

埼玉県建築基準法取扱集

—建築確認申請時の取扱いについて—

埼玉県都市整備部建築安全課

総則規定

建築確認申請等の手続きを要する用途変更の取扱いについて	P. 4
木造建築物の取扱いについて	P. 6
床面積の算定方法について	P. 8
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. 11

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	P. 12
集会場の用途に供する建築物の解釈について	P. 15
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. 16
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. 17
突き当たり道路の道路斜線制限について	P. 18
真北方向に道路がある場合の天空率の取扱いについて	P. 19

単体規定

ラック式倉庫等の取扱いについて	P. 20
防火上主要な間仕切り壁の取扱いについて	P. 23
避難上有効なバルコニー等の構造の取扱いについて	P. 24
敷地内の通路の取扱いについて	P. 25

埼玉県建築基準法施行条例

第 17 条（出入口及び出口）	
主要な出入口について	P. 26
第 17 条における「主要な出入口」と「出口」から敷地内通路の重複について	P. 29
第 5 節（第 30 条～第 35 条）	
自動車車庫の範囲について	P. 30
第 5 節の適用を受ける車庫等の範囲について	P. 31

※この取扱集は建築基準法において、埼玉県所管の建築物に係る確認申請時の考え方（埼玉県独自の取扱い）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は、当該取扱集の適用も含めて、それぞれの市町の建築主務課担当窓口でご確認下さい。

- (い) 平成26年 3月26日 初版
- (ろ) 平成27年 4月24日 第2版
- (は) 平成29年 3月10日 修正
- (に) 平成31年 2月22日 修正
- (ほ) 令和3年 3月5日 第3版
- (へ) 令和3年10月12日 第4版
- (と) 令和5年 1月4日 第5版
- (ち) 令和5年 9月7日 第6版

埼玉県都市整備部建築安全課

別表

(建築確認申請の手続き ○：必要 ×：不要)

ケース	建築物全体 (：用途変更部分)	用途変更の部分	手続き
①200 m ² 超の部分 を特殊建築物に用途 変更する場合	全体床面積合計：500 m ² 事務所 (250 m ²) 事務所 ⇒ 物販店舗 (250 m²)	床面積：250 m ² 変更前：事務所 (特殊建築物以外) 変更後：物販店舗 (特殊建築物)	○
②200 m ² 以下の部分 を特殊建築物に用途 変更する場合	全体床面積合計：500 m ² 事務所 (350 m ²) 事務所 ⇒ 物販店舗 (150 m²)	床面積：150 m ² 変更前：事務所 (特殊建築物以外) 変更後：物販店舗 (特殊建築物)	×
③類似用途の場合 (令第137条の18)	全体床面積合計：5,000 m ² 劇場 ⇒ 映画館 (5,000 m²)	床面積：5,000 m ² 変更前：劇場 (特殊建築物) 変更後：映画館 (特殊建築物)	×
④既存部分と合わせ て200 m ² 超の特殊 建築物となる場合	全体床面積合計：300 m ² 特殊建築物以外 ⇒ 特殊建築物 物販店舗 (150 m ²) 事務所 ⇒ 物販店舗 (150 m²)	床面積：150 m ² 変更前：事務所 (特殊建築物以外) 変更後：物販店舗 (特殊建築物)	×
⑤2か所以上の部分 を同時に用途変更 する場合(1)	全体床面積合計：450 m ² 物販店舗 (150 m ²) (ア) 事務所 ⇒ 物販店舗 (150 m²) (イ) 事務所 ⇒ 物販店舗 (150 m²)	床面積：(ア) 150 m ² (イ) 150 m ² 合計 300 m ² 変更前：事務所 (特殊建築物以外) 変更後：物販店舗 (特殊建築物)	(事業者及び施工 者が同じ) ○
			(事業者又は施工 者が異なる) ×
⑥2か所以上の部分 を同時に用途変更 する場合(2)	全体床面積合計：550 m ² 物販店舗 (150 m ²) (ア) 事務所 ⇒ 物販店舗 (250 m²) (イ) 事務所 ⇒ 物販店舗 (150 m²)	床面積：(ア) 250 m ² (イ) 150 m ² 合計 400 m ² 変更前：事務所 (特殊建築物以外) 変更後：物販店舗 (特殊建築物)	(事業者及び施工 者が同じ) ○
			(事業者又は施工 者が異なる) アの部分：○ イの部分：×
⑦物販店舗内の売場 の一角を飲食店に 用途変更する場合 (一体的関係あ り)	全体床面積合計：2,000 m ² 物販店舗 (1,750 m ²) 物販店舗 ⇒ 飲食店 (250 m²)	床面積：250 m ² 変更前：物販店舗 (特殊建築物) 変更後：飲食店 (特殊建築物) ※物販店舗と一体的関係あり ・管理者が同一 ・一体施設として利用 ・利用時間がほぼ同一	×

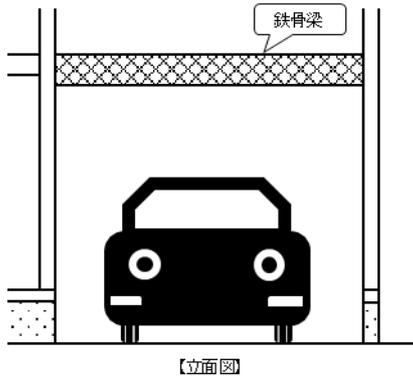
(と)

【 出 典 】 —

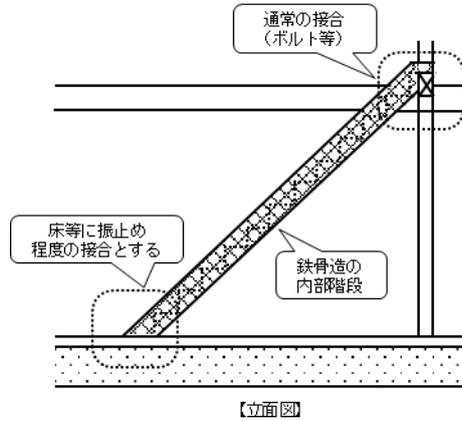
平成22年3月26日 建安第837号 埼玉県通知

平成28年3月31日 国住指第4718号 技術的助言

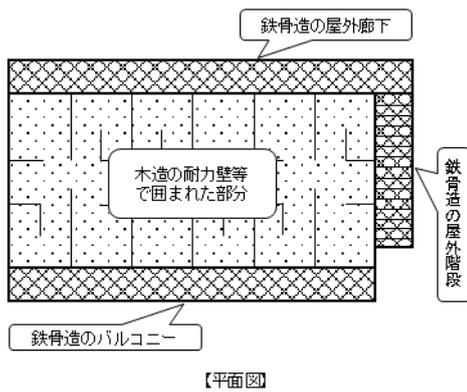
例示 1 に該当する例



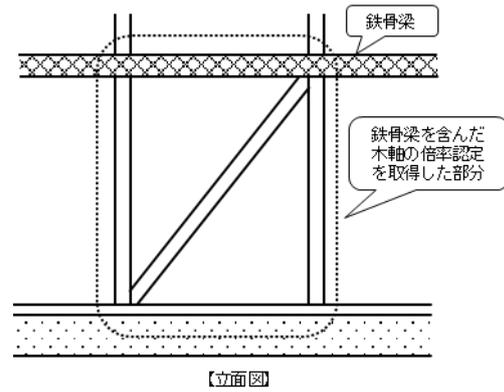
例示 3 に該当する例



例示 2 に該当する例



例示 4 に該当する例



<解説>

法第 6 条第 1 項第 4 号として取り扱うことが適当と考えられる木造建築物を例示したものの。

(と)

【 出 典 】

確認・検査・適合性判定の運用等に関する Q & A 質疑番号 56
 (公開: 一般財団法人建築行政情報センター 公開日: 平成 19 年 8 月 3 日)
 平成 20 年 2 月 28 日 建指第 1223 号 埼玉県通知

(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。

ア 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。

イ 高さが、1.1m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。

ア 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。

イ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。

ウ 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㎡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㎡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。

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 】

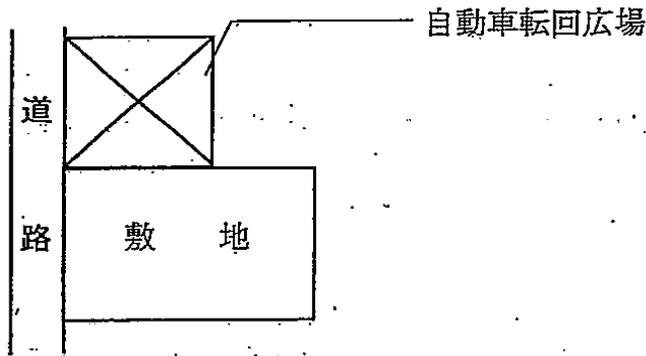
(1) 建築基準法第43条（接道について）

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）

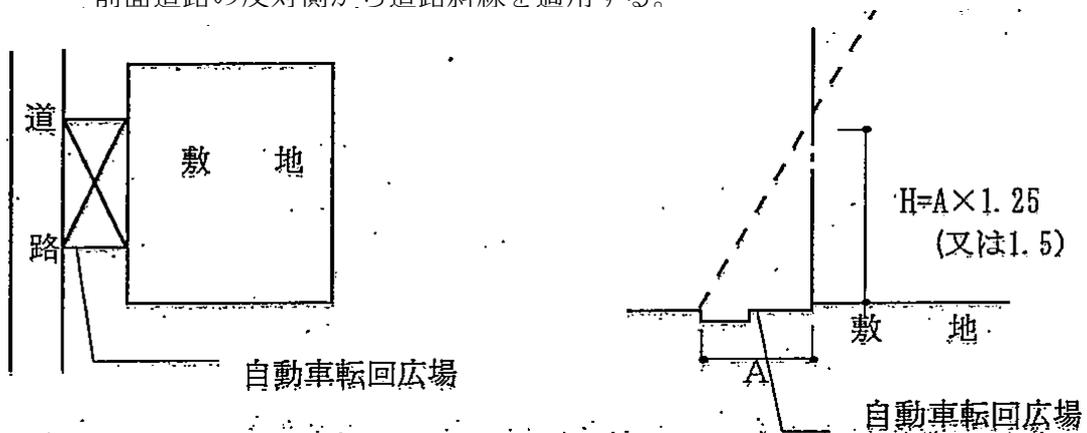
埼玉県建築基準法施行細則第11条に該当するものについては、角地緩和ができるものとする。

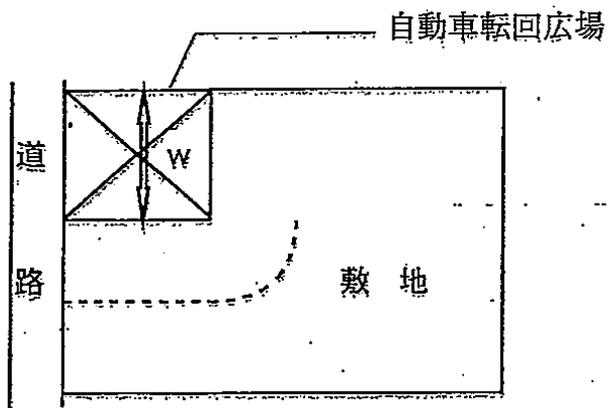


(3) 建築基準法第56条（道路斜線について）

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。

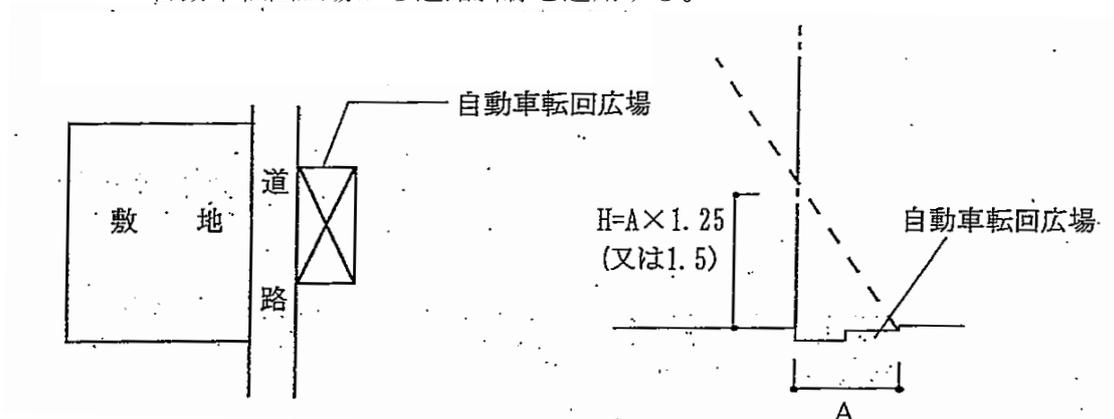




上図のように道路と自動車転回広場に接する敷地においては、自動車転回広場からも転回広場の幅Wで道路斜線の適用があるものとする。(点線部分)

イ 自動車転回広場の反対側に敷地がある場合

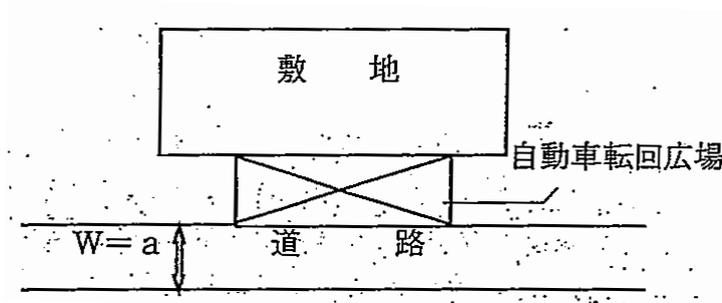
自動車転回広場から道路斜線を適用する。



*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。



(い)

【 出 典 】 —————

平成17年3月22日 建第898号 埼玉県通知

集団規定

集会場の用途に供する建築物の解釈について

【 内 容 】 — — — — —

下記の建築物は、建築基準法に規定する集会場に該当しないものとする。

- ・教会、寺院、神社

ただし、建築物の利用方法により、集会場に該当する場合もあるので、個別に相談を要する。

【 出 典 】 — — — — — (い)

昭和 58 年 1 月 6 日 建指第 2345 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。

埼玉県福祉のまちづくり条例、建築物省エネ法、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。

(い)

【 出 典 】

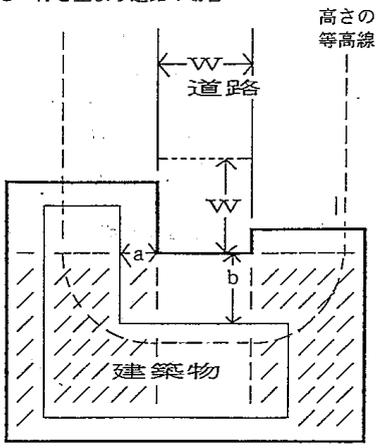
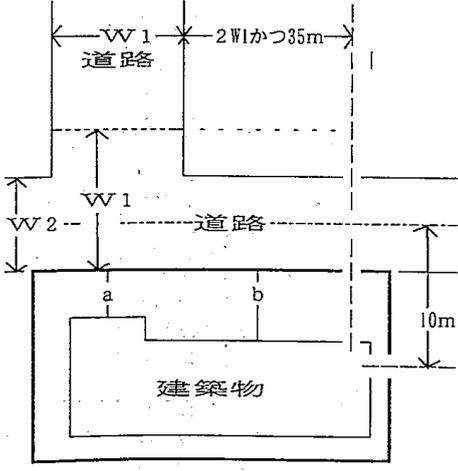
平成 24 年 10 月 15 日 建指第 1005 号 埼玉県通知

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（$W1 > W2$）</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>

(い)

【 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3項（2）の規定による）に応じて次の表による。ただし、軒高が10m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 m ² ）			
		500 未満	500 以上 1,000 未満	1000 以上 1,500 未満	1,500 以上
当該部分の 高 さ (単位 m)	10 未満	—			
	10 以上 15 未満	耐火建築物又は 準耐火建築物		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	
	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項及び第4項から第6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15mをこえるものにあつては、令第112条第11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18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。

単体規定

防火上主要な間仕切壁の取扱いについて

【 内 容 】

建築基準法施行令第114条第2項の防火上主要な間仕切壁の取扱いについては、「建築物の防火避難規定の解説2016（第2版）」の取扱いに準拠する。

<建築物の防火避難規定の解説2016（第2版）P135 抜粋>

防火上主要な間仕切りの範囲は、次のとおりとする。

イ．学校にあっては教室等相互を区画する壁及び教室等と避難経路（廊下、階段等）で区画する壁。ただし、教室と廊下が不燃材料で造られたパーティションパネル等（建具を含む。）で区画されているものは、この部分も開口部として取り扱うことができる。

ロ．病院・診療所・児童福祉施設等、ホテル・旅館、下宿及び寄宿舎にあっては、病室、就寝室等の相互間の壁で、3室以下かつ100㎡以下（100㎡を超える室にあってはこの限りでない。）に区画する壁及び病室や就寝室等と避難経路を区画する壁。なお、病室や就寝室等以外の室（火災発生の少ない室を除く。）も同様とすることが望ましい。また、ロ．の用途の建築物の場合は、自力避難が困難な施設であるため、上記イ．学校の場合のパーティションパネル等の取扱いは適用できない。

ハ．マーケットにあっては、店舗相互間の壁のうち重要なもの。

ニ．火気使用室とその他の部分を区画する壁。

なお、防火上主要な間仕切壁の構造については、原則として法第2条第五号の規定による主要構造部として以下のように取り扱うものとする。

建築物の構造種別	間仕切壁の種別
耐火	耐火（耐力壁の時間は位置により、非耐力壁は1時間とする。）
準耐火イー1	準耐火（1時間）
準耐火イー2	準耐火（45分）
準耐火ロー1（外壁耐火）	準耐火（45分）
準耐火ロー2（主要構造部不燃）	準耐火（45分・材料準不燃）

学校、就寝等に供する法別表第1（イ）欄（2）項用途の建築物（第1項に掲げる共同住宅を除く。）、不特定多数が利用するマーケット等の建築物にあっては、火災時に建築物内の人々が火災の拡大に先んじて安全に避難できるように、防火上主要な間仕切壁については耐火構造又は準耐火構造とすることを義務付けたものである。なお、これらの間仕切壁については、第1項と同一の趣旨で、スラブ上から小屋裏又は天井裏まですき間なく区画しなければならず、学校における教室と廊下を区画する壁の場合においても小屋裏（天井裏）部分については構造規制を受けるものとする。

また、第1項及び第2項については、令第108条の3第3項の規定による耐火性能検証法により、該当建築物の部分で主要構造部について耐火構造とみなされる場合は本規定を適用する必要はない。

（解説）

イ．の取扱いは、廊下や間仕切壁に代わる防火避難上の対策がとられたオープンスクールの場合、防火上主要な間仕切壁の設置は不要である。

ニ．の取扱いは、令第114条第2項に列記された用途における火気使用室とその他の部分を区画する壁である。

（と）

【 出 典 】

建築物の防火避難規定の解説2016（第2版） P135

（編集：日本建築行政会議 発行：株式会社ぎょうせい）

単体規定

避難上有効なバルコニー等の構造の取扱いについて

【 内 容 】

建築基準法施行令第121条第1項第3号、同項第6号及び第3項に規定する「避難上有効なバルコニー等」の構造の取扱いについては、「建築物の防火避難規定の解説2016（第2版）」の取扱いに準拠する。

＜建築物の防火避難規定の解説2016（第2版）P47 抜粋＞

（1）避難上有効なバルコニーの構造

- ①バルコニーの位置は、直通階段の位置とおおむね対象の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡するものとする。
- ②バルコニーは、その1以上の側面が道路等又は幅員75cm以上の敷地内の通路に面し、かつタラップその他の避難上有効な手段により道路等に安全に避難できる設備を有すること。
- ③バルコニーの面積は、2㎡以上（当該バルコニーから安全に避難する設備の部分を除く。）とし奥行の寸法は75cm以上とすること。
- ④バルコニー（共同住宅の住戸等に附属するものを除く。）の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造（準耐火建築物にあつては準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合は、特定防火設備又は両面20分の防火設備を設けること。
- ⑤屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は75cm以上、高さは180cm以上及び下端の床面からの高さは15cm以下とすること。
- ⑥バルコニーは十分外気に開放されていること。
- ⑦バルコニーの床は耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。

（2）屋外通路の構造

- ①当該階の外壁面に沿って設けられ、かつ、直通階段の位置とおおむね対象の位置で屋内と連絡するものであること。
- ②当該階の各部分と容易に連絡するものであること。
- ③幅60cm以上で、手すりその他安全に通行するための措置を講じたものであること。
- ④通路の一端は、直通階段に連絡し、他端はタラップその他の避難上有効な手段により安全な場所に通ずるものであること。ただし、直通階段に連絡することが困難でやむを得ない場合にあっては、両端に避難上有効な手段を設けたものであること。
- ⑤屋内部分との区画、出入口の戸及び構造については、バルコニーにおける場合と同様のものであること。ただし、出入口の戸の幅は60cm以上とし、窓その他の開口部は避難上支障のない位置に設けること。

（3）その他

下階の屋根、ひさし等（耐火構造のものに限る。）及び避難橋等で、（1）又は（2）で規定する避難上有効なバルコニー又は屋外通路と同等以上に避難上有効なものは「その他これらに類するもの」とみなす。

（と）

【 出 典 】

建築物の防火避難規定の解説2016（第2版） P47

（編集：日本建築行政会議 発行：株式会社ぎょうせい）

単体規定

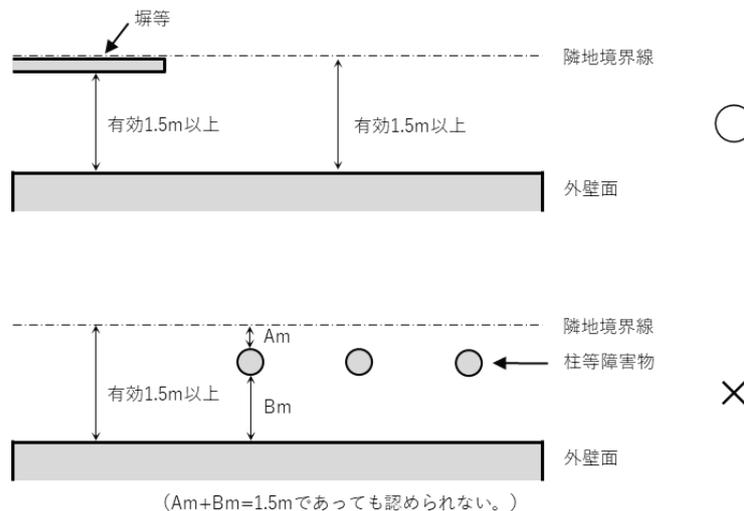
敷地内の通路の取扱いについて

【 内 容 】

建築基準法施行令第128条の敷地内の通路の取扱いについては、「建築物の防火避難規定の解説2016（第2版）」の取扱いに準拠する。

<建築物の防火避難規定の解説2016（第2版）P99 抜粋>

①令第128条の敷地内の通路は避難のための通路であることから、有効幅員は以下のように取り扱うものとする。



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、以下の要件を満たし、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、屋内部分と耐火構造の壁・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、外気に十分開放されていること。

(解説)

階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の建築物については本ページの「1.5m」を「0.9m」と読み替えるものとする。

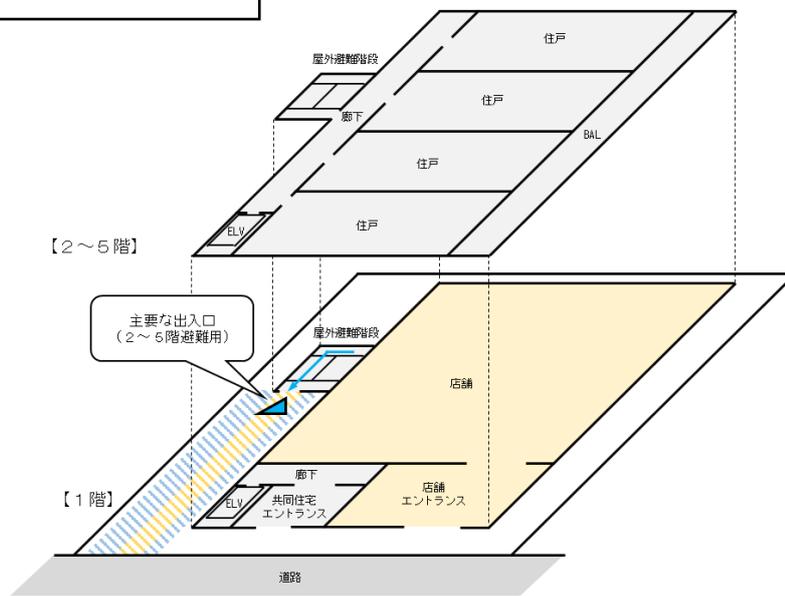
(と)

【 出 典 】

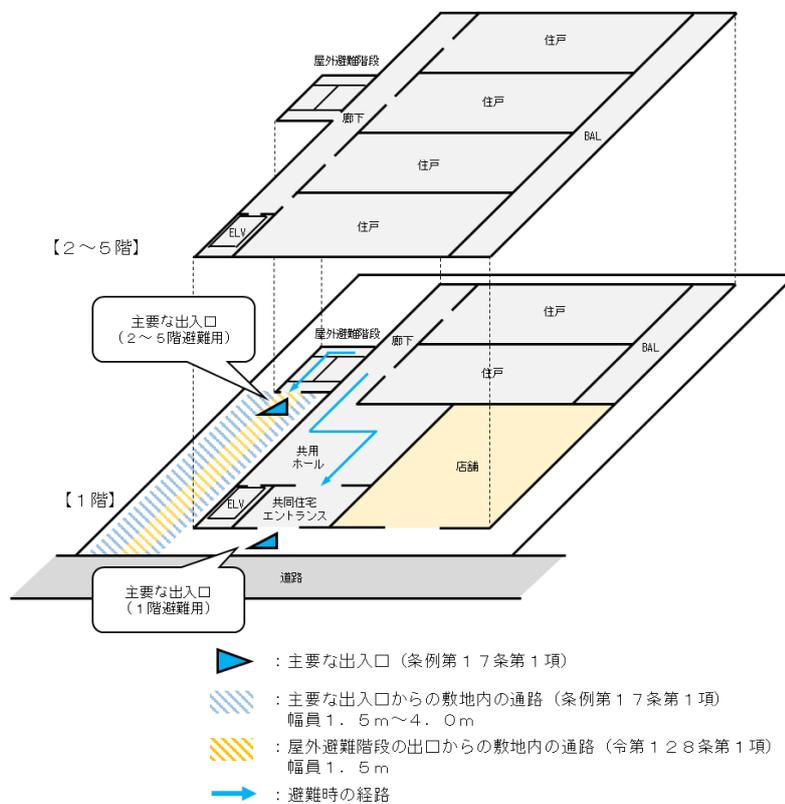
建築物の防火避難規定の解説2016（第2版） P99

（編集：日本建築行政会議 発行：株式会社ぎょうせい）

例示2 階段口が主要な出入口となる例



例示3 エントランスと階段口が主要な出入口となる例
(1階で屋外避難階段から直接廊下へ避難できない場合)



-  : 主要な出入口 (条例第17条第1項)
-  : 主要な出入口からの敷地内の通路 (条例第17条第1項)
幅員1.5m~4.0m
-  : 屋外避難階段の出口からの敷地内の通路 (令第128条第1項)
幅員1.5m
-  : 避難時の経路

埼玉県建築基準法施行条例

第17条（出入口及び出口）

第17条における「主要な出入口」と「出口」からの敷地内通路の重複について

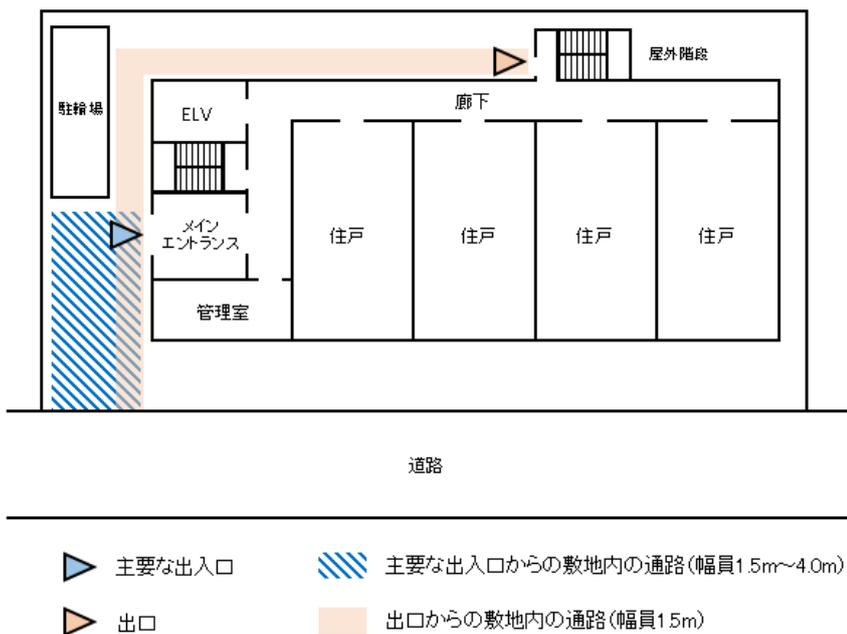
【 内 容 】

第17条第1項で規定する「主要な出入口」が面する敷地内の通路と、同条第2項で規定する「出口」が面する敷地内の通路との重複は可能とする。

<解説>

- ・第1項では、共同住宅及び寄宿舍の規模に応じた安全な避難経路を確保するために「主要な出入口は、道路又は道路に通じる必要幅員を有する敷地内の通路に面して設けること」を規定している。第2項では、2方向の避難経路を確保するために「主要な出入口のほかに、道路又は道路等に通じる幅1.5m以上の敷地内の通路に面して屋外への出口を設けること」を規定している。
- ・第1項と第2項は、それぞれ別の目的の規定であり、共同住宅及び寄宿舍の規模に応じた敷地内の通路の幅員は、第1項によって確保されていることから、各項で規定する敷地内の通路が重複していても支障はない。

図 共同住宅の例



(〜)

埼玉県建築基準法施行条例

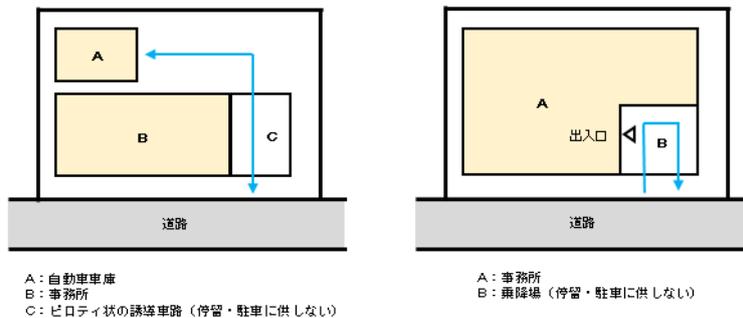
第5節 (第30条～第35条)

自動車車庫の範囲について

【 内 容 】

建築物に設けられる誘導車路、操車場所及び乗降場で、自動車の停留又は駐車に供さず、かつ、自動車車庫とは別に独立して設けられているものは、第5節の適用において自動車車庫と扱わないものとする。

自動車車庫に含まれない誘導車路等の例



<解説>

昭和29年建設省住指受第850号では、自動車車庫は「自動車を格納するもの」とされており、また、建築基準法施行令第2条第1項第4号イでは、「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」に、括弧書きで「誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。」と補足されている。このことから、自動車の停留又は駐車に供しない誘導車路、操車場所及び乗降場で、独立して設けられ自動車車庫と一体的に利用されないことが明らかなものは、第5節の適用において自動車車庫として取り扱わない。なお、自動車車庫と一体になっている誘導車路、操車場所及び乗降場については、駐車場所として利用されることも考えられることから個別判断とし、原則として自動車車庫に含まれる。

(ち)

【 出 典 】

昭和29年7月13日 住指受第850号 行政例規

埼玉県建築基準法施行条例

第5節 (第30条～第35条) 第5節の適用を受ける車庫等の範囲について

【 内 容 】

第5節の適用を受ける車庫等の範囲は、原則として以下のとおりとする。

第5節	車庫等の範囲
第30条(敷地)	敷地単位
第31条(前面空地)	
第32条(車庫等の構造)	建築物単位
第33条(一般構造設備)	
第34条(大規模車庫の構造設備)	
第35条(他の用途部分との区画)	

<解説>

第30条、第31条は、車庫等を設ける敷地の出入口に関する規定である。よって、同一敷地内の複数の建築物に車庫等の用途がある場合においては、その床面積の合計により車庫等の床面積を算定し、その床面積が50㎡以上の場合に敷地単位で適用を受ける。

第32条から第35条は、車庫等を設ける建築物の構造方法等に関する規定である。よって、建築物ごとに車庫等の床面積を算定し、その床面積が50㎡以上の場合に建築物単位で適用を受ける。なお、同一建築物内に複数の車庫等の用途に供する部分がある場合においては、その床面積の合計により車庫等の床面積を算定する。

(ち)

【 出 典 】