

さいたま市建築基準法取扱集

令和5年5月

建築基準法の確認申請に関して、問い合わせの多い事項を中心に、さいたま市の解釈、取扱いを解説します。

さいたま市における取扱いとなりますので、さいたま市域以外においては、所管する特定行政庁の判断によることとなります。

なお、国土交通省からの技術的助言、日本建築行政会議編集による『建築物の防火避難規定の解説』（以下、『防火避難規定の解説』という。）、『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例』（以下、『基準総則等の適用事例』という。）、埼玉県特定行政庁連絡協議会監修による『埼玉県建築基準法施行条例と解説』（以下、『県条例と解説』という。）等に記載があり、一般的に扱われている事項については記載していません。

目 次

長屋、共同住宅	3
共同住宅、長屋	3
延焼のおそれのある部分の防火設備	4
延焼のおそれのある部分における小規模車庫の外壁開口部の防火設備	5
ピロティの床面積	6
吹きさらしの廊下の床面積	7
グレーチングバルコニーの建築面積、床面積	7
高さに算入しない屋上部分の水平投影面積	8
機械式自動車車庫の高さ	9
小屋裏物置等	9
小ばりの耐火被覆	10
認可外保育施設	10
非常用エレベーターの間隔	10
代替出入口の進入を妨げる構造	11
長屋の代替出入口	12
敷地内の通路の扉	13
屋外避難階段からの敷地内の通路	13
屋外階段からの敷地内の通路	14
小規模車庫内における敷地内通路	14
隣地境界扉の法第 42 条第 2 項道路における後退	15
これらに類する空地の取扱い	16
自動車ディーラーの用途	18
サービス付き高齢者向け住宅	18
コインランドリー	19
浄化槽の地下浸透方式	19
防火地域内等における既存不適格建築物の遡及適用	20
開放性のある自動車車庫等の取扱い	21

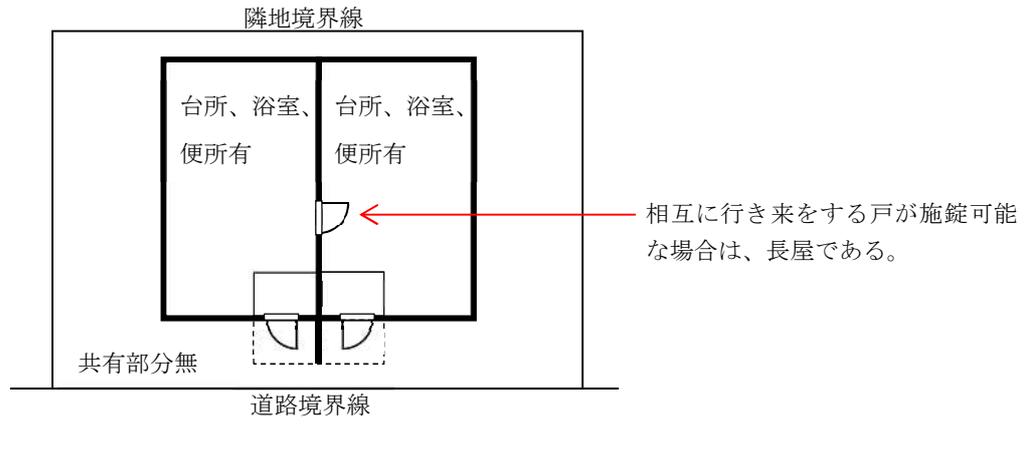
構造規定における基準時の延べ面積	22
都市計画法第 29 条等の規定に適合することを証する書面の取扱い	23
路地状部分	24
大規模建築物の敷地と道路との関係	25
がけ	25
敷地内の通路における上空まで開放	27
主要な出入口	27
車庫等の出入口の位置	28

長屋、共同住宅（法第2条第2号）

2世帯住宅等で各々に台所、浴室、便所がある形態で、相互に行き来をする戸が施錠可能な場合の用途は、長屋又は共同住宅となる。

各々に台所、浴室、便所がある2世帯住宅で相互に行き来をする戸を施錠した状態では、独立して生活を営むことが可能なため、一戸建ての住宅とはならない。

例



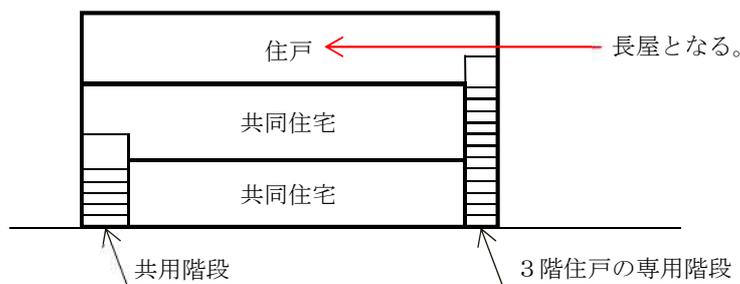
共同住宅、長屋（法第2条第2号）

共同住宅と共用部分を有しない住戸を有する一の建築物の用途は、「共同住宅、長屋」となる。

共同住宅と共用部分を有しない住戸を有する一の建築物は、2以上の住戸を有する一の建築物であり、共用部分を有しない住戸の部分は、長屋に該当する。

『基準総則等の適用事例』に以下のとおり記載されている。

- ・長屋とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。



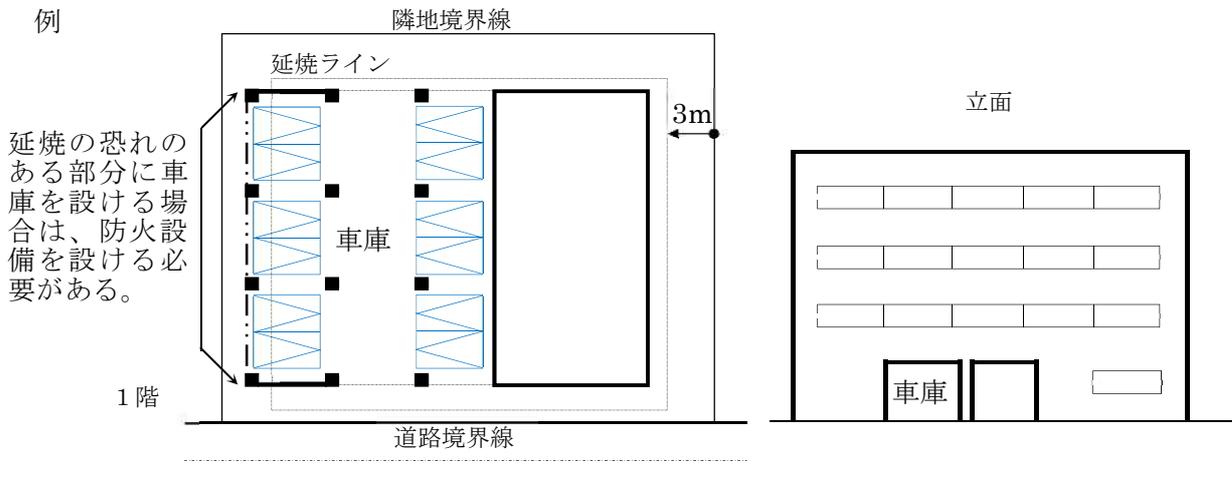
延焼のおそれのある部分の防火設備 (法第2条第9号の2、第9号の3、法第3章第5節)

外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備の設置を要する建築物において、ピロティ部分で延焼のおそれのある部分を車庫等（自転車駐車場（ラック式で二段以上のものを除く。）を除く。）の屋内的用途に供する場合は、防火設備を設ける必要がある。

外壁の開口部となるため、延焼のおそれのある部分には、防火設備が必要となる。

なお、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にあっては、この限りでない。

※防火設備とみなすので壁・塀等について、『防火避難規定の解説』に記載されている。



例規

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

昭和48年2月28日
建設省住宅局建築指導課長から愛知県建築部長あて回答

【照会】

建築基準法第27条または第62条の規定に基づき、耐火建築物としなければならない開放自動車車庫（外壁を有しない自動車車庫をいう。）にあっては、延焼のおそれある開放部に、耐火構造とした外壁または防火戸の設置義務はないものと解してよろしいかご教示願います。

【回答】

昭和47年11月15日付で47建第163号で照会のあった該部分は、「外壁の開口部」に相当するので、建築基準法第2条第九号の二の規定により防火戸その他の防火設備を設けなければならない。

ただし、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にあってはこの限りでない。

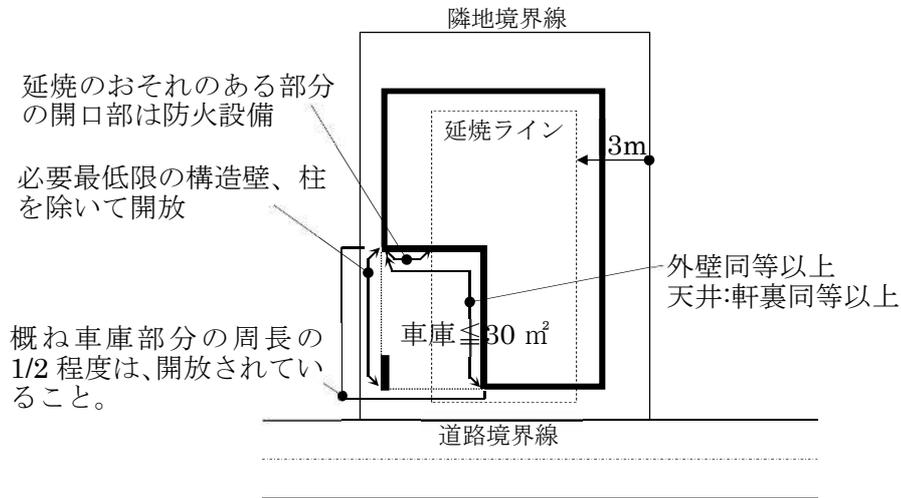
延焼のおそれのある部分における小規模車庫の外壁開口部の防火設備

(法第2条第9号の2、第9号の3、法第3章第5節)

建築物の一部に設けられる小規模車庫については、以下の要件を満たす場合は、延焼のおそれのある部分の開口部の措置は不要として取り扱う。

- ・ 車庫部分の床面積の合計：30 m²以内
- ・ 概ね車庫部分の周長の1/2程度は、開放されていること。当該部分は、必要最低限の構造壁、柱を除いて開放されていること。
- ・ 車庫に面する壁面の仕様：外壁同等以上
- ・ 車庫に面する天井の仕様：軒裏同等以上
- ・ 車庫に面する壁面で延焼のおそれのある部分の開口部は防火設備とすること。

なお、車庫部分は、床面積の算定において、車庫として算定する。



ピロティの床面積（法第 92 条、令第 2 条）

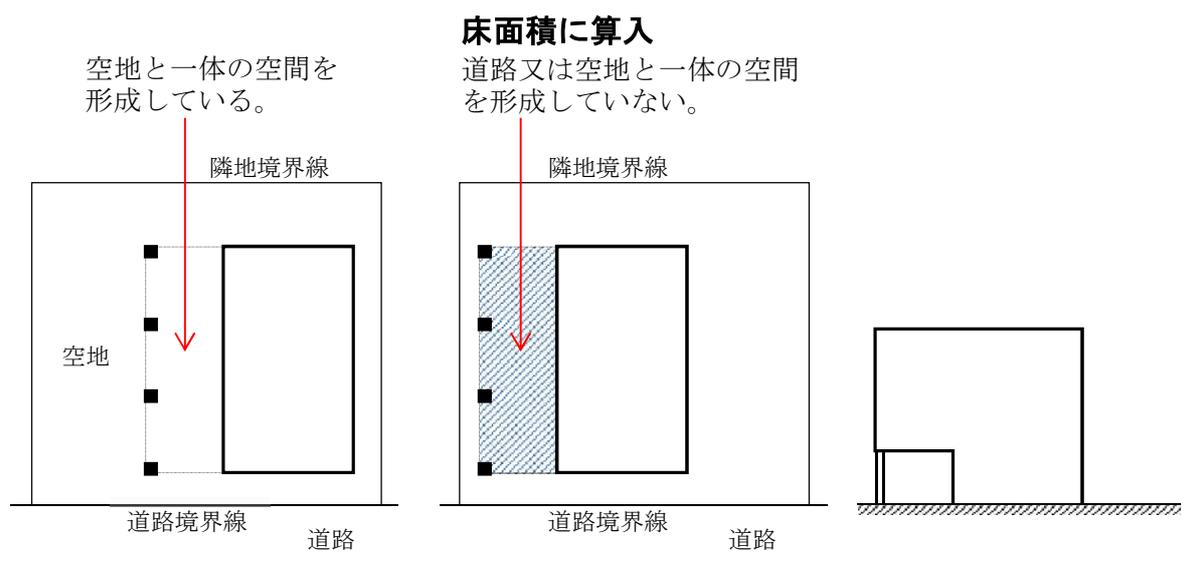
道路又は空地と一体の空間を形成していないピロティ部分は、床面積に算入する。

床面積に算入しないピロティ部分は、十分に外気に開放され、かつ屋内的用途に供しない部分とする必要がある。

ピロティの床面積について、『基準総則等の適用事例』に記載されている。その中で、「十分に外気に開放されている」について以下のとおり解説しており、道路又は空地と一体の空間を形成していないピロティ部分は、床面積に算入する。

- ・「十分に外気に開放されている」とは、ピロティが、その部分の接する道路又は空地と一体の空間を形成し、かつ、常時人の通行が可能な状態にあることをいう。ただし、ピロティ部分の周長の相当部分が壁のような風雨を防ぎ得る構造で区画されている場合など十分に外気に開放されていると判断されないときは、床面積に算入する。

（「床面積の算定方法の解説」（監修：建設省住宅局建築指導課、発行：（社）日本建築士事務所協会連合会、（社）日本建築士会連合会）において同様に解説している。）



※なお、道路又は空地と一体の空間を形成していない場合に、ピロティ部分が通路（車路を除く。）である場合は、吹きさらしの廊下（外気に有効に開放されている部分の高さが 1.1m 以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である廊下）として、幅 2m までの部分を床面積に算入しないことは、可能である。

吹きさらしの廊下の床面積（法第 92 条、令第 2 条）

外気に有効に開放されている部分の高さが 1.1m 以上であり、かつ、天井の高さの 1/2 以上である吹きさらしの廊下については、手すり壁等から幅 2 m までの部分を床面積に算入しない。

また、以下の条件に満たす場合は「外気に有効に開放されている部分」として取り扱うこととする。

- ①隣地境界線からの距離が 50 c m 以上であること
- ②当該部分が面する同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分からの距離が 2 m 以上であること

通達（抜粋）

昭和 61 年建設省住指発第 115 号
床面積の算定方法について

昭和 61 年 4 月 30 日

(4)吹きさらしの廊下

外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m 以上であり、かつ、天井の高さの 2 分の 1 以上である廊下については、幅 2 m までの部分を床面積に算入しない。

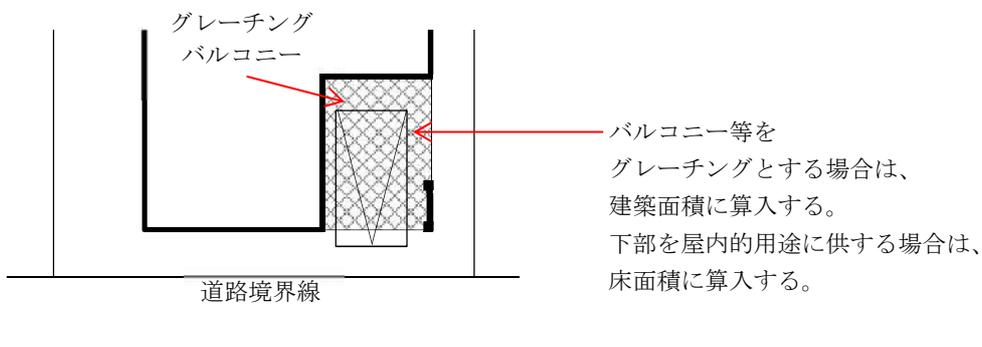
グレーチングバルコニーの建築面積、床面積（法第 92 条、令第 2 条）

バルコニー等をグレーチングとする場合は、建築面積に算入する。また、その下部を屋内的用途に供する場合は、床面積に算入する。

建築面積は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積となる。法第 2 条第 1 号の建築物の定義において、「屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」とあり、グレーチングバルコニーは建築物であるため、建築面積に算入する。

なお、すのこ状の場合も同じ扱いとなる。

例



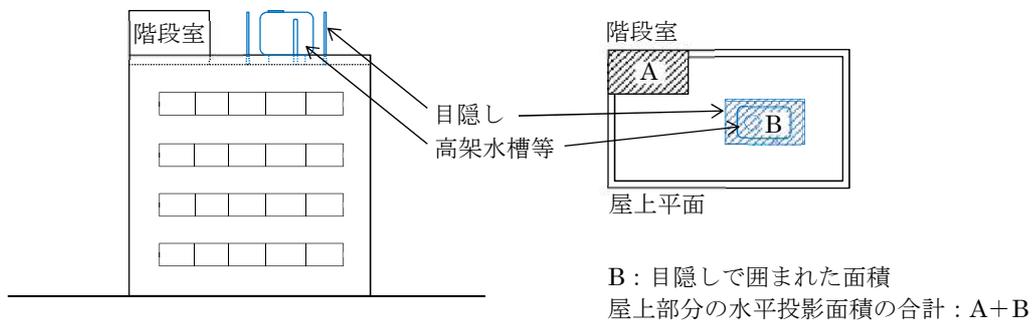
高さに算入しない屋上部分の水平投影面積（法第92条、令第2条）

高さに算入しない屋上部分の水平投影面積の算定において、目隠しで囲まれた高架水槽等については、目隠しで囲まれた部分の面積により算定する。

令第2条第6号ロにおける階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分に、高架水槽、キュービクル等の電気設備機器又はクーリングタワー等の空調設備機器は、周囲の目隠し部分を含めて該当する。目隠しが設けられた高架水槽等における屋上部分の水平投影面積は、目隠しで囲まれた部分の面積により算定する。

※高さに算入しない屋上部分に該当するものについて、『基準総則等の適用事例』に記載されている。

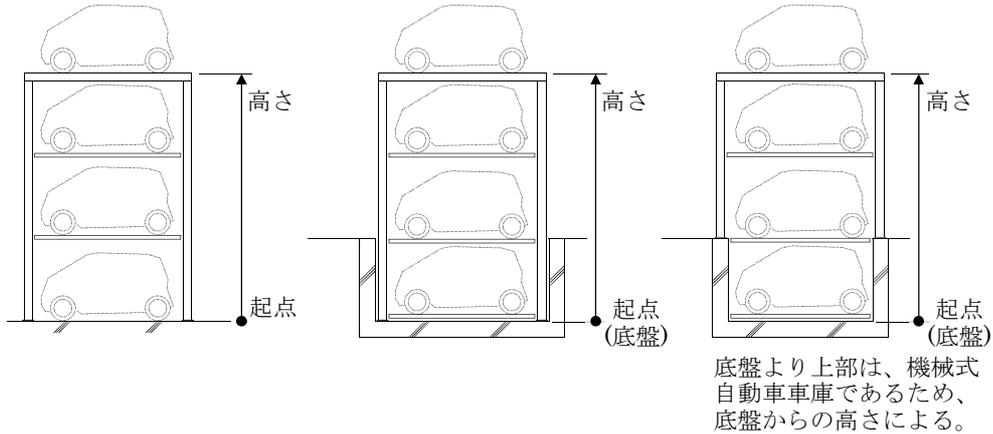
例



機械式自動車車庫の高さ（法第92条、令第2条）

屋根を有しない機械式自動車車庫で、高さが8mを超えるものは建築物として取り扱う。高さの取り方については、設置面から装置上端までとし、可動式部分、簡易な部分の高さは含めない。下図のようになる。

例



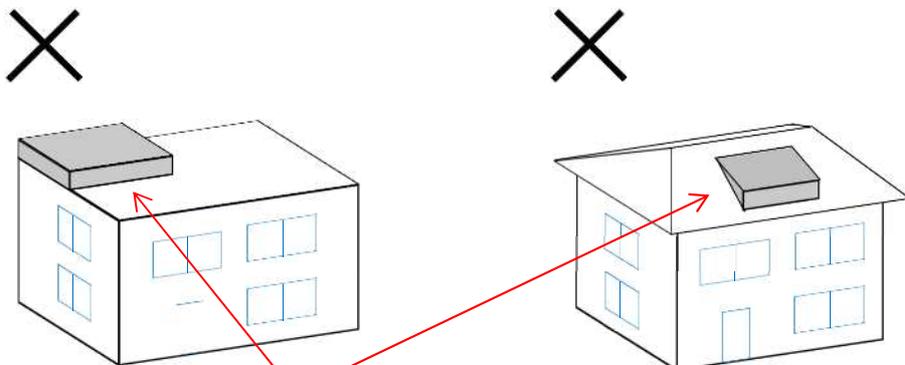
小屋裏物置等（法第92条、令第2条）

余剰空間とみなされない収納部分等は、階とみなさず、床面積に算入しない小屋裏物置等に該当しない。

一定の条件を満たす小屋裏物置等は、階とみなさず、床面積に算入しないが、小屋裏や床下等の余剰空間を利用するもので、用途は収納に限られる。

なお、階とみなさず、床面積に算入しない小屋裏物置等の扱いにおいて、固定階段を利用するものかどうかは問わない。

※一般的な扱いについては、『基準総則等の適用事例』に記載されている。



通常の屋根面から突出する部分は、余剰空間とは認められないため、階とみなさず、床面積に算入しない小屋裏物置等に該当しない。

小ばりの耐火被覆（法第2条第5号、第9号の2）

耐火建築物において、小ばりが無くなった場合に床を支えられなくなる場合は、耐火被覆が必要である。

法第2条第5号に規定する主要構造部において、はりとは、建築物の構造上重要でない小ばりを除いて主要構造部となる。主要構造部とは、防火的な面からみて主要な部分であり、小ばりが無くなった場合に床を支えられなくなる小ばりは、主要構造部であり、耐火被覆が必要となる。

認可外保育施設（法第6条、法第27条、法第48条）

認可外保育施設は、法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物に該当する。

認可外保育施設は、児童福祉法上の保育所には該当しない保育施設である。保育施設であるため、法別表第1（い）欄の（2）項の用途に類するものである児童福祉施設等における保育所に該当する。

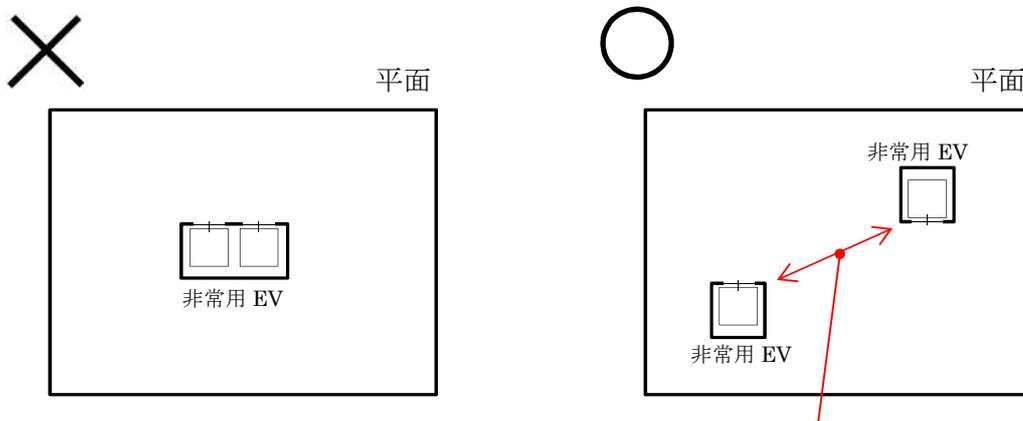
なお、法第48条（用途地域等）の規定において、認可外保育施設は、保育所に含まれる。

非常用エレベーターの間隔（法第34条、令第129条の13の3）

非常用エレベーターを2以上設置が必要な場合に、全ての非常用エレベーターを1箇所にまとめて設置することはできない。

令第129条の13の3第2項に「2以上の非常用エレベーターを設置する場合には、避難上及び消火上有効な間隔を保って配置しなければならない。」と規定されており、全てを1箇所にまとめて設置することはできない。

例 非常用エレベーターを2台設置する必要がある場合



避難上及び消火上有効な間隔を保って設置しなければならない。

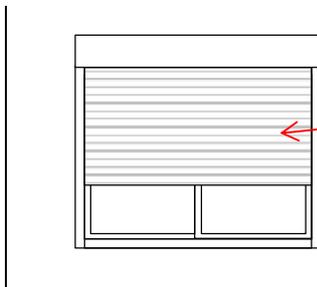
代替出入口の進入を妨げる構造（法第 35 条、令第 126 条の 6）

窓の前面にシャッターがあり、鍵付きで外部から鍵を用いずに開けることができない場合は、代替出入口として取り扱うことはできない。

窓の前面にシャッターや雨戸を設ける場合、外部から鍵を用いずに開けることができないものは、災害時に進入を妨げるものであり、代替出入口として取り扱うことはできない。

ただし、窓の前面に手動式軽量シャッター等がある場合で、消防活動の際の足場となるバルコニー（消防活動上有効な面積、及び耐火性能を有し、構造耐力上安全なものに限る。）が設置されていることにより、容易に破壊し進入できる構造のものにあつては、この限りでない。

※『防火避難規定の解説』に代替出入口の「進入を妨げる構造」の取扱いについて、また、『さいたま市消防用設備等に関する審査基準』に消防活動の際の足場となるバルコニーの取扱いについて、記載されている。



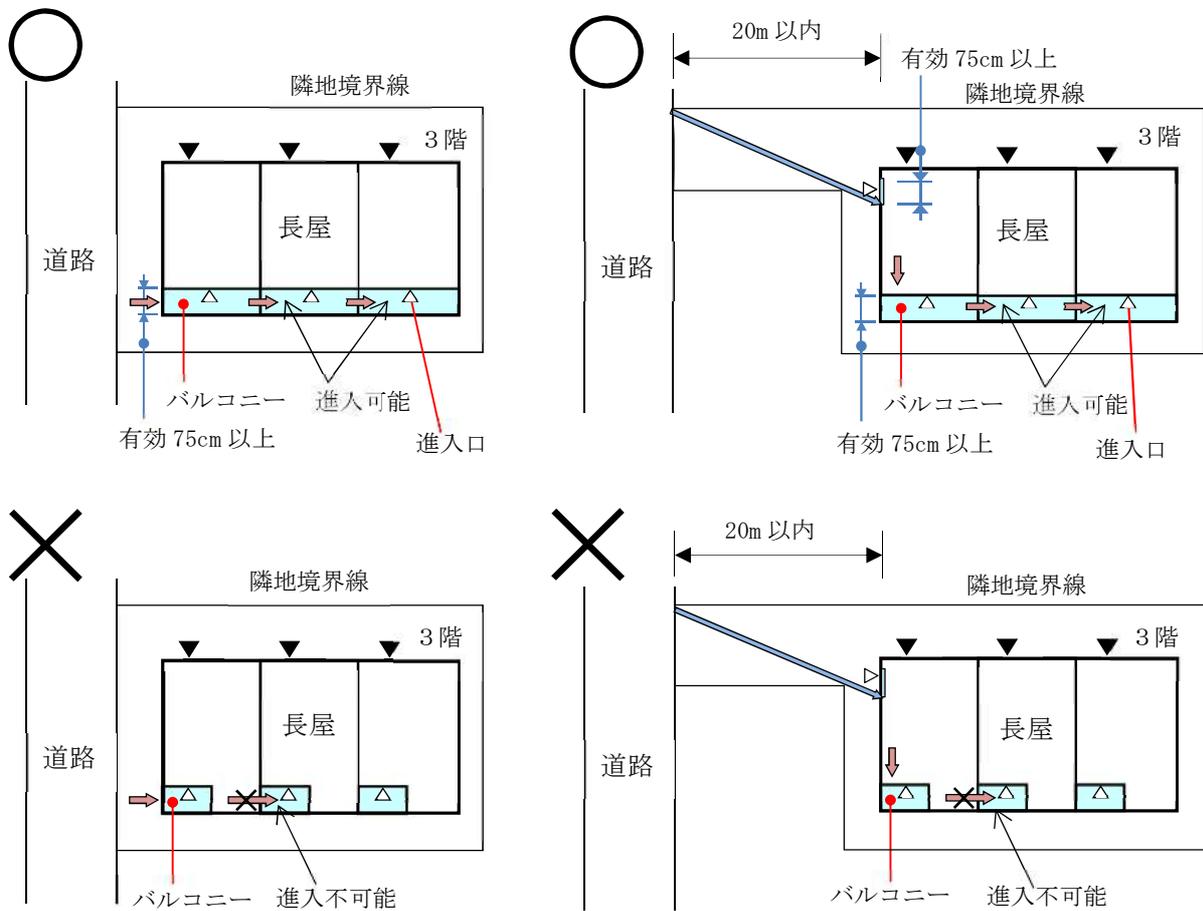
シャッターが鍵付きで、外部から鍵を用いずに開けられない場合は、原則、代替出入口として取り扱えない。

長屋の代替進入口（法第 35 条、令第 126 条の 6、令第 126 条の 7）

長屋の 3 階以上の各住戸には、非常用の進入口、代替進入口又は各住戸に進入可能なバルコニー等を設ける必要がある。

法第 35 条に「政令で定める技術的基準に従つて、避難上及び消火上支障がないようにしなければならない。」と規定されていることから、長屋の 3 階以上の各住戸には、道又は道に通ずる幅員 4 m 以上の通路その他の空地に面して、非常用の進入口又は代替進入口を設ける必要がある。

なお、道又は道に通ずる幅員 4 m 以上の通路その他の空地に面して、各住戸に進入可能なバルコニー等が設けられ、各住戸のバルコニー等に進入口（令第 126 条第 2 号に規定する開口部）が設けられている場合は、避難上及び消火上支障がないものとする。

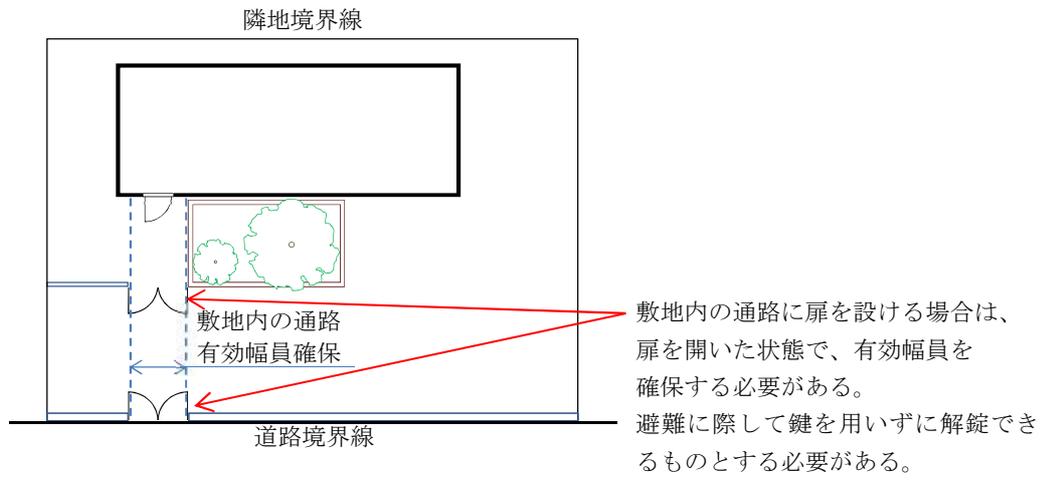


敷地内の通路の扉（法第 35 条、令第 128 条）

令第 128 条の規定による敷地内の通路に扉を設ける場合は、扉の部分においても有効幅員を確保する必要がある。

敷地内の通路に設ける扉が施錠可能である場合は、避難に際して鍵を用いずに解錠できるものとする必要がある。

令第 128 条に、屋外避難階段及び令第 125 条第 1 項の出口から道等に通ずる一定幅員以上の通路を設けることが規定されている。扉がある場合や、通路がスロープ状になっている場合においても、有効幅員を確保する必要がある。

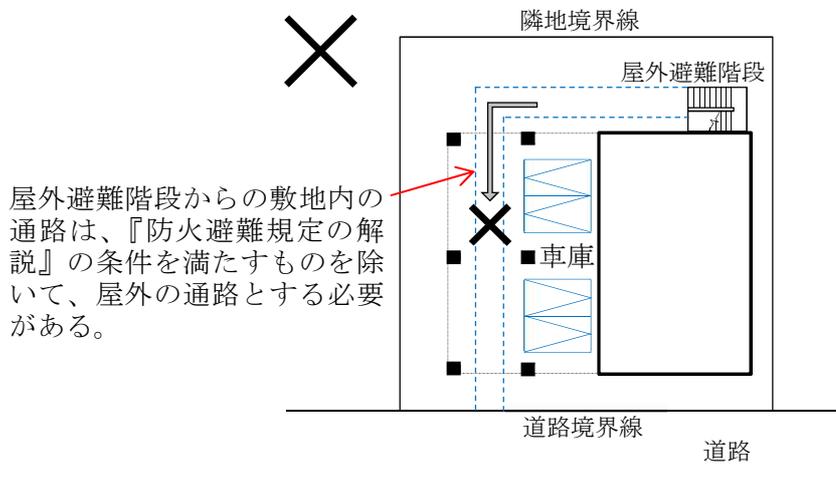


屋外避難階段からの敷地内の通路（法第 35 条、令第 128 条）

屋外避難階段からの敷地内の通路は、屋外の通路とする必要がある。

令第 128 条に、敷地内には、屋外避難階段から道等に通ずる一定幅員以上の通路を設けなければならないことが規定されている。敷地内の通路は、屋外の通路とする必要がある。

※『防火避難規定の解説』（敷地内の通路の取扱い）による場合は、この限りでない。

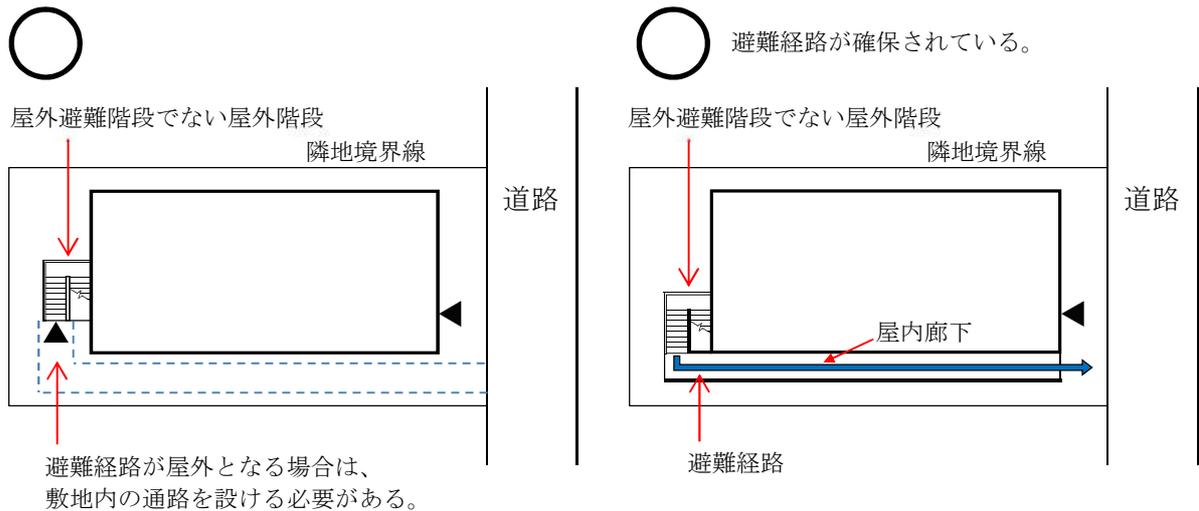


屋外階段からの敷地内の通路（法第 35 条、令第 128 条）

2 方向避難のための屋外避難階段でない屋外階段からの避難経路が、屋外となる場合は、敷地内の通路を設ける必要がある。

敷地内の通路は、令第 125 条第 1 項の出口から設ける必要がある。階段から屋外への出口となるため、階段からの避難経路が、屋外となる場合は、敷地内の通路を設ける必要がある。

例

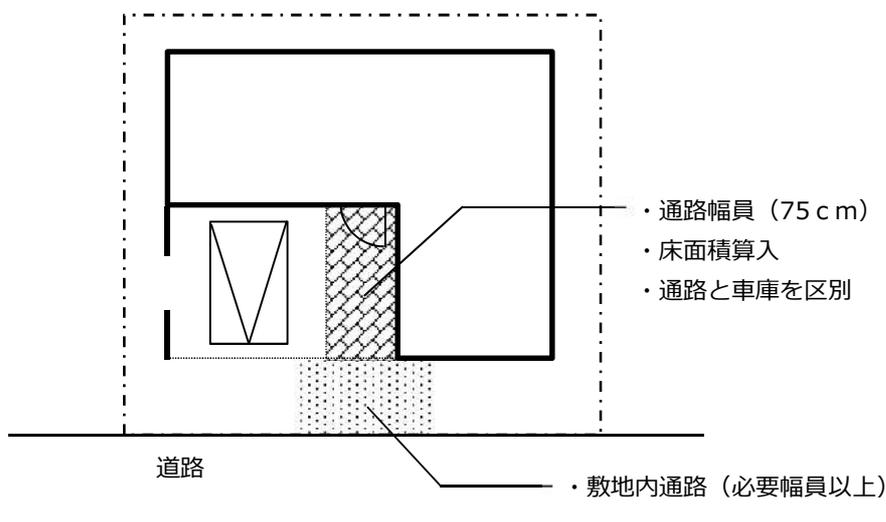


小規模車庫内における敷地内通路（法第 35 条、令第 128 条）

3 階建ての一戸建て住宅等においてピロティに面して出入口を設ける場合、当該出入口から敷地内通路を設けることが原則となるが、床面積が 30 m²以下の小規模なビルトイン車庫に面して玄関を設ける場合は、以下のとおり取り扱う。

次の①及び②の条件を満足した場合は、①の通路先端部分を令第 125 条第 1 項の出口とみなし、当該部分から令第 128 条の敷地内通路を要するものとする。

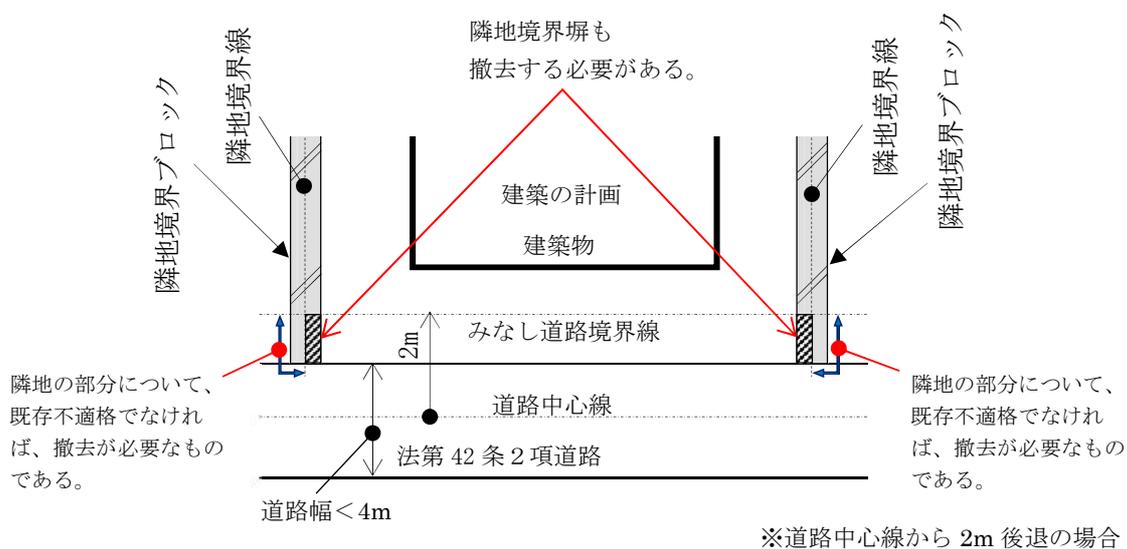
- ①玄関から有効 75 c m以上の通路を確保し、当該部分を車庫の床面積に算入している。
- ②通路と車庫部分は、仕上げ等により明確に区別している。



隣地境界塀の法第 42 条第 2 項道路における後退 (法第 44 条)

法第 42 条第 2 項道路に面する敷地における建築において、隣地境界塀は、後退が必要である。

建築物に付属する門又は塀は建築物であり、法第 42 条第 2 項のみなし道路境界線から道路側の部分は撤去する必要がある。



これらに類する空地の取扱い

斜線制限等で以下の緩和される規定については、別表のとおり取り扱うものとする。

①道路斜線（法第 56 条第 6 項、令第 134 条）

公園、広場、水面その他これらに類するもの

②隣地斜線（法第 56 条第 6 項、令第 135 条の 3）

公園（都市公園法施行令第 2 条第 1 号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面、その他これらに類するもの

③北側斜線（法第 56 条第 6 項、令第 135 条の 4）

水面、線路敷その他これらに類するもの

④日影規制（法第 56 条の 2、令第 135 条の 12）

道路、水面、線路敷その他これらに類するもの

⑤採光（法第 28 条第 1 項、令第 20 条）

公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面

⑥延焼のおそれのある部分（法第 2 条第 6 項）

防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は防火構造の壁その他これらに類するもの

⑦角地（法第 53 条第 3 項 2 号、さいたま市建築基準法施行細則第 17 条）

公園、広場、川その他これらに類するもの

⑧床面積（吹きさらしの廊下等における床面積の算定にあたり、隣地境界線からの距離が 50 cm 以上ある場合に、外気に有効に開放されている部分として取り扱う。）

隣地が公園、水面等で将来にわたって空地が確保される場合

・隣地境界線との距離についての要件を挙げたのは、将来にわたり隣地における建築の如何にかかわらず、廊下が一定の広がりをもった屋外空間に面し、十分に開放性を有することを担保するためである。すなわち、隣地境界に面する場合、隣地にいかなる建築物が建つか想定できないので、一定のあきの確保をもって、外気に有効に開放されていることの要件としたものであるが、隣地が公園、水面等で将来にわたって空地として担保されるような場合には、隣地境界線からの距離を考慮しなくとも差し支えないと考えられる。

（「床面積の算定方法の解説」（監修：建設省住宅局建築指導課、発行：（社）日本建築士事務所協会連合会、（社）日本建築士会連合会）において上記の通り解説している。）

これらに類するもの類する空地の取扱い（別表）

空地等別 適用規定	道路※1	里道	水面、水路 (暗渠を含む)	線路敷 (駅舎等敷地を除く)	高架線路※2 (駅舎等敷地を除く)	都市公園※3 (開発公園※4、緑道を含む)緑地 (市所有)※5	民間児童遊園、 緑地(民所有)等
①道路斜線				○			×
②隣地斜線	—			△		△※6	×
③北側斜線	○			△			×
④日影規制 ※9		△	△※7		△		×
⑤採光規定	○		△		△ ※高架上空 を対象	△	×
⑥延焼ライン※8				△			×
⑦角地緩和 ※10				○			×
⑧床面積 (開放性)				△			×

凡例 ○：全幅が緩和対象、△：全幅の半分が緩和対象、×：緩和対象外

※1 法第43条第2項の規定による協定空地等の取扱いについては、別途協議を要する。

※2 高架下に建築物及び敷地設定がないものを対象とする。

ただし、高架下に建築物がある場合も道路斜線、採光規定については表のとおり取り扱う。

※3 区画整理地内の公園予定地は原則として緩和対象としないが、完成した公園等担保されたものはこの限りでない。

※4 自主管理公園は除く。

※5 特別緑地保全地区等の担保性のあるものに限る。

※6 都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園（街区公園）を除く。

※7 幅員6m超の緑道を除く。

※8 建築物等に面する場合は検討を要する。

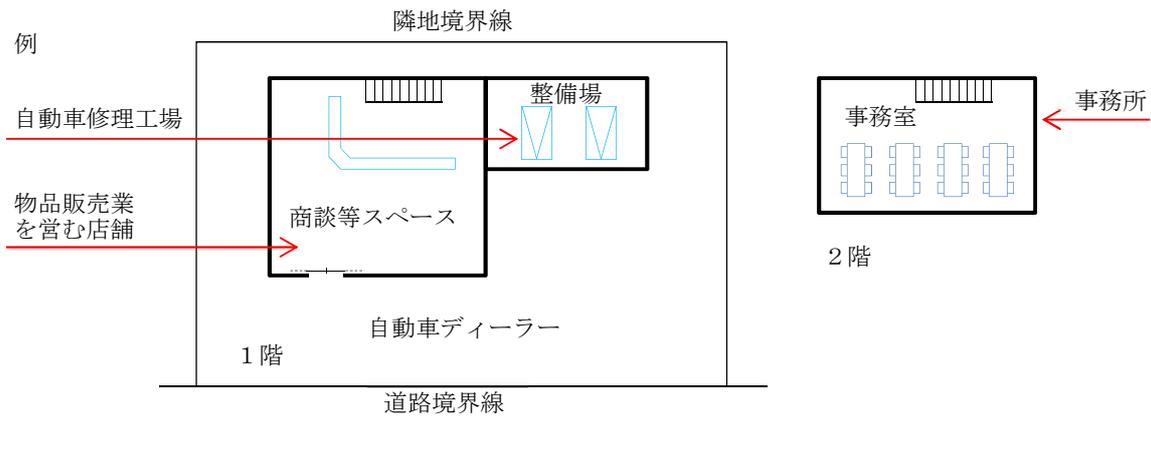
※9 幅員 $w > 10m$ の場合、 $w - 5m$ となる。

※10 幅員 $w \geq 4m$ に限る。

自動車ディーラーの用途（法第 48 条）

自動車ディーラーで、自動車の販売、車検のための整備等を行う場合の用途は、物品販売業を営む店舗、自動車修理工場及び事務所等の複合用途となる。

用途は、自動車の販売を行えば、物品販売業を営む店舗に該当し、車検のための整備や修理等を行う部分は、自動車修理工場に該当する。また、接客する部分とは別に相当の事務スペースがある場合は、事務所に該当する。



サービス付き高齢者向け住宅（法第 27 条、法第 48 条）

サービス付き高齢者向け住宅の用途については、下表のとおり取り扱う。

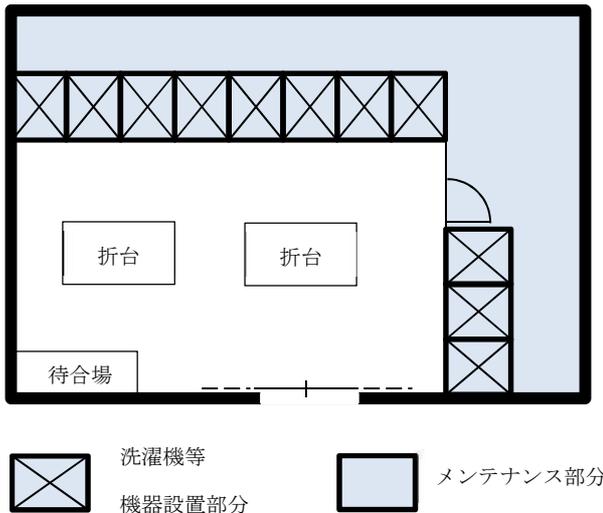
①	各専用部分内の設備の有無 (浴室の有無は問わない)	便所・洗面所・台所の すべてがある		便所・洗面所はあるが、 台所がない	
②	老人福祉法上の有料老人ホームへの該当(*)	該当	非該当	該当	非該当
建築基準法上の用途		老人ホーム	共同住宅	老人ホーム	寄宿舍

*食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供する場合は、老人福祉法上の有料老人ホームに該当する。

コインランドリー（法第 48 条）

コインランドリーは、主として近隣住民に対するサービスを目的とする場合は、「洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗」として取り扱う。

また、作業場の床面積が 50 ㎡を超えるものについては、近隣の住環境を害するおそれがあるため「工場」に該当する。コインランドリーは利用者に洗濯機等の機器を賃貸借することが目的のサービスであることから、洗濯機等の機器の設置部分及びメンテナンス部分が「作業場」となる。



用途地域	原動機出力	作業場面積
一低※	0.75kW以下	50㎡以下
二低	0.75kW以下	50㎡以下
一中高	0.75kW以下	50㎡以下
二中高	制限なし	50㎡以下
一住	制限なし	50㎡以下
二住	制限なし	50㎡以下
準住居	制限なし	50㎡以下
近商	制限なし	150㎡以下
商業	制限なし	150㎡以下

※令第130条の3に適合する兼用住宅のみ

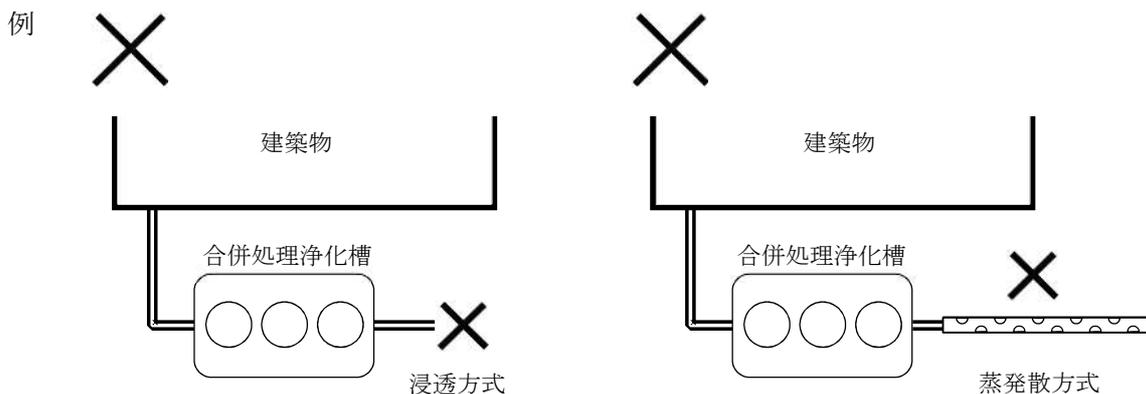
コインランドリーが設置できる規模

浄化槽の地下浸透方式（法第 31 条、令第 32 条）

尿尿浄化槽又は合併処理浄化槽の処理水を地下浸透とすることはできない。

令第 32 条第 2 項に、「特定行政庁が地下浸透方式により汚物を処理することとしても衛生上支障がないと認めて規則で指定する区域」における基準が定められている。さいたま市においては、区域を指定していないため、尿尿浄化槽又は合併処理浄化槽の処理水を地下浸透方式とすることはできない。

また、大雨時等に土壤に浸透する可能性のある蒸発散方式についても同じ扱いとなる。



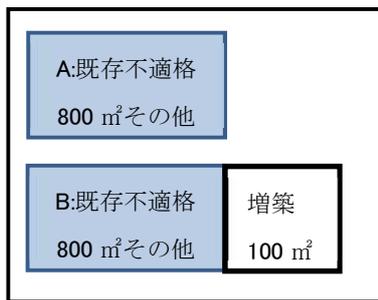
防火地域内等における既存不適格建築物の遡及適用（法第3章第5節）

防火・準防火地域内に指定されたことにより、既存不適格となった建築物を増築する場合、法第61条等の遡及適用については、棟ごとに取り扱い、増築を行う一の建築物の部分のみ遡及する。

ただし、延焼のおそれのある範囲における開口部の防火措置については、増築により新たに延焼のおそれのある範囲となる部分について、遡及適用を受けることとなる。

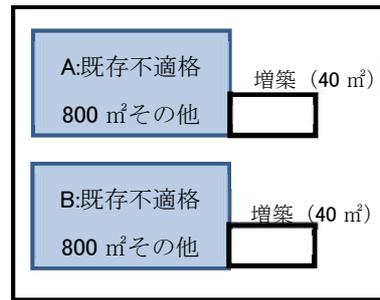
例：準防火地域に指定されたため、既存不適格となった場合（増築時）

① 法第61条等における遡及適用の範囲



A: 改修不要（遡及なし）

B: 準耐火建築物に改修必要（遡及あり）

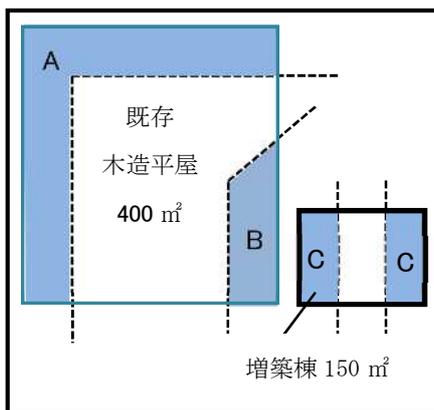


A: 準耐火建築物に改修必要（遡及あり）

B: 準耐火建築物に改修必要（遡及あり）

※敷地全体で 50 m²を超えるため、法第86条の7の規定による緩和は不適用

② 延焼のおそれのある範囲における遡及適用の範囲



----- 延焼線を示す

A: 改修不要（遡及なし）

B: 外壁を防火構造等、開口部を防火設備等
改修必要（現行規定に適合）

C: 外壁を防火構造等、開口部を防火設備等
にて計画（現行規定に適合）

開放性のある自動車車庫等の取扱い（法第 84 条の 2）

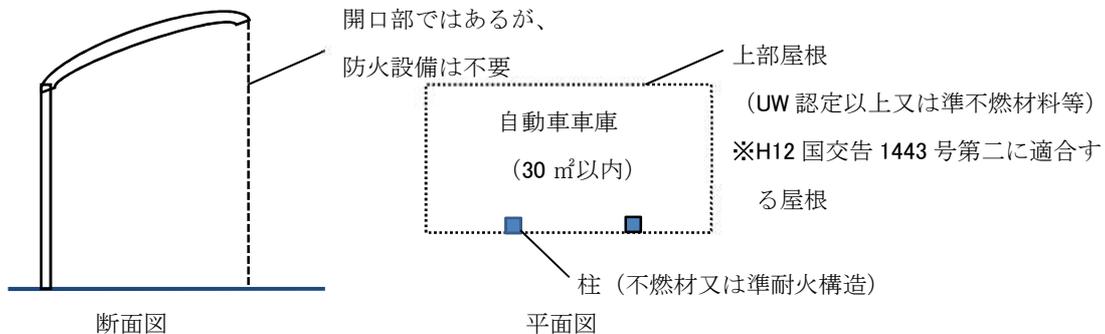
法第 84 条の 2 に規定する簡易な構造の建築物の緩和について、次の①から③までの条件を満足する自動車車庫については、令第 136 条の 9 第 1 号ハに該当する簡易な構造の建築物として取り扱うものとする。

- ① 側面が開放的であること。
- ② 燃料の貯蔵（自動車のガソリタンク内におけるものを除く。）又は給油の用に供しないこと。
- ③ 同一敷地内における床面積の合計が 30 m²以内であること。

例

- ①側面が開放的
- ②燃料の貯蔵なし
- ③同一敷地内 30 m²以内

3つの条件を満たす自動車車庫
→自転車駐輪場等の不燃物品保管と同等



建設省の通達

昭和 36 年 1 月 14 日付住発第 2 号

次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、自動車の収納の用に供するものであっても、自動車車庫として取り扱わない。

- 一 側面が開放的であること。
- 二 燃料の貯蔵（自動車のガソリタンク内におけるものを除く。）又は給油の用に供しないこと。
- 三 同一敷地内における床面積の合計が 30 m²以内であること。

構造規定における基準時の延べ面積（法第 86 条の 7、令第 137 条の 2）

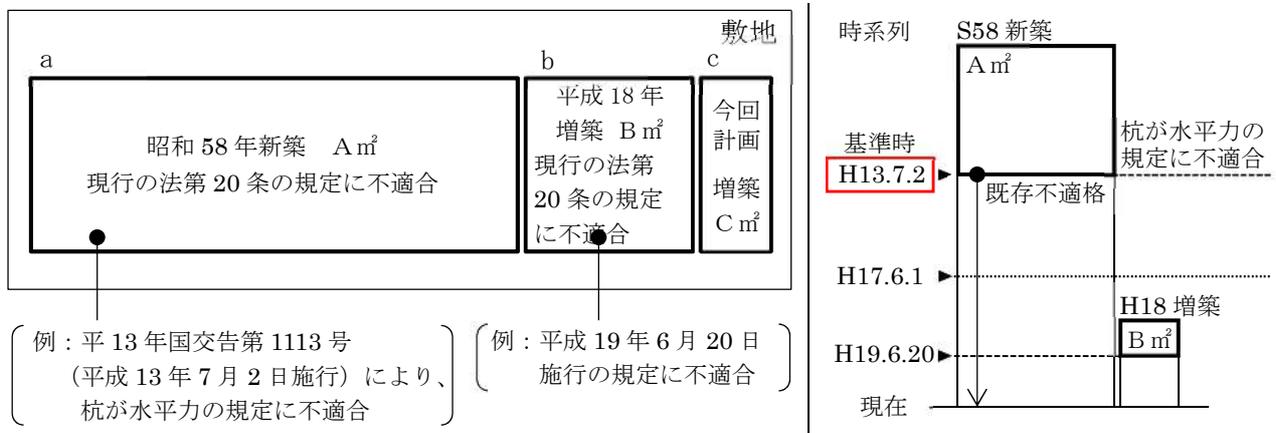
法第 3 条第 2 項の規定により法第 20 条（構造耐力）の規定の適用を受けない建築物における基準時の考え方

- ① 基準時における延べ面積は、改正された法第 20 条の規定の施行により、初めて法第 20 条の規定に適合しなくなった時の延べ面積となる。なお、法第 3 条第 2 項の規定により、現行規定の適用を受けない場合が対象であり、現行規定に適合することとなった規定は、対象とはならない。
- ② 増築又は改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の 1/20 以内又は 1/2 以内である場合における、増築又は改築に係る部分は、平成 17 年 6 月 1 日以降、かつ、基準時以降の増築又は改築の部分とする。

令第 137 条の 2（構造耐力関係）は、平成 17 年 6 月 1 日施行により設けられた規定であるため、それ以降で、かつ、基準時以降の増築又は改築の部分を、令第 137 条の 2 における増築又は改築に係る部分とする。

例 基準時における延べ面積の 1/20 又は 1/2 以下の緩和を適用する場合

$$(B + C) \leq A/20 \quad \text{or} \quad A/2$$



基準時における延べ面積： $A \text{ m}^2$

平 13 年国交告第 1113 号の制定により、杭が、水平力に対して現行規定に適合しない。

法第 20 条の規定の改正により、初めて法第 3 条第 2 項が適用されたのは、告示の施行日である平成 13 年 7 月 2 日であるため、基準時における延べ面積は、その時の面積となる。

都市計画法第 29 条等の規定に適合することを証する書面の取扱い

(規則第 1 条の 3 第 1 項表 2 (76) ~ (80))

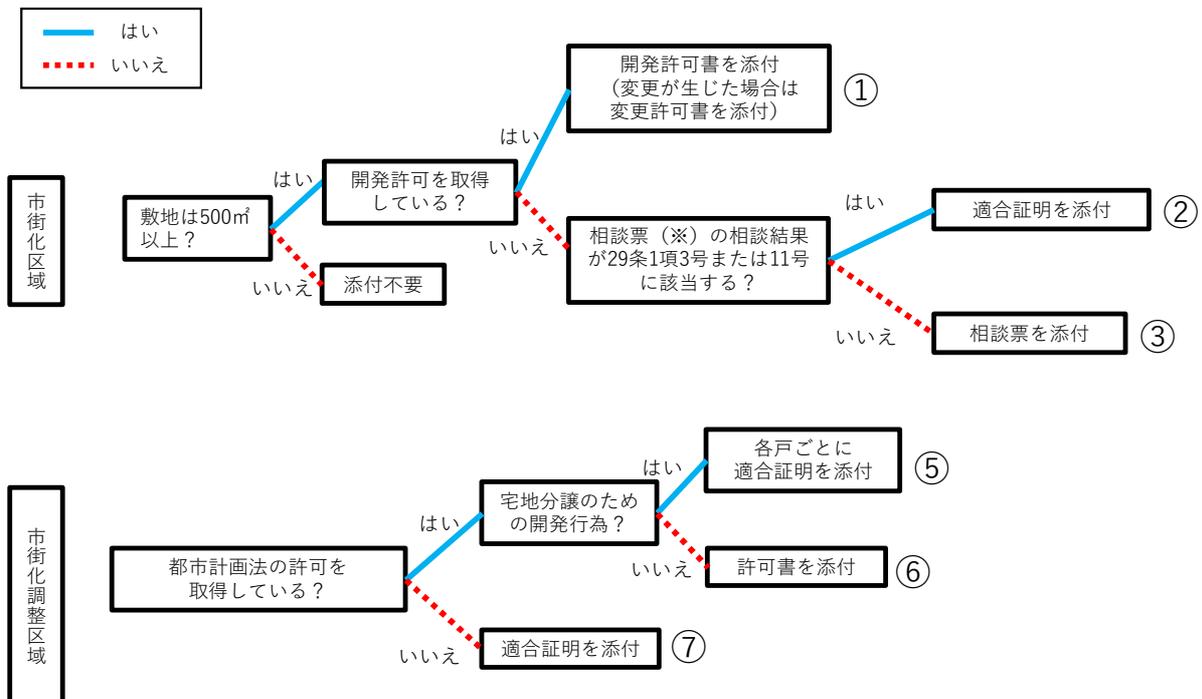
都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項、第 42 条、第 43 条第 1 項の規定に適合することを証する書面については、以下のとおり取扱う。

市街化区域にあつては、敷地面積が 500 m² 以上の場合について、①～④のとおりとする。

- ① 開発許可を受けたものは、許可通知書を添付する。
- ② 開発許可不要の場合で、さいたま市開発行為の手続に関する条例第 6 条第 1 項に基づく相談票の相談結果通知の内容が、法第 29 条第 1 項第 3 号又は、第 11 号該当の場合にあつては、都市計画法施行規則第 60 条による証明（以下：適合証明）を添付する。
- ③ 開発許可不要の場合で、相談結果通知の内容が、②以外の場合にあつては、相談結果通知および相談票の副本を添付する。
- ④ 用途変更のみの場合にあつては、適合証明の添付は不要。

市街化調整区域にあつては、⑤～⑧のとおりとする。

- ⑤ 都市計画法に基づく許可を要する場合で、宅地分譲目的の場合にあつては、適合証明を添付する。
- ⑥ 都市計画法に基づく許可を要する場合で、宅地分譲目的ではない場合にあつては、許可通知書を添付する。
- ⑦ 都市計画法に基づく許可を要しない場合にあつては、適合証明を添付する。
- ⑧ 用途変更のみの場合であっても、⑤～⑦の内容と同様とする。

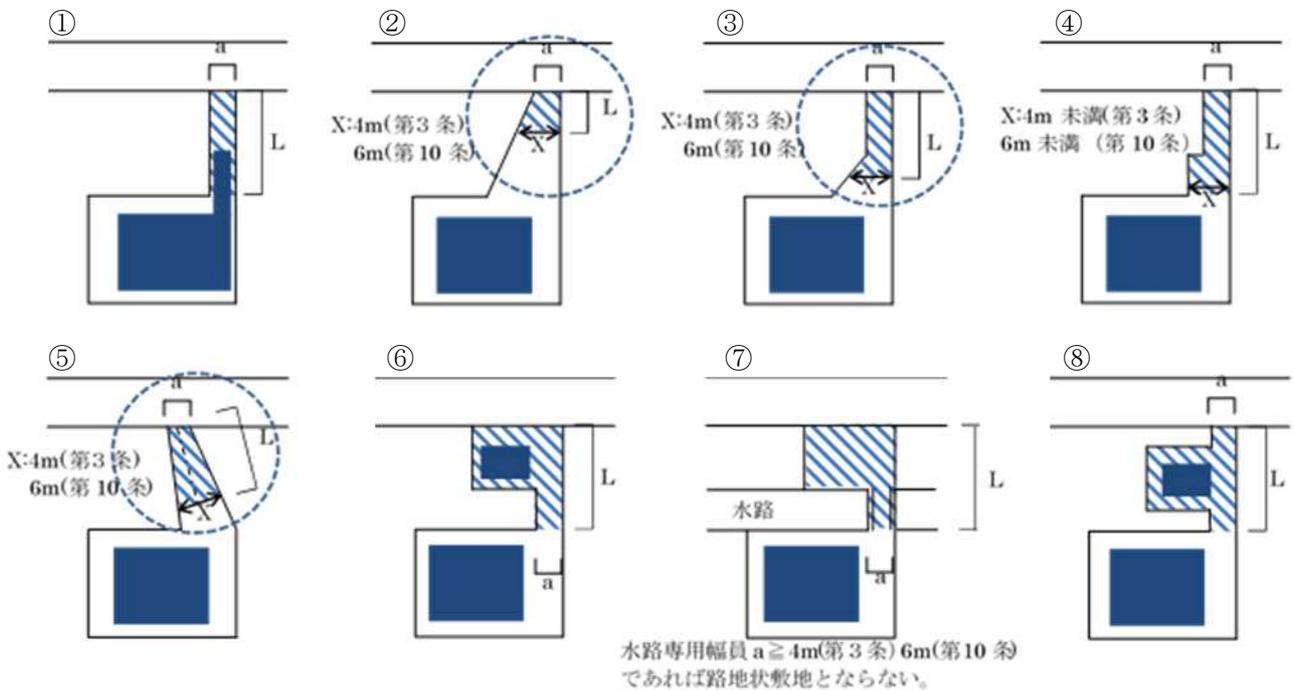


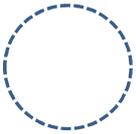
※相談票・・・さいたま市開発行為の手続に関する条例第6条第1項により所管に提出するもの。提出後、相談票結果通知書が通知され、本相談が都市計画法の手続きを要するかが記載される。

路地状部分（県条例第3条、第10条）

路地状部分とは、敷地が道路に接するにあたり、一部を道路に向かって幅を狭めた通路状の部分で、県条例第3条では幅員4m未満、県条例第10条では6m未満の部分から道路に接する部分までとし、いわゆる旗竿敷地はもとより、敷地の一部が狭まっているひょうたん型や道路に向かって先細りの敷地なども建築物の安全、防火及び衛生の確保を目的に条例の対象とするものとして取り扱う。

- ・下図①から⑧に示すような形状の敷地を路地状敷地とし、路地状部分は斜線部分とする。
- ・路地状部分の長さ（L）は原則、路地状部分の中心線の長さ（下表A参照）であるが、路地状部分が不整形な場合は、路地状部分の最小幅員の1/2の距離を平行移動した線の長さ（下表B参照）とすることができる。
- ・路地状部分の幅員（a）は路地状部分における最小の幅員とする。
- ・路地状部分に建築物を計画することも想定されるが、建築物の出入口の位置により、路地状部分の長さは影響されない。



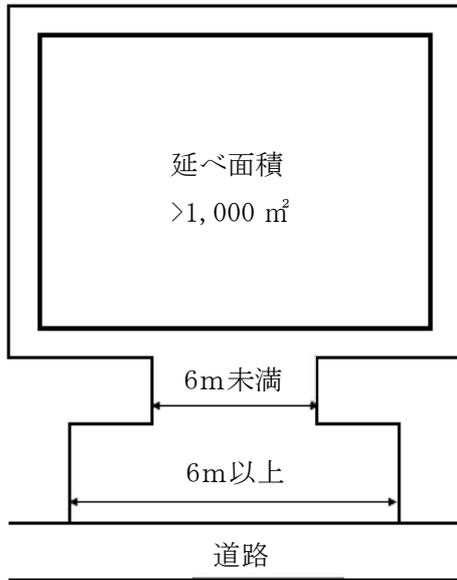
		算出方法	②	③	⑤
 部分の詳細	A	路地状長さ:L 路地状中心線 路地状判定幅員:X 路地状中心線の直行線			
	B	路地状長さ:L 隣地境界線の平行線 路地状判定幅員:X 隣地境界線の垂線			

※路地状部分が不整形な場合 A、B どちらの方法で路地状部分の長さを算出しても良い。

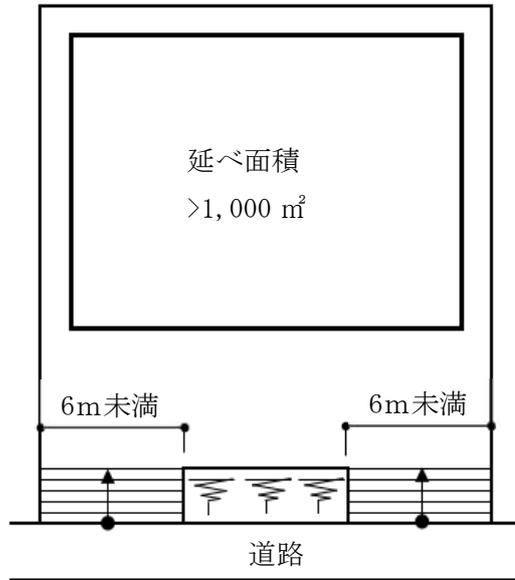
大規模建築物の敷地と道路との関係（県条例第4条）

延べ面積が1,000㎡を超える大規模建築物の敷地は、道路に6m以上避難上有効に接しなければならず、敷地の形状が不整形であり、道路に向かって途中で6m未満となるくびれが存在するひょうたん型の敷地等（例1）や、道路への出入り可能な部分が単独で6m未満の敷地（例2）は避難上有効に接しているとは判断しない。ただし、敷地内通路として6m以上を確保することを要求するものではない。

（例1） ×



（例2） ×



がけ（県条例第6条）

県条例第6条において、以下のとおり取り扱うこととする。

- ・第1項第一号は『県条例と解説』の記載のとおり土質による基準である。
- ・第1項第二号は「がけ上に建築物を建築する場合」の基準である。

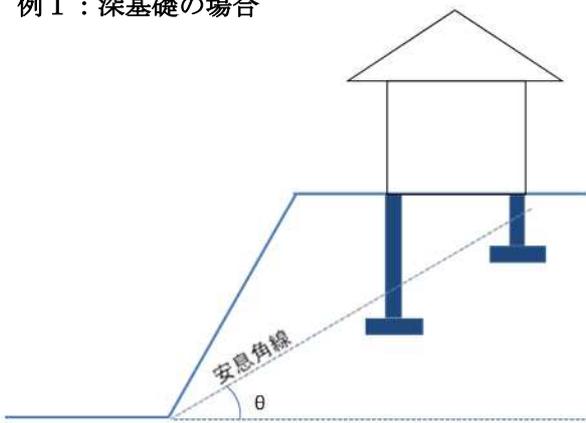
ここでの「構造耐力上支障がないと認められる場合」とは原則、法第88条に適合するもの（確認済証・検査済証がないものを含む）を想定しているが、建築物等の荷重が、既存のがけ等に構造耐力上不利益な影響を及ぼさない場合も該当するものとして判断する。具体的にはがけ等の下端から安息角30度以深に基礎を設けた場合等（例1、2）が考えられる。

- ・第1項第三号は「がけ下に建築物を建築する場合」の基準である。

がけ等の崩壊に対して建築物の安全性を確保するため建築物の主要構造部をRC造やSRC造にすることを規定している。しかし、建築物の主要構造部をRC造やSRC造としなくても、がけ等の崩壊に対して安全であると認められる場合には、三号に該当するものと判断する。具体的にはがけ等と敷地に防護壁を設けた場合等（例3、4）が考えられる。

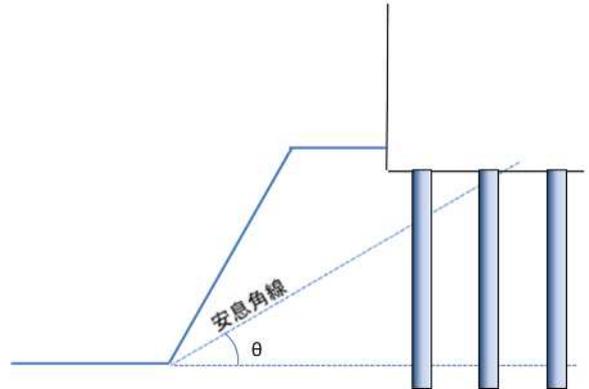
なお、「がけ上に建築物を建築する場合」、「がけ下に建築物を建築する場合」共に設計者が既存のがけや擁壁、地盤等を調査し、実情を正確に把握することを前提とする。また、設計者がそれらの調査をもとに、既存のがけ等に影響を及ぼさない設計方法や崩壊に対して安全な設計方法を提案するものであるため、下記に記載するものは県条例第6条の適合例であるにすぎない。

例1：深基礎の場合



深基礎の根入れ深さは安息角以深とし基礎の応力が
がけ等に影響を及ぼさないようにする。

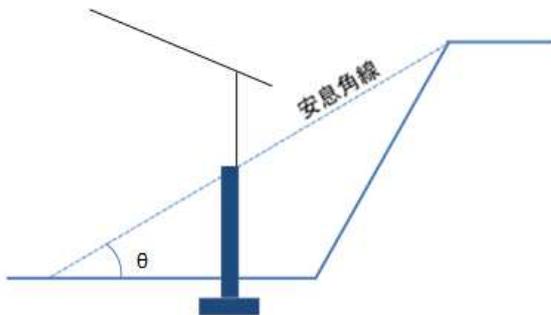
例2：くい基礎の場合



くい先端を安息角以深とし、支持力が確保できる位置まで
打ち込むこと。

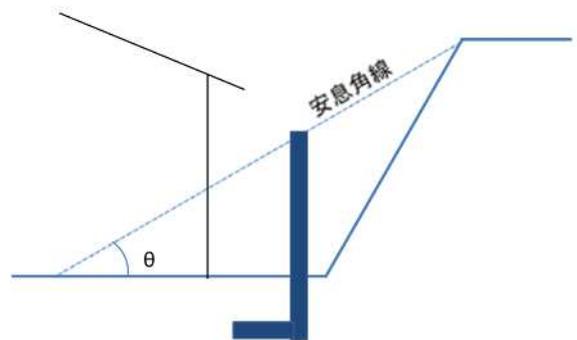
※地中に鋼管杭を打ち込み建築物基礎を乗せているだけ
(飲込みなし)のものは地盤改良(柱状改良)のため、
くい基礎と判断しない。

例3：基礎立上げの場合



がけ等の安息角以上まで基礎の立上げを行うこと。
立上げ部の厚さ、配筋、控えについては、がけ等の崩壊
を考慮して決定すること。尚、立上げ部に開口は原則、
設けてはならない。

例4：防護壁を設ける場合



がけ等の安息角以上まで防護壁を立上げること。立
上げ部の厚さ、配筋、控えについては、がけ等の崩壊を
考慮して決定すること。

※安息角 θ : 30° 又は、土質試験結果から求まる安息角

敷地内の通路における上空まで開放（県条例第5条、第17条）

敷地内の通路とは、道路状をなしている等、避難経路としての安全性が確保され、原則上空まで開放されているものをいうが、間口 2,000mm 以下の窓上の庇や2階以上の軒で通路への突出部分が 600mm 以下のものは、軽微な突出物であり、「上空まで開放されているもの」として取り扱うこととする。

また、ピロティ部分や大規模な庇等の下部を敷地内の通路とする場合は、『防火避難規定の解説』にある「敷地内の通路の取扱い」に記載の要件を満たす必要がある。

『防火避難規定の解説』（抜粋）

②令第 128 条でいう通路は敷地内の屋外の通路と考えられる。ただし、下記の要件を満たし、かつ、避難上支障がない場合には敷地内通路として取り扱うこととする。

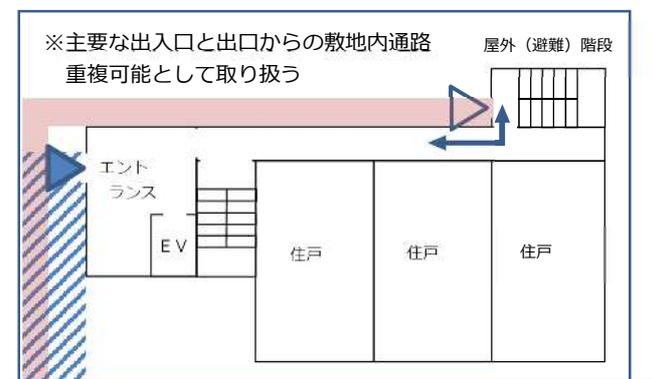
- ・通路の有効幅員を 1.5m 以上確保すること。
- ・通路部分は、屋外部分の耐火構造の壁・床及び常時閉鎖式の防火設備で区画し、通路の壁及び、天井の下地、仕上げを不燃材料とすること。
- ・通路部分は外気十分に開放されていること。

主要な出入口（県条例第17条）

県条例第 17 条において、原則メールコーナーやエレベーターが近接する日常的に使用するエントランスを、「主要な出入口」として取り扱うこととする。また、避難階以外の住戸がエレベーターを介してのみ、エントランスを利用する計画の場合は、「地上に通ずる階段の階段口」が「主要な出入口」となる。

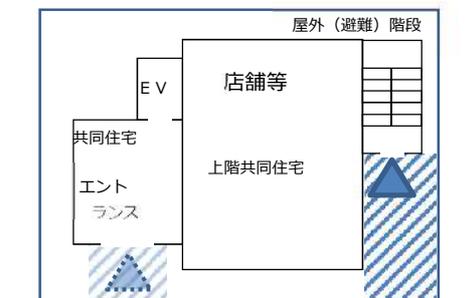
なお、県条例第 17 条第 1 項でいう「主要な出入口」からの敷地内の通路と、同条第 2 項でいう「出口」からの敷地内の通路との重複は可能とする。

例 1：一般的な共同住宅の場合



例 2：避難階以外の住戸が EV を介してのみエントランスを利用する場合

※エントランスの出入口は通常時は主として利用されるため、主要な出入口とすることが望ましい。



- ▶ 主要な出入口
- ▶ 出口
- ▶ 主要な出入口とすることが望ましい出入口
- ▨ 主要な出入口からの敷地内通路（幅員 1.5～4m）
- ▨ 出口からの敷地内通路（幅員 1.5m）

車庫等の出入口の位置（県条例第31条）

県条例第31条において、下図のようにピロティや庇により車庫等の出入口が不明確な場合の出入口の位置は、以下の条件を満たす位置とする。

- ① 道路境界線から2メートル後退した車路の中心線において、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以内の部分が見通しの良い前面空地となっていること。
- ② 「見通しの良い前面空地」の部分は、屋内的用途に供さず、柱等の障害物がない空間とすること。なお、上空開放は問わないものとする。

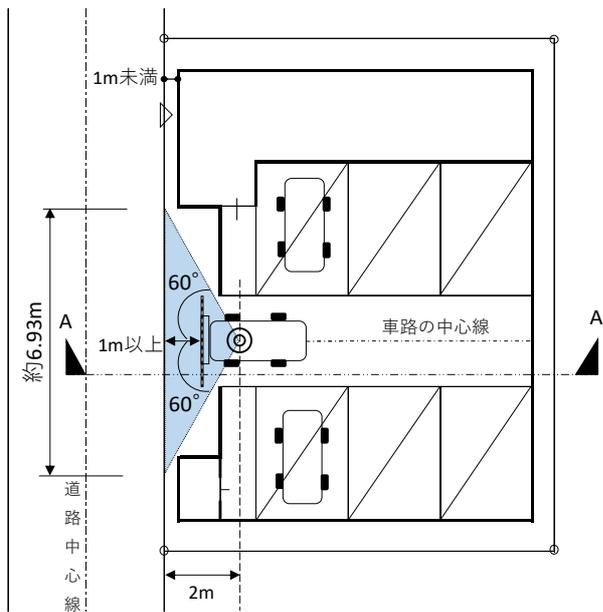


図1 車庫等の出入口位置 平面図

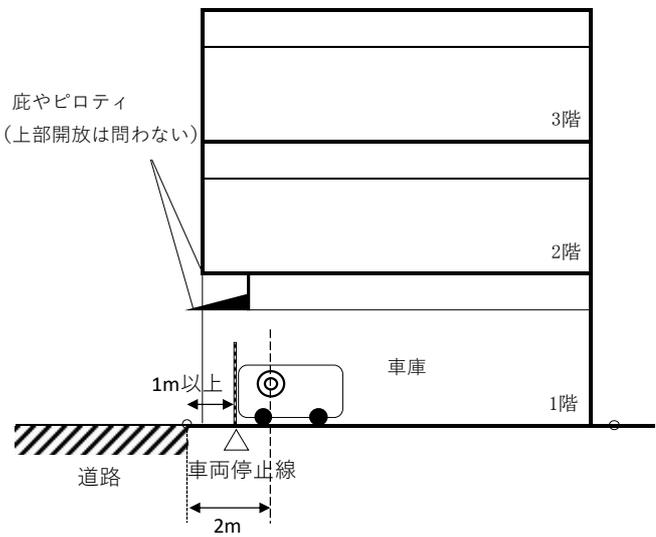


図2 車庫等の出入口位置 A-A'断面図

