

本解説は、天草市建築基準条例の考え方について解説を行ったものです。なお、他の特定行政庁(熊本県、熊本市、八代市)とは取扱いが異なる部分がありますのでご注意ください。

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。以下「法」という。)第39条、第40条、第43条第3項及び第56条の2第1項の規定に基づき、災害危険区域の指定及び建築制限、建築物の敷地又は構造に関する制限の附加、建築物又はその敷地と道路との関係についての制限の附加並びに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について、必要な事項を定めるものとする。

【解説】

本条では、建築基準法における条例の位置づけ及びその範囲について規定しています。

(定義)

第1条の2 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)において使用する用語の例による。

【解説】

本条では、条例で規定している用語は、建築基準法及び建築基準法施行令の用語の定義と同様である旨を規定しています。

第2章 建築物の敷地及び構造

(崖に近接する建築物)

第2条 建築物を高さ2メートルを超える崖^{※1}に接し、又は近接して建築しようとする場合は、崖の上にあつては崖の下端から、崖の下にあつては崖の上端から、その建築物との間^{※2}に、その崖の高さの1.5倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 鉄筋コンクリート造等の重量建築物を、崖の上に建築しようとする場合は、前項の基準を安全上支障がない程度に増大しなければならない。

3 前2項の規定は、建築物の用途^{※3}、規模若しくは構造^{※4}、擁壁の設置^{※5}又は崖の状況^{※6}により建築物の安全上支障がないと認められる場合には、適用しない。

【解説】

本条では、崖に近接する建築物の安全の措置等を規定しています。

ただし、建築物の用途、規模若しくは構造、擁壁の設置または崖の状況により建築物の安全上支障がないと認められる場合は適用されません。

※1 崖

宅地造成及び特定盛土等規制法(以下、「宅造法」という。)施行令第1条に規定される「崖」の定義による。

崖とは「地表面が水平面に対し 30°を超える角度をなす土地(図 1)で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のもの」が該当します。

※2 建築物との間

崖の端から建築物の壁面、柱面までとします。(図 2)

※3 建築物の用途

居室を有しない建築物で、崖下に建築する場合の倉庫、車庫、便所、畜舎等が該当します。

ただし、崖上に建築する場合には、崖下に支障を来す恐れがあるので、崖の状況等により判断が必要となります。

※4 構造

崖上に建築する建築物の基礎を、崖の起点から 1/1.5 の角度をなす線(以下、「崖ライン」)(図 3)という。)以深に納める場合等をいいます。

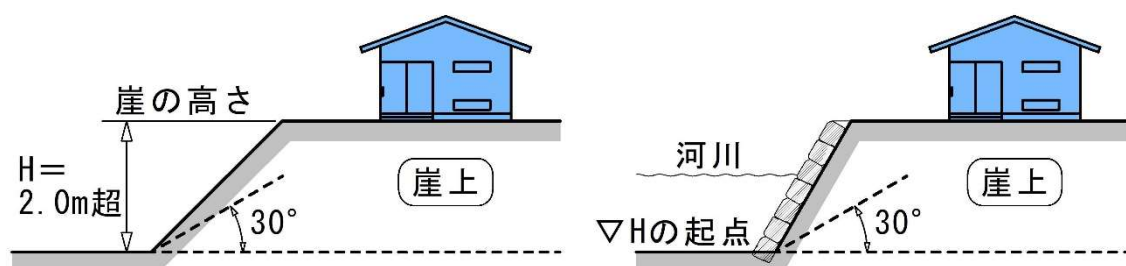
※5 擁壁の設置(図 4)

擁壁は、宅造法による基準・開発許可基準・建築士会連合会基準に該当する構造その他国土交通大臣認定品、土砂法に規定する基準に適合する待受擁壁等、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算により安全が確かめられた構造のもので建築基準法の仕様規定を満たしたものが該当します。既設擁壁で上記の基準に適合することが確認できない間知ブロック積、自然石積による擁壁等は、がけとみなします。(本条と土砂法の区域が重なった場合の考え方は P35 参照)

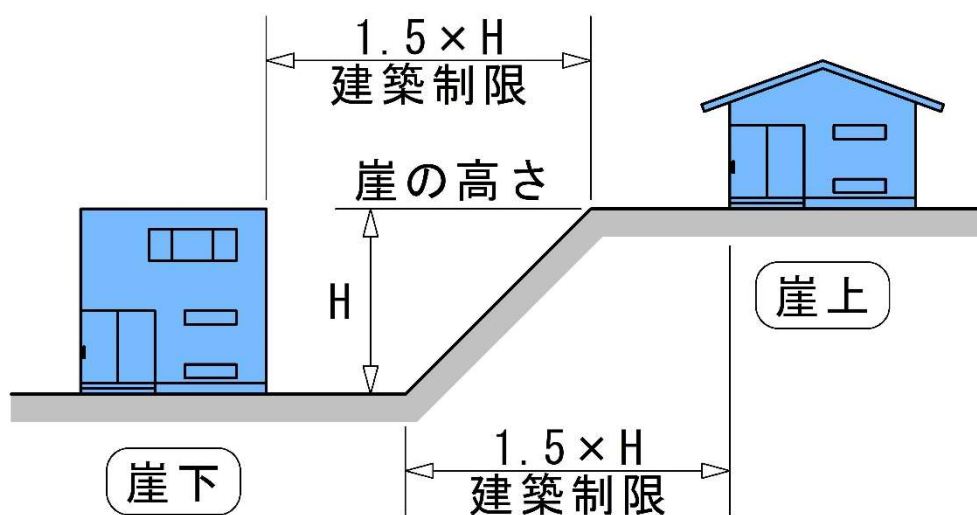
※6 崖の状況

- (1) 宅造法第 8 条第 1 項第 1 号イに基づき、切土をした土地の部分が「擁壁の設置が不要な地質と勾配」であることが確認できる場合とします。(図 5)
- (2) 国・県・市町村等が、築造・管理する施設(道路区域内の法面、河川区域内の堤防・護岸、港湾護岸施設等)は、施設の性格上、その管理について安全の確保に関する措置がなされることが考えられるため、崖下に近接して建築可能とする。ただし、公的機関が管理していることが確認でき、かつ、建築士により当該施設が適切に管理されていると判断(ひび割れ及び劣化状況の確認)したものに限ります。

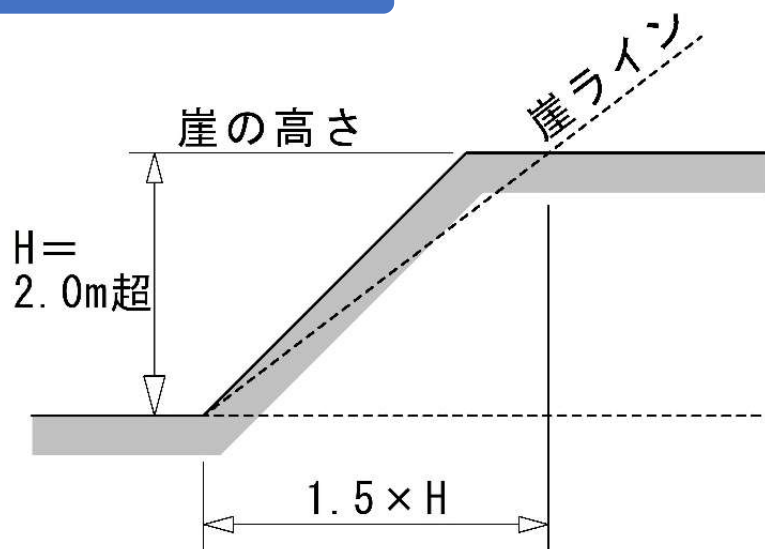
条例の適用を受ける場合 例（図1）



条例による建築制限 例（図2）

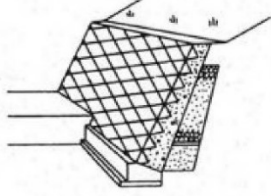
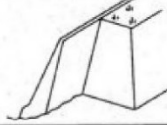
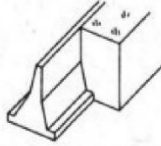
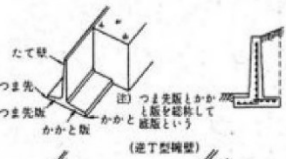
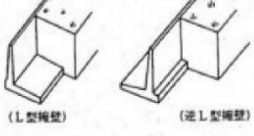


崖ライン（図3）



擁壁の設置(図 4)

崖の規定に関する建築制限は、擁壁の設置または崖の状況により建築物の安全上支障がないと認められる場合には適用されません。

種類	形 状	特 徴	採用の留意点
練積み擁壁		コンクリートブロックあるいは間知石を積み重ねた簡易な擁壁である。のり勾配、のり長及び線形を自由に变化させることができ、のり留及び構造物との取り合いなどが簡易で、従来より広く用いられる。	地山が締まっている場合や背面土が良好であるなど土圧が小さい場合に用いる。
重力式擁壁		擁壁自体の重量により土圧に抵抗する擁壁で、壁体内にコンクリート許容引張力以上の引張力が生じないように設計する。	基礎地盤が良好である場合に使用される。
もたれ式擁壁		地山あるいは裏込め土などに支えられながら自重によって対抗するものであり、自立はできない。	主として切土部に用いられる。支持地盤は、岩盤等堅固な地盤が望ましい。
半重力式擁壁		コンクリート量を節約するために、躯体内に生ずる引張力に対し、擁壁の背面附近に少量の鉄筋を入れて抵抗させるようにしたものである。	擁壁に加わる土圧に抵抗する要素としては、擁壁の壁自身の重量だけである。このためこの種の擁壁を、高さの高い擁壁として用いることは不経済である。
片持ちばり式擁壁	現場打ち 	片持ちばり式擁壁は、たて壁と底版からなる。 この構造形式の擁壁には、逆T型とL型等がある。壁体は鉄筋コンクリート構造で、水平荷重に対しては、片持ちばりとして抵抗し、底版上の土の重量を安定に利用できる。	現場打ちの逆T、L型擁壁は、杭基礎が必要な場合やプレキャストの適用が難しい場合に用いられる。
	プレキャスト 	工場によるプレキャスト部材で、L形状の形状が主体である。寸法的にはL = 2 m程度を連続的に配置するものもある。	L型擁壁は、壁面に土地境界が接している場合等、つま先版が設けられない場合に用いられる。

擁壁の設置が不要な地質と勾配(図 5)

表 切土のり面の勾配 (擁壁の設置を要しない場合)

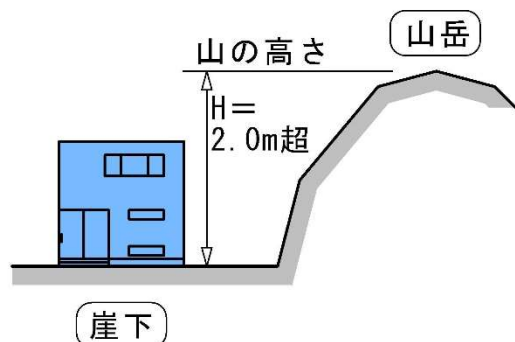
のり面の土質	のり高	① $H \leq 5 \text{ m}$ (がけの上端からの垂直距離)	② $H > 5 \text{ m}$ (がけの上端からの垂直距離)
軟 岩 (風化の著しいものは除く)		80度 (約 1 : 0.2) 以下	60度 (約 1 : 0.6) 以下
風化の著しい岩		50度 (約 1 : 0.9) 以下	40度 (約 1 : 1.2) 以下
砂利、まさ土、関東ローム、 硬質粘土、その他これらに類するもの		45度 (1 : 1.0) 以下	35度 (約 1 : 1.5) 以下

※図 4、図5については「[第二次改訂版]宅地防災マニュアルの解説により引用

(崖に関する相談等が多い事例)

崖という名詞にとらわれず、敷地の周囲に 2mを超える高低差を生じる部分があるか否かにより判断する必要があります。

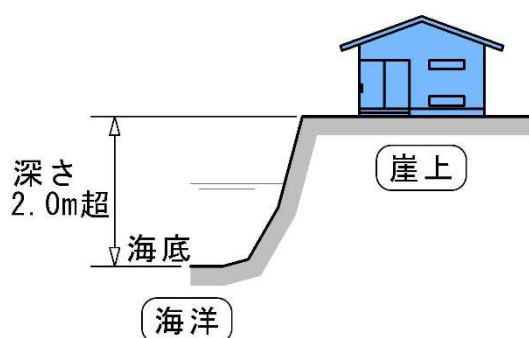
敷地周囲に山岳が存在している場合



敷地周囲に山岳が存在しており、敷地と山岳の高低差が 2mを超える場合には崖の規定が適用されます。

建築制限部分については、山岳の状況により頂上だけではなく、中腹からも生じる場合があります。

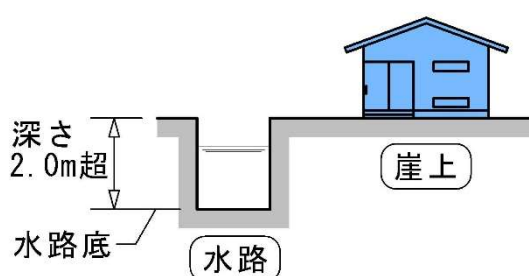
敷地周囲に海洋が存在している場合



敷地周囲に海洋が存在しており、敷地と海底の高低差が 2mを超える場合には崖の規定が適用されます。

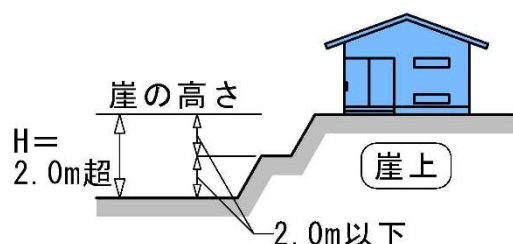
建築制限部分については、海底の状況により最も高低差がある部分からだけではなく、その中腹からも生じる場合があります。

敷地周囲に水路が存在している場合



敷地周囲に水路が存在しており、敷地と水路底の高低差が 2mを超える場合には崖の規定が適用されます。

崖が多段で構成されている場合



敷地周囲に複数の高さ2m以下の段差で形成されており、各段差の高低差の合計が 2mを超える場合には、原則として崖の規定が適用されます。

－崖上に建築する建築物の基礎を、崖ライン以深に納める場合の構造例－

崖の上に建築物を建築する場合には、規定の水平距離以上基礎を崖から離すことが必要であるが、その水平距離を確保することができない場合は、原則として擁壁を築造することが必要である。

やむを得ない場合で、直接基礎や杭基礎、地盤改良工法を用いて基礎を立ち下げ、建築物及び建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないようにすることにより安全上支障がないことが確かめられたものにあつては、天草市建築基準条例第 2 条第 1 項及び第 2 項の規定によらないことが同条第 3 項で規定されている。

本資料は「崖上に建築する建築物の基礎を、崖ライン以深に納める場合」で、安全上支障がない構造の一例を示したものである。本資料の規定に適合させた計画については安全上支障がないと判断することができる。

なお、本資料の規定に適合しない計画については別途詳細な調査や計算を行い、安全性を確かめる必要がある。

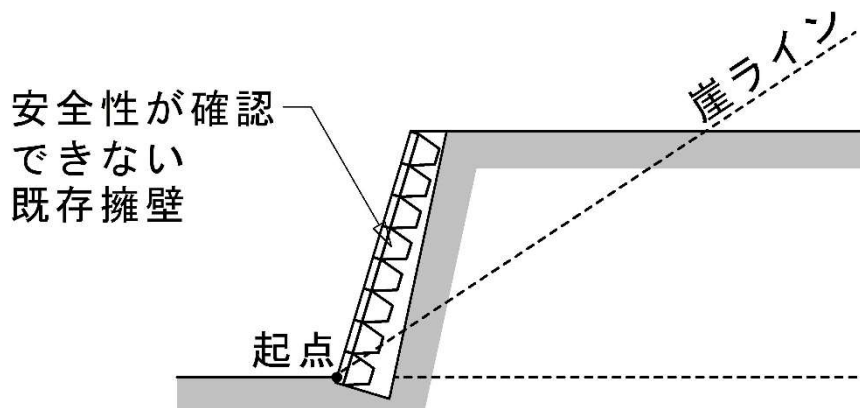
【適用範囲】

- ・建築物の構造・規模は、「木造・2 階建て」程度の小規模な建築物とする。
- ・崖の規模は、高さ 5m 以下とする。
- ・崖上に建築する場合とする。

【基本事項】

- ・建築物の基礎は、可能な限り崖からの水平距離を確保すること。
- ・基礎の立ち下げ深さは、崖ライン以深とする。
- ・安全性が確認できない既存擁壁がある場合のがけラインの起点は、原則として既存擁壁構造体の外面とがけ下地盤面との交点とする。(図 1)

安全性が確認できない既存擁壁がある場合の崖ラインの起点 (図 1)



【注意事項】

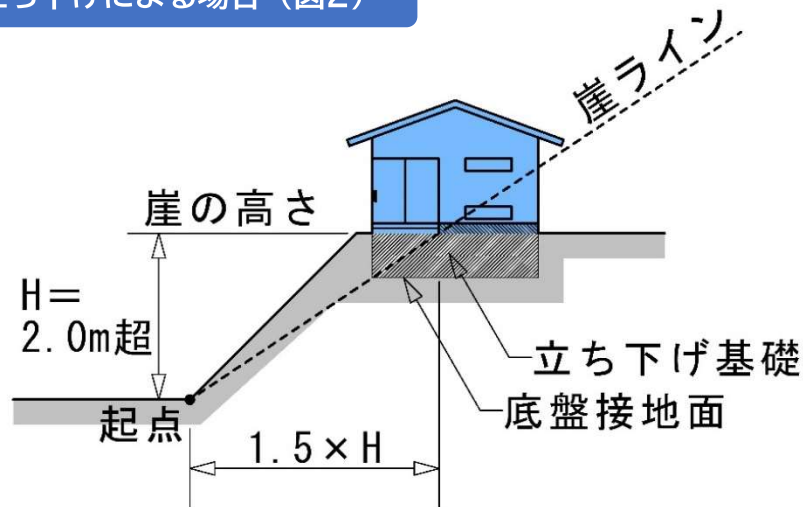
- ・施工時の崖の安全性には十分に留意すること。
- ・既存擁壁がある場合は、既存擁壁の損傷具合を調査した上で、安全上支障がない計画とすること。

【参考】横浜市がけ関係小規模建築物技術指針－がけ上編－

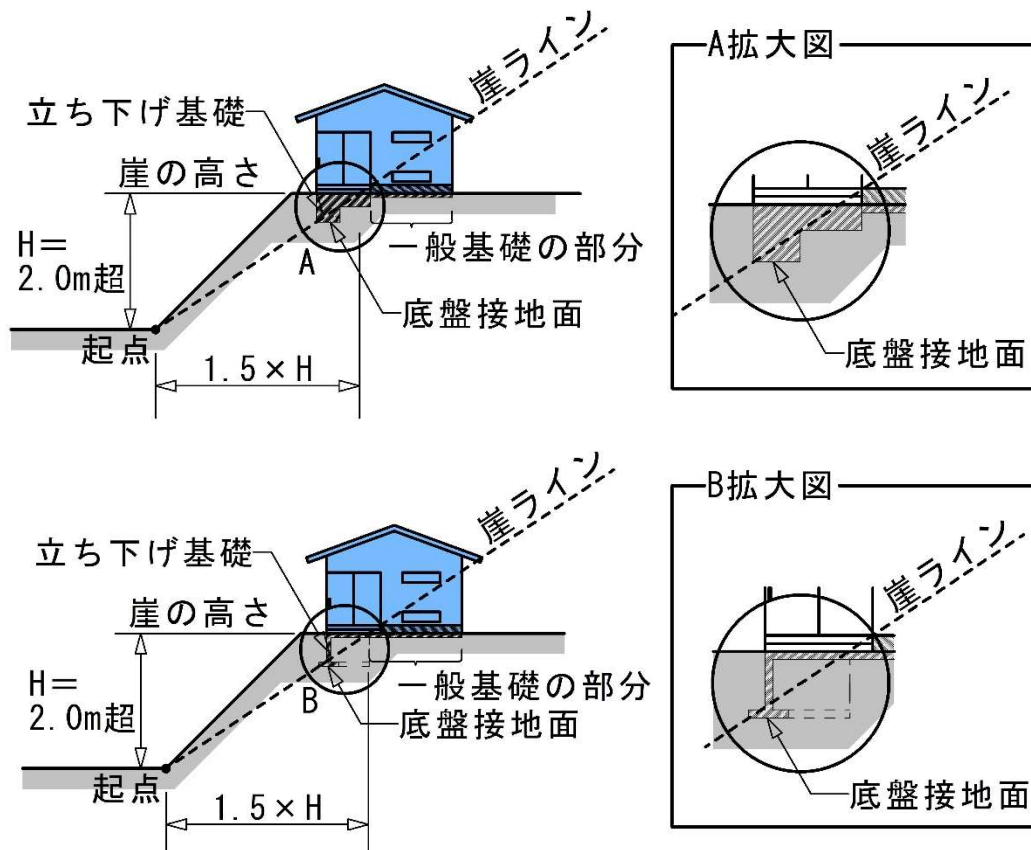
(1) 直接基礎による立ち下げとする場合

- ・立ち下げ基礎の底盤接地面を、全て崖ライン以深に納めること。(図2)(図3)
- ・土圧を受ける立ち下げ部分の曲げ応力等に対する安全性を確保すること。
- ・立ち下げ部分の底盤面下と上部の一般基礎部分の底盤面下のそれぞれの部分において、必要な地耐力が確保されていること。
- ・崖崩壊時における立ち下げ基礎部分を含めた建築物基礎の安全性を確保すること。
- ・周辺の地盤を乱さないため、掘削深さは過度に深くしないよう配慮し、地表面から深さ 2m程度を限度とする。
- ・原則として良好な地盤に支持させるものとし、不同沈下が生じないように留意すること。

基礎を立ち下げによる場合 (図2)



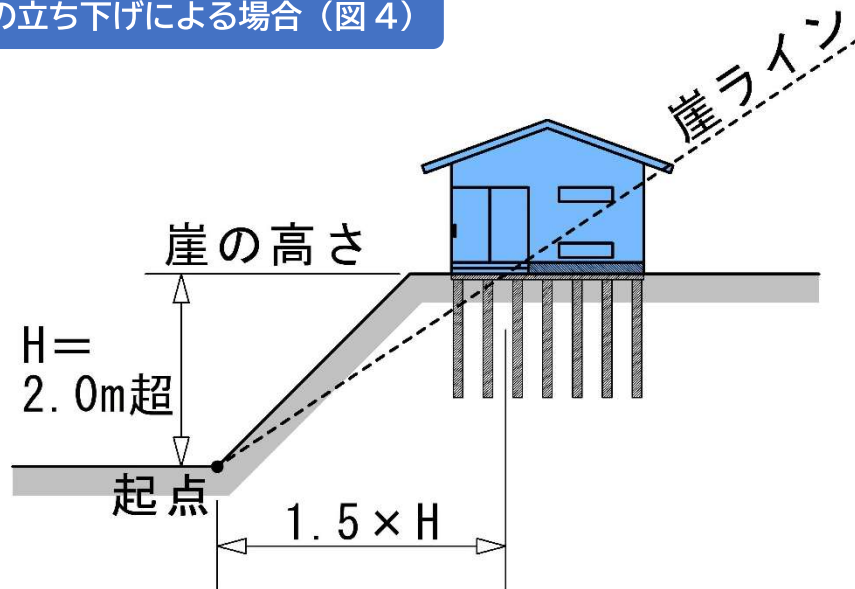
基礎底板の一部を立ち下げる場合 (図3)



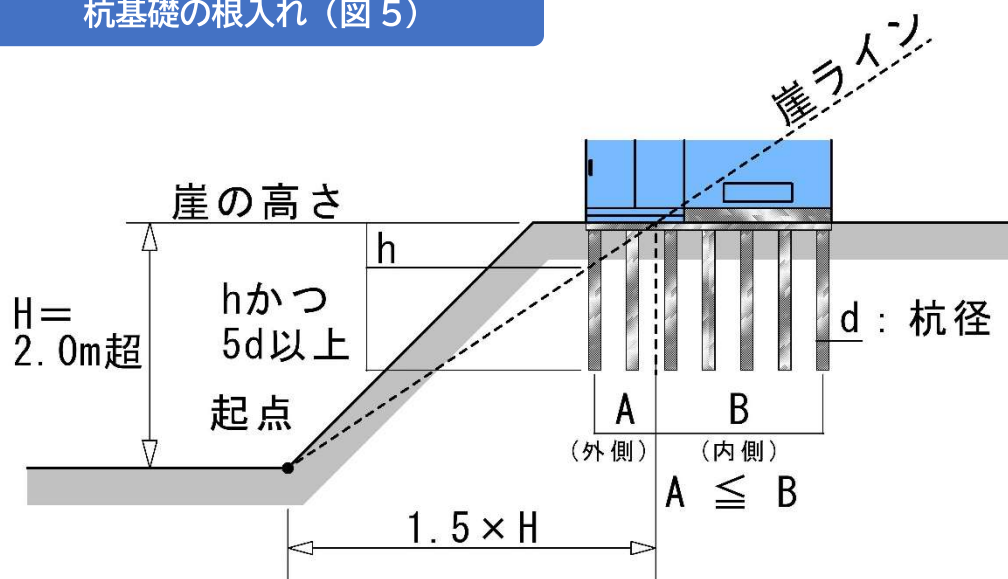
(2) 杭基礎による立ち下げとする場合

- ・杭は支持杭とし、崖ライン以深に納めること。(図4)
- ・崖ラインと基礎の底盤下面との交点より内側基礎の割合は全体の1/2以上とし、杭全長の1/2かつ杭径の5倍以上は崖ライン以深に根入れすること。(図5)
- ・原則として、建築物全体を杭基礎として計画し、杭間隔は1.82m以内とすること。
- ・崖崩壊時に土圧を受ける点や、上部建築物の安定性に配慮し、曲げ抵抗を有するものを採用すること。
- ・崖崩れ等による側方流動に対する杭の耐力を確保すること。
- ・杭頭は基礎底盤内に一定の固定度を確保できる程度埋め込むことを原則とする。
- ・不同沈下があっても耐えられるように、一定の強度を有する基礎梁を有効に連続して設けること。
- ・細径鋼管杭を採用する場合は、大臣認定杭や信頼できる指定性能評価機関による「任意の技術評価」、あるいは「技術審査証明」等による杭とすること。(地盤改良的な使用はできない。)
- ・支持層の地耐力、支持層への根入れ深さ等について検討し、安全上支障ないようにすること。

杭基礎の立ち下げによる場合 (図4)



杭基礎の根入れ (図5)



(3)地盤改良による立ち下げとする場合

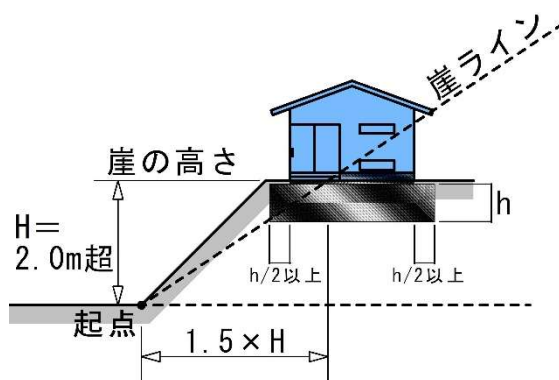
① 浅層混合処理工法(改良深さ 2m程度以内)による立ち下げ(図 6)

- ・原則として基礎形式はべた基礎とし、その基礎スラブ下は全面改良とし、改良範囲は外壁ラインから外側に改良厚の 1/2 以上とすること。
- ・地盤改良深さは崖ライン以深とし、基礎底面の最大接地圧が改良地盤の許容応力度を超えないこと、加えて改良地盤下に作用する最大接地圧が下部地盤の許容応力度を超えないことを確認すること。
- ・改良地盤は、建物基礎と一体的なものとし、崖崩壊時においても自立性を有する強度を確実に発現するようにすること。
- ・地盤改良下の現地盤の地耐力、傾斜等を考慮し、適切に計画すること。

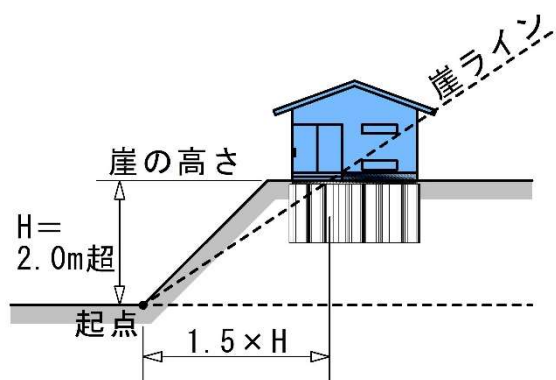
② 深層混合処理工法による立ち下げ(図 7)

- ・原則としてラップ配置による壁状形式やブロック状形式とすること。(参考の太線囲い部分)
- ・地盤改良深さは崖ライン以深とすること。
- ・原則として良好な地盤に支持させるものとし、下部地盤に圧密沈下の恐れのないことについて確認すること。
- ・原則として建築物全体に深層混合処理工法による改良体を配置する方法で計画し、上部建築物荷重を地盤改良体に伝達するために十分な強度を有する基礎梁を有効に連続して設けること。

浅層混合処理工法による
立ち下げの場合 (図 6)



深層混合処理工法による
立ち下げの場合 (図 7)



参考:深層混合処理工法 改良形式

		杭形式	壁状形式	ブロック状形式
基本配置	非ラップ配置	(a) (b)		
	接円配置	(c)	(e)	(h) (i)
	ラップ配置	(d)	(f) (g)	(j) (k)

「建築基礎のための地盤改良設計指針案」(日本建築学会)抜粋

(木造建築物等の防蟻)

第3条 木造の建築物又は木造とその他の構造とを併用する建築物の木造部分については、その構造耐力上主要な部分は、地面からの高さ20センチメートル以内の部分に設けてはならない。ただし、当該建築物又はその敷地に防蟻上有効な措置が講じられていると認められる場合は、この限りでない。

2 階数2以上で、かつ、延べ面積500平方メートルを超える木造の建築物は、防蟻上有効な措置を講じなければならない。ただし、土地及び建築物の状況により蟻害のおそれがないと認められる場合は、この限りでない。

【解説】

建築基準法では、施行令第49条第2項により、必要に応じて白蟻その他の虫による害を防ぐための措置を講じるよう規定されています。

第3条ただし書きに規定する「建築物の敷地又は建築物に防蟻上有効な措置が講じられていると認められる場合」とは、床下の通風が確保された伝統構法の「石場建て」が該当します。その他の構法の場合は、平成13年国交告第1347号「評価方法基準の「3 劣化の軽減に関すること」の「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」イ木造①等級3及び②等級2の土台、地盤及び外壁の軸組等に掲げる基準を参考に、個別に判断します。

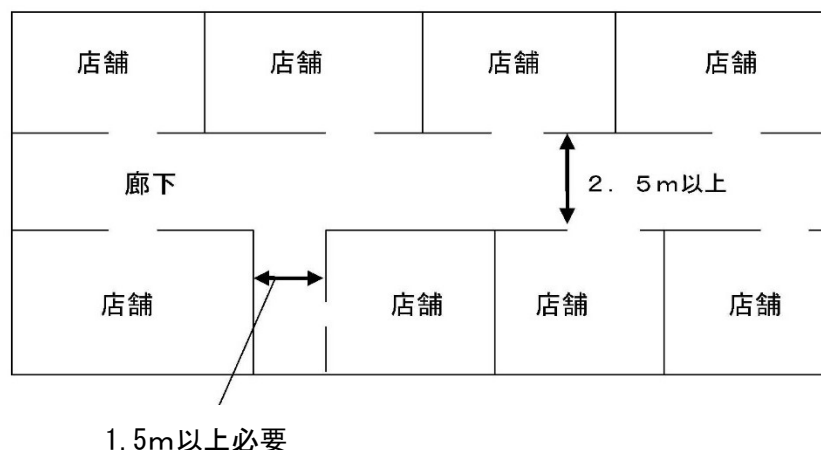
(連続式店舗の通路)

第4条 建築物内に設ける各構えごとに区画された連続式店舗（その床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。）の前面には、幅員2.5メートル以上の通路を避難上有効に設けなければならない。ただし、通路の片側のみに構えを有するものにあつては、1.5メートル以上とすることができる。

【解説】

建築物内に設ける各構えごとに区画された売り場面積の合計が500㎡を超える連続式店舗の前面には、幅員2.5m以上の通路を避難上有効に設ける必要があります。ただし片側のみに売り場があるものは、通路の幅員を1.5m以上とすることができます。

■参考 全体床面積が500㎡を超える連続式店舗の例



第3章 特殊建築物の構造

第1節 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場

(出入口の構造)

第5条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場の用途（以下この項において

「興行の用途」という。）のみに供する建築物（複数の興行の用途に供する部分から成る建築物を除く。以下「興行場等」という。）又は一の建築物の中に複数の興行の用途に供する部分が設置される場合若しくは興行の用途に供する部分と興行の用途以外の用途（以下「他の用途」という。）に供する部分とが複合して設置される場合における興行の用途に供する一の客席部分と当該客席部分に併せて設けられる客用の通路、舞台、楽屋等の部分とを合わせた一団の部分（以下「興行場の用途に供する部分」という。）の出入口は、次の各号に定めるところにより設け、かつ、これを避難上有効に配置しなければならない。

- (1) 出入口の数は、2以上とすること。
 - (2) 出入口の幅は、避難の際に当該出入口を通過すると想定される人数に0.8センチメートルを乗じて得た数値（その数値が1メートルに満たないときは、1メートル）以上とすること。
 - (3) 日常的に使用する出入口の幅の合計は、前号の出入口の幅の合計の2分の1以上とすること。
- 2 興行場等又は興行場の用途に供する部分の客席部分（一の舞台に併せて設けられる客席部分が、避難の際に相互に行き来できない部分に区画されるときは、それぞれの区画された部分をいう。以下この項において同じ。）の出入口は、次の各号に定めるところにより設け、かつ、これを避難上有効に配置しなければならない。
- (1) 出入口の数は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上とすること。

客席部分の定員	出入口数
29人以下のもの	1
30人以上299人以下のもの	2
300人以上599人以下のもの	3
600人以上999人以下のもの	4
1,000人以上のもの	5

- (2) 出入口の幅は、前項第2号及び第3号に定めるところによること。

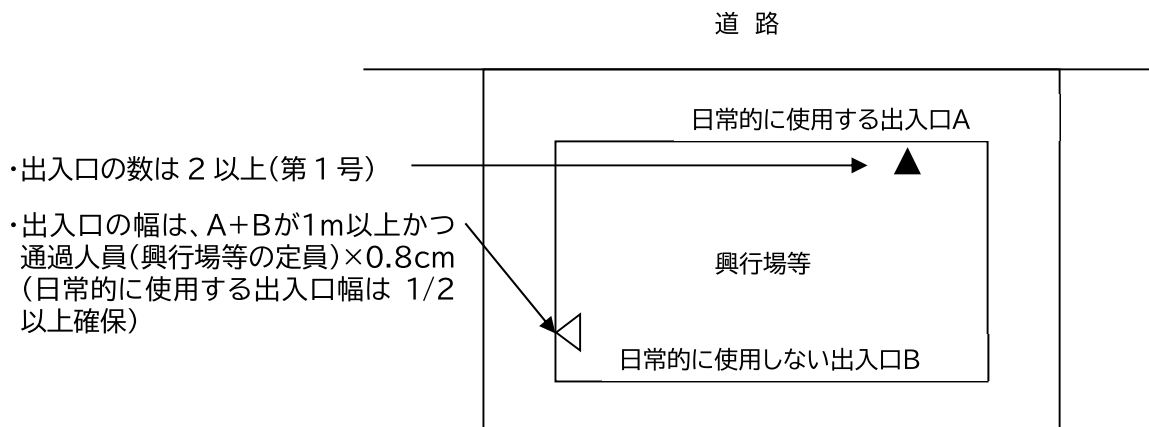
3 前項第1号の表の客席部分の定員は、次に掲げる数を合算して算定する。

- (1) 個人別に区画された椅子席を設ける部分については、当該部分にある椅子席の数
- (2) 長椅子式の椅子席を設ける部分については、当該部分にある長椅子席の幅を0.4メートルで除して得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。）
- (3) 配列が特定できない椅子席を設ける部分については、当該部分の面積を0.45平方メートルで除して得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。）
- (4) ます席を設ける部分については、当該部分の面積を0.3平方メートルで除して得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。）
- (5) 立ち席の部分については、当該部分の面積を0.2平方メートルで除して得た数（その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。）

【解説】

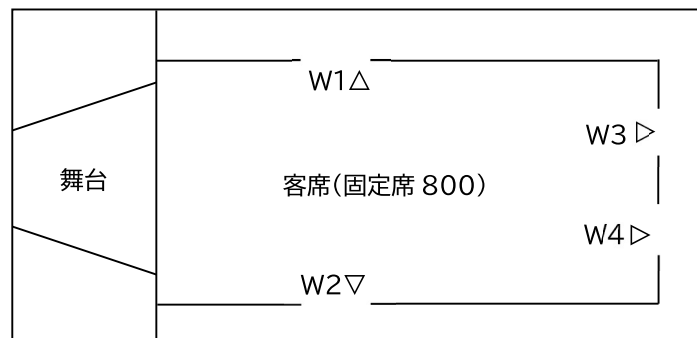
本条では、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場などは、不特定多数の人が多く利用することから、平成3年12月11日付け建設省住指発第559号「興行場等に係る技術指針」を参考に、避難に関する基準を定めています。

■(参考)屋外への出入口の考え方(第1項)



■(参考)客席部の出入口の考え方(第2項)

□固定席800人収容の興行場の場合



・第1号 出入口の数 表により4カ所以上必要

・第2号 出入口の幅 W1及びW2(通過人数をそれぞれ150人と仮定)

$150 \times 0.8 = 120\text{cm}$ かつ1m → W1及びW2=1.2m以上必要

W3及びW4(通過人数をそれぞれ250人と仮定)

$250 \times 0.8 = 200\text{cm}$ かつ1m → W3及びW4=2.0m以上必要

ただし、日常的に使用するW3 + W4の幅の合計が、W1 + W2 + W3 + W4の1/2以上であること。(今回は、W3 + W4=4m、W1 + W2+W3 + W4=6.4mで、W3 + W4が1/2以上のためOK)

■客席部の定員の考え方(第3項)

・固定席の場合……………いす席の数

・長いす席の場合……………いす席幅を0.4mで除した値※

・配列が特定できない席の場合…当該席面積を0.45mで除した値※

・ます席の場合……………当該席面積を0.45mで除した値※

・立ち席の場合……………当該席面積を0.2mで除した値※

※1未満の端数があるときは1に切り上げ

(階段の幅等)

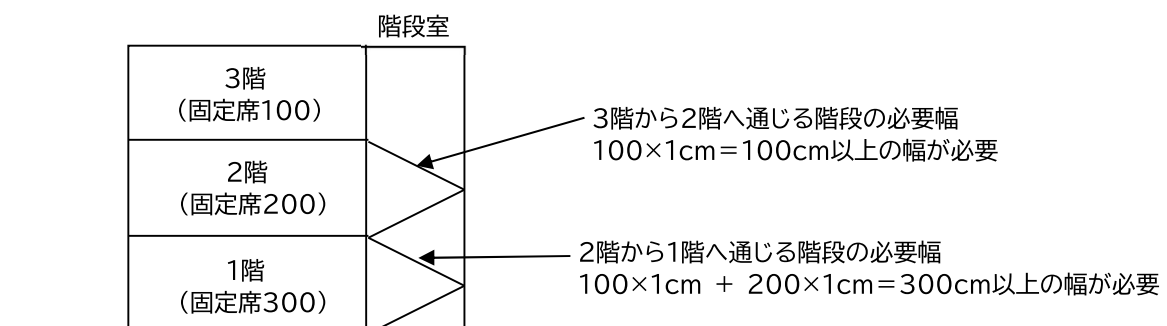
第6条 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段の幅は、避難の際に当該階段を通過すると想定される人数に1センチメートルを乗じて得た数値以上としなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、階段を令第123条に規定する屋外に設ける避難階段又は特別避難階段とした場合の興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される一の階から直下階（その階が地階にあるときは、直上階）に通ずる階段の幅は、当該階段を避難経路とする階（一の興行場の用途に供する部分の客席部分が複数階にわたるときは、当該階段を避難経路とする階のうち当該一の興行場の用途に供する部分の階を併せて一の階とみなす。）のうち避難の際に当該階段へ進入すると想定される人数が最大の階における当該人数に1センチメートルを乗じて得た数値以上とすることができる。
- 3 前項の屋外に設ける避難階段には、各階ごとに避難の際に当該階段を通過すると想定される人数に0.05平方メートルを乗じて得た数値以上の面積の前室又はバルコニーを設けなければならない。
- 4 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段は、第1項及び第2項の規定により計算した数値の合計の2分の1以上が、前条第1項第3号の日常的に使用する出入口の付近に通ずるように配置しなければならない。
- 5 第1項及び第2項の規定にかかわらず、興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段で、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分と共用するものの幅は、共用するそれぞれの用途の部分につき、第1項若しくは第2項又は令第23条若しくは令第124条の規定により必要とされる階段の幅を合計した数値以上としなければならない。
- 6 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段に通ずる避難階以外の階における出入口の幅は、避難の際に当該階段に進入すると想定されるそれぞれの階における人数に0.8センチメートルを乗じて得た数値（その数値が1メートルに満たないときは、1メートル）以上としなければならない。
- 7 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段の避難階における出入口の幅は、当該階段の避難階における幅の10分の8以上としなければならない。

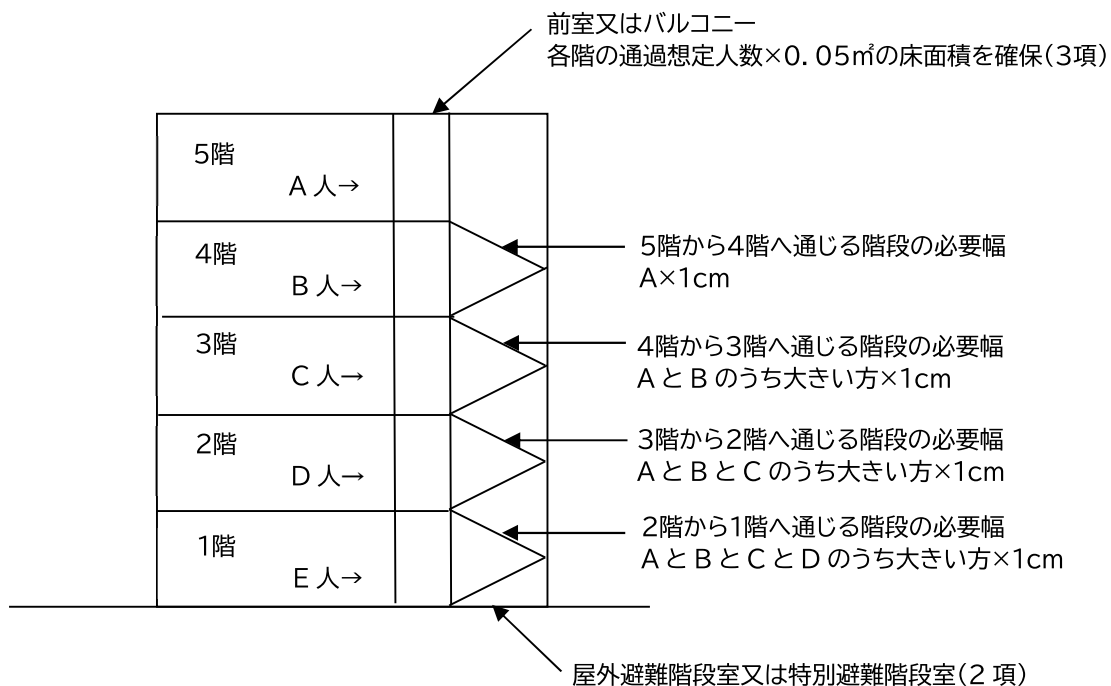
【解説】

本条では、階段における避難の安全性を確保する規定を設けています。

■第1項(階段の幅の算定)の考え方

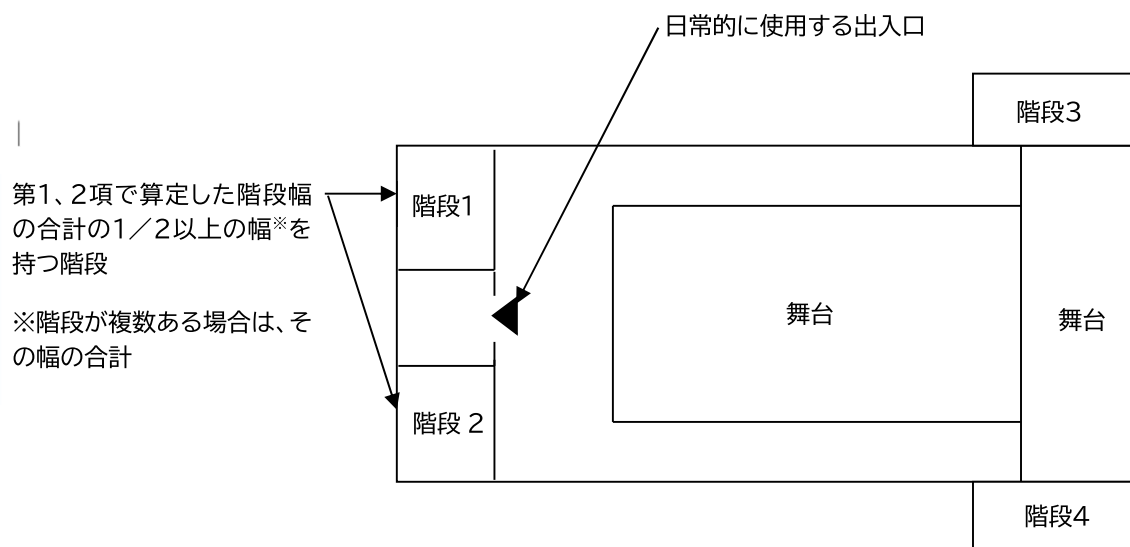


■第2、3項(屋外避難階段・特別避難階段)の考え方

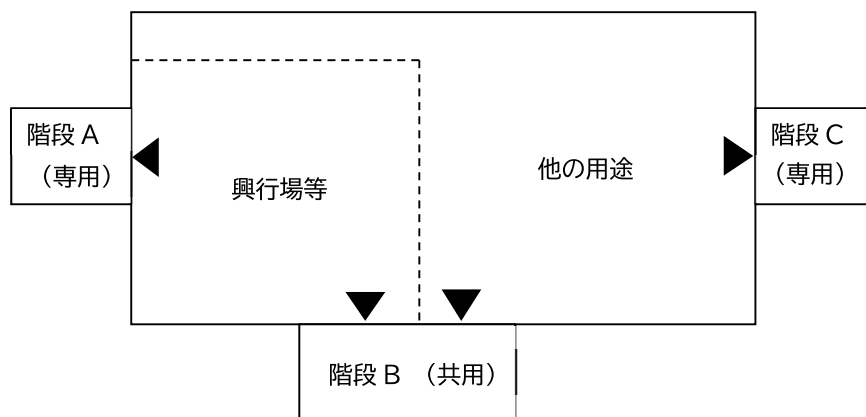


■第4項(避難の際に階段の設置位置)の考え方

第1、2項で算定した階段幅の合計の1/2以上の幅を持つ階段を、第6条第3号で定められている日常的に使用する出入口の付近に配置すること。



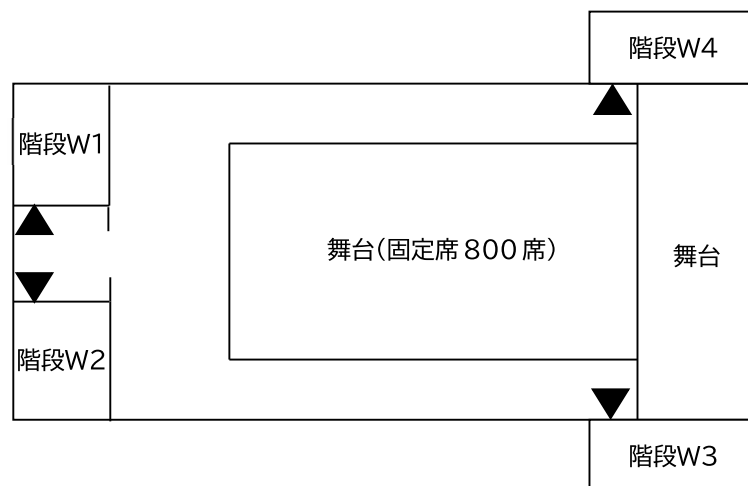
■第5項(興行場等と他の用途と共有する階段)の考え方



興行場等としての階段の必要幅を WK、他の用途としての必要幅員を WT、階段 A、B、C の幅員をそれぞれ WA、WB、WC とすると、同一階における階段の共用においては下記の条件を満たせば良いことになります。

$$\begin{aligned} WK &\leq WA + WB \\ WT &\leq WB + WC \\ \text{かつ } WK + WT &\leq WA + WB + WC \end{aligned}$$

■第6項(避難階以外における階段に通じる出入口の幅)の考え方



上記のケースで、それぞれの階段室に通じる出入口の幅(W)を算定すると、

- ・W1及び W2(通過人数をそれぞれ250人と仮定)
 $250 \times 0.8 = 200\text{cm}$ かつ1m → W1及び W2は2.0m以上必要
- ・W3及び W4(通過人数をそれぞれ150人と仮定)
 $150 \times 0.8 = 120\text{cm}$ かつ1m → W3及び W4は1.2m以上必要

■第7項(避難階における階段の出入口の幅)の考え方

避難階における階段の出入口の幅は、条例第 7 条や施行令23条等で算定された避難階における階段幅の8/10以上とする必要があります。

(避難階段等の設置)

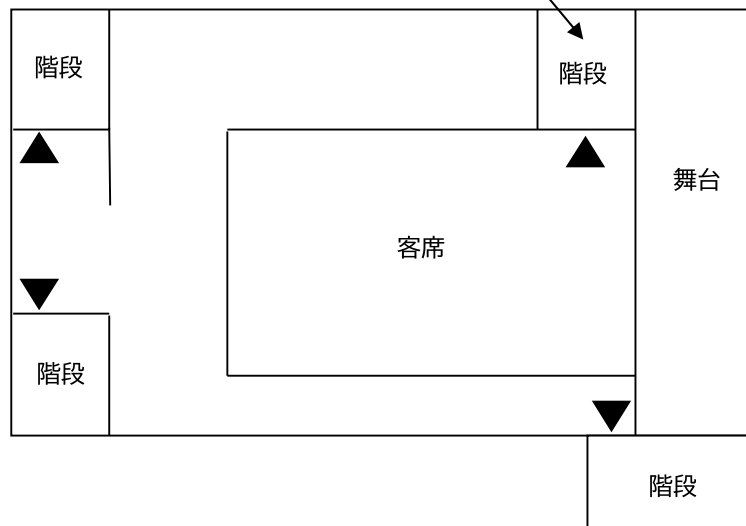
第7条 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段で、次の各号のいずれかに該当するものは、令第123条に規定する屋外に設ける避難階段又は特別避難階段としなければならない。

- (1) 客席部分から直接進入することができる階段
- (2) 客席部分の最下部が避難階より6メートルを超えて下方にある場合における当該客席部分の避難の際に使用される階段

【解説】

本条では、興行場等で避難の際に使用される階段について、建築基準関係規定に加えて、安全上必要な制限を附加しています。

客席から直接進入する階段は、屋外に設ける避難階段又は特別避難階段とする必要がある。



(避難通路の幅等)

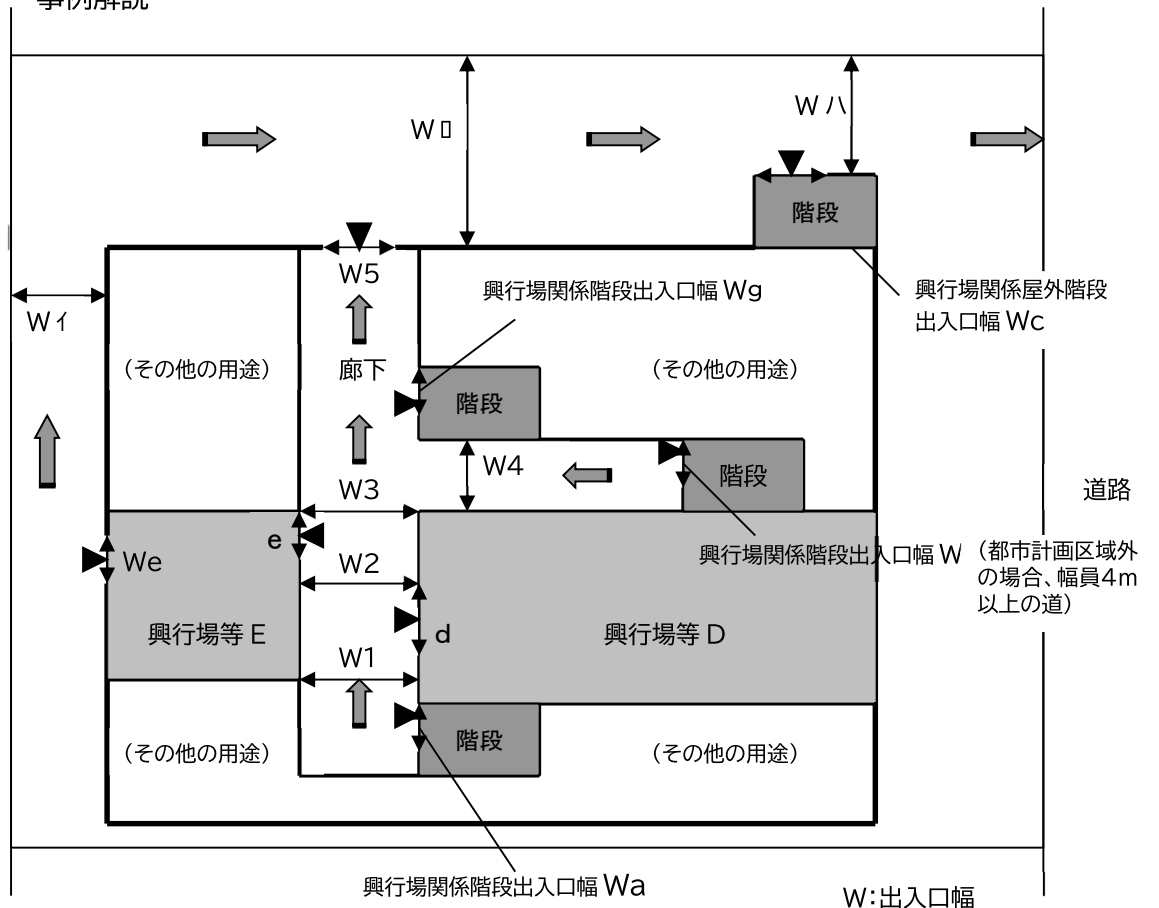
第8条 興行場の用途に供する部分から第6条第5項に規定する階段までの経路は、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分（共用の部分を除く。）を経由してはならない。

- 2 避難階における興行場の用途に供する部分から屋外に避難するための出入口（以下「屋外出入口」という。）までの経路は、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分（共用の部分を除く。）を経由してはならない。
- 3 前2項の経路となる通路及び当該通路が通ずる屋外出入口の幅は、興行場の用途に供する部分の避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.8センチメートルを乗じて得た数値以上としなければならない。
- 4 興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段の避難階における出入口（次項において「階段出入口」という。）から屋外出入口までの経路は、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分（共用の部分を除く。）を経由してはならない。
- 5 前項の経路となる通路及び当該通路が通ずる屋外出入口の幅は、当該通路に通ずる階段出入口の幅を合計した数値以上としなければならない。
- 6 第4項の経路を第2項の経路と共用するときの当該経路となる通路及び当該通路が通ずる屋外出入口の幅は、前項に規定する幅と第3項に規定する幅とのいずれか大きい幅としなければならない。
- 7 興行場等及び興行場の用途に供する部分を有する建築物の敷地内には、屋外出入口及び屋外に設ける避難階段の地上における出入口から、幅4メートル以上の道（都市計画区域内にあっては、法第42条第1項に規定する道路）、公園、広場その他の空地に通ずる通路を設けなければならない。
- 8 前項の通路の幅は、当該通路に通ずる屋外出入口及び屋外に設ける避難階段の地上における出入口の幅を合計した数値以上としなければならない。

【解説】

本条では、「興行の用途に供する部分」と「興行の用途以外の用途に供する部分」とが複合して設けられる場合における、屋内廊下や屋外通路の幅について規定しています。

■「興行の用途に供する部分」と「興行の用途以外の用途に供する部分」とが複合して設置される
事例解説



■興行場と他の用途が共有する場合、興行場の用途に供する部分から屋外出入口までの経路は、他の用途に供する部分(共用廊下は可)を経由してはならない。(第1項、第2項、第4項)

■興行場の建築物の敷地内には、屋外出入口及び屋外に設ける避難階段出入口から、道路(都市計画区域外は幅4m以上の道)、公園等に通じる通路を設けなければならない。(第7項)

■上記図における、第7条の3(屋内廊下・屋外通路の幅員)の適用の考え方は次のとおり。

・屋内廊下

$W1 \geq Wa$ (第5項)

$W2 \geq Wa$ と $d \times 0.8\text{cm}$ の大きい方 (第6項)

$W3 \geq Wa$ と $(d + e) \times 0.8\text{cm}$ の大きい方 (第6項)

$W4 \geq Wb$ (第5項)

$W5 \geq Wa + Wb + Wg$ と $(d + e) \times 0.8\text{cm}$ の大きい方 (第6項)

・屋外通路

$Wイ \geq We$ (第8項)

$Wロ \geq We + W5$ (第8項)

$Wハ \geq We + W5 + Wc$ (第8項)

(客用の通路の構造)

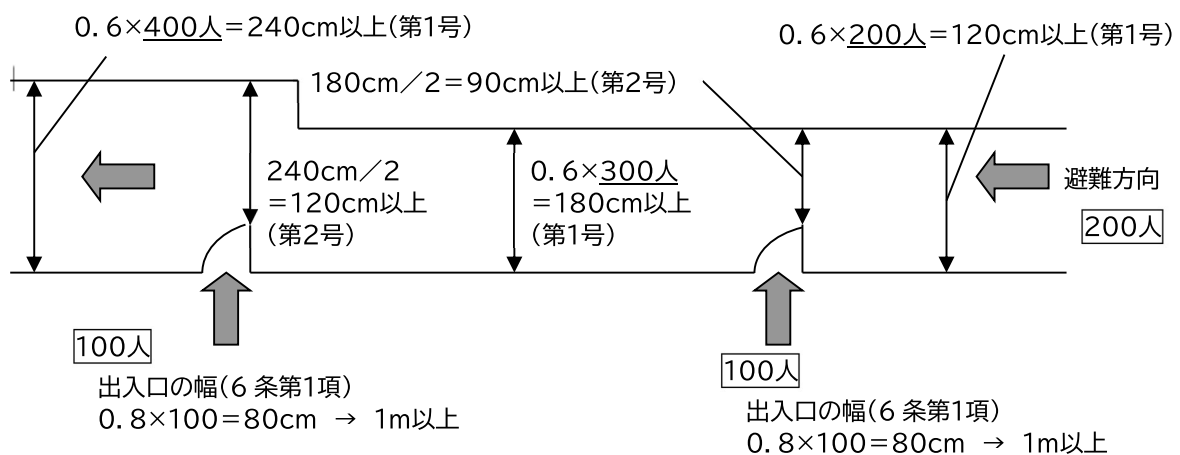
第9条 興行場等及び興行場の用途に供する部分の内部の客用の通路（客席部分の通路を除く。）は、次の各号に定めるところにより設けなければならない。

- (1) 通路の幅は、避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.6センチメートルを乗じて得た数値（その数値が1.2メートルに満たないときは、1.2メートル）以上とすること。
- (2) 通路の幅は、当該通路に面した扉の開閉の際においても前号の数値の2分の1以上を確保すること。
- (3) 通路の幅は、避難方向に向かって狭くならないこと。
- (4) 避難のために用いられない通路の長さは、10メートル以下とすること。

【解説】

本条では、興行場等の内部の客用の通路について、安全上必要な制限を附加しています。

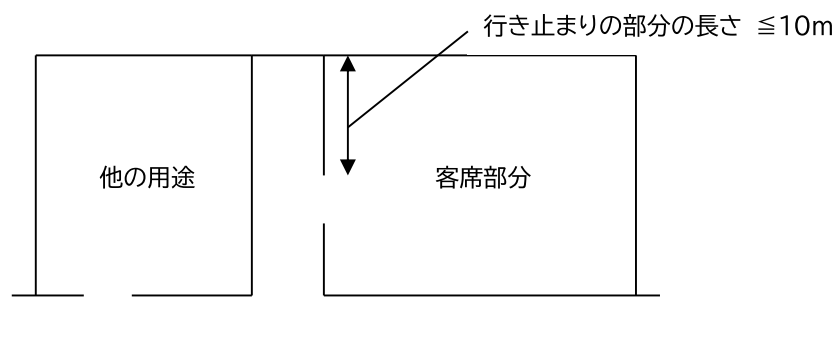
■第1、2、3号(内部の客用の通路の幅)関係



※避難方向が一方のみである場合、想定される通過人数に応じて幅員を確保すること。(第1号)

※通路の幅は、避難方向に向かって狭くならないこと。(第3号)

■第4号(内部の客用の通路の幅)関係



(客席部分の構造)

第10条 興行場等及び興行場の用途に供する部分の客席部分の客席が椅子席である場合は、椅子の前後の間隔は、水平投影距離で35センチメートル以上とし、当該客席が横列8席を超える場合は、35センチメートルに8席を超える1席につき1センチメートルの割合で加算して得た数値以上としなければならない。

2 興行場等及び興行場の用途に供する部分の客席部分の床を段床とする場合は、各段の床幅は、80センチメートル以上とし、前段との高さの差が50センチメートル以上あるときは、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。

3 興行場等及び興行場の用途に供する部分の客席部分の通路は、次の各号に定めるところにより設けなければならない。

(1) 客席が椅子席である場合は、客席横列の両側に縦通路を設け、客席縦列20席以内ごとに横通路を設けること。

(2) 客席がます席である場合は、全てのます席が縦通路又は横通路に面するように設けること。

(3) 両側に客席を有する縦通路はその最前部及び最後部を横通路又は客席部分の出入口に連結し、横通路は客席部分の出入口に連結すること。

(4) 段床を縦断する縦通路でその高低差が3メートルを超えるものにあつては、高低差3メートル以内ごとに横通路を設けること。

(5) 縦通路の幅は、避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.6センチメートルを乗じて得た数値（両側に客席がある場合でその数値が80センチメートルに満たないときは80センチメートル、片側だけに客席がある場合でその数値が60センチメートルに満たないときは60センチメートル、ます席に面する場合でその数値が40センチメートルに満たないときは40センチメートル）以上とすること。

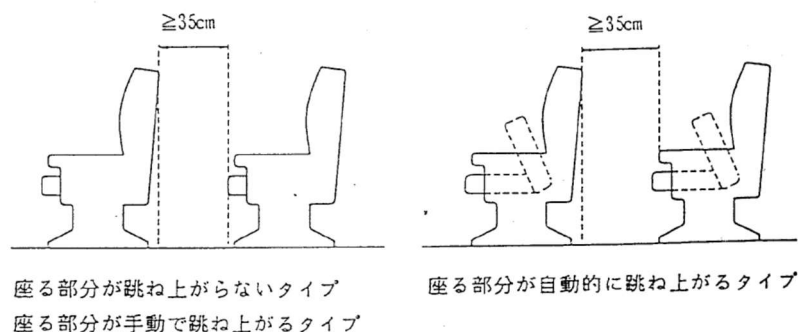
(6) 横通路の幅は、避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.6センチメートルを乗じて得た数値（その数値が1メートルに満たないときは1メートル、ます席に面する場合でその数値が40センチメートルに満たないときは40センチメートル）以上とすること。

(7) 通路を傾斜路とする場合は、その勾配を10分の1以下とすること。

【解説】

本条では、興行場等の客席が椅子席である場合について、段床、客席部分の通路に関する基準を規定しています。

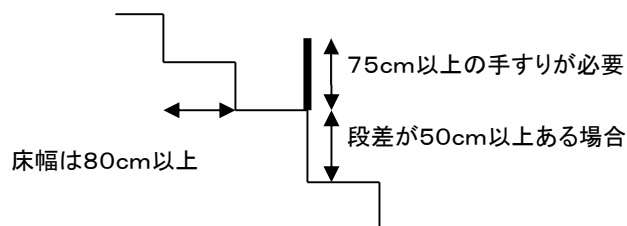
■第1項(いす席といす席との間隔)関係



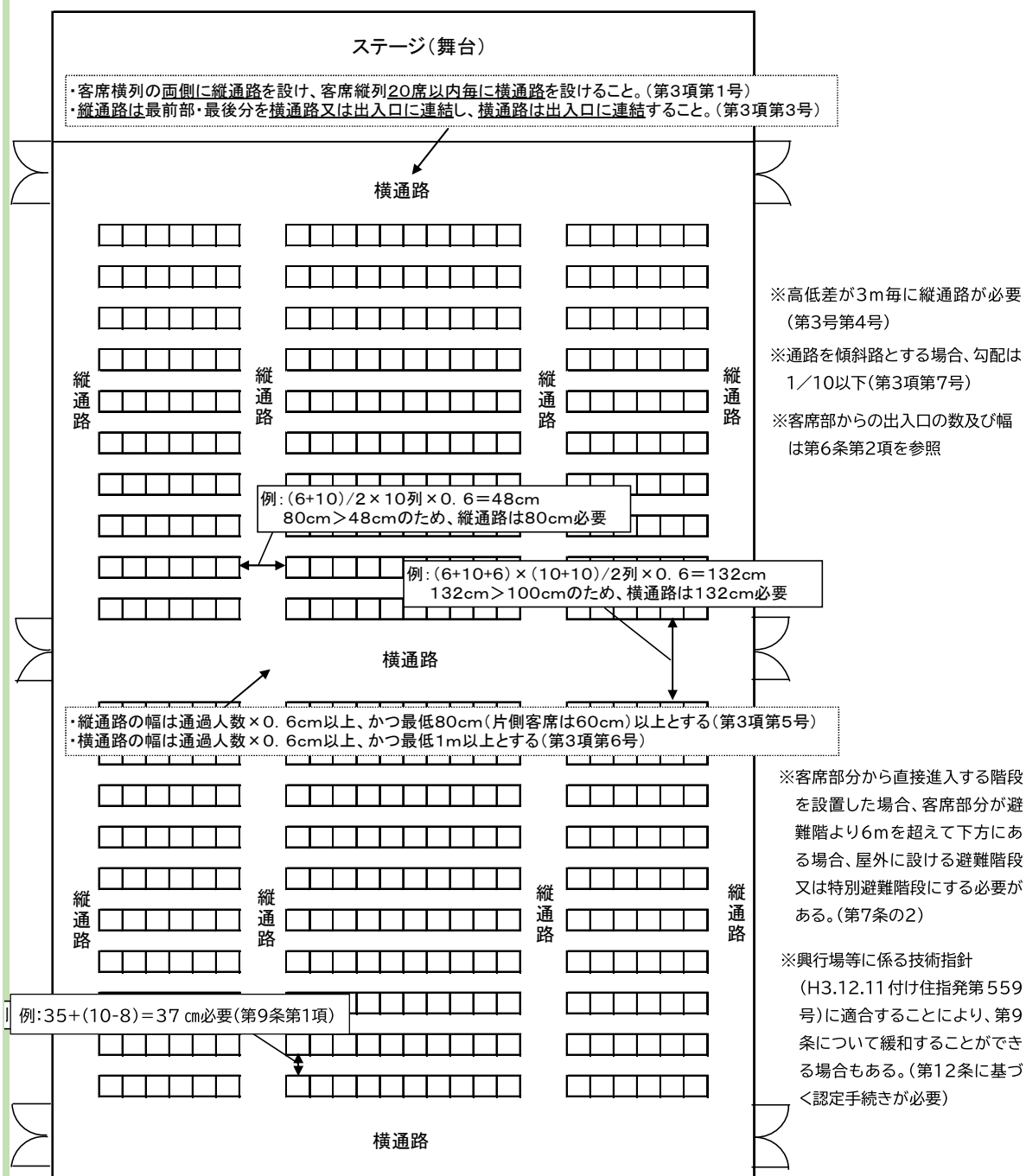
横列の客席数が8席を超える場合は、1席につき1cm以上の割合で広げる必要がある。

例) 横列が10席ある場合、いす席といす席との前後の間隔は $35\text{cm} + 2\text{cm} = \underline{37\text{cm}}$ 必要。

■第2項(客席部分の床を段床とする場合)関係



■第3項(客席部分の通路)関係

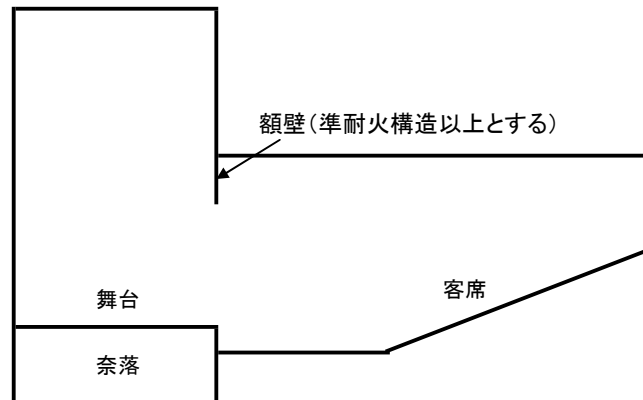


（客席部分と舞台部分との区画）

第 11 条 客席部分（通路を除く。）の床面積の合計が 200 平方メートルを超える興行場等及び興行場の用途に供する部分の舞台部分（花道等の部分を除く。）と客席部分との境界は、準耐火構造の額壁で区画し、これを小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

【解説】

本条では、興行場等の客席部分と舞台部分の区画について規定しています。



（映写室とその他の部分との区画）

第 12 条 興行場等及び興行場の用途に供する部分の映写室とその他の部分との境界は、準耐火構造の床若しくは壁又は法第 2 条第 9 号の 2 口に規定する防火設備で区画しなければならない。

【解説】

本条では、興行場等の映写室とその他部分の区画について規定しています。

（この節における制限の緩和）

第 13 条 この節の規定については、市長が防火上及び避難上支障がないと認める場合は、制限を緩和することができる。

【解説】

本条では、興行場等に関する規定について、市長が防火上及び避難上支障がないと認める場合は、制限を緩和することができる旨を規定しています。

市長が防火上及び避難上支障がないと認めるケースとしては、次のいずれかに該当し、かつ市長の認定を受ける必要があります。

- ① 建築基準法施行令第 129 条第 3 項に定める階避難安全検証法、又は令第 129 条の 2 第 3 項に定める全階避難安全検証法によって安全性能を有することが確かめられた場合。（階避難安全検証法の場合は、当該階に限る。また制限を緩和できる項目は避難安全検証法を確かめることにより適用が除外される避難関係規定（令 129 条、令 129 条の 2）に限る。）
- ② 特殊な構法、設備により、条例の規定と同等以上に防火上及び避難上支障がないと認められる場合。
- ③ 平成 3 年 12 月 11 日付け住指発第 559 号に基づく「興行場等に係る技術指針」の基準に適合する場合。

第2節 公衆浴場、旅館及びホテル

（ボイラー室の構造）

第14条 公衆浴場、旅館及びホテルのボイラー室の構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- （1）主要構造部を耐火構造とすること。ただし、屋根については、不燃材料で造り、又はふく場合は、この限りでない。
- （2）外壁の開口部には、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。
- （3）ボイラー室とその他の部分とは、耐火構造で区画し、その開口部には、特定防火設備を設けること。

【解説】

本条では、公衆浴場、旅館及びホテルのボイラー室の区画について規定しています。

第3節 共同住宅、寄宿舍及び長屋

（共同住宅等の内装）

第15条 共同住宅、寄宿舍又は長屋（以下「共同住宅等」という。）の用途に供する建築物の床（最下階の床を除く。）又は階段が木造である場合（準耐火構造である場合を除く。）においては、その床下の天井又はその階段裏の仕上げは、準不燃材料でしなければならない。

【解説】

本条では、共同住宅、寄宿舍又は長屋の用途に供する建築物の床、階段が木造である場合の防火上の措置を規定しています。床下の天井又は階段裏の仕上げは、不燃材料又は準不燃材料でしなければなりません。ただし、最下階の床の部分や当該建築物の主要構造部を耐火構造、準耐火構造とした場合はその必要はありません。

第4節 自動車車庫及び自動車修理工場

（車庫等の構造）

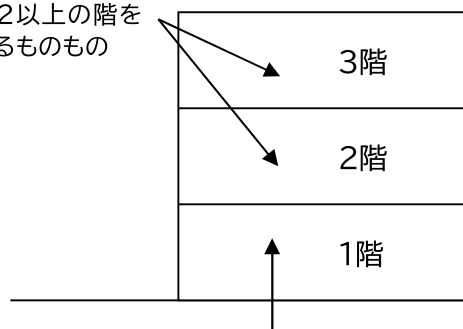
第16条 自動車車庫（その床面積の合計が50平方メートル以下のものを除く。）又は自動車修理工場の用途に供する建築物^{※1}で、次の各号のいずれかに該当するものは、主要構造部を一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、又は不燃材料で造らなければならない。^{※2}

- （1）当該用途に供する部分の上に2以上の階があるもの
- （2）当該用途に供する部分の上の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

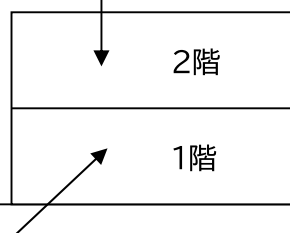
【解説】

本条では、自動車車庫又は自動車修理工場の上階に一定規模以上の階を有する場合の防火上の措置を規定しています。

第1号 車庫等の
上に2以上の階を
有するものの



第2号 直上階の居室の床面積が100m²を超えるもの



- ①自動車車庫(当該床面積の合計が50m²を超えるもの)
②自動車修理工場(床面積に関係なく適用される)

注意:地階を除く階数が3以上の場合で1階の柱が鉄骨造の場合、施行令第70条の適用に留意すること。

※1 自動車修理工場の用途に供する建築物

ガソリンスタンドや店舗に併設する小規模の自動車修理施設(作業場の床面積 50 m²以下、かつ、原動機の出力の合計が5kw以下のもので、車検、法定点検等を行わないもの)は、自動車修理工場としては取り扱わない。

※2 不燃材料で造る

「不燃材料で造る」とは、原則として、間柱、胴縁等下地を含めて不燃材料で構成することをいうが、本条に限り、柱、はり可不燃材料で造り、外壁、屋根及び軒裏の外部に面する部分を不燃材料で仕上げることをいう。

(参考1) 自動車車庫の区画について

① 耐火建築物等の一部に自動車車庫を設ける場合の区画の取扱い

以下の、令和元年度「建築物の防火避難規定の解説 2016」アフターフォロー質問と回答を踏まえ、自動車車庫の部分が 50 m²超の場合に、異種用途区画を適用します。

Q: No.137(H27)質問と回答では、異種用途とみなし区画が必要となる規模として、旧令第112条第12項(旧法第24条第二号)の規定により自動車車庫の部分が 50 m²を超えるものを対象としていたが、法改正(平成30年6月27日)により、旧法第24条が削除されたことから、現在の解釈としては、令第112条第18項(法第27条第3項第一号)の規定により、150 m²を超えるものを対象とするのか。

A: 50 m²を超えるものは区画が必要である。

② その他建築物の一部に自動車車庫を設ける場合の区画の取扱い

法改正(平成30年6月27日)により、旧法第24条が削除されたことから、自動車車庫の部分が 150 m²以上(法第27条第3項第一号)で令第112条第18項の異種用途区画が適用される場合に、区画が必要となります。

(参考2) 自動車修理工場の区画について

法第27条第3項及び条例第23条の適用における「自動車修理工場の用途に供する部分の面積」の区分けについては、以下のとおり取り扱います。

なお、本市においては、「用途規制等で制限される作業場の床面積」の区分けについても、同様の考え方で運用しています。

●自動車修理工場の用途に供する部分とその他の部分の考え方について

事務所、倉庫及び車路の場合

自動車修理工場に附属する事務所、倉庫及び車路の部分は、原則として、その部分ごとの床面積が 25 ㎡を超えるものは「自動車修理工場の用途に供する部分」として、床面積が 25 ㎡以下のものは「その他の部分」として取り扱います。ただし、床面積が25㎡を超える場合であっても、その部分と自動車修理工場の部分とを一時間準耐火構造の壁又は法第 2 条第九号の二に規定する防火設備により区画(以下「区画」という。)した場合は「その他の部分」として取り扱います。

展示場、会議室、住宅等の場合

自動車修理工場に併設する展示場、会議室、住宅等については、原則として「その他の部分」として取扱います。下記の各例では「自動車修理工場の用途に供する部分」は「自動車修理工場部分」と表現します。

(例 1)



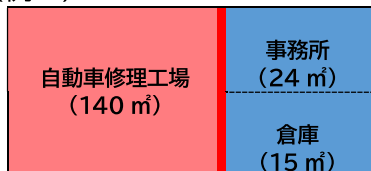
左図の場合
事務所 24 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
倉庫 15 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
であるため「自動車修理工場部分」に該当する。

事務所及び倉庫
「自動車修理工場部分」

本例の場合、「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積が 150 ㎡以上のため、準耐火建築物としなければならない。

(例 2)

▼区画



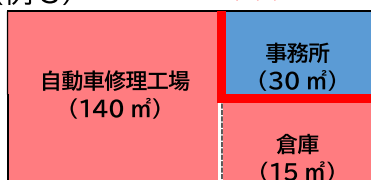
左図の場合
事務所 24 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
倉庫 15 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
であるものの区画しているため「その他の部分」に該当する。」

事務所及び倉庫
「その他の部分」

本例の場合、「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積が 150 ㎡未満のため、準耐火建築物とする必要はない。

(例 3)

▼区画



左図の場合
事務所 30 ㎡ $>$ 25 ㎡
倉庫 15 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
であるため、事務所部分は「その他の部分」、倉庫は「自動車修理工場部分」に該当する。

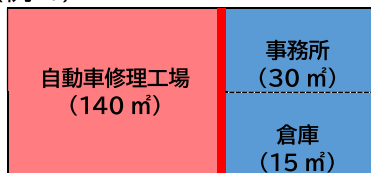
事務所
「その他の部分」

倉庫
「自動車修理工場部分」

本例の場合、「自動車修理工場部分」は自動車修理工場+倉庫となりその床面積が 150 ㎡以上のため、準耐火建築物としなければならない。

(例 4)

▼区画



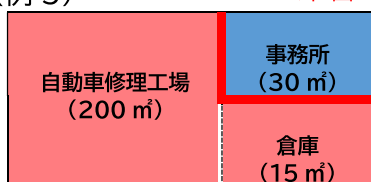
左図の場合
事務所 30 ㎡ $>$ 25 ㎡
倉庫 15 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
であるため、事務所部分は「その他の部分」、倉庫も区画されているため「その他の部分」に該当する。

事務所及び倉庫
「その他の部分」

本例の場合、「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積が 150 ㎡未満のため、準耐火建築物とする必要はない。

(例 5)

▼区画



左図の場合
事務所 30 ㎡ $>$ 25 ㎡
倉庫 15 ㎡ $\leq$ 25 ㎡
であるため、事務所部分は「その他の部分」、倉庫は「自動車修理工場部分」に該当する。

事務所
「その他の部分」

倉庫
「自動車修理工場部分」

本例の場合、「自動車修理工場部分」は自動車修理工場+倉庫となりその床面積が 150 ㎡以上のため、準耐火建築物としなければならない。

第 17 条 削除

第 4 章 建築物又はその敷地と道路との関係

(適用区域)

第 18 条 この章の規定は、都市計画区域内に限り、適用する。

【解説】

本条では、第19条から第26条は、都市計画区域内に限り適用を受ける旨を規定しています。

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

第 19 条 建築物の床面積の合計が 1, 000 平方メートルを超えるものの敷地は、道路に 6 メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

【解説】

本条では、床面積の合計が 1,000 m²を超える大規模な建築物の敷地について、接道長さを附加する旨を規定しています。なお、「建築物の床面積の合計が、1,000 m²をこえるものの敷地」とは、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が、1,000 m²を超える建築物の敷地をいいます。なお、市長が安全上支障がないと認めるときは制限を緩和することができますが、市長の認定を受ける必要があります。

(市長が安全上支障がないと認める場合)

次のいずれかに該当し、かつ申請し市長の認定を受けることが必要となります。

- ① その敷地の周囲に、公園・緑地・広場等の広い空地(安定的・日常的に利用可能な状況にあるもの)があり、その空地に敷地が6m以上接していること。
- ② 次の(1)から(6)までに適合すること。
 - (1) 前面道路に4m以上接していること。
 - (2) 前面道路幅員が6m以上であること(興行場等の用途に供する建築物については、客席部分の定員が1001人以上のものに限る)
 - (3) 建蔽率が、法定の数値に0.8を乗じて得た数値以下であること
 - (4) 2方向避難が確保されていること
 - (5) 消防署との事前協議が行われ、支障が無い旨の回答があること。(協議結果報告書を提出すること)
 - (6) 計画への理解を得るため、周辺住民に対する十分な説明が行われていること。(説明結果報告書を提出すること)
 - (7) 周辺地域の現況(周辺敷地の現況建ぺい率等)に配慮すること

(特殊建築物の敷地と道路との関係)

第 20 条 次の各号のいずれかに該当する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートルを超えるものの敷地^{※1}は、道路に 4 メートル以上接し^{※2}なければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

- (1) 学校及び体育館
- (2) 病院及び診療所
- (3) 物品販売業を営む店舗及び展示場
- (4) 卸売市場
- (5) ダンスホール、遊技場及びキャバレー
- (6) 公衆浴場
- (7) 旅館、ホテル及び下宿^{※3}
- (8) 共同住宅等^{※4}
- (9) 自動車車庫及び自動車修理工場
- (10) 倉庫業を営む倉庫及び貨物等の集配所

【解説】

本条では、不特定多数の者が利用する床面積の合計が 200 m²を超える建築物の敷地について、接道長さを附加する旨を規定しています。なお、「不特定多数の者が利用する床面積の合計が 200 m²を超える建築物の敷地」とは、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が、200 m²を超える建築物の敷地をいいます。

なお、市長が安全上支障がないと認めるときは制限を緩和することができますが、市長の認定を受ける必要があります。

※1 次の各号の一に該当する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²を超えるものの敷地

「その用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²を超えるものの敷地」とは、その用途に供する部分の床面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その用途に供する部分の床面積の合計)が 200 m²を超える建築物の敷地をいう。

号の異なる複数の用途を有する建築物にあっては、それぞれの号の用途ごとの床面積のうち 200 m²を超えるものがあれば本条の適用対象となる。

(例1) 自動車車庫 150 m²、自動車修理工場 150 m²

第 9 号の用途に供する部分が 300 m²(>200 m²)であるので本条の対象となる。

(例2) 店舗 150 m²、共同住宅 150 m²

第 3 号の用途に供する部分が 150 m²(≤200 m²)

第 8 号の用途に供する部分が 150 m²(≤200 m²)であるので本条の対象とならない。

※2 道路に 4m以上接する

道路に 4m以上接する部分が1箇所以上必要である。

※3 下宿

旅館業法にいう。いわゆる学生下宿は一般に共同住宅に該当する。

※4 共同住宅等

共同住宅、寄宿舍又は長屋をいう。

寄宿舍は共同住宅、長屋の形態をしているもののうち事業の附属寄宿舍(労働基準法第96条第2項に基づく事業附属寄宿舍規定にいう「寄宿舍」。建築業等の事業附属寄宿舍を含む。)であるものをいう。なお、学生下宿、間借等は一般に共同住宅に該当する。

(市長が安全上支障がないと認める場合)

次のいずれかに該当し、かつ申請し市長の認定を受けることが必要となります。

- ① その敷地の周囲に、公園・緑地・広場等の広い空地(安定的・日常的に利用可能な状況にあるもの)があり、その空地に敷地が4m以上接していること。
- ② 次の(1)から(5)に適合すること。
 - (1) 建ぺい率が、法定の数値に0.9を乗じて得た数値以下であること。ただし、床面積の合計が1,000㎡を超える建築物については、0.8を乗じて得た数値以下であること。
 - (2) 2方向避難が確保されていること
 - (3) 消防との事前協議が行われ、支障が無い旨の回答があること。(協議結果報告書を提出すること)
 - (4) 計画への理解を得るため、周辺住民に対する十分な説明が行われていること。(説明結果報告書を提出すること)
 - (5) 周辺地域の現況(周辺敷地の現況建ぺい率等)に配慮すること

(興行場等の敷地と道路との関係)

第 21 条 興行場等及び興行場の用途に供する部分を有する建築物の敷地は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の道路に接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

客席部分の定員	道路の幅員
300人以下のもの	4. 0メートル
301人以上1,000人以下のもの	6. 0メートル
1,001人以上のもの	8. 0メートル

2 前項の建築物の主要な出入口の前面には、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の奥行を有し、かつ、第5条第1項第2号の規定により計算した数値以上前項の道路に接する空地を設けなければならない。

客席部分の定員	奥行
300人以下のもの	1. 5メートル
301人以上1,000人以下のもの	2. 0メートル
1,001人以上のもの	3. 0メートル

3 前2項の表の客席部分の定員の算定については、第5条第3項の規定を準用する。

4 第2項の空地内には、主要構造部が一時間準耐火基準に適合する準耐火構造又は不燃材料で造られた建築物の部分（高さ3メートル以上にあるものに限る。）を突き出すことができる。

【解説】

本条では、興行場等の客席の定員に応じて、必要な前面道路の幅員及び前面に設ける空地の幅について規定しています。

なお、市長が安全上支障がないと認めるときは制限を緩和することができますが、市長の認定を受ける必要があります。

(第1項の市長が安全上支障がないと認める場合)

次のいずれかに該当し、かつ申請し市長の認定を受けることが必要となります。

- ① その敷地の周囲に、公園・緑地・広場等の広い空地(安定的・日常的に利用可能な状況にあるもの)があり、その空地に敷地が4m以上接していること。
- ② 次の(1)から(6)に適合すること。
 - (1) 前面道路に4m以上接していること。
 - (2) 建ぺい率が、法定の数値に0.9を乗じて得た数値以下であること。ただし、床面積の合計が1,000㎡を超える建築物については、0.8を乗じて得た数値以下であること。
 - (3) 2方向避難が確保されていること
 - (4) 消防との事前協議が行われ、支障が無い旨の回答があること。(協議結果報告書を提出すること)
 - (5) 計画への理解を得るため、周辺住民に対する十分な説明が行われていること。(説明結果報告書を提出すること)
 - (6) 周辺地域の現況(周辺敷地の現況建ぺい率等)に配慮すること

（物品販売業を営む店舗の敷地と道路との関係）

- 第 22 条** 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物（当該用途に供する部分の床面積の合計が 1, 5 0 0 平方メートル以内のものを除く。）の敷地は、当該用途に供する床面積が最大の階におけるその床面積 1 0 0 平方メートルにつき 1 2 0 センチメートルの割合で計算した数値以上道路に接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。
- 2 前項の建築物の主要な出入口の前面には、前項に規定する数値の 2 分の 1 以上道路に接する奥行 2 メートル以上の空地を設けなければならない。
 - 3 前項の空地には、前条第 4 項の規定を準用する。

【解説】

本条では、物品販売業を営む店舗の床面積に応じて、必要な前面道路の幅員及び前面に設ける空地の幅について規定しています。

なお、市長が安全上支障がないと認めるときは制限を緩和することができますが、市長の認定を受ける必要があります。

（市長が安全上支障がないと認める場合）

次のいずれかに該当し、かつ申請し市長の認定を受けることが必要となります。

- ① その敷地の周囲に、公園・緑地・広場等の広い空地（安定的・日常的に利用可能な状況にあるもの）があり、その空地に敷地が第1項で算定して得た数値以上接していること。
- ② 次の(1)から(6)に適合すること。
 - (1) 前面道路に6m以上接していること。
 - (2) 建ぺい率が、法定の数値に0.9を乗じて得た数値以下であること。ただし、床面積の合計が1,000㎡を超える建築物については、0.8を乗じて得た数値以下であること。
 - (3) 2方向避難が確保されていること
 - (4) 消防との事前協議が行われ、支障が無い旨の回答があること。（協議結果報告書を提出すること）
 - (5) 計画への理解を得るため、周辺住民に対する十分な説明が行われていること。（説明結果報告書を提出すること）
 - (6) 周辺地域の現況（周辺敷地の現況建ぺい率等）に配慮すること。

（共同住宅及び長屋の出入口）

第 23 条 共同住宅及び長屋^{※1}（耐火建築物及び準耐火建築物を除く。）の主要な出入口^{※2}

は、道路に面して^{※3}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ものは、この限りでない。

- （1）主要な出入口に面する幅員 4 メートル以上の通路を道路^{※4}に通ずるよう敷地内の空地に設けたもの
- （2）床面積の合計^{※5}が 200 平方メートル以下のもの

【解説】

本条では、共同住宅及び長屋の出入口について規定しています。

なお、市長が安全上支障がないと認めるときは制限を緩和することができます。

※1 共同住宅及び長屋

共同住宅に類似する用途である寄宿舍は本条の対象とならないが、寄宿舍とは事業の附属寄宿舍（労働基準法第 96 条第 2 項に基づく事業附属寄宿舍規定にいう「寄宿舍」。建築業等の事業附属寄宿舍を含む。）をいう。また学生下宿、間借等は一般に共同住宅に該当し、本条の適用を受ける。

※2 主要な出入口

「主要な出入口」とは、各住戸（住室）から廊下、階段その他の通路を通して屋外に有効に避難するために最小限必要な出入口をいう。

令 121 条の規定により 2 以上の直通階段が必要な共同住宅の直通階段の出口は、いずれも主要な出入口に該当する。ただし、各住戸（住室）から一の直通階段に至る歩行距離が 30m（耐火建築物にあっては 50m）以内の場合は、当該階段の出口のみを「主要な出入口」として扱い、他の直通階段の出口から道路に至る道路の幅は 1.5m 以上とすればよい（令第 128 条）ものとする。

※3 道路に面する

「道路に面する」とは、主要な出入口を背にして、正面左右 60 度の範囲以内において直線的に道路に達するものをいう。また、方向のみならず、道路との機能的結びつき（距離、連続性等）をも重視すべきであり、「道路に向く」とは異なる。

なお、道路から連続する幅員 4m 以上の駐車場車路は、本条の適用に限り、道路とみなして支障ない。

総合的設計による一団地内にある共同住宅等の場合は、団地内の通知を道路に準ずるものとして扱う。

※4 幅員 4m 以上の通路

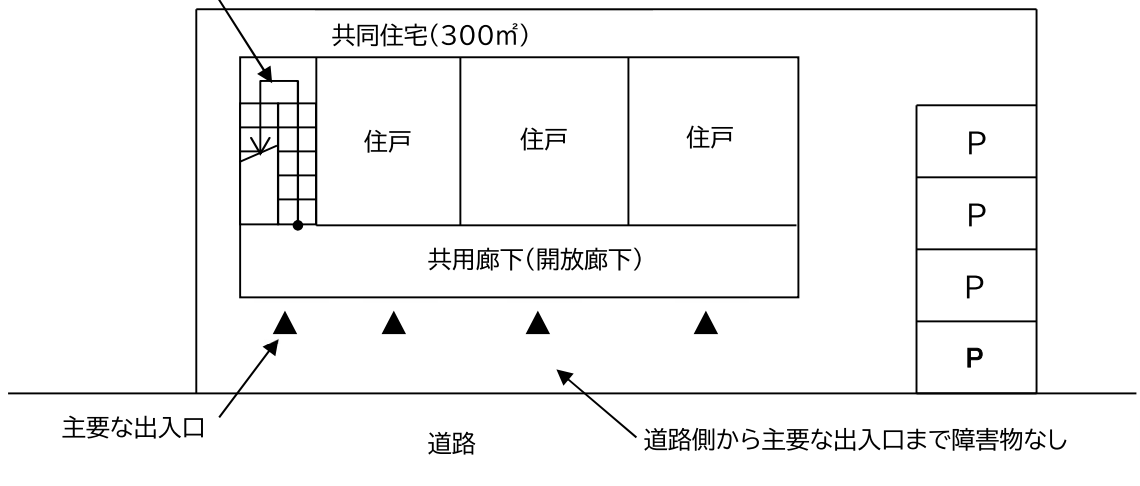
避難上有効な屋外通路を原則とする。当該通路には、主要構造部が耐火構造又は不燃材料で造られた高さ 3m 以上にある建築物の部分突き出すことができる。

※5 床面積の合計

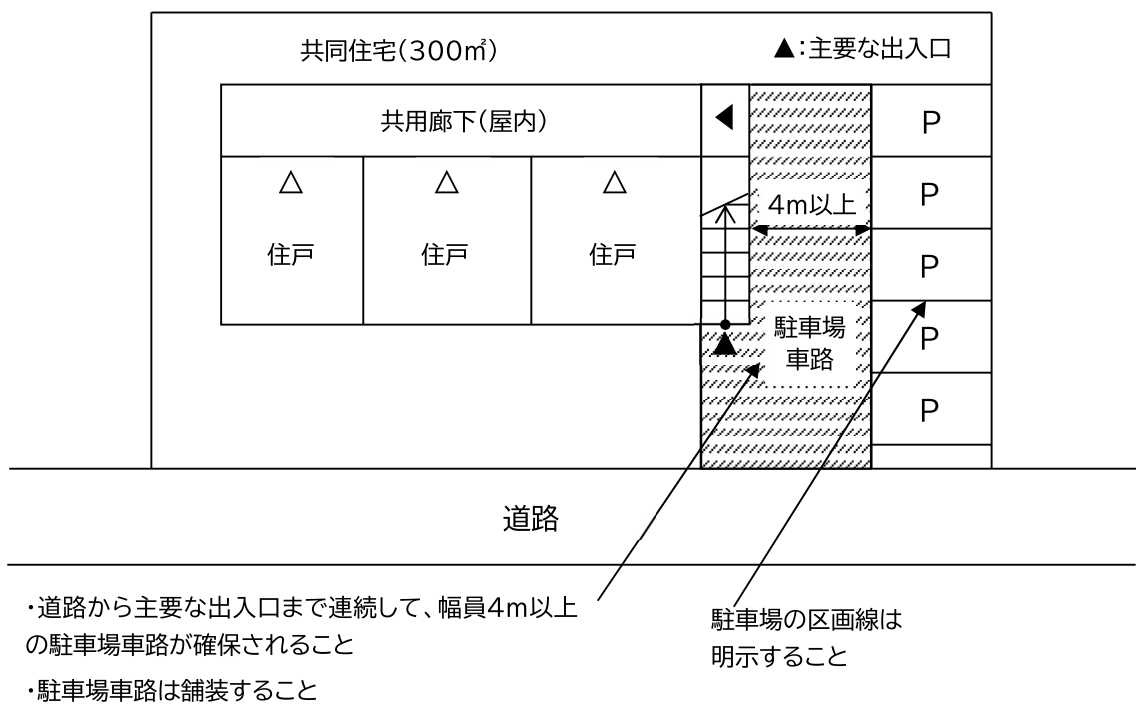
同一敷地内に別棟で車庫、倉庫等がある場合、それらの面積は算入しない。

■条例第23条の基本的な考え方

2階へ通じる階段



■※3「道路に面する」とみなすことができるケース



（自動車車庫及び自動車修理工場の敷地と道路との関係）

第 24 条 自動車車庫（その床面積の合計が 150 平方メートル以下のものを除く。以下同じ。）及び自動車修理工場の敷地の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。ただし、交通上支障がない場合は、この限りでない。

（1）幅員 6 メートル未満の道路

（2）交差点若しくは曲り角から 5 メートル以内の道路又は急坂の道路

（3）安全地帯、横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋※から 10 メートル以内の道路

2 自動車車庫又は自動車修理工場の主要な出入口の前面には、その出入口の幅以上、道路に接する奥行 2 メートル以上の空地を設けなければならない。

3 前項の空地には、第 21 条第 4 項の規定を準用する。

【解説】

本条では、床面積の合計が 150 m²を超える自動車車庫及び自動車修理工場の敷地の出入口について規定をしています。

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積が 500 m²未満で本条第 1 項第 2 号及び第 3 号に該当する場合を除き、次の各号に該当するものは、交通上支障がないと認められるため本条例の規定を適用除外とすることができます。

この場合、市長への認定申請は不要ですが、条件に適合するか事前に市建築住宅課へ事前に相談してください。

（1）敷地からの出入口が現況幅員 4m 以上の道路に接していること

（2）道路の縦断勾配が 12% 以下であること

（3）敷地からの出入口は自動車が容易に転回できるように適切な空地等の確保又は転回のための設備を設けること

（4）出入口から 2m 後退した自動車の車路の中心線上 1.4m の高さにおいて左右に 60 度以上の見通しが確保されていること

（5）その他、特に必要と認められる事項について、その措置がなされていること

※陸橋・・・跨道橋（道を跨ぐ橋）、架道橋（鉄道と道を跨ぐ橋）、横断歩道橋をいう。

（倉庫業を営む倉庫等の敷地と道路との関係）

第 25 条 倉庫業を営む倉庫、貨物等の集配所及び卸売市場の敷地と道路との関係については、前条の規定を準用する。

【解説】

本条では、倉庫業を営む倉庫、貨物等の集配所及び卸売市場の敷地と道路との関係についても、第 24 条の自動車車庫の規定が適用されることを規定したものです。

(日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定)

第 26 条 法第 56 条の 2 第 1 項の規定により指定する対象区域は、次の表の左欄に掲げる区域とし、それぞれの区域について、同項の規定により法別表第 4 (は) 欄の高さのうちから指定する高さは次の表の中欄に掲げる高さとし、同項の規定により法別表第 4 (に) 欄の号のうちから指定する号は次の表の右欄に掲げる号とする。

対象区域	法別表第 4 (は) 欄の高さ	法別表第 4 (に) 欄の号
第一種低層住居専用地域の全域 第二種低層住居専用地域の全域 田園住居地域の全域		(二)
第一種中高層住居専用地域の全域 第二種中高層住居専用地域の全域	4 メートル	(二)
第一種住居地域の全域 第二種住居地域の全域 準住居地域の全域	4 メートル	(二)

【解説】

本条では、法別表第 4 における指定する区域、高さ及び日影時間を規定しています。

第 6 章 災害危険区域

(災害危険区域)

第 27 条 法第 39 条第 1 項の規定により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 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域及び別に条例で定める区域とする。

(建築の制限)

第 28 条 前条の災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地崩壊防止工事の施工等により被害を受けるおそれがないと認められる場合は、この限りでない。

【解説】

本条では、本市における災害危険区域として急傾斜地崩壊危険区域及び倉岳町の一部 (天草市災害危険区域に関する条例により規定) を指定しています。

建築基準関係規定では土砂災害防止に関して下記の 3 つが規定されています。建築物の建築にあたっては、このすべての規定に適合しなければ建築することはできません。

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| ① 崖の規定…………… | 崖の規定 |
| (天草市建築基準条例第 2 条) | |
| ② 急傾斜地崩壊危険区域…………… | 急傾斜地崩壊 |
| (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条) | |
| ③ 土砂災害特別警戒区域…………… | レッドゾーン |
| (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第 9 条) | |

※③レッドゾーンの区域内の場合には、都市計画区域外の法第 6 条第 1 項第 3 号規模の建築物の場合でも確認申請が必要となる場合があります。(表①)

■ ③レッドゾーン の確認申請の要否の考え方について

表①

	①	②	③	④
例示				
レッドゾーンの敷地に対する割合	過半である	過半である	過半ではない	過半ではない
建築物の位置	レッドゾーン内	レッドゾーン外	レッドゾーン内	レッドゾーン外
確認申請	法第 6 条第1項に規定されているとおり			
都計内 1～3 号				
都計外 3 号規模	必要	不要	不要	不要

■①から③区域が重複した場合の考え方について

	土砂災害防止法の特別警戒区域(レッドゾーン)※1	土砂災害防止法の警戒区域(イエローゾーン)※1	左記以外の区域
急傾斜地崩壊危険区域(砂防対策工事が終了していない場合)(市建築基準条例第27 条関係)※2	急傾斜地の斜面の状態を確認し、特段の危険性が無ければ、H13 告示第 383 号に適合すること	急傾斜地の斜面の状態を確認し、特段の危険性が無ければ、H13 告示第 332 号第 2 に基づき、「想定される土砂等の高さ」等を設計者自らが算出し、H13 告示第 383 号に適合すること	H13 告示第 383 号の適用は不可(急傾斜地の地質や転石の有無等の調査を行い個別に安全確認を行うこと)
市建築基準条例第2条に該当する区域	がけ地の斜面の状況を確認し、特段の危険性がなければ、H13 告示第 383 号に適合すること ※別方向からものがけの制限区域がかかる場合は、当該がけに対する安全性は、個別に安全確認を行うこと)※3	がけ地の斜面の状況を確認し、特段の危険性がなければ、H13 告示第 332 号第 2 に基づき、「想定される土砂等の高さ」等を設計者自らが算出し、H13 告示第 383 号に適合すること	H13 告示第 383 号の適用は不可(がけ地の地質や転石の有無等の調査を行い、個別に安全確認を行うこと)
上記以外の区域	がけ地の斜面の状況を確認し、特段の危険性がなければ、H13 告示第 383 号に適合すること	設計者自らが敷地の安全性を判断	設計者自らが敷地の安全性を判断

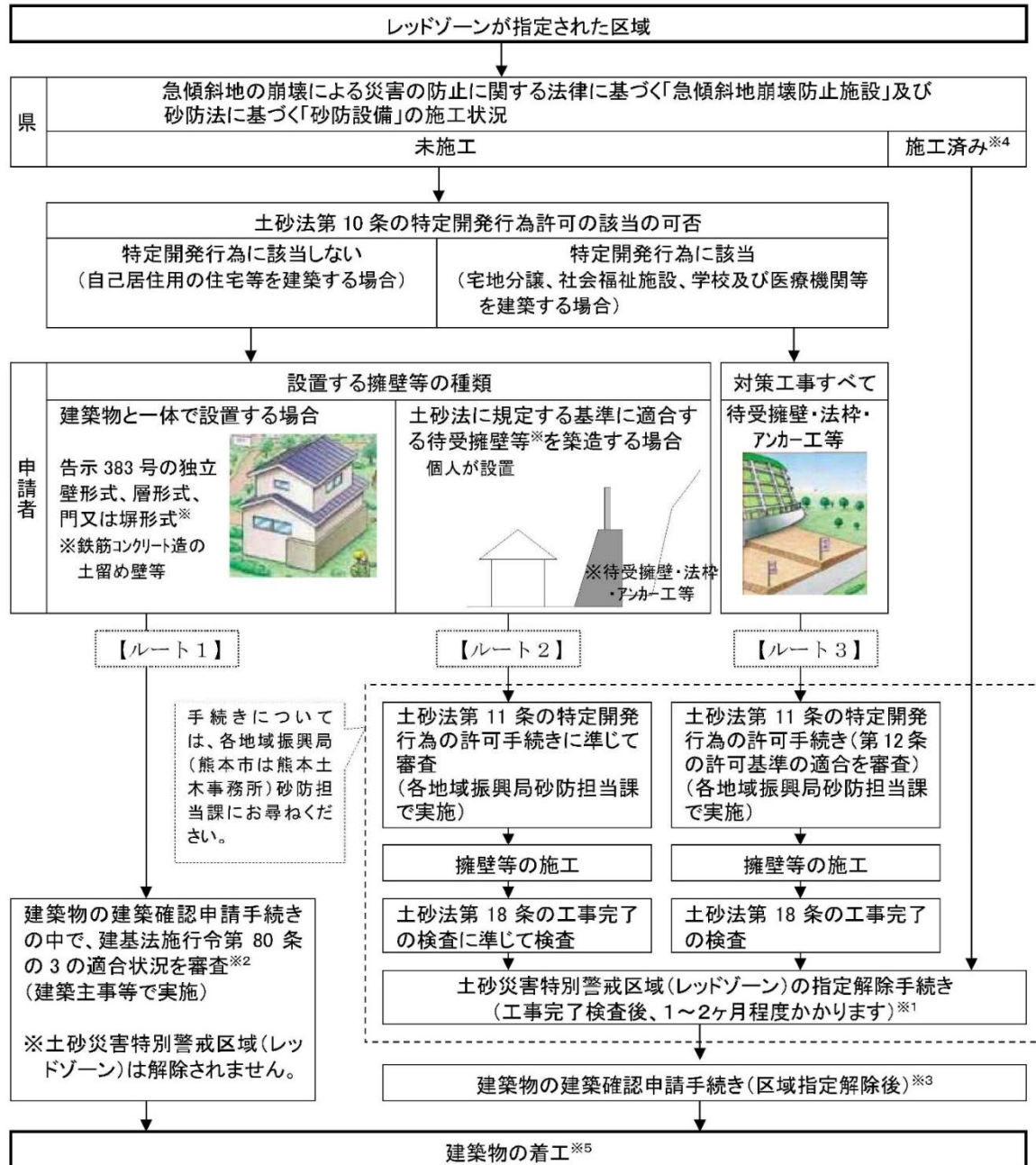
※1 土砂災害防止法の指定区分には、「急傾斜地の崩壊」、「土石流」、「地滑り」の3つがありますが、上表の基準は「急傾斜地の崩壊」に関する内容です。「土石流」「地滑り」の場合の考え方は個別にお問い合わせください。

※2 砂防対策工事が終了している場合は、適用を受けません。

※3 土砂法に規定する基準に適合する待受擁壁等を設置し、レッドゾーンが解除された場合、市建築基準条例第 2 条第 3 項の規定に基づき、同条例第 2 条のがけの規定は適用を受けません。

(別紙) 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に建築する場合の取扱い

土砂法第9条に基づく土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内に建築する場合、土砂法第24条から附託を受けた建基法第20条に基づき、同法施行令第80条の3の構造基準に適合する建築物とする必要がありますが、設置する擁壁等の種類や建築する建物の用途により建築確認審査の方法が異なりますので、次の取扱いを定めます。



- ※1 指定(解除)前に建築確認手続きを行う場合等、特段の事情がある場合は、県・熊本市・八代市・天草市の建築確認担当課又は県砂防担当課にご相談ください。
- ※2 レッドゾーン内は、都市計画区域外(法第6条第4号規模の建築物)であっても建築確認申請が必要。
- ※3 レッドゾーンが解除されるため建築基準法6条4号建築物は、都市計画区域外(確認区域を除く)は建築確認は不要。
- ※4 急傾斜地崩壊防止施設(待受擁壁等)又は砂防設備(砂防堰堤等)が県により施工済で、レッドゾーンの解除が行われていない場合は、各地域振興局砂防担当課にご相談ください。
- ※5 土砂法に規定する基準に適合する待受擁壁等を設置し、レッドゾーンが解除され、建築物周辺の全ての法面等の安全性が確認された場合、県条例第2条第3項の規定に基づき、同条例第2条の6の規定は適用しません。

第7章 雑則

(既存建築物等に対する制限の緩和)

第29条 法第3条第3項第3号及び第4号に規定する建築物若しくはその敷地又は当該建築物若しくはその敷地の部分で、市長が、その建築物、敷地等の状況により、やむを得ないと認めるものについては、第2章及び第3章の規定を緩和して適用することができる。

(仮設興行場等並びに一時的な用途変更に係る興行場等及び特別興行場等に対する特例)

第30条 法第85条第6項又は第7項の規定により許可を受けた仮設興行場等及び法第87条の3第6項又は第7項の規定により許可を受けた興行場等又は特別興行場等について、安全上及び防火上支障がないと認められる場合は、第2章及び第3章の規定は、適用しない。

(平30条例39・平31条例9・令4条例20・一部改正)

(敷地等と道路との関係の特例)

第31条 法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号の規定による許可を受けた建築物又はその敷地については、第4章の規定は、適用しない。

(平30条例39・一部改正)

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第32条 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物に対する第8条第7項及び第8項並びに第4章の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。

【解説】

本条では、既存建築物に対する制限の緩和、仮設建築物における特例、法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号許可を受けた建築物の条例第4章の規定の適用除外等について規定しています。

注意:

法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号許可を受けた建築物について、条例第4章(条例第18条から第26条)の規定を適用しないとあるのは、法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号許可申請の際に、条例第4章の規定について審査を行う趣旨であり、適用を受けないという意味ではありません。

そのため、条例第4章(条例第18条から第26条)の規定に適合しない場合、法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号許可は受けることができませんので注意が必要です。

第8章 罰則

第33条 第34条 附則

【解説】

省略