

# 大和市建築基準条例逐条解説

(平成19年7月)

(平成27年6月改定)

(平成27年12月改定)

(平成28年6月改定)

(平成30年9月改定)

(令和1年6月改定)

(令和5年4月改定)

## 第1章 総則（第1条、第2条）

（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。）及び法第43条第3項の規定による建築物等の制限並びに法第52条第5項の規定による地盤面並びに法第56条の2第1項の規定による区域等の指定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項の規定による道に関する基準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。

### 【趣旨】

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る。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ある。

### 【解説】

本条例で定めている主な規定は次のとおりである。

- ・法第40条に基づく法第2章（単体規定）の規定を補うための制限
- ・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㎡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

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法及び政令において使用する用語の例による。

### 【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、条例の用語は建築基準法及び建築基準法施行令に準拠する。

## 第2章 がけ付近の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、第4条）

（がけ付近の建築物）

第3条 高さ3メートルを超えるがけの下端（がけの下にあっては、がけの上端）からの水平距離が、がけの高さの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には、がけ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) がけの形状又は土質により安全上支障がない場合

(2) がけの上部の盛土の部分で、高さが2.5メートル以下、斜面のこう配が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、がけの上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき、又はがけの下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部（がけ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、若しくはがけ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 高さ3メートルを超えるがけの上にある建築物の敷地には、がけの上部に沿って排水溝を設ける等がけへの流水又は浸水を防止するため適当な措置を講じなければならない。

### 【趣旨】

高さ3mを超えるがけ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ある。なお、「がけ」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う。

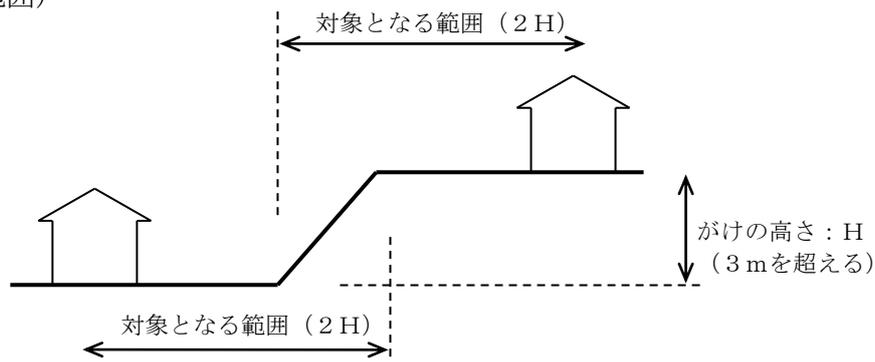
### 【解説】

#### <第1項関係>

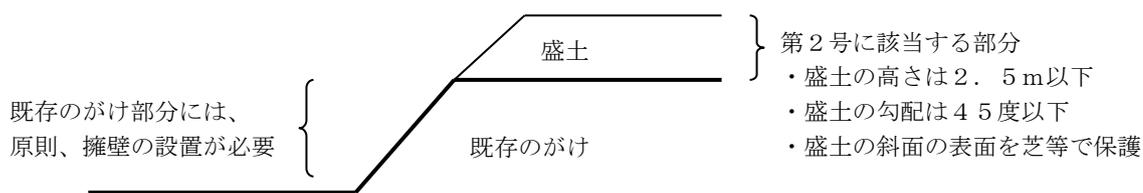
がけ付近に建築又は敷地の造成を行う場合、当該がけ部分に、原則として安全な擁壁の設置を義務付けるものである。ただし、がけの性質に基づき、安全上支障がない場合においては、擁壁を設置することを要しない。安全上支障がないと判断する場合には、土質試験及び斜面の安定計算を行う等、工学的な検討方法により安全性を確認することとする。

がけ付近の範囲及び第2号の規定については、次のとおりである。

(がけ付近の範囲)



(第2号に該当する場合)



<第2項関係>

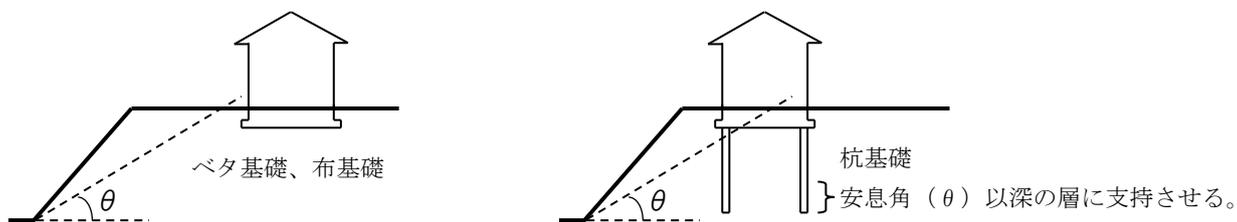
第1項の緩和規定を定めたもので、次の場合には、第1項の規定を適用しない。

- ・がけの上に建築する場合で、当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき

これは、深基礎等により建築する場合で、建築物の基礎下面が、がけ下端からの角度 $\theta$ の範囲内に入っている場合又は杭基礎によって杭先端をがけ面の下端からの安息角( $\theta$ )以深の層に支持させたときで、がけが安定している場合が該当する。

なお、基礎の応力が、がけに影響を及ぼさない場合でも、敷地内の既存擁壁や法面は土地所有者の管理によるため、安全性については設計者の責任において検討する必要がある。

(がけに影響を及ぼさない場合)

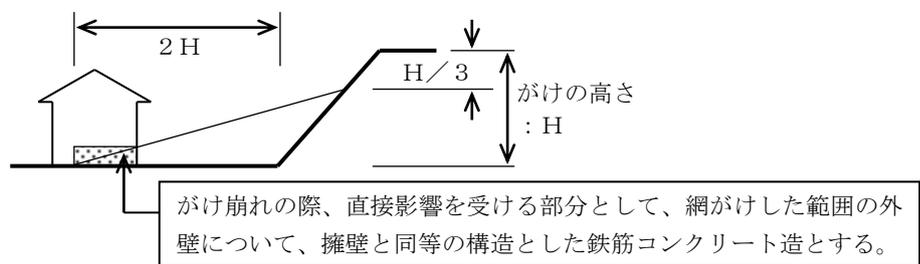


土質別 角度	背面土質	関東ローム 硬質粘性土等	盛土、腐食土 その他不明な場合
	角度 $\theta$	35°	25°

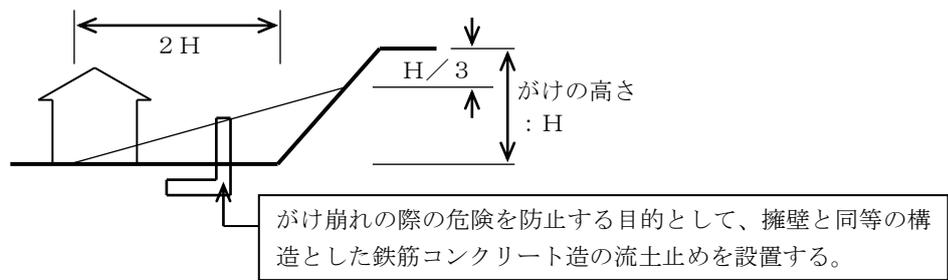
- ・ がけの下に建築する場合で、当該建築物の部分を鉄筋コンクリート造等とする場合

これは、がけが崩れた場合に、当該建築物が直ちに倒壊しないよう、次のとおり危険を防止する構造とした場合が該当する。

(一定の範囲を鉄筋コンクリート造とする場合)



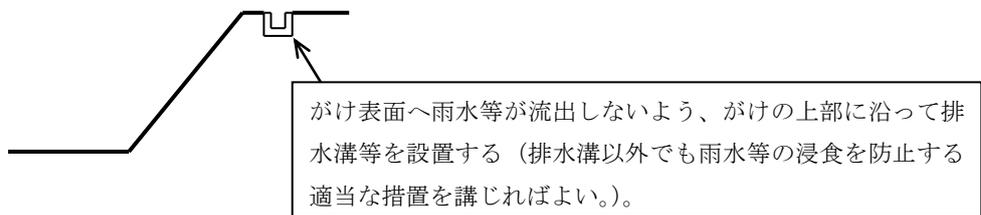
(流土止めを設ける場合)



### <第3項関係>

がけの上にある敷地の場合には、雨水等によるがけの浸食を防止するため、次のとおり排水設備等の設置を義務付けるものである。

(排水溝等を設置する場合)



(大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第4条 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。第4章を除き、以下同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路（法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に通ずる道路に限る。第1号において同じ。）のうち幅員6メートル以上のものに6メートル以上接しなければならない。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) 幅員4メートル以上の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、接する部分に沿って道路と一体となる空地を設け、その空地と当該道路との幅員の合計が6メートル以上となるとき。
- (2) 2以上の幅員4メートル以上の道路（それらの和は、9メートル以上とする。）に敷地の外周の長さの3分の1以上が接するとき。
- (3) 市長がその敷地の周囲の状況により安全上支障がないと認めたもの

#### 【趣旨】

これは法第43条第3項による接道義務の強化である。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、また災害時に避難及び消防活動が容易に行えるよう「幅員6m以上のものに6m以上接しなければならない。」としたものである。

#### 【解説】

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㎡を超える建築物の敷地が道路に接する長さの規定である。

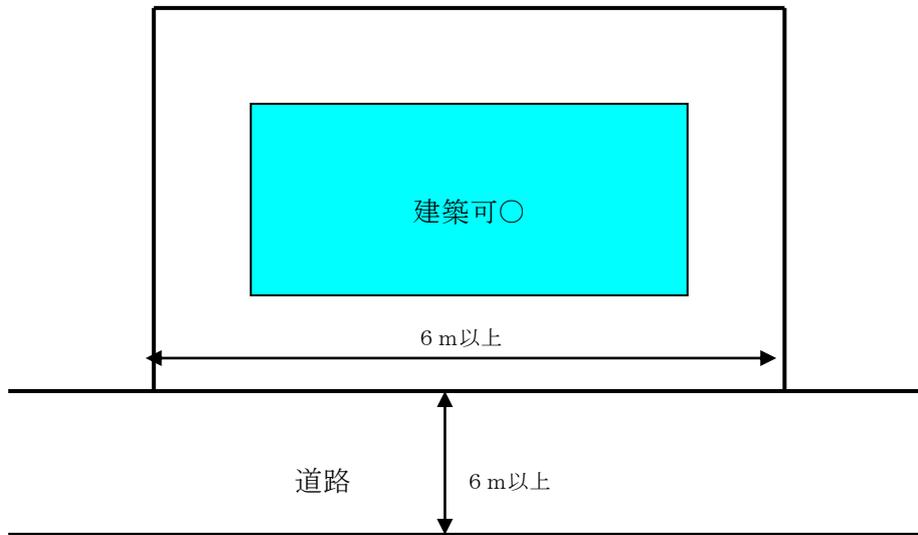
ここでは、建物用途に関係なく延べ面積が1,000㎡を超える建築物について規定したものである。専用住宅、長屋、事務所などの特殊建築物でないものや工場などの法別表第1(イ)欄に掲げていない特殊建築物にも適用される。

また、大規模店舗及びマーケットについては、第5節第19条において、この条より厳しい規定があるので注意すること。

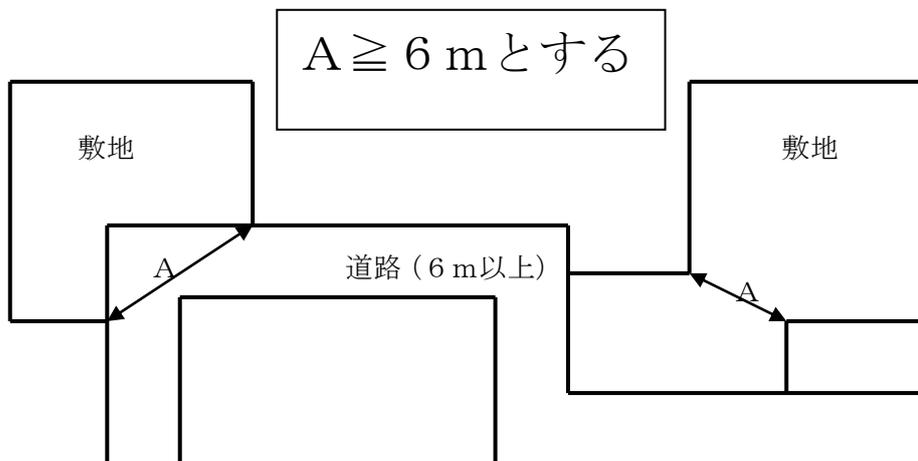
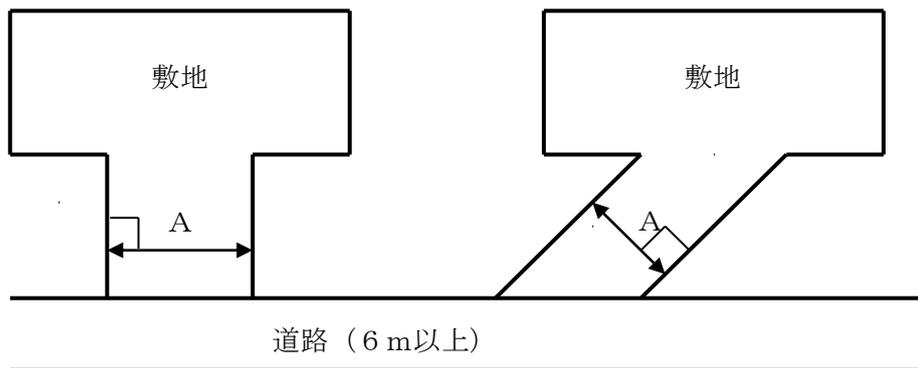
興行場等については、1,000㎡以下であっても第6節第25条において、この条より厳しい規定があるので注意すること。

例示としては、

第4条本文（幅員6 m以上のものに6 m以上接しなければならない。）

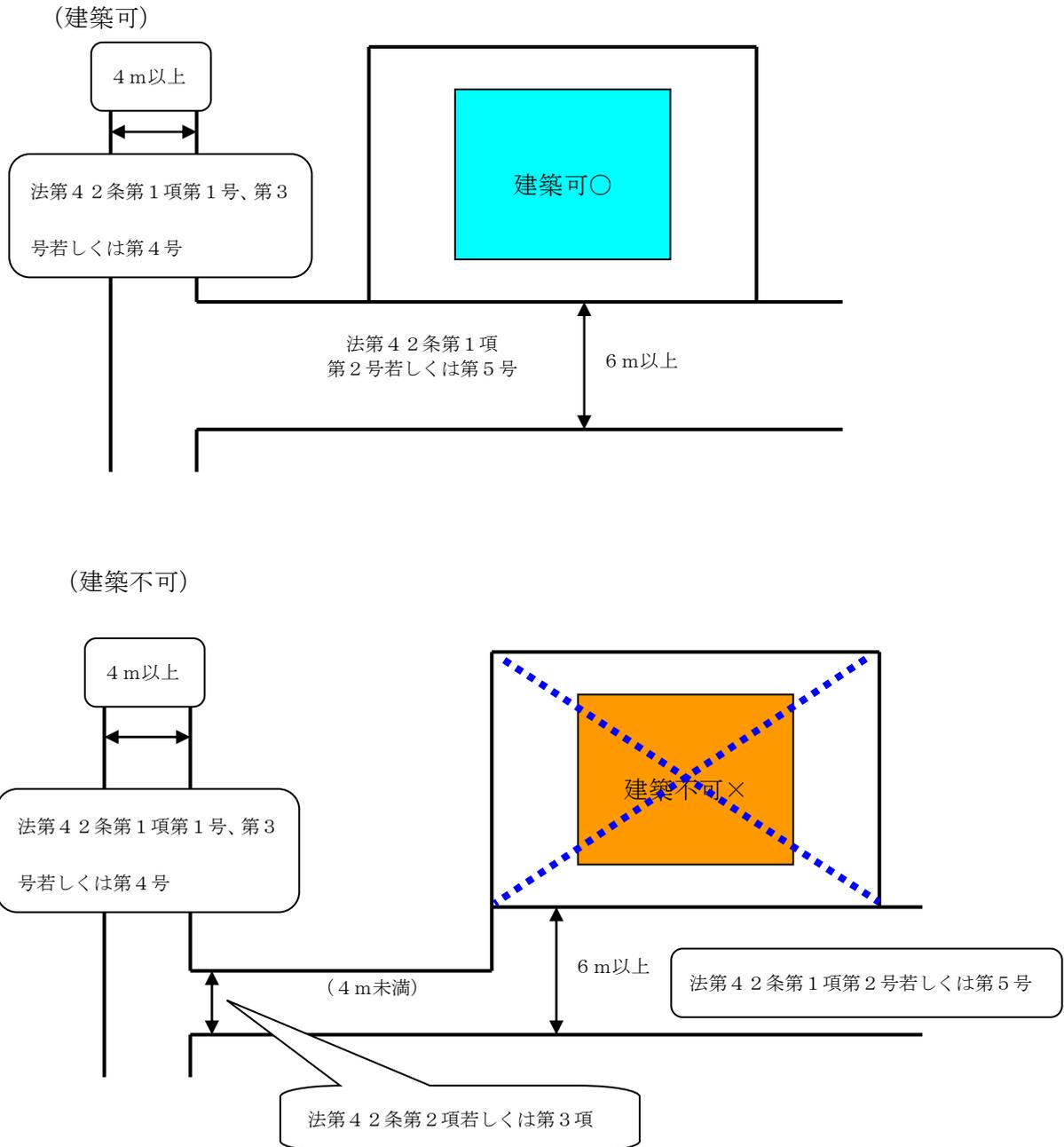


第4条本文（6 m以上の接道）



第4条本文カッコ書き（・・・・・・又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に通ずる道路に限る。・・・・・・）

例示としては、



説明:法第42条第1項第2号の道路とは、都市計画法第29条による開発道路などがある。

法第42条第1項第5号の道路とは、特定行政庁から位置の指定を受けたもの。

## <第1号関係>

### 【解説】

・第4条第1号の道路は、第4条本文カッコ書きによる。

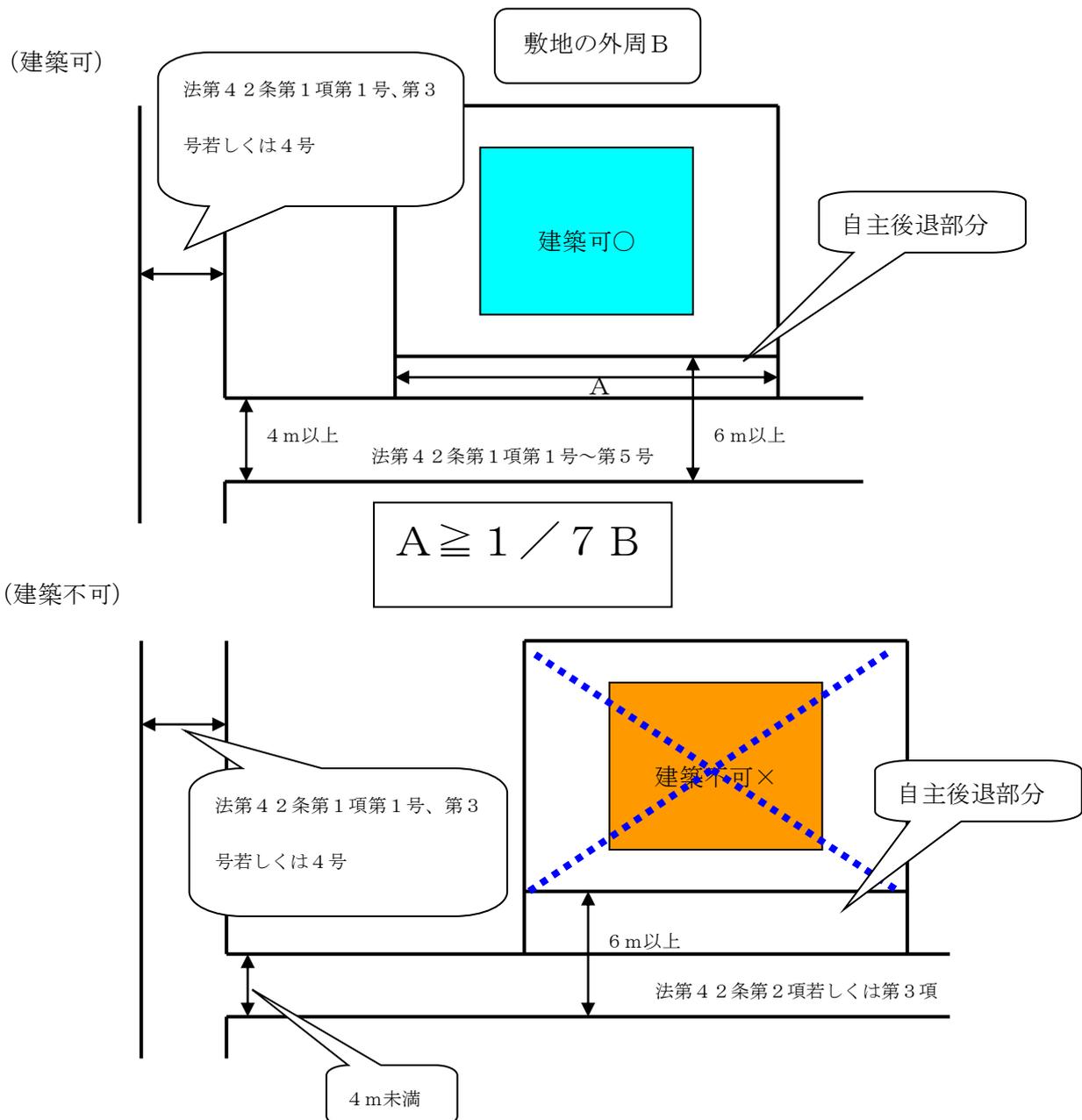
法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に通ずる道路に限る。第1号において同じ。

・第4条第1号の接道及び空地について

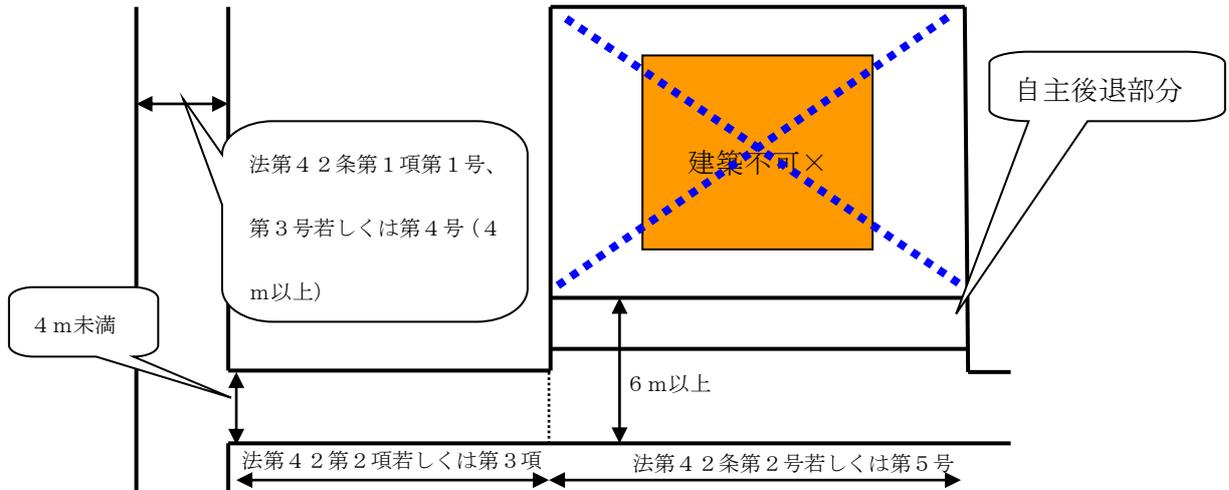
接道については、敷地の外周の長さの7分の1以上必要となる。

空地については、道路と一体にし、道路と空地の合計が6m以上の道路状又は歩道状に整備する必要がある。

例示としては、



(建築不可) (法第42条第1項第2号若しくは第5号の道路が、法第42条第2項若しくは第3項を  
 經由して法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に通ずる道路に接道する場合)



<第2号関係>

【解説】

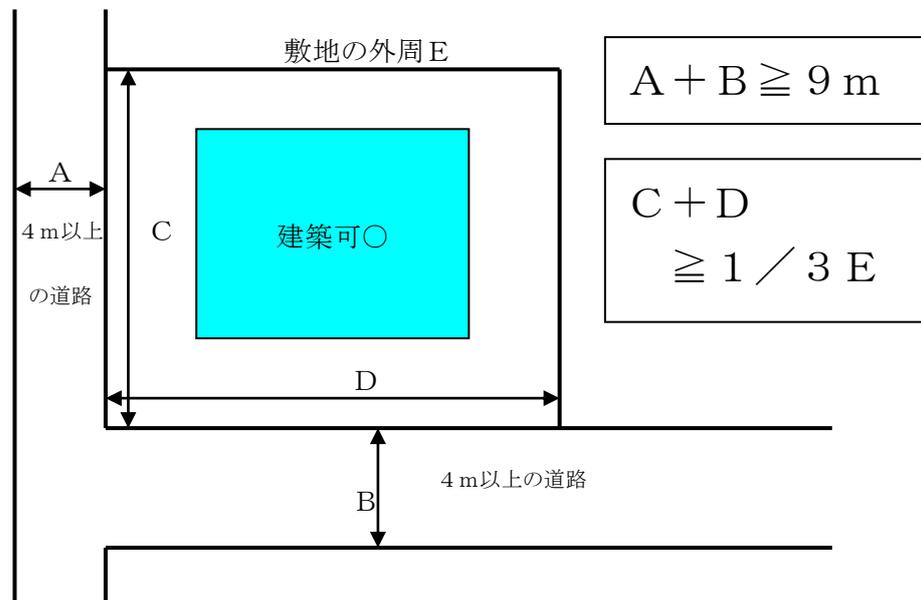
・第4条第2号の道路及び幅員

2以上の道路のうち1の道路は、第4条本文カッコ書きの道路に接道し、他の道路については、建築基準法による道路に接道していればよい。幅員については、2以上の道路の和が9m以上となることが条件になる。

・第4条第2号の接道

敷地の外周の長さの3分の1以上必要となる。また法第42条第2項の場合については、4mとみなして扱う。

例示としては、



## ＜第3号関係＞

### 【趣旨】

第4条第3項の「市長がその敷地の周囲の状況により安全上支障がないと認めたもの」の基準については、以下のとおりとする。

なお、この場合、大和市建築基準法施行細則第2条による認定申請が必要となる。

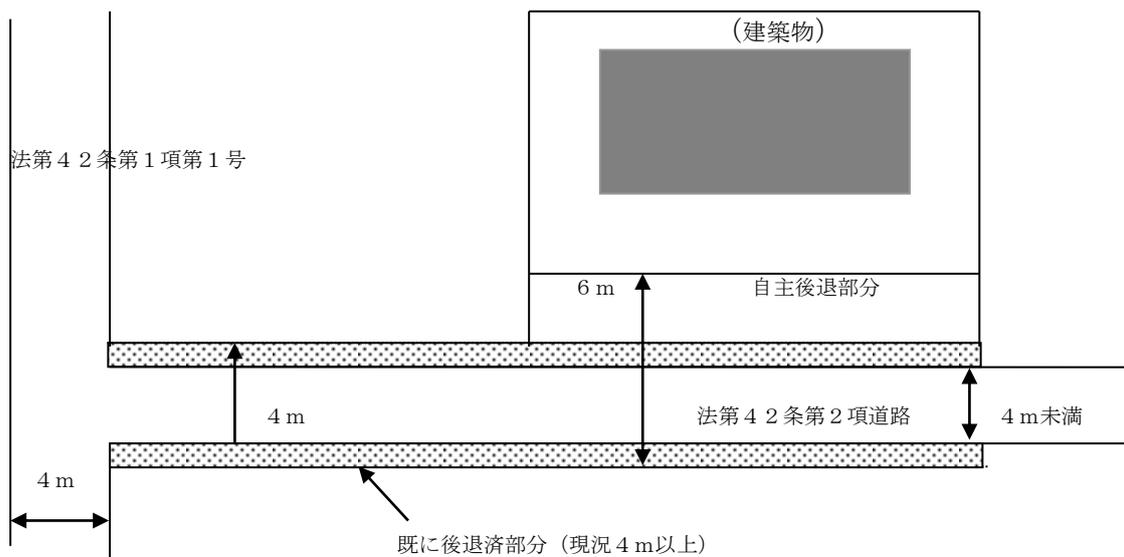
- (1) 法第42条第2項の規定によりみなされる道路にのみ接している敷地で、当該敷地の前面道路部分及び当該道路部分から同条第1項第1号に該当する道路に接続する道路の幅員が4m以上確保できるもの
- (2) 法第42条第1項第2号又は第5号に該当する道路に接している敷地で、当該敷地から敷地に接する当該道路を経て同項第1号に該当する道路に接続する道路が同条第2項の道路でありその幅員が既に4m以上確保されているもの
- (3) 都市計画法第32条に基づき公共施設管理者との協議により市に帰属される道路予定地であり、その道路予定地に接している敷地は、都市計画法第37条の規定により制限解除を受けている敷地及びその敷地が法第43条第1項ただし書の規定による許可を受けた敷地であることとし、当該敷地が道路(当該許可に係る空地を含む。)に外周長さの3分の1以上接し、かつ、その接している道路の幅員(当該許可に係る空地を含む。)の合計が9メートル以上のもの
- (4) 道路予定地等の公共用地をはさんで法第42条第1項各号の道路に外周長さの7分の1以上接している敷地で、当該道路予定地等を道路に含むことにより条例第4条の規定に適合することとなるもの

### 【解説】

大和市建築基準条例第4条第3項の「市長がその敷地の周囲の状況により安全上支障がないと認めたもの」の基準についての解説

- (1) 法第42条第2項の規定によりみなされる道路にのみ接している敷地で、当該敷地の前面道路部分及び当該道路部分から同条第1項第1号に該当する道路に接続する道路の幅員が4m以上確保できるもの

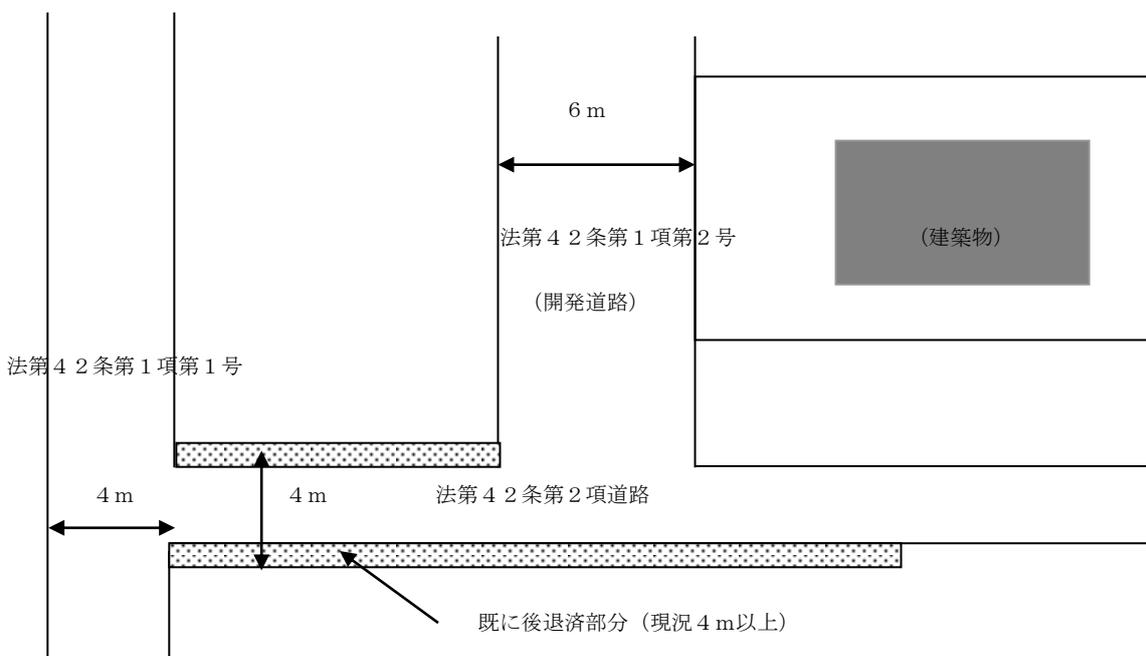
例示としては、



【例図の説明】

条例認定の段階で既に4m以上の幅員で道路状に整備されている事（底地の所有権については問わない）。原則として、道路の中心からの後退とするが、一方後退等により4m確保する場合には、線形について道路部局と協議の事。

(2) 法第42条第1項第2号又は第5号に該当する道路に接している敷地で、当該敷地から敷地に接する当該道路を経て同項第1号に該当する道路に接続する道路が同条第2項の道路でありその幅員が既に4m以上確保されているもの

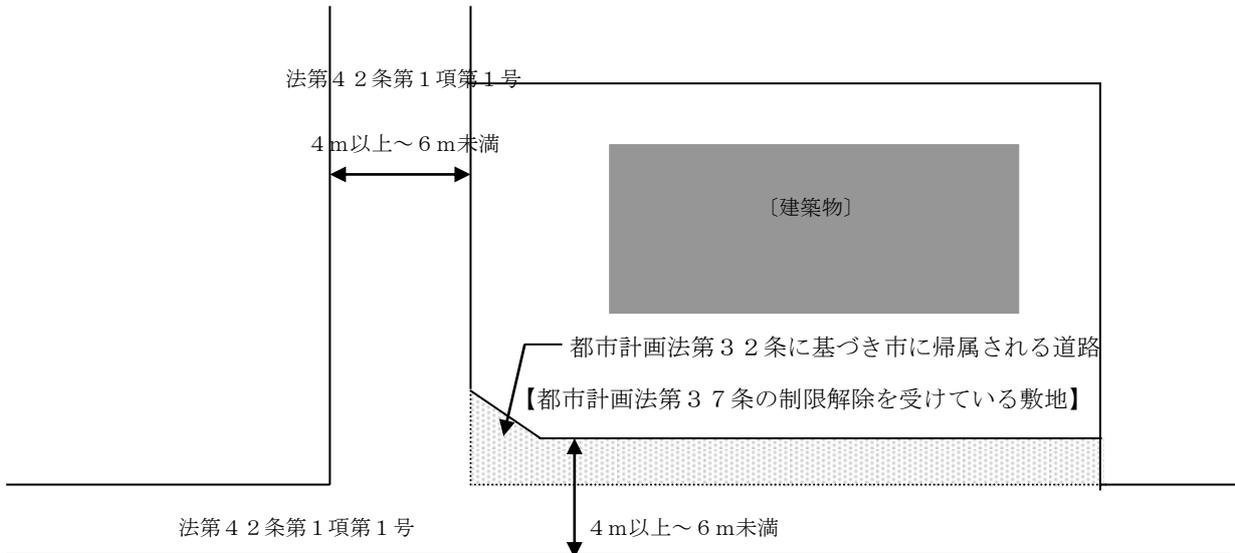


【例示の説明】

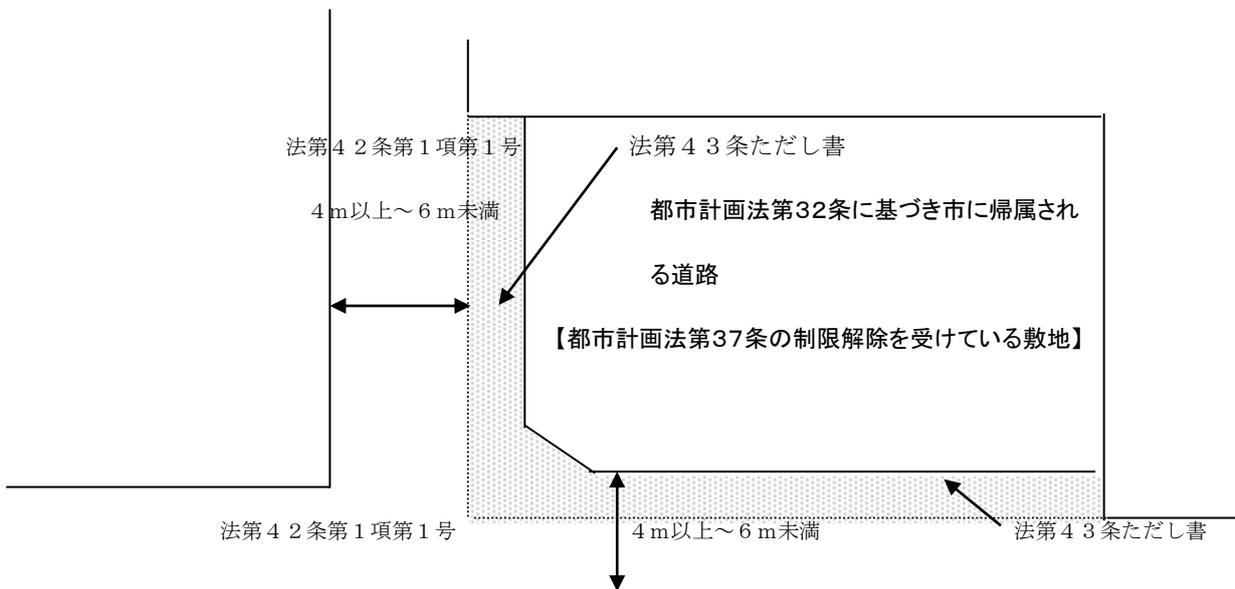
(1)と同じ

(3) 都市計画法第32条に基づき公共施設管理者との協議により市に帰属される道路予定地であり、その道路予定地に接している敷地は、都市計画法第37条の規定により制限解除を受けている敷地及びその敷地が法第43条第1項ただし書の規定による許可を受けた敷地であることとし、当該敷地が道路(当該許可に係る空地を含む。)に外周長さの3分の1以上接し、かつ、その接している道路の幅員(当該許可に係る空地を含む。)の合計が9メートル以上のもの

例示としては、

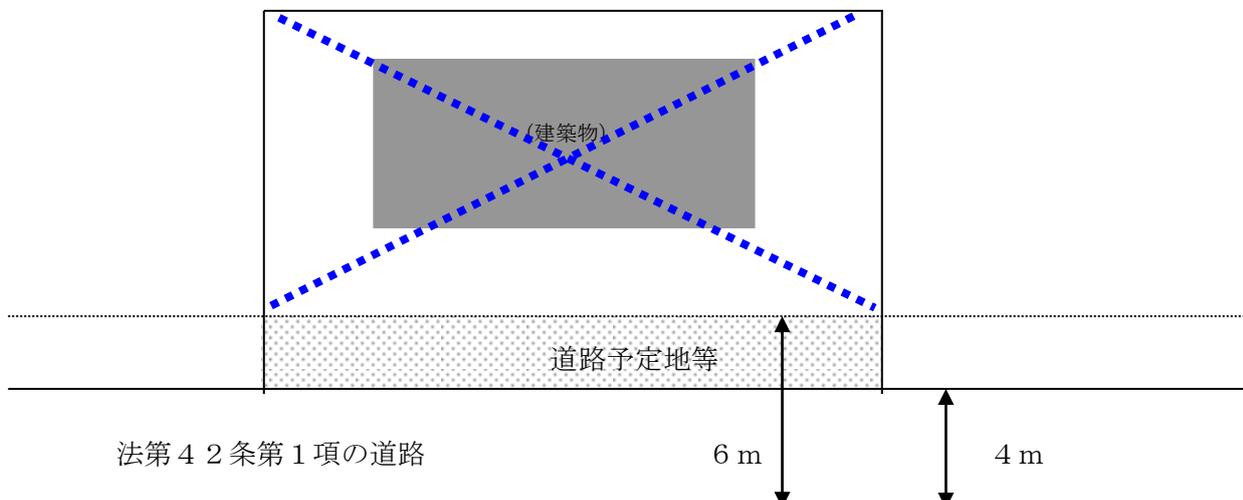


上図の例示の場合には、認定手続きが必要となる。



(4) 道路予定地等の公共用地をはさんで法第42条第1項各号の道路に外周長さの7分の1以上接している敷地で、当該道路予定地等を道路に含むことにより条例第4条の規定に適合することとなるもの

例図としては、



【例図の説明】

道路予定地等とは、都市計画道路、道路事業による拡幅予定道路、細街路、都計法第37条に該当する範囲、法第43条第2項第1号に基づく認定又は第2号に基づく許可の空地等で将来、道路になる事が明確な部分でまだ市に所有権の移転がなされていない用地

## 第2章の2 地盤面の指定（第4条の2）

（地盤面の指定等）

第4条の2 法第52条第5項の規定により定める区域は、近隣商業地域及び商業地域を除く市街化区域並びに用途地域の指定のない区域とする。この場合において、建築物が当該区域とそれ以外の区域にわたるときは、その全部が当該区域にあるものとみなす。

2 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平均の高さにおける水平面とし、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合については、その接する位置のうち最も低い位置から3メートル以下の高さまでの平均の高さにおける水平面とする。

3 前2項の規定は、共同住宅及び長屋以外の用途に供する建築物については、適用しない。

### 【趣旨】

斜面地において住宅地下室の容積率不算入措置を活用した周辺環境を悪化させるような大規模な共同住宅が建設されることを防止し、本来の容積率不算入措置の適切な運用を図るため、不算入の対象となる地下室と判断する際の地盤面の位置について定めた規定である。

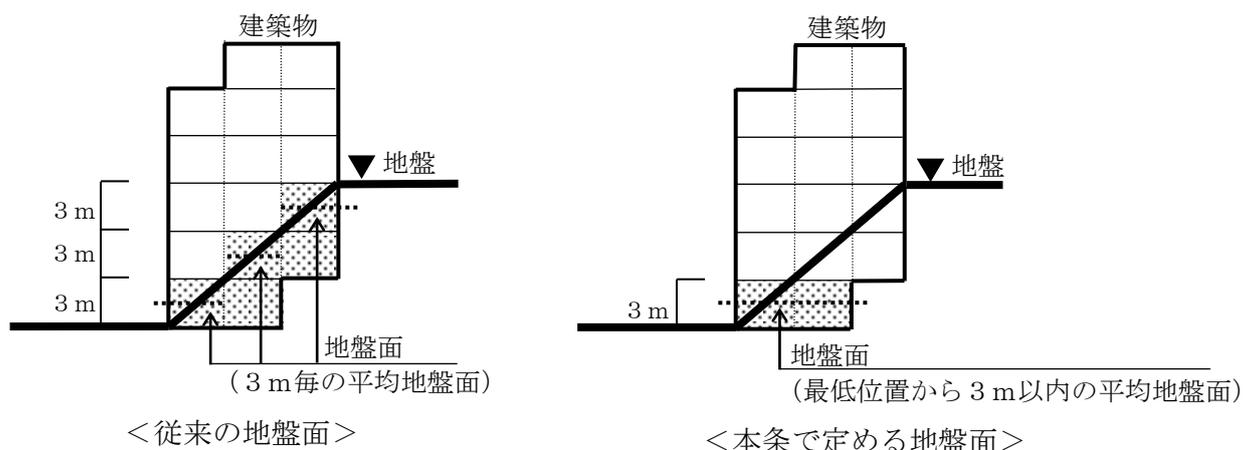
### 【解説】

#### <第1項関係>

第1項において、地盤面を規定する区域について定めている。商業地域及び近隣商業地域を除いたすべての区域を対象としている。

#### <第2項関係>

第2項において地盤面の定め方について規定している。



#### <第3項関係>

第3項において地盤面の規定の対象となる建築物の用途について定めている。共同住宅と長屋を対象としている。

### 第3章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定（第5条）

（区域等の指定）

第5条 法第56条の2第1項の規定により指定する法別表第4（イ）欄の地域又は区域において、同項の規定により指定する同表（ろ）欄の制限を受ける建築物のイ又はロの別、（は）欄の平均地盤面からの高さの数値及び（に）欄の日影時間の号は、次の表のとおりとする。

地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	—	—	(1)
第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域	—	4メートル	(1)
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域	—	4メートル	(1)
用途地域の指定のない区域	イ	—	(1)

#### 【解説】

法第56条の2第1項の規定により、日影規制の対象地域又は区域、制限を受ける建築物、平均地盤面からの高さ及び日影時間の規制値を指定したものであり、法別表第4で最も厳しい値を指定している。結果として法別表第4にあてはめれば以下の表となる。

地域又は区域 【 】は大和市の指定状況	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域【指定なし】	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域【指定なし】	高さが10mを超える建築物	4m	3時間	2時間
第1種住居地域、第2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	4時間	2.5時間
用途地域の指定のない区域 【市街化調整区域】	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間

※日影図検討の際は東経139°28'北緯36°を基本とし真北方向は道路台帳のY軸上方向とする。

#### 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6条）

（敷地と道路との関係）

第6条 法別表第1（い）欄の（2）項から（4）項まで及び（6）項に掲げる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は、その用途に供す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平方メートル以下のものの敷地は、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

#### 【趣旨】

法別表第1（い）欄の（2）項から（4）項まで及び（6）項に掲げる用途に供する建築物の敷地が道路に接する長さの規定である。

また、用途に供する部分の床面積が、1,000㎡以内であっても延べ面積（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）が1,000㎡を超えた場合は、第4条の規定が適用されるので注意すること。

自動車車庫（50㎡以下を除く。）又は自動車修理工場は、第8節第38条にこの条とは別に規定されているので注意すること。

法別表第1（い）欄の（1）項の興行場等は、第6節第26条に規定されているので注意すること。

#### 【解説】

これは法第43条第3項による接道義務の強化であるが、条例第4条とは異なり「特殊建築物」に限り制限を強化している。

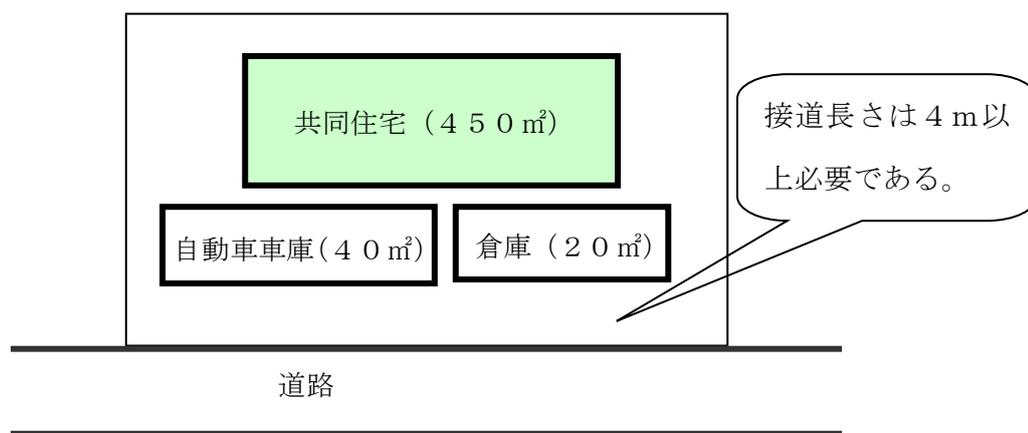
また、複合用途の建築物の場合は、法別表第1に含まれる用途（特定できない場合は、類似用途）についての合計面積によって敷地が道路に接する長さが要求される。

自動車車庫について

ここでは、独立に設置された自動車車庫のみではなく、付属自動車車庫も含まれるものとして取り扱う。

例示としては、

法別表第1 (い) 欄の (2) 項から (4) 項まで及び (6) 項に掲げる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とは、下の図の場合、共同住宅の部分は (450 m<sup>2</sup>) であって、自動車車庫 (40 m<sup>2</sup>) はその用途に供する部分の床面積に含まれるが、倉庫や自転車駐輪場は含まれない為、(共同住宅+自動車車庫=490 m<sup>2</sup>) 敷地が道路に接する長さは、4 m以上となる。なお、50平方メートルを超える自動車車庫等については、第8節に別の定めがあるので注意すること。



## 第2節 学校（第7条、第8条）

（教室等の設置の禁止）

第7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。

### 【解説】

特別支援学校の児童又は生徒は身体弱者であるため、災害時の安全を考慮して児童又は生徒を収容する教室を4階以上の階に設置することを禁止している。本文に規定する「児童又は生徒が使用する居室」とは、一定時間以上継続して使用するもので、図書室、特別教室等も該当する。

（教室等の出口）

第8条 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、幼稚園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通ずる出口を2以上設けなければならない。

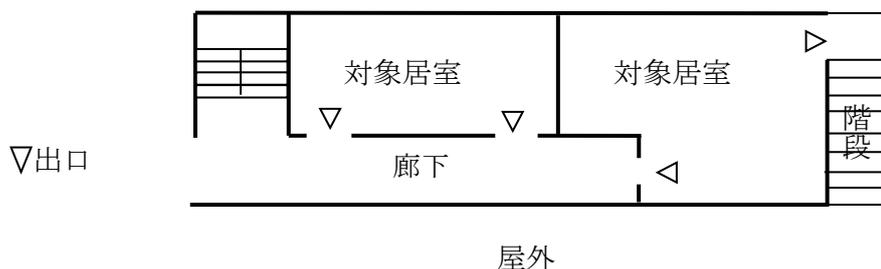
### 【趣旨】

避難の安全を確保する観点から設けたものであり、学校（幼稚園、幼保連携型認定こども園、小、中学校、義務教育学校、中等教育学校（前期課程）、特別支援学校）のうち、児童等が使用する居室（床面積が50㎡を超えるもの）では、2以上の出口を設けなければならない規定である。2つの出入口を設ける目的は、2方向への避難を可能にするためのものである為、出口は有効に2方向に避難できる位置とする。

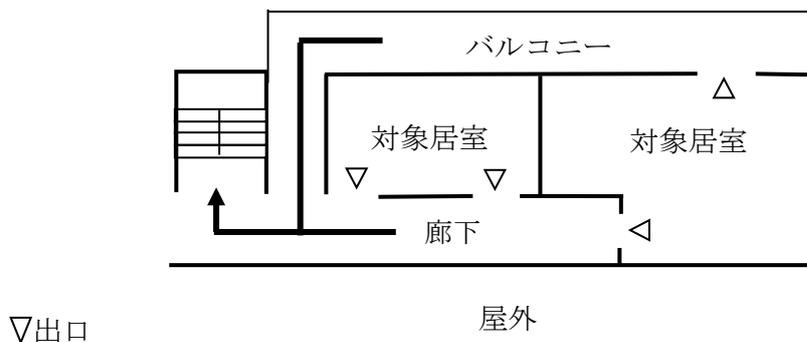
### 【解説】

2方向に避難できる、2以上の出入口の設置方法を以下の図に示す。

例1 対象居室が2以上の出口を設けている場合。



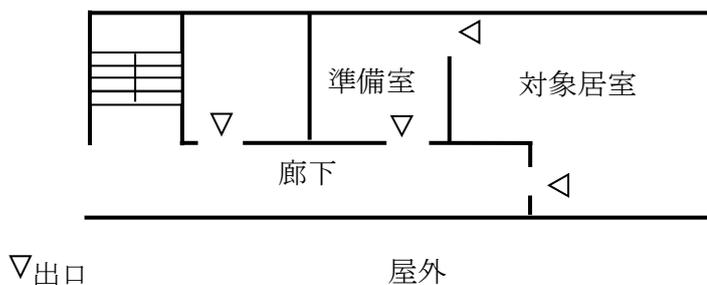
例2 条例で明記している廊下、広間、バルコニー等の説明をしている例である。廊下等は、避難階又は屋外に通ずる階段や直接屋外に通ずる出口に通じているものをいう。これは、避難できない廊下等に出口を設けても意味がなく条例で規定している内容と合わないために記入している。



例3 避難階の場合、安全に屋外へ出られる構造のはき出し窓であれば出口として考えられる例である。



例4 対象居室に準備室がある場合、準備室を通り廊下等に出ることができれば、出口の1つとすることができるものとする。



### 第3節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋（第9条～第16条）

（設置の禁止）

第9条 共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下「共同住宅等」という。）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時間準耐火構造（1時間準耐火基準に適合する準耐火構造をいう。以下同じ。）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

#### 【趣旨】

本条は、複合用途建築物の災害時の混乱防止を目的として、不特定多数の利用者があり火災の発生の恐れが高い用途の建築物で、その主要構造部が1時間準耐火構造以上の基準に適合しないものの上階には、100㎡を超える共同住宅等を設ける事を禁止するものである。

#### 【解説】

（1）～（3）の建築物の上階に100㎡を超える共同住宅等（共同住宅、寄宿舎、下宿）を設ける場合には、（1）～（3）の建築物の主要構造部を1時間準耐火構造又は耐火構造とする必要があることを規定している。

（1）の「～法別表第2（と）項第4号に規定する建築物」とは、政令第130条の9に定める火薬類、ガス、石油類等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物を指す。

(寄宿舍等の廊下の幅)

第10条 寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等（政令第115条の3第1号に掲げる児童福祉施設等をいう。以下同じ。）の用途に供する木造建築物等（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建築物を除く。第24条第1項及び第26条第4項において同じ。）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、次に掲げる数値以上としなければならない。

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

#### 【趣旨】

政令第119条に共同住宅の廊下の幅に関する規定があるが、本条はそれ以外の用途の建築物に関する強化規定であり、廊下の幅を共同住宅と同等とするものである。

#### 【解説】

木造建築物等（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建築物を除く。）である寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等で、その階における居室の床面積の合計が100㎡を超えるものの廊下の幅は、速やかに避難できるように両側に居室がある場合には1.6m以上とし、その他の廊下にあつては1.2m以上とする。

(共同住宅等の階段)

第11条 共同住宅等の用途に供する建築物（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建築物を除く。）の避難階以外の階で住戸等の数が6を超える場合には、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。

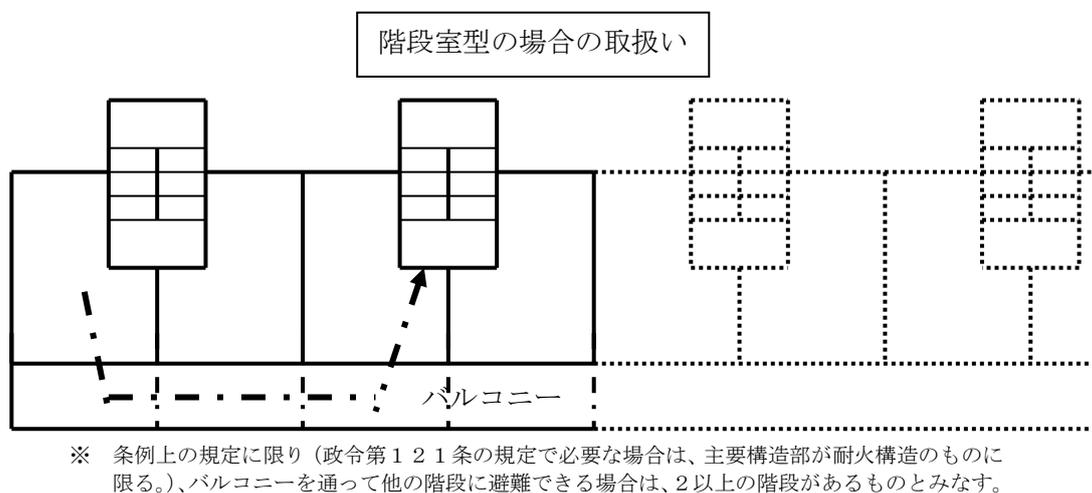
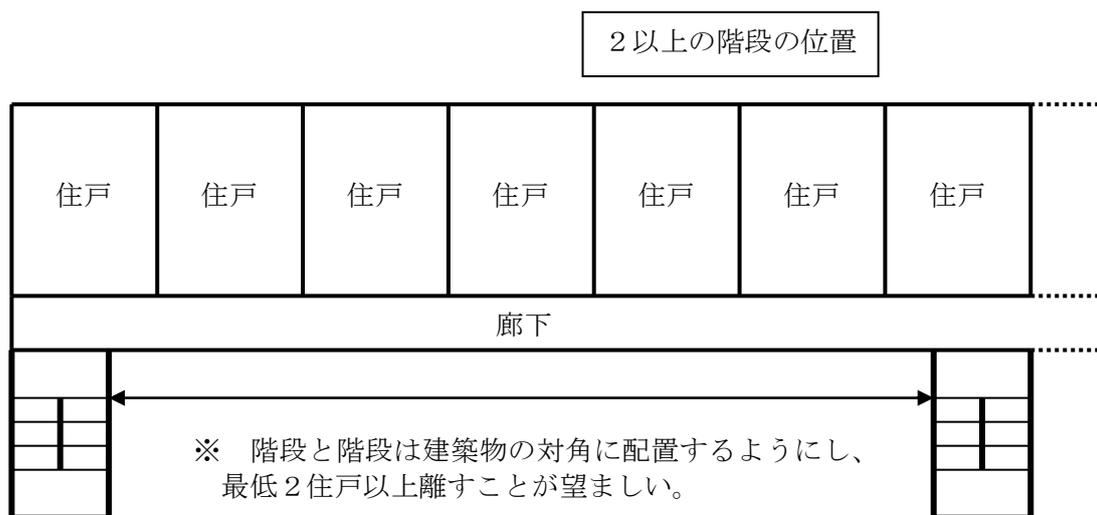
#### 【趣旨】

本条は、小規模なワンルーム共同住宅や単身赴任者用の寄宿舍等を想定した政令第121条第1項第5号の強化規定であり、面積ではなく避難階以外の住戸等の数によって2方向避難を要求したものである。

#### 【解説】

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建築物ではない共同住宅、寄宿舍又は下宿の避難階以外の階で住戸等の数が6戸を超える場合には、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段の設置が必要である。代替施設（タラップ等）は認められず、

2以上の階段は対角の位置に配置するようにし、最低2住戸以上離すことが望ましい。



また、政令第121条第1項第5号では、住戸等の数にかかわらず居室等の床面積の合計が100㎡を超えた場合には2以上の直通階段が義務付けられるので注意すること。

(共同住宅等の敷地内の通路)

第12条 共同住宅等の用途に供する建築物（耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する建築物（政令第110条第2号に掲げる基準に適合するものに限る。）を除く。）の敷地内には、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14条において同じ。）から道路又は公園、広場その他の空地に通じる敷地内通路を設け、その幅員は、次の表に掲げる数値以上としなければならない。

共同住宅等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 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いては、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、前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1の建築物とみなして前項の規定を適用する。

### 【趣旨】

本条では、共同住宅等の主要な出口から道路等に通ずる敷地内通路の幅員を規定している。耐火建築物又は耐火構造建築物は除かれるが、政令第128条の規定により1.5mの敷地内通路が必要となるので注意すること。

### 【解説】

#### <第1項関係>

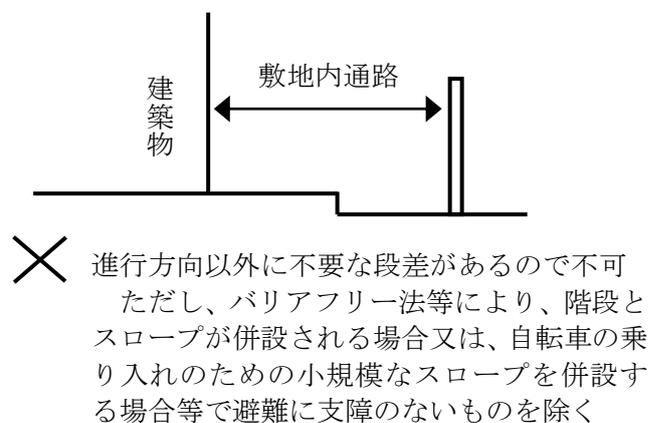
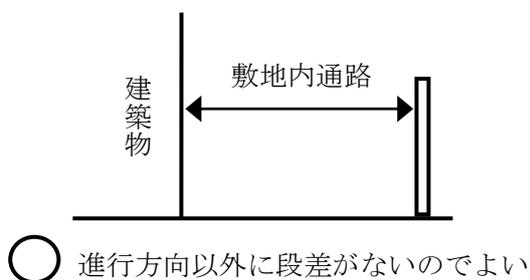
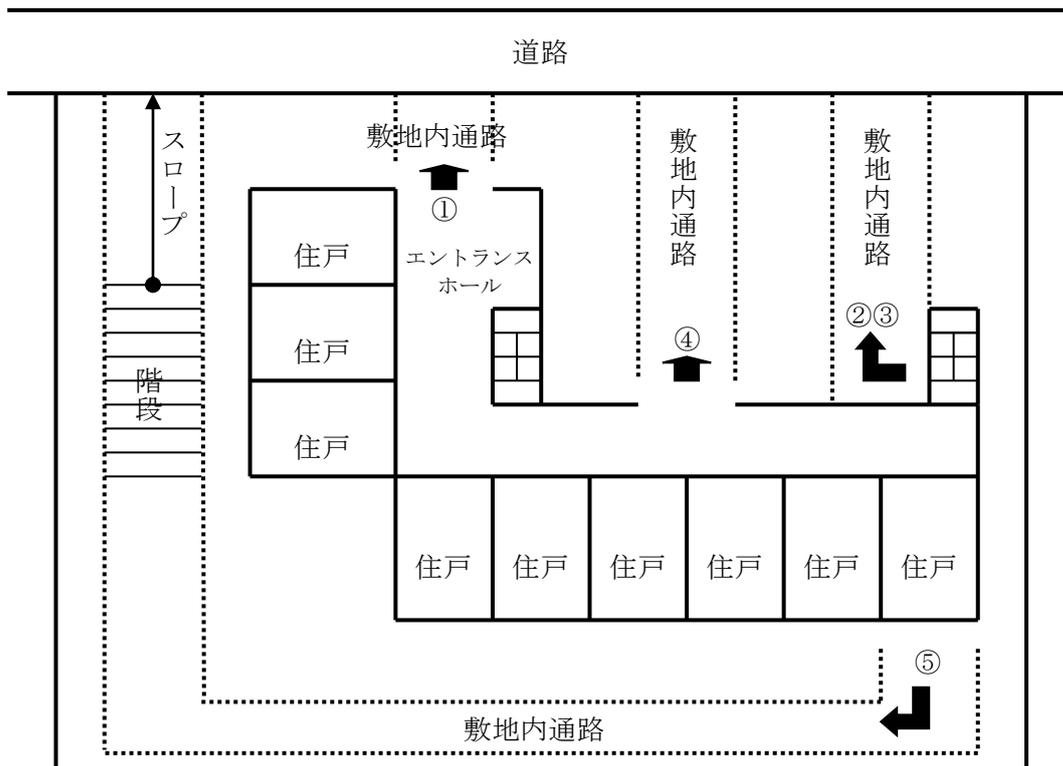
「主要な出口」とは、通常利用する出口だけではなく、避難上必要な出口や直接地上に出る階段も含まれ、次のようなものなどが考えられる。

- ①玄関・通用口等の通常の出口
- ②屋外避難階段
- ③屋外階段で屋外のみ出口があるもの
- ④政令第125条により設けられた出口
- ⑤避難階の住戸において政令第125条の規定により、はき出し窓（直接屋外に避難できるものに限る。）を避難上必要な出口とした場合のもの

「敷地内通路」とは、避難上安全な通路をいい、次のようなものなどをいう。

- ① 主要な出口から建築物の屋外（青空空地が原則）を通り、段差なく（避難方向の階段を除く）道又は公園、広場その他の空地に通じる通路をいい、幅員については表に掲げる数値（耐火建築物の場合は1.5m）以上とする。
- ② 敷地と道路等との間に高低差がある場合は、階段・スロープを設け、幅員については表に掲げる数値（耐火建築物の場合は1.5m）以上とする。

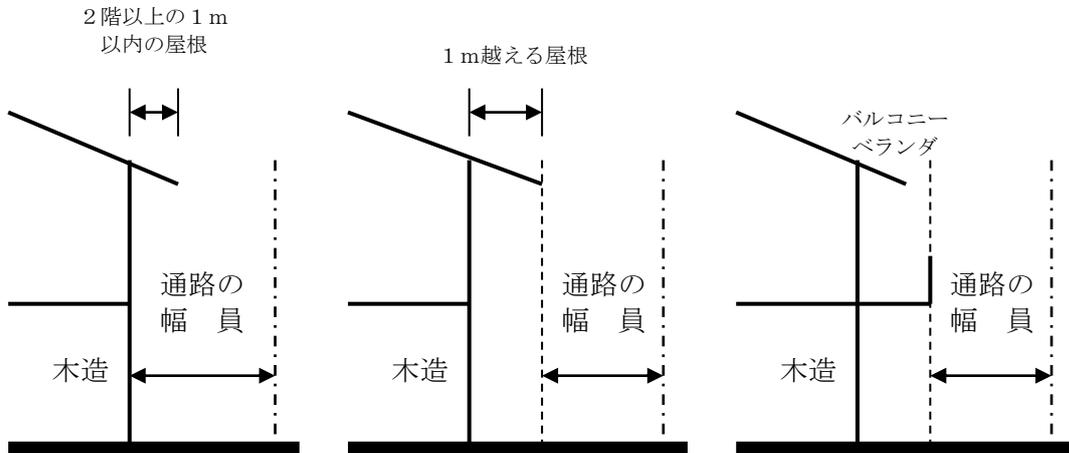
主要な出口及び敷地内通路の例



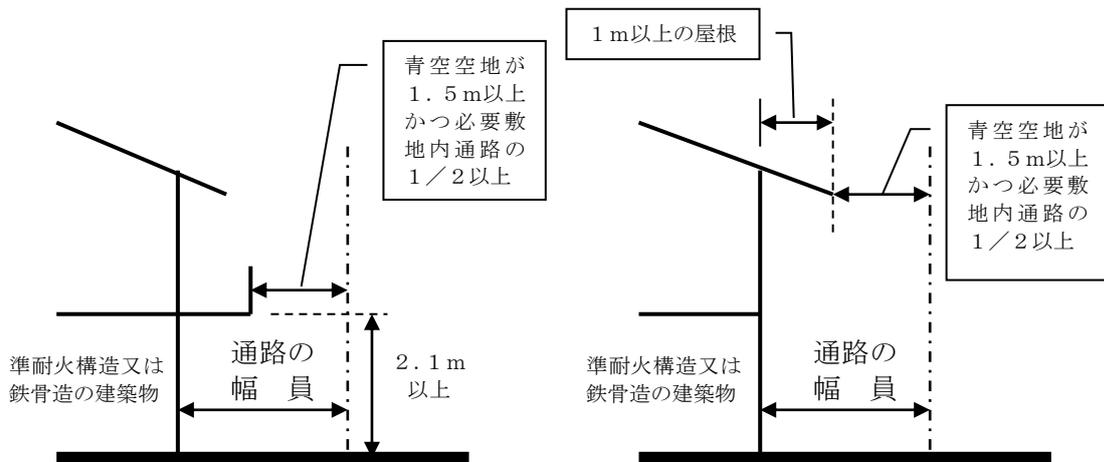
(敷地内通路を青空空地と同等とする取扱い)

敷地内通路は青空空地を原則とするが、以下の図による敷地内通路の条件を満たせば、青空空地と同等と取扱う

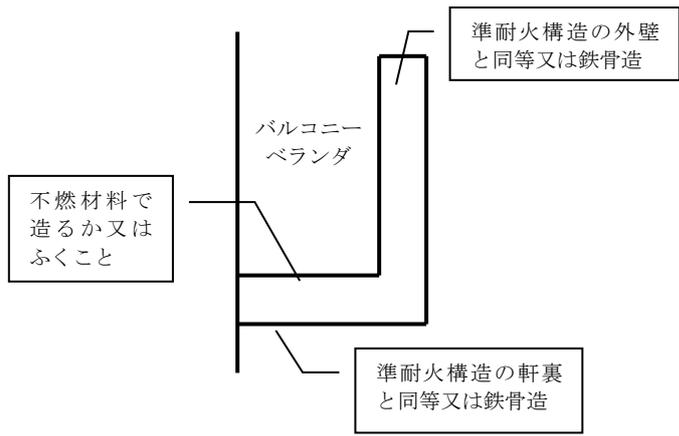
木造建築物等



主要構造部が準耐火構造又は鉄骨造（軽量鉄骨造含む）の建築物  
[バルコニー・ベランダが準耐火構造又は鉄骨造（軽量鉄骨造）のものに限る]

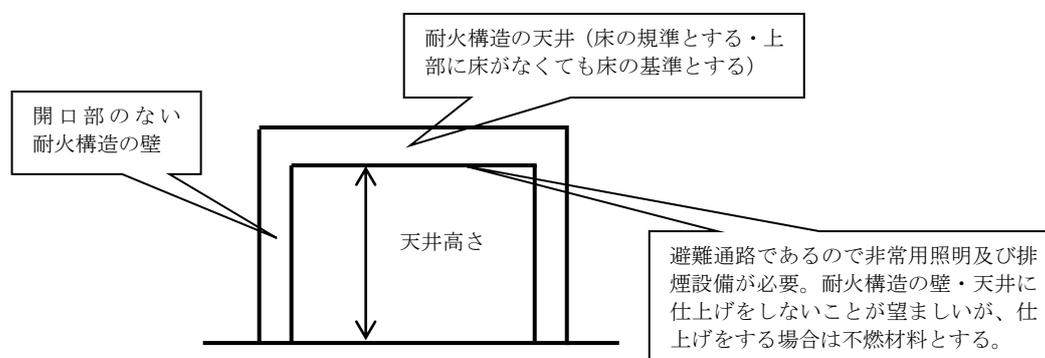


(バルコニー・ベランダの準耐火構造又は鉄骨造としたものの取扱い)



開口部のない耐火構造の壁及び天井（上階の床の場合は床の規準・屋根の場合は屋根の規準に適合しているものに限る）の貫通通路を敷地内通路とする場合の取扱い

下図のような開口部のない耐火構造の壁及び天井の場合は、敷地内通路とみなす。この場合は、通常敷地内通路幅員の2倍以上（3 m以上）とすることが望ましい。例えば、通常車両の停車のない誘導車路も敷地内通路とみなすことができるものとする。この場合、異種用途区画については問わない。



#### 条例で規定する道又は公園、広場その他の空地の取扱い

道とは、

法第42条に規定する道路をいう。

公園とは、

都市公園法施行令第2条に規定する公園をいう。ただし、公園管理者の承諾を受けているものに限る。

広場とは、

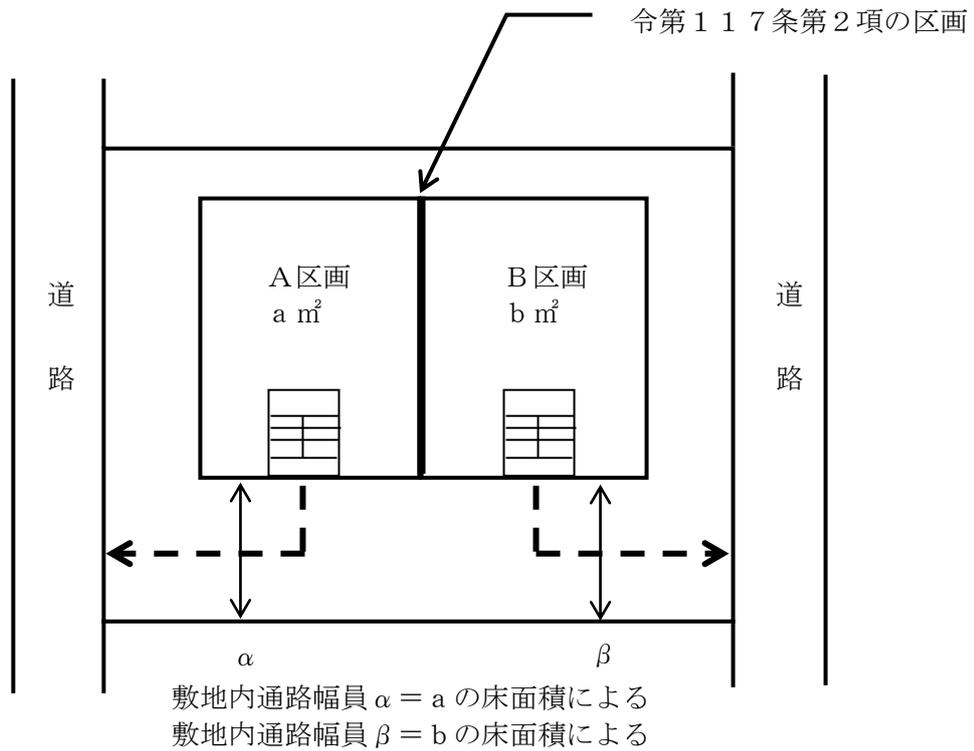
大和市で所有して管理しているもので、将来的に都市公園法による公園または、駅前広場等になるものをいう。ただし、管理者の承諾を受けているものに限る。

その他の空地とは、

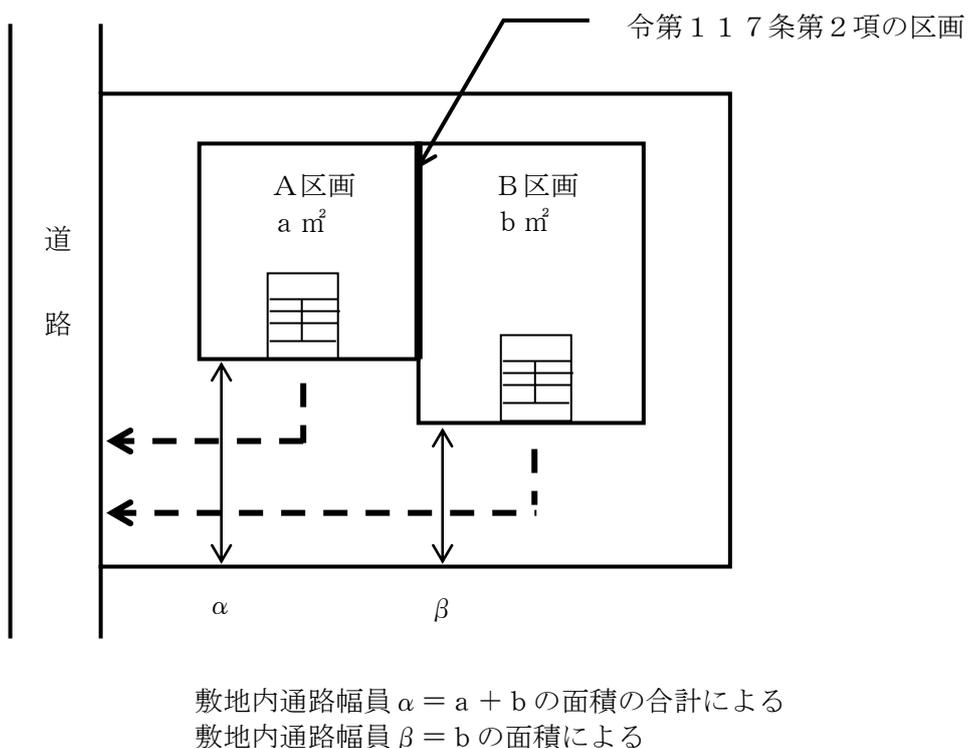
法第43条ただし書きの許可を受けた空地（将来、法第42条の道路となるものに限る。）

別棟とみなす場合

下図のように建築物が令第117条第2項第1号により区画され別々に敷地内通路が取れる場合は、当該区画単位に第1項の規定を適用する



下図のように令第117条第2項第1号の区画はされているが、敷地内通路が重複する場合は、敷地内通路が重複する区画の床面積の合計で第1項の規定を適用する。



(共同住宅等の居室)

第13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。

**【趣旨】**

共同住宅の一定の居住環境を確保するために住戸内の居室の最低床面積を定めた規定である。

**【解説】**

住戸内の居室の1以上の床面積を最低7㎡(約4畳半)以上にしなければならない。1人専用の場合は、最低5㎡(約3畳)以上にしなければならない。

(長屋の出口)

第14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)以上である場合
- (2) 耐火建築物であつて前号の敷地内通路の幅員が1.5メートル以上である場合
- (3) 市長がその敷地の周囲の状況により安全上支障がないと認めた場合

**【趣旨】**

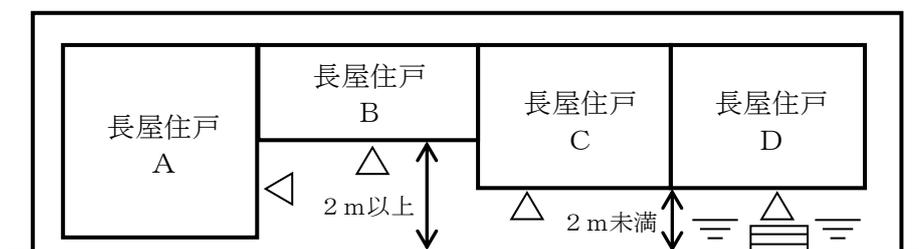
長屋については、出口を道に面するように設けなければならない規定であるが、基本的には、出口から道までの敷地内通路の確保を目的としている。

**【解説】**

「主要な出口」とは、第12条第1項の解説と同様のものをいう。

「道に面する」とは、主要な出口が道に平行して位置すると共に、主要な出口から道までの距離が2.0m未満であり、主要な出口と道との間に高低差がない場合(玄関ポーチ等による高低差で避難上支障のないものを除く。)で直接道に出られる状態をいう。

- A : 道に面していない
- B : 道に面していない
- C : 道に面している
- D : 道に面していない

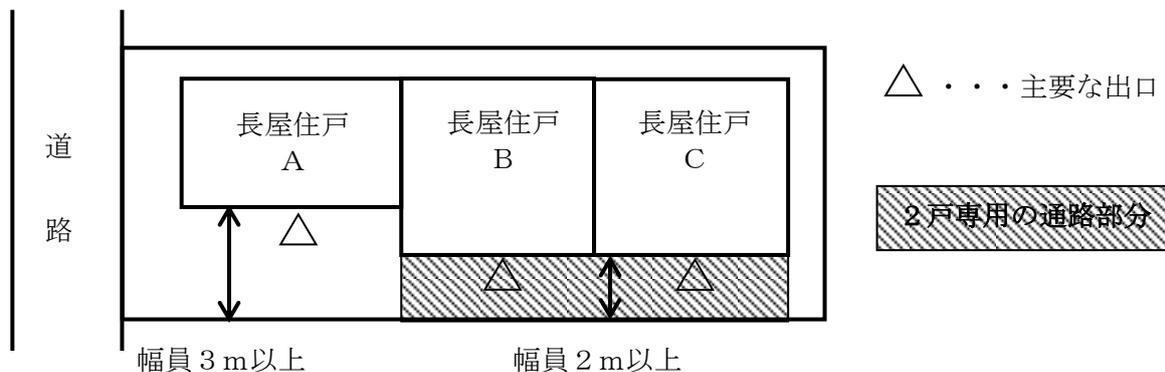


△・・・主要な出口

道 路

このように、敷地の形状や建築物の配置により直接面しない場合も想定されるため、緩和規定を設け、建築物の配置又は構造により、一定の敷地内通路を設けた場合は建築できることとしている。

敷地内通路は、各住戸の主要な出口から3m（2以下の住戸の専用の場合2m、耐火建築物の場合1.5m）以上の幅員として道路まで確保しなければならない。下図は、長屋の敷地内通路の例である。2戸以上の長屋であっても、2戸以下の専用の通路は2mでもよい。



(長屋の構造等)

第15条 3階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物又は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、階数が3で延べ面積が200平方メートル未満の建築物（法第27条第1項第1号に規定する警報設備を設けたものに限る。）又は重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物にあつては、準耐火建築物又は法第61条に規定する国土交通大臣が定めた構造方法を用いる建築物であつて規則で定めるものとすることができる。

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 長屋の各戸の界壁の長さは、2.7メートル以上としなければならない。

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。

### 【趣旨】

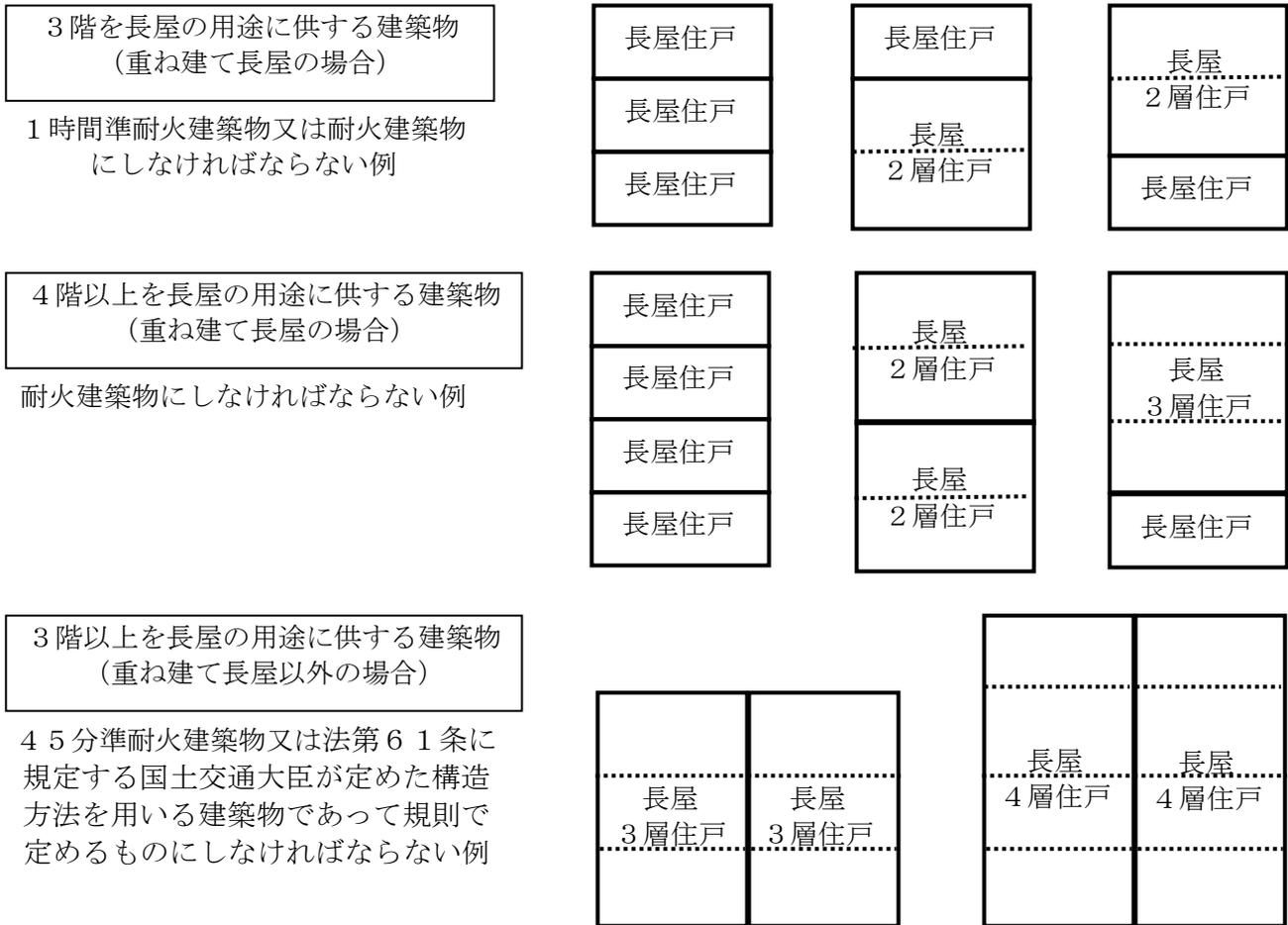
長屋は共同住宅と利用形態が類似しているため、法による共同住宅に関する規定とほぼ同様な制限をしているものである。

### 【解説】

#### <第1項関係>

この規定は、法第27条による共同住宅と同様の規定だが、いわゆる縦割り長屋（重ね建長屋以外）は、一戸の住宅ユニットが他の住戸等との重なりがなく、かつ1階から3階までを同

一居住者が使用するものであり、火災時の避難等も容易であることから、準耐火建築物程度の防火性能を有していれば、建築物の防災上、耐火要求するまでもない、ということで緩和規定を定めた。

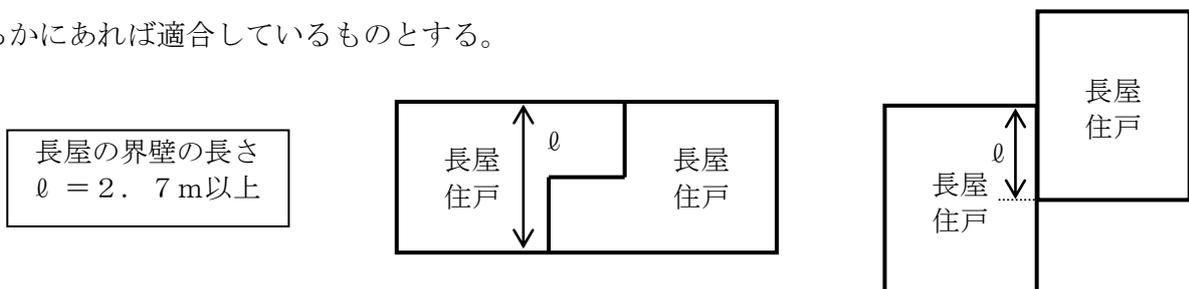


<第2項関係>

この規定も、法第27条による共同住宅と同様の規定であり、1階と2階の床面積の合計が600㎡以上の長屋の用途に供する建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物にしなければならないが、3階以上については、第1項により準耐火建築物以上のものにしなければならない規定があるため除外している。

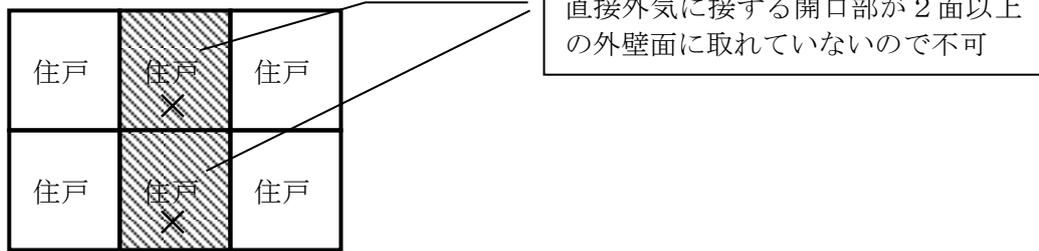
<第3項関係>

この規定は、長屋の場合に住戸間の接続幅の短い物置等を付設する計画が見受けられ、建築中又は工事完了後に除却されることによって接道規定に違反する事例があるため、界壁長さを和室6帖の短辺部分相当の長さ2.7m以上としている。これは、1階または2階部分のどちらかにあれば適合しているものとする。



## <第4項関係>

この規定は、安全上、衛生上の観点から居住環境を高めるため、背割り住居を禁止したものである。



平面図

(重ね建て長屋の区画)

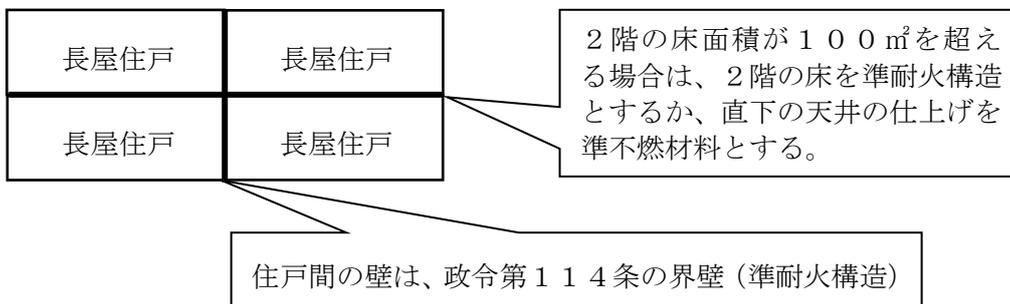
第16条 重ね建て長屋で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、2階の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井（回り縁その他これに類する部分を除く。）の仕上げを準不燃材料でしなければならない。

### 【趣旨】

重ね建長屋とは、床で他の住戸若しくは別の用途の部分が接しているもののことをいい、これは、上下階を別々の人が使用するため、火災時の避難等に支障をきたす恐れがあることから、防火要求が厳しくなっている。

### 【解説】

2階建ての重ね建て長屋（2階における長屋の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの）の床を準耐火構造とするか、直下の天井の仕上げを準不燃材料としない規定である。



#### 第4節 ホテル及び旅館（第17条、第18条）

（構造）

第17条 ホテル又は旅館（以下「ホテル等」という。）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（棚状寝所を有するものにあつては、当該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）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しなければならない。

#### 【解説】

第1項の規定は、ホテル等を2階に600㎡以上設ける場合は、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しなければならない基準である。棚状寝所とは、カプセルホテルを想定したものであり、その場合は2階に150㎡以上で第1項の規定がかかる。

（廊下及び階段）

第18条 ホテル等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（居室を含む。）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 1.6メートル

(2) 前号に規定する場合以外の場合 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】

#### <第1項関係>

第1項の規定は、ホテル等で宿泊室の床面積の合計が、100㎡を超える階の客用の廊下幅を規定したものである。両側に居室がある場合は、1.6m以上でそれ以外は1.2m以上とする。ただし、床面積の合計が、30㎡以下の室・居室に通ずる専用のものはこの限りでない。

また、居室とは、客用のものに限らない。

#### <第2項関係>

第2項の規定は、ホテル等で宿泊室の床面積の合計が、100㎡を超える階の客用の廊下から避難階又は地上に通ずる直通階段のうち、1以上は、幅員1.2m（屋外の場合は90cm）以上にしなければならない基準である。

## 第5節 大規模店舗及びマーケット（第19条～24条）

（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係）

第19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（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その用途に供す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、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、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示す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2,000平方メートル以下のもの	6メートル以上
2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以下のもの	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、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	
	1の道路	他の道路
1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以下のもの	5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平方メートル以下のもの	6メートル以上	5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。

### 【趣旨】

大規模店舗等は不特定多数の人が利用する建築物であるため、避難、通行の安全の観点から、建築物の敷地が接する道路の幅員及び接道長さを規模に応じて規定している。

### 【解説】

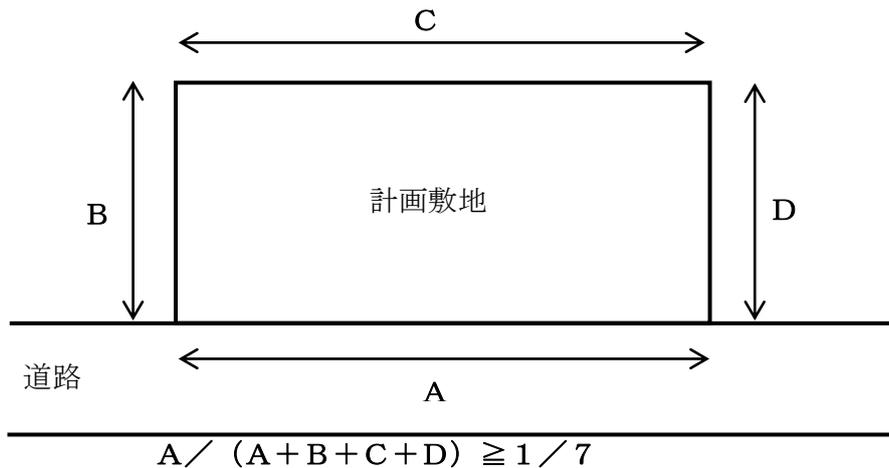
第5節において「大規模店舗」と呼んでいるのは次の（1）若しくは（2）に該当するも

のをいい、「展示場その他多人数の集まる居室を含む」こととしているので、イベント広場、展示場、子供の遊び場、ゲームコーナー等は、面積に含めるものとする。また、店舗用の事務所、商品に搬出入の荷捌所、商品保管のための倉庫等の床面積についても含むものとする。

- (1) 物販で床面積の合計が1000㎡を超え1500㎡以内で当該部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの
- (2) 物販で当該部分の床面積の合計が1500㎡を超えるもの。(階数は問わない。)

**<第1項関係>**

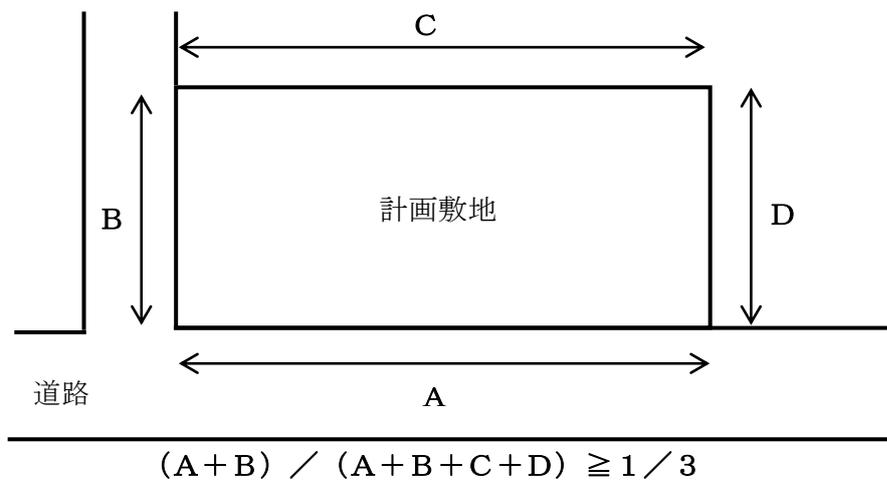
敷地の周長の長さの7分の1以上の接道の考え方



**<第2項関係>**

第2項は、前面道路が2以上ある場合の緩和規定であり、敷地の周長の長さの3分の1以上が2以上の道路に接し、客用の出入口がそれぞれの道路に面していることが必要となっている。

敷地の周長の長さの3分の1以上の接道の考え方



**<第3項関係>**

第3項は市長の許可にかかわる緩和規定である。

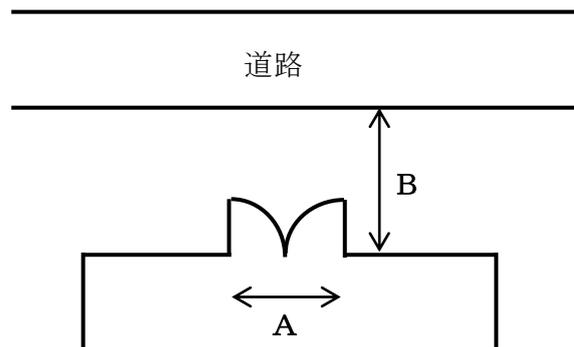
(大規模店舗の前面空地)

第20条 大規模店舗の客用の屋外への出口は、道路の境界線から当該出口の幅の2分の1 (その数値が2メートル未満となる場合は2メートル) 以上後退して設けなければならない。

**【解説】**

出入口付近での事故の防止、災害発生時に店舗から道路へ避難する際の安全性を確保するために、出口と道路との間の空地について規定をしている。

なお、客用の屋外への出口とは正面玄関に限らず客が通常出入りするすべての出口をいう。



$$B = 1/2 A \text{ 以上}$$

(1/2 Aが2 m未満の場合は2 m以上)

(大規模店舗の屋外への出口)

第21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。

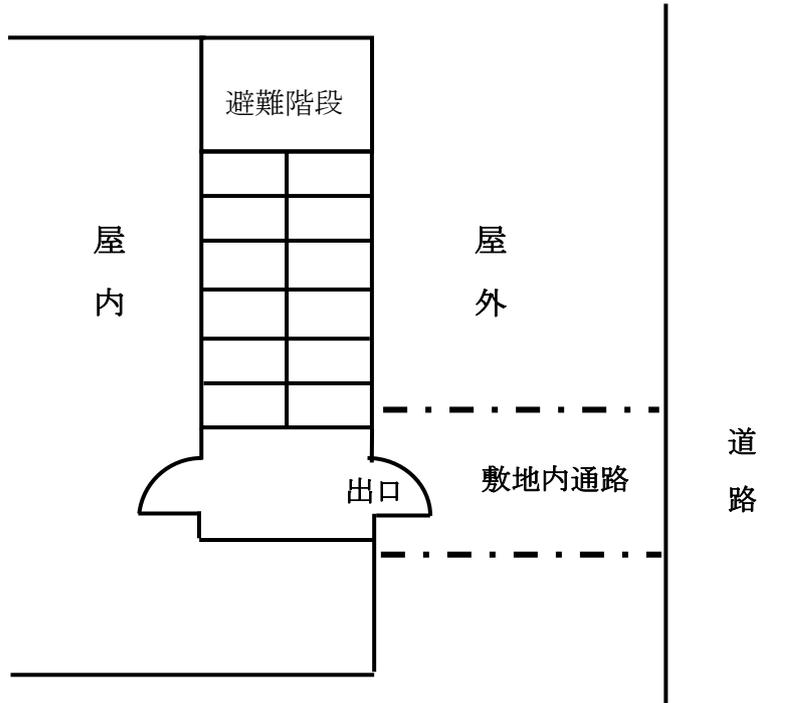
- (1) 階段から屋外への出口のうち1以上の出口に至る歩行距離が20メートル以下であって、避難階にスプリンクラー設備、水噴霧消火設備その他これらに類するもので自動式のものと及び政令第126条の3の規定に適合する排煙設備を設けた場合
- (2) 階段から屋外への出口のうち1以上の出口に至る通路部分を準耐火構造の壁又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で政令第112条第19項第2号に定める構造のもので区画した場合

**【趣旨】**

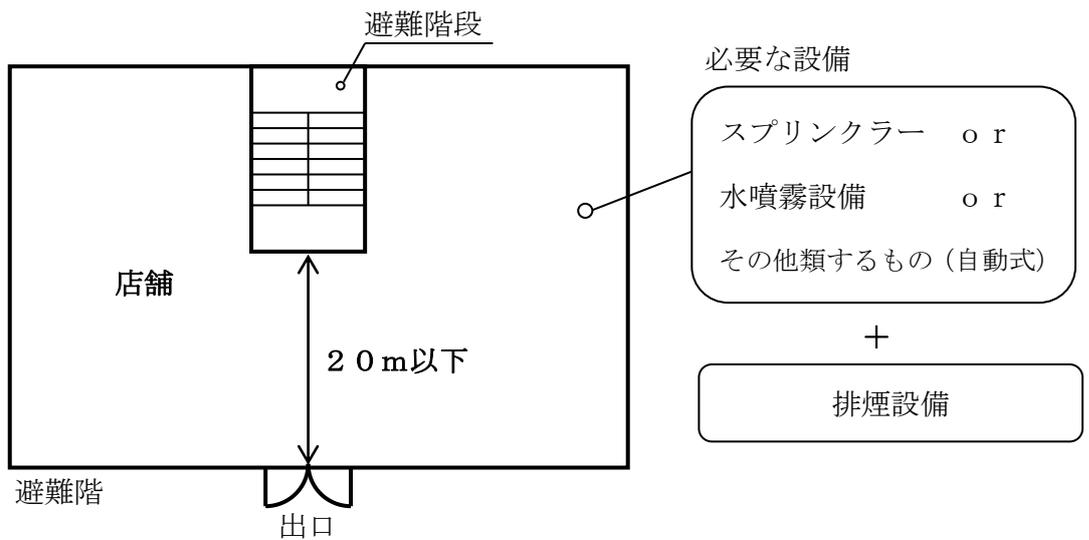
大規模店舗等は不特定多数の人が利用する建築物であるため、避難の観点から避難階段又は特別避難階段から直接屋外に通ずる出口を設けなければならない規定を設けている。

**【解説】**

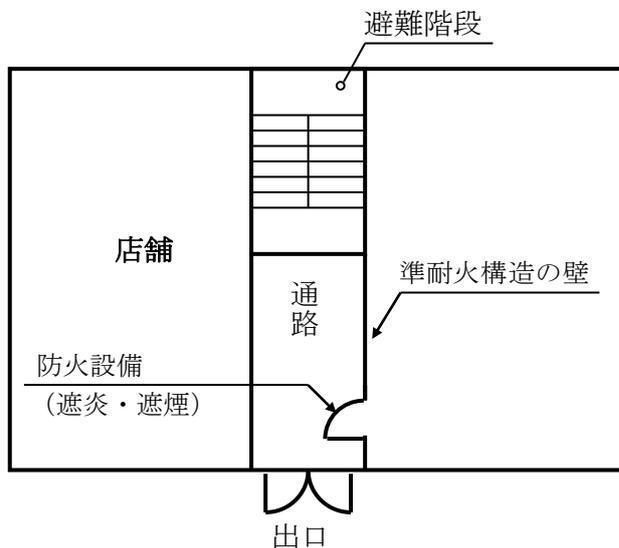
第1項本文、第1号及び第2号の例図を次に示す。



**<第1号関係>**



**<第2号関係>**



(大規模店舗の屋上広場)

第22条 大規模店舗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。

**【解説】**

この規定は、第19条でいう大規模店舗に避難の用に供する屋上広場を設けた場合にも適用される。建築物の屋上には、建築設備や工作物などが設置されていることが多く避難時にそれらが障害とならないように定められている。したがって、屋上に建築設備や工作物などを設置してはならない規定ではなく、屋上広場とそこに至る通路上に設置しないということである。

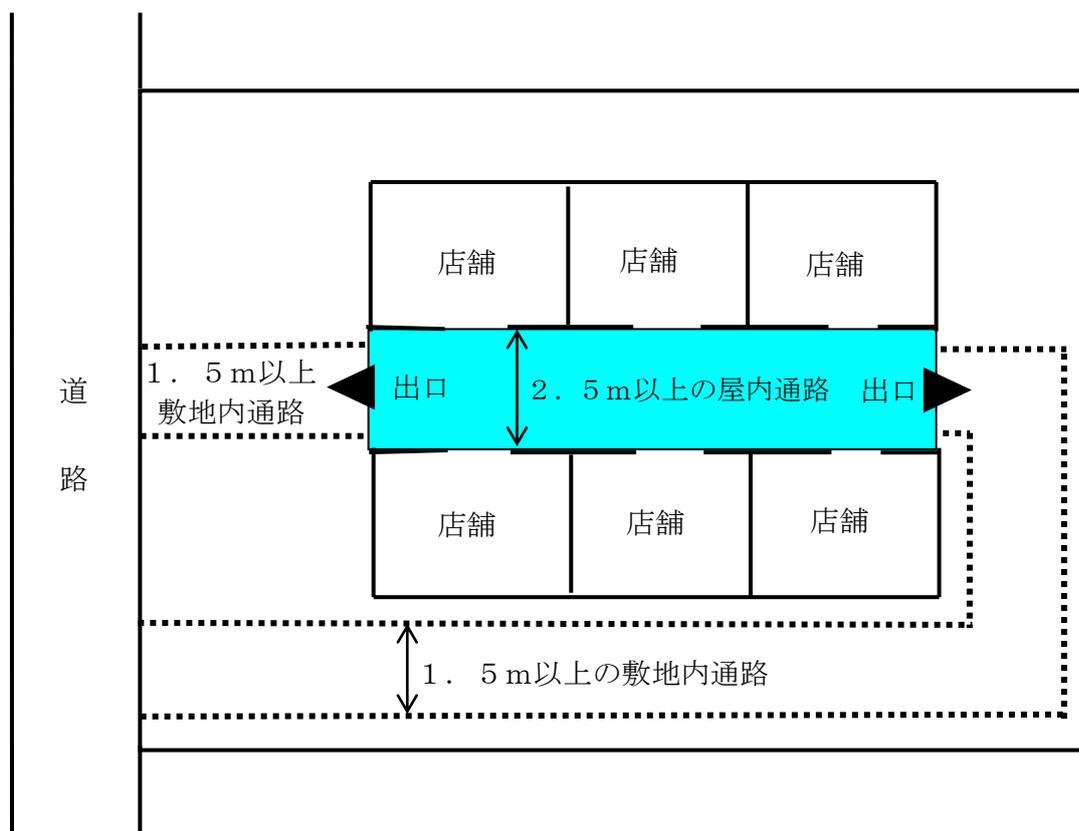
(マーケットの出口及び通路)

第23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 前項の出口からは、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。

**【解説】**

マーケットは不特定多数の人が利用するため、避難の安全を図る目的で、設けられた規定である。



(マーケットの売場に附属する住宅)

第24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には、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9条及び第13条第1項の規定を準用する。

### 【解説】

#### <第1項関係>

この規定は、マーケットを木造建築物等としたものに住戸を設ける場合を定めたものであり、木造建築物等は、第10条の規定により耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する建築物であるものについては除かれている。

#### <第2項関係>

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、専用住宅と比較すると、防火避難上の安全性の確保が難しいため、住宅の用途が100㎡を超えるものの主要構造部は、1時間準耐火構造、耐火構造にする必要がある。また、その居室のうち1以上の床面積を7㎡以上としなければならない。

## 第6節 興行場等（第25条～第35条）

（敷地と道路との関係）

第25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（集会場にあつては、当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。以下この節において同じ。）の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この条において同じ。）の区分に応じて、次の表に示す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平方メートル以下のもの	5メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以下のもの	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、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	
	1の道路	他の道路
200平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	5メートル以上	4メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以下のもの	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たものについては、適用しない。

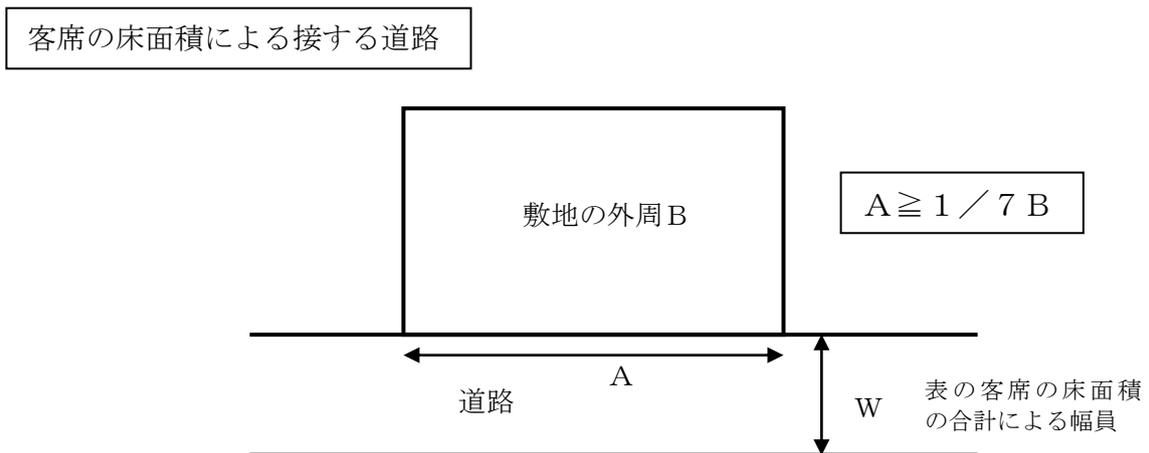
### 【趣旨】

本条は、興行場等は不特定多数の人が利用する建築物であるため、避難及び通行の安全を図る観点から、興行場等の客席の床面積の合計により必要となる敷地の接する長さ及び接する道路の幅員を定めている。この節でいう「道路の幅員」には、第4条で規定した当該建築敷地の前面にのみ設けた道路状の用地（開発等により帰属されたものを含む）は含まない。

## 【解説】

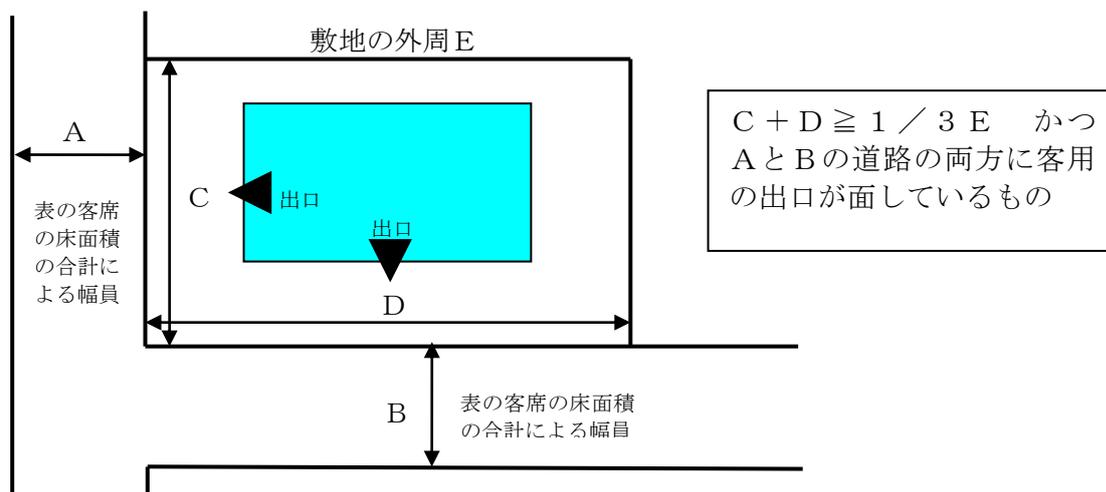
### <第1項関係>

集会場とは、不特定多数の人が集会等に利用する建築物又はその部分をいい、1室の床面積が200㎡以上のものを条例の対象とする。例えば学校の講堂であっても舞台及び客席を有するオーディトリウムで一般の集会にも使用されるものは集会場としてとらえる。集会場と映画館等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ないため、集会場の床面積の算定を当該客席の2分の1とする。



### <第2項関係>

この規定は、敷地が2以上の前面道路に接する場合の緩和規定であるが、客用の出入り口が道路に面している場合に限られる。



### <第3項関係>

「安全上支障がない」とは下記の各号の1に該当する場合をいう。

- 1、都市計画施設や道路事業等の公共施設の整備に係り、当該予定境界線まで後退し、反対側の境界線から当該予定境界線までを「道路幅員」とみなして前各項を適用した場合。
- 2、その他特殊な事情により、本規定と同様に安全が確保できるとみなされる場合。

(前面空地及び側面空地)

第26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。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	主要な出口が道に面している場合		主要な出口が道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平方メートル以下のもの	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平方メートル以下のもの		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 興行場等の用途に供す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場合には、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) 主要構造部は、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。

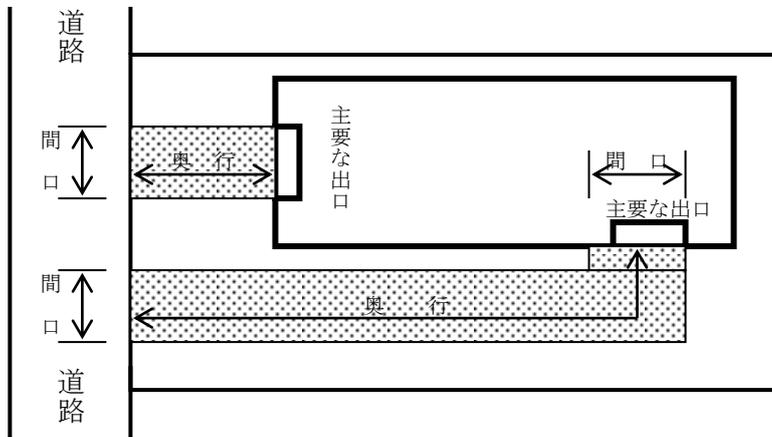
### 【趣旨】

本条は、興行場等の客用の屋外への主要な出口と道路との間に設ける前面空地の規模や構造、客用の屋外への出口の道路からの後退距離、木造建築物等の場合は側面空地を設けることを定めている。

**【解説】**

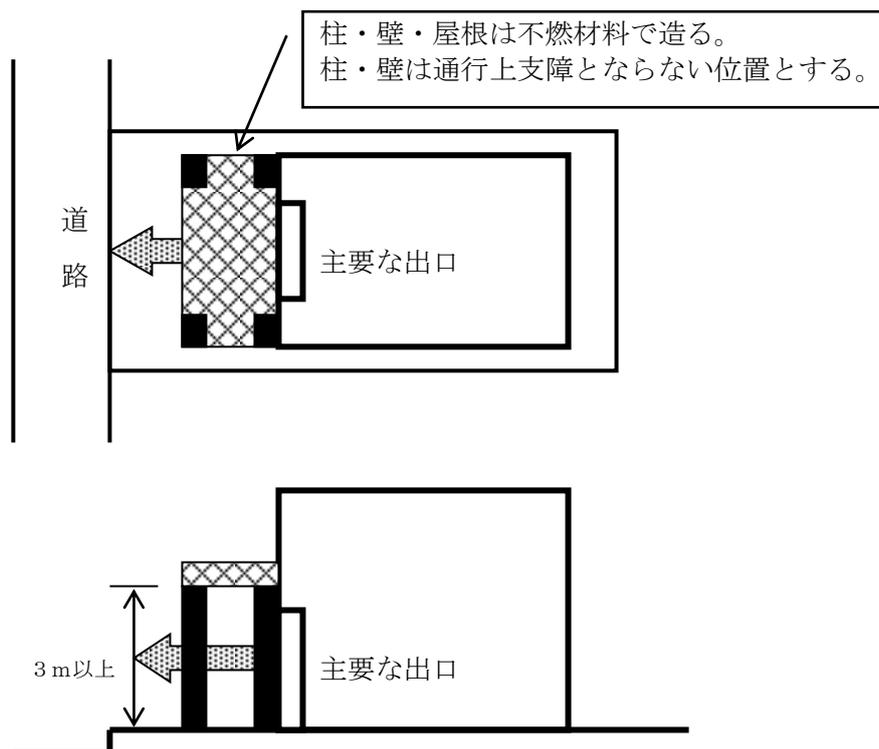
**<第1項関係>**

別表により客席の床面積の合計ごとに主要な出口に設ける前面空地の間口及び奥行きが定められている。前面空地については、原則として青空空地としなければならない。



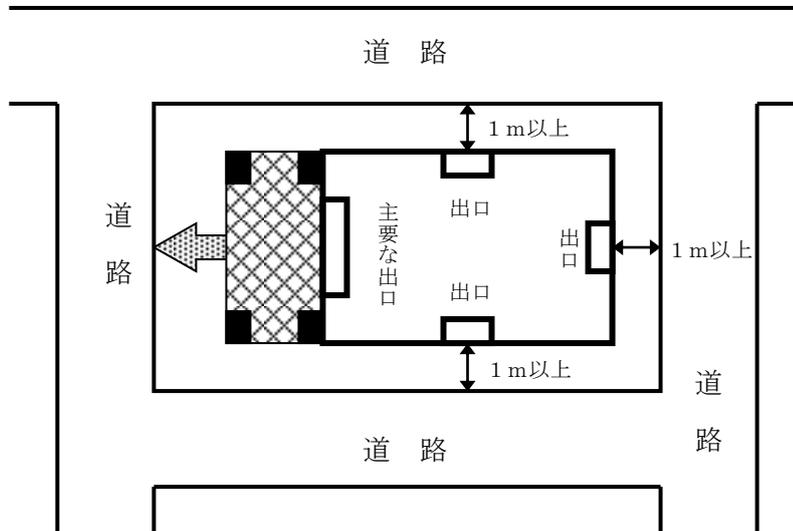
**<第2項関係>**

この規定は、前項の前面空地について原則として青空空地としなければならないとした規定の特例である。建築物の主要構造部が耐火構造の場合は、第2項第1号から第3号までに適合する歩廊等を設けることができることを定めている。ただし、耐火建築物と一体となる柱又は壁及び屋根を有する歩廊等を設ける場合は、歩廊等も主要構造部となるので当然耐火構造となるので注意すること。



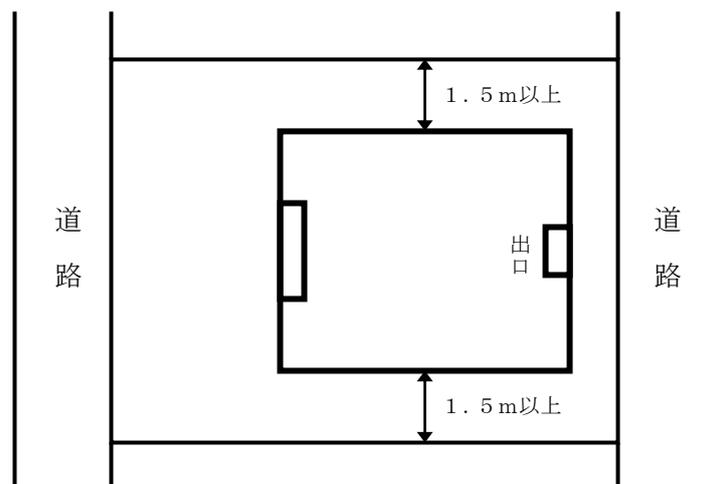
### <第3項関係>

この規定は、客用の出口（主要な出口以外）が道に面する場合、道路境界線から1 m以上後退しなければならないことを定めている。



### <第4項関係>

この規定は、木造建築物等（第11条の規定により耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する建築物を除く。）に関する基準を定めている。外壁の5分の3以上が1.5 m以上の空地に面しなければならない規定となっている。



(屋外への出口)

第27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。

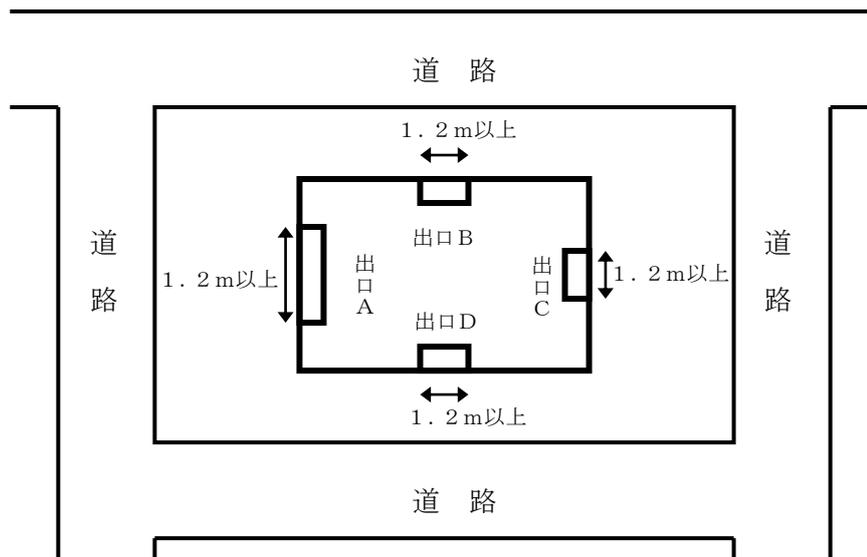
**【趣旨】**

本条は、興行場等の客用の屋外への出口の幅について定めたものである。

**【解説】**

**<第1項関係>**

この規定は、一つの出口の幅（1.2 m以上）及び出口の幅の合計を定めている。



$$\boxed{\text{出口A} + \text{出口B} + \text{出口C} + \text{出口D}} = \begin{cases} \text{(主要構造部が耐火構造等の建築物)} \\ \text{【(客席の床面積} / 10) \times 17 \text{ cm} \text{】以上} \\ \\ \text{(上記以外の建築物)} \\ \text{【(客席の床面積} / 10) \times 20 \text{ cm} \text{】以上} \end{cases}$$

(階段)

第28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 前項の階段の各階における幅の合計は、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の合計が最大の階におけ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。

**【趣旨】**

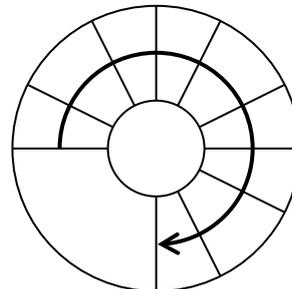
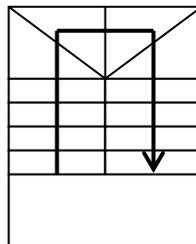
本条は、興行場等の客用階段の構造を定めたものである。

**【解説】**

**<第1項関係>**

この規定は、階段を回り段としてはならないことを定めている。回り段とは、らせん階段や踊場部分に段を設けたものをいう。回り段は、避難時に階段を利用する場合、内側と外側で踏面の寸法が違うので歩幅のリズムが乱れ転倒や将棋倒しになる危険性があるので設けてはならないと規定している。

回り段の例（ハートビル法逐条解説2003参照）



**<第2項関係>**

この規定は、階段の幅の合計を定めている。基準は、条例第28条第1項の規定を準用する。興行場等の階段の幅は、政令第23条により140cmと規定されているので注意すること。

	=	(主要構造部が耐火構造等の建築物) 【(客席の床面積/10) × 17 cm】以上
階段の幅の合計	=	(上記以外の建築物) 【(客席の床面積/10) × 20 cm】以上
一ヶ所あたりの階段の幅	=	140 cm以上 政令第23条による。

(敷地内通路)

第29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26条第1項に規定する前面空地に直接面しない場合には、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 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26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。

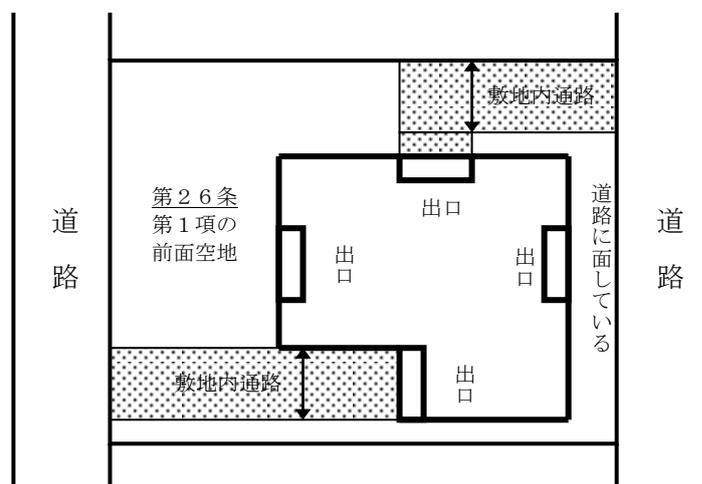
**【趣旨】**

本条は、興行場等の客用の出口が道路などに面していない場合の敷地内通路の構造を定めている。

**【解説】**

**<第1項関係>**

この規定は、出口が道路や前面空地に面していない場合に敷地内通路を設けなければならないことを定めている。

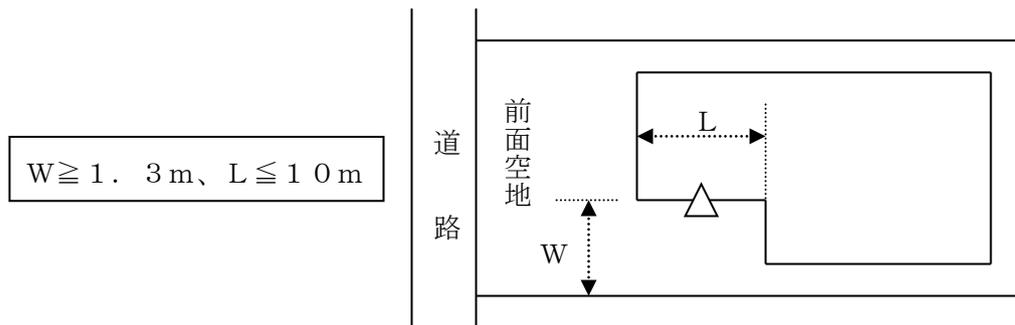


**<第2項関係>**

この規定は、敷地内通路の幅員について定めている。

客席の床面積の合計が 300㎡以下の場合	=	1.5m以上
客席の床面積の合計が 300㎡以上の場合	=	1.5m + (客席の床面積の合計 / 60) × 15cm以上

局所的な敷地内通路で避難上支障ないものとは、前面空地又は道路に接する局所的な敷地内通路の幅員及び奥行きは、幅員1.3m以上、奥行き10m以下のものをいう。



### <第3項関係>

この規定は、局所的な段差（3段以下）を設けてはならないことが定められている。

局所的な段差は、避難する上で転倒や将棋倒しとなる危険性があるので、段差を解消することが望ましいが、やむを得ず段差が生じる場合は、明確に判断できる段差とする必要がある。

### <第4項関係>

この規定は、敷地内通路について原則として青空空地としなければならないとした規定の特例である。建築物の主要構造部が耐火構造の場合は、第26条第2項第1号から第3号までに適合する歩廊等を設けることができることを定めている。ただし、耐火建築物と一体となる柱又は壁及び屋根を有する歩廊等を設ける場合は、歩廊等も主要構造部となるので当然耐火構造となるので注意すること。

(廊下及び広間の類)

第30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（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）以下の場合には、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、広間の類及びこれらに通ずる出口の戸の構造は、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しなければならない。

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口の戸は、開閉する場合において、当該廊下又は広間の類の幅の2分の1以上を有効に保持できるものとする。

### 【趣旨】

本条は、廊下及び広間の構造について定めているものである。

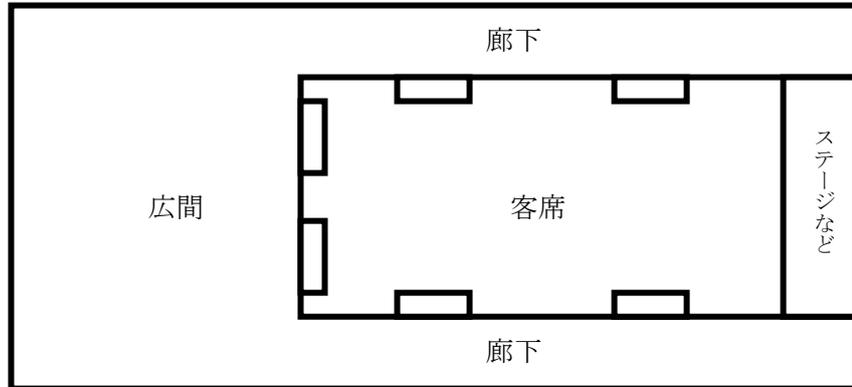
### 【解説】

#### <第1項関係>

この規定は、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ことを定めている。これは、客席から避難する場合、一定の人数を滞留できるスペースが必要であるので規

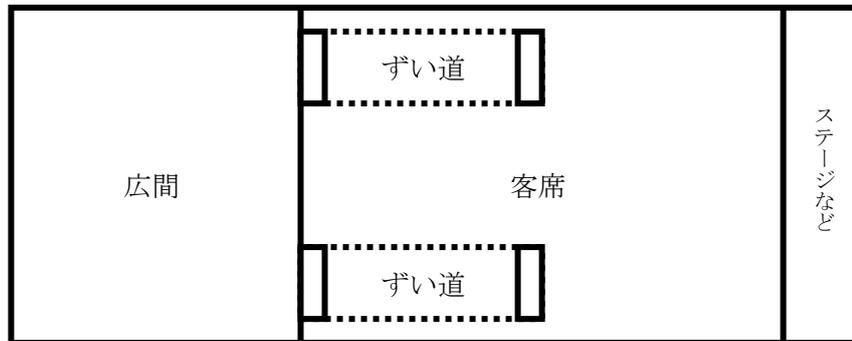
定されている。ただし書きの規定は、客席の両側及び後方に廊下又は広間があることと同様な性能を有するものが書かれている。客席の両側及び後方とは、通常興行場等にはスクリーンやステージなどがあり、客席から避難することがないのでこのような表現をしている。スクリーンやステージなどが無い場合や位置が特定できない場合は、客席の周囲に廊下又は広間の類を設けることが望ましい。

第1項規定  
＜例＞

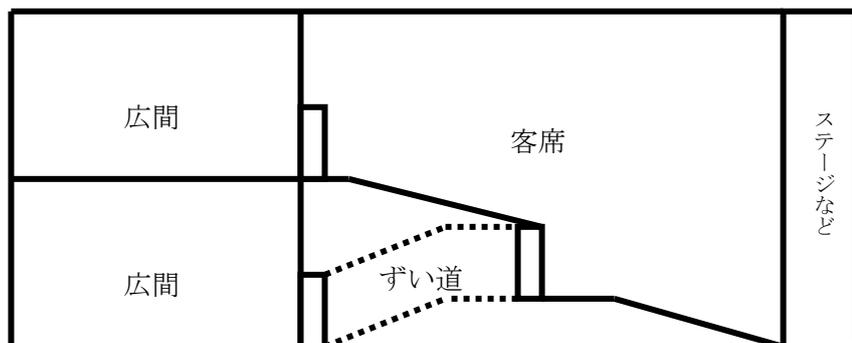


ただし書き  
＜例1＞

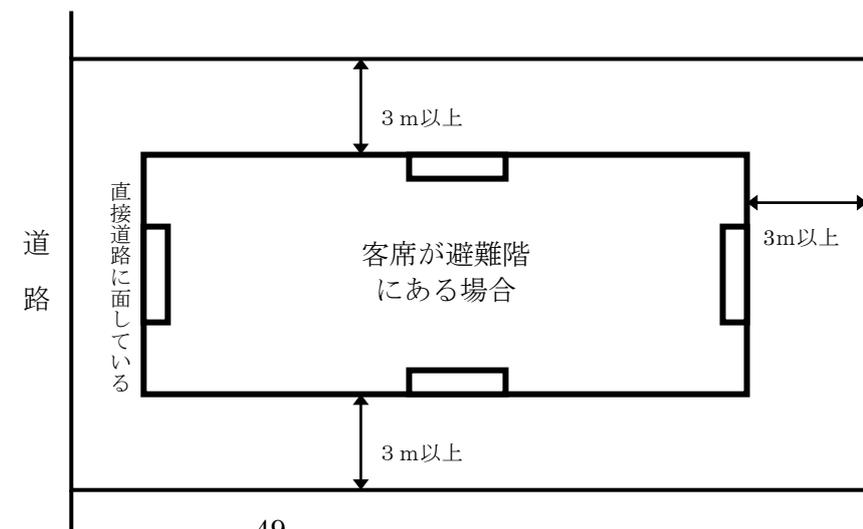
平面図



断面図

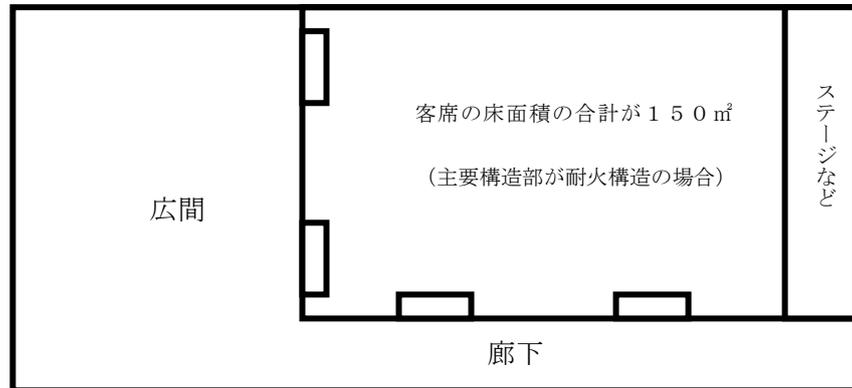


ただし書き  
＜例2＞



## <第2項関係>

この規定は、第1項において客席の両側に廊下又は広間を設けなければならないことが定められているが、小規模な興行場等の客席については、片側のみに廊下又は広間を設ける計画でもよいという特例である。



## <第3項関係>

この規定は、客席と廊下又は広間について混用を避けるために壁（出口は除く）による区画を定めたものである。

## <第4項関係>

この規定は、廊下、広間、出口の戸の構造を定めたものである。

第1号の規定は、廊下の幅を定めている

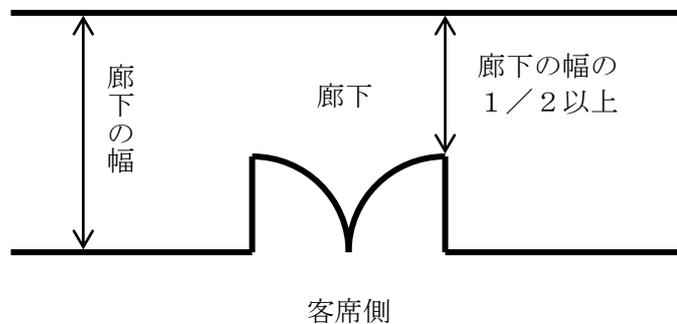
客席の床面積の合計が200㎡以下のもの	=	1. 2m以上
客席の床面積の合計が 200㎡を超え300㎡以下のもの	=	1. 3m以上
客席の床面積の合計が 300㎡を超えるもの	=	1. 3m + (客席の床面積/60) × 10cm 以上

第2号の規定は、局部的な段差（3段以下）を設けてはならないことが定められている。局部的な段差は、避難する上で転倒や将棋倒しとなる危険性があるので、段差を解消することが望ましいが、やむを得ず段差が生じる場合は、明確に判断できる段差とする必要がある。

第3号の規定は、客席から廊下又は広間の類に通ずる出口の戸の構造について定めたものである。興行場等の客席からの出口の戸は、政令第118条により内開きとしてはならないと規定されているので、当然廊下又は広間側に戸が開くことになる。戸が開くことにより廊下又は

広間の避難上有効な幅が狭まるので、戸が開いた状態で廊下幅の1/2以上の幅を最低限確保する目的により定められた。

なお、避難経路の確保のため、戸が開いた状態でも第1号の規定に定められた廊下の幅を確保することが望ましい。



(客席、通路等の構造)

第31条 段の高さが50センチメートル以上の興行場等の客席の段床には、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なければならない。

2 興行場等の主階より上の階の客席の前面には、堅固な手すり壁の類を設けなければならない。

3 興行場等の客席の通路には、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と認められる通路（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。

4 前項ただし書の規定により段を設ける場合には、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。

5 第3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（階段のこう配が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ずる横通路又は幅1メートル以上のずい道を設け、これを廊下、広間の類又は階段に通じさせなければならない。

6 興行場等の客席内の通路のこう配は、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。

#### 【趣旨】

本条は、客席、通路等の構造を定めたものである。

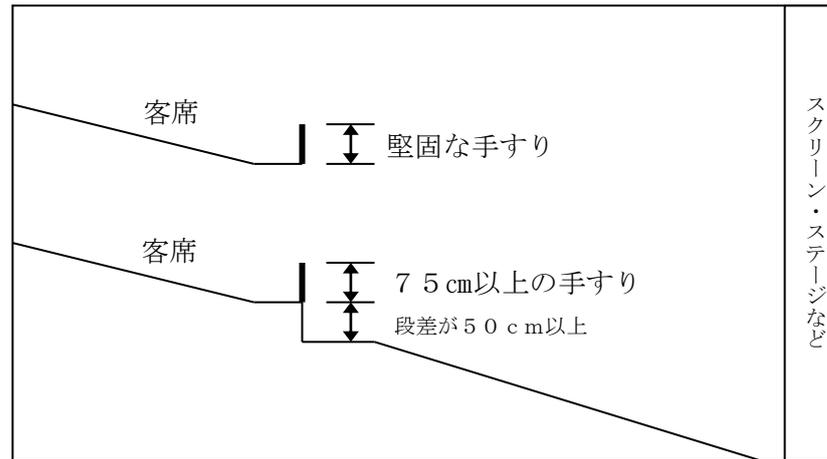
#### 【解説】

#### <第1項・第2項関係>

第1項及び第2項については、客席の前面に設ける手すりの規定である。第2項については、

手すりの高さの規定はないが、転落等の危険があるので設計する際には注意する必要がある。

<例図>



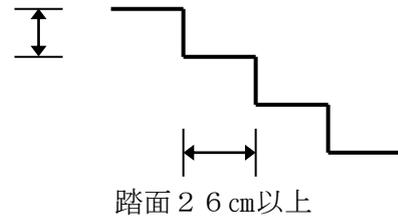
<第3項関係>

この規定は、客席の通路には段を設けてはならぬことが規定されている。また、後段のただし書きについては、段を設ける特例について明記し、第4項、第5項で段を設ける場合の基準が規定されている。

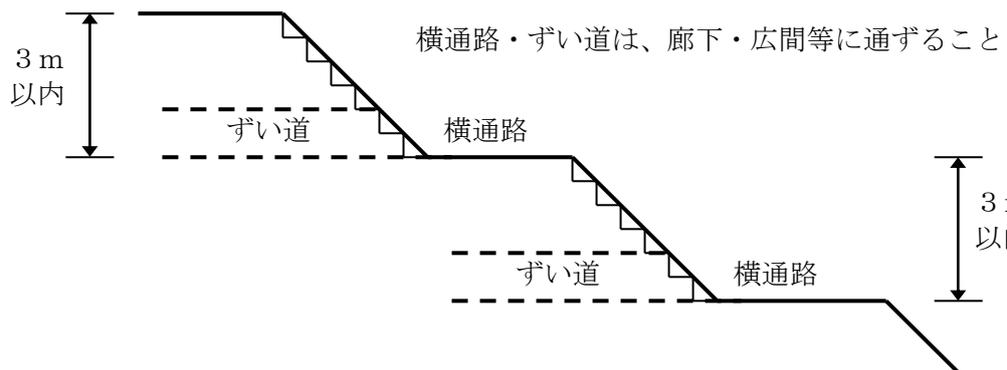
<第4項・第5項関係>

<第4項>

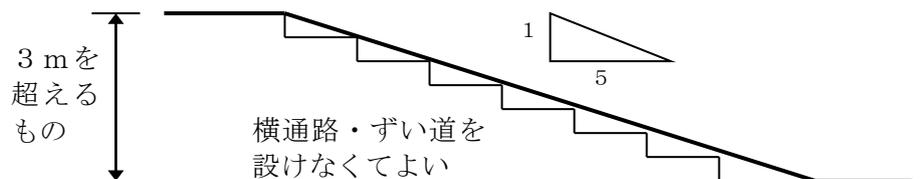
けあげ1.8 cm以下



<第5項>



<第5項カッコ書き>



## <第6項関係>

この規定は、第3項により客席の通路に段を設けてはならないことから、傾斜通路になった場合のこう配を規定している。特に滑り止めの基準は設けてはいないが、滑り止めの耐久性や管理の問題もあるため、1/10を超えないようにすることが望ましい。

(客席の出口)

第32条 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口には、段を設けてはならない。

2 前項の出口の幅は、当該出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27条第1項の規定を準用する。

3 第1項の出口を2以上設ける場合には、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、次の表に示す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

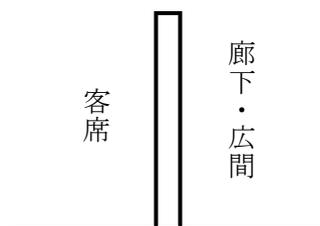
### 【趣旨】

本条は、客席の出口の構造、位置、数を定めたものである。

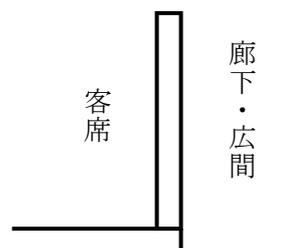
### 【解説】

## <第1項関係>

この規定は、客席から廊下・広間等への出口には段を設けてはならないと規定している。



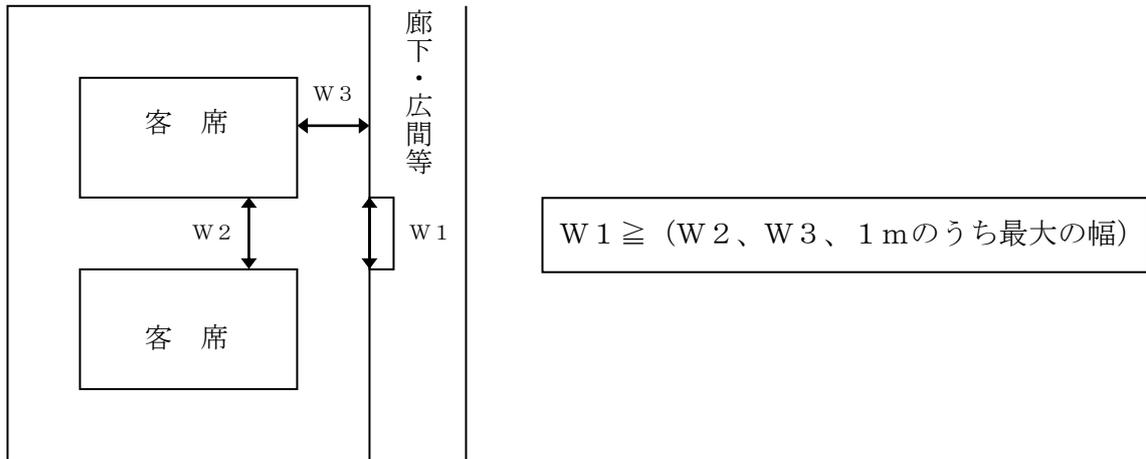
○ 段差がないこと



× 段差があるのでNG

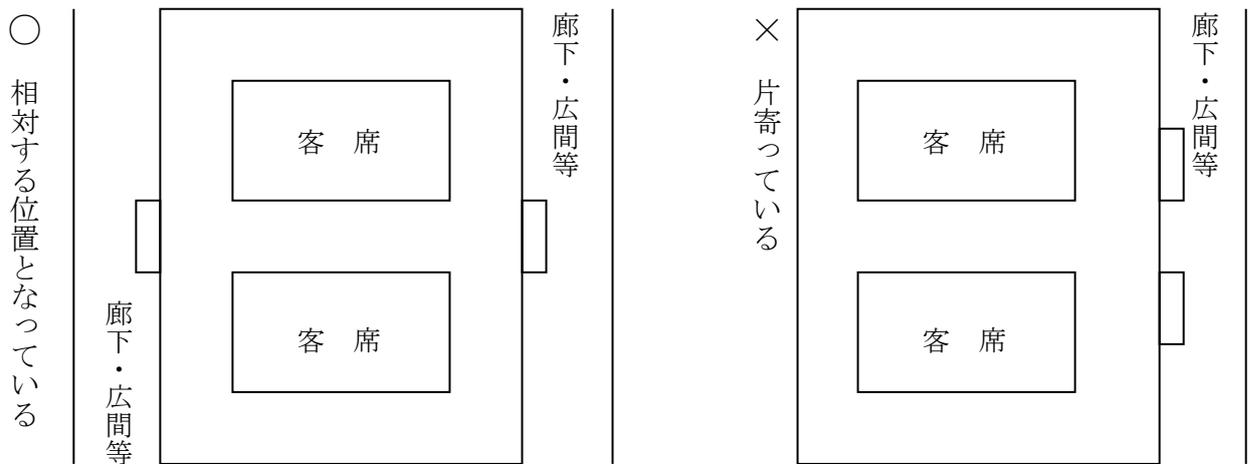
### <第2項関係>

この規定は、第1項で設ける1ヶ所当りの出口の幅と合計の幅を規定している。出口の合計の幅については、第27条第1項の規定を準用するので解説を参照。



### <第3項関係>

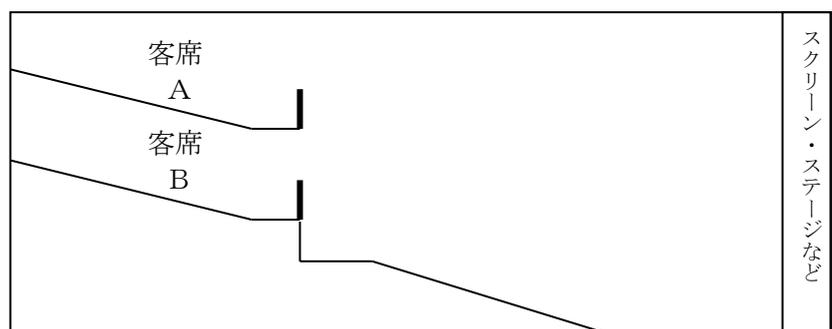
この規定は、第1項で設ける1ヶ所当りの出口の幅と合計の幅を規定している。出口の合計の幅については、第27条第1項の規定を準用するので解説を参照。



### <第4項関係>

この規定は、いす席が定着していない場合の出口の数は、「区画された客席」の面積により、表で定めている。「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も該当し、また、区画がされていなくても避難の区画が異なる場合は、区画された客席として扱う。

客席Aと客席Bは空間としては区画されていないが、客席Aと客席Bは個々に区画された客席としてとらえる。



(舞台部の構造)

第33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は、その部分については、この限りでない。

**【趣旨】**

本条は、火災発生初期の延焼防止を図るため舞台部の防火上の構造を定めたものである。

**【解説】**

第1項は、客席と異なる舞台に附属する各室（音響機械室、照明室等）と舞台の界壁は、主要構造部とならない壁であっても仕上げ下地共を準不燃材料で造らなければならないと規定している。第2項は、舞台の上部及び下部に楽屋等を設けてはならないことを規定している。ただし書の防火上安全な構造とは、準耐火構造の床、壁、又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で有効に区画された構造をいう。

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

第34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26条及び第27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には、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は、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には、避難の用に供することができる屋上広場を設けること。

(4) 前号の場合には、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22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、耐火建築物としなければならない。

### 【趣旨】

本条は、主階が避難階以外の階にある興行場等について構造の制限を付加しているものである。

### 【解説】

興行場等で、主階が避難階にない場合は主階が避難階にあるものと比較して、避難上、安全上の危険度が高いため、地階は客席部の床面積を200㎡以下に制限し、その他の階にある場合は避難階段又は特別避難階段の設置を義務付けている。

また、第25条に掲げる用途のうち法第27条第1項第3号の適用を受けない公会堂と集会場については耐火建築物とするよう規定している。

主階とは、他の用途部分を経由して避難する場合において、興行場等からの安全性を高めるため規定したものであり、興行場等の出口を持つ階をいう。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う。

#### (制限の緩和)

第35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たものについては、適用しない。

### 【趣旨】

本条は、第6節の規定を適用しない制限の緩和規定である。

### 【解説】

市長が認めたものとするには認定の手続きが必要となるが、具体的には個別の事前相談となる。

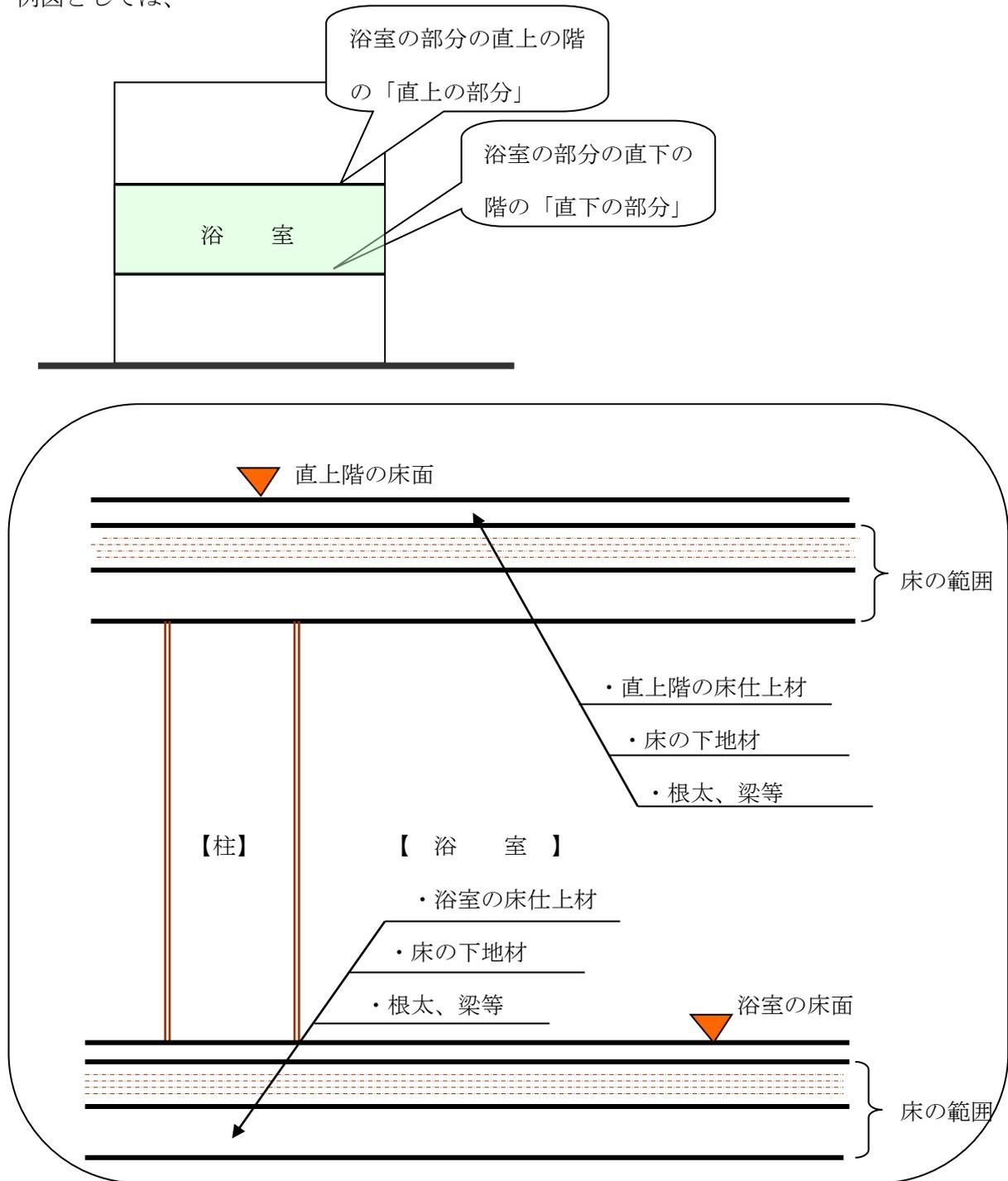
第7節 公衆浴場（第36条、第37条）

（浴室を設ける場合の構造）

第36条 公衆浴場の浴室の部分の直上に階のある場合は、浴室の直上の部分の床から下の部分、浴室の直下に階のある場合は、浴室の床から直下の部分の主要構造部を耐火構造としなければならない。

【解説】

例図としては、



・浴室の直上の部分の床から下の部分とは、上の図に示すとおり、直上階の床の下地材から根太までをいう。

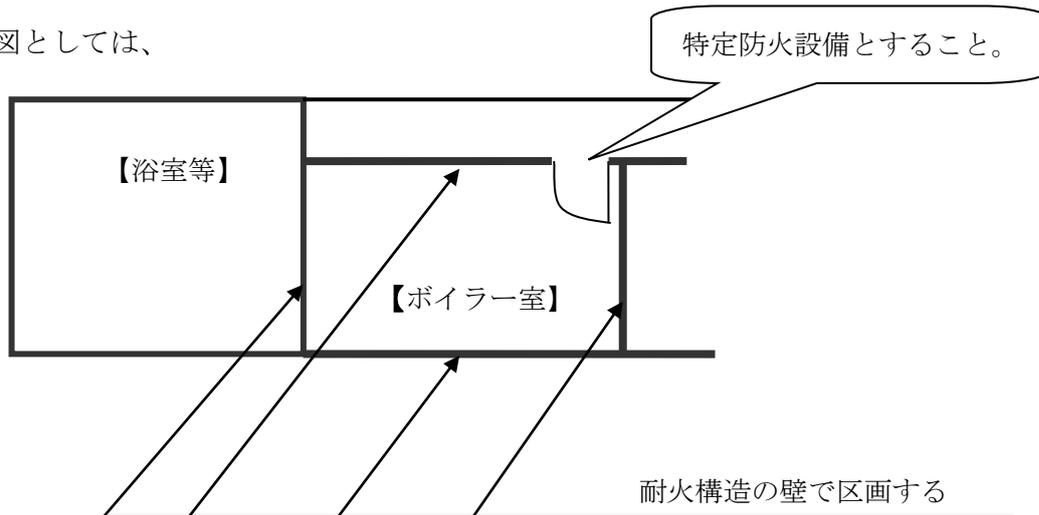
- ・浴室の床から直下の部分とは、上の図に示すとおり、浴室の床の下地材から根太までをいう。

(ボイラー室等の構造)

第37条 ボイラー室等（公衆浴場の浴室に給湯するために火を使用する室等をいう。）は、耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。

**【解説】**

例図としては、



## 第8節 自動車車庫及び自動車修理工場（第38条～42条）

（自動車用の出入口）

第38条 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。）又は自動車修理工場（以下「車庫等」という。）の敷地の自動車用の出入口は、次の各号のいずれかに面する場所に設けてはならない。ただし、市長が自動車車庫の周囲の状況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場合又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

(1) 幅員が6メートル未満の道路

(2) 道路（幅員が6メートル未満の道路を除く。）の交差点又は曲がり角（120度を越えるものを除く。）から5メートル以内の当該道路

(3) 踏切から10メートル以内の道路

(4) 縦断こう配が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においては、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平方メートル以下の場合で、その敷地の自動車用の出入口が幅員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。）に面するとき。

(2) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以下の場合で、その敷地の自動車用の出入口が幅員5メートル以上の道路に面するとき。

(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入口が幅員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（当該道路が法第42条第2項の規定により指定された道である場合には、道の反対側の境界線をいう。）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には、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入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、「自動車用の出入口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出入口」とする。

4 車庫等の用途に供する建築物の自動車用の出入口は、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。

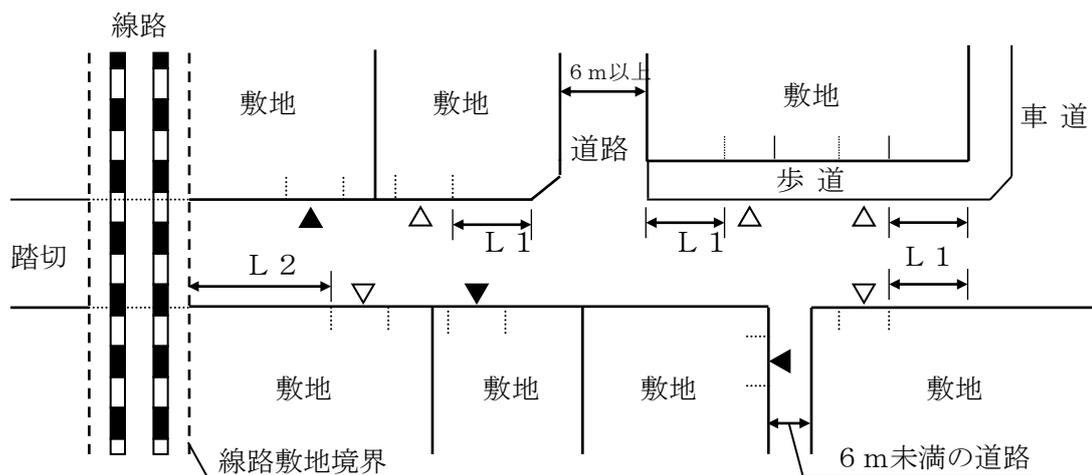
**【趣旨】**

交通上の危険を避けるため50㎡を超える自動車車庫及び自動車修理工場の用途に供する建築物に対し設けられた規定である。

**【解説】**

**<第1項関係>**

50㎡を越える自動車車庫又は自動車修理工場の自動車の出入口は踏切から10m、交差点（幅員が6m未満の道路を除く）から5m以内には設置してはならない。



$L1 > 5m, L2 > 1$   
 ※すみ切がある交差点の起点はすみ切端部からとする

- ▽ 設置することが出来る自動車の出入口
- ▼ 設置することが出来ない自動車の出入口

**<第2項関係>**

第1項第1号において自動車の出入口は6m未満の道路には設置できないと規定されているが、この項において建築物に付属する自動車車庫の出入口を6m未満の道路に設けるための緩和条件を定めている。

第2項の「道路状に築造」とは、前面道路と一体利用が可能な機能をもった構造とすることをいい、当該建築物の工事完了時までには築造しなければならない。

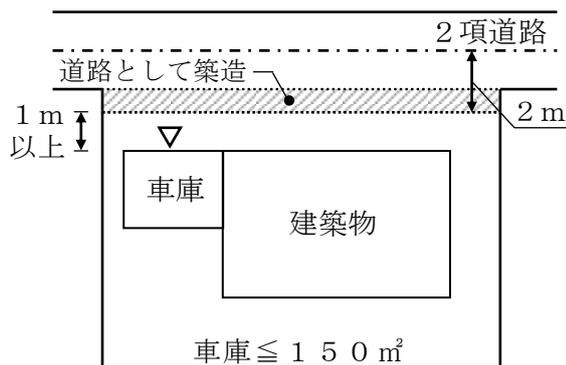
自動車車庫の規模と前面道路幅員

道路幅員		2項道路で 道路後退部分を築造		4 m以上の道路		5 m以上の道路		6 m以上 の道路
		空地なし	空地あり	空地なし	空地あり	空地なし	空地あり	
付属車庫	150 m <sup>2</sup> 以下	○ 図1参照	○	○	○	○	○	○
	150～300 m <sup>2</sup>	×	○ 図2参照	×	○	○	○	○
	300 m <sup>2</sup> を超える	×	×	×	○	×	○	○
独立車庫	50 m <sup>2</sup> を超える	×	×	×	×	×	×	○

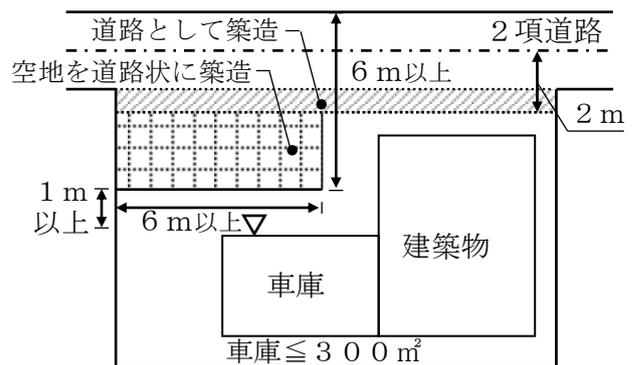
2項道路：建築基準法第42条2項道路

空地あり：道路に接した部分の敷地に、6 m以上の間口及び当該道路を含む6 m以上の奥行きを有する空地を道路状に設けたものをいう。

<図1>



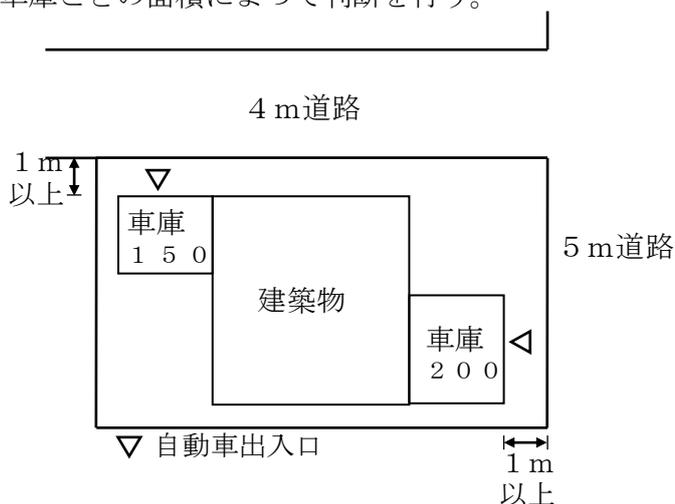
<図2>



▽ 自動車出入口

<第3項関係>

建築物に付属する自動車車庫が2以上あり、敷地が2以上の道路に接し、それぞれに道路への出入口が設けられている場合においては、敷地全体の自動車車庫の面積の合計に対してではなく、自動車車庫ごとの面積によって判断を行う。



車庫が150 m<sup>2</sup>と200 m<sup>2</sup>で合計は350 m<sup>2</sup>であるが、左図のようにそれぞれに出入口がある場合は、個々の面積での規定に適合させればよい。

## <第4項関係>

道路の通過交通に対し安全な出口を確保することを目的として、道路の境界線から自動車の出入口を1 m後退するように定められている。第2項第3号において道路状に築造された空地は道路とみなし、空地から1 m後退する必要がある。

(1階に車庫等を設ける場合の構造)

第39条 1階を車庫等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。

### 【解説】

本条及び次条でいう「1階」とは自動車が誘導車路等を経由せずに直接自動車車庫に出入りすることができる階（避難階）のことをいう。したがって、宅盤が道路より高い場合に道路から直接出入りする地下車庫があったような場合でも、この地下車庫部分が1階にあるものとみなす。

(建築物の一部に車庫等を設ける場合の構造)

第40条 建築物の一部を車庫等の用途に供する建築物で、自動車を収容する部分が1階以外の階にあるもの、当該部分の上に2以上の階のあるもの又は当該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しなければならない。

2 車庫等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時間準耐火構造とし、その他の部分と1時間準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で区画した車庫等の用途に供する建築物には、前項の規定は適用しない。

### 【趣旨】

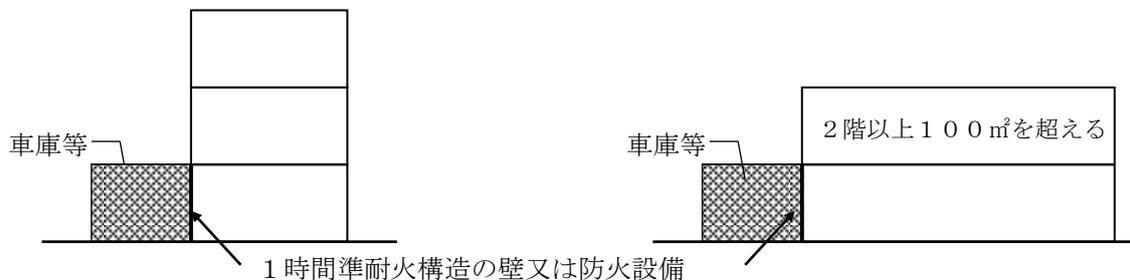
自動車車庫及び自動車修理工場に供する建築物は他の用途に与える防火上、避難上の影響が大きいため、防火の規定を強化している。

### 【解説】

## <第1項関係>

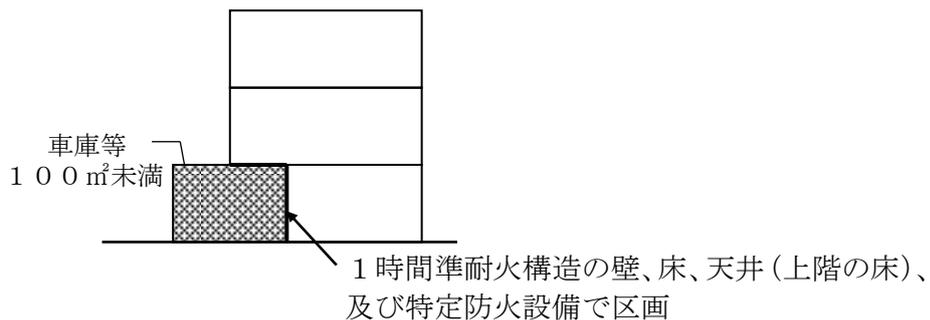
第1項中の「その部分上に」とは自動車の収容部分の直接の上部を指すものではなく、自動

車を収容する部分と2階部分が離れていても、同一建築物であれば本項の対象と考える。しかし、次図の例示のように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階部分に存し、かつ、他の部分との界壁が1時間準耐火構造の壁若しくは防火設備により区画されている場合にあってはこれを適用しない。



### <第2項関係>

第2項において第1項の緩和規定を定めている。当該自動車の収容部分が1階にあり、かつ100㎡未満の場合で、その他の部分と1時間準耐火構造の壁、床、天井（上階の床）、特定防火設備で区画すれば第1項を適用しないこととしたものである。



#### (一般構造設備)

第41条 車庫等の構造設備は、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、排水設備を設けること。
- (3) 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。

#### 【趣旨】

自動車車庫等の安全上、避難上、衛生上の規定を定めている。

#### 【解説】

### <第1号関係>

床が地盤面下にある場合には自動車の排気ガスの滞留により危険が予想されるので、外気に

通じる有効な換気設備を設置するように規定している。

### ＜第2号関係＞

洗車や修理等の際の汚水や廃油等が地下に浸透し、地下水を汚染するなどの事態を防止するために、床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無いように、排水設備（自動車修理工場の場合はオイルトラップ等を備えたもの）を設置することを規定している。なお、「地溝」とは、自動車修理工場の作業所内に設ける自動車の下部の修理を行うための作業空間（ピット）をいう。

### ＜第3号関係＞

避難階以外の階を車庫等とする場合、運転者等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又は傾斜路を設けるように規定している。

（他の用途に供する部分との区画）

第42条 車庫等の用途に供する部分と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40条第1項の規定により耐火建築物又は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時間準耐火構造とし、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、界壁を準耐火構造とし、その開口部には法第2条第9号の2ロに定め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。
- (3) その用途に供する部分以外のために設ける避難用の出口は、車庫等の内部に設けないこと。

#### 【趣旨】

建築物の一部を車庫等に供する場合は、防火上、避難上の影響が大きいため、他の用途との区画について規定している。

#### 【解説】

### ＜第1号関係＞

第1号において車庫等とその他の部分との界壁について定めている。  
次に示す(1)から(3)に該当する界壁については1時間準耐火構造とし、開口部には特定防火設備を設け、(4)に該当する界壁は準耐火構造とし、その開口部の防火設備を設けることを規定している。

- (1) 自動車を収容する部分が1階以外にあるもの
- (2) 自動車を収容する部分の上の2以上階があるもの
- (3) 自動車を収容する部分の直上階の面積が100㎡以上のもの。
- (4) (1)から(3)にあてはまらないもの

#### <第2号関係>

車庫等以外の用途への延焼を防止するために、床又は天井にマシンハッチ等の開口部を設けることを原則的に禁止している。

#### <第3号関係>

避難上の安全を確保するために、他の用途に供する部分のための避難用出口を車庫等の内部に設けることを禁止している。ただし、車庫等においても、開放性の高い誘導車路や車寄せなど駐車スペースとならない部分まで制限するものではない。

## 第5章 昇降機（第43条～第45条）

（エレベーターの機械室）

第43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。

### 【解説】

本条例は、機械室の保守点検ができるよう設けた規定であり、ここでいう照明設備とはコンセントだけでなく照明灯を付設したものとする。また、非常用エレベーターが災害時に有効に機能するよう機械室とその他の部分とを耐火区画する。

（エレベーターのピット）

第44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】

本条例は、エレベーターの下部及びピット内の機器の保守点検が容易にできるように設けた規定である。ここでいう照明設備には照明器具設置用コンセントも含むものとする。

タラップに関しては、原則設置とする。ただし、ピット深さが1.0メートル未満の場合においては、この限りではない。

（小荷物専用昇降機の機械室）

第45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】

本条例は、小荷物専用昇降機の安全を確保するために点検口及び照明設備を設ける規定であり、照明設備については第43条と同様とする。

## 第6章 手数料（第46条～第48条）

（申請等に係る手数料）

第46条 市長は、別表各号に掲げる手数料に係る申請又は通知1件につき（同表各号に特別の計算単位の定めのあるものについてはその計算単位につき）当該各号に定める手数料を徴収する。

2 手数料は、申請又は通知のときに納付しなければならない。

### 【趣旨】

確認申請、計画通知又は許認可に係る手数料の金額について定めるものである。

### 【解説】

第1項において、申請等の手続きに係る手数料の金額について、別表のとおりとすることを定めている。具体的な金額の算定方法については、別表各号の規定に定めところによる。

第2項において手数料の納付時期を定めており、申請等の際に納付することを義務付けている。

（手数料の減免）

第47条 申請又は通知に係る手数料の減額又は免除については、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

- (1) 本市又は本市が出資若しくは設立した一般財団法人が建築する場合 別表各号に掲げる手数料を免除する。
- (2) 市長が特に認める災害の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6月以内に法第6条第1項の規定による確認の申請をした場合 当該住宅の建築に係る別表第1号から第4号まで、第6号から第9号まで及び第60号から第63号までに掲げる手数料（次号において「確認申請手数料等」という。）を免除する。
- (3) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく施設建築物を建築する場合 当該施設建築物の建築に係る確認申請手数料等は、前条第1項の規定による額の2分の1に減額する。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が公益上必要があると認める場合 前条第1項の規定による額の5分の1以上の額で市長が別に定める額に減額する。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が手数料の徴収を不相当と認める場合 別表各号に掲げる手数料を免除する。

## 【趣旨】

第46条に規定する手数料に関して、減額等の措置が適用される場合について定めるものである。

## 【解説】

第1号において、本市又は本市が出資若しくは設立した財団法人（以下「本市等」という。）が建築する場合に、確認申請及びそれに伴う各検査申請手数料以外の仮使用承認申請手数料その他の許可、認定申請手数料について、免除する規定を定めている。

第2号において、災害被害者が自ら居住するための住宅を建築する場合、確認申請手数料等を免除する規定について定めており、また、第3号においては、都市再開発法に基づく施設建築物を建築する場合、確認申請手数料等を2分の1に減額する規定を定めている。

第4号において、第3号に掲げる場合の他、防災街区整備事業によって建築される公共施設等、他の法律に位置づけられた建築物で公益上必要があると認められる場合に、手数料を5分の1に減額する規定を定めている。なお、本号及び次号の適用を受ける場合には、規則において定める申請が必要となる。

第5号において、前各号に掲げるものの他、災害被災者のための建築物等、手数料の徴収が不相当と認められる場合に、手数料を免除することができる規定を定めている。

（手数料の還付）

第48条 既納の手数料は、返還しない。ただし、市長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

## 【解説】

納付された手数料については、返還しないことを定めたものである。ただし、大和市手数料条例に規定する特別の理由があると認められる場合については、例外となる。

## 第7章 雑則（第49条～第57条）

（道に関する基準）

第49条 政令第144条の4第2項の規定により定める同条第1項第2号、第3号及び第5号と異なる道の基準は、次のとおりとする。ただし、市長が、周辺の状況等によりやむを得ないと認めた場合又はその必要がないと認めた場合においては、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、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺を二等辺とし、その長さを2メートル以上かつ底辺の長さを3メートル以上とする二等辺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、周囲の状況等によりやむを得ないと認めた場合は、片側のみすみ切り（角地の隅角をはさむ辺を二等辺とし、底辺の長さが4.5メートル以上の二等辺三角形の部分を道に含むものに限る。）とすることができる。
- (2) 道は、アスファルト簡易舗装その他これと同等以上の耐久性を有する構造とし、縦断こう配が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。
- (3) 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、大和市全域とする。

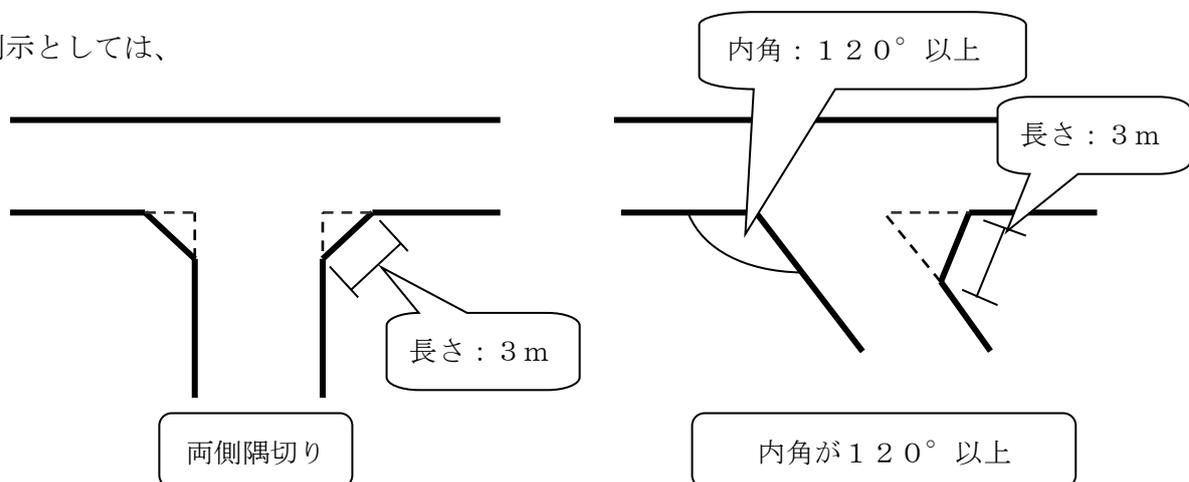
### 【趣旨】

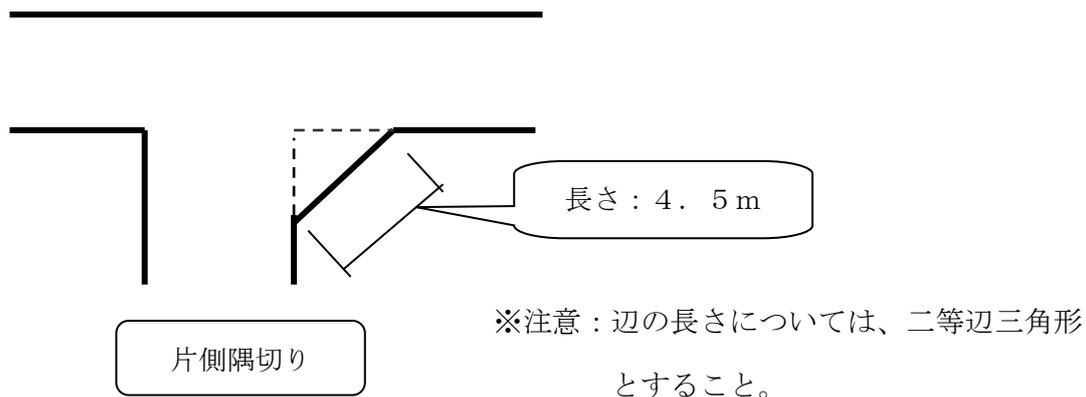
建築基準法施行令第144条第2項の規定により、「地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認める場合においては、条例で、（中略）基準を定めることができる。」とある。このことに基づき、本市において必要な事項を定めるものである。

### 【解説】

#### <第1号関係>

例示としては、





### <第2号関係>

道は、アスファルト簡易舗装その他これと同等以上の耐久性を有する構造とし、縦断こう配が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。

アスファルト簡易舗装以外の場合については、協議をすること。

### <第3号関係>

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設備に排水上有効に連結したものであること。（大和市には都市下水路はありません。）

排水については道及び計画敷地の外に出さないことを規定している。

（防火上の性能の検証を行う建築物に対する基準の適用の特例）

第50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9条、第12条第2項、第16条、第21条第2号、第26条第2項、第27条第1項、第29条第4項、第30条第2項、第36条、第37条、第39条、第40条第2項、第42条第1号及び第43条第2号の規定の適用については、当該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（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、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（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、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9条、第12条第2項、第16条、第21条第2号、第26条第2項、第27条第1項、第29条第4項、第30条第2項、第36条、第37条、第39条、第40条第2項、第42条第1号及び第43条第2号の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、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなす。

## 【趣旨】

### <第1項関係>

政令第108条の3第1項第1号または第2号に該当する建築物について、条例に規定されている内容について基準の特例を定めている。

### <第2項関係>

政令第108条の3第1項第1号または第2号に該当する建築物とは、耐火性能検証法により確かめられたものまたは、国土交通大臣の認定を受けたものであること。

(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特例)

第51条 政令第129条第1項の規定に該当する建築物の階については、第10条（児童福祉施設等を除く。）、第18条第1項、第23条第1項（屋内通路の幅に限る。）、第30条（第4項第2号及び第3号を除く。）及び第32条第2項から第4項までの規定は適用しない。

## 【趣旨】

政令第129条第1項の規定に該当する建築物（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ものに限る。）のうち、当該階が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ものに対する基準の適用の特例を定めている。

(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特例)

第52条 政令第129条の2第1項の規定に該当する建築物については、第10条（児童福祉施設等を除く。）、第18条第1項、第21条、第23条第1項（屋内通路の幅に限る。）、第27条（出口の幅の合計に限る。）、第28条第2項、第30条（第4項第2号及び第3号を除く。）、第32条第2項から第4項まで、第34条第2項及び第42条の規定は適用しない。

## 【趣旨】

政令第129条の2第1項の規定に該当する建築物（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ものに限る。）のうち、全館階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ものに対する基準の適用の特例を定めている。

(1の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第53条 法第86条第1項若しくは第2項若しくは法第86条の2第1項の規定により認定を受けた建築物又は法第86条第3項若しくは第4項若しくは法第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物については、第4条、第6条、第12条、第14条、第19条、第25条、第29条及び第38条の規定は、適用しない。

2 前項に規定する建築物について第15条第1項若しくは第2項、第17条、第34条第4項又は第40条第1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、法第2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。

#### 【趣旨】

一定の複数建築物に対する敷地と道路との関係や敷地内通路に規定を適用しない旨を定めている。

(仮設興行場等に対する制限の緩和)

第54条 法第85条第6項に規定する仮設興行場等については、第9条、第12条、第14条、第15条、第17条、第20条、第23条第2項、第24条、第26条、第29条、第33条、第34条、第39条、第40条及び第42条の規定は、適用しない。

#### 【趣旨】

法第85条第6項に規定する仮設興行場等に係る制限の緩和を規定している。

なお、仮設興行場等については、法第3章の規定は適用しないため、法第43条第3項（接道付加基準）や法第56条の2（日影制限）は法により適用しない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第55条 法第3条第2項（法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の建築物の増築若しくは改築に係る部分の面積が50平方メートル以下の場合又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合には、第4条、第6条、第9条から第15条第2項まで、第16条から第32条まで、第34条、第38条から第40条まで及び第42条の規定は適用しない。

2 法第3条第2項の建築物の用途を変更する場合には、第3条、第4条、第6条から第8条まで、第12条から第14条まで、第19条、第20条、第23条第2項から第25条まで、第36条から第38条まで及び第42条から第45条までの規定は適用しない。

## 【趣旨】

法第3条第2項に規定する既存不適格建築物について、法により適用される法第40条及び法第43条第3項の条例の規定のうち、緩和する規定を列挙している。

(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特例)

第56条 第2章から第5章までの規定は、法第38条（法第67条の2及び法第67条の4において準用する場合を含む。）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、市長がその構造方法又は建築材料が第2章から第5章までの規定に適合するものと同等以上の効力があると認める場合においては、適用しない。

## 【趣旨】

法第38条の規定により国土交通大臣が特殊構造方法等認定をした建築物に対する条例の適用除外を行う認定の規定である。大臣認定した構造方法又は建築材料が、条例の規定と同等以上の効力のあるものに対する適用除外の規定である。

(委任)

第57条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

## 第8章 罰則（第58条）

第58条 第3条第1項若しくは第3項、第4条、第6条から第18条まで、第19条第1項、第20条、第21条、第23条、第24条、第25条第1項、第26条第1項、第3項若しくは第4項、第27条、第28条、第29条第1項から第3項まで、第30条第1項、第3項若しくは第4項、第31条から第33条まで、第34条第2項若しくは第4項、第36条、第37条、第38条第1項若しくは第4項、第39条、第40条第1項、第41条又は第42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おい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、500,000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前項の刑を科する。

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場合においては、その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。

### 【解説】

#### <第1項関係>

条例に違反した設計者、工事施工者、認定建築材料等と異なるものを引き渡した者に対し、法第105条に基づき、最高で50万円の罰金を科する規定である。

#### <第2項関係>

第1項の規定に違反する行為があった場合、設計者、工事施工者、認定建築材料等と異なるものを引き渡した者はもちろんのこと、建築主、建築設備設置者も罰金の対象となることを規定している。

#### <第3項関係>

前2項の違反行為をした場合において、違反行為を防止するための相当の注意及び監督が尽くされなかった場合は、法人等も罰則の対象となることを規定している。