

# 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例

## 第2章第4節（第19条―第49条の7）

## 第2章第5節（第49条の8―第49条の13）

### 逐条解説

令和6年9月  
神戸市建築住宅局

神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月条例第1号）

改正（い）平成21年3月条例第38号	（平成21年4月1日から施行。ただし、第46条の改正規定は平成21年9月28日から施行）
（ろ）平成22年3月条例第41号	（平成22年7月1日から施行。ただし、第23条第2項、第33条第2項、第41条第2項及び第45条第2項の改正規定は平成22年4月1日から施行）
（は）平成25年3月条例第87号	（平成25年7月1日から施行。ただし、目次の改正規定（「第49条の6」を「第49条の7」に改める部分に限る。）、第34条の改正規定及び第49条の7の改正規定は、平成25年4月1日から施行）
（に）平成26年6月条例第5号	（平成27年1月1日から施行）
（ほ）平成27年3月条例第34号	（平成27年6月1日から施行。ただし、第34条の改正規定は、平成27年10月1日から施行）
（へ）平成28年3月条例第64号	（平成28年4月1日から施行）
（と）平成28年6月条例第2号	（平成28年6月28日から施行）
（ち）平成28年6月条例第3号 （附則）	（平成28年10月1日から施行）
（り）平成30年12月条例第15号	（平成30年12月10日から施行）
（ぬ）平成31年3月条例第53号	（平成31年4月1日から施行）
（る）令和元年7月条例第11号	（令和元年7月4日から施行）
（を）令和元年9月条例第26号	（令和元年9月30日から施行）
（わ）令和2年7月条例第17号	（令和2年7月1日から施行）
（か）令和4年6月条例第3号	（令和4年6月30日から施行）
（よ）令和6年3月条例第51号	（令和6年4月1日から施行）
（た）令和6年9月条例第13号	（令和6年9月27日から施行。ただし、第49条の10第1項第3号の改正規定は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和6年法律第53号）第7条の規定の施行の日から施行）

#### 《目次》

#### 第2章 建築等における安全性の確保

##### 第4節 建築物の安全、防火、衛生等に関する基準（第19条―第49条の7）

1. 趣旨（第19条）	1
2. 斜面地建築物の安全措置（第20条）	2 ～ 8
3. 特殊建築物の渡り廊下（第21条）	9 ～ 10
4. 特殊建築物等の敷地と道路との関係（第22条）	11 ～ 14

5. 興行場（第 23 条—第 28 条） .....	15	～	25
6. ホテル、旅館又は下宿（第 29 条・第 30 条） .....	26	～	27
7. 共同住宅又は寄宿舍（第 31 条—第 33 条） .....	28	～	33
8. 老人福祉施設等（第 34 条—第 37 条） .....	34	～	36
9. 学校（第 38 条） .....	37		
10. 学習塾（第 39 条） .....	38		
11. 物品販売業を営む店舗（第 40 条） .....	39		
12. 自動車車庫等（第 41 条—第 43 条） .....	40	～	46
13. 長屋（第 43 条の 2—第 45 条） .....	47	～	50
14. 個室ビデオ店等（第 45 条の 2—第 45 条の 7） .....	51	～	57
15. 建築設備（第 46 条—第 48 条） .....	58	～	62
16. 雑則（第 49 条—第 49 条の 7） .....	63	～	69
第 5 節 大規模な駐車施設等の出入口に関する基準（第 49 条の 8—第 49 条の 13）			
17. 大規模な駐車施設等の出入口に関する基準（第 49 条の 8—第 49 条の 13）	70	～	74

## 1. 趣旨

### (趣旨)

第 19 条 この節の規定は、法第 40 条及び第 43 条第 3 項の規定に基づき、建築物の敷地、構造及び建築設備並びに建築物又はその敷地と道路との関係に関する必要な制限を定めるものとする。(り)

1. 神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（建築安全条例）の第 2 章「第 4 節 建築物の安全、防火、衛生等に関する基準」の規定（第 19 条―第 49 条の 7）は、「建築基準法第 40 条の地方公共団体の条例による制限の付加」、「法第 43 条第 3 項の敷地と道路との関係についての地方公共団体の条例による制限の付加」の規定に基づき制定するものである。

## 2. 斜面地建築物の安全措置

### (斜面地建築物の安全措置)

第20条 次の各号のいずれかに該当する建築物は、構造耐力上の安全性を確保するため、規則で定める基準に適合しなければならない。

(1) がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいい、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけの地表面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけの地表面の下端があるときは、その上下のがけは一体のものとみなす。以下同じ。）の地表面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方の土地に建築物の全部又は一部があるもの

(2) がけの地表面の中心線からがけ下の建築物までの水平距離が、当該がけの高さの1.5倍未満であるもの

2 前項各号及び次の各号のいずれかに該当する建築物は、構造耐力上の安全性について規則で定める事項を実況に応じて考慮した構造設計としなければならない。

(1) 片側土圧を受ける面の高さの合計が2メートルを超えるもの

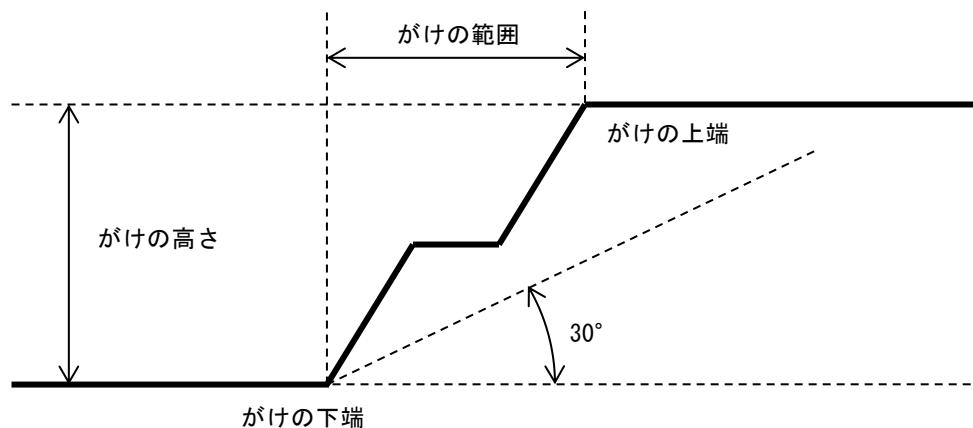
(2) 周囲の地面と接する位置の高低差が10メートルを超えるもの

(3) がけの地表面の中心線からがけ上の建築物までの水平距離が、当該がけの高さの1.5倍未満であるもの

1. 本規定は、建築基準法第19条第4項の規定を補完し、同法第40条の規定に基づき、斜面地が多い神戸市の市街地の特性に鑑み、建築物ががけ崩れ等による被害を未然に防止する目的で設けたものであり、建築物について構造耐力上の安全上の措置等を講じることにより、その安全性を確保するよう定めたものである。建築安全条例では対象となる建築物を定め、構造耐力上の安全性を確保するための基準については同条例施行規則で定めている。

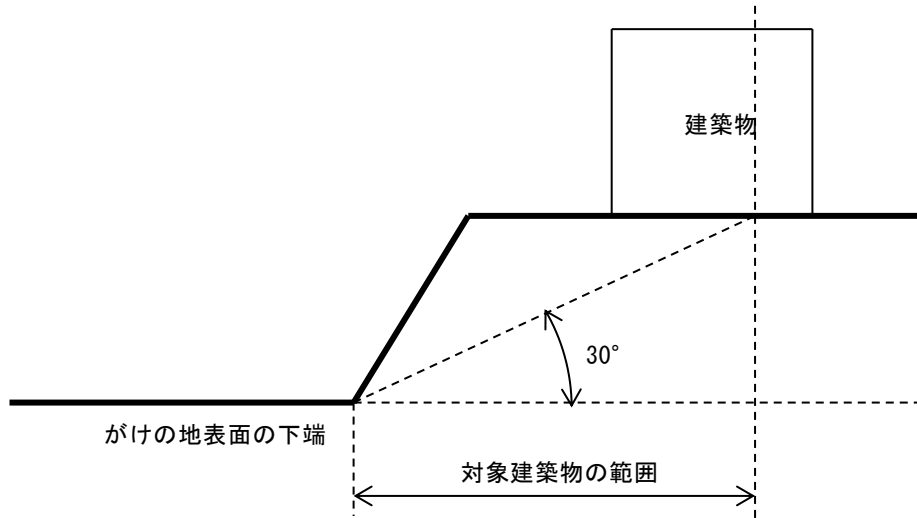
2. 「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいい、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけは一体のものとみなす。

がけの高さとは、がけの上端と下端の垂直距離をいう。

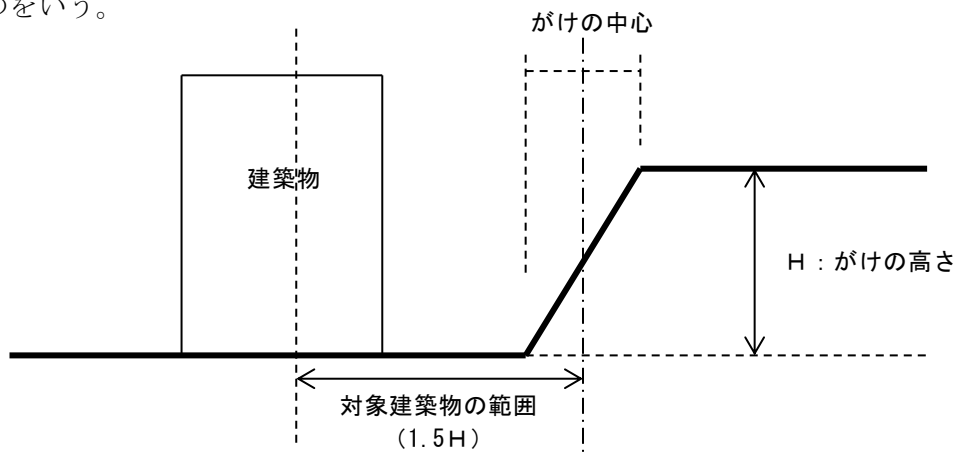


3. 第1項で規定する斜面地建築物の対象は、次のものが該当する。

(1) がけ上の建築物は、水平面に対して30度の角度をなす面より上にある土地の建築物をいう。

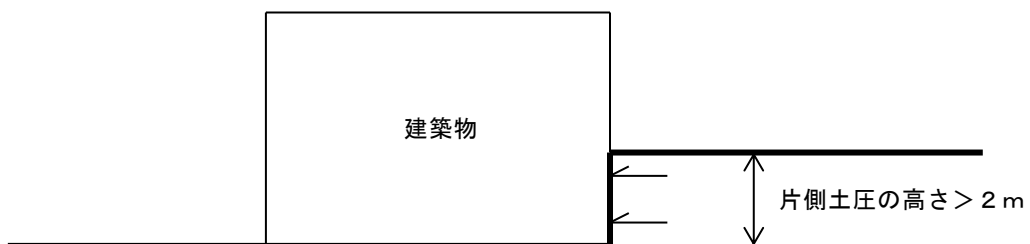


(2) がけ下の建築物は、がけの中心から、がけ下方向にがけの高さの1.5倍の範囲までにあるものをいう。

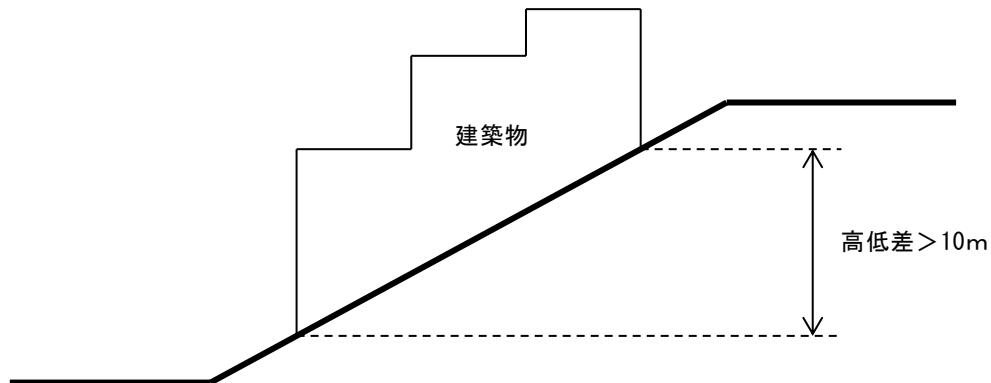


4. 第2項では、実況に応じた構造耐力上の安全性を確保する必要がある建築物を定めている。

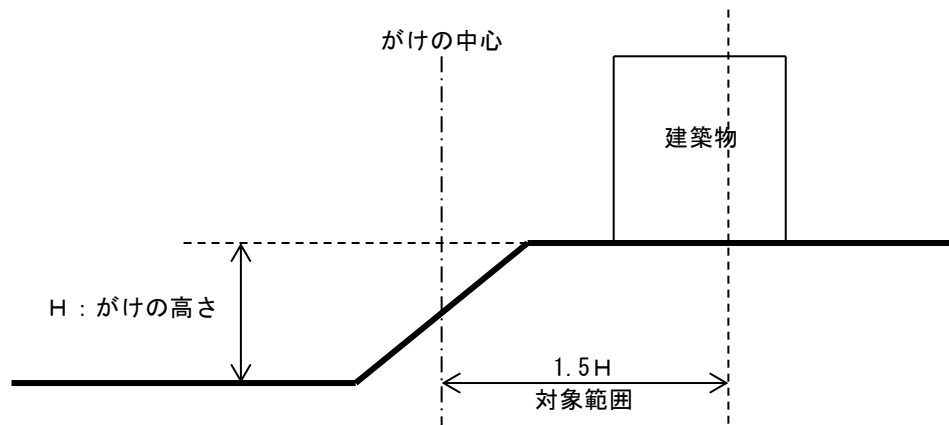
(1) 片側土圧を受ける建築物については、建築物の構造耐力上の安全性確保が必要であることから、片側土圧を受ける面の高さの合計が2mを超えるものと対象とする。



- (2) 建築物と敷地が接する部分の高低差がある場合には、建築物の構造耐力上の安全性確保が必要であることから、周囲の地面と接する位置の高低差が10mを超えるものを対象とする。



- (3) がけ上の建築物で、がけの中心から、がけの高さの1.5倍の範囲にあるものを対象とする。



5. 条例第20条第1項及び第2項で定める基準は施行規則で定める。

＜神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例施行規則＞

（条例第20条第1項に規定する規則で定める基準）

第10条 条例第20条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第20条第1項第1号に該当する建築物（以下「第1号建築物」という。）にあっては、がけ（同号に規定するがけをいう。以下同じ。）の安全性が外見上確保されているものであること。ただし、その高さが1メートル以下のがけについては、この限りでない。
- (2) 第1号建築物にあっては、建築物の敷地又は構造が次のいずれかの基準に該当すること。
  - ア がけの地表面の下端を含み、かつ、水平面に対し、次の表の左欄に掲げるがけの土質の区分に応じ同表の右欄に掲げる角度をなす面より建築物の基礎その他これに類するものの底面が下方になること。

がけの土質	角 度
(ア) 神戸層群の岩（泥岩、砂岩及び礫岩の互層を大部分とした厚い凝灰岩を多数挟んでいるのを特徴として漸新世から中新世にかけて形成された神戸市の西部から北部に分布している地層の岩をいう。以下同じ。）、花崗岩その他これらに類する岩（風化の著しいものを除く。）	55 度
(イ) 神戸層群の岩、花崗岩その他これらに類する岩で風化の著しいもの	35 度
(ウ) (ア)及び(イ)に規定する岩以外のもの	30 度

イ 建築物が次のいずれかに該当するがけの上にあるもので、建築物の安全上支障がないものであること。

(ア) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条第 1 項各号に定める構造の擁壁で覆われたがけ

(イ) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 12 条第 1 項の許可を受けた宅地造成等に関する工事の対象となるがけ

(ウ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条の許可を受けた開発行為の対象となるがけ

ウ 地盤及びがけの状況並びに建築物の構造及び形態を考慮した構造計算又は実験によって、構造耐力上安全であることが確認されたものであること。

(3) 条例第 20 条第 1 項第 2 号に該当する建築物（その用途が納屋、器具庫その他の居室を有しないものがけ（その高さが 1 メートルを超えるがけにあつては、がけの安全性が外見上確保されているものに限る。以下この号において同じ。）の下にあるものを除く。）にあつては、建築物の構造を鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造とするか又は擁壁の設置その他これに準ずる措置を講ずることにより、がけ崩れに対して構造耐力上の安全性を確保することができるものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合にあつては、当該部分については、この限りでない。

ア がけの上端からの垂直距離が 2 メートルの範囲内に建築物の部分があるとき。

イ その高さが 2 メートル以下のがけ下に建築物の部分があるとき。

ウ 前号イに規定するがけの下に建築物の部分があるとき。

エ 前号イに規定するがけと同等以上の安全性が確保できると認められるがけ下に建築物の部分があるとき。

**（条例第 20 条第 2 項に規定する規則で定める事項）**

第 11 条 条例第 20 条第 2 項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 土質定数、土圧、設計用荷重及び外力の適切な評価
- (2) 地下水位の変動を考慮した水圧
- (3) 地中及び地表面の排水

- (4) 滑動（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律施行令（昭和 44 年政令第 206 号）第 3 条第 2 号の滑動をいう。）及び転倒に対する建築物の安全性の確保
- (5) 斜面の安定性の確保
- (6) 斜面の影響による地盤の鉛直支持力及び水平支持力の低減
- (7) 地盤の沈下
- (8) 壁の剛性の適切な評価及び建築物の剛性の確保
- (9) 基礎に段差がある場合の建築物の剛性の確保及び基礎と架構との水平力の分担
- (10) 斜面の劣化及び風化

(1) 施行規則第 10 条第 1 号及び第 2 号では、がけ上の建築物に要求する基準を定めている。第 1 号の基準に適合するとともに、第 2 号のいずれかに該当する基準に適合することを要する。

(2) 施行規則第 10 条第 1 号では、がけ上の建築物（条例第 20 条第 1 項第 1 号に該当する建築物）は、安全性が外見上確保されているがけの上にあることとしている。ただし、高さが 1 m 以下のがけについては、外見上の安全性の確保については要しない。なお、「安全性が外見上確保されている」とは、擁壁に割れ・歪み・傾斜等の外観上の異常が見られないことをいう。安全性の外見上の判断にあたっては、国土交通省「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」等が参考になる。

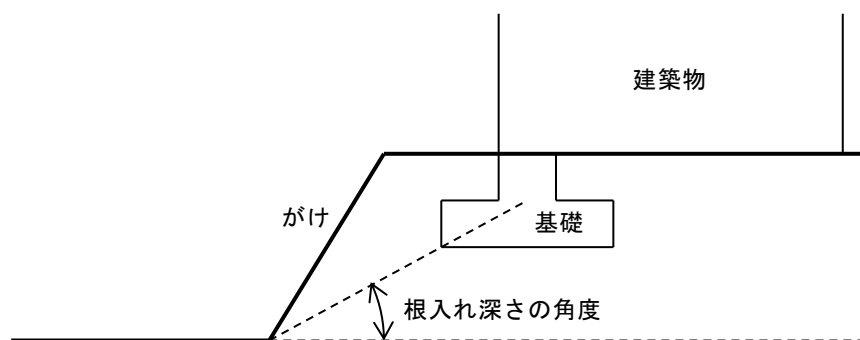
(3) 施行規則第 10 条第 2 号では、がけ上で建築する場合に満たすべき構造安全性の基準を定めている。基準については、次のいずれかを満たせば良い。

ア がけの土質に応じて、基礎を根入れする。なお、「建築物の基礎その他これに類するもの」とは、杭、ラップルコンクリート、地盤改良等をいう。

(ア) 神戸層群、花崗岩等（風化の著しいものは除く）：55 度

(イ) 神戸層群、花崗岩等（風化の著しいもの）：35 度

(ウ) 上記以外：30 度



イ がけが次に掲げるもののいずれかに該当し、建築物の安全上支障がないものであること。

(ア) 建築基準法施行令第 142 条第 1 項各号に定める構造の擁壁

(イ) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成等の工事の対象となるがけ

(ウ) 都市計画法に基づく開発行為の工事の対象となるがけ



なお、建築物の安全性に支障がないとは、建築物または敷地の構造が以下に示す場合などがけ崩れに対し建築物の安全性が確保されていることをいう。

- ・ がけが擁壁で覆われており、建築物が木造、軽量鉄骨造等で階数が2以下である場合。上記の許可等に基づいた宅地擁壁である場合には、一般的に  $10\text{kN/m}^2$ （練石積み擁壁の場合は  $5\text{kN/m}^2$ ）程度の設計荷重（上載荷重）を見込んでおり、木造2階建ての住宅程度であれば安全上支障がない。ただし、近年、省エネ性能が高い建築物をはじめ建築物の重量が増加する傾向にあり、2階建てであっても擁壁が計画建築物の荷重等に対して安全性があるか注意が必要である。
- ・ (イ)(ウ)の許可を受けた工事の対象となるがけで擁壁の設置を要しないものであり、地盤調査の結果、地盤が強固で建築物の荷重の影響を考慮してもがけの崩壊が発生しないと認められる場合。ただし、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第6条に規定する崖面崩壊防止施設は、地盤の変動が許容されない利用をする土地には設置できないため、安全上支障がないものには該当しない。

ウ 建築物の敷地又は構造が計算又は実験により構造耐力上安全であることが確かめられたものであること。

なお、がけが公共施設管理者の所管する擁壁（道路施設、公園施設、港湾護岸施設等）である場合には、公共施設管理者に擁壁の設計荷重（上載荷重）を確認し、安全性を判断すること。

(4) 施行規則第10条第3号では、がけ下に建築する場合に満たすべき構造安全性の基準を定めている。次の基準のうち、いずれかを満たさなければならない。

(ア) 建築物の構造を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする。

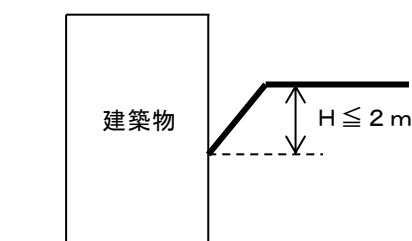
(イ) 擁壁の設置その他これに準ずる措置

擁壁の設置に準ずる措置としては、待ち受け擁壁、からぼりの設置等による。

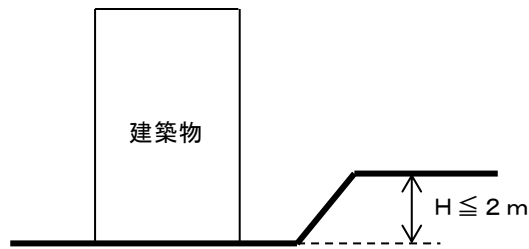
ただし、納屋、器具庫その他の居室を有しないものについては適用しない。この場合、高さが1mを超えるがけの下にあるときは、外見上がけの構造耐力上の安全性が確保されるものでなければならない。

(5) 施行規則第10条第3号の基準を適用しないものは、次に掲げるいずれかの場合による。ただし、外見上がけの構造耐力上の安全性が確保されるものでなければならない。

ア かげの上端から2m以内にある場合



イ 高さ 2 m 以下のがけの下にある場合



ウ 次に掲げるいずれかがけの下にある場合

(ア) 建築基準法施行令第 142 条第 1 項各号に定める構造の擁壁

(イ) 宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を受けた宅地造成等に関する工事の対象となるがけ

(ウ) 都市計画法に基づく開発行為の工事の対象となるがけ

エ ウで掲げるがけ同等の安全性が確保できるがけの下にある場合

なお、以下のいずれかに該当するものはこの基準に適合するものとする。

(ア) 公共施設管理者が所管する擁壁

(イ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊防止施設

(ウ) 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたがけ

(6) 施行規則第 10 条第 3 号の規定により、がけ崩れに対する建築物の構造耐力上の安全性を検討すべき範囲は図示の通りとする。

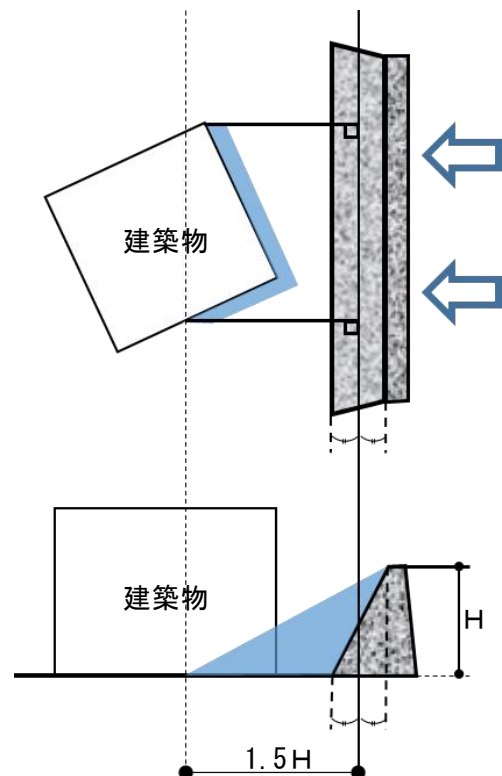
【凡例】



がけ崩れの方



建築物の構造耐力上の  
安全性を検討すべき範囲



(7) 施行規則第 11 条は、構造設計において実況に応じて考慮すべき事項を定めている。構造耐力上の安全性について検討する場合には、原則として「神戸市斜面地建築物技術指針」を活用すること。この場合、施行規則第 11 条で定められていない事項についても、検討すること。

### 3. 特殊建築物の渡り廊下

#### (特殊建築物の渡り廊下)

第21条 法別表第1(イ)欄に規定する用途に供する建築物に渡り廊下を設ける場合において、その小屋組が木造であり、かつ、その接する建築物のいずれもが耐火建築物若しくは準耐火建築物又は特殊建築物（特定主要構造部及び外壁の開口部について、法第27条第1項の規定に適合するものに限る。）でないときは、その渡り廊下は、次に定める構造としなければならない。(～)(り)(を)(よ)

(1) 渡り廊下の桁行が6メートルを超える場合にあっては、桁行が2.5メートル以上で、その両端に防火上有効な隔壁を有する断層部を設けること。

(2) 渡り廊下の桁行が6メートル以下である場合にあっては、建築物に接するその両端の小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けること。

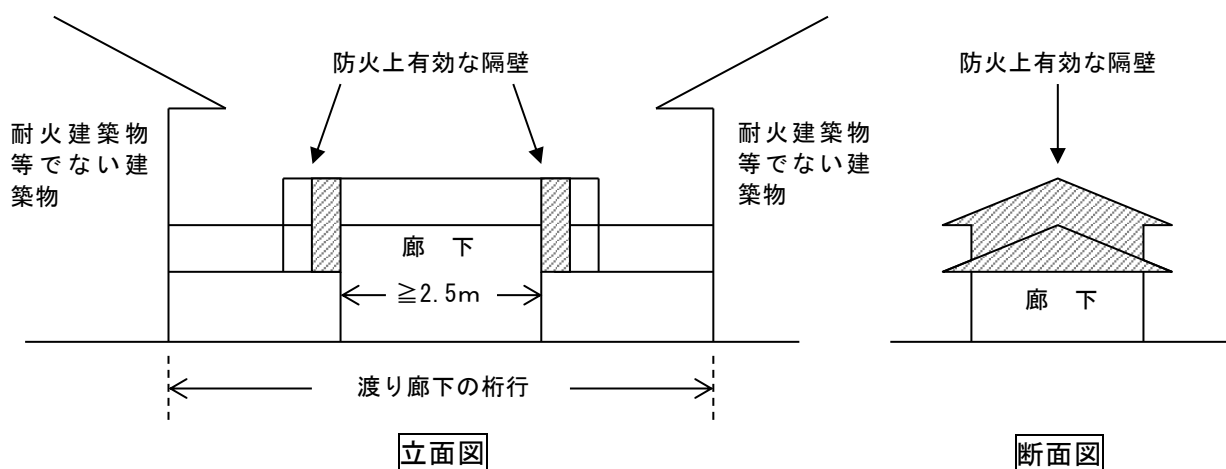
2 建築物が火熱遮断壁等（令第109条の8に規定する火熱遮断壁等をいう。以下同じ。）で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、前項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。(た)

1. 本規定は、特殊建築物の延焼防止を目的として定めたものである。

2. 渡り廊下の小屋組が木造であり、かつ、その接する建築物のいずれもが耐火建築物若しくは準耐火建築物又は特殊建築物（特定主要構造部及び外壁の開口部について、法第27条第1項の規定に適合するものに限る。）でない場合は、次の(1)又は(2)の構造となるよう規定したものである。

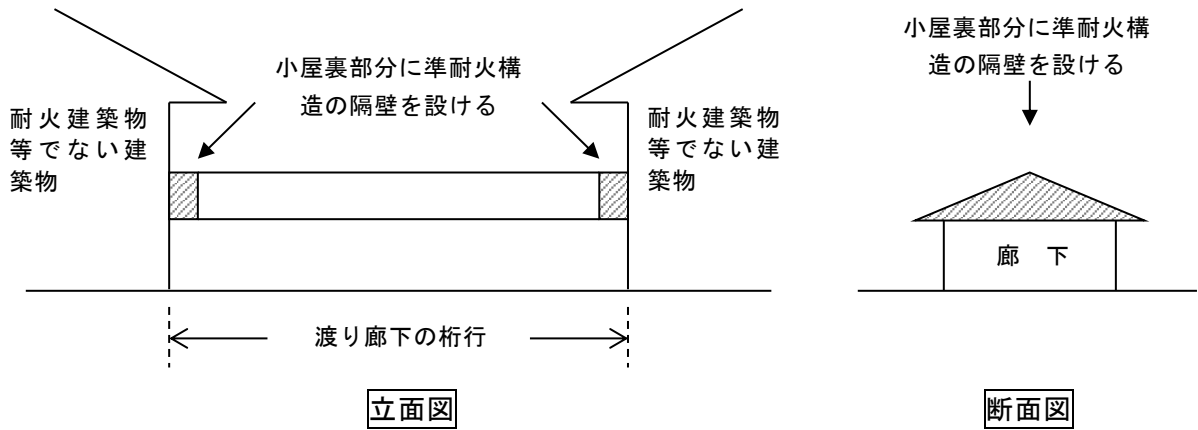
#### 【図解】

(1) 渡り廊下の桁行が6mを超える場合



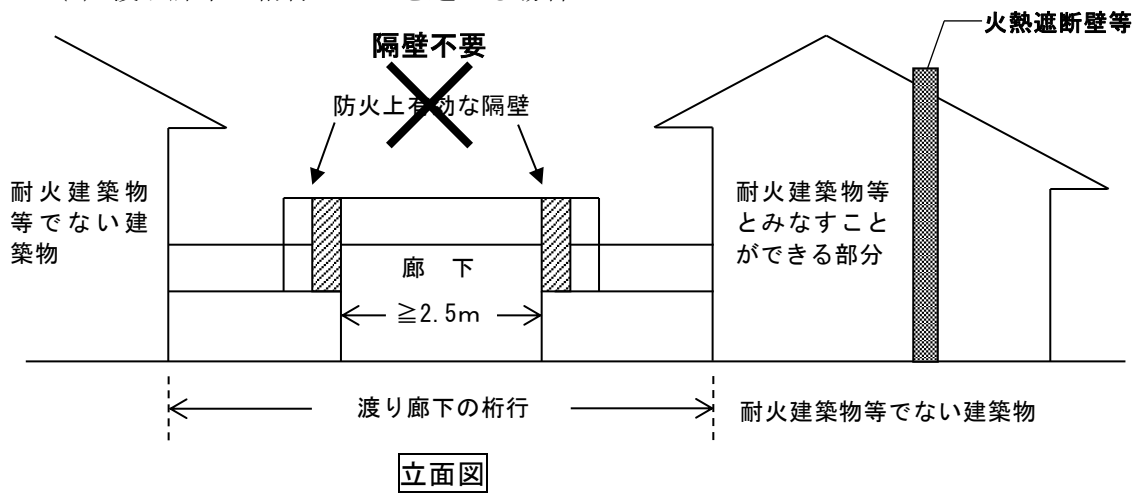
※耐火建築物等：耐火建築物若しくは準耐火建築物又は特殊建築物（特定主要構造部及び外壁の開口部について、法第27条第1項の規定に適合するものに限る。）  
 (以下この条の図解において同じ。)

(2) 渡り廊下の桁行が6 m以下の場合

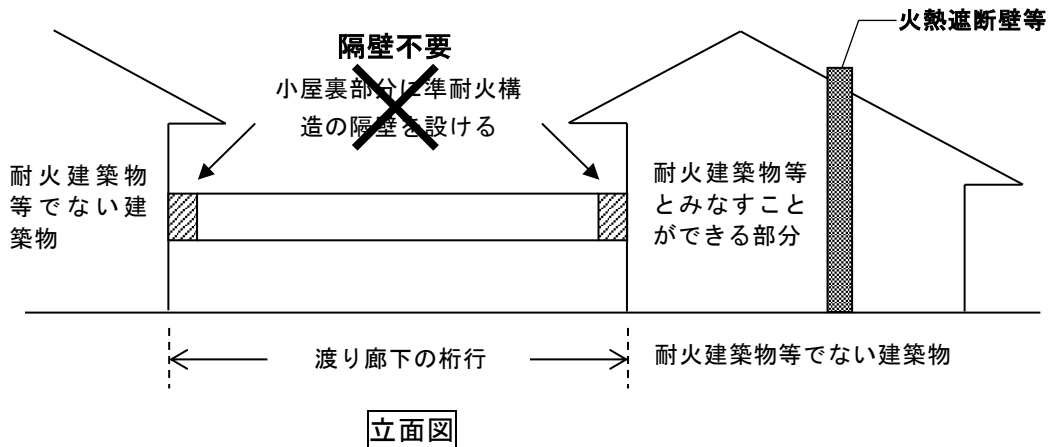


3. 延焼を遮断する高い性能の壁等（火熱遮断壁等）で防火上分棟的に区画された場合には、第1項の規定の適用について、それぞれ別の建築物として取り扱うことを可能とする。

(1) 渡り廊下の桁行が6 mを超える場合



(2) 渡り廊下の桁行が6 m以下の場合



#### 4. 特殊建築物等の敷地と道路との関係

##### (特殊建築物等の敷地が道路に接する部分の長さ)

第22条 次に掲げる用途に供する建築物(次項に規定する建築物を除く。)の敷地は、道路(法第42条第1項に規定する道路(同項の道路とみなされる道路を含む。)をいう。以下同じ。)に4メートル以上接しなければならない。ただし、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。(ろ)(ぬ)

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
- (2) 病院又は診療所(患者の収容施設があるものに限る。)
- (3) ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等(これらの用途に供する建築物について、次に掲げる要件を満たす場合のものを除く。)
  - ア 階数が2以下であり、かつ、延べ面積が200平方メートル以下であること。
  - イ 敷地が路地状敷地(路地状部分(幅員が4メートル未満である通路状の敷地の部分)をいう。以下同じ。)のみによって道路に接する敷地をいう。以下同じ。)である場合にあっては、その路地状部分について、幅員が2メートル以上であり、かつ、奥行きが20メートル以下であること(道路に接する路地状部分が2以上存する場合にあっては、少なくともそのうちの1の路地状部分について、幅員が2メートル以上であり、かつ、奥行きが20メートル以下であること。)
- (4) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- (5) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場又は物品販売業(物品加工修理業を含む。以下同じ。)を営む店舗(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下であるものを除く。)
- (6) 倉庫(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下であるものを除く。)
- (7) 自動車車庫又は自動車修理工場(これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以下であるものを除く。以下「自動車車庫等」という。)
- (8) 工場(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下であるもの及び自動車修理工場を除く。)
- (9) 学習塾(主として幼児、小学生又は中学生を対象としたもので、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、かつ、3階以上の階にその用途に供する部分を有するものに限る。以下同じ。)
- (10) 長屋(耐火建築物又は準耐火建築物であるものを除き、その敷地が袋路状道路にのみ接し、延べ面積が150平方メートルを超えるものに限る。)
- (11) 遊興のための設備又は物品を個室(これに類する施設を含む。以下この号において同じ。)において客に利用させる役務を提供する業務を営む店舗であって次に掲げるもの(以下「個室ビデオ店等」という。)
  - ア 個室ビデオ店(個室において、次に掲げるものを利用して映像を見せる役務を提供する業務を営む店舗をいう。)
    - (7) フィルム

(イ) ビデオテープ

(ロ) ビデオディスク

(エ) シー・ディー・ロム

(オ) (イ)から(エ)までに掲げるもののほか、電磁的方法（電子的方法、磁気的方法その他の人の知覚によっては認識することができない方法をいう。）による記録に係る記録媒体

(カ) 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 2 条第 2 号に規定する電気通信設備

イ カラオケボックス

ウ 個室において、インターネットを利用させ、又は漫画を閲覧させる役務を提供する業務を営む店舗

エ 店舗型電話異性紹介営業その他これに類する営業を営む店舗

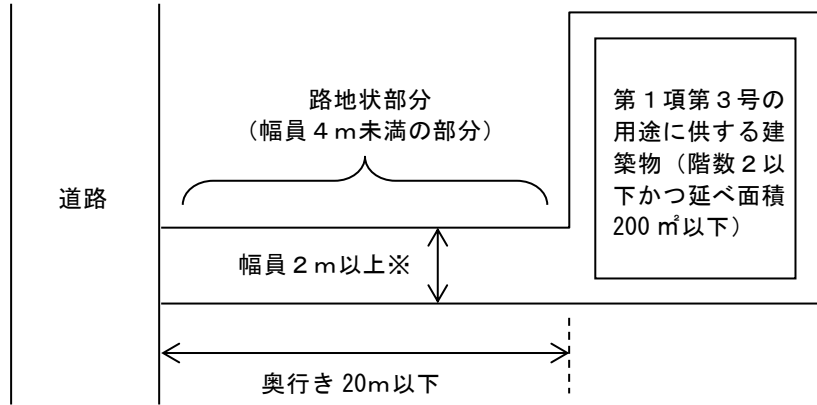
オ アからエまでに掲げるもののほか、これらに類するものとして規則で定めるもの

2 階数が 3 以上であり、かつ、延べ面積の合計が 3,000 平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に 6 メートル以上接しなければならない。ただし、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許可したものについては、この限りでない。

3 市長は、第 1 項ただし書又は前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ神戸市建築審査会条例（昭和 30 年 6 月条例第 17 号）に規定する神戸市建築審査会の意見を聴かなければならない。

1. 本規定は、建築基準法第 43 条第 3 項の規定に基づき、建築物の敷地と道路との関係を定め、避難及び通行の安全を確保するために定めたものである。
2. 同法第 43 条第 1 項の規定により、建築物の敷地は道路に 2 m 以上接しなければならないこととされているが、建築物の用途や規模に応じて、平時の利用や災害時の避難及び消防活動に支障がないようにするために、さらに接道規定を付加するものである。
3. 第 1 項では、特殊建築物等の建築物の敷地は 4 m 以上接しなければならないこととしている。なお、物品販売業（物品加工修理業）を営む店舗、倉庫、自動車車庫、自動車修理工場、工場及び学習塾については、これらの用途に供する部分の床面積の合計が一定規模以下のものは対象としない。
4. 第 1 項第 3 号のかっこ書きは、一定の要件を満たす場合に、同項の規定を適用除外とするものである。一定の要件とは、階数が 2 以下であり、かつ、延べ面積が 200 ㎡以下である小規模な建築物であること（同号ア）に加え、その敷地が路地状部分（敷地内の幅員 4 m 未満の通路状の部分）のみによって道路に接する路地状敷地である場合には、路地状部分がイに掲げる形状であることを求めている。なお、当該路地状部分は、災害時の避難や消防活動に支障のないよう、2 m 以上を有効幅員として確保することが望ましい。




【図解】 第1項第3号のかつこ書きにより適用除外となる敷地の例  
 (路地状敷地の場合)

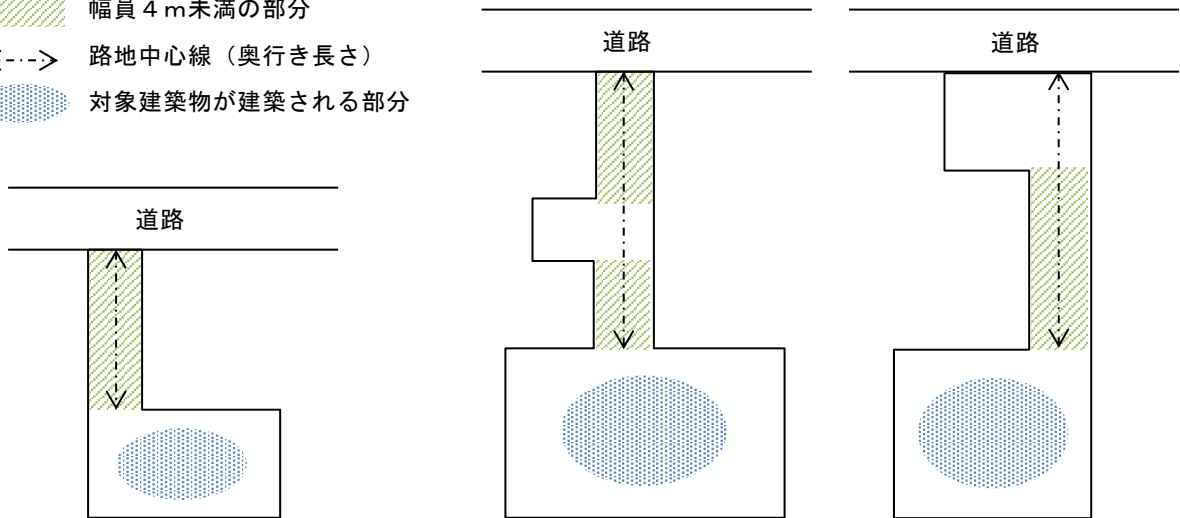


※有効幅員として確保することが望ましい。

なお、「路地状敷地」とは、狭い路地状部分（概ね幅より奥行が長い敷地の部分をいう。以下同じ。）により道路に接するため、災害時の避難や消防活動に支障をきたすおそれのある敷地をいい、部分的に路地状となっているものを含む。

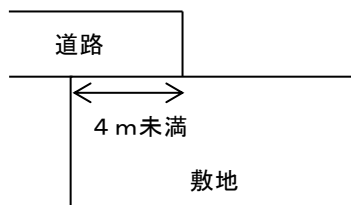
路地状部分の幅員は路地状部分の最小幅員を、奥行きは路地状部分の中心線の長さをいい、それぞれのとり方は次の図の通りである。

-  幅員 4 m 未満の部分
-  路地中心線（奥行き長さ）
-  対象建築物が建築される部分



【図解】 路地状敷地に該当する敷地と適用除外となる例（すべて第1項第3号アに適合する建築物の敷地の場合）

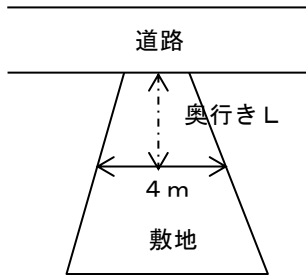
①道路に接する敷地の長さは4 m 未満だが、整形で、敷地内に路地状部分がない場合



→ 路地状敷地ではないため、アに適合する場合は、適用除外となる。※  
 ※なお、建築物の用途が長屋である場合は、袋路状道

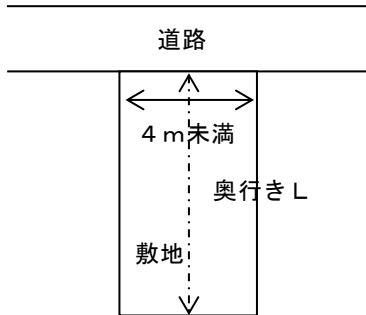
路にのみ接する敷地となり、第 10 号が適用される。

②道路に接する部分の敷地の幅が 4 m 未満で、敷地の奥に徐々に広がる場合



→ 敷地の幅が 4 m 未満の部分で道路に接するため路地状敷地となる。  
この場合、  
奥行き  $L \leq 20\text{m}$  の場合（イに適合）、適用除外となり、  
奥行き  $L > 20\text{m}$  の場合（イに不適合）、第 1 項の規定が適用される。

③敷地の幅が 4 m 未満の場合



→ 敷地の幅が 4 m 未満の部分で道路に接するため路地状敷地となる。  
この場合、  
奥行き  $L \leq 20\text{m}$  の場合（イに適合）、適用除外となり、  
奥行き  $L > 20\text{m}$  の場合（イに不適合）、第 1 項の規定が適用される。

5. 第 1 項第 3 号のかっこ書きは、戸建住宅を用途変更する場合に適合させることが困難であることを背景に設けたものであるが、新增改築等においても基準を満足する場合は同じ扱いとすることができる。

6. 第 2 項では、大規模建築物の敷地は 6 m 以上接しなければならないとしている。対象となる建築物は、階数が 3 以上で、床面積の合計が 3,000  $\text{m}^2$  を超える建築物である。

7. 第 3 項では、接道規定の緩和をする場合について定めている。

一戸建て住宅以外の用途に供する建築物について、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定において建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可することとなっていることから、当該規定についても、同法第 43 条第 2 項第 2 号の規定と同様に市長の許可を要するとともに、許可にあたり建築審査会の意見を聴くこととしている。



## 5. 興行場

### (興行場の敷地が接する道路等の幅員)

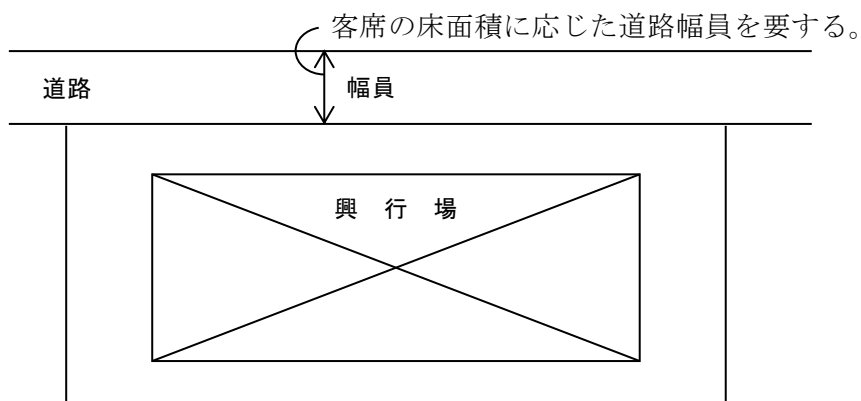
第23条 劇場、映画館、演芸場又は観覧場（屋外に避難上有効に開放されているものを除く。以下「興行場」という。）の用途に供する建築物の敷地は、次の表の左欄に掲げる興行場の客席の床面積の合計の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の幅員の道路に接しなければならない。

興行場の客席の床面積の合計	幅員
100平方メートル以下であるもの	4メートル
100平方メートルを超え200平方メートル以下であるもの	5メートル
200平方メートルを超えるもの	6メートル

- 2 法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた建築物については、前項の規定中「道路」とあるのは、「建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）第10条の3第4項第1号に規定する空地に設けられる通路、同項第2号に規定する農道その他これに類する公共の用に供する道又は同項第3号に規定する通路」とする。(ろ)(り)

1. 本規定は、不特定多数の人が利用する施設であることから火災等の避難時に観客が出入口に殺到して、前面道路が混雑することを緩和するために定めたものである。
2. 興行場のうち、外気に有効に開放されている観覧場（例：陸上競技場、野球場など）については、避難上支障がないと考えられるので、建築安全条例における興行場に関する規定は適用しないこととする。

### 【図解】



3. 第2項の規定は、法第43条第2項第2号の許可を受けた興行場で、その敷地が空地等に接する場合における空地等と建築物との関係について、道路との関係と同様の扱いとするものである。

(興行場の客用広間及び客用廊下)

第 24 条 興行場の主階（客席のある 1 の階をいう。第 5 項において同じ。）において、1 の興行場の客席の床面積が 200 平方メートルを超える場合にあっては、当該興行場の客席の後側、右側又は左側に客用広間（興行場の客の用に供する広間をいう。以下同じ。）を設け、及び客席の後側、右側及び左側のうち客用広間を設けていない側に客用広間に避難上有効に通じる客用廊下（興行場の客の用に供する廊下をいう。以下同じ。）を設けなければならない。ただし、客席の各部分から客用広間又は客用廊下への出入口のいずれかに至る直線距離が 9 メートル以下であるとき又は当該興行場の特定主要構造部が耐火構造であるときは、客席の後側、右側又は左側であって客用広間を設けていない側のうちの 1 つの側について客用廊下を設けないことができる。（よ）

2 前項の規定により設置する客用広間の幅は 3 メートル以上とし、同項の規定により設置する客用廊下の幅は 2 メートル以上としなければならない。

3 第 1 項の規定により客用広間及び客用廊下を設置したときは、客席からこれらの客用広間又は客用廊下に通じる出入口を、客用広間又は客用廊下を設置したそれぞれの側に設けなければならない。

4 第 1 項の規定により設置する客用廊下を次に掲げる避難廊下等（令第 126 条の 3 第 1 項各号に規定する構造の排煙設備を設けた廊下、バルコニー又はからぼりをいう。）とした場合にあっては、当該避難廊下等とした客用廊下については、第 1 項の規定にかかわらず、客用広間に避難上有効に通じないものとすることができる。

(1) 他の部分と耐火構造の床若しくは壁又は防火設備（法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備をいう。以下同じ。）で区画したもの

(2) 避難階にあっては屋外に、避難階以外の階にあっては避難階段又は特別避難階段に直接通じるもの

5 主階に複数の興行場があり、これらの興行場の客席の床面積の合計が 200 平方メートルを超え、かつ、これらの興行場が客用広間を共用する場合にあっては、当該客用広間の幅は 3 メートル以上としなければならない。

6 1 の興行場の主階（客席のある階をいう。以下同じ。）が複数である構造であり、かつ、当該興行場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あっては、当該興行場のそれぞれの主階に設置する客用広間の幅は 3 メートル以上としなければならない。

1. 本規定は、観客の避難について安全上の配慮から、一定規模以上の客席に対して幅員、配置及び構造等について規定し、観客を速やかに避難させることを目的としている。

2. 第 1 項及び第 2 項では、床面積が 200 m<sup>2</sup>を超える客席の後方及び両側の三方に、幅 3 m 以上の客用広間及び幅 2 m 以上の客用廊下を設けるよう規定している。

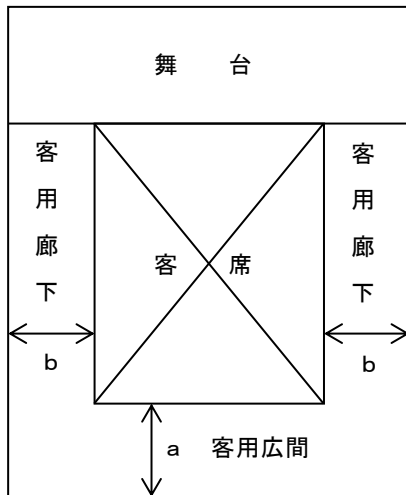
3. 第 1 項ただし書きの適用については、観客を速やかに避難させることができる場合は、客用廊下を一方のみとすることができることとしており、客席の各部分から客用広間若しくは

客用廊下への出入口までの直線距離が9 m以下又は特定主要構造部が耐火構造で避難上支障がない場合である。

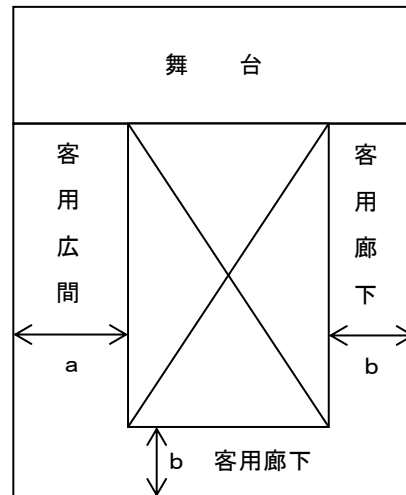
【図解】

(1) 第1項本文

客用広間が客席の後方にある場合

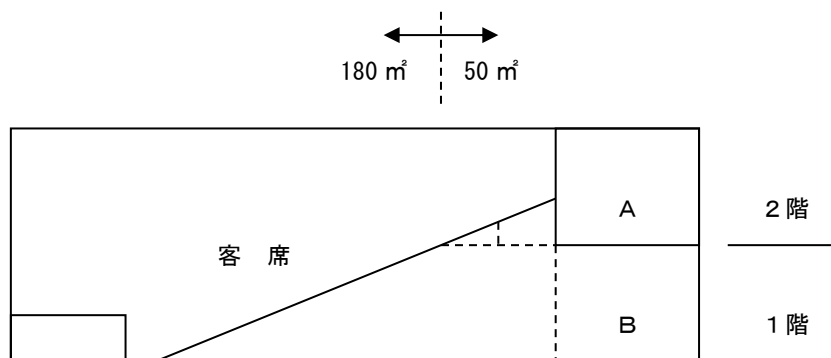


客用広間が客席の側方にある場合



客席の床面積の合計	客用広間の幅 a	客用廊下の幅 b
200 m <sup>2</sup> 超	3 m以上	2 m以上

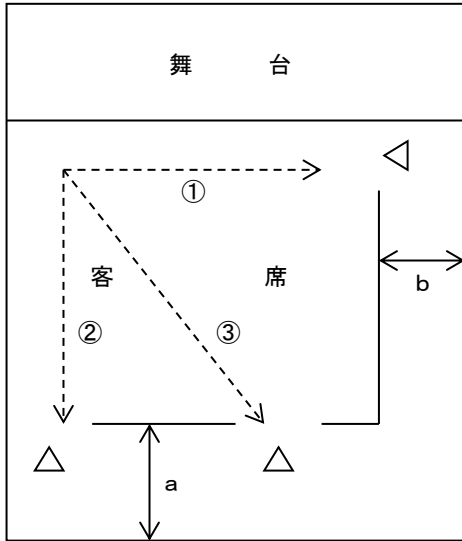
(2) 下図のように2以上の階から出入りができる興行場にあつては、一つの客席としてとらえて第1項の規定を適用する。



客席の床面積  $180 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 230 \text{ m}^2$

A、Bいずれかの階において第1項の規定を適用する。

(3) 第1項ただし書き



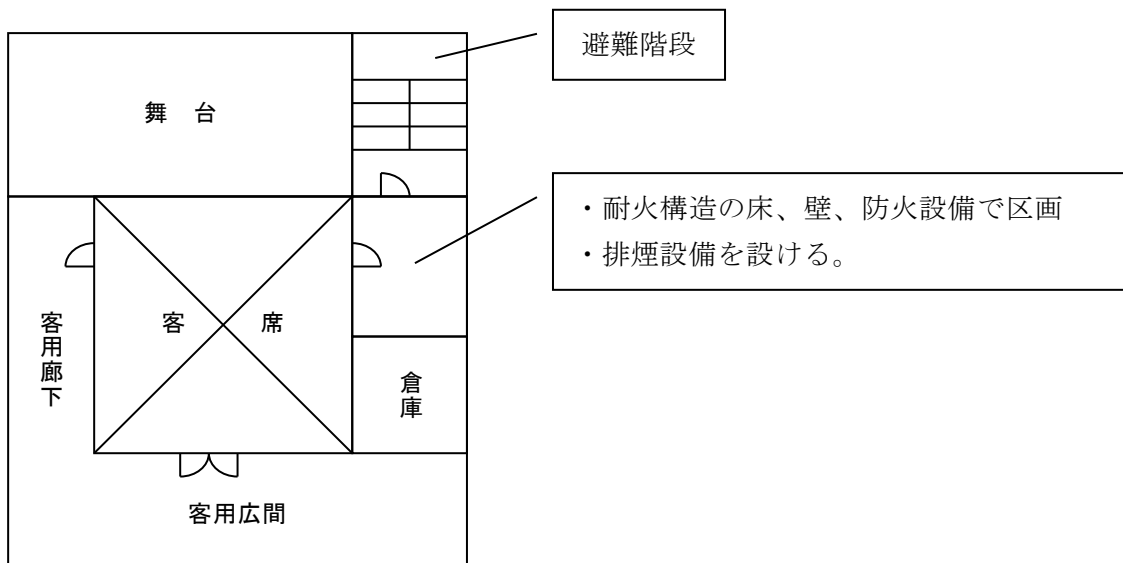
客席の床面積の合計	客用広間の幅 a	客用廊下の幅 b
200 m <sup>2</sup> 超	3 m以上	2 m以上

①、②、③のいずれかが9 m以下の場合

4. 第3項は、観客を速やかに避難させるために、客用広間及び客用廊下には、客席に通じる出入口を設けることを規定した。なお、出入口の幅は第25条で規定している。

5. 第4項は、避難廊下とした客用廊下にあつては、客用広間と通じなくてもよいとするものである。避難廊下とは、「排煙設備を設けた廊下」、「バルコニー」、「からぼり(ドライエリア)」のいずれかをいい、この避難廊下等に避難した人を安全に地上に導くため、避難階にあつては屋外に、避難階以外にあつては避難階段又は特別避難階段に直接通じるように義務付けている。

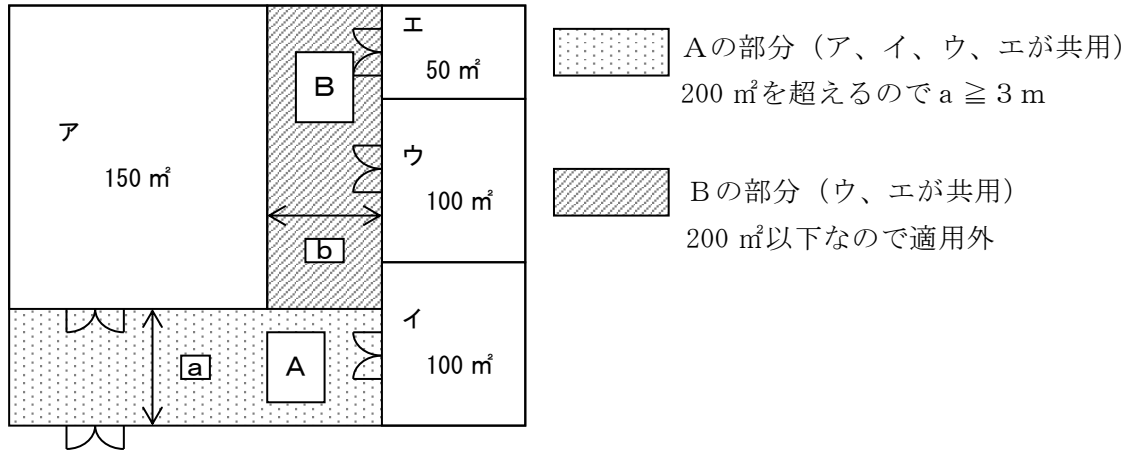
【図解】



6. 第5項は、同一階に複数の客席がある場合において、観客を速やかに避難させるために、それらの客席が共用する客用広間の幅の最低限度を定めたものである。対象となるのは、同一階にある客席の床面積の合計が200㎡を超えるものである。

【図解】

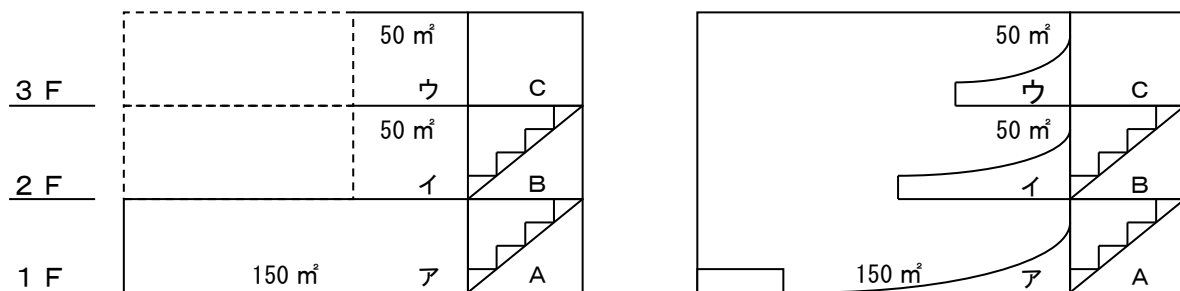
同一階で複数の興行が行われる形態の興行場（例：シネマコンプレックス）



7. 第6項は、1の興行場の客席が複数である場合において、観客を速やかに避難させるために、それぞれの階に設ける客用広間の幅の最低限度を定めたものである。対象となるのは、客席の床面積の合計が200㎡を超えるものである。

【図解】

一つの興行場の複数階に客席がある形態の興行場



- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| A : ア、イ、ウの合計 (250㎡) | 200㎡を超えるため、Aの幅員 $\geq 3$ m |
| B : イ、ウの合計 (100㎡)   | 200㎡以下であるため、適用外            |
| C : ウの合計 (50㎡)      | 200㎡以下であるため、適用外            |

(興行場の出入口)

第 25 条 興行場の客の用に供する出入口（非常口を含む。以下この条において同じ。）は、次に定める構造とし、その配置は避難上有効なものとしなければならない。

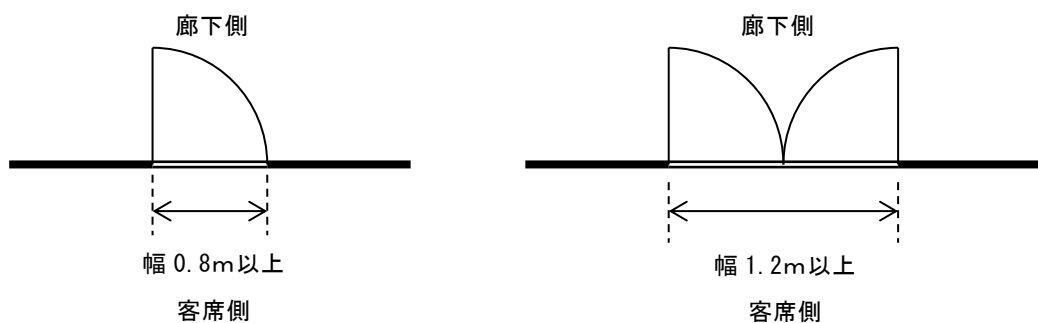
- (1) 戸の幅は、片開き戸とする場合にあっては 0.8 メートル以上、両開き戸とする場合にあっては 1.2 メートル以上とすること。
- (2) 客席から客席外に通じる出入口の幅の合計は、客席の床面積 100 平方メートルにつき 2.4 メートルの割合で計算した数値以上とし、そのうち客用広間に通じる出入口の幅の合計は、3.6 メートル（客席の床面積 100 平方メートルにつき 1.2 メートルの割合で計算した数値が 3.6 メートル未満である場合にあっては、その数値）以上とすること。
- (3) 屋外に通じる出入口の幅の合計は、客席の床面積 100 平方メートルにつき 1.2 メートルの割合で計算した数値以上とし、そのうち客用広間から屋外に通じる出入口の幅の合計は、3.6 メートル（客席の床面積 100 平方メートルにつき 0.6 メートルの割合で計算した数値が 3.6 メートル未満である場合にあっては、その数値）以上とすること。

1. 本規定は、観客の避難上の観点から客の用に供する出入口について、その幅の確保及び配置について定めたものである。

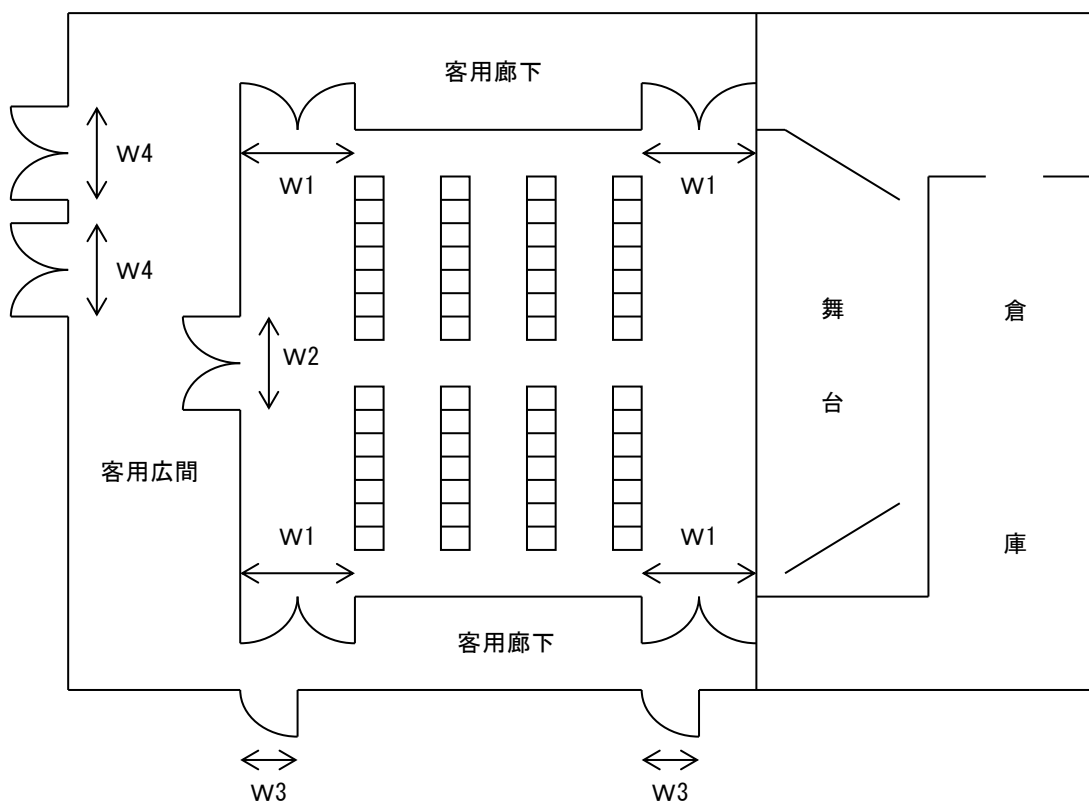
2. 「その配置は避難上有効なもの」とは、避難誘導が短時間で、かつ、わかりやすいように配置されているものとし、出入口は、1 ヲ所集中による弊害を避け、分散配置されたものが望ましく、2 ヲ所以上に分散して設ける場合には、適切な配置とする必要がある。

【図解】

(1) 第 1 号



(2) 第2号・第3号



<第2号>

- ・客席から客席外に通じる出入口の幅：W1、W2 (m)

$$W1 + W2 \geq \text{客席床面積} \times 2.4 \div 100 \dots \textcircled{1}$$

このうち、客用広間に通じる出入口の幅の合計は、上記①の数値の1/2又は3.6mのうち小さい数値以上とする。

<第3号>

- ・屋外に通じる出入口の幅：W3、W4 (m)

$$W3 + W4 \geq \text{客席床面積} \times 1.2 \div 100 \dots \textcircled{2}$$

このうち、客用広間から屋外に通じる出入口の幅の合計は、上記②の数値の1/2又は3.6mのうち小さい数値以上とする。

(興行場の直通階段)

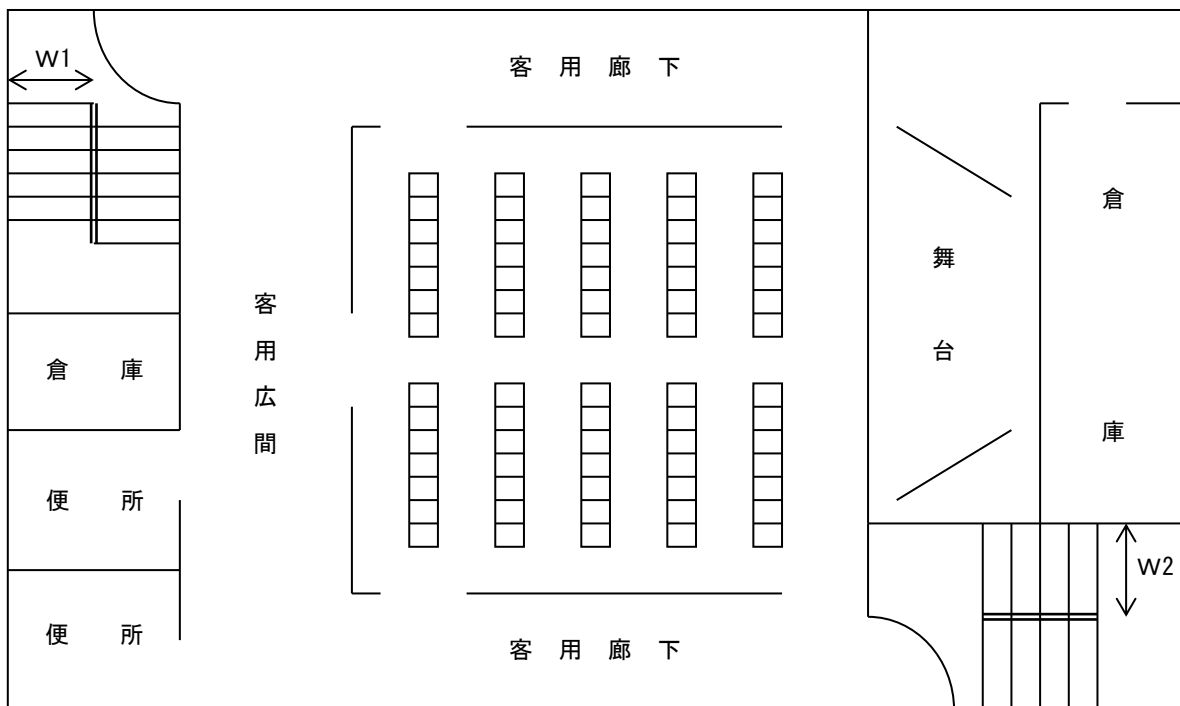
第 26 条 興行場の避難階又は地上に通じる直通階段で客の用に供するものの幅の合計は、客席の床面積 100 平方メートルにつき 1.5 メートルの割合で計算した数値以上としなければならない。

1. 本規定は、観客の避難上の観点から、客の用に供する避難階段又は地上に通じる直通階段について、確保すべき幅を定めたものである。
2. 避難上の観点から出入口付近に設ける直通階段の幅の合計は、特に確保する必要がある。
3. 客席が複数階ある場合、直通階段の幅を算定する際の客席の床面積は、直上階の階（地階にあつては、当該階以下の階）の内床面積が最大の階のものとする。

【図解】

避難階又は地上に通じる直通階段で客の用に供するものの幅の合計

$$W1+W2 \geq \text{客席床面積} \times 1.5 \div 100$$





(興行場のらせん階段)

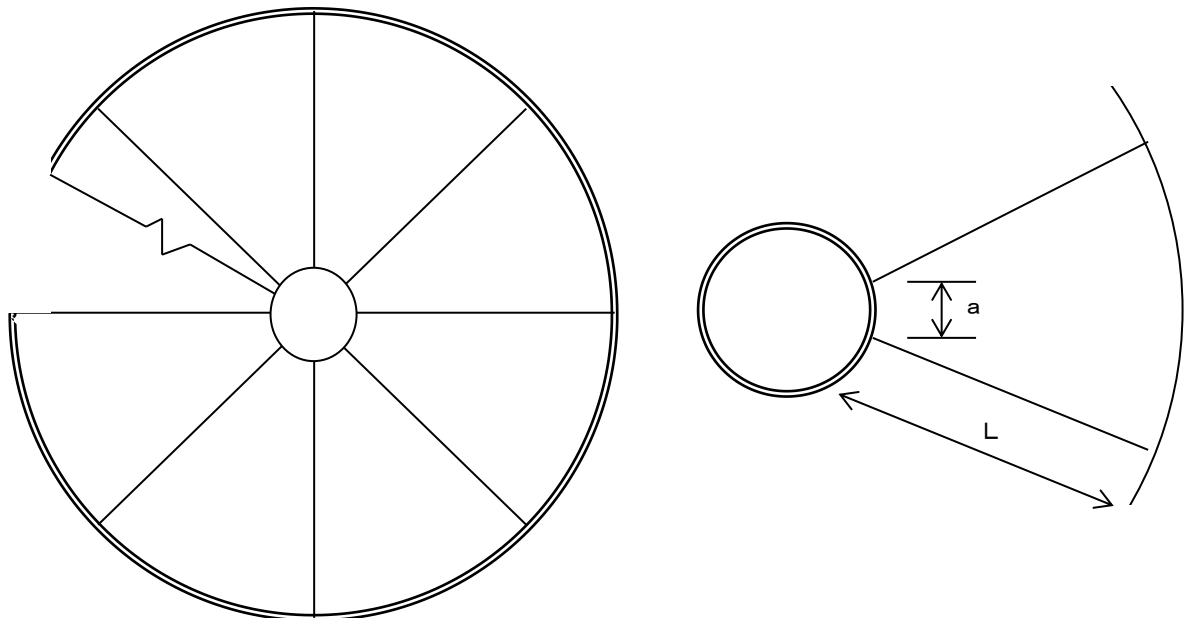
第 27 条 興行場の客の用に供する直通階段は、らせん階段としてはならない。ただし、路面の最小寸法が令第 23 条第 1 項に規定する路面の寸法に適合するらせん階段又は避難階の直上階若しくは直下階のみに通じるらせん階段については、この限りでない。

1. 本規定は、観客の避難上の観点から、観客の避難の用に供する階段について定めたものである。
2. らせん階段は、避難時に方向を見失いやすく、また、踏面寸法が中心部と端部とで一定でないことから踏み違えて転倒する恐れがある。このため、客の用に供する直通階段をらせん階段としてはならない。
3. ただし書きについては、次のような場合が考えられる。
  - (1) 踏面の最小寸法  $a$  が法定寸法を確保しているもの
  - (2) 避難階の直上階又は直下階のみに通じるもの

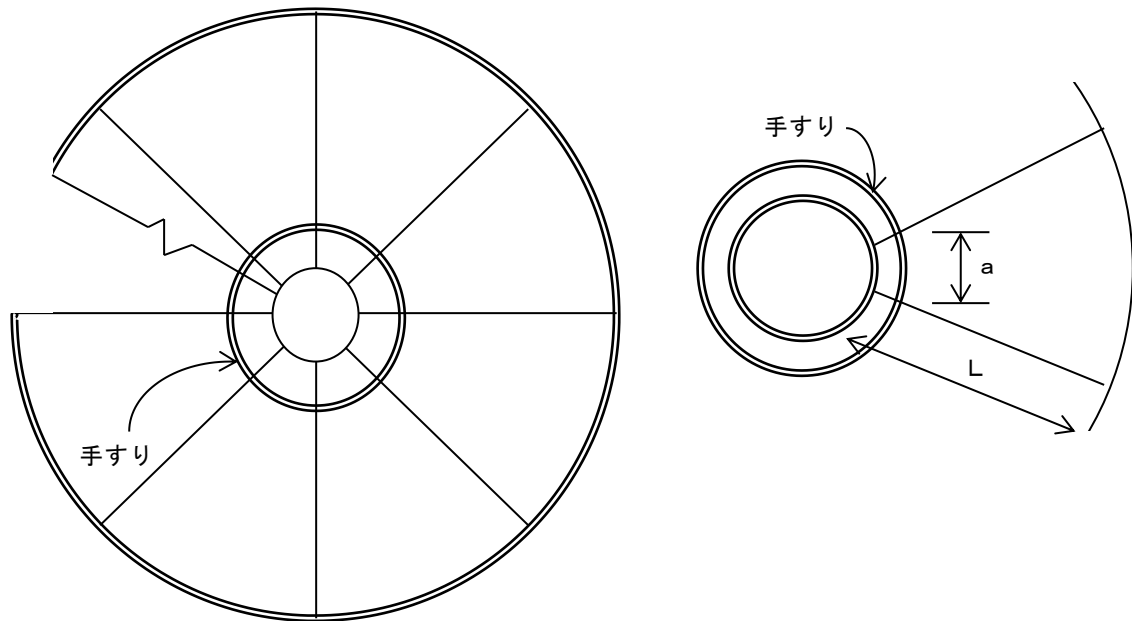
【図解】

法定寸法を確保している場合

- (1) 内側に手すりを設けていない場合



(2) 内側に手すりを設けた場合



(主階が避難階以外の階にある興行場)

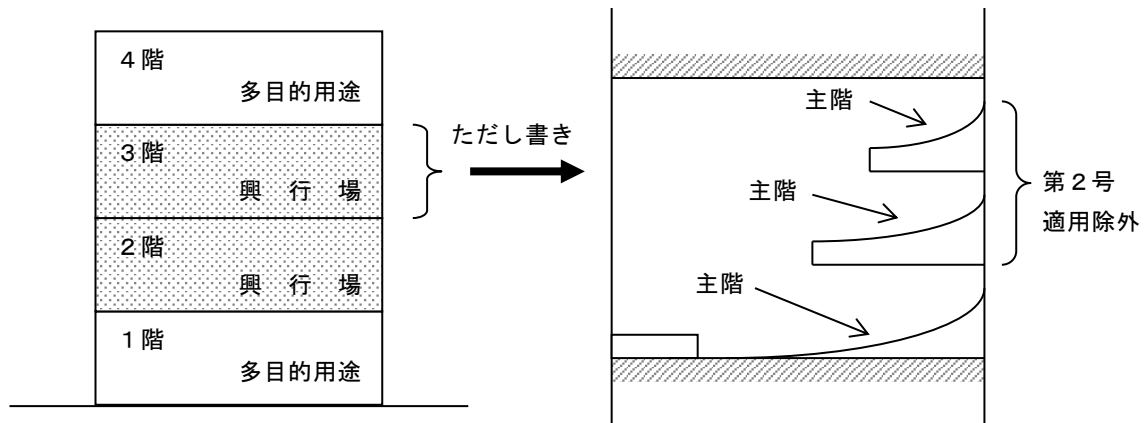
第 28 条 主階が避難階以外の階にある興行場（1つの建築物の中に複数の興行場があるものに係るものに限る。）は、第 23 条、第 24 条、第 25 条（第 3 号を除く。）、第 26 条及び第 27 条の規定によるほか、次に定めるところによらなければならない。ただし、1つの興行場の主階が複数である構造の場合においては、避難上主となる階（各階のうち客席の床面積が最大のもをいう。）以外の階には、第 2 号の規定は、適用しない。

- (1) 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) 客用広間は、避難階段又は特別避難階段に直接通じるようにすること。
- (3) 主階を地階に設ける場合においては、次に掲げるものとする。
  - ア 客席の床面が地盤面下 6 メートル以内であるもの
  - イ 客席の階数が 1 であるもの

1. 本規定は、主階が避難階にない場合の防火、避難上の安全を図るために定めたものであり、1つの建築物の中に複数の興行場が建築される場合を想定している。また、興行場の形態等により規定の内容が実情にそぐわない場合があるので、ただし書きにより緩和した。次の場合がこれにあたる。

【図解】

本文ただし書き



2. 第 1 号は、安全性の高い避難経路を一経路以上確保するため設けられた規定である。
3. 第 3 号は、地階に興行場がある場合を規定しており、その客席の階数は 1 に限定し、床面についても地盤面下 6 m 以内とするよう規定したものである。床面の取り方としては床面に高低差のある場合、平均床面とする。

## 6. ホテル、旅館又は下宿

(防火構造とするホテル、旅館又は下宿)

第 29 条 削除 (ぬ)

1. 本規定は、法第 24 条の規定が適用される特殊建築物の他に、一定の規模のホテル、旅館又は下宿の用途に供する木造建築物等について、その延焼防止の観点から定めたものであるが、建築基準法の改正（平成 30 年法律第 67 号）に伴い、法第 24 条が削除されたことにより、これを削除する。（平成 31 年 4 月 1 日施行）

なお、従前の規定は以下の通り。

(防火構造とするホテル、旅館又は下宿)

第 29 条 法第 22 条第 1 項に規定する指定する区域内にあるホテル、旅館又は下宿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。）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 m<sup>2</sup>を超えるものについては、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。

(ホテル、旅館又は下宿の階段及びその踊場並びに廊下)

第30条 ホテル、旅館又は下宿の階段及びその踊場並びに廊下は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 直上階の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える地上階における階段及びその踊場の幅は、1.2メートル（屋外階段にあつては、0.9メートル）以上とすること。

(2) 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廊下の幅は、1.2メートル以上とすること。

2 第27条の規定は、ホテル又は旅館の客の用に供する直通階段について準用する。

1. 階段及び踊場の幅については建築基準法施行令第23条に、廊下の幅については同施行令第119条に規定されているが、ホテル、旅館又は下宿の用途に供する建築物は、施行令の規定が適用されない小規模なものであってもその避難上の安全性を確保することが必要であるため、条例により制限を付加したものである。

2. 建築基準法施行令と建築安全条例を比較すると次のようになる。

	建築基準法施行令	建築安全条例
階段及びその踊場の幅	A1 > 200 m <sup>2</sup> 屋内階段 幅 ≥ 1.2m 屋外直通階段 幅 ≥ 0.9m	A2 > 100 m <sup>2</sup> 屋内階段 幅 ≥ 1.2m 屋外階段 幅 ≥ 0.9m
廊下の幅	A1 > 200 m <sup>2</sup> 両側居室 幅 ≥ 1.6m 片側居室 幅 ≥ 1.2m	A2 > 100 m <sup>2</sup> 幅 ≥ 1.2m

① 階段及びその踊場の幅

A1：その直上階における居室の床面積の合計

A2：その直上階における宿泊室の床面積の合計

② 廊下の幅

A1：その階における居室の床面積の合計

A2：その階における宿泊室の床面積の合計

3. 第2項の規定は、ホテル又は旅館に設ける客の用に供する直通階段について原則的にらせん階段を禁止したものである。当該用途の建築物は、不特定多数の者が利用するもので、避難上の安全性を確保するために定めたものである。

## 7. 共同住宅又は寄宿舍

### (耐火構造等でない建築物の上階における共同住宅又は寄宿舍の制限)

第31条 共同住宅でその住戸及び住室の用途に供するもの又は寄宿舍でその寝室の用途に供するものの床面積の合計が、それぞれ150平方メートルを超えるものについては、次に掲げる建築物（主要構造部を準耐火構造（主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏にあっては、1時間準耐火基準（令第112条第2項に規定する1時間準耐火基準をいう。第42条第3号において同じ。）に適合するものに限る。）及び特定主要構造部を耐火構造としたもの（主要構造部である屋根の軒裏にあっては、1時間準耐火基準に適合するものに限る。）としたものを除く。）の上階に設けてはならない。(ほ)(を)(わ)(よ)

(1) 工場

(2) 第22条第1項第5号に掲げる物品販売業を営む店舗

(3) 第22条第1項第6号に掲げる倉庫

2 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、前項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。(た)

1. 本規定は、火災の発生の比較的多い建築物で、その主要構造部が耐火構造等でないものの上階には、一定の規模を有する共同住宅又は寄宿舍を設けることを禁止したものである。
2. 制限施設となるものは、(1)工場、(2)物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの及び(3)倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものである。
3. 地上2階建てで、1階のすべての主要構造部（2階の床となる部分を含む。）が耐火構造等の場合は、次の建築物が可能となる。

### 【図解】

2 F

① 共同住宅でその住戸及び住室の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの

② 寄宿舍でその寝室の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの

1 F

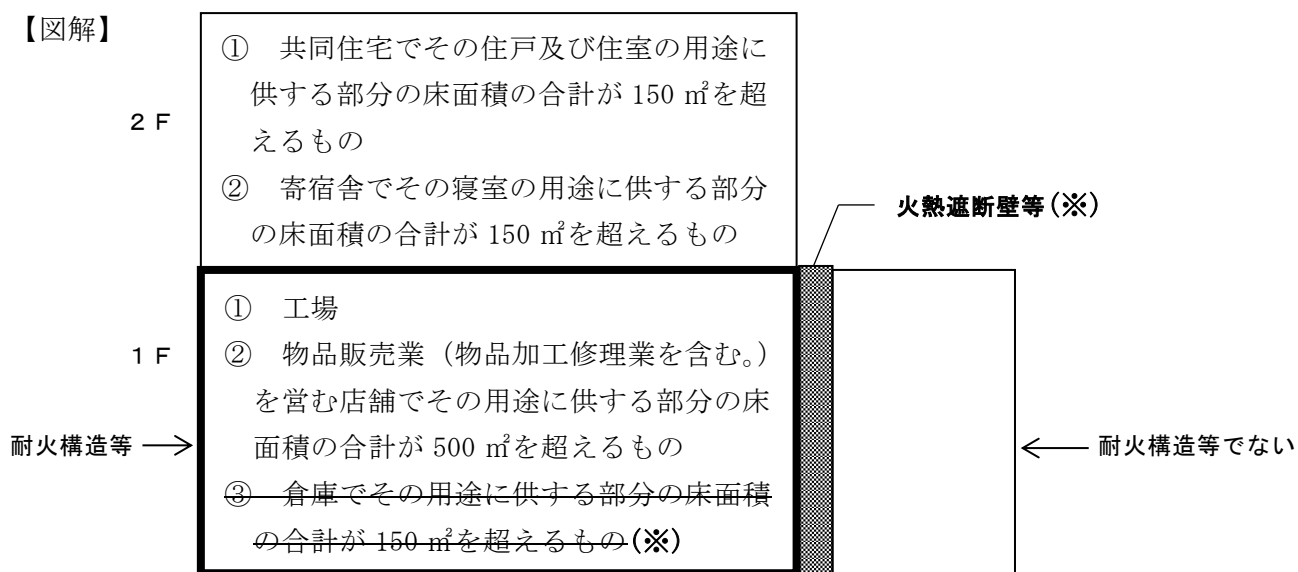
① 工場

② 物品販売業（物品加工修理業を含む。）を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの

③ 倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの

← 耐火構造等

4. 延焼を遮断する高い性能の壁等（火熱遮断壁等）で防火上分棟的に区画された場合には、第1項の規定の適用について、それぞれ別の建築物として取り扱うことを可能とする。



※国土交通大臣が定めた構造方法（令和6年3月26日国土交通省告示第227号）では、適用する建築物の用途が倉庫でないこと及び火熱遮断壁等に隣接する室を倉庫や車室の用に供しないことを規定している。（国土交通大臣の認定を受けたものについては、その認定条件による。）

(共同住宅又は寄宿舍の出入口と道路等との関係)

第 32 条 共同住宅又は寄宿舍（耐火建築物若しくは準耐火建築物又は第 21 条に規定する特殊建築物であるものを除く。）の主要な出入口及び階段の昇降口は、道路に面して設けなければならない。ただし、当該共同住宅又は寄宿舍の主要な出入口及び階段の昇降口が道路に通じる次の各号のいずれかに掲げる敷地内通路に面する場合にあっては、この限りでない。(へ) (を)

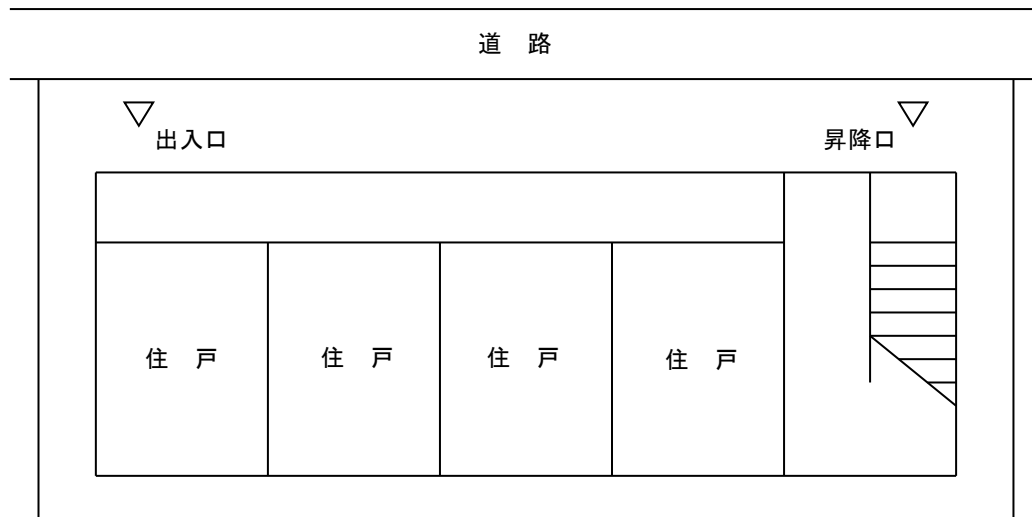
(1) 幅員が 3 メートル以上であり、かつ、奥行きが 20 メートル以下であるもの

(2) 幅員が 4 メートル以上であり、かつ、奥行きが 20 メートルを超え 35 メートル以下であるもの

2 前項本文の規定は、階数が 2 以下であり、かつ、延べ面積が 200 平方メートル以下である建築物（路地状敷地に建築される建築物にあっては、当該建築物の主要な出入口から道路に通じる敷地内通路（幅員が 1.5 メートル以上であり、かつ、奥行きが 20 メートル以下であるものに限る。）を設けているものに限る。）については、適用しない。(ぬ) (る)

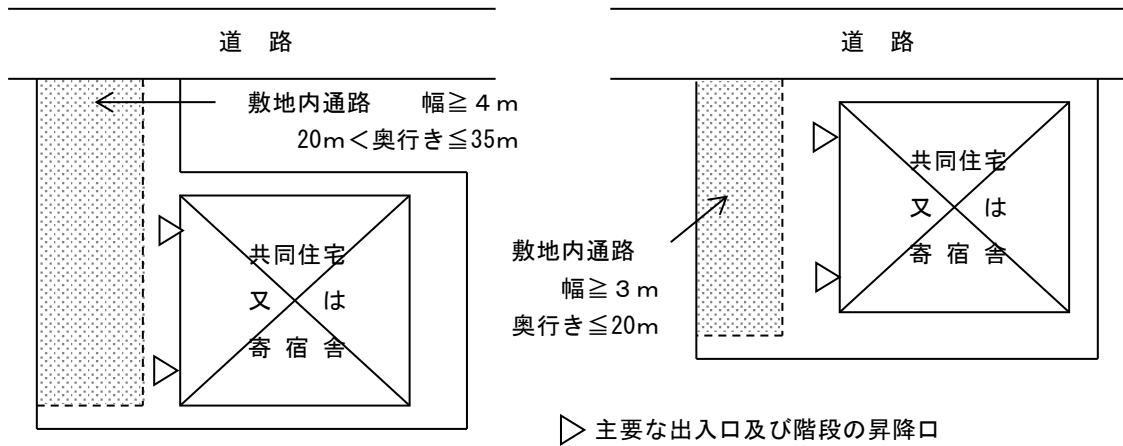
3 法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を受けた建築物については、前 2 項の規定中「道路」とあるのは、「施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号に規定する空地に設けられる通路、同項第 2 号に規定する農道その他これに類する公共の用に供する道又は同項第 3 号に規定する通路」とする。(ろ) (り) (ぬ) (る)

1. 本規定は、耐火建築物若しくは準耐火建築物又は第 21 条に規定する特殊建築物以外の共同住宅又は寄宿舍の避難上の安全性を確保するため、その主要な出入口及び階段の昇降口を直接道路に面して設けるように義務付けたものである。なお、直接道路に面して設けるとは、原則として、正面に道路があるように出入口等を設け、すみやかに道路に避難できるものをいう。

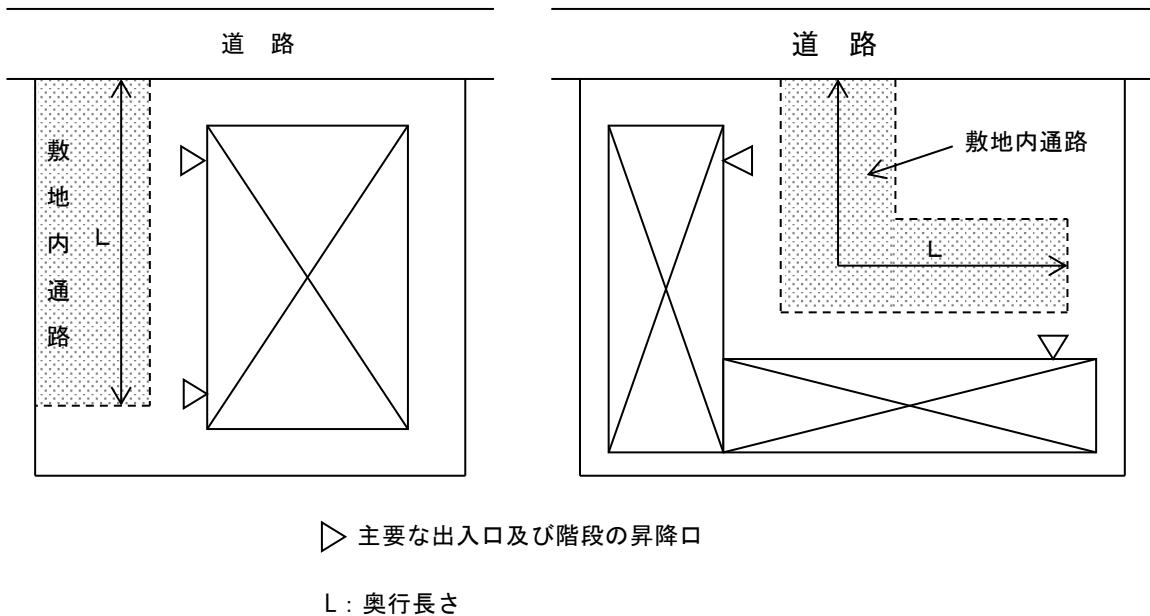




2. ただし書きは、敷地内通路そのものの奥行きと幅の関係について規定しており、第1号又は第2号のいずれかに定める敷地内通路に面して出入口及び階段の昇降口を設ければよい。



3. 敷地内通路の奥行長さのとり方は次の図の通りである。



4. 第2項の規定は、一定の条件に適合する場合は、第1項の規定を適用除外とするものである。一定の条件とは、階数が2以下であり、かつ、延べ面積が200㎡以下である小規模な建築物であることに加え、その敷地が路地状敷地である場合は、避難上の安全性を確保するため、有効幅員1.5m以上かつ奥行き20m以下の敷地内通路を設けるものに限るものである。

5. 第3項の規定は、法第43条第2項第2号の許可を受けた建築物で、その敷地が空地等に接する場合において空地等と建築物との関係について、道路との関係と同様の取扱いとするものである。

(共同住宅又は寄宿舎の階段及びその踊場並びに廊下)

第 33 条 共同住宅又は寄宿舎の主要な階段及びその踊場の幅は、次の表の左欄に掲げる直上階の居室の床面積の合計の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の幅としなければならない。

直上階の居室の床面積の合計	幅
100 平方メートル以下であるもの	0.9 メートル
100 平方メートルを超え 200 平方メートル以下であるもの	1.2 メートル (屋外階段にあつては、0.9 メートル)

2 共同住宅 (各階における住戸又は住室の床面積の合計が100平方メートル以下であるものに限る。) の共用の廊下又は寄宿舎 (各階における居室の床面積の合計が200平方メートル (地階にあつては、100平方メートル) 以下であるものに限る。) の廊下の幅は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の幅としなければならない。

(に)

区 分	幅
片側居室	0.9 メートル
両側居室	1.2 メートル

3 前 2 項の規定は、共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物が次の各号のいずれにも該当し、かつ、安全上又は防火上支障がないものとして規則で定める基準に適合するときは、適用しない。(に)

- (1) 階数が 2 以下であるもの
- (2) 延べ面積が200平方メートル以下であるもの

4 第 2 項の規定は、寄宿舎が次の各号のいずれにも該当するときは、当該寄宿舎の用途に供する部分については、適用しない。(に) (へ) (を)

- (1) 寄宿舎の用途に供する建築物が耐火建築物若しくは準耐火建築物又は第21条に規定する特殊建築物であること。
- (2) 寄宿舎の用途に供する部分について令第112条第 1 項本文の規定に基づく区画がなされていること (建築物の一部を寄宿舎の用途に供する場合に限る。)
- (3) 床面積が100平方メートル以下であり、かつ、寝室の数が 4 室以下であること。

1. 共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物は、階段及びその踊場の幅は建築基準法施行令第 23 条に、廊下の幅は同施行令第 119 条に規定されているが、これらの規定が適用されない小規模なものであっても、避難上の安全性を確保することが必要であるため、条例により制限を付加したものである。なお、避難経路においては避難方向に向かって幅が狭くなると

滞留の原因となり好ましくないため、「両側に居室がある廊下」と「片側に居室がある廊下」が存在する場合には、両側に居室がある廊下からの避難経路となる区間は全て幅 1.2m以上とする方がのぞましい。

2. 建築基準法施行令と建築安全条例を比較すると次の通りとなる。

	建築基準法施行令	建築安全条例
第1項	$A > 200 \text{ m}^2$	$A \leq 100 \text{ m}^2$ 幅 $\geq 0.9\text{m}$
階段及びその踊場の幅	屋内階段 幅 $\geq 1.2\text{m}$ 屋外直通階段 幅 $\geq 0.9\text{m}$	$100 \text{ m}^2 < A \leq 200 \text{ m}^2$ 屋内階段 幅 $\geq 1.2\text{m}$ 屋外階段 幅 $\geq 0.9\text{m}$
第2項 廊下の幅	$A > 100 \text{ m}^2$ 両側居室 幅 $\geq 1.6\text{m}$ 片側居室 幅 $\geq 1.2\text{m}$	$A \leq 100 \text{ m}^2$ 両側居室 幅 $\geq 1.2\text{m}$ 片側居室 幅 $\geq 0.9\text{m}$

(注) ① 階段及びその踊場の幅 A：その直上階における居室の床面積の合計

② 廊下の幅 A：その階における住戸又は住室の床面積の合計

3. 第3項の規定は、2階建て以下、かつ、延べ面積が  $200 \text{ m}^2$  以下である小規模な寄宿舎や共同住宅について、施行規則で定める基準に適合する場合は、第1項の階段・踊場の幅及び第2項の廊下の幅の規定を適用除外とするものである。戸建住宅をグループホーム（建築基準法上の用途は寄宿舎）に用途変更する場合に、第1項及び第2項の階段・踊場や廊下の幅の規定に適合させることが困難であることが本規定の背景にあるが、新增改築等においても基準を満足する場合は同じ扱いとすることができる。

4. 第4項の規定は、例えば共同住宅の住戸を寄宿舎として用途変更する場合に、当該寄宿舎内部の廊下幅の規定を適用除外とするものである。同項に規定する寝室の数の計算には倉庫、食堂、便所等の数は含まない。ただし、面積計算には寝室以外の部分も含む。

5. 一棟の建築物内に複数の寄宿舎部分が存在する場合でも、それぞれの床面積が  $100 \text{ m}^2$  以下である場合は、第4項の規定は適用される。ただし、それぞれの寄宿舎部分が令第112条第1項に規定する防火区画がされていない場合は、令第112条第1項の規定により区画された部分の床面積の合計が  $100 \text{ m}^2$  以下、かつ、寝室が4室以下であるかを判断する。

＜神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例施行規則＞

（条例第 33 条第 3 項に規定する規則で定める基準）

第 11 条の 2 条例第 33 条第 3 項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるもののうち、いずれかに該当する場合とする。

- (1) 耐火建築物若しくは準耐火建築物又は特殊建築物（特定主要構造部及び外壁の開口部について、法第 27 条第 1 項の規定に適合するものに限る。）であるもの
- (2) スプリンクラー設備又はパッケージ型自動消火設備（必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成 16 年総務省令第 92 号）第 2 条に規定するものをいう。）を、消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）第 12 条若しくはパッケージ型自動消火設備の設置及び維持に関する技術上の基準を定める件（平成 16 年消防庁告示第 13 号）に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したもの
- (3) 居室の壁（床面からの高さが 1.2 メートル以下の部分を除く。）及び天井（天井のない場合においては、屋根）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。）の仕上げを令第 128 条の 5 第 1 項第 1 号に規定するものとし、各居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを同項第 2 号に規定するものとしたもの
- (4) 屋内の全ての部分でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具（法第 35 条の 2 に規定するものをいう。）の使用がなく、かつ、避難階以外の階における主たる用途に供する居室の各部分から避難階に通ずる直通階段までの歩行距離が 15 メートル以下で、避難階においては、居室の各部分から屋外への出口の一に至る歩行距離が 30 メートル以下となるように設けたもの

6. 第 2 号の規定におけるスプリンクラー設備は、消防法施行令第 12 条第 2 項第 3 号の 2 において、「特定施設水道連結型スプリンクラー設備」とすることができる防火対象物又はその部分、及びスプリンクラー設備の設置が必要とされていない防火対象物又はその部分について、同号に定める「特定施設水道連結型スプリンクラー設備」によることができる。

7. 第 4 号の規定は、屋内のすべての部分で火気使用せず、かつ、各居室からの避難距離が一定以下である場合に、安全上及び防火上支障がないとするものである。この場合、電磁誘導加熱式調理器具は火気使用がないものと扱う（「防火避難規定の解説」より）。ただし、消防法第 9 条及び神戸市火災予防条例においては、電磁誘導加熱式調理器具を「火を使用する設備、器具等」と位置づけていることに留意すること。

また、屋外に設置する給湯器設備は屋内ではないので設置可能である。

## 8. 老人福祉施設等

### (耐火建築物等とする老人福祉施設等)

第34条 老人福祉施設等（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（消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表第1（6）項ロ(1)に規定する避難が困難な要介護者（以下「避難が困難な要介護者」という。）を主として入居させるものに限る。）、有料老人ホーム（避難が困難な要介護者を主として入居させるものに限る。）、介護老人保健施設、救護施、乳児院、障害児入所施設又は障害者支援施設（消防法施行令別表第1（6）項ロ(5)に規定する避難が困難な障害者等を主として入所させるものに限る。）であって、身体上又は精神上的の理由により自ら避難することが困難な者が入所するものをいう。以下同じ。）の用途に供する建築物は、次に掲げる構造としなければならない。(い) (は) (ほ) (へ) (を)

(1) 2階における老人福祉施設等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場合においては、耐火建築物若しくは準耐火建築物又は第21条に規定する特殊建築物とすること。

(2) 2階における老人福祉施設等の用途に供する部分の床面積の合計が400平方メートルを超える場合においては、耐火建築物又は第21条に規定する特殊建築物（令第110条第2号に掲げる基準に適合するものに限る。）とすること。

2 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、前項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。(た)

1. 老人福祉施設等においては、自ら避難することが困難な者が入所することにより、火災時の人身事故等の発生の危険性が特に高くなる。このため、人命の保護を図る観点から建築物の耐火性能の確保及び防災避難等の確保のために定めたものである。
2. 延焼を遮断する高い性能の壁等（火熱遮断壁等）で防火上分棟的に区画された場合には、第1項の規定の適用について、それぞれ別の建築物として取り扱うことを可能とする。

#### (老人福祉施設等の内装)

第 35 条 老人福祉施設等の用途に供する建築物は、居室（老人福祉施設等の用途に供するもので入所者が日常生活のために使用するものに限る。第 37 条までにおいて同じ。）の壁（床面からの高さが 1.2 メートル以下である部分を除く。）及び天井（天井のない場合にあつては、屋根。以下この条において同じ。）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下この条において同じ。）並びにその居室から地上に通じる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを令第 128 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する仕上げとしなければならない。（と）

1. 老人福祉施設等の用に供する建築物については、防火、避難上の観点から居室及び廊下等の壁、天井の仕上げを準不燃材料とするような内装制限を付加した規定である。なお、不燃材料は準不燃材料に当然に含まれる。
2. 対象となる居室とは、入所者が日常生活のために使用する居室をいい、事務室等の管理諸室は含まれない。
3. 当該規定は、建築基準法施行令第 128 条の 5 第 7 項（令和 2 年 3 月 6 日国土交通省告示第 251 号）により緩和されている部分であっても適用される。

#### (老人福祉施設等のバルコニー)

第 36 条 老人福祉施設等の用途に供する建築物の 2 階以上の階に居室がある場合においては、その階に避難活動又は救助活動に有効なバルコニーを設けなければならない。

1. 本規定は、火災時に当該施設の入所者を同時に救助することが困難である場合が多いため、一時的に安全に避難させる場所として、避難活動又は救助活動に有効なバルコニーの設置を義務付けたものである。
2. 設置場所は自ら避難することが困難な者が入所する居室に設けることを原則とする。
3. 例えば、次のすべての項目に適合するものは、「避難活動又は救助活動に有効なバルコニー」に該当すると考えられる。
  - ① 外壁周囲に連続して設けられているもの又は屋外階段に通じているもの
  - ② 居室の入所者を滞留しうるだけの規模、構造を有するもの
  - ③ 各居室から 2 方向避難（重複区間のないもの）できるように設けられたもの
  - ④ 主要構造部と同等以上の耐火性能とし、構造耐力上安全なもの
  - ⑤ 十分外気に開放されているもの

**(老人福祉施設等の居室の非常用の照明装置)**

第 37 条 老人福祉施設等の用途に供する建築物の居室には、令第 126 条の 5 各号のいずれかに規定する構造の非常用の照明装置を設けなければならない。

1. 入所者の火災時における不安感を取り除くとともに介護人や消防関係者の救助活動を容易にするために非常用の照明装置の設置を義務付けた規定である。当該施設の居室は建築基準法施行令第 126 条の 4 第 4 号（平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1411 号）により緩和されている部分であっても適用される。

## 9. 学校

### (学校の教室等の出入口の戸)

第 38 条 学校の教室その他の児童又は生徒を収容する室（以下この条において「教室等」という。）には、廊下、階段その他の通路に面して 2 箇所以上の出入口を設けなければならない。ただし、教室等の構造、規模又は周囲の状況から判断して、安全上及び避難上支障がない場合にあつては、この限りでない。

1. 本規定は、学校教育法に規定する学校、専修学校及び各種学校の教室等について、二方向避難を確保する観点から、原則として 2 以上の出入口の設置を義務付けたものである。
2. ただし書きの適用については、安全上及び避難上支障がない場合であり、次のような場合が考えられる。
  - ① 出入口の反対側に避難上有効なバルコニー等がある場合
  - ② 出入口の反対側に避難上有効な屋外階段がある場合
  - ③ 教室等の利用者が数人程度又は利用形態上やむを得ないと認められる場合



## 10. 学習塾

### (学習塾の階段及びその踊場並びに廊下)

第39条 学習塾の用途に供する建築物の主要な階段及びその踊場の幅並びに階段の蹴上げ及び踏面の寸法は、次の表に掲げる数値としなければならない。(わ)

主要な階段及び踊場の幅	1.4メートル（屋外階段にあつては、0.9メートル）
階段の蹴上げの寸法	18センチメートル以下
階段の踏面の寸法	26センチメートル以上

2 前項の建築物の廊下の幅は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の幅としなければならない。

区 分	幅
片側居室	1.8メートル
両側居室	2.3メートル

1. 最近の学習塾は大規模化しており多数の人が一度に出入りするために階段や廊下等が混雑し建築物の安全性の確保が困難となっている。このため、生徒等の通行上の安全を確保するために規定したものである。
2. 一定規模以上の学習塾については、収容人員も多く、また、使用形態が学校と類似しているために、階段の踊場の幅、階段の蹴上げ及び踏面の寸法並びに廊下の幅を規定することにより避難及び通行上の安全を確保するように規定したものである。なお、避難経路においては避難方向に向かって幅が狭くなると滞留の原因となり好ましくないため、「両側に居室がある廊下」と「片側に居室がある廊下」が存在する場合には、両側に居室がある廊下からの避難経路となる区間は全て幅2.3m以上とする方がのぞましい。
3. ここでいう「学習塾」とは、一般的に義務教育課程の補完及び進学準備等を目的として学校以外の施設を利用する学習教育を行う施設を有するものをいい、幼児については義務教育課程の準備としての学習教育を行うものを対象としている。  
 一般に専門的技術の習得やお稽古事のようなものは対象としていない。

## 1 1. 物品販売業を営む店舗

(物品販売業を営む店舗の階段)

第 40 条 第 27 条の規定は、物品販売業を営む店舗の客の用に供する直通階段について準用する。

1. 本規定は、物品販売業を営む店舗に設ける客の用に供する直通階段について原則的にらせん階段を禁止したものである。当該用途の建築物は、不特定多数の者が利用するので、避難上の安全性を確保するために定めたものである。

## 12. 自動車車庫等

### (自動車車庫等の敷地と道路等との関係)

第41条 自動車車庫等の用途に供する建築物の敷地から道路に通じる出入口（自動車の出入りをするものに限る。以下この条において同じ。）は、次に掲げる場所に設けなければならない。ただし、交通の安全上支障がない場合にあつては、この限りでない。

- (1) 幅員が6メートル以上である道路に接する場所（建築物の敷地から道路に通じる出入口の幅が4メートル以上であり、かつ、その出入口と自動車車庫等の用途に供する建築物との間に自動車の出入りに安全上有効な空地（規則で定める基準に適合するものに限る。）を設ける場合にあつては、幅員が4メートル以上である道路に接する場所）
- (2) 道路の交差点、曲がり角（内角120度を超えるものを除く。）又は横断歩道からの距離が5メートル以上である場所
- (3) 道路上に設けられた踏切から、その道路上の距離が10メートル以上である場所

2 法第43条第2項第2号の規定による許可を受けた建築物については、前項の規定中「道路」とあるのは、「施行規則第10条の3第4項第1号に規定する空地に設けられる通路、同項第2号に規定する農道その他これに類する公共の用に供する道又は同項第3号に規定する通路」とする。(ろ)(り)

1. 本規定は、建築基準法第43条第3項の規定に基づき特殊建築物である自動車車庫等（床面積が100㎡以下のものを除く。）の敷地と道路との関係を定め、交通の安全を確保するために定めたものである。

2. 自動車の出入口が交差点、曲がり角、横断歩道、踏切の間近にあつては、交通の安全上好ましくないため、それぞれ各号により制限を規定している。

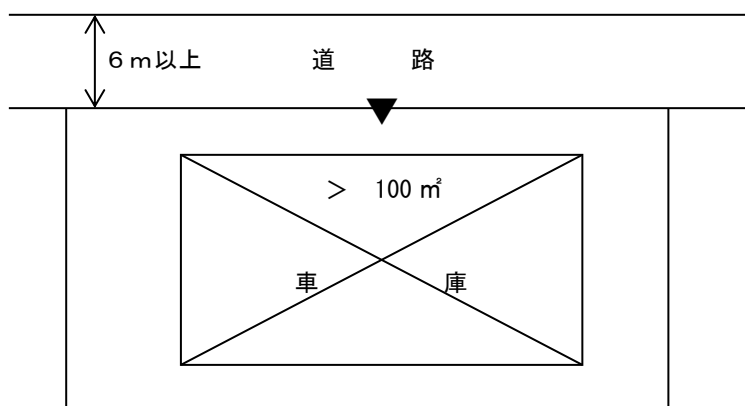
ただし書きの運用については、慎重に取り扱う必要がある。

3. 複数の出入口がある場合においてもこれらの規定を適用する。ただし、自動車の出入口以外のものについては、この限りでない。

### 【図解】

(1) 第1号

① 本文



② かっこ書き

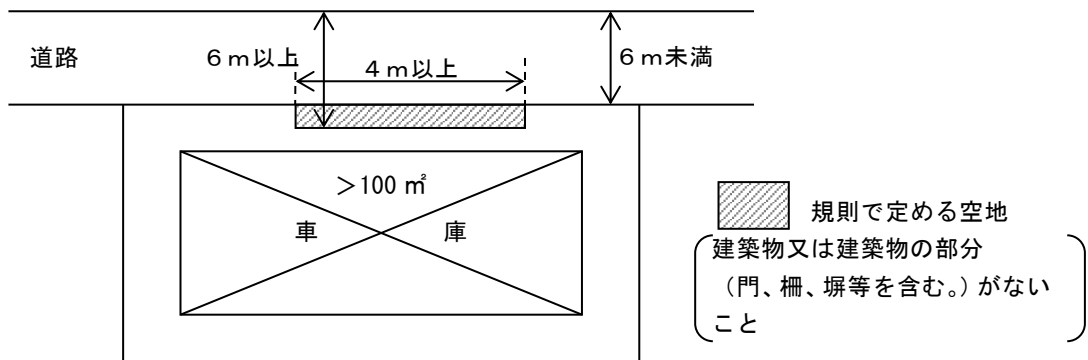
自動車車庫等の出入口は原則として、幅員が6 m以上である道路に設けなければならないが、敷地内において、その出入口と建築物との間に空地を設けた場合には、幅員が6 m未満の道路であっても自動車車庫等の出入口を設けることができる。  
空地は規則で定める基準に適合しなければならない。

＜神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例施行規則＞

(条例第41条第1項第1号に規定する規則で定める基準)

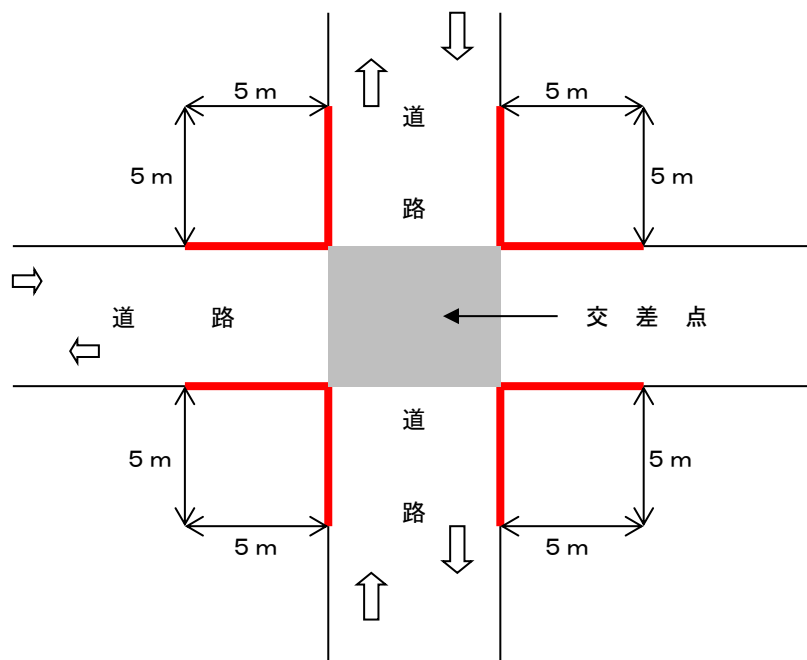
第12条 条例第41条第1項第1号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

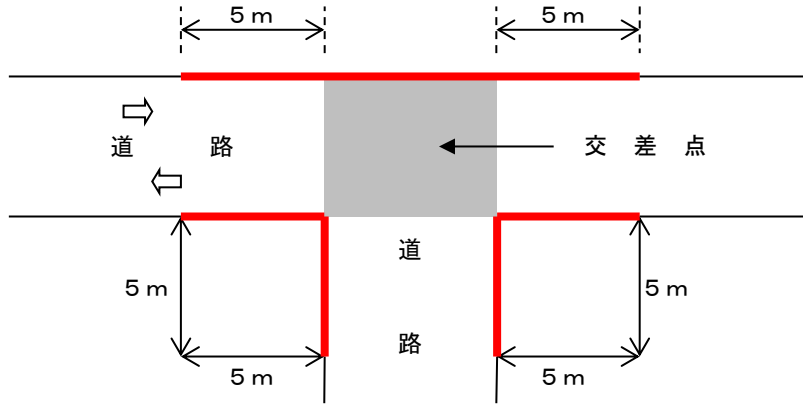
- (1) その奥行きと前面道路の幅員を合わせた数値が6メートル以上であること。
- (2) その幅が4メートル以上であること。



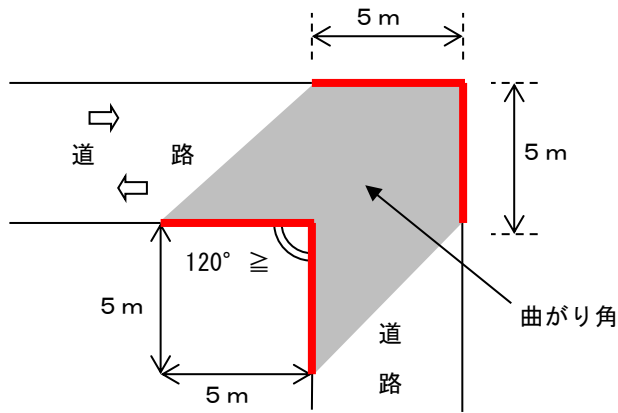
(2) 第2号

・交差点の場合

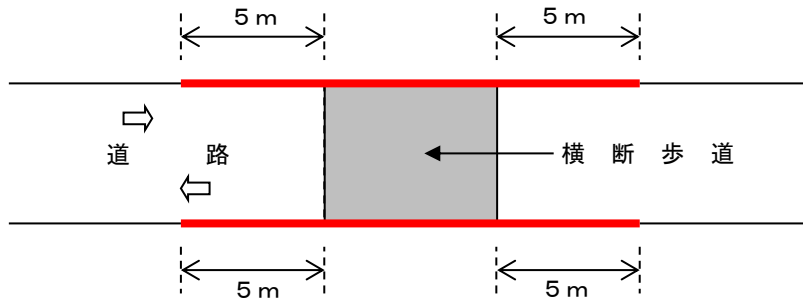




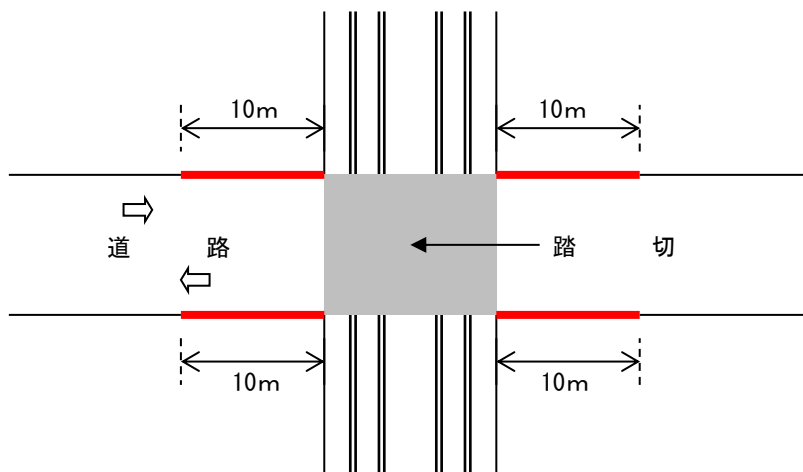
・曲がり角の場合



・横断歩道の場合



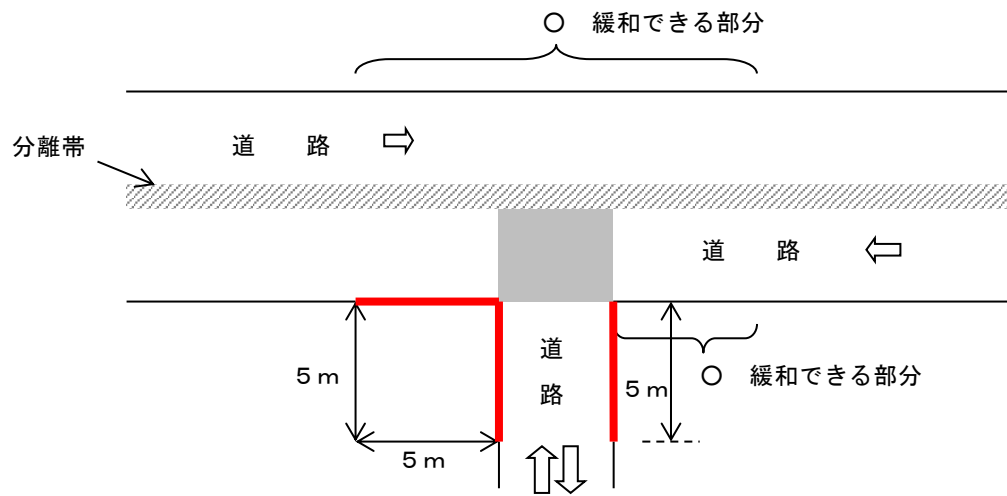
(3) 第3号



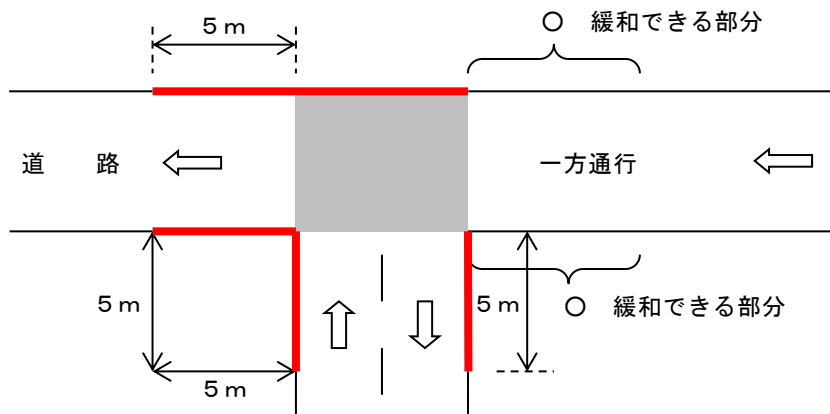
(4) ただし書きの適用例

① 第2号

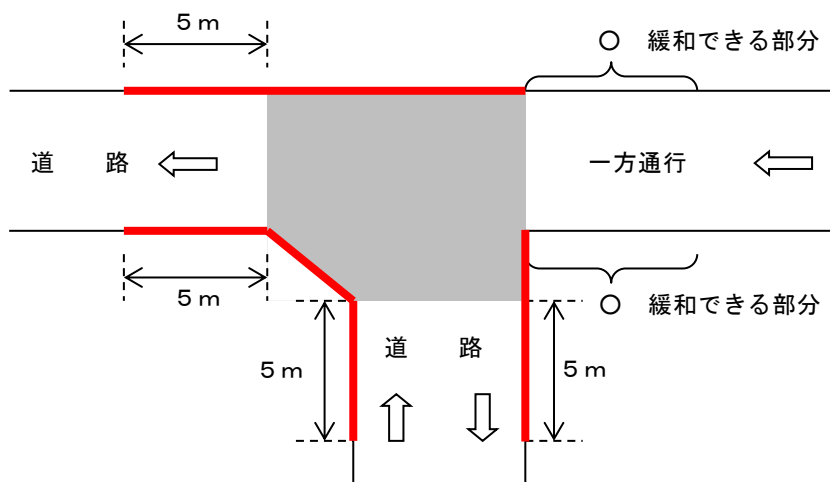
- ・中央分離帯がある場合



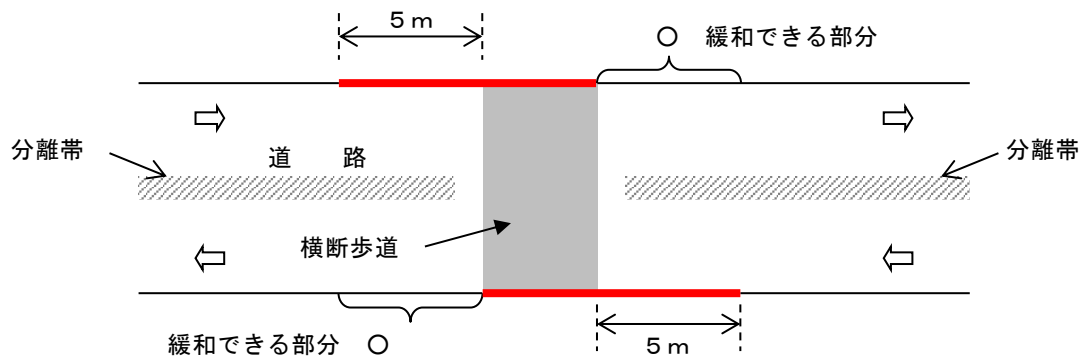
- ・一方通行の交差点等の場合



- ・一方通行の交差点にすみ切り等がある場合



・横断歩道だけの場合



4. 第2項の規定は、法第43条第2項第2号の許可を受けた建築物で、その敷地が空地等に接する場合において空地等と建築物の敷地との関係について、道路との関係と同様の取扱いとするものである。

**(自動車車庫等の構造)**

第42条 建築物の一部を自動車車庫等の用途に供する場合には、当該建築物は、次に掲げる構造としなければならない。(ほ)(り)(を)(わ)(よ)

- (1) 自動車車庫等の床及び天井には、他の部分に通じる開口部を設けないこと。
- (2) 自動車車庫には、他の部分のための避難用出入口を設けないこと。
- (3) 自動車車庫等の直上階に床面積が50平方メートルを超える居住の用途に供する部分がある場合又は自動車車庫等の直上階から上の階が1以上ある場合にあつては、自動車車庫等の主要構造部を準耐火構造（主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏にあつては、1時間準耐火基準に適合するものに限る。）とするか、又は自動車車庫等の特定主要構造部を耐火構造（主要構造部である屋根の軒裏にあつては、1時間準耐火基準に適合するものに限る。）とすること。

1. 本規定は、建築物の一部に自動車車庫等を設ける場合の開口部や耐火性能等について定めたものである。
2. 第2号は、自動車車庫と他の用途部分とは防火上嚴重に遮断されるべきであるので、避難のための出入口を設けることを禁止している。
3. 第3号は、自動車車庫等の用途に供する部分の直上階に居住の用途に供するもの等がある場合には、防火、避難上の影響が大きいことから、いっそうの建築物の耐火性能を要求したものである。



**(自動車車庫の直通階段)**

第 43 条 避難階以外の階に自動車車庫を有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については、自動車用通路のほか、その自動車車庫から避難階又は地上に通じる直通階段を設けなければならない。ただし、自動車車庫から避難階又は地上に通じる自動車用通路が 2 以上ある場合又は自動車車庫の構造上自動車を駐車する場所に人が立ち入らないことが前提となっている場合にあっては、この限りでない。

2 エレベーター（乗用エレベーターに限る。）の乗降口を自動車車庫（その用途に供する部分に消火剤としての気体を使用して消火を行う設備を設けたものに限る。）内に設ける場合にあっては、その乗降ロビー（避難階にあるものを除く。）は、他の部分と準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備で区画し、かつ、避難階又は地上に通じる直通階段に直接通じなければならない。

1. 第 1 項の規定は、自動車車庫を避難階以外の階に設ける場合、火災時等における車庫からの避難の確保を図る必要があるので一定規模を超えるものについて避難のための直通階段（建築基準法施行令第 23 条第 1 項第 4 号を適用する。）を設けるよう定めたものである。
2. 第 2 項の規定は、自動車車庫内にエレベーターの乗降口を設ける場合、乗降口と階段とが離れていると火災時にエレベーターで降りてきた人が消火ガス等にまかれ避難上問題があるためエレベーターの乗降口に階段を附置するよう規定したものである。
3. この条の規定については、自動車車庫に限る規定である。

### 13. 長屋

#### (長屋の敷地の形)

第43条の2 長屋（耐火建築物又は準耐火建築物であるものを除く。）の敷地は、路地状敷地としてはならない。(ぬ)

1. 本規定は、耐火建築物又は準耐火建築物以外の長屋住宅の避難上の安全性を確保するため、路地状敷地とすることを禁止したものである。
2. 従前の規定は、第22条における道路との関係により、敷地の条件によらず一律に制限していたが、建築基準法の改正（平成30年法律第67号）にあわせて、袋路状道路にのみ接する敷地と路地状敷地とに制限を整理したものである。（平成31年4月1日施行）
3. 路地状敷地とは、第22条で定義の通り、「路地状部分（幅員が4m未満である通路状の敷地の部分）のみによって道路に接する敷地」をいう。  
路地状敷地では、幅員が4m未満の狭い通路状の部分により道路に接するため、耐火建築物又は準耐火建築物でない建築物については、避難上の安全性を確保するため、路地状敷地での建築を禁止するものである。  
路地状敷地の例は、第22条の解説の通り。

**(木造の長屋の階数制限)**

第 44 条 主要構造部である柱又ははりが木造である長屋（耐火建築物であるものを除く。）は、地階を除く階数を 2（次に掲げる長屋にあつては、3）以下としなければならない。

（を）（わ）

(1) 準耐火建築物である長屋

(2) 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(9)までに定める構造方法（同号イ(9)にあつては、ただし書に規定する構造に限る。）を用いる長屋

(3) 延べ面積が 200 平方メートル未満の長屋（法第 27 条第 1 項第 1 号に規定する技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。）

2 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、前項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。（た）

1. 木造の長屋は、防火性能が劣るという観点からその階数を制限した規定である。
2. 近年、各種構造を併用した建築物が増加しているが、本規定が適用される建築物は、主要構造部である柱又ははりの一部でも木造であるものが該当する。
3. なお、準耐火建築物、令和元年国土交通省告示第 194 号第 4 第 1 号イ(1)から(9)までに定める構造方法（同号イ(9)にあつては、ただし書に規定する構造に限る。）を用いるもの又は延べ面積が 200 m<sup>2</sup>未満の長屋（法第 27 条第 1 項第 1 号に規定する技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。）は、地階を除く階数を 3 とすることができる。
4. 延焼を遮断する高い性能の壁等（火熱遮断壁等）で防火上分棟的に区画された場合には、第 1 項の規定の適用について、それぞれ別の建築物として取り扱うことを可能とする。

(長屋の出入口と道路等との関係及び規模)

第 45 条 長屋（耐火建築物又は準耐火建築物であるものを除く。）の各戸の主要な出入口は、道路に面して設けなければならない。ただし、当該長屋（その延べ面積が 300 平方メートル以下であり、かつ、桁行が 25 メートル以下であるものに限る。）の各戸の主要な出入口が道路に通じる次の各号のいずれかに掲げる敷地内通路に面する場合には、この限りでない。(り)

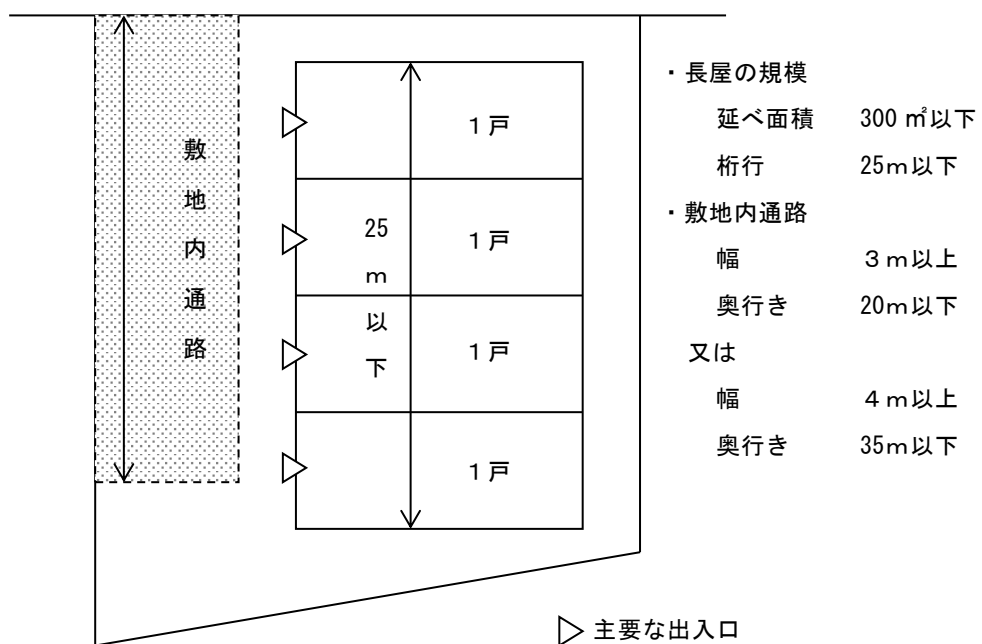
- (1) 幅員が 3 メートル以上であり、かつ、奥行きが 20 メートル以下であるもの
- (2) 幅員が 4 メートル以上であり、かつ、奥行きが 20 メートルを超え 35 メートル以下であるもの

2 法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を受けた建築物については、前項の規定中「道路」とあるのは、「施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号に規定する空地に設けられる通路、同項第 2 号に規定する農道その他これに類する公共の用に供する道又は同項第 3 号に規定する通路」とする。(ろ) (り)

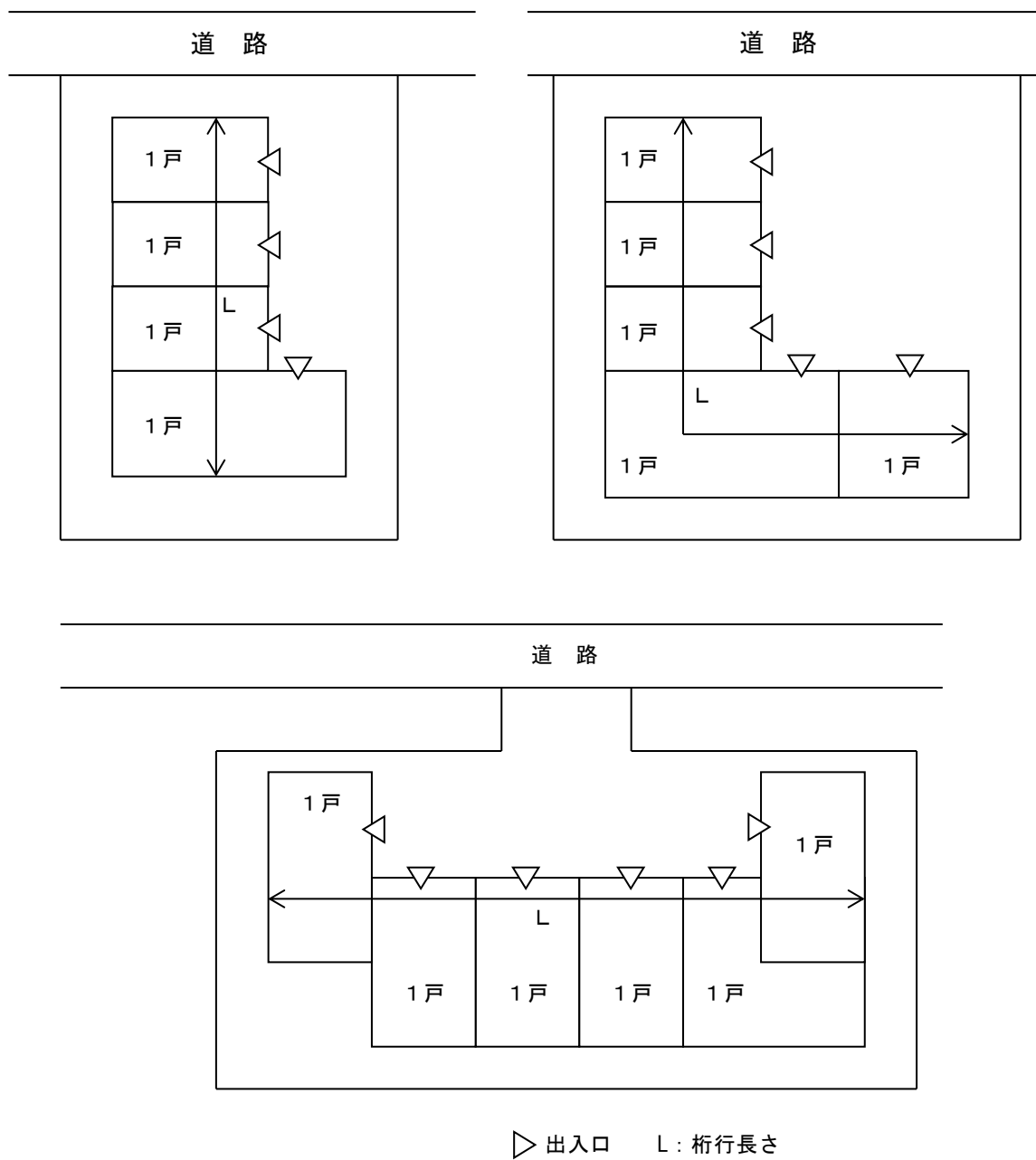
1. 本規定は、耐火建築物又は準耐火建築物以外の長屋住宅の避難上の安全性を確保するため、その各戸の主要な出入口を直接道路に面して設けるように義務付けたものである。なお、直接道路に面して設けるとは、原則として、正面に道路があるように入出口等を設け、すみやかに道路に避難できるものをいう。

2. ただし書きを適用できるのは、「延べ面積が 300 m<sup>2</sup>以下で、かつ、桁行が 25m 以下のもの」と規模を限定していることが、共同住宅・寄宿舎と異なるところである。

【図解】



3. 特殊なケースでの桁行長さは次の通りである。



4. 第2項の規定は、法第43条第2項第2号の許可を受けた長屋で、その敷地が空地等に接する場合において、その空地等と建築物との関係について、道路との関係と同様の取扱いとするものである。

## 14. 個室ビデオ店等

### (個室ビデオ店等の廊下)

第45条の2 個室ビデオ店等の客の用に供する廊下の幅は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の幅としなければならない。(ろ)

区分	幅
両側に個室(個室ビデオ店等の客の用に供する個室(これに類する施設を含む。)をいう。以下この条から第45条の5まで及び第45条の7において同じ。)がある廊下	1.2メートル
その他の廊下(個室から客が避難する上で必要とならないものを除く。)	0.9メートル

2 前項の規定は、当該廊下が3室以下の専用のものであるとき(これらの室がいずれも個室であるときに限る。)は、適用しない。(ろ)

1. 個室ビデオ店等においては、個室の閉鎖的な構造、比較的狭い空間に個室が密集し、屋外への出口や開口部が少ない施設形態、仮眠、ヘッドホン使用によるビデオ鑑賞及び大音量によるカラオケでの個室利用、不特定多数の者の利用等、「個室」を有する個室ビデオ店等に見られる施設の特異性が、単一的又は複合的に作用することにより、客が周囲の状況に気づきにくい、避難誘導が困難となりやすいなど、避難安全上支障となる恐れがある。このため、これらの店舗の避難安全性を確保するため、必要な制限を付加するものである。
2. 「個室ビデオ店等の客の用に供する個室(これに類する施設を含む。)」には、客が直接利用しない事務室、物品庫、厨房等及び居室でないトイレ、シャワー室等は含まれない。また、「これに類する施設」とは、床から天井までを壁で完全に囲まれたものだけでなく、パーティション等で仕切られたものなど個室相当とみなすことのできる様々な形態を想定しており、これに該当するかどうかの具体的基準は、神戸市確認審査基準I-2「個室ビデオ店等の個室」に規定している。
3. 火災等の避難時には、客がそれぞれの個室やブース等から廊下へ一斉に集まり混乱及び混雑が予想される。廊下の幅については、建築基準法施行令第119条に規定されているが、同規定が適用されない小規模なもの等であっても、その避難上の安全性を確保する必要があるため、条例により個室ビデオ店等の客が利用する廊下に制限を付加したものである。なお、本規定は建築基準法第40条の規定に基づく制限付加の規定であり緩和規定ではないので、建築基準法施行令第119条の適用を受ける建築物及びその部分には同条の廊下幅が適用される。

4. 建築基準法施行令と建築安全条例を比較すると次の通りとなる。

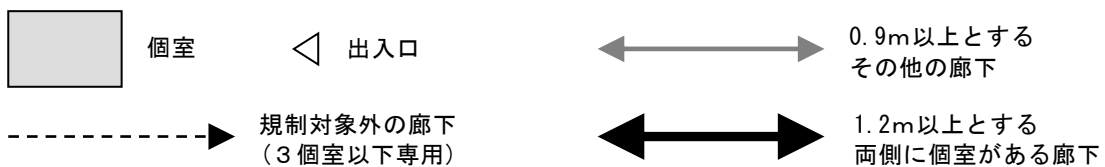
	建築基準法施行令	建築安全条例
廊下の幅	階数が3以上の建築物、窓その他の開口部を有しない居室を有する階、延べ面積が1,000㎡を超える建築物のいずれかで A（地階） > 200㎡（100㎡） 3室以下の専用のもを除き 両側居室 幅 ≥ 1.6m 片側居室 幅 ≥ 1.2m	全ての個室ビデオ店等  3個室以下の専用のもを除き 両側個室 幅 ≥ 1.2m その他 幅 ≥ 0.9m

（注） A：その階における居室の床面積の合計

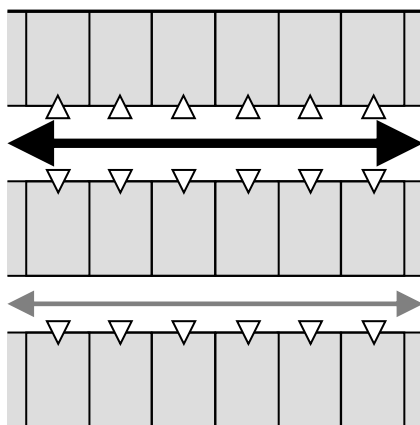
5. 個室ビデオ店等の客が利用する廊下で、個室と個室の間であって、両側に個室の出入口がある廊下を「両側に個室がある廊下」、片側に個室またはそれ以外で個室から客が避難する際の経路として利用する廊下を「その他の廊下」として区分し、その幅を規定している。なお、避難経路は避難方向に向かって幅が狭くなると滞留の原因となり好ましくないため、「両側に個室がある廊下」と「その他の廊下」が存在する場合には、両側に個室がある廊下からの避難経路となる区間は全て幅1.2m以上とする方がのぞましい。

6. 第2項の規定は、行き止まり廊下に3室以下の個室が面する部分等、避難経路としてはこれらの個室の客のみが利用する廊下について対象外とするよう定めたものである。

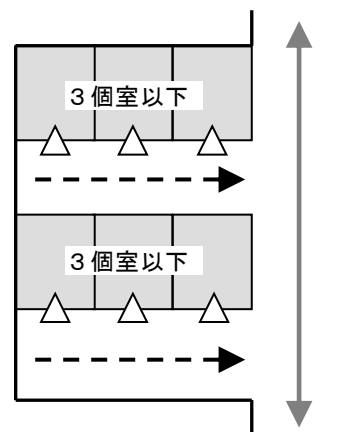
【図解】



(1) 第1項



(2) 第2項



**(個室ビデオ店等の個室の出口の戸)**

第 45 条の 3 個室ビデオ店等の個室の出口の戸が外開きのものについては、開放した場合において自動的に閉鎖するものとしなければならない。ただし、避難上支障がない場合は、この限りでない。(ろ)

1. 本規定は、個室の戸が外開きであった場合、火災等の避難時に一斉に開放された状態では避難経路となる廊下の幅員を狭め、避難障害となる可能性があることから、その避難上の安全性を確保するため、外開き戸は自動的に閉鎖するものとするよう規定したものである。
2. ただし書きについては、個室の出口の戸が外開きであり、かつ、開放した場合において自動的に閉鎖しないものであっても、神戸市確認審査基準Ⅱ-4「避難上支障がない個室の出口の外開き戸」に規定するような避難に支障がないと判断される場合において適用される。また、個室の出口の戸が引き戸であるなど、外開きでない構造の戸については、本規定の対象としていない。

**(個室ビデオ店等の廊下の非常用の照明装置)**

第 45 条の 4 個室ビデオ店等の客の用に供する廊下には、非常用の照明装置を設けなければならない。ただし、当該廊下が、個室から客が避難する上で、必要とならないものである場合は、この限りでない。(ろ)

2 前項の非常用の照明装置は、令第 126 条の 5 各号のいずれかに定める構造としなければならない。(ろ)

1. 本規定は、火災等の発生により停電した場合でも避難や救助を円滑に行えるよう一定の照度を確保するため、個室ビデオ店等の客が避難時に利用する廊下に非常用の照明装置の設置を義務付けたものである。
2. 非常用の照明装置については、建築基準法施行令第 126 条の 4 に規定されているが、同規定の適用の有無に関らず、客が避難時に利用する廊下については全てに設置を義務付ける。



(個室ビデオ店等の避難経路)

第 45 条の 5 個室ビデオ店等においては、次の表の左欄に掲げる個室の存在する階の区分に応じ、それぞれの個室から同表の右欄に掲げる避難施設に通ずる 2 以上の経路を設けなければならない。この場合において、少なくとも 1 対の経路については、お互いに共通の重複区間を有しないものとしなければならない。(ろ)

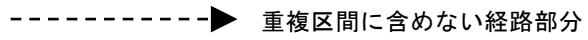
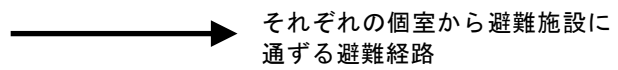
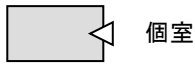
個室の存在する階	避難施設
避難階	避難上有効な屋外への出口
避難階以外の階	その階から避難階若しくは地上に通ずる直通階段又は避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの

2 前項前段の経路の一部が次の各号のいずれかに該当するときは、当該一部分は、同項後段に規定する重複区間には該当しないものとみなす。(ろ)

- (1) 3 室以下の専用のものであるとき（これらの室がいずれも個室であるときに限る。）。
- (2) 次に掲げる基準のすべてに適合しているとき。
  - ア 当該一部分が、前項の表の右欄に掲げる避難施設に接するものであること。
  - イ 当該一部分の長さが、15 メートル以下であること。
  - ウ 当該一部分の幅が、1.6 メートル以上であること。

1. 個室ビデオ店等の施設の特異性から、火元の位置等によっては短時間で避難経路が遮断され、ヘッドホン使用や大音量でのビデオ等視聴により客が周囲の状況に気づかず逃げ遅れる危険性がある。本規定は、万一、1 つの経路が遮断され避難できない事態となっても、異なる経路で安全に避難できるよう、それぞれの個室から 2 以上、つまり複数の避難経路を確保することで、確実に二方向避難できるよう義務づけるものである。
2. 個室がある避難階と避難階以外に区分し、それぞれの個室から 2 以上の経路で安全に避難施設まで到達できるよう避難経路を確保する必要がある。
3. 第 1 項後段の「少なくとも 1 対の経路」とは、複数設ける避難経路のうち最低 2 経路を意味し、その 2 経路においては、それぞれの個室から避難施設にいたる全ての区間が互いに重複しないようにする必要がある。ただし、第 2 項により、行き止まり廊下に 3 室以下の個室が面する部分等、避難経路としてはそれらの個室の客のみが利用する区間及び避難施設に接して設けられた長さ 15m 以下かつ幅 1.6m 以上の区間については重複区間とはみなさないとし緩和している。
4. 第 1 項表中「避難上有効な屋外への出口」及び「避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの」の取扱いについては、神戸市確認審査基準Ⅱ－5 及びⅡ－6 にそれぞれ規定している。

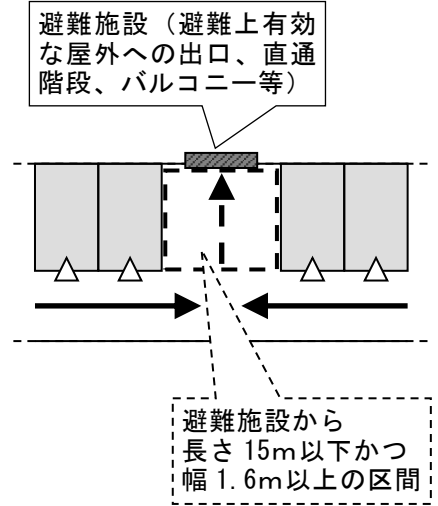
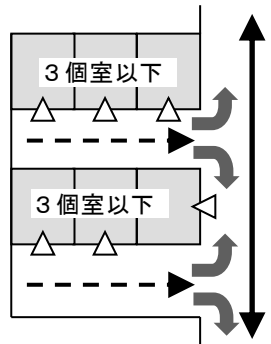
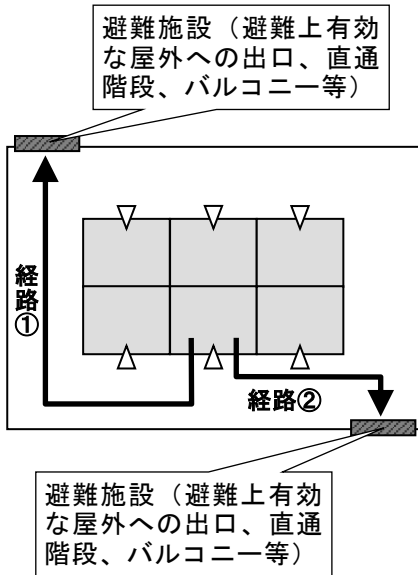
【図解】



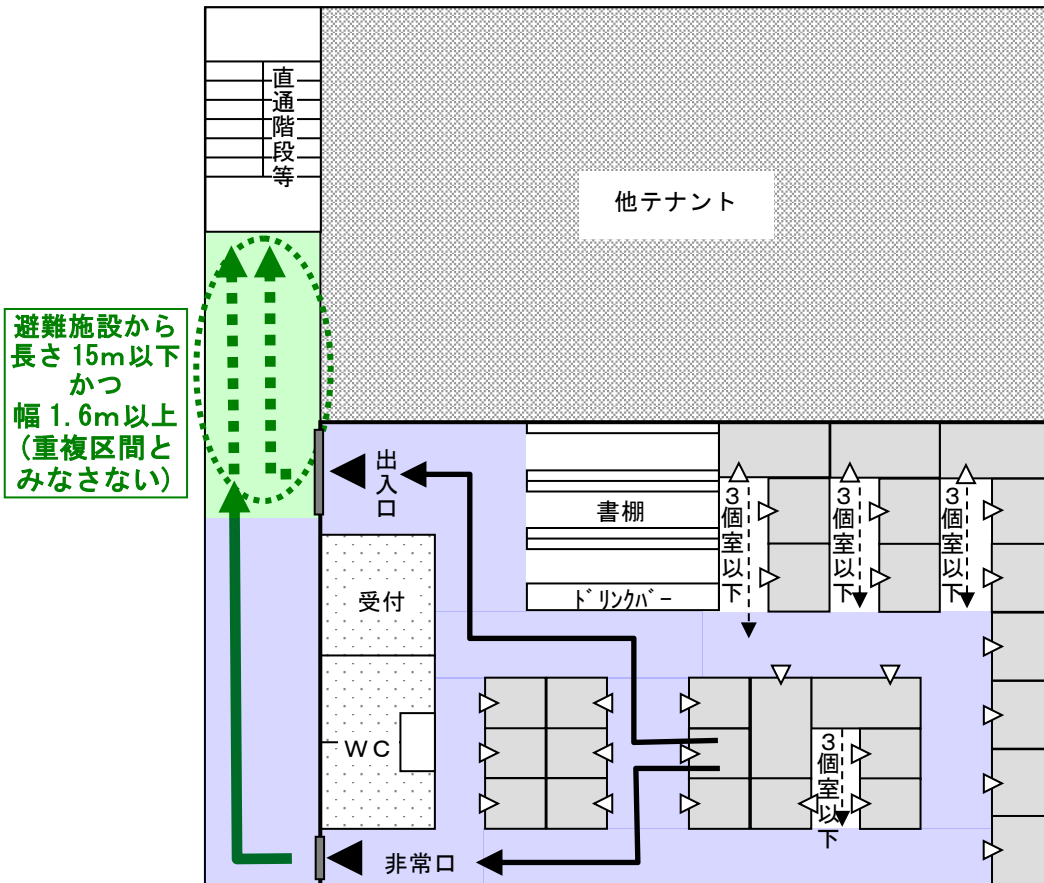
(1) 第1項

(2) 第2項第1

(3) 第2項第2



【レイアウト例（階の一部が個室ビデオ店等である場合）】



**(個室ビデオ店等の出入口)**

第 45 条の 6 個室ビデオ店等（建築物の一部が個室ビデオ店等の用途に供されている場合にあつては、当該部分）には、次に掲げるもののいずれかに面した出入口（非常口を含む。）を 2 箇所以上設けなければならない。（ろ）

- (1) 屋外
- (2) 避難階以外の階から避難階若しくは地上に通ずる階段
- (3) 避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの
- (4) 建築物の一部が個室ビデオ店等の用途に供されている場合にあつては、前 3 号に掲げるもののいずれかに通ずる廊下その他の通路

1. 本規定は、個室ビデオ店等の施設の特異性から避難経路が複雑となる可能性が高いことから、1 箇所の出入口に客が集中することによる混乱、弊害を避け、個室から短時間で安全に二方向へ避難ができるよう、また、火元の位置等により 1 つの出入口が遮断され避難できない事態となっても、異なる出入口から安全に避難できるように、非常口を含め店舗の出入口を 2 箇所以上設置するよう規定するものである。
2. 建築物の全てが個室ビデオ店等の用途に供している場合は、出入口を第 1 号から第 3 号に掲げる避難施設に面して 2 箇所以上設けなければならないとしている。また、第 4 号により、建築物の一部が個室ビデオ店等の用途に供されている場合は、第 1 号から第 3 号に掲げる避難施設に通ずる廊下その他の通路に面して出入口を 2 箇所以上設けなければならないとしている。
3. 第 3 号に規定する「避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの」の取扱いについては、神戸市確認審査基準Ⅱ－6 に規定している。

(個室ビデオ店等の階段)

第 45 条の 7 個室ビデオ店等の客の用に供する階段（踊場を含む。以下この条において同じ。）の幅は、0.9 メートル以上としなければならない。ただし、当該階段が、個室から客が避難する上で、必要とならないものである場合は、この限りでない。(ろ)

1. 火災等の避難時には、客がそれぞれの個室やブース等及び各階から階段等に一斉に集まり混乱及び混雑が予想される。階段及び踊場の幅については、建築基準法施行令第 23 条に規定されているが、同規定が適用されない小規模なもの等であっても、その避難上の安全性を確保する必要があるため、条例により個室ビデオ店等の客が利用する階段に制限を付加したものである。なお、本規定は建築基準法第 40 条の規定に基づく制限付加の規定であり緩和規定ではないので、建築基準法施行令第 23 条第 1 項の表の(3)の適用を受ける建築物及びその部分には同条の階段及びその踊場の幅が適用される。
2. 個室ビデオ店等の用途に供する部分に設置される階段や避難階若しくは地上に通ずる直通階段等、個室ビデオ店等の客が避難時に利用する全ての階段について本規定が適用される。
3. 建築基準法施行令と建築安全条例を比較すると次の通りとなる。

	建築基準法施行令	建築安全条例
階段及びその踊場の幅	A1 (A2) > 200 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> )	全ての個室ビデオ店等  幅 ≥ 0.9m
	屋内階段 幅 ≥ 1.2m	
	屋外直通階段 幅 ≥ 0.9m	
	上記以外の階段 幅 ≥ 0.75m	

(注) A1：その直上階における居室の床面積の合計

A2：地階の居室の床面積の合計

## 15. 建築設備

(エレベーターの地震時管制運転装置)

第46条 削除 (い)

1. 建築基準法施行令の改正に伴い、原則すべてのエレベーターに「地震時管制運転装置」の設置が義務付けられたため、規制の重複により不要となることから、これを削除する。(平成21年9月28日施行)

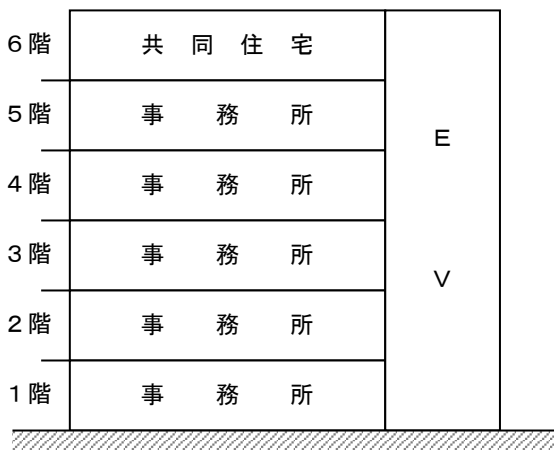
**(共同住宅に設けるエレベーターの構造基準)**

第47条 共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が5,000平方メートルを超える建築物で6階以上の階に共同住宅の住戸又は住室があるものに設けるエレベーターは、その1基以上を籠の奥行きが2メートル以上の構造とし、かつ、避難階又はその直上階若しくは直下階に籠を呼び戻す装置を設けなければならない。

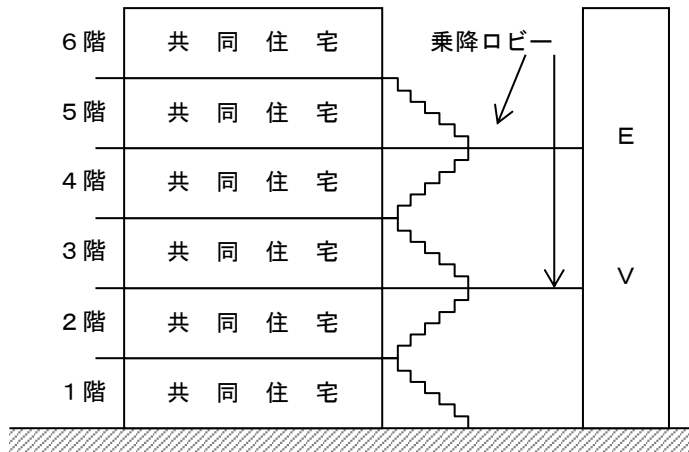
1. 本規定は、一定規模以上の共同住宅について多数の人が同時に使用する機会が多いので、籠の奥行きを2m以上とすることにより、救急隊等が急病人に対しストレッチャー等を利用できるように定めたものである。
2. 「籠の奥行き2m以上の構造」には、トランク付きのエレベーターで籠とトランク部分を含めて2m以上のものも含まれる。
3. 籠の呼び戻し装置については、救急隊等が急病人をより早く搬送できるように規定したものである。
4. 「籠を呼び戻す装置」には、建築基準法施行令第129条の13の3第7項に規定する「籠を呼び戻す装置」のほかに、籠が避難階以外の階にある場合にスイッチを入れることにより、籠を避難階まで呼び戻す機能（火災管制運転装置と同等の機能）を有し、かつ、籠が避難階に戻った場合に通常運転となるような機能を有した装置も含まれる。なお、スイッチについては、キー式とすること。

**【図解】**

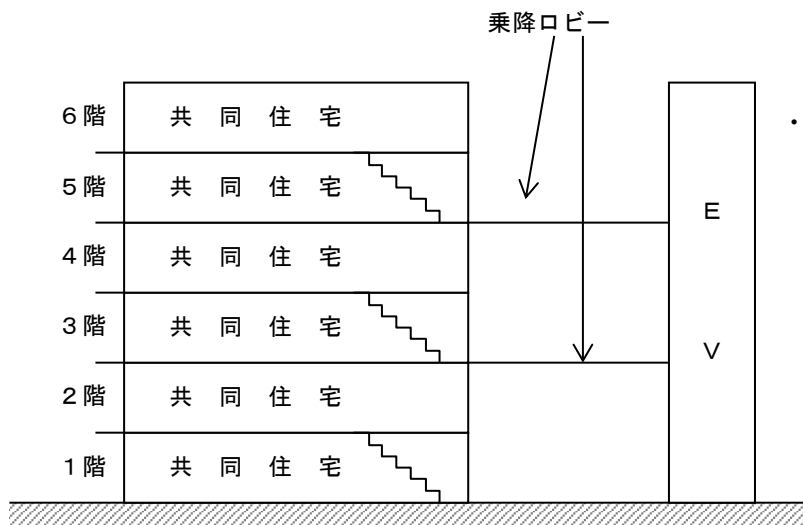
(1) 籠の奥行き2m以上のエレベーターの設置が必要な場合



・共同住宅部分の床面積の合計が5,000㎡を超え、6階以上の階に住宅部分があるもの

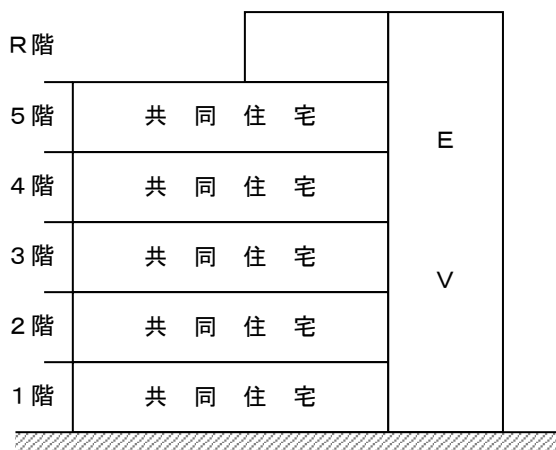


・共同住宅部分の床面積の合計が 5,000 m<sup>2</sup>を超え、スキップタイプ階段の場合で、E Vの乗降ロビーは5階以下だが、6階以上の階に住宅部分がある

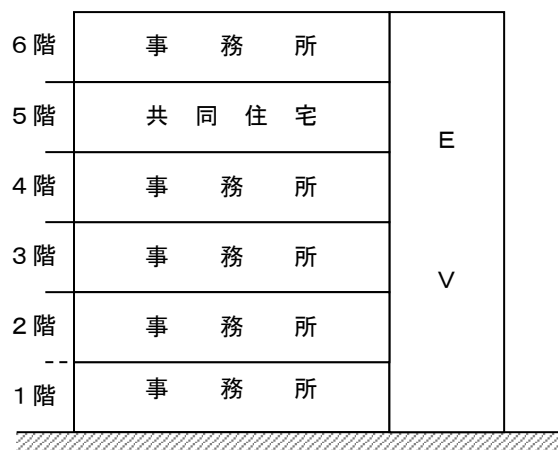


・共同住宅部分の床面積の合計が 5,000 m<sup>2</sup>を超え、メゾネット住宅で、E Vの乗降ロビーは5階以下だが、6階以上の階に住宅部分があるもの

(2) 籠の奥行き 2 m以上のエレベーターの設置が不必要な場合



・5階より上階は、階数に算入しない昇降機塔などの部分であるもの



・共同住宅部分の床面積の合計は 5,000 m<sup>2</sup>を超えるが、6階以上の階に住宅部分がないもの

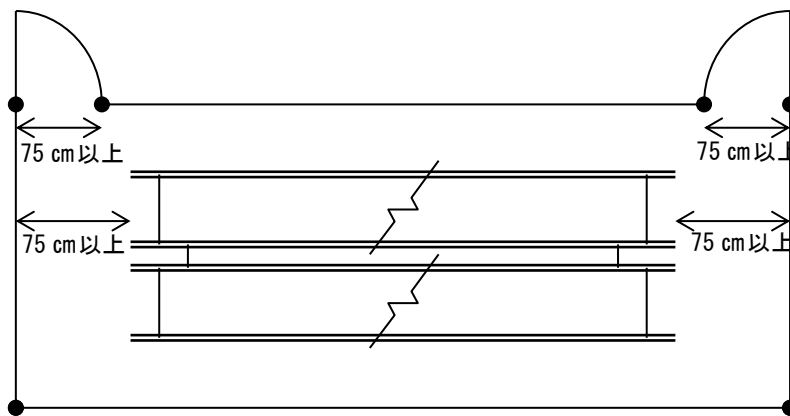
(エスカレーターの部分と他の部分との防火区画)

第48条 法別表第1(イ)欄の(一)項から(四)項までに規定する用途に供する特殊建築物に設けるエスカレーターの部分と他の部分との区画に用いる防火設備(常時閉鎖又は作動をした状態にあるものを除く。)には、その防火設備の閉鎖又は作動に連動して階段の昇降を停止させる装置を設けなければならない。

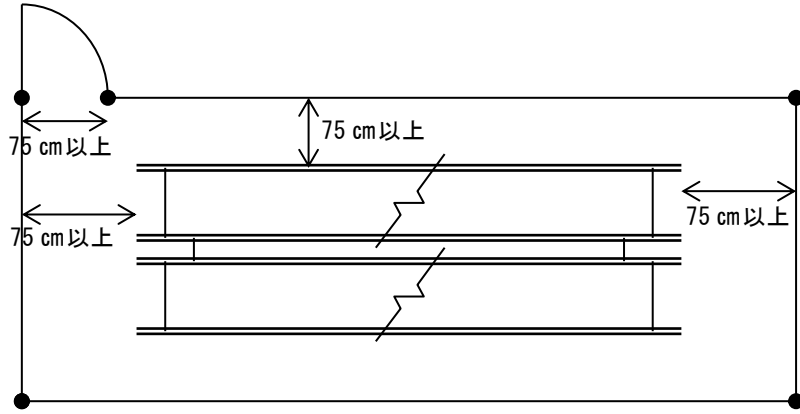
- 2 前項の防火設備の構造は、閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものとしなければならない。
- 3 エスカレーターの乗降口からそのエスカレーターの部分と区画された他の部分に通じる避難通路の幅は、75センチメートル以上としなければならない。

1. 本規定は、火災時にシャッターが降りてきたときに、エスカレーターが動いているとシャッター前で将棋倒しとなるため、シャッターが降りると同時にエスカレーターも停止させることによりシャッター前での事故を防止できるよう定めたものである。
2. 第2項の規定は、シャッター内の区画から安全に外へ避難できるように、防火設備は避難上支障がないものとするように規定したものである。なお、避難上支障がないものとは、建築基準法施行令第112条第19項第1号ロの要件を満たすものである。
3. 第3項の規定は、エスカレーターの区画から外へ出る扉等へ通じる通路の幅を定めることにより、エスカレーター内の乗客を安全に避難させるように規定したものである。

【図解】







## 16. 雑則

### (避難上の安全の検証を行う建築物の階及び建築物に対する基準の適用)

第49条 建築物の階のうち、当該階が令第129条第1項に規定する階避難安全性能を有するものであることについて、同項に規定する階避難安全検証法により確かめられたもの又は同項に規定する国土交通大臣の認定を受けたものについては、第24条、第25条第1号及び第2号、第30条第1項第2号、第33条第2項、第39条第2項並びに第45条の2第1項の規定は、適用しない。(ろ)(と)

2 建築物のうち、当該建築物が令第129条の2第1項に規定する全館避難安全性能を有するものであることについて、同項に規定する全館避難安全検証法により確かめられたもの又は同項に規定する国土交通大臣の認定を受けたものについては、第24条から第26条まで、第28条第3号、第30条第1項第2号、第33条第2項、第39条第2項及び第45条の2第1項の規定は、適用しない。(ろ)(と)(わ)

1. 本規定は、建築基準法施行令第129条第1項及び第129条の2第1項の規定により、階避難安全検証法又は大臣の認定により階避難安全性能を有することが確認できた階及び全館避難安全検証法又は大臣の認定により全館避難安全性能を有することが確認できた建築物については、政令の避難関係規定（防火区画・避難施設・排煙設備及び内装制限の規定）の一部を適用しないことから、条例の避難関係規定の一部においても同様に適用除外とするものである。

**(建築物の特定主要構造部に関する制限の特例)**

第 49 条の 2 令第 108 条の 4 第 3 項に規定する建築物に対する第 24 条第 1 項又は第 4 項、第 31 条、第 42 条及び第 43 条第 2 項の規定（次項において「耐火性能関係規定」という。）の適用については、当該建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。(ろ) (わ) (よ)

2 令第 108 条の 4 第 4 項に規定する建築物に対する第 24 条第 4 項及び第 43 条第 2 項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、その防火設備の構造は特定防火設備とみなし、当該建築物に対する耐火性能関係規定（第 24 条第 4 項及び第 43 条第 2 項を除く。）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。(ろ) (わ) (よ)

1. 本規定は、建築基準法施行令第 108 条の 4 第 3 項及び第 4 項の規定により、当該建築物の特定主要構造部の耐火に関する性能や開口部に設けられた防火設備の火災時における遮煙に関する性能が検証された建築物又は大臣の認定を受けた建築物について、政令の耐火性能及び防火区画等関係規定の適用にあたっては、耐火構造及び特定防火設備とみなすことから、条例においても同様に取扱うこととするものである。
2. 第 1 項では、建築基準法施行令第 108 条の 4 第 3 項に規定する建築物に対する上記条例上の耐火性能関係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、耐火構造とみなすことを規定するものである。
3. 第 2 項では、建築基準法施行令第 108 条の 4 第 4 項に規定する建築物に対する上記条例上の防火区画等関係規定の適用については、これらの建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造とみなし、また、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなし、これらの建築物に対する防火区画関係規定以外の耐火性能関係規定の適用については、これらの建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造とみなすことを規定するものである。

**(仮設興行場等に対する制限の緩和)**

第 49 条の 3 法第 85 条第 6 項又は第 7 項の規定に基づき建築を許可した仮設興行場等については、当該許可に係る期間においては、第 21 条、第 22 条第 1 項若しくは第 2 項、第 23 条第 1 項、第 34 条、第 35 条、第 41 条第 1 項、第 42 条及び第 44 条の規定は、適用しない。(ろ) (ぬ) (か)

1. 本規定は、建築基準法第 85 条第 6 項又は第 7 項の規定により、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物については、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合において、法の規定の一部が適用されないことから、条例においても同様に取扱うこととし、上記条例上の規定を適用除外とするものである。

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

第 49 条の 4 法第 86 条の 4 第 1 項の規定の適用を受ける建築物について第 34 条又は第 44 条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。  
(ろ)

1. 本規定は、建築基準法第 86 条の 4 第 1 項の規定により、一般に耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物であっても、一団地や連担建築物設計制度の認定又は許可を受けたものについては、主要構造部を耐火構造とするなどの条件を満たせば、外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に防火設備がなくとも耐火建築物又は準耐火建築物とみなすことから、上記条例上の規定の適用においても同様に取扱うよう定めたものである。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第49条の5 法第3条第2項の規定により次の各号に掲げる規定の適用を受けない建築物について、それぞれ当該各号で定める範囲内において増築、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項第3号及び第4号の規定にかかわらず、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。(ろ)(た)

(1) 第21条 増築及び改築については、次に掲げるもののいずれかに該当する増築又は改築に係る部分

ア 次の(ア)及び(イ)に該当するものであること。

(ア) 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。

(イ) 増築又は改築に係る部分が、第21条の規定に適合するものであること。

イ 工事の着手が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第21条の規定（当該規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積（令第137条の2の2第1項第2号に規定する対象床面積をいう。以下この項において同じ。）の合計が50平方メートルを超えないものであること。

(2) 第31条、第34条、第42条又は第44条 増築及び改築については、次に掲げるもののいずれか（当該建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつてはアに限る。）に該当する増築又は改築に係る部分

ア 次の(ア)及び(イ)に該当するものであること。

(ア) 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。

(イ) 増築又は改築に係る部分が、第31条、第34条、第42条又は第44条の規定に適合するものであること。

イ 工事の着手が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第31条、第34条、第42条又は第44条の規定（当該規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が50平方メートルを超えないものであること。

(3) 第25条、第26条、第28条、第36条、第38条、第43条、第45条の3、第45条の5又は第45条の6 増築及び改築については、次に掲げるもののいずれか（居室の部分に係る増築にあつてはアに限る。）に該当する増築又は改築に係る部分

ア 次の(ア)及び(イ)に該当するものであること。

(ア) 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。

(イ) 増築又は改築に係る部分が、第25条、第26条、第28条、第36条、第38条、第43条、第45条の3、第45条の5又は第45条の6の規定に適合するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第25条、第26条、第28条、第36条、第38条、第43条、第45条の3、第45条の5又は第45条の6の規定（当該規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）における延べ面積の20分の1（50平方メートルを超える場合にあっては、50平方メートル。以下この項において同じ。）を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

(4) 第23条、第32条第1項、第43条の2又は第45条第1項 増築（居室の部分に係るものを除く。以下この号において同じ。）及び改築については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時（法第3条第2項の規定により引き続き第23条、第32条第1項、第43条の2又は第45条第1項の規定（当該規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難及び消火の安全上支障とならないものである増築又は改築に係る部分

(5) 第21条、第31条、第34条、第42条又は第44条 大規模の修繕又は大規模の模様替については、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

(6) 第23条第1項、第25条、第26条、第28条、第32条第1項、第36条、第38条、第41条第1項、第43条、第43条の2、第45条第1項、第45条の3、第45条の5又は第45条の6 大規模の修繕又は大規模の模様替については、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つて、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

(7) 第22条 大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（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つて、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

2 法第3条第2項の規定により次の各号に掲げる規定の適用を受けない建築物であつて、これらの規定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、それぞれ当該各号で定める部分（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等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、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。(ろ)(と)(た)

(1) 第21条、第31条、第34条、第42条又は第44条 令第109条の8に規定する建築物の部分

(2) 第25条、第26条、第28条、第32条第1項、第36条、第38条、第43条、第45条第1項、第45条の3、第45条の5又は第45条の6 令第117条第2項各号に掲げる建築物の部分

3 法第3条第2項の規定により第24条、第27条（第30条第2項及び第40条において準用する場合を含む。）、第30条第1項、第33条第1項若しくは第2項、第35条、第37条、第39条、第45条の2、第45条の4、第45条の7、第47条又は第48条の規定の適用を受けない建築物について増築等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。(ろ)(た)

1. 建築基準法では、第3条第2項により既存不適格となる建築物であっても、同条第3項第3号及び第4号の規定により、法令等の施行又は適用後に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合には、即時に建築物全体について現行規定が適用される。ただし、全ての規定を既存部分に適用するのは酷にすぎることもあるので、特定の規定については、政令で定める範囲内に限り、既得権の継続を認め、規定の適用を除外する緩和規定が設けられている。本規定は、条例においても同様の趣旨から緩和規定を設けるものである。緩和条件は、条例の各規定の趣旨と照らし、法令に相当するものを定めている。

2. 建築基準法・同施行令と建築安全条例を比較すると次のように対応している。

建築基準法・同施行令		建築安全条例 第49条の5	遡及緩和する増築等
法第86条の7	施行令		
第1項	第137条の2から 第137条の11の3	第1項第1号から 第4号	火熱遮断壁等の区画等 かつ増改築部分適合、 小規模な増改築
	第137条の12	第1項第5号から 第7号	大規模の修繕・ 大規模の模様替
第2項	第137条の14	第2項	独立部分
第3項	第137条の15	第3項	増築等をする部分

3. 第1項に規定する「基準時」とは、法第3条第2項の規定により該当条文の規定の適用を受けない既存不適格建築物となった時点をいう。

4. 第1項第1号から第4号の規定の概要は、次の表の通りである。

建築安全条例 第49条の5第1項	緩和条件（下記のいずれか）	
	火熱遮断壁等の区画等 かつ増改築部分適合	小規模な増改築（※1）
第1号	火熱遮断壁等で区画 かつ増改築部分適合	50㎡以内
第2号	火熱遮断壁等で区画 かつ増改築部分適合	50㎡以内
第3号	令第117条第2項区画 かつ増改築部分適合	1/20 かつ 50㎡以内（※2）
第4号	規定なし	1/20 かつ 50㎡以内（※2）

※1 面積の記載は対象床面積（令第137条の2の2第1項第2号）、割合の記載は基準時における延べ面積に対するものであることに留意すること。

※2 本文中括弧書きより、居室の部分に係る増築の場合には適用できない。

5. 小規模な増改築により既存部分の安全上支障とならないこと等の要件は、各規定の趣旨に応じ、避難上や消火上の観点から、次の表に掲げる例のように取扱う。

対象条例	要件	例
第 25 条（興行場の出入口） 第 26 条（興行場の直通階段） 第 28 条（主階が避難階以外の階にある興行場） 第 36 条（老人福祉施設等のバルコニー） 第 38 条（学校の教室等の出入口の戸） 第 43 条（自動車車庫の直通階段） 第 45 条の 3（個室ビデオ店等の個室の出口の戸） 第 45 条の 5（個室ビデオ店等の避難経路） 第 45 条の 6（個室ビデオ店等の出入口）	避難の安全上支障とならないものであること。	・階段や出入口等の幅が基準時における幅より狭くならないこと。 ・階段や出入口等を増設する場合にあっては、当該増設部分が各規定に適合すること。
第 23 条（興行場の敷地が接する道路等の幅員） 第 32 条第 1 項（共同住宅又は寄宿舍の出入口と道路等との関係） 第 43 条の 2（長屋の敷地の形） 第 45 条第 1 項（長屋の出入口と道路等との関係及び規模）	避難及び消火の安全上支障とならないものであること。	・敷地内通路の最小幅が基準時における最小幅より狭くならないこと。

6. 第 1 項第 5 号から第 7 号の規定は、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合の緩和について規定している。

建築安全条例 第 49 条の 5 第 1 項	緩和条件
第 5 号	全ての大規模の修繕又は大規模の模様替
第 6 号	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
第 7 号	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

7. 第 2 項は、独立部分（規定上別棟とみなすことができる部分）が 2 以上あるものについて増築等をする場合、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対して、現行規定への適合を求めないことを定めている。

8. 第 3 項は、増築等をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定に適合させること。ただし、例えば廊下幅については、当該階の廊下のうち増築部分の避難経路となる部分に限って現行規定に適合させるなど、各規定の趣旨に応じ適切に計画することでも足りるものとする。

規定の内容	増築等をする部分としてみなす単位
廊下幅	階単位
非常用照明、内装制限	居室及び当該居室からの避難経路単位
階段	階段単位
昇降機	昇降機単位



**(用途の変更に対するこの条例の準用)**

第 49 条の 6 法第 3 条第 2 項の規定により第 20 条、第 21 条、第 47 条又は第 48 条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は、これらの規定は、適用しない。(る)

2 前条第 2 項(第 21 条に係る部分を除く。)の規定は、法第 3 条第 2 項の規定により第 25 条、第 26 条、第 28 条、第 31 条、第 32 条第 1 項、第 34 条、第 36 条、第 38 条、第 42 条、第 43 条、第 44 条、第 45 条第 1 項、第 45 条の 3、第 45 条の 5 又は第 45 条の 6 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、前条第 2 項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号」とあるのは「法第 87 条第 3 項」と読み替えるものとする。(ろ)(る)(た)

3 前条第 3 項の規定は、法第 3 条第 2 項の規定により第 24 条、第 30 条第 1 項第 2 号、第 33 条第 2 項、第 35 条、第 37 条、第 39 条第 2 項、第 45 条の 2 又は第 45 条の 4 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、前条第 3 項中「増築等」とあるのは「用途の変更」と、「法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号」とあるのは「法第 87 条第 3 項」と読み替えるものとする。(た)

1. 建築基準法では、第 3 条第 2 項により既存不適格となる建築物であっても、法第 87 条第 3 項の規定により、用途を変更する場合には、同項に規定する法の規定が準用され、同項に規定されていない法の規定は準用されない。本規定では、条例においても同様の趣旨から緩和規定を設けるものである。
2. 第 2 項は、前条第 2 項を準用し、独立部分が 2 以上あるものについて用途変更する場合、増築等をする場合と同様、当該用途変更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とするものである。
3. 第 3 項は、前条第 3 項を準用し、用途変更をする部分以外の部分について現行規定への適合を求めないことを定めている。

## 17. 大規模な駐車施設等の出入口に関する基準

### (用語の定義)

第49条の8 この節において「駐車施設」とは、次の各号のいずれにも該当するものをいう。(に)

(1) 建築物の敷地内に設ける自動車の駐車のための施設(自動車車庫等及び駐車場法(昭和32年法律第106号)第2条第2号に規定する路外駐車場を除く。次項において同じ。)

(2) 自動車の駐車のために供する部分の面積が500平方メートル以上であるもの

2 この節において「特定駐車施設」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。(に)

(1) 自動車の駐車のために供する部分の面積が500平方メートル以上である自動車車庫等

(2) 自動車の駐車のために供する部分の面積が500平方メートル未満である自動車車庫等の面積と当該敷地内に設ける自動車の駐車のための施設の面積の合計が500平方メートル以上であるもの

1. 本規定は、本節で規定する「大規模な駐車施設等」の定義をしたものである。本節における自動車とは、道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第9号に規定するものをいう。

2. 第1項は、屋根のない駐車場や機械式駐車場などの建築物に該当しない駐車場で、駐車のために供する部分の面積が500㎡以上であるものを「駐車施設」と定義している。なお、駐車のために供する部分とは駐車のためのスペースであり車路は除く。また、駐車場法第2条第2項に定められる路外駐車場の出入口の位置は、駐車場法第11条で規定されているため、本節で定義する駐車施設から除外している。

3. 第2項は、第22条第1項で規定する自動車車庫等で、駐車のために供する部分が500㎡以上であるもの(第1号)、及び、建築物でない駐車場と自動車車庫等の駐車のために供する部分の面積の合計が500㎡以上であるもの(第2号)について「特定駐車施設」と定義するものである。第2号における面積とは、第1号と同様に自動車の駐車のために供する部分の面積をいう。

### (駐車施設の出入口)

第 49 条の 9 駐車施設及び特定駐車施設（以下「駐車施設等」という。）から道路に通じる出入口（自動車の出入りをするものに限る。）は、次の各号（特定駐車施設にあつては、第 2 号）に掲げる場所に設けなければならない。(に) (へ) (り)

(1) 第 41 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる場所

(2) 次に掲げる施設の敷地の出入口（主として人の通行の用に供するものに限る。）からの距離が 10 メートル以上である場所

ア 幼稚園

イ 小学校

ウ 義務教育学校（前期課程の教育を実施する施設に限る。）

エ 特別支援学校

オ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 7 条第 1 項に規定する保育所、幼保連携型認定こども園、児童厚生施設、児童発達支援センター及び児童心理治療施設

カ 都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する都市公園

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合については、適用しない。(に)

(1) 駐車施設等の工事に着手した日以後に、その敷地の周辺における状況の変化により、前項の規定に適合しないこととなった場合又は適合しない部分を有するに至った場合

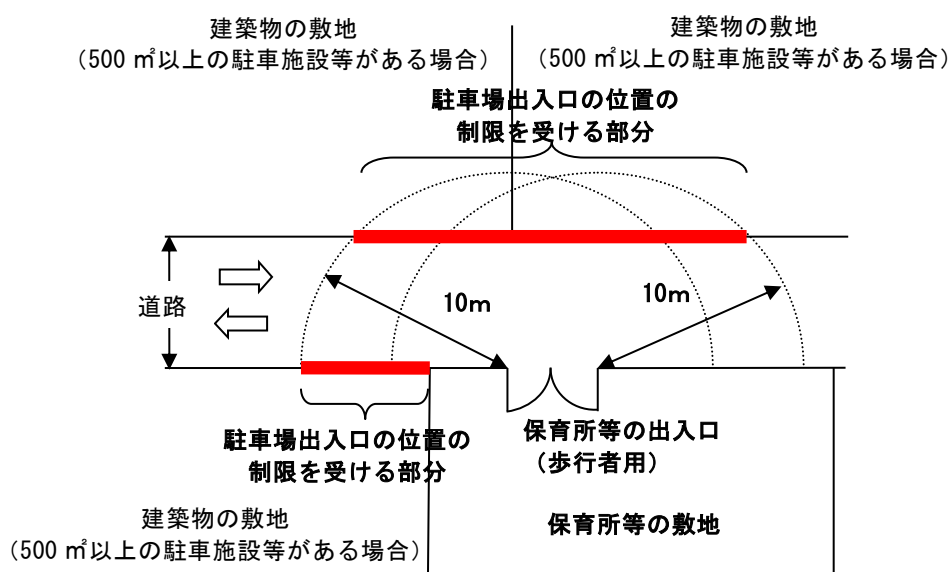
(2) 前号の場合に係る駐車施設等の増築又は増設（当該駐車施設等（建築物を除く。）の自動車の駐車の用に供する部分の面積を増加させる行為をいう。以下同じ。）をする場合において、当該増築又は増設による面積の増加が、当該駐車施設等の面積の 2 割を超えない場合

(3) 前 2 号に定めるもののほか、交通の安全上支障がない場合

3 法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可を受けた建築物については、第 1 項の規定中「道路」とあるのは、「施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号に規定する空地に設けられる通路、同項第 2 号に規定する農道その他これに類する公共の用に供する道又は同項第 3 号に規定する通路」とする。

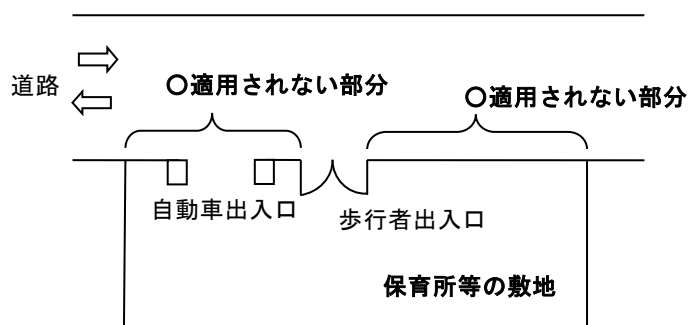
1. 本規定は、大規模駐車場である駐車施設等の道路に通じる出入口の位置を定め、交通の安全を確保するために設けたものである。

2. 第 1 項は、駐車施設等の道路に通じる出入口について、第 1 項第 1 号で自動車車庫等の出入口の位置の規定である第 41 条第 1 項の規定を準用し、交差点等からの距離を規定している。さらに第 2 号で主に子供が利用する施設からの距離を規定している。



3. 第1項第2号の出入口は主に子供が徒歩で通常利用する出入口をいい、子供が通常利用しない管理用の出入口や同一敷地内の駐車場の出入口等は除く。

4. 保育所等の敷地内の駐車施設等の出入口について、同一敷地内の子供が徒歩で利用する出入口からの規定は適用されない。複合施設においても同様に適用されない。



5. 第1項第2号オの保育所には認可保育所だけでなく、保育所としての形態・機能が認可保育所と変わらないものについては該当する。具体的には個別の施設の形態・機能から判断することとなる。

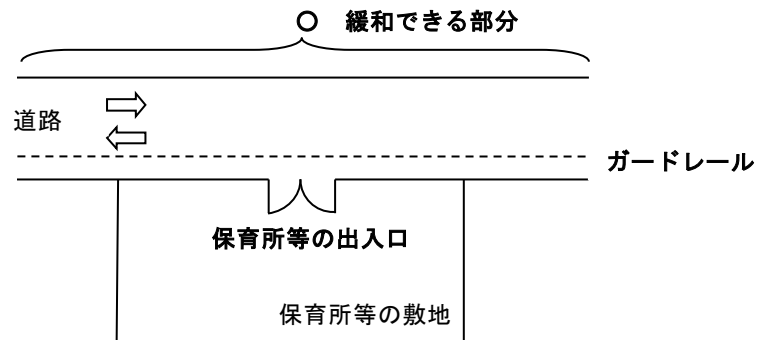
6. なお、駐車場法第2条第2項に定められる路外駐車場の出入口の位置については本条例の対象外であるが、届出の要・不要に関わらず、駐車場法第11条で規定されていることに留意する必要がある。

7. 第2項第1号及び第2号の規定は、駐車施設等の工事に着手した日以後に、近接して新たに子供が利用する施設の出入口ができた場合等、その敷地の周辺における状況の変化により、規定に適合しないこととなった場合又は適合しない部分を有するに至った場合に、当該駐車施設等に遡及して適用させることが、駐車施設等の所有者にとってあまりにも過度な負担をかけることから適用除外とした。さらに、既存の駐車施設等の面積の2割以内の増設等、軽微な変更の場合にも適用除外となることを定めた。

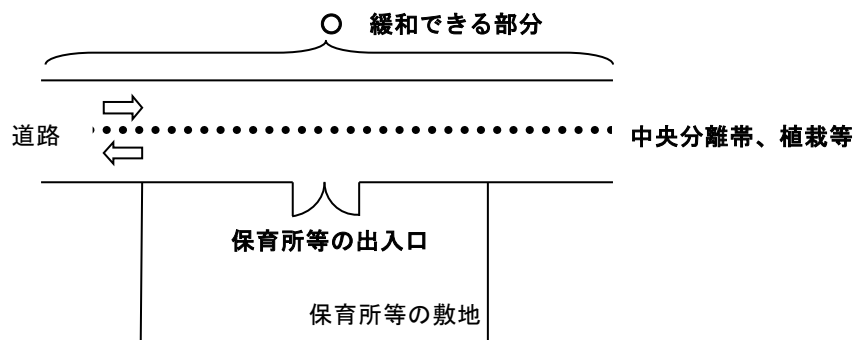
8. 第2項第3号の規定は、交通の安全上支障がない場合には当該規定が適用されないことをさだめたものである。第41条解説と同様にただし書きの運用については、慎重に取り扱う必要がある。具体的には第1項第1号のただし書き適用例は第41条解説を参考にできる。第1項第2号については、子供の危険性が極めて小さい場合にただし書きを適用できる。

○第2項に係る適用例

(1) 幼稚園等の出入口前にガードレール等で歩行者の横断がない場合



(2) 幼稚園等の出入口に面する道路が中央分離帯や植栽等で歩行者の横断がない場合



#### (届出)

第 49 条の 10 駐車施設等を新築しようとする建築主又は新たに設けようとする土地所有者若しくは占有者は、次の各号に掲げる日の 30 日前までに、規則で定めるところにより、位置、規模、構造等を市長に届け出なければならない。(に) (た)

(1) 法第 6 条第 1 項 (法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。) の規定に基づき申請書を提出しようとする場合においては、当該提出の日

(2) 法第 6 条の 2 第 1 項 (法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。) の規定による確認の申請をしようとする場合においては、当該申請の日

(3) 法第 18 条第 2 項又は第 4 項 (法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。) の規定に基づき通知をしようとする場合においては、当該通知の日

(4) 前 3 号に規定する場合以外の場合においては、駐車施設等の工事に着手しようとする日

2 駐車施設等を増築しようとする建築主又は増設しようとする土地所有者若しくは占有者は、当該増築又は増設による面積の増加が当該駐車施設等の面積の 2 割を超える場合においては、前項各号に掲げる日の 30 日前までに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。(に)

1. 本規定は、駐車施設等を設けようとする者の届出義務を規定したものである。確認申請等 (確認申請等が不要な場合には、工事に着手しようとする日) の 30 日前までに必要な事項を市長に届け出る必要がある。

2. ただし、駐車施設等を増築又は増設する場合で、面積の増加が元の 2 割を超えない場合には届出は不要とする。この規定は、既存の 2 割を超える面積の増加がない場合には新たな規制の適用除外となることから、届出についても同様としたものである。

#### (安全配慮)

第 49 条の 13 駐車施設等の道路に通じる出入口付近に位置する敷地において第 49 条の 9 第 1 項第 2 号に規定する施設を建築しようとする建築主等は、当該敷地と道路との関係について、安全の配慮に努めなければならない。(に) (へ)

1. 駐車施設等を設けようとする者は、第 49 条の 9 の規定により、出入口の位置の制限を受けることになるが、既存の大規模駐車場の出入口付近の敷地で建築行為を行おうとする者に対し、安全配慮を求める規定である。

2. 具体的な制限内容は決められていないが、建築主等は、安全の配慮に十分に努める必要がある。