

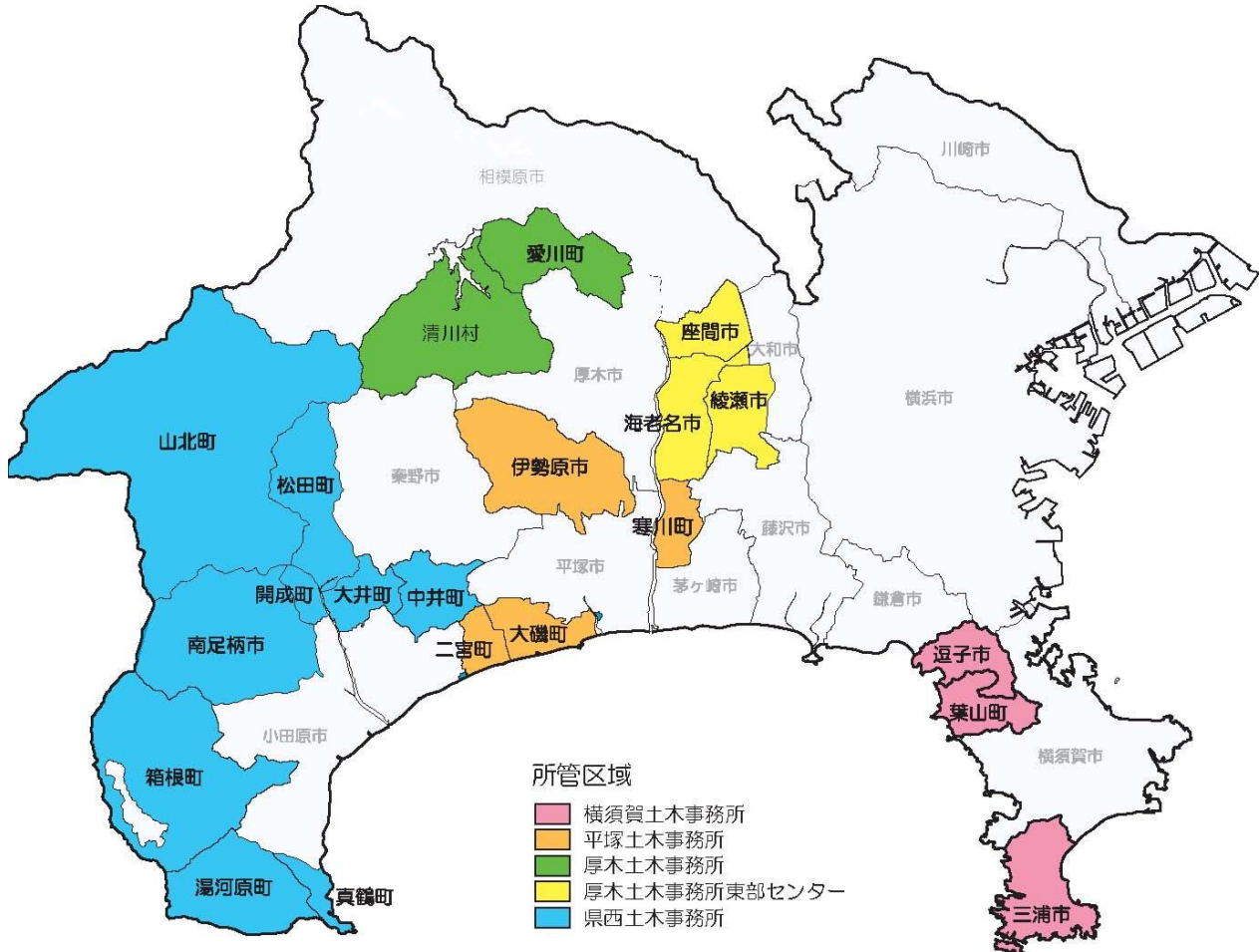
神奈川県建築基準条例等の解説

神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課

平成30年12月13日版

はじめに

本取扱い基準集は、県所管区域の取扱いとなります。なお、県所管区域は、下記の市町村となります。したがって、下記以外の市の取扱いについては当該市にお問い合わせ下さい。



所属	住所	電話	所管区域
横須賀土木事務所 計画建築部 まちづくり・建築指導課	〒238-0022 横須賀市公郷町 1-56-5	046-853-8800	逗子市、三浦市、 葉山町
平塚土木事務所 計画建築部 建築指導課	〒254-0073 平塚市西八幡 1-3-1	0463-22-2711	伊勢原市、寒川町、 大磯町、二宮町
厚木土木事務所 計画建築部 まちづくり・建築指導課	〒243-0016 厚木市田村町 2-28	046-223-1711	愛川町、清川村
厚木土木事務所 東部センター まちづくり・建築指導課	〒252-1133 綾瀬市寺尾本町 1-11-3	0467-79-2800	海老名市、座間市、 綾瀬市
県西土木事務所 計画建築部 まちづくり・建築指導課	〒258-0021 足柄上郡開成町吉田島 2489-2	0465-83-5111	南足柄市、中井町、 大井町、松田町、 山北町、開成町、 箱根町、真鶴町、 湯河原町
県土整備局 建築住宅部 建築指導課	〒231-8588 横浜市中区日本大通 1	045-210-1111	

(平成 25 年 4 月 1 日現在)

【目次】

神奈川県建築基準条例の解説

第1章 総則(第1条・第2条)	I-1
第2章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係 (第2条の2～第4条)	I-3
第2章の2 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4条の2)	I-11
第3章 特殊建築物	I-12
第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係(第5条)	I-12
第1節の2 削除	
第2節 学校(第9条～第12条)	I-14
第3節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋(第13条～第21条)	I-16
第4節 ホテル及び旅館(第22条～第25条)	I-24
第5節 大規模店舗及びマーケット(第26条～第30条)	I-25
第6節 興行場等(第31条～第44条)	I-27
第7節 公衆浴場(第45条～第47条)	
第8節 自動車車庫及び自動車修理工場(第48条～第51条の2)	I-48
第9節 適用の特例等(第51条の3～第52条)	—
第3章の2 昇降機(第52条の2～第52条の4)	I-57
第3章の3 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限 (第52条の5～第52条の17)	I-60
第3章の4 道に関する基準(第52条の17の2)	—
第3章の5 建築計画概要書等の写し等の交付(第52条の18～第52条の18の2)	I-78
第3章の6 手数料(第52条の19～第52条の20)	I-80
第4章 雑則(第53条～第58条)	I-84
第5章 罰則(第59条)	I-90

神奈川県建築基準法施行細則の解説

細則第20条第1項により建蔽率緩和が適用されるケースについて	I-91
--------------------------------	------

第1節 神奈川県建築基準条例の解説

この解説は、神奈川県建築基準条例についての運用、解説をとりまとめたものである。

横浜市、川崎市、横須賀市、相模原市、鎌倉市、厚木市、平塚市、小田原市、秦野市、茅ヶ崎市及び大和市については、独自に建築基準条例を制定しているため、この条例の適用はない。

また、藤沢市、大磯町及び海老名市は独自に日影規制に係る条例を制定しているため第4条の2第2項の規定に基づき同条第1項の適用はない。

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定による災害危険区域の指定、同法第39条第2項、第40条（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68条の9の規定による建築物等の制限、同法第56条の2第1項の規定による区域等の指定並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第2項の規定による道に関する基準その他建築基準法の施行について必要な事項を定めるものとする。

本条例は、建築基準法の委任を受けた条例であり、その根拠条文は以下のとおりである。

- (1) 法第39条第1項、第2項（災害危険区域の指定）
 - ・第2条の2（災害危険区域の指定）
 - ・第2条の3（災害危険区域内の建築物）
- (2) 法第43条第3項（敷地と道路の関係における特殊建築物に係る制限の付加）
 - ・第4条（大規模な建築物の敷地と道路との関係）
 - ・第5条（敷地と道路との関係）
 - ・第26条（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係）
 - ・第31条（敷地と道路との関係）
 - ・第48条第1項、第2項、第3項（自動車用の出口）
- (3) 法第56条の2第1項（日影による中高層の建築物の高さの制限）
 - ・第4条の2（対象区域及び日影時間の指定）
- (4) 法第40条（地方公共団体の条例による制限の付加）
 - ・第3条、第9条から第25条、第27条から第30条、第32条から第46条、第48条第4項、第49条から第52条の4
- (5) 法第68条の9（都市計画区域及び準都市計画区域外の建築物に係る制限）
 - ・第4条、第5条、第26条、第31条、第48条第1項、第2項、第3項、第52条の5から第52条の17

(用語の意義)

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

本条例中に用いられる用語は、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令（以下「政令」という。）において用いられる用語の意義にならうこととする。

また、本解説では、建築基準法施行規則を「規則」、神奈川県建築基準法施行細則を「細則」としてしている。ただし、法や政令にない用語については、各条文の解説でその意義を示すこととする。

第 2 章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係

(災害危険区域の指定)

第 2 条の 2 法第 39 条第 1 項の規定による災害危険区域として、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 項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により知事が指定した土砂災害特別警戒区域（第 3 条において「特別警戒区域」という。）を除く。）を指定する。

本条は、災害危険区域の指定について、法第 39 条第 1 項の規定により指定するもので、本県で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 項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域となる。

なお、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により知事が指定した土砂災害特別警戒区域内は除かれる。これは、土砂災害特別警戒区域内の建築物については、建築基準法による構造規制（政令第 80 条の 3）が適用されるため、当該区域内の建築物に法及び法に基づく条例による二重の構造規制がかかることから、平成 17 年より除くこととした。

また、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の所管部局は県土整備局河川下水道部砂防海岸課であり、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域内の範囲及び許可等については、県土整備局河川下水道部砂防海岸課及び各土木事務所で行っている。

(災害危険区域内の建築物)

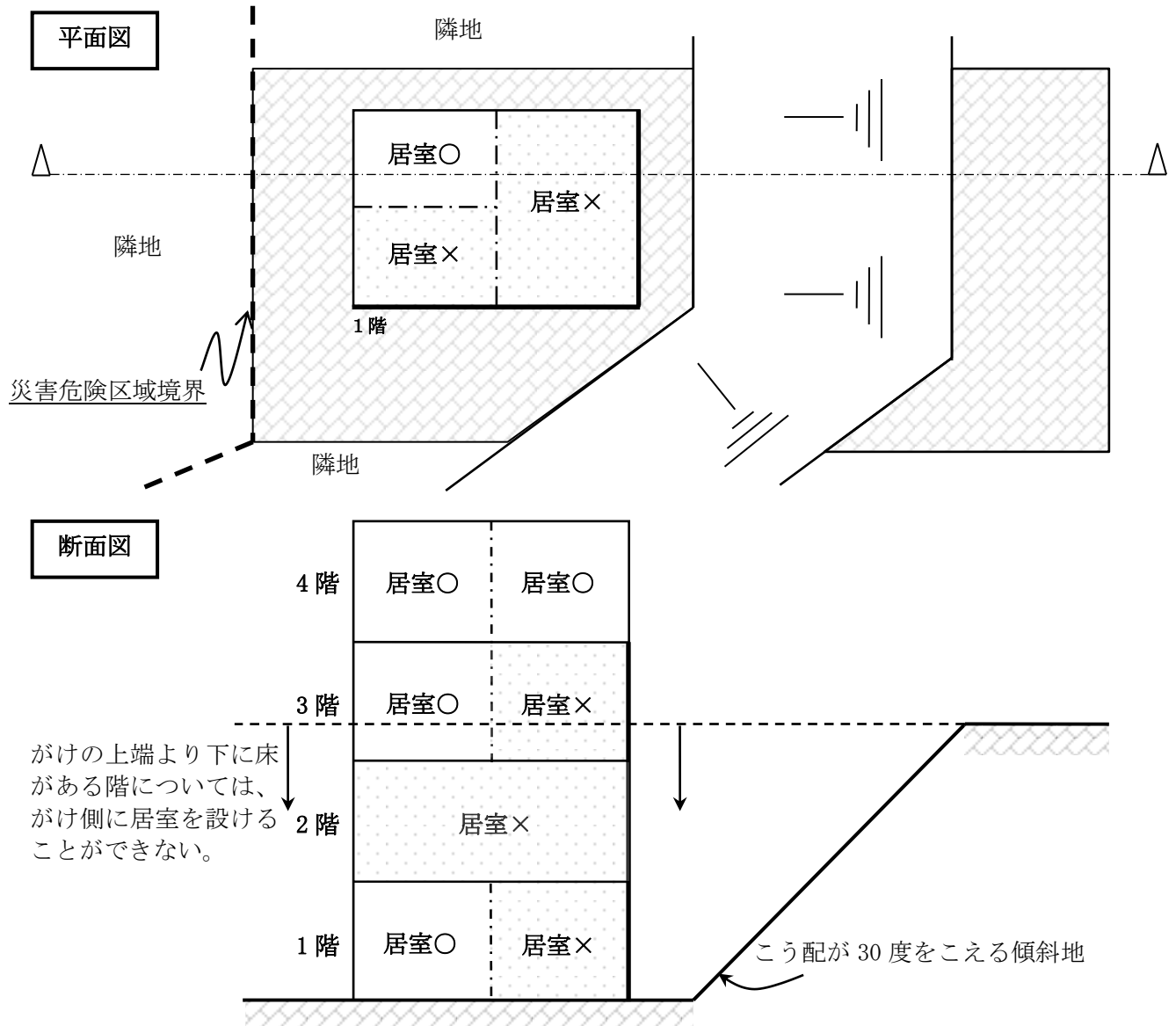
第2条の3 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、次条に規定するもののほか、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とし、かつ、当該居室は、がけ（こう配が30度をこえる傾斜地をいう。次条において同じ。）に直接面していないものでなければならない。ただし、がけくずれによる被害をうけるおそれのない場合はこの限りでない。

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

本条の「がけ」については、こう配が30度をこえる傾斜地で、がけの高さは関係するものではない。なお、本条中の「がけに直接面していない」とは、例示のとおりである。

また、本条中の「ただし、がけくずれによる被害をうけるおそれのない場合」とは、急傾斜の防災工事を行ったがけなどその他がけくずれに関して対策を講じ被害をうけるおそれのない場合である。

<例 示>



(がけ附近の建築物)

第3条 高さ3メートルを超えるがけの下端(がけの下にあっては、がけの上端)からの水平距離が、がけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合(特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築する場合を除く。)には、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

- (1) がけの形状又は土質により安全上支障がない部分
- (2) がけの上部の盛土の部分で、高さが2.5メートル以下、斜面のこう配が45度以下であり、かつ、その斜面をしば又はこれに類するものでおったもの

2 前項の規定は、がけの上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき、又はがけの下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部(がけくずれによる被害をうけるおそれのない部分を除く。)を鉄筋コンクリート造とし、又はがけと当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、適用しない。

3 高さ3メートルをこえるがけの上にある建築敷地には、がけの上部に沿って排水こうを設ける等がけへの流水又は浸水を防止するため適当な措置を講じなければならない。

1 第1項関係

(1) 本条の対象となるがけについて

地上面の勾配(水平面となす角度をいう)が30度を超える土地(なお、「がけ」については第2条の3で定義をしている)で、高さが3メートルを超えるものをいう。

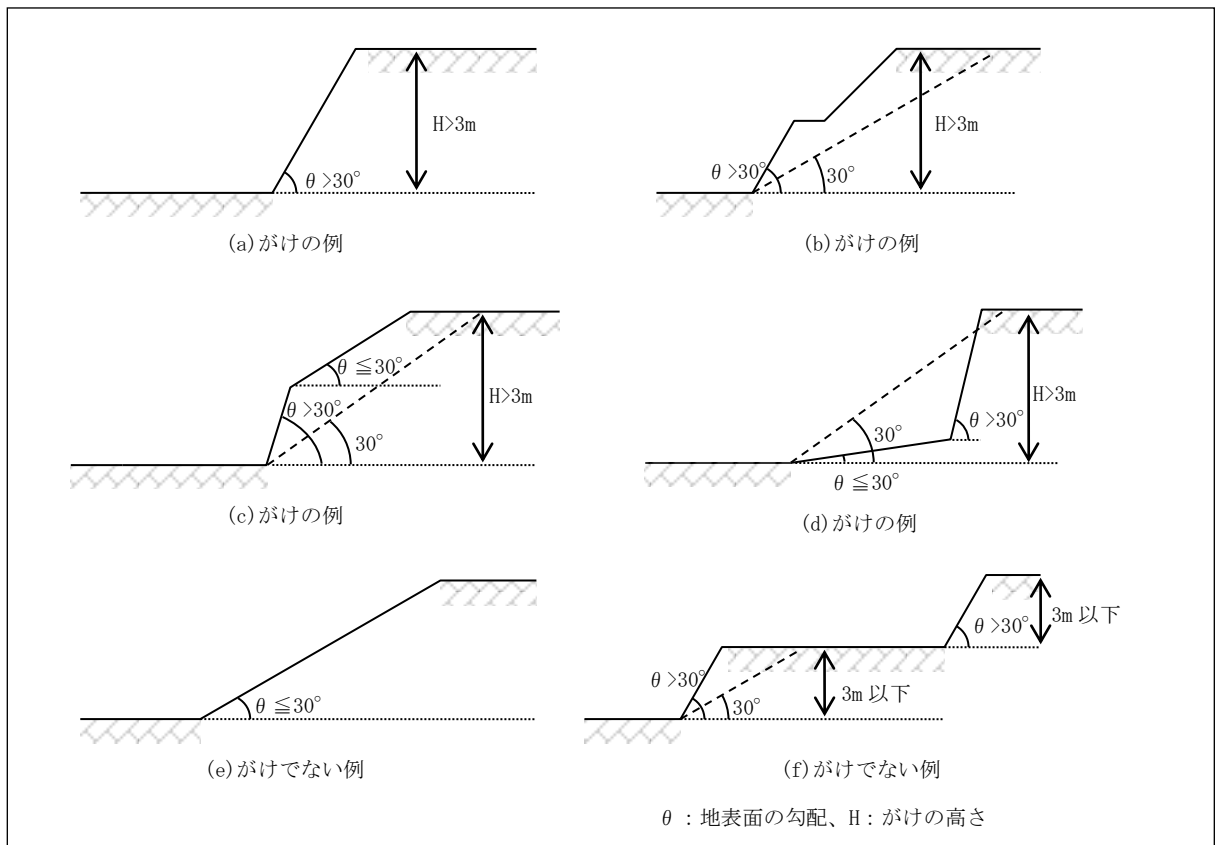


図1. がけ

(2) 本条の対象範囲について

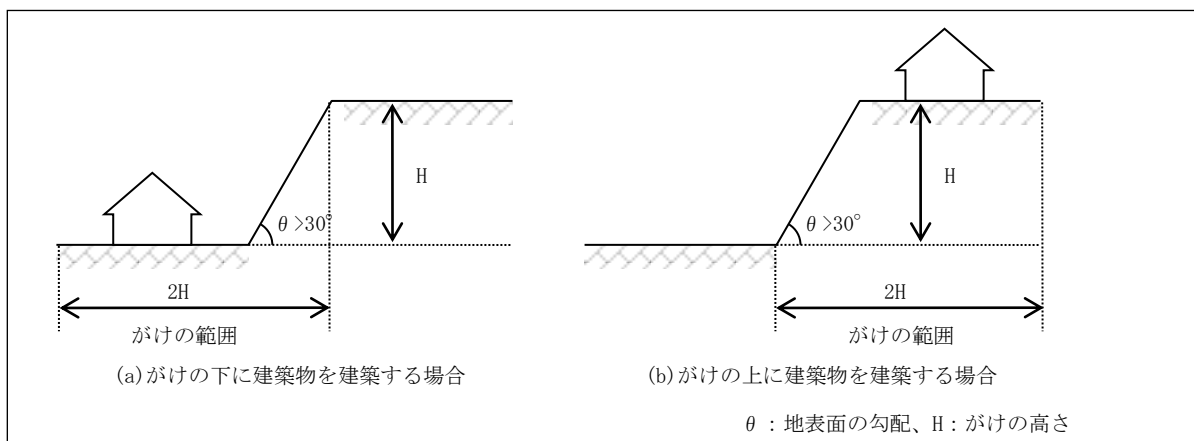


図 2. がけの範囲

(3) 第 1 号中「がけの形状又は土質により安全上支障がない部分」について

がけの形状又は土質により安全上支障がないと判断する場合には、斜面の安定計算やその他学術的な検討により安全が確かめられたものとする。

参考：宅地造成等規制法施行令第 6 条により、擁壁の要否により安全上支障がないと判断する場合
(注：土質の形状等により、必ずしも安全上支障がないと判断できないケースがある。)

宅地造成等規制法施行令【抜粋】

第 3 条 法第二条第二号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前三号のいずれかにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの

第 6 条 法第九条第一項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

- 一 切土又は盛土（第三条第四号の切土又は盛土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
 - イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離 5 メートル以内の部分に限る。）
 - ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

別表第1（宅地造成等規制法施行令6条関係）

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

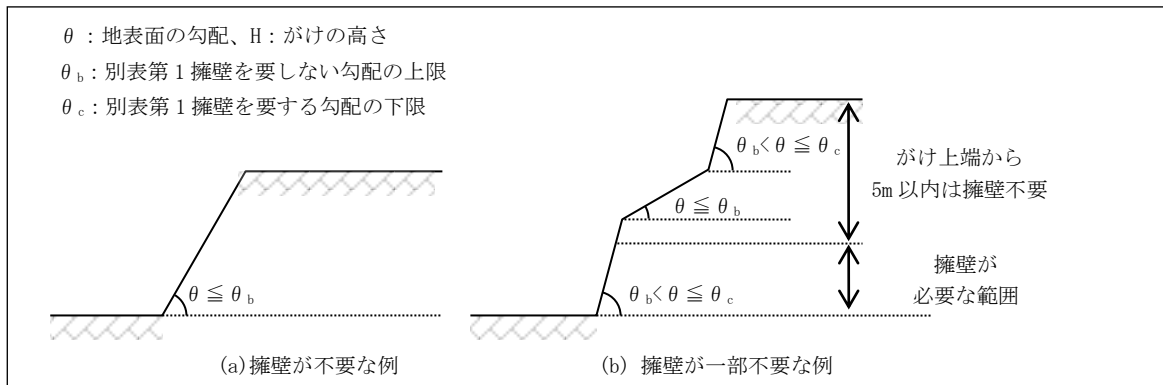


図3. がけの形状又は土質により安全上支障がない部分

(4) 第2号中「がけの上部の盛土の部分」について

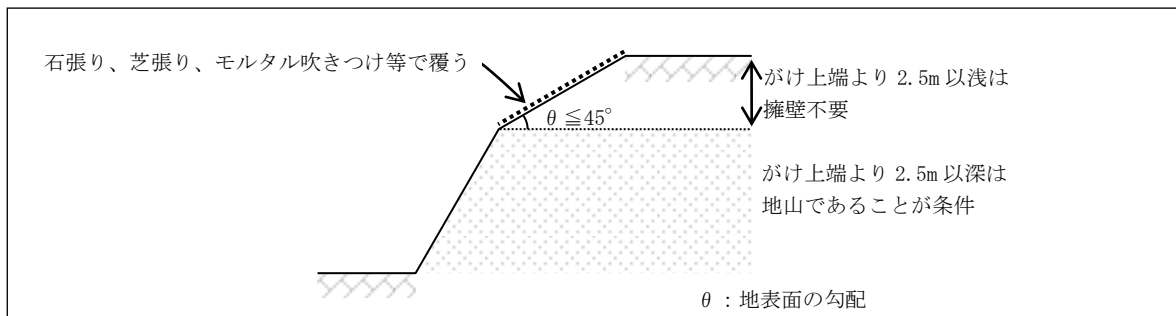


図4. がけ上部の盛土の部分

2 第2項関係

(1) がけの上に建築物を建築する場合において

- ・当該建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき

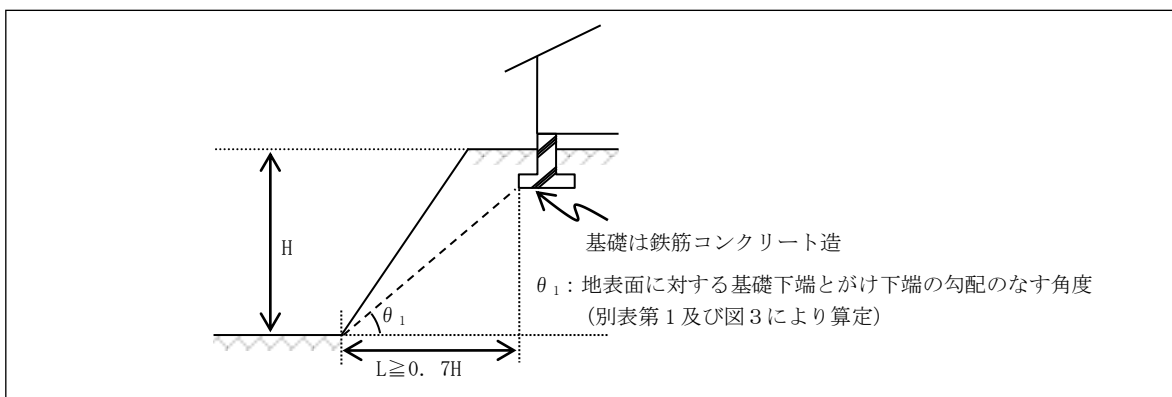
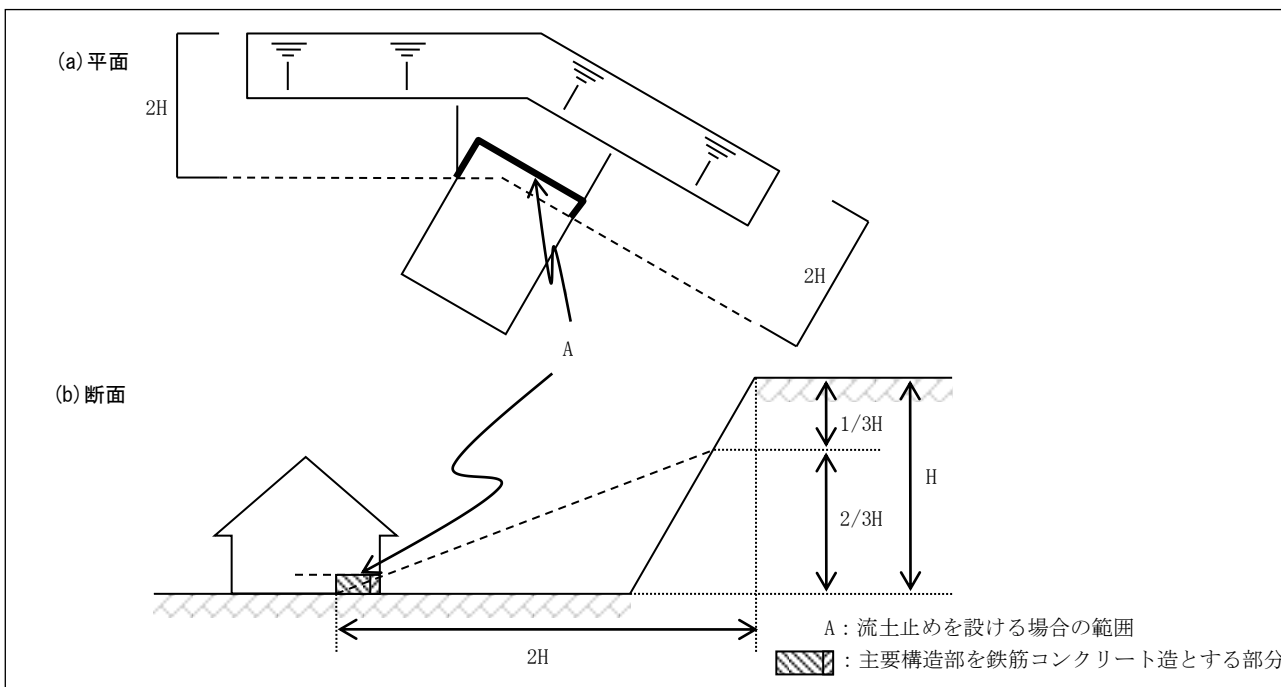


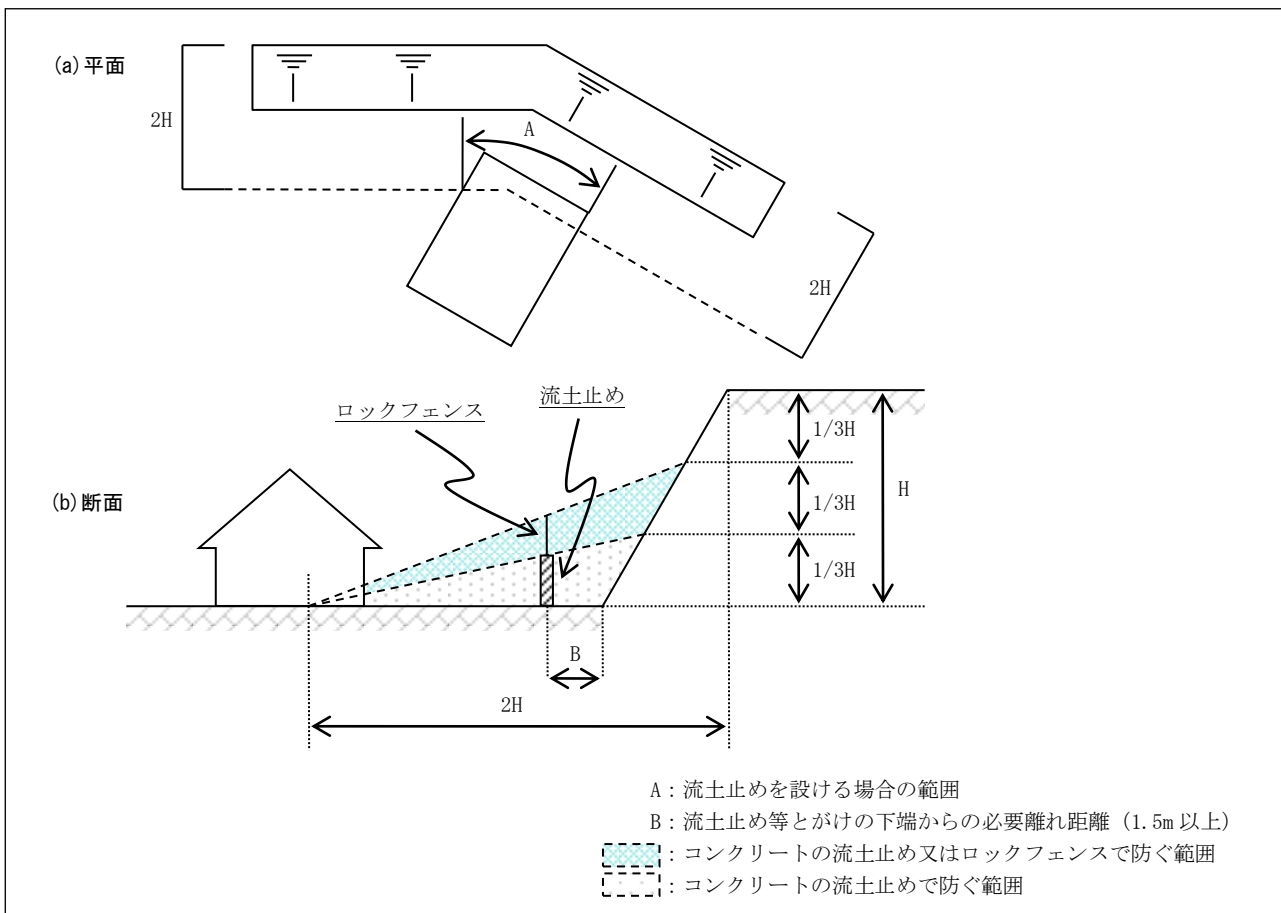
図5. 基礎ががけに影響を及ぼさない場合

(2) がけの下に建築物を建築する場合において

- ・当該建築物の主要構造部（がけくずれによる被害をう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



- ・がけと当該建築物との間に適当な流土止めを設けたとき



3 第3項関係

本項は、がけへの流水等の進入によりがけの崩落等を保護するため、排水こうを設けるなどの措置を規定したものである。なお、原則としてがけの上部に排水こうを設ける措置が必要であるが、がけの上部の勾配をがけとは反対側にするなどがけへの流水等を防止するための適当な措置を講じた場合は必ずしも排水こうを設けなくてもよい。

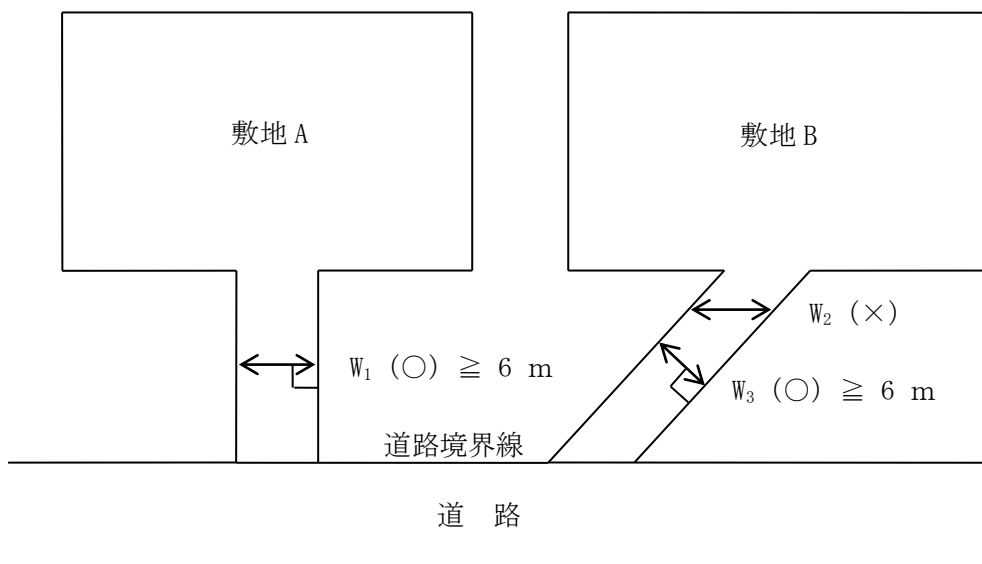
(大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第4条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計をいう。第3章を除き、以下同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。第52条の7を除き、以下同じ。）に6メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で知事が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

本条は法第43条第3項及び法第68条の9による接道義務の強化に関する規定である。

本規定は建築物の用途に関わらず、1,000平方メートルを超える建築物に適用されるが、ここでいう「道路に6メートル以上接しなければならない。」とは、例示のとおりである。

<例 示>



上記のような敷地A、敷地Bの場合に、敷地Aの W_1 は接する長さとなるが、敷地Bの W_2 は接する長さとならず、専用通路部分に直角の長さ W_3 が接する長さとなる。

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

また、道路と敷地に高低差がある場合など敷地から道路に出られない形状については、「道路に接していない」として取扱うものとする。（第5条、第26条、第31条及び第52条の6についても同様）

なお、法第43条第2項及び第52条の6第2項に係る認定や許可を要する場合でも、併せて本条の許可が必要となる。（第5条、第26条及び第31条についても同様）

第2章の2 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域等の指定

(対象区域等の指定)

第4条の2 法第56条の2第1項の規定により指定する区域は次の表の対象区域の欄に掲げる区域とし、同項の規定により法別表第4(ろ)欄の4の項イ又はロのうちから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、同項の規定により指定する平均地盤面からの高さはそれぞれ同表(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、同項の規定により指定する号はそれぞれ同表の法別表第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1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域	—	—	(1)
2 第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	—	4メートル	(2)
3 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	—	4メートル	(2)
4 用途地域の指定のない区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域、同法第8条第1項第7号に掲げる風致地区及び第53条第3項各号に掲げる区域を除く。)	ロ	—	(2)

2 前項の規定は、市町が法第56条の2第1項の規定により条例で区域又は号を指定した場合は、当該市町の区域内については、適用しない。

1 第1項関係

法第56条の2では日影規制の区域及び規制値について法別表第4(に)欄に(一)～(三)が定められ、その中から選択するようになっているが、本条はこの日影規制の規制値を指定したものである。

2 第2項関係

市町が独自にその区域及び規制を定めた場合に、本条の対象から除外される規定であり、現在、本条例の適用区域で本条の対象外となっているのは藤沢市、大磯町及び海老名市である。

なお、本条例の適用除外については、第53条に規定している。(P. I-84)

第3章 特殊建築物

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

(敷地と道路の関係)

第5条 学校、体育館、病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、政令第19条第1項に規定する児童福祉施設等（第15条において「児童福祉施設等」という。）、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敷地は、次の表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他建築物で知事が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りではない。

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

本条は、法第43条第3項及び法第68条の9による接道義務の強化であるが、第4条とは異なり「特殊建築物」に限り制限を強化している規定である。

本条中の「その用途に供する部分」とは、当該対象建築物に附属する建築物（例えば、共同住宅に附属する駐輪場など）も含むものである。また、複合用途の建築物の場合は、本条に掲げられた用途に供する部分の床面積の合計によって敷地が道路に接する長さが要求される。

なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第4条と同様である。

用途の主要なものは以下のとおりである。

(1) 学校

学校教育法に規定するものをいう。幼保連携型認定こども園は、教育基本法上の「学校」及び児童福祉法上の「児童福祉施設」に位置付けられていることから、本規定の学校には、幼保連携型認定こども園が含まれる。

なお、保育園は学校とはならないが、児童福祉施設等に含まれる。

[学校教育法に規定するもの]

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校並びに専修学校及び各種学校

(2) 体育館

単独の「体育館」のことであり、学校に併設されるものは、用途上学校となる。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る。

(3) 病院・診療所

医療法では20人以上の患者を入院させるための施設を有するものを病院、患者の入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものを診療所と規定している。

本条の診療所については、かっこ書きで「患者の収容施設のあるものに限る。」と限定し、患者の入院させるための施設を有しない診療所は、本条の対象とはならない。

(4) 物品販売業を営む店舗

会社、工場等において従業員のために設けられた購買部等の物販類似施設はここでいう物品販売業を営む店舗には該当しない。

(5) ホテル又は旅館

企業の保養所であっても建築基準法上はホテル又は旅館として扱われる。(旅館業法上もホテル・旅館として扱われている。)

また、企業の「研修所」等についても、宿泊機能を有し、ホテル又は旅館の類似施設の形態の場合には上記の保養所と同様に建築基準法上ホテル又は旅館として扱われる場合がある。

(「旅館類似の寮又は保養所」昭和 28 年 3 月 23 日住指発第 349 号)

(照会)

当県下箱根、湯河原等の温泉地に官公庁または会社等が寮または保養所と称して特定の人を対象とした旅館類似の用途の建築物が建築されているが、これらの建築物はその設備や利用度の点からも全く旅館と同一のもので、旅館業法からもその業として旅館と同様の取扱いをしている状態ですので、建築基準法からもこれらに対して旅館と解して、名称如何拘らず旅館の関係規定を適用したいが、如何。

(回答)

貴見のとおりである。

(6) 共同住宅・寄宿舎等

平成 20 年 6 月に県内で発生したグループホームの火災により死傷者が出たことを受け、建築基準法上の扱いを以下のとおり整理した。

○グループホーム

ここでいうグループホームとは、高齢者や知的障害者が、専門のスタッフ等の援助を受けながら生活する次のものであり、政令第 19 条における「児童福祉施設等」に該当しない施設をいう。

【高齢者】

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

【知的障害者】

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

上記の用途に該当する場合には、形態によって共同住宅又は寄宿舎等として扱う。

(7) 自動車車庫

独立に設置された自動車車庫のみではなく、附属自動車車庫も含まれるのものとして取扱う。

第2節 学校

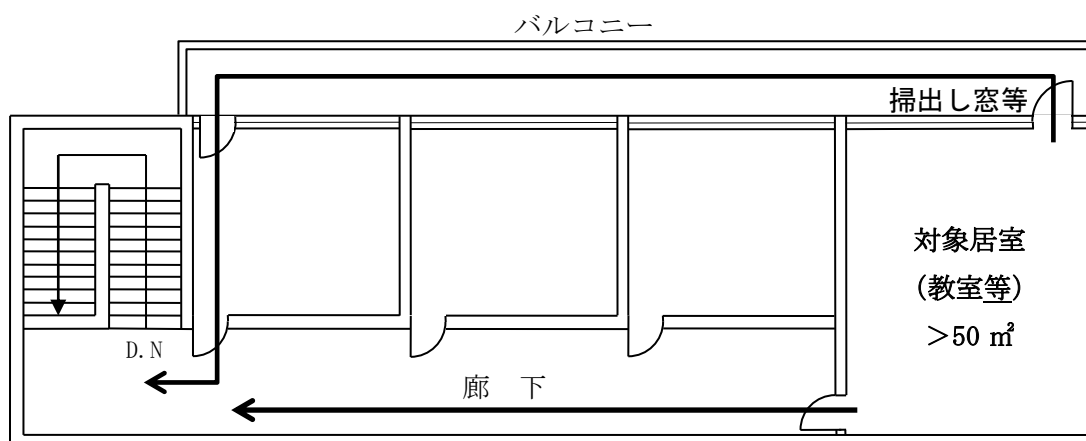
(教室等の出口)

第11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幼児、児童又は生徒が使用する居室で、床面積が50平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

本条は、一部屋を多数の人が利用している時に火災等が発生した場合、当該居室から避難するに際して、一箇所の出入り口に人が集中することを避けるために、2以上の出口を設けることを求めた規定である。

1 廊下の突き当たり等の対象居室（教室等）の運用

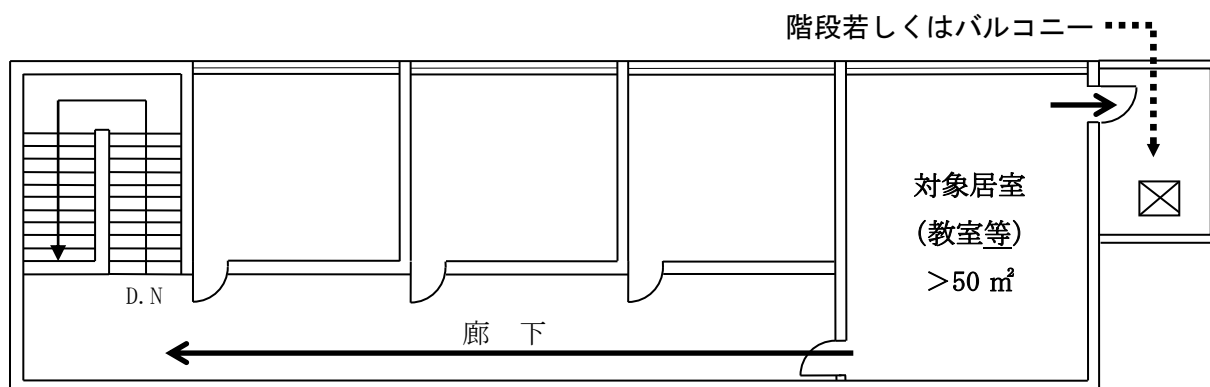
(1) バルコニーを外壁面に設けたもの



[考え方] 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、対象居室（教室等）からバルコニーを経て廊下及び階段に通じることにより、円滑な避難を確保する。

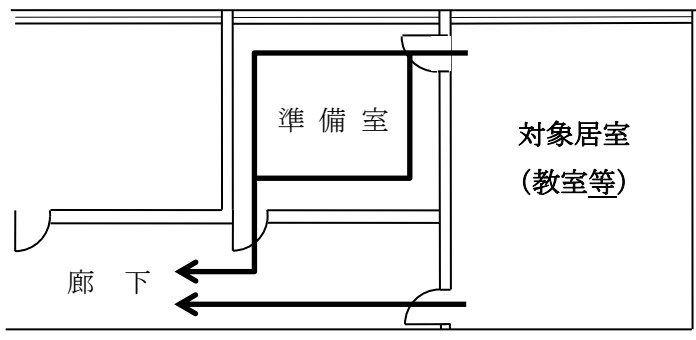
なお、他の教室等（円滑な避難を確保することができない室（避難経路を常時明確に示すことができない倉庫等）は不可。）を経由する場合は、バルコニーからの扉は容易に進入できる構造とすること。

(2) 対象居室（教室等）専用の階段若しくはバルコニーを設けたもの



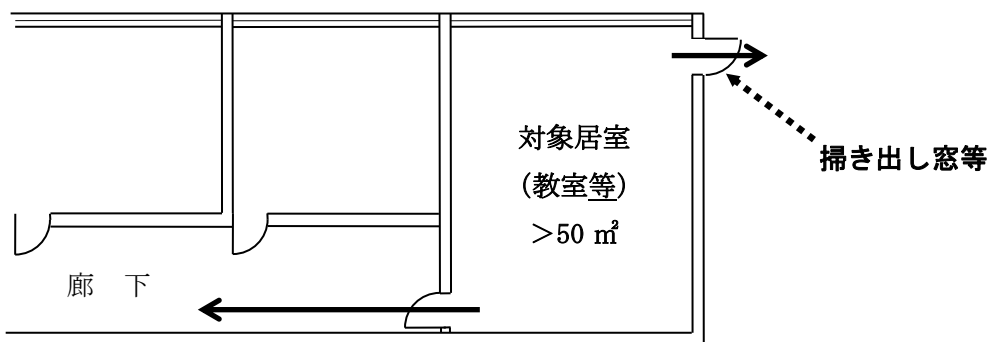
[考え方] 対象居室専用の階段を避難階まで直通させるか、または、バルコニー（避難階に通ずる避難ハッチ等の避難施設を設ける）を各階に設けることにより、2方向避難を確保する。

(3) 準備室を廊下・広間の類とみなす場合



[考え方] 対象居室（教室等）に隣接する準備室内に、避難上有効な通路が常に確保されており、準備室を経由して廊下及び階段へ避難経路が確保できる場合においては、準備室を廊下・広間としてみなす。

(4) 避難階に掃き出し窓等を設けたもの



[考え方] 対象居室（教室等）が避難階にあり、かつ、直接屋外に避難できる掃き出し窓等を設けることにより、2方向避難を確保する。

第3節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

(設置の禁止)

第13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政令第112条第1項に規定する1時間準耐火基準（以下「1時間準耐火基準」という。）に適合する準耐火構造でないものの上階に設けてはならない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、マーケット若しくは公衆浴場の用途に供する建築物又は法別表第2(と)項第4号に規定する建築物
- (2) 公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場又は倉庫（不燃性の物品を貯蔵するものを除く。）の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの
- (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの

1 劇場、映画館、演芸場、観覧場

近年、従来の映画館とは様相が異なったものも出てきていることから、これらの用途に該当するか否かは、本条の趣旨を踏まえ、名称によらず使用形態の実態に照らして判断する必要がある。

2 公会堂、集会場

「公会堂」は公民館、市民会館等の公の施設をいい、中には、公会堂であると同時に、劇場、映画館に該当する場合もある。

「集会場」とは、不特定かつ多数の人が集会を目的として利用する施設をいい、いわゆる地域の集会所や公民館と称するもので、原則として利用者が特定されており小規模（集会の用に供する部分の床面積の合計が概ね100平方メートル未満）なものは、ここでいうところの集会場にあたらぬ。

なお、用途規制に関しては以下の、法48条関連通達にならうものとする。

（「第一種住居専用地域内の公民館、集会所について」昭和53年8月11日東住街発第172号）

（照会）

町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するために設ける公民館、集会所その他これらに類する建築物は、建築基準法別表第2(い)項第4号に規定する「学校、図書館その他これらに類するもの」の「その他これらに類するもの」に該当するものと解してよろしいか御教示願いたい。

（回答）

貴見のとおりである。

3 飲食店

飲食店とは食堂、レストラン、そば屋、寿司屋等非常に多様な形態が含まれる。なお、利用者が特定の者に限られる社員食堂等の附属施設は、ここでいう飲食店に該当しない。

(寄宿舍等の廊下の幅)

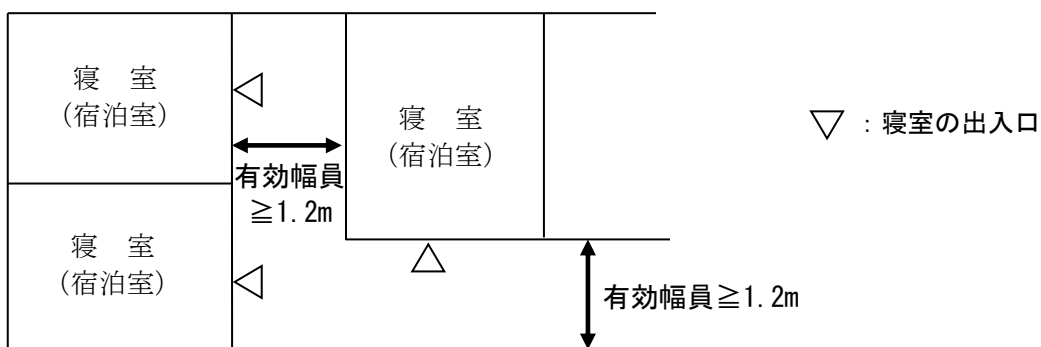
第 15 条 寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む。以下この条において同じ。）の用途に供する木造建築物等の階で、その階における居室（寄宿舍又は児童福祉施設等にあつては寢室、下宿にあつては宿泊室をいう。以下この条及び次条において同じ。）の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものの共用の廊下の幅は、次に掲げる数値以上としなければならない。

- (1) 両側の居室がある場合にあつては、1.6メートル
- (2) 前号に規定する場合以外の場合にあつては、1.2メートル

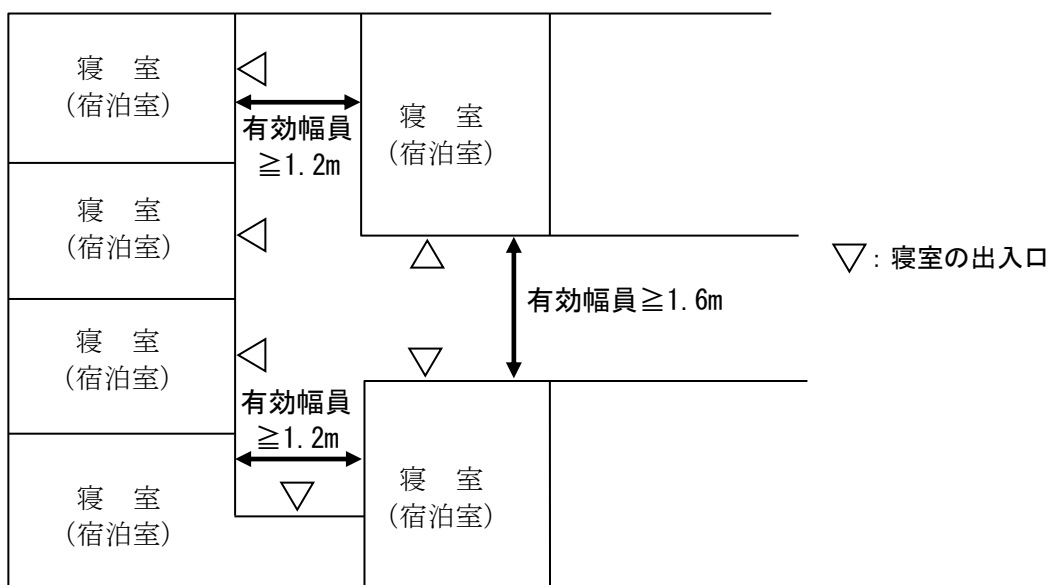
「廊下の幅」に関しては、政令第 119 条で規定されているが、本条はそれ以外の用途の建築物に対する強化規定である。

<例 示>

■ 両側に居室がある場合として扱わない一例



■ 両側に居室がある場合とそうでない場合が併存する一例



(共同住宅等の階段)

第 16 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場合においては、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（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場合においては、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施設を設けなければならない。

本条は、政令第 121 条第 1 項第 5 号の強化規定であり、政令では 100 平方メートルを超えた場合に 2 方向避難が義務付けられるところを、木造建築物等（「木造建築物等」とは、第 12 条参照。）の場合にあっては 2 階の居室面積（「居室」とは、第 15 条参照。）の合計が 50 平方メートルから、また、主要構造部が不燃材料のものにあっては、2 階の居室面積の合計が 100 平方メートルを超える場合に 2 方向避難を要求するものである。

直通階段に代わる施設についてはタラップ等が挙げられるが、この他、消防法施行令第 25 条で規定されている避難はしご（不燃材）等（設置を要する箇所から移動されないように固定されたものに限る。）も認められる。

なお、当該建築物の主な居住者が高齢者等であることが想定される場合には、居住者が容易に避難できる施設（滑り台や緩降機等）を設けることが望ましい。

1 第 2 項関係

準耐火建築物とすることを要しない鉄骨造等の共同住宅など、主要構造部が不燃材料で造られている建築物に関する規定であり、「主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物は除く。」とあるように、一定の耐火性能を有している場合はこの条の適用は受けない。

(共同住宅等の主要な出口)

第 16 条の 2 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（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条及び第 19 条において同じ。）は、道（都市計画区域及び準都市計画区域内においては、法第 42 条に規定する道路に限る。第 52 条の 6 及び第 52 条の 17 の 2 を除き、以下同じ。）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し、かつ、安全上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

(1) 主要な出口から道に通ずる敷地内通路が共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて次の表に定める幅員以上である場合

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る場合

2 前項の建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合においては、その区画された部分（以下この項において「区画部分」という。）は、前項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。ただし、区画部分の主要な出口から道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前項第 1 号の規定を適用する。

1 第 1 項関係

(1) 主要な出口

本条の「主要な出口」とは、玄関・通用口などのほか、共同住宅等の最下階（避難階）の住戸（寝室）については、掃き出し窓（直接屋外に避難できるものに限る。）も、主要な出口とみなすことができる。

本文かっこ書きの「屋外階段又はこれに代わる施設」とは、建築基準法においては政令第 120 条（直通階段の設置）、政令第 121 条（2 以上の直通階段の設置）の規定、条例においては第 16 条（共同住宅等の階段）により設置された階段又はこれに代わる施設をいう。

よって、消防の指導により設置された避難階段及び任意に設けられた施設は含まれない。

(2) 道に面する出口

「道に面する」とは、主要な出口が道に平行して位置し、かつ道との間に高低差（通行上支障が生じない程度の高低差は除く。）の無い場合のことである。

また、生け垣やフェンスなど通行上支障をきたすおそれがあるものが設置されている場合は該当しない。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、避難経路が確保できれば、支障ないものとして扱う。

また、道に面している場合とは、当該部分の奥行き（D）と間口（W）との関係において、原則、間口が奥行きよりも大きい場合を言うが、間口が敷地の外周の 7 分の 1 以上の場合は道に面しているものとして扱う。

(3) ただし書について

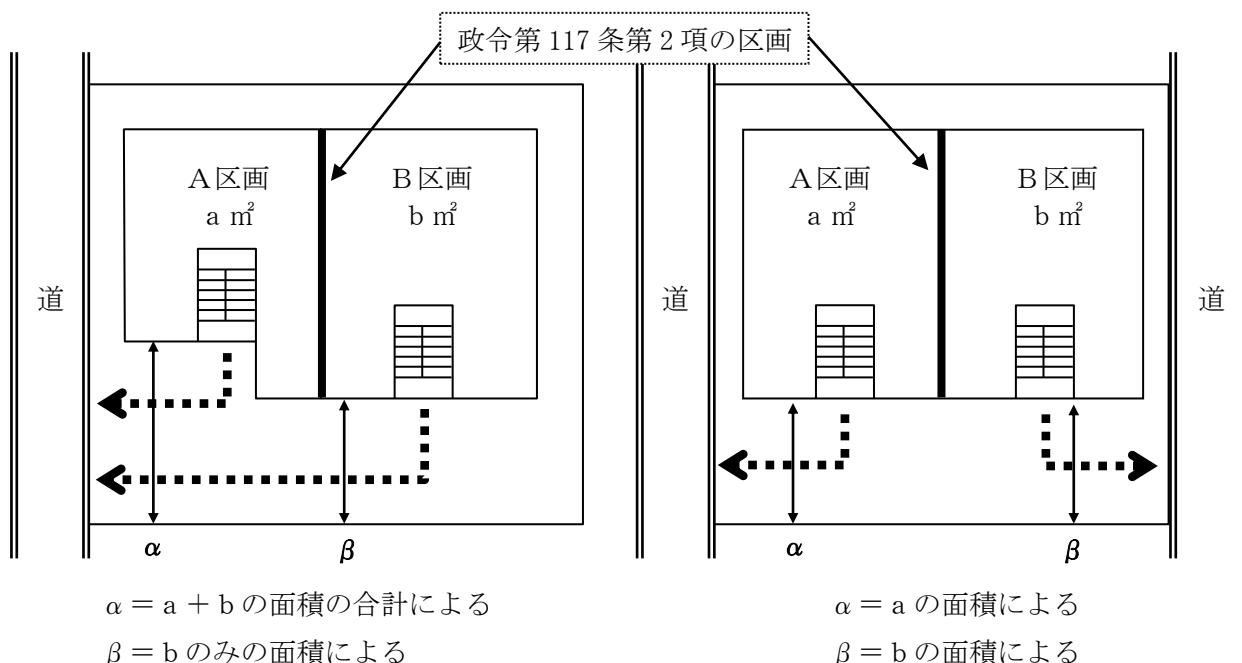
「安全上支障がない」とは、第 1 号にあっては主要な出口から道に通ずる敷地内通路が道路に至るまで安全上支障となるような高低差がなく、かつ、必要とされる敷地内通路の幅員が有効に確保されていることである。また、敷地内通路上に駐車スペースを設ける場合は、自動車が駐車されている状態で、人が通行可能な有効幅員が必要とする幅員が確保されていることが必要である。

第 2 号にあっては、周囲の公園、広場その他の空地が将来にわたり確保されることが確認でき、かつ、主要な出口が当該空地に面している、または、当該空地まで前号に準じた敷地内通路が確保されている等、当該空地まで円滑に通行できることが必要である。

2 第 2 項関係

第 1 項関係の出口について、その建築物が政令第 117 条第 2 項の区画により区画されている場合にあっては、当該区画単位に第 1 項の規定を適用する旨の規定である。

<例 示>



(長屋の出口)

第 19 条 長屋の各戸の主要な出口は、道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し、かつ、安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

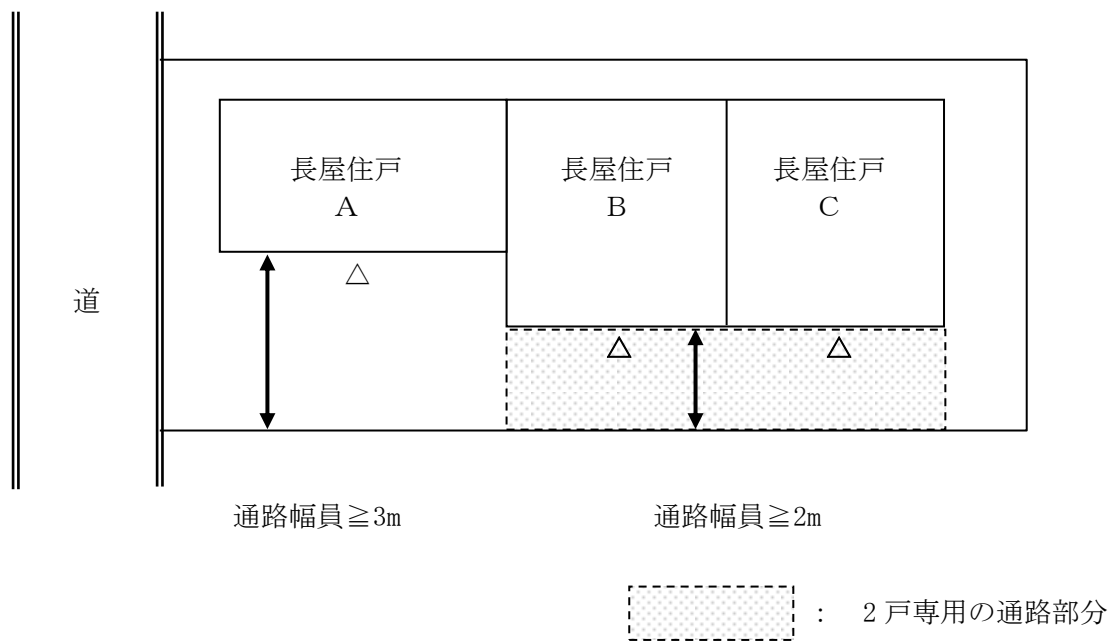
- (1) 主要な出口から道に通ずる敷地内通路の幅員が3メートル(2以下の住戸の専用の通路については、2メートル)以上である場合
- (2) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

長屋の主要な出口は、道に面して設けなければならない旨の規定であり、「道に面している」ことについての判断基準は、第 16 条の 2 の解説を参照のこと。

第 1 号のかっこ書き「2 以下の住戸の専用の通路」とは、3 戸以上の長屋であっても、例示のように当該通路を利用する住戸が 2 戸以下である場合をいう。

また、ただし書の適用にあつては、第 16 条の 2 の解説を参照のこと。

<例 示>



(長屋の構造等)

第 20 条 3階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物であつて知事が別に定める基準に適合するものとし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物としなければならない。ただし、重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物にあつては、準耐火建築物又は政令第136条の2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。

「長屋」:2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接又は重ね合う住戸と内部で行き来ができない完全分離型の構造で、廊下・階段等の共用部分を有しない形式のものをいう。

「重ね建て長屋」:別称「重層長屋」ともいい、住戸の床が他の住戸若しくは別の用途の部分と接しているもの(いわゆる界床を持つもの。)をいう。

1 第1項関係

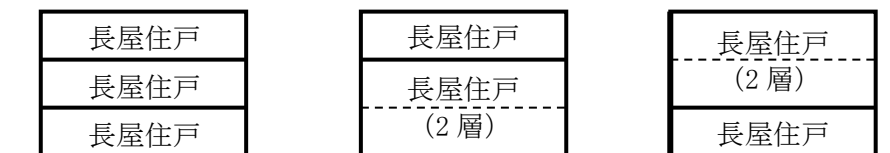
縦割り長屋(重ね建て長屋以外)は、一戸の住宅ユニットが他の住戸等と重なりがなく、かつ1階から3階もしくは4階までが同一住戸であり、火災時の避難等も容易であると考えられることから、緩和規定が設けられている。

「知事が別に定める基準」については、細則第12条の3に規定している。

<例 示>

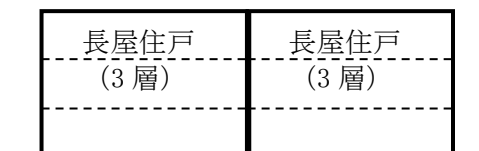
■ 3階を長屋の用途に供する建築物(重ね建て長屋の場合)

[耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物であつて知事が別に定める基準に適合するものを要する例]



■ 3階以上を長屋の用途に供する建築物(重ね建て長屋以外の場合)

[準耐火建築物又は政令第136条の2に適合する建築物を要する例]

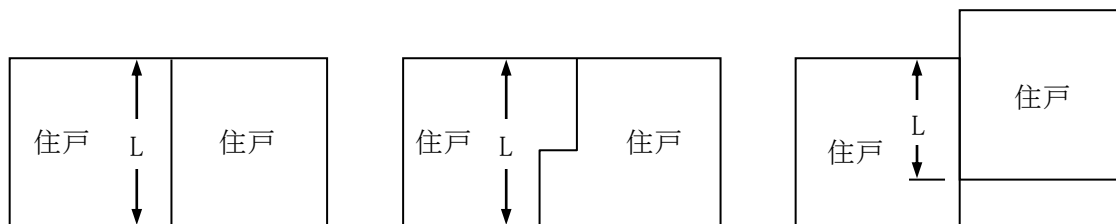


2 第3項関係

本項は、住戸間に接続幅の短い物置（押入等）を計画段階で設けているものの、建築中又は工事完了後に除却し、独立した住戸に変更するなどして、敷地と道路に関する規定等に違反する事例が見受けられたため、必要最小限の界壁の長さを定めたものである。

なお、界壁の長さは、1階または2階のどちらかにあれば、適合しているものとする。

界壁の長さ $L \geq 4.5\text{m}$ （やむを得ない場合 2.7m ）



第4節 ホテル及び旅館

(廊下及び階段)

第23条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、床面積の合計が30平方メートル以下の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

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

2 前項の階における客用の廊下から避難階又は地上に通ずる客用の直通階段のうち1以上の直通階段の幅は、1.2メートル（屋外に設けるものにあつては、90センチメートル）以上としなければならない。

1 第1項関係

両側に居室がある場合及びそれ以外の取扱いについては、第15条の例示を参考のこと。

また、本条は宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える場合に適用するが、第1号及び第2号の規定は、客用の宿泊室だけではなく「居室」としているので注意すること。

第5節 大規模店舗及びマーケット

(大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係)

第26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のうち、当該部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの及び当該部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるものをいう。以下この節において同じ。）又はマーケットの用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて次の表に示す幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。

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

大規模店舗及び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

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知事が安全上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

本節の対象となる大規模店舗については、次の(1)又は(2)に該当するものであるが、物品販売業を営む店舗の用途に供する部分に「展示場その他多人数の集まる居室を含む」とかつこ書で規定していることから、集会場又は展示場等を併設している場合にはその面積の算定には当該床面積を加える必要がある。

- (1) 物品販売業を営む店舗の用途に供する部分で床面積の合計が1,000平方メートルを超え1,500平方メートル以内で、当該部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの
- (2) 物品販売業を営む店舗の用途に供する部分で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの（階数は問わない。）

1 第1項関係

本項中の「道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、第4条又は第5条における接する長さを満たしていなければならない。

なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第4条と同様である（以下、2についても同様）。

2 第2項関係

本項は、以下の(1)及び(2)両方の条件を満たした場合には第1項の規定によらず本項の規定とすることができることを定めたものである。

- (1) 建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接していること。
 - ・「2以上の道路に接する」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、本項表中の「一の道路」に該当する道路について、第4条又は第5条に規定する敷地が道路に接する長さを満たしていなければならない。
- (2) 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。
 - ・「客用の出口がそれぞれの道路に面している場合」とは、客用の出口がそれぞれの道路に平行して位置し、かつ道路との間に高低差（通行上著しい支障が生じない程度の高低差は除く。）の無い場合のことである。ただし、生け垣やフェンスなど通行上著しく支障をきたすおそれがあるものが設置されている場合は該当しない。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、避難経路が確保できれば、支障ないものとして取扱う。

3 第3項関係

本項に基づき知事の許可を受ける場合の留意事項については、第4条の解説を参照されたい。

第6節 興行場等

本節で取扱う興行場等については、興行場法で対象としているような各種興行、観せ物を催すための建築物のほか舞台等を設けている公会堂や集会場を対象としている。(興行場等については第31条で定義しているが、第37条では、公会堂及び集会場を対象としていないので注意が必要である。)

なお、本節については、近年の興行場等の形態の多様化に伴い、平成5年に中小規模の興行場等にも対応するよう、避難時の人の流れを考慮しつつ、構造基準等を改正している。

(敷地と道路との関係)

第31条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、客席の床面積（集会場にあつては、当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。以下この節において同じ。）の合計の区分に応じて、次の表に示す幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。

客席の床面積の合計	道路の幅員
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	5.4メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	8メートル以上
600平方メートルを超えるもの	11メートル以上

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

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
200平方メートルを超え 300平方メートル以内のもの	5.4メートル以上	4メートル以上
300平方メートルを超え 600平方メートル以内のもの	6メートル以上	4メートル以上
600平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

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

本条は、興行場等は不特定多数の人が利用する建築物であるため、避難及び通行の安全を図る観点から、興行場等の客席の床面積の合計に基づいて敷地が道路に接する必要長さ及び接する道路の幅員を定めている。

なお、道路に接する長さについての考え方は、第4条と同様である。

1 第1項関係

(1) 集会場

集会場とは、不特定多数の人が集会を主目的として利用する施設をいう。従って例えば学校の講堂であっても舞台及び客席を有するオーディトリウムで一般の集会にも使用されるものは本条で規定している集会場として扱う。

なお、専ら会議・シンポジウム等の催しを行なう集会施設で舞台・客席を有するものについては、集会場ではなく公会堂として取扱うべきものであると考える。

(2) 集会場の客席の床面積の算定

集会場については、映画館等との利用形態の違いから同一基準を適用することは適切でないため、集会場の床面積の算定を当該客席の床面積の2分の1として規定している。

なお、結婚式場や葬祭場の用に供する集会場については、宴会用広間等の客席の範囲が必ずしも明確ではないが、本条における客席の床面積の算定については、宴会用広間等の面積を本条における対象床面積として扱うこととする。

本項中の「道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、第4条における接する長さを満たしていなければならない。

なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第4条と同様である。

2 第2項関係

本項は、以下の(1)及び(2)両方の条件を満たした場合には第1項の規定によらず本項の規定とすることができることを定めたものである。

(1) 建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接していること。

・「2以上の道路に接する」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、本項表中の「一の道路」に該当する道路について、第4条又は第5条に規定する敷地が道路に接する長さを満たしていなければならない。

(2) 建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面していること。

・「客用の屋外へ出口がそれぞれの道路に面している場合」とは、客用の屋外への出口がそれぞれの道路に平行して位置し、かつ道路との間に高低差（通行上著しい支障が生じない程度の高低差は除く。）の無い場合のことである。ただし、生け垣やフェンスなど通行上著しく支障をきたすおそれがあるものが設置されている場合は該当しない。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、避難経路が確保できれば、支障ないものとして取扱う。

3 第3項関係

本項に基づき知事の許可を受ける場合の留意事項については、第4条の解説を参照されたい。

(前面空地及び側面空地)

第 32 条 興行場等の客用の屋外への主要な出口と道の境界線との間には、次の表に示す間口（空地の幅をいう。以下同じ。）及び奥行き（道の境界線からの距離をいう。）を有する前面空地を設けなければならない。

客席の床面積の合計	出口が道に面している場合		出口が道に面していない場合	
	間口	奥行き	間口	奥行き
200 平方メートルを超え 300 平方メートル以内のもの	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	道から最も離れた客用の屋外への主要な出口の端までの長さ以上
300 平方メートルを超え 600 平方メートル以内のもの		3 メートル以上	6 メートル以上	
600 平方メートルを超えるもの		4 メートル以上	8 メートル以上	

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

- (1) 内法の高さは、3 メートル以上とすること。
- (2) 主要な構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。
- (3) 通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。

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

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

本条は、興行場等の主要な出口と道との間に空地を確保することにより、開場・閉場の際の混雑緩和を図るとともに、火災・地震等の災害時に短時間で利用者等が退出できる機能を確保するための規定である。

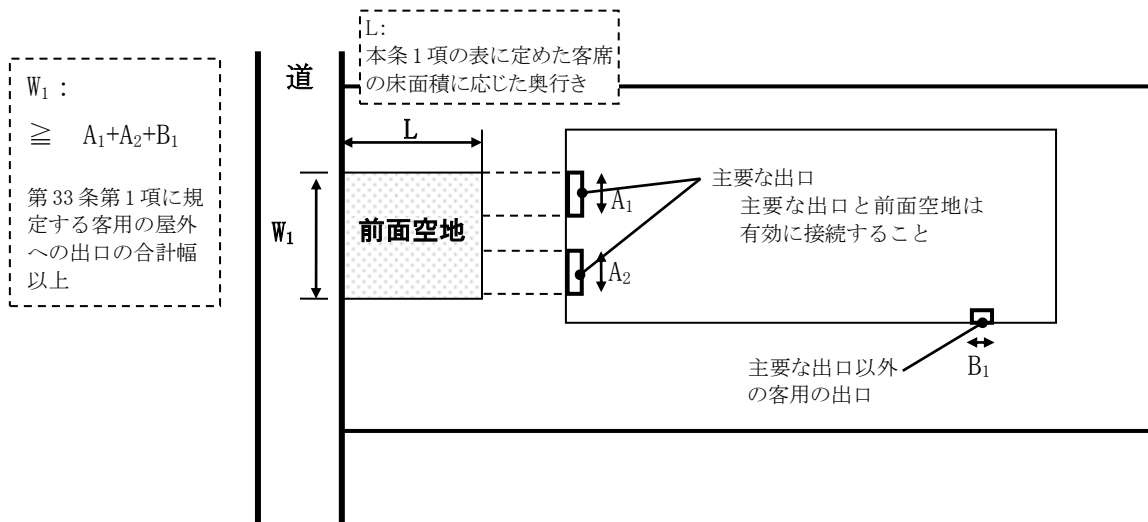
1 第 1 項関係

客席の床面積の合計の区分ごとに、客用の屋外への主要な出口に設ける前面空地の間口及び奥行きが定められている。

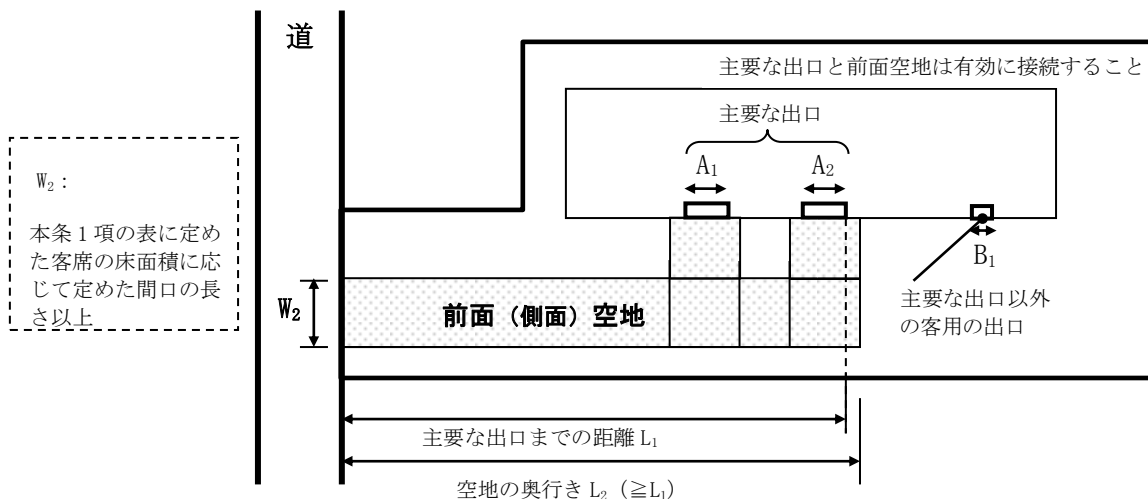
なお、客用の屋外への主要な出口の幅については、第 33 条との関係から客用の出口幅の合計の 3 分の 1 以上を確保する必要があり、独立した複数の主要な出口で第 33 条に適合させる場合は、それぞれ主要な出口ごとに本項に適合する前面空地を確保する必要がある。

また、本条でいう前面空地については非常時の避難スペース等として使用されることを期待されているので、植栽や駐車スペース（車路を除く）等により有効に使用できない場合は、本条に適合しないものとして取扱うのが相当である。

<例 示 (出口が道に面している場合)>



<例 示 (出口が道に面していない場合)>



2 第2項関係

本項は、前項の前面空地の規定の特例である。興行場等の用途に供する建築物について屋根を除く主要構造部が耐火構造の場合は、前面空地に第2項第1号から第3号までに適合する歩廊等を設けることができることを定めている。

(1) これに類するもの
 ピロティ等で空地の機能が確保できる形態のものをいう。

(2) 歩廊等の取扱の注意点

本規定における歩廊等については、興行場等から独立した構造であることを前提としているので、興行場等の用途に供する建築物と一体で設ける場合は、ポーチ又はこれに類するものとして扱うのが適当である。

3 第3項関係

本項は、客用の屋外への出口が道に面する場合、道の境界線から1メートル以上後退しなければならないことを定めているものであるが、主要な出口については第1項及び第2項で後退距離が確保されるので、実質的には第1項で規定する「主要な出口」以外の出口について規定しているといえる。

(屋外への出口)

第 33 条 興行場等の客用の屋外への出口の幅は 1.2 メートル以上とし、その幅の合計はその出口を使用して避難する客席の床面積の合計 10 平方メートルにつき、主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造の建築物にあつては 17 センチメートル以上、その他のものにあつては 20 センチメートル以上としなければならない。

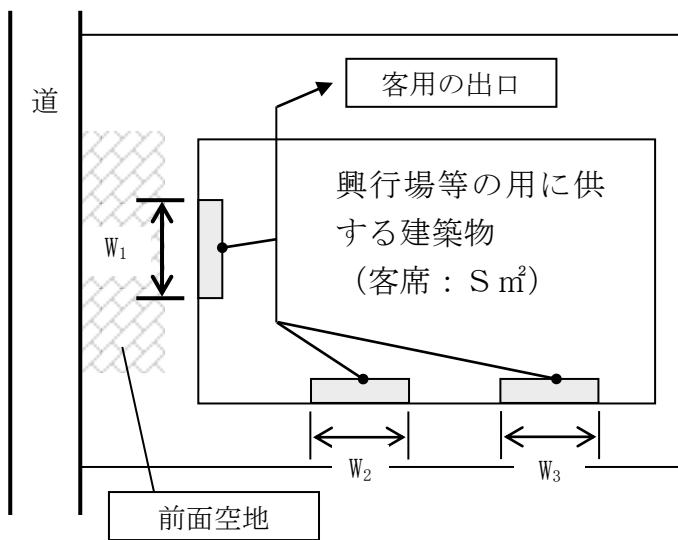
2 前条第 1 項に定める前面空地に面する客用の屋外への主要な出口の幅の合計は、前項に定める幅の合計の 3 分の 1 以上としなければならない。

本条は、興行場等の客用の屋外への出口について規定したものである。

1 第 1 項関係

本項は客用の各出口の最低幅を規定するとともに、出口の合計幅をその出口を使用して避難する客の床面積に応じて一定以上とすることを規定したものである（集会場の場合、第 31 条の規定により客席の床面積の算定が 2 分の 1 になるので注意が必要である）。

<例 示>



$W_1, W_2, W_3 \geq 1.2\text{m}$
 かつ
 $W_1 + W_2 + W_3 \geq \lceil S/10 \rceil * a \text{ (m)}$
【S/10】: (S/10) を整数に切上げたもの
 a : 屋根を除く主要構造部が耐火建築物の場合 $a = 0.17$
 上記以外の場合 $a = 0.20$
 ※ 本例は、客席は区画されてなく、かつ、いずれの客用の出口からも避難できるものとする。

2 第 2 項関係

本項は、第 32 条に規定する前面空地に面する客用の主要な出口の幅の合計について、客用の全出口の幅の合計（第 1 項で規定した長さ）の 3 分の 1 以上であることを規定している。

<算定例（上記の例示の場合）>

$$W_1 \text{ の必要長さ } \geq (W_1 + W_2 + W_3) / 3$$

(階段)

第 34 条 興行場等の客用の階段には、回り段を設けてはならない。

2 前項の階段の幅の合計については、前条第 1 項の規定を準用する。

本条は、興行場等の客用の階段の構造を定めたものである。

1 第 2 項関係

第 33 条第 1 項では、客用の出口の幅の合計について規定しており、本項では客用の階段の幅の合計についても同等のものを求めたものである。

(敷地内通路)

第 35 条 興行場等の客用の屋外への出口が道、公園、広場又は第 32 条第 1 項に規定する前面空地に直接面しない場合には、その出口からこれらに通ずる敷地内通路を設けなければならない。

2 前項の敷地内通路の幅は、客席の床面積の合計が 300 平方メートル以内のときは 1.5 メートル以上とし、300 平方メートルをこえるときは 1.5 メートルに 300 平方メートルをこえる客席の床面積 60 平方メートル又はその端数を増すごとに 15 センチメートルを加えた幅以上としなければならない。ただし、局部的な敷地内通路で避難上支障がないものについては、この限りでない。

3 第 1 項の敷地内通路には、3 段以下の段を設けてはならない。

4 主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造の興行場等にあつては、第 1 項の敷地内通路に相当する部分に、第 32 条第 2 項各号に定める構造の歩廊を設けることができる。

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

1 第 1 項関係

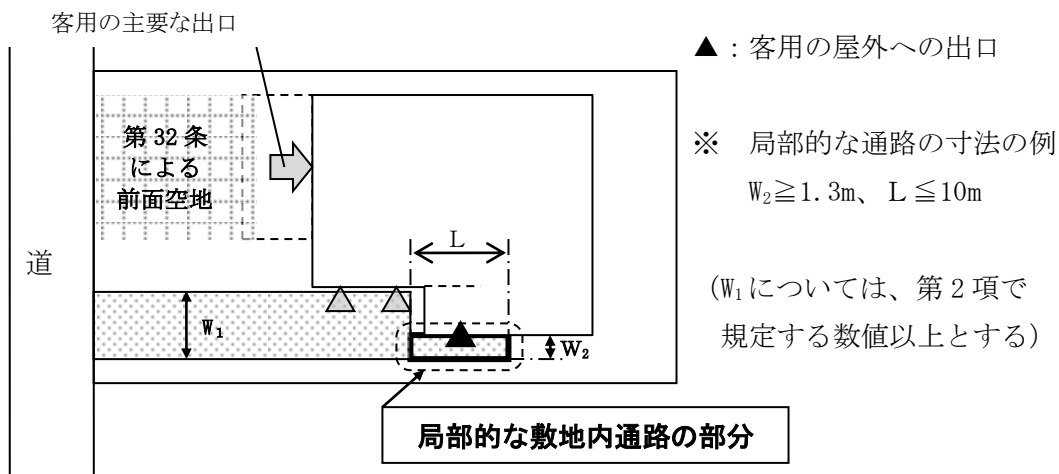
本項は、出口が道などや前面空地に面していない場合に敷地内通路を設けなければならないことを規定している。なお、客用の屋外への出口については、主要な出口を含め、全てのものが対象になるので注意が必要である。

2 第 2 項関係

・局部的な敷地内通路

本項では、敷地内通路について客室の床面積に応じた有効幅員を確保することを趣旨として規定しているため、避難動線計画上の支流部分として位置づけることのできる敷地内通路の端部等で避難上支障ないものについては、「局部的な敷地内通路」ととらえ、ただし書の対象になると考えられる。

<例 示>



敷地内通路 (第 32 条に規定する前面空地にならないもの)

3 第3項関係

本項は、敷地内通路上に認知しづらい段差が設けられた場合、緊急避難時に将棋倒し等の要因となるおそれがあるため、段差を設ける場合は3段以下としてはならないことを規定している。

4 第4項関係

本項は、第1項の敷地内通路の規定の特例である。歩廊等の構造の考え方については、第32条と同様である。

(廊下及び広間の類)

第 36 条 興行場等の用途に供する建築物の各階には、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならない。ただし、客席からずい道を設け、廊下若しくは広間の類に通じている場合で、避難上支障がないとき又は客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道、公園、幅員 3 メートル以上の敷地内通路その他避難上安全な場所に面している場合は、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、その階における客席の床面積の合計が 150 平方メートル（主要構造部又は屋根を除く主要構造部が耐火構造のものにあっては、300 平方メートル）以内の場合には、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 興行場等の客用の廊下、広間の類及びこれらに通ずる出口の戸の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 200 平方メートル以下の場合にあっては、当該廊下の幅を 1.2 メートル以上とすること。
- (2) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 200 平方メートルを超え 300 平方メートル以下の場合にあっては、当該廊下の幅を 1.3 メートル以上とすること。
- (3) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 300 平方メートルを超える場合にあっては、当該廊下の幅を、1.3 メートルに 300 平方メートルを超える客席の床面積 60 平方メートル又はその端数を増すごとに 10 センチメートルを加えた数値以上とすること。
- (4) 廊下及び広間の類には、3 段以下の段を設けないこと。
- (5) 客席から廊下又は広間の類に通ずる出口の戸は、開閉する場合において、当該廊下又は広間の類の幅の 2 分の 1 以上を有効に保持できるものとする。

本条は、興行場等の廊下及び広間の類の構造について定めているものであるが、固定式の客席のない集会場についても、いす等（備品であるもの）を配置する部分を客席とみなして適用する。（床面積の算定については第 32 条と同様に客席の 2 分の 1 で算定する。）

1 第 1 項関係

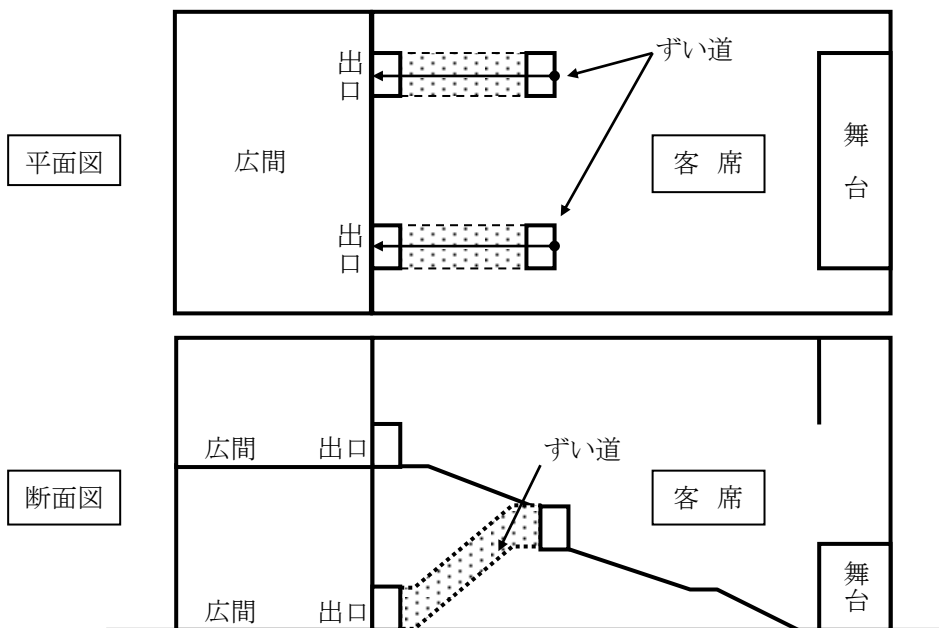
本項は、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならないことを定めている。これは、客席から避難する場合において、一定の人数を滞留できるスペースが必要となることを考慮して規定しているものである。

通常、興行場等には前面にスクリーンやステージなどがあり、前方から避難することがないので「客席の両側及び後方」という規定の仕方になっている。従って、集会場などでスクリーンや舞台がない場合や位置が特定できない場合は、客席の周囲に廊下又は広間の類を設けることが望ましい。

また、ただし書の規定に該当する場合は、客席の両側及び後方の全てに廊下又は広間を設けないことができることを規定しているものである。

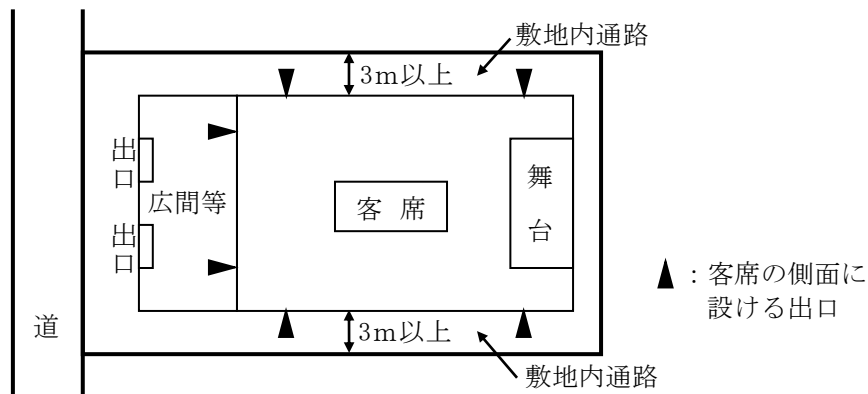
<例 示>

- ・ただし書前段(客席からずい道を設け、廊下若しくは広間の類に通じている場合で、避難上支障がないとき)の例



<例 示>

- ・ただし書後段(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、公園、幅員3メートル以上の敷地内通路その他避難上安全な場所に面している場合)の例



2 第4項第5号関係

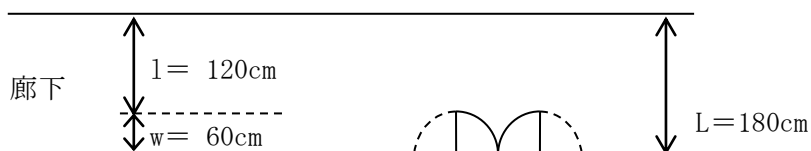
- ・2分の1以上有効に保持できるもの

興行場等の避難計画においては、客席から廊下・広間等の避難経路へ通じる出口の戸は基本的に外開きに計画されるので、本規定では円滑な避難が確保されるよう、これらの戸が外開き（避難経路側）に開放された状態においても、最低でも廊下・広間の類の幅の2分の1以上を有効幅員として必要としたものである。

【参考事例】

- 廊下の必要幅が180センチメートルのとき 1 の長さは90センチメートル以上確保する。

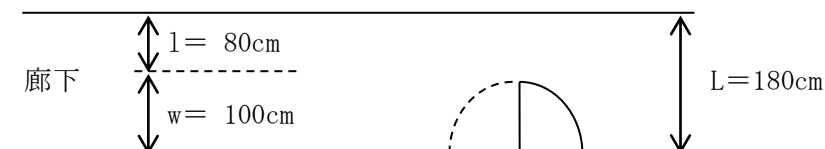
<適合の例>



客席 出入口幅 $W=120\text{cm}$ の場合

- 客席の戸を廊下に対して垂直に開いた場合
有効幅 $l = L - w = 120\text{cm} > 180\text{cm}/2 = 90\text{cm}$ なので「適合」

<不適合の例>



客席 出入口幅 $W=100\text{cm}$ の場合

- 客席の戸を廊下に対して垂直に開いた場合
有効幅 $l = L - w = 80\text{cm} < 180\text{cm}/2 = 90\text{cm}$ なので「不適合」

(客席の構造)

第 37 条 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の客席の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) いす席の場合には、いすは床に定着し、1 席の占有幅は 42 センチメートル以上、前席いすの最後部と後席いすの最前部との間で通行に使用できる部分の間隔（前席がない場合にあっては、当該いすの前の通行に使用できる部分の間隔をいう。以下「前後間隔」という。）は 35 センチメートル以上、各いすの背の間隔は 80 センチメートル以上とすること。
- (2) 立見席の場合には、いす席の後方に設けることとし、縦通路（次条第 3 項第 1 号ただし書の規定により、その最前部及び最後部が横通路又は客席の出口に直通していない縦通路を除く。）に面すること。
- (3) 立見席の奥行きは、2.4 メートル以下とし、立見席といす席又は升席との間に高さ 75 センチメートル以上の手すりを設けること。
- (4) 主階より上の階の客席の前面には、堅固な手すり壁の類を設けること。
- (5) 客席の段床（段の高さが 50 センチメートル以上の段床に限る。）には、客席の前面に高さ 75 センチメートル以上の手すりを設けること。

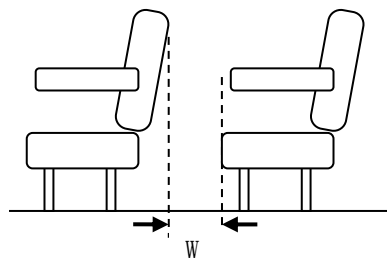
劇場、映画館、演芸場又は観覧場については、一般に固定式の客席の設置を基本としているため、本条ではその構造について規定したものである。

なお、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については、利用時には固定席と同様の形態となることから、固定席としての規定を適用するので留意されたい。（第 38 条についても同様。）

1 第 1 号関係

固定席について、一定の席間隔、通行に使用するスペースの間隔を確保することにより、最低限の避難性能を確保しようとするものである。

< 「前後間隔」 の寸法 W の取り方 >



注) 肘掛等の先端が座面の先端より前に出ている場合は、W は肘掛等の先端と前座席との距離とする。

なお、客席の座面が離席後に自動的にはね上がる（折りたたまれる）構造のものにあっては「前後間隔」ははね上げ後の寸法で取り扱うこととして支障ない。

（参考：消防庁通知（平成 3 年 12 月 16 日 消防予第 248 号））

2 第2号及び第3号関係

立見席が適切な位置にない場合やその構造が適切でない場合、緊急時の避難行動に支障となるおそれがあることから、構造基準等を定め一定の避難性能を確保するための規定である。

3 第4号関係

・ 堅固な手すり壁の類

堅固な手すり壁の類を設置したとしても、縦通路通行時の転落防止等の安全を考慮し、その部分に高さ1.1メートル以上の防護柵を設置することが望ましい。

(客席内の通路等の構造)

第38条 興行場等の客席がいす席の場合の通路の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 客席の横列8席以下ごとに両側に縦通路を設けること。ただし、客席の横列4席以下の場合には、両側に設ける縦通路を片側のみとすることができる。
 - (2) 前後間隔が35センチメートルを超える場合の前号の規定の適用については、同号中「横列8席」とあるのは「20席以下の範囲内において、前後間隔につき1センチメートルを増すごとに横列8席に1席を加えた席数」と、「横列4席」とあるのは「10席以下の範囲内において、前後間隔につき2センチメートルを増すごとに横列4席に1席を加えた席数」とする。
 - (3) 縦通路の幅は、当該縦通路に想定される通過人員に0.6センチメートルを乗じて得た数値（客席が両側にある縦通路についてはその数値が80センチメートルに満たない場合には80センチメートルとし、客席が片側のみにある縦通路についてはその数値が60センチメートルに満たない場合には60センチメートルとする。）以上とすること。
 - (4) 縦列20席を超えるごとに横通路を設け、その幅は、当該横通路に想定される通過人員に0.6センチメートルを乗じて得た数値（その数値が1メートルに満たない場合には、1メートルとする。）以上とすること。
 - (5) 前2号に定めるもののほか、客席の床面積が1,000平方メートル以下の場合には、縦通路の幅を、当該縦通路に面する客席の横列のいす席の数（当該客席の両側に縦通路がある場合には、当該客席の横列のいす席の数に2分の1を乗じて得た数値とする。）ごとに6センチメートルを乗じて得た数値の合計（客席が両側にある縦通路についてはその合計が80センチメートルに満たない場合には80センチメートルとし、客席が片側のみにある縦通路についてはその合計が60センチメートルに満たない場合には60センチメートルとする。）以上とし、かつ、横通路の幅を1.2メートル以上とすることができる。
- 2 興行場等の客席が升席の場合の升席及び通路の構造は、次に定めるところによらなければならない。
- (1) 升席の幅及び奥行きは、1.5メートル以下とすること。
 - (2) 縦通路又は横通路は、升席に面することとし、その幅は、40センチメートル以上とすること。
- 3 興行場等の客席内の通路（前項の通路を除く。）は、次に定めるところによらなければならない。
- (1) 縦通路の最前部及び最後部を、横通路又は客席の出口に直通させること。ただし、縦通路の最前部又は最後部について横通路又は客席の出口までの長さが10メートル以下の場合で避難上支障がないときは、この限りでない。
 - (2) 横通路の両端（第36条第2項の規定により客席の片側に廊下又は広間の類を設ける場合には、当該廊下又は広間の類を設ける側の端をいう。以下この号において同じ。）は、客席の出口に直通させること。ただし、最前部の横通路の両端から客席の出口までの長さが10メートル以下の通路がある場合で避難上支障がないときは、この限りでない。
- 4 前項の通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する通路及び客席の構造上、段を設けることがやむを得ないと認められる通路（避難上支障がない部分に限る。）については、この限りでない。
- 5 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。

- 6 第4項ただし書に規定する通路で、高低の差が3メートルを超えるもの（階段のこう配が5分の1以下である通路を除く。）については、高さ3メートル以内ごとにこれに通ずる横通路又は幅1メートル以上のずい道を設け、これを廊下、広間の類又は階段に通じさせなければならない。
- 7 第3項の通路のこう配は、10分の1（滑り止めを設けたときは、8分の1）を超えてはならない。

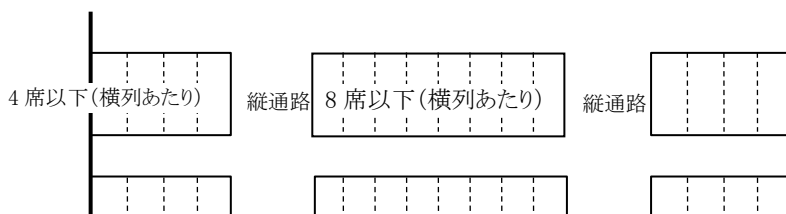
1 可動席の扱い

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については、利用時には固定席と同様の形態となることから、固定席としての規定を適用する。

2 第1項第1号及び第2号関係

(1) 第1号の場合

客席と縦通路の関係は次のとおり



(2) 第2号の場合

第1号の緩和規定。客席の前後間隔が35センチメートルを超える場合、次式に従い、客席の横列は最大20席（片側通路の場合は10席）とまで緩和することができる。



○客席の両側に縦通路がある場合

$$N_1 = [L_1 - 35] \text{ cm} \times 1 \text{ 席} / 1 \text{ cm} + 8 \text{ 席} \quad (N_1 \leq 20)$$

[L₁-35]: L₁-35を超えない最大の整数

○客席の片側に縦通路がある場合

$$N_2 = [L_2 - 35] \text{ cm} \times 1 \text{ 席} / 2 \text{ cm} + 4 \text{ 席} \quad (N_2 \leq 10)$$

[L₂-35]: L₂-35を超えない最大の整数

3 第1項第3号及び第4号関係

本号は客席に設ける縦通路及び縦列20席を超えるごとに設ける横通路の幅員に関する規定である。通路幅員については、その通過人員をもとに算定する（ただし、最低幅員以上であることが必要であ

る)が、通過人員は通路の配置、出入口の位置等を踏まえて算定する必要があるので注意が必要である。

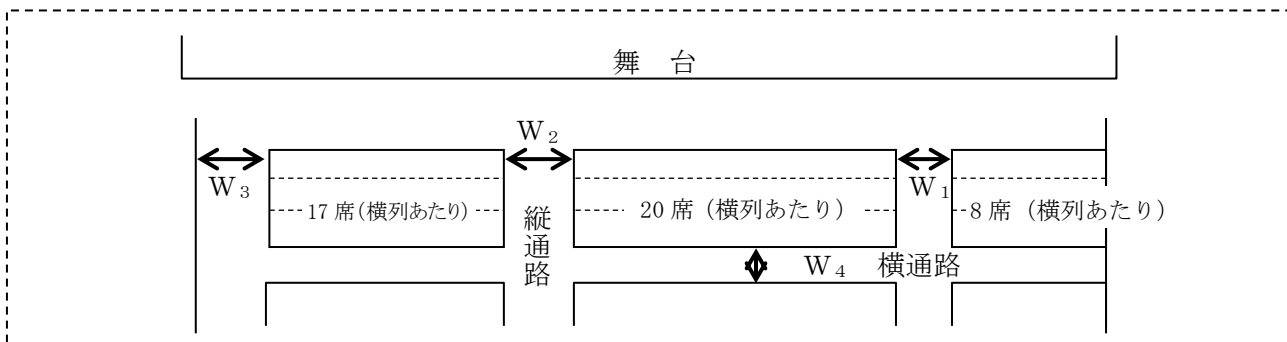
4 第1項第5号関係

・客席内の通路幅の算定

本号は、客席の床面積が、1,000平方メートル以下の場合に、第3号、第4号の通路幅員算定方法に替えて、通過人員からの通路幅を算定するのではなく客席の配置から簡便に算定できる手法を講じたものである。

なお、この手法により算定した場合には第3号及び第4号との複合使用は認められない。

<例 示>



$$W_1 = (20/2 + 8) \times 6\text{cm} = 108\text{cm} (\geq 80\text{cm})$$

$$W_2 = (20/2 + 17/2) \times 6\text{cm} = 111\text{cm} (\geq 80\text{cm})$$

$$W_3 = (17/2) \times 6\text{cm} = 51\text{cm} < 60\text{cm} \text{ ゆえに } 60\text{cm}$$

$$W_4 \geq 120\text{cm}$$

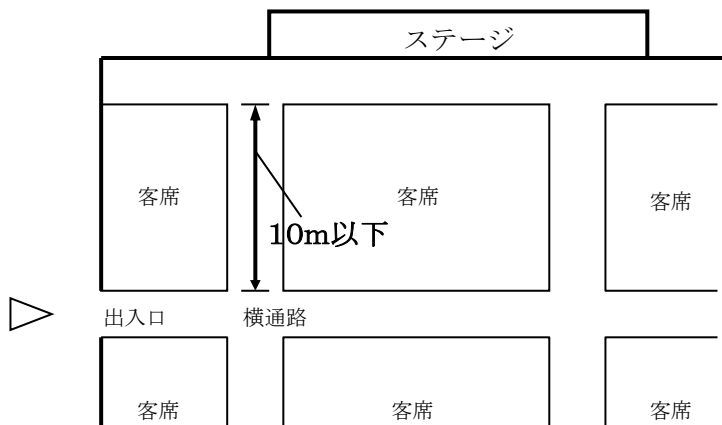
5 第3項関係

本項は、客席に設ける通路と客席の出口の関係の規定したものである。

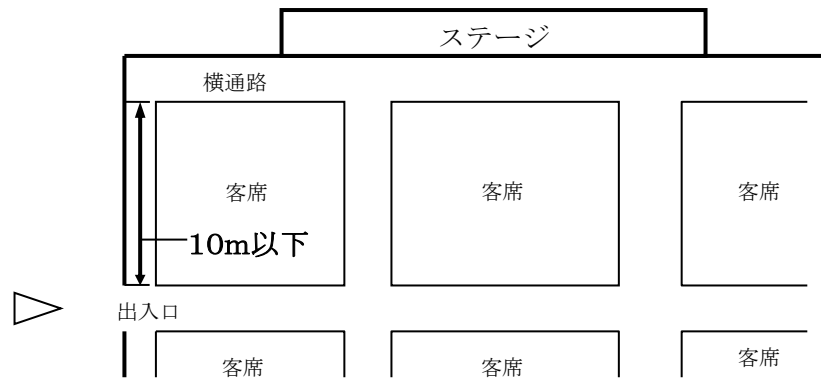
第1号については縦通路と客席の出口の関係、第2号については横通路と客席の出口の規定しており、原則として通路の端が客席の出口に直通で接続していることを義務付けているが、ただし書で、直通でない場合でも10メートル以下の短い通路であれば、袋路状の通路等として取扱うものとする。

なお、本規定で言う「直通」とは通路の延長線上に出口が配置されていることである。

<例 示> (第1号ただし書の適用例)



<例 示> (第2号ただし書の適用例)



(客席の出口)

第 39 条 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口には、段を設けてはならない。

- 2 前項の出口の幅は、当該出口に通ずる客席内の通路の幅(その幅が1メートルに満たない場合には、1メートルとする。)以上とし、同項の出口の幅の合計については、第 33 条第 1 項の規定を準用する。
- 3 第 1 項の出口を 2 以上設ける場合には、互いに近接した位置に設けてはならない。
- 4 興行場等の客席でいす席が床に定着していない場合の第 1 項の出口の数は、区画された客席の床面積の区分に応じて、次の表に示す数以上としなければならない。

区画された客席の床面積	出口の数
30 平方メートル以内のもの	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

1 第 2 項関係

本項は、客席から廊下又は広間の類に通じる各出口の幅員について、その出口が接続する客席内の通路幅以上(ただし、最低幅員の規定あり)確保することを義務付けるとともに、各出口の幅員の合計について、第 33 条第 1 項の規定を準用し、客席の床面積に応じた長さ以上を確保することを義務付けたものである。

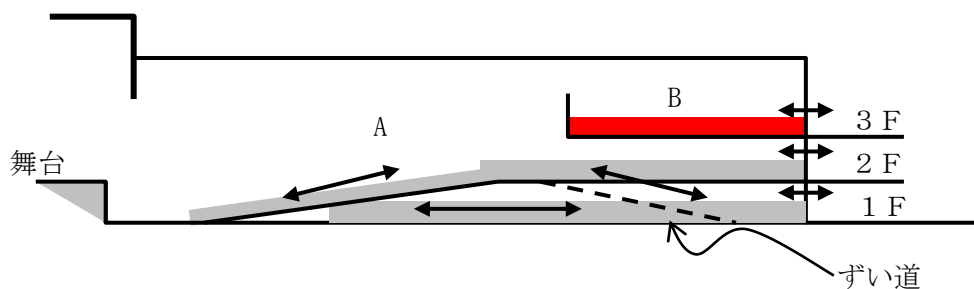
2 第 3 項関係

本項の規定に基づき 2 以上の出口が「互いに近接した位置」とならないようにするためには、客席の配置構成等を勘案し、避難動線が偏らないように出口を設ける必要がある。

3 第 4 項関係

「区画された客席」とは、可動間仕切りにより区画された場合も「区画された客席」とする。また、区画がされていなくても避難の区画が異なる場合は区画された客席として扱う。

<例 示>



1 階席と 2 階席については、客席内の動線が一体なので一体の区画(A)としてとらえ、この区画(A)の客席の床面積の合計に応じて出口の数を決定する。一方、3 階席については、内部での動線が区画(A)から独立しているため別の区画(B)としてとらえ、同様に出口の数を決定する。

(舞台部の構造)

第 41 条 興行場等の舞台と舞台部の各室との隔壁は、準不燃材料で造らなければならない。

2 興行場等の舞台の上部及び下部には、楽屋、控室、道具部屋その他これらに類するものを設けてはならない。ただし、舞台の下部を防火上安全な構造とした場合には、その部分については、この限りでない。

1 第 1 項関係

「舞台と舞台部の各室」とは、音響機械室、照明室など舞台に附属する各室のことをいう。

2 第 2 項関係

本項については、防火上の安全性を確保するため、舞台の上部及び下部に楽屋、控室、道具部屋等を設けることを原則として禁止しているが、「せり」部分に附属する道具部屋など、舞台の構造上その下部に室を設けなければならない場合があること鑑み、舞台の下部を「防火上安全な構造」とした場合は、これを免除できるただし書の規定を設けている。

なお、ただし書では、舞台の床が木造であるケースが多いこと等を踏まえ、「防火上安全な構造」の種類を限定していないが、例えばスプリンクラーその他の消火設備の設置等により、一定の防火性能を確保できる場合はこれに該当するものとして扱って支障ない。

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

第 43 条 建築物の避難階以外の階に主階を設ける興行場等にあつては、第 32 条及び第 33 条第 2 項の規定は、適用しない。

2 避難階以外の階に主階がある興行場等の用途に供する建築物の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 建築物の 2 階から 4 階までの階又は地階に興行場等の主階を設ける場合には、直通階段の 1 以上を避難階段又は特別避難階段とすること。

(2) 建築物の地階に主階を設ける場合には、客席の床面積の合計は、200 平方メートル以内とし、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を設けること。

(4) 前号の場合には、主階のある階及び屋上広場に通ずる 2 以上の直通階段を設け、これを避難階段又は特別避難階段とすること。

3 前項第 3 号の屋上広場については、第 28 条の 2 の規定を準用する。

4 避難階以外の階に主階がある公会堂又は集会場の用途に供する建築物は、耐火建築物、法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物（その主要構造部の性能が政令第 110 条第 2 号に掲げる基準に適合するものに限る。）又は 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。

本条は、主階が避難階以外の階にある興行場等について構造の制限を付加しているものであり、「主階」とは興行場等の受付ロビーや券売所、ホワイエ等を持つ階を示している。なお、客席が 2 以上の階を使用する構造となっており、かつ、その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主階として扱う。

興行場等の主階が避難階以外の階にある場合、主階に避難階がある場合と比べて避難計画上不利になることや、他の用途部分がある場合、避難動線が重複・交錯するおそれがあることから、興行場等からの避難安全性を高めるため、避難施設の強化規定等を設けたものである。

1 第 1 項関係

興行場等の主階が避難階にない場合、客席からの出口は他の避難出口と重複することがあるため、客席の床面積を根拠に客席からの主たる出口と前面空地の関係を規定するのは不合理な場合があるため、第 32 条及び第 33 条第 2 項を適用除外としているものである。

2 第 3 項関係

大規模店舗の屋上広場については、第 28 条の 2 のにより避難上障害となる建築設備、工作物その他これらに類するものを設けてはならないと規定しており、本項により設ける避難の用に供することができる屋上広場についてもこれを準用している。

3 第 4 項関係

興行場等のうち劇場、映画館又は演芸場の用途に供する特殊建築物については、その主階が 1 階にない場合、法第 27 条第 1 項第 4 号の規定により耐火建築物等としなければならないと規定していることから、本項では、公会堂、集会場についても主階が避難階にない場合、同様に耐火建築物等としなければならないものとした規定である。

第8節 自動車車庫及び自動車修理工場

(自動車用の出口)

第48条 自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。)又は自動車修理工場の敷地の自動車用の出口は、次の各号のいずれかに面する場所に設けてはならない。ただし、知事が自動車車庫若しくは自動車修理工場の規模若しくは周囲の状況により通行上支障がないと認めて許可した場合又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路
- (2) 道路(幅員が6メートル未満の道路を除く。)の交差点又は曲がり角(120度を超えるものを除く。)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) 縦断こう配が12パーセントを超える急坂

2 前項第1号の規定は、建築物に附属する自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。)が次の各号のいずれかに該当する場合においては、適用しない。

- (1) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路(法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除く。第3号において同じ。)に面するとき。
- (2) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以下の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員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平方メートル以下のものに限るものとする。

3 建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、その敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出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、自動車車庫及び自動車修理工場の自動車用の出口について、交通上の安全を確保するために定められた規定であり、原則として、交差点付近や急坂に設けることを制限している。

1 第1項関係

対象となる建築物は以下のものである。

- ・単独の自動車車庫又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50平方メートル以内を除く。）
- ・自動車修理工場

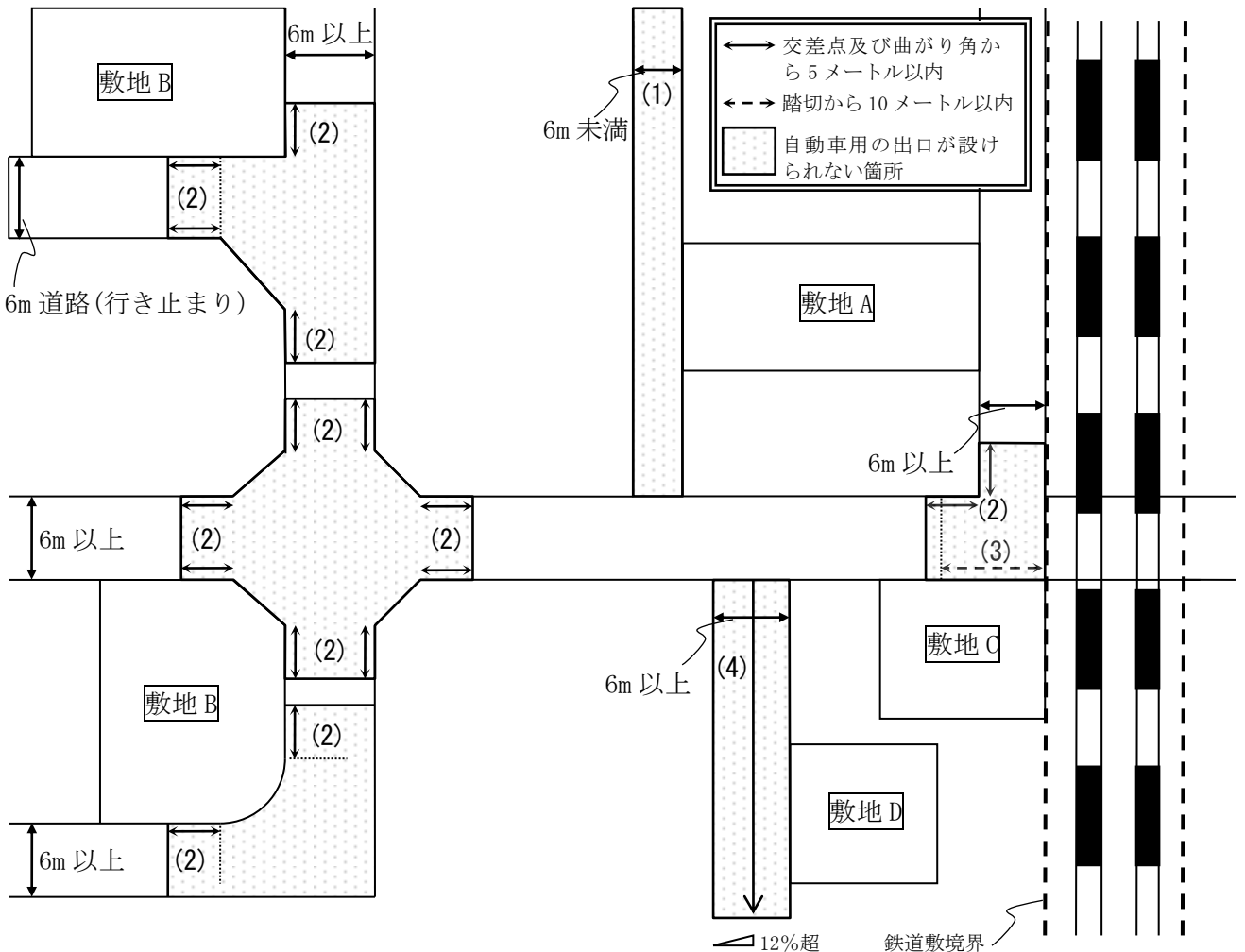
これらの敷地の自動車の出口は以下の場所に設けることができない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路・・・敷地A
- (2) 道路（幅員が6メートル未満の道路を除く。）の交差点又は曲がり角（120度を超えるものを除く。）から5メートル以内の当該道路・・・敷地B
- (3) 踏切から10メートル以内の当該道路・・・敷地C
- (4) 縦断こう配が12パーセントを超える急坂・・・敷地D

※ 法第42条に規定している道路及び細則第13条に規定している道路以外の一般の交通の用に供している道等についても、本条の趣旨から道路と同等として取扱われるものとする。

※ 「交差点から5メートル以内」とは、十字路、丁字路その他2以上の道路が交わる場合における当該2以上の道路（幅員が6メートル以上）の交わる部分のすみ切りの端部から5メートル以内である。

<例 示I>



2 第2項関係

本項は前項1号の「幅員6メートル未満の道路」に自動車用の出口を設ける場合の緩和規定である。対象となる建築物は以下のものである。

- ・建築物に附属する自動車車庫（その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。）

この場合に以下のいずれかに該当するときには6メートル未満の道路に自動車用の出口を設けることができる。

- (1) 自動車車庫の床面積が150平方メートル以下で、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部分（…**A部分**）を道路として築造しないものを除く。（3）においても同様とする。）に面するとき。…**敷地A**（**敷地B**）
- (2) 自動車車庫の床面積が300平方メートル以下で、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。…**敷地C**
- (3) 自動車車庫の床面積が150平方メートルを超えて、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、当該道路に接した部分に間口6メートル、当該道路を含む奥行き6メートル（当該道路の反対側の境界線（法第42条第2項の規定により指定された道の場合には、道の反対側の境界線とする。）の水平距離）の空地を道路状に築造するとき。…**敷地D**（**敷地E**）

ただし、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の場合には、自動車車庫の床面積が150平方メートルを超え300平方メートル以下のものに限る。

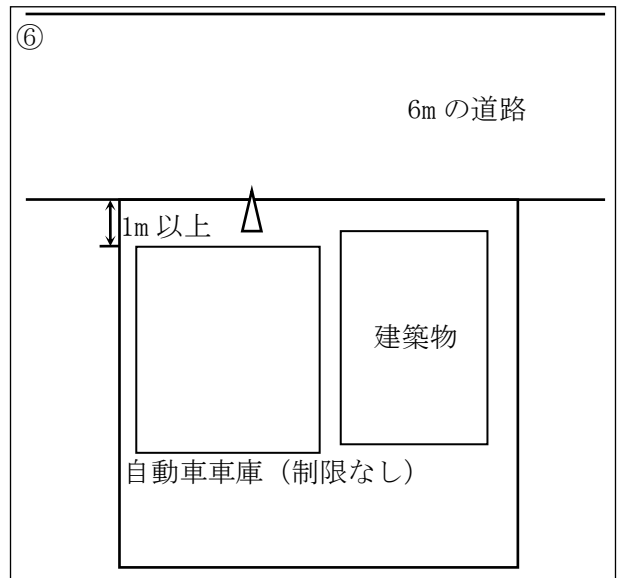
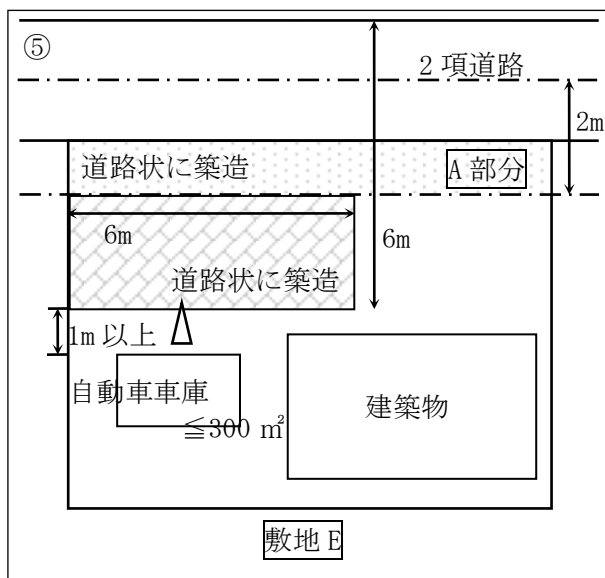
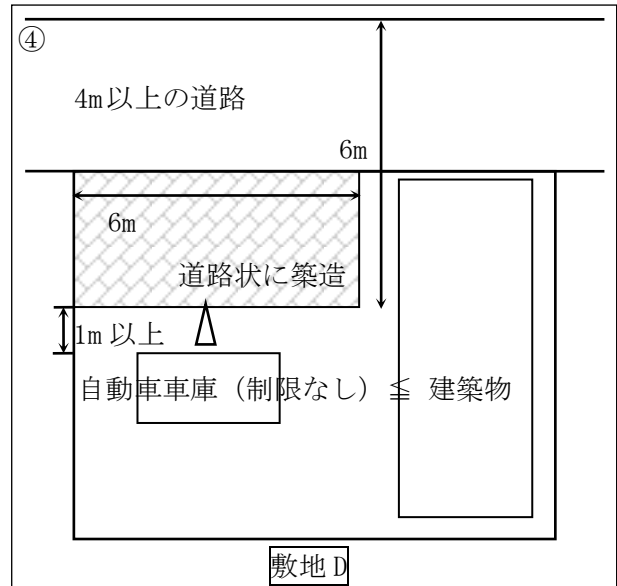
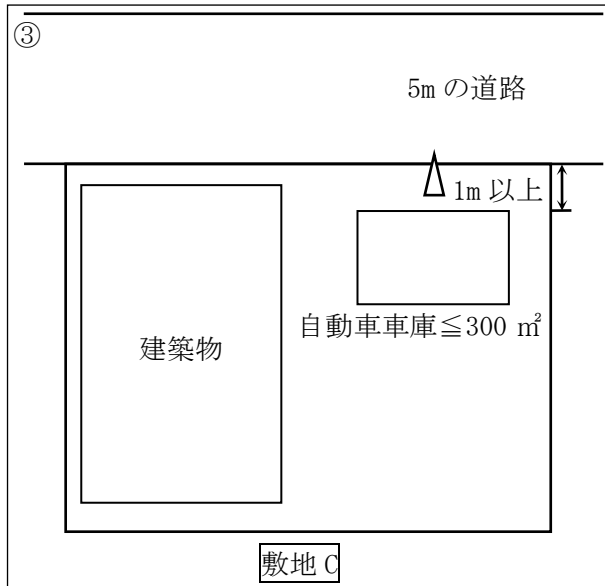
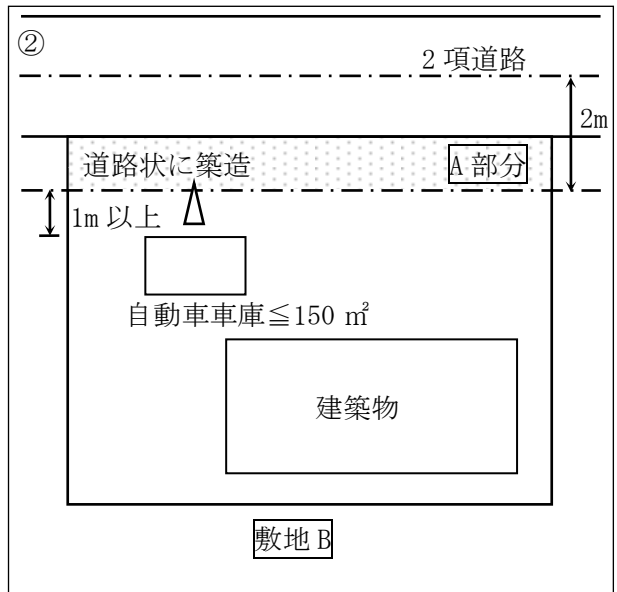
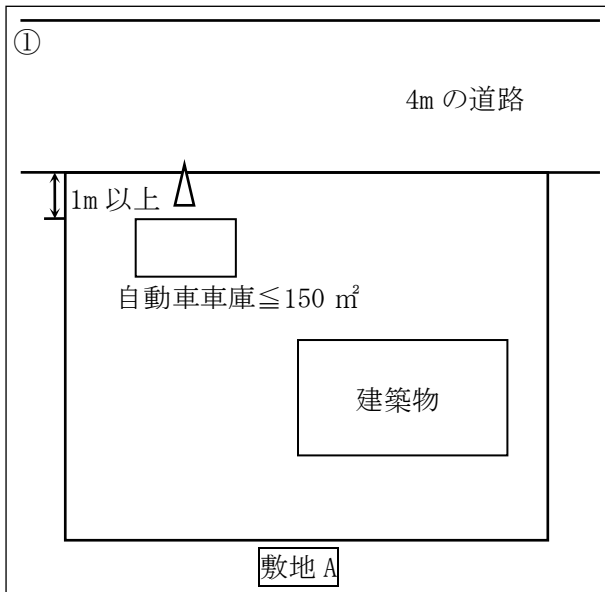
なお、同号中に「道路状」とあるのは、前面道路と一体的な利用が可能な構造、「築造するとき」とあるのは、本建築物の工事完了時までには築造しなければならない。

自動車車庫の規模と前面道路幅員との関係

道路幅員		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
		空地なし	空地あり	空地なし	空地あり	空地なし	空地あり	
附属車庫	150㎡以下	○ ^②	○ ^⑤	○ ^①	○ ^④	○ ^③	○ ^④	○ ^⑥
	150㎡ 超え 300㎡ 以下	×	○ ^⑤	×	○ ^④	○ ^③	○ ^④	
	300㎡ 超える	×	×	×	○ ^④	×	○ ^④	
単独車庫	50㎡ 超える	×	×	×	×	×	×	○

○建築できる ×建築できない

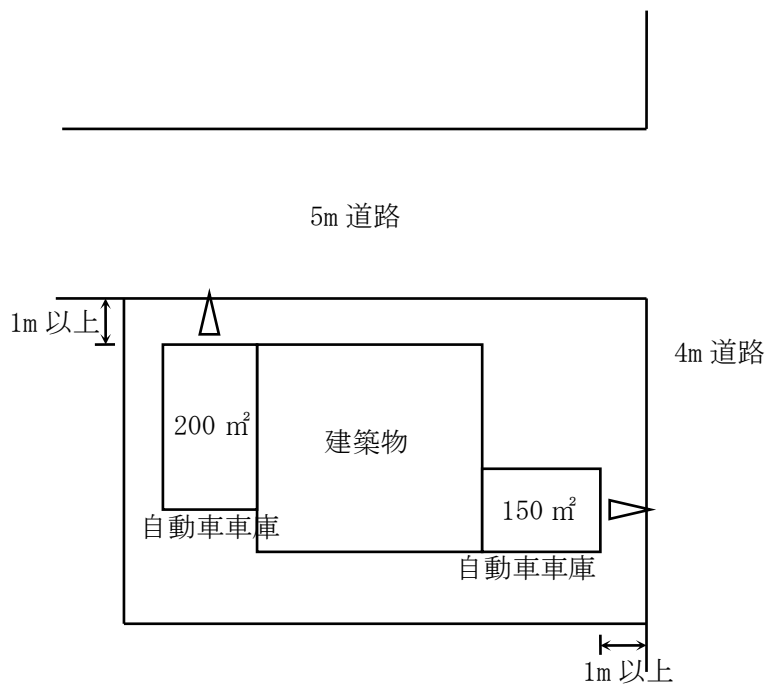
<例 示Ⅱ>



3 第3項関係

建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、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は、第2項の規定をそれぞれの自動車車庫ごとに適用する。

<例 示Ⅲ>



左図の例では、自動車車庫が200平方メートルと150平方メートルであり、合計すると350平方メートルとなるが、敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車車庫が道路に面しているため、自動車車庫ごとの面積の規定により適合すればよいこととなる。

△: 自動車出口

4 第4項関係

道路の通過交通に対し安全な出口を確保することを目的としていることから、第2項第3号により築造した空地は、本項において道の境界とみなす。

具体的な例示Ⅱのとおりである。

(建築物の一部に設ける自動車車庫等の構造)

第 50 条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、自動車を収容する部分が 1 階以外の階にあるもの、その部分の上に 2 以上の階のあるもの又はその部分のある階の直上階の床面積が 100 平方メートル以上のものは、耐火建築物又は 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。ただし、階数が 2 以下の独立した自走式の自動車車庫で、次の各号に掲げる基準のいずれにも適合するものについては、この限りでない。

- (1) 主要構造部を準耐火構造又は政令第109条の3第2号の基準に適合する構造とすること。
- (2) 外周部を隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物（以下この号において「隣地境界線等」という。）から1メートル以上離すことができない場合は、外周部を隣地境界線等から50センチメートル以上離し、かつ、各階の外周部に準不燃材料で造られた高さ1.5メートル以上の防火塀を設けること。
- (3) 外周部は、各階の天井面（外周部に垂れ壁等がある場合はその下端）から下方50センチメートル以上を常時直接外気に開放し、かつ、当該常時直接外気に開放している部分の面積を各階の床面積の5パーセント以上とすること。
- (4) 短辺の長さを55メートル以内とすること。
- (5) 外壁の開口部について防火設備を設けない構造とすること。

2 自動車車庫又は自動車修理工場の自動車を収容する部分が 1 階にあり、その部分の床面積の合計が 100 平方メートル未満で、かつ、その部分の主要構造部（直上階の床を含む。）を 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その他の部分と 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で区画した自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物には、前項の規定は、適用しない。

本条が適用される「建築物の一部に設ける自動車車庫等」とは、以下のとおりとする。

- ① 建築物全部が自動車車庫
- ② 建築物全部が自動車修理工場
- ③ 建築物の一部が自動車車庫
- ④ 建築物の一部が自動車修理工場

なお、本条でいう「1 階」とは、自動車が誘導車路等を経由せずに直接自動車車庫に出入りすることができる階を指す。

つまり、敷地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ような場合であっても、この部分が 1 階にあるものとみなして支障ない。

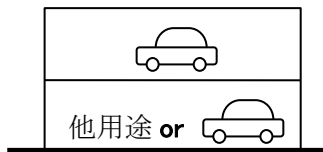
また、第 1 項「ただし書」により、第 1 号から第 5 号全ての基準を満たす「独立した 2 階建以下の自走式の自動車車庫」に限り、適用を除外するものであるが、ここで条件としている基準第 1～5 号は、平成 14 年 11 月 14 日付け国土交通省事務連絡に準拠しているものであり、詳細は「建築物の防火避難規定の解説 2016」（編集・発行 日本建築行政会議）P161 に掲載されているので、参照のこと。

なお、3 層 4 段以上の自走式の自動車車庫は適用除外の対象としていないので、注意すること。

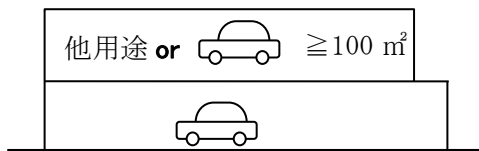
1 第1項関係

＜例 示：(適用範囲の考え方)＞

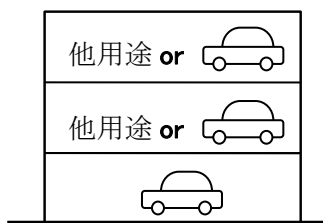
自動車を収容する部分が1階以外の階にあるもの



その部分(自動車を収容する部分)のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの



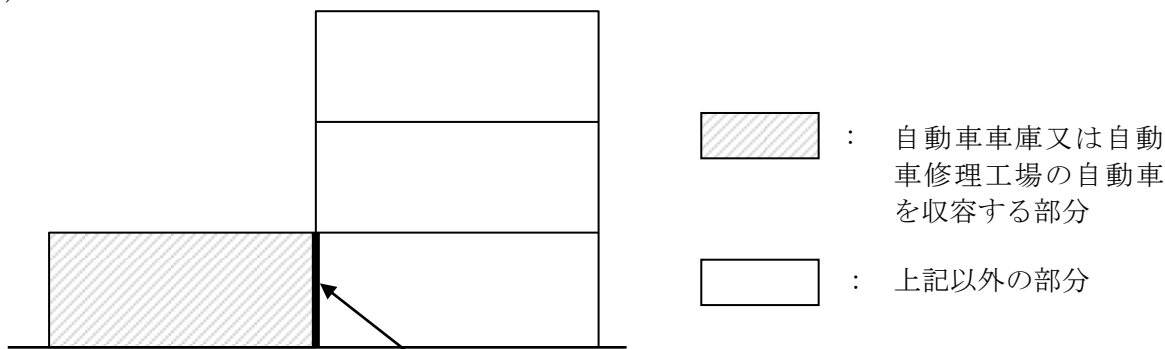
その部分(自動車を収容する部分)の上に2以上の階のあるもの



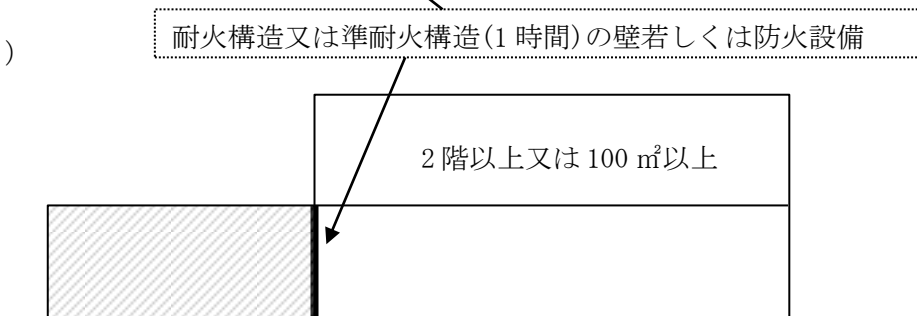
「その部分の上」とは、自動車の収容部の直接の上部を指すだけではなく、例えば自動車を収容する部分と2階部分とが離れていても同一建築物であれば本項の対象となる。

ただし、次図の例示のように自動車車庫等の自動車を収容する部分が1階部分に存し、かつ、その上部に他の用途を有する部分がなく、自動車車庫等と他の部分との界壁が耐火構造又は準耐火構造(1時間)の壁若しくは防火設備により区画されている場合にあっては、これを適用しない。

(a)



(b)



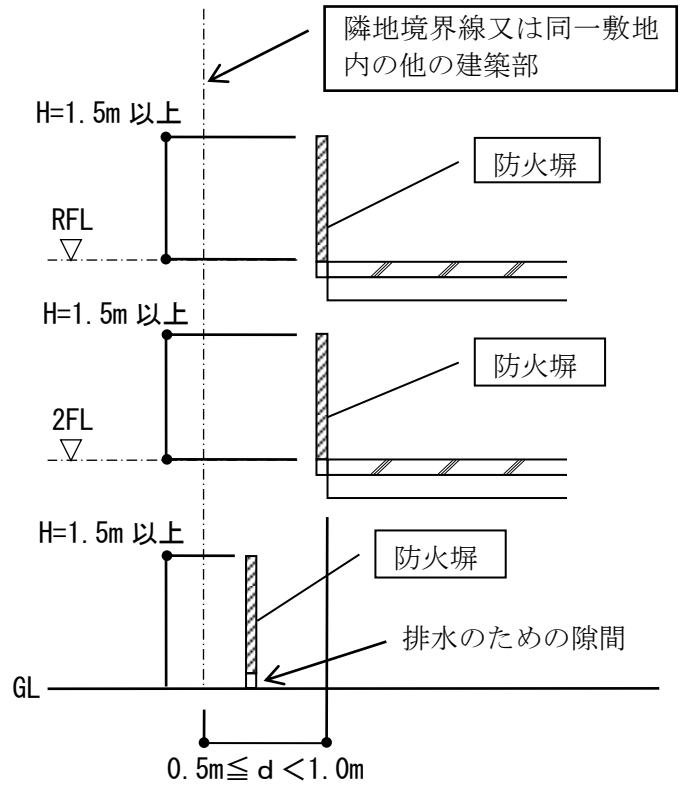
< 「ただし書き」の基準について >

■ 第2号関係

建築物の外周部を隣地境界線もしくは同一敷地内の他の建築物から、必ず50センチメートル以上は離すとともに、外周部に高さ1.5メートル以上の準不燃材料で造られた防火塀の設置を義務づけるものであるが、隣地境界線等から1.0メートル以上離れた場合は、必ずしも防火塀の設置は求めないものである。

また、延焼のおそれのある部分以外の部分及び傾斜路の部分には防火塀を設けなくてもよい。

なお、1階の防火塀底部には、排水のために防火上支障のない程度の間隙（概ね高さ50センチメートル以下）を設けることができる。

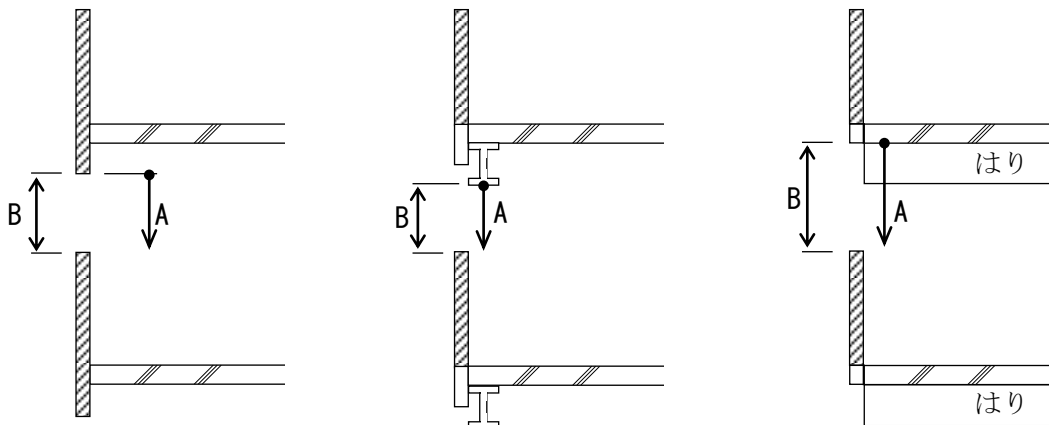


■ 第3号関係

「(外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものがある場合にあってはそれらの下端)」には、このほか防火塀やその取付材及びけたなどの横架材が含まれ、それぞれの下端から50センチメートル以上を常時開放させる構造とすること。

また、各階の床面積の5パーセント以上の算定にあたっては、あくまでも常時開放されている部分の見付け面積で算出するものとする。

< 例 示 >



A: 50cm 以上常時開放させる部分 B: 常時開放部分面積算出高さ

■ その他（ただし書きを適用する際の留意事項）

本条は、耐火建築物等の基準に係る規定であり、「政令第 112 条第 1 項（防火区画）」に関する規定は盛り込まれていないが、建築物の規模によっては必然的に求められることになる。

したがって、防火区画に係る規定については、平成 14 年 5 月 27 日付け国土交通省事務連絡を準用することとする。

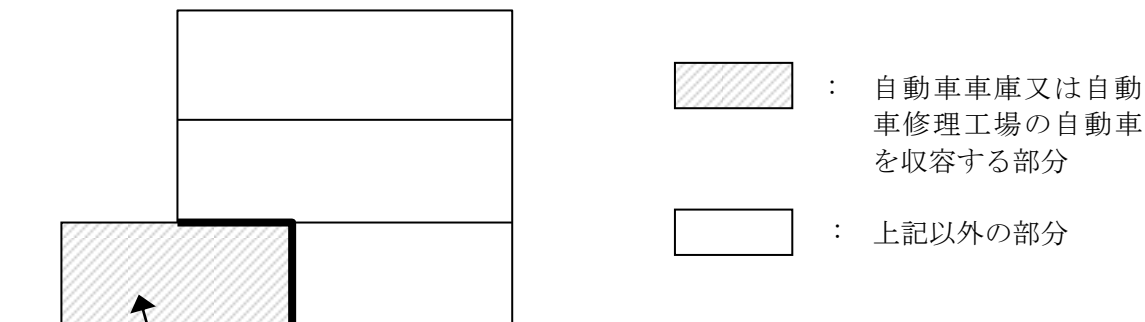
＜国土交通省事務連絡の基準の運用＞

神奈川県建築基準条例第 50 条第 1 項第 3 号及び同第 4 号の基準に適合する開放性を確保した自動車車庫のうち、駐車スペースが、車路（幅 3.5 メートル以上）、外周部又は準不燃材料で造られた遮へい板（幅 4 メートル以上、高さ 2 メートル以上）により 400 平方メートル以内ごと（車路等の間隔は 40 メートル以内）に区画され、かつ階高が 2.8 メートル以下の場合には外周部に 50 センチメートル以上の準不燃材料で造られたスパンドレル、ひさし、垂れ壁等が設けられたものについては、政令第 112 条第 1 項第 1 号に該当するものとみなすとしている。

2 第 2 項関係

これは、第 1 項の緩和規定である。

当該自動車の収容部分が 1 階にあり、かつ 100 平方メートル未満の場合で、その他の部分と 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、床、天井（上階の床）又は特定防火設備で区画すれば第 1 項を適用しないこととしたものである。



100 m²未満の場合： 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、床、天井（上階の床）又は特定防火設備で区画すれば、第 1 項は適用しない。

第3章の2 昇降機

本章については、昇降機の構造を定めたものである。

(エレベーターの機械室)

第52条の2 エレベーターの機械室の構造は、次の各号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。

本条については、エレベーターの機械室の構造について、規定したものである。

ここでいうエレベーターにはいわゆるホームエレベーターも含まれるが、近年開発された機械室なしエレベーター、段差解消機及びいす式階段昇降機については、機械室がないので本規定の対象とはならない。

ただし、本規定の対象とならないエレベーターであっても巻上機、制御盤等がある部分については、保守点検が必要であることには変わりないので、照明設備の設置等について適宜検討することが望ましい。

(エレベーターのピット)

第 52 条の 3 エレベーターのピットには、保守及び点検に必要な照明設備又は照明用コンセント設備を設け、かつ、その深さが 1.5m を超える場合は、タラップその他これに類するものを設けなければならない。

本条については、エレベーターピットの保守点検のための照明設備・昇降用タラップ等の設置を義務付けたものである。

(1) タラップ

タラップについては、平成 21 年の条例改正により深さが 1.5m 以下のピットの場合、設置が免除されるようになったが、保守・点検計画上必要な場合は、設置されることが望ましいことには変わりがないので、留意されたい。

また、タラップその他これに類するものとは、ピットに設置された折りたたみ式梯子等の同等器具（運行上、耐震対策上支障がないものに限る）を示している。

(2) 照明用コンセント

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

(小荷物専用昇降機の機械室)

第 52 条の 4 小荷物専用昇降機の機械室には、専用の点検口及び照明設備を設けなければならない。

本条については、小荷物専用昇降機の保守・点検が円滑に行なわれるよう、機械室への点検口及び照明設備の設置について規定したものである。

なお、小荷物専用昇降機の中には機械室のないものもあり、これらには本規定は適用されないが、機械室に相当する巻上機、制御盤等がある部分については、保守点検が必要であることには変わりがないので、適宜照明設備等の設置について検討することが望ましい。

第3章の3 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限

本県の都市計画区域以外の区域等は、海浜や湖又は山並み等の豊かな自然環境に恵まれた地域であるが、これの地域において、自然環境にそぐわない中高層建築物等の乱開発が発生し、既存住宅等への日照障害が生じる等の自然環境と調和した現在の居住環境への影響や地域との特性を生かした計画的なまちづくりの阻害などの問題が生じてきた。

このことから、法的拘束力のある規制となるよう建築基準法第68条の9の規定により本章の規定を本条例に追加し、平成7年4月1日より施行している。

なお、自然公園法の特別区域等は、すでに自然公園法等により建築物の形態制限を行っていること及び地域そのものが建築行為があまり想定されていない地域であることから、第53条第4項により本章の規定の適用を除外している。

本章の第52条の5から第52条の17の規定は、自然環境と調和した良好な市街地環境を確保するため、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域において、法第68条の9の規定に基づき、敷地と道路との関係、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、日影による中高層の建築物の高さの制限等の建築形態制限等を定めたものである。

(適用区域等)

第52条の5 この章の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内に限り、適用する。

2 町村は、地域の特性を考慮し、計画的な土地利用を図るため必要と認めるときは、条例で、区域を限り、第52条の9第1項、第52条の10第1項及び第52条の11第1項の規定による制限を緩和することができる。

3 前項の規定により町村が条例で制限を緩和する場合は、第52条の9第1項に規定する割合にあっては10分の30、第52条の10第1項に規定する割合にあっては10分の6を超えてはならない。

1 第2項関係

本条例は良好な住環境を確保するため、容積率を100パーセント、建ぺい率を50パーセント、建築物の高さの限度を10メートル、日影時間を4時間・2.5時間等の一律の制限を条例で定めているが、地域の特性を生かすために必要なときには、第2項及び第3項により、町村は、条例で、区域を限って、容積率については300パーセント、建ぺい率については60パーセントを上限として条例の制限を緩和することができる。なお、条例による建築形態制限については政令第136条の2の9により都市計画区域内における用途地域の指定のない区域内の建築物に対する法による制限より厳しいものでないことと規定されている。

県所管区域では、山北町の一部において「神奈川県建築基準条例第52条の5第2項の規定に基づく建築制限の緩和に関する条例」が定められている。

(敷地と道路との関係)

第 52 条の 6 建築物の敷地は、道路に 2 メートル以上接しなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) その敷地が幅員 4 メートル以上の道（道路に該当するものを除き、農道その他これに類する公共の用に供する道又は政令第 144 条の 4 第 1 項各号に掲げる基準及び第 52 条の 17 の 2 の規定による基準に適合する道に限る。）に 2 メートル以上接する建築物のうち、延べ面積が 200 平方メートル以内の一戸建ての住宅で、知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

(2) 次に掲げる基準のいずれかに適合する建築物で、知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

ア その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物であること。

イ その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員 4 メートル以上のものに限る。）に 2 メートル以上接する建築物であること。

ウ その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。

本条は、法第 43 条の規定と同様に敷地と道路との関係について定めたものである。なお、第 2 項第 2 号に係る許可をする際には、建築審査会の同意が必要である。

本条における「道路」とは、第 4 条 (P. I-10) に定義されているとおり、法第 42 条第 1 項各号に掲げる道路のうち、自動車のみ交通の用に供するものを除いたものである。

また、細則第 13 条の規定により、本章（第 3 章の 3）の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満 1.8 メートル以上の道は、法第 42 条第 2 項による道とみなされる。

なお、本条第 2 項第 2 号に係る許可については、「建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定による許可基準」により取扱っている。

細則

(道路とみなされる道の指定)

第 13 条 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更により法第 3 章の規定が適用されるに至った際又は条例第 3 章の 3 の規定が適用されるに至った際に現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満 1.8 メートル以上の道は、法第 42 条第 2 項の規定による道とする。

(道路内の建築制限)

第 52 条の 7 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- (1) 地盤面下に設ける建築物
- (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で知事が通行上支障がないと認めて許可したもの
- (3) 公共用歩廊その他知事が別に定める建築物で知事が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

本条は、法第 44 条の規定と同様に、道路内の建築制限について定めたものである。なお、第 2 号及び第 3 号における許可をする際には、建築審査会の同意が必要である。

第 2 号の規定による許可については、「建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定による許可に係る包括同意基準」により取り扱っている。

第 3 号中の「知事が別に定める建築物」は細則第 14 条に規定している。

細則

(道路内に建築することができる建築物に関する基準等)

第 14 条 条例第 52 条の 7 第 3 号の規定により知事が定める建築物は、道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬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であり、かつ、主要構造部が耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に設けられるもの、高架の道路の路面下に設けられる建築物並びに自動車のみの交通の用に供する道路に設けられる建築物である休憩所、給油所及び自動車修理所とする。

- (1) 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
- (2) 建築物の 5 階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
- (3) 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与するもの

2 前項の建築物のうち、道路の上空に設けられるものの構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。
- (2) 屋外に面する部分には、ガラス（網入ガラスを除く。）、瓦、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。
- (3) 道路の上空に設けられる建築物が渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物である場合においては、その側面には、床面からの高さが 1.5 メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが 1.5 メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。

(私道の変更又は廃止の制限)

第 52 条の 8 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第 4 条、第 5 条、第 26 条、第 31 条、第 48 条第 1 項から第 3 項まで及び第 52 条の 6 の規定に抵触することとなる場合においては、知事は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。

2 知事は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 3 日以内に、知事に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 知事は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第 1 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 知事は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 1 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 2 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第 4 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 第 1 項の規定による命令については、神奈川県行政手続条例（平成 7 年神奈川県条例第 1 号）第 3 章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。

本条は、法第 45 条の規定と同様に、私道の変更又は廃止の制限について定めたものである。

(容積率)

第 52 条の 9 建築物の容積率は、10 分の 10 以下でなければならない。

2 第 52 条の 5 第 2 項の規定により町村が条例で前項の規定による制限を緩和した場合で、建築物の敷地が建築物の容積率に関する異なる制限を受ける区域の 2 以上にわたるときは、当該建築物の容積率は、同項及び当該条例の規定による当該各区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 次の各号のいずれかに該当する建築物で、知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前 2 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。

- (1) 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
- (2) 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 24 条の規定により、国土交通大臣が定める基準に適合する建築物
- (3) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

4 前項第 1 号の延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。

- (1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分（次項において「自動車車庫等部分」という。）
- (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分（次項において「備蓄倉庫部分」という。）
- (3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分（次項において「蓄電池設置部分」という。）
- (4) 自家発電設備を設ける部分（次項において「自家発電設備設置部分」という。）
- (5) 貯水槽を設ける部分（次項において「貯水槽設置部分」という。）
- (6) 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分（次項において「宅配ボックス設置部分」という。）

5 前項の規定は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物の各階の床面積の合計の和）に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

- (1) 自動車車庫等部分 5 分の 1
- (2) 備蓄倉庫部分 50 分の 1
- (3) 蓄電池設置部分 50 分の 1
- (4) 自家発電設備設置部分 100 分の 1
- (5) 貯水槽設置部分 100 分の 1
- (6) 宅配ボックス設置部分 100 分の 1

本条は、法第 52 条の規定と同様に、容積率について定めたものである。なお、第 3 項各号における許可をする際には、建築審査会の同意が必要である。

1 第 1 項関係

本条が適用される地域における建築物の容積率は、原則として 100 パーセント以下でなければならない。

2 第2項関係

建築物の敷地が第1項の適用を受ける区域と第52条の5第2項の規定により町村が定めた条例により容積率の限度が緩和された区域にまたがっている場合の規定である。

3 第3項関係

第1号による許可については、「建築基準法第52条第14項第1号の規定による許可基準」により取り扱っている。また、第2号による許可については、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）第24条の規定に適合する建築物について、法第52条第14項第1号に規定する建築物とみなす同様の規定を設けたものである。

4 第4項及び第5項関係

容積率の算定の基礎となる「延べ面積」に関して、法第52条と同様の規定となるように、政令第2条第1項第4号ただし書及び同条第3項の規定と同様に定めたものである。

(建蔽率)

第 52 条の 10 建築物の建蔽率は、10 分の 5 を超えてはならない。

2 第 52 条の 5 第 2 項の規定により町村が条例で前項の規定による制限を緩和した場合で、建築物の敷地が建築物の建蔽率に関する異なる制限を受ける区域の 2 以上にわたるときは、当該建築物の建蔽率は、同項及び当該条例の規定による当該各区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前 2 項の規定は、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で知事が指定するもの内にある建築物については、第 1 項に定める数値及び第 52 条の 5 第 2 項の規定により町村が条例で第 1 項の規定による制限を緩和した場合の当該条例で定める数値に、それぞれ 10 分の 1 を加えたものをもって同項及び当該条例に定める数値として適用するものとする。

4 前 3 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で知事が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの

本条は、法第 53 条の規定と同様に、建蔽率について定めたものである。なお、第 4 項第 2 号における許可をする際には、建築審査会の同意が必要である。

1 第 1 項関係

本条が適用される地域における建築物の建蔽率は、原則として 50 パーセント以下でなければならない。

2 第 2 項関係

建築物の敷地が、第 1 項の適用を受ける区域と第 52 条の 5 第 2 項の規定により町村が定めた条例により建蔽率の限度が緩和された区域にまたがっている場合の規定である。

3 第 3 項関係

角地の敷地における建蔽率の緩和の規定であり、「知事が指定するもの」は、法第 53 条第 3 項第 2 号と同様であり、細則第 20 条で規定している。

4 第 4 項関係

法第 53 条第 5 項第 2 号及び第 3 号と同様に、建蔽率の特例許可等の規定である。

細則

(建蔽率の緩和)

第 20 条 法第 53 条第 3 項第 2 号又は条例第 52 条の 10 第 3 項の規定により指定する敷地は、幅員がそれぞれ 4 メートル以上の 2 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境界線とみなされる線との間に存する当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。)に接し、かつ、敷地境界線の 10 分の 3 以上がこれらの道路と接するもの(2 の道路の角にある敷地で

あり、それらの道路の幅員の和が10メートル未満のものにあつては、道路が当該敷地をはさむ角を頂点とする長さ2メートル以上の底辺を有する2等辺三角形(当該敷地をはさむ道路が法第42条第2項の規定により指定された道るときは、同項の規定により道路の境界線とみなされる線による2等辺三角形)のすみ切り部分の敷地を道路状に整備したものに限る。)とする。ただし、これらの道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、その部分の内角が120度を超えるときは、その道路は、2以上の道路とみなさない。

- 2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、水面その他これらに類するもの(以下この項において「公園等」という。)に接する場合においてはその公園等を前項に規定する道路の一とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においてはその公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして同項の規定を適用する。

(建築物の高さの限度)

第 52 条の 11 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、12 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。次条第 1 項において同じ。）は、10 メートルを超えてはならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- (1) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて知事が許可したもの
- (2) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて知事が許可したもの

本条は、法第 55 条の規定と同様に、建築物の高さの限度について定めたものである。なお、第 2 項における許可をする際には、建築審査会の同意が必要である。

1 第 1 項関係

本条が適用される地域における建築物の最高高さは、原則として 10 メートル以下でなければならない。

2 第 2 項関係

第 1 号及び第 2 号により知事が許可した場合には、第 1 項の規定を適用しない。

(建築物の各部分の高さ)

第 52 条の 12 建築物の各部分の高さは、前面道路の路面の中心からの高さとし、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が 20 メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.5 を乗じて得たもの以下としなければならない。

2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他知事が別に定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

3 建築物の敷地が 2 以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合における前 2 項の規定の適用の緩和に関する措置は、別に知事が定める。

本条は、法第 56 条の規定と同様に、建築物の各部分の高さ（道路斜線制限）について定めたものである。

1 第 1 項関係

法第 56 条第 1 項第 1 号の規定に準じて定めている。なお、本条が適用される地域では、適用距離を 20 メートル、斜線勾配を 1.5 としている。

2 第 2 項及び第 3 項関係

第 1 項が適用される斜線制限の緩和規定である。

第 2 項中の「知事が別に定める」については、細則第 15 条第 2 項に規定している。

第 3 項中の「別に知事が定める」については、細則第 16 条から第 19 条に規定している。

細則

(建築物の後退距離の算定の特例)

第 15 条 (略)

2 条例第 52 条の 12 第 2 項の規定により知事が定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

(1) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの

ア 軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であること。

イ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が 5 分の 1 以下であること。

ウ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが 1 メートル以上であること。

(2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号イ及びウに掲げる要件に該当し、かつ、高さが 5 メートル以下であるもの

(3) 道路に沿って設けられる高さが 2 メートル以下の門又は塀（高さが 1.2 メートルを超えるものにあつては、当該 1.2 メートルを超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限る。）

(4) 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀

(5) 当該敷地内の建築物の一部で、条例第 52 条の 7 第 3 号の規定による許可を受けた建築物に接続する部分

(6) 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが1.2メートル以下のもの

(前面道路等との関係についての建築物の各部分の高さの制限の緩和)

第16条 条例第52条の12第3項の規定による同条第1項及び第2項の規定の適用の緩和に関する措置は、第17条から第19条までに定めるところによる。

(2以上の前面道路がある場合)

第17条 建築物の前面道路が2以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離がその前面道路の幅員の2倍以内で、かつ、35メートル以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が10メートルを超える区域については、すべての前面道路が幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。

2 前項の区域外の区域のうち、2以上の前面道路の境界線からの水平距離がそれぞれその前面道路の幅員の2倍(幅員が4メートル未満の前面道路にあっては、10メートルからその幅員の2分の1を減じた数値)以内で、かつ、35メートル以内の区域については、これらの前面道路のみを前面道路とし、これらの前面道路のうち、幅員の小さい前面道路は、幅員の大きい前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。

3 前2項の区域外の区域については、その接する前面道路のみを前面道路とみなす。

(前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合)

第18条 前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。

2 建築物の前面道路が2以上ある場合において、その反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある前面道路があるときは、前条第1項の規定によらないで、当該公園、広場、水面その他これらに類するものがある前面道路(2以上あるときは、そのうちの1)の境界線からの水平距離がその公園、広場、水面その他これらに類するものの反対側の境界線から当該前面道路の境界線までの水平距離の2倍以内で、かつ、35メートル以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が10メートルを超える区域については、すべての前面道路を当該公園、広場、水面その他これらに類するものがある前面道路と同じ幅員を有し、かつ、その反対側に同様の公園、広場、水面その他これらに類するものがあるものとみなして、前項の規定によることができる。この場合においては、前条第2項及び第3項の規定を準用する。

(前面道路と敷地の地盤面に高低差がある場合)

第19条 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1メートル以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第 52 条の 13 高さ (階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。) が 10 メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ (当該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からの高さをいう。) が 4 メートルの水平面 (当該建築物の敷地内の部分を除く。) に、敷地境界線からの水平距離が、5 メートルを超え 10 メートル以内の範囲において 4 時間以上、10 メートルを超える範囲において 2.5 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 知事が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合

(2) 前号の許可を受けた建築物を、当該許可を受けた際における敷地の区域において、平均地盤面からの高さが 4 メートルの水平面に敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模で増築し、改築し又は移転する場合

2 同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を 1 の建築物とみなして、前項の規定を適用する。

3 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第 1 項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、別に知事が定める。

本条は、法第 56 条の 2 の規定と同様に、日影による中高層の建築物の高さの制限について定めたものである。なお、第 1 項第 1 号に係る許可をする際には、建築審査会の同意が必要である。

1 第 1 項関係

対象となる建築物、制限内容、平均地盤面の算定方法に関して定めた規定である。

2 第 2 項関係

本制限が敷地単位の制限であることに関して定めた規定である。

3 第 3 項関係

建築物の敷地に特別の事情がある場合についての緩和規定であり、同項中の「別に知事が定める」については、細則第 21 条に規定している。

細則

(日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和)

第 21 条 条例第 52 条の 13 第 3 項の規定による同条第 1 項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が10メートルを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5メートルの線を敷地境界線とみなす。
- (2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和)

第 52 条の 14 高架の工作物内に設ける建築物で知事が周囲の状況により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、前 3 条の規定は、適用しない。

2 道路内にある建築物（高架の道路の路面下に設けるものを除く。）については、第 52 条の 12 第 1 項及び第 2 項の規定は、適用しない。

本条は、法第 57 条の規定と同様に、高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和について定めたものである。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第 52 条の 15 一団地（その内に第 4 項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。）内に 2 以上の構えを成す建築物で総合的設計によって建築されるもののうち、知事が別に定めるところにより、知事がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第 52 条の 6、第 52 条の 9、第 52 条の 10 第 1 項若しくは第 2 項、第 52 条の 12 又は第 52 条の 13 の規定（次項において「特例対象規定」という。）の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

2 一定の一団の土地の区域（その内に第 4 項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な知事が別に定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、知事が別に定めるところにより、知事がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

3 第 1 項又は前項の規定による認定を申請しようとする者は、知事が別に定めるところにより、対象区域（第 1 項の一団地又は前項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の各建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内にある土地について所有権又は借地権を有する者がいるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

4 知事は、第 1 項又は第 2 項の規定による認定をしたときは、遅滞なく、当該認定に係る第 3 項の計画に関して、対象区域その他知事が別に定める事項を公告するとともに、対象区域、各建築物の位置その他知事が別に定める事項を表示した図書を知事が別に定めるところにより、一般の縦覧に供さなければならない。

5 第 1 項又は第 2 項の規定による認定は、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

6 第 4 項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）の全部を含む土地の区域内の各建築物の位置及び構造について第 1 項又は第 2 項の規定による認定の申請があった場合において、知事が当該申請に係る第 1 項又は第 2 項の規定による認定（以下この項において「新規認定」という。）をしたときは、当該公告対象区域内の各建築物の位置及び構造についての第 1 項若しくは第 2 項又は次条第 1 項の規定による従前の認定は、新規認定に係る第 4 項の規定による公告があった日から将来に向かって、その効力を失う。

本条は、法第 86 条第 1 項及び第 2 項の規定と同様に、一定の複数建築物に対する制限の特例について定めたものである。

1 第 1 項及び第 2 項関係

認定基準については、「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用について」により取り扱っている。

第 2 項中の「知事が別に定める」については、細則第 23 条の 2 に規定している。

2 第 3 項関係

申請手続き等に関して定めている。なお、同項中の「知事が別に定める」については、細則第 23 条の 3 に規定している。

3 第4項関係

認定した際の公告、縦覧に関する規定で、同項中の「知事が別に定める事項」については、細則第23条の4に規定している。

4 第5項及び第6項関係

認定の効力に関して規定している。

細則

(一定の一団の土地の区域内の現に存する建築物を前提として総合的見地からする設計の基準)

第23条の2 条例第52条の15第2項の知事が別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該各建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものを設けること。
- (2) 対象区域内の各建築物の外壁の開口部の位置及び構造は、当該各建築物間の距離に応じ、防火上適切な措置が講じられること。
- (3) 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること。
- (4) 対象区域内に建築する建築物の高さは、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分に対し、当該建築物が存する区域における条例第52条の13の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものとする。

(対象区域内の各建築物の位置及び構造に関する計画)

第23条の3 条例第52条の15第3項の規定による対象区域内の各建築物の位置及び構造に関する計画は、認定計画書(第12号様式)によるものとする。

(一定の複数建築物に対する制限の特例に関する公告事項等)

第23条の4 条例第52条の15第4項の知事が定める公告事項は、公告に係る対象区域等を縦覧に供する場所とする。

- 2 条例第52条の15第4項の知事が定める縦覧事項は、認定計画書に記載すべき事項とする。
- 3 条例第52条の15第4項の規定により知事は、同項及び前項に規定する公告事項を表示した図書を建築物の所在地に係る別表の左欄に掲げる区域の別に応じ当該右欄に掲げる事務所に備え置き、一般の縦覧に供するものとする。

(一定の複数建築物に対する制限の特例に係る公告の方法)

第23条の5 条例第52条の15第4項、条例第52条の16第2項及び条例第52条の17第3項の規定による公告は、神奈川県公報への登載により行うものとする。

(公告対象区域内における同一敷地内建築物以外の建築物の位置及び構造の認定)

第 52 条の 16 公告対象区域内において、前条第 1 項又は第 2 項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「同一敷地内建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、知事が別に定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告対象区域内の他の同一敷地内建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の知事の認定を受けなければならない。

2 知事は、前項の認定をしたときは、遅滞なく、知事が別に定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第 4 項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。

3 前条第 5 項の規定は、第 1 項の認定について準用する。

4 前条第 1 項又は第 2 項の規定は、公告対象区域内の第 1 項の規定による認定を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物について準用する。

5 公告対象区域内に第 1 項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項の規定の適用については、当該建築物を同一敷地内建築物とみなす。

本条は、法第 86 条の 2 第 1 項の規定と同様に、公告対象区域内における同一敷地内建築物以外の建築物の位置及び構造の認定について定めたものである。

1 第 1 項関係

認定基準については、「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用について」により取り扱っている。

2 第 2 項関係

認定した際の公告、縦覧に関する図書の変更に関する規定である。

3 第 3 項関係

申請手続き等に関して定めたもので、前条第 5 項の規定を準用する。

(一定の複数建築物の認定の取消し)

第52条の17 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第52条の15第1項若しくは第2項又は前条第1項の規定による認定の取消しを知事に申請することができる。

2 前項の規定による申請を受けた知事は、当該申請に係る公告対象区域内の各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

3 知事は、前項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、知事が別に定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

4 第2項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

5 前2項に定めるもののほか、第2項の規定による認定の取消しについて必要な事項は、知事が別に定める。

本条は、法第86条の5の規定と同様に、一定の複数建築物の認定の取消しについて定めたものである。

1 第3項関係

取消しをした際の公告に関する規定である。なお、同項中の「知事が別に定める」については、細則第23条の5(P. I-75)に規定している。

第3章の5 建築計画概要書等の写し等の交付

(適用区域)

第52条の18 この章及び次章の規定は、法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市町村の区域以外の区域内に限り、適用する。

この章及び次章の規定は、横浜市、川崎市、横須賀市、藤沢市、相模原市、鎌倉市、厚木市、平塚市、小田原市、秦野市、茅ヶ崎市及び大和市以外の市町村に限り適用される。

(建築計画概要書等の写し等の交付)

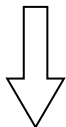
第 52 条の 18 の 2 何人も、知事が別に定めるところにより、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「省令」という。）第 11 条の 4 第 1 項各号に掲げる書類（別表において「建築計画概要書等」という。）の写し又は省令第 6 条の 3 第 1 項各号に掲げる台帳に記載されている事項のうち知事が別に定める事項の証明書（別表において「台帳記載事項証明書」という。）の交付を請求することができる。

※本条は平成 22 年 4 月 1 日より施行。

○「建築計画概要書」等の写し交付（建築基準法施行規則第 11 条の 4 第 1 項各号）

- ・ 建築計画概要書
- ・ 築造計画概要書
- ・ 定期調査報告概要書 ※1
- ・ 定期検査報告概要書 ※1
- ・ 処分等の概要書
- ・ 全体計画概要書
- ・ 指定道路図
- ・ 指定道路調書

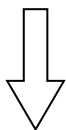
※1 写しの交付申請は神奈川県県土整備局建築住宅部建築安全課。



400円/通

(建築計画概要書と処分等の概要書を同時に請求する場合は、これらを 1 通とみなす。)

○「台帳記載事項証明書」の交付（建築基準法施行規則第 6 条の 3 第 1 項各号の台帳）



400円/通

第3章の6 手数料

(手数料の徴収)

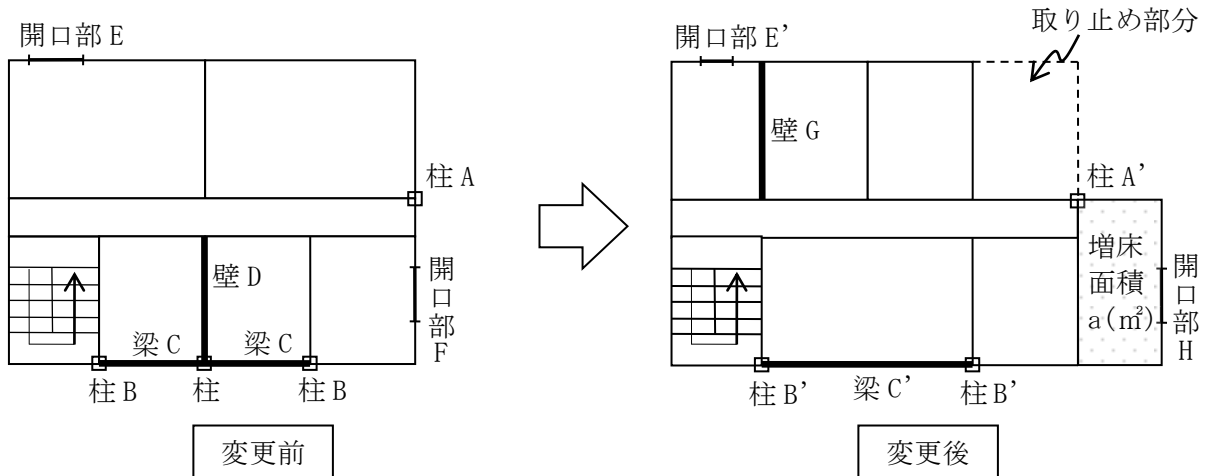
第52条の19 知事は、別表の左欄に掲げる事務の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に掲げる名称の手数料を徴収する。この場合において、当該手数料の金額は、特別の計算単位のあるものについてはその計算単位につき、その他のものについては1件につきそれぞれ同表の右欄に掲げる額とする。

本条では、建築基準法に関する申請等の手数料を定めた規定である。


計画変更確認申請の手数料の算定については、原則として変更に係る部分の床面積の合計の2分の1をもとに算定する。なお、詳細については、以下の計画変更床面積算定準則（以下、「準則」という。）により算定を行うものとする。

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

<参考例示>



計画変更に係る手数料の算定手順

(1) 床面積の増加に伴う計画変更の部分の床面積は、はじめに増加する部分 () 面積 $a(\text{m}^2)$ を算定する。(a : 増床面積)

(2) 床面積の増加に伴う部分の柱若しくは開口部（廃止又は新設）等の変更については、増床面積 $a(\text{m}^2)$ に含まれているものとし、加算はしない。

- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 柱 A → 柱 A' (柱の変更) ② 開口部 F (廃止)、開口部 H (新設) | } | $a(\text{m}^2)$ の増加に伴う変更として扱う。 |
|--|---|--------------------------------|

(3) 床面積の増加を伴わない計画変更の部分は、軽微な変更該当するか否かを判断したうえで、準則 (P. I-82 参照) により床面積を算定する。

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 柱 B → 柱 B' (柱の変更) ② 梁 C → 梁 C' (梁の変更) ③ 壁 D の取りやめ ④ 壁 G の新設 ⑤ 開口部 E → 開口部 E' (開口部面積の変更) | } | <ul style="list-style-type: none"> …準則第1第1項第6号 …準則第1第1項第6号 …積算上は 0 m^2 …準則第1第1項第7号 …準則第1第1項第9号 |
|---|---|--|
- 合計床面積 $b(\text{m}^2)$

ただし、 $b(\text{m}^2)$ が変更前の申請床面積を超える場合には申請床面積とする。

- (4) (1)・(3)の床面積を合計し、2分の1を乗じて算出された床面積を別表の区分に応じて算定する。
手数料算定床面積 $=a+b \times 1/2$

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について

【平成 11 年 4 月 28 日建設省住指発第 202 号 都道府県建築主務部長あて建設省住宅局建築指導課長通知・抜粋】

第 4 手数料の床面積の算定方法

1 建築物の計画を変更した場合における確認申請手数料の床面積の算定方法

建築物の計画を変更した場合における当該計画の変更に係る部分の床面積の算定については、別紙の「計画変更床面積算定準則」に従うこと。

別紙

計画変更床面積算定準則

第 1 建築基準法施行令第 10 条第 2 項第二号又は第四号に規定する計画の変更に係る部分の床面積（増加する部分を除く。）は次のとおりとする。

1 次の各号に掲げる変更に応じて、それぞれ当該各号に掲げる面積を変更に係る部分の床面積として算定する。

一 敷地に接する道路の幅員、敷地が道路に接する部分の長さ、敷地面積、敷地境界線又は敷地内における建築物の位置の変更申請に係る建築物の建築面積

二 建築面積の変更 変更される建築面積

三 高さ又は階数の変更 高さが変更される部分の床面積又は変更される階の床面積

四 床の変更 変更される部分の床面積

五 階段の変更 変更される部分の水平投影面積

六 柱、はり又はけたの変更 当該変更に係る柱、はり又はけたが荷重を負担する部分の床面積（変更前と変更後で荷重を負担する部分の床面積が異なる場合にあっては、その大きい方の面積を変更する部分の床面積とする（次号において同じ。）。）

七 壁の変更 当該壁のある室の床面積に当該室の壁全体の長さに占める変更される壁の長さの割合を乗じた面積

八 屋根、軒、軒裏、ひさし又は天井の変更 変更される部分の水平投影面積

九 開口部の変更 変更される開口部の面積

十 土台、基礎又は基礎ぐいの変更 土台、布基礎又はこれに類する基礎にあっては壁に、その他の基礎又は基礎ぐいにおいて柱に準じて算出された面積

十一 小屋組の変更 変更される小屋組に囲まれる部分の水平投影面積

十二 斜材 変更される部分の水平投影面積。ただし、当該斜材が壁に含まれる場合にあっては壁の変更として算出した面積とする。

十三 建築設備（建築基準法第 87 条の 2 第 1 項に該当するものを除く。）の変更 変更される建築設備の水平投影面積。ただし、防煙壁の変更にあっては、当該防煙壁のある防煙区画部分の床面積に当該防煙区画部分の壁全体の長さに占める変更される防煙壁の長さの割合を乗じた面積

2 前項各号に掲げる変更以外のもの（当該建築物の計画に前項各号に掲げる変更が含まれる場合を除く。）にあっては、30 平方メートル以下であるものとして取り扱うものとする。

第 2 第 1 の規定により算定した変更に係る部分の床面積の合計が変更前の計画の床面積の合計を超える場合にあっては、変更前の計画の床面積の合計を上限とする。

(手数料の減免)

第 52 条の 20 知事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延べ面積 100 平方メートル以内の住宅で、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ものについては、当該申請に係る確認申請等手数料、法第 7 条第 1 項の規定による検査の申請に係る完了検査申請等手数料及び法第 7 条の 3 第 1 項の規定による検査の申請に係る中間検査申請等手数料は免除する。

2 次の各号に掲げる場合に該当するものの法第 6 条第 1 項の規定による確認の申請又は法第 18 条第 2 項の規定による通知に係る確認申請等手数料、法第 7 条第 1 項の規定による検査の申請又は法第 18 条第 16 項の規定による工事の完了の通知に係る完了検査申請等手数料及び法第 7 条の 3 第 1 項の規定による検査の申請又は法第 18 条第 19 項の規定による特定工程の工事の終了の通知に係る中間検査申請等手数料は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく公営住宅又は住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）に基づく改良住宅を建築する場合 前条の規定による額の 5 分の 1 の額
- (2) 夏季において海浜に海水浴用脱衣施設として仮設建築物を建築する場合又は都市再開発法（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 前条の規定による額の 2 分の 1 の額
- (3) 知事が公益上必要があると認める場合 前条の規定による額の 5 分の 1 以上の額で知事が別に定める額

本条第 1 項では申請手数料の免除、第 2 項では申請手数料の減免を規定している。

第4章 雑則

(適用の除外)

第53条 この条例（第2条の2及び第2条の3の規定を除く。）は、法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市町村が法第40条又は法第43条第3項の規定に基づき条例を定めたときは、その条例の効力が発生した時から、当該市町村の区域内においては、適用しない。

2 第2条の2及び第2条の3の規定は、前項に規定する市町村が法第39条第1項又は第2項の規定に基づき条例を定めたときは、その条例の効力が発生した時から、当該市町村の区域内においては、適用しない。

3 第4条、第5条、第26条、第31条及び第48条第1項から第3項までの規定は、次に掲げる区域内においては、適用しない。ただし、都市計画区域及び準都市計画区域内においては、この限りでない。

(1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により特別地域に指定された区域

(2) 神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第18条第1項の規定により特別地域に指定された区域

(3) 自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第6条第1項の規定により特別地区に指定された区域

4 第3章の3の規定は、前項各号に掲げる区域内においては、適用しない。

1 第1項及び第2項関係

横浜市、川崎市、横須賀市、相模原市、鎌倉市、厚木市、平塚市、小田原市、秦野市、茅ヶ崎市及び大和市が条例を定めているため、当該条例の効力が発生したときから本条例の適用はない。

2 第3項及び第4項関係

第3項各号に該当する区域内においては第4条（大規模な建築物の敷地と道路との関係）、第5条（敷地と道路との関係）、第26条（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係）、第31条（敷地と道路との関係）及び第48条（自動車用の出口）第1項から第3項の規定は適用しない。なお、第3章の3の規定についても適用しない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

- 第 56 条 法第 3 条第 2 項の規定により、第 4 条、第 5 条、第 15 条、第 16 条の 2、第 22 条、第 23 条、第 26 条から第 28 条まで、第 31 条から第 39 条まで、第 49 条又は第 50 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 4 条、第 5 条、第 12 条、第 13 条、第 16 条の 2、第 19 条、第 22 条、第 26 条から第 28 条まで、第 29 条から第 32 条まで、第 43 条又は第 48 条から第 50 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、知事が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低くなると認め、又は特別の事情によりやむを得ないと認めて許可した場合には、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 4 条、第 5 条、第 12 条、第 13 条、第 15 条、第 16 条の 2、第 19 条、第 22 条、第 23 条、第 26 条から第 28 条まで、第 29 条から第 39 条まで、第 43 条、第 48 条から第 50 条まで又は第 52 条の 9 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えについては、これらの規定は、適用しない。
- 4 法第 3 条第 2 項の規定により、第 11 条又は第 52 条の 11 から第 52 条の 13 まで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。
- 5 法第 3 条第 2 項の規定により、第 52 条の 9 の規定の適用を受けない建築物に係る建築（政令第 137 条の 8 各号に定める範囲内の増築又は改築及び建築物の用途を変更しない建築で、建築後における延べ面積が政令第 137 条に規定する基準時（以下「基準時」という。）における当該延べ面積を超えないものに限る。）については、第 52 条の 9 の規定は、適用しない。
- 6 法第 3 条第 2 項の規定により、第 52 条の 10 の規定の適用を受けない建築物に係る建築（建築物の用途を変更しない建築で、建築後における建築面積が基準時における当該建築面積を超えないものに限る。）については、同条の規定は、適用しない。

1 第 1 項関係

「主たる用途に供する部分以外の部分」とは、本項中の該当条文について法第 3 条第 2 項の規定により、既存不適格となる部分の主たる用途に供さない部分をいう。

2 第 5 項関係

本項の対象となる建築物であるか否かの判断については、その既存建築物の実床面積（緩和対象を受ける前の建築物の各階の床面積の合計）が基準容積を超えているか否かで判断し、超えている場合には対象となり、以下の(1)又は(2)に該当した場合に適用される。なお、「基準時」とは第 52 条の 9 の適用を受けない始期であり、原則として、本条例が施行された平成 7 年 4 月 1 日である。

(1) 「政令第 137 条の 8 各号に定める範囲内の増築又は改築」

自動車車庫等（専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場及び乗降場を含む。)) が政令第 137 条の 8 各号に該当する範囲の増築又は改築であること。

本規定は、第 52 条に係る政令第 137 条の 8 各号の緩和規定と同様の規定の適用を、条例第 52 条の 9 に対しても定めたものである。

(2)「建築物の用途を変更しない建築で、建築後における延べ面積が政令第 137 条に規定する基準時（以下「基準時」という。）における当該延べ面積を超えないもの」

建築物の用途を変更しない一般的な建築行為（改築に該当しない建替、増築を含む）の場合において、基準時の延べ面積以内であれば、再建築を可能とする規定である。

ここで、『建築後における延べ面積が政令第 137 条に規定する基準時（以下「基準時」という。）における当該延べ面積を超えないもの』における「基準時における当該延べ面積」とは、基準時における実床面積であり、「建築後における延べ面積」についても同様とする。

(建築審査会の同意)

第 57 条 知事は、第 44 条、第 52 条の 6 第 2 項第 2 号、第 52 条の 7 第 2 号及び第 3 号、第 52 条の 9 第 3 項、第 52 条の 10 第 4 項第 2 号、第 52 条の 11 第 2 項並びに第 52 条の 13 第 1 項第 1 号の規定による許可をする場合は、あらかじめ神奈川県建築審査会の同意を得なければならない。

本条に規定している条文による許可をする際には、あらかじめ本県建築審査会の同意を得なければならない。

(読替規定)

第 57 条の 2 知事が別に定める区域内の建築物等について、第 4 条ただし書、第 5 条ただし書、第 12 条ただし書、第 26 条第 3 項、第 31 条第 3 項、第 44 条、第 48 条第 1 項ただし書、第 56 条第 2 項又は前条の規定を適用する場合には、これらの規定中「知事」とあるのは「市町村長」と、前条中「神奈川県建築審査会」とあるのは「当該市町村に置かれる建築審査会」と読み替えるものとする。

本文中の「知事が別に定める区域」については、細則第 25 条に規定している。

本条例が適用される区域で法第 4 条第 1 項及び第 2 項に基づき建築主事を置く市町村は、藤沢市及び鎌倉市であり、当該市域においての許可及び建築審査会に関しては、当該市長及び当該市建築審査会と読み替えて適用される規定である。

細則

(条例の読替規定の適用区域)

- 第 31 条 条例第 57 条の 2 に規定する知事が別に定める区域は、法第 4 条第 1 項及び第 2 項の規定により建築主事を置く市町村の区域から条例第 53 条第 1 項に規定する市町村の区域を除いた区域とする。
- 2 前項の市町村の区域内の建築物等について、条例の規定により第 2 条、第 2 条の 2 及び第 9 条（第 11 条の規定により準用される場合を含む。以下この条において同じ。）の規定を適用する場合には、これらの規定中「知事」とあるのは「市町村の長」と読み替えるものとする。
 - 3 第 1 項の市町村の区域においては、当該市町村の長は、第 2 条、第 2 条の 2 及び第 9 条の規定にかかわらず、これらの規定に規定する事項について別に定めることができる。

(委任規定)

第 58 条 この条例の施行について必要な事項は、別に知事が定める。

本条中の「別に知事が定める」については、神奈川県建築基準法施行細則に規定している。

第5章 罰則

(罰則)

第59条 第2条の3、第3条第1項若しくは第3項、第4条、第5条、第9条、第11条から第13条まで、第15条から第17条まで、第19条から第23条まで、第24条第1項若しくは第2項、第25条、第26条第1項、第27条、第28条、第29条、第30条、第31条第1項、第32条第1項、第3項若しくは第4項、第33条、第34条、第35条第1項から第3項まで、第36条第1項、第3項若しくは第4項、第37条から第39条まで、第41条、第43条第2項若しくは第4項、第46条、第48条第1項若しくは第4項、第49条、第50条第1項、第51条、第51条の2、第52条の6、第52条の7、第52条の9第1項若しくは第2項、第52条の10第1項若しくは第2項、第52条の11第1項、第52条の12第1項又は第52条の13第1項の規定に違反した建築物、工作物又は建築設備の設計者（設計図書に記載された法第98条第1項第2号に規定する認定建築材料等（以下この項において「認定建築材料等」という。）の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合（設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においてはその建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）は、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前項の刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

本条は、本条例に違反した場合の罰則を定めた規定である。

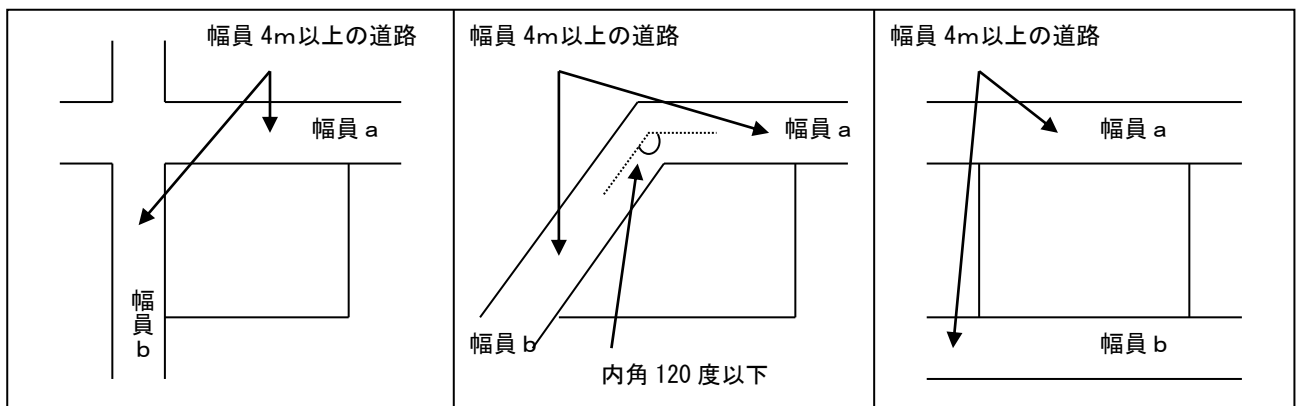
第 2 節 神奈川県建築基準法施行細則の解説

(1) 細則第 20 条第 1 項により建蔽率緩和が適用されるケースについて

建蔽率緩和が適用される場合は、次の条件を満たす敷地である。

- ① 幅員がそれぞれ 4m 以上の 2 以上の道路に接する
- ② 敷地境界線の 3/10 以上が道路に接する

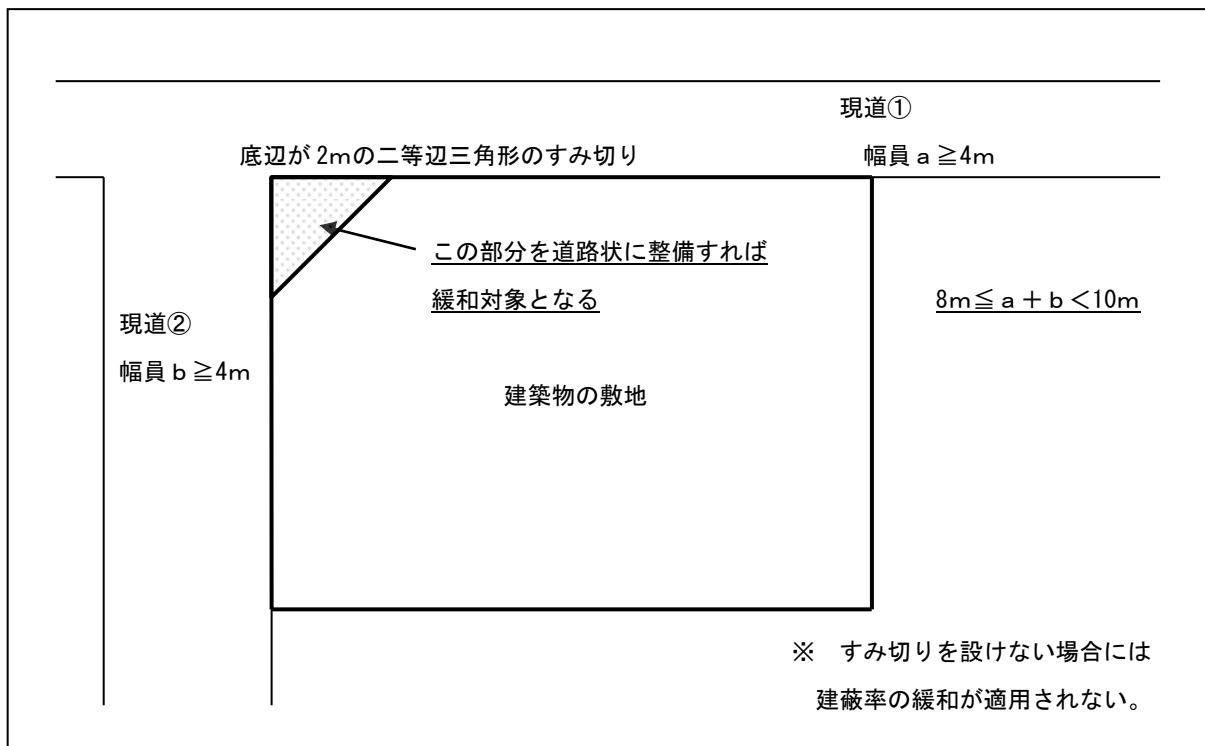
典型的な例



ただし、街区の角にある敷地で、

- ③ 幅員が $8m \leq a + b < 10m$

の場合については、すみ切りを設け、その部分を道路状として築造した場合のみ、建蔽率の緩和が適用される。なお、設けられたすみ切り部分を建築物の敷地に算入することは可能である。



2 項道路における適用

