

資 料 編

付 録 1 (1) 用途地域内の建築物の用途制限

(建築基準法別表第2) — 概 要 —

(2) 特別用途地区内の建築制限の概要

(札幌市建築基準法施行条例 別表)

付 録 2 設計者及び工事監理者の資格

付録1

(1) 用途地域内の建築物の用途制限 (建築基準法別表第2) — 概要 —

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
<p>用途地域内の建築物の用途制限</p> <p>□ 建てられる用途</p> <p>■ 建てられない用途</p> <p>①～④、▲ 面積・階数等の制限あり</p>													
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	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 ② ①に加えて、物品販売店舗・飲食店・損保代理店・銀行の支店・宅建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2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								○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	
	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・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下	
	劇場・映画館・演芸場・観覧場					▲	○	○	○	○	○	▲ 客室200㎡未満	
	キャバレー・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・博物館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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・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	
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 (①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限)	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2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 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	
	危険性が大きいか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	○	○
火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設										○	○	
	量がやや多い施設											○	
	量が多い施設											○	

※ 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(2) 特別用途地区内の建築制限の概要（札幌市建築基準法施行条例 別表）

用途地域における制限に加えて下記の建築物の建築を制限します。

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px; margin-top: 2px;"></div> 建てられない用途 <small>①～⑱ 面積・階数その他の制限あり</small> </div> <th>第一種特別工業地区</th> <th>第二種特別工業地区</th> <th>第一種小売店地区</th> <th>第二種小売店地区</th> <th>第一種小売店地区</th> <th>第二種小売店地区</th> <th>第一種特別業務地区</th> <th>第二種特別業務地区</th> <th>第三種特別業務地区</th> <th>戸建環境保全地区</th> <th>第一種職住共存地区</th> <th>第二種職住共存地区</th> <th>大規模集客施設制限地区</th> <th>スポーツ・レクリエーション地区</th> <th rowspan="2">備考</th>	第一種特別工業地区	第二種特別工業地区	第一種小売店地区	第二種小売店地区	第一種小売店地区	第二種小売店地区	第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	第三種特別業務地区	戸建環境保全地区	第一種職住共存地区	第二種職住共存地区	大規模集客施設制限地区	スポーツ・レクリエーション地区	備考
	③	④	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑤	⑥	⑥	⑤			
住宅(兼用住宅を含む)・共同住宅・寄宿舎・下宿		①	②												① 共同住宅は、住戸の存する階の数が2以下のものを許容 ② 1階部分を左欄の用途の住戸等に供する建築物以外のものを許容
店舗・飲食店等	③	④	⑤		⑤	⑤	⑤	⑤	⑤		⑥	⑥	⑤		③ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを許容 ④ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のものを許容 ⑤ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものを許容(下欄参照) ⑥ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
ホテル・旅館											⑥	⑥			
遊技施設 ボーリング場、スケート場、水泳場等											⑥	⑥			
カラオケボックス、ダンスホール等			⑤		⑤	⑤	⑤	⑤	⑤			⑥	⑤		
マージャン屋、ばちこ屋、射的場等					⑤	⑤	⑤	⑤	⑤				⑤		
風俗施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等			⑦	⑧	⑦	⑦	⑦	⑧	⑦				⑦		⑦ 客席 200㎡未満かつ左欄の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものを許容(下欄参照) ⑧ 客席 200㎡未満のものを許容(下欄参照)
キャバレー、個室付浴場等													⑨		⑨ 個室付浴場業等以外を許容
公共施設 学校(幼保連携型認定こども園を除く)、図書館、病院、老人ホーム等															
学習塾、華道教室、囲碁教室等											⑥	⑥			⑥ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
自動車教習所											⑥	⑥			
工場・倉庫等 単独車庫											⑩				⑩ 車庫の部分が300㎡以下かつ2階以下のものを許容
建築物附属自動車車庫											⑪				⑪ 建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下
倉庫			⑫	⑫		⑫					⑥				⑫ 倉庫業を営む倉庫以外を許容 ⑬ 左欄の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
畜舎(15㎡を超えるもの)											⑥	⑥			
火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵・処理量			⑬	⑬		⑬							⑭		⑬ 左欄の用途のうち、準住居地域に建てられるものを許容 ⑭ 左欄の用途のうち、準住居地域に建てられるもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
工場			⑮	⑮		⑮	⑯	⑯	⑯				⑮		⑮ 左欄の用途のうち、準住居地域に建てられるもの(原動機を使用する場合にあっては、作業場の床面積の合計が50㎡以下のものに限る。)を許容 ⑯ 下欄参照
その他の制限		⑰													⑰ 建築物の敷地面積は300㎡以上でなければならない
<p>⑱ 商業地域に建てられる工場を許容。ただし、以下の工場は、作業場の床面積に関わらず許容(詳細は条例を参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 流通業務市街地の整備に関する法律に規定される以下の加工・加工組立工場 <ul style="list-style-type: none"> ・ 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割り等の用に供する工場 ・ 板ガラスの切断・家具の組立・商品の包装等の用に供する工場 ・ 製氷・冷凍の事業の用に供する工場 ・ 農産物、畜産物・水産物の処理・加工、木製・紙製・合成樹脂製の包装材料の製造の事業の用に供する工場(第一種特別業務地区に限る) ○ 引火性溶剤を用いるドライクリーニングを営む工場 ○ 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工場 ○ 原動機を使用する印刷工場 ○ 自動車修理工場(金属板のつち打加工、金属のプレス又は塗料の焼付け・吹付けを営むものを含む。) <p>⑤⑦⑧ 地区計画に適合するものとして市長が認めた場合はこの制限を超えることも可能</p>															
<p>* 戸建環境保全地区</p> <p>第一種低層住居専用地域に建てられる建築物のうち、以下のものは建築できない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅及び長屋以外の用途に供する部分を含む建築物(共同住宅にあつては3戸以上のものに限る。)、当該部分の床面積(法第52条第3項及び第6項並びに令第2条第1項第4号ただし書(同条第3項において適用される場合を含む。))の規定により建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととされた建築物の部分の床面積を除く。の合計が敷地面積の10分の6(当該建築物の敷地が戸建環境保全地区の内外にわたる場合にあつては、10分の6にその敷地の当該地区内にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たもの及び当該地区以外の地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地域、地区又は区域内にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計)を超えるもの 															
<p>* スポーツ・レクリエーション地区</p> <p>当該地区に指定する用途地域の規定による制限にかかわらず、次に掲げる建築物を建築することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 観覧場 ○ 勝馬投票券発売所 ○ 競馬の実施に必要な作業を行う工場(出力の合計が25kWを超える原動機を使用するものを除く)で作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの 															

付録2 設計者及び工事監理者の資格

(構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士の関与の可否を含む)

(凡例)

【1】	: 一級建築士でなければ設計又は工事監理ができない建築物 (建築士法第3条)
【2】	: 一級建築士又は二級建築士でなければ設計又は工事監理ができない建築物 (建築士法第3条の2)
【木】	: 一級建築士、二級建築士又は木造建築士でなければ設計又は工事監理ができない建築物 (建築士法第3条の3)
【無】	: 建築士の資格を有していなくても設計又は工事監理ができる建築物
【構1】	: 一級建築士の独占業務に係るもののうち、構造設計一級建築士の関与が必要な建築物 (建築士法第20条の2)
【設1】	: 一級建築士の独占業務に係るもののうち、設備設計一級建築士の関与が必要な建築物 (建築士法第20条の3)
【構・設1】	: 一級建築士の独占業務に係るもののうち、構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士の関与が必要な建築物 (建築士法第20条の3)

- 「特殊建築物」とは、建築基準法第2条第2号に掲げる建築物をいう。
- 「特殊用途」とは、学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、集会場（オーディトリウムを有しないものを除く。）又は百貨店の用途に供する建築物をいう。
- 「構造設計一級建築士及び設備設計一級建築士の関与」には、工事監理は含まない。
- ※ 建築基準法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物を除く。(建築士法第3条第1項)

〈木造〉

木造							
高さ・軒高	H _≦ 13mかつ軒高 _≦ 9m			H>13m又は軒高>9m			
階数	階数1	階数2	階数 _≧ 3	階数 _≦ 2	階数 _≧ 3		
延べ面積 A (m ²)							
5,000<A	◎ 特殊用途 【1】 ◎ 以外の用途 【2】	【1】	【設1】	【構1】	【構・設1】		
1,000<A _≦ 5,000	◎ 特殊用途 【1】 ◎ 以外の用途 【2】						
500<A _≦ 1,000	◎ 特殊用途 【1】 ◎ 以外の用途 【2】						
300<A _≦ 500							
100<A _≦ 300	防火指定なし	防火・準防	防火指定なし			防火・準防	【2】
50<A _≦ 100	【木】						
30<A _≦ 50	◎ 特殊建築物 【木】	◎ 特殊建築物 【木】					
	◎ 以外の建築物 【無】	◎ 以外の建築物 【無】					
A _≦ 30	◎ 特殊建築物 【木】 ◎ 以外の建築物 【無】						
A _≦ 30	【無】						

—— 内は北海道建築士法施行条例の規定に基づく、建築士の建築物の設計・工事監理の範囲

〈鉄骨造〉

鉄骨造									
高さ・軒高		H _≦ 13mかつ軒高 _≦ 9m						H>13m又は軒高>9m	
階数 延べ面積 A (㎡)	階数 1		階数 2		階数 _≧ 3 (地階を除く階数 4 の場合を除く)		地階を除く 階数 4	階数 _≧ 2	階数 _≧ 3
	告593に 非該当	告593に 該当	告593に 非該当	告593に 該当	告593に 非該当	告593に 該当			
5,000<A	【1】	【構1】	【1】	【構1】	【設備1】	【構・設1】			【構・設1】
300<A _≦ 5,000					【1】			【構1】	
30<A _≦ 300	【2】								
A _≦ 30	【無】								

● 平 19 国交告第 593 号に非該当 → 計算ルート 1 (法第 20 条第 1 項第三号) 規模

〈鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 (併用を含む)〉

鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 (併用を含む)											
高さ・軒高		H _≦ 13mかつ軒高 _≦ 9m				H>13m又は軒高>9m				H>20m	
階数 延べ面積 A (㎡)	階数 _≦ 2		階数 _≧ 3		階数 _≦ 2		階数 _≧ 3		階数 _≧ 2	階数 _≧ 3	
	告593に 非該当	告593に 該当	告593に 非該当	告593に 該当	告593に 非該当	告593に 該当	告593に 非該当	告593に 該当			
5,000<A	【1】	【構1】	【設備1】	【構・設1】			【設備1】	【構・設1】		【構・設1】	
300<A _≦ 5,000			【1】	【構1】							
30<A _≦ 300	【2】				【1】	【構1】	【1】		【構1】		
A _≦ 30	【無】										

● 平 19 国交告第 593 号に非該当 → 計算ルート 1 (法第 20 条第 1 項第三号) 規模

〈組積造・CB造〉

組積造・CB造						
高さ・軒高	$H \leq 13\text{m}$ かつ軒高 $\leq 9\text{m}$			$H > 13\text{m}$ 又は軒高 $> 9\text{m}$		
階数 延べ面積 A (㎡)	階数 ≤ 2	階数 ≥ 3 (地階を除く階 数 ≥ 4 の場合 を除く)	地階を除く 階数 ≥ 4	階数 ≤ 2	階数 ≥ 3 (地階を除く階 数 ≥ 4 の場合 を除く)	地階を除く 階数 ≥ 4
		$5,000 < A$	【1】		【設1】	【構・設1】
$300 < A \leq 5,000$		【構1】				
$30 < A \leq 300$	【2】			【1】	【構1】	
$A \leq 30$	【無】					

〈混構造〉

混構造						
高さ・軒高	$H \leq 13\text{m}$ かつ軒高 $\leq 9\text{m}$				$H > 13\text{m}$ 又は軒高 $> 9\text{m}$	
階数 延べ面積 A (㎡)	階数 ≤ 2		階数 ≥ 3 (地階を除く階数 ≥ 4 の場合を除く)		地階を除く 階数 ≥ 4	階数 ≤ 2
		告593に 非該当	告593に 該当	告593に 非該当		
$5,000 < A$	【1】	【構1】	【設1】	【構・設1】	【構1】	【構・設1】
$300 < A \leq 5,000$				【1】		
$30 < A \leq 300$	【2】				【1】	【構1】
$A \leq 30$	【無】					

- 平 19 国交告第 593 号に非該当 → 計算ルート 1 (法第 20 条第 1 項第三号) 規模