

相模原市建築基準条例の解説

相模原市

令和7年3月6日

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	
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)	4
第5条 (崖付近の建築物)	5
第2章の2 容積率に係る地盤面等の指定	
第5条の2 (区域の指定)	9
第5条の3 (地盤面の指定)	9
第5条の4 (区域及び地盤面の指定の適用除外)	10
第3章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定	
第6条 (区域等の指定)	11
第4章 大規模建築物	
第7条 (敷地と道路との関係)	12
第5章 特殊建築物	
第1節 敷地と道路との関係等	
第8条 (敷地と道路との関係)	16
第9条 (敷地内通路)	18
第2節 避難施設等	
第10条 (適用範囲)	19
第13条 (廊下の幅等)	20
第14条 (直通階段の幅等)	22
第16条 (制限の緩和)	23
第3節 学校	
第17条 (教室等の設置の禁止)	24
第18条 (教室等の出口)	24
第19条 (木造等の校舎と隣地境界線との距離)	25
第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋	
第20条 (敷地と道路との関係)	26
第21条 (設置の禁止)	27
第22条 (寄宿舎等の廊下の幅)	28
第23条 (共同住宅等の階段)	29
第24条 (共同住宅等の主要な出口)	31
第25条 (共同住宅等の居室等)	37
第26条 (長屋の出口)	37
第27条 (長屋の構造等)	38
第28条 (重ね建て長屋の区画)	41

第5節	ホテル及び旅館	
	第29条（構造）	42
	第30条（廊下及び階段の幅）	42
	第31条（棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造）	43
	第32条（棚状寝所の宿泊室）	43
第6節	大規模店舗及びマーケット	
	第33条（敷地と道路との関係）	44
	第34条（大規模店舗の前面空地）	46
	第35条（大規模店舗の屋外への出口）	46
	第36条（大規模店舗の屋上広場）	47
	第37条（マーケットの出口及び通路）	47
	第38条（マーケットの売場に附属する住宅）	48
第7節	興行場等	
	第39条（敷地と道路との関係）	49
	第40条（前面空地）	51
	第41条（敷地内通路）	53
	第42条（屋外への出口の幅）	55
	第43条（階段）	56
	第44条（廊下及び広間の類）	56
	第45条（客席内の手すり等）	58
	第46条（客席内の通路）	59
	第47条（客席の出口）	59
	第48条（舞台付近の構造）	60
	第49条（主階が避難階以外の階にある興行場等）	60
	第50条（制限の緩和）	61
第8節	公衆浴場	
	第51条（建築物の一部に設ける公衆浴場の構造）	62
	第52条（火たき場等の構造）	62
第9節	自動車車庫及び自動車修理工場	
	第53条（自動車用の出口）	63
	第54条（構造）	67
	第55条（設備等）	68
	第56条（他の用途に供する部分との区画）	69
第6章	昇降機	
	第57条（エレベーターの機械室）	71
	第58条（エレベーターのピット）	71
	第59条（小荷物専用昇降機の機械室）	71

第6章の2 都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限	
第59条の2 (適用区域)	72
第59条の3 (敷地と道路との関係)	72
第59条の4 (道路内の建築制限)	72
第59条の5 (私道の変更又は廃止の制限)	73
第59条の6 (容積率)	74
第59条の7 (建蔽率)	75
第59条の8 (建築物の高さの限度)	75
第59条の9 (建築物の各部分の高さ)	76
第59条の10 (日影による中高層の建築物の高さの制限)	76
第59条の11 (高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和)	77
第59条の12 (一定の複数建築物に対する制限の特例)	77
第59条の13 (公告対象区域内における建築物の位置及び構造の認定)	78
第59条の14 (一定の複数建築物の認定の取消し)	78
第6章の3 道に関する基準	
第59条の15 (道に関する基準)	80
第7章 雑則	
第59条の16 (適用の除外)	81
第60条 (一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)	81
第61条 (仮設興行場等に対する制限の緩和)	81
第62条 (既存建築物に対する制限の緩和)	82
第63条 (階避難安全性能を有する建築物の階に対する制限の緩和)	83
第64条 (全館避難安全性能を有する建築物に対する制限の緩和)	83
第65条 (耐火性能検証法等による適用の特例)	84
第66条 (委任)	85
第8章 罰則	
第67条 (罰則)	86
附則	87

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第39条、第40条（法第88条第1項において準用する場合を含む。）、第43条第3項、第52条第5項、第56条の2第1項及び第68条の9第1項並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第144条の4第2項の規定による区域等の指定、建築物等の制限及び道に関する基準について必要な事項を定めるものとする。

(一部改正〔平成17年条例139号・24年18号・27年31号・30年46号〕)

法は、地域の特性に応じて法及び政令の規定に条例による制限の付加を行うことを認めており、また、法の施行に関して必要な事項の指定を委任しています。このうち本条例で定めているものを列記すると次のとおりです。

- 1) 法第39条に基づく災害危険区域の指定及び災害危険区域内における住居の用に供する建築物についての制限
- 2) 法第40条に基づく法第2章（いわゆる単体規定）の規定を補うための制限
- 3) 法第43条第3項に基づく特殊建築物、階数が3以上の建築物及び延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地と道路との関係についての制限
- 4) 法第52条第5項に基づく地下室の容積率緩和に係る地盤面等の指定
- 5) 法第56条の2第1項に基づく日影規制の対象区域及び日影時間の指定
- 6) 法第68条の9第1項に基づく都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限
- 7) 政令第144条の4第2項に基づく道に関する基準
- 8) 法第107条に基づく罰則規定

(用語の意義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び政令の例による。

(一部改正〔平成27年条例31号〕)

本条例は、法及び政令を根拠としており、これらとの整合性及び補完性を図るため、条例の用語の意義は法及び政令に準拠したものとしています。

第2章 災害危険区域等における建築物

(災害危険区域の指定)

第3条 法第39条第1項に規定する災害危険区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により神奈川県知事が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「特別警戒区域」という。）を除く。）で、市長が指定する区域とする。
（一部改正〔平成24年条例18号・27年1号・31号〕）

本条では、法第39条第1項の規定により「災害危険区域」を指定しています。

本市では急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（以下「急傾斜地法」という。）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」を当該「災害危険区域」として指定しています。ただし、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の規定により知事が指定した「土砂災害特別警戒区域」は除かれます。これは、建築基準法による構造規制（政令第80条の3）と条例による構造規制が二重にかからないようにするためです。

なお、急傾斜地崩壊危険区域において切土、盛土、掘削等（急傾斜地法第7条第1項各号に定める行為）を行う場合、土砂災害特別警戒区域において、特定開発行為（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条第1項の行為）を行う場合は県知事の許可が必要になります。

相模原市内の災害危険区域をまとめると下記の表のとおりです。災害危険区域別図を建築審査課にて縦覧に供しておりますので、該当地付近でご計画の際は必ずご確認ください。

区域名	町名等	区 域
上鶴間地区 災害危険区域	南区上鶴間6丁目の一部	昭和47年3月28日 神奈川県告示第361号により指定された区域
古淵地区 災害危険区域	南区古淵4丁目の一部	昭和47年3月28日 神奈川県告示第362号により指定された区域
与瀬地区 災害危険区域	緑区与瀬2162-1ほか	平成14年2月12日 神奈川県告示第64号により指定された区域
与瀬横道地区 災害危険区域	緑区与瀬2096-1ほか	平成17年3月22日 神奈川県告示第207号により指定された区域
久保沢地区 災害危険区域	緑区久保沢3丁目975-1ほか	平成12年3月31日 神奈川県告示第300号により指定された区域
稲生地区 災害危険区域	緑区長竹542-1ほか	平成20年7月15日 神奈川県告示第439号により指定された区域
根小屋地区 災害危険区域	緑区根小屋2500-1ほか	平成21年1月20日 神奈川県告示第30号により指定された区域
	緑区根小2552-1ほか	平成26年11月4日 神奈川県告示第562号により指定された区域
寸沢嵐地区 災害危険区域	緑区寸沢嵐3155-1ほか	平成27年6月30日 神奈川県告示第337号により指定された区域
古淵四丁目地区 災害危険区域	南区古淵四丁目1799番12ほか	平成29年6月2日 神奈川県告示第271号により指定された区域

牧野上ノ久保地区 災害危険区域	緑区牧野 5527 番 2 地先ほか	令和 3 年 2 月 16 日 神奈川県告示 第 53 号により指定された区域
	緑区牧野 5518 番 3 ほか	令和 4 年 11 月 8 日 神奈川県告示 第 457 号により指定された区域
	緑区牧野 5533 番ほか	令和 6 年 10 月 22 日 神奈川県告示 第 584 号により指定された区域
根小屋 B 地区 災害危険区域	緑区根小屋 2739 番 177 ほか	令和 4 年 8 月 26 日 神奈川県告示 第 366 号により指定された区域
小淵地区 災害危険区域	緑区小淵 1747 番 1 ほか	令和 6 年 12 月 13 日 神奈川県告示 第 669 号により指定された区域

災害危険区域を指定する告示は下記のとおりです。

相模原市告示 平成 19 年 4 月 1 日 告示第 140 号 (久保沢地区)
平成 19 年 4 月 1 日 告示第 147 号 (上鶴間地区、古淵地区)
平成 19 年 4 月 1 日 告示第 148 号 (与瀬地区、与瀬横道地区)
平成 22 年 4 月 1 日 告示第 174 号 (稲生地区、根小屋地区)
平成 27 年 1 月 14 日 告示第 13 号 (根小屋地区)
平成 28 年 3 月 31 日 告示第 142 号 (寸沢嵐地区)
平成 29 年 6 月 28 日 告示第 323 号 (古淵四丁目地区)
令和 3 年 3 月 10 日 告示第 84 号 (牧野上ノ久保地区)
令和 4 年 10 月 31 日 告示第 416 号 (根小屋 B 地区)
令和 4 年 12 月 27 日 告示第 491 号 (牧野上ノ久保地区)
令和 6 年 12 月 10 日 告示第 535 号 (牧野上ノ久保地区)
令和 7 年 1 月 14 日 告示第 23 号 (小淵地区)

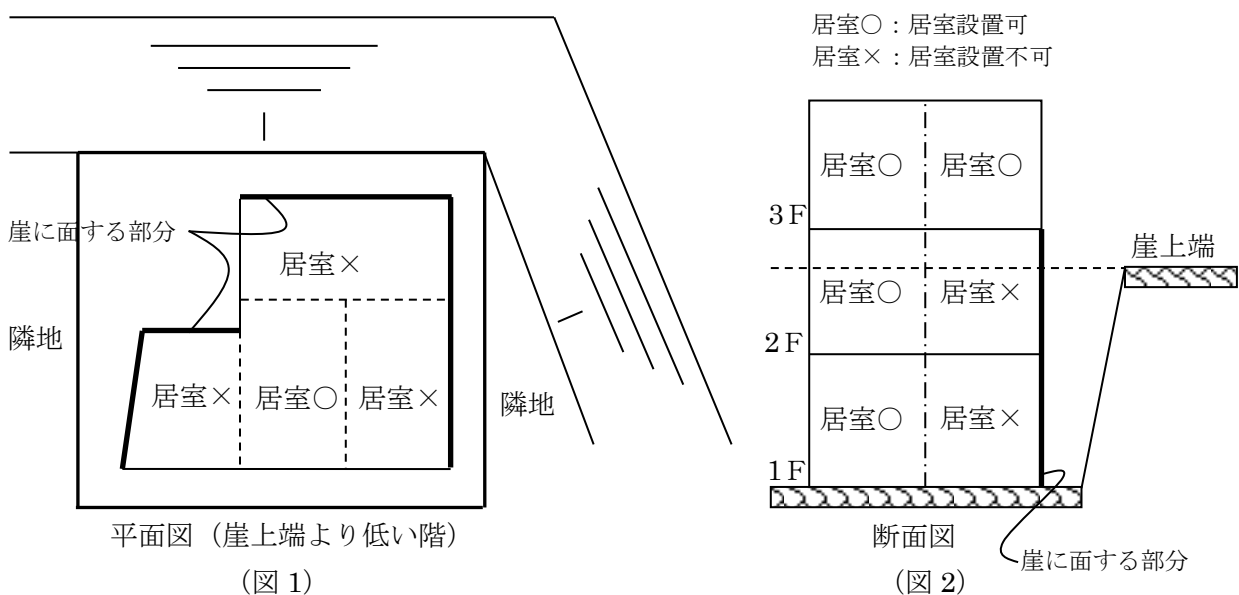
(災害危険区域内の建築物)

第4条 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、次条に規定するもののほか、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とし、かつ、当該居室は、崖（勾配が30度を超える傾斜地をいう。次条において同じ。）に直接面していないものでなければならない。ただし、崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合は、この限りでない。

(一部改正〔平成24年条例18号〕)

「鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造」とは、鉄骨鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造等を含みます。

「崖に直接面していないもの」とは、崖と居室との間に居室以外の室があるもの、または、居室の床が崖の上端よりも高い位置にあるものを言います。(図1)(図2)



「崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合」とは、下記のいずれかに該当する場合とします。

- 1) 建築物が面している崖部分の全てが県による急傾斜地崩壊対策工事済みの場合
- 2) 崖の下端から崖の高さの2倍以上離れている場合
- 3) 崖崩れに関して所要の対策を講じ、被害を受けるおそれがない場合

なお、急傾斜地崩壊危険区域における急傾斜地法の許可の手続きについては、神奈川県厚木土木事務所津久井治水センターで行っておりますので、事前に協議を行ってください。

(崖付近の建築物)

第5条 高さが3メートルを超える崖の下端からの水平距離が、崖の高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合（特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築する場合を除く。）には、崖の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

(1) 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分

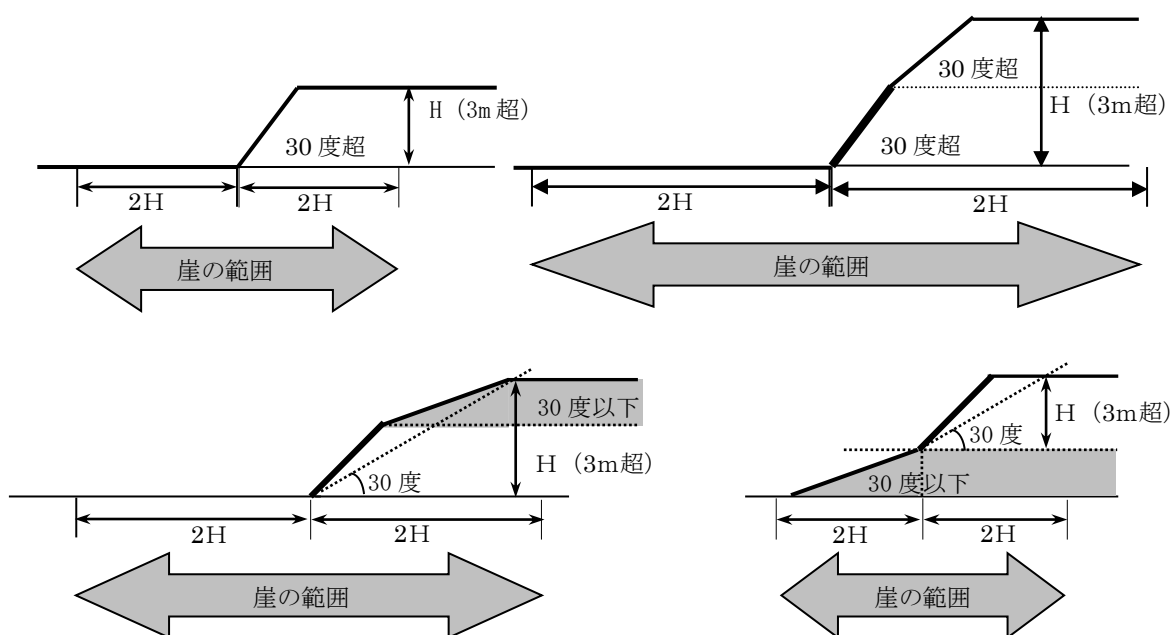
(2) 崖の上部の盛土の部分で、高さが1メートル以下、斜面の勾配が45度以下であり、かつ、その斜面を芝又はこれに類するもので覆ったもの

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

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

(一部改正〔平成24年条例18号〕)

本条は、次に示す崖の範囲に建築物を建築する場合又は建築物の敷地を造成する場合の規定です。既存土留め（構造は問わない。）等がある場合においても、30度を超えている場合は崖に該当します。



注) 上部勾配部分が30度を超えていない場合は、下端から30度の線と崖の表面の接点までを1の崖とし、高さを測ります。

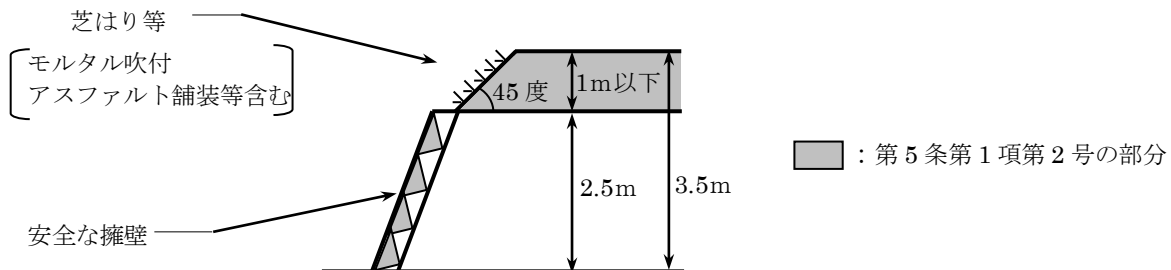
「安全な擁壁」とは、擁壁にかかる応力を適切に評価し、構造計算等により安全性が確認されたもので亀裂、破損、変形若しくは傾き等がないものとします。

「安全上支障がない部分」とは、地質調査、過去の崖崩れの経歴、崖面の保護状況、保守管理計画等により総合的に判断し、崩れるおそれがないと判断された部分です。

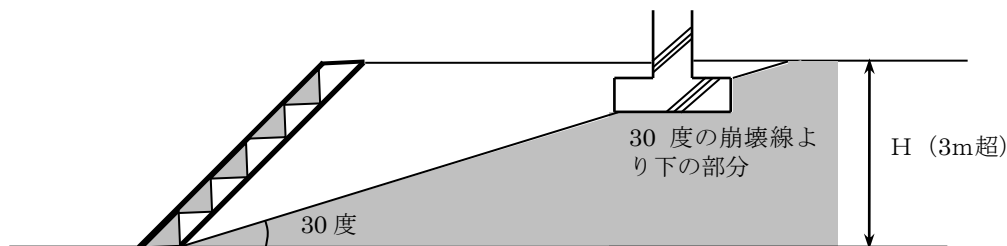
「崖の上部の盛土の部分で、・・・芝又はこれに類するもので覆ったもの」とは、次のとおりです。

図のように2.5mの崖の上に1mの盛土をした場合、高さ3.5mの崖となり本条が適用されることとなりますが、盛土部分の斜面の勾配を45度以下とし、崩壊防止の措置を講じた場合には、盛土の部分に限り安全な擁壁を設けなくてもよいこととなります。

なお、盛土部分以外は安全な擁壁とする必要があります。

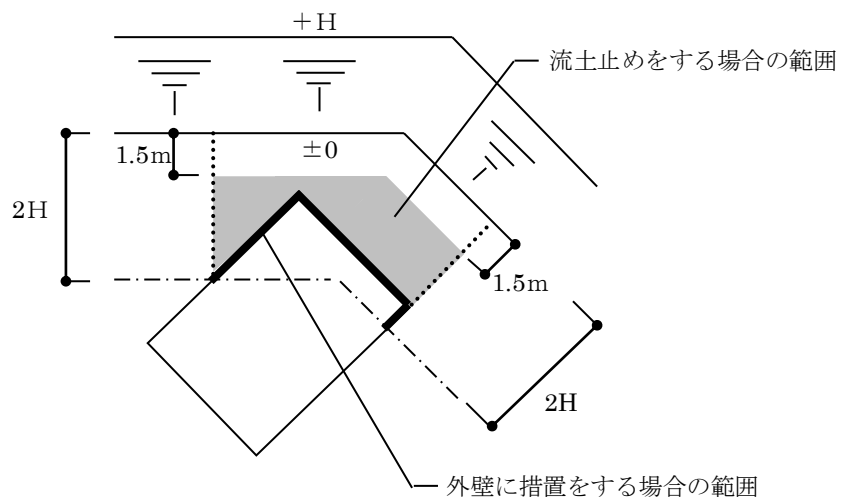


第2項の崖上の規定において「当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき」とは、次の図のように崖下端より30度の崩壊線より下に基礎を下げ建築物を良質な地盤に支持させ、現状の崖に新たな負担をかけない場合をいいます。

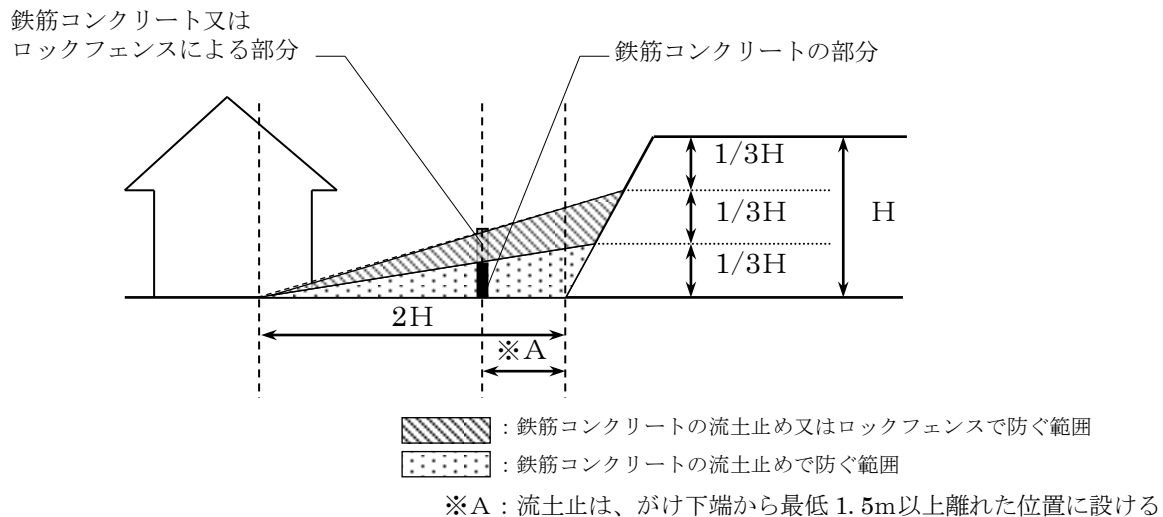


第2項の崖下の規定において「当該建築物の主要構造部・・・流土止めを設けたとき」とは、次の下の①～③の図に示す措置又はこれと同等の措置を行ったものです。なお、ここで言う流土止めとは、崖崩れによる衝撃力等も考慮し、建築物に土砂等が直撃しないよう設計施工された流土止めです。

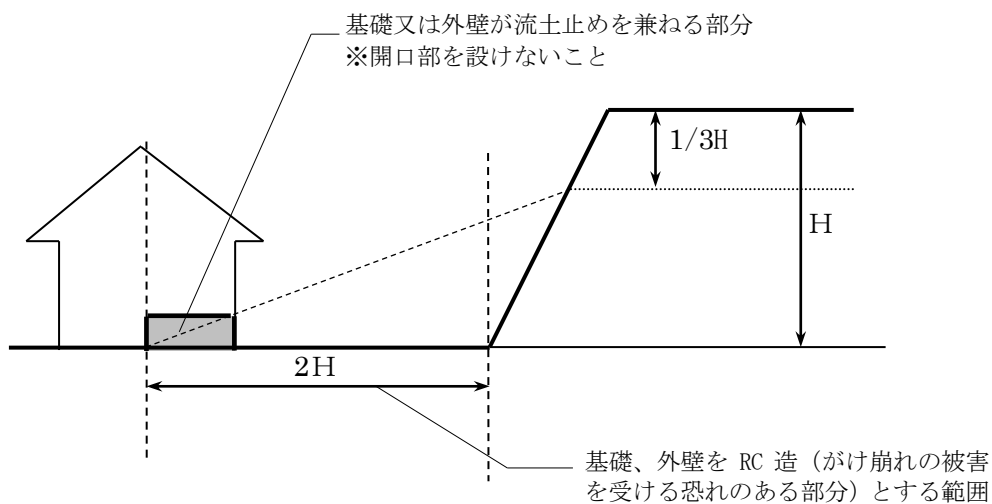
- ① 流土止めの設置、又は、外壁を鉄筋コンクリート造とすべき範囲は、次のとおりです。
 (崖崩れによる被害を受ける恐れのある部分)



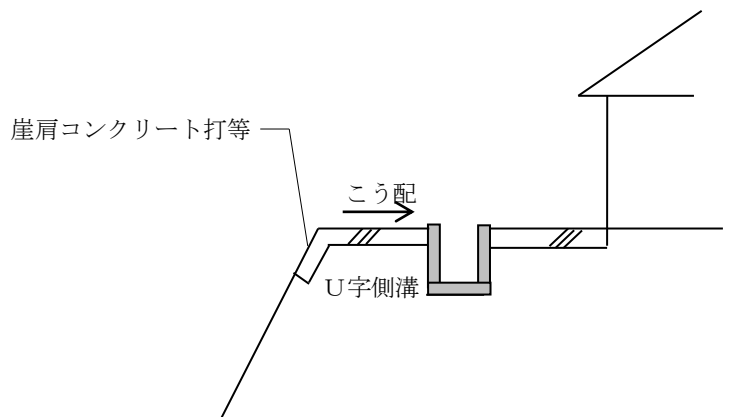
② 流土止めを設ける場合



③ 基礎又は外壁が流土止めを兼ねる場合

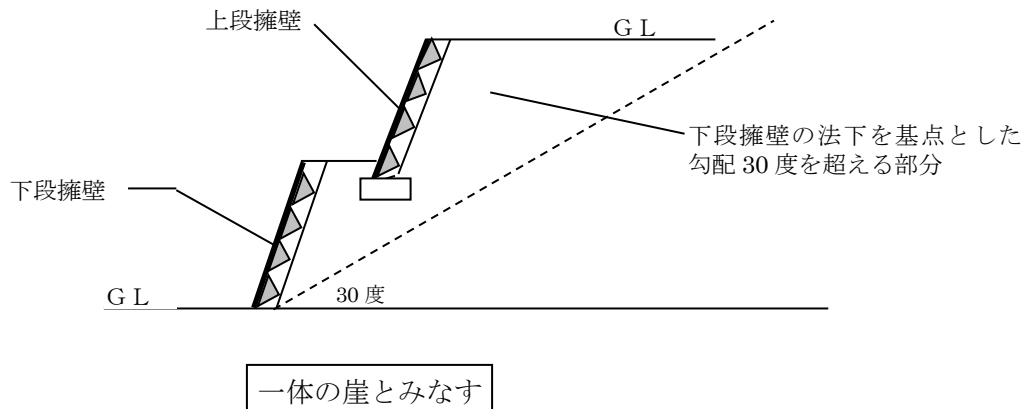


第3項は崖への流水又は浸水による崖の崩壊等を防止するために、排水設備の設置を規定したものです。「崖への流水又は浸水を防止するため適当な措置」の参考例は次のとおりです。

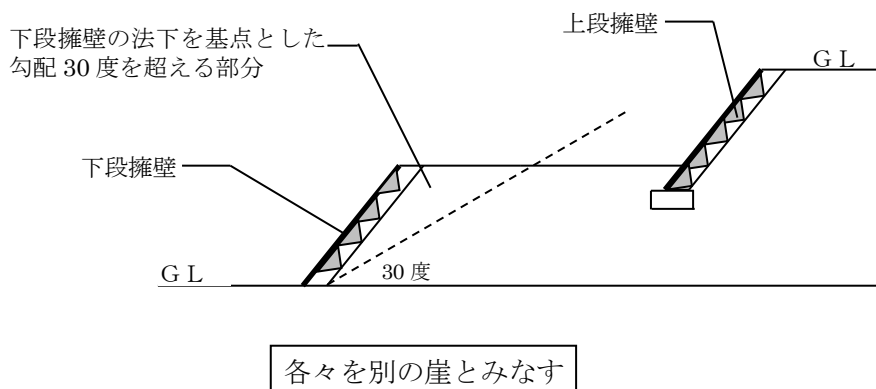


二段擁壁にかかる崖附近に建築する建築物の取り扱い

下段擁壁の法下を基点とした勾配 30 度を超える部分に上段擁壁が設けられている場合、これらの擁壁は原則として一体の崖とみなします。



上段擁壁の基礎を下段擁壁の法下を基点とした勾配 30 度の崩壊線より下に下げる等、下段擁壁に負担をかけない場合は、各々別の崖とみなします。



二段擁壁にかかる崖付近に建築する建築物の取り扱いについては、上記により一段の崖か、別々の崖か判断した後、第 5 条を適用させます。

第2章の2 容積率に係る地盤面等の指定

(区域の指定)

第5条の2 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、工業専用地域を除く区域とする。
2 建築物が前項に規定する区域とそれ以外の区域とにわたる場合においては、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。

(追加〔平成24年条例18号〕)

本章は、法第52条第5項の規定に基づき、容積率に係る地盤面等の指定を定めています。

高低差のある敷地において、周辺の建物と比較して大規模なマンション等が建設されるのを防止し、良好な住環境や調和の取れた土地利用を保全するための規定です。

本条は、対象となる区域を指定しています。

第1項関係

対象となる区域を「工業専用地域を除く区域」と定めています。このため、工業専用地域以外の全ての地域が対象区域となります。

第2項関係

建築物が対象区域と対象区域外とにまたがる場合の規定です。

建築物の部分が対象区域にかかる場合には、当該建築物全体が区域内にあるものとみなし、地盤面の指定が適用されます。

なお、敷地が対象区域にかかる場合でも、建築物が対象区域にかからなければ、地盤面の指定は適用されません。

(地盤面の指定)

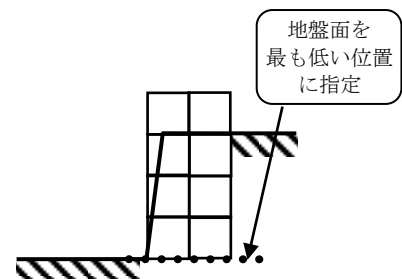
第5条の3 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置における水平面とする。

(追加〔平成24年条例18号〕)

本条では、法第52条第3項の規定による、住宅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指定しています。

地盤面の位置は「建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置における水平面」と定めています。

なお、建築物が周辺の地盤面と接する位置の高低差の大小にかかわらず、地盤面は、最も低い位置となります。



(区域及び地盤面の指定の適用除外)

第5条の4 前2条の規定は、共同住宅又は長屋以外の用途に供する建築物については、適用しない。

(追加〔平成24年条例18号〕)

本条では、地盤面の指定の適用除外を定めることにより、適用となる建築物用途を定めています。「共同住宅又は長屋」を地盤面の指定の適用対象としています。したがって、「一戸建ての住宅」は地盤面の指定の適用対象外であり、法第52条第3項の規定どおりの住宅地下室の容積率緩和規定の適用となります。

第3章 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定

(一部改正〔平成15年条例48号〕)

(区域等の指定)

第6条 法第56条の2第1項の規定により指定する区域は、次の表の区域の欄に掲げる区域とし、同項の規定により法別表第4(ろ)欄の4の項イ又はロのうちから指定するものは、次の表の区分の欄に掲げるものとし、法第56条の2第1項の規定により法別表第4(は)欄の2の項及び3の項にあつて指定する平均地盤面からの高さは、次の表の高さの欄に掲げる高さとし、法第56条の2第1項の規定により指定する法別表第4(に)欄の号は、それぞれ次の表の号の欄に掲げる号とする。

区 域	区分	高さ	号
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	—	—	(1)
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	—	4メートル	(1)
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域	—	4メートル	(1)
近隣商業地域	—	4メートル	(2)
用途地域の指定のない区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化区域及び第59条の16第1項各号に掲げる区域を除く。)	イ	—	(1)

(一部改正〔平成15年条例48号・17年139号・27年31号〕)

相模原市の指定状況をまとめると以下の表のとおりとなります。

地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
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	高さが10mを超える建築物	4m	3時間	2時間
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間	2.5時間
近隣商業地域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域 *一部除外区域有り	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

*用途地域の指定のない区域のうち、市街化区域及び第59条の16第1項各号に掲げられている自然公園法第20条第1項による特別地域等においては適用除外となります。

日影図作成における北緯の設定は、現地測定による数値か36度としてください。

第4章 大規模建築物

(敷地と道路との関係)

第7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、幅員が6メートル以上の道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。第59条の4を除き、以下同じ。）に連続して6メートル以上接しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

- (1) 道路に敷地の外周の長さの7分の1以上（道路に接する部分が連続して6メートル以上のものの合計とする。）が接し、かつ、当該道路と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の幅員の合計が6メートル以上となる場合
- (2) 敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可した場合

(一部改正〔平成17年条例139号〕)

注 意

特殊建築物については、本条とは別に敷地と道路との関係の規定があるのでご注意ください。

第8条 敷地と道路との関係（特殊建築物）〔100㎡を超え、1,000㎡以下の特殊建築物〕

第20条 〃 (特定の共同住宅)〔3階以上、20戸を超え、かつ、1,000㎡を超える共同住宅〕

第33条 〃 (大規模店舗及びマーケット)〔1,000㎡を超えるもの〕

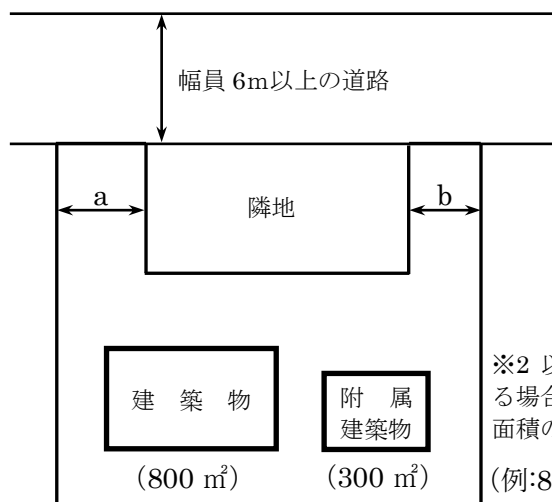
第39条 〃 (興行場等)〔客席の面積が200㎡を超えるもの〕

本条は法第43条第3項、法第68条の9第1項による接道義務の強化です。大規模建築物（延べ面積が1,000㎡を超える建築物）の敷地が接しなければならない道路の幅員及びその敷地が道路に接する部分の長さを規定しています。

大規模建築物については、火災等災害時の避難、消火及び救助活動を円滑に行う必要があることや、平常時の自動車の対面通行を考慮して、幅員が6m以上の道路に連続して6m以上接しなければなりません。

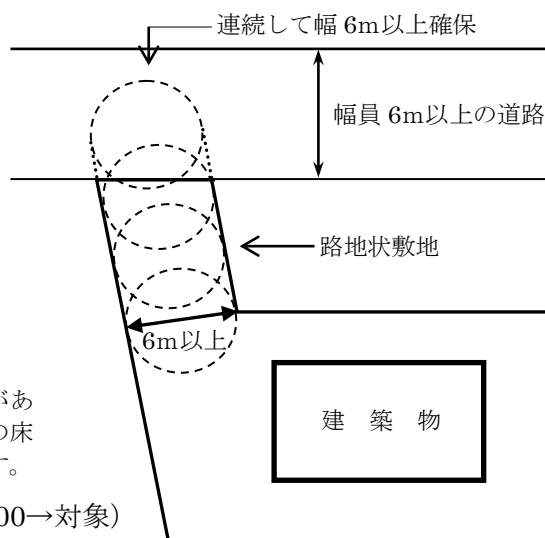
「連続して6m以上接しなければならない」とは、敷地が接道すべき最低長さを6mとしたもので、6m未満で接する部分については、この規定においては有効に接していないものとみなします（図1）。よって、路地状部分の幅員は、6m以上必要です（図2）。

a または b のいずれかが 6m 以上なければ、
a+b が 6m 以上であっても不適となります。



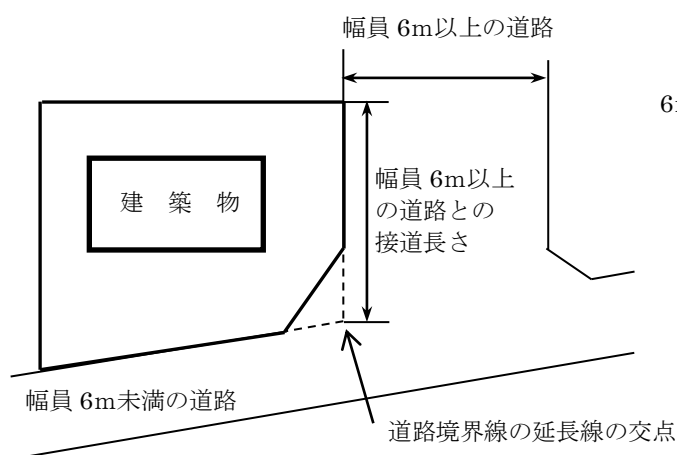
(図 1)

※2 以上の建築物がある場合は、それらの床面積の合計とします。
(例:800+300=1100→対象)

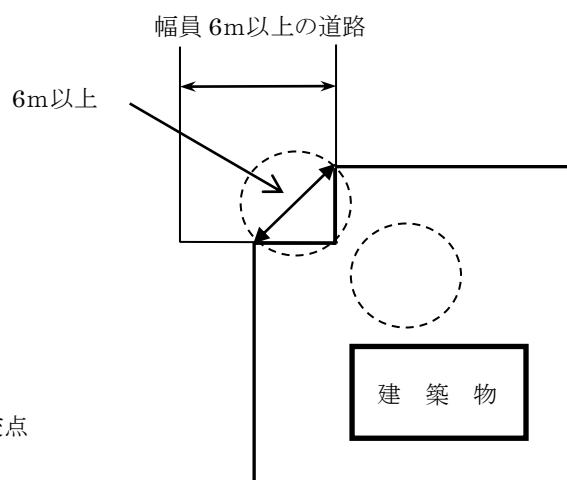


(図 2)

敷地が 2 以上の道路の角地にあり、隅切りがある場合の接道長さは、道路境界線の延長線の交点までの距離とします (図 3)。また、行き止まり道路の出隅に接する敷地の接道長さは、道路と敷地における最短部分の幅とします (図 4)。



(図 3)



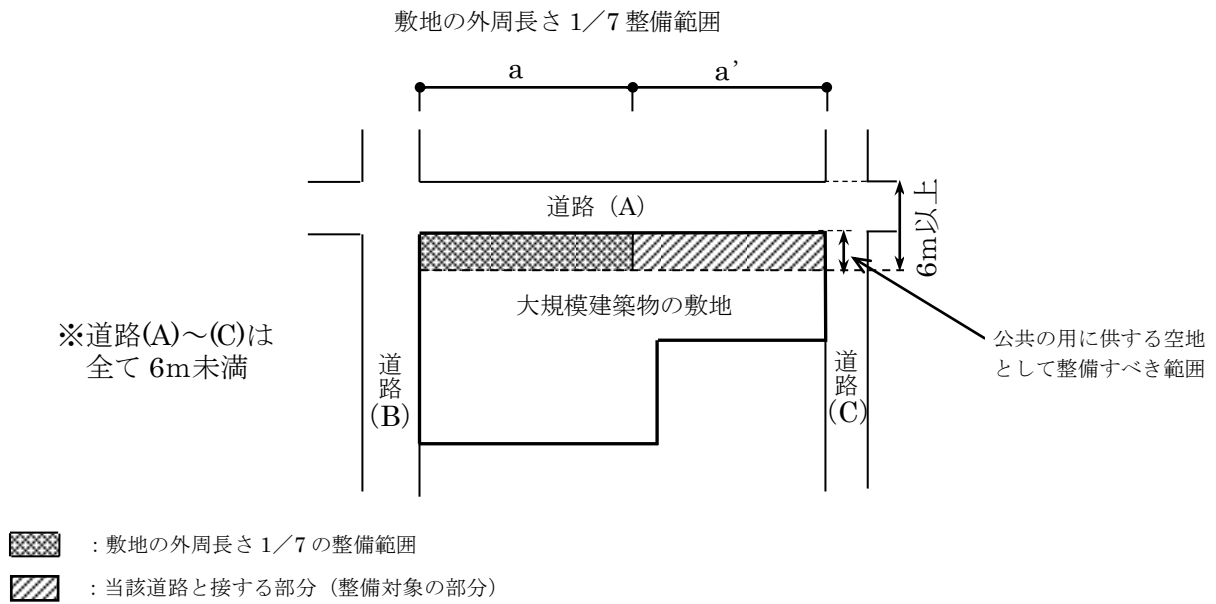
(図 4)

前面道路がアンダーパス形態や高架形態の道路で、敷地に入出力可能な部分が側道のみである場合は、原則、側道部分の通行上有効な幅員、接道長さにより判断するものとし、実質的な前面道路幅が確保できない敷地の場合、本文の規定に適合しているとはみなせません。

第 1 号は、幅員 6m 未満の道路に接する敷地に対するただし書の規定です。

道路に敷地の外周の長さの 7 分の 1 以上が接し、かつ、次に定める「公共の用に供する空地」を整備することにより本文の規定の適用を緩和するものです。

敷地の外周の 7 分の 1 (a) に該当する道路 (A) に接する敷地の部分すべて ($a+a'$) を整備するものとします。この場合、道路 (B 及び C) は整備の対象となりません。(図 7)



(図 7)

第5章 特殊建築物

第1節 敷地と道路との関係等

(敷地と道路との関係)

第8条 学校、体育館、病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る。以下同じ。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等、自動車車庫又は自動車修理工場（以下「学校等」という。）の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計（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。以下この条において同じ。）が100平方メートルを超え1,000平方メートル以下のものの敷地は、道路に連続して次の表に掲げる長さが接しなければならない。ただし、敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りではない。

その用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
100平方メートルを超え200平方メートル以下のもの	3メートル以上
200平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	4メートル以上
500平方メートルを超え1,000平方メートル以下のもの	5メートル以上

本条は法第43条第3項、法第68条の9第1項による接道義務の強化規定です。第7条に該当しない建築物であっても、本文に掲げる特殊建築物の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるものについては、その床面積の合計の区分に応じ、接道の長さを3mから5m以上の範囲で確保する必要があります。接道の長さの考え方については、第7条と同様です。

「その用途に供する部分」とは、これらの用途としている部分のみならず、管理上又は運営上必要がある部分等で通常一体的に利用される部分を含みますが、附属の駐輪場は含みません。

また、本文に掲げる用途が複合する建築物の場合は、それぞれの用途の床面積を合算し、その用途に供する部分の床面積の合計を算出します。

その用途の主要なものの概要は次のとおりです。

(1) 学校

学校教育法に規定するものをいい、下記のものに該当します。なお、保育所は学校ではなく、児童福祉施設等に該当します。

第1条：幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、及び高等専門学校

第124条：専修学校

第126条：高等専修学校（高等課程を置く専修学校）、専門学校（専門課程を置く専修学校）

第134条：各種学校

(2) 体育館

単独の「体育館」のことであり、学校に併設されたものは、学校となります。なお、形態によっては、観覧場となる場合があります。

(3) 病院・診療所

医療法による施設であり、同法では20人以上の患者を入院させるための施設を有するものを

病院と、患者を入院させるための施設が 19 人以下のもの又は当該施設がないものを診療所と規定しています。なお、この規定における診療所については、「(患者の収容施設のあるものに限る。以下同じ。)」とされているので、第 10 条第 1 号においても患者の収容施設がなければ該当しません。

(4) 物品販売業を営む店舗

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

(5) ホテル又は旅館

企業の保養所も建築基準法上はホテル又は旅館として扱われます。(旅館業法上もホテル又は旅館として扱われています。)また、ウィークリーマンション、サービスアパートメント、宿泊機能を有する企業の研修所などもホテル又は旅館に該当する場合があります。

(参考例規「旅館類似の寮又は保養所」昭和 28 年 3 月 23 日建設省住指発第 349 号)

(6) 児童福祉施設等

児童福祉施設等とは、政令第 19 条第 1 項に規定する児童福祉施設等のことであり、これに該当する施設は次のとおりです。

- ・ 児童福祉施設 (児童福祉法第 7 条)
 - 助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター
- ・ 助産所
- ・ 身体障害者社会参加支援施設(補正具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。)
- ・ 保護施設 (医療保護施設を除く。)
- ・ 婦人保護施設
- ・ 老人福祉施設 (老人福祉法第 5 条の 3)
 - 老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター
- ・ 有料老人ホーム
- ・ 母子保健施設
- ・ 障害者支援施設
- ・ 地域活動支援センター
- ・ 福祉ホーム
- ・ 障害福祉サービス事業(生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。)の用に供する施設

(7) 自動車車庫

ここでは、独立して設置された自動車車庫のみでなく、附属の自動車車庫も含まれます。

(敷地内通路)

第9条 避難階以外の階を学校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（管理の用途に専用するものを除く。）から、道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が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の敷地内にあつては、90センチメートル)以上の通路を設けなければならない。

(一部改正〔令和2年条例56号〕)

法では、政令第128条に屋外避難階段からの敷地内通路の規定がありますが、その他の屋外階段には敷地内通路の規定がないため、道路等の安全な場所に有効に避難できるよう、管理用に設けたもの以外の屋外階段から敷地内通路を確保することとし、その幅を政令で規定する1.5m以上としています。敷地内通路の考え方は第24条と同様です。

階数が3以下で延べ面積200㎡が未満の小規模建築物については、幅員を90cm以上確保すればよいこととしています。

敷地内通路の取り方については、第24条と同様です。

なお、「**学校等**」については第8条に規定されていますのでご参照ください。

第2節 避難施設等

(適用範囲)

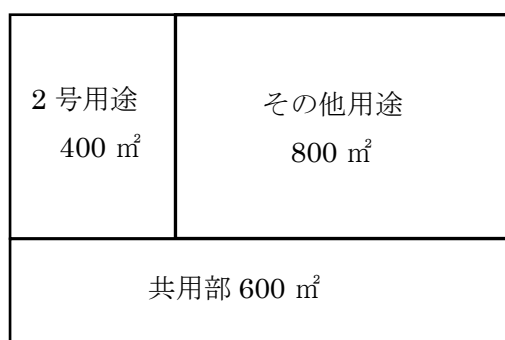
第10条 この節の規定は、次に掲げる建築物の当該用途に供する部分及びそれらの建築物の敷地に適用する。

- (1) 学校、博物館、美術館、図書館、病院、診療所、公会堂、集会場又は児童福祉施設等の用途に供する建築物
- (2) 物品販売業を営む店舗、マーケット、飲食店又は公衆浴場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの
- (3) 体育館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、劇場、映画館、演芸場、観覧場、展示場、遊技場、ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの

本節は、法第40条の規定により特殊建築物の避難施設等の制限を附加したものであり、本条では対象となる建築物の用途及びその規模について定めています。

対象となる建築物は、不特定多数の利用者及び車椅子等により自力での避難が困難と想定される利用者が利用する公共的な建築物とし、特に公共性の高い建築物については規模にかかわらず対象としています。また、日常生活を営む上で利用頻度の高い建築物とその他の建築物とに区分し、用途と規模に応じて対象を定めています。

なお、第2号、第3号に列記された用途が複合する建築物の場合、各号ごとのそれらの用途に供する部分の床面積の合計により適用があるか否かの判断をすることとなります。その際、共用部の床面積については、その他の用途に供する部分の床面積に応じて按分した数値を加えてください。按分の例を下図に示します。



出入口

2号用途の面積とその他用途の床面積の比率が1:2のため、共用部600 m²の内、3分の1が2号用途分の面積として加えられます。

$$400 \text{ m}^2 + (600 \text{ m}^2 / 3) = 600 \text{ m}^2$$

よって、2号用途の床面積は600 m²となり、500 m²を超えるため、第2節の適用を受けます。

共用部がある複合用途建築物の第10条の判断方法

「その用途に供する部分」については、建築物の直接の目的及び用途に関わらないので、附属自動車車庫（駐輪場を含む。）は含まれません。

用途の解釈については、第 8 条の部分と同様とします。なお、第 8 条に規定のない用途については、次のとおりとします。

(1) 博物館、美術館

博物館は原則として博物館法によるものですが、博物館法によらない美術館、郷土資料館であっても、博物館として取り扱う場合があるので注意が必要です。

(2) 図書館

図書館法に定められたものをいいます。なお、学校に併設された図書館は学校となります。

(3) 公会堂、集会場

公会堂は、市民会館等の公の施設をいいます。集会場は、一時に不特定多数の人が集まる目的のある施設をいい、具体例等は第 7 節に掲載しています。また、町内会の自治会館は、利用者が近隣住民に限定されたものであるので集会場には該当しません。(例規回答 「公民館、集会所」昭和 53 年 8 月 11 日付け建設省住街発第 172 号)

(4) 飲食店

食堂、レストラン、そば屋、すし屋等の非常に多様な形態が含まれます。なお、工場等における社員用食堂などの附属施設はここでいう飲食店には該当しません。

(5) ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場

スキー場は、屋外のゲレンデを指すものではなく、屋内の人工スキー場のことです。また、スポーツ練習場とは、ゴルフ、テニス及びバッティングセンター等の練習施設をいいます。

(6) 劇場、映画館、演芸場、観覧場

劇場、演芸場とは、演劇、歌舞伎、舞踊、オペラ、コンサート、落語、漫才等の芸能を観客に見せるための施設です。観覧場については屋外観覧場も含まれます。

第 11 条 削除

(削除 [平成 24 年条例 18 号])

第 12 条 削除

(削除 [平成 24 年条例 18 号])

(廊下の幅等)

第 13 条 利用者用の廊下は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 幅は、1.3 メートル以上とすること。ただし、床面積の合計が 200 平方メートル以内の室に通ずる専用のものについては、1.2 メートル (第 10 条第 1 号に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル未満のもの及び同条第 3 号に掲げる建築物のうち、スキー場、スケート場又はスポーツの練習場の用途に供するものについては、90 センチメートル) 以上とすることができる。

(2) 勾配は、12 分の 1 以下とすること。

(3) 段を設けないこと。ただし、幅が 90 センチメートル以上で勾配が 12 分の 1 以下の傾斜路を併設した場合には、この限りでない。

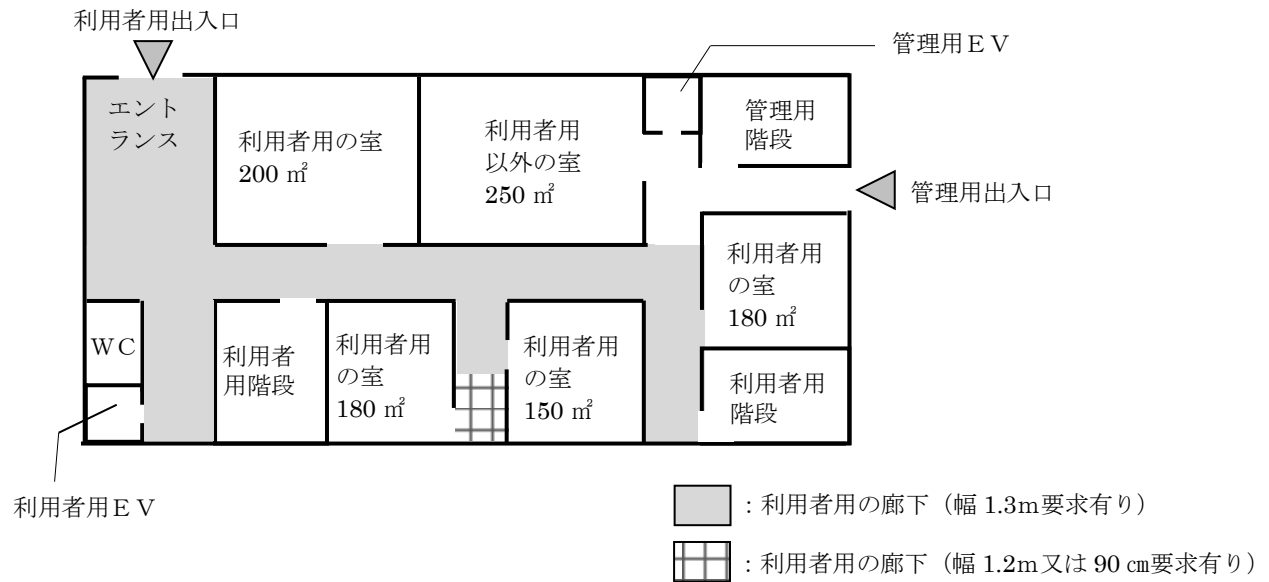
2 前項第 1 号の規定は、建築物の用途を変更して児童福祉施設等の用途に供する場合においては、適用しない。

(一部改正 [平成 24 年条例 18 号])

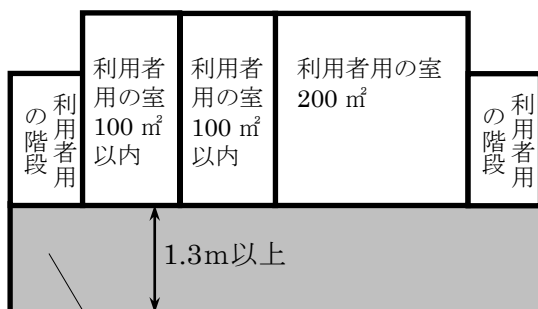
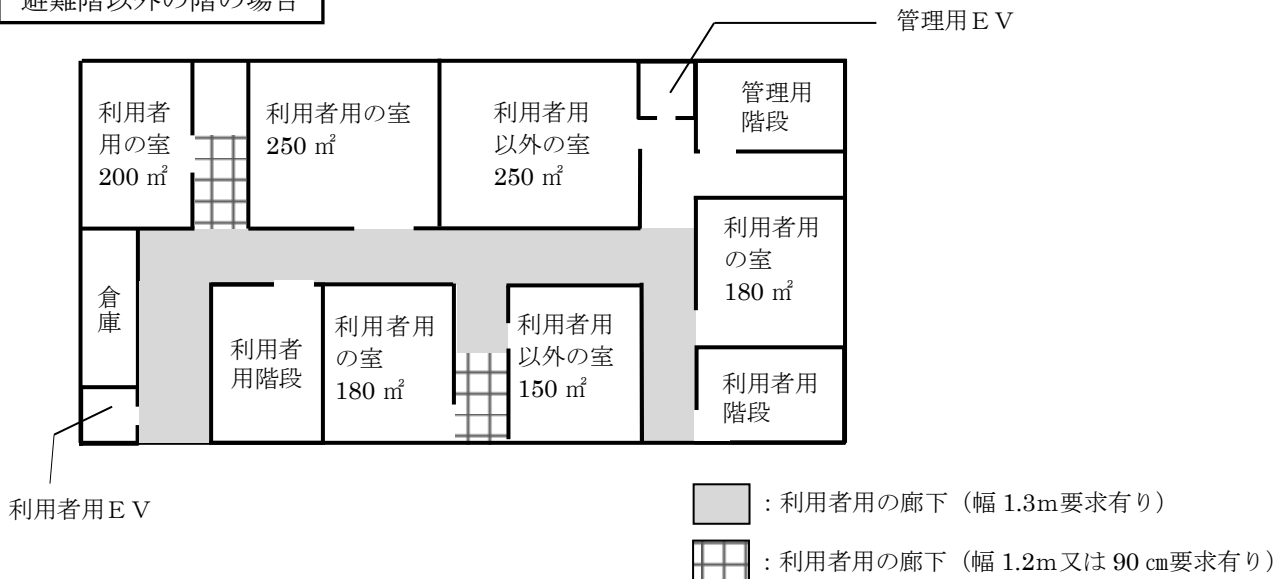
本条の規定は、第 10 条の適用範囲に存する利用者用の各室から出口までの動線のうち、利用者が日常利用するすべての廊下に適用され、第 14 条の適用を受ける階段に至る経路にも適用されます。また、室には居室、非居室のいずれも含まれます。

なお、「利用者」とは、当該施設の利用においてサービス等の提供を受ける者をいいます。

避難階の場合



避難階以外の階の場合



階段への避難経路であり
専用の部分とはみなせない

第1号

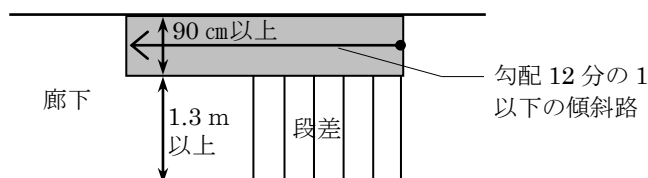
第13条の「廊下の幅」については、手すり等を設けた場合、手すり等の内法の有効幅員とします。なお、第22条、第30条第1項及び第44条第4項の規定においても同様です。

ただし書の規定は、狭小な室（床面積の合計が200㎡以下）に至る局所的な専用の廊下についての緩和規定です。バリアフリー法施行令第18条第2項第3号の規定の対象となる廊下については「1.2m以上」、建築基準条例のみ対象となる廊下については、「90cm以上」としています。

なお、政令により、1.2～2.3m以上の廊下の幅員の規定がある場合は、その規定に適合する必要があります。

第2号、第3号

廊下に段差を設ける場合は下図のように勾配12分の1以下、幅90cm以上の傾斜路を設ける必要があります。



(直通階段の幅等)

第14条 利用者が日常利用する避難階若しくは地上に通ずる直通階段又は政令第120条の規定により設置する直通階段は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 幅は、1.3メートル以上とすること。ただし、手すり等が設けられた場合にあっては、当該手すり等の幅が10センチメートルを限度として、ないものとみなして算定する。

(2) 回り段を設けないこと。

2 前項第1号の規定は、建築物の用途を変更して児童福祉施設等の用途に供する場合には、適用しない。

(一部改正〔平成12年条例42号・24年18号・令和6年61号〕)

本条の規定は、第10条の適用範囲に存する利用者用の各室から出口までの動線のうち、利用者が日常利用する直通階段、又は政令第120条により設置される直通階段に適用されます。なお、利用者用であれば屋外階段、屋内階段のいずれにも適用されますのでご注意ください。

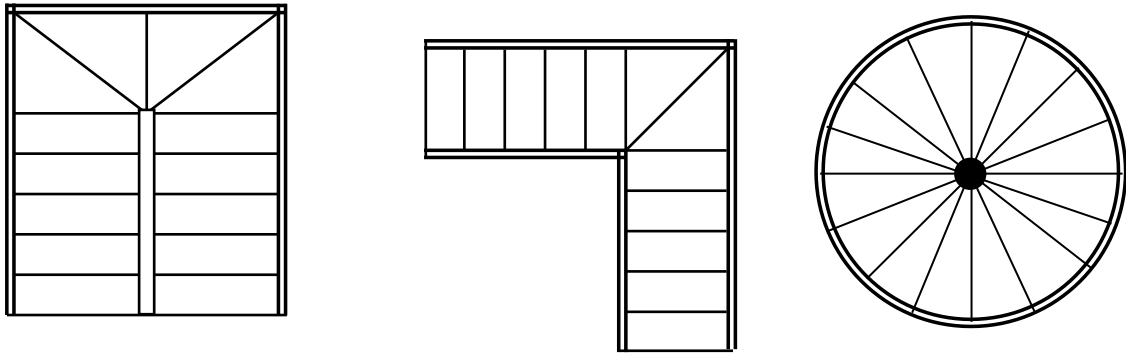
(利用者の定義は第13条参照)

第1項第1号

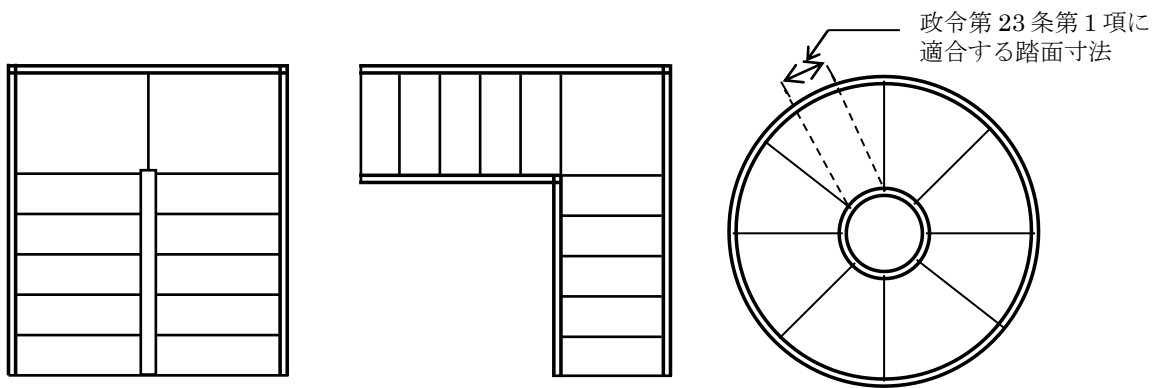
階段（踊場を含む。以下同じ。）の幅は、政令第23条第3項に準じ、手すり等は出幅10cmまでないものとして算定します。

第1項第2号

「回り段」とは、次のような形態をいいます。



なお、次のような形態のものは「回り段」に該当しません。



第15条 削除

(削除 [平成24年条例18号])

(制限の緩和)

第16条 この節の規定は、市長が建築物の規模、構造、設備又は配置により避難及び通行の安全上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

第3節 学校

(教室等の設置の禁止)

第17条 特別支援学校の用途に供する建築物には、その4階以上の階に教室その他児童又は生徒が使用する居室を設けてはならない。

(一部改正〔平成19年条例32号〕)

本条は、特別支援学校（旧盲学校、聾学校又は養護学校）での児童、生徒の安全性を考慮して4階以上の階に教室等を設置することを禁止しています。

「**児童又は生徒が使用する居室**」には、通常教室の他、体育館、図書室、音楽室、各種実習室等も含まれます。

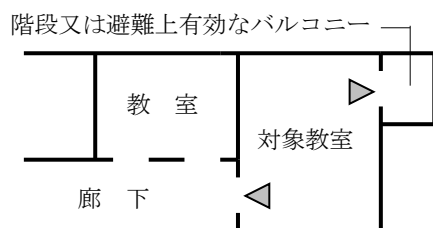
(教室等の出口)

第18条 小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校（前期課程に限る。）、特別支援学校又は幼稚園の用途に供する建築物の教室その他幼児、児童又は生徒が使用する居室で、床面積が50平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

(一部改正〔平成19年条例32号・24年18号・28年27号〕)

次の図のような廊下の突き当たりに面する教室は、本条の規定に適合しているものとします。

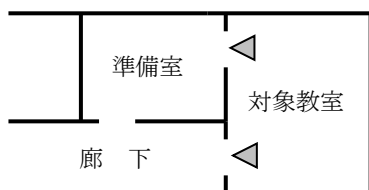
- 1) 階段又は避難上有効なバルコニーに直接通じる出口がある教室



避難上有効なバルコニーの構造は「建築物の防火避難規定の解説」（最新版）によるものとし、地上に降りたところから道等まで幅1.5m以上(※)の敷地内通路を確保してください。

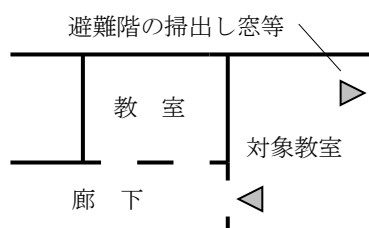
▶: 第18条の規定により要求される出口

- 2) 準備室を介して廊下に避難できる教室



準備室は常に避難上有効な通路が確保されている必要があります。

- 3) 掃出し窓等を通じて直接地上に避難できる教室



掃出し窓を出たところから道等まで幅1.5m以上(※)の敷地内通路を確保する必要があります。

※階数3以下で延べ面積200㎡未満の建築物は幅90cm以上確保すればよいこととします。

(木造等の校舎と隣地境界線との距離)

第 19 条 学校の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物（同項各号のいずれにも該当しない建築物で、同項の規定に適合する特殊建築物の特定主要構造部に必要とされる性能を有し、かつ、同項に規定する開口部への防火設備が設けられたものを含む。以下同じ。）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、市長がその規模、構造又は周囲の状況により避難上及び消火上支障がないと認めて許可した場合には、この限りでない。
(一部改正〔平成 12 年条例 42 号・27 年 31 号・令和 6 年 61 号〕)

「木造建築物等」とは、法第 23 条に規定する木造建築物等とします。

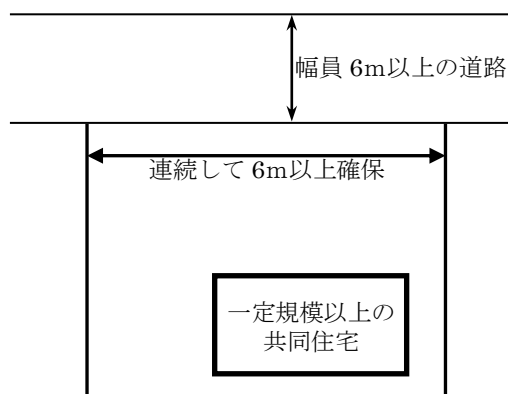
第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋

(敷地と道路との関係)

第20条 共同住宅（住戸数が20以下のものを除く。）の用途に供する建築物で、3階以上の階をその用途に供し、かつ、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建築物の敷地は、幅員が6メートル以上の道路に連続して6メートル以上接しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

- (1) 道路に敷地の外周の長さの7分の1以上（道路に接する部分が連続して6メートル以上のものの合計とする。）が接し、かつ、当該道路に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、当該道路の中心線からの水平距離が、当該空地を含め5メートル以上となる場合
- (2) 敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可した場合

本条は、第7条に掲げる大規模建築物のうち、一定の規模以上の共同住宅について、次の図のように幅員6m以上の道路に連続して6m以上接しなければならないことを規定しています。なお、第7条とはただし書の内容が異なりますのでご注意ください。



※接道長さの考え方については、第7条の図1～4と同様となりますので、ご参照ください。

本条の対象となる一定規模以上の共同住宅とは、次の要件をすべて満たすものをいいます。

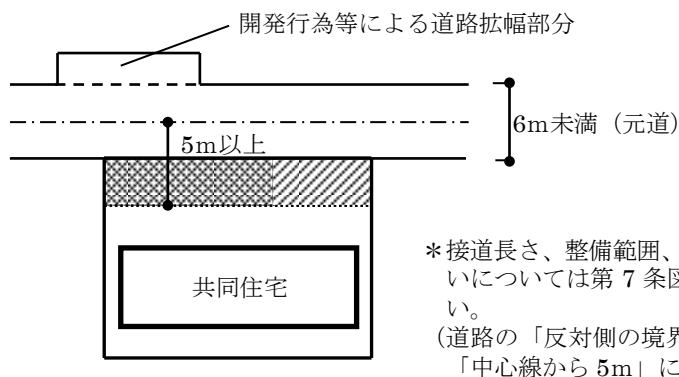
- ① 住戸数が21戸以上
- ② 3階以上の階に共同住宅の用途に供する部分がある。
- ② 共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超える。



「その用途に供する部分」には、附属の自動車車庫及び駐輪場は含まれませんが、共同住宅の集会室、倉庫等は含まれる他、複合建築物における共用部の面積は按分して加算されます。（按分計算の方法は第10条参照）

第1号は、幅員が6m未満の道路に接する敷地に対する、ただし書による規定を示したものです。

道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、道路と一体となる公共の用に供する空地を築造することにより本文の規定の適用が緩和されます。なお、公共の用に供する空地の築造については、第7条第1号の大規模建築物に準じて整備をしますが、整備範囲については第7条第1号の道路の反対側から6mとは異なり、本条第1号では、道路の中心線から5m以上となるので注意してください。

中心線の位置は、開発行為等により部分的に幅員が異なる場合においても、次の図のように元の道路の中心線とします。



-  : 敷地の外周の長さの1/7の部分
-  : 当該道路と接する部分（敷地が当該道路に接する部分の全てが整備の対象となります。）

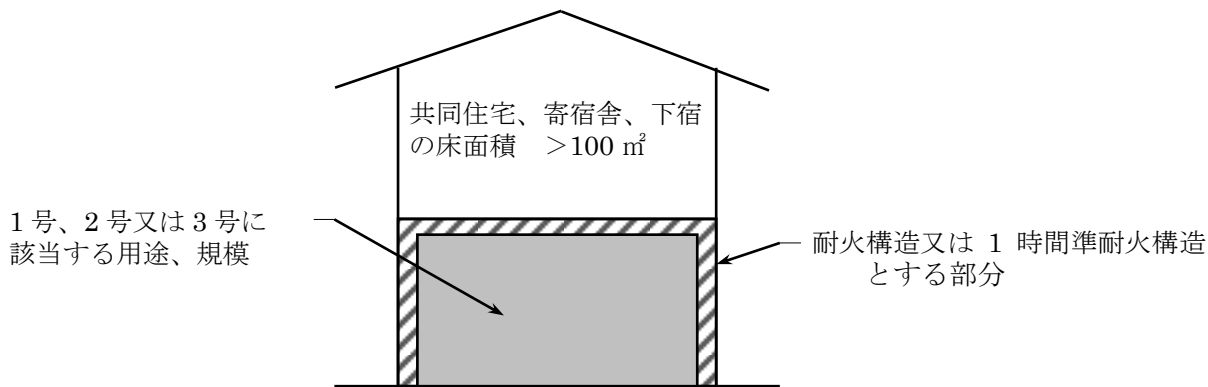
(設置の禁止)

第21条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、次の各号のいずれかに掲げる建築物で、これらの用途に供する部分の主要構造部が1時間準耐火基準に適合する準耐火構造でないもの(特定主要構造部が耐火構造でないものを含む。)の上階に設けてはならない。

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

(一部改正〔平成12年条例42号・27年31号・令和6年61号〕)

本条で、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。)が要求される建築物の部分は、次の図のとおりです。



(寄宿舍等の廊下の幅)

第 22 条 寄宿舍、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、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物を除く。）の階で、その階における居室（寄宿舍又は児童福祉施設等にあつては寝室、下宿にあつては宿泊室をいう。以下この条及び次条において同じ。）の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものの共用の廊下の幅は、次に定めるところによらなければならない。

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

(一部改正 [平成 12 年条例 42 号・27 年 31 号])

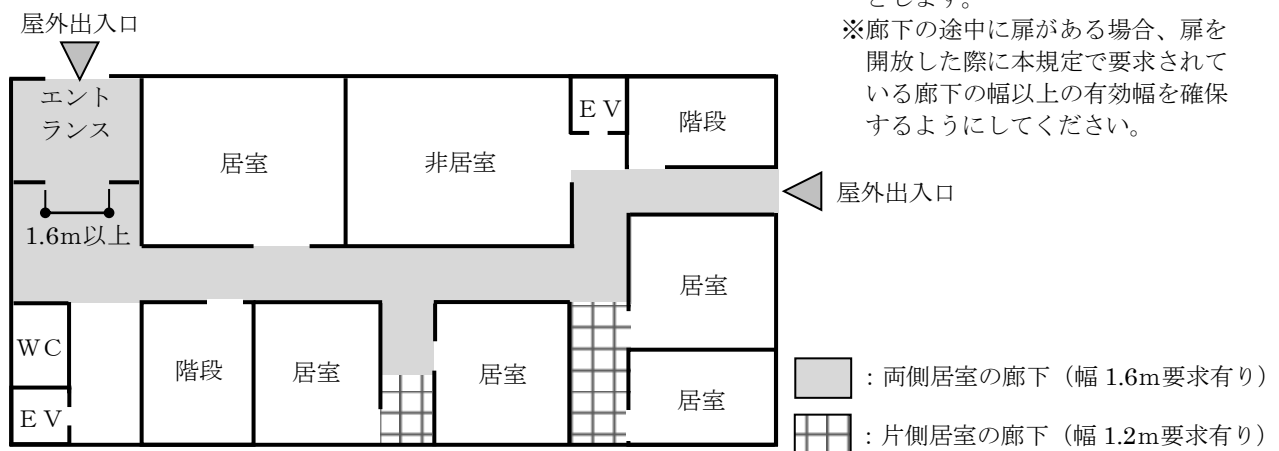
本条は、政令第 119 条の規定を強化したものです。児童福祉施設等を除き、この規定は、政令第 129 条第 2 項の階避難安全性能を有する階、又は、政令第 129 条の 2 第 3 項の全館避難安全性能を有する建築物に対しては、適用されません。(第 63 条、第 64 条による緩和)

「児童福祉施設等」とは、第 8 条に規定されているものをいいます。また、児童福祉施設等については、第 13 条に廊下の幅の規定があるので注意してください。

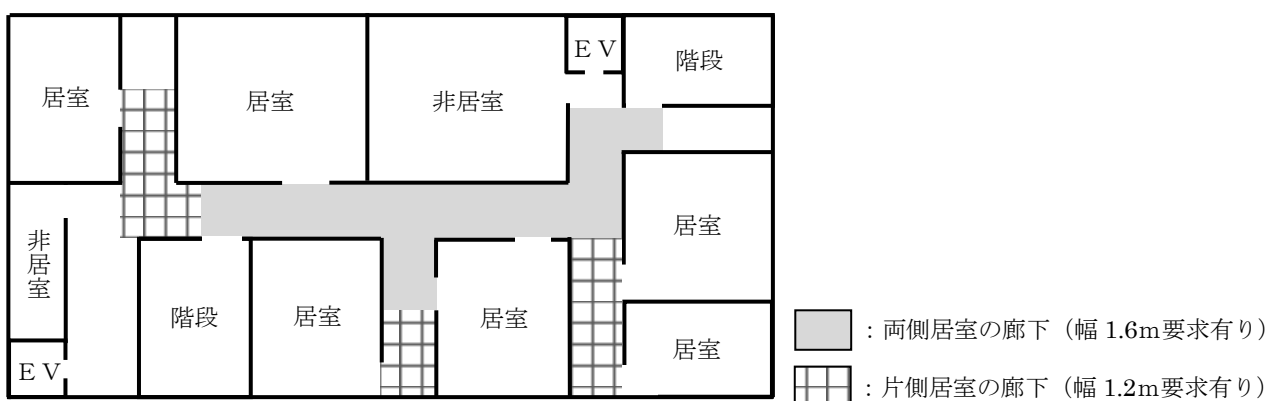
「木造建築物等」とは、法第 23 条に規定する木造建築物等とします。

「両側に居室がある場合」とは下図のとおりです。居室への出入口が両側にある廊下については 1.6 m の幅が要求されます。

避難階の場合



避難階以外の階の場合



(共同住宅等の階段)

第 23 条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物を除く。）で、その 2 階における居室の床面積の合計が 50 平方メートルを超える場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

2 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物を除く。）でその 2 階における居室の床面積の合計が 100 平方メートルを超える場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

3 前 2 項の規定は、階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の建築物（階段の部分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。）とが間仕切壁又は政令第 112 条第 19 項第 2 号に規定する構造の戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で区画されている建築物に限る。）については、適用しない。（一部改正〔平成 12 年条例 42 号・27 年 31 号・令和 2 年 56 号・6 年 61 号〕）

本条は、政令第 121 条第 1 項第 5 号の規定を強化したものです。政令によって 2 以上の階段の設置が要求されていない建築物について、2 以上の階段又はこれに代わる施設を設置することにより、2 方向避難を可能とするための規定です。避難階が 2 階の場合には、1 階から避難階への避難経路も同様に扱います。階段のうちの 1 つは、政令第 120 条第 1 項に基づいて設置する必要がありますので、それ以外を階段又はこれに代わる施設とすることができます。

また、政令第 117 条第 2 項の規定による床又は壁で区画されたものは、それぞれ別の建築物とみなして本条の適用をすることができます。

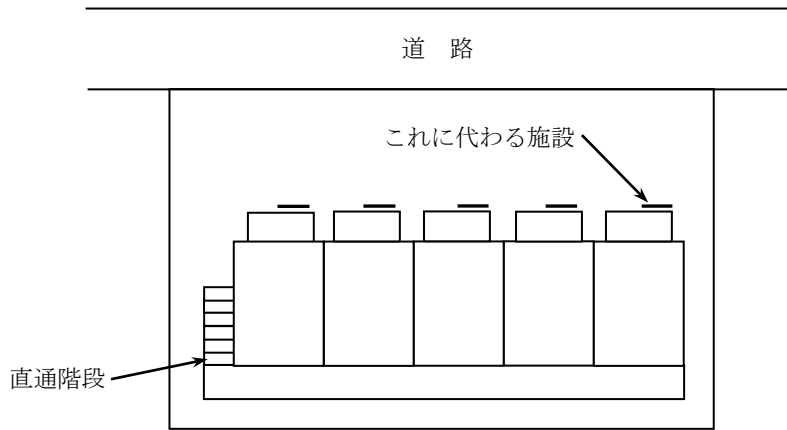
「**木造建築物等**」とは、法第 23 条に規定する木造建築物等とします。

「**これに代わる施設**」とは、避難用タラップ・緩降機・避難はしご・避難ロープ等消防法施行令第 25 条に基づく避難器具とします（消防法施行規則第 31 条の 4 消防の避難器具認定品同等とします。）。

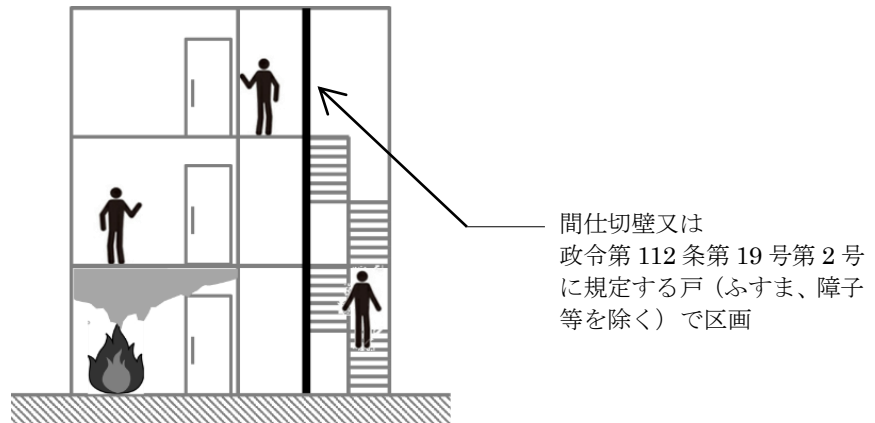
第 2 項の適用に際しては、建築物の主要構造部のすべてが不燃材料で造られている必要があります。ただし、下記のいずれかに該当する部分については、不燃材料で造られたものとみなします。

- 1 外壁で準耐火構造としたもの
- 2 床でその裏側に不燃材による被覆をしたもの又は直下の天井を不燃材としたもの
- 3 屋根でその裏側に不燃材による被覆をしたもの又は直下の天井を不燃材としたもの

2 方向避難を確保するため、政令第 121 条第 3 項に規定する重複区間の長さに適合させる必要があります。また、この場合であっても、できる限り 2 の階段又は、階段とこれに代わる施設は近接しないよう十分に間隔を離して設置する必要があります。



第3項は、第1項及び第2項の除外規定です。政令第121条第4項の規定により、小規模な建築物について2以上の階段の設置に係る規定が条件により除外されていることから、階段と階段の部分以外の部分を区画されているものは本条においても適用除外としたものです。



(共同住宅等の主要な出口)

第 24 条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の避難階においては、主要な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条及び第 26 条において同じ。）は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、かつ、安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

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

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
100 平方メートル以下のもの	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つては、90センチメートル)以上
100平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	2メートル(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つては、90センチメートル)以上
300平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	3メートル以上
500平方メートルを超えるもの	4メートル以上

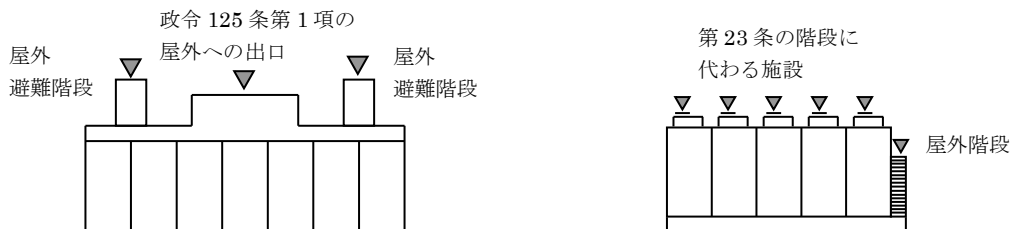
(2) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

2 前項の建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合においては、その区画された部分（以下この項において「区画部分」という。）は、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。ただし、区画部分の主要な出口から道路に通ずる敷地内通路のうち、それぞれの区画部分の共用の部分の幅員については、共用に係る区画部分を一の建築物とみなして同項第 1 号の規定を適用する。

(一部改正〔平成 24 年条例 18 号・令和 2 年 56 号〕)

第 1 項関係

(1) 本条の「**主要な出口**」とは、次の図のような政令第 125 条第 1 項に規定する屋外への出口及び屋外階段又はこれに代わる施設からの出口をいいます。



共同住宅の避難階の住戸については、掃出し窓（道路に面する又は敷地内通路に直接出られるものに限る。）も主要な出口とすることができます。

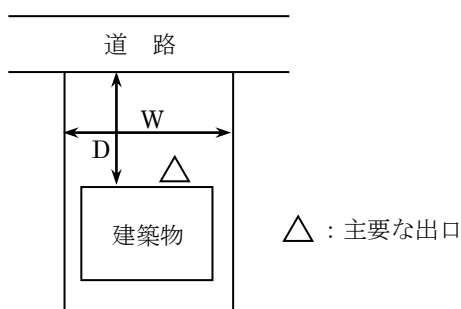
片側廊下型共同住宅の避難階が廊下（コンクリート等の床で手すり又は柱等で地上と区別されているもの。）と同様の形態をされているものについては建築物の廊下とみなし、主要

な出口は廊下とみなした部分を出たところからとします。なお、廊下とみなした部分は、政令第 119 条及び第 125 条第 1 項の規定に適合する必要があります。

- (2) 本条かつ書きの「**屋外階段又はこれに代わる施設**」とは、政令及びこの条例に基づいて設置した階段又はこれに代わる施設とし、消防の指導により設置した屋外階段又はこれに代わる施設及び任意に設けたものは含みません。また、政令第 121 条や告示に基づいて設けた「避難上有効なバルコニー」については本条の適用対象外です。

また、屋外階段については、地上に出たところから本条の規定が要求されます。ただし、政令第 123 条第 2 項に規定する屋外避難階段以外の屋外階段について、政令第 125 条第 1 項の規定に適合する屋外へ至る出口が当該階段以外にもある場合は、当該階段出口は本条の適用対象外です。

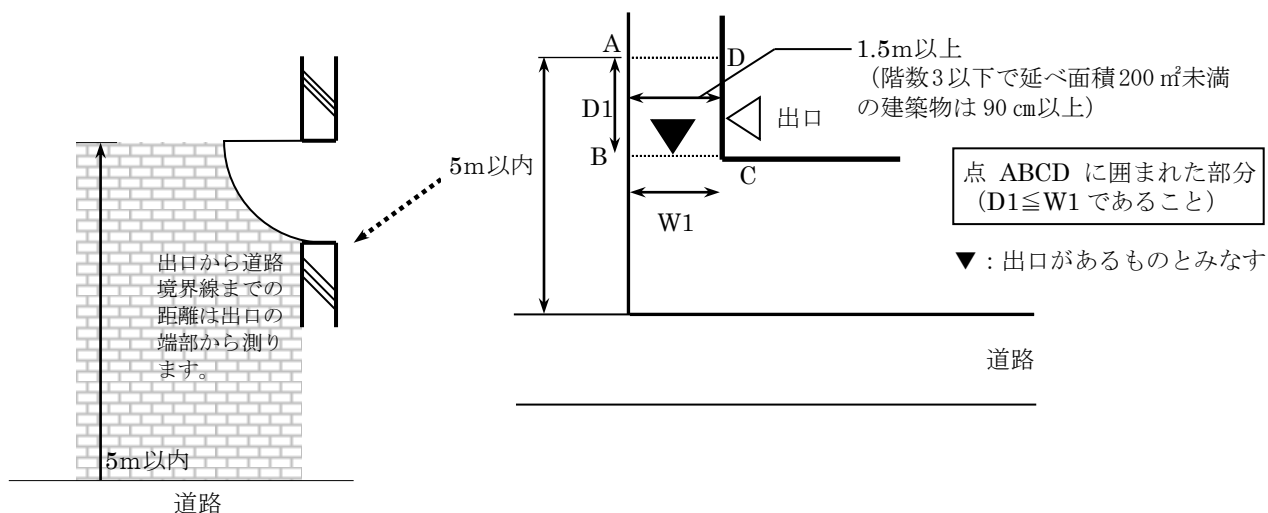
- (3) 「**道路に面する**」とは、原則として次の図のように主要な出口の直交方向で道路を見渡すことができ、道路との間に高低差（通行上支障がないものを除く。）がなく、出口から道路までの奥行き（D）以上の間口（W）が有効に開放されていて、道路への避難及び通行の安全上支障がない場合をいいます。



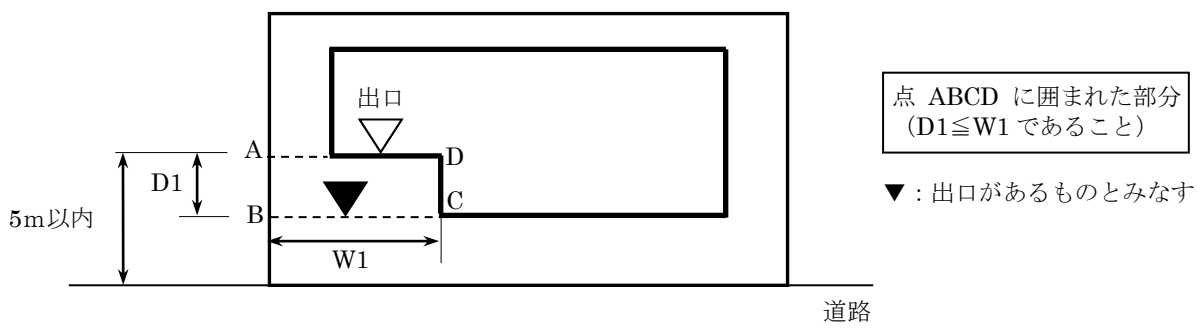
(3) の注意事項

- ① 道路との間に建築物、駐車場等の工作物が予定されていたり、青空の駐車場、駐輪場等の利用目的がある部分は、道路に面している部分とはみなせません。ただし、自主管理広場（確認申請上の敷地に含まれているものに限る。）や緑化促進のための芝張り等で、避難上、通行上及び安全上支障のないものはこの限りではありません。
- ② 高低差を解消するためにスロープ若しくは階段を設ける場合の階段等の幅は、有効 1.5m（階数 3 以下で延べ面積 200 m²未満の建築物は 90 cm）以上とする必要があります。なお、この場合に敷地内通路が道路と面する部分には避難上支障となる工作物等は設けられません。
- ③ 主要な出口と道路との間に 1m 以上の高低差がある場合は、第 1 項第 1 号の敷地内通路の幅員を確保したスロープ若しくは階段を設けなければ道路に面しているとみなせません。
- ④ 避難階における出口の特例
次のイ～ハのいずれかに該当する場合は、出口が▼の位置にあるものとみなします。

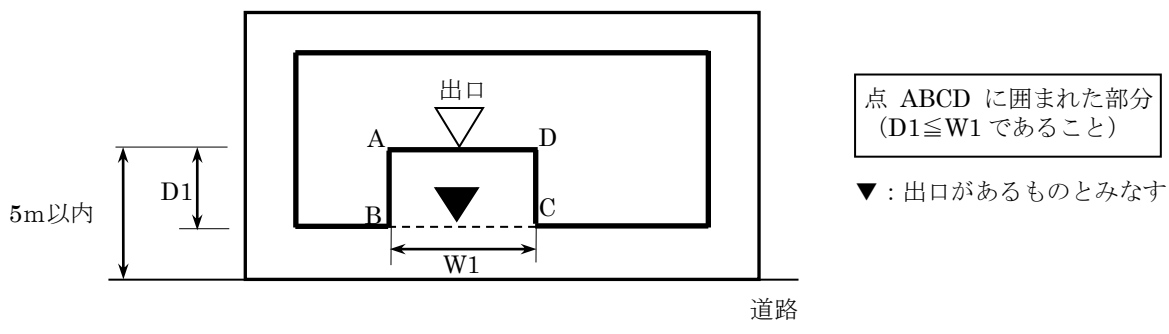
イ) 出口が道路側を向いていないが、下図のA～Dに囲まれた部分にある場合



ロ) 出口が道路側の外壁面より後退しているが、下図のA～Dに囲まれた部分にある場合



ハ) 出口が後退して設けられている場合が、下図のA～Dに囲まれた部分にある場合



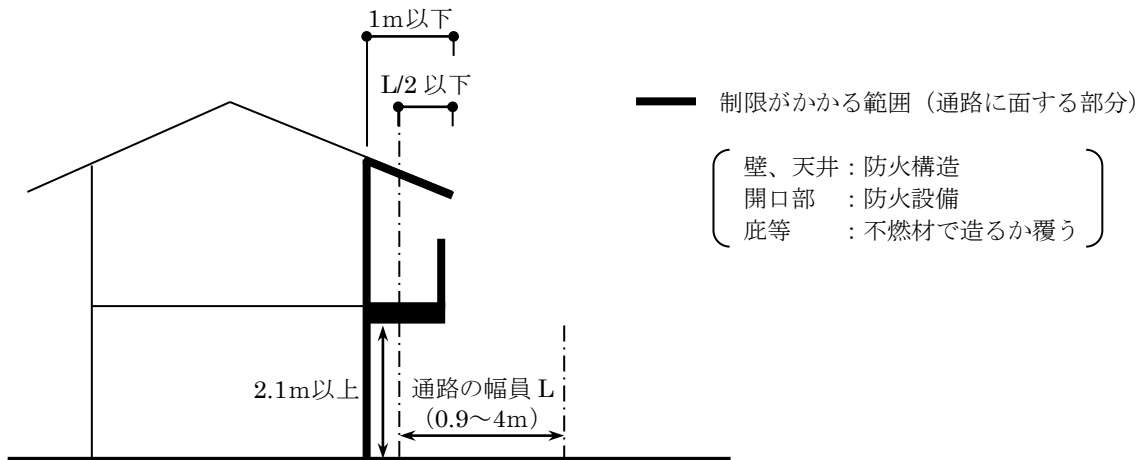
(4) 第1号において「安全上支障がないと認められる場合」とは、敷地内通路の形態が次の①～④に該当する場合をいいます。

① 敷地内通路は原則、青空空地であること。ただし、庇等に覆われた部分が敷地内通路の幅員の一部となる場合で、次の条件を満たすものについてはこの限りではありません。

イ 庇、屋根、バルコニー等の下を通過する場合(図1)

- ・ 敷地内通路となる部分の有効の高さが2.1m以上あること
- ・ 敷地内通路に面する壁及び天井を防火構造とすること
- ・ 敷地内通路に面する開口部(上層階含む。)に、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること

- ・ 庇等に覆われた部分の幅が敷地内通路の幅員の2分の1以下であること
- ・ 庇等を不燃材で造るか又は覆うこと
- ・ 庇等の壁からの出幅が1m以下であること



(図 1)

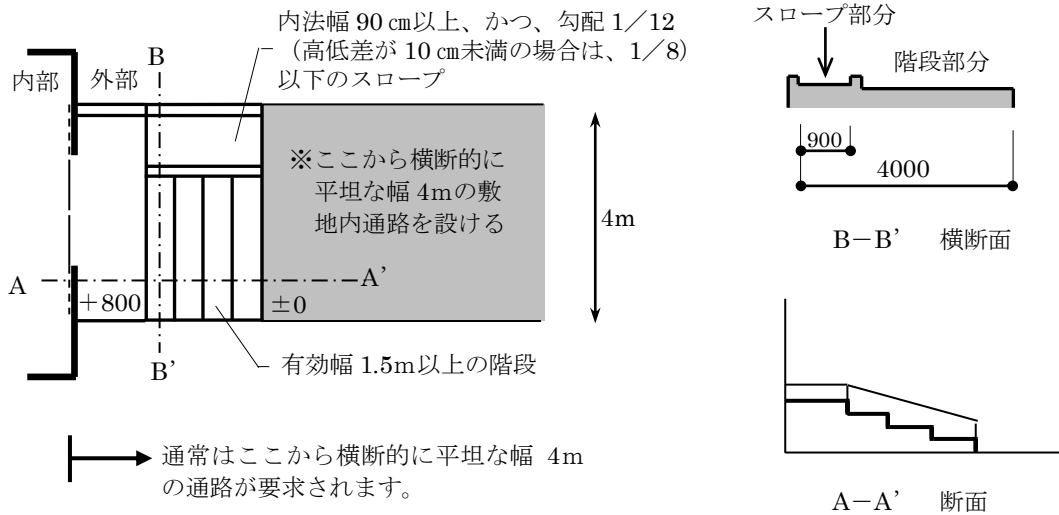
ロ 建築物の中を敷地内通路とする場合

- ・ 耐火建築物であること
- ・ 敷地内通路となる部分の有効の高さが2.1メートル以上あること
- ・ 敷地内通路となる部分の壁及び天井の下地及び仕上げを不燃材料とすること
- ・ 敷地内通路となる部分と屋内部分を区画する壁及び上部の床又は屋根は、原則として開口部のない耐火構造とし、屋外の敷地内通路が確認できるものとする。ただし、片側開放のピロティ状の場合に限り、区画する壁に開口部(特定防火設備で政令第112条第19項第2号に規定するものに限る。)を設けることができる。
- ・ 幅員については、第24条第1項第1号で求められる敷地内通路の幅とすること

② 敷地内通路は原則、横断面において平坦とすること。

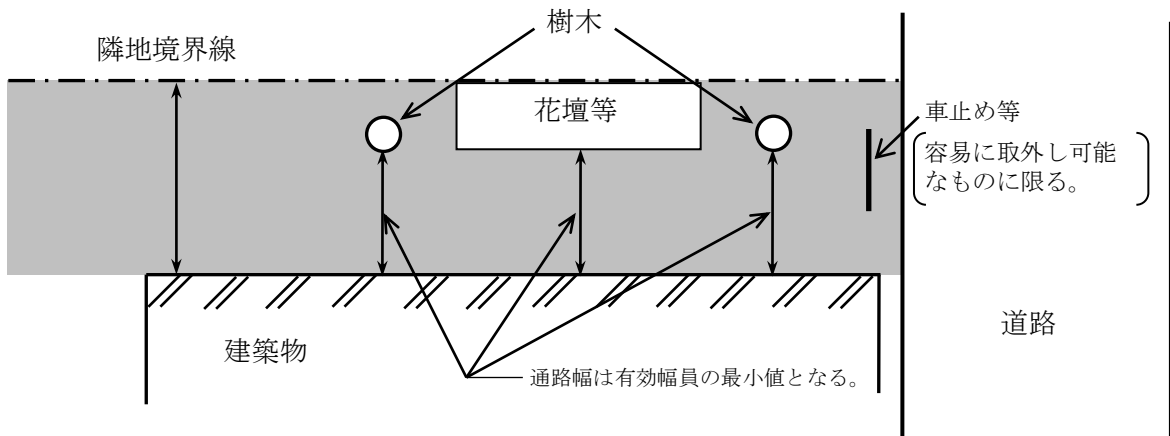
なお、次の図のように、主要な出口から道路までの高低差を解消するための階段にスロープを併用する場合は、「横断面において平坦とし」の部分が緩和され、敷地内通路の幅員の算定においては、階段とスロープをあわせて算定することができます。

(例. 要求敷地内通路幅 4m の場合)



③ 床に用いる材料は、歩行者の日常自由な通行に支障を生じないものとする

④ 避難に支障となる樹木、車止め等（道路との境界に設ける容易に取外しができるものは除く。）を設置しないこと



(5) 第 2 号において「安全上支障がないと認められる場合」とは、次の①及び②に該当する場合をいいます。

① 「公園、広場その他の空地」として、次のいずれかに該当する施設が周囲にあること

a : 都市公園法による公園

b : 境川河川管理用通路

c : 横浜水道道

d : 相模緑道緑地

e : 千代田緑道

f : 敷地と道路との間にある河川等で、法律又は条令等により占用許可を受けた当該河川等を渡るための工作物（橋等）が設けられたもの

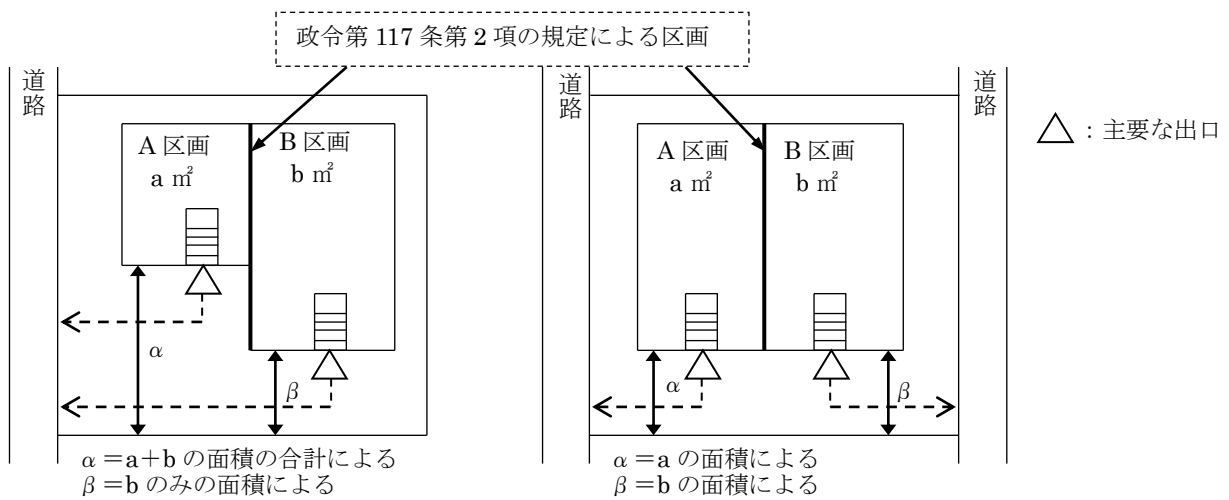
g : 「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可に係る包括同意基準」2(3)ウの規定に適合する、敷地と道路との間にある横断型通路

② 「安全上支障がないと認められる場合」として下記の全てを満たしていること

- ・ 公園、広場その他の空地の幅員（①の f、g においては敷地と道路を連絡する通路の幅員）が 4m 以上で、敷地と避難上有効に接し、通行上支障のないもので、かつ、公共団体等が所有又は管理者となっており、空地の存在が恒久的に担保されている。
- ・ 第 24 条（第 26 条においては第 26 条）の「道路」を「公園、広場その他の空地」と読み替えて適用し、これに適合する。
- ・ 公園、広場その他の空地の管理者の承認を得ている。

第 2 項関係

次の図のように、建築物が政令第 117 条第 2 項の規定により区画されている場合にあつては、当該区画単位ごとに第 1 項の規定を適用できます。



(共同住宅等の居室等)

第 25 条 共同住宅の各戸においては、その居室のうち 1 以上の床面積を 7 平方メートル以上としなければならない。

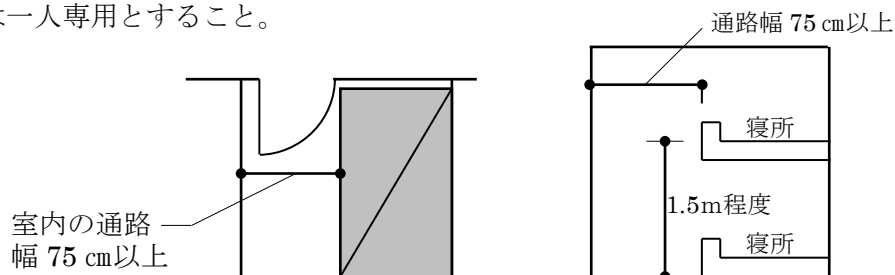
2 寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の床面積は、7 平方メートル以上としなければならない。ただし、1 人専用のものにあつては、その床面積を 5 平方メートル以上とすることができる。

3 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物には、居住又は就寝のための棚状部分（以下「棚状寝所」という。）を設けてはならない。ただし、1 人専用に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。

(一部改正〔平成 24 年条例 18 号〕)

第 3 項の「棚状寝所」とは、造り付け 2 段ベッド等の棚状に重ねて設置された就寝のための部分をいいます。また、「1 人専用に区画され避難上支障がないもの」とは、次の条件に適合する棚状寝所のことをいい、下図に示す通りです。

- ・ 避難に有効な幅 75cm 以上の室内の通路に接していること。
- ・ 上記の通路が居室の出口まで確保されていること。
- ・ 寝所の上段の床面が、床から 1.5m を超えない程度の高さであること。
- ・ 寝所の上段には、はしご等を設け安全に避難できるものであること。
- ・ 寝所は一人専用とすること。



(長屋の出口)

第 26 条 長屋の各戸の主要な出口は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当し、かつ、安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(1) 主要な出口から道路に通ずる敷地内通路の幅員が 3 メートル (2 以下の住戸の専用の通路については、2 メートル) 以上である場合

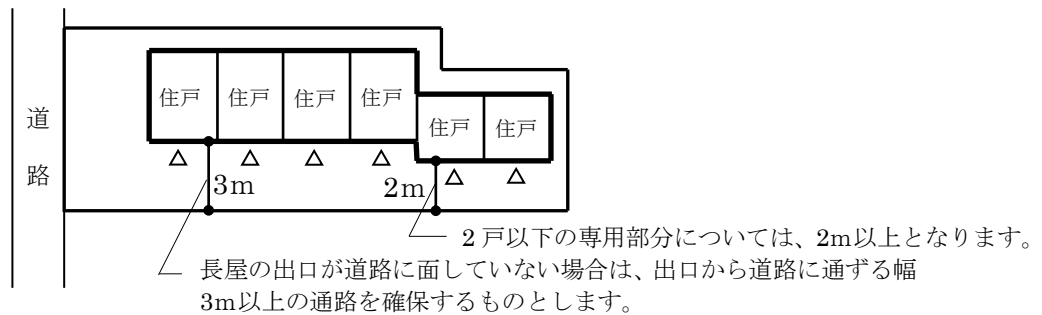
(2) 前号の規定にかかわらず、長屋の用途に供する建築物であつて階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満のものについては、同号の敷地内通路の幅員が 90 センチメートル以上である場合

(3) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

(一部改正〔令和 2 年条例 56 号〕)

「主要な出口」、「道路に面する」、「安全上支障がないと認められる場合」、「公園、広場その他の空地」の定義については、第 24 条と同様とします。

第 1 号かっこ書きの 2 以下の住戸の専用の通路については、次の図のように 3 戸以上の長屋であっても、当該通路を利用する住戸が 2 戸以下であれば 2m とすることができます。



(長屋の構造等)

第27条 3階を長屋の用途に供する建築物(階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの(政令第110条の5の技術的基準に適合する警報設備を設け、かつ、堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分を間仕切壁又は政令第112条第19項第2号に規定する構造の戸(ふすま、障子その他これらに類するものを除く。)で区画したものに限る。)を除く。)は、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物であつて市長が別に定める基準に適合するものとし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物としなければならない。ただし、重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物にあつては、準耐火建築物又は市長が別に定める構造方法を用いるものとすることができる。

- 2 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 3 長屋の各戸の界壁の長さは、2.7メートル以上としなければならない。
- 4 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を2面以上の外壁に設けなければならない。
- 5 第1項及び第2項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として政令第109条の8に規定する部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、第1項及び第2項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(一部改正〔平成27年条例31号・令和元年37号・2年3号・6年61号〕)

第1項本文に規定する市長が別に定める基準は、相模原市許可等取扱規則(以下「市規則」という。)第13条の3第1項に、同項ただし書に規定する市長が別に定める基準は、市規則同条第2項に規定しています。

市規則

(長屋等の構造等の基準)

第13条の3 建築基準条例第27条第1項の規定により市長が別に定める基準は、準防火地域の建築物にあつては次に掲げるものとし、防火地域及び準防火地域以外の区域の建築物にあつては第1号及び第2号に掲げるものとする。

- (1) 長屋の各住戸、下宿の各宿泊室、共同住宅の各住戸又は寄宿舎の各寝室(以下単に「各住戸等」という。)に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。ただし、各住戸等から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸等の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられている場合においては、この限りでない。
- (2) 建築物の周囲(開口部(居室に設けられたものに限る。))がある外壁に面する部分に限り、道に接する部分を除く。)に幅員が3メートル以上の通路(敷地の接する道まで達するものに限る。)が設けられていること。ただし、次に掲げる基準に適合しているものについては、こ

の限りでない。

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

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

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

(ア) 準耐火構造の床又は壁に用いる構造方法

(イ) 防火構造の外壁に用いる構造方法

(ウ) 政令第109条の3第2号ハ又は第115条の2第1項第4号に規定する構造に用いる構造方法

(エ) 不燃材料で造ること。

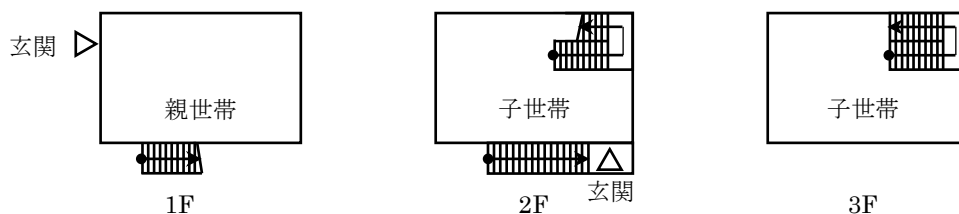
(3) 3階の各住戸等(各住戸等の階数が2以上であるものにあつては、2階以下の階の部分を含む。)の外壁の開口部及び当該各住戸等以外の部分に面する開口部(外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあつては、当該開口部から90センチメートル未満の部分に当該各住戸等以外の部分の開口部がないもの又は当該各住戸等以外の部分の開口部と50センチメートル以上突出したひさし等(ひさし、袖壁その他これらに類するもので、その構造が、前号ウに規定する構造であるものをいう。)で防火上有効に遮られているものを除く。)に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。

2 建築基準条例第27条第1項ただし書の規定により市長が別に定める構造方法は、防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件(令和元年国土交通省告示第194号)第4第1号イ(1)から(10)までに定める構造方法(同号イ(10)にあつては、ただし書に規定する構造方法に限る。)とする。

(平27規則87・令元規則50・追加、平28規則59・令元規則6・一部改正)

第1項関係

「重ね建て長屋」とは、住戸の床が他の住戸と接しているものをいいます。また、下図のような2世帯住宅についても、3階を長屋の用途に供する重ね建て長屋に該当します。

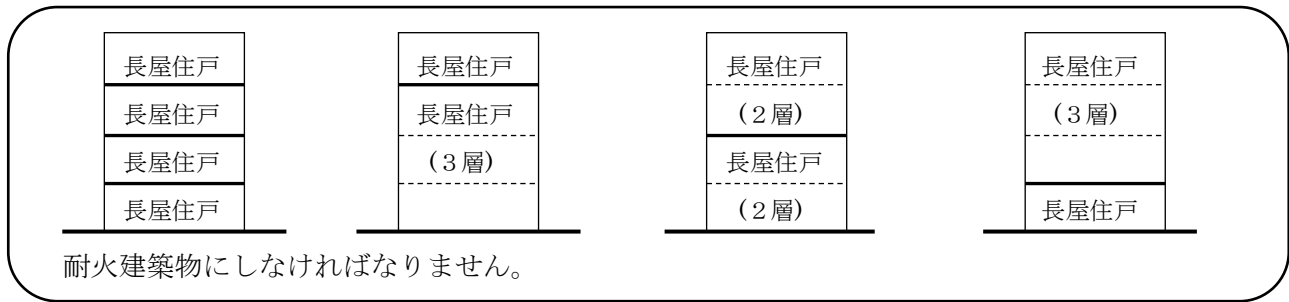


3階を長屋の用途に供する重ね建て長屋の例

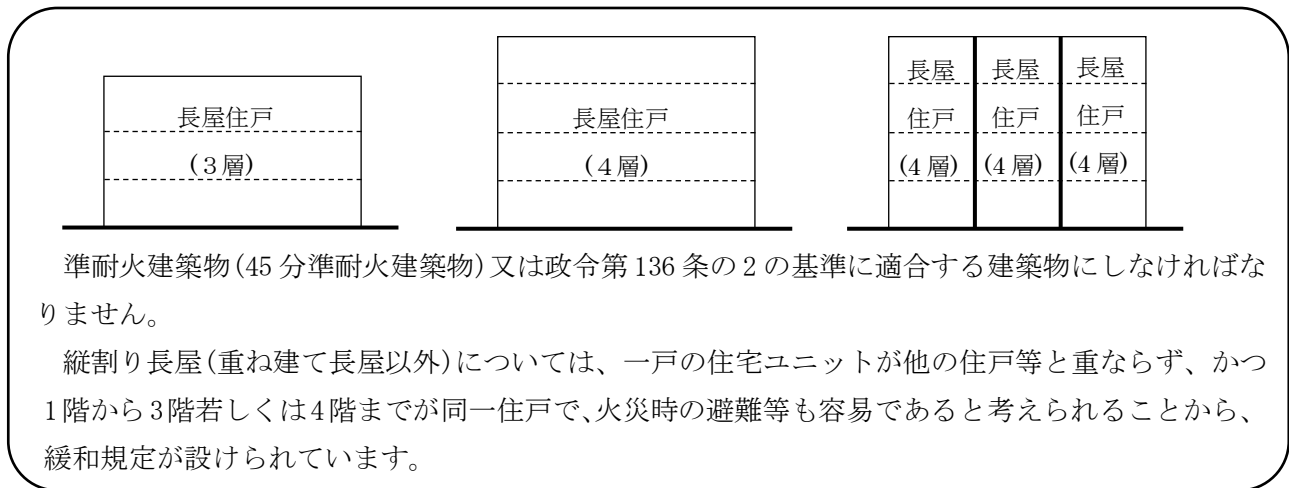


1時間準耐火建築物又は耐火建築物にしなければなりません。

4階以上の階を長屋の用途に供する重ね建て長屋の例



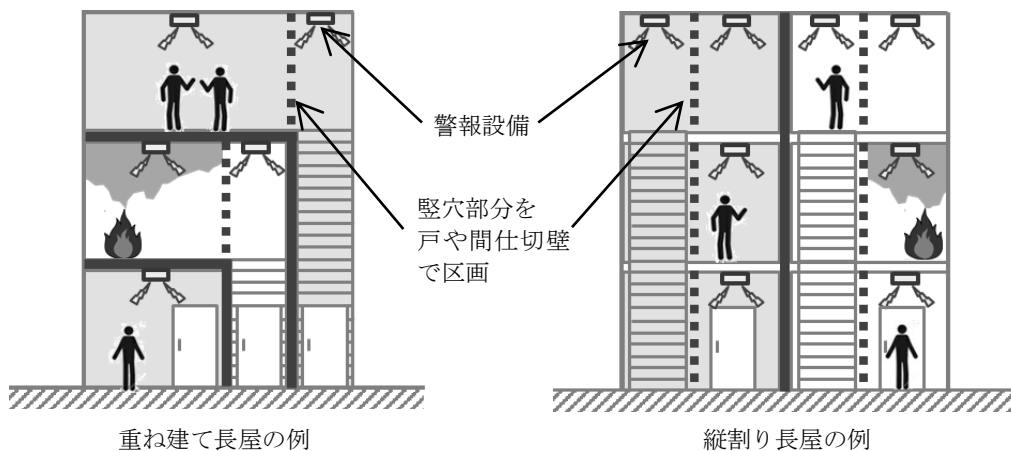
3階以上を長屋の用途に供する重ね建て長屋以外の例



第1項の対象から除外される建築物については、法第27条第1項第1号の規定により、小規模な共同住宅における構造強化規定が除外されていることから、条例で規定する長屋についても同様としたものです。

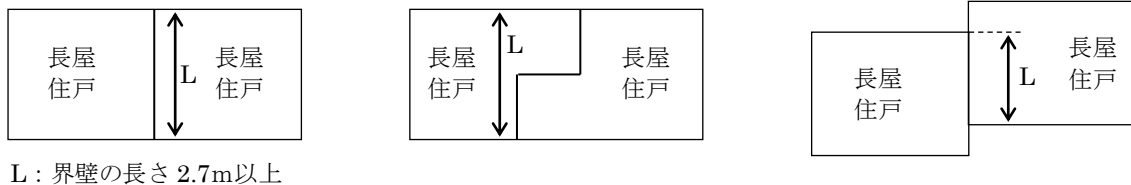
警報設備の設置が必要な箇所は、居室、2㎡以上の室及び階段です。なお、住宅用火災警報器ではなく、自動火災警報器または特定小規模自動火災警報器の設置が必要です。

詳細な規定については、告示や消防法令を確認してください。



第3項関係

長屋の住戸間の接続幅を短く計画しておきながら、建築中又は工事完了後に切り離し、複数の戸建て住宅等とすることにより、接道規定に違反する事例が見受けられたため、必要最小限の界壁長さを2.7m以上としています。なお、界壁の長さは、1階または2階のどちらかにあれば、適合しているものとします。



第4項関係

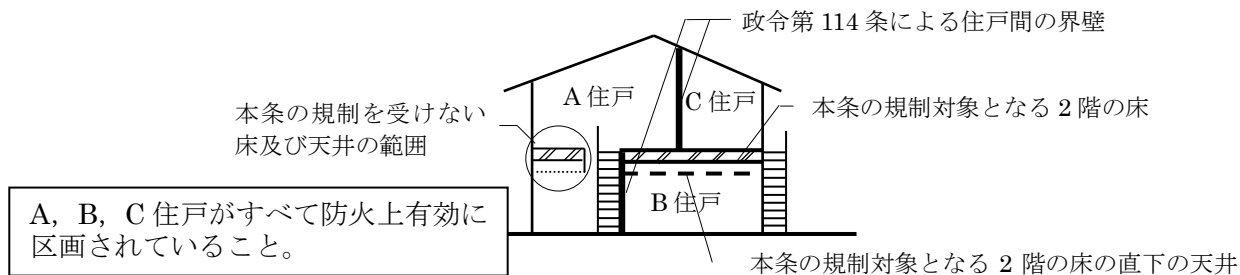
安全上、衛生上（通風、採光）の観点から居住環境を高めるため、2面以上の開口（玄関も含む。）が無い住居を禁止したものです。

（重ね建て長屋の区画）

第28条 重ね建て長屋で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、2階の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井（回り縁その他これに類する部分を除く。）の仕上げを準不燃材料でしなければならない。

（一部改正〔平成12年条例42号〕）

「2階におけるその用途に供する部分」とは、長屋の住戸同士が重なっている部分のことをいい、下図ではB住戸の天井面の面積がその用途に供する部分の床面積になります。



第5節 ホテル及び旅館

(構造)

第29条 防火地域外のホテル又は旅館の用途に供する建築物で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上のものは、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。

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

(一部改正〔平成12年条例42号・27年31号・30年45号・31年20号・令和6年61号〕)

「木造建築物等」とは、法第23条に規定する木造建築物等とします。

(廊下及び階段の幅)

第30条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅は、次に定めるところによらなければならない。ただし、床面積の合計が30平方メートル以内の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

(1) 両側に居室がある場合にあつては、1.6メートル以上とすること。

(2) 前号に規定する場合以外の場合にあつては、1.2メートル以上とすること。

2 前項の階における客用の廊下から避難階又は地上に通ずる客用の直通階段のうち1以上の直通階段の幅は、1.2メートル(屋外に設けるものにあつては、90センチメートル)以上としなければならない。ただし、手すり等が設けられた場合にあつては、当該手すり等の幅が10センチメートルを限度として、ないものとみなして算定する。

(一部改正〔令和6年条例61号〕)

第1項の規定は、政令第129条第2項の階避難安全性能を有する階、又は、政令第129条の2第3項の全館避難安全性能を有する建築物に対しては、適用されません。(第63条、第64条による緩和)

廊下及び階段の幅については、第13条、第14条にも規定があり、ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積が1,000㎡を超える場合はこちらも適用されます。なお、第13条による廊下幅の規定には、避難安全検証法による緩和がありませんので注意してください。

(棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

第 31 条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、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、主要構造部を 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造(特定主要構造部を耐火構造とする場合を含む。)としなければならない。

2 ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等(耐火建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物を除く。)は、棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が 75 平方メートルを超えるものを 2 階に設けてはならない。

3 前 2 項の規定は、棚状寝所が 1 人専用に区画され避難上支障がないものについては、適用しない。

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

(一部改正 [平成 12 年条例 42 号・27 年 31 号・令和 6 年 61 号])

「木造建築物等」とは、法第 23 条に規定する木造建築物等とします。

「1 人専用に区画され避難上支障がないもの」については、第 25 条第 3 項の共同住宅等の棚状寝所の場合と同様の扱いとします。

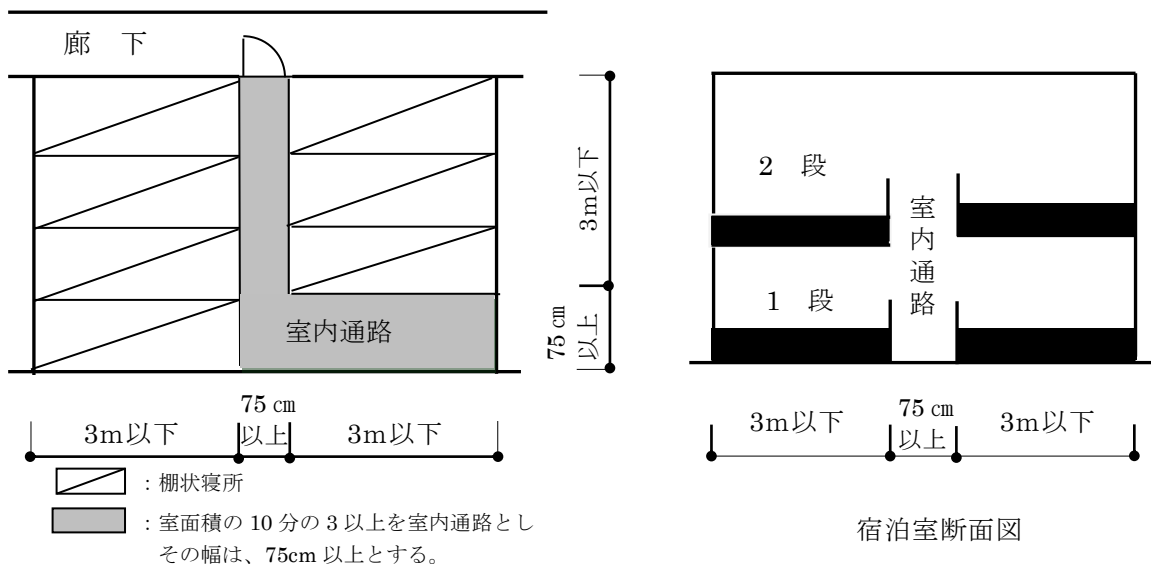
(棚状寝所の宿泊室)

第 32 条 ホテル又は旅館の棚状寝所を有する宿泊室は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 居住又は就寝のための場所は、2 段以下とすること。
- (2) 宿泊室の床面積の 10 分の 3 以上の床面積を有する室内通路を設けること。
- (3) 室内通路は、その幅を 75 センチメートル以上とし、室外への出口に通じさせること。
- (4) 居住又は就寝のための場所は、室内通路に接し、その奥行きは、3 メートル以下とすること。

棚状寝所を有する宿泊室は 1 室あたりの宿泊人員が過密状態になり、安全面、衛生面に支障を来すおそれがあるため、寝所の段数、奥行きを制限するとともに、室内通路の確保を規定しています。

この条に規定する宿泊室は、次の図のとおりです。



宿泊室平面図

第6節 大規模店舗及びマーケット

(敷地と道路との関係)

第33条 大規模店舗(物品販売業を営む店舗であつて、その用途に供する部分(展示場その他多数の集まる居室を含む。)の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものをいう。以下この節において同じ。)又はマーケット(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をいう。以下この条において同じ。)の用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上(道路に接する部分が連続して6メートル以上のものの合計とする。)が接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものでなければならない。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員
1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以下のもの	6メートル以上
2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以下のもの	8メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	11メートル以上

2 前項の規定にかかわらず、2以上の道路に大規模店舗又はマーケットの用途に供する建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上(道路に接する部分が連続して6メートル以上のものの合計とする。)が接し、かつ、一の道路に敷地の外周の長さの6分の1以上が接する場合で、その接する部分にそれぞれ出入口(一の道路については、主要な出入口とする。)を設け、その建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員については、次の表によることができる。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以下のもの	5メートル以上	4メートル以上
2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以下のもの	6メートル以上	5メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

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

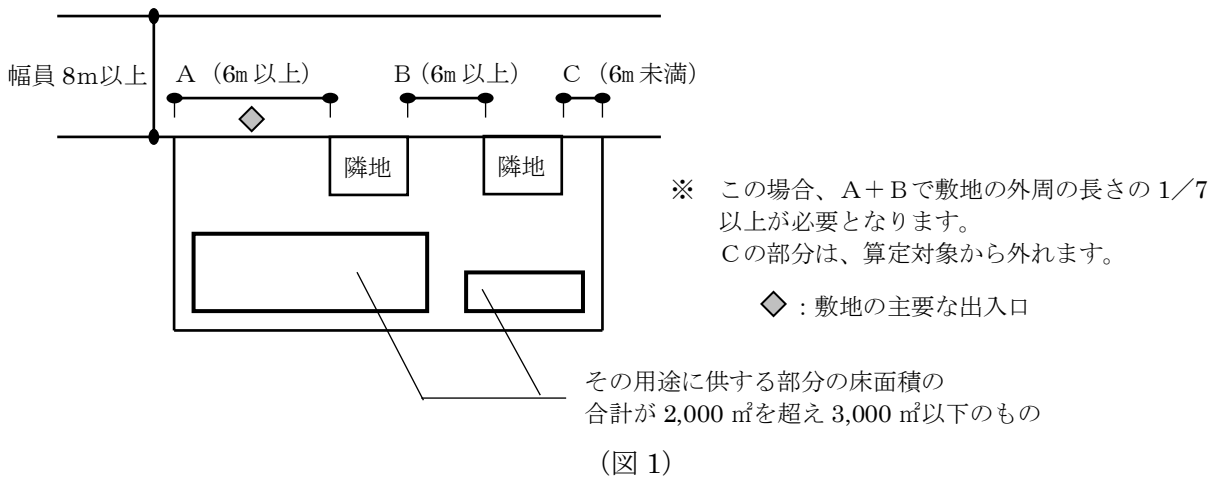
(一部改正〔平成24年条例18号〕)

本節は、階数を問わず床面積の合計が1,000㎡を超える大規模店舗又はマーケットに適用される規定です。

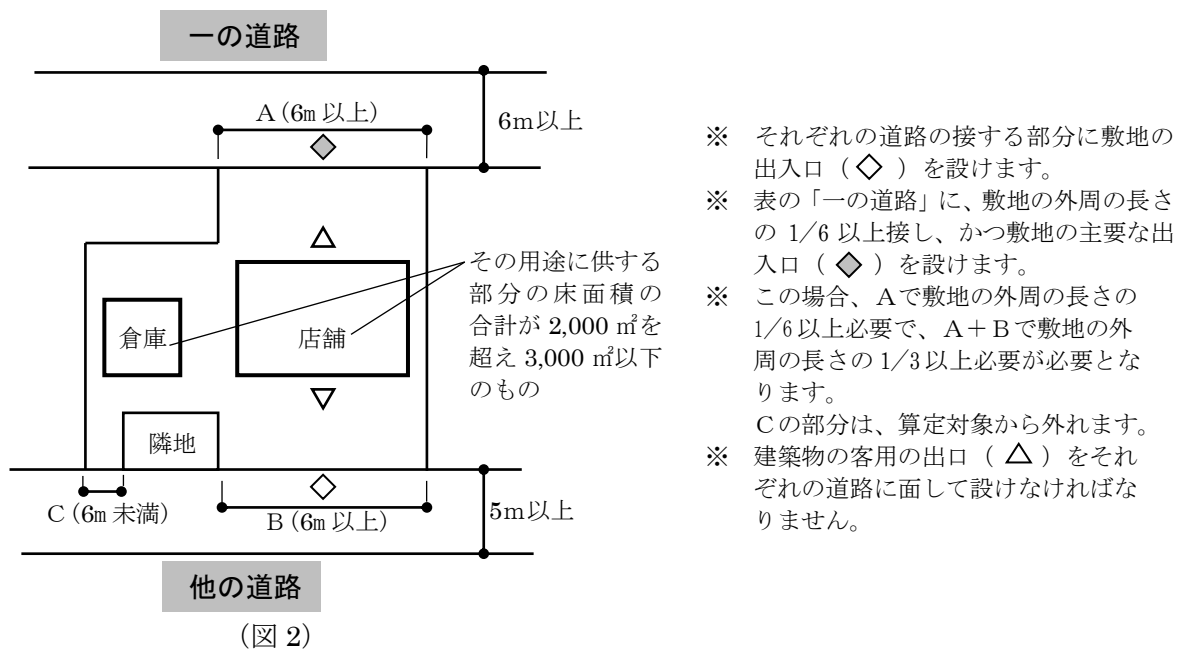
「**展示場その他多数の集まる居室を含む**」とは、展示場、集会所等を併せ持つ建築物の場合には、その部分も含むことを示しています。

「**その用途に供する部分**」には、自動車車庫及び駐輪場は含まれませんが、店舗用の事務室、バックヤード、荷捌き所、倉庫等は含まれます。

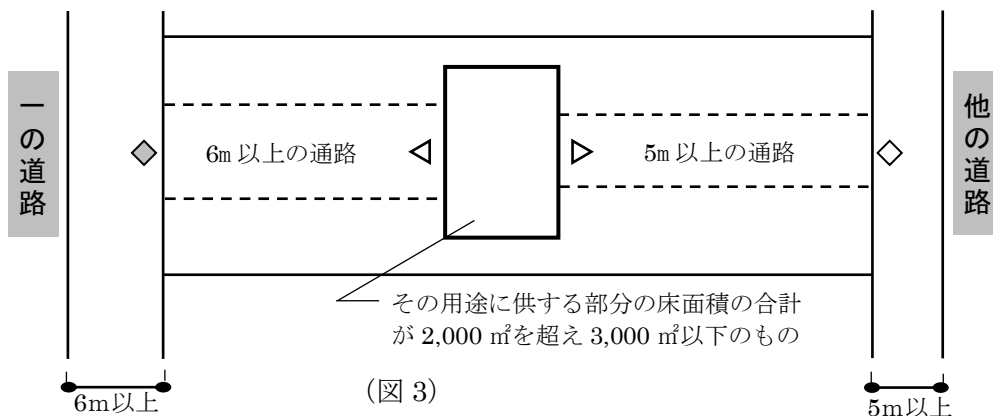
第1項は、大規模店舗又はマーケットの用途に供する建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その道路に接する部分の長さ及び出入口の設置について定めています(図1)。



第2項は、前面道路が2以上ある場合の緩和規定です。(図2)



「客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している」とは、第24条と同様の条件を満たしているか、又は、出口から直行方向で面すべき道路を見通すことができ、かつ、第2項の表の一の道路の欄に応じた幅員以上の通路がその道路まで避難上有効に確保されていることをいいます(図3)。

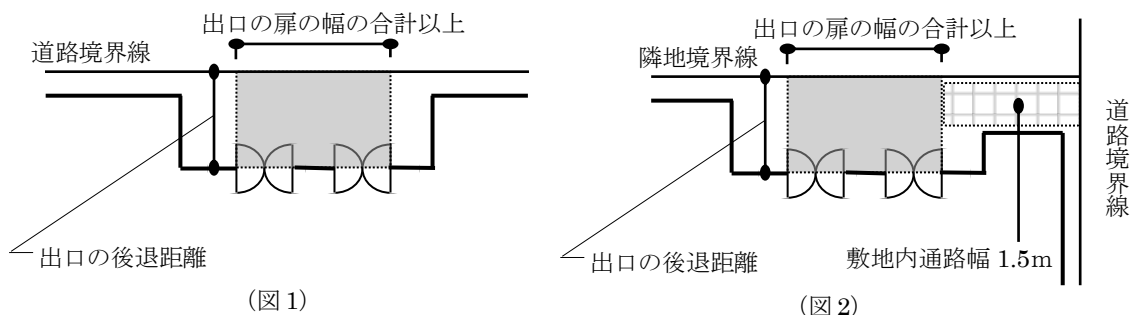


(大規模店舗の前面空地)

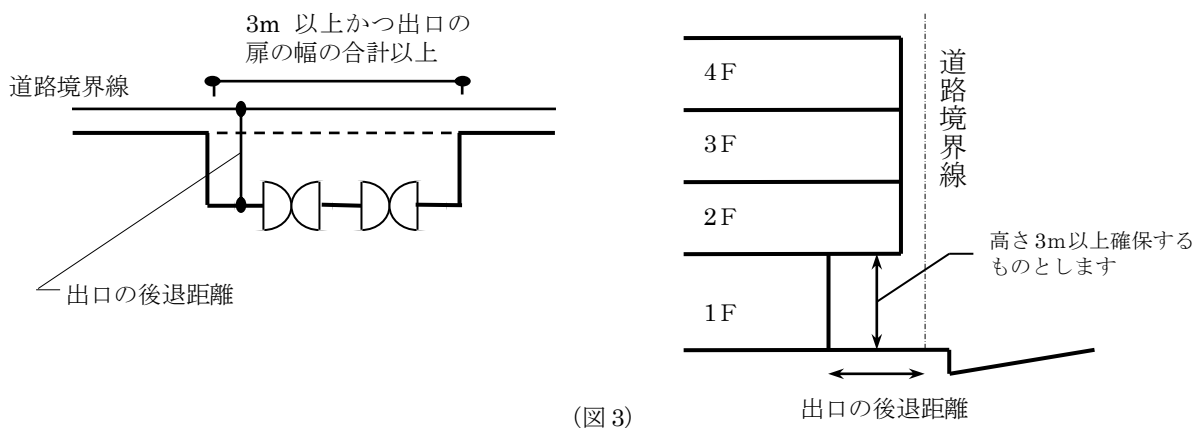
第 34 条 大規模店舗の客用の屋外への出口は、道路の境界線から 2 メートル（その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるものについては、3 メートル）以上後退して設けなければならない。

本条では、大規模店舗利用者による道路の混雑を防ぐとともに、建物から出る際の安全性を確保するため、客用の屋外への出口を道路境界から後退させ前面空地を設けることを規定しています(図 1)。

なお、道路に直接面していない客用の屋外への出口についても適用されます。出口から 2 m または 3 m 以内の部分は前面空地を確保し、空地から道路までは敷地内通路（幅 1.5 m 以上）かつ当該出口の幅の合計以上の通路で有効に接続するものとします(図 2)。



また、屋外への出口とは、原則屋根のない屋外空間に出る部分を指しますが、出口の扉の前面に、図 3 のような一定規模以上の有効に外気に開放されたポーチを設けた場合は、出口の扉の位置を屋外への出口とみなすことができます。



(大規模店舗の屋外への出口)

第 35 条 大規模店舗の避難階においては、避難階段又は特別避難階段から屋外に直接通ずる出口を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

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

設備に限る。以下同じ。) で区画した場合
(一部改正 [平成 12 年条例 42 号・30 年 46 号・令和元年 6 号・2 年 3 号])

法において避難階段又は特別避難階段の設置が要求された場合の強化規定です。なお、この規定は、政令第 129 条の 2 第 3 項の全館避難安全性能を有する建築物には適用されません。(第 64 条による緩和)

(大規模店舗の屋上広場)

第 36 条 政令第 126 条第 2 項の規定による屋上広場には、避難上障害になる建築設備、工作物その他これらに類するものを設けてはならない。

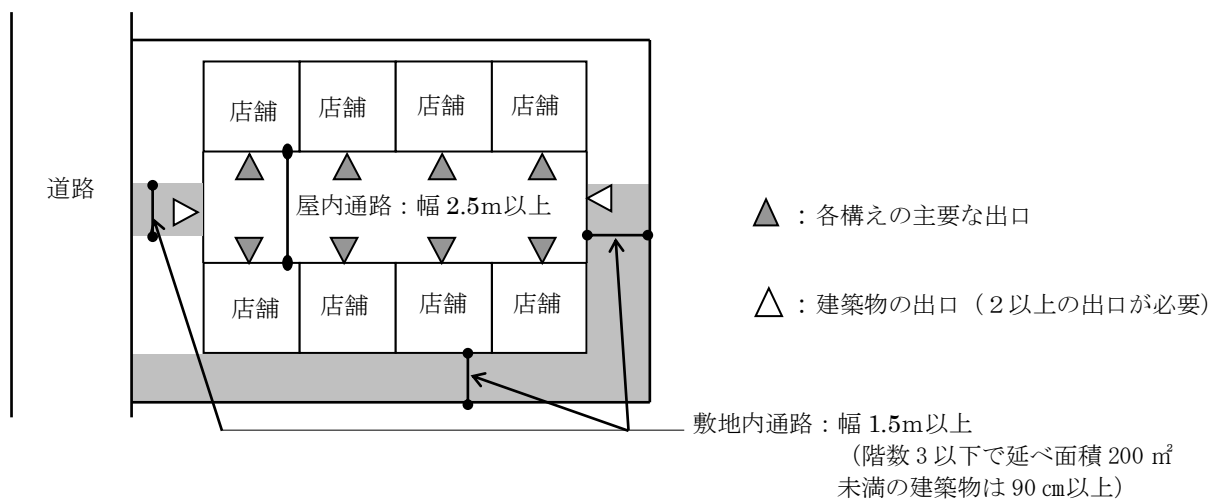
(マーケットの出口及び通路)

第 37 条 マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのある屋内通路は、その幅を 2.5 メートル以上とし、2 以上の出口に通じさせなければならない。

2 前項の出口からは、道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅が 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)以上の敷地内通路を設けなければならない。

(一部改正 [令和 2 年条例 56 号])

マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのあるものの 2 方向避難を確保するための規定です。



第 1 項中、「屋内通路の幅」の規定については、政令第 129 条第 2 項の階避難安全性能を有する階、又は、政令第 129 条の 2 第 3 項の全館避難安全性能を有する建築物に対しては、適用されません。(第 63 条、第 64 条による緩和) なお、「2 以上の出口に通じさせなければならない。」の部分については、適用除外になりません。

「公園、広場その他の空地」については、第 24 条と同様とします。

(マーケットの売場に附属する住宅)

第 38 条 マーケットの用途に供する木造建築物等に住戸を設ける場合には、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 各戸は、屋外に直接面すること。
- (2) 2 階に設ける各戸は、背合せとしないこと。
- (3) 各戸専用の屋外に通ずる出口（屋外階段を含む。次号において同じ。）を設けること。
- (4) 前号の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅が 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当該木造建築物等にあつては、90 センチメートル)以上の敷地内通路を設けること。

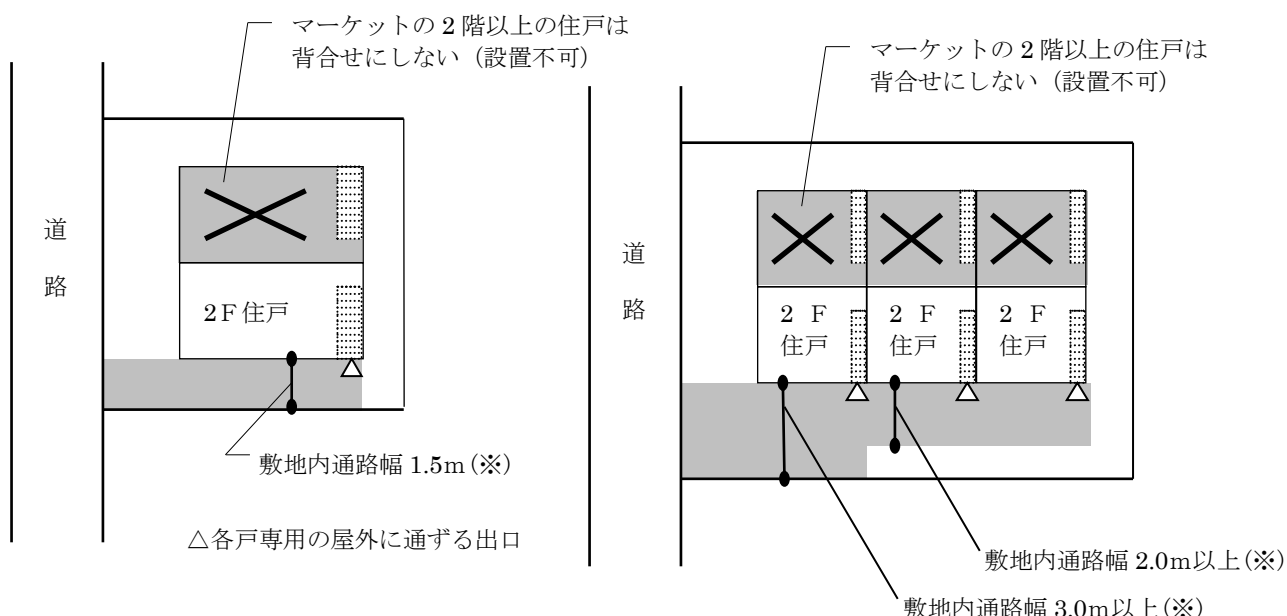
2 マーケットの用途に供する建築物に住戸を設ける場合には、その住戸の部分共同住宅の用途に供する建築物とみなして、第 21 条並びに第 25 条第 1 項及び第 3 項の規定を準用する。

(一部改正 [平成 12 年条例 42 号・24 年 18 号・令和 2 年 56 号])

本条は住戸への延焼防止、避難経路の確保、及び、住戸の衛生（採光、通風）確保を目的としています。

本条の適用に加え、長屋となる建築物については第 26 条から第 28 条の規定が、共同住宅となる建築物については第 20 条、第 21 条、第 23 条から第 25 条の規定がそれぞれ適用されますので注意してください。

「木造建築物等」とは、法第 23 条に規定する木造建築物等とします。



※階数 3 以下で延べ面積 200 m²未満の建築物は幅 90 cm 以上確保すればよいこととします。

第7節 興行場等

本節で取扱う興行場等については、各種興行、観せ物を催すための建築物のほか舞台等を設けている公会堂や集会場など、不特定多数の者が利用する建築物を対象としています（興行場等については第39条で定義しています。）。

また、集会場とは、一時に不特定多数の人が集まる目的のある施設を有する建築物及び建築物の部分をいい、集会場に該当するか否かは、建築物やその室の名称に捉われずそれぞれの利用実態により判断するものとします。具体例については下記のとおりです。

— 集会場として扱う用途の具体例 —

使用目的を限定せず貸出されるホール	会議場・ホール
結婚式場	披露宴会場・挙式会場
葬祭場	葬儀会場・お清めホール
ホテル及び旅館の宴会場の部分	イベントホール・パーティー会場・披露宴会場
神社、寺院及び教会で一般に使用される宴会場の部分	特定の者以外に利用される部屋
学校の講堂等でも一般の集会等に使用されるもの	特定の者以外に利用される講堂、体育館等

— 集会場として扱わない用途の例 —

近隣住民のみを対象とした公益上必要な施設である公民館、自治会館又は町内会館

なお、この節の規定については、第50条により市長がその用途又は規模により、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて許可したものについては適用されません。

(敷地と道路との関係)

第39条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、客席の床面積（集会場にあつては、当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。以下この節において同じ。）の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上（道路に接する部分が連続して6メートル以上のものの合計とする。）が接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものでなければならない。

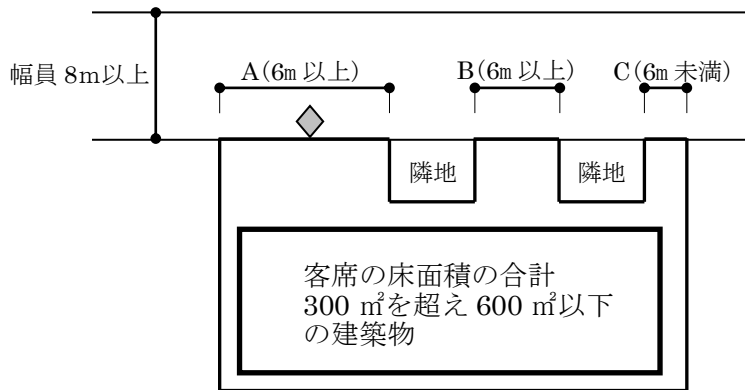
客席の床面積の合計	道路の幅員
200平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	6メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以下のもの	8メートル以上
600平方メートルを超えるもの	11メートル以上

2 前項の規定にかかわらず、2以上の道路に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（道路に接する部分が連続して6メートル以上のものの合計とする。）が接し、かつ、一の道路に敷地の外周の長さの6分の1以上が接する場合で、その接する部分にそれぞれ出入口（一の道路については、主要な出入口とする。）を設け、その建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員については、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
200平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	5メートル以上	4メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以下のもの	6メートル以上	4メートル以上
600平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

3 前 2 項の規定は、敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。
(一部改正 [平成 24 年条例 18 号])

第 1 項は、興行場等の用途に供する建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その道路に接する部分の長さ及び出入口の設置について定めています (図 1)。



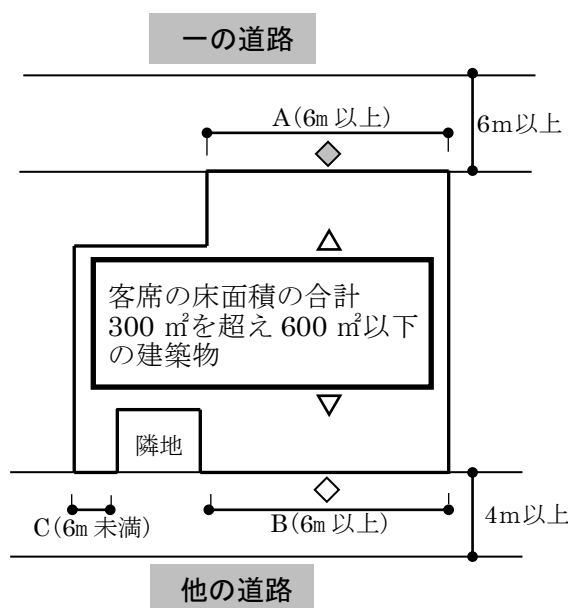
※ この場合、A+B で敷地の外周の長さの $1/7$ 以上、かつ、敷地の主要な出入口 (◆) を設けます。
C の部分は、算定対象から外れます。

(図 1)

「客席の床面積」の算定について

客席の床面積には、いす席その他、客席が設置されている室の通路等の面積を全て含みますが、舞台やステージ等客が立ち入らない部分については除くことができるものとします。また、固定席のない場合など、客席が明確でない場合は、客用の部分をすべて客席とみなして客席の床面積の算定を行うこととします。ただし、集会場については、第 39 条第 1 項の本文により当該客席の床面積の $2/3$ に相当する床面積となります。

第 2 項は、前面道路が 2 以上ある場合の緩和規定です。(図 2)



※ それぞれの道路の接する部分に敷地の出入口 (◆) を設けます。
※ 表の「一の道路」に敷地の外周の長さの $1/6$ 以上接し、かつ敷地の主要な出入口の (◆) を設けます。
※ この場合、A で敷地の外周の長さの $1/6$ 以上必要となり、さらに A+B で敷地の外周の長さの $1/3$ 以上必要となります。
C の部分は、算定対象から外れます。
※ 建築物の客用の出口 (△) をそれぞれの道路に面して設けなければなりません。

(図 2)

「客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している」とは、第 24 条と同様の条件を満たしているか、又は、出口から直行方向で面すべき道路を見通すことができ、かつ、第 2 項の表の一の道路の欄に応じた幅員以上の通路がその道路まで避難上有効に確保されていることをいいます。第 33 条と同様の扱いですので、同条の解説を参照してください。

(前面空地)

第 40 条 興行場等の客用の屋外への主要な出口と道路の境界線との間には、客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる間口（空地の幅をいう。以下同じ。）及び奥行き（道路の境界線からの距離）を有する前面空地を設けなければならない。

客席の床面積の合計	主要な出口が道路に面している場合		主要な出口が道路に面していない場合	
	間口	奥行き	間口	奥行き
200 平方メートルを超え 300 平方メートル以下のもの	第 42 条第 1 項に規定 する客用の 屋外への出 口の幅の合 計以上	2 メートル 以上	5 メートル 以上	当該道路から最 も離れた客用の 屋外への主要な 出口の端までの 長さ以上
300 平方メートルを超え 600 平方メートル以下のもの		3 メートル 以上	6 メートル 以上	
600 平方メートルを超えるもの		4 メートル 以上	8 メートル 以上	

2 興行場等の用途に供する建築物の特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の場合には、前項の前面空地に相当する部分に次の各号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 号に定める構造のポーチ（これに類するものを含む。）とすることができる。

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

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

4 興行場等の用途に供する木造建築物等（耐火建築物、準耐火建築物又は法第 27 条第 1 項の規定に適合する建築物を除く。）の 1 階の外壁は、その外周の長さの 5 分の 3 以上が幅 1.5 メートル以上の空地に面していなければならない。

(一部改正〔平成 12 年条例 42 号・24 年 18 号・27 年 31 号・令和 6 年 61 号〕)

本条は、興行場等の主要な出口と道路との間に空地を設け、客の滞留空間を確保することで混雑の緩和を図るとともに、避難時に多数の客が急激に道路へ流出することを防ぐための規定です。

第 1 項では前面空地の間口及び奥行きの寸法を定めており、ここでいう「主要な出口」とは第 42 条第 2 項により主要な出口とすべき出口（第 42 条第 1 項による客用の出口の幅の 3 分の 1 以上）のことです。

また、前面空地については、非常時の避難スペース等として設けるものであるため、植栽や駐車場（車路は除く。）、工作物等、第 2 項に掲げられたもの以外のものを設置することはできません。

「木造建築物等」とは、法第 23 条に規定する木造建築物等とします。

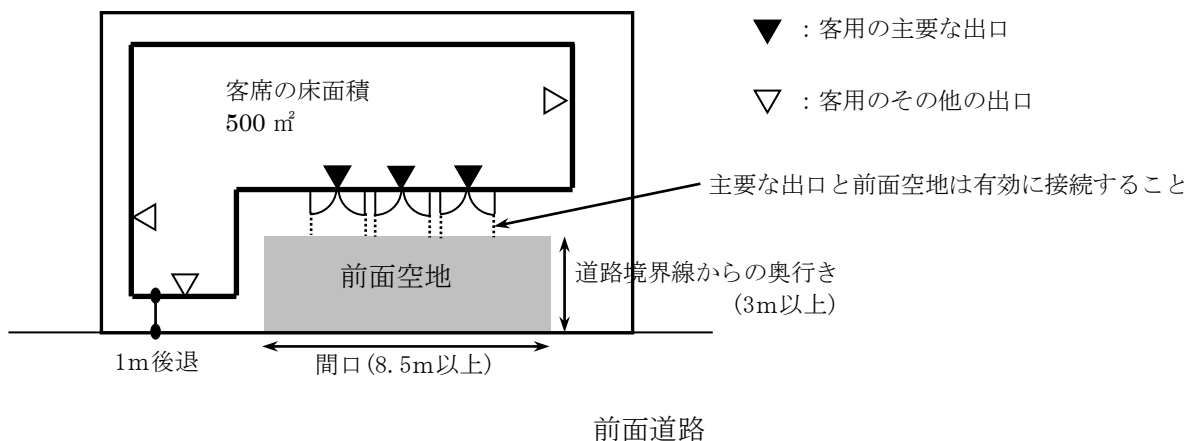
客席の床面積の合計が500㎡、主要構造部が耐火構造の主要な出口が道路に面している場合の例

○ 主要な出口が道路に面している場合

- ① 前面空地の奥行きは、表より3m以上となります。
- ② 前面空地の間口は、第42条第1項に規定する客用の屋外への出口の幅の合計を求めます。

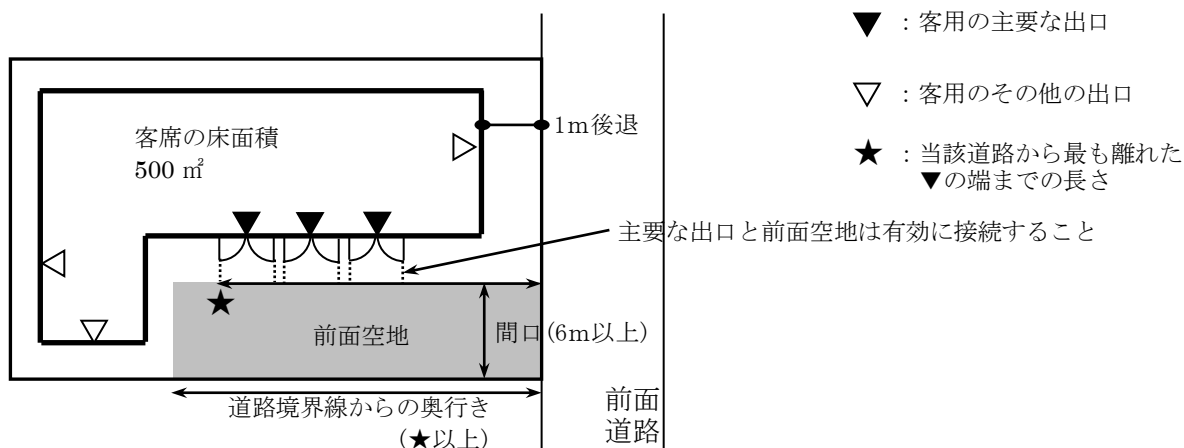
$$\frac{(500 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2)}{\text{客席の床面積}} \times 17 \text{ cm} = \boxed{850 \text{ cm}} \rightarrow \text{間口は、8.5m以上とする必要があります。}$$

屋根を除く主要構造部が耐火構造以外の場合は 20 cm

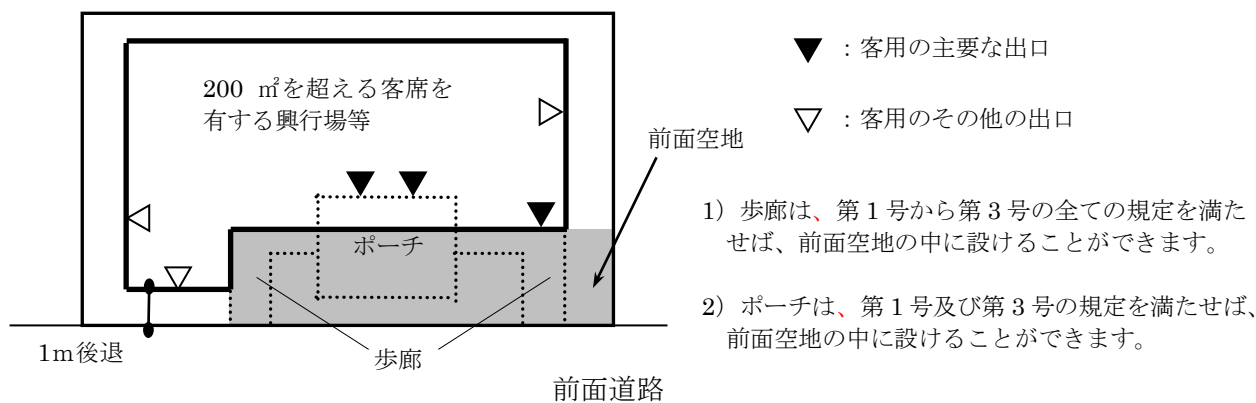


○ 主要な出口が道路に面していない場合

- ① 前面空地の奥行きは、当該道路から最も離れた客用の屋外への主要な出口の端までの長さ(★)以上となります。
- ② 前面空地の間口は、表より6m以上となります。



第2項は、第1項の前面空地の中に設けることができる建築物の部分の規定した、緩和規定です。



第3項は、客用の出口が道路に面する場合、主要なもの、その他のものに係わらず道路の境界線から1m以上後退しなければならないことを規定しています。

(敷地内通路)

第41条 興行場等の客用の屋外への出口が道路、公園、広場又は前条第1項に規定する前面空地に直接面しない場合には、その出口からこれらに通ずる敷地内通路を設けなければならない。

2 前項の敷地内通路の幅は、客席の床面積の合計が300平方メートル以下のときは1.5メートル以上とし、300平方メートルを超えるときは1.5メートルに300平方メートルを超える客席の床面積60平方メートル又はその端数を増すごとに15センチメートルを加えた幅以上としなければならない。ただし、同項の出口から道路の境界線までの距離が10メートル以下の敷地内通路の幅は、1.5メートル以上とすることができる。

3 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であつて階数が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、第1項の敷地内通路の幅を90センチメートル以上とすることができる。

4 第1項の敷地内通路には、3段以下の段を設けてはならない。

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

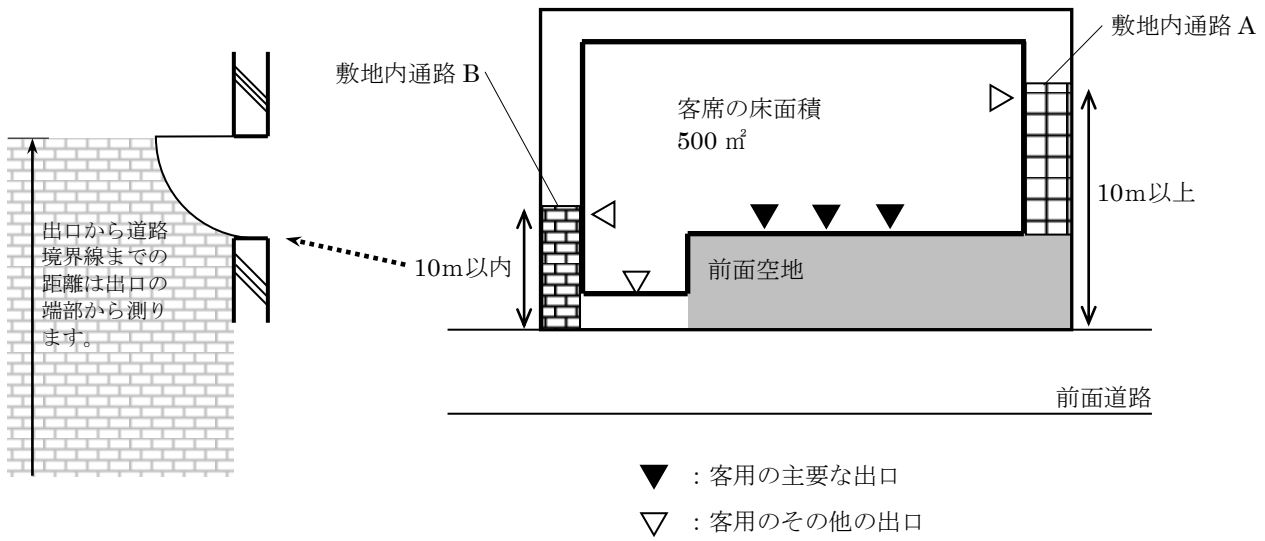
(一部改正〔平成17年条例60号・24年18号・令和2年56号・6年61号〕)

本条では、興行場等の客用の屋外への出口が道路等に面していない場合に確保すべき敷地内通路の構造について規定しています。

第1項では、敷地内通路の設置が要求される出口について定めています。ここでいう出口とは第42条第1項により要求される客用の出口であり、主要でない出口も含まれます。

第2項では、敷地内通路の幅について定めています。要求される幅の算定については次のとおりです(図1)。なお、敷地内通路の形態については、第24条と同様に扱うものとします。

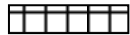
○ 客席の床面積の合計が 500 m²の場合



(図 1)

(敷地内通路の幅の算定)

敷地内通路 A : 道路境界線までの距離が 10m を超える出口からの敷地内通路



$$500 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$$

$$200 \text{ m}^2 \div 60 \text{ m}^2 = 3.3 \rightarrow 4$$

$$\text{通路幅} = 1.5\text{m} + 0.15\text{m} \times 4 = \boxed{2.1\text{m}}$$

敷地内通路 B : 道路境界線までの距離が 10m 以内の出口からの敷地内通路



$$\text{通路幅} = \text{ただし書より} \boxed{1.5\text{m}}$$

第 4 項は、敷地内通路に認知しづらい段差が設けられた場合、避難時に将棋倒し等の要因となるおそれがあるため、段差を設ける場合は 4 段以上としなければならないことを規定しています。

(屋外への出口の幅)

第 42 条 興行場等の客用の屋外への出口の幅は 1.2 メートル以上とし、その幅の合計はその出口を使用して避難する客席の床面積の合計 10 平方メートルにつき、特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の建築物にあっては 17 センチメートル以上、その他のものにあつては 20 センチメートル以上としなければならない。

2 第 40 条第 1 項に定める前面空地に面する客用の屋外への主要な出口の幅の合計は、前項に定める幅の合計の 3 分の 1 以上としなければならない。

(一部改正 [令和 6 年条例 61 号])

第 1 項では、全ての客用の屋外への出口の幅を、1.2m 以上としなければならないことを規定している他、それらの合計を客席の床面積及び主要構造部の種別に応じ一定の数値以上としなければならないことを規定しています。

第 2 項では、第 1 項により要求された出口の幅のうち 3 分の 1 以上を、第 40 条第 1 項の主要な出口としなければならないことを規定しています。

(客用の屋外への出口の幅の算出例)

○ 客席の床面積の合計が 500 m²、主要構造部が耐火構造の場合

1) 第 1 項による客用の屋外への出口の幅の合計

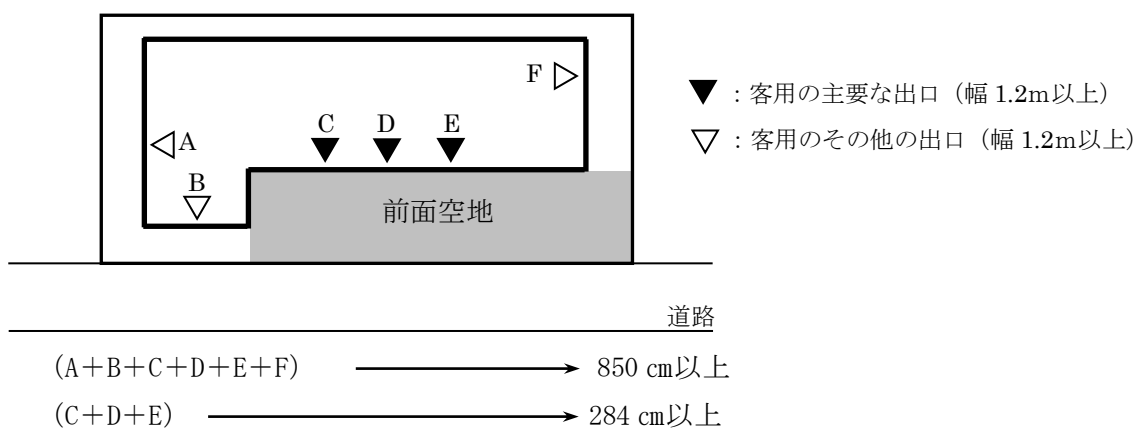
$$(500 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2) \times 17 \text{ cm} = 850 \text{ cm}$$

客席の床面積

↓
屋根を除く主要構造部が耐火構造以外の場合は 20 cm

2) 第 2 項による主要な出口の幅の合計

$$850 \text{ cm} \div 3 = 284 \text{ cm}$$



物品販売業を営む店舗と興行場等の複合建築物において、政令第 125 条第 3 項による出口と本条第 1 項による出口が要求される場合は、各々の用途の部分で当該出口を確保する必要があります。ただし、共用の出口がある場合、その幅をどちらの出口の幅とするかは任意に設定できるものとします。

なお、本条の規定は、政令第 129 条の 2 第 3 項の全館避難安全性能を有する建築物には、適用されません (第 64 条による緩和)。

(階段)

第 43 条 興行場等の用途に供する建築物の客用の階段の幅の合計については、前条第 1 項の出口の幅の合計の規定を準用する。

2 前項の客用の階段には、回り段を設けてはならない。

(一部改正〔平成 17 年条例 60 号〕)

第 1 項では、客用の階段の幅を前条第 1 項の出口の幅以上確保することを規定しています。

物品販売業を営む店舗と興行場等の複合建築物において、政令第 124 条第 1 項による階段の幅と本条第 1 項による階段の幅が要求される場合、各々の用途の部分で当該階段幅を確保する必要があります。ただし、共用の階段がある場合はその幅をどちらの出口の幅とするか、任意に設定できるものとします。

なお、第 1 項の規定は、政令第 129 条の 2 第 3 項の全館避難安全性能を有する建築物には、適用されません (第 64 条による緩和)。

第 2 項では、客用の階段を回り段とすることを禁じています。回り段については第 14 条の図を参照してください。

(廊下及び広間の類)

第 44 条 興行場等の用途に供する建築物の各階には、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならない。ただし、客席からずい道を設け、廊下若しくは広間の類に通じている場合で避難上支障がないとき又は客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路、公園、幅員が 3 メートル以上の敷地内通路その他避難上安全な場所に面している場合は、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、その階における客席の床面積の合計が 150 平方メートル (特定主要構造部又は屋根を除く特定主要構造部が耐火構造のものにあつては、300 平方メートル) 以内の場合には、同項に規定する客席の両側に設ける廊下又は広間の類は、片側とすることができる。

3 前 2 項の廊下又は広間の類は、客席と混用されないように壁で客席と区画しなければならない。

4 興行場等の客用の廊下及び広間の類は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 廊下の幅は、当該廊下を使用する客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅とすること。

客席の床面積の合計	廊下の幅
200 平方メートル以下のもの	1.2 メートル以上
200 平方メートルを超え 300 平方メートル以下のもの	1.3 メートル以上
300 平方メートルを超えるもの	1.3 メートルに 300 平方メートルを超える客席の床面積 60 平方メートル又はその端数を増すごとに 10 センチメートルを加えた数値以上

(2) 廊下及び広間の類には、3 段以下の段を設けないこと。

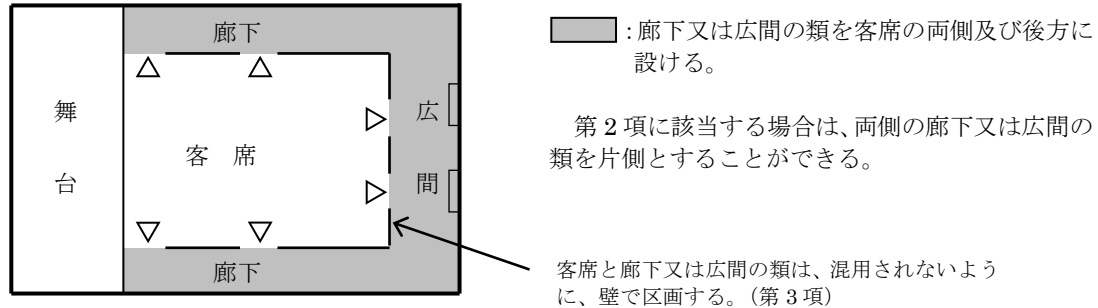
(3) 廊下及び広間の類は、避難階若しくは地上に通ずる直通階段又は第 42 条第 1 項に規定する出口に通ずること。

5 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口の戸は、開閉する場合において、当該廊下

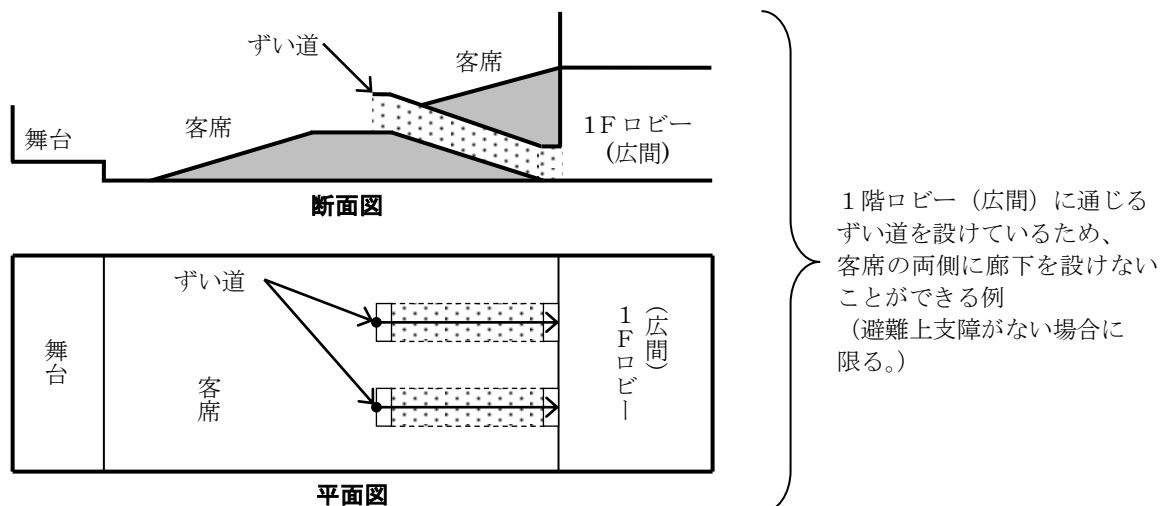
又は広間の類の幅の2分の1以上を閉鎖することのないようにし、かつ、避難の障害にならないよう設置すること。

(一部改正 [令和6年条例61号])

第1項本文の事例は次のとおりです。



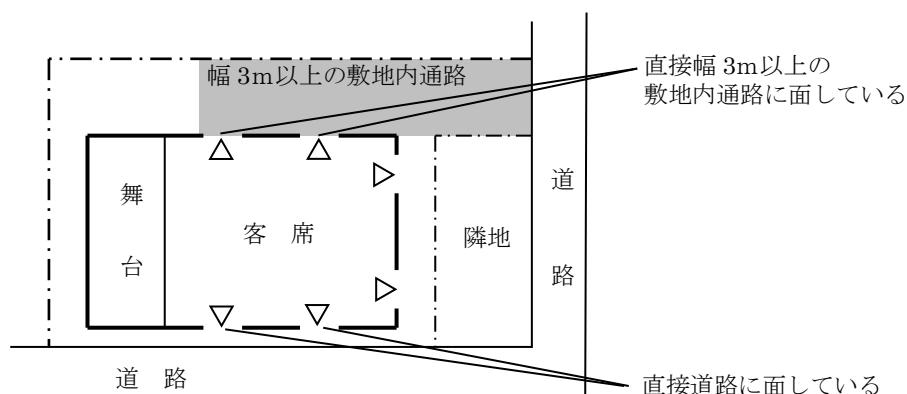
第1項ただし書前段の規定は、廊下若しくは広間の類に通じるずい道（トンネル状に区画されたもの）を設けた場合、客席の両側及び後方に廊下又は広間を設けないことができることを規定しています。なお、ずい道については、第46条第2項第2号に関連規定があるためご注意ください。



第1項ただし書の「又は」以降、客席が避難階に存する場合の事例は、次のとおりです。

客席の両側面が道路等に直接面する場合には、廊下又は広間の類の設置が免除されます。

この場合、客席からの出口については、客用の屋外への出口になるため、第40条（前面空地）や第41条（敷地内通路）、第42条（屋外への出口の幅）の規定にも適合させる必要があります。

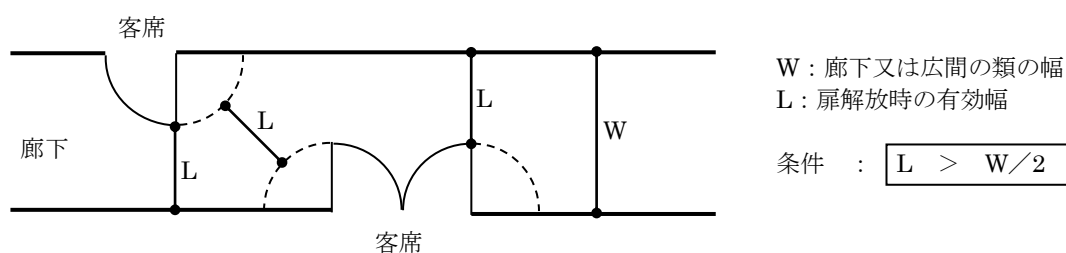


第3項の規定は、客席と廊下又は広間の類との混用を防ぐことを目的としたものです。

第4項第1号の規定は、客席の床面積による廊下の幅の規定です。なお、廊下の幅については、第13条の規定にも適合させる必要があります。

第4項第2号の規定は、廊下及び広間の類からの避難において認知しづらい段差を設けた場合、避難時に将棋倒し等の要因になるおそれがあるため、段差は4段以上としなければならないことを規定しています。

第5項の規定は、客席の扉が開いた状態にあつたとしても有効な避難通路が確保されるようにするため、客席からの出口の戸の設置方法について規定しています。なお、「**避難の障害にならないよう設置**」とは、扉に常閉の機能を持たせて自然に閉じるようにするか、又は、壁などに固定可能なストッパー等を設けて、扉を固定した状態で廊下の必要幅を確保できるような設置方法とします。



本条の規定は、第4項第2号の規定を除き、政令第129条第2項の階避難安全性能を有する階、又は、政令第129条の2第3項の全館避難安全性能を有する建築物に対しては、適用されません。(第63条、第64条による緩和)

廊下及び広間の類の設置については、第46条（客席内の通路）及び第47条（客席の出口）にも適合させる必要があるため注意が必要です。

(客席内の手すり等)

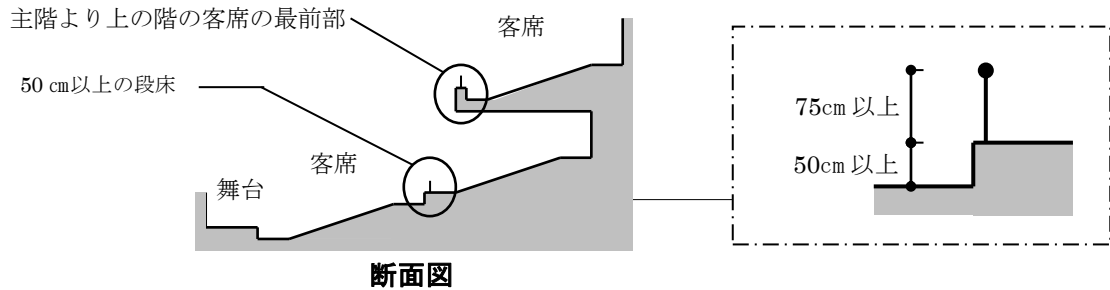
第45条 劇場、映画館、演芸場又は観覧場（以下この条において「劇場等」という。）において、主階より上の階の客席の前面には、堅固な手すり壁その他これに類するものを設けなければならない。

2 劇場等の客席の段の高さが50センチメートル以上の段床には、客席の前面に高さが75センチメートル以上の手すりを設けなければならない。

「**主階**」とは、興行場等の客席部の主要な出口がある階をいいます。

「**主階より上の階の客席の前面**」とは、劇場等で同一の空間内の客席に複数の階層が存在する場合に、舞台等がある層より上層の客席の部分の最前部をいいます。

「**堅固な手すり壁その他これに類するもの**」とは、広い幅の手すり壁等、転落防止上有効なものをいいます。



(客席内の通路)

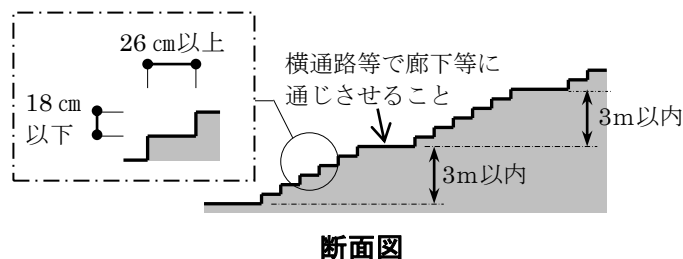
第 46 条 興行場等の客席内の通路を傾斜路とする場合の勾配は、10 分の 1 (滑り止めを設けた場合においては、8 分の 1) 以下としなければならない。

2 前項の通路を階段状とする場合には、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) けあげは 18 センチメートル以下とし、踏面は 26 センチメートル以上とすること。
- (2) 段床を縦断する通路で、高低の差が 3 メートルを超えるもの (勾配が 5 分の 1 以下である通路を除く。) については、高さが 3 メートル以内ごとにこれに通ずる横通路又は幅が 1 メートル以上のずい道を設け、これを廊下、広間の類又は階段に通じさせること。

第 1 項では、客席内の通路を傾斜路とする場合の勾配を規定しています。

第 2 項では、客席内の通路を階段状とした場合のけあげ、踏面の寸法を規定している他、横通路又はずい道の設置が必要な位置及びその構造について規定しています。横通路の設置例は下図のとおりです。なお、横通路は両側とも廊下、広間の類又は階段に通じさせる必要があります。



(客席の出口)

第 47 条 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口には、段を設けてはならない。

2 前項の出口の幅は、当該出口に通ずる客席内の通路の幅 (その幅が 1 メートルに満たない場合には、1 メートルとする。) 以上とし、当該出口の幅の合計については、第 42 条第 1 項の規定を準用する。

3 第 1 項の出口を 2 以上設ける場合には、互いに近接した位置に設けてはならない。

4 興行場等の客席で椅子席が床に定着していない場合における第 1 項の出口の数は、区画された客席の床面積の区分に応じて、次の表に掲げる数としなければならない。

区画された客席の床面積	出口の数
30 平方メートル以下のもの	1 以上
30 平方メートルを超え 200 平方メートル以下のもの	2 以上
200 平方メートルを超え 300 平方メートル以下のもの	3 以上

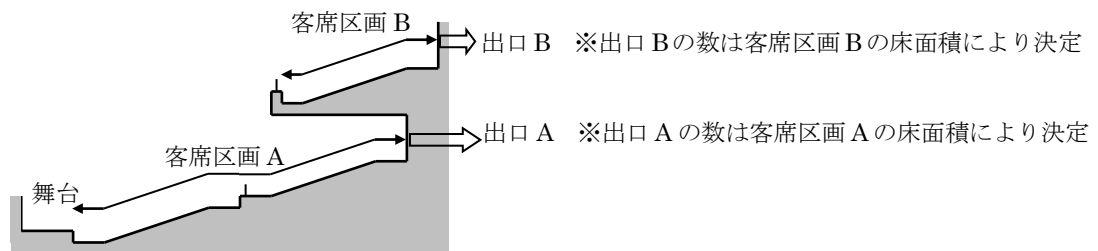
300 平方メートルを超え 600 平方メートル以下のもの	4 以上
600 平方メートルを超えるもの	5 以上

(一部改正〔平成 24 年条例 18 号〕)

第 1 項は、転倒防止のために出口に段差を設けてはならないことを規定したものです。

第 3 項は、出口を避難上有効に配置するために、互いに近接した位置に設けないことを規定したものです。

第 4 項の「区画された客席」とは、可動間仕切りにより区画した場合や、下図のように空間としては同一であっても避難経路が異なる場合等が該当します。



断面図

本条の規定は、第 1 項を除き、政令第 129 条第 2 項の階避難安全性能を有する階、又は、政令第 129 条の 2 第 3 項の全館避難安全性能を有する建築物に対しては、適用されません (第 63 条、第 64 条による緩和)。

(舞台付近の構造)

第 48 条 興行場等の舞台とこれに附属する各室との隔壁は、準不燃材料で造らなければならない。

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

(一部改正〔平成 12 年条例 42 号〕)

第 1 項の「附属する各室」とは、音響機械室、照明室等の舞台に附属する室とします。

第 2 項ただし書の「防火上安全な構造とした場合」とは、原則、楽屋等の部分を床面積 100 m²以内ごとに準耐火構造の床、壁又は法第 2 条第 9 号の 2 口に規定する防火設備 (政令第 112 条第 19 項に規定する構造のものに限る。) によって区画し、かつ、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げ材を準不燃材料とした場合とします。

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

第 49 条 主階が避難階以外の階にある興行場等の用途に供する建築物にあつては、第 40 条及び第 42 条第 2 項の規定は、適用しない。

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

(1) 建築物の 2 階から 4 階までの階又は地階に興行場等の主階を設ける場合には、直通階段

の1以上を避難階段又は特別避難階段とすること。

(2) 建築物の地階に主階を設ける場合には、客席の床面積の合計は、200平方メートル以内とし、かつ、客席の床面は、地盤面下6メートル以内とすること。

(3) 建築物の5階以上の階に主階を設ける場合には、避難の用に供することができる屋上広場を設け、かつ、主階のある階及び屋上広場に通ずる2以上の直通階段を設け、これを避難階段又は特別避難階段とすること。

3 前項第3号の屋上広場については、第36条の規定を準用する。

4 避難階以外の階に主階がある公会堂又は集会場の用途に供する建築物（階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものを除く。）は、法第27条第1項の規定に適合する建築物（その特定主要構造部の性能が政令第107条各号又は政令第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。

（一部改正〔平成31年条例20号・令和6年条例4号・61号〕）

「主階」については、第45条と同様に扱うものとします。

第2項の規定は、政令第129条の2第3項の全館避難安全性能を有する建築物には適用されません（第64条による緩和）。

（制限の緩和）

第50条 この節の規定は、興行場等の用途に供する建築物で市長がその用途又は規模により、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

第8節 公衆浴場

(建築物の一部に設ける公衆浴場の構造)

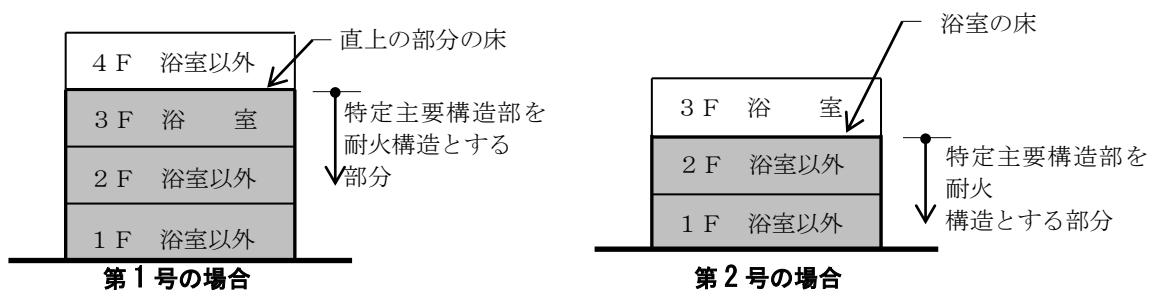
第51条 公衆浴場の用途に供する建築物にあつては、次の各号のいずれかに該当する部分の特定主要構造部を耐火構造としなければならない。

- (1) 浴室の部分の直上に階のある場合においては、浴室の直上の部分の床から下の部分
- (2) 浴室の直下に階のある場合においては、浴室の床から下の部分
(一部改正〔令和6年条例61号〕)

本条は、公衆浴場では常時火気を使用するため火災の発生の危険性が高く、不特定多数の人が利用する建築物であるため、防火性能を高めるとともに、避難の安全性を確保するために設けられた規定です。

「スーパー銭湯」などの大規模な複合建築物の一部に設けられた公衆浴場等で、第1号又は第2号のいずれかに該当する場合は、特定主要構造部を耐火構造としなければなりません。また、本条はサウナ風呂や個室付浴場にも適用されます。

なお、耐火構造としなければならない部分は、次の図のとおりです。



(火たき場等の構造)

第52条 公衆浴場の火たき場の構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 周壁、天井（天井のない場合には、屋根）及び床を耐火構造（天井にあつては、政令第107条第1号及び第2号の規定のうち床に関する規定に該当する構造）とすること。
 - (2) 開口部には特定防火設備を設けること。
 - (3) 天井の高さは、2.1メートル以上とすること。
- 2 公衆浴場の燃料倉庫又は灰捨場は、周壁を不燃材料で造らなければならない。
(一部改正〔平成12年条例42号・24年18号〕)

本条では、火災発生の可能性が高い公衆浴場の火たき場の構造を規定しています。

第9節 自動車車庫及び自動車修理工場

(自動車用の出口)

第53条 自動車車庫(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は、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この条において同じ。))が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。)又は自動車修理工場の敷地からの自動車用の出口は、次の各号のいずれかに面する場所に設けてはならない。ただし、市長が自動車車庫若しくは自動車修理工場の規模若しくは周囲の状況により通行上支障がないと認めて許可した場合又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

- (1) 幅員が6メートル未満の道路
- (2) 道路(幅員が6メートル未満の道路を除く。)の交差点又は曲がり角(120度を超えるものを除く。)から5メートル以内の道路
- (3) 踏切から10メートル以内の道路
- (4) 縦断勾配が12パーセントを超える坂

2 前項第一号の規定は、建築物に附属する自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。)の敷地からの出口が、床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に面する場合は、適用しない。

建築物に附属する自動車車庫の床面積の合計	道路の幅員と空地の有無	
	空地を設けない場合	空地を設ける場合
150平方メートル以下のもの	4メートル以上(法第42条第2項の道路を含む。)	4メートル以上(法第42条第2項の道路を含む。)
150平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	5メートル以上	4メートル以上(法第42条第2項の道路を含む。)
300平方メートルを超えるもの	6メートル以上	4メートル以上(法第42条第2項の道路を除く。)

1 この表において、「空地」とは、自動車用の出口が面する幅員4メートル以上の道路とこれに接する敷地の部分について、6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き(当該道路の反対側の境界線(当該道路が法第42条第2項の規定により指定された道である場合には、道の反対側の境界線)からの水平距離)を有する道路状に整備された部分をいう。

2 この表において、「法第42条第2項の道路」とは、法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造されたものをいう。

3 建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、その敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に面するときにおける当該自動車車庫に係る前項の規定の適用については、同項の表中「自動車車庫」とあるのは「2以上の自動車車庫」と、「合計」とあるのは「それぞれの自動車車庫ごとの合計」と、「自動車用の出口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出口」とする。

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

(一部改正〔令和6年条例61号〕)

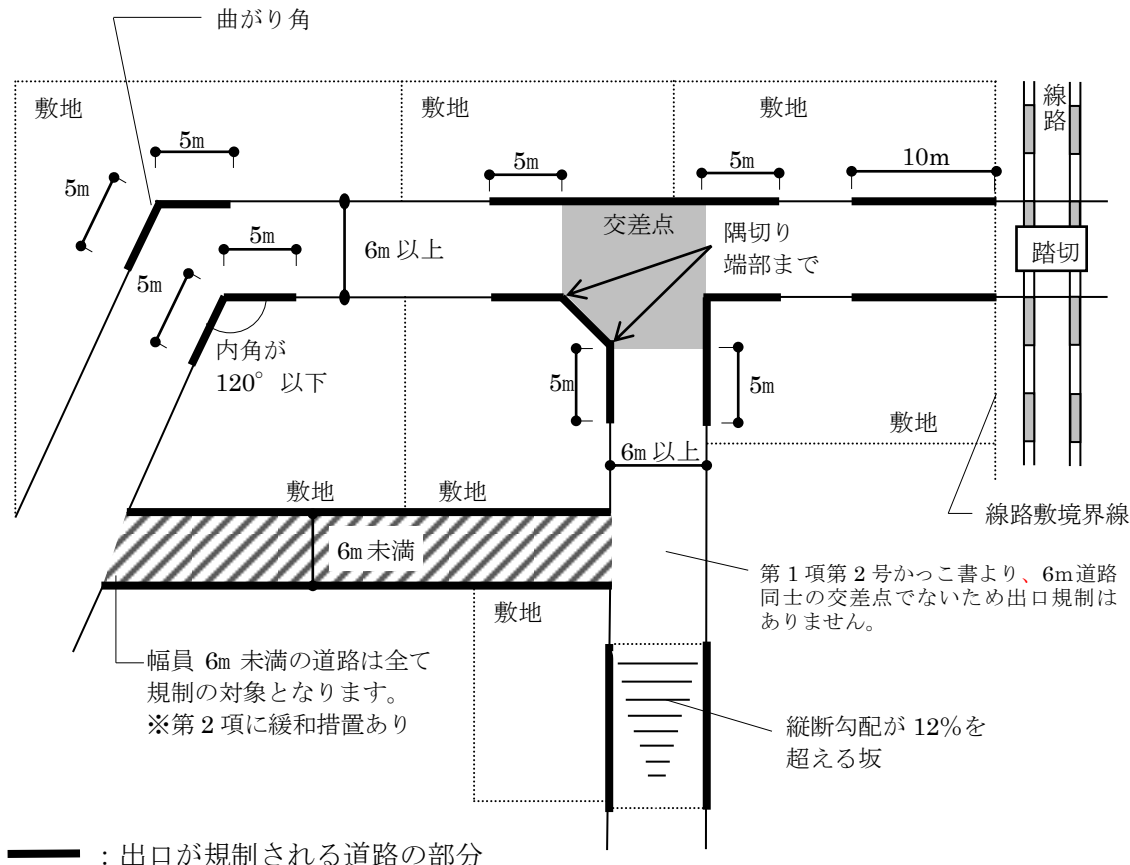
本条では、床面積が50㎡を超える自動車車庫又は自動車修理工場の敷地からの出口について規定しています。

「自動車車庫の用途に供する建築物の床面積」には自動車の車路部分も含まれますが、青空駐車場並

びに自転車及び総排気量125cc以下の自動二輪車の駐輪場は含みません。

第1項では、自動車車庫及び自動車修理工場の敷地からの出口を道路の交差点及びその付近、急坂等に面して設けると交通上危険であるため、第1号から第4号までに掲げる交通の安全上支障がある部分に面して自動車の出口を設けることを規制しています。

本項で規制される道路及びその部分は、次の図のとおりです。



第2項は、建築物に附属する自動車車庫（その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。）を対象として、前項第1号の「幅員6メートル未満の道路」に自動車用の出口を設ける場合の緩和規定です。

前面道路の幅員及び空地の有無によって、緩和の対象となる附属自動車車庫の床面積が異なります。

「道路状に整備」とは、道路と一体的に利用できる機能を持った構造に整備することです。

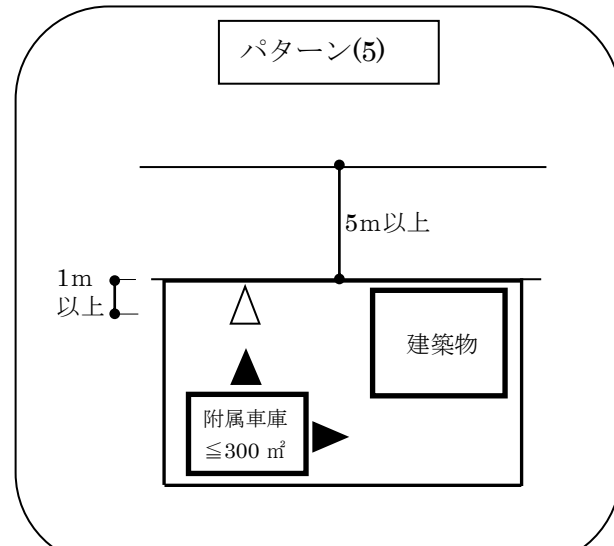
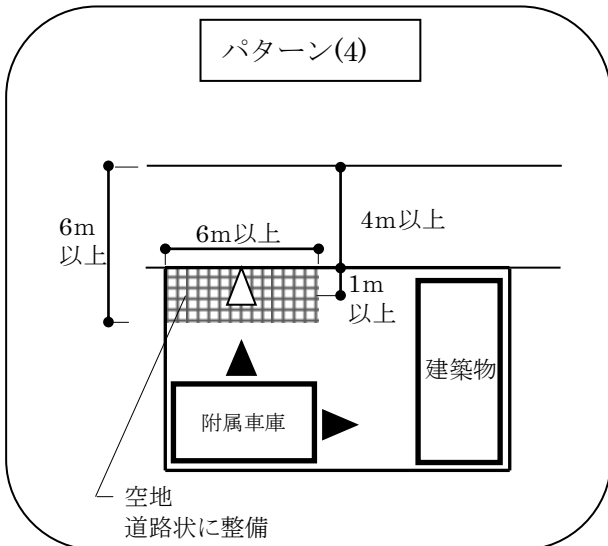
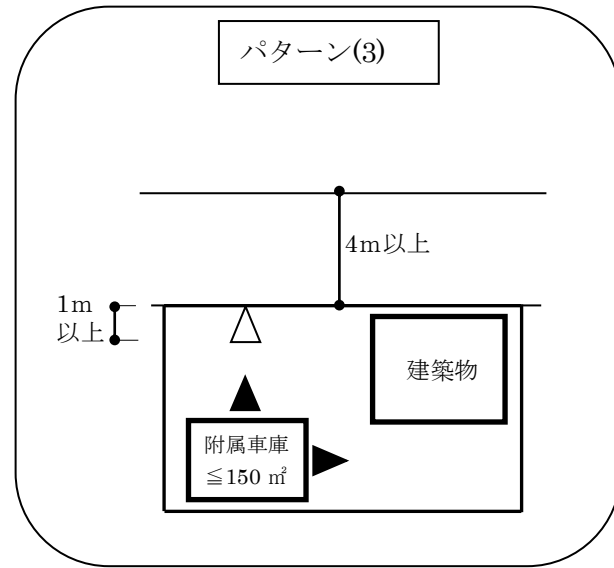
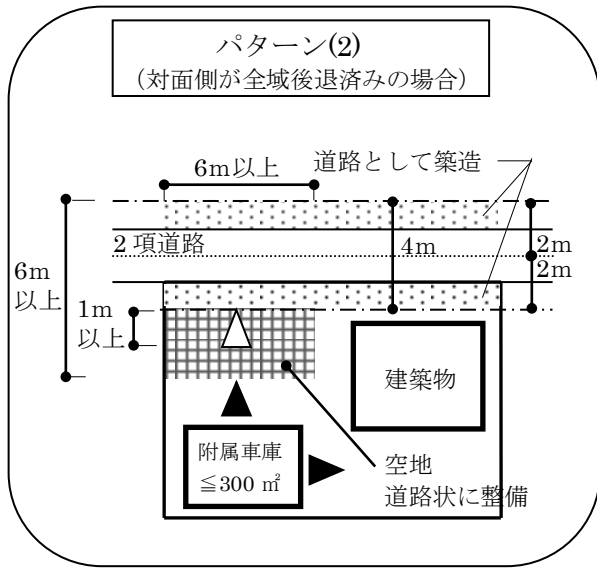
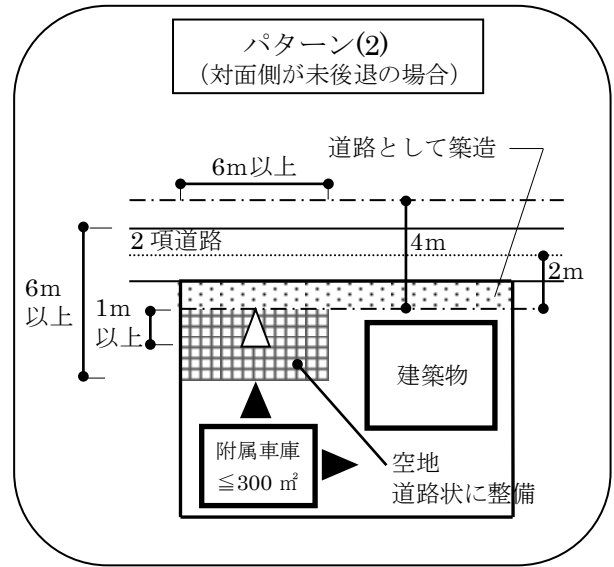
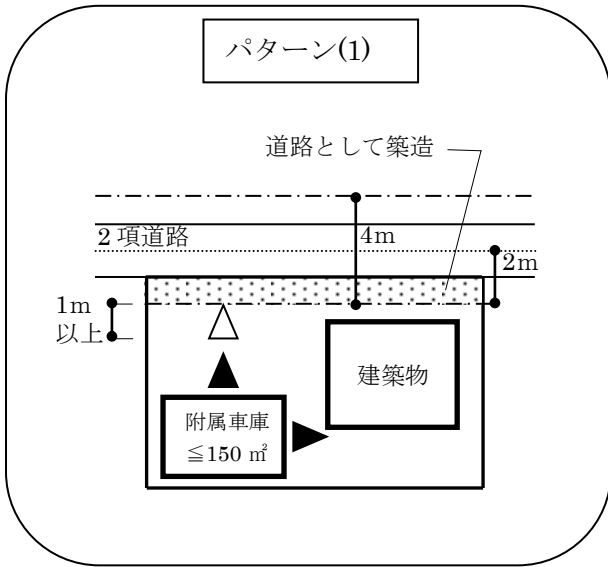
道路幅員と整備方法		法第42条第2項道路で道路後退部分を築造		4m以上～5m未満の道路		5m以上～6m未満の道路		6m以上の道路
		空地無し	空地有り	空地無し	空地有り	空地無し	空地有り	
附属車庫	150㎡以下	○ (1)	○ (2) 空地不要	○ (3)	○ (4) 空地不要	○ (5)	○ (4) 空地不要	○
	150㎡超～300㎡以下	×	○ (2)	×	○ (4)	○ (5)	○ (4) 空地不要	
	300㎡を超える	×	×	×	○ (4)	×	○ (4)	
独立車庫	50㎡を超える	×	×	×	×	×	×	○

○：出口の設置可能 ×：出口の設置不可

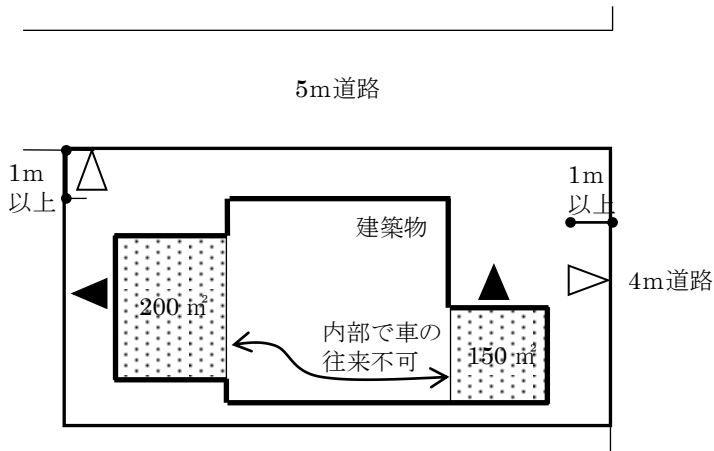
注意) 第4項により、道路幅員に係わらず出口の1m後退は要求されます。なお、建築物の自動車用の出口は、必ずしも道路に面する必要はありません。

注意) いずれのパターンも、附属車庫の床面積が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限ります。

△：自動車用の敷地からの出口 ▲：建築物の自動車用の出口



第3項は、2以上の道路に接している敷地で、附属の自動車車庫が2以上設けられている場合における、第2項の適用に関する補足です。自動車用の出口がそれぞれ別の道路にのみ通じ、面している場合は、第2項の適用はそれぞれの自動車車庫ごとに適用します。

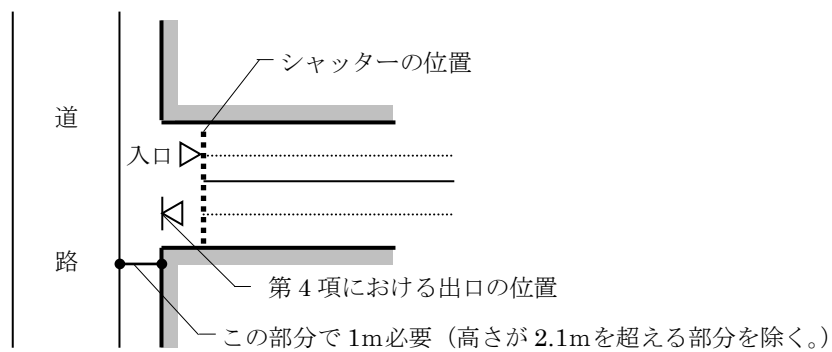


左図の自動車車庫の床面積は合計で300㎡を超えているため、第2項をそのまま適用すると空地又は幅員6m以上の道路が必要となりますが、敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車車庫が別の道路に面しているため、自動車車庫ごとの面積の規定に適合すればよいことになります。

△：自動車用の出口 ▲：建築物の自動車用の出口 □：自動車車庫部分

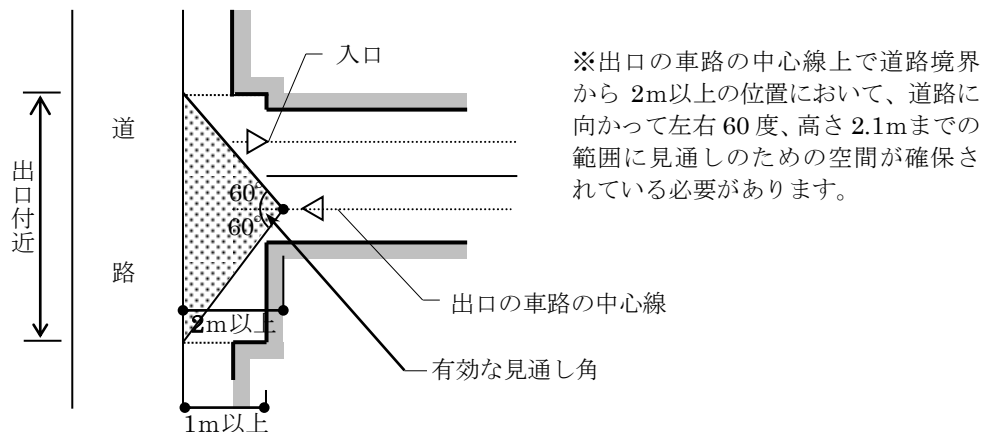
第4項は、自動車用の出口付近における歩行者及び車両等の安全を確保するための規定です。

出口とは、建築物からの自動車用の出口ですが、ここではその形態及び管理上のシャッター等の位置にとらわれず、建築物の外壁面に沿った部分を自動車用の出口とします。



なお、出口付近の建築物の外壁面が1m以上後退し、高さ2.1m以下の部分において次の図のように見通し角が有効に確保されている場合は、出口付近の外壁面以外の部分については1m以上後退させなくてもよいものとします。また、この場合、出庫を知らせるための警報装置等で事前に歩行者等に出庫を認識させる等、交通上の安全を確保する必要があります。

※ 警報装置等とは、出庫時に点滅灯、警報装置又は反射鏡で出庫する車両があることが容易に確認できるものとします。



(構造)

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で、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートル以上 150 平方メートル未満のものは、主要構造部を準耐火構造(特定主要構造部を耐火構造とする場合を含む。)とし、又は主要構造部である柱及びはりを不燃材料で、その他の主要構造部を準不燃材料で造らなければならない。

2 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、自動車を収容する部分が次の各号のいずれかに該当するものは、耐火建築物又は 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。ただし、法第 68 条の 10 の規定による型式適合認定を受けた自走式自動車車庫(駐車用の用途に供する部分への移動を自動車を運転して走行することにより行う形式の自動車車庫をいう。)についてはこの限りでない。

- (1) 1 階以外の階にあるもの
- (2) その部分のある階の上に 2 以上の階があるもの
- (3) その部分のある階の直上階の床面積が 100 平方メートル以上のもの

3 前項本文の規定は、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、自動車を収容する部分が次の各号に該当するときは、適用しない。

- (1) 建築物の 1 階のみに設けられているとき。
- (2) 床面積の合計が 100 平方メートル未満であるとき。
- (3) 主要構造部(直上階の床を含む。)が 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造(特定主要構造部が耐火構造である場合を含む。)であり、自動車を収容する部分とその他の部分とを 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で区画しているとき。

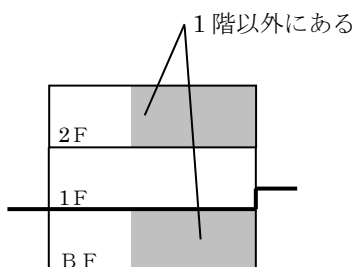
4 前 3 項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として政令第 109 条の 8 に規定する部分が 2 以上ある建築物の当該建築物の部分は、前 3 項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(一部改正 [平成 12 年条例 42 号・17 年 60 号・27 年 31 号・令和 6 年条例 61 号])

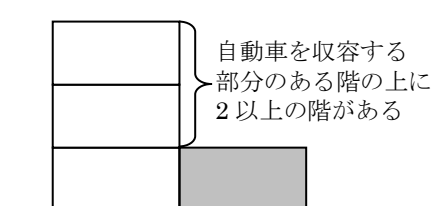
第 1 項かっこ書きの「特定主要構造部を耐火構造とする場合を含む。」とは、建築物が政令第 108 条の 3 で定める部分以外の部分の主要構造部を耐火構造とする場合は、全ての主要構造部を準耐火構造とする必要がない旨を規定しています。なお、同条第 1 号の規定による区画内の一部を当該区画の主たる用途に従属する自動車車庫とする場合も当該規定を適用することができます。

第 2 項の規定により、耐火建築物又は 1 時間準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない場合を図に示すと下記のとおりです。なお、「自動車を収容する部分」には車路も含むものとします。

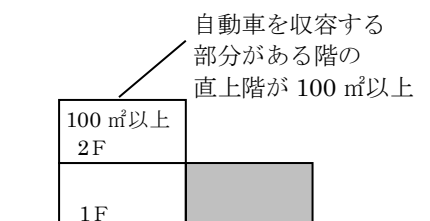
① 第 2 項第 1 号に該当



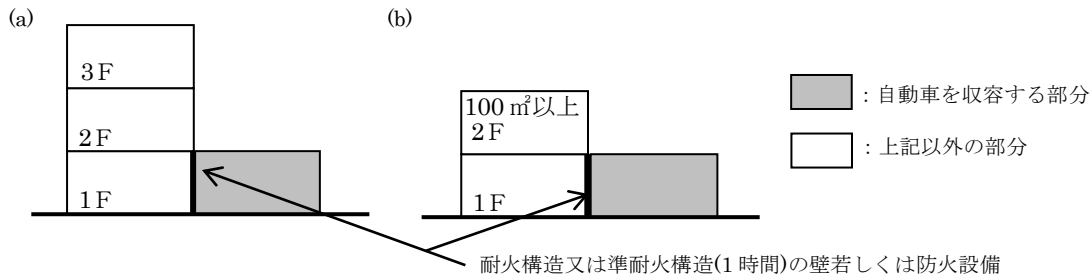
② 第 2 項第 2 号に該当



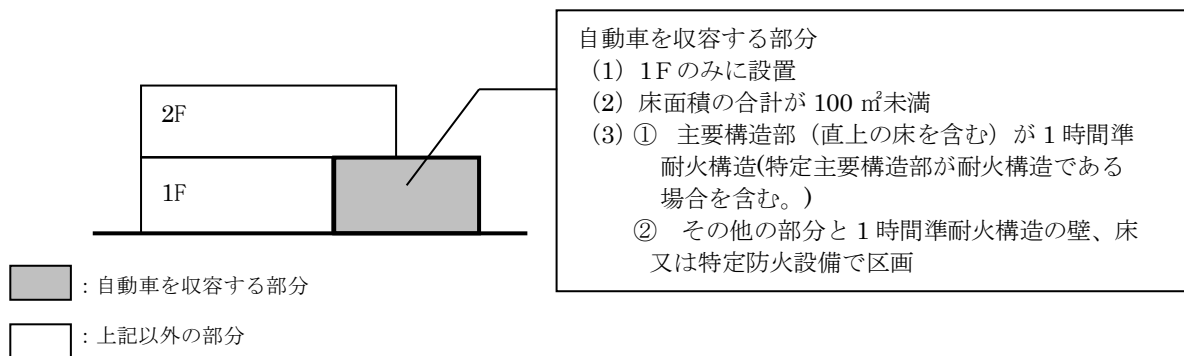
③ 第 2 項第 3 号に該当



図②及び③のように、自動車を収容する部分とその上の階の部分に平面的な重なりがない場合においても第2項の規定は適用されますが、次頁の図(a)(b)のように、自動車を収容する部分とその上の階の部分に平面的な重なりがない場合で、かつ、自動車を収容する部分とその他の部分が耐火構造又は1時間準耐火構造の壁若しくは防火設備により区画されている場合にあっては、適用しません。



また、次の図のように自動車を収容する部分が第3項各号のすべてに該当する場合、第2項本文の制限はかかりません。



第4項は、主たる用途に従属する自動車車庫又は自動車修理工場について、建築物が政令第109条の8に規定する火熱遮断壁等で区画された場合は、区画された2以上の建築物の部分それぞれ別の建築物とみなして第1項から第3項の規定を適用します。

(設備等)
 第55条 自動車車庫又は自動車修理工場の構造設備は、次の各号に定めるところによらなければならない。
 (1) 床が地盤面下にある場合は、外気に通ずる適当な換気設備を設けること。
 (2) 床及びピットは、耐水材料で造り、排水設備を設けること。
 (3) 避難階以外の階にある場合は、自動車用通路のほか、避難階若しくは地上に通ずる直通階段又はこれに代わる設備を設けること。
 (一部改正〔平成24年条例18号〕)

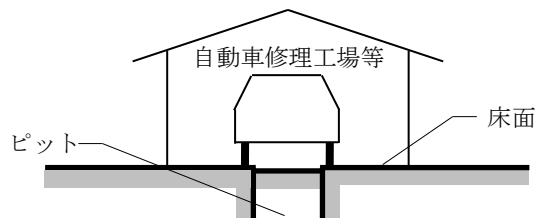
第1号では、床が地盤面下にある場合、自動車の排気ガスの滞留等による危険が予想されるため、外気に直接通じる換気設備を設置することを規定しています。

第2号は、洗車、修理等の際の汚水、廃油等が地下に浸透し地下水が汚染されることを防止するための規定です。汚水の地下への浸透を防ぐため床を耐水材料で造るとともに、排水設備を設置する際に、これらの汚水が流末下水道を汚染することを防ぐため、次の設置場所にはオイルトラップ等も設置する必要があります。

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

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

また、「ピット」とは、次の図のように自動車修理工場の作業場内に設ける自動車の下部の修理を行うための作業空間のことです。



第3号では、自動車車庫等が避難階以外にある場合の避難階若しくは地上への避難経路を車路以外に確保することを規定しています。なお、これに代わる施設とは、第23条と同様です。

(他の用途に供する部分との区画)

第56条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分と他の用途に供する部分との区画については、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 第54条第2項本文の規定により耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならないものにあつては、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、その他のものにあつては、界壁を準耐火構造とし、その開口部には法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。
- (2) 床及び天井には、特殊な用途に供するものでやむを得ないもののほか、開口部を設けないこと。
- (3) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分以外のために設ける避難用の出口は、自動車車庫又は自動車修理工場の内部に設けないこと。

(一部改正 [平成12年条例42号・17年60号・27年31号])

本条は、自動車車庫又は自動車修理工場と他の用途に供する部分とを区画することにより、他の用途の部分への安全性を確保するための規定です。

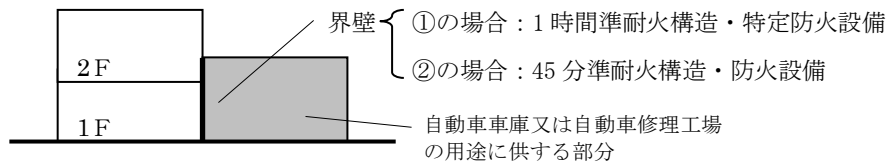
第1号は、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分と他の用途に供する部分との区画についての規定です。

① 第54条第2項により1時間準耐火建築物としなければならない場合

⇒ 界壁を1時間準耐火構造とし、界壁の開口部は特定防火設備を設置する必要があります。なお、特定防火設備は政令第112条第19項の規定に適合させることが望ましいです。

② 上記以外の場合

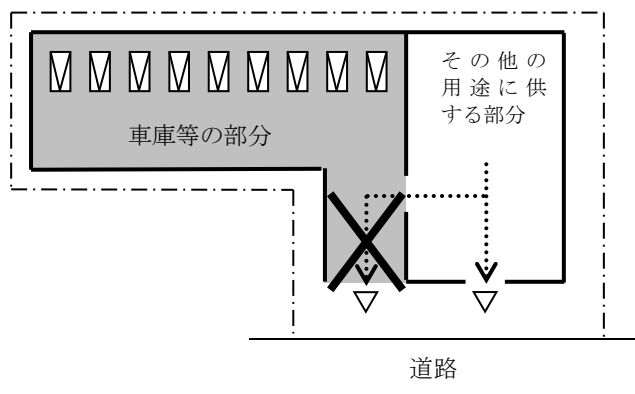
⇒ 界壁を準耐火構造とし、界壁の開口部には法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設置する必要があります。



第2号は、縦方向の開口をなくし、急激な火災の拡大を防止することを目的としています。

第3号は、複合用途の建築物において、自動車車庫等以外の用途に供する部分の避難経路が自動車車庫等を経由しないようにすることで、避難経路の安全を確保することを目的としています。

次の図のように「車路部分」も経由できませんので注意してください。



▽：その他の用途に供する部分の避難用の出口

※「避難用の出口」とは法律及び本条例の規定によって設置する利用者用の屋外への出口を示しています。

第3号の規定は、任意に設置する出口又はそれに通じるその他の用途に供する部分からの通路等の設置を規制するものではありません。

なお、ピロティ形状のような開放性の高い車庫等のうち、通行の用に供するもので駐車スペースとしない部分については、経由することも可能とします。

第6章 昇降機

(エレベーターの機械室)

第57条 エレベーターの機械室の構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 照明設備を設けること。
- (2) 非常用エレベーターの機械室とその他のエレベーターの機械室を耐火構造の壁で区画すること。

第1号の照明設備とは、保守点検に必要な照度が確保できる照明灯であり、コンセントのみでは照明設備とは言えません。

第2号は、非常用エレベーターの機械室を防火区画することで、火災等の災害時においても、非常用エレベーターが有効に機能することを目的としています。

(エレベーターのピット)

第58条 エレベーターのピットには、保守点検に必要な照明設備又は照明用コンセント設備を設け、かつ、当該ピットの深さが1.5メートルを超える場合は、タラップその他これに類するものを設けなければならない。

(一部改正〔平成24年条例18号〕)

本条では、エレベーターの下部及びピット内の機器の保守点検に必要な照明設備又は照明用コンセントのいずれかの設置を規定しています。

タラップその他これに類するものには、固定式はしご等の容易に昇降可能なものが該当し、ピット底への出入りが困難なものや、かごや機械と接触するおそれのあるものは該当しません。

(小荷物専用昇降機の機械室)

第59条 小荷物専用昇降機の機械室には、専用の点検口及び保守点検に必要な照明設備又は照明用コンセント設備を設けなければならない。

(一部改正〔平成12年条例42号・24年18号〕)

専用の点検口の大きさは、原則として幅60cm以上、高さ60cm以上としてください。また、鍵を付け、保守点検時以外には開かないようにしてください。

第6章の2 都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限

(追加〔平成17年条例139号〕)

(適用区域)

第59条の2 この章の規定は、都市計画区域以外の区域内に限り、適用する。

(追加〔平成17年条例139号〕)

本条では、この章における、適用範囲を定めています。この章は法第68条の9第1項の規定による都市計画区域以外の区域内の建築物に適用される規定です。

(敷地と道路との関係)

第59条の3 建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。

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

- (1) その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）第10条の3第1項の基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、同条第3項の基準に適合するもので、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
- (2) その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の省令第10条の3第4項の基準に適合する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

(追加〔平成17年条例139号〕、一部改正〔平成31年条例20号〕)

都市計画区域以外の区域内の建築物の敷地における接道規定です。なお、大規模建築物や特殊建築物の場合にあっては、2mを超える接道長さ、道路に出るまでの敷地内の通路幅、前面空地等が条例で附加されているものもありますので注意してください。

本条における「道路」とは、法第42条第1項各号に定めるもののうち、自動車のみの交通の用に供するものを除いたものです。また、神奈川県建築基準条例第3章の3の規定が適用されるに至った際（平成7年4月1日）現に建ち並んでいる幅員4m未満1.8m以上の道は、法第42条第2項による道とします。

(道路内の建築制限)

第59条の4 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

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

都市計画区域以外の区域内においても、法第44条と同様に道路内の建築を制限しています。また、ただし書についても法と同様の規定としています。

第3号に規定する市長が別に定める建築物は、市規則第14条の2に規定しています。

市規則

(道路内に建築することができる建築物に関する基準等)

第14条の2 建築基準条例第59条の4第3号の規定により市長が定める建築物は、道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものであり、かつ、主要構造部が耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に設けられるもの、高架の道路の路面下に設けられる建築物並びに自動車のみ交通の用に供する道路に設けられる建築物である休憩所、給油所及び自動車修理所とする。

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

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

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

(平 18 規則 40・追加)

(私道の変更又は廃止の制限)

第59条の5 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第7条、第8条、第20条、第33条、第39条、第53条第1項から第3項まで及び第59条の3の規定に抵触することとなる場合においては、市長は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。

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

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から3日以内に、市長に対して、意

見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 4 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 1 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 1 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 2 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第 4 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 第 1 項の規定による命令については、相模原市行政手続条例（平成 9 年相模原市条例第 13 号）第 3 章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。
（追加〔平成 17 年条例 139 号〕）

本条は、都市計画区域内における法第 45 条の規定と同様に、私道の変更又は廃止の制限について定めたものです。

（容積率）

第 59 条の 6 建築物の容積率は、10 分の 10 以下でなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものの容積率は、前項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度を超えるものとすることができる。

- (1) 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
- (2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）第 24 条の規定により、国土交通大臣が定める基準に適合する建築物
- (3) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物
- (4) 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして市長が別に定めるもの

（追加〔平成 17 年条例 139 号〕、一部改正〔平成 18 年条例 52 号・27 年 31 号・令和 5 年 38 号〕）

本条は、容積率に関する規定を定めたものです。

第 1 項では、都市計画区域以外の区域内における建築物の容積率を原則 100%以下と定めています。

第 2 項は、容積率に関する許可による特例の規定です。第 2 号は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）第 24 条において、国土交通大臣の定める基準（平成 18 年 12 月 15 日国土交通省告示第 1481 号）に適合する建築物を法第 52 条第 14 項に規定する建築物とみなしていることから、同様の規定を設けたものです。第 4 号に規定する市長が別に定めるものは、市規則第 14 条の 3 に規定しています。

なお、法第 52 条第 3 項（住宅地下室にかかる緩和）及び第 6 項（共同住宅の共用廊下等の部分にかかる緩和）については、法第 68 条の 9 に基づく条例の容積率規定に対しても適用となることが法第 52 条第 3 項に明示されているため、本規定においても同様の緩和が適用できます。

(建蔽率)

第 59 条の 7 建築物の建蔽率は、10 分の 5 を超えてはならない。

2 前項の規定は、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で市長が指定するもの内にある建築物については、同項に定める数値に、10 分の 1 を加えたものをもって同項に定める数値として適用するものとする。

3 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして市長が別に定めるものであって、市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものの建蔽率は、前 2 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。

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

(1) 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

(追加 [平成 17 年条例 139 号]、一部改正 [平成 30 年条例 6 号・令和 5 年 38 号])

本条は、建蔽率に関する規定を定めたものです。

第 1 項では、都市計画区域以外の区域内における建築物の建蔽率を原則 50%以下と定めています。

第 2 項は、いわゆる角地緩和に関する規定です。市長が指定するものは、法第 53 条第 3 項第 2 号と同じく市規則第 14 条の 4 に規定しています。

第 3 項及び第 4 項は、建蔽率に関する特例の規定です。

第 3 項に規定する市長が別に定めるものは、市規則第 14 条の 5 に規定しています。

(建築物の高さの限度)

第 59 条の 8 建築物の高さ(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、12 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。次条第 1 項において同じ。)は、10 メートルを超えてはならない。

2 再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして市長が別に定めるものであって、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものの高さは、前項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

3 第 1 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であって、良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて市長が建築審査会の同意を得て許可したもの

(2) 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市長が建築審査会の同意を得て許可したもの

(追加 [平成 17 年条例 139 号]、一部改正 [令和 5 年条例 38 号])

本条では、法第 55 条と同様に、建築物の高さの限度について定めています。

第 1 項は、建築物の最高高さを原則として 10m 以下と規定しています。なお、かつこ書きにより、建築面積の 8 分の 1 以下の階段室等については 12m まで高さに不算入とすることができます。

第 2 項及び第 3 項は、高さに関する特例許可の規定です。

第 2 項に規定する市長が別に定めるものは、市規則第 14 条の 6 に規定しています。

(建築物の各部分の高さ)

第 59 条の 9 建築物の各部分の高さは、前面道路の路面の中心からの高さとし、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が 20 メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.5 を乗じて得た数値以下としなければならない。

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

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

(追加 [平成 17 年条例 139 号])

本条では、法第 56 条の規定に準じ、建築物の道路斜線制限による高さの規定を定めています。

第 1 項は、道路斜線制限の適用距離・斜線勾配の規定です。

第 2 項は、道路斜線制限にかかる後退緩和の規定です。「その他市長が別に定める部分」については、市規則第 15 条第 2 項に規定しています。

第 3 項は、その他の緩和措置についての規定で、「別に市長が定める」措置については、市規則第 15 条の 2 から第 15 条の 5 に規定しています。

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第 59 条の 10 高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。）が 10 メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、平均地盤面からの高さ（当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。）が 4 メートルの水平面（当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が、5 メートルを超え 10 メートル以内の範囲において 4 時間以上、10 メートルを超える範囲において 2.5 時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、市長が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又はその許可を受けた建築物を政令第 135 条の 12 第 1 項及び第 2 項で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

- 2 同一の敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が道路、川又は湖その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第 1 項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、別に市長が定める。
(追加 [平成 17 年条例 139 号]、一部改正 [平成 31 年条例 20 号])

本条は、いわゆる日影規制について規定したものです。

第 1 項では、対象となる建築物、制限の内容、平均地盤面を定めています。

第 2 項では、本制限が敷地単位の制限であることを定めています。

第 3 項は、建築物の敷地に特別の事情がある場合等についての緩和の規定であり、「別に市長が定める」措置については、市規則第 17 条に規定しています。

(高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和)

第 59 条の 11 高架の工作物内に設ける建築物で市長が周囲の状況により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、前 3 条の規定は、適用しない。

- 2 道路内にある建築物（高架の道路の路面下に設けるものを除く。）については、第 59 条の 9 第 1 項及び第 2 項の規定は、適用しない。

(追加 [平成 17 年条例 139 号])

本条では、高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さ制限の緩和について、法第 57 条の規定に準じて定めています。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第 59 条の 12 一団地（その内に第 4 項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。）内に 2 以上の構えを成す建築物で総合的設計によって建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「建築等」という。）をするものについて、市長が別に定めるところにより、市長がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該各建築物に対する第 59 条の 3、第 59 条の 6、第 59 条の 7、第 59 条の 9 又は第 59 条の 10 の規定（次項において「特例対象規定」という。）の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

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

- 3 第 1 項又は前項の規定による認定を申請する者は、市長が別に定めるところにより、対象区域（第 1 項の一団地又は前項の一定の一団地の土地の区域をいう。以下同じ。）内の各建築物の

位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

- 4 市長は、第1項又は第2項の規定による認定をしたときは、遅滞なく、当該認定に係る前項の計画に関して、対象区域その他市長が別に定める事項を公告するとともに、対象区域、各建築物の位置その他市長が別に定める事項を表示した図書を市長が別に定めるところにより、一般の縦覧に供さなければならない。
- 5 第1項又は第2項の規定による認定は、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。
- 6 第4項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）の全部を含む土地の区域内の各建築物の位置及び構造について第1項又は第2項の規定による認定の申請があった場合において、市長が当該申請に係る第1項又は第2項の規定による認定（以下この項において「新規認定」という。）をしたときは、当該公告対象区域内の各建築物の位置及び構造についての第1項若しくは第2項又は次条第1項の規定による従前の認定は、新規認定に係る第4項の規定による公告があった日から将来に向かって、その効力を失う。
(追加〔平成17年条例139号〕、一部改正〔令和5年条例38号〕)

(公告対象区域内における建築物の位置及び構造の認定)

- 第59条の13 公告対象区域内において、前条第1項又は第2項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「同一敷地内建築物」という。）以外の建築物を新築し、又は同一敷地内建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替(位置又は構造の変更を伴うものに限る。以下この項において「増築等」という。)をしようとする者は、市長が別に定めるところにより、当該新築又は増築等に係る建築物の位置及び構造が当該公告対象区域内の他の同一敷地内建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の市長の認定を受けなければならない。
- 2 市長は、前項の認定をしたときは、遅滞なく、市長が別に定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第4項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。
 - 3 前条第5項の規定は、第1項の認定について準用する。
 - 4 前条第1項又は第2項の規定は、公告対象区域内の第1項の規定による認定を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物について準用する。
 - 5 公告対象区域内に第1項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項の規定の適用については、当該建築物を同一敷地内建築物とみなす。
(追加〔平成17年条例139号〕、一部改正〔令和5年条例38号〕)

(一定の複数建築物の認定の取消し)

- 第59条の14 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第59条の12第1項若しくは第2項又は前条第1項の規定による認定の取消しを市長に申請することができる。
- 2 前項の規定による申請を受けた市長は、当該申請に係る公告対象区域内の各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

- 3 市長は、前項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、市長が別に定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
 - 4 第2項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。
 - 5 前2項に定めるもののほか、第2項の規定による認定の取消しについて必要な事項は、市長が別に定める。
- (追加〔平成17年条例139号〕)

第59条の12から第59条の14までは、一の敷地とみなすこと等による第59条の3(敷地と道路との関係)、第59条の6(容積率)、第59条の7(建蔽率)、第59条の9(建築物の各部分の高さ)、第59条の10(日影による中高層の建築物の高さ制限)の各適用について、都市計画区域内における法第86条、第86条の2及び第86条の5の規定による特例と同様の規定を設けたものです。

なお、「市長が別に定める」事項は、市規則第24条の2から第24条の7に規定しています。

第6章の3 道に関する基準

(追加〔平成27年条例31号〕)

(道に関する基準)

第59条の15 政令第144条の4第2項の規定により定める基準の適用区域は、相模原市全域とする。

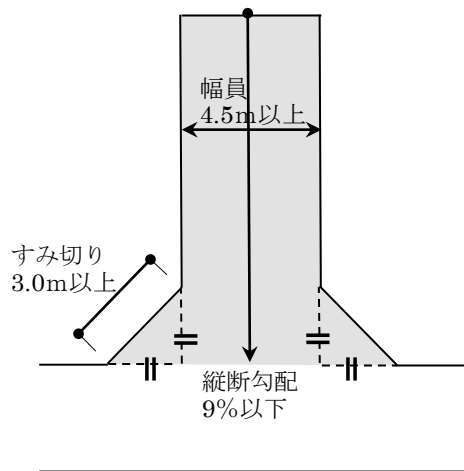
2 政令第144条の4第2項の規定により定める基準は、次に掲げるものとする。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

- (1) 幅員は、4.5メートル以上であること。
- (2) 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈折する箇所（交差、接続又は屈折により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺を二等辺とする底辺3メートル以上の三角形の部分を含みすみ切りを設けたものであること。
- (3) 縦断勾配は、9パーセント以下であること。

(追加〔平成27年条例31号〕)

本章は、政令第144条の4第2項の規定に基づき、同条第1項各号に掲げる基準と異なる基準を定めたものです。

第1項では相模原市全域を適用区域と定め、第2項では具体的な位置指定道路の指定基準を示しています。



なお、指定道路敷内に電柱や塀等の工作物がある場合は、それらを除いた部分で幅員4.5メートル以上を確保する必要があります。

第7章 雑則

(適用の除外)

第59条の16 第7条、第8条、第20条、第33条、第39条及び第53条第1項から第3項までの規定は、次に掲げる区域内においては、適用しない。ただし、都市計画区域内においては、この限りでない。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により特別地域に指定された区域
- (2) 神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第6号）第18条第1項の規定により特別地域に指定された区域
- (3) 自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第6条第1項の規定により特別地区に指定された区域

2 第6章の2の規定は、前項各号に掲げる区域内においては、適用しない。

(追加〔平成17年条例139号〕、一部改正〔平成22年条例18号・23年19号・27年31号〕)

第1項では、都市計画区域以外の区域内のうち、自然公園法又は神奈川県立自然公園条例、自然環境保全条例の規定により特別地域等に指定された区域内においては、敷地と道路との関係に係る規定を適用しないと定めています。

第2項では、第1項に掲げる区域内においては、第6章の2の規定（都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限）を適用しないと定めています。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第60条 法第86条第1項から第4項まで又は法第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けた建築物については、第7条、第8条、第20条、第24条、第26条、第33条、第39条及び第53条の規定は、適用しない。

2 法第86条の4第1項各号のいずれかに該当する建築物について第27条第1項若しくは第2項、第29条第1項、第49条第4項又は第54条第2項本文の規定を適用する場合には、法第86条の4第1項第1号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

(一部改正〔平成12年条例42号・14年57号・17年60号・31年20号・令和6年61号〕)

第1項では、一団地の認定等を受けることにより適用除外となる規定を列記しています。

第2項は、法第86条の4第1項各号に該当する建築物に対し、延焼の恐れがある部分の開口部が防火設備でなくても、耐火建築物等とみなすことで条例のいくつかの制限を緩和する規定です。

(仮設興行場等に対する制限の緩和)

第61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興行場等については、第5条から第8条まで、第25条、第28条、第33条、第5章第7節、第54条から第56条まで及び第6章の2の規定は、適用しない。

(一部改正〔平成17年条例60号・27年31号・31年20号・令和4年20号〕)

本条は、仮設興行場等に対し、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めたものについては条例の制限を緩和するための規定です。

(既存建築物に対する制限の緩和)

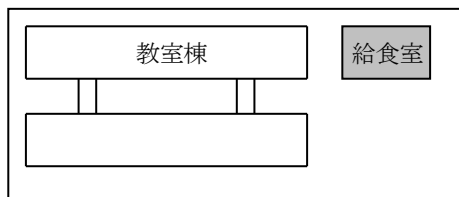
- 第 62 条 法第 3 条第 2 項の規定により、第 7 条、第 8 条、第 22 条、第 24 条、第 29 条、第 30 条、第 33 条から第 35 条まで、第 39 条から第 47 条まで、第 51 条又は第 54 条の規定の適用を受けない建築物に係る当該建築物の主たる用途に供する部分以外の部分で、その床面積の合計が 50 平方メートル以内の増築又は改築については、これらの規定は、適用しない。
- 2 法第 3 条第 2 項の規定により、第 7 条、第 8 条、第 19 条、第 21 条、第 24 条、第 26 条、第 29 条、第 33 条から第 35 条まで、第 37 条から第 40 条まで、第 49 条、第 53 条又は第 54 条の規定の適用を受けない建築物に係る増築又は改築について、市長が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低くなると認め、又は特別の事情によりやむを得ないと認めて許可した場合には、これらの規定は、適用しない。
- 3 法第 3 条第 2 項の規定により、第 7 条、第 8 条、第 19 条、第 21 条、第 22 条、第 24 条、第 26 条、第 29 条、第 30 条、第 33 条から第 35 条まで、第 37 条から第 47 条まで、第 49 条、第 51 条、第 53 条、第 54 条又は第 59 条の 6 の規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替については、これらの規定は、適用しない。
- 4 法第 3 条第 2 項の規定により、第 13 条第 1 項、第 14 条第 1 項、第 18 条又は第 59 条の 8 から第 59 条の 10 までの規定の適用を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に係る増築又は改築については、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、これらの規定は、適用しない。
- 5 法第 3 条第 2 項(法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。)の規定により、第 59 条の 6 の規定の適用を受けない建築物に係る建築(政令第 137 条の 8 各号に定める範囲内の増築又は改築及び建築物の用途を変更しない建築で、建築後における延べ面積が政令第 137 条に規定する基準時(以下「基準時」という。)における当該延べ面積を超えないものに限る。)については、第 59 条の 6 の規定は、適用しない。
- 6 法第 3 条第 2 項(法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。)の規定により、第 59 条の 7 の規定の適用を受けない建築物に係る建築(建築物の用途を変更しない建築で、建築後における建築面積が基準時における当該建築面積を超えないものに限る。)については、同条の規定は、適用しない。
- 7 法第 3 条第 2 項(法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合に限る。)の規定により、第 59 条の 9 の規定の適用を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に係る増築又は改築については、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、同条の規定は、適用しない。
- 8 法第 3 条第 2 項の規定により、第 9 条又は第 23 条の規定の適用を受けない建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないものについては、これらの規定は、適用しない。
- 9 法第 3 条第 2 項の規定により、第 56 条の規定の適用を受けない建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替については、同条の規定は、適用しない。

- 10 法第3条第2項の規定により、第59条の3の規定の適用を受けない建築物に係る用途の変更(当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。)を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であって、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、同条の規定は、適用しない。
- 11 法第3条第2項の規定により、第59条の4の規定の適用を受けない建築物に係る形態の変更(他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。)を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であって、市長が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、同条の規定は、適用しない。
- 12 法第3条第2項の規定により、第59条の3、第59条の4又は第59条の6から第59条の10までの規定の適用を受けない建築物に係る用途の変更については、これらの規定は、適用しない。
- (一部改正〔平成18年条例23号・24年18号・令和6年条例61号〕)

本条は、現行の条例の規定に適合していないけれども、法第3条第2項により既存不適格となる建築物に対する緩和規定です。

第1項が適用されるのは、「当該建築物の主たる用途に供する部分以外の部分」の50㎡以内の増改築となりますので注意してください。「主たる用途に供する部分以外の部分」とは、駐輪場、倉庫、渡り廊下、学校の給食室等です。

例) 小学校の給食室の増築



小学校の主たる用途に供する部分は、「教室棟」であり、給食室は、「主たる用途に供する部分以外の部分」に該当します。よって、給食室を50㎡以内の範囲で増改築する場合には、本条第1項が適用されます。

(階避難安全性能を有する建築物の階に対する制限の緩和)

第63条 政令第129条第2項に規定する階避難安全性能を有する建築物の階については、第22条(児童福祉施設等を除く。)、第30条第1項、第37条第1項(屋内通路の幅の規定に限る。)、第44条(第4項第2号の規定を除く。))及び第47条第2項から第4項までの規定は、適用しない。

(追加〔平成12年条例42号〕、一部改正〔平成28年条例39号〕)

本条の適用対象となるのは、以下の全ての条件に該当するものです。

- ・ 主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られた建築物の階
- ・ その階が、政令第129条第2項に規定する階避難安全性能を有することを、政令第129条第3項に規定する階避難安全検証法によって確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

(全館避難安全性能を有する建築物に対する制限の緩和)

第64条 政令第129条の2第3項に規定する全館避難安全性能を有する建築物については、第

22条（児童福祉施設等を除く。）、第30条第1項、第35条、第37条第1項（屋内通路の幅の規定に限る。）、第42条、第43条第1項、第44条（第4項第2号の規定を除く。）、第47条第2項から第4項まで、第49条第2項及び第56条の規定は、適用しない。
（追加〔平成12年条例42号〕、一部改正〔平成28年条例39号・31年20号〕）

本条の適用の対象となるのは、以下の全ての条件に該当するものです。

- ・ 主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られた建築物
- ・ その建築物が、政令第129条の2第3項に規定する全館避難安全性能を有することを、政令第129条の2第4項に規定する全館避難安全検証法によって確かめたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

（耐火性能検証法等による適用の特例）

第65条 政令第108条の4第3項に規定する建築物に対する第21条、第23条第2項、第24条第2項、第28条、第31条第1項、第35条第2号、第40条第2項、第41条第5項、第42条第1項、第44条第2項、第51条、第52条第1項、第54条第1項及び第3項第3号、第56条第1号並びに第57条第2号の規定の適用については、当該建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 政令第108条の4第4項に規定する建築物に対する第35条第2号、第52条第1項、第54条第3項第3号及び第56条第1号の規定の適用については、当該建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造と、当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備の構造は特定防火設備とみなし、前項に掲げる規定（第35条第2号、第52条第1項、第54条第3項第3号及び第56条第1号の規定を除く。）の適用については、当該建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造とみなす。

（追加〔平成12年条例42号〕、一部改正〔令和2年条例56号・6年4号・61号〕）

第1項の適用の対象となるのは、次の条件に該当するものです。

- ・ 特定主要構造部が、政令第108条の4第1項第1号に規定する性能を有することを、政令第108条の4第2項に規定する耐火性能検証法によって確かめたもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの（政令第108条の4第4項に規定する建築物を除く。）

第2項の適用の対象となるのは、以下の条件のいずれかに該当するものです。

- ・ 特定主要構造部が、政令第108条の4第1項第1号に規定する性能を有することを、政令第108条の4第2項に規定する耐火性能検証法によって確かめ、かつ、当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備が政令第108条の4第4項に規定する性能を有することを政令第108条の4第5項に規定する防火区画検証法によって確かめたもの
- ・ 特定主要構造部が、政令第108条の4第1項第1号に規定する性能を有することについて、国土交通大臣の認定を受け、かつ、当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備が政令第108条の4第4項に規定する性能を有することについて国土交通大臣の認定を受けたもの

(委任)

第 66 条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

(一部改正〔平成 12 年条例 42 号〕)

条例の施行について必要な事項は、「相模原市建築許可等取扱規則」に定めています。

第8章 罰則

(罰則)

第67条 第4条、第5条第1項若しくは第3項、第7条から第9条まで、第13条第1項、第14条第1項、第17条から第22条まで、第23条第1項若しくは第2項、第24条第1項、第25条から第30条まで、第31条第1項若しくは第2項、第32条、第33条第1項、第34条、第35条、第37条、第38条、第39条第1項、第40条第1項、第3項若しくは第4項、第41条第1項、第2項若しくは第4項、第42条、第43条、第44条第1項、第3項から第5項まで、第45条から第48条まで、第49条第2項若しくは第4項、第51条、第52条、第53条第1項若しくは第4項、第54条第1項若しくは第2項本文、第55条、第56条、第59条の3第1項、第59条の4、第59条の6第1項、第59条の7第1項、第59条の8第1項、第59条の9第1項又は第59条の10第1項の規定に違反した建築物、工作物又は建築設備の設計者（設計図書に記載された法第98条第1項第2号に規定する認定建築材料等（以下この項において「認定建築材料等」という。）の全部又は一部としてその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その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、その建築材料又は建築物の部分を使用して工事を施工した場合を除く。）においてはその建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）は、50万円以下の罰金に処する。

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

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

（一部改正〔平成12年条例42号・17年60号・139号・24年18号・27年31号・31年20号・令和2年56号・5年38号〕）

本条は、本条例に違反した場合の罰則を定めたものです。

附則（抄）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 12 年 7 月 1 日から施行する。

（相模原市日影による中高層の建築物の高さの制限に関する条例の廃止）

- 2 相模原市日影による中高層の建築物の高さの制限に関する条例（平成元年相模原市条例第 30 号）は、廃止する。

（経過措置）

- 3 この条例の施行前に神奈川県建築基準条例（昭和 35 年神奈川県条例第 28 号）の規定により神奈川県知事又は市長がした許可は、この条例の相当規定により市長がした許可とみなす。

- 4 この条例の施行前にした神奈川県建築基準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。

（津久井町及び相模湖町の編入に伴う経過措置）

- 5 津久井町及び相模湖町の編入の日（以下「編入日」という。）前の津久井町及び相模湖町の区域内において、編入日以後に建築される建築物又は築造される工作物であって、編入日前までに建築又は築造に係わる工事に着手したものについては、この条例の規定は、適用しない。

（平 17 条例 139・追加）

- 6 前項に規定するもののほか、編入日前に編入前の津久井町及び相模湖町（以下「編入前の町」という。）の区域内において神奈川県建築基準条例の規定によりなされた処分、手続きその他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

（平 17 条例 139・追加、平 18 条例 113・一部改正）

- 7 編入前にした編入前の町の区域内における神奈川県建築基準条例の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお神奈川県建築基準条例の規定の例による。

（平 17 条例 139・追加、平 18 条例 113・一部改正）

（城山町及び藤野町の編入に伴う経過措置）

- 8 城山町及び藤野町の編入の日（以下「2 町の編入の日」という。）前の城山町及び藤野町の区域内において、2 町の編入の日以後に建築される建築物又は築造される工作物であって、2 町の編入の日前に建築又は築造に係わる工事に着手したものについては、この条例の規定は、適用しない。

（平 18 条例 113・追加）

- 9 前項に規定するもののほか、2 町の編入の日前に編入前の城山町及び藤野町（以下「編入前の 2 町」という。）の区域内において神奈川県建築基準条例の規定によりなされた処分、手続きその他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

（平 18 条例 113・追加）

- 10 2 町の編入の日前にした編入前の 2 町の区域内における神奈川県建築基準条例の規定に違反する行為に対する罰則の適用については、なお神奈川県建築基準条例の規定の例による。

（平 18 条例 113・追加）

附則（平成 12 年 12 月 25 日条例第 42 号抄）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 13 年 2 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 14 年 12 月 24 日条例第 57 号）

この条例は、平成 15 年 1 月 1 日から施行する。

附則（平成 15 年 12 月 24 日条例第 48 号）

この条例は、平成 16 年 5 月 1 日から施行する。

附則（平成 17 年 9 月 30 日条例第 60 号）

- 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、第 2 条中相模原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 16 条第 1 項の改正規定及び第 3 条中相模原市建築基準条例第 67 条第 1 項の改正規定（「20 万円」を「50 万円」に改める部分に限る。）は、平成 18 年 1 月 1 日から施行する。

- 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 17 年 12 月 21 日条例第 139 号）

この条例は、平成 18 年 3 月 20 日から施行する。

附則（平成 18 年 3 月 9 日条例第 23 号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 2 条の改正規定は、平成 18 年 3 月 20 日から施行する。

附則（平成 18 年 12 月 8 日条例第 52 号）

この条例は、平成 18 年 12 月 20 日から施行する。

附則（平成 18 年 12 月 25 日条例第 113 号）

この条例は、平成 19 年 3 月 11 日から施行する。ただし、附則第 6 項及び第 7 項の改正規定は、公布の日から施行する。

附則（平成 19 年 3 月 30 日条例第 32 号）

この条例は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附則（平成 22 年 3 月 31 日条例第 18 号）

この条例は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附則（平成 23 年 7 月 1 日条例第 19 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附則（平成 24 年 3 月 27 日条例第 18 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。ただし、目次の改正規定及び第 2 章の次に 1 章を加える改正規定は、同年 7 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 27 年 1 月 16 日条例第 1 号）

この条例は、平成 27 年 1 月 18 日から施行する。

附則（平成 27 年 5 月 21 日条例第 31 号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例による改正後の第 6 章の 3 の規定は、この条例の施行の日以後に建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 9 条の規定による申請書の提出がされた道路の敷地となる土地について適用し、同日前に申請書の提出がされたものについては、なお従前の例による。

附則（平成 28 年 3 月 25 日条例第 27 号抄）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。（後略）

附則（平成 28 年 4 月 28 日条例第 39 号）

この条例は、平成 28 年 6 月 1 日から施行する。

附則（平成 30 年 3 月 16 日条例第 6 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 21 日条例第 45 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 21 日条例第 46 号）

この条例は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

附則（平成 31 年 3 月 18 日条例第 20 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 49 条第 4 項及び第 67 条第 1 項の改正規定は、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）の施行の日から施行する。

（経過措置）

- 2 第 67 条第 1 項の改正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（令和元年 6 月 21 日条例第 6 号）

この条例は、令和元年 6 月 25 日から施行する。

附則（令和元年 12 月 23 日条例第 37 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附則（令和 2 年 1 月 23 日条例第 3 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 10 月 1 日条例第 56 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附則（令和 4 年 5 月 30 日条例第 20 号）

この条例は、令和 4 年 5 月 31 日から施行する。

附則（令和 5 年 3 月 20 日条例第 38 号）

この条例は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附則（令和 6 年 1 月 22 日条例第 4 号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

附則（令和6年12月20日条例第61号）

この条例は、令和6年12月20日から施行する。