

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

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

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. 7
集会場の用途に供する建築物の解釈について	P. 10
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. 11
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. 12
突き当たり道路の道路斜線制限について	P. 13

単体規定

ラック式倉庫等の取扱いについて	P. 14
埼玉県建築基準法施行条例第 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	P. 17

※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
する場合においては、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。

平成 26 年	3 月 26 日	初 版
平成 27 年	4 月 24 日	第 2 版
平成 29 年	3 月 10 日	修 正
平成 31 年	2 月 22 日	修 正
令和 3 年	3 月 5 日	修 正
令和 3 年	10 月 12 日	修 正

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。

総則規定

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

【 内 容 】 — — — — —

次の各号に該当するものについては、階として取扱わないものとする。

- 1 当該物置等の最高内法高さが1.4メートル以下であること。
- 2 当該水平投影面積がその存する部分の床面積の2分の1未満であること。

(注)

木造建築物で、必要な軸組等の規定である建築基準法施行令第46条第4項の規定による床面積の算定については、建設省告示第1351号（平成12年）を遵守すること。

【 出 典 】 — — — — —

平成12年9月18日 建指第446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 】

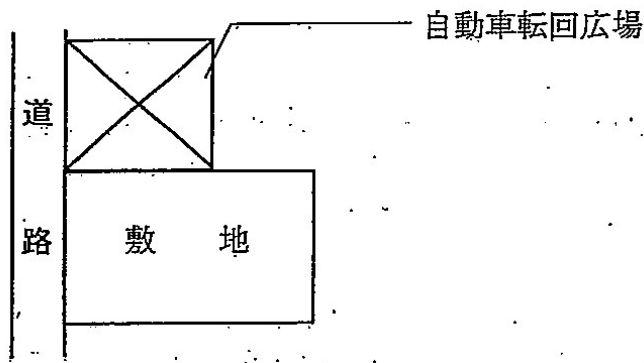
(1) 建築基準法第43条（接道について）

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）

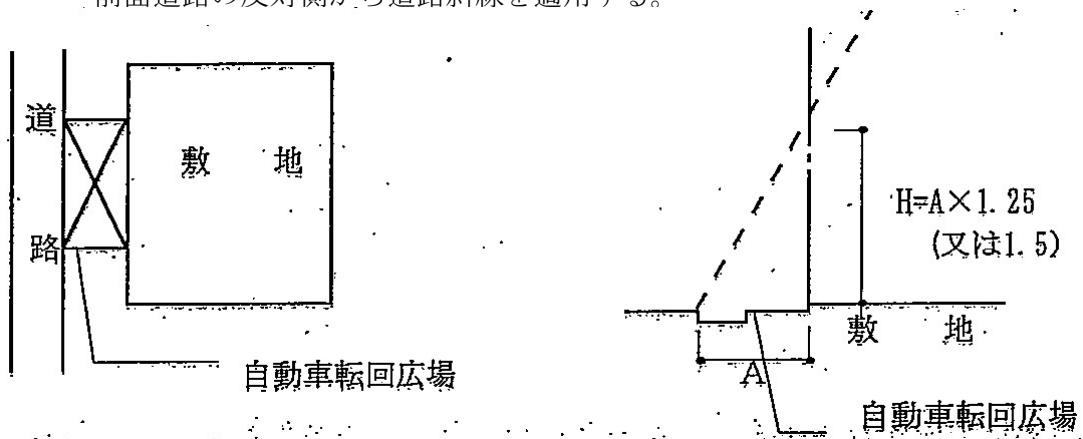
埼玉県建築基準法施行細則第11条に該当するものについては、角地緩和ができるものとする。

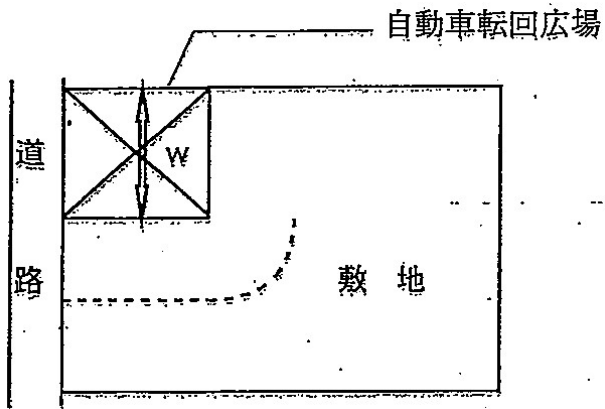


(3) 建築基準法第56条（道路斜線について）

(ア) 自動車転回広場に敷地が接する場合

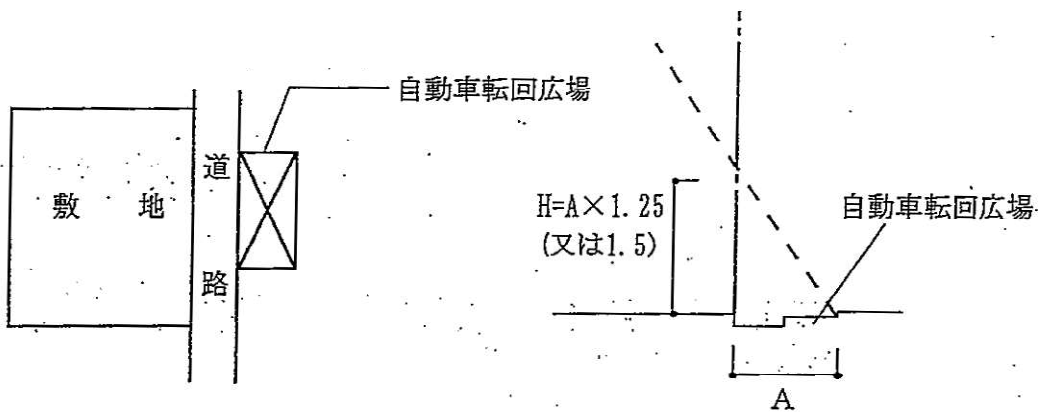
前面道路の反対側から道路斜線を適用する。





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）

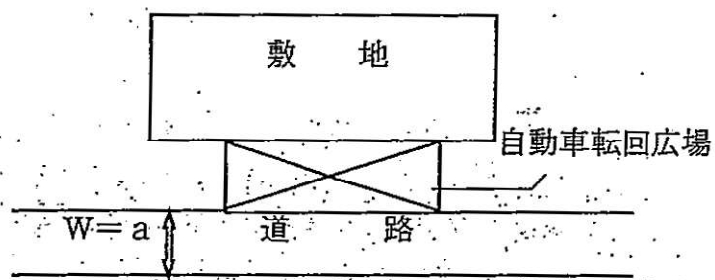
- (イ) 自動車転回広場の反対側に敷地がある場合
自動車転回広場から道路斜線を適用する。



*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㎡以下のもの）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。

【 出 典 】 — — — — —

平成8年6月3日 建指第405号 埼玉県通知

令和3年3月5日 建安第1522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	寄宿舎

※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 ($W_1 > W_2$)</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				-	当該部分の高さ（単位メートル）
					10未満
				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15メートル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。

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3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6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
 平成27年4月24日 建安第110号 埼玉県通知
 令和3年3月5日 建安第1522号 埼玉県通知

単体規定

埼玉県建築基準法施行条例第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 】

県条例第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

