

質疑応答編

質疑応答編では、法令等の解説や本市の指導内容を取りまとめている。なお、質疑応答編で「…することが望ましい。」や「…としてください。」とあるのは、建築基準法は最低基準であり、あるべき姿を示唆し、「…ねばならない。」や「…とされている。」とあるのは、法令等を解説したものである。

法第2条第1号

1-1 小規模な鋼製の置型倉庫の取扱い

鋼製の置型倉庫（物置）が、建築物に該当した場合の留意点について教えてください。

回答・解説

建築物に該当するものは、建築確認申請が必要となり（防火地域及び準防火地域以外で、10㎡以内の増築、改築又は移転は除く。）、申請の際は次の点に留意する必要があります。

- 1 柱、土台、横つなぎ材等の主要構造部に使用されている鋼材については、日本工業規格（JIS規格）品又は大臣認定としてください。（法第37条）
- 2 基礎は、令第38条第3項の規定を満足する必要があります。
- 3 防火・準防火地域内で延焼のおそれのある部分の外壁の開口部には、防火設備が必要となります。（法第64条、平成12年建告第1360号）

法第2条第7号, 令第107条

1-2 水平ブレース等の耐火被覆

耐火建築物の水平ブレース等は耐火被覆する必要がありますか。

回 答 ・ 解 説

耐火建築物であっても、水平力のみを負担するブレースは、主要構造部に当たらないので、原則として耐火被覆する必要はありません。ただし、耐火建築物のブレースで、水平力だけでなく鉛直力も負担するものは、主要構造部に該当するものとして、耐火被覆が必要となります。

参 考

建築物の防火避難規定の解説「斜材(筋かい)の耐火被覆の取扱い」

1-3 管理人住宅と共同住宅の敷地の取扱い

管理人住宅と共同住宅は、同一敷地に建築できますか。

回答・解説

建築基準法において、安全上、避難上の観点から用途上不可分の関係にあるものを除き、一敷地一建築物と定められており、管理人住宅と共同住宅は、用途上可分の関係です。敷地を分けて計画をしなければなりません。

ただし、平成24年6月30日以前に存する建築物や現に建築、修繕若しくは模様替え工事中のものは適格建築物として扱います。

* 用途上不可分の関係とは、一敷地にお互いが密接な関係である複数の建築物がある場合、そのうちの主たる建築物が除却等され存在がなくなった場合に、残りの従属的な建築物はその用途の機能を失ってしまうような関係のものを指しています。

例えば、住宅（主たる建築物）と住宅用の物置（従属的な建築物）が同一敷地に建築されている場合において、住宅を除却すると、物置は少なくとも住宅用の用途ではなくなってしまうため用途上不可分の関係となります。

* 適格建築物について

平成24年6月30日以前に存する建築物や現に建築、修繕若しくは模様替え工事中であった建築物に対して増築や修繕、模様替えをすることは可能です。

しかし、管理人住宅もしくは共同住宅のどちらかを建て替える行為（新築・改築）は、現行取扱いとなりますので、敷地を分けて計画してください。

令第2条第1項第7号

1-4 軒の高さ

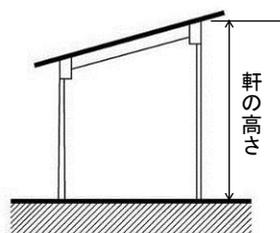
屋根形状による軒の高さを示してください。

回答・解説

屋根形状による軒の高さは、下図のとおりです。

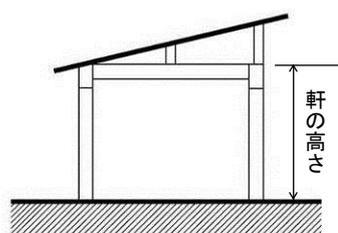
ただし、法第58条の軒の高さについては、平成23年4月1日付け「京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い」を参照してください。

1 片流れ屋根（すべての構造）



屋根が小屋組で
形成されていない場合

図-1



屋根が小屋組で
形成されている場合

図-2

2 小屋裏利用3階建ての場合

下図のような小屋裏利用のある場合の軒の高さの取扱いについては、小屋裏利用3階建て枠組壁工法の場合は（a）の位置とし、在来工法で3階に横架材（耐力壁等の取付く梁）のある場合は、その横架材を支持する柱の上端である（b）の位置とします。

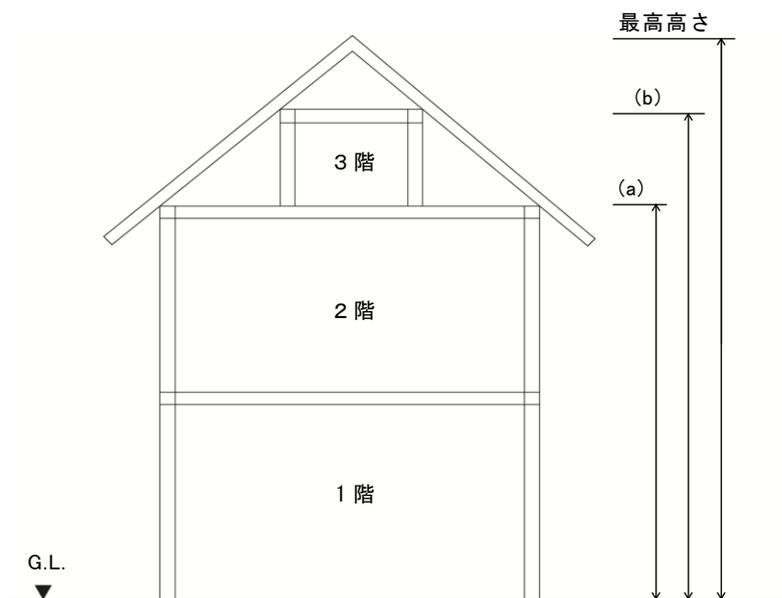
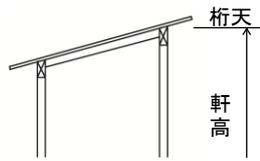


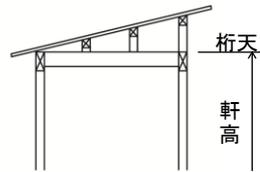
図-3

3 木造



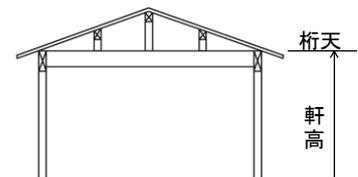
片流れ（木造）
小屋組みでない場合

図-4



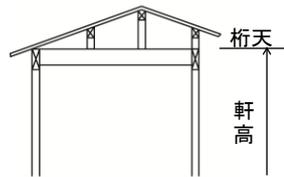
片流れ（木造）
小屋組みの場合

図-5



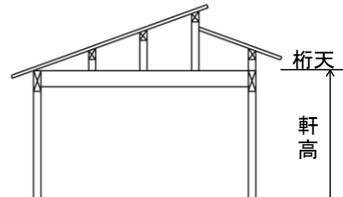
切妻屋根等（木造）
小屋組みの場合

図-6



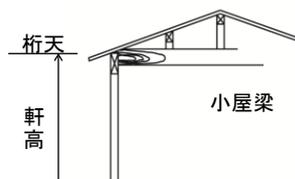
切妻屋根等（木造）
小屋組みの一部が束の場合

図-7



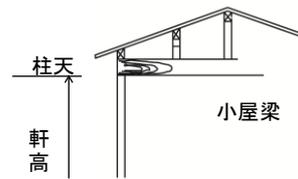
切妻屋根等（木造）
小屋組みの一部が束の場合

図-8



和小屋（京呂組）

図-9



和小屋（折置組）

図-10

4 鉄骨造

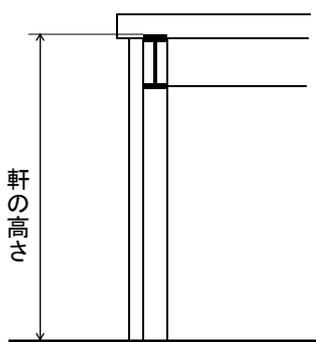


図-11

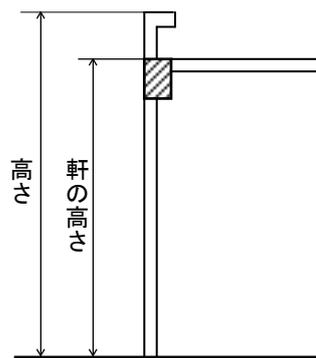


図-12

5 鉄筋コンクリート造（鉄骨鉄筋コンクリート造，コンクリートブロック造）

※ 4，5について，片流れの場合の軒の高さは水上側で算定します。

1-5 周囲の地面と接する位置の設定について(盛土の場合)

地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（令第2条第2項）」とされていますが、盛土をした場合の「接する位置」の設定方法はありますか。

回答・解説

平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知による、「高さ・階数の算定方法・同解説」にしたがってください。以下に掲載します。

＊ 建築物が接する位置に盛土が行われている場合

盛土後に建築物が接する位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とする。ただし、敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土又は局所的な盛土がなされる場合においては、当該盛土後に建築物が接する位置以外の適切と考えられる位置を「接する位置」として設定する。

<解説>

ア 実際に地表面と接する位置を「周囲の地盤面と接する位置」とすることが原則。

ただし書きに該当するような場合においては、建築確認申請時の現状の地盤と盛土後の接する位置との間の適切な位置に「接する位置」を設定する。

イ 「敷地の衛生上、安全上必要な範囲を超える盛土」とは、敷地の形状、周辺状況により異なるが、敷地からの排水経路・避難経路の確保、基礎の保護等のために一般的に必要な高さより著しく高い場合をいう。(それぞれの土地の特性により判断するものとする。)

ウ 「局所的な盛土」とは、下記のa又はbに該当するものをいう。

a フラワーポットなど意匠的に設けられる小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。

b 上部の水平な面が幅2m以上の広がりを持たないもの。ただし、隣地境界線又は道路境界線まで、それぞれ隣地又は道路の高さと同程度まで盛土をした場合は、水平な面の広がり小規模であっても、盛土後の地盤面を「周囲の地面と接する位置」とする。

1-6 周囲の地面と接する位置の設定について(からぼり等がある場合)

地盤面は、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（令第2条第2項）」とされていますが、からぼり等がある場合の「接する位置」の設定方法はありますか。

回答・解説

平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知による、「高さ・階数の算定方法・同解説」にしたがってください。以下に掲載します。

* からぼり等がある場合

建築物本体と一体的な周壁を有するからぼり等がある場合には、当該建築物及び周壁の外側の部分を「周囲の地面と接する位置」とする。

ただし、斜面地等において大規模な擁壁と共に設けるからぼり等の場合には、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。

<解説>

ア 確認申請時の現況地盤面よりも掘り込んだからぼりを建築物と一体的に設けた場合には、建築物及びからぼりの周壁の外側の地面と接する位置を「周囲の地面と接する位置」とする。(図1参照)

イ 斜面地や高低差がある敷地に大規模な擁壁を設けて土地を造成し、からぼりを設けた場合、建築物が実際に接する地表面の位置を「周囲の地面と接する位置」とする。(図2参照)

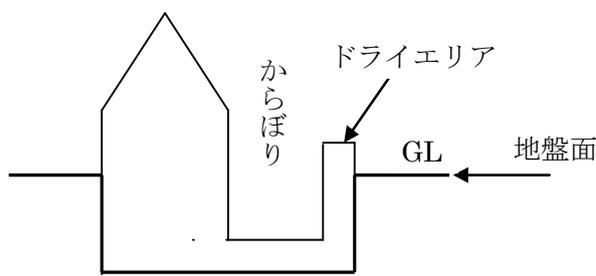


図1

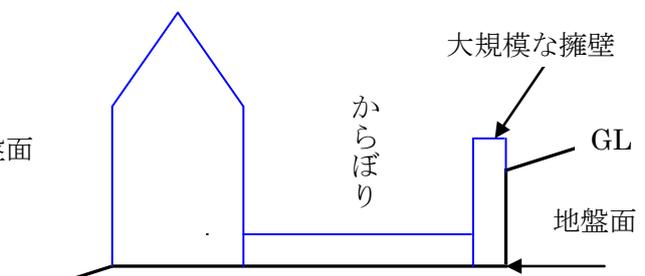


図2

参 考

平成7年5月22日付け建設省住宅局建築指導課建設専門官通知

法第87条の2

1-7 既存エレベーターの工事に伴う確認申請について

既存エレベーターの工事に伴う確認申請の手続きについて、教えてください。

回答・解説

既存エレベーターの工事を行う場合、確認申請を要するエレベーターの工事は次のとおりです。

- ・ エレベーターを全部取り換えるとき（乗場戸，三方枠，レールのみを残す場合も，全部取り換えとみなす。）
- ・ エレベーターの用途を変更するとき
- ・ 定員，積載荷重又は速度を変更するとき
- ・ 昇降行程を変更するとき

参 考

法第87条の2, 法第6条**1-8 建築物と昇降機の一体申請について**

建築物の確認申請時にエレベーターやエスカレーターの確認申請を建築物と一体として申請することは、できますか。

回 答 ・ 解 説

法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物の確認申請時にエレベーターやエスカレーターが設置される場合は、以前から法87条の2により取り扱っていますが、法第6条による建築物と一体として申請（以下「一体申請」という。）することも可能です。

なお、一体申請の場合は、確認申請書、建築計画概要書及び完了検査申請書に、一体申請であることを明確にするため、原則として以下のとおり記載してください。

1 確認申請書

- (1) 第四面【8. 建築設備の種類】の欄に「昇降機」を記載する。
- (2) 第四面【16. その他必要な事項】の欄に「昇降機の概要（用途、定格速度、積載量及び定員等）」を記載する。

2 建築計画概要書

- (1) 第二面【18. その他必要な事項】の欄に「昇降機の概要（用途、定格速度、積載量及び定員等）」を記載する。

3 完了検査申請書

- (1) 第一面【検査を申請する建築物等】の欄の「建築設備（昇降機）」にレ点を記載する。
- (2) 第三面【11. 備考】の欄に「昇降機の概要（用途、定格速度、積載量及び定員等）」を記載する。
- (3) 第四面 工事監理の状況「建築設備に用いる材料の種類並びにその照合した内容、構造及び施工状況（区画貫通部の処理状況を含む。）」の欄に昇降機の項目を記載し、必要事項を他の建築設備と同様に記載する。
- (4) 第四面 工事監理の状況「備考」の欄に「昇降機の概要（用途、定格速度、積載量及び定員等）」を記載する。

参 考

法第87条の2

1-9 小荷物専用昇降機の確認申請について

小荷物専用昇降機の確認申請について教えてください。

回 答 ・ 解 説

小荷物専用昇降機についての昇降機単独の確認申請（法第87条の2によるもの）は不要です。

参 考

法第2条第1号, 同条第3号

1-10 建築設備としての昇降機に該当しない機器について

建築設備としての昇降機に該当しない機器には、どのようなものがありますか。

回答・解説

建築設備としての昇降機に該当しない機器には、次のものがあります。

- 1 工場、作業場などの生産設備又は搬送設備
(専らそれらの過程の一部に組み込まれる施設で、人が搬器への物品の搬出入に直接介入せずに使用され、かつ、人が乗り込んだ状態で運転されるおそれのない構造となっているもの。)
- 2 舞台装置であるセリ上げ装置
- 3 機械式駐車場（自転車の駐車の用に供するものを含む）
- 4 駅舎（改札口の内側（軌道側）に限る。）に設置する昇降機
- 5 工事のためのもの

参 考	
-----	--

2-1 塀の控壁

補強コンクリートブロック造の塀には、控壁は必要ですか。

回答・解説

図1のとおり、塀の高さ(H)が1.2mを超える場合、控壁が必要です。控壁の高さは、塀の頂部から450mmの位置より下げてはいけません。ただし、目隠しフェンス等を併用した塀については、ブロックの高さと同等の控壁補強が必要となります(図2)。

塀の高さ(H)は、当該敷地の地盤面からの高さとし、基礎の立ち上がり及び笠木の部分を含めた高さとなります。

なお、国土交通大臣が定める基準(平成12年建告第1355号)に従った構造計算によって、構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りではありません。

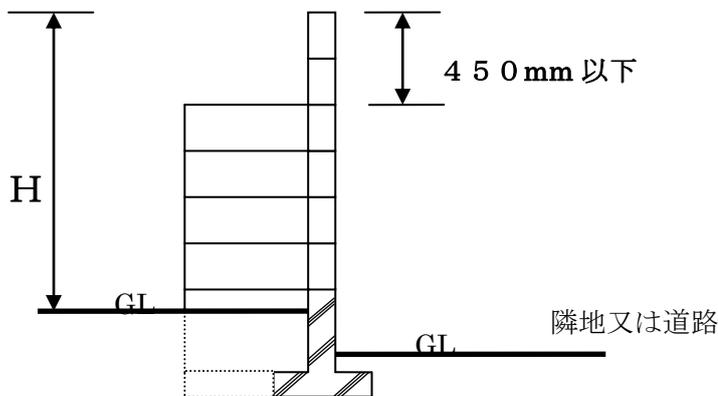


図1

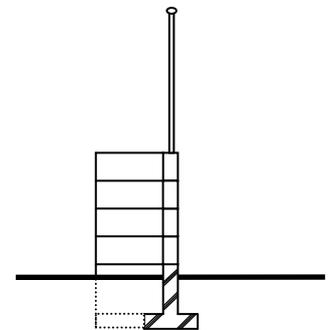


図2

参 考

昭和46年住指発第905号
ブロック塀施工マニュアル(日本建築学会)

法第28条第1項, 令第19条

2-2 児童福祉施設等

児童福祉施設等とは、具体的にどのようなものですか。

回答・解説

児童福祉施設等については、令第19条に定められていますが、具体例として、以下のような施設が挙げられます。

児童福祉施設：児童福祉法第7条第1項に規定されている施設

助産施設	経済的理由により、入所助産を受けることができない妊産婦を入所させて、助産を受けることを目的とする施設
乳児院	乳児を入所させて、これを養育し、あわせて退院したものについて相談その他の援助を行うことを目的とする施設
母子生活支援施設	配偶者のいない女子又はこれに準ずる事情にある女子及びその監護すべき児童を入所させて、これらの者を保護する施設
保育所	日々保護者の委託を受けて、保育に欠ける乳児又は幼児を保育することを目的とする施設
児童厚生施設	児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする施設
児童養護施設	保護者のいない児童、虐待されている児童その他環境上擁護を要する児童を入所させて、これを擁護する施設
知的障害児施設	知的障害のある児童を入所させて、これを保護し、又は治療するとともに、独立自活に必要な知識を与えることを目的とする施設
知的障害児通園施設	知的障害のある児童を日々保護者の下から通わせて、保護するとともに、独立自活に必要な知識を与えることを目的とする施設
盲ろうあ児施設	盲児又はろうあ児を入所させて、これを保護するとともに、独立自活に必要な指導又は援助をすることを目的とする施設
肢体不自由児施設	肢体不自由のある児童を治療するとともに、独立自活に必要な知識技能を与えることを目的とする施設
重症心身障害児施設	重度の知的障害者及び重度の肢体不自由が重複している児童を入所させて、これを保護するとともに、治療及び日常生活の指導をする施設
情緒障害児短期治療施設	軽度の情緒障害を有する児童を、短期間入所させ、又は保護者の下から通わせて、その情緒障害を治し、あわせて相談その他の援助を行う施設
児童自立支援施設	不良行為をなし、又はなすおそれのある児童及び家庭環境等の理由で生活指導を要する児童を入所させ、又は保護者の下から通わせて指導を行う施設
児童家庭支援センター	地域の児童の福祉に関する問題につき相談に応じ、あわせて児童相談所、児童福祉施設等との連絡調整、援助を総合的に行う施設
母子福祉センター	無料又は低額な料金で、母子家庭に対して、各種相談に応ずるとともに、生活指導等母子家庭の福祉のための便宜を総合的に供与すること

	を目的とする施設
母子休養ホーム	無料又は低額な料金で、母子家庭に対して、レクリエーションその他休養のための便宜を供与することを目的とする施設

助産所：医療法第2条に規定されている施設

助産所	助産師が公衆又は特定多数人のためその業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う施設
-----	--

身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）

：身体障害者福祉法第5条に規定されている施設

身体障害者福祉センター	無料又は低額な料金で、身体障害者に関する各種の相談に応じ、身体障害者に対し、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設
盲導犬訓練施設	無料又は低額な料金で、盲導犬の訓練を行うとともに、視覚障害のある身体障害者に対し、盲導犬の利用に必要な訓練を行う施設

保護施設（医療保護施設を除く。）：生活保護法第38条に規定されている施設

救護施設	日常生活を営むことが困難な要保護者を入所させて、生活扶助を行うことを目的とした施設
更正施設	生活指導を必要とする要保護者を入所させて、生活扶助を行うことを目的とした施設
授産施設	身体上若しくは精神上の理由又は世帯の事情により就業能力の限られている要保護者に対して、就労又は技能の修得のために必要な機会及び便宜を与えて、その自立を助長することを目的とする施設
宿泊提供施設	住居のない要保護者の世帯に対して、住宅扶助を行うことを目的とする施設

婦人保護施設：売春防止法第34条及び36条に規定されている施設

婦人相談所	売春を行うおそれのある女子の保護更正に関する相談、適切な指導、一時保護を行う施設
婦人保護施設	要保護女子を収容保護するための施設

老人福祉施設：老人福祉法第5条の3に規定されている施設

老人デイサービスセンター	居宅介護サービス費、地域密着型介護サービス費等の支給にかかる者を通わせ、厚生労働省令で定める便宜を供与することを目的とする施設
老人短期入所施設	短期入所生活介護に係る居住介護サービス費の支給に係るもの等を短期間入所させ、養護することを目的とする施設
養護老人ホーム	老人福祉法11条の措置に係るものを入所させ、養護するとともに、その者が社会的活動に参加するために必要な訓練等を行うことを目的とする施設

特別養護老人ホーム	地域密着型介護老人福祉施設入所者の生活介護に係る地域密着型介護サービス費の支給に係るものを入所させ、養護することを目的とする施設
軽費老人ホーム	無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設
老人福祉センター	無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して健康の増進等のための便宜を総合的に供与することを目的とする施設
老人介護支援センター	地域の老人の福祉に関する各般の問題につき、各種相談、指導等厚生労働省令で定める援助を総合的にを行うことを目的とする施設

有料老人ホーム：老人福祉法第29条に規定されている施設

有料老人ホーム	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設
---------	--

母子保健施設：母子保健法第3章に規定されている施設

母子健康センター	母子保健に関する各種の相談に応ずるとともに、母性並びに乳児及び幼児の保健指導を行ない、又はこれらの事業にあわせて助産を行なうことを目的とする施設
----------	--

障害者支援施設：障害者総合支援法第5条第12項に規定されている施設

障害者支援施設	利用者の意向、適性、障害等を踏まえた計画を作成し、施設障害福祉サービスを提供し、継続的な評価を実施することとする施設
---------	--

地域活動支援センター：障害者総合支援法第5条第26項に規定されている施設

地域活動支援センター	障害者等を通わせ、創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設
------------	---

福祉ホーム：障害者総合支援法第5条第27項に規定されている施設

福祉ホーム	現に住居を求めている障害者につき、低額な料金で、居室その他の設備を利用させるとともに、日常生活に必要な便宜を供与する施設
-------	--

障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設：障害者総合支援法第5条第1項に規定されている施設

障害福祉サービス事業の用に供する施設	障害福祉サービス事業のうち生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業の用に供する施設
--------------------	--

参 考

2-3 火を使用する室に設けなければならない換気設備等

火を使用する室に設ける換気設備等の取扱いについて, 注意する点はありますか。

回 答 ・ 解 説

- 1 発熱量が12kwを超える機器に設ける換気設備が, 機器に接続された煙突ではなく, 排気フードを有する排気筒に換気扇等を設けたものである場合は, その換気設備は下の表の①~⑤のいずれかに該当するものとしてください。

火源等からの高さ(H)	排気フードが覆う範囲(L)	換気型式(N)の値
① $H \leq 1\text{ m}$	$H/2$ 以上	20
② $H \leq 1\text{ m}$	0 以上	30
③ $1\text{ m} < H \leq 1.2\text{ m}$	$H/6$ 以上	30
④ $1\text{ m} < H \leq 1.2\text{ m}$	$H/10$ 以上	40
⑤ $1.2\text{ m} < H \leq 1.5\text{ m}$	$H/6$ 以上	40

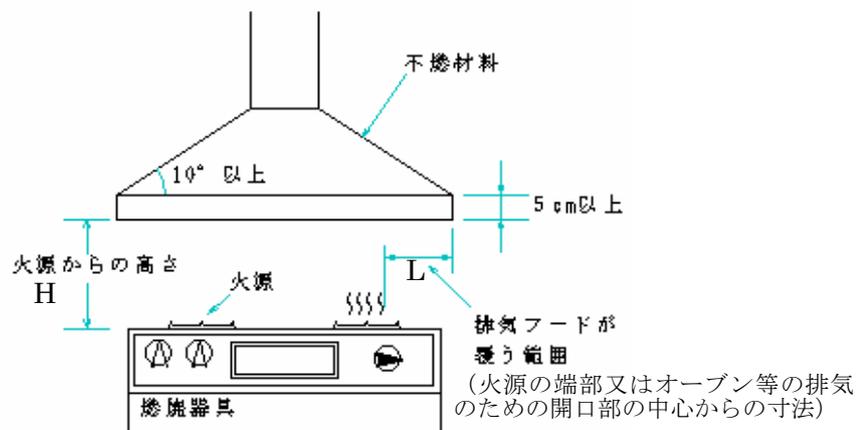


図 上表の①の設置例

- 2 令第20条の3の規定にある「発熱量」とは燃焼器具個々の燃料消費量(カタログの標準インプット, ガス消費量など)のことをいいます。
- 3 排気用に換気扇等を使用する場合は, 給気口が必要です。

法第28条第4項, 平成15年国交告示第303号

2-4 2室の共通採光

居室の採光を検討する時, どのような場合に2室を1室とみなすことができますか。

回答・解説

下図の場合, ふすま, 障子その他随時開放することができるもので仕切られた2室は採光の検討の際1室とみなすことができます。

アコーディオンカーテン等の簡易な可動間仕切りは, ふすま, 障子と同等とします。

ただし, 国土交通大臣が別に算定方法を定めた建築物の開口部(平成15年国告第3030号)については, その算定方法によることができます。

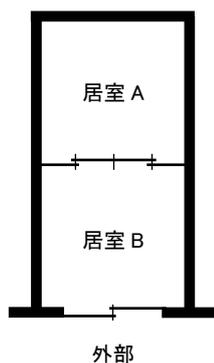


図-1

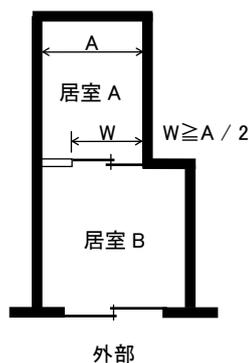


図-2

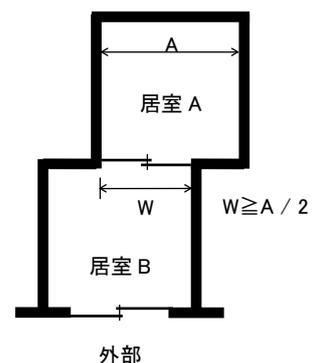


図-3

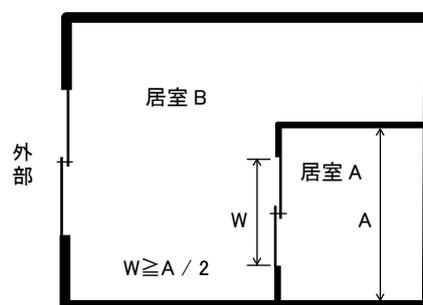


図-4

参 考

近畿建築行政会議 建築基準法共通取扱い集 2 1

2-5 長屋

長屋の取扱い等について教えてください。

回 答 ・ 解 説

1 重層長屋については、長屋の一形態として取り扱います。なお、住戸の境となる床の構造については、耐火建築物にあつては耐火構造とし、準耐火建築物及びその他の建築物にあつては、準耐火構造にすることが望ましいです。

2 長屋として取扱わない事例

(1) 一戸建て住宅として取扱う場合の例

ア 玄関を共有し、台所、食堂等が世帯毎に分離するもの

イ 玄関を共有せず、各世帯の使用部分が基本的に分離しているものでも、内部ドア若しくは屋内階段を共有するなど、住宅内部で相互に行き来できるもの

(2) 共同住宅として取扱う場合の例

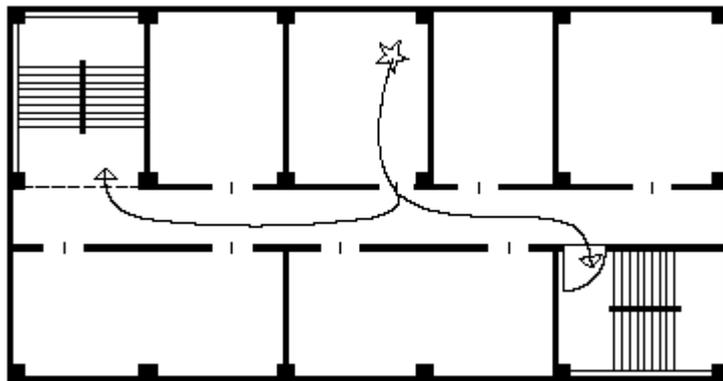
ア 2戸以上の住宅を1つの建築物とし、廊下、階段又は出入口等の共用部分の内いずれか2つ以上を有し、それらを各戸が共用するもの

2-6 2以上の直通階段の設置を必要とする場合の階段の位置

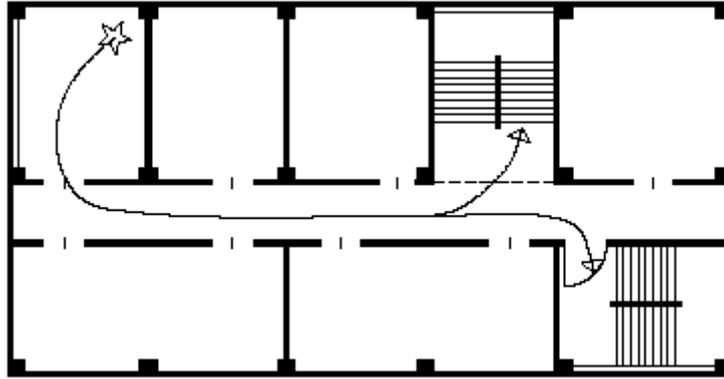
令第121条の規定により2以上の直通階段が必要な場合に、階段の位置等の制限はありますか。

回答・解説

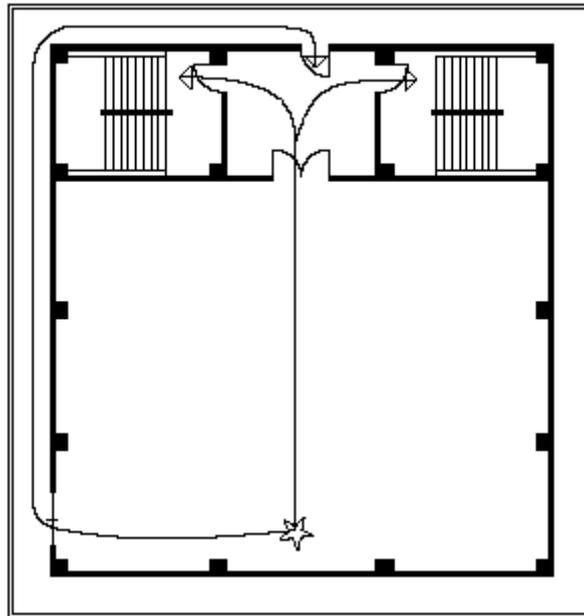
- 1 令第121条第1項の規定により2以上の直通階段を設ける趣旨は、「火災等によりどちらか一方の避難経路が使用不可となった場合でも、もう一方の避難経路により、避難の安全性を担保する。」ということから、階段の位置を集中しないようにし、2方向避難を確保できる位置に設置することが望ましいです。



(図1) 階段が集中していないため、2方向避難が確保できている例
(階段は別々の方向に設置するのが望ましい)



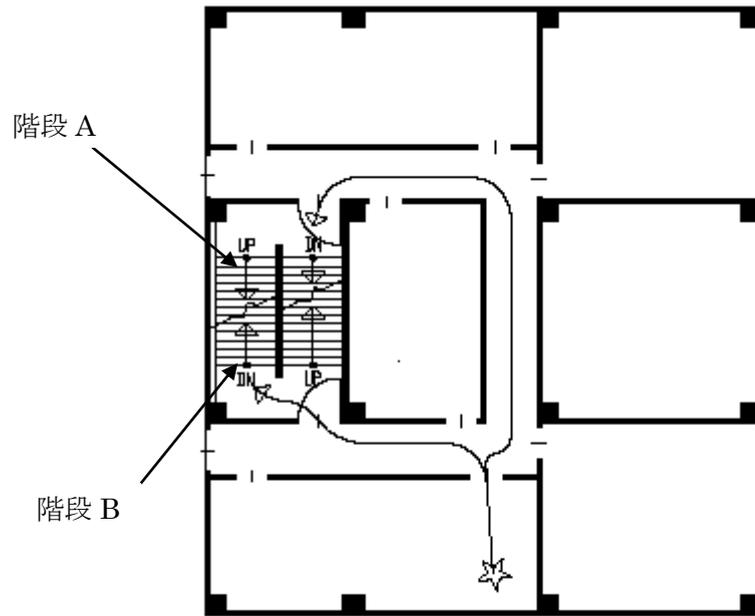
(図2) 階段が集中しているため、2方向避難が確保できていない例



(図3) 階段が集中しているが、2方向避難が確保できていると認められる例
(令第121条第3項ただし書き)

2 X階段の取扱い(図4)

- (1) 各階段は、屋内階段としてください。
- (2) 各階段の構造は令第123条第1項の構造としてください。
- (3) 階段には、階段に通ずる出入口(令第123条第1項第6号の出入口)を除き、開口部を設けないでください。



(図4) X階段で、2方向避難が確保できていると認められる例

2-7 避難上有効なバルコニーの構造

避難上有効なバルコニーを設置する際に, 制限等がありますか。

回 答 ・ 解 説

避難上有効なバルコニーを設置する際は, 解釈編4-8に記載の内容の構造としてください。そのほかに以下のような構造にすることが望ましいです。

- 1 避難上有効なバルコニーの設置位置は, 2方向避難, 歩行距離を考慮し, 直通階段の概ね反対側の位置とし, かつ, その階の各部分と容易に連絡できること。
- 2 屋内から, 避難上有効なバルコニーに通じる開口部に設けられた防火設備の幅は, 75cm以上, 高さは, 180cm以上及びバルコニー床面から建具の下端までの高さは, 15cm以下とする。
- 3 各住戸等の専用バルコニーを避難上有効なバルコニーまでの避難経路とする場合, 各住戸から避難上有効なバルコニーまでの到達経路上に設ける隔壁は, 概ね2箇所とする。
- 4 避難経路となる, 各住戸の専用バルコニーの床は耐火構造又は準耐火構造(耐火建築物は除く。)とすること。

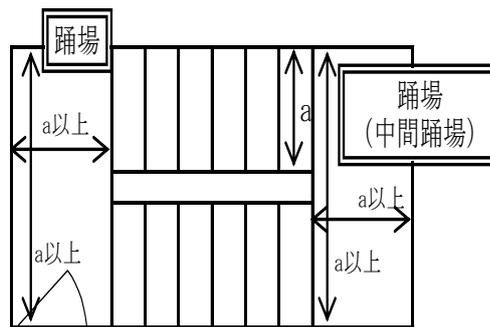
2-8 避難階段の形態

避難階段の形態について、制限等がありますか。

回答・解説

令第123条に規定する避難階段を設置する際は、以下の条件を満足するようにしてください。

- 1 転倒した際の安全確保のため、中間踊場を有した構造としてください。(図1)
 - ※ 踊場とは：階段の途中に設けた踏面の広い部分で、その最も狭い部分の内法寸法が令第23条第1項に規定する寸法以上で、かつ段差がないものをいいます。
 - ※ 中間踊場とは：踊場のうちその階段に通ずる出入口を有さないものです。



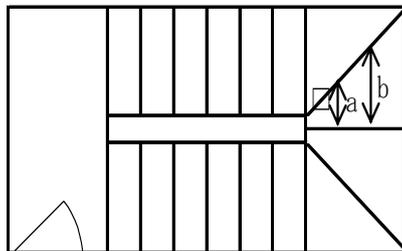
※ a : 令第23条に規定する踊場の幅の寸法

(図1) 踊場, 中間踊場

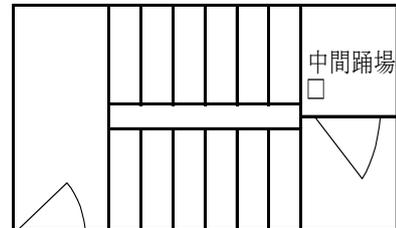
- 2 避難経路の明確化のため、階段の避難経路にあたる部分には建具等避難上支障となるものを設けてはいけません。(階段に通ずる出入口を除きます。)
- 3 転倒防止のため、踊場を連続して設けてはいけません。
 - ※ 踊場が連続する：複数の踊場(中間踊場も含む)の間に段数が3以上の階段(図3)を有さない場合を言います。

4 階段の踏み外しの防止のため、各段においては、踏面及び蹴上の寸法が一定であるようにしてください。

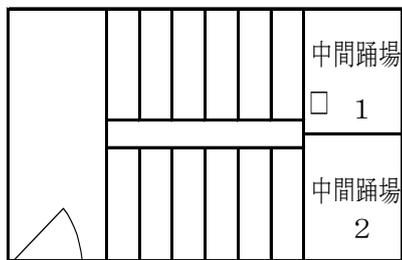
5 避難経路の明確化及び避難経路の短縮化のため、踊場が廊下等を兼ねないようにしてください。



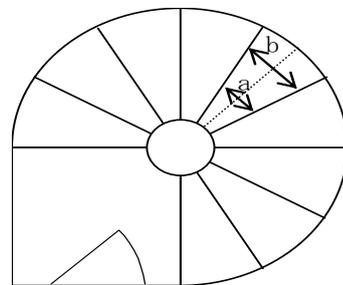
中間踊場がない。踏面の寸法が一定でない。



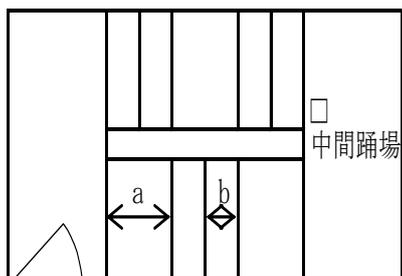
避難経路にあたる部分（踊場）には建具がある。



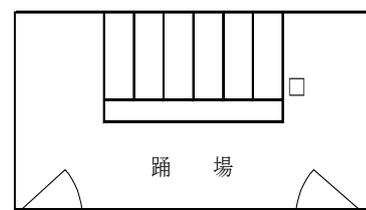
中間踊場が連続する。



踏面の寸法が一定でない。

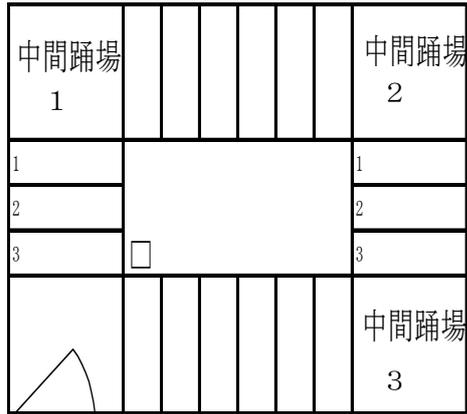


全ての段の踏面の寸法が一定でない。



中間踊場がない。踊場が廊下を兼ねている。

(図2) 避難階段とならない例



中間踊場があり，かつ連続していない。

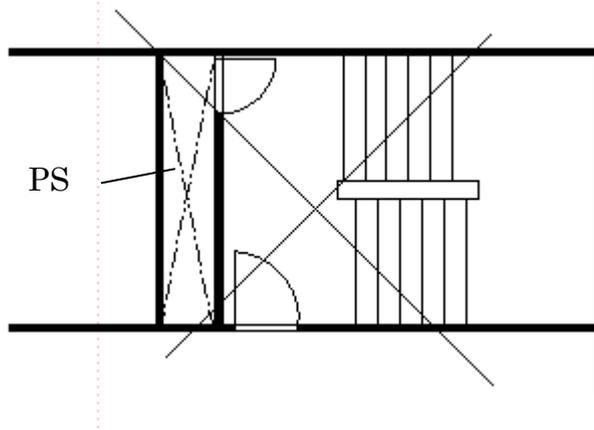
(図3) 避難階段となる例

2-9 避難階段とPS

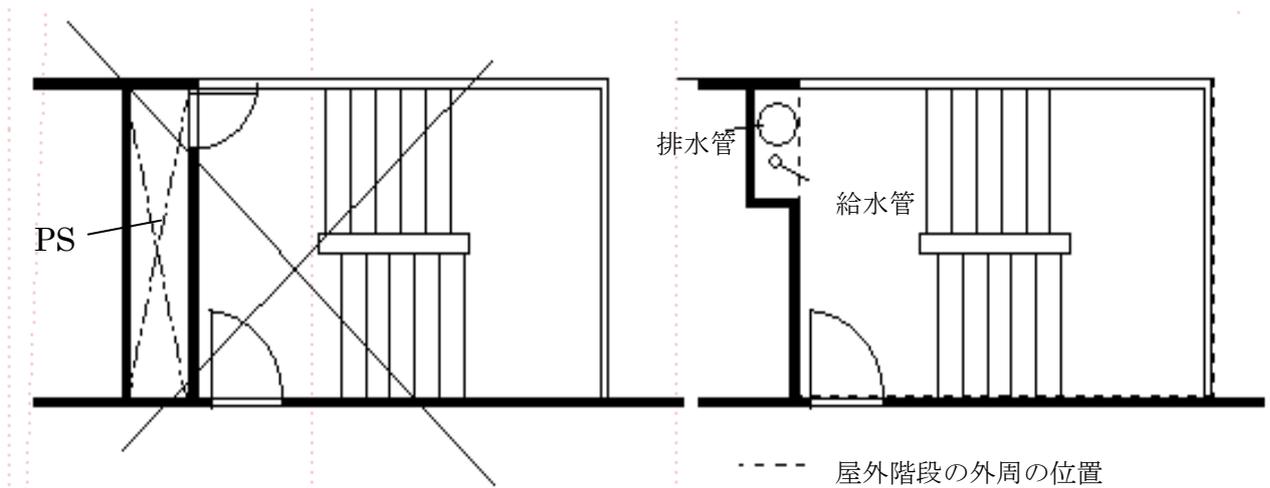
避難階段にパイプシャフトを設けることは可能ですか。

回答・解説

- 1 屋内避難階段には、階段の内部にパイプシャフトの点検扉を設けることはできません。



- 2 屋外避難階段は、外壁の開口部から2 m以上の距離に設ける必要があることから階段室内にパイプシャフトの点検扉を設けることはできません。ただし、不燃材料で造られた給水管、排水管で内径200 mm以下の配管は可能です。



2-10 屋外階段に面する排煙設備の開口部

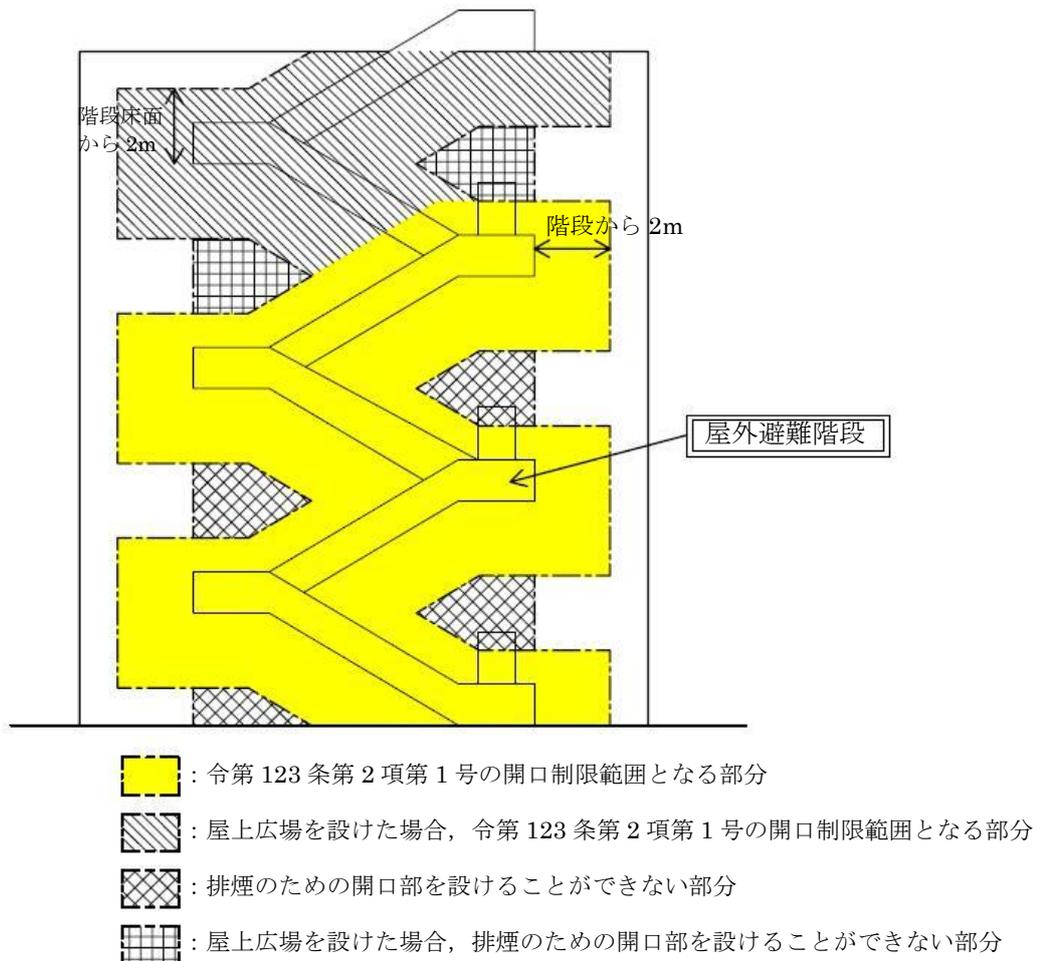
屋外階段の面する壁面に排煙設備の開口部を設ける場合、制限等がありますか。

回答・解説

火災時に開口部からの排煙で階段を使用できなくなるおそれがあるため、屋外避難階段から2m以内の部分については、開口部を設けることはできません。

同様の趣旨により、屋外階段についても同様とすることが望ましいです。

開口部の制限については下図のとおりです。



参 考

建築物の防火避難規定の解説

「屋外避難階段の直上・直下にある開口部の取扱い」

令第23条

2-11 屋外避難階段の幅

屋内階段の幅が75 cmで足りる建築物の屋外避難階段の幅はどれくらい必要ですか。

回答・解説

令第23条第1項に「……屋外階段の幅は、令第120条又は令第121条の規定による直通階段にあつては90 cm以上、……」と規定されています。一方、表の(1)から(3)に該当しないもの(表(4))においては、75 cm以上あればよいとされていますが、屋外避難階段については、避難上の安全を考慮し90 cm以上として下さい。

参 考

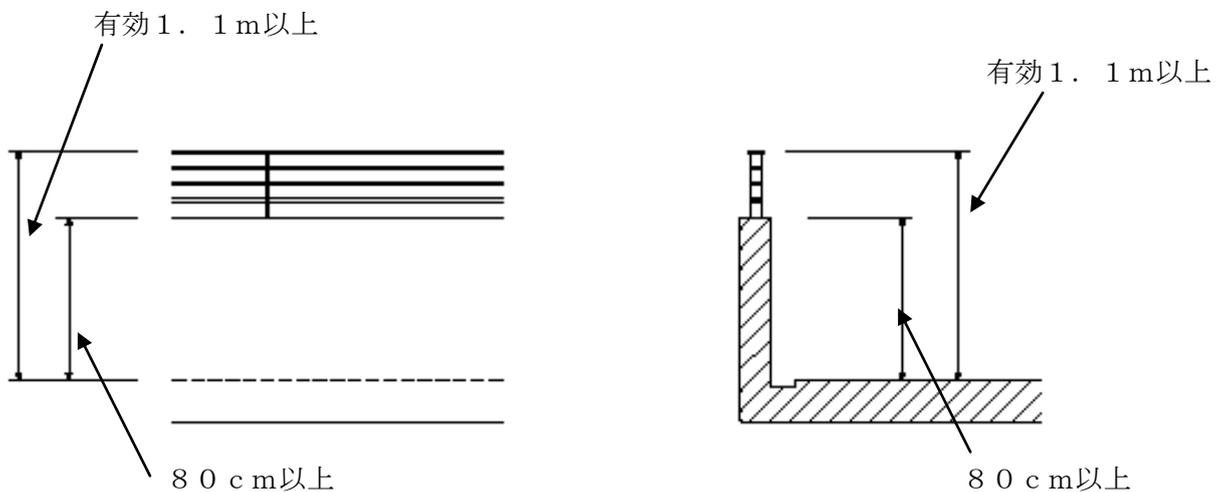
建築物の防火避難規定の解説「屋外階段の幅及びけあげ・踏面の寸法等の取扱い」

2-12 バルコニー等に設ける手すりの高さ

バルコニー等に設ける手すりについて、高さの基準はありますか。

回答・解説

高さ80cm未満の位置にある横棧等（たて棧の手すり受は除きます）は、足掛りとなります。足掛りとならないように、腰壁は80cm以上としてください。



なお、階数が2の建築物のバルコニーについても、バルコニー手すりの高さは1.1m以上にすることが望ましいです。

参 考	建築物の防火避難規定の解説 「階段の踊場等における手すりの設置」
-----	-------------------------------------

法第35条, 令第126条の2第1項, 市条例第33条

2-13 排煙設備の設置免除

令第126条の2第1項ただし書き第1号の規定を適用できる部分に制限はありますか。

回答・解説

令第126条の2第1項ただし書き第1号の規定を適用する場合、居室、廊下等の用途の制限はなく、耐火構造又は準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備で、床面積100㎡以内ごとに区画すれば全ての部分に排煙設備を設置しなくて良いこととなりますが、市条例第33条（平成26年10月1日より義務化）で定める建築物の部分については、排煙設備を設けなければなりません。なお、市条例で定める以外のものについても、避難経路（階段部分を除く。）は、その安全性を高めるうえで、排煙設備を設けることが重要であることから、避難経路には適用すべきではありません。

（備考）

市条例第33条

病院、診療所、ホテル、旅館、児童福祉施設等（利用者が宿泊の用に供する部分を有するものに限る。）又は老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設の用途に供する建築物で延べ面積が500平方メートルを超えるものの利用者の避難経路となる廊下その他の通路のうち令第126条の2第1項第1号又は第5号に該当するもの（別に定めるものに限る。）には、同項ただし書の規定にかかわらず、排煙設備を設けなければならない。

（注）「別に定めるもの」とは、平成12年5月31日建設省告示第1436号第4号ハに掲げるものとする。

参 考	
-----	--

2-14 防煙壁

防煙垂れ壁の取扱いについて教えてください。

回 答 ・ 解 説

防煙垂れ壁により防煙区画する場合は、以下の点に留意して設置してください。

- 1 可動式防煙垂れ壁は、煙感知器連動型及び手動降下装置付としなければならない。また、機械排煙の場合は、効果的に機能させる必要があるため、排煙口と連動した可動式防煙垂れ壁としてください。
- 2 防煙垂れ壁にガラスを使用する場合は、網（線）入りガラスとしてください。又は、それ以外のガラスを使用する場合は、その性能が網（線）入りガラスを使用した防煙垂れ壁と同等程度以上の強度及び安全性を有するものとしてください。
- 3 たて穴区画（吹抜き、階段、エスカレーター昇降路等）には、常時閉鎖式防火戸又は煙感知器連動防火戸等を設置することになりますが、火災時に煙感知器が早期に煙を感知できるよう、また、上方への漏煙が少なくなるよう、たて穴区画部分に近接して30 cm以上の固定垂れ壁を設けることが望ましいです。

法第35条, 令第126条の2第2項

2-15 排煙設備の設置緩和

令第126条の2第2項の規定を新築の建築物に適用することは可能ですか。

回答・解説

本規定は、既存建築物に増築する場合にともない、既存部分への排煙設備規定の遡及適用を緩和するために設けられたもので、新築の場合は適用できません。

参 考

建築設備設計・施工上の運用指針 2013 年版

2-16 排煙設備の構造

排煙設備の構造等について教えてください。

回 答 ・ 解 説

- 1 排煙風道が防火区画を貫通する部分には、原則として防火ダンパーを設けてください。
防火ダンパーは、排煙時には作動せず、火災温度（280℃程度）により作動するようにしてください。

- 2 手動開放装置の構造は、単一動作（レバー等の引く動作あるいは倒す動作のことをいう。また、ハンドル等の回転動作の場合には、1回転以内とすること。）により操作できるようにしてください。

- 3 排煙機の設置室は、耐火構造若しくは準耐火構造の床若しくは壁又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備によって区画するようにしてください。

2-17 排煙設備の「特殊建築物の主たる用途に供する部分」

平成12年建告第1436号第4号ハでいう「特殊建築物の主たる用途に供する部分」とは、どのようなものですか。

回答・解説

「特殊建築物の主たる用途に供する部分」については、当該部分の利用用途が特殊建築物としての用途にあたるか否かをもって判断します。その内容については、概ね次のとおりです。

(※) 病院や診療所の事務室（会計や相談窓口その他これらに類するもの）は、主たる用途に供する部分に該当します。

	用途	主たる用途に供する部分	従属的な部分
(1)	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場	舞台, 客席, 映写室, ロビー, 切符売場, 演出者控室, 道具室, 衣裳部屋, 練習室	専用駐車場, 従業員控室, 事務室
	公会堂, 集会場	集会室, 会議室, ホール, 宴会場	専用駐車場, 事務室
(2)	病院, 診療所	診察室, 病室, 産室, 手術室, 検査室, 薬局, 事務室(※), 面会室, 談話室, 機能訓練室, 研究室, 厨房, 付添人控室, リネン室	専用駐車場, 機材庫
	ホテル, 旅館	宿泊室, フロント, ロビー, 厨房, 食堂, 談話室, 配膳室, リネン室, 宴会場, 結婚式場, 理美容室	両替所, 専用駐車場, 従業員控室, 事務室
	下宿, 共同住宅, 寄宿舍	居室, 寝室, 厨房, 食堂, 教養室, 休憩室, 浴室, 共同炊事場, 洗濯室	専用駐車場, 専用駐輪場
	児童福祉施設等	居室, 集会場, 機能訓練室, 面会室, 厨房, 食堂	
(3)	博物館, 美術館, 図書館	閲覧室, 展示室, 書庫, ロッカー室, ロビー, 工作室, 保管格納庫, 資料室, 研究室, 会議室, 休憩室	

(3)	ポーリング場, スキー場, ス ケート場, 水 泳場, スポー ツ練習場	レーン, スケートリンク, プール, ロビー, ゲームコーナー, 更衣室	専用駐車場
(4)	百貨店, マーケ ット, 物品販 売店舗, 展示 場	売場, 荷捌場, 商品倉庫, 食堂, 遊技場, 催物場, 理美容室, 診療室, 集会室	写真室, 専用駐車場, 更衣室, 事務室
	キャバレー, カ フェー, ナイ トクラブ, バ ー	客席, ダンスフロアー, 舞台, 調理室, 更 衣室	
	ダンスホール, 遊技場	遊戯室, 遊戯機械室, 作業室, 待合室, 景 品場, ゲームコーナー, ダンスフロアー, 舞台部, 客席	専用駐車場, 従業員更衣室, 事務室
	公衆浴場	脱衣室, 浴室, 休憩室, 待合室, マッサージ室, ロッカー室, クリーニング室	専用駐車場
	待合, 料理店, 飲食店	客席, 客室, 厨房	専用駐車場
(5)	倉庫	物品庫, 荷捌室, 休憩室	専用駐車場, 事務室
(6)	自動車車庫, 自 動車修理場	車庫, 車路, 修理場, 洗車場, 運転手控室	
	映画スタジオ, テレビスタジオ	撮影室, 舞台部, 録音部, 道具部, 衣装部, 休憩室	専用駐車場

参 考	建築物の防火避難規定の解説「平12年建告第1436号の第4号ハ及びニの適用の範囲」
-----	---

2-18 昇降路の防火区画(たて穴)

エレベーター乗場戸に接した位置に設ける防火設備をシャッターとした場合の基準はありますか。

回答・解説

乗場戸とシャッターとの間隔は、30cm以内としてください。ただし、大臣認定を受けた防火設備については、この限りではありません。

また、くぐり戸を設置する義務はありませんが、かご内に乗客を閉じ込めることを防止するため、火災時に火災階以外に停止するよう運転制御する等「J E A S（日本エレベーター協会標準）- 408 防火シャッター等との連動管制運転方式に関する標準」に示すような管制運転を装備することが望ましいです。

参 考

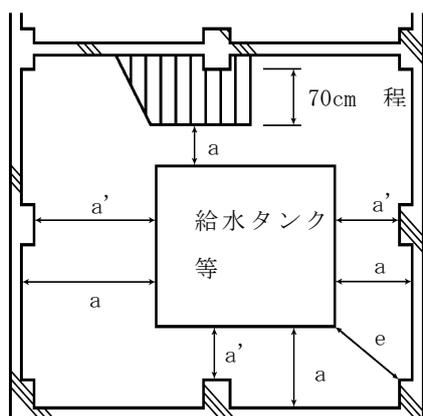
H14 国土交通省建築指導課, JCBA「昇降機の昇降路の防火区画について」/
昇降機技術基準の解説 2009

2-19 飲料用給水タンク等の安全上及び衛生上支障のない構造

昭和50年建告第1597号第1第2号イ(1)の規定にある, 外部から給水タンク又は貯水タンク(以下「給水タンク等」という。)の天井, 底又は周壁の保守点検を容易かつ安全に行うことができる距離について, 具体的な寸法等はありますか。

回答・解説

昭和50年建告第1597号第1第2号イ(1)の規定にある, 給水タンク等の天井, 底又は周壁の保守点検を容易かつ安全に行うことができる構造は以下のようにしてください。



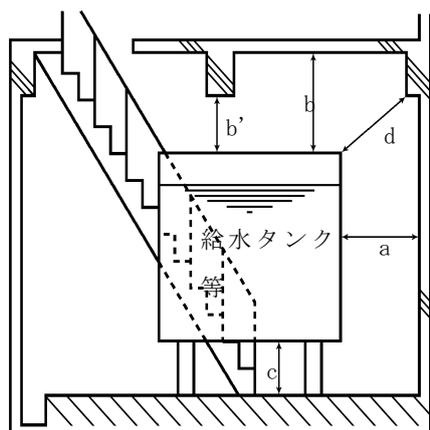
1 空き寸法

$$a \geq 60 \text{ cm}$$

$$b \geq 100 \text{ cm}$$

$$c \geq 60 \text{ cm}$$

a' , b' , d , e は, 保守点検に支障のない距離 ($\geq 45 \text{ cm}$) としてください。



2 地下受水槽室, 塔屋屋上の安全対策及びそこに至る通路

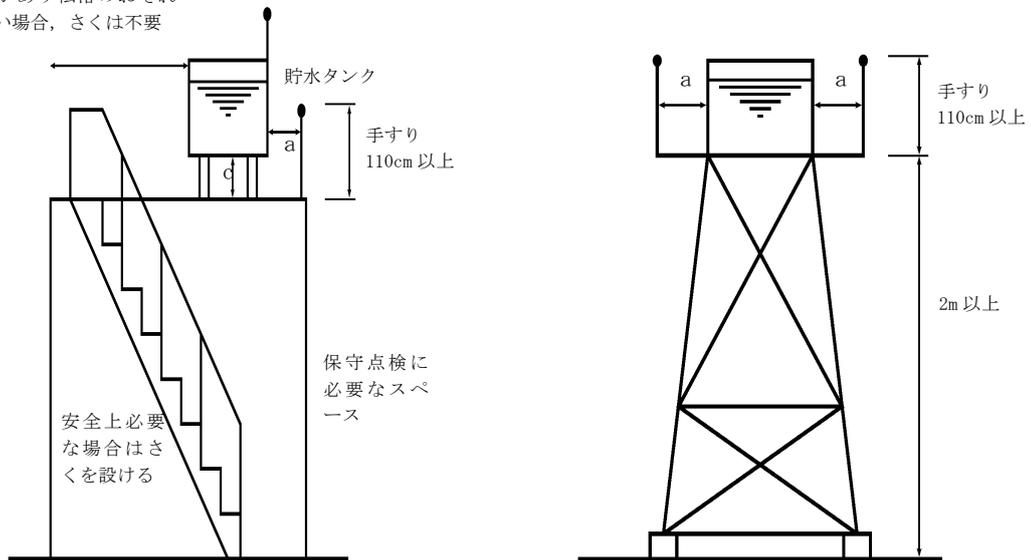
(1) 給水タンク等(受水槽)を地下に設ける場合には, 幅70cm程度, けあげ23cm以下, 踏面15cm以上の階段を設けてください。ただし, 高低差1m程度の場合及びポンプ, 制御盤等がなく, この部分が床面積に算入されない場合は, タラップでも可とします。

(2) 貯水タンクを塔屋及び屋上に設置する場合は, タンク周囲に保守点検に必要なスペース及び転落防止用さくを設けるとともに, 屋上及び塔屋屋上に昇降するための階段(受水槽の階段に準ずる)を設けてください。ただし, 屋内から屋上へ出る場合に限り収納式階段でも可とします。

なお、この階段が共同住宅等で子供が登るおそれがある場合は、危険のないような構造としてください。

- (3) 貯水タンクを屋上等に高さが2 m以上の架台を設けて設置する場合は、タンクの周囲に保守点検に必要なスペース及び転落防止用さくを設けた歩廊を設けてください。
- (4) 受水槽に至る経路については、住戸やテナント等を経由しない経路（幅60 cm程度）を設けてください。
- (5) 屋外設置の地上型受水槽の点検のための寸法、受水槽に至る経路、階段については、(1)～(4)に準じてください。

1m を超える保守点検スペースがあり転落のおそれがない場合、さくは不要



2-20 エレベーターの種別(用途・構造)と設置条件

エレベーターの用途による分類と, 設置できる建築物の用途を教えてください。

回 答 ・ 解 説

1 乗用エレベーター, 人荷共用エレベーター

建築物の用途の制限はありません。

2 荷物用エレベーター

荷物用エレベーターは, 専ら荷物を輸送することを目的とするもので, 荷役者又は運転者以外の人利用はできません。したがって一般乗客が利用する場合は, 乗用エレベーターを併設するか, 人荷用エレベーターを計画してください。

3 寝台用エレベーター

寝台用エレベーターは, ストレッチャー等に乗せた人の輸送が主な目的であり, 積載荷重の基準が乗用エレベーターの場合の半分程度に設定され, 通常の人員輸送には適していません。そのため, 寝台用エレベーターが設置できる建築物の用途は, 寝台やストレッチャーを日常的に使用する施設(病院, 診療所(患者の収容施設があるもの), 老人保健施設, 特別養護老人ホーム, 身体障害者療護施設, 重症心身障害児施設など)とされています。なお, 多数の乗客が集中するおそれのある場合は, 乗用エレベーターを併設するなど, 使用状況に応じたエレベーターの設置を行うようにしてください。

4 自動車運搬用エレベーター

使用目的が自動車を輸送することであるため, 設置できる建築物の用途は, 自動車車庫, 自動車修理工場等に限定され, 自動車の運転手以外の人及び自動車以外の荷物の運搬をすることはできません。なお, 荷物を載せた車両を積載することが予想されるエレベーターは, 荷物用としてください。

2-21 共同住宅におけるエレベーターの非常用連絡装置及び防犯対策

共同住宅におけるエレベーターの非常用連絡装置の設置場所と防犯対策について教えてください。

回答・解説

- 1 非常用連絡装置の親機の設置場所は、常時管理責任者が在室する管理人室又は中央管理室若しくは乗降ロビー等に設置することとされていますが、共同住宅の場合は、管理人室の有無にかかわらず、原則として居住階の最下階の乗降ロビーに設置するようにしてください。

- 2 共同住宅に設置するエレベーターには、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」(平成13年3月23日(平成18年4月20日改正)国土交通省住宅局通知)に基づき、次の防犯対策を行うことが望ましいです。
 - (1) エレベーターの出入口扉を窓付きとすること。
 - (2) かご内に防犯カメラを設置すること。
 - (3) エレベーターの警報装置を、下記により設置すること。
 - ア 警報器(ベル又はブザー)の取付場所は、常時管理責任者の在室する管理人室又は中央管理室若しくは居住階の最下階の乗降ロビー及びかご上とすること。
 - イ ボタンの取付位置は、かご内(連絡装置用の呼び出しボタンと共用も可)とすること。
 - ウ ボタン操作により鳴動を開始し、管理人室等での切離し操作により停止するものとする。
 - エ 警報装置は、一般電源によって鳴動する構造でもかまいません。

2-22 エレベーター機械室

エレベーター機械室の構造について、令第129条の9で規定されていますが、他に注意する点はありますか。

回答・解説

1 以下の点に注意してください。

- (1) 機械室には、予備電源を有する照明設備を設けてください。
- (2) 出入口戸に、採光窓を設ける場合は、出入口戸の1/2以上の高さの部分で網入りガラスのはめごろし窓としてください。
- (3) 出入口戸は自動閉鎖装置付きの戸としてください。
- (4) エレベーター機械室には、非常用スピーカー、火災報知器の感知器等、昇降機の防災上必要なものを除き、エレベーター関係以外の配管設備等を設けないようにしてください。

2 支持ばりの固定方法について

鋼製の支持ばり（マシンビームやオーバーヘッドビームなど）をRC造等の建築物の躯体に固定する場合は、原則として梁又は、立上がり壁で受けるものとし、そのかかり代又は埋込み代は7.5cm以上としてください。

2-23 非常用エレベーターの乗降ロビー

非常用エレベーターの乗降ロビーに設ける出入口等について制限等がありますか。

回 答 ・ 解 説

- 1 非常用エレベーターの乗降ロビーへの出入口は，令第123条第1項第6号の規定が適用されることから，シャッターはこれらの構造規定に適合しない場合があります。よって，出入口に防火シャッターを設けることは避けてください。
- 2 非常用エレベーターの乗降ロビーには，一般用エレベーターの乗降口を設けることは避けてください。

法第40条, 市条例第3条

2-24 道路の角にある敷地内のすみ切り

道路の角に設ける空地（すみ切り）について教えてください。

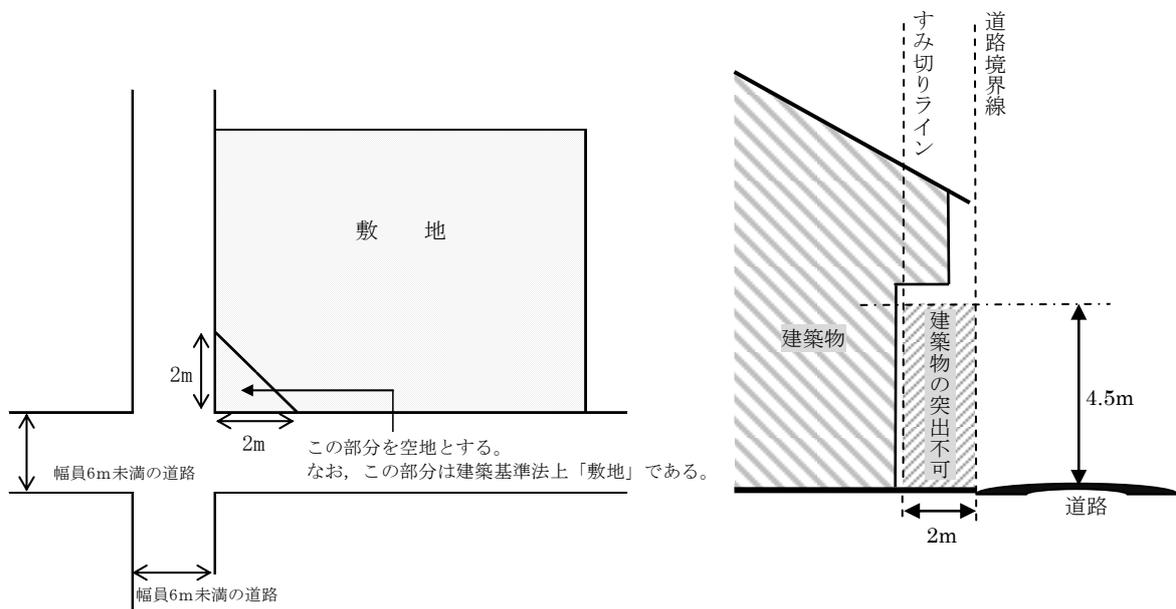
回答・解説

市条例第3条の規定により道路の角に設ける空地（すみ切り）は、建築基準法上、敷地に含まれます。従って、すみ切り部分は敷地面積に算入してください。

すみ切り部分は空地とし、この部分に建築物又は建築物の部分を出してはなりません。

ただし、当該道路の中心線の屈曲点又は交点の高さが4.5mを超える範囲においては、建築物の突出が可能です。

また、すみ切りは、道路を通行する歩行者や車両の存在を確認する場合において、道路の見通しの確保を目的としていることから、視界を妨げる工作物の類の築造が不可と規定されています。したがって、すみ切り部分を、歩行者や車両が通行できるようにしなければいけないということではありません。



参 考

法第40条, 市条例第5条, 第9条, 市細則第19条の3, 第19条の4

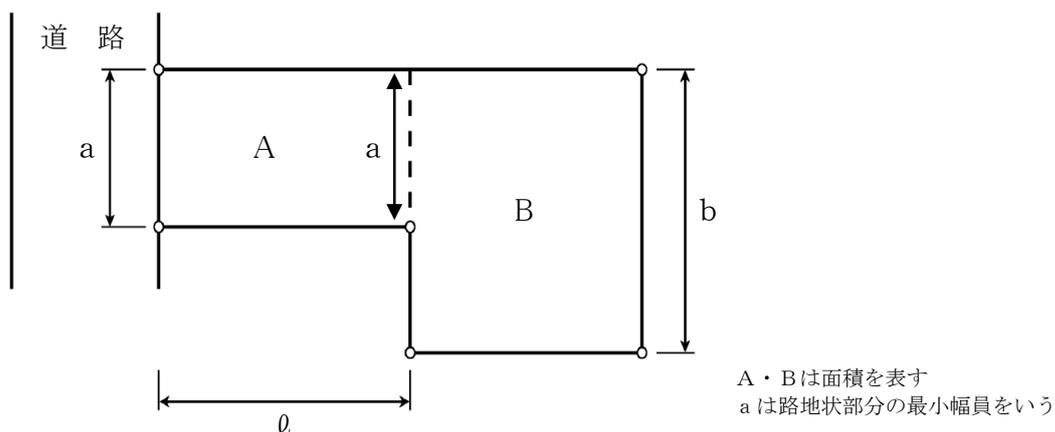
2-25 路地状敷地

路地状敷地について、よく分かりません。条例の内容を解説してください。(1～2参照)

回答・解説

1 市細則第19条の3の基準を図表で示すと、次のとおりになります。

	a の長さ	ℓ の長さ及び a の関係	a ・ b 又は A ・ B の関係
(1)	2 m を超え 6 m 未満の場合	$2 + \frac{\ell}{10} \leq a$	$2a \geq b$ 又は
	6 m 以上ある場合	—	$2A \geq B$
(2)	8 m 以上ある場合	路地状部分のみで道路に接する敷地に該当しない	



2 市細則第19条の4第(2)項の基準を図表で示すと、次のとおりになります。ただし、Aの部分について、市条例第5条第2項の規定の適用があるものとします。(図は1に基づく)

	a の長さ	a ・ b 又は A ・ B の関係
(1)	4 m 以上 6 m 未満の場合	$\ell \leq 2a$ 又は $3A \geq B$ かつ ℓ が 1.5 m 以下
(2)	6 m 以上ある場合	ℓ が 3.5 m 以下

3 路地部分の境界線が不明確な場合は、带状コンクリート、その他これらに類するもので、その境界を線状に明示してください。

参 考

法第40条, 市条例第5条第4項, 市細則第19条の3第2項

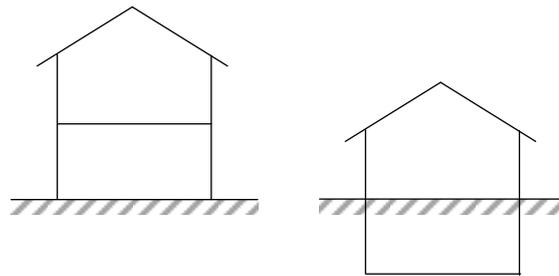
2-26 路地状敷地の認定建替え

路地状敷地の認定建替えに係る基準について、詳しく教えてください。

回答・解説

市細則第19条の3第2項に規定されている認定基準は次のとおりです。

- 1 法施行時（昭和25年法律第201号）に建築物が存在する敷地であること
- 2 用途が一戸建ての住宅又は従前の用途と同じ建築物であること
- 3 階数2以下の建築物であること

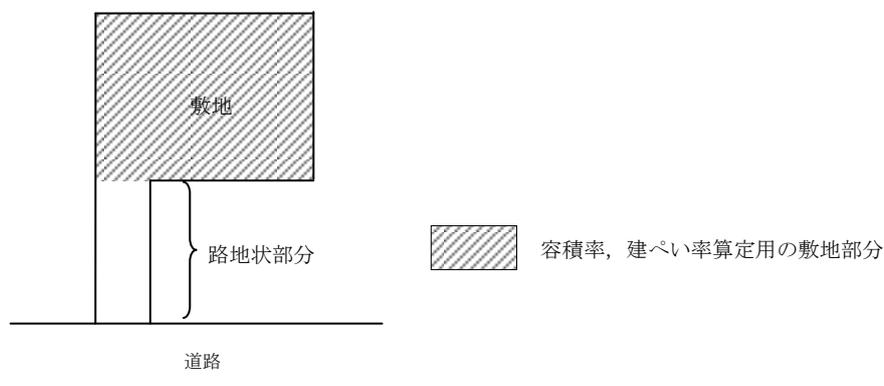


階数2以下の例

地階がある場合は、地上1階
地下1階で階数2となります。

- 4 準耐火建築物であること

- 5 法第52条及び第53条の規定について、「敷地面積」を「敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積」と読み替えて適用した場合にこれらの規定に抵触しない規模であること



法第40条, 市条例第6条, 第14条, 第17条, 第30条, 第31条, 第32条

2-27 現に幅員が4m以上の道路等

市条例に「現に幅員が4m以上の道路」とありますが、2項道路は現に4mあるとみなすことはできますか。

回答・解説

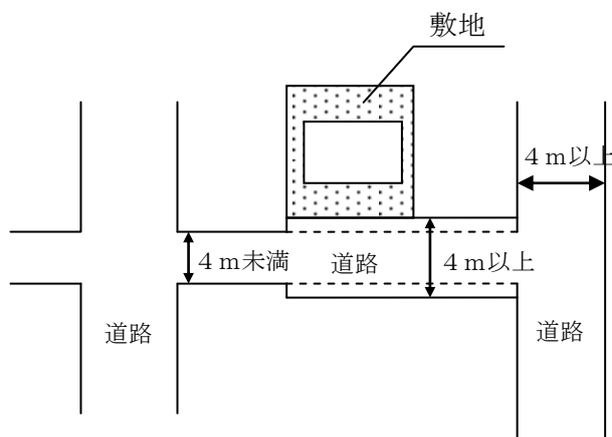
市条例第6条, 第14条, 第17条, 第30条, 第31条及び第32条の規定については、建築物、体育館及び百貨店等の敷地と道路の関係が規定されていますが、道路の幅員の数値については、災害時の避難等における安全と消火活動の便を図る趣旨で設けた最低限のものが定められています。

第6条に規定する現に幅員が4m以上の道路とは、その敷地に通じるまでの経路における最低有効幅員の数値が適用されるため、2項道路で未後退の場合は、現状が4mないため現に幅員が4mある道路とはなりません。

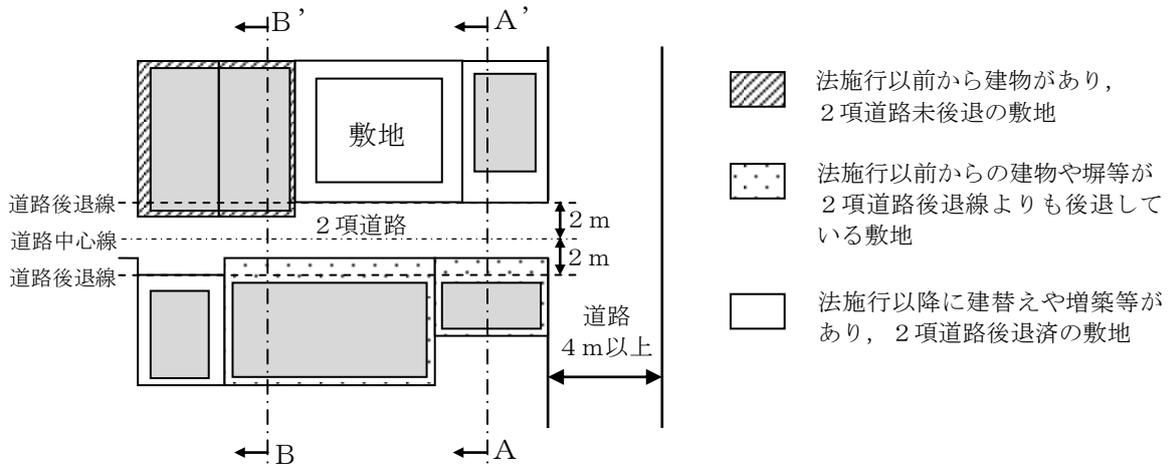
したがって、道路の幅員を拡幅し、当該規定を適用するためには、当該敷地の接道部分及び少なくとも当該敷地の接道部分の一方が他の道路に通じるまで道路部分を拡幅しなければなりません。

なお、第14条, 第17条, 第30条, 第31条及び第32条に規定する道路においても、当該敷地の接道部分及び少なくとも当該敷地の接道部分の一方が他の道路に通じるまでの道路部分は、当該規定の幅員で通り抜けていることが必要です。そのため、規定幅員が6mの場合、一部分でも幅員が6mに満たない箇所があれば、幅員が6m以上の道路とはなりません。

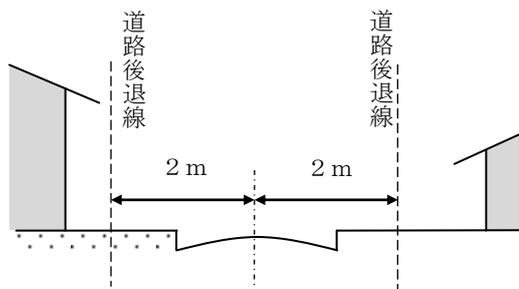
1 道路の幅員を拡幅する場合



2 法第42条第2項の規定による道路で、既に幅員が4mに拡幅されている場合



A-A' 断面

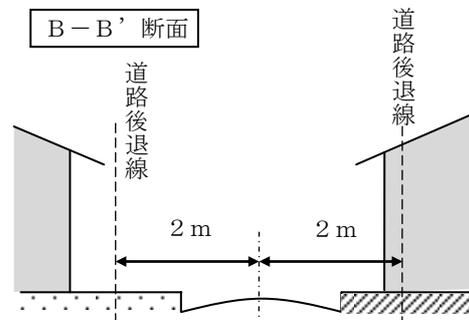


(1) 現に4mある

すでに2項道路後退済や、法施行以前からの建物や塀等が2項道路後退線よりも後退しており、通行上支障がない場合は、現に4mあるとみる。

その場合、2項道路後退線が明示してあることが望ましい。

B-B' 断面



(2) 現に4mない

法施行以前からの建物や塀等が2項道路後退線よりも突出している場合は、現に4mない。

法第40条, 市条例第14条の2, 第25条

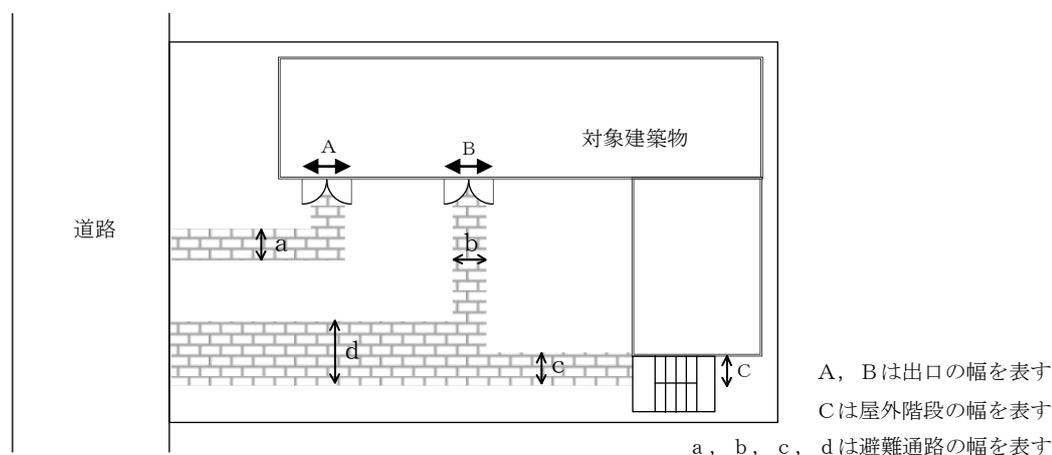
2-28 空地等への敷地内の避難通路

市条例第14条の2, 第25条, 第30条及び第31条に規定する敷地内の避難通路について詳しく教えてください。

回答・解説

1 市条例第14条の2及び第25条の基準を図表で示すと、次のとおりになります。

	建築物の用途	対象	避難通路の必要幅員
(1)	体育館等 劇場等	出口等	2 m以上 かつ $a \geq \frac{A}{2}$, $b \geq \frac{B}{2}$
(2)		屋外避難階段	2 m以上 かつ $c \geq \frac{C}{2}$
(3)		2以上の敷地内 通路が接する場合	$d \geq \frac{B+C}{2}$



ただし、以下の場合において、a, b, cそれぞれが一定の幅員を超えた場合、最低幅員を定めています。

当該用途に供する床面積の合計	条件	幅員
【体育館等】 1,000㎡を超え3,000㎡以下	$a, b, c \geq 4\text{ m}$	4 m
【百貨店等】 1,000㎡を超え3,000㎡以下		a, b, c
【劇場等】 3,000㎡以下のものすべて	$a, b, c \geq 6\text{ m}$	6 m
【体育館等, 百貨店等及び劇場等】 3,000㎡を超えるもの		a, b, c

参 考

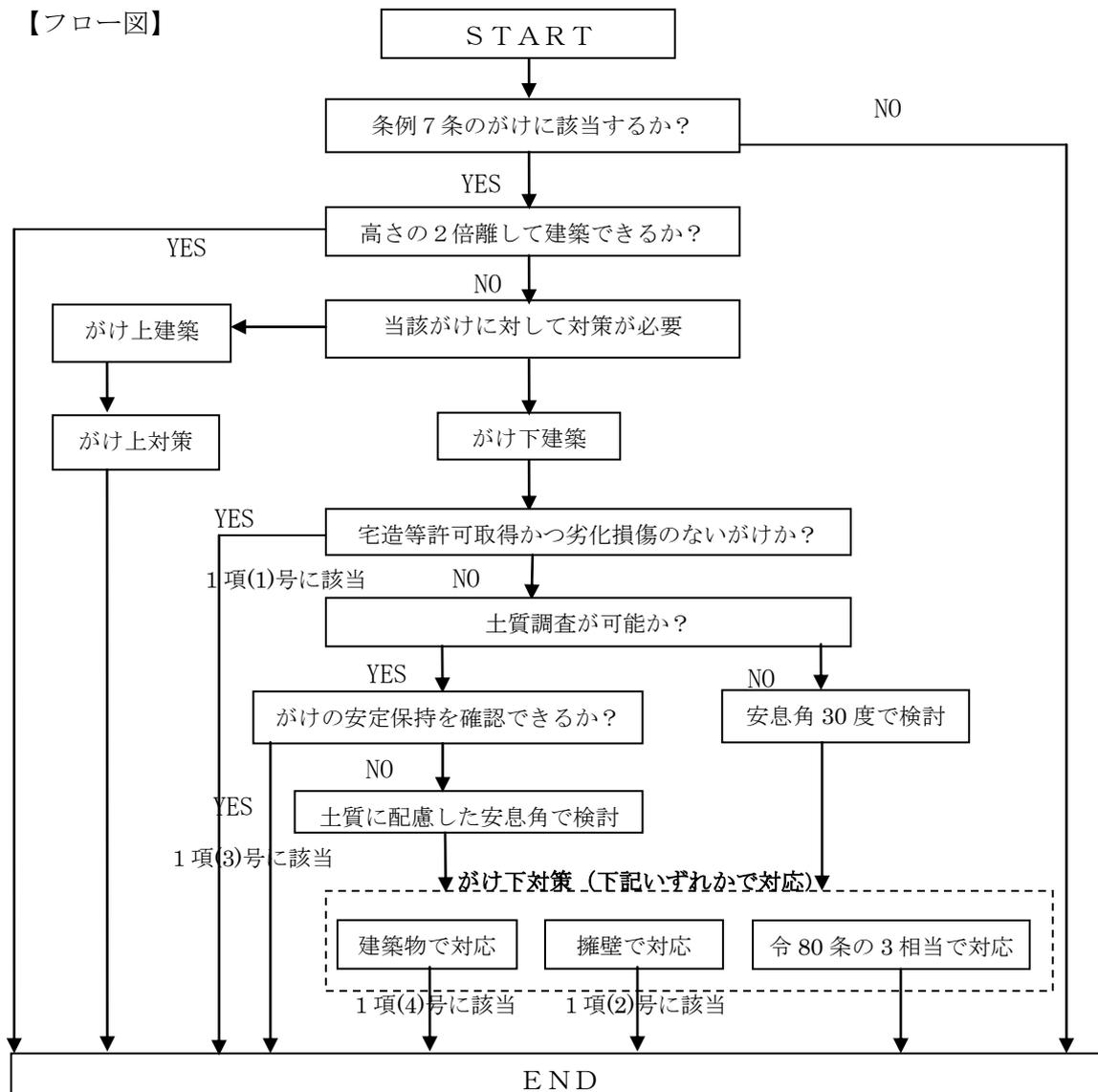
2-29 がけの付近の建築制限

がけの付近の建築制限について教えてください。

回答・解説

がけの付近の建築制限については、下図のフローに従って対策を行ってください。

【フロー図】



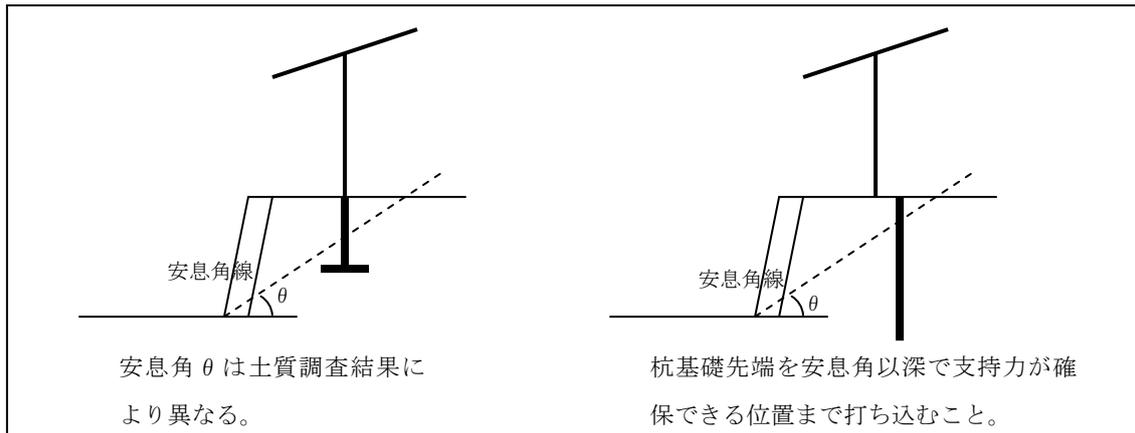
※当該敷地が、土砂災害特別警戒区域の場合は、令第80条の3による告示（平成13年国告第383号）に従い検討すること。なお、土砂災害特別警戒区域の指定状況、土砂災害の発生原因となる自然現象の種類及び告示で必要とされる数値については、京都府砂防課のHPを参照。

【解説】

○がけ上対策

がけ上に建築する場合は、当該建築物の基礎等の根入れをがけの下端からの安息角より深くするとともに、基礎部の応力及び水平力ががけに影響を及ぼさないように計画してください。具体的な方法として、杭基礎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方法や基礎フーチング下端を安息角以深まで打ち込む方法があります（下図参照）。

なお、安息角線は、原則として、がけの下端から30度の角度をなす線としますが、土質調査結果により異なります（宅造法施行令別表1参照）。



○がけ下対策

擁壁で対応【1項（2）号】

擁壁の設計については、宅地造成等規制法施行令、又は「建築基礎構造設計指針（日本建築学会）」を参考にしてください。

設計に必要な崩壊土量の算定は、土質により異なりますので、土質調査結果を考慮して設計してください（宅造法施行令別表1参照）。

防護壁擁壁の構造は、滑落する土塊に抵抗できる重力式擁壁、あるいは杭基礎などを有する半重力式擁壁やL型擁壁等としてください。

建築物で対応【1項（4）号】

建築物で対応する場合の具体的な設計方法については、擁壁の設計と同様になります。

なお、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分等には、原則として開口部を設けることはできません。

令80条の3で対応【1項（4）号】

令第80条の3（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）による告示（平成13年国告第383号）に準じた検討を行う方法もあります。

【参考 以下「宅地造成等規制法施行令第6条第1項第1号イ又はロ」抜粋】

第6条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

(1) 切土又は盛土（第3条第4号の切土又は盛土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。

イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第1上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面

(1) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度以下のもの

(2) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る。）

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

別表第1（第6条関係）

土質	擁壁を要しない勾配の	擁壁を要する勾配の
	上限	下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
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度	45度

※安定計算等については、「宅地防災マニュアルの解説（宅地防災研究会）」を参照。

参 考

2-30 前面空地

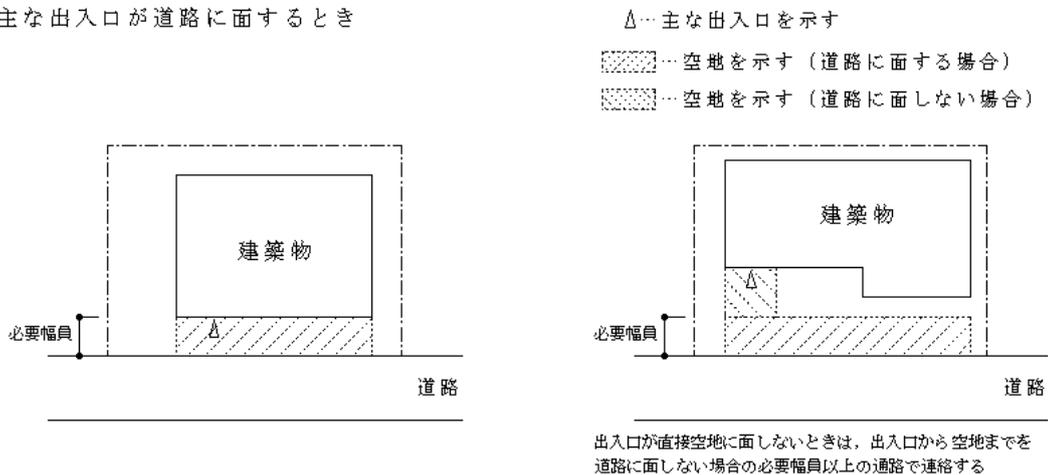
前面空地について、よく分かりません。条例の内容を解説してください。

回答・解説

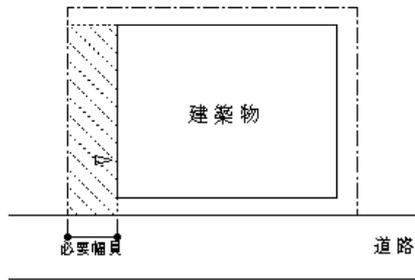
- 1 空地は、当該建築物の出入口がある側の、建築物の全長にわたり設けてください。
- 2 主な出入口が道路に面するときとは、建築物の前面に設けた空地すべてが道路に接する状態を言います。塀及び門扉等で空地が直接道路と接していない場合は、主な出入口が道路に面しないときに該当し、門扉等には条例に掲げる数値以上の有効寸法が必要となります。
- 3 植栽（地被類は除く。）、駐車場及び駐輪場等は、避難上支障のある工作物の類に該当しますので、それらを除いた部分に空地の幅員が必要となります。
- 4 避難上支障のない工作物の類としては、電柱、外灯及びその他これらに類するものを言います。

(図解)

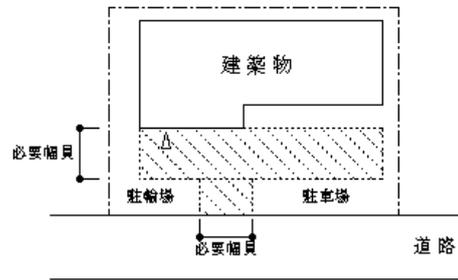
1. 主な出入口が道路に面するとき



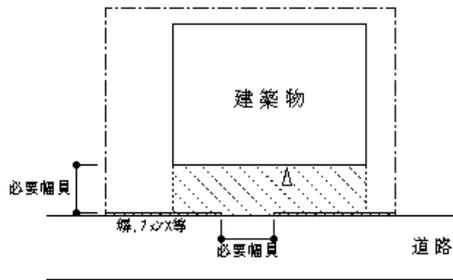
2. 主な出入口が道路に面しないとき



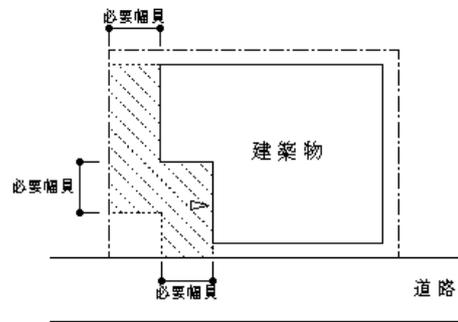
△…主な出入口を示す
 〰…空地を示す（道路に面しない場合）



前面に設けた空地が道路に接しないときは、主な出入口は道路に面しないため、空地から道路までの通路が必要となる



扉、門扉等で空地すべてが道路に接していない場合



L字型建物でも建築物の全長にわたり空地を設ける

2-31 自動車車庫等の位置について

自動車車庫又は自動車修理工場の出入口について、制限等がありますか。

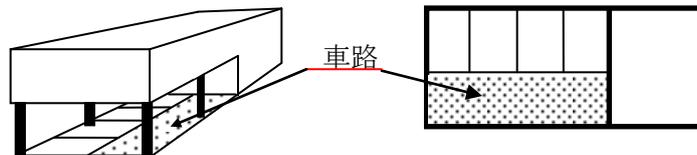
回答・解説

自動車車庫*又は自動車修理工場で、その用途に供する部分の床面積が50㎡を超えるもの（以下「自動車車庫等」という。）は、次のような位置の制限があります。

なお、道路交通法第39条第1項に規定する緊急自動車の用に供する自動車車庫及び法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた自動車車庫については、この対象から除かれています。

※「自動車車庫等」には、下記のものを含みます。

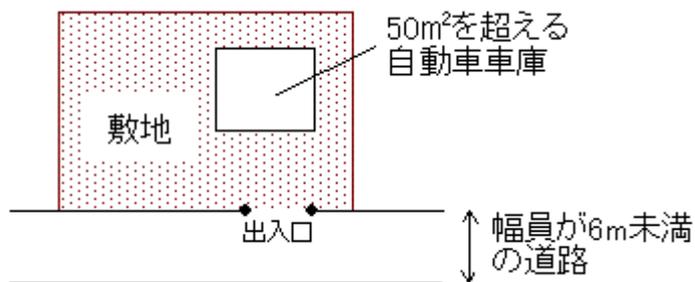
- ・バイク置場
- ・駐車スペースまでの車路



<位置の制限>

1 自動車車庫等の出入口が接する道路幅員の制限

〔第1項第1号, 第2項第1号, 第2号〕



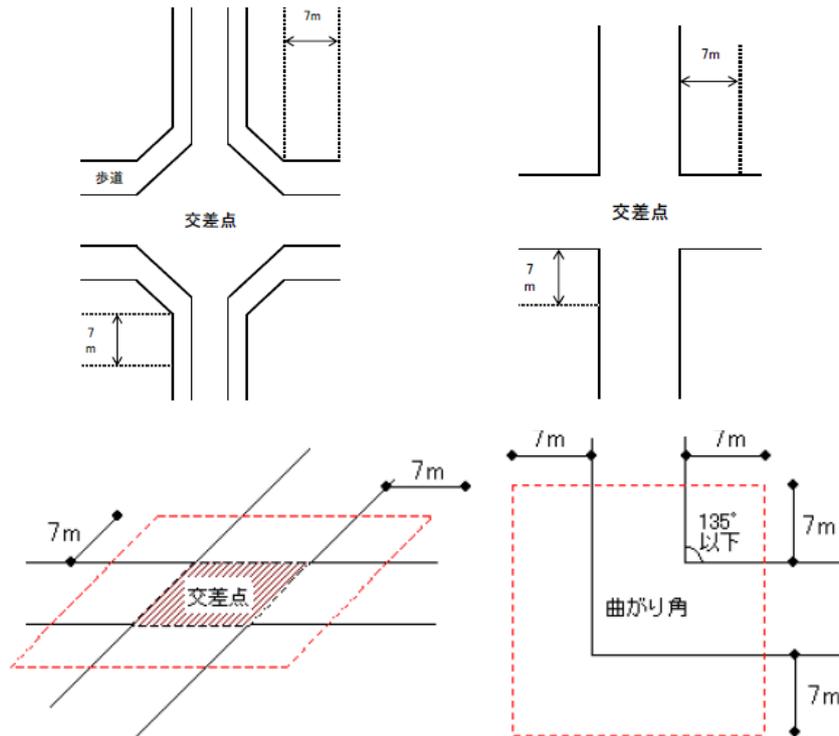
自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計	出入口が接する道路の幅員
50㎡を超え150㎡以下	4m以上
150㎡を超え300㎡以下	5m以上
300㎡を超えるもの	6m以上

*出入口が接する道路の幅員とは、出入口部分のみの幅員ではなく、少なくとも接する道路の一つの方向で他の道路に通じるまでの道路の幅員のことです。

2 交差点等の制限〔第1項第2号〕

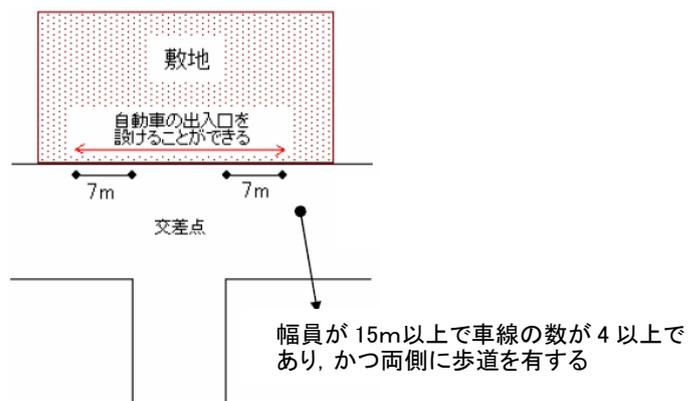
「交差点」とは、建築基準法上の道路と道路が交差する部分をいい、その道路は歩道を含んだ部分です。

交差点の側端又は曲がり角（内角が135度以上であるものを除く。）から7m以内の道路に接する場所には自動車車庫等の出入口を設けてはならないとされています。

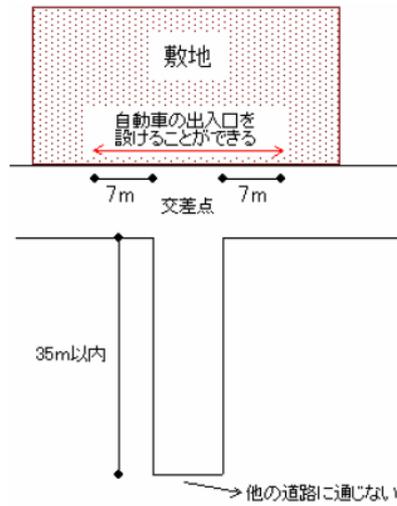


ただし、次の（１）（２）に該当する場合は、三岔路の交差点の車道が交差しない側の部分で、交差点の側端から7m以内の道路に接する場所に自動車車庫等の出入口を設けることができます。〔第3項〕

- （１） 自動車車庫等の出入口が接する道路が、幅員が15m以上で、車線の数4以上であり、かつ、両側に歩道を有するもの

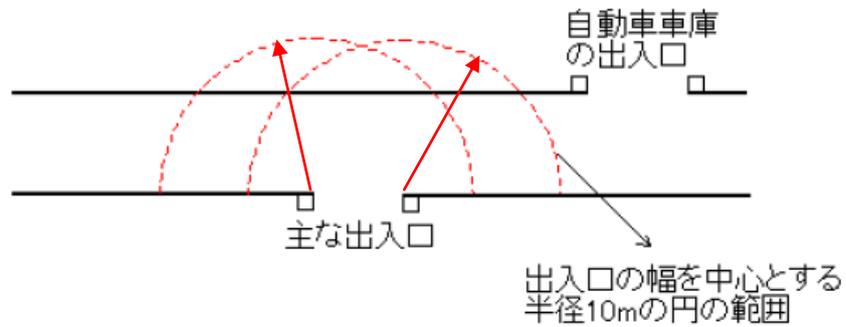


- (2) 自動車車庫等の出入口が接する道路に交差する道路が他の道路に通じないものであり、かつ、その長さが35m以内であるもの



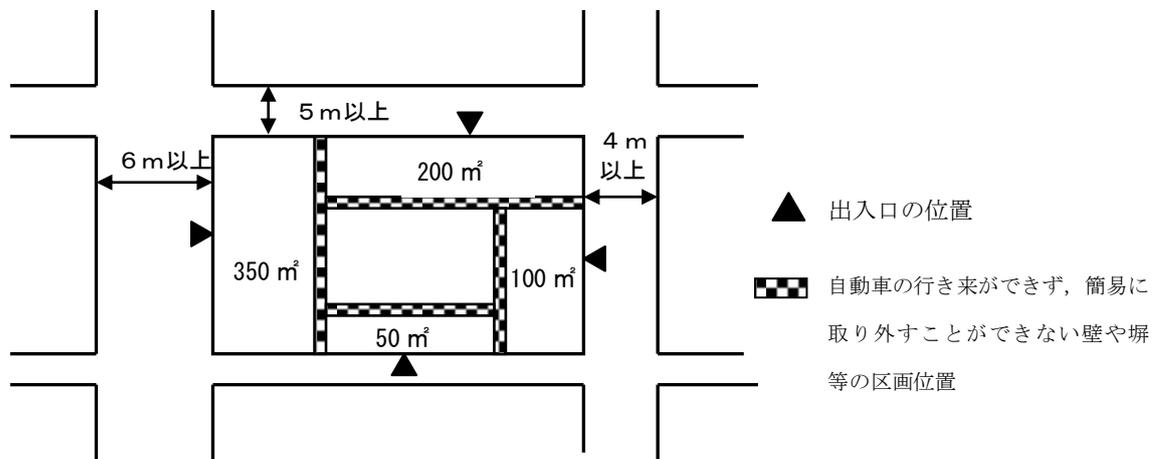
3 その他、次の場所には自動車車庫等の出入口を設けられません。

- (1) 縦断こう配が12/100を超える道路に接する場所〔第1項第3号〕
- (2) 小学校、盲学校、ろう学校、養護学校、幼稚園、公園又は児童遊園の主な出入口から半径10m以内にある場所〔第1項第4号〕



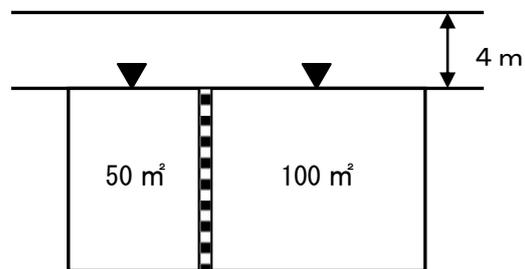
[参考]

*自動車車庫等が区画されている場合、出入口を設けることができる位置



*区画された2つの駐車場の出口を1つの道路に設ける場合の面積の考え方

各々で区画されている場合であっても、同じ道路に出口を設ける場合は、その合計の床面積で制限がかかります。



法第3条, 法第40条, 市条例第43条の4

2-32 既存の建築物に対する適用の除外

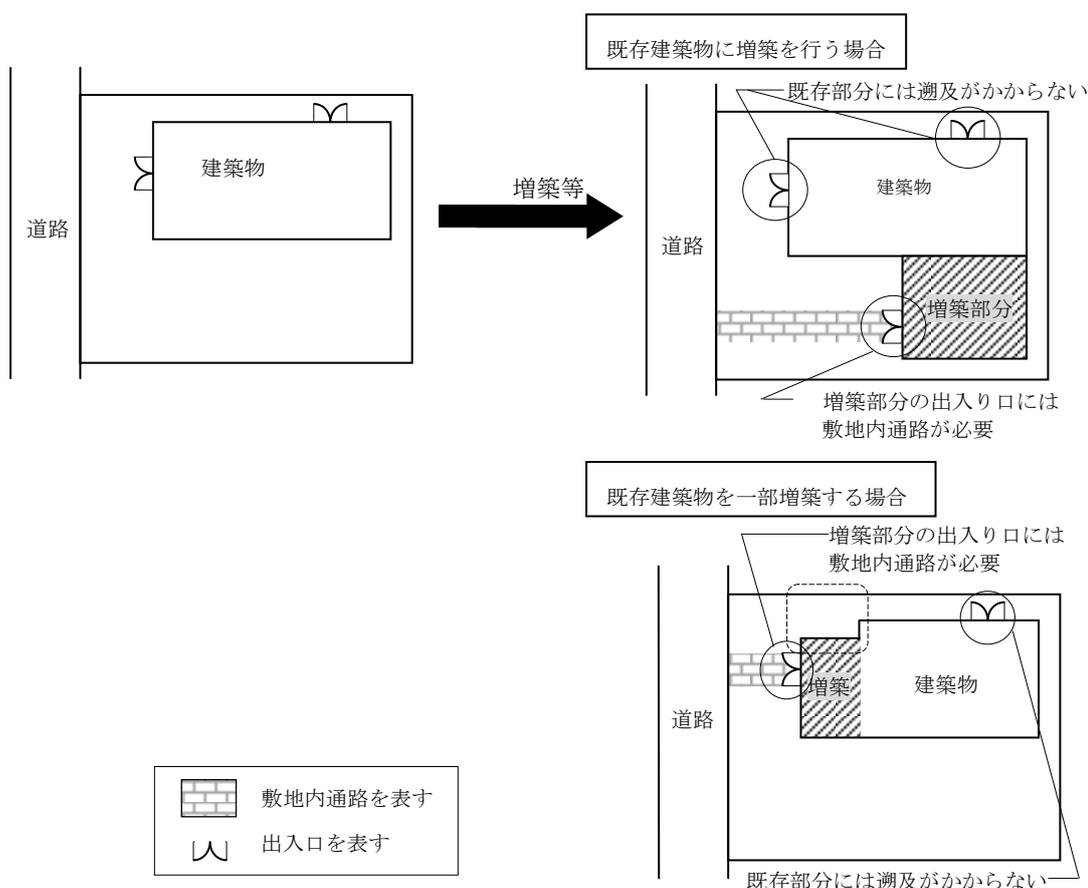
市条例第43条の4に規定する既存の建築物に対する適用除外について、分かりません。条例の内容を解説してください。

回答・解説

法第3条第2項の規定により、市条例第5条第1項、第14条の2、第25条、第33条及び第35条の規定の適用を受けない条例制定以前の建築物及び建築物の部分（以下「既存不適格」という。）について、条例施行以後、増築等（増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替え）を行う際は、不適格部分については、法第3条第3項第3号の規定にかかわらず、適用が除外されます。

1 敷地内通路の規定についての既存不適格の場合（市条例第43条の4第2項）

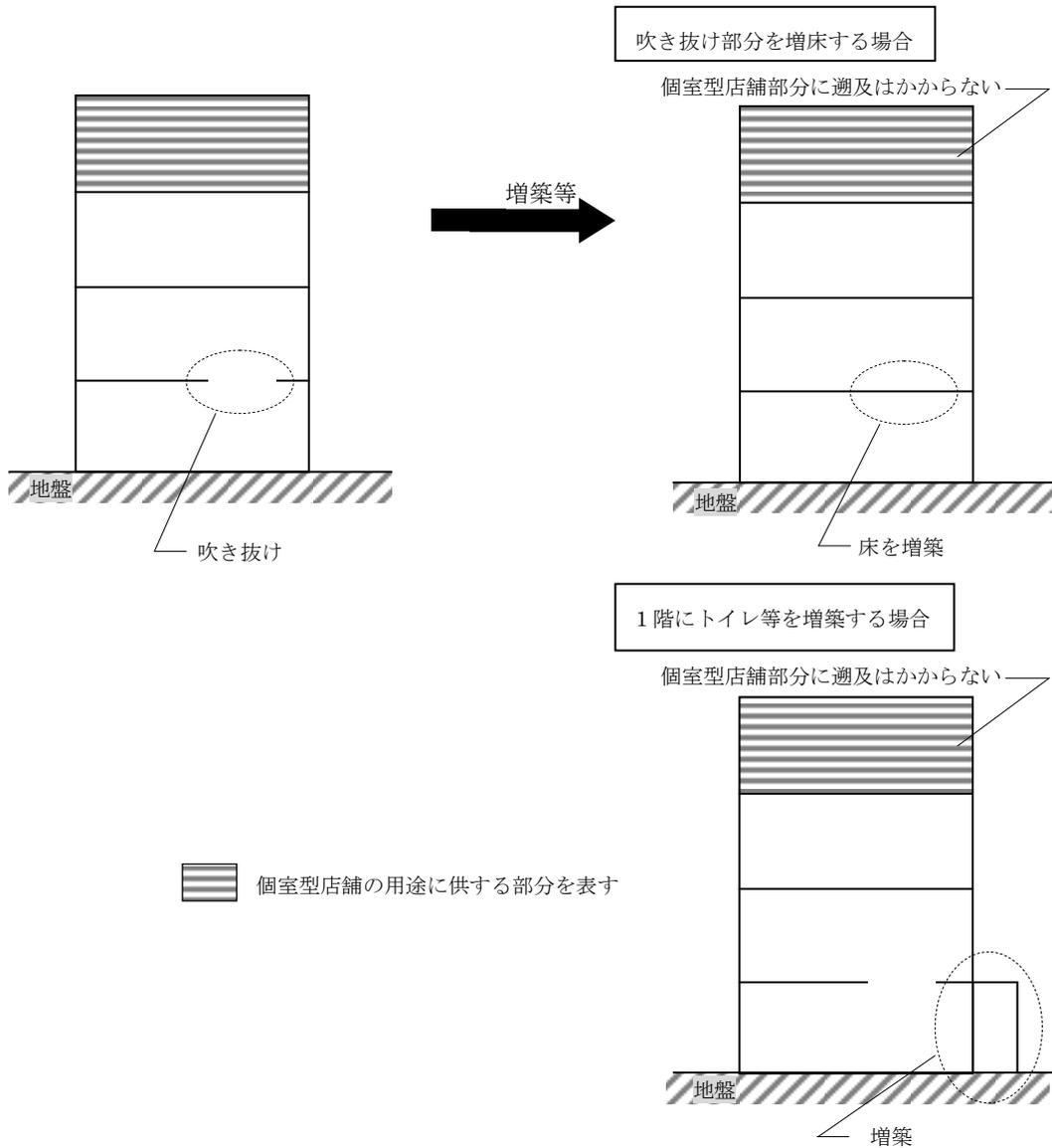
増築等をする部分以外の部分については、市条例第14条の2、第25条及び第33条に規定する敷地内通路、排煙設備の設置の遡及がかかりません。



増築部分には条例の規定が適用されるため、敷地奥から敷地内通路が通る際の幅員を確保する必要がある。

2 個室型店舗の規定についての既存不適格の場合（市条例第43条の4第3項）

増築等を行う部分以外の部分については，市条例第35条に規定する個室型店舗の直通階段の設置，廊下幅及び戸の構造の遡及がかかりません。



法第40条, 市条例第33条

2-33 避難経路に係る風除室等の取扱い

市条例第33条の避難経路に係るホールの前室や風除室の取扱いについて教えてください。

回答・解説

市条例第33条が適用される、病院、診療所、ホテル、旅館、児童福祉施設等の避難通路に係る、ホールの前室や、風除室は、全国的な取扱いでは小規模で避難上支障がなければ、排煙設備の設置は不要とされており、今後も同様の取扱いとします。

参 考

建築物の防火避難規定の解説「その他(風除室, 刑務所等)」

法第42条第2項, 市条例第2条の2

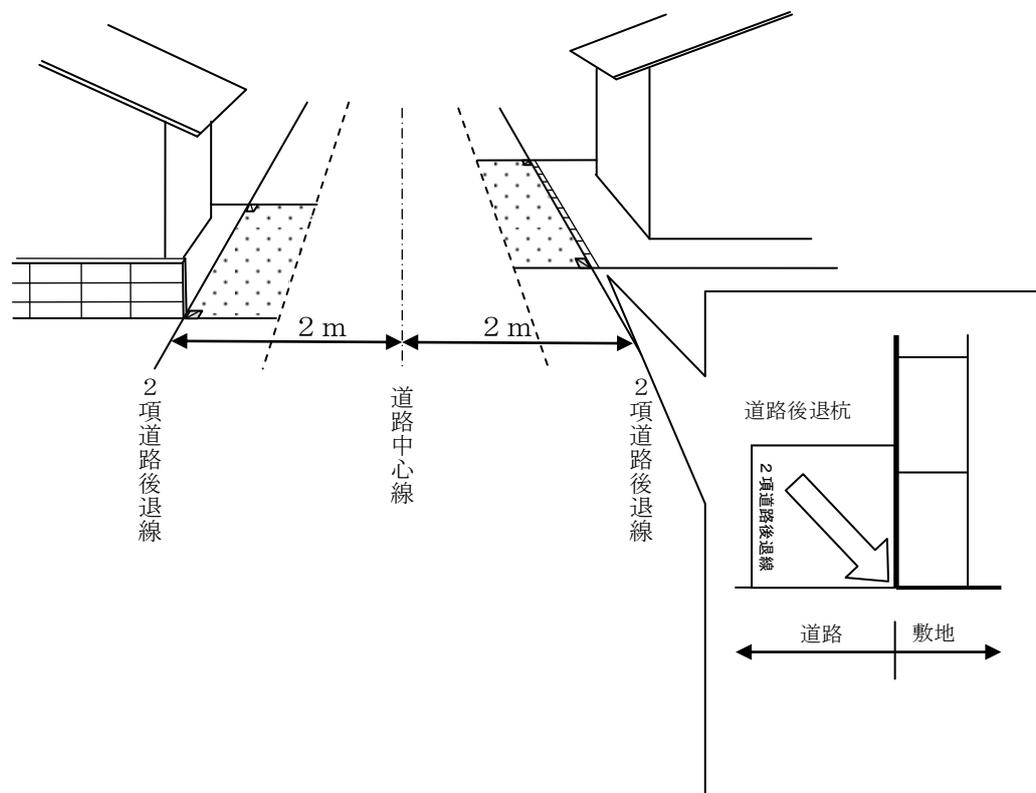
3-1 法第42条第2項による道路の後退明示

法第42条第2項による道路の後退方法等について、制限等がありますか。

回答・解説

法第42条第2項に規定する道路の後退部分には、帯状コンクリート、目地棒、インターロッキング、仕上げ材料を変えるなどにより、その境界を線状に明示した上で、道路後退杭の設置が必要です。

道路後退杭は、京都市狭あい道路整備事業により、支給しております。また、整備費用の一部を補助する制度もあります。



参 考

京都市狭あい道路整備事業

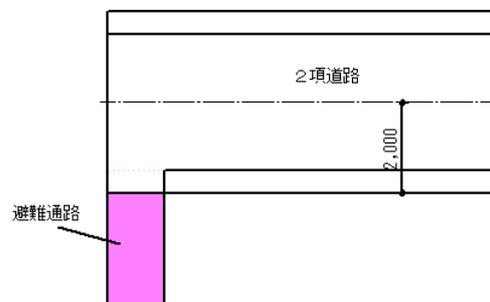
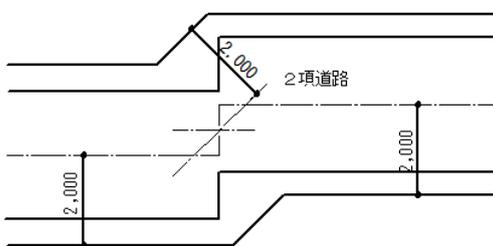
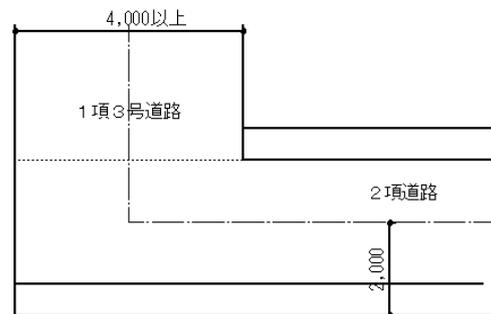
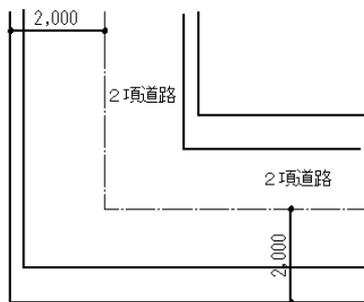
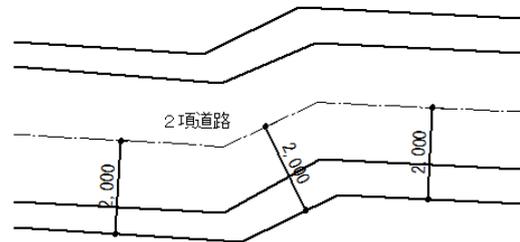
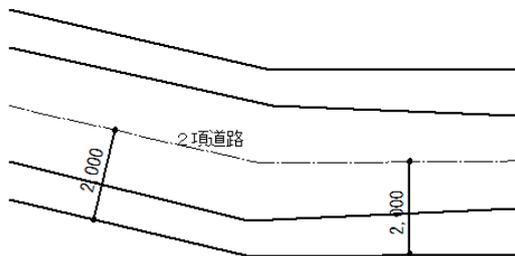
法第42条第2項

3-2 法第42条第2項による道路の後退方法

2項道路の後退方法を図解してください。

回答・解説

法第42条第2項による道路の後退方法は、下図のとおりです。



参 考

3-3 敷地の接道長さ

敷地の接道長さの考え方を図解してください。

回答・解説

1 整形敷地の場合

- ・図1-1, 図1-2のような場合, aの長さが接道長さです。



図1-1

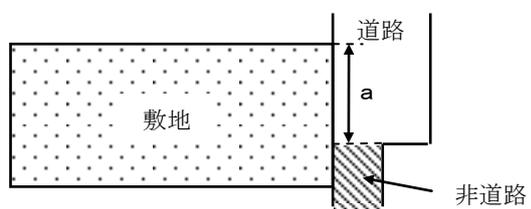


図1-2

2 不整形敷地の場合

- ・図2のような場合, aの長さが接道長さです。

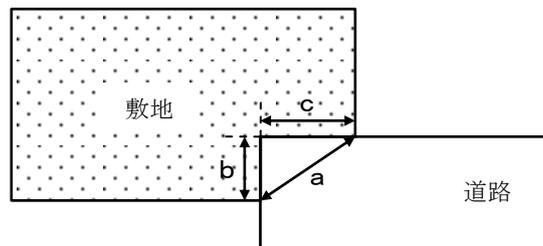


図2

- ・図3のような場合, aの長さが接道長さです。

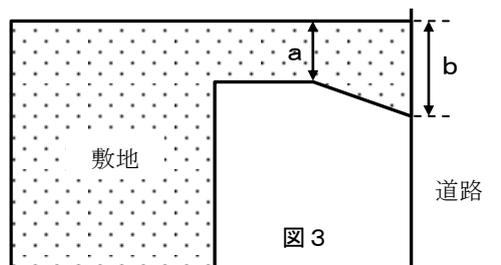


図3

・図4のような場合、aの長さが接道長さです。

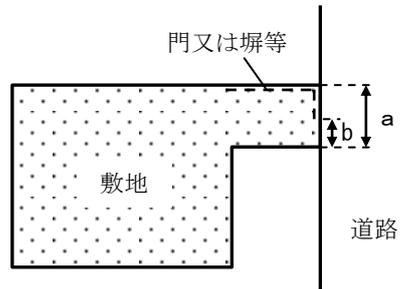


図4

3 市条例第6条に規定されている「現に幅員が4m以上の道路に6m接道」の場合

・図5のような場合、a又はbの長さが6m以上必要です。

1の道路に1箇所では接しなければならないという趣旨であるため、 $a + b$ の長さが6m以上であっても接道とはなりません。

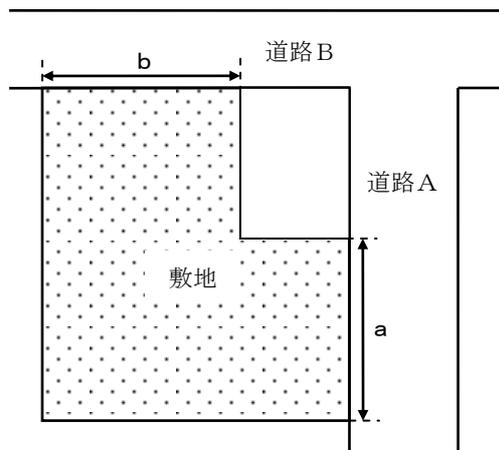


図5

参 考	建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例「敷地の接道長さ」
-----	---------------------------------

法第43条の2, 市条例第43条の2

3-4 敷地が2以上の道路に面する場合の適用の除外

市条例第43条の2に規定する市長が認める場合とはどのような場合ですか。
認定基準を詳しく教えてください。

回答・解説

市条例第43条の2では、多様な敷地形態及び建築計画に対して、安全性が確保された建築計画と判断できるものについては、市長が認定を行うことで、建築が可能になります。

- 1 市条例第43条の2第1項、市長が避難上及び通行上支障がないと認める場合
(1) 市条例第6条（敷地と道路の関係）に該当しない場合の認定要件は以下のとおりです。

規定に該当しないもの	認定要件		
道路幅員が条例に定める基準に該当しないもの	(1)	①	敷地が複数の道路等（※）に接しており、内一つの道路の幅員が他の道路に接続するまでの部分で現に3.5m以上あること
		②	敷地が条例で定める接道長さ以上で道路等に接すること
		③	建築計画が複数の道路等に避難できる計画であること
		④	建築計画が避難計画に配慮していること
接道長さが条例に定める基準に該当しないもの	(2)	①	敷地が複数の道路等に接していること
		②	敷地の接道長さの合計が、条例で定める接道長さ以上の数値であること
		③	建築計画が複数の道路等に避難できる計画であること
		④	建築計画が避難計画に配慮していること

※「道路等」とは、道路または公園、広場その他これらに類する空地のことをいいます

【解説】

○認定要件(1)－①及び(1)－③

複数の道路等に接するなど、2方向避難が確保されている場合で、火災時の避難や通行に際して有効に機能することが客観的に判断できる計画であるかが重要になります。

複数の道路のうち、1つの道路が、他の道路に接続するまでの部分で現に3.5m以上（※）の幅員が必要です。

※災害時の通行及び消火活動上の理由から、道路が現に3.5m以上の幅員を有することが基準になります。

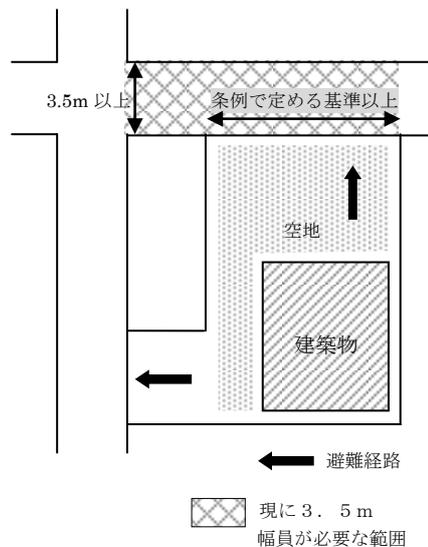
○認定要件(2)－①及び(2)－③

複数の道路等に接するなど、2方向避難が確保されている場合で、火災時の避難や通行に際して有効に機能することが客観的に判断できる計画であるかが重要になります。

○認定要件(1)－④及び(2)－④

避難計画に配慮するとは、敷地が接する2以上の道路に有効に避難できている建築計画にすることです。

なお、避難計画は、災害時に一時的に避難できる空地を敷地内に設けることが望ましいです。



(2) 市条例第14条、第17条、第30条及び第31条の規定（敷地と道路の関係）に該当しない場合の認定条件は以下のとおりです。

規定に該当しないもの	認定要件		
接道長さが条例に定める基準に該当しないもの	(2)	①	敷地が複数の道路等（※）に接していること
		②	敷地の接道長さの合計が、条例で定める接道長さ以上の数値であること
		③	建築計画が複数の道路等に避難できる計画であること
		④	建築計画が避難計画に配慮していること

※「道路等」とは、道路または公園、広場その他これらに類する空地のことをいいます。

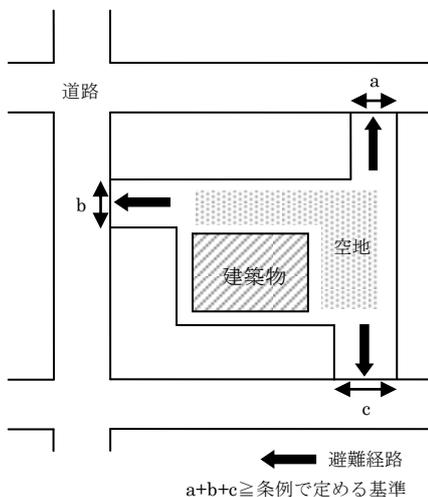
【解説】

○認定要件(1)－①及び(1)－③

複数の道路等に接するなど、2方向避難が確保されている場合で、火災時の避難や通行に際して有効に機能することが客観的に判断できる計画であるかが重要になります。

○認定要件(1)－④

避難計画に配慮するとは、敷地が接する2以上の道路に有効に避難できている建築計画にすることです。なお、避難計画は、災害時に一時的に避難できる空地を敷地内に設けることが望ましいです。



- 2 市条例第43条の2第2項，市長が安全上及び防火上支障がないと認める場合
市条例第9条の規定（路地状敷地への特殊建築物の建築制限）に該当しない場合の認定要件は以下のとおりです。

規定に該当しないもの	認定要件		
接道長さが条例に定める基準に該当しないもの	(3)	①	敷地が複数の道路等（※）に接していること
		②	敷地の接道長さの合計が，条例で定める接道長さ以上の数値であること
		③	建築計画が複数の道路等に避難できる計画であること
		④	建築計画が避難計画に配慮していること
		⑤	準耐火構造であること

※ 「道路等」とは，道路または公園，広場その他これらに類する空地のことをいいます。

【解説】

○認定要件(1)－①及び(1)－③

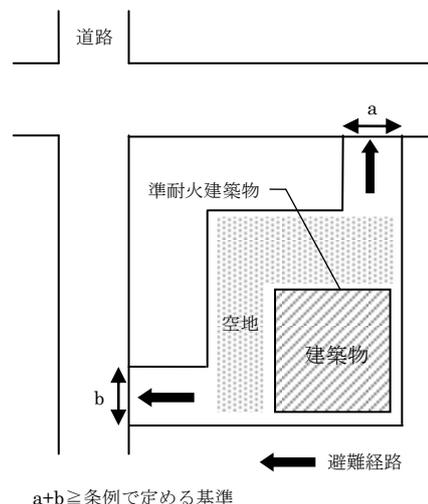
複数の道路等に接するなど，2方向避難が確保されている場合で，火災時の避難や通行に際して有効に機能することが客観的に判断できる計画であるかが重要になります。

○認定要件(1)－④

避難計画に配慮するとは，敷地が接する2以上の道路に有効に避難できている建築計画にすることです。なお，避難計画は，災害時に一時的に避難できる空地を敷地内に設けることが望ましいです。

○認定要件(3)－⑤

市条例第9条に規定する建築物は，路地奥に存在するため，火災時に避難上不利な状態となります。そのため，火災時の避難に対して少しでも時間をかせげるように，準耐火建築物とすることを条件としました。



法第48条, 法別表第2(い)項第2号, 同第4号, 同第7号, 同第9号, 令第130条の3, 令第130条の4, 昭和45年建告第1836号

3-5 第一種低層住居専用地域内の建築

第一種低層住居専用地域に関連する用途判断について教えてください。

回答・解説

- 1 法別表第2(い)項第2号の「住宅で事務所, 店舗……用途を兼ねるもの……」とは, 居住の用に供する部分とその他の部分とが壁又は床で明確に区分されていないものをいい, 兼用部分は近隣の良い住環境を害するおそれのない施設をいいます。
- 2 法別表第2(い)項第4号の「学校, 図書館その他これらに類するもの」には, 低層住居専用地域の良い環境を害するおそれがなく, また, 地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって, 社会教育的な活動のために設ける博物館及び考古資料館を含みます。
- 3 法別表第2(い)項第7号の「公衆浴場」は, 近隣住民のためのサービスの施設としての浴場であり, 建築物や駐車場の規模が大きいなど広範囲からの利用を目的とした浴場又は休憩室や飲食コーナーを有するなど娯楽的な要素を含む浴場を含みません。
- 4 昭和45年建告第1836号第7号に規定する停車場又は停留所の「執務の用に供する部分」とは, 駅事務所, 出札所, 改札所等駅業務を直接行うための部分であり, 旅客便所, コンコース, 旅客通路及び旅客階段並びに直接の駅業務に付随して必要となる寝室, 休憩室, 食堂, 厨房, 浴室, 更衣室, 通路等を含みません。

参 考	建築基準法質疑応答集③「兼用住宅」 同上「住居専用地区(現第一種低層住居専用地域に相当)内の考古資料館」 同上「公衆浴場の解釈」 同上「公益上必要な建築物」
-----	---

法48条, 法別表第2(に)項第2号, 同(ほ)項第2号, 同(へ)項第2号

3-6 第二種中高層住居専用地域, 第一種住居地域, 第二種住居地域及び準住居
地域内の建築

第二種中高層住居専用地域, 第一種住居地域, 第二種住居地域及び準住居地域に関連する用途判断について教えてください。

回答・解説

- 1 自動車の自動洗車設備(1台かつ40㎡以下のものを除く。)を設けた建築物又は建築物の部分は, 法別表第2(に)項第2号の「工場」及び(へ)項第2号の「原動機を使用する工場」に含むことが望ましいです。
- 2 ゲームセンターは, 法別表第2(ほ)項第2号の「その他これらに類するもの」に該当します。

参 考

質疑応答集③「高速洗車場」
同上「ゲームセンター」

3-7 原谷特別工業地区の建築制限

原谷特別工業地区における建築制限の具体的用途について教えてください。

回 答 ・ 解 説

- 1 「西陣織を製造するための……その他の工程に係る事業」には、凶案、紋意匠図、紋彫、紋編、撚糸、糸操、整経、綜統及び金銀糸の各業種を含みます。

- 2 「友禅を制作するための……その他これに類する手加工の工程に係る事業」には、凶案、仮絵羽、下絵、糊置、印金、刺しゅう、染み落とし、湯のし、和裁仕立、紋、かけつぎ及び型紙彫の各業種を含みます。

- 3 「彫金、鍛金等の技法により、金属工芸品を製造する事業」には、鑄金、七宝、象嵌及び諸金具の各業種を含みます。

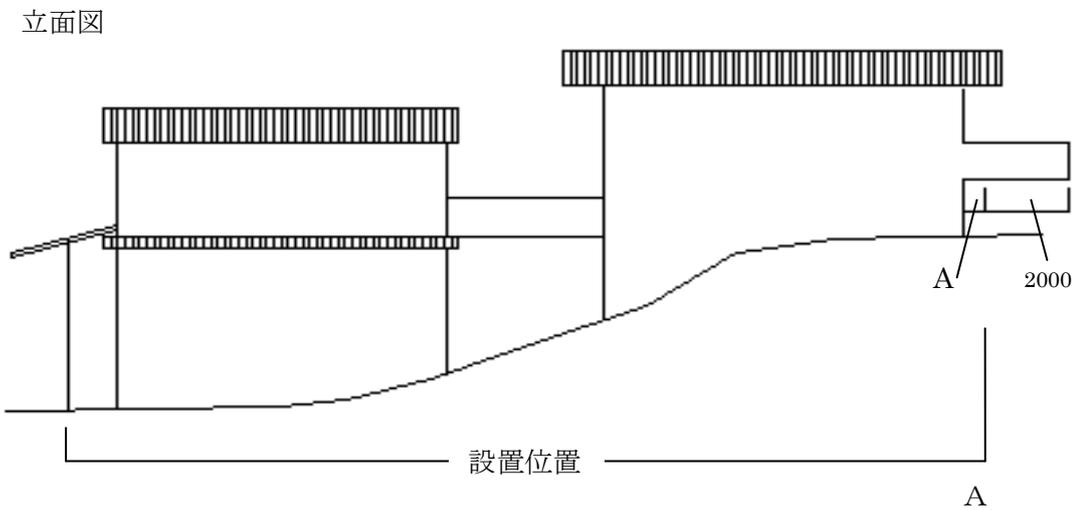
- 4 「前各号に掲げるもののほか……その他これらに類する本市における伝統的工芸品を製造する事業」には、京仏具、京指物、表装、竹工品、色紙短冊工芸、和装組紐、和装袋物及び骨細工（べっ甲、象牙）の各業種を含みます。

3-8 斜面地条例での建築物の水平投影線

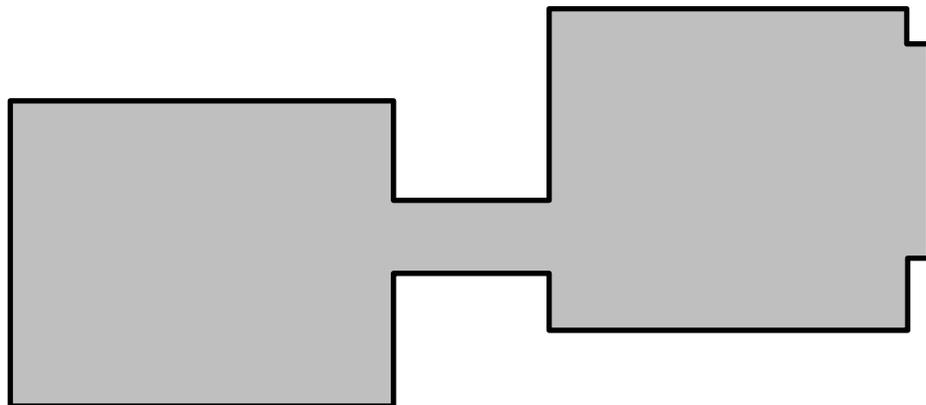
斜面地条例で、建築物の水平投影線はどのように測定するのですか。

回答・解説

水平投影面積の外周線と地盤が接する位置となり、下図のようになります。
この外周線の高低差は、6メートルを超えることはできません。



水平投影面積の外周線は次のようになります。



水平投影面積の外周線図

3-9 建ぺい率の角地緩和(その1)

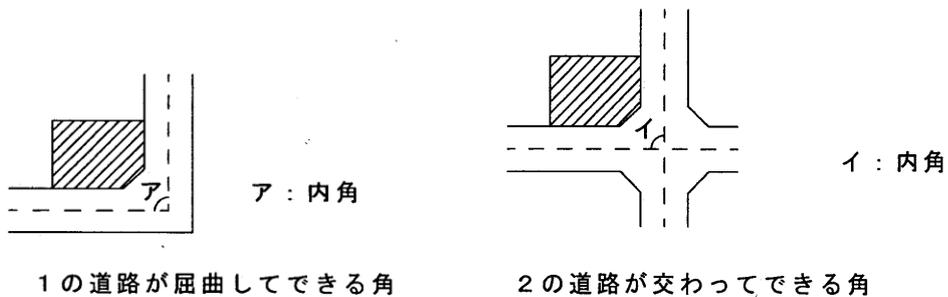
市細則第15条の角地緩和の考え方を説明してください。

回答・解説

市細則第15条に規定されている内角や接道の長さは、次のとおりです。

1 道路が屈曲する角又は交わる角

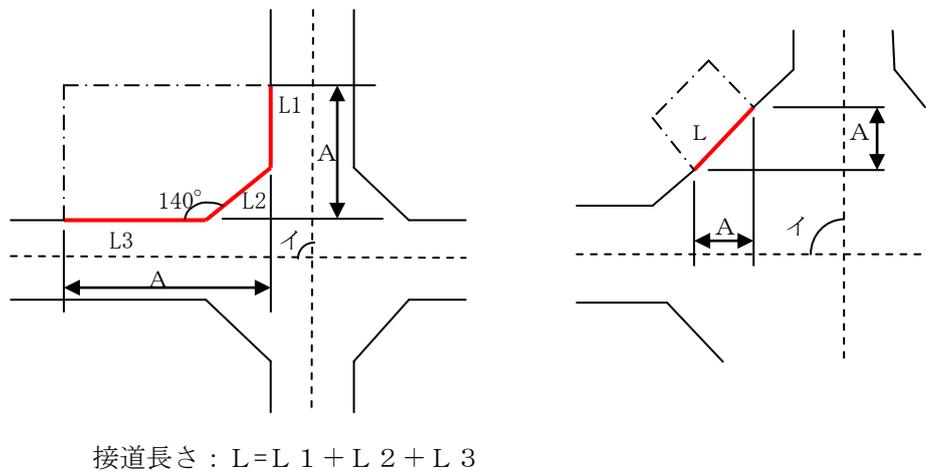
内角については、屈曲する角又は交わる角で道路中心線の内角を測定します。



2 角にある敷地

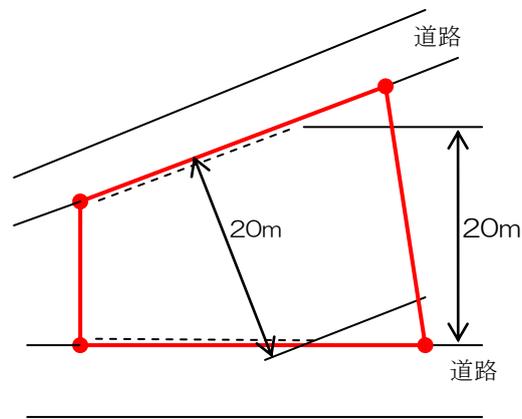
すべてのAが2m以上であれば、その道路に当該敷地が接しています。

[角地緩和適用可能]



3 2つの道路にはさまれた敷地

間隔20m以下の2つの道路の間にある敷地部分が、敷地全周の4分の1以上で、それらの道路に接する場合は該当します。



(具体例)

緩和措置 全敷地緩和

道路に接する部分

(敷地全周の4分の1以上)



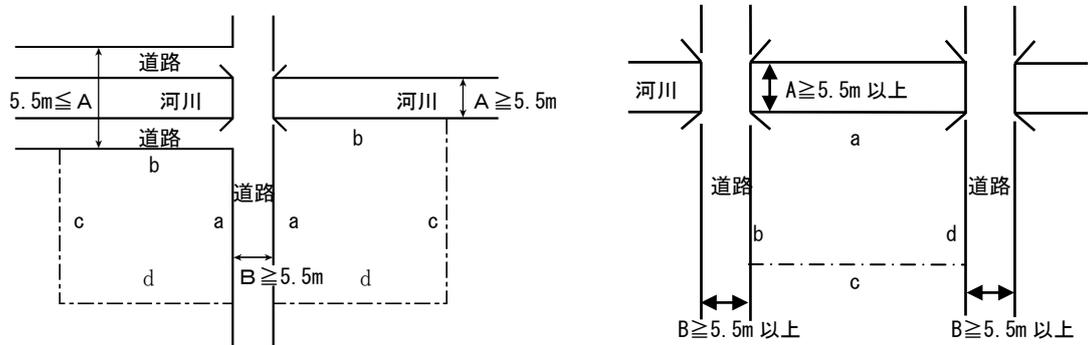
申請敷地

3-10 建ぺい率の角地緩和(その2)

市細則第15条の角地緩和が適用できる場合を図解してください。

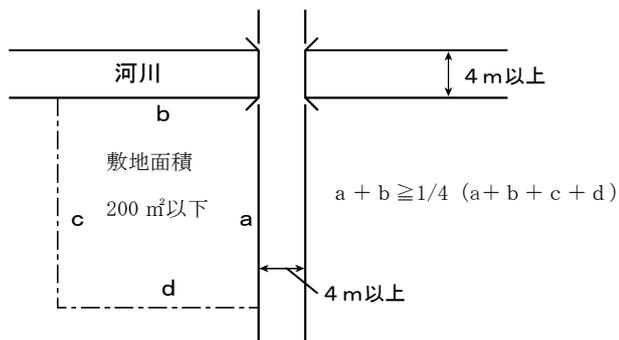
回答・解説

1 下図の場合は, 第1号アに該当します。

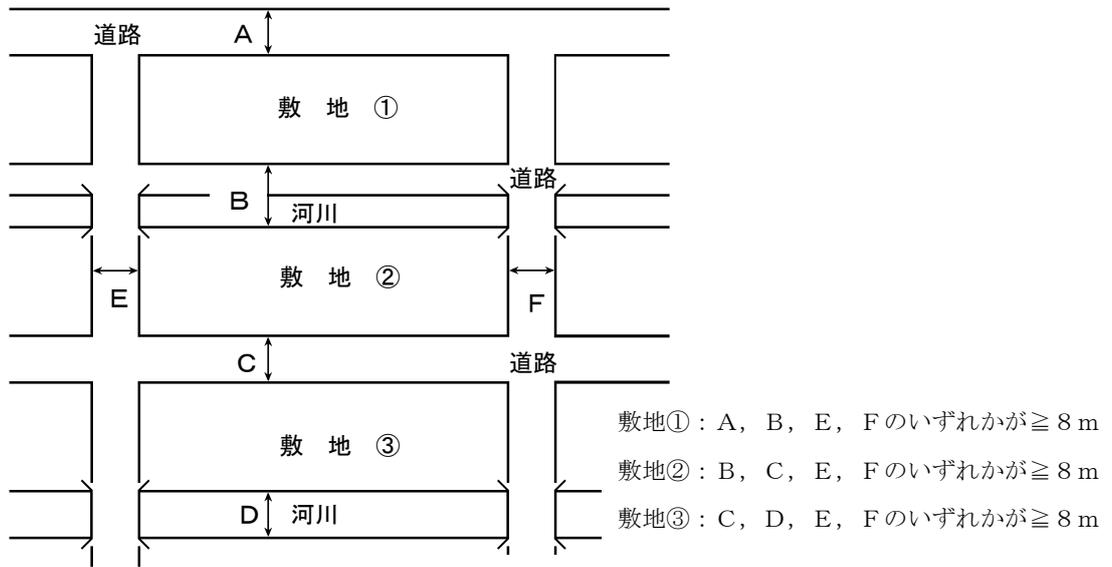


A かつ $B \geq 5.5m$ 以上かつ $A+B \geq 14m$ 以上
かつ $a + b + d \geq 1/4(a+b+c+d)$

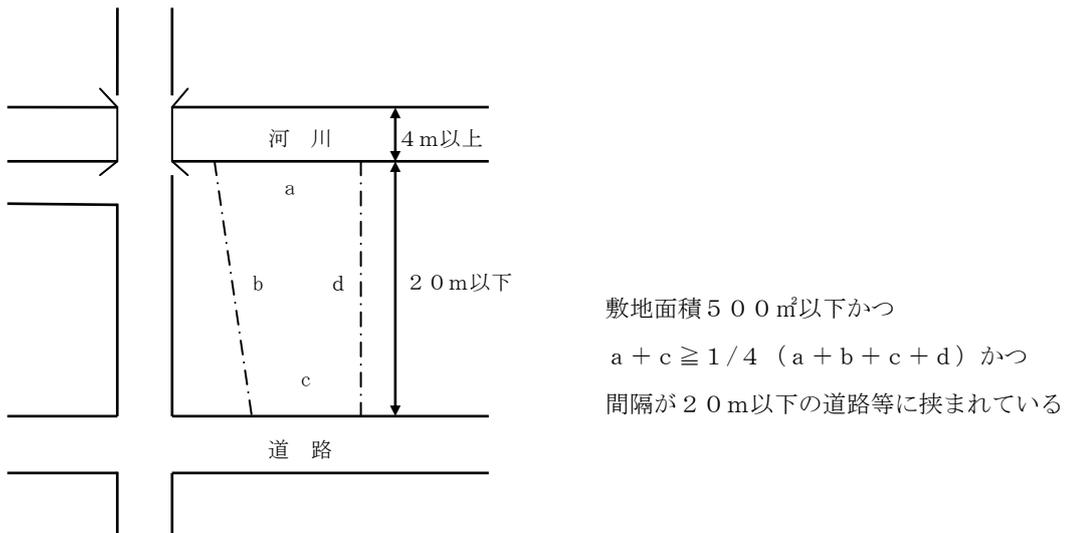
2 下図の場合は, 第1号イに該当します。



3 下図の場合は、第2号に準ずるものとする。



4 下図の場合は、第3号に準ずるものとする。



*参考

1, 2, 3, 4の図において、河川部分は公園や広場等も含みます。
 また、河川や公園、広場等の取扱いについては、解釈編9-3を御参照ください。

法第53条の2第3項

3-11 敷地面積の最低限度(その1)

第一種低層住居専用地域にある敷地ですが、敷地面積の最低限度は何㎡ですか。また、最低限度を下回る敷地は、建替えることができないのでしょうか。

回答・解説

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、敷地の細分化による過密化を抑制し、建物の周囲に一定の幅を持った植栽可能な空地のある、熟成した低層住宅市街地にふさわしい住居環境を確保するため、平成16年12月20日から、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を定めています。

用途地域	容積率の指定	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域 又は 第二種低層住居専用地域	100%	80㎡
第一種低層住居専用地域 又は 第二種低層住居専用地域	80%以下	100㎡

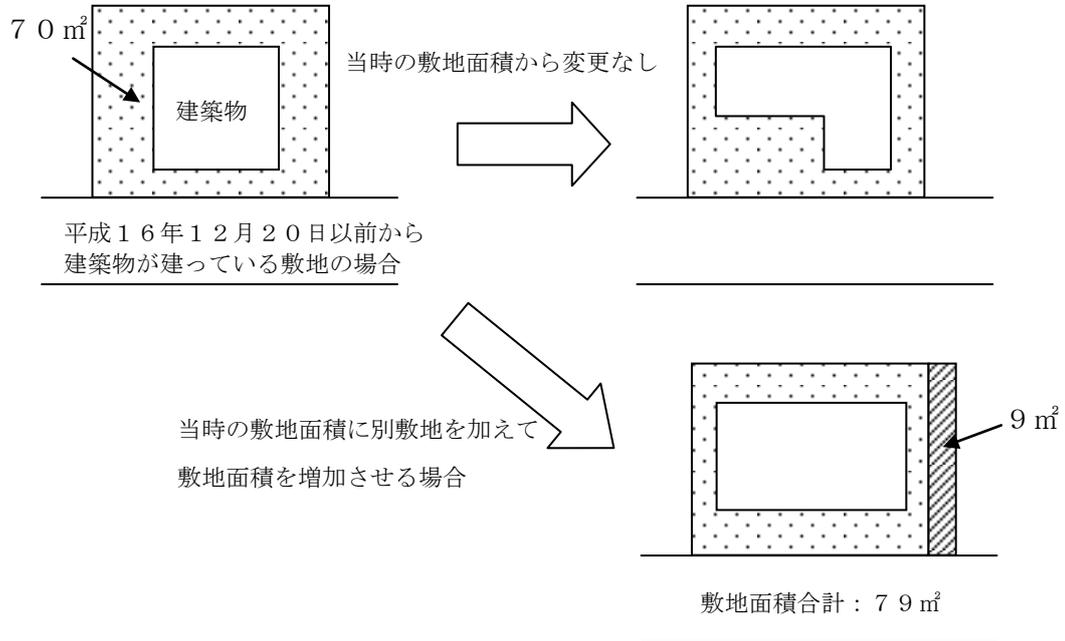
なお、平成16年12月20日以前から建築物が建っている敷地や所有している土地（駐車場や田畑等）を敷地として使用するもので、当時の敷地から新たに細分化することがなく、当該敷地の全部を一の敷地として使用する場合や当該敷地に別敷地を加えて敷地を増加させ一の敷地として使用する場合で、敷地面積が最低限度を下回るものについては、建築が可能となります。

またその場合、「建築基準法第53条の2第3項に係る報告書」を確認申請に添付していただきますようお願いいたします。

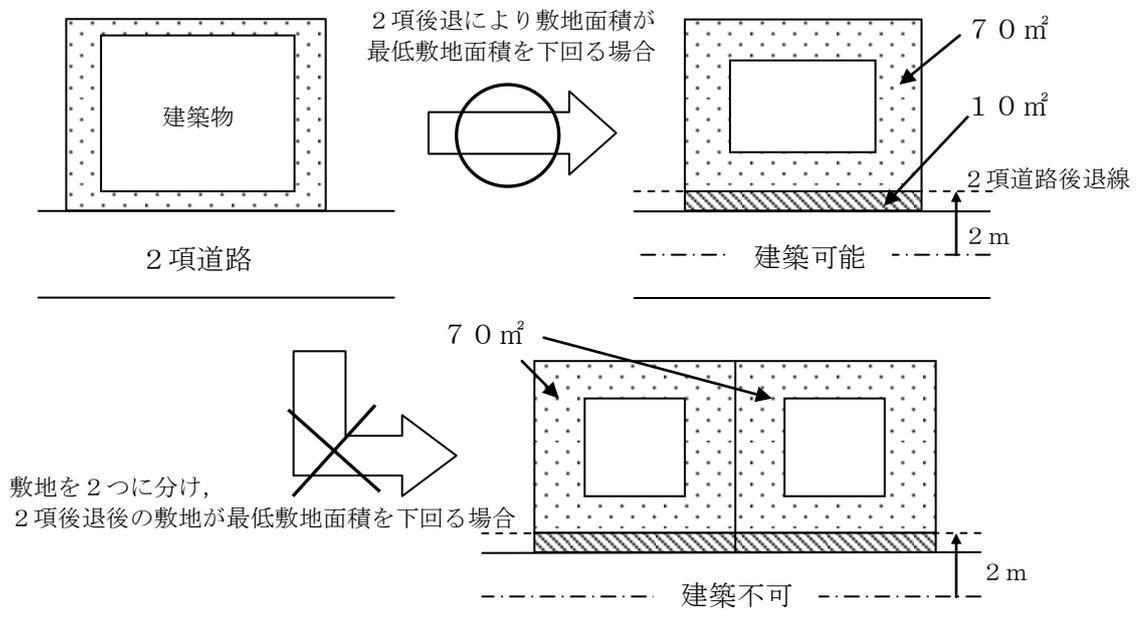
※「建築基準法第53条の2第3項に係る報告書」は、建築審査課ホームページの様式集からダウンロードできます。

1 建築が可能な場合の例

*敷地面積の最低限度が80㎡の場合（以下、同様）

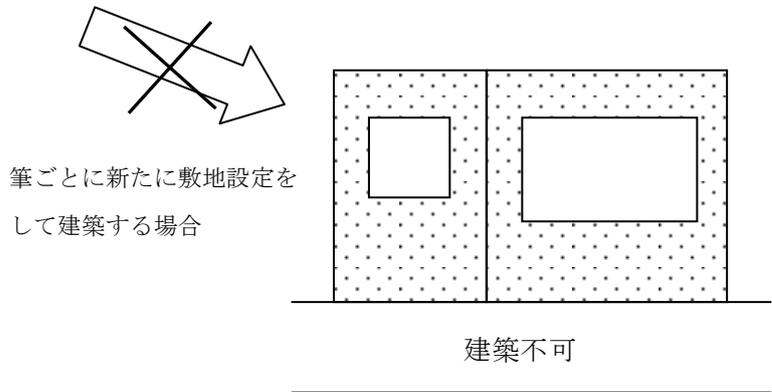
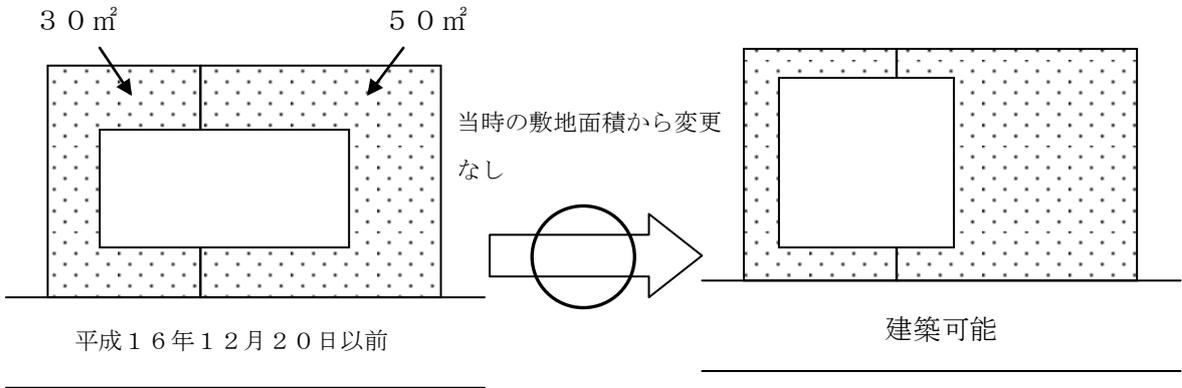


2 2項道路の場合



※2項後退部分は、敷地面積に含みません。

3 建築物が2筆に渡って建っている場合



参 考	
-----	--

3-12 敷地面積の最低限度(その2)

敷地が、第一種低層住居専用地域とその他の用途地域にわたっていますが、敷地面積の最低限度の扱いを説明してください。

回答・解説

第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域とその他の用途地域にわたる敷地の場合は、敷地の過半の属する地域の規制を適用するため、過半がその他の用途地域であれば、制限を受けないとされています。

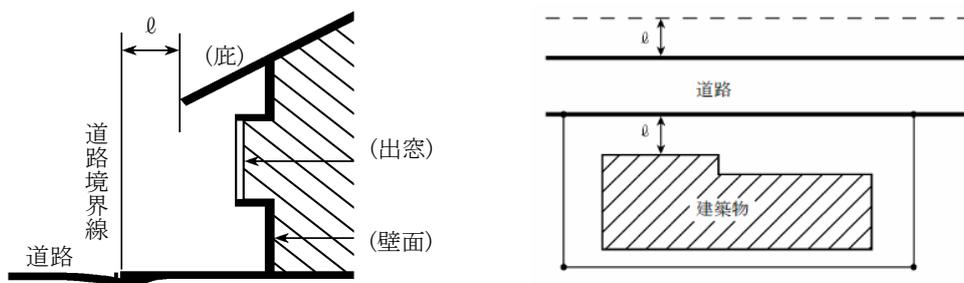
3-13 道路斜線の制限の緩和

セットバックの距離の測り方について, 説明してください。

回答・解説

前面道路の境界線から後退した建築物のセットバック距離の測り方については, 下図のとおりです。

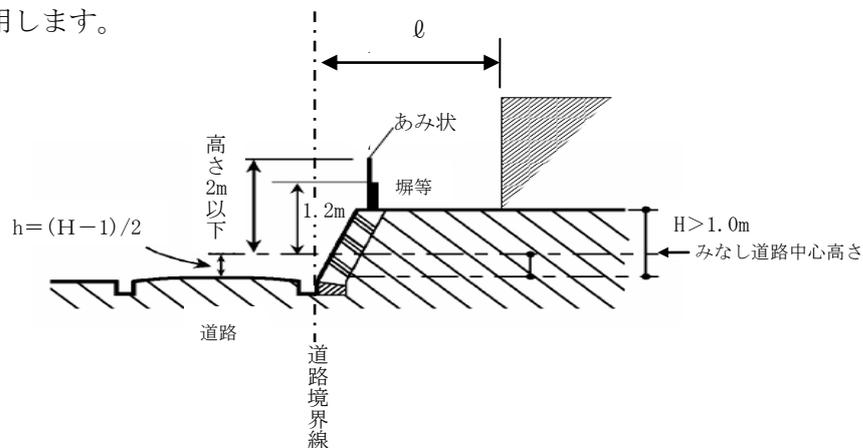
1 セットバックの距離の測り方



ℓ : セットバック距離

2 後退距離算定における擁壁の取扱い

敷地が道路より 1 m 以上高い場合で, 擁壁の上に門・塀等を設けた場合, 門・塀等の高さは地盤面と道路の路面の高さの差が 1 m 以上であれば令第 135 条の 2 を適用します。



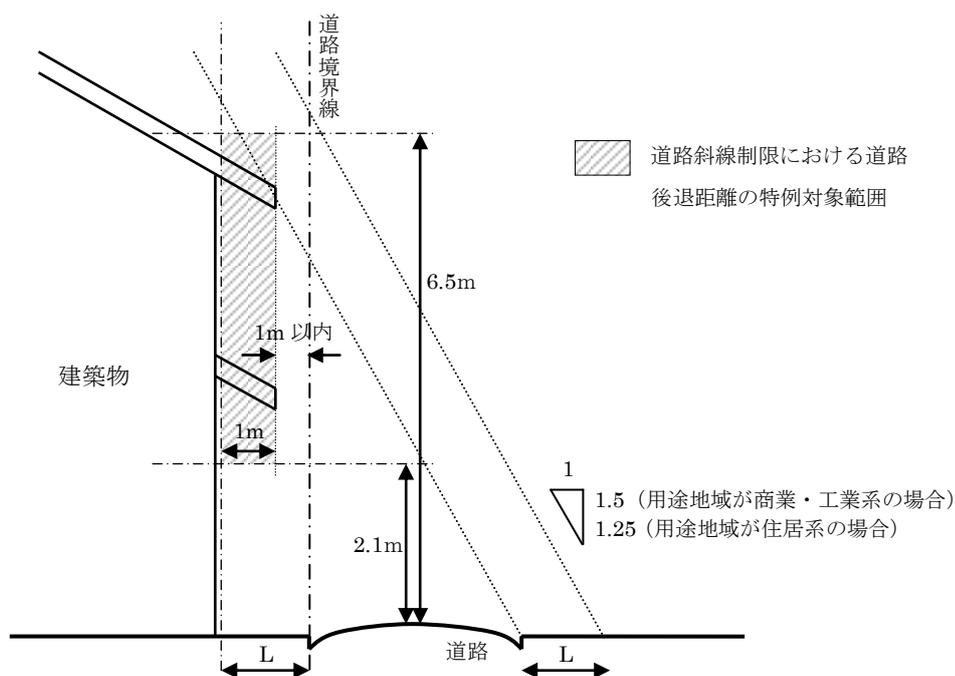
法第56条, 令第130条の12, 市細則第18条

3-14 旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区における道路斜線制限の緩和

市細則第18条第1項3号について詳しく解説してください。

回答・解説

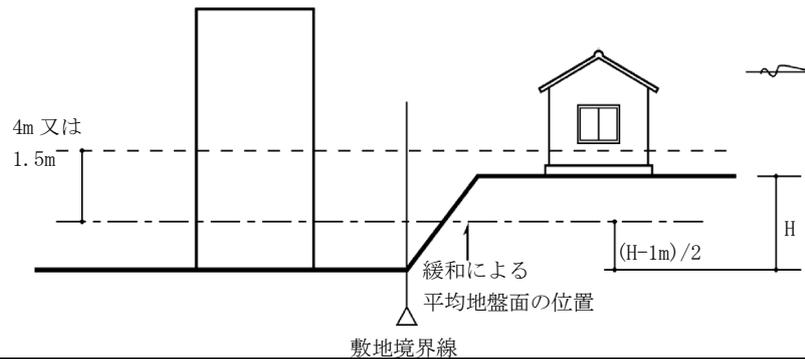
旧市街地型美観地区及び歴史遺産型美観地区は、趣のある街並み景観を形成している地区です。これらの地区の、「通りに面した深い軒ひさし」といった、京都の気候・風土が生み出した建築様式を継承させるために、道路に近傍して設けられる軒又はひさしのうち、一定の高さにあるものについて、道路斜線制限に係る後退距離の算定から除外します。



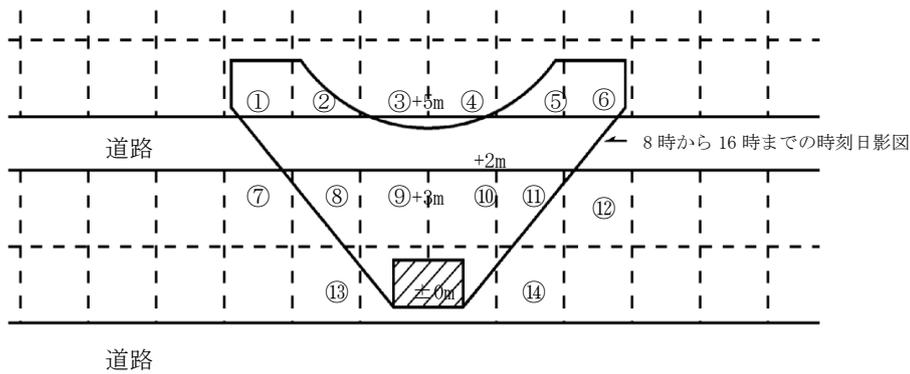
参 考

3-15 建築物の敷地が隣地, 接続地より1m以上低い場合のみなし地盤面

建築物の敷地の平均地盤面が「隣接又は接続する土地で日影の生ずるもの」の地盤面と地表面より1m以上低い場合の接続する範囲は, どのように考えるのですか。



回答・解説



対象建築物の敷地と日影の生ずる隣地, 接続地との関係は, 8時から16時までの日影の生ずる範囲で, 日影の及ぶ敷地を単位として, その現況地盤面並びに地表面の高さの比較によります。(①~⑭までの敷地)

例 ①の敷地に対しては $(5 - 1) / 2 = 2 \text{ m}$

例 ⑩の " $(3 - 1) / 2 = 1 \text{ m}$

また, 隣地又は接続地の地盤面並びに地表面の高さの算定は敷地単位として, 建築物がある場合は, 法別表4による平均地盤面の算定により地盤面の高さなり, 建築物がない場合は平均地表面となります。

隣地又は接続地の敷地境界が明らかでない場合は, 現況地盤面で8時から16時までの日影の生ずる範囲とし, その平均地表面となります。

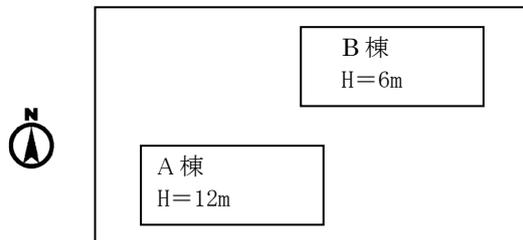
参 考

3-16 日影規制対象建築物の事例(その1)

同一敷地内に2以上の建築物がある場合と対象区域外にある建築物が, 対象区域内に日影を生じさせる場合の日影規制について教えてください。

回答・解説

1 同一敷地内に2以上の建築物がある場合

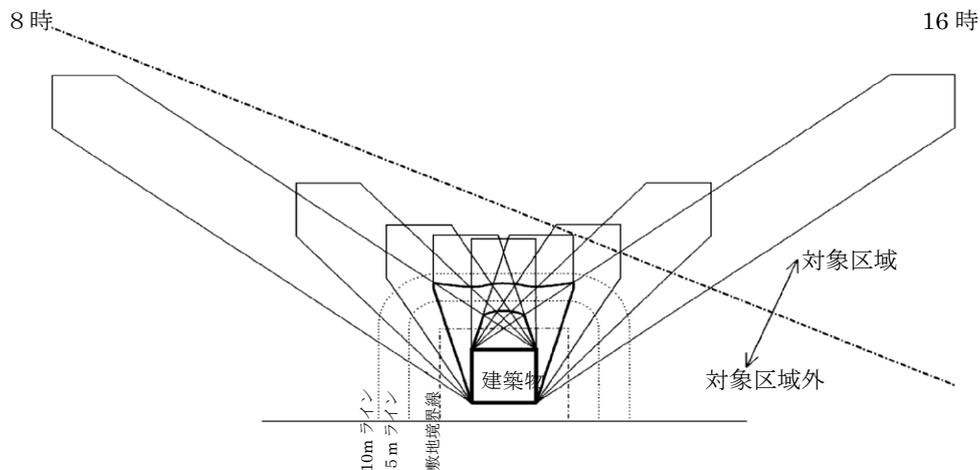


同一敷地内のいずれかの建築物が対象建築物となるときは, すべての建築物の日影が, 規制対象となります。

したがって, B棟も日影対象となりA棟との複合日影により規制されます。

2 対象区域外にある建築物が, 対象区域内に日影を生じさせる場合

対象区域外にある高さ10mを超える建築物が, 冬至日の真太陽時の8時から16時までに, 対象区域内に日影を生じさせる場合は, その対象区域内に建築物があるものとして規制されます。

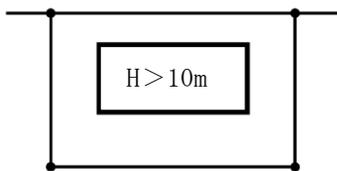


3-17 日影規制対象建築物の事例(その2)

次の建築物を行う場合, 日影規制の対象になりますか。

回答・解説

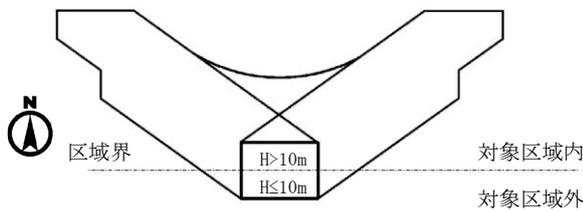
1 既存建築物に増築等の工事をする場合



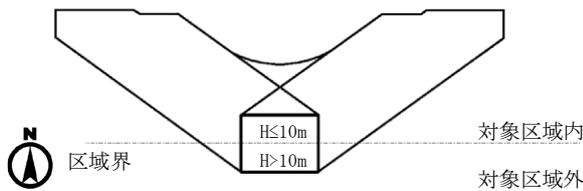
増築等の工事をする建築物が規制対象建築物であれば建築物全体が規制の対象となります。

(注) 既存建築物が不適合であれば, 原則, 増築及び改築の工事はできません。

2 建築物が対象区域の内外にわたる場合

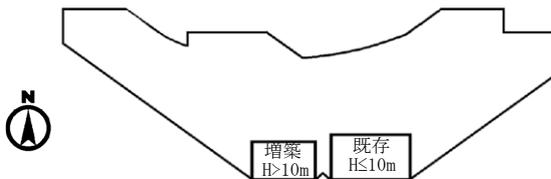


区域外の部分が規制対象外でも建築物全体として規制の対象となります。

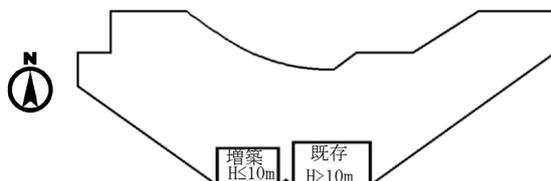


高さ10mを超える部分が規制対象外にあっても, 対象区域内に日影が及ぶ場合は, 建築物全体として規制の対象となります。

3 同一敷地内で別棟の建築物を増築する場合



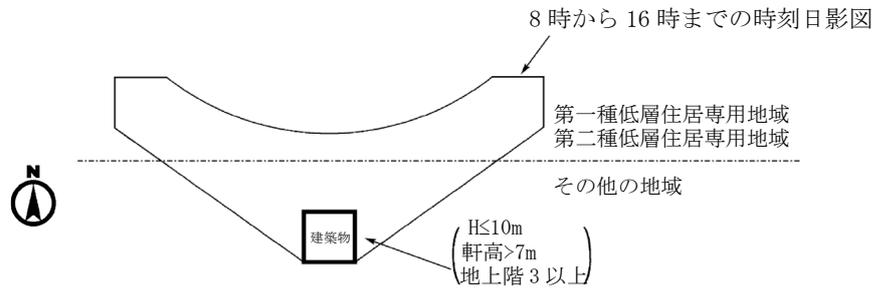
増築等をする建築物が規制対象建築物であれば, 既存の建築物を含めた複合日影が規制の対象となります。



既存の建築物の規模が規制対象建築物であれば, 増築等の建築物を含めた複合日影が規制の対象となります。

(注) 既存建築物の日影が不適合であれば, 原則, 増築及び改築の工事はできません。

高さ10m以下の建築物が、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域に日影を及ぼす場合



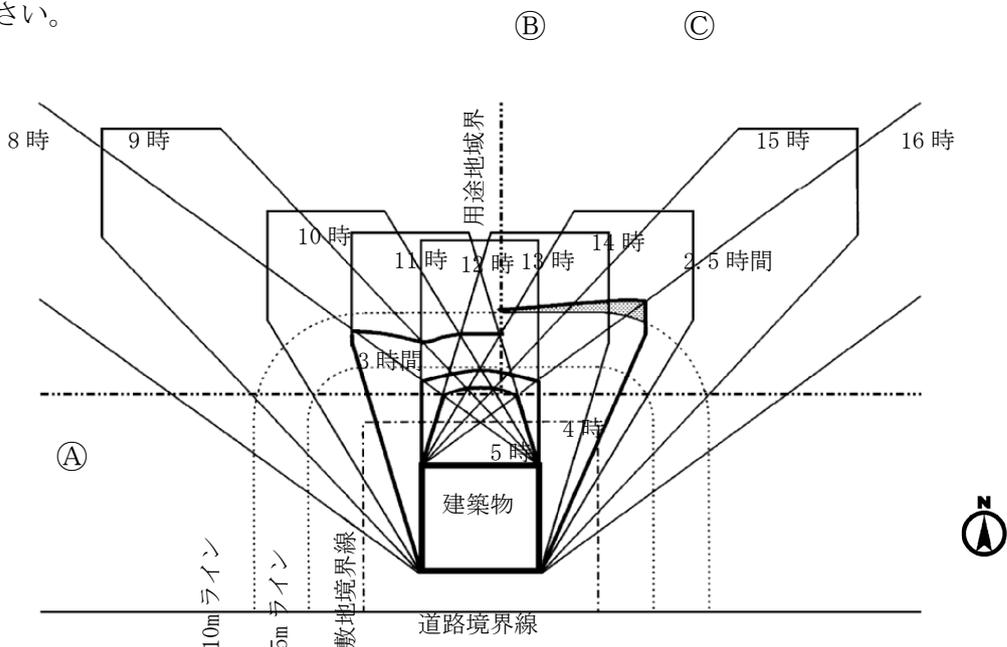
当該建築物は、日影規制の対象とはなりません。

3-18 日影が規制時間の異なる区域の内外にわたる場合

日影が規制時間の異なる区域の内外にわたる場合の日影規制について、教えてください。

回答・解説

①②③それぞれの区域内で、その規制時間を超える日影を生じさせないようにしてください。



図の場合、①②③それぞれの区域の規制時間を下表のとおりとすると、③の区域で、の部分が、不適合となります。

	5 mを超え 10 m以内の範囲	10 mを超える範囲
①	規制時間なし	規制時間なし
②	5 時間	3 時間
③	4 時間	2.5 時間

参 考	
-----	--

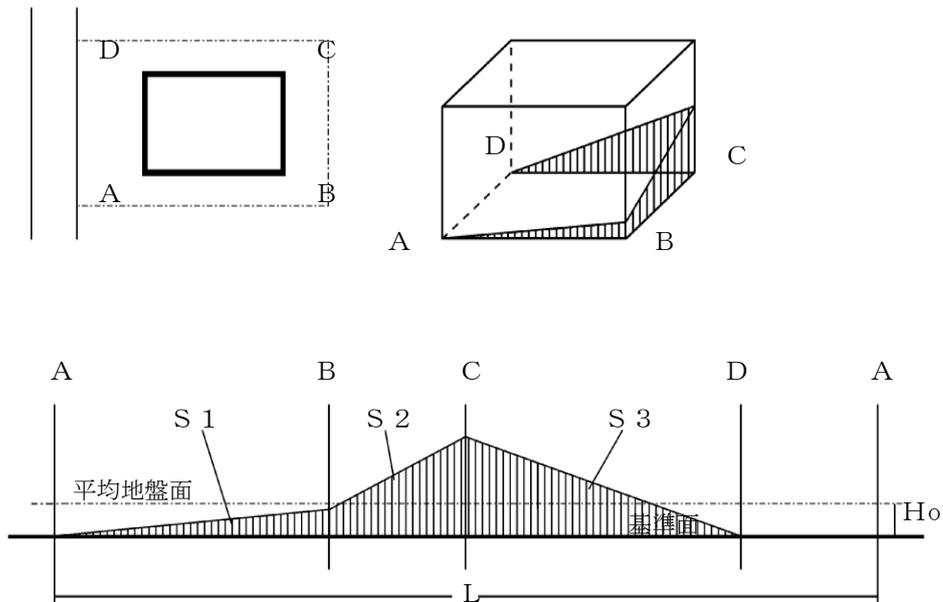
3-19 日影規制を測定する水平面

日影規制を測定する水平面について教えてください。

回答・解説

対象となる建築物の「平均地盤面からの水平面」の高さによります。

法別表4「後注」にある平均地盤面とは、対象となる建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいいます。



$$H_0 = (\text{基準面から上の部分の面積の合計}) / (\text{全周長})$$

$$= (S_1 + S_2 + S_3) / L$$

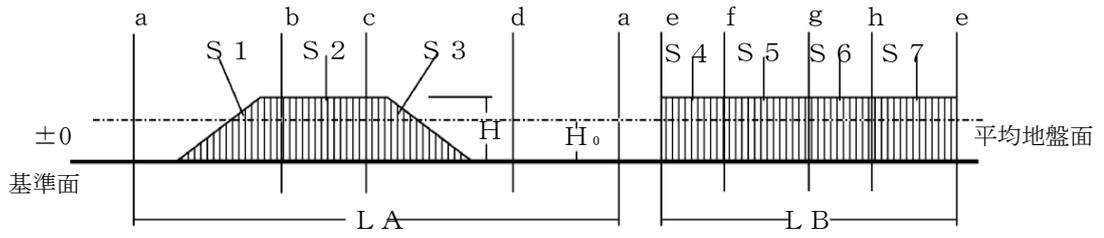
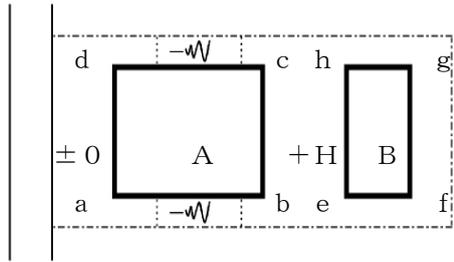
H_0 = 計画敷地の平均地盤面

また、斜面又は段地である敷地に2以上の建築物がある場合においても、基準面を1つ想定し、単一建築物と同様に、建築物群の地面と接する面積とその周長によって算定します。

(注) 高低差が3m以上あっても平均地盤面は1つです。

$$H_0 = (S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 + S_6 + S_7) / (L_A + L_B)$$

H_0 = 計画敷地の平均地盤面



参 考

3-20 日影規制の測定線

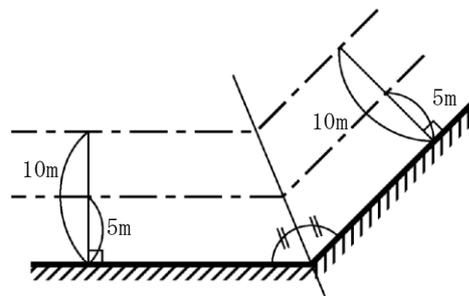
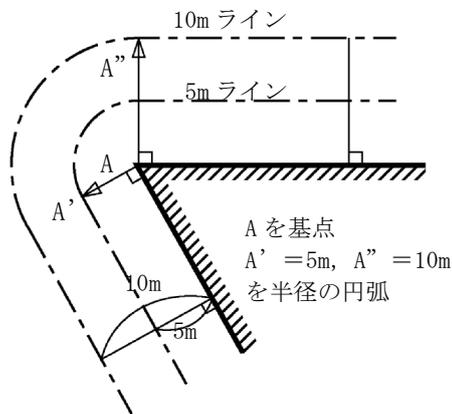
日影規制の測定線について教えてください。

回答・解説

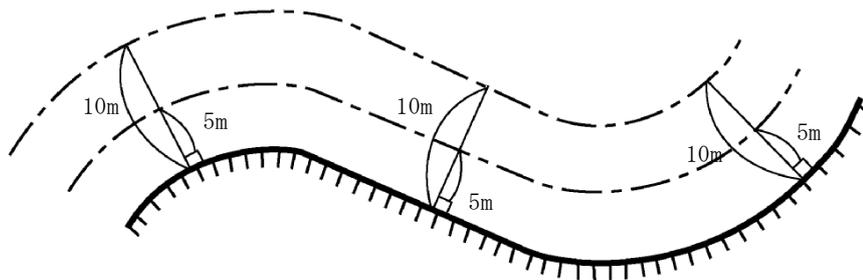
一般的には、敷地境界線からの水平距離が5m及び10mの線です。

(1) 凸角の場合

(2) 凹角の場合



(3) 曲線の場合（接線に直角に5m, 10mをとる）



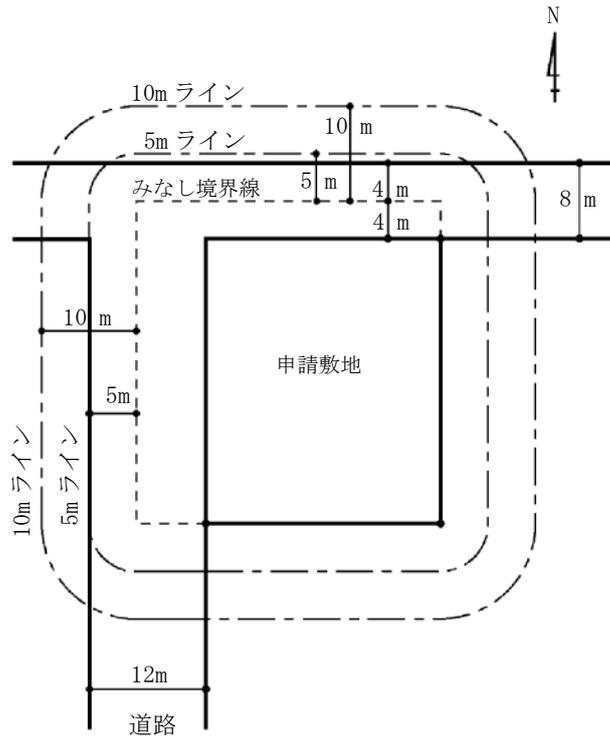
敷地が道路等に接する場合、その敷地境界線を次のとおり外側にみなし、測定線が移行し、緩和されることとします。

ただし、公園、広場、緑地は緩和の対象とはなりません。

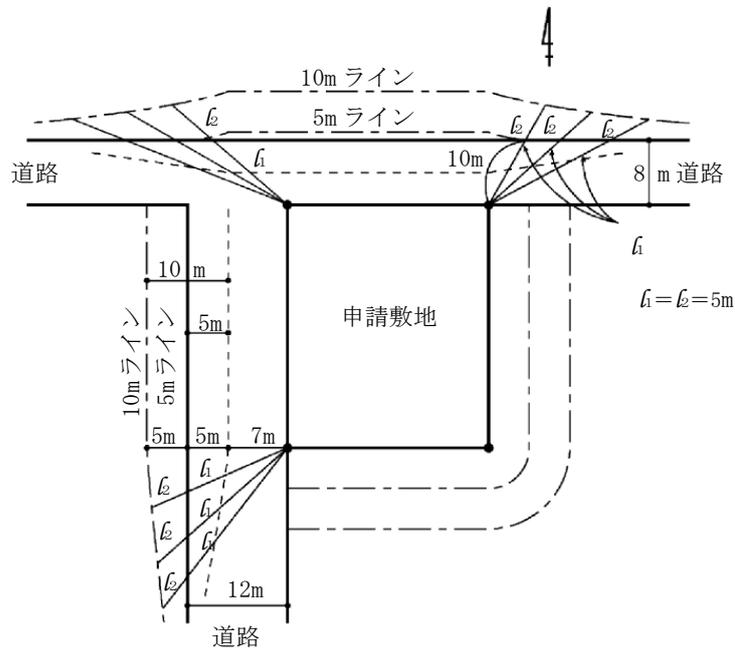
(1) 道路、水面、線路敷等の幅が10m以下の場合、敷地境界線は、その幅の1/2だけ外側にあるものとみなします。

(2) 道路、水面、線路敷等の幅が10mを超える場合、その反対側の境界線から敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなします。

閉鎖法による場合



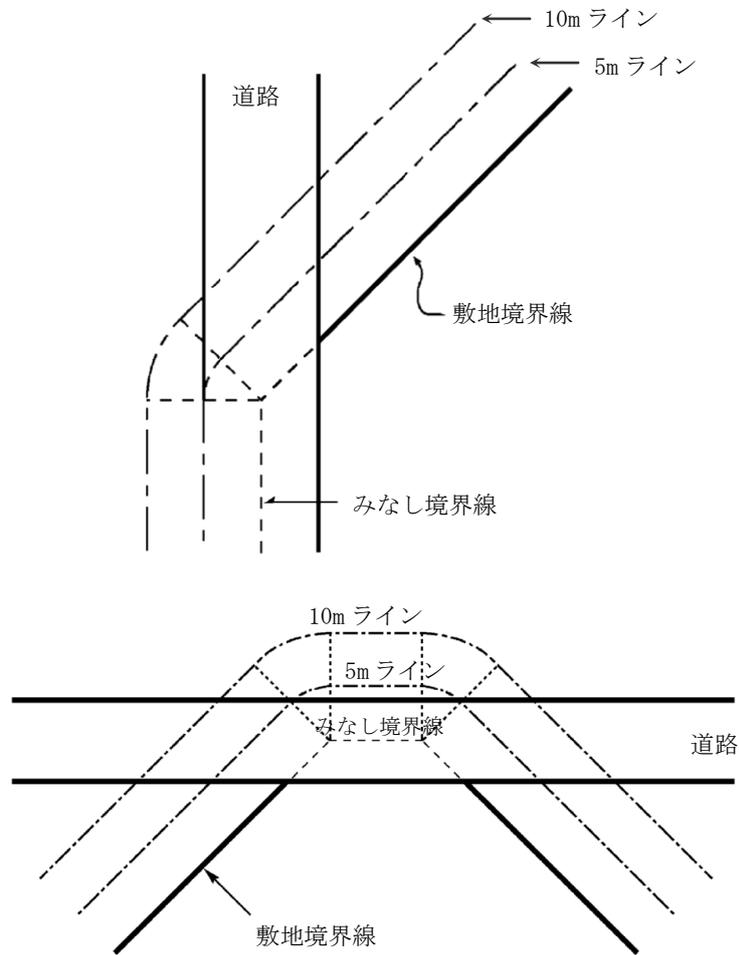
発散法による場合



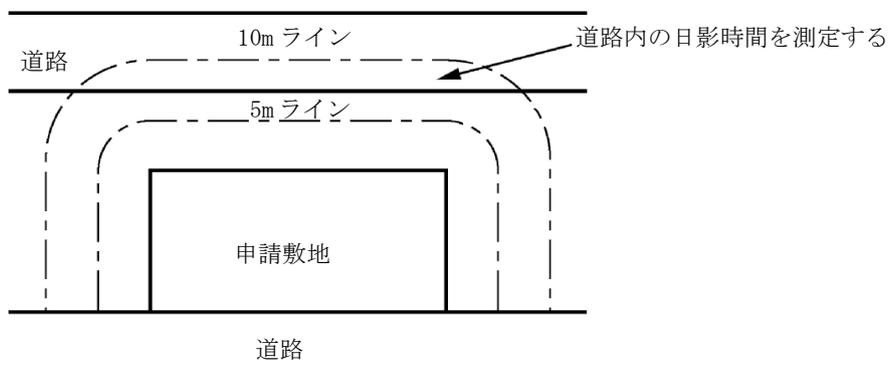
(注) 通常、緩和の検討を行う場合は、閉鎖法で行います。より精度を要するものについては、発散法を用いますが、敷地形態や道路状況が複雑な場合は注意を要します。

閉鎖法の一例（敷地境界線が道路境界線に対して直角でない場合のみなし境界線）

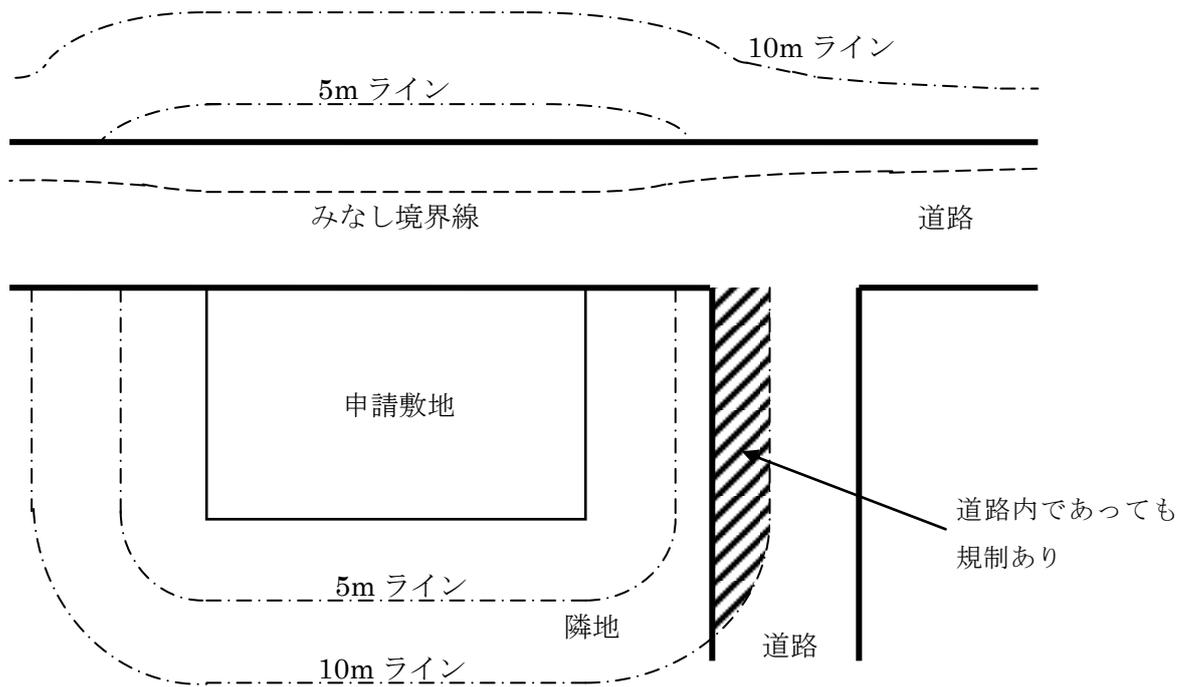
5 m, 10 mの測定線が道路内にくる場合でも緩和の対象とはなりません。



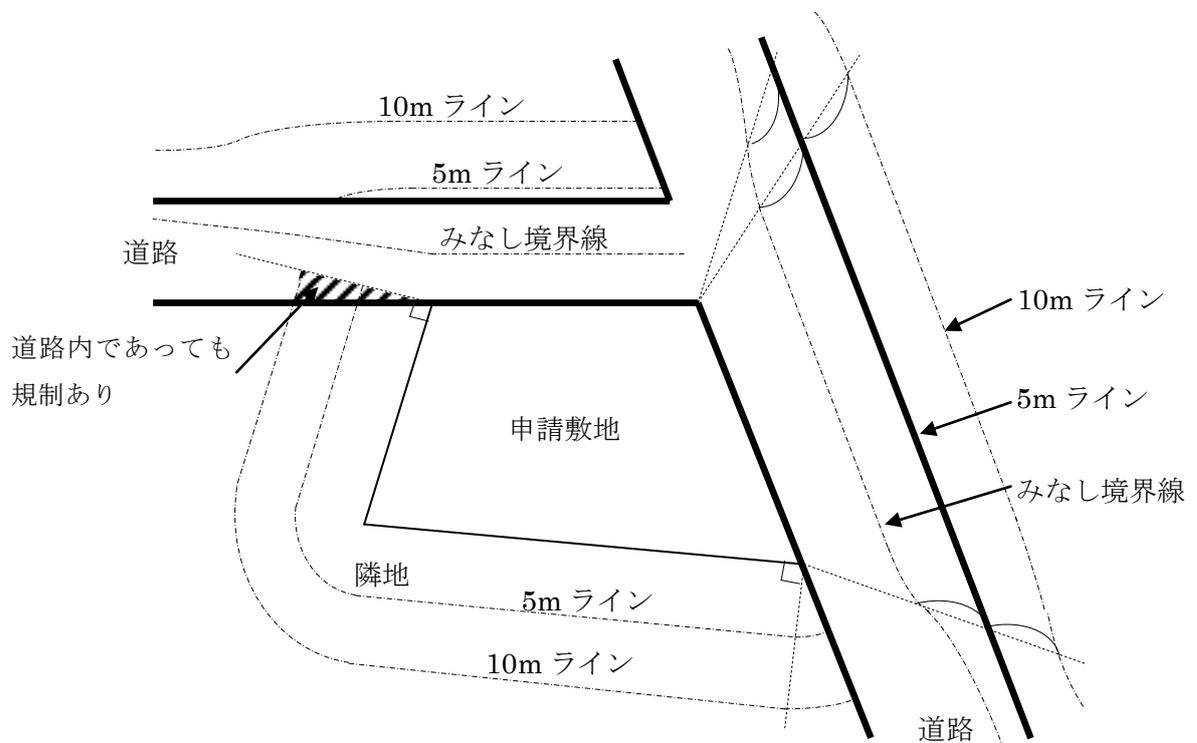
敷地は道路に接していなくて、5 m, 10 mの測定線が道路内にくる場合でも緩和の対象とはなりません。



発散法の一例（道路境界線と敷地境界線の上に隣地がある場合）



発散法の一例（敷地境界線が道路境界線に対して直角でない場合）



参 考

法第56条の2

3-21 日影時間等

日影の対象区域及び日影時間について教えてください。

回答・解説

対象区域及び日影時間は次のとおりです。

用途地域		指定されている容積率	5mを超え10m以下の範囲	10mを超える範囲	制限を受ける建築物	日影を測定する水平面の高さ
1	第一種低層住居専用地域	50%, 60%の区域	3時間	2時間	軒の高さが7mを超えるか、又は地上3階以上の建築物	平均地盤面から1.5mの高さ
	第二種低層住居専用地域	80%, 100%の区域	4時間	2.5時間		
2	第一種中高層住居専用地域	150%の区域	3時間	2時間	高さが10mを超える建築物	平均地盤面から4mの高さ
	第二種中高層住居専用地域	200%の区域	4時間	2.5時間		
		300%の区域	5時間	3時間		
3	第一種住居地域	200%の区域	4時間	2.5時間	高さが10mを超える建築物	平均地盤面から4mの高さ
	第二種住居地域 準住居地域	300%の区域	5時間	3時間		
4	近隣商業地域 準工業地域	全ての区域	5時間	3時間		

注1 本市では日影図を作成するときの緯度・経度は、市内全域について、緯度は35度01分、経度は135度44分（京都地方気象台の位置）で統一して設定しています。

注2 真北測定は、現地で下げ振り、アリダードなどで行ってください。なお、測定時間（日本標準時）と真北との方位角の資料（10分ごとの計算）を都市計画局建築指導部建築審査課に備えています。

注3 本市では、建築基準法とは別に「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」を定めており、上記以外の商業・工業地域内でも高さが17mを超える建築物には、敷地の境界線からの水平距離が5mを超える範囲における日影時間の5時間の制限があります。なお、適用が緩和される条件もありますので、詳細は条例（施行規則第9条）を参照してください。

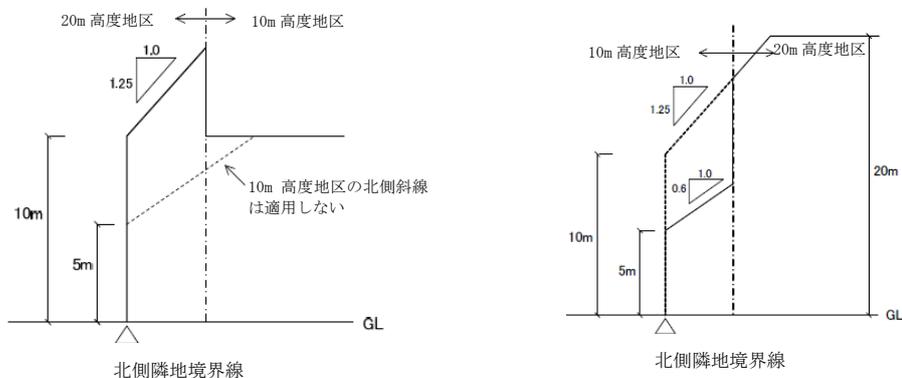
3-22 高度地区計画書の制限の緩和について

高度地区計画書の制限の緩和について, 図解してください。

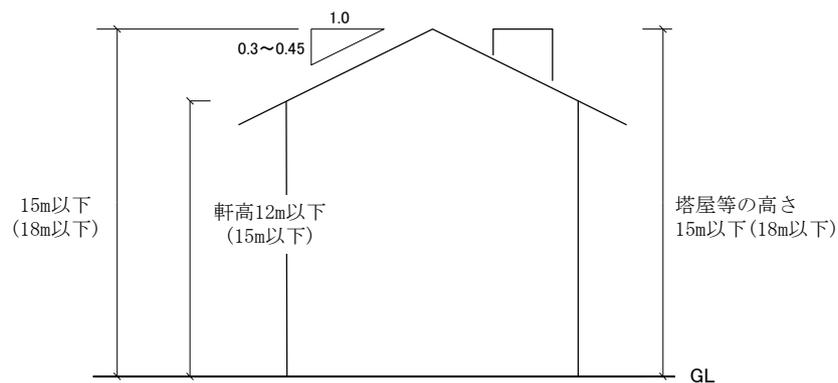
回答・解説

1 「制限の緩和3」の建築物が2以上の高度地区にわたる場合の北側斜線は, 下図のとおりです。

(1) 北側の高度地区の制限が緩い場合 (2) 北側の高度地区の制限が厳しい場合



2 「制限の緩和4及び5」の12m高度地区及び15m高度地区における屋根の緩和は, 下図のとおりです。



ただし, 歴史遺産型美観地区内の建築物は, 適用されません。

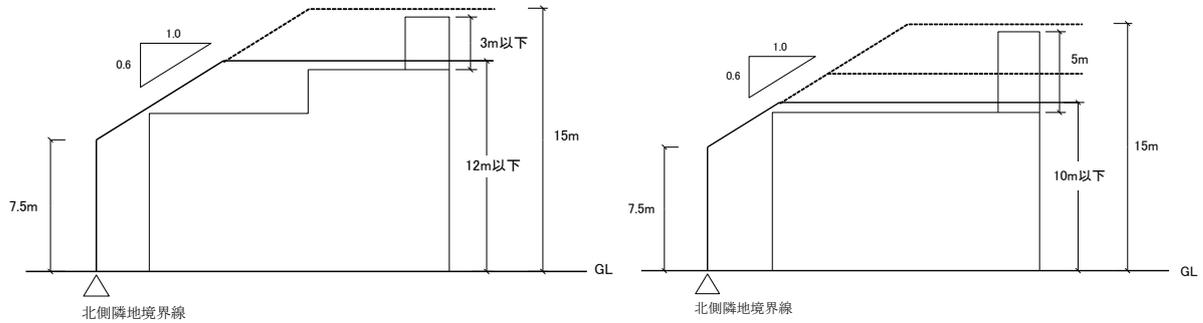
軒高については, 平成23年4月1日付け「京都市都市計画(京都文化観光都市建設計画)高度地区に関する取扱い」を参照してください。

3 高度地区における塔屋等の取扱いは、下図のとおりです。

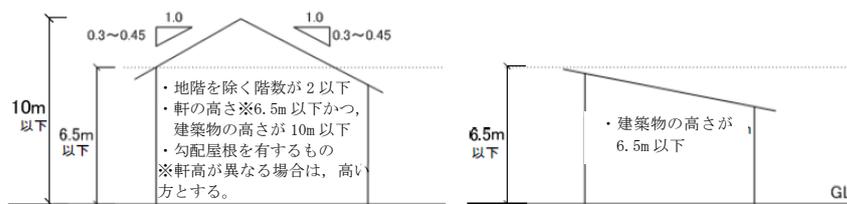
例) 12m第1種高度地区の場合

(1) 塔屋等が3m以下の場合

(2) 塔屋等が3mを超える場合(例: 5m)

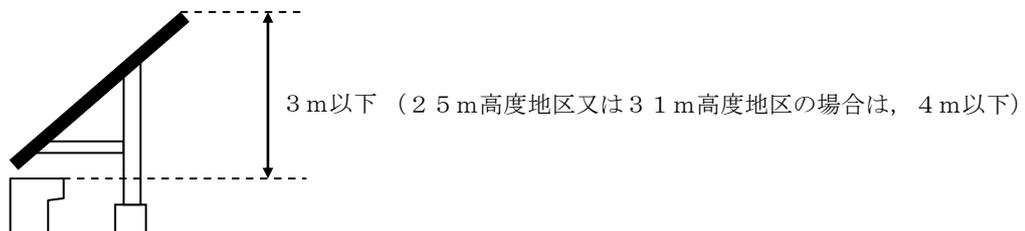


4 10m高度地区, 12m第1種高度地区, 15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区において北側斜線の適用除外を受ける建物は下図のとおりです。



なお、高度地区の北側斜線が適用除外となっても、法56条の北側斜線は適用除外としないことに留意してください。

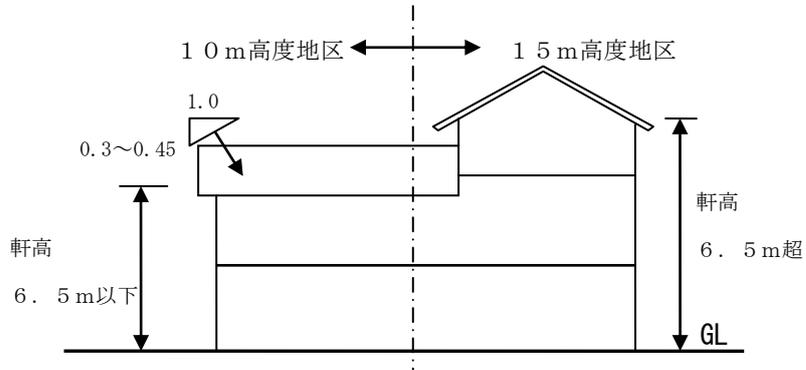
5 15m高度地区, 20m高度地区, 25m高度地区又は31m高度地区において屋上に設ける修景装置の高さは、下図のとおりです。



参考

- ・ 2以上の高度地区にわたる場合の適用除外の考え方
一建物であっても、建物の部分ごとに緩和や適用除外規定を考えます。

* 10 m高度地区適用除外可能な場合



法第91条

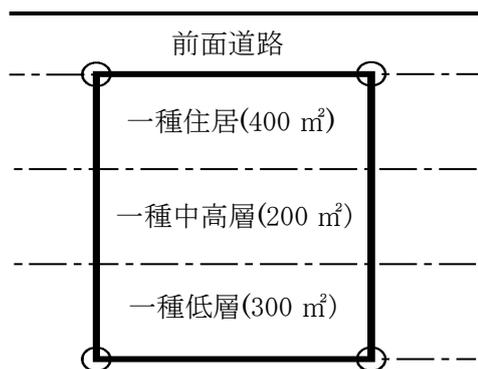
4-1 敷地が3種類以上の用途地域にまたがる場合

3種類以上の用途地域にまたがる敷地における用途制限について、教えてください。

回答・解説

3種類以上の用途地域にまたがる敷地の場合は、当該敷地において、当該建築物を建築できる用途地域の面積の合計が、過半を占めているかどうかで判断します。

<用途地域の例>



用途地域	建築物の用途				
	住宅	大学	旅館	店舗	映画館
一種住居	○	○	△ ≤3,000	△ ≤3,000	×
一種中高層	○	○	×	△ ≤500	×
一種低層	○	×	×	×	×
建築の可否判断	○	○	×	△ ≤500	×

注) △：下段の面積まで可(単位m²)

4-2 小屋裏等利用の収納庫

小屋裏等の余剰空間に収納庫を設ける場合に、制限等がありますか。

回答・解説

次の1から3まで又は4に掲げる条件を満たす場合は、階とみなさず、床面積にも算入しません。

なお、当該小屋裏物置等の面積が、その存する階の床面積の1/8を超える場合は、平成12年建告第1351号の規定により面積加算を行い、軸組計算をする必要があります。

また、当該小屋裏物置等に設ける窓等は、居室への有効採光としては認められません。

【条件】

- 1 小屋裏物置等は、建築物の小屋裏、天井裏及び床下の余剰空間を利用するものであり、用途を物入れに限定するとともに、設置できる建築物の用途は住宅（兼用住宅、長屋、共同住宅及び寄宿舎を含む。）に限ります。
- 2 小屋裏物置等の部分の水平投影面積は、その存する部分の床面積の1/2未満とします。

床面積の1/2の算定方法の取り扱いは以下のとおりです。

なお、共同住宅等の場合は、各戸単位で算定します。

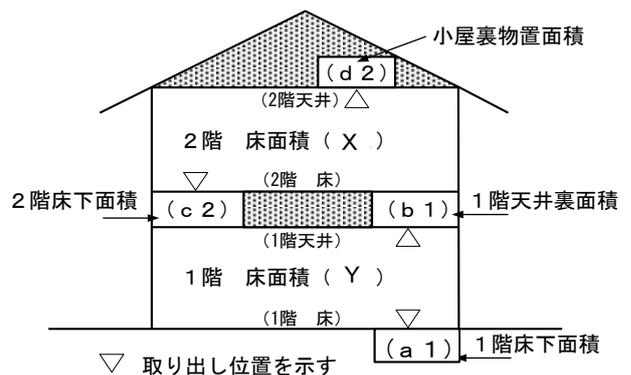
* 下記のいずれも、満足すること

$$(a 1) + (b 1) < (Y) \times 1/2$$

$$(c 2) + (d 2) < (X) \times 1/2$$

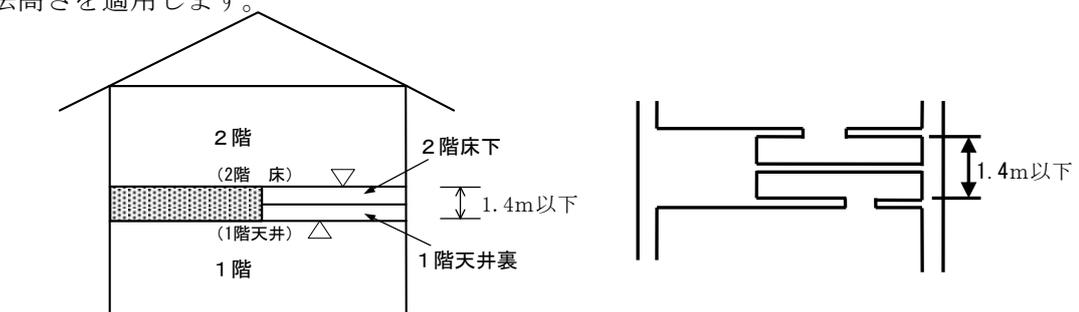
$$(b 1) + (c 2) < (Y) \times 1/2$$

$$(b 1) + (c 2) < (X) \times 1/2$$



- 3 小屋裏物置等の最高の内法高さは、1.4m以下です。

なお、次図のような場合は、1階天井裏物置と2階床下物置を一体の物置として内法高さを適用します。



4 小屋裏物置等のうち、横からの物の出し入れを行う物置及びロフト形式の物置（以下「ロフト形式の物置等」という。）は、上記1から4の条件を満足してください。（共同住宅等の場合は、各戸単位で算定します。）

また、ロフト形式の物置等の直下の天井高さは2.1m以上必要です。

なお、ロフト形式の物置等と小屋裏物置等の両方を設ける場合は、当該物置等の面積の合計が、その存する部分の床面積の1/2未満でなければなりません。

(例)

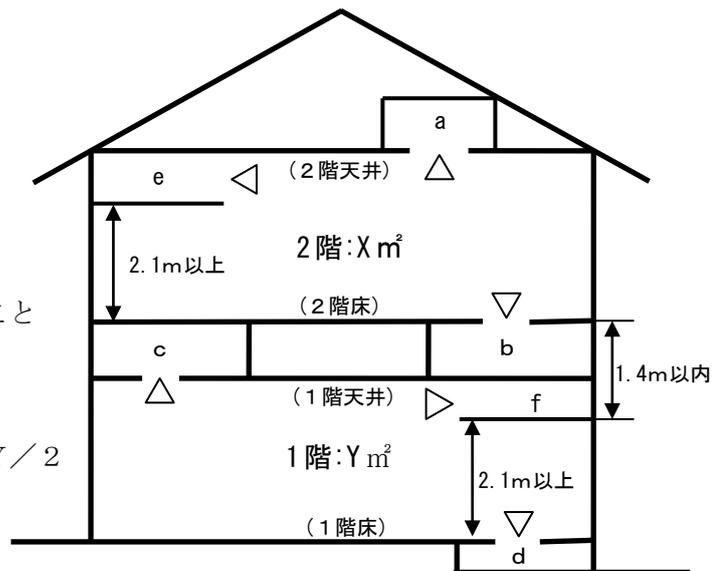
(1) ロフト形式の物置等

* 下記のいずれも、満足すること

$$a + b + e < X / 2$$

$$c + d + f < Y / 2$$

$$b + c + f < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$



(2) 下屋

* 小屋束をたてる等、余剰空間を意図的に作った場合は、小屋裏とは認められません。

■ 2階から利用する場合

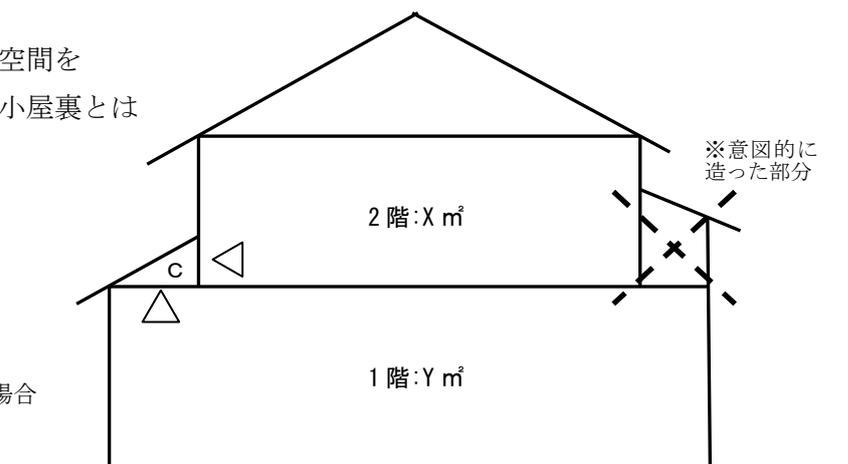
$$c < X / 2$$

■ 1階から利用する場合

$$c < Y / 2$$

■ 各階どちらからも利用する場合

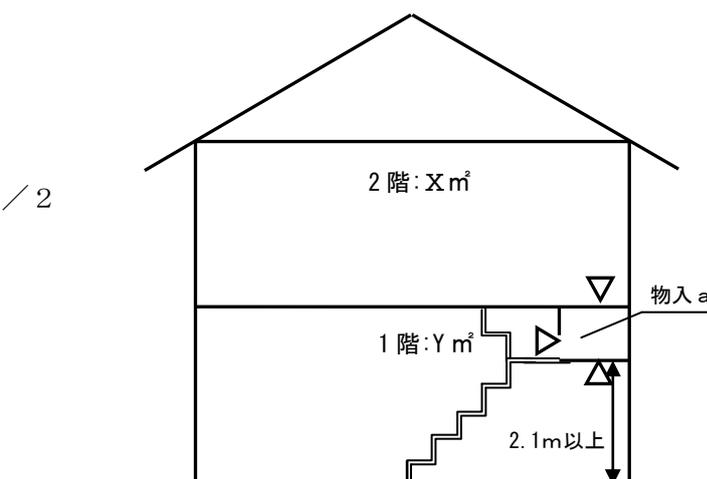
$$c < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$



(3) 階段等からの利用

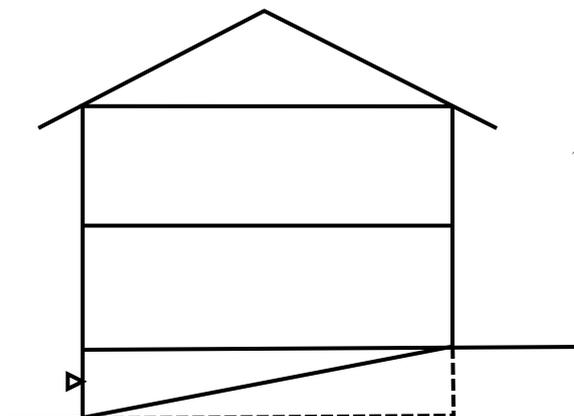
* 下記を満足すること

$$a < X/2 \text{ かつ } Y/2$$

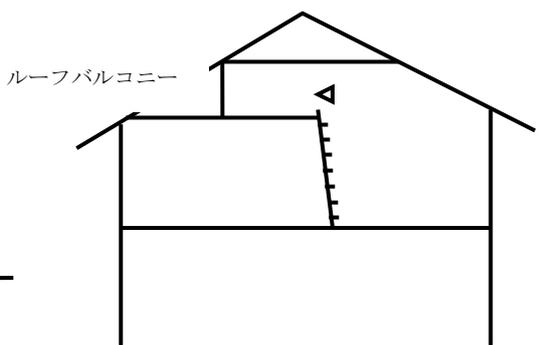


(4) 次の形態に該当する場合は、小屋裏とは認められません。

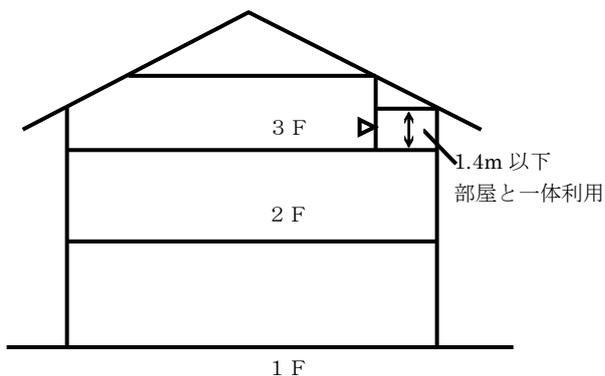
(ア) 外部から利用するもの



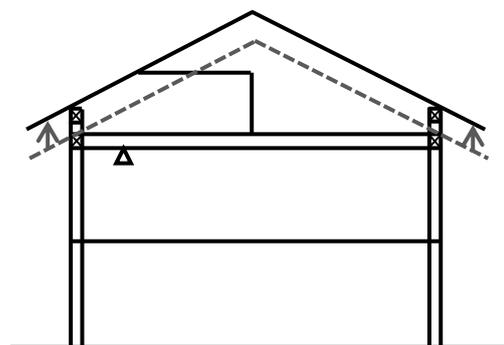
(イ) ルーフバルコニーへの出入口が設けられているもの



(ウ) 一部天井の低い (H1.4m以下) 部分を横から利用するもの



(エ) ロフト形式の物置等をつくるために両束立てをしているもの



参 考

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例「小屋裏物置等」

法第92条, 令第2条第1項第6号ロ

4-3 屋上に設ける建築設備の高さ

屋上部分にキュービクルや太陽光発電設備等の建築設備を設置しますが，建築物の高さに含まれますか。

回答・解説

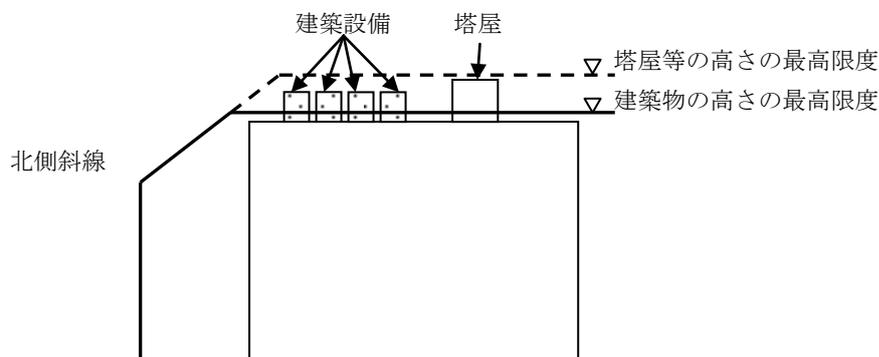
キュービクル等の建築設備は，令第2条第1項第6号ロに規定されている「その他これらに類する建築物」に該当するため，法第55条（絶対高さ），法第56条（斜線制限），法第56条の2（日影規制）等の検討が必要になります。

＊建築設備の例

- ・キュービクル等の電気設備機器
- ・クーリングタワー等の空調設備機器
- ・高架水槽
- ・建築設備を必要最小限で囲う目隠し部分

太陽光発電設備につきましては，平成23年3月25日付けで国土交通省より「太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて（国住指第4936号）」が通知されましたので，参照ください。

また，屋上部分に設置される建築設備は，階段室，昇降機塔，装飾塔，物見塔，屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（塔屋等）に該当しますが，法第58条（高度地区）の適用に当たっては，屋上部分の水平投影面積の合計に算入しません。（下図参照）



参 考

建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例「高さに算入しない屋上部分」