よくある質問回答集

[令和８年版]

沖縄市 建設部 建築指導課

目 次

１．基準総則 ページ

1-1 既存建築物の一部を取り壊して、その壊した面積の範囲内で増築をおこなう場合、確認申請は不要か 1

1-2 小規模な物置・倉庫は建築物か 1

1-3 プレハブを設置したいが、確認申請は必要か 2

1-4 コンテナ倉庫を設置したいが、確認申請は必要か 2

1-5 トレーラーハウスは建築物か 3

1-6 太陽光発電設備を既存建築物屋上に設置する場合、確認申請は必要か 3

1-7 建築確認申請の審査期間は 4

1-8 中間検査の対象建築物は 4

1-9 建築基準法第6条第2項（1敷地内の10㎡以内の複数棟増築）の取扱いについて確認申請の要否 5

1-10 既存建築物の昇降機を部分リニューアルする際、確認申請が必要か 5

1-11 既存不適格である建築物の大規模の修繕・模様替えは可能か 6

２．単体規定

2-1 建築基準法第22条に規定する防火地域及び準防火地域外の市街地について指定する区域はあるか 7

2-2 ＣＢ（コンクリートブロック）塀で土圧を受けて良いか 7

2-3 壁式鉄筋コンクリート造の建築物で階高が3.5mを超える部分を有する場合、保有水平耐力の検討が必要か 8

2-4 耐火、準耐火建築物の1階ピロティ車庫について、延焼のおそれのある部分にある開口部には防火設備の設置が必要か 8

2-5 小屋裏収納への階段が固定式の場合、階に算入されるか（小屋裏物置等と取り扱えるか） 9

３．集団規定

3-1 第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離について規制はあるか 10

3-2 1つの敷地に複数の建築物を計画することは可能か 10

3-3 住宅を改修して旅館業を営みたいが、地域における用途規制はあるか 11

3-4 計画地における専用通路について延長制限はあるか 11

3-5 前面道路が建築基準法第42条第2項道路（幅員4m未満）である場合のセットバックについて 12

3-6 北側斜線制限において敷地の北側に道路がある場合の天空率の適用について 13

3-7 第一種低層住居専用地域内で、兼用住宅とした場合に宅地建物取引業を営む店舗を設置できるか 13

3-8 用途制限における主要用途と附属自動車車庫部分の床面積の取扱いはどうなるか 14

3-9 スーパーマーケットにおける食品関連作業部分の取扱いはあるか 14

3-10 敷地と道路に高低差がある場合の避難上支障のない有効な通路等について基準はあるか 15

４．その他

4-1 確認済証を受け取ったまま着工しない場合、その有効期限はいつまでか 16
4-2 完了検査を受けていない既存建築物で増築の確認申請は可能か 16
4-3 敷地内に複数の工作物を築造する場合の申請件数は 17
4-4 用途変更の手続きが必要か知りたい 17
4-5 文教地区内で民泊は可能か 18
4-6 文教地区内で規制されるマーケットとは何か 18
4-7 既存の住宅が建つ敷地を一部分割して新たに住宅を建てたい 19

５．調査等

5-1 計画予定地の都市計画区域、又は用途地域を確認したい 20
5-2 計画予定地が土砂災害（特別）警戒区域に入っているか確認したい 20
5-3 建築基準法上の道路か確認したい。 21

沖縄市よくある質問回答集

基準総則	**1－1** 既存建築物の一部を取り壊して、その壊した面積の範囲内で増築をおこなう場合、確認申請は不要か	法第6条
回答	既存建築物の一部を取り壊して、その壊した面積の範囲内で増築をおこなう場合でも確認申請は必要です。 なお、防火地域及び準防火地域外でその増築する部分の床面積の合計が10㎡以内であるときは確認申請不要となりますが、建築確認申請が不要な場合であっても建築基準法の規定に適合させる必要があります。	
解説	（補足） 確認申請が行われていない建築物は、「違反建築物」として建築主が罰則対象となり、関係法令に適合させるための大がかりな工事等が必要になる場合があります。	
関連		

基準総則	**1－2** 小規模な物置･倉庫は建築物か	法第2条
回答	外部からのみ荷物の出し入れを行い、内部に人が立ち入らない物で次の(1)又は(2)に該当する小規模な倉庫(ゴミ置き場を含む)は建築物として扱いません。 (1) 奥行（有効寸法）1.0ｍ以内 (2) 最高高さが1.4ｍ以下	
解説	小規模な倉庫は物置を含むものとし、外部から荷物の出し入れを行なうことができ、かつ、内部に人が立ち入らないものについては、法第2条第1項に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとします。 したがって、上記の規模は、最低限、人が内部に入ることのないものとした数値の目安を示したものです。（なお、倉庫の内部に収納・備蓄する内容は問わない。） この取扱いについては、当該倉庫が既製のものであるか否か、及び構造種別にかかわりません。	
関連	・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例	

沖縄市よくある質問回答集

基準総則	**1－3** プレハブを設置したいが、確認申請は必要か	法第6条
回答	建築基準法では土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものを建築物と定義されております。よって確認申請は必要です。	
解説		
関連		

基準総則	**1－4** コンテナ倉庫を設置したいが、確認申請は必要か	法第6条
回答	コンテナを随時かつ任意に移動できない状態で土地に定着※し、継続的に倉庫等の用途で使用する場合は建築物として取り扱うため確認申請が必要です。	
解説	※「土地に定着」とは、基本的に一定の場所に存置することをいいます。なお、倉庫に限らず、屋内的用途（例えば店舗）に使用する場合も同様です。 また、その際は建築物として使用材料、構造強度等についてご留意ください。	
関連	平成12年5月31日　建設省告示1446号 平成元年7月18日　住指発第239号	

沖縄市よくある質問回答集

基準総則	**1－5** トレーラーハウスは建築物か	法第2条
回答	トレーラーハウス（起動装置を備えない車両で、自動車等により目的地まで牽引し、屋内的用途として使用するもの）の内、次のいずれかに該当するものは、建築基準法第2条第一号の建築物として取扱います。 1. トレーラーハウスの移動に支障のある※階段・ポーチ・ベランダ・柵があるもの。 2. 給排水・ガス・電気・電話・冷暖房等のための設備配線配管等をトレーラーハウスに接続する方式が、着脱式（工具を要さずに取り外すことが可能な方式）でないもの。 3. その他、トレーラーハウスの規模（床面積・高さ・階段等）・形態・設置状況等から、随時かつ任意に移動できると認められないもの。	
解説	※「移動に支障のある」ものには、次のものも該当します。 (1) 車輪が取り外されているもの、又は車輪は取り付けてあるが走行するために十分な状態に車輪が保守されていないもの。 (2) 上部構造が車輪以外のものによって地盤上に支持されていて、その支持構造体が容易に取り外すことができないもの（支持構造体を取り外すためにはその一部を破壊することが必要な場合等） (3) トレーラーハウスの敷地内に、トレーラーハウスを移動させるための通路（トレーラーを支障なく移動させることが可能な構造（勾配・幅員・路盤等）を有し、トレーラーハウスの位置から公道に至るまで連続しているもの）がないもの。	
関連	平成9年3月31日　住指発第170条	

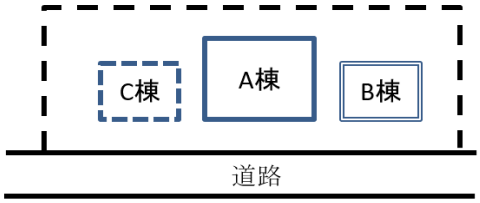
基準総則	**1－6** 太陽光発電設備を既存建築物屋上に設置する場合、確認申請は必要か	法第6条
回答	建築物の屋上に設置する太陽光発電設備については、屋根としての効用や屋内的用途に供しないものについては増築に該当しないため確認申請は不要です。 なお、設置する場合は荷重増加に伴う既存建築物への影響や高さ制限の確認、そのほか日常の維持保全についてご留意ください。	
解説	上記における屋内的用途とは、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものをいう。	
関連	・法第86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和） ・技術的助言_平成24年7月4日国住指第1152号	

沖縄市よくある質問回答集

基準総則	**1－7** 建築確認申請の審査期間は	法第6条第4項
回答	審査期間※は、建築基準法第6条第1項第一号～第二号の建築物については35日以内、それ以外の建築物、建築設備、工作物は7日以内となります。（ただし、補正期間は審査日数より除かれます。）	
解説	※ 審査期間の始期については建築基準法に特段の定めがないため、民法第140条に準じて確認申請を受理した日（申請受付の窓口で受理した日）の翌日から起算し、終期は確認済証交付等の処分を行った日となります。審査期間には、休日・祝日等を含みますが、期間の末日が地方公共団体が条例で定める休日（日曜日及び土曜日、国民の祝日、年末又は年始で条例で定めるもの）に当たるときは、休日の翌日が期限となります。	
関連		

基準総則	**1－8** 中間検査の対象建築物は？	法第7条の3
回答	階数が3（地階を含む）以上である共同住宅（建物の一部が共同住宅である場合を含む）が対象となります。 法第7条の3　第1項第二号の指定はありません。	
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

基準総則	**1－9** 建築基準法第6条第2項（1敷地内の10㎡以内の複数棟増築）の取扱いについて確認申請の要否	法第6条第2項
	（条件） ・計画地は防火地域及び準防火地域外 ・A棟、B棟、C棟は用途上不可分の関係にある建築物 ・A棟の床面積は200㎡、B棟の床面積は10㎡、 C棟の床面積は10㎡である（合計220㎡） ・既存建築物の実態違反はないものとする （イメージ図）  	
回答	ケース１：A棟は既存建築物、B棟とC棟を別棟として増築する。 ➡ 確認申請必要。 ケース２：A棟とB棟は既存建築物、C棟を別棟として増築する。 （B棟は法第6条第2項の規定により手続き除外された建築物） ➡ B棟の建築後、3年経過している場合は確認申請不要。 ※沖縄市での取扱いです。計画する際はその所管する特定行政庁にご確認ください。	
関連		

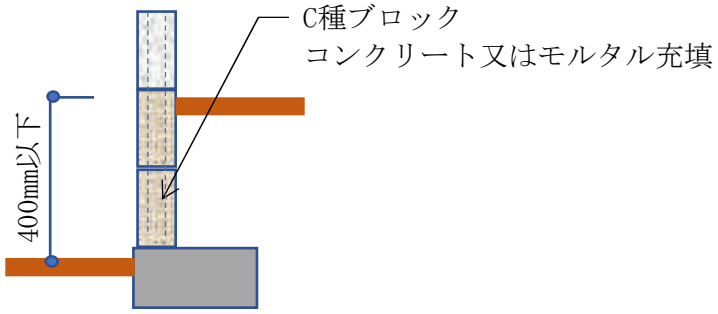
基準総則	**1－10** 既存建築物の昇降機を部分リニューアルする際、確認申請が必要か	法第87条の4
回答	昇降機に関し建築基準法第87条の4に規定する「設ける場合」とは次の通りとします。 なお、昇降機の移設は、移設先において新設する場合として取り扱います。 （1）エレベーター※1を新設する場合 （2）既設のエレベーターの一部を撤去・新設する場合 主要な支持部分※2（全部又は一部）、籠（枠及び床版）、駆動装置（巻上機又は油圧パワーユニット等）及び制御盤を一括して取り替える場合 ※1使用頻度が低く劣化が生じにくいことその他の理由により人が危害を受けるおそれのある事故が発生する恐れの少ないもとして国土交通大臣が定めるものを除く。 ※2建築基準法施行令第129条の4第1項に規定する主要な支持部分をいう。 【注記】 ・本取扱いは、昇降機に関し法第87条の4に規定する「設ける場合」に該当する工事等の範囲及び同条に基づく確認等が適合しなければならない昇降機の規定の範囲についての取扱いです。 ・既設のエレベーターに令第129条の10第3項に規定する安全装置のみを設ける場合は「設ける場合」に該当しません。 ・リニューアル項目の組み合わせによっては判断が異なる場合がございますので詳細については窓口にてお問合せください。	
関連	・令和６年９月９日国土交通省告示第1148号（確認等を要しない人が危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないエレベーターを定める件）	

沖縄市よくある質問回答集

基準総則	1－11　既存不適格である建築物の大規模の修繕・模様替えは可能か	法第86条の7 令第137条の12
回答	既存不適格建築物に対して大規模の修繕・模様替えを行う場合は、原則として現行法に適合させる必要があります。ただし、法第86条の7および令第137条の12等の規定に基づき、一定の条件を満たせば、不適格な部分を残したまま大規模の修繕・模様替えが認められる場合があります。 なお、沖縄市地区計画条例に基づく制限で既存不適格建築物になった建築物については、大規模の修繕・模様替えに関する緩和措置がないため、原則どおり現行法への適合が必要となります。	
関連	沖縄市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例	

基準総則		
回答		
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

単体規定	**2－1**　建築基準法第22条に規定する防火地域及び準防火地域外の市街地について指定する区域はあるか	法第22条
回答	沖縄市内において指定区域はございません。	
解説		
関連		
単体規定	**2－2**　ＣＢ（コンクリートブロック）塀で土圧を受けて良いか	
回答	原則、土に面してＣＢ（コンクリートブロック）塀を設けてはならない。ただし、「壁式構造関係設計基準集・同解説(メーソンリー編)」により有筋でＣ種ブロックを使用し、空洞部すべてにコンクリートまたはモルタルを充填する場合等は土に接する部分の高さが400ｍｍ以下であれば可能とします。 なお400ｍｍを超える場合は、土圧等を考慮した構造安全性の確認をおこなってください。	
解説	土に接するブロック塀の例 	
関連	参考：壁式構造関係設計基準集・同解説（メーソンリー編）_日本建築学会	

沖縄市よくある質問回答集

単体規定	**2－3** 壁式鉄筋コンクリート造の建築物で階高が3.5mを超える部分を有する場合、保有水平耐力の検討が必要か	令第80条の2
回答	階高※が3.5ｍを超える場合、原則、必要保有水平耐力以上であることを確かめる必要があるが、以下の条件であれば特別な検討は行わなくてもよいものとします。 ① 平屋建てであること。 ② 床面積が200㎡以下であること。 ③ 3.5ｍを超える部分が床面積の1/8以下であること。 ④ 剛床仮定が成立するよう吹抜け周辺(最低3方)にスラブを有すること。 ⑤ 3.5mを超える部分の最高高さは5.0ｍ以下であること。	
解説	（補足） ※「階高」は床仕上面からスラブ上面までの距離を指します。	
関連	・平成13年国土交通省告示第1026号	

単体規定	**2－4** 耐火、準耐火建築物の1階ピロティ車庫について、延焼のおそれのある部分にある開口部には防火設備の設置が必要か	
回答	開放自動車車庫の延焼のおそれのある開放部には防火設備を設けなければなりません（通行の用に供する部分を除く）。 ただし、開放的な自動車車庫の延焼のおそれのある部分にある開口部で、下記①から③すべて、または④の条件により防火設備不要と扱います。 ① 開放車庫の床面積が30㎡以下であること。 ② 車庫部分が周長の1/2以上開放されていること(床面から天井又は梁下まで開放され、隣地境界から0.5ｍ以上、同一敷地内の他の建築物から1.0m以上離れていること。） ③ 開放車庫部分の天井、壁の仕様は外壁と同等以上の性能を有すること。 ④ 誘導車路その他もっぱら通行の用に供し通常車を駐留させない部分であること。	
解説		
関連	・技術的助言_昭和48年住指発第110号（開放自動車車庫の開放部の取扱いについて）	

単体規定	**2－5** 小屋裏収納への階段が固定式の場合、階に算入されるか （小屋裏物置等と取り扱えるか）	令第2条1項第八号
回答	小屋裏物置等に該当するかについては階段・はしごが固定式かどうかは判断に影響はしません。	
解説	「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2022 P.118）」を基準とし、階段・はしごが固定式かどうかは判断の対象としておりません。なお、以下の点にご注意ください。 ・小屋裏物置等内部に収納は造作しないこと。 ・テレビやインターネット等のジャックは設置しないこと。 ・床仕上げに畳、じゅうたん等は設置しないこと。	
関連		

単体規定		
回答		
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

集団規定	**3－1** 第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離について規制はあるか	法第54条
回答	沖縄市では、地区計画で制限する場合を除き、建築基準法第54条による外壁の後退距離は定めておりません。	
解説		
関連		

集団規定	**3－2** 1つの敷地に複数の建築物を計画することは可能か	令第1条
回答	建築基準法では、原則1敷地に1建築物としていますが、建築物相互がいわゆる用途上不可分の関係にある場合は、1つの敷地に複数の建築物を計画することが可能です。その例として学校、工場等が上げられます。 なお、建築基準法第86条の認定を受けることで、1敷地に複数の建築物を計画することができます。	
解説	【基本的な考え方】 「用途上不可分の関係にある2以上の建築物」とは、同一敷地内に2棟以上の建築物があり、それぞれの棟に敷地分割することによって、それぞれの建築物の用途上の機能を満たすことができず、敷地分割ができない建築物群をいいます。一般的には、敷地の用途を決定する建築物（主要用途建築物）と、これに付属する建築物（例：施設を維持管理するために必要な別棟のポンプ室等）とから構成されます。	
関連		

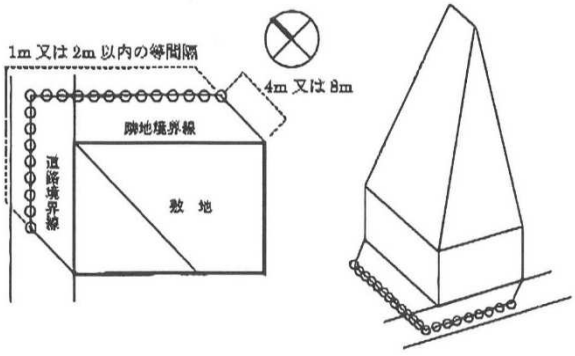
沖縄市よくある質問回答集

集団規定	**3－3** 住宅を改修して旅館業を営みたいが、地域における用途規制はあるか	法第87条
回答	原則として、下記に示す建築基準法に基づく用途地域及び、市が定めている「文教地区」では旅館業をおこなうことはできません。 ○ 旅館業が制限されている地域・地区 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（3,000㎡を超えるもの） 文教地区（全14地区） なお、可能な地域でも旅館業の用途に供する場合に適用される建築基準法、その他関係法令に適合させる必要があります。また、用途変更に係る床面積の合計が200㎡を超える場合は、用途変更の確認申請が必要となりますので、詳しくは建築士に相談ください。	
解説	※文教地区内での制限につていは「4－5」参照	
関連	・沖縄県文教地区建築条例（昭和47年9月9日 条例第117号）	

集団規定	**3－4** 計画地における専用通路について延長制限はあるか	
回答	専用通路幅については建築基準法及び沖縄県建築基準法施行条例の規定によります。 延長についての規定はありませんが、市としては専用通路が35ｍを超える場合は4m以上の幅を確保するよう求めています。	
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

集団規定	**3－5** 前面道路が建築基準法第42条第2項道路（幅員4m未満）である場合のセットバックについて	法第42条第2項
回答	建築基準法上の道路が、建築物が立ち並んでいる幅員4m未満である場合、境界の高低差の有無に関わらず、その中心線からの水平距離2mの線を道路境界とみなしております。	
解説		
関連		

集団規定	**3－6** 北側斜線制限において敷地の北側に道路がある場合の天空率の適用について	法第56条第7項
回答	適用可能です。 検討ポイントは道路向かいの側の境界ではなく敷地に接している道路境界上で設定してください。	
解説	敷地の北側に道路がある場合、法第56条の第1項では北側斜線が適用される一方、同じ法第56条7項では、天空率の算定位置の規定がないことから、北側斜線の天空率が適用されないことは不合理だと考えます。 	
関連		

沖縄市よくある質問回答集

集団規定	**3－7** 第一種低層住居専用地域内で、兼用住宅とした場合に宅地建物取引業を営む店舗を設置できるか？	法第48条

回答

以下の条件を満たせば宅地建物取引業を営む店舗を令第130条の３第1号の「事務所」とみなすことで、第一種低層住居専用地域内で建築可能となります。

1.事務所部分が50㎡以下（かつ延べ面積の1/2以上を居住の用に供する）であり、内部で住居と行き来できる構造であること。

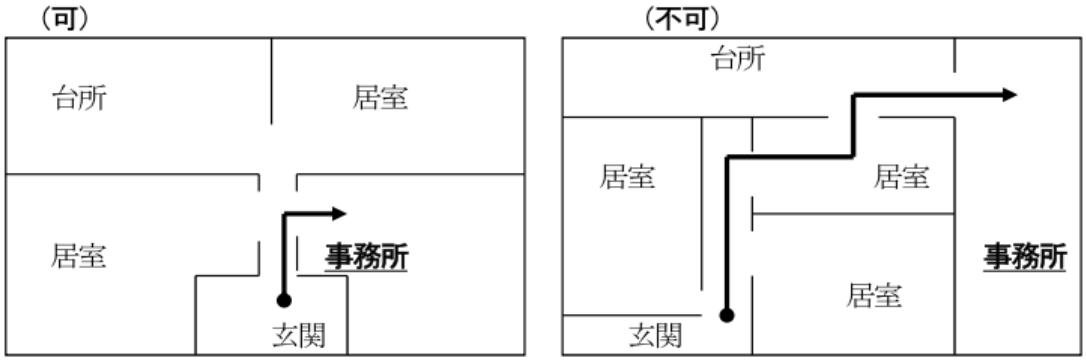
2.玄関から事務所まで、他の部屋を通らずに行けること。

3. 原則、居住部分と壁など固定されたもので明確に区切られていること。（開閉可能なふすまなどの建具による区切りは認められません。）

4.事務所部分は事務所として形態が整えられ、かつ、事務所としてのみ使用していること。

5.宅地建物取引業法第３条第１項に定める事務所として、所管機関の確認を得ていること。

住宅の一部を事務所とする場合



解説

建築基準法の「兼用住宅」とは、住宅と兼用用途が構造的にも機能的にも一体となって分離しがたいものである。一方、宅地建物取引業令第1条の２第２号の「事務所」は、物理的にも社会通念上の見地からも「独立して業務を行える機能を備えた事務所として認識できる形態」であることが必要で、沖縄県では、住宅の一部を兼用して事務所として使用することは原則として認められていません。

しかし、設計事務所や弁護士事務所などが第一種中高層住居専用地域内で禁止されている場合でも、兼用住宅であれば第一種低層住居専用地域内に立地できます。したがって、第一種中高層住居専用地域内で建築可能な「宅地建物取引業を営む店舗」については、同様に兼用住宅として沖縄県の「宅地建物取引業免許申請等の手引き」の条件を満たせば第一種低層住居専用地域内で建築可能となります。

関連

宅地建物取引業免許申請等の手引き（沖縄県）

沖縄市よくある質問回答集

集団規定	３－８ 用途制限における主要用途と附属自動車車庫部分の床面積の取扱いはどうなるか	法第48条 法別表第２
回答	法第48条の用途制限において主要用途に床面積の上限が定められている場合、附属自動車車庫部分は算入しません。したがって、附属自動車車庫を除いた建築物の床面積をもって当該用途制限に適合するかを判断します。	
解説	例えば、令第130条の3（兼用住宅の兼用部分：50㎡以下）、令第130条（郵便局：500㎡以下）、大規模集客施設（床面積の合計：1万㎡以下）等の制限においては、附属自動車車庫の部分は算入しません。 なお、自動車車庫部分については、用途地域ごとに階数、床面積、築造面積等の制限が設けられている場合は、別途確認を要します。	
関連	建築基準法質疑応答集P4461 平成18年改正の「建築基準法集団規定の解説Ｑ＆Ａ」（建築基準法制研究会）	
集団規定	３－９ スーパーマーケットにおける食品関連作業部分の取扱いはあるか	法第48条
回答	物品販売を主たる用途とする建築物において、販売に付随して設けられる作業場部分については、当該部分のみをもって工場に該当すると判断するものではないことから、原則として、法別表第2（に）項第二号に規定する「工場」及び同表（へ）項並びに同表（と）項第二号に規定する「原動機を使用する工場で作業場…」には該当しないものとして取り扱います。なお、個別の態様によっては、特殊なケースとして工場に該当する場合があります。	
解説	店頭販売コーナー（売り場）を含めた作業部分の床面積の目安は、第二種中高層住居専用区域では100㎡程度とします。	
関連		

沖縄市よくある質問回答集

集団規定	3－10 敷地と道路に高低差がある場合の避難上支障のない有効な通路等について基準はあるか	法第43条
回答	敷地と道路に高低差がある場合に必要な階段や傾斜路等の避難上支障のない「有効な通路等」は、次のように取り扱うものとします。 1.「敷地と道路の高低差がある場合」の基準 敷地と道路の段差が65cm以上あり、かつ、段差の勾配が30度を超えるものをいいます。 2.「有効な通路等」の基準 【通路の幅員】50cm以上 【通路の構造】①階段状の場合　段の蹴上→65cm未満　段の踏面→15cm以上 ②傾斜路状の場合　傾斜路の勾配→30度以下	
解説	・法令及び条例の規定に基づく敷地内通路の幅員も満たす必要があります。 ・令114条第2項、平26国交告860の通路基準の根拠について、パブコメにて「成人男子の平均肩幅を踏まえた数値」とあり、その基準を参考に50cm以上としています。 ・日本住宅性能表示基準の手すり（転落防止対応）において、足がかりとなるおそれのある高さが65cm未満となっているため人が昇降できない高さを65ｃｍ以上と設定しています。	
関連	建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（2022 P.132）	

集団規定		
回答		
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

その他	**4－1**　確認済証を受け取ったまま着工しない場合、その有効期限はいつまでか	
回答	確認済証の有効期限は特に明記はないが、申請に係る建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを確認した通知であることから、法令・告示等の改正がない場合に限り有効となります。	
解説	確認済証については、法令・告示等が改正（当該建築物に適用される条文の改正）され、改正規定に適合しなくなれば、改正法令・告示の施工日前に工事に着手していない場合、効力がなくなります。 適合しない部分が生じた場合は改めて相談ください。	
関連		

その他	**4－2**　完了検査を受けていない既存建築物で増築の確認申請は可能か	法第7条
回答	完了検査を受けていない建築物を増改築、用途変更、大規模の修繕・模様替えをする場合には、確認申請をおこなう前に既存建築物の適法性を証明する必要があります。 詳しくは国土交通省HPより「既存建築物の現況調査ガイドライン」をご参照ください。	
解説		
関連	・「既存建築物の現況調査ガイドライン」_令和7年3月 国土交通省	

沖縄市よくある質問回答集

その他	**４－３** 敷地内に複数の工作物を築造する場合の申請件数は	法第6条
回答	敷地内に複数の工作物を築造する場合の確認申請は、工作物の用途、構造上の独立性、構造種別の同一性等で判断します。例えば、異なる構造種別、または構造が同一同形状だが連続していない場合は 別々に申請する必要があります。	
解説	件数算定例 (1) 位置が離れているものは、構造種別、高さ、構造計算が同一でも別件とします。 (2) 連続しているが、構造種別、構造計算書が異なるものはそれぞれ別件とします。 (3) 高さが異なるが、構造種別、構造計算書が同一で、かつ連続しているものは１件とします。 (4) EXP.J等で構造的に縁を切った場合も、形態が連続しているものは１件とします。	
関連		

その他	**４－４** 用途変更の手続きが必要か知りたい	法第87条
回答	既にある建築物の用途を変更して，建築基準法第6条第1項第一号の特殊建築物の用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超える場合（変更前と類似用途である場合を除く※）には，用途変更を行う前に確認申請手続きが必要となります。 なお、用途変更の手続きが不要な場合でも建築基準関係規定に適合させる必要があります。 ※建築基準法施行令第137条の18（用途地域に注意）	
解説		
関連		

その他	**4－5** 文教地区内で民泊は可能か	
回答	旅館業法適用外（住宅宿泊事業法）の用途に供する建築物であれば文教地区の制限は受けません。	
解説	住宅宿泊事業法では県に届出を行なうことにより、年間180日を限度として、地域を問わず住宅宿泊事業を行なうことができることとなっていますが、都道府県等は住宅宿泊事業による生活環境の悪化を防止するため、条例により住宅宿泊事業の実施を制限することができるとされています。 以上より同法に基づき「沖縄県住宅宿泊事業の実施に関する条例」が学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く）の敷地周囲100m区域内など事業の実施を制限する区域や期間が定められていますので、ご注意ください。	
関連	沖縄県文教地区建築条例 沖縄県住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例	

その他	**4－6** 文教地区内で規制されるマーケットとは何か	
回答	沖縄県文教地区建築条例 別表第１第４号では「マーケット」が規制されています。これは、戦後に一時社会問題となったブラックマーケット（闇市）を規制するために設けられたもので、具体例として、継続的に設置されたテント等で行われる露店・移動販売・フリーマーケットなどの営業形態や、そこで販売される、青少年に有害とされる商品・行為の提供などが対象となります。	
解説	現在のスーパーマーケットのように、同一建築物内に複数の店舗が入居している物品販売業を営む店舗は、建築基準法施行条例第18条、第24条、第25条の解釈とは異なり文教地区建築条例の「マーケット」には該当しません。また、適用除外としている「市場」とは、地方公共団体が設置する施設（公設市場）のように供されるものを指します。なお、本規定の取扱いは沖縄市の文教地区内に限られますのでご注意ください。	
関連	沖縄県文教地区建築条例	

その他	**4－7** 既存の住宅が建つ敷地を一部分割して新たに住宅を建てたい	令第1条一号
回答	原則として、一敷地に対して一の建築物（とその付帯施設）が原則となりますので、別棟で住宅を建築する際は敷地を分けて確認申請が必要になります。 ただし、敷地の分け方によっては既存建築物の接道義務や都市計画法で定められた建蔽率、容積率など、建築基準法令やその他関係規定に抵触するケースがあり、その際は既存建築物については違反指導の対象物件になりますので計画の際は事前に建築指導課や建築士にご相談ください。	
解説		
関連		

その他		
回答		
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

調査等	**5－1** 計画予定地の都市計画区域、又は用途地域を確認したい	
回答	都市計画区域、用途地域は都市計画で定められております。 詳しくは沖縄市役所5階の都市計画担当へお問合せ下さい。 また、「沖縄市シティマップ」からも、沖縄市の用途地域や建ぺい率などの都市計画情報が、お持ちのPCやタブレット、スマートフォンからオンライン上で閲覧することができますのでご利用ください。 「沖縄市シティマップ」リンク先：https://www2.wagmap.jp/okinawacity/Portal 参考（HP「沖縄市 建設部 都市整備室 都市計画担当について」）： https://www.city.okinawa.okinawa.jp/k035-001/shiseijouhou/gaiyou/soshikiannai/organize/994/995.html	
関連		

調査等	**5－2** 計画予定地が土砂災害（特別）警戒区域に入っているか確認したい	
回答	沖縄県ホームページの「沖縄県地図情報システム」にておおよその確認ができます。 （「各種地図選択」＞「防災」＞「土砂災害危険箇所」　よりご覧いただけます。） 詳しい区域については沖縄県土木建築部 中部土木事務所へお問合せ下さい。	
解説		
関連		

沖縄市よくある質問回答集

調査等	**5－3** 建築基準法上の道路か確認したい。	法第42条
回答	問い合わせ等については窓口、電話等で行っています。また、下記リンクもご参照下さい。 ○ 沖縄市HP　建設部建築指導課　「建築基準法上の道路と判定について」 https://www.city.okinawa.okinawa.jp/k038/contents/p00003.html	
解説		
関連		

調査等		
回答		
解説		
関連		