

横浜市建築主事
判断事例集

令和7年度
建築局建築指導課

はじめに

本市内の建築確認や検査の件数は、平成 11 年の法改正から指定確認検査機関が占める割合が増え、近年では大多数が指定確認検査機関によるものとなっています。本市建築主事は、建築確認や検査を行う役割にとどまらず、建築基準法を扱う行政として建築関係者等の支援・指導を行う役割を果たす必要があります。

本事例集は、本市建築主事の判断について考え方や事例を示したものです。審査基準ではありませんが、建築士が行う設計や指定確認検査機関が実施する確認検査の参考にご活用いただく目的で公開するものです。

また、各種緩和について、建築基準法や横浜市建築基準法取扱基準集などの審査基準と、本市建築主事の判断をあわせて一覧表にまとめています。円滑な設計や確認検査にご活用ください。

目次

項目	内容	頁
主要構造部	主要構造部について	1
防火区画	児童福祉施設等間の異種用途区画について	2
敷地内通路	敷地内通路が車路を兼ねる場合の取扱いについて	3
各種緩和	各種制限の緩和の適用について 延焼線、採光、道路斜線、隣地斜線、日影規制	4

凡例

法・・・・・・・・建築基準法

令・・・・・・・・建築基準法施行令

市条例・・・横浜市建築基準条例

該当法令	主要構造部（耐火建築物の場合、特定主要構造部 以下、同様）
法第2条第5号 法第2条第9号の2	主要構造部について
<p>防火区画などとして設ける壁は主要構造部として扱います</p> <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防火上主要な部分を一括して主要構造部として扱います。 ・防火上とは、倒壊の防止、延焼・火災拡大等の防止が目的です。 ・防火区画（令第112条）、界壁※（令第114条第1項）や防火上主要な間仕切壁（令第114条第2項）は防火上の観点で重要であるため、主要構造部として扱います。 <p>※界壁は遮音性能の規定（令第22条の3）が定められているが、令第114条第1項により壁の構造を準耐火構造とすることも定めています。</p> <p>■各防火区画の趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積区画…火災規模と被害の抑制 ・竪穴区画…縦方向の火災進行の抑制と避難路確保、火災及び煙が他の階に拡大することを防止する。避難のための安全確保。 ・異種用途区画…異種用途が同一建築物内にある場合、両空間では建築物の利用者、使用形態、管理体制が異なることから、火災の局限化等を図る。 <p>■界壁の趣旨</p> <p>就寝用途に供し生活の基盤となる建築物である上、各戸ごとに所有又は管理の主体が異なるため、各戸間の延焼防止。</p> <p>■防火上主要な間仕切壁の趣旨</p> <p>学校、病院、ホテルなどの建築物は多数の人々が入出するため、火災時に建築物内の人々が安全に避難できるようにとくに配慮を要する建築物です。そのため、火災の成長を遅らせて安全に避難できるようにしたもの。</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>参考</p> <p>主要構造部には階数、高さ、面積などが一定を超えた建築物に対して、火熱に耐えるために性能が求められます。</p> </div>	
関連告示等	
参考	
掲載日	令和7年4月1日

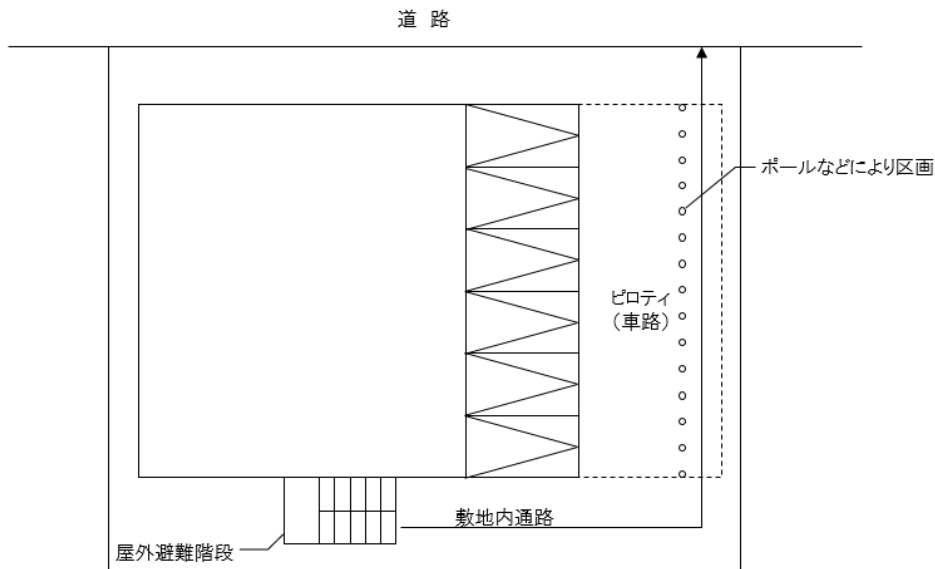
該当法令	防火区画
法第 36 条 令第 112 条	児童福祉施設等間の異種用途区画について
<p>児童福祉施設等と児童福祉施設等との間であっても、原則として異種用途区画が必要となります</p> <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉施設等は様々な用途をまとめて定義されているものであり、異種用途区画の趣旨を鑑みると、児童福祉施設等との間には異種用途区画が必要です。 ・異種用途区画の趣旨は、異種用途が同一建築物内にある場合、両空間では建築物の利用者、使用形態、管理体制が異なることから火災の局限化等を図ることです。 ・児童福祉施設等は、特殊建築物である法別表第 1 (2) 項の用途に類するものとして、令第 115 条の 3 第 1 号に規定されています。 ・児童福祉施設等とは、令第 19 条第 1 項で定められており、児童福祉施設（幼保連携認定こども園を除く）、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く）、保護施設（医療保護施設を除く）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る）の用に供する施設を総じて児童福祉施設等としています。 ・児童福祉施設等は、根拠法、利用者や使用形態等が全く異なる用途も存在しています。 	
<p>参考</p> <p>防火避難規定の解説 2016 版「物品販売店舗と飲食店舗との異種用途区画の取扱い」(P.130) に記載されたただし書きに該当する場合には、区画は不要とすることができるとされており、原則は異種用途区画が必要であるが、上記ただし書きのとおり区画不要とする場合があります。</p>	
関連告示等	
参考	
掲載日	令和 3 年 2 月 19 日

該当法令	敷地内通路
令第 128 条	敷地内通路が車路を兼ねる場合の取扱いについて

敷地内通路が車路を兼ねる場合には、幅員を別々に確保し、ポールなどにより分離する必要があります。また、市条例第 6 条第 2 項の敷地内通路も同様の考え方とします。

【解説】

- ・避難上支障がない（火災時に自動車の駐車や出入りが無い）ようにするために、別々の幅員を確保するものです。
- ・避難者の安全を確保するため、車路と敷地内通路の間にはポールなどにより通路と車路を明確に分離する必要があります。



参考

- ・敷地内通路の取扱いは、建築物の防火避難規定の解説 2016 版「敷地内の通路の取扱い」（P.100）に示されており、『②ただし書きで要件を満たし、かつ、避難上支障がない場合に敷地内通路として取り扱う』するとされています。
- ・建築物の防火避難規定の解説 2016 版の質問と回答において、『火災時に自動車が駐車されていないことがなく、また自動車の出入りもないなど、避難上支障のない場合については、敷地内通路として取り扱うことができる。』とされています。

関連告示等	
参考	
掲載日	令和 3 年 2 月 19 日

該当法令	各種緩和
法第2条第1項第6号	延焼のおそれのある部分の緩和対象について
<p>法第2条第1項第6号に規定する「延焼のおそれのある部分」を検討する場合、以下の緩和対象に接する敷地においては、その中心線を隣地境界線とみなします</p> <p>緩和対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路（横浜市が管理しており、道路状のもの） ・ 都市公園法による公園で幅10m未満のもの ・ 川（一級河川及び二級河川）で幅10m未満のもの <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路とは、公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいいます。 ・ つぶれ水路で横浜市が管理しており、道路状のものは、空間としての担保性が高いと判断できるため、緩和対象として扱います。 ・ 法第2条第1項第6号ただし書きにおいて、防火上有効な公園等についての除外規定が定められていますが、明らかに防火上有効と判断できない場合を緩和対象として、道路等と同様に中心線から算定することとします。 <p>■延焼のおそれのある部分の趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 延焼のおそれのある部分は、隣の建築物が火災になった場合に延焼する危険性のある部分を指し、隣地及び道路向かいに建築物がある場合を想定しています。 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>参考</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防火避難規定の解説 2016 版「線路敷及び公共水路・緑道等の取扱い」（P.4）では、『幅が10mあれば、明らかに防火上有効である』とされています。 ・ 法第43条第2項による空地・道・通路とつぶれ水路が重複している場合は、つぶれ水路の範囲が緩和対象になります。 </div>	
関連告示等	
参考	
掲載日	令和3年2月19日

該当法令	各種緩和
法第 28 条第 1 項 令第 20 条第 2 項第 1 号	採光補正係数の水平距離の緩和対象について
<p>令第 20 条第 2 項第 1 号に規定する「隣地境界線」は、以下の緩和対象に接する敷地においては、その幅の 1/2 だけ外側の線を隣地境界線とみなします</p> <p>緩和対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路（横浜市が管理しており、道路状のもの） <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路とは、公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいいます。 ・ つぶれ水路で、横浜市が管理しており、道路状のものは、自然採光の確保に関し担保性の高いと判断できるため、緩和対象として扱います。 <p>■採光規定の趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国民の生命・健康を保護するという観点から、自然採光が人間にもたらす肉体的、精神的な効果を勘案した際に人間の生活が営まれる住宅、施設等の居室に対し、採光に必要な開口部を求めている規定です。 ・ 採光に有効な部分は、開口部と隣地との関係などを考慮した採光補正係数を各開口部の面積に乗じて得た面積を合計して算定されるものです。 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>参考</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第 43 条第 2 項による空地・道・通路とつぶれ水路が重複している場合は、つぶれ水路の範囲が緩和対象になります。 </div>	
関連告示等	
参考	
掲載日	令和 3 年 2 月 19 日

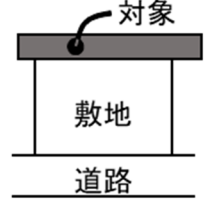
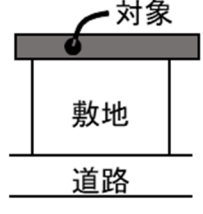
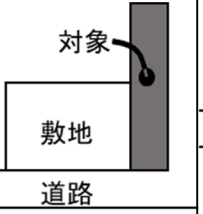
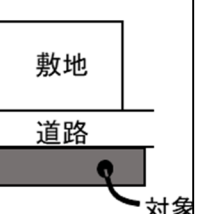
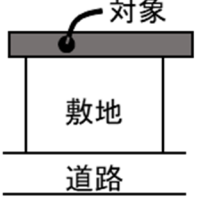
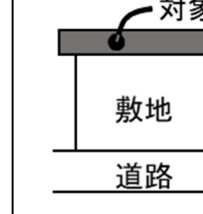
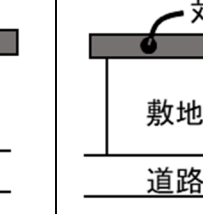
該当法令	各種緩和
令第 134 条第 1 項	道路斜線の緩和対象について
<p>令第 134 条第 1 項に規定する「公園、広場、水面その他これらに類するもの」の「その他これらに類するもの」には、以下の緩和対象に記載されているものは「その他これらに類するもの」と扱います</p> <p>緩和対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路（横浜市が管理しており、道路状のもの） ・ 法の道路に該当しない公道（官民境界の確定がされているものに限る） ・ 自動車のみ交通の用に供する道路 <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路とは、公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいいます。 ・ つぶれ水路で、横浜市が管理しており、道路状のものは、採光、通風等の確保に関し担保性が高いと判断できるため、緩和対象として扱います。 <p>■道路斜線制限の趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地において重要な空間である道路及び沿道の建築物の採光、通風等の環境を確保することが目的です。 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>参考</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第 43 条第 2 項による空地・道・通路とつぶれ水路が重複している場合は、つぶれ水路の範囲が緩和対象になります。 </div>	
関連告示等	
参考	
掲載日	令和 3 年 2 月 19 日

該当法令	各種緩和
令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号	隣地斜線の緩和対象について
<p>令第 135 条の 3 第 1 項第 1 号に規定する「公園、広場、水面その他これらに類するもの」の「その他これらに類するもの」には、以下の緩和対象に記載されているものは「その他これらに類するもの」と扱います</p> <p>緩和対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路（横浜市が管理しており、道路状のもの） ・ 法の道路に該当しない公道（官民境界の確定がされているものに限る） ・ 自動車のみ交通の用に供する道路 <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路とは、公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいいます。 ・ つぶれ水路で、横浜市が管理しており、道路状のものは、隣地の採光、通風などに関し担保性が高いと判断できるため、緩和対象として扱います。 <p>■隣地斜線制限の趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外については、建築物の絶対高さ制限がないことから、無制限に建築物の高層化が行われると、隣地の採光、通風などの環境条件が悪くなるおそれがあるため、隣地の環境状況を保護するために設けられた規定です。 <div data-bbox="159 1500 1417 1691" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>参考</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本市では、法 58 条（高度地区）の規定により、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域において建築物の絶対高さ制限が設けられています。 </div>	
関連告示等	
参考	
掲載日	令和 3 年 2 月 19 日

該当法令	各種緩和
令第 135 条の 12 第 3 項第 1 号	日影規制の緩和対象について
<p>令第 135 条の 12 第 3 項第 1 号に規定する「道路、水面、線路敷その他これらに類するもの」の「その他これらに類するもの」には、以下の緩和対象に記載されているものは「その他これらに類するもの」と扱います</p> <p>緩和対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路（横浜市が管理しており、道路状のもの） ・ 法の道路に該当しない公道（官民境界の確定がされているものに限る） ・ 自動車のみ交通の用に供する道路 <p>【解説】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つぶれ水路とは、公図上は水路であるが、現地においては水路の形態がないものをいいます。 ・ つぶれ水路で、横浜市が管理しており、道路状のものは、空間としての担保性が高いと判断できるため、緩和対象として扱います。 <p>■ 日影制限の趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中高層建築物を建築する際にその敷地外に一定時間以上の日影を生じさせないよう建築物の形態を規制するものです。緩和対象に日影を生じさせたとしても、支障がないものを緩和対象として扱います。 	
関連告示等	
掲載日	令和 3 年 2 月 19 日

各種制限の緩和一覧表

更新日：令和3年6月10日

対象	延焼線	採光 (実態上、採光に支障がある場合、緩和不可)	建蔽率	道路斜線	隣地斜線	日影	高度地区 (北側斜線)
	法2条	法28条	法53条	法56条	法56条	法56条の2	法58条
							
基準法道路	幅の1/2	全幅	緩和あり	道路+全幅	/	幅員の1/2	真北幅の1/2
	法2条6号	令20条	法53条	令134条1項		令135条の12	取扱 5-10
公道 (道路法/幅員4m未満/ 道路形態あり)	幅の1/2	幅の1/2	緩和なし	主事判断	主事判断	主事判断	真北幅の1/2
	取扱 1-5	取扱 2-2					取扱 5-10
自動車専用道路 (道路法)	幅の1/2	全幅	緩和なし	主事判断	主事判断	主事判断	真北幅の1/2
	法2条6号	令20条					取扱 5-10
避難通路 道路位置指定	幅の1/2	幅の1/2	緩和なし	緩和なし	緩和なし	緩和なし	真北幅の1/2
	取扱 1-5	取扱 2-2					取扱 5-10 (開発許可による 避難通路含む)
法43条2項による 空地・道・通路 中心後退2m 道路斜線検討 敷地面積から除外	緩和なし	全幅	緩和あり	緩和なし	緩和なし	幅の1/2	真北幅の1/2
		取扱 5-3	細則 13条 取扱 5-3			取扱 5-3	取扱 5-10
青地・赤道 (国有地) 横浜市管理の場合は対象と なる可能性あり	緩和なし	緩和なし	緩和なし	緩和なし	緩和なし	緩和なし	緩和なし
公園 (都市公園法) 公園内に建築物がある場 合、個別判断	制限なし	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	緩和なし	緩和なし
	法2条6号 (幅10m以上の防火上有効 なものに限る 幅10m未満は幅の1/2)	令20条	細則 13条 取扱 5-3	令134条1項	令135条の3第1項1号 【注】都市公園法施行令 2条1項1号の街区公 園を除く。	質疑応答集	取扱 5-10
緑道 (都市公園法)	幅の1/2	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	緩和なし	緩和なし
	取扱 1-5	取扱 2-2	細則 13条 (公園) 取扱 5-3	令134条1項	令135条の3第1項1号 【注】都市公園法施行令 2条1項1号の街区公 園を除く。	質疑応答集	取扱 5-10
広場 (都市計画法)	制限なし	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	緩和なし	緩和なし
	法2条6号 (幅10m以上の防火上有効 なものに限る 幅10m未満は幅の1/2)	令20条	細則 13条 取扱 5-3	令134条1項	令135条の3第1項1号	質疑応答集	取扱 5-10
水面	制限なし	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	幅の1/2	真北幅の1/2
	法2条6号 (幅10m以上の防火上有効 なものに限る 幅10m未満は幅の1/2)	令20条	細則 13条 取扱 5-3	令134条1項	令135条の3第1項1号	令135条の12	高度地区 制限の緩和 取扱 5-10
川 (一級河川、二級河川)	制限なし	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	幅の1/2	真北幅の1/2
	法2条6号 (幅10m以上の防火上有効 なものに限る 幅10m未満は幅の1/2)	令20条	細則 13条(水面) 取扱 5-3	令134条1項	令135条の3第1項1号	令135条の12	高度地区 制限の緩和 取扱 5-10
水路 (水面、川以外)	幅の1/2	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	幅の1/2	真北幅の1/2
	取扱 1-5	取扱 2-2	細則 13条(水面) 取扱 5-3	令134条1項	令135条の3第1項1号	令135条の12	高度地区 制限の緩和 (水面) 取扱 5-10
つづれ水路 本市管理、道路形態がある もの	主事判断	主事判断	主事判断	主事判断	主事判断	主事判断	真北幅の1/2
							取扱 5-10
線路敷 (駅舎等が建築されるおそれ がないもの)	制限なし	幅の1/2	緩和あり	道路+全幅	幅の1/2	幅の1/2	真北幅の1/2
	取扱 7-2	取扱 7-2	取扱 7-2	取扱 7-3	取扱 7-3	令135条の12	取扱 5-10
高架線路敷 (下部に建築物有り/上部は建 築のおそれがないもの)	緩和なし	緩和なし	緩和なし	道路+全幅	幅の1/2	緩和なし	真北幅の1/2
		下部に建築物なしの 場合も緩和なし		取扱 7-3	取扱 7-3	取扱 7-3	取扱 5-10

凡例
 法：建築基準法
 令：建築基準法施行令
 細則：横浜市建築基準法施行細則
 取扱：横浜市建築基準法取扱基準集
 質疑応答集：建築基準法質疑応答集
 主事判断：横浜市建築主事判断事例集

—— 審査基準
 事例集