

# 埼玉県建築基準法取扱集

平成25年度版

埼玉県都市整備部建築安全課

## 総則規定

- 床面積の算定方法について・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 3
- 小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合の階の取扱いについて・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 6

## 集団規定

- 道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準について・・・・・・・・ P. 7
- 建築基準法施行令第 144 条の 4 に規定する自動車転回広場の取扱いについて・・・・・・・・ P. 21
- 集会場の用途に供する建築物の解釈について・・・・・・・・ P. 24
- 地域住民の利用を主目的とする集会場（自治会館、地区集会所等）の取扱いについて・・・・・・・・ P. 25
- サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の取扱いについて・・・ P. 26
- 突き当たり道路の道路斜線制限について・・・・・・・・ P. 27

## 単体規定

- ラック式倉庫等の取扱いについて・・・・・・・・ P. 28

※この取扱集は埼玉県における建築基準法の考え方を示したものです。  
建築基準法の権限を有する特定行政庁・限定特定行政庁が所管する地域へ建築する場合においては、それぞれの市町の建築主務課担当窓口でご確認下さい。

平成 26 年 3 月 26 日 初版  
埼玉県都市整備部建築安全課

## 総則規定

---

### 床面積の算定方法について

---

#### 【 内 容 】

##### 1. 建築物の床面積の算定

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手摺、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉、柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(1) ピロティ

十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

(2) ポーチ

原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。

(3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

ピロティに準じる。

(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. 1 m以上であり、かつ、天井の高さの1/2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。

なお、「外気に有効に開放されている部分」の取扱いについては、次の要件を満たす場合は、外気に有効に開放されているものとする。

- 一 隣地境界線からの距離が、50 cm以上であること。
- 二 当該部分が面する同一の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。

(5) バルコニー・ベランダ

吹きさらしの廊下に準じる。

(6) 屋外階段

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。

イ 長さが、当該階段の周長の $1/2$ 以上であること。

ロ 高さが、 $1.1$  m以上、かつ、当該階段の天井の高さの $1/2$ 以上であること。

(7) エレベータシャフト

原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。

(8) パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

(9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

(10) 出窓

次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

イ 下端の床面からの高さが、 $30$  cm以上であること。

ロ 周囲の外壁面から水平距離 $50$  cm以上突き出していないこと。

ハ 見付け面積の $1/2$ 以上が窓であること。

(11) 機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、 $1$ 台につき $15$ 平方メートルを、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の方法による。

(12) 機械式駐輪場

床として認識することが困難な形状の部分については、 $1$ 台につき $1.2$ 平方メートルを、床面積として算定する。

なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の方法による。

(13) 体育館等のギャラリー等

原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

## 2. 区画の中心線の設定方法

次の各号に掲げる建築物の壁その他の区画の中心線は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

### (1) 木造の建築物

- イ 軸組工法の場合  
柱の中心線
- ロ 枠組壁工法の場合  
壁を構成する枠組材の中心線
- ハ 丸太組構法の場合  
丸太材等の中心線

### (2) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物

鉄筋コンクリートの躯体、PC版（プレキャストコンクリート板）等の中心線

### (3) 鉄骨造の建築物

- イ 金属板、石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合  
胴縁等の中心線
- ロ イ以外の場合  
PC板、ALC板（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板）等の中心線

### (4) 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

コンクリートブロック、石、れんが等の主要な構造部材の中心線

【 参 考 】 — — — — —

昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号 建設省通達

【 出 典 】 — — — — —

昭和 61 年 9 月 25 日 建指第 1153 号 埼玉県通知





ウ 当該申請に係る位置指定道路又は自動車転回広場の部分の土地に関して権利を有する者の承諾印は、実印を使用する。ただし官公庁の場合は公印とする。

## 2 申請図書記載事項（様式第 10 号関係）

### (1) 付近見取図

施行規則第 9 条の規定による付近見取図には、方位、当該申請に係る位置指定道路及び自動車転回広場の位置、付近の目標、街区及び既存道路等の状況を明確に表示する。

### (2) 位置指定道路及び自動車転回広場の構造図

ア 構造図は横断面図面とする。

イ 縮尺は 1/50 とする。

ウ 側溝等及び標示杭の位置、路面の構造、排水の方法及びその他必要な事項を図示する。

### (3) 施行規則第 9 条に規定する地籍図

ア 申請図の凡例に従って記載する。

イ 縮尺は、1/100 から 1/300 の範囲とし、やむを得ない場合には 1/600 以上とすることができる。

ウ 方位は付近見取図と一致させる。

エ 位置指定道路及び自動車転回広場の位置は基点からの距離により表すものとする。この場合の基点とは、公道の角、地番号界等の不動点をいう。

オ 地番号界及び地番号

カ 承諾書

各敷地又は地番号ごとに土地又は建築物若しくは工作物の権利者名をそれぞれの権利別に記入する。

キ 既存建築物並びに工作物及び予定建築物並びに工作物の配置、用途及び出入口の方向（矢印）を記入する。

ク 土地の状況

がけ、擁壁又は高低差のある場合は図示する。

ケ 敷地区画の表示

敷地の区画割を記入し、併せて敷地の各辺の長さを記入する。

特に路地状敷地の場合は幅員及び延長を記入する。

コ 既存道路及び計画道路

既存道路については、法第 42 条各項各号の種別と位置、幅員を記入する。計画道路については、位置、幅員を記入する。このほか、既存の位置指定道路については、指定年月日、番号、幅員及び延長を記入する。

サ その他

土地の形態、状況を表すのに必要な表示及び事項（例えば、鉄道、市町村界、池、立木等）を記入する。

(4) 位置指定道路の縦断図面

当該申請に係る位置指定道路の縦方向に高低差のある場合に必要とし、高低差、階段勾配等を図示する。

### 3 関係権利者の承諾

(1) 承諾を必要とする範囲

ア 当該申請に係る位置指定道路となる土地、自動車転回広場となる土地又はそれらの土地にある建築物若しくは工作物に関して所有権、対抗要件を備えた借地権若しくは登記された権利を有する者又はこれらの権利に関する仮登記等の登記名義人。

イ 当該申請に係る位置指定道路となる土地に沿接する土地、自動車転回広場となる土地に沿接する土地又はそれらの沿接する土地にある建築物若しくは工作物に関して所有権を有する者。ただし、公有地で、当該申請に係る位置指定道路となる土地に沿接する土地、自動車転回広場となる土地に沿接する土地又はそれらの土地に沿接する土地にある建築物若しくは工作物に関してやむを得ないと認めた場合は承諾を必要としない。

ウ 私道（法第 42 条の規定による道路に限る）に接続して指定を受ける場合は、その私道に関して所有権を有する者。

エ 施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号ロによる公園、広場その他これらに類するものに接続している場合は、自動車が転回することについての承諾をすることができる権利を有する者。

オ アからエについて共有物件の場合はこれらの権利を有する者全員とする。

(2) 必要添付書類

ア 公図の写し。

イ 指定が公有土地（道路敷、水路敷等）に係る場合はその部分の使用を許可する書面等の写し。

ウ 代理者のいる場合はその委任状。

エ 相続関係を明らかにする必要があるときは戸籍謄本、死亡証明書等の写しを添付し、図面備考欄にその旨を記載する。

オ 当該申請に係る位置指定道路及び自動車転回広場の部分の土地の登記簿謄本。

カ 当該申請に係る位置指定道路又は自動車転回広場の部分の土地に関して権利を有する者の印鑑証明書。ただし官公庁の場合は不要とする。

サ 特定行政庁が必要と認める資料等。

(3) 承諾についての一般事項

ア 公有地については、その管理者の承諾でよいものとする。

イ 権利者が未成年者又は禁治産者等の場合は法定代理人の承諾を要するものとする。

ウ 申請後に当該申請に係る位置指定道路又は自動車転回広場の位置を訂正する場合は、その部分の権利者の訂正印を要するものとする。ただし、軽微な訂正（権利に及ばないもの）は代理者でよい。

エ 図面のつなぎ合わせ目には関係権利者全員及び代理者の割印を要する。

4 道路の位置の指定と開発許可との関係

法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定は、都市計画法第29条第1項の規定により許可を受けなければならない開発行為以外の開発行為による道路を対象とする。

なお、開発行為が許可の対象であるか否かについては、必要に応じて開発許可権者に確認する。

5 当該申請に係る位置指定道路及び自動車転回広場となる土地の分筆

原則として、位置指定道路となる土地と自動車転回広場となる土地とを分けて土地地番を分筆する。

6 地区計画等の区域内の取扱い

地区計画等の区域内の場合は、地区計画所管課所と連絡調整し位置指定道路の配置、規模及びその区域が適正かどうか確認する。

II 指定の取扱い基準

1 延長の計り方

- (1) 位置指定道路の各部分の中心線の長さの合計とする。
- (2) 水路に橋等をかけて取り付ける場合の延長は、水路部分を含むものとする。
- (3) 法第42条第2項による道路（1.8メートル以上4メートル未満）に取り付ける位置指定道路の延長は、その道路の見なし境界線から計るものとする。

2 幅員の計り方

- (1) 幅員は、位置指定道路の中心線に直角に計るものとする。
- (2) 幅員は、各部分について4メートル以上なければならないものとする。
- (3) 法第42条の道路でない道（例えば幅員1メートル）を含めて指定するとき、その道幅を含めた幅員とする。

### 3 水路の扱い

- (1) 水路の場合で、その幅員が1メートル未満のものは法第42条第2項による川に含めないものとする。
- (2) 公図上は、水路があっても、現況が道路の状態であれば道路として扱うものとする。ただし、水路部分についてはその部分の使用の許可等を受けるものとする。

### 4 すみ切り

- (1) 施行令第144条の4第1項第2号ただし書きにおいて規定されている特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合については、次のア又はイによるものとする。
  - ア 両側すみ切りが不可能な場合で、角地の隅角をはさむ辺の長さ3メートルの二等辺三角形の部分に道を含むすみ切りが片側に設けられる場合。
  - イ 歩道部分の幅が2メートル以上の道路に接続できる場合。
- (2) 当該申請に係る位置指定道路となる土地が、法第42条の道路に水路をはさんで接続される場合はすみ切りを設けた場合と同等以上の長さを含む有効な幅員を有する水路の使用の許可等を受けるものとする。
- (3) 曲り角が60度以下になる鋭角の角敷地は剪除長を2メートル以上とする。

### 5 施行令第144条の4第1項第1号ただし書きにより階段状とすることができる場合は、次に掲げる要件に該当する場合とする。

- (1) 延長35メートル以下とし、かつ、位置指定道路を利用する建築物は原則として8戸以下であること。
- (2) 階段の構造について
  - ア 石造又はコンクリート造であること。
  - イ けあげは18センチメートル以下、踏面は26センチメートル以上であること。
  - ウ 高さ4メートル以内ごとに、踏幅1.2メートル以上の踊場を設けること。

### 6 自動車転回広場

- (1) 基準は別図による。
- (2) 縁石等を設けて境界を明らかにする。
- (3) 位置の標示をする。
- (4) 砂利敷その他ぬかるみとならない構造とする。

### 7 側溝等について

側溝等は、原則として当該申請に係る位置指定道路の両側に設けるものとする。

## 8 その他の取扱い

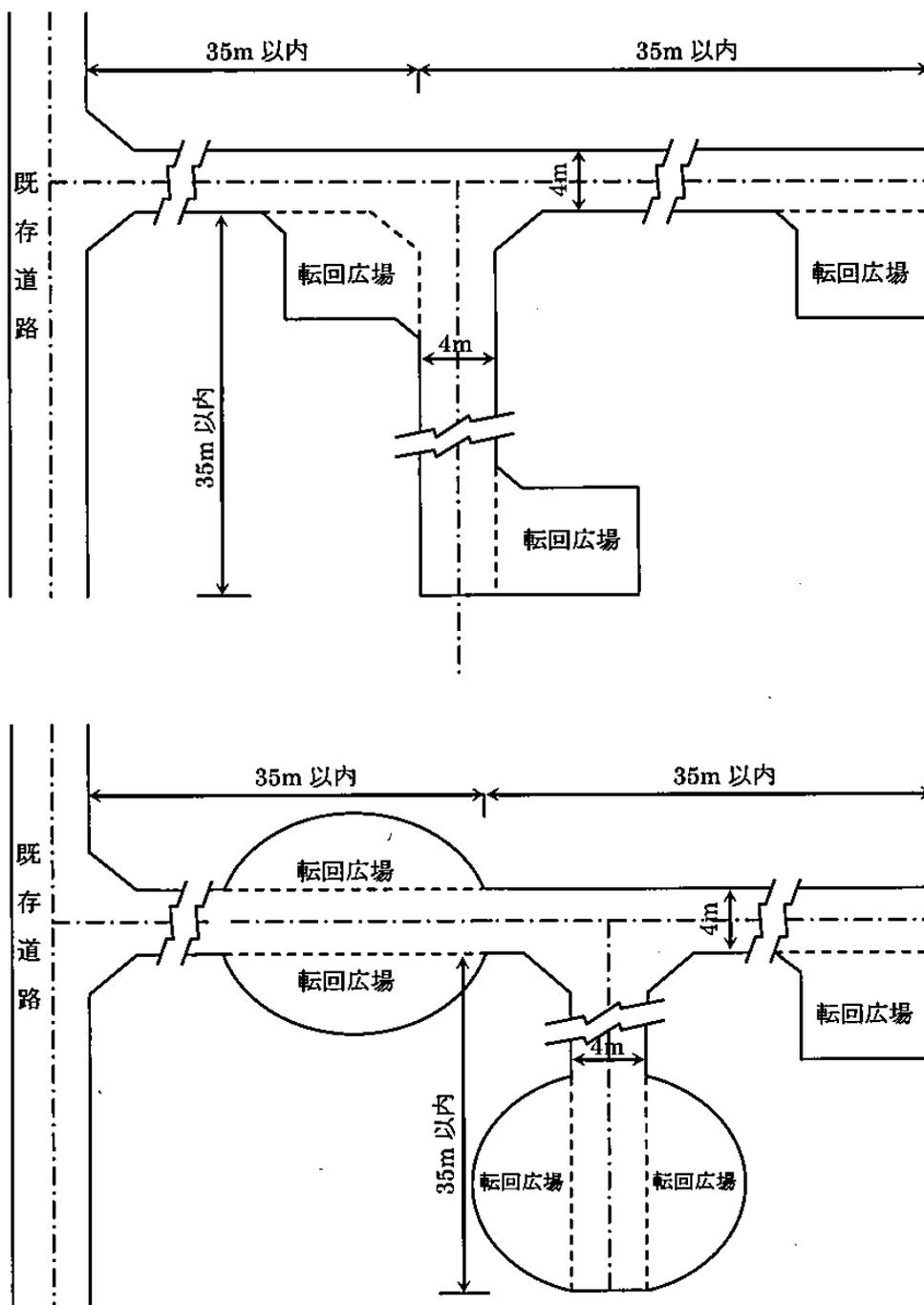
- (1) がけ地の上に指定する場合で、がけに近接する部分には安全上柵等を設けるものとする。
- (2) 隣接地の承諾がとれないためやむを得ず隣接地境界線から離して当該申請に係る位置指定道路を設ける場合は、原則として 25 センチメートル以上離すものとする。なお、この場合には、位置指定道路との間に塀、柵等を設けて位置指定道路が隣地に接していないことが一見してわかるようにする。

## III 変更・廃止

- 1 法第 43 条の規定に抵触する敷地が生じない場合は認めるものとする。
- 2 通り抜け道路の一部廃止は、原則認めないものとする。
- 3 位置指定道路の幅員を一部だけ変更することは、原則として認めないものとする。
- 4 廃止により路地状となる敷地が生ずる場合は、路地状部分の土地の使用関係を明確にし、借地の場合は建築敷地としての使用承諾を得るものとする。
- 5 避難通路（昭和 40 年 11 月 16 日 建第 944 号で制定、昭和 46 年 2 月 23 日 建第 2853 号で廃止）のみの廃止は、認めないものとする。

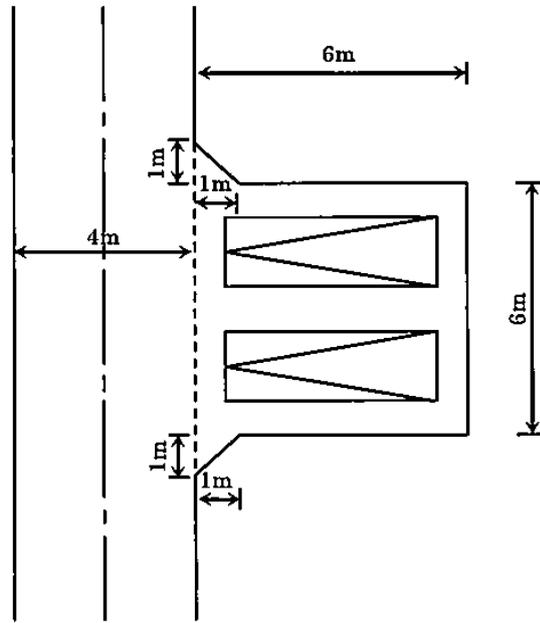
令第144条の第4項第1号ハによる自動車転回広場の基準

1 取り付け基準例

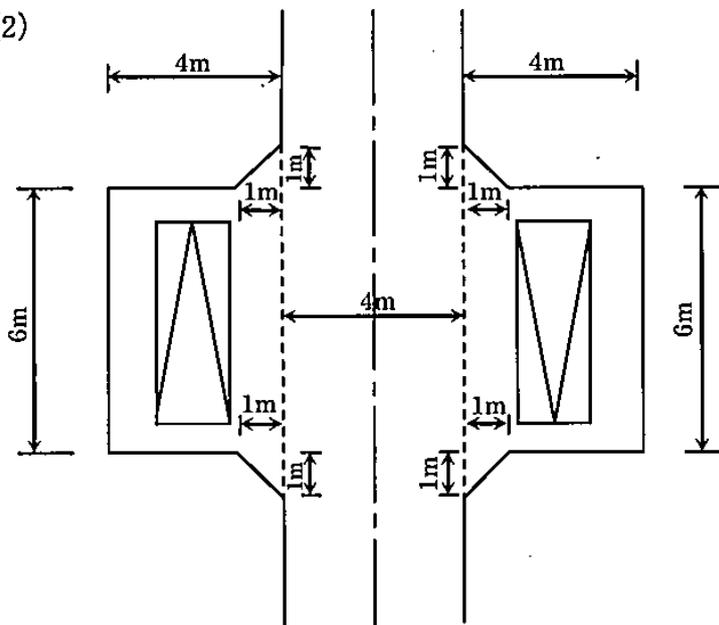


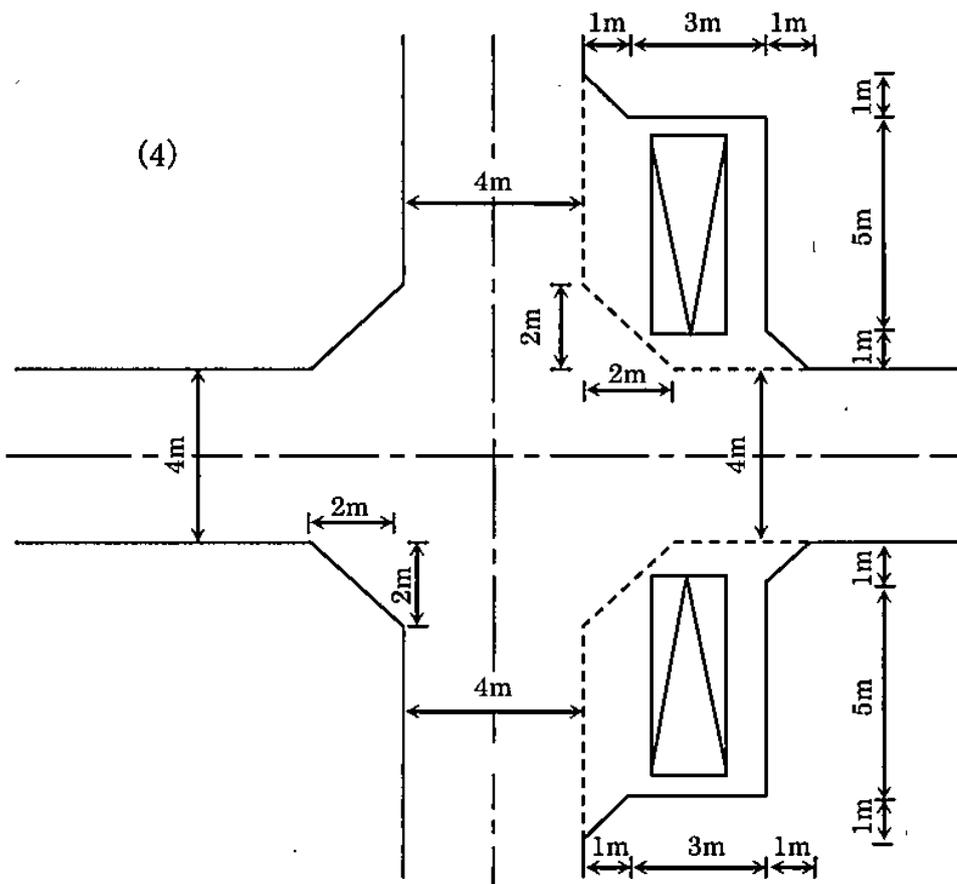
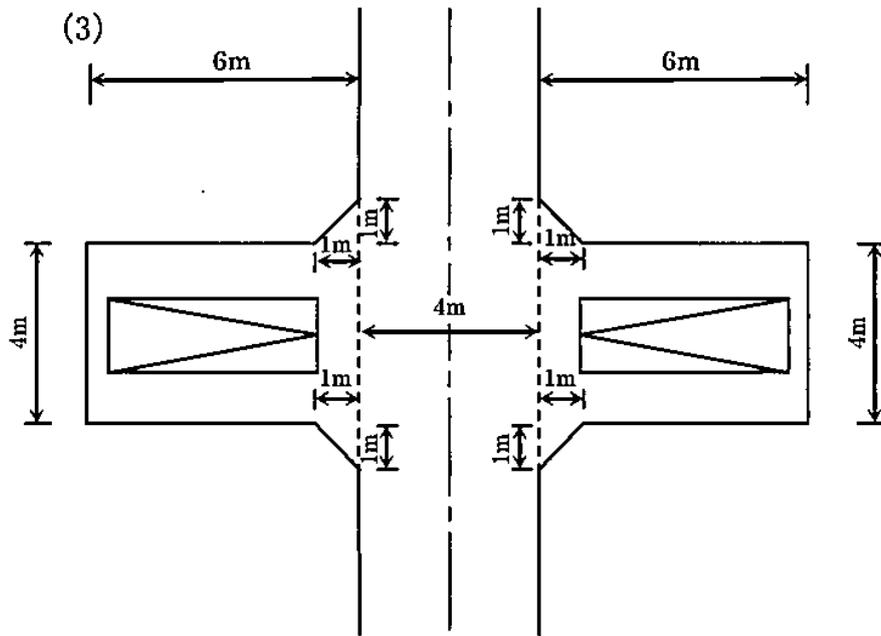
## 2 取り付け例

(1)

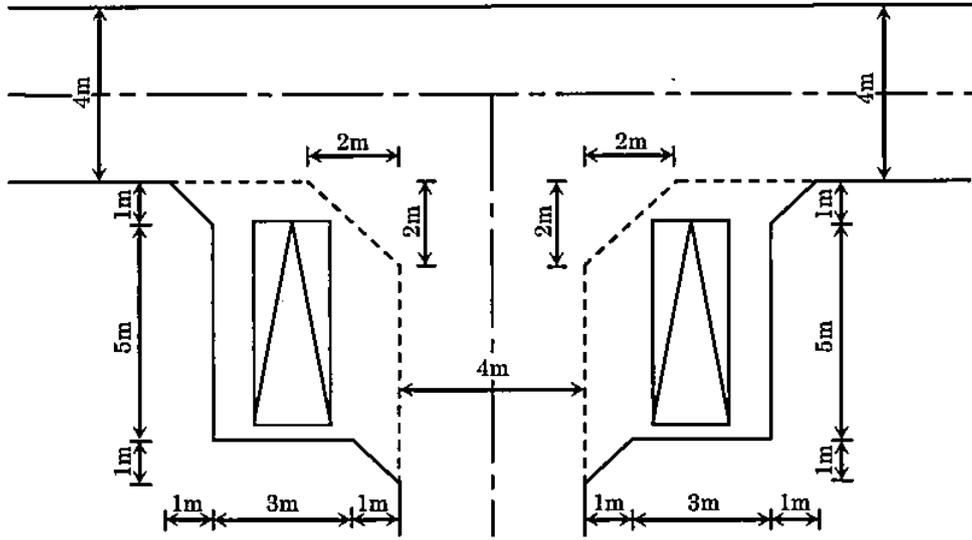


(2)

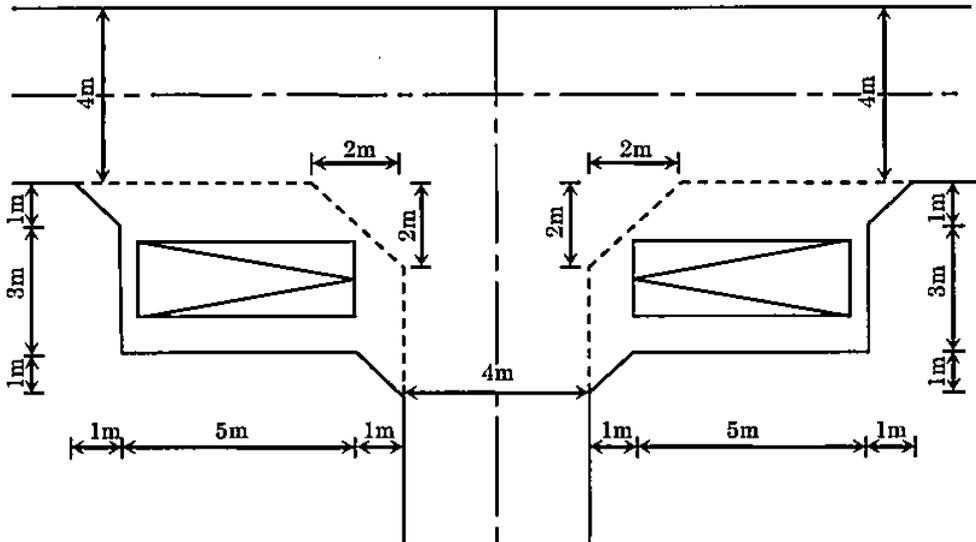




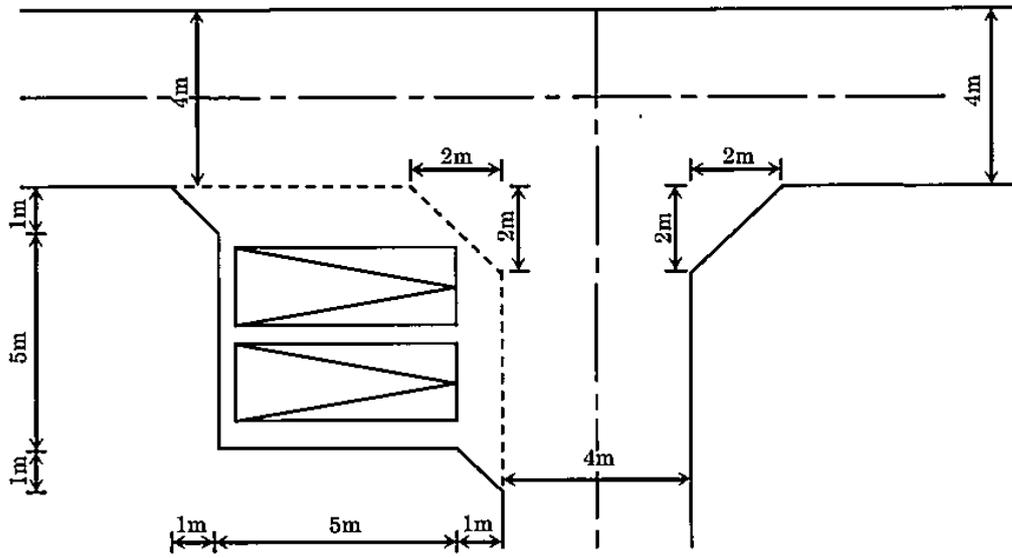
(5)



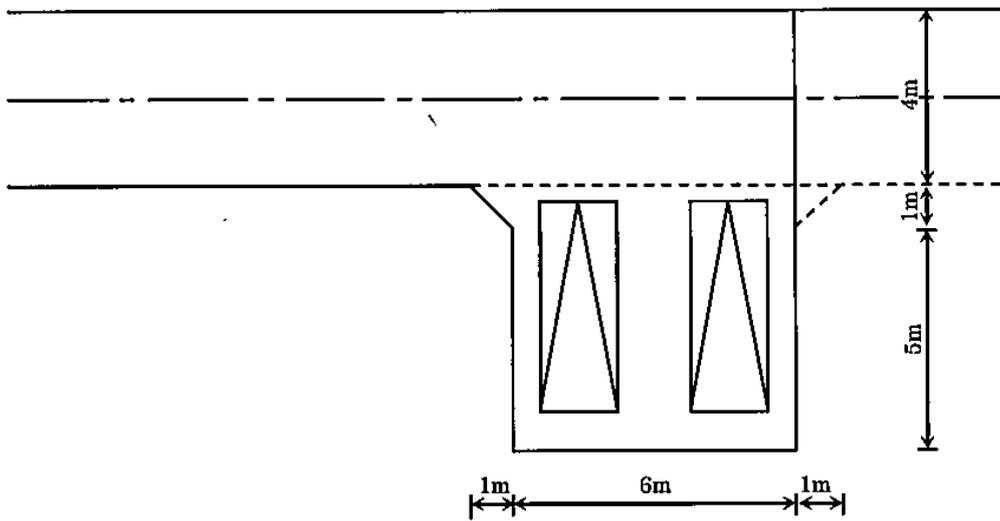
(6)



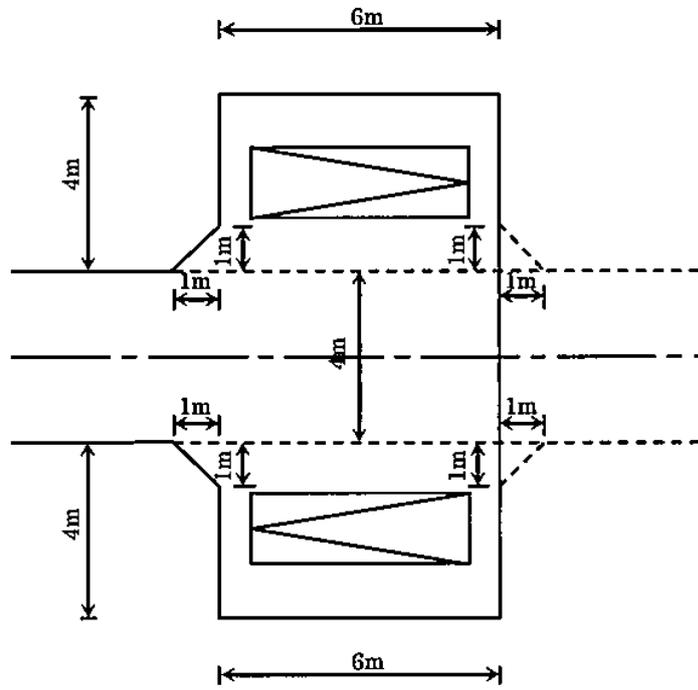
(7)



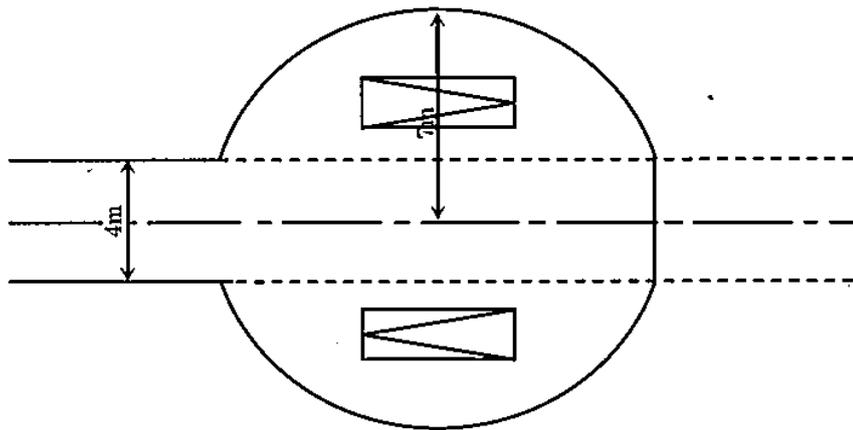
(8)



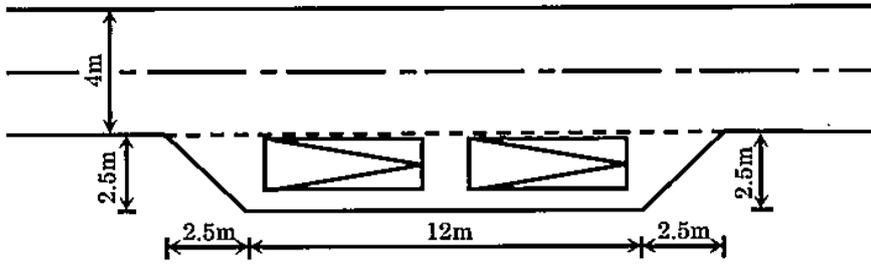
(9)



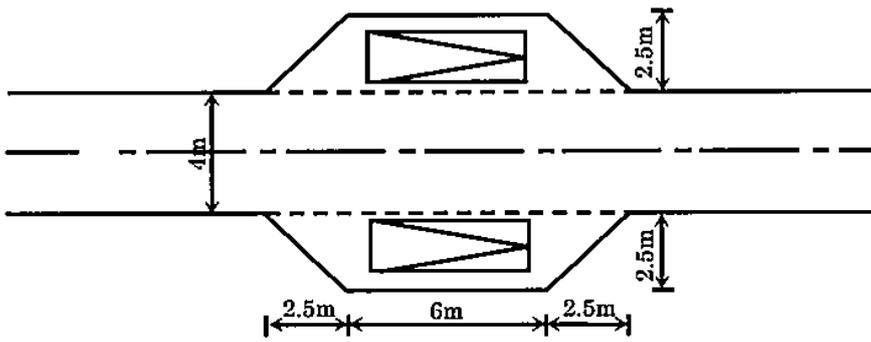
(10)



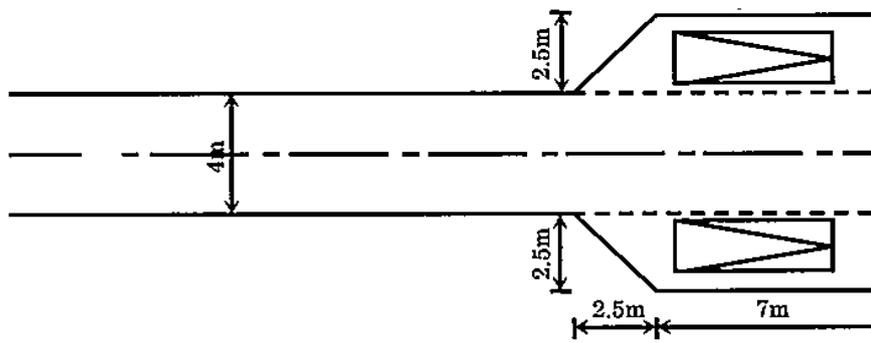
(11)



(12)



(13)



### 3 転回広場の大きさ

車の大きさ・・・道路運送車両法施行規則別表第1に規定する小型四輪自動車の大きさは幅1.7m以下、長さ4.7m以下

(1) 口型の場合

(イ) 2台停車

間口6m以上として面積40 m<sup>2</sup>以下とする。

(ロ) 1台停車

間口4m以上として面積30 m<sup>2</sup>以下とする。

(2) O型の場合

道の中心線を中心点として半径7m以上で、面積165 m<sup>2</sup>以下とする。

(3) すみ切りを設けた場合は、角地の隅角をはさむ辺の長さ1mとする。

【 出 典 】 — — — — —

平成14年4月1日 建指第2号 埼玉県通知

## 集団規定

### 建築基準法施行令第144条の4に規定する自動車転回広場の取扱いについて

#### 【 内 容 】

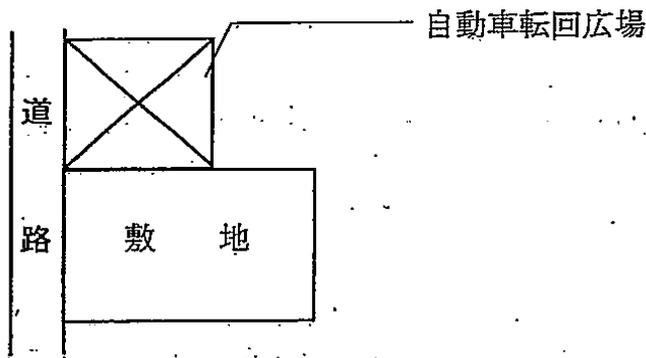
##### (1) 建築基準法第43条（接道について）

自動車転回広場に接して建築することができるものとする。

（法第43条第1項本文対応とし、ただし書き許可を要しない）

##### (2) 建築基準法第53条（角地緩和について）

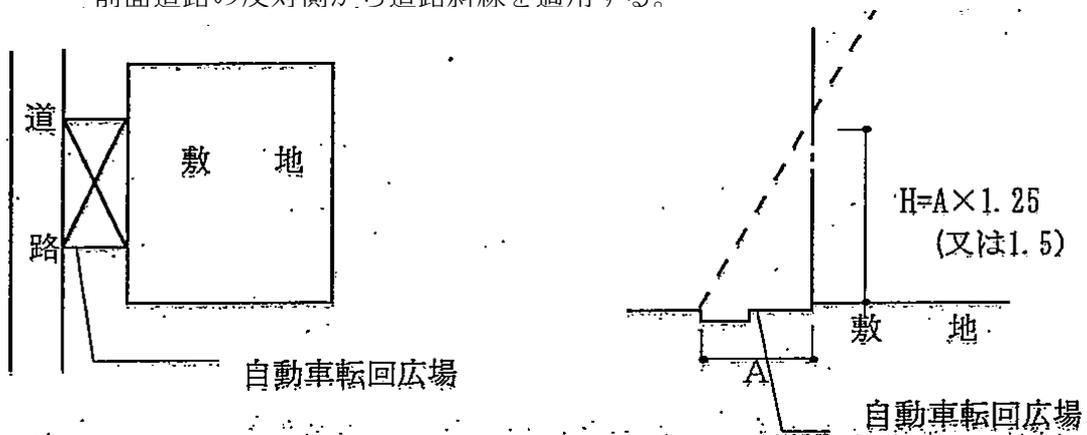
埼玉県建築基準法施行細則第11条に該当するものについては、角地緩和ができるものとする。

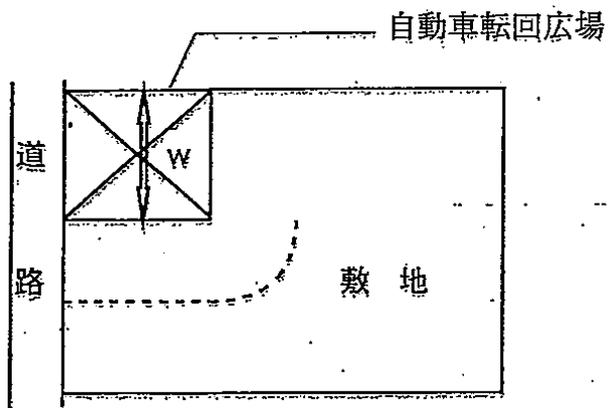


##### (3) 建築基準法第56条（道路斜線について）

(ア) 自動車転回広場に敷地が接する場合

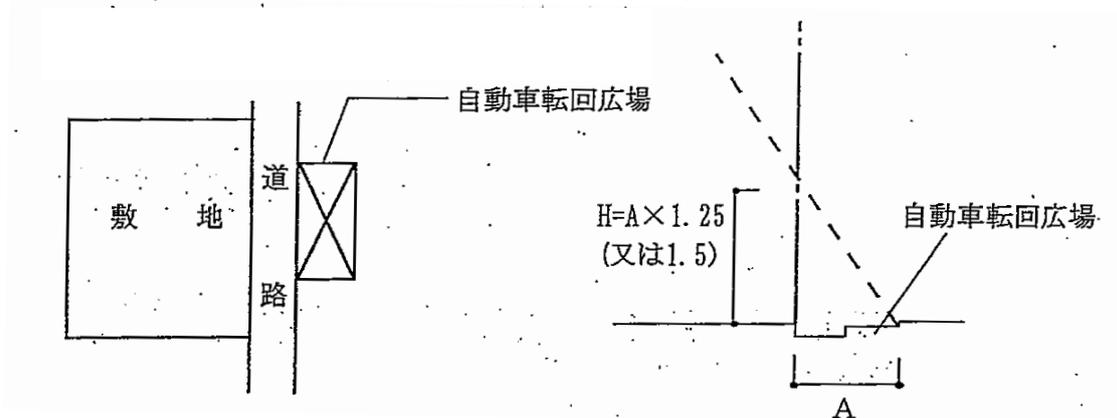
前面道路の反対側から道路斜線を適用する。





上図のように道路と自動車転回広場に接する敷地においては、自動車転回広場からも転回広場の幅Wで道路斜線の適用があるものとする。（点線部分）

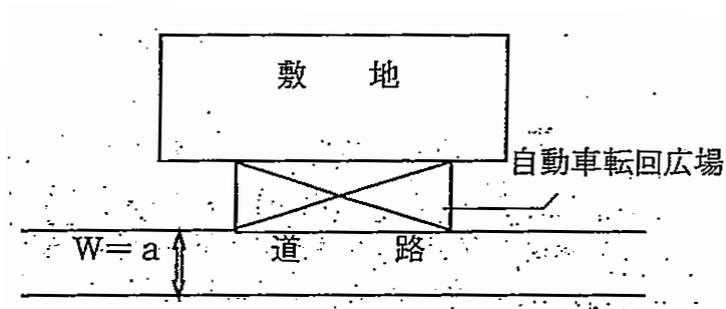
(イ) 自動車転回広場の反対側に敷地がある場合  
自動車転回広場から道路斜線を適用する。



\*なお、道路と自動車転回広場に接する敷地においては、令第132条による二以上の前面道路がある場合の適用は無いものとする。（2A緩和は適用しない）

(4) 法52条第2項(容積率)等の適用について

自動車転回広場部分を含まないで、前面道路の幅員(下図 $W=a$ )とし、例えば、住居系の時、容積率は $a \times 0.4$ とする。また、県条例第30条における前面道路の幅員の取扱いも同様とする。



【 出 典 】 — — — — —

平成 17 年 3 月 22 日 建第 898 号 埼玉県通知



## 集団規定

---

地域住民の利用を主目的とする集会場（自治会館、地区集会所等）の取扱いについて

---

### 【 内 容 】 — — — — —

標記の建築物については、下記のとおり取り扱うものとする。

- 1 地域住民の利用を主目的とする集会所（自治会館、地区集会所等）のうち、小規模なもの（延べ面積が200㎡未満のもの）については、建築基準法上の集会場としては取り扱わない。
- 2 上記建築物は福祉のまちづくり条例に定める特定生活関連施設には該当する。

（注）上記の取り扱いにより、床面積が100㎡を超える建築物について、建築基準法第6条第1項第1号で扱っていたものが、建築基準法第6条第1項第4号になりますので取り扱いに注意してください。

### 【 出 典 】 — — — — —

平成8年6月3日 建指第405号 埼玉県通知

## 集団規定

### サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の取扱いについて

#### 【 内 容 】

サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途については、以下を参考に個々の建物の利用状況等を踏まえて、総合的に判断する。

疑問点がある場合は、建物の計画平面図等の資料を用意のうえ、建設しようとする地域を所管する各特定行政庁へ確認すること。

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

※老人福祉法上の有料老人ホームへの該当について

「サービス付き高齢者向け住宅事業登録申請書」の別紙「6. サービス付き高齢者向け住宅における提供される高齢者生活支援サービス及び入居者から受領する金銭」の表中、「食事提供」「入浴等の介護」「調理等の家事」「健康の維持増進」のサービスのいずれかを提供する場合は、老人福祉法上の有料老人ホームに該当する。

福祉のまちづくり条例、省エネ法、建築物環境配慮計画書の作成にあたっての用途判断についても同様となる。

#### 【 出 典 】

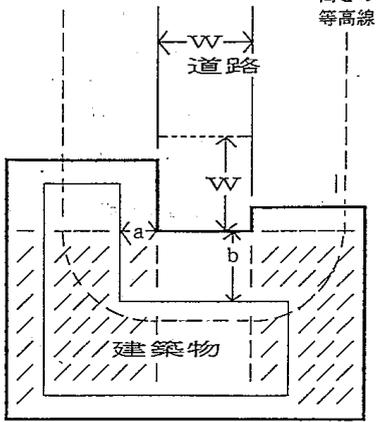
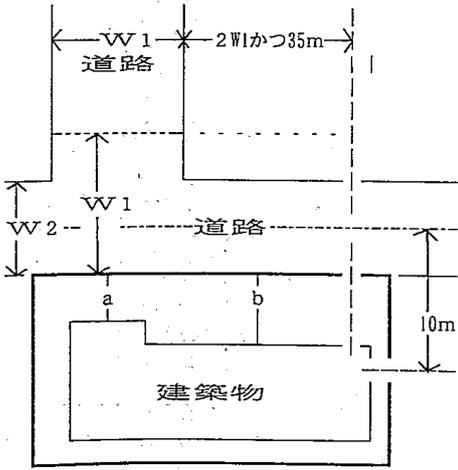
平成 24 年 10 月 15 日 建指第 1005 号 埼玉県通知

集団規定

突き当たり道路の道路斜線制限について

【 内 容 】

突き当たり道路の斜線制限に関する取扱い

事例	取扱い
<p>○ 行き止まり道路の場合</p> 	<p>◎ 行き止まり道路については道路の幅 (W) が突き当たり部分にあると考え、敷地の各点について斜線制限を適用する。</p> <p>また、道路と点により接する敷地部分 (図の斜線部分) については、点を起点に道路が回転するものとみなし、放射線状に斜線制限を適用する。</p> <p>なお、この場合、後退距離の算定については道路境界線から建築物までの最小距離 (a) とする。</p>
<p>○ T字形道路の場合 (<math>W_1 &gt; W_2</math>)</p> 	<p>◎ T字形道路については道路の幅 (W1) が突き当たり部分にあると考える。</p> <p>また、建築基準法施行令132条の2A緩和の準用を認めるものとする。</p> <p>なお、この場合、後退距離の算定については道路境界線から建築物までの最小距離 (a) とする。</p>

【 出 典 】

平成9年9月9日 建指第1126号 埼玉県通知



#### 4. 形態による構造制限

本建築物の構造は、当該部分の高さ及び床面積の合計（第2項（2）の規定による）に応じて次の表による。ただし、軒高が10メートルをこえるもので、建築基準法施行令（以下「令」という。）第109条の3第1号に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物とするものにあつては、当該部分の外周に配置される主要構造部である柱は、耐火構造としなければならない。

当該部分の床面積の合計（単位 平方メートル）					
1,500以上	1,000以上 1,500未満	500以上 1,000未満	500未満		
耐火建築物又は令第109条の3第1号に掲げる技術的基準に適合する準耐火建築物			-	10未満	当該部分の高さ（単位メートル）
			耐火建築物又は準耐火建築物	10以上 15未満	
				15以上	

#### 5. 危険物を収納する場合の構造制限について

令第116条の表に指定する数量以上の危険物を収納するものは、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

#### 6. 防火区画について

- (1) 令第112条の第1項から第4項までの規定の適用にあつては、同条第1項第1号に掲げる建築物の部分とする。（ただし、用途上やむを得ない場合にかぎる）
- (2) 当該部分の高さ15メートルをこえるものにあつては、令第112条第9項の例により防火区画する。
- (3) 当該用途部分と他の用途部分は、令第112条第13項の例により防火区画する。

#### 7. 開口部の防火措置について

外壁に設ける開口部は、特定防火設備又は防火設備とする。

#### 8. 避難施設等について

- (1) 当該部分には原則として、直通階段、避難階段、特別避難階段、非常用照明装置、非常用の進入口及び非常用のエレベーターの設置は要しない。

- (2) 排煙設備については、当該部分が令第126条の2第1項第2号又は昭和47年建設省告示第33号の規定に適合する場合は設置を要しない。

#### 9. 構造計算のうち積載荷重について

- (1) 当該部分の積載荷重は、積載物の種類及び各棚の充実率の実況に応じて計算する。
- (2) 各棚の充実率は、応力及び外力の種類に応じて、次の表によることができる。

応力の種類	荷重及び外力について想定する状態	ラックの充実率 (%)	備考
長期の応力	常時	100	
短期の応力	積雪時	100	
	暴風時	80	建築物の転倒、柱の引抜等を検討する場合は50としなければならない
	地震時	80	

#### 10. 荷役運搬機械について

もっぱら荷役運搬の用に供する特殊な搬送施設は、法第2条第3号に該当する昇降機とはみなさない。

(注)

- (1) 令第109の3第1号の規定でいう外壁は、自立するのが原則であるから鉄骨に耐火パネルを取り付ける場合は、外壁を支持する構造耐力上主要な柱には耐火被覆を行わなければならない。
- (2) 第2項(1)(床面積の合計の算定)の当該部分の床面積とは、ラック部分全体の床面積をさし、スタックークレーンの移動部分も含む。
- (3) 第5項(3)の「当該部分」には、原則として作業床部分を含まない。すなわち、物品保管スペースと作業スペースがある場合には、原則として防火区画しなければならない。

【 出 典 】 — . . . . .

昭和61年2月18日 建指第1801号 埼玉県通知  
平成10年6月25日 建指第532号 埼玉県通知