



平塚市建築基準条例 及び 同解説

平成19年6月20日 作成
平成20年9月26日 改訂
平成27年6月1日 改訂
平成29年3月16日 改訂
平成30年9月25日 改訂
令和元年6月25日 改訂
令和2年3月17日 改訂
令和3年9月22日 改訂
令和4年9月21日 改訂
令和5年4月1日 改訂
令和6年4月1日 改訂
令和7年4月1日 改訂

平塚市まちづくり政策部建築指導課

目次

第1章 総則（第1条・第2条）	P 1
第2章 災害危険区域等における建築物（第3条～第5条）	P 2
第3章 建築物の地盤面の指定等（第6条～第8条）	P 5
第4章 日影による中高層の建築物の高さの 制限に係る対象区域等の指定（第9条）	P 8
第5章 敷地と道路との関係（第10条・第11条）	P 10
第6章 特殊建築物等	
第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係（第12条）	P 16
第2節 特殊建築物の避難施設等（第13条～第19条）	<u>P 18</u>
第3節 学校（第20条～第22条）	<u>P 25</u>
第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋（第23条～第31条）	<u>P 28</u>
第5節 児童福祉施設等（第32条・第33条）	<u>P 38</u>
第6節 ホテル及び旅館（第34条～第37条）	<u>P 41</u>
第7節 大規模店舗及びマーケット（第38条～第43条）	<u>P 44</u>
第8節 興行場、公会堂及び集会場（第44条～第55条）	<u>P 50</u>
第9節 公衆浴場（第56条・第57条）	<u>P 65</u>
第10節 自動車車庫及び自動車修理工場（第58条～第62条）	<u>P 67</u>
第7章 昇降機（第63条～第65条）	<u>P 76</u>
第8章 手数料（第66条～第68条）	<u>P 77</u>
第9章 雑則（第69条～第76条）	<u>P 19</u>
第10章 罰則（第77条）	<u>P 93</u>
附則	<u>P 95</u>

（参考資料）

崖付近に建築する建築物等に係る指導方針

地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱い

第1章 総則

本章は、本条例の趣旨及び用語の意義を定めたものです。

(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39条第1項の規定による災害危険区域の指定、法第39条第2項、第40条（法第88条第1項において準用する場合を含む。）、第43条第3項及び第50条の規定による建築物等に係る制限、法第52条第5項の規定による地盤面の指定、法第56条の2第1項の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定その他法の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

本条は、本条例の趣旨について定めたものです。

建築基準法及び建築基準法施行令では地方公共団体が地域の実情に応じて必要な制限の附加を認めています。本条例の策定にあたり根拠としている条文は以下のとおりになります。

法第39条：災害危険区域内における住居の用に供する建築物等に関する制限

法第40条：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：特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物又はその敷地が袋路状道路にのみ接道する建築物で、延べ面積が150平方メートルをこえるものの敷地等と道路の関係に関する制限

法第50条：用途地域内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限

法第52条第5項：住宅地下室の容積率不算入に係る地盤面の指定

法第56条の2第1項：日影規制の対象区域及び日影時間等の指定

(用語の意義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例による。

本条は、本条例の解釈の際、疑義が生じないよう用語の意義について定めたものです。

本条例は法及び政令を根拠としていることから、これらとの整合性を図るため、条例の用語の意義は法及び政令に準拠しています。

第2章 災害危険区域等における建築物

本章は、災害危険区域の指定、災害危険区域内の建築物の構造及び崖付近の建築物について定めたものです。

（災害危険区域の指定）

第3条 法第39条第1項の規定により条例で指定する災害危険区域は、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本市の区域内において指定した急傾斜地崩壊危険区域とする。

本条は、災害危険区域を指定したものです。

「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」の規定により神奈川県知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域としています。

本市では、令和7年4月1日現在、9箇所が指定されています。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）の許可が必要になります。

（災害危険区域内の建築物）

第4条 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場合には、次条に規定するもののほか、当該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とし、かつ、当該居室は、崖（勾配が30度を超える傾斜地をいう。次条において同じ。）に直接面していないものでなければならない。ただし、当該建築物が崖崩れによる被害を受けるおそれがない場合においては、この限りでない。

本条は、災害危険区域内の建築物の構造等について定めたものです。対象となる建築物は、規模、用途を問わず居室を有するものすべてとなります。

本条及び第5条において「崖」とは「勾配が30度を超える傾斜地」をいいます。

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場合には、当該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としなければなりません。また、居室は崖に直接面することはできません。

「崖に直接面して」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（図1）。

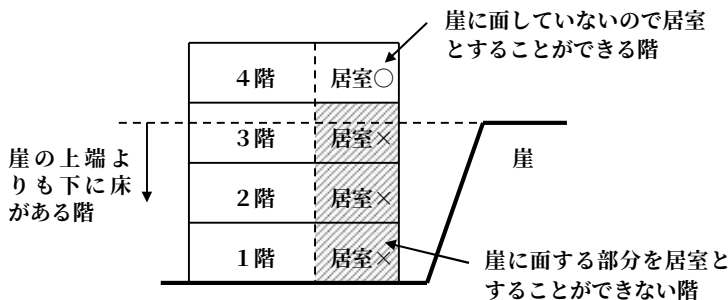


図 1

ただし書きでは、崖崩れによる被害を受けるおそれがない場合の適用除外の規定を設けています。

崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合とは、急傾斜の防災工事を行った崖等、崖崩れに関する対策済みであり、被害を受けるおそれのない場合をいいます。

(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場合には、崖の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

(1) 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分

(2) 崖の上部の盛土の部分で、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

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当該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当該建築物の主要構造部（崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造としたとき若しくは崖と当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、適用しない。

3 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崖への流水又は浸水を防止するための適当な措置を講じなければならない。

本条は、崖付近に建築物を建築する際の構造を定めたものです。

●第1項

本条でいう「崖」とは勾配が30度を超える傾斜地で高さが3メートルを超えるものをいいます。

「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1)。影響範囲内に建築物を建築する場合や敷地を造成する場合には、崖の状況に応じて安全な擁壁を設ける必要があります。

なお、勾配が30度を超える傾斜地で高さが2メートルを超えるものについては、「崖付近に建築する建築物等に係る指導方針（巻末参照）」の適用も受けます。

指導方針では、崖下の崖付近の範囲を崖の下端から崖の高さの2倍としており、条例の適用はないが、指導方針の適用を受ける場合がありますので留意してください。

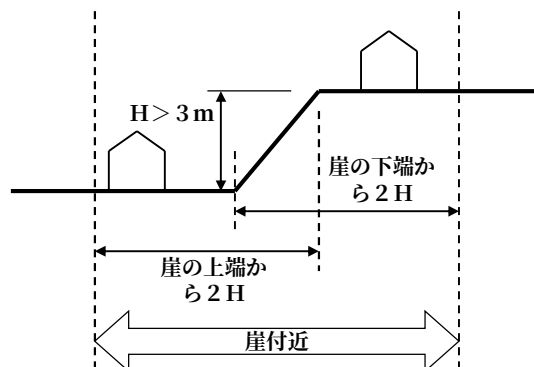


図 1

ただし書きでは、安全な擁壁を設けなくてもよい場合について規定しています。

●第1項第1号

崖の形状又は土質により崖が崩壊する危険性がなく安全上支障がない部分についてはただし書きの適用を受けることができます。

具体的には、砂利、真砂土、関東ローム層及び硬質粘土その他これらに類するもので、勾配が35度以下、かつ、土質試験等に基づき地盤の斜面安定計算により崖の安全性が確かめられたもの等をいいます。

●第1項第2号

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2)。

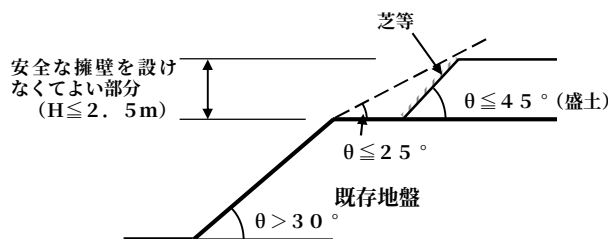


図 2

●第2項

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、本項では建築物が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。

崖の上に建築物を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き、崖の下に建築物を建築する場合には、当該建築物の主要構造部(崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除きます。)を鉄筋コンクリート造とし、又は崖と当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、前項の適用を受けません。

参考として、巻末資料「崖付近に建築する建築物について」第3条、第4条及び第5条を参照してください。

●第3項

崖の上にある建築物の敷地には、雨水、汚水等の崖面への流下や擁壁の裏側又は崖への浸透などにより、崖崩れを誘発しないように排水溝等の排水設備を設ける必要があります。

参考として、巻末資料「崖付近に建築する建築物について」第7条を参照してください。

第3章 建築物の地盤面の指定等

本章は、良好な住環境を維持していくために、法第52条第5項の規定に基づき地盤面の指定等について定めたものです。

なお、地階の定義や関連する法第52条第5項等の考え方については、巻末資料「地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱い」を参照してください。

(適用区域の指定)

第6条 法第52条第5項の規定により条例で定める適用区域は、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、準住居地域及び田園住居地域とする。

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

本条は、本条及び第7条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。

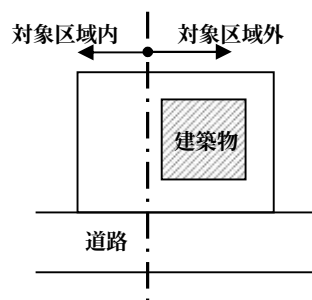
●第1項

対象となる区域を指定しています。

●第2項

対象区域の内外にわたる場合の適用方法について定めています。

建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合、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、前項の地盤面の規定が適用されます(図1)。



建築物は対象区域外ですが、敷地の一部が対象区域内となっているため、敷地全体を「対象区域内」とみなします

図 1

(地盤面の指定)

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

2 前項の規定は、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) 建築物を共同住宅又は長屋以外の用途に供する場合
- (2) 住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めたもの

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。

●第1項

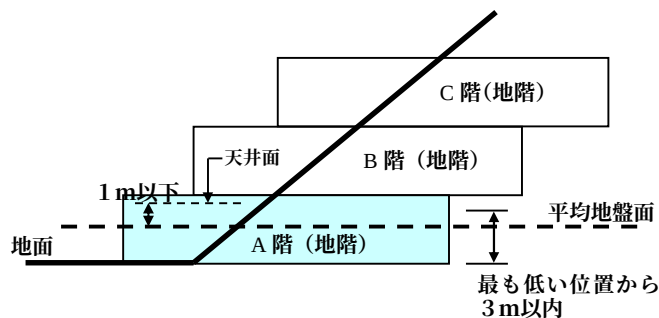
地盤面の考え方は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合と3メートルを超える場合で考え方が異なります。具体的には以下ようになります。

○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1m以下であるA階のみ、住宅の用途に供する部分の床面積は、全体床面積の3分の1まで緩和対象となります。

図 1

●第2項

第1項の規定の適用除外について定めています。

●第2項第1号

建築物が共同住宅又は長屋以外の用途の場合には第1項の規定の適用を受けないことを定めています。したがって、一戸建ての住宅は対象外となります。

●第2項第2号

市長の認定による緩和規定です。

住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、当該地域の環境を害するおそれがないと市長が認定したものについては、緩和規定を適用できるものとします。

(地下室建築物の階数の制限)

第8条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内において、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で当該用途に供する部分を地階に有するもの（以下この条において「地下室建築物」という。）の階数は、4を超えてはならない。

2 前項の規定は、地下室建築物について住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めたときは、適用しない。

3 第1項に規定する地域とそれ以外の地域にわたる地下室建築物については、当該第1項に規定する地域にある地下室建築物の部分について同項の規定を適用する。

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1項

対象となる区域と建築物の種類、階数の制限を定めています。

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内の共同住宅又は長屋の用途である地下室建築物が対象となります。この場合、当該建築物の階数は4を超えることはできません。

なお、「地下室建築物」とは「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、共同住宅又は長屋の用途に供する部分を地階に有するもの」をいいます。したがって、共同住宅又は長屋であっても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には本規定の対象外となります。

●第2項

第1項の規定の適用除外について定めています。

住戸又は住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が当該地域の環境を害するおそれがないと認めたものについては第1項の規定の適用は受けないことを定めています。

●第3項

対象区域の内外にわたる場合の適用方法について定めています。

地下室建築物が対象区域の内外にわたる場合、対象区域内にある地下室建築物の部分について第1項の適用を受けることになります。

第4章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定

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。

第9条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は次の表の対象区域の欄に掲げる区域とし、法別表第4（ろ）欄の4の項イ又はロのうちから条例で指定するものは次の表（4の項に限る。）の法別表第4（ろ）欄の4の項イ又はロの欄に掲げるものとし、条例で指定する平均地盤面からの高さはそれぞれ次の表（2の項及び3の項に限る。）の平均地盤面からの高さの欄に掲げるものとし、条例で指定する号はそれぞれ次の表の法別表第4（に）欄の号の欄に掲げる号とする。

	対象区域	法別表第4（ろ）欄 の4の項イ又はロ	平均地盤面 からの高さ	法別表第4 （に）欄の号
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域			（1）
2	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		4メートル	（2）
3	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		4メートル	（2）
4	用途地域の指定のない区域	イ		（1）

第一種・第二種低層住居専用地域又は田園住居地域は（1）の号（3時間－2時間）を指定しています。

第一種・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・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）は軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物を対象としています。また、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。

本市における冬至日の日影図作成の緯度と経度は、北緯35°30'、東経139°21'としています。なお、東経は測定による申請地の数値を採用することもできます。

表1は日影図作成に使用する太陽位置の参考データです。

表 1

季日（月 日）太陽赤緯 δ		冬至（12月23日ごろ） $\delta = -23^{\circ}27'$	
日出・日没時の方位角（度） （日出時刻、日没時刻）		$60^{\circ}74'$ （7:12、16:48）	
時刻 TS （真太陽時）		方位角 A （度）	倍率 $\cot h$
午 前	午 後		
8:00	16:00	53.39°	6.95
8:15	15:45	50.90°	5.35
8:30	15:30	48.31°	4.36
8:45	15:15	45.61°	3.69
9:00	15:00	42.79°	3.21
9:15	14:45	39.86°	2.86
9:30	14:30	36.80°	2.58
9:45	14:15	33.61°	2.36
10:00	14:00	30.29°	2.19
10:15	13:45	26.84°	2.05
10:30	13:30	23.28°	1.94
10:45	13:15	19.59°	1.85
11:00	13:00	15.81°	1.78
11:15	12:45	11.94°	1.73
11:30	12:30	8.00°	1.69
11:45	12:15	4.01°	1.67
12:00	12:00	0.00°	1.66

第5章 敷地と道路との関係

本章は、建築物の安全性を確保するために、路地状の敷地、階数が3以上である建築物の敷地及び大規模建築物の敷地と道路との関係について定めたものです。

（路地状の敷地と道路との関係）

第10条 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合（路地状部分の長さが15メートルを超える場合に限る。）においては、その路地状部分の幅員は3メートル以上としなければならない。ただし、市長が周囲の状況又は建築物の用途、構造若しくは配置により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。

建築物の敷地が路地状部分を有し、これのみによって道路（法第42条及び法第43条第2項の道又は空地をいう。）に接している場合、路地部分の幅員に対して奥行きが長い場合災害時における避難や消防活動に支障をきたす恐れがあります。

本条は、こうした路地状敷地を有する敷地の防火上及び安全上必要な措置として、路地状部分の長さが15メートルを超える場合には、その路地状部分の幅員は3メートル以上としなければならないことを定めたものです。

ここでいう「路地状の敷地」とは、4メートル未満の路地状部分を有する敷地で、路地状部分のみによって道路に接している敷地をいいます（図1）。路地状部分を有している場合であっても路地状部分以外で接道している場合には、本条の路地状の敷地とはなりません（図2）。

＜路地状の敷地となる場合の例＞

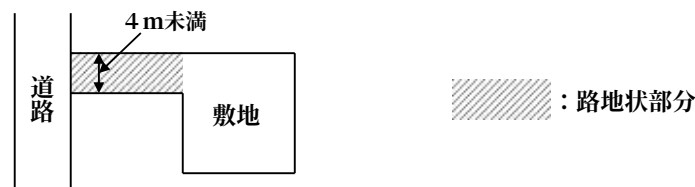


図 1

＜路地状の敷地とならない場合の例＞



図 2

路地状部分の長さとは、幅員を2メートルとみなした仮想境界線の中心が最短となる部分の長さをいいます（図3、図4）。また、路地状部分の幅員とは、路地状部分（仮想境界線）の中心線に直行する最小の長さをいいます（図5）。

不整形な敷地については、図6、図7で算出した最小の長さ「L」を路地状部分の長さとします。

＜整形な敷地（路地状部分とそれ以外の区別がつく敷地）の場合＞

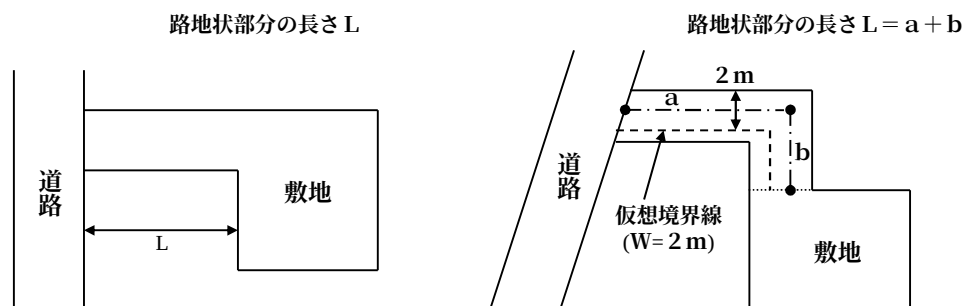


図 3

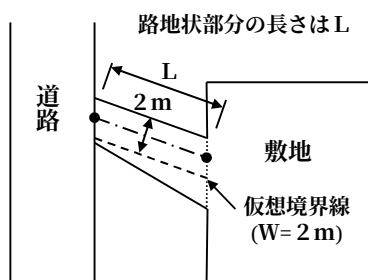


図 4

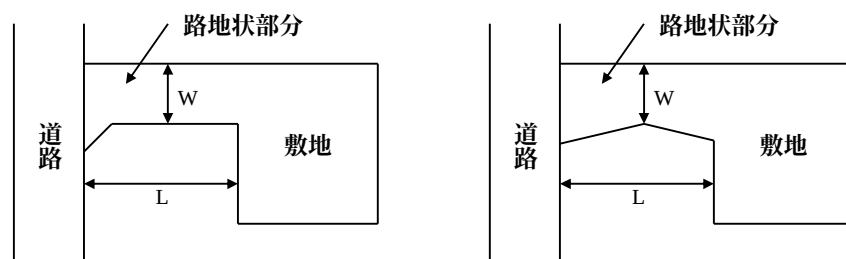


図 5

＜不整形な敷地（路地状部分とそれ以外の区別がつかない敷地）の場合＞

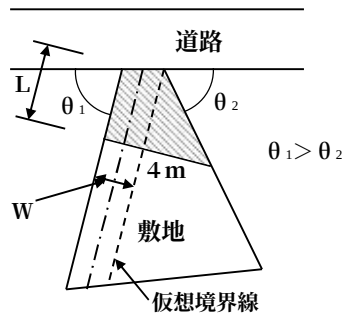


図 6

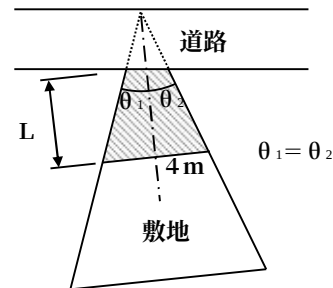


図 7

ただし書きでは、周囲の状況又は建築物の用途、構造若しくは配置により市長が認めた場合の適用除外の規定を設けています。

また、既存不適格建築物に係る増築、改築、大規模の修繕及び大規模の模様替については、第75条（既存建築物に対する制限の緩和）第5項の規定により、増築等が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、基準時の敷地面積に対する容積率、建蔽率が適合する場合は、適用を除外することとしています。

（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

- 第11条** 地階を除く階数が3以上である建築物（一戸建ての住宅若しくは2戸以下の長屋又はこれらの建築物のうち政令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるものでその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計をいう。第54条第4項を除き、以下同じ。）の2分の1以上を居住の用に供するものを除く。）の敷地は、道路に連続して4メートル以上接しなければならない。
- 2 延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員4メートル以上の道路（袋路状道路以外の幅員6メートル以上の道路に法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道を経由しなければ至らないものを除く。）に連続して6メートル以上接しなければならない。
- 3 前2項の規定は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めたものについては、適用しない。

本条は、避難及び通行の安全を確保するために、地階を除く階数が3以上の建築物及び1,000平方メートルを超える大規模建築物の敷地についての接道義務を定めたものです。

●第1項

一戸建ての住宅又は2戸以下の長屋（これらの建築物のうち政令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるものでその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものを含みます。）の場合を除き、敷地の道路に接する長さは連続して4メートル以上としなければなりません（図1）。

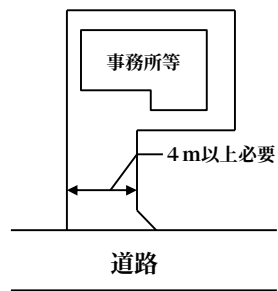


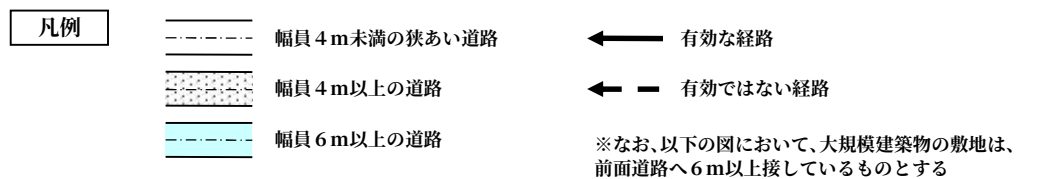
図 1

●第2項

延べ面積が1,000平方メートルを超える大規模建築物の敷地が接する部分の長さについて定めています。

大規模建築物は、多数の人が利用するため、火災等災害時の避難及び消火活動が容易に行える接道が必要であるため、敷地から法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道を経由せずに幅員6メートル以上の道路まで到達できる道路に連続して6メートル以上接しなければならないとしたものです。

なお、第3項の規定により敷地の周囲に広い空地を有する建築物や、これと同等の安全性が確保できる建築物等については、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。



<大規模建築物を建築することができる接道の例>

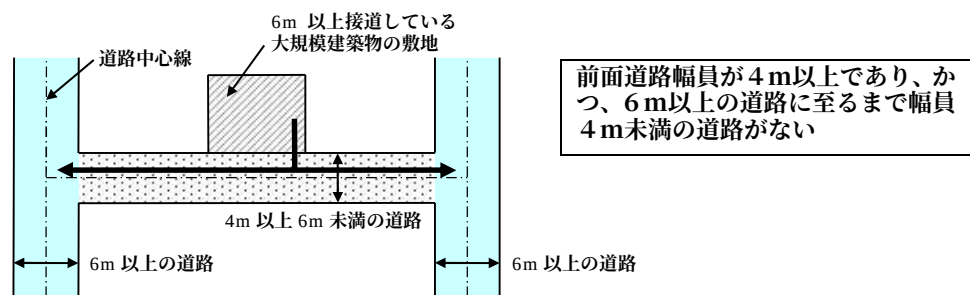


図 2

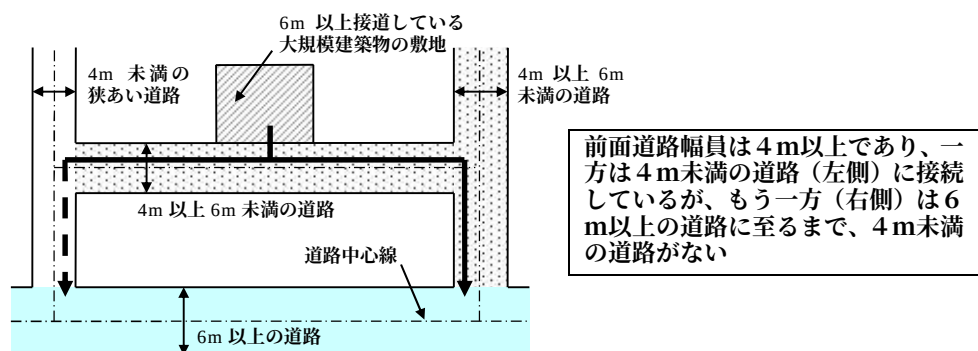


図 3

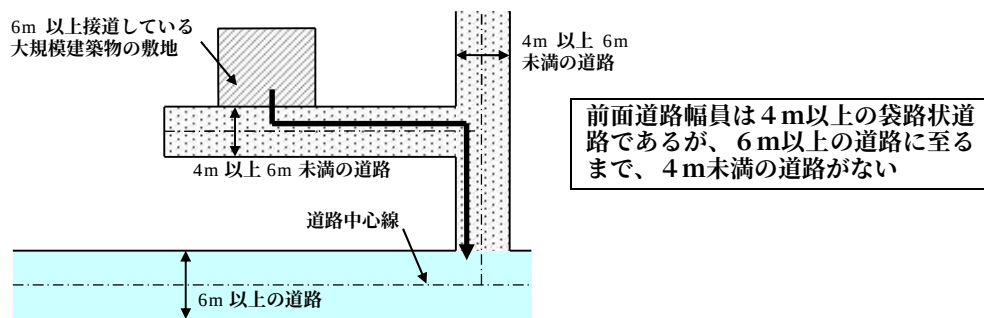


図 4

＜大規模建築物を建築することができない接道の例＞

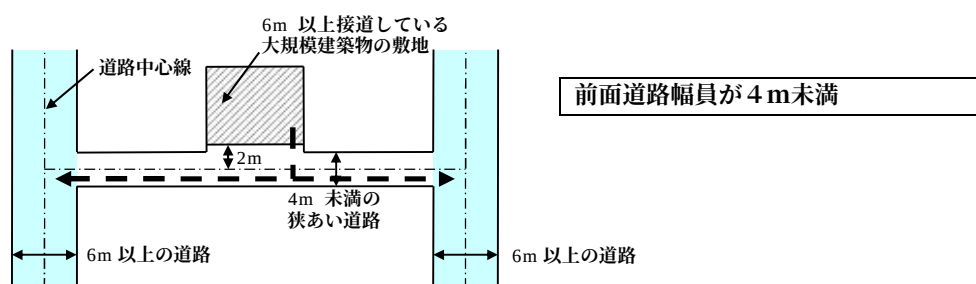


図 5

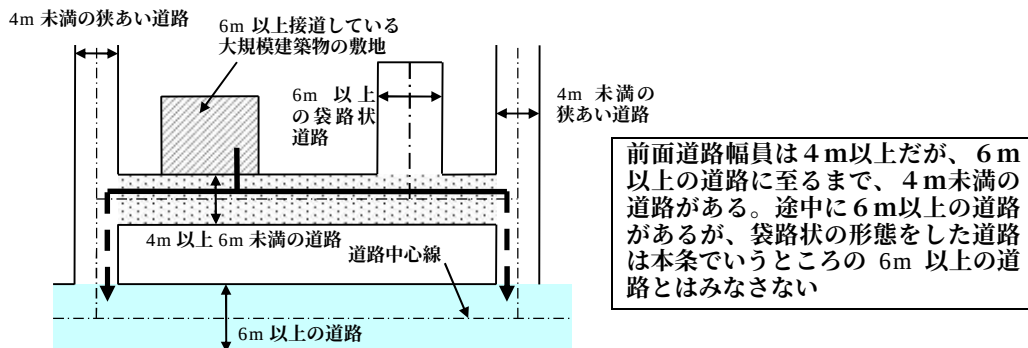


図 6

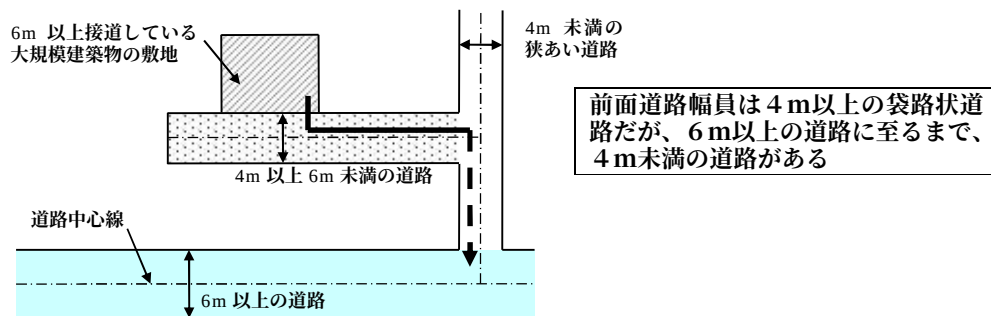


図 7

＜市長の認定により大規模建築物を建築することができる接道の例＞

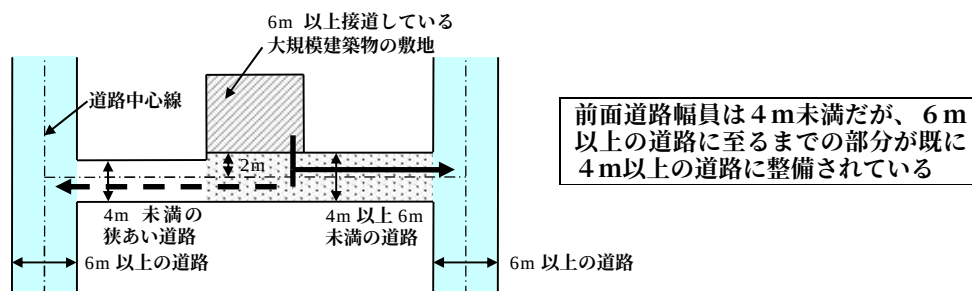


図 8

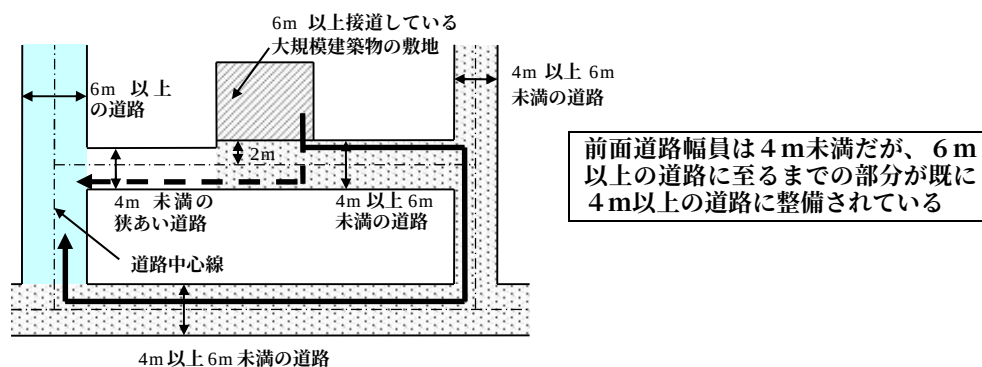


図 9

●第3項

市長の認定による緩和規定です。敷地の周囲に広い空地を有する建築物や、これと同等の安全性が確保できる建築物等については、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

本節は、特殊建築物の安全性を確保するために、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の敷地が道路に接する長さについて定めたものです。

なお、1,000平方メートルを超える特殊建築物の敷地と道路との関係については、第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）第2項により規定されています。

第12条 学校（幼保連携型認定こども園を除く。次条第1号に同じ。）、体育館、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。同号において同じ。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等（政令第115条の3第1号に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。）、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、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平方メートル以内のものの敷地は、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定め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

本条では、列挙している用途の、「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定めています。複合用途建築物の場合は合計面積により敷地が道路に接する長さが決まります。

なお、幼保連携型認定こども園は学校及び児童福祉施設に位置付けされますので、条文上は重複を避けるため整理しています。

その用途の主要なものの概要は以下のとおりになります。

（1） 学校

学校教育法により規定されているもの及び教育基本法に位置付けられるものをいいます。具体的には以下のとおりになります。

＜学校教育法により規定されている施設＞

① 第1条（学校の範囲）：

小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校（盲学校、ろう学校及び養護学校）及び幼稚園

② 第124条（専修学校）：

専修学校

③ 第126条（高等専修学校・専門学校）：

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）

④ 第134条（各種学校）：

各種学校

＜教育基本法に位置付けされている施設＞

幼保連携型認定こども園

（2） 体育館

ここでいう体育館とは、単独で建築される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、患者の入院施設が20床以上を病院、19床以下又は入院施設のないものを診療所と呼んでいます。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。」としています。

（4） 物品販売業を営む店舗

「（2）体育館」と同様に、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とは扱いません。

（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が、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・旅館として扱われます。（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・旅館類似のものもあり、そのような場合にはホテル・旅館として扱いますので用途については注意が必要です。

（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です。「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例（編集：日本建築行政会議）」に具体的な施設名の記載があるので参考としてください。

（7） 自動車車庫

独立に設置された自動車車庫のみでなく、附属自動車車庫も含まれるものとして取り扱います。

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、市長が認定した場合の適用除外の規定を設けています。

第2節 特殊建築物の避難施設等

本節は、だれもが安心して建築物を利用できるよう、また、災害時においても安全に避難できるよう避難施設等について定めたものです。

(適用の範囲)

第13条 この節の規定は、次に掲げる建築物の当該用途に供する部分及びその敷地並びに当該用途に供する部分が一の建築物に2以上あり、当該部分が明確に区画されていない場合で、当該部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上あるときの当該部分及びその敷地について、適用する。

- (1) 学校、博物館、美術館、図書館、病院、診療所、児童福祉施設等、公会堂、集会場又は火葬場の用途に供する建築物（集会場の用途に供する建築物については、その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る。）
- (2) 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供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上のもの
- (3) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場、体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、展示場、ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの

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定めたものです。

第1号に掲げる用途は規模に関係なく（集会場は集会室の床面積の合計が200平方メートル以上）、第2号に掲げる用途は500平方メートル以上、第3号に掲げる用途は1,000平方メートル以上の場合に適用されます。なお、学校、診療所、児童福祉施設等の範囲は前条（12条）に定義しています。

第1号から第3号に規定するもののほか、これらの2以上の異なる複合用途建築物で、当該床面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物の当該部分とその敷地が対象となります。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考えます（図1から図4まで）。

○A部分が300㎡、B部分が800㎡の場合

物品販売店 A部分	映画館 B部分
--------------	------------

A部分・B部分とも、それぞれは対象規模以下ですが、合計が1,000㎡以上のため複合用途建築物として本規定の対象となります。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、B部分とも対象となりません。

図 1

○A部分が800㎡、B部分が400㎡の場合

美術館 A部分	物品販売店 B部分
------------	--------------

合計が1,000㎡以上のため複合用途建築物としてA部分、B部分とも本規定の対象となります。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。

図 2

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。

○A部分が800㎡、B部分が400㎡、共用部分が600㎡の場合

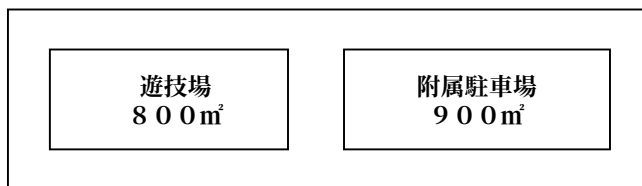
事務所 A部分	飲食店 B部分
共用部分	

B部分のみでは対象となりませんが、共用部分をA・B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。 $400\text{㎡} + 600 \times (400 / 1200)\text{㎡} = 600\text{㎡}$ となり、B部分及び共用部分が対象となります。

図 3

また、用途の面積の算定については、建築物単位ではなく敷地単位でとらえます。用途上不可分の関係にある建築物の場合、その合計が本条各号に規定されている面積以上の場合には対象となります。

○遊技場が800㎡、その附属駐車場が900㎡の場合



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。

図 4

●第1号

「集会室の床面積」とは、室の一部に設ける収納等を含み、室の形態を有する倉庫等を除きます(図5)。

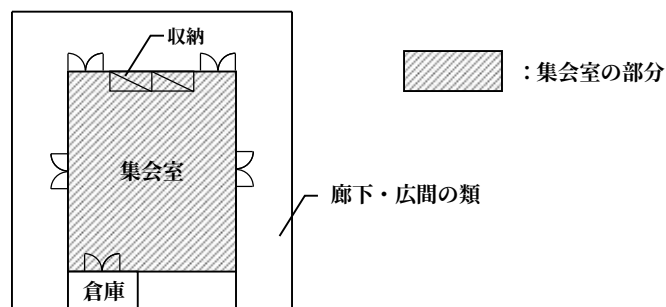


図 5

(屋外への出口等の構造)

第14条 建築物の利用者（以下この節において「利用者」といい、学校における児童又は生徒、病院における患者、劇場における客等当該建築物の主たる用途の利用者をいう。）用の屋外への主要な出口のうち1以上の出口の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 幅は、第46条第1項の規定に該当する出口を除き、90センチメートル以上とすること。

(2) 戸は、内開きとしないこと。

2 前項に規定する出口と道路又は建築物の周囲の広い空地（以下この項において「道路等」という。）との間の利用者の通行の用に供する部分に高低差がある場合には、当該出口から当該道路等に通ずる間に傾斜路を設けなければならない。

3 前項の傾斜路の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 幅は、90センチメートル以上とすること。

(2) 勾配は、12分の1（高低差が16センチメートル以下の場合は、8分の1）以下とすること。

(3) 両側に側壁又はこれに代わるもの及び手すりを設けること。

(4) 高低差が75センチメートルを超えるものは、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。

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定めたものです。

●第1項

屋外への主要な出口のうち1以上の出口は、第1号及び第2号に定める構造としなければならないことを定めています。

●第1項第1号

出口の幅は車いす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らないことを定めています。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で計測します。

第46条（屋外への出口）第1項では、本規定を除外していますが、興行場、公会堂及び集会場の屋外への出口の幅は1.2メートル以上としなければならないためです。

●第1項第2号

円滑に避難するために建物の内側のみに開く戸の使用を禁止しています（図1）。

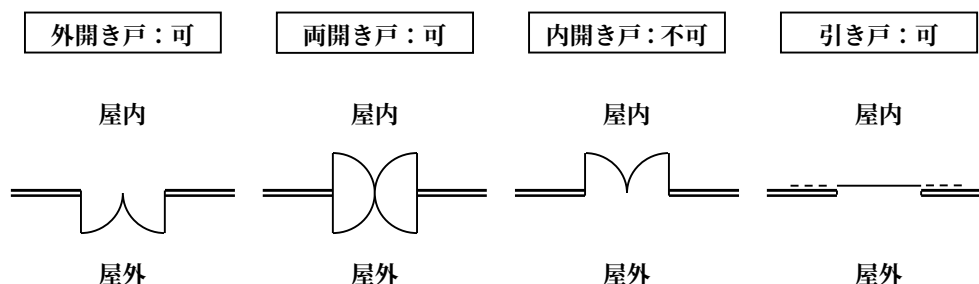


図 1

●第2項

本項は、第1項の主要な出口と道路や建物周囲の空地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います。なお、勾配が20分の1以下（高低差が16センチメートル以下の場合は、12分の1以下）程度のなだらかな傾斜で擦りついている場合や、2センチメートル以下の段については、高低差として扱いませんので、傾斜路の設置の義務はありません。

●第3項

本条は、第2項の規定により設ける傾斜路の構造について定めています（図2）。

●第3項第1号

傾斜路の幅は90センチメートル以上としなければならないことを定めています。幅については実際の有効幅をいいます。

●第3項第2号

傾斜路の勾配について定めています。勾配は12分の1以下としなければならないませんが、高低差が16センチメートル以下の傾斜路の場合の勾配は8分の1以下とすることができます。

●第3項第3号

傾斜路を円滑に利用するため、また、転落を防止するために、傾斜路の両側には側壁等及び握ることができる形状の手すりを設けなければならないことを定めています。なお、手すりの端部は、壁面側又は下方に巻き込むなど端部が突出しない構造とするよう努めてください。

●第3項第4号

高低差が大きな場合、連続して昇降することは困難であることから踊り場の設置について規定しています。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必要があります。

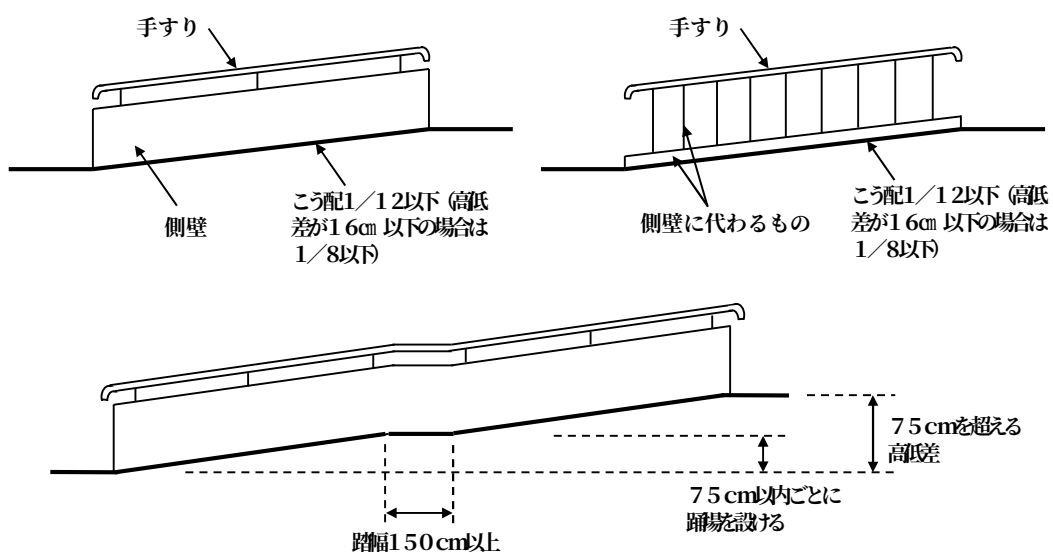


図 2

(居室及び便所の出入口の幅)

第15条 利用者用の居室の出入口(当該居室に2以上の出入口を設ける場合は、そのうち1以上の出入口)の幅は、80センチメートル以上としなければならない。

2 利用者用の便所のうち少なくとも1の便所については、その出入口(当該便所に2以上の出入口を設ける場合は、そのうち1以上の出入口)の幅を80センチメートル以上としなければならない。

本条は、利用者用の居室及び便所の出入口の幅について定めたものです。

●第1項

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、車いす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有効寸法で計測します。

●第2項

利用者が利用する便所のうち、1以上の出入口の幅は、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で計測します。なお、便所内の便房の出入口についてはこの限りではありません。

また、男女の区分がある場合は、それぞれ同様に適用されます。

(廊下の構造)

第16条 利用者用の廊下の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 幅は、1.3メートル(床面積の合計が200平方メートル以内の室のみに通ずるものについては、90センチメートル)以上とすること。ただし、第32条、第35条第1項及び第49条第4項第1号並びに政令第119条の規定により1.3メートルを超える数値以上としなければならないものについては、これらの規定の定めるところによること。
- (2) 勾配は、12分の1以下とすること。
- (3) 段は、傾斜路(幅が90センチメートル以上で、勾配が12分の1以下であり、両側に側壁又はこれに代わるものを設けたものに限る。)を併設した場合を除き、設けないこと。

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。

●第1号

利用者が利用する廊下の幅は、1.3メートル以上とする必要があります。幅については手すりなどを含まない実際の有効幅をいいます(図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。

ただし書きでは、政令又は本条例の規定により廊下の幅を1.3メートル以上としなければならない場合には、それらの規定

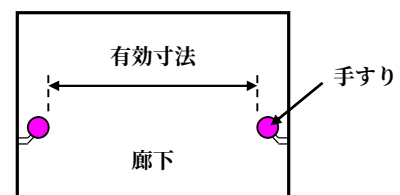


図 1

によることを定めています。

●第2号

廊下に勾配がある場合は、12分の1以下とする必要があります。

●第3号

廊下には原則として段を設けることはできませんが、傾斜路を併設した場合には段を設けることができます。傾斜路の構造は以下に定めるものとする必要があります。なお、幅については実際の有効幅をいいます。

- ・幅は90センチメートル以上とすること。
- ・勾配は12分の1以下とすること。
- ・転落を防止するために、傾斜路の両側には側壁等を設けること。

(階段の構造)

第17条 利用者用の階段の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 回り段を設けないこと。
- (2) 両側に手すりを設けること。
- (3) 階段室の出入口の戸は、避難の方向に開くことができること。

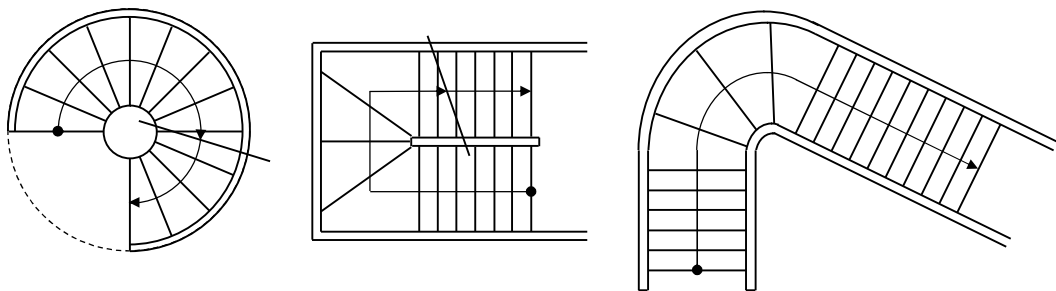
本条は、避難階又は地上に通ずる利用者用の階段の構造について定めたものです。

「利用者用の階段」とは、直通階段だけでなく建物の利用者が利用するすべての階段をいいます。

●第1号

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とすることを禁止しています。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)



●第2号

利用者用の階段の両側には、握ることのできる手すりを設置する必要があります。また高さ1m以下の部分についても設置が必要です。

●第3号

利用者用の階段で階段室の出入口に戸がある場合には、避難を円滑に行えるよう避難方向に開く構造と

する必要があります。

(エレベーターの出入口の幅)

第18条 利用者用のエレベーターのかご及び昇降路の出入口の幅は、80センチメートル以上としなければならない。

本条は、利用者用のエレベーターを設置する場合の出入口の幅について定めたものです。かご及び昇降路の出入口の幅は、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ます。

(制限の緩和)

第19条 この節の規定は、建築物の規模、構造、設備又は配置により、市長が安全上及び避難上支障がないと認めたものについては、適用しない。

本条は、この節の規定が適用されない緩和規定を定めたものです。

建築物の規模、構造、設備又は配置により、安全上及び避難上支障がないと認めた場合には、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。

第3節 学校

本節は、公共施設であり多数の人の利用がある学校の基準について定めたものです。

(教室等の設置の禁止)

第20条 特別支援学校の用途に供する建築物（次項に規定する建築物を除く。）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（次項において「教室等」という。）を設けてはならない。

2 特別支援学校の用途に供する建築物（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19条に規定する認定特定建築物に該当するものに限る。）は、その6階以上の階に教室等を設けてはならない。

本条は、特別支援学校の教室等の階数制限について定めたものです。

特別支援学校とは、学校教育法第72条に規定する「視覚障害者、知覚障害者、知的障害者、肢体不自由者又は病弱者（身体虚弱者を含む。以下同じ。）に対して、幼稚園、小学校、中学校又は高等学校に準ずる教育を施すとともに、障害による学習上又は生活上の困難を克服し自立を図るために必要な知識技能を授けることを目的とする」施設をいいます。

●第1項

特別支援学校の児童又は生徒が使用する教室等については、災害時の児童又は生徒の安全性を考慮して4階以上の階に設置することを禁止しています。すなわち、3階以下に設置しなければなりません。

●第2項

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の認定特定建築物については、教室等を5階まで設置することができるという第1項の緩和規定です。

この場合、建築物全体が認定特定建築物である必要があり、部分認定の場合は緩和を受けることができません。

(教室等の出口)

第21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供する建築物の教室その他児童、生徒又は幼児が使用する居室で、床面積が50平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

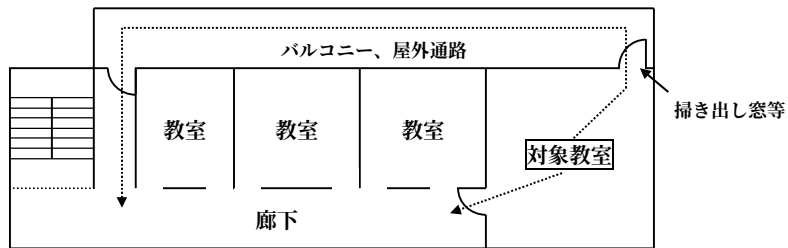
本条は、避難の安全を確保する観点から、教室等の出口について定めたものです。

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校（前期課程に限ります。）、特別支援学校又は幼保連携型認定こども園のうち、幼児、児童又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、廊下等に面した2以上の出口が必要です。また、それらの出口は安全上、できるだけ離れた位置に設ける必要があります。

廊下の突き当たり等にある教室については、以下のように取扱います。

<廊下・広間の類>

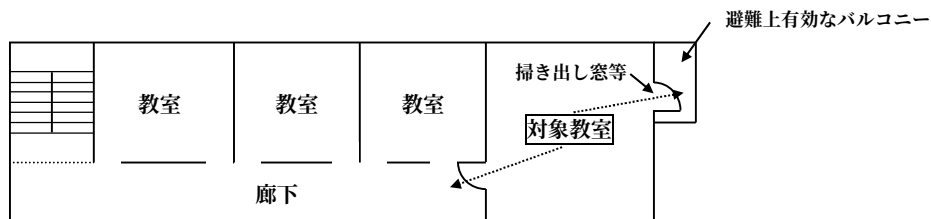
○バルコニーや屋外通路を外壁面に連続して設けたもの（図1）



建築物の外壁面に連続したバルコニーを設けることにより、対象教室からバルコニーを経て廊下及び階段に通ずる2方向避難を確保します。なお、この場合、避難経路を示す誘導表示が必要です。

図 1

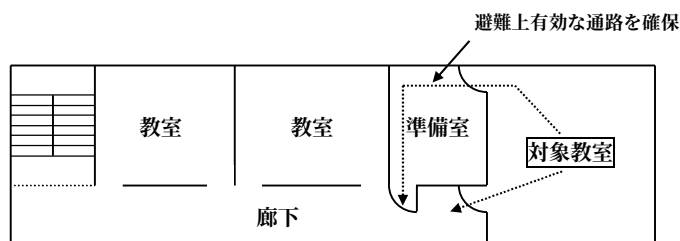
○対象教室専用のバルコニーを設けたもの（図2）



対象教室専用の避難用バルコニー（避難階に通ずる避難施設を設けたものに限りです。）を各階に設け、2方向避難を確保します。なお、この場合、避難経路を示す誘導表示が必要です。

図 2

○準備室を廊下・広間の類とみなすもの（図3）

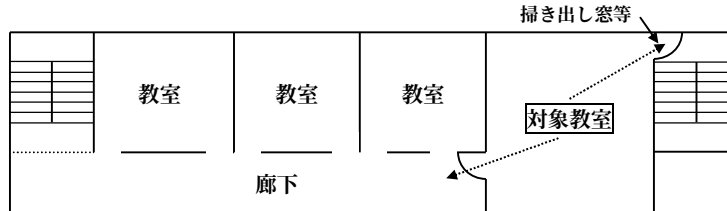


特に教室の改修等に対応するため、対象教室に隣接する準備室等に避難上有効な通路を確保し、準備室等を経て廊下及び階段に誘導します。なお、この場合、避難経路を示す誘導表示が必要です。

図 3

<屋外に直接通ずる出口>

○対象教室専用の階段を設けたもの（図4）



対象教室専用の階段を、避難階まで直通することにより、2方向避難を確保します。なお、この場合、避難経路を示す誘導表示が必要です。

図 4

（木造等の校舎と隣地境界線との距離）

第22条 学校の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物（政令第107条各号又は108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合するものを除く。）を除く。以下同じ。）の主要な外壁と隣地境界線との距離は、3メートル以上としなければならない。ただし、市長がその規模、構造又は周囲の状況により避難上及び防火上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

本条は、火災時における隣地へ（隣地から）の延焼の防止や円滑な避難及び防火を目的として離隔距離を定めたものです。

「木造建築物等」とは、法第23条に規定する木造建築物等をいいます。

学校の用途に供する建築物のうち、耐火・準耐火建築物及び法第27条第1項の規定に適合する建築物以外の木造建築物等については、主要な外壁と隣地境界線との距離は、外壁の仕上面から3メートル以上離す必要があります。

ここでいう主要な外壁とは、連続した直線又は曲線の外壁を指し、出窓や局部的に突出した部分については、主要な外壁とはみなしません。

ただし書きでは、規模、構造又は周囲の状況により市長が認めた場合の適用除外の規定を設けています。

第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋

本節は、多数の人が生活する共同住宅、寄宿舍、下宿及び類似の用途である長屋の基準について定めたものです。

（共同住宅等の設置の禁止）

第23条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、次の各号のいずれかに掲げる建築物で、これらの用途に供する部分の主要構造部が準耐火構造（壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏については、政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合するものに限る。）でないもの又は特定主要構造部が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供する建築物又は法別表第2（と）項第4号に掲げる建築物
- （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

本条は、火災時の他用途から共同住宅、寄宿舍又は下宿への延焼の防止等を目的として複合用途の建築物に対して設置の禁止を定めたものです。

共同住宅、寄宿舍又は下宿の床面積の合計が100平方メートルを超えるものを、第1号から第3号までに掲げる用途の上階に設ける場合は、それらの上階の床及び主要構造部を1時間の耐火性能を有する準耐火構造とするか、特定主要構造部を耐火構造とする必要があります（図1）。

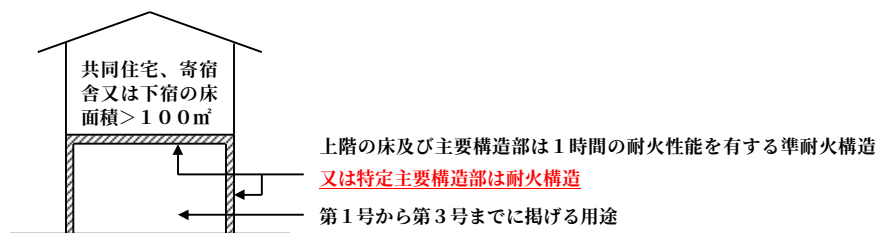


図 1

（寄宿舍等の廊下の幅）

第24条 寄宿舍又は下宿の用途に供する木造建築物等の階で、その階における居室（寄宿舍にあっては寢室、下宿にあっては宿泊室をいう。以下この条、次条及び第27条第2項において同じ。）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、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める数値以上としなければならない。

- （1） 両側に居室がある場合 1.6メートル
- （2） 前号に掲げる場合以外の場合 1.2メートル

本条は、政令第119条に規定されていない寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、木造建築物等で寄宿舎の寝室又は下宿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共用廊下の幅について定めたものです。政令第119条の規定を強化したものとなっています。

なお、「木造建築物等」については第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）で定義しています。

●第1号

両側に居室がある場合の廊下の幅は1.6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ます。

●第2号

第1号で規定している場合以外の廊下の幅は1.2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ます。

（共同住宅等の階段）

第25条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する木造建築物等で、その2階における居室の床面積の合計が50平方メートルを超えるものは、2階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる避難上有効な施設を設けなければならない。

2 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物（**特定主要構造部**を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物を除く。）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ものは、2階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる避難上有効な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（以下この項において「特定階」という。）（階段の部分（当該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。）と当該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項の国土交通大臣が定める建築物の特定階に限る。）については、適用しない。

本条は、2方向避難の確保について定めたものです。木造建築物等で政令第121条に規定されていない規模の共同住宅や寄宿舎又は下宿に対する強化規定となっています。

なお、「木造建築物等」については第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）で、寄宿舎及び下宿の「居室」については第24条（寄宿舎等の廊下の幅）で定義しています。

●第1項

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する木造建築物等の場合、2階の居室の床面積の合計が50平方メートルを超えるものについては、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる避難上有効な施設を設ける必要があります。

「これに代わる避難上有効な施設」とは、固定タラップ等の避難器具と地上から道路等に通ずる通行可能な幅が、1.5メートル以上（**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場合は90センチメートル以上**）の敷地内通路をいいます。なお、敷地内通路については、原則として青空空地としなければなりません。

●第2項

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物

(**特定**主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物を除きます。)の場合、2階の居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるものについては、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる避難上有効な施設を設けなければなりません。

「これに代わる避難上有効な施設」とは、第1項の解説を参照してください。

●第3項

小規模な建築物の場合の緩和規定です。

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については、階段部分とその他の部分を間仕切壁又は戸で区画しているものに限り、2以上の直通階段又はこれに代わる避難上有効な施設の設置が不要となります。この場合における戸とは、政令121条第4項第二号に規定する戸をいい、火災時の接炎によって直ちに火災が貫通するおそれのあるもの（ふすまや障子のほか、普通板ガラス、厚さ3ミリメートル程度の合板等で造られたもの等）は対象外となります。

(共同住宅等の主要な出口)

第26条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の避難階においては、主要な出口（屋外階段からの出口を含む。以下この条、第29条及び第33条において同じ。）は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 主要な出口から道路に通ずる敷地内通路の幅員が、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める数値以上あり、安全上及び避難上支障がないと認められる場合

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
100平方メートル以内のもの	1.5メートル
100平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	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) 周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合

- 2 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に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める数値」とあるのは、「90センチメートル」とする。
- 3 第1項の建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合における同項の規定の適用については、その区画された部分（以下この項及び第33条第3項において「区画部分」という。）をそれぞれ別の建築物とみなす。ただし、区画部分の主要な出口から道路に通ずる敷地内通路のうち、それぞれの区画部分の共用の部分の幅員については、共用に係る区画部分を一の建築物とみなして第1項第1号の規定を適用する。

本条は、災害時における避難の安全を考慮して、一定規模を超える共同住宅、寄宿舎又は下宿について主要な出口から道路等に至るまでの基準を定めたものです。

●第1項

主要な出口（屋外階段からの出口を含みます。）は道路に面している必要があります。ここで、「道路に面する」とは、主要な出口が道路に平行して位置し、通行可能な幅（W）が1.5メートル以上、かつ、その出口と道路等までの距離（D）以上であり、敷地と道路等との間に高低差がないものをいいます（図1）。

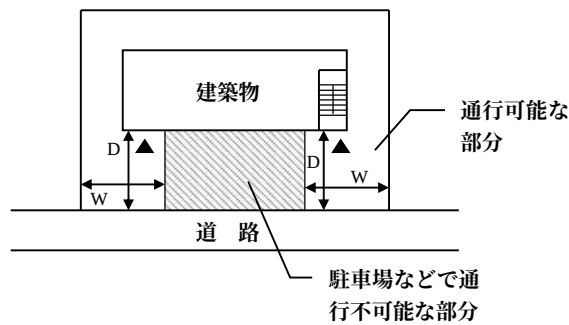


図 1

▲：主要な出口

（例）

$D = 2 \text{ m}$ 、 $W \geq 2 \text{ m}$ のとき

→「道路に面する」

$D = 4 \text{ m}$ 、 $W = 3 \text{ m}$ のとき

→「道路に面しない」

ただし書きでは、主要な出口が道路に面していない場合の緩和規定を定めています。

●第1項第1号

敷地内通路を設けた場合による緩和規定です。

共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、表に掲げる幅員以上の安全上及び避難上支障がない敷地内通路（W）を確保した場合には、緩和規定を適用できるものとします（図2）。

敷地と道路の間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には道路に通ずるとはみなされず、表に掲げる幅員以上の階段又はスロープ等を、敷地内通路（W）の一部として整備する必要があります（図3）。

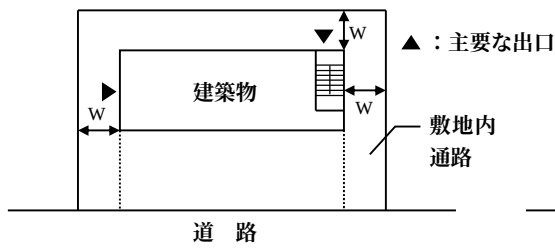


図 2

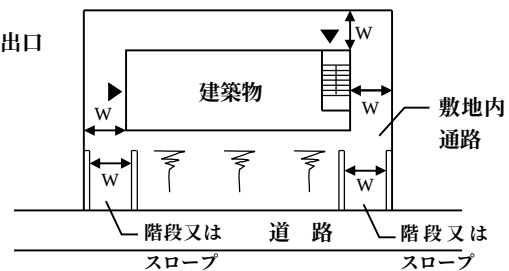


図 3

なお、敷地内通路については、原則として青空空地としなければなりません。

●第1項第2号

市長の認定による緩和規定です。

敷地の周囲に公園、広場その他の空地を有し、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。

●第2項

小規模な建築物の場合の緩和規定です。

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については、第1項第1号の規定による敷地内通路の幅員を90センチメートル以上とすることができます。

●第3項

第1項の出口について、その建築物が政令第117条第2項の規定と同様に区画されている場合の取扱いを定めたものです。この場合、当該区画ごとに第1項の規定を適用します（図1）。

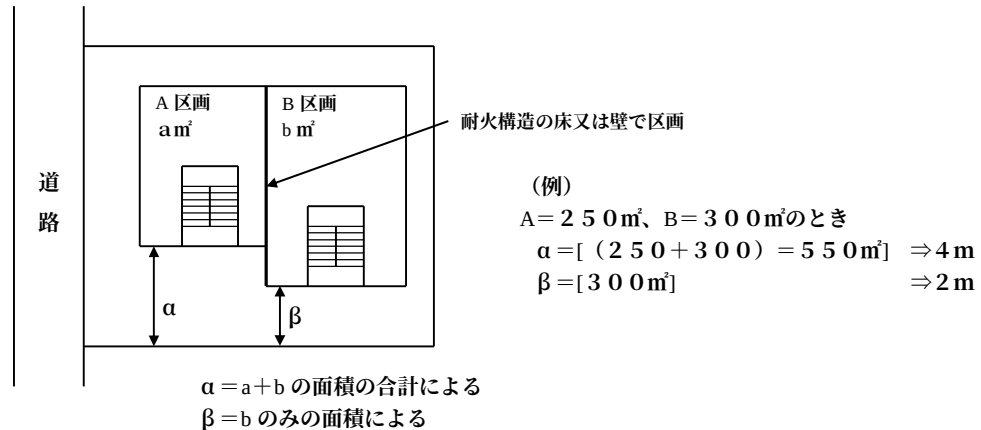


図 1

(共同住宅等の居室)

第27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 寄宿舍又は下宿の居室の床面積は、7平方メートル以上としなければならない。ただし、1人専用のものにあっては、その床面積を5平方メートル以上とすることができる。

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

本条は、共同住宅、寄宿舍又は下宿の居室について、一定の居住環境を確保するための基準を定めたものです。

●第1項

共同住宅の居室の最小床面積について定めています。居室のうち1以上の床面積は7平方メートル以上とする必要があります。

●第2項

寄宿舍又は下宿の居室の最小床面積について定めています。これらの床面積は7平方メートル以上とする必要があります。寄宿舍及び下宿の「居室」については第24条（寄宿舍等の廊下の幅）で定義しています。

ただし書きでは1人専用のものにあっては、その床面積を5平方メートル以上とすることができる緩和規定を設けています。

●第3項

共同住宅等の居室が過密状態とならないよう、柵状寝所の設置を禁止しています（図1）。

ただし書きでは、居室が一人専用に区画され、避難上支障がないと認められるものに限って緩和しています(図2)。ただし、この場合、ベッドスペース以外で5平方メートル以上を確保する必要があります。

＜棚状寝所＞ 不可

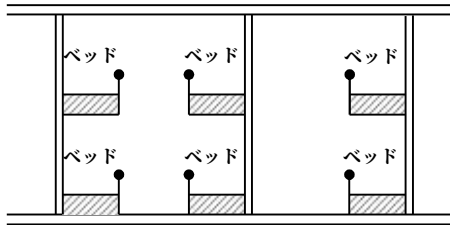


図 1

＜居室が一人専用に区画されたものの例＞ 可

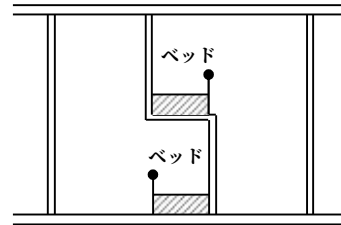


図 2

第28条 削除

(長屋の出口)

第29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)以上あり、安全上及び避難上支障がないと認められる場合
 - (2) 周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合
- 2 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。

本条は、第26条(共同住宅等の主要な出口)と同様に、災害時における避難の安全を考慮して、長屋の主要な出口から道路等に至るまでの基準を定めたものです。

主要な出口は道路に面している必要があります。なお、「道路に面する」の解釈については、第26条第1項の解説を参照してください。

ただし書きでは、主要な出口が道路に面していない場合の緩和規定を定めています。

●第1項第1号

主要な出口から道に通ずる敷地内通路の幅員は3メートル以上必要になります。ただし、2以下の住戸の専用の通路については、2メートル以上とすることができます。

ここで、カッコ書きの「2以下の住戸の専用の通路」とは、2戸以上の長屋であっても、当該通路を利用する住戸が2戸以下であれば、2メートル以上とすることができます(図1)。

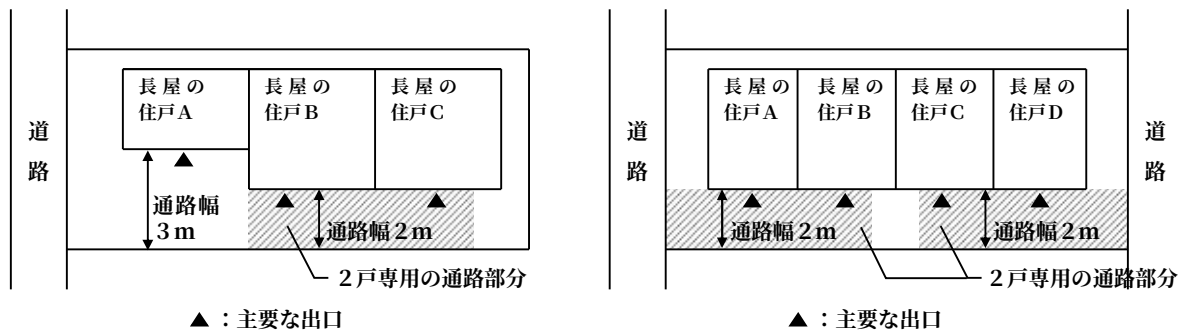


図 1

●第1項第2号

市長の認定による緩和規定です。

敷地の周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は緩和規定を適用できるものとします。

●第2項

小規模な建築物の場合の緩和規定です。

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については、第1項第1号の規定による敷地内通路の幅員を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)

第30条 3階を長屋の用途に供する建築物（階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの（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。）は耐火建築物又は法第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物（政令第112条第2項各号に掲げる基準及び別に定める基準に適合するものに限る。）とし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物としなければならない。ただし、重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物については、準耐火建築物又は「防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第194号）第4第1号イに掲げる基準」の技術的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、4.5メートル以上としなければならない。ただし、当該建築物の構造若しくは形状又は周囲の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その界壁の長さを2.7メートル以上とすることができる。

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。

5 第1項及び第2項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、第1項及び第2項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条は、集住するという点で共同住宅と類似である長屋について、利用者が就寝の用途に使用するため、災害発生時の覚知が遅れ、避難上問題が生じる可能性があることから、法、政令及び条例による共同住宅に関する構造制限と、ほぼ同様の制限を定めたものです。

●第1項

一定階以上を長屋の用途に供する建築物について耐火建築物等の要求をしたものです。

小規模で警報設備を設置した建築物を除き、3階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物又は別に定める基準に適合する1時間準耐火建築物とする必要があります。また、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する必要があります。

ただし書きでは、重ね建て長屋の用途に供する部分のない縦割り長屋については、一戸の住宅が他の住戸との重なりがなく、すべての階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緩和規定を定めています。

3階長屋においての別に定める基準は、「平塚市建築基準法施行細則」にて次のように定めています。

平塚市建築基準法施行細則

第13条の2 条例第30条第1項の別に定める基準(防火地域以外の区域内にある建築物に限る。)は、次に掲げるものとする。ただし、防火地域及び準防火地域以外の区域内にある建築物にあっては、第1号及び第2号に掲げるものとする。

(1) 各住戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。ただし、各住戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられている場合においては、この限りでない。

(2) 建築物の周囲(開口部(居室に設けられたものに限る。))がある外壁に面する部分に限り、道に接する部分を除く。)に幅員が3メートル以上の通路(敷地の接する道まで達するものに限る。)が設けられていること。ただし、次に掲げる基準に適合しているものについては、この限りでない。

ア 各住戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。

イ 各住戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が、直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。

ウ 外壁の開口部から当該開口部のある階の上階の開口部へ延焼するおそれがある場合においては、当該外壁の開口部の上部にひさしその他これに類するもので、次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する構造方法を用いるものが、防火上有効に設けられていること。

(ア) 準耐火構造の床又は壁に用いる構造とすること。

(イ) 防火構造の外壁に用いる構造とすること。

(ウ) 政令第109条の3第2号ハに規定する3階以上の階における床に用いる構造又は政令第115条の2第1項第4号に規定する1階の床(直下に地階がある部分に限る。)及び2階の床(通路等の床を除く。)に用いる構造とすること。

(エ) 不燃材料で造ること。

(3) 3階の各住戸(各住戸の階数が2以上であるものにあつては、2階以下の階の部分を含む。)の外壁の開口部及び当該各住戸以外の部分に面する開口部(外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあつては、当該開口部から90センチメートル未満の部分に当該各住戸以外の部分の開口部がないもの又は当該各住戸以外の部分の開口部と50センチメートル以上突出したひさし等(ひさし、袖壁その他これらに類するもので、その構造が、(2)ウに規定する構造であるものをいう。)で防火上有効に遮られているものを除く。)に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。

避難上有効なバルコニー、周囲3mの通路及び開口部の防火設備の整備等を加えています。細則第13条の2第1号ただし書きについて、避難上有効なバルコニー設置免除の通路が直接外気に開放されたものの解釈は図1のとおりとします。

(通常の例において開放廊下等ありの場合と避難上の観点から同等とみなします。)

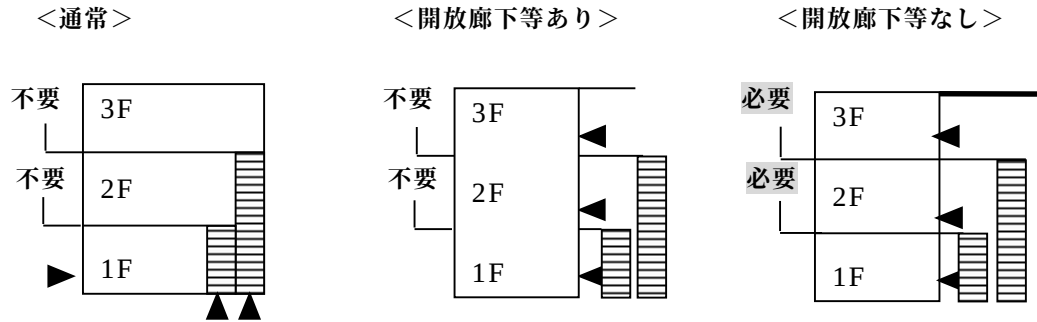


図 1

●第2項

長屋の用途に供する建築物で600平方メートル以上の規模のものについて、耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があります。

●第3項

木造建築物等である長屋の場合、住戸の間に接続幅の短い物置などの収納を付設する計画が見受けられますが、それが建築中あるいは工事完了後、除却されることにより接道規定に違反することとも考えられます。そこで、そのようなことを防止するために本項では長屋の各住戸の界壁（接続）長さを4.5メートル以上と定めています。

界壁長さLとは、原則として図2のように考えます。

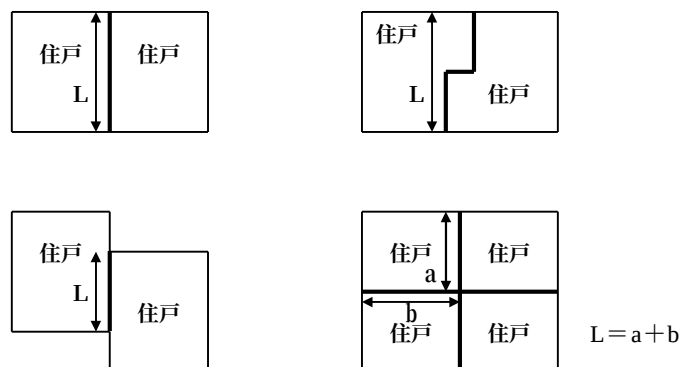


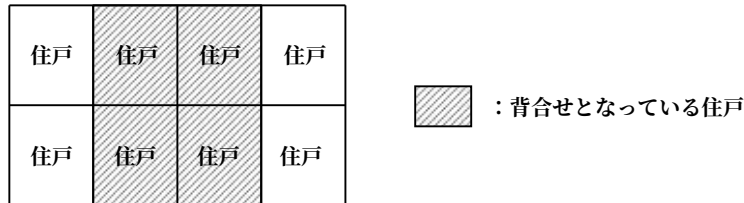
図 2

ただし書きでは、その構造や形状、周囲の状況によってやむを得ないと認められる場合は、2.7m以上とすることができるという緩和規定を定めています。

なお、界壁長さLは、1階部分又は2階部分のどちらか確保されていれば本項に適合しているものとします。

●第4項

安全上、衛生上の観点から居住環境を高めるために、背割長屋（背合せとなっている住戸）を禁止したものです（図3）。



平面図

図 3

●第5項

別の建築物とみなす規定です。火熱遮断壁等により区画された場合、当該火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなし、第1項及び第2項を適用します。

（重ね建て長屋の区画）

第31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。

本条は、重ね建て長屋の火災初期における上階への延焼を防止し、上階からの避難を確保するために定めたものです。

2階における重ね建て長屋の部分の床面積の合計が100平方メートルを超える場合は、2階の床を準耐火構造とするか、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きます。）の仕上げを準不燃材料とする必要があります（図1）。

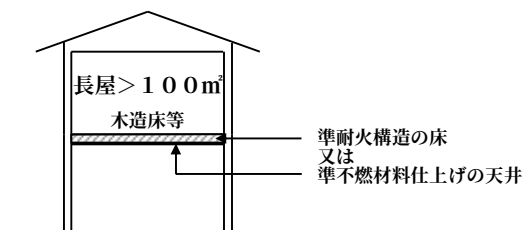


図 1

第5節 児童福祉施設等

本節は、子供、高齢者、障害者等が多数利用する児童福祉施設等の基準について定めたものです。

(廊下の幅)

第32条 児童福祉施設等（居住又は寄宿の用に供するものに限る。次条において同じ。）の用途に供する木造建築物等の階で、その階における寝室の床面積の合計が100平方メートルを超えるものの共用の廊下（両側に寝室があるものに限る。）の幅は、1.6メートル以上としなければならない。

本条は、政令第119条に規定されていない児童福祉施設等（居住又は寄宿の用に供するものに限りま

す。）の用途に供する建築物のうち、木造建築物等で寝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共用廊下の幅について定めたものです。政令第119条の規定を強化したものとなっています。

なお、「木造建築物等」については第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）で定義しています。

両側に寝室がある場合の廊下の幅は1.6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ます。

それ以外の場合の廊下の幅については、第16条（廊下の構造）で規定しています。

(主要な出口)

第33条 児童福祉施設等の用途に供する建築物の避難階においては、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、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める数値以上あり、安全上及び避難上支障がないと認められる場合

児童福祉施設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平方メートル以内のもの	1.5メートル
100平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	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) 周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合

2 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に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める数値」とあるのは、「90センチメートル」とする。

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

本条は、災害時における避難の安全を考慮して、一定規模を超える児童福祉施設等（居住又は寄宿の用に供するものに限ります。）について主要な出口から道路等に至るまでの基準を定めたものです。

●第1項

主要な出口（屋外階段からの出口を含みます。）は道路に面している必要があります。ここで、「道路に面する」とは、主要な出口が道路に平行して位置し、通行可能な幅（W）が1.5メートル以上、かつ、その出口と道路までの距離（D）以上であり、敷地と道路等との間に高低差がないものをいいます（図1）。

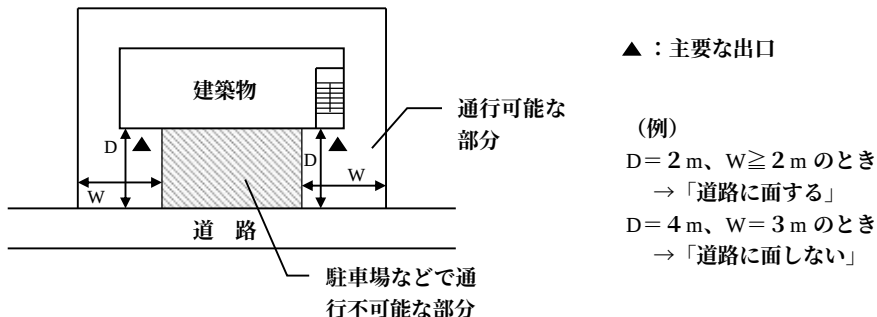


图 1

ただし書きでは、主要な出口が道路に面していない場合の緩和規定を定めています。

●第1項第1号

敷地内通路を設けた場合による緩和規定です。

児童福祉施設等の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、表に掲げる幅員以上の安全上及び避難上支障がない敷地内通路（W）を確保した場合には、緩和規定を適用できるものとします（図2）。

敷地と道路の間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には道路に通ずるとはみなされず、表に掲げる幅員以上の階段又はスロープ等を、敷地内通路 (W) の一部として整備する必要があります (図 3)。

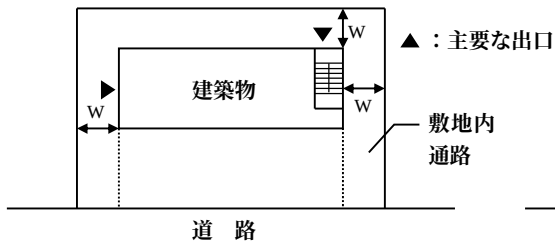


图 2

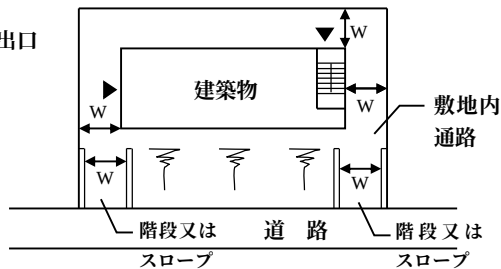


图 3

なお、敷地内通路については、原則として青空空地としなければなりません。

●第1項第2号

市長の認定による緩和規定です。

敷地の周囲に公園、広場その他の空地を有し、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。

●第2項

小規模な建築物の場合の緩和規定です。

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については、第1項第1号の規定による敷地内通路の幅員を90センチメートル以上とすることができます。

●第3項

第1項の出口について、その建築物が政令第117条第2項の規定と同様に区画されている場合の取扱いを定めたものです。この場合、当該区画ごとに第1項の規定を適用します（図1）。

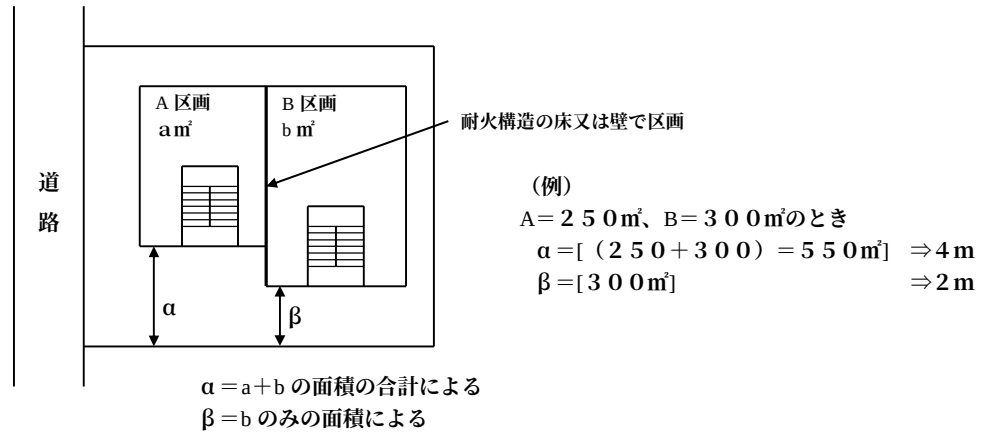


図 1

第6節 ホテル及び旅館

本節は、不特定多数の人が利用するホテル及び旅館の基準について定めたものです。

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が、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ことから建築基準法上も同様にホテル・旅館として扱われます。（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・旅館類似のものもあり、そのような場合にはホテル・旅館として扱いますので用途については注意が必要です。

（構造）

第34条 法第22条第1項に規定する区域内又は準防火地域内にあるホテル又は旅館の用途に供する建築物で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上のものは、耐火建築物又は法第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物（政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。

2 前項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条は、利用者が就寝の用途に使用し、災害発生時の覚知が遅れ、避難上の問題となりやすいホテル及び旅館について、一定規模以上である場合の防火性能の強化を目的として定めたものです。

●第1項

ホテル及び旅館で、2階における床面積の合計が600平方メートル以上のものについては、耐火建築物又は1時間準耐火建築物としなければならないことを定めています。

●第2項

別の建築物とみなす規定です。火熱遮断壁等により区画された場合、当該火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなし、第1項を適用します。

（廊下及び階段の幅）

第35条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号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平方メートル以内の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

（1） 両側に居室がある場合 1. 6メートル

（2） 前号に掲げる場合以外の場合 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ついては、90センチメートル）以上としなければならない。

本条は、政令第119条に規定されていないホテル又は旅館の用途に供する建築物の廊下の幅について定めたものです。政令第119条の規定を強化したものとなっています。

●第1項

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を定めています。

ただし書きでは、床面積の合計が30平方メートル以内の室に通ずる専用のものについての緩和規定を定めています。

●第1項第1号

両側に居室がある場合の廊下の幅は、1.6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ます。

●第1項第2号

第1号で規定している場合以外の廊下の幅は、1.2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ます。

なお、床面積の合計が1,000平方メートルを超えるホテル又は旅館の廊下の幅については、第16条（廊下の構造）で規定しています。

●第2項

第1項の階における廊下から避難階又は地上に通ずる直通階段の幅について定めています。1以上の直通階段の幅は、1.2メートル以上とする必要があります。

幅については、政令第23条第3項の規定と同様に、手すり等の幅が10センチメートルを限度としてないものとみなすことができます。

かつ書きでは直通階段を屋外に設ける場合の緩和規定を定めています。

（柵状寝所を有するホテル及び旅館の構造）

第36条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、柵状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるものは、主要構造部を準耐火構造（壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏については、政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合するものに限る。）とし、又は特定主要構造部を耐火構造なければならない。

2 ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等は、床面積の合計が75平方メートルを超える柵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、柵状寝所が1人専用に区画され、避難上支障がないと認められる場合については、適用しない。

4 第1項及び第2項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、第1項及び第2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。

いわゆるカプセルホテルを含めた柵状寝所を有するホテル及び旅館については、不特定多数の人が宿泊室を共有するため、特に過密状態になるおそれがあることから、火災防止のため、その構造について定めたものです。

なお、「柵状寝所」については第27条（共同住宅等の居室）の解説を参照してください。

●第1項

柵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ホテル及び旅館は、主要構造部を1時間の準耐火性能を有するものとするか、特定主要構造部を耐火構造とする必要があります。

●第2項

ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等は、床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を2階に設けることはできません。

なお、「木造建築物等」については、第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）で定義されています。

●第3項

棚状寝所が一人専用に区画され、避難上支障がないものと認められるものに限って第1項と第2項の規定を緩和しています。

●第4項

別の建築物とみなす規定です。火熱遮断壁等により区画された場合、当該火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなし、第1項及び第2項を適用します。

（棚状寝所の宿泊室）

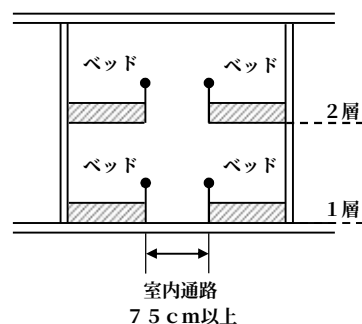
第37条 ホテル又は旅館の棚状寝所を有する宿泊室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- （1） 居住又は就寝のための場所は、2層以下とすること。
- （2） 宿泊室の床面積の10分の3以上の床面積を有する室内通路を設けること。
- （3） 室内通路の幅は、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。

本条は、避難上の安全性の確保や衛生上の観点から棚状寝所の構造について定めたものです。棚状寝所の階層の数、室内通路の面積と幅、寝台の奥行きについて定めています。

第1号から第4号までを解説すると以下のようになります（図1）。

<断面図>



<平面図>

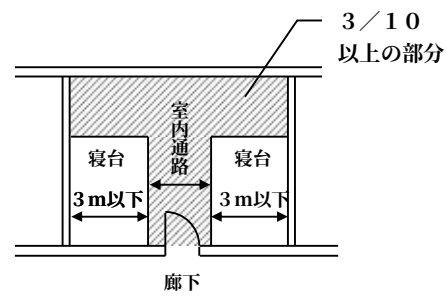


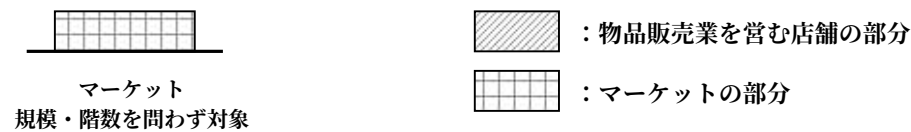
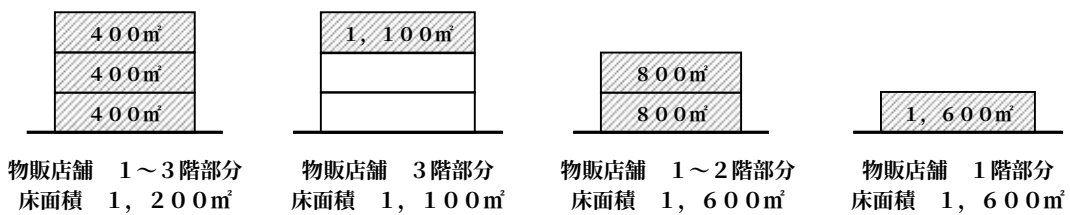
図 1

第7節 大規模店舗及びマーケット

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・避難上の負荷の大きな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す。

本節の規定は、大規模店舗及びマーケットが対象となりますが、「大規模店舗」とは、第38条（敷地と道路との関係）第1項の規定により「物品販売業を営む店舗であり、その床面積の合計が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」をいいます（図1）。

<対象となる場合の例>



<対象とならない場合の例>

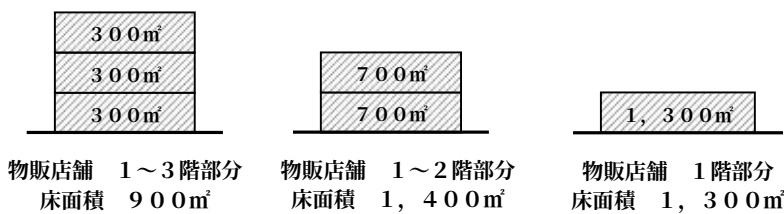


図 1

(敷地と道路との関係)

第38条 大規模店舗(物品販売業を営む店舗であって、その用途に供する部分(展示場その他多人数の集まる居室を含む。)の床面積の合計が1,000平方メートルを超え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、次の各号に掲げる基準のいずれかに適合しなければならない。

(1) 次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める幅員を有する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) 次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める幅員を有する2以上の道路に敷地の外周の長さの3分の1以上接し、かつ、その建築物の客用の出口がこれらの道路にそれぞれ面していなければならない。

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	
	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

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

本条は、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

大規模店舗又はマーケットの規模により敷地が接することが必要な道路の幅員及び道路に接する部分の長さを、前面道路の数に応じて定めています。

●第1項第1号

前面道路が1の場合の規定です。

大規模店舗又はマーケットの敷地は、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。道路に接する部分の長さは、第11条の規定により連続して6メートル以上接する必要があります。また、未後退の狭あい道路等で必要な幅員が実態として確保できていないものは、道路に接する長さには含まれません。

なお、「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」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。」としていますので、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まれます。

●第1項第2号

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です。「2以上の道路に接する」とは、道路に接する部分の長さが2メートル以上は必要であり、本項表中の「一の道路」に該当する道路については、第11条の規定により連続して6メートル以上接する必要があります。また、未後退の狭あい道路等で必要な幅員が実態として確保できていないものは、道路に接する長さには含められません。

なお、「客用の出口」とは、建築物の利用者が日常利用する出口のことをいいます。また、「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1）。

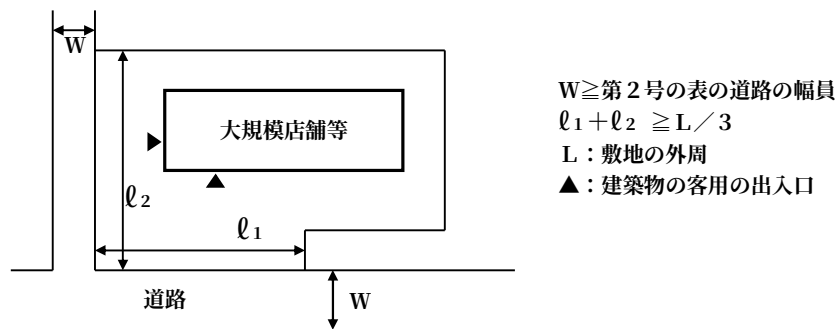


図 1

●第2項

市長の認定による緩和規定です。敷地の周囲に広い空地を有する建築物や、これと同等に安全上支障がないと市長が認めた建築物については、認定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39条 大規模店舗の客用の屋外への出口は、道路の境界線から2メートル（その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものについては、3メートル）以上後退して設けなければならない。

本条は、大規模店舗を対象とし、出入口付近の混雑の緩和を図るとともに、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、前面空地の設置を定めたものです。

客用の屋外への出口は道路の境界線から2メートル以上後退させる必要があります。また、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メートル以上後退させる必要があります(図1)。

なお、前面空地は原則青空空地とする必要がありますが、空地上部に準耐火構造又は不燃材料で造られた建築物の部分がある場合は、その部分も前面空地とみなすことができます。

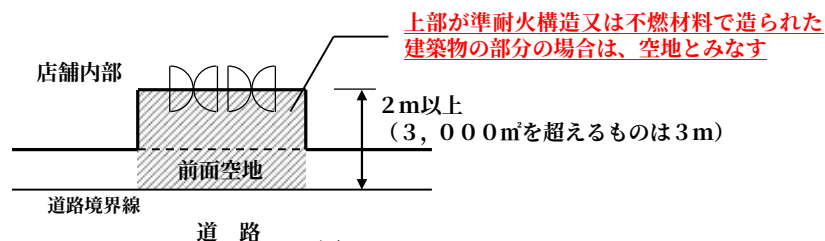


図 1

(大規模店舗の屋外への出口)

第40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とその他の部分とを準耐火構造の壁（貫通する管等を設けるものについては、政令第112条20項及び第21項に定めるところによるものに限る。）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防火設備に限る。以下同じ。）で区画した場合

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、避難階における屋外へ直接通ずる出口について定めたものです。

(大規模店舗の屋上広場)

第41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。

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42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。

本条は、避難時の安全性を確保するために、マーケットの出口及び通路について定めたものです。

●第1項

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1）。

●第2項

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1）。

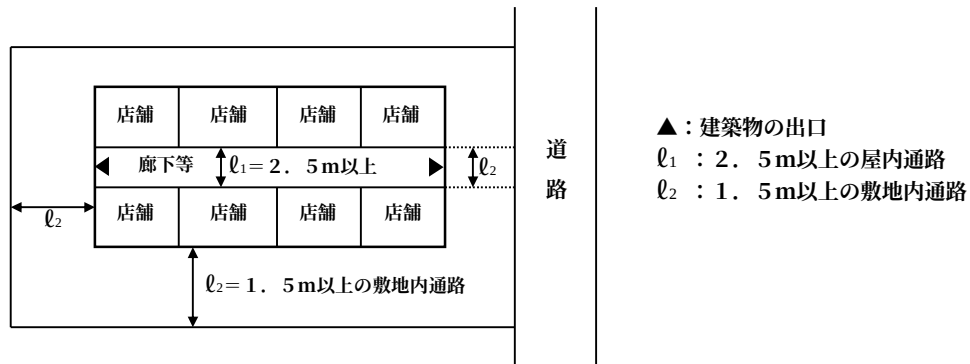


図 1

(マーケットに附属する住宅)

第43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(2階に住戸を設ける場合は、屋外階段を含む。)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23条並びに第27条第1項及び第3項の規定を準用する。

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

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、衛生上や避難上の観点から第1号から第4号までに定めるところによる必要があります。

●第1項第2号

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30条(長屋の構造)第4項の解説を参照してください。

●第1項第3号

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みます。)を設ける必要があります。

●第1項第4号

避難上の安全性を考慮して、第3号の出口(屋外階段を含みます。)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なければなりません。

●第2項

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。

準用される規定は、

- ① 第23条（設置の禁止）
- ② 第27条第1項（共同住宅の居室の広さ）
- ③ 第27条第3項（柵状寝所の禁止） となります。

第8節 興行場、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集合する施設である興行場、公会堂及び集会場の災害時等の安全を確保するための基準について定めたものです。

集会場とは興行場及び公会堂以外で、不特定多数の人が集会等を主目的として利用する客席や集会室を有する建築物をいいます。集会場に該当するかどうかは、本節の趣旨を踏まえ建物名称によらず使用形態の実態に照らし合わせて判断することになります。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なります。

本節において「興行場」とは、「劇場、映画館、演芸場又は観覧場」をいいます。

なお、平塚市火災予防条例においても興行場、公会堂及び集会場の客席の構造などが規定されていますので注意してください。

(敷地と道路との関係)

第44条 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場（以下この節において「興行場」という。）、公会堂又は集会場の用途に供する建築物の敷地は、次の各号に掲げる基準のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 次の表の左欄に掲げる興行場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物の客席の床面積（集会場については、客席に供する部分の床面積の2分の1に相当する床面積とする。以下この節において同じ。）の合計の区分に応じて、同表の右欄に定める幅員を有する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) 次の表の左欄に掲げる興行場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物の客席の床面積の合計の区分に応じて、同表の右欄に定める幅員を有する2以上の道路に敷地の外周の長さの3分の1以上接し、かつ、その建築物の客用の出口がこれらの道路にそれぞれ面していなければならない。

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

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

本条は、不特定多数の人が同時に利用する興行場、公会堂又は集会場について、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

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、前面

道路の数に応じて定めています。区分の基準となるものは興行場、公会堂又は集会場の床面積ではなく客席の床面積としています。

客席の床面積については、集会場とその他の興行場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はないため、かっこ書きで「集会場については、客席に供する部分の床面積の2分の1に相当する床面積とする。」としています。以下、本節においては同様に考えます。

客席とは、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室に附属する倉庫などを除きます（図1）。

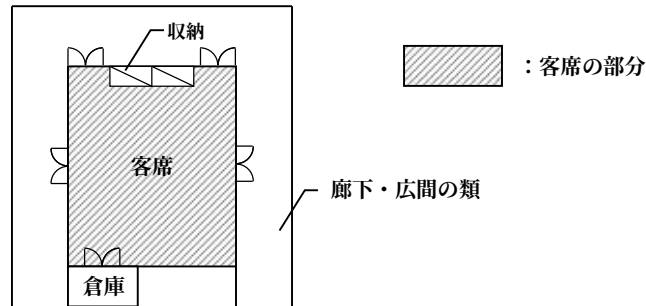


図 1

●第1項第1号

前面道路が1の場合の規定です。

客席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。道路に接する部分の長さは、2メートル以上、かつ、第11条又は第12条の規定により必要となる道路に接する長さ以上とする必要があります。また、未後退の狭あい道路等で必要な幅員が実態として確保できていないものは、道路に接する長さには含まれません。

●第1項第2号

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です。「2以上の道路に接する」とは、道路に接する部分の長さが2メートル以上は必要であり、本項表中の「一の道路」に該当する道路については、第11条又は第12条の規定により必要となる道路に接する長さ以上とする必要があります。また、未後退の狭あい道路等で必要な幅員が実態として確保できていないものは、道路に接する長さには含まれません。

なお、「客用の出口」とは、建築物の利用者が日常利用する出口のことをいい、「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。

●第2項

市長の認定による緩和規定です。敷地の周囲に広い空地を有する建築物や、これと同等に安全上支障がないと市長が認めた建築物については、認定により緩和規定を適用できるものとします。

(前面空地等)

第45条 興行場、公会堂又は集会場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、次の表に掲げる客席の床面積の合計の区分及び出口が道路に面している場合又は出口が道路に面していない場合の区分に応じて、同表に定める間口（空地の幅をいう。以下同じ。）及び奥行き（道路の境界線からの距離をいう。以下この項において同じ。）を有する前面空地を設けなければならない。

客席の床面積の合計	出口が道路に面している場合		出口が道路に面していない場合	
	間口	奥行き	間口	奥行き
200平方メートルを超え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、公会堂又は集会場の用途に供する建築物の特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の場合には、前項の前面空地に相当する部分に歩廊を設け、又はその部分を寄付き（これに類するものを含む。次項において同じ。）とすることができる。
- 3 前項の歩廊及び寄付きの構造は、次の各号（寄付きにあっては、第2号を除く。）に定めるところによらなければならない。
 - (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、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。
 - (3) 通行上支障があると認められる位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。
- 4 興行場、公会堂又は集会場の客用の出口で、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。
- 5 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なければならない。

本条は、出入口付近の混雑の緩和を図るとともに、災害発生時に興行場、公会堂又は集会場から道路へ避難する際の安全性を確保するために、前面空地等の設置を定めたものです。

●第1項

前面空地の形状について定めています。客席の床面積の合計の区分に応じて、表に掲げる間口と奥行きを有する空地を確保する必要があります。

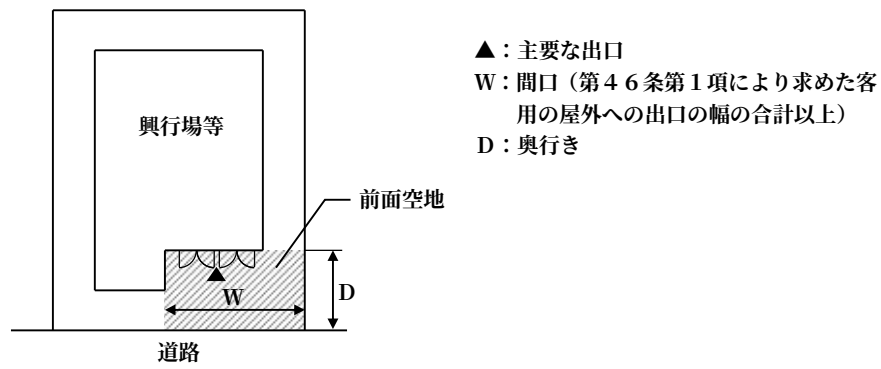


図 1（出口が道路に面している場合）

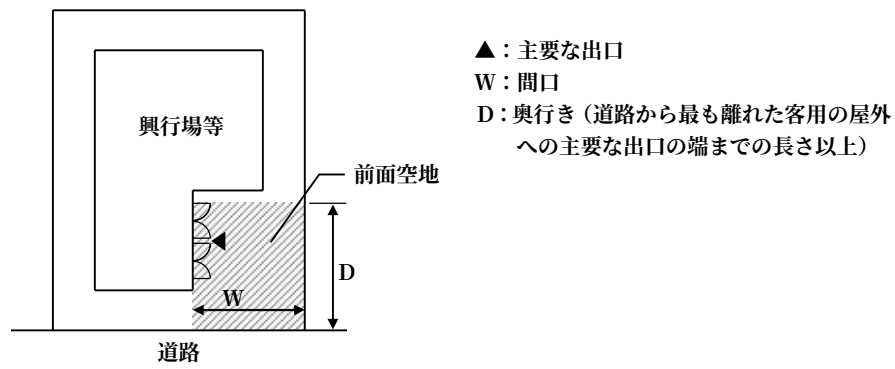


図 2（出口が道路に面していない場合）

●第2項

特定主要構造部又は屋根を除く**特定**主要構造部が耐火構造の場合で、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項の空地又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。

●第3項

第2項の歩廊及び寄付き等の構造について定めています。

歩廊の場合、内り高さが3メートル以上であり、主要構造部は、耐火構造又は不燃材料で造られ、かつ、通行上支障があると認められる位置に柱、壁その他これらに類するものを設けない構造とする必要があります。

寄付き等の場合、内り高さが3メートル以上であり、かつ、通行上支障があると認められる位置に柱、壁その他これらに類するものを設けない構造とする必要があります。

●第4項

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

屋外への出口すべてを対象としています。

●第5項

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空地について定めています。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22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）で定義しています。

（屋外への出口）

第46条 興行場、公会堂又は集会場（集会場については、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る。第49条において同じ。）の客用の屋外への出口の幅は1.2メートル以上とし、当該出口の幅の合計はその出口を使用して避難する客席の床面積の合計10平方メートルにつき、**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル、その他のものにあっては20センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。

2 前条第1項の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。

本条は、興行場、公会堂又は集会場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定めたものです。

なお、本条及び第49条（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。集会室の床面積については、第13条第1号の解説を参照してください。

●第1項

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。また、その幅の合計は、客席の床面積の合計10平方メートルにつき、**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の建築物の場合には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。

＜客席の床面積の合計が500㎡の劇場で**特定主要構造部**が耐火構造の建築物の場合＞

$$(500\text{㎡} / 10\text{㎡}) \times 17\text{cm} = 850\text{cm}$$

＜客席の床面積の合計が300㎡の集会場で**特定主要構造部**が耐火構造以外の建築物の場合＞

$$\{300\text{㎡} \times (1 / 2) / 10\text{㎡}\} \times 20\text{cm} = 300\text{cm}$$

●第2項

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。

(階段)

第47条 興行場、公会堂又は集会場の客用の階段には、回り段を設けてはならない。

- 2 各階における前項の階段の幅の合計は、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、**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル、その他のものにあっては20センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。

本条は、興行場、公会堂又は集会場の利用者が円滑に避難階まで避難するために、客用の階段の基準を定めたものです。

●第1項

避難時の安全を確保するため、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17条（階段の構造）を参照してください。

●第2項

災害時の避難を円滑に行うために階段の幅の合計について定めています。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、**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の建築物の場合には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（図1）。



<特定主要構造部が耐火構造の場合>

地上3～4階の階段幅の合計

4階以上で床面積が最大の階→4階

$$(200\text{㎡} / 10\text{㎡}) \times 17\text{cm} = 340\text{cm}$$

地上2～3階の階段幅の合計

3階以上で床面積が最大の階→3階

$$(400\text{㎡} / 10\text{㎡}) \times 17\text{cm} = 680\text{cm}$$

地上1～2階の階段幅の合計

2階以上で床面積が最大の階→3階

$$(400\text{㎡} / 10\text{㎡}) \times 17\text{cm} = 680\text{cm}$$

図 1

(敷地内通路)

第48条 興行場、公会堂又は集会場の客用の屋外への出口が道路、公園、広場又は第45条第1項の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数値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と認められるものについては、この限りでない。

- 3 第1項の敷地内通路には、3段以下の段を設けてはならない。

- 4 **特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の興行場、公会堂又は集会場については、第1項の敷地内通路に相当する部分に、第45条第3項各号に適合する構造の歩廊を設けることができる。

本条は、興行場、公会堂又は集会場の屋外の出口から道路等までの避難の安全を図る観点から敷地内通路の基準を定めたものです。

「客用の出口」には、主要な出口も含まれます。

●第1項

興行場、公会堂又は集会場の客用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（図1）。

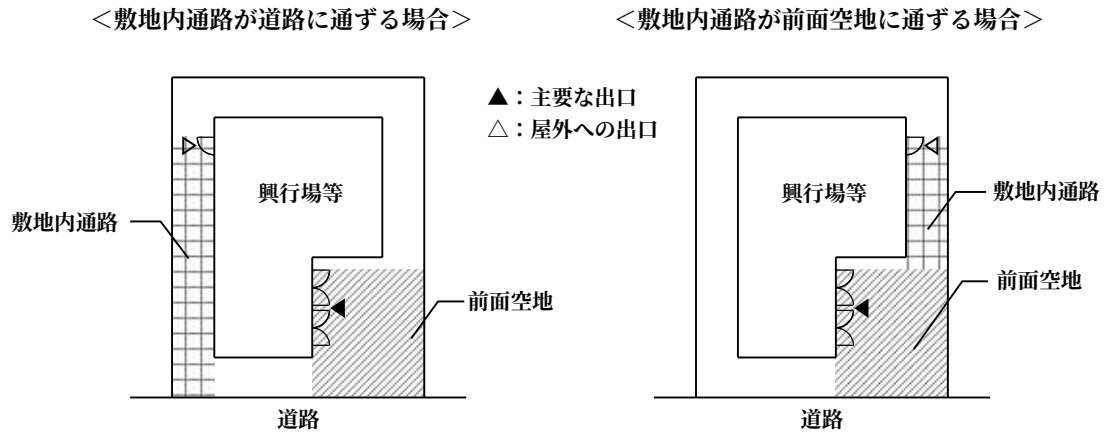


図 1

●第2項

第1項の敷地内通路の幅員について定めています。

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1.4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（図2）。

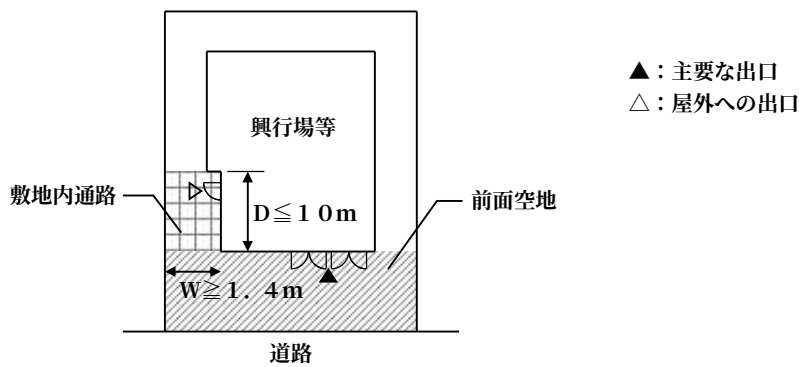


図 2

●第3項

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。

なお、第14条（屋外への出口等の構造）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りますので注意が必要です。

●第4項

敷地内通路に関しては、原則として青空空地とする必要がありますが、第45条（前面空地等）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。

（廊下及び広間の類）

第49条 興行場、公会堂又は集会場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と認められる場合は、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、その階における客席の床面積の合計が150平方メートル（**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造のものにあつては、300平方メートル）以内の場合には、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、公会堂又は集会場の客用の廊下、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次の表の左欄に掲げる客席の床面積の合計の区分に応じて、同表の右欄に定める数値以上とすること。

客席の床面積の合計	廊下の幅
200平方メートル以内のもの	1. 2メートル
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	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、開いたときに、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。

本条は、興行場、公会堂又は集会場の客席等から屋外への出口までの避難の安全を確保するために、廊下及び広間の類の設置に関する基準を定めたものです。

なお、本条の規定は第46条（屋外への出口）の規定により、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「集会室の床面積」については、第13条（適用の範囲）第1号の解説を参照してください。

●第1項

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を設ける必要があります（図1）。

「廊下又は広間の類」には、第4項の規定を満足するバルコニー等も含まれます。

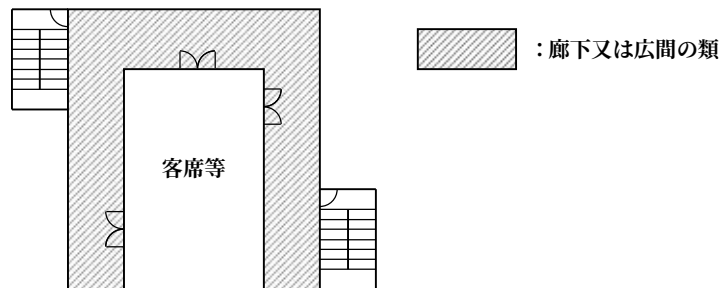
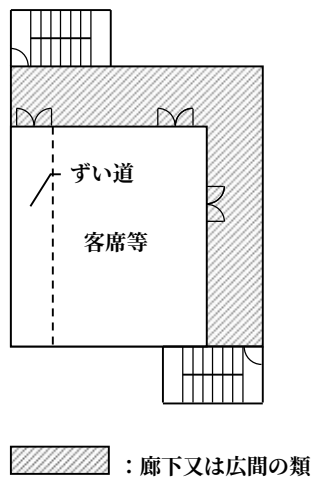


図 1

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を設けなくてもよい場合の緩和を定めています。緩和を受けることができるのは、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と認められる場合です。（図2）。

なお、「ずい道」とは、平塚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。

<ずい道を設けた場合>



<避難階の場合>

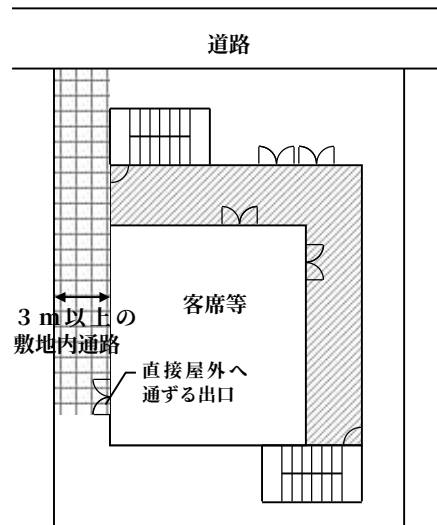
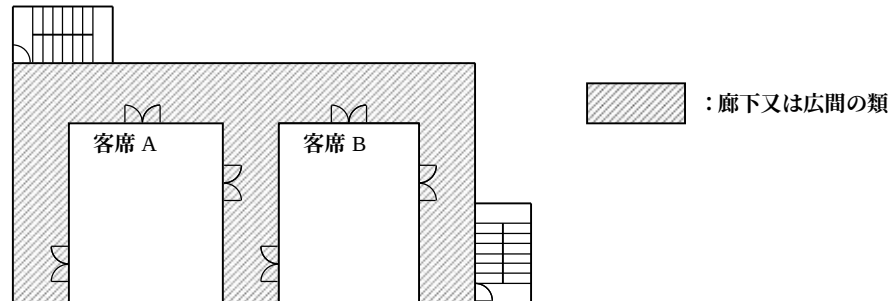


図 2

●第2項

その階における客席の床面積の合計が150平方メートル（**特定**主要構造部又は屋根を除く**特定**主要構造部が耐火構造のものにあっては、300平方メートル）以内の場合には、両側に設ける廊下又は広間の類を片側とすることができることを定めています（図3）。

＜第1項の規定による廊下又は広間の類の配置＞



＜第2項の緩和規定による廊下又は広間の類の配置＞

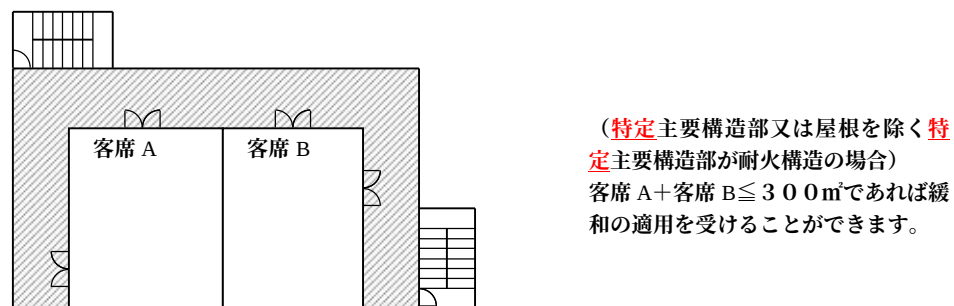


図 3

●第4項

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について定めています。

●第4項第1号

廊下を使用する客席の床面積の合計の区分に応じて、廊下の幅について定めています。

客席の床面積の合計が200平方メートル以下であっても、公会堂、集会場又は床面積の合計が1,000平方メートル以上の興行場や複合用途建築物の場合には、第16条（廊下の構造）の規定により1.3メートル以上とする必要があります。

●第4項第2号

第48条（敷地内通路）第3項と同様に、廊下及び広間の類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。

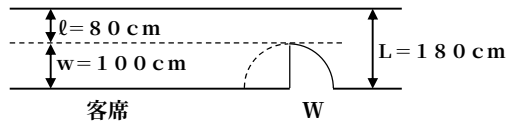
なお、第16条（廊下の構造）の適用を受けるものにあつては、傾斜路を併設する必要がありますので注意が必要です。

●第4項第3号

客席から廊下又は広間の類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。

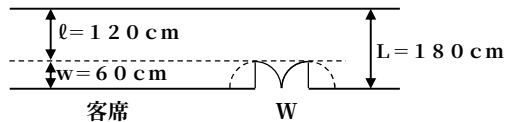
す（図4）。

<例1>



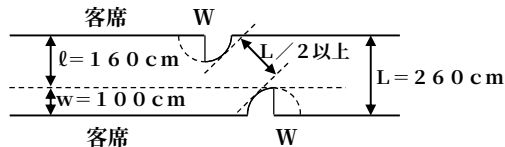
出入口幅 $W = 100 \text{ cm}$ の場合、
 $l = 80 \text{ cm} \leq 90 \text{ cm} (L/2)$ のため
 不可

<例2>



出入口幅 $W = 120 \text{ cm}$ の場合、
 両開き戸ならば
 $l = 120 \text{ cm} \geq 90 \text{ cm} (L/2)$ のため
 可

<例3>



出入口幅 $W = 100 \text{ cm}$ の場合、
 $l = 160 \text{ cm} \geq 130 \text{ cm} (L/2)$ のため
 可

図 4

（興行場の客席の手すり）

第50条 興行場の客席の段床（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なければならない。

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手すりの基準を定めたものです。

（客席内の通路等の構造）

第51条 興行場、公会堂又は集会場の客席内の通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する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。）については、この限りでない。

- 2 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。
- 3 第1項ただし書に規定する通路で、高低差が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。
- 4 興行場、公会堂又は集会場の客席内の通路の勾配は、第1項ただし書の規定により段を設ける場合を除き、10分の1（滑り止めを設けた場合は、8分の1）を超えてはならない。

本条は、興行場、公会堂又は集会場の客席内における避難の安全を確保するために客席内の通路等の構造を定めたものです。

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いす席の場合には、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

避難時の安全性を確保するために、客席内の通路には段を設けることを禁止しています。

ただし書きでは、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ります。）に限り緩和規定を設けています。

●第2項

第1項ただし書きの規定により段を設けた場合の段のけあげ及び踏面の寸法を定めています（図1）。

●第3項

第1項ただし書きの規定による通路で、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きます。）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、広間の類又は階段に通じさせる必要があります（図1）。

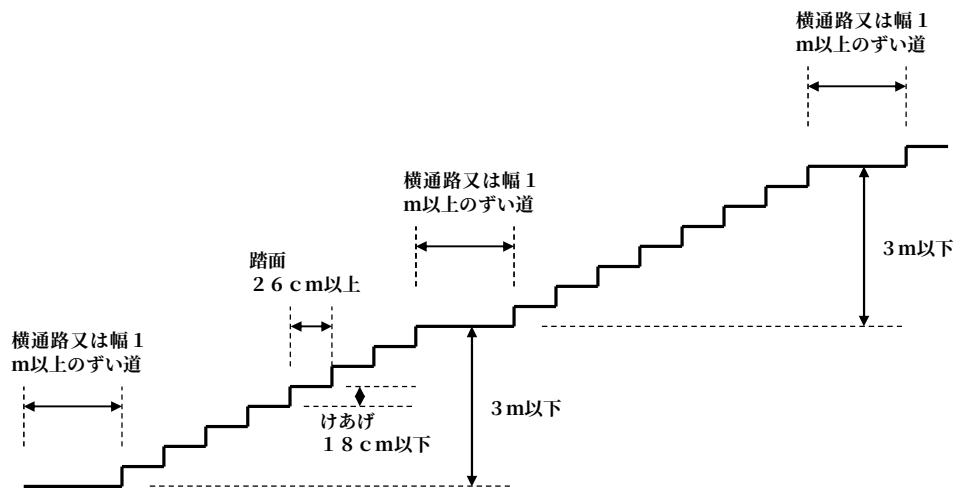


図 1

(客席の出口)

第52条 興行場、公会堂又は集会場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、当該出口の幅の合計はその出口を使用して避難する客席の床面積の合計10平方メートルにつき、**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル、その他のものにあっては20センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。

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、公会堂又は集会場の客席でいすが床に定着していない場合の第1項の出口の数は、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定め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

本条は、興行場、公会堂又は集会場の客席から廊下又は広間の類に安全に避難するために出口の構造を定めたものです。

●第1項

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

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。また、通路幅が1メートル未満の場合には、1メートルとする必要があります。

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、**特定主要構造部**又は屋根を除く**特定主要構造部**が耐火構造の建築物の場合には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、いす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メートルとする必要があります。

●第3項

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、避難の有効性を確保するために近接した位置に設けることを禁止しています。

●第4項

いすが床に固定されている場合には、平塚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、いす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。

(舞台付近の構造)

第53条 興行場、公会堂又は集会場の舞台とこれに附属する各室との隔壁は、準不燃材料で造らなければならない。

- 2 前項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、舞台の下部で、防火上安全であると認められる構造とした部分については、この限りでない。

本条は、初期火災の延焼を防止する目的で、興行場、公会堂又は集会場の舞台と舞台に附属する各室の区画及び設置の禁止を定めたものです。

●第1項

隔壁の構造を定めています。

「舞台に附属する各室」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

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の禁止を定めています。

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。

(主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場)

第54条 建築物の避難階以外の階に主階を設ける興行場、公会堂又は集会場については、第45条及び第46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、公会堂又は集会場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、公会堂又は集会場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場合には、避難の用に供することができる屋上広場及びこの屋上広場から主階のある階に通ずる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。

- 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。

5 前項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条は、避難階以外の階に興行場、公会堂又は集会場がある場合、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

めたものです。

「主階」とは、興行場、公会堂又は集会場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

避難階以外の階に主階がある興行場、公会堂、又は集会場にあっては、階段により上階又は下階から避難してくることから第45条（前面空地等）及び第46条（屋外への出口）第2項の規定を、適用しないことを定めています。

●第2項

避難階以外の階に主階がある場合の構造を定めています。

●第2項第1号

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項第2号

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2項第3号

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4項

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、耐火建築物とする必要があります。

（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建築物は対象外となります。）

●第5項

別の建築物とみなす規定です。火熱遮断壁等により区画された場合、当該火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなし、第4項を適用します。

（制限の緩和）

第55条 この節の規定は、興行場、公会堂又は集会場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て、平塚市建築審査会の同意を得て許可したものについては、適用しない。

本条は、この節の規定が適用されない緩和規定を定めたものです。

第9節 公衆浴場

本節は、常時火気を使用し、また、不特定多数の人が利用する公衆浴場について、その構造を定めたものです。

公衆浴場とは、公衆浴場法第1条第1項に規定されている施設をいいます。いわゆるサウナ風呂や個室付浴場も公衆浴場に該当します。

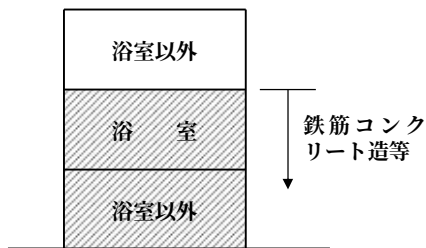
(建築物の一部に設ける公衆浴場の構造)

第56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鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造としなければならない。

本条は、公衆浴場の浴室から発生する湿気による主要構造部の腐食を防止するために、また、防火性能を高めるために、その構造を定めたものです。

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鉄筋コンクリート造その他これに類する構造とする必要があります(図1)。

＜浴室の直上に階のある場合＞



＜浴室の直下に階のある場合＞

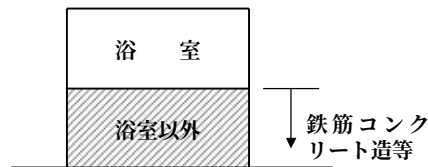


図 1

(火たき場等の構造)

第57条 公衆浴場の火たき場の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 周壁、天井(天井のない場合には、屋根)及び床を耐火構造(天井については、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。)とすること。
- (2) 開口部には特定防火設備(政令第112条第19項の規定に適合する特定防火設備に限る。以下同じ。)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。

本条では、火災発生の可能性の高い、火たき場等の構造について定めたものです。

●第1項

火たき場の構造について定めています。

ボイラー室は火たき場に含まれます。なお、「ボイラー」の構造は、平塚市火災予防条例においても規定されていますので注意してください。

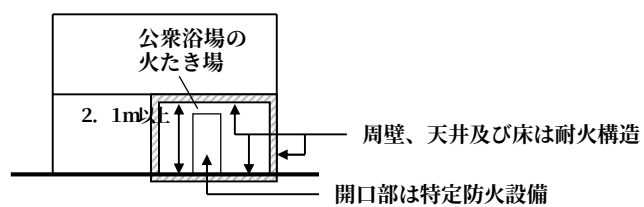


図 1

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

本節は、自動車という非常に大きな火災荷重を収容する施設であるため防火上の配慮が必要な自動車車庫及び自動車修理工場の基準について定めたものです。

本節の規定の対象となる自動車車庫及び自動車修理工場は、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものとなります。

また、建築物又は建築物の一部である自動車車庫及び自動車修理工場が対象であり、屋外の駐車場や工作物の駐車場は対象となりません。

(自動車用の出口)

第58条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。)の敷地の自動車用の出口は、次の各号のいずれかの道路に面する部分に設けてはならない。ただし、市長がこれらの建築物の規模若しくは周囲の状況により安全上支障がないと認めたもの又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路
- (2) それぞれの道路の幅員が6メートル以上ある交差点又は曲がり角(120度をを超えるものを除く。)から5メートル以内の当該道路
- (3) 踏切から10メートル以内の当該道路
- (4) 縦断勾配が12パーセントを超える道路

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、延べ面積の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平方メートル以内の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路(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平方メートル以内の場合で、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平方メートル以内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口がそれぞれの道路に面するときにおける当該自動車車庫に係る前項の規定の適用については、同項各号の規定中「自動車車庫」とあるのは「2以上の自動車車庫」と、「合計」とあるのは「それぞれの自動車車庫ごとの合計」と、「自動車用の出口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出口」とする。

4 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の自動車用の出口は、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。

本条は、自動車の出口が急こう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、好ましくないことから出口の基準を定めたものです。

●第1項

自動車車庫及び自動車修理工場の出口は、次の各号のいずれかに該当する場所への設置することを禁止しています。

ただし書きでは緩和規定を定めています。市長が規模若しくは周囲の状況により安全上支障がないと認めた建築物については、認定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。

●第1項第1号

自動車車庫及び自動車修理工場から道路への自動車の流出台数は他の建築物より多いことから、幅員6メートル未満の道路へ出口を設けることを禁止しています（図1敷地①）。

●第1項第2号

ここでいう「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1敷地②③）。「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1項第3号

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1敷地④）。

●第1項第4号

縦断勾配が12パーセントを超える道路には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2号及び第3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1）。

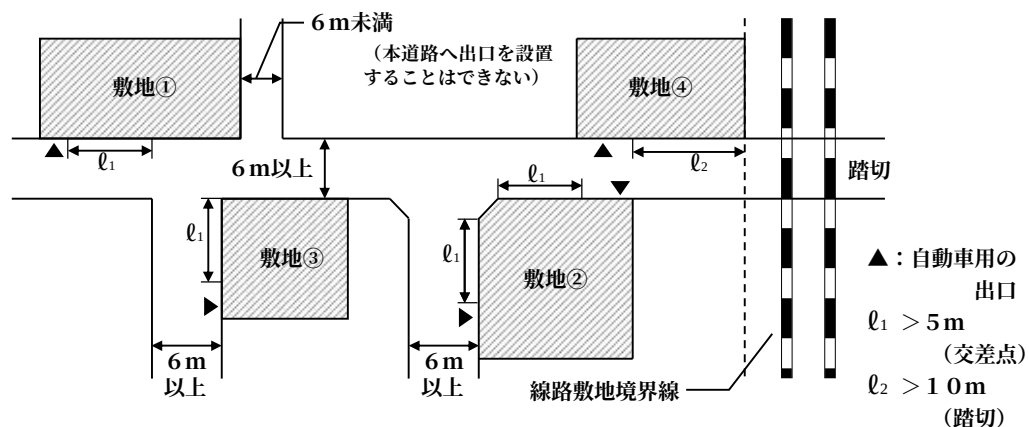


図 1

●第2項

第1項第1号の適用除外を定めたものです。自動車車庫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、独立車庫及び自動車修理工場については、本項の緩和の対象となっておりません。

●第2項第1号

自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路（法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除きます。）に面するときは緩和を適用することができます（図2①③）。

「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項第2号

自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以内で、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に面するときは緩和を適用することができます（図2⑤）。

●第2項第3号

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、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路（法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除きます。）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からの水平距離をいいます。）を有する空地を道路状に築造するときは緩和を適用することができます（図2④）。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います。

ただし、その面する道路が法第42条第2項の規定により指定された道である場合には、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平方メートル以内のものに限り、緩和を適用することができます（図2②）。

道路幅員と 整備方法		2項道路で道路後退部分を 築造		4m以上の道路		5m以上の道路		6m以上の道路
		敷地内空地あり	道路の反対側から空地築造	敷地内空地あり	道路の反対側から空地築造	敷地内空地あり	道路の反対側から空地築造	—
附属車庫	150㎡以内	○(①)	○	○(③)	○	○	○	○(⑥)
	150～300㎡以内	×	○(②)	×	○	○(⑤)	○	
	300㎡を超える	×	×	×	○(④)	×	○(④)	
独立車庫	50㎡を超える	×	×	×	×	×	×	○
自動車修理工場	50㎡を超える	×	×	×	×	×	×	○

○：建築できる
×：建築できない
(①～⑥)：図2の例を示す

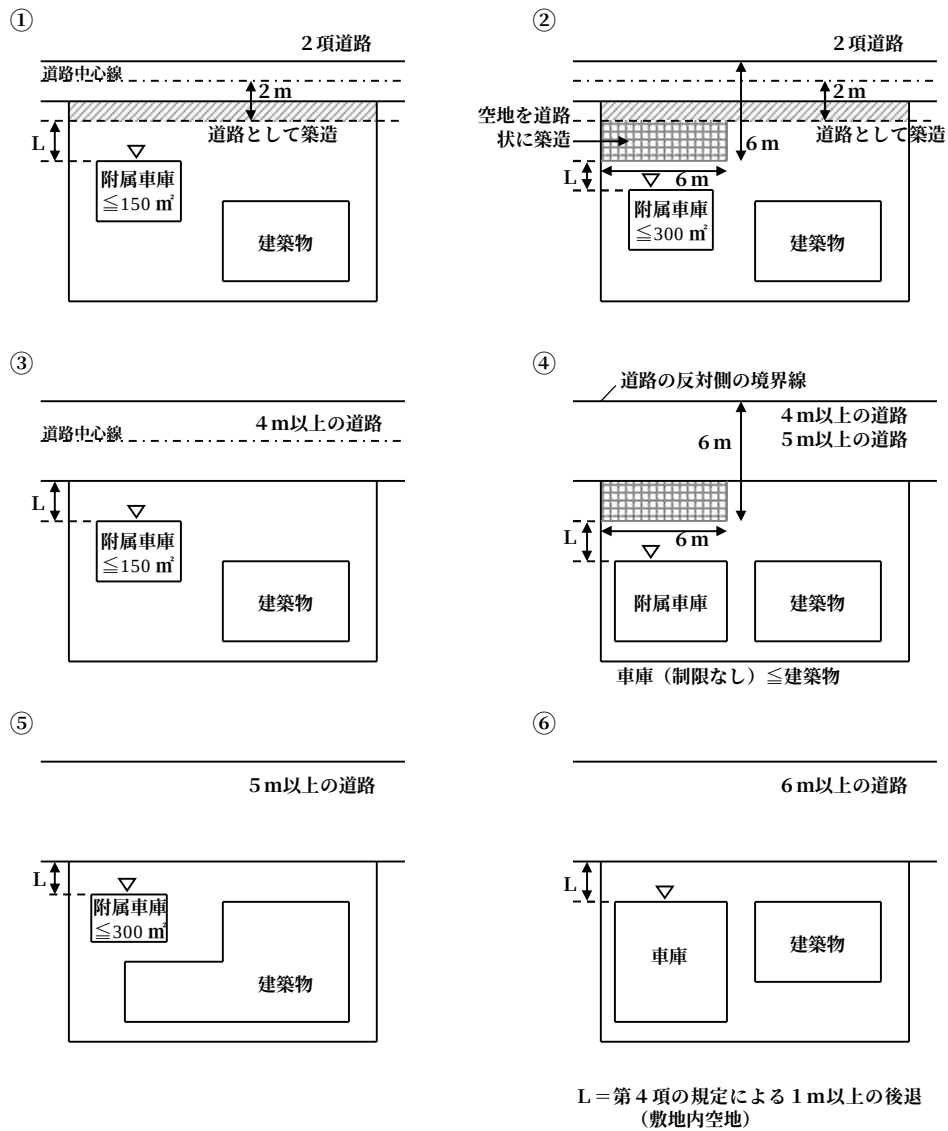


図 2

●第3項

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、車庫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2項の規定を適用することを定めています。

●第4項

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供する建築物の自動車用の出口は、道路の境界線から1メートル以上後退して設ける必要があります。この場合、第2項第3号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。

(1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第59条 1階を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以上150平方メートル未満のものは、主要構造部を準耐火構造とし、若しくは特定主要構造部を耐火構造とし、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。

2 前項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条は、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項第1号の強化規定となります。

●第1項

1階に100平方メートル以上150平方メートル未満の自動車車庫又は自動車修理工場を設ける場合には、主要構造部を準耐火構造とするか、特定主要構造部を耐火構造とするか、主要構造部である柱及びはりを不燃材料で造り、その他の主要構造部を準不燃材料で造る必要があります。

●第2項

別の建築物とみなす規定です。火熱遮断壁等により区画された場合、当該火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなし、第1項を適用します。

(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60条 建築物の一部を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものは、耐火建築物又は法第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物(政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合するものに限る。)(次項において「耐火建築物等」という。)としなければならない。

- (1) 自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの
- (2) 自動車を収容する部分がある階の上に2以上の階があるもの
- (3) 自動車を収容する部分がある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの

2 前項の規定により耐火建築物等としなければならない建築物(同項第1号に該当するものを除く。)のうち、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又は当該部分の直上に階がないものについて、当該部分を次に掲げる基準に適合するものとした場合においては、同項の規定は、適用しない。

- (1) 主要構造部(直上階の床を含む。)を準耐火構造(壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏については、政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合するものに限る。)とすること。
- (2) 当該部分と他の部分とを政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁(貫通する管等を設けるものについては、政令第112条第20項及び第21項に定めるところによるものに限る。)又は特定防火設備で区画すること。

3 前2項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8で定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、前2項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

本条は、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2項の強化規定となります。

本条でいう「避難階」とは、政令第13条第1号同様に「直接地上へ通ずる出入口のある階」をいい、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することができる階をいいます。つまり、宅盤が道路よりも高い場合に道路から直接出入りする地下車庫があった場合は、この地下車庫部分が1階にあるものと考えることができます。

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

建築物の一部を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当する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1項第1号

自動車を収容する部分が避難階以外の階にある場合には、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（図1）。

＜自動車を収容する部分が避難階以外の階にある場合の例＞

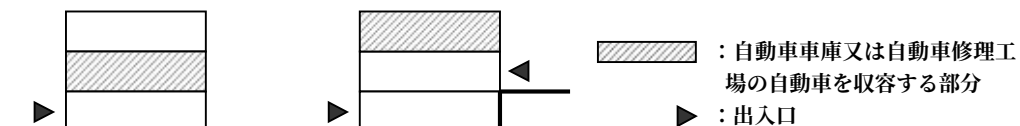


図 1

●第1項第2号

自動車を収容する部分の上に2以上の階のある場合には、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（図2）。

なお、「自動車を収容する部分がある階の上に2以上の階があるもの」とは、自動車の収容部分の直接の上部のみを指すものではありません。例えば1階の自動車を収容する部分と2階部分との平面的な重なりがなくても同一建築物であれば本号の対象となります。

＜自動車を収容する部分がある階の上に2以上の階があるものの例＞

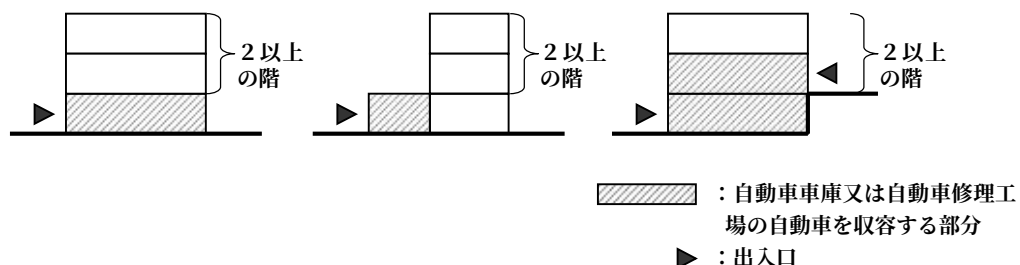


図 2

●第1項第3号

自動車を収容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上の場合には、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(図3)。

なお、「自動車を収容する部分がある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの」とは、自動車の収容部分の直接の上部のみを指すものではありません。例えば自動車を収容する部分と2階部分とが離れていても同一建築物であれば本号の対象となります。

＜自動車を収容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上の場合の例＞

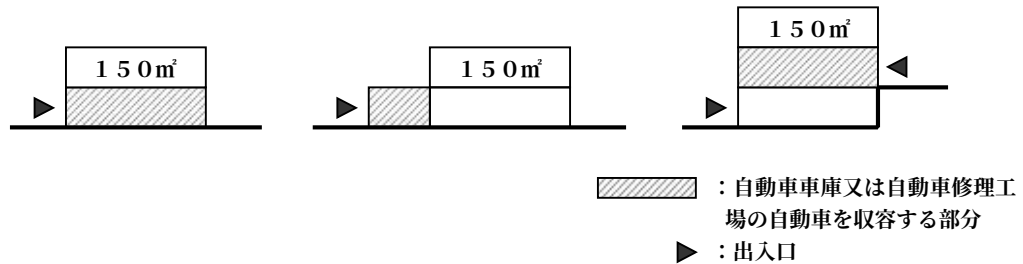


図 3

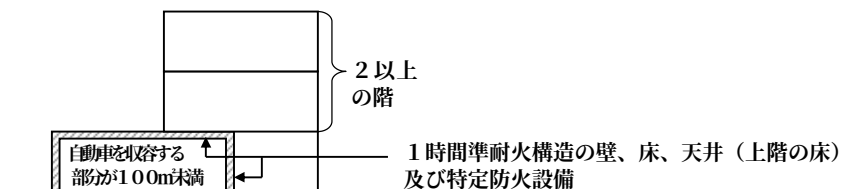
●第2項

第1項のうち、「自動車を収容する部分がある階の上に2以上の階があるもの」「自動車を収容する部分がある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの」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あるか、又は当該部分の直上に階がないものであり、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4)。

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＞

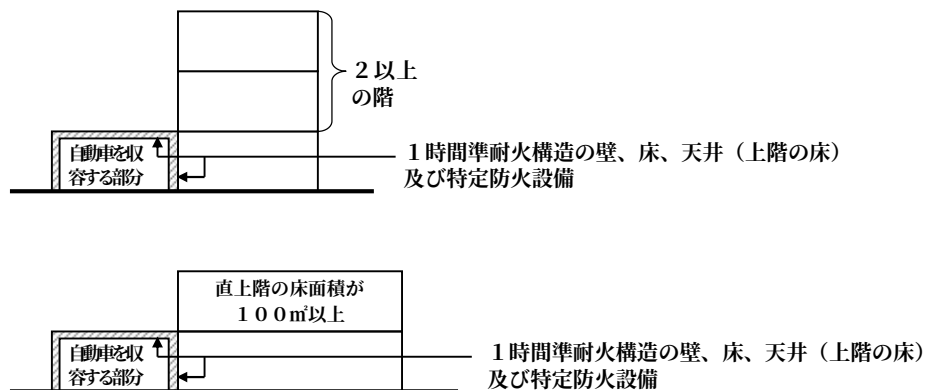


図 4

＊1時間準耐火構造とは、政令第112条第2項各号に掲げる基準に適合するものであり、部位（非耐力壁、屋根、軒裏、階段）、条件（延焼のおそれの有無）により、1時間の非損傷性、遮熱性、遮炎性を求めるものではありません。

●第3項

別の建築物とみなす規定です。火熱遮断壁等により区画された場合、当該火熱遮断壁等で分離された部分を別の建築物とみなし、第1項及び第2項を適用します。

（構造設備）

第61条 自動車車庫又は自動車修理工場の構造設備は、次に定めるところによらなければならない。

- （1） 床が地盤面下にある場合は、外気に通ずる適当な換気設備を設けること。
- （2） 床及び地溝は、耐水材料で造り、かつ、排水設備を設けること。
- （3） 避難階以外の階にある場合は、自動車用通路のほか、避難階又は地上に通ずる直通階段又はこれに代わる避難上有効な施設を設けること。

本条は、自動車車庫又は自動車修理工場を設ける場合の安全上、衛生上、避難上の規定について定めています。なお、自動車修理工場の用途に供する部分には、附属する事務所や倉庫等も含まれます。

●第1号

床が地盤面下にある場合には、自動車の排気ガスの滞留等により人体への危険が予想されるため、安全に配慮し、外気に通ずる有効な換気設備を設置することを定めています。

●第2号

洗車や修理等により汚水や廃油等が地下に浸透し、土壌や地下水を汚染するなどの事態を防止するために、床及び地溝を耐水材料で造り地下への浸透を防ぐとともに、これら汚水が流末下水道を汚染することのないよう、次の設置場所にはオイルトラップ等も設置する必要があります。

- ・ガソリン給油所、給油場
- ・ガソリンを貯蔵しているガレージ
- ・可燃性溶剤、揮発性の液体を製造又は使用する工場、事業場
- ・その他自動車整備工場等機械油の流出する事業場

なお、一戸建て住宅の車庫等、汚水及び廃油が生じないことが明らかな場合その他これに類する場合には、排水設備を設置しないことができます。

また、「地溝」とは、自動車修理工場の作業場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）をいいます。

●第3号

運転者等の避難時の安全を確保するために、避難階以外の階に自動車車庫又は自動車修理工場を設ける場合には、避難階若しくは地上へ通ずる直通階段等を設ける必要があります。

(他の用途に供する部分との区画)

第62条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分と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60条第1項の規定により耐火建築物又は法第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物(政令第112条第2号各号に掲げる基準に適合するものに限る。)としなければならないものにあつては他の用途に供する部分とを同号に掲げる基準に適合する準耐火構造の床又は壁で区画し、その開口部には特定防火設備を設け、その他のものにあつては他の用途に供する部分とを準耐火構造の床又は壁で区画し、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) 他の用途に供する部分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。

●第1号

第60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、その他の用途に供する部分とを1時間準耐火構造の壁又は床で区画し、その開口部には特定防火設備を設ける必要があります。また、その他のものにあつては、45分準耐火構造の壁又は床で区画し、その開口部には法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設ける必要があります。

なお、「特定防火設備」及び「防火設備」とは政令第112条第19項の規定に適合するものをいいます。

●第2号

上下階への延焼拡大を防止する目的から、特殊な用途でやむを得ない場合を除き、床及び天井に開口部を設けることを禁止しています。

●第3号

避難上の安全性を確保するために、他の用途に供する部分からの避難用出口を、自動車車庫又は自動車修理工場の内部に設けることを禁止しています。

第7章 昇降機

本節は、昇降機の保守・点検を安全かつ円滑に行うことができるよう、その基準を定めたものです。

(エレベーターの機械室)

第63条 エレベーターの機械室は、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。

本条は、エレベーターを安全に稼働させるため、機械室の構造について定めたものです。

●第1号

機械室の保守・点検に支障がないよう、照明設備の設置を義務付けています。

●第2号

非常用エレベーターが災害時にも有効に使用できるよう、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は耐火構造の壁で区画する必要があります。

(エレベーターのピット)

第64条 エレベーターのピットには、点検に必要な照明設備又はコンセント設備を設け、かつ、その深さが1.5メートルを超える場合は、タラップ又はこれに類するものを設けなければならない。

本条は、エレベーターの下部の点検及びピットの保守・点検に支障がないよう、ピットの構造について定めたものです。

保守・点検に支障がないよう、照明設備又はコンセント設備の設置を義務付けています。また、ピット深さが1.5メートルを超えるものについては、円滑に昇降ができるよう、タラップ又はこれに類するものを設ける必要があります。

「これに類するもの」とは、ピットに常備するはしご等をいいます。

(小荷物専用昇降機の機械室)

第65条 小荷物専用昇降機の機械室には、専用の点検口及び点検に必要な照明設備を設けなければならない。

本条は、小荷物専用昇降機を安全に稼働させるため、機械室の構造について定めたものです。

小荷物専用昇降機の機械室には、保守・点検に支障がないよう、照明設備の設置を義務付けています。また、専用の点検口を設ける必要があります。点検口の大きさは原則として60センチメートル角以上とします。

第8章 手数料

本節は、法の各申請に係る手数料や減免等について定めたものです。

(申請に係る手数料)

第66条 市長は、別表各号に掲げる申請について、当該各号に定める手数料を徴収する。

2 前項の手数は、申請の際に徴収する。

本条は、建築確認申請手数料や各許可申請手数料等の額について定めたものです。

(手数料の減免)

第67条 市長が特に認める災害の被害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については、当該確認の申請に係る手数料(以下「確認申請手数料」という。)、法第7条第1項の規定による検査の申請に係る手数料(以下「完了検査申請手数料」という。)及び法第7条の3第1項の規定による検査の申請に係る手数料(以下「中間検査申請手数料」という。)は免除する。

2 本市又は本市が出えんしている一般財団法人の事務上の必要による申請等に係る手数料は、免除することができる。

3 次の各号に掲げる場合に該当するものの確認申請手数料及び法第18条第2項の規定による通知手数料(以下「計画通知手数料」という。)、完了検査申請手数料及び**法第18条第20項**の規定による通知手数料(以下「工事完了通知手数料」という。)並びに中間検査申請手数料及び**法第18条第28項**の規定による通知手数料(以下「特定工程工事終了通知手数料」という。)は、当該各号に定めるところによる。

(1) 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 確認申請手数料及び計画通知手数料にあっては別表第1号に規定する額の2分の1の額、完了検査申請手数料及び工事完了通知手数料にあっては同表第3号又は第4号に規定する額の2分の1の額、中間検査申請手数料及び特定工程工事終了通知手数料にあっては同表第5号に規定する額の2分の1の額

(2) 市長が公益上必要があると認める場合 確認申請手数料及び計画通知手数料にあっては別表第1号に規定する額の5分の1以上の額で市長が別に定める額、完了検査申請手数料及び工事完了通知手数料にあっては同表第3号又は第4号に規定する額の5分の1以上の額で市長が別に定める額、中間検査申請手数料及び特定工程工事終了通知手数料にあっては同表第5号に規定する額の5分の1以上の額で市長が別に定める額

4 前3項に定めるもののほか、市長が特別な事情があると認めたときは手数料を減免することができる。

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1項

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害者が、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6月以内に確認申請をした場合、確認申請手数料、完了検査申請手数料、及び中間検査申請手数料は免除されます。

●第2項

本市又は本市が出えんしている一般財団法人の事務上の必要による申請等に係る手数料は、免除することができることを定めています。

●第3項第1号

都市再開発法に基づく施設建築物を建築する場合、確認申請手数料及び計画通知手数料の2分の1の額、完了検査申請手数料及び工事完了通知手数料の2分の1の額、中間検査申請手数料及び特定工程工事終了通知手数料の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項第2号

市長が公益上必要があると認める場合、確認申請手数料及び計画通知手数料の5分の1以上の額で市長が別に定める額、完了検査申請手数料及び工事完了通知手数料の5分の1以上の額で市長が別に定める額、中間検査申請手数料及び特定工程工事終了通知手数料の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。

●第4項

第1項、第2項及び第3項の場合以外で、市長が特別な事情があると認めたときは手数料を減免することができることを定めています。

(手数料の不還付)

第68条 既納の手数料は、申請の変更又は取消しがあっても、還付しない。

本条は、既に納付された手数料の還付等について定めたものです。

既に納付された手数料は、申請内容の変更や取消しがあった場合においても原則として還付しないことを定めています。申請内容の変更や取消しとは、申請内容の変更による床面積の減少や、取下げ、取りやめ、取消しがあった場合のことをいいます。

第9章 雑則

本節は、本条例の制限の特例及び緩和について定めたものです。

(建築物の**特定主要構造部**に関する制限の特例)

第69条 **特定主要構造部**が政令第108条の4第1項第1号又は第2号に該当する建築物(次項に規定する建築物を除く。)に対する第23条、第25条第2項、第26条第3項、第31条、第33条第3項、第36条第1項、第40条第2号、第45条第2項若しくは第3項第2号、第46条第1項、第47条第2項、第48条第4項、第49条第2項、第52条第2項、第57条第1項第1号、第59条、第60条第2項、第62条第1号又は第63条第2号の規定(次項において「耐火性能関係規定」という。)の適用については、当該建築物の部分で**特定主要構造部**であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 **特定主要構造部**が政令第108条の4第1項第1号に該当する建築物(当該建築物の**特定主要構造部**である床又は壁(外壁を除く。))の開口部に設けられた防火設備の性能について、防火区画検証法により確かめられたものであるものに限る。)及び**特定主要構造部**が政令第108条の4第1項第2号に該当する建築物(当該建築物の**特定主要構造部**である床又は壁(外壁を除く。))の開口部に設けられた防火設備の性能について、国土交通大臣の認定を受けたものであるものに限る。)に対する第40条第2号、第57条第1項(第3号を除く。)、第60条第2項又は第62条第1号の規定(以下この項において「防火区画等関係規定」という。)の適用については、これらの建築物の部分で**特定主要構造部**であるものの構造は耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなし、これらの建築物に対する防火区画等関係規定以外の耐火性能関係規定の適用については、これらの建築物の部分で**特定主要構造部**であるものの構造は耐火構造とみなす。

本条は、火災が終了するまで**特定**主要構造部が耐えることとして、耐火性能検証法により耐火性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、当該建築物の部分で**特定**主要構造部であるものの構造は、条例中においても耐火構造と、防火区画検証法により防火設備の性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、防火設備の構造は、条例中においても特定防火設備とみなすことを定めたものです。

●第1項

耐火性能検証法により耐火性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、当該建築物の部分で**特定**主要構造部であるものの構造は、条例中においても耐火構造とみなすことを定めています。

<特例を受けることができる条文>

(耐火性能関係規定) **特定**主要構造部を耐火構造とみなす

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条(共同住宅等の設置の禁止)

第25条第2項(共同住宅等の階段)

第26条第3項(共同住宅等の主要な出口)

第31条(重ね建て長屋の区画)

第5節 児童福祉施設等

第33条第3項(主要な出口)

第6節 ホテル及び旅館

第36条第1項(柵状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

第7節 大規模店舗及びマーケット

第40条第2号(大規模店舗の屋外への出口)

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第45条第2項若しくは第3項第2号（前面空地等）

第46条第1項（屋外への出口）

第47条第2項（階段）

第48条第4項（敷地内通路）

第49条第2項（廊下及び広間の類）

第52条第2項（客席の出口）

第9節 公衆浴場

第57条第1項第1号（火たき場等の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第59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60条第2項（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62条第1号（他の用途に供する部分との区画）

第63条第2号（エレベーターの機械室）

●第2項

耐火性能検証法により耐火性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、当該建築物の部分で**特定**主要構造部であるものの構造は、条例中においても耐火構造と、防火区画検証法により防火設備の性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、防火設備の構造は、条例中においても特定防火設備とみなすことを定めています。

<特例を受けることができる条文>

（防火区画等関係規定） **特定**主要構造部を耐火構造と、防火設備を特定防火設備とみなす

第6章 特殊建築物等

第7節 大規模店舗及びマーケット

第40条第2号（大規模店舗の屋外への出口）

第9節 公衆浴場

第57条第1項（第3号を除く。）（火たき場等の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第60条第2項（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62条第1号（他の用途に供する部分との区画）

（防火区画等関係規定以外の耐火性能関係規定） **特定**主要構造部を耐火構造とみなす

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条（共同住宅等の設置の禁止）

第25条第2項（共同住宅等の階段）

第26条第3項（共同住宅等の主要な出口）

第31条（重ね建て長屋の区画）

第5節 児童福祉施設等

第33条第3項（主要な出口）

第6節 ホテル及び旅館

第36条第1項（柵状寝所を有するホテル及び旅館の構造）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第45条第2項若しくは第3項第2号（前面空地等）

第46条第1項（屋外への出口）

第47条第2項（階段）

第48条第4項（敷地内通路）

第49条第2項（廊下及び広間の類）

第52条第2項（客席の出口）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第59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62条第1号（他の用途に供する部分との区画）

第63条第2号（エレベーターの機械室）

(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する制限の緩和)

第70条 建築物の階のうち、当該階が政令第129条第2項に規定する階避難安全性能を有する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24条、第35条第1項、第40条、第42条第1項(屋内通路の幅に係る部分に限る。)、第49条(第4項第2号を除く。)又は第52条(第1項を除く。)の規定は、適用しない。

本条は、当該階のいずれの室から火災が発生した場合においても、当該階に存するすべての人が、当該階から避難を終了するまでの間、当該階の各居室及び各居室から直通階段に通ずる廊下等において避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものとして、階避難安全検証法により確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについては本条例の避難規定の一部を適用しないことを定めたものです。

<緩和を受けることができる条文>

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第24条(寄宿舎等の廊下の幅)

第6節 ホテル及び旅館

第35条第1項(廊下及び階段の幅)

第40条(大規模店舗の屋外への出口)

第42条第1項(屋内通路の幅に係る部分に限る。)(マーケットの出口及び通路)

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第49条(第4項第2号を除く。)(廊下及び広間の類)

第52条(第1項を除く。)(客席の出口)

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する制限の緩和)

第71条 建築物で、当該建築物が政令第129条の2第3項に規定する全館避難安全性能を有する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24条、第35条第1項、第40条、第42条第1項(屋内通路の幅に係る部分に限る。)、第46条、第47条第2項、第49条(第4項第2号を除く。)、第52条(第1項を除く。)又は第62条の規定は、適用しない。

本条は、当該建築物のいずれの室から火災が発生した場合においても、当該建築物のすべての在館者が当該建築物からの避難を終了するまでの間、当該建築物の各居室及び各居室から地上に通ずる廊下、階段等において避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものとして、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本条例の避難関係規定の一部を適用しないことを定めたものです。

<緩和を受けることができる条文>

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第24条(寄宿舎等の廊下の幅)

第6節 ホテル及び旅館

第35条第1項(廊下及び階段の幅)

第7節 大規模店舗及びマーケット

第40条(大規模店舗の屋外への出口)

第42条第1項(屋内通路の幅に係る部分に限る。)(マーケットの出口及び通路)

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第46条（屋外への出口）

第47条第2項（階段）

第49条（第4項第2号を除く。）（廊下及び広間の類）

第52条（第1項を除く。）（客席の出口）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第62条（他の用途に供する部分との区画）

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

第72条 法第86条第1項から第4項まで又は第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けた建築物については、第10条から第12条まで、第26条、第29条、第33条、第38条、第44条及び第58条の規定は、適用しない。

本条は、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、市街地環境を確保しつつ土地の有効利用を図るため、一団地の総合設計制度や既存建築物を含めた連担建築物設計制度により、特定行政庁が認定又は許可したものについて、本条例の規定の一部を適用しないことを定めたものです。

＜緩和を受けることができる条文＞

第5章 敷地と道路との関係

第10条（路地状の敷地と道路との関係）

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第26条（共同住宅等の主要な出口）

第29条（長屋の出口）

第5節 児童福祉施設等

第33条（主要な出口）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条（敷地と道路との関係）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条（敷地と道路との関係）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第58条（自動車用の出口）

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

第73条 法第86条の4各号のいずれかに該当する建築物について第30条第1項若しくは第2項、第34条、第54条第4項又は第60条第1項の規定を適用する場合においては、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。

本条は、法第27条第2項若しくは第3項又は第67条第1項の規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、一団地の総合設計制度や既存建築物を含めた連担建築物設計制度により、特定行政庁が認定又は許可したものについて、法と同様に本条例においても防火設備の設置緩和規定を定めたものです。

＜特例を受けることができる条文＞

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第30条第1項若しくは第2項（長屋の構造）

第6節 ホテル及び旅館

第34条（構造）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第54条第4項（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第60条第1項（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）

（仮設建築物に対する制限の緩和）

第74条 法第85条第6項又は第7項の規定による許可を受けた仮設興行場等については、第5条から第18条まで、第27条、第31条、第38条、第6章第8節、第59条から第62条まで及び第7章の規定は、適用しない。

本条は、特定行政庁により仮設建築物の許可を受けた建築物について、本条例の規定の一部を適用しないことを定めたものです。

＜緩和を受けることができる条文＞

第2章 災害危険区域等における建築物

第5条（がけ付近の建築物）

第3章 地下室建築物の地盤面の指定等

第6条（適用区域の指定）

第7条（地盤面の指定）

第8条（地階を有する建築物の階数の制限）

第4章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定

第9条（対象区域等の指定）

第5章 敷地と道路との関係

第10条（路地状の敷地と道路との関係）

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

第2節 特殊建築物の避難施設等

第13条（適用の範囲）

第14条（屋外への出口等の構造）

第15条（居室及び便所の出入口の幅）

第16条（廊下の構造）

第17条（階段の構造）

第18条（エレベーターの出入口の幅）

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第27条（共同住宅等の居室）

第31条（重ね建て長屋の区画）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条（敷地と道路との関係）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条（敷地と道路との関係）

第45条（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条（敷地内通路）

第49条（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第53条（舞台部の構造）

第54条（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

第55条（制限の緩和）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第59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60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61条（一般構造設備）

第62条（他の用途に供する部分との区画）

第7章 昇降機

第63条（エレベーターの機械室）

第64条（エレベーターのピット）

第65条（小荷物専用昇降機の機械室）

（既存建築物に対する制限の緩和）

第75条 法第3条第2項の規定により第11条、第12条、第26条、第33条、第34条、第35条第2項、第38条から第40条まで、第44条から第48条まで、第49条第1項から第3項まで、第50条から第52条まで、第56条、第59条又は第60条の規定の適用を受けない建築物に係る当該建築物の主たる用途に供する部分以外の部分で、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11条、第12条、第22条、第23条、第26条、第29条、第33条、第34条、第38条から第40条まで、第42条から第45条まで、第54条又は第58条から第60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た場合又は特別の事情によりやむを得ないと認めた場合には、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22条、第23条、第30条、第34条、第36条、第54条、第56条、第59条又は第60条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築に係る部分が次の各号のいずれにも該当するものについては、これらの規定は、適用しない。

（1）火熱遮断壁等で区画されるもの

（2）別に定める基準に適合するもの

4 法第3条第2項の規定により第25条、第26条、第29条、第33条、第35条第2項、第39条、第40条、第42条、第43条、第45条から第48条まで、第49条第1項から第3項まで、第50条から第52条まで又は第54条第1項から第3項までの規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により第10条、第25条、第26条、第29条、第31条、第33条、第35条第2項、第39条、第40条、第42条、第43条、第45条から第48条まで、第49条第1項から第3項まで、第50条から第53条まで、第54条第1項から第3項まで、第57条又は第62条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。）における延べ面積の20分の1（50平方メートルを超える場合にあっては、50平方メートル。次項において同じ。）を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難及び消火の安全上支障とならないものである増築又は改築については、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31条、第53条、第57条又は第62条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築に係る部分が次の各号のいずれかに該当するものについては、これらの規定は、適用しない。

（1）次のア及びイのいずれにも該当するものであること。

ア 火熱遮断壁等で区画されるもの

イ 別に定める基準に適合するもの

（2）増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における延焼の危険性を増大させないもの

- 6** 法第3条第2項の規定により第8条、第11条から第18条まで、第22条から第24条まで、第26条、第29条、第32条から第35条まで、第38条から第40条まで、第42条から第52条まで、第54条、第56条又は第58条から第60条までの規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替については、これらの規定は、適用しない。
- 7** 法第3条第2項の規定により第25条、第31条、第53条、第57条又は第62条の規定の適用を受けない建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替については、これらの規定は、適用しない。
- 8** 法第3条第2項の規定により第13条から第18条まで、第21条、第24条、第32条、第35条第1項又は第49条第4項の規定の適用を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に係る増築又は改築については、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、これらの規定は、適用しない。
- 9** 法第3条第2項の規定により第10条の規定の適用を受けない建築物に係る増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）については、増築等が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、当該建築物の敷地面積が基準時後に増加した場合は、基準時の敷地面積について算定した増築等の後における当該建築物の容積率及び建蔽率はその区域において定められている基準に適合する場合は、同条の規定は、適用しない。

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

既存不適格建築物で、当該建築物の主たる用途に供す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、「建築物の主たる用途に供する部分以外の部分」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5章 敷地と道路との関係

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋

第26条（共同住宅等の主要な出口）

第5節 児童福祉施設等

第33条（主要な出口）

第6節 ホテル及び旅館

第34条（構造）

第35条第2項（階段の幅）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条（敷地と道路との関係）

第39条（大規模店舗の前面空地）

第40条（大規模店舗の屋外への出口）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条（敷地と道路との関係）

第45条（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条（敷地内通路）

第49条第1項から第3項まで（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第9節 公衆浴場

第56条（建築物の一部に設ける公衆浴場の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第59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60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

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5章 敷地と道路との関係

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

第3節 学校

第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条（共同住宅等の設置の禁止）

第26条（共同住宅等の主要な出口）

第29条（長屋の出口）

第5節 児童福祉施設等

第33条（主要な出口）

第6節 ホテル及び旅館

第34条（構造）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条（敷地と道路との関係）

第39条（大規模店舗の前面空地）

第40条（大規模店舗の屋外への出口）

第42条（マーケットの出口及び通路）

第43条（マーケットに附属する住宅）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条（敷地と道路との関係）

第45条（前面空地等）

第54条（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第58条（自動車用の出口）

第59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60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

既存不適格建築物で、増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画され、かつ別に定める基準に適合するものについて、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

別に定める基準は、政令第137条の4第1項第1号ロと同様の規制内容として、「平塚市建築基準法施行細則第13条の3第1項」にて次のように定めています。

平塚市建築基準法施行細則

第13条の3 条例第75条第3項第2号の別に定める基準は、次のとおりとする。

(1) 次のアからウまでに掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該アからウまでに掲げる基準に適合すること。

ア 次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 特定主要構造部が政令第110条各号のいずれかに掲げる技術的基準に適合し、かつ、当該増築又は改築に係る部分の政令第110条の2に定める外壁の開口部に、政令第110条の3に定める基準に適合する防火設備を設けること。

(ア) 法別表第1(ろ)欄に掲げる階を同表(い)欄の(一)項から(四)項までに掲げる用途に供するもの(階数が3で床面積の合計が200平方メートル未満のもの(同表(ろ)欄に掲げる階を同表(い)欄の(二)項に掲げる用途で政令第110条の4に定める用途に供するものにあつては、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。)

(イ) 法別表第1(い)欄の(一)項から(四)項までに掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分(同表(い)欄の(一)項に掲げる用途に供する部分にあつては客席、同表(い)欄の(二)項及び(四)項のいずれかに掲げる用途に供する部分にあつては2階の部分に限り、かつ、病院及び診療所にあつてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。))の床面積の合計が同表(は)欄の当該各項に該当するもの

(ウ) 法別表第1(い)欄の(四)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上のもの

(エ) 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が1階にないもの(階数が3以下で床面積の合計が200平方メートル未満のものを除く。))

イ 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合し、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、同号ロに規定する防火設備を設けること。

(ア) 法別表第1(い)欄の(五)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する3階以上の部分の床面積の合計が同表(は)欄の(五)項に該当するもの

(イ) 法別表第1(ろ)欄の(六)項に掲げる階を同表(い)欄の(六)項に掲げる用途に供するもの

ウ 次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 法第2条第9号の2イ又は第9号の3イ若しくはロに掲げる基準に適合し、かつ、当該増築又は改築に係る部分における外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、同条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。

(ア) 法別表第1(い)欄の(五)項又は(六)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が同表(に)欄の当該各項に該当するもの

(イ) 法別表第2(と)項第4号に規定する危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの(貯蔵又は処理に係る危険物の数量が政令第116条に規定する限度を超えないものを除く。))

(2) 次のアからウまでに掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該アからウまでに掲げる構造方法を用いるもの又は政令第137条の4第1号ロの規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

ア 前号ア(ア)から(エ)までのいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの

(ア) 特定主要構造部は、平成27年国土交通省告示第255号に定める構造方法を用いるもの又は法第27条第1項の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

(イ) 政令第110条の2に定める外壁の開口部に、政令第137条の10第1号ロ(4)に規定する20分間防火設備を設けること。
イ 前号イ(ア)又は(イ)のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの
(ア) 特定主要構造部は、耐火構造又は令和6年国土交通省告示第219号第1号及び第2号に掲げる基準に適合するものとする。
(イ) 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、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。
ウ 前号ウ(ア)又は(イ)のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分 次に掲げる基準に適合するもの
(ア) 次のaからcまでのいずれかに掲げる基準に適合すること。
a 主要構造部を準耐火構造とすること。
b 主要構造部の防火の措置その他の事項について、政令第109条の3第1号又は第2号(法別表第1(イ)欄の(六)項に掲げる用途に供する部分にあっては、同号)に掲げる基準に適合するものとする。
c イ(ア)に掲げる基準に適合すること。
(イ) イ(イ)に掲げる基準に適合すること。

<緩和を受けることができる条文>

第6章 特殊建築物等

第3節 学校

第22条(木造等の校舎と隣地境界線との距離)

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条(共同住宅等の設置の禁止)

第30条(長屋の構造)

第6節 ホテル及び旅館

第34条(構造)

第36条(柵状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第54条(主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場)

第9節 公衆浴場

第56条(建築物の一部に設ける公衆浴場の構造)

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第59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60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

既存不適格建築物で、増築又は改築に係る部分の対象床面積が基準時における延べ面積の20分の1(50平方メートルを超える場合は50平方メートル)を超えず、かつ増築又は改築に係る部分以外の部分の避難及び消火の安全上支障とならないものについて、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、「対象床面積」とは、令第137条の2の2に規定する対象床面積をいいます。

<緩和を受けることができる条文>

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第25条(共同住宅等の階段)

第26条(共同住宅等の主要な出口)

第29条(長屋の出口)

第5節 児童福祉施設等

第33条（主要な出口）

第6節 ホテル及び旅館

第35条第2項（階段の幅）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第39条（大規模店舗の前面空地）

第40条（大規模店舗の屋外への出口）

第42条（マーケットの出口及び通路）

第43条（マーケットに附属する住宅）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第45条（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条（敷地内通路）

第49条第1項から第3項まで（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第54条第1項から第3項まで（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

●第5項

既存不適格建築物で、増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画され、かつ別に定める基準に適合するものと、対象床面積が基準時における延べ面積の20分の1（50平方メートルを超える場合は50平方メートル）を超えず、かつ増築又は改築に係る部分以外の部分の延焼の危険性を増大させないものについて、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

別に定める基準は、令第137条の6の4第2項第1号イ（2）と同様の規制内容として、「平塚市建築基準法施行細則第13条の3第2項」にて次のように定めています。

平塚市建築基準法施行細則

第13条の3 2 条例第75条第5項第1号イの別に定める基準は、当該増築又は改築に係る部分に係る政令第112条及び第114条に規定する技術的基準（政令第112条第11項から第13項までに規定する竪穴部分に係る技術的基準を除く。）とする。

<緩和を受けることができる条文>

第6章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第31条（重ね建て長屋の区画）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第53条（舞台付近の構造）

第9節 公衆浴場

第57条（火たき場等の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第62条（他の用途に供する部分との区画）

●第6項

既存不適格建築物における大規模の修繕又は大規模の模様替について、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3章 地下室建築物の地盤面の指定等

第8条（地階を有する建築物の階数の制限）

第5章 敷地と道路との関係

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

第13条（適用の範囲）

第14条（屋外への出口等の構造）

第15条（居室及び便所の出入口の幅）

第16条（廊下の構造）

第17条（階段の構造）

第18条（エレベーターの出入口の幅）

第3節 学校

第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条（共同住宅等の設置の禁止）

第24条（寄宿舎等の廊下の幅）

第26条（共同住宅等の主要な出口）

第29条（長屋の出口）

第5節 児童福祉施設等

第32条（廊下の幅）

第33条（主要な出口）

第6節 ホテル及び旅館

第34条（構造）

第35条（廊下及び階段の幅）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条（敷地と道路との関係）

第39条（大規模店舗の前面空地）

第40条（大規模店舗の屋外への出口）

第42条（マーケットの出口及び通路）

第43条（マーケットに附属する住宅）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条（敷地と道路との関係）

第45条（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条（敷地内通路）

第49条（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第54条（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

第9節 公衆浴場

第56条（建築物の一部に設ける公衆浴場の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第58条（自動車用の出口）

第59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60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7項

既存不適格建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替について、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章 特殊建築物等

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第25条（共同住宅等の階段）

第31条（重ね建て長屋の区画）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第53条（舞台付近の構造）

第9節 公衆浴場

第57条（火たき場等の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第62条（他の用途に供する部分との区画）

●第8項

既存不適格建築物又は敷地における増築又は改築については、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、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章 特殊建築物等

第2節 特殊建築物の避難施設等

第13条 (適用の範囲)

第15条 (居室及び便所の出入口の幅)

第17条 (階段の構造)

第14条 (屋外への出口等の構造)

第16条 (廊下の構造)

第18条 (エレベーターの出入口の幅)

第3節 学校

第21条 (教室等の出口)

第24条 (寄宿舎等の廊下の幅)

第5節 児童福祉施設等

第32条 (廊下の幅)

第6節 ホテル及び旅館

第35条第1項 (廊下の幅)

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第49条第4項 (廊下及び広間の類)

●第9項

既存不適格建築物における第10条(路地状の敷地と道路との関係)の適用について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」といいます。)で、第10条において既存不適格建築物に係る増築等について、それらが基準時における敷地内であり、かつ、基準時の敷地面積について算定した増築等の後における当該建築物の容積率及び建蔽率はその区域において定められている基準に適合する場合は、第10条の規定を適用しないことを定めています(図1)。

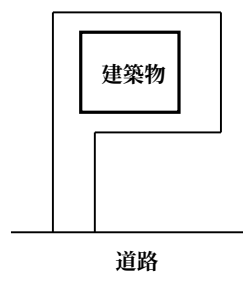
<緩和を受けることができる条文>

第5章 敷地と道路との関係

第10条 (路地状の敷地と道路との関係)

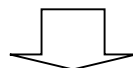
<基準時以降に敷地を増加した場合の増築の例>

基準時



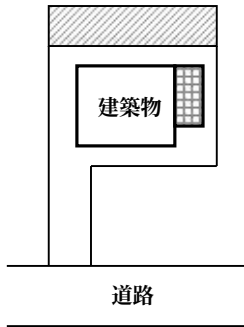
法定建蔽率 60%
法定容積率 200%

敷地面積 100㎡
建築面積 50㎡
(建蔽率: 50%)
延床面積 100㎡
(容積率: 100%)

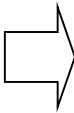


基準時以降

 : 基準時以降に増加した敷地
 : 増築部分

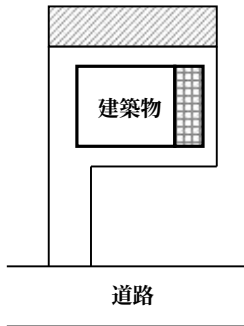


敷地面積
 $100\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 = 120\text{ m}^2$
建築面積
 $50\text{ m}^2 + 10\text{ m}^2 = 60\text{ m}^2$
(基準時の敷地面積に対する
建蔽率: 60%)
延床面積
 $100\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 = 120\text{ m}^2$
(基準時の敷地面積に対する
容積率: 120%)

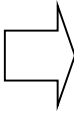


基準時の敷地面積に
対する建蔽率 $\leq$ 法定
建蔽率、
かつ、
基準時の敷地面積に
対する容積率 $\leq$ 法定
容積率のため増築で
きる

基準時以降

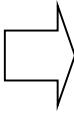
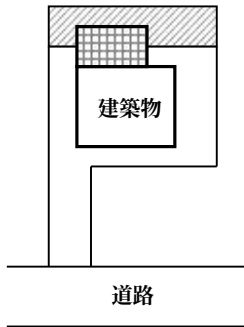


敷地面積
 $100\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 = 120\text{ m}^2$
建築面積
 $50\text{ m}^2 + 15\text{ m}^2 = 65\text{ m}^2$
(基準時の敷地面積に対する
建蔽率: 65%)
延床面積
 $100\text{ m}^2 + 30\text{ m}^2 = 130\text{ m}^2$
(基準時の敷地面積に対する
容積率: 130%)



基準時の敷地面積に
対する容積率 $\leq$ 法定
容積率だが、基準時の
敷地面積に対する建
蔽率 $\geq$ 法定建蔽率の
ため増築できない

基準時以降



基準時以降に増加し
た敷地部分に増築す
ることになるため増
築できない

図 1

(委任)

第76条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

本条は、本条例の施行の際、必要となる手続き等については、平塚市建築基準法施行細則によることを定めたものです。

第10章 罰則

本節は、本条例の罰則について定めたものです。

- 第77条** 第4条、第5条第1項若しくは第3項、第8条第1項、第10条、第11条第1項若しくは第2項、第12条、第16条（第1号に係る部分に限る。）、第20条から第22条まで、第23条（第43条第2項において準用する場合を含む。）、第24条、第25条第1項若しくは第2項、第26条第1項、第27条（第43条第2項において準用する場合を含む。）、第29条第1項、**第30条第1項から第4項まで、第31条、第32条、第33条第1項、第34条第1項、第35条、第36条第1項若しくは第2項、第37条、第38条第1項、第39条、第40条、第42条、第43条第1項、第44条第1項、第45条第1項、第4項若しくは第5項、第46条、第47条、第48条第1項から第3項まで、第49条第1項、第3項若しくは第4項、第50条から第53条まで、第54条第2項若しくは第4項、第56条、第57条、第58条第1項若しくは第4項、第59条第1項、第60条第1項、第61条又は第62条の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の設計者（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においては、当該建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）は、50万円以下の罰金に処する。**
- 2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、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。

本条は、本条例の規定に違反した場合の罰則について定めたものです。

●第1項

設計者及び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の工事施工者が罰せられる場合を定めています。

<罰則を定めている条文>

第2章 災害危険区域等における建築物

第4条（災害危険区域内の建築物）

第5条第1項若しくは第3項（がけ付近の建築物）

第3章 地下室建築物の地盤面の指定等

第8条第1項（地階を有する建築物の階数の制限）

第5章 敷地と道路との関係

第10条（路地状の敷地と道路との関係）

第11条第1項若しくは第2項（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第6章 特殊建築物等

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

第2節 特殊建築物の避難施設等

第16条（第1号に係る部分に限る）（廊下の構造）

第3節 学校

第20条（教室等の設置の禁止）

第21条（教室等の出口）

第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）

第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条（第43条第2項において準用する場合を含む）（共同住宅等の設置の禁止）

第24条（寄宿舎等の廊下の幅）

第25条第1項若しくは第2項（共同住宅等の階段）

第26条第1項（共同住宅等の主要な出口）

第27条（第43条第2項において準用する場合を含む）（共同住宅等の居室）

第29条第1項（長屋の出口）

第30条第1項から第4項まで（長屋の構造）

第31条（重ね建て長屋の区画）

第5節 児童福祉施設等

第32条（廊下の幅）

第33条第1項（主要な出口）

第6節 ホテル及び旅館

第34条第1項（構造）

第35条（廊下及び階段の幅）

第36条第1項若しくは第2項（柵状寝所を有するホテル及び旅館の構造）

第37条（柵状寝所の宿泊室）

第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条第1項（敷地と道路との関係）

第39条（大規模店舗の前面空地）

第40条（大規模店舗の屋外への出口）

第42条（マーケットの出口及び通路）

第43条第1項（マーケットに附属する住宅）

第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条第1項（敷地と道路との関係）

第45条第1項、第4項若しくは第5項（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条第1項から第3項まで（敷地内通路）

第49条第1項、第3項若しくは第4項（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第53条（舞台部の構造）

第54条第2項若しくは第4項（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

第9節 公衆浴場

第56条（建築物の一部に設ける公衆浴場の構造）

第57条（火たき場等の構造）

第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第58条第1項若しくは第4項（自動車用の出口）

第59条第1項（1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）

第60条第1項（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61条（一般構造設備）

第62条（他の用途に供する部分との区画）

●第2項

第1項の違反が当該建築主、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場合には、当該設計者又は工事施工者だけでなく、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者も罰せられることを定めています。

●第3項

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、第1項又は第2項の違反行為をした場合には、その違反行為者が罰せられるだけでなく、その法人又は人も罰せられることを定めています。

附則

ここでは、本条例の施行期日や経過措置などを定めています。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成19年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日前に神奈川県建築基準条例（昭和35年神奈川県条例第28号）の規定によりされた許可は、この条例の相当規定によりされた許可とみなす。
- 3 施行日前にした神奈川県建築基準条例の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(平塚市建築審査会条例の一部改正)

- 4 平塚市建築審査会条例（昭和59年条例第20号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(平塚市手数料条例の一部改正)

- 5 平塚市手数料条例（平成12年条例第2号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成19年3月27日条例第5号）

この条例は、建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成18年法律第92号）の施行の日（当該日がこの条例の公布の日前であるときは、公布の日）から施行する。

附 則（平成20年3月19日条例第12号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年9月26日条例第29号）

この条例は、平成21年1月1日から施行する。ただし、次の各号に掲げる改正規定は、当該各号に定める日から施行する。

- (1) 第68条に1項を加える改正規定 公布の日
- (2) 第67条第2項の改正規定 平成20年12月1日

附 則（平成27年3月19日条例第18号）

この条例は、平成27年6月1日から施行する。

附 則（平成28年6月30日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年3月16日条例第12号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年3月23日条例第18号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成30年9月20日条例第34号）

この条例中第1条の規定は建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日又はこの条例の公布の日いずれか遅い日から、第2条の規定は同法の施行の日から施行する。

附 則（平成31年3月15日条例第11号）

この条例は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。ただし、第6条第1項、第8条第1項、第9条の表及び第34条の改正規定、第40条第2号の改正規定（「第112条第15項及び第16項」を「第112

条第14項及び15項」に改める部分に限る。)並びに第57条第1項第2号、第60条第2項第2号、第74条及び別表第15号の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（令和2年3月17日条例第12号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年9月22日条例第28号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年9月21日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年3月22日条例第8号）

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月18日条例第18号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

附 則（令和6年12月19日条例第42号）

この条例中第1条の規定は公布の日から、第2条の規定は令和7年4月1日から施行する。

●第1項

本条例は平成19年（2007年）4月1日から施行します。

施行日以降に着工する建築物については、本条例の規定が適用されます。

●第2項

平成19年（2007年）3月31日までに神奈川県建築基準条例の規定によりされた許可は、この条例の相当規定によりされた許可とみなします。

●第3項

平成19年（2007年）3月31日までに神奈川県建築基準条例の規定に違反している場合は、神奈川県建築基準条例の罰則が適用されます。

●第4項

本条例の施行に併せて平塚市建築審査会条例の一部を改正しています。

●第5項

本条例の施行に併せて平塚市手数料条例の一部を改正しています。

崖付近に建築する建築物等に係る指導方針

平塚市まちづくり政策部建築指導課

平成19年4月1日

(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。

崖付近については、建築基準法（以下「法」といいます。）及び平塚市建築基準条例（以下「条例」といいます。）に基づき建築物の構造などが規制されています。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築物及びその敷地の安全性を確保するための一般的な指導方針を示したものです。なお、都市計画法第36条の規定による検査済証の交付を受けた擁壁等については、この指導方針は適用されません。

(用語の定義)

第2条 この指導方針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (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、図1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。

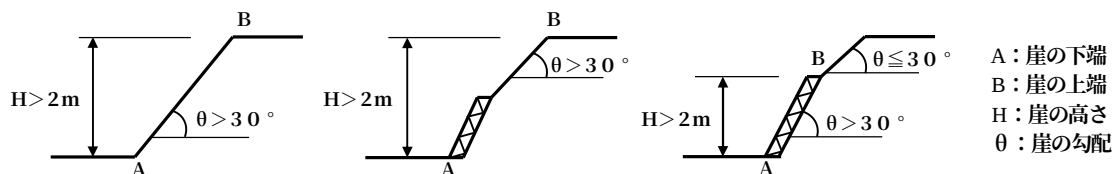


図 1

また、この「方針」による「崖付近」の範囲は、図2のとおりです。

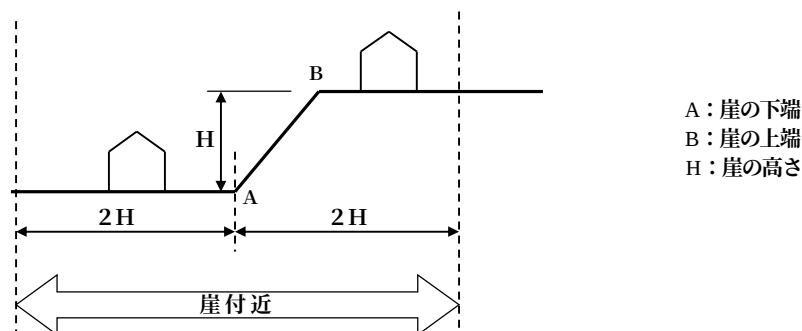


図 2

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、次の各号のいずれかに該当するものは、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、流土止め等崖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。

擁壁の構造計算の基準は、国土交通省告示第1449号（平成12年5月31日）第三に定められ、宅地造成等規制法施行令第7条によることとされていますが、計算以外の基準についても宅造法によることと明記したものです。

これに加えて、より安全な擁壁にしてもらうため、本指針第6条に擁壁の構造などについての留意事項を定めました。

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こととしました。しかし、崖部分が計画地以外にあるなど擁壁設置ができずやむを得ない場合には、ただし書きを適用することができます。ただし書き第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（図1）。

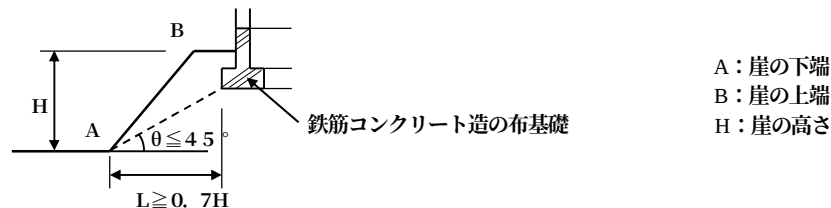


図 1

第2号「崖の下に建築する場合」を図解すると次のとおりです（図2から図4まで）。

<流土止を造る場合>

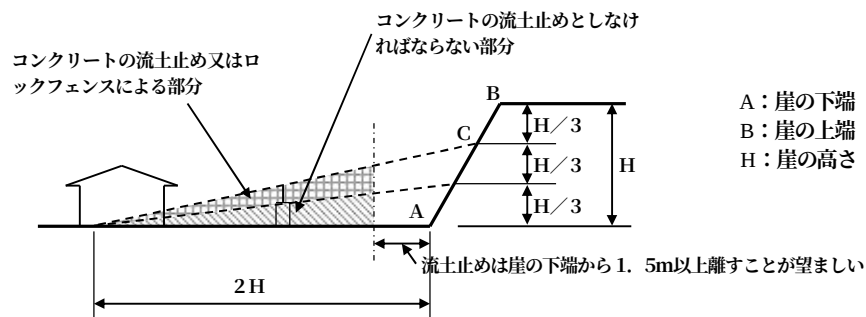


図 2

＜鉄筋コンクリート造の外壁としてもよい部分＞

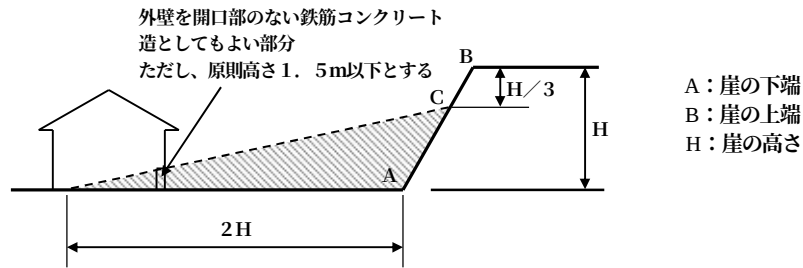


図 3

＜流土止めや外壁を鉄筋コンクリート造とする範囲＞

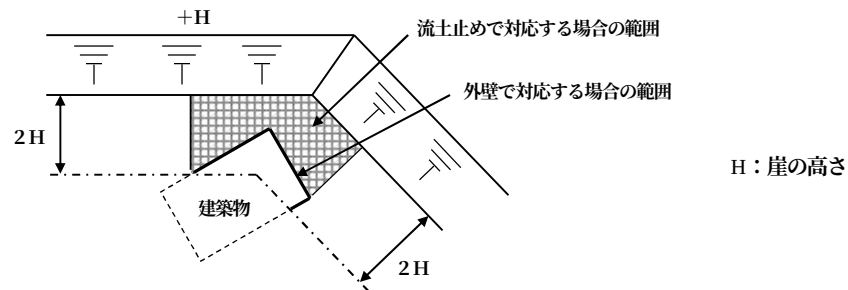


図 4

(既存の土留がある場合)

第4条 土留の構造が、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、次の各号のいずれか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を4.5度以下としたもの。
- (2) 崖の下に建築する建築物の基礎を、崖の下端から水平距離で、崖の高さの0.3倍以上離れたもの。

崖に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条の規定によらずに、本条の規定を適用します。

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（図1）。

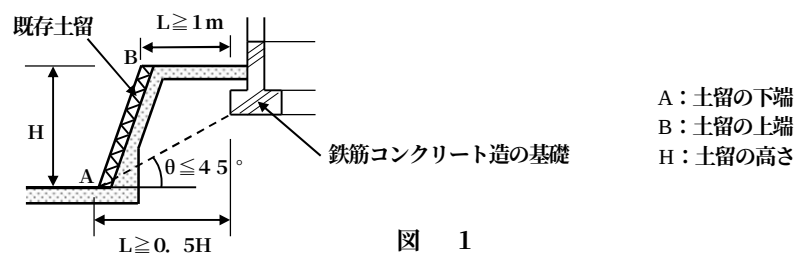
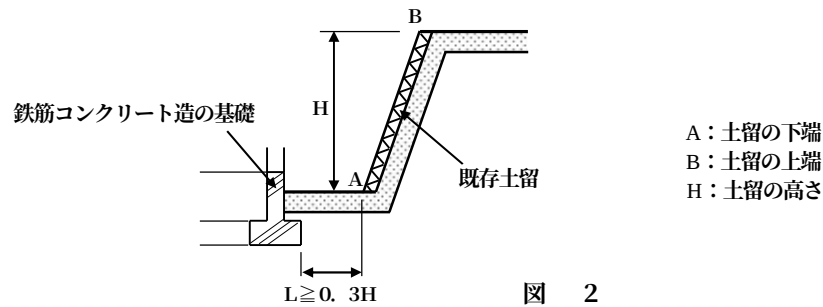
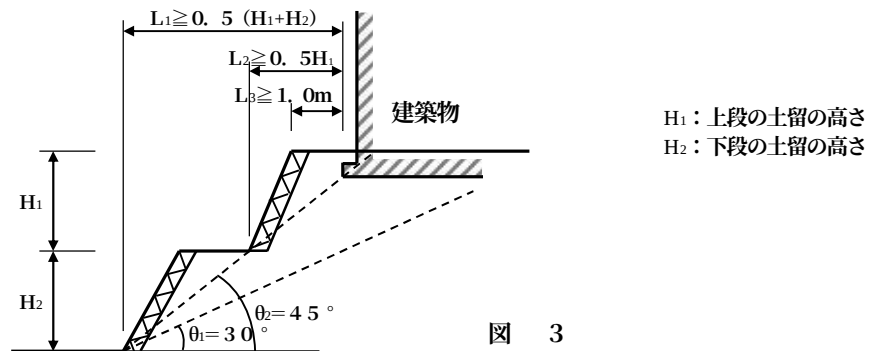


図 1

第2号「崖の下に建築する場合」を図解すると次のとおりです（図2）。



なお、2段土留めの場合、下段の土留めの法下を基点とした勾配30度を超える部分に、上段の土留めが設けられている場合、これらの土留めは、一体とみなし当該指導方針を適用します。（図3）。

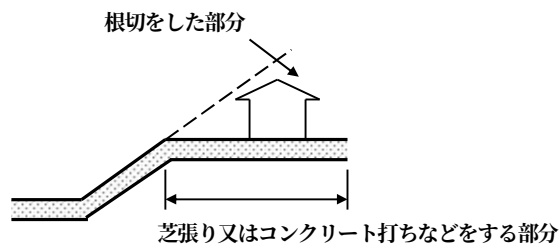


（崖に建築する場合）

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、次の各号によらなければならない。

- （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、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、前段部分は図1、後段部分は図2のとおりです。



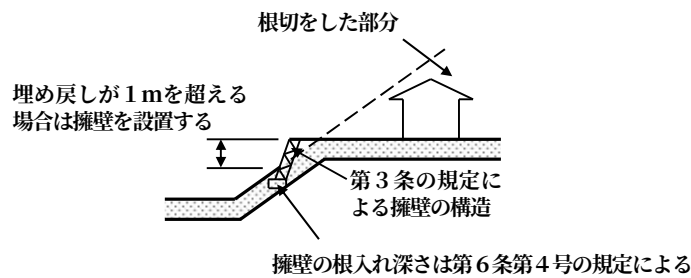


図 2

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(図3)。また、建築物の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(図4)。

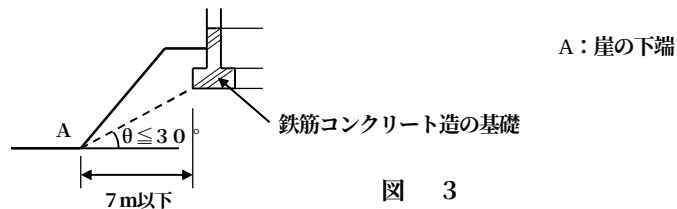


図 3

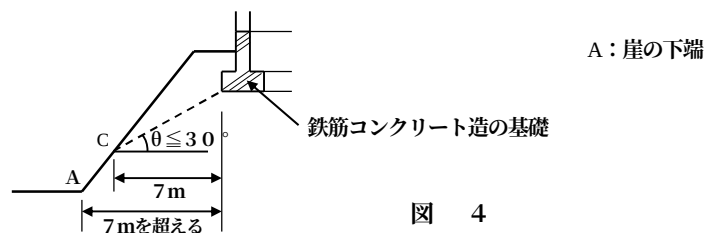


図 4

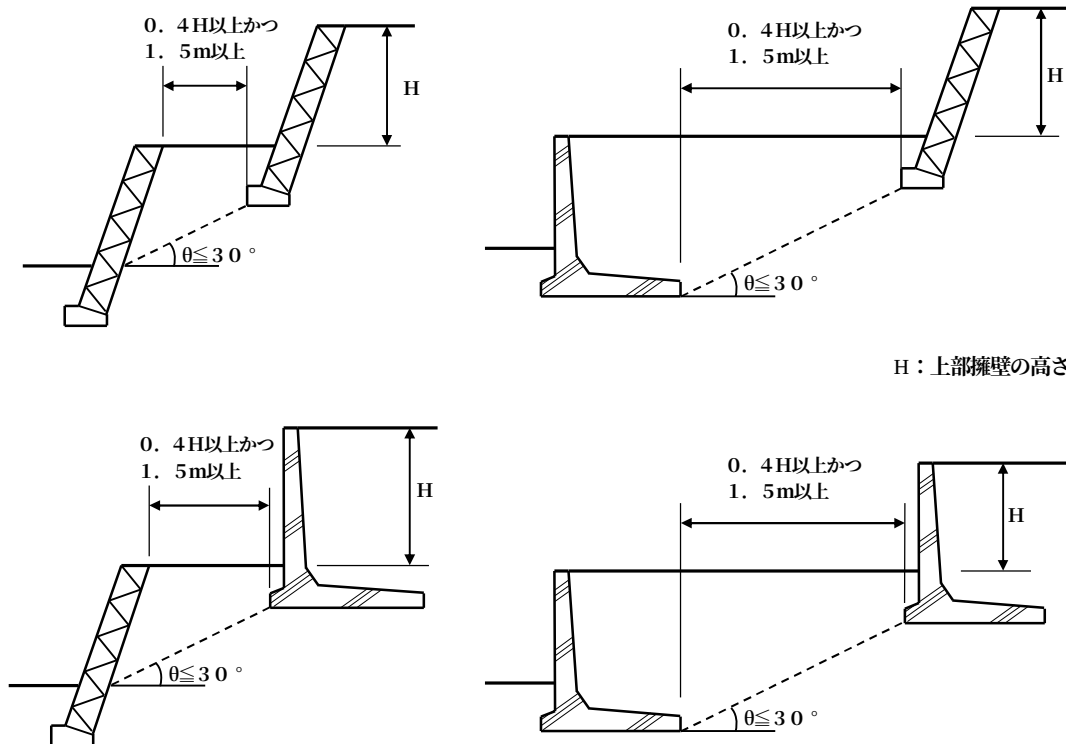
(擁壁の構造等)

第6条 擁壁を設置する場合は、宅造法に定められた技術的基準によるほか、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (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5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力の水平力を加算すること。
- (3) 高さが0.6メートルを超える擁壁は、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。
- (4) 崖の斜面に設置する擁壁の根入れ深さは、前条第2号によること。

ここでは、本指針第3条及び第5条第1号の規定による擁壁の築造基準を定めています。

なお、擁壁が2段にわたる場合の上下関係は、上部擁壁高さの0.4倍以上、かつ、1.5メートル離し、根入れの角度30度以下とします(図1)。



H：上部擁壁の高さ

図 1

(排水処理)

第7条 建築物及び敷地の排水処理は、崖の付近に影響を及ぼさないよう、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 崖の上の排水処理は、崖肩にコンクリート打等の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) 崖面に排水施設を設ける場合、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) 崖の下での排水処理は、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。

崖部分の雨水等が浸透することは、崖の安全上支障があります。そこで、崖に流水及び浸水を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。(図1から図3まで)

<崖の上の処理の例>

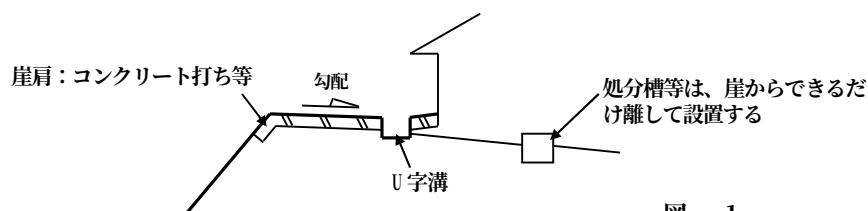


図 1

<崖に設ける施設の例>

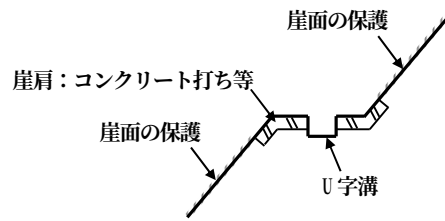


図 2

<崖の下処理の例>

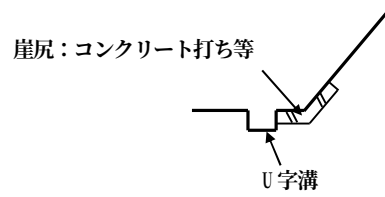


図 3

地階の定義並びに法第52条第3項、第4項及び第5項の取扱い

平塚市まちづくり政策部建築指導課

平成19年4月1日

1 地階の定義

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1条第2号で定義する地階は、次のとおり取扱うこととします。

（用語の定義）

政令第1条

2 地階 ア 床が地盤面下にある階で、イ 床面から地盤面までの高さが ウ その階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

（1）地階の判定基準

地階の判定は同一階において判定するものとし、部分的な判定は行なわないものとして政令第1条第2号を適用します。

（2）政令第1条第2号に規定する用語の意義は、次のとおりとします。

ア 床が地盤面下にある階

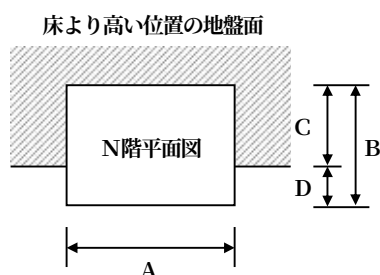
建築物の当該階の部分における床が地盤面下にある階とします。ただし、建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がある階にあっては、建築物の当該階の部分が周囲の地面と接する位置における周長の過半が床より高い位置に地面がある階とします。

イ 床面から地盤面までの高さ

当該階における最も高い位置にある床面から、建築物の当該階の部分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（その接する位置の高低差が3mを超える場合においても、その高低差の平均の高さにおける水平面とします。）までの高さとしてします。

ウ その階の天井の高さ

当該階における最も高い位置にある床面から測り、当該階における最も高い位置にある天井までの高さとしてします。



$$A + 2C > 2(A + B) \div 2$$

図1 床が地盤面下にある階

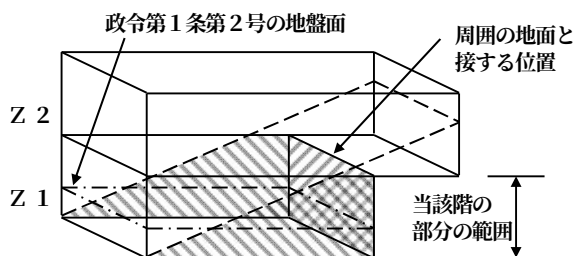


図2 地盤面の考え方

<図1について>

床が地盤面下にある階については、判定が容易で、かつ、一般に容認される基準として当該階の建

建築物の部分の周長の過半で定義することとしました。

<図2・3について>

床の高さ、天井の高さ及び地盤面は、1の地階の判定基準に基づき、階ごとに1つとして定義しました。すなわち、床及び天井の高さについては、その階の最高の高さによるものと定義し、地盤面については、階ごとに平均の高さを算定した水平面とし、政令第2条第2項及び建築基準法（以下「法」という。）第52条第4項に規定する地盤面及び法別表第4（は）欄の平均地盤面とは異なることを明確化しました。

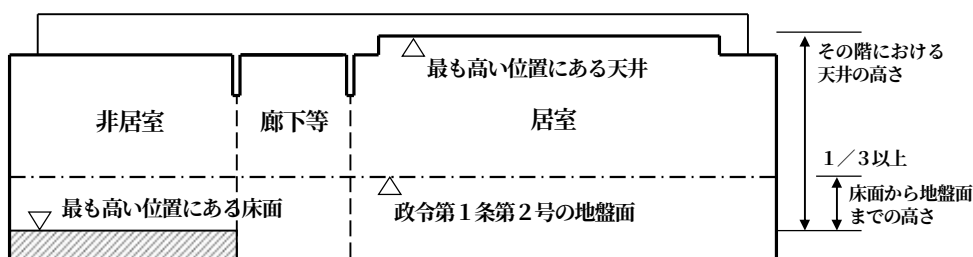


図3 床から地盤面までの高さ $\geq$ その階の天井の高さの $1/3$

2 法第52条第3項の取扱い

法第52条第3項に規定する用語の意義は次のとおりとします。

（容積率）

法第52条

3 ～に規定する建築物の容積率（～）の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の（1）地階で（2）その天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの（3）住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しないものとする。

（1）地階

政令第1条第2号に規定する地階とします。

（2）天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるもの

天井（室の床面から測り、一室で天井の高さが異なる部分がある場合においては、その平均高さによるものとする。）が地盤面からの高さが1メートル以内である室（廊下を含みます。）とします。

（3）住宅の用途に供する部分

住宅又は住宅及び住宅以外の用途に供する複合の建築物で、次の各号に掲げるものとします。

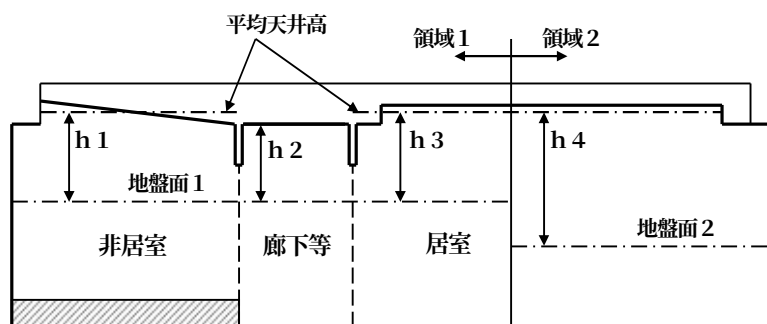
ア 住宅

イ 兼用住宅、併用住宅、長屋又は共同住宅の住戸の用に供する部分

ウ 住宅及び住宅以外の用途に供する複合の建築物の共用部分で、住戸の利用のために専ら供する管理人室、トランクルーム、機械室、電気室その他これらに類する建築物又は建築物の部分（政令第2条第1項第4号に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設を除きます。）とします。

< (2) について >

法第52条第3項の規定による天井と地盤面の関係については、一室ごとの平均天井高さにより定まる高さとの関係となりますが、同条第4項の規定により一室内に複数の地盤面が設定される場合（法第52条第4項及び第5項の取扱い（1）の場合）は、当該室は低い地盤面から天井までの高さが1メートル以内であれば緩和の対象部分とはならないこととします。



$h1, h2, h3 \leq 1m, h4 > 1m$
非居室、廊下等は緩和対象となる。

居室は $h4 > 1m$ なので緩和対象外となる。

< (3) について >

住宅部分とそれ以外の部分とは、壁、床又は建具等により形態上明確に区分することとします。

住宅の居室を地階に設ける場合には、法第29条の規定により、壁及び床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するものとする必要があります。

なお、法第52条第3項の規定により、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積における住宅の用途に供する部分には、共同住宅の共用の廊下又は階段に供する部分を除きますので注意が必要です。

3 法第52条第4項及び第5項の取扱い

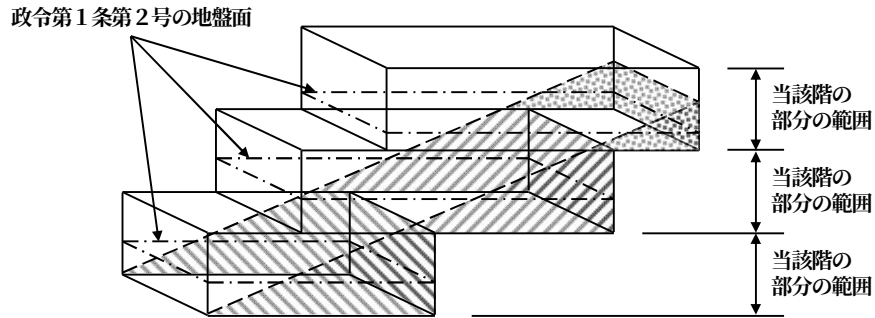
（容積率）

法第52条

- 4 前項の地盤面とは、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をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。
- 5 地方公共団体は、土地の状況等により必要と認める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、区域を限り、第3項の地盤面を別に定めることができる。

（1）住居系用途地域以外の地盤面及び住居系用途地域内における共同住宅及び長屋以外の地盤面（第4項）

建築物の当該階の部分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（その接する位置の高低差が3メートルを超える場合は、その高低差が3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面とします。）とします。



(2) 住居系用途地域内における共同住宅及び長屋の地盤面（第5項）

平塚市建築基準条例第7条の規定により、法第52条第3項とは異なる地盤面を定めています。条例により定めている地盤面は次のとおりです。

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

→ 接する位置の平均の高さにおける水平面

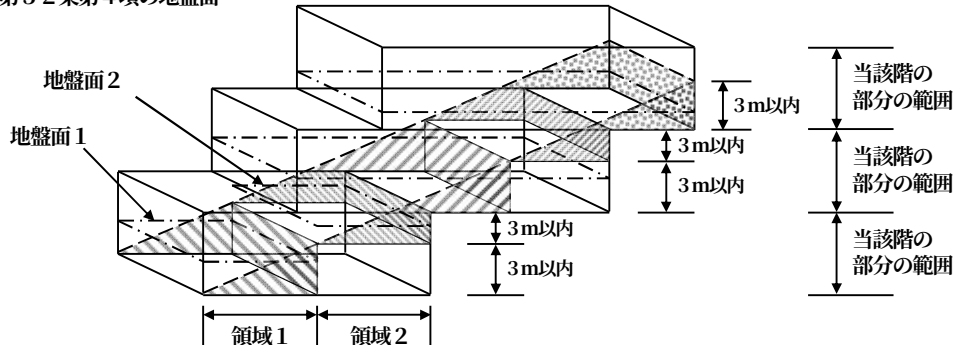
建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える場合

→ 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高さまでの平均の高さにおける水平面

< (1) について >

床面積は各階ごとに算定するものであることから、法第52条第4項に規定する地盤面は建築物の当該階ごとに算定するものとし、政令第1条第2号及び政令第2条第2項に規定する地盤面及び法別表第4（は）欄の平均地盤面とは異なることを明確化しました。

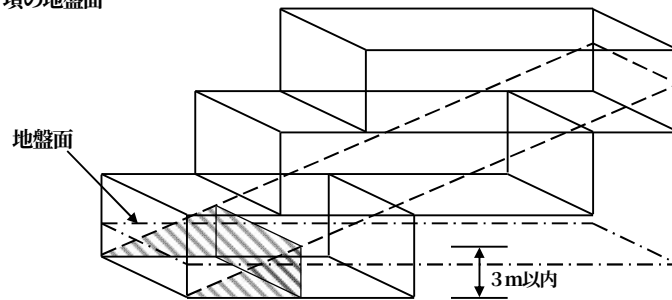
法第52条第4項の地盤面



< (2) について >

法第52条第5項に規定する地盤面は、平塚市建築基準条例第7条の規定により、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は、接する位置の平均地盤面、高低差が3メートルを超える場合は、地面と接する位置の最低点から3メートルを超えない高さまでの平均の高さにおける平均地盤面となります。(1)のように建築物の当該階の部分ごとに算定する方法とは異なりますので注意が必要です。

法第52条第5項の地盤面



4 建築基準法上の地盤面一覧表

地盤面の種類		条文	建築物の周囲の範囲
地階を判定する際に基準とする地盤面		政令第1条第2号	建築物の階ごと
高さ及び建築面積を算定する際に基準とする地盤面		政令第2条第1項第2号、第6号、第7号	建築物ごと、かつ、高さ3メートル以内ごと
住宅の地階部分を判定する際に基準とする地盤面	下記以外	法第52条第3項、第4項	建築物の階ごと、かつ、高さ3メートル以内ごと
	住居系用途地域内の共同住宅及び長屋	法第52条第3項、第5項(条例第7条)	建築物ごと(高低差が3メートルを超える場合は最も低い位置から3メートル以下)
日影規制における受影面の高さを算定する際に基準とする地盤面(平均地盤面)		法別表第4(は)欄	同一敷地内の建築物全体