

# 第 1 章 総 則

## 【用語の定義】

**法第 2 条** この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物 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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

二 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

（第 3 号から第 5 号まで省略）

六 延焼のおそれのある部分 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の 2 以上の建築物（延べ面積の合計が 500 m<sup>2</sup> 以内の建築物は、一の建築物とみなす。）相互の外壁間の中心線（ロにおいて「隣地境界線等」という。）から、1 階にあつては 3 m 以下、2 階以上にあつては 5 m 以下の距離にある建築物の部分（イ）をいう。ただし、次のイ又はロのいずれかに該当する部分を除く。

イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分

ロ 建築物の外壁面と隣地境界線との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における過熱により燃焼する恐れのないものとして国土交通大臣が定める部分

（以下省略）

## 【技術的助言】 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて

土地に自立して設置する小規模な倉庫（物置等を含む。）のうち、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないものについては、建築基準法第 2 条第 1 号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する。したがって、建築確認等の手続きについても不要である。

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、及びその構造種別にかかわらず、上記に従って判断するものとする。

（平成 27 年 2 月 27 日 国住指第 4544 号）

### 1-1 小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて

「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて（技術的助言）」（平成 27 年 2 月 27 日国住指第 4544 号）における「小規模な倉庫」の「小規模」の取扱い及び小規模な倉庫を設置する際の配慮事項等は、次のとおりとします。

#### 1 「小規模」の取扱い

「小規模な倉庫」の「小規模」とは、「奥行が 1 m 以下かつ高さが 2.3 m 以下で、床面積が 2 m<sup>2</sup> 以内」とします。

#### 2 配慮事項

本取扱いにより建築物として取り扱わない小規模な倉庫の設置にあたっては、周囲の市街地環境への影響に留意し、次の①～④の内容について配慮をお願いします。

①建築基準法第 42 条に規定する道路内への設置を避けること。

②市街化調整区域内の建築物の建築が認められない一団の土地において複数の設置を避けること。

③倉庫（建築物）に関する建築基準法第 48 条の制限に適合しない用途地域での設置を避けること。

④危険物の収納を避けること。

### 3 その他注意事項

高さが 1.4m 以下の倉庫であっても、奥行又は床面積が上記の数値を超える場合には建築基準法上の建築物として取り扱うのでご注意ください。

（建建情第 1106 号 平成 28 年 1 月 5 日）

## 1-2 すのこ状バルコニー等の取扱い

すのこ状、グレーチング状バルコニーその他これらに類する構造のものについては、建築基準法第 2 条第 1 号に規定する「建築物」（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。）」に該当するものとし、同法を適用する。

### <解説>

すのこ状やグレーチング状等の孔やすき間を有する構造の工作物についても「一層二段の自走式自動車車庫に関する建築基準法上の取扱いについて（平成 4 年 4 月 16 日住指発 142 号）」のとおり、「建築物」（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。）」に該当し、孔やすき間のない通常のバルコニー等と同様に扱うことを示した。

### <施行日>

この取扱いは、平成 30 年 3 月 1 日から施行する。

なお、この取扱いは、施行日以降に建築（新築・増築・改築・移転）工事に着手したものに適用するものとし、施行日より前に着手したものについては、この限りでない。

（建建企第 351 号 平成 29 年 9 月 1 日）

## 1-3 架台等について（参考）

架台その他これに類するもの（柱又は壁及び床版により構成される工作物でその床版の上部を駐車や建築物へのアプローチ等の利用に供するもの）又は機械式駐車装置の地下ピット部分については、確認申請等が必要ではない工作物ですが、日常的に人の通行、駐車等に供し構造上の安全性に配慮する必要があることから、法第 19 条、法第 20 条など建築物に対する規制に準じた設計を行ってください。

（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日）  
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）

## 1-4 多世帯住宅の取扱い

日本建築行政会議編集「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」第1章中「長屋、共同住宅」の項目における「一戸建て住宅の多世帯利用の事例」について、次に掲げるものは原則として共同住宅又は長屋として扱います。

- 1 世帯ごとに分離した台所、食堂等の部分が3以上の住宅
- 2 内部ドア又は屋内階段を共有していても、住宅内部で相互利用がないもの

【参 考】日本建築行政会議編集「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」（2017年度版）

第1章中「長屋、共同住宅」より抜粋

### 長屋、共同住宅

#### 【内 容】

- ・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。
- ・共同住宅とは、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する形式のものをいう。なお、共同住宅は長屋とは異なり「特殊建築物」に該当し、法第27条の規定に基づく防火関係規定や、法第35条の規定に基づく避難関係規定の適用対象となるため、注意が必要である。
- ・その他の多世帯住宅としては、一戸建ての住宅を以下の事例のような形式で利用するものがある。  
これらは、多世帯が利用する住宅であっても、内部で相互に行き来ができる点において、長屋や共同住宅とは異なっている。

#### ◆一戸建て住宅の多世帯利用の事例

- 寝室のみが世帯ごとに独立して利用される従来型の同居住宅
- 玄関などは共有するものの、台所、食堂等が世帯ごとに分離されている住宅
- 玄関を共有せず各世帯の使用部分が基本的に分離しているもので、内部ドア又は屋内階段を共有するなど、住宅内部で相互に行き来できる住宅

(建建情第639号 平成26年9月4日)  
(建建情第1510号 平成29年3月21日改正)

#### <備 考>

※適用事例集の「一戸建て住宅の多世帯利用の事例」は、一戸建て住宅として扱う多世帯住宅の事例を示したもので、寄宿舎に該当するか否かの判断基準を定めたものではありません。

## 1-5 延焼のおそれのある部分（水路等の隣地境界線）

標記については、次により取り扱います。

水路、道路位置指定の避難通路、歩行者専用道路、公道又は緑道に接する敷地においては、それらの中心線を隣地境界線とみなします。

なお、用語の定義は8ページの取扱い「2-2 居室の採光（水路等に面する敷地）」（建建企第392号 建築局長 平成17年3月31日改正）によります。

- 1 緑道—都市公園法に定義される都市公園で路地状のもの
- 2 歩行者専用道路—道路法第 48 条の 13 第 3 項に規定するもの

(建企第 56 号 昭和 59 年 3 月 2 日)  
 (まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正)  
 (建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日改正)

### 1-6 一の道路の取扱い

道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は一の道路として取り扱うものとします。

#### 【事 例】

前面道路の中心線の敷地側からみた角度により、判断するものとします。

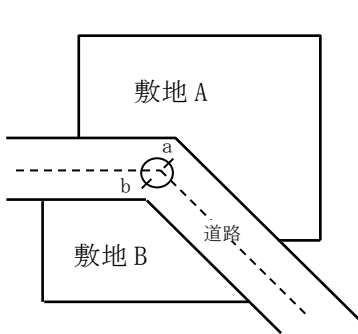


図 1 事例 1

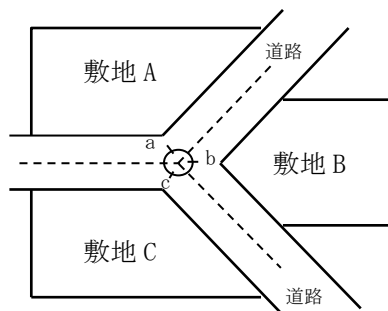


図 2 事例 2

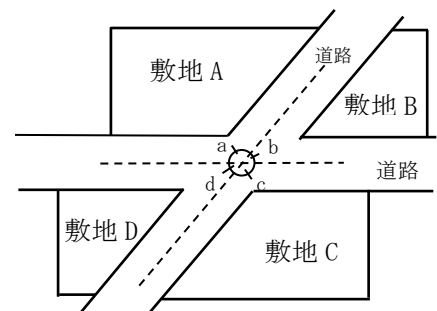


図 3 事例 3

(建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日)

#### 【用語の定義】

令第 1 条 この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいう。

(以下省略)

### 1-7 敷地の取扱い

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある 2 以上の建築物のある一団の土地をいいます。また、道路斜線制限（法第 56 条の規定による建築物の各部分の高さ制限）や 2 項道路（法第 42 条第 2 項の規定により指定された道路）内に残存する塀や擁壁の撤去等を逃れるために、土地の一部を分割して他人名義の土地とした場合であっても、分割した部分で独立した用途が困難と認められる場合等、実態上連続した土地であれば、これらの土地は一団の土地として取り扱います。

(建建情第 1510 号 平成 29 年 3 月 21 日)

## 1-8 住宅の地下車庫の別棟の取扱いについて

上層の住宅の基礎と地下車庫が一体的に施工されていないものについては、住宅と地下車庫はそれぞれ別棟として取り扱います。

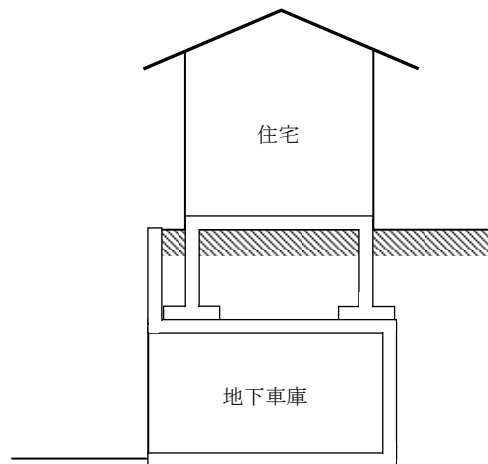


図1 別棟として取り扱う例

(建企指第1054号 平成11年6月3日)  
(まち建企第2287号 平成20年3月4日改正)  
(建建企第811号 平成22年8月9日改正)

### 【検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限】

**法第7条の6** 第6条第1項第1号から第3号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事で、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事（政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第18条第24項及び第90条の3において「避難施設等に関する工事」という。）を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、第7条第5項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

（第1号省略）

二 建築主事又は第7条の2第1項の規定による指定を受けた者が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合していることを認めたとき。

（以下省略）

### 建築基準法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準等を定める件

（平成27年2月23日 国土交通省告示第247号）

建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条の6第1項第2号の規定に基づき、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準を第1に定め、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第4条の16第2項の規定に基づき、仮使用の認定をするために必要な図書として国土交通大臣が定めるものを第2に定め、同条第3項の規定に基づき、国土交通大臣が定める工事を第3に定める。

第1 （第1項及び第2項省略）

3 新築の工事又は第3に定める工事が完了していない場合において仮使用の認定の申請が行われた場合においては、

次の各号に掲げる区分に応じ、当該申請に係る建築物及びその敷地がそれぞれ当該各号に定める基準に適合するものであること。

一 当該敷地のみに係る工事以外の工事が完了している場合 次に掲げる基準に適合すること。

イ 当該建築物が建築基準関係規定（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 127 条から令第 128 条の 2 まで及び仮使用の部分を使用する者の安全上、防火上及び避難上支障がないもの（建築物の敷地のみに係る部分に限る。）を除く。第 2 号ハにおいて同じ。）に適合すること。

（ロからニ省略）

二 前号に掲げる場合以外の場合 次に掲げる基準に適合すること。

（イ及びロ省略）

ハ 仮使用の部分（仮使用の部分以外の部分から当該建築物の敷地外に通ずる通路に該当する部分を除く。以下ハにおいて同じ。）が建築基準関係規定に適合すること。ただし、令第 5 章第 2 節及び第 3 節並びに令第 129 条の 13 の 3 第 2 項の規定については、仮使用の部分を一の建築物とみなした場合において、これらの規定に適合しなければならない。

（ニ省略）

ホ 建築物の建替え（現に存する 1 以上の建築物（以下「従前の建築物」という。）の同一敷地内に新たに建築物を建設し、当該建設の開始後において従前の建築物を 1 以上除却することをいう。）により新たに建設された建築物又は建築物の部分（仮使用の部分）において、当該建築物又は建築物の部分について法第 2 条第 9 号の 2 若しくは第 9 号の 3、法第 23 条、法第 25 条、法第 28 条（居室の採光に有効な部分の面積に係る部分に限る。）、法第 3 章若しくは令第 120 条第 1 項若しくは令第 126 条の 4（これらの規定中令第 116 条の 2 第 1 項第 1 号に該当する窓その他の開口部を有しない居室に係る部分に限る。）の規定又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないことがやむを得ないと認められる場合においては、従前の建築物の除却を完了するまでの間これらの規定に適合することを要しない。

（以下省略）

### 1-9 仮使用認定時に適合していることを要しない条例等に関する取扱い

建築主事又は法第 7 条の 2 第 1 項の規定による指定を受けた者（指定確認検査機関）が仮使用認定をする場合、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして平成 27 年 2 月 23 日国土交通省告示第 247 号（以下「告示第 247 号」といいます。）に定める基準に適合する必要があります。

建築基準法以外の建築基準関係規定に関し、告示第 247 号第 1 第 3 項第 1 号イ及び同項第 2 号ハに規定する仮使用の部分を使用する者の安全上、防火上及び避難上支障がないもの並びに同項第 2 号ホに規定する命令又は条例の規定については、表 1 のとおり取り扱います。

表 1 仮使用認定時に適合していることを要しない規定

| 建築基準関係規定のうち適合していることを要しない規定 |                         | 告示第 247 号第 1 第 3 項 |        |        |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|--------|--------|
|                            |                         | 第 1 号イ             | 第 2 号ハ | 第 2 号ホ |
| 横浜市建築基準条例                  | 第 4 条の 2（接道長さに係る部分に限る。） |                    |        | ○      |
|                            | 第 4 条の 3                | ○                  | ○      | ○      |
|                            | 第 4 条の 4                |                    |        | ○      |
|                            | 第 5 条（接道長さに係る部分に限る。）    |                    |        | ○      |
|                            | 第 6 条第 1 項              |                    | ○      |        |
|                            | 第 6 条の 2                |                    | ○      |        |
|                            | 第 13 条                  |                    | ○      |        |
|                            | 第 19 条                  |                    | ○      |        |
|                            | 第 20 条                  |                    | ○      |        |

|                                  |                     |                 |   |   |   |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|---|---|---|
|                                  | 第20条の2              |                 | ○ | ○ | ○ |
|                                  | 第23条の4第2項           |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第24条(接道長さに係る部分に限る。) |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第25条第1項             |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第27条第1項から第3項        |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第28条第1項             |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第29条(接道長さに係る部分に限る。) |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第35条                |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第36条                |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第37条                |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第38条                |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第39条                |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第40条                |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第43条の2              |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第43条の3              |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第43条の4              |                 |   | ○ |   |
|                                  | 第47条(接道長さに係る部分に限る。) |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第47条の2              | ○               | ○ | ○ | ○ |
|                                  | 第48条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ | ○ |
|                                  | 第52条(接道長さに係る部分に限る。) |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第53条(接道長さに係る部分に限る。) |                 |   |   | ○ |
| 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例     | 第6条                 |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第6条の2               |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第7条                 |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第10条の2              |                 |   |   | ○ |
|                                  | 第10条の3              | ○               | ○ | ○ | ○ |
|                                  | 第19条                | ○               | ○ | ○ | ○ |
| 横浜市福祉のまちづくり条例(横浜市福祉のまちづくり条例施行規則) | 別表1の2               | 1(敷地に係る部分に限る。)  | ○ | ○ | ○ |
|                                  |                     | 2               | ○ | ○ | ○ |
|                                  |                     | 3(敷地に係る部分に限る。)  | ○ | ○ | ○ |
|                                  |                     | 12(敷地に係る部分に限る。) | ○ | ○ | ○ |
|                                  | 別表1の3               | 1(敷地に係る部分に限る。)  | ○ | ○ | ○ |
|                                  |                     | 2(敷地に係る部分に限る。)  | ○ | ○ | ○ |
| 駐車場法                             | 第20条                | ○               | ○ | ○ |   |
| 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令     | 第16条                | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第17条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第18条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第19条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第20条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第21条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第22条(敷地に係る部分に限る。)   | ○               | ○ | ○ |   |
| 都市緑地法                            | 第35条                | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第36条                | ○               | ○ | ○ |   |
|                                  | 第39条第1項             | ○               | ○ | ○ |   |

(建建情第1510号 平成29年3月21日)