

福祉のまちづくり条例の運用 Q&A

この資料は、埼玉県福祉のまちづくり条例（建築物）の内容を補足するものです。手続きの際に併せてご利用ください。

《目次》

1. 福祉のまちづくり条例における用語

1) 新築等とは	1
2) 増築等とは	1
3) 生活関連施設とは	1
4) 特定生活関連施設とは	1
5) 利用者とは	2
6) 利用者の用に供する部分とは	2
7) 利用居室とは	2

2. 届出が必要な用途・規模等の考え方

1) 届出対象用途の考え方は	3
2) 届出対象規模の考え方は	3
3) 用途変更の場合の取扱いは	3
4) 増築の場合の取扱いは	3
①増築部分が200㎡未満の場合	
②増築部分が200㎡以上の場合	
5) 同一敷地内に複数の建物がある場合の取扱いは	5
①学校の場合	
②工場の場合	
③ガソリンスタンドの場合	
6) 一つの建物に複数用途が含まれる場合（複合建築物）の取扱いは	6
①劇場と遊技場の場合	
②事務所と飲食店の場合	
③事務所と飲食店と美容院の場合	
④店舗併用住宅の場合	
7) 一つの建物に複数用途が含まれる場合（主要用途に付属する用途がある建築物）の取扱いは	7

3. その他

8

1. 福祉のまちづくり条例における用語

1) 新築等とは

新築、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え、用途変更をいいます。

用途変更については、生活関連施設以外の建築物を生活関連施設とした場合に限ります。

2) 増築等とは

増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え、用途変更をいいます。

用途変更については、生活関連施設以外の建築物を生活関連施設とした場合に限ります。

3) 生活関連施設とは

「不特定多数の人が利用する建築物」や「公共交通機関の施設」「公園」「道路」などだれもが利用できるように整備を進めるべき社会施設をいいます。

「不特定多数の人が利用する建築物」とは、学校、病院、劇場、百貨店、ホテル、飲食店、銀行などをいいます。(条例第2条第2項第一号)

4) 特定生活関連施設とは

生活関連施設のうち、特に、高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするための整備を促進することが必要な施設として、規則で定めるものをいいます。

(条例規則 別表第三)(ガイドブック「対象建築物」参照)

(生活関連施設と特定生活関連施設の例示)

区分	生活関連施設の例示 (整備基準の遵守が必要な施設)	特定生活関連施設 (届出が必要な施設)
建築物 (小規模 建築物 に該当 するも のを除 く)	学校(専修学校及び各種学校を含む。)、病院・診療所・観覧場・集会場・公会堂・展示場・保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署その他の公共的施設・老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの・老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの・博物館・美術館・図書館・銀行その他の金融機関の店舗・郵便局・一般電気事業、一般ガス事業又は電気通信事業を営む店舗・公衆便所	左の施設 (ただし、診療所のうち、患者を入院させるための施設がないものにあつては、床面積の合計が200㎡以上のものに限る。)
	コンビニエンスストア(飲食料品を中心に販売し、かつ、営業時間が一日14時間以上であるセルフサービス方式を採用している店舗で、その売場面積が30㎡以上のものをいう。以下、同じ。)	左の施設のうち、 地上階に売場を有するもので床面積の合計が150㎡以上のもの
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(コンビニエンスストアを除く)・ホテル・旅館・下宿・公衆浴場・飲食店・理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	左の施設のうち、 床面積の合計が200㎡以上のもの
	劇場・映画館・演芸場・卸売市場・事務所・映画スタジオ・テレビスタジオ・体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設・遊技場・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの・工場・火葬場・自動車車庫	左の施設のうち、 床面積の合計が500㎡以上のもの
	共同住宅又は寄宿舍	左の施設のうち、 床面積の合計が1,000㎡以上のもの
小規模 建築物	物品販売業を営む店舗(薬局及びコンビニエンスストアを除く。)、飲食店・クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋その他これらに類するサービス業を営む店舗・公衆浴場	左の施設のうち、 床面積(車庫等床面積*を除く。以下、同じ。)の合計が100㎡以上200㎡未満のもの
	コンビニエンスストア	左の施設のうち、 床面積の合計が150㎡未満のもの
	診療所(患者を入院させるための施設を有しないものに限る。)、薬局・理髪店・美容院	左の施設のうち、 床面積の合計が200㎡未満のもの

* 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分の床面積をいう。

5) 利用者とは

施設を利用し、当該施設においてサービスの提供を受ける者をいいます。職員や従業員など、サービスを提供する者は含みません。

(例) 病院：患者、見舞客

ホテル：宿泊者

学校：児童、生徒

工場・事務所：顧客や取引先の職員等

共同住宅：居住者、来訪者

6) 利用者の用に供する部分とは

建築物のうち、前述の「利用者」が利用する部分をいいます。職員等のみが利用する部分（病院の医局、スタッフルーム、バックヤードなど）は含みません。

7) 利用居室とは

利用者の用に供する居室をいいます。従業員等のみが利用する居室は含みません。

(例) 病院：病室、診察室、待合室等

ホテル：宿泊室、宴会場、ロビー等

学校：教室、体育館等

工場・事務所：応接室、来客・見学者用スペース等

2. 届出が必要な用途・規模等の考え方

1) 届出対象用途の考え方は

建築基準法の用途判断に準じた用途で判断します。

2) 届出対象規模の考え方は

届出（通知）は、原則として敷地単位で行うこととします。

対象建築物に該当するかは、建物別（棟別）に判断します。

一つの敷地に複数の建物を同時に建築する場合、届出書は1通とします。

ただし、届出対象建築物に該当するかどうかは、建築物別（棟別）に判断し、建築物別（棟別）に整備項目表を作成します。

3) 用途変更の場合の取扱いは

用途変更の場合は、生活関連施設以外の建築物を特定生活関連施設とした場合に限ります。

4) 増築の場合の取扱いは

増築の場合は、次のように扱います。

○届出が必要な対象建築物になるかどうか

既存部分（同一棟に限る）の面積も合算して判断します。

○面積で整備基準が変わる場合

既存部分（同一棟に限る）の面積も合算して、適用する整備基準を判断します。

○適用範囲となる部分はどこまでか

200㎡未満の増築の場合：当該増築部分のみ

200㎡以上の増築の場合：①当該増築部分

②利用者の用に供する便所

③利用者の用に供する駐車場

④当該増築部分にある利用居室と道等、車椅子対応トイレ、車椅子使用者用駐車施設を結ぶ1以上の移動等円滑化経路

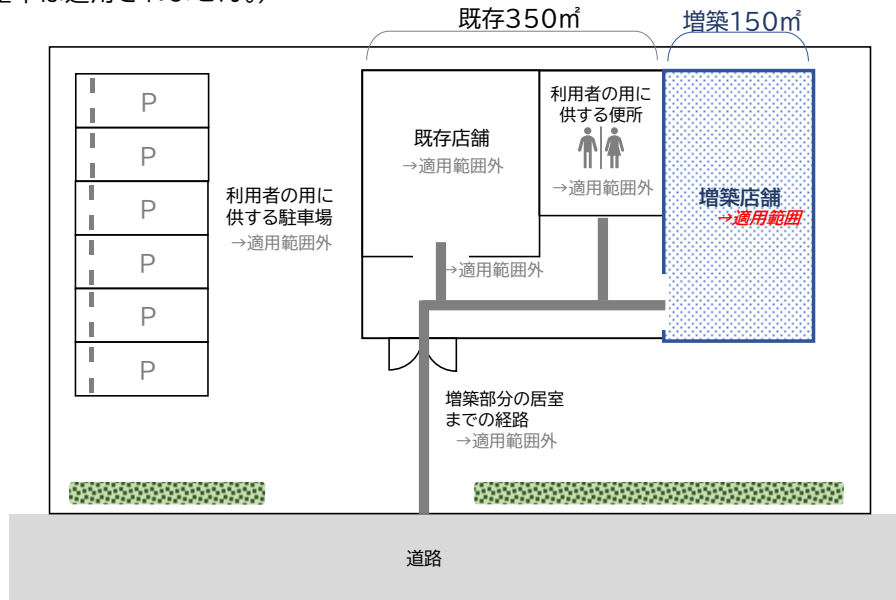
【例】物販店舗（届出対象規模：一般建築物 200 ㎡以上、小規模 100 ㎡以上）

①増築部分が200㎡未満の場合

増築部分と既存部分を合算すると 500 ㎡（ ≥ 200 ㎡）のため、届出対象となります。適用する整備基準は、500 ㎡以上の整備基準を適用します。

ただし、適用範囲となるのは増築部分のみとなります。

（既存部分に「利用者の用に供する便所」があっても、増築部分になければ便所の整備基準はかかりません。「利用者の用に供する駐車場」についても同様に、新たに設けるものでなければ駐車場等の基準は適用されません。）

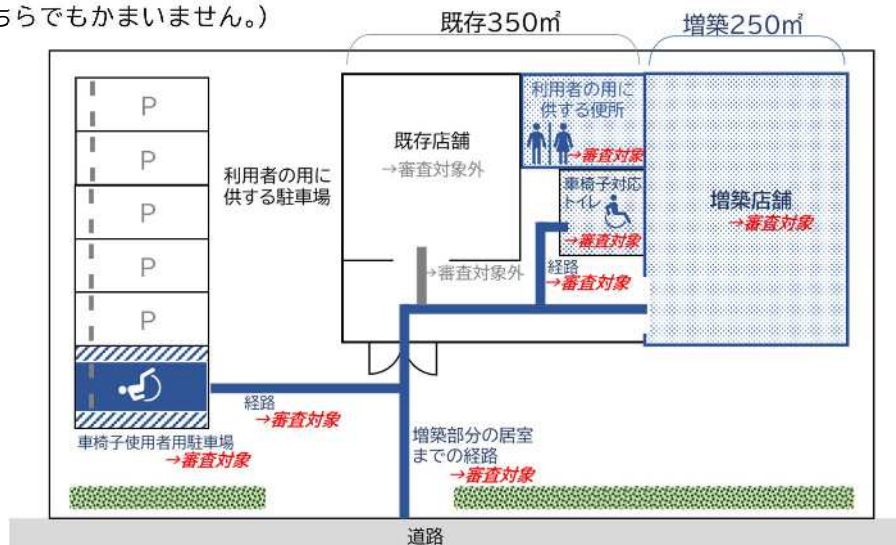


②増築部分が200㎡以上の場合

増築部分のほか、利用者の用に供する便所、駐車場等も適用範囲となります。

また、増築部分の利用居室と道等との経路や、車椅子対応トイレ等と増築部分の利用居室を結ぶ1以上の経路の整備が必要です。

（既存・増築部分を問わず、利用者の用に供する便所がある場合は、整備基準（車椅子対応トイレ等の設置や男子用小便器の基準等）の適用が必要です。車椅子対応トイレ等の設置は既存・増築部分どちらでもかまいません。）



【補足】

- ・利用者の用に供する便所は、増築等に係る部分を有する階の数以上を設ける。
 - ・車椅子対応トイレは、増築等に係る部分を有する階で、便所を有する階に基準に沿った数以上を設ける。
- なお、必要数の算出に用いる面積は増築等に係る部分のみの面積を対象とする。

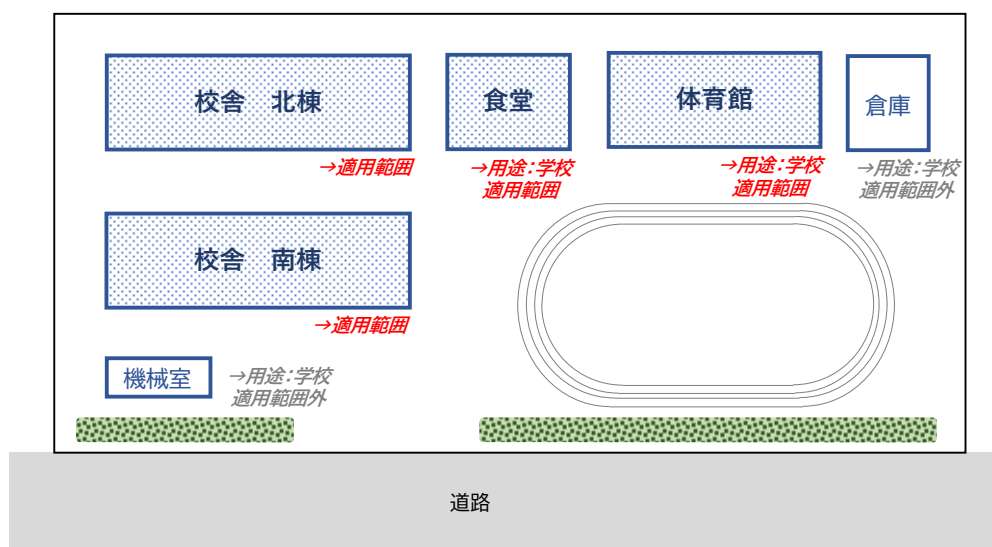
5) 同一敷地内に複数の建物がある場合の取扱い

主となる建築物の用途で、他の付属建築物の用途も判断します。

①学校の場合

校舎だけでなく、体育館や倉庫など全ての建物（棟）を学校とみなします。

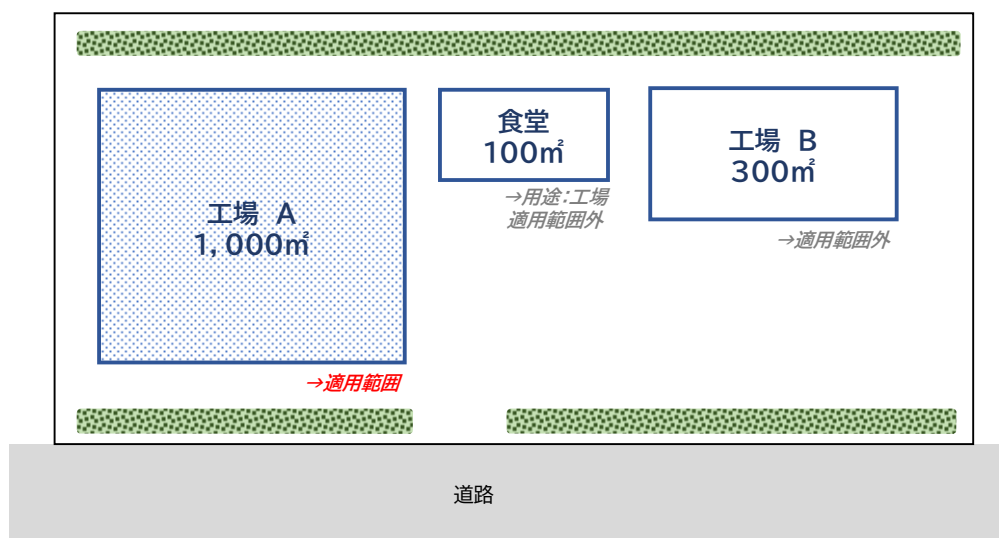
ただし、倉庫や機械室など利用者の用に供する部分がない建物は整備対象外となります。なお、整備対象外の建築物も、届出は必要です。※学校は全ての規模が届出対象



②工場の場合

工場 A、B だけでなく、食堂も工場とみなします。

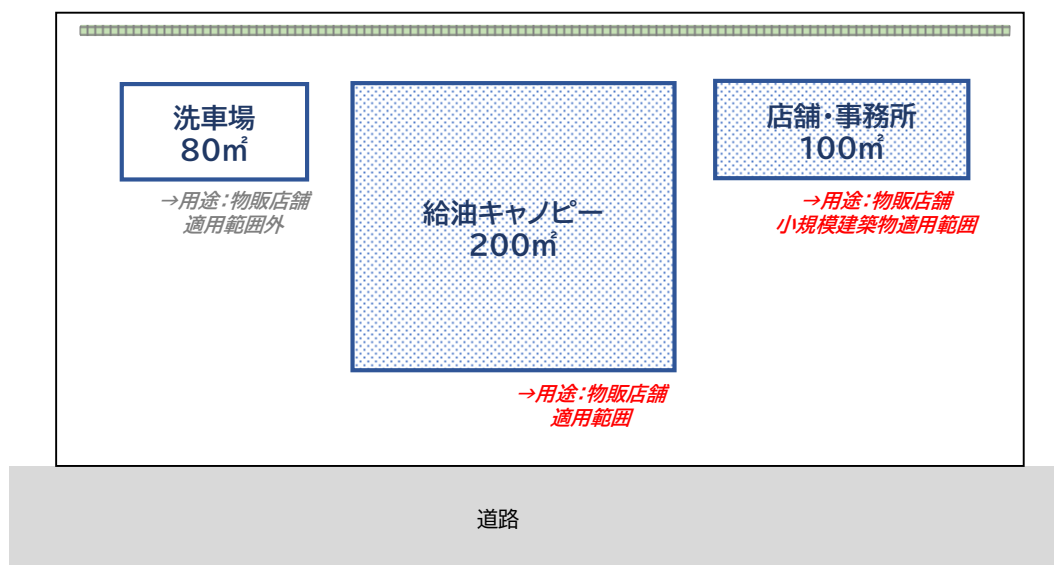
工場は、500㎡以上で対象建築物となるので、以下の例の場合、工場 A のみが対象建築物となります。



③ガソリンスタンドの場合

店舗兼事務所、洗車場、給油キャノピーのすべてを物販店舗とみなします。

給油キャノピーは200㎡以上なので建築物の整備基準が、店舗兼事務所は100㎡以上なので、小規模建築物の整備基準がかかります。洗車場は100㎡未満なので対象外となります。

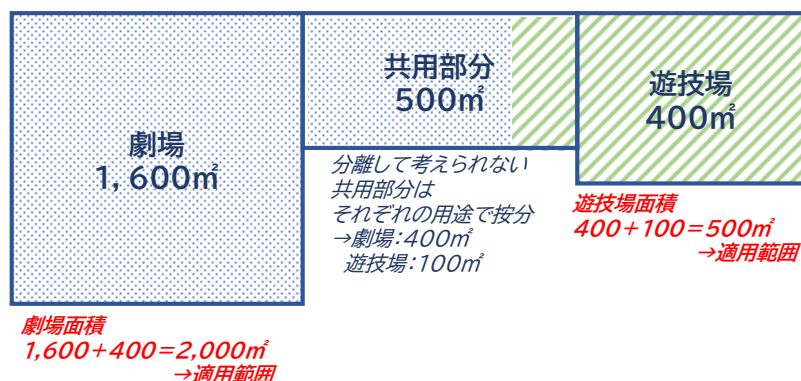


6) 一つの建物に複数用途が含まれる場合（複合建築物）の取扱い

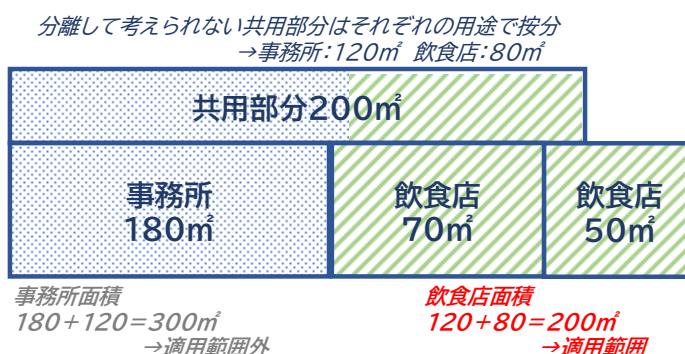
一つの建物の中に、異なる用途の部分が併存する場合は、用途ごとに面積を算出し、用途ごとに対象建築物となるかどうか判断します。

分離して考えられない共用部分は、面積按分します。

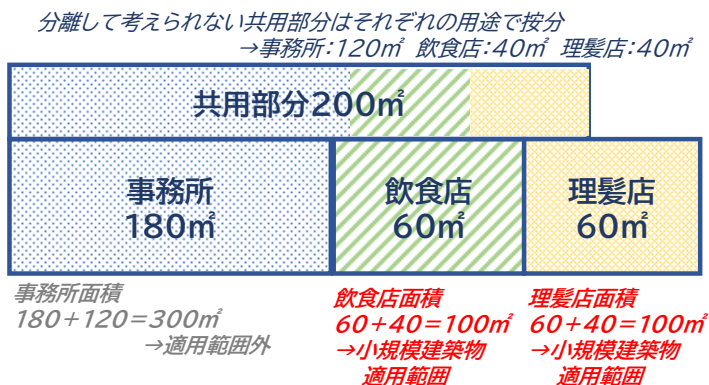
①劇場と遊技場の場合



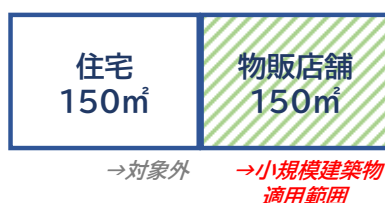
②事務所と飲食店の場合



③事務所と飲食店と理髪店の場合



④店舗併用住宅の場合



7) 一つの建物に複数用途が含まれる場合（主要用途に付属する用途がある建築物）の取扱い

一つの建物の中に、主たる用途の部分と、それに付属する用途の部分が存在する場合は、建物全体を主たる用途の建築物として整備基準を適用します。

（例）劇場等：劇場等に付属して、売店、レストランなどが設置されていても、建築物全体を劇場用途としてとらえます。

（劇場に付属するレストランか、独立したレストランかは、劇場とレストランの付属関係（利用勝手）、それぞれの規模のバランス、所有関係、管理の状況等から総合的に判断します）

百貨店：物販店を中心に、飲食店、サービス店舗等が混在していても、店舗全体を物販店舗としてとらえます。

貸ビル等で用途が不確定のもの：

主たる用途と想定される用途で、建物全体の面積を算定します。

3. その他

	項目	質問	回答
1	全般 (届出対象)	建築基準法第 85 条の規定により許可を受けた仮設建築物も条例の対象建築物となるか。	対象となりません。
2	全般 (届出対象)	工場における適用範囲はどこまでか。	工場の受付、案内等の来客者が利用する部分が整備基準の適用範囲となります。また、見学コースなど不特定多数の利用が予測される部分も対象となります。
3	全般 (届出対象)	類似する用途が含まれる複合建築物の場合はどのように扱うか。	「建築物（規則別表第三の第一）」における <u>同じ号に該当する用途（類似用途）</u> の場合、それぞれの面積を合算して判断します。 例）ポーリング場（1000 m ² ）と遊技場（300 m ² ）が併設される場合は、遊技場も含めた全体（1,300 m ² ）が整備対象となります。
4	全般 (届出対象)	物販店（コンビニを除く）150 m ² 、飲食店 150 m ² の複合用途の場合は、どのように基準がかかるか。	「小規模建築物（規則別表第三の第二）」は、類似用途ではなく面積で区分しており、「建築物（規則別表第三の第一）」における類似用途でない場合、それぞれの面積は合算しません。 このため、物販店（コンビニを除く）150 m ² 、飲食店 150 m ² の複合用途は、それぞれ小規模の基準がかかります。整備項目表はそれぞれ作成してください。
5	全般 (届出対象)	バリアフリー法の逐条解説によると、増築の場合で特別特定建築物となるのは、当該増築等に係る部分の床面積の合計が 2,000 m ² 以上となる場合とあることから、既存部分の面積は合算しないと解される。 本条例の届出対象となるのは、同一棟の場合、既存部分と増築部分の面積の合算で判断されることから、バリアフリー法とは考え方が異なると解して良いか。	貴見のとおりです。

	項目	質問	回答
6	全般 (届出方法)	届出対象規模の建築物において、整備基準の適用がない場合も届出は必要か。	利用者の用に供する部分がなく、整備基準の適用がない計画であることを確認するため、届出は必要です。配置図、平面図等を添付し、利用者の用に供する部分がないことを示してください。 また、整備項目表に「利用者の用に供する部分なし」等と明記してください。
7	全般 (届出方法)	用途が決まっているが、工事完了時まで内装をスケルトン設計としている計画の届出はどのようにしたらよいのか。	工事着手 30 日前の時点で決定している計画で届出をしてください。 テナントの決定等、工事完了までに内装計画が決定されたものや変更が生じた場合は、変更届を提出してください。 なお、複数のスケルトン区画を有するなど、特別なケースについては、個々に判断します。(完了検査後にテナントが追加されたものに関しては、届出対象外です)
8	廊下等	スーパーマーケットや物販店の商品陳列棚間の通路は廊下等の基準の対象となるか。	主要な廊下を除き対象となりません。 (ガイドブック 8-1「移動等円滑化経路」P9 参照)
9	廊下等	床面の仕上げにタイル、石材は使用できるか。	防滑仕様であれば使用できます。 その場合は、図面等に明示してください。
10	階段	段鼻の突き出しその他のつまづきの原因となるものを設けない構造とはどのようなものか。	ガイドブック内の標準的な整備基準にある通り、蹴込みが 2cm 以下のものを指します。
11	階段	利用者の用に供する「主たる階段」とは何か。	「主たる階段」は、施設内の移動において主に利用される可能性の高いものをいいます。 施設の利用方法等によって、複数の整備対象となる場合もあります。
12	傾斜路	傾斜路の前後の廊下等をコンクリート金鋳とし、傾斜路をコンクリート刷毛引きとする場合、「その存在を容易に識別できるもの」となるか。	不可です。 ただし「明度、色相、彩度の差が大きい場合」は可とします。

	項目	質問	回答
13	利用者用 便所	すべての階に便所を設置する必要があるのか。	利用者用便所は、原則、「利用者が利用する階」の数以上設け、また、管理運営方法などを勘案し特定の階に偏ることなく設ける必要があります。ただし、以下に該当する場合は、「利用者が利用する階」から除かれます。 ・直接地上へ通ずる出入口のある階であって、利用者用便所を一以上設ける施設が同一敷地内の当該出入口に近接する位置にあるもの ・利用者が利用する部分の床面積が著しく小さい階 例) 通過動線のための階 ・利用者の滞在時間が短い階 例) 駐車場のみの階、ATM のみの階 ・建築物の管理運営上、利用者用便所を設けないことがやむを得ないと認められる階 例) 商業施設の1階等で、人の出入りが多く、便所を設置した場合に管理が困難となる階、または、ホテルの客室のための階や共同住宅の住戸のための階で、各部屋に便所が設置されている場合
14	利用者用 便所	幼児用小便器は男子用小便器の整備基準が適用されるか。	適用されません。
15	車椅子対応 トイレ	床面積の合計 2,000 ㎡以上の建築物には、準車椅子対応トイレの設置が要求されるが、床面積の算定において、バックヤード等を含むのか。	バックヤード等を含みます。 なお、その他の車椅子対応トイレ及び準車椅子対応トイレの規定に係る床面積の算定においては、バックヤード等は含みません。
16	駐車場等	駐車場等は、必ず設けなければならないか。	必須ではありません。 利用者の用に供する駐車場等を設けた場合、整備基準が適用されます。
17	駐車場等	増築等に係る部分に利用者用の駐車場の駐車施設がない場合、バリアフリー法では、既存の駐車場に車椅子利用者用駐車場を1以上を設ける必要があるが、本条例の場合は、既存の駐車場の数に応じて算定される必要設置数以上を設けなければならないか。	貴見のとおりです。 なお、本条例の場合は、増築等の部分の床面積が 200 ㎡以上の場合に限ります。

	項目	質問	回答
18	移動等円滑化経路	段を設けないことの規定があるが、具体的な基準はあるか。	車椅子使用者の通行を妨げるような、段を設けないこと。なお、①、②については、「通行上支障のない段」として取り扱います。 ①「屋外に面する出入口等（玄関、上がり框）や浴室の出入口で、雨水、埃等が侵入しないよう生じた段」については、高低差2cm以下で面取り等の配慮をしたものは通行上支障のないものと考えられます。（参照：「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準令和7年5月版【P144 客室 <浴室等の戸の前後の高低差の解消>】」） 又、建築物内部においては、原則段を設けないこととし、やむを得ない場合は、高低差1cm程度で面取り等の配慮をしたものは通行上支障がないものと考えます。 ②「敷地内通路の段」については、高低差2cm以下で面取り等の配慮をしたものは通行上支障のないものと考えられます。（参照：「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準令和7年5月版【P31 敷地内の通路 <段差の解消の例>】」）
19	案内設備	案内所とはどのようなものか。	案内する人が常駐している案内所だけでなく、窓口やインターホン等で人が直接案内できる場合は、案内所となります。 また、小規模な建築物で、戸のノックや声掛けによりコンタクトがとれるものは主要な出入口を案内所とみなします。
20	案内設備	主要な案内板と視覚障害者対応案内設備は兼ねることができるか。	視覚障害者を案内する設備を設けた場合には、兼ねることが可能です。
21	視覚障害者移動等円滑化経路	バリアフリー法の規制対象外でバリアフリー法における案内設備の設置義務が無い建築物は、視覚障害者移動等円滑化経路を整備する必要はないか。	福祉のまちづくり条例の対象建築物は、主要な案内板、視覚障害者対応案内設備又は案内所を設け、道等からの経路を視覚障害者移動等円滑化経路とする必要があります。
22	カウンター	パンフレット置き場はカウンターとなるか。	記載台ではなく、単なるパンフレットを置くスペースは、カウンターではありません。

《運用の改訂履歴》

[illegible]