

## 【本取扱要領について】

本取扱要領は、建築基準法令の解釈・運用に関し、これまで窓口等において問合せの多い事項、条文理解が困難な事項等について、本市建築主事の取扱いをまとめたものである。

## 【運用開始日】

第1版 平成21年8月18日  
 第2版 平成24年8月18日  
 第3版 平成27年4月1日  
 第4版 平成29年2月1日  
 第5版 令和元年8月1日 第5版追補版 令和元年11月25日  
 第6版 令和2年4月1日  
 第7版 令和3年9月1日 [※ i-06引用条文の項ずれ改正 \(R4.6.30\)](#)

## 【構成】

- i. 総則・雑則
- ii. 単体規定
- iii. 集団規定
- iv. 構造関係
- v. 参考資料
- vi. その他誘導的取扱い

## 【凡例】

法……………建築基準法（明示例：法第○条第○項第○号）  
 令……………建築基準法施行令（明示例：令第○条第○項第○号）  
 規則……………建築基準法施行規則（明示例：規則第○条第○項第○号）  
 建告……………旧建設省告示（明示例：S○.○.○建告第○号）  
 国交告……………国土交通省告示（明示例：H○.○.○国交告第○号）  
 安全条例……………神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例  
 （明示例：安全条例第○条）  
 住環境条例……………神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例  
 （明示例：住環境条例第○条）  
 細則……………神戸市建築基準法施行細則（明示例：細則第○条）  
 審査基準……………神戸市確認審査基準（明示例：審査基準○-△）

## 【編集】

神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課

## 【本取扱要領について】

本取扱要領は、建築基準法令の解釈・運用に関し、これまで窓口等において問合せの多い事項、条文理解が困難な事項等について、本市建築主事の取扱いをまとめたものである。

## 【運用開始日】

第1版 平成21年8月18日  
 第2版 平成24年8月18日  
 第3版 平成27年4月1日  
 第4版 平成29年2月1日  
 第5版 令和元年8月1日 第5版追補版 令和元年11月25日  
 第6版 令和2年4月1日  
 第7版 令和3年9月1日

## 【構成】

- i. 総則・雑則
- ii. 単体規定
- iii. 集団規定
- iv. 構造関係
- v. 参考資料
- vi. その他誘導的取扱い

## 【凡例】

法……………建築基準法（明示例：法第○条第○項第○号）  
 令……………建築基準法施行令（明示例：令第○条第○項第○号）  
 規則……………建築基準法施行規則（明示例：規則第○条第○項第○号）  
 建告……………旧建設省告示（明示例：S○.○.○建告第○号）  
 国交告……………国土交通省告示（明示例：H○.○.○国交告第○号）  
 安全条例……………神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例  
 （明示例：安全条例第○条）  
 住環境条例……………神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例  
 （明示例：住環境条例第○条）  
 細則……………神戸市建築基準法施行細則（明示例：細則第○条）  
 審査基準……………神戸市確認審査基準（明示例：審査基準○-△）

## 【編集】

神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課

## i-06 共同住宅の棟外モデルルーム

共同住宅の販売案内所において、販売に供する共同住宅の住戸（以下「モデル住戸」という。）を展示する建築物（棟外モデルルーム）は以下の通り取扱う。

## 1. 建築物の用途

宅地建物取引業法の免許を受けた者が同法に基づく標識を掲示し営業を行うものにあつては宅地建物取引業を営む店舗、その他のものにあつては事務所とする。ただし、床面積の合計が500㎡を超えるものは展示場とする。

## 2. モデル住戸に対する採光、換気及び排煙の規定の適用

モデル住戸の居間、食堂、寝室その他の室（共同住宅の住戸の居室に相当する室に限る。）を商談その他の執務のための居室として取扱い、それぞれの室に対して採光、換気及び排煙の規定を適用する。ただし、法第85条第6項の規定に基づく許可を受けて建築する建築物で、かつ、以下の全てに該当する場合は、この限りでない。

- (1) モデル住戸の外部に商談スペースが設けられており、モデル住戸の室が商談等のために使用される主たる場所でないこと。
- (2) モデル住戸設置後の展示室の各部分（モデル住戸の外部で、展示その他これに類する目的のために継続的に使用する部分をいう。）において、採光上、換気上又は排煙上支障がないこと。
- (3) モデル住戸の内外間の通気が常時開放された開口部を通じて確保されていること。ただし、モデル住戸内部の換気のために換気設備が有効に設けられている場合はこの限りでない。
- (4) モデル住戸にガスが供給されておらず、モデル住戸の内部において、かまど、こんろ、ストーブその他火を使用する設備又は器具が使用できないこと。
- (5) 令第120条及び令第126条の4の規定について、モデル住戸の室（モデル住戸の室に準ずる部分を含む。）を居室とみなしてこれらの規定に適合すること。

関連法令等	法第2条第四号・第28条・第35条・第48条・第85条第6項
参考	
実施年月日	H24.8.18

## 【解説】

## 1. 適用範囲

本取扱いは、マンションの販売促進を目的として設置される、一般に棟外モデルルームと呼ばれる建築物に適用されるものであり、工事中あるいは完成後の共同住宅の棟内モデルルームや住宅展示場等に設置される一戸建ての住宅のモデルハウスは適用外となる。

## 2. モデル住戸の取扱い

モデル住戸の居間、食堂、寝室その他の室（共同住宅の住戸の居室に相当する室に限る。）は、宅地建物取引にあつての商談等のために継続的に使用されることがあることから、原則として居室として取扱う。一方、本文2. を満足する場合は、仮設建築物として建築する

## i-06 共同住宅の棟外モデルルーム

共同住宅の販売案内所において、販売に供する共同住宅の住戸（以下「モデル住戸」という。）を展示する建築物（棟外モデルルーム）は以下の通り取扱う。

## 1. 建築物の用途

宅地建物取引業法の免許を受けた者が同法に基づく標識を掲示し営業を行うものにあつては宅地建物取引業を営む店舗、その他のものにあつては事務所とする。ただし、床面積の合計が500㎡を超えるものは展示場とする。

## 2. モデル住戸に対する採光、換気及び排煙の規定の適用

モデル住戸の居間、食堂、寝室その他の室（共同住宅の住戸の居室に相当する室に限る。）を商談その他の執務のための居室として取扱い、それぞれの室に対して採光、換気及び排煙の規定を適用する。ただし、法第85条第5項の規定に基づく許可を受けて建築する建築物で、かつ、以下の全てに該当する場合は、この限りでない。

- (1) モデル住戸の外部に商談スペースが設けられており、モデル住戸の室が商談等のために使用される主たる場所でないこと。
- (2) モデル住戸設置後の展示室の各部分（モデル住戸の外部で、展示その他これに類する目的のために継続的に使用する部分をいう。）において、採光上、換気上又は排煙上支障がないこと。
- (3) モデル住戸の内外間の通気が常時開放された開口部を通じて確保されていること。ただし、モデル住戸内部の換気のために換気設備が有効に設けられている場合はこの限りでない。
- (4) モデル住戸にガスが供給されておらず、モデル住戸の内部において、かまど、こんろ、ストーブその他火を使用する設備又は器具が使用できないこと。
- (5) 令第120条及び令第126条の4の規定について、モデル住戸の室（モデル住戸の室に準ずる部分を含む。）を居室とみなしてこれらの規定に適合すること。

関連法令等	法第2条第四号・第28条・第35条・第48条・第85条第5項
参考	
実施年月日	H24.8.18

## 【解説】

## 1. 適用範囲

本取扱いは、マンションの販売促進を目的として設置される、一般に棟外モデルルームと呼ばれる建築物に適用されるものであり、工事中あるいは完成後の共同住宅の棟内モデルルームや住宅展示場等に設置される一戸建ての住宅のモデルハウスは適用外となる。

## 2. モデル住戸の取扱い

モデル住戸の居間、食堂、寝室その他の室（共同住宅の住戸の居室に相当する室に限る。）は、宅地建物取引にあつての商談等のために継続的に使用されることがあることから、原則として居室として取扱う。一方、本文2. を満足する場合は、仮設建築物として建築する

ものに限り、例外的にモデル住戸内部のそれぞれの室に対する採光、換気又は排煙の規定を適用除外として差し支えないものとしているが、モデル住戸が設けられる展示室に対する採光、換気及び排煙の規定の適用にあたっては、モデル住戸設置部分の面積も展示室の床面積に含める必要がある。また、例えば当該展示室の採光のために窓を設けるような場合、モデル住戸が障害物となって展示室の各部分に採光上支障が生じないよう、バランスよく窓を配置しなければならない。なお、本文2.(5)の「モデル住戸の室に準ずる部分」とは、モデル住戸のバルコニー部分等で、当該部分からの避難経路がモデル住戸の内部を経由するものを指す。

ものに限り、例外的にモデル住戸内部のそれぞれの室に対する採光、換気又は排煙の規定を適用除外として差し支えないものとしているが、モデル住戸が設けられる展示室に対する採光、換気及び排煙の規定の適用にあたっては、モデル住戸設置部分の面積も展示室の床面積に含める必要がある。また、例えば当該展示室の採光のために窓を設けるような場合、モデル住戸が障害物となって展示室の各部分に採光上支障が生じないよう、バランスよく窓を配置しなければならない。なお、本文2.(5)の「モデル住戸の室に準ずる部分」とは、モデル住戸のバルコニー部分等で、当該部分からの避難経路がモデル住戸の内部を経由するものを指す。