

西宮市建築基準法取扱い基準

2024.04.01

【運用開始日変遷】

平成 22 年（2010 年）4 月 1 日	…	西宮市建築基準法取扱い基準を刷新
平成 24 年（2012 年）5 月 1 日	…	一部改正
平成 25 年（2013 年）7 月 1 日	…	一部改正
平成 26 年（2014 年）10 月 1 日	…	一部改正
平成 27 年（2015 年）4 月 1 日	…	一部改正
平成 31 年（2019 年）2 月 19 日	…	一部改正
令和 2 年（2020 年）8 月 1 日	…	法改正による条文の項ずれ修正・誤記修正
令和 6 年（2024 年）4 月 1 日	…	一部改正

【凡例】

- 法・・・・・・・・建築基準法（例：法○条○項○号）
- 令・・・・・・・・建築基準法施行令（例：令○条○項○号）
- 省令・・・・・・・・建築基準法施行規則（例：省令○条○項○号）
- 市細則・・・・・・・・西宮市建築基準法施行細則（例：市細則○条○項○号）
- 県条例・・・・・・・・兵庫県建築基準条例（例：県条例○条○項○号）

【優先順位】

内容が重複している場合は下記のとおりとする。

1. 「建築基準法 共通取扱い集 2022（第 2 版）/近畿建築行政会議」
2. 「西宮市建築基準法取扱い基準（2024.4.1）/西宮市都市局建築・開発指導部建築指導課」
3. 「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」
4. 「基準総則 集団規定の適用事例(2022 年度版)/日本建築行政会議」

【適用】

本規定は令和 6 年 4 月 1 日から適用する。

【編集】

西宮市都市局建築・開発指導部建築指導課

目 次

項目	内容	ファイル番号	頁
用語の定義	地盤1 (平均地盤、高低差 \leq 3m)	用語の定義 -01	5
	地盤2 (平均地盤、高低差 $>$ 3m)	用語の定義 -02	6
	地盤3 (ドライエリア等)	用語の定義 -03	7
	地盤4 (ボックス車庫)	用語の定義 -04	8
	地盤5 (平均地盤と建築面積等)	用語の定義 -05	9
	建築面積 (軒、ひさし、はね出し縁等)	用語の定義 -06	10
	床面積1 (開放廊下等)	用語の定義 -07	11
	床面積2 (開放廊下等)	用語の定義 -08	12
	容積率不算入(共用廊下、地階の住宅、老人ホーム等の部分)	用語の定義 -09	13
	階数・高さ	用語の定義 -10	14
	屋外階段の取扱い	用語の定義 -11	15
	長屋・兼用住宅・サービス付き高齢者向け住宅	用語の定義 -12	16
避難規定	非常用出入口の設置規定における路地状敷地の取扱い	避難規定 -01	17
	屋内の通路を屋外とする場合の取扱い	避難規定 -02	18
	屋上広場	避難規定 -03	19
	廊下の幅	避難規定 -04	20
	2以上の直通階段を設ける場合	避難規定 -05	21
	屋外避難階段の構造	避難規定 -06	22
防火区画	屋外階段とその他の区画1	防火区画 -01	23
	屋外階段とその他の区画2	防火区画 -02	24
	114条区画	防火区画 -03	25
小屋裏・天井裏物置	小屋裏・天井裏物置	小屋裏・天井裏物置-01	26
道・接道	道路幅員	道・接道 -01	27
	2項道路1 (がけ地・川)	道・接道 -02	28
	2項道路2 (後退方法)	道・接道 -03	29
	接道1	道・接道 -04	30
	接道2	道・接道 -05	31
用途規制	ガソリンスタンド	用途規制 -01	32
	建築物の敷地が流通業務地区の内外にわたる場合	用途規制 -02	33
角地	角地1 (市細則)	角地 -01	34
	角地2 (市細則)	角地 -02	35
	角地3 (43通路等)	角地 -03	36
	角地4 (43通路等の解説1)	角地 -04	37
	角地5 (43通路等の解説2)	角地 -05	38
外壁後退	外壁の後退距離に対する制限の緩和1	外壁後退 -01	39
	外壁の後退距離に対する制限の緩和2	外壁後退 -02	40

項目	内容	ファイル番号	頁
各部分の高さ	各斜線 1 (高架鉄道等による緩和)	各部分の高さ -01	41
	各斜線 2 (道路・水面・高低差による緩和)	各部分の高さ -02	42
	各斜線 3 (高低差による緩和1)	各部分の高さ -03	43
	各斜線 4 (高低差による緩和2)	各部分の高さ -04	44
	各斜線 5 (高低差による緩和3)	各部分の高さ -05	45
	各斜線 6 (高低差による緩和4)	各部分の高さ -06	46
	各斜線 7 (2Aによる緩和)	各部分の高さ -07	47
	各斜線 8 (後退による緩和)	各部分の高さ -08	48
	各斜線 9 (各斜線の建築物の適用等)	各部分の高さ -09	49
	日影の緩和	各部分の高さ -10	50
	真北、北緯	各部分の高さ -11	51
県条例	長屋 (自動車車庫)	県 条 例 -01	52
開発提供道路	開発提供道路・公園等の建築基準法上の取扱い	開 発 道 路 -01	53
資料	工場調書	資 料 -01	54
	危険物調書	資 料 -02	55

地盤 1 (平均地盤、高低差 ≤ 3m)

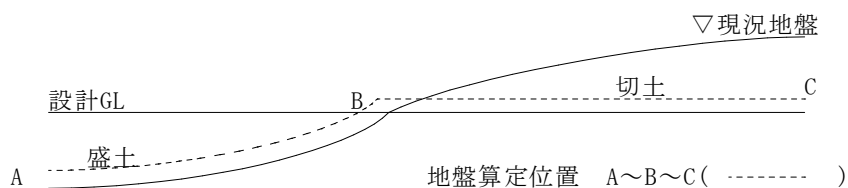
(関係条文)

令2条2項

1. 建築物の地盤は $\begin{cases} a: \text{現況地盤} \\ b: \text{都市計画法29条、宅地造成等規制法(以下、都計法29条、宅造)による地盤} \end{cases}$ のいずれかによる。

a. 現況地盤

地盤レベルを変更しない場合は現況地盤とするが、変更する場合は、盛土前・切土後とする。ただし、敷地が周囲の土地や道路より低い場合であって、その盛土が衛生上又は安全上必要と認められる範囲である場合はこの限りでない。



b. 29条、宅造による地盤

- ・ 検査済証の写しを確認申請時に添付すること。
- ・ 建築工事と都計法29条・宅造工事を同時に施工する場合は、都計法29条・宅造の許可証の写しの添付によることができる。

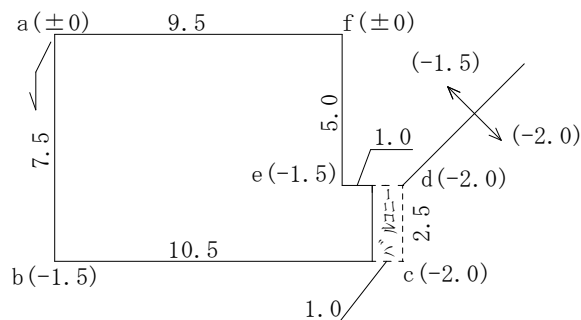
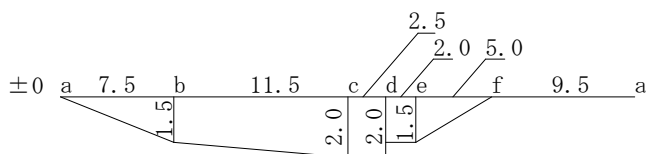
2. 平均地盤(計測位置は建物の外壁及び人の乗れるバルコニー等の先端)

配置図に、レベルを記入し見付の展開図を作成すること

CASE1 3m以内の場合

$$\text{平均地盤高さ} = \frac{7.5 \times 1.5 \times 1/2 + 11.5 \times (1.5 + 2.0) \times 1/2 + 2.5 \times 2.0 + 2.0 \times 1.5 + 5.0 \times 1.5 \times 1/2}{7.5 + 11.5 + 2.5 + 2.0 + 5.0 + 9.5}$$

$$= \frac{37.5}{38.0} = 0.987 \text{ 下り}$$



備考

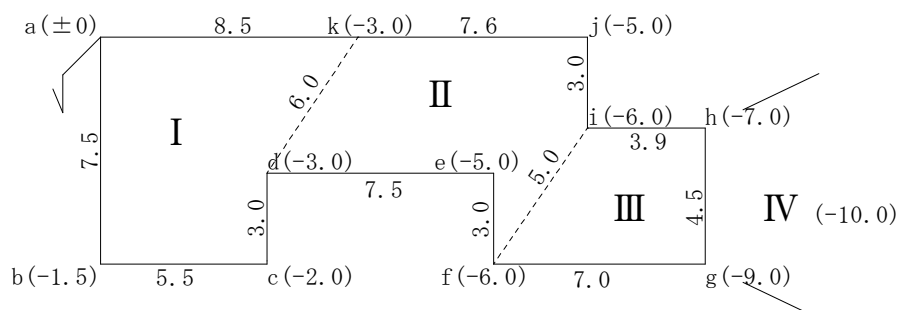
西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

地盤2 (平均地盤、高低差>3m)

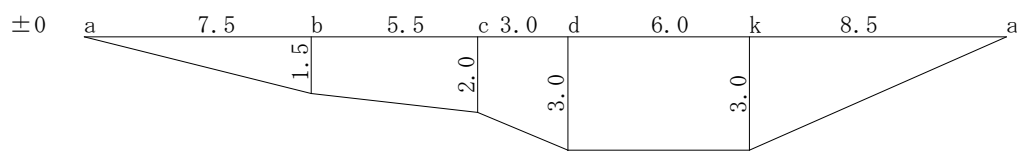
(関係条文)

令2条2項

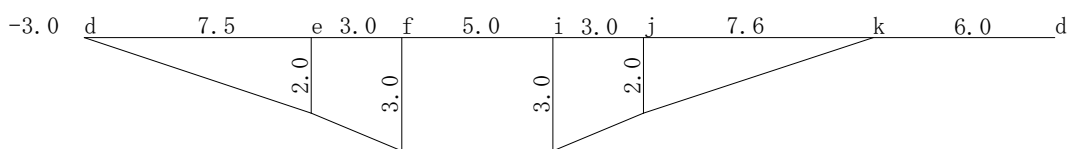
CASE2 3mを超える場合(建築物の接する地盤レベルの一番高い位置か、低い位置から)
3mごとに領域を設定する



$$\begin{aligned} \text{I 平均地盤高さ} &= \frac{7.5 \times 1.5 \times 1/2 + 5.5 \times (1.5 + 2.0) \times 1/2 + 3.0 \times (2.0 + 3.0) \times 1/2 + 6.0 \times 3.0 + 8.5 \times 3.0 \times 1/2}{7.5 + 5.5 + 3.0 + 6.0 + 8.5} \\ &= \frac{53.5}{30.5} = 1.755 \text{ 下り} \end{aligned}$$

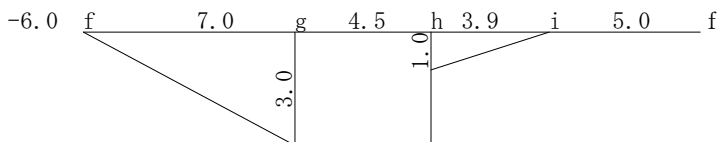


$$\begin{aligned} \text{II 平均地盤高さ} &= \frac{7.5 \times 2.0 \times 1/2 + 3.0 \times (2.0 + 3.0) \times 1/2 + 5.0 \times 3.0 + 3.0 \times (3.0 + 2.0) \times 1/2 + 7.6 \times 2.0 \times 1/2}{7.5 + 3.0 + 5.0 + 3.0 + 7.6 + 6.0} \\ &= \frac{45.1}{32.1} = 1.405 \text{ 下り} \end{aligned}$$

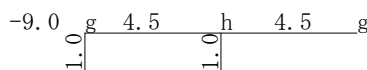


$$\text{III 平均地盤高さ} = \frac{7.0 \times 3.0 \times 1/2 + 4.5 \times 3.0 + 3.9 \times 1.0 \times 1/2}{7.0 + 4.5 + 3.9 + 5.0}$$

$$= \frac{25.95}{20.4} = 1.273 \text{ 下り}$$



$$\text{IV 平均地盤高さ} = \frac{4.5 \times 1.0}{4.5 + 4.5} = 0.5 \text{ 下り (線状地盤)}$$



備考 「高さ・階数の算定方法・同解説」 日本建築主事会議

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

地盤3 (ドライエリア等)

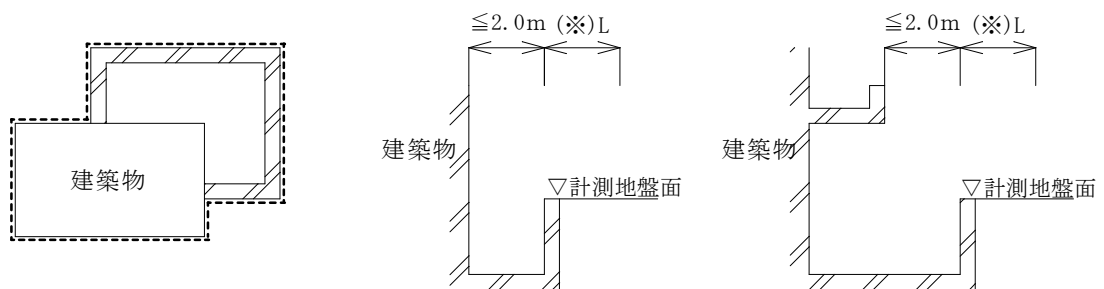
(関係条文)

令2条2項

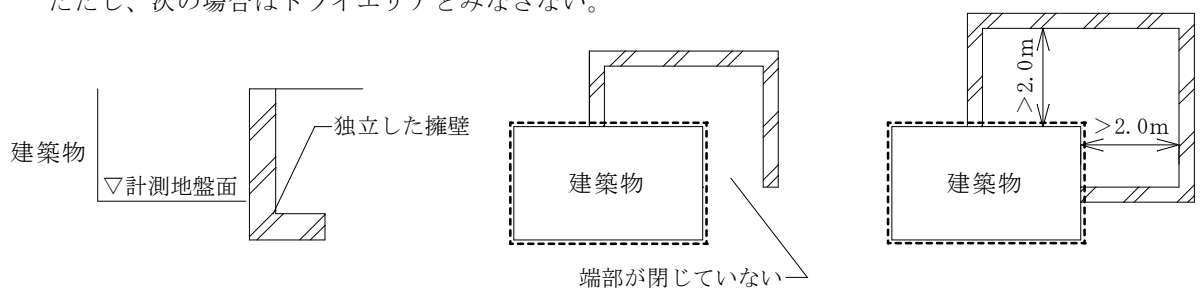
ドライエリアがある場合の地盤

定義：建築物と一体に設けられたドライエリアとは、通風・採光のための必要最低限の形態で、平面的に閉鎖状態のもの出巾（外壁面とドライエリアの壁面間の有効寸法）が2.0m以下のもの。

建築物周長は太点線位置で計算する。



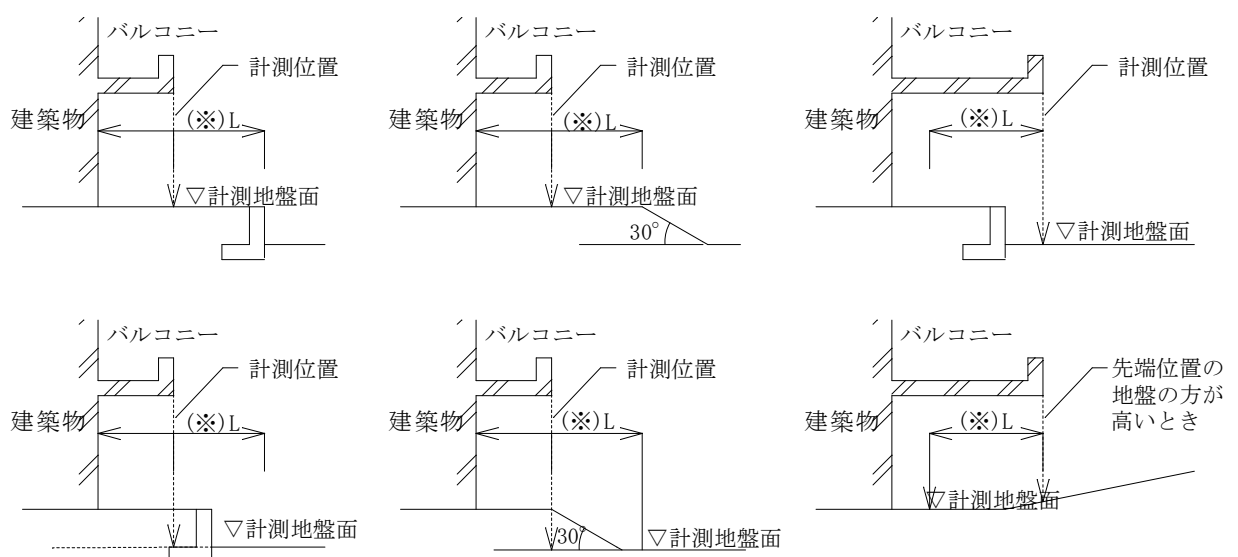
ただし、次の場合はドライエリアとみなさない。



地盤の水平方向の広がり の取扱い

接する地盤の水平方向の広がり は原則 L 以上必要。

(ただし、都計法29条、宅造による擁壁で敷地境界線沿いに設けられたものはこの限りでない)



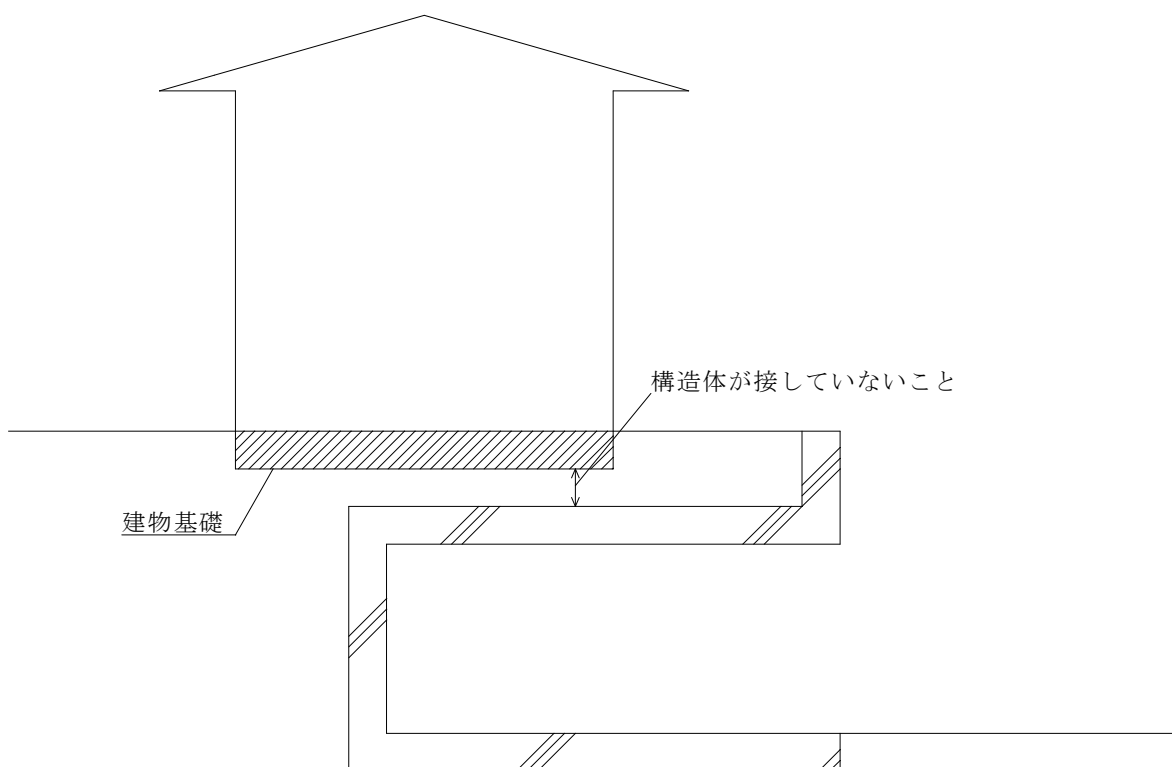
(※) L : $\geq 1\text{m}$ (ただし、戸建て住宅は $\geq 50\text{cm}$)

備考 「高さ・階数の算定方法・同解説」日本建築主事会議

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

ボックス車庫がある場合の地盤(都計法29条、宅造許可によるボックス車庫含む)
建築物の地盤とボックス車庫の地盤との関係

- a. 上部建物とボックス車庫が平面的に離れている場合はそれぞれ別棟とし、平均地盤についてもそれぞれ算定する。
- b. 上部建物とボックス車庫が平面的に重なっている場合であっても構造体が接していなければ別棟とし、平均地盤についてもそれぞれ算定する。



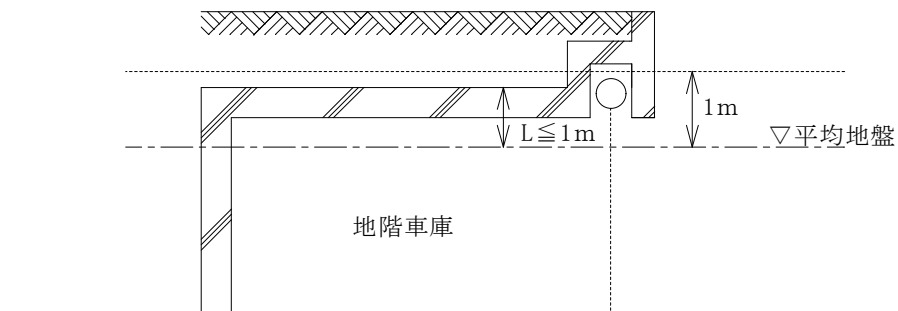
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の独立車庫の取扱い

都計法29条・宅造許可による車庫はボックス擁壁として取り扱うが、建築物を増築する場合は建築物となるため、建築基準法の規定に適合させること。

平均地盤と建築面積・外壁後退

a. 平均地盤と建築面積

$L \leq 1\text{m}$ の場合は建築面積不算入

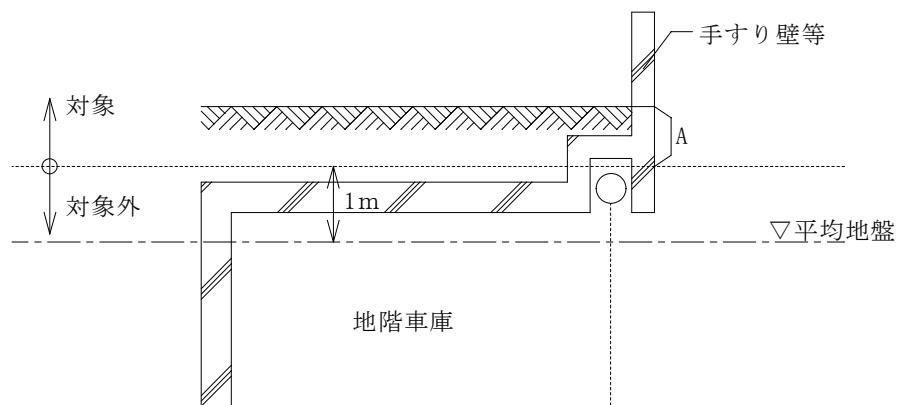


ただし、上記の場合

- ・シャッターボックス部分は建築面積に算入しない。

b. 平均地盤と外壁後退

平均地盤面より1mを超える部分は制限を受ける外壁とし、
1m以下の部分は制限を受けないものとする。



ただし、上記の場合

- ・Aが、土を抑えるための土留めである場合には外壁後退の規定を適用しない。
- ・シャッターボックス部分は外壁後退の対象としない。
- ・手すり壁等は外壁後退の対象となる。

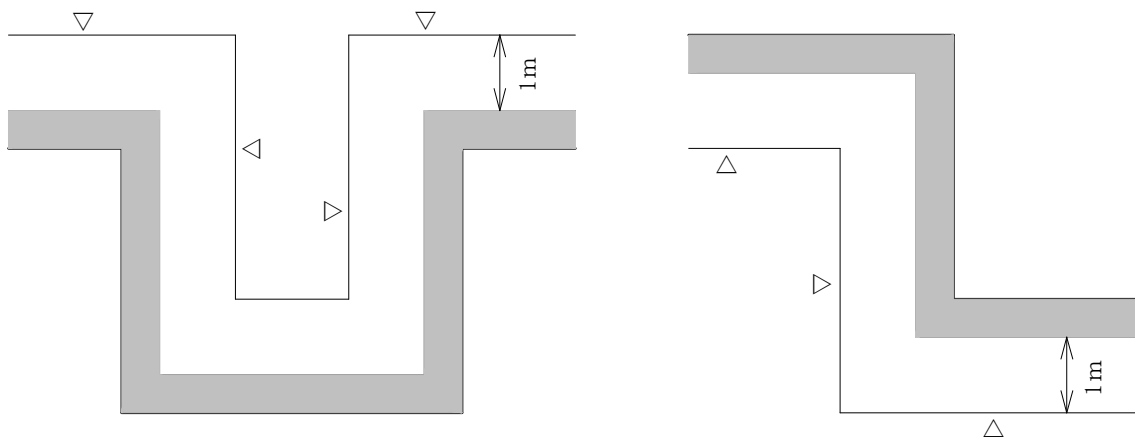
□軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの

令2条1項2号にある「軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもの」のうち、「その他これらに類するもの」は、①～④による。


- ①はね出しバルコニー
- ②はね出し廊下
- ③出窓（昭和61年4月30日 建設省住指発第115号 通達「床面積の算定について」に記載されている床面積に算入しない構造のもの）
- ④はね出し階段

□はね出し

はね出しは以下の形を満足するものとする。

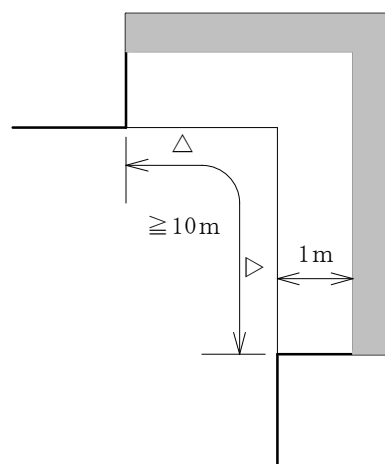


凡例

 : 建築面積算入部分

△ : はね出しの先端

※1m引きは、はね出しの先端より。
10mは壁芯及び柱芯で計測すること。
はね出し部分は、片持ち構造になっていること。



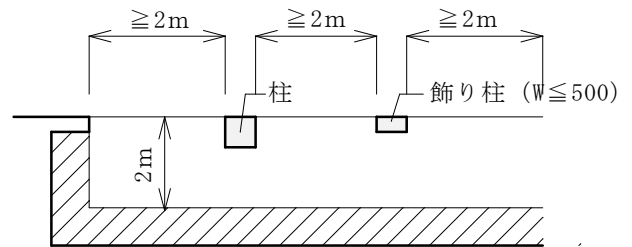
※このページの取扱いは、P.2の優先順位によらず適用可能とする。

床面積1（開放廊下等）

（関係条文）
令2条1項3号

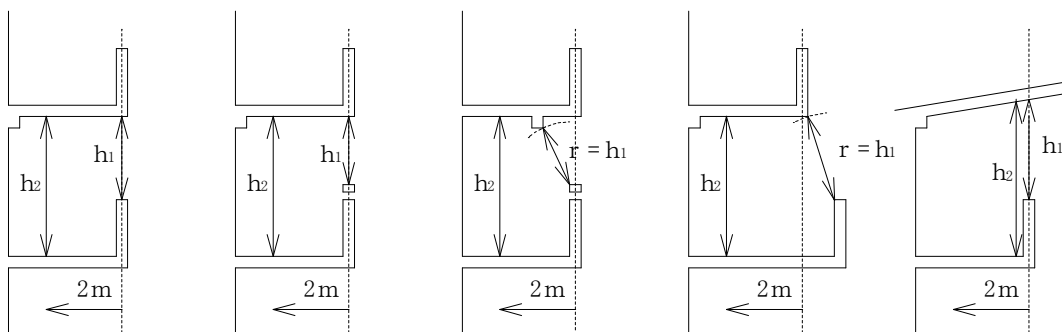
□幅2mまでを床面積に不算入とする吹きさらしの廊下について「床面積の算定方法の解説」の各規定に以下の規定を加える。

①開放する部分が、有効2m以上ある事

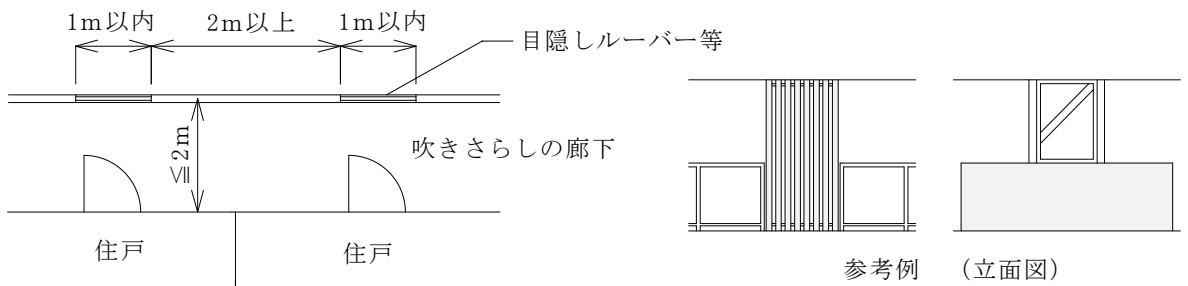


②外気に有効に開放されている部分の高さ

$$h_1 \geq 1.1m \quad \text{かつ} \quad h_1 \geq 1/2 h_2$$

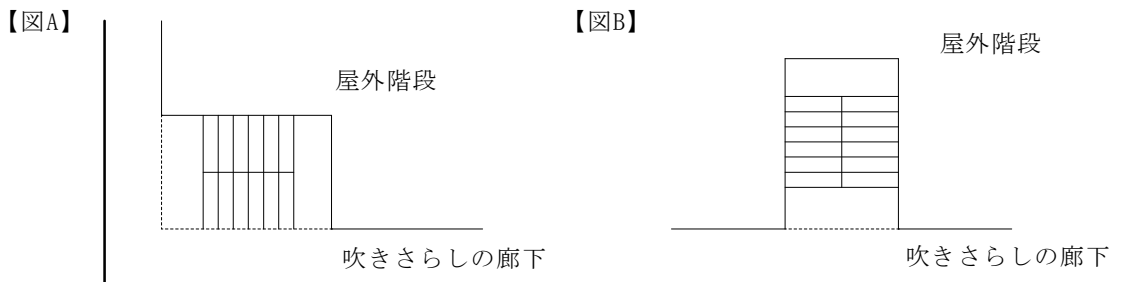


③玄関前の吹きさらしの廊下に目隠しルーバー等（外壁と別構造に限る）を設ける場合
下記の場合は有効に開放しているとみなして吹きさらしの廊下として扱う。



④屋外階段に接する吹きさらしの廊下-1

【図A】 【図B】 のように階段のささら桁、手すりが廊下の開放性に支障がない場合は有効に開放しているとみなして吹きさらしの廊下として扱う。

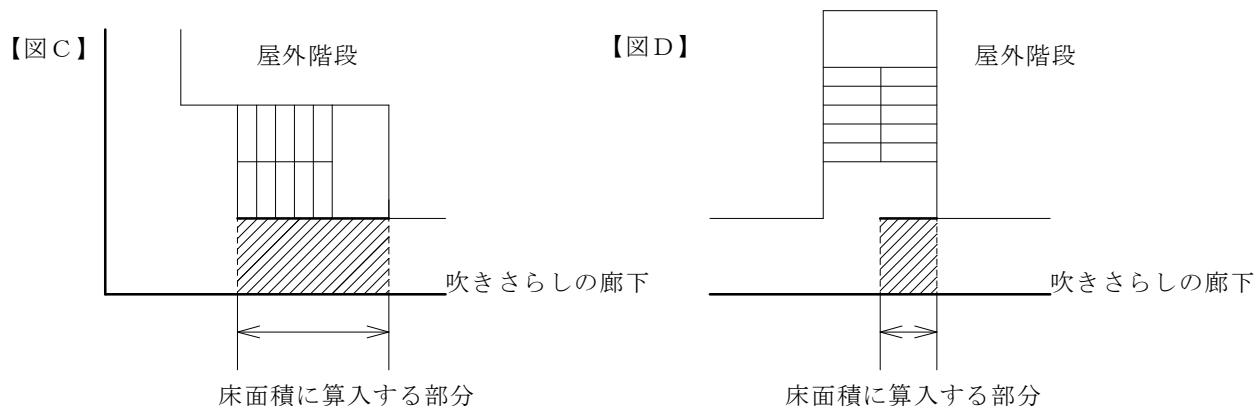


備考 昭和61年4月30日 建設省住指発第115号
建設省建築指導課監修 『床面積の算定方法の解説』

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

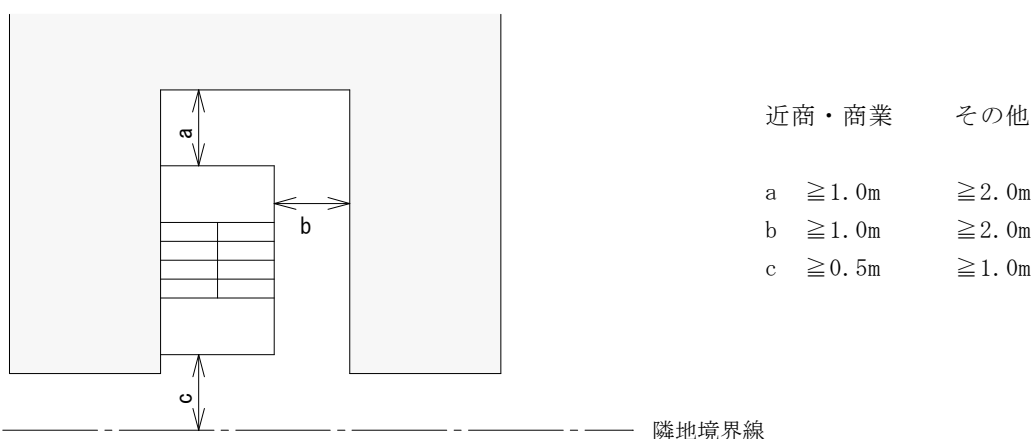
⑤屋外階段に接する吹きさらし廊下-2

【図C】 【図D】 のように廊下と屋外階段との間に壁(開放性のある手すりを除く)がある場合は、階段と廊下が壁で区画されており、外気に有効に開放されていない部分は床面積に算入する。



⑥外気に有効に開放されている部分の隣地境界線までの距離及び対面する建築物の部分等までの距離

(各有効寸法による。隣地が公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面に面する場合には、隣地境界線はこれらの幅の1/2だけ隣地境界線の外側にある線とする。)



※この規定は床面積の規定であり、屋外階段かどうかについては「用語の定義－11」を参照のこと

備考 昭和61年4月30日、建設省住指発第115号
建設省建築指導課監修 『床面積の算定方法の解説』

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

容積率不算入（共用廊下、地階の住宅、老人ホーム等の部分）

（関係条文）

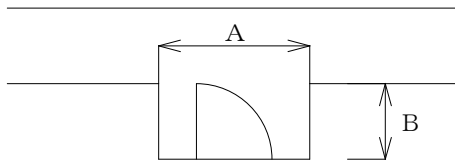
法52条3項・4項・6項

□共同住宅の共用廊下

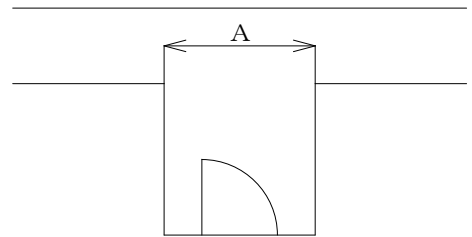
- ・各住戸よりEVへの経路は共用部
- ・各住戸より住宅専用の駐車場・駐輪場への経路は共用部
- ・住宅専用の駐車場・駐輪場から屋外へ出る経路は共用部

共用廊下となるアルコーブの取扱い

1. $A \geq B$



2. $A \geq$ 法定上必要な廊下幅



※1, 2いずれの場合もアルコーブ部分は、門等がない他、空調室外機、居住専用空間がない等、共用の廊下としての空間を有していること。

※A, B共有効寸法

□地階の住宅、老人ホーム等の部分

容積率の算入において、「建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する…」において、その天井が地盤面からの高さ1m以下とは下記のように判定する

地盤面：平均地盤面

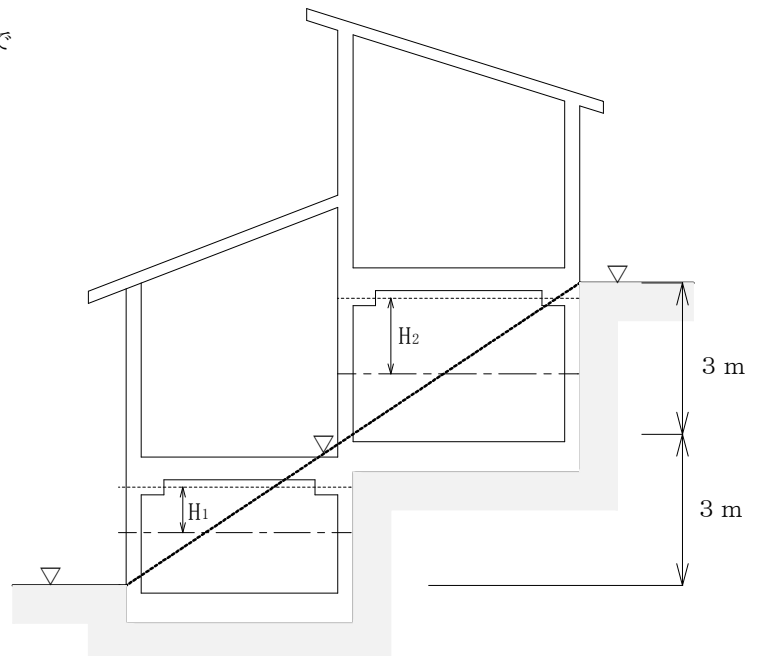
天井：令21条による1室毎の平均天井面

.....：平均天井面

-----：平均地盤面

H1, H2：地盤面からの天井の高さ

▽：建築物が接する地盤のレベル



※住居系用途地域及び指定なし区域の地盤面は『西宮市斜面地等における建築物の制限に関する条例』による

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

□階数に算入されない、令2条1項8号の「昇降機等、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分、又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分」のうち、その他これらに類するのは、以下のものが該当する。

(1) 屋上部分

基準総則集団規定の適用事例による。

(2) 地階部分

居室を有せず、かつ用途・機能・構造上地階に設けることが適当と認められる部分

(例)地階の倉庫、機械室に通じる階段、通路等(この場合、階段、通路等の床面積を含めた規模が、建築面積の8分の1以内であること)

□建築物の高さに算入されない屋上部分について、令2条1項6号ロの「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するもの」のうち、その他これらに類するものは、以下のものが該当する。

①通常規模の昇降機の昇降ロビー

②空調機械室、排煙機械室、発電機室、吊上式自動車車庫の機械室等で、屋上に設置することが適当なもの

③雪下ろし塔屋

④時計塔、教会の塔状部分

⑤高架水槽(周囲の目隠しを含む)

⑥キュービクル等の電気設備機器(周囲の目隠しを含む)

⑦クーリングタワー等の空調設備機器(周囲の目隠しを含む)

□建築物の高さに算入されない屋上突出部について令2条1項6号ハの「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」のうち、その他これらに類する屋上突出物は、以下のものが該当する。(ただし、パラペットは高さに算入される。)

(1) 建築物の躯体の軽微な突出部

①採光、換気窓等の立上り部分

②パイプ、ダクトスペース等の立上り部分

③箱むね

(2) 軽微な外装等部分

①鬼瓦、装飾用工作物等(装飾塔に類するものを除く)

②開放性の大きい手すり

(形状がパイプ・金網等で、開放されている部分が8割以上のものに限る)

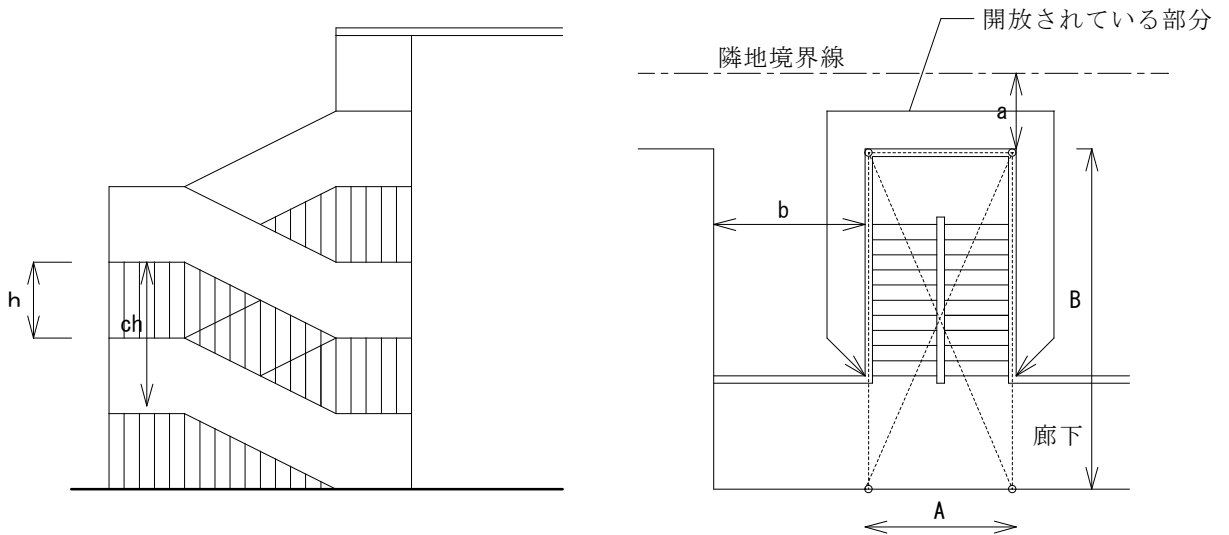
(3) 軽微な建築設備

①避雷針、アンテナ等

②煙突(法33条の場合を除く)

□ 屋外階段の取扱い

開放されている部分(用途地域の別によらず隣地境界線 a 0.5m以上、建物間 b 1.0m以上)が階段周長 (2A+2B) の1/2以上であるものは屋外階段として取り扱う。



a、b有効寸法

A、B壁芯寸法

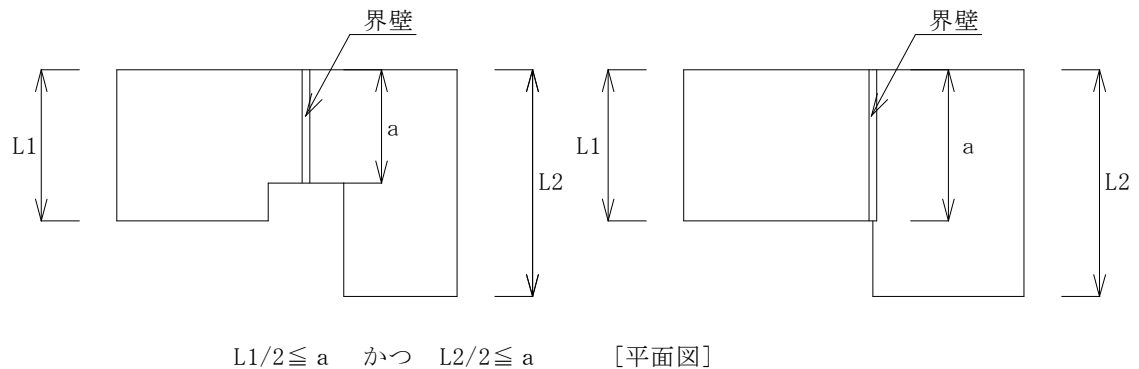
開放されている部分： $h \geq 1100$ かつ $h \geq ch/2$

※ただし、避難階から避難階の直上階までの階段に防犯のために縦格子を設ける場合は、設置されている部分については開放されている部分とみなす。

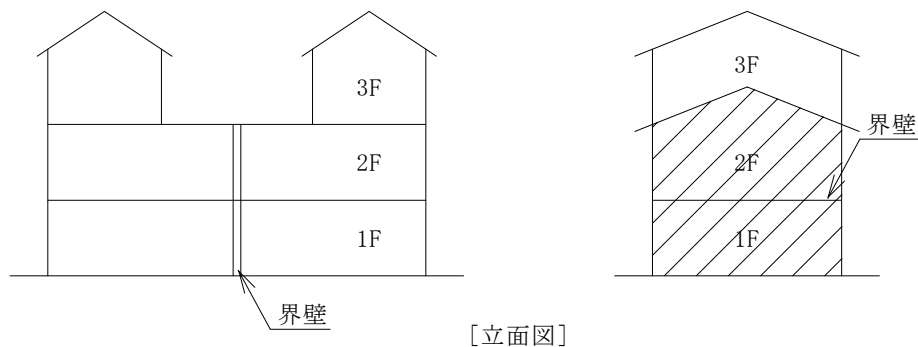
(設置する縦格子は、「用語の定義-10」 開放性の大きい手すりに準ずる)

※この規定は屋外階段かどうかの規定であり床面積の規定については「用語の定義-08」を参照のこと

1. 長屋 長屋とは、「2以上の住戸又は住室を有する建築物で、隣接する住戸又は住室が、開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しない形式の住宅」であるが、この「壁又は床を共有し」の部分について次の条件を満足すれば長屋として取扱う。



3階建て…2層連結（各階共 $L1/2 \leq a$ かつ $L2/2 \leq a$ ）1,2階建て…1層連結



「住戸」 専用の居住室、台所、便所及び出入口（居住者や訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口を含む。）を有しているもの。

「住室」 住戸の要件のうち、台所又は便所を有していないもの。

※重層長屋については、長屋の一形態として扱うものとする。

2. 兼用住宅 住宅部分と兼用用途部分が屋内空間によって接続し、出入りできるもの。

3. サービス付き高齢者向け住宅

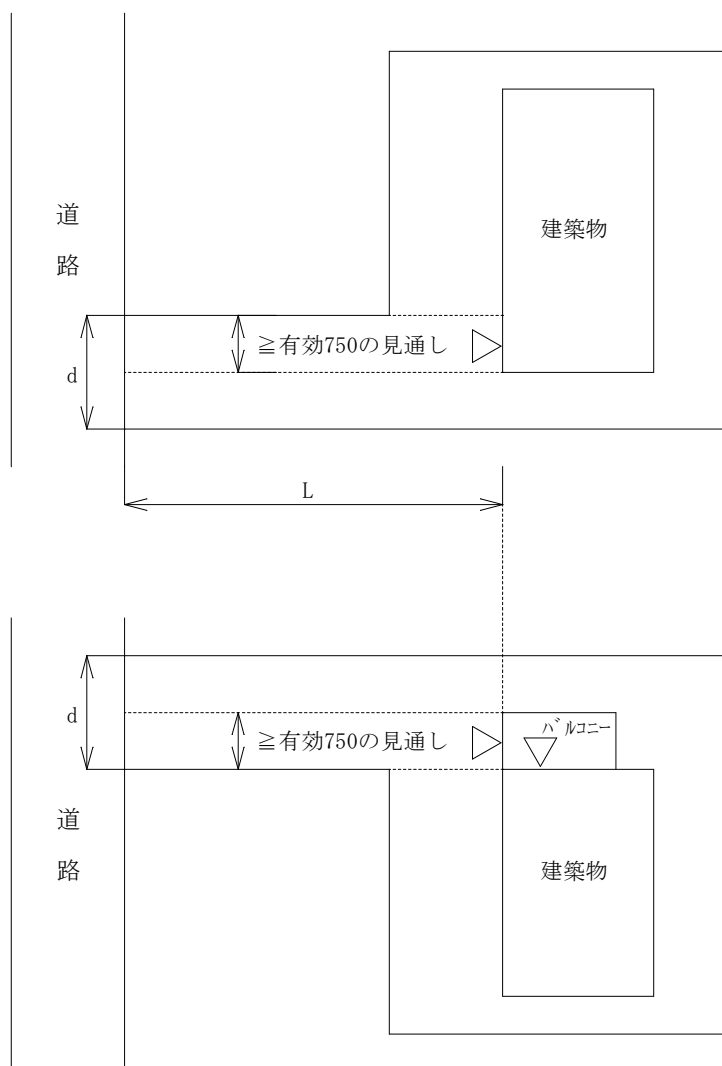
サービス付き高齢者向け住宅とは、居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供するものをいう。

実態に応じて「共同住宅」、「寄宿舍」、または「有料老人ホーム」のいずれかに該当するかを判断する。

次の基準に適合する場合においては、路地状敷地に建築される建築物についても、令126条の6及び令126条の7の規定上、非常用の出入口等が「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」ものと解することとする。

なお、本取扱いによっても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ものと解されない場合にあっては、3階以上の建築物を建築することはできない。

1. 道から非常用の出入口等までの延長が20m以下であること。
2. 路地状部分の幅員が2m以上であること。
3. 地階を除く階数が3であること。
4. 特殊建築物の用途に供するものでないこと。
5. 非常用の出入口等（当該非常用の出入口等に付随するバルコニーその他これに類するものを含む）が、道から直接確認できる位置に消防上有効に設置されていること。



$$2\text{m} \leq d < 4\text{m}$$

$$L \leq 20\text{m}$$

凡例
 ▽：出入口等
 W=750以上, H=1200以上
 又は 直径1m以上の内接円

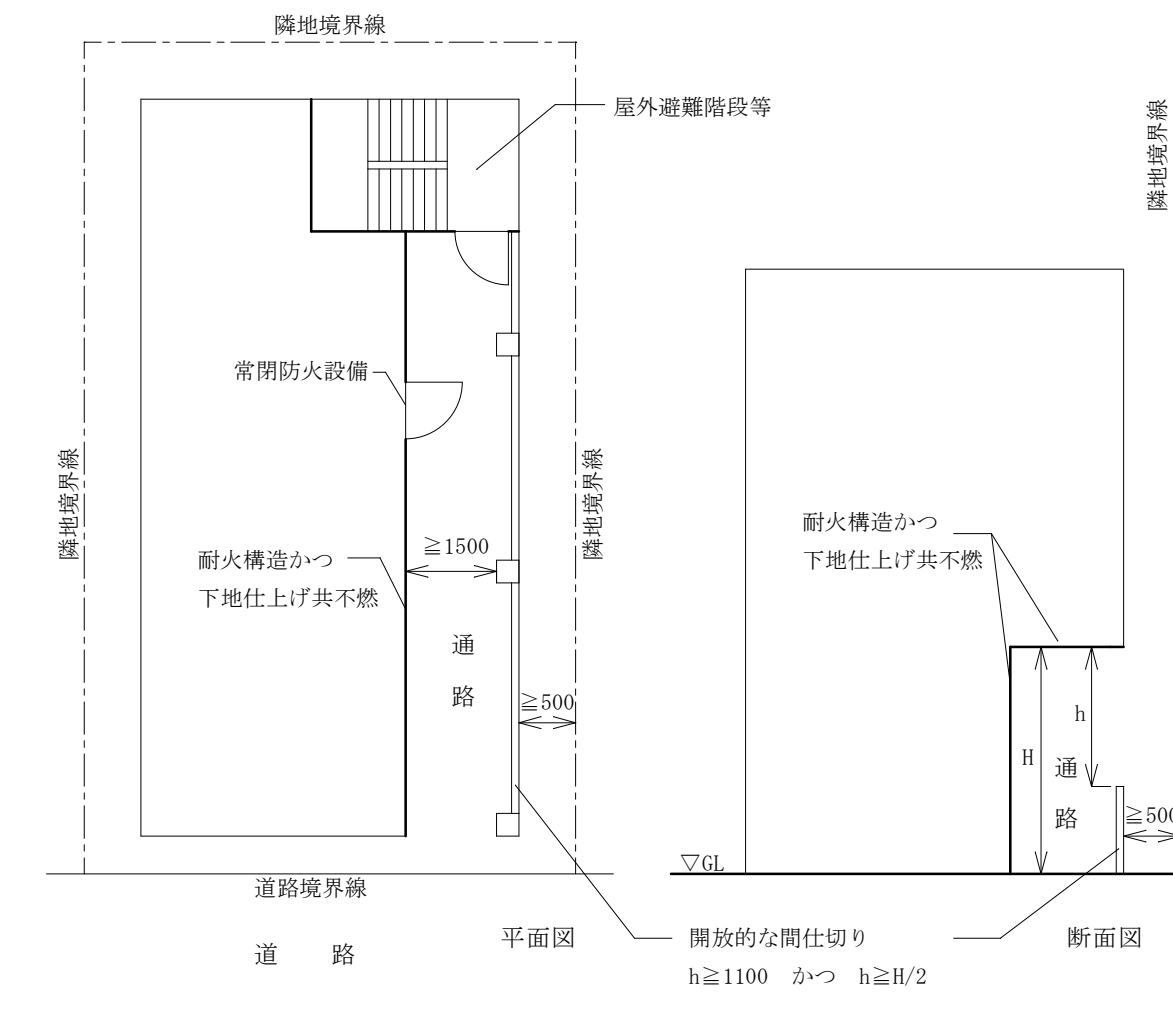
$$2\text{m} \leq d < 4\text{m}$$

$$L \leq 20\text{m}$$

避難の用に供する敷地内の通路が次の各号に該当する場合には、
屋内を通過することができるものとする。

1. 開放的空間で、屋内的用途がないこと。
2. 通路部分は、主要構造部を耐火構造とすること。
3. 通路部分とその他の部分とは、耐火構造の床及び壁で区画し、壁には開口部を設けないこと。
ただし、最小限必要な部分については常時閉鎖式の防火設備を設けること。
4. 通路の壁・天井の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ること。
5. 敷地内通路部分に門扉を設ける場合は、門扉の開放時に有効幅員を1.5m以上確保すること。

建築物の屋内に敷地内通路を設けた例

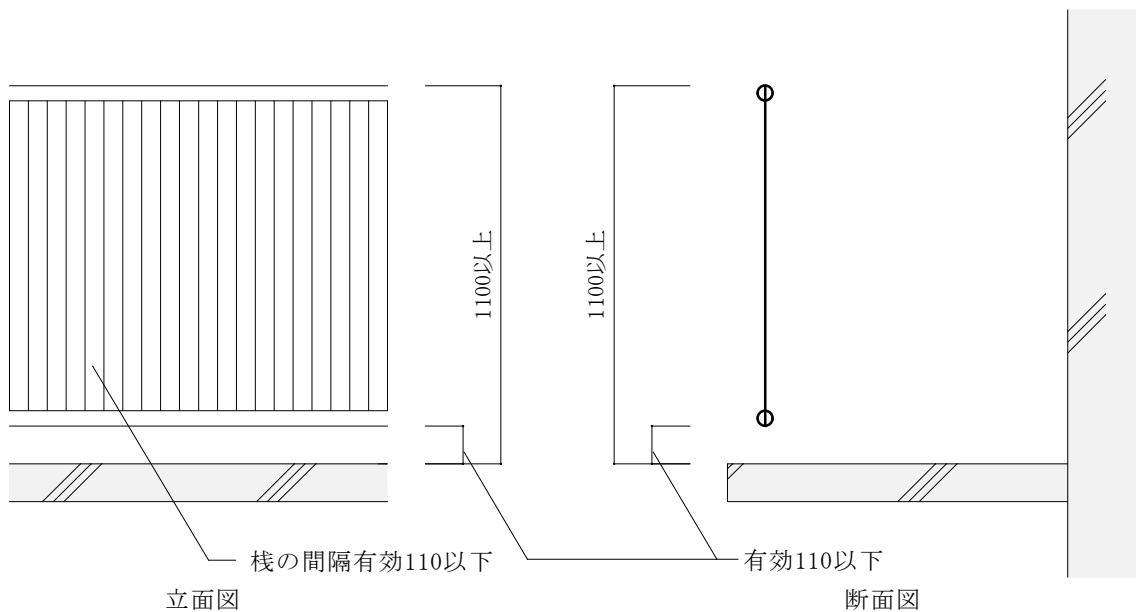


※ 寸法表示は有効寸法を示す

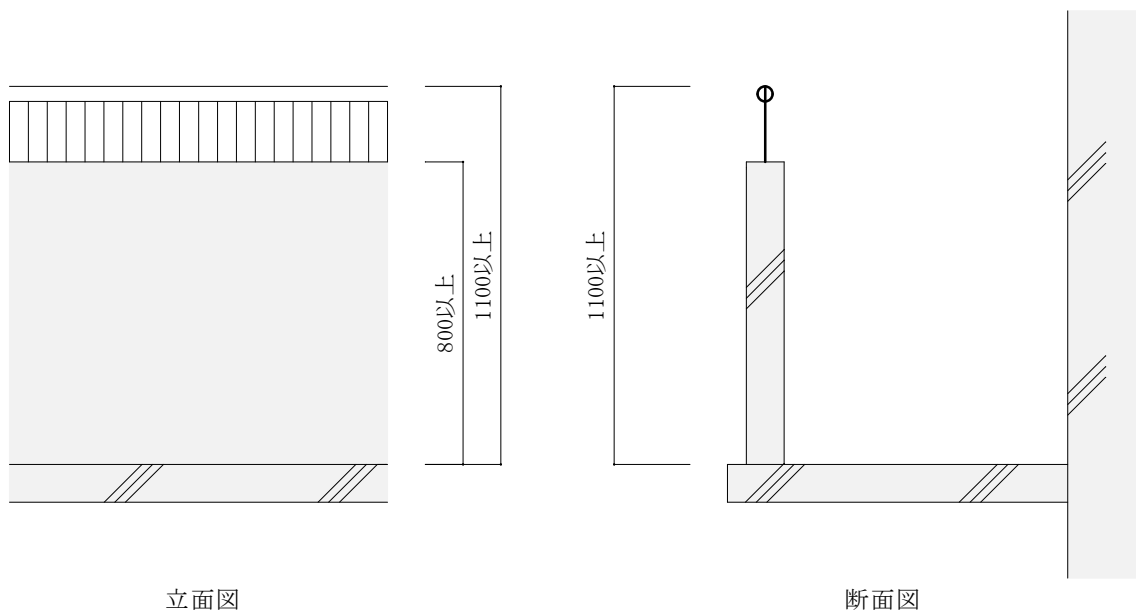
備考	建築物の防火避難規定の解説2016(第2版) P.99	西宮市建築基準法取扱い基準 2010.04.01 2024.04.01
----	-----------------------------	-------------------------------------------

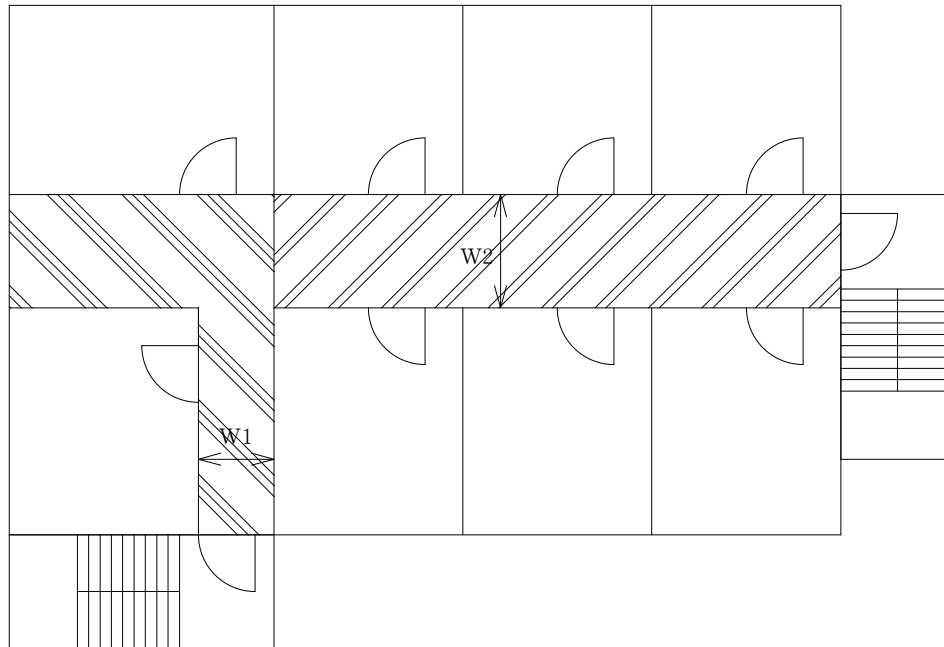
バルコニーその他に類するものには、階段の踊り場及び吹き抜けに面した部分を含む。

CASE 1

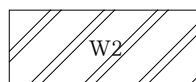


CASE 2





片廊下として取り扱う



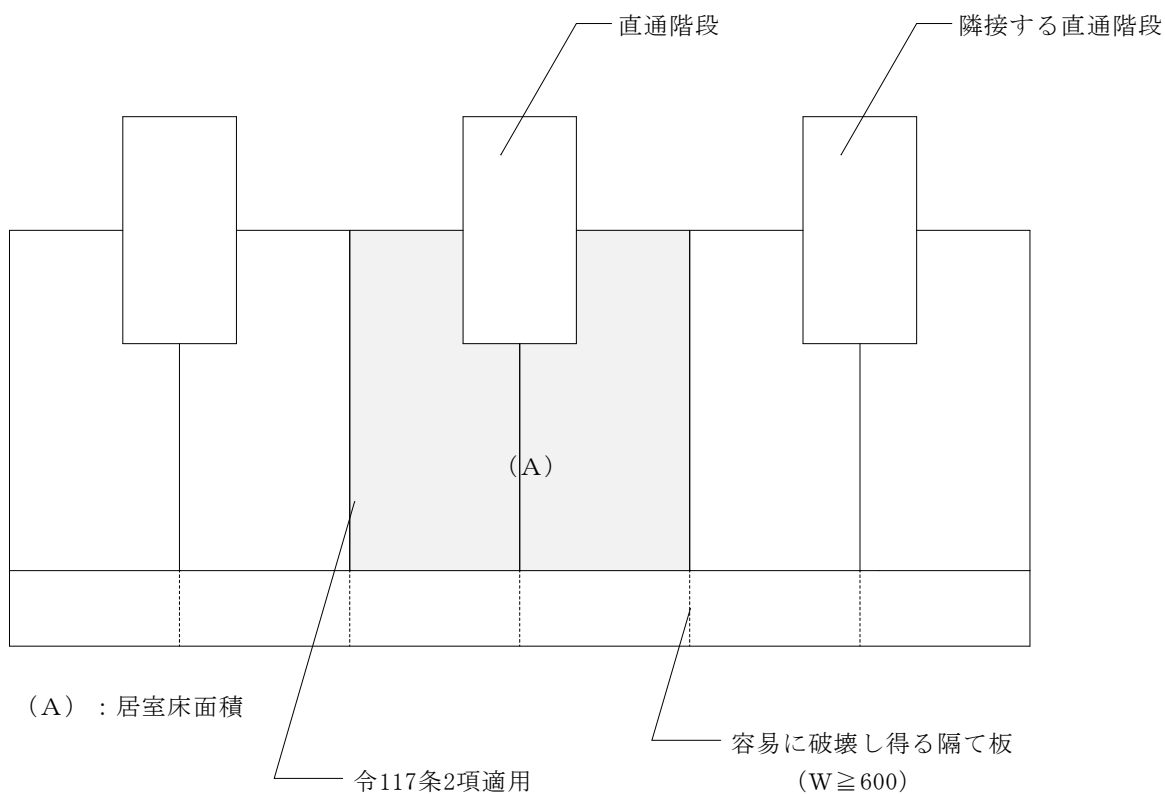
中廊下として取り扱う

2以上の直通階段を設ける場合

(関係条文)

法35条・令121条1項5号

□ 階段室型共同住宅の2階段の取扱いについて



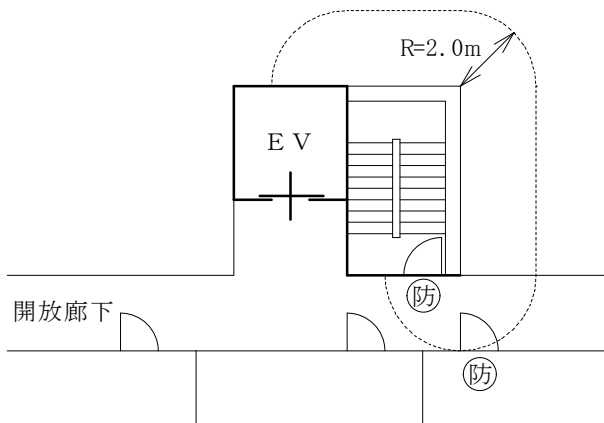
主要構造部を耐火構造とした階段室型共同住宅で、1つの住戸から容易に破壊し得る隔て板を設置した避難上有効なバルコニーを経由して、当該住戸に面する直通階段以外の直通階段（以下『隣接する直通階段』という）に避難できる場合、当該住戸と隣接する直通階段とは、建築基準法施行令第5章第2節の規定に当たっては、同一建築物内にあるものとみなす。

(A) : 令121条に基づく居室の床面積の合計を超える場合

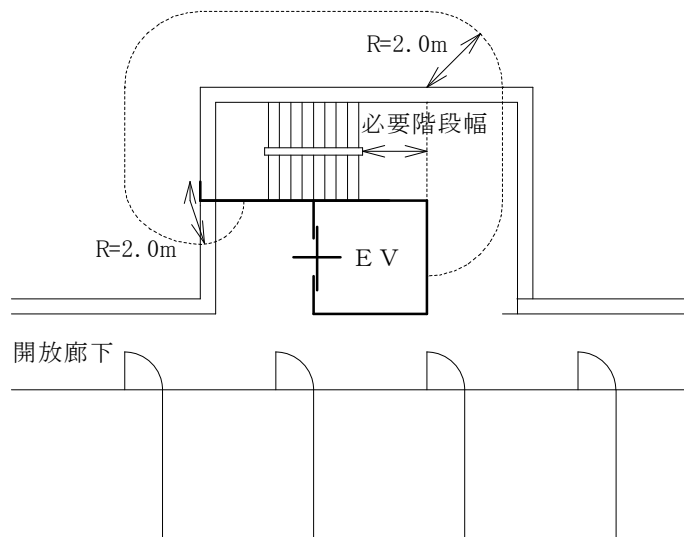
備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

CASE 1



CASE 2

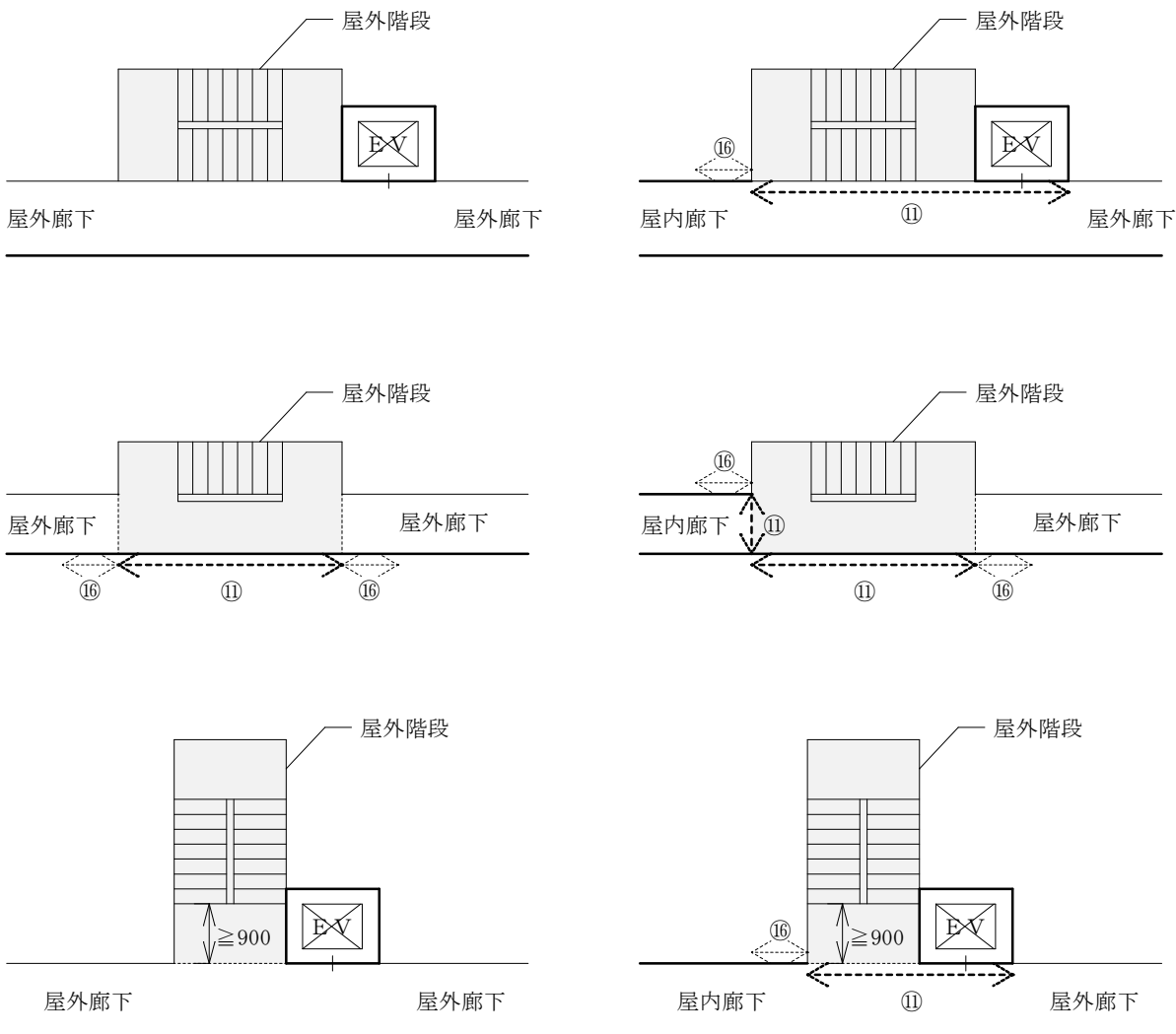


(防) ; 防火設備 (令112条19項2号)

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

□ 竪穴区画の考え方



凡例

- 屋外廊下：床面積が発生しない開放性のある廊下。
または隣地境界線までの離隔が0.5m以上、建物間の離隔が1.0m以上の床面積の発生する吹きさらしの廊下。
- 屋内廊下：屋外廊下以外の廊下。
- 屋外階段：「用語の定義-11」による。

⑪ : 令112条11項区画

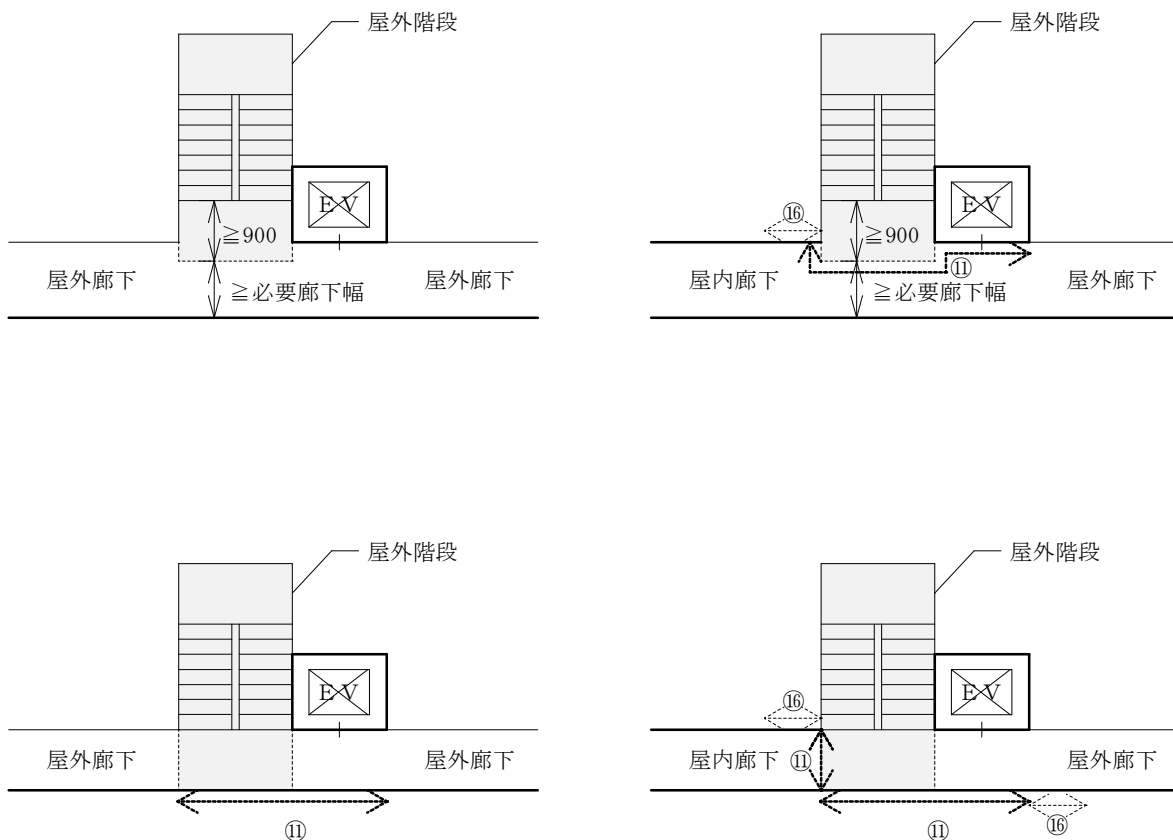
□ : 階段の範囲とみなす範囲

⑫ : 令112条16項区画

備考

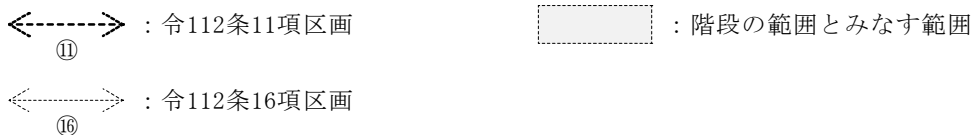
西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

□ 竪穴区画の考え方



凡例

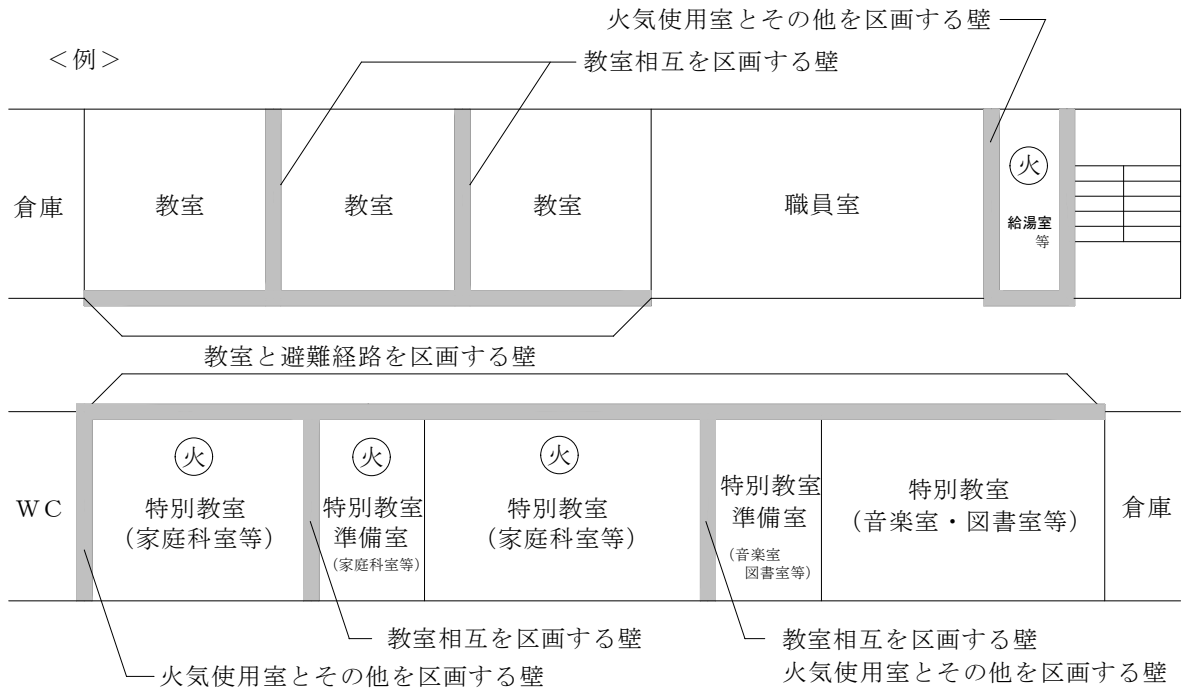
- 屋外廊下：床面積が発生しない開放性のある廊下。
または隣地境界線までの離隔が0.5m以上、建物間の離隔が1.0m以上の床面積の発生する吹きさらしの廊下。
- 屋内廊下：屋外廊下以外の廊下。
- 屋外階段：「用語の定義-11」による。



備考

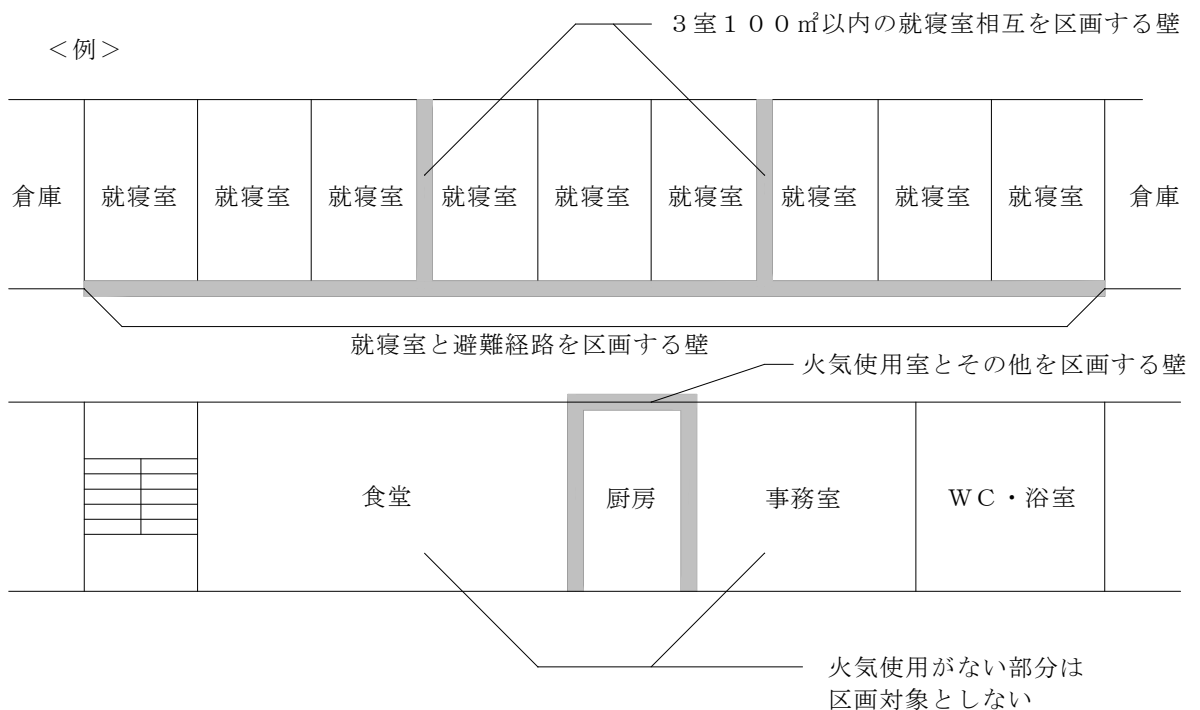
西宮市建築基準法取扱い基準
2010. 04. 01
2024. 04. 01

□学校



※教室を廊下と一体に使用する場合、教室と廊下間は開口部として扱い、火：火気使用室天井裏部分は壁として適用する。

□病院



1. 施行通知（平成12年6月1日建設省住指発682号）

5. 仕様規定の明確化等について

(1) 略

(2) 木造建築物の耐震壁の配置規定の整備（令第46条並びに告示第1351号及び第1352号関係）

木造の建築物については、基準の明確化を図る観点から、木造建築物の耐震壁の配置の方法に関して建設大臣が定める基準によらなければならないこととした。

建設大臣が定める基準においては、建築物の部分ごとの耐震壁量の割合等を定めた。

また、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において、当該物置等の最高の内法高さが1.4メートル以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の2分の1未満であれば、当該部分については階として取り扱う必要はないものであるが、近年このような物置等を設置する事例が増加してきていることを踏まえ、軸組等の規定を整備した。なお、構造計算が必要となる場合においては、令第85条の規定に基づき当該部分の積載の実況を反映させて積載荷重を計算することが必要である。

2. 取扱い

上記施行通知により「小屋裏部分、天井裏部分等を利用した物置等（以下、物置等）がある場合においては、当該物置等の最高の内法高さが1.4メートル以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の2分の1未満であれば、当該部分については階として取り扱う必要がない」とされたが、上記施行通知は従来の通達等による、物置等を設置する場合の木造建築物の耐震壁の配置規定の整備を行ったものである。よって、物置等を設置する場合の形態制限については従来の通達等を含めた以下の取扱いによる。

I. 施行通知による制限

- ① 物置等の水平投影面積はその存する部分の2分の1未満
- ② 物置等の最高の内法高さが1.4メートル以下

II. 従来の通達等による制限

- ① 物の出し入れのために利用するはしご等は、固定式のものとしなないこと
- ② 物置等は季節的に不要な物等を置く用途に限る
- ③ 形態上、物置ではなく居室としての利用が予想されるものは階としてみなされる

III. その他物置等の取り扱い

- ① 開口部は、換気用のガラリを除き、必要最小限とする
- ② 収納物の出し入れと面積の条件は、「基準総則・集団規定の適用事例 小屋裏物置等」の図1-8-14による

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2012.05.01
2024.04.01

道路幅員

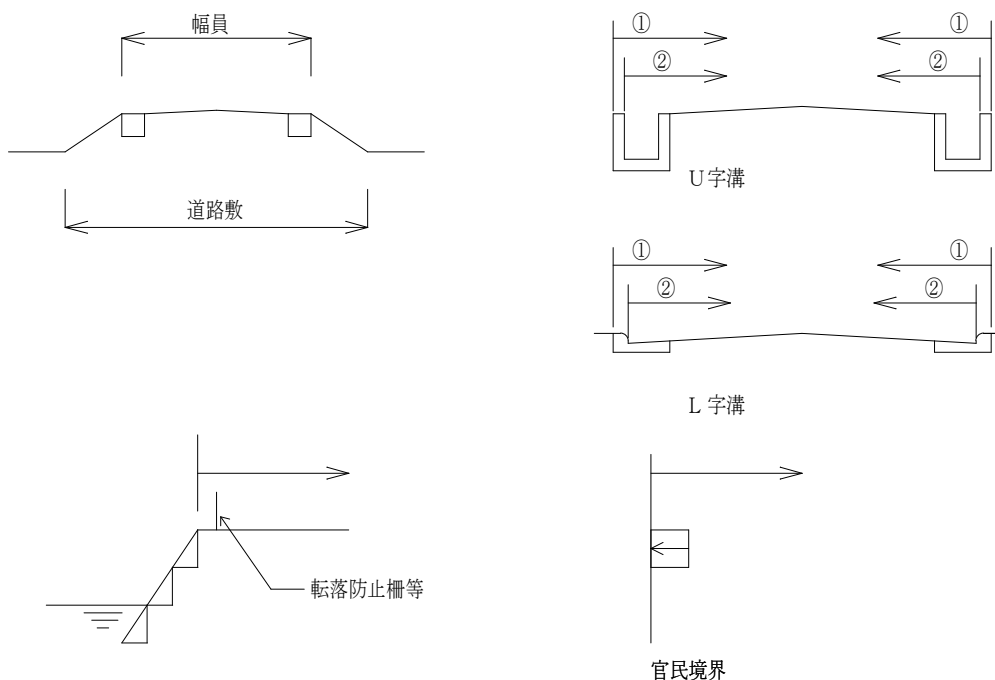
(関係条文)
法42条

□法42条1項1号（道路法による道路）

道路管理者が管理していない側溝（官が管理している幅50cm未満の水路は除く）で当該側溝を除く道路幅員が4m未満の場合、建築基準法上、幅員に側溝を含むことはできず法42条1項1号には該当しない。

土木調査課で道路区域等を確認の上、建築指導課と再判断依頼等の協議をすること。

□道路幅員の計測の考え方



申請地側から見た道路幅員のとりかた

申請側 \ 対側	U字溝	U字溝	L字溝	L字溝
	①	②	①	②
U字溝 ①	○	○	○	○
U字溝 ②	×	○	×	○
L字溝 ①	○	○	○	○
L字溝 ②	×	○	×	○

※ 法42条1項1号の道路幅員は原則、道路区域界とする。

（対側が不明な場合、対側は道路形態による）

2号は開発等による幅員、4号・5号は指定幅員、3号・2項は道路形態による。

※ U字溝①L字溝①は申請地前面においてその形態があること。

※ 幅が50cm未満の官が所有する水路は、道路側溝として取り扱う。

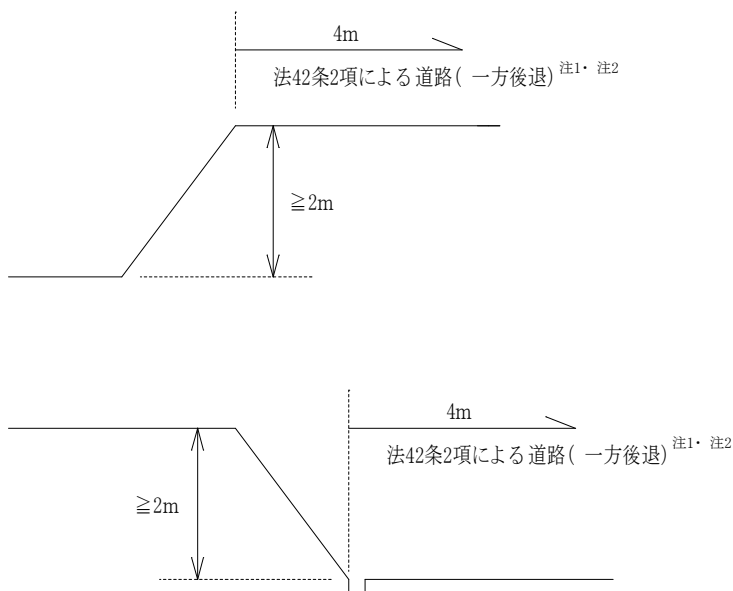
計測方法は「道・接道-04」による。

備考

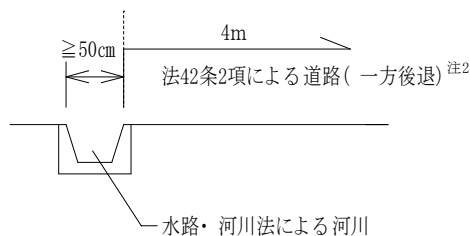
西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

□法42条2項のがけ地・川その他これらに類するものに沿う場合

① がけ地



② 川



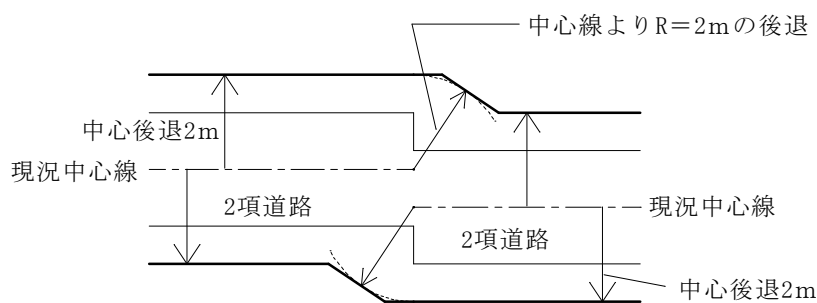
上記以外るとき、2項道路中心線より2m後退とする

注1：①のがけにおいて、がけ地を構成する擁壁等を造り替える時は、2項道路中心線より2m後退。
(一方後退の扱いにならない)注2：2項道路の両側においてがけ地、川の形態が構成されている場合は、2項道路中心線より2m後退。
(一方後退の扱いにならない)

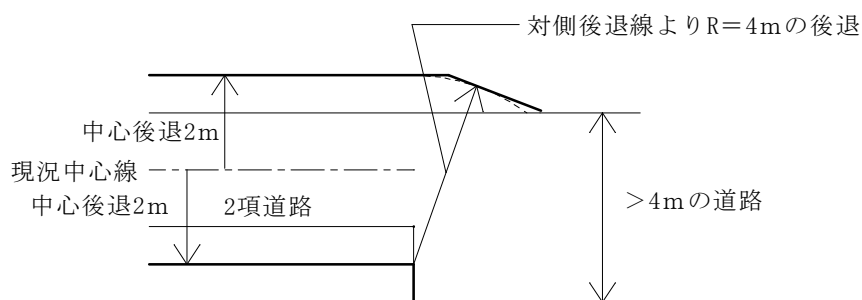
備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

① クランク道路の場合



② 2項道路より他の道路への接続



現況中心線：現在の道路の中心線ではなく、基準時の道の中心線

月改定

<p>備考 国土交通省 建築基準法道路関係規定運用指針の解説(平成21年1月改定)P. 53</p>	<p>西宮市建築基準法取扱い基準 2010. 04. 01 2024. 04. 01</p>
--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

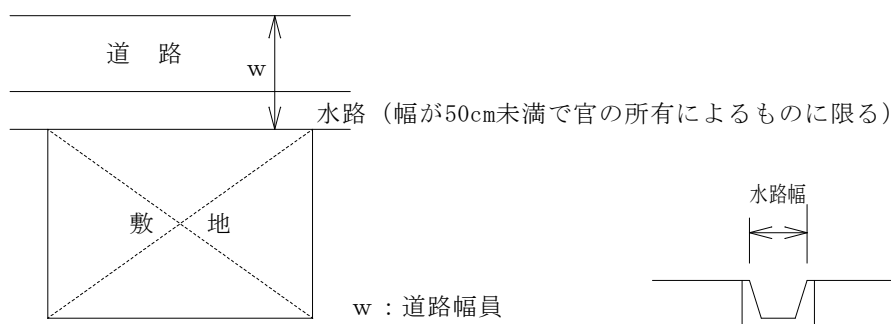
接道1

(関係条文)
法43条1項

1. 敷地と道路との間に水路（公共下水道を含む）がある場合で、次の①又は②に該当する計画については、法43条2項2号許可は不要とする。なお、敷地と道路の間に河川法による河川（一級河川又は二級河川）がある場合は、当取扱いの対象外とする。（法43条2項2号許可が必要）

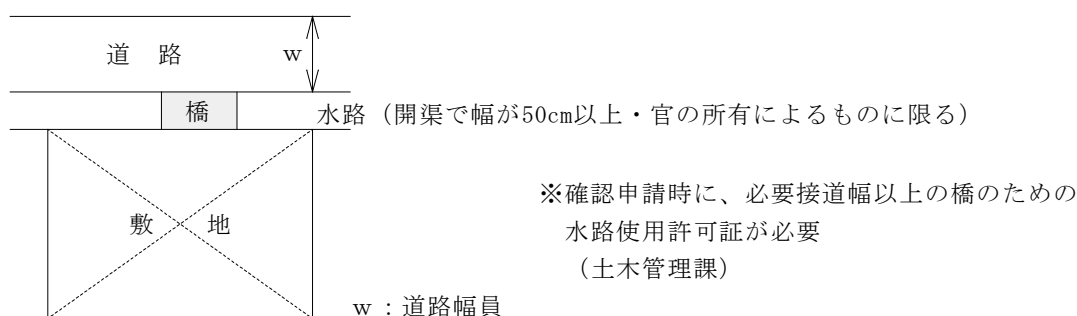
①水路の幅が50cm未満の場合

水路を道路の一部（道路側溝）として取り扱った場合において、法43条第1項の規定に適合すること。



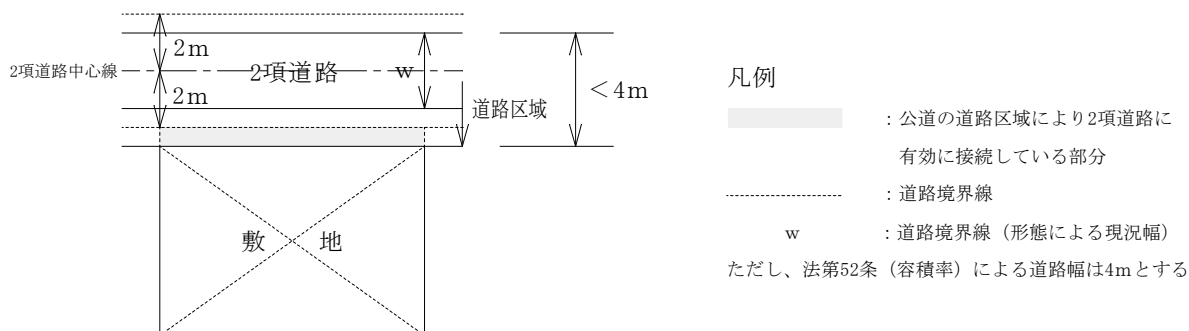
②水路の幅が50cm以上の場合

水路橋によって、敷地と道路が有効に接続されていること。なお、当該水路橋部分は、敷地面積に算入しない。



※水路が暗渠の場合、暗渠部分の表面が官の通路として管理され、道路と一体の構造であれば道路として取り扱い道路幅員に含まれる。

2. 法42条2項道路で公道の場合において、中心後退2mの道路境界線と敷地境界線との間に公道の道路区域がある場合、公道の道路区域をもって2項道路に有効に接続しているとみなし、法43条2項2号の許可は不要とする。

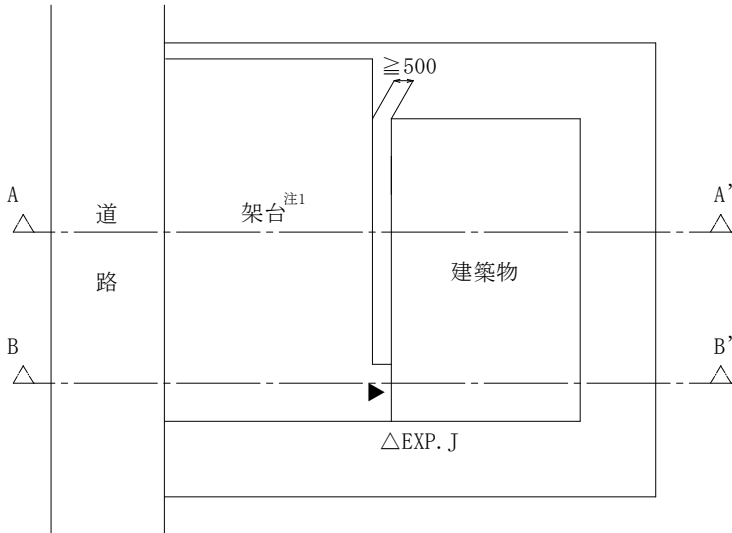


備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2019.02.19
2024.04.01

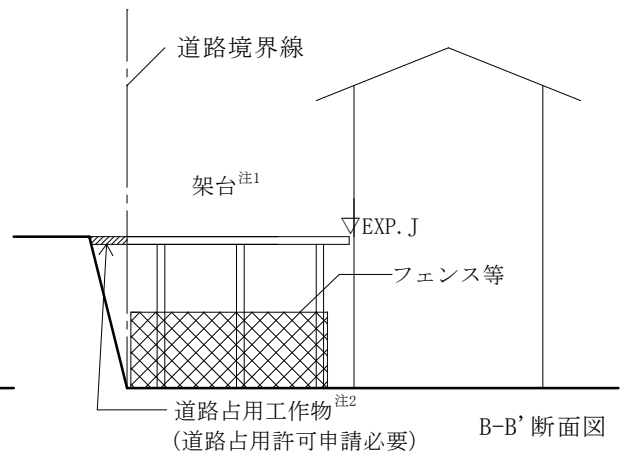
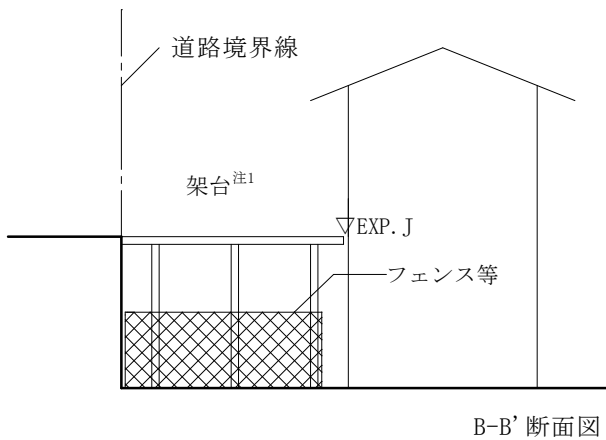
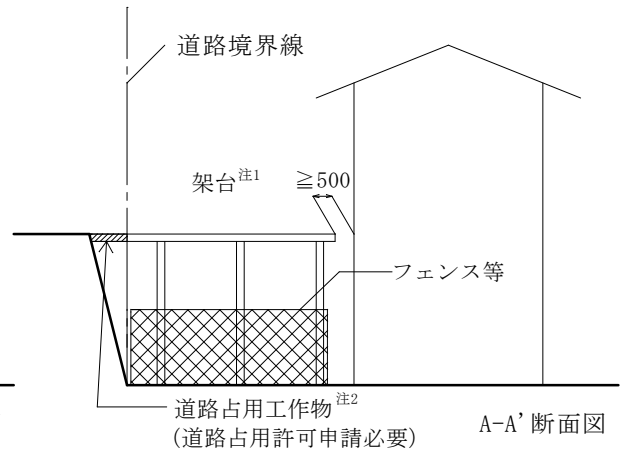
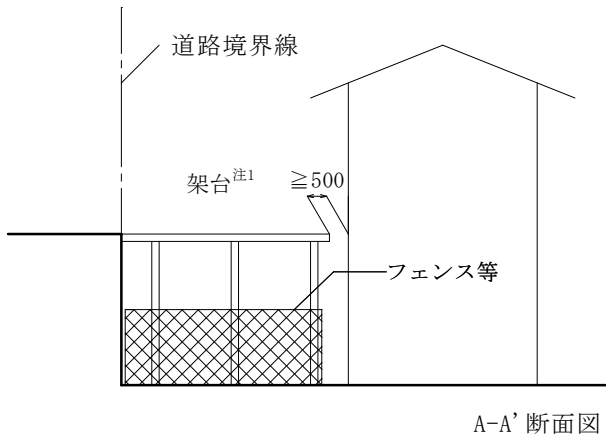
□道路より敷地が低い場合の取扱い

架台（建築物ではない、以下同じ）については、下図に示すように外観上建築物ではない形態にして、建築物から独立したものとすること。



注1：架台は駐車場（屋根なし）を兼ねる場合も含む。
架台の下部はフェンスで囲う等出入りできないようにし、用途を発生させないこと。

注2：道路占用許可申請が必要な場合は、確認処分までに、占用許可書が必要。



備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010. 04. 01
2024. 04. 01

	ガソリンを販売する 物品販売店舗	危険物（第一石油 類の場合）の貯蔵 又は処理に供する 設備 ※注1	原動機を使用する作業を行う附属施設		
			作業場面積	空気圧縮機を 使用する作業	塗料の吹付
第一種低層 住居専用地域	×	×	×	×	×
第二種低層 住居専用地域	×	×	×	×	×
第一種中高層 住居専用地域	2階以下かつ 床面積500㎡以内	1,000リットル以下	50㎡以内 ※注2	1.5kW以下	×
第二種中高層 住居専用地域	2階以下かつ 床面積1,500㎡以内	1,000リットル以下	50㎡以内 ※注2	1.5kW以下	×
第一種住居地域	床面積3,000㎡以内	1,000リットル以下	50㎡以内	1.5kW以下 ※注3	×
第二種住居地域	○	1,000リットル以下	50㎡以内	1.5kW以下 ※注3	×
準住居地域	○	1,000リットル以下	150㎡以内	1.5kW以下 ※注3	×
近隣商業地域	○	2,000リットル以下	300㎡以内	○	0.75kW以下
商業地域	○	2,000リットル以下	300㎡以内	○	0.75kW以下
準工業地域	○	10,000リットル以下	○	○	○
工業地域	○	○	○	○	○

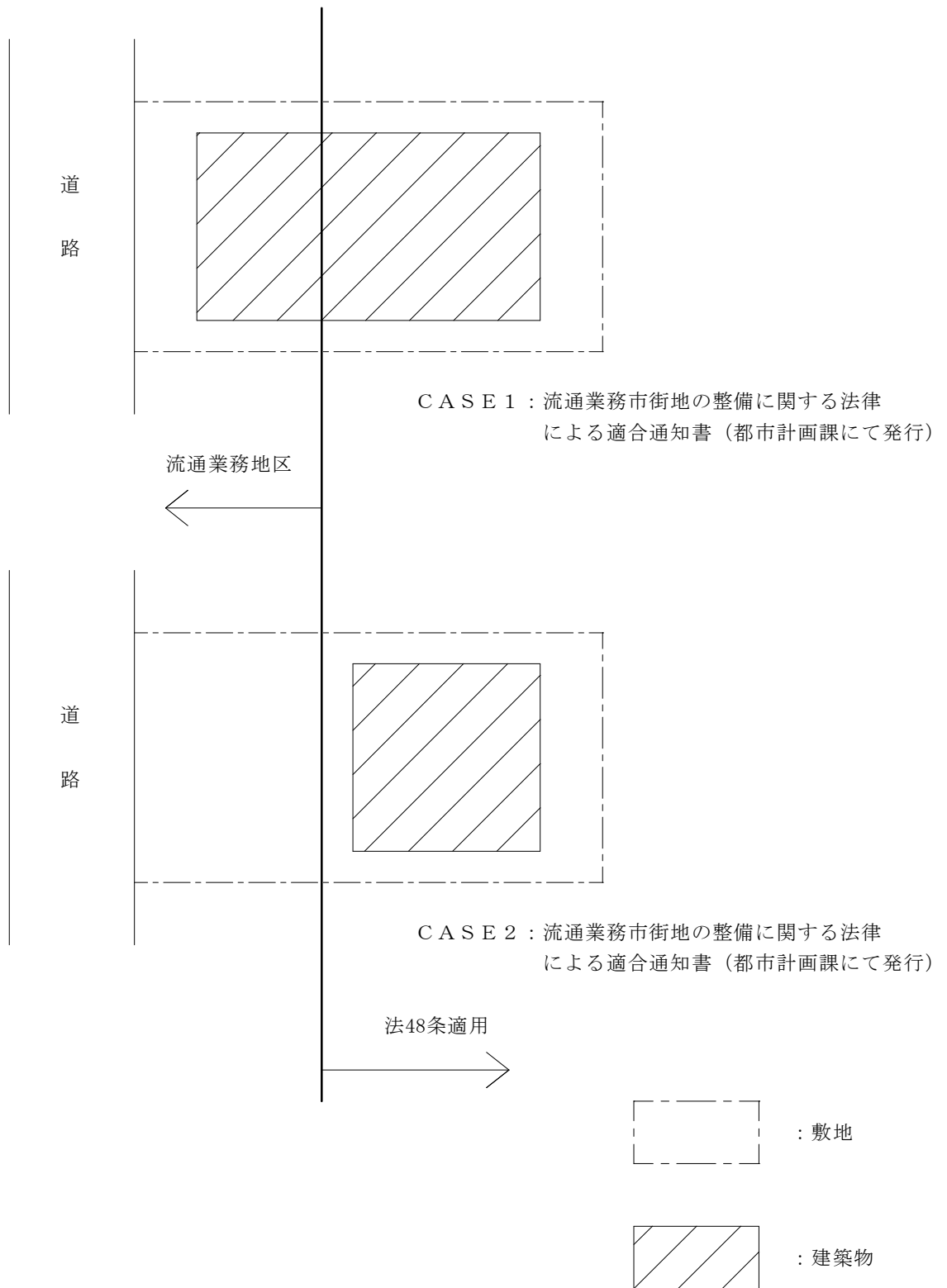
注1：タンクの容量（地下貯蔵を除く。令130条の9 1項 参照）

注2：ガソリン販売に附随して小規模に行う自動車の洗車、点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービス提供を行うものに限る。

注3：除外規定あり（令130条の8の3）

備考
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 P216

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01 2024.04.01
2012.05.01
2015.12.01



備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

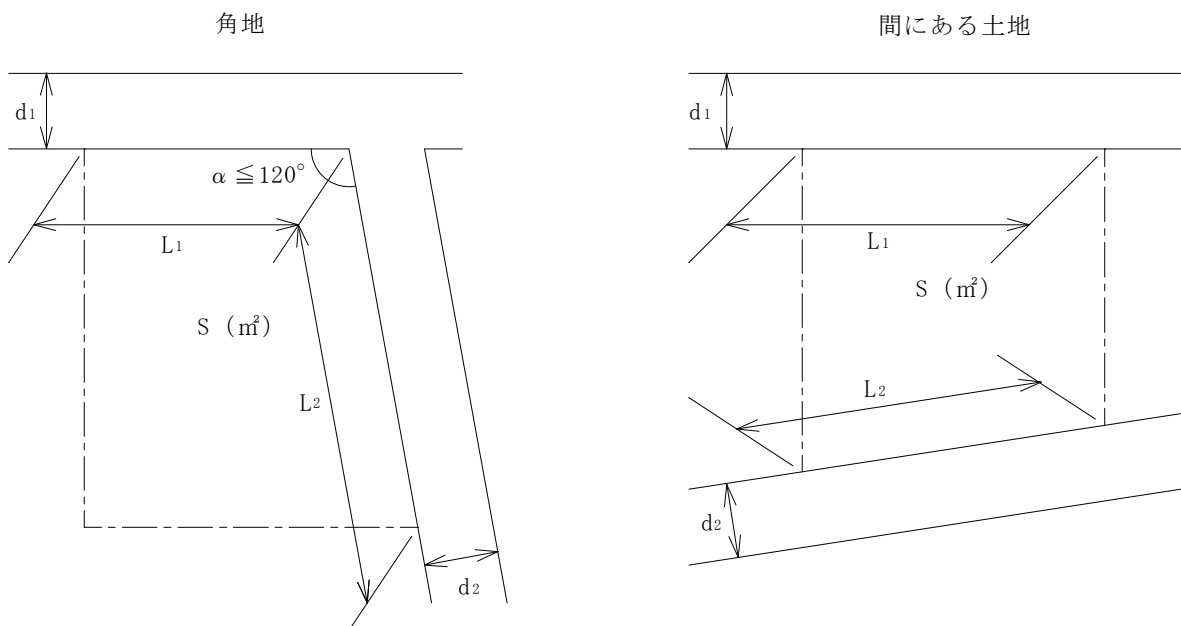
（建ぺい率の緩和）

市細則15条で定める敷地（角地緩和）の条件を下記の表に示す。

敷地面積（㎡）	形状	道路等が接する割合	道路等の幅員の和
S < 500	角地（内角120°以下）	$\frac{L1+L2}{\text{敷地の周長}} \geq 1/3$	—
	間にある土地	$\frac{L1+L2}{\text{敷地の周長}} \geq 1/4$	—
500 ≤ S < 1,000	角地（内角120°以下）	$\frac{L1+L2}{\text{敷地の周長}} \geq 1/3$	d1 + d2 ≥ 10m
	間にある土地	$\frac{L1+L2}{\text{敷地の周長}} \geq 1/3$	d1 + d2 ≥ 10m
1,000 ≤ S	緩和なし		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・道路等とは、公園、広場、川、水路、海、軌道敷その他これらに類するものを含む。 ・道路等の幅員（d1、d2）はそれぞれ4m以上であること。 ・道路等に接する長さ（L1、L2）はそれぞれ4m以上であること。 		

※風致地区内では角地の適用がない。

※地区計画の区域によっては角地の適用がない場合があるので、地区計画の区域内においては、それぞれの区域内での制限を参照すること。



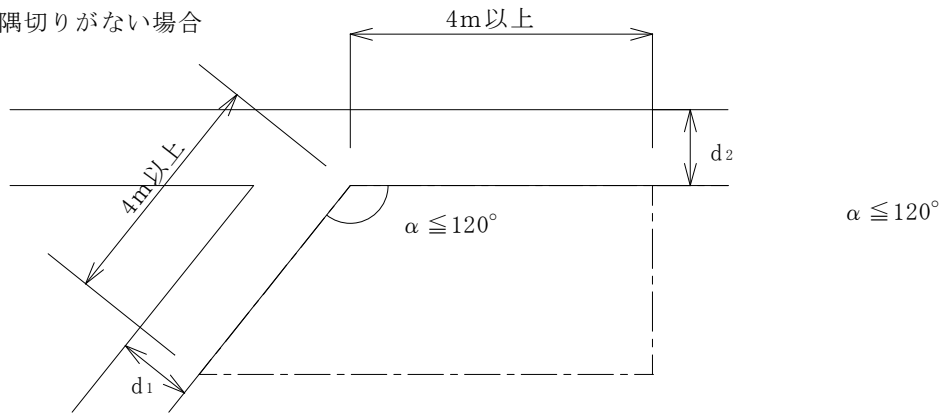
備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

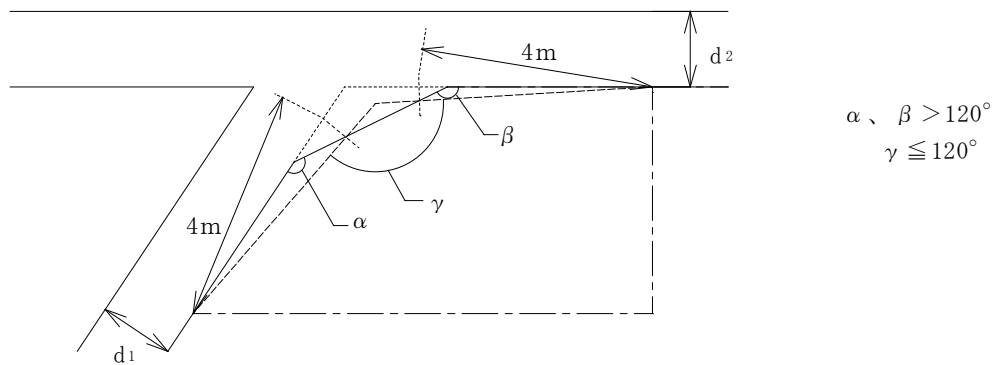
市細則15条1・2号の取扱い

角地部分の角度の取扱い

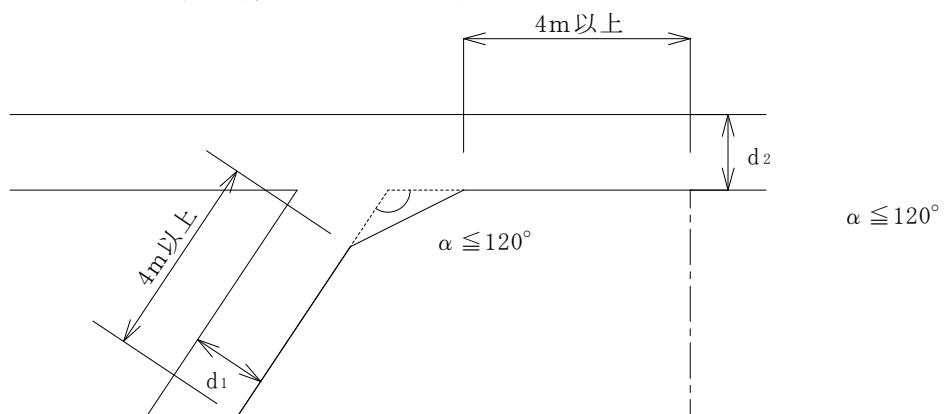
① 隅切りがない場合



② 隅切りを除いた接道部分が各4m未満の場合



③ 隅切りを除いた接道部分が各4m以上の場合



備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

市細則15条1項6号の市長が別に定めるものは、以下の各項とする。

1. 法43条2項の空地（以下「43空地」という。）に4m以上接し、かつ、法42条の道路に4m以上接する敷地で、次の各号の規定を満たすもの。
 - (1) 43空地と法42条の道路（以下「43通路等」という。）の各幅員が4m以上、内角120度以下の二つの43通路等によってできた角にある敷地で、その敷地周囲の延長の3分の1以上がこれらの43通路等に接し、かつ、その面積が500㎡未満のもの
 - (2) 43通路等の各幅員が4m以上の間にある敷地で、その敷地周囲の延長の4分の1以上がこれらの接続通路等に接し、かつ、その面積が500㎡未満のもの

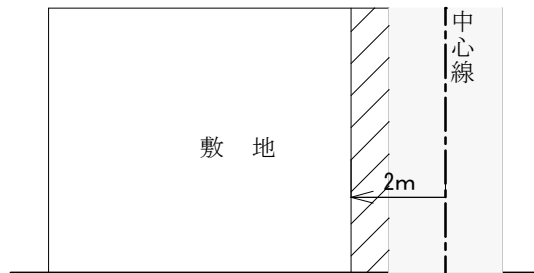
※法43条2項の空地： 法43条2項1号の規定による認定又は同項2号の規定による許可の適用に係る空地で、以下の①又は②の規定をみたす空地をいう。

- ① 後退前の幅員が2m以上で、後退前の中心より現に、2m以上後退して後退（対側が水路等の場合、一方後退4m）部分が道路状に築造されている空地（本取扱いにおいて幅員が4mあるものとみなす）
- ② 現に、幅員が4m以上の空地

2. その他、特定行政庁が認めるもの

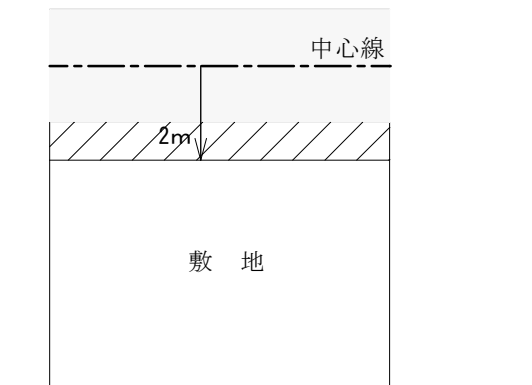
「角地-03」1.に定める敷地は、下記のようなものがある。

例 1



法42条の道路

例 2



法42条の道路



: 法43条2項の空地

また、当該空地については、「角地-05」(網掛け部分
形態を築造した場合に限る。)によるものとする。

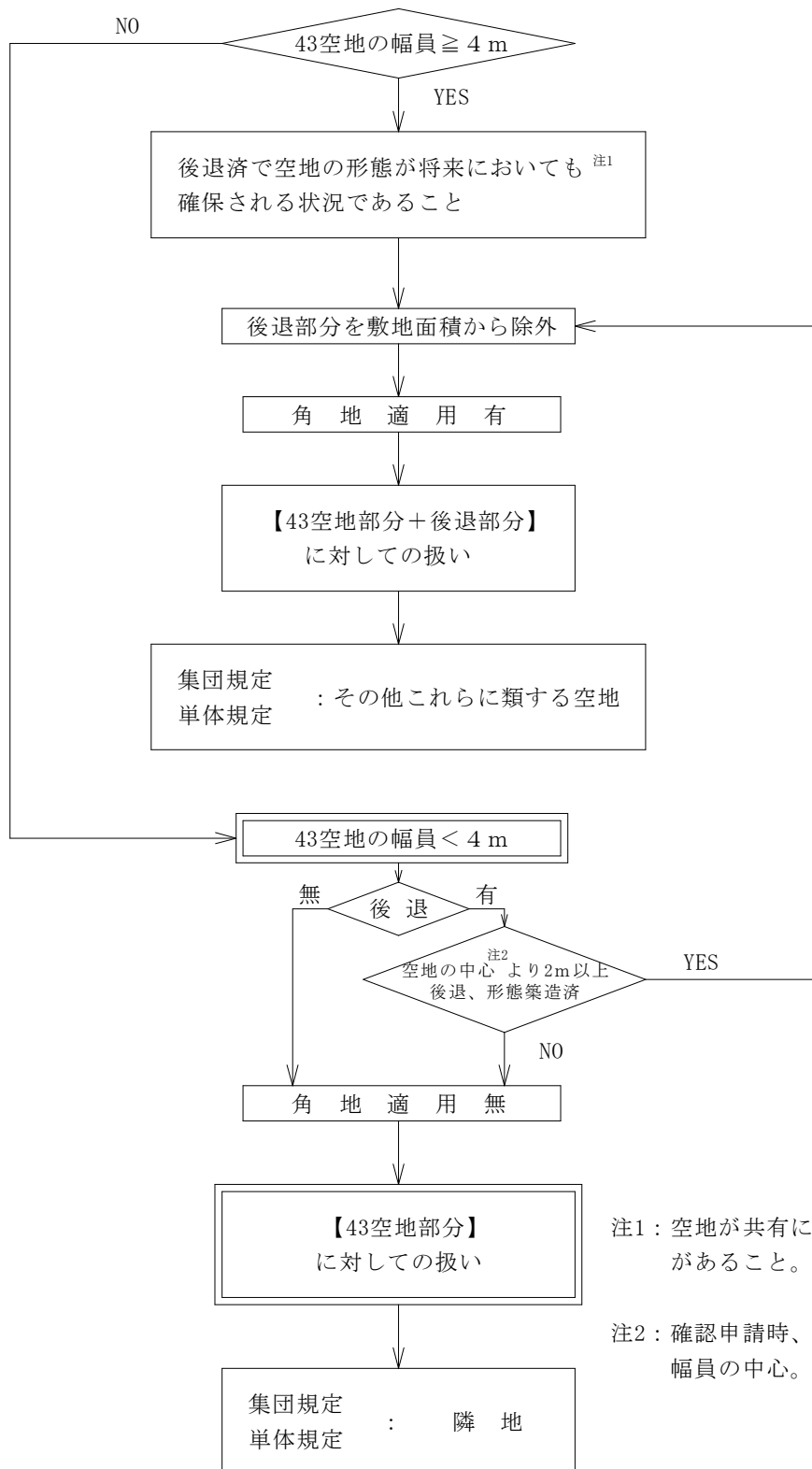


を敷地面積から除外し、

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2014.10.01
2019.02.19

「角地-03」 1. に定める「43空地」の法上の取扱い



注1：空地が共有になっている等、空地の担保性があること。

注2：確認申請時、後退がなされる前の現況通路幅員の中心。

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01 2019.02.19
2014.10.01
2015.04.01


外壁の後退距離に対する制限の緩和 1

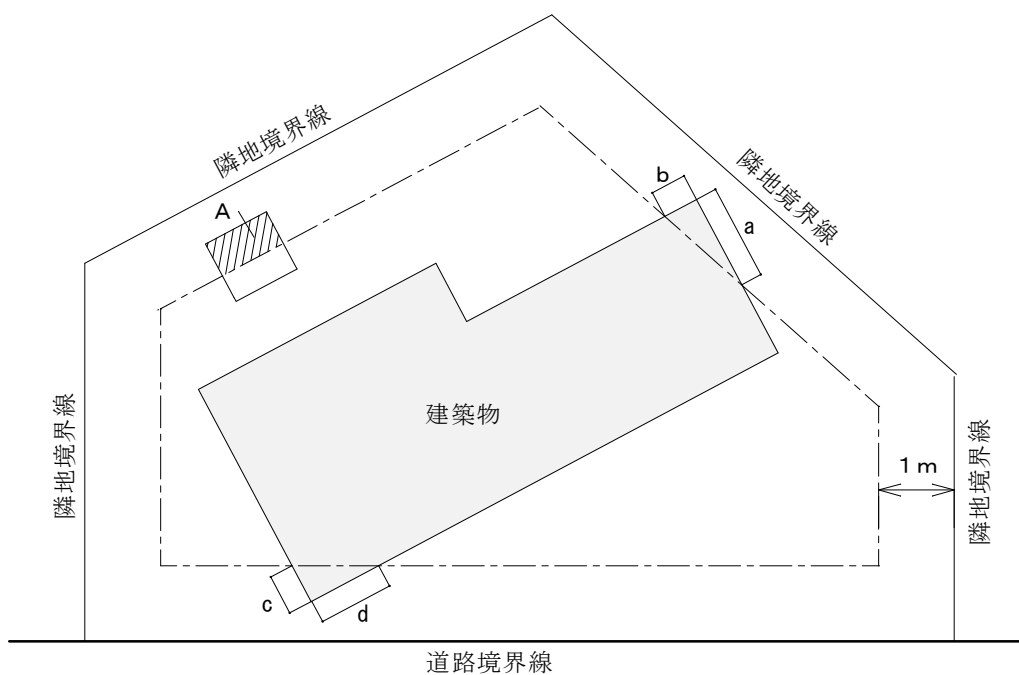
(関係条文)

法54条・令135条の22

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

物置その他これに類する用途とは、自動車車庫、自転車置き場等であり、建築物の一部に下屋が設けられている場合も該当する。

- 1. $a + b + c + d \leq 3m$
- 2. 網掛け部分  の軒高 $\leq 2.3m$
 " の面積 $A \leq 5m^2$
- ※ 1,2の併用は可



- ※ 形態にかかわらず、バルコニー・階段・出窓等は外壁後退の対象。
- ※ 風致地区内においては別途制限あり。(開発審査課)

備考	西宮市建築基準法取扱い基準 2010.04.01 2024.04.01
----	-------------------------------------------

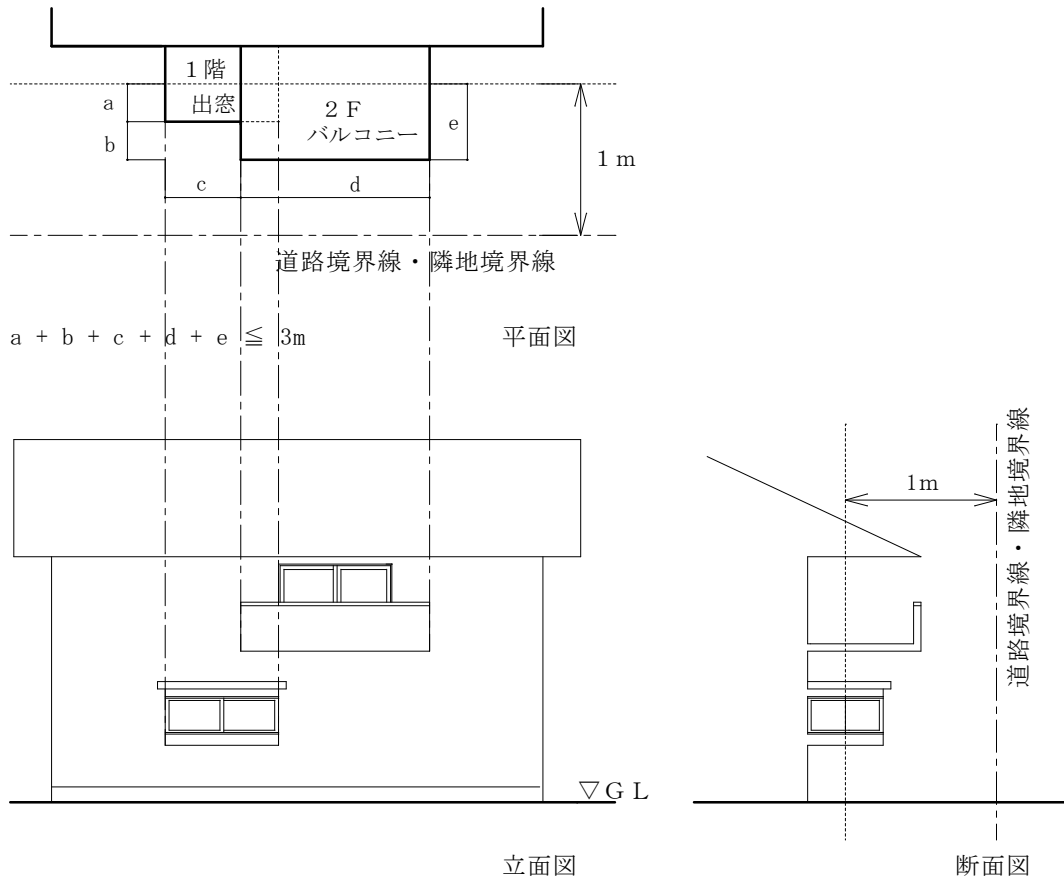
外壁の後退距離に対する制限の緩和 2

(関係条文)

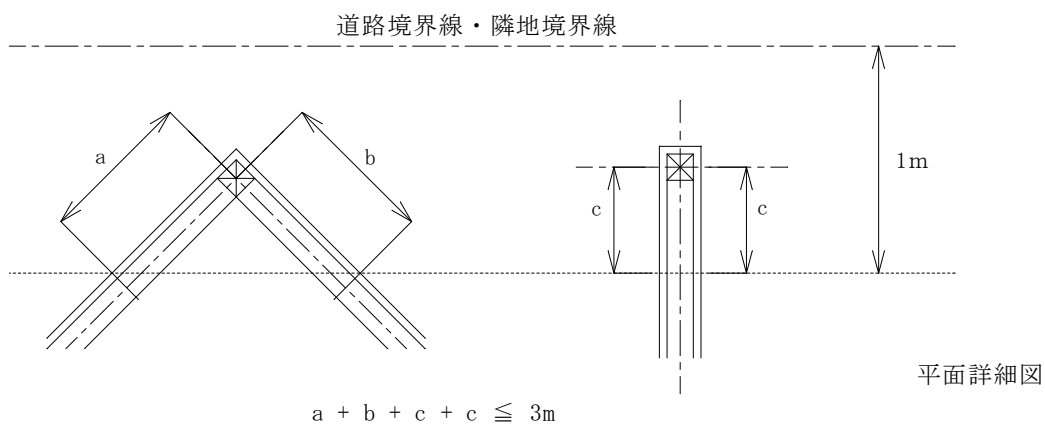
法54条・令135条の22

□ 第1種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和

例 1



例 2



※ 形態にかかわらず、バルコニー・階段・出窓等は外壁後退の対象。

※ 風致地区内においては別途制限あり。(開発審査課)

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

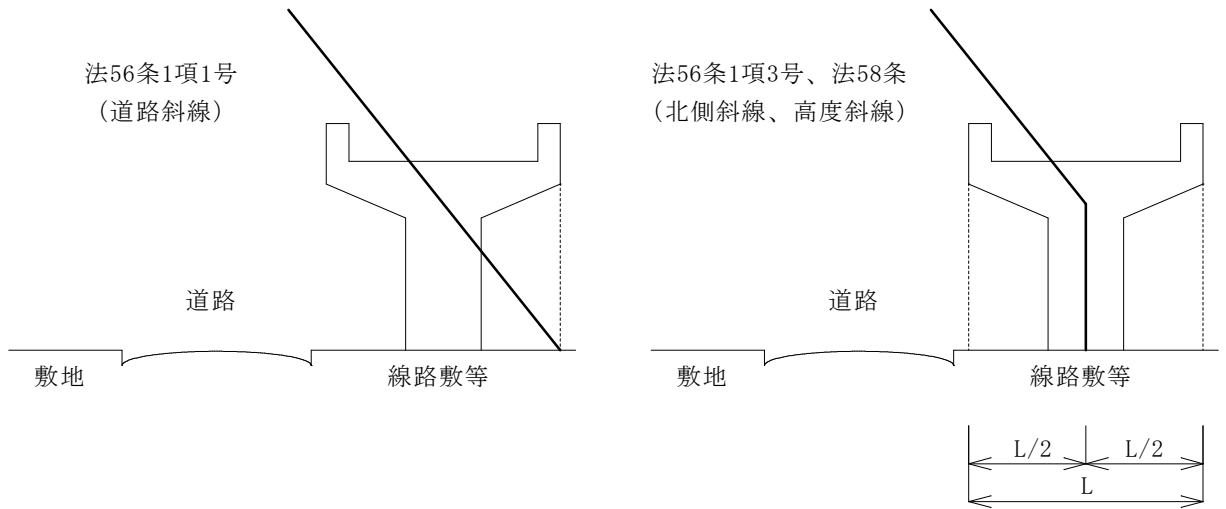
各斜線 1 (高架鉄道等による緩和)

(関係条文)

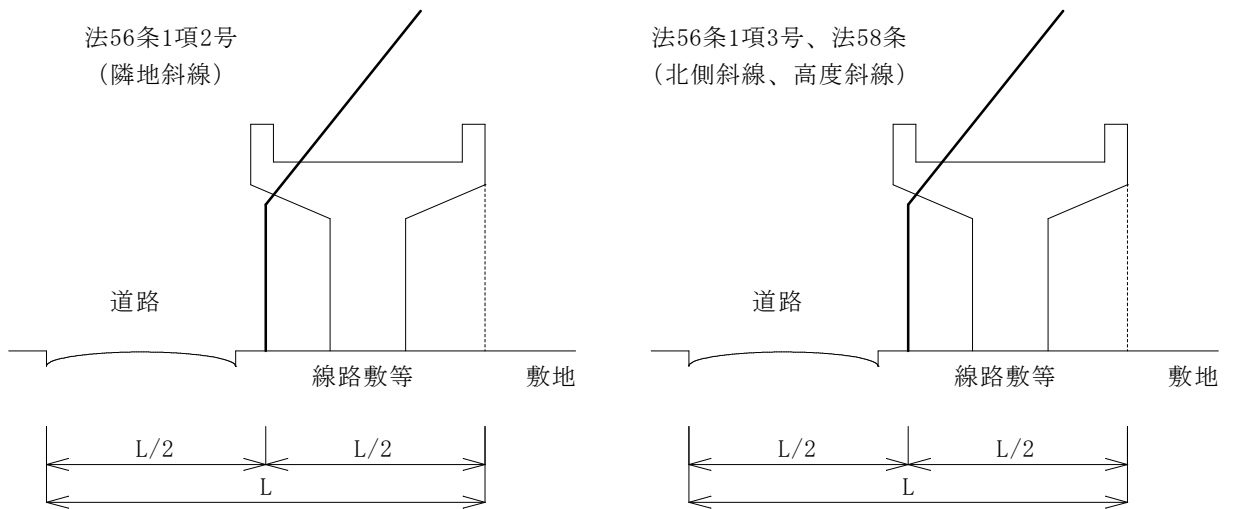
法56条・法58条

- 線路敷 (駅舎を除く)、高架鉄道、水路及び高速鉄道等の場合の斜線制限 (高架の下の建築物の有無に関わらない)

(1) 道路の向こう側に線路敷等がある場合



(2) 道路の手前側に線路敷等がある場合



(3) 駅舎の取扱い

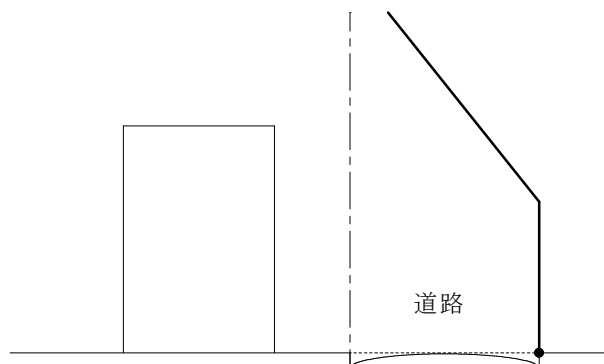
駅舎の敷地の部分は緩和なし。

備考

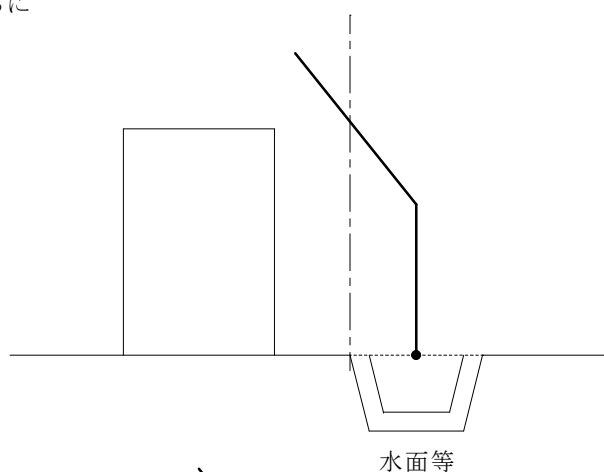
西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

□ 各斜線における諸例-1

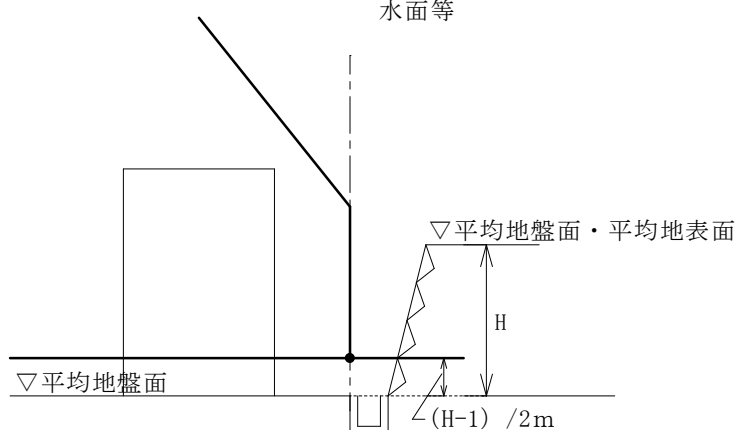
- (1) 北側が道路の場合
(北側斜線)



- (2) 北側が水面、線路敷その他これらに類するもの場合
(北側斜線)



- (3) 北側隣地の地盤面が高い場合
(北側斜線)



※Hは、隣地の平均地盤面もしくは平均地表面で算定するのが原則であるが、計測が困難であるときは、下記による。

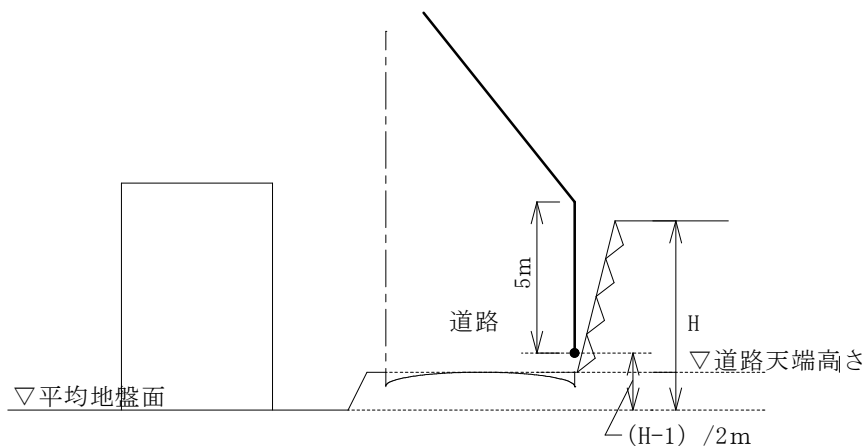
- ・申請地の建物の平均地盤面からの最も低い擁壁の天端の高さ
- ・申請地より測量できる最低の高さ

備考

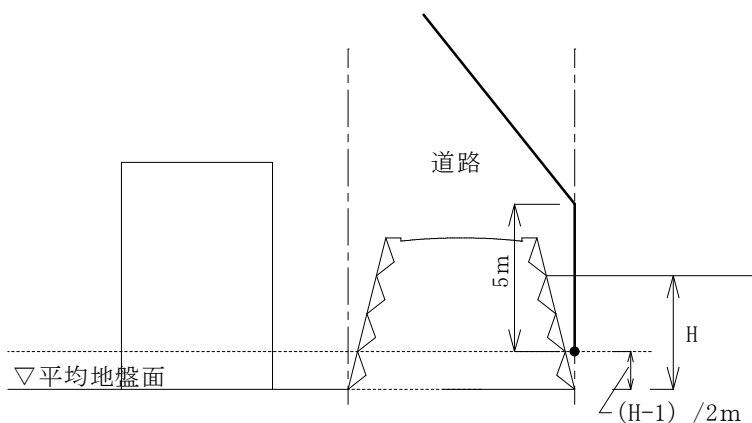
西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

□ 各斜線における諸例-2

- (1) 北側隣地が道路を挟んで高くなっている場合
(北側斜線)



- (2) 北側の道路を介して北側隣地が高くなっている場合
(北側斜線)



※ H は、隣地の平均地盤面もしくは平均地表面で算定するのが原則であるが、計測が困難であるときは、下記による。

- ・申請地の建物の平均地盤面からの最も低い擁壁の天端の高さ
- ・申請地より測量できる最低の高さ

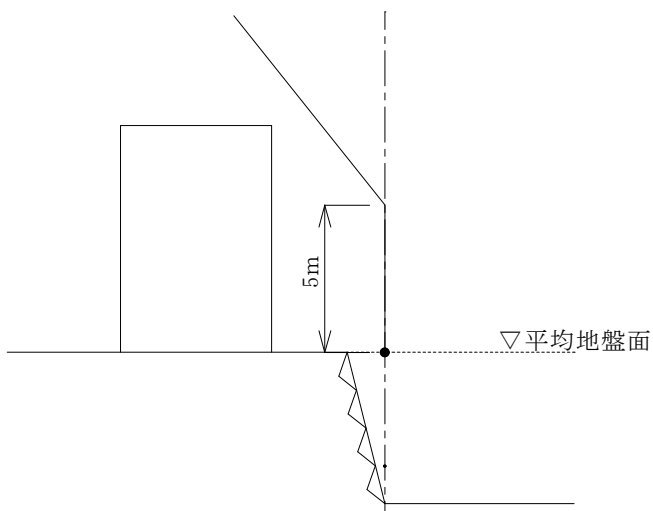
各斜線 4 (高低差による緩和2)

(関係条文)

法56条・令135条の2・市細則17条

□ 各斜線における諸例-3

- (1) 北側隣地の地盤面が低くなっている場合
(北側斜線)

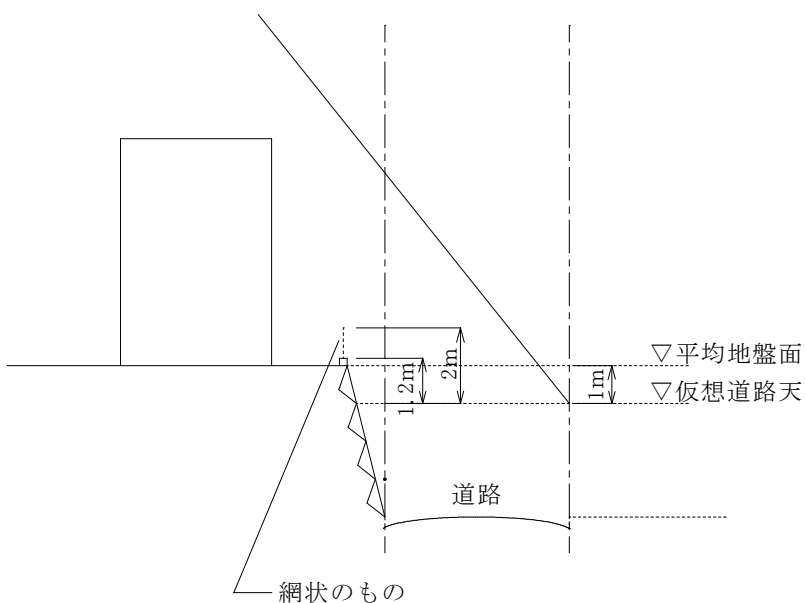


- (2) 道路が敷地より低くなっている場合
(道路斜線)

1m以上の高低差の場合

⇒市細則17条による

(1.2mは道路斜線後退緩和時の塀の高さの取り方)



備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

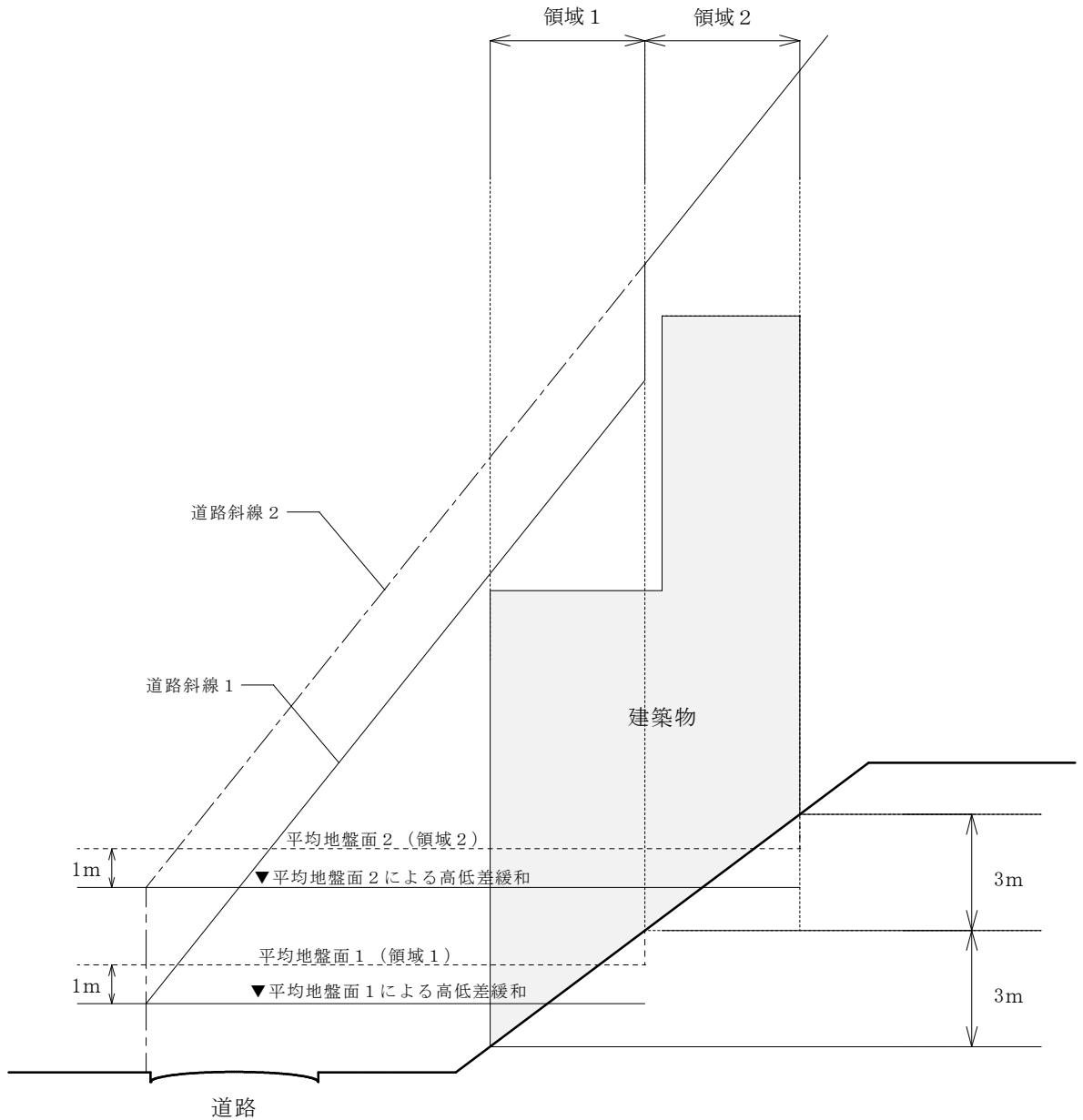
各斜線 5 (高低差による緩和3)

(関係条文)

法56条・令135条の2・市細則17条

□ 各斜線における諸例-4

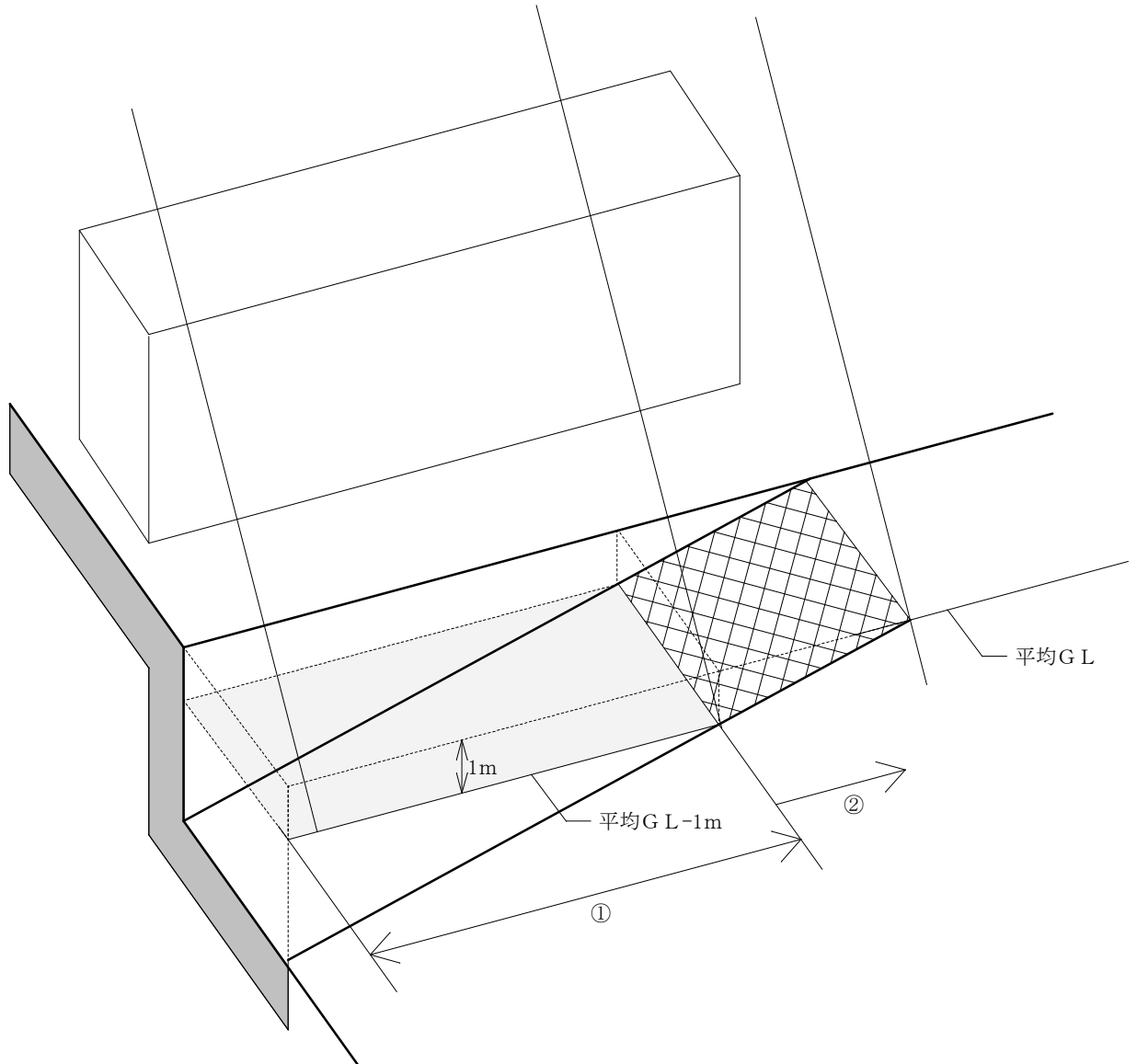
- (1) 道路が敷地より低くなっていて、敷地に地盤面が複数ある場合
(北側斜線)



※天空率を適用する場合は、平均地盤面1と平均地盤面2の部分を別の道路区域としてそれぞれ算定すること。

備考	西宮市建築基準法取扱い基準 2010.04.01
----	-----------------------------

(2) 道路に勾配がついている場合



… ① 市細則17条により平均G L-1mより道路斜線を検討する範囲



… ② 実際の道路レベルが平均G L-1mより高いので実際の道路レベルから道路斜線を検討する範囲

備考

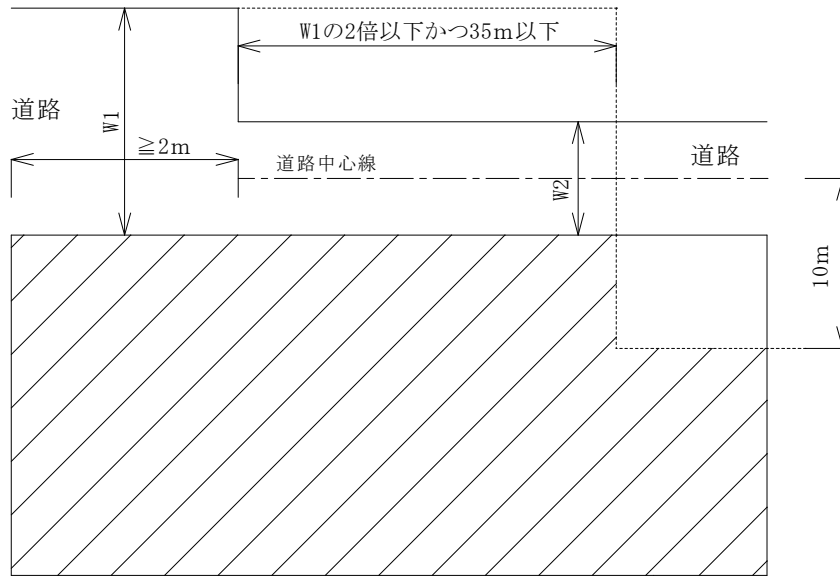
西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

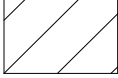
各斜線 7 (2Aによる緩和)

(関係条文)
法56条

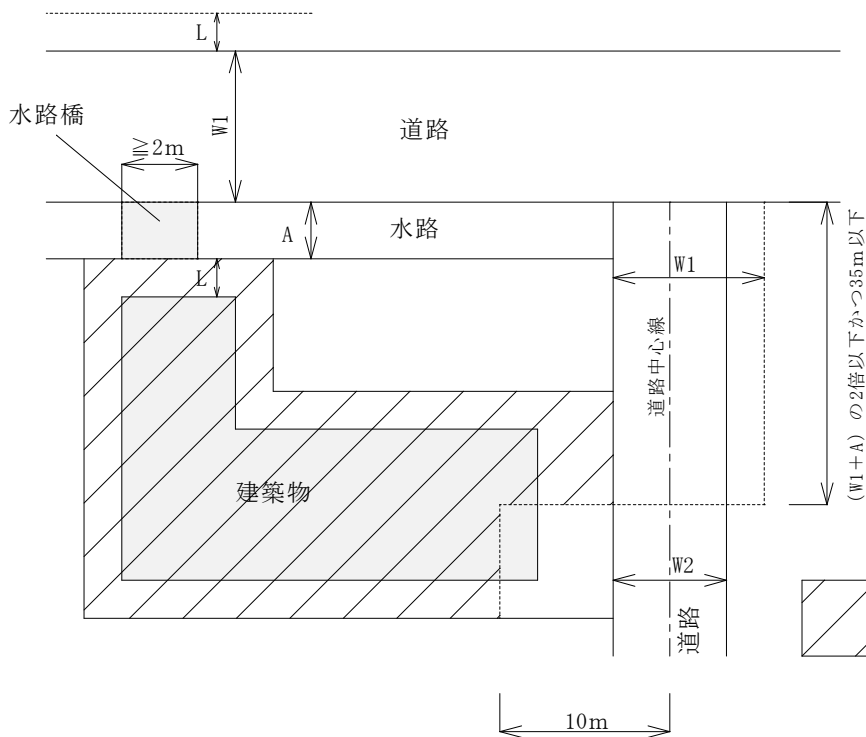
□ 2以上の前面道路がある場合の道路斜線の緩和

(1) 前面道路の幅員がW1とW2の場合




 : W1の道路幅が適用される範囲

(2) 角の敷地の間に隣地がある場合



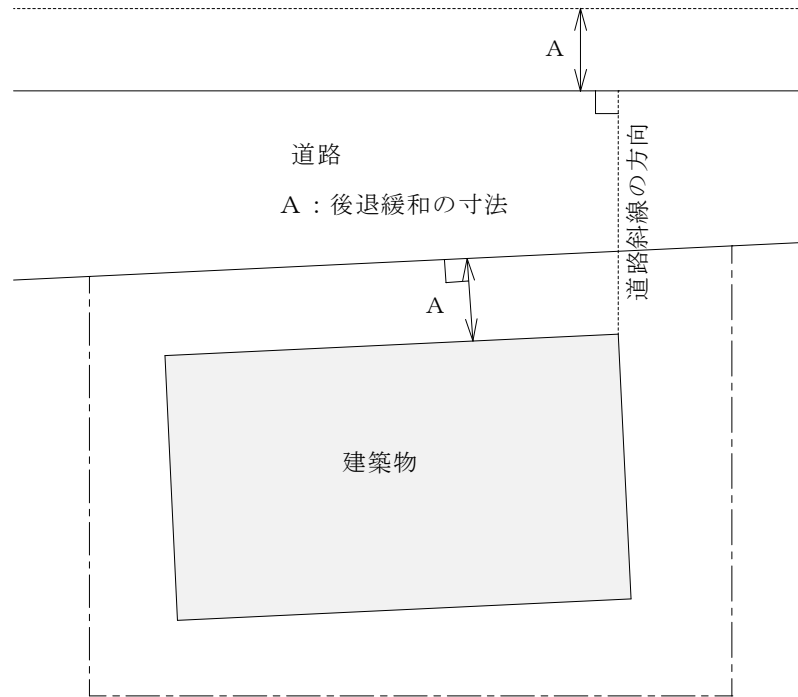
L : 後退緩和寸法

 : W1の道路幅が適用される範囲

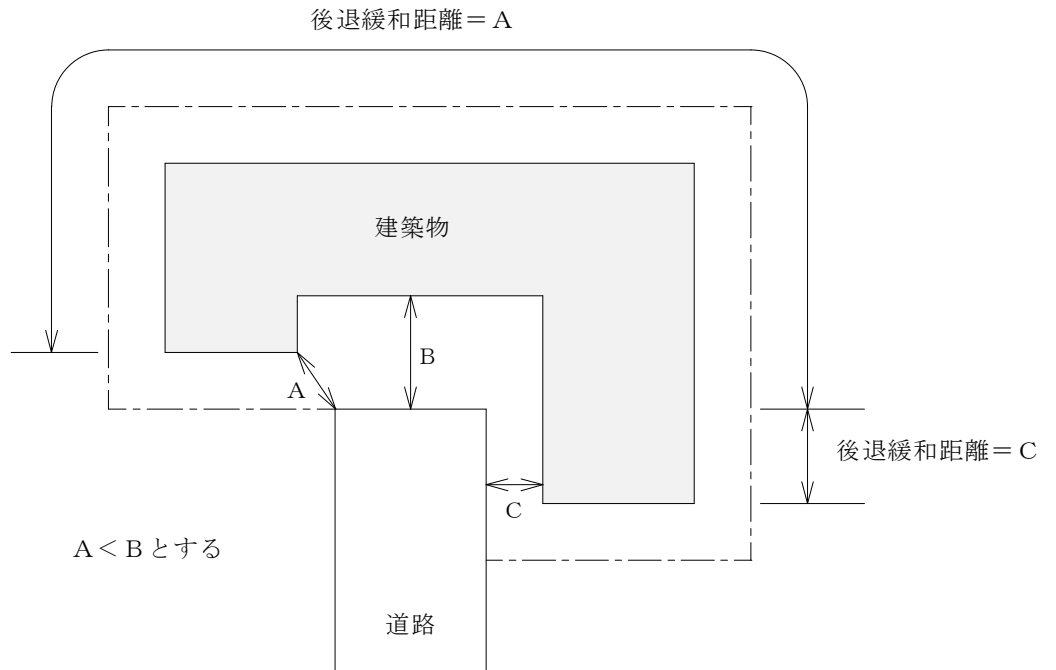
備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

CASE 1



CASE 2



備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

各斜線 9（各斜線の建築物の適用等）

(関係条文)
法56条2項

各斜線の建築物の適用（○：緩和適用あり　×：緩和適用なし）

	道路斜線	隣地斜線	北側斜線 (注2)	絶対高さ	日影規制	
					日影規制の適用 (日影規制制限 (斜めの部分) (注2))	日影図
手すり (開放性の大きいもの) (注1)	○	○	○	○	○	○
手すり (上記以外のもの)	×	×	×	×	×	×
昇降機塔等の部分 (令2条による)	○	○	×	○	○	×

(注1) 用語の定義－10 開放性の大きい手すり参照

(注2) 北側斜線の真北水平距離に応じた制限においては、建築物の全ての部分が制限の対象になる

公園、広場、川その他これらに類するもの（※緩和の適用については各々の条文を参照すること）

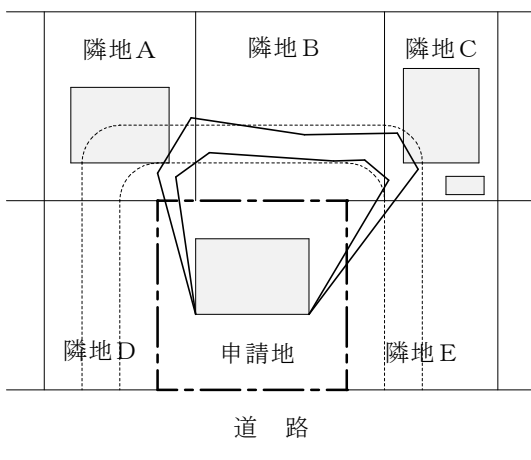
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法による公園 ・開発による帰属公園（官による管理のもので、形態が明確なもの） ・官が管理する緑地
広場	<ul style="list-style-type: none"> ・官が管理する公開広場
川	<ul style="list-style-type: none"> ・河川法に基づく河川（準用河川も含む）
海	
線路敷	<ul style="list-style-type: none"> ・駅舎の敷地を除く
その他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・里道（官による管理のもので、形態が明確なもの） ・水路（官による管理のもので、形態が明確なもの） ・その他行政目的による空地 （例、公共土木施設などで官による管理のもので、形態が明確なもの）

※日影規制、北側斜線は公園、緑地に対する緩和の適用がないので注意すること。

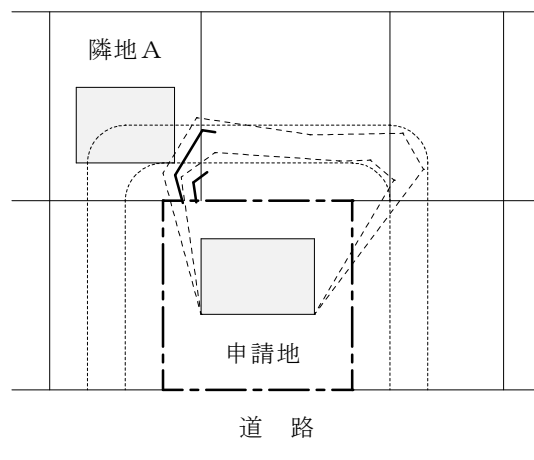
備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2024.04.01

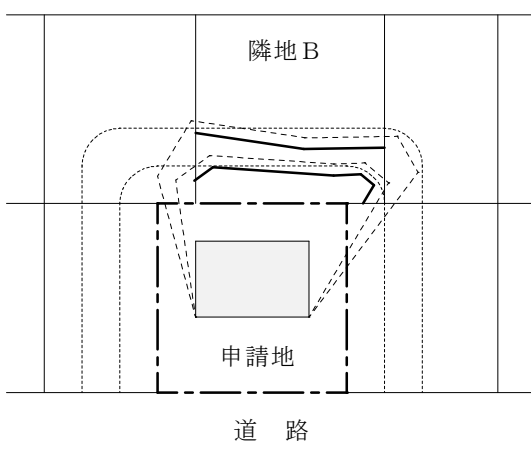
□建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差



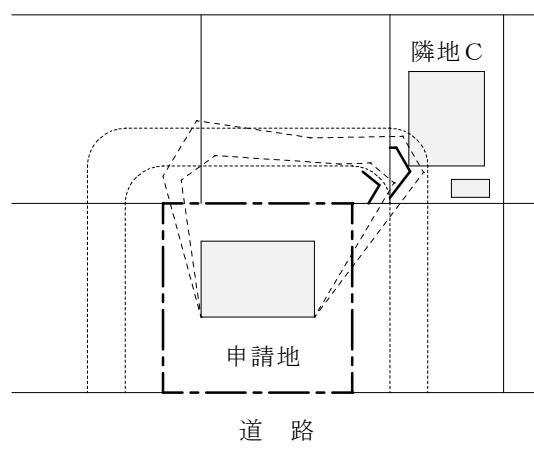
例



A



B



C

例：隣地D、隣地Eは規定内に収まっているので検討不要。

隣地A、隣地B、隣地Cの敷地ごとに緩和の検討^{注1}を行う。

A：隣地Aには建築物があるので、申請地の建築物の平均地盤面の高さと隣地Aの建築物の平均地盤面の高さの差をもって、緩和の値を決める。

B：隣地Bには建築物がないので、申請地の建築物の平均地盤面の高さと隣地Bの平均地表面の高さの差をもって、緩和の値を決める。

C：隣地Cには建築物があるので、申請地の建築物の平均地盤面の高さと隣地Cの建築物の平均地盤面^{注2}の高さの差をもって、緩和の値を決める。

注1：敷地毎に緩和の検討 隣地の敷地形状の把握が必要。

注2：建築物の平均地盤面 各々の敷地内に建築物が複数棟あるときは複数棟全体の平均地盤面

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

真北、北緯

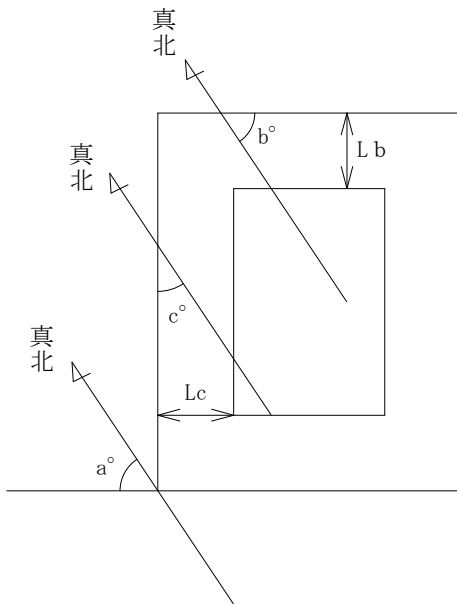
(関係条文) 法56条1項3号
法56条の2・法58条

□真北

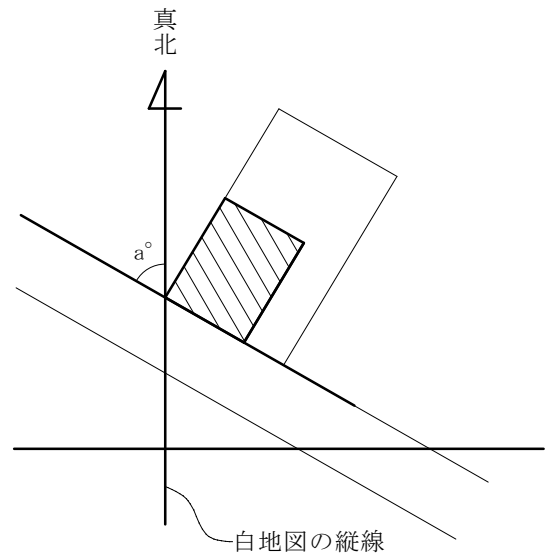
真北は、1/2,500の白地図を使い、道路等形態の長い地形を利用して真北方向を導き出す。
(白地図はにしのみやWebGISよりダウンロード可能)

樋先から隣地境界線までの真北距離 =
$$\frac{Lb - \text{通り芯より樋先までの寸法}}{\sin b}$$

樋先から隣地境界線までの真北距離 =
$$\frac{Lc - \text{通り芯より樋先までの寸法}}{\sin c}$$



配置図



付近見取図 (1/2,500)

□北緯

日影図の作成にあたっては、北緯35度を採用する。

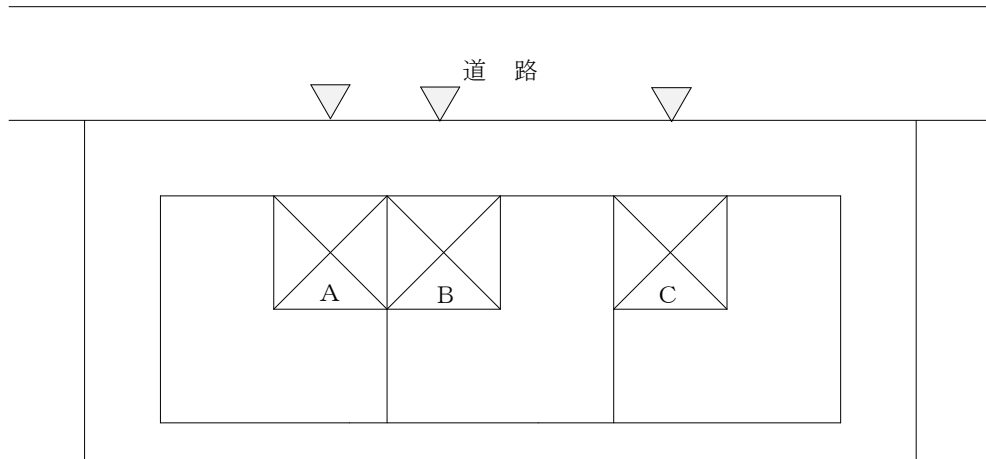
備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01
2013.07.01

□ 県条例第8章（自動車車庫等）の適用について

CASE 1

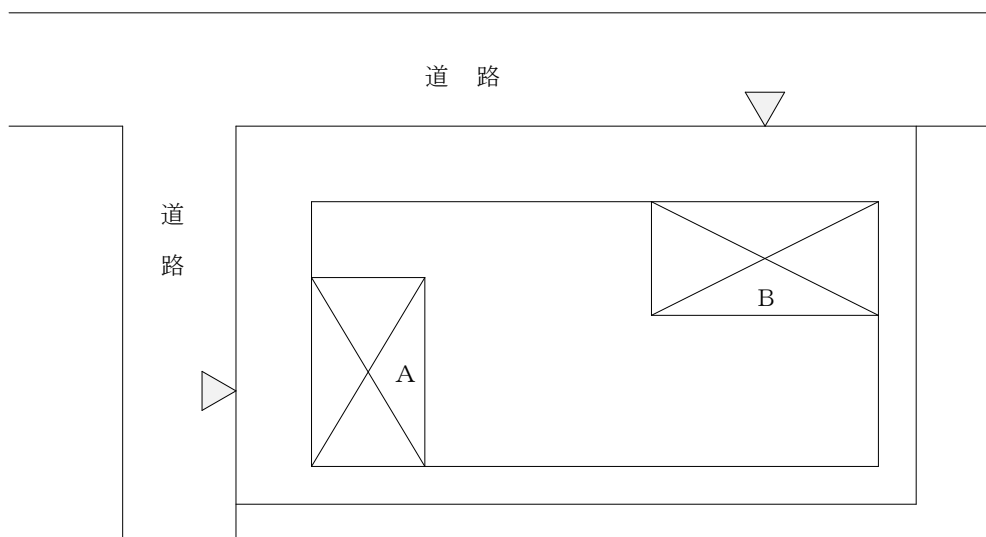
一棟で複数の自動車車庫の床面積の合計が100㎡を超えれば、この章の規定を適用する。



自動車車庫 (A + B + C) > 100㎡ … 適用

CASE 2

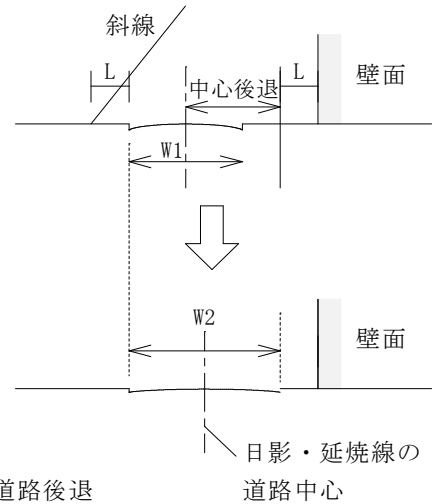
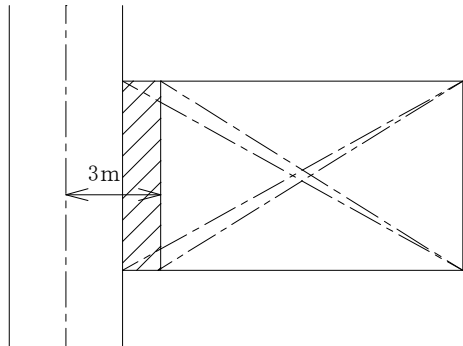
ただし、県条例23条（敷地と道路の関係についてのみ）に関しては各道路に面する自動車車庫の床面積がそれぞれ100㎡以下であれば、適用されない。



自動車車庫 A ≤ 100㎡、B ≤ 100㎡ … 適用されない

▽ : 出入口を示す

1. 開発事業等におけるまちづくりに関する条例 (以下条例) による後退



全体敷地面積 1,000㎡ (900㎡)

()内後退後敷地面積 (後退前後で適法であること)

(確認申請時の接道は後退前の前面道路、開発事業完了後に道路後退部分を市に移管すると、その時点で後退後が前面道路となるため)

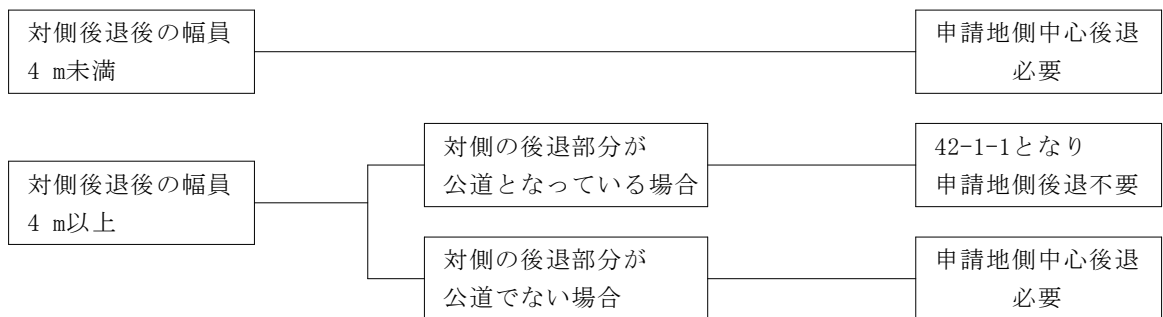
容積 : どちらか — 後退前の道路幅員 $W1 \times a / 10 \times$ 後退前の敷地面積
 小さいほう — 後退後の道路幅員 $W2 \times a / 10 \times$ 後退後の敷地面積

2. 都計法29条により現状の道路から開発区域内に後退した上で同法37条申請を行う場合

道路幅員: 後退後幅員 42-1-2

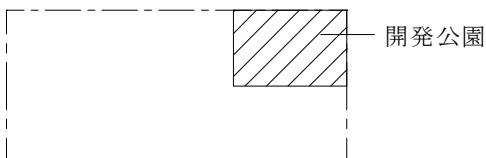
敷地面積: 後退後面積

3. 対側が条例等により、中心後退3m等している2項道路の扱い



対側が都計法29条により後退している場合、42-1-2扱いとなり、従前が2項道路でも申請地側は中心後退を必要としない。

4. 条例・都計法29条による公園



開発公園 (市に帰属する場合) に対して

- ・申請敷地: 公園除く
- ・北側斜線、日影斜線: 隣地扱い (緩和なし)
- ・採光斜線: 公園並
- ・隣地斜線: 隣地扱い (緩和なし)

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
 2010.04.01
 2024.04.01

危険物調書

危険物調書の記入例

1.主要用途(敷地単位)	ガソリンスタンド	2.敷 地 面 積	○ ○ m ²
3 . 用 途 地 域	第 1 種 住 居 地 域	4.建築物の延べ面積	○ ○ m ²
5.貯蔵する建築物の床面積	○ ○ m ²	6.処理する建築物の床面積	○ ○ m ²
7.危険物の種類(用途)		8.危険物の最大貯蔵量(係数)	9.危険物の最大処理数(係数)
ガソリン (第 1 石油類)		40000 <small>リットル</small> (地下タンク貯蔵)	50 <small>リットル</small> (地下タンク貯蔵～軽量器配管内)
軽油 (第 2 石油類)		20000 <small>リットル</small> (")	80 <small>リットル</small> (")
ギヤー油 (第 4 石油類)		800 <small>リットル</small> (危険物倉庫内)	50 <small>リットル</small> (サービス用作業場内)
灯油 (第 2 石油類)		1800 <small>リットル</small> (")	
10.法 48 条、令 130 条の 9 による算定 (敷地単位)	ガソリン(対象外) 令 130 条の 9 かつこ書		ガソリン
	軽 油 (")	"	50 <small>リットル</small> / (200 <small>リットル</small> × 10 × 1/2) = 0.05
	ギヤー油		軽油
	800 <small>リットル</small> / (6000 <small>リットル</small> × 10 × 1/2) = 0.027		80 <small>リットル</small> / (1000 <small>リットル</small> × 10 × 1/2) = 0.016
	灯油		ギヤー油
	1800 <small>リットル</small> / (1000 <small>リットル</small> × 10 × 1/2) = 0.36		50 <small>リットル</small> / (6000 <small>リットル</small> × 10 × 1/2) = 0.0017
最大貯蔵量(係数)+ 最大処理数(係数)=0.027+0.36+0.050 +0.016		+0.0017=0.4547<1.0	
11.法 27 条、令 116 条による算定 (建物単位)	ギヤー油		
	800 <small>リットル</small> / (6000 <small>リットル</small> × 10) = 0.014	灯油	
建築物の用途：危険物倉庫	1800 <small>リットル</small> / (1000 <small>リットル</small> × 10) = 0.18		
・ 耐火建築物・準耐火建築物○その他	-----		
	計 0.194<1.0		
建築物の用途：サービス用作業場		ギヤー油	
・ 耐火建築物・準耐火建築物○その他		50 <small>リットル</small> / (6000 <small>リットル</small> × 10) = 0.00084	
		計 0.00084<1.0	
12.参考事項			

- 備考 1. 危険物の種類は、政令第 116 条の表に掲げる名称を使用して下さい。
2. 8.9 欄における係数は、政令第 130 条の 9 の表に掲げる数量で、当該用途地域の欄の数量を 1 として、それに対する比を示して下さい。