

第7章 その他（特殊事例等）

7-1 在来道路を拡幅する都市計画道路等

標記道路については、次により取り扱います。

1 都市計画道路又は道路改良事業等による道路

- (1) 拡幅予定部分を国、県、市等の事業主体が買収（取得手続中を含む。以下同じ）した場合には、その部分は敷地面積から除外します。その場合の接道規定について、次に掲げる要件に該当する敷地については、接道規定を満たしているものとします。

なお、その際、道路の幅員は拡幅前の現況道路幅員によるものとし、道路斜線に係る前面道路の反対側の境界線は、拡幅前の現況道路境界線によるものとします。

ア 建築基準関係規定上必要な長さにわたり拡幅予定部分を買収され、かつ建築物が撤去されていること。

イ 拡幅前の現況道路に通ずる建築基準関係規定上必要な幅員の通路が、避難及び通行の安全上支障がない状態で確保されており、事業主体と当該通路の占用等について協議が成立していること。

- (2) 前号の扱いにかかわらず標記道路を現に拡幅中であり、建築物の工事完了時までにその道路が供用開始される（道路形態ができるものを含む。）と見込まれるものについては、在来道路の幅員と拡幅部分の幅員との和（以下7-1において「計画幅員」といいます。）をもって道路の幅員とします。

2 都市計画法第29条第1項又は同法第35条の2第1項の許可により築造された4m未満の拡幅部分

拡幅部分の横浜市への所有権移転登記が完了したものについては、接道規定を満たしているものとします。その際、計画幅員をもって道路の幅員とします。（図1）

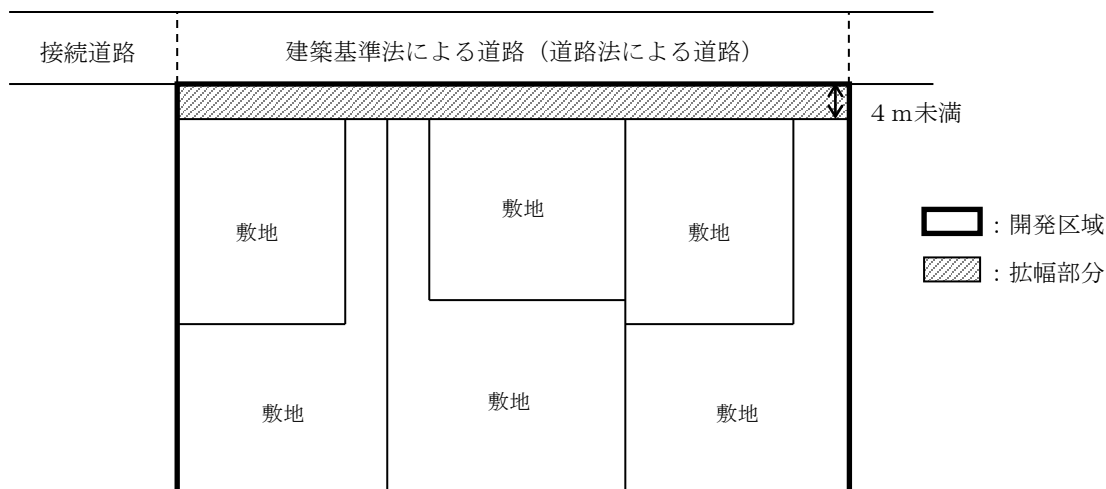


図1 既存の建築基準法による道路（道路法による道路）の部分を開発区域の対象から除くことができた場合

注）「開発区域の定義の解釈基準」第3項第4号の基準*により、既存の道路法による道路の部分を開発区域の対象から除くことができた場合

※ 詳細については、「都市計画法による開発許可の手引」を参照してください。

（事務連絡 昭和51年3月8日）
（建建企第392号 平成17年3月31日改正）
（まち建企第990号 平成21年8月18日改正）
（建建企第811号 平成22年8月9日改正）
（建建企第1290号 平成24年9月3日改正）
（建建企第800号 令和7年4月1日改正）

7-2 線路敷に面する敷地

標記については、次により取り扱います。

敷地が線路敷に接する場合又は道路を挟んで面する場合で、その線路敷について駅舎等が建築されるおそれがないものについては、次の各号に掲げる規定の適用にあたっては、その線路敷は公園、空地等に類するものとして扱います。

- (1) 法第2条第1項第6号（延焼のおそれのある部分）
- (2) 法第53条第3項第2号に基づく細則第13条第2項（建蔽率の角地緩和）
- (3) 令第20条第2項第1号（採光に有効な部分）（採光上支障がない場合に限る。）

なお、線路敷は、通行及び避難の用に供することはできませんので、避難する空地としての取扱いはいししないこととします。

（38 建第 406 号 昭和 38 年 7 月 25 日）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）
（建建情第 639 号 平成 26 年 9 月 4 日改正）

7-3 高架線路敷に係る建築物の斜線制限

標記について、高架の線路敷は、その下部に通常の建築物が建築される場合を含み、次の各号に該当するものとして取り扱います。

ただし、高架の線路敷の上部に建築物が建築される計画が明らかである場合には、この限りではありません。

- 1 道路斜線については、令第134条の「公園、広場、水面その他これらに類するもの」
- 2 隣地斜線については、令第135条の3「公園、広場、水面その他これらに類するもの」
- 3 北側斜線については、令第135条の4及び高度地区規定書の制限の緩和(1)の「水面、線路敷その他これらに類するもの」

なお、日影制限については、高架の下部に通常の建築物が建築される場合、緩和はありません。（質疑応答集参照）

（建企指第 142 号 昭和 61 年 10 月 7 日）
（まち建企第 2287 号 平成 20 年 3 月 4 日改正）

7-4 立体自動車車庫

標記については、次により取り扱います。

1 総論

本取扱いは、立体自動車車庫が建築物に該当するか否かの判定基準、面積及び階数の算定基準並びに用途規制の取扱いで構成されています。

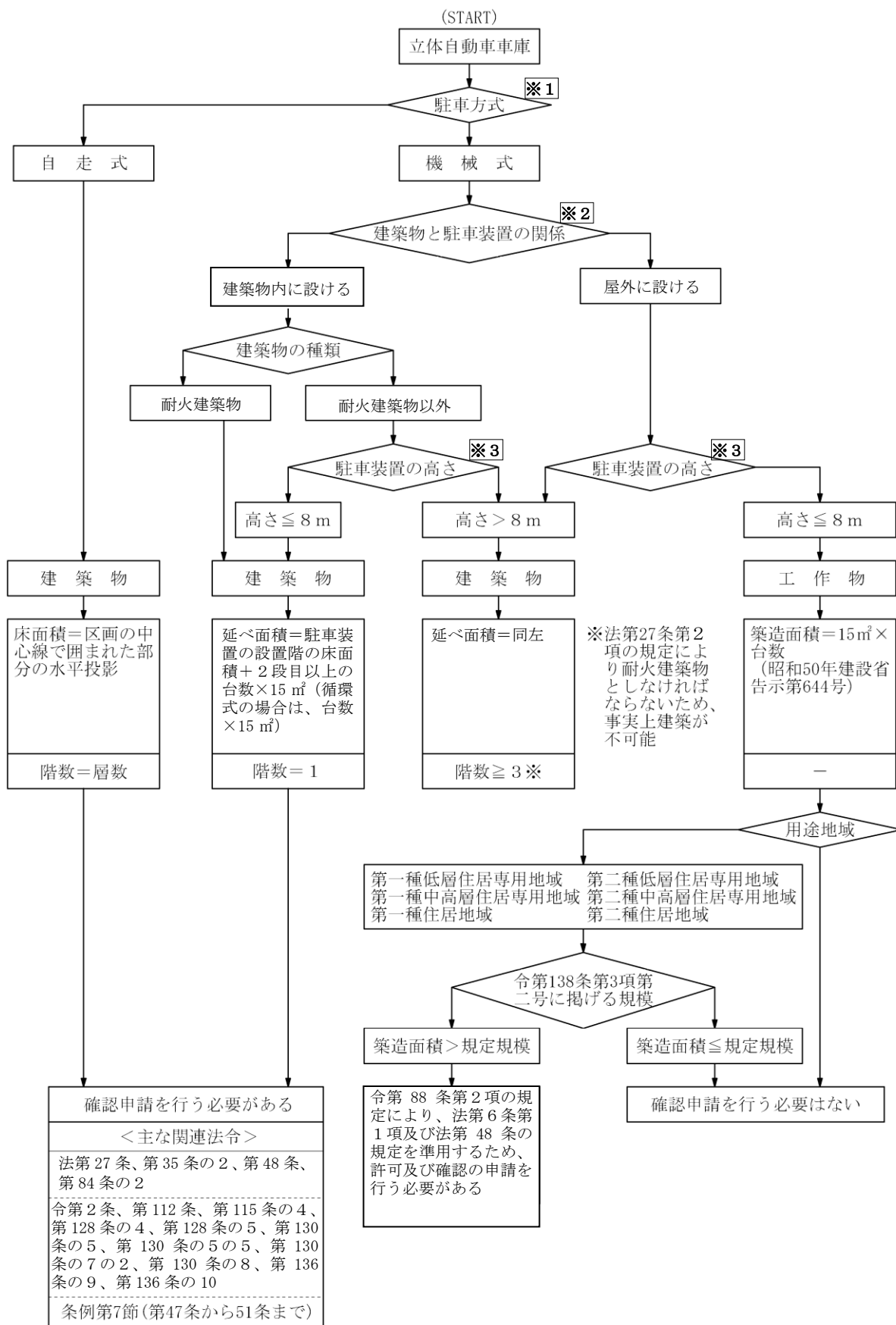
2 建築物に該当するか否かの判定基準

立体自動車車庫が建築物に該当するか否かは、「立体自動車車庫判定フローチャート」により、駐車方式、建築物と駐車装置の関係及び駐車装置の高さを基準として判定します。

なお、「立体自動車車庫判定フローチャート」には、面積（床面積、築造面積）及び階数の算定基準並びに自動車車庫に関する用途制限についての取扱基準を併せて掲載しました。

自走式の立体自動車車庫は、法第2条第1号中の「屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）」に該当するものとし、建築物と判定される機械式駐車装置は、同号中の「高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設」に該当するものとして取扱い、工作物と判定された機械式駐車装置は、令第138条第4項第2号にいう「自動車車庫の用途に供する工作物」として取扱います。

立体自動車車庫判定フローチャート



(E N D)

【解説】

※1 駐車方式

ア 自走式 運転者が乗車して、自動車の搬出入及び収容を行う方式です（図1）。

イ 機械式

① 多段方式（図2 2段式を含みます。）

自動車を収容する駐車室を2段以上に重ねて、簡易に床面を有効に利用することを目的としたものです。機構的には多様で昇降横行式等があります。

② エレベーター方式（図3）

駐車室と自動車用エレベーターとを組み合わせた方式です。機構的には横式、縦式、旋回式等があります。

③ エレベータースライド方式（図4）

エレベーター方式における搬器が昇降と同時に横行する方式です。

④ 平面往復方式（図5）

駐車のために供する搬器の群又は駐車室を平面的に配置し、搬器の往復移動により駐車を行う方式です。一般的に自動車用エレベーターを併用してビルの地下又は上部階層に組み込まれることが多いようです。

⑤ 多層循環方式

多数の搬器を2層又はそれ以上に配置して循環移動させる方式です。搬器を一列多層に配列した任意の2層間の両端で搬器が昇降して層の循環が行われます。この方式には、搬器に直接自動車を乗り入れる場合と、駐車装置を地下又は上部階層に設置してリフト等の昇降装置と組み合わせて使用場合があります。

⑥ 水平循環方式（図6）

多数の搬器を2列又はそれ以上に配置して循環移動する方式です。この方式には、搬器に直接自動車を乗り入れる場合と、駐車装置を地下又は上部階層に1層若しくは多層設置してリフト等の昇降装置と組み合わせて使用場合があります。

⑦ 垂直循環方式（図7 吊り上げ式）

いわゆるメリーゴーランド方式のことで、垂直面内に配列された多数の搬器が循環する方式です。

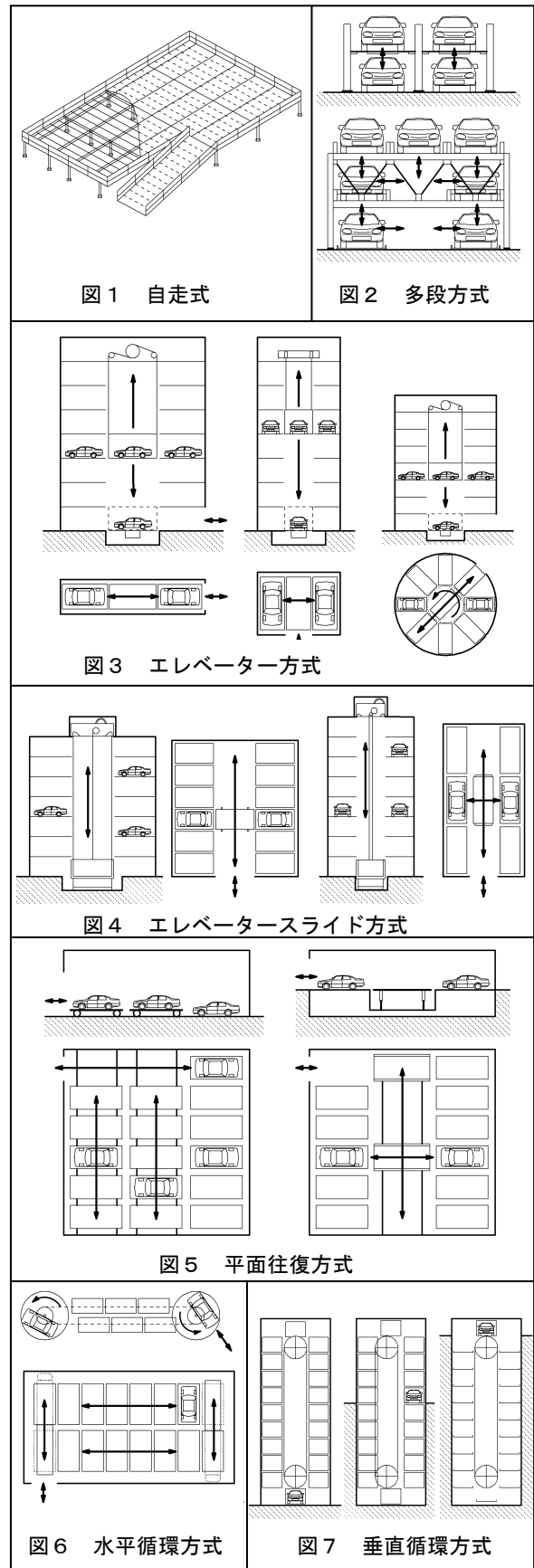


図1 自走式

図2 多段方式

図3 エレベーター方式

図4 エレベータースライド方式

図5 平面往復方式

図6 水平循環方式

図7 垂直循環方式

※2 建築物と駐車装置の関係

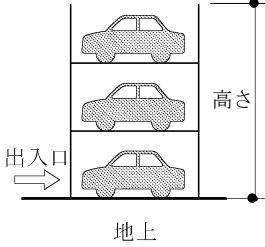
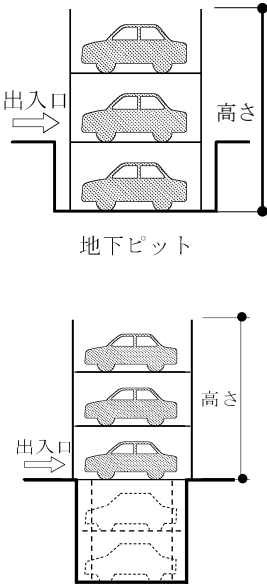
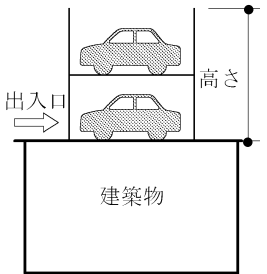
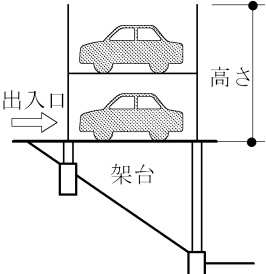
駐車装置が他の建築物との係わりで建築物内の駐車装置となるものは、次に掲げるものです。

ア 建築物の屋内空間を利用して設置されたもの（自走式のものを除きます。）

イ ひさし、開放廊下、ベランダ、バルコニー等のはね出し部分（以下「ひさし等」といいます。）の下部に設置されたもの

※3 駐車装置の高さ

駐車装置の高さは、設置面から駐車装置の主要な骨組み（柱、はり等）の上端部までの高さによるものとし、可動する部分及び簡易な部分の高さは含みません（図8から図11）。なお、2以上の駐車装置が構造上別である場合は、各々の高さによります。

			
図8 地上設置	図9 地下ピット内装置	図10 建築物の屋上設置	図11 架台上設置

3 面積及び階数の算定基準

(1) 床面積の算定は、次によるものとします。

ア 機械式自動車車庫は、床として認識することが困難な形状の部分については、駐車台数1台につき15㎡を床面積として算定します。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法によります。(図12)

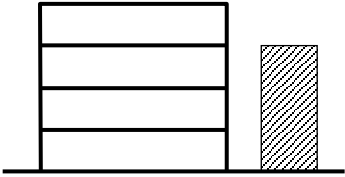
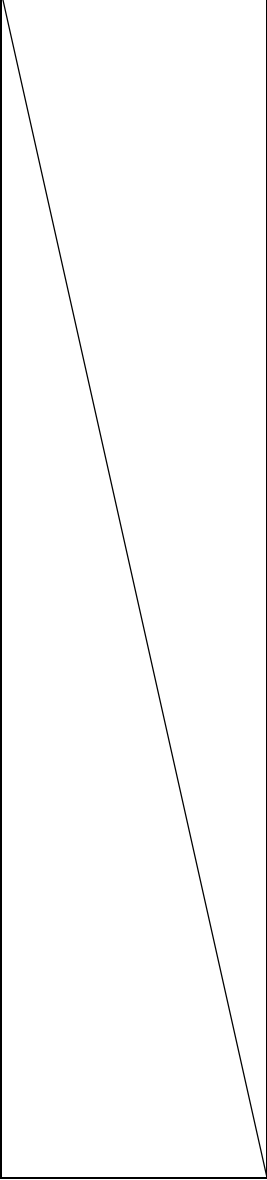
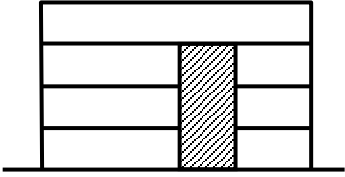
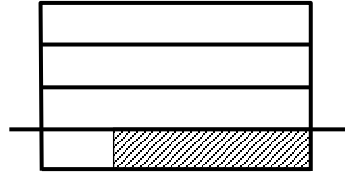
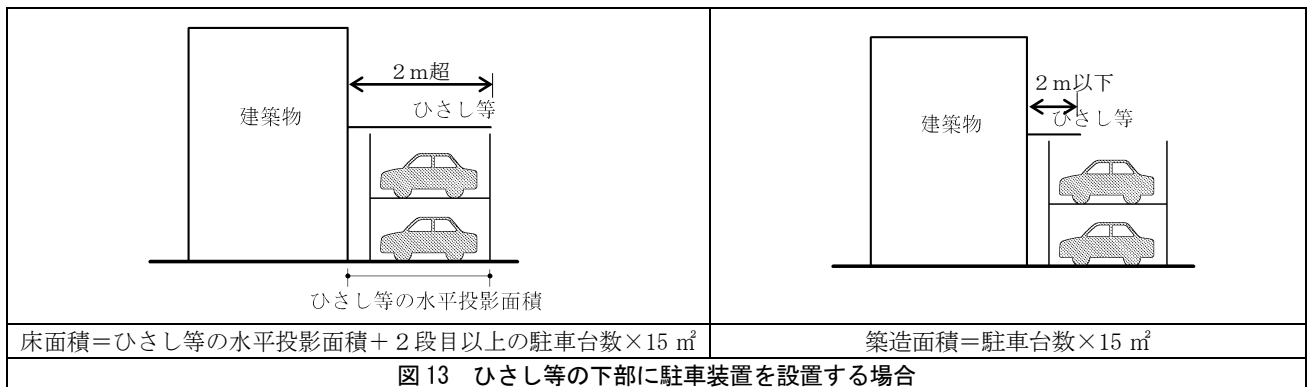
立 面	床面積に算入しない	床面積に算入する
独立の立体自動車車庫 [エレベーター方式 エレベータースライド方式 垂直循環方式] 		床として認識することが困難なものは、駐車台数1台につき15㎡として床面積を算定する。
 立体自動車車庫（同上方式）		床として認識することが困難なものは、設置階の壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積に駐車装置の2段目以上の駐車台数に15㎡を乗じて算定した数値を加えた数値とする。
 [多段方式 多層循環方式 水平循環方式 平面往復方式]		

図12 機械式自動車車庫

自動車1台あたりの面積は、幅2.5m、奥行き6.0m、所要面積15㎡と想定しています。

イ 駐車装置が水平距離2mを超えるひさし等の下部に設置されたものは、駐車装置全体が建築物内の一の階に設けられているとみなし、ひさし等の水平投影面積に駐車装置の2段目以上の駐車台数に15㎡を乗じて算定した数値を加えた数値とします。(図13)



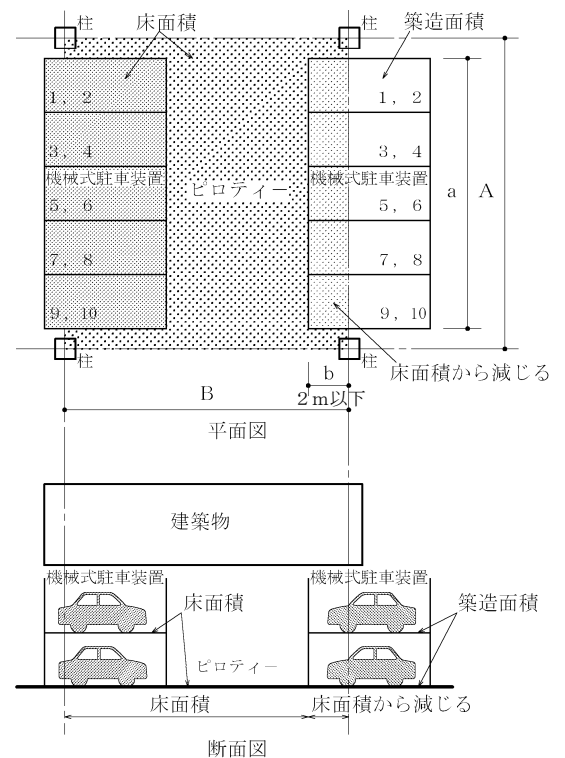
床面積に算入するひさし等の下部又はピロティ部分に駐車装置が設置された場合の床面積は、当該ひさし等又はピロティ部分の自動車車庫の床面積から当該工作物の水平投影面積（ひさし等の下部又はピロティ部分に限ります。）を減じた数値とします（図14）。

$$\text{床面積 } S = A \times B + \{1 \times (5 \text{ 台} \times 15 \text{ ㎡})\} - a \times b$$

$$\text{築造面積 } S' = 2 \times 5 \text{ 台} \times 15 \text{ ㎡}$$

【参考】

建築物の駐車装置に面する部分の間口部には、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が必要となります。



ウ 建築物の屋上に設ける駐車装置（建築物と判定されたものに限り。）の床面積は、駐車台数に15㎡を乗じた面積とします。

エ 建築物と一体的に設けられる自動車用の昇降装置部分の床面積は、当該自動車用の昇降装置の停止階について算定するものとします。

オ 駐車装置の一部に設けられている車の出し入れ時のみに使用する空間（パススペース）は、床面積及び築造面積に算入しないものとします。

カ 大型バス等の駐車装置の床面積又は築造面積は、その車室に応じた面積により算定するものとします。

キ 1層2段等の自走式自動車車庫の面積の算定について

①傾斜路下を自動車車庫の用途に供する場合は、床面積に算入することとします。

当該部分に自動車を駐車しないことが明らかな場合は、床面積に算入しないこととします。

②平成5年建設省告示第1437号に規定する基準に適合する構造の1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定については、令第2条第1項第2号ただし書きの規定により算定するものとします。この場合において、傾斜路の部分の取り扱いは、「1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法等について（平成3年建設省住指発第210号）」の第2号の規定によるものとします。

なお、通達中第1号については、令及び告示が整備されたことに伴い、これによる取り扱いは行わないこととします。

【通 達】 一層二段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法等について

1層2段の自走式自動車車庫の建築面積の算定方法は、建築基準法施行令（以下「令」という。）第2条第1項第2号の規定によるほか、次の各号によるものとする。

1 省略

2 傾斜路の取扱い

屋上へ上がるための傾斜路の部分は、その上部に屋根を設けず、かつ、その下部を外壁等で囲わない場合にあつては建築面積に算入しない。

（平成3年6月10日 住指発第210号）

(2) 建築物となる駐車装置の階数は、3以上とみなします。ただし、次に掲げるものは、それぞれ次に定めるところによるものとします。

ア 耐火建築物の屋内空間に駐車装置を設けた場合の当該部分 階数は、1とします（図15）。

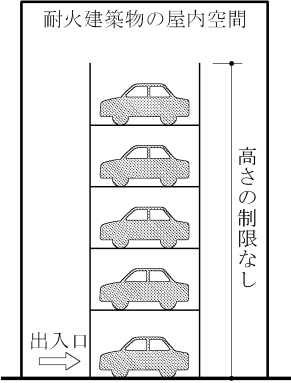
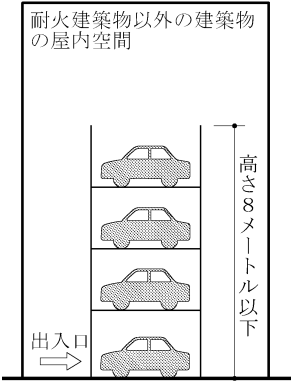
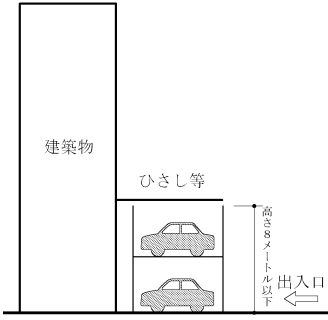
イ 耐火建築物以外の建築物の屋内空間に駐車装置（高さが8m以下のものに限る。）を設けた場合の当該部分 階数は、1とします（図16）。

ウ ひさし等の下部に駐車装置（高さが8m以下のものに限る。）を設けた場合の当該部分 階数は、1とします（図17）。

エ 建築物の屋上に駐車装置（高さが8mを超えるものに限る。）を設けた場合の当該部分 層数をもって階数とします。（注：この場合、建築物全体の階数は、屋上より下部の階数に当該駐車装置の層数を加えたものとなります。）

オ 架台上に駐車装置を設けた場合の階数は、エと同様に算定することとします。

カ 半地下形式の駐車装置であつて、半地下部分を駐車スペースとして使用しないものは、半地下部分は階数として算定しないこととします。

		
階数＝1	階数＝1	階数＝1
図15 耐火建築物の屋内空間	図16 耐火建築物以外の建築物の屋内空間	図17 ひさし等の下部

4 自動車車庫の用途規制

(1) 用途規制

自動車車庫で建築物となるもの又は工作物（令第138条第4項第2号に掲げる工作物に限ります。）となるものは、それぞれ法第48条の用途地域に関する制限を受けます。その内容は、自動車車庫の用途制限一覧表に示します。

なお、コンクリート敷にする等地盤を単に工作したに過ぎない駐車場等は、準用工作物としての用途規制の対象ではありません（昭和50年 住街発第6号）。

(2) 屋上の自動車車庫

法別表第2並びに令第130条の5、第130条の5の5、第130条の7の2及び第130条の8に規定する自動車車庫の階数制限については、次のように取り扱うこととします。

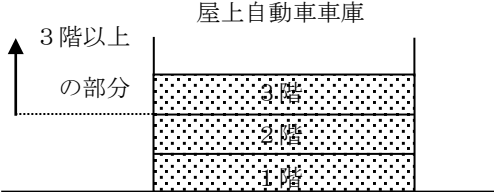
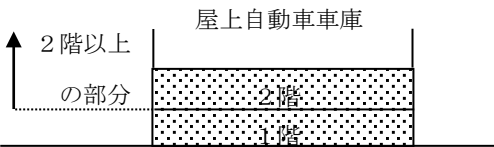
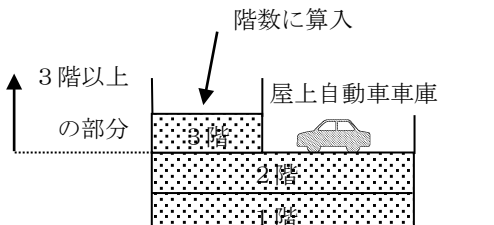
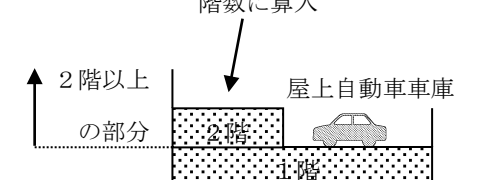
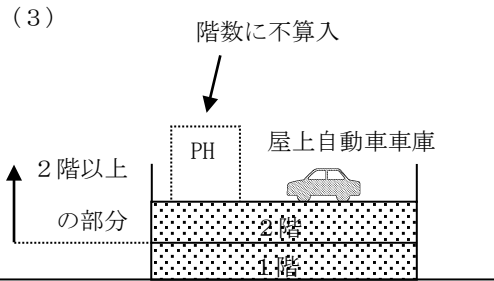
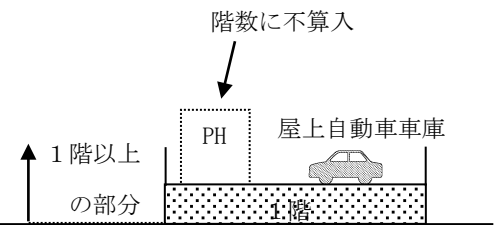
(1)  建築物の階数： 3 車庫の位置： 3階以上の部分	(4)  建築物の階数： 2 車庫の位置： 2階以上の部分
(2)  建築物の階数： 3 車庫の位置： 3階	(5)  建築物の階数： 2 車庫の位置： 2階
(3)  建築物の階数： 2 車庫の位置： 2階以上の部分	(6)  建築物の階数： 1（平屋建） 車庫の位置： 1階以上の部分

図18 屋上の自動車車庫の扱い（事例の分類）

表 1 屋上の自動車車庫の扱い

自動車車庫のある階 用途地域	図 18 分類別の制限（○…立地可、×…立地不可）					
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	3 以上	3	2 以上	2 以上	2	1 以上
第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域 （※附属自動車車庫に限る。）	×	×	×	×	×	○
第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種住居地域・第 2 種住居地域	×	×	○	○	○	○

なお、建築物の屋上に自動車車庫を設置する場合は、防火及び避難並びに周辺への影響を考慮して、次に掲げる指導基準に適合させるものとします。

建築物の屋上に自動車車庫を設置する場合の指導基準

- 1 延焼の防止及びライトグレア等に対する措置として、外周部に防火性能（準不燃材料）を有する覆いを設けること。
- 2 避難上の安全を確保するための措置として避難通路（車路を含む。）を設けること。
- 3 前号の避難通路には、避難誘導のための案内標識を適当な位置に設けること。

第 1 号は、平成 5 年建設省告示 1434 号を、第 2 号及び第 3 号は、横浜市建築基準条例第 50 条第 3 号の規定をもとに指導基準として定めたものです。

（建企指 1014 号 平成 8 年 4 月 25 日）
（まち建企第 2385 号 平成 20 年 3 月 24 日改正）
（建建企第 811 号 平成 22 年 8 月 9 日改正）
（建建企第 1290 号 平成 24 年 9 月 3 日改正）
（建建企第 579 号 平成 30 年 9 月 25 日改正）
（建建企第 800 号 令和 7 年 4 月 1 日改正）

表 2 自動車車庫の用途規制一覧表

用途地域	建築物		工作物	
	付属	単独	付属	単独
第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域	P ≤ 600 m ² P ≤ A F ≤ 1	不可	P + M ≤ 600 m ² P + M ≤ A (M ≤ 50 m ² であるものを除く。)	M ≤ 50 m ²
第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域	P ≤ 3000 m ² P ≤ A F ≤ 2	P ≤ 300 m ² F ≤ 2 (都市計画決定されたものは面積制限なし)	P + M ≤ 3000 m ² P + M ≤ A (M ≤ 300 m ² であるものを除く。)	M ≤ 300 m ²
第 1 種住居地域 第 2 種住居地域	P ≤ A F ≤ 2	P ≤ 300 m ² F ≤ 2 (都市計画決定したものは面積及び階の制限なし)	P + M ≤ A (M ≤ 300 m ² であるものを除く。)	
準住居地域／近隣商業地域／商業地域／準工業地域／工業地域／工業専用地域	制限なし			

（凡例）

P：自動車車庫（建築物）の床面積
M：自動車車庫（工作物）の築造面積
A：自動車車庫の用途に供する部分を除く建築物の延べ面積の合計
F：設置する階

（注意）

- ・ 本表のほか、一団地の建築物に係わる団地内の自動車車庫に関する面積制限の特例があります。
- ・ 同一敷地内に建築物に附属する建築物である自動車車庫と工作物である自動車車庫がある場合には、床面積と築造面積を合算します。
- ・ 同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積が一定規模（低層系：50 m²、中高層系：300 m²）以下である場合には、その部分の築造面積を算入しないこととします。
- ・ 準用工作物については、法第 88 条第 2 項の規定により法第 48 条の規定を準用するため、築造は原則として認められません。

【通 達】

自動車修理工場

自動車修理工場は、原則として、法第 27 条第 5 項（法第 27 条関係別表第 1 (6) 項(イ) 欄）にいう自動車車庫の用途に供するものには含まれない。

（昭和 28 年 10 月 20 日 建設省住指発 1041 号）

自動車車庫

法にいう自動車車庫は、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 2 条第 2 項に規定する自動車即ち、同法第 3 条にいう普通自動車、小型自動車、軽自動車及び特殊自動車を格納するものであることとして取り扱われたい。

（昭和 29 年 7 月 13 日 建設省住指発 850 号）

自動車車庫の解釈について

次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、自動車の収納の用に供するものであっても、自動車車庫として取り扱わない。

- 1 側面が開放的であること。
- 2 燃料の貯蔵（自動車のガソリントank内におけるものを除きます。）又は給油の用に供しないこと。
- 3 同一敷地内における床面積の合計が 30 ㎡以内であること。

（昭和 36 年 1 月 14 日 建設省住発 2 号）

中古車展示場

中古車展示用の建築物は、自動車車庫に該当しない。ただし、防火の点で支障ないように指導に努められたい。

（昭和 39 年 1 月 21 日 建設省住指発 8 号）

開放自動車車庫の開放部の取扱いについて

昭和 47 年 11 月 15 日付け 47 建第 163 号で照会のあった各部分は、「外壁の開口部」に相当するので、建築基準法第 2 条第 9 号の 2 の規定により防火戸その他の防火設備を設ければならない。ただし、誘導車路その他もっぱら通行の用に供し通常車を駐留させない部分にあっては、この限りでない。

（昭和 48 年 2 月 28 日 建設省住指発 110 号）

床面積の算定方法について

1 建築物の床面積の算定

(11) 機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1 台につき 15 ㎡を床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

（昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号）