1 建築物の敷地及び構造

条1－1 道路の角にある敷地内の建築制限

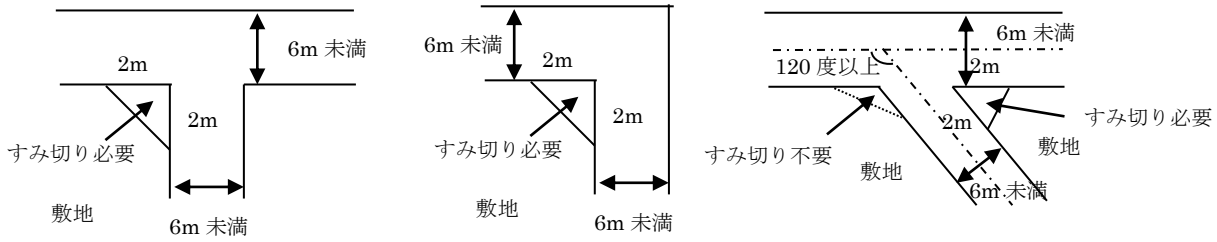
〔法第 40 条、市条例第 3 条〕

更新：令和５年４月

解釈

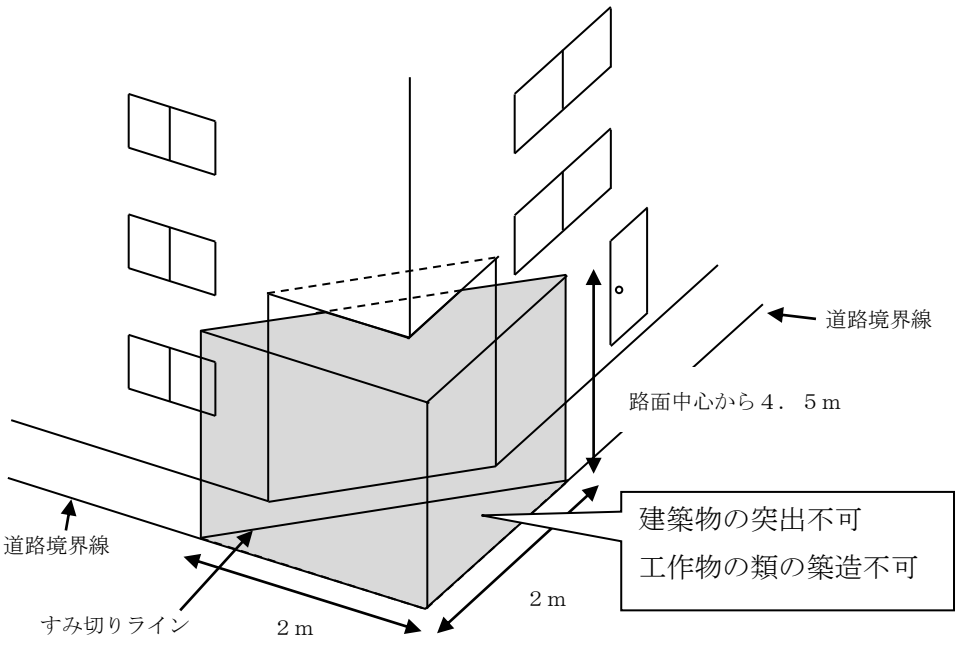
1　すみ切りが必要となる場合

都市計画区域内において、市条例第３条の規定により、交差する道路の幅員が共に６ｍ未満で、内角が１２０度未満の場合、道路の角に２ｍ×２ｍの二等辺三角形状の空地（すみ切り）を設ける必要がある。いずれか一方の道路の幅員が６ｍ以上の場合は、規制の対象ではない。



2　すみ切り部分の建築制限

すみ切り部分は空地とし、この部分に建築物を建築し、工作物の類を築造し又は建築物の部分を突き出してはならない。ただし、当該道路の中心線の屈曲点又は交点における路面中心からの高さが４．５ｍを超える範囲においては、建築物の突出が可能である。



※　すみ切りの目的

すみ切りは、道路の通行の安全を図る趣旨で設けられたものであり、通行上支障のある工作物の類の築造や建築物の突出が禁止される。通行は道路部分に限られるため、すみ切り部分の通行は考慮する必要はないが、反対道路の歩行者又は車両の存在を確認するため、見通しを妨げることのないようにする必要がある。

「工作物の類」とは、令１３８条に規定する工作物より広い概念であり、工作物以外にも見通しを妨げる物件若しくは施設又は樹木等が考えられる。

ＱＡ

Ｑ１　２項道路など道路の後退が必要な場合はどのように考えるか。

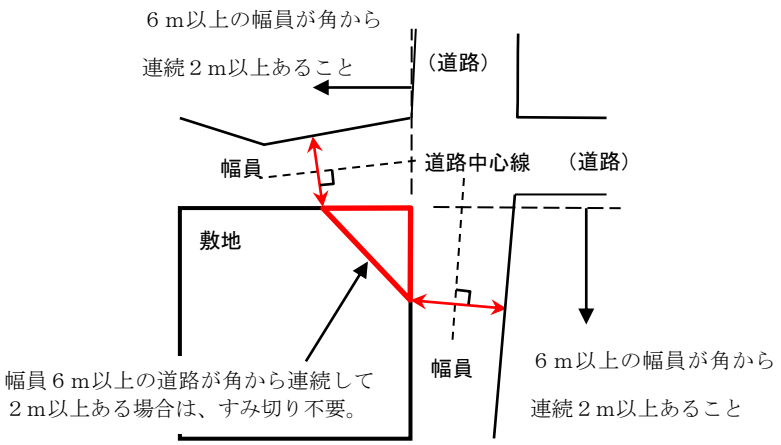
Ａ１　後退後の道路境界線から、すみ切り部分を設ける。

Ｑ２　すみ切り部分は敷地面積に算入されるのか。

Ａ２　算入される。

Ｑ３　道路幅員が一様でない場合はどのように考えるか。

Ａ３　幅員６ｍ以上の道路が角から連続して２ｍ以上ある場合、すみ切りは不要である。



Ｑ４　建築基準法上の道路と非道路が交差する角にも、すみ切りは必要か。

Ａ４　当該規定は建築基準法上の道路同士が交差する場合の規定であるため、非道路と交差する角にすみ切りは不要である。

Ｑ５　特定通路を建築基準法上の道路と見なして法第４３条の許可を受ける場合、特定通路が交差する角（特定道路同士が交差する角や特定道路と建築基準法上の道路が交差する角）にも、すみ切りは必要か。

Ａ５　法第４３条の許可のなかで、道路と同等の制限に適合することが求められるため、すみ切りが必要となる。

関連項目

・旧ハンドブック　質２－２４道路の角にある敷地内のすみ切り

条1－2 路地状敷地における建築制限

〔法第 40 条、市条例第 5 条、市細則第 19 条の 3〕

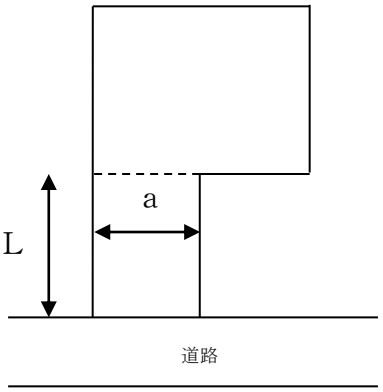
追加：平成２６年４月　更新：令和５年４月

解釈

1　建築制限を受ける敷地形状

都市計画区域内において、建築物の敷地が幅員が８ｍ未満の路地状の部分（以下本項目において「路地状部分」という。）のみで道路に接する敷地（以下本項目において「路地状敷地」という。）は、原則として建築ができない。ただし、路地状部分の幅員と路地状部分の長さの関係が下表に適合する路地状敷地においては、この限りではない。

なお、特殊建築物を建築する場合は、別途「条２－１　路地状敷地における特殊建築物の建築制限」を参照されたい。



a は路地状部分の最小幅員をいう

路地状部分の長さ　（L）	路地状部分の幅員（m）　（a）
２０m以内のもの	２
２０mを超え ３５m以内のもの	次の式により算出した数値 $2+\frac{L-20}{15}$　Lは、路地状部分の長さ（単位：m）
３５mを超えるもの	４

※　路地状敷地の制限

避難の安全を図る趣旨で設けられたものであり、都市計画区域内において、避難上及び消防活動上等の支障のないよう路地状部分（幅員が８m未満）の幅員について、制限を付加したものである。路地状部分は道路ではなくあくまでも敷地の一部であって、他の建築物の敷地を使用したり、１つの路地状部分の敷地を２以上の敷地の共用部分として使用することはできない。

なお、隣の敷地と並んで３以上の路地状敷地が並列するのは法第４２条及び本条の趣旨から見て好ましいとはいえず、その路地状部分を建築基準法上の道路にするのが本来である。

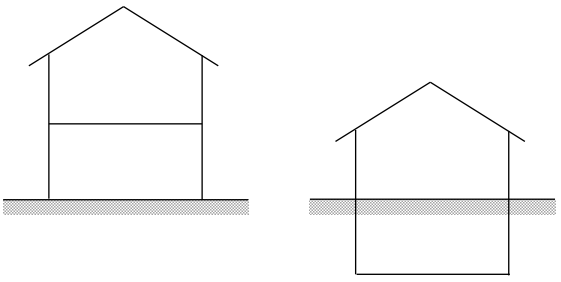
2　路地状敷地の適用除外

路地状部分の長さ及び幅員に適合しない敷地の場合、次に掲げる基準（市細則第１９条の３第２項）全てに適合するもので、市長が安全上防火上支障がないと認めた場合は、道路に２ｍ以上接していれば建替えが可能となる。

(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)　建築物の階数が２以下であること。

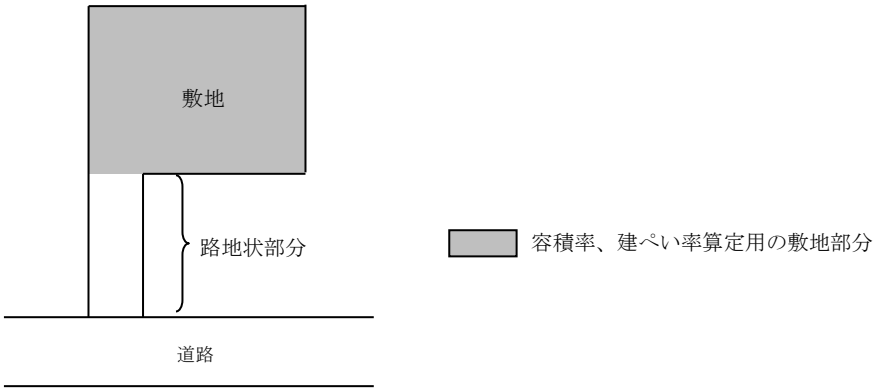


地階がある場合は、地上１階
地下１階で階数２となる。

階数２以下の例

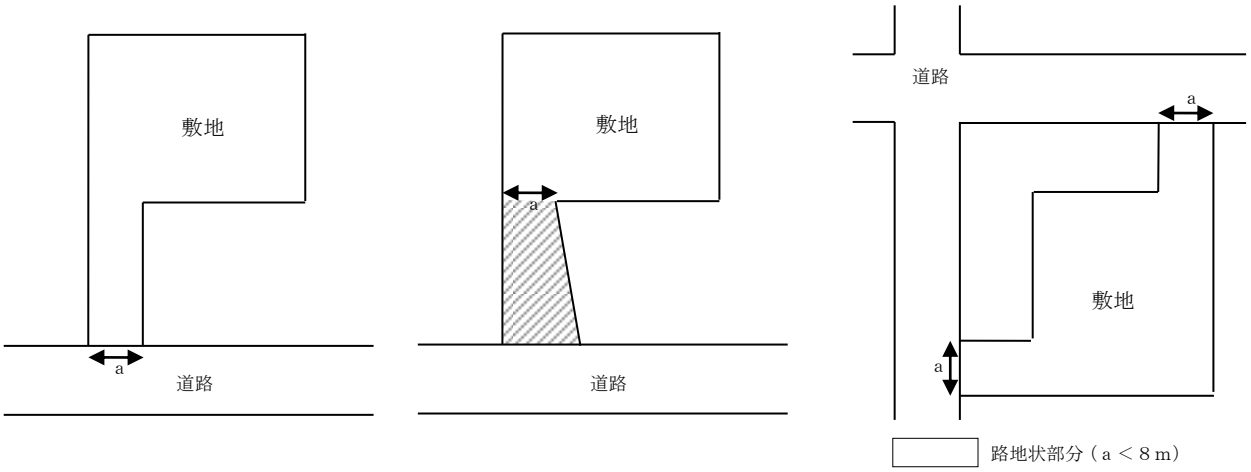
(4)　耐火建築物又は準耐火建築物であること。

(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。



例示

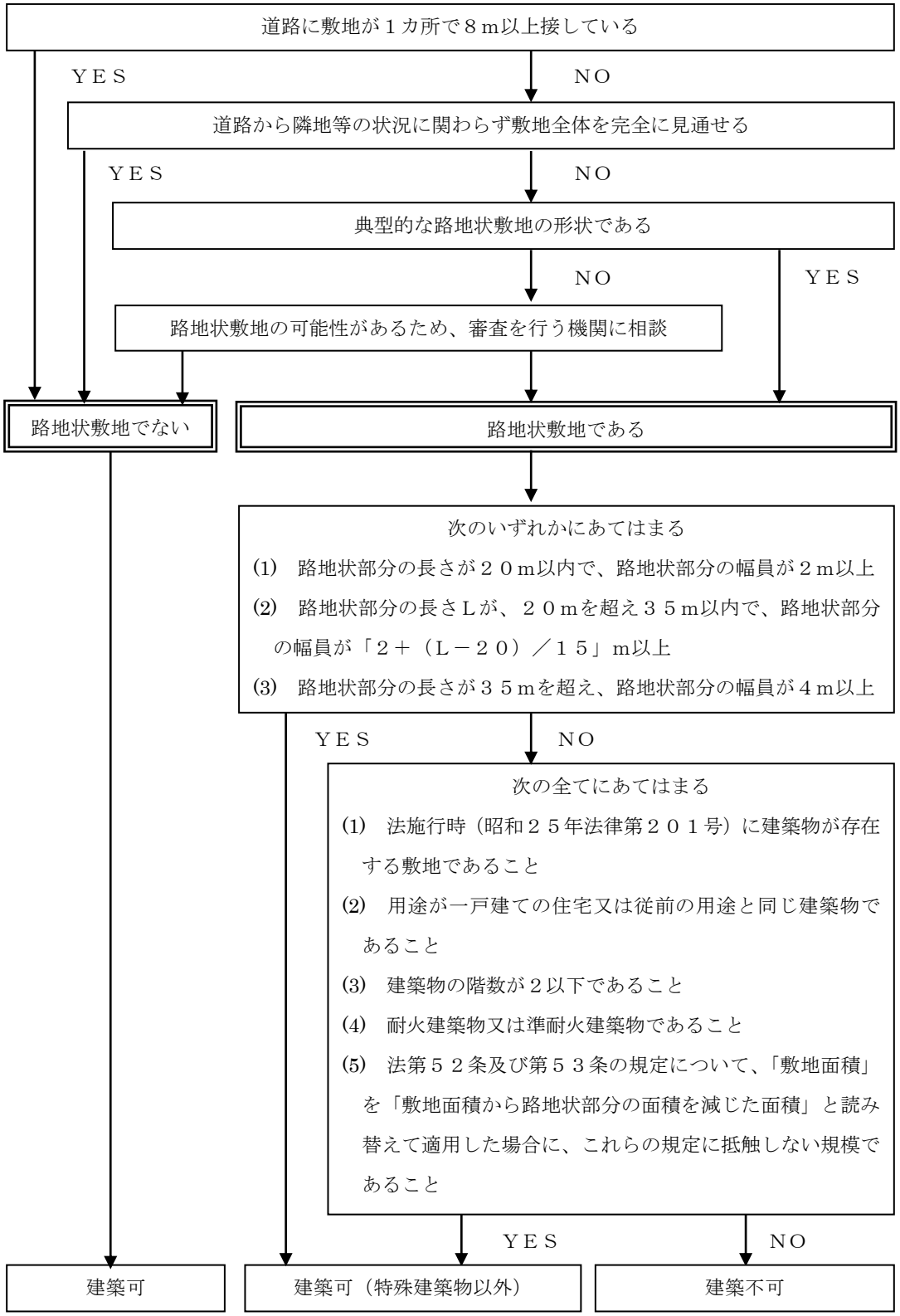
路地状敷地と判断される典型的な敷地



ＱＡ

Ｑ１　路地状敷地での建築可否について、どのように考えればよいか。

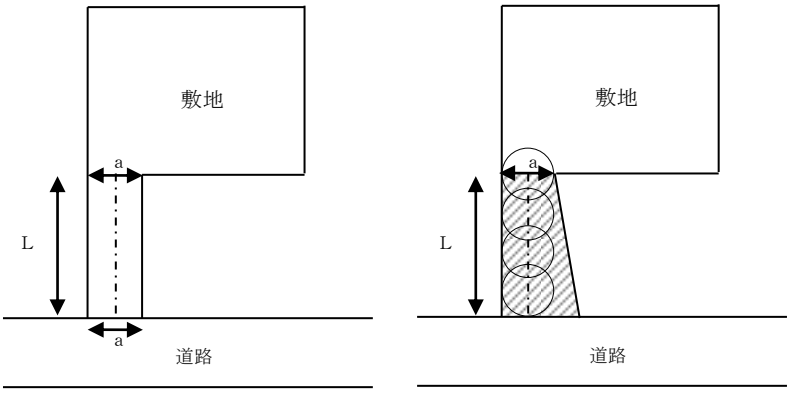
Ａ１　下記のフローに従って、判断されたい。



Ｑ２　路地状部分の幅員や路地状部分の長さは、どのように計測するか。

Ａ２　路地状部分の幅員（下図ａ）は、路地状部分のうち最小となる部分で計測する。

路地状部分の長さ（下図Ｌ）は、原則、路地状部分の中心部分で計測する。路地状部分が不整形の場合は、道路まで継続して路地状部分の幅員を確保できる部分の中心部分のうち、最小のもので計測する。



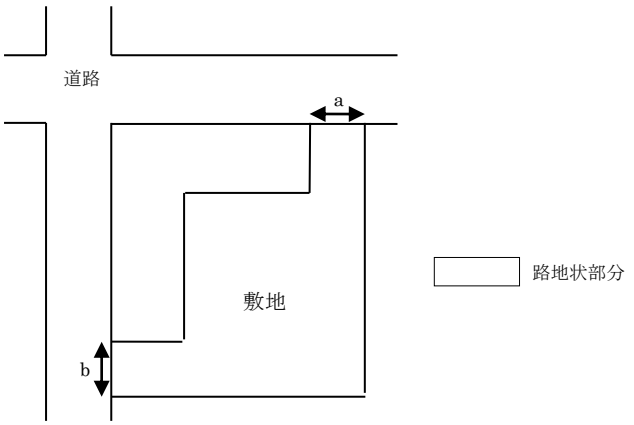
Ｑ３　路地状部分が２カ所以上あり、その２カ所以上の路地状部分のみで接道する敷地の場合、路地状敷地と判断されるか。

Ａ３　路地状の部分のみで道路に接しているため、路地状敷地である。

なお、複数の路地状部分がある場合は、避難上有効な方向に通じている１つの路地状部分だけを所定の基準に合致させればよい。

Ｑ４　２以上の路地状部分を有する場合に、それぞれの路地幅を合算して路地状部分の幅員とすることは可能か。

Ａ４　複数の路地状部分の幅員を合算して考えることはできない。下図の場合、a 単独又は b 単独で必要な幅員を有する必要がある。



Ｑ４　路地部分の敷地境界線が不明確である。明示は必要か。

Ａ４　路地状敷地に限らず、敷地境界線においては、完了検査時に敷地の範囲を特定する必要があること、将来のトラブルが想定されることから明示する必要がある。

　明示の際は、帯状コンクリート、その他これらに類するもので、その境界を線状に明示するのが望ましい。

関連項目

・ハンドブック　集１－４　敷地の接道長さ
・ハンドブック　条１－３　路地状部分における建築制限
・ハンドブック　条２－１　路地状敷地における特殊建築物の建築制限
・旧ハンドブック　質２－２５　路地状敷地
・旧ハンドブック　質２－２６　路地状敷地の認定替え

条1－3 路地状部分における建築制限

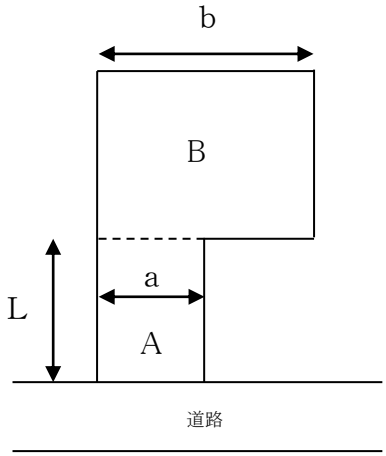
〔法第 40 条、市条例第 5 条、市細則第 19 条の 3〕

追加：平成２６年４月　更新：令和５年４月

解釈

幅員が８m未満の路地状の部分（以下本項目において「路地状部分」という。）（下図Ａ）では、その幅員を狭めたり、建築物（避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するものを除く。）を建築することはできない。ただし、以下の「Ｌの長さ及びａの関係」及び「ａ・ｂ又はＡ・Ｂの関係」双方に適合している場合（市細則第１９条の３第１項）は、この限りではない。

ａの長さ	Ｌの長さ及びａの関係	ａ・ｂ又はA･Bの関係
２m以上 ６m未満	$2+\frac{L}{10} \leqq a$	２ａ≧ｂ 又は ２A≧B
６m以上 ８m未満	―	



Ａ・Ｂは面積を表す
ａは路地状部分の最小幅員をいう

ＱＡ

Ｑ１　「避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するもの」とはどのようなものか。

Ａ１　例えば、社会通念上認められる、人が通行できる簡易な管理用の門や隣地境界線に沿って設けられる塀などが該当する。

また、「その他これらに類するもの」には、例えば、玄関ポーチや建築物に設置される設備ダクトなどが該当する。

なお、建築設備である引込み柱などは建築できる。

関連項目

・ハンドブック　条１－２　路地状敷地における建築制限
・ハンドブック　条２－１　路地状敷地における特殊建築物の建築制限
・旧ハンドブック　質２－２５　路地状敷地

条1－4 「現に」幅員が4m以上の道路

〔法第 43 条第 3 項、市条例第 6 条、市条例第 14 条、市条例第 17 条、市条例第 30 条、市条例第 31 条、市条例第 32 条〕

更新：平成２６年４月、平成２８年７月、令和５年４月

解釈

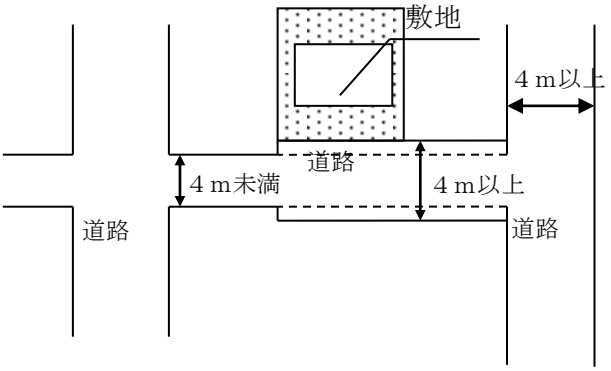
市条例第６条に規定する「現に幅員が４m以上の道路」とは、災害時の避難等における安全と消火活動の便を図るために最低限必要なものとして、当該敷地の接道部分及び少なくとも当該敷地の接道部分の一方が他の現に幅員が４m以上の道路に通じるまでの道路部分が、道路として最低限必要とされる４mの幅員で通り抜けている道路のことである。

したがって、２項道路に接道している敷地で、当該２項道路が他の道路に通じるまでの道路部分が一部でも未後退の場合は、「現に幅員が４m以上の道路」とはならない。「現に幅員が４m以上の道路」とするには、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らない。

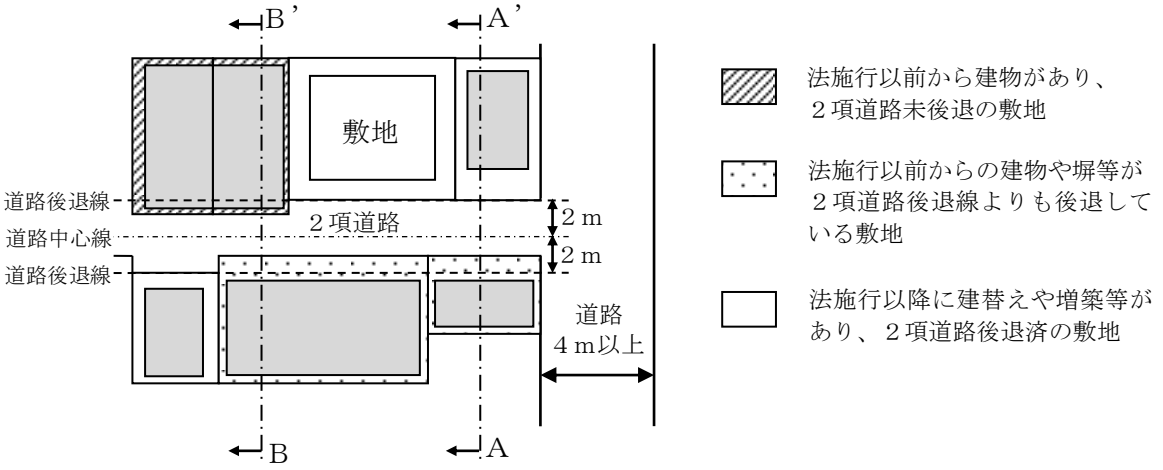
なお、市条例第１４条、第１７条、第３０条、第３１条及び第３２条に規定する道路においても同様であり、当該敷地の接道部分及び少なくとも当該敷地の接道部分の一方が他の道路に通じるまでの道路部分は、当該規定の幅員で通り抜けていることが必要である。そのため、規定幅員が６mの場合、一部分でも幅員が６mに満たない箇所があれば、幅員が６m以上の道路とはならない。

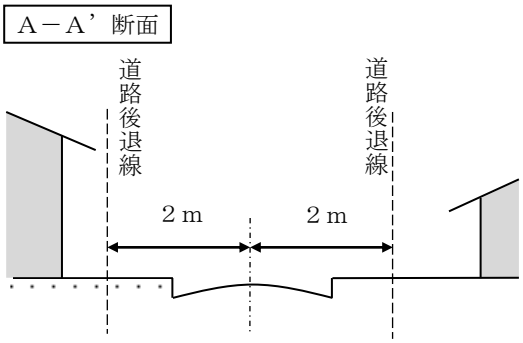
例示

１　道路の幅員を拡幅する場合

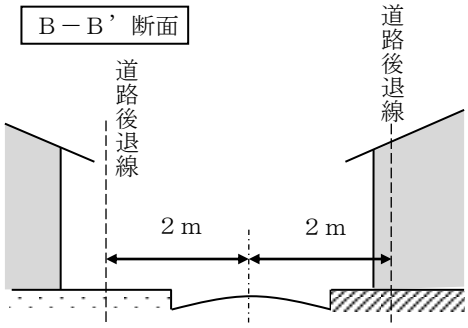


2　法第４２条第２項の規定による道路で、既に幅員が４ｍに拡幅されている場合





既に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あると見る。



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。

ＱＡ

Ｑ１　一方通行などの交通規制は考慮されるか。

Ａ１　交通規制は、災害時の避難等の安全と消火活動に影響を及ぼさないので、考慮されない。

関連項目

・ハンドブック　条３－１　敷地と道路との関係についての認定

・旧ハンドブック　質２－２７　現に幅員が４ｍ以上の道路

条1－5 現に幅員が4m以上の道路への「接道」

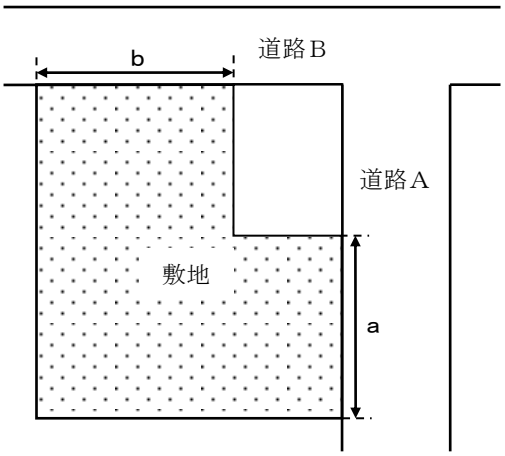
〔法第 43 条第 3 項、市条例第 6 条、市条例第 14 条、市条例第 17 条、市条例第 30 条、市条例第 31 条〕

更新：平成２６年４月、平成２８年７月、令和５年４月

解釈

市条例第６条に規定する現に幅員が４ｍ以上の道路に「６ｍ接道」とは、１カ所で６ｍ以上接しなければならない。敷地が２カ所で道路に接している場合、２カ所を合計した接道長さが規定を満たしたとしても、適合しているとはならない。

なお、市条例第１４条、第１７条、第３０条及び第３１条においても同様である。



※　ａ又はｂの長さが６ｍ以上必要。ａ＋ｂの長さが６ｍ以上であっても接道とはならない

関連項目

・ハンドブック　集１－４　敷地の接道長さ
・ハンドブック　条３－１　敷地と道路との関係についての認定
・旧ハンドブック　質３－３　敷地の接道長さ

条1－6 崖の付近の建築制限

〔法第 40 条、市条例第 7 条〕

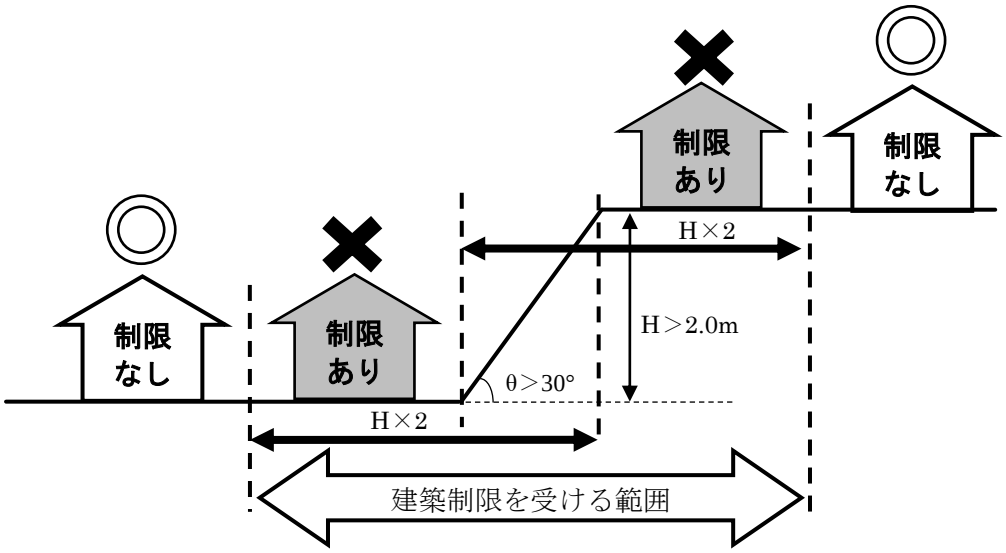
更新：平成３０年５月、令和５年４月

解釈

1　崖の定義

市条例第７条に規定される崖とは、勾配が３０度（安息角という。）を超える斜面をいう。法第１９条第４項に規定される建築物の安全性を確保するため、原則として、建築物と高さ２ｍを超える崖の間に一定距離を保たなければならない。ただし、安全確保のための措置がなされている場合については建築制限が解除される。

なお、市条例第７条の規定が適用され、土砂災害特別警戒区域にも指定されている場合、土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物については、市条例第７条の規定に適合したうえで、令第８０条の３の規定にも適合する必要がある。



2　条例による建築制限が解除となる条件

以下のいずれかに該当する場合、崖付近の建築制限が解除される。

なお、既存の擁壁については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれているものに限る。

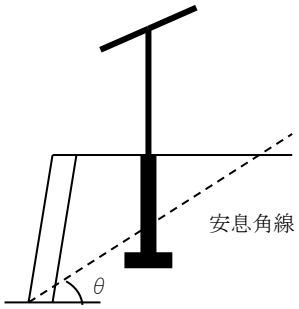
市条例第７条ただし書		解説	関連条文
第１号	崖を含む土地の区域が宅地造成工事又は開発行為の許可を受けたとき	宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事や都市計画法における開発行為の許可を受け、工事完了検査（検査済証の交付）を受けている場合。	宅地造成等規制法第８条第１項／都市計画法第２９条第１項

第２号	崖が急傾斜地崩壊防止工事により整備されているとき	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき知事が指定した急傾斜地崩危険区域内において、急傾斜地崩壊防止工事による擁壁の設置工事等が実施されており、崖の崩壊が防止されている場合。	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第１２条第１項、第１３条第１項及び第２項
第３号	崖の地表面に擁壁に係る基準に適合する擁壁が設けられているとき	令第１３８条第１項第５号に該当し、令第１４２条の規定に適合する擁壁であり、検査済証が交付されている場合など。	令第１３８条第１項第５号、令第１４２条、平成１２年建設省告示第１４４９号第３
第４号	擁壁が必要のない崖面に該当するとき	宅地造成等規制法施行令に規定されている土質と勾配の関係を満足することを調査により確認できる場合。	宅地造成等規制法施行令第６条第１項第１号イ及びロ
第５号	建築物の構造により安全上支障がないとき	（崖上対策） 当該建築物の基礎等の根入れを崖の下端からの安息角線（土砂を積み上げたとき、自発的に崩れることなく安定を保つ斜面の最大角度。一般的に３０度。）より深くするとともに、基礎部の応力及び水平力が崖に影響を及ぼさないように計画する場合（例示１を参照）。 なお、安息角線は土質調査結果により異なる（宅地造成等規制法施行令別表１及びＱ５を参照）。	宅地造成等規制法施行令別表１
		（崖下対策） 安息角を超える範囲の土砂が崩壊した際に、建築物又は塀（いわゆる待受け擁壁）に生じる外力に対して安全な計画とする場合（例示２を参照）。また、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ない。	

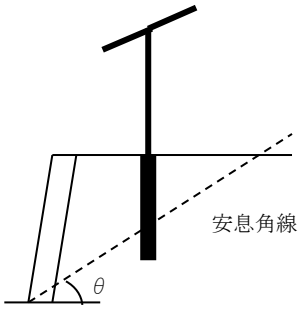
例示

1　建築物の構造により安全上支障がないとき（崖上対策の具体例）

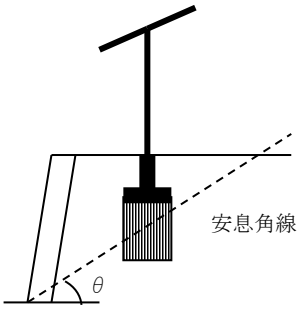
(1)　基礎フーチング下端を安息角線以深まで打ち込む方法



(2)　杭基礎先端を安息角線以深まで打ち込む方法

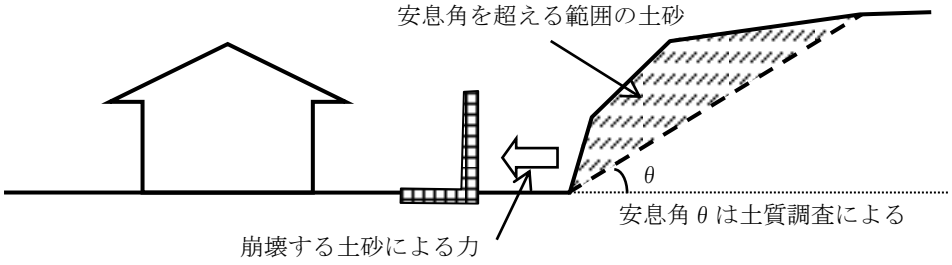


(3)　地盤改良底を安息角線以深まで打ち込む方法

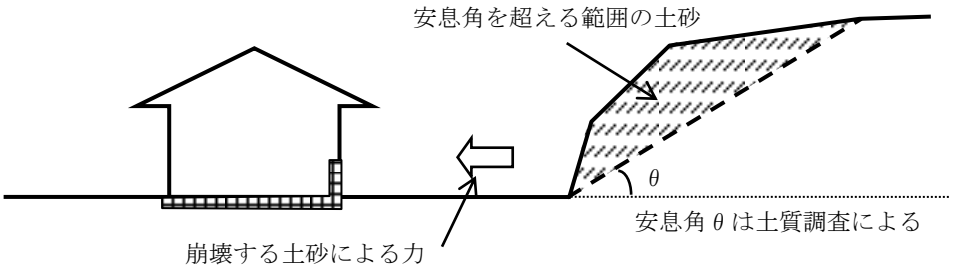


2　建築物の構造により安全上支障がないとき（崖下対策の具体例）

(1)　待受け擁壁による対策



(2)　建築物の構造による対策

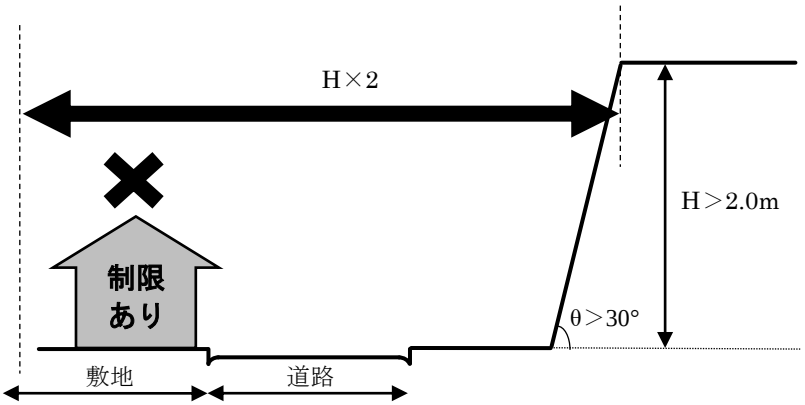


なお、その他工学的に適当と考えられる手法を用いることもできる。

ＱＡ

Ｑ１　崖が敷地外にある場合も、建築制限を受けるのか。

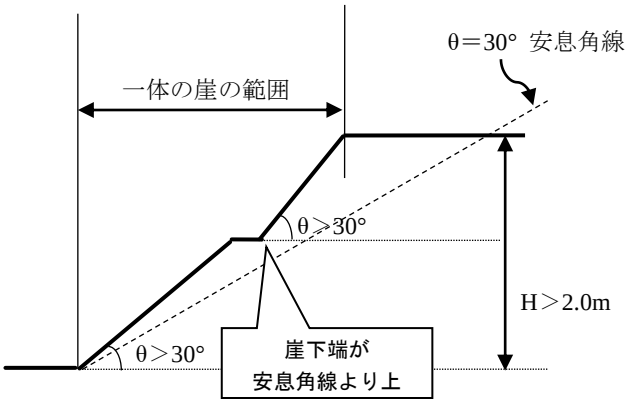
Ａ１　敷地内外にかかわらず建築制限を受ける。例えば、下図のように道路等を挟んで崖が存在する場合も、崖の高さの２倍の範囲内は、建築制限を受ける。



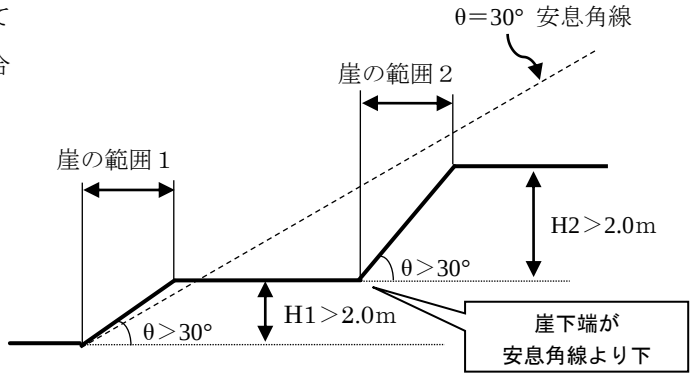
Ｑ２　多段となる崖の考え方はどのようになるか。

Ａ２　下図に、「一体の崖として扱われる場合」、「一体の崖として扱われない場合」の例を示す。

一体の崖として
扱われる場合



一体の崖として
扱われない場合

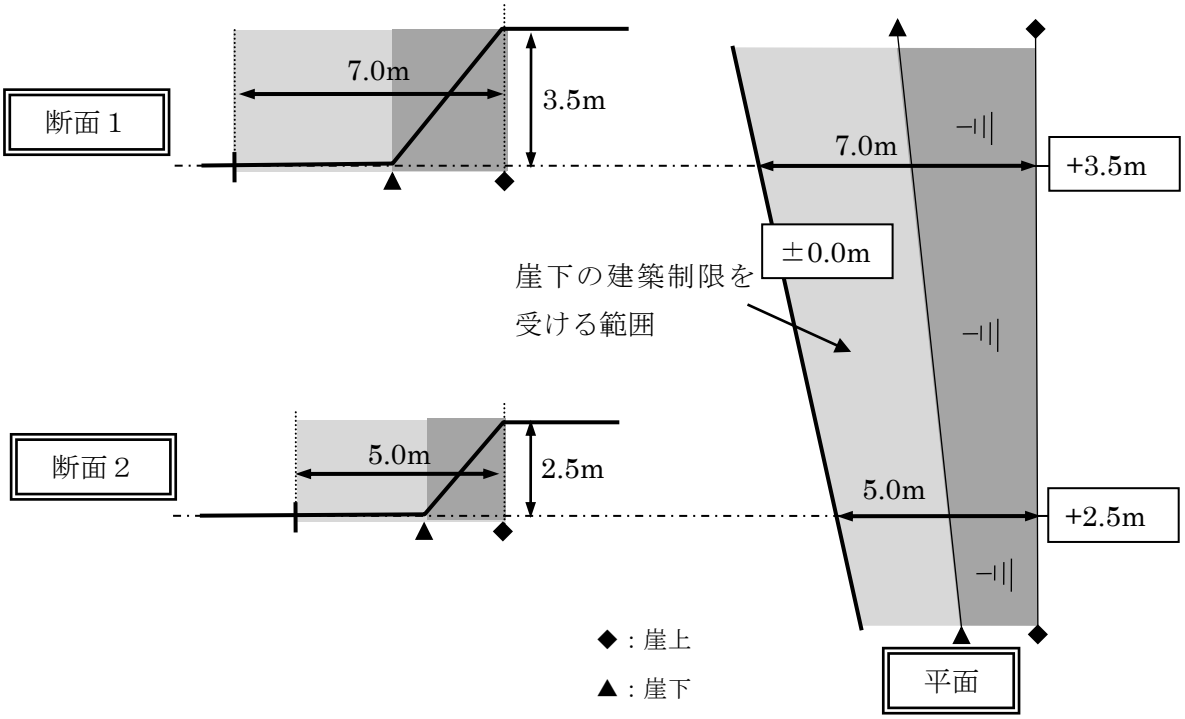


Ｑ３　平面的に不連続な崖についての考え方はどのようになるか。

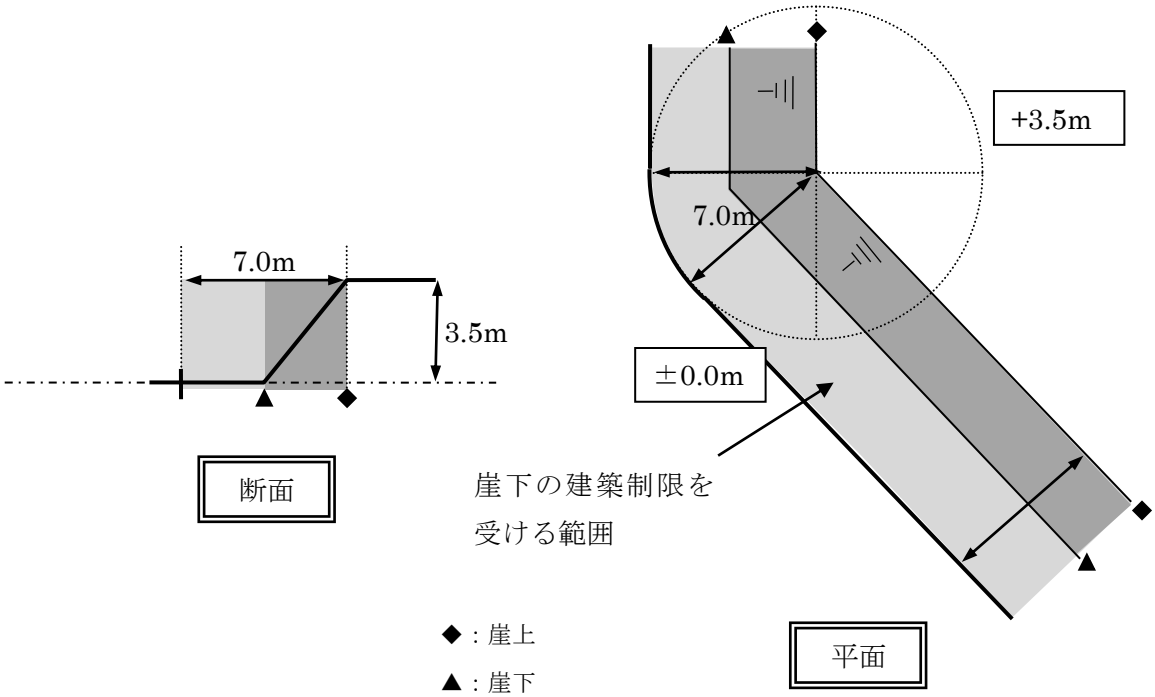
Ａ３　下図に、不連続な崖による崖下の建築制限を受ける範囲の考え方を示す。斜面を任意の位置で断面を切り、それぞれの箇所で高低差を考慮し、範囲を決定する。

※　崖上についても同様に建築制限を受けるが、図の簡略化のため記載していない。

【崖の高さが異なる場合】



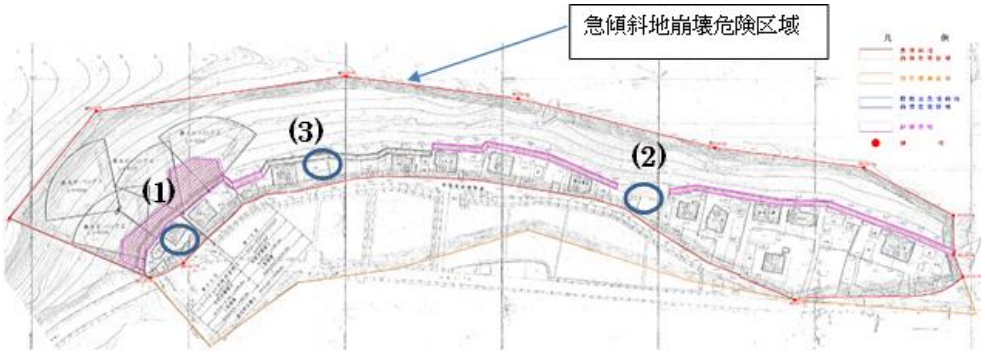
【崖上に角がある場合】



Ｑ４　市条例第７条ただし書第２号に該当するかどうかはどのように考えればよいか。

Ａ４　京都府の砂防課若しくは土木事務所で、区域の指定状況や急傾斜地崩壊防止工事の実施状況を確認した上で、区域に含まれている場合は、下記のいずれかによって崖付近の建築制限の規定に適合していることを示すことが必要である。

急傾斜地崩壊防止工事の状況	必要な対応
実施済み 下図(1)	当該建築物にかかる崖について、急傾斜地崩壊防止工事が完了している。確認申請時には、そのことを示す図書（実施状況図等）を添付する。（市条例ただし書第２号に該当。）
実施予定なし 下図(2)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されていないため、下記の対応が必要。 ○　調査の結果、崩壊防止工事が必要ないと判断されている箇所の場合 ⇒　確認申請時に、急傾斜地崩壊危険区域指定時の調査結果等の資料を添付 ○　調査時に家屋がなかった等により調査範囲外だった箇所の場合 ⇒　別途対策が必要となるため、対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付
未実施 下図(3)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されているが未実施であるため、別途対策が必要。対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付。



Ｑ５　市条例第７条ただし書第４号の規定に該当するのは、どのような場合か。

Ａ５　以下の条文（宅地造成等規制法施行令）イ、ロに規定されている、擁壁の設置の必要がない土質及び勾配に該当する場合をいう。

【宅地造成等規制法施行令第６条第１項第一号】

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。

一　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５ｍ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

【宅地造成等規制法施行令別表第１（第６条関係）】

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
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。

Ｑ６　市条例第７条ただし書第５号の「建築物の構造により安全上支障がないとき」とは、どのようなときか。

Ａ６　安息角を超える土砂範囲を考慮し、建築物の壁等を補強する（２　第５号を参照)、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）の規定を準用する等の対応が考えられる。

Ｑ７　令第８０条の３を準用した対応とは、どのようなものか。

Ａ７　土砂災害特別警戒区域の指定がない箇所であっても、基礎調査の結果やＨ１３国交告第３３２号の式を用いること等により、令第８０条の３に準じた検討を行うことが考えられる。

Ｑ８　道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）も市条例第７条の対象となるか。

Ａ８　市条例第７条の対象となる。ただし、当該擁壁の下部に建築する場合で、以下のいずれかに該当する崖（擁壁）については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれているものは、条例で規定する崖に当たらない。

なお、当該擁壁の上部に建築する場合においては、築造時の想定以上の荷重が擁壁にかかる可能性があり、建築することについて、管理者への確認や構造上の安全性の確認が必要である。

道路法	道路区域内の法面
河川法	河川区域内の堤防、護岸
鉄道事業法、軌道法	鉄道敷きの法面

Ｑ９　既存擁壁の許可や確認済証があれば、市条例第７条ただし書第１号又は第３号に該当するのか。

Ａ９　許可や確認済証があることに加えて、検査済証等により、許可又は確認を受けた計画に基づき適切に施工されていることが確認でき、設計者による現地調査により劣化等が生じておらず適切に維持保全されていることが確認できれば、市条例第７条ただし書第１号又は第３号に該当する場合がある。

なお、これらの確認ができない場合は、既存擁壁の安全性を検討する等の対応が必要となる。

○　既存擁壁の例

・　宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事によるもの
・　都市計画法における開発行為によるもの
・　建築基準法における工作物

築造時の確認申請図書等の有無を確認する方法として、所有者等に問い合わせることが考えられる。所有者等が図書を保管していない場合、工作物の築造計画概要書においては具体的な擁壁の位置を特定することができないことがある。

Ｑ１０　市条例第７条の規定は、いつから施行されているのか。

Ａ１０　京都府建築基準施行条例により、昭和３５年８月５日に施行されている。

Ｑ１１　市条例第７条の対象区域はどこか。

Ａ１１　対象区域は京都市の全域である。

Ｑ１２　市条例第７条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合も市条例第７条の適用を受けるのか。

Ａ１２　市条例第４３条の４（既存の建築物に対する適用の除外）の規定により、市条例第７条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更のみの行為を行う場合は、市条例第７条は適用されない。

Ｑ１３　市条例第７条に該当しない斜面や高さが２ｍ以下の崖に近接して建築する場合は対策が不要か。

Ａ１３　法第１９条第４項に規定されているとおり、建築物が崖崩れ等による被害を受けるおそれがある場合は、擁壁の設置その他の安全上適当な措置を講じる必要がある。

関連項目

・旧ハンドブック　質２－２９　がけの付近の建築制限

条1－7 長屋の敷地内の通路

〔法第 40 条、市条例第 8 条〕

更新：平成３０年５月、令和５年４月

解釈

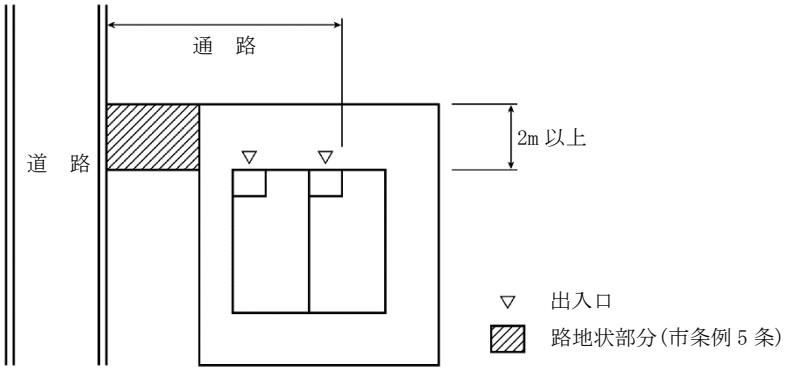
市条例第８条第２号に規定する長屋の敷地内の通路とは、建築物の出入口（玄関前のアルコーブ及びポーチへの入り口も含む。）のある壁面に接する部分の通路のことであり、市条例第８条第２号アに規定する通路は幅員２ｍ以上、市条例第８条第２号イに規定する通路は両端が道路に通じる場合は幅員３ｍ以上、一端が道路に通じる場合は幅員３ｍ以上で長さ３５ｍ以内の通路が求められる。

なお、避難上の通行に支障がないものは、敷地内の通路に突出することができる。

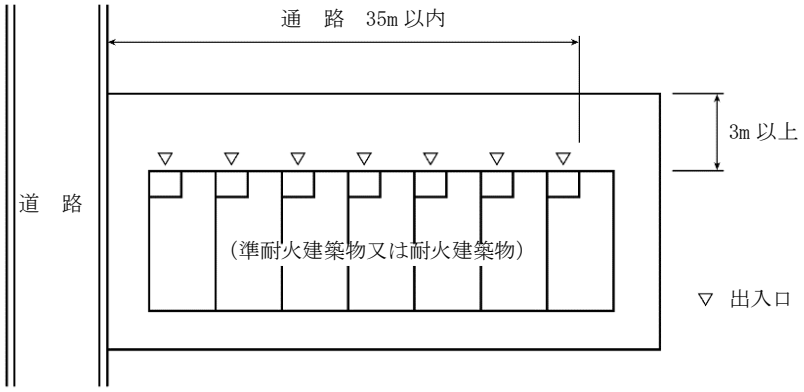
また、敷地内の通路上に設ける門扉については、有効開口幅が市条例第８条により要求される通路の幅員以上であり、かつ避難上支障のない構造とする必要がある。

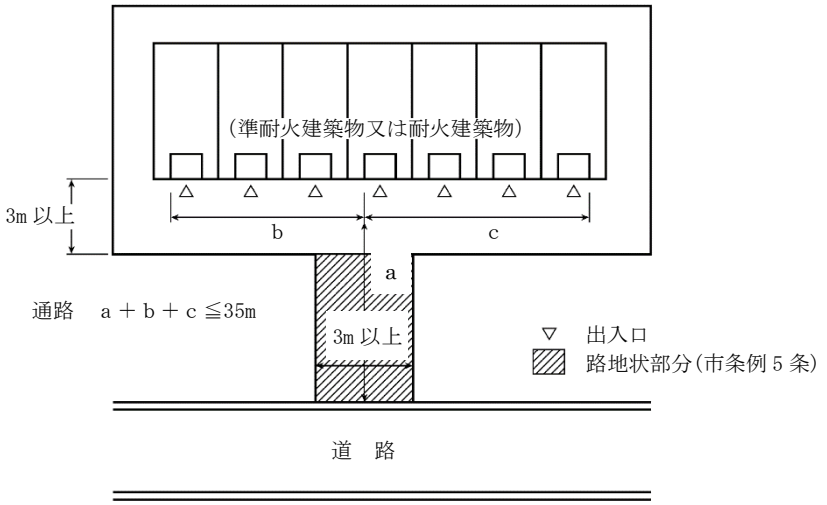
例示

１　市条例第８条第２号アに規定する敷地内の通路の取り方



２　市条例第８条第２号イに規定する敷地内の通路の取り方（一端が道路に通じる場合）



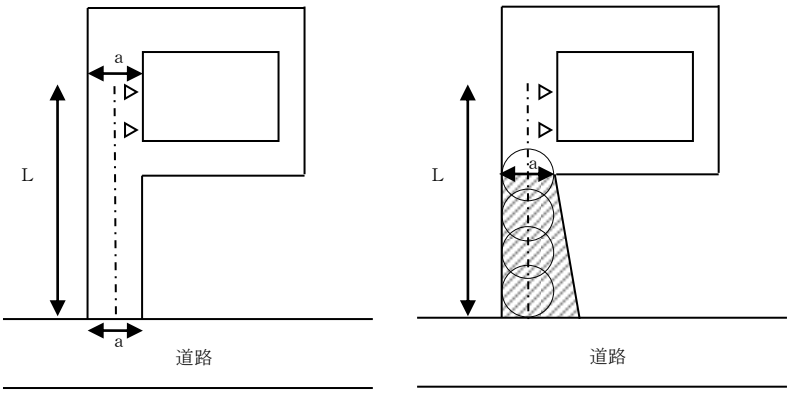


ＱＡ

Ｑ１　通路の幅員や路地状部分の長さはどのように計測するか。

Ａ１　通路の幅員（下図ａ）は、通路のうち最小となる部分で計測する。

通路の長さ（下図Ｌ）は、原則、通路の中心部分で計測する。通路が不整形の場合は、道路まで継続して通路の幅員を確保できる部分の中心部分のうち、最小のもので計測する。



Ｑ２　「避難上通行の支障がない」通路とはどのようなものか。

Ａ２　１階部分のけらば及び軒先並びに２階部分のけらば、軒先、出窓及び張り出しバルコニー等で、避難上通行の支障がない高さに設けるものをいう。

Ｑ３　敷地内の通路上に設ける門扉で、「避難上支障のない構造」とはどのようなものか。

Ａ３　地盤面から２．１ｍ（非常用の進入口又は令第１２６条の６第２号に規定されている開口部の通路を兼ねる場合は４ｍ）以内に建築物又は工作物がない構造をいう。

関連項目

・ハンドブック　総２－９　長屋

・ハンドブック　条１－８　長屋の側面に設ける空地

・旧ハンドブック　解７－３　長屋の敷地内の通路

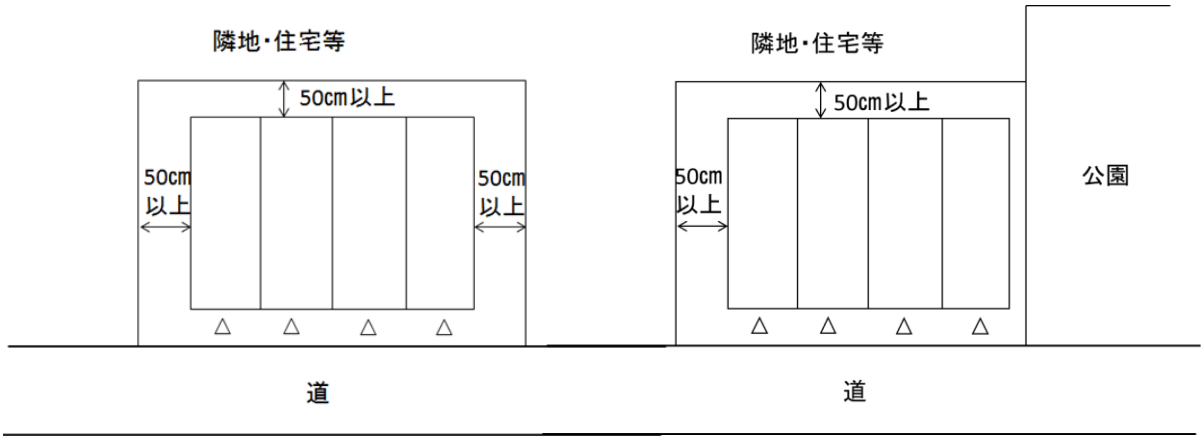
条１－８　長屋の側面に設ける空地

〔法第 40 条、市条例第 8 条〕

更新：平成３０年５月、令和５年４月

解釈

長屋の側面とは、妻面、桁面をいい、市条例第８条第４号の適用に当たっては、法第２３条に規定する木造建築物等（準耐火建築物であるものを除く。）である長屋の、主な出入口側を除くそれぞれの面に、隣地境界線（公園、広場その他これらに類する空地に接する部分除く。）との間に５０ｃｍ以上の空地が必要となる。



※　空地の確保

火災の延焼防止、消防活動等に役立たせるため、長屋の側面と隣地境界線との距離を５０ｃｍ以上（有効）保有するよう規定したものである。隣地が「公園、広場その他これらに類する空地」であれば、その側面については有効５０ｃｍ以上の空地は不要となる。

なお、この「公園、広場その他これらに類する空地」には、道路、軌道、河川敷がある河川等が含まれる。

ＱＡ

Ｑ１　空地に軒庇やバルコニーがはね出してもよいか。

Ａ１　けらば及び軒先は、空地に突出することができる。ただし、出窓や１階のバルコニー、建築設備など物理的に必要な空間を確保できないものは不可である。

関連項目

・ハンドブック　総２－９　長屋

・ハンドブック　条１－７　長屋の敷地内の通路

・旧ハンドブック　質２－５　長屋

２ 特殊建築物

条２－１ 路地状敷地における特殊建築物の建築制限

〔法第 40 条、市条例第 9 条、市条例第 43 条の 2、市細則第 19 条の 5〕

追加：平成２６年４月　更新：平成２８年７月、令和５年４月

解釈

１　路地状敷地における特殊建築物の建築制限

都市計画区域内において、条例に定める特殊建築物は、路地状部分のみで道路に接する敷地に建築してはならない。

※　路地状敷地における特殊建築物の建築制限

都市計画区域内において、避難上における安全と消火活動の便を図る趣旨で設けられたものである。路地状部分のみで道路に接することとなる敷地については市条例第５条に規定されているが、特殊建築物は、その用途及び使用上の特殊性から、特殊建築物でないものよりさらに安全性が要求されるので、市条例第５条の規定にかかわらず、原則として路地状敷地に建築することを禁止したものである。

２　路地状敷地における特殊建築物の建築制限の適用除外

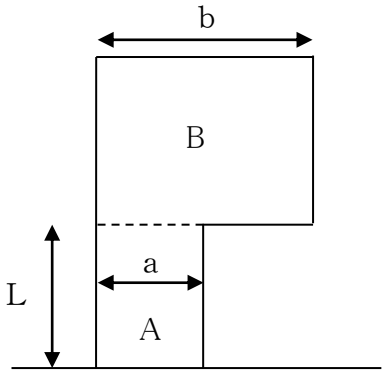
次のいずれかに適合する場合は、路地状敷地における特殊建築物の建築制限が適用除外される。

(1)　ホテル、旅館、下宿、共同住宅又は寄宿舎（これらの用途に供する部分の床面積の合計が２００㎡以内のものに限る。）について、その敷地の路地状部分の１の幅員が４ｍ以上であり、かつ、その長さが２０ｍ以下である場合（市条例第９条第２項第１号）

(2)　法第８６条第１項から第４項まで又は第８６条の２第１項から第３項までの規定による認定又は許可を受けている場合（市条例第９条第２項第２号）

(3)　以下の「Ｌの長さ及びａの関係」及び「ａ・ｂ又はＡ・Ｂの関係」双方に適合している場合（市細則第１９条の５第１号）

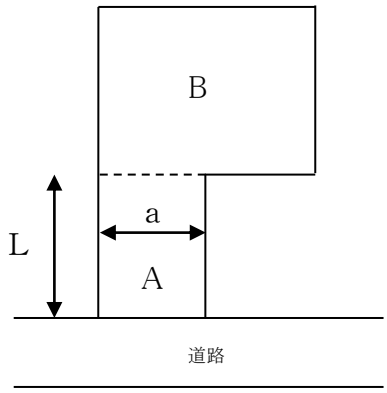
ａの長さ	Ｌの長さ及びａの関係	ａ・ｂ又はA･Bの関係
２ｍ以上 ６ｍ未満	$2+\frac{L}{10} \leqq a$	２ａ≧ｂ 又は ２A≧B
６ｍ以上 ８ｍ未満	―	



Ａ・Ｂは面積を表す
ａは路地状部分の最小幅員をいう

(4)　路地状部分に建築物（避難上支障がない門及び塀を除く。）を建築せず、下記に適合する場合（市細則第１９条の５第２号）

ａの長さ	ａ・Ｌ又はＡ・Ｂ・Ｌの関係
４ｍ以上 ６ｍ未満	Ｌ　≦　２ａ 又は ３Ａ≧Ｂ　かつ　Ｌ≦１５ｍ
６ｍ以上	Ｌ≦３５ｍ



Ａ・Ｂは面積を表す
ａは路地状部分の最小幅員をいう

(5)　一定の認定基準を満たし、市長が安全上及び防火上支障が無いと認めた場合（「条３－２路地状敷地における特殊建築物の建築制限についての認定」を参照）（市条例第４３条の２第２項）

ＱＡ

Ｑ１　解釈２(4)の「避難上支障がない門及び塀」とはどのようなものか。

Ａ１　例えば、社会通念上認められる人が通行できる簡易な管理用の門や隣地境界線に沿って設けられる塀などが該当する。市条例第５条第２項の「避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するもの」とは異なることに注意されたい。

関連項目

・ハンドブック　条１－２　路地状敷地における建築制限
・ハンドブック　条１－３　路地状部分における建築制限
・ハンドブック　条３－２　路地状敷地における特殊建築物の建築制限についての認定
・旧ハンドブック　質２－２５　路地状敷地

条2－2 体育館等、劇場等、百貨店等の敷地内通路

〔法第 40 条、市条例第 14 条の 2、市条例第 25 条、市条例第 30 条、市条例第 31 条〕

追加：平成２６年４月　更新：令和５年４月

解釈

1　体育館等、劇場等、百貨店等については、当該建築物の避難階の客用の出口から、道路又は前面空地に通じる２ｍ～４ｍ（又は６ｍ）以上の敷地内通路を設ける必要がある。

※　敷地内通路

法では、当該建築物の避難階の出口又は屋外避難階段から道路等に通じる敷地内通路の幅員を一律に定めているが、通常市街地の繁華街にあり、かつ、不特定多数の人達を常時収容する特定用途の建築物の敷地についてさらに安全性、避難路の確保、消火活動等に留意すべきことから、利用人員に応じたものとなるように避難等に有効な敷地内通路の基準を定めたものである。

※　体育館等

体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場

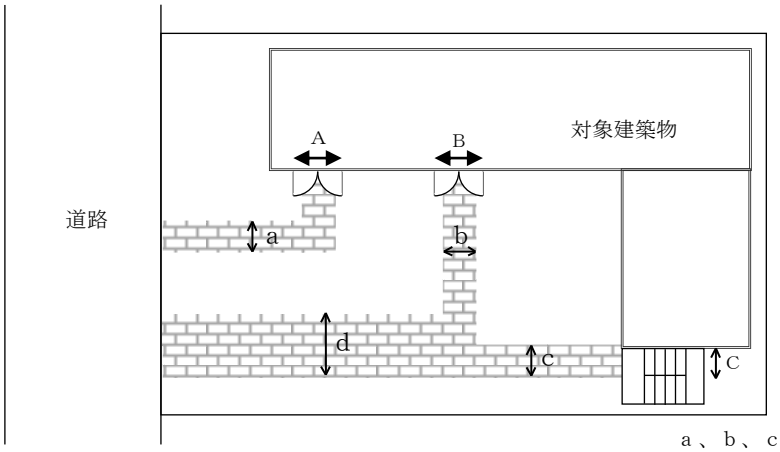
※　劇場等

劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。）

※　百貨店等

百貨店、マーケット、展示場、物品販売業を営む店舗（その用途に供する部分の床面積の合計が５００㎡以内のものを除く。）又は卸売市場

2　敷地内通路の必要最低幅員は、以下のとおり算定する。



A、Bは出口の幅を表す
Cは屋外階段の幅を表す
a、b、c、dは避難通路の幅を表す

	体育館等（１，０００㎡超３，０００㎡以下） 劇場等　（３，０００㎡以下） 百貨店等（１，０００㎡超３，０００㎡以下）	体育館等（３，０００㎡超） 劇場等　（３，０００㎡超） 百貨店等（３，０００㎡超）
ａ、ｂ、ｃそれぞれの幅員	ａ ≧ Ａ／２　かつ　２ｍ以上 ｂ ≧ Ｂ／２　かつ　２ｍ以上 ｃ ≧ Ｃ／２　　かつ　２ｍ以上 上記計算式によるａ、ｂ、ｃそれぞれが４ｍ以上となった場合、ａ、ｂ、ｃそれぞれの幅員を４ｍとすることができる。	ａ ≧ Ａ／２　かつ　２ｍ以上 ｂ ≧ Ｂ／２　かつ　２ｍ以上 ｃ ≧ Ｃ／２　　かつ　２ｍ以上 上記計算式によるａ、ｂ、ｃそれぞれが６ｍ以上となった場合、ａ、ｂ、ｃそれぞれの幅員を６ｍとすることができる。
ｄの幅員（２以上の通路が合流）	ｄ ≧ （Ｂ＋Ｃ）／２ 上記計算式によるｄが４ｍ以上となった場合、ｄの幅員を４ｍとすることができる。	ｄ ≧ （Ｂ＋Ｃ）／２ 上記計算式によるｄが６ｍ以上となった場合、ｄの幅員を６ｍとすることができる。

ＱＡ

Ｑ１　敷地内通路とはどのようなものか。上空に建築物を突出させたり、物を置くことはできるのか。

Ａ１　敷地内通路は、火災時に建築物から道路又は空地等へ避難するための通路となる。よって、避難に支障のない高さの建築物の部分を除き、通路内に建築物を突出させることはできない。
　また、避難支障がある物を通路内に置くことは、本条の趣旨に反する。

Ｑ２　敷地内通路に避難方向を指すサイン等は必要か。

Ａ２　出口等から道路等が目視できない場合や複数の通路が交わる場合など、誤った方向に避難することを防ぐため、分かりやすいサインを設置することが望ましい。

関連項目

・旧ハンドブック　質２－２８　空地等への敷地内の避難通路

条2－3 劇場等、百貨店、マーケット又は物品販売業を営む店舗の前面空地

〔法第 40 条、市条例第 16 条、市条例第 29 条〕

更新：令和５年４月

解釈

1　劇場等、百貨店、マーケット又は物品販売業を営む店舗においては、当該建築物の主な出入口がある側の前面に、建築物の全長にわたり、客席部の定員や用途に供する部分の床面積の合計に応じて幅員３～６ｍ以上の空地を設ける必要がある。

			主な出入口が道路に面するとき	主な出入口が道路に面しないとき
劇場等	客席部の定員	１，０００人未満	３ｍ	４ｍ
		１，０００人以上	５ｍ	６ｍ
百貨店、マーケット又は物品販売業を営む店舗	用途に供する部分の床面積の合計	１，５００㎡以上３，０００㎡未満	３ｍ	４ｍ
		３，０００㎡以上	５ｍ	６ｍ

※　前面空地

対象とする建築物の用途上、多数の一般公衆が利用する施設であるので、前面に空地を設けて通常の通行及び非常時の避難上の安全を確保するための趣旨から規定されたものである。

※　劇場等

劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。）

2　前面空地には、建築物や避難上支障がある工作物の類を築造してはならない。

※　避難上支障がある工作物

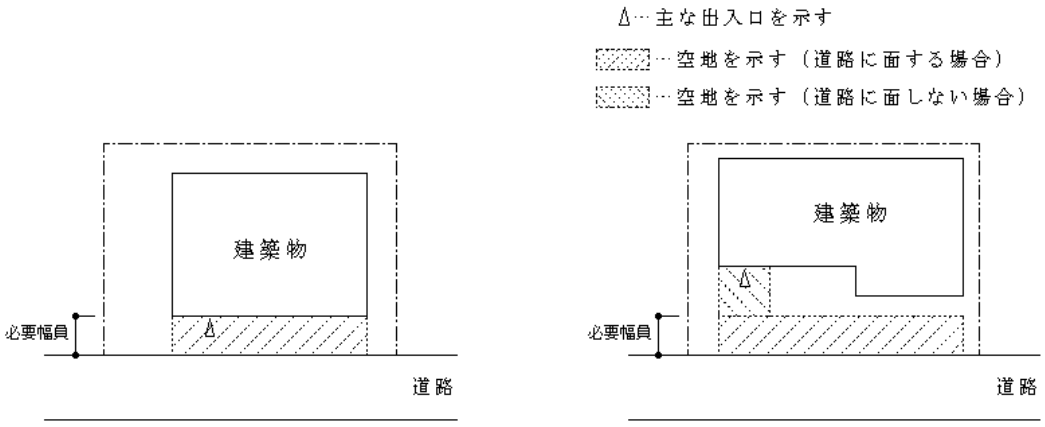
植栽（地被類は除く）、駐車場及び駐輪場等は避難上支障のある工作物の類に該当するため、それらを除いた部分に空地の幅員が必要となる。植栽（地被類に限る）、電柱、外灯及びその他これらに類するものであれば、避難上支障のない工作物の類と判断できる。

3　地盤面からの高さが３ｍを超え、かつ、その空地の幅員の１／２以下の空地の上空部分には、建築物の部分を突き出すことができる。この場合、壁やブレース等を空地に設けてはならないが、避難上支障が無く、かつ、構造上やむを得ない柱はこの限りでない。

ＱＡ

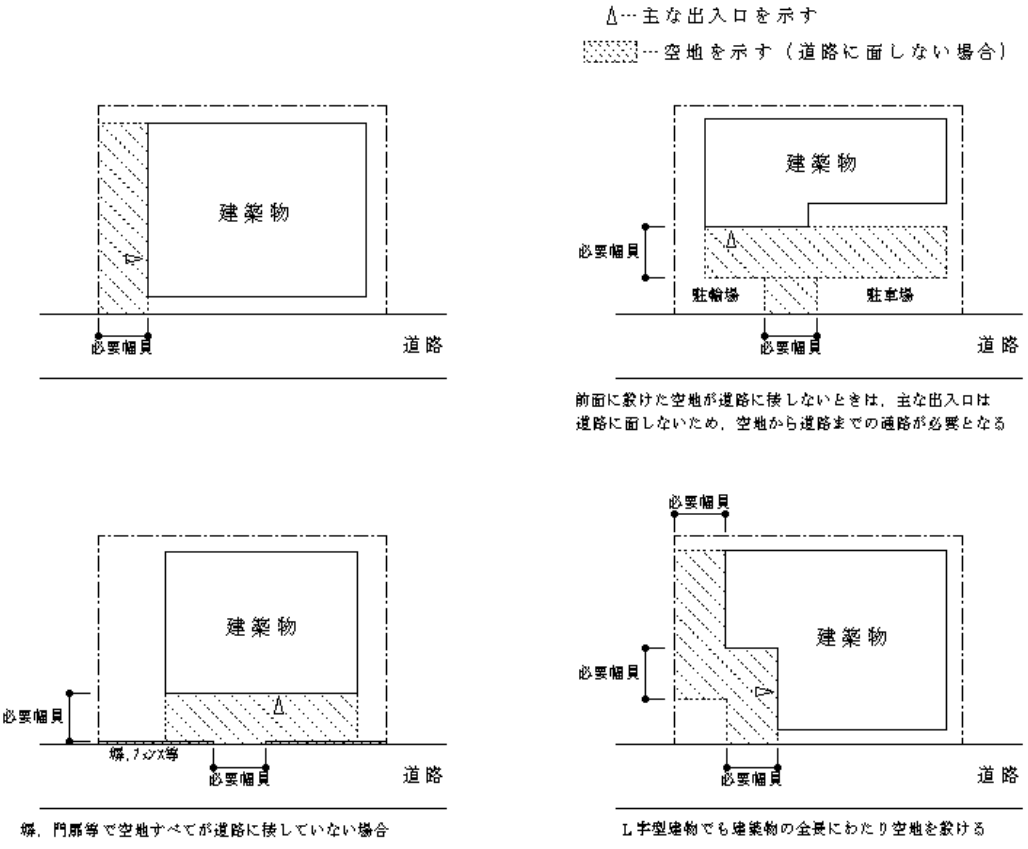
Ｑ１　「主な出入口が道路に面するとき」とは、どのようなときか。

Ａ１　建築物の前面に設けた空地全てが道路に接する状態を言う。出入口が直接道路に接する空地に面しないときは、出入口と直接道路に接する空地の間を、道路に面しない場合に必要となる幅員以上の空地で連絡する必要がある。



Ｑ２　「主な出入口が道路に面しないとき」とは、どのように空地を設ける必要があるか。

Ａ２　下図のように、主な出入口が道路に面しないときに必要となる幅員の空地を設ける必要がある。

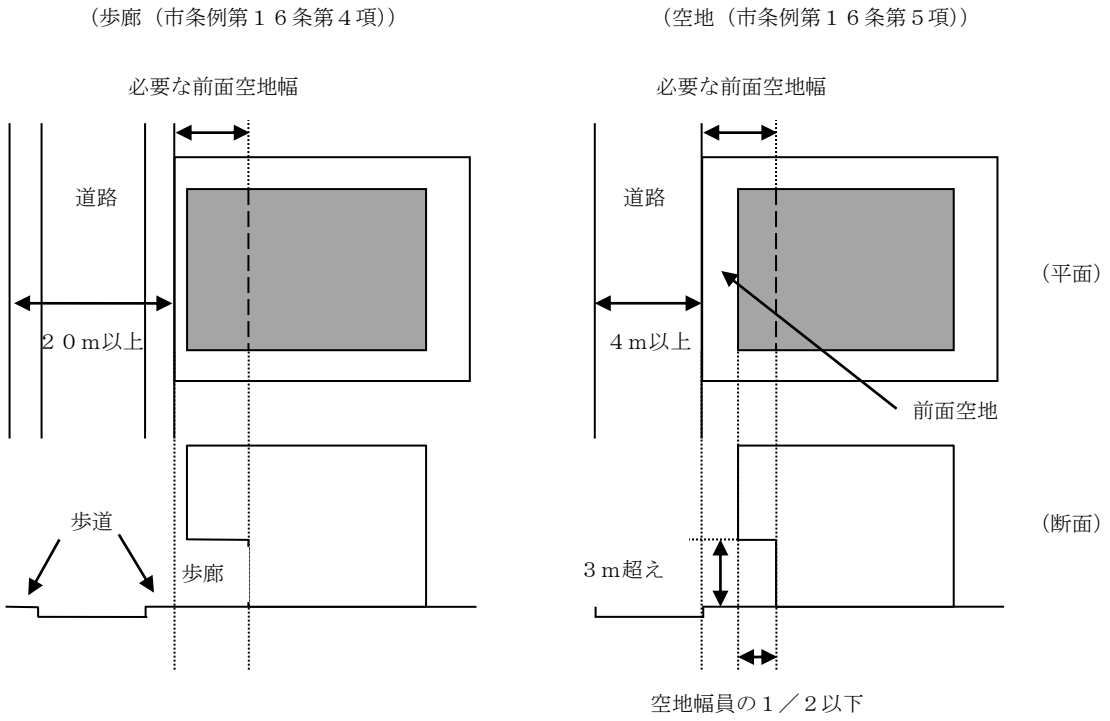


Ｑ３　前面空地にかわる「歩廊」とはなにか。

Ａ３　建築物の主な出入口が歩道と車道の区別がある幅員が２０m以上の道路に面するときは、避難条件が良くなり支障を及ぼすおそれも少ないと考えられるため、階上部分に相当する空間を有効に利用できるよう、前面空地を「歩廊」に変えることができる。「歩廊」は、その位置及び幅員を前面空地の位置及び幅員と等しくし、かつ、前面道路から自由に出入りできるように設けなければならない。

Ｑ４　歩廊と、空地に建築物の部分を突き出した場合の制限の違いは？

Ａ４　下図参照。



関連項目

・旧ハンドブック　質２－３０　前面空地

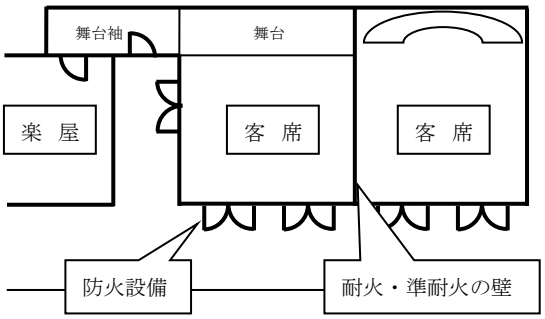
条2－4 劇場等の客席部とその他の部分の区画

〔法第 40 条、市条例第 26 条〕

追加：令和５年４月

解釈

劇場等の客席部とその他の部分（舞台、映写室等通常客席部と区画されない用途に供するものを除く。）は、耐火構造の床、耐火構造若しくは準耐火構造の壁又は法第２条第９号の２ロに規定する防火設備で令第１１２条第１９項第１号に定める構造を有するもので区画する必要がある。



※　劇場等の客席部の区画

本規定は、客席周辺部の壁等の防火性を高め、延焼の防止及び避難の安全を確保するものであり、客席部と客席部の区画、舞台と楽屋等の舞台裏との区画も本規定の対象となる。なお、劇場の舞台（舞台袖含む。）、映画館の映写室、集会室の椅子保管倉庫等、客席部と一体となった部分については、全体で一つの客席部という趣旨で除いている。

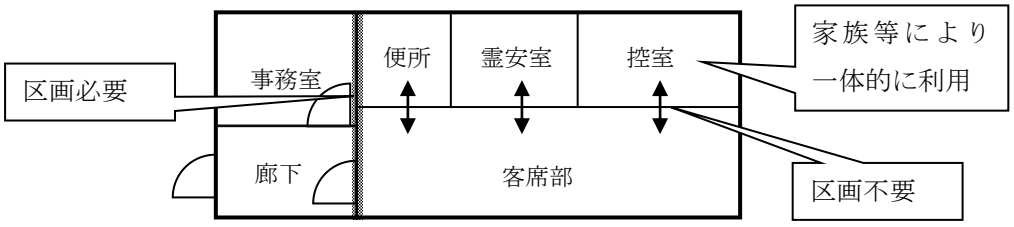
※　劇場等

劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。）

ＱＡ

Ｑ１　家族葬を行う葬祭場で、控室等の区画は必要か。

Ａ１　客席部と霊安室、控室等が家族等により一体的に利用される場合に限り、客席部と当該室は一体のものと見なし、客席部と当該室間の区画は不要である。



Ｑ２　耐火建築物だが、劇場等の客席部とその他部分を準耐火構造の壁で区画してよいか。

Ａ２　主要構造部である壁は、耐火構造の壁で区画する必要がある。

関連項目

条2－5 自動車車庫又は自動車修理工場の出入口の位置

〔法第 40 条、市条例第 32 条、市細則第 19 条の 6〕

更新：平成２８年７月、令和５年４月

解釈

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（以下本項目において「自動車車庫等」という。）には、出入口の位置に制限がある。

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る。

※　自動車車庫等における出入口の位置の制限

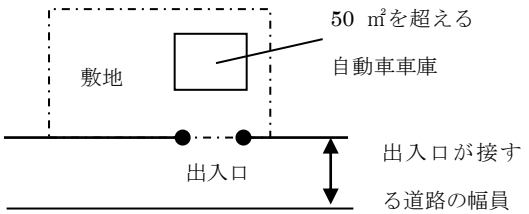
自動車車庫等（市条例第９条で規定する自動車車庫又は自動車修理工場で５０㎡を超えるもの）の出入口が道路又は場所に直接接していると交通上危険が伴うので、人命の安全を図る趣旨で設けられた規定である。

なお、自動車車庫等の出入口を設けてはならない道路又は場所にある敷地であっても、当該道路又は場所に自動車の出入口を設けず、他方に適法な出入口を設ける場合にはこの規定は適用されず、自動車車庫等の建築は可能である。また、本条は、建築物に付属するか若しくは独立した自動車車庫（建築物又は工作物の種別を問わない。）を有する場合における規定であり、青空駐車場については適用されないことは言うまでもない。

1　道路幅員の制限（市条例第３２条第１項第１号、第２項）

自動車車庫等の出入口が接する道路の幅員は、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、所要の幅員を有さなければならない。

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

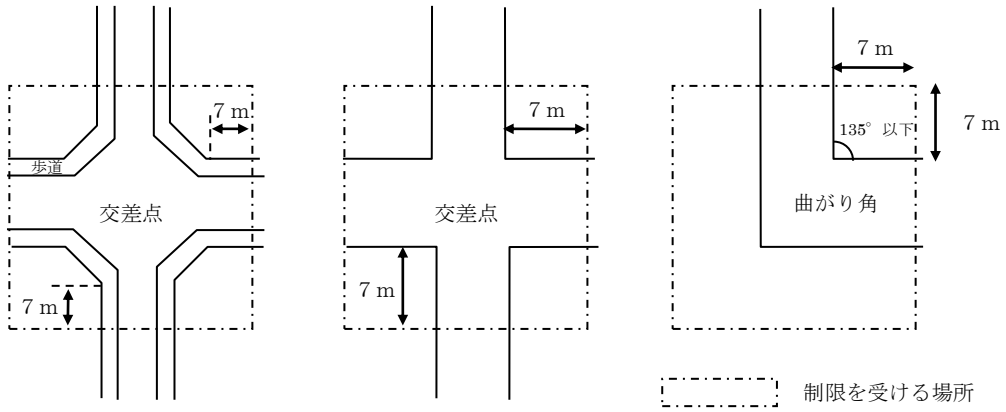


※　出入口部分のみの幅員ではなく、少なくとも接する道路の一つの方向で他の道路に通じるまでの道路の幅員のことを指す。

２　交差点付近の制限（市条例第３２条第１項第２号、第３項）

自動車車庫等の出入口は、交差点（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）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、原則設けてはならない。

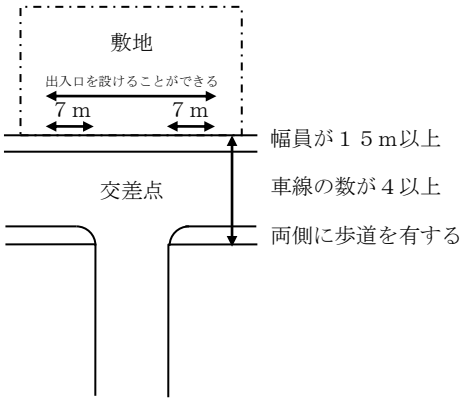
ただし、以下(1)(2)のいずれかに当てはまる場合は、この限りではない。



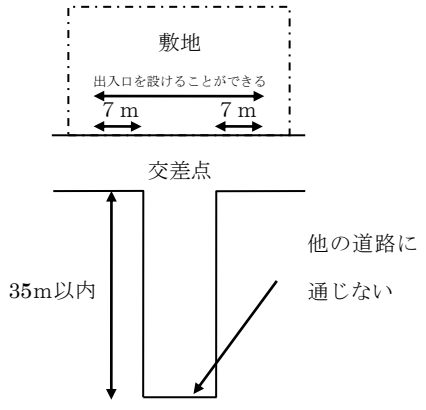
(1)　交差点が三さ路であり、次のア、イのいずれかに当てはまる場合（市条例第３２条第３項第１号）

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

イ　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



アのイメージ

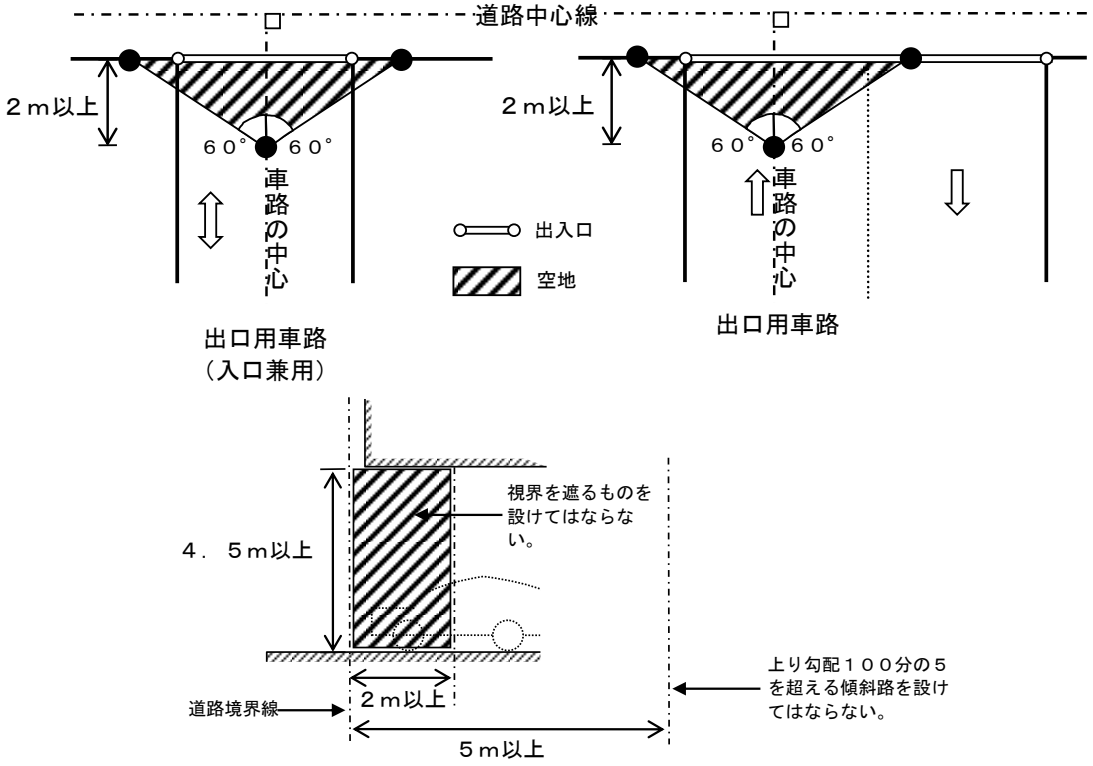


イのイメージ

(2)　次のア、イの全てに当てはまる場合は、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５mを超える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る。（市条例第３２条第３項第２号、市細則第１９条の６）

ア　自動車の出入口から５m以内に存する出口用車路の縦断勾配が、出入口方向に１００分の５を超える上り勾配となっていないもの

イ　自動車の出入口から２m後退した車路（道路から自動車を進入させる際にのみ使用するものを除く。以下本項目において「出口用車路」という。）の中心線上の点と、当該点から道路の中心線に直角に向かって左右に、それぞれ６０度の方向に延ばした線と、道路境界線との交点で囲まれた部分（自動車の出入口と出口用車路の中心線との交点を基準とし、当該基準からの高さが４．５mを超える部分を除く。）に空地が設けられているもの

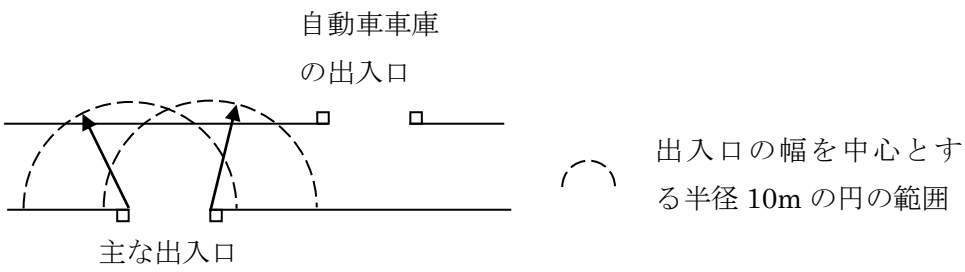


3　勾配の制限（市条例第３２条第１項第３号）

自動車車庫等の出入口は、縦断勾配が１２／１００を超える道路に接する場所に、設けてはならない。

4　施設の制限（市条例第３２条第１項第４号）

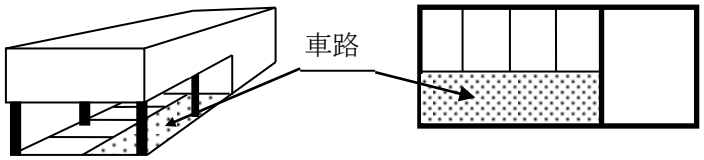
自動車車庫等の出入口は、小学校、義務教育学校（後期課程のみの用に供する施設を除く。）盲学校、ろう学校、養護学校、幼稚園、公園又は児童遊園の主な出入口から半径１０m以内にある場所に、設けてはならない。



ＱＡ

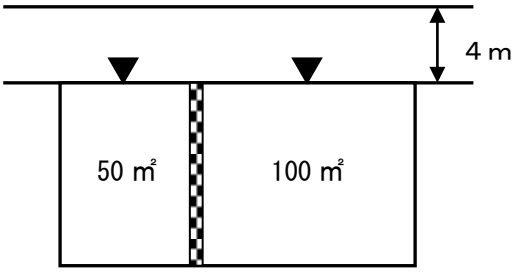
Ｑ１　バイク置き場や車路は自動車車庫等に含まれるのか。

Ａ１　バイク置き場や駐車スペースまでの車路を含む。



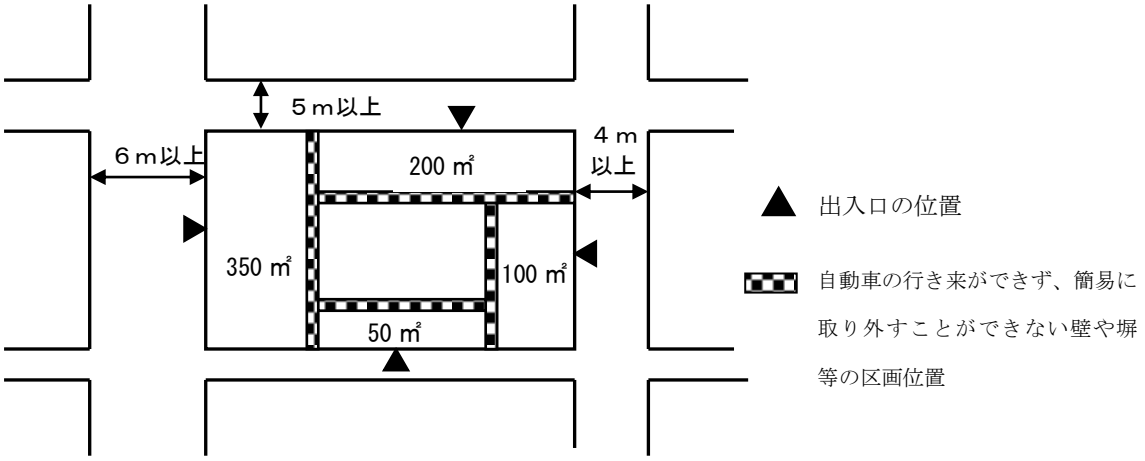
Ｑ２　自動車車庫等が区画されている場合の面積の考え方は。

Ａ２　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る（下図参照）。



Ｑ３　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は。

Ａ３　下図参照



関連項目

・ハンドブック　総２－７　バイク置場

・旧ハンドブック　質２－３１　自動車車庫の位置について

条2－6 個室型店舗に必要な直通階段

〔法第 40 条、市条例第 35 条〕

追加：令和５年４月

解釈

1　個室型店舗に必要な直通階段

個室型店舗を有する建築物は、客の遊興の用に供する個室（以下本項目において「遊興個室」という。）がある階から、避難階又は地上に通じる２以上の直通階段を設けなければならない。

2　個室型店舗に必要な直通階段の適用除外

５階以下の階で以下のいずれかに適合する場合は、その階に遊興個室があっても、当該規定による直通階段の設置は不要である。

(1)　その階における遊興個室の床面積の合計が５０㎡（主要構造部が準耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物は１００㎡）を超えず、かつ、その階に避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの及びその階から避難階又は地上に通じる直通階段で令第１２３条第２項又は第３項の規定に適合するものが設けられているもの

(2)　避難階の直上階又は直下階で、その階における遊興個室の床面積の合計が５０㎡（主要構造部が準耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物は１００㎡）を超えないもの

※　個室型店舗に必要な直通階段

法では、病院や児童福祉施設等については、当該用途に供する階でその用途に供する居室の床面積の合計が１００㎡（準耐火建築物の場合等）を超える場合、２以上の直通階段の設置を求めている。個室型店舗については、６階以上のものは法で２以上の直通階段が求められるが、５階以下で居室の床面積の合計が２００㎡以下（準耐火建築物の場合等）であれば、２以上の直通階段は求められていない。

そこで、病室等よりも収容人員の密度が高くなるおそれがある個室型店舗について、病室等と同規模のものから２以上の直通階段を求めるものである。

ＱＡ

Ｑ１　各遊興個室から各直通階段へ至る歩行経路の重複区間を考慮する必要はあるか。

Ａ１　重複区間については、令１２１条第３項の規定を考慮する必要がある。

関連項目

3 緩和事項

条3－1 敷地と道路との関係についての認定

〔法第 43 条第 3 項、市条例第 6 条、市条例第 14 条、市条例第 17 条、市条例第 30 条、市条例第 31 条、市条例第 43 条の 2 第 1 項〕

追加：平成２６年４月　更新：平成２８年７月

解釈

市条例第４３条の２第１項では、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、建築が可能となる。

敷地の形態とその建築計画について、一定の認定基準を満たし、市長が避難上及び通行上支障がないと認めるとき、次の規定を適用しない。

- 市条例第６条　（大規模建築物の敷地と道路との関係）
- 市条例第１４条（敷地と道路との関係）
  ※　市条例第３０条又は第３１条において準用する場合を含む。
- 市条例第１７条（敷地と道路との関係）

例示

規定に該当しないもの	認定要件の例示（下記ア～エいずれにも該当すること（※1））
①　道路幅員が条例に定める基準に該当しないもの【市条例第６条】	ア　敷地が複数の道路等（※２）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 イ　敷地が条例で定める接道長さ以上で道路等（※２）に接すること ウ　建築計画が複数の道路等（※２）に避難できる計画であること エ　建築計画が避難計画に配慮していること
②　接道長さが条例に定める基準に該当しないもの【市条例第６条、第１４条、第１７条、第３０条及び第３１条】	ア　敷地が複数の道路等（※２）に接していること イ　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 ウ　建築計画が複数の道路等（※２）に避難できる計画であること エ　建築計画が避難計画に配慮していること

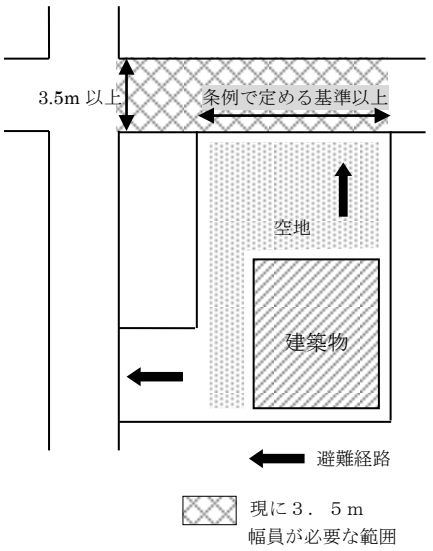
※１　原則、認定要件に該当することが求められる。

※２　「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う。

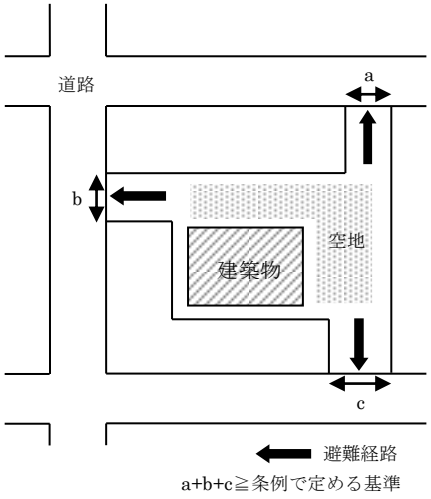
ア、ウ：　複数の道路等に接するなど通行上支障がなく、２方向避難が確保され、災害時の避難や通行に際して有効に機能することが客観的に判断できる計画であること。また、①アについては、災害時の通行及び消防活動上の理由から、複数の道路のうち、１つの道路が、他の

道路に接続するまでの部分で現に３．５m以上の幅員があること。

エ：　敷地が接する２以上の道路に有効に避難できるよう、災害時に一時的に避難できる空地を敷地内に設けるなど、避難計画に配慮した建築計画とすること。



①のイメージ



②のイメージ

関連項目

・ハンドブック　条１－４　「現に」幅員が４m以上の道路

・ハンドブック　条１－５　現に幅員が４m以上の道路への「接道」

・旧ハンドブック　質３－４　敷地が２以上の道路等に接する場合の適用の除外

条3－2 路地状敷地における特殊建築物の建築制限についての認定

〔法第 43 条第 3 項、市条例第 9 条、市条例第 43 条の 2 第 2 項〕

追加：平成２６年４月　更新：平成２８年７月

解釈

市条例第４３条の２第２項では、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、建築が可能となる。

敷地の形態とその建築計画について、一定の認定基準を満たし、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるとき、市条例第９条（路地状部分のみで道路に接する敷地での建築制限）の規定を適用しない。

例示

規定に該当しないもの	認定要件の例示（下記ア～オいずれにも該当すること（※１））
接道長さが条例に定める基準に該当しないもの【市条例第９条】	ア　敷地が複数の道路等（※２）に接していること イ　敷地の接道長さの合計が、８ｍ以上であること ウ　建築計画が複数の道路等に避難できる計画であること エ　建築計画が避難計画に配慮していること オ　建築物が耐火建築物又は準耐火建築物であること

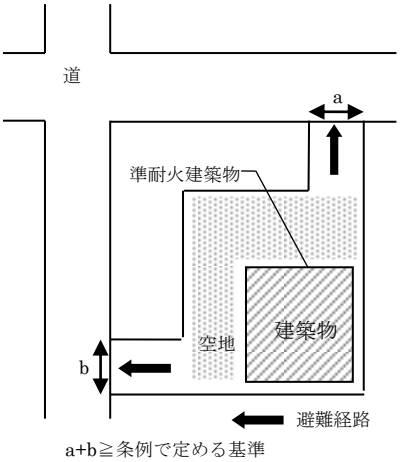
※１　原則、認定要件に該当することが求められる。

※２　「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う。

ア、ウ：　複数の道路等に接するなど通行上支障がなく、２方向避難が確保され、災害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こと。

エ：　敷地が接する２以上の道路に有効に避難できるよう、災害時に一時的に避難できる空地を敷地内に設けるなど、避難計画に配慮した建築計画とすること。

オ：　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る。そのため、火災時の避難に対して少しでも時間を稼げるよう、耐火建築物部又は準耐火建築物とすること。



イメージ

関連項目

・ハンドブック　条２－１　路地状敷地における特殊建築物の建築制限

・旧ハンドブック　質３－４　敷地が２以上の道路等に接する場合の適用の除外

条3－3 既存の建築物に対する適用除外

〔法第 40 条、法第 43 条第 3 項、市条例第 43 条の 4〕

追加：平成２６年４月　更新：令和５年４月

解釈

市条例第４３条の４を表にすると、以下のとおりである。

	増築等		用途変更	備考
	増築 改築	大規模修繕・模様替		
第３条 （すみ切り）	○	×	×	
第４条 （道内の建築制限）	○	×	×	
第５条第１項 （路地状部分）	×	×	○	基準時：昭和２６年７月１０日
第６条 （大規模建築物の敷地と道路との関係）	△	△	△ （※１）	
第７条 （崖の付近の建築制限）	○	×	×	
第８条（長屋の構造等）	○	×	×	
第１４条の２ （出口等及び通路）	× （※２）	× （※２）	○	第３０条、第３１条準用含む。
第２５条 （空地等への避難通路）	× （※２）	× （※２）	○	
第３３条 （排煙設備）	× （※２）	× （※２）	○	第３６条準用含む。
第３５条 （直通階段の設置等）	× （※３）	× （※３）	○	
その他条文	○	○	○	

凡例：○…遡及適用（又は新たに適用）される。　△…条件付きで遡及適用されない。
×…遡及適用されない。

※１　類似用途間の用途変更で条件に適合する場合には遡及適用されない。

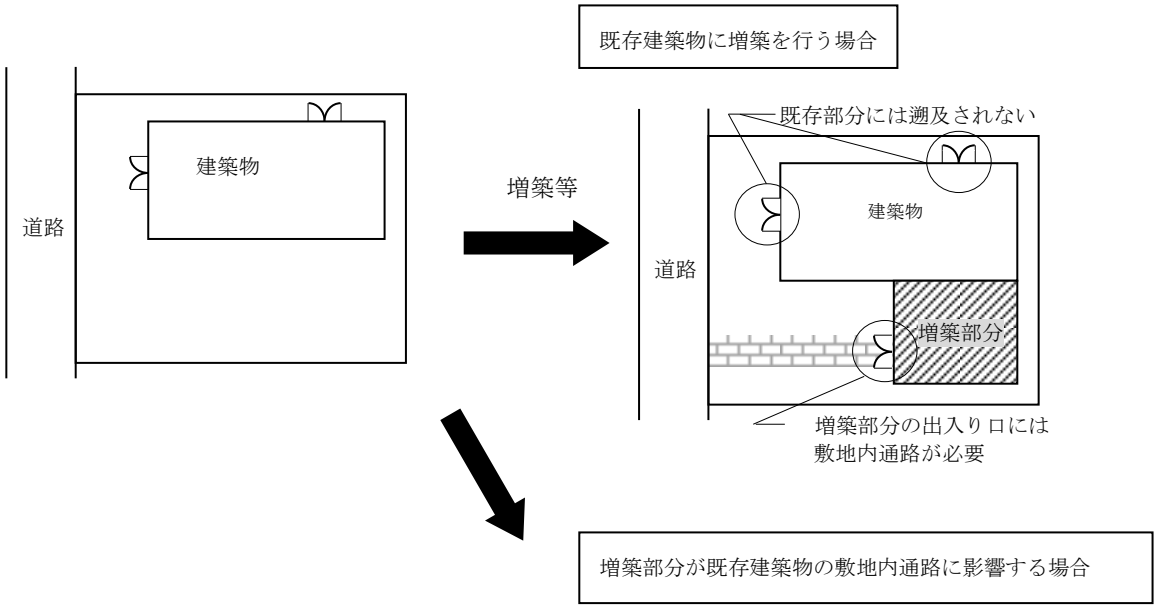
※２　既存部分（増築等を行う部分以外の部分）には遡及適用されない。

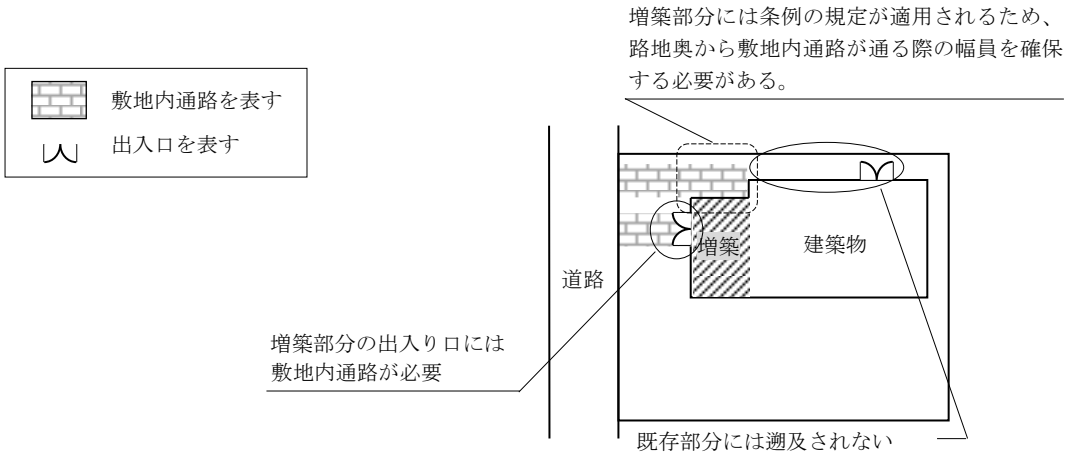
※３　既存部分（増築等を行う部分以外に存する個室型店舗の部分）には遡及適用されない。

例示

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４項）

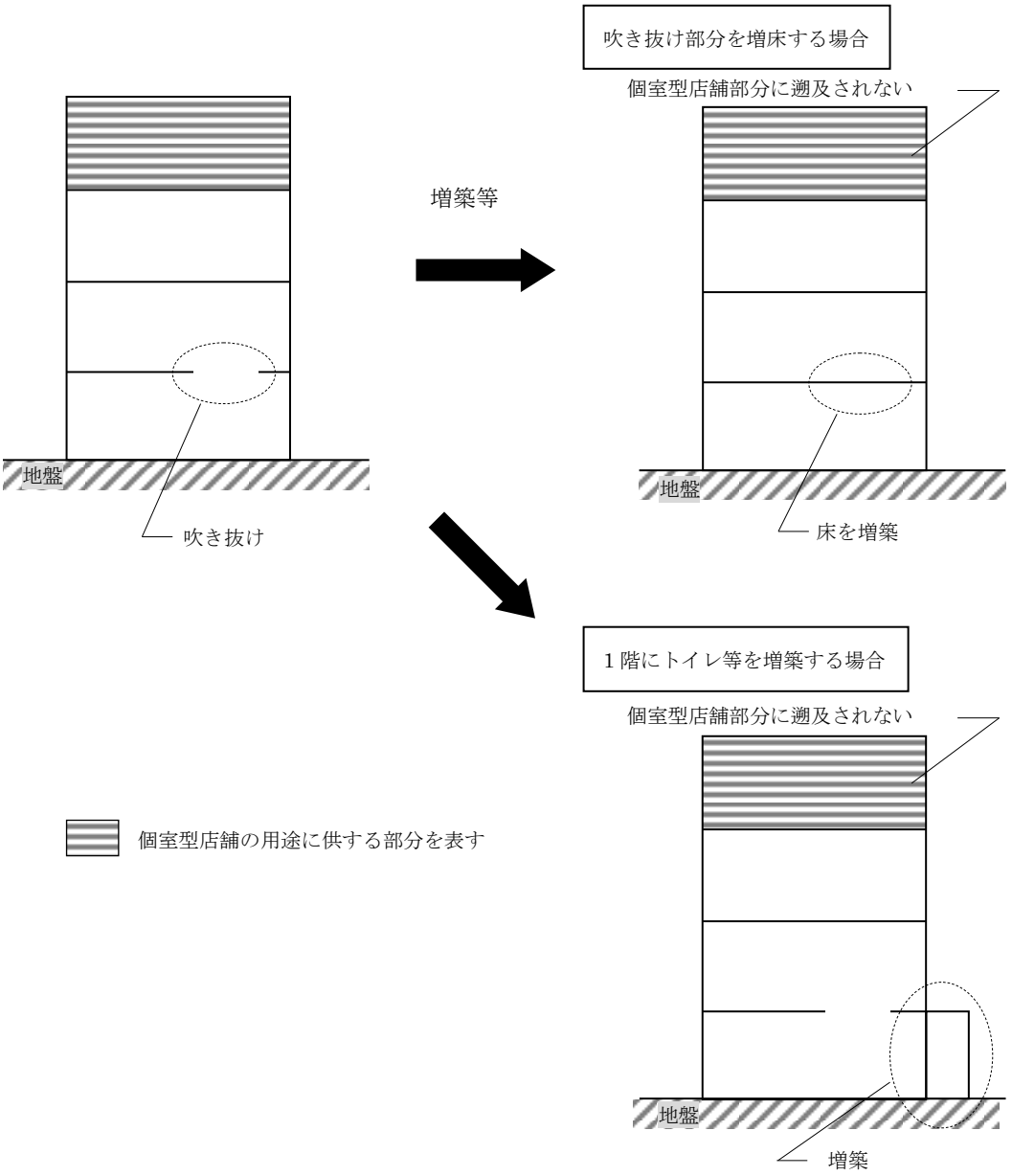
増築等をする部分以外の部分については、市条例第１４条の２及び第２５条に規定する敷地内通路の設置は遡及されない。





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５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について遡及されない。



関連項目

・ハンドブック　雑１－３　用途の変更

・旧ハンドブック　質２－３２　既存の建築物に対する適用の除外