川崎市建築基準条例

（昭和35年9月9日条例第20号）

及び同解説

（令和８年１０月版）

川崎市まちづくり局

目次

第1章　総則
第１条　（趣旨） ・・・・・ 1
第２条　（用語の意義） ・・・・・ 1

第２章　災害危険区域等における建築物及び大規模建築物等の敷地
第３条　（災害危険区域の指定） ・・・・・ 2
第４条　（災害危険区域内の建築物） ・・・・・ 2
第５条　（がけ付近の建築物） ・・・・・ 6
第６条　（大規模建築物等の敷地と道路との関係） ・・・・・ 13

第２章の２　地盤面等
第６条の２　（地盤面等） ・・・・・ 18

第３章　日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定
第７条　（区域等の指定） ・・・・・ 20

第３章の２　道に関する基準等
第７条の２　（道に関する基準等） ・・・・・ 22

第４章　特殊建築物
第１節　通則
第８条　（建築物の敷地と道路との関係） ・・・・・ 23
第９条　（敷地内の通路） ・・・・・ 24
第10条　（火を使用する場所の制限） ・・・・・ 24

第2節　削除
第11条から第17条 削除 ・・・・・ 25

第3節　学校
第18条　（教室等の設置の禁止） ・・・・・ 26
第19条　（教室等の出口） ・・・・・ 26
第20条　（校舎と隣地境界線との距離） ・・・・・ 27

第４節　共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋
第21条　（主要な屋外への出口） ・・・・・ 28
第22条　（出口等の前面空地） ・・・・・ 31
第23条　（設置の禁止） ・・・・・ 32
第24条　（外壁及び軒裏の構造） ・・・・・ 33
第25条　（寄宿舎等の廊下の幅） ・・・・・ 33
第26条　（階段の幅） ・・・・・ 34

第27条　（居室の規模等）……34
第28条　（長屋の構造）……35

第５節　ホテル、旅館、簡易宿所、病院及び診療所
第29条　（設置の禁止）……36
第30条　（構造）……37
第31条　（廊下及び階段）……39
第32条　（棚状寝所を有するホテル、旅館及び簡易宿所の構造）……40
第33条　（棚状寝所の宿泊室）……41

第６節　百貨店、物品販売業を営む店舗及びマーケット
第34条　（敷地と道路との関係）……43
第35条　（屋外への出口等）……44
第36条　（出口等の前面空地等）……48
第37条　（敷地内の通路）……49
第38条　（屋上広場）……51
第39条　（マーケットの売場に附属する住戸）……52

第７節　興行場等
第40条　（敷地と道路との関係）……54
第41条　（出口等）……55
第42条　（出口等の前面空地等）……59
第43条　（敷地内の通路）……61
第44条　（客席等の構造）……62
第45条　（客席の出口）……63
第46条　（廊下及び広間の類）……64
第47条　（構造）……66
第48条　（制限の緩和）……68

第８節　公衆浴場
第49条　（浴室等の構造）……69
第50条　（火たき場等の構造）……69

第９節　自動車車庫及び自動車修理工場
第51条　（敷地と道路との関係）……70
第52条　（自動車用の出入口）……73
第53条　（制限の緩和）……74
第54条　（出入口の前面空地等）……75
第55条　（耐火構造等）……78
第56条　（設備等）……78
第57条　（他の用途に供する部分との区画）……79

第５章　建築設備
第58条　（エレベーターの機械室）……80
第59条　（エレベーターのピット）……80

第60条　(小荷物専用昇降機の機械室) ・・・・・・・・・・ 81

第６章　雑則
第60条の２　(建築物の特定主要構造部等に関する制限の特例) ・・・・・・・・・・ 82
第61条　(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の特例) ・・・・・・・・・・ 82
第61条の２　(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する制限の緩和) ・・・・・・・・・・ 83
第61条の３　(避難上の安全の検証を行う建築物に対する制限の緩和) ・・・・・・・・・・ 83
第61条の４　(特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する制限の緩和) ・・・・・・・・・・ 83
第62条　(仮設建築物に対する制限の緩和) ・・・・・・・・・・ 84
第63条　(既存の建築物に対する制限の緩和) ・・・・・・・・・・ 85
第63条の２　(手数料) ・・・・・・・・・・ 89
第64条　(委任) ・・・・・・・・・・ 89

第７章　罰則
第65条　(罰則) ・・・・・・・・・・ 90

＜参考＞
附則 ・・・・・・・・・・ 92

別表（第63条の２関係） ・・・・・・・・・・ 95

許可に係る協議・調整に係る窓口 ・・・・・・・・・・ 96

本編で引用した法令名は、次のような略称名を用いています。

法・・・・・・・建築基準法（昭和25年法律第201号）

令・・・・・・・建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

条例・・・・・・川崎市建築基準条例（昭和35年条例第20号）

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１項の規定による災害危険区域、法第52条第５項の規定による地盤面等及び法第56条の２第１項の規定による日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定並びに法第39条第２項、法第40条（法第88条第１項において準用する場合を含む。）及び法第43条第３項の規定による建築物等の制限並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第144条の４第２項の規定による道に関する基準等について必要な事項を定めるものとする。

【解説】

法は、地域の特性に応じて法及び令の規定に制限を付加することを認め、また、法の施行に関して必要な事項を指定することを委任しています。

以下に本条例で定めているものを列記します。

（1）法第 39 条に基づく災害危険区域に関する制限　［第3条、第4条］

（2）法第 40 条に基づく建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限　［第5条、第9条、第 10 条、第 18 条から第 20 条、第 21 条から第 33 条、第 35 条から第 39 条、第 41 条から第 47 条、第 48 条（第 41 条から第 47 条に係る部分に限る。）、第 49 条、第 50 条、第 54 条から第 60 条］

（3）法第 43 条第3項に基づく建築物の敷地又は建築物と道路との関係について、必要な制限　［第6条、第8条、第 34 条、第 40 条、第 48 条（第 40 条第1項及び第2項に係るものに限る。）、第 51 条から第 53 条］

（4）法第 52 条第5項に基づく容積率の地下室緩和における地盤面の算定方法　［第6条の2］

（5）法第 56 条の2第1項に基づく日影による中高層建築物の制限に係る区域等の指定　［第7条］

（6）令第 144 条の4第2項に基づく位置指定道路（法第 42 条第1項第5号）に関する基準　［第7条の2］

（用語の意義）

第２条　この条例で使用する用語の意義は、法及び令で使用する用語の例による。

【解説】

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

第２章　災害危険区域等における建築物及び大規模建築物等の敷地

（災害危険区域の指定）

第３条　法第 39 条第１項の規定による災害危険区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条第１項の規定により神奈川県知事が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項の規定により神奈川県知事が指定した土砂災害特別警戒区域（第５条において「土砂災害特別警戒区域」という。）を除く。）で、市長が定める区域とする。

【解説】

本条は、法第 39 条第1項の規定により、災害危険区域を指定するもので、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、知事が指定した「急傾斜地崩壊危険区域」を市長が「災害危険区域」として指定しています。「市長が定める区域」とは、特定行政庁が指定･公告した区域です。

また、災害危険区域内において、土砂災害特別警戒区域の指定を受けた区域については、本条例とは別に法による構造規制（令第80条の3）が適用され、当該区域内の建築物に法及び本条例による二重の構造規制がかかることとなります。そのため、重複する規制については令第80条の3の適用を優先し、災害危険区域の指定から除くこととしています。ただし、土砂災害特別警戒区域であっても、法による構造規制（令第80条の3）の適用を受けない部分については、本条例による検討を要します。

なお、急傾斜地崩壊危険区域内において、同法第7条第1項各号に定める行為（切土、盛土、掘削等の行為）を行う場合は、知事の許可が必要です。

（災害危険区域内の建築物）

第４条　災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合においては、次条の規定によるほか、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その他これに類する構造とし、かつ、当該居室は、がけ（こう配が 30 度を超える傾斜地をいう。以下次条において同じ。）に直接面していないものでなければならない。ただし、がけ崩れによる被害を受けるおそれのない場合においては、この限りでない。

【解説】

本条の対象となる建築物は、用途、規模等にかかわらず居室を有する建築物すべてとし、その建築物の構造を規定しています。すなわち災害危険区域内において建築物を建築する場合は、次条の規定によるほか、がけ崩れによる建築物の倒壊及び人身への直接的な被害を防止するため、基礎及び主要構造部を鉄筋コンクリート造その他これに類する構造とし、かつ、がけに直接面して居室を設けてはならないことを定めています。なお、居室を有する建築物が災害危険区域の内外にまたがる場合については、当該建築物の全てが災害危険区域内に含まれるものとして本条の規定を適用します。

ただし、がけ崩れによる被害を受けるおそれのない場合においては、この限りではありません。（後述の「がけ崩れによる被害を受けるおそれのない場合」の取扱い参照。）

「主要構造部」とは、法第2条第5号に規定されている部分をいいます。「これに類する構造」とは、鉄骨鉄筋コンクリート造とします。

「がけ」とは、傾斜地のこう配が30度を超え始める点（以下「がけ面の下端」という。）を含む水平面に対し30度の角度をなす面より上部に地表面がある土地をいいます（図1）。宅地造成及び特定盛土等規制法等による擁壁もがけ（人工がけ）となります。

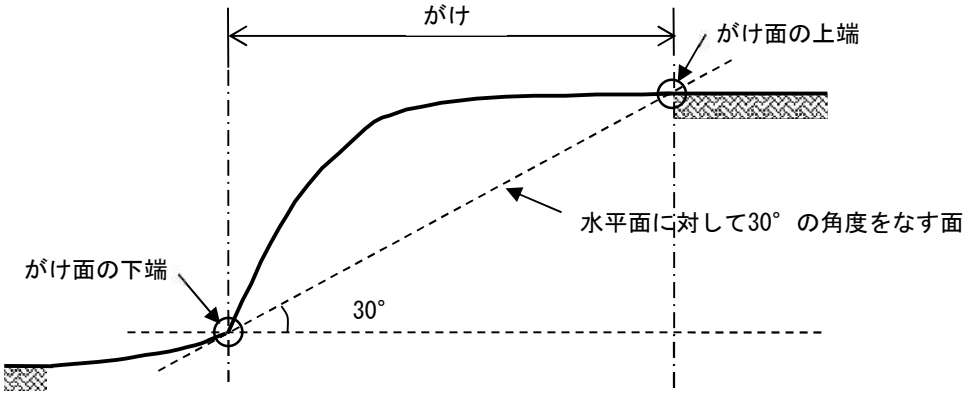


図１　がけの例

がけが段状になっている場合、上層のがけ面の下端が、下層のがけ面の下端を含む水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方にあるときは、その上下のがけは一体のものとみなし（図2）、下方にある場合はそれぞれ別のがけとみなします（図3）。

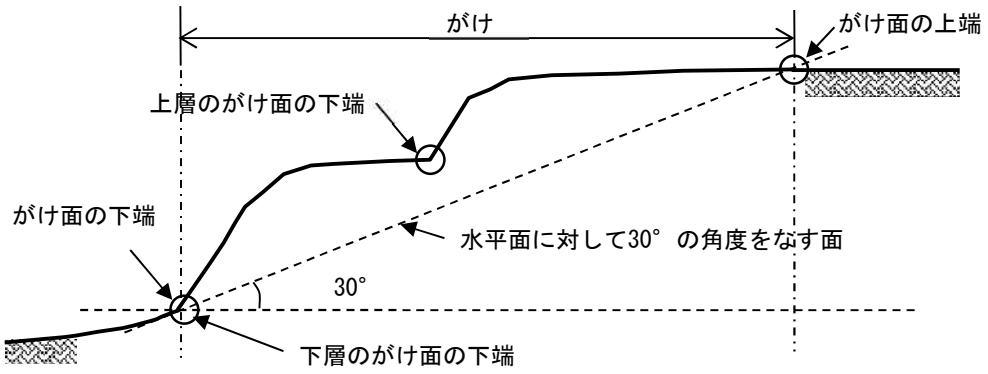


図２　一体のがけとみなす場合の例

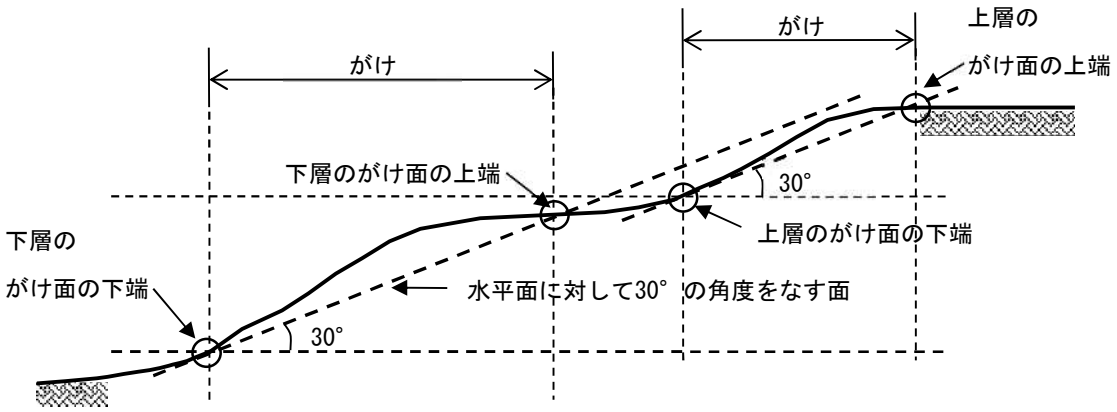


図３　それぞれ別のがけとみなす場合の例

「当該居室は、がけに直接面していないものでなければならない」とは、がけ下の建築物の居室が、がけ崩れにより被害を受けた場合、人身に直接被害が及ばないようにするための規定です。

「がけに直接面していないもの」とは、がけと居室との間に居室以外の室（例えば、便所、洗面所、浴室等）を設ける場合が該当します（図4）

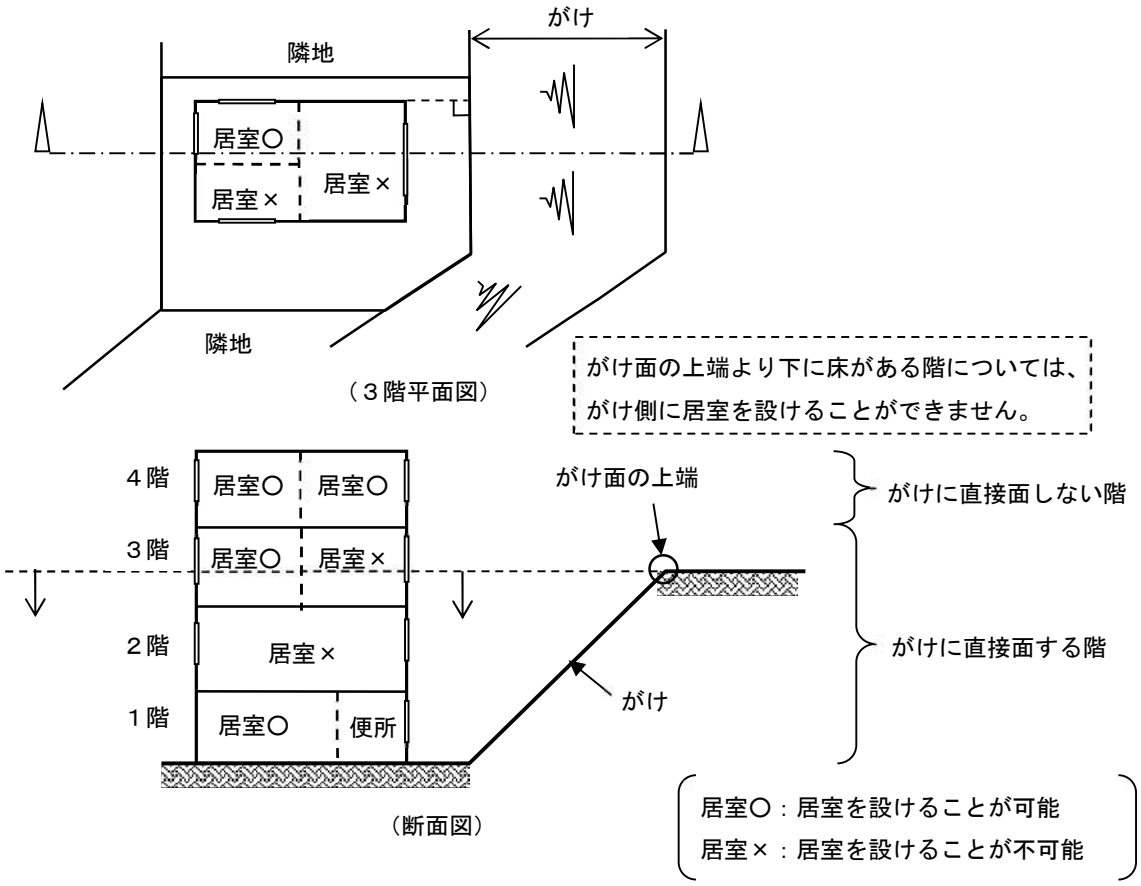


図４　がけに直接面しているものの例

ただし、がけ又はがけに面する建築物が、次のいずれかに該当する場合等では、ただし書の「がけ崩れによる被害を受けるおそれのない場合」として扱うことができます。

① がけが、県の急傾斜地崩壊防止工事により整備され維持管理が良好なもの。

② がけが、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 10 条における都道府県知事の許可に関する工事により整備された擁壁で、検査済証の交付を受け維持管理が良好なもの。

③ がけが、宅地造成及び特定盛土等規制法、都市計画法第 29 条に基づく開発行為又は、法第 88 条第1項の規定に基づき整備された擁壁で、検査済証の交付を受け維持管理が良好なもの。

④ 令第 80 条の3（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）による構造方法を用いた建築物（図5）。（土砂災害特別警戒区域外において、近接する土砂災害特別警戒区域に定められた土砂等の力及び高さ等を用いるなど、令第 80 条の3と同等の構造方法の建築物を含む。）

⑤ がけ面の下端からの水平距離ががけの高さの2倍以上の位置に建築物がある等、災害危険区域内のがけ崩れによる直接の被害を受けるおそれがない場合。

⑥ がけの上に建築物を建築するときにおいて、基礎の根入れ等（第5条[解説]図7～10 を参考とする。）をがけ面の下端から水平面に対し 30 度又はがけの高さと土質に応じた勾配（土質とがけの高さによる安息角（表1））（以下「安息角（θ）」という。）以深とした建築物（図6）。

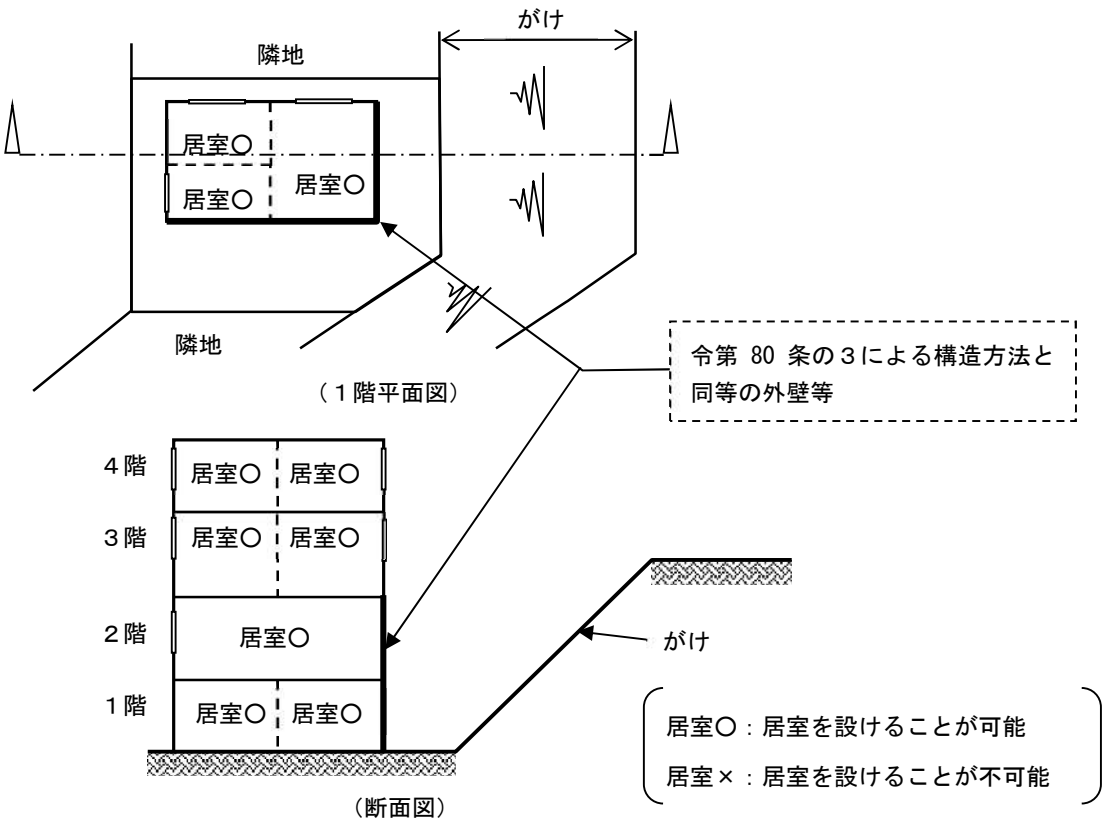


図５　がけ崩れによる被害を受けるおそれのない場合④の例

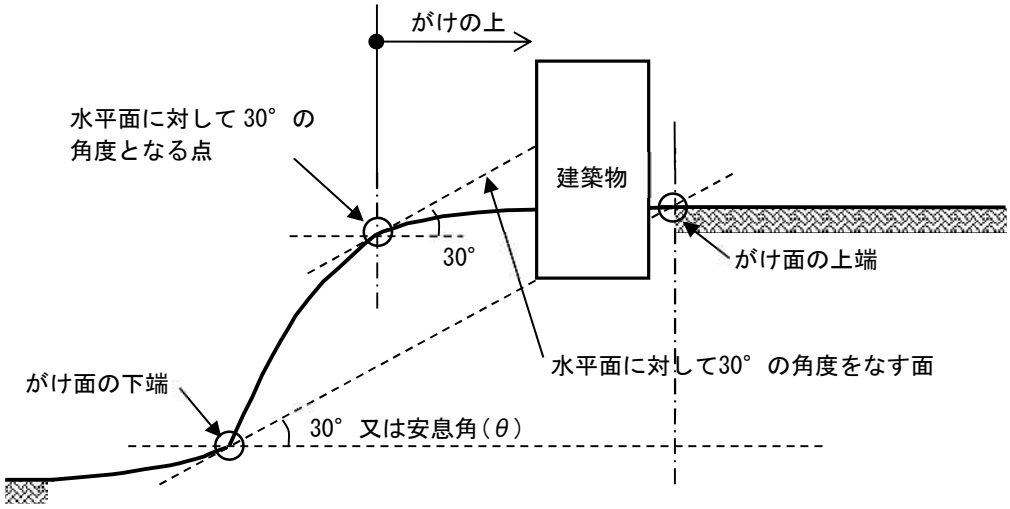


図６　がけの上に建築物を建築する場合⑥の例

表１　土質とがけの高さによる安息角（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令　別表第１（第８条、第 30 条関係））

土　　質	がけの高さが 5m を超える場合	がけの高さが 5m 以下の場合
軟岩（風化の著しいものを除く）	60°以下	80°以下
風化の著しい岩	40°以下	50°以下
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°以下	45°以下

※地質調査等によりがけ面の土質を把握できる場合は、上記表による。
　土質が把握できない場合や盛土の場合は、30°以下とする。

（がけ付近の建築物）

第５条　高さ３メートルを超えるがけの下端から水平距離が、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（土砂災害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。）においては、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、この限りではない。

⑴　がけの形状又は土質により安全上支障がない部分

⑵　がけの上部の盛土の部分で、高さが１メートル以下、斜面のこう配が 30 度以下であり、かつ、その斜面を芝その他これに類するもので覆ったもの

２　前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。

⑴　がけの上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎の応力が、がけに影響を及ぼさないとき。

⑵　がけの下に建築物を建築する場合において、当該建築物の構造耐力上主要な部分（がけ崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造とし、又はがけと当該建築物との間に鉄筋コンクリート造の流土止を設けたとき。

３　高さ３メートルを超えるがけの上にある建築物の敷地には、がけの上部に沿って排水溝を設ける等、がけへの流水又は浸水を防止するための適当な措置を講じなければならない。

【解説】

本条は、がけ付近の建築物について必要な構造等を定めた規定です。

≪第１項≫

本項は、がけ付近に建築物を建築する場合等において、がけの形状等に応じ、がけ面を安全な擁壁で覆うことにより、がけ崩れによる被害が建築物に及ばないようにするための規定です。

土砂災害特別警戒区域内における建築物にかかる本条の規定は、第3条にも記載のとおりに法の規制が適用されることから、令第 80 条の3の規定が適用される部分について本条の適用を除外しています。そのため、居室を有する建築物が当該区域に含まれない場合や当該区域の内外にわたる場合、がけ上に建築する場合等においては、本条による検討が必要です。

安全な擁壁の考え方は、「盛土規制法に基づく許可の手引き」（川崎市）によることができます。

既存の擁壁で、「盛土規制法に基づく許可の手引き」（川崎市）によって造られているか判断できない場合は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省）や「我が家の擁壁チェックシート（案）」（国土交通省がホームページにて公開）、「2020 年版　建築物の構造関係技術基準解説書」3.12.5 擁壁の内容等が判断の参考になります。

なお、都市計画法の開発行為の許可や宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を取得した区域内であっても任意で設置した擁壁で「盛土規制法に基づく許可の手引き」によらないものがあるため、擁壁ごとに適切に安全な擁壁か判断する必要があります。また、設置当時は安全な擁壁でも、設置当時に想定されていたものより大きな荷重が擁壁にかかる場合、再度擁壁の安全性について検討する必要があります。

本項の適用範囲としては、がけ面の下端からの水平距離ががけの高さの2倍以内の範囲において建築物を建築する場合又は敷地の造成（30 ㎝を超える切土又は盛土をいう）後のがけの高さが3mを超える場合となり

ます（図1）。

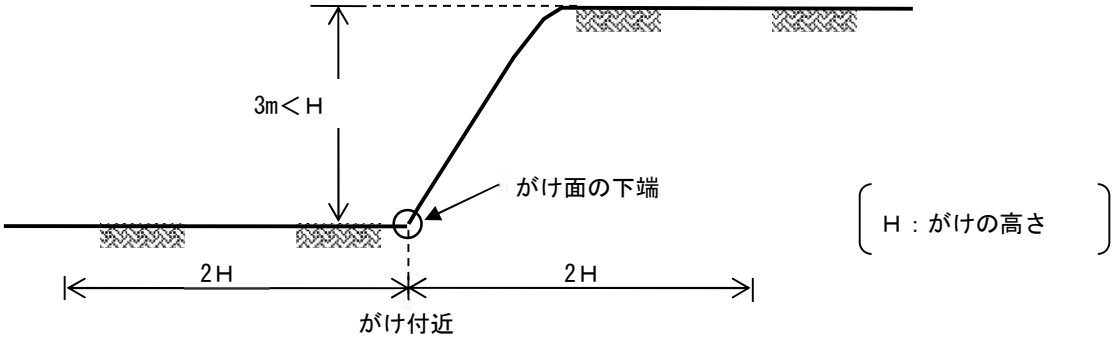


図１　がけ付近の範囲

「がけの高さ」とは、がけ面の下端から、がけ面の下端を含む水平面に対し 30 度の角度をなす面と、その面の上部における地表面との交点までの高さ(H1)をいいます（図2、図3）。

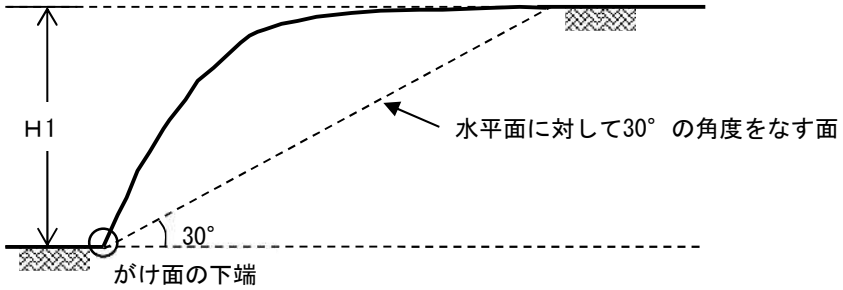


図２　がけの高さの算定例１（一般的な場合）

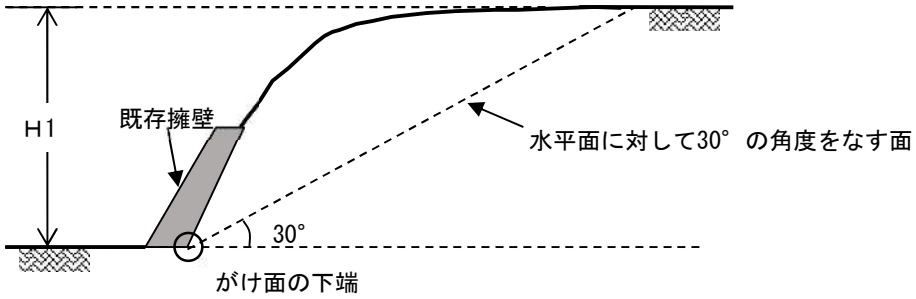


図３　がけの高さの算定例２（擁壁がある場合）

図4に示すようながけの形態の場合は、一体のがけとみなし、図中 H1 ががけの高さとなります（図4）。
図5に示す段状のがけの場合は、それぞれ別のがけとみなし、図中 H1、H2 ががけの高さとなります（図5）。

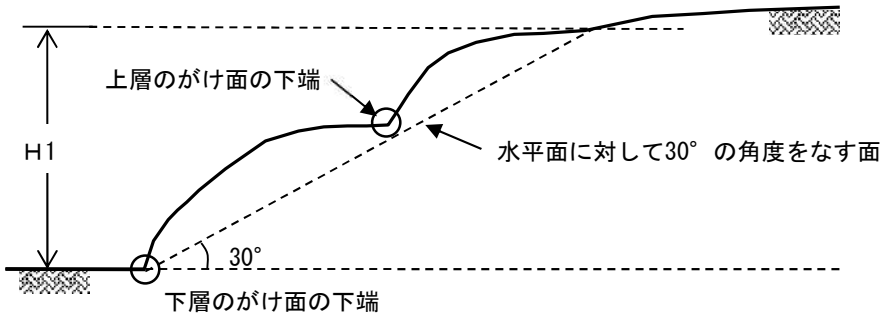


図４　一体のがけとみなす場合の例（複数の段がある場合）

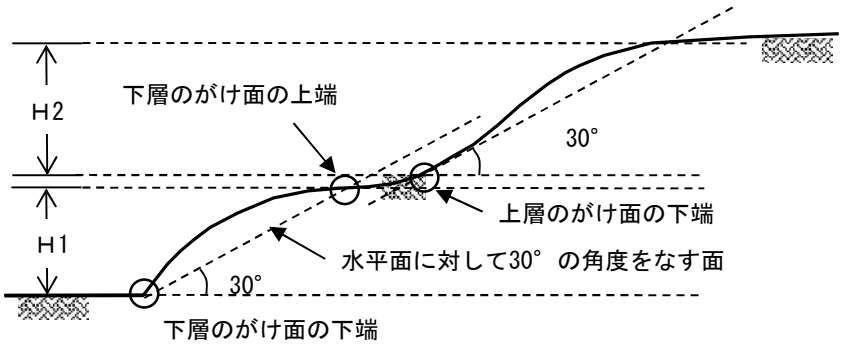


図５　それぞれ別のがけとみなす場合の例

＜第１号＞

本号は、がけの形状及び土質により、がけの安全性が確認できた場合には、擁壁を設けないことができることを規定したものです。がけの安全性の検討は、「川崎市斜面地建築物技術指針」（川崎市）によることができます。なお、「川崎市斜面地建築物技術指針」3.2 事前調査における斜面地の安全度評価は、斜面の土質が土丹もしくは安定したロームから構成され、安息角（θ）（前条［解説］表１）を満足し、斜面地安全度判定表の点数が９点以下の場合のみ、安定した斜面（ランクⅠ）と扱うことができます。

また、切土によりがけが生ずる場合、その角度が、安息角（θ）以下であれば、がけの形状及び土質により安全上支障がない部分と扱うことができます。

なお、土質試験等に基づき、地盤の安定計算をした結果、がけの安全が確かめられた場合は安全上支障がない部分と扱うことができます。

＜第２号＞

本号は、既存のがけの上部に盛土する際に、盛土部分を高さ1メートル以下、こう配 30 度以下とし、斜面を芝等で覆った場合には、擁壁を設けないことができることを規定したものです（図６）。ただし、既存のがけについて、前号と同様に安全性が確認できた場合に限ります。

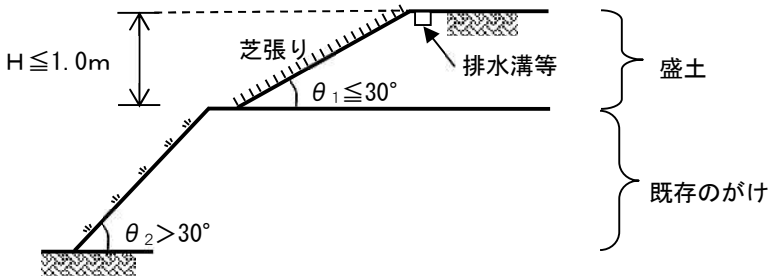


図６　既存のがけ上部に盛土をする場合

≪第２項≫

本項は、がけが隣接地にある場合等で、擁壁を築造できないときを想定し、各号のいずれかに該当することにより第１項の規定を適用除外とする規定です。

なお、がけが敷地内にある場合は、第１項に規定する擁壁を設けることが望ましいです。

＜第１号＞

本号は、がけの上に建築物を建築する場合の規定です。

「基礎の応力が、がけに影響を及ぼさないとき」とは、建築物の構造、がけの位置等を総合的に判断し、基礎の安全性が確保でき、かつ、がけの崩壊を誘発しないときをいい、「川崎市斜面地建築物技術指針」によることができます。例として、基礎の底盤、杭、深層混合処理工法や小口径鋼管杭等を用いた杭状地盤補強等の底面をがけ面の下端から水平面に対し 30 度又は安息角（θ）（前条[解説]表1）以深の層に支持させたときで、がけが安定している場合が考えられます（図7～図 10）。ただし、安息角（θ）で検討する場合は、当該部分の地質調査等により、がけ面の土質を把握できている場合に限ります。

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

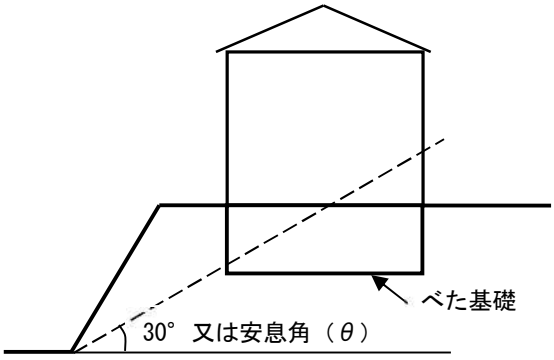


図７　べた基礎の場合

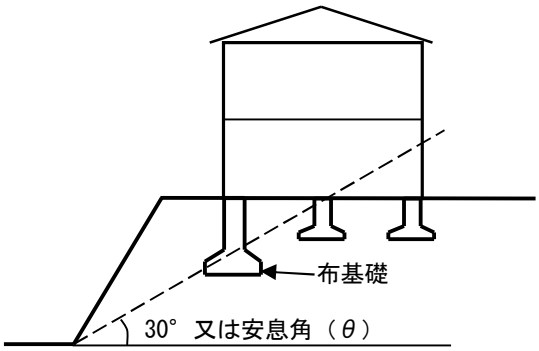


図８　布基礎の場合

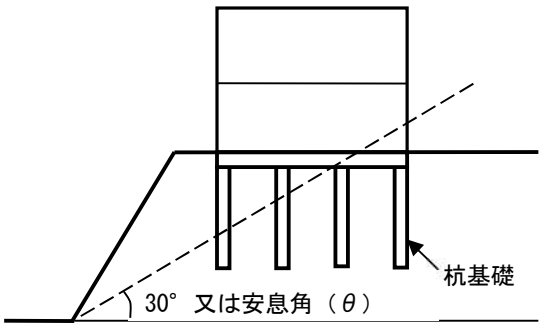


図９ 杭基礎の場合

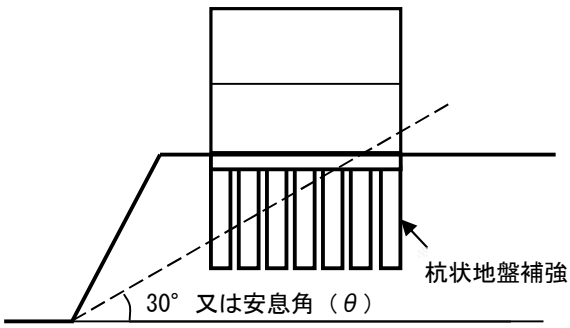


図 10　杭状地盤補強の場合

＜第２号＞

本号は、がけの下に建築物を建築する場合の規定であり、がけの形状及び土質に応じ、がけ崩れによる被害を受けるおそれがある建築物の部分で、構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造（鉄骨鉄筋コンクリート造を含む）とするか、又はがけと建築物の間に安全上支障のない鉄筋コンクリート造の流土止を設けることで、第１項が適用除外となります。なお、建築物の側面についても、がけ崩れによる被害を受けるおそれのある場合は、本号の適用を受けます。

構造耐力上主要な部分や流土止については、令第 80 条の3（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）に定められた基準の考え方を準用する等、衝撃力等も考慮した構造計算等により安全上支障のないものとする必要があります。また、建築物の部分でがけ崩れによる被害を受けるおそれがある部分に開口部を設ける場合は、土砂が建築物の内部に流入しないような対策等を行う必要があります。

流出土が堆積した場合の想定レベルについては、がけの崩れ方を適切に判断する必要があります。例えば、簡易的な検討方法としては、がけ面の下端から水平面に対し 30 度（がけとして扱う部分）より上部が崩れ、がけの高さの2倍の位置（第5条の対象範囲）まで到達すると想定した方法（図 11）や、がけ面の下端から水平面に対し 30 度（切土の場合は土質による安息角）より上部が崩れた場合の土量（A）を求め、それをがけと建築物の外壁等の間の空間（B）に堆積させる方法（図 12）が考えられます。また、自然がけ等で表層崩壊が想定される場合は、崩壊深度までの表層が崩れた場合の土量を求め、それをがけと建築物の外壁等の間の空間に堆積させる方法（図 13）が考えられます。これらの検討は想定される崩壊形式から適切に行う必要がありますが、あくまで簡易的な検討方法のため、適切と考えられる方法がない場合は、土質調査を行いすべりの詳細検討を行う等、安全に配慮する必要があります。

なお、がけ部分に安全性が確認できない既存擁壁がある場合は、がけ崩れが既存擁壁部を含めて起きる可能性があるため、がけ崩れによる被害を受けるおそれがある部分の検討については、既存擁壁部を含めて検討する必要があります。

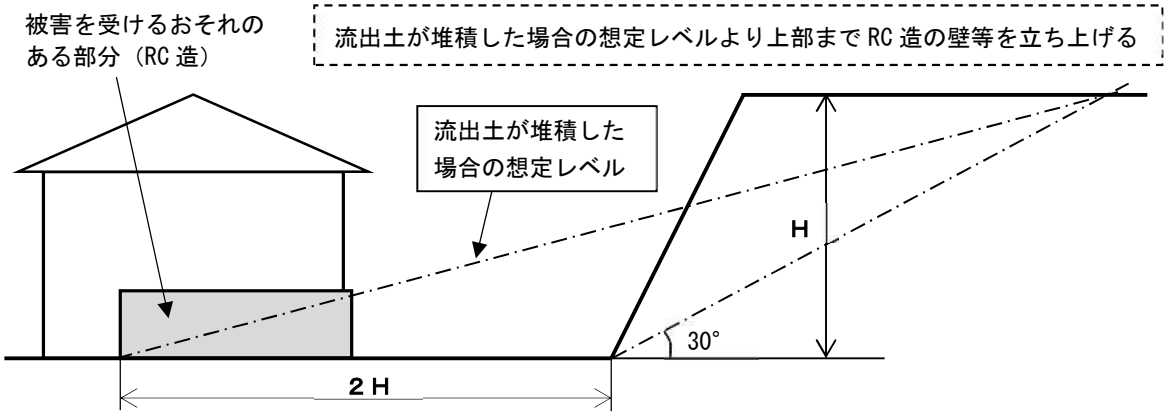


図 11　崩壊ラインを想定する考え方の例

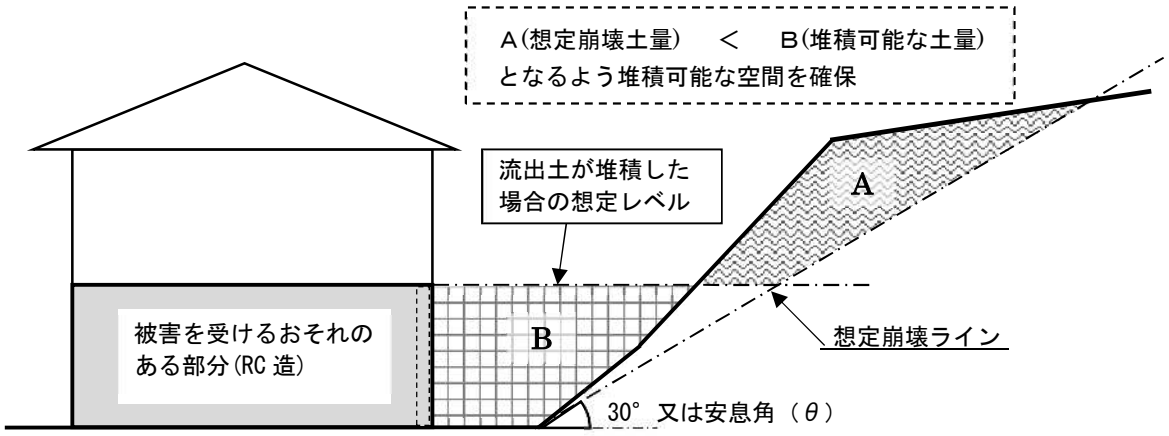


図 12　崩壊土量を想定する考え方の例

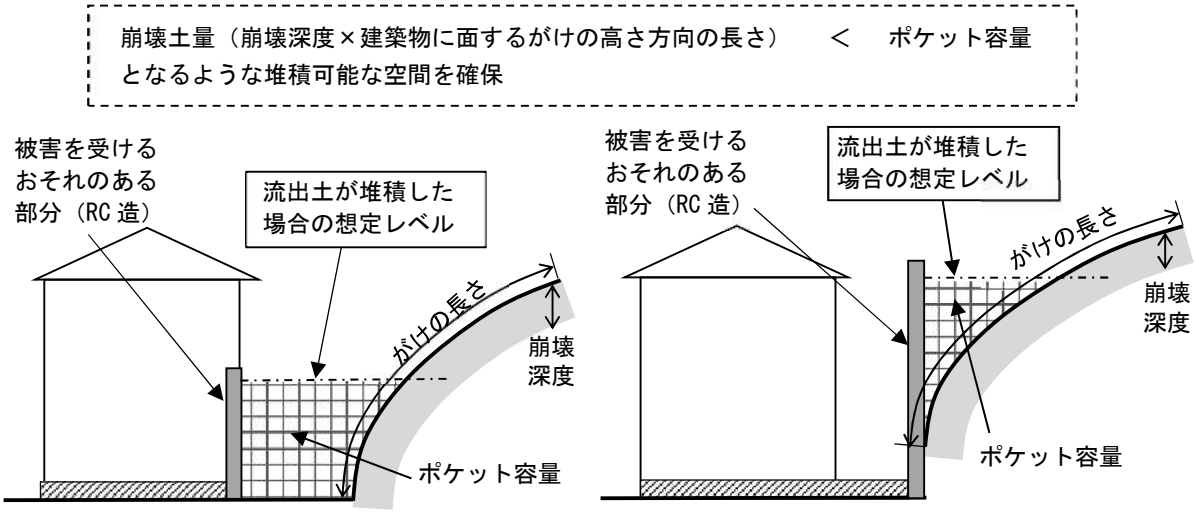


図 13　表層崩壊の場合の崩壊土量を想定する考え方の例　※崩壊深度が推定できる場合
（一財）日本建築防災協会『土砂災害特別警戒区域内の建築物に係る構造設計・計算マニュアル』図 4.2-6（参照）

がけの中腹に建築物を建築する場合には、第1号及び第2号の規定をいずれも満足する必要があります(図14)。

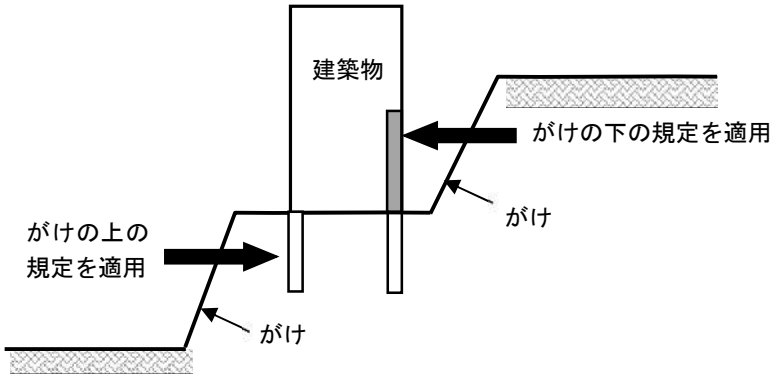
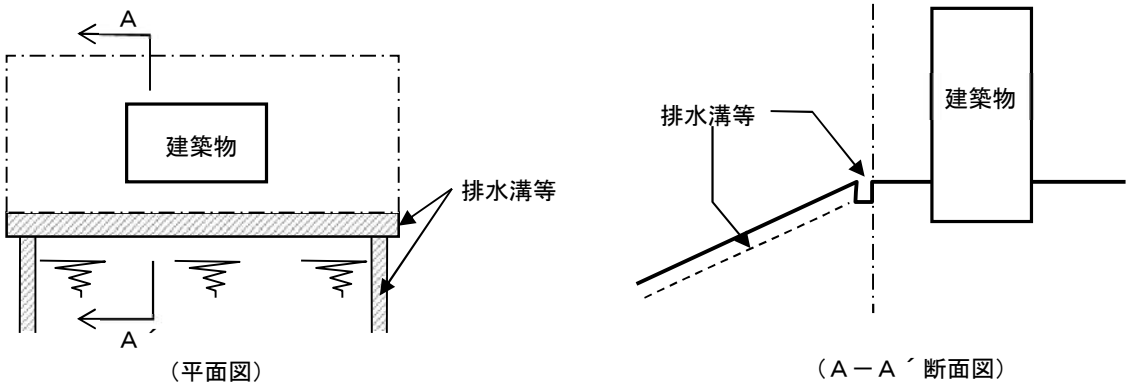


図14　がけの中腹に建築する場合

≪第３項≫

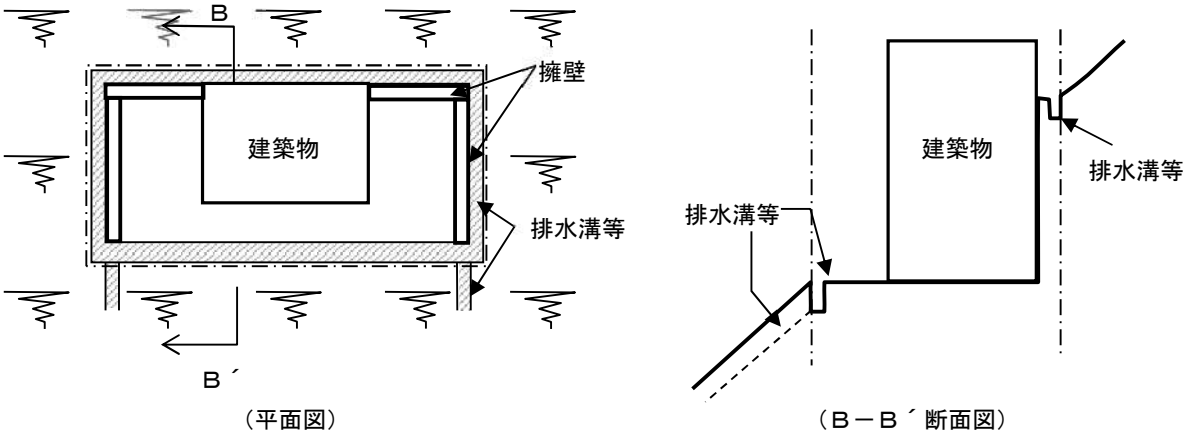
本項は、がけ面に雨水等が流入し、がけの安定に影響を及ぼすことを防止するために、がけの上部に沿って排水溝を設置することやがけ面に雨水等が流入しないように水勾配をとる等の防護措置を講ずることを規定したものです（図 15）。

なお、がけの中腹に建築物を建築する場合には、敷地の周囲に排水溝を設置する等の防護措置を講ずる必要があります（図 16）。



（平面図）　　（Ａ－Ａ´断面図）

図15　がけの上に建築する場合の例



（平面図）　　（Ｂ－Ｂ´断面図）

図16　がけの中腹に建築する場合の例

（大規模建築物等の敷地と道路との関係）

第６条　延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員６メートル以上の道路に接し、かつ、その道路に接する長さは６メートル以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。

⑴　道路に敷地の外周の長さの７分の１以上が接し、かつ、その接する部分に沿って道路と一体となる公共の用に供する空地を設け、当該空地と当該道路との幅員の合計が６メートル以上となる場合

⑵　２以上の道路に敷地の外周の長さの３分の１以上が接し、それらの道路の幅員の和が９メートル以上の場合

２　地階を除く階数が３以上の建築物の敷地は、道路（法第43条第２項各号の規定により国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、市長が認定又は許可したものにあっては、当該認定又は許可に係る当該基準に定める空地、道又は通路を含む。第８条において同じ。）に４メートル以上接しなければならない。ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

３　前２項の規定は、建築物の敷地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て許可したときは、適用しない。

【解説】

大規模建築物には多数の人が集まることが想定されることから、避難及び通行の安全を考慮し、敷地が接する道路の幅員及び当該道路に接する長さを定めています。また、道路が屈曲する場合において、それら道路の交差又は交わる部分の道路中心線の内角が120度を超える場合にあっては、その道路は、1の道路として扱います（図1、図2）。

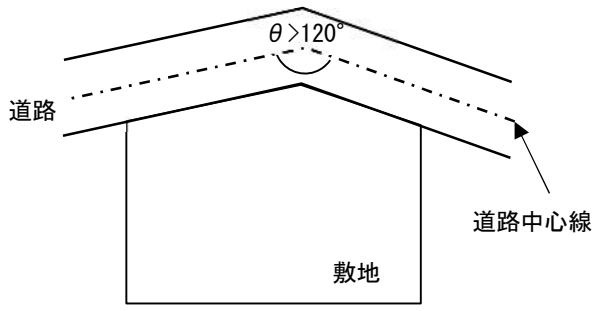


図１　１の道路と扱う場合

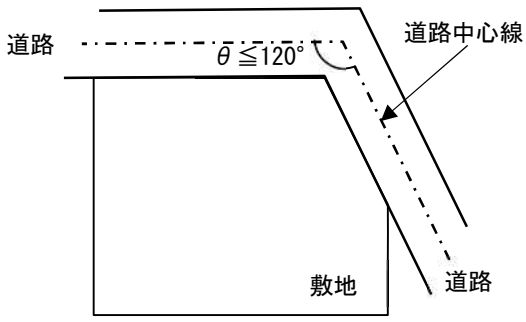


図２　２の道路と扱う場合

≪第１項≫

本項では、延べ面積が 1,000 平方メートルを超える建築物の敷地に対する制限を規定しています。ただし、各号のいずれかに該当する場合にはこの限りではありません。

「幅員6メートル以上の道路に接し、かつ、その道路に接する長さは6メートル以上」としたのは、災害時の避難空間を確保し、消火及び救出活動を容易にするためです。したがって、法第４３条第１項に定める接道長さと同様に、１ケ所で6メートル以上接しなければなりません（図３）。

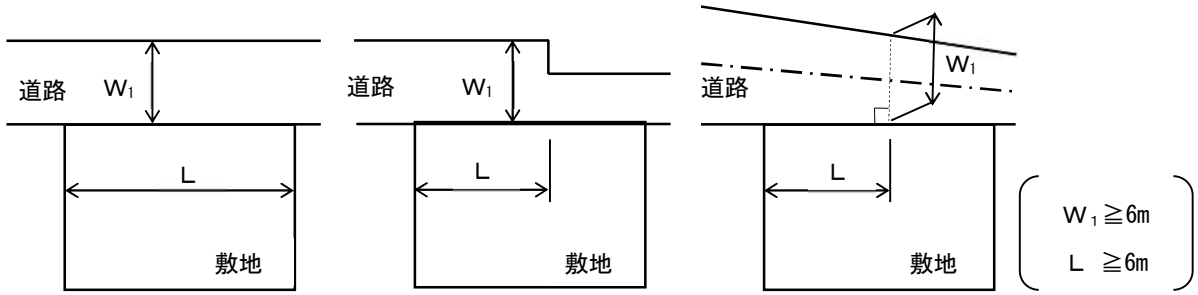


図３　前面道路と接道長さの関係

＜第１号＞

本号では、幅員6メートル以上の道路に代えて「道路と一体となる公共の用に供する空地」（以下、本条では「空地」といいます。）を設けることを規定しています。

「空地」は、幅員6メートル未満の道路に接する部分全てに沿って設けるものです（図４）。ただし、敷地が2以上の道路に接し、その１又は2の道路のみで「敷地の外周の長さの7分の１以上」の「接道長さ」を満足する場合にあっては、「接道長さ」を満足する１又は2の道路のみに接する部分全てに沿って設けるもので、２以上の道路の幅員が異なる場合は、原則として最大幅員の道路に沿って設けるものです（図5、図6）。なお、「２以上の道路に接する」場合は、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接していることが必要です。

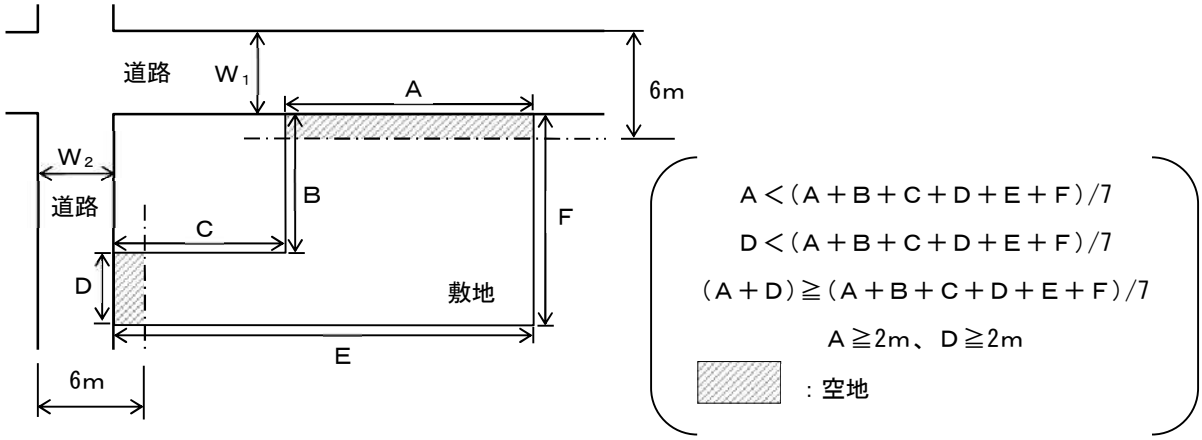


図４　２以上の道路に接する場合の例①

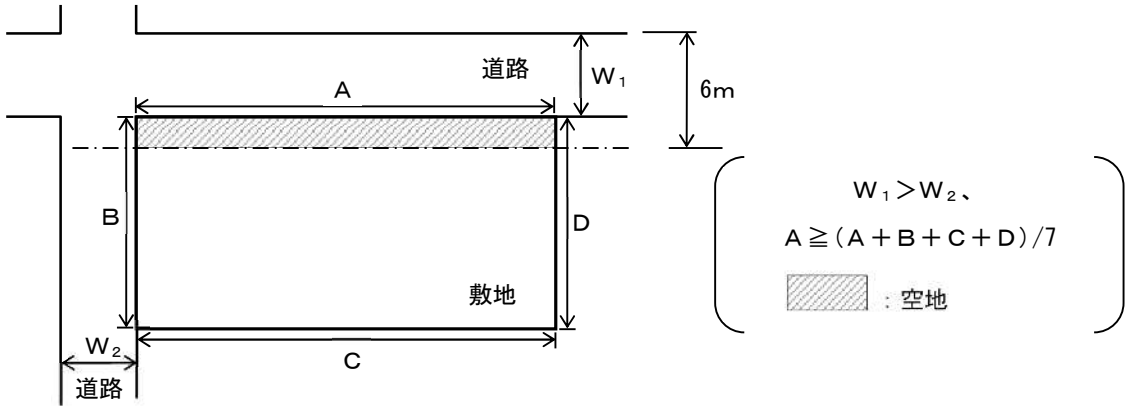
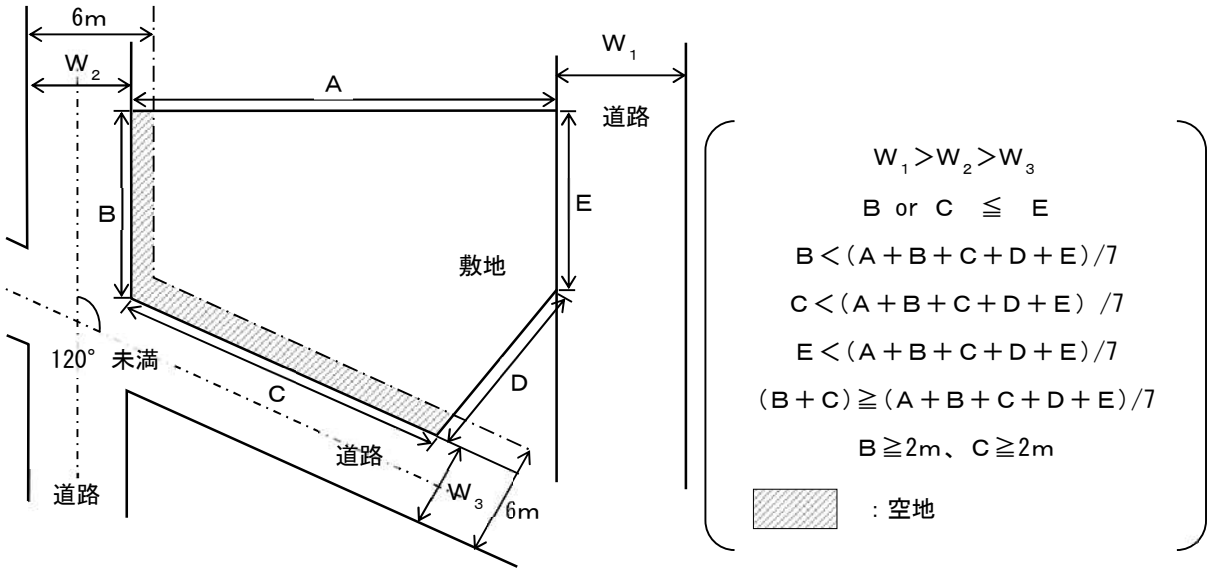


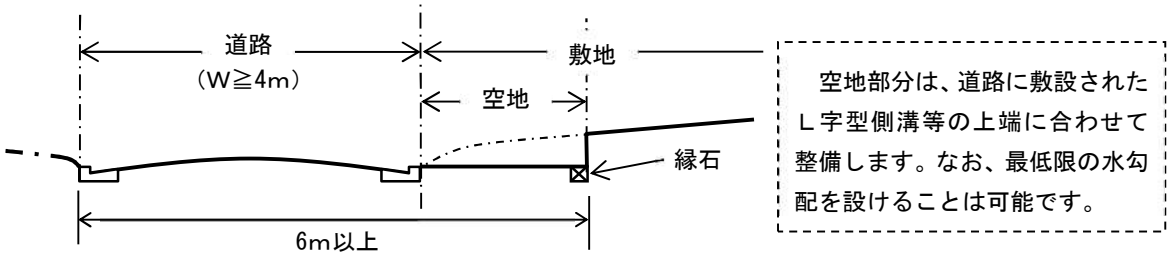
図５　２以上の道路に接する場合の例②



原則として、幅員が最大の道路に沿って空地を設けるものですが、図のように最大幅員W_1に接するＥのみで敷地外周の７分の１以上の接道長さが確保できず、幅員が大きい順に設けると空地が分散してしまう場合、ＢとＣの部分で敷地外周の７分の１以上接する連続した空地を確保する必要があります。

図６　２以上の道路に接する場合の例③

また、空地部分は、敷地面積に含めることができますが、道路面と同一レベルに整備（舗装する事が望ましい。）し、縁石等で範囲を明確にすることが必要です（図7、図8）。



空地部分は、道路に敷設されたＬ字型側溝等の上端に合わせて整備します。なお、最低限の水勾配を設けることは可能です。

図７　道路と一体となる空地の例①

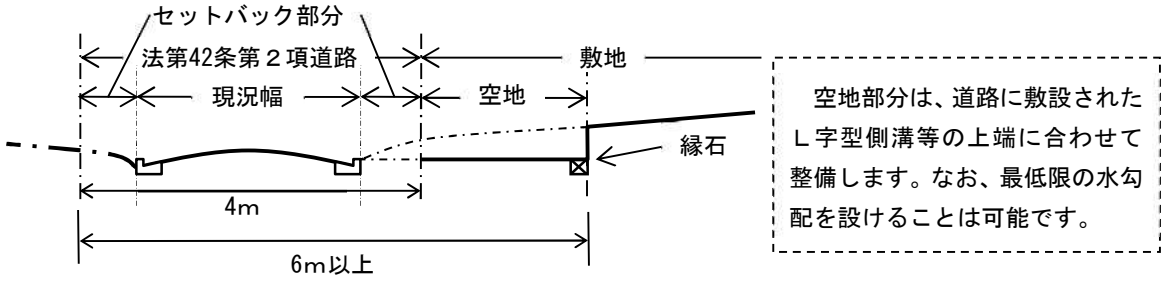


図８　道路と一体となる空地の例②（法第42条第２項の規定による道路の場合）

＜第２号＞

本号では、2以上の道路に接している場合のそれぞれの道路に求める基準を規定しています。

これは、2以上の道路に面していることで、多方向の避難及び消火活動が想定できるため、本項本文が求める避難空間を確保できているとしたものです。

なお、「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路の幅員の和が9メートル及び接道長さの和が敷地外周の長さの3分の1以上である場合で、かつ、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接していることが必要です（図9）。

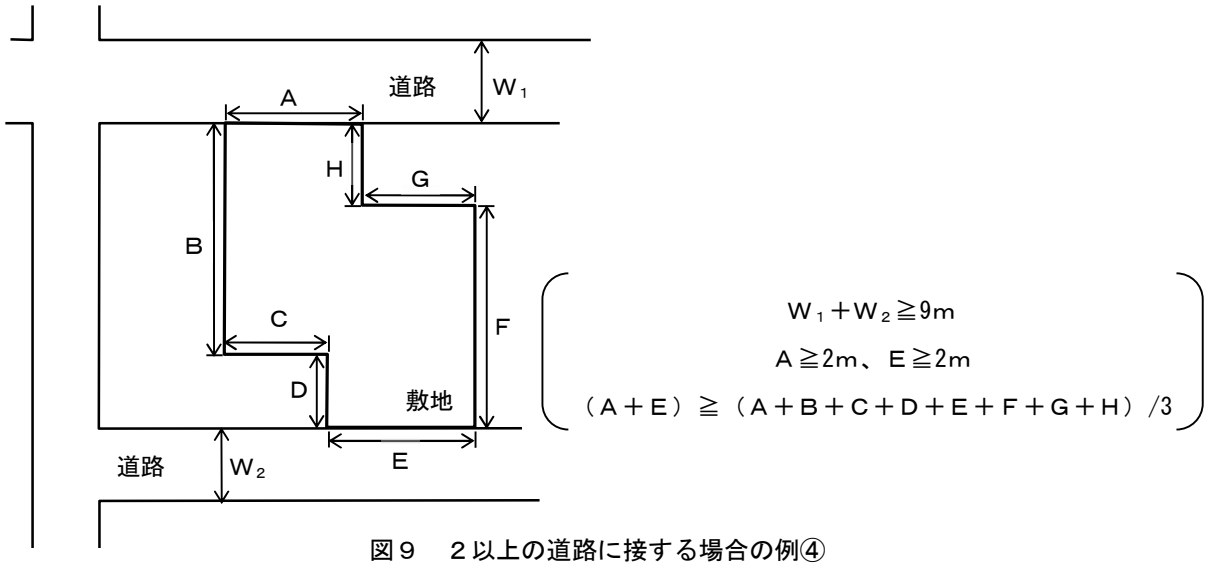


図９　２以上の道路に接する場合の例④

≪第２項≫

本項は、地階を除く階数が3以上の建築物の建築について、その敷地が道路に接する幅は4メートル以上必要であることを規定しています。

地階を除く階数が3以上の建築物については、令第 126 条の6及び第 126 条の7に規定する非常用の進入口の設置が必要ですが、災害時に進入口から消防隊が消火及び救出活動を障害なく行うことができるよう、敷地が道路に接する長さを強化しているものです。

ただし書許可の条件等に関しては、担当部署（建築審査課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

≪第３項≫

本項は、建築物の敷地の周囲に避難上有効な空地がある、又は、これに類似すると判断できるとして許可を受けた場合には前2項の適用を除外できるとする規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課・建築審査課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

第２章の２　地盤面等

（地盤面等）

第６条の２　法第52条第５項の規定により定める適用区域は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域及び用途地域の指定のない区域とする。

２　法第52条第５項の規定により定める地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が３メートルを超える場合においては、その接する位置のうち最も低い位置からの高さ３メートル以内の平均の高さにおける水平面とする。

３　前項の規定は、共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する建築物に適用する。

４　建築物が第１項の適用区域の内外にわたる場合においては、その全部が同項の適用区域内にあるものとみなして、前２項の規定を適用する。

５　住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、第２項及び第３項の規定は、適用しない。

【解説】

平成6年6月29日施行の法改正により導入された「住宅地下室の容積率緩和制度」や、平成9年6月13日施行の法改正により導入された「共用廊下等の容積率緩和制度」により、これらの緩和制度を最大限利用して、低層住宅地等の斜面地において大規模な地下室マンションが建設されたことから、市街地環境に大きな影響を与えるものとして、事業者と近隣住民との間で紛争が多発しました。

このような状況を踏まえ、平成17年6月1日施行の法改正により法第52条第5項が新設され、地方公共団体は、区域を限り、条例により容積率算定をする上で基準となる地盤面を定めることができることとなり、本市においては住宅地下室の容積率緩和規定を適用する上で基準となる地盤面を条例で定め、平成18年1月1日から施行しています。

また、平成27年6月1日施行の法改正により、新たに老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下「老人ホーム等」という。）についても地下室の容積率緩和の対象となったことから、老人ホーム等についても住宅と同様に地下室の容積率緩和規定を適用する上で基準となる地盤面を条例により定め、本市においては平成27年9月1日から施行しています。

≪第１項≫

本項では、本条の対象となる区域として、住居系用途地域8種類（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域）及び用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）を指定しています。

≪第２項≫

本項では、住宅又は老人ホーム等の地下室の容積率緩和規定を適用する際の、地盤面の位置を規定しています。

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の場合の地盤面の位置は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面となりますが（図1）、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が

3メートルを超える場合の地盤面の位置は、建築物が周囲の地面と接する最も低い位置からの高さ3メートル以内の平均の高さにおける水平面となります（図2）。

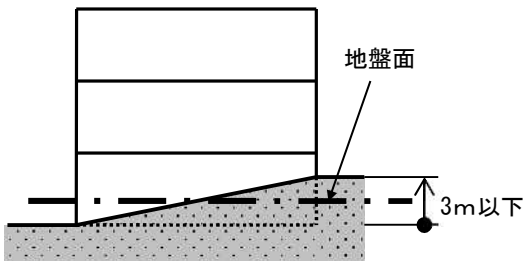


図１　建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が３m以下の場合

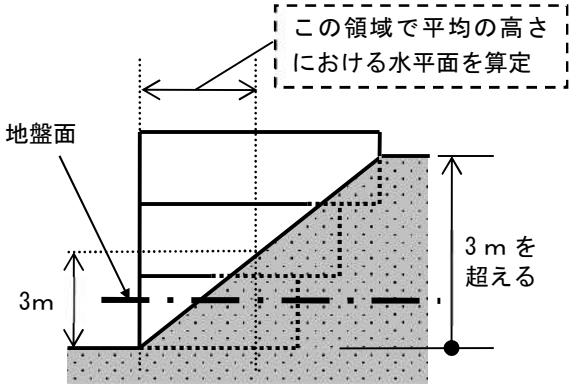


図２　建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が３ｍを超える場合

≪第３項≫

本項では、対象となる建築物の用途を、共同住宅、長屋又は老人ホーム等と定めています。なお、法第 52 条第3項に規定する「住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分」の取扱いについては、「川崎市建築基準法関係取扱基準集」を御参照ください。

≪第４項≫

本項では、建築物の敷地が適用区域の内外にわたる場合の規定を定めています。

建築物が複数の用途地域等にまたがり、第1項の適用区域の内外にわたる場合においては、適用区域に当該建築物の一部でも入っていれば、当該建築物全体が適用区域にあるものとして本条が適用されます（図3）。

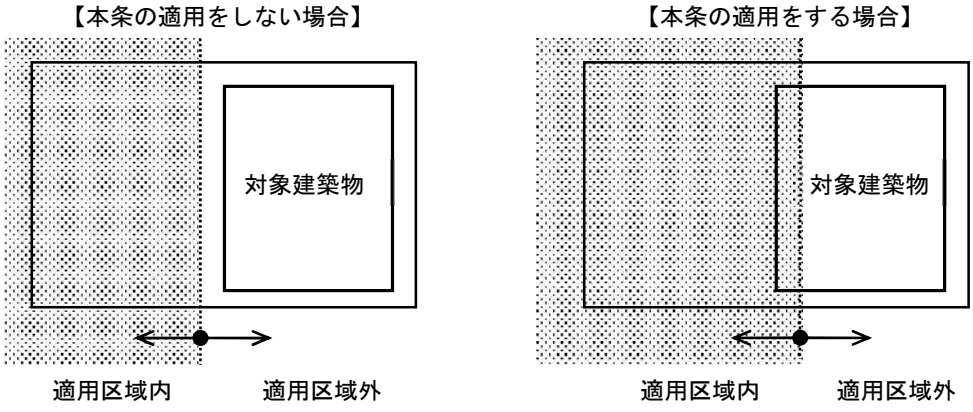


図３　敷地又は建築物が適用区域の内外にわたる場合

≪第５項≫

本項では、共同住宅又は長屋のゴミ置場や自転車置場、防災備蓄倉庫等の増築について、周辺の住環境を害するおそれがないと認められるもので、許可を受けた場合に、本条が適用除外となることを定めています。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

第３章　日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定

（区域等の指定）

第７条　法第56条の２第１項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の（い）欄の各項に掲げる区域（以下「指定区域」という。）とし、法別表第４（ろ）欄の４の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の（ろ）欄の８の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第４（は）欄の２の項及び３の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の（は）欄の２の項から７の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第４（に）欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の（に）欄の各項に掲げる号とする。

	（い）	（ろ）	（は）	（に）
	区　　域	法別表第４（ろ）欄の４の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第４（に）欄の号
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域	—	—	(一)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東急電鉄東横線以西に存する区域	—	4㍍	(一)
3	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で東急電鉄東横線以東に存する区域	—	4㍍	(二)
4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東急電鉄東横線以西に存する区域	—	4㍍	(一)
5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で東急電鉄東横線以東に存する区域	—	4㍍	(二)
6	近隣商業地域で都市計画法（昭和43年法律第100号）第８条第３項第２号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域	—	4㍍	(二)
7	準工業地域の区域	—	4㍍	(二)
8	用途地域（都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の５と定められた区域（河川法（昭和39年法律第167号）第６条第１項に規定する河川区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の８若しくは10分の10と定められた区域	イ	—	(一)
9	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以西に存する区域（都市計画施設（都市計画法第４条第６項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）のうち同法第11条第１項第３号に掲げる施設（下水道にあっては、下水道法（昭和33年法律第79号）第２条第６号に規定する終末処理場の部分に限る。以下同じ。）の区域を除く。）	ロ	—	(二)
10	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以西に存する都市計画施設（都市計画法第11条第１項第３号に掲げる施設に限る。）の区域	ロ	—	(三)
11	用途地域の指定のない区域で法第52条第１項第９号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以東に存する区域（公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第22条第２項の規定によるしゅん功認可の告示のあった埋立地の区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の40と定められた区域	ロ	—	(三)

【解説】

法第 56 条の2では、地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等により、条例で日影による中高層の建築物の制限に係る区域、制限を受ける建築物の規模、平均地盤面からの高さ及び日影時間の指定を行うことができることが規定されています。

本市においては、市街地を形成している建築物の密度の状況等が東急電鉄東横線を境に異なるため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除く住居地域については、その軌道の中心で市域を2分し、異なる日影時間を指定しています。また、平均地盤面からの高さは4メートルを指定しています。

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）については、近隣の用途地域に合わせ、制限を受ける建築物及び日影時間を指定しています。

表に記載のないものについては、法別表第4の規定によります。

第３章の２　道に関する基準等

（道に関する基準等）

第７条の２　令第144条の４第２項の規定により定める基準の適用区域は、川崎市全域とする。

２　令第144条の４第２項の規定により定める同条第１項各号に掲げる基準と異なる基準は、次に掲げるものとする。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

⑴　道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が90度以下の場合に限る。）は、角地の隅角をはさむ２辺の長さが等しく、他の一辺の長さが2.83メートル以上となる二等辺三角形の部分を道に含むすみ切りを設けたものであること。

⑵　令第144条の４第１項第５号の規定により設ける施設の末端は、公共下水道、都市下水路その他の排水施設に排水上有効に連結したものであること。

⑶　道は、アスファルト簡易舗装その他これと同等以上の耐久性を有する構造とし、縦断勾配が９パーセントを超える部分は、滑り止めの措置を講じたものであること。

【解説】

本条は、法第 42 条第１項第５号の規定に基づく道路の位置の指定に関する基準を定めたものです。

道路の位置の指定に関しては、本規定に定めるもののほか、「道路の位置の指定に関する取扱い要領」に別途詳細な基準を定めていますので、参照してください。

第４章　特殊建築物

第１節　通則

（建築物の敷地と道路との関係）

第８条　学校、体育館、病院、診療所（患者の入院施設があるものに限る。以下この節、次節及び第５節において同じ。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館、簡易宿所、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋又は児童福祉施設等（令第19条第１項に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。）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おいては、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。）が200平方メートルを超えるものの敷地は、道路に次の表に掲げる数値以上接しなければならない。ただし、建築物の敷地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て許可したときは、この限りでない。

その用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
200平方ﾒｰﾄﾙを超え、300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	3 ﾒｰﾄﾙ
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	4 ﾒｰﾄﾙ
600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

【解説】

本条は、多数の人が出入りする建築物、不特定多数の人や高齢者等が利用する建築物、多数の人が生活を営む建築物等について、避難及び通行の安全性を考慮し、当該用途に供する建築物の規模に応じて接道長さを定めたものです。したがって、法第 43 条第１項に定める接道長さと同様に、１ヶ所で表に掲げる数値以上接しなければなりません。

「その用途に供する部分」には、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。）は含まないものとします。また、「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、本条の対象とする用途の建築物が、同一敷地内に複数ある場合には、敷地内の建築物の「その用途に供する部分の床面積の合計」となります。（図１）

なお、本条において「床面積の合計」とは、令第２条第１項第４号の延べ面積であり、容積率（法第 52 条第１項）の延べ面積ではありませんので、容積率の対象とはならない共同住宅の共用廊下等や住宅又は老人ホーム等の地下室等の部分の床面積も含まれます。

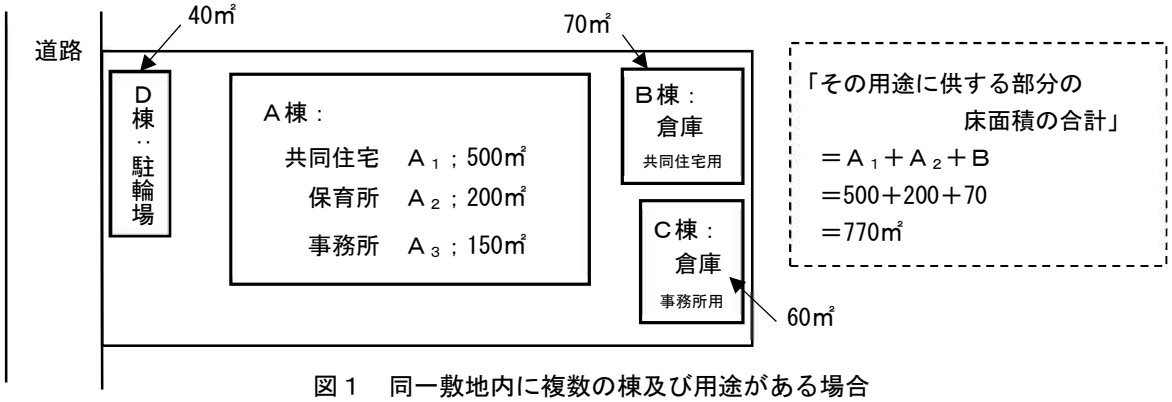


図１　同一敷地内に複数の棟及び用途がある場合

平成 27 年4月1日施行の「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律」の改正により、『幼保連携型認定こども園』が教育基本法上の「学校」及び児童福祉法上の「児童福祉施設等」に位置付けられたことに伴い、建築基準法施行令においては、幼保連携型認定こども園に対して、幼稚園及び保育園と同じ規制（基準が異なる場合にはより厳しい方の規制）を適用するよう整理されました。

これに伴い、「学校」及び「児童福祉施設等」を含む本条及び第9条については、規定の重複を避けるため、幼保連携型認定こども園は「学校」として適用し、「児童福祉施設等」のみを含む第 10 条以降については「児童福祉施設等」として適用します。

ただし書許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（敷地内の通路）

第９条　避難階以外の階を学校、体育館、病院、診療所、公衆浴場、ホテル、旅館、簡易宿所又は児童福祉施設等の用途に供する建築物の敷地内には、その用途に供する部分より地上に通ずる屋外階段から、道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員1.5メートル（階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物にあっては、幅員90センチメートル）以上の通路を設けなければならない。

【解説】

法別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる特殊建築物については、令第128条の規定により、令第123条第2項の屋外に設ける避難階段及び令第125条第1項の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員1.5メートル以上の敷地内の通路を設けなければなりません。本条では特殊建築物のうち本条の対象とする用途の建築物について、避難及び通行の安全を考慮し、屋外避難階段以外の屋外階段からも幅員1.5メートル以上の敷地内の通路を設けなければならないとしたものです。ただし、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物については、幅員90センチメートル以上の通路を設ければよいものとします。

（火を使用する場所の制限）

第10条　病院、診療所、マーケット、待合、料理店、飲食店、ホテル、旅館、簡易宿所、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋又は児童福祉施設等（幼保連携型認定こども園を含む。以下同じ。）の用途に供する木造建築物等（法第23条に規定する木造建築物等をいう。以下同じ。）（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物を除く。）にあっては、火を使用する炊事場、火たき場等は階段の直下に設けてはならない。ただし、その炊事場、火たき場等の壁及び天井の室内に面する部分並びにその階段の下面の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ったものについては、この限りでない。

【解説】

本条では、避難の安全確保及び上階への延焼防止のため、特殊建築物のうち本条の対象とする用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第 27 条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）について、炊事場、火たき場等を階段の直下に設けてはならないことを規定しています。ただし、当該炊事場、火たき場等の壁及び天井の室内に面する部分並びにその階段の下面を不燃材料で仕上げ、その下地を

不燃材料で造った場合は、これらを階段の直下に設けることができます。

「炊事場、火たき場等」とは、かまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設置している場所をいいます。

なお、本条以降、幼保連携型認定こども園は児童福祉施設等に含むものとして扱います。

第２節　削除

第11条から第17条まで　削除

第３節　学校

（教室等の設置の禁止）

第18条　小学校又は義務教育学校の用途に供する建築物にあってはその５階以上の階に、特別支援学校の用途に供する建築物にあってはその４階以上の階に教室その他児童又は生徒が使用する居室（義務教育学校にあっては、前期課程の児童が使用する教室又は居室に限る。）を設けてはならない。ただし、小学校又は義務教育学校にあっては市長がその規模、構造若しくは配置又は周囲の状況により安全上及び防火上支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

【解説】

本条は、小学校又は義務教育学校の児童の災害時の円滑な避難及び特別支援学校の児童又は生徒の災害時の安全な避難を図るため、これらの建築物の高層階に教室その他児童又は生徒が使用する居室（義務教育学校にあたっては、前期課程の児童が使用する教室又は居室に限る。）を設けることを禁止しています。

「義務教育学校」とは、学校教育法第１条に規定する学校のうちの一つで、心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育について、基礎的なものから一貫して施すことを目的に、小学校から中学校までの義務教育を前期6年と後期3年の課程に区分して行うものをいいます。

「特別支援学校」とは、学校教育法第１条に規定する学校のうちの一つで、視覚障害者、聴覚障害者、知的障害者、肢体不自由者又は病弱者（身体虚弱者を含む。）に対して、幼稚園、小学校、中学校又は高等学校に準ずる教育を施すとともに、障害による学習上又は生活上の困難を克服し自立を図るために必要な知識技能を授けることを目的とするものをいいます。

「児童又は生徒が使用する居室」には、教室のほか体育館、図書室、音楽室、各種実習室等の居室も含みます。

小学校、義務教育学校に限り、許可によって制限を緩和することができます。許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（教室等の出口）

第19条　前条に規定する学校、中学校、中等教育学校（前期課程に限る。以下同じ。）、幼稚園又は幼保連携型認定こども園の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物を除く。）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30平方メートルを超えるものにあっては、廊下、階段、広間の類、屋外等に直接通ずる２以上の出口を設けなければならない。

【解説】

本条は、避難の安全確保のため設けたものです。

木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物を除く。）の学校（小学校、特別支援学校中学校、中等教育学校（前期課程に限る。）、幼稚園、幼保連携型認定こども園）の教室等には、2以上の出口を設けなければなりません（図1）。

「中等教育学校」とは、学校教育法第１条に規定する学校のうちの一つで、小学校における教育の基礎の上に、心身の発達及び進路に応じて、義務教育として行われる普通教育並びに高度な普通教育及び専門教

育を一貫して施すことを目的とするものをいいます。中等教育学校の前期課程は、中学校にあたるものをいいます。

「幼児、児童又は生徒が使用する居室」には、前条のものに加え、保育室、遊戯室等も含みます。

「廊下、階段、広間の類、屋外等」には、階段に代わる傾斜路は該当しますが、行き止まりのバルコニー、ベランダは該当しません。

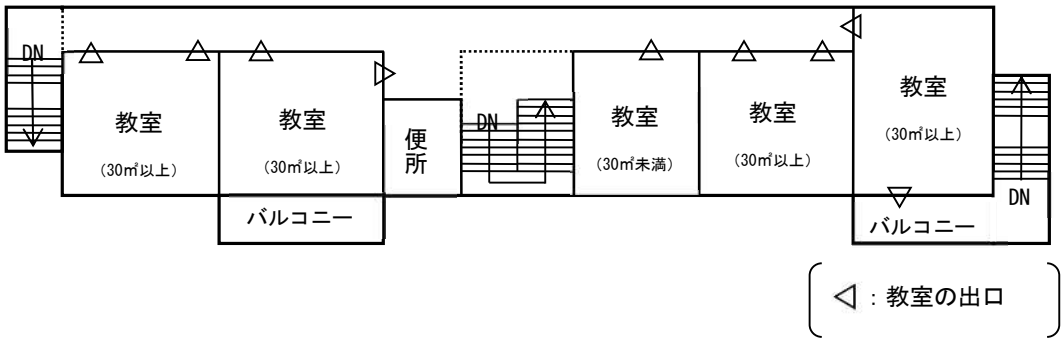


図１　２以上の出口を設けた例

（校舎と隣地境界線との距離）

第20条　第18条に規定する学校、中学校、中等教育学校、幼稚園、幼保連携型認定こども園又はその他の学校（教室の床面積の合計が300平方メートルを超えるものに限る。）の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物を除く。）にあっては、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は、３メートル以上としなければならない。ただし、市長が周囲の状況又はその規模、構造若しくは配置により避難上及び防火上支障がないと認めて許可した場合は、この限りでない。

【解説】

本条は、学校における木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第 27 条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）の建築物の外壁と隣地境界線との距離を一定以上確保することにより隣地からの延焼をある程度遅らせ、建築物からの避難時間を確保することを目的としています。

「その他の学校」とは、条文に列記されている学校以外で学校教育法第1条に規定するもの（高等学校、中等教育学校（後期課程に限る。）、大学及び高等専門学校）をいい、「（教室の床面積の合計が 300 平方メートルを超えるものに限る。）」は、「その他の学校」についてのみ適用されます。

「その主要な建築物」とは、教室、体育館、食堂等、生徒等が継続的に使用するものをいい、別棟の給食室、便所、倉庫、更衣室、用務員室、飼育小屋等は含みません。

ただし書許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

第４節　共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋

（主要な屋外への出口）

第21条　共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋（以下この条において「共同住宅等」という。）の用途に供する建築物の避難階における主要な屋外への出口（屋外階段を含む。以下この節において「出口等」という。）は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、かつ、安全上支障がない場合は、この限りでない。

⑴　出口等の前面に道路に避難上有効に通ずる敷地内の通路で、その通路に面して出口等を有する共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、次の表に定める幅員以上のものを設けた場合

共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計	幅　員
200平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	1.5 ﾒｰﾄﾙ（階数が３以下で延べ面積が200平方ﾒｰﾄﾙ未満の建築物にあっては、90ｾﾝﾁﾒｰﾄﾙ）
200平方ﾒｰﾄﾙを超え、300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	2.0 ﾒｰﾄﾙ
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	2.5 ﾒｰﾄﾙ
600平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	3.0 ﾒｰﾄﾙ

⑵　耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の４第１項第１号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）で、出口等の前面に道路に避難上有効に通ずる幅員1.5メートル以上の敷地内の通路を設けた場合

⑶　出口等の周囲に公園、広場その他の空地がある場合

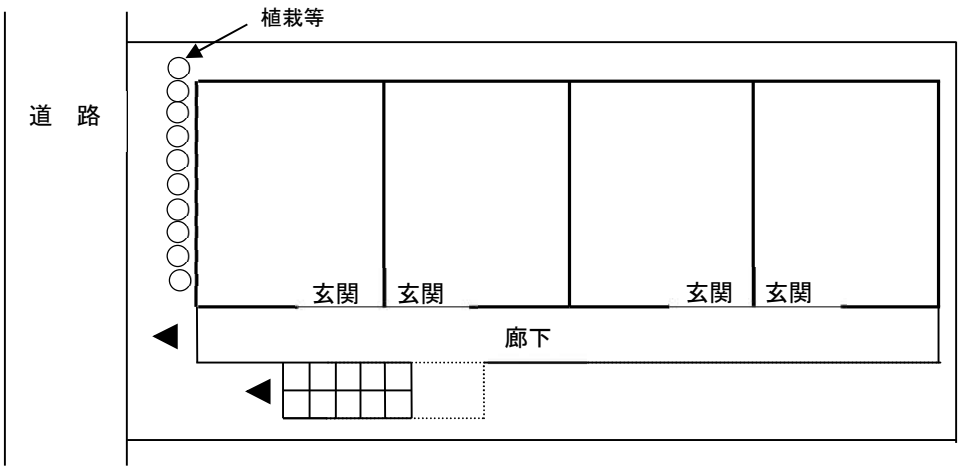
【解説】

本条は、共同住宅等の多数の人が出入りする建築物の避難階における避難の安全を確保するため、共同住宅等の主要な屋外への出口は道路に面して設けなければならないこととした規定です。

ここでの「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との間に当該建築物の他の部分又は他の建築物等の障害物がなく、直接道路に通ずる通路を設けるもので、避難上及び安全上支障がない場合とします。

地上に通ずる屋外階段は、任意で設置したものも含めて、すべて「出口等」となります。また、共用の廊下等の形態が明確な場合、玄関（各住戸からの出口）ではなく廊下等から屋外への出口が「出口等」となります（図1）。

なお、第１号から第３号のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。



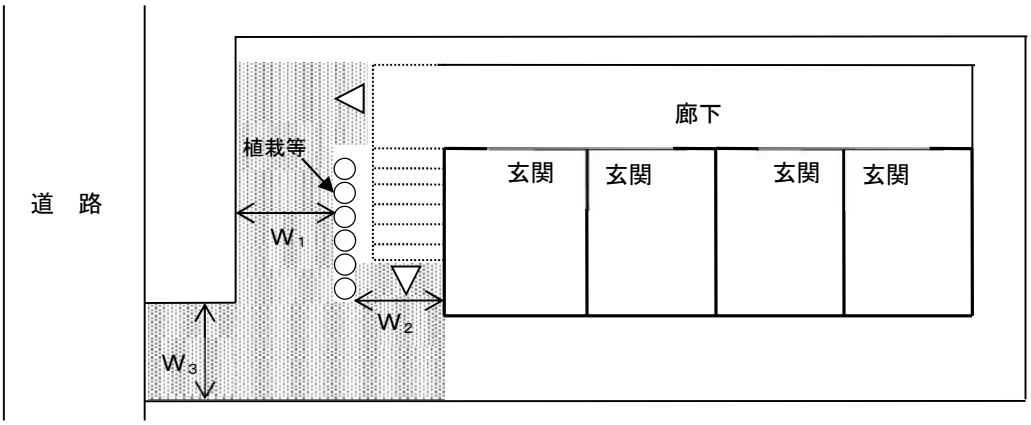
※共用の廊下等の形態が明確な場合、玄関（各住戸からの出口）ではなく、廊下等から屋外への出口が「出口等」となります。（共用部分のない、長屋の場合は、玄関（各住戸からの出口）が出口等となります。）

◀：前面道路面する出口等

図１　出口等の例

＜第１号、第２号＞

道路に面して出口等を設けることができない場合は、出口等の前面に共同住宅等の規模に応じて、規定する幅員以上の道路に避難上有効に通ずる敷地内の通路を確保するものと規定しています（図2）。



◁：前面道路に面さないが、第１号に適合する出口等

：道路に避難上有効に通ずる敷地内の通路の位置

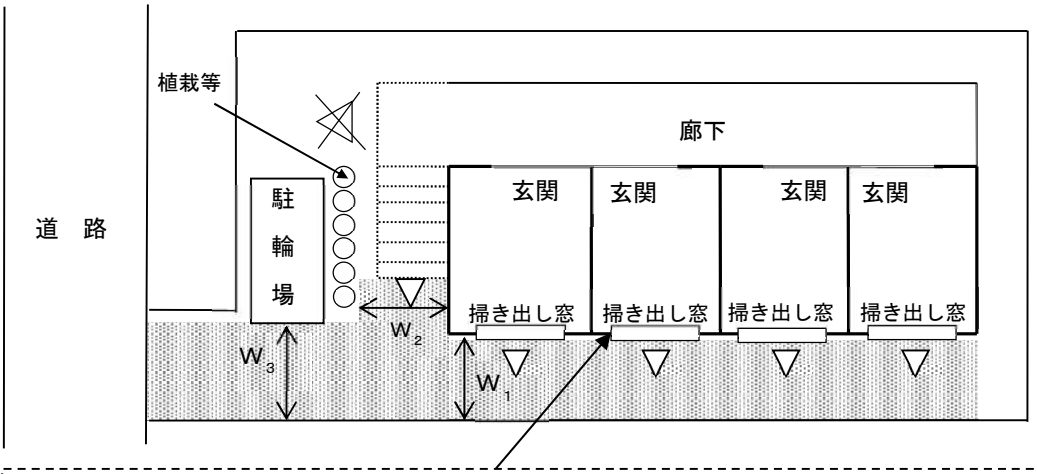
W_1：１階部分が使用する通路W_1は、１階部分の床面積の合計によります。

W_2：２階部分が使用する通路W_2は、２階部分の床面積の合計によります。

W_3：１階及び２階部分が使用する通路W_3は、１階及び２階部分の床面積の合計によります。

図２　出口等及び敷地内通路の例１

また、共用の廊下等から屋外への出口が前面道路に面さず、第1号又は第2号にも適合することができない場合には、直接地上に通ずる掃き出し窓等を「出口等」とみなすこともできます（図3）。



共用の廊下等から屋外への出口が前面道路に面さず、第１号又は第２号にも適合することができない場合には、直接地上に通ずる掃き出し窓等を「出口等」とみなすこともできます。

◁ ：前面道路に面さないが、第１号に適合する出口等

：道路に避難上有効に通ずる敷地内の通路の位置

W_1 ：１階部分が使用する通路W_1は、１階部分の床面積の合計によります。※

W_2 ：２階部分が使用する通路W_2は、２階部分の床面積の合計によります。

W_3 ：１階及び２階部分が使用する通路W_3は、１階及び２階部分の床面積の合計によります。

※　W_1の算定について：

通路を利用する住戸の床面積の合計に応じて必要な通路の幅員を算定することも可能です。

W_{1-1} ：　2.5m（600 ㎡　≧　床面積の合計：70+60×4＝310 ㎡　＞　300 ㎡）

W_{1-2} ：　2.0m（300 ㎡　≧　床面積の合計：60×4＝240 ㎡　＞　200 ㎡）

W_{1-3} ：　1.5m（200 ㎡　≧　床面積の合計：60×3＝180 ㎡）

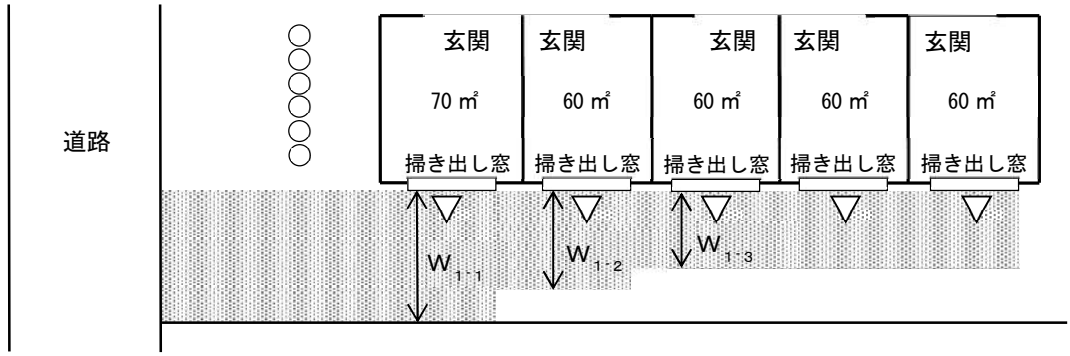


図３　出口等及び敷地内の通路の例２

「共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計」については第8条の考え方に準じます。

「避難上有効」とは通路内に避難の際の通行に支障のある壁、柱、塀等を設けない場合をいいます。

敷地と道路に高低差があり、第1号又は第2号に規定する敷地内の通路を傾斜路又は階段状とする場合も、当該敷地内の通路については、各号に定める数値以上の幅員の確保が必要です。

なお、第1号において、共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートル以内の建築物については、原則、幅員 1.5 メートル以上の通路を設けるものと規定していますが、階数が3以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の建築物については、幅員 90 センチメートル以上の通路を設ければよいものとします。

＜第３号＞

本号では、出口等の周囲に公園、広場その他の空地（空地として確保できる公共用地等とする。）があり、建築物の利用者の避難に支障がないと判断できる場合においては、出口等を道路に面して設けなくてもよいことを規定しています。

（出口等の前面空地）

第22条　共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する建築物の出口等は、当該出口等を使用する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建築物においては、道路境界線（車道と歩道とが区分されている場合にあっては、その車道と歩道との境界線を道路境界線とみなす。以下この条において同じ。）から１メートル以上後退して設けなければならない。ただし、出口等から道路境界線に至る歩行距離が、１メートル以上確保できる空地を設けた場合においては、この限りでない。

【解説】

本条は、共同住宅等の建築物について、通行及び避難の安全を確保するために建築物の出口等から道路までの間に空地を設けなければならないこととした規定です。なお、「その用途に供する部分の床面積の合計」については第8条の考え方に準じます。

本条の規制に関する、前面空地の参考事例を以下に示します（図1～図5）。

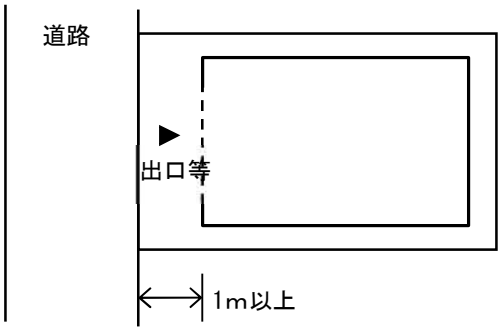


図１　車道のみの場合の例

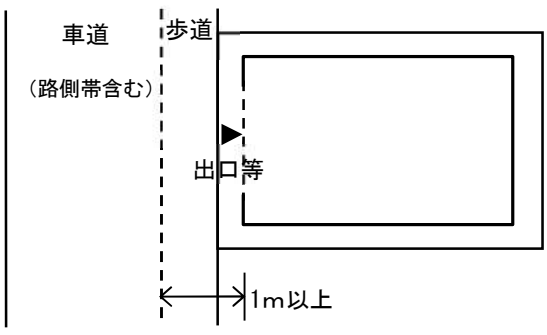


図２　車道と歩道とが区分されている場合の例

出口等の位置は、A の位置を原則としますが、見通しが確保されているなど、通行及び避難の安全に支障が無いと判断できる場合には、B の位置とすることができます（図3、図4）。

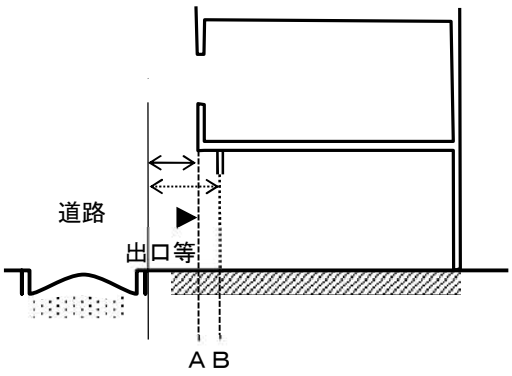


図３　はね出しの場合の例

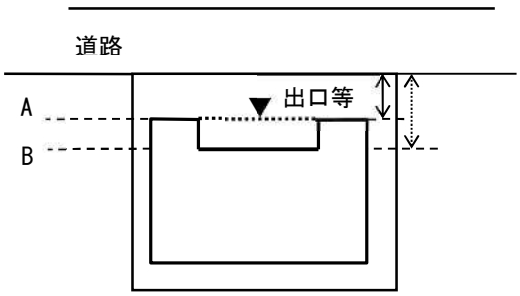


図４　寄り付きの場合の例

ただし書において、出口等から道路境界線に至る歩行距離が、1メートル以上確保できる空地を設けた場合には、本規定を緩和することができると規定しています。なお、当該空地については、道路境界線に至るまで第21条及び令 128 条における幅員の規定を満たし、かつ、屋根及び庇等に覆われていないものでなければなりません（図5）。

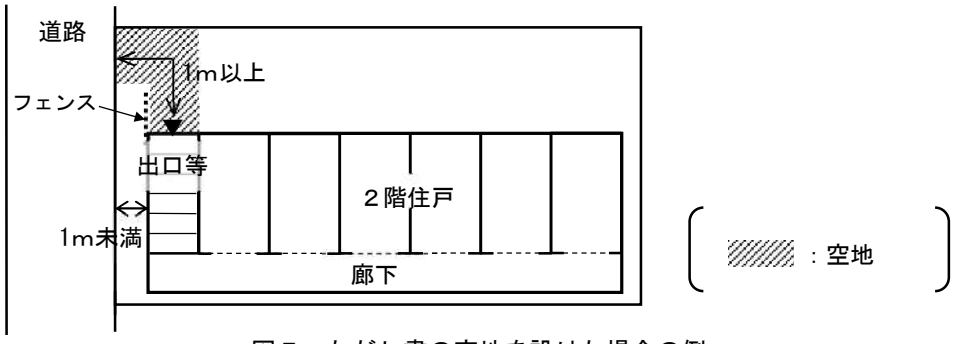


図５　ただし書の空地を設けた場合の例

（設置の禁止）

第23条　共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等又は長屋の用途に供する部分で、その床面積の合計が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、当該各号に掲げる建築物の部分の主要構造部が１時間準耐火基準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。

⑴　劇場、映画館、演芸場、観覧場若しくはマーケットの用途に供する建築物又は法別表第２（と）項第４号に掲げる建築物

⑵　公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、遊技場又は倉庫（金属、ガラスその他これらに類する不燃物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

【解説】

本条では、災害時の被災防止等を図るため、複合用途の建築物の構造を規定しています。

次の各号に掲げる、火災の発生のおそれが多い用途又は火災荷重が大きい用途（以下「火災想定用途」と

いう。)に供する部分の上階に共同住宅等を設ける場合、延焼を防ぐため、火災想定用途に供する部分の主要構造部を耐火構造又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造(以下「1時間準耐火構造」という。)としなければなりません(図1)。なお、「火災荷重」とは、単位面積当たりの可燃物量をいいます。

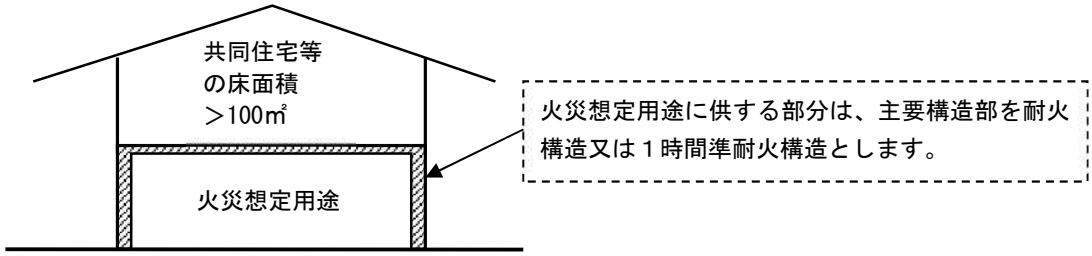


図１　１時間準耐火構造とする部分の例

＜第１号＞

本号に掲げる用途は、火災想定用途のなかでも、特に危険性が高い用途に供する建築物であるため、規模にかかわらず規制します。

＜第２号＞

前号に掲げるもののほか、本号に掲げる火災想定用途については、その用途に供する部分の床面積が、100 平方メートルを超える建築物に限り規制します。

（外壁及び軒裏の構造）

第24条　共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物で、階数が２以上であり、かつ、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は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

【解説】

本条は、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物について、耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物の外壁及び軒裏の構造を規定したものです。

（寄宿舎等の廊下の幅）

第25条　寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、その居室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における共用の廊下の幅は、その両側に居室がある場合は1.6メートル以上、その他の場合は1.2メートル以上としなければならない。

【解説】

本条は、避難の安全を確保するため、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、その階における居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるものの共用廊下の幅について規定したものです。両側に居室がある場合は1.6メートル以上、その他の場合は1.2メートル以上とするものと規定しています。

（階段の幅）

第26条　共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物を除く。）の避難階以外の階で、その用途に供する居室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における共用の廊下から避難階又は地上に通ずる階段は、その１以上を幅90センチメートル（屋外に設けるものにあっては幅75センチメートル）以上としなければならない。

２　建築物が開口部のない準耐火構造の床又は壁で区画されている場合における前項の規定の適用については、その区画された部分は、それぞれ別の建築物とみなす。

【解説】

本条は、避難の安全を確保するため、階段の幅について規定したものです。

≪第１項≫

本項では、共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する木造建築物等で、避難階以外の階においてその用途に供する部分の床面積が 100 平方メートルを超える場合に、その階から避難階又は地上に通ずる1以上の階段の幅を、屋内では 90 センチメートル、屋外では 75 センチメートル以上とするものと規定しています。

≪第２項≫

本項では、第1項を適用する場合において、開口部のない耐火構造又は準耐火構造の床又は壁で区画された部分は、それぞれ別の建築物とみなして、前項の規定を適用することと規定しています。

（居室の規模等）

第27条　共同住宅の各住戸の居室のうち１以上又は寄宿舎の寝室若しくは下宿の宿泊室の床面積は７平方メートル以上としなければならない。ただし、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の１人専用のものにあっては、その床面積を５平方メートル以上とすることができる。

２　共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物においては、居住又は就寝のための棚状部分（以下「棚状寝所」という。）を設けてはならない。ただし、１人専用の区画され避難上支障がないものについては、この限りでない。

【解説】

本条は、共同住宅及び寄宿舎、下宿の居室等について、一定の居住環境を確保するため、必要な規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項では、共同住宅、寄宿舎及び下宿の居室等の床面積の最小規模を規定しています。

≪第２項≫

本項では、居住又は就寝のための棚状部分に複数の人が居住した場合、避難の安全確保が難しいことから、棚状寝所の設置を禁止しています。ただし、棚状寝所を1人専用に区画し避難上支障がないものとした場合には、棚状寝所を設置することができます。この場合に、1人専用に区画された棚状寝所は、高さ 1.4 メートル以下で、

概ね奥行 1.35 メートル、間口 2.10 メートルとし、執務、作業等のスペースを設けないものとします（図1）。

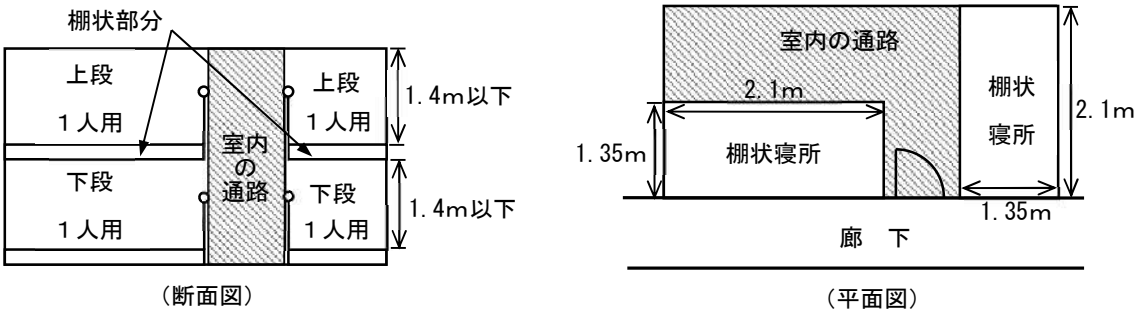


図１　棚状寝所を有する居室の例

（長屋の構造）

第28条　長屋の用途に供する建築物で、階数が２以上であり、かつ、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は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

２　長屋の各戸は、２面以上の外壁にそれぞれ外気に接する開口部を設けなければならない。

【解説】

本条は、長屋の構造について必要な規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項では、第 24 条と同様に、階数が2以上であり長屋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建築物の外壁及び軒裏の構造を規定しています。

≪第２項≫

本項では、2面以上の外壁に開口部を設けられない住戸の設置を禁止しています（図1）。なお、本規定については階数、床面積にかかわらず、すべての長屋の用途に供する建築物について適用されます。

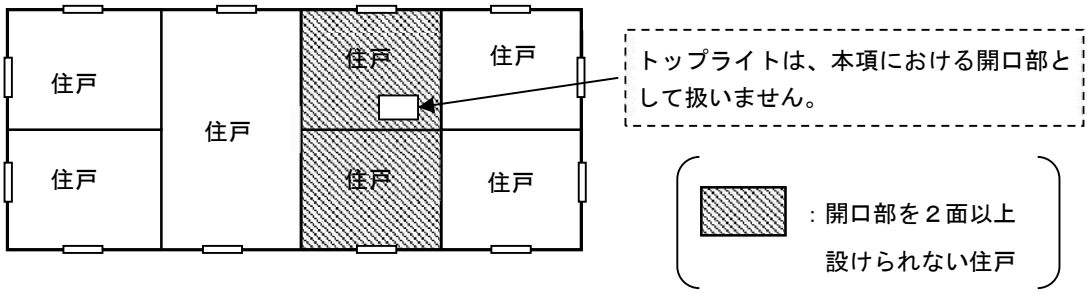


図１　設置が禁止される住戸の例

第５節　ホテル、旅館、簡易宿所、病院及び診療所

（設置の禁止）

第29条　ホテル、旅館、簡易宿所、病院又は診療所（以下この節において「ホテル等」という。）の用途に供する部分で、その床面積の合計が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、当該各号に掲げる建築物の部分の主要構造部が１時間準耐火基準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。

⑴　劇場、映画館、演芸場、観覧場若しくはマーケットの用途に供する建築物又は法別表第２（と）項第４号に掲げる建築物

⑵　公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、遊技場又は倉庫（金属、ガラスその他これらに類する不燃物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

【解説】

本条では、第 23 条の規定と同様に、複合用途の建築物について災害時の被災防止等を図るため、構造制限を規定しています。次の各号に掲げる、火災想定用途に供する部分の上階にホテル等を設ける場合、延焼を防ぐため、火災想定用途に供する部分の主要構造部を耐火構造又は1時間準耐火構造としなければなりません（図1）。

本条において、診療所については、患者の入院施設のあるものに限り適用します。

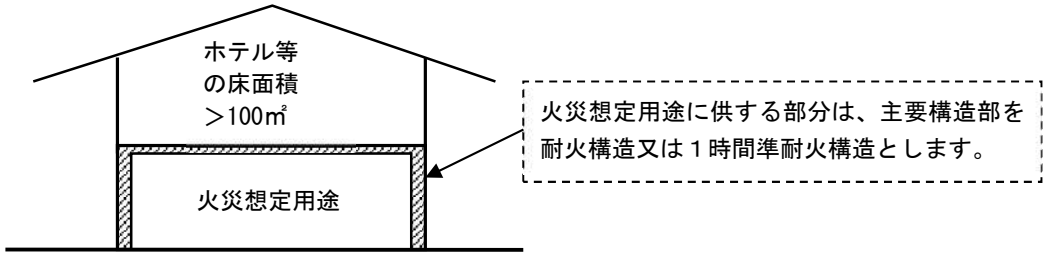


図１　１時間準耐火構造とする部分の例

＜第１号＞

本号に掲げる用途は、火災想定用途のなかでも、特に危険性が高い用途に供する建築物であるため、規模にかかわらず規制します。

＜第２号＞

前号に掲げるもののほか、本号に掲げる火災想定用途については、その用途に供する部分の床面積が、100平方メートルを超える建築物に限り規制します。

（構造）

第30条　ホテル等の用途に供する建築物で、２階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が400平方メートル以上のものは、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の４第１項第１号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。

２　３階以上の階を簡易宿所の用途に供する建築物は、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の４第１項第１号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が３で延べ面積が200平方メートル未満のもの（令第110条の５に定める基準に適合する警報設備を設けたものに限る。）については、この限りでない。

３　前項ただし書に該当する建築物の竪穴部分については、令第112条第13項から第15項までの規定を準用する。

４　ホテル等の用途に供する建築物で、階数が２であり、かつ、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は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

５　建築物の一部が前項に該当する場合においては、その部分とその他の部分とを準耐火構造とした壁又は法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画しなければならない。

６　建築物の一部が第１項又は第２項に該当する場合においては、令第112条第18項の規定を準用する。

７　第１項、第２項又は第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。）に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

【解説】

本条は、ホテル等の宿泊又は入院施設を有する用途の建築物について、避難の安全確保と耐火性能を高めるため必要な規定を定めているものです。

本条の適用を受ける診療所は、2階に患者の入院施設を有するものに限ります。

≪第１項≫

本項では、2階においてホテル等の用途に供する部分の床面積の合計が 400 平方メートル以上となる建築物についての構造基準を規定しています。

「ホテル等の用途に供する部分」とは、宿泊者の宿泊施設や患者の入院施設、施設利用者が使用する諸施設のほか、これらの部分の管理のために必要がある部分で、物置等も含まれます。

≪第２項、第３項≫

第2項では、3階以上の階を簡易宿所の用途に供する場合は、耐火建築物等とすることを定めています。

ただし、階数が3で延べ面積が200平方メートル未満で、令110条の5に規定する警報設備を設置したものについては、この限りではありませんが、その場合には第3項で規定するとおり、竪穴部分を令第112条第13項

から第15項の基準に適合させる必要があります。

≪第４項、第５項≫

第4項は、ホテル等の用途に供する建築物について、耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物の外壁及び軒裏の構造を規定しています。

また第5項では、建築物の一部が第4項に該当する場合には、その部分とその他の部分とを防火区画することを規定しています。

≪第６項≫

本項では、ホテル等の用途に供する部分とその他の部分について、防火上の安全を図るため、令 112 条第 18 項に基づき防火区画をするよう定めたものです。なお、この場合に特定防火設備、防火設備及び区画貫通部分の構造については令第 112 条第 19 項から第 21 項の規定を準用します。

≪第７項≫

本項では、第1項、第2項又は第3項（同項において準用する令第 112 条第 13 項に係る部分に限る。）の規定を適用する場合において、火熱遮断壁等で区画された部分は、それぞれ別の建築物とみなして、第1項、第2項又は第3項（同項において準用する令第 112 条第 13 項に係る部分に限る。）の規定を適用することを規定しています。

（廊下及び階段）

第31条　ホテル、旅館若しくは簡易宿所の宿泊室又は診療所の病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又は患者用（以下この条において「客用等」という。）の廊下の幅は、その両側に居室がある場合は、1.6メートル以上、その他の場合は、1.2メートル以上としなければならない。ただし、１の居室（付室を含むものとし、その床面積の合計が30平方メートルを超えるものを除く。）又は浴室、便所その他これらに類するものの専用のものについては、この限りでない。

２　前項の客用等の廊下又は病院の廊下（病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患者用のものに限る。）から避難階又は地上に通ずる直通階段は、その１以上を幅1.2メートル（屋外に設けるものにあっては、幅90センチメートル）以上としなければならない。

３　簡易宿所の用途に供する建築物の避難階以外の階（以下この項において「特定階」という。）で、その階における宿泊室の床面積の合計が100平方メートル（主要構造部が準耐火構造である場合（特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。）又は主要構造部が不燃材料で造られている場合は、200平方メートル）を超えるものにあっては、その階から避難階又は地上に通ずる２以上の直通階段を設けなければならない。ただし、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の特定階（階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）と当該階段の部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）とが間仕切壁若しくは戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で令第112条第19項第２号に規定する構造であるもので区画されている建築物又は同条第15項の国土交通大臣が定める建築物の特定階に限る。）については、この限りでない。

４　前項の規定による直通階段で屋外に設けるものは、木造（準耐火構造のうち有効な防腐措置を講じたものを除く。）としてはならない。

【解説】

本条は、ホテル等の用途に供する建築物について、避難の安全を確保するため、客用等の廊下及び階段の構造について規定したものです。

≪第１項≫

本項は、ホテル等（病院を除く。）の就寝又は入院施設を有する用途の特殊建築物について、当該階における宿泊室又は病室の床面積の合計が 100 平方メートルを超える場合の廊下の幅を規定したものです。

ただし、1の居室（付室を含み床面積の合計が 30 平方メートル以下に限る。）、浴室、便所等の専用のものについてはこの限りではありません（図1）。

なお、病院については令第 119 条の規定が適用されています。

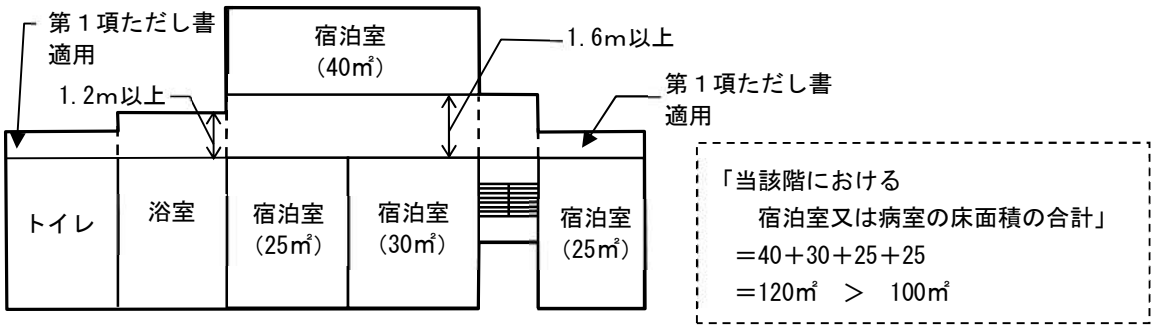


図１　客用等の廊下の幅

≪第２項≫

本項は、令第 23 条に掲げるもののほか、通行及び避難の安全を確保するため、ホテル等の客用等の廊下から避難階又は地上に通ずる1以上の階段の幅を規定したものです。

≪第３項、第４項≫

第3項及び第4項は、簡易宿所の用途に供する建築物に対する令第 121 条及び令第 121 条の2の強化規定です。

なお、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物については、階段部分とその他の部分を間仕切り又は戸で区画しているものに限り、2以上の直通階段の設置が不要となります。この場合における「戸」とは、令第121条第4項第二号に規定する戸をいい、火災時の接炎によって直ちに火炎が貫通するおそれのあるもの（ふすまや障子のほか、普通板ガラス、厚さ3ミリメートル程度の合板等で造られたものなど）は対象外となります。

（棚状寝所を有するホテル、旅館及び簡易宿所の構造）

第32条　ホテル、旅館及び簡易宿所の用途に供する建築物において棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるものは、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の４第１項第１号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。

２　ホテル、旅館又は簡易宿所の用途に供する木造建築物等においては、２階に床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を設けてはならない。

３　第１項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分（棚状寝所を有する宿泊室を有しないものに限る。）は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

【解説】

本条では、ホテル、旅館及び簡易宿所のうち、宿泊室に棚状寝所を設けたものについては、不特定多数の人が宿泊室を共用することとなり、過密状態になるおそれがあることから、安全性の確保のため必要な規定を定めています。

なお、本条における宿泊室の床面積の算定は、棚状寝所の設置状態にかかわらず、宿泊室の水平投影面積によります。

≪第１項≫

本項では、火災防止のため、棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超える場合、耐火建築物又は法第 27 条第1項の規定に適合する特殊建築物（令第 107 条各号又は第 108 条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）とすることを規定しています。

≪第２項≫

本項では、ホテル、旅館又は簡易宿所の用途に供する木造建築物等について、棚状寝所を有する2階の宿泊室の床面積の合計を制限しています。

≪第３項≫

本項では、第1項の規定を適用する場合において、火熱遮断壁等で区画された部分（棚状寝所を有する宿泊室を有しないものに限る。）は、それぞれ別の建築物とみなして、第1項の規定を適用することを規定しています。

（棚状寝所の宿泊室）

第33条　棚状寝所を有する宿泊室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　居住又は就寝のための場所は、２段以下とすること。

⑵　宿泊室には、当該宿泊室の床面積の10分の３以上の床面積を有する室内の通路を設けること。

⑶　室内の通路は、幅75センチメートル以上で廊下又は廊下への出口（屋外階段を含む。）に通じさせること。

⑷　棚状部分の奥行は、室内の通路から３メートル以下とすること。

【解説】

本条では、棚状寝所を有する宿泊室について避難上の安全及び衛生的な居住空間の確保のため、具体的な規定を各号に定めています。棚状寝所を有する宿泊室を設置する場合には、各号の規定全てを満たす必要があります。

＜第１号～第４号＞

第1号では、宿泊室の棚状寝所の重ね数の限度について定めています。

また、第2号では棚状寝所を有する宿泊室内の通路の面積について、第3号では棚状寝所を有する宿泊室内の通路の幅と出口について、第4号では棚状寝所の棚状部分の奥行きについてそれぞれ規定しています（図1）。

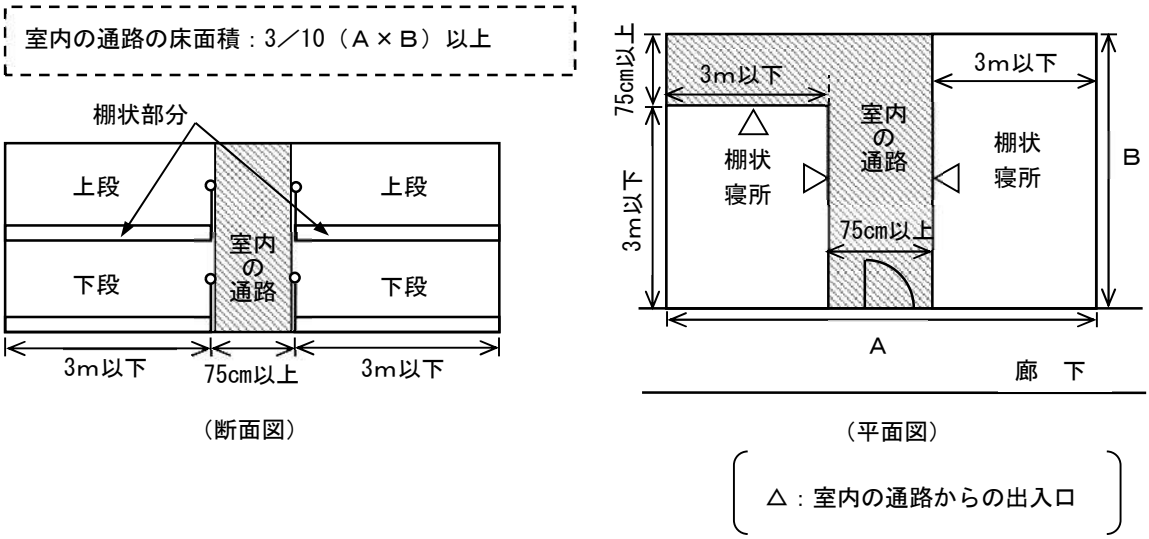


図１　棚状寝所を有する宿泊室の例

第６節　百貨店、物品販売業を営む店舗及びマーケット

（敷地と道路との関係）

第34条　百貨店、物品販売業を営む店舗又はマーケット（以下この節において「百貨店等」という。）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に応じ、敷地の外周の長さの７分の１以上が、次の表に掲げる幅員の道路に接しなければならない。

百貨店等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、百貨店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は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じ、次の表によることができる。

百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計	道　路　の　幅　員	
	１の道路	他の道路
1,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、2,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
2,000平方ﾒｰﾄﾙを超え、3,000平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上	5 ﾒｰﾄﾙ以上
3,000平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	8 ﾒｰﾄﾙ以上	6 ﾒｰﾄﾙ以上

３　前２項の規定は、建築物の敷地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て許可したときは、適用しない。

【解説】

本条は、不特定多数の人が利用する百貨店等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図る観点から、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、その敷地が接する道路の幅員、接道長さを定めたものです。

≪第１項≫

本項では、建築物の規模に応じた敷地の接する道路の幅員及び接道長さを規定しています。接道長さは、法第43条第1項に定める接道長さと同様に、1ヶ所でそれぞれの規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。

≪第２項≫

本項は、前面道路が2以上ある場合の第1項の緩和規定ですが、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、かつ、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が必要となります。

「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接している場合が該当します。また、本条において「屋外への出口」には、屋外階段は含みません。

本節での「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との

間に当該建築物の他の部分又は他の建築物等の障害物がなく、直接道路に通ずる通路を設けるもので、避難上及び安全上支障がない場合とします。

≪第３項≫

本項は、建築物の敷地の周囲に避難上有効な空地がある場合と、これに類似した場合で許可を受けた際の前2項の適用除外規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（屋外への出口等）

第35条　百貨店等（その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものに限る。次条第１項において同じ。）の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計は、その用途に供する部分の床面積が最大の階における床面積100平方メートルにつき60センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。

２　前項に規定する建築物の避難階に設ける屋外への出口のうち主要なものは、道路（前条第１項又は第２項の規定により、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、接しなければならない道路の幅員が定められている場合においては、当該規定に定められた幅員以上のものに限る。）に面して設けなければならない。ただし、当該出口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安全上支障がないときは、この限りでない。

３　前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計は、第１項に規定する幅の合計の２分の１以上としなければならない。

４　百貨店等の用途に供する建築物で、両側に各構えのある主要な屋内の通路の幅は、2.5メートル以上としなければならない。

５　前項に規定する主要な屋内の通路は、避難階にあっては２以上の屋外への出口に、避難階以外の階にあっては避難階又は地上に通ずる２以上の直通階段（屋外階段を含む。）に通じさせなければならない。

【解説】

本条は、不特定多数の者が利用する百貨店等の用途に供する建築物について、避難の安全を確保するため屋外への出口等に関し必要な規定を定めています。令第125条第3項は、床面積の合計が1,500平方メートルを超える物品販売業を営む店舗について適用しますが、本条はこれを強化し、百貨店等の用途に供する建築物について当該部分の床面積が1,000平方メートルを超えるものから同項と同様の規定を適用しているものです。

なお、本条における「屋外への出口」には屋外階段を含みません。

≪第１項≫

本項では、百貨店等の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口の幅の合計を令第 125 条第3項と同様に、当該用途に供する床面積が最大の階における床面積の値に応じた数値以上とすることを規定しています（図1）。

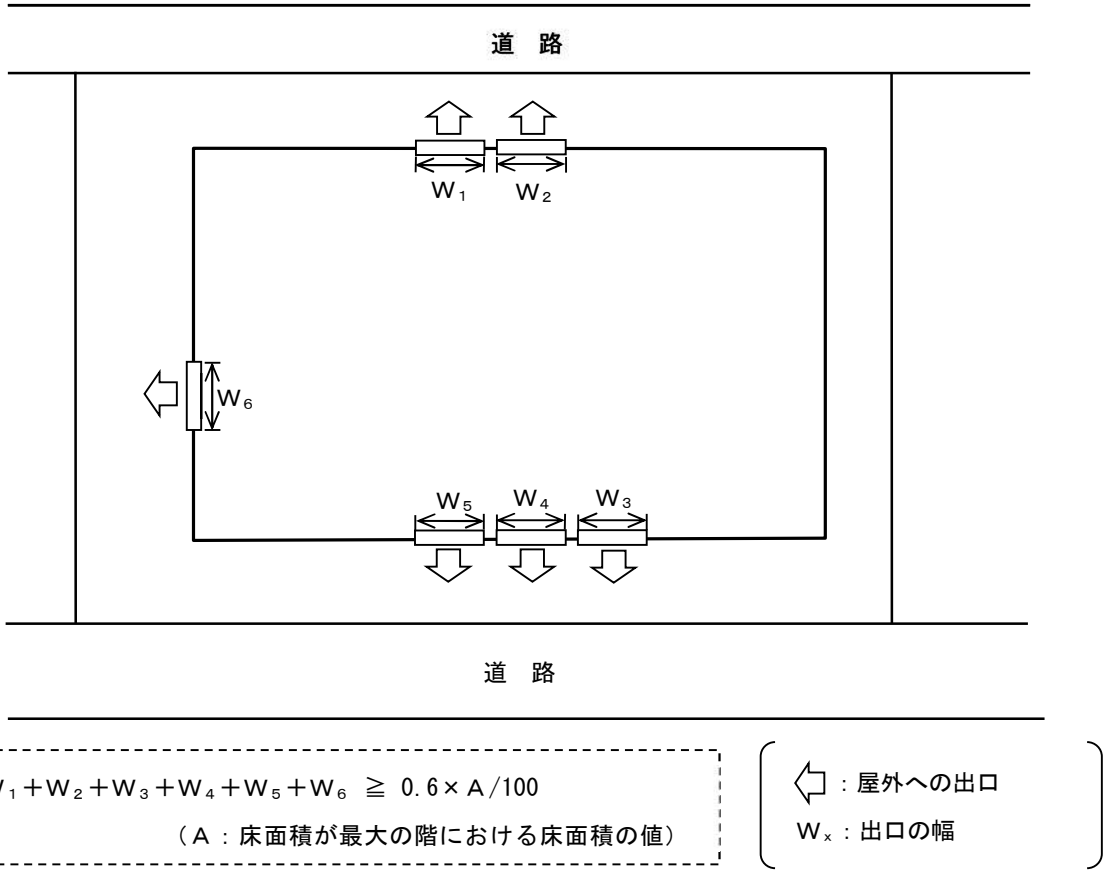


図１　避難階に設ける屋外への出口及び幅

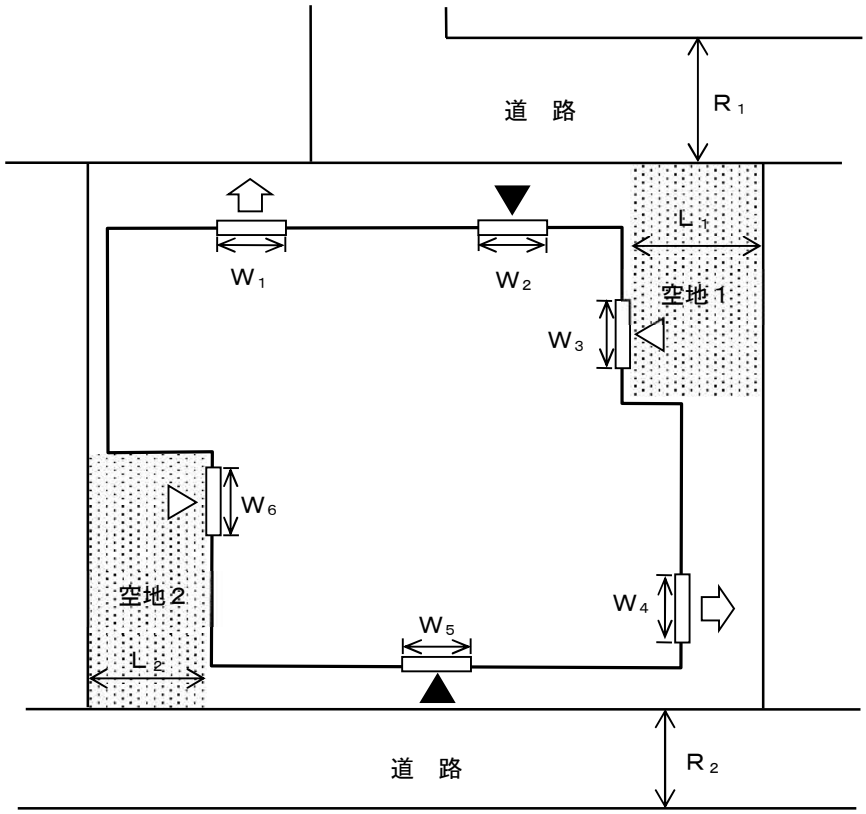
≪第２項≫

本項では、災害時には多数の人が一時に出口に集中することから、百貨店等の用途に供する部分の規模に応じた幅員の道路に直接避難できるようにするため、主要な屋外への出口は、道路に面して設けなければならないと規定しています（図2）。

なお、ただし書における広い空地は、道路に通じており、その空地の幅が第34条第1項又は第2項に規定する道路の幅員以上確保するものと規定しています（図2）。

≪第３項≫

本項は、前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計を第1項の計算により求めた数値の2分の1以上確保するものと規定しています（図2）。



＜第２項ただし書＞

①R_1のみが第34条第１項の規定を満たす道路の場合

L_1 ≧ 第34条第１項に規定する幅員

②R_1及びR_2が第34条第２項の規定を満たす道路の場合

L_1及びL_2 ≧ 第34条第２項に規定する幅員

＜第３項＞

上記①のとき ： $W_2+W_3 \geqq 1/2\times 0.6\times A/100$

上記②のとき ： $W_2+W_3+W_5+W_6 \geqq 1/2\times 0.6\times A/100$

（Ａ：床面積が最大の階における床面積の値）

▶ ：主要な屋外への出口

▷ ：主要な屋外への出口のうち、第２項ただし書を適用するもの

⇦ ：屋外への出口

：第２項ただし書で定める道路に通ずる広い空地

W_x ：屋外への出口の幅

R_x ：道路の幅員

L_x ：道路に通ずる広い空地の幅

図２　主要な屋外への出口及び幅

また、本条において屋外への出口の形態が寄り付きの場合には、扉幅の合計（W_1＋W_2）と寄り付きの間口（W_3）のうち、いずれか小さい方において、幅の規定を満足する必要があります（図3）。

なお、寄り付きとは、庇などの屋根又は上階に覆われた空間のことをいいます。

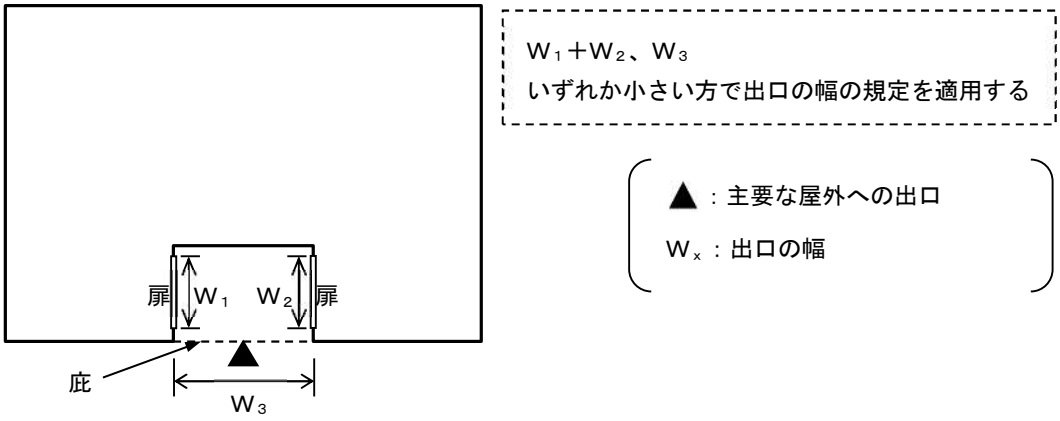


図３　寄り付きの場合

≪第４項、第５項≫

第4項及び第5項では、避難の安全確保のため、主要な屋内の通路の幅を規定するとともに、各構えからの2方向避難を規定しています。本規定については、百貨店等の用途に供する部分の床面積にかかわらず適用します。

なお、1の構えの内部にあるショーウィンドー間の通路は、本項における「主要な屋内の通路」として扱いません（図4）。

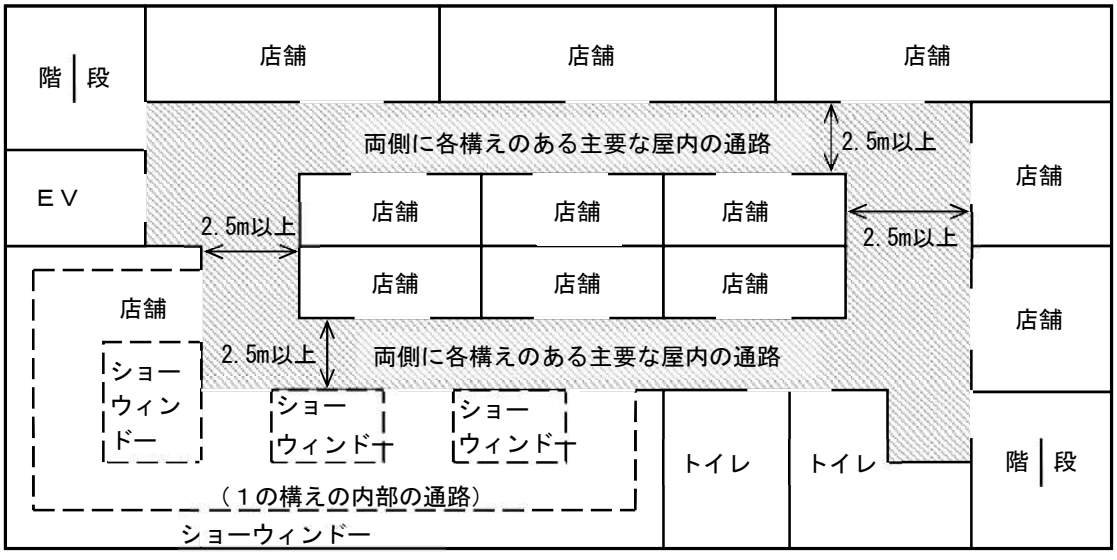


図４　主要な屋内の通路の例

（出口等の前面空地等）

第36条　百貨店等の用途に供する建築物の屋外への出口（屋外階段を含む。以下この条及び次条において「出口等」という。）が道路に面する場合にあっては、当該出口等と道路境界線との間には、次に定める構造の寄り付き又は空地を設けなければならない。

⑴　道路に沿う間口（寄り付き又は空地の幅をいう。）は、当該出口等の幅（屋外階段にあっては、その幅の２分の１）の２倍以上とすること。

⑵　道路境界線からの距離は、当該出口等の幅の２分の１以上（その数値が１メートル未満となる場合は、１メートル以上）とすること。

２　前項に規定するもののほか、マーケットの用途に供する建築物の客用の出口等は、道路境界線から１メートル以上後退して設けなければならない。

【解説】

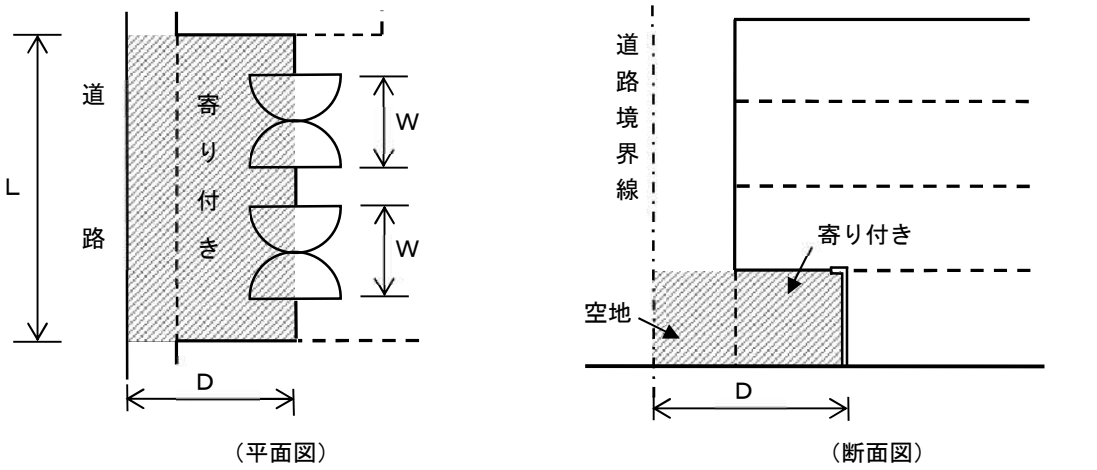
本条は、百貨店等の用途に供する建築物について、通行及び避難の安全を確保するために建築物の出口等から道路までの間に空地を設けなければならないこととした規定です。

≪第１項≫

本項は、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル（第35条第１項）を超えるものについて、通行の安全と災害時の店舗から道路への避難の安全を確保するため、滞留空間として、出口等と道路との間に寄り付き又は空地を設けることを規定したものです。寄り付きとは、屋根又は上階に覆われた空間のことをいいます。

この寄り付き又は空地については、当該出口等を通過する人員に応じた規模とするため、当該出口等の幅に基づき算定した数値により、第１号で道路に対する間口の幅を、また、第２号で道路境界線からの距離（以下「奥行」という。）を規定しています（図１）。

なお、本条においては、屋外階段についても避難時には屋外への出口等と同じ利用状況になるため規制対象としています。また、客用と従業員用の出口等が明確に区分出来ないこと、多数の従業員が想定されること等から従業員用の出口等であっても規制対象としています。



＜第１号＞
　L ≧ 出口等の幅×2＝（W×2）×2
＜第２号＞
　D ≧ 出口等の幅×1/2＝（W×2）×1/2 ≧ 1m

W：出口等の幅
L：道路に沿う間口
D：道路境界線からの距離（奥行）

図1　出口等の前面空地等

≪第２項≫

本項では、前条のほか規模にかかわらずマーケットの用途に供する建築物の客用の出口等は、道路境界線から1メートル以上後退しなければならないことを規定しています。

（敷地内の通路）

第37条　敷地内には、百貨店等の用途に供する建築物の避難階に設ける出口等から道路又は公園、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。

2　前項の通路の幅員は、1.5メートル以上とし、その通路に通ずる出口等を使用する百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階において、当該用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるときは、その超える床面積100平方メートルにつき10センチメートルの割合で計算した数値を加算した幅員（その幅員が４メートルを超える場合は、４メートル）以上としなければならない。この場合において、１の通路が２以上の通路（それぞれの幅員が1.5メートル以上のものに限る。）に分かれるときは、それらの幅員の和を１の通路の幅員として適用することができる。

3　前項の規定にかかわらず、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物における第１項の通路の幅員は、90センチメートル以上とする。

【解説】

本条は、通行及び避難の安全を確保するため、敷地内の通路について必要な規定を定めたものです。

本条の規定は、床面積の規模にかかわらず、百貨店等の用途に供する建築物全てに適用されます。

≪第１項≫

本項は、災害時における避難の安全を確保するため、道路等に通ずる敷地内の通路の設置について規定

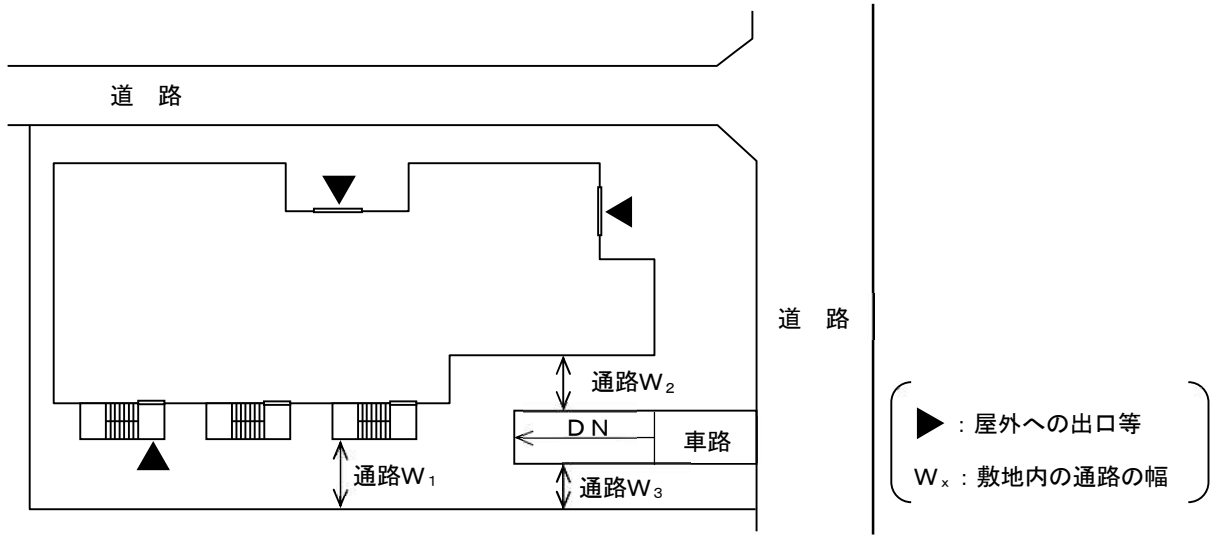
したものです。

なお、屋外階段についても避難時には屋外への出口と同じ利用状況になるため規制対象としています。また、客用と従業員用の出口が明確に区分出来ないこと、多数の従業員が想定されること等から従業員用の出口であっても規制対象としています。

≪第２項≫

本項は、敷地内の通路の幅員について、1.5メートル以上とし、また、百貨店等の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階で1,000平方メートルを超える場合には、当該部分の床面積の合計に応じた数値を加算した幅員以上とすることを規定したものです。

なお、１の通路が2以上の通路に分かれる場合は、それぞれの通路の幅員が1.5メートル以上であれば、それらの幅員の合計により幅員の規定を適用することができます（図１）。



要求される通路幅：W

①Ｓ≦1000㎡の場合　：　W≧1.5m

②Ｓ＞1000㎡の場合　：　W≧1.5m＋0.1m×（Ｓ−1,000）／100

（上記計算結果が４を超える場合は４とすることができる）

（Ｓ：百貨店等用途に供する部分の床面積の合計が最大の階における床面積の合計）

①・②ともに、

$W_1 \geqq W$、$W_2 + W_3 \geqq W$、$W_2 \geqq 1.5m$、かつ、$W_3 \geqq 1.5m$

図１　敷地内の通路の幅（１の通路が２以上の通路に分かれる例）

≪第３項≫

本項では、幅員1.5メートル以上の通路を設けるものと規定した前項にかかわらず、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物については、幅員90センチメートル以上の通路を設ければよいものとします。

（屋上広場）

第38条　百貨店等（その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものに限る。）の用途に供する建築物の５階以上の階を売場の用途に供する場合においては、次に定める屋上広場を設けなければならない。

⑴　屋上広場の面積は、５階以上の階のうち床面積（売場の用途に供する部分に限る。）が最大の階における床面積の４分の１以上とすること。

⑵　屋上広場には、避難上障害となるような工作物、建築設備その他これらに類するものを設けないこと。

【解説】

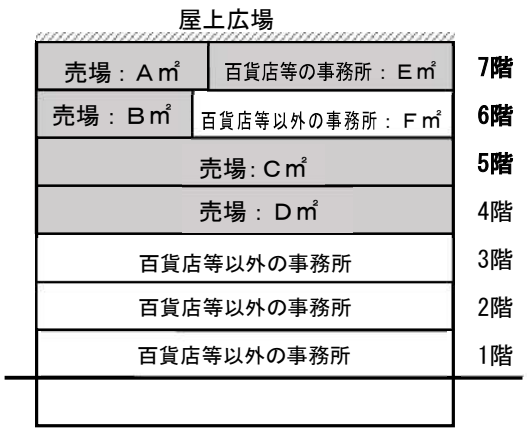
本条は、令第126条第2項の強化規定です。百貨店については令第126条第2項の規定により、災害時の一時避難場所となる屋上広場の設置義務がありますが、物品販売業を営む店舗又はマーケットにも屋上広場の設置義務を定めています。

＜第１号＞

第1号では、屋上広場の必要面積について規定しています。

「最大の階における床面積」とは、5階以上の階のうち売場の用途に供する部分が最大の階における当該用途に供する部分の床面積をいいます（図1）。なお、百貨店等（当該用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものに限る。）と興行場等（5階以上の階の客席の床面積の合計が200平方メートルを超えるものに限る。）との複合建築物の場合は、5階以上の階のうちその階の百貨店等の用途に供する部分の床面積と興行場等の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階における当該用途に供する床面積の合計となります。

令第126条第2項による屋上広場についても、本規定と同じ規模とすることが望まれます。



1　屋上広場の設置の要否：

Ａ＋Ｂ＋Ｃ＋Ｄ＋Ｅ＞3,000㎡

⇒屋上広場を設置しなければならない。

2　屋上広場の面積（5階以上の階で判定）：

Ｃ＞Ａ＞Ｂの場合※

屋上広場　≧Ｃ／4　㎡

※６階の事務所Ｆを客席の床面積の合計が200㎡を超える興行場等とした場合は、５階の売場Ｃの床面積又は６階の売場Ｂと興行場等Ｆの床面積の合計のうち大きい方を算定対象とします（第47条第２項第１号）

図１　百貨店等の例

＜第２号＞

本号では、屋上広場には、避難上障害となる工作物等を設置してはならないことを規定しています。

前号に規定する、屋上広場の必要面積の算定においては、避難上障害となる工作物等の部分を除くこととなります。

（マーケットの売場に附属する住戸）

第39条　マーケットの用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物を除く。）に住戸を設ける場合においては、次に定めるところによらなければならない。

⑴　それぞれの住戸は、屋外に直接面すること。

⑵　２階以上に設ける住戸を背合せとしないこと。

⑶　各戸専用の屋外に通ずる出口を設けること。

２　マーケットの用途に供する建築物の住戸については、その部分を共同住宅の用途に供する建築物とみなして、第21条、第23条及び第27条の規定を準用する。

【解説】

本条は、マーケットの用途に供する木造建築物等に住戸を設けた複合建築物について、避難の安全確保及び延焼防止等のために必要な規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項は、住戸への延焼を遅らせること及び、衛生上の観点から設けられた規定です。

マーケット内の各構え及び各住戸は、令第 114 条により準耐火構造の界壁等で区画されており、隣接住戸への火災の延焼は一定時間抑制されています。しかし、１階の店舗部分で火災が発生した場合、２階以上の階に設けた住戸を背合せにすると、火が通路の上部を伝わることにより、短時間に通路の上部の住戸へ延焼するおそれがあります（図1）。

第３号は、避難上の安全を確保するため、マーケットの通路を避難経路としてはならないとして、各戸専用の屋外に通ずる出口を設けることを規定したものです。

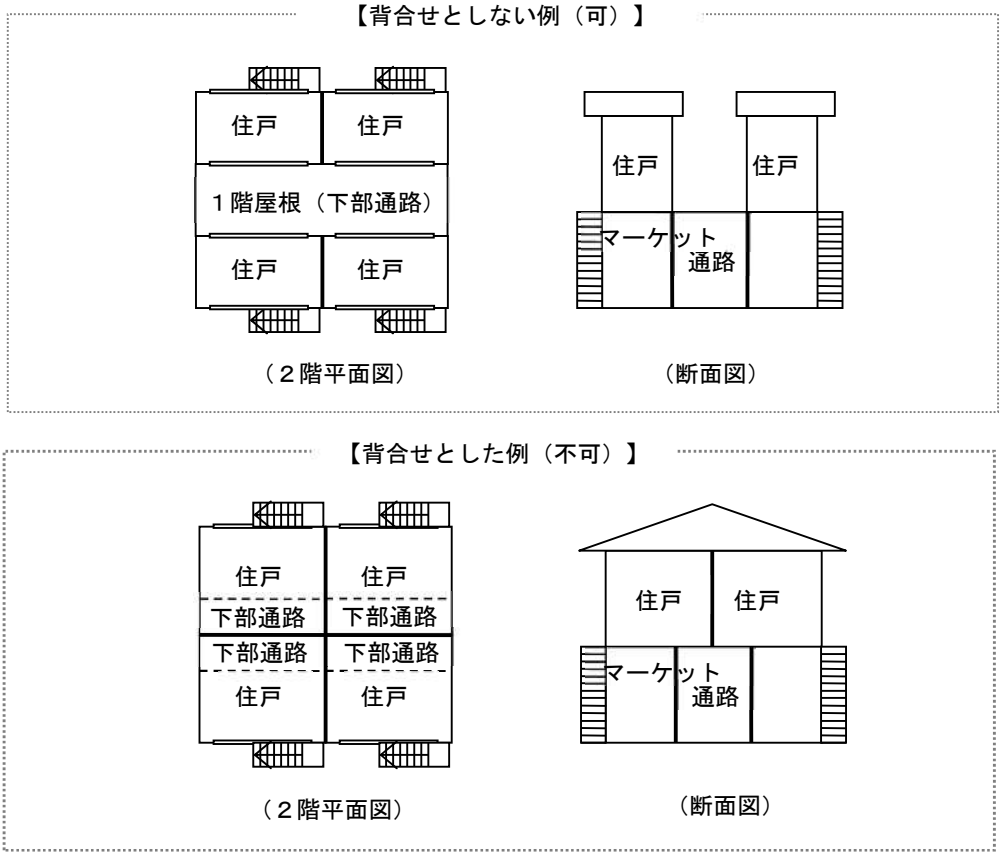


図１　マーケットの売場に附属する住戸の例

≪第２項≫

本項は、マーケットの用途に供する建築物の住戸が、共同住宅や長屋と同様の形態となることが想定されるため、共同住宅の規定を準用したものです。それぞれで規定する内容は、次の通りです。

第 21 条　主要な出口を道路に面して設ける規定

第 23 条　劇場等の上階に設ける場合の構造規定

第 27 条　居室の規模等の規定

第７節　興行場等

（敷地と道路との関係）

第40条　劇場、映画館、演芸場、観覧場、集会場、公会堂その他これらに類するもの（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、その客席の床面積の合計に応じ、敷地の外周の長さの７分の１以上が、次の表に掲げる幅員の道路に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平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	4 ﾒｰﾄﾙ以上
200平方ﾒｰﾄﾙを超え、300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、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	10 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（屋外階段を含む。以下この節において「出口等」という。）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は、その客席の床面積の合計に応じ、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	１の道路	他の道路
300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超え、600平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	6 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、建築物の敷地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て許可したときは、適用しない。

【解説】

本条は、一時に不特定多数の人が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図る観点から、その敷地が接する道路の幅員、接道長さを定めたものです。

「観覧場」には、屋外観覧場を含みます。

「集会場」とは、不特定多数の人が集会等に利用する建築物又はその部分をいい、1室の床面積が、法別表第1（は）欄第1項で規定されている200平方メートル以上の室を含むものをいいます。主要な使用形態が集会場に該当しない建築物であっても、大きな会議室やホテルの大宴会場など、建築物の一部に不特定多数の人が集まり、一般の集会等に使用できる1室の床面積が200平方メートル以上の室があるものについては、集会場にも該当するものとして取り扱います。この場合、可動間仕切りで仕切られた複数の室で、これらを取り外して全体を1室として利用できるものは1室とみなします。

なお、本節における「客席の床面積」については、興行場等の用途に供する室全体の床面積を算定しますが、固定された舞台等の部分は除くことができます。

≪第１項≫

本項では、興行場等の用途に供する部分の客席の床面積の合計に応じ、その敷地の接する道路の幅員及び接道長さを規定しています。接道長さは、法第43条第１項に定める接道長さと同様に、１ヶ所でそれぞれの規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。

≪第２項≫

本項は、前面道路が2以上ある場合の第１項の緩和規定ですが、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、かつ、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が必要となります。

「2以上の道路に接する」とは、それぞれの道路に1ヶ所で2メートル以上接している場合が該当します。

本節での「道路に面して」とは、原則として、出口等の面に対して直交方向に道路があり、道路と出口等との間に当該建築物の他の部分又は他の建築物等の障害物がなく、道路に通ずる通路を設けるもので、避難上及び安全上支障がない場合とします。

≪第３項≫

本項は、建築物の敷地の周囲に避難上有効な空地がある場合と、これに類似した場合で許可を受けた際の前2項の適用除外規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（出口等）

第41条　興行場等（屋外観覧場を除く。以下この条及び第46条において同じ。）の用途に供する建築物の出口等の幅は、1.2メートル以上とし、その幅の合計は、その出口等を使用して避難する客席の床面積が最大の階における当該客席の床面積の合計10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該出口等の幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8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。

２　前項に規定する建築物の出口等のうち、避難階に設ける主要なものは、道路（前条第１項又は第２項の規定により、興行場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、接しなければならない道路の幅員が定められている場合においては、当該規定に定められた幅員以上のものに限る。）に面して設けなければならない。ただし、当該出口等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安全上支障がないときは、この限りでない。

３　前項に規定する主要な出口等の幅の合計は、第１項に規定する幅の合計の２分の１以上としなければならない。

４　第１項の出口等には段を設けてはならない。

【解説】

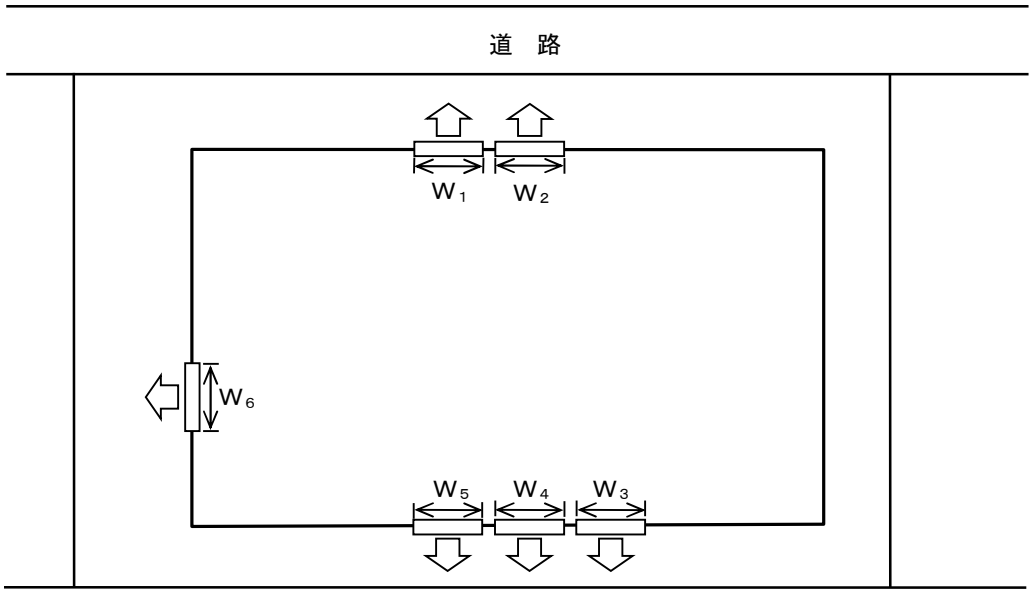
本条は、一時に不特定多数の者が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難の安全を確保するため屋外への出口等に関し必要な規定を定めています。

≪第１項≫

本項では、興行場等の用途に供する建築物の避難階に設ける屋外への出口等の幅をそれぞれ1.2メートル以上とし、さらにその幅の合計は客席の床面積が最大の階における床面積の値に応じた数値以上とすることを規定しています（図1）。

ただし書は、客席が床に固定（収納型は除く。）され、客の収容人数が確定する場合には、その人数に応じて避難に必要な出口等の幅を確保できればよいという考え方により、出口等の幅の合計を客席数に応じて算定された数値以上とすることができるとした緩和規定です。

なお、「長いす」とは、ベンチ形式で1人1人の席に境が無いものをいい、40センチメートルを1席として算定します。



W_1、W_2、W_3、W_4、W_5、W_6 ≧ 1.2m以上　かつ

$W_1+W_2+W_3+W_4+W_5+W_6 \geqq 0.17\times A/10$

（A：床面積が最大の階における床面積の値）

（ただし書を適用する場合）

$W_1+W_2+W_3+W_4+W_5+W_6 \geqq 0.8\times$席数（固定席）

⇦：出口等

W_x：出口等の幅

図１　避難階に設ける屋外への出口及び幅

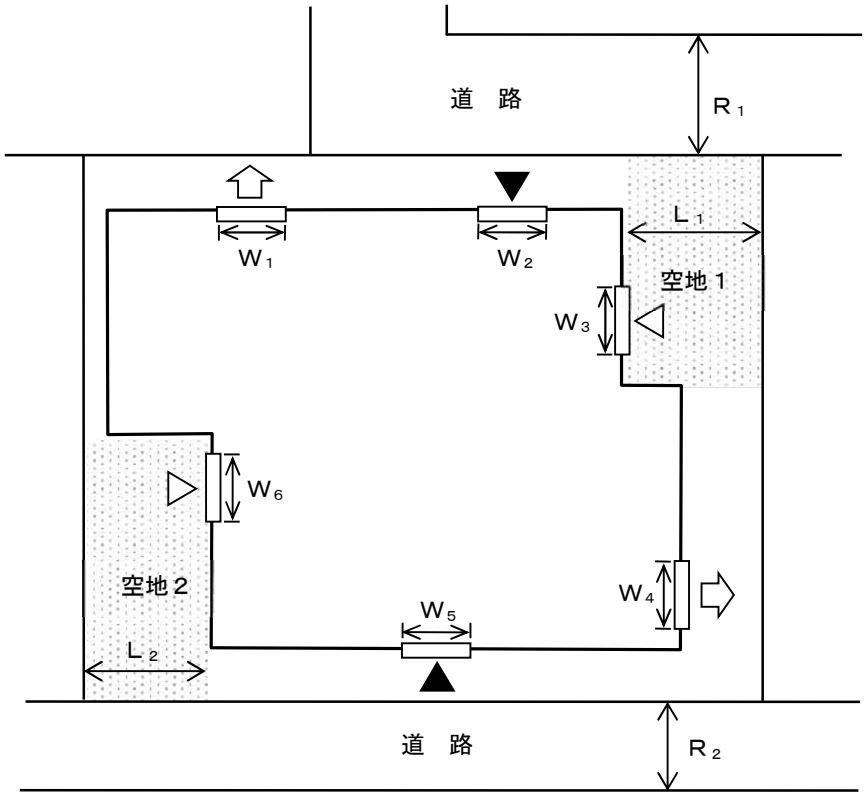
≪第２項≫

本項では、災害時には多数の人が一時に出口に集中することから、興行場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じた幅員の道路に直接避難できるようにするため、主要な屋外への出口等を道路に面して設けなければならないと規定しています（図2）。

なお、広い空地があるとして、ただし書の適用により本規定を緩和する場合においては、当該空地が道路に通じており、その空地の幅が第40条第1項又は第2項に規定する道路の幅員以上とすると規定しています（図2）。

≪第３項≫

本項は、前項に規定する主要な屋外への出口の幅の合計を第１項の計算により求めた数値の2分の1以上とすると規定しています（図2）。



＜第２項ただし書＞

①Ｒ１のみが第40条第１項の規定を満たす道路の場合

Ｌ１ ≧ 第40条第１項に規定する幅員

②Ｒ１及びＲ２が第40条第２項の規定を満たす道路の場合

Ｌ１及びＬ２ ≧ 第40条第２項に規定する幅員

＜第３項＞

上記①のとき ： $W_2+W_3 \geqq 1/2\times 0.17\times A/100$

上記②のとき ： $W_2+W_3+W_5+W_6 \geqq 1/2\times 0.17\times A/100$

（Ａ：床面積が最大の階における床面積の値）

▶ ：主要な出口等

▷ ：主要な出口等のうち、第２項ただし書を適用するもの

⇦ ：出口等

：第２項ただし書で定める道路に通ずる広い空地

W_x ：出口等の幅

R_x ：道路の幅員

L_x ：道路に通ずる広い空地の幅

図２　主要な屋外への出口及び幅

なお、本条において屋外への出口等が「寄り付きの場合」や「屋外階段の場合」には、出口の幅の規定については、以下の考え方を適用します（図3）。

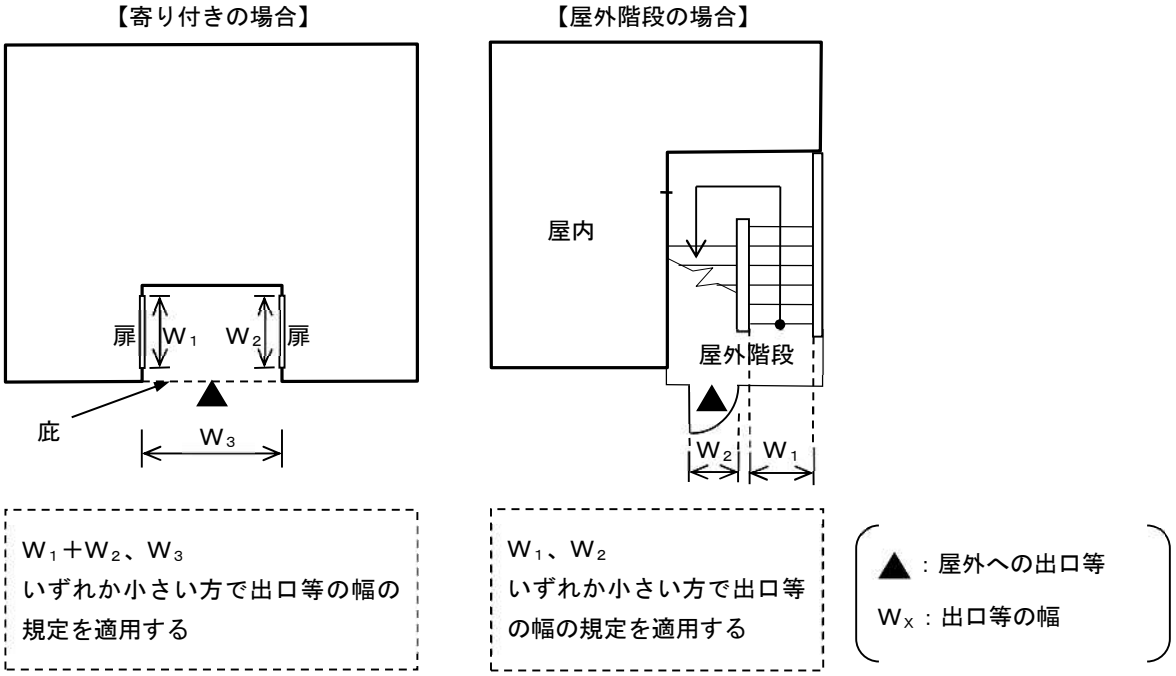


図３　出口等の例

≪第４項≫

本項は、避難及び通行の安全を確保するため、「出口等」には段を設けないことを規定したものです。

（出口等の前面空地等）

第42条　興行場等の用途に供する建築物の主要な出口等と道路境界線との間には、その客席の床面積の合計に応じ、次の表に掲げる間口（空地の幅をいう。）及び奥行（道路境界線からの距離をいう。）を有する空地を設けなければならない。

客席の床面積の合計	間　口	奥　行
300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	当該出口等の幅（屋外階段にあってはその幅の2分の1）の2倍以上	2 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		3 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

2　興行場等の用途に供する建築物の特定主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の場合にあっては、前項の空地に相当する部分に次に定める構造の歩廊を設け、又はその部分を第１号及び第３号に定める構造の寄り付きとすることができる。

⑴　内法（のり）の高さは、３メートル以上とすること。

⑵　主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。

⑶　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　興行場等の用途に供する建築物の道路に面して設ける出口等は、第１項に規定する場合を除き、道路境界線から１メートル以上後退して設けなければならない。

【解説】

本条は、興行場等の用途に供する建築物について、通行及び避難の安全を確保するため、建築物の出口等から道路までに必要な空地及び出口等の位置について規定したものです。

≪第１項≫

本項は、興行場等において入退場時の客の滞留空間の確保と避難時の多数の客の道路への急激な流出防止のための前面空地について規定したものです。

間口は空地を設けるべき主要な出口等の幅の2倍以上、奥行は客席の床面積に応じた長さ以上としなければなりません。なお、屋外階段については、平地に比べ歩行速度が小さく、集中する人数も少ないため当該階段の幅の数値としています。

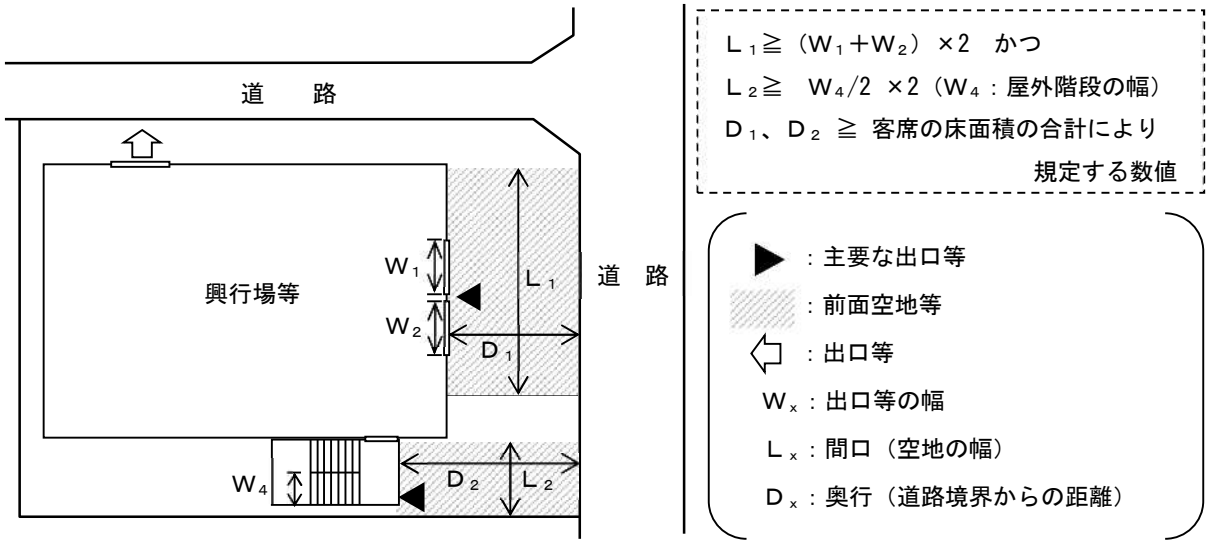


図１　前面空地等の設置

≪第２項≫

本項は、一定の構造を満たすことにより、主要な出口等の前面において、前項の空地に相当する部分に、歩廊や寄り付きを設けることができることとした緩和規定です（図2）。なお、寄り付きとは、屋根又は上階に覆われた空間のことをいいます。

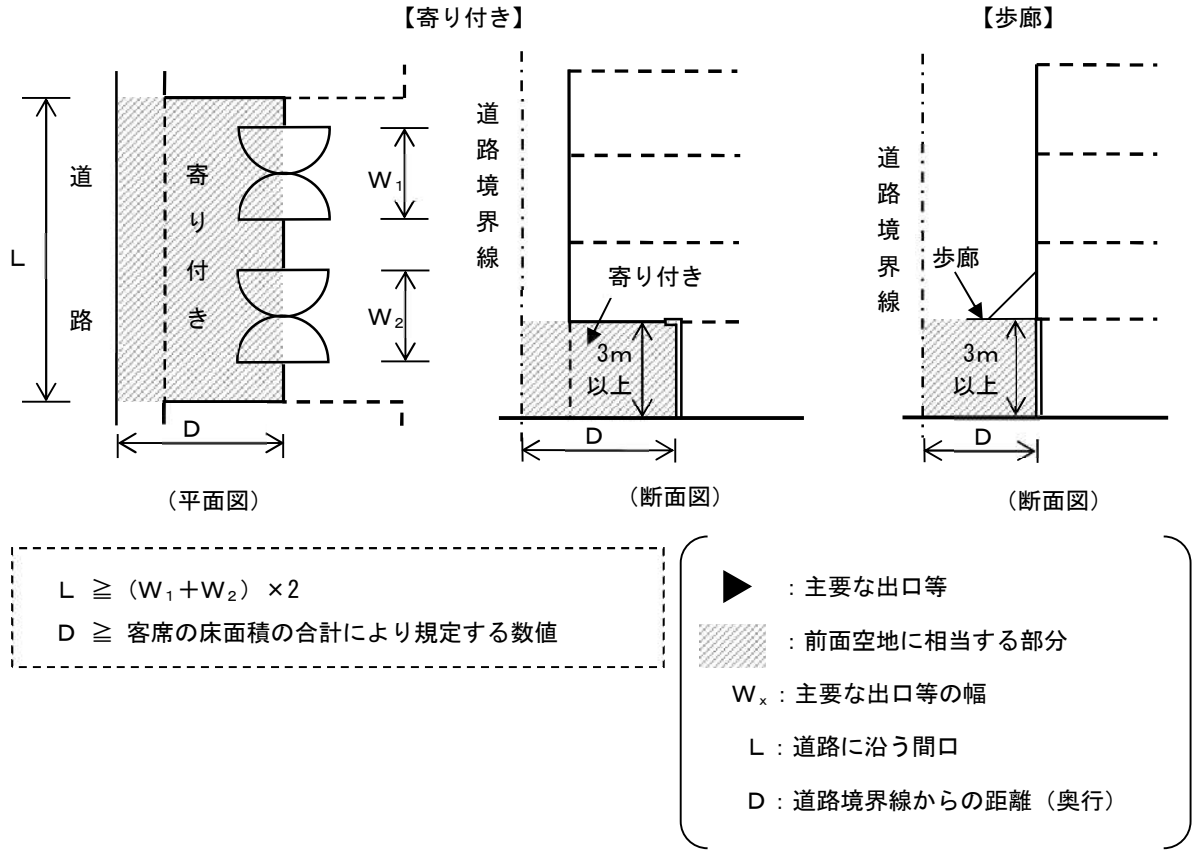


図２　歩廊又は寄り付きの構造

≪第３項≫

本項は、交通事故の防止及び非常時の混雑緩和を図るため、出口等（第1項の主要な出口等を除く。）は道路境界線から1メートル以上後退しなければならないことを規定しています。

（敷地内の通路）

第43条　敷地内には、興行場等の用途に供する建築物の出口等から道路又は公園、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。

２　前項の通路の幅員は、1.5メートル以上とし、その通路に通ずる出口等を使用する客席の床面積の合計が最大の階において、当該客席の床面積の合計が300平方メートルを超えるときは、その超える床面積100平方メートルにつき25センチメートルの割合で計算した数値を加算した幅員（その幅員が４メートルを超える場合は、４メートル）以上としなければならない。この場合において、１の通路が２以上の通路（それぞれの幅員が1.5メートル以上のものに限る。）に分かれるときは、それらの幅員の和を１の通路の幅員として適用することができる。

３　前項の規定にかかわらず、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物における第１項の通路の幅員は、90センチメートル以上とする。

４　第１項の敷地内の通路には、３段以下の段を設けてはならない。

【解説】

本条は、通行及び避難の安全を確保するため、敷地内の通路について必要な規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項は、災害時における避難の安全確保のため、道路等に通ずる敷地内の通路の設置について規定したものです。

なお、屋外階段についても避難時には屋外への出口と同じ利用状況になるため規制対象としています。

≪第２項≫

本項は、敷地内の通路の幅員を１．５メートルに客席の床面積の合計が最大の階の当該客席の床面積の合計に応じた数値を加算した幅員以上とすることを規定したものです。

なお、1の通路が2以上の通路に分かれる場合の考え方は、第37条第2項（百貨店等の敷地内の通路）と同様です。

≪第３項≫

本項では、幅員1.5メートル以上の通路を設けるものと規定した前項にかかわらず、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物については、幅員90センチメートル以上の通路を設ければよいものとします。

≪第４項≫

本項は、敷地内の通路に段がある場合に、段数が少ないとかえって段差が認識できず、転倒するおそれがあるため、これを防止するため、最小段数を規定したものです。

（客席等の構造）

第44条　興行場等の客席の段床の床幅は80センチメートル以上とし、前段との高さの差は50センチメートル以下としなければならない。ただし、当該客席の前面に高さ75センチメートル以上の手すりを設けた場合においては、前段との高さの差は50センチメートルを超えることができる。

2　主階より上の階の客席の前面には、高さ75センチメートル以上の堅固な手すりを設けなければならない。

3　客席に設ける通路は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　段を設けないこと。

⑵　こう配は、10分の１（滑り止めを設けた場合は、８分の１）以下とすること。

4　前項の規定にかかわらず、やむを得ず同項の通路のこう配を８分の１以下とすることができない場合において、段の高さを21センチメートル以下としたときは、同項の規定は適用しない。

5　興行場等の客席の段床を縦断する通路で、高さ4.5メートルを超えるものにあっては、高さ4.5メートル以内ごとに幅1.5メートル以上のずい道その他これに類するものを設け、これを廊下若しくは広間の類又は階段に通じさせなければならない。

【解説】

本条は、興行場等の客席等の構造について、必要な規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項は、客席の段床の床幅及び前段との高さの差について規定したものです。客席を設けた床面の段差が50センチメートルを超えるときは、当該客席の前面に高さ75センチメートル以上の手すりを設けるものと規定しています（図1）。

≪第２項≫

本項は、転倒、落下を防ぐため主階より上階の客席の前面に高さ75センチメートル以上の手すりを設けることを規定したものです（図1）。なお、「主階」とは、舞台と一体となった階をいいます。

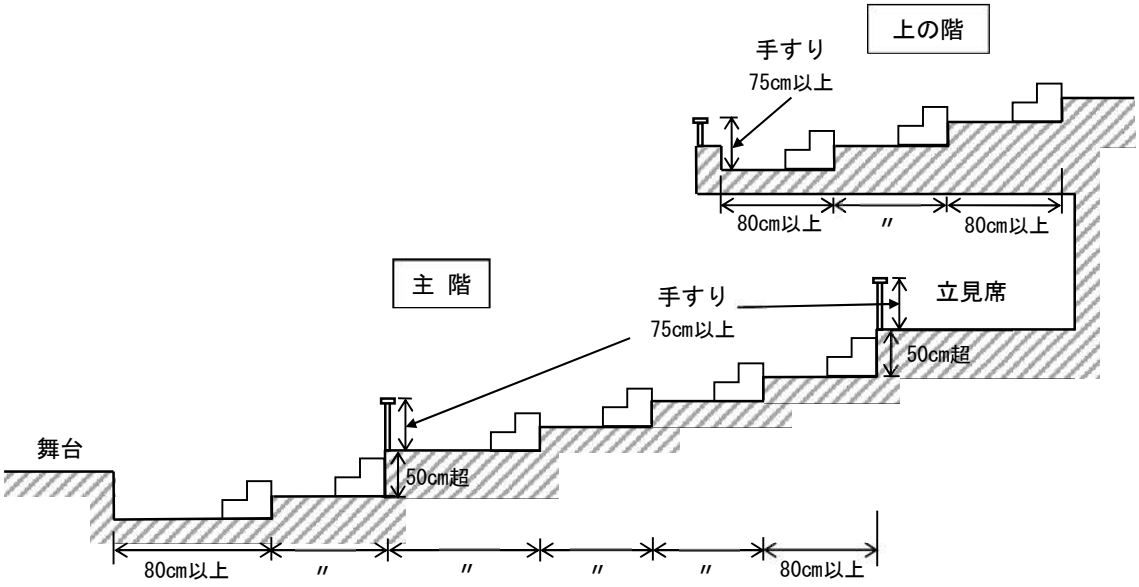


図1　客席の構造

≪第３項≫

本項は、避難の安全確保のため、客席内部の通路について、段を設けることを禁止するとともに傾斜路とする場合のこう配を規定しています。

≪第４項≫

本項は、客席の内部の通路について、やむを得ず8分の1以下のこう配の傾斜路とすることができない場合の規定であり、段の高さを21センチメートル以下とした場合には、前項の規定によらず当該通路に段を設けることができるとしています。

≪第５項≫

本項では、客席の段床を縦断する通路が高さ4.5メートルを超える場合に、高さ4.5メートル以内ごとに廊下等に通じる幅1.5メートル以上のずい道（トンネル）その他これに類する通路等を設置しなければならないと規定しています（図2）。

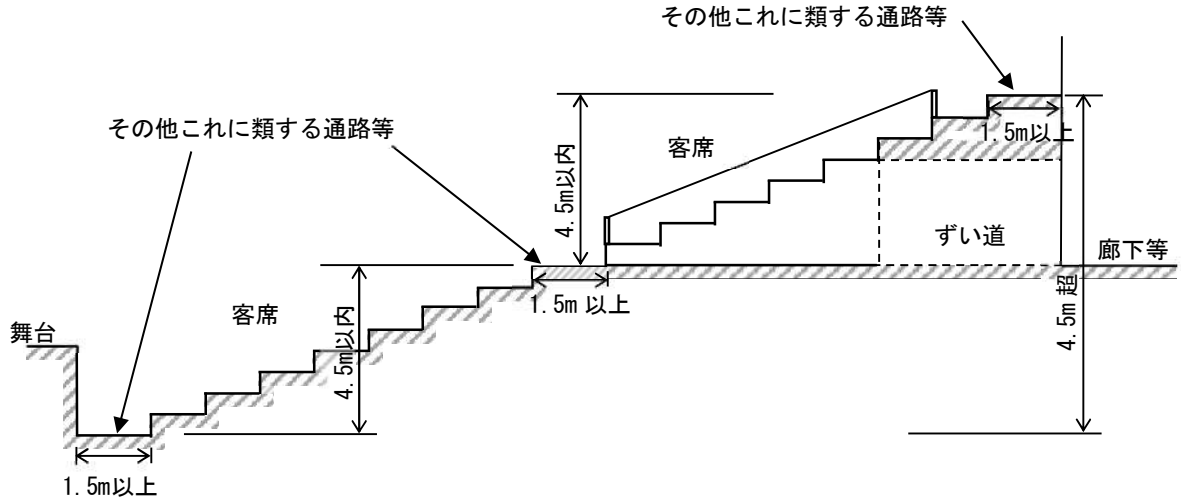


図2　ずい道その他これに類するもの

（客席の出口）

第45条　興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　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10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上とすること。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8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。

⑵　段を設けないこと。

【解説】

本条は、通行及び避難の安全確保のため、興行場等の客席から廊下等に通ずる出口について、必要な規定を定めたものです。

＜第１号＞

本号は、すべての客席から廊下又は広間の類に通ずる出口の幅を1.2メートル以上とし、かつ、当該出口の幅の合計を客席の床面積の合計に応じて算出された数値以上とすることを規定しています。なお、ただし書は、第41条第１項（出口等）のただし書と同様の考え方となります。

＜第２号＞

本号は、客が出入りの際、転倒するおそれがあるため、出口の前後には段を設けないことを規定したものです。

（廊下及び広間の類）

第46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（次の各号のいずれかに該当する場合にあっては片側）及び後方に廊下又は広間の類を設け、かつ、それらを互いに通じさせなければならない。ただし、客席から避難上有効に廊下又は広間の類に通ずるずい道その他これに類するものを設けた場合においては、この限りでない。

⑴　客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路若しくは幅員３メートル以上の敷地内の通路又は公園若しくは広場の類に避難上有効に接しているとき。

⑵　客席の床面積が200平方メートル（特定主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあっては300平方メートル。ただし、地階にあっては100平方メートル）以下のとき。

２　客席（地階にあるものを除く。）の床面積が100平方メートル以下で、避難上有効な位置に出口を設けた場合で、安全上支障がないときは、前項の規定は適用しない。

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区画しなければならない。

４　第１項の廊下又は広間の類の構造は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　幅は、1.3メートル以上とし、各階においてこれを使用する客席の床面積の合計が400平方メートルを超えるときは、その超える床面積100平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値を加算した数値以上とすること。

⑵　３段以下の段を設けないこと。

⑶　こう配は、10分の１（滑り止めを設けた場合は、８分の１）以下とすること。

【解説】

本条は、興行場等が、興行の前後など短時間に不特定多数の客の出入りが集中する施設であるため、客席から通ずる廊下及び広間の類（以下本条においては、「廊下等」という。）について、必要な規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項では、客の出入りによる混雑の緩和や避難の安全確保のため、興行場等の客席の両側及び後方に客用の廊下等を設置し、それらを互いに通じさせなければならないと規定しています。

なお、ただし書は客席から廊下又はずい道（トンネル）その他これに類するものを避難上有効に設けた場合の本文の緩和規定です。

また、第１号、第２号のいずれかに該当する場合にあっては、廊下等の設置について、客席の片側及び後方とすることができます。

第２号に規定する床面積は、複数の区画された室の床面積の合計ではなく、各室ごとに制限するものです（

図1）。

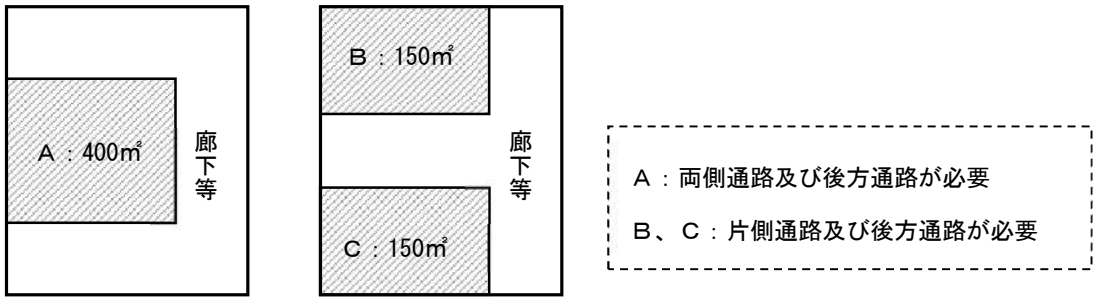


図1　廊下等の設置

≪第２項≫

本項は、地階を除き、客席の床面積が 100 平方メートル以下で、2方向避難が確保される等、 避難上有効な位置に出口を設けた場合には、第1項本文を緩和することを規定したものです。

≪第３項≫

本項は、避難の安全を確保するために区画の構造を規定したもので、その区画は準耐火構造又は耐火構造とした壁にすることが望まれます。

≪第４項≫

本項は廊下等の構造を規定したもので、各号に定める規定をすべて満たす必要があります。なお、第2号は第43条第4項（敷地内の通路）と同様の考え方により設けています。

（構造）

第47条　興行場等の用途に供する建築物の客用の階段は、次に定める構造としなければならない。

⑴　各階における客用の階段の幅は、1.4メートル以上とし、その幅の合計は、その直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）のうちその階段に通ずる客席の床面積が最大の階における客席の床面積の合計10平方メートルにつき17センチメートルの割合で計算した数値以上であること。ただし、客席のいすが床に固定されている場合における当該幅の合計は、そのいす（長いすにあっては、その長いすの幅を40センチメートルで除した数値（小数点以下の端数があるときは、これを切り上げる。）を１席とする。）の席数の合計に0.8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。

⑵　回り段を設けないこと。

⑶　次項の規定により屋上広場を設けた場合にあっては、客席を有する当該階及び屋上広場に通ずる２以上の直通階段を設けること。

⑷　主階が避難階以外の階にある興行場等の客用の階段は、これを令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段とすること。

２　主階を５階以上の階に設ける興行場等の用途に供する建築物で、その５階以上の階の客席の床面積の合計が200平方メートルを超えるものについては、次に定める屋上広場を設けなければならない。

⑴　屋上広場の面積は、５階以上の階のうち床面積（興行場等の用途に供する部分に限る。）が最大の階における床面積の４分の１以上とすること。

⑵　屋上広場には、避難上障害となるような工作物、建築設備その他これらに類するものを設けないこと。

３　観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するものの用途に供する建築物で、その用途に供する主階が避難階以外の階にあるものについては、耐火建築物又は法第27条第１項の規定に適合する特殊建築物（令第107条各号又は第108条の４第１項第１号イ及びロに掲げる基準に適合するものに限る。）としなければならない。ただし、階数が３以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、この限りでない。

４　興行場等の用途に供する建築物で、地階に客席を設けるものについては、客席の床面積の合計を200平方メートル以下としなければならない。

５　第３項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が２以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

【解説】

本条では、興行場等の用途に供する建築物について、前条までに定めるもののほか、各部分の構造等について、必要な規定を定めています。

≪第１項≫

本項は、興行場等の客用の階段の構造について、具体的な規定を定めたものです。客用の階段については、各号に定める規定をすべて満たす必要があります。

＜第１号＞

本号は階段の最小幅及び、その幅の合計を客席の床面積が最大の階における床面積に応じた割合とすることを規定したものです。客用の階段の幅は1.4メートル以上とし、かつ、当該幅の合計は客席の床面積の合計に応じた数値以上とすることを規定しています。なお、ただし書は、第41条第１項（出口等）のただし書と同様の考え方となります。

＜第２号＞

本号は、客用の階段について、避難時の安全を図るため、らせん状の回り階段や、踊場となる部分に回り段を設置することを禁止しています。

＜第３号＞

本号は、第2項の規定により屋上広場を設置する場合で、避難の安全を確保するため、客席を有する階から屋上広場に通ずる2以上の直通階段を設置しなければならないと規定しています。

＜第４号＞

本号は、避難の安全を確保するため、主階が避難階以外の階にある場合に、興行場等のすべての客用の階段について、令第 123 条に規定する避難階段又は特別避難階段としなければならないと規定しています。

≪第２項≫

本項は、令第126条第2項の強化規定で、5階以上の階の客席の床面積の合計が200平方メートルを超える場合には、災害時の一時避難場所となる屋上広場を確保することを規定しています（図1）。

＜第１号＞

第1号では屋上広場の必要面積について規定しています。

「最大の階における床面積」とは、5階以上の階のうち興行場等の用途に供する部分が最大の階における当該用途に供する部分の床面積をいいます（図1）。なお、百貨店等（その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるものに限る。）と興行場等（5階以上の階の客席の床面積の合計が200平方メートルを超えるものに限る。）との複合建築物の場合は、5階以上の階のうちその階の百貨店等の用途に供する部分の床面積と興行場等の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階における当該用途に供する床面積の合計となります。

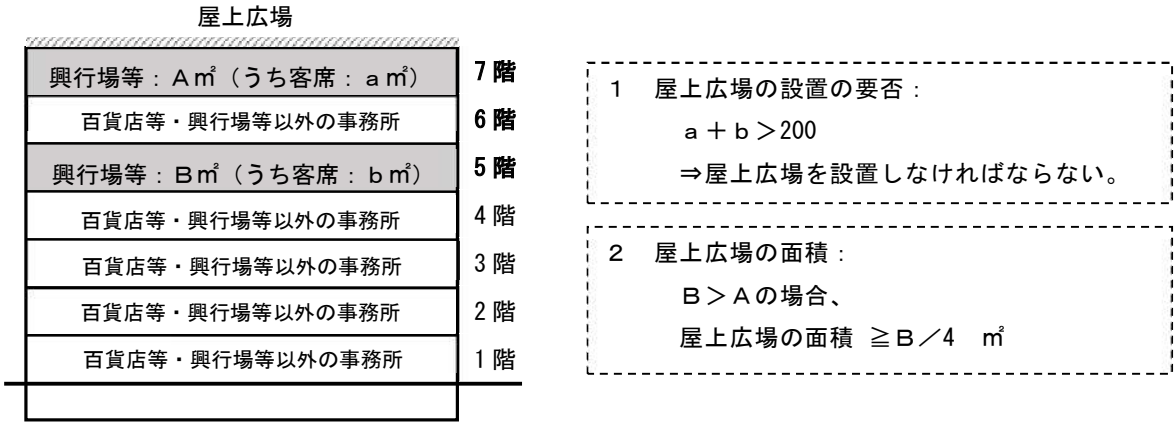


図１　屋上広場の設置及びその面積

＜第２号＞

本号では、屋上広場には、避難上障害となる工作物等を設置してはならないことを規定しています。

前号に規定する、屋上広場の必要面積の算定においては、避難上障害となる工作物等の部分を除くこととなります。

≪第３項≫

本項は、法第27条第1項第4号の適用を受けない興行場について、建築物の構造制限を付加したものです。

≪第４項≫

本項は、興行場等は短時間に不特定多数の客の出入りが集中する施設であることから、安全性を確保するため、地階に設けることのできる興行場等の客席の床面積の合計を規定したものです。

≪第５項≫

本項は、第3項の規定を適用する場合において、火熱遮断壁等で区画された部分は、それぞれ別の建築物とみなして、第3項の規定を適用することを規定しています。

（制限の緩和）

第48条　市長が周囲の状況又は建築物の構造若しくは配置により、安全上、防火上、避難上及び衛生上支障がないと認めた場合においては、この節の規定は適用しない。

【解説】

本条は、周囲の状況又は建築物の構造若しくは配置により、安全上、防火上、避難上及び衛生上支障がないと市長が認定した場合の、本節の適用除外規定です。

認定の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

第８節　公衆浴場

（浴室等の構造）

第49条　公衆浴場の浴室の部分の直上に階がある場合は、浴室の直上の部分の床から下の部分、浴室の直下に階がある場合は、浴室の床から直下の部分の特定主要構造部を耐火構造としなければならない。

【解説】

この節において、「公衆浴場」とは、公衆浴場法（昭和 23 年法律第 139 号）第1条に規定する施設をいい、いわゆるサウナ風呂や個室付浴場についても適用します。

本条では、公衆浴場は、常時火気を使用し、不特定多数の人が利用する建築物であるため、防火性能を高め、避難の安全を図ることを目的として、浴室を支える特定主要構造部を耐火構造とするよう規定したものです（図1）。

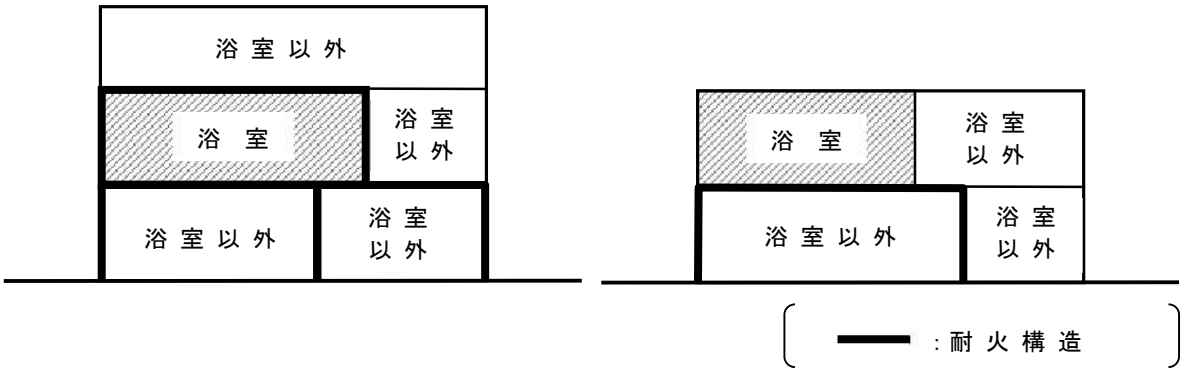


図１　耐火構造としなければならない部分

（火たき場等の構造）

第50条　公衆浴場の火たき場は、次に定める構造としなければならない。

⑴　周壁、天井（天井のない場合は屋根）及び床を耐火構造（天井にあっては、令第107条第１号の規定のうち、床に関する規定に該当する構造をいう。）とすること。

⑵　開口部には、特定防火設備を設けること。

⑶　天井の高さは、2.1メートル以上とすること。

２　公衆浴場の燃料倉庫又は灰捨場は、次に定める構造としなければならない。

⑴　主要構造部を耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。

⑵　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。

【解説】

本条は、火災発生の可能性が高い公衆浴場の火たき場、燃料倉庫又は灰捨場の構造を規定したものです。

第９節　自動車車庫及び自動車修理工場

（敷地と道路との関係）

第51条　自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。）の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じ、次の表に掲げる幅員の道路に同表に掲げる長さで接し、かつ、当該接する部分に自動車用の出入口を設けなければならない。

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	敷地が道路に接する長さ
50平方ﾒｰﾄﾙを超え、150平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	4 ﾒｰﾄﾙ以上	4 ﾒｰﾄﾙ以上
150平方ﾒｰﾄﾙを超え、300平方ﾒｰﾄﾙ以内のもの	5 ﾒｰﾄﾙ以上	5 ﾒｰﾄﾙ以上
300平方ﾒｰﾄﾙを超えるもの	6 ﾒｰﾄﾙ以上	6 ﾒｰﾄﾙ以上

２　前項の規定にかかわらず、自動車車庫の用途に供する建築物又は当該用途に供する部分を２以上有する敷地が２以上の道路に接し、その敷地の自動車用の出入口がそれぞれ別の道路に接して設けられる場合は、それぞれ別の道路に接する部分に設けられた当該敷地の自動車用の出入口を利用する自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計ごとに、それぞれ別の敷地とみなして、同項の規定を適用することができる。

３　自動車車庫の用途に供する建築物の敷地と道路との接する部分に自動車用の出入口を設けた場合で、当該接する部分が次に該当するときは、第１項の規定は適用しない。

⑴　接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が６メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行ったとき。

⑵　敷地の外周の長さの７分の１以上の長さ（その長さが10メートル未満のときは、10メートル以上の長さ）で接するとき。

【解説】

本条は、自動車車庫又は自動車修理工場（以下、「自動車車庫等」という。）の敷地について、当該敷地の接する道路の幅員及び接する長さを定めた規定です。

接道長さは、法第 43 条第１項に定める接道長さと同様に、１ヶ所でそれぞれの床面積の合計に応じ定められた数値以上確保するものと規定しています。

「出入口」とは、出口のみ又は入口のみの場合も含みます。

自動車車庫の用途に供する部分の床面積には、令第２条第１項第４号に規定する「誘導車路、操車場所及び乗降場」の用途に供する部分を算入しません。ただし、操車場所等のうち、駐車スペースとしての利用が想定されるものについては、床面積に算入します（図１）。

なお、自転車及び原動機付自転車（二輪で総排気量 125cc 以下のもの）の駐輪場は、自動車車庫の用途に供する部分の床面積に算入しません。

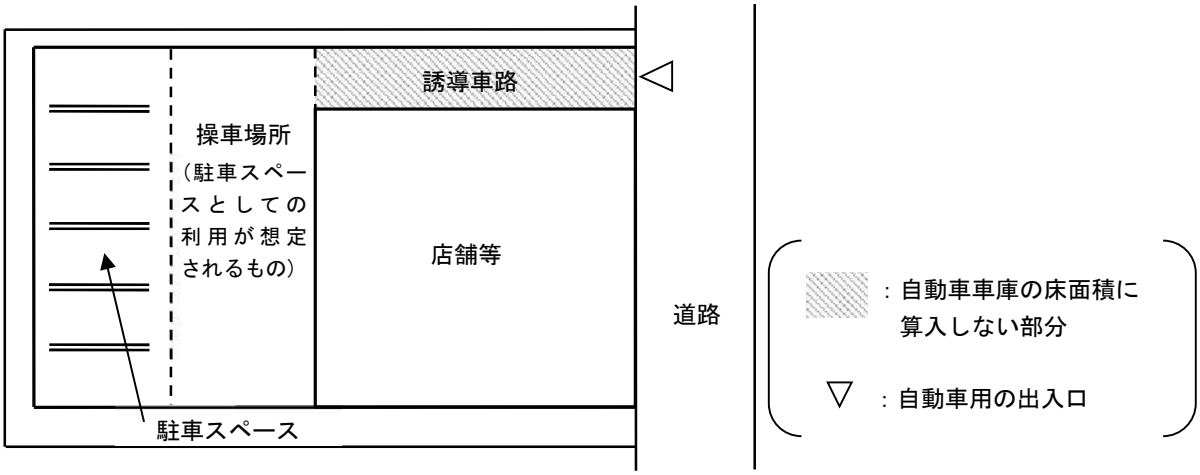


図１　自動車車庫の床面積

≪第１項≫

本項は、自動車車庫等の床面積の合計に応じて道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置を定めています（図2）。敷地内に複数の建築物がある場合の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積は、複数の建築物のその用途に供する部分の合計となります（図3）。

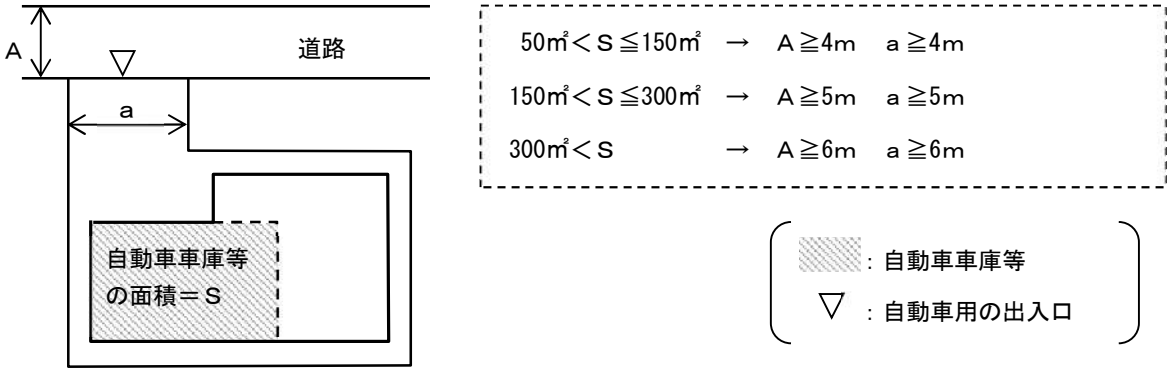


図２　道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置の関係

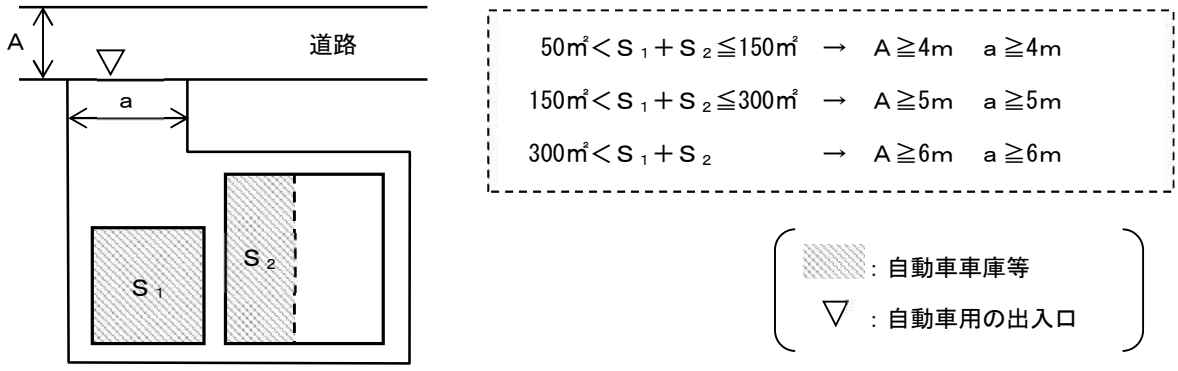


図３　道路の幅員、敷地が道路に接する長さ及び出入口の位置の関係（複数の建築物がある場合）

≪第２項≫

本項は、自動車車庫の用途に供する建築物の敷地について、地形の状況又は計画等により自動車用の出入口の位置が2以上の道路に接してそれぞれ別に設けられた場合における第1項の緩和規定です（図4）。

なお、本項及び次項の規定については、自動車修理工場の用途に供する建築物は対象ではありません。

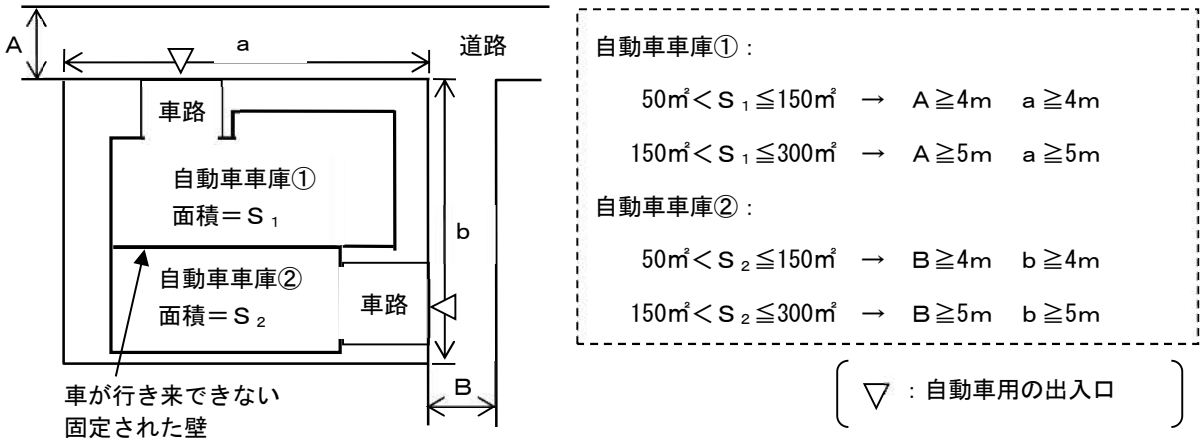


図４　出入口が２以上の道路に接する場合

≪第３項≫

本項は、第1項の道路の幅員の規定に適合しない敷地の場合における適用除外規定です。

次の各号に定める規定のどちらも満たす必要があります。

＜第１号＞

本号では、道路と一体となる空地を設けることで自動車車庫が道路の通行に与える負担を軽減することを目的としているため、当該道路に接する部分全てに沿って空地を設けることが必要です（図5）。

前面道路が法第 42 条第2項に基づく道路の場合は、前面道路の反対側の道路境界線とみなした線から6メートル以上であればよいこととなります。

なお、「通行の安全に寄与する整備」とは、前面道路と同等の空間が確保されていることです。

＜第２号＞

本号では、道路に接する状況として、敷地の外周の長さの7分の1以上の長さで接すること及び 10 メートル以上の長さで接することの2つの要件を規定しており、2以上の道路に接する場合でも、1の道路で2つの要件を満たさなければなりません（図5）。

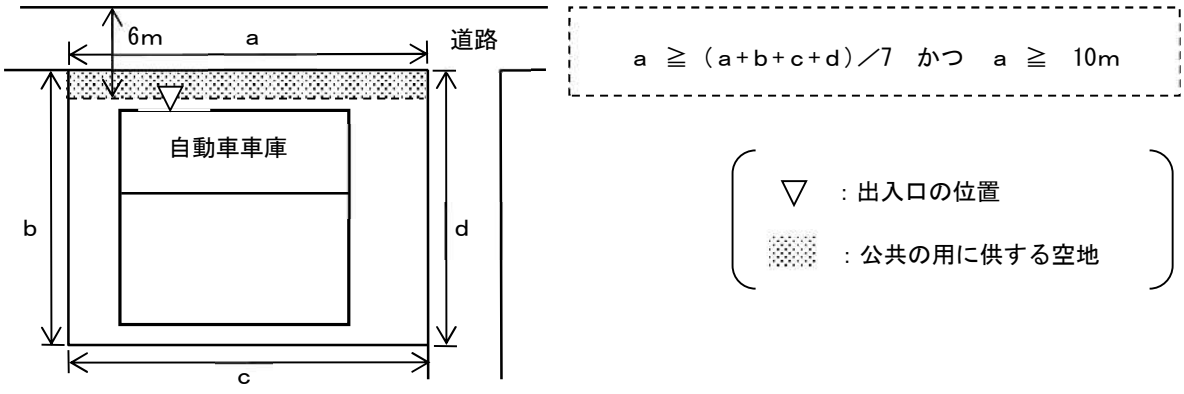


図５　第１項適用除外の例

（自動車用の出入口）

第52条　自動車車庫又は自動車修理工場の敷地の自動車用の出入口は、次の各号のいずれかの道路に接する部分に設けてはならない。

⑴　それぞれの道路（前条第３項の規定に該当する敷地の自動車用の出入口にあっては、同項第１号の規定により設けられる空地を道路の部分とみなす。）の幅員が６メートル以上の交差点又は曲がり角（その内角が120度を超えるものを除く。）から５メートル以内の道路

⑵　踏切から10メートル以内の道路

⑶　縦断こう配が12パーセントを超える道路

【解説】

本条は、自動車車庫等の用途に供する敷地について、自動車の出入口が、交差点、曲がり角若しくは踏切に近接すること、又はこう配の急な道路に接することは、交通の安全上好ましくないため、その位置を規制したものです。

当該規定は敷地と道路の境界線上のものであり、歩道の有無は関係ありません。

＜第１号＞

本号は、交差点等から5メートル以内の位置に、自動車の出入口を設置してはならないことを規定しています。道路には歩道も含まれ、また、第 51 条第3項（敷地と道路との関係）の規定により6メートル以上となる公共の用に供する空地も含まれます。

「交差点」及び「曲がり角」の参考事例を以下に示します（図1、図2）。

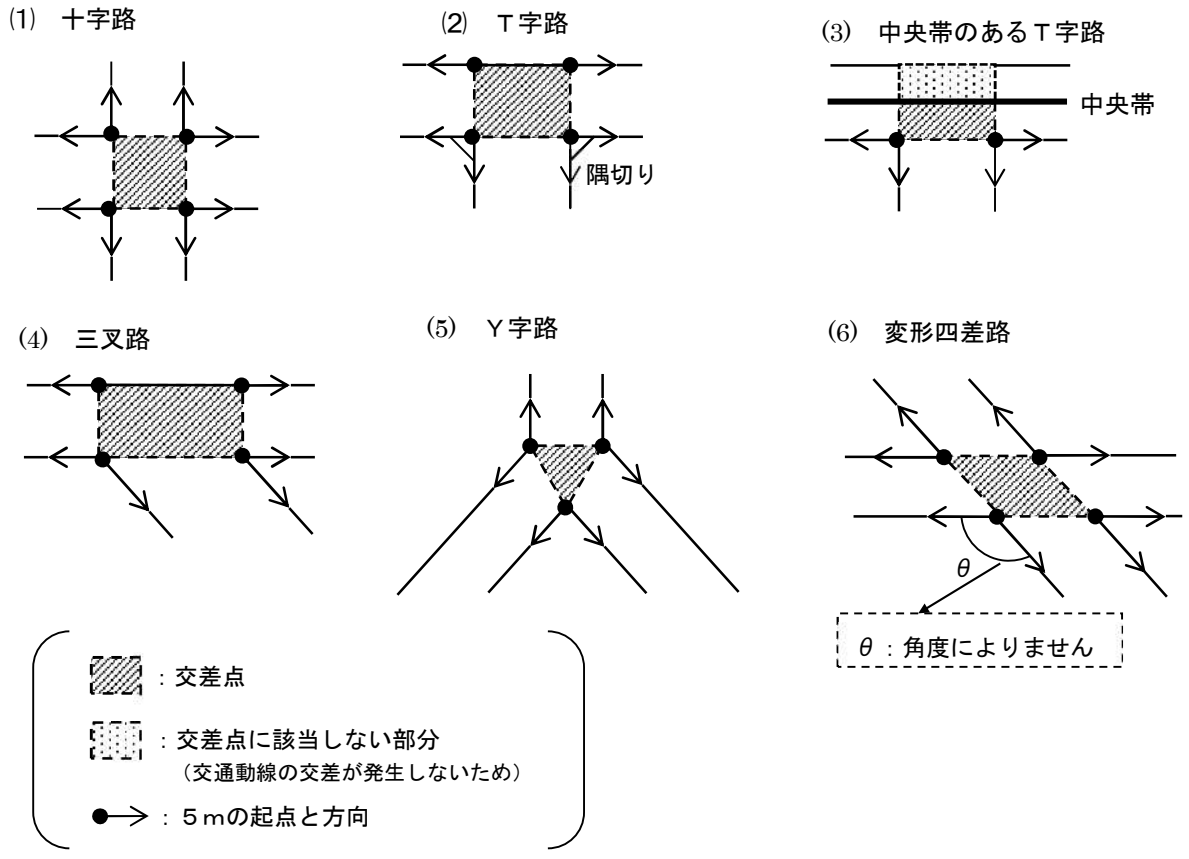


図１　交差点の参考事例

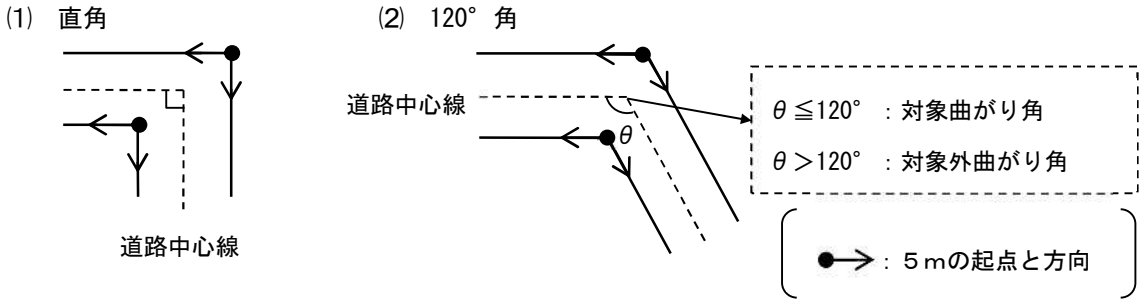


図２　曲がり角の参考事例

＜第２号＞

本号は、踏切から10メートル以内の位置に自動車の出入口を設置してはならないことを規定しています。

＜第３号＞

本号は、縦断こう配が12パーセントを超える道路に面して自動車の出入口を設置してはならないことを規定しています。

（制限の緩和）

第53条　前２条の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、適用しない。

⑴　市長が周囲の状況及び自動車車庫又は自動車修理工場の規模により通行上支障がないと認めて許可した場合

⑵　消防用自動車の車庫の用途に供する場合

【解説】

本条は、第 51 条及び第 52 条の適用除外規定です。次の各号のいずれかに該当する場合に適用除外とすることができます。

＜第１号＞

本号は、周囲の状況及び自動車車庫等の規模により通行上支障がないと認め、市長が許可をした場合の適用除外規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

＜第２号＞

本号において適用除外とする「消防用自動車」とは、消防自動車、消防査察車、救急車等の消防署等に配備されている自動車をいいます。

（出入口の前面空地等）

第54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の自動車用の出入口は、道路境界線（第51条第３項第１号に規定する空地を設けた場合においては、当該空地の敷地側の境界線。以下この条において同じ。）から１メートル以上後退して設けなければならない。ただし、道路境界線から２メートル後退した自動車の車路等の中心線において、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度以上の範囲内において道路の通行の見通しができる空地又は空間を有する場合は、この限りでない。

２　自動車を昇降させる設備を設ける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おける当該設備の出入口は、間口（寄り付き又は空地の幅をいう。）及び奥行（道路境界線からの距離をいう。）がそれぞれ６メートル以上（長さ５メートル以下の自動車を昇降させる設備にあっては、5.5メートル以上）の寄り付き又は空地に面して設けなければならない。

３　前２項の規定は、建築物の自動車用の出入口の付近の形態若しくは周囲の状況又は敷地の自動車用の出入口の位置により、市長が通行上及び安全上支障がないと認めて許可した場合においては、適用しない。

【解説】

本条は、自動車車庫等の用途に供する建築物の敷地について、自動車用の出入口の付近の交通上の安全を確保するため、自動車用の出入口から道路までの間に空地を設けなければならないことを規定しています。

≪第１項≫

本項は、自動車車庫等の自動車用の出入口について、自動車の運転者が前面道路の歩行者又は他の車両の通行を確認できるように見通しを確保し、自動車の出入時の安全を確保することを目的に、前面空地を設けることを規定したものです。そのため、第51条第3項第1号に規定する空地を設けた場合も、当該空地は道路機能を補完するためのものであるため、当該空地の敷地側の境界線からさらに1メートル以上後退しなければなりません（図1）。

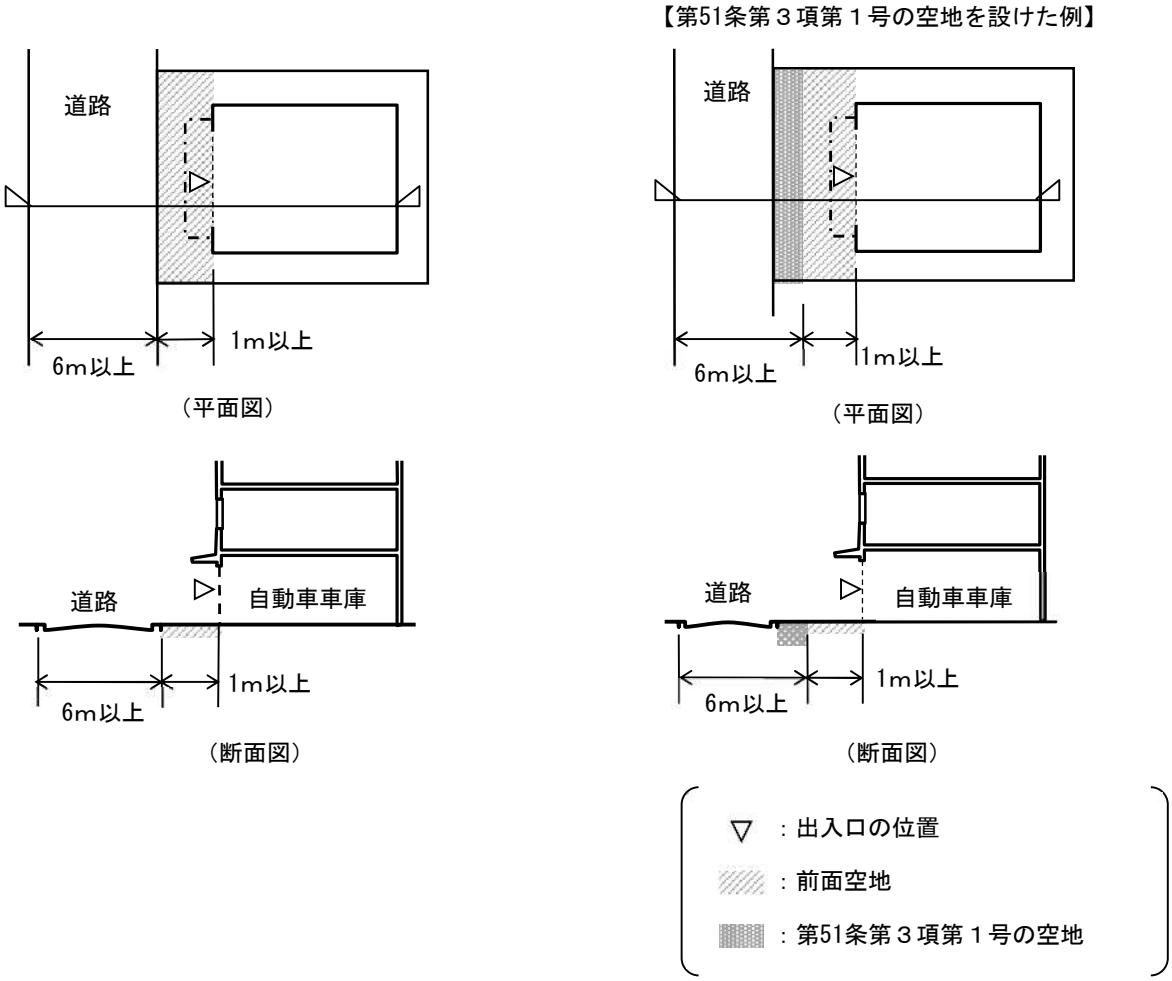


図１　出入口を１メートル以上後退させた例

ただし書は、車路等から一定以上の見通しが確保され、出入口における交通上の安全が期待できる場合における第１項の適用除外規定です（図２）。

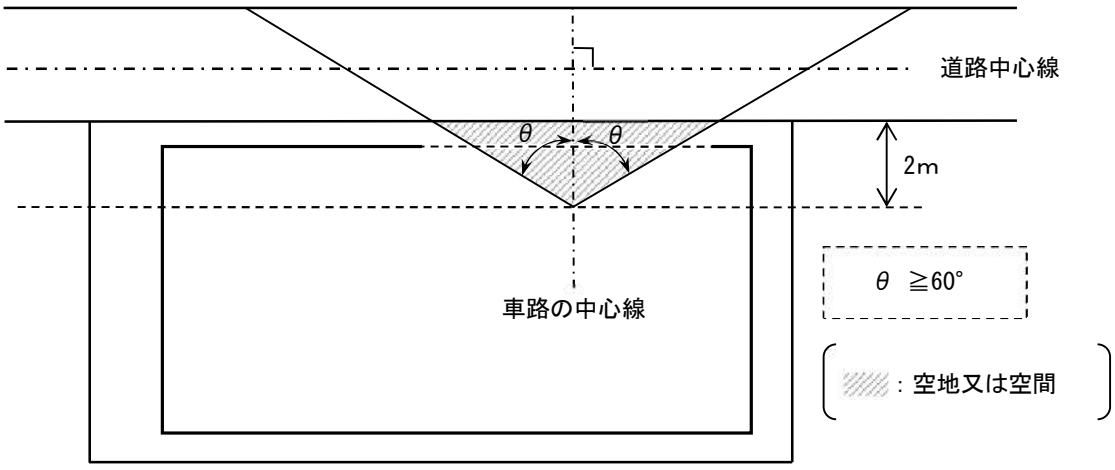


図２　道路の見通しができる空地又は空間を有するものの例

≪第２項≫

本項は、自動車車庫等の吊り上げ昇降設備又はリフト式駐車装置等の設備を安全に利用するために、当該昇降設備等の自動車用の出入口に面して待機、回転、すれ違い等ができるよう空地等を確保することを規定したものです。本項における「寄り付き」とは、上部に覆いのあるものをいい、「空地」とは上部に覆いのないものをいいます（図3）。

また、当該寄り付き、空地等に自動車の回転用のターンテーブル等の設備を設けることは構いません。

なお、「自動車を昇降させる設備」には、自動車修理工場の作業所内に設ける、点検、作業用のリフト等は含みません。

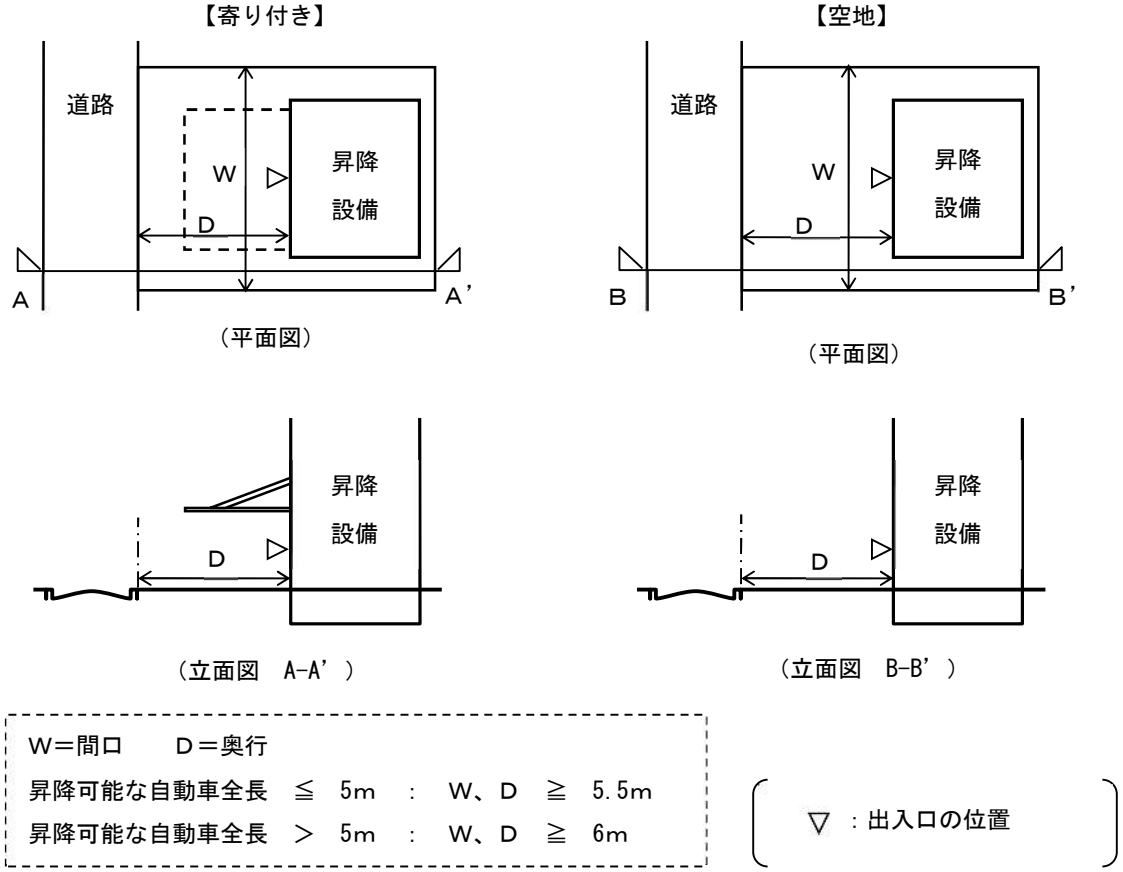


図３　寄り付き又は空地の例

≪第３項≫

本項は、通行上及び安全上支障がない場合で許可を受けた際の適用除外規定です。

許可の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載しています。

（耐火構造等）

第55条　建築物の一部を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する場合で、その用途に供する部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その用途に供する部分の主要構造部を１時間準耐火基準に適合する準耐火構造としなければならない。

⑴　その用途に供する部分の上に２以上の階があるとき。

⑵　その用途に供する部分の直上階の床面積が100平方メートルを超えるとき。

⑶　その用途に供する部分が避難階以外の階にあるとき。

【解説】

本条では、建築物の一部であっても自動車車庫等の用途に供する場合は、当該部分から他の部分に及ぼす延焼及び避難上の影響が少なくないことから、第１号から第３号のいずれかに該当するときは、当該部分の主要構造部を１時間準耐火構造としなければならないことを規定しています。

（設備等）

第56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又はその部分の構造又は設備は、次に定めるところによらなければならない。ただし、令第136条の９第１号イに該当する開放的簡易建築物で、令第136条の10第３号の規定に適合するものにあっては、第３号の規定は適用しない。

⑴　床が地盤面下にある場合においては、外気に通ずる適当な換気設備を設けること。

⑵　床及び地溝は、耐水材料で造り、かつ、排水設備を設けること。

⑶　避難階以外の階にある場合においては、自動車用通路又は昇降設備のほか、避難階又は地上に通ずる直通階段又はこれに類する設備を設けること。

【解説】

本条は、自動車車庫等の用途に供する建築物又はその部分の安全、衛生及び避難に関し、必要な規定を定めたものです。

＜第１号＞

本号は、外気に通ずる換気設備を設けることにより、床が地盤面下にある場合の自動車の排気ガスの滞留等による危険を回避するための規定です。

＜第２号＞

本号は、洗車や修理等の際の汚水やオイルが地中に浸透し、地下水を汚染したり、地盤を湿潤にしたりすることを防止するための規定です。

「地溝」とは、自動車修理工場の作業所内に設ける自動車の下部側の修理を行うための作業空間をいいます。

＜第３号＞

本号は、避難階以外の階（１階の屋上は階ではないので、１層２段形式の車庫の屋上は対象としません。）に自動車車庫を設置する場合において、運転者等の避難経路を確保するため、避難階又は地上に通ずる直通階段等を設置するように定めたものです。

「これに類する設備」とは、すべり台等が該当します。

（他の用途に供する部分との区画）

第57条　自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分と他の用途に供する部分との区画は、次に定めるところによらなければならない。ただし、消防用自動車の車庫の用途に供する部分については、この限りでない。

⑴　第55条の規定により自動車車庫及び自動車修理工場の用途に供する部分の主要構造部を１時間準耐火基準に適合する準耐火構造としなければならないものにあっては、界壁を１時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その開口部には特定防火設備を設け、その他のものにあっては、界壁を準耐火構造とし、その開口部には法第２条第９号の２ロに規定する防火設備を設けること。

⑵　床及び天井には、特殊な用途に供するものでやむを得ないもののほか、開口部を設けないこと。

⑶　他の用途に供する部分のために設ける避難用の出口は、自動車車庫又は自動車修理工場の内部に設けないこと。

⑷　第１号に規定する開口部に設ける法第２条第９号の２ロに規定する防火設備の構造は、令第112条第19項の規定を準用する。

【解説】

本条は、建築物の一部を自動車車庫等の用途に供する場合、当該部分から他の用途の部分に与える防火上、避難上の影響が大きいことから、防火区画等により防火及び避難の安全を確保するため必要な規定を定めたものです。

なお、自動車修理工場の用途に供する部分には、その用途に附属する器具庫等も含まれます。

また、「消防用自動車」については、第 53 条第2号の考え方に準じます。

＜第１号＞

本号は、第 55 条の規定により、自動車車庫等の用途に供する部分とその他の部分を区画する部分に設ける界壁及び開口部についての規定です。

＜第２号＞

本号は、床又は天井に設ける開口部から上部階に火災が拡大することを防止するため、やむを得ない場合を除き、マシンハッチ等の開口部を設けることを禁止したものです。

＜第３号＞

本号は、避難の安全を確保するため、他の用途に供する部分のための避難用の出口を自動車車庫等の内部に設けることを禁止したものです。

＜第４号＞

本号では、第1号の規定により設けた特定防火設備又は防火設備は、令第112条第19項に規定する構造とすることを規定したものです。

（エレベーターの機械室）

第58条　エレベーターの機械室は、次に定めるところによらなければならない。

⑴　機械室には、維持管理上有効な位置に照明設備を設けること。

⑵　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の間仕切りは、耐火構造の壁で区画すること。

⑶　他の用途に使用しないこと。

【解説】

本条は、エレベーターの安全を確保するため、適切に機械の保守点検が行えるよう、エレベーターの機械室について必要な規定を定めたものです。

＜第１号＞

本号は、保守点検が適切に行えるように設けた規定であり、ここでいう「照明設備」とは、保守点検に必要な明るさの照明灯をいいます。

＜第２号＞

本号は、非常用エレベーターが災害時に確実に機能するように、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防火区画することを規定したものです。

＜第３号＞

本号は、エレベーターの機能を阻害しないように機械室以外の用途で使用することを禁止したものです。原則として、他の設備等の保守点検のための通り抜け通路とすることも同様とします。

（エレベーターのピット）

第59条　エレベーターのピットには、維持管理上有効な照明設備及びタラップを設けなければならない。ただし、維持管理上支障がない場合は、この限りでない。

【解説】

本条は、エレベーターの下部構造の保守点検が安全かつ適切に行えるように設けた規定です。「照明設備」とは、照明灯又は照明灯のための点検用コンセントをいいます。また、「タラップ」とは、乗降ロビーから操作できるはしご等、安全にピットに昇降できる構造も含みます。

ただし書の「維持管理上支障がない場合」とは、ピット深さが1.5m未満で、最下階の床から安全にピットに昇降でき、保守点検が安全かつ適切に行える場合等が該当し、この場合にはタラップの設置が免除されます。

（小荷物専用昇降機の機械室）

第60条　小荷物専用昇降機の機械室には、維持管理上有効な大きさの専用点検口及び照明設備を設けなければならない。

【解説】

本条は、小荷物専用昇降機の安全を確保するために、適切に機械の保守点検が行えるように設けた規定です。「維持管理上有効な大きさ」とは、幅及び高さがそれぞれおおむね60センチメートル以上のものをいいます。また、「照明設備」とは、照明灯又は照明灯のための点検用コンセントをいいます。

第６章　雑則

（建築物の特定主要構造部等に関する制限の特例）

第60条の２　令第108条の４第３項の規定に該当する建築物又は同条第４項の規定に該当する建築物及びその防火設備に対する第23条、第29条、第31条第３項、第42条第２項、第46条第１項、第49条、第50条、第55条、第57条又は第58条の規定の適用については、これらの建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造と、当該防火設備の構造は特定防火設備とみなす。

【解説】

本条は、令第108条の4の規定に基づく耐火性能検証法又は防火区画検証法の適用を受ける建築物（令第108条の4第1項第2号又は同条第4項に基づき大臣認定を受けたものを含む。）について、耐火構造又は特定防火設備とみなす規定を列挙しています。

（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の特例）

第61条　次の各号のいずれかに該当する建築物については、第９条、第21条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第22条、第35条第２項、第36条、第37条第１項、第41条第２項、第42条又は第43条第１項の規定は、適用しない。

⑴　法第86条第１項若しくは第２項又は法第86条の２第１項の規定に基づき認定を受けた建築物

⑵　法第86条第３項若しくは第４項又は法第86条の２第２項若しくは第３項の規定に基づき許可を受けた建築物

２　法第86条の４の規定に該当する建築物については、第10条、第19条、第20条、第21条第２号（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第26条第１項、第30条第１項若しくは第２項、第32条第１項、第39条第１項又は第47条第３項の規定を適用する場合においては、法第２条第９号の２イに該当する建築物は耐火建築物と、同条第９号の３イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

【解説】

本条では、複数の建築物を一の敷地内にあるものとみなす規定を列挙しています。

≪第１項≫

本項では、一団地の建築物等に係る認定又は許可を受けた建築物について、適用除外となる規定を列挙しています。

なお、法第86条第1項特例対象規定である法第43条第3項の規定に基づき定められた第6条、第8条、第34条、第40条、第48条（第40条第1項及び第2項に係るものに限る。）又は第51条（第1項及び第2項に係るものに限る。）から第53条の規定を適用する場合は、一の敷地とみなすこと等による制限の緩和が適用されます。

≪第２項≫

本項は、法第86条の4の規定の適用を受ける建築物について、主要構造部が耐火構造であれば耐火建築物と、主要構造部が準耐火構造又は法第2条第9号の3ロに該当する場合は準耐火建築物とそれぞれみなし

て、列挙されている規定を適用することを規定しています。

（避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する制限の緩和）

第61条の２　令第129条第１項の規定に該当する建築物の階については、第25条（児童福祉施設等を除く。）、第31条第１項（診療所を除く。）、第35条第４項、第44条第５項、第45条第１号又は第46条第１項から第３項まで若しくは第４項第１号の規定は、適用しない。

【解説】

本条では、令第129条の規定に基づく、階避難安全検証法の適用を受ける建築物（令第129条第1項に基づき大臣認定を受けたものを含む。）について、適用除外となる規定を列挙しています。

（避難上の安全の検証を行う建築物に対する制限の緩和）

第61条の３　令第129条の２第１項の規定に該当する建築物については、第25条（児童福祉施設等を除く。）、第30条第５項、第31条第１項（診療所を除く。）、第35条第１項、第３項若しくは第４項、第38条第１号、第41条第１項若しくは第３項、第44条第５項、第45条第１号、第46条第１項から第３項まで若しくは第４項第１号、第47条第１項第１号（客用の階段の幅の合計に限る。）若しくは第４号、第２項若しくは第４項又は第57条の規定は、適用しない。

【解説】

本条では、令第129条の2の規定に基づく、全館避難安全検証法の適用を受ける建築物（令第129条の2第1項に基づき大臣認定を受けたものを含む。）について、適用除外となる規定を列挙しています。

（特殊の構造方法又は建築材料を用いる建築物に対する制限の緩和）

第61条の４　法第38条の規定に該当する建築物については、第４条、第５条第１項若しくは第３項、第９条、第10条、第18条から第20条まで、第21条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第22条、第23条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第24条、第25条、第26条第１項、第27条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第28条から第33条まで、第35条から第38条まで、第39条第１項、第41条、第42条第１項若しくは第３項、第43条、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項を除く。）、第47条、第49条、第50条、第54条第１項若しくは第２項、第55条から第57条まで又は第５章の規定は、市長がその構造方法又は建築材料がこれらの規定に適合するものと同等以上の効力があると認めた場合においては、適用しない。

【解説】

本条では、法第 38 条の規定に基づき国土交通大臣が認定した建築物について、市長が条例で定める建築物等の制限の規定に適合するものと同等以上の効力があると認める場合に、適用除外となる規定を列挙しています。

認定の条件等に関しては、担当部署（建築指導課）と協議してください。連絡先については、巻末に掲載して

います。

（仮設建築物に対する制限の緩和）

第62条　市長が、法第85条第６項又は第７項の規定に基づき許可した仮設建築物については、第21条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第23条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第24条、第27条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第28条第１項、第29条、第30条、第32条、第41条第１項から第３項まで、第44条（第４項を除く。）、第45条第１号、第46条（第２項及び第４項第２号を除く。）、第47条、第55条から第57条まで又は前章の規定は、適用しない。

【解説】

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

なお、法第 85 条第6項又は第7項により法第3章の規定の適用は除外されているため、法第 43 条第3項の規定に基づき定められた第6条、第8条、第 34 条、第 40 条、第 48 条（第 40 条第1項及び第2項に係るものに限る。）又は第 51 条から第 53 条の規定、法第 52 条第5項の規定に基づき定められた第6条の2の規定、法第 56 条の2第1項の規定に基づき定められた第7条の規定は、適用されません。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第63条　法第３条第２項の規定により第23条（第39条第２項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）、第24条、第28条第１項、第29条、第30条（第３項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。）、第32条第１項若しくは第３項、第47条第３項若しくは第５項、第50条（第１項第３号を除く。）、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第３条第３項（第３号及び第４号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

⑴　増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

⑵　増築又は改築に係る部分が第23条、第24条、第28条第１項、第29条、第30条（第３項において準用する令第112条第13項に係る部分を除く。）、第32条第１項若しくは第３項、第47条第３項若しくは第５項、第50条（第１項第３号を除く。）、第55条又は第57条の規定に適合するものであること。

２　法第３条第２項の規定により第18条、第19条、第26条第１項、第27条（第39条第２項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）第２項、第31条（第１項を除く。）、第33条、第35条（第２項及び第４項を除く。）、第38条、第41条（第２項を除く。）、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条（第３項及び第５項を除く。）又は第56条第３号の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

⑴　増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第117条第２項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

⑵　増築又は改築に係る部分が第18条、第19条、第26条第１項、第27条第２項、第31条（第１項を除く。）、第33条、第35条（第２項及び第４項を除く。）、第38条、第41条（第２項を除く。）、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条（第３項及び第４項を除く。）又は第56条第3号の規定に適合するものであること。

【解説】

本条では、既存不適格建築物について、法令と同様の考え方により、適用除外となる規定を列挙しています。

≪第１項≫

本項は、列挙した防火関係規定に適合しない既存不適格建築物について増築又は改築をする場合で、既存の部分と増築する部分とを火熱遮断壁等で区画し、増築する部分を現行の規定に適合させた場合には、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

≪第２項≫

本項は、列挙した避難関係規定に適合しない既存不適格建築物について増築又は改築をする場合で、増築後に、既存の部分と増築する部分とを開口部のない耐火構造の壁等で区画し、増築する部分を現行の規定に適合させた場合には、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

3　法第３条第２項の規定により第９条、第18条、第19条、第21条（第39条第２項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）、第22条、第23条、第24条、第26条第１項、第27条第２項、第28条第１項、第29条、第30条（第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する竪穴（たてあな）部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分に限る。）を除く。）、第31条（第１項を除く。）、第32条第１項若しくは第３項、第33条、第35条（第４項を除く。）、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条、第50条（第１項第３号を除く。）、第55条、第56条第３号又は第57条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ当該各号に定める範囲内において大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

⑴　法第３条第２項の規定により第24条（外壁（延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。）に係る部分に限る。）、第28条第１項（外壁に係る部分に限る。）又は第30条第４項（外壁に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物　当該建築物における外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

⑵　法第３条第２項の規定により第24条（軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。）に係る部分に限る。）、第28条第１項（軒裏に係る部分に限る。）又は第30条第４項（軒裏に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物　当該建築物における屋根及び外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

⑶　法第３条第２項の規定により第30条第１項、第２項若しくは第７項（同条第１項及び第２項に係る部分に限る。）、第32条第１項若しくは第３項又は第47条第３項若しくは第５項の規定の適用を受けない建築物　当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

⑷　法第３条第２項の規定により第９条、第18条、第19条、第21条、第22条、第26条第１項、第27条第２項、第31条（第１項を除く。）、第33条、第35条（第４項を除く。）、第36条から第38条まで、第41条から第43条まで、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条（第３項及び第５項を除く。）又は第56条第３号の規定の適用を受けない建築物　当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

⑸　法第３条第２項の規定により第23条、第29条、第30条第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分のうち、同項に規定する竪穴部分が令第120条又は第121条の規定による直通階段に該当する場合に適用されることとなる部分を除く。）、第５項、第６項若しくは第７項（第30条第３項に係る部分に限る。）、第50条（第１項第３号を除く。）、第55条又は第57条の規定の適用を受けない建築物　当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替

≪第３項≫

本項は、各号に列挙した規定に適合しない既存不適格建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合で、当該各号に定める範囲内で大規模の修繕また大規模の模様替えをする場合、既存の部分に対しては、これらの規定の適用を除外することを定めています。

4　法第３条第２項の規定により第18条、第19条、第23条、第24条、第26条第１項、第27条第２項、第28条第１項、第29条、第30条(第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。）及び第７項を除く。）、第31条(第１項を除く。)、第32条第１項、第33条、第35条（第２項及び第４項を除く。）、第38条、第41条（第２項を除く。）、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条（第５項を除く。）、第50条（第１項第３号を除く。）、第55条、第56条第３号又は第57条の規定の適用を受けない建築物であって、これらに規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ当該各号に定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が２以上あるものについて増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「増築等」という。）をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

⑴　第23条、第24条、第28条第１項、第29条、第30条(第３項（同項において準用する令第112条第13項に係る部分に限る。）及び第７項を除く。）、第32条第１項、第47条第３項、第50条（第１項第３号を除く。）、第55条又は第57条に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分　令第109条の８に規定する建築物の部分

⑵　第18条、第19条、第26条第１項、第27条第２項、第31条(第１項を除く。)、第33条、第35条（第２項及び第４項を除く。）、第38条、第41条（第２項を除く。）、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条（第３項及び第５項を除く。）又は第56条第３号に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分　令第117条第２項各号に掲げる建築物の部分

≪第４項≫

本項は、各号に列挙した防火･避難関係規定に適合しない既存不適格建築物について、当該各号に定める範囲内で増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、既存の部分に対しては、これらの規定の適用を除外することを定めています。なお、別の建築物とみなすことができる独立部分については、第一号では令第 137 条の 14 第2号を、第二号では令第 137 条の 14 第3号準用しています。

５　法第３条第２項の規定により第25条、第27条第１項、第28条第２項、第31条第１項、第35条第４項、第46条第４項第１号、第56条（第３号を除く。）又は第58条から第60条までの規定の適用を受けない建築物又はその敷地について増築等をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

６　第４項（第18条、第19条、第26条第１項、第27条第２項、第30条第１項若しくは第２項、第31条（第１項を除く。）、第32条第１項、第33条、第35条（第２項及び第４項を除く。）、第38条、第41条（第２項を除く。）、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項及び第４項第１号を除く。）、第47条（第５項を除く。）又は第56条第３号に係る部分に限る。）及び前項（第25条、第27条第１項、第28条第２項、第31条第１項、第35条第４項、第46条第４項第１号又は第56条第１号に係る部分に限る。）の規定は、法第３条第２項の規定により第18条、第19条、第25条、第26条第１項、第27条、第28条第２項、第30条第１項若しくは第２項、第31条、第32条第１項、第33条、第35条（第２項を除く。）、第38条、第41条（第２項を除く。）、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項を除く。）、第47条（第５項を除く。）又は第56条（第２号を除く。）の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第４項中「増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「増築等」という。）」とあるのは「用途の変更」と、「第３条第３項」とあるのは「第87条第３項」と、「当該増築等」とあるのは「当該用途の変更」と、前項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「第３条第３項」とあるのは「第87条第３項」と読み替えるものとする。

≪第５項≫

本項は、居室等に係る構造、建築設備等に関する規定に適合しない既存不適格建築物について増築、改築、大規模の修繕又は大規模な模様替を行う場合、既存の部分に対してはこれらの規定の適用を除外することを定めています。

≪第６項≫

本項は、既存不適格建築物について用途変更を行う場合、第4項及び第5項の規定を準用することを定めています。

（手数料）

第63条の２　この条例の規定に基づく許可又は認定の申請に対する審査を行う場合は、別表に定める手数料を徴収する。ただし、法第43条第２項各号の規定による認定又は許可が必要な建築物において、同項各号の国土交通省令で定める基準に定める空地、道又は通路であって当該認定又は許可の申請に係るものを道路とみなして、第６条第１項、第34条第１項若しくは第２項、第40条第１項若しくは第２項又は第51条の規定を適用した場合にこれらの規定に適合するときは、それぞれの規定に係る別表２の項、７の項、８の項又は16の項の手数料にあっては、この限りでない。

２　前項本文の手数料は、申請の際、申請者から徴収する。

３　次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を減額し、又は免除することができる。

⑴　官公署からの申請によるとき。

⑵　その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。

４　既納の手数料は、還付しない。

【解説】

本条は、手数料徴収についての規定を定めたものです。

≪第１項≫

本項は、条例の規定に基づく許可、認定に係る手数料を別表に定めたものです。ただし書は、法第43条第３項に基づく条例の許可又は認定と、同条第２項各号の認定又は許可を併用する場合には、条例の規定に基づく許可又は認定に係る手数料は不要となり、法第43条第２項各号の認定又は許可に係る手数料のみが適用されることを定めています。

また、別表の備考では、同一の建築物に関して、法第43条第３項に基づく条例の許可又は認定が同時に２件以上申請された場合において、１件の申請とみなして手数料が適用されることを定めています。

≪第２項～第４項≫

第２項から第４項では、手数料徴収の手続きについて定めています。

（委任）

第64条　この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

【解説】

本条では、条例の施行について必要な事項を定めているものです。なお、手続規定等については、川崎市建築基準法施行細則に定めています。

第７章　罰則

（罰則）

第65条　第４条、第５条第１項、第６条第１項若しくは第２項、第８条から第10条まで、第18条から第20条まで、第21条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第22条、第23条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第24条、第25条、第26条第１項、第27条（第39条第２項において準用する場合を含む。）、第29条から第33条まで、第34条第１項、第35条から第38条まで、第39条第１項、第40条第１項、第41条、第42条第１項若しくは第３項、第43条、第44条（第４項を除く。）、第45条、第46条（第２項を除く。）、第47条、第49条、第50条、第51条第１項、第52条、第54条第１項若しくは第２項、第55条から第57条まで又は第５章の規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の設計者（設計図書に記載された認定建築材料等（型式適合認定に係る型式の建築材料若しくは建築物の部分、構造方法等の認定に係る構造方法を用いる建築物の部分若しくは建築材料又は第61条の４の規定による認定に係る特殊の構造方法を用いる建築物の部分若しくは特殊の建築材料をいう。以下同じ。）の全部又は一部として当該認定建築材料等の全部又は一部と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡した場合においては当該建築材料又は建築物の部分を引き渡した者、設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合（設計図書に記載された認定建築材料等と異なる建築材料又は建築物の部分を引き渡された場合において、当該建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においては、当該建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）は、500,000円以下の罰金に処する。

２　前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対して同項の罰金刑を科する。

３　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前２項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項の罰金刑を科する。

【解説】

本条では、法第 107 条の規定に基づき、列記した各規定に違反した場合の罰則について定めています。

≪第１項≫

本項は、法に基づく条例の規定に違反した設計者等に対して、法で認められた最高 50 万円以下の罰金に処する規定です。なお、設計図書に記載された認定建築材料等と異なるものが引き渡されたことにより、条例の規定に違反した場合には、当該認定建築材料等を引き渡した者が罰則の対象になります。

≪第２項≫

本項は、第１項の規定に違反する行為があり、それが当該違反建築物等の建築主等の故意によるものである場合においては、設計者等のほか、さらに当該建築主等も罰則の対象とする規定です。

≪第３項≫

本項は、代表者又は代理人等が前2項の違反行為をした場合において、法第105条と同様に、行為者のほか、さらに法人等も罰則の対象とする規定です。

＜参考＞

附　則（抄）
１　この条例は、公布の日から施行する。ただし、第２条の規定、第４条及び第５条中共同住宅、寄宿舎、下宿又は養老院の規定並びに第３章第３節の規定は、昭和35年10月１日から施行する。
２　川崎市建築基準条例（昭和28年川崎市条例第54号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。
３　この条例施行前にした旧条例に違反する行為に対する罰則の適用については、なお、従前の例による。
附　則（昭和39年３月30日条例第28号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（昭和47年３月28日条例第28号）
（施行期日）
１　この条例は、昭和47年４月１日から施行する。
（経過措置）
２　この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（昭和52年12月22日条例第49号）
（施行期日）
１　この条例は、昭和53年４月１日から施行する。
（経過措置）
２　この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（昭和62年10月９日条例第33号）
この条例の施行期日は、市長が定める。（昭和62年11月９日規則第89号で昭和62年11月16日から施行）
附　則（昭和63年３月29日条例第17号）
（施行期日）
１　この条例は、昭和63年４月１日から施行する。
（経過措置）
２　この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成５年３月26日条例第19号抄）
（施行期日）
１　この条例の施行期日は、市長が定める。ただし、第２条の規定は、平成５年７月１日から施行する。（平成５年６月24日規則第63号で平成５年６月25日から施行）
（経過措置）
２　第１条の規定による改正前の条例第８条に規定する区域内における建築物については、市長が定める日（平成５年７月１日）までの間、第１条の規定による改正前の条例第８条の規定は、なお効力を有する。（平成５年６月24日規則第64号）
（罰則に関する経過措置）
３　この条例の施行（附則第１項ただし書に規定する規定については、当該規定）前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。前項の規定において、なお効力を有することとされる場合における同項に規定する日までの間にした行為に対する同日後における罰則の適用についても、同様とする。
附　則（平成８年３月28日条例第８号）
この条例は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成４年法律第82号）附則第３条に規定する告示があった日から施行する。（平成８年５月10日神奈川県告示第438号）
附　則（平成９年10月４日条例第44号）
この条例は、公布の日から施行する。ただし、第１条の規定の施行期日は、市長が定める。（平成９年11月７日規則第101号で平成９年11月８日から施行）
附　則（平成11年３月19日条例第20号）
（施行期日）
１　この条例は、平成11年５月１日から施行する。
（川崎市建築基準条例の一部改正に伴う経過措置）
２　第２条の規定の施行の際現に建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）による改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「旧法」という。）第６条第１項の規定による確認の申請又は旧法第18条第２項の規定による通知がされているものの当該申請又は通知に係る審査については、第２条の規定による改正後の川崎市建築基準条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則（平成５年３月26日条例第19号抄）
（施行期日）
１　この条例の施行期日は、市長が定める。ただし、第２条の規定は、平成５年７月１日から施行する。（平成５年６月24日規則第63号で平成５年６月25日から施行）
（経過措置）
２　第１条の規定による改正前の条例第８条に規定する区域内における建築物については、市長が定める日（平成５年７月１日）までの間、第１条の規定による改正前の条例第８条の規定は、なお効力を有する。（平成５年６月24日規則第64号）
（罰則に関する経過措置）
３　この条例の施行（附則第１項ただし書に規定する規定については、当該規定）前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。前項の規定において、なお効力を有することとされる場合における同項に規定する日までの間にした行為に対する同日後における罰則の適用についても、同様とする。
附　則（平成８年３月28日条例第８号）
この条例は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成４年法律第82号）附則第３条に規定する告示があった日から施行する。（平成８年５月10日神奈川県告示第438号）
附　則（平成９年10月４日条例第44号）
この条例は、公布の日から施行する。ただし、第１条の規定の施行期日は、市長が定める。（平成９年11月７日規則第101号で平成９年11月８日から施行）
附　則（平成11年３月19日条例第20号）
（施行期日）
１　この条例は、平成11年５月１日から施行する。
（川崎市建築基準条例の一部改正に伴う経過措置）
２　第２条の規定の施行の際現に建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）による改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「旧法」という。）第６条第１項の規定による確認の申請又は旧法第18条第２項の規定による通知がされているものの当該申請又は通知に係る審査については、第２条の規定による改正後の川崎市建築基準条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。
附　則（平成12年12月21日条例第69号）
（施行期日）
１　この条例は、公布の日から施行する。ただし、第１条の規定は、平成13年２月１日から施行する。
（経過措置）
２　この条例（第１条の規定については、当該規定）の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成13年10月５日条例第20号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（平成15年３月18日条例第９号）
この条例は、平成15年４月１日から施行する。ただし、目次の改正規定（第３章を改める部分に限る。）、第１条の改正規定（「並びに法第56条の２第１項」を「及び法第56条の２第１項」に、「区域及び日影時間」を「区域等」に改める部分に限る。）並びに第３章の章名、第７条の見出し及び同条並びに第61条の改正規定は、公布の日から施行する。
附　則（平成16年３月24日条例第14号抄）
（施行期日）
１　この条例は、平成16年７月１日から施行する。
附　則（平成16年６月24日条例第26号）
（施行期日）
１　この条例は、平成16年10月１日から施行する。
（経過措置）
２　改正後の条例第63条の２及び別表の規定は、この条例の施行の日以後にする申請について適用する。
附　則（平成17年３月24日条例第17号）
（施行期日）
１　この条例は、規則で定める日から施行する。（平成17年５月31日規則第69号で平成17年６月１日から施行）
（経過措置）
２　この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成17年９月30日条例第81号）
この条例は、平成18年１月１日から施行する。

附　則（平成18年３月23日条例第27号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（平成19年３月20日条例第18号抄）
この条例は、平成19年４月１日から施行する。
附　則（平成21年３月26日条例第11号抄）
（施行期日）
１　この条例は、平成21年10月１日から施行する。
（川崎市建築基準条例の一部改正に伴う経過措置）
６　この条例の施行の際現に工事中の建築物（前項の規定による改正前の川崎市建築基準条例第11条各号に掲げるものに限る。）の新築、増築、改築、移転、修繕又は模様替については、なお従前の例による。
（罰則に関する経過措置）
７　この条例の施行前にした附則第５項の規定による改正前の川崎市建築基準条例（以下この項において「改正前の条例」という。）の規定に違反する行為及び前項においてなお従前の例によることとされている場合におけるこの条例の施行の日以後にした改正前の条例の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成27年７月７日条例第57号抄）
（施行期日）
１　この条例は、公布の日から施行する。ただし、第６条の２及び第65条の改正規定並びに次項の規定は、平成27年　９月１日から施行する。
（経過措置）
２　前項ただし書に規定する規定の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
附　則（平成28年３月24日条例第27号）
この条例は、平成28年４月１日から施行する。ただし、第61条の２及び第61条の３の改正規定は、同年６月１日から施行する。
附　則（平成30年３月20日条例第19号）
この条例は、平成30年４月１日から施行する。
附　則（平成30年９月11日条例第60号）
この条例は、平成30年９月25日から施行する。
附　則（平成30年９月14日条例第61号）
この条例は、平成30年９月25日から施行する。
附　則（令和元年６月28日条例第18号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和元年10月15日条例第29号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和２年３月23日条例第18号）
この条例は、令和２年４月１日から施行する。
附　則（令和２年６月２２日条例第３８号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和２年１０月１３日条例第４９号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和４年１０月２１日条例第３６号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和６年３月２８日条例第１７号）
この条例は、令和６年４月１日から施行する。
附　則（令和６年１０月２９日条例第６３号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和８年６月３０日条例第３６号）
この条例は、公布の日から施行する。
附　則（令和８年１０月２２日条例第５５号）
この条例は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和８年法律第２３号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

別表（第63条の２関係）

	区　　分	金　　額
1	第６条第２項ただし書の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
2	第６条第３項の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
3	第６条の２第５項の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
4	第８条ただし書の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
5	第18条ただし書の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
6	第20条ただし書の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
7	第34条第３項の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円
8	第40条第３項の規定に基づく建築の許可又は第48条の規定に基づく建築の認定（第40条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
9	第48条の規定に基づく建築の認定（第41条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
10	第48条の規定に基づく建築の認定（第42条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
11	第48条の規定に基づく建築の認定（第43条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
12	第48条の規定に基づく建築の認定（第44条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
13	第48条の規定に基づく建築の認定（第45条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
14	第48条の規定に基づく建築の認定（第46条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
15	第48条の規定に基づく建築の認定（第47条に係る認定に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
16	第53条第１号の規定に基づく建築の許可（第51条に係る許可に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
17	第53条第１号の規定に基づく建築の許可（第52条に係る許可に限る。）の申請に対する審査	１件につき　27,000円
18	第54条第３項の規定に基づく建築の許可の申請に対する審査	１件につき　27,000円

備考　１の項、２の項、４の項、７の項、８の項及び16の項の規定にかかわらず、同一の建築物に関して、第６条第２項ただし書若しくは第３項、第８条ただし書、第34条第３項若しくは第40条第３項の規定に基づく建築の許可、第48条の規定に基づく建築の認定（第40条に係る認定に限る。）又は第53条第１号の規定に基づく建築の許可（第51条に係る許可（道路の幅員及び敷地が道路に接する長さに係る部分に限る。）に限る。）のうちいずれか２以上の許可又は認定の申請（第63条の２第１項ただし書の規定により手数料を徴収しないものを除く。）が同時に行われた場合においては、１件の申請が行われたものとみなし、当該申請に対する審査を行う場合の手数料は、１件につき27,000円とする。

許可に係る協議・調整に関する連絡先

【第6条第2項及び第3項(一部)に係る許可の場合】

建築審査課(建築敷地が属する区ごとに担当がございます。詳細は以下のとおりです。)

(川崎・幸区・中原区):意匠南部担当

電話番号:044-200-3044

(高津・宮前・多摩・麻生区):意匠北部担当

電話番号:044-200-3045

メールアドレス(上記各担当共通):50kesins@city.kawasaki.jp

【上記以外の規定に係る許可の場合】

建築指導課　建築許可担当

電話番号:044-200-3007　又は　044-200-0319

メールアドレス:50kesido@city.kawasaki.jp

川崎市建築基準条例及び同解説

令和８年１０月　発行

編集　川崎市まちづくり局指導部

川崎市川崎区宮本町１番地

TEL　044－200-3018