

堺市建築基準法取扱い集

2022年3月

堺市 建築都市局 開発調整部

建築安全課

はじめに

建築基準法の取扱いで法令に明確に規定されていない事項は、全国、近畿圏内、大阪府内において下表のように各取扱い集等が定められています。

設計者や指定確認検査機関がこれらに記載のない事項について判断に苦慮した場合、その都度本市に取扱いを相談いただき、過去の実績等に基づき、個別に判断し運用を求めている状況です。本市ではこれらの取扱いのうち、本市の一般的な取り扱いとして支障のないと考えた運用をまとめた「堺市建築基準法取扱い集」を策定しました。

この取扱い集が建築確認業務の円滑化、さらには安全で安心な建築物やまちづくりの一助となるよう期待します。

表 全国・近畿・府内で策定されている取扱い集の例

	取扱い集	策定機関	策定時期
1	建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 (2017年版)	日本建築行政会議	2017.11
2	建築物の防火避難規定の解説 2016 (第2版)	日本建築行政会議	2021.6
3	近畿建築行政会議 建築基準法共通取扱い集	近畿建築行政会議	2014.5
4	大阪府建築基準法及び同大阪府条例 質疑応答集 (改訂7版)	大阪府内建築行政 連絡協議会	2020.10

優先順位について

優先順位については、内容が重複している場合又は判断に差がある場合等は、「本取扱い集」、「近畿建築行政会議共通取扱い集」及び「大阪府建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集」をもとに判断しますが、「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」や「建築物の防火避難規定の解説」も参考にするものとします。

本取扱い集に使用している略語は、それぞれ次のとおりです。

- 法 : 建築基準法
- 令 : 建築基準法施行令
- 国公告 : 国土交通省告示
- 建告 : 建設省告示
- 府Q & A集 : 建築基準法及び同大阪府条例 質疑応答集 (改訂7版)
- 適用事例集 : 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 (2017年版)
- 防火避難規定 : 建築物の防火避難規定の解説 2016 (第2版)

目 次

1. 基準総則単体規定

1-1	用語	居室の取扱い
1-2	用語	サービス付き高齢者向け住宅の取扱い
1-3	防火・耐火	下部に用途が発生する鉄骨階段の耐火被覆
1-4	防火・耐火	屋根に設けるトップライトの取扱い
1-5	敷地	敷地の安全及び構造耐力
1-6	木三共	木造3階建共同住宅等の避難上有効なバルコニーの取扱い
1-7	木三共	木造3階建共同住宅等の廊下等の開放性の取扱い
1-8	避難	屋外避難階段の構造
1-9	避難	屋外避難階段からの離隔距離
1-10	避難	敷地内の避難通路（トンネル状通路）
1-11	避難	2以上の直通階段の設置緩和等における避難上有効なバルコニーの取扱い
1-12	避難	非常用の進入口に代わる開口部の構造
1-13	避難	代替進入口の位置
1-14	避難	2以上の道路に面する小規模建築物の代替進入口
1-15	避難	吹抜き等がある場合の代替進入口の必要な外壁面
1-16	避難	幅員4m未満の専用通路を利用する建築物の非常用の進入口
1-17	排煙	令第126条の2第1項ただし書き3号
1-18	排煙	排煙口までの距離

2. 集団・雑則規定

2-1	面積・階数	小屋裏物置等の取扱い
2-2	高さ	屋上に手すり等を設けた場合の高さの算定
2-3	面積	吹きさらしの廊下、バルコニー及び屋外階段の床面積の取扱い
2-4	高さ	手すり等を設けた場合の日影図の取扱い
2-5	建ぺい	角地緩和の取扱い
2-6	容積	法第52条第8項の空地について
2-7	外壁後退	外壁後退の緩和における外壁等の中心線の長さの算定
2-8	高さ制限	幅員の異なる道路に接する敷地の後退距離について
2-9	日影	日影図作成等における真北

3. 条例関係

3-1	用語	共同住宅と長屋の判断について
3-2	長屋	長屋の敷地内の通路

単体規定
1-14

敷地内の通路

【見出し】

大項目、中項目、タイトル、関連条項を記載しています。

敷地内の避難通路（トンネル状通路）

関連条項：令 128 条

【内容】結論を記載しています。

【内容】

- ・ 府Q & A集 2-60「敷地内の避難通路（2）」における必要最小限の範囲で設置できる開口部の取扱いは以下のとおりとする。

凡例：○：設置が可能 △：設置可能（特定防火設備とすること） ×：設置不可

- ・ 住室…………… ×
- ・ 管理人室…………… △
- ・ 集会室等の居室…………… ×
- ・ 小規模な倉庫(危険物倉庫除く)… △
- ・ メールコーナー…………… △
- ・ 便所…………… △
- ・ ゴミ置き場…………… △
- ・ 電気室、ポンプ室等の機械室…………… △
- ・ 自動車駐車場…………… ×
- ・ 車路（駐車スペースなし）…………… ○
- ・ バイク置場(総排気量に関係なし)… ×
- ・ 自転車置場…………… △（ただし、開放性が有するとみなせる場合は○）
- ・ DS・PS・EPS・MB…………… △

【解説】内容(結論)に至る「考え方」を記載しています。

【解説】

- ・ トンネル状通路（以下、「通路」という）に関しては必要最小限の範囲で開口部を設けることはやむを得ない。ただし、火災発生の危険性が大きい等、防火上・避難上支障が大きい室の開口部を除く。
- ・ 開口部は常時閉鎖式の特定防火設備を原則とするが、随時閉鎖式（煙感知器連動）も可とする。
- ・ 通路の天井高さは 2.1m 以上とすること。
- ・ 通路内に壁掛けのメールボックスは設置可能であるが、壁を貫通するメールボックスは開口部と見なし、特定防火設備の設置が必要である。

【参考】

- ・ 府Q & A集 2-60「敷地内の避難通路（2）」 p37

【参考】

- ・ 参考資料、項目及びそのページを記載しています。
- ・ 関連する技術的助言（通達）等を記載しています。

総則規定 1 - 1	用語の定義
居室の取扱い	
関連条項：法第2条第4号	

【内容】

- ・ 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室は居室に該当する。
人が入れ替わり継続的に使用する室もこれに含まれる。
- ・ 次に掲げるものなどは居室に該当する。
 - ナースステーション
 - 常時監視員のいる機械室
 - レストラン及び寮の厨房，配膳室
 - 管理人室
 - 寺院の仏間等（人が立ち入らないものを除く）
 - ホテル、旅館又は公衆浴場等で不特定多数が利用する脱衣室・浴室
 - 荷捌場

【参考】

- ・ 府 Q&A 集 建築基準法の「その他これらに類するもの」の扱い 1 - 4 取扱い例等」 p150

総則規定 1-2	用語の定義
サービス付き高齢者向け住宅の取扱い	
関連条項：法別表第1、法6条第1項第1号	

【内容】

- サービス付き高齢者向け住宅(以下「サ高住」という。)は、各専用部分内に便所・洗面所・台所が備わっているものは「共同住宅」として取り扱い、便所・洗面所はあるが台所がないもので、老人福祉法上の有料老人ホームに該当するものは「老人ホーム」、該当しないものは「寄宿舍」として取り扱う。
- 共同住宅に該当するサ高住で、その一部に共用サービス施設(浴室、食堂等)を設ける場合、そのサービスの提供が当該共同住宅の居住者のみを対象とするものであれば、共同住宅に附属する共同施設として各規定を適用する。
- ただし、当該共同住宅の居住者以外に対してもサービスの提供を行うものは、その施設用途(老人デイサービスセンター等の老人福祉施設)と共同住宅の複合用途の建築物として各規定を適用する。
- なお、完了検査時には、サ高住の登録を受けたことを証する書類の提出を求める。

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・台所が 備わっているもの	便所・洗面所はあるが 台所がないもの	
②	老人福祉法上の 有料老人ホームへの該当	(該当・非該当にかかわらず) ↓	該当 ↓	非該当 ↓
	建築基準法上の用途	共同住宅	老人ホーム	寄宿舍

- 確認申請書等の用途欄には、用途の後ろに括弧書きで「サービス付き高齢者向け住宅」と記載すること。
記載例： 共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅）

【解説】

- ミニキッチンであっても炊事機能があるとみなされる場合は台所として判断する。
- 建築基準法上の用途が共同住宅、寄宿舍である場合でも、専ら高齢者が居住することをふまえて防火避難の計画において配慮すること。
- 将来、提供するサービスの内容の変更や、サ高住の登録解除によって、建築基準法上の用途が変わり、建築基準法に適合しなくなる場合も起こりえるため、それを考慮した計画とすることが望ましい。

【参考】

- [堺市ホームページ（高齢者施設に係る建築確認申請について）](#)

総則規定 1 - 3	耐火性能に関する技術的基準
下部に用途が発生する鉄骨階段の耐火被覆	
関連条項：法第 27 条、令第 107 条	

【内容】

- ・ 準耐火建築物又は耐火建築物が要求される建築物の階段が鉄造の場合、階段下に居住、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が発生すれば当該用途の直上部分を床として取り扱い、防火区画の必要性に関係なく耐火被覆（耐火時間は当該階段部分の直上階床の耐火時間とし、階段下は柱・梁の耐火被覆としてよい）を必要とする。
- ・ ただし、準耐火建築物において、床の構造に求められる性能が不燃材料である場合を除く。

【解説】

- ・ 鉄造の階段は令第 107 条第 1 号に掲げる技術的基準に適合する階段であるが、階段下に居住、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が発生する場合、用途が発生しない場合（通行のみの場合等）に比べて出火の恐れが高まり、階段下で火災が拡大することで避難や初期消火に支障をきたすと考えられる。よって、上記の場合については床に準じた取扱いとすることで、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合の耐火性能を保持させ、避難等の安全性を確保しようとするものである。

総則規定 1 - 4	屋根
屋根に設けるトップライトの取扱い	
関連条項：法 27 条、法第 61 条、法第 62 条	

【内容】

- ・ 準防火地域内の建築物において延焼のおそれのある部分に設置するトップライトは、法第 62 条に規定する屋根の性能に加え、そのトップライトにはめ込むガラスを網入ガラス同等のものとすること。

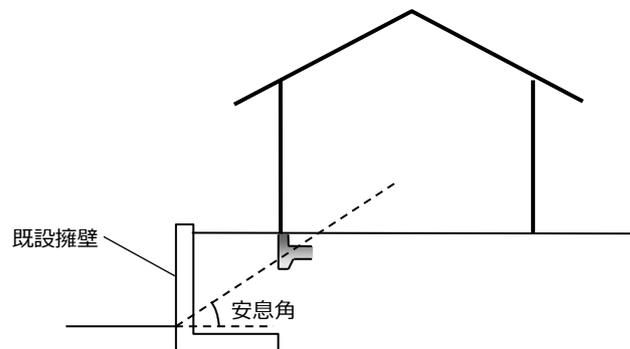
【解説】

- ・ 法第 61 条では外壁の開口部で延焼のおそれのある部分について規定しており、屋根の開口部（トップライト）についての規定は無いが、火災時のガラスの破損・脱落などの危険性を考慮し、はめ込むガラスは網入ガラス同等のものとす。また、延焼のおそれのある部分以外に設けるトップライトであっても、網入ガラス同等のものとすることが望ましい。
- ・ なお、耐火建築物又は準耐火建築物に設けるトップライトは法第 2 条第 1 項第 9 の 2 号、法第 2 条第 1 項第 9 の 3 号に規定する屋根の性能に適合する必要がある。

単体規定 1-5	敷地の衛生及び安全
敷地の安全及び構造耐力	
関連条項：法第 19 条第 4 項、堺市建築基準法施行細則第 8 条第 4 項	

【内容】

- ・ 法第 19 条第 4 項では、建築物がかけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならないとある。
- ・ 擁壁は上載荷重を見込んだものとするが、既存擁壁等で上載荷重を見込んでいることが確認できない場合は、下図のように地盤改良や深基礎等により安全上適当な措置を行うものとする。



【解説】

- ・ 既存擁壁があり、その擁壁が上載荷重を見込んでいることが確認できない場合、地盤改良又は建築物の基礎を安息角内におさめることによって擁壁に負荷をかけないよう安全上適当な措置を行う必要がある。
- ・ なお、地盤改良を行う場合は、改良後の地盤が崩れないよう配慮すること。
- ・ また、安息角とは一般的には 30 度であるが、地盤の状況により 30 度以上とすることができる。
- ・ 安息角を考慮する場合の起点は、図 1 に示す A 点とする。
- ・ べた基礎の場合は、図 2 のとおり底盤すべてが安息角内に収まるようにすること。

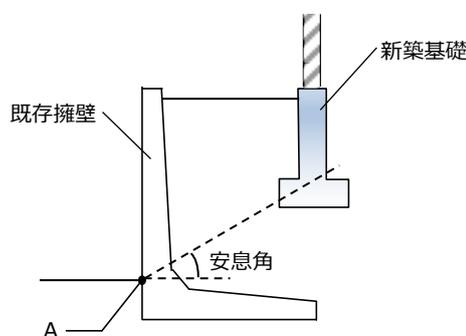


図 1 鉄筋コンクリート擁壁の安息角の起点

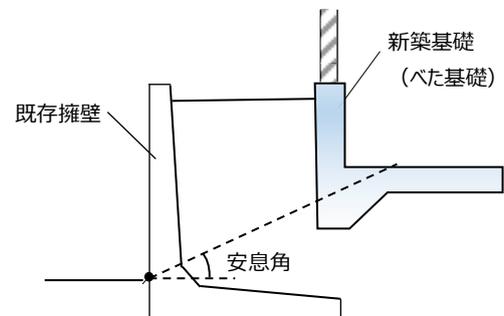


図 2 べた基礎の底盤

- ・ 擁壁の前面に水路又は側溝がある場合で、幅又は高さが 30cm を超えるものの安息角の起点は、図 3 に示すとおり水路又は側溝の底面の位置からとする。

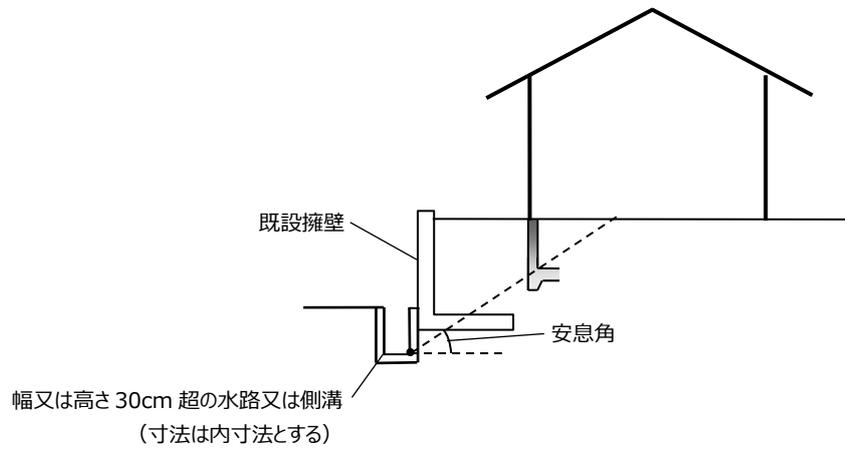


図 3 幅又は高さ 30cm 超の水路又は側溝がある場合

単体規定 1-6	耐火建築物とすることを要しない特殊建築物の技術的基準等
木造3階建共同住宅等の避難上有効なバルコニーの取扱い	
関連条項：法第27条、令第110条、H27国交告第255号	

【内容】

- ・ H27国交告第255号に規定する避難上有効なバルコニーの構造は、府Q&A集2-27「2以上の直通階段の設置緩和におけるバルコニーの設置」及び本取扱い集1-11に記載されている構造とする。
- ・ ただし、バルコニーの奥行き寸法、床の構造はこれによらず、以下の構造とすることができる。
 - ① バルコニーの奥行き寸法は75cm以上とすること。
 - ② バルコニー部分の床が耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の防火性能を有する構造であり、かつ、構造耐力上安全なものとする。

【解説】

- ・ 木造3階建共同住宅等は、耐火建築物の有する性能と同等のものを確保するため、原則として、各住戸に避難上有効なバルコニー等を設置し、各住戸のそれぞれに2方向の避難経路を確保することが求められている。
- ・ 避難上有効なバルコニーの構造は、令第121条第1項第3号及び第6号かつこ書中の避難上有効なバルコニーと同等の構造とする。同構造については府Q&A集2-27及び本取扱い集1-11を参照のこと。ただし、バルコニーの奥行き寸法、床の構造については、「木造3階建て共同住宅等の技術的基準」（準耐火建築物の防火設計指針 建設省住宅局建築指導課 日本建築主事会議監修）に規定されている構造とすることができる。

【参考】

- ・ 準耐火建築物の防火設計指針 木造3階建共同住宅等の技術的基準
- ・ 府Q&A集2-27「2以上の直通階段の設置緩和におけるバルコニーの設置」 p28

単体規定 1-7	耐火建築物とすることを要しない特殊建築物の技術的基準等
木造3階建共同住宅等の廊下等の開放性の取扱い	
関連条項：法第27条、令第110号、H27国交告255号	

【内容】

- ・ H27国交告255号第1第三号に規定する直接外気に開放された廊下、階段は「木造3階建て共同住宅等の技術的基準」（準耐火建築物の防火設計指針 建設省住宅局建築指導課 日本建築主事会議監修）に規定される構造とすること。

【参考】

- ・ 木造3階建共同住宅等の技術的基準（準耐火建築物の防火設計指針 建設省住宅局建築指導課 日本建築主事会議監修）

総則規定 1 - 8	避難階段及び特別避難階段の構造
屋外避難階段の構造	
関連条項：令第 123 条第 2 項	

【内容】

- ・ 令第 123 条第 2 項に規定する屋外避難階段は、階段の周長の 1 / 2 以上が外気に有効に開放されているものをいう。なお、「外気に有効に開放されている部分」の取扱いは以下のとおりとする。
 - ① 開放されている部分が、手すりの上方で天井高の 1/2 以上かつ 1.1m 以上であることのほか、本取扱い集 2 - 3 の「外気に有効に開放されている部分」の取扱いに準ずる。
 - ② 階段の外周又は中間部分に柱、間仕切壁が設置されている場合については、それらが当該階段のみをささえる柱等小規模なものであれば「外気に有効に開放されている部分」の長さの算定にあたっては無視する。
 - ③ 直接外気に開放されている廊下に面する部分は「外気に有効に開放されている部分」とみなす。
 - ④ 階段の部分が、その面する隣地境界線（公園、水面等に接するものを除く。以下同じ。）から 50cm 以上、かつ、同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の部分（ドライエリアの擁壁等を含む。）から 1 m 以上の距離の確保が必要である。

【参考】

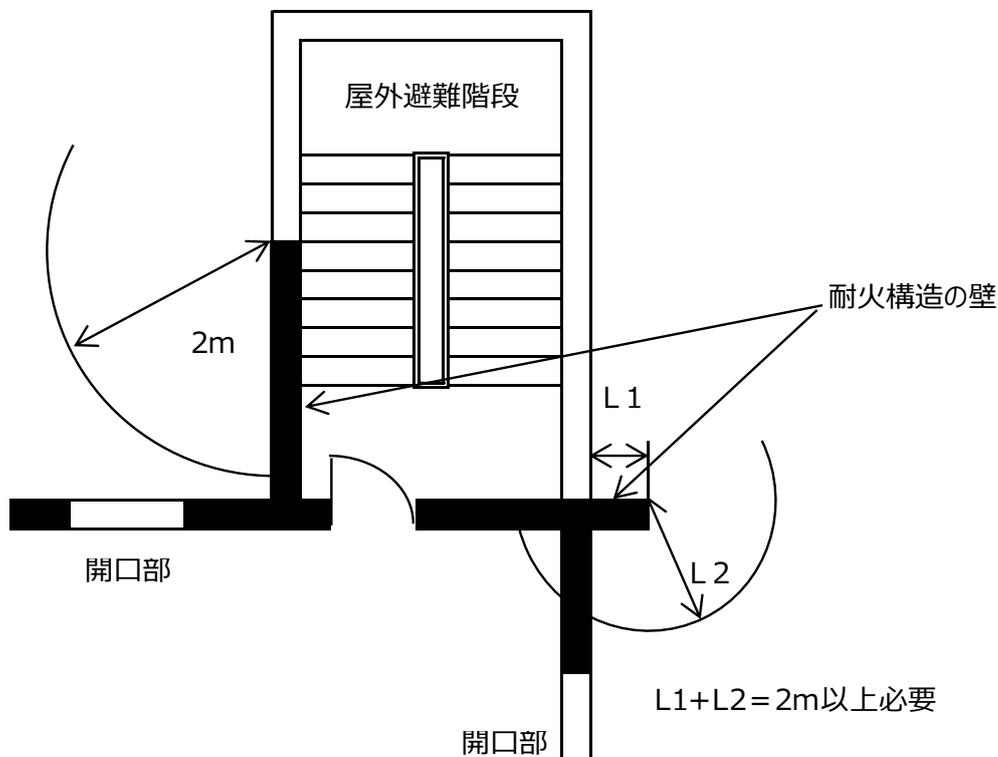
- ・府 Q&A 集 2-36「屋外避難階段の構造（2）」 p 31

総則規定 1 - 9	避難階段及び特別避難階段の構造
屋外避難階段からの離隔距離	
関連条項：令第 123 条第 2 項	

【内容】

- ・ 屋外避難階段から 2m 未満に設けることができる開口部の取扱いは、以下の点について留意すること。

- ① 屋外避難階段から 2 m の離隔距離については、当該階段に耐火構造のそで壁等を設けることにより図のように考えることができる。



- ② パイプシャフト、メーターボックスについては、各階を耐火構造の床・壁で区画し、区画部分を貫通する場合は令第 112 条第 19 項及び H12 年建告第 1422 号に基づき施工することで、2 m の離隔距離内に設置することができる。ただし当該階段に面する開口部は常時閉鎖式の防火設備とし、ガス機器が設置される場合は、(財) 日本ガス機器検査協会の「ガス機器の設置基準及び実務」に基づくものとする。
- ③ トランクルームや倉庫、ごみ置場などに通ずる扉の設置は認められない。
- ④ 開放性のある自転車置場（可燃物の燃料を使用するバイク（総排気量に関係なし）置場は含まない。）は設けることができる。

【解説】

- ・ 屋外避難階段から2 m未満には、開口面積が各々1 m²以内の法第2条第九号の二に規定する防火設備で、はめごろし戸であるものを除き、開口部を設けることができないが、2 mの離隔距離を検討するにあたっては、耐火構造の壁等を設けることで、廻り込みを考慮することができる。
- ・ 屋外避難階段付近に設けられるメーターボックスやパイプシャフトについては、通常外部から点検するための開口部しか設けず、火災の危険性も少ないことから、周囲を耐火構造の壁等で造り、開口部の扉を法第2条第9号の2に規定する防火設備とすることで設置できるものとする。ただし、ガス機器を設置するパイプシャフトの場合は、ガス機器の設置方式により設置の可否が決定するため、(財)日本ガス機器検査協会から発刊されている「ガス機器の設置基準及び実務」を参考とすること。なお、点検・検針等のための戸で常時施錠状態にある鋼製の戸は、ドアクローザー等がなくても常時閉鎖式防火戸として取扱うものとする。
- ・ トランクルームや倉庫などの出入口の扉は利用形態から屋内から階段に通ずる出入口とはいえず、また大きさの大小に係わらず火災時の避難の支障となるため、扉は認められない。
- ・ 自転車置場については、それ自体が火災の発生のおそれが少ない用途であり、不燃材料で造られている場合は、設けることができる。

【参考】

- ・府Q & A集2 - 35「屋外避難階段の構造(1)」 p30
- ・防火避難規定 41- 1「パイプスペース等における点検・検針用の戸の取扱い」 p131

単体規定 1-10	敷地内の通路
敷地内の避難通路（トンネル状通路）	
関連条項：令128条	

【内容】

- ・ 府Q & A集2-60「敷地内の避難通路（2）」における必要最小限の範囲で設置できる開口部の取扱いは以下のとおりとする。

凡例：○：設置が可能 △：設置可能（特定防火設備とすること） ×：設置不可

- ・ 住室……………×
- ・ 管理人室……………△
- ・ 集会室等の居室……………×
- ・ 小規模な倉庫(危険物倉庫除く)…△
- ・ メールコーナー……………△
- ・ 便所……………△
- ・ ゴミ置き場……………△
- ・ 電気室、ポンプ室等の機械室……………△
- ・ 自動車駐車場……………×
- ・ 車路（駐車スペースなし）……………○
- ・ バイク置場(総排気量に関係なし)…×
- ・ 自転車置場……………△（ただし、開放性が有するとみなせる場合は○）
- ・ DS・PS・EPS・MB……………△

【解説】

- ・ トンネル状通路（以下、「通路」という）に関しては必要最小限の範囲で開口部を設けることはやむを得ない。ただし、火災発生の危険性が大きい等、防火上・避難上支障が大きい室の開口部を除く。
- ・ 開口部は常時閉鎖式の特定防火設備を原則とするが、随時閉鎖式（煙感知器連動）も可とする。
- ・ 通路の天井高さは2.1m以上とすること。
- ・ 通路内に壁掛けのメールボックスは設置可能であるが、壁を貫通するメールボックスは開口部と見なし、特定防火設備の設置が必要である。

【参考】

- ・ 府Q & A集2-60「敷地内の避難通路（2）」p37

単体規定 1-11	2以上の直通階段の設置緩和
2以上の直通階段の設置緩和等における避難上有効なバルコニーの取扱い	
関連条項：法第35条、令第121条第1項第3号、第6号及び同条第3項	

【内容】

- ・ 令第121条第1項第3号、第6号かつ書及び第3項中の避難上有効なバルコニーの構造は、府Q & A集2-27「2以上の直通階段の設置緩和等におけるバルコニーの設置」に記載されている構造とする。
- ・ なお、当該記載事項のうち、3、4、8及び9については以下のとおり取り扱う。

① 3. 取扱いについて

- ・ バルコニーの面積（当該階の居室の床面積の合計の3/100以上、かつ2㎡以上）は当該部分の区画の中心線で囲まれた部分とする。なお、当該バルコニーから安全に避難する設備（タラップ等で直上階に設置されている部分も含む）の水平投影面積は除くこと。
- ・ 第3項の避難上有効なバルコニーについては、「当該階の居室の床面積の合計の3/100以上」とあるのは、「当該階の重複距離の規定に適合しない居室の床面積の合計の3/100以上」とする。
- ・ バルコニーの奥行きは有効で1m以上を確保すること。

② 4. の取扱いについて

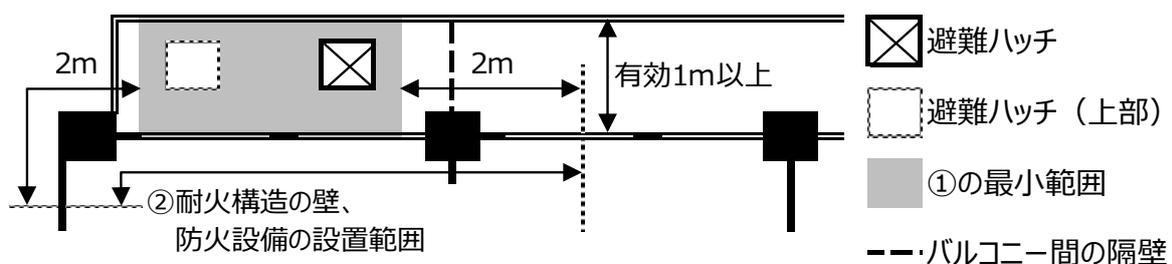
- ・ 2m以内にある当該建築物の外壁は、①の必要面積の最小範囲からの部分とする。また当該部分に設置する開口部は防火設備とすること（共同住宅の住戸等に附属するものは除く）。

③ 8. の取扱いについて

- ・ タラップ、はしごその他これらに類するものは、外掛けとしないこと。

④ 9. の取扱いについて

- ・ バルコニー間の隔壁は地上に通ずる避難途中に原則、二度まで通過できるものとする。また、垂直避難になって以降の隔壁通過は不可とする。



【解説】

- ・ 新築時においては、本来、有効な2方向避難が可能となるように、2以上の直通階段を設けるべきであり、「避難上有効なバルコニー」で対処することは避難上望ましくない。やむを得ずこれに対処する場合には、府Q & A集2-27「2以上の直通階段の設置緩和におけるバルコニーの設置」に記載されている構造とする必要がある。ただし、当該記載事項のうち、特定行政庁との打合せが必要とする部分等の取扱いについては、上記のとおり取扱う。
- ・ 府Q & A集2-27については、令第121条第1項第3号及び第6号かつこ書中の避難上有効なバルコニーについての取扱いであるが、同条第3項中の避難上有効なバルコニーについてもその面積について「当該階の重複区間の長さが適合しない居室の床面積の合計の3/100以上」とする以外は同様に取扱う。
- ・ H27国交告255号第1第3号に規定する避難上有効なバルコニーについても同様に取扱うが、バルコニーの奥行の寸法、床の構造は本取扱い集1-6とすることができる。

【参考】

- ・ 防火避難規定15-2「避難上有効なバルコニー等の構造」 p47
- ・ 府Q&A集2-27「2以上の直通階段の設置緩和等におけるバルコニーの設置」 p28

総則規定 1-12	非常用の進入口の設置緩和における開口部の構造
非常用の進入口に代わる開口部の構造	
関連条項：令第126条の6	

【内容】

- ・ 令第126条の6第2号「格子その他の屋外からの進入を妨げる構造を有しないもの」とは、外部から開放し、又は容易に破壊することにより進入できるものとし、その開口部の構造は堺市消防局「堺市消防同意・消防用設備等審査基準」第2章第1節第5無窓階の取扱い3 開口部の構造を準用する（下記を参照）。

【解説】

- ・ 堺市消防局監修「堺市消防同意・消防用設備等審査基準」第2章-第1節-第5無窓階の取扱い-3 開口部の構造を参照。

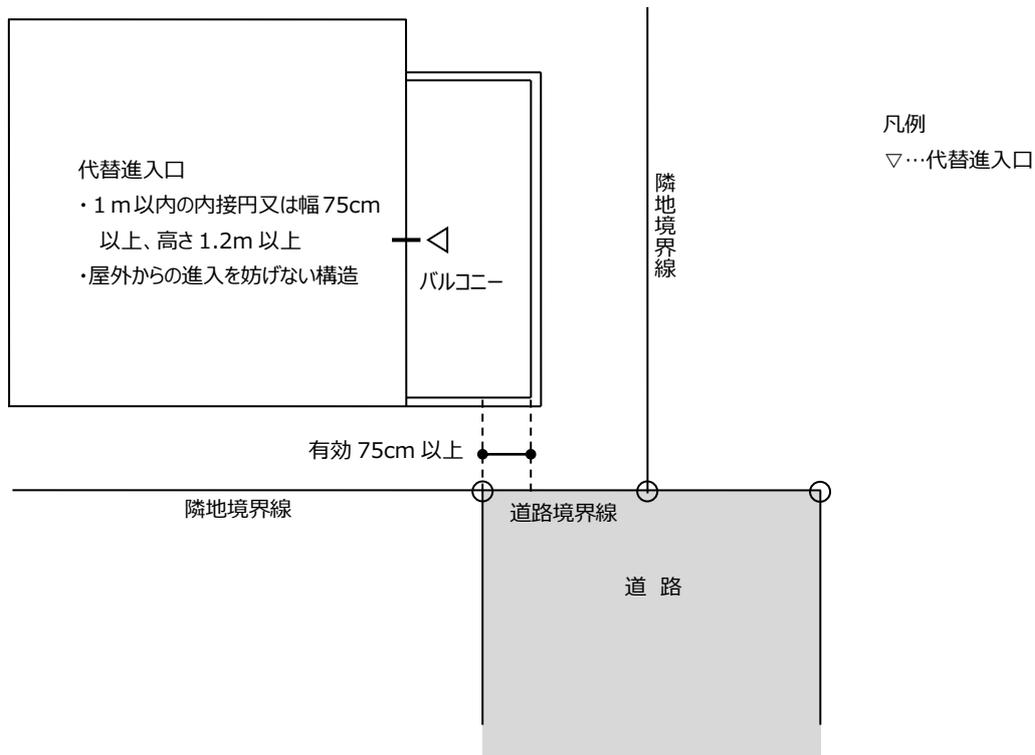
<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/bosai/shobo/shokai/reiki/kijyun/setubikijun.files/4-2.pdf>

- ・ 雨戸（シャッター雨戸は除く。）は「屋外からの進入を妨げる構造」に該当しない。
- ・ シャッター等の開口部は屋外から水圧開放装置や外部開錠サムターン等により開放できる構造が必要である。
- ・ CPマーク品といった防犯建物部品が使用された開口部は「屋外からの進入を妨げる構造」に該当する。

単体規定 1-13	非常用の進入口
代替進入口の位置	
関連条項：法第 35 条、令第 126 条の 6	

【内容】

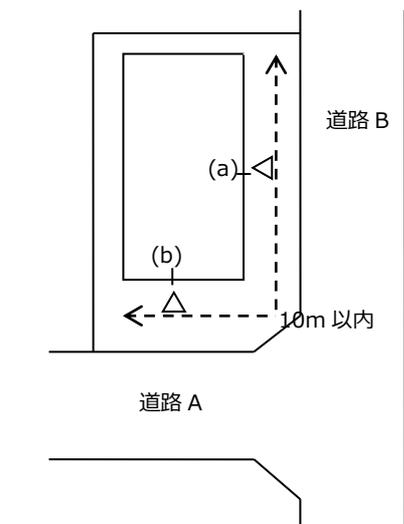
- ・ 下図において、▽のところに代替進入口の大きさ、構造の規定を満たす開口部があることを前提に、バルコニーが道路に有効幅 75 cm 以上面しておれば、代替進入口が設置されているものとみなす。



単体規定 1-14	非常用の進入口
2以上の道路に面する小規模建築物の代替進入口	
関連条項：法第35条、令第126条の6	

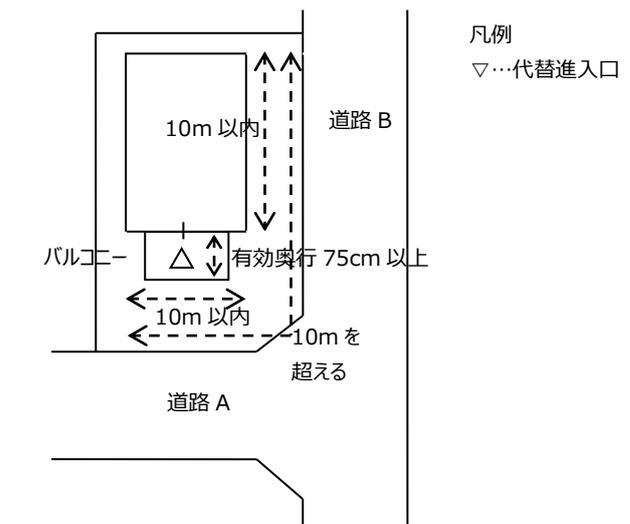
【内容】

- ・ 狭小敷地にある戸建て住宅に限り、代替進入口を設けるにあたっては次のように取り扱う。
 - (1) 道路に面する外壁面の長さの合計が10m以内の場合は、図1のように(a)又は(b)どちらか一方に代替進入口があれば良いとする。
 - (2) 道路に面する外壁面の長さの合計が10mを超える場合は、それぞれの外壁面の長さが10m以内であり、図2のように道路Aに面する外壁に代替進入口とバルコニー（奥行が有効75cm以上のもの）を設置し、道路Bからも直接視認できれば、2方向の道路に設置されているものとみなす。道路Bに面する位置を代替進入口とする場合も同様とする。



・(a)、(b)どちらか一方に代替進入口があること

図1



・代替進入口とバルコニーが道路Bからも直接視認できること

図2

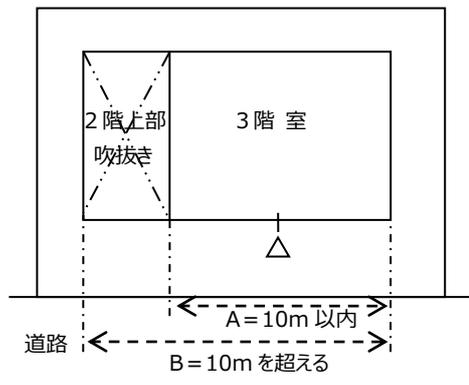
単体規定 1-15	非常用の進入口
吹抜き等がある場合の代替進入口の必要な外壁面	
関連条項：法第35条、令第126条の6	

【内容】

- ・ 図1のように道又は道に通ずる幅員4m以上の通路その他の空地に面する部分が、下階の吹抜きまたはデッドスペース（以下吹抜き等という）となっている場合は、当該吹抜き等の部分の外壁面は当該階においては代替進入口が必要な外壁面とは取り扱わない。
- ・ ただし、図2のように吹抜き等の奥が室となっている場合は、当該吹抜き等の部分の外壁面は代替進入口が必要な外壁面として取り扱う。

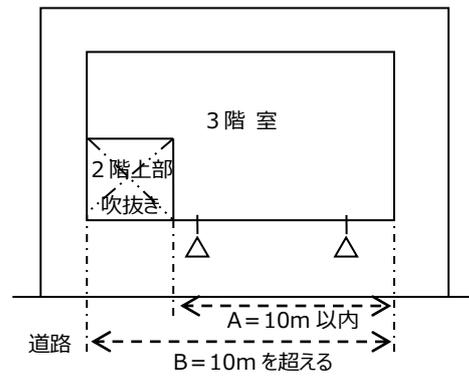
凡例

▽…代替進入口



代替進入口が必要な外壁面はAの部分であり、Aの部分に代替進入口が1ヶ所あればよい。

図1



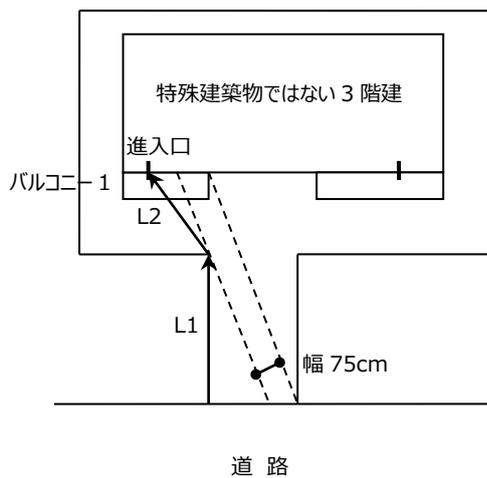
代替進入口が必要な外壁面はBの部分であり、Bの部分に長さ10m以内ごとに代替進入口を設けなければならない。

図2

単体規定 1-16	非常用の進入口
幅員 4 m 未満の専用通路を利用する建築物の非常用の進入口	
関連条項：法第 35 条、令第 126 条の 6	

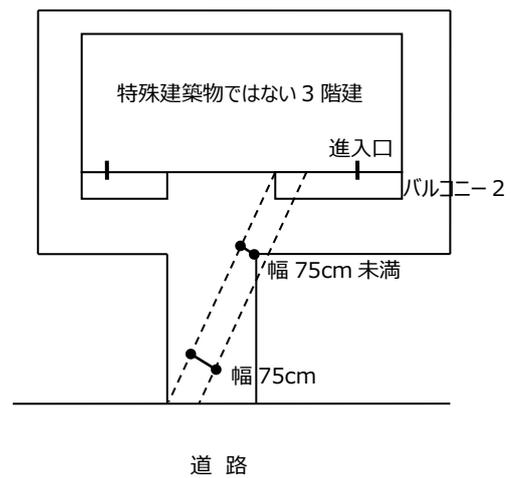
【内容】

- ・ 府 Q & A 集 2-57「幅員 4 m 未満の専用通路を利用する建築物の非常用の進入口」の取扱いに関し、非常用の進入口等（当該非常用の進入口等に附属するバルコニーその他これに類するものを含む。以下同じ。）が道路から直接視認できる位置にあるかどうかについては、図 1 にあるとおり有効幅 75cm の平行内に当該非常用進入口等が道路から見渡すことができるものをいう。
- ・ また、道路から非常用の進入口等までの延長距離（ $\leq 20\text{m}$ ）については、バルコニーまでの距離ではなく進入口中心までの距離（ $L1+L2$ ）で計測する。



- ・バルコニー 1 は道路から直接視認できる位置といえる。
- ・ $L1+L2 \leq 20\text{m}$

図 1



- ・バルコニー 2 は道路から直接視認できる位置とはいえない。

図 2

単体規定 1-17	排煙設備
令第126条の2第1項ただし書き3号	
関連条項：法第35条、令第126条の2	

【内容】

- ・ 令第126条の2第1項ただし書き3号のうち「その他これらに類する建築物の部分」とは、以下に示すものが該当する。

- ①ダクトスペース・パイプスペース・配線スペース・メーターボックス
- ②10㎡以内の小規模な便所・浴室・洗面所

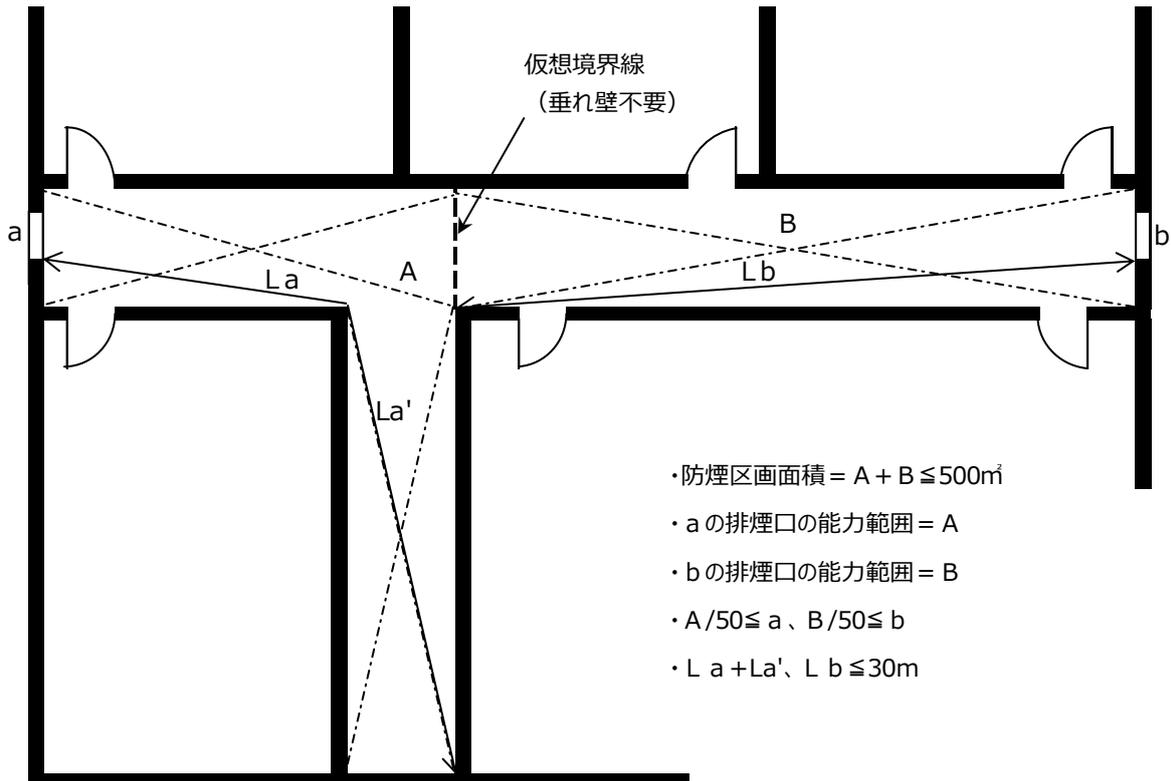
【参考】

- ・府Q&A集2-41「排煙設備（令第126条の2・1項ただし書き3号）の取扱い」p32

単体規定 1-18	排煙設備
排煙口までの距離	
関連条項：令第126条の3	

【内容】

- 下図のような防煙区画に排煙口を設置する場合、防煙区画内の各部から排煙口までの距離は、次による。



【解説】

- 同一防煙区画内において、一の排煙口からの距離が 30m 以内の部分で仮想境界線を設定し、それぞれの排煙口の能力の範囲内で計算しなければならない。
- なお、仮想境界線上に垂れ壁は不要である。

雑則規定 2-1	面積、高さ等の算定方法
-------------	-------------

小屋裏物置等の取扱い

関連条項：法第92条、令第2条第1項第3号、第8号

【内容】

・ 住宅の小屋裏部分、天井裏部分等の余剰空間を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置等」という。）については、府Q & A集4-26のとおり取り扱うが、同取扱いに記載のない事項については以下のとおり取り扱う。

(1) 窓を設ける場合、その面積の合計は小屋裏物置等の床面積の1/20以下とする。

(2) ロフトについては、ロフトの下部（居室に限らない）の天井高は2.1m以上とすること。また、下右図のようなスキップフロア形式の場合、ロフトの下部だけでなく、ロフトの入口のある室の床面からロフトの床下面までの高さも2.1m以上とすること。

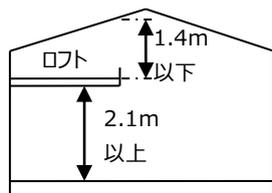


図1

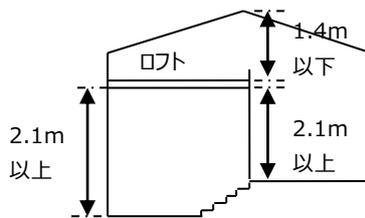


図2

(3) 下図3のようなトプライトを設ける場合の小屋裏物置等の最高の内法高さはAとする。ただし、下図4のようなトプライトの立ち上り部分をアクリル板等でふさぐ場合や、立ち上り部分の大きさが人の入り込めない程度（60cm角以下）のものであれば、小屋裏物置等の最高の内法高さはBとすることができる。

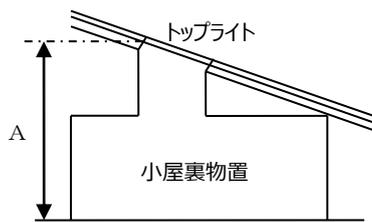


図3

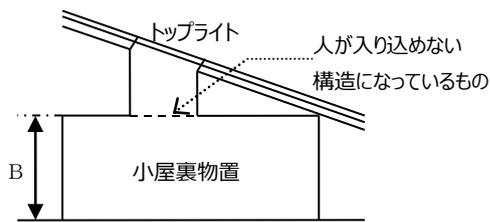


図4

(4) 居室として利用可能となる要素（テレビアンテナ端子、インターネット接続端子、電話端子、2以上のコンセント、ガスコック等）を設けないこと。

(5) 奥行きが有効1m以下の棚は、小屋裏物置等の取扱いにかかわらず、階数、床面積に算入しない。

【解説】

- 床面積、階数に算入されない小屋裏物置等は、住宅の小屋裏部分等の余剰空間を利用し、季節的に不要なもの等を置くだけと認められる程度のものであり、面積や内法高さ等が制限され、居室的な利用は認められない。
- このため、設置する窓については、換気に必要な程度、または外観上最小限のものとし、その面積の合計については、小屋裏物置等の床面積の1/20以下とする。
- ロフトについてはロフトの下部及び入口のある室の床面からの高さを2.1m以上確保することが必要である。
- ただし奥行きが1m以下で設置する棚は、これらの取扱いに関係なく、床面積、階数に算入しない。

【参考】

- 準防火地域内の木造建築物の階数について（昭和32年6月15日住指受第461号）
- 小屋裏利用の物置の取扱いについて（昭和55年2月7日住指発第24号）
- 建築基準法の一部を改正する法律の施行について（平成12年6月1日住指発第682号）
- 府Q&A集4-26「小屋裏物置の取扱い」 p78,79

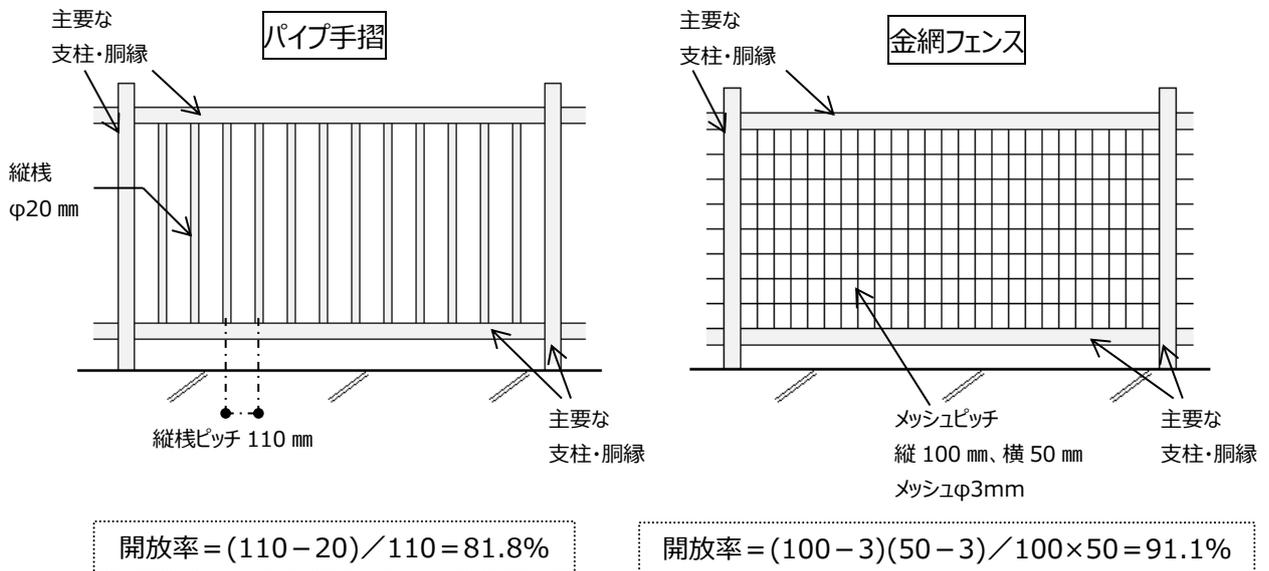
雑則規定 2-2	面積、高さ及び階数の算定
-------------	--------------

屋上に手すり等を設けた場合の高さの算定

関連条項：法第92条、令第2条第1項

【内容】

- ・ 屋上に設けられる手すり等で開放性が高いものは令第2条第1項第6号ハに規定する「棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物」として高さに算入しない。
- ・ 開放性が高いとは、均等に開放されており、かつ、見付け面の開放率が80%以上のものとする（下図参照）。なお、開放率の算定に際しては、手すり等を支える主要な柱、胴縁で一定スパンごとに設けられるものは除外して検討してよい。



【解説】

- ・ 開放性が高い金網やパイプ手すり等、周辺の採光、通風、開放性や日照等の環境条件に大きな影響を及ぼさないものは令第2条第1項第6号ハに規定する屋上突出物として高さには算入しない。
- ・ パイプ手すり等の縦棧、横棧の区別は問わないが、上記の環境条件に大きな影響を及ぼさないものとして、開放率は80%以上、かつ、スパン方向や上下方向で開放性に大きく偏りがないものとする。
- ・ 開放率については、手すり等の設置面から上端までの面積に対する開放部分の面積で算定することを原則とするが、手すり等を支える最低限必要な柱や胴縁で部分的なものは便宜的に算定から除外してよい。
- ・ なお、ガラス状のものやパンチングメタルは、主に通風の面で影響があるため、高さに算入する。

【参考】

- ・ 高さ・階数の算定方法・同解説（日本建築主事会議 基準総則研究会）

雑則規定 2-3	面積、高さ及び階数の算定
吹きさらしの廊下、バルコニー及び屋外階段の床面積の取扱い	
関連条項：法第92条、令第2条第1項	

【内容】

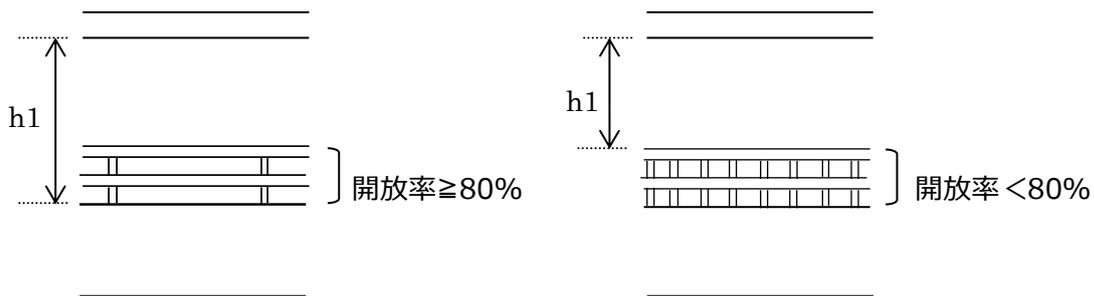
- 吹きさらしの廊下、バルコニー及び屋外階段の床面積の取扱いについては、下図のとおり取り扱う。

(1) 外気に有効に開放されている部分の高さ (h1) の取り方について

「床面積の算定方法について（昭和61年4月30日住指発第115号）」のとおりとするほか、下図のとおり取り扱う。

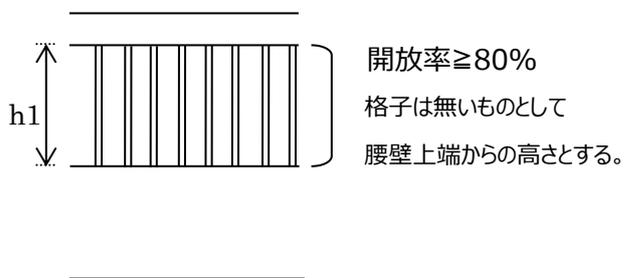
① 腰壁上部に手すりがある場合

- 手摺の開放率が80%以上である場合、h1は腰壁の上端からの高さとする。80%未満である場合、h1は手すりの上端からの高さとする。



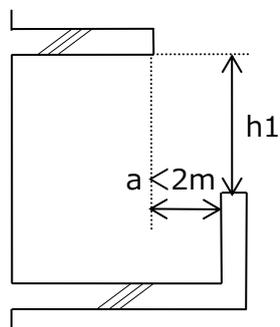
② 格子を設置する場合

- 格子の開放率が80%以上あれば、格子は無いものとして腰壁上端からの高さとする。

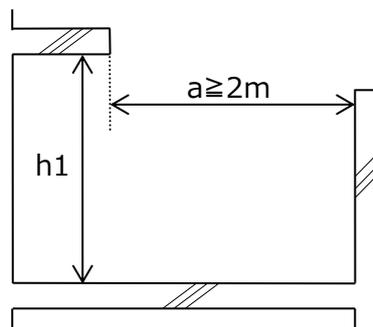


③ 廊下、バルコニーの上部に一部屋根又は庇がない場合

- h1 は下の左図のような場合は腰壁上端から天井面までの垂直距離とする。また、右図のような場合は、屋根又は庇がない部分の幅(a)が2 m以上ある場合は床面から全て開放しているものとする。



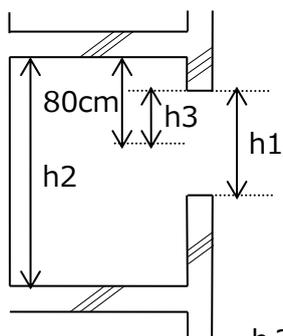
a < 2mの場合



a ≥ 2mの場合

④ 開放されている部分の上端が天井面より下部にある場合

- h1 は下図のとおり腰壁上端開放部分の垂直距離とし、排煙上有効に開放されていること。排煙上有効に開放されているとは、天井から下方 80cm 以内の距離にある開放部分(h3)の面積が当該廊下、バルコニー等の床面積の1 / 50 以上確保されているもの（以下同じ）。

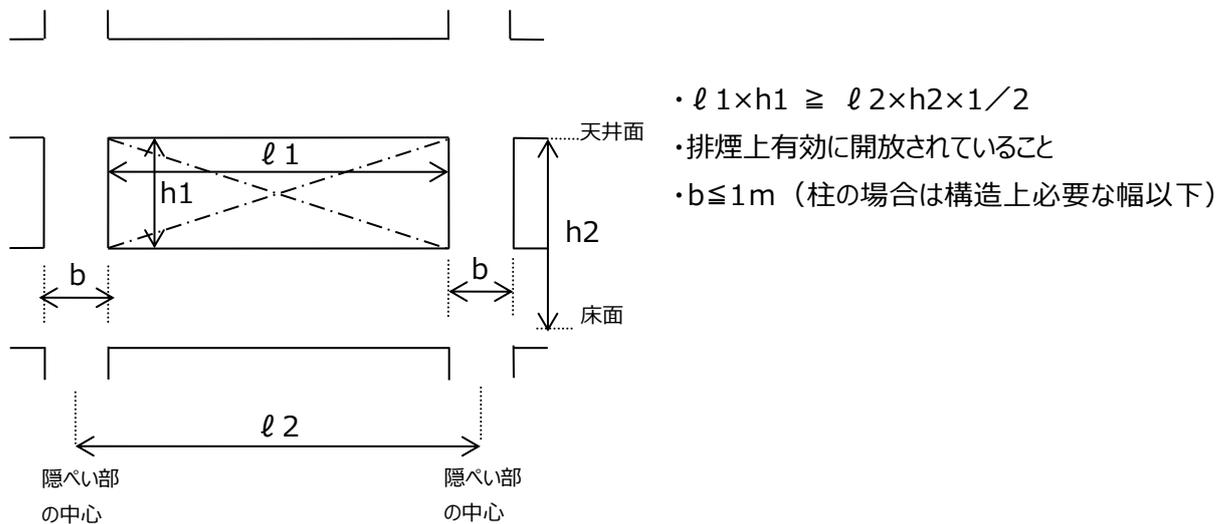


要件：h3部分の面積 ≥ 廊下、バルコニー等の床面積×1/50

h3：天井から下方 80 cm以内の距離

(2) アウトポール型バルコニーの場合、目隠しパネル等を設置する場合

- ・ アウトポール型バルコニーの場合や、腰壁上に目隠しパネル等を設置する場合で一部隠ぺいされる部分が生じる場合においては、下図に示す $\ell 2$ と $h 2$ の範囲の面積の 50% 以上、かつ、排煙上有効に開放されているれば、当該吹きさらしの廊下及びバルコニーは外気に有効に開放されている部分とみなす。ただし、隠ぺいされる部分の幅は、1 m 以下（柱の場合は構造上必要な幅以下）とするもの。



【参考】

- ・ 床面積の算定方法について（昭和 61 年 4 月 30 日住指発第 115 号）
- ・ 床面積の算定方法の解説（監修：建設省住宅局建築指導課 編集・発行：社団法人 日本建築士事務所協会連合会、社団法人 日本建築士連合会）
- ・ 近畿建築行政会議 建築基準法 共通取扱い集 02「飾り柱等がある場合のバルコニーの床面積」p 8

集団規定 2 - 4	日影による中高層の建築物の高さの制限
手すり等を設けた場合の日影図の取扱い	
関連条項：法第 56 条の 2	

【内容】

- ・ 屋上に設けられる手すり等で開放性が高いものは日影図の作図対象としない。
- ・ 開放性が高いとは、均等に開放されており、かつ、見付け面での開放率が 80%以上のものとする（雑則規定 1-7 の図を参照）。

【解説】

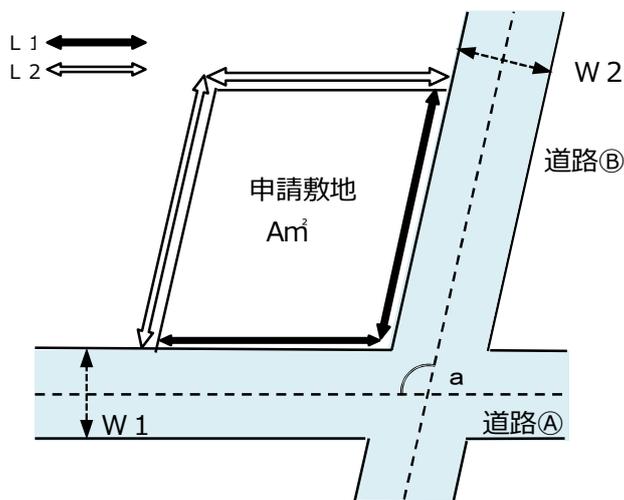
- ・ 開放性が高いパイプ手すりや金網フェンスについては、日照の環境条件に大きな影響を及ぼさないと考えられることから日影図の作図対象としない。
- ・ 開放性の高いものの条件としては、本取扱い集 2 - 2 における条件と同様とする。
- ・ なお、ガラス面やパンチングメタルは、主に通風の面で影響があるため、日影図の作図対象とする。

集団規定 2-5	建ぺい率
角地緩和の取扱い	
関連条項：法第53条第3項第2号、堺市建築基準法施行細則第6条	

【内容】

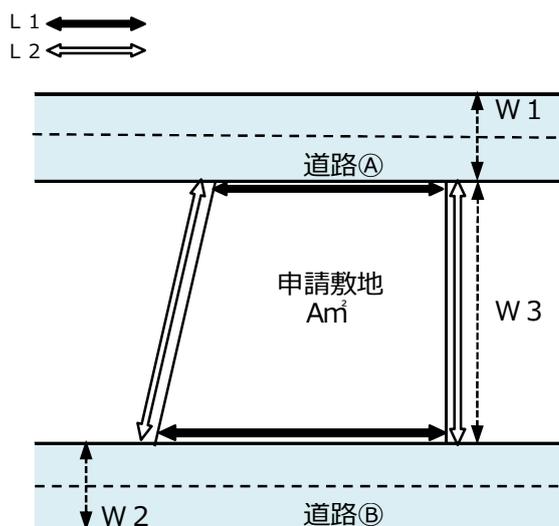
以下の（１）又は（２）のいずれかに該当する場合は、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地として、建ぺい率の緩和を適用する。

（１） 2つの道路によってできた角敷地



- ①道路の内角： $a \leq 120^\circ$
- ②接道延長： $\frac{L1}{L1+L2} \geq \frac{1}{3}$
- ③道路幅員：
 $A \leq 200\text{m}^2$ の時
 $W1 \geq 4\text{m}$ 、 $W2 \geq 4\text{m}$
 $A > 200\text{m}^2$ の時
 $W1 \geq 6\text{m}$ 、 $W2 \geq 6\text{m}$
 かつ $W1 + W2 \geq 15\text{m}$

（２） 2つの道路の間にある敷地



- ①敷地の奥行き： $W3 \leq 25\text{m}$
- ②接道延長： $\frac{L1}{L1+L2} \geq \frac{1}{4}$
- ③道路幅員：
 $A \leq 200\text{m}^2$ の時
 $W1 \geq 4\text{m}$ 、 $W2 \geq 4\text{m}$
 $A > 200\text{m}^2$ の時
 $W1 \geq 6\text{m}$ 、 $W2 \geq 6\text{m}$
 かつ $W1 + W2 \geq 15\text{m}$

※ また、（１）又は（２）での道路A・道路Bが、公園・広場・水面その他これらに類するもの場合、その部分が上記の①から③の条件に当てはまるものであれば、建ぺい率が緩和できる場合がある。

- ・ 図 1 のような敷地の場合は a と b の合計を L1 とし、(2) に該当すれば、建ぺい率の緩和が適用できる。

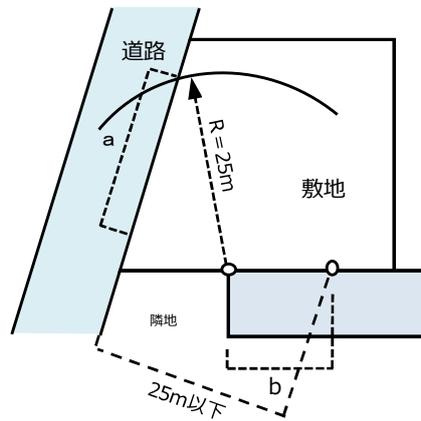


図 1

- ・ 図 2 のように道路と公園または水面その他これらに類するもの間にある敷地の場合は c と d の合計を L1 とし、(2) に該当すれば、建ぺい率の緩和が適用できる。

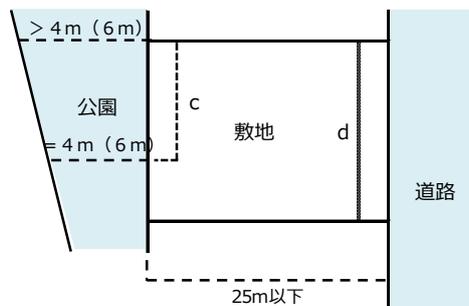


図 2

- ・ 図 3 のような回転帯がある敷地の場合は、e が 2 m 以上で、(1) に該当すれば、建ぺい率の緩和が適用できる。

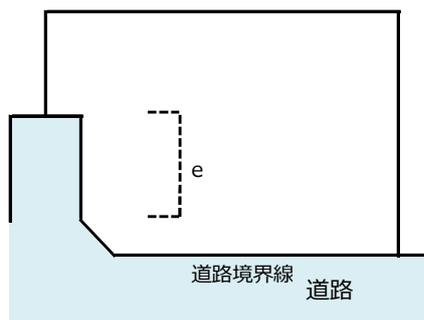


図 3

- ・ 法第 53 条第 3 項第一号との併用可能。
- ・ 接道条件が 4 m 以上の用途の場合は、接する道路のうちいずれかの道路に 4 m 以上接していればよい。
- ・ 敷地と道路に高低差がある場合も適用する。

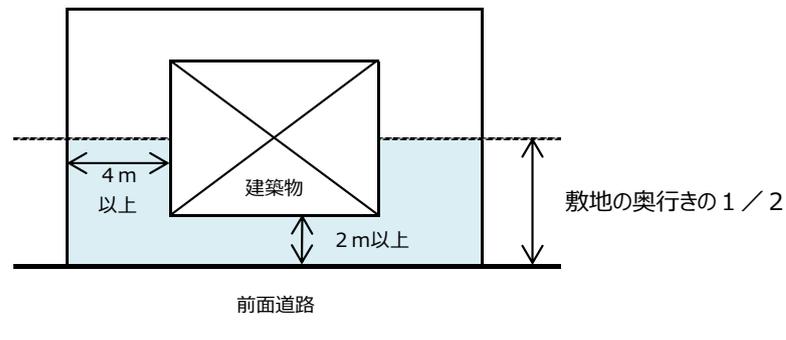
集団規定 2-6	容積率
法第 52 条第 8 項の空地について	
関連条項：法第 52 条第 8 項 建築基準法第 52 条第 8 項の容積率割増を受ける建築物に関する事務取扱要領	

【内容】

- ・ 法第 52 条第 8 項第 2 号の空地（以下、「空地」という。）について、以下のとおり取り扱う。
 - （1） 上部に屋根等がない車路部分は、空地として取り扱うことができる。
 - （2） 受水槽や機械式駐車場は、空地とは取り扱わない。
 - （3） 上空にバルコニーが突き出た部分は、空地とは取り扱わない。
- ・ 法第 52 条第 8 項第 2 号の道路に接して有効な空地の部分（以下、「有効空地」という。）については、開放性の高いネットフェンスや塀で囲まれた庭は、有効空地として取り扱う。なお、ネットフェンスは 2 m 以下、塀は 1.2m 以下とする。空地の専用・共用は問わない。

【解説】

- ・ 空地は、敷地から建物の水平投影面積と工作物に覆われた部分を除いたものとする。
- ・ 有効空地は、空地のうち以下の①～③に該当するものをいう。（下図参照）
 - ① 道路に面していること。
 - ② 敷地の奥行の 1 / 2 の範囲内になること。
 - ③ 道路境界線から 2メートル以上、隣地境界線から 4 m 以上の幅を有すること。



- ・ なお、建築物と道路との間に工作物が設置され道路からの見通しが妨げられるなど、有効性が損なわれる場合は、有効空地に該当しない。
- ・ 空地規模の計算において、建ぺい率（％）に法第 53 条第 3 項による緩和は含めることができる。
- ・ 法 52 条第 8 項の適用を受けようとする際は、確認申請に先立ち、本市と事前協議を行うこと。

【参考】

- ・ [堺市ホームページ（住宅系容積率割増規定（建築基準法第 52 条第 8 項）の適用について）](#)

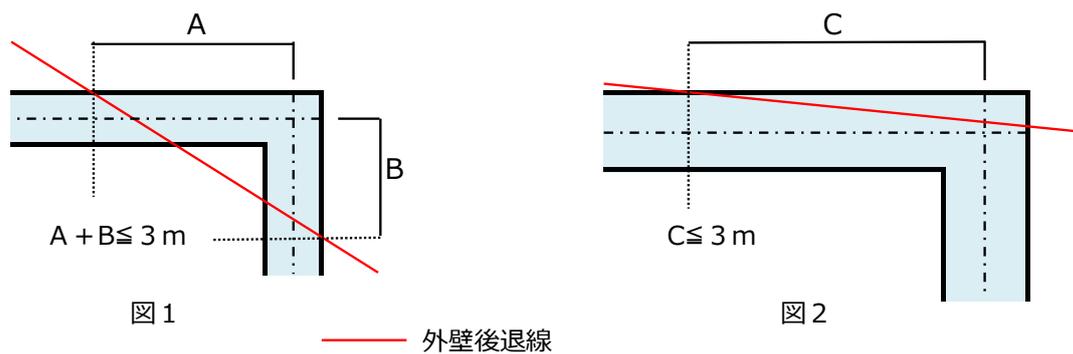
集団規定 2-7	第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和
外壁後退の緩和における外壁等の中心線の長さの算定	
関連条項：法第54条、令第135条の22第1号	

【内容】

- ・ 令135条の22第1号の外壁の後退距離の緩和における外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの算定方法については、以下のとおり取り扱う。

(1) 図1はA+B（制限を超えている外壁面位置の中心線の合計）で算定する。

(2) 図2はCで算定する。



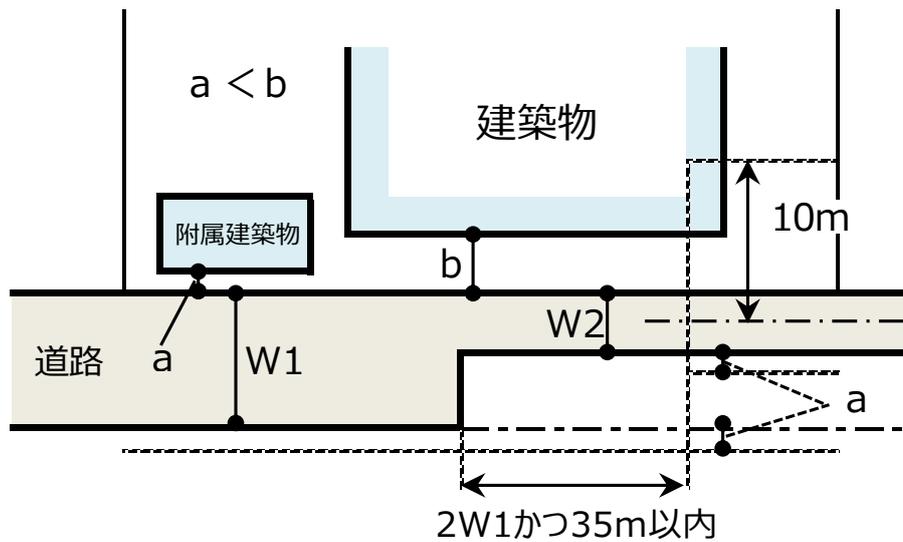
集団規定 2-8	2以上の前面道路がある場合
-------------	---------------

幅員の異なる道路に接する敷地の後退距離について

関連条項：法第56条第2項・第4項、令第132条

【内容】

- ・ 法第56条第2項及び第4項の後退距離は、下図にある令第132条第1項の前面道路が2以上あるとした場合においては、最小距離の「a」を採用する。



【参考】

- ・ 府Q & A集3-46「幅員の異なる道路に接する敷地の道路斜線制限」p61

総則規定 2 - 9	建築物の高さの制限
日影図作成等における真北	
関連条項：法第 56 条第 1 項第 3 号、法第 56 条の 2、法第 58 条	

【内容】

- ・ 北側斜線制限、日影規制対象建築物の日影図の作成及び高度地区の真北方向については、現地測定を原則とする。
- ・ また、確認申請図書には測定方法及び真北の測定日時を記載すること。
- ・ 測定の際の太陽の位置及び日影の方向については、北緯 35°、太陽南中時の標準時間は東経 135°30' で計算してよい。

【解説】

- ・ 磁北からの磁気偏角補正により求めた方位は誤差が生じやすいため、原則として計画敷地における太陽方位から真北方向を求めるとしたものである。なお、測定方法は任意であるが、計画敷地で太陽が南中する時刻に下げ振りを用いて真北方向を測定する簡便法でもよい。
- ・ また、本市で販売する地形図には真北の記載がないため、「白地図による真北」などの記載では認められない。

太陽南中時の標準時刻は、本市 HP のトップページから「日影図作成等における真北について」で検索。

<http://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kenchiku/yoshiki/kisei/nichieizu.html>

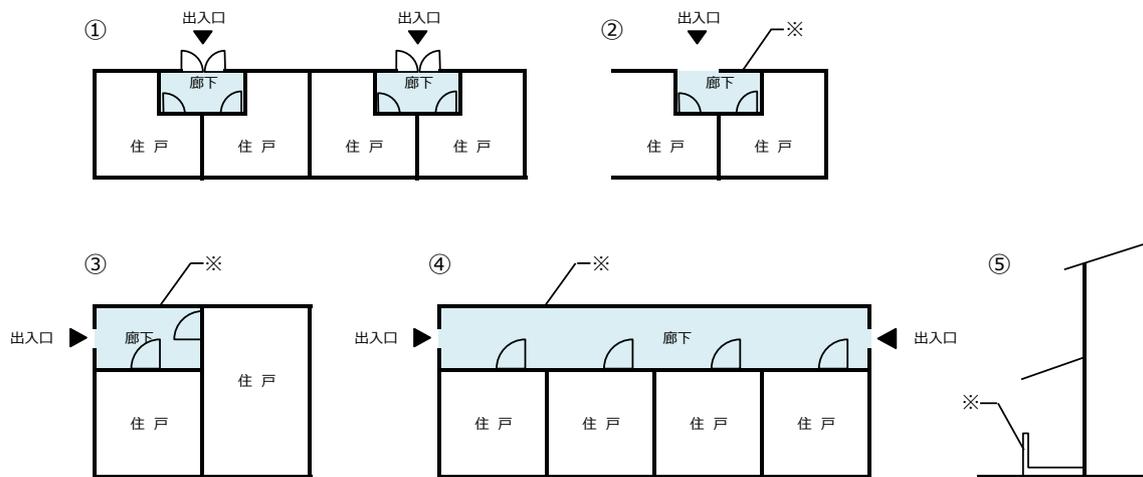
【参考】

- ・ 府 Q&A 集 3 -65「日影図作成における真北」p68

条例関係 3-1	用語の定義
共同住宅と長屋の判断について	
関連条項：法第2条、府条例第6条	

【内容】

- ・ 下図の①から④に該当する場合は、共有部分があるものとして共同住宅と判断する。
- ・ なお、下図の②から④に示す廊下の手摺り壁（※の部分）は、建築物と一体となった構造で、かつ、⑤に示すように廊下の上部には、屋根やバルコニー等の建築物の部分があるものであること。



【解説】

- ・ 共同住宅と長屋の区分については、廊下や階段等を共用する部分が有るものは共同住宅であり、共用部分が無いものは長屋住宅である。廊下や階段等の共用する部分の有無については、上図に示す形態や構造により判断する。また、廊下に屋根が無いものや手摺り壁等が無いものや廊下の床を単に土間コン仕上げとしただけでは、共用部分とはみなせない。

- ・ また、②についての取扱いは、以下のとおりとする。

廊下と手摺り壁については、以下の要件をすべて満たすものであれば、当該廊下を共用部分と判断し、原則として共同住宅として取り扱う。ただし、共用部分と判断し難い場合は、この限りではない。

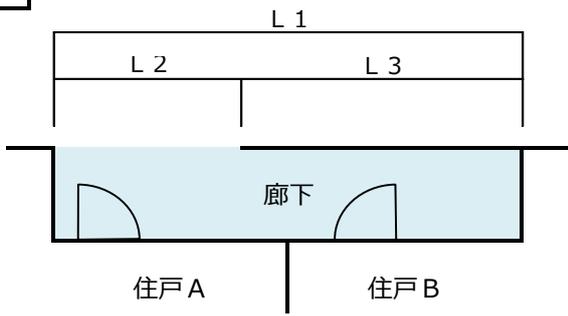
(1) 廊下に面する住戸の内、1の住戸以外の全ての住戸の玄関扉について、その幅の過半が手摺り壁で隠されているものであること。

(2) 当該廊下の幅 L1 と出入口の幅 L2 の関係が以下の条件を満たすものであること。

$$L2 < 1/2 \times L1 \text{ 又は } L2 \leq 1.2\text{m}$$

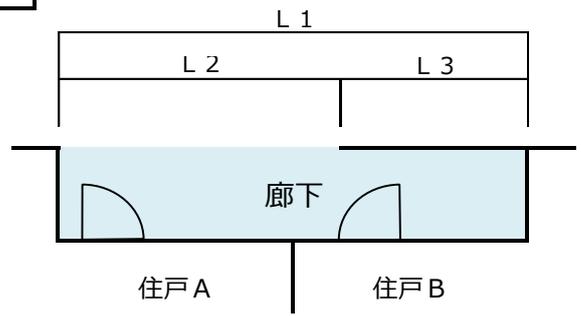
以下の 1 から 10 にその事例を示す。

1



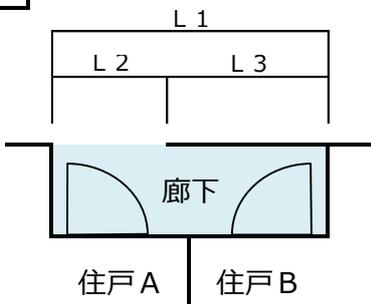
(1) 及び (2) に適合するため 共同住宅 である

2



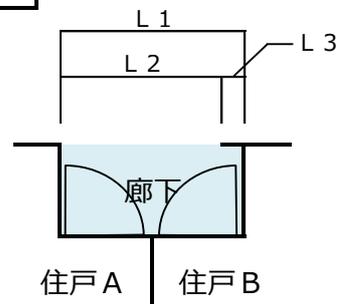
(2) に適合しないため 長屋 である

3



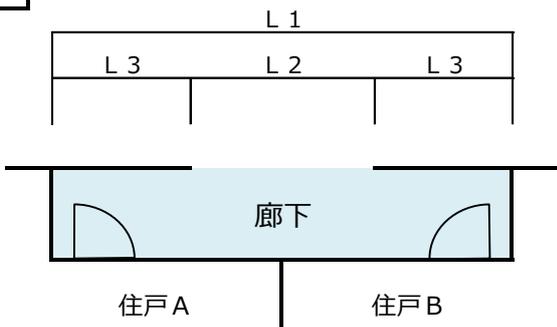
(1) 及び (2) に適合するため 共同住宅 である

4



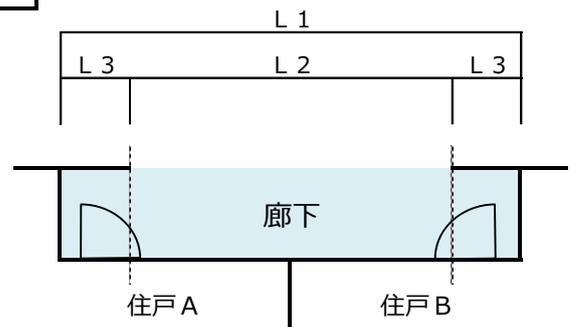
(1) 及び (2) に適合しないため 長屋 である

5



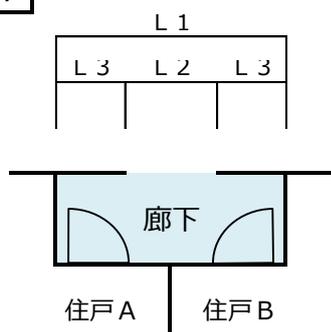
(1) 及び (2) に適合するため 共同住宅 である

6



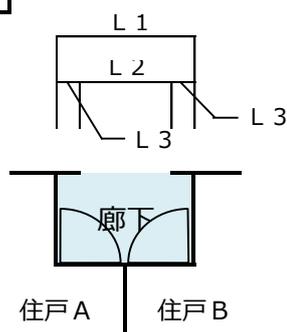
(2) に適合しないため 長屋 である

7



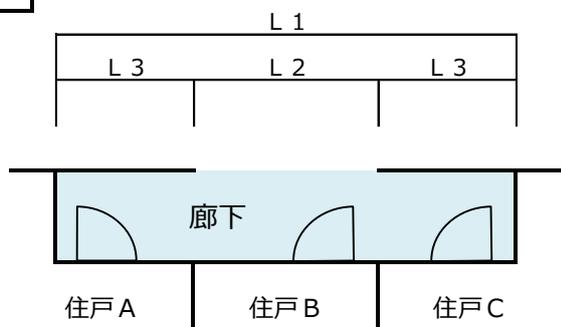
(1) 及び (2) に適合するため 共同住宅 である

8



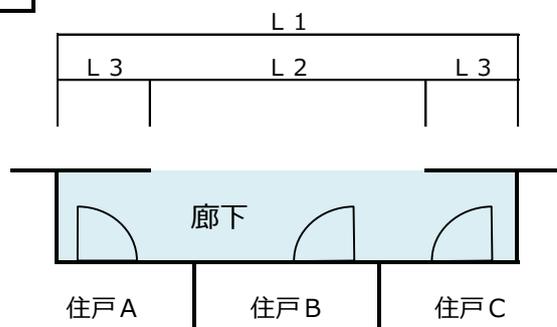
(1) 及び (2) に適合しないため 長屋 である

9



(1) 及び (2) に適合するため 共同住宅 である

10



(2) に適合しないため 長屋 である

【参考】

・府 Q&A 集「長屋の定義」p104

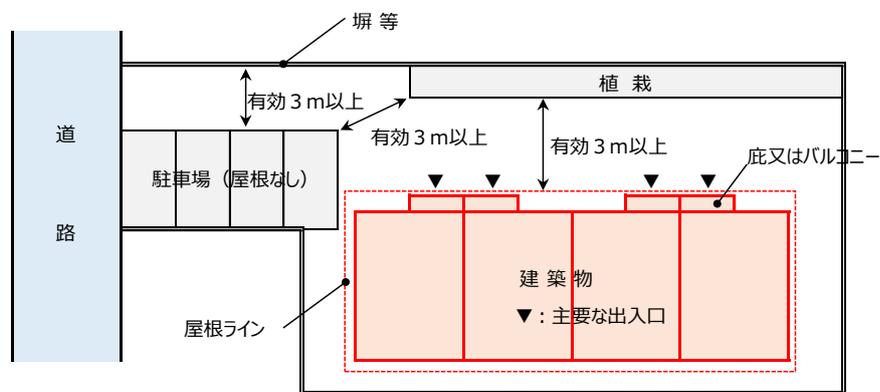
条例関係 3-2	長屋
-------------	----

長屋の敷地内の通路
関連条項：府条例第6条

【内容】

- ・ 府条例第6条の各戸の主要な出入口が面する道路に通ずる幅員3m以上の敷地内の通路（以下、「3m通路」という。）については、以下のとおり取り扱う。

(1) 3m通路には、通行上支障となる駐車場や植栽等は設けることはできない。また、3m通路は屋根、庇又はバルコニー等の建築物の先端からの有効寸法とする。



(2) 下図にある住戸Bから住戸Dのように主要な出入口が3m通路に駐車場を介して面している場合は、主要な出入口から3m通路まで幅員90cm以上の通路で通じていること。

住戸Aは、主要な出入口と3m通路の間に建築物があるため3m通路に面しているとみなせない。
なお、各戸の主要な出入口が道路に面しているかの判断においても同様とする。

