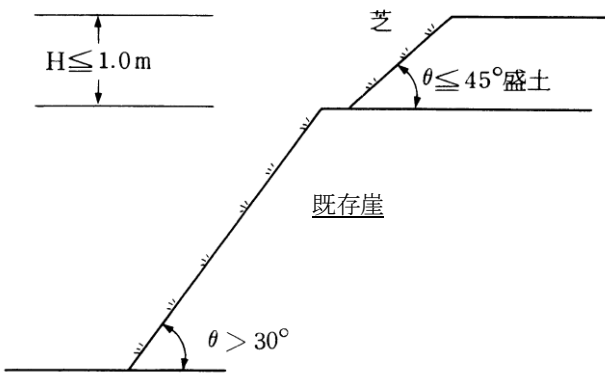
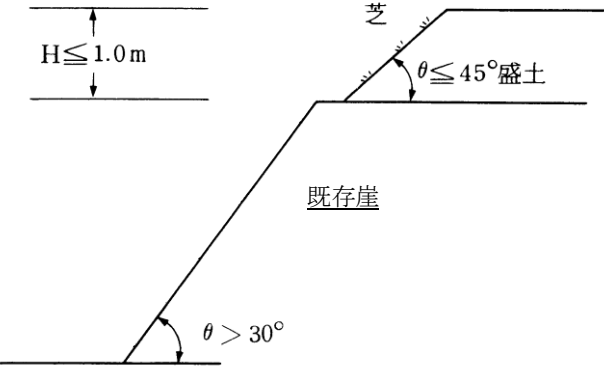


横浜市建築基準条例及び同解説 新旧対照表

※下線部分及び破線で囲まれた部分（図）が改正部分

旧	新
表紙・目次	表紙・目次
<h2>横浜市建築基準条例及び同解説</h2> <p>(令和2年9月版)</p>	<h2>横浜市建築基準条例及び同解説</h2> <p>(令和3年10月版)</p>
第1章 総則	第1章 総則
<p>(・) 第3条 略</p>	<p>^{がけ} 【崖】 第3条 略</p>
<p>● 第1項 (第1号 略)</p>	<p>● 第1項 (第1号 略)</p>
<p>○ 第2号（崖の全部又は一部が盛土の場合）</p> <p>図5に示す既存崖の部分は、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。</p>	<p>○ 第2号（崖の全部又は一部が盛土の場合）</p> <p><u>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。</u></p>
 <p>図 5 崖の全部又は一部が盛土の場合</p>	 <p>図 5 崖の全部又は一部が盛土の場合</p>

○ 第3号（崖上又は崖下に建築する場合）

(略)

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（構造は図10、表4を参照）。

また、基礎の立ち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、基礎立ち上げ部分等には、原則として開口部を設けることができません。

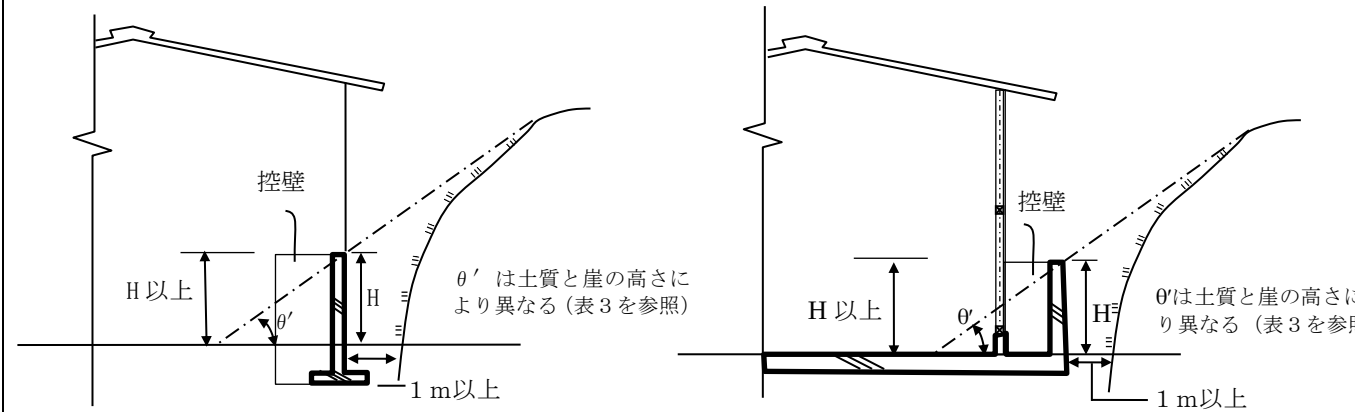


図 8 基礎の立ち上げ(布基礎)

図 9 基礎の立ち上げ(べた基礎)

(注) 控壁を設けない場合の構造については、宅地造成の手引きの逆L型擁壁の構造が参考になります。

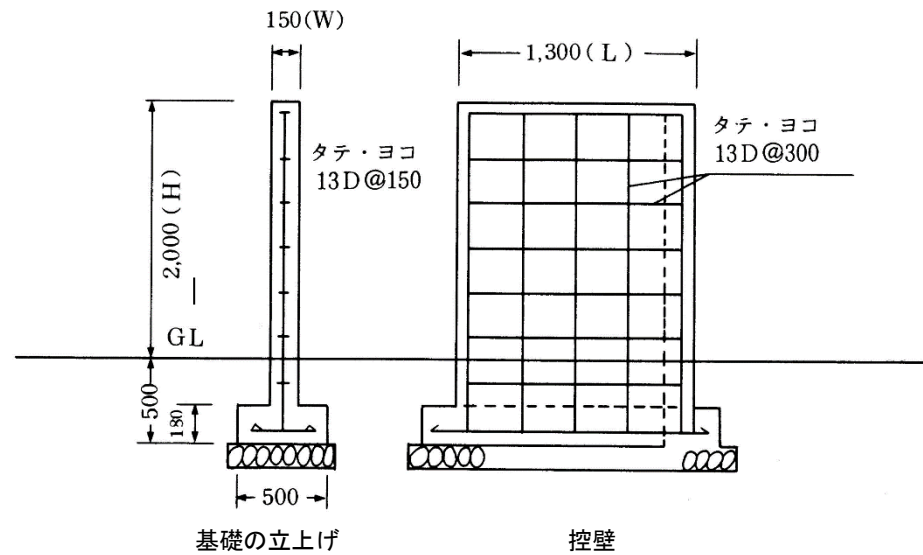


図 10 基礎の立ち上げ等の構造図

○ 第3号（崖上又は崖下に建築する場合）

(略)

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、基礎の立ち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、基礎立ち上げ部分等には、原則として開口部を設けることができません。

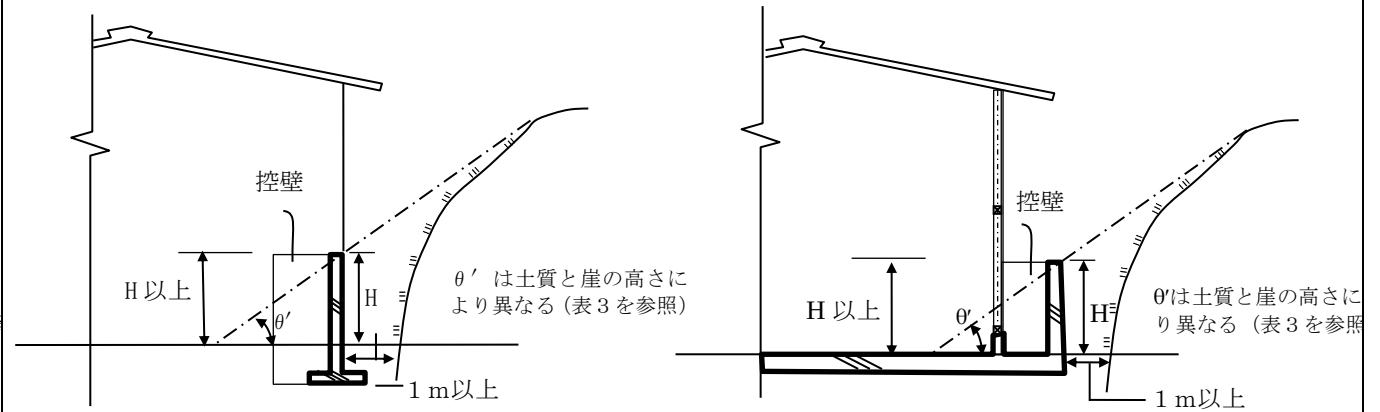


図 8 基礎の立ち上げ(布基礎)

図 9 基礎の立ち上げ(べた基礎)

なお、構造の詳細については、宅地造成の手引きの逆L型擁壁の構造が参考になります。

図 10 及び表 4 削除

表 4 基礎立上げ等の配筋表

高さ (H)	壁厚 (W)	控壁の幅 (L)	壁配筋	控壁の配筋
1,000 以下	120 以上	900 以上	タテ、ヨコ 10D@200	タテ、ヨコ 10D@300
2,000 以下	150 以上	1,300 以上	タテ、ヨコ 13D@150	タテ、ヨコ 13D@300
3,000 以下	180 以上	1,800 以上	タテ、ヨコ、ダブル 13D@200	タテ、ヨコ、ダブル 13D@300

(注) 控壁の位置は両端及び 3.6m 以下の間隔 単位はmm

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 11 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 11 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 省略)

図 11 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

さらに、図 12 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。

(図 省略)

図 12 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すべてが「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。

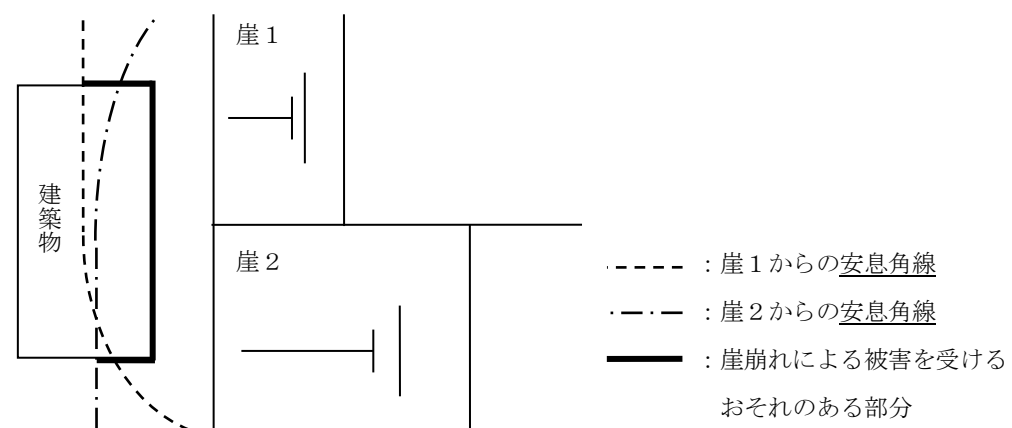


図 13 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

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 省略)

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。

(図 省略)

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すべてが「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。

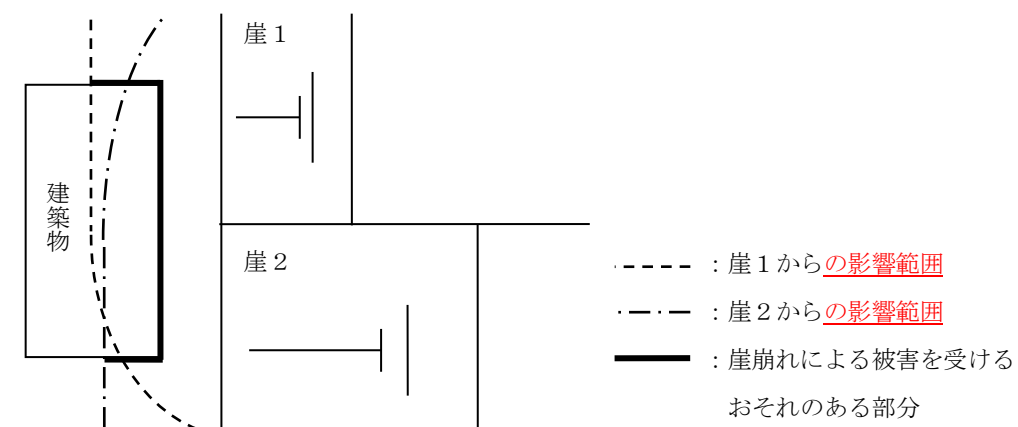
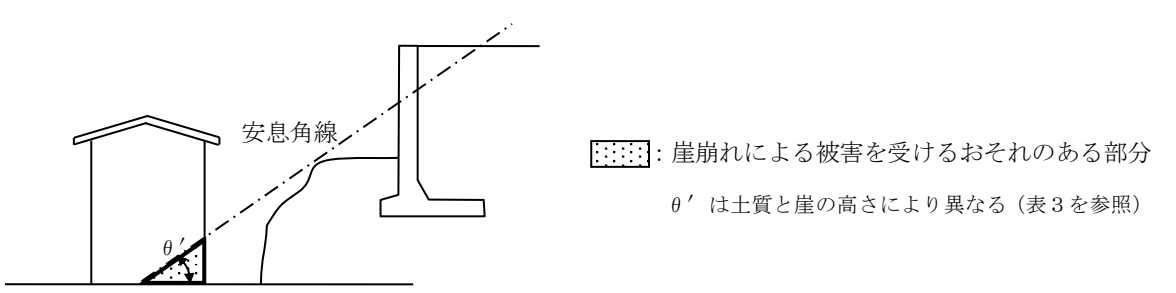
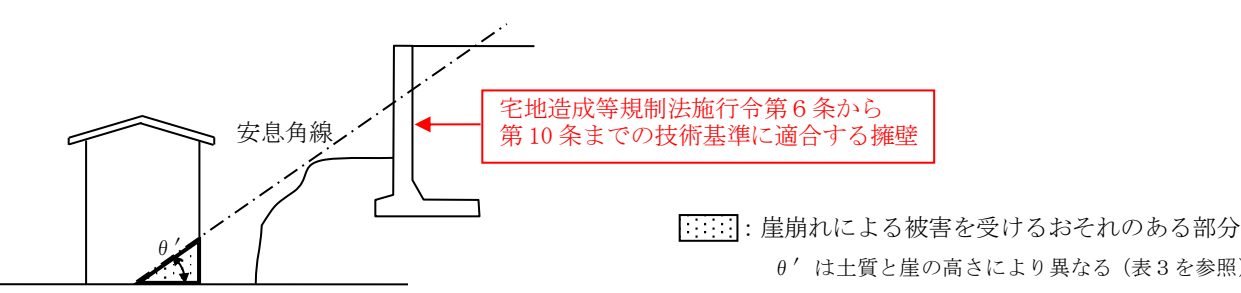


図 12 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

旧	新
<p>(略)</p>  <p>図 14 崖の一部が既に擁壁で整備されている場合</p> <p>○ 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)</p> <p>(図 省略)</p> <p>図 15 崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合</p>	<p>(略)</p>  <p>図 13 崖の一部が既に擁壁で整備されている場合</p> <p>○ 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)</p> <p>(図 省略)</p> <p>図 14 崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合</p>
<p>【災害危険区域】 第3条の2 略</p> <p>● 第2項</p> <p>○ 第1号 (高さ5メートル未満の急傾斜地の場合)</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域の指定基準は、急傾斜地の高さが5メートル以上の区域となっていますので、当該基準に満たない災害危険区域内の崖 (急傾斜地の下端からの高さが5メートル未満の崖) については、第2項本文の規定を適用しないこととします。ただし、<u>3</u>メートルを超える崖については、別途、第3条の規定を遵守する必要があります。</p> <p>○ 第5号 (急傾斜地の各部分がそれぞれ異なる法律に基づいて整備されている場合等)</p> <p>(略)</p>	<p>【災害危険区域】 第3条の2 略</p> <p>● 第2項</p> <p>○ 第1号 (高さ5メートル未満の急傾斜地の場合)</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域の指定基準は、急傾斜地の高さが5メートル以上の区域となっていますので、当該基準に満たない災害危険区域内の崖 (急傾斜地の下端からの高さが5メートル未満の崖) については、第2項本文の規定を適用しないこととします。ただし、<u>高さ</u>が3メートルを超える崖については、別途、第3条の規定を遵守する必要があります。</p> <p>○ 第5号 (急傾斜地の各部分がそれぞれ異なる法律に基づいて整備されている場合等)</p> <p>(略)</p>
<p>【敷地の形態】 第4条 略</p> <p>● 第2項</p> <p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> 基準時以前に建築された建築物の建築確認申請書の副本に添付されている配置図等 基準時以前に建築された建築物の建築計画概要書 敷地及び周囲の土地の公図、地積測量図及び<u>土地登記簿謄本</u> (基準時以前から現在に至るまでの変遷が分かるもの) <p>○ 第1号 (略)</p>	<p>【敷地の形態】 第4条 略</p> <p>● 第2項</p> <p>(略)</p> <ul style="list-style-type: none"> 基準時以前に建築された建築物の建築確認申請書の副本に添付されている配置図等 基準時以前に建築された建築物の建築計画概要書 敷地及び周囲の土地の公図、地積測量図及び<u>土地登記事項証明書</u> (基準時以前から現在に至るまでの変遷が分かるもの) <p>○ 第1号 (略)</p>

旧

○ 第2号

第2号の建築物で3階以上のものは、第4条の2第1項の規定により接道長さが4メートル未満の敷地には建築できない（P22参照）ため、一戸建て住宅と同様に第2号の建築物についても、地階を除く階数を2以下とする必要があります。

○ 第3号

平家建てで、床面積の合計が50平方メートル以内の附属建築物

ただし、令第130条の5に規定するもの（15平方メートルを超える畜舎、危険物倉庫など）は建築できません。

また、一戸建て住宅以外に附属する建築物は、敷地境界線から0.5メートル以上の外壁後退が必要です

【階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係】

第4条の2 略

● 第1項

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。

(文言追加)

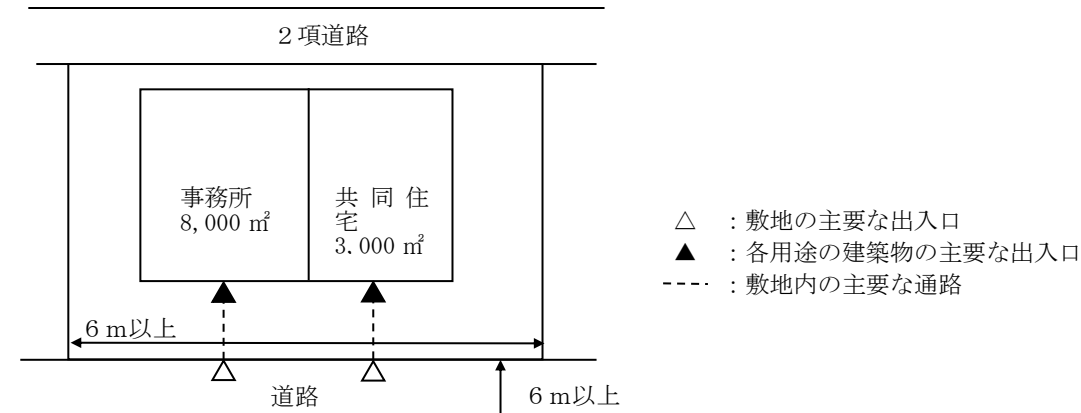


図 6-2 複合用途の建築物の場合

○ 第1号、第2号

(略)

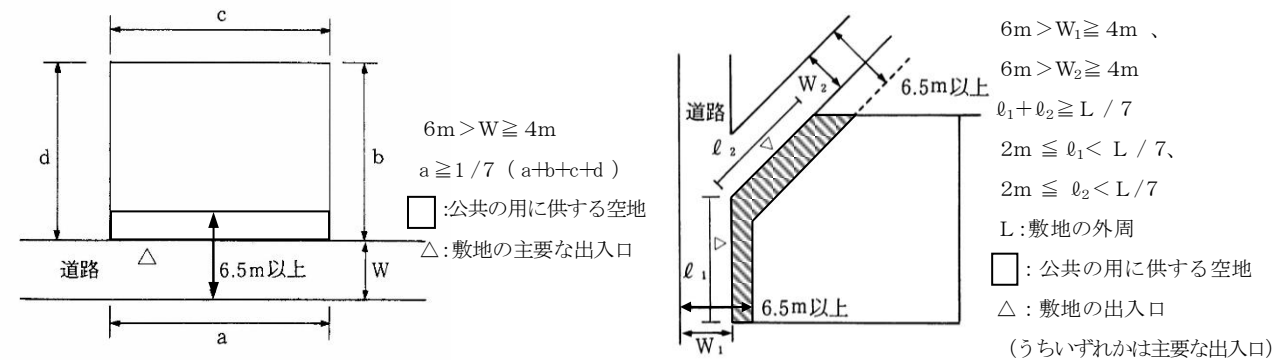


図 7 第1号の場合

図 8 第2号の場合

新

○ 第2号

第2号の建築物で3階以上のものは、第4条の2第1項の規定により接道長さが4メートル未満の敷地には建築できない（P22参照）ため、一戸建て住宅と同様に第2号の建築物についても、地階を除く階数を2以下とする必要があります。

○ 第3号

平家建てで、床面積の合計が50平方メートル以内の附属建築物

ただし、令第130条の5に規定するもの（15平方メートルを超える畜舎、危険物倉庫など）は建築できません。

また、一戸建て住宅以外に附属する建築物は、敷地境界線から0.5メートル以上の外壁後退が必要です。

【階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係】

第4条の2 略

● 第2項

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する必要があります。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。

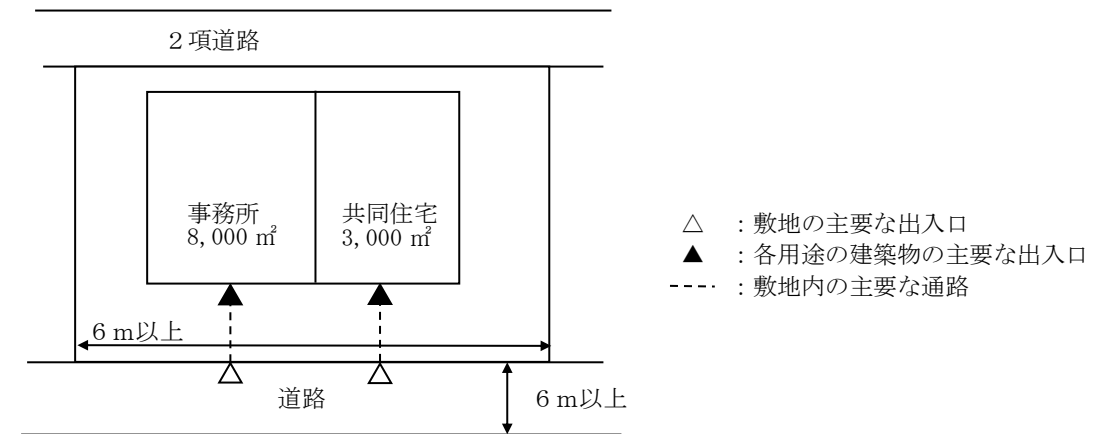
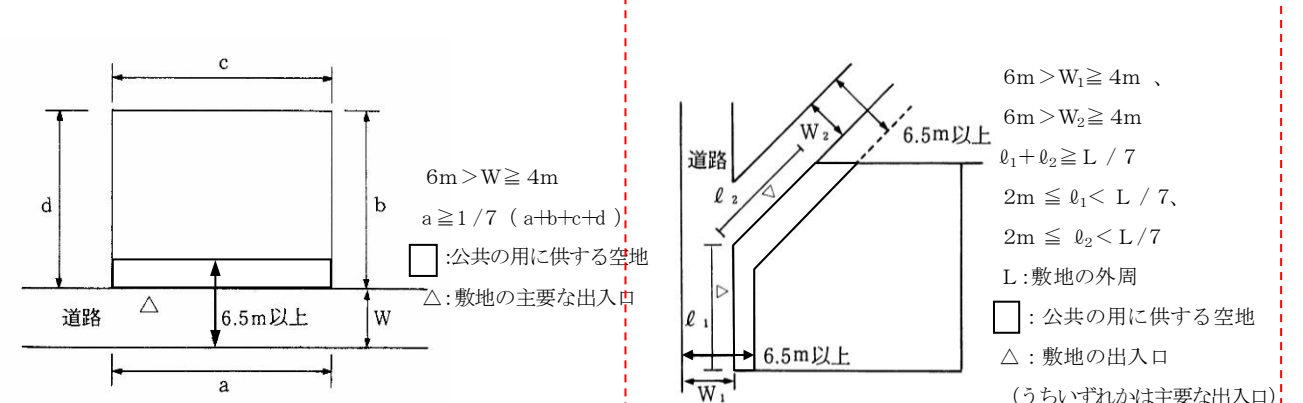


図 6-2 複合用途の建築物

○ 第1号、第2号

(略)



※「2の道路」について図3参照

旧

新

○ 第3号 (略)

第3号は、敷地が「2以上の道路」に接す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。(以下略)

【用途地域内における敷地の駐車施設】

第4条の3 略

● 第2項

駐車施設の構造基準について、細則第20条に定めています。

この構造基準は、敷地内のすべての駐車施設が対象となります。「自動車の駐車のために供する部分」を以下「駐車ます」といいます。

なお、機械式駐車場の場合、駐車ますの数はパレットの数で算定します。

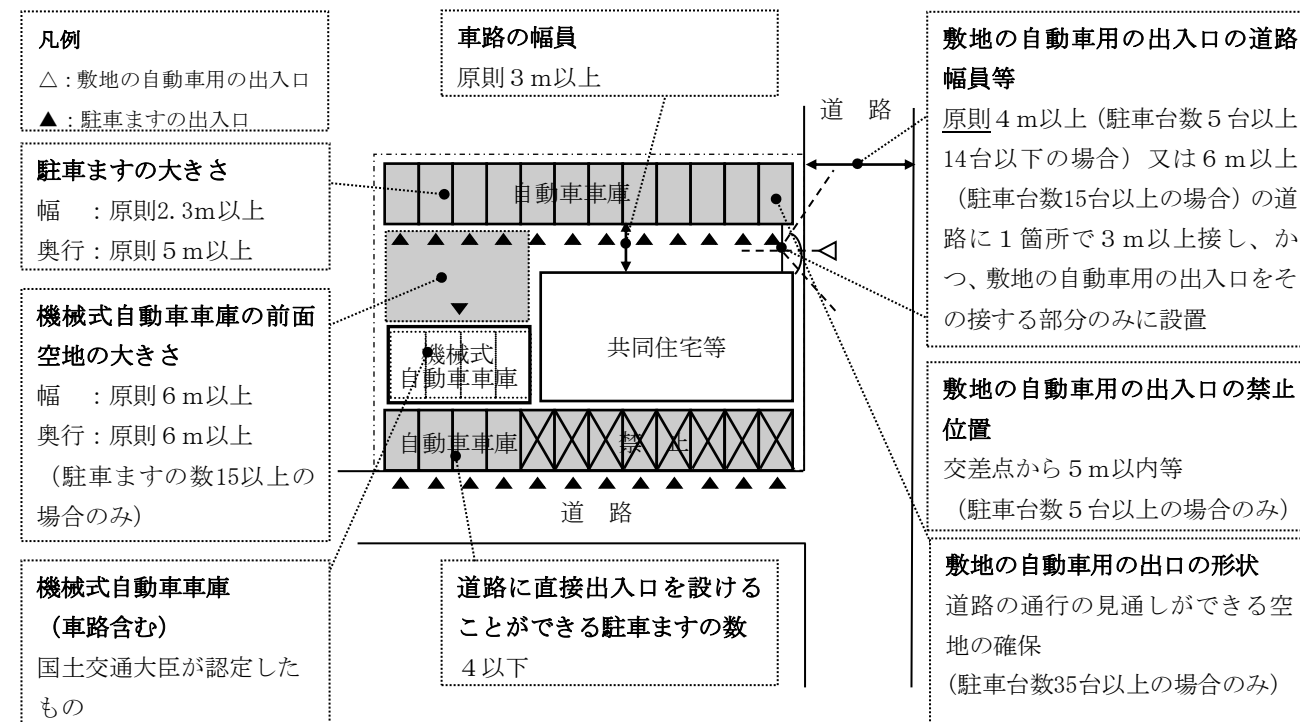


図1 駐車施設の主な構造基準の概要

○ 細則第20条第1号から第3号 略

○ 細則第20条第4号

敷地内の駐車台数に応じて、敷地の接する道路の幅員と、自動車用の出入口の位置について規定しています。

なお、第47条第1項の規定の適用を受ける建築物の敷地については、本規定に加え、第47条第1項の規定が適用されま

す（P104参照）。

図7 第1号の場合

図8 第2号の場合

○ 第3号 (略)

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。

(以下略)

【用途地域内における敷地の駐車施設】

第4条の3 略

● 第2項

駐車施設の構造基準について、細則第20条に定めています。

この構造基準は、敷地内のすべての駐車施設が対象となります。「自動車の駐車のために供する部分」を以下「駐車ます」といいます。

なお、機械式自動車車庫の場合、駐車ますの数はパレットの数で算定します。

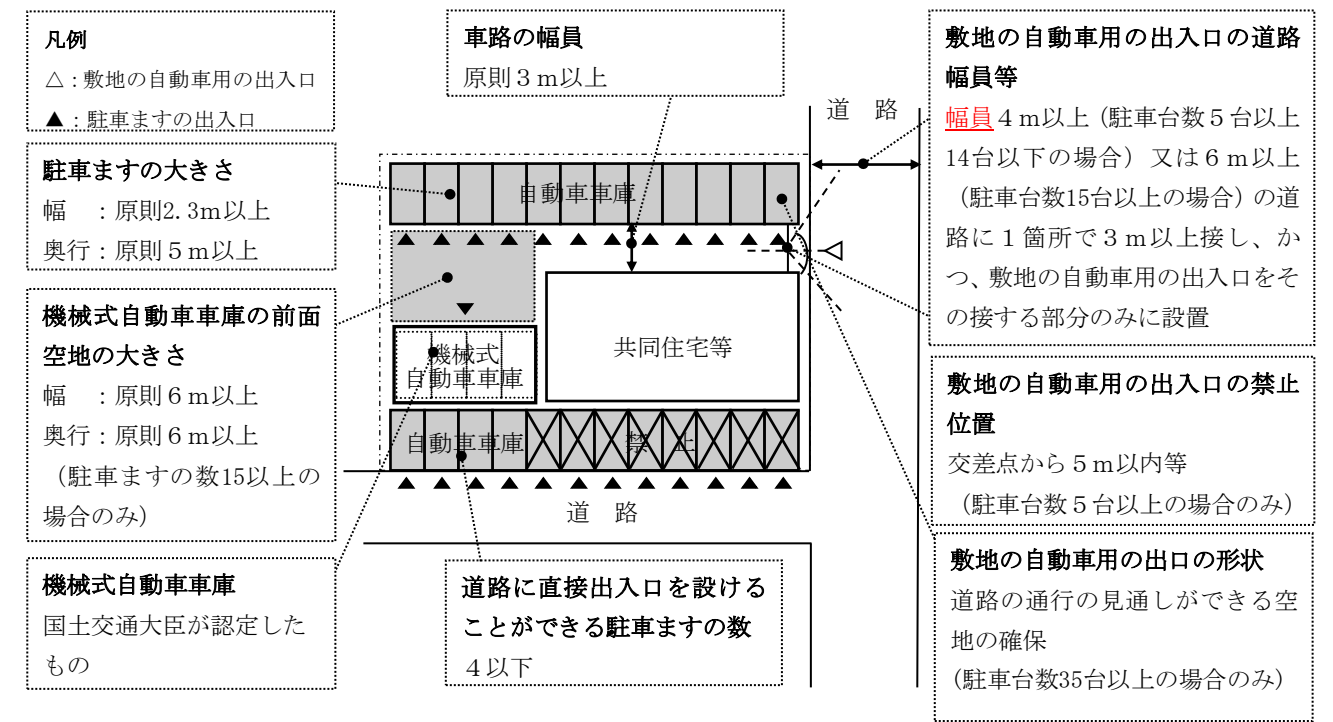


図1 駐車施設の主な構造基準の概要

○ 細則第20条第1号から第3号 略

○ 細則第20条第4号

敷地内の駐車台数に応じて、敷地の接する道路の幅員と、自動車用の出入口の位置について規定しています。

なお、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超える建築物の敷地については、本規定に加え、第47条第1項の規定が適用されます（P104参照）。

旧

新

● 第3項

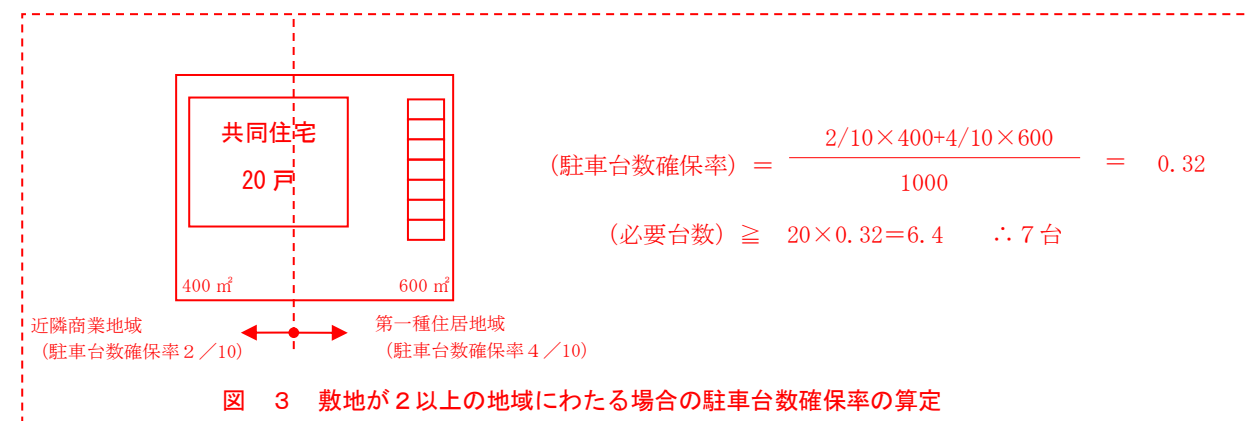
敷地が第1項の制限を受ける2以上の地域にわたる場合の取り扱いであり、それぞれの駐車場確保率の加重平均によって算定することとしています。

(文言及び図の追加)

● 第3項

敷地が第1項の制限を受ける2以上の地域にわたる場合の取り扱いであり、それぞれの駐車台数確保率の加重平均によって算定することとしています。

たとえば、図3のように、駐車台数確保率が2/10以上と4/10以上の地域に敷地がまたがる場合、敷地全体の駐車台数確保率は0.32となり、附置義務台数が $20 \times 0.32 = 6.4$ となります。結果、敷地内に自動車駐車場は7台必要です。



旧	新
<p align="center">第1章の2 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する区域等の指定</p>	<p align="center">第1章の2 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する区域等の指定</p>
<p align="center">第1章の3 住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定 (平17条例105・追加)</p>	<p align="center">第1章の3 住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定 (平17条例105・追加)</p>
<p align="center">第4条の4 略</p>	<p align="center">第4条の4 略</p>
<p>● 第2項</p>	<p>● 第2項</p>
<p>第1項の規定にかかわらず対象区域から除外する区域を掲げています。</p>	<p>第1項の規定にかかわらず対象区域から除外する区域を掲げています。</p>
<p>○ 第1号</p> <p>条例により住宅の建築を禁止している区域であるため、対象区域から除外することとしています。</p> <p>(略)</p>	<p>○ 第1号</p> <p><u>横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成3年条例第57号)</u>により住宅の建築を禁止している区域であるため、対象区域から除外することとしています。</p> <p>(略)</p>
<p>○ 第6号</p> <p>令第135条の12第3項第1号の規定により、敷地が接する場合に日影規制が緩和される区域であり、敷地が接していない場合でも緩和されるよう、対象区域から除外することとしています。ただし、建築物の敷地となる場合は対象区域となります。</p> <p>なお、これらの区域の建築物であっても、第1項に掲げる対象区域に日影を生じさせる場合には法第56条の2第4項の規定により制限を受けることとなるので注意が必要です。</p>	<p>○ 第6号</p> <p>令第135条の12第3項第1号の規定により、敷地が接する場合に日影規制が緩和される区域であり、敷地が接していない場合でも緩和されるよう、対象区域から除外することとしています。ただし、建築物の敷地となる場合は対象区域となります。</p> <p>なお、これらの区域の建築物であっても、第1項に掲げる対象区域に日影を生じさせる場合には法第56条の2第4項の規定により制限を受けることとなるので注意が必要です。</p>
<p>_____横浜市における冬至日の日影の_____データは、標準緯度を35° 40'、東経を139° 39'としています_____</p> <p>(文言追加)_____。</p>	<p><u>この場合、横浜市における冬至日の日影の標準データは、標準緯度を35° 40'、東経を139° 39'としています</u><u>が、計画敷地における経度・緯度により日影規制の検討をしてもよいものとします。</u></p>
<p>また、磁北と真北の差(磁気偏角)は、7° 00'を標準としています。(平成19年12月1日から適用)</p> <p>(略)</p>	<p>また、磁北と真北の差(磁気偏角)は、7° 00'を標準としています。(平成19年12月1日から適用)</p> <p>(略)</p>

旧
第2章 特殊建築物等

【屋外への出口、避難通路等】

第6条 第1項～第3項 略

4 前3項の規定は、増築等(文言追加)をする場合その他これに類する場合で、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・一部改正)

● 第1項

(略)

1) 階段2ヶ所

(凡例追加)

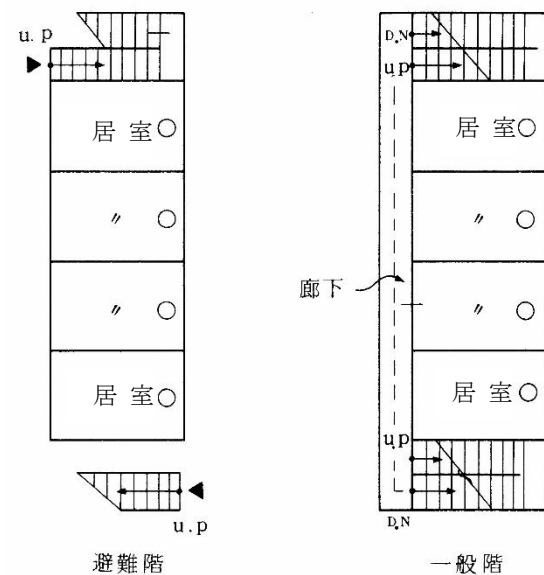
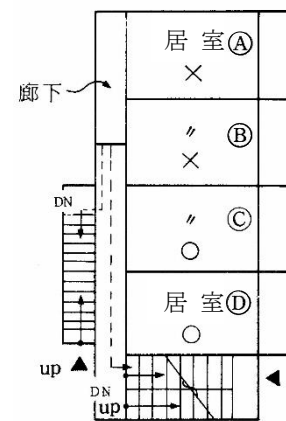


図 2-0



居室C、Dは避難上有効な通路が2方向に確保されているが、居室A、Bは2方向に確保されていない。

図 3-x

2) 階段1ヶ所(バルコニー等による避難)

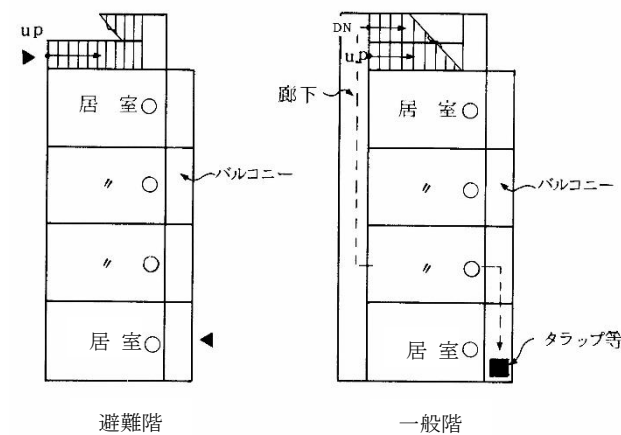


図 4-0

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ものは、「2以上の居室で構成される病院の病室、ホテルの客室、共同住宅の住戸など(病室等)」を「1居室」とみなすことができます。(以下略)

新
第2章 特殊建築物等

【屋外への出口、避難通路等】

第6条 第1項～第3項 略

4 前3項の規定は、増築等又は用途の変更をする場合(削除)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44一部改正)

● 第1項

(略)

(1) 階段2ヶ所の場合

[凡例]

○: 避難上有効な通路が2以上確保されているもの
×: 避難上有効な通路が2以上確保されていないもの

---: 避難上有効な通路
▲: 避難上有効な出口

(図削除)

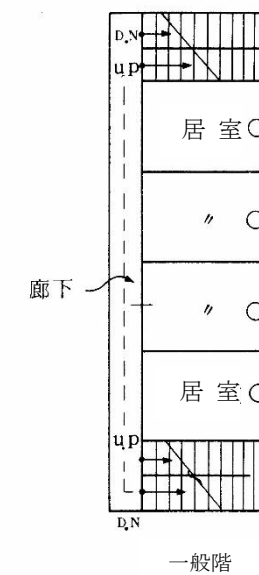


図 2 避難上有効な通路が2以上設けられている例

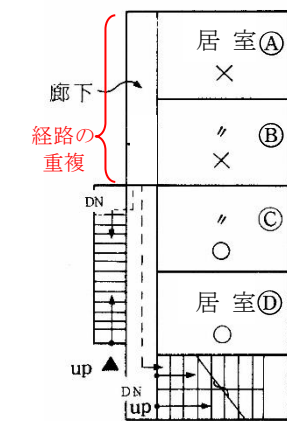


図 3 避難上有効な通路が2以上設けられていない例

(2) 階段1ヶ所(バルコニー等による避難)の場合

(図削除)

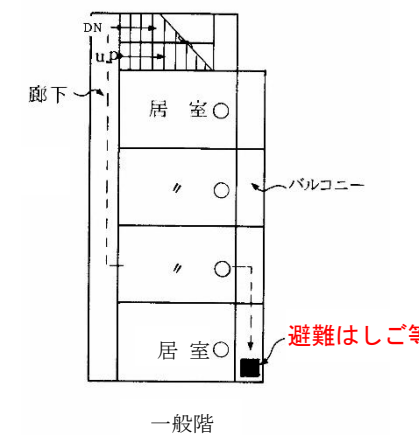
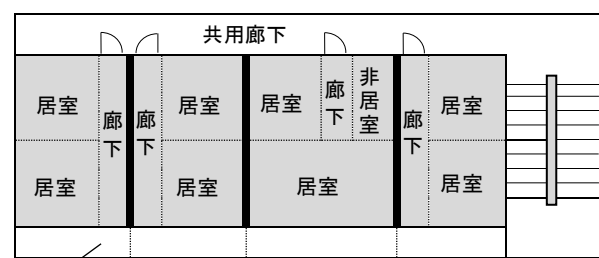


図 4 避難上有効な通路が2以上設けられている例

(凡例 移動)

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。(以下略)

旧



バルコニー 他の病室等と接する部分が、病室等に含まれる「廊下」や「非居室」である場合も、区画が必要です。

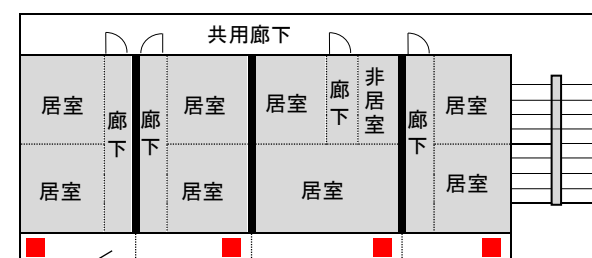
図 5 準耐火構造の壁で区画された病室等

■ 病室等
 1居室とみなすために準耐火構造の壁による区画が必要な部分

(凡例追加)

※ 法令等により、防火区画や防火上主要な間仕切壁等が別途必要となる場合があります。

新



バルコニー 他の病室等と接する部分が、病室等に含まれる「廊下」や「非居室」である場合も、区画が必要です。

図 5 準耐火構造の壁で区画された病室等

■ 病室等
 ■ 1居室とみなすために準耐火構造の壁による区画が必要な部分
 ■ 避難はしご等(隔板等が容易に開放し、除去し、又は破壊することができない場合は、各住戸に設置が必要です。)

※ 法令等により、防火区画や防火上主要な間仕切壁等が別途必要となる場合があります。

以下、用語等について説明します。

- (1) (略)
- (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、腰掛窓は「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。

(図6、図7 略)

- (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を除きます。

(文言追加)

● 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)。

(中略)

(図9 略)

(文言追加)

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2016」(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。

以下、用語等について説明します。

- (1) (略)
- (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。

(図6、図7 略)

- (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、避難ロープを除きます。

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。

● 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。

(図9 略)

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、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2016」(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。

旧	新
<p>● 第3項</p> <p>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。</p> <p>(文言追加) 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)。</p> <p>(図10 略)</p> <p>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。</p>	<p>● 第3項</p> <p>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。</p> <p><u>学校等の用途に供する部分</u>の床面積の合計が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)。</p> <p>(図10 略)</p> <p>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。</p>
<p>【窓先空地】</p> <p>第20条の2 略</p> <p>(略)</p> <p>● 第2項</p> <p>第1項の空地には図3及び図4の開口部のうち最も低い位置の中心高さより低い位置に、建築物若しくは工作物又はこれらの部分を設けることができます。(文言追加)</p>	<p>【窓先空地】</p> <p>第20条の2 略</p> <p>(略)</p> <p>● 第2項</p> <p>第1項の空地には図3及び図4の開口部のうち最も低い位置の中心高さより高い位置に、建築物若しくは工作物又はこれらの部分を設けることはできません。<u>なお、開放性の高い手すり等、開口部に対する遮蔽もなく、採光上支障ないものはこの限りではありません。</u></p>
<p>図3 窓先空地に建築物の部分が設けられる場合</p>	<p>図4 窓先空地に工作物が設けられる場合</p>
<p>図3 窓先空地に建築物の部分が設けられる場合</p>	<p>図4 窓先空地に工作物が設けられる場合</p>

【居室】
第21条 略

(本文、第1項及び第2項 略)

● 第3項

居室が過密状態になるおそれがあるため、たな状居室を禁止したものです。
 なお、簡易宿所についてはたな状居室を禁止していませんが、第23条により建築物の構造やたな状居室の階層の数、室内通路の面積と幅、寝台の奥行について規定しています。

(図2 略)

(文言追加)

● 第4項

(略)

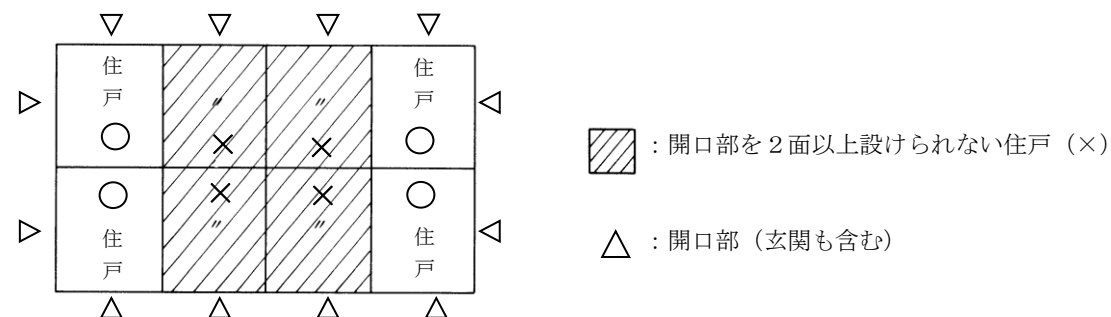


図3 平面図

【居室】
第21条 略

(本文、第1項及び第2項 略)

● 第3項

居室が過密状態になるおそれがあるため、たな状居室を禁止したものです。
 なお、簡易宿所についてはたな状居室を禁止していませんが、第23条により建築物の構造やたな状居室の階層の数、室内通路の面積と幅、寝台の奥行について規定しています。

(図2 略)

また一人用寝台とは、一人専用のたな状の部分を有し、専用の出入口(梯子等を含む)により当該たな状の部分に出入りするものをいいます。

● 第4項

(略)

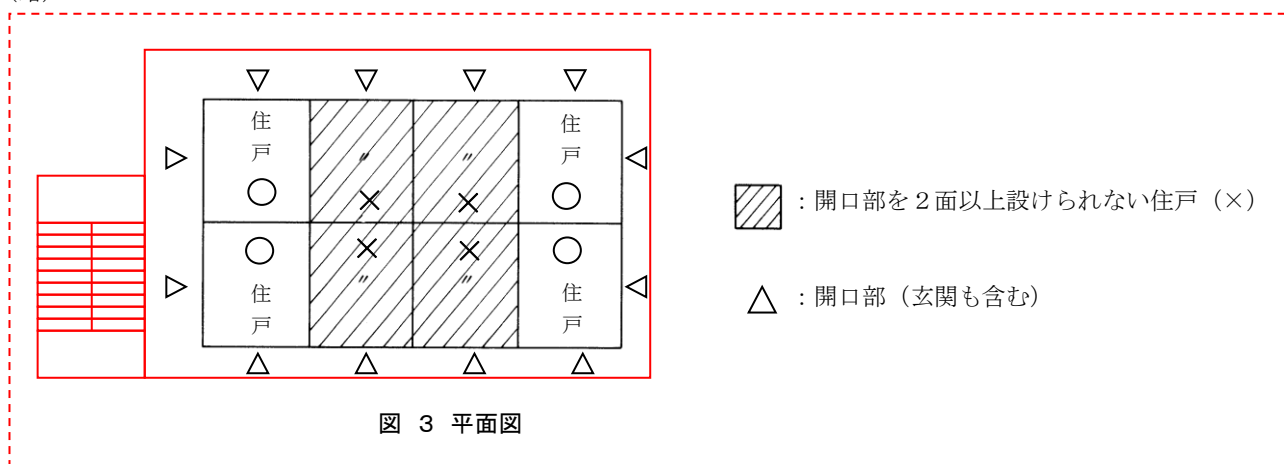


図3 平面図

【形態等】
第23条の3 略

● 第1項

(略)

○ 第2号

「面しない住戸の数が6以下」で、かつ、「面しない住戸」の床面積の合計が600平方メートル以下の長屋についての緩和規定であり、次の条件を満たすことが必要となります(図4)。

(1)(2) 略

(3) 各住戸の避難上有効な開口部から道路等に通ずる幅員1.5メートルの通路を(2)の通路と重複しないように設置すること。なお、重層長屋で2階____のバルコニー等に面する開口部から避難器具等で通路に降りる場合は、その地上に接する部分を「避難上有効な開口部」と見なします。

「通路」には、第5条の解説に示す構造のものも含まれます(P41・42参照)。

【形態等】
第23条の3 略

● 第1項

(略)

○ 第2号

「面しない住戸の数が6以下」で、かつ、「面しない住戸」の床面積の合計が600平方メートル以下の長屋についての緩和規定であり、次の条件を満たすことが必要となります(図4)。

(1)(2) 略

(3) 各住戸の避難上有効な開口部から道路等に通ずる幅員1.5メートルの通路を(2)の通路と重複しないように設置すること。なお、重層長屋で2階以上のバルコニー等に面する開口部から避難器具等で通路に降りる場合は、その地上に接する部分を「避難上有効な開口部」と見なします。

「通路」には、第5条の解説に示す構造のものも含まれます(P41・42参照)。

旧	新
<p>○ 第3号</p> <p>「面しない住戸の数が10以下」で、かつ、「面しない住戸」の床面積の合計が1,000平方メートル以下のものについての緩和規定で、次の条件を満たすことが必要となります(図5)。</p> <p>(1)(2) 略</p> <p>(3) 各住戸の避難上有効な開口部から道路等に通ずる幅員1.5メートルの通路を(2)の通路と重複しないように設置すること。なお、重層長屋で2階___のバルコニー等に面する開口部から避難器具等で通路に降りる場合は、その地上に接する部分を「避難上有効な開口部」と見なします。</p> <p>(以下略)</p>	<p>○ 第3号</p> <p>「面しない住戸の数が10以下」で、かつ、「面しない住戸」の床面積の合計が1,000平方メートル以下のものについての緩和規定で、次の条件を満たすことが必要となります(図5)。</p> <p>(1)(2) 略</p> <p>(3) 各住戸の避難上有効な開口部から道路等に通ずる幅員1.5メートルの通路を(2)の通路と重複しないように設置すること。なお、重層長屋で2階以上のバルコニー等に面する開口部から避難器具等で通路に降りる場合は、その地上に接する部分を「避難上有効な開口部」と見なします。</p> <p>(以下略)</p>
<p>【構造等】 第23条の4 略</p>	<p>【構造等】 第23条の4 略</p>
<p>● 第4項</p> <p>木造建築物等である長屋の場合、住戸の間に接続幅の短い物置を付設する計画のものが見受けられ、それが建築中あるいは工事完了後、除却されることによって接道規定に違反するものが少なくないため、長屋の各戸の接続長さを2.7メートル以上としています。この接続長さについては次のような取扱基準があります。</p> <p>「互いに接続している部分の長さ」とは、図3のℓをいっています。</p> <p>なお、界壁の長さℓは、1階部分又は2階部分のどちらかにあれば本項に適合しているものとしています。</p>	<p>● 第4項</p> <p>木造建築物等である長屋の場合、住戸の間に接続幅の短い物置を付設する計画のものが見受けられ、それが建築中あるいは工事完了後、除却されることによって接道規定に違反するものが少なくないため、長屋の各戸の接続長さを2.7メートル以上としています。この接続長さについては次のように取り扱うものとします。</p> <p>「互いに接続している部分の長さ」とは、図3のℓのとおりとします。</p> <p>なお、界壁の長さℓは、1階部分又は2階部分のどちらかにあれば本項に適合しているものとしています。</p>
<p>【敷地と道路との関係】 第24条 略</p> <p>(本文略)</p> <p>● 第1項</p> <p>百貨店等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を段階的に定めています(図1)。(図1 略)</p> <p>ここでいう「百貨店等の用途に供する部分の床面積」には自動車車庫及び駐輪場の床面積は含まれませんが、店舗用の事務所、商品の搬出入のための荷捌所、商品保管のための倉庫等の床面積はすべて含まれます。</p> <p>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(P23 参照)。</p> <p>「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。</p> <p>「<u>1の道路</u>」とは、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)。</p> <p>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)。</p> <p>また、「マーケット」には小売市場を含みます。</p>	<p>【敷地と道路との関係】 第24条 略</p> <p>(本文略)</p> <p>● 第1項</p> <p>百貨店等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を段階的に定めています(図1)。(図1 略)</p> <p>ここでいう「百貨店等の用途に供する部分の床面積」には自動車車庫及び駐輪場の床面積は含まれませんが、店舗用の事務所、商品の搬出入のための荷捌所、商品保管のための倉庫等の床面積はすべて含まれます。</p> <p>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(P23 参照)。</p> <p>「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。</p> <p>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)。</p> <p>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)。</p> <p>また、「マーケット」には小売市場を含みます。</p>

旧

【前面空地等】

第25条 略

(本文、第1項及び第2項 略)

● 第3項

図1のとおり、主要な出入口の前面に歩廊やポーチを設けた場合に、一定の構造制限を付加した上で第2項の空地と見なす旨の緩和規定です。

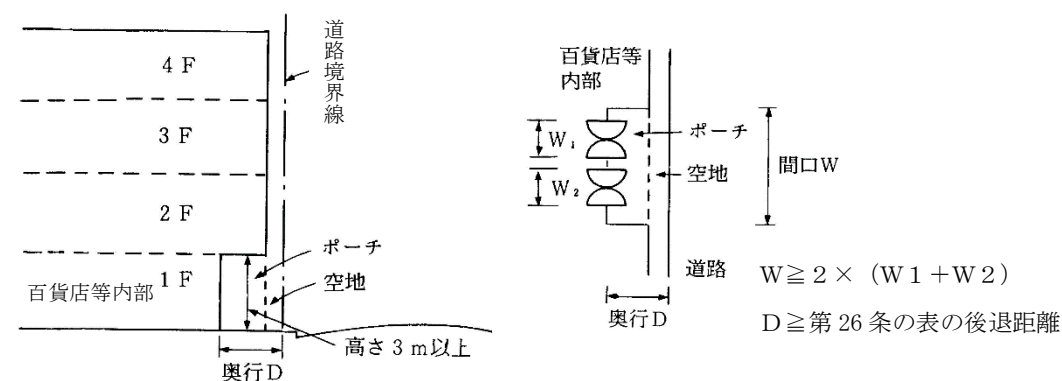


図1 主要な出入口の前面にポーチを設けた場合

新

【前面空地等】

第25条 略

(本文、第1項及び第2項 略)

● 第3項

図1のとおり、主要な出入口の前面に歩廊やポーチを設けた場合に、一定の構造制限を付加した上で第2項の空地と見なす旨の緩和規定です。

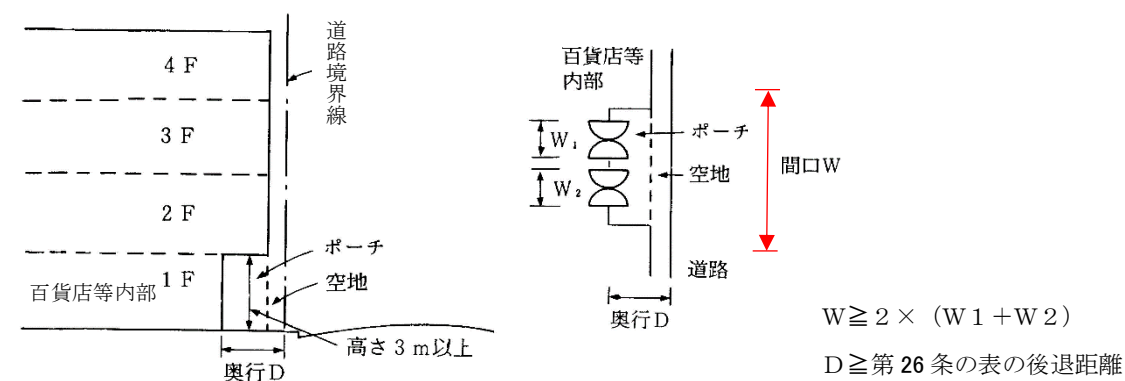


図1 歩廊、ポーチその他これらに類するもの

【出口及び廊下等】

第27条 第1項から第5項まで 略

6 第4項の規定は、増築等(文言追加)をする場合その他これに類する場合で、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57条例47・平3条例71・平16条例51・平22条例5・一部改正)

第1項から第4項まで略

● 第5項

各構えの主要な出口から道路等に通じる幅員3メートル以上の敷地内の通路を設けるよう定めたものです。

(図5 略)

【出口及び廊下等】

第27条 第1項から第5項まで 略

6 第4項の規定は、増築等又は用途の変更をする場合(削除)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57条例47・平3条例71・平16条例51・平22条例5・令3条例44・一部改正)

第1項から第4項まで略

● 第5項

第1項の緩和規定であり、適用にあたっては各構えの主要な出口から道路等に通じる幅員3メートル以上の敷地内の通路を設けることが必要です。

(図5 略)

旧	新
<p>【屋外への出口等】</p> <p>第28条 略</p> <p>4 第2項の規定は、増築等（文言追加）をする場合<u>その他これに類する場合</u>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。</p> <p>（昭57条例47・平5条例43・平12条例83・平22条例5・平27条例40・令2条例39・令3条例〇）</p> <p>略</p> <p>● 第1項</p> <p>その用途に供する木造建築物等に住宅の部分がある場合は、図1のとおり、住宅の部分より屋外への出口を設ける旨の規定であり、その用途に供する部分が耐火建築物、準耐火建築物若しくは法第27条第1項の規定に適合する建築物であるもの又は、下階との兼用住宅は、利用形態が一体であり、災害時における避難が容易であるため除外しています（図2）。</p>	<p>【屋外への出口等】</p> <p>第28条 第1項から第3項まで 略</p> <p>4 第2項の規定は、増築等<u>又は用途の変更</u>をする場合（削除）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。</p> <p>（昭57条例47・平5条例43・平12条例83・平22条例5・平27条例40・令2条例39・令3条例44・一部改正）</p> <p>略</p> <p>● 第1項</p> <p><u>マーケット又は連続店舗の用途</u>に供する木造建築物等に住宅の部分がある場合は、図1のとおり、住宅の部分より屋外への出口を設ける旨の規定であり、その用途に供する部分が耐火建築物、準耐火建築物若しくは法第27条第1項の規定に適合する建築物であるもの又は、下階との兼用住宅は、利用形態が一体であり、災害時における避難が容易であるため除外しています（図2）。</p>
<p>【敷地と道路の関係】</p> <p>第29条 略</p> <p>（第1項 略）</p> <p>● 第2項</p> <p>前面道路が2以上ある場合の緩和規定です。</p> <p>（解説文追加）</p> <p>なお、ここでいう、「道路に面する」とは、「原則として、建物の出入口から直交方向で道路を見通すことができ、かつ、道路に通じる通路がとれるもので、避難及び通行の安全上支障のない場合」とします。</p>	<p>【敷地と道路の関係】</p> <p>第29条 略</p> <p>（第1項 略）</p> <p>● 第2項</p> <p>前面道路が2以上ある場合の緩和規定です。<u>この場合、2以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に表に掲げる道路の幅員の2倍の長さで接し、客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要です。</u></p> <p>なお、ここでいう、「道路に面する」とは、「原則として、建物の出入口から直交方向で道路を見通すことができ、かつ、道路に通じる通路がとれるもので、避難及び通行の安全上支障のない場合」とします。</p>

旧

【前面空地】

第30条 略

(本文略)

● 第1項

空地の面積は客席等の床面積の合計により規定していますが、「いす席が___固定されている客席等」の場合は、定員（固定いす席の席数）による制限としています。一の主要な出入口を使用する客席等が複数ある場合については、それぞれの客席等について本規定を適用して面積を求め、これらを合算したものが、当該主要な出入口の前面に設けなければならない空地の必要面積となります。「いす席が固定されている客席等」とは、通路部分を除くすべての部分においていす席が床に固定されている客席等をいい、部分的にいす席を床に固定したものは該当しません。

また、長いすの場合は、図1のとおり、当該長いすの正面の幅を40センチメートルで除した数値（1未満の端数が生じたときは、それぞれ1に切り上げます。）を当該長いすの席数とみなします。

なお、空地の形状については自由ですが、通行上又は避難上有効でない形状の部分は面積に算入することができません。

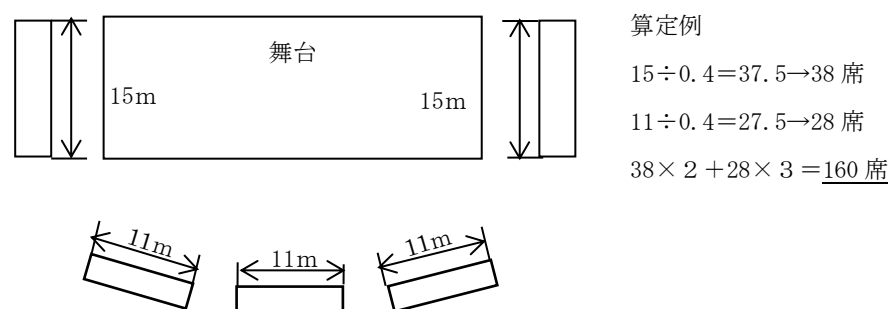


図 1 長いすの席数の算定例

(第2項 略)

新

【前面空地】

第30条

(本文略)

● 第1項

空地の面積は客席等の床面積の合計により規定していますが、「いす席が床に固定されている客席等」の場合は、定員（固定いす席の席数）による制限としています。一の主要な出入口を使用する客席等が複数ある場合については、それぞれの客席等について本規定を適用して面積を求め、これらを合算したものが、当該主要な出入口の前面に設けなければならない空地の必要面積となります。「いす席が固定されている客席等」とは、通路部分を除くすべての部分においていす席が床に固定されている客席等をいい、部分的にいす席を床に固定したものは該当しません。

また、長いすの場合は、図1のとおり、当該長いすの正面の幅を40センチメートルで除した数値（1未満の端数が生じたときは、それぞれ1に切り上げます。）を当該長いすの席数とみなします。

なお、空地の形状については自由ですが、通行上又は避難上有効でない形状の部分は面積に算入することができません。

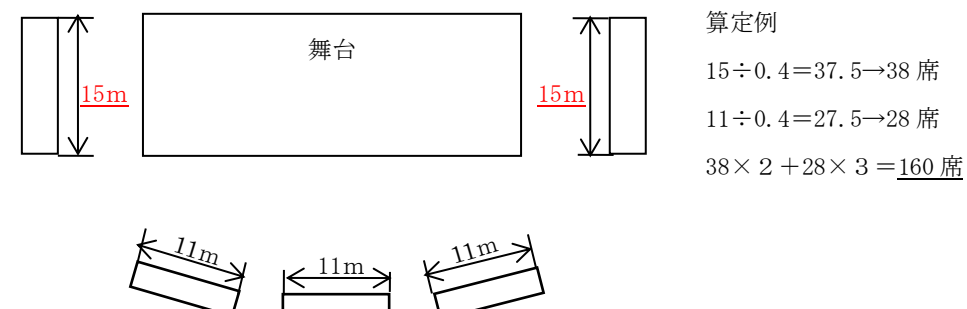


図 1 長いすの席数の算定例

(第2項 略)

【客席等を避難階以外の階に設けるときの構造】

第33条 略

本節の適用対象建築物のうち法第27条の適用を受けない建築物について構造制限を附加したものです。

(第1項及び第2項 略)

【客席等を避難階以外の階に設けるときの構造】

第33条 略

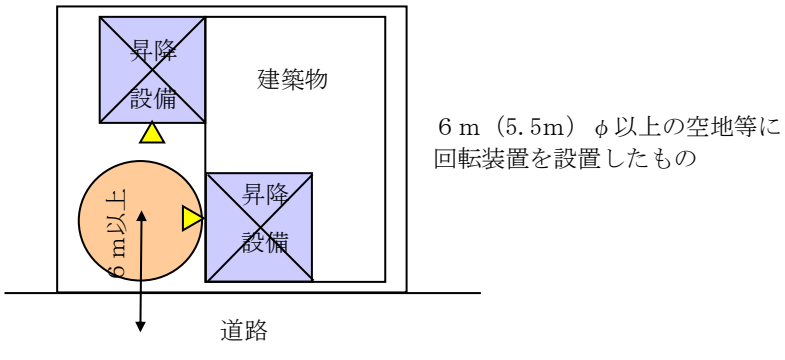
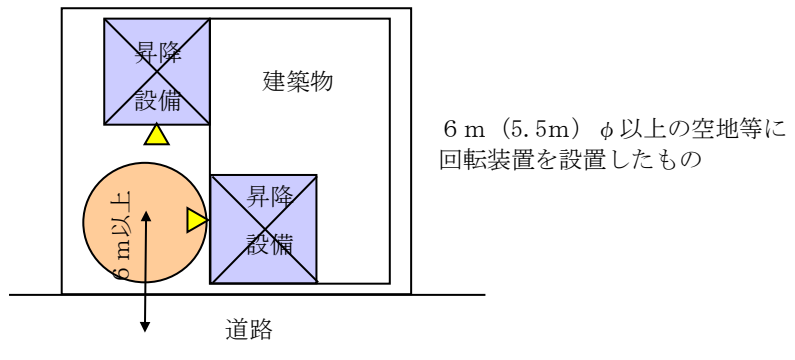
本節の適用対象建築物のうち法第27条の適用を受けない建築物について構造制限を附加したものです。

(第1項及び第2項 略)

旧	新
<p>【客席等の出口】 第 35 条 略</p> <p>(第 1 項から第 4 項まで 略)</p> <p>● 第 5 項</p> <p>客が入退場する際の転倒防止のために規定したものです。</p>	<p>【客席等の出口】 第 35 条 略</p> <p>(第 1 項から第 4 項まで 略)</p> <p>● 第 5 項</p> <p>避難時に在館者が出口付近を通過する際に、転倒することを防止するために床面に段を設けることを禁止したものです。</p>
<p>【興行場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物の出口】 第 40 条 略</p> <p>(本文、第 1 項及び第 2 項 略)</p> <p>● 第 2 項</p> <p>主要な出入口の幅の合計を規定しており、それは前項の計算により求めた数値の 3 分の 1 以上とする必要があります。</p> <p>(第 3 項 略)</p>	<p>【興行場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物の出口】 第 40 条 略</p> <p>(本文、第 1 項及び第 2 項 略)</p> <p>● 第 2 項</p> <p>主要な出入口の幅の合計を規定しており、それは前項の客席等の床面積又は固定いす席の数により計算した数値の 3 分の 1 以上とする必要があります。</p> <p>(第 3 項 略)</p>
<p>【舞台付近の構造】 第 41 条 略</p> <p>● 第 1 項</p> <p>火災初期の延焼防止を図るため舞台の床面積が 200 平方メートルを超える舞台とこれに附属する各室の隔壁の構造を規定しています。また、隔壁は主要構造部としますので、耐火建築物は耐火構造にしなければなりません。</p> <p>● 第 2 項</p> <p>舞台の上部及び下部に、楽屋、控室その他これらに類するものを設けることを禁止しています。しかし、ただし書で列挙された構造の場合は、除外されます。</p>	<p>【舞台付近の構造】 第 41 条 略</p> <p>● 第 1 項</p> <p>火災初期の延焼防止を図るため舞台の床面積が 200 平方メートルを超える舞台とこれに附属する各室の隔壁の構造を規定しています。また、隔壁は主要構造部として取り扱います。</p> <p>● 第 2 項</p> <p>舞台の上部及び下部に、楽屋、控室その他これらに類するものを設けることを禁止しています。しかし、舞台との間にただし書で規定する区画がされた室の場合は、除外されます。</p>
<p>【居室の廊下の幅】 第 43 条の 2 略</p> <p>本条以下第 5 節の 2 では、個室ビデオ店等について、廊下が狭く、個室からの避難経路が複雑であるという特殊な施設形態を踏まえ、避難安全に関する規定を強化しています。</p> <p>「個室ビデオ店等」は、次のいずれかに該当し、周囲を壁、天井、戸等により区画された専ら遊興の用に供する小規模な居室（以下この節において「個室」といいます。）を有するものをいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 個室ビデオ店 ② カラオケボックス ③ 複合カフェ（インターネットカフェ、漫画喫茶など） ④ テレフォンクラブ 	<p>【居室の廊下の幅】 第 43 条の 2 略</p> <p>本節では、個室ビデオ店等について、廊下が狭く、個室からの避難経路が複雑であるという特殊な施設形態を踏まえ、避難安全に関する規定を強化しています。</p> <p>「個室ビデオ店等」は、次のいずれかに該当し、周囲を壁、天井、戸等により区画された専ら遊興の用に供する小規模な居室（以下この節において「個室」といいます。）を有するものをいいます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 個室ビデオ店 ② カラオケボックス ③ 複合カフェ（インターネットカフェ、漫画喫茶など） ④ テレフォンクラブ

旧	新
<p>⑤ その他これらに類するものとして規則で定めるもの（※現時点で規則で定めるものではありません。） なお、ここでいう個室には、<u>客が直接利用しない事務室、トイレ、シャワー室等は含まれません。</u>また、ローパーティションなど上部が開放されているものについては、個室に該当しません。 (以下 略)</p>	<p>⑤ その他これらに類するものとして規則で定めるもの（※現時点で規則で定めるものではありません。） なお、ここでいう個室には、<u>トイレ、シャワー室、客が直接利用しない事務室等は含まれません。</u>また、ローパーティションなど上部が開放されているものについては、個室に該当しません。 (以下 略)</p>
<div data-bbox="246 422 1448 506" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【直通階段】 第 43 条の 3 略</p> </div> <p>(本文、第 1 項及び第 2 項 略)</p> <div data-bbox="225 575 1469 611" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 3 項</p> </div> <p style="text-align: center;">(文言追加)</p> <p>個室ビデオ店等の用途に供する居室の各部分から各直通階段に至る通常の歩行経路の全てに共通の重複区間があるときにおける当該重複区間の長さを規定したものです。この規定に関しては、建築基準法施行令第 121 条第 3 項と同じく、緩和措置を設けています。</p>	<div data-bbox="1522 422 2724 506" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【直通階段】 第 43 条の 3 略</p> </div> <p>(本文、第 1 項及び第 2 項 略)</p> <div data-bbox="1501 575 2739 611" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 3 項</p> </div> <p style="text-align: center;"><u>「歩行距離」とは歩行可能な経路の距離であり、個室の区画を考慮した経路の距離となります。</u>個室ビデオ店等の用途に供する居室の各部分から各直通階段に至る通常の歩行経路の全てに共通の重複区間があるときにおける当該重複区間の長さを規定したものです。この規定に関しては、令第 121 条第 3 項と同じく、緩和措置を設けています。</p>
<div data-bbox="246 831 1448 961" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【客用の出口】 第 43 条の 4 略</p> <p style="text-align: right;">(平 24 条例 41・追加)</p> </div> <div data-bbox="225 1003 1469 1039" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 1 項</p> </div> <p>1 箇所の出口に客が集中することによる混乱等を避けるため、安全に 2 方向へ避難できるよう、図 1 のとおり、店舗からの出口を 2 箇所以上設置するよう規定します。</p> <p style="text-align: center;">(前項から移動)</p> <div data-bbox="225 1226 1469 1262" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 2 項</p> </div> <p>店舗の出口における外開きの戸については、避難時に開放された状態により、廊下等の幅員を狭め、避難上支障となる可能性があるため、開放した場合でも自動的に閉鎖する構造となるよう規定します。</p> <p style="text-align: center;"><u>なお、「構え」とは、独立した使用が可能で、管理についての権原が一部の部分（一般には、店舗の区画）をいいます。</u></p> <p>※ 各個室ごとの扉については、横浜市火災予防条例が適用されるのでご注意ください。</p>	<div data-bbox="1522 831 2724 961" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【客用の出口】 第 43 条の 4 略</p> <p style="text-align: right;">(平 24 条例 41・追加)</p> </div> <div data-bbox="1501 1003 2739 1039" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 1 項</p> </div> <p>1 箇所の出口に客が集中することによる混乱等を避けるため、安全に 2 方向へ避難できるよう、図 1 のとおり、店舗からの出口を 2 箇所以上設置するよう規定します。</p> <p style="text-align: center;"><u>なお、「構え」とは、独立した使用が可能で、管理についての権原が一部の部分（一般には、店舗の区画）をいいます。</u></p> <div data-bbox="1501 1226 2739 1262" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 2 項</p> </div> <p>店舗の出口における外開きの戸については、避難時に開放された状態により、廊下等の幅員を狭め、避難上支障となる可能性があるため、開放した場合でも自動的に閉鎖する構造となるよう規定します。</p> <p style="text-align: center;">(前項に移動)</p> <p>※ 各個室ごとの扉については、横浜市火災予防条例が適用されるのでご注意ください。</p>

旧	新
<div data-bbox="246 212 1448 289" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【敷地と道路との関係】 第47条 略</p> </div> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">(文言及び図の追加)</p>	<div data-bbox="1522 212 2724 289" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【敷地と道路との関係】 第47条 略</p> </div> <p>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。</p> <p>「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。</p> <p>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。</p> <p><u>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り）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）。</u></p> <div data-bbox="1516 684 2703 1058" style="border: 1px dashed red; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">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</p> </div>
<div data-bbox="246 1136 1448 1310" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【自動車用の出入口】 第47条の2 略 (昭40条例53・昭47条例11・旧第47条一部改正、平3条例71・追加、平10条例57・平19条例6・平19条例54・平22条例5・平28条例71・一部改正)</p> </div> <div data-bbox="222 1409 1469 1661" style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p>● 第1項 (第1号から第4号まで 略)</p> <p>○ 第5号 施設の利用者が出入りするものは、全て「主要な出入口」となり、第4条の2第2項と同様です（P24参照）。 なお、「主要な出入口」から10メートル以内の当該道路であっても、<u>小学校等の敷地に接する部分には、自動車用の出入口を設けることができます。</u></p> </div>	<div data-bbox="1522 1136 2724 1310" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【自動車用の出入口】 第47条の2 略 (昭40条例53・昭47条例11・旧第47条一部改正、平3条例71・追加、平10条例57・平19条例6・平19条例54・平22条例5・平28条例71・一部改正)</p> </div> <div data-bbox="1498 1409 2745 1661" style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p>● 第1項 (第1号から第4号まで 略)</p> <p>○ 第5号 <u>「主要な出入口」とは、建築物の利用者が日常出入りする出入口が対象となり、第4条の2第2項と同様です。（P24参照）。</u>なお、「主要な出入口」から10メートル以内の当該道路であっても、<u>自敷地の部分には、</u>自動車用の出入口を設けることができます。</p> </div>

旧	新
<p data-bbox="252 247 1448 336">【敷地の自動車用の出口等】 第48条 略</p> <p data-bbox="222 388 1448 420">● 第2項</p> <p data-bbox="222 430 1448 462">○ 第1号 略</p> <p data-bbox="222 514 1448 546">○ 第2号 (直径6メートル以上の円が内接できる空地等_____に、回転装置を設けたもの)</p>  <p data-bbox="578 945 1113 976">図 3 直径6m以上の空地等に回転装置を設けた場合</p>	<p data-bbox="1528 247 2724 336">【敷地の自動車用の出口等】 第48条 略</p> <p data-bbox="1498 388 2724 420">● 第2項</p> <p data-bbox="1498 430 2724 462">○ 第1号 略</p> <p data-bbox="1498 514 2724 546">○ 第2号 (直径6メートル以上の円が内接できる空地等の範囲内に、回転装置を設けたもの)</p>  <p data-bbox="1840 945 2374 976">図 3 直径6m以上の空地等に回転装置を設けた場合</p>
<p data-bbox="252 1096 1448 1184">【耐火構造等】 第49条 略 (本文略)</p> <p data-bbox="222 1260 1448 1291">● 第2項</p> <p data-bbox="222 1302 1469 1470">自動車車庫等とその他の部分の用途について、相互の防火上の安全を図るため、<u>その用途</u>に供する部分とその他の部分とを防火区画するように規定したものです。前項の規定により主要構造部及び直上階の床を耐火構造としなければならない場合には、区画も耐火構造（令第112条第18項本文、第19項第2号、第20項及び第21項に定める構造物）とすべき旨の規定です。（以下略）</p> <p data-bbox="252 1528 1448 1617">【開口部の制限】 第51条 略 (本文略)</p> <p data-bbox="222 1690 1448 1722">● 第2項</p> <p data-bbox="222 1732 1448 1764">○ 第1号 略</p> <p data-bbox="222 1827 1448 1858">○ 第2号</p> <p data-bbox="222 1869 1469 1942">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</p>	<p data-bbox="1528 1096 2724 1184">【耐火構造等】 第49条 略 (本文略)</p> <p data-bbox="1498 1260 2724 1291">● 第2項</p> <p data-bbox="1498 1302 2745 1470">自動車車庫等とその他の部分の用途について、相互の防火上の安全を図るため、<u>自動車車庫等</u>に供する部分とその他の部分とを防火区画するように規定したものです。前項の規定により主要構造部及び直上階の床を耐火構造としなければならない場合には、区画も耐火構造（令第112条第18項本文、第19項第2号、第20項及び第21項に定める構造物）とすべき旨の規定です。（以下略）</p> <p data-bbox="1528 1528 2724 1617">【開口部の制限】 第51条 略 (本文略)</p> <p data-bbox="1498 1690 2724 1722">● 第2項</p> <p data-bbox="1498 1732 2724 1764">○ 第1号 略</p> <p data-bbox="1498 1827 2724 1858">○ 第2号</p> <p data-bbox="1498 1869 2745 1942">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</p>

旧	新
<p>部に設けることはできないため、注意が必要です。</p>	<p>部に設けることはできないため、注意が必要です。</p> <p><u>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（P106 参照）。</u></p>
<div data-bbox="243 405 1448 491" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【敷地と道路との関係】 第 52 条 略</p> </div> <p>(本文略)</p> <div data-bbox="222 569 1469 604" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 3 項</p> </div> <p>第 1 項及び第 2 項の敷地の前面道路が 2 以上ある場合の緩和規定ですが、「ボーリング場等の用途に供する部分の床面積」と「スポーツの練習場の用途に供する部分の床面積」の合計が 3,000 平方メートル以下のものについて限定しています。</p> <p>この場合、2 以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に敷地の外周の 3 分の 1 以上が接し、客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要です。その<u>内一</u>の道路には、一箇所で敷地の外周の長さの 6 分の 1 以上の長さが接していて、主要な出入口を設けたものとしなければなりません。</p> <p>ここでいう、「道路に面する」とは、「原則として、建物の出入口から直交方向で道路を見通すことができ、かつ、道路に通じる通路がとれるもので、避難及び通行の安全上支障のない場合」とします。</p>	<div data-bbox="1516 405 2721 491" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【敷地と道路との関係】 第 52 条 略</p> </div> <p>(本文略)</p> <div data-bbox="1495 569 2730 604" style="background-color: #cccccc; padding: 2px;"> <p>● 第 3 項</p> </div> <p>第 1 項及び第 2 項の敷地の前面道路が 2 以上ある場合の緩和規定ですが、「ボーリング場等の用途に供する部分の床面積」と「スポーツの練習場の用途に供する部分の床面積」の合計が 3,000 平方メートル以下のものについて限定しています。</p> <p>この場合、2 以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に敷地の外周の 3 分の 1 以上が接し、客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要です。その<u>うち 1</u>の道路には、一箇所で敷地の外周の長さの 6 分の 1 以上の長さが接していて、主要な出入口を設けたものとしなければなりません。</p> <p>ここでいう、「道路に面する」とは、「原則として、建物の出入口から直交方向で道路を見通すことができ、かつ、道路に通じる通路がとれるもので、避難及び通行の安全上支障のない場合」とします。</p>

旧	新
<div data-bbox="246 233 1448 323" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【敷地と道路との関係】 第 53 条 略</p> </div> <p>本条では、<u>倉庫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出入口の位置等</u>について定めています（図 1）。</p> <p>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（P127 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します（P127 参照）。</p> <p>なお、「<u>主要な出入口</u>」とは、<u>建物の利用者が日常出入りする出入口が対象となり、第 4 条の 2 第 2 項と同様です（P24 参照）。</u></p> <div data-bbox="222 642 1469 680" style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px;">● 第 1 項</div> <p>倉庫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）。</p> <p>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（P23 参照）。</p> <p>（図 1 略）</p> <p>「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。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>ここでいう「倉庫（荷扱場を含む。）」には、倉庫業を営む倉庫に限らず一般の集積倉庫、附属倉庫、デパートの配送所及び宅配業等の運送会社の集配施設等も含まれます。<u>（文言追加）</u> <u>なお、工場や事務所等の建築物の各所に散在する備品庫等の</u>合計が 500 平方メートルを超える場合も考えられますが、前記の趣旨により、本条の対象とはしません。</p>	<div data-bbox="1522 233 2724 323" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【敷地と道路との関係】 第 53 条 略</p> </div> <p>本条では、<u>大規模倉庫の用途に供する建築物の特性を踏まえ、その建築物の敷地が必要とする道路の幅員、道路に接する部分の長さ</u>及び出入口の位置等について定めています（図 1）。</p> <p>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（P130 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します（P130 参照）。</p> <p style="text-align: center;"><u>（削除）</u></p> <div data-bbox="1498 642 2745 680" style="background-color: #d3d3d3; padding: 2px;">● 第 1 項</div> <p>倉庫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）。</p> <p>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（P23 参照）。</p> <p>（図 1 略）</p> <p>「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。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>ここでいう「倉庫（荷扱場を含む。）」には、倉庫業を営む倉庫に限らず一般の集積倉庫、附属倉庫、デパートの配送所及び宅配業等の運送会社の集配施設等も含まれます。<u>一方で、主要用途に包含される倉庫は対象としていません。</u>工場や事務所等の建築物に設けられる備品庫等の床面積の合計が 500 平方メートルを超える場合も考えられますが、前記の趣旨により、本条の対象とはしません。</p>
第 3 章 雑則	第 3 章 雑則
<div data-bbox="246 1367 1448 1457" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【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緩和】 第 54 条の 2 略</p> </div> <p>法上、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、一団地認定制度又は既存建築物を含めた連担建築物設計制度によって認定を受けたものについては、<u>防火上問題が少ないので、法第 86 条の 4 の規定において外壁の開口部の防火戸設置が免除されています。</u></p> <p>本条はこれと同様に条例上同様な制限をしているものについて制限の緩和をしています。</p>	<div data-bbox="1522 1367 2724 1457" style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;"> <p>【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緩和】 第 54 条の 2 略</p> </div> <p>法上、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、一団地認定制度又は既存建築物を含めた連担建築物設計制度によって認定を受けたものについては、<u>（削除）</u>法第 86 条の 4 の規定において外壁の開口部の防火戸設置が免除されています。</p> <p>本条はこれと同様に条例上同様な制限をしているものについて制限の緩和をしています。</p>

【既存建築物_____に対する制限の緩和】

第56条 第1項 略

2 法第3条第2項の規定により第13条、第15条、第19条、第20条、第25条（文言追加）、第26条、第27条第1項若しくは第2項、第30条、第34条、第35条、第36条、第39条、第40条又は第43条の2から第43条の4までの規定の適用を受けない建築物であつて、令第117条第2項各号に掲げる建築物の部分（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、これらの規定を適用しない。

第3項及び第4項 略

5 法第3条第2項の規定により第4条の3第1項から第4項までの規定の適用を受けない建築物に係る増築等又は用途の変更（住戸及び住室の増加を伴わないものに限る。）については、法第3条第3項第3号及び第4号並びに法第87条第3項の規定にかかわらず、第4条の3第1項から第4項までの規定は、適用しない。

6 法第3条第2項の規定により第53条の3から第53条の5までの規定の適用を受けない建築物に係る用途の変更については、法第87条第3項の規定にかかわらず、第53条の3から第53条の5までの規定は、適用しない。

（昭47条例11・旧第57条繰上・一部改正、昭57条例47・平3条例71・平5条例43・平16条例51・平17条例105・平22条例5・平24条例41・平27条例40・平28条例71・平30条例51・令元条例11・一部改正）

● 第1項

建築物を耐火建築物、又は建築物の主要構造部を耐火構造等としなければならない既存不適格建築物について、床面積の合計が50平方メートル以内の増築等_____は適用を除外することとしています。

これは、法第86条の7第1項（令第137条の4）との整合を図っています。

● 第3項

条例中、居室単位、設備単位等で適用する規制について、増築等をする部分のみ現行法を適用し、既存不適格部分には適用しないこととしています（図2）。

（図2 省略）

● 第5項

共同住宅等における敷地内への駐車施設の設置義務に関する規定に適合しない既存不適格建築物について、住戸数と住室数の合計が増加しない増築等又は用途の変更については適用を除外することとしています。

● 第6項

昇降機に関する規定に適合しない既存不適格建築物について、用途変更のみを行う場合には適用を除外することとしています。

【既存建築物の増築等に対する制限の緩和】

第56条 第1項 略

2 法第3条第2項の規定により第13条、第15条、第19条、第20条、第25条（第4項を除く。）、第26条、第27条第1項若しくは第2項、第30条、第34条、第35条、第36条、第39条、第40条又は第43条の2から第43条の4までの規定の適用を受けない建築物であつて、令第117条第2項各号に掲げる建築物の部分（以下この項及び次条第1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、これらの規定を適用しない。

第3項及び第4項 略

5 法第3条第2項の規定により第4条の3第1項から第4項までの規定の適用を受けない建築物に係る増築等_____（住戸及び住室の増加を伴わないものに限る。）については、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の3第1項から第4項までの規定は、適用しない。

6 （次条第3項に移動）

（昭47条例11・旧第57条繰上・一部改正、昭57条例47・平3条例71・平5条例43・平16条例51・平17条例105・平22条例5・平24条例41・平27条例40・平28条例71・平30条例51・令元条例11・令3条例44一部改正）

● 第1項

建築物を耐火建築物、又は建築物の主要構造部を耐火構造等としなければならない既存不適格建築物について、床面積の合計が50平方メートル以内の増築等については適用を除外することとしています。

これは、法第86条の7第1項（令第137条の4）との整合を図っています。

● 第3項

法第86条の7第3項と同様の規定であり、一般構造・衛生・設備等の規定については、増築等をする部分のみ現行規定を適用し、既存部分には適用しないこととしています（図2）。

（図2 省略）

● 第5項

共同住宅等における敷地内への駐車施設の設置義務に関する規定に適合しない既存不適格建築物について、住戸数と住室数の合計が増加しない増築等（削除）については適用を除外することとしています。

（次条に移動）

(条文新設)

【既存建築物の用途の変更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6条第1項、第6条の2、第13条、第19条、第20条、第23条第2項、第27条第1項若しくは第2項、第28条第1項、第33条第2項、第34条から第35条まで、第36条（第3項を除く。）、第37条から第40条まで、第43条の2から第43条の4まで、第50条第3号又は第51条の規定の適用を受けない建築物であつて、独立部分が2以上あるものについて用途の変更をする場合においては、法第87条第3項の規定にかかわらず、当該用途の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。

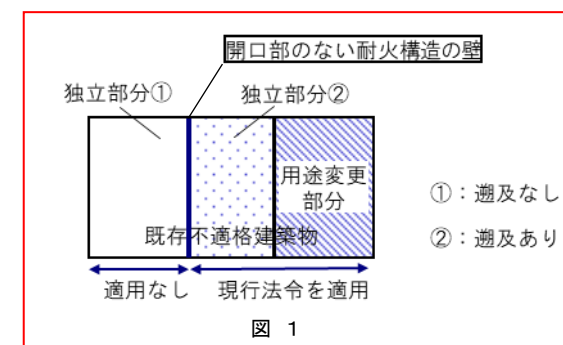
2 法第3条第2項の規定により第20条の2の規定の適用を受けない建築物について用途の変更をする場合においては、法第87条第3項の規定にかかわらず、当該用途の変更をする部分以外の部分に対しては、第20条の2の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第4条の3第1項から第4項まで、第7条、第16条第2項、第21条、第22条、第23条の4第2項若しくは第3項、第28条第3項、第36条第3項、第41条、第45条、第46条、第49条第2項、第50条第1号若しくは第2号又は第53条の3から第53条の5までの規定の適用を受けない建築物に係る用途の変更（第4条の3第1項から第4項までの規定の適用を受けない建築物にあつては、住戸及び住室の増加を伴わないものに限る。）については、法第87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。

(令和3条例44・追加)

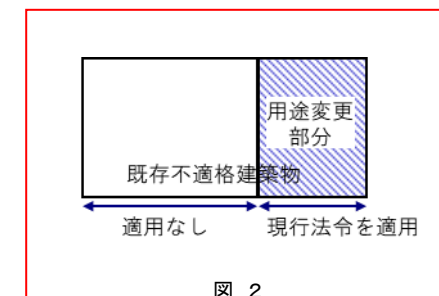
● 第1項

列記の規定が既存不適格となっている建築物を用途変更する場合、用途変更する「独立部分」のみに規定が適用されます。独立部分とは、第56条第1項の規定のとおり令第117条第2項各号に掲げる部分をいいます（図1）。



● 第2項

第20条の2（窓先空地）の規定が既存不適格となっている建築物を用途変更する場合、用途変更する部分のみに規定が適用されます（図2）。



旧	新
	<p>● 第3項</p> <p><u>列記の規定が既存不適格となっている建築物を用途変更する場合、用途変更に伴う条例の適用を除外することとしています。なお、以下の条文については、法第87条第3項によって用途変更する際の準用規定が設けられていないため、ここで列記する条文と同様に、規定の適用はありません。</u></p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・第4条の4 (日影による中高層の建築物の高さの制限に関する区域等の指定) ・第4条の5 (住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定) ・第8条 (便所の構造) </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【特定の用途に供する部分の床面積の合計に算入しない面積】 第56条の2 略</p> <p style="text-align: right;">(平22条例5・追加・平24条例41・平30条例51・一部改正)</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【特定の用途に供する部分の床面積の合計に算入しない面積】 第56条の<u>3</u> 略</p> <p style="text-align: right;">(平22条例5・追加・平24条例41・平30条例51・令和3条例44・一部改正)</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【道に関する基準】 第56条の3 略</p> <p style="text-align: right;">(平15条例13・追加・平22条例5・旧第56条の2繰下、令元条例11・一部改正)</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【道に関する基準】 第56条の<u>4</u> 略</p> <p style="text-align: right;">(平15条例13・追加・平22条例5・旧第56条の2繰下、令元条例11・令和3条例44・一部改正)</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【道路の変更又は廃止】 第56条の4 略</p> <p style="text-align: right;">(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・一部改正)</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【道路の変更又は廃止】 第56条の<u>5</u> 略</p> <p style="text-align: right;">(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・令和3条例44・一部改正)</p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第56条の5 削除</p> <p style="text-align: right;">(平27条例40)</p> </div>	<p style="text-align: center;"><u>(削除)</u></p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【工事監理者等の届出】 第56条の6 略</p> <p>完了検査及び中間検査の対象となる建築物の建築主等には、工事着手の14日前迄に工事監理者及び工事施工者の選任に関する届出書の提出を<u>地方自治法第14条第2項に基づき</u>規定したものです。</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【工事監理者等の届出】 第56条の6 略</p> <p><u>地方自治法第14条第2項に基づき</u>、完了検査及び中間検査の対象となる建築物の建築主等に、工事着手の14日前迄に工事監理者及び工事施工者の選任に関する届出書の提出を <u>(文言削除)</u> 規定したものです。</p> </div>