横浜市建築基準条例及び同解説　新旧対照表（令和7年 12 月版）

※下線部分が改正部分　　※赤字部分が改正部分

旧

表紙

横浜市建築基準条例及び同解説

（令和７年４月版）

第３条

【崖（がけ）】

第３条　高さ３メートルを超える崖（一体性を有する１個の傾斜地で、その主要部分の勾（こう）配が 30 度を超えるものをいう。以下この条において同じ。）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においては、崖の形状若しくは土質又は建築物の規模、構造、配置若しくは用途に応じて、安全上支障がない位置に、規則で定める規模及び構造を有する擁壁又は防土堤を設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合においては、当該部分については、この限りでない。

(1)　崖の全部又は一部が次のいずれかに該当し、崖崩れのおそれがない状態にあるとき。

ア　土質が次の表の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ、勾配が同表(い)欄の角度以下のもの

イ　土質が次の表の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ、勾配が同表(い)欄の角度を超え同表(う)欄の角度以下のもので、その部分の垂直距離の合計が５メートル以内のもの

（あ）土質	（い）勾配	（う）勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70 度	80 度
風化の著しい岩	50 度	60 度
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45 度	55 度
軟質関東ロームその他これに類するもの	35 度	45 度

(2)　崖の全部又は一部が盛土である場合で、その部分の高さが１メートル以下、その部分の斜面の勾配が 45 度以下であり、かつ、その部分の斜面を芝又はこれに類するもので覆ったとき。

(3)　崖の上に建築物を建築する場合において、その建築物の基礎の応力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、その建築物の主要構造部で、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分を鉄筋コンクリート造としたとき。

(4)　崖の下端からの水平距離が 20 メートル以上のところに建築物を建築する場合において、崖崩れによる被害を受けるおそれのないとき。

(5)　土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全が確かめられたとき。

(6)　崖の下に建築物を建築する場合で、その崖の全部が次のいずれかの工事により整備されているとき。

ア　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。以下「急傾斜地法」という。）第 12 条第１項又は第 13 条の規定による急傾斜地崩壊防止工事

イ　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。以下「土砂災害防止法」という。）第 12 条に規定する対策工事等（土砂災害防止法第 18 条第１項の規定により当該対策工事等

新

表紙

横浜市建築基準条例及び同解説

（令和７年 12 月版）

第３条

【崖（がけ）】

第３条　高さ３メートルを超える崖（一体性を有する１個の傾斜地で、その主要部分の勾（こう）配が 30 度を超えるものをいう。以下この条において同じ。）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においては、崖の形状若しくは土質又は建築物の規模、構造、配置若しくは用途に応じて、安全上支障がない位置に、規則で定める規模及び構造を有する擁壁又は防土堤を設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合においては、当該部分については、この限りでない。

(1)　崖の全部又は一部が次のいずれかに該当し、崖崩れのおそれがない状態にあるとき。

ア　土質が次の表の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ、勾配が同表(い)欄の角度以下のもの

イ　土質が次の表の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ、勾配が同表(い)欄の角度を超え同表(う)欄の角度以下のもので、その部分の垂直距離の合計が５メートル以内のもの

（あ）土質	（い）勾配	（う）勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70 度	80 度
風化の著しい岩	50 度	60 度
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45 度	55 度
軟質関東ロームその他これに類するもの	35 度	45 度

(2)　崖の全部又は一部が盛土である場合で、その部分の高さが１メートル以下、その部分の斜面の勾配が 45 度以下であり、かつ、その部分の斜面を芝又はこれに類するもので覆ったとき。

(3)　崖の上に建築物を建築する場合において、その建築物の基礎の応力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、その建築物の主要構造部で、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分を鉄筋コンクリート造としたとき。

(4)　崖の下端からの水平距離が 20 メートル以上のところに建築物を建築する場合において、崖崩れによる被害を受けるおそれのないとき。

(5)　土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全が確かめられたとき。

(6)　崖の下に建築物を建築する場合で、その崖の全部が次のいずれかの工事により整備されているとき。

ア　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。以下「急傾斜地法」という。）第 12 条第１項又は第 13 条の規定による急傾斜地崩壊防止工事

イ　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。以下「土砂災害防止法」という。）第 12 条に規定する対策工事等（土砂災害防止法第 18 条第１項の規定により当該対策工事等

旧

の全てを完了した旨の届出を行った者が同条第２項の規定により検査済証の交付を受けたものに限る。）その他これに類する土砂災害の防止に関する工事

(7)　崖の下に建築物を建築する場合において、その建築物が居室を有しないとき。

２　高さ３メートルを超える崖の上に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合においては、雨水及び汚水の排水が、崖の斜面を流下し、又は擁壁の裏側若しくは崖に浸透しないように、排水施設を設ける等適当な措置を講じなければならない。

（昭 40 条例 53・平 22 条例５・平 30 条例 18・一部改正）

【擁壁又は防土堤の規模及び構造】

細則第 18 条　条例第３条第１項の規定による規則で定める擁壁又は防土堤の規模及び構造は、擁壁にあっては第１号に、防土堤にあっては第２号に定めるところによる。ただし、周囲の地形、土質及び当該擁壁又は防土堤の規模等により安全上支障がない場合においては、この限りでない。

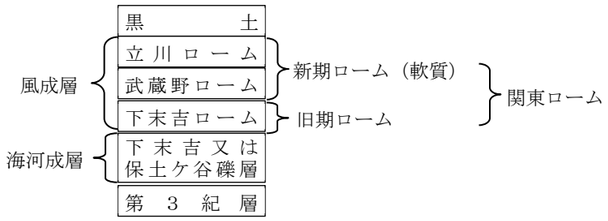
(1)　擁壁については、法及び政令で定めるところによるほか、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第８条第１項第２号及び第９条から第 12 条まで並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和４年政令第 393 号）第１条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第６条第１項第２号及び第７条から第 10 条までの規定を準用する。

(2)　防土堤の構造は鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とし、その高さは２メートル以上とする。

横浜市域の 60%が丘陵地といわれています。横浜開港以来丘陵地に市街地が形成されてきたため、崖の上や下に建築物が建築されたり敷地が造成されてきました。これに加えて、関東ローム層という土質は水を含むと崩壊しやすいために、台風襲来時や、梅雨時には、崖崩れによる被害で建築物及び宅地が崩壊したり、又尊い市民の生命までも犠牲になることもありました。このため、昭和 29 年に崖に関する規定が新設されました。

昭和 33 年に神奈川県江の島に上陸した台風 22 号（狩野川台風）は、関東地方に記録やぶりの豪雨をもたらし、多数の崖崩れを起して大きな被害を残しました。これを契機として崖崩れによる被害から市民の生命と財産を守るため、昭和 33 年に崖に関する規制強化の条例の改正がなされました。

表　１　横浜市の中心部丘陵の代表的地質の層序



（昭和 35 年２月横浜市がけ調査報告書（概要）より）

●　第１項

図１の範囲内に建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、崖の形状、土質、建築物の規模、構造、配置、用途に応じて安全上支障がない位置に、法令及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下この章において「盛土規制法施行令」という。）第８条第１項第２号及び第９条から第 12 条までの技術基準に適合する擁壁並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和４年政令第 393 号）第１条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下この章において「旧宅地造成等規制法施行令」という。）第６

新

の全てを完了した旨の届出を行った者が同条第２項の規定により検査済証の交付を受けたものに限る。）その他これに類する土砂災害の防止に関する工事

(7)　崖の下に建築物を建築する場合において、その建築物が居室を有しないとき。

２　高さ３メートルを超える崖の上に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合においては、雨水及び汚水の排水が、崖の斜面を流下し、又は擁壁の裏側若しくは崖に浸透しないように、排水施設を設ける等適当な措置を講じなければならない。

（昭 40 条例 53・平 22 条例５・平 30 条例 18・一部改正）

【擁壁又は防土堤の規模及び構造】

細則第 18 条　条例第３条第１項の規定による規則で定める擁壁又は防土堤の規模及び構造は、擁壁にあっては第１号に、防土堤にあっては第２号に定めるところによる。ただし、周囲の地形、土質及び当該擁壁又は防土堤の規模等により安全上支障がない場合においては、この限りでない。

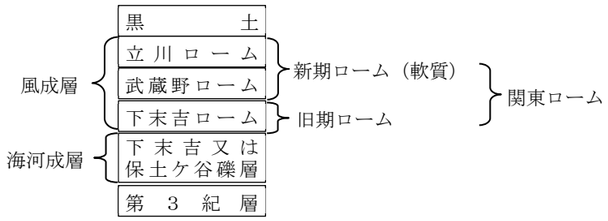
(1)　擁壁については、法及び政令で定めるところによるほか、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第８条第１項第２号及び第９条から第 12 条まで並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和４年政令第 393 号）第１条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第６条第１項第２号及び第７条から第 10 条までの規定を準用する。

(2)　防土堤の構造は鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とし、その高さは２メートル以上とする。

横浜市域の 60%が丘陵地といわれています。横浜開港以来丘陵地に市街地が形成されてきたため、崖の上や下に建築物が建築されたり敷地が造成されてきました。これに加えて、関東ローム層という土質は水を含むと崩壊しやすいために、台風襲来時や、梅雨時には、崖崩れによる被害で建築物及び宅地が崩壊したり、又尊い市民の生命までも犠牲になることもありました。このため、昭和 29 年に崖に関する規定が新設されました。

昭和 33 年に神奈川県江の島に上陸した台風 22 号（狩野川台風）は、関東地方に記録やぶりの豪雨をもたらし、多数の崖崩れを起して大きな被害を残しました。これを契機として崖崩れによる被害から市民の生命と財産を守るため、昭和 33 年に崖に関する規制強化の条例の改正がなされました。

表　１　横浜市の中心部丘陵の代表的地質の層序



（昭和 35 年２月横浜市がけ調査報告書（概要）より）

●　第１項

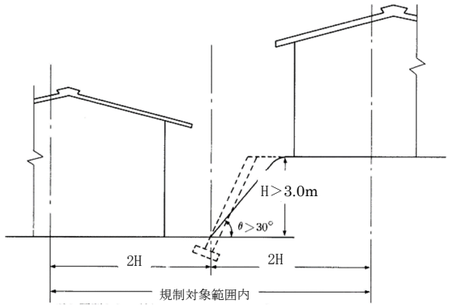
図１の範囲内に建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、崖の形状、土質、建築物の規模、構造、配置、用途に応じて安全上支障がない位置に、法令及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下この章において「盛土規制法施行令」という。）第８条第１項第２号及び第９条から第 12 条までの技術基準に適合する擁壁並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和４年政令第 393 号）第１条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下この章において「旧宅地造成等規制法施行令」という。）第６

旧

条第１項第２号及び第７条から第10条までの技術基準に適合する擁壁若しくは高さ２メートル以上の防土堤を設けなければならないこととしています。

本条の適用を受ける崖は、その角度（θ）が30度を超え、かつその高さ（H）が３メートルを超えるものであり、自然崖であるか否かは問いません。

なお、高さ２メートルを超える擁壁は、法第88条第１項の規定により建築主事等又は指定確認検査機関の確認を受ける必要があります（宅地造成等工事規制区域内で宅地造成及び特定盛土等規制法（以下この章において「盛土規制法」という。）の許可を受けた擁壁を除きます。）。



（注）原則として擁壁又は防土堤を築造すること

図　１　規制対象範囲

また、崖の高さ（H）とは、図２のとおり、崖の角度が30度を超える部分の最も高い位置で算定します。

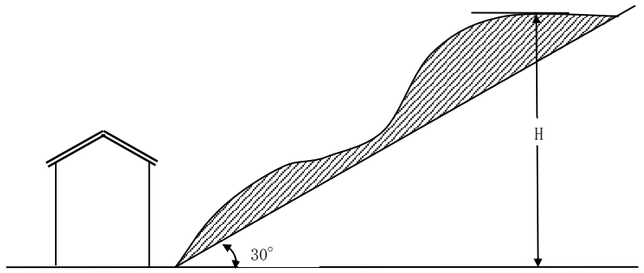


図　２　崖の高さ(H)の算定方法

なお、次の各号の一に該当する場合は、第１項本文の規定は適用されません。

○　第１号（崖崩れのおそれがない状態にある場合）

新

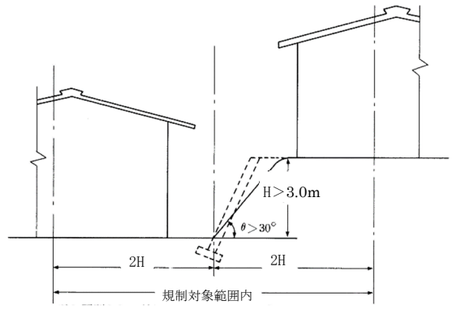
条第１項第２号及び第７条から第10条までの技術基準に適合する擁壁若しくは高さ２メートル以上の防土堤を設けなければならないこととしています。

本条の適用を受ける崖は、その角度（θ）が30度を超え、かつその高さ（H）が３メートルを超えるものであり、自然崖であるか否かは問いません。（図１、図２）

また、崖の高さ（H）は、図２のとおり、崖の角度が30度を超える部分の最も高い位置で算定します。

なお、細則第18条ただし書きに規定する「安全上支障がない場合」とは、擁壁などの構造根拠となる法令や基準等、管理状況、構造計算書などにより安全性が確認できる場合です。

高さ２メートルを超える擁壁は、法第88条第１項の規定により建築主事等又は指定確認検査機関の確認を受ける必要があります（宅地造成等工事規制区域内で宅地造成及び特定盛土等規制法（以下この章において「盛土規制法」という。）の許可を受けた擁壁を除きます。）。



（注）原則として擁壁又は防土堤を築造すること

図　１　規制対象範囲

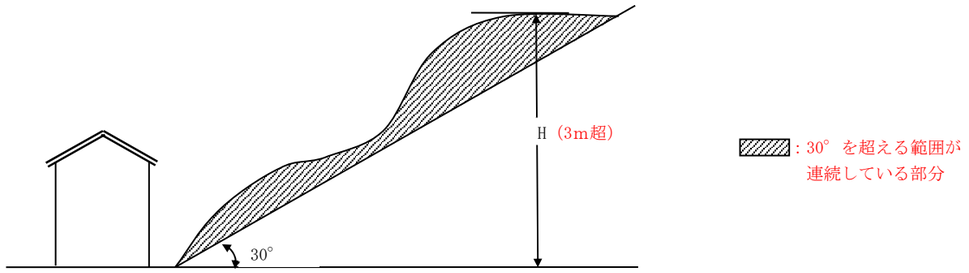


図　２　崖（一体性を有する1個の傾斜地）の高さ(H)の算定方法

次の各号の一に該当する場合は、第１項本文の規定は適用されません。

○　第１号（崖崩れのおそれがない状態にある場合）

旧

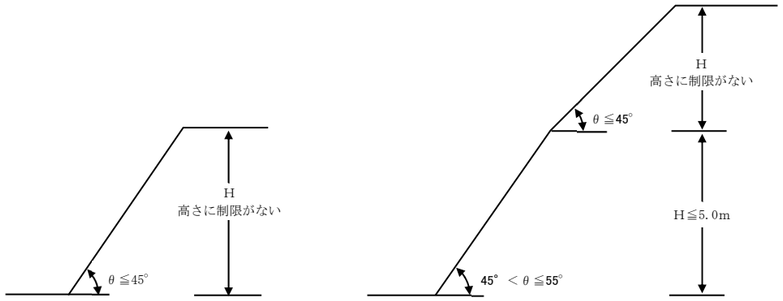


図 3 崖の土質が同一の場合
（硬質関東ローム）

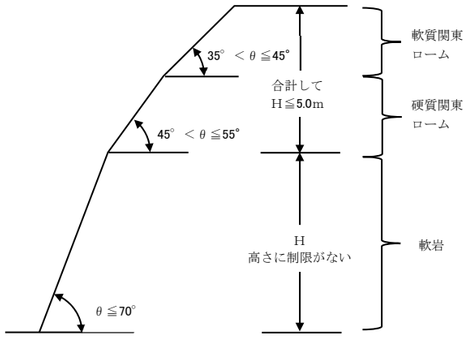


図 4 崖の土質が異なる場合

表 2 崖の勾配の上限

（あ）土質	高さに制限がない	垂直距離の合計５m以内
	（い）勾配	（う）勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70°	80°
風化の著しい岩	50°	60°
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45°	55°
軟質関東ロームその他これに類するもの	35°	45°

○ 第２号（崖の全部又は一部が盛土の場合）

崖の一部が盛土である場合、図５に示すとおり、盛土の部分は高さを１メートル以下・勾配を 45 度以下とし、芝等で覆う必要があります。また既存崖の部分は、第１項第１号ア又はイのいずれかを満たす必要があります。

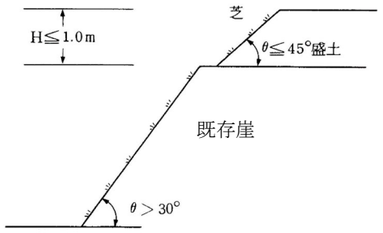


図 5 崖の全部又は一部が盛土の場合

○ 第３号（崖上又は崖下に建築する場合）

ア 崖上の場合

新

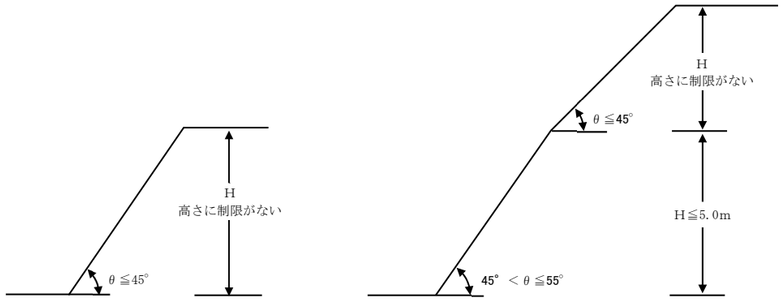


図 3 崖の土質が同一の場合
（硬質関東ローム）

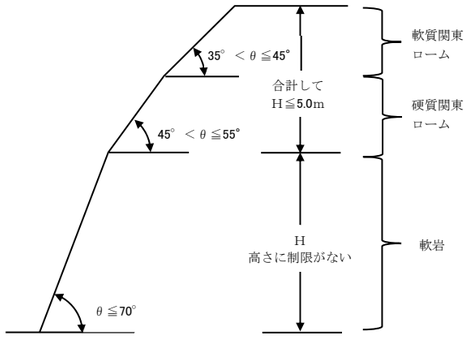


図 4 崖の土質が異なる場合

表 2 崖の勾配の上限

（あ）土質	高さに制限がない	垂直距離の合計５m以内
	（い）勾配	（う）勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70°	80°
風化の著しい岩	50°	60°
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45°	55°
軟質関東ロームその他これに類するもの	35°	45°

○ 第２号（崖の全部又は一部が盛土の場合）

崖の一部が盛土である場合、図５に示すとおり、盛土の部分は高さを１メートル以下・勾配を 45 度以下とし、芝等で覆う必要があります。また既存崖の部分は、第１項第１号ア又はイのいずれかを満たす必要があります。

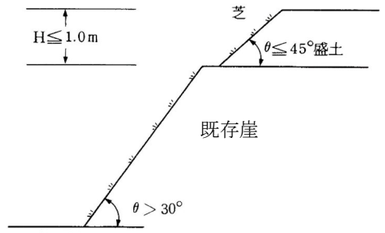


図 5 崖の全部又は一部が盛土の場合

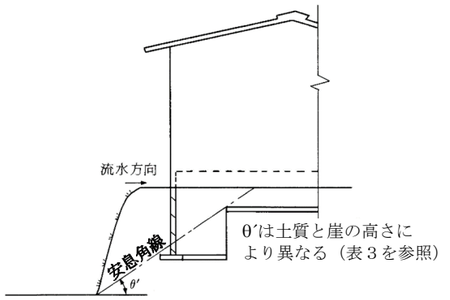
○ 第３号（崖上又は崖下に建築する場合）

ア 崖上の場合

旧

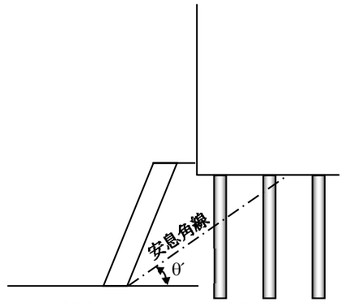
擁壁を築造することが原則ですが、そうでない場合は図６、図７のとおり、崖側の建築物の基礎の根入れを安息角線より深くするとともに、基礎の応力が崖に影響を及ぼさないようにしなければなりません。

なお、基礎の根入れの構造やくい基礎等による検討の詳細は、横浜市がけ関係小規模建築物技術指針－がけ上編－が参考になります。



（注）建築物基礎の根入れ深さは、工事の施工の容易さを考慮してきめること

図 ６ 直接基礎の場合



（注）くい先端を安息角以深で支持力が確保できる位置まで打ち込むこと

図 ７ 杭基礎の場合

表 ３ 土質と崖の高さによる安息角（θ′）（盛土規制法による基準）

土　　質	崖の高さが５ｍを超える場合	崖の高さが５ｍ以下の場合
軟岩（風化の著しいものを除く）	60°以下	80°以下
風化の著しい岩	40°以下	50°以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35°以下	45°以下

盛土はすべて 30°以下

イ　崖下の場合

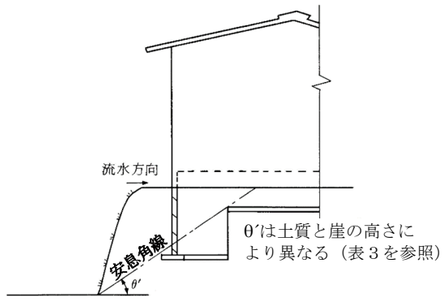
主要構造部で「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」について、図８、図９のとおり、基礎の立ち上げなどをする必要があります。

また、基礎の立上げの高さは原則として３メートルを限度とし、その高さが３メートルを超える場合は、建築物を鉄筋コンクリート造等の堅固なもので造る必要があります。なお、基礎立上げ部分等には、原則として開口部を設けることができません。

新

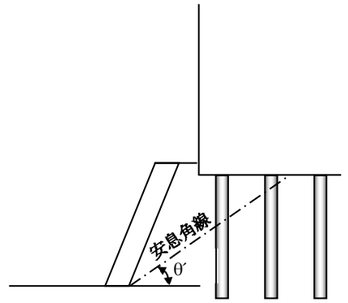
擁壁を築造することが原則ですが、そうでない場合は図６、図７のとおり、崖側の建築物の基礎の根入れを安息角線より深くするとともに、基礎の応力が崖に影響を及ぼさないようにしなければなりません。

なお、基礎の根入れの構造やくい基礎等による検討の詳細は、横浜市がけ関係小規模建築物技術指針－がけ上編－が参考になります。



（注）建築物基礎の根入れ深さは、工事の施工の容易さを考慮してきめること

図 ６ 直接基礎の場合



（注）くい先端を安息角以深で支持力が確保できる位置まで打ち込むこと

図 ７ 杭基礎の場合

表 ３ 土質と崖の高さによる安息角（θ′）（盛土規制法による基準）

土　　質	崖の高さが５ｍを超える場合	崖の高さが５ｍ以下の場合
軟岩（風化の著しいものを除く）	60°以下	80°以下
風化の著しい岩	40°以下	50°以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35°以下	45°以下

盛土はすべて 30°以下

イ　崖下の場合

主要構造部で「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」について、図８、図９のとおり、基礎の立ち上げなどをする必要があります。

また、基礎の立上げの高さは原則として３メートルを限度とし、その高さが３メートルを超える場合は、建築物を鉄筋コンクリート造等の堅固なもので造る必要があります。なお、基礎立上げ部分等には、原則として開口部を設けることができません。

旧

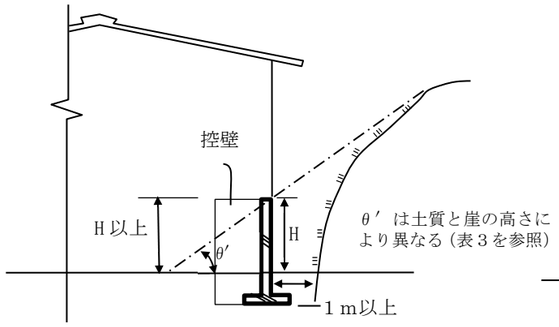


図 ８ 基礎の立上げ（布基礎）

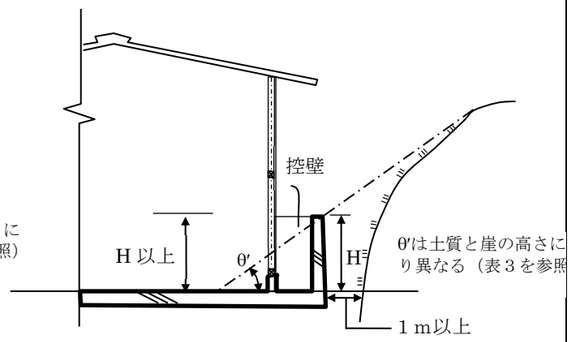


図 ９ 基礎の立上げ（べた基礎）

構造の詳細については、盛土規制法の手引の逆Ｌ型擁壁の構造が参考になります。

なお、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とは、図 10 のとおり、崖の角度が 30 度を超える部分における、安息角線が、建築物と交差する位置までの範囲とします（図 10 のとおり、安息角線が複数ある場合は、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」が最大となる範囲とします。）。

また、建築物の側面についても、上記の範囲に含まれる部分は「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」となります。

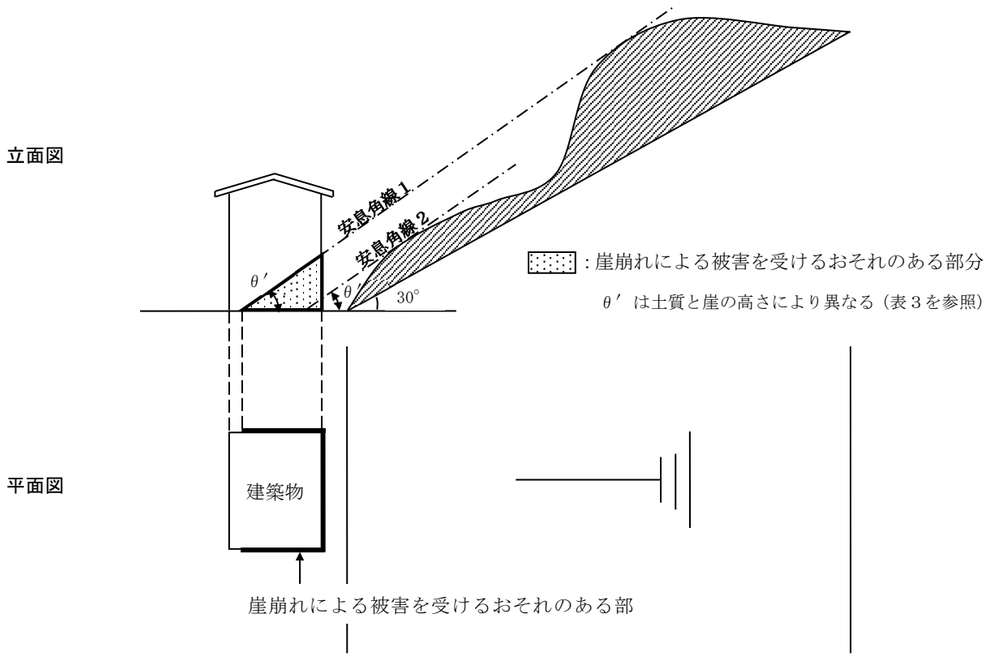


図 10 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

さらに、図 11 のようなものは、必ずしも安全とは判断できない場合があるので、実情に応じてさらに建築物の位置を後退させる等の措置をとる必要があります。

新

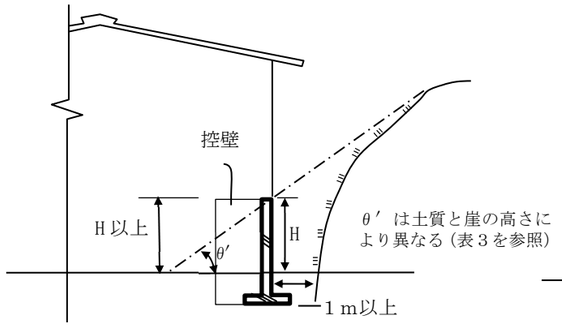


図 ８ 基礎の立上げ（布基礎）

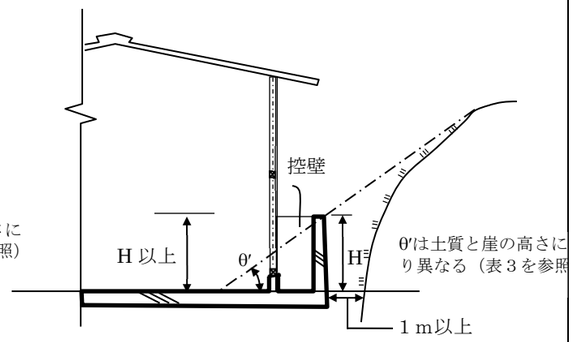


図 ９ 基礎の立上げ（べた基礎）

構造の詳細については、盛土規制法の手引の逆Ｌ型擁壁の構造が参考になります。

なお、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とは、図 10 のとおり、崖の角度が 30 度を超える部分における、安息角線が、建築物と交差する位置までの範囲とします（図 10 のとおり、安息角線が複数ある場合は、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」が最大となる範囲とします。）。

また、建築物の側面についても、上記の範囲に含まれる部分は「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」となります。

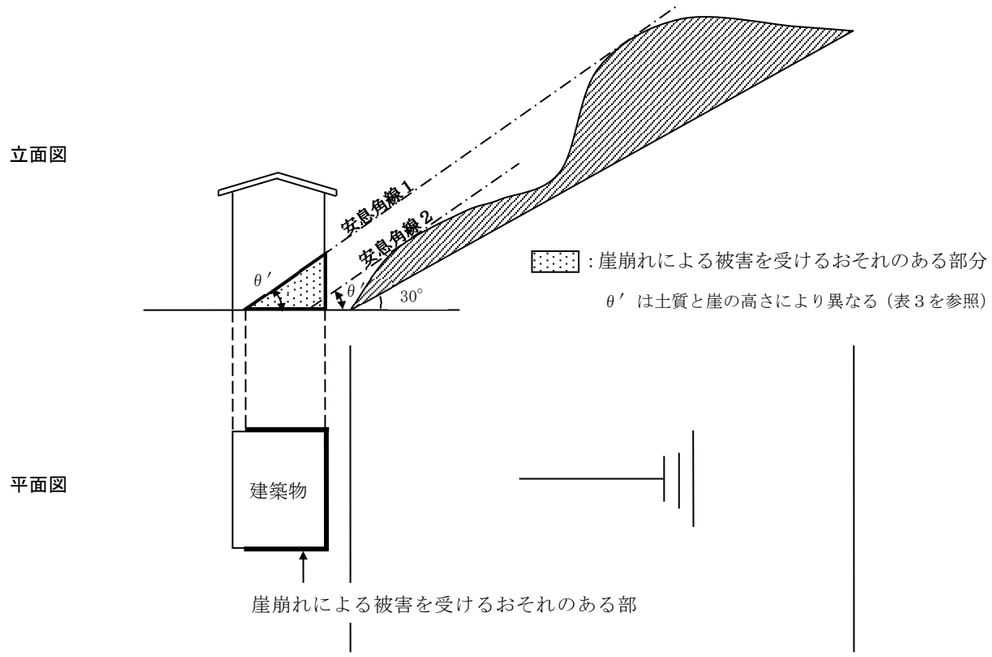


図 10 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

さらに、図 11 のようなものは、必ずしも安全とは判断できない場合があるので、実情に応じてさらに建築物の位置を後退させる等の措置をとる必要があります。

旧

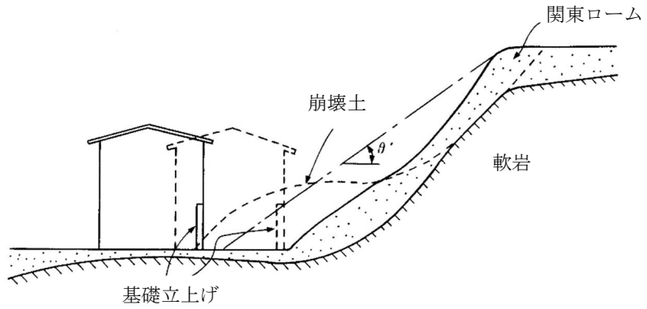


図 11 建築物の位置を後退させる等の措置をとる場合

建築物の周囲に複数の崖がある場合は、それぞれの崖からの安息角線が建築物と交差する位置までの範囲の全てが「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」となります。

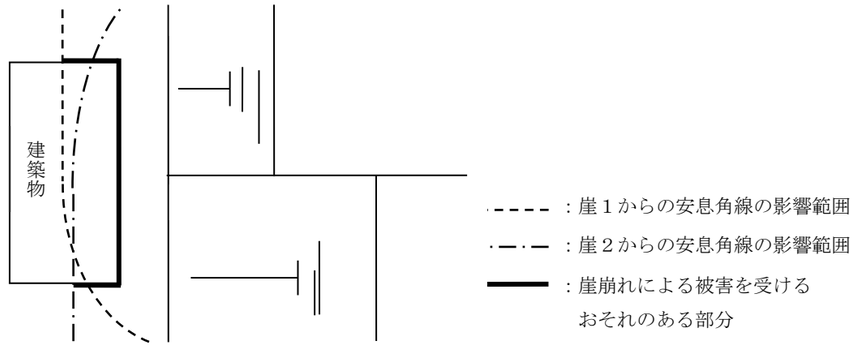


図 12 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

崖の一部が既に法令、旧宅地造成等規制法施行令第６条から第 10 条まで又は盛土規制法施行令第８条から第 12 条までの技術基準に適合する擁壁で整備されている場合には、整備済みの部分を除いた部分からの安息角線が建築物と交差する位置までの範囲を「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とします。

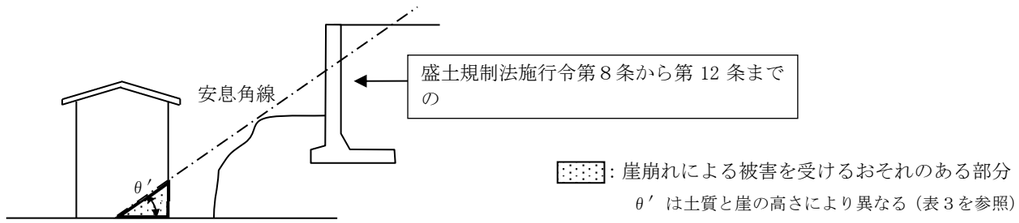


図 13 崖の一部が既に擁壁で整備されている場合

○ 第４号（崖の下端より 20 メートル以上離れて、崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合）

新

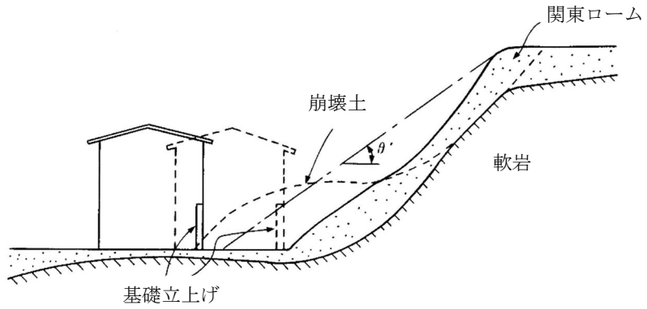


図 11 建築物の位置を後退させる等の措置をとる場合

建築物の周囲に複数の崖がある場合は、それぞれの崖からの安息角線が建築物と交差する位置までの範囲の全てが「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」となります。

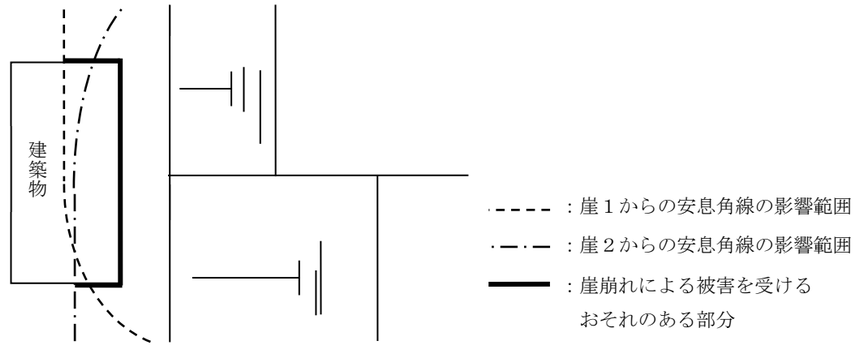


図 12 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

崖の一部が既に法令、旧宅地造成等規制法施行令第６条から第 10 条まで又は盛土規制法施行令第８条から第 12 条までの技術基準に適合する擁壁で整備されている場合には、整備済みの部分を除いた部分からの安息角線が建築物と交差する位置までの範囲を「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とします。

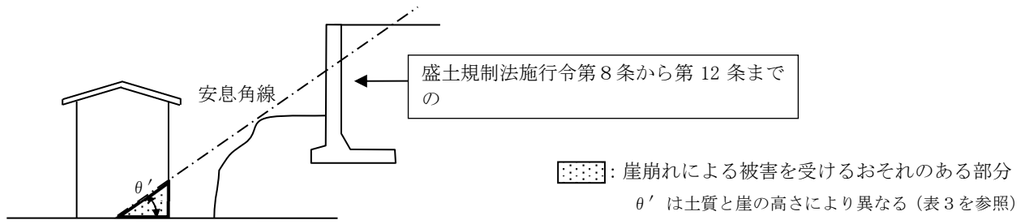


図 13 崖の一部が既に擁壁で整備されている場合

○ 第４号（崖の下端より 20 メートル以上離れて、崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合）

旧

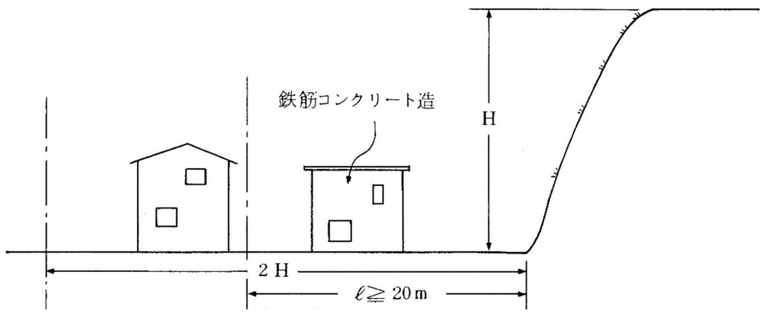


図 14 崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合

○ 第５号（土質試験等に基づき、地盤の斜面安定計算で崖の安全が確かめられた場合）

地盤の斜面地の安定計算を行う場合は、横浜市斜面建築物技術指針が参考になります。

○ 第６号

崖下の建築物に対し、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」を生じさせることとなる崖の全部について、以下のア又はイのいずれかの工事により整備されている必要があります。なお、当該工事により整備された場合でも、崖上の建築物に関しては該当しません。

ア 急傾斜法による工事

急傾斜地法第 12 条第 1 項又は第 13 条に規定する急傾斜地崩壊防止工事（以下「急傾斜地崩壊防止工事」といいます。）

参考：急傾斜地法抜粋

（都道府県の施行する急傾斜地崩壊防止工事）

第 12 条　都道府県は、急傾斜地崩壊防止工事のうち、制限行為に伴う急傾斜地の崩壊を防止するために必要な工事以外の工事で、当該急傾斜地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者が施行することが困難又は不適当と認められるものを施行するものとする。

（都道府県以外の者の施行する工事）

第 13 条　国又は地方公共団体以外の者が急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2　国又は地方公共団体は、急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、あらかじめ、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

イ 土砂災害防止法による工事

土砂災害防止法による工事により整備されたものは、以下のものとなります。

① 土砂災害防止法第 10 条第 1 項に規定する許可を受けた場合

土砂災害防止法第 12 条に規定する対策工事等（以下「対策工事等」といいます。）で、土砂災害防止法第 18 条第 2 項の規定により検査済証の交付を受けたもの

② 土砂災害防止法第 10 条第 1 項に規定する許可を受けていない場合

土砂災害の防止に関する工事で、神奈川県より土砂災害特別警戒区域の指定解除がなされたもの

参考：土砂災害防止法抜粋

（許可の基準）

第 12 条　都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。

新

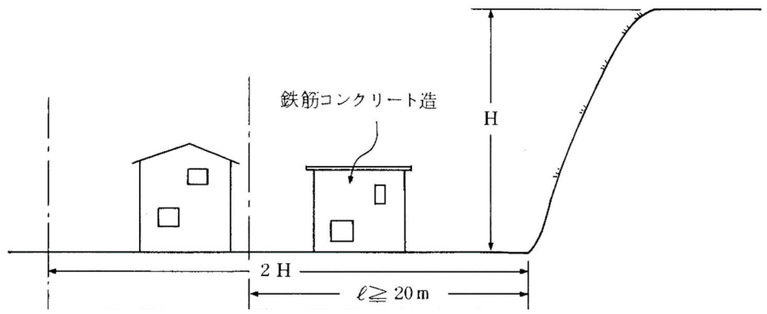


図 14 崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合

○ 第５号（土質試験等に基づき、地盤の斜面安定計算で崖の安全が確かめられた場合）

地盤の斜面地の安定計算を行う場合は、横浜市斜面建築物技術指針が参考になります。

○ 第６号

崖下の建築物に対し、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」を生じさせることとなる崖の全部について、以下のア又はイのいずれかの工事により整備されている必要があります。なお、当該工事により整備された場合でも、崖上の建築物に関しては該当しません。

ア 急傾斜法による工事

急傾斜地法第 12 条第 1 項又は第 13 条に規定する急傾斜地崩壊防止工事（以下「急傾斜地崩壊防止工事」といいます。）

参考：急傾斜地法抜粋

（都道府県の施行する急傾斜地崩壊防止工事）

第 12 条　都道府県は、急傾斜地崩壊防止工事のうち、制限行為に伴う急傾斜地の崩壊を防止するために必要な工事以外の工事で、当該急傾斜地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者が施行することが困難又は不適当と認められるものを施行するものとする。

（都道府県以外の者の施行する工事）

第 13 条　国又は地方公共団体以外の者が急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2　国又は地方公共団体は、急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、あらかじめ、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

イ 土砂災害防止法による工事

土砂災害防止法による工事により整備されたものは、以下のものとなります。

① 土砂災害防止法第 10 条第 1 項に規定する許可を受けた場合

土砂災害防止法第 12 条に規定する対策工事等（以下「対策工事等」といいます。）で、土砂災害防止法第 18 条第 2 項の規定により検査済証の交付を受けたもの

② 土砂災害防止法第 10 条第 1 項に規定する許可を受けていない場合

土砂災害の防止に関する工事で、神奈川県より土砂災害特別警戒区域の指定解除がなされたもの

参考：土砂災害防止法抜粋

（許可の基準）

第 12 条　都道府県知事は、第 10 条第 1 項の許可の申請があったときは、前条第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。

旧	新
（工事完了の検査等） 第 18 条 ２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該対策工事等が第 12 条の政令で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該対策工事等が当該政令で定める技術的基準に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該届出をした者に交付しなければならない。	（工事完了の検査等） 第 18 条 ２　都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該対策工事等が第 12 条の政令で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該対策工事等が当該政令で定める技術的基準に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該届出をした者に交付しなければならない。
○　第７号（居室を有しない建築物を崖下に建築する場合） 崖の下に建築物を建築する場合において、「その建築物が居室を有しないとき」とは、建築物の全てが駐車場や倉庫などの建築物のことで、建築物の一部に居室を有する場合は該当しません。	○　第７号（居室を有しない建築物を崖下に建築する場合） 崖の下に建築物を建築する場合において、「その建築物が居室を有しないとき」とは、建築物の全てが駐車場や倉庫などの建築物のことで、建築物の一部に居室を有する場合は該当しません。
●　第２項 崖上に建築物を建築し、又は敷地を造成する場合には、崖崩れを誘発しないよう雨水、汚水の排水が崖面を流下したり、擁壁の裏側又は崖に浸透しないように排水施設を設ける必要があります。	●　第２項 崖上に建築物を建築し、又は敷地を造成する場合には、崖崩れを誘発しないよう雨水、汚水の排水が崖面を流下したり、擁壁の裏側又は崖に浸透しないように排水施設を設ける必要があります。
第４条の２	第４条の２
【階数が３以上である建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係】 第４条の２　地階を除く階数が３以上である建築物（一戸建ての住宅を除く。）の敷地は、道路に４メートル以上接しなければならない。 ２　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をいう。）が 1,000 平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員６メートル以上の道路（法第 42 条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路又は同項第２号若しくは第５号に該当する道路のうち同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路に至る道路に限る。以下この項において同じ。）に１箇所で６メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口（建築物の主要な出入口に通じるものをいう。以下この条、第５条第１項、第 24 条第１項及び第２項、第 29 条第１項及び第２項、第 47 条の２第５号（幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校又は児童福祉施設等（令第 115 条の３第１号の児童福祉施設等をいう。以下同じ。）の用途に供する建築物の敷地の主要な出入口に限る。）、第 52 条第１項から第３項まで並びに第 53 条第１項において同じ。）を設けたものでなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合において、第１号にあっては同号に規定する道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設け、第２号又は第３号にあってはこれらに規定する道路に敷地が接する部分に出入口（一の道路にあっては、主要な出入口）を設けたときは、この限りでない。 (1)　幅員４メートル以上の道路に１箇所で敷地の外周の７分の１以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が 6.5 メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。 (2)　それぞれの幅員が４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ１箇所で２メートル以上、かつ、連続して敷地の外周の７分の１以上が接する場合において、その接する部分に沿って、それぞれの道路の反対側の境界線からの水平距離が 6.5 メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。 (3)　それぞれの幅員が４メートル以上で、その和が９メートル以上の２以上の道路に、それぞれ１箇所で２メート	【階数が３以上である建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係】 第４条の２　地階を除く階数が３以上である建築物（一戸建ての住宅を除く。）の敷地は、道路に４メートル以上接しなければならない。 ２　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をいう。）が 1,000 平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員６メートル以上の道路（法第 42 条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路又は同項第２号若しくは第５号に該当する道路のうち同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路に至る道路に限る。以下この項において同じ。）に１箇所で６メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口（建築物の主要な出入口に通じるものをいう。以下この条、第５条第１項、第 24 条第１項及び第２項、第 29 条第１項及び第２項、第 47 条の２第５号（幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校又は児童福祉施設等（令第 115 条の３第１号の児童福祉施設等をいう。以下同じ。）の用途に供する建築物の敷地の主要な出入口に限る。）、第 52 条第１項から第３項まで並びに第 53 条第１項において同じ。）を設けたものでなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合において、第１号にあっては同号に規定する道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設け、第２号又は第３号にあってはこれらに規定する道路に敷地が接する部分に出入口（一の道路にあっては、主要な出入口）を設けたときは、この限りでない。 (1)　幅員４メートル以上の道路に１箇所で敷地の外周の７分の１以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が 6.5 メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。 (2)　それぞれの幅員が４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ１箇所で２メートル以上、かつ、連続して敷地の外周の７分の１以上が接する場合において、その接する部分に沿って、それぞれの道路の反対側の境界線からの水平距離が 6.5 メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。 (3)　それぞれの幅員が４メートル以上で、その和が９メートル以上の２以上の道路に、それぞれ１箇所で２メート

旧

ル以上、かつ、合計して敷地の外周の 10 分の３以上が接するとき。

３　前２項の規定は、その建築物の用途が特殊な場合その他の場合で、市長が周囲の状況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ときは、適用しない。

（昭 40 条例 53・全改、昭 47 条例 11・旧第４条繰下・一部改正、昭和 57 条例 47・平３条例 71・平５条例 43・平８条例８・平 10 条例 57・平 22 条例５・平 27 条例 40・平 28 条例４・平 28 条例 71・令元条例 11・令６条例 46 一部改正）

本条例において、児童福祉施設等は令第 115 条の３第１号で定義されるものをいい、幼保連携型認定こども園を含みます。

●　第１項

地階を除く階数が３以上の建築物の敷地についての接道義務であり、避難及び通行の安全を確保するために、一戸建ての住宅（令第 130 条の３で定める兼用住宅を含みますが、長屋は該当しません。）の場合を除き、敷地の道路に接する長さを４メートル以上と定めています（図１）。令第 126 条の６及び令第 126 条の７の規定により、「非常用の進入口」又は代替の「開口部」が直接道路に面しない場合には、一戸建ての住宅の敷地についても４メートル以上の接道の長さが必要となります。

また、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、図２のとおり、当該路地状部分の最小幅員をいいます。

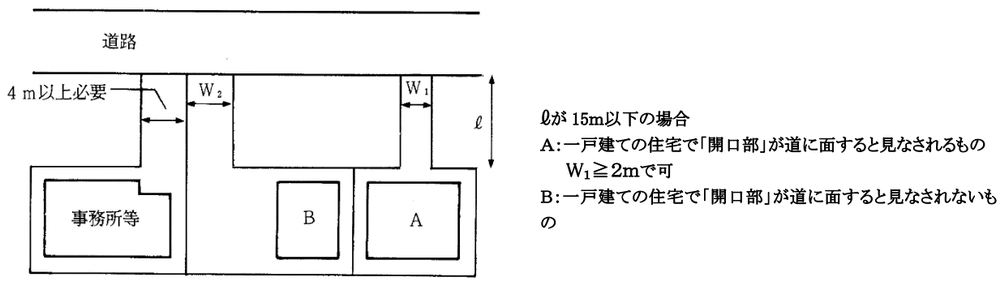


図　１　地階を除く階数3以上である建築物の敷地と道路との関係

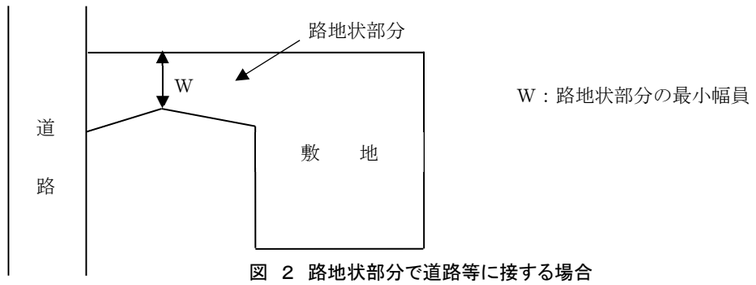


図　２　路地状部分で道路等に接する場合

●　第２項

大規模な建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さ及び出入口の位置等について定めています。

大規模な建築物は、多数の人が利用するため、対面交通可能な幅員を有する道路に接することが必要であり、また、火災等災害時の避難及び消防活動が容易に行える接道要件が必要であることから、「幅員６メートル以上の道路に１箇所で６メート

新

ル以上、かつ、合計して敷地の外周の 10 分の３以上が接するとき。

３　前２項の規定は、その建築物の用途が特殊な場合その他の場合で、市長が周囲の状況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ときは、適用しない。

（昭 40 条例 53・全改、昭 47 条例 11・旧第４条繰下・一部改正、昭和 57 条例 47・平３条例 71・平５条例 43・平８条例８・平 10 条例 57・平 22 条例５・平 27 条例 40・平 28 条例４・平 28 条例 71・令元条例 11・令６条例 46 一部改正）

本条例において、児童福祉施設等は令第 115 条の３第１号で定義されるものをいい、幼保連携型認定こども園を含みます。

●　第１項

地階を除く階数が３以上の建築物の敷地についての接道義務であり、避難及び通行の安全を確保するために、一戸建ての住宅（令第 130 条の３で定める兼用住宅を含みますが、長屋は該当しません。）の場合を除き、敷地の道路に接する長さを４メートル以上と定めています（図１）。令第 126 条の６及び令第 126 条の７の規定により、「非常用の進入口」又は代替の「開口部」が直接道路に面しない場合には、一戸建ての住宅の敷地についても４メートル以上の接道の長さが必要となります。

また、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、図２のとおり、当該路地状部分の最小幅員をいいます。

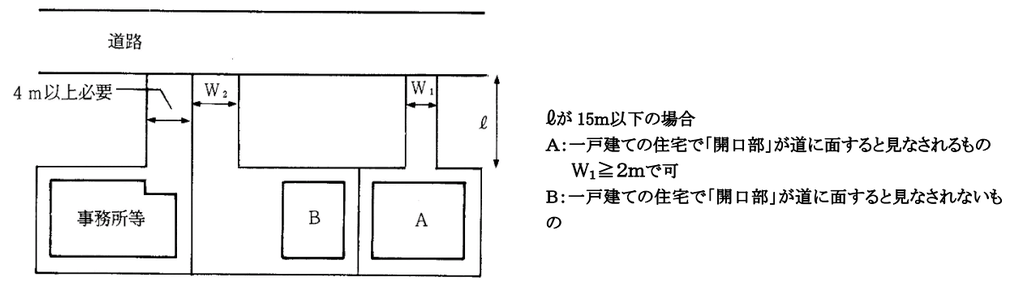


図　１　地階を除く階数3以上である建築物の敷地と道路との関係

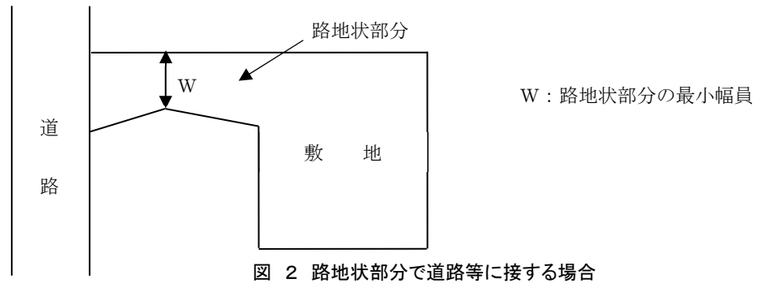


図　２　路地状部分で道路等に接する場合

●　第２項

大規模な建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さ及び出入口の位置等について定めています。

大規模な建築物は、多数の人が利用するため、対面交通可能な幅員を有する道路に接することが必要であり、また、火災等災害時の避難及び消防活動が容易に行える接道要件が必要であることから、「幅員６メートル以上の道路に１箇所で６メート

旧

ル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設ける」こととしたものです。

また、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、図２のとおり、当該路地状部分の最小幅員Wをいいます。

「１箇所」で道路に接する長さとは、「１の道路」で接する長さをいいます。

また、前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「１の道路」として取り扱うものとします。

従って、図３の場合は、２の道路となるので、「１箇所」とは、ａ又はｂのどちらかとなり、図４の場合は、ｃとなります。

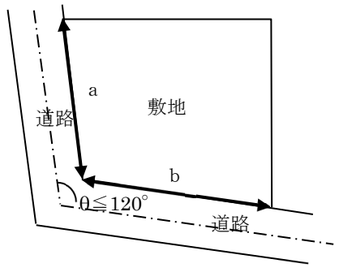


図 ３ 2の道路の場合

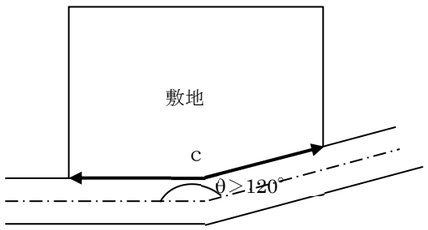


図 ４ 1の道路の場合

第２項では、敷地が接する道路の種類を限定しています。したがって、次のいずれかに該当する道路に接する敷地には延べ床面積の合計が、1,000 平方メートルを超える建築物は建築できないこととなります（図５）。

(1)　２項道路又は３項道路（法第 42 条第２項又は第３項の規定により指定された道路）

(2)　２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路（法第 42 条第１項第２号に該当する道路）

(3)　２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた位置指定道路（法第 42 条第１項第５号に該当する道路）

(4)　(2)又は(3)に該当する道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路又は位置指定道路

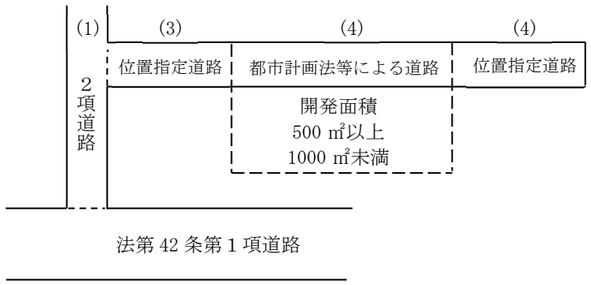


図 ５ 2項道路のみに接続して設けられた位置指定道路並びにこれのみに
接続して設けられた都市計画法等による道路及び位置指定道路

なお、「主要な出入口」とは、建築物の利用者、居住者が日常出入りする出入口が対象となります。

また、敷地の「主要な出入口」とは、図６のとおり、建築物の主要な出入口（複数ある場合においては、そのうちの１以上）から、敷地内の通路によりその出入口まで接続されるものをいいます。

この敷地の主要な出入口と建築物の主要な出入口を接続する通路は、敷地内の主要な通路となることから、敷地内の通路の中で法令で求められる最大の幅員が必要となります。

新

ル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設ける」こととしたものです。

また、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、図２のとおり、当該路地状部分の最小幅員Wをいいます。

「１箇所」で道路に接する長さとは、「１の道路」で接する長さをいいます。

また、前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「１の道路」として取り扱うものとします。

従って、図３の場合は、２の道路となるので、「１箇所」とは、ａ又はｂのどちらかとなり、図４の場合は、ｃとなります。

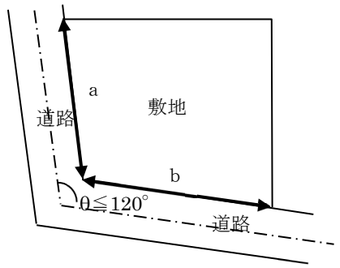


図 ３ 2の道路の場合

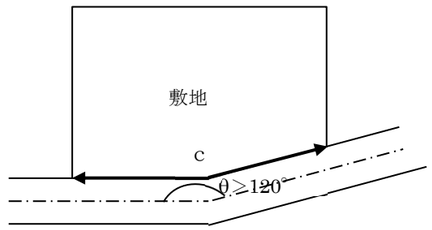


図 ４ 1の道路の場合

第２項では、敷地が接する道路の種類を限定しています。したがって、次のいずれかに該当する道路に接する敷地には延べ面積の合計が、1,000 平方メートルを超える建築物は建築できないこととなります（図５）。

(1)　２項道路又は３項道路（法第 42 条第２項又は第３項の規定により指定された道路）

(2)　２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路（法第 42 条第１項第２号に該当する道路）

(3)　２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた位置指定道路（法第 42 条第１項第５号に該当する道路）

(4)　(2)又は(3)に該当する道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路又は位置指定道路

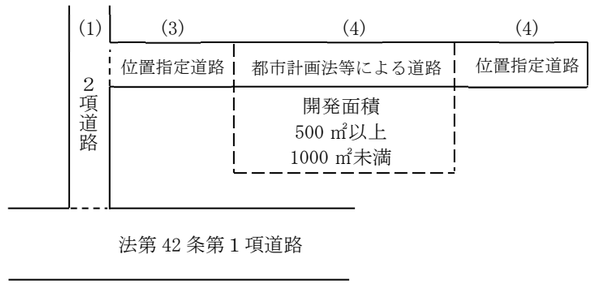


図 ５ 2項道路のみに接続して設けられた位置指定道路並びにこれのみに
接続して設けられた都市計画法等による道路及び位置指定道路

なお、「主要な出入口」とは、建築物の利用者、居住者が日常出入りする出入口が対象となります。

また、敷地の「主要な出入口」とは、図６のとおり、建築物の主要な出入口（複数ある場合においては、そのうちの１以上）から、敷地内の通路によりその出入口まで接続されるものをいいます。

この敷地の主要な出入口と建築物の主要な出入口を接続する通路は、敷地内の主要な通路となることから、敷地内の通路の中で法令で求められる最大の幅員が必要となります。

旧

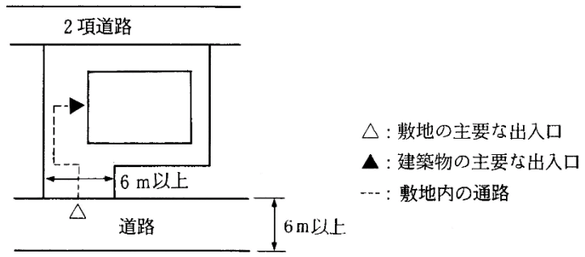


図 ６ 敷地の「主要な出入口」

建築物の主要な出入口については、その建築物の用途により判断する必要がありますが、原則として、避難及び通行の安全を有効に確保できる出入口をいい、建築物の各部から、階段、廊下など通常の歩行経路により接続する出入口（玄関等）がこれに該当します。単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出入口など単独で避難及び通行の安全を有効に確保できない場合は、不足する機能を補完する別の出入口をあわせて設け、それぞれが本条の基準を満たす必要があります。

また、図６－２のとおり、それぞれが本条の対象となる規模の複合建築物であって、建物内で相互に行き来ができない場合は、それぞれに主要な出入口を設け敷地の主要な出入口まで接続する必要があります。なお、ここでいう「相互に行き来ができる場合」とは、原則として、通常の歩行経路で行き来ができる必要があります。日常的に使用されない管理通路のみで接続される場合は、「相互に行き来できない場合」に該当します。

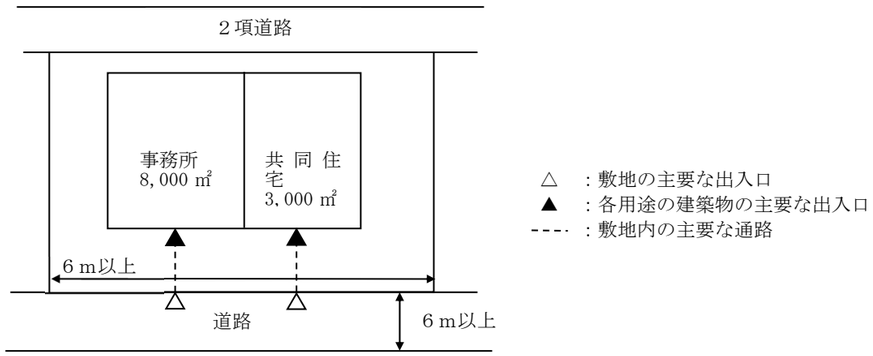


図 ６－２ 複合用途の建築物の場合

第２項のただし書では、３つの緩和規定を設けています。

○ 第１号、第２号

第１号は、幅員４メートル以上の道路に、第２号は、幅員４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ連続して敷地の外周の７分の１以上が接する場合の緩和規定であり、図７及び図８のとおり「公共の用に供する空地」を設けることを条件としています。この場合の空地は、敷地面積に算入することは可能ですが、青空の空地とします。

また、「避難及び通行の安全に寄与する整備」とは、原則として前面道路と同等の道路状に整備することをいいます。

なお、第２号の場合、幅員４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ１箇所で２メートル以上接していることが必要となります。

新

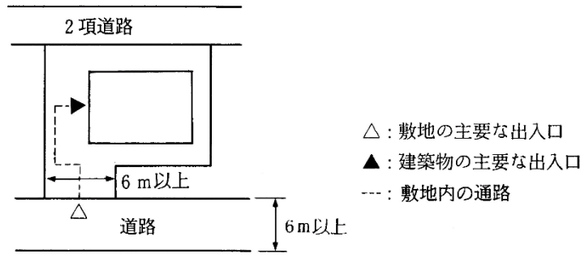


図 ６ 敷地の「主要な出入口」

建築物の主要な出入口については、その建築物の用途により判断する必要がありますが、原則として、避難及び通行の安全を有効に確保できる出入口をいい、建築物の各部から、階段、廊下など通常の歩行経路により接続する出入口（玄関等）がこれに該当します。単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出入口など単独で避難及び通行の安全を有効に確保できない場合は、不足する機能を補完する別の出入口をあわせて設け、それぞれが本条の基準を満たす必要があります。

また、図６－２のとおり、それぞれが本条の対象となる規模の複合建築物であって、建物内で相互に行き来ができない場合は、それぞれに主要な出入口を設け敷地の主要な出入口まで接続する必要があります。なお、ここでいう「相互に行き来ができる場合」とは、原則として、通常の歩行経路で行き来ができる必要があります。日常的に使用されない管理通路のみで接続される場合は、「相互に行き来できない場合」に該当します。

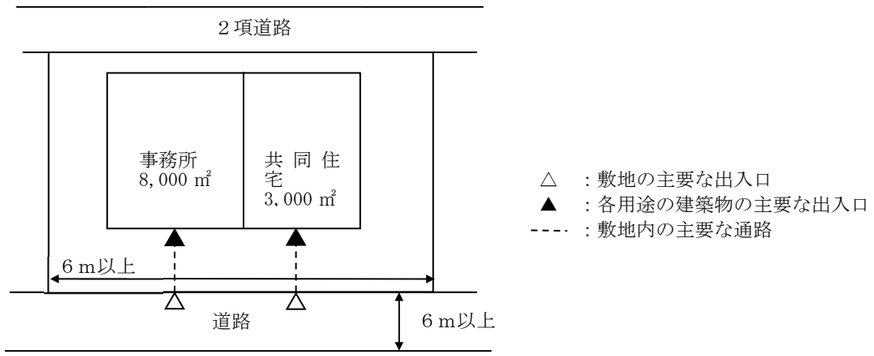


図 ６－２ 複合用途の建築物の場合

第２項のただし書では、３つの緩和規定を設けています。

○ 第１号、第２号

第１号は、幅員４メートル以上の道路に、第２号は、幅員４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ連続して敷地の外周の７分の１以上が接する場合の緩和規定であり、図７及び図８のとおり「公共の用に供する空地」を設けることを条件としています。この場合の空地は、敷地面積に算入することは可能ですが、青空の空地とします。

また、「避難及び通行の安全に寄与する整備」とは、原則として前面道路と同等の道路状に整備することをいいます。

なお、第２号の場合、幅員４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ１箇所で２メートル以上接していることが必要となります。

旧

また、この規定は、奥行きの長さが間口の2.5倍以内であるような長方形の敷地を想定した規定であり、少なくとも「敷地の外周の７分の１」の長さは連続して道路に接する敷地でなければなりません。なお、道路に接する長さが「敷地の外周の７分の１」を超える場合には、接する部分の全てが道路状に整備する対象となるので注意が必要です。

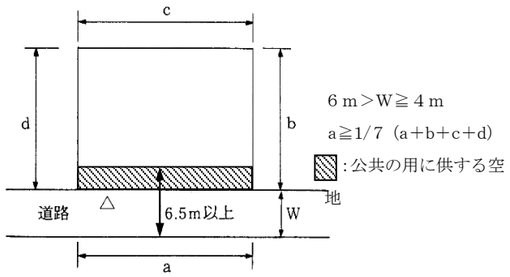
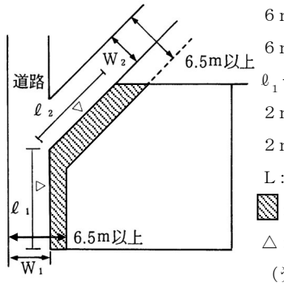


図 ７ 第1号の場合



6ｍ＞W_1≧４ｍ、
6ｍ＞W_2≧４ｍ
$\ell_1+\ell_2$≧L/７
２ｍ≦ℓ_1＜L/７、
２ｍ≦ℓ_2＜L/７
L：敷地の外周
：公共の用に供する空地
△：敷地の出入口
（うちいずれかは主要な出入口）
※「２の道路」については図３参照

図 ８ 第2号の場合

○ 第３号

第３号は、敷地が「２以上の道路」に、建物の出口から２以上の避難経路を確保できる場合の緩和規定であり、２以上の方向への避難を確保するために、図９のとおり、次の(1)～(3)を満たすことが要件となります。

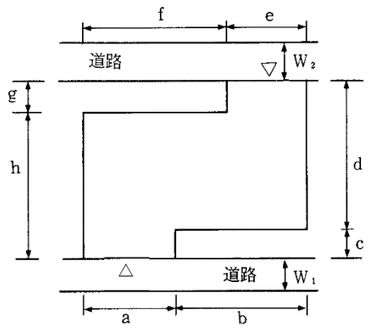
(1) それぞれの道路の幅員が４メートル以上

(2) その幅員の和が９メートル以上

(3) これらの道路に敷地の外周の10分の３以上が接すること

これらの敷地が道路に接する部分については、前各号に定めるような公共の用に供する空地の整備の条件はありません。

なお、第２号と同様に、幅員４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ、１箇所で２メートル以上接していることが必要となります。



W_1≧４ｍ、W_2≧４ｍ
W_1+W_2≧９ｍ
ａ＋ｅ≧3/10（a+ｂ＋ｃ＋ｄ＋e+f+g+h）
ただしａ、e≧２ｍ
△:敷地の出入口（うちいずれかは主要な出入口）

図 ９ 第3号の場合

● 第３項

市長の許可にかかる緩和規定です。

新

また、この規定は、奥行きの長さが間口の2.5倍以内であるような長方形の敷地を想定した規定であり、少なくとも「敷地の外周の７分の１」の長さは連続して道路に接する敷地でなければなりません。なお、道路に接する長さが「敷地の外周の７分の１」を超える場合には、接する部分の全てが道路状に整備する対象となるので注意が必要です。

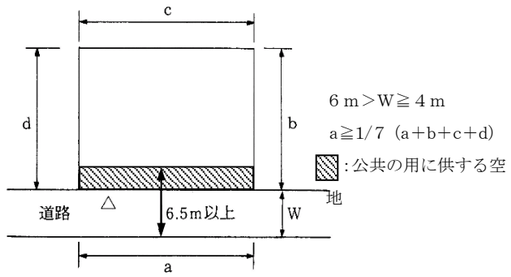
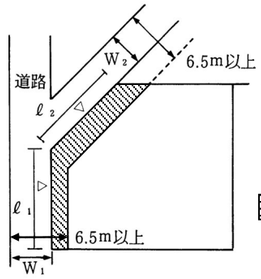


図 ７ 第1号の場合



6ｍ＞W_1≧４ｍ、
6ｍ＞W_2≧４ｍ
$\ell_1+\ell_2$≧L/７
２ｍ≦ℓ_1＜L/７、
２ｍ≦ℓ_2＜L/７
L：敷地の外周
：公共の用に供する空地
△：敷地の出入口
（うちいずれかは主要な出入口）
※「２の道路」については図３参照

図 ８ 第2号の場合

○ 第３号

第３号は、敷地が「２以上の道路」に、建物の出口から２以上の避難経路を確保できる場合の緩和規定であり、２以上の方向への避難を確保するために、図９のとおり、次の(1)～(3)を満たすことが要件となります。

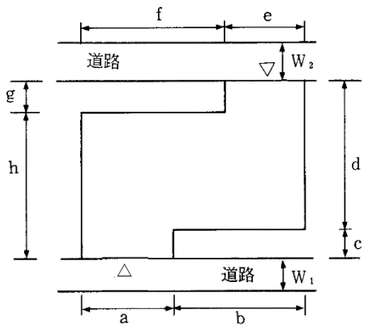
(1) それぞれの道路の幅員が４メートル以上

(2) その幅員の和が９メートル以上

(3) これらの道路に敷地の外周の10分の３以上が接すること

これらの敷地が道路に接する部分については、前各号に定めるような公共の用に供する空地の整備の条件はありません。

なお、第２号と同様に、幅員４メートル以上の２以上の道路に、それぞれ、１箇所で２メートル以上接していることが必要となります。



W_1≧４ｍ、W_2≧４ｍ
W_1+W_2≧９ｍ
ａ＋ｅ≧3/10（a+ｂ＋ｃ＋ｄ＋e+f+g+h）
ただしａ、e≧２ｍ
△:敷地の出入口（うちいずれかは主要な出入口）

図 ９ 第3号の場合

● 第３項

市長の許可にかかる緩和規定です。

旧

第５条

【敷地と道路との関係】

第５条　学校（幼保連携型認定こども園を除く。第９条において同じ。）、体育館、病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。第７条及び第８条を除き、以下同じ。）、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ホテル、旅館、簡易宿所、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等（以下この条及び次条第１項において「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、それらの建築物のその用途に供する部分の床面積の合計の和をいう。以下この条及び第 7 条において同じ。）が 100 平方メートルを超えるものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、1 箇所で次の表に掲げる長さで道路（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 1,000 平方メートル以下の建築物の敷地にあっては、法第 42 条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路又は同項第２号若しくは第５号に該当する道路のうち同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路に至る道路に限る。以下この項において同じ。）に接し、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。

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	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	4 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	5 メートル以上
500 平方メートルを超えるもの	6 メートル以上

2　前項の敷地が互いに近接しない２以上の位置において道路、公園、広場その他避難上安全な空地（以下この章において「道路等」という。）にそれぞれ１メートル以上接し、その接する長さ（敷地が路地状部分によって道路等に接する場合には、当該路地状部分の幅員をいう。以下この条において同じ。）の合計が、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、次の表に掲げる数値であり、かつ、その敷地が接する道路等の間を結ぶ幅員２メートル以上（敷地が幅員２メートル未満の路地状部分によって道路等に接する場合においては、当該路地状部分については、その幅員）の敷地内の通路を設けた場合には、同項の規定は、適用しない。

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	道路等に接する長さの合計
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

3　前項の敷地が長さ 15 メートルを超える路地状部分によって道路に接する場合で、当該路地状部分のみによって道路に接するとき、又は当該路地状部分によって道路に接する長さが当該敷地の道路に接する長さのうち最大であるときにおいては、当該敷地の道路等に接する長さの合計は、同項の規定にかかわらず、その用途に供する部分の床面積の合計及び当該路地状部分の長さに応じて、次の表によるものとする。

新

第５条

【敷地と道路との関係】

第５条　学校（幼保連携型認定こども園を除く。第９条において同じ。）、体育館、病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。第７条及び第８条を除き、以下同じ。）、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ホテル、旅館、簡易宿所、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等（以下この条及び次条第１項において「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、それらの建築物のその用途に供する部分の床面積の合計の和をいう。以下この条及び第 7 条において同じ。）が 100 平方メートルを超えるものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、1 箇所で次の表に掲げる長さで道路（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 1,000 平方メートル以下の建築物の敷地にあっては、法第 42 条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路又は同項第２号若しくは第５号に該当する道路のうち同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路に至る道路に限る。以下この項において同じ。）に接し、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。

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	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	4 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	5 メートル以上
500 平方メートルを超えるもの	6 メートル以上

2　前項の敷地が互いに近接しない２以上の位置において道路、公園、広場その他避難上安全な空地（以下この章において「道路等」という。）にそれぞれ１メートル以上接し、その接する長さ（敷地が路地状部分によって道路等に接する場合には、当該路地状部分の幅員をいう。以下この条において同じ。）の合計が、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、次の表に掲げる数値であり、かつ、その敷地が接する道路等の間を結ぶ幅員２メートル以上（敷地が幅員２メートル未満の路地状部分によって道路等に接する場合においては、当該路地状部分については、その幅員）の敷地内の通路を設けた場合には、同項の規定は、適用しない。

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	道路等に接する長さの合計
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

3　前項の敷地が長さ 15 メートルを超える路地状部分によって道路に接する場合で、当該路地状部分のみによって道路に接するとき、又は当該路地状部分によって道路に接する長さが当該敷地の道路に接する長さのうち最大であるときにおいては、当該敷地の道路等に接する長さの合計は、同項の規定にかかわらず、その用途に供する部分の床面積の合計及び当該路地状部分の長さに応じて、次の表によるものとする。

旧

路地状部分の長さ 学校等の用途に供する部分の床面積の合計	15メートルを超え25メートル以下のもの	25メートルを超えるもの
100平方メートルを超え200平方メートル以下のもの	４メートル以上	５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	５メートル以上	６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	６メートル以上	６メートル以上

４　前２項に規定する道路等に接する長さの合計を算定する場合において、次のいずれかに該当するものについては、その接する長さの合計が１メートルを超えるものであっても１メートルとみなすものとする。

(1)　敷地（学校等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建築物の敷地に限る。）が法第42条第１項第２号若しくは第５号に該当する道路（同条第２項又は第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号又は第４号に該当する道路に至るものを除く。）又は同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路に接する部分

(2)　敷地が公園、広場その他避難上安全な空地に接する部分

５　第１項の規定は、市長が周囲の状況等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場合においては、適用しない。

（昭40条例53・昭47条例11・全改、昭57条例47・平３条例71・平５条例43・平10条例57・平22条例５・平27条例40・令元条例11・一部改正）

本条では、学校等の用途に供する建築物の敷地が道路に接する部分の長さ及び出入口の位置等について定めています。また、幼保連携型認定こども園は児童福祉施設等に含まれる（第４条の２Ｐ22 参照）ため、本条及び第９条の学校からは除いています。

本条における「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、列記する用途（学校等の用途）が２つ以上併設する建築物の場合は、用途毎に算出した床面積の合計ではなく、列記する全ての用途（学校等の全ての用途）に供する部分の床面積を合計した面積となります（第６条と同様）。また、同一敷地内に複数の建築物がある場合には、敷地内の全ての建築物の「その用途に供する部分の床面積の合計」の和となります。

なお、ここでいう「その用途に供する部分」には、自動車車庫及び駐輪場を含まないものとします（Ｐ132 参照）。また、複合用途における共用部分は、対象用途の床面積按分により算出される面積を算入するものとします（Ｐ132 参照）。

例えば、図１のようにＡ棟（共同住宅と保育所と事務所が併設する建築物）とＢ棟（共同住宅の附属倉庫）とＣ棟（共同住宅の附属駐輪場）の計３棟が同一敷地内にある場合、「その用途に供する部分の床面積の合計」は、共同住宅と保育所と共同住宅の附属倉庫を合計した670平方メートルとなります。よって、図１の敷地は、道路に接する長さが６メートル以上必要になります。

新

路地状部分の長さ 学校等の用途に供する部分の床面積の合計	15メートルを超え25メートル以下のもの	25メートルを超えるもの
100平方メートルを超え200平方メートル以下のもの	４メートル以上	５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	５メートル以上	６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	６メートル以上	６メートル以上

４　前２項に規定する道路等に接する長さの合計を算定する場合において、次のいずれかに該当するものについては、その接する長さの合計が１メートルを超えるものであっても１メートルとみなすものとする。

(1)　敷地（学校等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建築物の敷地に限る。）が法第42条第１項第２号若しくは第５号に該当する道路（同条第２項又は第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号又は第４号に該当する道路に至るものを除く。）又は同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路に接する部分

(2)　敷地が公園、広場その他避難上安全な空地に接する部分

５　第１項の規定は、市長が周囲の状況等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場合においては、適用しない。

（昭40条例53・昭47条例11・全改、昭57条例47・平３条例71・平５条例43・平10条例57・平22条例５・平27条例40・令元条例11・一部改正）

本条では、学校等の用途に供する建築物の敷地が道路に接する部分の長さ及び出入口の位置等について定めています。また、幼保連携型認定こども園は児童福祉施設等に含まれる（第４条の２Ｐ22 参照）ため、本条及び第９条の学校からは除いています。

本条における「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、列記する用途（学校等の用途）が２つ以上併設する建築物の場合は、用途毎に算出した床面積の合計ではなく、列記する全ての用途（学校等の全ての用途）に供する部分の床面積を合計した面積となります（第６条と同様）。また、同一敷地内に複数の建築物がある場合には、敷地内の全ての建築物の「その用途に供する部分の床面積の合計」の和となります。

なお、ここでいう「その用途に供する部分」には、自動車車庫及び駐輪場を含まないものとします（Ｐ132 参照）。また、複合用途における共用部分は、対象用途の床面積按分により算出される面積を算入するものとします（Ｐ132 参照）。

例えば、図１のようにＡ棟（共同住宅と保育所と事務所が併設する建築物）とＢ棟（共同住宅の附属倉庫）とＣ棟（共同住宅の附属駐輪場）の計３棟が同一敷地内にある場合、「その用途に供する部分の床面積の合計」は、共同住宅と保育所と共同住宅の附属倉庫を合計した670平方メートルとなります。よって、図１の敷地は、道路に接する長さが６メートル以上必要になります。

旧

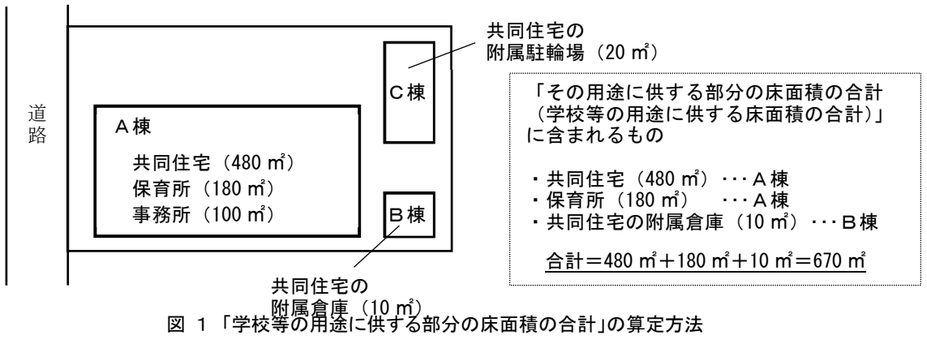
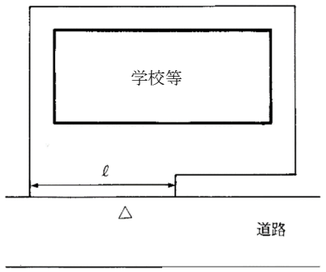


図 １「学校等の用途に供する部分の床面積の合計」の算定方法

● 第１項

学校等の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、敷地が道路に接しなければならない長さを段階的に定めています（図２）。



ℓ≧第１項の表に掲げる長さ
△：敷地の主要な出入口

図 ２ 学校等の場合

敷地が路地状部分で道路に接する場合の「接する長さ」とは、当該路地状部分の最小幅員をいいます（P22 参照）。

「１箇所」で道路に接する長さとは、「１の道路」で接する長さをいいます。

また、前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「１の道路」として取り扱うものとします（P23 参照）。

なお、敷地が接する道路については、第４条の２第２項と同様に、その種類を限定しています（P24 参照）。

ここでいう「主要な出入口」とは、第４条の２第２項と同様です（P24 参照）。

● 第２項

近接しない２以上の位置において道路等に接し、２方向への避難が確保できる敷地についての緩和規定です。次の条件を満たす敷地について適用できます（図３）。なお、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、当該路地状部分の最小幅員をいいます（P22 参照）。

(1)　道路等に接する長さが、それぞれ１メートル以上であること（法第 43 条第１項の規定により、このうち１箇所以上は道路に２メートル以上接していることが必要となります。）。

(2)　道路等に接する長さの合計が、学校等の用途に供する部分の床面積の合計に応じてそれぞれ条例の表に示す数値であること。

(3)　道路等の間を幅員２メートル以上（２メートル未満の路地状部分は、その幅員とします。）の敷地内の通路を設けること。

新

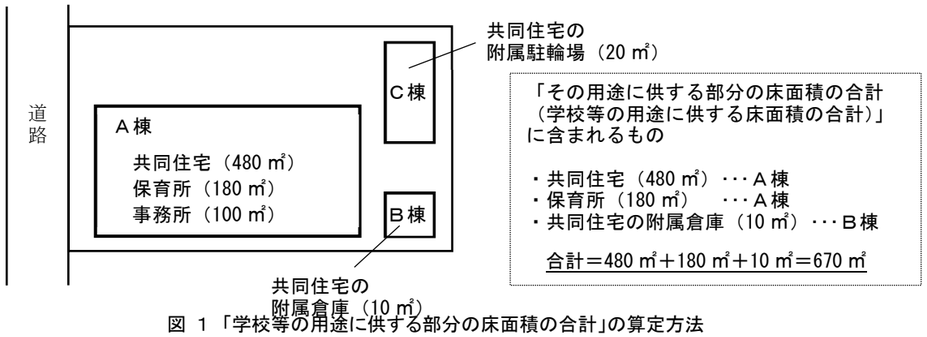
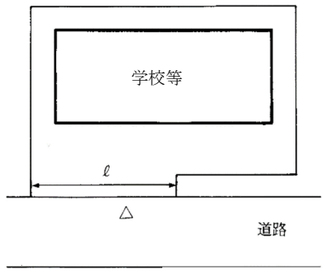


図 １「学校等の用途に供する部分の床面積の合計」の算定方法

● 第１項

学校等の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、敷地が道路に接しなければならない長さを段階的に定めています（図２）。



ℓ≧第１項の表に掲げる長さ
△：敷地の主要な出入口

図 ２ 学校等の場合

敷地が路地状部分で道路に接する場合の「接する長さ」とは、当該路地状部分の最小幅員をいいます（P22 参照）。

「１箇所」で道路に接する長さとは、「１の道路」で接する長さをいいます。

また、前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「１の道路」として取り扱うものとします（P23 参照）。

なお、敷地が接する道路については、第４条の２第２項と同様に、その種類を限定しています（P24 参照）。

ここでいう「主要な出入口」とは、第４条の２第２項と同様です（P24 参照）。

● 第２項

近接しない２以上の位置において道路等に接し、２方向への避難が確保できる敷地についての緩和規定です。次の条件を満たす敷地について適用できます（図３）。なお、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、当該路地状部分の最小幅員をいいます（P22 参照）。

(1)　道路等に接する長さが、それぞれ１メートル以上であること（法第 43 条第１項の規定により、このうち１箇所以上は道路に２メートル以上接していることが必要となります。）。

(2)　道路等に接する長さの合計が、学校等の用途に供する部分の床面積の合計に応じてそれぞれ条例の表に示す数値であること。

(3)　道路等の間を幅員２メートル以上（２メートル未満の路地状部分は、その幅員とします。）の敷地内の通路を設けること。

旧

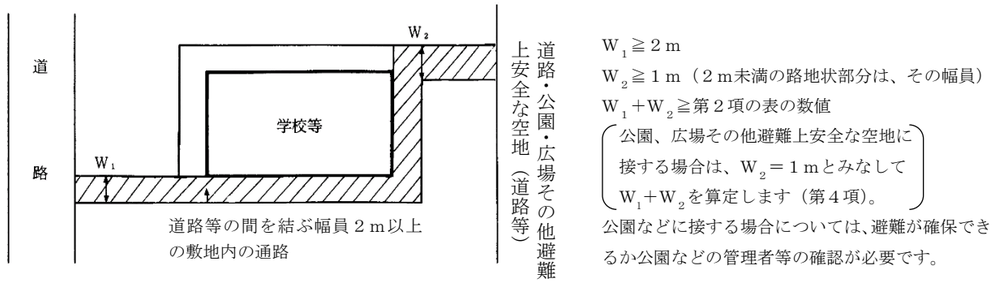


図 ３ 道路等の間を結ぶ幅員2m以上の敷地内の通路

道路等のうち「その他避難上安全な空地」とは、将来においても現況が担保されることが確実な次のようなものが該当します。

(1)　法第 42 条に規定する道路に該当しない道で、幅員 1.8 メートル以上４メートル未満の公道

(2)　水路を埋立てて造った道で、幅員 1.8 メートル以上のもの

敷地内の通路については、青空空地を原則とし、敷地内の通路内に階段、スロープ等がある場合には、有効幅員を確保することとしています。

ただし、以下の全てに該当するものについては、青空空地としなくてもよいものとします（図４）。（第６条第２項及び第３項の敷地内の通路も同様の扱いとします。）

(1)　通路の有効幅員を２メートル以上確保すること

(2)　通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること

(3)　通路部分は、外気に十分開放されていること

(4)　通路の天井高さが 2.1 メートル以上であること

また、ひさし又は２階以上の屋根（それぞれの出が１メートル以下のものに限ります。）におおわれた部分については青空空地と取り扱います(図５)。

なお、令第 128 条の敷地内の通路と兼ねる場合は、「建築物の防火避難規定の解説 2023」（編集：日本建築行政会議、発行：株式会社ぎょうせい）Ｐ99 記載の基準を満たす必要があります。

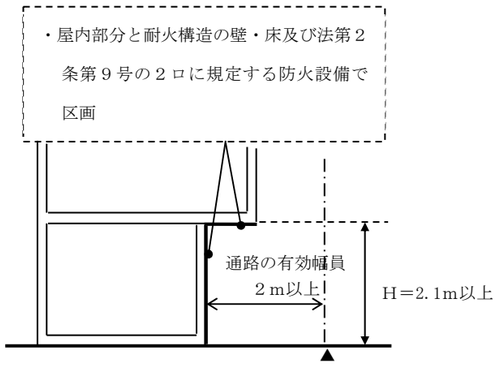


図 ４ 青空空地としなくてよい条件

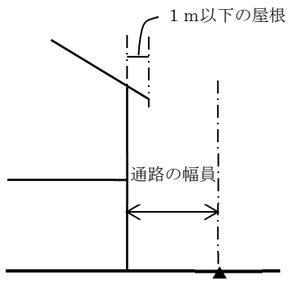


図 ５ 青空空地と取り扱う場

新

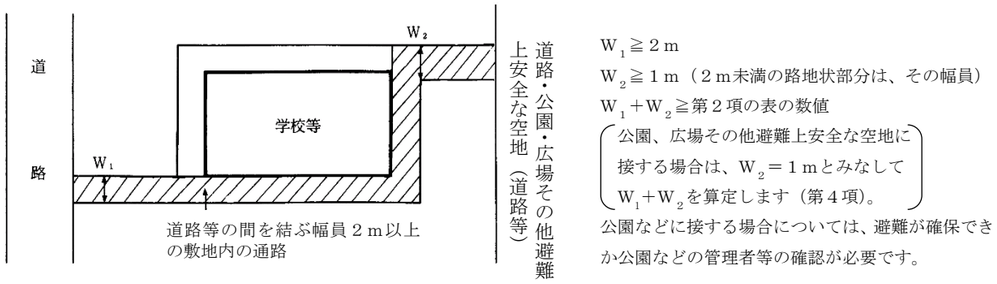


図 ３ 道路等の間を結ぶ幅員2m以上の敷地内の通路

道路等のうち「その他避難上安全な空地」とは、将来においても現況が担保されることが確実な次のようなものが該当します。

(1)　法第 42 条に規定する道路に該当しない道で、幅員 1.8 メートル以上４メートル未満の公道

(2)　水路を埋立てて造った道で、幅員 1.8 メートル以上のもの

敷地内の通路については、青空空地を原則とし、敷地内の通路内に階段、スロープ等がある場合には、有効幅員を確保することとしています。

ただし、以下の全てに該当するものについては、青空空地としなくてもよいものとします（図４）。（第６条第２項及び第３項の敷地内の通路も同様の扱いとします。）

(1)　通路の有効幅員を２メートル以上確保すること

(2)　通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること

(3)　通路部分は、外気に十分開放されていること

(4)　通路の天井高さが 2.1 メートル以上であること

また、ひさし又は２階以上の屋根（それぞれの出が１メートル以下のものに限ります。）におおわれた部分については青空空地と取り扱います(図５)。

なお、令第 128 条の敷地内の通路と兼ねる場合は、「建築物の防火避難規定の解説 2025」（編集：日本建築行政会議、発行：株式会社ぎょうせい）Ｐ100 記載の基準を満たす必要があります。

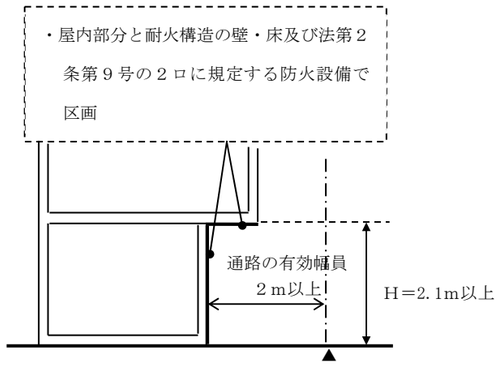


図 ４ 青空空地としなくてよい条件

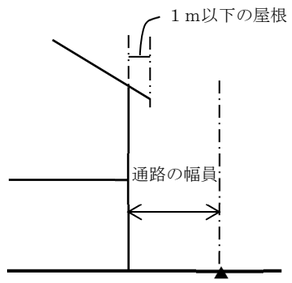


図 ５ 青空空地と取り扱う場合

旧

● 第３項

敷地が２箇所以上の位置で道路等に接する場合で、道路に接する路地状部分の長さが 15 メートルを超えるときの強化規定です。「当該路地状部分のみによって道路に接するとき」とは、図６のような事例であり、「当該路地状部分によって道路に接する長さが当該敷地の道路に接する長さのうち最大であるとき」とは、図７のような事例です。

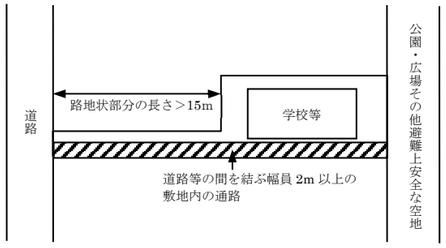


図 ６ 路地状部分のみによって道路に接する敷地

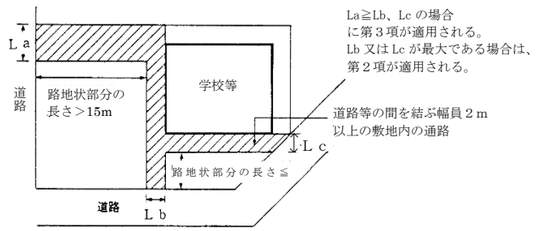


図 ７ 道路に接する長さの比較

● 第４項

第２項及び第３項の規定により「道路等に接する長さの合計を算定する」場合の敷地が特定の道路や公園、広場その他避難上安全な空地に接している部分の長さのみなし規定です。第１号及び第２号に該当する部分については、接する部分の長さの合計が１メートル以上であっても、その長さを１メートルとみなして算定することとしています。

○ 第１号

学校等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建築物の敷地において、次のいずれかに該当する道路に接する場合は、みなし規定が適用されます。

(1) ２項道路又は３項道路（法第 42 条第２項又は第３項の規定により指定された道路）

(2) ２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路（法第 42 条第１項第２号に該当する道路）

(3) ２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた位置指定道路（法第 42 条第１項第５号に該当する道路）

(4) (2)又は(3)に該当する道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路又は位置指定道路

○ 第２号

敷地が道路以外の公園、広場その他避難上安全な空地に接する場合は、みなし規定が適用されます。

● 第５項

市長の許可にかかる緩和規定です。

第６条

【屋外への出口、避難通路等】

第 ６ 条 学校等の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当するものにあっては、避難上有効な出口（令第 120 条若しくは令第 121 条に規定する直通階段又は固定タラップその他これに類する施設を屋外に設けた場合の、その地上に接する部分を含む。以下この条において「出口」という。）を２以上設け、かつ、その主たる用途に供する居室から出口に通ずる避難上有効な通路（廊下、階段、固定タラップ、バルコニーその他これらに類するものをいう。）

新

● 第３項

敷地が２箇所以上の位置で道路等に接する場合で、道路に接する路地状部分の長さが 15 メートルを超えるときの強化規定です。「当該路地状部分のみによって道路に接するとき」とは、図６のような事例であり、「当該路地状部分によって道路に接する長さが当該敷地の道路に接する長さのうち最大であるとき」とは、図７のような事例です。

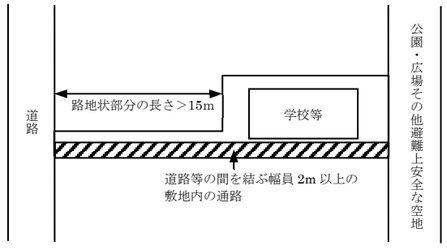


図 ６ 路地状部分のみによって道路に接する敷地

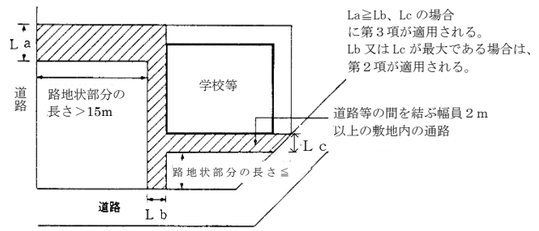


図 ７ 道路に接する長さの比較

● 第４項

第２項及び第３項の規定により「道路等に接する長さの合計を算定する」場合の敷地が特定の道路や公園、広場その他避難上安全な空地に接している部分の長さのみなし規定です。第１号及び第２号に該当する部分については、接する部分の長さの合計が１メートル以上であっても、その長さを１メートルとみなして算定することとしています。

○ 第１号

学校等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建築物の敷地において、次のいずれかに該当する道路に接する場合は、みなし規定が適用されます。

(1) ２項道路又は３項道路（法第 42 条第２項又は第３項の規定により指定された道路）

(2) ２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路（法第 42 条第１項第２号に該当する道路）

(3) ２項道路又は３項道路のみに接続して設けられた位置指定道路（法第 42 条第１項第５号に該当する道路）

(4) (2)又は(3)に該当する道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路又は位置指定道路

○ 第２号

敷地が道路以外の公園、広場その他避難上安全な空地に接する場合は、みなし規定が適用されます。

● 第５項

市長の許可にかかる緩和規定です。

第６条

【屋外への出口、避難通路等】

第 ６ 条 学校等の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当するものにあっては、避難上有効な出口（令第 120 条若しくは令第 121 条に規定する直通階段又は固定タラップその他これに類する施設を屋外に設けた場合の、その地上に接する部分を含む。以下この条において「出口」という。）を２以上設け、かつ、その主たる用途に供する居室から出口に通ずる避難上有効な通路（廊下、階段、固定タラップ、バルコニーその他これらに類するものをいう。）

旧	新
を当該各居室ごとに２以上設けなければならない。この場合において、２以上の居室により構成される病院の病室、ホテル又は旅館の宿泊室、共同住宅の住戸その他これらに類するもの（以下この項において「病室等」という。）で、準耐火構造の壁で区画されたものにあっては、当該区画された病室等をもって１居室とみなす。 (1)　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（主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は令第 109 条の３第２号に掲げる基準に適合する建築物にあっては、200 平方メートル）を超えるもの (2)　避難階以外の階で、その階におけるその用途に供する居室の床面積の合計が 50 平方メートル（主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は令第 109 条の３第２号に掲げる基準に適合する建築物にあっては、100 平方メートル）を超えるもの 2　前項に規定する建築物の敷地内には、同項に規定する出口から道路等に通ずる幅員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の敷地内にあっては、90 センチメートル）以上の通路を設けなければならない。 3　第１項に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートルを超える建築物の敷地で、前項に規定する通路（避難階以外の階に通ずる出口（固定タラップその他これに類する施設を屋外に設けた場合の、その地上に接する部分を除く。）から道路等に通ずるものに限る。）を互いに共用する場合においては、その共用する部分の通路幅員は３メートル以上としなければならない。 4　前３項の規定は、増築等又は用途の変更をする場合で、市長が避難の安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。 （昭 40 条例 53・昭 47 条例 11・昭 57 条例 47・平３条例 71・平５条例 43・平 12 条例 83・平 22 条例５・平 28 条例 71・令元条例 11・令２条例 39・令３条例 44・令６条例 46・一部改正）	を当該各居室ごとに２以上設けなければならない。この場合において、２以上の居室により構成される病院の病室、ホテル又は旅館の宿泊室、共同住宅の住戸その他これらに類するもの（以下この項において「病室等」という。）で、準耐火構造の壁で区画されたものにあっては、当該区画された病室等をもって１居室とみなす。 (1)　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（主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は令第 109 条の３第２号に掲げる基準に適合する建築物にあっては、200 平方メートル）を超えるもの (2)　避難階以外の階で、その階におけるその用途に供する居室の床面積の合計が 50 平方メートル（主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は令第 109 条の３第２号に掲げる基準に適合する建築物にあっては、100 平方メートル）を超えるもの 2　前項に規定する建築物の敷地内には、同項に規定する出口から道路等に通ずる幅員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の敷地内にあっては、90 センチメートル）以上の通路を設けなければならない。 3　第１項に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートルを超える建築物の敷地で、前項に規定する通路（避難階以外の階に通ずる出口（固定タラップその他これに類する施設を屋外に設けた場合の、その地上に接する部分を除く。）から道路等に通ずるものに限る。）を互いに共用する場合においては、その共用する部分の通路幅員は３メートル以上としなければならない。 4　前３項の規定は、増築等又は用途の変更をする場合で、市長が避難の安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。 （昭 40 条例 53・昭 47 条例 11・昭 57 条例 47・平３条例 71・平５条例 43・平 12 条例 83・平 22 条例５・平 28 条例 71・令元条例 11・令２条例 39・令３条例 44・令６条例 46・一部改正）
本条は、いわゆる２方向避難経路の確保に関する規定です。 第１項に掲げる用途の建築物は、子供、高齢者、障害者等を含めた不特定多数の人の利用に供するものであるところから、災害時における避難の安全を考慮して、一定規模を超えるものについて、各居室から道路等に至るまでの間に２方向の避難経路を確保するよう規定したものです。 本条における「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、学校等の用途が２つ以上併設する建築物の場合は、用途毎に算出した床面積の合計ではなく、学校等の全ての用途に供する部分の床面積を合計した面積となります（第５条と同様）。また、本条では、同一敷地内に複数の建築物がある場合であっても、複数の建築物の合計ではなく、建築物毎に算出した「その用途に供する部分の床面積の合計」となります。 なお、ここでいう「その用途に供する部分」には、自動車車庫及び駐輪場を含まないものとします（Ｐ132 参照）。また、複合用途における共用部分は、対象用途の床面積按分により算出される面積を算入するものとします（Ｐ132 参照）。 例えば、図１のようにＡ棟（共同住宅と保育所と事務所が併設する建築物）とＢ棟（共同住宅の附属倉庫）とＣ棟（共同住宅の附属駐輪場）の計３棟が同一敷地内にある場合、「その用途に供する部分の床面積の合計」は建築物毎に算出するので、Ａ棟は共同住宅と保育所を合計した 660 平方メートル、Ｂ棟は 10 平方メートル、Ｃ棟は 0 平方メートルとなります。よって、Ａ棟のみが本条の適用対象となります。	本条は、いわゆる２方向避難経路の確保に関する規定です。 第１項に掲げる用途の建築物は、子供、高齢者、障害者等を含めた不特定多数の人の利用に供するものであるところから、災害時における避難の安全を考慮して、一定規模を超えるものについて、各居室から道路等に至るまでの間に２方向の避難経路を確保するよう規定したものです。 本条における「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、学校等の用途が２つ以上併設する建築物の場合は、用途毎に算出した床面積の合計ではなく、学校等の全ての用途に供する部分の床面積を合計した面積となります（第５条と同様）。また、本条では、同一敷地内に複数の建築物がある場合であっても、複数の建築物の合計ではなく、建築物毎に算出した「その用途に供する部分の床面積の合計」となります。 なお、ここでいう「その用途に供する部分」には、自動車車庫及び駐輪場を含まないものとします（Ｐ132 参照）。また、複合用途における共用部分は、対象用途の床面積按分により算出される面積を算入するものとします（Ｐ132 参照）。 例えば、図１のようにＡ棟（共同住宅と保育所と事務所が併設する建築物）とＢ棟（共同住宅の附属倉庫）とＣ棟（共同住宅の附属駐輪場）の計３棟が同一敷地内にある場合、「その用途に供する部分の床面積の合計」は建築物毎に算出するので、Ａ棟は共同住宅と保育所を合計した 660 平方メートル、Ｂ棟は 10 平方メートル、Ｃ棟は 0 平方メートルとなります。よって、Ａ棟のみが本条の適用対象となります。

旧

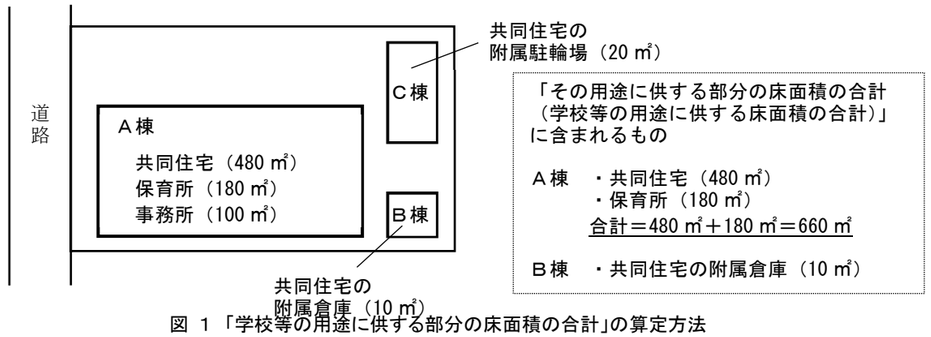


図 1「学校等の用途に供する部分の床面積の合計」の算定方法

● 第１項

当該建築物について、各居室からの２方向避難が可能となるような避難上有効な階段や出口を２以上設けるよう規定しています。この場合の位置については、２方向避難の主旨から対角線上の平面に配置することが基本となります。

これを図示すると次のとおりです。

（共同住宅の例）

（１）　階段２ケ所の場合

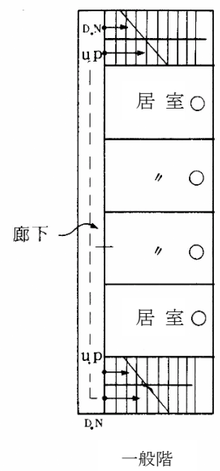


図 2 避難上有効な通路が2以上設けられている

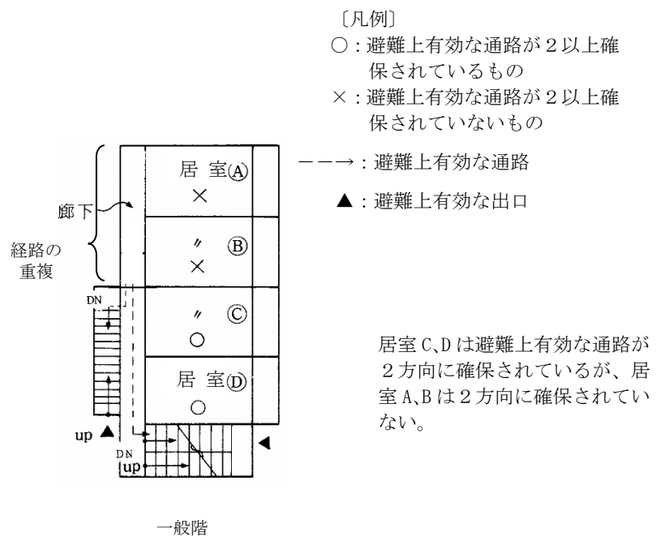


図 3 避難上有効な通路が2以上設けられていない例

（２）　階段１ケ所（バルコニー等による避難）の場合

新

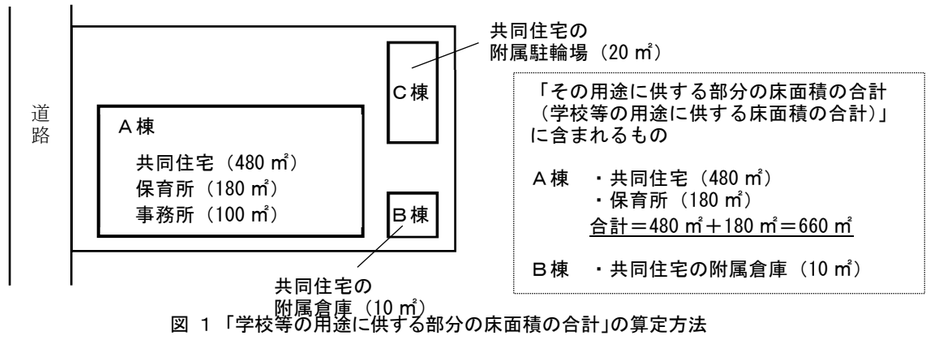


図 1「学校等の用途に供する部分の床面積の合計」の算定方法

● 第１項

当該建築物について、各居室からの２方向避難が可能となるような避難上有効な階段や出口を２以上設けるよう規定しています。この場合の位置については、２方向避難の主旨から対角線上の平面に配置することが基本となります。

これを図示すると次のとおりです。

（共同住宅の例）

（１）　階段２ケ所の場合

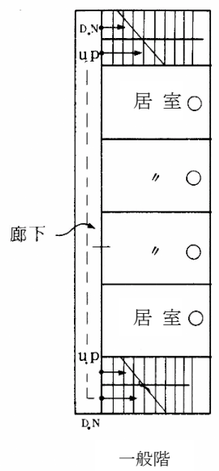


図 2 避難上有効な通路が2以上設けられている

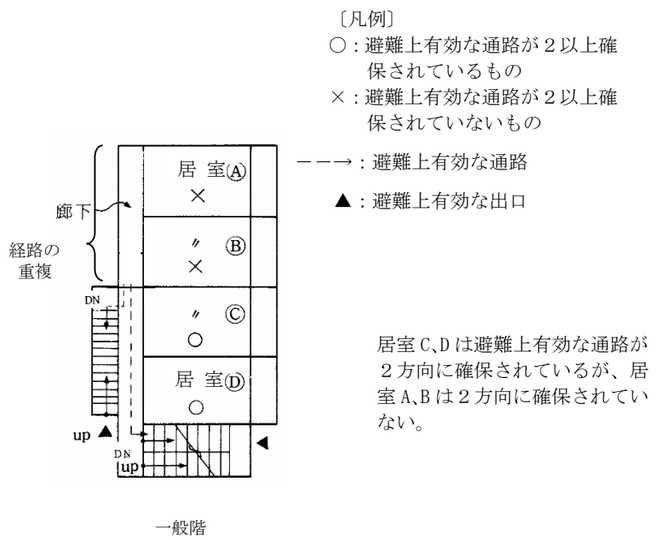


図 3 避難上有効な通路が2以上設けられていない例

（２）　階段１ケ所（バルコニー等による避難）の場合

旧

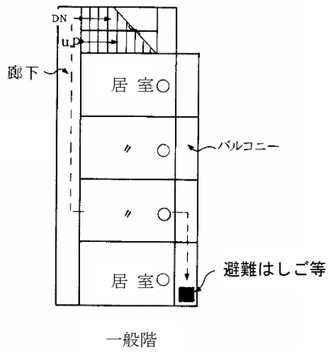


図 4　避難上有効な通路が2以上設けられている例

各居室から２方向の避難経路を確保することが原則ですが、準耐火構造の壁で区画された「複数の室で構成される病院の大部屋、ホテルの宿泊室、共同住宅の住室など（病室等）」を「１居室」とみなすことができます。ここでいう「準耐火構造の壁で区画されたもの」とは、「病室等」と「病室等」の間を準耐火構造の壁で区画したものです（図５）。病室等に含まれない共用廊下、バルコニー、階段等との間については、１居室とみなすための区画は不要です。なお、これは法令等により必要な防火区画を不要とするものではありません。

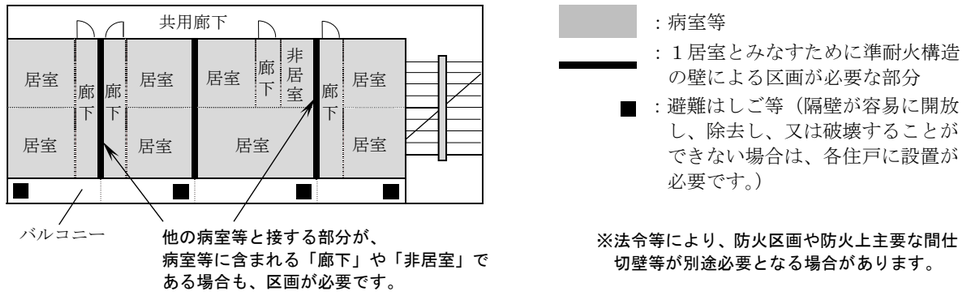


図 5 準耐火構造の壁で区画された病室等

以下、用語等について説明します。

(1)　「主たる用途に供する居室」とは、令第 120 条第１項に規定する「主たる用途に供する居室」と同意であり、これを例示すると、学校の教室や体育館、病院の病室、保育所の保育室や遊戯室、ホテルの宿泊室、キャバレーの客席、寄宿舎の寝室等です。なお、幼保連携型認定こども園の保育室や教室、遊戯室等も含まれます。

(2)　「避難上有効な出口」とは、避難階の玄関やバルコニーの出口のみをいうものではなく、有効に避難できる肘掛窓、掃き出し窓等を含むものとしています。なお、腰高窓は「避難上有効な出口」には含まれません（図６）。

(3)　「出口に通ずる避難上有効な通路」とは本文かっこ書きの通りであり、他の居室を経由するようなものは該当しませんが、階段室（２住戸１階段）型の共同住宅（図７）で、その主要構造部が耐火構造であるものについては、この限りではありません。

新

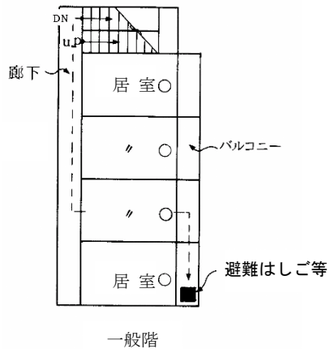


図 4　避難上有効な通路が2以上設けられている例

各居室から２方向の避難経路を確保することが原則ですが、準耐火構造の壁で区画された「複数の室で構成される病院の大部屋、ホテルの宿泊室、共同住宅の住室など（病室等）」を「１居室」とみなすことができます。ここでいう「準耐火構造の壁で区画されたもの」とは、「病室等」と「病室等」の間を準耐火構造の壁で区画したものです（図５）。病室等に含まれない共用廊下、バルコニー、階段等との間については、１居室とみなすための区画は不要です。なお、これは法令等により必要な防火区画を不要とするものではありません。

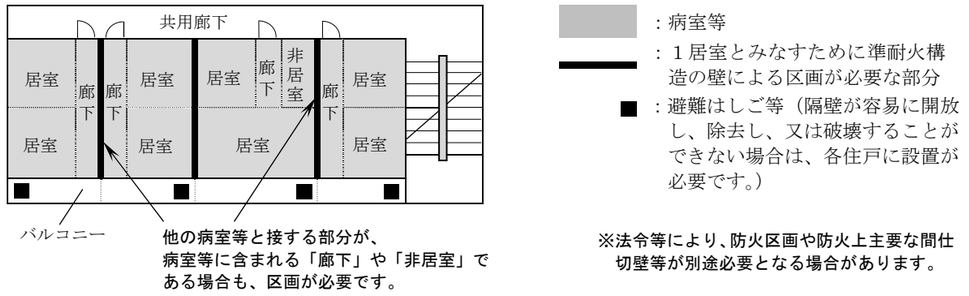


図 5 準耐火構造の壁で区画された病室等

以下、用語等について説明します。

(1)　「主たる用途に供する居室」とは、令第 120 条第１項に規定する「主たる用途に供する居室」と同意であり、これを例示すると、学校の教室や体育館、病院の病室、保育所の保育室や遊戯室、ホテルの宿泊室、キャバレーの客席、寄宿舎の寝室等です。なお、幼保連携型認定こども園の保育室や教室、遊戯室等も含まれます。

(2)　「避難上有効な出口」とは、避難階の玄関やバルコニーの出口のみをいうものではなく、有効に避難できる肘掛窓、掃き出し窓等を含むものとしています。なお、腰高窓は「避難上有効な出口」には含まれません（図６）。

(3)　「出口に通ずる避難上有効な通路」とは本文かっこ書きの通りであり、他の居室を経由するようなものは該当しませんが、階段室（２住戸１階段）型の共同住宅（図７）で、その主要構造部が耐火構造であるものについては、この限りではありません。

旧

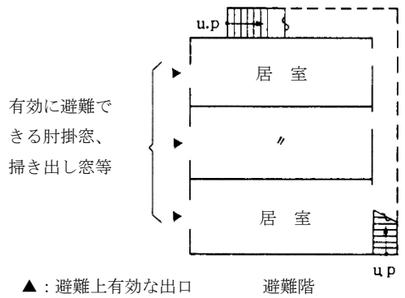


図 6　避難上有効な出口

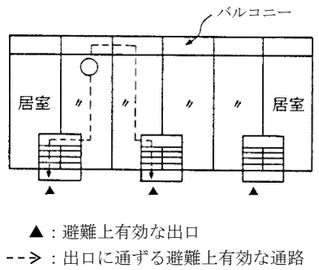


図 7　階段室型の共同住宅の場合

(4)　出口に通ずる避難上有効な通路のうち「その他これらに類するもの」とは、消防法施行令第 25 条第２項の別表に掲げる「避難器具」のうち、避難はしご、避難用タラップ、すべり台、救助袋及び緩降機をいい、避難ロープは除きます。

これらの避難器具は避難上有効な出口である必要があるため、消防法施行令第 25 条、消防法施行規則第 27 条及び同規則に基づく「避難器具の設置及び維持に関する技術上の基準の細目」に適合することを原則とします。

(5)　避難階の玄関が連続し、かつ、その上部に法令で規定する廊下の幅以上（法令で定めがない場合は 75 センチメートル以上）の屋根又は２階の廊下・ベランダ等突出部分がある場合で、そのおおわれた避難階の部分を有効に整備したときは、当該部分を廊下とみなすことができます（図８）。

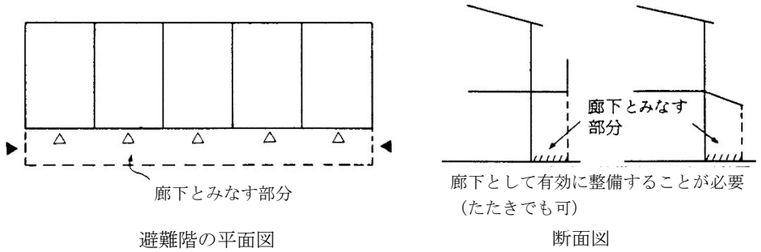


図 8　廊下とみなすことができる場合

●　第２項

敷地内の通路の規定です。第１項の「避難上有効な出口」から道路等に通ずる幅員２メートル以上の敷地内の通路を確保するよう定めています。敷地と道路等との間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には幅員が２メートル以上の階段、スロープ等を整備する必要があります（図９）。

これらの敷地内の通路、階段、スロープ等の幅員については、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の敷地内の場合は、90 センチメートル以上とすることができます。

新

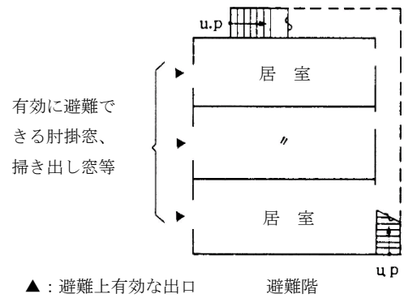


図 6　避難上有効な出口

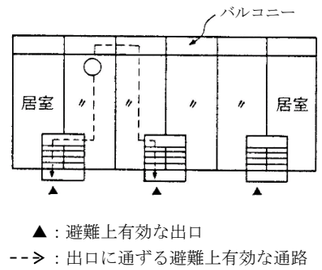


図 7　階段室型の共同住宅の場合

(4)　出口に通ずる避難上有効な通路のうち「その他これらに類するもの」とは、消防法施行令第 25 条第２項の別表に掲げる「避難器具」のうち、避難はしご、避難用タラップ、すべり台、救助袋及び緩降機をいい、避難ロープは除きます。

これらの避難器具は避難上有効な出口である必要があるため、消防法施行令第 25 条、消防法施行規則第 27 条及び同規則に基づく「避難器具の設置及び維持に関する技術上の基準の細目」に適合することを原則とします。

(5)　避難階の玄関が連続し、かつ、その上部に法令で規定する廊下の幅以上（法令で定めがない場合は 75 センチメートル以上）の屋根又は２階の廊下・ベランダ等突出部分がある場合で、そのおおわれた避難階の部分を有効に整備したときは、当該部分を廊下とみなすことができます（図８）。

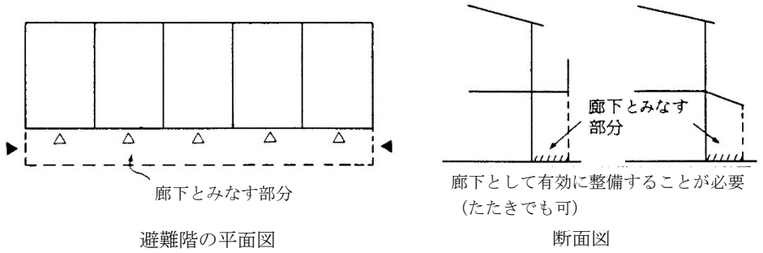


図 8　廊下とみなすことができる場合

●　第２項

敷地内の通路の規定です。第１項の「避難上有効な出口」から道路等に通ずる幅員２メートル以上の敷地内の通路を確保するよう定めています。敷地と道路等との間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には幅員が２メートル以上の階段、スロープ等を整備する必要があります（図９）。

これらの敷地内の通路、階段、スロープ等の幅員については、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の敷地内の場合は、90 センチメートル以上とすることができます。

旧

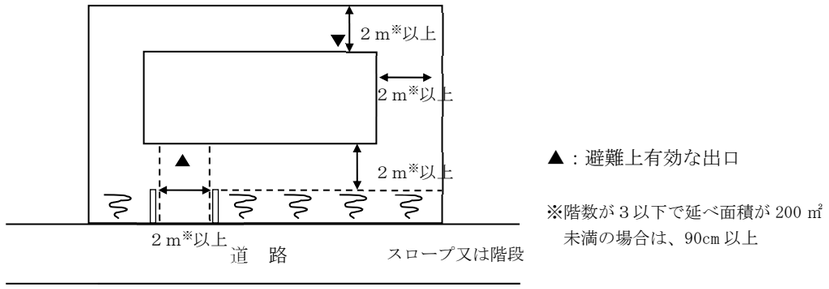


図 ９ 敷地内の通路（敷地と道路に高低差がある場合）

本規定は避難又は通行の安全を目的としており、避難者が滞留することなく迅速に避難できる計画とする必要があります。したがって避難上支障がある急勾配の階段やスロープ、梯子やタラップなどは敷地内の通路に該当しません。また、避難上支障がある植栽や工作物、駐車施設については、敷地内の通路に設けることはできません。

なお、敷地内の通路については、青空空地を原則とします。

ただし、以下の全てに該当するものについては、青空空地としなくてもよいものとします（Ｐ42、Ｐ43 参照）。（第６条第３項の敷地内の通路も同様の扱いとします。）

(1)　通路の有効幅員を２メートル以上（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の場合は、90 センチメートル以上）確保すること

(2)　通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること

(3)　通路部分は、外気に十分開放されていること

(4)　通路の天井高さが 2.1 メートル以上であること

また、ひさし又は２階以上の屋根（それぞれの出が１メートル以下のものに限ります。）におおわれた部分については青空空地と取り扱います（Ｐ42・43 参照）。

なお、令第 128 条の敷地内の通路と兼ねる場合は、「建築物の防火避難規定の解説 2023」（編集：日本建築行政会議、発行：株式会社ぎょうせい）Ｐ99 記載の基準を満たす必要があります。

●　第３項

第２項の敷地内の通路を重複共用する場合の強化規定です。

学校等の用途に供する床面積の合計が 200 平方メートルを超える場合、避難階以外の階からの敷地内の通路を互いに重複共用するときは、前項の規定にかかわらず、その幅員を３メートル以上とするよう定めたものです。なお、第２項と同様、敷地と道路等との間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には幅員が３メートル以上の階段、スロープ等を整備する必要があります（図 10　Ａのみの場合）。

新

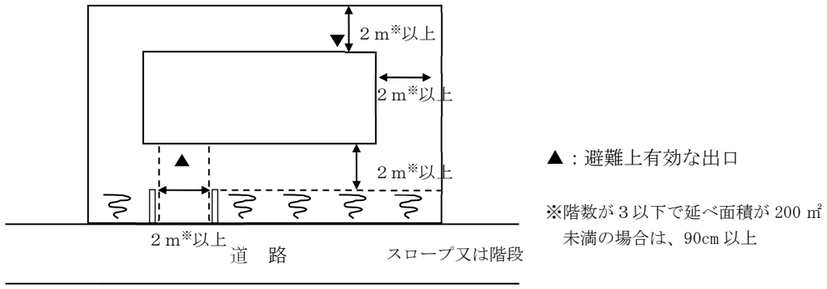


図 ９ 敷地内の通路（敷地と道路に高低差がある場合）

本規定は避難又は通行の安全を目的としており、避難者が滞留することなく迅速に避難できる計画とする必要があります。したがって避難上支障がある急勾配の階段やスロープ、梯子やタラップなどは敷地内の通路に該当しません。また、避難上支障がある植栽や工作物、駐車施設については、敷地内の通路に設けることはできません。

なお、敷地内の通路については、青空空地を原則とします。

ただし、以下の全てに該当するものについては、青空空地としなくてもよいものとします（Ｐ42、Ｐ43 参照）。（第６条第３項の敷地内の通路も同様の扱いとします。）

(1)　通路の有効幅員を２メートル以上（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の場合は、90 センチメートル以上）確保すること

(2)　通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること

(3)　通路部分は、外気に十分開放されていること

(4)　通路の天井高さが 2.1 メートル以上であること

また、ひさし又は２階以上の屋根（それぞれの出が１メートル以下のものに限ります。）におおわれた部分については青空空地と取り扱います（Ｐ42・43 参照）。

なお、令第 128 条の敷地内の通路と兼ねる場合は、「建築物の防火避難規定の解説 2025」（編集：日本建築行政会議、発行：株式会社ぎょうせい）Ｐ100 記載の基準を満たす必要があります。

●　第３項

第２項の敷地内の通路を重複共用する場合の強化規定です。

学校等の用途に供する床面積の合計が 200 平方メートルを超える場合、避難階以外の階からの敷地内の通路を互いに重複共用するときは、前項の規定にかかわらず、その幅員を３メートル以上とするよう定めたものです。なお、第２項と同様、敷地と道路等との間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には幅員が３メートル以上の階段、スロープ等を整備する必要があります（図 10　Ａのみの場合）。

旧

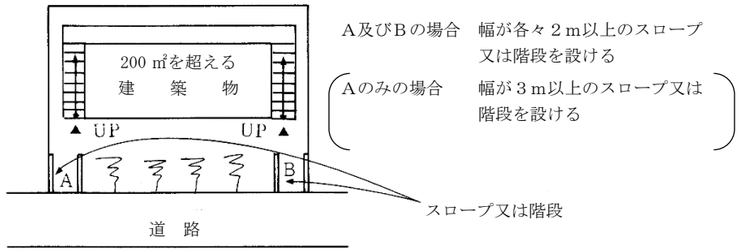


図 10 敷地内の通路を重複共用する場合

ただし、本項の対象となるのは、「避難階以外の階に通ずる出口」からの敷地内の通路を互いに共用する場合です。補助的な「固定タラップその他これに類する施設」に通ずる敷地内の通路を共用する場合は除いています。

A：避難階以外の階に通ずる出口（固定タラップ等以外）
　１居室とみなす病室等で、その病室等の中に避難階以外に通ずる階段があり、避難階のみに出入口がある場合には、Cとして扱います。
B：避難階以外の階に通ずる出口（固定タラップ等）
C：避難階以外の階に通じない出口
　（避難階の居室から廊下などを経由する出口）
D：避難階以外の階に通じない出口
　（避難階の居室でひじ掛け窓、掃き出し窓等からの出口）

＜組合せ事例＞

	A	B	C	D
A	3m	2m	2m	2m
B	2	2	2	2
C	2	2	2	2
D	2	2	2	2

以上のことを総合して敷地内の通路の取扱いを例示すると次のようになります。

1　避難階以外の階に通ずる出口（A、B）からの敷地内の通路が重複するもののうち、（A＋A）は３メートル以上とし、（A＋B）及び（B＋B）は２メートル以上
2　避難階以外の階に通じない出口（C、D）からの敷地内の通路の重複（C＋C、C＋D、D＋D）は２メートル以上
3　避難階以外の階に通じない出口（C、D）からの敷地内の通路と避難階以外の階に通ずる出口（A、B）からの敷地内の通路の重複（A＋C、C＋B、A＋D、B＋D）は２メートル以上

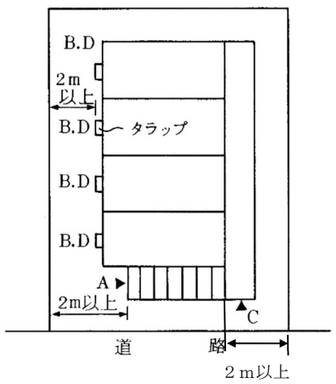


図 11

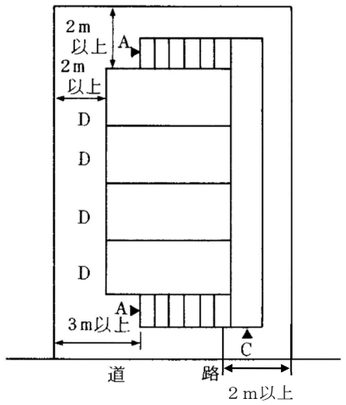


図 12

新

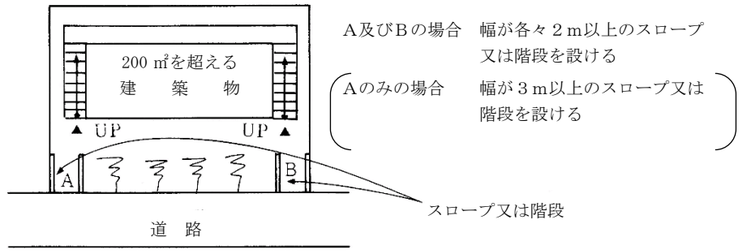


図 10 敷地内の通路を重複共用する場合

ただし、本項の対象となるのは、「避難階以外の階に通ずる出口」からの敷地内の通路を互いに共用する場合です。補助的な「固定タラップその他これに類する施設」に通ずる敷地内の通路を共用する場合は除いています。

A：避難階以外の階に通ずる出口（固定タラップ等以外）
　１居室とみなす病室等で、その病室等の中に避難階以外に通ずる階段があり、避難階のみに出入口がある場合には、Cとして扱います。
B：避難階以外の階に通ずる出口（固定タラップ等）
C：避難階以外の階に通じない出口
　（避難階の居室から廊下などを経由する出口）
D：避難階以外の階に通じない出口
　（避難階の居室でひじ掛け窓、掃き出し窓等からの出口）

＜組合せ事例＞

	A	B	C	D
A	3m	2m	2m	2m
B	2	2	2	2
C	2	2	2	2
D	2	2	2	2

以上のことを総合して敷地内の通路の取扱いを例示すると次のようになります。

1　避難階以外の階に通ずる出口（A、B）からの敷地内の通路が重複するもののうち、（A＋A）は３メートル以上とし、（A＋B）及び（B＋B）は２メートル以上
2　避難階以外の階に通じない出口（C、D）からの敷地内の通路の重複（C＋C、C＋D、D＋D）は２メートル以上
3　避難階以外の階に通じない出口（C、D）からの敷地内の通路と避難階以外の階に通ずる出口（A、B）からの敷地内の通路の重複（A＋C、C＋B、A＋D、B＋D）は２メートル以上

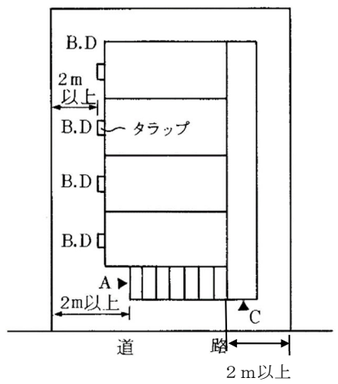


図 11

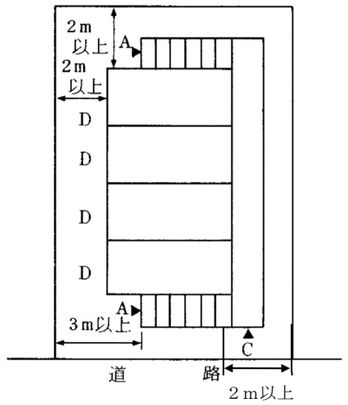


図 12

旧

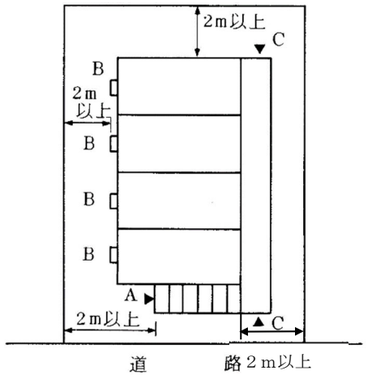


図 13

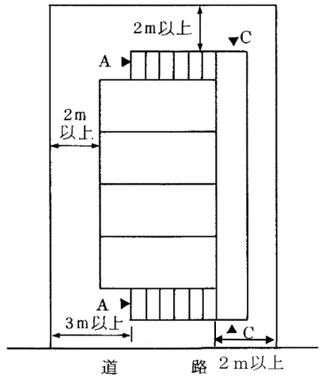


図 14

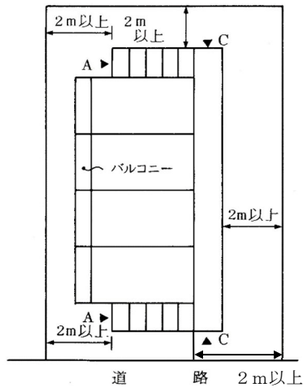


図 15

● 第４項

第４項は、市長の許可に係る緩和規定です。

第 47 条

【敷地と道路との関係】

第 47 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（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物のその用途に供する部分の床面積の合計の和をいう。以下この条及び第 48 条第１項において同じ。）が 50 平方メートルを超えるものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に１箇所で同表に掲げる長さで接し、かつ、その接する部分のみに自動車用の出入口を設けたものでなければならない。

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	道路に接する長さ
50 平方メートルを超え 150 平方メートル以下のもの	４メートル以上	４メートル以上

新

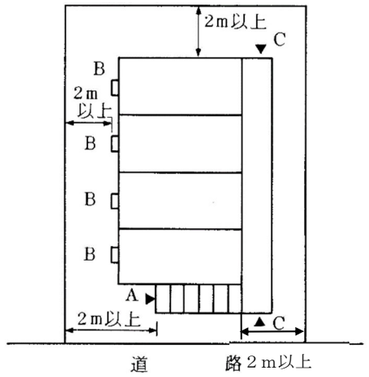


図 13

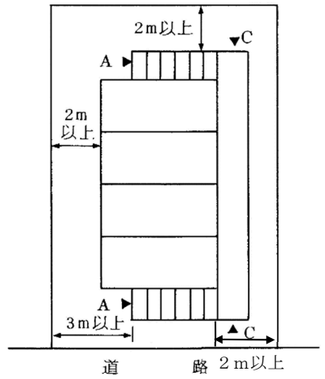


図 14

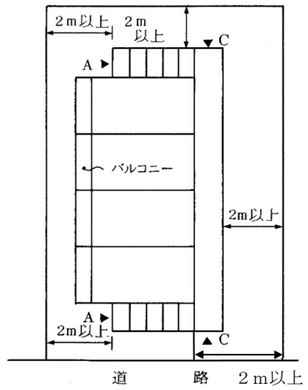


図 15

● 第４項

第４項は、市長の許可に係る緩和規定です。

第 47 条

【敷地と道路との関係】

第 47 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（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築物のその用途に供する部分の床面積の合計の和をいう。以下この条及び第 48 条第１項において同じ。）が 50 平方メートルを超えるものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に１箇所で同表に掲げる長さで接し、かつ、その接する部分のみに自動車用の出入口を設けたものでなければならない。

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	道路に接する長さ
50 平方メートルを超え 150 平方メートル以下のもの	４メートル以上	４メートル以上

旧

150 平方メートルを超えるもの	6 メートル以上	6 メートル以上

2　自動車車庫の用途に供する建築物の敷地が次に掲げる条件に該当する場合においては、前項の規定は、適用しない。

(1)　建築物に附属する自動車車庫（自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が当該自動車車庫の敷地にある建築物の延べ面積の合計の３分の１以内のものに限る。以下同じ。）の敷地であること。

(2)　幅員４メートル以上の道路（法第 42 条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路又は同項第２号若しくは第５号に該当する道路のうち同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路に至る道路に限る。）に１箇所で敷地の外周の 10 分の１以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が６メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行ったものであること。

(3)　前号の道路に接する部分のみに自動車用の出入口を設けたものであること。

3　第１項の場合において、同項の敷地がそれぞれ同項の表に掲げる幅員の道路に１箇所で同表に掲げる長さで接する部分以外の部分について、前項第２号の条件に該当するときは、当該部分についても自動車用の出入口を設けることができる。

（昭 40 条例 53・昭 47 条例 11・一部改正、平３条例 71・全改、平５条例 43・平 22 条例５・平 27 条 40・一部改正）

本条では、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の敷地が接する道路の幅員、その道路が敷地に接する部分の長さ及び自動車用の出入口の位置等について定めています。

「自動車車庫の用途に供する部分」には、自動車の車路部分も含みますが、自転車及び総排気量 125 cc以下の自動二輪車の駐輪場、電気室や機械室などは含まれません。

また、「自動車修理工場の用途に供する部分」には、その用途に附属する器具庫や事務所なども含まれます。

なお、ここでいう自動車車庫には、車庫内の車路、通路を含みますが、自動車車庫と独立した車路の部分（駐停車がないものに限る）が外気に十分開放されている場合は、当該部分は自動車車庫に含みません（図３）。

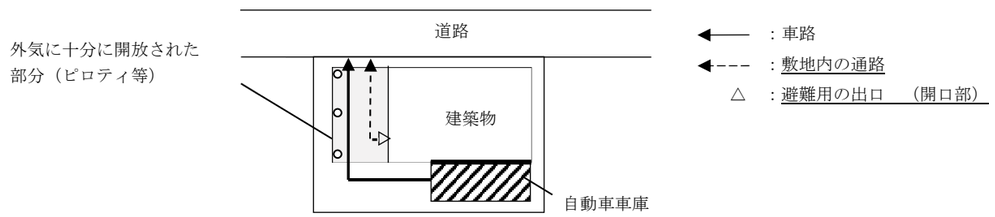


図３　通過のみの車路であり、車路を自動車車庫とは扱わない場合

●　第１項

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、敷地が接する道路の幅員及びその道路が敷地に接する部分の長さを段階的に定めています（図１、図２）。

新

150 平方メートルを超えるもの	6 メートル以上	6 メートル以上

2　自動車車庫の用途に供する建築物の敷地が次に掲げる条件に該当する場合においては、前項の規定は、適用しない。

(1)　建築物に附属する自動車車庫（自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が当該自動車車庫の敷地にある建築物の延べ面積の合計の３分の１以内のものに限る。以下同じ。）の敷地であること。

(2)　幅員４メートル以上の道路（法第 42 条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路又は同項第２号若しくは第５号に該当する道路のうち同条第２項若しくは第３項の規定により指定された道路を経由しないで同条第１項第１号、第３号若しくは第４号に該当する道路に至る道路に限る。）に１箇所で敷地の外周の 10 分の１以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が６メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行ったものであること。

(3)　前号の道路に接する部分のみに自動車用の出入口を設けたものであること。

3　第１項の場合において、同項の敷地がそれぞれ同項の表に掲げる幅員の道路に１箇所で同表に掲げる長さで接する部分以外の部分について、前項第２号の条件に該当するときは、当該部分についても自動車用の出入口を設けることができる。

（昭 40 条例 53・昭 47 条例 11・一部改正、平３条例 71・全改、平５条例 43・平 22 条例５・平 27 条 40・一部改正）

本条では、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の敷地が接する道路の幅員、その道路が敷地に接する部分の長さ及び自動車用の出入口の位置等について定めています。

「自動車車庫の用途に供する部分」には、自動車車庫内の車路、通路を含みますが、外気に十分開放されている自動車車庫とは別の車路の部分（駐停車がないものに限る）は含みません（図１）。また、自転車及び総排気量 125 cc以下の自動二輪車の駐輪場、電気室や機械室などは「自動車車庫の用途に供する部分」に含まれません。

「自動車修理工場の用途に供する部分」には、その用途に附属する器具庫や事務所なども含まれます。

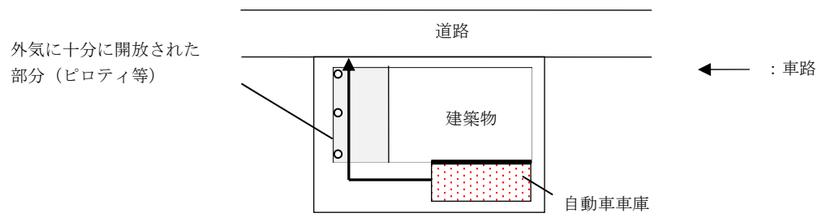


図１　通過のみの車路であり、自動車車庫の用途に供する部分とは扱わない場合

●　第１項

自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、敷地が接する道路の幅員及びその道路が敷地に接する部分の長さを段階的に定めています（図２、図３）。

旧

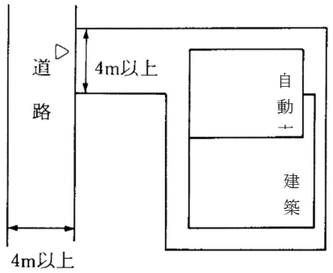
ここでいう「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、自動車車庫と自動車修理工場が複合する建築物の場合は、「自動車車庫の用途に供する部分」の床面積と「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積を全て合計して算出される面積となります。また、同一敷地内に複数の建築物がある場合には、敷地内の全ての建築物の「その用途に供する部分の床面積の合計」の和となります。（第 48 条と同様）

なお、２項道路（法第 42 条第２項の規定により指定された道路）は道路の幅員を４メートルとみなすものであるため、この項でいう「４メートル以上」の道路に含まれます。

敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、当該路地状部分の最小幅員をいいます（Ｐ22、Ｐ23 参照）。

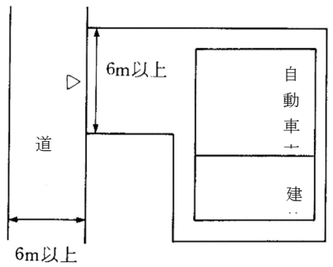
「１箇所」で道路に接する長さとは、「１の道路」で接する長さをいいます。

また、前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「１の道路」として取り扱うものとします（Ｐ23 参照）。



（法第 42 条第２項道路　▷：　自動車用

図 １　自動車車庫の床面積の合計が 50 ㎡を超え 150 ㎡以下の場合



▷：　自動車用

図 ２　自動車車庫の床面積の合計が 150 ㎡超の場合

●　第２項

附属自動車車庫についての緩和規定であり、適用にあたっては、次の(1)～(3)までの要件を満たすことが必要となります（図３）。なお、自動車修理工場の用途に供する建築物は対象となりません。

(1)　附属自動車車庫の床面積の合計が、当該敷地内の建築物の延べ面積の合計の３分の１以内であること。

(2)　幅員４メートル以上の道路に敷地の外周の 10 分の１以上が接し、かつ、図３のように「公共の用に供する空地」を設けること。この場合の空地は、敷地面積に算入することは可能ですが、青空の空地とします。また、「通行の安全に寄与する整備」とは、前面道路と同等の道路状に整備することをいいます。なお、この項でいう「幅員４メートル以上の道路」とは、「２項道路」等を除いたものです（Ｐ24 参照）。

(3)　(2)で整備した空地部分のみに出入口を設けること。

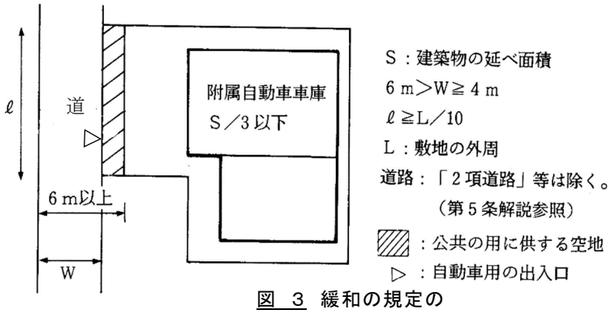


図 ３　緩和の規定の

新

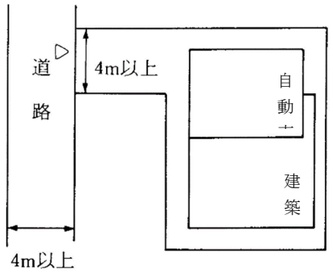
ここでいう「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、自動車車庫と自動車修理工場が複合する建築物の場合は、「自動車車庫の用途に供する部分」の床面積と「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積を全て合計して算出される面積となります。また、同一敷地内に複数の建築物がある場合には、敷地内の全ての建築物の「その用途に供する部分の床面積の合計」の和となります。（第 48 条と同様）

なお、２項道路（法第 42 条第２項の規定により指定された道路）は道路の幅員を４メートルとみなすものであるため、この項でいう「４メートル以上」の道路に含まれます。

敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、当該路地状部分の最小幅員をいいます（Ｐ22、Ｐ23 参照）。

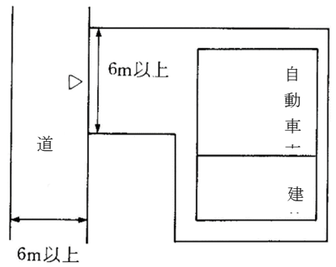
「１箇所」で道路に接する長さとは、「１の道路」で接する長さをいいます。

また、前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「１の道路」として取り扱うものとします（Ｐ23 参照）。



（法第 42 条第２項道路　▷：　自動車用

図2　自動車車庫の床面積の合計が 50 ㎡を超え 150 ㎡以下の場合



▷：　自動車用

図3　自動車車庫の床面積の合計が 150 ㎡超の場合

●　第２項

附属自動車車庫についての緩和規定であり、適用にあたっては、次の(1)～(3)までの要件を満たすことが必要となります（図４）。なお、自動車修理工場の用途に供する建築物は対象となりません。

(1)　附属自動車車庫の床面積の合計が、当該敷地内の建築物の延べ面積の合計の３分の１以内であること。

(2)　幅員４メートル以上の道路に敷地の外周の 10 分の１以上が接し、かつ、図３のように「公共の用に供する空地」を設けること。この場合の空地は、敷地面積に算入することは可能ですが、青空の空地とします。また、「通行の安全に寄与する整備」とは、前面道路と同等の道路状に整備することをいいます。なお、この項でいう「幅員４メートル以上の道路」とは、「２項道路」等を除いたものです（Ｐ24 参照）。

(3)　(2)で整備した空地部分のみに出入口を設けること。

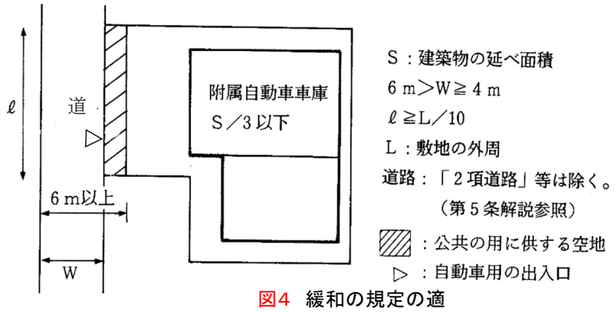


図4　緩和の規定の適

旧

● 第３項

第１項に適合する自動車用の出入口が設けられている場合において、第２項第２号に適合する部分にも自動車用の出入口を設けられることとした緩和規定です。

第 51 条

【開口部の制限】

第 51 条　建築物の一部を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供するもので、次のいずれかに該当するものにあっては、その用途に供する部分とその他の用途に供する部分との区画部分に次項各号に掲げる開口部を設けてはならない。

(1)　第 49 条に規定する建築物

(2)　その用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるもので、３階以上の階をその用途に供するもの

(3)　その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以上のもの

２　前項に規定する開口部は、次に掲げるものとする。

(1)　床又は天井に設ける開口部（特殊な用途に供するものでやむを得ないものを除く。）

(2)　自動車車庫の内部に設ける開口部で、その他の用途に供する部分のために設ける避難用の出口

（昭 40 条例 53・昭 47 条例 11・昭 57 条例 47・一部改正、平３条例 71・旧第 52 条繰上・一部改正、平５条例 43・平 22 条例５・平 30 条例 51・一部改正）

● 第１項

建築物の一部を自動車車庫等の用途に供する場合は、特に直上階以上の階にある他の用途の部分に与える防火上、避難上の影響が大きいので、その他の用途に供する部分との防火区画部分に第２項に掲げる開口部を設けることを制限し、防火及び避難の安全を確保するよう規定したものです。

ここでいう「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、自動車車庫と自動車修理工場が併設する建築物の場合は、「自動車車庫の用途に供する部分」の床面積と「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積を合計して算出される面積となります。

なお、「自動車車庫の用途に供する部分」には、自動車の車路部分も含まれますが、自転車及び総排気量 125cc 以下の自動二輪車の駐輪場、電気室や機械室などは含まれません。

また、「自動車修理工場の用途に供する部分」には、その用途に附属する器具庫や事務所なども含まれます。

● 第２項

○ 第１号

床又は天井にマシンハッチ等を設けた場合、この「たて穴」が上部階への火災拡大の要因となることから、やむを得ない場合を除いてこれを禁止したものです。

○ 第２号

避難上の安全を確保するために、他の用途に供する部分のための避難用出口を自動車車庫の内部に設けることを禁止したものです。また、自動車車庫と自動車修理工場が併設する場合は、自動車修理工場のための避難用出口も自動車車庫の内部に設けることはできないため、注意が必要です。

新

● 第３項

第１項に適合する自動車用の出入口が設けられている場合において、第２項第２号に適合する部分にも自動車用の出入口を設けられることとした緩和規定です。

第 51 条

【開口部の制限】

第 51 条　建築物の一部を自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供するもので、次のいずれかに該当するものにあっては、その用途に供する部分とその他の用途に供する部分との区画部分に次項各号に掲げる開口部を設けてはならない。

(1)　第 49 条に規定する建築物

(2)　その用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるもので、３階以上の階をその用途に供するもの

(3)　その用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以上のもの

２　前項に規定する開口部は、次に掲げるものとする。

(1)　床又は天井に設ける開口部（特殊な用途に供するものでやむを得ないものを除く。）

(2)　自動車車庫の内部に設ける開口部で、その他の用途に供する部分のために設ける避難用の出口

（昭 40 条例 53・昭 47 条例 11・昭 57 条例 47・一部改正、平３条例 71・旧第 52 条繰上・一部改正、平５条例 43・平 22 条例５・平 30 条例 51・一部改正）

● 第１項

建築物の一部を自動車車庫等の用途に供する場合は、特に直上階以上の階にある他の用途の部分に与える防火上、避難上の影響が大きいので、その他の用途に供する部分との防火区画部分に第２項に掲げる開口部を設けることを制限し、防火及び避難の安全を確保するよう規定したものです。

ここでいう「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、自動車車庫と自動車修理工場が併設する建築物の場合は、「自動車車庫の用途に供する部分」の床面積と「自動車修理工場の用途に供する部分」の床面積を合計して算出される面積となります。

なお、「自動車車庫の用途に供する部分」には、自動車の車路部分も含まれますが、自転車及び総排気量 125cc 以下の自動二輪車の駐輪場、電気室や機械室などは含まれません。

また、「自動車修理工場の用途に供する部分」には、その用途に附属する器具庫や事務所なども含まれます。

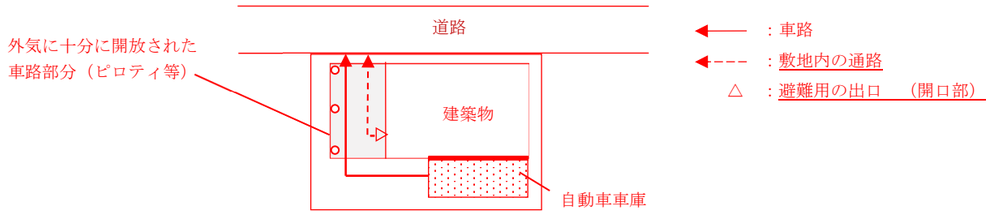
● 第２項

○ 第１号

床又は天井にマシンハッチ等を設けた場合、この「たて穴」が上部階への火災拡大の要因となることから、やむを得ない場合を除いてこれを禁止したものです。

○ 第２号

避難上の安全を確保するために、他の用途に供する部分のための避難用の出口を自動車車庫の内部に設けることを禁止したものです。また、自動車車庫と自動車修理工場が併設する場合は、自動車修理工場のための避難用の出口も自動車車庫の内部に設けることはできないため、注意が必要です。

旧	新
なお、ここでいう自動車車庫には、車庫内の車路、通路を含みますが、自動車車庫と独立した車路の部分（駐停車がないものに限る）が外気に十分開放されている場合は、当該部分は自動車車庫に含みません（P105、P106 図３参照）。	なお、ここでいう自動車車庫には、車庫内の車路、通路を含みますが、自動車車庫とは別の車路の部分（駐停車がないものに限る）が外気に十分開放されている場合は、当該部分は自動車車庫に含みません（図１）。  図１　制限している自動車車庫（車路）には該当しない場合
第 56 条の２	第 56 条の２
（既存建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替に対する制限の緩和） 第56条の２　法第３条第２項の規定により第４条第１項若しくは第３項、第４条の３第１項から第４項まで、第14条、第16条第１項、第23条、第23条の２、第23条の４第１項第１号、第33条第１項、第44条又は第49条第１項の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「大規模の修繕等」という。）をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、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６条第１項から第３項まで、第６条の２、第 13 条（屋外に通ずる出口に係る制限に限る。）、第 20 条、第 27 条第１項若しくは第２項（これらの規定のうち階段に係る制限に限る。）若しくは第４項、第 28 条第１項若しくは第２項、第 32 条第１項から第４項まで、第 34 条、第 35 条、第 37 条から第 40 条まで、第 43 条の３第１項、第 43 条の４、第 50 条第１項第３号又は第 51 条第２項第２号の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第４項に規定する範囲内のものに限る。）を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 ３　法第３条第２項の規定により第 16 条第２項（第 49 条第２項の規定により準用する場合を含む。）、第 36 条第３項又は第 53 条の４第１号の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第５項に規定する範囲内のものに限る。）を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 ４　法第３条第２項の規定により第４条の２、第５条第１項、第３項若しくは第４項、第 15 条、第 24 条第１項、第 25 条第１項若しくは第２項、第 26 条、第 27 条第４項、第 29 条第１項若しくは第３項、第 30 条第１項、第 31 条、第 32 条第１項から第４項まで、第 47 条第１項、第 47 条の２、第 48 条第１項、第 52 条第１項若しくは第２項又は第 53 条第１項の規定（次項において「建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定」という。）の適用を受けない建築物について大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第６項に規定する範囲内のものに限る。）を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 ５　法第３条第２項の規定により建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第６項に規定する範囲内のものを除く。）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を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。	（既存建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替に対する制限の緩和） 第56条の２　法第３条第２項の規定により第４条第１項若しくは第３項、第４条の３第１項から第４項まで、第14条、第16条第１項、第23条、第23条の２、第23条の４第１項第１号、第33条第１項、第44条又は第49条第１項の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条において「大規模の修繕等」という。）をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、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６条第１項から第３項まで、第６条の２、第 13 条（屋外に通ずる出口に係る制限に限る。）、第 20 条、第 27 条第１項若しくは第２項（これらの規定のうち階段に係る制限に限る。）若しくは第４項、第 28 条第１項若しくは第２項、第 32 条第１項から第４項まで、第 34 条、第 35 条、第 37 条から第 40 条まで、第 43 条の３第１項、第 43 条の４、第 50 条第１項第３号又は第 51 条第２項第２号の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第９項に規定する範囲内のものに限る。）を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 ３　法第３条第２項の規定により第 16 条第２項（第 49 条第２項の規定により準用する場合を含む。）、第 36 条第３項又は第 53 条の４第１号の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第 10 項に規定する範囲内のものに限る。）を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 ４　法第３条第２項の規定により第４条の２、第５条第１項、第３項若しくは第４項、第 15 条、第 24 条第１項、第 25 条第１項若しくは第２項、第 26 条、第 27 条第４項、第 29 条第１項若しくは第３項、第 30 条第１項、第 31 条、第 32 条第１項から第４項まで、第 47 条第１項、第 47 条の２、第 48 条第１項、第 52 条第１項若しくは第２項又は第 53 条第１項の規定（次項において「建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定」という。）の適用を受けない建築物について大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第 11 項に規定する範囲内のものに限る。）を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 ５　法第３条第２項の規定により建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕等（令第 137 条の 12 第 11 項に規定する範囲内のものを除く。）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を行う場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

旧	新
（令６条例 46・追加）	（令６条例 46・追加、令７条例 48・一部改正）
●　第１項 列記された条文が既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、列記された条文を適用しないこととしています。	●　第１項 列記された条文が既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、列記された条文を適用しないこととしています。
●　第２項 列記された条文（避難関係規定のうち階段、出口及び敷地内通路）が既存不適格となっている建築物について、屋根または外壁に係る大規模修繕又は大規模の模様替をする場合で、避難の安全上支障とならないものに限って列記された条文を適用しないこととしています。	●　第２項 列記された条文（避難関係規定のうち階段、出口及び敷地内通路）が既存不適格となっている建築物について、屋根または外壁に係る大規模修繕又は大規模の模様替をする場合で、避難の安全上支障とならないものに限って列記された条文を適用しないこととしています。
●　第３項 列記された条文（避難関係規定のうち防火区画）が既存不適格となっている建築物について、屋根または外壁に係る大規模修繕又は大規模の模様替をする場合、列記された条文を適用しないこととしています。	●　第３項 列記された条文（避難関係規定のうち防火区画）が既存不適格となっている建築物について、屋根または外壁に係る大規模修繕又は大規模の模様替をする場合、列記された条文を適用しないこととしています。
●　第４項 法第 43 条第１項の規定が既存不適格となっている建築物について、令第 137 条の 12 第６項に規定する特定行政庁の認定を受けた場合、列記された条文（建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定）を適用しないこととしています。	●　第４項 法第 43 条第１項の規定が既存不適格となっている建築物について、令第 137 条の 12 第 11 項に規定する特定行政庁の認定を受けた場合、列記された条文（建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定）を適用しないこととしています。
●　第５項 法第 43 条第１項の規定は適合しているが、建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定が既存不適格となっている建築物について、令第 137 条の 12 第６項に規定する特定行政庁の認定と同様に、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場合、建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定を適用しないこととしています。 認定にあたっては、別途手続きがあります。	●　第５項 法第 43 条第１項の規定は適合しているが、建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定が既存不適格となっている建築物について、令第 137 条の 12 第 11 項に規定する特定行政庁の認定と同様に、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場合、建築物の敷地と道路との関係に関する制限に係る規定を適用しないこととしています。 認定にあたっては、別途手続きがあります。
第 56 条の６	**第 56 条の６**
【道路の変更又は廃止】 **第 56 条の６**　法第 42 条第１項第２号から第５号まで、第２項及び第３項並びに法附則第５項の規定による道路を変更し、又は廃止しようとする者は、あらかじめ、市長に申請書を提出しなければならない。 ２　市長は、前項の申請に基づいて道路の変更又は廃止をした場合においては、その旨を当該申請者に通知する。 ３　市長は、第１項の申請に基づいて法第 42 条第１項第２号又は第３号の規定による道路の変更又は廃止をした場合においては、その旨を公告する。 （平 12 条例 25・追加、平 15 条例 13・旧第 56 条の２繰下・平 22 条例５・旧第 56 条の３繰下・令３条例 44・令６条例 46・一部改正）	**【道路の変更又は廃止】** **第 56 条の６**　法第 42 条第１項第２号から第５号まで、第２項及び第３項並びに法附則第５項の規定による道路を変更し、又は廃止しようとする者は、あらかじめ、市長に申請書を提出しなければならない。 ２　市長は、前項の申請に基づいて道路の変更又は廃止をした場合においては、その旨を当該申請者に通知する。 ３　市長は、第１項の申請に基づいて法第 42 条第１項第２号又は第３号の規定による道路の変更又は廃止をした場合においては、その旨を公告する。 （平 12 条例 25・追加、平 15 条例 13・旧第 56 条の２繰下・平 22 条例５・旧第 56 条の３繰下・令３条例 44・令６条例 46・一部改正）
地方自治法第 14 条第２項に基づき、道路の変更又は廃止をする場合の手続き規定です。	地方自治法第 14 条第２項に基づき、道路の変更又は廃止をする場合の手続き規定です。
●　第３項 法第 42 条第１項第２号又は第３号の規定による道路の変更又は廃止をした場合の公告を規定しています。	●　第３項 法第 42 条第１項第２号又は第３号の規定による道路の変更又は廃止をした場合の公告を規定しています。

旧	新
なお、指定道路（法第 42 条第１項第４号若しくは第５号、第２項若しくは第４項又は法第 68 条の７第１項の規定による指定に係る道路）と法第 42 条第３項の規定による道路の変更又は廃止をした場合については、法施行規則第 10 条の規定により公告します。	なお、指定道路（法第 42 条第１項第４号若しくは第５号、第２項若しくは第４項又は法第 68 条の７第１項の規定による指定に係る道路）と法第 42 条第３項の規定による道路の変更又は廃止をした場合については、法施行規則第 10 条の規定に準じて公告します。