

秦野市建築基準条例

(平成12年12月18日条例第26号)

及び解説

令和5年4月版

秦野市都市部建築指導課

目次

第1章 総則	
第1条（趣旨）	1
第2条（用語の定義）	1
第2章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係	
第3条（災害危険区域の指定）	2
第4条（災害危険区域内の建築物）	2
第5条（崖付近の建築物）	3
第6条（大規模な建築物の敷地と道路との関係）	8
第2章の2 地盤面の指定	
第6条の2（地盤面の指定を行う区域の指定）	10
第6条の3（地盤面の指定）	11
第6条の4（階数の制限）	12
第3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、日影時間及び平均地盤面からの高さの指定	
第7条（対象区域、日影時間及び平均地盤面からの高さの指定）	13
第4章 特殊建築物	
第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係	
第8条（特殊建築物の敷地と道路との関係）	14
第2節 避難施設等	
第9条（適用範囲）	17
第10条（屋外への出口等）	19
第11条（居室の出入口）	20
第12条（廊下の幅等）	20
第13条（直通階段の構造）	21
第3節 学校	
第14条（教室等の設置の禁止）	22
第15条（教室等の出口）	22
第16条（木造の校舎と隣地境界との距離）	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17条（共同住宅等の設置の禁止）	24

第18条（寄宿舍等の廊下の幅）	25
第19条（共同住宅等の階段）	26
第20条（共同住宅等の主要な出口）	27
第21条（共同住宅等の居室）	30
第22条（共同住宅等の区画）	31
第23条（共同住宅の共同炊事場）	32
第24条（長屋の出口）	32
第25条（長屋の構造等）	33
第5節 ホテル及び旅館	
第26条（ホテル及び旅館の構造）	37
第27条（ホテル及び旅館の廊下及び階段）	37
第28条（棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造）	38
第29条（棚状寝所の宿泊室）	38
第6節 大規模店舗及びマーケット	
第30条（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係）	40
第31条（大規模店舗の前面空地）	42
第32条（大規模店舗の屋外への出口）	43
第33条（大規模店舗の屋上広場）	44
第34条（マーケットの出口及び通路）	44
第35条（マーケットの売り場に附属する住宅）	45
第7節 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場	
第36条（劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場の敷地と道路との関係）	48
第37条（興行場等の前面空地及び側面空地）	50
第38条（興行場等の屋外への出口）	53
第39条（興行場等の階段）	54
第40条（興行場等の敷地内通路）	55
第41条（興行場等の廊下及び広間の類い）	57
第42条（興行場等の客席の構造）	59
第43条（興行場等の客席内の通路等の構造）	60
第44条（興行場等の客席の出口）	62
第45条（興行場等の舞台等の構造）	64
第46条（主階が避難階以外の階にある興行場等）	64

第47条（興行場等の制限の緩和）	66
第8節 公衆浴場	
第48条（建築物の一部に設ける公衆浴場）	67
第49条（火たき場等の構造）	67
第9節 自動車車庫及び自動車修理工場	
第50条（自動車用の出口）	68
第51条（1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）	72
第52条（建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）	72
第53条（自動車車庫及び自動車修理工場に設ける設備等）	74
第54条（他の用途に使用される部分との区画）	74
第5章 昇降機	
第55条（エレベーターの機械室）	76
第56条（エレベーターのピット）	76
第57条（小荷物専用昇降機の機械室）	77
第6章 手数料	
第58条（建築物に関する確認申請等手数料）	78
第59条（建築設備及び工作物に関する確認申請等手数料）	78
第60条（建築物に関する完了検査申請等手数料）	78
第61条（建築設備及び工作物に関する完了検査申請等手数料）	79
第62条（中間検査合格証の交付を受けた建築物及び建築物に含まれる建築設備に関する完了検査申請等手数料）	79
第63条（建築物に関する中間検査申請等手数料）	79
第64条（法及びこの条例の規定による許可等の申請手数料）	80
第65条（確認申請等手数料等を徴収しない場合及びその減免）	80
第66条（手数料の不還付）	81
第7章 雑則	
第67条（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の緩和）	82
第68条（仮設建築物に対する制限の緩和）	82
第69条（既存建築物に対する制限の緩和）	82
第69条の2（道に関する基準）	87
第70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）	87
第71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）	88
第72条（耐火性能検証を行う建築物に対する基準の適用）	88

第73条（秦野市建築審査会の同意）	89
第74条（委任）	90
第8章 罰則	
第75条（罰則）	90
第76条（過料）	91
（参考資料）	
崖付近に建築する建築物の指導方針	92

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。)の規定による災害危険区域の指定、建築物等の制限及び区域等の指定に係る委任事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。)の規定により定める道に関する基準その他の必要な事項について定める。

(平19条例10・全部改正)

【解説】

建築基準法では、地域の特性又は特殊建築物の用途、規模に応じて法律、政令の規定に制限を付加する条例を定めることを認めています。このことに基づき、本市における建築物に係る制限及び法の施行について必要な事項を定めるものです。

本条例で定めている主な規定は次のとおりです。

- ・法第39条に基づく災害危険区域に関する制限
- ・法第40条に基づく法第2章(建築物の敷地、構造及び建築設備。いわゆる単体規定)

に関する制限

- ・法第43条第3項に基づく特殊建築物、階数が3以上の建築物及び延べ面積が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
- ・法第50条に基づく階数の限度
- ・法第52条第5項に基づく地盤面の指定
- ・法第56条の2第1項に基づく日影規制の対象区域及び日影時間の指定
- ・政令第144条の4第2項に基づく位置指定道路の整備基準の指定
- ・地方自治法第227条に基づく確認申請その他の申請等に係る手数料の設定

(用語の定義)

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。

(平19条例10・全部改正)

【解説】

本条例は、建築基準法及び建築基準法施行令を根拠としており、条例の用語の意義は建築基準法及び建築基準法施行令に準拠します。

第2章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係

(災害危険区域の指定)

第3条 本市は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により神奈川県知事が指定した本市における急傾斜地崩壊危険区域を、法第39条第1項の規定による災害危険区域として指定する。

【解説】

本市では、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく法指定区域が神奈川県告示によって指定がされ、令和3年12月1日現在、20区域となっています。

「急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律」及び「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」の所管部局は、本市の場合、神奈川県平塚土木事務所となります。これらの区域内で建築物を建築する場合には、神奈川県知事(所管は神奈川県平塚土木事務所)の許可が必要となります。

(災害危険区域内の建築物)

第4条 前条の規定により指定する災害危険区域内において、居室を有する建築物を建築するときは、次条に規定するもののほか、その建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造にし、かつ、その居室は、崖(勾配が30度を超える傾斜地をいう。次条において同じ。)に直接面してはならない。ただし、崖崩れによる被害を受けるおそれがないときは、この限りでない。

(平17条例19・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、前条で規定している災害危険区域内において、建築物の規模、用途に関係なく居室を有する建築物の構造等に関して定めた規定です。

本条の「崖」については、勾配が30度を超える傾斜地で、崖の高さは関係しません。

なお、本条中の「崖に直接面していない」とは、崖の高さよりも下に床がある階の崖に面する部分をいい、崖の上端よりも上の部分に床がある階には適用されません。

また、本条中の「ただし、崖崩れによる被害を受けるおそれがないとき」とは、(1)建築物が面している崖全てが神奈川県による急傾斜地の崩壊対策工事済であり、神奈川県知事の許可をとった場合、(2)崖上の建築物で建築物の基礎の根入れ等が安息角以深とした場合、(3)建築物が崖下端から崖の高さの2倍以上離れている場合、(4)その他崖崩れに関して対策を講じ、被害を受けるおそれのない場合です。

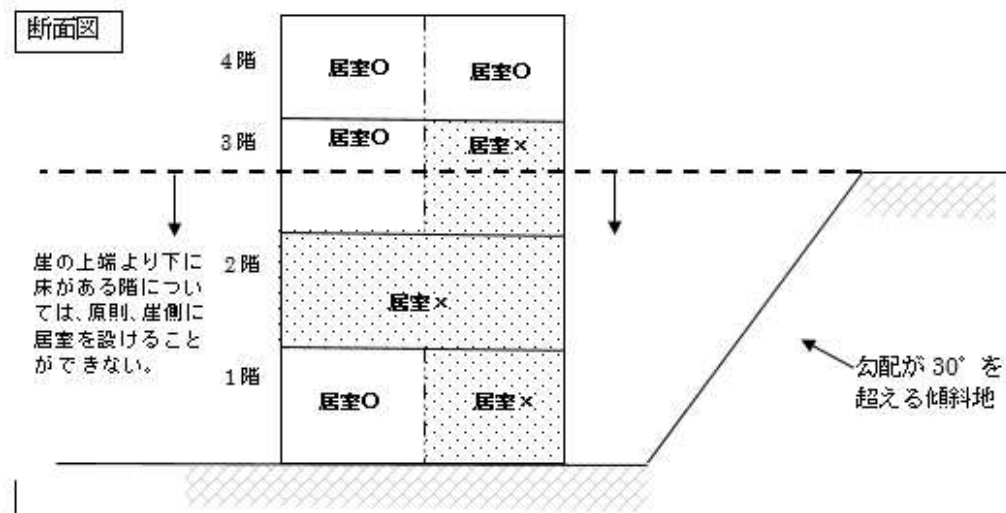
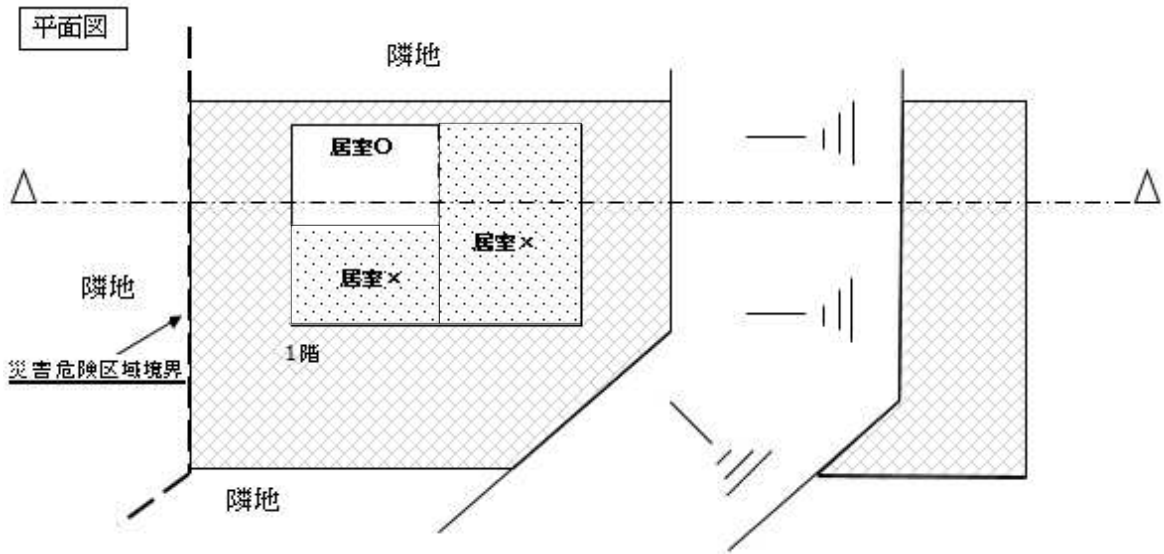


図 4. 1

(崖付近の建築物)

第 5 条 高さ 3 メートルを超える崖の下端(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ときは、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、安全上支障がないもの
- (2) 崖の上部の盛土の部分で、その高さが 2.5 メートル以下及び斜面の勾配が 45 度以下であり、かつ、その斜面を芝又はこれに類するもので覆ったもの

2 前項の規定は、崖の上に建築物を建築する場合において、その建築物の基礎が崖に

影響を及ぼさないとき、又は崖の下に建築物を建築する場合において、その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、又は崖とその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 高さ3メートルを超える崖の上にある建築物の敷地には、崖の上部に沿って排水溝を設ける等の崖への流水又は浸水を防止するための適切な処置をとらなければならない。

(平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、高さ3メートルを超える崖付近の建築物及び敷地に係る安全性の確保を図るための規定を定めたものです。なお、「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいいます(図5.1)。

「崖付近」とは、崖の崩壊等により影響を受ける範囲をいい、崖の高さの2倍以内としています(図5.2)。

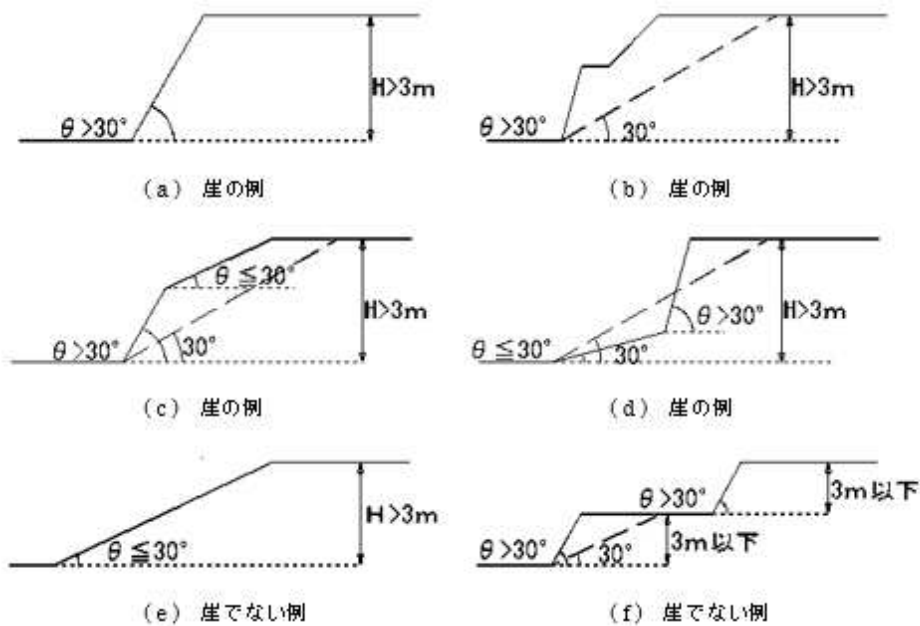


図5.1



図5.2

第1項では、崖付近に建築物を建築する場合に、崖の形状等に応じ、崖面を安全な擁壁で覆うことにより、崖崩れによる被害が建築物に及ばないようにするための規定です。安全な擁壁の考え方は、宅地造成等規制法に基づく「宅地防災マニュアルの解説」や神奈川県建築行政連絡協議会の「擁壁の取扱い」によることができます。

崖付近に建築または敷地の造成を行う場合、当該崖部分に、原則として安全な擁壁の設置を義務付けるものです。ただし、崖の形状、土質、排水状況、道路や工作物などの近接状況等に基づき、安全上支障がない場合においては、擁壁を設置することを要しません(図5.3)。安全上支障がないと判断する場合には、土質試験及び斜面の安定計算を行う等により安全性が確かめられる必要があります。

また、崖の上部の盛土の部分で、高さが2.5メートル以下、斜面の勾配が45度以下であり、かつ、その斜面を芝又はこれに類するもので覆ったものについてはただし書きの適用を受けることができます(図5.4)。

第2項では、第1項の緩和規定を定めたもので、次の場合には第1項の規定を適用しません。原則的には安全な擁壁により崖崩れを防止しなければなりません。本項では、建築物に崖崩れにより崩壊しない対策を講じた場合には前項の規定を受けないことを定めています。

崖の上に建築する場合には、当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとは、深基礎等により建築する場合で、建築物の基礎の根入れを安息角 θ の範囲内に入っている場合をいいます(図5.5)。杭基礎の場合には、杭長の $1/3$ の範囲が、 θ の範囲内に入っていることとします。地盤改良の場合には、改良体の剛性が低いため、基礎面全面の剛性確保と合わせ、影響範囲内だけでなく影響範囲外についても同条件の改良を行うなど、更なる配慮が必要です。これらの緩和規定は、木造や軽量鉄骨造など比較的軽量の建築物(1平方メートル当たり45キロニュートン程度以下)に限定され、鉄筋コンクリート造や重量鉄骨造などの建築物は、別途構造計算による検討が必要です。

崖の下に建築物を建築する場合には、建築物の基礎を鉄筋コンクリート造で立上げをする場合、崖と当該建築物との間に適当な流土止めを設けた場合(図5.6～5.7)には前項の規定を適用しません。なお、基礎の立上げの高さは3メートルを限度とします。なお、自然崖ではなく、安全性に疑問がある既存土留めを崖と置換えた場合の検討などは、角度が急で崩壊時の衝撃も増加するため、巻末資料「崖付近に建築する建築物の指導方針」を参照してください。

第3項では、崖への流水等の進入により崖の崩落等を防止するため、排水溝を設けるなどの措置を規定したものです。なお、原則として崖の上部に排水溝の設置が必要ですが、崖の上部の勾配を崖とは反対側にするなど、崖への流水等を防止するための適当な措置を講じた場合は必ずしも設置は要しません。排水溝の基準は巻末資料「崖付近に建築する建築物の指導方針」で確認できます。

別表第1（宅地造成等規制法施行令6条関係）

土質	擁壁を要しない 勾配の上限 (θ_b)	擁壁を要する 勾配の下限 (θ_c)
軟岩 (風化の著しいものを除く。)	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
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	35度	45度

[注] 土質が把握できる場合は上記表による。土質が把握できない場合や盛土の場合は30度以下とする。

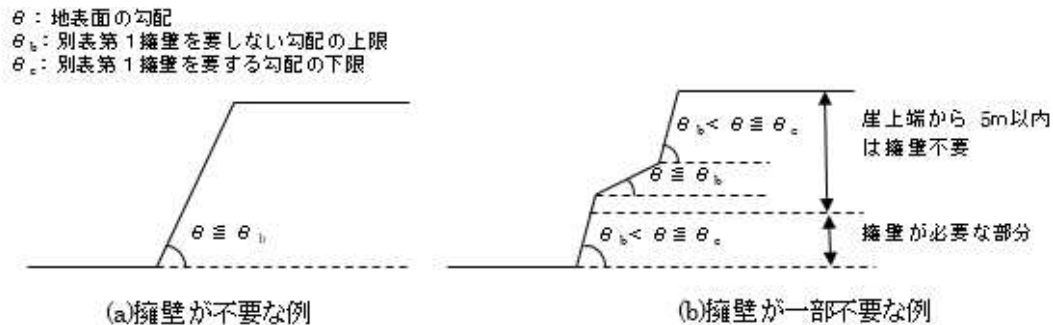


図5.3

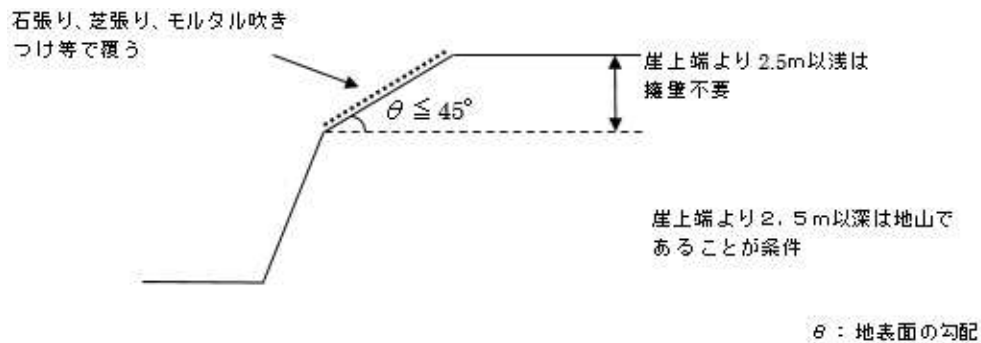
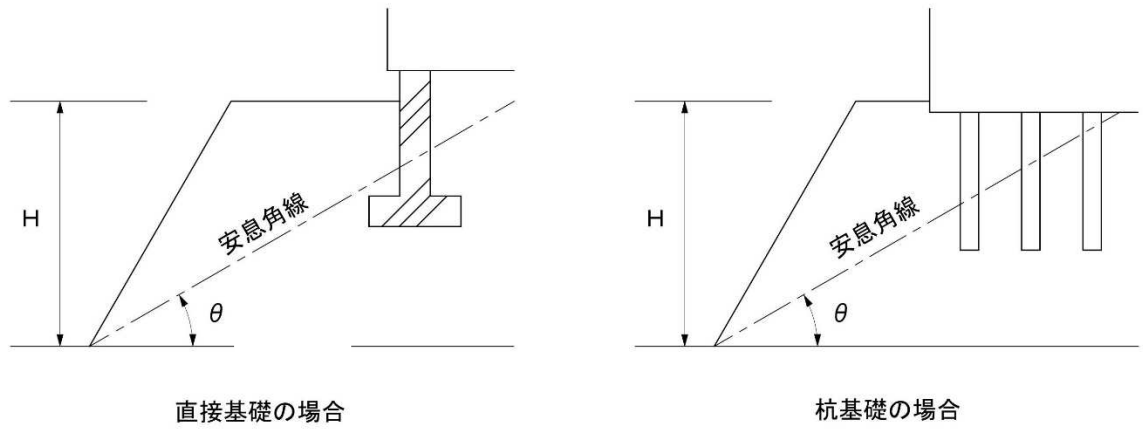


図5.4



θ : 地表面に対する基礎下端と崖下端の勾配のなす角度
(別表第1参照)

図5.5

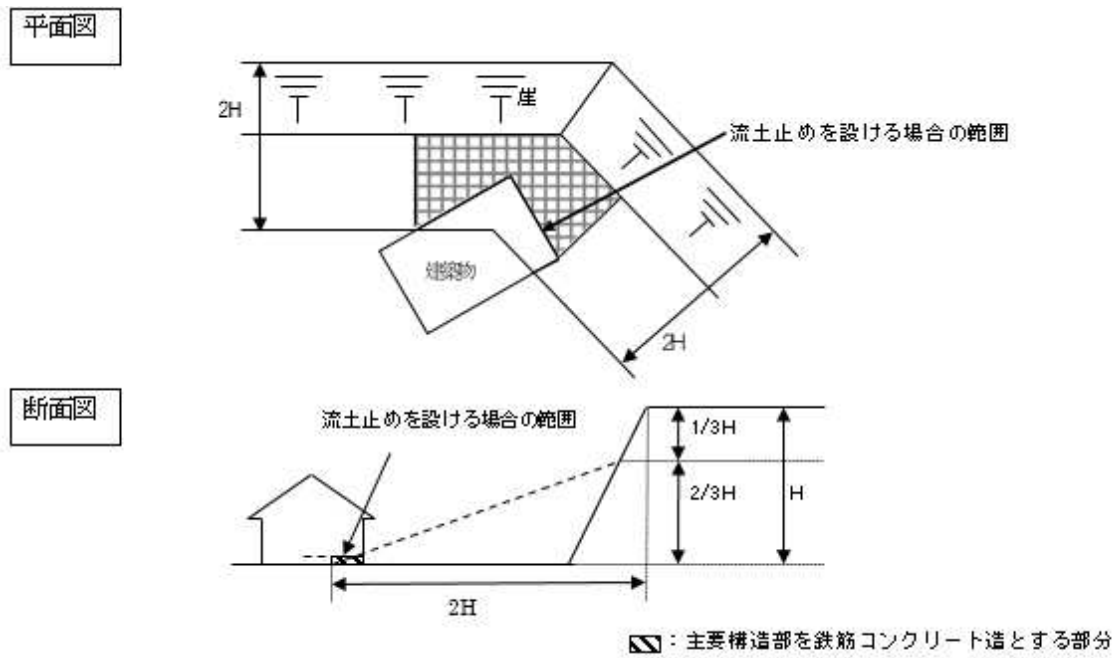
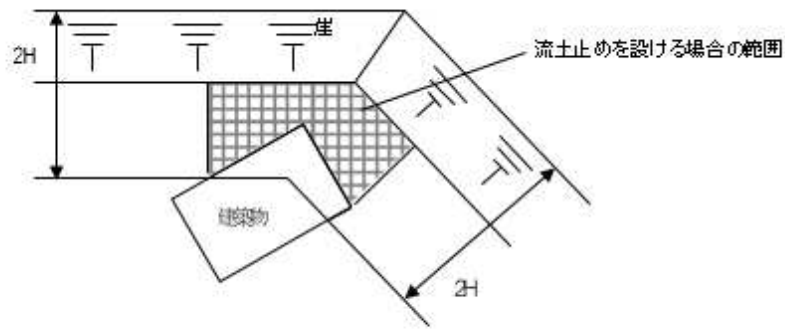


図5.6

平面図



断面図

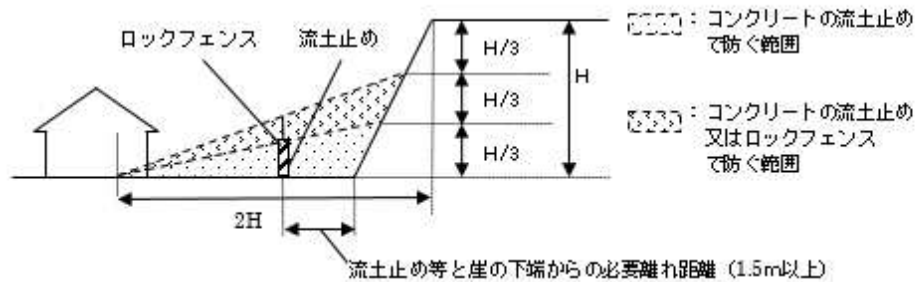


図 5. 7

(大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第 6 条 延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物があるときは、その延べ面積の合計をいう。以下同じ。(第 3 章を除く。))が 1,000 平方メートルを超える建築物の敷地は、道路(自動車のみ交通に使用されるものを除く。以下同じ。)に 6 メートル以上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て許可したものについては、この限りでない。

【解説】

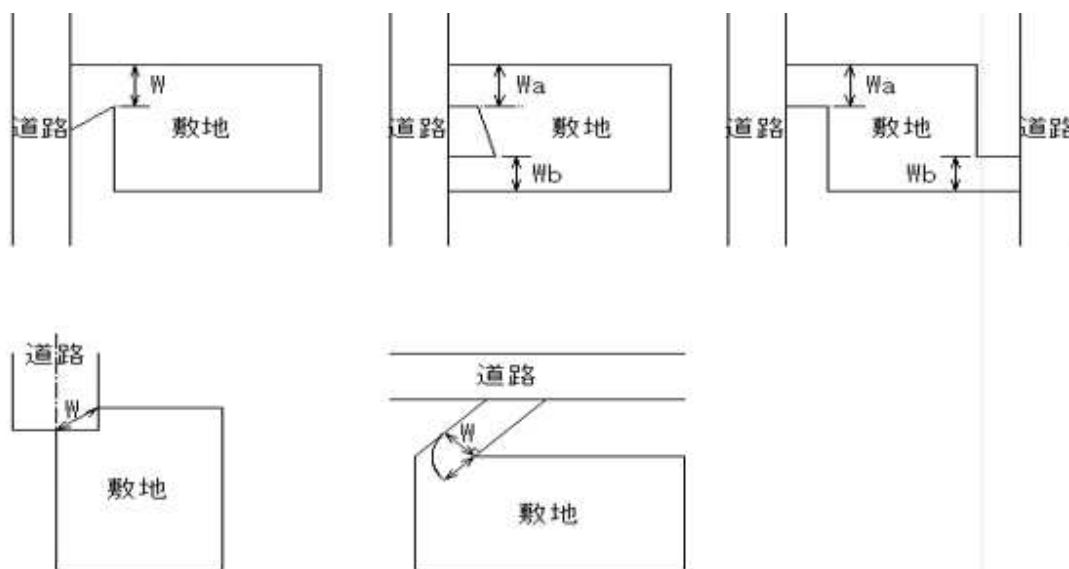
本条は法第 4 3 条第 3 項による接道義務の強化です。大規模建築物は、多数の人が利用するため、対面通行可能な幅員を有する道路に接することが必要であり、また、災害時に避難および消防活動が容易に行えるよう「道路に 6 メートル以上接しなければならない。」としたものです。

延べ面積 (同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合には、それらの延べ面積の合計をいう。)が 1,000 平方メートルを超える建築物の敷地が道路に接する長さの規定です。

ここでは、建物用途を問わず延べ面積が 1,000 平方メートルを超える建築物について規定したものですので、専用住宅、長屋、事務所などの特殊建築物でないものや、工場などの法別表第 1 (イ)欄に掲げていない特殊建築物にも適用されます。

また、大規模店舗及びマーケット、興行場等については、本条より厳しい規定が本条

例（第8条等）にはあるのでご注意ください。



接道長さ：W、Wa又はWb \geq 6m
(Wa+Wb \geq 6mであっても、Wa又はWbが6m未満では原則不可)

図6. 1

上記のような敷地に対して、Wは接する長さとなります。Wa+Wbの合計では接する長さとはなりません。また、専用通路部分に直角の長さが接する長さとなります。

本文中の「建築物の敷地は、道路に6メートル以上接しなければならない」とは、原則、建築物の敷地が連続して道路に6メートル以上接する必要があります。

また、道路と敷地に高低差がある場合など敷地から道路に出られない形態については、「道路に接していない」として取扱うものとします（第6条、第8条、第30条、第36条についても同様です）。

なお、法第43条第2項第2号による許可を要する場合でも、併せて本条の許可が必要となります。

第2章の2 地盤面の指定

本章の規定は、平成6年施行の住宅地下室の容積率緩和制度や平成9年施行の共用廊下等の容積率緩和制度を最大限利用して、斜面地において大規模なマンションが建設され、住環境に大きな影響を与えるものとして社会問題となったことが背景にあります。

このような状況を踏まえ、平成17年施行の法改正において、法第52条第5項が新設され、住宅地下室の容積率緩和を適用する上で基準となる地盤面を、区域を限り条例により定めることができるようになりました。また、平成27年の法改正により、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものについても、地下室の容積率緩和の対象となったことから、住宅地下室と同様に地下室の容積率緩和を適用する上で、基準となる地盤面を条例により定めることとしました。

(地盤面の指定を行う区域の指定)

第6条の2 法第52条第5項の規定による区域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域とする。ただし、地区整備計画等が定められた区域を除くものとする。

(平17条例19・追加、平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、第6条の3の規定の対象となる地盤面の指定を適用する区域について定めたものです。対象区域の内外にわたる場合の適用方法については、建築物が区域外のみ建つ場合においても、当該建築物全体が区域内にあるものとみなして、地盤面の規定が適用されます(図6の2. 1)。

なお、指定された区域のうち、地区整備計画等(都市計画法第58条の2の規定に基づく区域)が定められた区域は除きます。本市の場合、都市部まちづくり計画課のホームページで確認することができます。

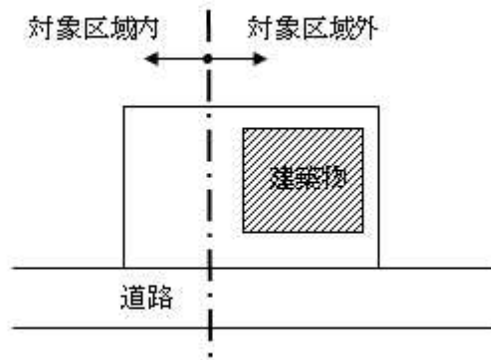


図6の2. 1

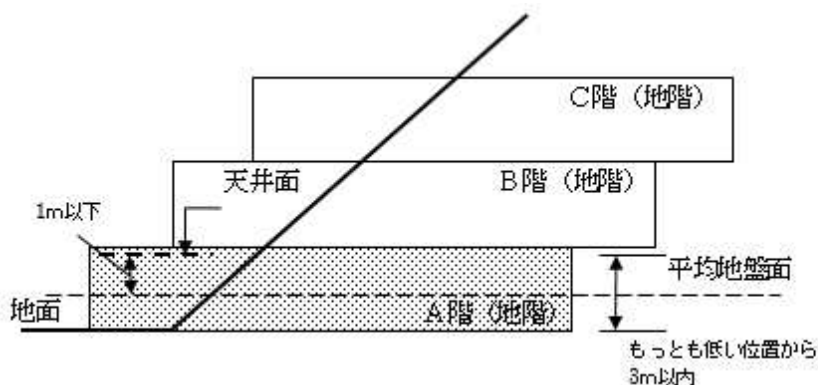
(地盤面の指定)

第6条の3 法第52条第5項の規定による地盤面は、建築物が接する最も低い位置から3メートルの位置の平均の高さを地盤面とする。

(平17条例19・追加)

本条は、地盤面の算定方法及び適用範囲について定めたものです。地盤面の考え方は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合と3メートルを超える場合で考え方が異なります。具体的には以下のとおりです。

- ・建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合
⇒平均の高さにおける水平面
- ・建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える場合(図6の3. 1)
⇒周囲の地面と接する位置のうち、最も低い位置から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



地盤面は最も低い位置から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の1箇所となります。左図では天井が平均地盤面からの高さ1メートル以下であるA階のみ、住宅の用途に供する部分の面積は、全体床面積の3分の1まで緩和対象となります。

図6の3. 1

(階数の制限)

第 6 条の 4 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における建築物の階数は、最下階から数えて 5 を超えてはならない。

(平 17 条例 19・追加、平 30 条例 32・一部改正)

【解説】

本条は、法第 50 条の規定により、地下室建築物の階数制限を定めたものです。第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内において、周囲の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の階数は、5 を超えることはできません。

第3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、日影時間及び平均地盤面からの高さの指定

本章は、法第56条の2の規定により日影規制の対象区域と日影時間の規制値を指定したものです。

(対象区域、日影時間及び平均地盤面からの高さの指定)

<p>第7条 法第56条の2第1項の規定により指定する区域は、次の表の左欄に掲げる区域とし、同項の規定により指定する号は、それぞれ次の表の右欄に掲げる号とする。</p>	
対象地域	法別表第4 (に) 欄の号
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	(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)
<p>2 法第56条の2第1項の規定により指定する平均地盤面からの高さは、4メートルとする。</p> <p>(平20条例28・一部改正)</p>	

【解説】

第一種低層及び第二種低層住居専用地域は、平均地盤面からの高さは1.5メートルとし、(1)の号(3時間-2時間)を指定しています。

第一種中高層及び第二種中高層住居専用地域は、平均地盤面からの高さを4メートルとし、(2)の号(4時間-2.5時間)を指定しています。

第一種住居及び第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域は、平均地盤面からの高さを4メートルとし、(2)の号(5時間-3時間)を指定しています。

用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)は、日影時間の指定はありませんが、開発基準等により規制されていますので、都市部開発指導課のホームページで確認してください。

本市における冬至日の日影図作成の緯度と経度は、申請地の数値を採用することで可としています。日影図の余力と影の倍率の確認のため、できるだけ北緯35°30'での検討をお願いしています。参考までに、秦野市役所の庁舎(桜町一丁目3番2号)は、日本測地系で北緯35度22分17秒、東経139度13分24秒です。

なお、磁石を基にした真北の決定方法は誤差が大きいため、真北測定器等により決定してください。

第4章 特殊建築物

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

(特殊建築物の敷地と道路との関係)

第8条 学校、体育館、病院、診療所(患者の収容施設のあるものに限る。)、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等(幼保連携型認定こども園を含む。以下同じ。)、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される建築物で、その用途に使用され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ときは、その用途に使用される部分の床面積の合計をいう。以下この条において同じ。)が100平方メートルを超え、1,000平方メートル以内のもの敷地は、次の表に掲げる長さ以上道路に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て許可したものについては、この限りでない。

その用途に使用され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平方メートル以内のもの	3メートル
200平方メートルを超え、500平方メートル以内のもの	4メートル
500平方メートルを超え、1,000平方メートル以内のもの	5メートル

(平30条例32・一部改正)

【解説】

本条では、次に掲げている用途の「その用途に使用される部分」の床面積の合計が100平方メートルを超え1,000平方メートル以内の特殊建築物について、敷地が道路に接する長さを規定しています。複合用途建築物の場合は、合計の床面積によります。

(1) 学校

学校教育法により規定されているものをいいます。具体的には以下のとおりです。

<学校教育法により規定されている施設>

小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園及び義務教育学校

専修学校、高等専修学校(高等課程を置く専修学校)、専門学校(専門課程を置く専修学校)、各種学校

(2) 体育館

ここでいう「体育館」は、単独の体育館のことであり、学校に併設されるものは、用途上、学校となります。また、体育館はその形態から観覧場となる場合も考えられます。

(3) 病院・診療所

医療法により規定されているものをいいます。同法第1条の5（病院、診療所）では、患者の収容施設が20床以上を病院、19床以下又は収容施設のないものを診療所と規定しています。なお、本条でいう診療所とは、本文かっこ書きで「患者の収容施設があるものに限る。」と限定し、患者を入院させるための施設がない診療所は対象となりません。

(4) 物品販売業を営む店舗

会社、工場等において従業員のために設けられた併設の購買等の物販類似施設は物品販売業を営む店舗には該当しません。

(5) ホテル又は旅館

旅館業法上、「ホテル又は旅館」となる施設のことを指します。企業の保養所であっても旅館業法上はホテル・旅館として扱われている場合には建築基準法上も同様にホテル・旅館として扱います。（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）また、企業の研修所等には、ホテル・旅館に類似のものもあり、そのような場合もホテル・旅館として扱います。

(6) 児童福祉施設等

児童福祉施設等とは政令第19条で定義されているもの（除かれているものも含む）をいいます。具体的には以下のとおりです。また、学童保育所は児童福祉施設等の対象となります。

① 児童福祉施設：児童福祉法 第7条

助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、幼保連携型認定子ども園、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センター

② 助産所：医療法 第2条

③ 身体障害者社会参加支援施設：身体障害者福祉法第5条

身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設及び視聴覚障害者情報提供施設

④ 保護施設：生活保護法 第38条

救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設及び宿所提供施設

⑤ 婦人保護施設：売春防止法 第36条

⑥ 老人福祉施設：老人福祉法 第5条の3

老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター

⑦ 有料老人ホーム：老人福祉法 第29条

⑧ 母子保健施設：母子保健法改正により、

母子保健施設⇒母子健康包括支援センター

⑨ 障害者支援施設：障害者総合支援法 第5条第11項

⑩ 地域活動支援センター：同 第5条第27項

⑪ 福祉ホーム：同 第5条第28項

⑫ 障害福祉サービス事業の用に供する施設：同 第5条第1項

生活介護の用に供する施設、自立訓練の用に供する施設、就労移行支援の用に供する施設、就労継続支援の用に供する施設

(7) 共同住宅・寄宿舍等

下記に掲げるグループホーム等は政令第19条に定義されている児童福祉施設等に該当しない施設であるため、形態により共同住宅又は寄宿舍等として取扱います。

【高齢者】

・(認知症高齢者) グループホーム / 要介護者(介護保険法)であって認知症であるもの

・(高齢者) ケアハウス / 新しいタイプの軽費老人ホームであり、自分の身のまわりのことはできるが、自炊が出来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(障害者総合支援法)が区分2以上

・ケアホーム(共同生活援助) / 障害支援区分(同上)が区分1以下

(8) 自動車車庫

独立に設置された自動車車庫のみでなく、附属自動車車庫も対象となります。

ただし書きでは、敷地の周囲に広い空地を有する建築物で、市長が許可した場合の適用除外の規定があります。

第2節 避難施設等

(適用範囲)

第9条 この節の規定は、次に掲げる建築物のその用途に使用される部分及びそれらの建築物の敷地について、適用する。

(1) 学校、博物館、美術館、図書館、病院、公会堂又は自動車教習所の用途に使用される建築物

(2) 診療所（患者の収容施設がある場合）、児童福祉施設等又は集会場の用途に使用される建築物で、その用途に使用される部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの

(3) 物品販売業を営む店舗、マーケット、飲食店又は公衆浴場の用途に使用される建築物で、その用途に使用される部分の床面積の合計が500平方メートル以上のもの

(4) 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、劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場、遊技場、ホテル又は旅館の用途に使用される建築物で、その用途に使用される部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの

2 この節の規定は、市長がその規模、構造又は周囲の状況により、避難上及び安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

(平17条例19・一部改正)

【解説】

本条は、本節の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。

第1号から第4号に規定するもののほか、2以上の異なる複合用途建築物（第1号から第4号に規定されている用途に限る。）についても、本条の対象となります。なお、異なる用途の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場合は、それぞれ別の建築物と扱うものとします（図9.1から図9.4まで）。

○A部分が100m²、B部分が400m²、C部分が700m²の場合

診療所A (100m ²)	物品販売店B (400m ²)	映画館C (700m ²)
------------------------------	--------------------------------	------------------------------

図9.1

A・B・C部分とも、それぞれは対象規模以下であり複合用途建築物として本規定の対象とはなりません。

○A部分が100㎡、B部分が400㎡、C部分が700㎡、D部分が600㎡の場合

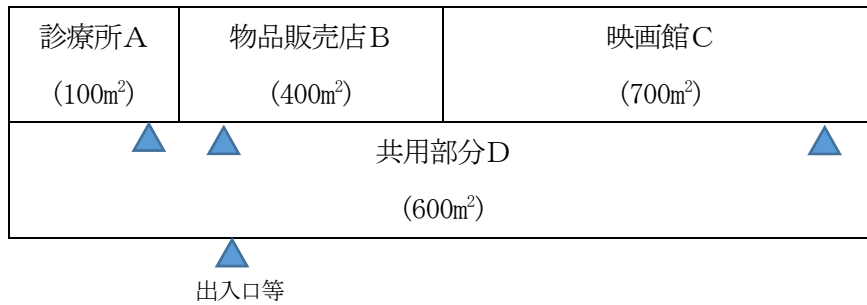


図9. 2

B部分のみでは対象となりませんが、共用部分がある場合の床面積の算定については、共用部分を面積按分して求めます。

共用部分を各部分の床面積で面積按分しB部分に加えたものをB部分の床面積と考えます。 $400\text{平方メートル} + 600 \times (400 / 1200)\text{平方メートル} = 600\text{平方メートル}$ となり、B部分及び共用部分のDが対象となります。

○A部分が800㎡、B部分が400㎡の場合

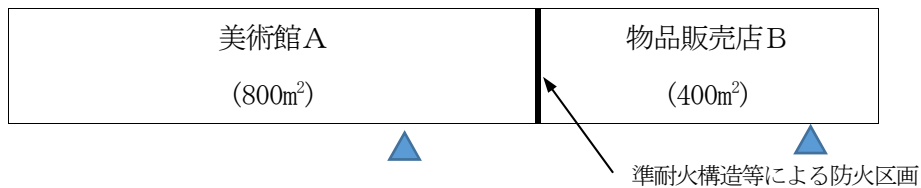


図9. 3

A部分が本規定の対象です。そのため、出入口等の主要な部分を共用する場合は、B部分も対象となります。ただし、A部分とB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場合はA部分のみが対象となります。

○A部分（遊技場）が800㎡、A'部分（遊技場の附属駐車場）が900㎡の場合



図9. 4

遊技場800㎡+附属駐車場900㎡=1,700㎡となるため、本規定の対象となります。

(屋外への出口等)

第 10 条 前条第 1 項に掲げる建築物のその用途に使用される部分を利用して各種サービスの提供を受ける者(以下「利用者」という。)用の屋外への出口のうち、1 以上の出口(風除室等の前後の部分を含む。)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との間の利用者用の通路部分に高低の差があるときは、その出口から道路に通じる部分を次に定める構造にしなければならない。

(1) 幅は、120 センチメートル以上とすること。

(2) 勾配は、12 分の 1 以下とすること。

(3) 高低の差が 75 センチメートルを超えるものについては、高さ 75 センチメートル以内ごとに踏幅 150 センチメートル以上の踊場を設けること。

3 第 1 項に規定する出口が避難階以外の階に設けられているときは、前項に定める構造に代え、高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令(平成 18 年国土交通省令第 114 号)第 7 条第 2 項及び第 8 条の規定に適合する昇降機を接続することができる。

(平 17 条例 19・平 19 条例 10・平 30 条例 32・一部改正)

【解説】

本条は、屋内から屋外へ安全に避難できるよう出口等の構造について規定しています。

第 1 項では、屋外への主要な出口のうち 1 以上の出口の幅が車椅子で通過しやすい寸法である 90 センチメートル以上としなければなりません。幅については実際の有効幅をいい、引き戸は引き残し、開き戸は扉の厚みを含めない寸法とします。

第 2 項では、第 1 項の主要な出口と道路（公園、広場その他の空地を含む）の間に高低差がある場合における傾斜路の設置義務について定めており、その構造は次のとおりです。

・傾斜路は有効幅で 120 センチメートル以上として下さい。

・傾斜路の勾配は 12 分の 1 以下として下さい。

・踊り場については、高低の差が 75 センチメートルを超えるものについては、高さ 75 センチメートル以内ごとに踏幅 150 センチメートル以上の踊場を設けて下さい。

ただし、勾配が 20 分の 1（5%）以下のものは除きます。

(居室の出入口)

第11条 利用者用の居室の出入口において、その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。

【解説】

本条は、利用者用の居室の出入口の幅について定めたものです。利用者が利用する居室の出入口のうち、1以上の出入口の幅は、車椅子で通過できる寸法である80センチメートル以上とする必要があります。幅については実際の有効幅をいい、引き戸は引き残しを、開き戸は扉の厚みを含めない寸法とします。なお、便所についても本条に含めることとします。

(廊下の幅等)

第12条 利用者用の廊下は、次に定める構造にしなければならない。

- (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平方メートル以内の室に通じ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る。
- (2) 段を設けないこと。ただし、第10条第2項に定める構造の傾斜路を併設したときは、この限りでない。

【解説】

本条は、安全に避難できるよう廊下の構造について定めたものです。廊下の幅については、手すり等（レバーハンドル、縦樋、消火器、面格子）を含まない実際の有効寸法をいいます。

第1号では、利用者が利用する廊下の幅は、手すり等を含まない実際の有効幅で1.2メートル以上とする必要があります（図12.1）。なお、床面積の合計が200平方メートル以内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。

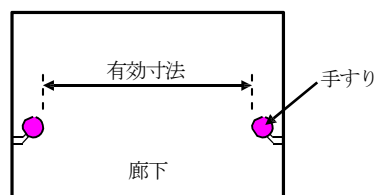


図12.1

第2号では、廊下には原則として段を設けることはできませんが、以下のとおり第10条第2項に定める傾斜路、又は同条第3項の昇降機を併設した場合には段を設けることができます。幅（有効幅員をいう）は120センチメートル以上、こう配は12分の

1以下、高低の差が75センチメートルを超えるものについては、高さ75センチメートル以内ごとに踏幅150センチメートル以上の踊場の設置が必要です。

(直通階段の構造)

第13条 避難階又は地上に通じる利用者用の直通階段は、回り段としてはならない。
(平19条例10・一部改正)

【解説】

本条は、避難階又は地上に通ずる利用者用の階段の構造について定めたものです。「利用者用の階段」とは、建物の利用者が利用するすべての階段をいいます。利用者が安全に階段を利用できるよう、利用者用の階段を回り段（らせん階段や踊場部分に段を設けた階段）とすることを禁止しています。

(回り段の例)

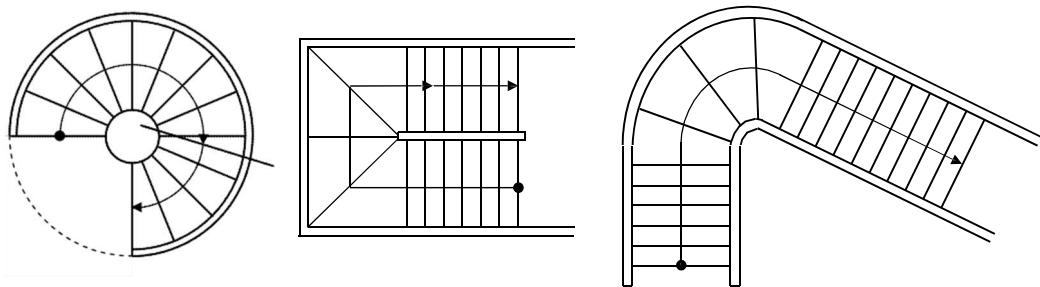


図13.1

第3節 学校

(教室等の設置の禁止)

第14条 特別支援学校の用途に使用される建築物には、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。

(平18条例37・一部改正)

【解説】

特別支援学校の児童又は生徒が使用する教室等は災害時の児童又は生徒の安全を考慮して、4階以上の階に設置することを禁止しています。

(教室等の出口)

第15条 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校(前期課程に限る。)、特別支援学校又は幼保連携型認定こども園の用途に使用され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、広間の類い又は屋外に直接通じる出口を2以上設けなければならない。

(平18条例37・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、避難の安全を確保するため設けたもので、学校(幼、小、中、高等学校、各種学校、専修学校、高等専門学校、並びに小、中、または高等学校を有する特別支援学校をいう。)のうち、幼児、児童または生徒が使用する教室等で50平方メートルを超えるものについては出口を2以上設けるとしています。

(木造の校舎と隣地境界との距離)

第16条 学校の用途に使用される木造建築物等(耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項に規定する特殊建築物を除く。以下同じ。)にあつては、そ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、避難上及び消火上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

(平27条例19・一部改正)

【解説】

本条は、防火上、避難上の観点から設けたものです。校舎のほか便所、運動器具等を収容する物置等も適用の対象となります。なお、本条における「木造建築物等」とは、法第23条に規定されている建築物の主要構造部の第21条第1項の政令で定める部分

が壁、柱、梁が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたものを指し、以下の条項についても同様です。

第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

(共同住宅等の設置の禁止)

第17条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される建築物で、その用途に使用され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、これらの用途に使用される部分の主要構造部が政令第112条第1項に規定する1時間準耐火基準(以下「1時間準耐火基準」という。)に適合する準耐火構造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使用され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。)の用途に使用される建築物で、その用途に使用され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使用される建築物で、その用途に使用される部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの

(平27条例19・一部改正)

【解説】

本条は、就寝部分を有する共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途と他の用途との複合用途の建築物に対する規制です。災害時に起きることが予想される混乱を防ぐために主要構造部が準耐火構造(1時間)でないものの上部に共同住宅等の用途で100平方メートルを超えるものは設けてはならない制限をかけています。

本条で、1時間準耐火構造を要求する主要構造部の部分は、次の図のとおりです。

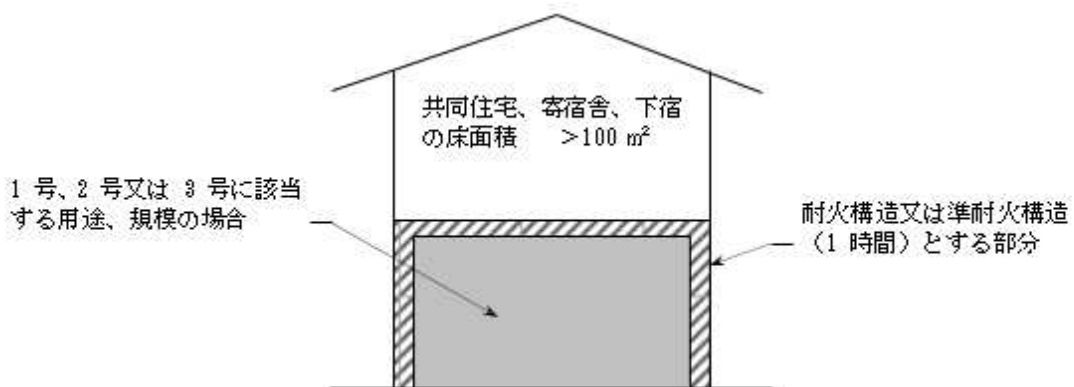


図17.1

(寄宿舍等の廊下の幅)

第18条 寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等の用途に使用される木造建築物等の階で、その階における居室(寄宿舍又は児童福祉施設等にあつては寝室、下宿にあつては宿泊室をいう。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、次に定める数値以上としなければならない。

- (1) 両側に居室があるときは、1.6メートル
- (2) 前号以外のときは、1.2メートル

【解説】

本条は木造建築物等(耐火建築物または準耐火建築物を除く。)において、速やかな避難の安全性を高めるため、その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の廊下の幅を、両側に居室がある場合1.6メートル、その他の場合1.2メートル以上とし、政令第119条の規定を強化したものです(図18.1)。

ただし、寄宿舍及び下宿については、政令第129条第1項の階避難安全性能を有する階、又は、政令第129条の2第1項の全館避難安全性能を有する建築物に対して適用はされません(第70条、第71条による緩和)。

児童福祉施設等(第8条に規定するもの)については、廊下の幅の規定(第12条)があること、「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の対象となる場合がありますので、注意して下さい。

両側に居室がある場合の考え方は下図のとおりです。

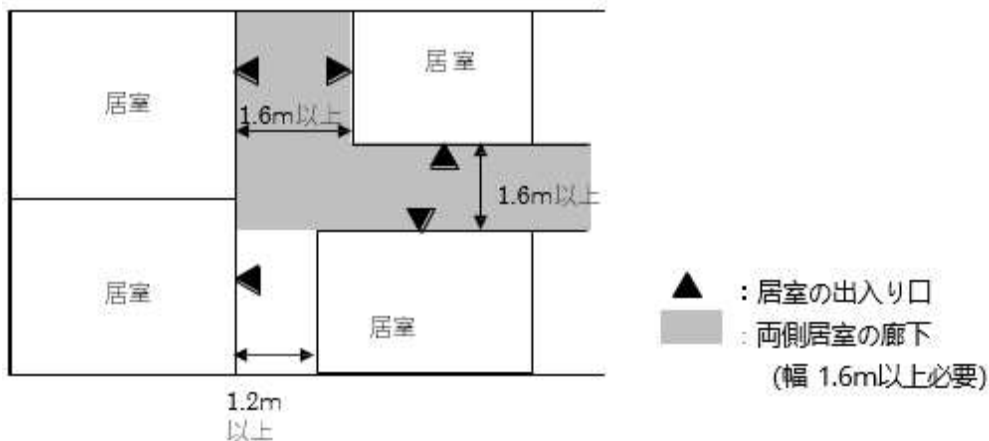


図18.1

(共同住宅等の階段)

第 19 条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される木造建築物等で、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場合においては、その階から避難階若しくは地上に通じる 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、寄宿舍又は下宿の用途に使用される建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物(主要構造部を耐火構造にした建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項に規定する特殊建築物を除く。)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場合においては、その階から避難階若しくは地上に通じる 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 項の規定は、階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の建築物の避難階以外の階(階段の部分(その部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。)とその階段の部分以外の部分(直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。))とが間仕切壁若しくは戸(ふすま、障子その他これらに類するものを除く。)で政令第 112 条第 19 項第 2 号に規定する構造であるもので区画されている建築物又は同条第 15 項の規定により国土交通大臣が定める建築物の避難階以外の階に限る。)については、適用しない。

(平 27 条例 19・令 5 条例 8・一部改正)

【解説】

本条は、政令第 121 条第 1 項第 5 号の強化規定です。政令では指定する室の床面積の合計が 100 平方メートルを超えた場合は 2 方向避難が義務づけられるところを、木造建築物等にあつては居室の床面積の合計が 50 平方メートルから、また、主要構造部が不燃材料のものにあつては 100 平方メートルを超える場合に 2 方向避難を要求するものです。本条の 2 方向避難の 1 つは階段、もう 1 つは代替施設を可としており、タラップだけではなく、固定されているはしご形状で常時使用が可能な状態で設置されているもの(緩降機等)も可としています(図 19. 1)。なお、政令第 121 条第 1 項第 5 号では、100 平方メートル(主要構造部が不燃材料の場合は 200 平方メートル)を超えるものは 2 以上の直通階段が要求されるので注意が必要です。

令和 5 年 4 月 1 日から、階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の小規模な共同住宅等で、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものについては、在室者が少なく、避難経路が短いことから、迅速に避難することが

可能であるため、2以上の直通階段を求めないこととしました。

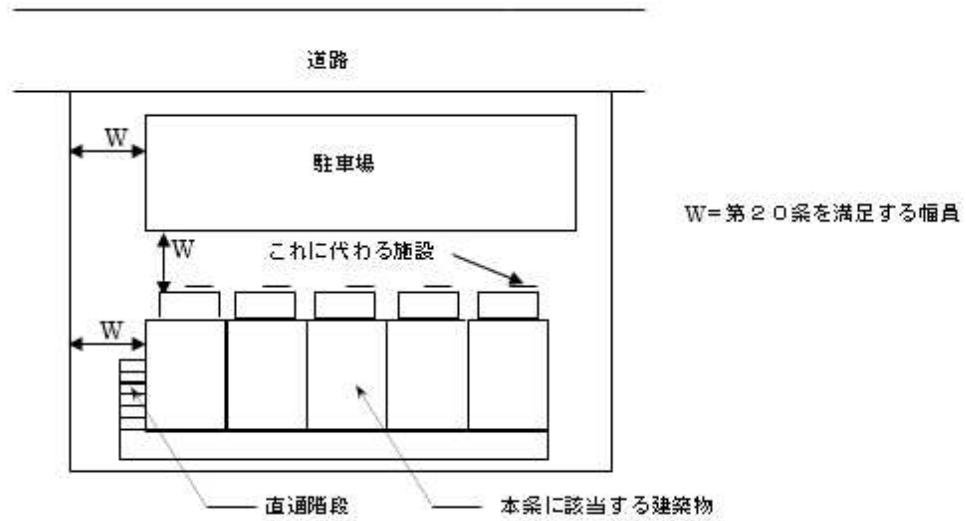


図19.1

(共同住宅等の主要な出口)

第20条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される建築物の避難階においては、主要な出口(屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条及び第24条第1項において同じ。)から道路、公園、広場その他の空地に通じる次の表に掲げる有効な幅員以上の敷地内通路を設けなければならない。

共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される部分の床面積の合計	敷地内通路の幅
100平方メートル以内のもの	1.5メートル(階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物は、90センチメートル)
100平方メートルを超え、300平方メートル以内のもの	2メートル (階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物は、90センチメ

	一トル)
300 平方メートルを超え、500 平方メートル以内のもの	3 メートル
500 平方メートルを超えるもの	4 メートル

2 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ときの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。)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。ただし、区画部分の主要な出口から道路に通じ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については、共用に係る区画部分を一つの建築物とみなして、同項の規定を適用する。

(平 17 条例 19・平 30 条例 32・令 5 条例 8・一部改正)

【解説】

「主要な出口」とは玄関通用口等の通常の出口をいいます。また、通常の主要な出口のみでなく、火災時等の避難上主要な出口も含まれます。

「屋外階段又はこれに代わる施設」とは、政令第 120 条（直通階段の設置）、第 121 条（2 以上の直通階段の設置）及び条例第 19 条（共同住宅等の階段等の階段）により設置された階段又はこれに代わる施設をいいます。なお、消防指導によって任意に設けられた施設は含まれません。

青空駐車場等であって車を駐車するスペースは、敷地内通路として含むことはできません。また、敷地内通路は原則、青空空地であることとしますが、庇等に覆われた部分が敷地内通路の幅の一部となる場合で、次のイ又はロの条件を満たすものについてはこの限りではありません。

イ 庇、屋根、バルコニー等の下を通過する場合（図 20. 1）

- ・敷地内通路となる部分の有効の高さが 2.1 メートル以上あること。
- ・敷地内通路に面する壁及び天井は建築物に要求される耐火性能を有すること。
- ・敷地内通路に面する開口部（上層階含む）には、法第 2 条第九の二号のロに規定する防火設備を設けること。
- ・庇等に覆われた部分の幅は、敷地内通路の幅員の 2 分の 1 以下とする。
- ・庇等是不燃材で造るか、又は覆うこと。
- ・庇等の壁からの出幅は概ね 1 メートル以内であること。

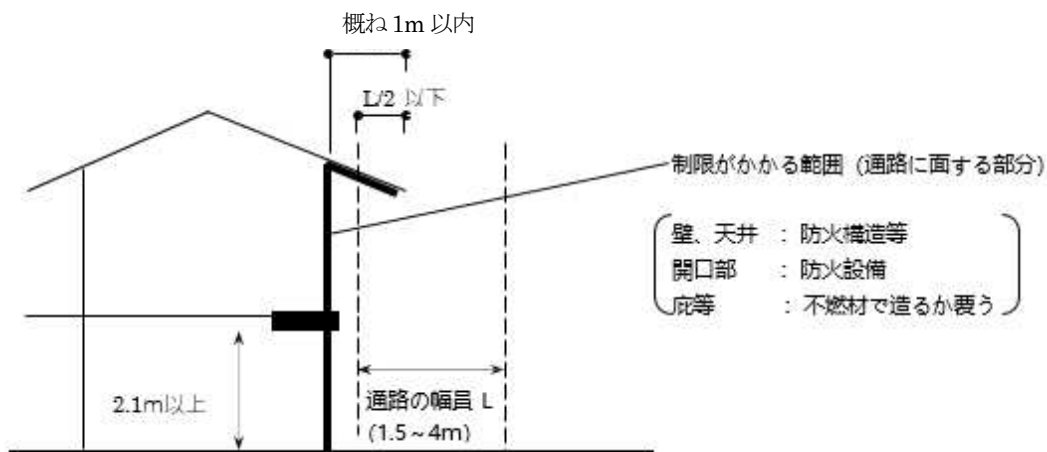


図 20. 1

ロ 建築物の中を敷地内通路とする場合

- ・耐火建築物であること。
- ・敷地内通路となる部分の有効の高さが 2.1 メートル以上あること。
- ・敷地内通路となる部分の壁及び天井の下地及び仕上げを不燃材料とすること。
- ・敷地内通路となる部分と屋内部分を区画する壁及び上部の床又は屋根は、原則として開口部のない耐火構造とし屋外の敷地内通路が確認できるものとする。ただし、片側開放のピロティー状の場合に限り区画する壁に開口部(特定防火設備で政令第 112 条第 19 項第 2 号に規定するものに限る。)を設けることができる。
- ・幅員については、第 20 条第 1 項で求められる敷地内通路の幅とすること。

敷地内通路は横断面において平坦とし、第 20 条第 1 項の床面積に応じた敷地内通路の幅員とする必要があります。階段部分に手すり等を設置した場合、敷地内通路の有効幅員は手すり等を除いた階段幅とするため、注意が必要です。

敷地内通路の床に用いる材料は、歩行者の 日常自由な通行に支障を生じないものとして下さい。避難に支障となる樹木、車止め等（道路との境界に設ける容易に取外しができるものは除く。）は設置できません。（図 20. 2）

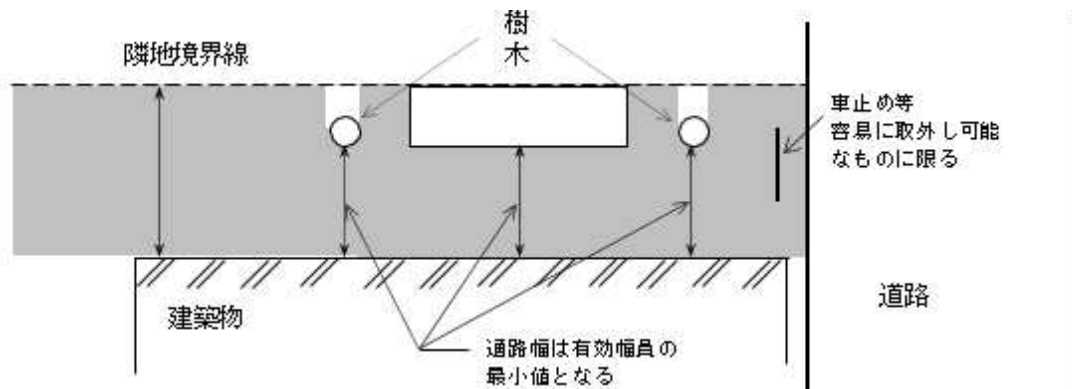


図20.2

建築物の防火・避難関係規定の合理化等に係る建築基準法施行令の一部改正（令和2年4月1日施行）に伴い共同住宅等の階段に係る規定を緩和するため、令和5年4月1日から、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途に使用される建築物のうち、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、敷地内通路の幅員を90センチメートル以上としています。

(共同住宅等の居室)

- 第21条 共同住宅の各戸においては、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 寄宿舍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人専用のものにあつては、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、寄宿舍又は下宿の用途に使用される建築物には、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人専用に区画されているものについては、この限りでない。

(平17条例19・一部改正)

【解説】

本条は、共同住宅等の居住環境の悪化を防ぐことを目的としています。第1項関係は、共同住宅についての規定で、ここでいう「各戸」とは一世帯の居住に必要な設備が備えられているもので、ワンルームも含まれます。

第2項は、寄宿舍及び下宿についての規定です。第3項は建物に棚状寝所を設置した場合の規定です。「棚状寝所」とは、造り付け2段ベッド等の棚状に重ねて設置された就寝のための部分をいいます。また、ただし書きの適用については、次の条件に適合する

必要があります。

- ・避難に有効な幅75センチメートル以上の室内の通路に接していること。
- ・上記の通路が居室の出口まで確保されていること。
- ・寝所の上段の床面が、床から1.5メートルを超えない程度の高さであること。
- ・寝所の上段には、はしご等を設け安全に避難できるものであること。
- ・一人専用とすること。

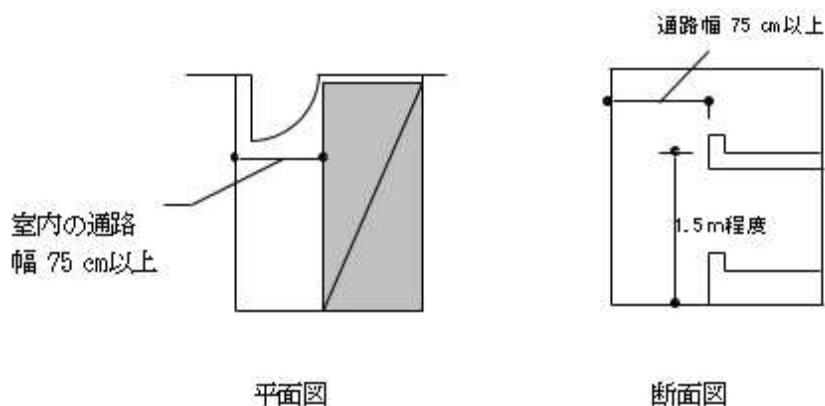


図2 1. 1

(共同住宅等の区画)

第22条 共同住宅又は重ね建て長屋の用途に使用される建築物で、2階におけるその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にし、又はその直下の天井(回り縁その他これらに類する部分を除く。)の仕上げを準不燃材料としなければならない。

【解説】

共同住宅及び重ね長屋建て長屋について、2階の床又は1階の天井の防火措置をすることで火災の拡大を遅らせ、避難時間を確保する目的のために設けた規定です。

「2階におけるその部分」とは、住戸同士が重なっている部分のことをいい、下図ではB住戸の天井面の面積がその部分に該当します。(図2 2. 1)

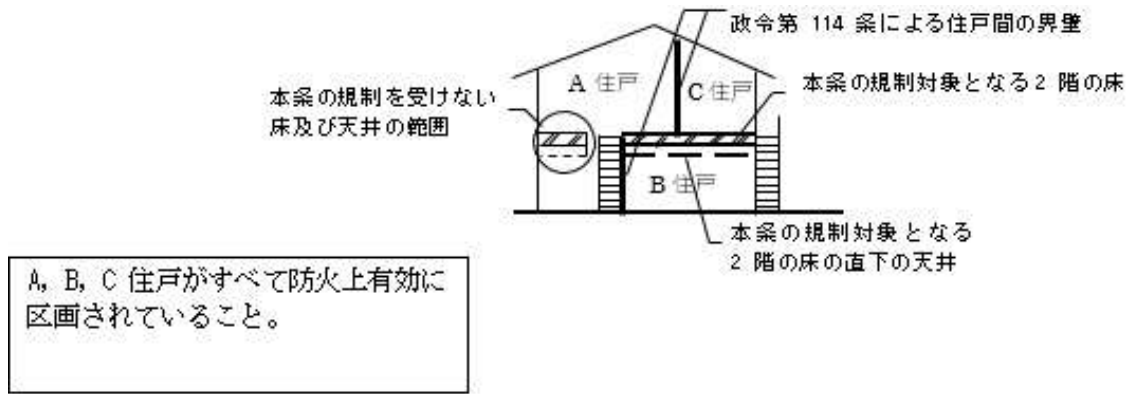


図 2 2 . 1

(共同住宅の共同炊事場)

第 23 条 共同住宅の各戸に炊事場がないときは、共同炊事場を設けなければならない。
 2 前項の共同炊事場の床面積は、6 平方メートル以上とし、かつ、これを使用する住戸 1 につき 0.8 平方メートル以上としなければならない。

【解説】

一定の住戸水準を確保するため、住戸に炊事場（台所）がない場合は、共同の炊事場を設けなければならないとした規定です。

(長屋の出口)

第 24 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ときは、この限りでない。
 (1) 主要な出口から道路、公園、広場その他の空地に通じる敷地内通路の幅が 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)以上であるとき。
 (2) 周囲に公園、広場その他の空地があるとき。
 2 階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の長屋に対する前項第 1 号の規定の適用については、同号中「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）」とあるのは、「90 センチメートル」とする。

(平 17 条例 19・平 20 条例 28・令 5 条例 8・一部改正)

【解説】

長屋の主要な出口は、道路に面して設けなければならない旨の規定です。
 「道路に面する」ことについて、塀等の工作物がなく、主要な出口の直交方向で道路を見渡すことができ、道路との間に高低差（通行上支障がないものを除く。）がなく出口か

ら道路への避難及び通行の安全上支障がない場合をいいます。第20条の解説を参照してください。

道路との間に建築物、駐車場等の工作物が予定されていたり、青空の駐車場、駐輪場等の利用目的がある部分は、道路に面している部分とはみなせません。ただし、緑化促進のための芝張り等の避難上、通行上、安全上支障のないものはこの限りではありません。

第1号のかっこ書き「2以下の住戸の専用の通路」とは、3戸以上の長屋であっても、例示(図24.1)のように当該通路を利用する住戸が2戸以下である場合をいいます。また、ただし書の適用にあつては、第20条の解説を参照して下さい。

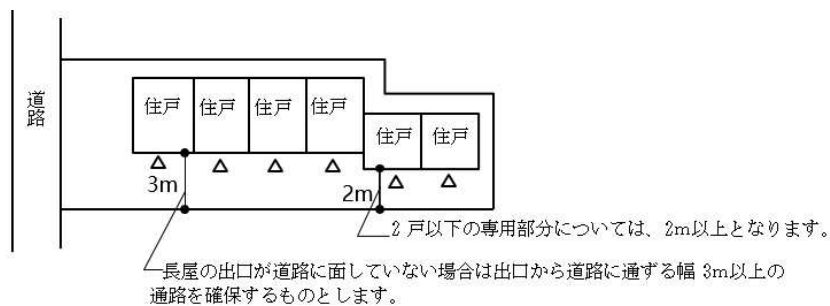


図24.1

第2号の公園、広場とは、公園、広場その他の空地の幅員が4メートル以上で、敷地と避難上有効に接し、通行上支障がなく、公共団体等が所有または管理者となっており、管理者の承認を得て、恒久的に担保性があるものをいいます。

小規模な建築物の緩和規定で、令和5年4月1日から、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の長屋については、第1項第1号の規による敷地内通路の幅を90センチメートル以上とすることができます。

(長屋の構造等)

第25条 3階が長屋の用途に使用される建築物(階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの(政令第110条の5に定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。))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で規則で定める基準に適合するものとし、4階以上の階が長屋の用途に使用され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使用される部分のない建築物にあつては、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 号イに規定する基準に適合する建築物とすることができる。

- 2 長屋の用途に使用され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 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、その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ときは、その界壁の長さを2.7メートル以上とすることができる。
- 4 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。

(平 17 条例 19・平 27 条例 19・平 30 条例 32・令元条例 5・令元条例 21・一部改正)

【解説】

本条は、縦割り長屋（重ね建て長屋以外）は、一戸の住宅ユニットが他の住戸等と重なりがなく、かつ1階から3階もしくは4階までが同一住戸であり、火災時の避難等も容易であると考えられることから、緩和規定が設けられています。

共同住宅や寄宿舍について、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の小規模なもので警報設備を設けたものは、避難経路が短く、迅速に避難できるという技術的知見を踏まえ、平成30年の法改正（令和元年6月25日施行）により、耐火建築物等としなければならない建築物から除外されたため、長屋についても耐火建築物等することを求めないこととしています。

1時間準耐火基準に適合した準耐火建築物とした場合に要求される規則の基準とは、秦野市建築基準法施行細則第21条の2に示す基準です。

第1項の「重ね建て長屋」とは、住戸の床が他の住戸と接しているものをいいます。また、下図のような2世帯住宅についても、3階を長屋の用途に供する重ね建て長屋に該当します。

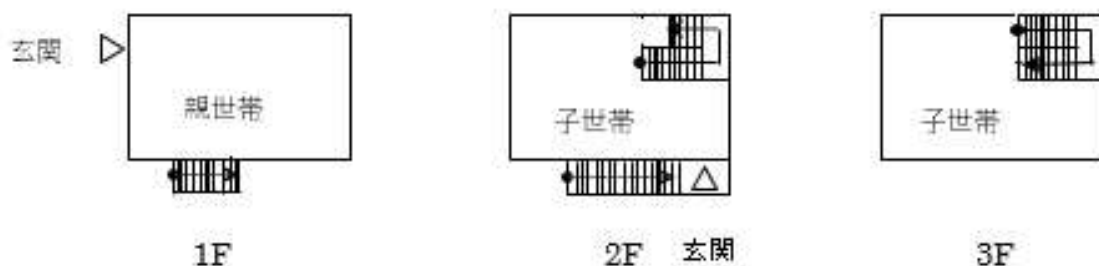
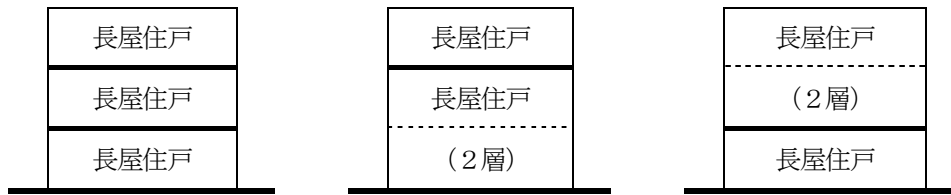


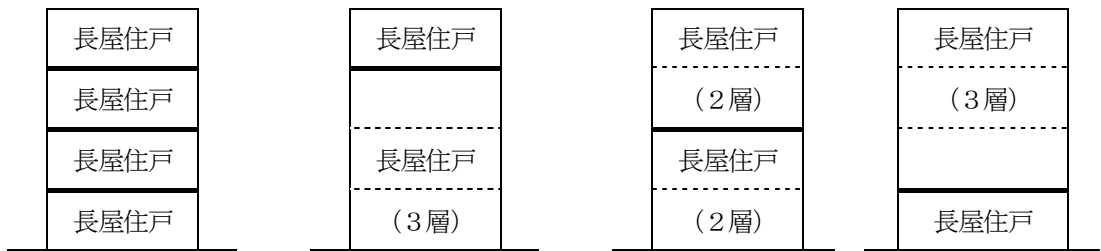
図 25. 1

3階を長屋の用途に供する重ね建て長屋の例



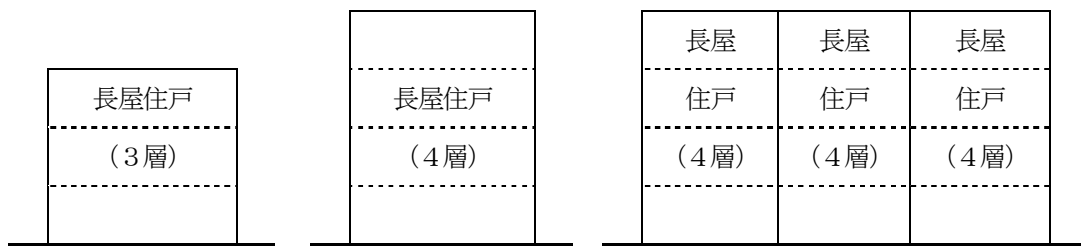
政令第112条第1項に適合する準耐火建築物（1時間準耐火建築物）又は耐火建築物にしなければなりません。

4階以上の階を長屋の用途に供する重ね建て長屋以外の例



耐火建築物にしなければなりません。

3階以上を長屋の用途に供する重ね建て長屋以外の例



準耐火建築物（45分準耐火建築物）、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号イに規定する基準に適合する建築物にしなければなりません。縦割り長屋(重ね建て長屋以外)については、一戸の住宅ユニットが他の住戸等と重ならず、かつ1階から3階若しくは4階までが同一住戸で、火災時の避難等も容易であると考えられることから、緩和規定が設けられています。

第3項は、長屋の住戸間の接続幅を短く計画しておきながら、建築中又は工事完了後に切り離し、複数の戸建て住宅等とすることにより、接道規定に違反する事例が見受けられたため、必要最小限の界壁長さを4.5m（やむを得ないときは2.7m）以上としています。なお、界壁の長さは、1階または2階のどちらかにあれば、適合しているものとします。

第4項は、安全上、衛生上（通風、採光）の観点から居住環境を高めるため、2面以上の開口部がない住居を禁止したものです（背合せとなる住戸の禁止）。

第5節 ホテル及び旅館

(ホテル及び旅館の構造)

第26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使用される建築物で、2階におけるその用途に使用され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にした準耐火建築物としなければならない。

(平27条例19・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、利用者が就寝の用途に使用し、火災発生時の覚知が遅れ、避難上問題となりやすいため、一定規模以上の場合の防火性能の強化が必要であり、法第22条の区域又は準防火地域内にあり不特定多数の人が就寝する施設を有するホテルおよび旅館について、火災発生時の耐火性能を高め、安全に避難できるよう、2階の床面積の合計が600平方メートル以上のものは、耐火建築物又は1時間準耐火建築物とするよう規定したものです。

(ホテル及び旅館の廊下及び階段)

第27条 ホテル又は旅館の用途に使用され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、次に定め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じる専用のものについては、この限りでない。

(1) 両側に居室があるときは、1.6メートル

(2) 前号以外のときは、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じ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つては、90センチメートル)以上としなければならない。

【解説】

本条は、ホテル又は旅館の客用の居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廊下の幅は、速やかに避難できるように、政令第119条の規定を強化し、その両側に居室がある場合は1.6メートル、その他の場合は、1.2メートル以上としたものです。第1号及び第2号の規定は、客用の宿泊室だけではなく「居室」としてしているので注意が必要です。両側に居室がある場合及びそれ以外の取扱いについて、第18条の解説を参照して下さい。

第2項では、政令第23条に規定するほか、通行及び避難の安全性を確保するため、客用の廊下から避難階または地上に通ずる直通階段のうちその1以上の幅を規定したものです。

(棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

第28条 ホテル又は旅館の用途に使用される建築物で、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、1時間準耐火基準に適合する準耐火構造にしなければならない。

2 ホテル又は旅館の用途に使用される木造建築物等は、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人専用に区画されているものについては、適用しない。

(平17条例19・平27条例19・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、いわゆるカプセルホテルを含めた棚状寝所を有するホテルおよび旅館について、不特定多数の人が宿泊室を共有し、過密状態になるおそれがあるため、火災防止のため、その構造について規定したものです。

第2項では、ホテル又は旅館の木造建築物等で、75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室は2階に設けることはできません。

第3項では、1人専用に区画され、避難上支障がないものと認められるものに限り、第1項と第2項の規定を緩和しています。

(棚状寝所の宿泊室)

第29条 ホテル又は旅館の棚状寝所を有する宿泊室は、次に定める構造にしなければならない。

(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、幅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。

【解説】

本条は、避難上の安全確保、衛生上の観点から、寝所の段数、奥行きを制限するとともに、室内通路の確保を規定しています。

この条に規定する宿泊室は、下図のとおりです。

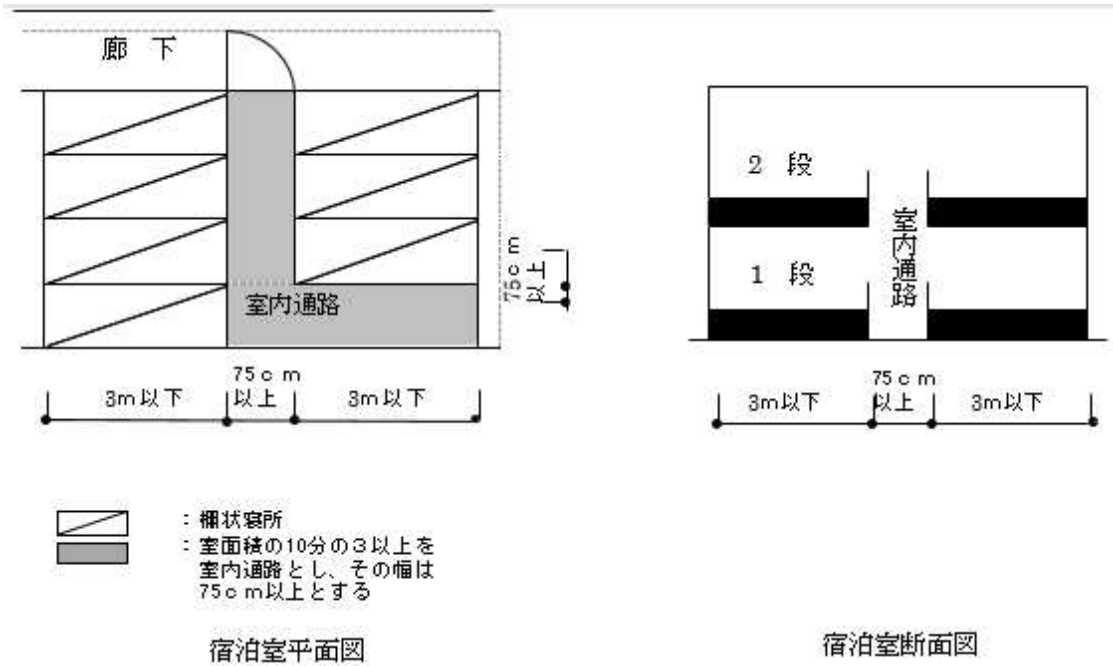


図29.1

第6節 大規模店舗及びマーケット

(大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係)

第30条 大規模店舗(物品販売業を含む店舗であって、その用途に使用される部分(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、1,500平方メートル以内のものうち、その部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの及びその用途に使用される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使用される建築物の敷地は、その用途に使用され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使用され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、2,000平方メートル以内のもの	6メートル以上
2,000平方メートルを超え、3,000平方メートル以内のもの	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使用され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、かつ、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その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使用され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、2,000平方メートル以内のもの	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、3,000平方メートル以内のもの	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て許可したものについては、適用しない。

【解説】

本節は、不特定多数の人が利用し、避難経路が複雑であるなど防火・避難上のリスクが大きい大規模店舗及びマーケットの基準について定めたものであり、本条は、不特定多数の人が利用する大規模店舗又はマーケットについて、避難の安全を図るために敷地が接しなければならない道路の基準を定めたものです。

第1項の「大規模店舗」とは、第30条（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係）第1項の規定により「物品販売業を含む店舗であって、その用途に使用される部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超え、1,500平方メートル以内のものうち、その部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの及びその用途に使用される部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの」をいいます。

大規模店舗およびマーケットの規模により、当該敷地に要求される道路の幅員および道路に接する部分の長さについて、定めたものです。敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの1/7以上接する必要があります。

なお、「大規模店舗およびマーケットの用途に供する部分の床面積の合計」には、客用の自動車車庫の床面積は含まれませんが、店舗用の事務所、商品の搬出入のための荷捌き所、商品保管のための倉庫等の床面積はすべて含まれます。また、かつこ書きで「展示場その他多人数の集まる居室を含む。」としているので、集会場や展示場を併せ持つ場合には、それらの床面積も含むこととします（図30.1）。

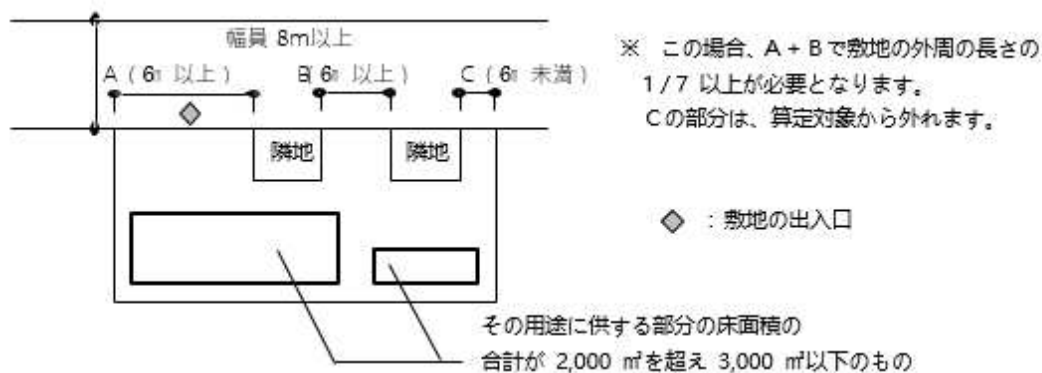


図30.1

第2項は前面道路が2以上ある場合の規定です。この場合、2以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に敷地の外周の1/3以上が接し、建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要となります。「道路に面している」とは、原則として、客用の出口の直交方向で道路を見通すことができ、かつ、避難及び通行上支障

のない場合をいいます（図30. 2）。

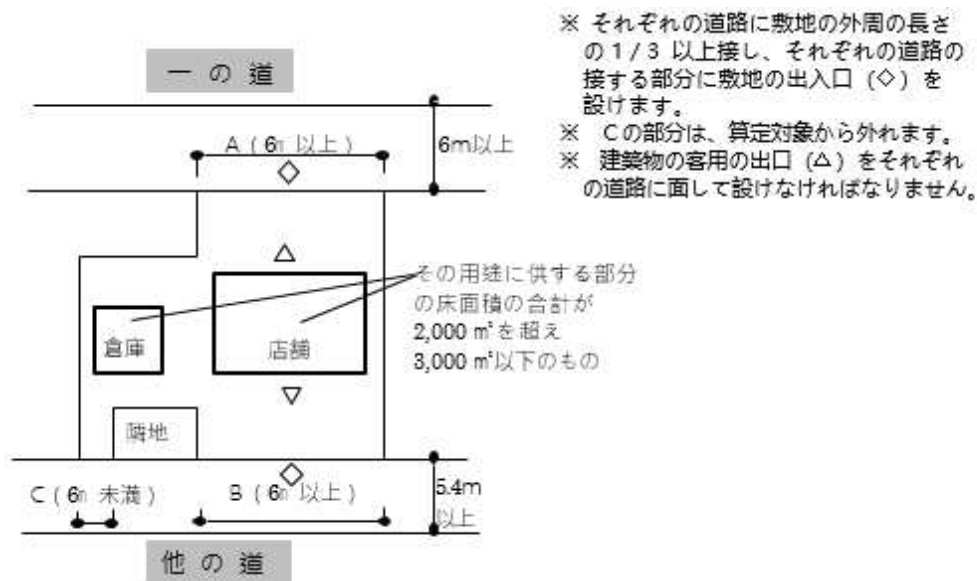


図30. 2

第3項は市長の許可による緩和規定です。敷地の周囲に広い空気を有する建築物や、これと同等以上に安全上支障がないと市長が認めた建築物については、許可により緩和規定を適用できるものとします。

(大規模店舗の前面空地)

第31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(その用途に使用され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。

【解説】

本条では、大規模店舗利用者による道路の混雑を防ぐとともに、建物から出る際の安全性を確保するため、客用の屋外への出口を道路境界から後退させ前面空地を設けることを規定しています。

なお、道路に直接面していない客用の屋外への出口についても適用されます。また、屋外への出口とは、原則、屋根のない屋外空間に出る部分を指しますが、出口の扉の前面に、下図のように一定規模以上の有効に外気に開放されたポーチを設けた場合は、出口の扉の位置を屋外への出口とみなすことができます（図31. 1）。

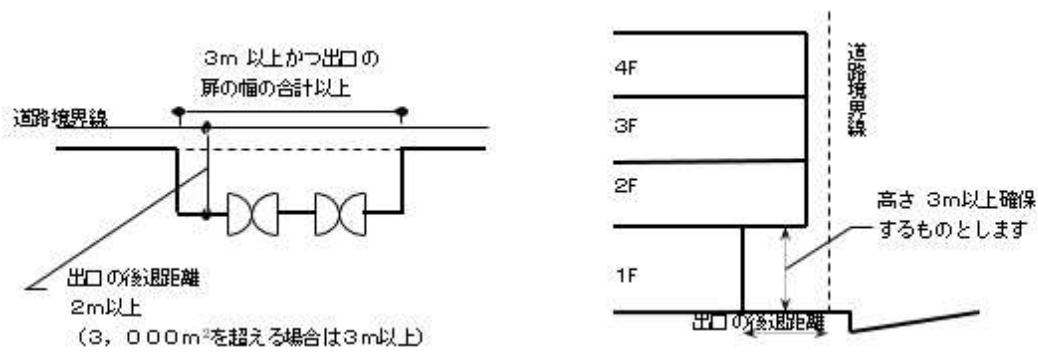


図31.1

(大規模店舗の屋外への出口)

第32条 大規模店舗の避難階においては、避難階段又は特別避難階段から屋外へ直接通じ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ときは、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と及び政令第126条の3の規定に適合する排煙設備を設けたとき。
- (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を準耐火構造の壁又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備(政令第112条第19項の規定に適合するこれらの防火設備に限る。以下同じ。)で区画したとき。

(令元条例5・令2条例2・一部改正)

【解説】

本条は、大規模店舗を対象とし、災害発生時に店内から屋外へ速やかに避難するために、法において避難階段又は特別避難階段の設置が要求された場合の強化規定です。なお、この規定は、政令第129条の2第1項の全館避難安全性能を有する建築物には適用されません(第71条による緩和)。

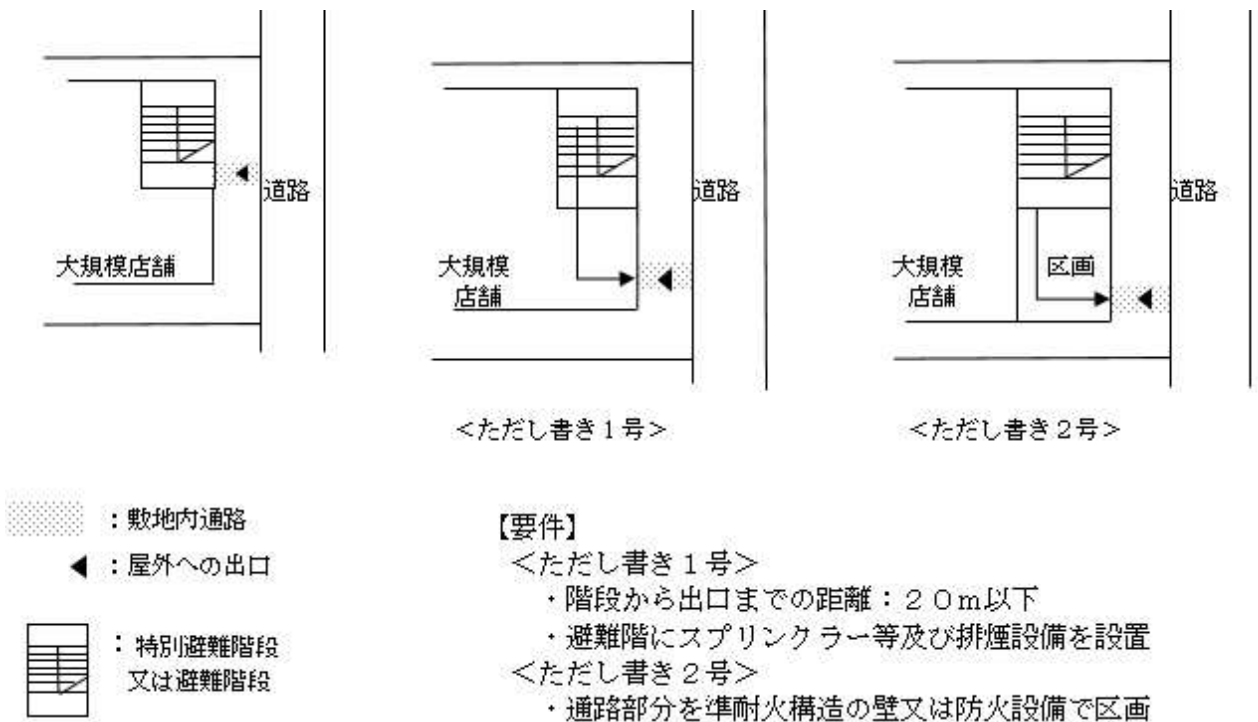


図32.1

(大規模店舗の屋上広場)

第33条 大規模店舗に設ける避難の用に使用させ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。

【解説】

本条は、大規模店舗に設ける屋上広場の基準について定めたものです。

(マーケットの出口及び通路)

第34条 マーケットの用途に使用され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 前項の出口からは、道路又は公園、広場その他の空地に通じる幅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。

【解説】

本条は、避難時の安全性を確保するために、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2方向避難を確保するための規定です。

第1項の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る必要があります(図34.1)。

「屋内通路の幅」の規定については、政令第129条第1項の階避難安全性能を有する

階、又は政令第129条の2第1項の全館避難安全性能を有する建築物に対しては、適用されません（第70条、第71条による緩和）。なお、「2以上の出口に通じさせなければならない。」の部分については、適用除外になりません。公園、広場その他の空地については、第24条第2項の考え方を参照してください。

第2項は政令第128条の規定を強化したものであり、第1項の2以上の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる、それぞれ幅員1.5メートル以上の敷地内通路を確保する必要があります（図34.1）。

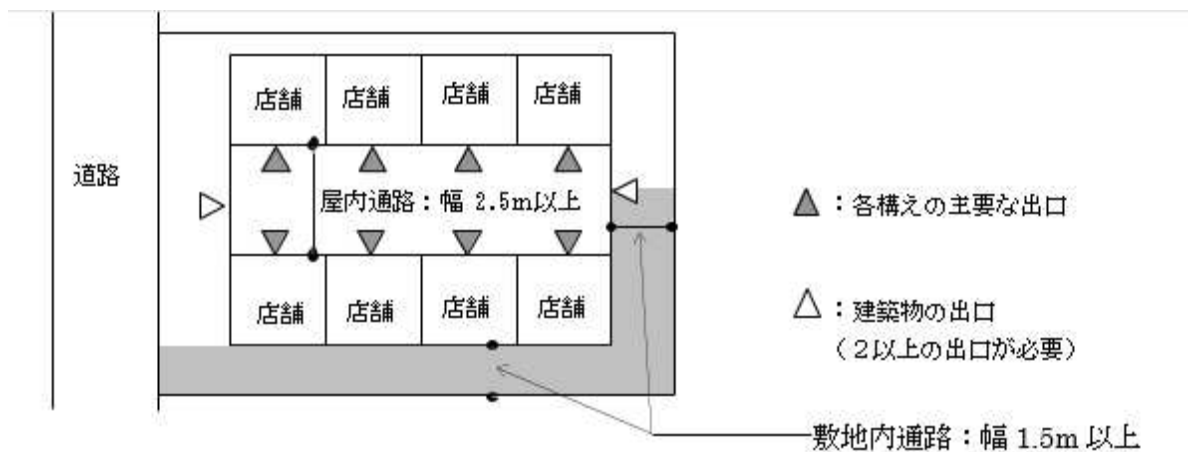


図34.1

(マーケットの売り場に附属する住宅)

第35条 マーケットの用途に使用される木造建築物等に住戸を設けるときは、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じる出口(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じる幅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使用される建築物に住戸を設けるときは、その住戸の部分を共同住宅の用途に使用される建築物とみなして、第17条、第21条第1項及び第3項、第22条並びに第23条の規定を準用する。

【解説】

本条は、マーケットの一部に住戸を設ける場合の安全上、衛生上の観点から基準を定めたものです。第1項第1号のマーケットに住戸を設ける場合には、屋外に直接面することを条件としています。第2号は安全上、衛生上の観点から、2階に設ける各戸は、背合せとすることはできません。背合せについては第25条（長屋の構造等）第4項の解説を参照して下さい。第3号は、避難上の安全性を考慮して、各戸には、専用の屋外に通ずる出口（2階に住戸を設ける場合には各戸の屋外階段を含む。）を設ける必要があります。第4号は避難上の安全性を考慮して、第3号の出口（屋外階段を含む。）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確保する必要があります。なお、敷地内通路については、原則として青空空地として下さい。

第2項について、マーケットの用途に供する建築物に住戸を設ける場合には、その住戸の部分を共同住宅の用途及び長屋に供する建築物とみなして共同住宅の規定の一部が準用されることを定めています。

共同住宅の用途に準用される規定は、第17条（設置の禁止）、第21条第1項（居室の広さ）、第21条第3項（棚状寝所の禁止）、第23条（共同炊事場）、長屋の用途に準用される規定は、第24条（敷地内通路）、第25条（長屋の構造等）であり、注意が必要です。

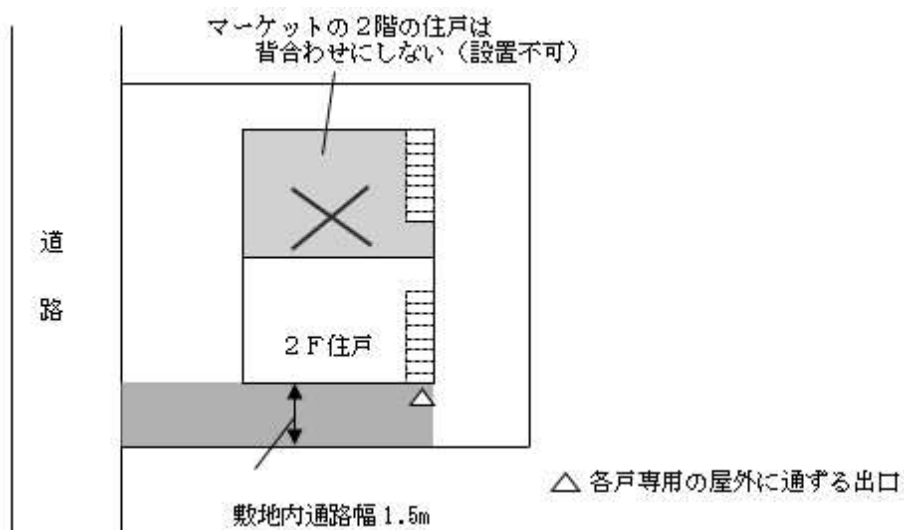


図35. 1

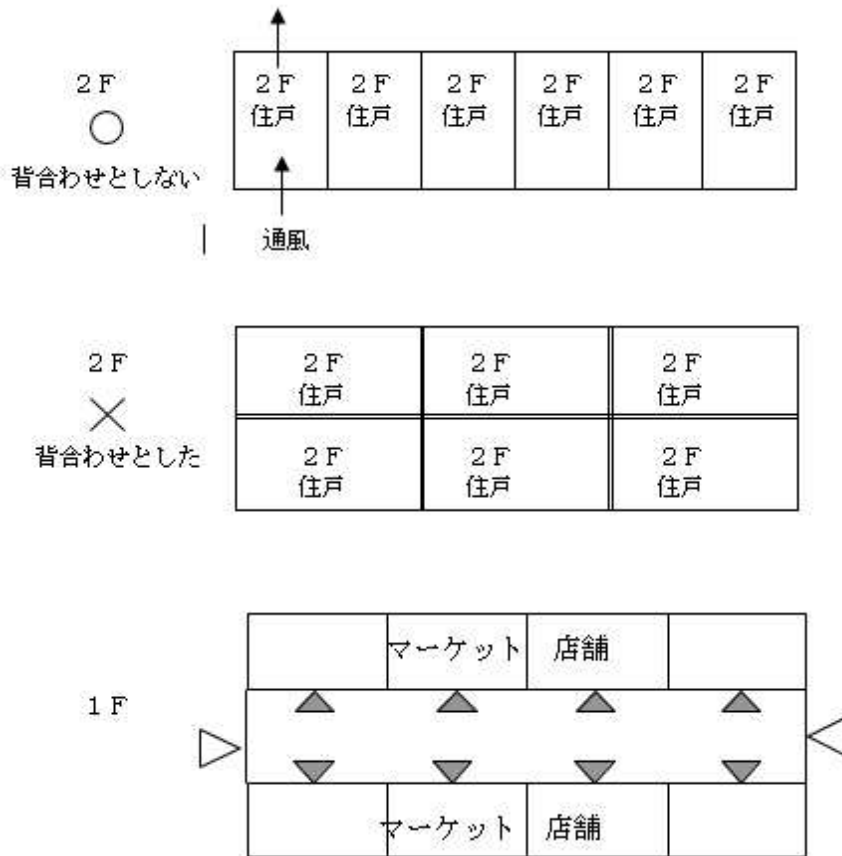


図35.2

第7節 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場

本節は、当該建築物に不慣れな不特定多数の人が特定の目的のために集合する施設である劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場（以下、興行場等という。）の災害時等の安全を確保するための基準について規定しています。

なお、秦野市火災予防条例においても劇場等の客席の構造などが規定されているので注意が必要です。

（劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場の敷地と道路との関係）

第36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。)の用途に使用される建築物の敷地は、客席の床面積(集会場にあつては、その客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。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、300平方メートル以内のもの	5.4メートル以上
300平方メートルを超え、600平方メートル以内のもの	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、興行場等の用途に使用され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、かつ、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その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、300平方メートル以内のもの	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、600平方メートル以内のもの	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

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て許可したものについては、適用しない。

【解説】

本条は、不特定多数の人が同時に利用する興行場等について、避難の安全を図るために敷地が接しなければならない道路の基準を定めたものです。

第1項では、客席の床面積の合計により敷地が接しなければならない道路の幅員及びその道路に接する長さを定めています(図36.1)。客席の床面積の合計に応じて道路の幅員が定められ、その幅員の道路に敷地の外周長さの1/7以上に接する必要があります。客席の床面積について、客席とは椅子席のほか、通路、前後の間隔等を含むすべての客用の部分で、観客席や観覧席など実際に利用者が利用する空間をいい、室の一部に設ける収納や附属する倉庫などは除きます。

集会場とその他の興行場との利用形態上の比較から同一基準を適用することは適切ではないため、かっこ書きで「集会場にあつては、その客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。」としています。以下、本節においては同様とします。

○客席の床面積の合計が300平方メートルを超え600平方メートル以下の場合

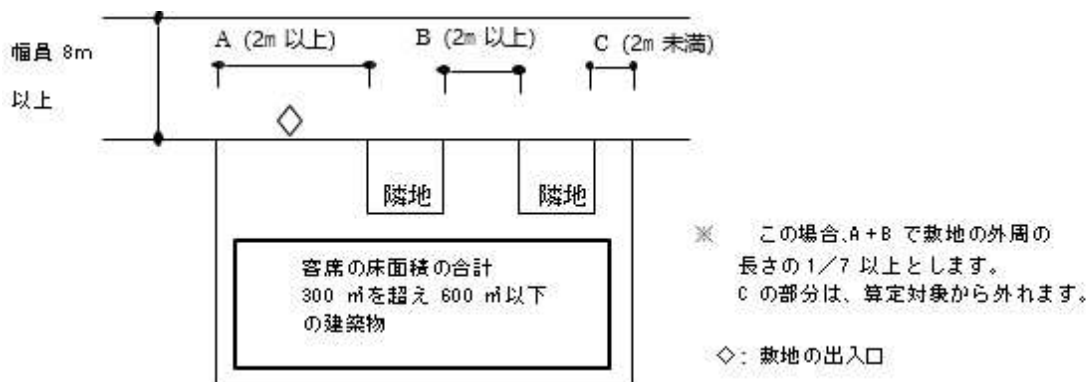


図36.1

第2項は前面道路が2以上ある場合の緩和規定です(図36.2)。2以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に敷地の外周の1/3以上が接し、建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要です。「道路に面している」については第30条(大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係)の解説を参照してください。

○客席の床面積の合計300平方メートルを超え600平方メートル以下の場合

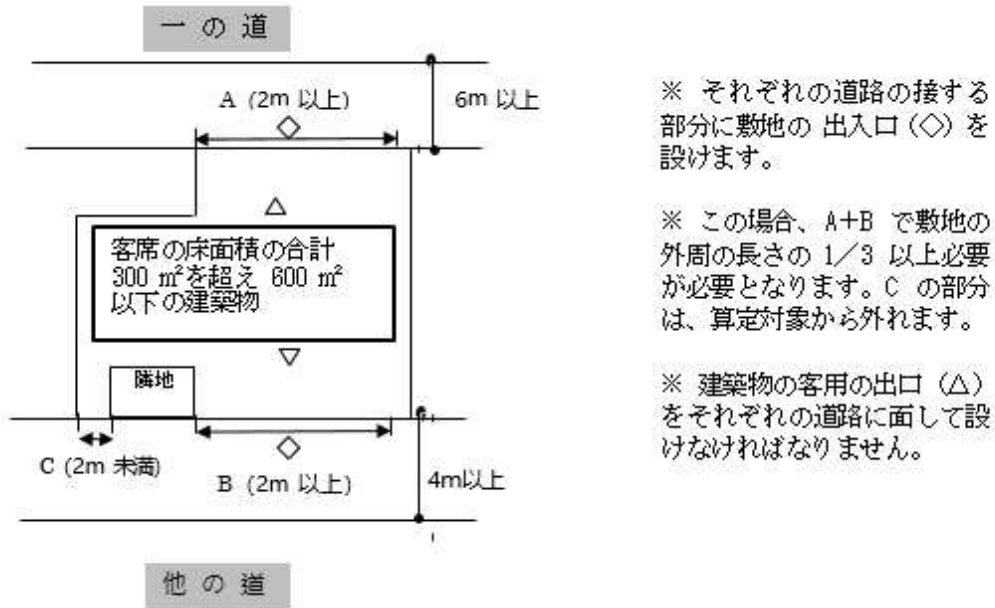


図36.2

「客用の出口がそれぞれの道路に面している」とは、第30条と同様の条件を満たしているか、または、出入口から直行方向で面すべき道路を見通すことができ、かつ、第2項の表の一の道路の欄に応じた幅員以上の通路がその道路まで避難上有効に確保されていることをいいます。

第3項は地域の特性や敷地周辺の状況による、市長の許可に係る緩和規定です。「その敷地の周囲に広い空地を有し」とは、公園、広場、その他公共的空間に接していて、かつ、避難上支障がないと認められる場合をいいます。

(興行場等の前面空地及び側面空地)

第37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、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。)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、300平方メートル以内のもの	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 平方メートルを 超え、600 平方メー トル以内のもの		3 メー トル以 上	6 メー トル以 上	
600 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	

2 興行場等の用途に使用される建築物の主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造のときは、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) 内のりの高さは、3メートル以上とすること。
- (2) 主要構造部は、耐火構造にし、又は不燃材料で造ること。
- (3) 避難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 興行場等の用途に使用され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。

(平30条例32・一部改正)

【解説】

本条では、興行場等の主要な出口と道路との間に前面空地を設けることで、混雑の緩和を図るとともに、災害発生時における避難の安全を確保するために設けた規定です。第1項は出口周辺における避難の安全、混雑緩和及び道路への飛び出しによる交通事故の防止を図るため出口と道路境界線との間に空地を確保させるものです。なお、道路に面していない主要な出口も同様に適用されます。

<主要な出口が道路に面している場合の例>

○客席の床面積の合計が500平方メートル、主要構造部が耐火構造の場合

- ① 前面空地の奥行きは、表より3メートル以上となります。
- ② 前面空地の間口は、第38条第1項に規定する客用の屋外への出口の幅の合計から求めます。

$$\frac{(500 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2) \times 17 \text{ cm}}{\text{客席の床面積}} = 850 \text{ cm} \rightarrow \text{間口は、8.5m以上とする必要があります。}$$

屋根を除く主要構造部が耐火構造以外の場合は20cm

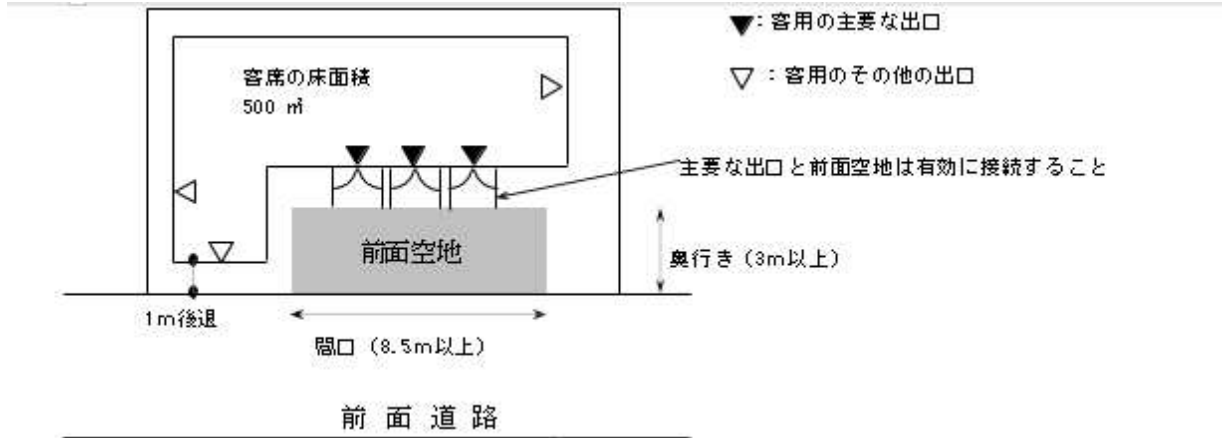


図37.1

第2項は主要構造部または屋根を除く主要構造部が耐火構造の場合で、主要な出口の前面の歩廊や寄付き、ピロティ、ポーチ等、空地としての機能が確保できる形態のものについては、第1項の空地または空地の一部とみなすことができるという緩和規定です。歩廊及び寄付き等の構造についても定めています。

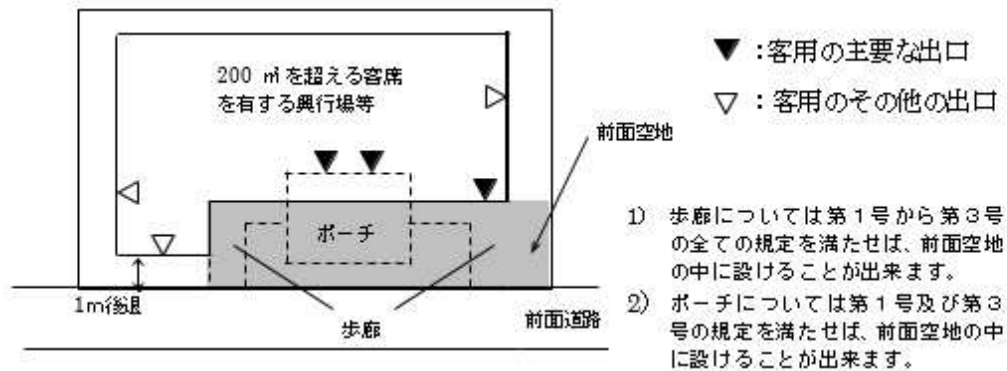


図37.2

第3項は客用の屋外への出口を道路に面して設ける場合には、道路境界線から1メートル以上後退する必要があります。第1項では客用の主要な出口を対象としているのに対し、本項では第1項に該当するものを除く客用の屋外への出口全てを対象としています。

第4項では、興行場、公会堂又は集会場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る必要があります。

なお、「木造建築物等」については、第16条（木造の校舎と隣地境界との距離）の解説を参照してください。

（興行場等の屋外への出口）

第38条 興行場等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、主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造の建築物にあつては17センチメートル以上とし、その他のものにあつては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項に定め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。

【解説】

本条は、興行場等の利用者が円滑に屋外へ避難するために出口の基準について規定しています。

なお、本条及び第41条（興行場等の廊下及び広間の類）の規定は、集会場の場合、集会室の床面積の合計が200平方メートル以上のものに限り適用されます。集会場の集会室の床面積については、第36条1項の解説を参照して下さい。

第1項では避難時や平常時の開場及び閉場時の混雑緩和のために、屋外への出口の最低幅について定めています。屋外への出口の幅は一箇所当たり1.2メートル以上とする必要があります。出口は、避難上有効に配置することが重要であり、2方向避難の趣旨より対角線に配置するなどの配慮が必要です。幅については実際の有効幅をいいます。

(客用の屋外への出口の幅の算出例)

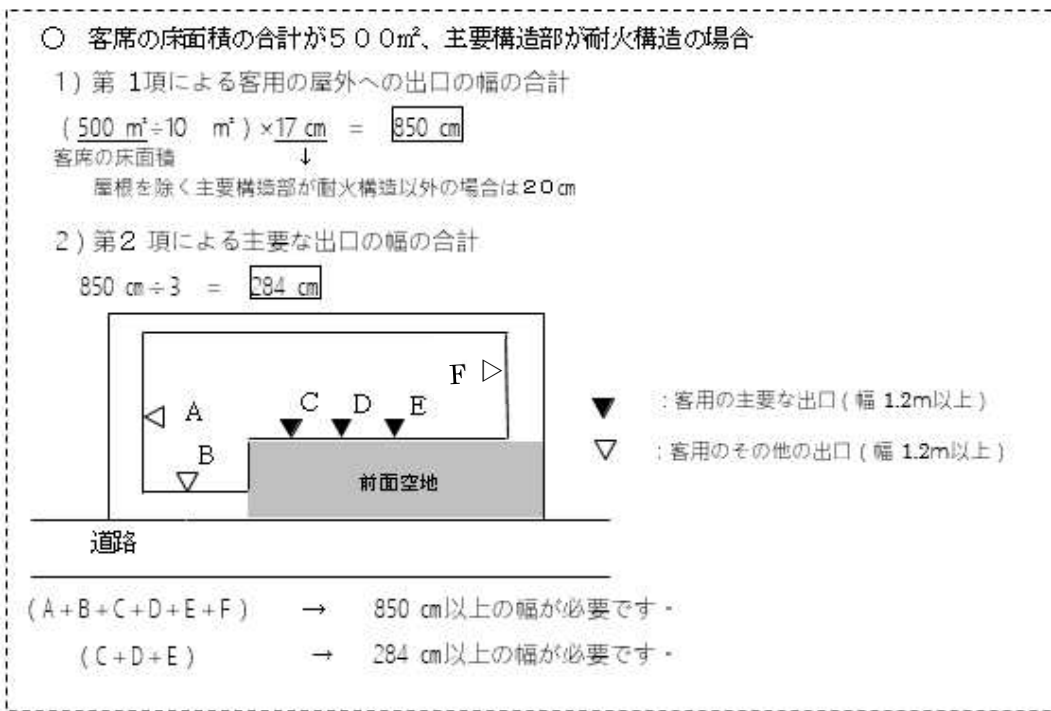


図38.1

第2項では主要な出口の幅の合計を定めています。第1項により求めた幅の合計の3分の1以上は、前面空地に面するよう配置する必要があります。

(興行場等の階段)

第39条 興行場等の客用の階段には、回り段を設けてはならない。

2 前項の階段の幅の合計は、前条第1項の規定を準用する。

【解説】

本条は、興行場等の利用者が円滑に避難階まで避難できるよう、客用の階段の基準を定めています。

第1項では避難時の安全を確保するため、踏面の寸法が一定でない回り段の設置を禁止しています。ここでいう「回り段」とは、らせん階段や踊場部分に段を設けた階段のことをいいます。回り段の例については第13条(直通階段の構造)の解説を参照して下さい。

第2項では災害時の避難を円滑に行うために、階段幅を屋外への出口と同様に規定しています。各階におけるその幅の合計は、その直上階以上の階(地階にあっては、当該階以下の階)のうち客席の床面積が最大の階における床面積の合計10平方メートルに

つき、主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造の建築物の場合には17センチメートル、その他の場合には20センチメートルの割合で計算した数値以上とする必要があります。

(興行場等の敷地内通路)

第40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37条第1項に規定する前面空地に直接面しないときは、その出口からこれらに通じ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平方メートル以内のときは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 主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造の興行場等にあつては、第1項の敷地内通路に相当する部分に第37条第2項各号に定める構造の歩廊を設けることができる。

(平17条例19・一部改正)

【解説】

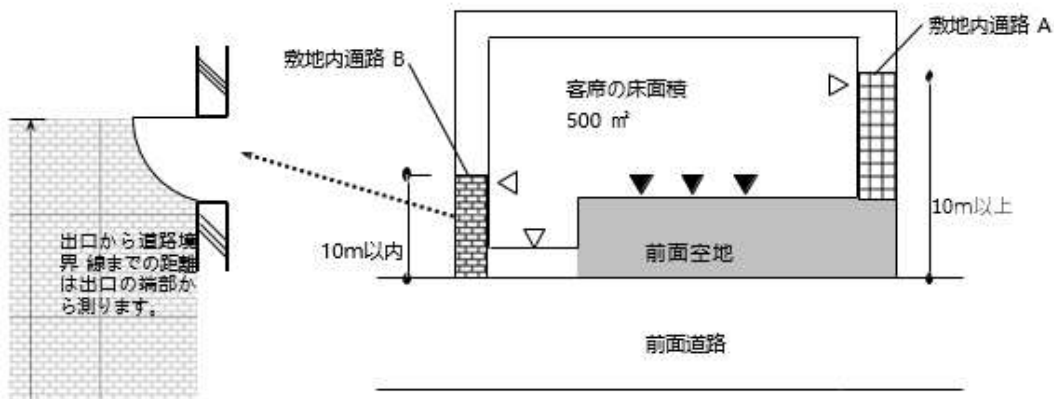
本条は、興行場等の屋外の出口が道路等に面していないときに、出口から道路等までの間における避難の安全や混雑緩和を図る観点から、興行場等の客用の出口から道路等に通ずる敷地内通路を設けることを規定しています。

第1項で興行場等の屋外への出口が道路等又は前面空地に直接面しない場合には、出口から道路等へ通ずる敷地内通路を設ける必要があります。

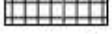
第2項は第1項の敷地内通路の有効幅員について定めています。最低1.5メートルとし、客席の床面積に応じて幅を付加しています。

ただし書きでは、局部的な敷地内通路で避難上支障がないものについての緩和規定を設けています。「局部的な敷地内通路で避難上支障がないもの」とは、幅員が1.5メートル以上であり、かつ、奥行きが10メートル以下のものをいいます。


○客席の床面積の合計が500㎡の場合



(敷地内通路の幅の算定)



敷地内通路 A: 道路境界線までの距離が10mを超える出口からの敷地内通路
 $500 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$
 $200 \text{ m}^2 \div 60 \text{ m}^2 = 3.3 \rightarrow 4$
 通路幅 = $1.5\text{m} + 0.15\text{m} \times 4 = 2.1\text{m}$



敷地内通路 B: 道路境界線までの距離が10m以内の出口からの敷地内通路
 通路幅 = ただしきより 1.5m

図40.1

第3項は敷地内通路上に階段を設ける場合、その段数が少ないと避難の混雑時に段の有無が確認できず、転倒するおそれがあることから最小段数を定めています。段を設けるときは4段以上とし、そこに段があることを明確に認識させることにより危険を回避します。

なお、第10条（屋外への出口等）の適用を受けるものにあつては、傾斜路を併設する必要があるので注意して下さい。

第4項では、敷地内通路の構造は外気に開放されたものとしていますが、建築物の構造により歩廊を設けられるとした規定です。第37条（興行場等の前面空地及び側面空地）第2項各号に定める構造の歩廊にあつては敷地内通路上に設けることができます。

(興行場等の廊下及び広間の類い)

第 41 条 興行場等の用途に使用され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い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いに通じている場合で、避難上支障がないと認められるとき、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 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ときは、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(主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造のものにあつては、300 平方メートル)以内のときは、同項に規定する客席の両側に設ける廊下又は広間の類いは、片側とすることができる。

3 第 1 項の廊下又は広間の類いは、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、広間の類い及びこれらに通じる出口の戸は、次に定める構造にしなければならない。

(1) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 200 平方メートル以内のときは、その廊下の幅を 1.2 メートル以上とすること。

(2) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 200 平方メートルを超え、300 平方メートル以内のときは、その廊下の幅を 1.3 メートル以上とすること。

(3) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 300 平方メートルを超えるときは、その廊下の幅を 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以上とすること。

(4) 廊下及び広間の類いには、3 段以下の段を設けないこと。

(5) 客席から廊下又は広間の類いに通じる出口の戸は、開閉する際にその廊下又は広間の類いの幅の 2 分の 1 以上を有効に確保できるものとする。

(平 30 条例 32 ・ 一部改正)

【解説】

本条は、興行場等の客席から安全に避難ができるよう、廊下及び広間の類いに関する制限を規定しています。

なお、本条の規定は第 37 条 (興行場等の前面空地及び側面空地) の規定により、集會場の場合、集會室の床面積の合計が 200 平方メートル以上のものに限り適用されません。「集會室の床面積」については、第 36 条第 1 項の解説を参照して下さい。

第1項の本文の事例は次のとおりです。客席等から屋外への出口までの避難経路を確保するために、客席の両側及び後方には廊下又は広間の類いを設ける必要があります(図41.1)。ただし書きでは、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類いを設けなくてもよい場合の緩和を定めています。

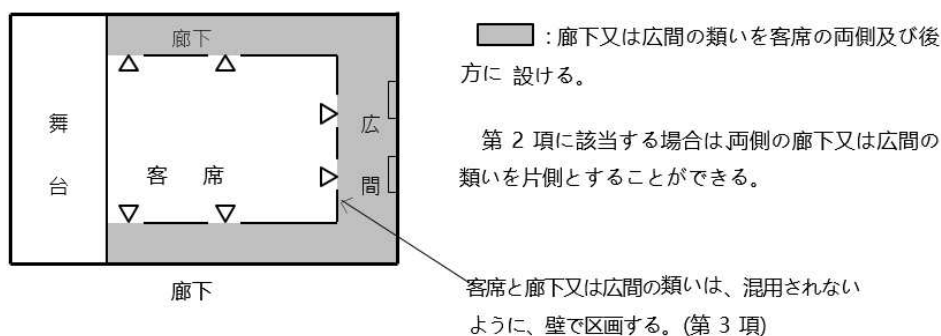


図41.1

第1項ただし書き、ずい道を設ける場合の事例は、次のとおりです。なお、「ずい道」とは、秦野市火災予防条例の規定により保有する縦通路及び横通路以外の通路で、避難上支障がないと認められるものをいいます。

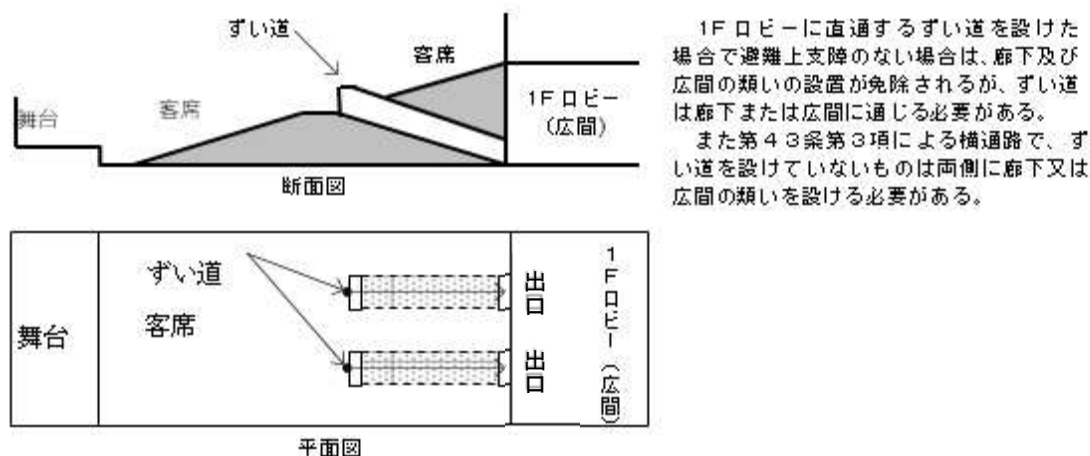


図41.2

第1項ただし書きの「又は」以降の避難階に存する場合の事例は、次のとおりです。客席の両側面が道路等に直接面する場合には、廊下又は広間の類いの設置が免除されます。

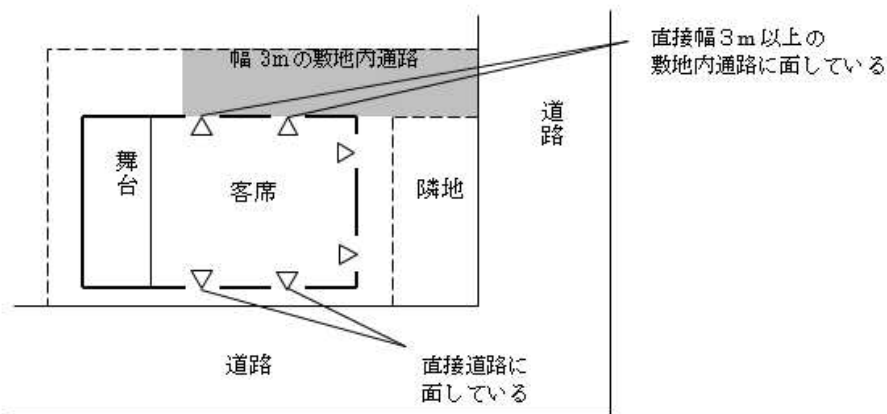


図41.3

この場合、客席からの出口については、客用の屋外への出口になるため、前面空地や敷地内通路等の規定にも適合させる必要があります。

第2項は前項の規定の面積規模による緩和規定です。その階における客席の床面積の合計が150平方メートル（主要構造部又は屋根を除く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）以内の場合には、両側に設ける廊下又は広間の類いを片側とすることができることを定めています。

第3項は避難上支障とならないよう、客席と廊下及び広間の類いとを区画させる規定です。

第4項は廊下及び広間の類いに通じる出口の幅を面積規模により規定し、また、段を設ける場合は、中途半端な階段は避難上危険をおよぼすことから、3段以下の小規模な階段を禁止しています。

第4項第5号は客席から廊下又は広間の類いに通ずる出口の戸が開閉する構造の場合、開放された状態であっても円滑に避難できるよう、当該廊下又は広間の類いの幅の2分の1以上を有効に確保できるものとする必要があります。

(興行場等の客席の構造)

第42条 興行場等の客席は、次に定める構造にしなければならない。

- (1) 椅子席の場合には、椅子を床に定着し、1席の占有幅は42センチメートル以上とし、前席椅子の最後部と後席椅子の最前部との間で通行に使用できる部分の間隔（前席がない場合にあつては、その椅子の前の通行に使用できる部分の間隔をいう。以下「前後間隔」という。）は35センチメートル以上とし、及び各椅子の背の間隔は80センチメートル以上とすること。

- (2) 待見席又は立見席の場合には、椅子席の後方に設けることとし、縦通路(次条第3項第1号ただし書の規定によりその最前部及び最後部が横通路又は客席の出口に直通していない縦通路を除く。)に面すること。
- (3) 待見席又は立見席の奥行きは、2.4メートル以下とし、待見席又は立見席と椅子席又は升席との間に高さ75センチメートル以上の手すりを設けること。
- (4) 主階より上の階の客席の前面には、堅固な手すり壁の類いを設けること。
- (5) 客席の段床(段の高さが50センチメートル以上の段床に限る。)には、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ること。

(平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、興行場の客席内での観客の転落を防止するために、客席を椅子席とする場合の客席の構造及び待見席、立見席の構造の規定です。椅子席の固定、椅子席間の幅、手すり等を規定しています。

椅子席を固定することで、避難時に椅子が動いて転倒等の原因や避難経路を塞ぐことのないよう規定しています。

(興行場等の客席内の通路等の構造)

第43条 興行場等の客席が椅子席の場合の通路は、次に定める構造にしなければならない。

- (1) 客席の横列8席以下ごとに両側に縦通路を設けること。ただし、客席の横列4席以下の場合には、両側に設ける縦通路を片側のみとすることができる。
- (2) 前後間隔が35センチメートルを超える場合の前号の規定の適用については、同号中「横列8席」とあるのは「20席以下の範囲内においては、前後間隔1センチメートルを増すごとに横列8席に1席を加えた席数」と、「横列4席」とあるのは「10席以下の範囲内において、前後間隔につき2センチメートル増すごとに横列4席に1席を加えた席数」とする。
- (3) 縦通路の幅は、その縦通路に想定される通過人員に0.6センチメートルを乗じて得た数値(客席が両側にある縦通路については、その数値が80センチメートルに満たないときは80センチメートルとし、客席が片側のみにある縦通路については、その数値が60センチメートルに満たないときは60センチメートルとする。)以上とすること。
- (4) 縦列20席を超えるごとに横通路を設け、その幅は、その横通路に想定される通

過人員に 0.6 センチメートルを乗じて得た数値(その数値が 1 メートルに満たないときは 1 メートルとする。)以上とすること。

(5) 前 2 号に定めるもののほか、客席の床面積が 1,000 平方メートル以内のときは、縦通路の幅をその縦通路に面する客席の横列の椅子席の数(その客席の両側に縦通路があるときは、その客席の横列の椅子席の数に 2 分の 1 を乗じて得た数値とする。)ごとに 6 センチメートルを乗じて得た数値の合計(客席が両側にある縦通路については、その合計が 80 センチメートルに満たないときは 80 センチメートルとし、客席が片側のみにある縦通路については、その合計が 60 センチメートルに満たないときは 60 センチメートルとする。)以上とし、かつ、横通路の幅を 1.2 メートル以上とすることができる。

2 興行場等の客席が升席の場合の升席及び通路は、次に定める構造にしなければならない。

(1) 升席の幅及び奥行きは、1.5 メートル以下とすること。

(2) 縦通路又は横通路は、升席に面することとし、その幅は 40 センチメートル以上とすること。

3 興行場等の客席内の通路(前項の通路を除く。)は、次に定める構造にしなければならない。

(1) 縦通路の最前部及び最後部を横通路又は客席の出口に直通させること。ただし、縦通路の最前部又は最後部について、横通路又は客席の出口までの長さが 10 メートル以下のときは、この限りでない。

(2) 横通路の両端(第 41 条第 2 項の規定により客席の片側に廊下又は広間の類いを設ける場合は、その廊下又は広間の類いを設ける側の端をいう。以下この号において同じ。)は、客席の出口に直通させること。ただし、最前部の横通路の両端から客席の出口までの長さが 10 メートル以下の通路があるときは、この限りでない。

4 前項の通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する通路及び客席の構造上段を設けることがやむを得ない通路(避難上支障がない部分に限る。)については、この限りでない。

5 前項ただし書の規定により段を設けるときは、蹴上げは 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。

6 第 4 項ただし書に規定する通路で、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 以下である通路を除く。)については、高さ 3 メートル以内ごとにこれに通じる横通路又は幅 1 メートル以上のずい道を設け、これを廊下、広間の類い又は

階段に通じさせなければならない。

7 第3項の通路の勾配は、10分の1(滑り止めを設けたときは、8分の1)を超えてはならない。

(平17条例19・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、客席等内部での安全を確保するため、客席等の通路の構造を規定しています。

可動席であっても、壁面等に収納され引き出し式に席等が設置される椅子席の場合には、利用時に固定席と同様の形態となることから固定席として規定を適用します。

第1項は客席の席数と通路について規定しています。第2項は升席の場合の升席及び通路の構造を規定しています。第3項は避難安全上を考え、縦通路及び横通路の構造を規定しています。第4項は避難時及び混雑時には通路床の状況把握が困難となるため、段の構造について規定しています。段床を縦断する通路及び客席の構造上、段を設けることがやむを得ないと認められる通路(避難上支障がないと認められる部分に限る。)に限り緩和規定を設けています。第5項は段を設けられる構造の場合の蹴上げと踏面の規定です。第4項ただし書きの規定により段を設けた場合の段の蹴上げ及び踏面の寸法を定めています。第6項は第4項ただし書きの通路の場合の避難安全のための追加規定を規定で、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以下である通路を除く。)については、高さ3メートル以内ごとに横通路又は幅1メートル以上のずい道を設ける必要があります。また、これを廊下、広間の類い又は階段に通じさせる必要があります。第7項は通路の勾配について規定しています。

(興行場等の客席の出口)

第44条 興行場等の客席から廊下又は広間の類いに通じる出口には、段を設けてはならない。

2 前項の出口の幅は、その出口に通じる客席内の通路の幅(その幅が1メートルに満たないときは、1メートルとする。)以上とし、同項の出口の幅の合計については、第38条第1項の規定を準用する。

3 第1項の出口を2以上設けるときは、互いに近接した位置に設けてはならない。

4 興行場等の客席で椅子席が床に定着していない場合の第1項の出口の数は、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	出口の数
30 平方メートル以内のもの	1
30 平方メートルを超え、200 平方メートル以内のもの	2
200 平方メートルを超え、300 平方メートル以内のもの	3
300 平方メートルを超え、600 平方メートル以内のもの	4
600 平方メートルを超えるもの	5

(平 30 条例 32・一部改正)

【解説】

本条は、興行場等の客席からの避難の安全を図るため、客席の出口の構造を規定しています。第1項は客席から廊下又は広間の類に通ずる出口には、避難時の転倒防止のために段を設けることを禁止しています。第2項は客席内の客を円滑に避難させる観点から、出口の幅はその通路の幅以上とすることを定めています。通路幅が1メートル未満の場合には、出口の幅を1メートルとして下さい。また、出口の幅の合計は、客席の床面積の合計10平方メートルにつき、主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造の建築物の場合には17センチメートル、その他の場合には20センチメートルの割合で計算した数値以上とする必要があります。幅については実際の有効幅をいいます。なお、椅子が床に固定されていない場合には、出口の幅の合計を第4項の規定により必要とされる出口の数で除し、その数値を通路の幅とみなします。みなした通路の幅が1メートル未満の場合には、出口の幅を1メートル以上として下さい。

第3項は客席から廊下又は広間の類に通ずる出口を2以上設ける場合には、出口を避難上有効に配置するために、互いに近接した位置に設けることを禁止しています。

第4項は椅子が床に固定されている場合には、秦野市火災予防条例の規定により客席の配置に応じて出口の数を定めていますが、椅子が床に固定されていない場合には客席の出口の数を、客席の床面積に応じて定めています。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、下図のように空間としては同一であっても避難経路が異なる場合等が該当します。

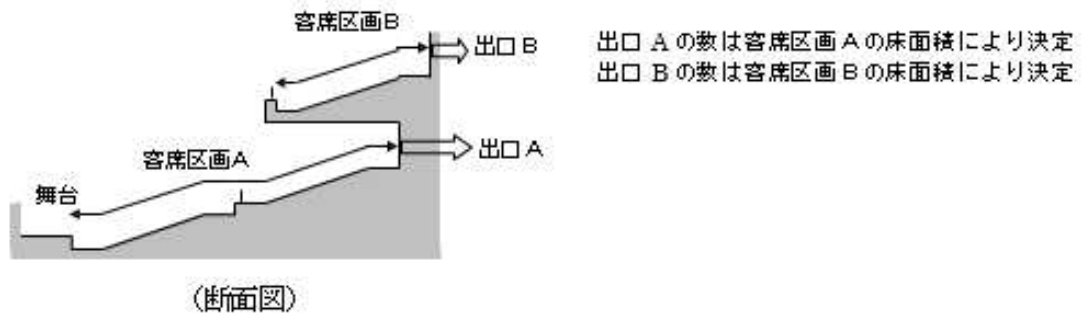


図44.1

(興行場等の舞台等の構造)

第45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にしたときは、その部分については、この限りでない。

【解説】

本条は、初期火災の延焼を防止する目的で、興行場等の舞台と舞台に附属する各室の構造、区画及び設置の禁止を定めています。第1項は隔壁の構造を定めており、「舞台部の各室」とは、音響機械室や照明室等の各室のことをいいます。

第2項は延焼の防止を図るために舞台の上部及び下部への楽屋等の設置を禁止しています。ただし書きでは、舞台の下部を防火上安全であると認められる構造とした場合に限り、その部分については適用除外とすることを定めています。「防火上安全な構造としたとき」とは、原則、楽屋等の部分を床面積100平方メートル以内ごとに準耐火構造の床、壁又は法第2条第九号の2ロに規定する防火設備によって区画し、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とします。

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

第46条 建築物の避難階以外の階に主階を設ける興行場等にあつては、第37条及び第38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使用される建築物は、次に定める構造にしなければならない。

(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ときは、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ときは、客席の床面積の合計は200平方メートル以内とし、かつ、客席の床面は地盤面下6メートル以内とすること。
- (3) 建築物の5階以上の階に主階を設けるときは、避難のために使用することができる屋上広場を設けること。この場合において、主階のある階及び屋上広場に通じる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33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使用される建築物(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、耐火建築物としなければならない。

(令元条例21・一部改正)

【解説】

本条は、避難階以外の階に興行場等がある場合、他の部分を経由して避難しなければならないため、災害時の避難が困難になる可能性があることから避難の安全性を確保するための基準を定めています。

「主階」とは、興行場等の出口を持つ階をいいます。なお、客席が2以上の階を利用し出口がそれぞれの階にある場合においては、その主たる避難出口がある階をいいます。第1項では、避難階以外の階に主階がある興行場等にあつては、階段により上階又は下階から避難してくることから、第37条（前面空地及び側面空地）及び第38条（屋外への出口）第2項の規定は適用されません。

第2項第1号では主階を2階から4階までの階又は地階に設置する場合、利用者は階段を使用して避難する必要があることから、避難の安全性を高めるために直通階段の構造を定めています。第2号は主階を地階に設置する場合、主階が地上にある場合よりも災害時の危険性が高いため、客席の規模及び構造を定めています。

第3号は主階を5階以上の階に設置する場合に、避難の安全性をさらに高めることを目的に屋上広場の設置及び屋上広場に至る階段の構造を定めています。2方向避難を確保するために避難階、主階及び屋上広場を結ぶ直通階段を2以上設け、これらは避難階段又は特別避難階段とする必要があります。

第3項は屋上広場についての規定を定めています。第4項では興行場等の用途において、公会堂と集会場の用途に使用される建築物については、規模に関係なく耐火建築物とする必要があります。避難階以外の階に主階がある公会堂又は集会場については、避難階に主階がある場合と比較して、防火上、避難上及び安全上の危険度が高いためです。

(興行場等の制限の緩和)

第 47 条 この節の規定は、興行場等の用途に使用される建築物で、市長がその用途又は規模により、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

【解説】

本条は、この節の緩和規定です。興行場等は、その特質上、形態等が一定でないため一律にこの節の規定を適用することが適当でない場合があります。このことから、市長が用途・規模により安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて許可した場合は適用を除外することができます。

第8節 公衆浴場

(建築物の一部に設ける公衆浴場)

第48条 公衆浴場の浴室の部分の直上に階があるときは浴室の直上の部分の床から下の部分を、浴室の直下に階があるときは浴室の床から直下の部分の主要構造部を鉄筋コンクリート造、れんが造、石造その他これらに類する構造にしなければならない。

【解説】

公衆浴場は、常時火気を使用するため火災の発生の可能性が高くなります。また、近年大規模化及び用途の複合化がされることが多く、このため当該部分の直上又は直下に階がある場合の構造の制限を規定しています。

ここでいう公衆浴場とは、浴室、サウナ室等が考えられます。

(火たき場等の構造)

第49条 公衆浴場の火たき場は、次に定める構造にしなければならない。

- (1) 周壁、天井(天井のない場合には、屋根をいう。)及び床を耐火構造(天井にあっては、政令第107条第1号又は第2号の規定のうち、床に関する規定に該当する構造をいう。)にすること。
- (2) 開口部には特定防火設備を設けること。
- (3) 天井の高さは、2.1メートル以上とすること。

2 公衆浴場の燃料倉庫又は灰捨て場は、周壁を不燃材料で造らなければならない。

【解説】

本条は、ボイラー室が最も火災の発生の可能性が高いことを考慮したもので、当該室の構造の制限を規定しています。

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50条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される建築物(これらの用途に使用される部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。)の敷地は、その用途に使用される部分の床面積の合計に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に自動車用の出口を設けなければならない。

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される部分の床面積の合計	道路の幅員
50平方メートルを超え、150平方メートル以内のもの	4メートル以上
150平方メートルを超え、300平方メートル以内のもの	5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

2 自動車用の出口は、次の各号のいずれかに該当する場所に設けてはならない。

(1) 幅員が6メートル以上の道路(自動車車庫にあっては、次項第2号の規定により設けられた空地を道路の部分とみなす。)の交差点又は曲がり角(その内角が120度を超えるものを除く。)から5メートル以内の道路

(2) 踏切から10メートル以内の道路

(3) 縦断勾配が100分の12を超える急坂

3 自動車車庫(自動車修理工場の車庫を除く。以下この項において同じ。)の用途に使用される建築物の敷地が次の各号のいずれかに該当するときは、第1項の規定は、適用しない。

(1) 自動車車庫の用途に使用される部分の床面積の合計が300平方メートル以内の場合で、その敷地の自動車用の出口が第1項の床面積の規模に応じた幅以上の間口及び奥行き(その道路が法第42条第2項の規定により指定された道路であるときは、道路の反対側の境界線からの水平距離をいう。)を公共のために使用される空地として道路状に築造したとき。

(2) 自動車車庫の用途に使用される部分の床面積の合計が300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5メートル以上の道路に面し、かつ、その道路に接した部分について、6メートル以上の間口及び奥行きを公共のために使用される空地として道路状に築造したとき。

4 建築物に附属する自動車車庫が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その自動車車庫に係る第1項又は第3項の規定の適用については、第1項又は第3項の

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。

- 5 自動車車庫及び自動車修理工場の用途に使用される建築物の自動車用の出口は、道路及び第3項の空地を道路状に築造した境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。
- 6 市長が自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される建築物の規模及び周囲の状況により通行上及び安全上支障がないと認めて許可したとき、又は消防用自動車の車庫の用途に使用されるときは、前5項の規定は、適用しない。

(平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、自動車の出口が急勾配の道路に面している場合や交差点や踏切が出口の近くにある場合、交通の安全上の観点から出口の基準を定めたものです。

第1項は、自動車車庫等の床面積の合計に応じて道路の幅員を定めています。敷地内に複数の建築物がある場合の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積は、複数の建築物のその用途に供する部分の合計となります。また、界壁又は防火区画により、区画されている場合であっても、その用に供する部分は全ての合計となります。

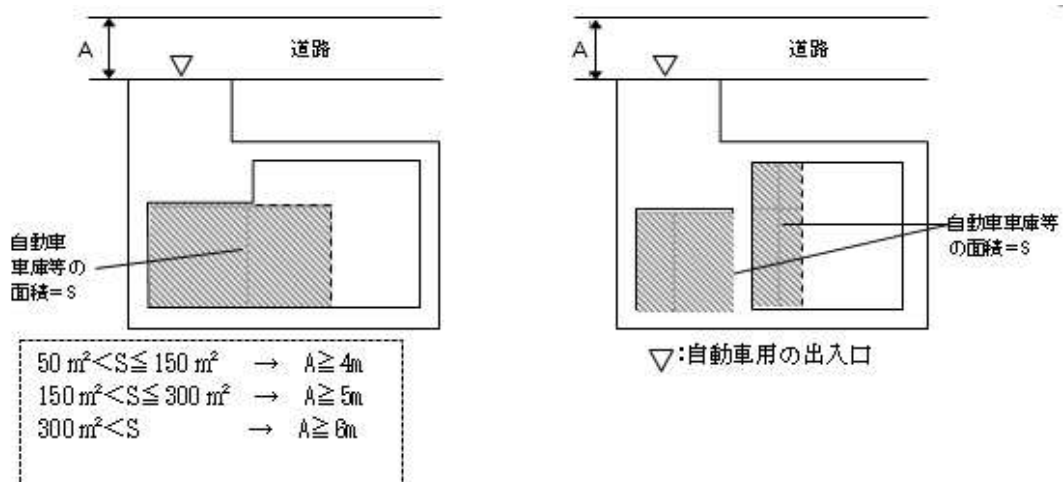


図50. 1

第2項は自動車車庫及び自動車修理工場の出口を、次の各号のいずれかに該当する場所に設置することを禁止しています。第1号では、「交差点」とは、幅員が6メートル以上の道路が交差している場合をいいます。また、歩道を含んだ道路の交差部分（すみ切り部分を含みます。）をいいます（図50. 2敷地2及び3）。道路交通法でいう「交差

点」とは位置が異なりますので注意してください。また、「曲がり角」とは内角が120度以下のものをいいます。120度を超える場合には1の道路とみなします。第2号では踏切から10メートル以内の部分には出口を設けることを禁止しています(図50.2敷地4)。第3号では縦断勾配が12パーセントを超える道路に出口を設けることを禁止しています。12パーセントとは、道路位置指定における基準と同様のものです。

なお、第1号及び第2号で禁止されるものは、道路に接する自動車用の出口の位置であり、敷地や自動車車庫等の位置ではありません。したがって、敷地がこれらに接していても、その出口が所定の距離以上離れていれば規定の対象とはなりません(図50.2)。

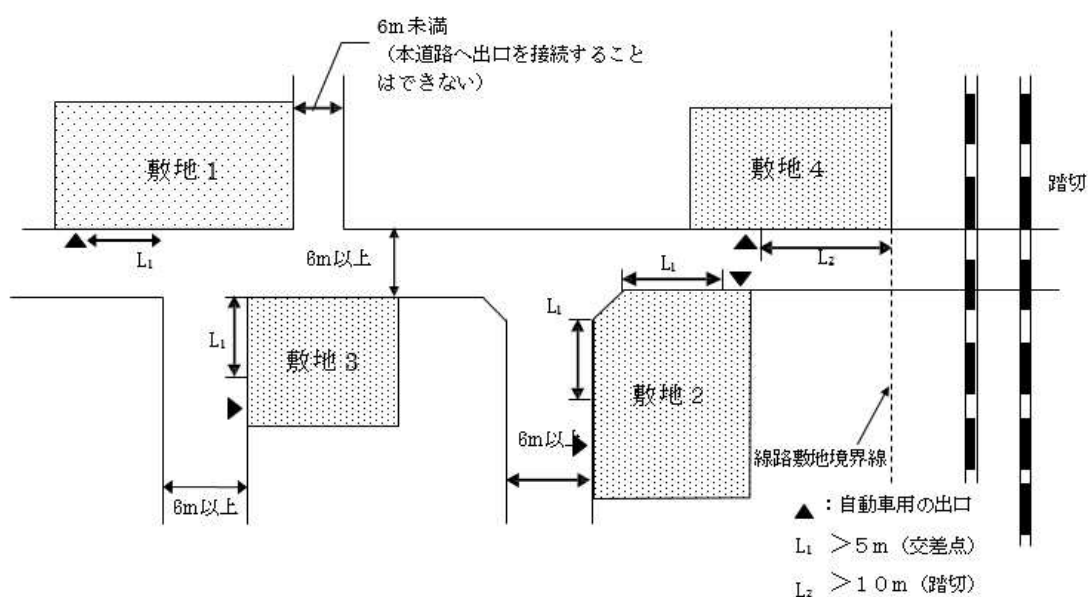


図50.2

第3項は第1項の適用除外を定めたもので、次の各号のいずれかに該当する場合においては適用しないことを定めています。なお、自動車修理工場については、本項の緩和の対象となっていません。

第1号では、自動車車庫の用途に使用される部分の床面積の合計が300平方メートル以内で、その敷地の自動車用の出口が第1項の床面積に応じた幅以上の間口及び奥行きを公共の用に使用される空地として道路状に築造したときは緩和を適用することができます(図50.3②)。「道路状に築造」とは、前面道路と一体利用が可能な構造のことをいいます。また、当該建築物の工事完了までに「道路状」に築造する必要があります。

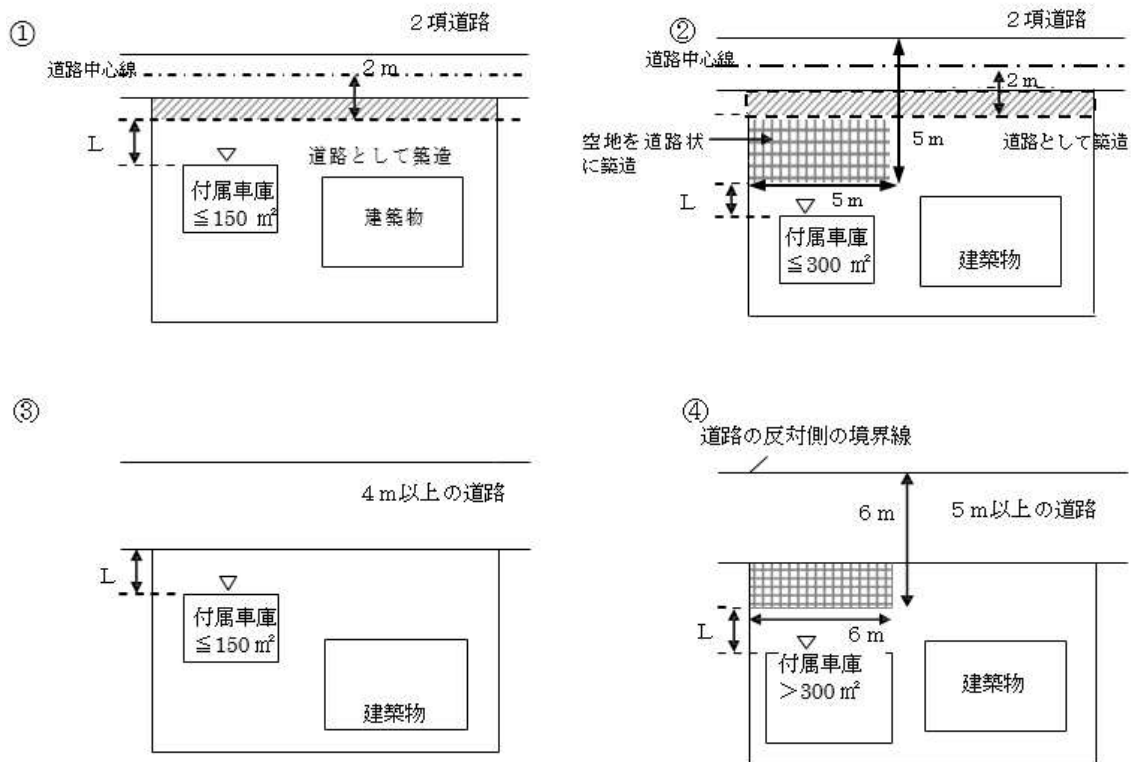
第2号では、自動車車庫の用途に使用される部分の床面積の合計が300平方メートルを超える場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に面し、かつ、その道路に接した部分について、6メートル以上の間口及び奥行きを公共の用に使用される空地として道路状に築造したときは緩和を適用することができます。

(図50. 3④)

第4項は建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合でその敷地が2以上の道路に接し、かつ、自動車用の出口がそれぞれの道路に面する場合は、それぞれの車庫ごとに第1項又は第3項の規定を適用することを定めています。

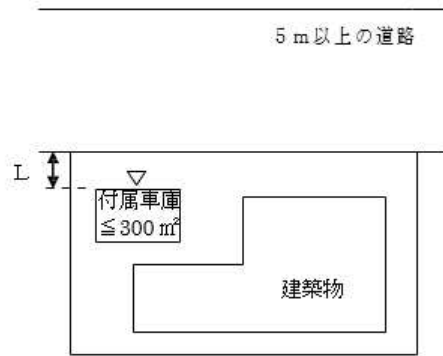
第5項は 道路の通過交通に対し安全な出口を確保することから、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される建築物の自動車用の出口は、道路の境界線から1メートル以上後退して設ける必要があります。この場合、第3項の規定により車庫を設置した場合の空地は道路とみなします。

第6項は市長による緩和規定を定めています。市長が規模及び周囲の状況により通行上及び安全上支障がないと認めて許可した建築物については、許可により緩和規定を適用できるものとします。また、消防用自動車の車庫についても適用除外となります。



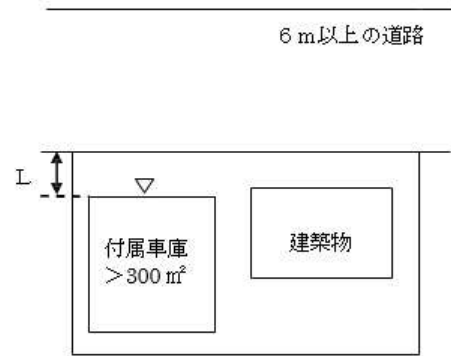
凡例：L = 第5項の規定による1 m以上の後退（敷地内空地）

⑤



5 m以上の道路

⑥



6 m以上の道路

凡例：L = 第5項の規定による1 m以上の後退（敷地内空地）

図50.3

(1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第51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使用される建築物で、その用途に使用され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にし、又は主要構造部である柱及びはりを通す材料を不燃材料で、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。

【解説】

本条は、1階に自動車車庫又は自動車修理工場を設け、その面積が100平方メートル以上150平方メートル未満の場合について耐火性能の強化をしたものです。法第27条第3項の強化規定となります。

(建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第52条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される建築物で、自動車を収容する部分が1階以外の階にあるもの、その部分の上に2以上の階のあるもの又はその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にした準耐火建築物としなければならない。

2 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が1階にあり、その部分の床面積の合計が100平方メートル未満で、かつ、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にし、その他の部分と1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で区画した自動車車庫

又は自動車修理工場の用途に使用される建築物には、前項の規定は、適用しない。
(平27条例19・一部改正)

【解説】

本条は、建築物の一部に自動車車庫又は自動車修理工場を設けた場合について、耐火性能の強化をしたものです。法第27条第3項の強化規定となります。

建築物の一部に自動車車庫又は自動車修理工場がある場合に限り本条の対象となり、独立車庫の場合には対象とはなりません。

第1項では、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使用する建築物で、自動車を収容する部分が1階以外の階にあるもの、その部分の上に2以上の階のあるもの又はその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時間準耐火構造とした準耐火建築物とする必要があります。

第2項では、第1項のうち、「自動車を収容する部分が1階にあるもの」「自動車を収容する部分の床面積の合計が100平方メートル未満のもの」について緩和規定を定めています。自動車を収容する部分の床面積の合計が100平方メートル未満の場合で、自動車を収容する部分の主要構造部（直上階の床を含みます。）を1時間準耐火構造及び特定防火設備で区画した場合は、緩和を適用することができます（図52.1）。

なお、「特定防火設備」とは政令第112条第19項の規定に適合する特定防火設備に限ります。

<自動車を収容する部分の床面積の合計が100平方メートル未満の場合の例>



<自動車を収容する部分の直上に階がない場合の例>



図52.1

(自動車車庫及び自動車修理工場に設ける設備等)

第 53 条 自動車車庫又は自動車修理工場には、次に定める設備又は施設を設けなければならない。

- (1) 床が地盤面下にあるときは、外気に通じる適当な換気設備を設けること。
- (2) 床及び床に設ける溝は、耐水材料で造り、排水設備を設けること。
- (3) 避難階以外の階にあるときは、自動車用通路のほか、避難階若しくは地上に通じる直通階段又はこれに代わる施設を設けること。

【解説】

本条は、自動車車庫等の一般的な構造及び設備に関する規定です。

第 1 号は、床が地盤面下にある場合、自動車の廃棄ガス等の滞留が予想されることにより危険であるため、有効な通風、換気が確保されるよう規定しています。

第 2 号は、自動車等の洗車及び油漏れ等により汚染された水が、地下に浸透しないよう床及び排水溝を耐水材料で造り地下への浸透を防ぐと共に、これらの汚水が流末下水道を汚染することのないよう、オイルトラップ等の排水設備を備え、放流するよう規定しています。

第 3 号は、自動車車庫等を避難階以外の階に設ける場合、運転者、利用者等の避難上の安全を確保するため、避難階若しくは地上に通ずる直通階段等を設けるよう規定しています。

(他の用途に使用される部分との区画)

第 54 条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に使用される部分と他の用途に使用される部分とは、次に定めるところにより区画しなければならない。

- (1) 第 52 条第 1 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にした準耐火建築物としなければならないものにあつては界壁を 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造にし、その開口部には特定防火設備を設け、その他のものにあつては界壁を準耐火構造にし、その開口部には法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けること。
- (2) 床及び天井には、特殊な用途に使用され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。
- (3) その用途に使用される部分以外のために設ける避難用の出口は、自動車車庫又は自動車修理工場の内部に設けないこと。

(平 27 条例 19・一部改正)

【解説】

本条は、建築物の一部に自動車車庫等を設ける場合の防火区画について定めた規定です。

第1号は、第52条第1項の規定による建築物の場合及びその他の建築物の場合の界壁及び開口部の防火措置を規定しています。

第2号は、床又は天井にマシンハッチ等を設けた場合、上下階等への火災拡大の要因となることから、やむを得ない場合を除いてこれを禁止した規定です。

第3号は、避難上の安全を確保するために、他の用途に使用する部分の避難用出口を自動車車庫の内部に設けることを禁止しています。なお、これは避難用の出口を規制しているもので開口部を規制しているものではありません。

第5章 昇降機

本章では、昇降機の構造を定めています。

(エレベーターの機械室)

第55条 エレベーターの機械室は、次に定める構造にしなければならない。

- (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。

【解説】

本条では、エレベーターの機械室の構造について規定しています。

ここでいうエレベーターにはいわゆるホームエレベーターも含まれますが、機械室なしエレベーター、段差解消機及び椅子式階段昇降機については、機械室が存在しない場合は、本規定の対象とはなりません。

ただし、本規定の対象とならないエレベーターであっても巻上機、制御盤等がある部分については、保守点検が必要であるため、照明設備又はコンセント設備の設置について適宜検討することが望まれます。

(エレベーターのピット)

第56条 エレベーターのピットには、照明設備及びタラップを設けなければならない。

【解説】

本条では、エレベーターピットの保守点検のための照明設備・昇降用タラップの設置を義務付けています。

タラップについては、平成21年の条例改正により深さが1.5メートル以下のピットの場合、設置が免除されるようになりましたが、保守・点検計画上必要な場合は、設置されることが望ましいことには変わりがないので、留意して下さい。また、タラップとは、ピットに設置された折りたたみ式梯子等の同等器具（運行上、耐震対策上支障がないものに限る）を示します。

ピットの照明については、照明器具も含めて照明設備が設置されていることが基本ですが、照明用コンセント設備が設置されていれば、簡易な照明器具を持参することで十分に保守点検が可能であることから、代替規定を設けています。

(小荷物専用昇降機の機械室)

第 57 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い。

【解説】

本条では、小荷物専用昇降機の保守・点検が円滑に行われるよう、機械室への点検口及び照明設備の設置について規定しています。

なお、機械室が存在しない小荷物専用昇降機の場合は、本規定は適用されませんが、機械室に相当する巻上機、制御盤等がある部分については、保守点検が必要なため、適宜照明設備又はコンセント設備の設置について検討をお願いします。

第6章 手数料

(建築物に関する確認申請等手数料)

第58条 法第6条第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請又は法第18条第2項(法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による計画の通知をしようとする者は、その申請又は通知1件について、別表第1第1項に定める手数料を納付しなければならない。

2 前項の申請又は通知に昇降機の設置の申請又は通知を併せて行うときは、その昇降機1台について、前項の規定による手数料に加え、別表第1第2項に定める手数料を納付しなければならない。

(平19条例10・平27条例6・一部改正)

【解説】

本条は、建築基準法に関する申請等の手数を定めた規定です。詳細は別表第1第1項及び第2項を参照して下さい。

計画変更確認申請の手数の算定については、原則として変更に係る部分の床面積の合計の2分の1をもとに算定します。

なお、変更内容が複数の項目に該当するときには、すべての項目の合計したものに2分の1を乗じて算定します。

(建築設備及び工作物に関する確認申請等手数料)

第59条 法第87条の4の規定により準用する、法第6条第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項の規定による計画の通知をしようとする者は、昇降機1台について、別表第1第2項に定める手数料を納付しなければならない。

2 法第88条第1項及び第2項の規定により準用する、法第6条第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項の規定による計画の通知をしようとする者は、工作物1件について、別表第1第3項に定める手数料を納付しなければならない。

(平19条例10・全部改正、平27条例6・平30条例32・一部改正)

【解説】

別表第1第2項及び第3項を参照して下さい。

(建築物に関する完了検査申請等手数料)

第60条 法第7条第1項の規定による完了検査の申請又は法第18条第16項の規定による完了の通知をしようとする者は、その申請又は通知1件について、別表第2

第1項に定める手数料を納付しなければならない。

(平19条例10・平27条例6・平30条例32・一部改正)

【解説】

別表第2第1項を参照して下さい。

(建築設備及び工作物に関する完了検査申請等手数料)

第61条 法第87条の4の規定により準用する、法第7条第1項の規定による完了検査の申請又は法第18条第16項の規定による完了の通知をしようとする者は、昇降機1台について、別表第2第2項に定める手数料を納付しなければならない。

2 法第88条第1項及び第2項の規定により準用する、法第7条第1項の規定による完了検査の申請又は法第18条第16項の規定による完了の通知をしようとする者は、工作物1件について、別表第2第3項に定める手数料を納付しなければならない。

(平19条例10・平27条例6・平30条例32・一部改正)

【解説】

別表第2第2項及び第3項を参照して下さい。

(中間検査合格証の交付を受けた建築物及び建築物に含まれる建築設備に関する完了検査申請等手数料)

第62条 法第7条の3第5項、法第7条の4第3項又は法第18条第21項の規定による中間検査合格証の交付を受けた建築物に関する完了検査申請等手数料については、第60条の規定にかかわらず、別表第3第1項に定める額とする。

2 法第7条の3第5項、法第7条の4第3項又は法第18条第21項の規定による中間検査合格証の交付を受けた建築物の部分に含まれる昇降機の完了検査申請等手数料は、前条第1項の規定にかかわらず、別表第3第2項に定める額とする。

(平19条例10・平27条例6・平30条例32・一部改正)

【解説】

別表第3第1項及び第2項を参照して下さい。

(建築物に関する中間検査申請等手数料)

第63条 法第7条の3第1項の規定による中間検査の申請又は法第18条第19項の規定による終了の通知をしようとする者は、中間検査の申請又は通知1件について、

別表第4に定める手数料を納付しなければならない。

(平19条例10・平27条例6・一部改正)

【解説】

別表第4を参照して下さい。

(法及びこの条例の規定による許可等の申請手数料)

第64条 法及びこの条例の規定による許可等の申請をしようとする者は、その許可等の申請1件について、別表第5に定める手数料を納付しなければならない。

(平17条例19・一部改正)

【解説】

別表第5を参照して下さい。

(確認申請等手数料等を徴収しない場合及びその減免)

第65条 市長は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第4項の規定により確認の申請書の提出があったときは、第58条及び第59条に定める確認申請等手数料を徴収しない。

2 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、前7条に定める手数料を免除し、又は減額する。

(1) 市長が特に認める災害に係る被災者が自ら居住するために建築する住宅について、その災害が発生した日から2年を経過する日までに法の規定による確認、検査、許可等の申請(以下この条において「確認等の申請」という。)があったときにおけるそれぞれの手数料は、免除する。

(2) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく施設建築物の建築に係る確認等の申請があったときにおけるそれぞれの手数料は、2分の1の額に減額する。

(3) 市長が公益上必要があると認めるときは、確認等の申請があったときにおけるそれぞれの手数料を5分の1以上の額で、市長がその都度定める額に減額する。

(平17条例19・平18条例37・平19条例10・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条は、手数料を減免する場合及び減免する額を定めたものです。第2項第1号では、市長が特に認める地震災害や風水害などの自然災害による被災者が、自ら居住するために建築する住宅で、その災害が発生した日から2年以内に確認、検査、許可等の申請をした場合、確認、検査、許可等の申請におけるそれぞれの手数料は免除されます。第2

号では、都市再開発法に基づく施設建築物を建築する場合、確認等の申請におけるそれぞれの手数料は2分の1の額に減額されます。「施設建築物」とは、「市街地再開発事業によって建築される建築物」をいいます。第3号では、市長が公益上、必要があると認める場合、確認等の申請におけるそれぞれの手数料の5分の1以上の額で市長が別に定める額に減額されます。

(手数料の不還付)

第 66 条 既納の手数料は、その手数料に係る事務の変更又は取消しにかかわらず、
還付しない。

(平 20 条例 28 ・ 平 27 条例 6 ・ 一部改正)

第7章 雑則

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の緩和)

第67条 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定により認定した建築物及び法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定により許可した建築物については、第6条、第8条、第20条、第24条、第30条、第36条及び第50条の規定は、適用しない。

2 法第86条の4第1項に規定する建築物について、第25条第1項若しくは第2項、第26条、第46条第4項又は第52条第1項の規定を適用する場合において、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、同条第9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。

(平15条例9・平17条例19・平30条例32・一部改正)

【解説】

本条の第1項では、一団地の建築物等に係る認定又は許可を受けた建築物について、適用が除外される規定を列挙しています。

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第68条 法第85条第6項又は第7項に規定する仮設建築物については、第5条から第8条まで、第21条から第23条まで、第30条、第4章第7節、第50条から第54条まで及び第5章の規定は、適用しない。

(平17条例19・平30条例32・令4条例8・一部改正)

【解説】

本条は、法第85条第6項又は第7項に基づく許可を受けた仮設建築物について、適用除外となる規定を列挙しています。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第69条 法第3条第2項の規定により、第6条、第8条、第18条、第20条、第22条、第26条、第27条、第30条から第32条まで、第36条から第44条まで、第48条、第51条又は第52条の規定の適用を受けない建築物に係るその主たる用途に使用される部分以外の部分で、その床面積の合計が50平方メートル以内の増築又は改築については、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6条、第8条、第16条、第17条、第20条、第24条、第26条、第30条から第32条まで、第34条から第37条まで、第46条

又は第50条から第52条までの規定の適用を受けない建築物に係る増築又は改築について、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て許可したときは、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6条、第8条、第16条から第18条まで、第20条、第24条、第26条、第27条、第30条から第32条まで、第34条から第44条まで、第46条、第48条、第51条又は第52条までの規定の適用を受けない建築物に係る大規模な修繕又は大規模な模様替えについては、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10条から第13条まで又は第15条の規定を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に係る増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えについては、その増築、改築、大規模な修繕又は大規模な模様替え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6条の3又は第6条の4の規定の適用を受けない建築物に関する居室以外の室の増築又は大規模な修繕若しくは模様替えについては、これらの規定は、適用しない。

6 現に存在している建築物又は建築中の建築物の用途を変更する場合は、用途を変更する部分及びその部分から道路に至る経路について、第10条から第13条まで及び第15条の規定を適用する。

(平17条例19・平19条例10・一部改正)

【解説】

本条は、既存不適格建築物における本条例の規定の適用除外について定めたものです。第1項では、既存不適格建築物で、当該建築物の主たる用途に使用される部分以外の部分で、その床面積の合計が50平方メートル以内の増築又は改築について、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。なお、「改築」とは、建築物の全部又は一部を除却し、引き続いてこれと用途、規模及び構造が著しく異ならない建築物を造ることをいい、「建築物に係る主たる用途に使用される部分以外の部分」とは、例えば共同住宅における附属の駐輪場や倉庫などをいいます。

<緩和を受けることができる条文>

第6条 大規模な建築物の敷地と道路との関係

- 第8条 特殊建築物の敷地と道路との関係
- 第18条 寄宿舍等の廊下の幅
- 第20条 共同住宅等の主要な出口
- 第22条 共同住宅等の区画
- 第26条 ホテル及び旅館の構造
- 第27条 ホテル及び旅館の廊下及び階段
- 第30条 大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係
- 第31条 大規模店舗の前面空地
- 第32条 大規模店舗の屋外への出口
- 第36条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場の敷地と道路との関係
- 第37条 興行場等の前面空地及び側面空地
- 第38条 興行場等の屋外への出口
- 第39条 興行場等の階段
- 第40条 興行場等の敷地内通路
- 第41条 興行場等の廊下及び広間の類い
- 第42条 興行場等の客席の構造
- 第43条 興行場等の客席内の通路等の構造
- 第44条 興行場等の客席の出口
- 第48条 建築物の一部に設ける公衆浴場
- 第51条 1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造
- 第52条 建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造

第2項では、既存不適格建築物における増築又は改築について、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た場合又は特別の事情によりやむを得ないと認めて許可した場合、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

<緩和を受けることができる条文>

- 第6条 大規模な建築物の敷地と道路との関係
- 第8条 特殊建築物の敷地と道路との関係
- 第16条 木造の校舎と隣地境界との距離
- 第17条 共同住宅等の設置の禁止
- 第20条 共同住宅等の主要な出口

- 第24条 長屋の出口
- 第26条 ホテル及び旅館の構造
- 第30条 大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係
- 第31条 大規模店舗の前面空地
- 第32条 大規模店舗の屋外への出口
- 第34条 マーケットの出口及び通路
- 第35条 マーケットの売場に附属する住宅
- 第36条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場の敷地と道路との関係
- 第37条 興行場等の前面空地及び側面空地
- 第46条 主階が避難階以外の階にある興行場等
- 第50条 自動車用の出口
- 第51条 1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造
- 第52条 建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造

第3項では、既存不適格建築物における大規模な修繕又は大規模な模様替えについて、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

<緩和を受けることができる条文>

- 第6条 大規模な建築物の敷地と道路との関係
- 第8条 特殊建築物の敷地と道路との関係
- 第16条 木造の校舎と隣地境界との距離
- 第17条 共同住宅等の設置の禁止
- 第18条 寄宿舍等の廊下の幅
- 第20条 共同住宅等の主要な出口
- 第24条 長屋の出口
- 第26条 ホテル及び旅館の構造
- 第27条 ホテル及び旅館の廊下及び階段
- 第30条 大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係
- 第31条 大規模店舗の前面空地
- 第32条 大規模店舗の屋外への出口
- 第34条 マーケットの出口及び通路
- 第35条 マーケットの売場に附属する住宅
- 第36条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場の敷地と道路との関係

- 第37条 興行場等の前面空地及び側面空地
- 第38条 興行場等の屋外への出口
- 第39条 興行場等の階段
- 第40条 興行場等の敷地内通路
- 第41条 興行場等の廊下及び広間の類い
- 第42条 興行場等の客席の構造
- 第43条 興行場等の客席内の通路等の構造
- 第44条 興行場等の客席の出口
- 第46条 主階が避難階以外の階にある興行場等
- 第48条 建築物の一部に設ける公衆浴場
- 第51条 1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造
- 第52条 建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造

第4項では、既存不適格建築物又は敷地における増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えについては、当該増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えをする部分以外の部分に対して、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

<緩和を受けることができる条文>

- 第10条 屋外への出口等
- 第11条 居室の出入口
- 第12条 廊下の幅等
- 第13条 直通階段の構造
- 第15条 教室等の出口

第5項では、既存不適格建築物における居室以外の室の増築又は大規模な修繕若しくは模様替えについては、第6条の3及び第6条の4の規定を適用しないことを定めています。

第6項では、用途を変更する場合は、用途変更する部分と道路に至る経路については、第10条、第11条、第12条、第13条及び第15条の規定を適用することを定めています。

(道に関する基準)

第 69 条の 2 政令第 144 条の 4 第 2 項の規定により定める基準は、次に掲げるとおりとする。ただし、市長が、道路構造上及び交通上、接続する道等の支障となるような構造でなく、かつ、周囲の状況によりやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

- (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、片側のみに隅切りを設けるときは、角地の隅角をはさむ辺を二等辺とする斜辺が 3 メートル以上の二等辺三角形の部分を道に含む隅切りを設けなければならない。ただし、角地の隅角が 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が 3 メートル以上の二等辺三角形の部分を道に含む隅切りとしなければならない。
- (2) 道は、アスファルト簡易舗装と同等以上の強度を有する構造とし、縦断勾配が 9 パーセントを超えるときは、滑り止めの処置を採らなければならない。
- (3) 道が計画敷地又は道路以外の敷地と接する部分には、側溝、縁石等で標示しなければならない。
- (4) 道が計画敷地より高いときは、ガードレール、車止め等の安全施設を設けなければならない。
- (5) 道及び計画敷地の排水施設の末端は、公共下水道、都市下水路その他の排水施設に、排水上有効に連結しなければならない。

2 前項に定める基準の適用区域は、秦野市全域とする。

(平 19 条例 10・追加、平 30 条例 32・一部改正)

【解説】

本条では法第 4 2 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政令第 1 4 4 条の 4 第 2 項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。

(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)

第 70 条 政令第 129 条第 2 項に定める階避難安全性能を有するものであることについて、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建築物の部分については、第 18 条(児童福祉施設等を除く。)、第 27 条第 1 項、第

34条第1項(通路の幅に限る。)、第41条第4項第1号から第3号まで及び第44条第2項から第4項までの規定は、適用しない。

(平28条例26・一部改正)

【解説】

本条の適用対象となるのは、以下の条件のいずれにも該当するものです。

- ・主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られた建築物の階
- ・その階が、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を、同条第3項に規定する階避難安全検証法によっ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

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用)

第71条 政令第129条の2第3項に定める全館避難安全性能を有するものであることについて、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建築物については、第18条(児童福祉施設等を除く。)、第26条、第27条第1項、第32条、第34条第1項(通路の幅に限る。)、第38条、第39条第2項、第41条、第44条第2項から第4項まで、第46条第2項及び第54条の規定は、適用しない。

(平28条例26・一部改正)

【解説】

本条の適用の対象となるのは、以下の条件のいずれにも該当するものです。

- ・主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られた建築物
- ・その建築物が、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を、同条の2第4項に規定する全館避難安全検証法によって確かめたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

(耐火性能検証を行う建築物に対する基準の適用)

第72条 主要構造部が政令第108条の3第1項第1号又は第2号に該当する建築物(次項に規定する建築物を除く。)に対する第17条、第19条第2項、第20条第2項、第22条、第28条第1項、第32条第2号、第37条第2項、第38条第1項、第40条第4項、第41条第2項、第49条第1項第1号、第51条、第52条第2項、第54条第1号、第55条第2号及び第67条第2項の規定の適用については、その建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 主要構造部が政令第108条の3第1項第1号に該当する建築物(その建築物の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に限る。)及び主要構造部が政令第108条の3第1項第2号に該当する建築物(その建築物の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32条第2号、第49条第1項第2号、第52条第2項及び第54条第1号の規定の適用については、その建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造にし、これらの防火設備の構造は、特定防火設備とみなし、第32条第2号、第49条第1項第2号、第52条第2項及び第54条第1号以外の前項に掲げる規定の適用については、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

【解説】

第1項の適用の対象となるのは、以下の条件に該当するものです。

- ・主要構造部が、政令第108条の3第1項第一号に規定する性能を有することを、同条の3第2項に規定する耐火性能検証法によって確かめたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの（政令第108条の3第4項に規定する建築物を除く。）

第2項の適用の対象となるのは、以下の条件のいずれかに該当するものです。

- ・主要構造部が、政令第108条の3第1項第1号に規定する性能を有することを、政令第108条の3第2項に規定する耐火性能検証法によって確かめ、かつ、当該建築物の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が政令第108条の3第4項に規定する性能を有することを政令第108条の3第5項に規定する防火区画検証法によって確かめたもの
- ・主要構造部が、政令第108条の3第1項第2号に規定する性能を有することについて、国土交通大臣の認定を受け、かつ、当該建築物の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が政令第108条の3第4項に規定する性能を有することについて国土交通大臣の認定を受けたもの

(秦野市建築審査会の同意)

第73条 市長は、第47条の規定による許可をするときは、あらかじめ法第78条第1項の規定により設置する秦野市建築審査会の同意を得なければならない。

【解説】

本条に規定している条文による許可をする際には、あらかじめ本市建築審査会の同意を得る必要があります。

(委任)

第74条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

【解説】

本条中の「規則で定める」については、秦野市建築基準法施行細則に規定しています。

第8章 罰則

(罰則)

第75条 第4条、第5条第1項若しくは第3項、第6条、第6条の4、第8条、第10条から第27条まで、第28条第1項若しくは第2項、第29条、第30条第1項、第31条、第32条、第34条、第35条、第36条第1項、第37条第1項、第3項若しくは第4項、第38条、第39条、第40条第1項から第3項まで、第41条第1項、第3項若しくは第4項、第42条から第45条まで、第46条第2項若しくは第4項、第48条、第49条、第50条第1項、第2項若しくは第5項、第51条、第52条第1項、第53条又は第54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(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、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行為があった場合において、その違反行為が建築主、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、その設計者又は工事施工者を罰するほか、その建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対しても同項に規定する罰金刑を科する。

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項に規定する違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても第1項に規定する罰金刑を科する。

(平17条例19・一部改正)

【解説】

本条は、本条例に違反した場合の罰則を定めた規定です。

(過料)

第 76 条 詐欺その他不正の行為により手数料の徴収を免れた者については、その徴収を免れた金額の 5 倍に相当する金額(その 5 倍に相当する金額が 50,000 円を超えないときは、50,000 円とする。)以下の過料に処する。

崖付近に建築する建築物の指導方針

—条文とその解説—

第1章 総則

(目的)

第1条 この指導方針は、崖付近に建築する建築物の安全の確保を図るための方針を定めたものである。

崖付近は建築基準法（以下「法」という。）、秦野市建築基準条例（以下「条例」という。）に基づき建築物の構造などについて規制されています。この方針は、法第19条第4項及び条例第5条の規定に基づき、崖付近に建築される建物についての一般的な指導の方針をできるだけ具体的な規定により定めたものです。

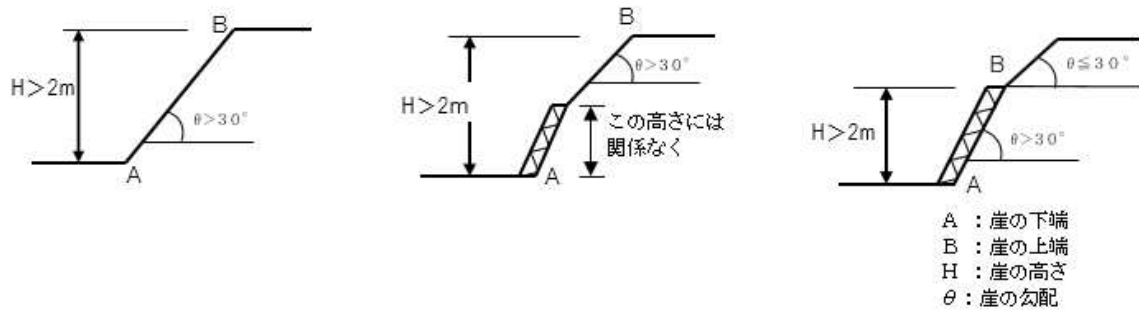
条例の崖付近に対する定義では、自然崖（法面）を対象としているのに対し、本方針では、自然崖及び隣地にある安全性に疑問がある土留めなどを崖に見立て、安全性の検討を行うことができます。そのため、本方針と条例では、崖付近に対する定義において一部違いがあります。なお、開発許可を受けて構築された崖については、この方針は適用されません。

(用語の定義)

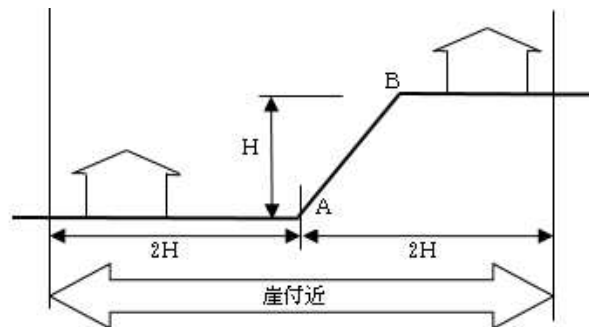
第2条

- (1) 崖 地表面の勾配（水平面となす角度をいう。）が30度を超える土地で高さが2メートルを超えるものをいう。
- (2) 崖付近 崖の下端点から、崖の高さの2倍以内の範囲をいう。
- (3) 崖の高さ 崖の上端と下端の垂直距離をいう。

本条は、この方針に関する用語の定義ですが、ここで崖（勾配が30度を超え、その高さが2メートルを超えるもの）とは、次図のようなものをいいます。なお、条例では高さが3メートルを超える崖について規定していますが、この「方針」では、高さが2メートルを超える崖付近の建築物についても一定の安全性を確保する措置が必要なことから基準を設けたものです。



また、この方針による「崖付近」の範囲は、次のとおりです。



第2章 技術的細目

(崖の上又は下に建築する場合)

第3条 建築物を崖の上又は下に建築する場合は、宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）に定められた技術的基準による擁壁等を設置し、安全を図らなければならない。ただし、次の各号の1に該当するものはこの限りでない。

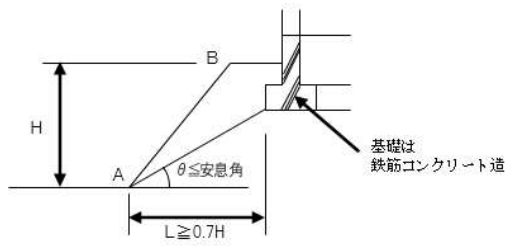
- (1) 崖の上に建築する建築物の基礎は、鉄筋コンクリート造（布基礎等）とし、崖の下端から水平距離で崖の高さの0.7倍以上離し、かつ、崖の下端と建築物の基礎とを結ぶ線の勾配を45度以下としたもの。
- (2) 崖の下に建築する場合、流土止め等がけの崩壊による危険を防止する施設を設置したもの。又は、崖に直接面する外壁を鉄筋コンクリート造としたもの。

従来「条例第5条」の擁壁についての基準が不明確でしたので、本方針では、「宅地造成等規制法に定められた技術基準による擁壁」を例示することによって、その水準を明らかにしています。

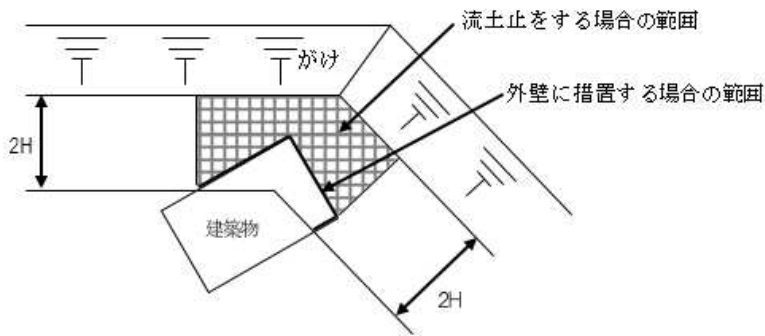
これに加えてより安全な擁壁にしてもらうため、本方針第6条に擁壁の構造などについての留意事項を定めています。

崖の上又は下に建築する場合は、宅造法に基づいた擁壁を設置する必要がありますが、ただし書きの条件を満足する場合、擁壁の設置は不要としています。

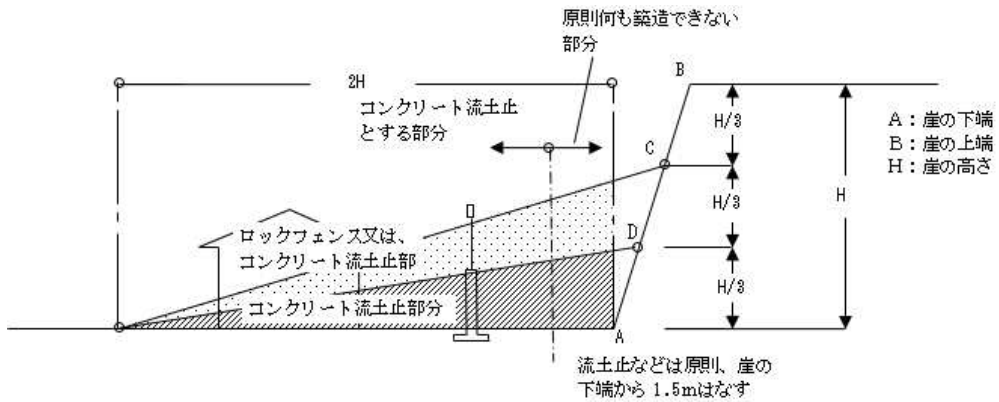
ただし書、第1号の崖の上に建築する場合を図解すると次のとおりです。



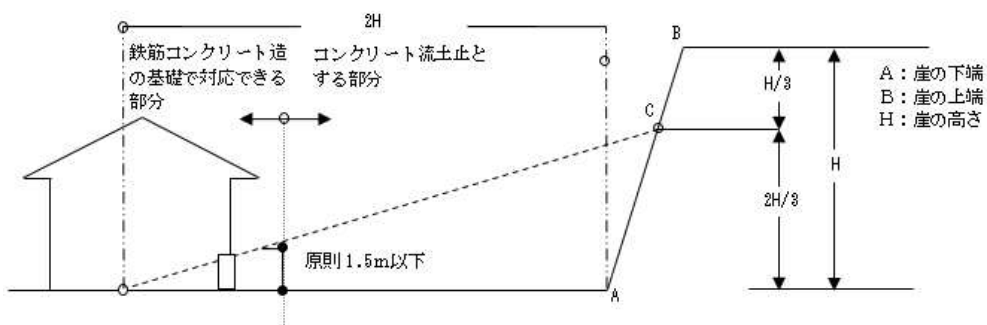
ただし書、第2号の崖の下に建築する場合を図解すると次のとおりです。
 ※流土止めや外壁を鉄筋コンクリート造にする範囲は次のとおりです。



<流土止等に対応する場合>



<建物の基礎で対応する場合>



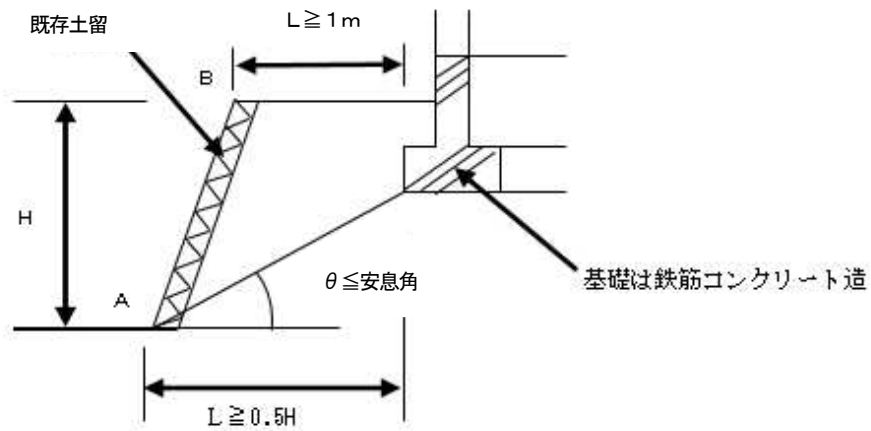
(既存の土留がある場合)

第4条 土留の構造は鉄筋コンクリート造、コンクリート間知練積み造、石造であり、はらみや沈下及び風化等がないもので、次の各号の1に該当する場合は前条の規定は適用しない。

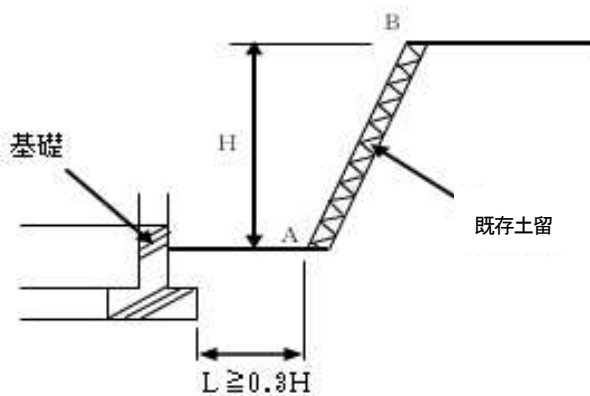
- (1) 崖の上に建築する建築物の基礎は、鉄筋コンクリート造（布基礎等）とし、水平距離で崖の下端から、崖の高さの0.5倍以上、崖の上端から1メートル以上離し、かつ、崖の下端と建築物の基礎とを結ぶ線の勾配は45度以下のもの。
- (2) 崖の下に建築する建築物の基礎は、崖の下端から水平距離で、崖の高さの0.3倍以上離れているもの。

崖に法的な基準によらない既存の土留がある場合で、その土留及び崖が充分安全であると判断される場合は、第3条によらず、本条の規定を適用します。

<第1号 図解>



<第2号 図解>



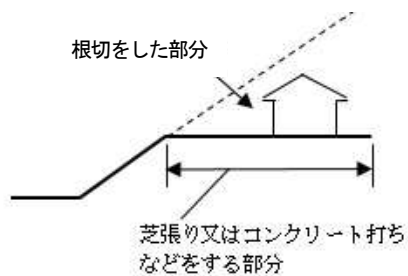
(崖に建築する場合)

第5条 崖に建築する場合は、安全な敷地とするため、宅造法に定められた技術的基準によるほか次の各号によること。また、神奈川県建築行政連絡協議会「擁壁の取扱い」(以下「県行連擁壁の取扱い」という。)を参考とすること。

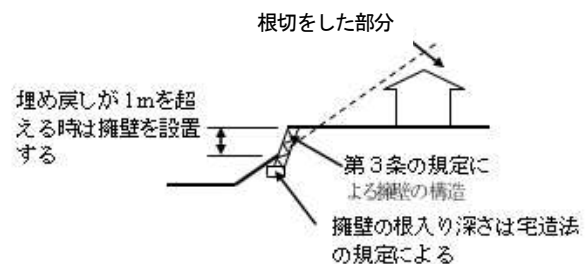
- (1) 建築物の根切り後の埋戻し部分等に芝張り又はコンクリート打ち等を行うこと。
また、その埋戻し土の高さが1メートル以上の場合は、擁壁を設置すること。
- (2) 建築物の基礎と崖の下端を結ぶ線の勾配は、原則として30度以下とし、かつ、建築物の基礎は鉄筋コンクリート造(布基礎等)とすること。

崖内に建築する場合の規定を盛り込み、第1号では埋戻し後の処理を定めています。図で示すと次のとおりです。

<前段>

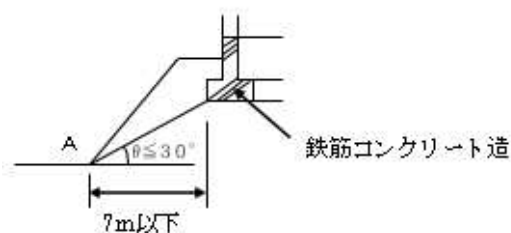


<後段>

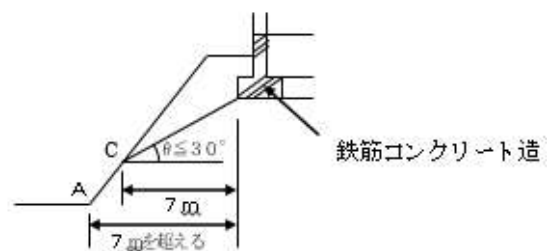


第2号では、基礎を鉄筋コンクリート造とするように定めるとともに、その位置の制限を設けました(下図(1)参照)。また、建築物基礎と崖の下端の水平距離が7メートルを超える場合は、基礎から7メートルの線と崖の表面との接点と基礎を結んだ線の勾配を30度以下となるようにしなければなりません(下図(2)参照)。

▷ (1)



(2)



(擁壁の構造等)

第6条 擁壁を設置する場合は、宅造法に定められた技術基準によるほか、次の各号に留意すること。また、県行連擁壁の取扱いの第3章及び第4章を参考とすること。

- (1) 高さが3メートルを超える練積み造擁壁は、原則として谷積みとすること。
- (2) 高さが2メートルを超える鉄筋コンクリート造擁壁は、構造計算にあたり地震時の水平力を加算すること。
- (3) 高さが0.6メートルを超え2メートル以下の擁壁は、鉄筋コンクリート造、重力式コンクリート造又は練積み造とすること。

ここでは、本方針第3条及び第5条第1項1号による擁壁を築造する際、是非守って欲しいことを定めています。

(排水処理等)

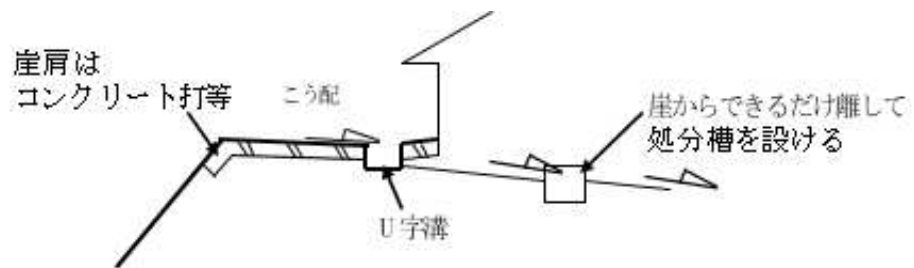
第7条 建築物及び敷地の排水処理は、崖の附近に影響を及ぼさないようにしなければならない。

- (1) 崖の上の排水処理は、崖肩にコンクリート打等で保護を図るとともに、崖よりできるだけ離して処理すること。
- (2) 崖面に排水処理を設ける場合、浸透等を防止するための構造や設置方法は適切なものとする。
- (3) 崖の下の排水処理は、崖尻にコンクリート打等で保護されたU字溝などを設けるとともに、崖に影響を及ぼさないように処理すること。

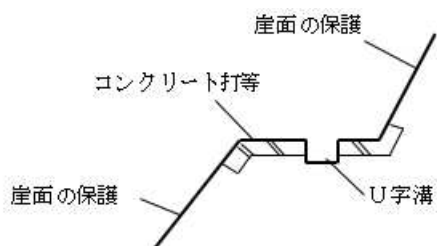
崖部分に雨水等が浸透することは、崖の安全上支障があります。崖に流水及び浸水しないような処理をしなければならないと定めています。

崖の形や高さ又は土質などによって、様々な処理の方法がありますが、次にその一例を示します。

<崖の上の処理の例>



<崖に設ける施設の例>



<崖の下の処理の例>

