

市川市 建築基準法令関係取扱集

令和 7 年 7 月
市川市 街づくり部
建築指導課

市川市 建築基準法令関係取扱集について

1. 市川市 建築基準法令関係取扱集(以下「本書」という。)は、建築主・設計者・工事施工者にとって、建築基準関係規定の具体的な運用に関する理解を深め、円滑な手続きを進めるための参考として、また、審査を担当する者にとって、客観的な審査を行うための参考としてまとめたものです。
2. 本書は、令和7年7月時点の建築基準関係規定に係る市川市(以下「本市」という。)の主な取扱いを示したものであり、本市において審査を行う際に運用されるものです。なお、特殊な事情により本書によりがたいと認める場合で、建築基準関係規定の範囲内で、構造上、防火上、安全上及び衛生上支障がない場合は、本書によらないことができます。
3. 本書の運用に際しては、今後定期的に見直しを行い、建築基準関係規定の改正、新たな研究等に基づく技術的進歩及び新材料・新工法等の開発等に対応した改訂を必要に応じて行います。

本書の使用に関する注意事項

1. 法令等の表記について

本書で引用した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	=	市川市建築基準法施行細則
建告	=	旧建設省告示
国告	=	国土交通省告示
県条例	=	千葉県建築基準法施行条例
県取扱	=	千葉県建築基準法令関係取扱基準集2024年版
防避解説	=	建築物の防火避難規定の解説 2025
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 2022年度版

2. 審査基準として扱うもの、その他参考とするものについて

本市では、本書の他、以下の図書を審査基準とします。

- ・千葉県建築基準法令関係取扱基準集2024年版
- ・千葉県改正建築基準法施行条例とその解説2025年版
- ・建築物の防火避難規定の解説 2025
- ・建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2022年度版(以下の項目を除く。)

除外項目	頁	備考
小規模な倉庫	P28	本書内「小規模な倉庫の取扱い」(P2)による。
外壁後退の緩和に係る長さの測り方	P250	現在、本市では当該項目で対象となる法第54条第1項に規定する外壁の後退距離の限度を定めていないことから除外する。

また法令の解釈に際しては、以下の図書を参考とします。

- ・建築基準法質疑応答集(建築基準法研究会編)(以下「質疑応答集」という。)
- ・誰にもわかる建築法規の手引(編集 国土交通省住宅局建築指導課・市街地建築課、建築法規研究会)(新日本法規)
- ・逐条解説建築基準法(編著 逐条解説建築基準法編集委員会)(ぎょうせい)
- ・日本建築行政会議全国会議 部会検討結果報告(日本建築行政会議)
- ・建築設備設計・施工上の運用指針 2025 年版(編集 日本建築行政会議)(一般財団法人日本建築設備・昇降機センター)
- ・浄化槽の設計・施工上の運用指針 2015 年版(編集 日本建築行政会議)
- ・準耐火建築物の防火設計指針(編集 財団法人日本建築センター)(監修 建設省住宅局建築指導課、日本建築主事会議)
- ・住宅の内装防火設計マニュアル(編集 独立行政法人建築研究所)(監修 住宅の内装防火設計マニュアル編集委員会)(企画 財団法人日本建築センター)
- ・工事中建物の仮使用手続きマニュアル(財団法人日本建築防災協会)
- ・工事中建築物の仮使用認定手続きマニュアル(一般財団法人 日本建築防災協会)

目次

基準総則	1
トレーラーハウスの取扱い	1
小規模な倉庫の取扱い	2
戸建て住宅の離れの取扱い	3
水路等をまたぐ敷地の一体性について	4
「高い開放性を有する構造の建築物又はその部分」の建築面積算定における階数の取扱い	5
「吹きさらしの廊下」、「ベランダ、バルコニー」及び「屋外階段」の床面積について	6
「公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物」の床面積について	7
小屋裏物置等の取扱い	8
単体規定	9
構造計算における各種数値について	9
法第22条指定区域内の屋根について	10
戸建て住宅の直通階段の取扱い	11
戸建て住宅における「屋外への出口」、「敷地内の通路」の取扱い	12
集団規定	13
水路等をまたぐ敷地の接道について	13
ゴミ置き場の取扱い	14

市川市 建築基準法令関係取扱集

基準総則	トレーラーハウスの取扱い
関連条文	法第2条第一号
関連文書	基準総則P17

内 容
トレーラーハウスが建築物であるか否かの判断は、「基準総則」P16に記載する内容のほか、以下のとおり扱う。 一般社団法人日本トレーラーハウス協会により、「基準総則」P16に記載された内容に準じた協会設置基準に基づく検査が行われ、適合している旨を示した「トレーラーハウス設置検査報告書」が提出されたものについては、建築物でないものとして扱う。

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01

市川市 建築基準法令関係取扱集

基準総則	小規模な倉庫の取扱い
関連条文	法第2条第一号
関連文書	技術的助言(平成27年2月27日国住指第4544号)

内 容
「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)に記載する建築物に該当しない「小規模な倉庫」は、奥行1m以内かつ高さ2.3m以下で、床面積2㎡以内のものとする。なお、「小規模な倉庫」を設置する場合には次に定める条件を満足すること。 1. 法第42条(法第43条空地を含む)に規定する道路区域内に設置しないこと。 2. 防火・準防火地域内においては、屋根及び外壁を不燃材料で造り、又は覆うこと。なお、外壁においては延焼のおそれのある部分に限る。 3. 建築基準法及び他法令において規定する避難経路等に設置しないこと。 4. 転倒防止措置を講じること。 《参考》 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。【平成27年2月27日国住指第4544号】

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01

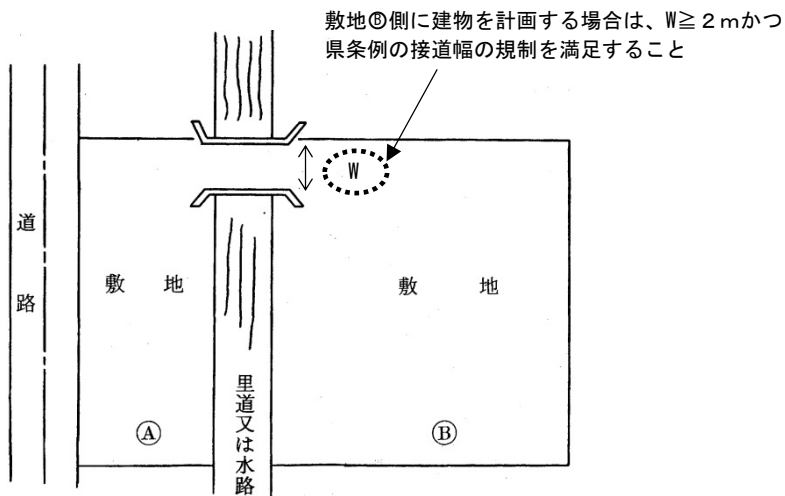
市川市 建築基準法令関係取扱集

基準総則	戸建て住宅の離れの取扱い
関連条文	法第2条、令第1条第一号
関連文書	質疑応答集P4371～4374

内 容
戸建て住宅において、「離れ」とは、隠居部屋、勉強部屋等を指す。台所及び便所等(便所又は浴室)が設備されたものは、住宅としての用途機能が満足するため(用途可分となるため)別敷地として扱う。 《参考》 離れ…隠居部屋、勉強部屋等をいうのであって、台所及び便所等が設備されたものは住宅としての用途機能が満足するため、別敷地として扱われる。【質疑応答集P4371～4374】

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01

基準総則	水路等をまたぐ敷地の一体性について
関連条文	法第2条、令第1条第一号
関連文書	質疑応答集P3917～3921

内 容	
下図のような水路等で分断される敷地であっても、水路管理者等から占用許可を受け、かつ継続的に使用できる橋等を設けた場合は敷地㊸と㊹は一団の土地(一敷地)とみなす。また、敷地㊹側に建物を計画する場合は、法第43条の接道幅及び県条例の接道幅の規制に留意すること。	
 図	
《参考》 (前略) 図のような建築物の敷地は法第43条の接道義務を満たしているといえるか。(中略) 里道または水路の管理者から占有許可などを受け、継続的に使用できる橋などを設けることにより、用途上不可分の利用がなされ、安全上、防火上の観点から支障がないものとして、敷地 A と敷地 B を一の敷地としてみなされる場合(P3926参照)には接道義務を満たしているといえる。【質疑応答集P3917～3921】	

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

市川市 建築基準法令関係取扱集

基準総則	「高い開放性を有する構造の建築物又はその部分」の建築面積算定における階数の取扱い
関連条文	法第92条、令第2条第1項第二号
関連文書	平成5年建告第1437号、基準総則P71

内 容
平成5年建告第1437号に規定する「国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造」について、「基準総則」P71に記載する内容のほか、以下のとおり扱う。 平成5年建告第1437号第四号について、地上2階のベランダ・バルコニー部分^{※1}でその上部に屋根・庇^{※2}がない場合は、階数1とみなす。 ※1 ベランダ・バルコニー部分で両側に袖壁がある場合は「高い開放性を有する構造の建築物又はその部分」に該当しても建築面積には算定されるので注意を要する。（「基準総則」P74 図1-7-12参照） ※2 当該上部の屋根・庇の出が60cm程度までのものは、屋根・庇がないものとして扱う。

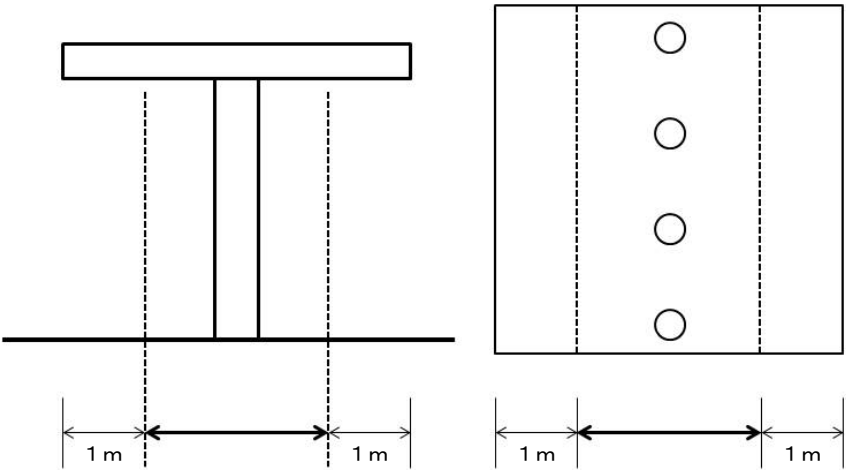
備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

基準総則	「吹きさらしの廊下」、「ベランダ、バルコニー」及び「屋外階段」の床面積について
関連条文	法第92条、令第2条第1項第三号
関連文書	基準総則P81～84、87、88

内 容
「吹きさらしの廊下」、「ベランダ、バルコニー」及び「屋外階段」の床面積算定について、「基準総則」P81～84、87、88に記載する内容を以下のとおり補足する。 ・「基準総則」P81に記載の「h1:当該廊下の外気に有効に開放されている部分の高さ」、P83に記載の「h1:当該ベランダ等の外気に有効に開放されている部分の高さ」及びP87に記載の「h1:当該階段の外気に有効に開放されている部分の高さ」について、下図の場合は手すり壁等の天端から庇の先端まで斜めでとることができる。 図 ・開放部分の判断をする際の隣地境界線からの離隔距離(La)は50cm(有効寸法)とする。また同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分からの離隔距離(Lb)は2m(有効寸法)とする。

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

基準総則	「公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物」の床面積について
関連条文	法第92条、令第2条第1項第三号
関連文書	基準総則P80

内 容
「公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物」の床面積算定について、「基準総則」P80に記載する内容を以下のとおり補足する。 「屋内的用途に供されている部分」を確定することが困難な場合、下図に示すように先端から1m後退した破線の内側の部分をもって「屋内的用途に供されている部分」とみなすことができる。  図 ※「屋内的用途に供されている部分」を確定することが困難な例 ・駐輪場又は駐車場で、駐車位置が線や車止め等によって明確になっていない場合 ・底の下を荷さばきスペースに使用する場合等で、トラックの駐車位置に明確な区画がなく、作業スペースとして利用しない場合

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

基準総則	小屋裏物置等の取扱い
関連条文	法第92条、令第2条第1項第八号
関連文書	基準総則P118、119

内 容
「小屋裏物置等」について、「基準総則」P118、119に記載する内容のほか、次に定めるものに該当する場合、階とみなさないこととし、当該部分は床面積に算入しない。 1. 設置位置に関わらず軸組構成が一層増えないもの。 2. 共同住宅・長屋等は、住戸単位として、かつ、建物全体で所定の規定を満たすものとする。 3. 開口部を設ける場合は必要最小限(換気窓程度)とし、人が容易に出入できない形状であるものとする。また「小屋裏物置等」から屋上・PH階への出入は不可とする。 4. 「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。(固定階段の設置は認めるが、固定階段部分の床面積を小屋裏物置等の床面積に含めること。) 5. 『「小屋裏物置等」への専用階段』は令第27条に規定する「特殊の用途に専用する階段」と解し、令第23条から令第25条までの規定は適用しない。ただし、当該階段が他の階段と連続する場合は、蹴上・踏面の寸法を揃えるなど安全面に配慮すること。

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

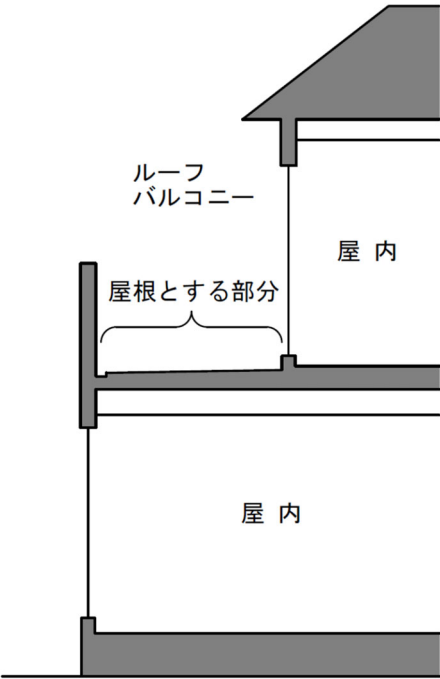
市川市 建築基準法令関係取扱集

単体規定	構造計算における各種数値について
関連条文	法第20条
関連文書	昭和55年建告第1793号、平成12年建告第1454号

内 容		
構造計算における各種数値は、下表のとおりとする。		
表		
項 目	数 値	法令根拠
垂直積雪量	30cm	令第86条第3項 市細則第40条
基準風速 V_0	34m/s	令第87条第2項 平成12年建告第1454号
地表面粗度区分	Ⅲ ただし、海岸線までの距離が 500m以内の地域等は、Ⅱとする	令第87条第2項 平成12年建告第1454号
地震地域係数 Z	1.0	令第88条 昭和55年建告第1793号
凍結深度	指定なし	令第38条第3項 平成12年建告第1347号 平成12年建告第2009号

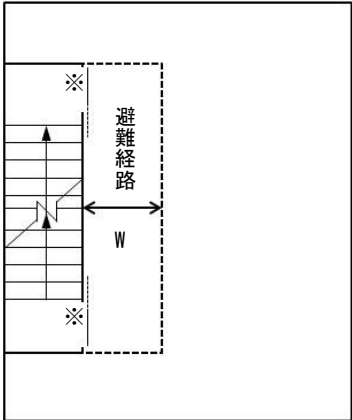
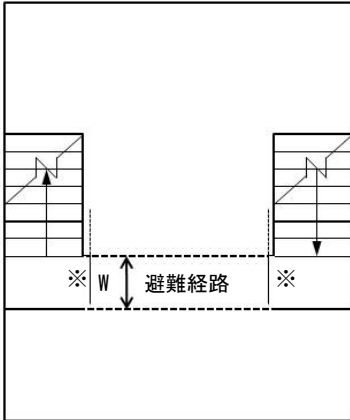
備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01

単体規定	法第22条指定区域内の屋根について
関連条文	法第22条
関連文書	平成12年建告第1361号

内 容
ルーフバルコニーは、屋根として法第22条の規定が適用される。したがって、床の仕上げ材に告示(平成12年建告第1361号)に規定されていないFRP露出防水等を用いる場合は、大臣認定を取得していないものについては、露出では不適合となるため、保護モルタル等の不燃材料で覆うこと。  図

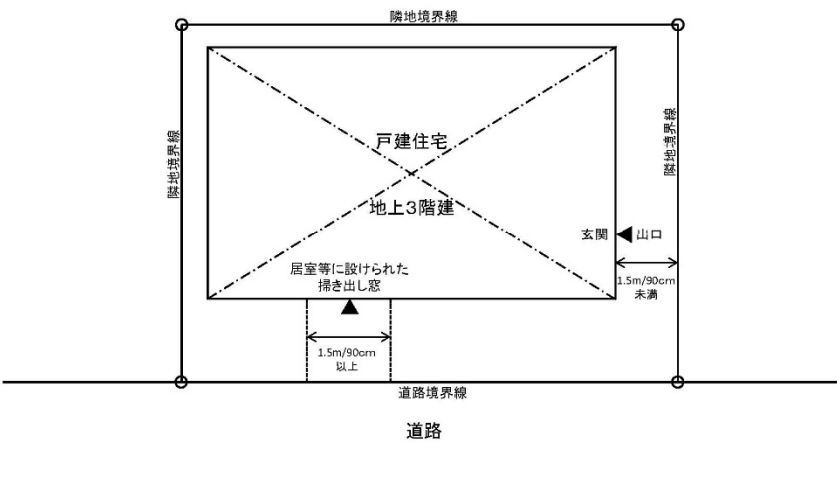
備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01

単体規定	戸建て住宅の直通階段の取扱い
関連条文	法第35条、令第120条
関連文書	

内 容
階数が3の戸建て住宅は、令第120条の規定により直通階段の設置が義務付けられるが、その直通階段の途中に扉を設けることは認められない。ただし、避難階以外の階で下図のように階段を乗り換える場合の階段の出入口に設ける施錠装置のないガラス扉で、避難経路が視認できる場合を除く。 なお、この取扱いは令第112条第11項の規定による堅穴区画を必要とする場合を除くものとする。   ※施錠装置のないガラス扉 W ≧ 75 cm
図

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

単体規定	戸建て住宅における「屋外への出口」、「敷地内の通路」の取扱い
関連条文	法第35条、令第125条、令第128条
関連文書	

内 容
階数が3の戸建住宅における令第128条の規定による「敷地内の通路」は玄関から確保することが一般的であるが、下図のように玄関から道に至る通路の幅1.5m(階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の建築物にあつては90cm)が確保できない場合、掃き出し窓から道に至る「敷地内の通路」が避難上有効に機能する場合に限り、当該掃き出し窓を令第125条第1項の規定による「屋外への出口」とすることはやむを得ない。  The diagram illustrates a house layout with a 1.5m/90cm wide path from the entrance to the road, and a 1.5m/90cm wide path from the entrance to the road via a window. The house is labeled '戸建住宅' (Detached House) and '地上3階建' (3-story above ground). The path from the entrance to the road is labeled '1.5m/90cm 未満' (less than 1.5m/90cm). The path from the entrance to the road via a window is labeled '1.5m/90cm 以上' (1.5m/90cm or more). The window is labeled '居室等に設けられた掃き出し窓' (Window set in a living room, etc.). The diagram also shows the '隣地境界線' (Neighboring land boundary line), '道路境界線' (Road boundary line), and '道路' (Road). 図

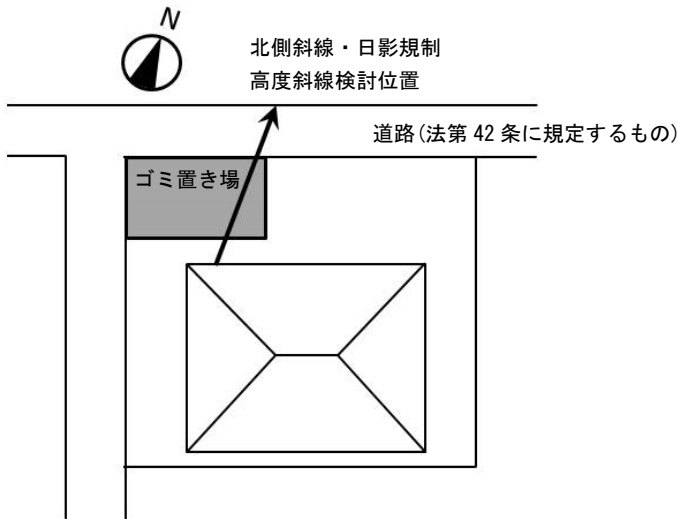
備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	R05/04/01

集団規定	水路等をまたぐ敷地の接道について
関連条文	法第43条
関連文書	質疑応答集P3917～3921

内 容	
下図のような敷地と道路の間に水路等がある敷地において、水路管理者等から占用許可を受け、かつ法第43条第2項の認定等を受けた場合は、接道があるものとして扱う。	
図	
《参考》 「(前略)図のような建築物の敷地は法第43条第1項の接道義務を満たしているといえるか。(中略)敷地そのものが道路に接しているとはいえないが水路の部分へ継続的に使用(管理者から占有許可などを受ける必要がある。)することができる橋などを設けることにより、法第43条第2項の規定の適用が可能となる。(後略)」【質疑応答集P3917～3921】	

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01

集団規定	ゴミ置き場の取扱い
関連条文	法第53条第3項第二号、法第56条第1項第三号、法第56条の2、法第58条
関連文書	

内 容
計画敷地と道路の間にゴミ置き場がある敷地において、ゴミ置き場は隣地となるが、次に定めるものに該当する場合は、法第53条第3項第二号(建蔽率の角地緩和)、法第56条第1項第三号(北側斜線)、法第56条の2(日影規制)及び法第58条(高度地区)の検討においてのみ、当該ゴミ置き場を計画敷地の部分とみなし当該制限を適用する。 1. 「都市計画法」又は「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例」に基づき設置されたもので、コンクリート塀等により敷地と区画されているもの。 2. 将来にわたりゴミ置き場として存続できるもの(開発の事業主体が所有若しくは管理していること又は団地居住者が共有し、共同管理していること。)
 図

備 考	作 成 日	最終改訂日
	H31/01/01	H31/01/01