

国 住 安 第 5 号
平成26年12月26日

都道府県建築主務部長 殿

国土交通省住宅局
建築指導課建築安全調査室長

コンテナを利用した建築物に係る違反对策の徹底について

コンテナを利用した建築物については、平成元年7月18日住指発第239号建設省住宅局建築指導課長通達により、その取扱いを通知するとともに、「コンテナを利用した建築物の取扱いについて」（平成16年12月6日国住指第2174号）により、建築基準法に適合しない事項がある場合には、違反建築物として扱い、是正指導又は必要に応じ是正命令されるよう依頼しているところです（別添1、2参照）。

しかしながら、コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する物件等において、建築基準法の構造関係規定や用途規制への違反が疑われるものが依然として見受けられ、これらの物件においては、地震等に対する構造耐力不足や周辺の住環境への悪影響が懸念されます。

このため、貴職におかれましては、コンテナを利用した建築物について、別紙の主な違反内容の例及び特定行政庁の取り組み事例を参考としつつ、下記に留意の上、新たな違反建築物の発生を防止するとともに、是正指導を徹底していただくようお願いいたします。

また、貴管内の特定行政庁に対しても、この旨周知していただくようお願いいたします。

記

- 1 すでに設置されている又は設置されようとしているコンテナを利用した建築物について、建築基準法に適合しない事項がある場合には、違反建築物として扱い、是正指導を徹底すること。

特に、コンテナを複数積み重ねる場合には、地震発生時等に転倒し、周囲に危害を及ぼすおそれがあることに留意すること。

- 2 コンテナを利用した建築物は、短時間での設置が可能なため、建築パトロールの実施等により、コンテナを利用した建築物の設置の早期発見に努めること。

- 3 コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する物件等は、その形態及び使用の実態から建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物に該当するため、新たにこれらのコンテナを利用する建築物を設置する場合には建築基準法に基づく建築確認申請が必要となること等について、ホームページに掲載すること等により広く周知すること。

以上

<参考1> コンテナを利用した建築物における主な違反内容の例

1 建築基準法第20条（構造耐力）違反

- ・適切な基礎が設けられていない。
 - ・コンテナと基礎とが適切に緊結されていない。
 - ・複数積み重ねる場合に、コンテナ相互が適切に接合されていない。
- 等

2 建築基準法第48条（用途地域等）違反

- ・当該用途を建築できない用途地域内に建築している。
例) コンテナを利用した貸し倉庫を、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内に建築している。

<参考2> 違法コンテナ倉庫等に対する特定行政庁の取り組み事例

1 三鷹市における違法コンテナ倉庫に対する取り組み

<三鷹市建築安全マネジメント計画（H24年11月策定）（抜粋）>

III 建築安全マネジメント計画の施策

2 違反建築対策の徹底

(3) 違法コンテナ倉庫の未然防止

コンテナの継続的な倉庫への使用は、国土交通省の技術的助言「コンテナを利用した建築物の取扱いについて」により建築物に該当し建築基準法の適用を受ける。

確認申請することなく違法に設置されたコンテナ倉庫は、震災時の転倒により道路閉鎖や歩行者への危害の原因となるおそれが高い。

コンテナ倉庫は、短時間での設置が可能のため、ホームページによる周知や雑居ビル等連絡協議会を構成する警察、消防、保健所及び市関係各課と連携した早期発見・是正に取り組む。

市内での是正指導事例（平成19年度～23年度）

是正指導件数 6件（うち除却3件、建築申請2件、是正指導中1件）

2 大阪府におけるホームページへの掲載による周知

<大阪府のホームページ（抜粋）>

コンテナを利用した倉庫について

継続的に倉庫として利用し、随時かつ任意に移動できないコンテナは、建築基準法第2条第一号に規定される「建築物」に該当するため、建築基準法に基づく確認申請が必要となり、「確認済証」がないと設置できません。

確認申請の審査では、法律に適合した基礎を設けるなど、地震その他の振動や衝撃に対して、建築物としての安全性を確保するための基準を満足しなければなりません。

また、都市計画で定められた市街化調整区域はもとより、用途地域内の建築制限により第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域では、原則としてコンテナを倉庫として設置することはできません。

3 横浜市における違法コンテナ倉庫の是正事例

○物件概要：

- ・構造 : 鉄骨造 2 階建て (コンテナの二段積み)
- ・用途 : 倉庫 (レンタルボックスとして利用者を募集)
- ・用途地域等 : 第 1 種低層住居専用地域内、建築協定区域内

○違反内容：

- ① 当該建築物の敷地の用途地域は、第 1 種低層住居専用地域であり倉庫は建築することができない (法第 48 条)
- ② 構造規定等に適合していない (法第 20 条)
- ③ 確認済証の交付を受けず建築工事を行った (法第 6 条) 等

○是正指導状況：

- ・建築基準法に違反するため、除却命令及び除却されるまでの間、使用を禁止する命令を発令。
- ・設置者が撤去し、是正完了。

○現場写真 (撤去前の状況)



建設省住指発第 239 号
平成元年7月18日

特定行政庁建築主務部長 殿

建設省住宅局建築指導課長

最近、コンテナを専用装置による伴奏音楽に合わせて歌唱する用に供する個室（いわゆるカラオケルーム）に転用し、不特定多数の者の利用に供している例等が見受けられるが、これらのコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法（以下「法」という。）第2条第一号に規定する建築物に該当する。

したがって、これらのコンテナを利用した建築物については、下記の事項に留意の上、適切に対処されたい。

記

1 略

2 構造耐力上の安全性の確認に当たっては、コンテナの転用という特殊性にかんがみ、以下の点に留意すること。

- (1) 構造耐力上主要な部分が腐食、腐朽していないコンテナを使用すること。
- (2) コンテナを鉄筋コンクリート造等の基礎に緊結し、コンテナに作用する荷重及び外力を安全に地盤に伝えること。
- (3) コンテナに開口部を新たに設けること等により構造耐力上支障を生ずるおそれのある場合には、適切な補強を行うこと。

3 コンテナをカラオケルームとして使用する場合には、特に以下の点に留意すること。

- (1) カラオケルームとして使用されるコンテナは、法別表第一（い）欄（4）項に規定する遊技場に該当すること。
- (2) 有効な換気を確保するため、機械換気設備その他の換気設備を設けること。

国住指第2174号
平成16年12月6日

各都道府県建築主務部長殿

国土交通省住宅局建築指導課長

コンテナを利用した建築物の取扱いについて(技術的助言)

コンテナを利用した建築物については、平成元年7月18日住指発第239号により建設省住宅局建築指導課長通達により、その取扱いを通知しているところであるが、最近、コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する例等が見受けられる。このような随時かつ任意に移動できないコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法第2条第一号に規定する建築物に該当する。

したがって、貴職におかれては、すでに設置されているコンテナを利用した建築物について、建築基準法に適合しない事項がある場合には、違反建築物として扱い、是正指導又は、必要に応じ是正命令されるようお願いする。

また、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。