路で、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 *1
第42条第1項第5号 (位置指定道路)	道路法、都市計画法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する幅員4m以上の道で、これを築造しようとするものが特定行政庁から位置の指定を受けたもの
第42条第2項	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)現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの(※)

*1 第42条1項4号指定道路については、別途、建築指導課で確認してください。

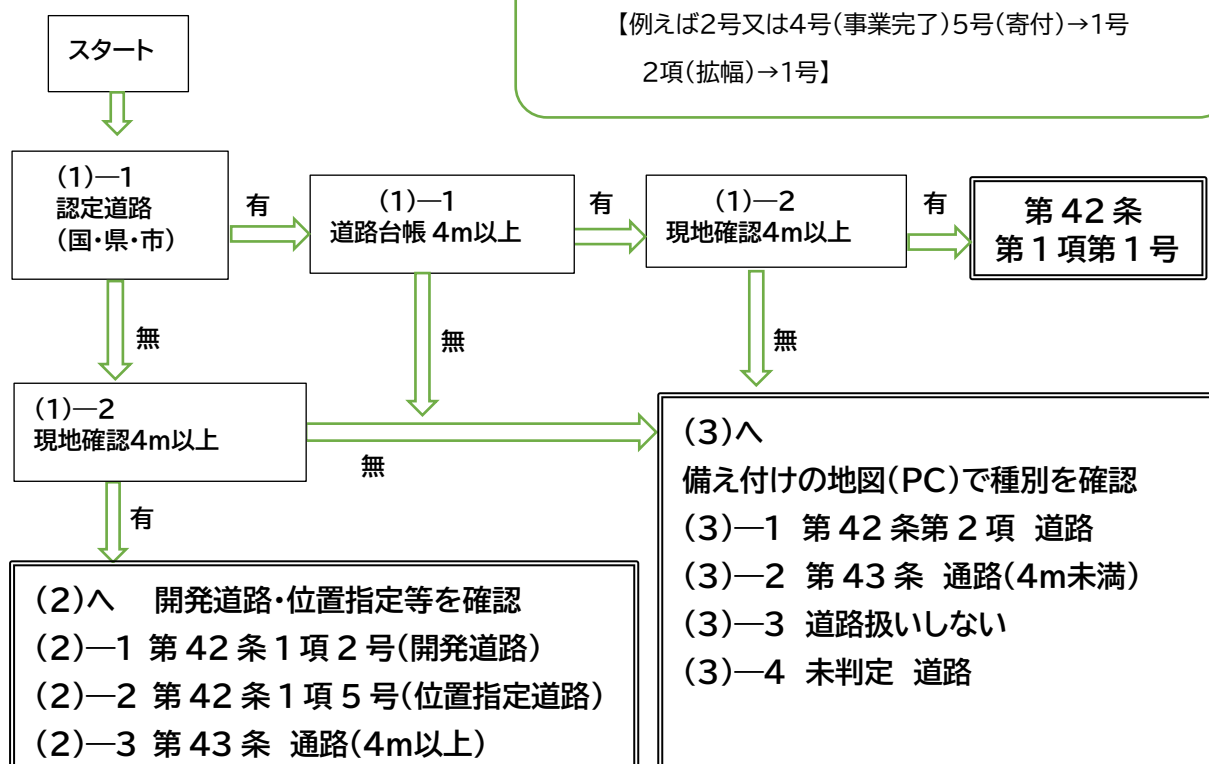
(※)久留米市建築基準法施行細則

(道路とみなされる道の指定)

第14条 法第42条第2項の市長が指定する道は、法第3章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満1.8メートル以上で一般の交通の用に供されているものとする。

C. 建築基準法上の道路種別の確認方法

道路種別の確認フロー



(1) 認定道路を確認

- (1)ー1. 道路管理者の道路台帳で道路法による道路認定と幅員の有無を確認
国道は福岡国道事務所上津維持出張所、県道は久留米県土整備事務所、市道は路政課で確認してください。
- (1)ー2. 現在の道路の現況幅員を確認
対象敷地の前面の現況幅員(有効)だけでなく、法道路に続くまで4m以上あることを確認してください。現況幅員に疑義がある場合は道路管理者へ相談してください。(法道路とは、明らかに4m以上ある県道や市道です。)

(2) 開発道路・位置指定等を確認

- (2)ー1. 都市計画課で開発許可を受けた区域内の道路で、市への帰属の手続き中の道路であることを確認してください。
- (2)ー2. 建築指導課で位置指定を受けた道路であることを確認してください。
- (2)ー3. 開発道路・位置指定道路の確認ができないものは、建築指導課に備え付けている地図(PC)で種別を確認してください。

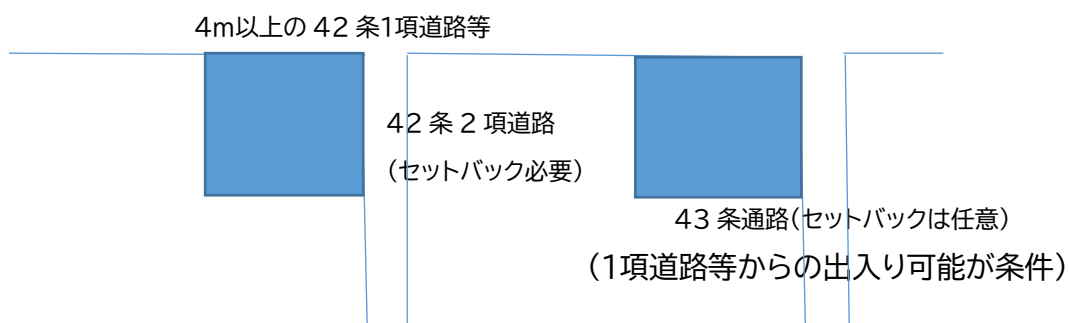
(3) 建築指導課に備え付けている地図(PC)で種別を確認

- (3)ー1. 原則、道路中心から2mのセットバックが必要になります。確認申請の前に後退道路協議が必要です。
- (3)ー2. 確認申請の前に建築許可申請が必要です。(建築可能な建物、手続きについては、別途確認してください。)
- (3)ー3. 道路調査の結果、第42条道路、第43条通路に該当しないものです。
- (3)ー4. 道路調査依頼書を提出してください。

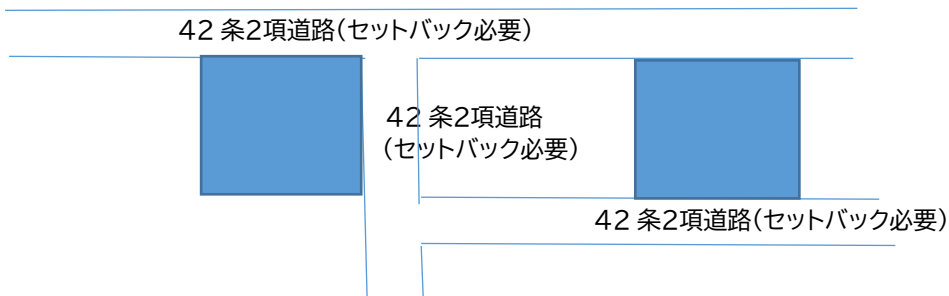
② セットバックが必要か知りたい。(公道 4m 未満の道路・通路)

敷地が2つの道路・通路に面する場合のセットバックの取扱いは以下の通りです。

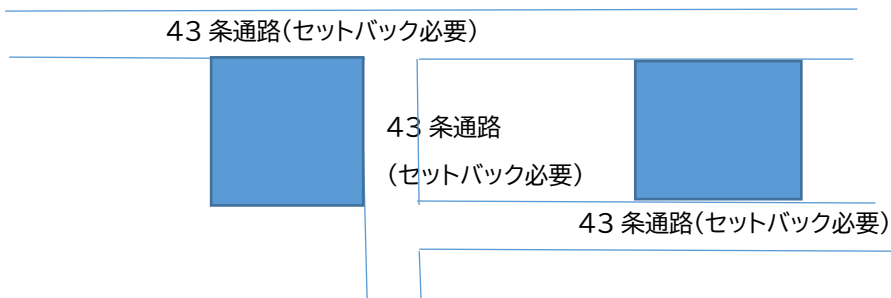
(1) 42条1項道路等と 42 条2項道路または43条通路に接する場合



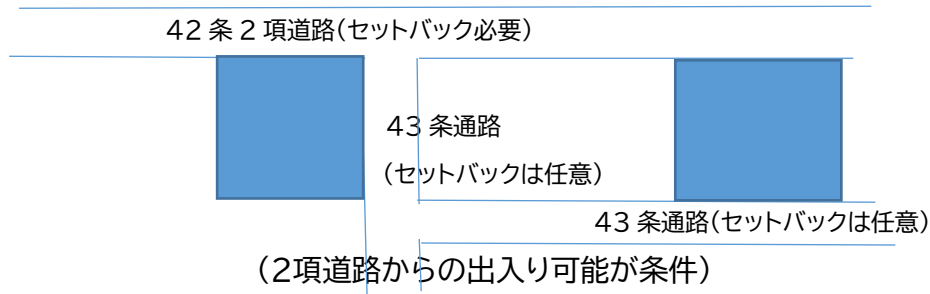
(2) 2 面が42条2項道路に接する場合



(3) 2 面が43条通路に接する場合



(4) 42条2項道路と43条通路に接する場合



③ 建蔽率の緩和(角地緩和)が受けられるか知りたい。

建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号(通称:角地緩和)について、久留米市建築基準法施行細則第 17 条で定めています。

久留米市建築基準法施行細則第 17 条

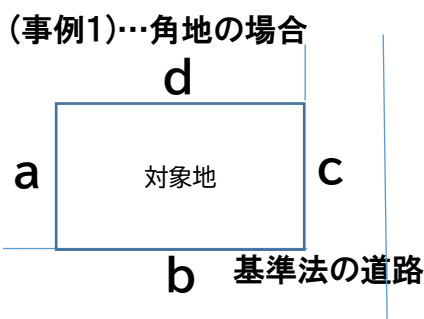
(建築面積の敷地面積に対する割合の緩和)

法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により市長が指定する建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を緩和する敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 周辺の長さの3分の 1 以上が道路、公園、広場、水面、その他これらに類するものに接する敷地
- (2) 周辺の長さの6分の 1 以上が幅員 12 メートル(前面道路の反対側に公園、広場、水面、その他これらに類するものがある場合にあっては、これらの幅員の合計とする。)以上の道路に接する敷地

下記に図解している敷地形状以外でも、細則の条件に合えば建蔽率の緩和適用は可能です。

*建築基準法以外の道路で現況幅員4m以上の公的機関が管理する通路(法 43 条)は、その他これらに類するものとして取扱います。

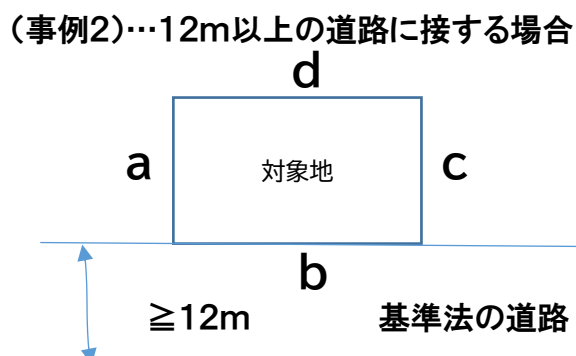


敷地境界線の全長 = $a + b + c + d$
道路に接する長さ = $b + c$

○建蔽率緩和(角地緩和)の条件

$$\frac{b+c}{a+b+c+d} \geq \frac{1}{3}$$

*対象地が道路に挟まれる場合も同様の考え方です。



敷地境界線の全長 = $a + b + c + d$
道路(幅員 ≥ 12m)に接する長さ = b

○建蔽率緩和(角地緩和)の条件

$$\frac{b}{a+b+c+d} \geq \frac{1}{6}$$

※久留米市建築確認申請の手引き(制限の緩和等)を参照してください。

④ 建築物の高さの制限を知りたい。

用途地域によって規定されている建築物の高さ制限は、別紙のとおりです。

＊地区計画や建築協定等、建築基準法以外で制限を受けている場合もありますのでご注意ください。

久留米市における用途地域による建築物の高さ等の制限の概要 （別紙）

⑤ 擁壁等に近接している敷地での制限を受けるか知りたい。

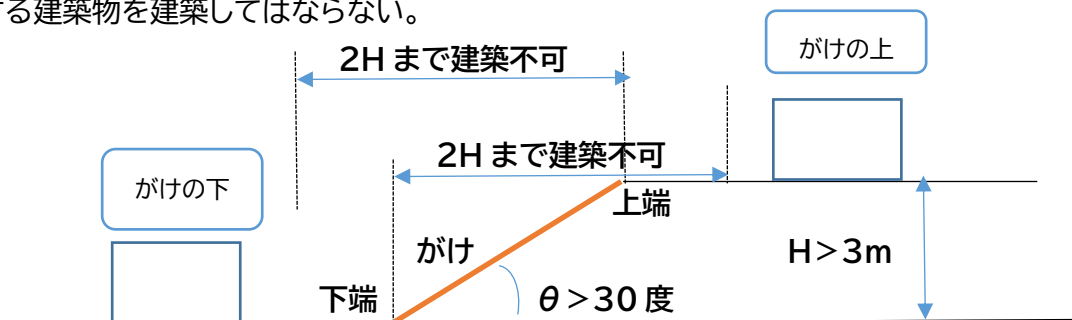
擁壁等に近接している敷地では、建築基準法第19条や福岡県建築基準法施行条例第5条(通称:がけ条例)等に基づき安全性の確認やその他の対応が必要です。

まずは、建築士等の専門家の協力を得て、既存擁壁の安全性を確認してください。

福岡県建築基準法施行条例第5条

(がけに近接する建築物の制限)

がけ(地表面が水平面に対し三十度を超える傾斜度をなす土地をいう。以下同じ)の高さ(がけの上端と下端の垂直距離をいう。以下同じ)が三メートルを超える場合においては、当該がけの上にあつては当該がけの下端から、下にあつては当該がけの上端から水平距離が当該がけの高さの二倍に相当する距離以内の位置及び当該がけには、居室を有する建築物を建築してはならない。



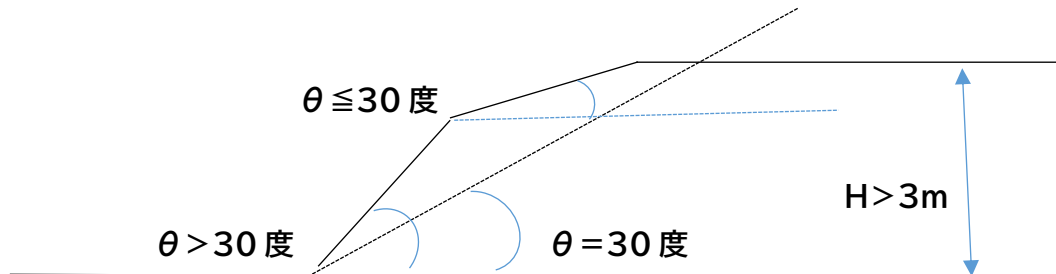
ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。

- 一 擁壁の設置により、がけの崩壊(建築物の安全性を損なう恐れのあるものに限る。次号において同じ。)が発生しないと認められること。
- 二 地盤が強固であり、がけの崩壊が発生しないと認められること。
- 三 がけの上に建築物を建築する場合にあつては、がけの崩壊により当該建築物が自重によって損壊、転倒、滑動又は沈下しない構造であると認められること。
- 四 がけの下に建築物を建築する場合にあつては、次のいずれかにより、がけの崩壊に伴う当該建築物の敷地への土砂の流入に対して当該建築物の居室の部分の安全性が確保されていると認められること。
 - イ 土留施設を設置すること
 - 建築物のがけに面する壁を開口部のない壁とし、かつ、当該建築物の居室の部分当該建築物への土砂の衝突により破壊されるおそれがないと認められる構造

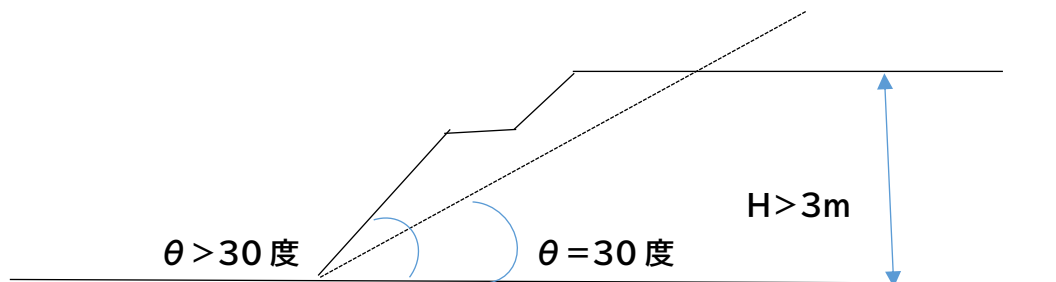
とすること。

五 がけに建築物を建築する場合にあっては、前二号に該当すること。

- 2 がけの上方に当該がけに接して、地表面が水平面に対し三十度以下の傾斜度をなす土地がある場合にあっては、当該がけの下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方にある部分に限り、当該がけの一部とみなす。



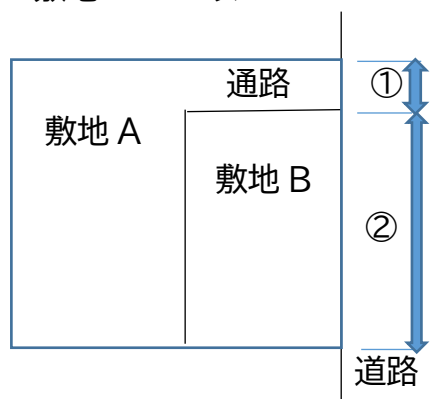
- 3 小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけの下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけの下端があるときは、その上下のがけは一体とみなす。



⑥ 建築物の敷地が道路に接する長さの制限を知りたい。

建築物の敷地は、建築基準法第 43 条第 1 項や福岡県建築基準法施行条例第 20 条に基づき道路に接する長さの制限があるので確認が必要です。

○建築物の敷地 …2m以上



敷地 A ① $\geq$ 2m
*通路部分もすべて2m以上
(境界ブロック塀の幅を含む)

敷地 B ② $\geq$ 2m

○延べ面積 1,000 m²を超える建築物(すべての用途)の敷地 …6m以上

○延べ面積200㎡を超え 1,000 ㎡以下の建築物の敷地…4m以上

学校、体育館、病院、診療所、劇場等、百貨店、市場、マーケットその他物品販売業を営む店舗、共同住宅、倉庫業を営む倉庫、自動車車庫、自動車修理工場など

○百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗で床面積が 1,500 ㎡を超える敷地は、その床面積が最大の階における床面積100㎡につき1.2mの割合で計算した数値以上の長さで道路に接しなければならない。

(例)

最大の階の床面積が 700 ㎡の場合 $1.2 \times 700 / 100 = 8.4\text{m}$

建築基準法第 43 条

(敷地等と道路との関係)

建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。

福岡県建築基準法施行条例第 20 条

(建築物の敷地と道路との関係)

延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が千平方メートルを超える建築物の敷地は、次条及び第二十二条で定める場合を除き道路(自動車のみの交通の用に供するものを除く。以下同じ。)に六メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これらと同様の状況にある場合で安全上支障がないと特定行政庁が認めたときは、この限りではない。

2 次に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超え千平方メートル以下のものの敷地は、第二十二条で定める場合を除き、道路に四メートル以上接しなければならない。

学校、体育館、病院、診療所、劇場等、百貨店、市場、マーケットその他物品販売業を営む店舗、ダンスホール、キャバレー、遊技場、公衆浴場、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍下宿、倉庫(倉庫業を営む倉庫に限る。)、自動車車庫、自動車修理工場

⑦ 建築物に関する各規制問い合わせ先が知りたい。

各法文・条例によって担当する所管部署協議先が異なります。

下記をご確認いただき、協議をお願いします。

・久留米市建築物等に関する規制と手続き窓口一覧(別添)

久留米市建築物等に関する規制と手続き窓口一覧

※確認申請において適合確認がなされます。確認申請には届出受付等の写し等を添付してください。

表1【建築基準関係規定】

no	要件・規制事項	法令・地域等	関係機関(電話番号)
1	・消防設備の設置 ・危険物の製造、貯蔵所、取扱い所の設置等	・消防法	・久留米市消防本部予防課 (0942-38-5159)
2	・開発行為の許可・指導 □市街化区域:1,000㎡以上の開発行為 □市街化調整区域:開発又は建築行為 □北野・田主丸・三潴・城島:1,000㎡以上の開発行為	・都市計画法〔法 29 条等〕 ・久留米市開発行為に関する指導要綱	・都市計画課 (0942-30-9083)
3	・屋外広告物の設置 □高さ4m超の広告塔、広告版等)	・屋外広告物法 ・久留米市屋外広告物条例	
4	・都市計画施設等の区域内での建築 □都市計画道路、都市計画公園等	・都市計画法〔法 53 条〕	
5	・建築基準法の道路関係 □建築基準法上の道路判定調査 □公道の後退道路協議 (※北野・三潴・田主丸・城島は各総合支所環境建設課) □私道の法 42 条 2 項道路の念書 □私道の法 43 条許可通路の承諾通路申請 □法 43 条許可申請(公道、私道共)等	・建築基準法 〔法 42 条、法 43 条〕	・建築指導課 (0942-30-9089) ※後退道路の各支所の窓口 ・北野総合支所環境建設課 (0942-78-3696) ・三潴総合支所環境建設課 (0942-64-2672) ・田主丸総合支所環境建設課 (0943-72-2156) ・城島総合支所環境建設課 (0942-62-2166)
6	・土砂災害特別警戒区域内における建築	・建築基準法施行令 80 条の 3	・建築指導課 (0942-30-9089)
7	・大規模集客施設の制限 □大規模集客施設制限地区:準工業地域 □床面積の合計が 10,000㎡超 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗飲食店、展示場、遊技場、勝場投票券発売所 場外車券売場その他これらに類する用途	・建築基準法 49 条 ・久留米市特別用途地区建築条例	
8	・産業団地内に建設できる建築物の用途制限 □藤光産業団地内 □宮ノ陣新産業団地内 □久留米広川新産業団地内	・建築基準法 68 条の 2 ・久留米市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例	
9	・省エネ適合性判定(非住宅のみ) □2,000㎡以上の新築、増改築 □300㎡以上の増改築、既存部分含め 2,000㎡以上になる場合(増改築部分が既存部分より小さいものは除く)	・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	
10	・特別特定建築物の基準適合義務 □病院、マーケット、ホテル等で 2,000㎡以上	・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (バリアフリー新法)	
11	・駐車場整備地区内の駐車場附置義務 □特定用途 延床 2,000㎡超の場合 □非特定用途 延床 3,000㎡超の場合	・駐車場法 ・久留米市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	

12	・駐車場整備地区内での駐輪場附置義務 □百貨店・スーパー等小売店売場面積 400㎡超 □銀行の店舗面積500㎡超 □遊技場の店舗面積300㎡超	・自転車の安全利用の促進及び 自転車等の駐車対策の総合的 推進に関する法律 ・久留米市自転車等の放置防止 及び自転車駐車場の整備に関 する条例	・交通政策課 (0942-30-9092)
13	・浄化槽設置(下水道処理区域外)	・浄化槽法第3条の2	・城島町 城島総合支所環境建設課 (0942-62-2116) ・その他 上下水道部給排水設備課 (0942-30-8522)
14	・下水道処理区域における排水設備設置義務	・下水道法第10条	・上下水道部給排水設備課 (0942-30-8522)
15	・給水装置の構造基準	・水道法16条	

表2【用途・規模等によって協議を要するもの】

no	用途・規模等	法令・条例等	関係機関(電話番号)
1	・久留米市景観条例 □届出対象建築物 自然・田園部 (延床500㎡以上または高さ10m以上) 市街地部 (延床500㎡以上または高さ12m以上) □届出対象工作物 自然・田園部(高さ10m以上) 市街地部(高さ12m以上) □届出対象開発行為 市街化区域(開発面積1,000㎡以上) その他の区域(開発面積3,000㎡以上)	・景観法 ・久留米市景観条例	・都市計画課 (0942-30-9083)
2	・商業地域外 □高さが20mを超え、かつ地階を除く階数 が7以上の共同住宅	・久留米市建築紛争の予防と調 整に関する条例 ・久留米市における共同住宅建 設に関する協議指針	・建築指導課 (0942-30-9089)
3	・中高層建築物等を建築する際の近隣住民の 事前説明、届出 □高さ12mを超える建築物 □劇場、パチンコ屋、カラオケボックス、ゲー ムセンター等の娯楽施設部分の床面積が 100㎡を超える建築物 □高さ15mを超える携帯電話中継基地局 (鉄塔) □ワンルーム形式集合住宅(2階以上かつ 25㎡以下の住戸数が10戸超)	・久留米市建築紛争の予防と 調整に関する条例	
4	・建築物の省エネルギーに関する届出 □延床300㎡以上(住宅、非住宅) (新築、増改築)	・建築物のエネルギー消費性能 の向上に関する法律	
5	・特定まちづくり施設新築等の届出 □店舗、診療所、共同住宅、福祉施設、飲食店 等の不特定多数の人が利用する建築物で 一定規模以上	・福岡県福祉のまちづくり条例	

6	・産業廃棄物処理施設	・建築基準法 ・都市計画法 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律	・建築指導課 (0942-30-9089) ・都市計画課 (0942-30-9083) ・環境部廃棄物指導課 (0942-30-9148)
7	・公害防止事前協議 □対象外:専用住宅、共同住宅、事務所、寄宿舎、倉庫、車庫 □対象 :上記以外の建築物 工場、飲食店、調理施設を有する店舗、整備工場、病院、診療所、調剤薬局、洗車機を有する建築物、畜舎など	・公害防止事前協議	・環境部環境保全課 (0942-30-9043)
8	・ばい煙発生施設届出書 ・一般粉じん発生施設届出書 ・揮発性有機化合物排出施設設置届出書 ・特定粉じん排出等作業実施届出書(アスベスト)	・大気汚染防止法	
9	・土壌汚染対策法による届出 ・特定有害物質の種類通知申請書 ・一定規模以上の形質変更届出書	・土壌汚染対策法	
10	・集合住宅におけるゴミ集積場の設置 □10戸以上の場合	・集合住宅及び団地におけるゴミ集積施設設置要綱	・環境部資源循環推進課 (0942-37-3342)
11	・納骨堂・墓地・火葬場	・墓地、埋葬等に関する法律	・環境部環境保全課 (0942-30-9043)
12	・高さ 31m を超える建築物、工作物	・電波法(電波伝搬障害防止制度)	・九州総合通信局 無線通信部 陸上課 (096-326-7859)
13	・病院、診療所、あん摩マッサージ指圧師、はり・きゅう師の施術所、柔道整復師の施術所、歯科技工所、衛生検査所	・医療法等	・保健所総務医薬課 (0942-30-9725)
14	・薬局/医療品販売業・毒物劇物販売業等	・薬事法・毒物及び劇物取締法	
15	・公衆浴場	・公衆浴場法	・保健所衛生対策課 (0942-30-9727)
16	・映画館、劇場、観覧場	・興行場法	
17	・ホテル、旅館、下宿	・旅館業法	
18	・ビル管法による特定建築物 □8,000㎡以上:学校 □3,000㎡以上:興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、旅館	・建築物における衛生的環境の確保に関する法律	
19	・保育所	・児童福祉法	・子ども未来部こども施設事業課 (0942-30-9754)
20	・大規模小売店舗 □店舗面積が 1,000㎡を超えるもの	・大規模小売店舗立地法	・福岡県商工部中小企業振興課 地域経済係 (092-643-3420)
21	・キャバレー、遊技場等の風俗営業モーター類似施設等の風俗関連営業	・風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律	・旧久留米市、北野町、三潴町、城島町:久留米警察署 ((代)0942-38-0110) 生活安全課防犯係 ・田主丸町:うきは警察署 ((代)0943-76-5110) 生活安全課

表3【地域・地区等による届出】

no	地域・地区等	法令等	関係機関(電話番号)
1	・地区計画区域内における建築 □小森野地区 □上津・藤光地区 □大善寺宮本地区 □松ヶ枝地区 □櫛原地区 □宮ノ陣宮瀬・五郎丸地区 □みづま平地区 □花畑駅周辺地区 □JR 久留米駅西口地区	・都市計画法[法 58 条の 2]	・都市計画課 (0942-30-9083)
2	・風致地区内における建築	・都市計画法	
3	・土地区画整理事業区域内における建築 ※事業認可から換地処分公告がなされるまでの間	・土地区画整理法[法 76 条]	
4	・建築協定区域内における建築 □上津・藤光ニュータウン(南ウィング)団地 □アクアヴェルデ小森野 □上津本山グリーンタウン □上津二軒茶屋グリーンタウン □ホームアルカディア宮ノ陣 □大隈グリーンタウン □久留米西田工業団地 □カナディアンビレッジ東合川 □ピースタウン国分建築協定 □セキュレア花畑駅南建築協定 □住まいるタウン津福建築協定 □野中町エグゼタウン建築協定 □コモンステージ江戸屋敷建築協定 □住まいるタウン上津建築協定	・建築基準法[法 69 条ほか]	・建築指導課 (0942-30-9089) ・地域住民で構成する建築協定委員会(各地域)
5	・河川区域内、河川保全区域内、河川予定区域内における建築	・河川法[法 26 条]	・各河川管理者
6	・草野町伝統的町並み保存地区内における建築	・久留米市伝統的町並み保存条例	・商工観光労働部観光・国際課 (0942-30-9137)
7	・緑化流通センター内における建築	・緑化流通センター内における建築に関する条例	・くるめ緑花センター協同組合 (0942-47-2581)
8	・埋蔵文化財包蔵地内における建築制限	・文化財保護法	・市民文化部文化財保護課 (0942-30-9225)
9	・農地転用	・農地法	・農業委員会 旧久留米:0942-30-9236 田主丸町:0943-72-2110 北野町 :0942-78-3569 城島町 :0942-62-2115 三潴町 :0942-64-2315
10	・農業振興地域内の農用区域内における開発行為の制限	・農業振興地域の整備に関する法律	・農政部農政課 (0942-30-9163)

表4【その他】

no	届出・認定申請等	法令等	関係機関(電話番号)
1	・建設リサイクル法届出 □建築物の解体工事 80 m ² 以上 □建築物の新築・増築 500 m ² 以上 □建築物の修繕・模様替 1 億円 以上 □土木工事等 500 万円 以上	・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (建設リサイクル法)	・建築指導課 (0942-30-9089)
2	・定期報告対象特定建築物	・建築基準法[法 12 条]	
3	・長期優良住宅の認定申請	・長期優良住宅の普及の促進に関する法律	
4	・低炭素建築物の認定申請	・都市の低炭素化の促進に関する法律	
5	・省エネ建築物の認定申請	・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	
6	・総合設計制度 □容積率・斜線制限等の緩和	・建築基準法[法 59 条の 2]	
7	・工場等工事計画書の届出 □届出対象建築物 工場、倉庫又は危険物の貯蔵若しくは処理の用途に供する建築物	・久留米市建築基準法施行細則 第 3 条	
8	・施工状況報告書の提出 建築計画に伴い、敷地内にある全ての既存建築物が建築当時の基準に対して適法であることを確認できない場合 (例 検査済証のない既存建築物が存在する)	・建築基準法第 12 条第 5 項、第 6 項	
9	・すまいの相談 マンション管理、リフォーム、契約、見積り等		・住宅政策課 (0942-30-9139)
10	・市道や法定外公共物(里道・水路)との官民境界 ・道路・水路敷の寄付及び用途廃止、購入 ・道路占用許可・法定外公共物使用許可(排水管、橋架け等) ・道路工事施工承認・法定外公共物工事施工許可 (道路・水路等の構造物を扱う場合)		・旧久留米市:路政課 (0942-30-9076) ・田主丸町 :田主丸総合支所環境建設課 (0943-72-2156) ・北野町 :北野総合支所環境建設課 (0942-78-3696) ・三潴町 :三潴総合支所環境建設課 (0942-64-2672) ・城島町 :城島総合支所環境建設課 (0942-62-2116)
9	・給水方式(直結直圧、直結増圧、貯水槽)の協議 ・給水管取出し口径及びメータ口径,加入金手数料の協議 ・給水装置工事の申請・審査	・水道法、久留米市水道条例	・北野町以外:上下水道部給排水設備課 (0942-30-8522) ・北野町:三井水道企業団 (0942-72-5106)
10	・ディスプレイに関すること		・上下水道部給排水設備課 (0942-30-8522)