

八千代市建築基準法令關係取扱基準集

八千代市都市整備部建築指導課

八千代市建築基準法令関係取扱基準集

本取扱基準集のご利用にあたって

1. 本文中にある法令等は以下のように省略して表記しています。

法	建築基準法
令	建築基準法施行令
規則	建築基準法施行規則
市細則	八千代市建築基準法施行細則
基準総則	建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例

2. 本市では、以下の図書を審査基準としています。これら図書と本取扱基準集と内容が異なる場合は本取扱基準を優先します。

- 千葉県 改正建築基準法施行条例とその解説 2016年版
（監著：千葉県特定行政庁連絡協議会 発行：社団法人千葉県建築士会）
- 建築物の防火避難規定の解説2016
（編集：日本建築行政会議 発行：株式会社ぎょうせい）
- 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
（編集：日本建築行政会議 発行：財団法人建築行政情報センター）

浄化槽の処理対象人員の緩和について

○基準

浄化槽の処理対象人員算定基準は、「建築物の用途別による屎尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A 3302-2000）」のとおりとする。

ただし、建築物の使用状況により、処理人員に関する資料から表が明らかに実情に添わないと考える場合は、当該資料などを基にして算定人員を減じてよい。

処理人員に関する資料とは、以下のものとする。

- 一戸建て住宅の場合
居住予定者や家族構成がわかる資料（住民票など）
- 事務所、病院、通所施設の場合（汚濁排水がない場合に限る）
当該施設の利用者及び職員などの実際に使用する人数が確認できる資料

増築をする場合の既存浄化槽の処理対象人員は、上記資料に加え、1日の排水量がわかる資料により、処理対象人員を判定する。

関係条文	法第31条第2項、令第32条、浄化槽法第4条
関連	2015年版浄化槽の設計・施工上の運用指針 P15～37

年度	2017
----	------

確認申請が不要な昇降機の改修工事について

○基準

エレベータの改修工事を行う場合、以下の改修内容については、建築基準法第87条の4の規定が準用される同法第6条の確認申請を不要とする。

改修内容

- かごの定格速度を下げる
- 制御方式を変更する(巻上機を取替えを含む)
- 戸開走行保護装置を付加する
- A1.4耐震対策を行う
- かごの内部仕上げ材を同仕様のものに交換する

関係条文	法第34条, 法第87条の4, 令第146条
関連	

年度
2017

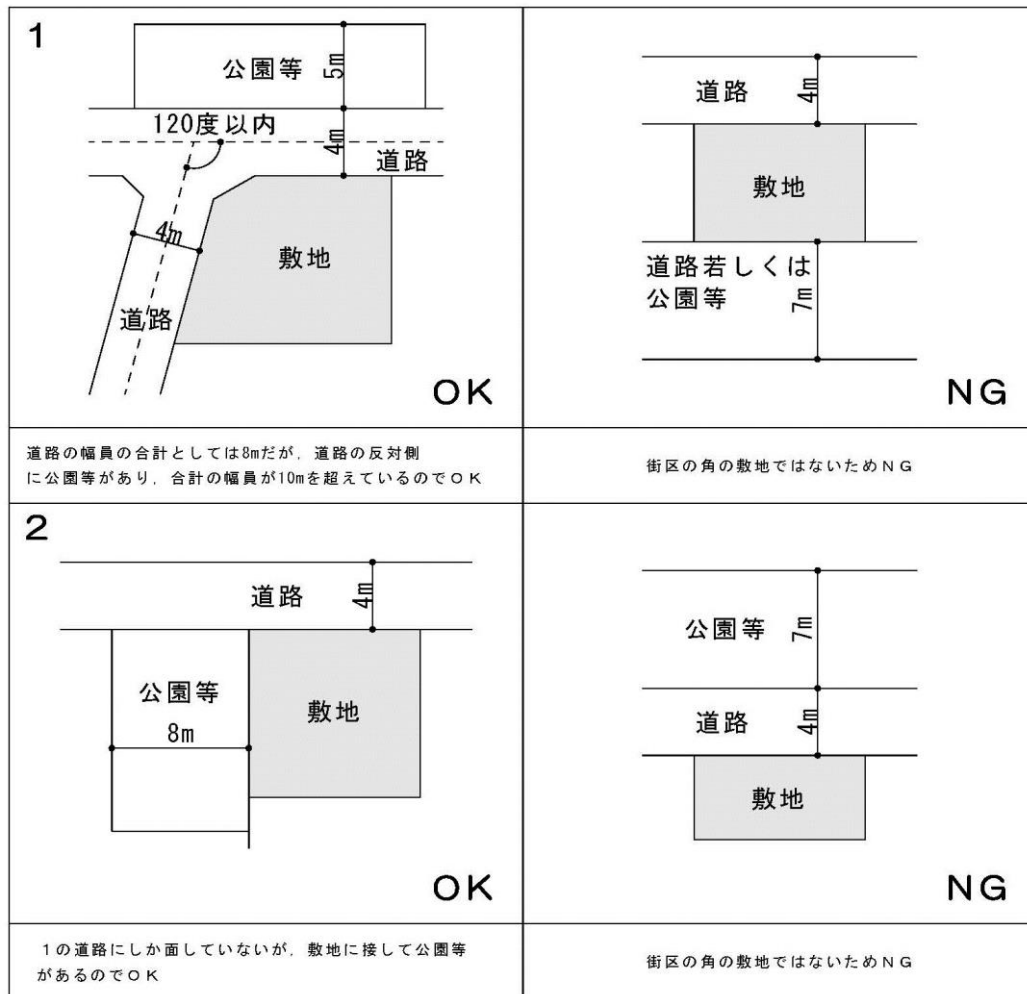
建ぺい率の角地緩和について

○基準

八千代市建築基準法施行細則第21条第2号に規定される「前号に準ずると認められるもの」とは、以下のものとする。

1. 敷地に接する道路の反対側に公園等がある場合で、同細則第21条第1号に規定される角地。この場合の幅員の合計は、当該公園等の幅も含めたものとする。

2. 幅員が4m以上の同細則第21条第1号に規定される道路と公園等の角地であり、当該道路の幅員と当該公園等の幅の合計が10m以上のもの



関係条文	法第53条第3項第2号
関連	市細則第21条

年度	2017
----	------

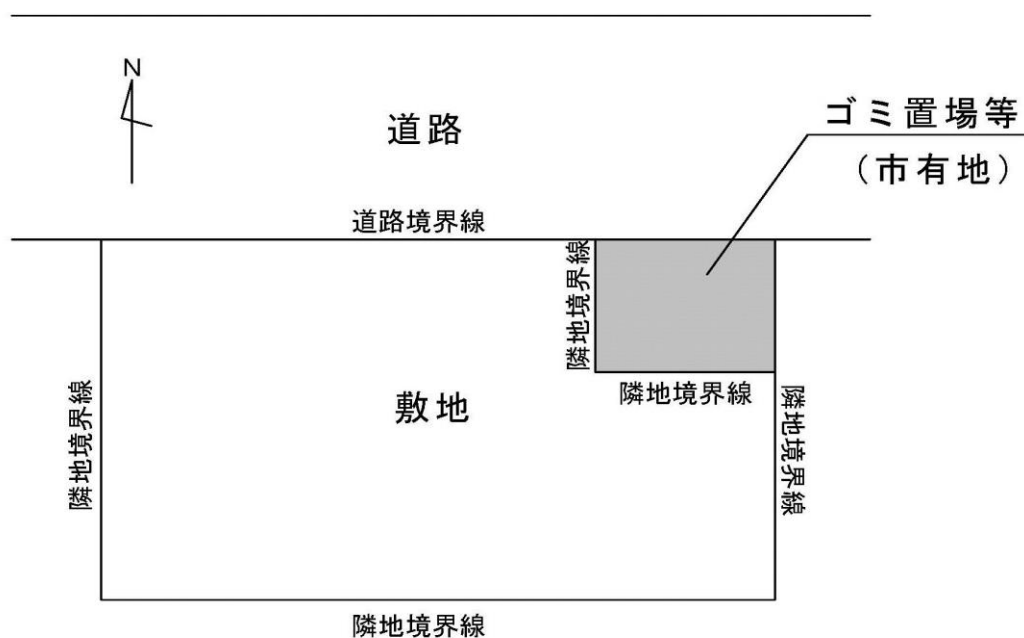
ゴミ置場・電柱用地がある場合の斜線制限等の取扱いについて

○基準

計画敷地と道路の間にゴミ置場、電柱用地（以下、「ゴミ置場等」という。）がある場合、当該ゴミ置場等が市の所有するもの又はこれから市へ帰属するものなど将来的に空地が担保されるものについて、ゴミ置場等は計画敷地内にあるものとみなして以下の規定を適用する。

- ・法53条第3項第二号 建ぺい率の角地緩和
- ・法56条第1項第一号 道路斜線
- ・法56条第1項第二号 隣地斜線
- ・法56条第1項第三号 北側斜線
- ・法56条の2 日影規制
- ・令20条 採光開口の有効面積

※図面の記載方法については、ゴミ置場等が市の所有（予定も含む）であることがわかるようにし、ゴミ置場等は隣地境界線と明記してください。



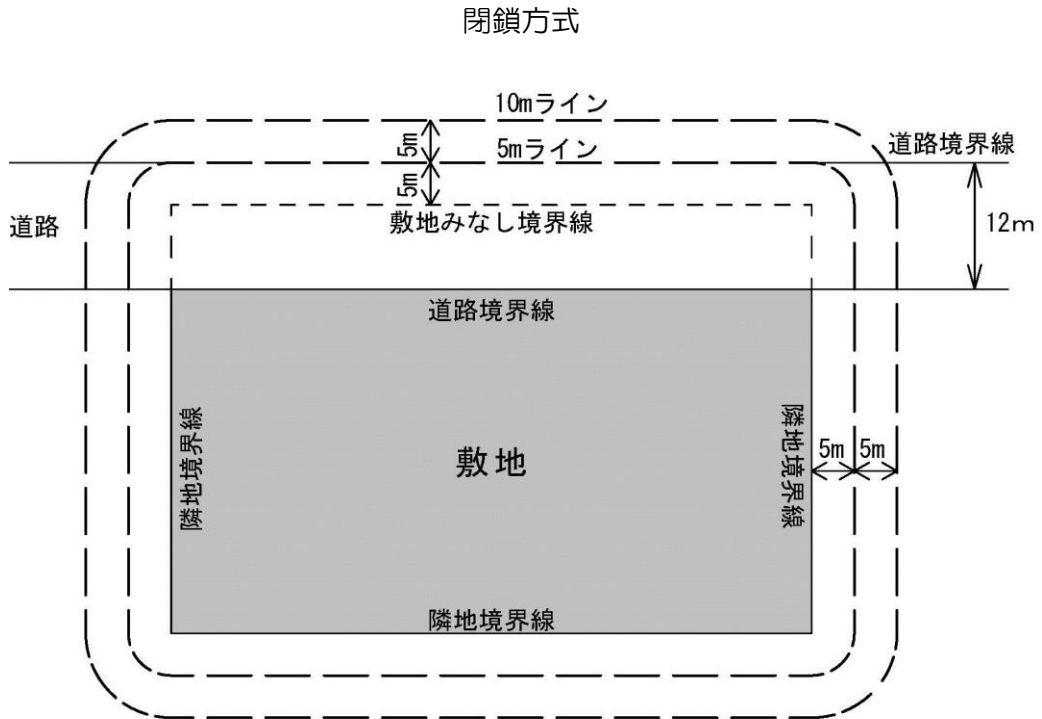
関係条文	法第53条等
関係連	千葉県建築基準法令関係取扱い基準集P17

年度	2017
----	------

日影規制における緩和に関する措置について

○基準

法第56条の2第3項の規定による同条第1項本文の規定の適用の緩和に関する措置において、令第135条の12第3項第一号の規定については、閉鎖方式で計画すること。



関係条文	法第56条の2第3項，令第135条の12第3項第一号
関係連	2017基準総則P261

年度	2017
----	------

小屋裏物置等の取扱いについて

○基準

下記の条件を満足する小屋裏物置等は、階とみなさないこととし、床面積に算入しない。

- ① 小屋裏物置等は、収納に限定されていること
- ② 1の階から利用する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等にあつては各住戸単位で算定）が、当該小屋裏物置等を利用する階の床面積の1/2未満であること。また、階の中間（床上及び床下）に設ける小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。なお固定階段を設ける場合は、その部分の面積を含むものとする。
- ③ 小屋裏物置等の最高の内法高さが1.4m以下であること、なお、上下階にそれぞれ小屋裏物置等が存在し、上下に連続する小屋裏物置等にあつては、内法高さの合計が1.4m以下であること。
- ④ 階の中間に設ける小屋裏物置等は、当該部分の直上及び直下の天井高さが2.1m以上であること。
- ⑤ 階段等から利用する小屋裏物置等についても①から④に該当する場合は階とみなさず、床面積に算入しない。また当該部分は下の階に属するものとして取り扱う。
- ⑥ 小屋裏物置等に設ける開口部は換気のための（FIX窓等は不可）の場合のみ認められるものとする。なお当該開口部の合計面積は小屋裏物置等の部分の水平投影面積の1/20以内とすること。
- ⑦ 小屋裏物置等を水平投影した部分が、当該小屋裏物置等を利用する階の床面積に算入されていない場合は、当該小屋裏物置等とその他の部分が、床、天井、壁、戸等で区画されていること。
- ⑧ 小屋裏物置等は室内からの利用を想定しており、外部から利用するものは適用外とする。

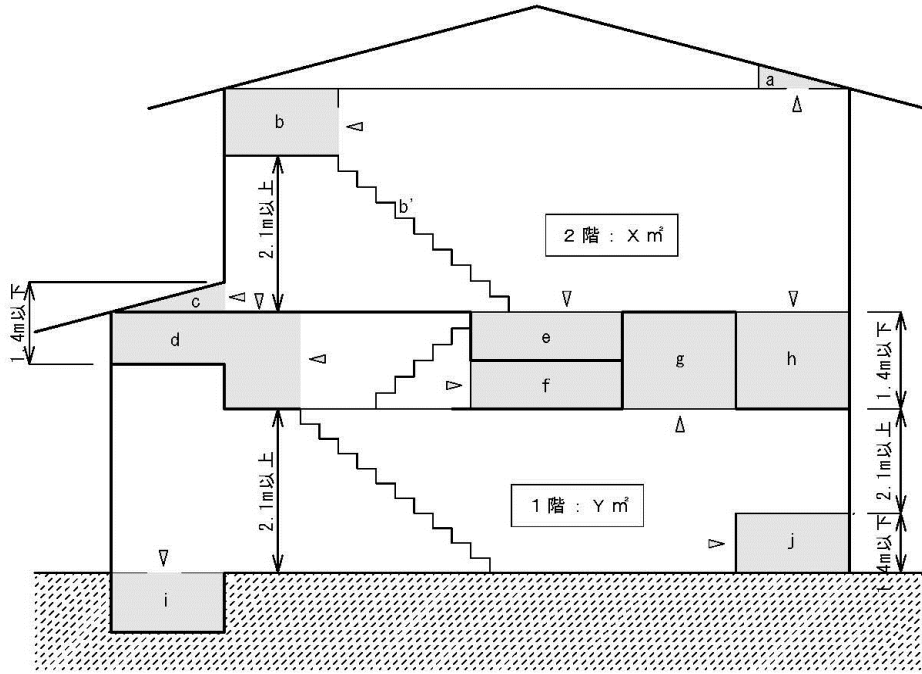
小屋裏物置等を利用する階段等について

- ・ 小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法は特定しない。
- ・ 小屋裏物置等にのみ通じる固定階段に関しては、令第27条の特殊の用途に専用する階段とし、令第23条から第25条の規定は適用しない。
- ・ 住宅の階段と連続して設ける小屋裏物置等に通じる固定階段に関しては、特殊の用途に専用する階段とはせず、令第23条から25条の規定を適用する。

関係条文	法第92条、令第2条第1項第八号
関係連	2017基準総則P110

年度	2017
----	------

小屋裏物置等の取扱いについて (2/2)



凡例

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| a : 2階小屋裏物置の水平投影面積 | f : 階段の踊場から利用する1階天井裏物置の水平投影面積 |
| b : 2階物置の水平投影面積 | g : 1階天井裏物置の水平投影面積 |
| b' : 小屋裏物置等の利用のみに供する固定階段の水平投影面積 | h : 2階床下物置の水平投影面積 |
| c : 2階から利用する小屋裏物置等の水平投影面積 | i : 1階床下物置の水平投影面積 |
| d : 2階床下物置・階段の踊場から利用する小屋裏物置の水平投影面積 | j : 1階から利用する小屋裏物置等の水平投影面積 |
| e : 2階床下物置の水平投影面積 | X : 2階の床面積 |
| | Y : 1階の床面積 |

計算式

2階	: a+b+b' +c+d+e+h < X/2
中間階	: c+d+e+f+g+h < X/2かつY/2
1階	: d+f+g+i+j < Y/2

注釈

b' : 図上b'以外の階段は令第23～25条の規定の適用を受ける。
 c～h : 中間階にある小屋裏物置等の計算式は②の規定より、当該小屋裏物置等を利用する階によって判断する。また同規定より、中間階に関しては中間階においての面積計算も必要である。

関係条文	法第92条, 令第2条第1項第八号
関連	2017基準総則P110

年度	2017
----	------

小規模な倉庫の取扱いについて

○基準

「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について、以下のように取扱いを定める。

「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」として、以下の内容に該当するものは、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。

1. 市が管理する公園その他公共用地内に設ける防災倉庫で占用許可を受けたもの
2. 既製品の鋼製倉庫で転倒防止策が施されているもの
床面積が5㎡を超えるものは基礎に緊結すること
3. 地域の防災活動に必要な資機材のみを収納するもの
4. 床面積が10㎡以下であるもの
5. 資機材の出し入れ時を除いては、内部に人が立ち入らないもの

関係条文	法第2条第1号
関連	平成27年2月27日 国住指第4544号（技術的助言）

年度	2020
----	------