

厚木市建築基準条例の解説

厚木市

令和7年12月

目 次

第1章 総 則		
第1条 (趣 旨)	.....	1
第2条 (定 義)	.....	2
第2章 崖付近の建築物		
第3条 削 除	.....	2
第4条 削 除	.....	3
第5条	.....	4
第3章 地盤面の指定等		
第6条 (適用区域の指定)	.....	8
第7条 (地盤面の指定)	.....	9
第8条 (地下室建築物の階数の制限)	.....	10
第4章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定		
第9条 (対象区域等の指定)	.....	11
第5章 大規模建築物等の敷地		
第10条 (敷地と道路との関係)	.....	12
第6章 特殊建築物等		
第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係		
第11条 (敷地と道路との関係)	.....	13
第2節 避難施設		
第12条 (適用の範囲)	.....	16
第13条 (屋外への出口等の構造)	.....	18
第14条 (居室の出入口の幅)	.....	19
第15条 (廊下の構造)	.....	19
第16条 (直通階段の構造)	.....	20
第17条 (制限の緩和)	.....	21
第3節 学校		
第18条 (教室等の設置の禁止)	.....	21
第19条 (教室等の出口)	.....	21
第20条 (木造等の校舎と隣地境界線との距離)	.....	22
第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋		
第21条 (設置の禁止)	.....	22
第22条 (寄宿舎等の廊下の幅)	.....	23
第23条 (共同住宅等の階段)	.....	23
第24条 (共同住宅等の主要な出口等)	.....	24
第25条 (共同住宅等の居室)	.....	28
第26条 削 除	.....	29
第27条 (長屋の出口)	.....	29
第28条 (長屋の構造等)	.....	30

第29条（重ね建て長屋の区画）	31
第5節 ホテル及び旅館	
第30条（構造）	32
第31条（廊下及び階段の幅）	32
第32条（棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造）	33
第33条（棚状寝所の宿泊室）	33
第6節 大規模店舗及びマーケット	
第34条（敷地と道路との関係）	34
第35条（大規模店舗の前面空地）	36
第36条（大規模店舗の屋外への出口）	36
第37条（大規模店舗の屋上広場）	37
第38条（マーケットの出口及び通路）	37
第39条（マーケットの売場に附属する住宅）	38
第7節 興行場等	
第40条（敷地と道路との関係）	39
第41条（前面空地等）	40
第42条（屋外への出口）	41
第43条（階段）	42
第44条（敷地内通路）	42
第45条（廊下及び広間の類）	43
第46条（客席内の手すり等）	45
第47条（客席内の通路等の構造）	45
第48条（客席の出入口）	46
第49条（舞台部の構造）	46
第50条（主階が避難階以外の階にある興行場等）	47
第51条（制限の緩和）	47
第8節 公衆浴場	
第52条（浴室等の構造）	48
第9節 自動車車庫及び自動車修理工場	
第53条（自動車用の出口）	49
第54条（構造）	53
第55条（一般構造設備）	54
第56条（他の用途に供する部分との区画）	55
第10節 適用の特例等	
第57条（適用の特例）	56
第58条（避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用の除外）	57
第59条（避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用の除外）	57
第59条の2（特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する基準の適用の除外）	
	58

第7章 昇降機

第60条（エレベーターの機械室）	58
第61条（エレベーターのピット）	58
第62条（小荷物専用昇降機の機械室）	58

第8章 雜則

第63条（道に関する基準）	59
第64条（道路の位置の指定等の手続）	59
第65条（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）	59
第66条（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する 外壁の開口部に対する制限の特例）	60
第67条（仮設建築物に対する制限の緩和）	60
第68条（既存建築物に対する制限の緩和）	60
第69条（委任）	61
第9章 罰則	
第70条（罰則）	61
附則	62

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第40条（法第88条第1項において準用する場合を含む。）、法第43条第3項、法第50条、法第52条第5項及び法第56条の2第1項並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第144条の4第2項の規定に基づく条例で定める事項その他法の施行について必要な事項を定めるものとする。

建築基準法では、地域の特性に応じて法律、政令の規定に制限を附加する条例を制定することができますとされています。このうち本条例で定めているものを列記すると次のとおりです。

- ・ 法第40条による、法第2章（いわゆる単体規定）の規定を補足するための制限
 - ⇒第5条（崖付近の建築物に関する制限）
 - 第12条～第16条（避難施設に関する制限）
 - 第18条～第33条
 - （学校、共同住宅・寄宿舎・下宿・児童福祉施設等及び長屋、ホテル及び旅館に関する制限）
 - 第35条～第39条（大規模店舗及びマーケットに関する制限）
 - 第41条～第50条（興行場等に関する制限）
 - 第52条（公衆浴場に関する制限）
 - 第53条第4項～第56条（自動車車庫及び自動車修理工場に関する制限）
 - 第60条～第62条（昇降機に関する制限）
- ・ 法第43条第3項による、特殊建築物、階数が3以上の建築物又は延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地と道路との関係についての制限
 - ⇒第10条（大規模建築物等の敷地と道路との関係）
 - 第11条（特殊建築物の敷地と道路との関係）
 - 第34条（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係）
 - 第40条（興行場等の敷地と道路との関係）
 - 第53条第1項～第3項（自動車車庫及び自動車修理工場の敷地と道路との関係）
- ・ 法第50条による、用途地域内の建築物の敷地及び構造についての制限
 - ⇒第8条（地下室建築物の階数の制限）
- ・ 法第52条第5項による、住宅地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定
 - ⇒第6条（適用区域の指定）
 - 第7条（地盤面の指定）
- ・ 法第56条の2第1項による、日影規制の対象区域、平均地盤面からの高さ及び日影時間の

指定。

⇒第9条（対象区域等の指定）

- ・政令第144条の4第2項による、道に関する基準

⇒第63条（道に関する基準）

- ・その他、地方自治法第14条第2項による、手続きの規定

⇒第64条（道路の位置の指定等の手続）

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び政令の例による。

本条例は法及び政令を根拠としていることから、これらとの整合性及び補完性を図るため、条例の用語の意義は法及び政令に準拠するものとします。

第2章 崖付近の建築物

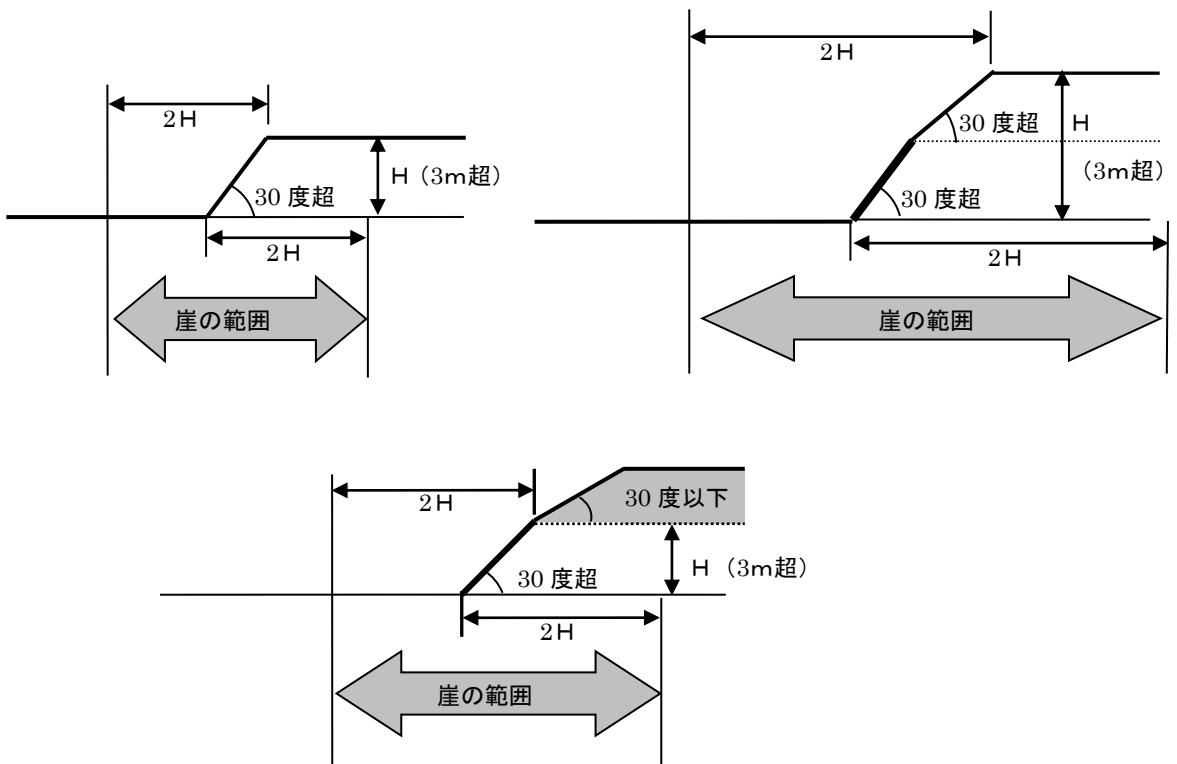
第3条 削除

第4条 削除

第5条 崖（勾配が30度を超える傾斜地であって、高さが3メートルを超えるものに限る。以下同じ。）の下端（崖の下にあっては、崖の上端）からの水平距離が、崖の高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合は、崖の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

- (1) 崖の形状又は土質により、安全上支障がない部分
- (2) 崖の上部が盛土の場合で、盛土の高さが1メートル以下、斜面の勾配が45度以下であり、その斜面を芝又はこれに類するもので覆ったときにおける当該盛土の部分
- 2 前項の規定は、崖の上に建築物を建築する場合にあっては、当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき、崖の下に建築物を建築する場合にあっては、当該建築物の主要構造部（崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造とし、又は崖と当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、適用しない。
- 3 崖の上端に隣接する建築敷地には、崖の上部に沿って排水溝を設ける等崖への流水又は浸水を防止するための適当な措置を講じなければならない。

本条は、次に示す崖の範囲に建築物を建築する場合又は建築物の敷地を造成する場合の規定です。
(既存土留め擁壁等がある場合においても適用されます。)



注) 崖とは地盤面の勾配が30度を超える土地をいい、上部勾配部分は30度を超えていないため本条例では崖に該当しません。

「安全な擁壁」とは、その高さに関わらず構造計算により安全性が確認され構造計算どおり施工されたことが確認できたもの、また2メートルを超える擁壁については、許認可を受け検査の合格が確認されたもの。(外観上に亀裂、破損又は変形若しくは傾いていないもの等であって維持管理が適切に行われているものに限る)

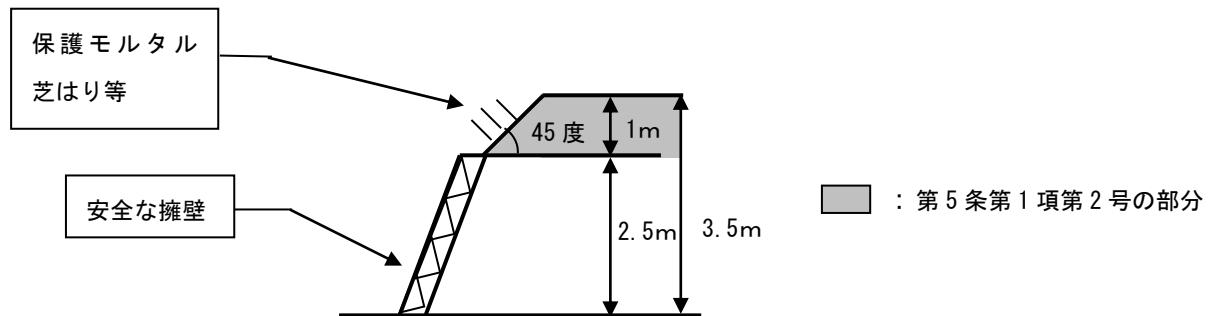
「崖の形状又は土質により、安全上支障がない」とは、土質試験その他の調査、試験に基づき斜面の安定計算(実況に応じて建物の上載荷重等を考慮した計算)をし、擁壁の設置が必要でないと確かめられたもの、若しくは崖全体が土質に応じた安定角以下であることが確かめられたもの等のことと言います。なお、安定角については、現地の土質試験に基づくものを原則としますが、下記の表によることもできます。

背面土質	軟岩	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土又は腐植土
角度(θ)	60°	40°	35°	25°

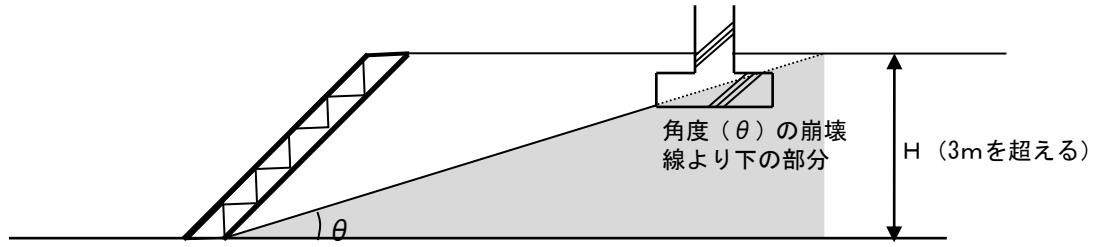
「崖上部の盛土の部分で、高さが1メートル以下、……」とは、次のとおりです。

下図のように2.5mの崖の上に1mの盛土をした場合、高さ3.5mの崖となり本条が適用されることがあります、盛土部分の斜面勾配を45度以下とし崩壊防止の措置を講じた場合、盛土の部分に限り安全な擁壁を設けなくてもよいこととなります。

なお、盛土部分以外には安全な擁壁を設けるかまたは、安全な擁壁の確認をする必要がありますので注意してください。また、盛土部分の荷重を考慮した計画とする必要があります。

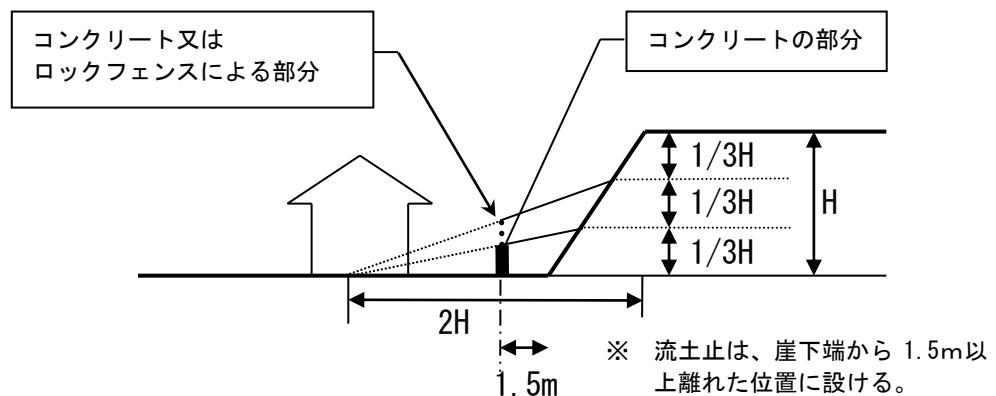


第2項の崖の上に建築する場合で、「当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさない場合」とは、次の図のように崖下端より角度(θ)の崩壊線より下に基礎を下げ建築物を良質な地盤に支持させ、現状の崖に新たな負担をかけない場合をいいます。なお、支持杭等により良好な地盤に支持させる場合であって、崖崩れによる影響を考慮した計画とし、崩壊線以深への十分な根入れを確保するとともに、崩壊線以浅の部分の摩擦力等を考慮しない等の配慮をしたものも同様とします。(柱状改良等は不可、ただし地盤全体をラップル置換等する場合は可)

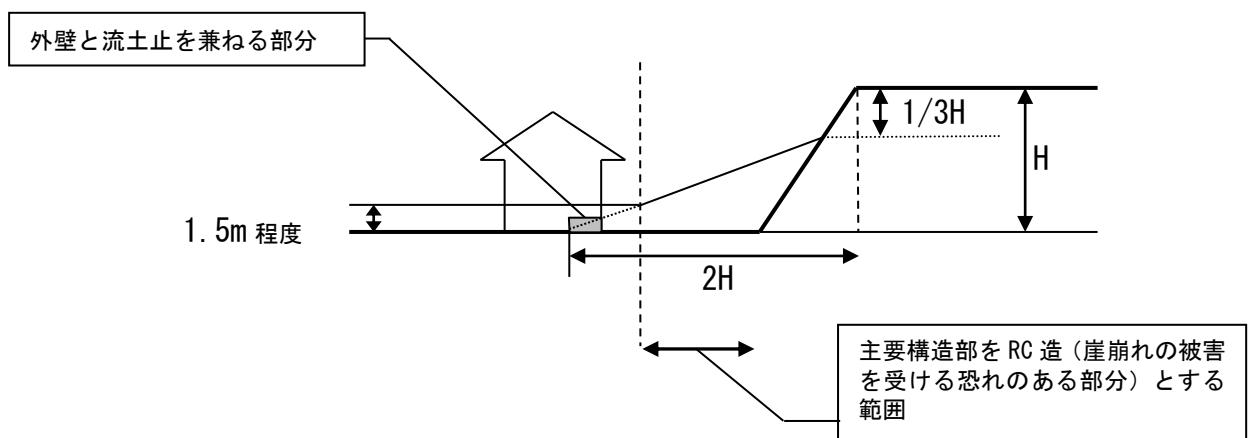


第2項で、崖の下に建築物を建築した場合に当該建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする部分又は流土止を設ける部分は次のとおりです。

① 流土止を設ける場合

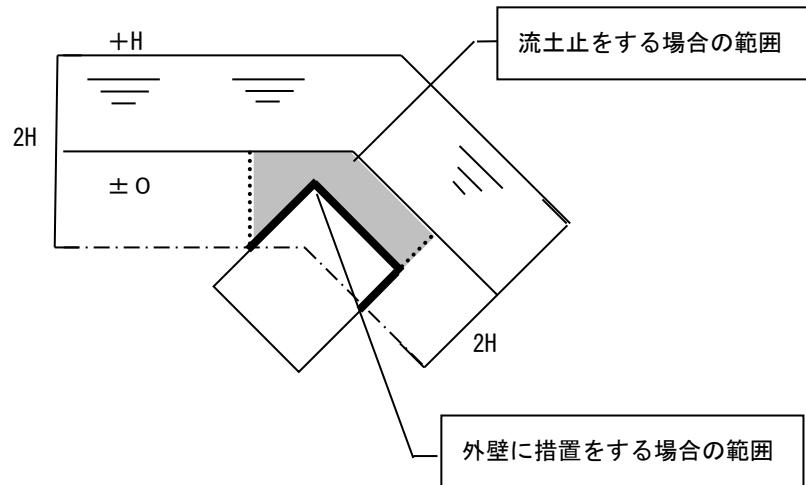


② 外壁と流土止を兼ねる場合

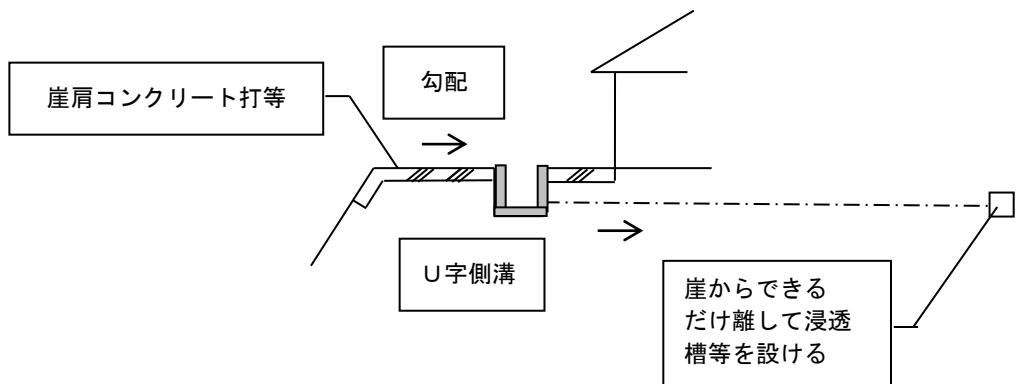


※ 外壁と流土止を兼ねるもので高さを 1.5m程度以上とする必要があるものについては、混構造として扱う場合があります。

- ③ 流土止や外壁をRC造にする範囲は、次のとおりです
(崖崩れによる被害を受ける恐れのある部分)



第3項の「崖への流水又は浸水を防止するため適当な措置」とは様々な処理の方法がありますが、参考例は次のとおりです。



多段擁壁にかかる崖附近に建築する建築物の取り扱い

擁壁相互が影響を及ぼす範囲にある場合、これらの擁壁は原則として一体の崖とみなします。相互に影響を与えるかどうかの取扱いについては、「神奈川県建築行政連絡協議会構造関連取扱いの擁壁の取扱い」を参考にしてください。

多段擁壁にかかる崖附近に建築する建築物の取り扱いについては、一段の崖か、別々の崖か判断した後、各々の崖に第5条を適用させて注意してください。

第3章 地盤面の指定等

(適用区域の指定)

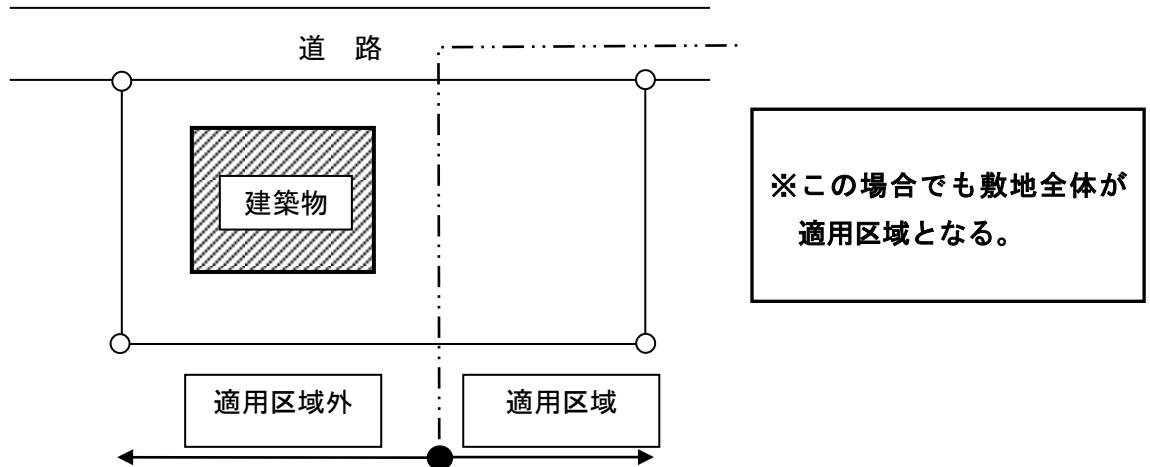
第6条 法第52条第5項の規定により定める区域は、第一種低層住居専用地域とする。

2 建築物の敷地が前項に規定する区域とそれ以外の区域にわたる場合は、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。

本条は、法第52条第3項の規定による住宅地下室の容積率不算入措置に対し、低層住宅地の良好な住環境の保全を図ることを目的として、高層となる建築物の形態制限を行うため、同条第5項に基づき地盤面の位置を定める区域を定めたものです。

第2項については、建築物の敷地が適用区域に跨る場合の規定であり、この場合には敷地全体が適用区域内にあるものとみなして、第7条の規定が適用されます。

なお、建築物が適用区域外にある場合でも、その敷地の一部が適用区域内となる場合には、敷地全体が適用区域内とみなされます。



(地盤面の指定)

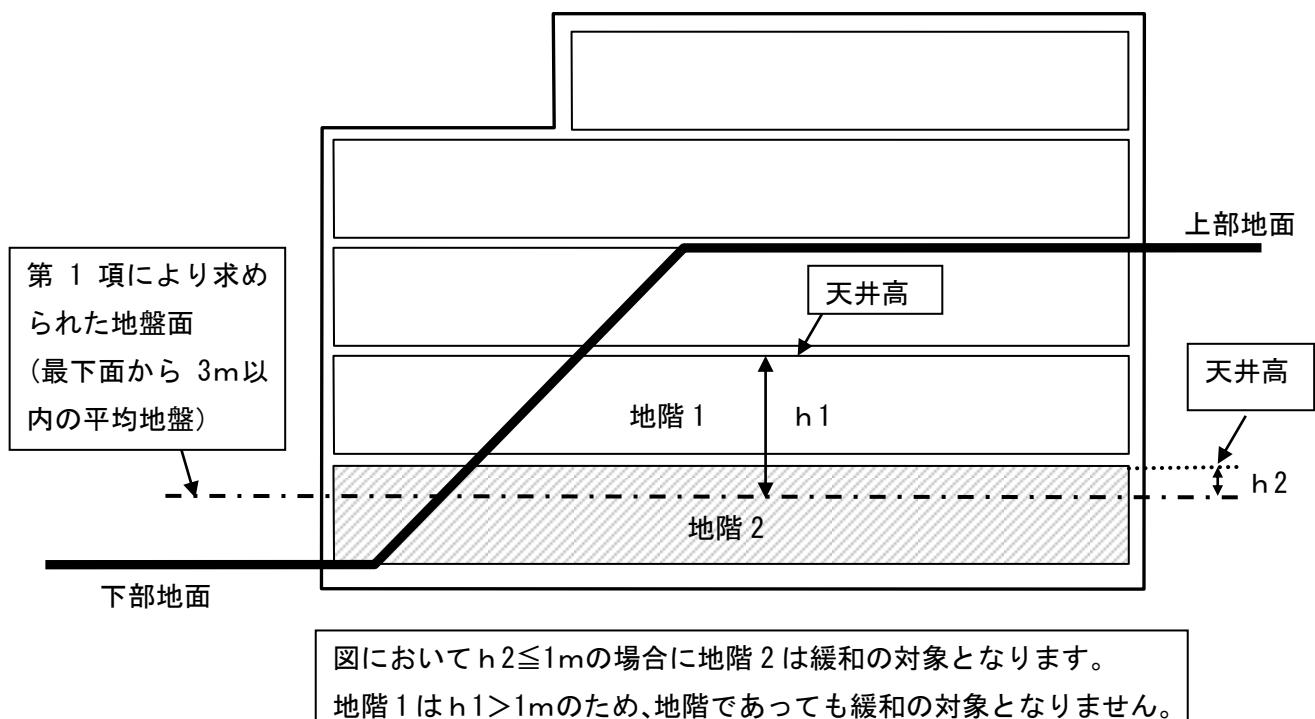
第7条 法第52条第5項の規定により定める地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置からの高さが3メートルを超えない範囲内で建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面とする。

2 前項の規定は、敷地を共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの以外の用途に供する建築物の敷地として使用する場合は、適用しない。

本条第1項では、法第52条第5項に規定する地盤面を「建築物が周囲の地面と接する最も低い位置より3メートル以内の平均高さ」の1箇所とすることを定めています。

これにより求められた平均地盤面から地階の天井までの高さが1メートル以下にある住宅の用途に供する部分の床面積については、住宅地下室の容積率不算入措置の適用を受けることが可能となります。

したがって、地階であっても上記の高さが1メートルを超える場合には不算入の対象とはなりません。



第2項では、本条の対象を共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものと定めており、一戸建ての住宅およびその他の建築物は対象外としています。

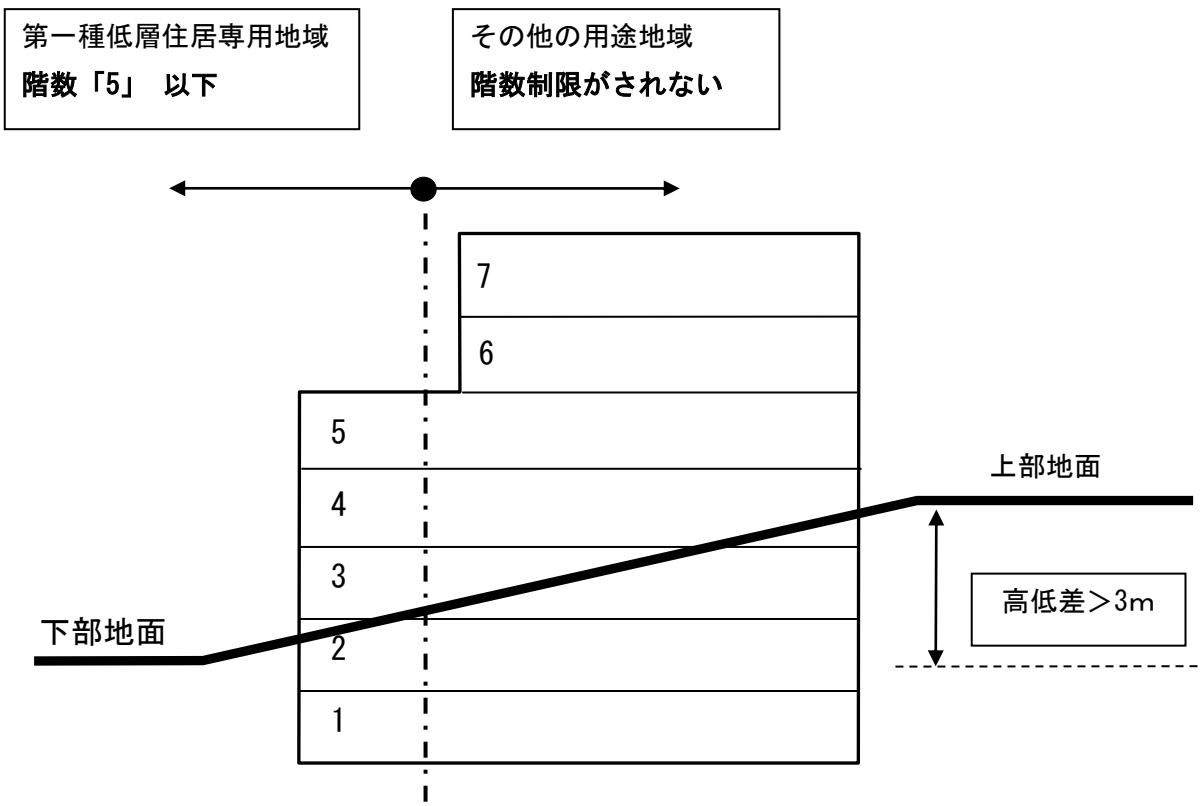
なお、複合施設において第2項で定める用途が含まれる建築物は本条の対象となります。

(地下室建築物の階数の制限)

第8条 第一種低層住居専用地域において、地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物で地階を有するもの（以下「地下室建築物」という。）の階数は、5を超えてはならない。
2 地下室建築物が前項に規定する地域とそれ以外の地域にわたる場合においては、当該地下室建築物に係る同項に規定する地域内に存する部分に限り同項の規定を適用する。

本条第1項は、法第50条に基づき、第一種低層住居専用地域内における地下室建築物の階数の制限を定めたものであり、建築物の用途により変わるものではありません。

第2項は、建築物が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合の規定であり、この場合には制限区域内にある建築物の部分について階数を判断するものです。（第6条の区域が内外にわたる場合の判断とは異なります。）



第4章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定

(対象区域等の指定)

第9条 法第56条の2第1項の規定により法別表第4(い)欄について指定する区域は、次の表の対象区域の欄に掲げる区域とし、同項の規定により法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について指定する平均地盤面からの高さは、それぞれ4メートルとし、同項の規定により指定する号は、それぞれ次の表の法別表第4(に)欄の号の欄に掲げる号とする。

対象区域	法別表第4(に)欄の号
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	(1)
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	(2)
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	(2)

本条は、法第56条の2第1項の規定に基づき、日影規制の区域、制限を受ける建築物、測定面の平均地盤面からの高さ及び規制値について指定したものです。

よって、厚木市内の日影の制限については以下のとおりとなります。

規制の対象となる用途地域	規制を受ける建築物	測定面の平均地盤面からの高さ	日影規制の範囲及び時間	
			敷地境界から10m以内	敷地境界から10m超
第一種低層住居専用地域 (※厚木市には第二種低層住居専用地域、田園住居地域はない。)	軒高が7mを超える建築物 又は 地階を除く3階以上の建築物	1.5m	(1) 3時間	(1) 2時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	(2) 4時間	(2) 2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	(2) 5時間	(2) 3時間
商業地域 工業地域 工業専用地域 市街化調整区域 (用途地域の指定のない区域)	規制なし ※ 上記の各対象区域に日影を生じさせる場合には、法第56条の2第4項の規定により、左記の地域にあっても上記対象区域の規制が適用されます。			

なお、日影図作成の緯度および経度については現地測量を基本としますが、厚木市の北端の緯度が(35° 31' 41")であることからこの数値を使用することは妨げません。

第5章 大規模建築物等の敷地

(敷地と道路との関係)

- 第10条 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計)が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路(自動車のみの交通の用に供するものを除く。以下同じ。)に連続して6メートル以上接しなければならない。
- 2 地階を除く階数が3以上である建築物(一戸建ての住宅又は当該建築物の床面積の合計が200平方メートル以下のものを除く。)の敷地は、道路に連続して4メートル以上接しなければならない。
- 3 前2項の規定は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めたものについては、適用しない。

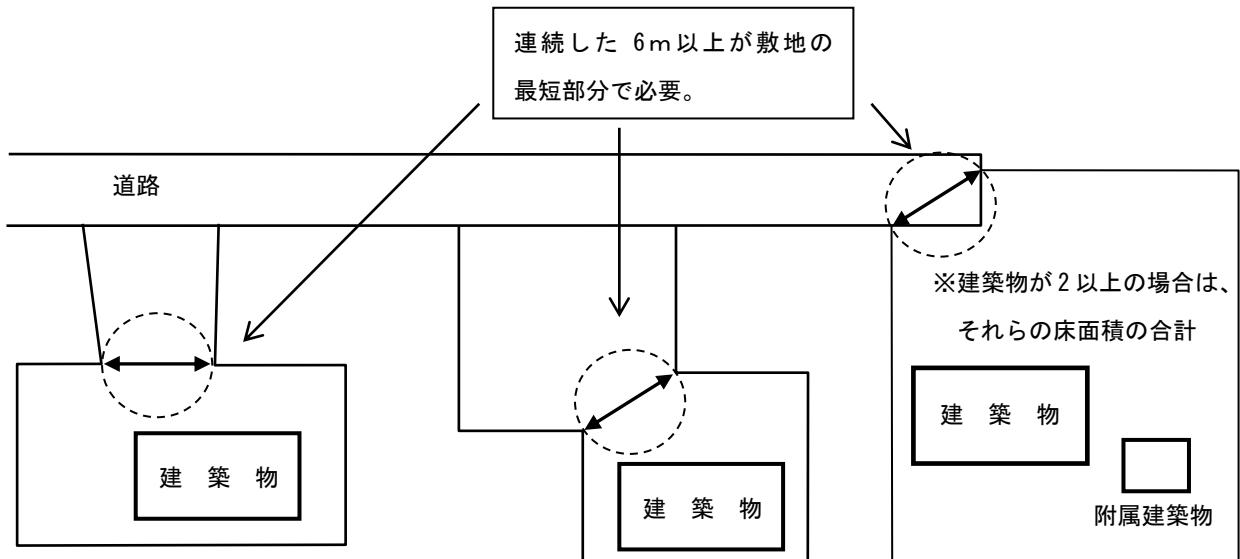
本条は法第43条第3項による接道義務の強化です。

第1項では、敷地内に存する建築物の延べ面積の合計が1,000m²を超える場合においてその敷地が道路に接しなければならない部分の長さを規定しています。

利用者が多く見込まれる大規模建築物等については、火災等災害時の避難、消火及び救助活動を円滑に行なう必要があることなどから建築物の用途に関らず、その敷地が法第42条に規定される道路に連続して6メートル以上接しなければならないこととしています。

なお、道路と敷地の間に高低差がある場合など敷地から道路に出られない形状の場合については法第43条の解釈と同様、道路に接しているとは言えません。

「連続して6メートル以上接しなければならない」とは、敷地が道路に接すべき最低長さを6メートルとしたもので、路地状部分の幅員や不整形な敷地のくびれ部分等では、最短部分が6メートル以上であることが必要となります。(図1)(図2)(図3)



(図1)

(図2)

(図3)

第2項でも敷地と接する長さの考え方は第1項と同様です。

第3項では、敷地と道路との関係の制限を適用しない例外規定を設けています。これは、敷地の周囲の状況や建築物の用途及び安全上の対策などを考慮し、当該規定と同等以上の安全性が継続的に確保される場合などに制限の緩和を受けることができるとしたものですが、「市長が認めたもの」については、建築基準条例の緩和の認定を受ける必要があります。なお、法における許可を要するものについては、法による許可および建築基準条例の認定の両方を取得する必要があります。

注意

特殊建築物等については、本条とは別に次のとおり接道関連規定がありますので注意してください。

第11条 敷地と道路との関係（特殊建築物：100 m²を超え1,000 m²以下）

第24条 共同住宅等の主要な出口等

第27条 長屋の出口

第34条 敷地と道路との関係（大規模店舗及びマーケット）

第40条 敷地と道路との関係（興行場等：客席の面積が200 m²超えるもの）

第53条 自動車用の出口（自動車車庫、自動車修理工場：50 m²を超えるもの）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

（敷地と道路との関係）

第11条 学校、体育館、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。次条第1号において同じ。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計。以下この条において同じ。）が100平方メートルを超え1,000平方メートル以下のものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる長さ以上道路に連続して接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

その用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
100平方メートルを超え200平方メートル以下のもの	3メートル
200平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	4メートル
500平方メートルを超え1,000平方メートル以下のもの	5メートル

本条は第10条に該当しない特殊建築物について、法第43条第3項により接道義務の強化を図るものであり、同一敷地内の特殊建築物の用途に供する部分の床面積の合計が100m²を超える1,000m²以下のものについて、その床面積の合計の区分に応じ、敷地が道路に接しなければならない部分の長さを3mから5mの範囲で規定しています。

なお、敷地が道路に接しなければならない部分の考え方は第10条と同様です。

用途に供する部分：法第27条でいう「その用途に供する部分」と同様とし、これらの用途としている部分のみならずこれらの管理の為に必要がある部分で通常一体として利用され、または管理されているものをいう。

床面積の合計：本条に列記された用途が複数ある建築物の場合には、それらの用途に供する部分の床面積の合計。

床面積の算定については、神奈川県建築基準法取扱基準によることとします。

その用途の主要なものの概要は次のとおりです。

(1) 学校

学校教育法等に規定するものをいう。ここで保育園（保育所）は、学校とはならないが、（7）児童福祉施設等の内の児童福祉施設に含まれる。

- ・幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校 ······ 学校教育法 第1条
- ・専修学校 ······ 学校教育法 第124条
- ・高等専修学校：高等課程を置く専修学校 ······ 学校教育法 第126条
- 専門学校：専門課程を置く専修学校 ······ //
- ・各種学校 ······ 学校教育法 第134条
- ・幼保連携型認定こども園 ······ 認定こども園法 第2条第7項

(2) 体育館

単独の体育館をいう。ただし、学校に併設され一般開放等もなくその学生のみの利用となる場合は用途上学校として扱う。

また、体育館はその形態（観覧席がある場合）から観覧場となる場合もある。

(3) 病院・診療所

医療法による施設であるが、同法では20人以上の患者を入院させるための施設を有するものを「病院」、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものを「診療所」と分類している。

なお、この条例で対象としている診療所については、本条のかっこ書きで「患者の収容施設があるものに限る。次条第1号において同じ。」としており、診察のみを行う診療所は該当しない。

(4) 物品販売業を営む店舗・マーケット

会社、工場、学校等において併設されている従業員等のために設けられた購買部等の物販類似施設はここでいう物品販売業を営む店舗には該当しないものとする（用途上は本体の一部として扱う）。

マーケットとは各個別店舗が連続した形状により一の建築物を構成しているものをいい、いわゆるスーパー・マーケットは物品販売業を営む店舗として扱う。

(5) ホテル・旅館

企業の保養所であっても建築基準法上はホテル又は旅館として扱う。（旅館業法上もホテル又は旅館として扱われている。）また、企業の「研修所」の用途については、宿泊機能を有し、ホテル・旅館の形態に類似性があると判断される場合には保養所と同様にホテル・旅館として取扱う。（参考例規「旅館類似の寮又は保養所」昭和28年3月23日付住指発349号）

(6) 共同住宅・寄宿舎・下宿

グループホーム等については（7）児童福祉施設等に該当しないもので以下に該当する場合には、形態により共同住宅または寄宿舎等として取扱う。

また、サービス付高齢者住宅については有料老人ホームとなる可能性があり、神奈川県建築行政連絡協議会の取扱いによるものとする。

- グループホーム等とは、高齢者や知的障害者が、専門のスタッフ等の援助を受けながら生活する次のものが考えられる。

【高齢者】

- ・（認知症高齢者）グループホーム：要介護者（介護保健法）であって認知症であるもの
- ・（高齢者）ケアハウス：軽費老人ホームであり、自分の身の回りのことはできるが、自炊ができない程度に身体機能が低下しており、家庭環境・住宅事情などの理由で居宅に住むことの困難な者が入居し、各種相談、給食などのサービスが受けられる施設

【知的障害者】

- ・ グループホーム（共同生活介護）：障害程度区分（障害者自立支援法）が区分2以上
- ・ ケアホーム（共同生活援助）：障害程度区分が1以下

(7) 児童福祉施設等

児童福祉施設等とは、政令第19条第1項に規定する児童福祉施設等及び幼保連携型認定こども園をいう。条文に列記される各施設に該当するか否かは各根拠法令により確認する必要がある。

(8) 自動車車庫・自動車修理工場

独立に設置された自動車車庫のみではなく、附属自動車車庫も含まれるものとして取扱う。なお、青空駐車場、機械式駐車場などで建築物に該当しないものは本条例の対象とはならない。

また、一般には名称が自動車整備工場とされるものについても、これらは車検等に伴う自動車整備を主にする工場で運輸局の認証に絡む名称であり、実態としては修理同様の作業も行うため、指定整備工場・認証整備工場・その他整備工場とも自動車修理工場として取扱う。（第9節において同じ。）

第2節 避難施設

(適用の範囲)

第12条 この節の規定は、次に掲げる建築物の当該用途に供する部分及びこれらの建築物の敷地に適用する。

- (1) 学校、博物館、美術館、図書館、病院、診療所、児童福祉施設等、公会堂又は集会場の用途に供する建築物
- (2) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場、物品販売業を営む店舗、マーケット又は飲食店の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上のもの
- (3) 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、展示場、公衆浴場、ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの
- (4) 前3号に掲げる異なる2以上の用途に供する建築物（異なる用途に供する部分が明確に区画され、出入口等の主要な部分を共用しないものを除く。）で、それらの用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの

本条は法第40条により特殊建築物の避難施設等に制限の附加をしたもので、対象となる建築物の用途とその規模について規定しています。

対象としたものは、不特定多数に利用される、または、避難弱者などの利用が想定される公共的建築物としており、特に公共性の高いものについては規模にかかわらず対象とし、他のものについては、その規模に応じて対象建築物としたものです。

用途が複合する建築物の場合には、各号ごとの用途に供する部分の床面積の合計により適用か否かの判断をすることとなります。この場合、共用部分の面積については、各号に該当しない用途の利用がある場合においても各用途面積の按分とするのではなく、全てが各号の用途に供する部分にあたるとして床面積の合計に算入することとします。ただし、各号の用途の利用が全くない階などの共用部分は算入しないものとします。

なお、別棟である附属駐車場は、建築物の直接の目的、用途に関わらないので「当該用途に供する部分」として規制対象床面積には含まれません。

床面積の算定については、神奈川県建築基準法取扱基準によることとし、また、用途に供する部分の考え方については第11条と同様とします。

対象となる建築物の用途は第11条にも説明がありますが、その他、本条について附加されているものの概要は次のとおりです。

(1) 博物館・美術館

原則として博物館法によるものであり、同法において美術館、動物園、植物園、水族館等も博物館とされている。ただし建築基準法では、必ずしも博物館法に因らない美術館、郷土資料館のようなものであっても、博物館として取り扱う場合もあるので注意が必要。

(関係例規「住居専用地区（現第一低層住居専用地域に相当）内の考古学資料館」昭和46年8月10日付住指発966号)

(2) 図書館

図書館法による。なお、学校敷地内に併設されている図書館は学校として取扱う。

(3) 公会堂・集会場

公会堂とはホールの他、公民館、市民会館等の公的の施設をいうが、中には公会堂であると同時に劇場、映画館に該当する場合もある。

集会場とは不特定多数の人が集会を目的として利用する施設をいい、いわゆる町内会館、自治会館、集会所と称するもので町内会等の狭い一定地区の限定された利用者によって利用される 200 m²以下の建築物はここで言うところの集会場とは扱わない。(関係例規「公民館、集会所」昭和53年8月11日付東住指発第172号)

ただし、当該一定地区以外からの利用を見込んだ習い事等の利用もある場合については、面積に関らず集会場等として取扱う。

(4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場

ミニシアター、ビデオシアターのようなものも面積が該当すれば対象となる。また、遊技場とは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年七月十日法律第二百二十二号）に規定される遊技を行う施設を言う。

(5) ボーリング場・スケート場・水泳場・スポーツの練習場・展示場・公衆浴場

スポーツの練習場とは、ゴルフ練習場、テニス練習場、バッティングセンター等のスポーツの練習施設をいい、「スイミングスクール」もこのスポーツの練習場に該当する。

展示場には、一戸建ての住宅が複数棟存在するような住宅展示場や屋外の自動車の展示場は含まない。

公衆浴場については、スーパー銭湯も含むこととする。

(6) 飲食店

飲食店とは食堂、レストラン、そば屋、すし屋等非常に多様な形態が考えられるが、工場等における社員専用の食堂で一般利用がない場合や「料理店、カフェ、待合、その他風営法に基づく施設」についてはここでいう飲食店に該当しないものとする。

テナントビルについての注意

近年、テナントビルで確認時に用途が確定していないものがありますが、明らかに条例対象とならない用途に利用されることが確定しない限り、想定される用途のうち基準がもっとも厳しい対象建築物として取り扱うことが望ましいと考えられます。

なお、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の基準や神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例の整備基準も建築確認関係規定となりましたが、当条例の避難施設に対する規定に対象用途、整備項目など重複しない部分もあるため注意が必要です。

(屋外への出口等の構造)

第13条 建築物の主たる用途の利用者（学校における児童又は生徒、病院における患者、劇場における客その他これらに類する者をいう。以下この節において同じ。）用の屋外への主要な出口のうち1以上の出口の幅は、90センチメートル以上としなければならない。

2 前項に規定する出口と道路又は建築物の周囲の広い空地（以下この項において「道路等」という。）との間の利用者の通行の用に供する部分に高低の差がある場合は、当該出口から当該道路等に通ずる幅90センチメートル以上で、かつ、勾配12分の1（16センチメートル未満の高低の差について設ける場合にあっては、8分の1）以下の傾斜路を設けなければならない。

第13条から第16条における「利用者」とは、施設を利用し、当該施設においてサービス等の提供を受ける者となりますので、サービスを提供する側の専用部分については整備部分の対象とはなりません。

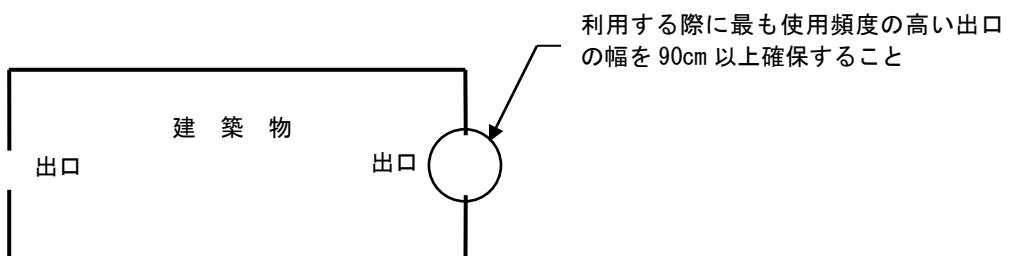
【 整備対象に含まない例 】

- ・ 学 校： 教師や事務員のみが利用する部分
- ・ 博物館、美術館、図書館： 事務・管理者のみが使用する部分
- ・ 病院、診療所： 医者、看護師等が利用する医局や来客等のない事務局の部分
- ・ 物品販売業を営む店舗： 事務室、倉庫、バックヤード等の部分
- ・ 旅館、ホテル： 廉房、リネン、事務室等の部分

上記以外の用途についても同様に判断することとなります。

第1項関係

「1以上の出口」とは、対象建築物に複数の出口がある場合、利用者の屋外への出口のうち、利用する際に最も使用頻度の高い出口についてこの規定を満足させることとするものです。



「出口の幅」は、通過可能な有効寸法となります。（第14条も同様）

第2項関係

第2項については第1項の出口と道との間に段差がある場合は、当該段差部分に傾斜路を設けなければならない旨の規定です。

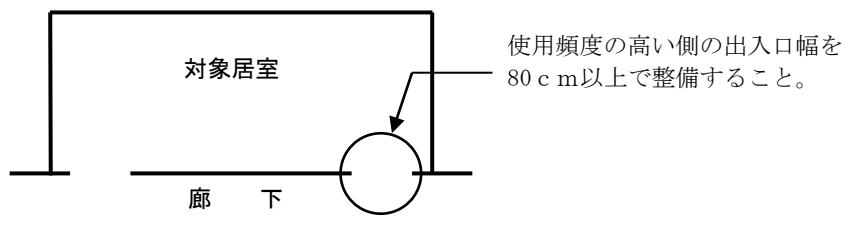
なお、傾斜路は移動可能な簡易的なものではなく固定され通行上支障がないものでなければなりません。

(居室の出入口の幅)

第14条 利用者用の居室の出入口のうち1以上の出入口の幅は、80センチメートル以上としなければならない。

第1項関係

「1以上の出入口の幅」について、利用のある対象居室に複数の出入口がある場合、使用頻度の高い出入口を規定に満足させる必要があります。



(廊下の構造)

第15条 利用者用の廊下の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 幅は、1.2メートル以上とすること。ただし、床面積の合計が200平方メートル以下の室に通ずる専用のものについては、90センチメートル以上とすることができます。
- (2) 勾配は、12分の1以下とすること。
- (3) 段を設けないこと。ただし、幅90センチメートル以上で、かつ、勾配12分の1以下の傾斜路を併設した場合は、この限りでない。

第15条の規定は、利用者用の各室から第13条の出口までの動線に含まれる利用者用の日常利用する廊下のすべてについて適用されます。

第1号関係

本条例の「廊下の幅」については、政令第23条第3項と異なり、手すり等を設けた場合の幅の緩和措置はありませんので注意してください。

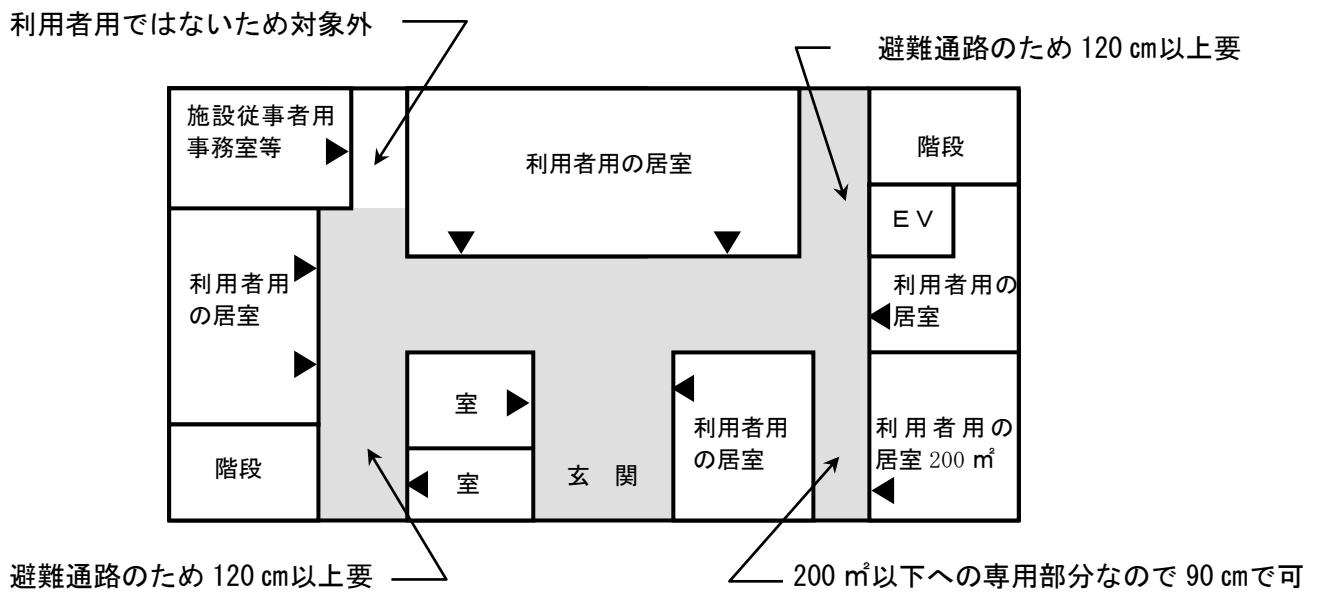
法令により1.2m以上の廊下、階段の幅員規定がある場合は、その規定についても適合する必要があるので注意してください。

また、第22条、第31条、第45条においても同様となります。

なお、小規模な室（床面積の合計が200m²以下）に至る局部的な専用の廊下については幅を90cm以上とすることも可能とし、取扱いは次の様になります。



: 条例が適用される部分



* 室とは、居室を含みます。

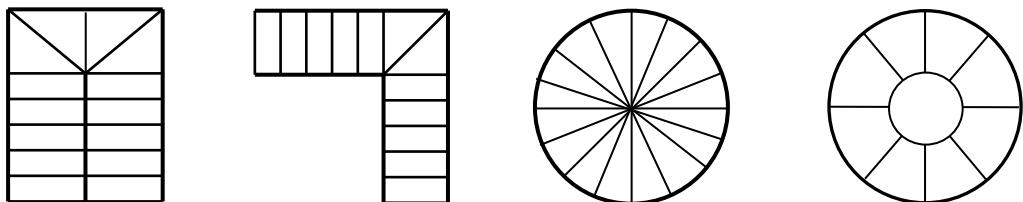
第3号関係

傾斜路は移動可能な簡易的なものではなく固定され通行上支障がないものとなります。

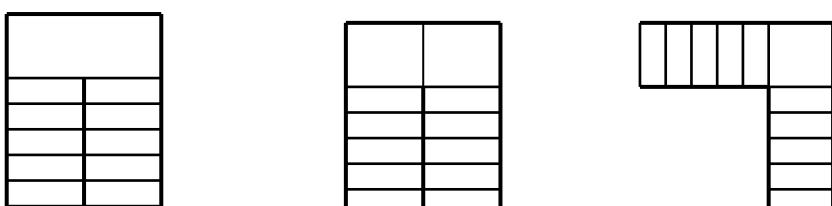
(直通階段の構造)

第16条 避難階又は地上に通ずる利用者用の直通階段の構造は、回り段を設けないものとしなければならない。

「回り段」とは、次のような形態のものをいい、避難施設であることから利用者用の階段全てについて本条が適用されます。



次のようなものは本条における「回り段」とは取扱いませんが、折返し部分が令第24条に規定する踊場となる場合については、令第23条および令第24条の寸法等の規定を満たすものに限られます。



(制限の緩和)

第17条 この節の規定は、市長が建築物の規模、構造、設備又は配置により安全上及び避難上支障がないと認めたものについては、適用しない。

建築物の規模及び安全上の対策などを考慮し、当該規定と同等以上に安全性が継続的に確保される場合などに制限の緩和を受けることができるとしたものですが、「市長が認めたもの」については、建築基準条例の緩和の認定を受ける必要があります。

第3節 学校

(教室等の設置の禁止)

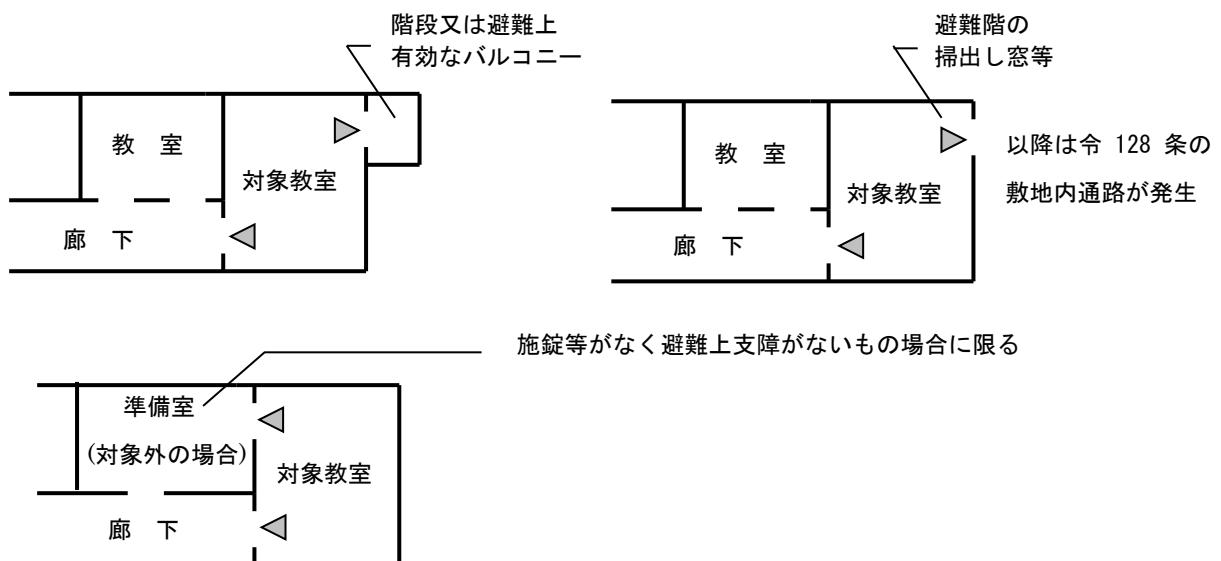
第18条 特別支援学校の用途に供する建築物には、その4階以上の階に教室その他児童又は生徒が使用する居室を設けてはならない。

特別支援学校とは学校教育法（昭和22年法律第26号）第72条に規定されるものをいい（法改正前においては盲学校、聾学校及び擁護学校）、本条では、同施設での避難時における児童、生徒の安全性を考慮して4階以上の階に教室を設置することを禁止しています。

(教室等の出口)

第19条 幼稚園、小学校、中学校（中等教育学校の前期課程を含む。）、義務教育学校、特別支援学校又は幼保連携型認定こども園の用途に供する建築物の教室その他幼児、児童又は生徒が使用する居室で、床面積が50平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

次の図のような廊下の突き当たりに面する教室は、本条に適合しているものとします。



(木造等の校舎と隣地境界線との距離)

第20条 学校の用途に供する木造建築物等(その主要構造部の政令第109条の4に規定する部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたものをいい、耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。以下同じ。)の主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は、3メートル以上としなければならない。ただし、市長がその規模、構造又は周囲の状況により避難上及び防火上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

木造建築物等とは、法第23条に規定されるものをいい、本条では、用途地域に関わらず隣地境界線からの距離の規定を定めているものです。

なお、敷地の周囲の状況や建築物の用途及び安全上の対策などを考慮し、当該規定と同等以上の安全性が継続的に確保される場合などには制限の緩和を受けることもできるとしたものですが、制限の緩和を受けるにあたり「市長が認めたもの」については、建築基準条例の緩和の認定を受ける必要があります。

本条以降、木造建築物等には耐火、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物は含みません。

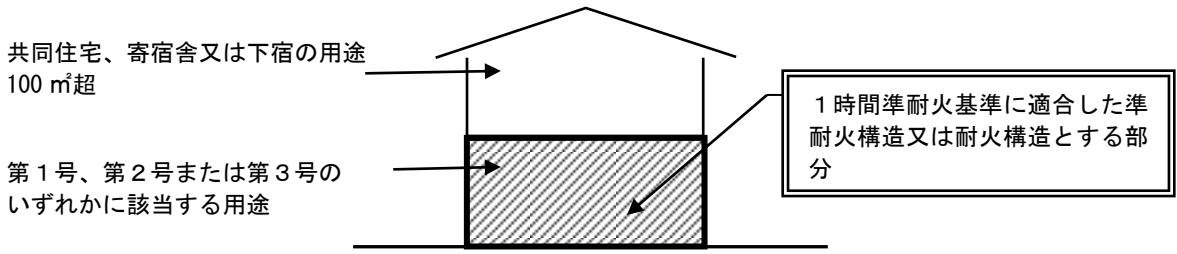
第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋

(設置の禁止)

第21条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、次の各号のいずれかに掲げる建築物で、これらの用途に供する部分の主要構造部が1時間準耐火基準(政令第112条第2項に規定する基準をいう。以下同じ。)に適合する準耐火構造(特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。)でないものの上階に設けてはならない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、マーケット若しくは公衆浴場の用途に供する建築物又は法別表第2(と)項第4号に規定する建築物
 - (2) 公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場又は倉庫(不燃性の物品を貯蔵するものを除く。)の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの
 - (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの
- 2 前項に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条で規定している下階の用途の定義については第 11 条、第 12 条、第 52 条等を参照することとし、第 1 項の 1 時間準耐火構造を要求する主要構造部の部分は次のとおりとなります。



第 2 項は、建築物が政令第 109 条の 8 に規定する火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなして、第 1 項の規定を適用する旨の規定です。

(寄宿舎等の廊下の幅)

第 22 条 寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する木造建築物等の階で、その階における居室（寄宿舎又は児童福祉施設等にあっては寝室、下宿にあっては宿泊室。以下この条及び次条において同じ。）の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものの共用の廊下の幅は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、床面積の合計が 30 平方メートル以下の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

- (1) 両側に居室がある場合にあっては、1.6 メートル
- (2) 前号に規定する場合以外の場合にあっては、1.2 メートル

木造建築物等については第 20 条を参照することとし、児童福祉施設等とは第 11 条に規定されるものですが、廊下幅については、この条だけではなく第 15 条にも規定がありますので注意してください。

本条のただし書きにある「室に通ずる専用のもの」の解釈は第 15 条と同様となります。

(共同住宅等の階段)

第 23 条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する木造建築物等で、その 2 階における居室の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものは、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

2 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する特殊建築物（政令第 107 条各号又は第 108 条の 4 第 1 項第 1 号イ及びロに掲げる基準に適合するものを除く。）を除く。）でその 2 階における居室の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものは、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

3 前 2 項の規定により、直通階段に代わる施設を設ける場合は、当該施設の出口（道路に面するものを除く。）から道路に通ずる幅員が 1.5 メートル以上の敷地内通路を設けなければならない。ただし、周囲に公園、広場その他の空地があり、かつ、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

本条は、政令第 121 条の強化規定であり政令で 2 以上の階段の要求がないものについても規模により 2 以上の階段の設置を要求するものです。法により 1 階段は必要であることから他の 1 つについては、階段又はこれに代わる施設のいずれかを設置する必要があります。

直通階段に代わる施設：避難上有効なバルコニー・避難用タラップ・緩降機・その他消防法施行令第 25 条に基づく避難器具で不燃材で作られており固定がされているもの第 1 項では木造建築物等（第 20 条）が対象となります。

第 2 項の対象は、主要構造部が不燃材料で造られている建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する特殊建築物は除かれます。なお、法第 27 条第 1 項の規定のうち「政令第 107 条各号又は第 108 条の 4 第 1 項第 1 号イ及びロに掲げる基準に適合するものを除く。」としているのは、耐火構造についてとの重複を避けるためです。

なお、一部木造としている建築物は第 1 項の対象となります。

第 3 項で、前 2 項の規定により、直通階段に代わる施設を設ける場合は、当該施設の出口（道路に面するものを除く。）から道路に通ずる敷地内通路の幅員は 1.5 メートル以上必要となります。

主要な出口以外の出口	敷地内通路の幅員（メートル）
・木造建築物等（居室の床面積：50 m ² 超）で直通階段に代わる施設の出口から道路まで・・・条例第 23 条第 1 項	1.5 メートル以上
・主要構造部が不燃（鉄骨造等（居室の床面積：100 m ² 超））で直通階段に代わる施設の出口から道路まで・・・条例第 23 条第 2 項	

（共同住宅等の主要な出口等）

第 24 条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の避難階の主要な出口（屋外階段からの出口を含む。以下この条及び第 27 条において同じ。）は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

（1）主要な出口から道路に通ずる敷地内通路が共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上であり、かつ、安全上及び避難上支障がない場合

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
100 平方メートル以下のもの	1.5 メートル
100 平方メートルを超える 300 平方メートル以下のもの	2 メートル
300 平方メートルを超える 500 平方メートル以下のもの	3 メートル
500 平方メートルを超えるもの	4 メートル

（2）周囲に公園、広場その他の空地があり、かつ、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合

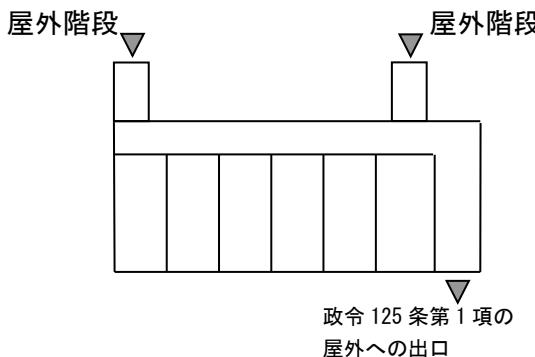
2 前項の建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合におけるその区画された部分（以下この項において「区画部分」という。）に係る同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。ただし、区画部分の主要な出口から道路に通ずる敷地内通路のうち、それぞれの区画部分の共用の部分の幅員については、共用に係る区画部分を一の建築物とみなして同項第 1 号の規定を適用する。

3 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物に政令第 121 条第 1 項第 6 号イ又は第 3 項の規定により避難上有効なバルコニーを設ける場合は、当該バルコニーの出口（道路に面するものを除く。）から道路に通ずる幅員が 1.5 メートル以上の敷地内通路を設けなければならない。ただし、周囲に公園、広場その他の空地があり、かつ、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

第1項関係

(1) 主要な出口

本条において、「主要な出口」とは、次の図のように政令第125条第1項に規定する屋外への出口及びその他の屋外階段からの出口をいいます。

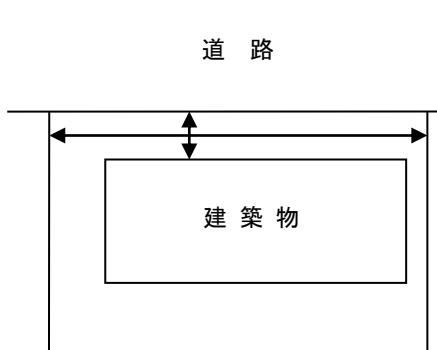


共同住宅の最下階（避難階）の住戸については、はき出し窓（直接地上に避難できるものに限る。）も主要な出口とみなすことができます。

片廊下型共同住宅等の避難階の通路で上階と同様に廊下状に築造されている建築物の部分は廊下として扱い、この廊下からの出口を建築物からの主要な出口とすることはできますが、政令第119条の規定に適合させる必要があります。

(2) 道路に面する

「道路に面する」とは、建築物が道路に近接する場合で、かつ、塀等の工作物や道路との高低差がなく主要な出口の直交方向で有効に道路を見渡すことができるものをいいます。



道路との間に建築物、駐車場等の工作物が予定されているもの、青空の駐車場、駐輪場等、その利用目的があるものは道路に面しているとは見なしません。ただし、緑化促進のための芝はり等の植栽で避難上、通行上支障のないものはこの限りではありません。

(3) 敷地内通路

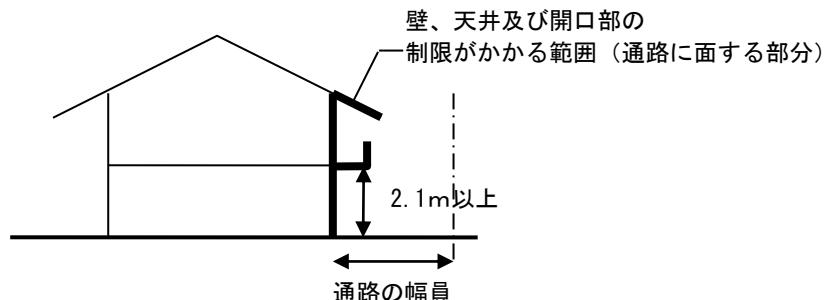
敷地内通路を設け安全上支障がないと認められる場合とは次のとおりです。

① 敷地内通路は原則、青空空地であること。

ただし、庇下もしくは、2階以上の屋根（それぞれ出寸法が1メートル以内のものに限る）のみに覆われた部分を通過する場合で、次の要件を満足する場合はこの限りでありません。

イ. 庇下（バルコニー）等を通過する場合

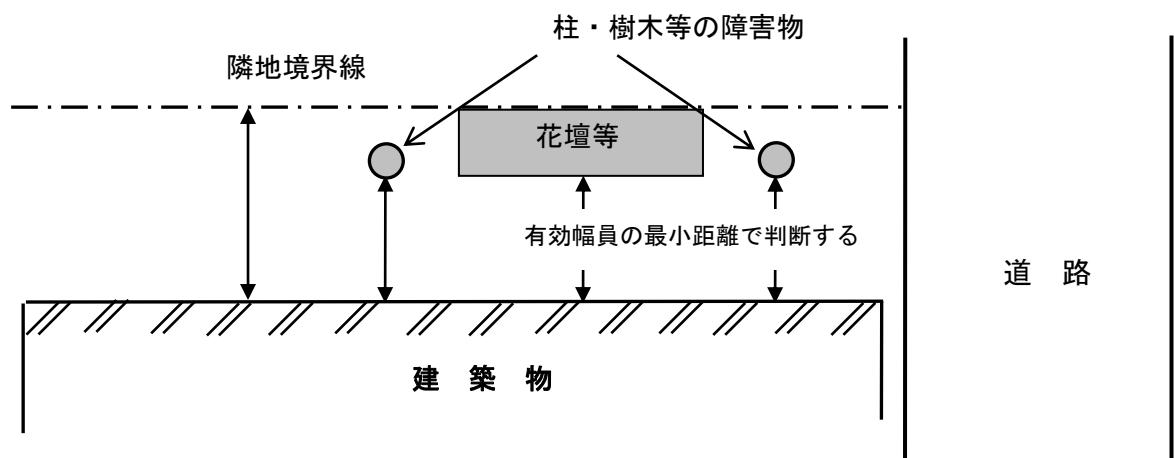
- ・通路の高さが2.1m以上であること。
- ・通路に面する壁及び天井を防火構造とすること。
- ・通路に面する開口部には法第2条第9号の2口に規定する防火設備を設けること
- ・ひさし等は、必要となる通路幅の1/2以上をふさがないこと。



ロ. 建築物等の下を通過する場合

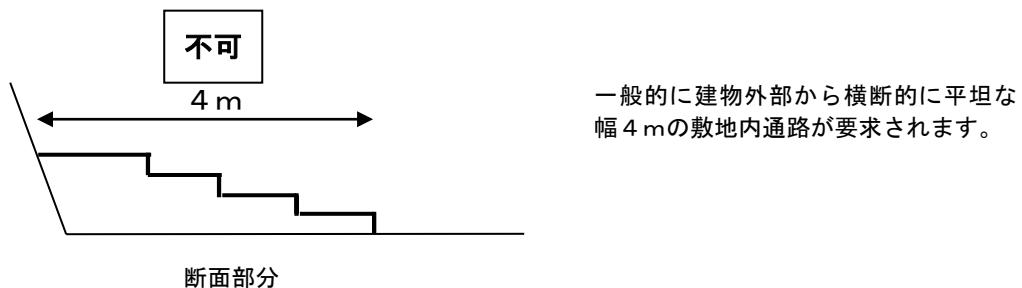
- ・通路の高さが2.1m以上であること。
- ・通路部分は、外気に十分解放されていること。
- ・通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び常時閉鎖式の防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること。
- ・有効幅員が規模により必要となる寸法以上であること。

② 原則、避難の支障となる樹木、車止め等を設置しないものとしますが、設置がされている場合には最小の有効幅員によって当該規定を満たすか判断します。



③ 避難方向に対する鉛直方向の段は設けないこととします。

また、避難方向に対して高低差がある場合には傾斜路により通路幅員を確保することが望ましいと考えられます。



(4) 公園、広場その他の空地

周囲に公園、広場その他の空地がある場合で「市長が認める場合」とは、次に掲げる①～③を全て満たすなどにより総合的に判断がされ、確認申請の前に条例緩和の認定を取得する必要があります。

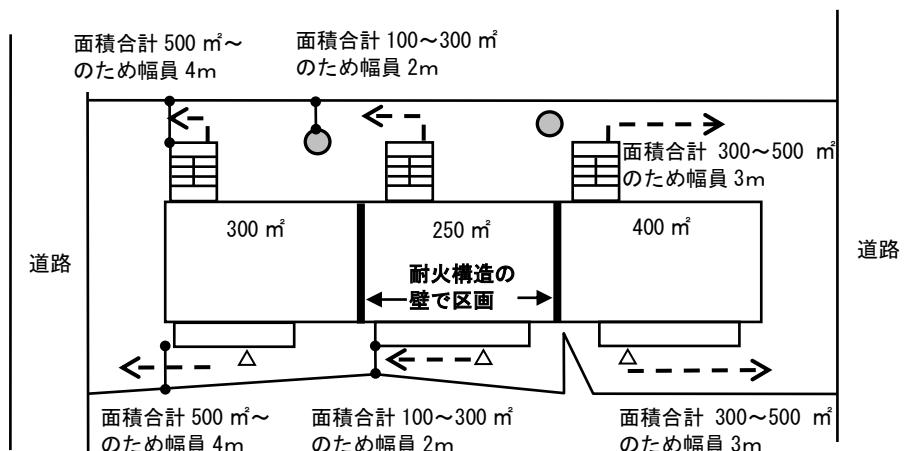
- ① 都市計画公園や河川管理用通路等であり、敷地が避難上有効に接し、公園等から道路までが敷地内通路の規定に適合するなど通行上支障がないもの及び消防活動上支障がないもの。
- ② 各条文における「道路」を「公園、広場その他の空地」と読み替えて適合すること。
- ④ 「公園、広場その他の空地」の管理者の承認を得たもの。

第2項関係

(1) 区画部分について

建築物が政令第117条第2項の規定に準ずる区画がされている場合にあっては、当該区画単位毎に第1項の規定を適用する旨の規定です。

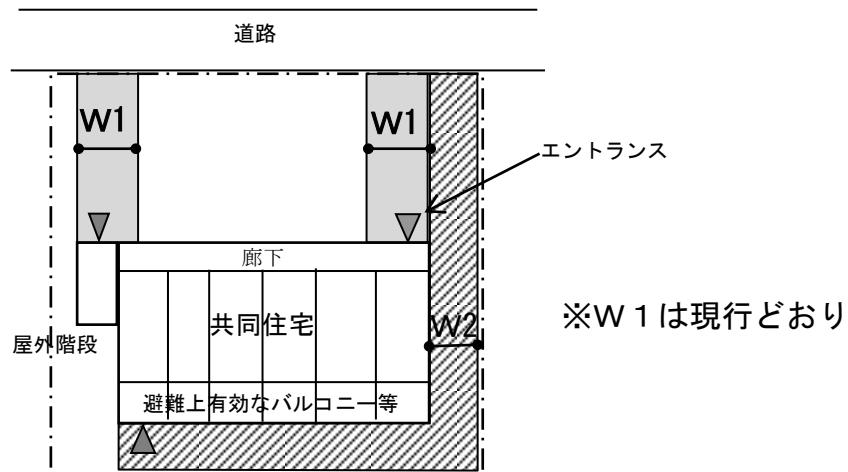
区画された出口が避難通路を共有しないため別の建築物扱いとできます



床により上下階を区画する場合については、それぞれ避難経路が重複するか否かで必要となる幅員が変わることから注意が必要です。

第3項関係

主要な出口以外の出口	敷地内通路の幅員：W2
・耐火、準耐火建築物で法令により避難上有効なバルコニーが必要な場合・・・政令第121条	1.5メートル以上
・1時間準耐火建築物（共同住宅、長屋）で告示により避難上有効なバルコニーが必要な場合	条例による規制なし



(共同住宅等の居室)

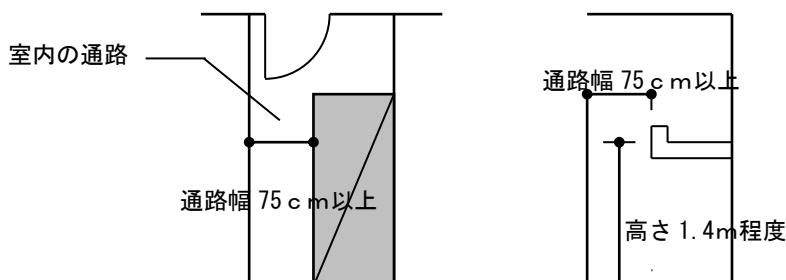
第25条 共同住宅の各戸は、その居室のうち1以上の床面積を7平方メートル以上としなければならない。

2 寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の床面積は、7平方メートル以上としなければならない。ただし、1人専用のものにあっては、その床面積を5平方メートル以上とすることができる。

3 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物には、居住又は就寝のための棚状部分（以下「棚状寝所」という。）を設けてはならない。ただし、1人専用に区画され、避難上支障がないものについては、この限りでない。

本条第3項でいう、「棚状寝所」とは、就寝部分が床面よりも上部にある2段ベッド状のものをいいますが、ここでは寝室部分が1人専用に区画された場合のみを認めるものです。

「避難上支障がない」とは、棚状寝所が避難に有効な幅75cm以上の室内通路に接し、その室内通路が居室の出口に接続しており、棚状寝所の段の上面が居室の床より1.4m程度の高さで、はしご等の避難に有効な施設が取付けられている場合などとします。



第26条 削除

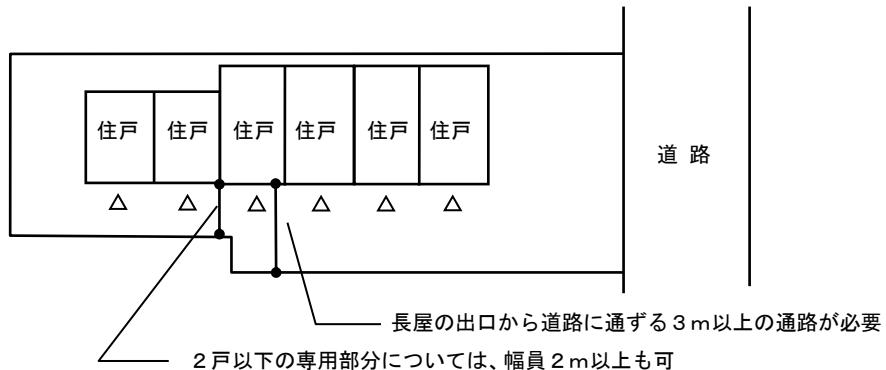
(長屋の出口)

第27条 長屋の各戸の主要な出口は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 主要な出口から道路に通ずる敷地内通路の幅員が3メートル（2以下の住戸の専用の通路については、2メートル）以上であり、かつ、安全上及び避難上支障がない場合
- (2) 周囲に公園、広場その他の空地があり、かつ、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合

本条における「主要な出口」、「道路に面する」、「敷地内通路」、「安全上及び避難上支障がない場合」、「市長が認めた場合」とは、第24条と同様とします。

第1号かっこ書き「2以下の住戸の専用の通路」とは、2戸以上の長屋であっても、当該通路を利用する住戸が2戸以下である部分についても2メートルとすることが可能とします。



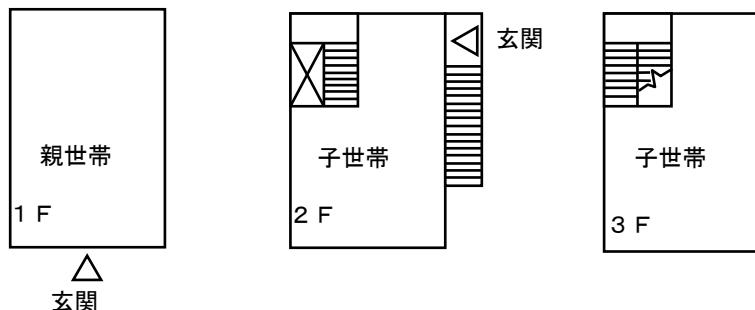
(長屋の構造等)

第28条 3階を長屋の用途に供する建築物(階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のものであって、政令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報装置を設けたものを除く。)は、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物(防火地域以外の区域内にあるものであって、次に掲げる基準(準防火地域以外の区域内にあるものにあっては第1号及び第2号に掲げる基準)に適合するものに限る。)とし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は、耐火建築物としなければならない。ただし、重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物にあっては、準耐火建築物又は防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件(令和元年国土交通省告示第194号)第4第1号イに掲げる構造方法を用いる建築物とすることができます。

- (1) 長屋の各住戸(以下「各住戸」という。)に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。ただし、各住戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられている場合においては、この限りでない。
 - (2) 建築物の周囲(開口部(居室に設けられたものに限る。)がある外壁に面する部分に限り、道に接する部分を除く。)に幅員が3メートル以上の通路(敷地の接する道まで達するものに限る。)が設けられていること。ただし、次に掲げる基準に適合しているものについては、この限りでない。
 - ア 各住戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。
 - イ 各住戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が、直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。
 - ウ 建築基準法第21条第1項に規定する建築物の特定主要構造部の構造方法を定める件(令和元年国土交通省告示第193号)第1第3号ロ(2)に掲げる基準に適合していること。
 - (3) 3階の各住戸(各住戸の階数が2以上であるものにあっては、2階以下の階の部分を含む。)の外壁の開口部及び当該各住戸以外の部分に面する開口部(外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあっては、当該開口部から90センチメートル未満の部分に当該各住戸以外の部分の開口部がないもの又は当該各住戸以外の部分の開口部と50センチメートル以上突出したひさし等(ひさし、袖壁その他これらに類するもので、その構造が、建築基準法第21条第1項に規定する建築物の特定主要構造部の構造方法を定める件第1第3号ロ(2)に規定する構造方法を用いるものをいう。)で防火上有効に遮られているものを除く。)に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。
 - 2 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
 - 3 前2項に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

- 4 長屋の各戸の界壁の長さは、4.5メートル以上としなければならない。ただし、当該建築物の構造若しくは形状又は周囲の状況によりやむを得ない場合は、その界壁の長さを2.7メートル以上とすることができます。
- 5 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を2面以上の外壁に設けなければならない。

「3階を長屋の用途に供する建築物」とは、内部で行き来の出来ないような3階建の2世帯住宅も含まれます。(1、2階と3階で分けられる場合も同様です。)



なお、本条第1項は、建築基準法等の改正（平成27年6月1日施行）で、旧政令第115条の2の2が削除されたことに伴って改正したものであり、従来の取扱いを変更するものではありません。

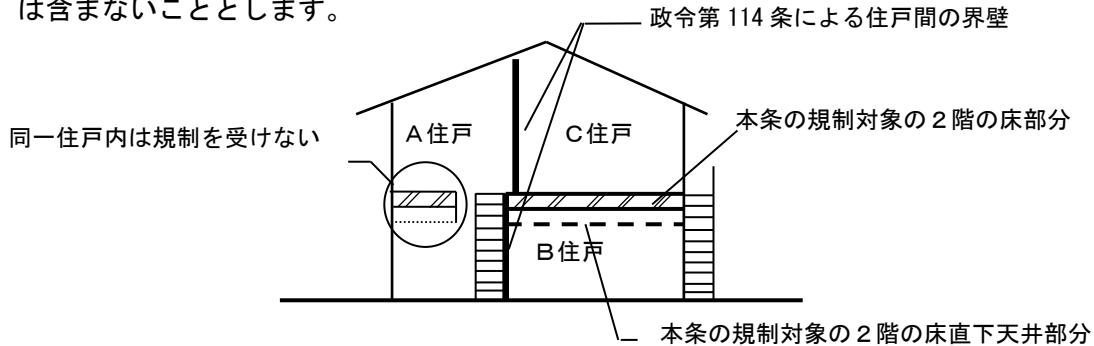
第3項の規定は第21条第2項と同様の内容となります。

(重ね建て長屋の区分)

第29条 重ね建て長屋で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、2階の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井（回り縁その他これに類する部分を除く。）の仕上げを準不燃材料でしなければならない。

2 前項に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条では令第114条による界壁と同様に床についても各戸を防火上有効に区画することを規定したものです。なお「2階の床」には、同一戸内など長屋住戸同士が重なっていない床部分は含まないこととします。



第2項の規定は第21条第2項と同様の内容となります。

第5節 ホテル及び旅館

(構造)

第30条 法第22条第1項の規定により指定された市街地の区域又は準防火地域内にあるホテル又は旅館の用途に供する建築物で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上のものは、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。

- 2 前項に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

第2項の規定は第21条第2項と同様の内容となります。

(廊下及び階段の幅)

第31条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、床面積の合計が30平方メートル以下の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

- (1) 両側に居室がある場合にあっては、1.6メートル
 - (2) 前号に規定する場合以外の場合にあっては、1.2メートル
- 2 前項の階における客用の廊下から避難階又は地上に通ずる客用の直通階段のうち1以上の直通階段の幅は、1.2メートル（屋外に設けるものにあっては、90センチメートル）以上としなければならない。

本条のただし書きにある「室に通ずる専用のもの」の解釈は第15条と同様となります。

また、ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積が1,000m²を超える場合は、第6章第2節の規定も適用されますので注意が必要です。

(棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

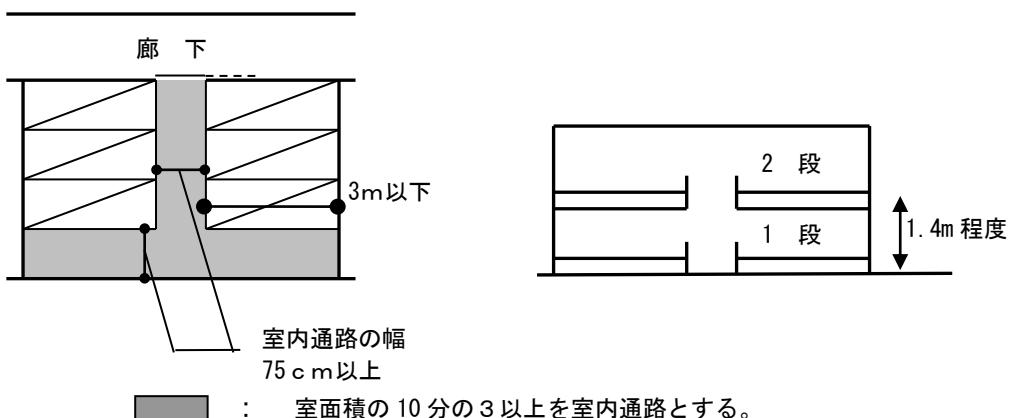
- 第32条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるものは、主要構造部を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造(特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。)としなければならない。
- 2 ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等は、床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を2階に設けてはならない。
 - 3 前2項の規定は、棚状寝所が1人専用に区画され、避難上支障がないものについては、適用しない。
 - 4 第1項に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条における「棚状寝所」の解釈については、第25条第3項に規定のある共同住宅等の棚状寝所の場合と同様に判断します。

第4項の規定は第21条第2項と同様の内容となります。

(棚状寝所の宿泊室)

- 第33条 ホテル又は旅館の棚状寝所を有する宿泊室の構造は、次に定めるところによらなければならない。
- (1) 居住又は就寝のための場所は、2層以下とすること。
 - (2) 宿泊室の床面積の10分の3以上の床面積を有する室内通路を設けること。
 - (3) 室内通路は、その幅を75センチメートル以上とし、室外への出口に通じさせること。
 - (4) 居住又は就寝のための場所は、室内通路に接し、その奥行きは、3メートル以下とすること。



その他、2層目の棚状寝所には、はしご等の避難に有効な施設が取付けられている必要があります。

第6節 大規模店舗及びマーケット

(敷地と道路との関係)

第34条 大規模店舗（物品販売業を営む店舗であって、その用途に供する部分（展示場その他多人数の集まる居室を含む。）の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの、1,500平方メートル以下のもののうち、当該部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの及び当該部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるものをいう。以下この節において同じ。）又はマーケットの用途に供する建築物の敷地は、大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員
1,000平方メートルを超えるもの	6メートル以上
2,000平方メートルを超えるもの	8メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	11メートル以上

- 2 前項の規定にかかわらず、大規模店舗又はマーケットの用途に供する建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接し、その建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員については、次の表によることができる。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
1,000平方メートルを超えるもの	5.4メートル以上	4メートル以上
2,000平方メートルを超えるもの	6メートル以上	5.4メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

- 3 前2項の規定は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めたものについては、適用しない。

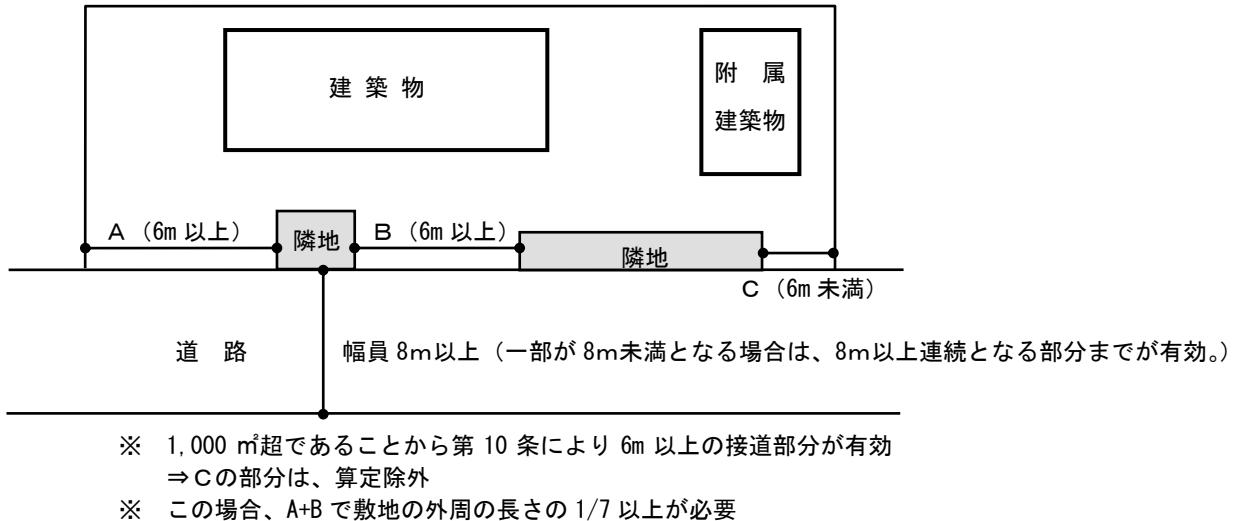
本節で対象となる建築物は

- ① 床面積の合計が1,500m²を超える物品販売業を営む店舗
 - ② 3階における物品販売業を営む店舗部分の床面積の合計が1,000～1,500m²のもの
 - ③ マーケット
- となります。

また、「大規模店舗等の用途に供する部分の床面積」には附属自動車車庫の床面積は含まれませんが、事務所、廊下、バックヤード等の部分は含まれます。

第1項は、大規模店舗、マーケットの用途に供する建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員及び道路に接する部分の長さについて定めています。

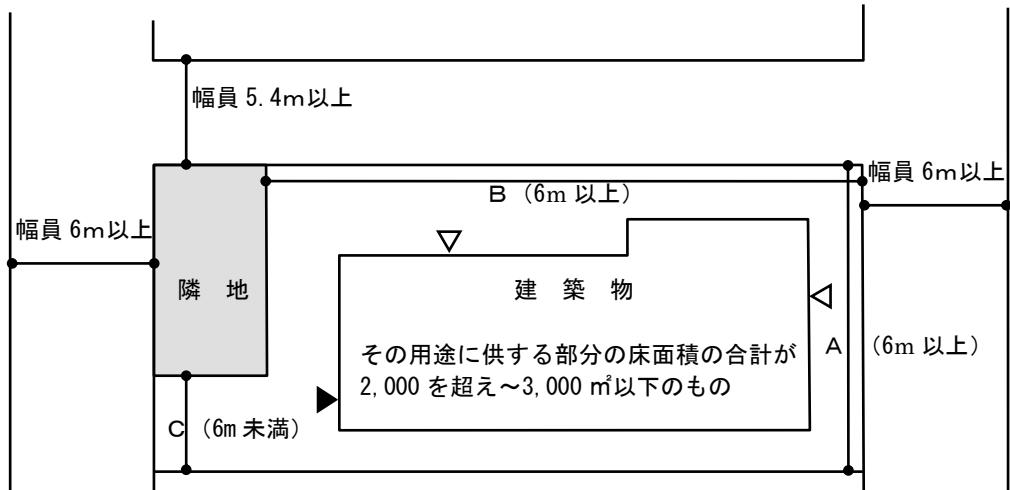
(例) 用途に供する部分の床面積の合計が 2,000~3,000 m²の場合



その他、敷地が不整形な場合における解釈については、第10条に準ずるものとします。

第2項は、前面道路が2以上ある場合における第1項の緩和規定です。

「道に面する」とは、第24条と同様とします。



- ※ 1,000 m²超であることから第10条により6m以上の道路に接する部分が有効
⇒ Cの部分は、算定除外
- ※ この場合、A+Bで敷地の外周の長さの1/3以上必要となります。
- ※ 建築物の客用の出口はそれぞれの道路に面して、また、避難上有効に設けなければなりません。

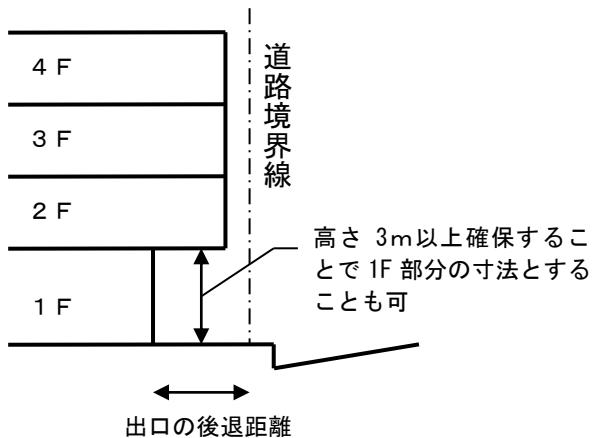
(大規模店舗の前面空地)

第35条 大規模店舗の客用の屋外への出口は、道路の境界線から2メートル（その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものについては、3メートル）以上後退して設けなければならない。

本条は、「客用の屋外への出口」の道路境界線からの後退距離を定めています。

なお、本条は、道路に直接面していない「客用の屋外への出口」にも適用されますので注意してください。

また、客用の出口からは避難時における周囲の見通しが良くなるよう工作物等は設けないでください。なお、客用の屋外への出口の上階部分が跳ね出し形状の場合は、高さ3m以上を確保することで1階の外壁部分で算定しても良いこととします。



(大規模店舗の屋外への出口)

第36条 大規模店舗の避難階には、避難階段又は特別避難階段から屋外に直接通ずる出口を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 階段から屋外への出口のうち1以上の出口に至る歩行距離が20メートル以下であって、避難階にスプリンクラー設備、水噴霧消火設備その他これらに類するもので自動式のもの及び政令第126条の3の規定に適合する排煙設備を設けた場合
 - (2) 階段から屋外への出口のうち1以上の出口に至る通路部分とその他の部分とを準耐火構造の壁又は法第2条第9号の2口に規定する防火設備（政令第112条第19項第2号の規定に適合する防火設備に限る。以下同じ。）で区画した場合
- 2 前項第2号の規定により準耐火構造の壁で区画する場合は、政令第112条第20項及び第21項の規定を準用する。

本条の規定は、法により避難階段、特別避難階段の設置が要求された場合には避難階の店舗部分を通ることなく避難ができるよう屋外階段のみならず屋内階段であっても直接屋外に出られるよう規定しています。

また、ただし書き第1号においては避難の経路部分のみではなく、階全体に各設備を設置する必要がありますので注意してください。

(大規模店舗の屋上広場)

第37条 大規模店舗の用途に供する建築物に設ける避難の用に供することができる屋上広場には、避難上障害になる建築設備、工作物その他これらに類するものを設けてはならない。

屋上広場の面積の取扱いについては以下のとおりです。

5階以上の階で床面積が最大の階の2分の1以上の広さがあり、かつ、次の条件に適合するものとする。ただし、上層階がセットバックしているなど、屋上が2以上ある場合には、面積はそれぞれの屋上広場の面積の合計とし、そのうちの1カ所の屋上広場は、当該建築物の床面積が最大の階（5階以上）の3分の1以上、又は200m²以上の広さを確保する必要がある。

- イ. 避難上の障害となる建築物又は工作物の部分については、屋上広場の面積算定から除く。
- ロ. 特別避難階段等がある場合には、屋上広場から特別避難階段等に有効に通ずる経路を設ける。
- ハ. 屋上の床板の耐火性能は、政令第107条による床の1時間耐火構造以上とする。

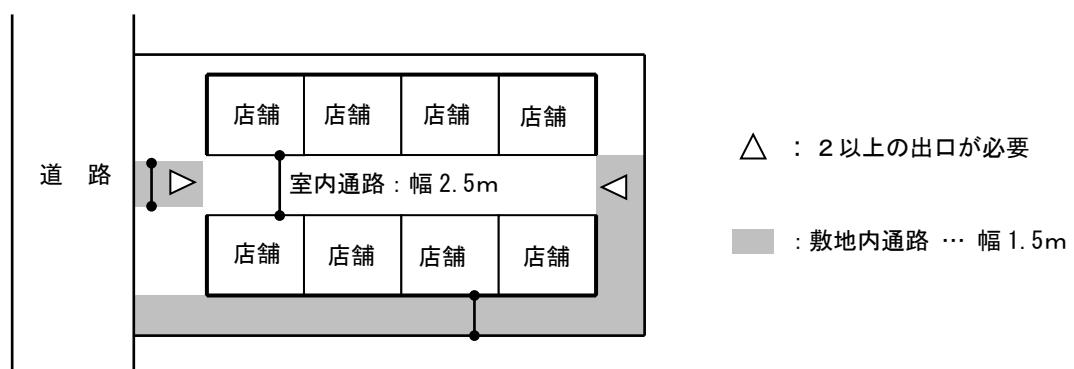
（『建築物の防火避難規定の解説』による）

(マーケットの出口及び通路)

第38条 マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのある屋内通路は、その幅を2.5メートル以上とし、2以上の出口に通じさせなければならない。

2 前項の場合においては、その出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅1.5メートル以上の敷地内通路を設けなければならない。

本条は、マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのあるものの屋内通路幅及び通路を通じさせる出入口の数を定めています。



第2項の敷地内通路の取扱いについては第24条に準ずることとなります。

(マーケットの売場に附属する住宅)

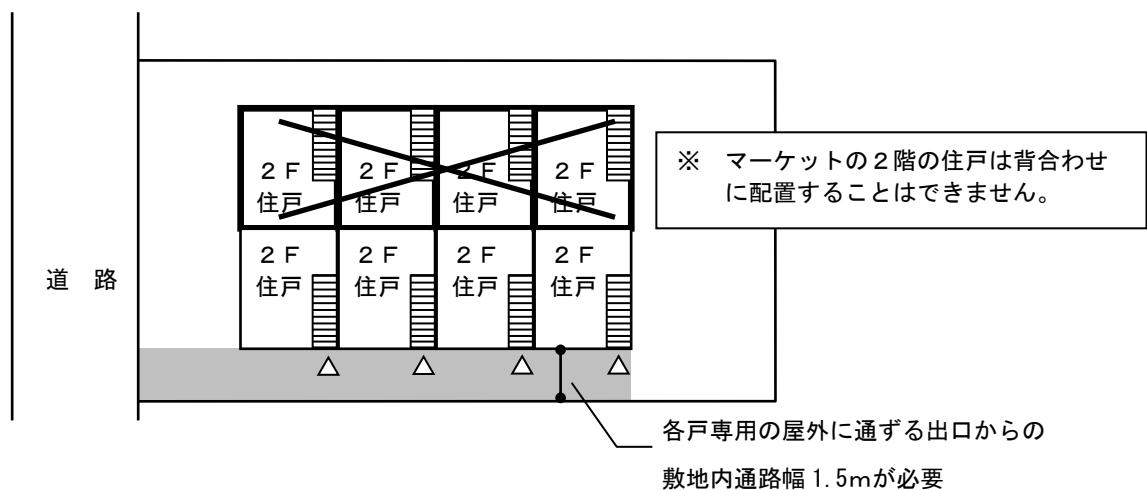
第39条 マーケットの用途に供する木造建築物等に住戸を設ける場合には、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 各戸は、屋外に直接面すること。
- (2) 2階に設ける各戸は、背合わせとしないこと。
- (3) 各戸専用の屋外に通ずる出口（屋外階段を含む。次号において同じ。）を設けること。
- (4) 前号の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅1.5メートル以上の敷地内通路を設けること。

2 マーケットの用途に供する建築物に住戸を設ける場合は、その住戸の部分を共同住宅の用途に供する建築物とみなして、第21条並びに第25条第1項及び第3項の規定を準用する。

敷地内通路の敷地内通路の取扱いについては第24条に準ずることとなります。

また、直接屋外に面するとは開口部のある壁面が最低一面は外気接する必要があります。



第7節 興行場等

(敷地と道路との関係)

第40条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、客席の床面積（集会場にあっては、当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積。以下この節において同じ。）の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。

客 席 の 床 面 積 の 合 計	道路の幅員
200 平方メートルを超えるもの	5.4 メートル以上
300 平方メートルを超えるもの	8 メートル以上
600 平方メートルを超えるもの	11 メートル以上

- 2 前項の規定にかかわらず、興行場等の用途に供する建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接し、その建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員については、次の表によることができる。

客 席 の 床 面 積 の 合 計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
200 平方メートルを超えるもの	5.4 メートル以上	4 メートル以上
300 平方メートルを超えるもの	6 メートル以上	4 メートル以上
600 平方メートルを超えるもの	8 メートル以上	6 メートル以上

本節の興行場等の扱いについては、実態の利用に照らし「不特定多数」の人が「特定の目的」のために集まる施設が適用対象となります。

また、各集会等に利用する部分については、室の名称によらず使用形態の実態に照らし、不特定多数の人が集まり、特定目的のために利用する部分の床面積が200 m²以上のものを集会場として扱いますが、集会場として申請がされるものは面積に関わらず対象となります。

なお、観覧のための工作物は、屋根がない場合においても観覧場に含まれます。

[集会場として扱う例]

自治会館、町内会館、会議場	: 集会室・会議室
研修場、公民館、ホテル、学校（一般開放がある場合）	: 研修室・会議室・講堂・体育館
結婚式場、斎場、宗教施設（教会・寺院）	: 披露宴会場、式場、礼拝所、本堂
イベントホール、ライブハウス、レストランシアター	: ホール

その他の施設においても使用形態が興業目的の場合はその実態に応じ劇場、演芸場、映画館等と判断される場合があるので注意が必要です。

[客席の床面積の算定について]

客席とは、いす席の他、通路、前後の間隔等を含むすべての客用の部分をいいます。また、客が特定目的のために利用する部分で固定席のない場合など、客席が明確でない場合は、特定目的のために利用する客用の部分をすべて客席とみなし客席の床面積の算定を行うこととなります。

なお、集会場における条例の適用については、第40条本文により「**集会場にあっては当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。**」となっているため、他の用途とは面積の算定が異なります。

本条における敷地と道路の考え方は第34条（大規模店舗等）と同様に判断します。

（前面空地等）

第41条 興行場等の客用の屋外への主要な出口と道路の境界線との間には、客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる間口（空地の幅をいう。以下同じ。）及び奥行き（道路の境界線からの距離をいう。以下この項において同じ。）を有する前面空地を設けなければならない。

客席の床面積の合計	出口が道路に面している場合		出口が道路に面していない場合	
	間 口	奥行き	間 口	奥行き
200 平方メートルを超えるもの	次条第1項に規定する客用の屋外への出口の幅の合計以上	2 メートル以上	5 メートル以上	道路から最も離れた客用の屋外への主要な出口の端までの長さ以上
300 平方メートル以下のもの		3 メートル以上	6 メートル以上	
300 平方メートルを超えるもの		4 メートル以上	8 メートル以上	
600 平方メートル以下のもの				
600 平方メートルを超えるもの				

2 興行場等の用途に供する建築物の特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の場合は、前項の前面空地に相当する部分に次に定める構造の歩廊を設け、又はその部分を第1号及び第3号に定める構造の寄付き（これに類するものを含む。）とすることができる。

- (1) 内法の高さは、3メートル以上とすること。
- (2) 特定主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。

(3) 通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。

3 興行場等の客用の出口で、道路に面して設けるものは、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。

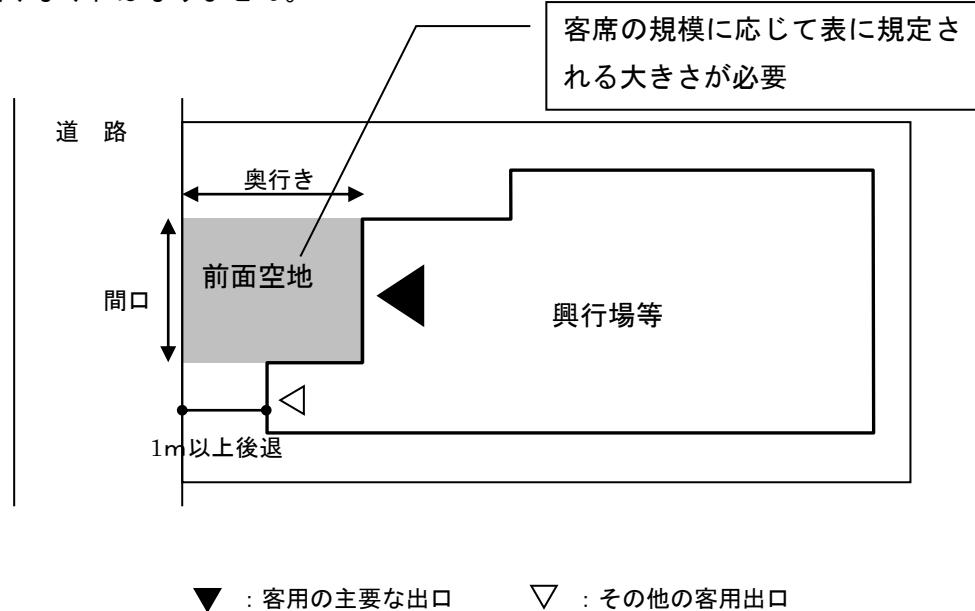
4 興行場等の用途に供する木造建築物等の外壁は、その長さの5分の3以上が幅1.5メートル以上の空地に面していなければならない。

第1項では、客用の主要な出口と道路との間にはその客席の床面積に応じた間口と奥行きを持つ前面空地を設けることが規定されていますが、前面空地は防火・避難上の安全性を確保する目的であることから工作物等や駐車場を設置することはできません。

第2項では、興行場等の主要な出入口付近に寄付き（歩廊等）を設ける場合の要件を定めています。したがって、各号の規定を満たすものは前面空地内に設置することは可能となります、前面空地の大半を覆ってしまうような形態は寄付きとはいえません。

第3項では、客用の出口と道路の境界線からの距離を規定しておりますが、本条では前面空地を設け避難時の安全性を図ることを目的としていることから第35条とは異なり、跳ね出し形状の場合には最も突出している部分で算定します。

また、客用の出口が道路に面する場合は、そのすべてが道路の境界線から1m以上後退した位置に設けなければなりません。



第4項でいう「空地」とは、建築物、建築物の部分、工作物等がないものをいいます。

(屋外への出口)

第42条 興行場等（集会場にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートルを超えるものに限る。第45条において同じ。）の客用の屋外への出口の幅は1.2メートル以上とし、その幅の合計はその出口を使用して避難する客席の床面積の合計10平方メートルにつき、特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル以上、その他のものにあっては20センチメートル以上としなければならない。

2 前条第1項に規定する前面空地に面する客用の屋外への主要な出口の幅の合計は、前項に定める幅の合計の3分の1以上としなければならない。

災害時における避難については出口の幅の大きさが重要であることから全ての客用の屋外への出口幅は最低1.2mの有効幅を必要とし、かつ出口の幅の合計は以下の式により算出された数値以上としなければなりません。

なお、集会場においては本条および第45条に限り300m²を超えるものを対象としていますが、この場合は客席の床面積ではなく用途に供する部分の床面積であることから算定方法は2分の1とはならないので注意してください。

【出入口の合計幅の算出】

①特定主要構造部が耐火構造：出入口幅の合計(cm) = (客席の床面積の合計/10) × 17

②その他 : 出入口幅の合計(cm) = (客席の床面積の合計/10) × 20

第2項では、第1項により算出された必要幅の1/3以上を主要な出入口として第41条に規定する前面空地部分に面して設けなければなりません。

「物品販売業を営む店舗」と「興行場等」の複合建築物となる場合の避難施設（屋外の出口等）については、法および条例で制限されることとなります。屋外への出口の幅の合計の計算方法は、各階において用途毎に法と条例により必要とされる幅を計算し、その合計が最大の階の数値以上とする必要があります。

(階段)

第43条 興行場等の用途に供する建築物の客用の階段の幅の合計については、前条第1項（出口の幅の合計に係る部分に限る。）の規定を準用する。

- 2 前項の客用の階段の構造は、回り段を設けないものとしなければならない。

避難の安全性を考慮し、客用の階段幅についても客席の床面積の合計に応じた幅を設けることを規定しており、その算出の方法については、前条第1項と同様となります。

客用の階段は利用される全ての階段が対象であり、「回り段」の構造については、第16条と同様です。

(敷地内通路)

第44条 興行場等の客用の屋外への出口が道路、公園、広場又は第41条第1項に規定する前面空地に直接面しない場合は、その出口からこれらに通ずる敷地内通路を設けなければならない。

- 2 前項の敷地内通路の幅は、客席の床面積の合計が300平方メートル以下のときは1.5メートル以上とし、300平方メートルを超えるときは1.5メートルに300平方メートルを超える客席の床面積60平方メートル又はその端数を増すごとに15センチメートルを加えた幅以上としなければならない。ただし、局部的な敷地内通路で避難上支障がないものについては、この限りでない。
- 3 第1項の敷地内通路には、3段以下の段を設けてはならない。
- 4 特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の興行場等には、第1項の敷地内通路に相当する部分に、第41条第2項に定める構造の歩廊を設けることができる。

本条では、客用の主要な出口以外の「その他の出口」が道路等に面していない場合の敷地内通路について規定しており、敷地内通路の考え方は、第24条と同様となります。

第2項では、避難の安全性を考慮し敷地内通路についても客席の床面積の合計に応じた数値以上の有効幅を確保することを規定しており、その算出の方法については次のとおりです。

【敷地内通路幅の算出】

客席の床面積の合計300m²以下の場合

$$\text{敷地内通路幅 (cm)} = 150$$

客席の床面積の合計300m²超えの場合

$$\text{敷地内通路幅 (cm)} = [(客席の床面積の合計 - 300) / 60] \text{を切上げ} \times 15 + 150$$

例：客席の床面積の合計1,000m²の場合

$$1000 - 300 = 700 \Rightarrow 700 / 60 = 11.67 \div 12 \Rightarrow 12 \times 15 + 150 = 330 \Rightarrow 3.3m$$

第3項では、敷地内に高低差がある場合の敷地内通路の形状について規定しており、階段を設けた場合、その段数が少ないと避難者が段のあることを想定せずに避難をして転倒をするおそれがあることから段を設ける場合の最小段数を規定しているものです。

よって4段以上であっても避難上支障がなく、かつ、認識しやすいものとする必要があります。

第4項では、敷地内通路が第41条に準じた歩廊を通過する場合の要件を定めておりますが、通過部分においては当然必要な敷地内通路の有効幅を確保しなくてはなりません。

(廊下及び広間の類)

第45条 興行場等の用途に供する建築物の各階には、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならない。ただし、客席からずい道を設け、廊下若しくは広間の類に通じている場合で、避難上支障がないとき、又は客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路、公園、幅員3メートル以上の敷地内通路その他避難上安全な場所に面している場合は、この限りでない。

- 2 前項の規定にかかわらず、その階における客席の床面積の合計が150平方メートル（特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造のものにあっては、300平方メートル）以下の場合における同項に規定する客席の両側に設ける廊下又は広間の類は、片側とすることができます。
- 3 第1項の廊下又は広間の類は、客席と混用されないように壁で客席と区画しなければならない。
- 4 興行場等の客用の廊下又は広間の類及びこれらに通ずる出入口の戸の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 廊下の幅は、当該廊下を使用する客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅以上とすること。

客席の床面積の合計	廊 下 の 幅
200平方メートル以下のもの	1.2メートル
200平方メートルを超える 300平方メートル以下のもの	1.3メートル
300平方メートルを超えるもの	1.3メートルに300平方メートルを超える客席の床面積60平方メートル又はその端数を増すごとに10センチメートルを加えた数値

(2) 廊下及び広間の類には、3段以下の段を設けないこと。

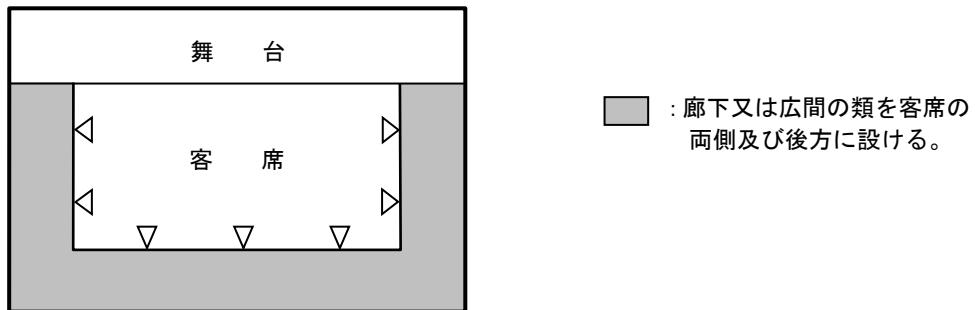
(3) 客席から廊下又は広間の類に通ずる出入口の戸は、開閉する場合において、当該廊下又は

集会場においては、第42条および本条に限り300m²を超えるものを対象としていますが、この場合は客席の床面積ではなく用途に供する部分の床面積であることから算定方法は2分の1とはならないので注意してください。

第1項では客席からの避難の安全性を考慮し、客席の両側及び後方に避難経路を設けることを規定しています。

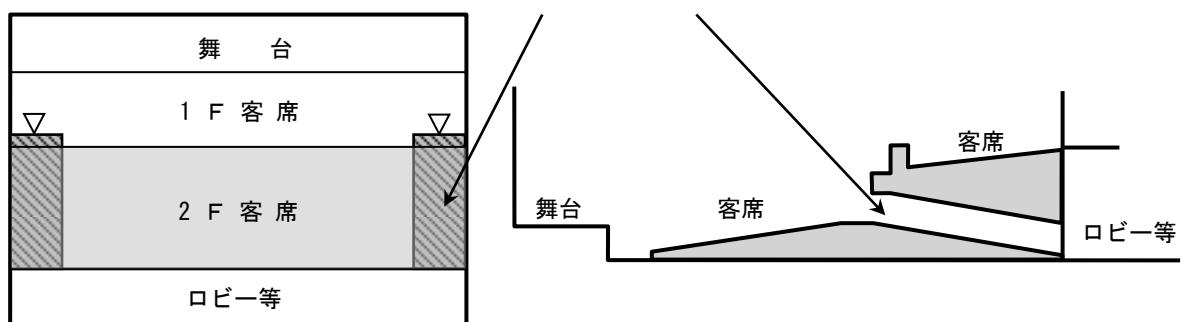
よって原則として、客席の舞台方向以外の周囲3方向は廊下又は広間の類が設けられ、これに直接出入ができることが必要となります。

なお、第2項に該当する場合については廊下又は広間の類を設置する方向を客席の片側及び後方の2方向とすることができます。



第1項ただし書きにある「すい道」とはトンネル状に区画されたものをいい、内側に可燃物を設けないこと、段差を設けないこと、廊下と同等の幅を設けることなどを満たす場合には避難上支障がないと判断できます。

すい道を設けた場合で避難上支障のない場合は、そのすい道が廊下または広間に通じることで足りる。



第4項第1号の規定は、「広間の類」にも適用がされ、その算出の方法については以下のとおりとなります。

【出入口幅の算出】

客席の床面積の合計 200 m²以下の場合

$$\text{出入口幅 (cm)} = 120$$

客席の床面積の合計 200 m²超え 300 m²以下の場合

$$\text{出入口幅 (cm)} = 130$$

客席の床面積の合計 300 m²超え

$$\text{敷地内通路幅 (cm)} = \lceil (\text{客席の床面積} - 300) / 60 \rceil \times 10 + 130$$

例：客席の床面積の合計 1,000 m²の場合

$$1000 - 300 = 700 \Rightarrow 700 / 60 = 11.67 \approx 12 \Rightarrow 12 \times 10 + 130 = 250 \Rightarrow 2.5m$$

第4項第2号の規定は、前条第3項と同様に避難時に認識がされづらい廊下等の3段以下の段について、転倒防止を目的として禁止するものです。

(客席内の手すり等)

第46条 興行場等（公会堂及び集会場を除く。次項において同じ。）の客席の段床（段の高さが50センチメートル以上のものに限る。）には、当該客席の前面に高さ75センチメートル以上の手すりを設けなければならない。

- 2 興行場等の客席で主階より上の階の客席の前面には、堅固な広い幅の手すり壁その他これに類するものを設けなければならない。

主階については、劇場、映画館、演芸場などの客席部で主要な出入口から通じている基準となる席がある部分をいい、主階より上の階の客席の前面とは、劇場等で同一空間内に客席が複数層存在する場合に、舞台がある層より上層の客席部の最前部等の部分をいいます。

第2項にある「堅固な広い幅の手すり壁その他これに類するもの」とは、格子状となっていないものや手すりの外側に転落防止用の平坦部を設けるなどの転落防止上有効な措置がされているものとします。

(客席内の通路等の構造)

第47条 興行場等の客席内の通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する客席内の通路及び客席の構造上、段を設けることがやむを得ないものである場合の客席内の通路（避難上支障がない部分に限る。）については、この限りではない。

- 2 前項ただし書の規定により段を設ける場合は、けあげは18センチメートル以下とし、踏面は26センチメートル以上としなければならない。
- 3 第1項ただし書に規定する客席内の通路で、高低の差が3メートルを超えるもの（階段の勾配が5分の1以下であるものを除く。）には、高さ3メートル以内ごとに当該通路に通ずる横通路又は幅1メートル以上のずい道（以下「ずい道等」という。）を設け、当該ずい道等を廊下若しくは広間の類又は階段に通じさせなければならない。
- 4 興行場等の客席内の通路の勾配は、10分の1（滑り止めを設けた場合にあっては、8分の1）を超えてはならない。

客席内の通路とは客席の相互間にある通行する部分をいい、その構造について規定をしています。なお、縦断する通路とは舞台方向に鉛直な通路を、横通路とは舞台から並行状に配置されている通路をいい、横通路が「廊下、広間の類」または、「階段」に通ずる場合にはその両側がそれぞれ通じている必要があります。

避難上支障がない部分とは、上部階等で数人用の小規模に区画された客席等でその部分から直接廊下、広間の類へ避難ができるようなものが考えられますが、できる限り設置をしないことが望ましいものです。

(客席の出入口)

- 第48条 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出入口には、段を設けてはならない。
- 2 前項の出入口の幅は、当該出入口に通ずる客席内の通路の幅（その幅が1メートルに満たない場合にあっては、1メートル）以上とし、同項の出入口の幅の合計については、第42条第1項の規定を準用する。
- 3 第1項の出入口を2以上設ける場合は、互いに近接した位置に設けてはならない。
- 4 興行場等の客席でいす席が床に定着していない場合における第1項の出入口の数は、区画された客席の床面積の区分に応じて、次の表に掲げる数以上としなければならない。

区画された客席の床面積	出入口の数
30平方メートル以下のもの	1
30平方メートルを超え200平方メートル以下のもの	2
200平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	3
300平方メートルを超え600平方メートル以下のもの	4
600平方メートルを超えるもの	5

避難時、出入口部に段差があると大変危険なため、第1項では、出入口に段差を設けてはならないこととしています。

第2項では客席からの出入口の有効幅を規定しており、各出入口幅は最低1m以上とし各出入口幅の合計も客席の床面積に応じて確保することとしており、その計算方法は第42条を参照してください。

第3項では、避難時に出入口付近に人が滞留することを避けるため出入口を近接しないように定めていますが、各出口は平面的に対称となる位置とすることが望ましいものです。

第4項の「区画された客席」とは、可動間仕切りにより区画された場合や、同一空間であっても腰壁や手すり等の具体的な構造により、異なる避難経路を確保している場合が該当します。

(舞台部の構造)

- 第49条 興行場等の舞台と舞台部の各室との隔壁は、準不燃材料で造らなければならない。
- 2 興行場等の舞台の上部及び下部には、楽屋、控室、道具部屋その他これらに類するものを設けてはならない。ただし、舞台の下部を防火上安全な構造とした場合におけるその部分については、この限りでない。

第2項の「防火上安全な構造」の例は、以下のような区画がされた場合が考えられます。

「樂屋等の部分を床面積100m²以内ごとに準耐火構造の床、壁、若しくは天井又は法第2条第9号の2口に規定する防火設備（政令第112条第18項に規定する構造のものに限る。）により区画し、かつ、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げ材を準不燃材料とした場合。」

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

- 第50条 建築物の避難階以外の階に主階を設ける興行場等の用途に供する建築物については、第41条及び第42条第2項の規定は、適用しない。
- 2 避難階以外の階に主階がある興行場等の用途に供する建築物の構造は、次に定めるところによらなければならない。
- (1) 建築物の2階から4階までの階又は地階に興行場等の主階を設ける場合は、直通階段の1以上を避難階段又は特別避難階段とすること。
- (2) 建築物の地階に主階を設ける場合における客席の床面積の合計は、200平方メートル以下とし、かつ、客席の床面は、地盤面下6メートル以下とすること。
- (3) 建築物の5階以上の階に主階を設ける場合は、避難の用に供することができる屋上広場を設けるとともに、主階のある階及び屋上広場に通ずる2以上の直通階段を設け、これを避難階段又は特別避難階段とすること。
- 3 前項第3号の屋上広場については、第37条の規定を準用する。
- 4 避難階以外の階に主階がある公会堂又は集会場の用途に供する建築物（階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものを除く。）は、耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物（政令第107条各号又は第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。
- 5 前項に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

第2項第1号の階段は、使用頻度が高いような主要な階段を対象とする必要があります。

第2号の床面は、最も低い床の位置によって判断されます。

第3号の階段は、第1号とは異なりいずれも避難階段又は特別避難階段とする必要があります。

第4項では、主階が避難階以外の階にある公会堂又は集会場については、法第27条第1項第4号の規定と同様に全てを耐火建築物等とするよう規定したものです。ただし、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものは除きます。

第5項の規定は第21条第2項と同様の内容となります。

(制限の緩和)

- 第51条 この節の規定は、興行場等の用途に供する建築物で市長がその用途、規模又は周囲の状況により、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたものについては、適用しない。

第40条の他、本条においても建築物の規模及び安全上の対策などを考慮し、当該規定と同等以上に安全性が継続的に確保される場合などに制限の緩和を受けることができるとしたものですが、「市長が認めたもの」については、建築基準条例の緩和の認定を受ける必要があります。

この場合、法における許可を要するものについては、法による許可および建築基準条例の認定の両方を取得する必要があります。

第8節 公衆浴場

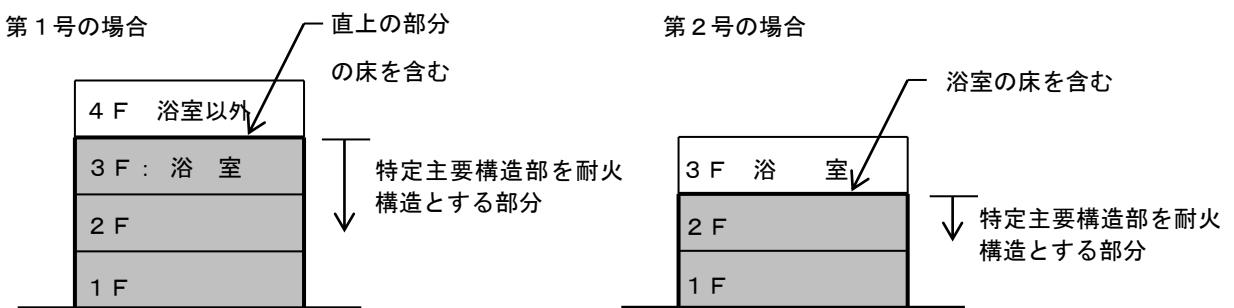
(浴室等の構造)

第52条 公衆浴場の用途に供する建築物の次に掲げる部分に該当する特定主要構造部は、耐火構造としなければならない。

- (1) 浴室の部分の直上に階のある場合にあっては、浴室の直上の部分の床から下の部分
- (2) 浴室の直下に階のある場合にあっては、浴室の床から下の部分

公衆浴場は、常時火気を使用するため火災発生の危険性が高いことから第1号または第2号のいずれかに該当すればその特定主要構造部を耐火構造とするよう規定したものです。また、「スーパー銭湯」と呼ばれる大規模な入浴施設も本条でいう公衆浴場に該当するものです。

耐火構造としなければならない部分は、次の図のとおりです。



第9節 自動車車庫及び自動車修理工場

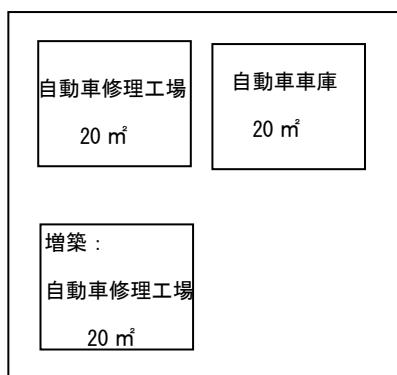
(自動車用の出口)

第53条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、それらの建築物のその用途に供する部分の床面積の合計）が50平方メートルを超えるものの敷地には、次の各号のいずれかに面する場所に自動車用の出口を設けてはならない。ただし、市長が自動車車庫若しくは自動車修理工場の規模若しくは周囲の状況により通行上支障がないと認めたもの又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路
 - (2) 道路（幅員が6メートル未満のものを除く。）の交差点又は曲がり角（120度を超えるものを除く。）から5メートル以内の当該道路
 - (3) 踏切から10メートル以内の当該道路
 - (4) 縦断勾配が12パーセントを超える坂
- 2 前項第1号の規定は、建築物に附属する自動車車庫（その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。）が次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。
 - (1) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路（法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除く。第3号において同じ。）に面する場合
 - (2) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以下で、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に面する場合
 - (3) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超える場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路に面し、かつ、敷地のうち当該道路に接した部分について、6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き（当該道路の反対側の境界線（当該道路が法42条第2項の規定により指定された道である場合にあっては、道の反対側の境界線）からの水平距離をいう。）を有する空地を道路状に築造するとき。ただし、その面する道路が同項の規定により指定された道である場合は、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超え300平方メートル以下のものに限るものとする。
 - 3 建築物に附属する自動車車庫（その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものを除く。以下この節において同じ。）が2以上ある場合で、その敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に面するときにおける当該自動車車庫に係る前項の規定の適用については、同項各号の規定中「自動車車庫」とあるのは「2以上の自動車車庫」と、「合計」とあるのは「それぞれの自動車車庫ごとの合計」と、「自動車用の出口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出口」とする。
 - 4 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の自動車用の出口は、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。

本条では、 50 m^2 を超える自動車車庫又は自動車修理工場について規定しています。

【 対象面積の算出例 】



既存：自動車修理工場 20 m^2 、自動車車庫 20 m^2

⇒ 増築：自動車修理工場 20 m^2

⇒ 敷地内の床面積の合計： $20+20+20=60\text{ m}^2$

自動車修理工場

$$20\text{ m}^2+20\text{ m}^2=40\text{ m}^2 < 50\text{ m}^2$$

自動車車庫 $20\text{ m}^2 < 50\text{ m}^2$

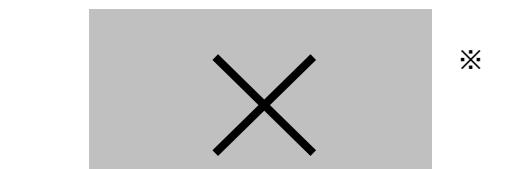
※敷地内の床面積の合計は 50 m^2 を超えていますが、

条例では、それぞれの用途での床面積となるため、
この例では、条例の対象外となります。

自動車車庫・自動車修理工場における自動車用の出口は、道路の交差点付近や急坂等に面して設けることは交通の安全上好ましくないため、第1号から第4号までに掲げる部分に面して自動車用の出口を設けることを制限しています。

なお、本条は自動車車庫等からの経路が道路に出る部分の位置を制限しているものであり、建築敷地自体や敷地内における自動車車庫等の位置について規制するものではありません。

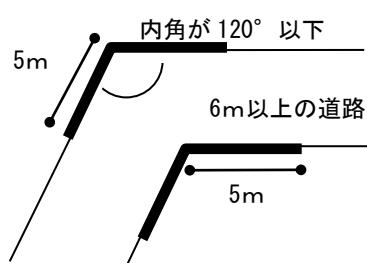
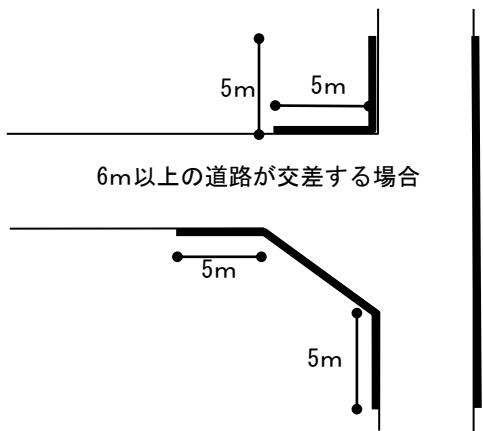
第1号では 6 m 未満の道路に出口を設けることを規制しているため当該道路のみに接している敷地では、附属車庫で第2項により緩和されるもの以外については建築自体ができないこととなります。



※ 附属車庫で、第2項で規定する規模
以外のものは建築不可となる。

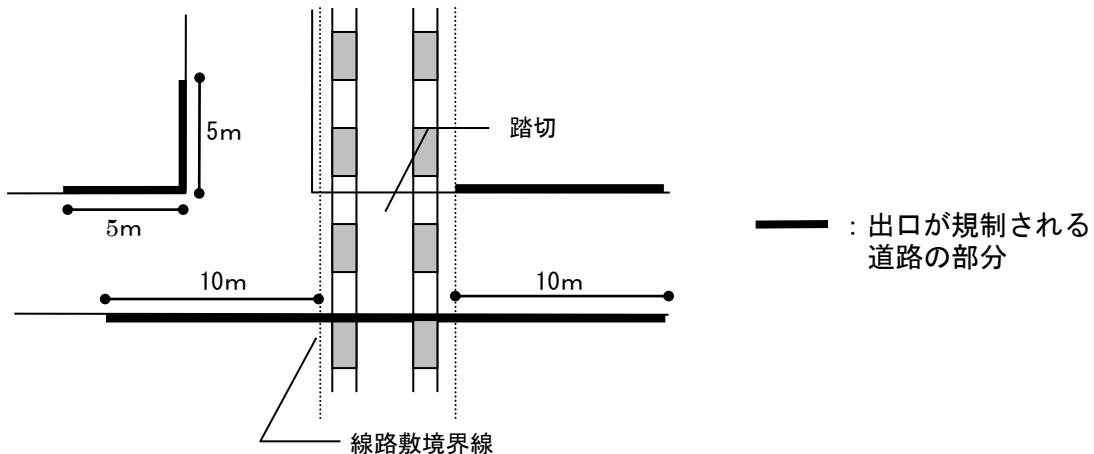
幅員 6 m 未満の道路

第2号では、交差点又は曲がり角からの位置を規定していますが、この道路はそれぞれ 6 m 以上のもの同士が対象となり、その算定位置の考え方は以下のとおりです。



—— : 出口が規制される
道路の部分

第3号では、踏切からの距離を規定しており、線路沿いに道路がある場合にも適用されます。



第2項は、附属の自動車車庫で同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の1／2以内のものである場合には、その規模と道路の幅員及び空地の整備に応じて6m未満の道路に出口を設けることも可能とするものです。

なお、踏切及び勾配が12%を超える坂への緩和はできませんので注意してください。

① 「道路として築造」とは、

前面道路と一体利用が可能な機能をもった構造としなければならず、整備部分の区域は杭等により明確にしてください。

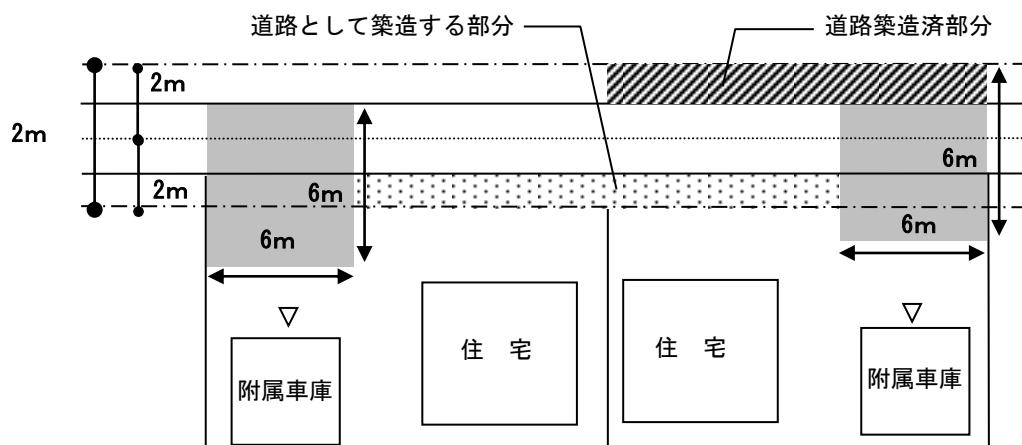
② 「築造するとき」はいつか、

敷地及び空地部分については、当該建築物の工事完了時までに築造しなければなりません。通常、外構は建築工事完了後に行われる場合もありますが、本条では立地自体に関わる可能性があるため、当該部分の整備を建築確認申請時にしていることが望まれます。

空地を設ける場合の考え方

法第42条第2項の道路の場合

(対向側の道路整備状況により空地の取り方が異なる)



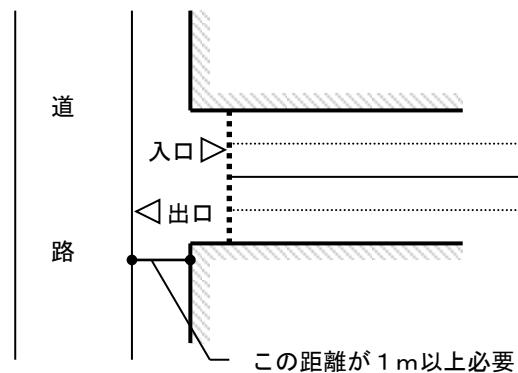
■ : 6m × 6m の空地を道路状に築造する部分

第3項では、附属車庫が複数存在し、出口が物理的に分けられ2以上の道路の各々で確保されているような場合については、第2項の適用は、その対象毎に適用できる旨が記載されています。したがって2以上の道路に出口が面している場合でも各出口が共用となる場合にはここでいう自動車車庫ごとに適用外となります。

以下、この節において50m以下の自動車車庫は条例の適用除外となります。

第4項は、自動車用の出口付近における歩行者等及び道路を通行している車両等の交通上の安全を確保するため出口の後退規定を定めています。

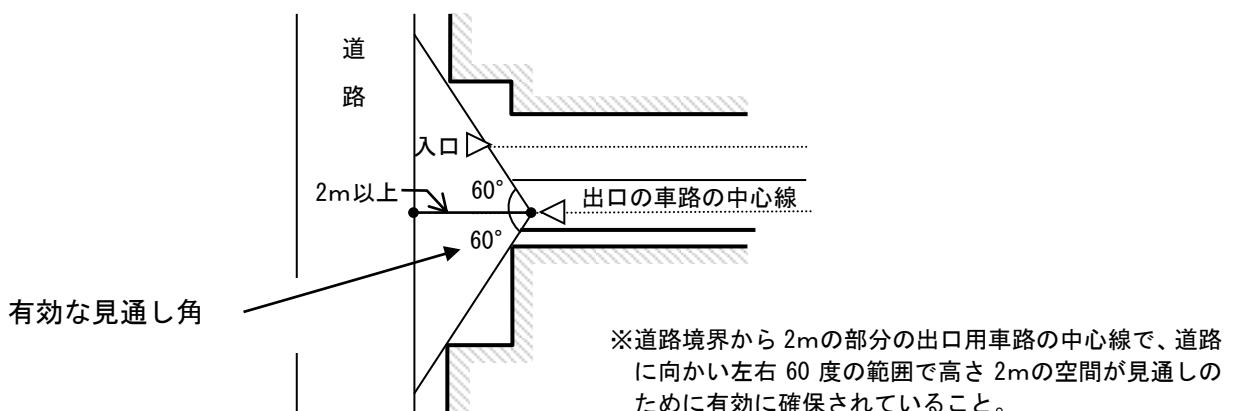
ここで「出口」とは建築物からの出口をいい、原則として建築物の外壁の位置で判断します。



ただし、次の図のように見通し角を有効に確保し、出口付近の外壁部分が1m以上後退し、かつ、出庫を知らせる警報装置等で事前に歩行者に認識させる等、交通上の安全が確保されている場合においては、外壁位置ではなく道路から2m以上の出口車路の中心線部分を出口の位置として構いません。

なお、出入口の別がなく、同一の部分を通行する場合においては、その通行部分全体の中心が出口の車路の中心線とみなします。

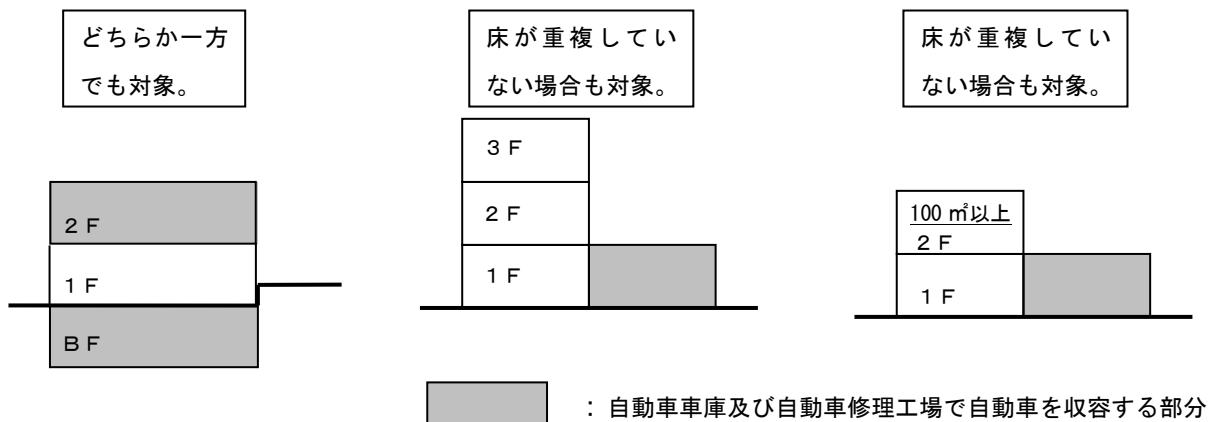
* 警報装置等とは、出庫時に点滅灯、警報装置または反射鏡で出庫する車両があることが容易に確認できる手段を講じたもの。



(構造)

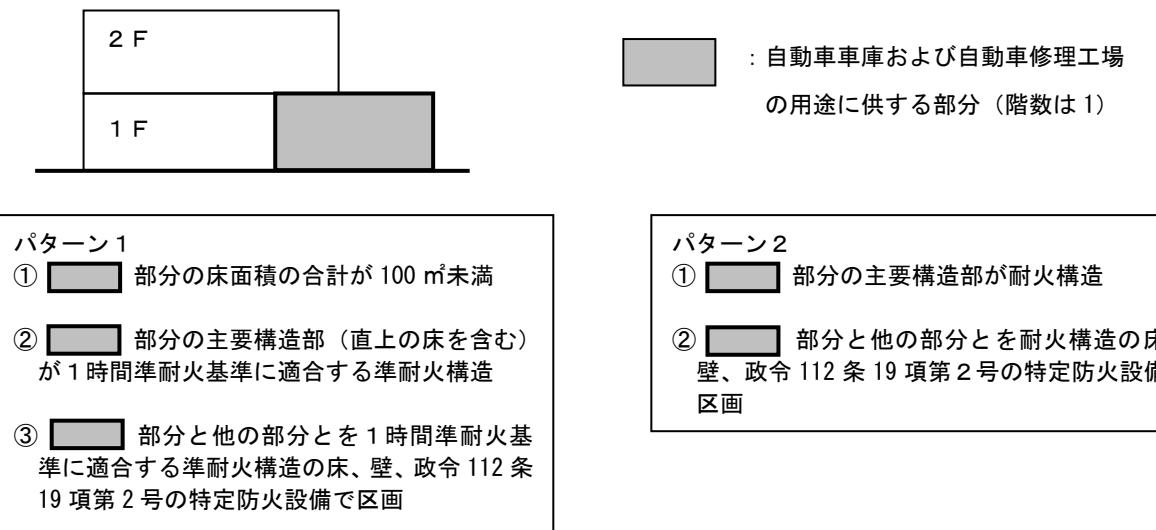
- 第54条 1階に設ける自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以上150平方メートル未満のものは、主要構造部を準耐火構造(特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。)とし、又は主要構造部である柱及びはりを不燃材料で、その他の主要構造部を準不燃材料で造らなければならない。
- 2 建築物の一部を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する場合で、自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの、自動車を収容する部分のある階の上に2以上の階のあるもの又は自動車を収容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のものは、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。
- 3 前項の規定は、自動車車庫又は自動車修理工場の自動車を収容する部分の階数が1であり、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。
- (1) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル未満で、その部分の主要構造部(直上階の床を含む。)を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その部分とその他の部分とを1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備(政令第112条第19項第2号の規定に適合する特定防火設備に限る。以下この節において同じ。)で区画した場合
- (2) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の主要構造部を耐火構造とし、その部分とその他の部分とを耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画した場合
- 4 前項第1号の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は同項第2号に規定する耐火構造の床若しくは壁で区画する場合は、政令第112条第20項及び第21項の規定を準用する。

第2項について、以下のような場合にはいずれの場合も耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物とする必要があります。



自動車を収容する部分とその上部の部分に平面的な重なりがない場合でも、階として規定を定めていることから本条は適用されますので注意してください。

第3項では、自動車を収容する部分の階数が1である場合における緩和規定を定めています。
パターン1、2のいずれかに該当する場合には第2項は適用されません。



(一般構造設備)

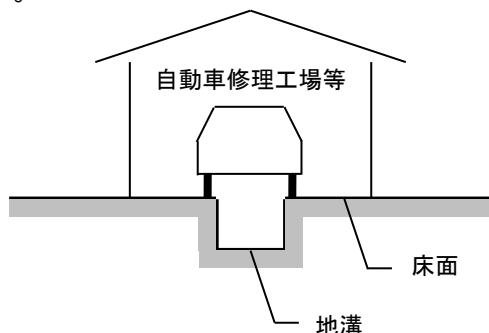
第55条 自動車車庫又は自動車修理工場の構造設備は、次に定めるところによらなければなら
ない。

- (1) 床が地盤面下にある場合は、外気に通ずる適当な換気設備を設けること。
- (2) 床及び地溝は、耐水材料で造り、かつ、排水設備を設けること。
- (3) 自動車車庫又は自動車修理工場が避難階以外の階にある場合は、自動車用通路のほか、避
難階若しくは地上に通ずる直通階段又はこれに代わる設備を設けること。

第1号は、床が地盤面下にある場合には自動車の排気ガスの滞留等による危険が予想されるた
め、外気に直接通じる有効な「換気設備」を設置することを規定するものです。

第2号は、洗車や修理等の際の汚水や廃油等が地下に浸透し、地下水を汚染すること等を防止
するため、床を耐水材料で造り地下への浸透を防ぐとともに、これらの汚水が流末下水道を汚染
することのないように、オイルトラップ等を備えた排水設備を設置することを規定するものです。

「地溝」とは、次の図のように自動車修理工場等の作業場内に設ける自動車の下部の修理等を行なうための作業空間をいいます。



第3号は、自動車車庫等が避難階以外にある場合の避難階若しくは地上への避難経路を車路以
外に確保することを規定するものです。

なお、「これに代わる設備」とは、第23条と同様です。

(他の用途に供する部分との区画)

第56条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分とその他の用途に供する部分との区画については、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 第54条第2項の規定により耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならないものにあっては、1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁又は床で区画し、その開口部には特定防火設備を設け、その他のものにあっては、準耐火構造の壁又は床で区画し、その開口部には法第2条第9号の2口に規定する防火設備を設けること。
- (2) 床及び天井には、特殊な用途に供するものでやむを得ないもののほか、開口部を設けないこと。

第1号は、第54条第2項が適用される場合とその他の場合について、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分と他の用途に供する部分との間に異種用途区画を設けることを規定しています。

【第54条第2項により耐火建築物等が要求される場合】

- ① 壁、床を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造（1時間）
- ② 開口部は特定防火設備

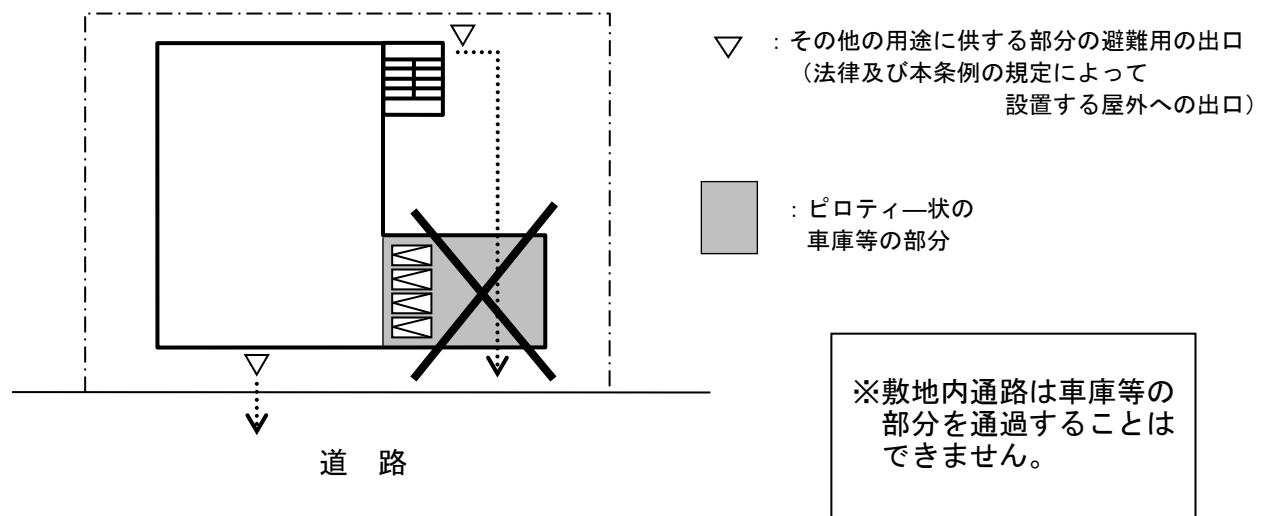
【その他の場合】

- ① 壁、床を準耐火構造（45分）
- ② 開口部は防火設備（法第2条第9号の2口）

第2号は、縦方向の急激な火災の拡大を防止することを目的としています。

第3号は、自動車車庫等との複合建築物において自動車車庫等以外の用途に供する部分の避難経路が自動車車庫等を経由することを禁止したことで、災害時における安全な避難経路を確保することを目的とするものです。

建築物内を経由するものその他、共同住宅等において屋外避難階段から政令第128条及び第24条、その他当条例による敷地内通路がピロティー状の部分を通過する場合にはそのピロティー状部分に車庫を設けることは本条に抵触するためできません。



第10節 適用の特例等

(適用の特例)

第57条 特定主要構造部が政令第108条の4第1項第1号又は第2号に該当する建築物（次項に規定するものを除く。）に対する第21条第1項、第23条第2項、第24条第2項、第29条第1項、第32条第1項、第36条第1項第2号、第41条第2項、第42条第1項、第44条第4項、第45条第2項、第54条第1項若しくは第3項、前条第1号又は第60条第2号の規定の適用については、当該建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 特定主要構造部が政令第108条の4第1項第1号に該当する建築物（当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備の性能について、防火区画検証法により確かめられたものであるものに限る。）及び特定主要構造部が政令第108条の4第1項第2号に該当する建築物（当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備の性能について、国土交通大臣の認定を受けたものであるものに限る。）に対する第36条第1項第2号、第54条第1項若しくは第3項又は前条第1号の規定の適用については、これらの建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなす。

第1項の適用がされる建築物は、政令第108条の4第1項第1号に規定される耐火性能検証法によりその特定主要構造部に関する技術基準について確かめられたもの又は同第2号による国土交通大臣の認定を受けたものです。

これらの特定主要構造部は法において耐火建築物の特定主要構造部とされることから本条例において要求する規定についてもその構造部分を耐火構造とみなすものです。

対象となる条文は、第1項に規定のある部分のみとなりますので適用の特例とする場合は十分に確認をしてください。

第2項については、第1項により耐火構造とみなされたものについて、政令第108条の4第4項に規定される防火区画検証を行った場合について本条例で要求する規定についても特定防火設備とみなすものです。

対象は次のいずれかになります。

- ① 第1項において耐火性能検証法により耐火構造とみなされたものに対し防火区画検証法により屋内の開口部に設けられた防火設備に関する技術基準について確かめられたもの。
- ② 第1項において技術基準を満たすものとして国土交通大臣の認定を受けたものに対し、屋内の開口部に設けられた防火設備に関する技術基準に適合するとして国土交通大臣の認定を受けたもの

(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用の除外)

第 58 条 建築物の階のうち、当該階が政令第 129 条第 2 項に規定する階避難安全性能を有することについて、階避難安全検証法により確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについては、第 22 条（児童福祉施設等に係る部分を除く。）、第 31 条第 1 項、第 36 条、第 38 条第 1 項（屋内通路の幅に係る部分に限る。）、第 45 条（第 4 項第 2 号を除く。）及び第 48 条（第 1 項を除く。）の規定は、適用しない。

第 58 条および第 59 条については、法では避難上の安全を検証したものについては避難規定の一部が適用の除外とされることから本条例において要求する避難規定についても適用の除外の規定を設けているものです。

本条では、政令 129 条第 1 項により規定される階避難安全検証法によりその避難に関する技術的基準について確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて適用の除外をする条文を記載しています。

階避難安全検証によるものであることから、検証をした階における部分のみが適用の除外となるほか、避難規定の全てが適用の除外とできるものではありませんので、対象となる条、項及び部分について十分に確認するようにしてください。

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用の除外)

第 59 条 建築物のうち、当該建築物が政令第 129 条の 2 第 3 項に規定する全館避難安全性能を有することについて、全館避難安全検証法により確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについては、第 22 条（児童福祉施設等に係る部分を除く。）、第 31 条第 1 項、第 36 条、第 38 条第 1 項（屋内通路の幅に係る部分に限る。）、第 42 条、第 43 条第 1 項、第 45 条（第 4 項第 2 号及び第 3 号を除く。）、第 48 条（第 1 項を除く。）及び第 56 条の規定は、適用しない。

本条では、政令第 129 条の 2 第 1 項に規定される全館避難安全検証法よりのその避難に関する技術的基準について確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて適用の除外をする条文を記載しています。

全館避難安全検証によるものであることから、第 58 条よりも適用の除外となる条文が多くなっていますが、避難規定の全てが適用の除外とできるものではありませんので、対象となる条、項及び部分について十分に確認するようにしてください。

(特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する基準の適用の除外)

第 59 条の 2 法第 38 条の規定により認定を受けた構造方法又は建築材料を用いる建築物については、第 18 条、第 20 条、第 21 条第 1 項、第 22 条から第 25 条まで、第 27 条、第 28 条(第 3 項を除く。)、第 29 条第 1 項、第 30 条第 1 項、第 33 条、第 35 条、第 36 条第 1 項、第 37 条から第 39 条まで、第 41 条から第 49 条まで、第 50 条(第 5 項を除く。)、第 52 条、第 54 条(第 4 項を除く。)、第 55 条又は第 56 条の規定は、市長がその構造方法又は建築材料がこれらの規定に適合するものと同等以上の効力があると認めた場合においては、適用しない。

建築基準法の仕様規定（寸法、形状などの仕様を具体的に記述したもの）に適合しない建築材料や構造方法について、国土交通大臣の認定を受けた建築物で、当該規定に適合するものと同等以上の効力がある場合などには制限の緩和を受けることもできるとしたものですが、制限の緩和を受けるにあたり、「市長が認めたもの」については、建築基準条例の緩和の認定を受ける必要があります。

第 7 章 昇降機

(エレベーターの機械室)

第 60 条 エレベーターの機械室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 照明設備を設けること。
- (2) 非常用エレベーターの機械室とその他のエレベーターの機械室とを耐火構造の壁で区画すること。

第 2 号は、非常用エレベーターが災害時に有効に機能することを目的として他の機械室との区画をするものです。

(エレベーターのピット)

第 61 条 エレベーターのピットには、点検に必要なコンセント設備を設け、かつ、その深さが 1.5 メートル以上 の場合は、タラップその他これに類するものを設けなければならない。

「タラップ」については、「固定式のはしご」も含みます。

(小荷物専用昇降機の機械室)

第 62 条 小荷物専用昇降機の機械室には、専用の点検口及び照明設備を設けなければならな

「専用の点検口」は、原則として 60 cm × 60 cm 以上の錐付きとし、「照明設備」は、第 61 条とは異なり、機械室内に直接設けるものとします。

第8章 雜則

(道に関する基準)

第63条 政令第144条の4第2項の規定により定める同条第1項各号に掲げる基準と異なる基準は、次に定めるところによる。

- (1) 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する場合で、交差若しくは接続又は屈曲により生ずる内角が60度以下のときは、角地の隅角をはさむ辺を二等辺とする底辺2メートル以上の三角形の部分を道に含むすみ切りを設けたものであること。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合は、この限りでない。
 - (2) 道は、その周囲を縁石その他これに類する材料で囲み、アスファルト舗装その他これと同等以上の耐久性を有する構造とし、縦断勾配が9パーセントを超える部分は、滑り止めの措置を講じたものであること。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
 - (3) 道及びこれに接する敷地内の雨水排水施設の末端は、公共下水道、都市下水路、浸透施設その他の排水設備に排水上有効に連結したものであること。
- 2 前項の規定の適用区域は、本市全域とする。

本条では法第42条第1項第5号に規定される位置指定道路の構造基準について令第144条の4に規定されているものの他、必要な事項を定めるものであり、より詳細な説明は「道路位置指定申請の手引き」に記載してあります。

なお、市長が認める場合とは安全性等について具体的な現地の状況や安全対策などから支障がないと判断可能である場合をいい、基準に適合させることが困難であるという事情のみをもって認めるものではありません。

(道路の位置の指定等の手続)

第64条 法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする者は、その道路の位置を明らかにした上で、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

2 法第42条第1項第3号若しくは第2項に規定する私道を廃止しようとする者又は同条第1項第5号に規定する私道を変更し、又は廃止しようとする者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

本条は位置指定道路等の申請を行う場合の手続きについて明確にしたもので、手続き方法の詳細については「厚木市建築確認等取扱規則」及び「道路位置指定申請の手引き」に記載されています。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第65条 法第86条第1項から第4項まで又は法第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けた建築物については、第10条、第11条、第24条、第27条、第34条、第40条及び第53条の規定は、適用しない。

本条では、一団地認定制度又は既存建築物を含めた連担建築物設計制度によって特定行政庁の認定を受けたものに対して条例の一部の制限を緩和するものです。

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例)

第66条 法第86条の4各号のいずれかに該当する建築物について第28条第1項若しくは第2項、第30条第1項、第50条第4項又は第54条第2項の規定を適用する場合には、法第2条第9号の2イに該当する建築物は耐火建築物と、同号の3イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

本条では、法の規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物について一団地認定制度又は既存建築物を含めた連担建築物設計制度によって認定を受けたものに対しては、防火上の危険性が少ないと考えられることから法第86条の4において緩和規定が定められているため条例においても同様に制限の特例を設けているものです。

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第67条 法第85条第6項及び第7項に規定する仮設建築物については、第5条から第17条まで、第25条、第29条第1項、第34条、第6章第7節、第54条から第56条まで及び前章の規定は、適用しない。

仮設建築物については法により安全上、防火上、衛生上支障がないと認め許可をしていることから条例においても一部の制限を緩和するものです。

(既存建築物に対する制限の緩和)

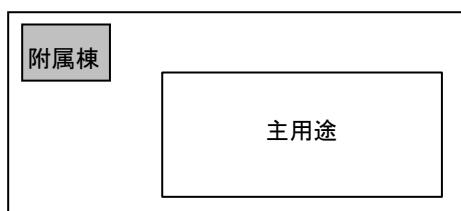
第68条 法第3条第2項の規定により、第10条、第11条、第22条、第24条、第30条第1項、第31条、第34条から第36条まで、第40条から第48条まで、第52条又は第54条の規定の適用を受けない建築物に係る当該建築物の主たる用途に供する部分以外の部分について、その床面積の合計が50平方メートル以下の増築又は改築をする場合においては、これらの規定は、適用しない。

- 2 法第3条第2項の規定により、第10条、第11条、第20条、第21条第1項、第24条、第27条、第30条第1項、第34条から第36条まで、第38条から第41条まで、第50条(第5項を除く。)、第53条又は第54条の規定の適用を受けない建築物における増築又は改築で、市長が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低くなると認め、又は特別の事情によりやむを得ないと認めた場合においては、これらの規定は、適用しない。
- 3 法第3条第2項の規定により、第10条から第16条まで、第20条、第21条第1項、第22条、第24条、第27条、第30条第1項、第31条、第34条から第36条まで、第38条から第48条まで、第50条(第5項を除く。)又は第52条から第54条までの規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、これらの規定は、適用しない。
- 4 法第3条第2項の規定により、第12条から第16条まで又は第19条の規定の適用を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分について、増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、これらの規定は、適用しない。

5 法第3条第2項の規定により、第20条、第21条第1項、第28条第1項若しくは第2項、第29条第1項、第30条第1項、第32条第1項、第50条第4項、第52条又は第56条の規定の適用を受けない建築物であって、これらの規定に規定する基準の適用上、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第137条の14第2号で定める部分(以下この項において「独立部分」という。)が2以上あるものについて増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は適用しない。

本条では、既存建築物に対する条例の遡及の対象外となる範囲を定めているものです。
なお、第1項が適用されるのは、「当該建築物の主たる用途に供する部分以外の部分」における50m²以内の増改築となりますので注意してください。

例) 附属棟の増築



「主たる用途に供する部分以外の部分」に該当すると判断できる附属棟については、50 m²以内の範囲で増改築する場合は本条第1項が適用されます。

(委任)

第69条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

手続に必要な書面等については、「厚木市建築確認等取扱規則」に定められています。

第9章 罰則

(罰則)

第70条 第5条第1項若しくは第3項、第8条第1項、第10条第1項若しくは第2項、第11条、第15条第1号、第18条から第25条まで(第21条第2項及び第24条第2項を除く。)、第27条、第28条(第3項を除く。)、第29条第1項、第30条第1項、第31条、第32条第1項若しくは第2項、第33条、第34条第1項、第35条、第36条、第38条、第39条、第40条第1項、第41条第1項、第3項若しくは第4項、第42条、第43条、第44条第1項から第3項まで、第45条第1項、第3項若しくは第4項、第46条から第49条まで、第50条第2項若しくは第4項、第52条、第53条第1項若しくは第4項、第54条第1項若しくは第2項、第55条又は第56条の規定に違反した建築物、工作物又は建築設備の設計者(設計図書に記載された認定建築材料等の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合にあっては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合(設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。)にあってはその建築物、工作物又は建築設備の工事施工者)は、50万円以下の罰金に処する。

- 2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例の施行前に法第6条第1項又は法第18条第2項の規定により建築主事又は指定確認検査機関に提出されている確認の申請又は通知に係る審査については、神奈川県建築基準条例（昭和35年神奈川県条例第28号）の規定を適用する。
- 3 この条例の施行前に神奈川県建築基準条例の規定により神奈川県知事又は市長がした許可是、この条例の相当規定により市長が認めたものとみなす。
- 4 この条例の施行前にした神奈川県建築基準条例に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
(厚木市建築審査会条例の一部改正)
- 5 厚木市建築審査会条例（昭和58年厚木市条例第23号）の一部を次のように改正する。

[次のように] 略

附 則（平成19年条例第10号）

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成27年条例第14号）

この条例は、平成27年6月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第19号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。ただし、第58条及び第59条の改正規定は、同年6月1日から施行する。

附 則（平成30年条例第15号）

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。ただし、第7条第2項及び第70条第1項の改正規定は、同年7月1日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成30年条例第27号）

この条例中第1条の改正規定は建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日から、第66条の改正規定は同法の施行の日から施行する。

附 則（平成 31 年条例第 8 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和元年条例第 7 号）

この条例は、令和元年 6 月 25 日から施行する。

附 則（令和 2 年条例第 13 号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 36 条第 1 項第 2 号及び第 2 項並びに第 54 条第 3 項第 1 号及び第 4 項の改正規定は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年条例第 15 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 4 年条例第 12 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年条例第 3 号）

この条例は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年条例第 25 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 7 年条例第 39 号）

この条例は、公布の日から施行する。