

栃木県建築基準条例の解説

栃木県建築行政連絡協議会

令和 8 （2026）年 4 月

目 次

第1章	総 則（第1条～第3条）	1
第2章	災害危険区域（第4条・第5条）	4
第3章	がけと建築物との関係（第6条）	6
第4章	大規模な建築物等の敷地と道路との関係（第7条）	8
第5章	特 殊 建 築 物	9
第1節	通 則（第7条の2～第12条）	9
第2節	学校及び保育所（第13条）	16
第3節	劇場、映画館、演芸場、観覧場及び公会堂（第14条～第21条）	17
第4節	物品販売業を営む店舗（第22条・第23条）	30
第5節	公衆浴場（第24条・第25条）	32
第6節	ホテル及び旅館（第26条～第31条）	34
第7節	共同住宅、寄宿舎及び老人福祉施設（第32条～第35条）	42
第8節	自動車車庫及び自動車修理工場（第36条～第39条）	48
第9節	キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、料理店及び飲食店（第40条～第42条）	51
第6章	長 屋（第42条の2）	54
第7章	日影による中高層の建築物の高さの制限（第43条）	55
第8章	雑 則（第44条～第47条）	60
第9章	罰 則（第48条・第49条）	64
附 則		65

第1章 総 則（第1条～第3条）

（趣 旨）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第39条の規定による災害危険区域の指定及びその区域内における建築物の建築に関する制限、法第40条の規定による建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限の付加、法第43条第3項の規定による建築物又はその敷地と道路との関係についての制限の付加並びに法第56条の2第1項の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定に関して必要な事項を定めるものとする。

（平15条例40・平30条例38・一部改正）

〔解 説〕

本条は条例の趣旨及び条例制定の根拠を明示したものである。

法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定め、全国一律に適用するものである。しかし、地方の実情ないし当該法の目的である、国民の生命、健康及び財産の保護を図ることが充分達し得ない場合は、地方公共団体が条例を制定し得ることとしており、条例委任事項には次のものがある。

- 1 津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、住居の用に供する建築物の建築の禁止、その他の建築物について災害防止上必要な制限をすることができること。（法第39条第1項及び第2項）
- 2 建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を付加することができること。（法第40条）
- 3 特殊建築物、階数が3以上である建築物、窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物又は敷地が袋路状道路にのみ接する延べ面積が150平方メートルを超える建築物（一戸建ての住宅を除く。）に関して、敷地が接する道路の幅員、敷地が道路に接する部分の長さ、その他敷地又は建築物と道路との関係について必要な制限を付加することができること。（法第43条第3項）
- 4 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定に関して定めることができること。（法第56条の2）

ここでいう区域等とは、他に日影時間の指定のことである。

このほか、市町村が制定する条例に、土地の状況により区域を限り法の適用を一部緩和する条例（法第41条）、建築協定に関する条例（法第69条）及び伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和の条例（法第85条の3）などがある。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の例による。

〔解 説〕

本条は条例における用語の意義について規定したものであるが、特に本条例で定義することなく、法及び令の定めるところによることとした。

法第2条(用語の定義)の規定においては、「建築物」、「特殊建築物」、「建築設備」、「居室」、「主要構造部」、「特定主要構造部」、「延焼のおそれのある部分」、「耐火構造」、「準耐火構造」、「防火構造」、「不燃材料」、「耐火建築物」、「準耐火建築物」、「設計」、「工事監理者」、「設計図書」、「建築」、「大規模の修繕」、「大規模の模様替」、「建築主」、「設計者」、「工事施工者」、「都市計画」、「都市計画区域又は準都市計画区域」、「特定行政庁」及び各種地域・地区の意義について定めている。

また、令第1条(用語の定義)の規定においては、「敷地」、「地階」、「構造耐力上主要な部分」、「耐水材料」、「準不燃材料」及び「難燃材料」の意義を定めている。

(適用の除外)

第3条 第7条、第14条、第22条及び第37条の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域外においては、適用しない。

(平15条例40・一部改正)

〔解 説〕

本条は、条例の規定のうち敷地と道路との関係についての規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用される旨を制定したものである。

第7条、第14条、第22条及び第37条の規定は、それぞれ大規模な建築物等、劇場等、物品販売業を営む店舗及び車庫等における敷地と道路との関係を規定したものであり、これらは法第43条(敷地等と道路との関係)第3項の規定に基づいている。この規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に適用されるものであり(法第41条の2)、この条文を根拠とする条例は当然、都市計画区域及び準都市計画区域外においては適用されないが、このことを明確にするための確認規定である。

なお、本県の都市計画区域及び準都市計画区域の指定状況は表1-1のとおりである。

表 1-1 都市計画法適用都市一覧表

(令和 8 (2026) 年 4 月 1 日現在) 栃木県県土整備部都市政策課調べ

	都 市 計 画 区 域 名	市町村名	旧市町村名	当 初 指 定 年 月 日	最 終 変 更 年 月 日	都 市 計 画 区 域		
						区域	面 積 (ha)	人 口 ※①
線引き都市計画区域	宇 都 宮	宇 都 宮 市	旧宇都宮市	昭 3. 9. 11	平28. 3. 29	全部	41,685	515,800
			旧上河内町	平10. 6. 1				
			旧河内町	昭36.10.30				
		鹿 沼 市	旧鹿沼市	昭10.10. 4		一部	11,196	77,700
			旧真岡市	昭10. 9. 25				
		真 岡 市	旧二宮町	昭25. 2. 21		全部	16,734	78,100
		上三川町		昭30. 3. 31		全部	7,016	14,600
		芳 賀 町		昭49.12.20		全部	6,106	37,900
		壬 生 町		昭27. 2. 21		全部	7,087	28,700
	高根沢町		昭30. 3. 31		95,263	783,400		
	小 計				17,776	139,100		
	足 利 佐 野	足 利 市		昭 4. 6. 12	昭45. 8. 4	全部	13,254	104,000
		佐 野 市	旧佐野市	昭11. 4. 13		一部	31,030	243,100
			旧田沼町	昭35. 4. 18				
			旧葛生町	昭11. 6. 19				
		小 計						
	小 山 栃 木	栃 木 市	旧栃木市	昭11. 4. 13	平28. 3. 29	一部	29,950	147,000
			旧大平町	昭11. 4. 13				
			旧藤岡町	昭45. 8. 4				
			旧都賀町	昭11. 4. 13				
			旧岩舟町	昭40. 8. 11				
		小 山 市		昭18. 5. 26		全部	17,176	166,800
		下 野 市	旧南河内町	昭45. 8. 4		全部	7,459	59,400
			旧石橋町	昭24.11. 4				
			旧国分寺町	昭28.11.20				
		野 木 町		昭36. 6. 6		全部	3,026	24,900
小 計					57,611	398,100		
非線引き都市計画区域	西 方	栃 木 市	旧西方町	昭50. 7. 1	—	一部	3,200	58,000
	栗 野	鹿 沼 市	旧栗野町	昭50. 7. 1	—	一部	4,691	52,000
	日 光	日 光 市	旧日光市	昭 9. 4. 20	平23. 7. 1	一部	48,243	71,800
			旧今市市	昭 9. 4. 20				
			旧藤原町	昭11. 6. 29				
	大田原	大田原市		昭 9. 4. 20	昭50. 7. 1	一部	13,380	53,700
	矢 板	矢 板 市		昭25. 2. 21	昭57.12.24	一部	16,194	29,900
	那須塩原	那須塩原市	旧黒磯市	昭 9. 4. 20	平23. 7. 1	一部	39,651	115,200
			旧西那須野町	昭31. 4. 27				
			旧塩原町	昭 9. 4. 20				
	さくら	さくら市	旧氏家町	昭24.11. 4	平23. 7. 1	全部	12,563	43,600
			旧喜連川町	昭50. 7. 1				
	那須烏山	那須烏山市	旧烏山町	昭24. 2. 22	平23. 7. 1	一部	12,792	19,800
			旧南那須町	平10. 6. 1				
	益 子	益 子 町		昭50. 7. 1	—	全部	8,940	21,200
	茂 木	茂 木 町		昭40.11. 9	平 7. 5. 1	全部	17,269	11,300
	市 貝	市 貝 町		昭50. 7. 1	—	全部	6,425	11,000
塩 谷	塩 谷 町		昭50. 7. 1	昭57.12.24	一部	16,168	9,500	
那 須	那 須 町		昭 9. 4. 20	昭50. 7. 1	一部	26,044	19,000	
那珂川	那珂川町	旧馬頭町	昭33.10.28	平23. 7. 1	一部	3,880	5,400	
	小 計					229,440	422,400	
合 計							※② 413,344	※② 1,847,000

※① 都市計画区域人口については、住民基本台帳人口（外国人含む）による（令和 7 (2025) 年 3 月 31 日現在）

※② 各面積、人口の数値は端数を四捨五入して表示しているため、合計値と一致していない

第2章 災害危険区域（第4条・第5条）

（災害危険区域の指定）

第4条 法第39条第1項の規定による災害危険区域として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。次条において「急傾斜地法」という。）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域を指定する。

〔解 説〕

法第39条（災害危険区域）第1項の規定において、津波、高潮、出水等により危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができることになっているが、急傾斜地法において指定された急傾斜地崩壊危険区域をそのまま、この災害危険区域として指定するものである。

急傾斜地法においては、法第39条第1項による災害危険区域の指定を義務付けていた（急傾斜地法旧第19条）。これはがけ等の崩壊危険区域において同法により有害行為を規制し、また、崩壊防止工事を施工するとしても対策として万全ではないため、建築の制限をし、万一崩壊が生じた場合においても被害を最小限に抑えて、人命の安全を確保することを第一に考えているからである。

当該災害危険区域内における区域指定以前の危険住宅に対しては、移転を行う場合にがけ地近接等危険住宅移転事業及び防災集団移転促進事業（いずれも国土交通省所管）の国の補助事業がある。

なお、県内の指定箇所は令和8（2026）年3月31日時点で287箇所ある。指定区域については、各特定行政庁に確認すること。

また、市町の条例により、浸水被害を受けた区域を災害危険区域に指定しているため、各市町に確認すること（令和8（2026）年3月31日時点：小山市、那須烏山市）

（災害危険区域内の建築制限）

第5条 前条の規定により指定された災害危険区域内において、居室を有する建築物を建築する場合には、当該建築物はその基礎及び主要構造部が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であり、かつ、当該居室の開口部が急傾斜地法第2条第1項に規定する急傾斜地（以下この条において「急傾斜地」という。）に面していないものでなければならない。ただし、当該建築物に係る急傾斜地について同条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事がなされている場合その他崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合は、この限りでない。

（平11条例15・令7条例18・一部改正）

〔解 説〕

本条は、前条により指定した災害危険区域内における急傾斜地の崩壊から人命を守るため、居室のある建築物の構造制限等を規定したものである。

災害危険区域内に建築できるものとしては、基礎及び主要構造部が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、傾斜地に面して居室の開口部がない構造のものである。

ただし書により、建築物が面する急傾斜地に擁壁等の崩壊防止工事が施工されている場合又はがけ崩れにより建築物が被害を受けるおそれがない場合は、本条の適用は受けない。

ここで、「がけ崩れによる被害を受けるおそれのない場合」とは、傾斜面が岩等드가け崩れの危険性が考えられない場合又は建築物の位置ががけから離れたところにあり流出土砂が建築物に到達しない場合等が考えられる。

急傾斜地崩壊防止工事とは、急傾斜地崩壊危険区域内において急傾斜地が崩壊しないよう施工する擁壁、排水施設等の工事をいう。

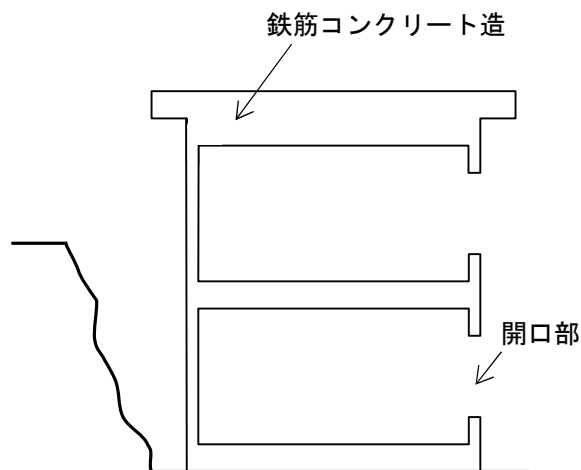


図 2-1 建築できる例

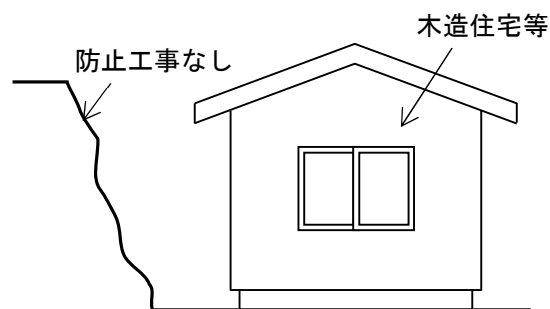


図 2-2 建築できない例

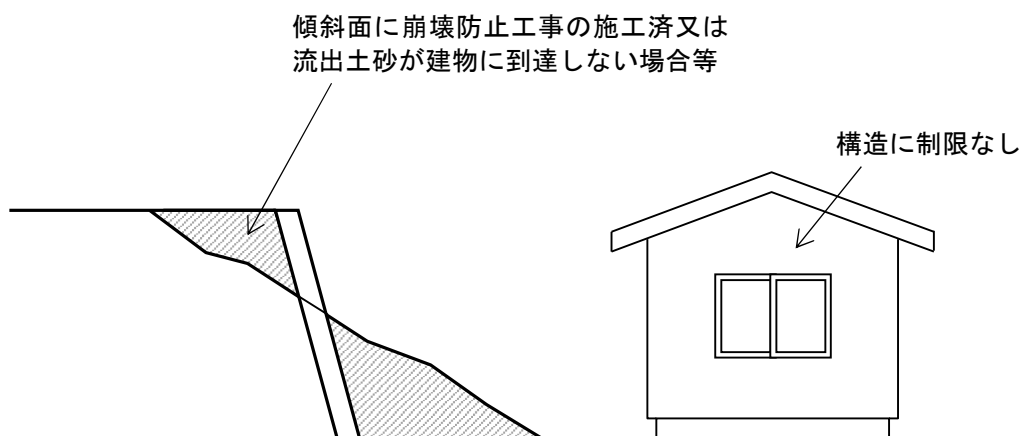


図 2-3 ただし書の例

【参考】土砂災害特別警戒区域内の建築物の建築についての留意点

本条例における災害危険区域以外であっても、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂法」という。）」により、通称レッドゾーンと呼ばれる「土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）」内に居室を有する建築物を建築する際は、構造方法に関しても制限（令第 80 条の 3 ほか）が生じることに留意する必要がある。

また、土砂法第 25 条において、特別警戒区域内における居室を有する建築物に関し、都市計画区域外等に建築する場合であっても、法第 6 条に基づく確認申請提出を規定していることから、法第 6 条第 1 項 4 号に規定する建築物等も確認申請が必要になる場合があるため、特別警戒区域内の建築物には注意すること。

第3章 がけと建築物との関係（第6条）

第3章

第6条 がけ(地表面の水平面に対するこう配が30度を超える土地で、高さが2メートルを超えるものをいう。以下この条において同じ。)に建築物を建築する場合又はがけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端からがけの高さの2倍の水平距離内に建築物を建築する場合には、構造耐力上安全な擁壁をがけに設置し、又はこれに代わる措置を講じなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) がけの上に建築物を建築する場合において、建築物ががけに影響を及ぼすおそれのないとき。
 - (2) がけの下に建築物を建築する場合において、がけ崩れによる被害を受けるおそれがない建築物の部分を除きその基礎及び主要構造部が鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造であるとき又は建築物が居室を有しないとき。
 - (3) がけの形状及び土質によりがけ崩れのおそれがないとき。
- (平11条例15・一部改正)

〔解 説〕

本条は、傾斜面が30度を超え、高さが2メートルを超えるがけの一定距離以内に建築物を建築する場合、がけの崩壊に対する安全措置として、原則としてがけ面に擁壁を設けることを規定したものである。ここで、傾斜面の角度が30度を超えるものとしたのは、過去にがけ崩れを起こした斜面の角度から、30度を超えると崩壊の発生が急に多くなっていることにより、高さが2メートルを超えるものとしたのは、法により工作物として確認申請の手続きを必要とする擁壁（法第88条、令第138条）を対象としたためである。

前条が災害危険区域内にのみ適用されるものに対して、本条の規定は都市計画区域及び準都市計画区域の内外を問わず県内全域において適用されるものであり、災害危険区域内においては、前条と本条の両方が適用されることになる。また、特別警戒区域内外に関わらず本条が適用される。

本条中、「構造耐力上安全な擁壁」としては、宅地造成及び特定盛土等規制法第12条、都市計画法（以下「都計法」という。）第29条又は都計法第43条に基づく許可により造成された既存擁壁等で、劣化がなく、かつ、設計地耐力が十分安全であるものが考えられる。また、「擁壁に代わる措置」としては、法面にコンクリート枠を取り付ける工法（のり枠工）等のがけ崩れを防止するために有効な工法が考えられる。

ただし書により、本文の適用されない場合は次のとおりである。

第1号は、がけの上に建築する場合に建築物ががけに影響を及ぼすおそれのない場合を規定したもので、杭地業により直接支持層に建築物の全荷重を伝える構造等の建築物は、がけ崩れを助長することがないものと考えられる。

第2号は、がけの下に建築する場合に、がけ崩れの被害を受けるおそれのある部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした場合には建築できる旨を規定したものである。

第3号は、がけ面が岩等であるなど、がけ崩れのおそれがないと判断できる場合である。

確認申請において、現行の添付図書だけでは適用対象となるがけがあるかどうか判断できない場合が考えられるので、栃木県建築基準法施行細則第13条において、がけの形状を示す図面の添付を義務付けている。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域外における木造住宅等、確認申請が不要な場合においても本条が適用される。がけ崩れによる災害を防止するため、特に関係者に対する啓蒙を図る必要がある。

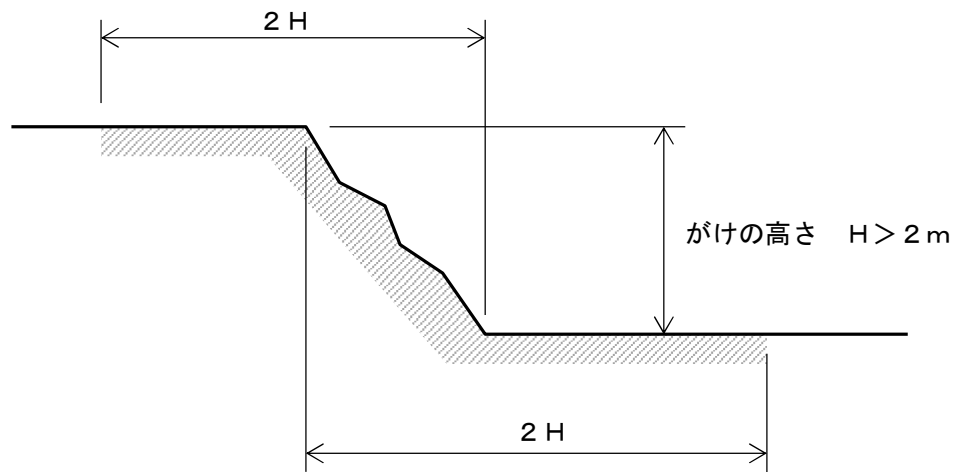


図 3-1 適用の範囲

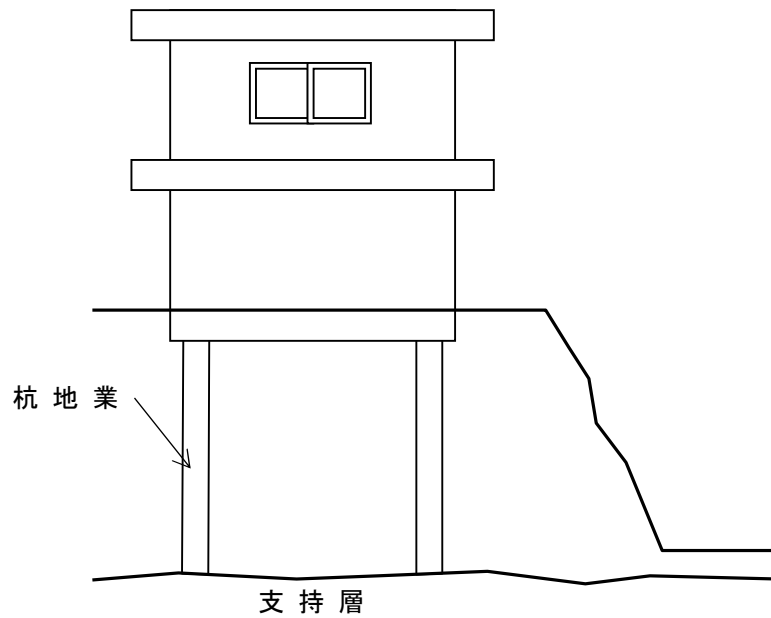


図 3-2 がけの上に建築できる場合の例（第 1 号）

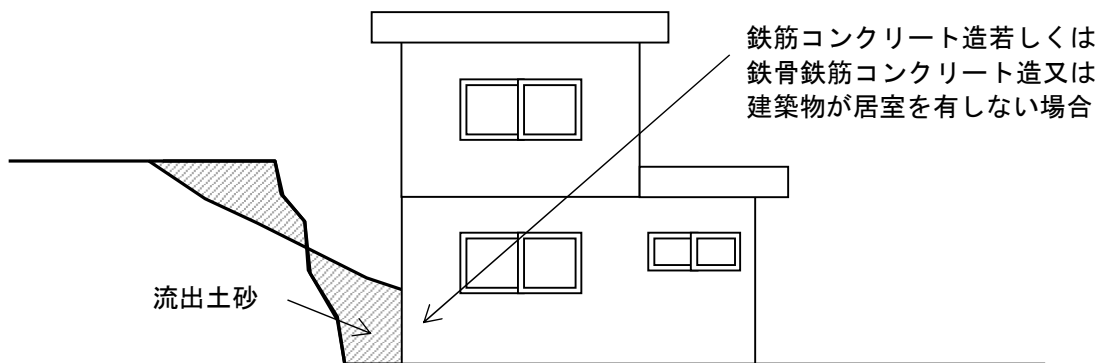


図 3-3 がけの下に建築できる場合の例（第 2 号）

第4章 大規模な建築物等の敷地と道路との関係（第7条）

第7条 建築物の敷地は、3階以上の建築物（3階建専用住宅を除く。）にあつては道路に4メートル以上、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計）が1,000平方メートルを超える建築物にあつては道路に6メートル以上接しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- （1）法第43条第2項第1号の規定による認定を受けたとき。
- （2）法第43条第2項第2号の規定による許可を受けたとき。
- （3）その他建築物の敷地及び周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がない旨の知事の認定を受けたとき。

（平11条例15・平30条例38・一部改正）

〔解 説〕

本条は、大規模な建築物等の敷地が道路に接する幅を規定し、火災等の非常時における避難、通行上の安全を確保する規定である。

この規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内において適用され、地上3階以上の建築物（3階建専用住宅を除く。）の敷地は法及び令に規定された非常用進入口の確保のために4メートル以上道路に接することとし、延べ面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、車の出入りを考慮して6メートル以上道路に接することを定めたものである。

道路に僅かにしか接していないいわゆる路地状敷地を解消しようとするものであるが、敷地内通路の幅員を定めたものではない。

以上の原則に対して、ただし書による認定を受けた場合、本条は適用されない。

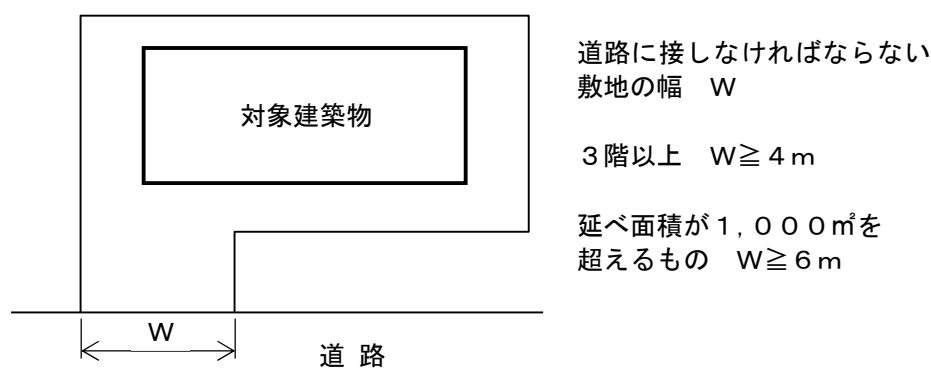


図4-1 大規模建築物の敷地の接道

第5章 特殊建築物

第1節 通 則（第7条の2～第12条）

（別の建築物とみなすことができる部分）

第7条の2 第20条第1号、第24条、第26条、第31条、第32条及び第38条に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分として令第109条の8に定める部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、これらの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

（令6条例18・追加）

〔解 説〕

本条は、令第109条の8に規定する火熱遮断壁等により分離された部分が2以上ある建築物については、第20条第1号（客席が避難階以外の階にある劇場等）、第24条（公衆浴場の構造制限）、第26条（ホテル及び旅館の構造制限）、第31条（ホテル及び旅館の防火区画）、第32条（2階に設ける共同住宅及び寄宿舍の制限）及び第38条（自動車車庫及び自動車修理工場の構造制限）の特殊建築物の防火・耐火に関する規定の適用にあたり、それぞれの部分を別の建築物とみなす規定である。

(区画避難安全性能を有する区画部分等に対する適用の除外)

第8条 令第128条の7第2項に規定する区画避難安全性能を有する同条第1項に規定する区画部分、令第129条第2項に規定する階避難安全性能を有する建築物の階又は令第129条の2第3項に規定する全館避難安全性能を有する建築物の階については、第42条第1項（階段に係る部分を除く。）の規定は、適用しない。

2 令第129条第2項に規定する階避難安全性能を有する建築物の階又は令第129条の2第3項に規定する全館避難安全性能を有する建築物の階については、第13条、第17条、第19条、第28条、第29条、第35条の規定は、適用しない。

3 令第129条の2第3項に規定する全館避難安全性能を有する建築物については、次条、第9条、第16条第1項、第18条、第20条、第31条及び第41条の規定は、適用しない。

(平12条例55・追加・平28条例33・平30条例45・令2条例32・令6条例18・一部改正)

〔解 説〕

本条第1項では、区画避難安全性能（当該区画部分（一の階にある居室その他の建築物の部分であつて、準耐火構造の床若しくは壁又は一定の防火設備で区画されたもの）のいずれの室で火災が発生した場合においても、当該区画部分から当該区画部分以外の部分等までの避難を終了するまでの間、避難上支障がある高さまで煙・ガスが降下しないこと）を有する建築物の階、階避難安全性能（階におけるどの室から火災が発生しても、直通階段へ避難するまで、避難上支障がある高さまで煙やガスが降下しないものであること）を有する建築物の階及び全館避難安全性能（全館のどの室から火災が発生しても、地上へ避難するまで、避難上支障がある高さまで煙やガスが降下しないものであること）を有する建築物についてキャバレー等における内装制限に関する規定は適用しないこととしている。

第2項では、階避難安全性能を有する建築物の階及び全館避難安全性能（全館のどの室から火災が発生しても、地上へ避難するまで、避難上支障がある高さまで煙やガスが降下しないものであること）を有する建築物について教室等、劇場等、ホテル等、共同住宅等における出口、廊下、歩行経路に関する規定は適用しないこととしている。

第3項では、全館避難安全性能を有する建築物について、特殊建築物、劇場等、ホテル等、キャバレー等の出口等、避難経路、階段、客席、防火区画、避難階段等に関する規定は適用しないこととしている。

(避難階における屋外への出口及び通路)

第8条の2 法別表第1(イ)欄(一)項、(二)項(下宿、共同住宅及び寄宿舍を除く。)、(三)項及び(四)項に掲げる用途に供する特殊建築物で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものの避難階における屋外への出口は、避難上有効な2以上の位置に設けなければならない。

2 前項に規定する建築物の敷地内には、同項の規定による出口から道(都市計画区域及び準都市計画区域内においては、法第42条に規定する道路をいう。以下同じ。)又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が1.5メートル以上の通路を設けなければならない。

(平12条例55・旧第8条線下、平15条例40・一部改正)

〔解 説〕

本条は、500平方メートルを超える規模の特殊建築物を対象として、避難階における屋外への出口を2以上設けることにより、災害時の2方向避難を確保するよう規定したものである。

第1項は、避難階における出口は階段(居室)から一定の歩行距離以内に1以上必要とされているが(令第125条)、2以上の出口を設けることを義務付けたものである。

ここで、「避難上有効な2以上の位置」とは、2以上の出口が2方向に離れた位置にあるものをいう。なお、歩行距離については特に規定していないが、令第125条の規定を満足することが必要である。

第2項は、前項により設けられた2以上の出口について、道路等に通じる敷地内通路を確保することとしたものである。

ここで、敷地内通路が通じなければならない道とは、国・県・市町道等の一般の交通の用に供するものをいうが、都市計画区域及び準都市計画区域内においては、法第42条(道路の定義)の規定による道路をいう。

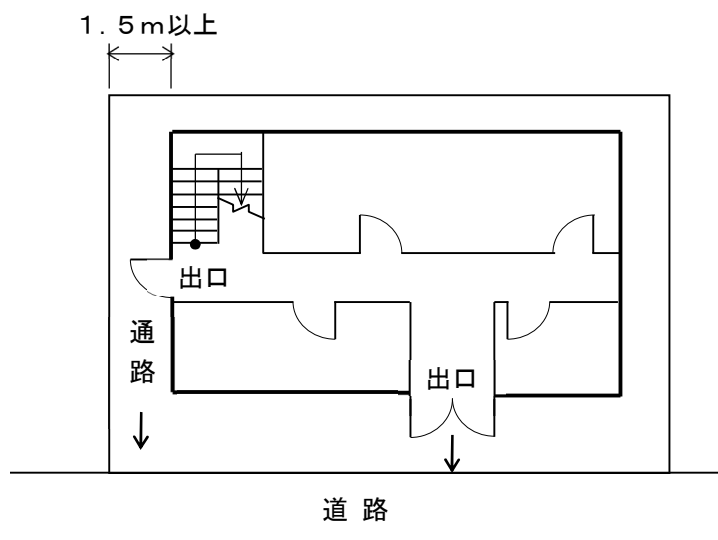


図5-1 避難階における屋外への出口及び通路

(避難経路の確保)

第9条 法別表第1(イ)欄(一)項、(二)項又は(四)項に掲げる用途に供する特殊建築物で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超え、地階又は3階以上の階に居室を有し、かつ、特定主要構造部を耐火構造又は令第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合する構造としたものの避難階における屋内の階段(避難階から直上階又は直下階のみに通ずる階段を除く。)から屋外への出口に至る歩行距離が令第120条に規定する数値以下となる出口の一に至る歩行経路に係る部分(当該部分から人が出入りすることのできる便所その他これに類するものを含む。以下この条において同じ。)は、当該部分とその他の部分とを耐火構造若しくは令第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合する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で令第112条第19項第2号に規定する構造であるもので区画しなければならない。ただし、当該歩行経路に係る部分にスプリンクラー設備その他これに類するもので自動式のものと及び令第126条の3の規定に適合する排煙設備を設ける場合は、この限りでない。

(平12条例55・平27条例40・平30条例45・令元条例15・令2条例32・令6条例18・一部改正)

〔解 説〕

本条は、避難階が火災の場合に、建築物内の人が防火区画された階段から建築物の外に安全に到達できるよう、避難経路の確保を図ったものである。

令第112条(防火区画)第10項、第11項及び第12項により、地階又は3階以上に居室を有する耐火構造の建築物における階段等の堅穴は防火区画されるが、屋内階段のうち避難階から直上階又は直下階のみに通じるものには堅穴区画が適用されない関係上、本条においても適用しないこととした。

避難階において、屋内階段から建築物の出口に至る経路部分(令第120条の規定による歩行距離を満足する出口までの経路)は、他の部分と耐火構造の床、壁等により区画しなければならないが、便所・ホール等で経路と一体となった部分については、平面計画上区画が困難であり、また、火災荷重が少ないものであると考えられることから当該経路に含めて他の部分と区画すればよい。

なお、防火区画の場合、その開口部には防火設備又は特定防火設備で、常時閉鎖又は煙感知器連動のものを設けなければならない。

ただし書の規定により、防火上主要な間仕切壁までの経路部分にスプリンクラー設備と排煙設備を設けた場合には、本条の規定は適用されないことになる。

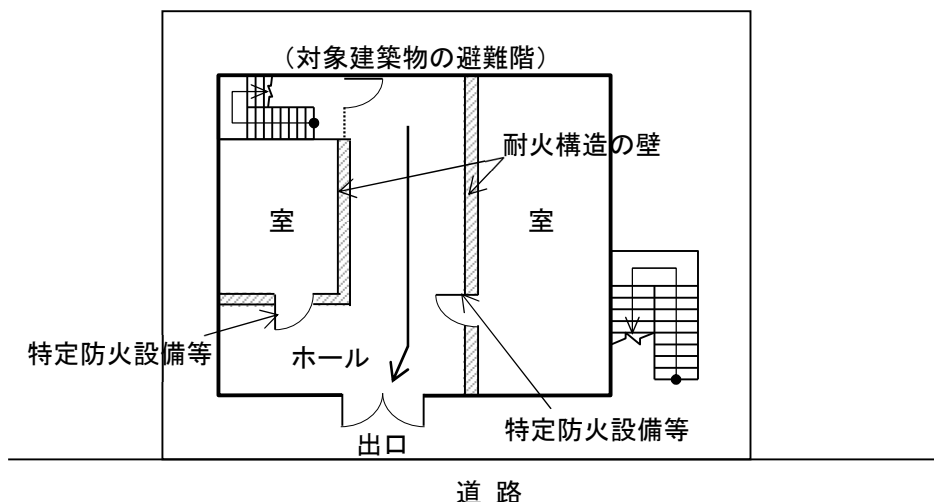


図5-2 避難階における避難経路の区画の例

(防火区画を貫通する風道に設ける防火設備)

第10条 前条、第29条第1項第1号及び第31条の規定により区画された部分を貫通する換気、暖房又は冷房の設備の風道には、当該貫通する部分又はこれに近接する部分に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で令第112条第21項の規定に適合するものを設けなければならない。

(平12条例55・平30条例45・令元条例15・令2条例32・一部改正)

〔解説〕

本条は、防火区画を貫通する空調の風道等を通じて火災が延焼することを防止するため、条例に規定した防火区画を貫通する風道に設ける防火設備の設置を義務付けたものである。

これは、避難階における屋内階段から出口に至る避難経路の防火区画(第9条)、ホテル等の3階以上の宿泊室から直通階段までの廊下等の防火区画(第29条第1項ただし書)、建築物の一部がホテル等の用途に供される場合の当該部分と他の部分の防火区画(第30条)における耐火構造とした床、壁を貫通するダクトの風道等に適用されるものである。

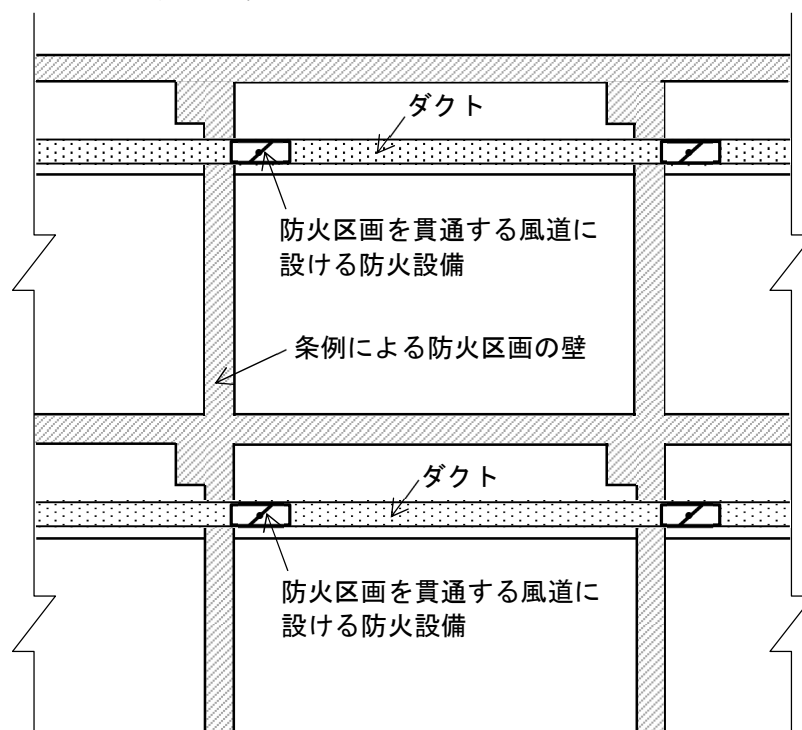


図5-3 防火区画を貫通する風道に設ける防火設備

(敷地内の通路の安全措置)

第11条 法別表第1(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供する特殊建築物の敷地内における令第128条の規定による通路、第8条の2第2項の規定による通路又は第33条第1号(第42条の2において準用する場合を含む。)の規定による通路を、傾斜地、河岸その他これらに類するもので避難上支障があるものに設ける場合又はこれらのものに接し、若しくは近接して設ける場合には、当該通路に手すり、さく、金網又は階段の設置その他安全上適切な措置を講じなければならない。

(平11条例15・平12条例55・令元年条例7・一部改正)

〔解 説〕

敷地が傾斜していたり、河岸等に接している場合において、建築物から道路に避難するための敷地内通路が危険であっては、最終的に安全が確保されないことになる。このため、本条では、これらの通路に安全施設の設置を義務付けている。

法別表第1(イ)欄(一)項から(四)項までの特殊建築物について、令によるところの避難階段から地上に下りたところや建築物の出口から道路に至る通路(令第128条)、条例により2以上設けた出口からの通路(第8条の2第2項)又は共同住宅等の主要な出口からの通路(第33条第1号及び第42条の2)に手すり等の安全上必要な措置を講ずることを規定している。

傾斜地、河岸その他これらに類するものには、湖岸や沼畔が考えられる。

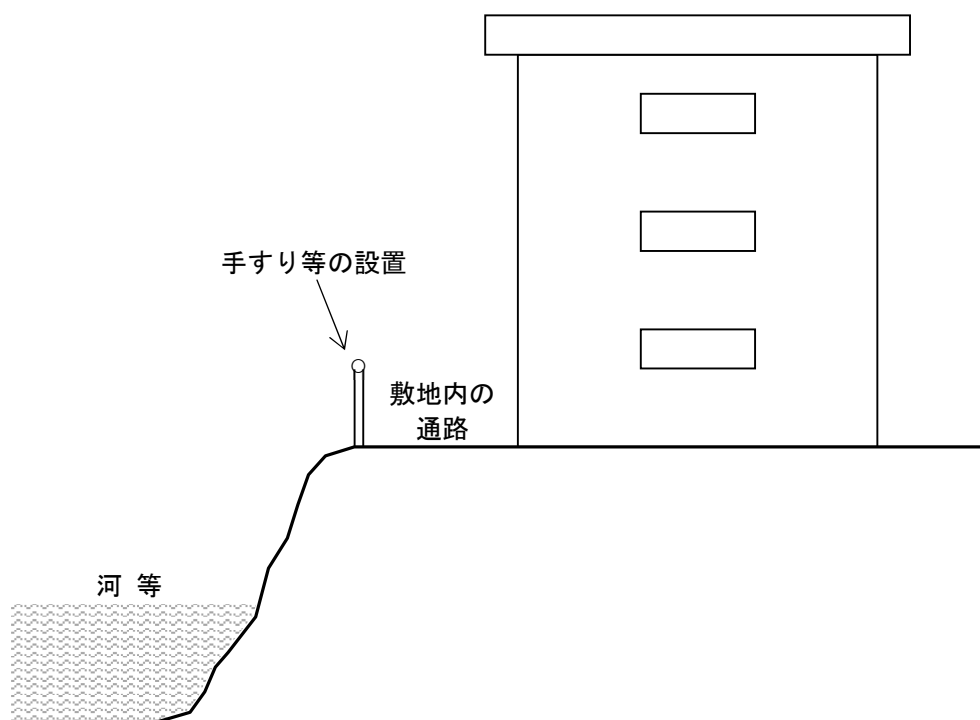


図5-4 河岸等に通路が接する場合

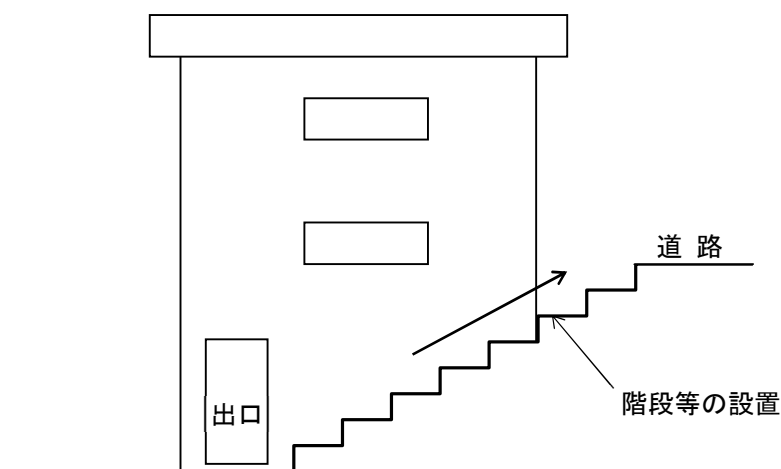


図5-5 敷地内の通路が傾斜面の場合

(らせん階段)

第12条 法別表第1(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供する特殊建築物におけるらせん階段は、踏面の最小寸法が令第23条第1項の規定に適合するものとしなければならない。ただし、昇降機機械室用階段、物見塔用階段その他特殊の用途に専用する階段は、この限りでない。

〔解 説〕

本条は、らせん階段の内側の踏面の最小寸法について規定したものである。らせん階段の歩行状況を見ると、内側を通ることが多いが、内側は足がかかる部分が狭く、特に非常時に使用される場合は足を踏みはずすおそれがあるため、通常の直線と比較すると避難上有効でない。したがって、一般の階段として適当な構造ではなく、内側の狭い部分の踏面寸法を広く取る必要があることから、令第23条（階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法）の規定により定められた寸法を最小限とすることとしている。

しかし、昇降機機械室用の階段その他特定の用途にのみ使用される階段については、利用が特定の者に限られ、特に一般の人の利用を考慮する必要はないので、ただし書により本条の規定を適用しないこととしている。

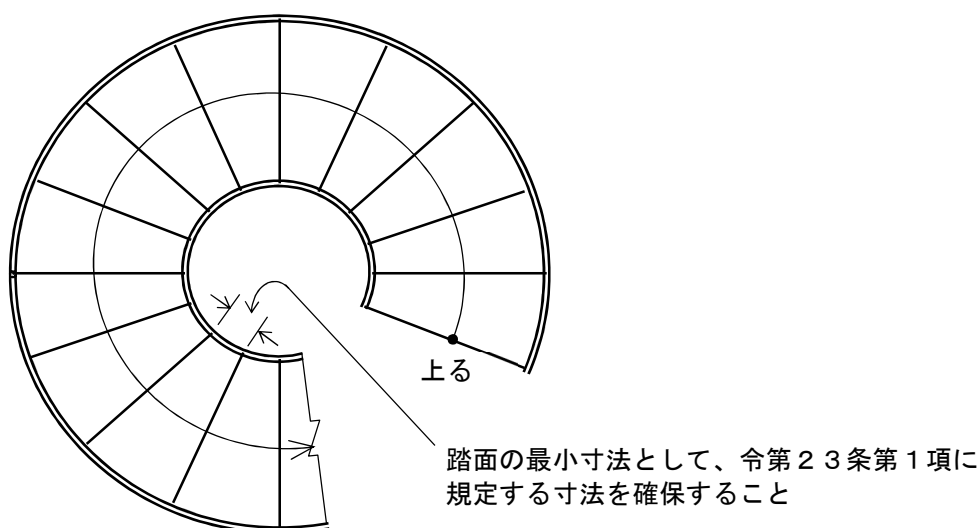


図5-6 らせん階段の寸法

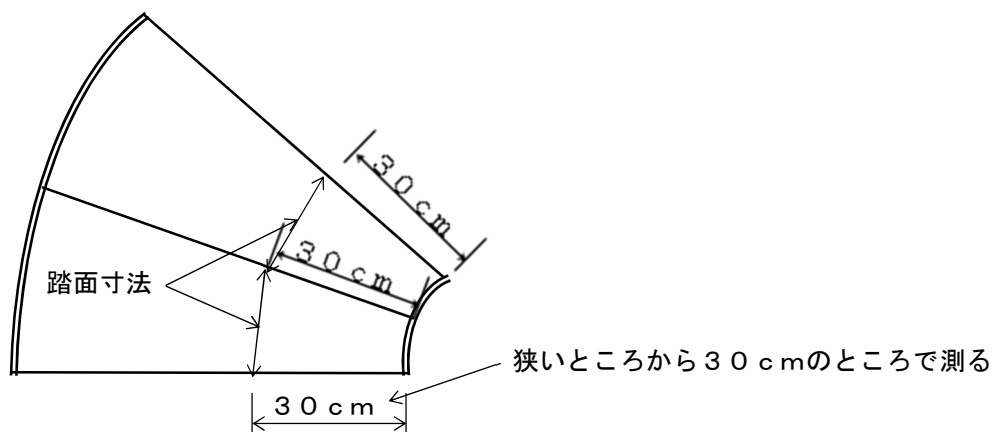


図5-7 令第23条による寸法の測り方

第2節 学校及び保育所（第13条）

(教室等の出口)

第13条 学校の教室その他幼児、児童、生徒若しくは学生を収容する室又は保育所の幼児を収容する室には、廊下、ホールその他これらに類するもの又は屋外に通ずる2以上の出口を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する建築物であるとき。
- (2) 令第110条第1号に掲げる技術的基準に適合する建築物であるとき。
- (3) 室が避難階にあり、かつ、当該室から直接屋外へ出ることができる構造であるとき。
- (4) バルコニー、屋外階段等が設けられており、かつ、室から2以上の方向に屋外へ出ることができる構造であるとき。
- (5) その他室の規模又は構造により避難上支障がない旨の知事の認定を受けたとき。

(平1 1 条例1 5・平1 2 条例5 5・平2 7 条例4 0・一部改正)

〔解 説〕

学校における教室、図書室及び音楽室等、生徒を収容する室又は保育所の幼児を収容する室は、火災等の災害時における混雑緩和のため2方向に避難できるようにすることが大切であることから、2以上の出口を設けることを規定したものである。

また、2以上の出口が2方向に離れた位置にある場合、歩行距離について特に規定してはいないが、令第120条及び令第125条の規定を満足することが必要である。

ただし書（５）の室の規模及び構造により避難上支障ないものの例としては、各種学校の教室等で床面積が小規模であるものなどが考えられる。

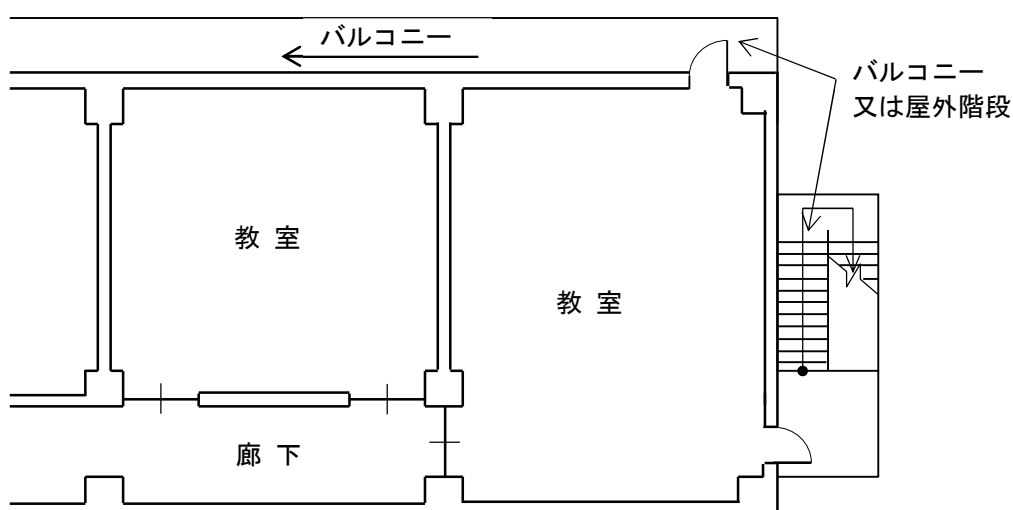


図 5-8 廊下等の出口が 1 箇所でない場合 (第 4 号)

第3節 劇場、映画館、演芸場、観覧場及び公会堂（第14条～第21条）

（敷地と道路との関係）

第14条 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は公会堂（以下この節において「劇場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、次の表の左欄の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる幅員を有する道路（法第42条第2項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の敷地の部分を道路として築造しないものを除く。以下この項において同じ。）に接しなければならない。

客席の床面積の合計	道路の幅員
200平方メートル未満	4メートル以上
200平方メートル以上500平方メートル未満	6メートル以上
500平方メートル以上	8メートル以上

2 劇場等の用途に供する建築物の敷地が前項に規定する道路に接する長さは、当該敷地の外周の長さの6分の1以上又は次の表の左欄の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる数値としなければならない。

客席の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
200平方メートル未満	15メートル以上
200平方メートル以上500平方メートル未満	20メートル以上
500平方メートル以上	25メートル以上

3 前2項の規定は、劇場等の用途に供する建築物の敷地及び周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がない旨の知事の認定を受けた場合は、適用しない。

（平11条例15・一部改正）

〔解説〕

劇場等は、その用途上、不特定多数の人が開場、閉会時等に集中することから、平常時の混雑緩和を図り通行の安全を確保するとともに、火災や地震等の非常時における避難の安全を確保し消防活動に支障を来さないよう、敷地が接する道路の幅員とその道路に接する長さについて規定したものである。

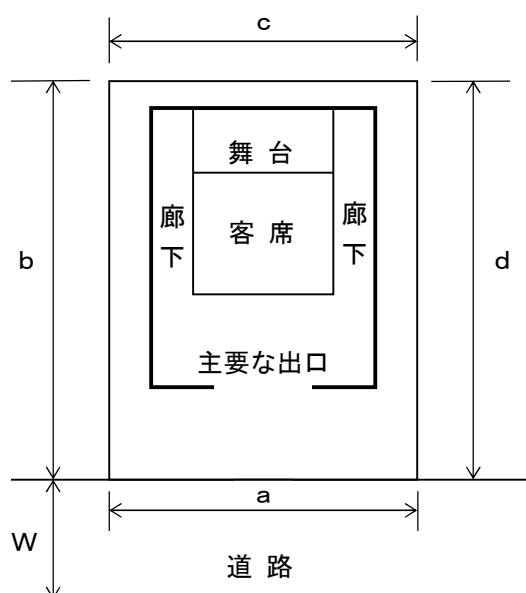
劇場等については、第7条以外にこの第14条の規定によってその敷地が道路に接する長さを定めている。

第1項は、敷地が接する道路の幅員を客席の床面積に応じて定めたものである。ここで道路とは、法第42条（道路の定義）の規定による道路であり、その幅員は、実際に道路として使用できる部分の幅員を指す。したがって、法第42条第2項の規定による道路で後退が完了していない幅員4メートル未満のもの又は後退済みであっても道路としての実態が備わっていないものは本条の道路に該当しない。また、客席の床面積とは、固定席等の部分のみに限らず、室全体の床面積をいうものである。

第2項は、敷地が前項による道路に接する長さを外周比又は客室の床面積に応じて定める数値の有効な方で選択できるように定めたものである。

第3項は、周囲に広い公共的空地等があるなど、安全上支障がないものとして知事の認定を受けた場合は、本条の規定は適用されない旨を規定したものである。

なお、本条は都市計画区域及び準都市計画区域内にのみ適用されるものである。



(第1項)

・道路の幅員 W

客席 200 m^2 未満 $W \geq 4\text{ m}$

客席 200 m^2 以上

500 m^2 未満 $W \geq 6\text{ m}$

客席 500 m^2 以上 $W \geq 8\text{ m}$

(第2項)

・接道の長さ a

$$a \geq \frac{a + b + c + d}{6} \quad \text{又は}$$

客席 200 m^2 未満 $a \geq 15\text{ m}$

客席 200 m^2 以上

500 m^2 未満 $a \geq 20\text{ m}$

客席 500 m^2 以上 $a \geq 25\text{ m}$

図5-9 劇場等における敷地と道路との関係 (第1項・第2項)

(前面空地)

第15条 劇場等の用途に供する建築物の屋外に通ずる主要な出入口の前面には、当該出入口が道に面する場合にあつては次の表の左欄の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に掲げる奥行及び右欄に掲げる幅を有する空地を、当該出入口が道に面しない場合にあつては前条第1項の表の左欄の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる道路の幅員に相当する幅員を有する通路を設けなければならない。

客席の床面積の合計	空地の奥行	空地の幅
200平方メートル未満	2メートル以上	主要な出入口の幅の 2倍以上
200平方メートル以上500平方メートル未満	3メートル以上	
500平方メートル以上	4メートル以上	

2 前項の通路は、道に通じさせなければならない。

3 第1項に規定する空地又は通路には、特定主要構造部が耐火構造又は不燃材料の建築物の部分(不燃材料で造られている出窓、ひさしその他これらに類するものを含む。)を設けることができる。この場合において、当該部分までの内のりの高さは、3メートル以上としなければならない。

(平11条例15・令6条例18・一部改正)

〔解 説〕

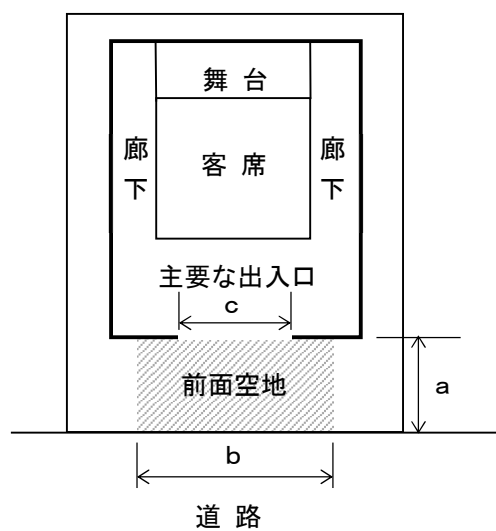
本条は、劇場等の主要な出入口の前面の道路に通ずる緩衝地帯としての空地等を確保することにより、平常時の混雑緩和又は非常時の避難を容易にするため規定したものである。

第1項は、屋外に通ずる主要な出入口が道に面する場合、主要な出入口の前面に客席の床面積に応じて定められた奥行と幅を持つ空地を設けるもの、また、道に面しない場合は出入口からの通路を設け、その幅員は第14条第1項に規定する表の基準とするものである。

ここで、主要な出入口とは、通常観客が入退場する出入口をいう。

第2項は、前項により設けた通路を道に通じさせるよう定めたものである。道とは、第8条の2第2項の規定により、都市計画区域及び準都市計画区域内においては法第42条(道路の定義)の規定による道路をいうものである。

第3項は、空地又は通路には、内のりの高さが3メートル以上の耐火構造又は不燃材料とした建築物の部分の設けても差し支えないとしたものである。



・前面空地の奥行 a

客席 200 m^2 未満 $a \geq 2\text{ m}$

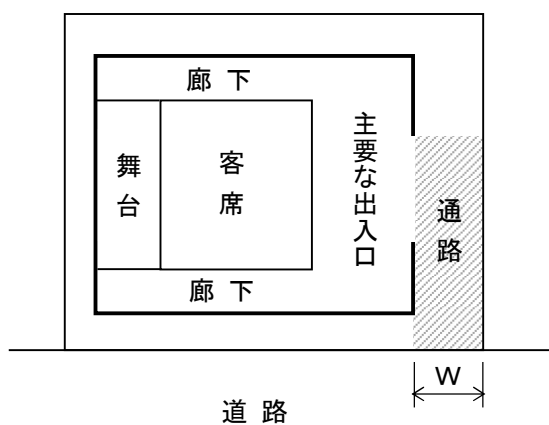
客席 200 m^2 以上 500 m^2 未満 $a \geq 3\text{ m}$

客席 500 m^2 以上 $a \geq 4\text{ m}$

・前面空地の幅 b

$$b \geq 2c$$

図5-10 出入口が道に面する場合（第1項）



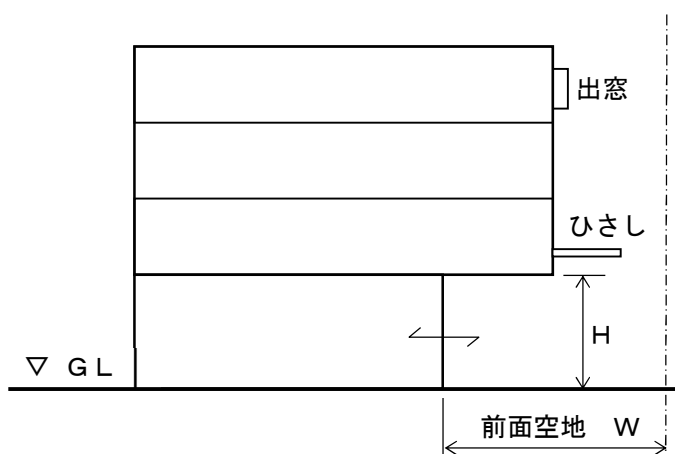
・通路の幅員 W

客席 200 m^2 未満 $W \geq 4\text{ m}$

客席 200 m^2 以上 500 m^2 未満 $W \geq 6\text{ m}$

客席 500 m^2 以上 $W \geq 8\text{ m}$

図5-11 出入口が道に面しない場合（第1項）



・前面空地に設けられる部分

$\left(\begin{array}{ll} \text{主要構造部} & \text{耐火構造} \\ & \text{又は} \\ & \text{不燃材料} \\ \text{内のり高さ} & H \geq 3\text{ m} \end{array} \right)$

図5-12 前面空地又は通路に出窓、ひさし等を設ける場合（第3項）

(屋外への出口)

第16条 劇場等の用途に供する建築物の避難階における屋外への出口で客用のものは、次の各号のいずれにも適合するものとしなければならない。

(1) 出口の幅の合計は、これを使用する客席の床面積の合計の最大の階における当該床面積の合計が200平方メートル以下の場合にあつては3メートル以上、200平方メートルを超える場合にあつては3メートルに200平方メートルを超える当該床面積10平方メートルを増すごとに12センチメートルを加えた数値以上とすること。

(2) 主要な出口の幅の合計は、前号に規定する数値の2分の1以上とすること。

(3) 出口の幅は、1.2メートル以上とすること。

2 前項の建築物の敷地内には、同項の出口(屋外への主要な出口を除く。)から道又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が2メートル以上の通路を設けなければならない。

3 第8条第3項の規定により第1項の規定を適用しない場合における前項の規定の適用については、同項中「前項の」とあるのは「劇場等の用途に供する」と、「同項の出口」とあるのは「当該建築物の避難階における屋外への出口で客用のもの」とする。

(平12条例55・令2条例32・一部改正)

〔解 説〕

本条は、避難階から屋外へのスムーズな避難を確保するため、屋外への出口の幅を規定したものである。

第1項第1号は、避難階における屋外への出口の幅の合計を客席の床面積により算出した数値以上とするよう定めたものである。

出口は避難上有効な位置に分散配置することが望ましく、舞台、楽屋等を経由しなければ避難できない出口の幅は算入することができない。

客席が複数の階にある場合は、客席の床面積の合計が最大の階の床面積により算定することとしたものである。

客席の床面積の合計の最大の階における 当該床面積の合計	出口の幅の合計
200平方メートル以下	3メートル以上
200平方メートルを超えるもの	3メートルに床面積200平方メートルを超える当該床面積10平方メートルを増すごとに12センチメートルを加えた数値以上

第1項第2号は、第15条(前面空地)と同様に規定したものである。ここでいう出口とは、避難上の観点から安全に外に避難できる出口をいい、第15条でいう主要な出入口と同じである。

火災等の災害が発生した場合、本能的に通常使用する経路によって脱出を図ろうとすることなどから、通常観客が出入りしている出口(非常口を除く。)の幅を前号により算出した数値の2分の1以上とするよう規定している。

なお、出口及び非常口の合計幅が規定より広く設けられた場合にあつても、主要な出口については、前号に規定されている合計幅の2分の1以上設けなければならない。

第1項第3号は、個々の出口の幅の最低を定めたものであり、出口及び非常口の幅は全て有効幅である。

第2項は、前項により設けた出口から道又は公園等の避難場所までの安全性を確保する

ため、幅員2メートル以上の通路を設けることを定めたものである。公園、広場その他の空地とは、都計法第11条第1項第2号に定める都市施設や都市公園法第2条に定める都市公園など、半永久的に確保されるものが考えられる。なお、屋外への主要な出口については、第15条により空地や通路が確保されるため、本条では除外している。また、第2項による通路には、第15条第3項に定める建築物の部分の設けることができる。

第3項は、第8条第3項の規定により第1項の規定が適用されない劇場等の用途に供する建築物に、第2項の規定を適用させるためのものである。

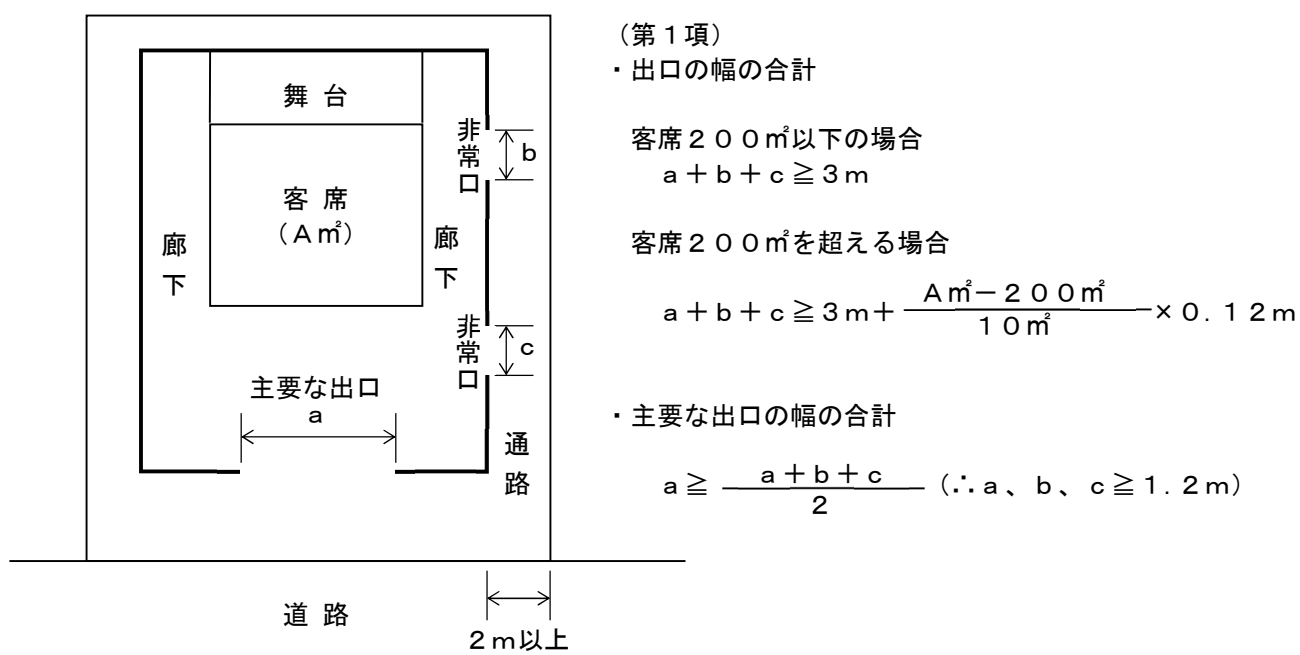


図5-13 屋外への出口（第1項・第2項）

(客席からの出口)

第17条 劇場等の客席には、客席から第19条の規定による廊下に通じ、又は直接外部に通ずる出口を設けなければならない。

2 前条第1項第1号及び第3号の規定は、劇場等の客席からの出口について準用する。この場合において、同項第1号中「客席の床面積の合計の最大の階における当該床面積の合計」とあるのは、「客席の床面積」と読み替えるものとする。

〔解 説〕

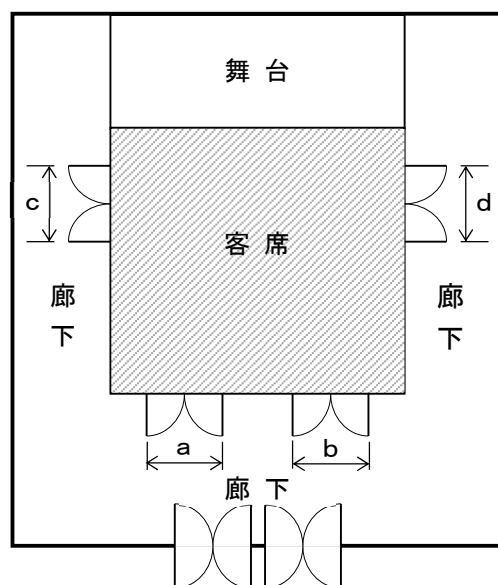
本条は、客席からの出口について、第16条（屋外への出口）と同様に規定したものである。

第1項は、客席から第19条（廊下）の規定により設けた後方及び側面廊下に通じ、あるいは、直接外部に通ずる出口を設けるよう定めたものである。

第2項は、客席からの出口について、出口の幅の合計と最低を第16条と同様に定めたものである。なお、出口の幅の合計は第16条第1項第1号と同様である。

客 席 の 床 面 積	出 口 の 幅 の 合 計
200平方メートル以下	3メートル以上
200平方メートルを超えるもの	3メートルに床面積200平方メートルを超える当該床面積10平方メートルを増すごとに12センチメートルを加えた数値以上

また、個々の出口の幅を第16条第1項第3号と同様に最低1.2メートル以上とするよう定めている。



・ 出口の幅の合計

$$a + b + c + d \geq \text{客席の床面積に応じて算出した数値}$$

・ 出口の幅

$$a、b、c、d \geq 1.2\text{m}$$

図5-14 客席からの出口

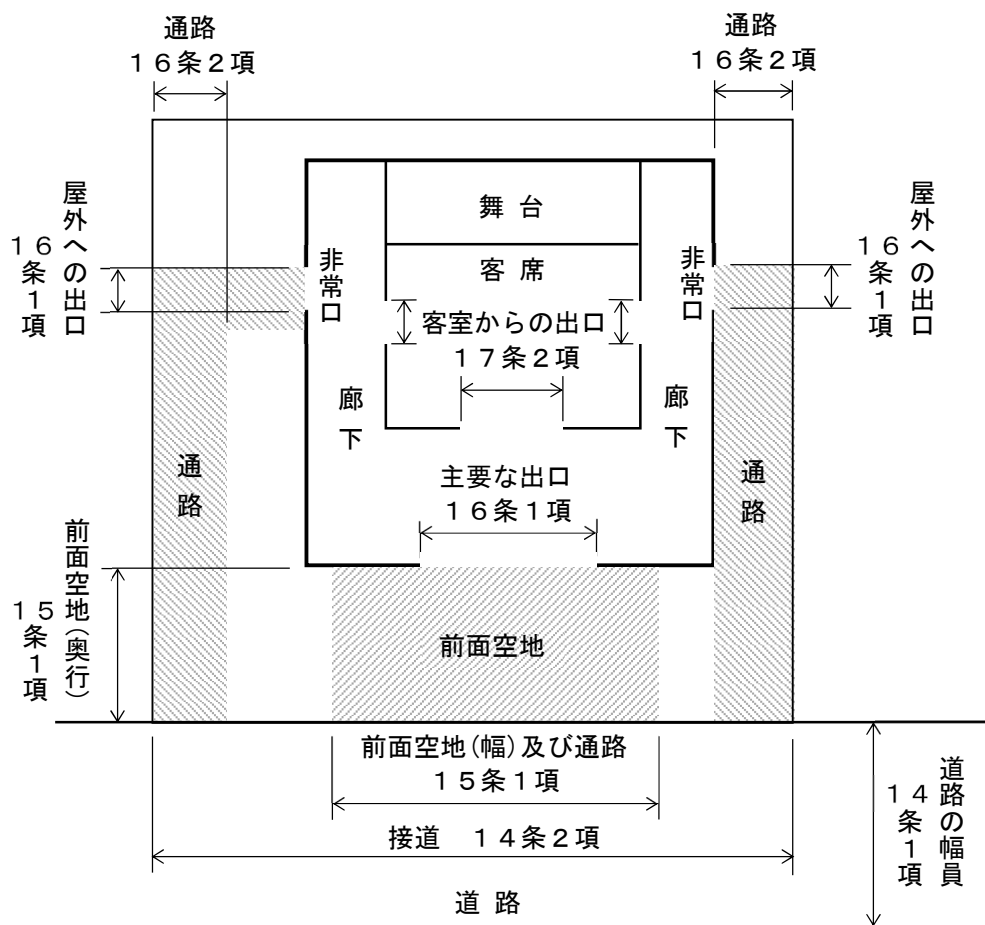


図5-15 第14条から第17条の概要

(階 段)

第18条 第16条第1項第1号の規定は、劇場等の用途に供する建築物の各階における避難階又は地上に通ずる直通階段について準用する。この場合において、同号中「出口」とあるのは、「直通階段」と読み替えるものとする。

2 避難階における屋外への主要な出口付近に通ずる直通階段の幅の合計は、前項の規定により算出した数値の2分の1以上としなければならない。

〔解 説〕

本条は、避難の際に重要な施設である直通階段の幅員等について規定したものである。

第1項は、直通階段の幅の合計について、第16条第1項第1号（出口の幅の合計）の規定により算出した出口の幅の数値と同じ数値以上とするよう定めたものである。

なお、令第121条（2以上の直通階段を設ける場合）の規定により、客席を有する階には2以上の直通階段を設けなければならないこととされている。

また、直通階段の幅にあっては、令第23条（階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法）の規定により140センチメートル以上（屋外にあっては90センチメートル以上）とするよう規定されているが、本条は、さらによりスムーズな避難を確保するため、規模に応じた直通階段の幅の合計について付加したものである。

客席の床面積の合計の最大の階における当該床面積の合計	直 通 階 段 の 幅 の 合 計
200平方メートル以下	3メートル以上
200平方メートルを超えるもの	3メートルに床面積200平方メートルを超える当該床面積10平方メートルを増すごとに12センチメートルを加えた数値以上

第2項は、有効な避難を確保するため、避難階における屋外への主要な出口付近に通ずる直通階段の幅の合計を前項で算出した数値の2分の1以上とするよう定めたものである。

なお、階段の位置については、令第120条（直通階段の設置）、令第121条（2以上の直通階段を設ける場合）、令第125条（屋外への出口）の規定により制限されている。

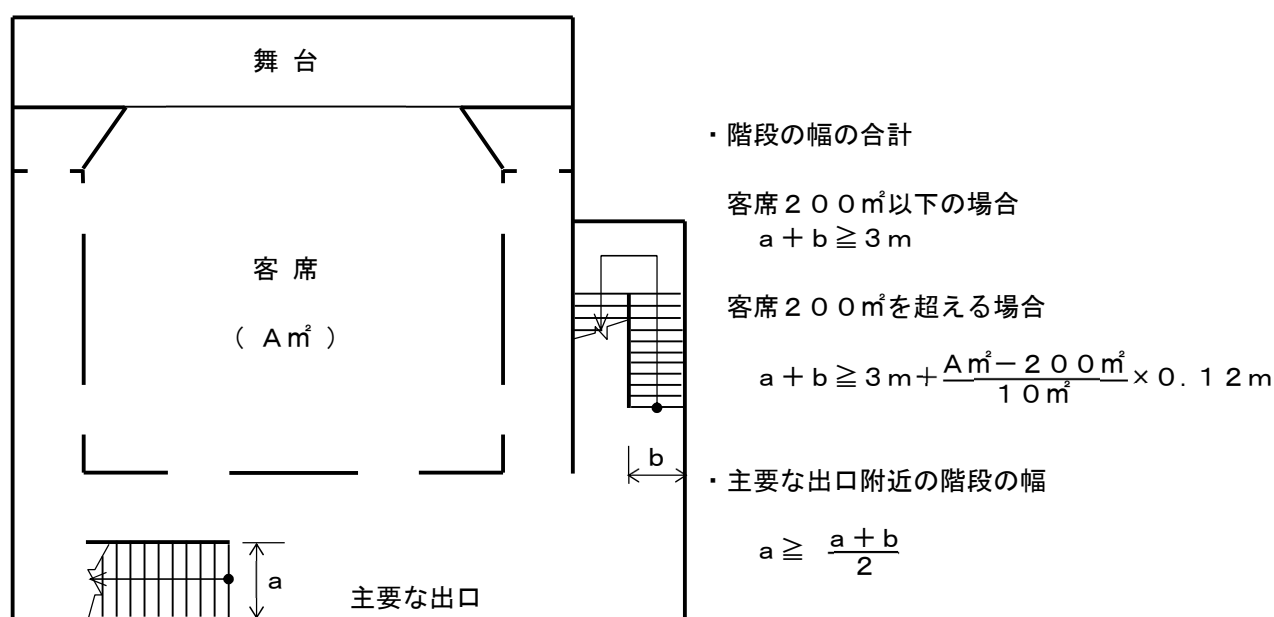


図5-16 階段の幅

(廊 下)

第19条 劇場等の用途に供する建築物の客席を有する階には、客席の後方及び両側に廊下を設けなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、同項に規定する両側に設ける廊下は、片側とすることができる。

(1) 法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する建築物であるとき。

(2) 令第110条第1号に掲げる技術的基準に適合する建築物であるとき。

(3) 劇場等の客席の床面積が、100平方メートル未満であるとき。

3 前2項の規定により設ける廊下は、屋外への出口の1以上に通じ、又は避難階若しくは地上に通ずる直通階段の1以上に通じさせなければならない。

4 第1項及び第2項の規定による廊下の幅は、これを使用する客席の床面積の合計が200平方メートル以下の場合にあつては1.2メートル(主要な出入口に接するものについては、2メートル)以上、200平方メートルを超える場合にあつては1.2メートル(主要な出入口に接するものについては、2メートル)に200平方メートルを超える客席の床面積10平方メートルを増すごとに1センチメートルを加えた数値以上としなければならない。

5 第1項及び第2項の規定による廊下は、当該部分と客席の部分とを劇場等の客席からの出口の部分を除き、準耐火構造の壁で区画しなければならない。

6 客席の側面に沿った第16条第2項の通路に面して出口を設ける場合における当該通路は、第1項又は第2項の規定により避難階における客席の側面に設ける廊下とみなす。この場合において、当該通路については、前3項の規定は適用しない。

(平5条例24・平12条例55・平27条例40・一部改正)

〔解 説〕

本条は、速やかな避難を確保するため、階段同様重要な施設である廊下の設置、幅等について規定したものである。

第1項は、客席から舞台正面に向かって後方及び両側に廊下を設けるよう定めている。

第2項は、法第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する建築物、令第110条第1号に掲げる技術的基準に適合する建築物又は客席の床面積が100平方メートル未満のものについては、廊下を後方と片側とすることができることとしている。

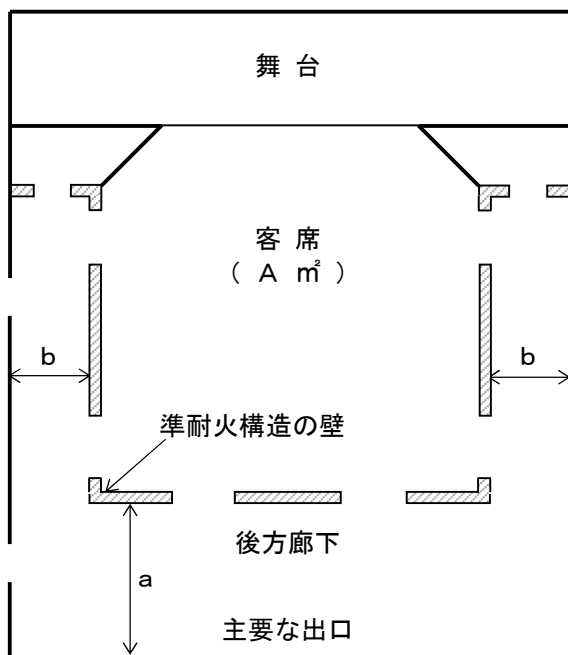
第3項は、廊下を通じて屋外へ避難できるよう定めたものである。

第4項は、廊下の幅を客席の床面積より算出した数値以上とするよう定めたものであり、主要な出入口に接する廊下(通常的设计では後方廊下)については、観客が集中することから強化している。

客席の床面積の合計	第1項及び第2項の規定による 廊下の幅員	主要な出入口 に接するもの
200平方メートル以下	1.2メートル以上	2メートル 以上
200平方メートルを 超えるもの	1.2メートルに200平方メートルを超 える客席の床面積10平方メートルを増す ごとに1センチメートルを加えた数値以上	

第5項は、客席と廊下の間に準耐火構造の壁を設けるよう定めたものである。

第6項は、避難階において直接屋外へ避難できる場合は必ずしも廊下を設ける必要がないことから、第16条第2項(出口からの敷地内通路)の規定による通路を設けた場合は、これを廊下とみなすこととしたものである。客席の後方廊下は本条の規定が適用されるため、劇場等の客席からの出口の部分を除き、当該部分と客席の部分とを準耐火構造の壁で区画しなければならない。また、後方廊下の幅は、第4項に規定されている数値以上としなければならない。



・廊下の幅

客席 200 m² 以下の場合

$$a \geq 2 \text{ m}$$

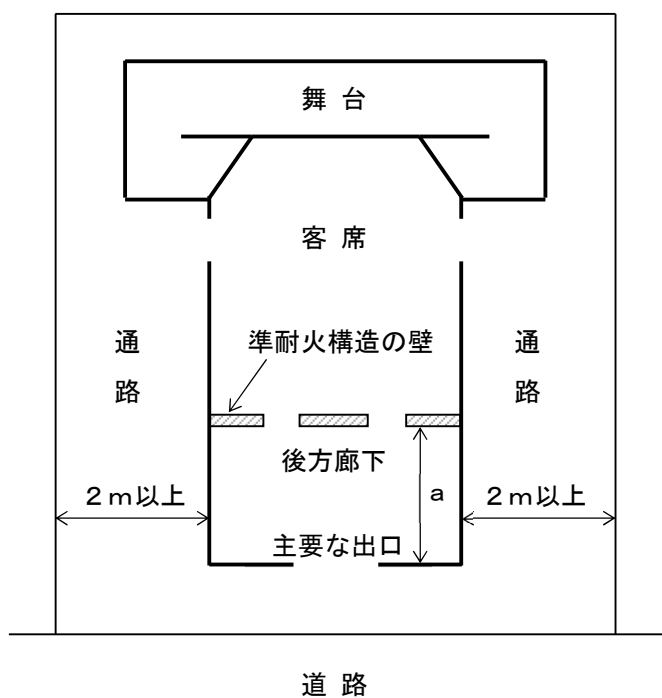
$$b \geq 1.2 \text{ m}$$

客席 200 m² を超える場合

$$a \geq 2 \text{ m} + \frac{A \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 0.01 \text{ m}$$

$$b \geq 1.2 \text{ m} + \frac{A \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 0.01 \text{ m}$$

図 5-17 廊下と客席との区画 (第 5 項)



・客席から幅員 2 m 以上の通路に通じる場合、廊下とみなせる。

・廊下の幅 (主要な出口に接する場合)

客席 200 m² 以下の場合

$$a \geq 2 \text{ m}$$

客席 200 m² を超える場合

$$a \geq 2 \text{ m} + \frac{A \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} \times 0.01 \text{ m}$$

図 5-18 客席から直接屋外に避難できる場合 (第 6 項)

(客席が避難階以外の階にある劇場等)

第20条 劇場等の用途に供する建築物で、客席が避難階以外の階にあるもの(避難階及び避難階の直上階又は避難階の直上階のみに客席を設ける場合で、当該直上階の客席の床面積の合計が100平方メートル未満のものを除く。)は、次の各号のいずれにも適合するものとしなければならない。

- (1) 法第27条第1項の規定に適合する建築物又は耐火建築物とすること。
 - (2) 客席を有する階から避難階又は地上に通ずる令第120条の規定による直通階段の1以上を令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段とすること。
 - (3) 5階以上の階に客席を有する場合には、避難の用に供することのできる屋上広場を設け、前号の規定による避難階段又は特別避難階段を当該屋上広場に通じさせること。
 - (4) 地階に客席を設ける場合は、当該客席を有する階は、地下1階とし、かつ、当該階における客席の床面積の合計を200平方メートル未満とすること。
- (平27条例40・一部改正)

〔解 説〕

本条は、客席が避難階以外にある劇場等については、火災、地震等の非常時における避難の困難性が高いことから、建築物の構造、階段の構造、屋上広場の設置及び地階に客席を設ける場合の制限を規定したものである。

カッコ内は、避難階の直上階における客席の床面積の合計が100平方メートル未満であれば本条の適用を除外したものであるため、例えば避難階が1階にある場合でも、地階や3階以上に客席があれば、その床面積にかかわらず適用される。

第1号は、避難階以外に客席があるものについて、法第27条第1項の規定に適合する建築物又は耐火建築物とするよう定めたものである。なお、カッコ内に該当する場合であっても、法第27条(耐火建築物等としなければならない特殊建築物)の規定によりメインフロアー(主階)が1階にないものは、法第27条第1項の規定に適合する建築物又は耐火建築物とする必要がある。

第2号は、設置された直通階段の少なくとも1以上について、避難階段又は特別避難階段とするよう定めたものである。

第3号は、客席が5階以上の階にある場合、一時避難場所としての屋上広場の設置を義務付け、避難階段等とした直通階段を通じさせるよう規定したものである。

第4号は、客席を地階に設ける場合は、地階1階までとし、客席の床面積の合計を200平方メートル未満とするよう定めたものである。なお、地下2階以下に客席以外の部分、例えば機械室などを設けることは差し支えない。

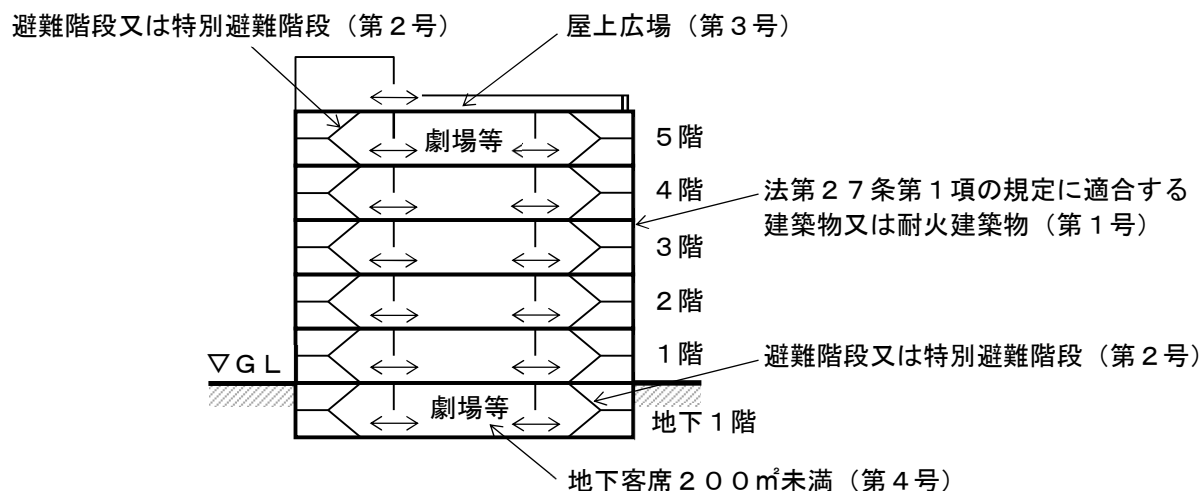


図5-19 客席が避難階以外の階にある場合

(制限の緩和)

第21条 第18条及び第19条の規定は、観覧場の用途に供する建築物について当該建築物の規模又は構造により安全上支障がない旨の知事の認定を受けた場合は、適用しない。

(平11条例15・一部改正)

〔解説〕

本条は、観覧場の用途に供する建築物に対し、第18条（階段）及び第19条（廊下）の規定を一律に適用することが、その形態等からみて適切と考えられないことから、階段及び廊下に関する規定を除外したものである。この場合、防火避難等の安全面での配慮がなされていることが必要となる。

第4節 物品販売業を営む店舗（第22条・第23条）

（建築物と道路との関係）

第22条 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超え、かつ、3階以上の階に売場を有するものは、道路に2方面以上面しなければならない。ただし、その敷地の外周の長さの4分の1以上が道路に接している場合又は当該建築物の周囲に広い空地があり避難上支障がない旨の知事の認定を受けた場合は、この限りでない。

（平11条例15・一部改正）

〔解説〕

大規模な店舗については、商品等に可燃物が多い上、多人数の人が利用するため、特に火災時等における避難又は救助等の消防活動ができることが重要である。そのため本条は、これらの建築物が道路に2方面以上面することを原則としたものである。

なお、面するとは、避難上有効な窓を有し、その窓が道路に面することである。

本条の対象とする店舗は、店舗の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもので、3階以上に売場を有するものである。

ただし書の「建築物の周囲に広い空地があり避難上支障がない旨の知事の認定を受けた場合」とは、敷地内に広い空地がある場合又は敷地の周囲に公共的な空地がある場合で、避難及び消防活動上支障ない場合などが考えられる。ここで、店舗の敷地においては駐車のためのスペースが設けられる場合が多いが、このスペースを空地として考えることも可能である。ただしこの場合、空地が半永久的に確保されていることが必要である。

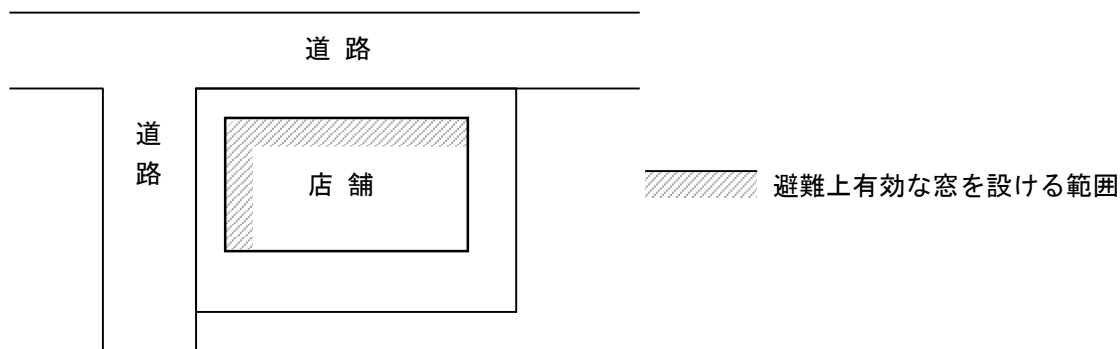


図5-20 建築物が道路に2方面以上面する場合

(前面空地)

第23条 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の屋外に通ずる主要な出入口の前面には、次の表の左欄の区分に応じ、それぞれ同表の中欄に掲げる奥行及び右欄に掲げる幅を有する空地を設けなければならない。

物品販売業を営む店舗の用途に供する部分の床面積の合計	空地の奥行	空地の幅
1,500平方メートルを超え 3,000平方メートル未満	2メートル以上	主要な出入口の幅の2倍以上
3,000平方メートル以上	3メートル以上	

2 第15条第3項の規定は、前項の空地について準用する。この場合において、同条第3項中「第1項に規定する空地又は通路」とあるのは、「空地」と読み替えるものとする。

〔解説〕

本条は、大規模な店舗の出入口付近の混雑の緩和を図るとともに、災害時に店舗内から道路に通ずる緩衝帯として安全性を確保するために規定したものである。

第1項は、大規模な店舗において出入口付近が混雑し、また、非常時に大勢の人が一斉に建築物内から道路に出る場合の緩衝帯として、安全確保上、出入口と道路との間に設ける空地について、奥行と幅を店舗の床面積に応じて定めている。

第2項は、前項の空地は通行を確保するためのものであるもので、劇場等における前面空地と同様に、この空地の上部に建築物の一部が突出できることとしたものである。この空地に突出可能な建築物の一部は、主要構造が耐火構造又は不燃材料であり、突出部分の高さが3メートル以上あるものとする。

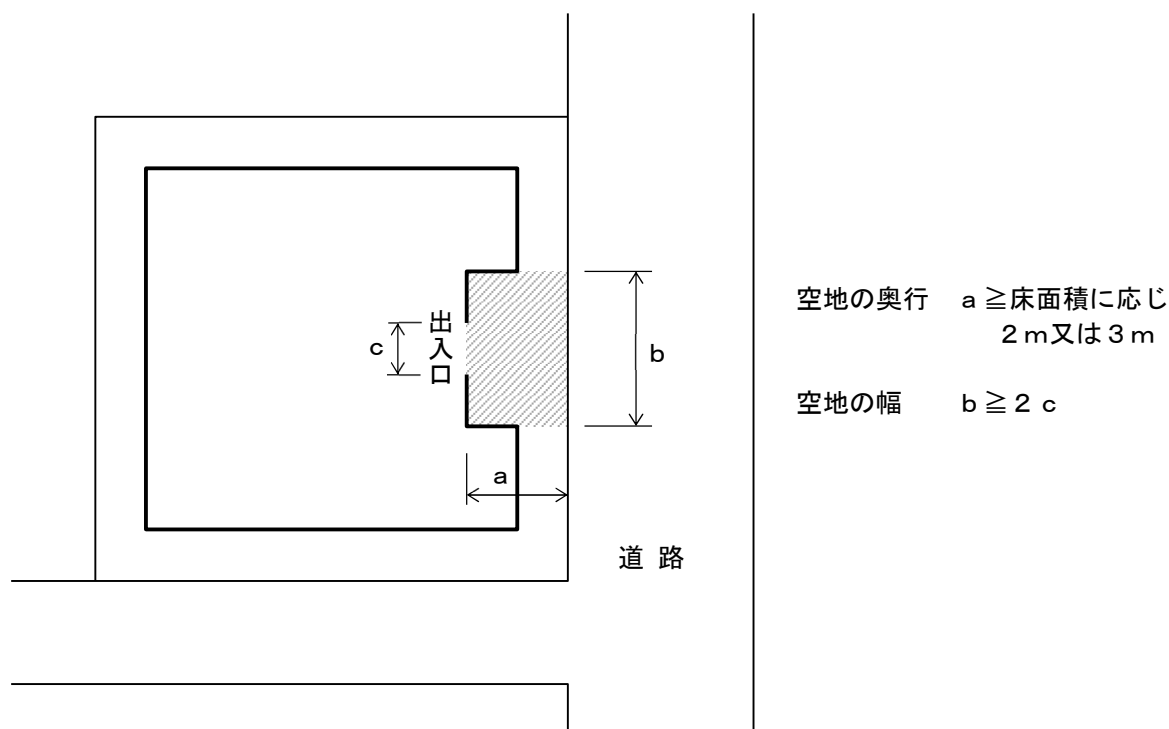


図5-21 前面空地

第5節 公衆浴場（第24条・第25条）

（構造制限）

第24条 公衆浴場の浴室を2階に設ける建築物は、法第27条第1項の規定に適合する建築物、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

2 公衆浴場の浴室を地階に設ける建築物は、当該地階の直上階の床を耐火構造としなければならない。

（平5条例24・平27条例40・一部改正）

〔解説〕

公衆浴場は、常時火気を使用するとともに、浴室が密室化されることから、防火上の安全の確保が図られるよう、本条第1項において、2階に浴室を設ける場合は、法第27条第1項の規定に適合する建築物、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないこととしている。なお、3階以上（階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のものを除く）に浴室を設ける場合には、耐火建築物等としなければならない（法第27条）。

第2項は、浴室を地階に設ける場合は、防災上の観点から、直上階の床を耐火構造としなければならないこととしたものである。

なお、本条は個室付浴場、サウナ風呂等の特殊浴室についても適用される。

公衆浴場は、公衆浴場法第2条で都道府県知事の許可事項とされ、その判断事項に「その構造設備が公衆衛生上不適当であると認めるとき」等は許可を与えないことができることとされている。また、同法施行規則第1条の営業許可申請書に「営業施設の構造設備」を必要記載事項としているため、本条では、構造設備については法の観点からのみ規定している。

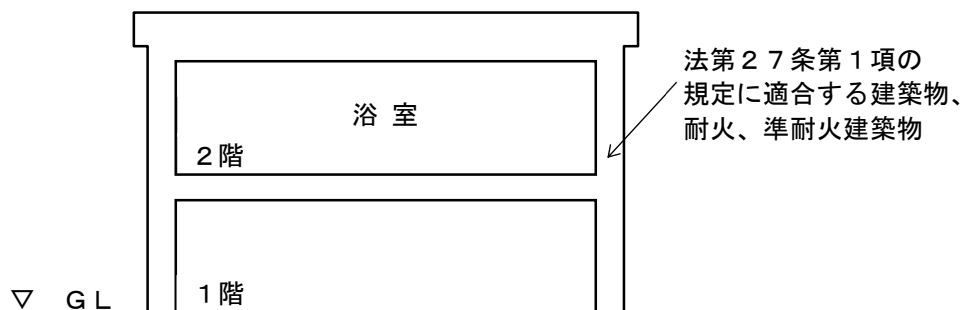


図5-2 2 2階に浴室を設ける場合（第1項）

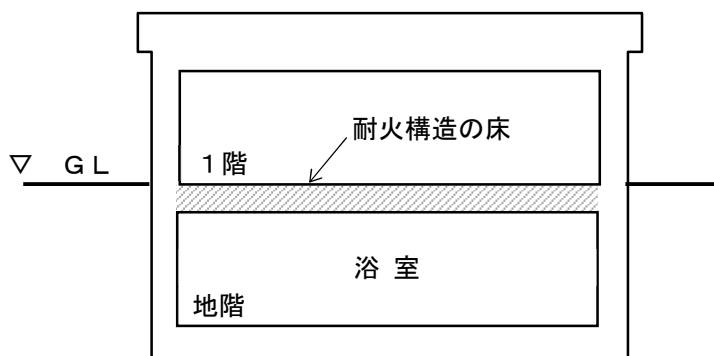


図5-2 3 地階に浴室を設ける場合（第2項）

(ボイラー室の構造)

第25条 公衆浴場のボイラー室は、次の各号のいずれにも適合するものとしなければならない。

(1) 特定主要構造部を耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。

(2) 開口部には、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。

2 建築物の一部を公衆浴場のボイラー室の用途に供する場合は、当該部分とその他の部分とを耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。

(平12条例55・令6条例18・一部改正)

〔解 説〕

本条は、公衆浴場のボイラー室について規定したものである。ボイラー室を防火性が高い構造とすることで、その安全を図ることとしている。

第1項は、ボイラー室の特定主要構造部を耐火構造又は不燃材料で造り、開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けることを規定したものである。

第2項は、建築物の一部をボイラー室とする場合、他の部分と耐火構造の床、壁、又は特定防火設備により防火区画することを規定したものである。

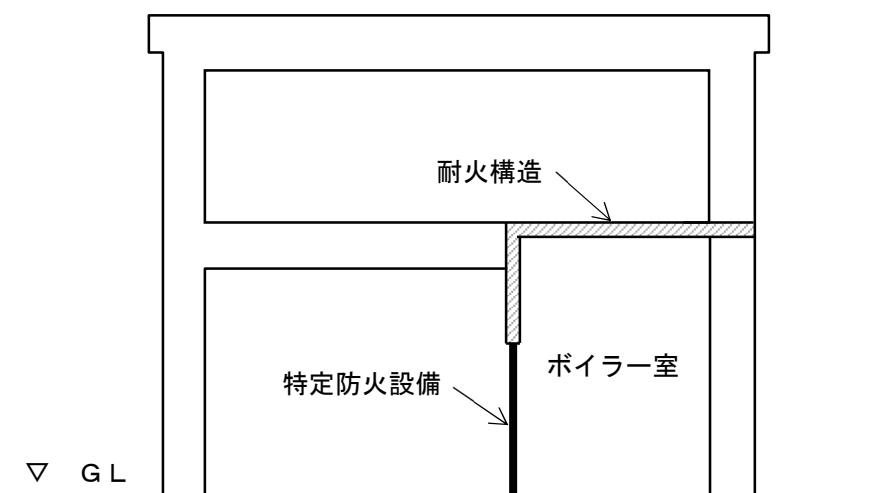


図5-24 公衆浴場の一部をボイラー室とする場合（第2項）

第6節 ホテル及び旅館（第26条～第31条）

（構造制限）

第26条 ホテル又は旅館（以下この節において「ホテル等」という。）の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の2階の床面積の合計が500平方メートルを超えるものは、法第27条第1項の規定に適合する建築物又は耐火建築物としなければならない。

（平27条例40・一部改正）

〔解 説〕

本条は、ホテル等が不特定多数の人を収容する就寝用途であり、一旦事故が発生すると大事故に発展するおそれがあることから、耐火性能を法の規定より上積み付加したものである。

法第27条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）の規定により、2階の床面積の合計が300平方メートル以上のものは準耐火建築物等としなければならないが、本条においては、2階の床面積の合計が500平方メートルを超えるものは法第27条第1項の規定に適合する建築物又は耐火建築物としなければならないこととしている。

なお、用途に供する部分とは、ある目的のために必要とされる部分又は使用される建築物の部分（その部分に附属する部分を含む。）をいう。

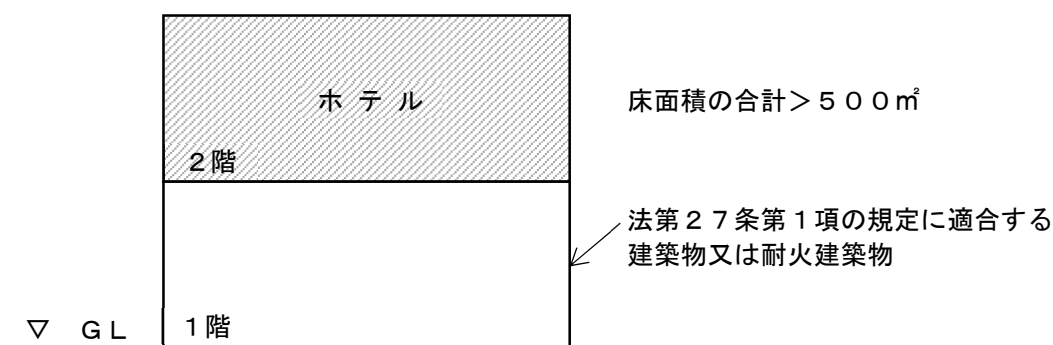


図5-25 ホテル等の用途に供する部分が2階にある場合

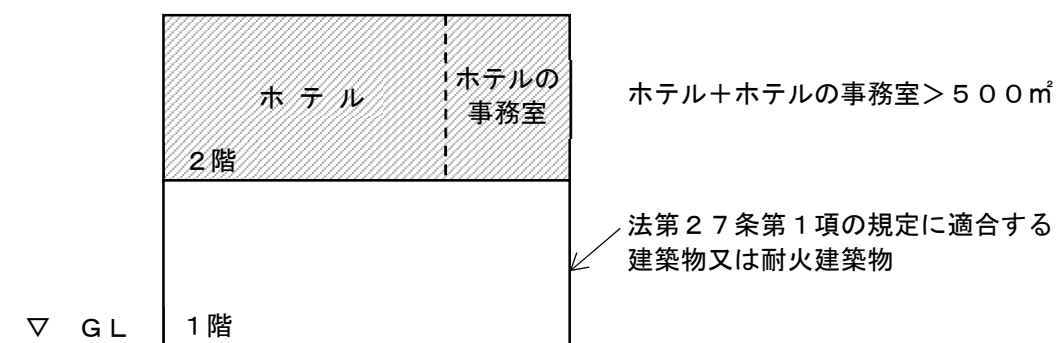


図5-26 ホテル等の一部に附属部分（事務室等）がある場合

(階 段)

第27条 ホテル等の用途に供する建築物における居室の床面積の合計が100平方メートルを超える地上階から避難階又は地上に通ずる直通階段は、次の各号のいずれにも適合するものとしなければならない。

(1) けあげの寸法は、20センチメートル以下とし、踏面の寸法は、24センチメートル以上とすること。

(2) 階段及び踊場の幅は、120センチメートル(屋外階段については、90センチメートル)以上とすること。

〔解 説〕

本条は、直通階段が、避難の際に特に重要な役割を果たす施設であり、また、通行中の転落など不慮の災害が発生することを未然に防止するため、階段及び踊場の幅並びにけあげ及び踏面の寸法について規定したものである。

令第23条（階段及びその踊場の幅並びにけあげ及び踏面の寸法）においては、直上階の居室の床面積の合計が200平方メートルを超える階からの階段について構造が定められているが、本条ではさらに安全を図るため、避難階を除く階の居室の床面積の合計が100平方メートルを超える階からの直通階段にまで適用範囲を拡大している。

第1号は、けあげ、踏面の寸法を、第2号は、階段及び踊場の幅を定めたものである。

階 段 の 種 類			階段及びその 踊場の幅 a	けあげの寸法 b	踏面の寸法 c
法の 適用	イ	直上階の居室の床面積の合計が200平方メートルを超える地上階又は居室の床面積の合計が100平方メートルを超える地階若しくは地下工作物における階段	120センチメートル以上	20センチメートル以下	24センチメートル以上
本条の 適用	ロ	避難階を除く階の居室の床面積の合計が100平方メートルを超える地上階から避難階又は地上に通ずる直通階段	120センチメートル以上	20センチメートル以下	24センチメートル以上
法の 適用	ハ	イ又はロに掲げる以外の階段	75センチメートル以上	22センチメートル以下	21センチメートル以上

屋外階段の幅は、令第120条（直通階段の設置）又は令第121条（2以上の直通階段を設ける場合）による直通階段にあつては90センチメートル以上、その他のものにあつては60センチメートル以上とするよう規定されているが、本条においては、90センチメートル以上とするよう制限を強化している。

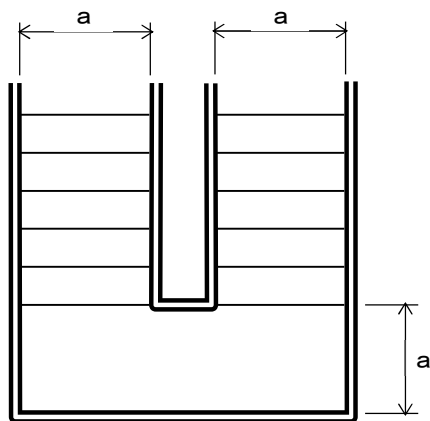


図5-27 階段及びその踊場の幅

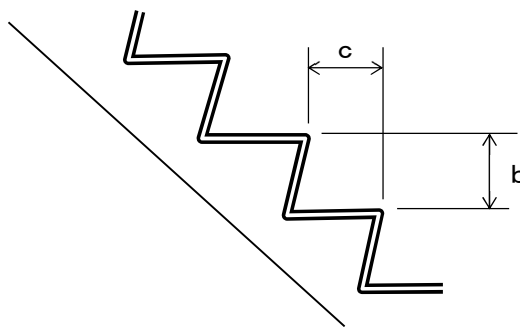


図5-28 けあげ及び踏面の寸法

(廊 下)

第28条 ホテル等の用途に供する建築物における居室の床面積の合計が100平方メートルを超える階の客用の廊下(3室以下の専用のものを除く。)の幅は、両側に居室があるものにあつては1.6メートル以上、その他のものにあつては1.2メートル以上としなければならない。ただし、便所、浴室その他これらに類するもののみに通ずるもの又は避難階におけるもので避難上支障がない場合は、この限りでない。

〔解 説〕

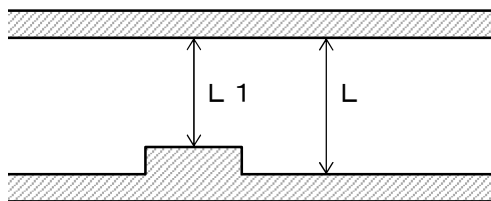
本条は、特に客用の廊下について、スムーズな避難が図られるようその幅を規定したものである。

令第119条(廊下の幅)の規定により、居室の床面積の合計が200平方メートルを超える階の廊下の幅について規定されているが、本条では、特に客用廊下について100平方メートルを超える階のものにまで適用の範囲を拡大している。

なお、3室以下の専用のものとは、当該廊下が通過交通の用に供されるおそれがなく行き止まりであるなど、主たる廊下以外の局部的な用に供される廊下をいう。例えば、図5-30及び図5-31において、その階の全ての居室の床面積の合計が100平方メートルを超える場合、(L2)部分は適用がないが(L1)部分については本条の適用となる。

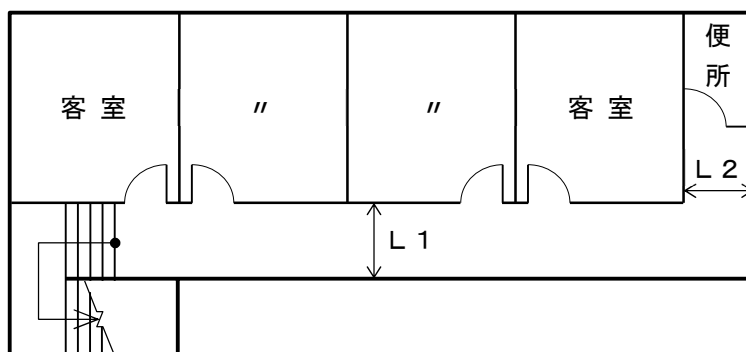
なお、便所等の専用廊下又は避難階において廊下を経由せず直接外部に避難できる場合は、本条の適用は除外される。

		両側に居室のある廊下	その他の廊下
法の適用	居室の床面積の合計が200平方メートル(地階にあつては100平方メートル)を超える階におけるもの(3室以下の専用のものを除く)	1.6メートル以上	1.2メートル以上
本条の適用	居室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用のもの	1.6メートル以上	1.2メートル以上



(注) 幅は有効幅 (L 1) のことである。

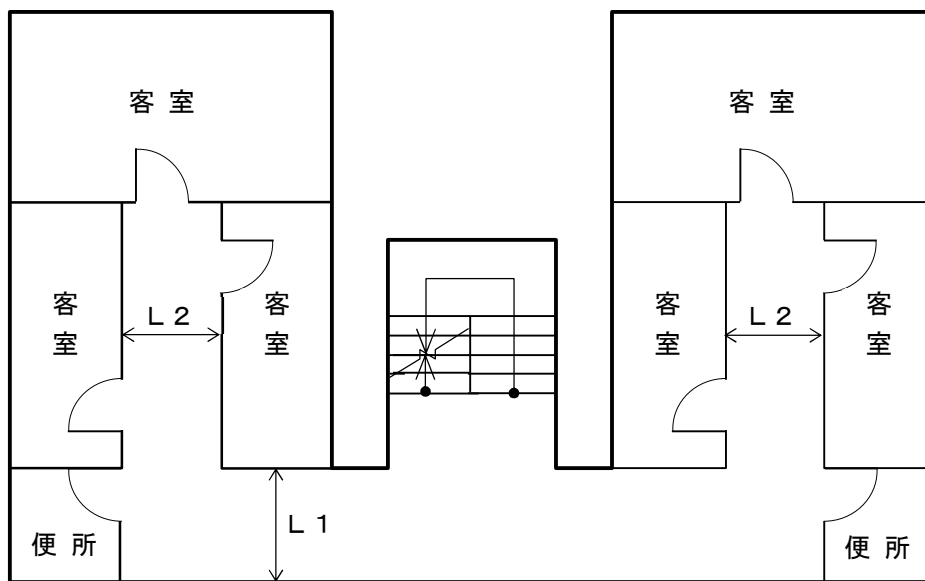
図 5-2 9 廊下の幅



客室の床面積
の合計 $> 100 \text{ m}^2$

$\therefore$ L 1 は 1.2 m 以上
L 2 は適用なし

図 5-3 0 客用の廊下の幅 (便所等の専用廊下がある場合)



居室の床面積の合計 $> 100 \text{ m}^2$

L 1 は 1.2 m 以上

L 2 は適用なし (3 室以下の専用廊下)

図 5-3 1 客用の廊下の幅 (3 室以下の専用廊下がある場合)

(歩行経路の制限)

第29条 ホテル等の用途に供する建築物で令第121条第1項の規定により避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を有するものの3階以上の階の宿泊室の出口から各直通階段に至る通常の歩行経路の全てに共通の重複区間(以下この条において「重複区間」という。)があるときにおける重複区間の長さは、10メートル未満としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する階については、この限りでない。

(1) 宿泊室の出口から避難階又は地上に通ずる直通階段に通ずる廊下その他の通路が、当該部分とその他の部分とを耐火構造若しくは令第108条の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合する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で令第112条第19項第2号に規定する構造であるもので区画されている階

(2) 宿泊室の出口から前号の直通階段に通ずる廊下その他の通路に、第9条ただし書に規定する設備を設けた階

2 前項の規定は、同項の宿泊室から重複区間を経由しないで、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に避難することができる場合は、適用しない。

(平12条例55・平27条例40・平30条例45・令元条例15・令2条例32・令6条例18・一部改正)

〔解 説〕

本条は、火災が発生した場合に大きな被害が考えられる施設であるホテル等のうち、3階以上の階における各宿泊室からの避難路を確保するため、2以上の直通階段を互いに有効に配置するよう規定したものである。

令第121条(2以上の直通階段を設ける場合)においては、その階の規模に応じて2以上の直通階段を設けるよう規定されているが、本条第1項では、特に危険が予想される3階以上の階における各宿泊室の出口から各階段に至る歩行経路の全てに共通する区間の長さを10メートル未満とすることにより、階段の配置を制限している。

なお、ただし書のいずれかの規定により避難路が確保される場合は適用しないこととしているが、この場合においても令第121条第3項の制限を受ける場合があるので注意が必要である。

第1号は、廊下等とその他の部分とを防火区画した場合、本条の適用を除外するものである。防火区画に用いる防火戸は、常時閉鎖式のもの又は煙を感知して自動的に閉鎖できる構造などが要求される。また、防火区画を換気等の風道が貫通する場合、第10条(防火区画を貫通する風道に設ける防火設備)の規定による防火設備が必要となる。

第2号は、廊下等にスプリンクラー設備等を設けた場合、本条の適用を除外するものである。

第2項は、バルコニー、屋外通路等により安全に避難できる場合は、前項の適用を除外したものであり、その他これらに類するものとしては、屋上広場などが考えられる。

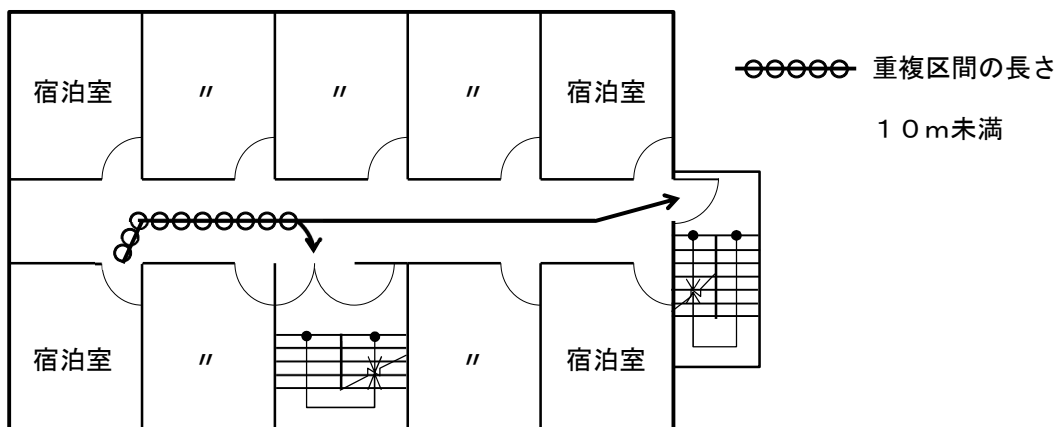


図5-32 歩行経路の重複区間（第1項）

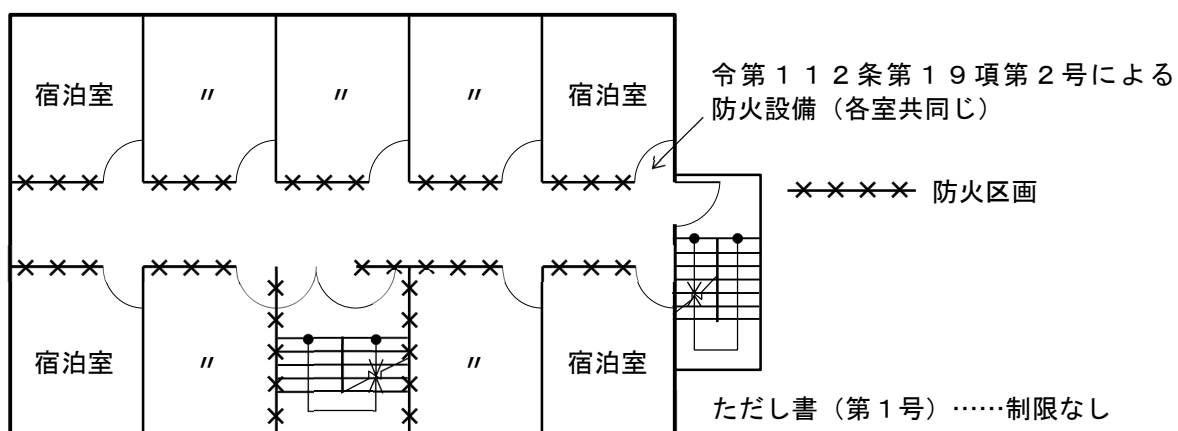


図5-33 避難経路とその他の部分とを防火区画した場合（第1項第1号）

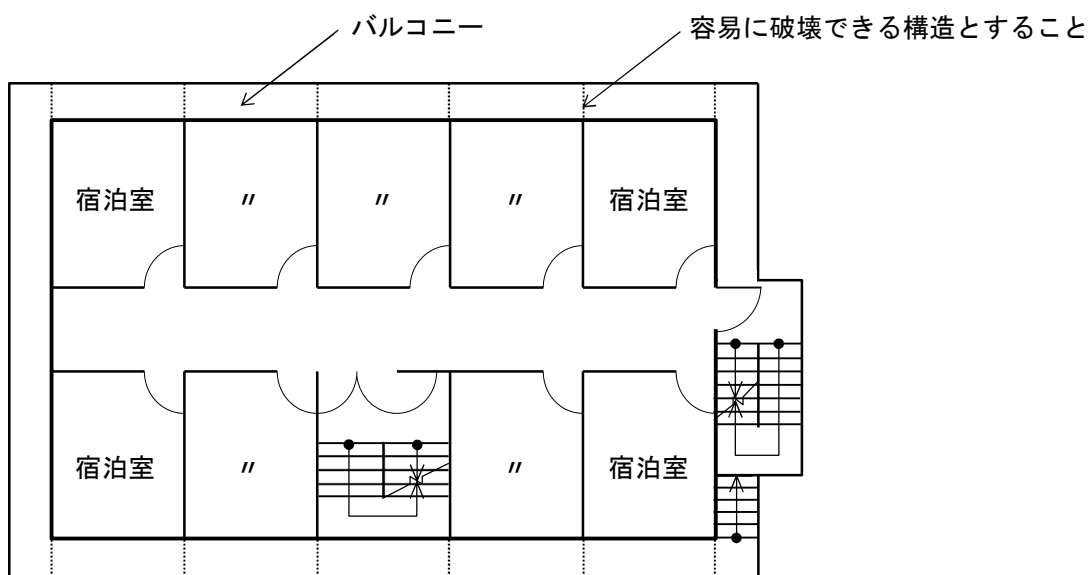


図5-34 避難上有効なバルコニー等（第2項）

(外壁等の構造)

第30条 法第22条第1項の市街地の区域内にあるホテル等の用途に供する木造の建築物(同項の市街地の区域の内外にわたるものを含む。)で、階数が2であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。ただし、当該建築物が法第27条第1項の規定に適合する建築物又は準耐火建築物である場合は、この限りでない。

(平5条例24・平27条例40・一部改正)

〔解 説〕

本条は、延焼防止の観点から、木造のホテル等における延焼のおそれのある部分の防火性能について規定したものである。

法第22条第1項の市街地の区域内にある一定規模以上の木造のホテル等で、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とするよう定めている。

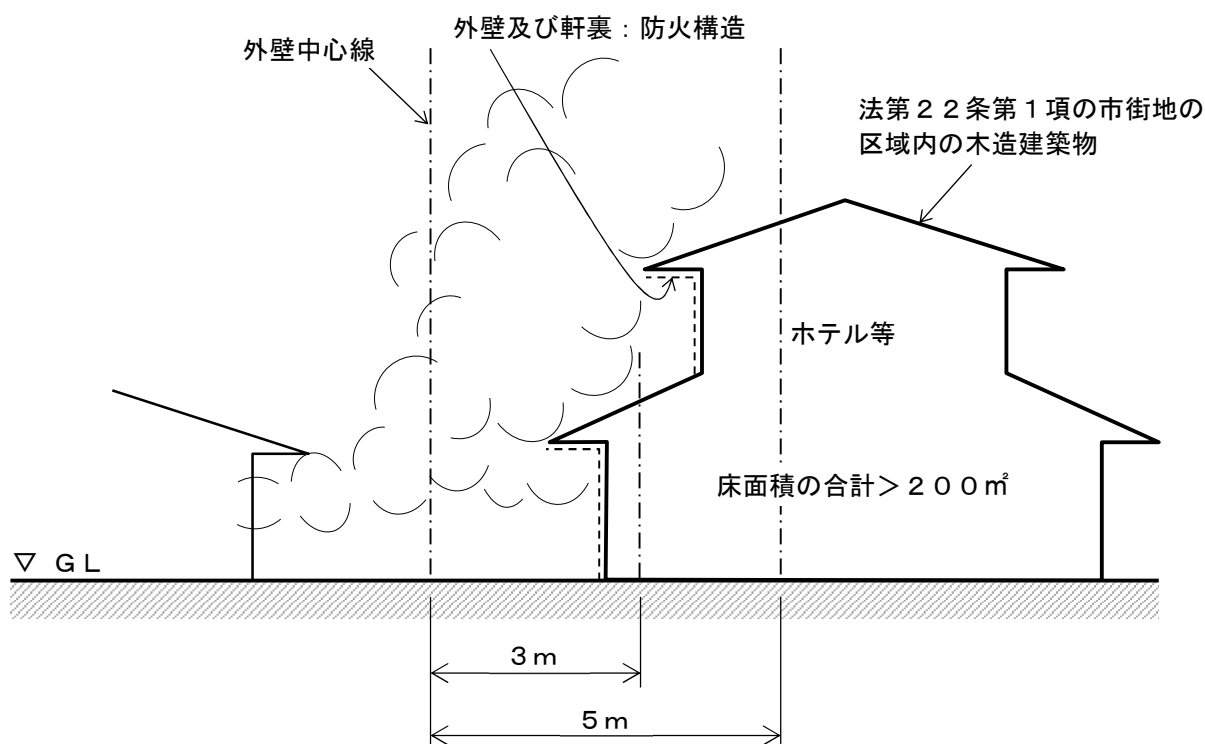


図5-35 延焼のおそれのある部分（法第2条第1項第6号）

(防火区画)

第31条 建築物の一部がホテル等の用途に供するもので、階数が2であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものは、当該部分とその他の部分とを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2号に規定する構造であるもので区画しなければならない。ただし、同条第18項ただし書に規定する場合は、この限りでない。

(平5条例24・平12条例55・平30条例45・令元条例15・令2条例32・一部改正)

〔解 説〕

本条は、建築物にホテル等の用途とその他の用途とが複合している場合、それぞれの用途の安全を図る見地から、相互に防火上有効な区画をするよう規定したものである。

階数が2であり、ホテル等の部分の床面積が200平方メートルを超える場合は、その他の用途と防火区画しなければならない。

なお、防火区画に用いる防火戸で、熱に感知して自動的に閉鎖できる構造のものは認められない。また、防火区画を換気等の風道が貫通する場合、第10条（防火区画を貫通する風道に設ける防火設備）の規定による防火設備の設置が必要となる。

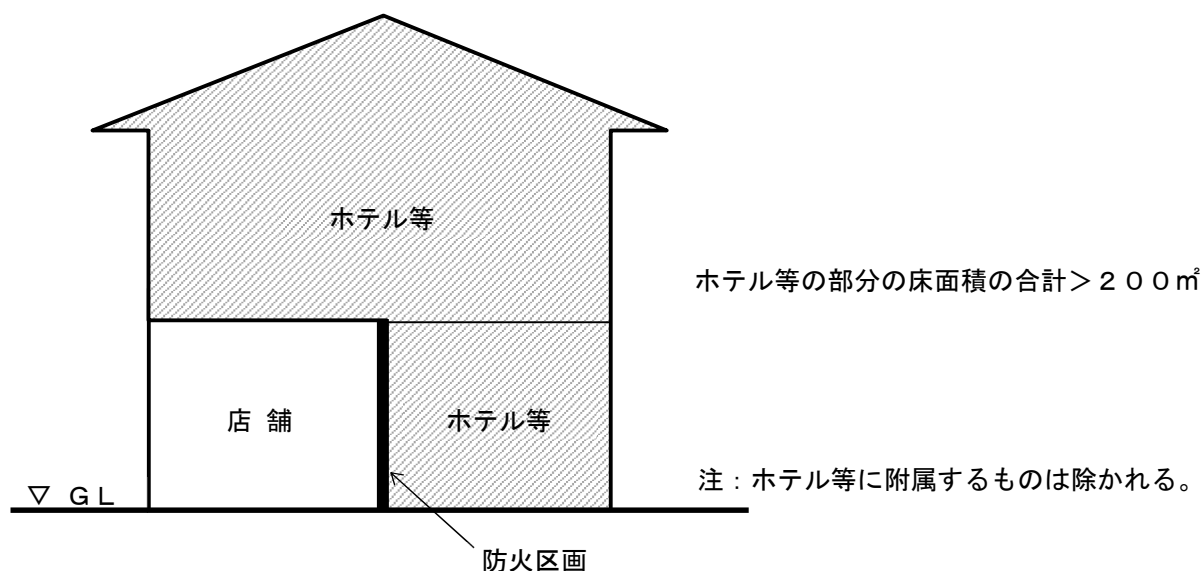


図5-36 ホテル等とその他の用途とが複合している場合

第7節 共同住宅、寄宿舍及び老人福祉施設（第32条～第35条）

（2階に設ける共同住宅及び寄宿舍の制限）

第32条 共同住宅又は寄宿舍は、劇場、映画館、演芸場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場又は料理店の用途に供する地階又は1階の部分の特定主要構造部が準耐火構造（壁、柱、床及びはり）にあっては、1時間準耐火基準に適合するものに限る。）でない建築物の2階に設けてはならない。

（平5条例24・平12条例55・平27条例40・令6条例18・一部改正）

〔解 説〕

本条は、地階又は1階に劇場・映画館等がある建築物の2階に共同住宅又は寄宿舍を設ける場合、これらに常住する人々の安全性を確保するために階下の劇場・映画館等の部分の構造について制限を付加したものである。

法第27条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）においては、3階以上（階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のものを除く。）を共同住宅又は寄宿舍の用途に供する場合（地階を除く階数が3で一定の要件に該当するものを除く。）は耐火建築物等とし、2階の床面積の合計が300平方メートル以上の場合には準耐火建築物等とすることとされている。

本条は、特定主要構造部が準耐火構造でない劇場、映画館等の用途に供する建築物の2階に共同住宅又は寄宿舍を設けてはならないこととしている。これらは、いずれも営業が深夜にまで及ぶ上、火災が発生した場合、階上に共同住宅等が設けられていると惨事を誘発するおそれ大きいことから設けた規定である。

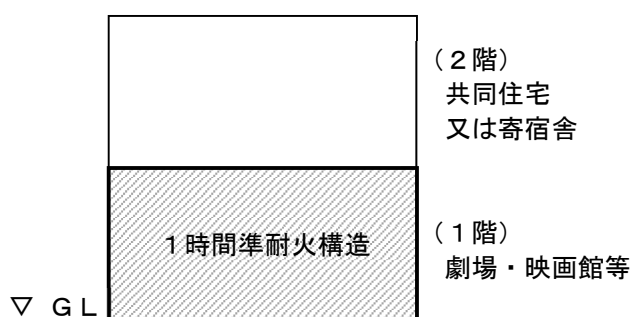


図5-37 1階に劇場等を設ける場合

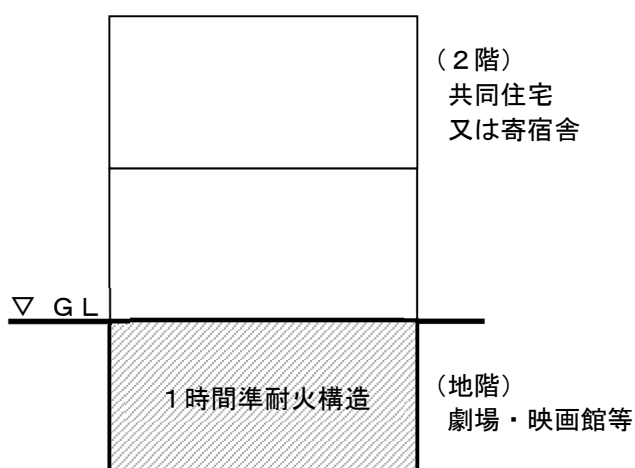


図5-38 地階に劇場等を設ける場合

(出 口)

第33条 共同住宅、寄宿舍又は老人福祉施設(有料老人ホームを含む。以下この条において同じ。)の用途に供する建築物の避難階における屋外への主要な出口は、道に面しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 主要な出口が、次の表の左欄の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる幅員を有する敷地内の通路に面し、かつ、当該通路が道に通ずるとき。

共同住宅、寄宿舍又は老人福祉施設の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内の通路の幅員
200平方メートル未満	1.5メートル以上
200平方メートル以上500平方メートル未満	3メートル以上
500平方メートル以上	4メートル以上

(2) 建築物の周囲に公園、広場その他の空地があり避難上支障がない旨の知事の認定を受けたとき。

(平11条例15・一部改正、令6条例18・一部改正)

〔解 説〕

本条は、共同住宅等において、避難階における主要な出口からの避難が容易にできるようにするための規定である。

第1号は、共同住宅等の規模に応じた敷地内通路の幅員(1.5メートル～4メートル以上)を規定することにより、避難階における主要な出口から道路等に至るまでの避難経路を確保するものである。

第2号は、敷地内の建築物の周囲に公園、広場等がある場合で、避難上支障がない旨の知事の認定を受けたときの緩和である。

なお、共同住宅における主要な出口は、「当該住宅に入居する者が日常的に出入りすると想定される一の出入口」とし、一の住戸から屋外へ通ずる出口が複数存在する場合でも原則一箇所とする。

具体的には、以下の住宅形式ごとに図5-39から図5-42の「▼」部分を「主要な出口」とする。①階段室型、②片廊下型、③1階廊下なし型、④玄関ホール型

また、道に面していない主要な出口が複数存在する場合、敷地内の通路の幅員はその主要な出口を利用する住戸の面積に応じた幅員を確保するものとする。

「道に面する」とは、主要な出口を背にし、出口の中心(平面図上の中心線、FLから160センチメートル程度)から正面左右それぞれ60度の範囲(人間の両目での可視範囲)において以下のすべてに該当するものをいう。(図5-43)

- ・道(法第42条の道路をいう。)が見通せる。(視認性)
- ・直線的に道に達することができ、その経路に避難上支障となる段差や植栽等がない。(直進性)

なお、避難上支障となる段差や植栽等がない場合とは、蹴上げ20センチメートル以下・踏面24センチメートル以上の段差や、その上を歩行可能な植栽(芝生等)が設置されている場合などが考えられる。

① 階段室型
〔 階段室から直接各住戸へ出入りできる構造のもの 〕

主要な出口：各共用階段の昇降口

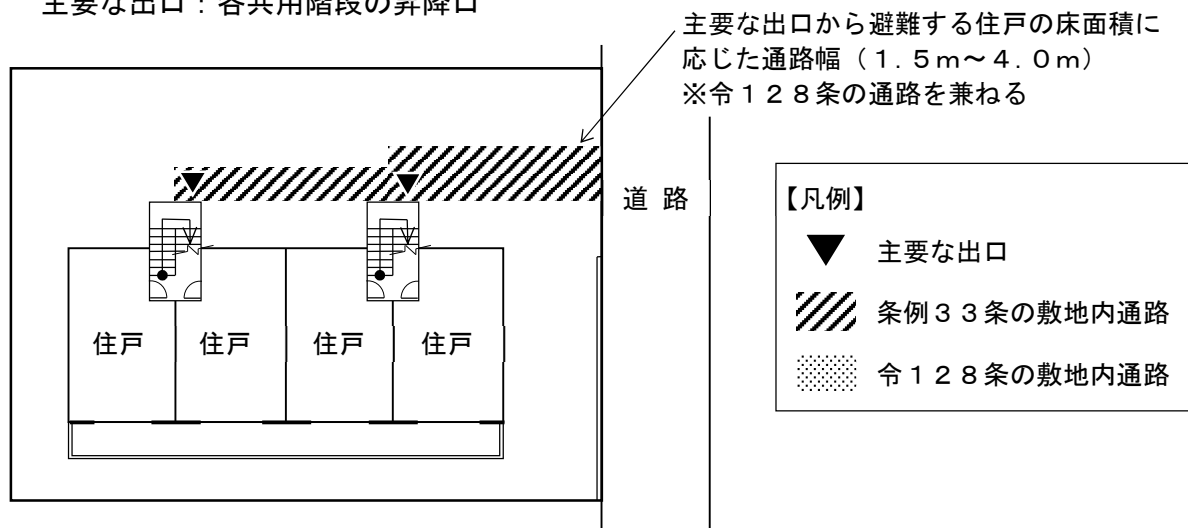
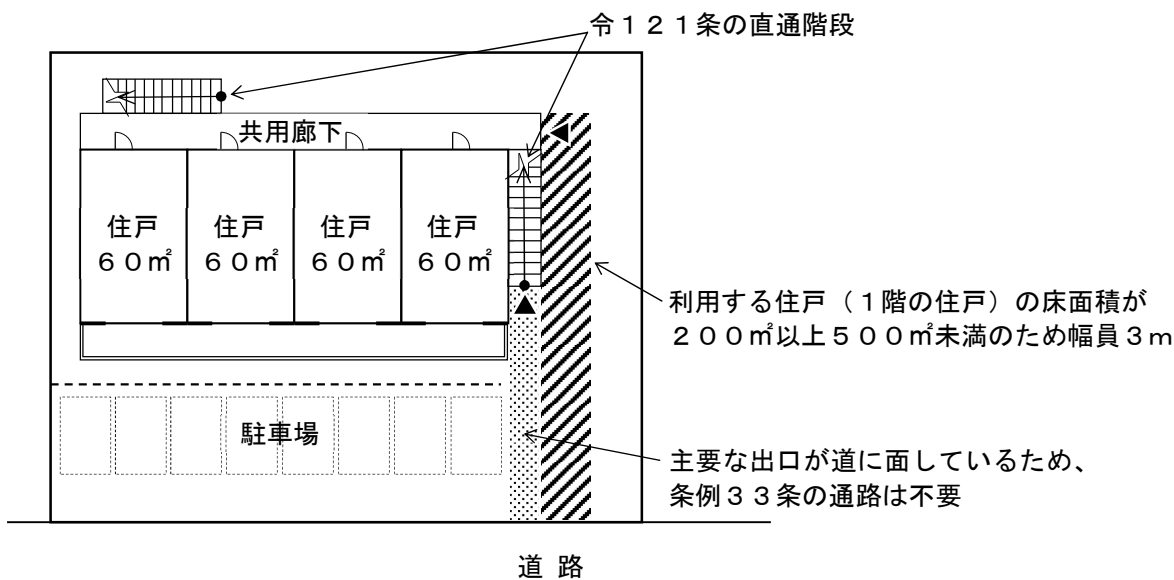


図5-39 主要な出口と敷地内通路 (①階段室型の例)

② 片廊下型
〔 避難階以外に入居する者が共用階段の昇降口から直接地上へ出ることができ、
避難階に共用廊下※を有する構造のもの 〕

主要な出口：避難階における共用廊下の出入口及び共用階段の昇降口



※廊下としての形状が明確であるものとして、以下の全てに該当するものをいう。

- ・ 同一階の住戸間を段差等がなく行き来できる
- ・ コンクリートや床材等で廊下としての仕上がりがある
- ・ 廊下と地上部分との間に段差 (避難上支障があるもの) や手すり等がある

図5-40 主要な出口と敷地内通路 (②片廊下型の例)

③ 1階廊下なし型

避難階以外に入居する者が共用階段の昇降口から直接地上へ出ることができ、
避難階に共用廊下を有しない構造のもの

主要な出口：共用階段の昇降口及び各住戸の玄関口

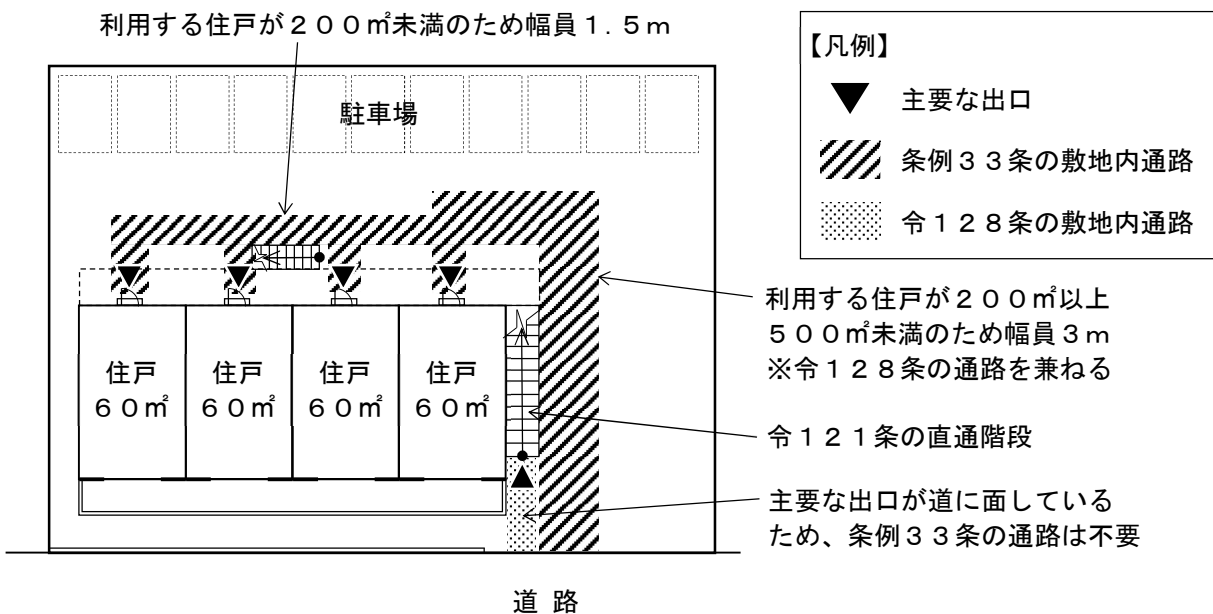


図5-41 主要な出口と敷地内通路（③1階廊下なし型の例）

④ 玄関ホール型

避難階以外に入居する者が、屋外避難階段を使用することなく避難階の共用廊下
及び玄関ホールを通じて地上に出ることができる構造のもの

主要な出口：正面玄関（メインエントランス）における屋外への出入口

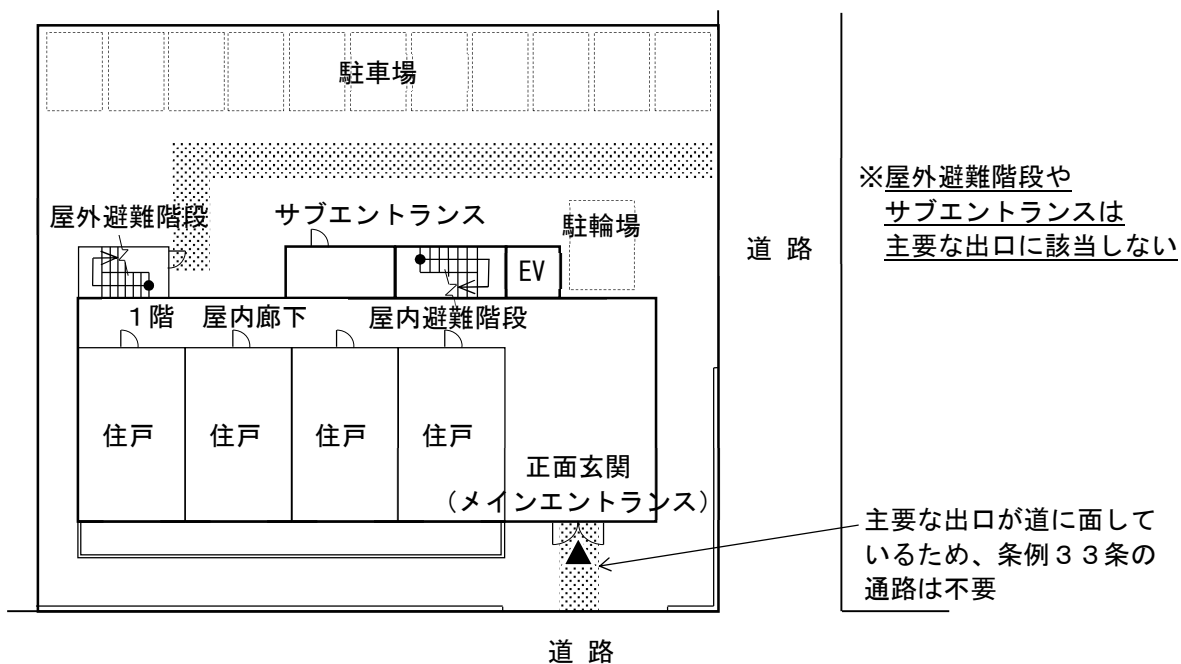
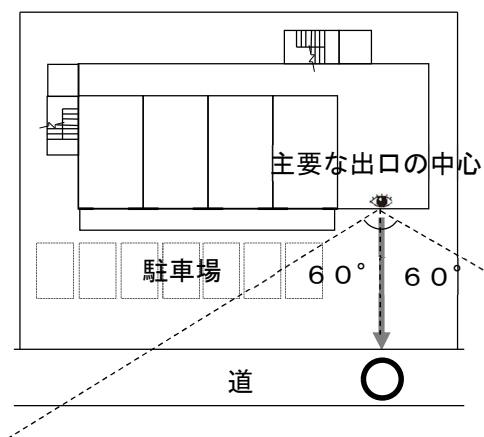
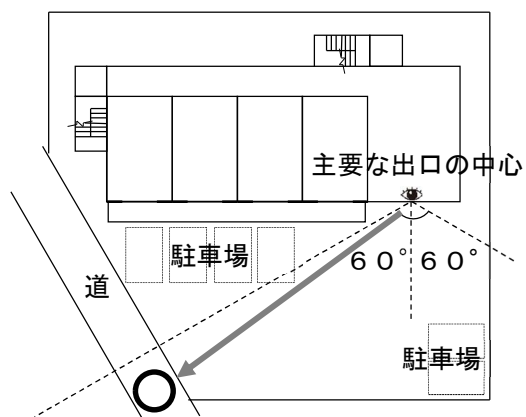


図5-42 主要な出口と敷地内通路（④玄関ホール型の例）

■道に面する

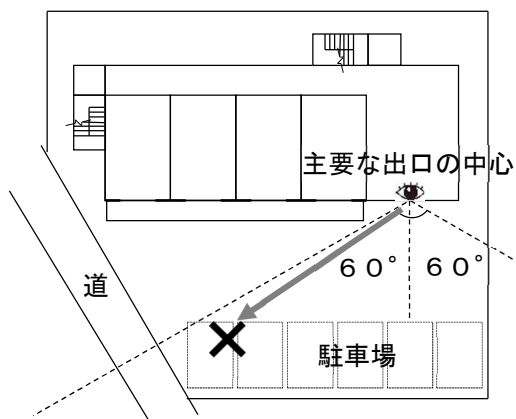


■道に面する



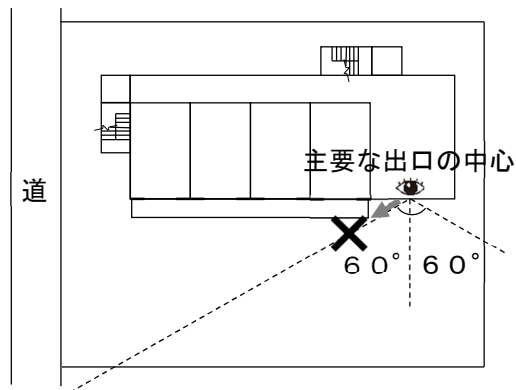
■道に面しない

視認性○ 直進性×



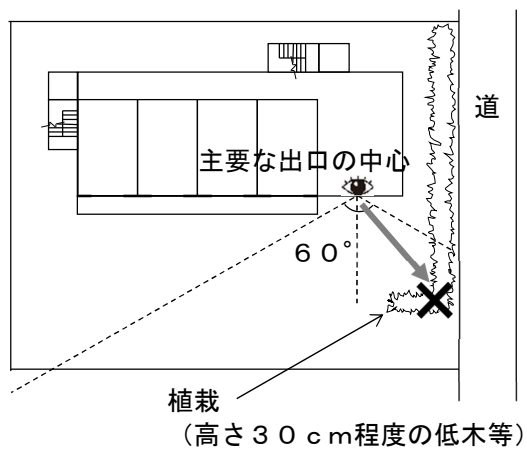
■道に面しない

視認性× 直進性×



■道に面しない

視認性○ 直進性×



■道に面しない

視認性○ 直進性×

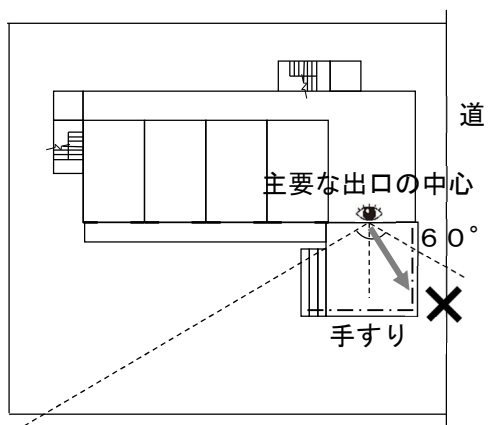


図5-43 「道に面する」の取扱い

(階 段)

第34条 第27条の規定は、共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物について準用する。この場合において、「ホテル等」とあるのは、「共同住宅又は寄宿舍」と読み替えるものとする。

〔解 説〕

本条は、共同住宅等における有効な避難を図るため、階段の構造について、第27条（ホテル又は旅館の階段）の規定と同様に定めたものである。

(廊 下)

第35条 共同住宅の共用の廊下又は寄宿舍の廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅は、両側に居室があるものにあつては1.6メートル以上、その他のものにあつては1.2メートル以上としなければならない。

〔解 説〕

本条は、共同住宅等における通行及び避難の安全を図るため、共用の廊下等の幅について定めたものである。

令第119条（廊下の幅）においては、共同住宅の住戸又は住室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における共用の廊下の幅について規定しているが、本条では、適用の範囲を床面積にかかわらず全てのものとし、適用の範囲を拡大している。

なお、寄宿舍の3室以下の専用廊下については、収容人員が少なく規模が小さいため、法と同様、本条も適用を除外している。

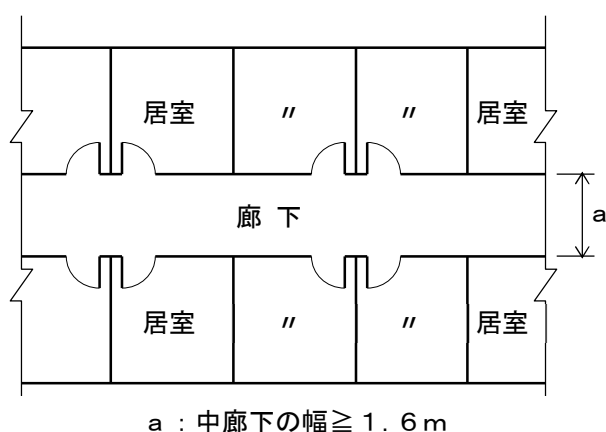


図5-44 両側に居室がある場合

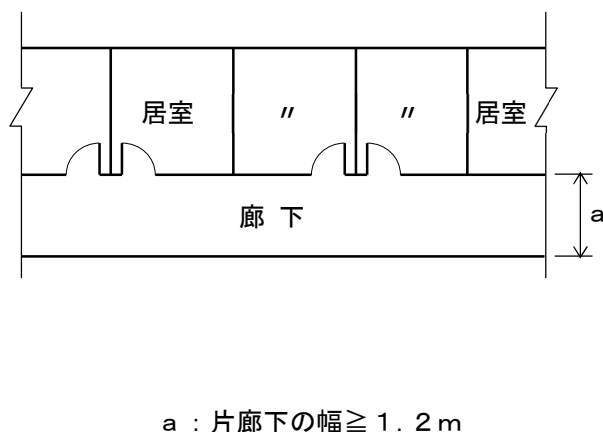


図5-45 片側に居室がある場合

第 8 節 自動車車庫及び自動車修理工場（第 3 6 条～第 3 9 条）

（適用の範囲）

第 3 6 条 この節の規定は、自動車車庫又は自動車修理工場（以下この節において「車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 平方メートルを超える建築物に限り、適用する。

〔解 説〕

本条は、一般住宅にも駐車場が設置されている状況を考慮して、5 0 平方メートル以下の車庫については、規制の対象外としている。5 0 平方メートルという数値は、現在の法第 4 8 条（用途地域等）の規定に基づく別表第 2、用途地域内の建築物の制限（へ）欄の第 2 種住居地域内に建築してはならない建築物第 2 号の数値である。

（敷地と道路との関係）

第 3 7 条 車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が 3 0 0 平方メートルを超える建築物の敷地の自動車の出入口は、6 メートル以上の幅員を有する道路に接しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- （1）敷地が 4 メートル以上の幅員を有する 2 以上の道路に接し、かつ、当該敷地の自動車の入口及び出口がそれぞれ別の道路に設けられているとき。
- （2）敷地が 4 メートル以上の幅員を有する道路に接し、かつ、当該道路と当該道路に沿った当該敷地の一部とが幅員 6 メートル以上の道路状をなしているとき。
- （3）その他建築物の敷地及び周囲の状況により通行の安全上支障がない旨の知事の認定を受けたとき。

（平 5 条例 2 4 ・ 平 1 1 条例 1 5 ・ 一部改正）

〔解 説〕

本条は、自動車の出入りに伴う車庫等の前面道路の交通安全の観点から、その敷地に設ける出入口が接しなければならない道路の最小幅員について規定したものである。

駐車場法では、路外駐車場で自動車の駐車のために供する部分の面積が 5 0 0 平方メートル以上のものに法の基準を適用しているが、本条では、車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が 3 0 0 平方メートルを超える建築物の敷地について規定している。この規模であれば自動車の出入り頻度も多くなるため、敷地内外の安全確保の必要性から、建築物の敷地の自動車出入口を幅員 6 メートル以上の道路に接するよう制限を付加している。

しかし、建築物の敷地や周辺の状況によっては、6 メートル以上の道路幅員がない場合でも通行の安全を確保することができる場合も考えられることから、除外規定としてただし書を設けた。

なお、本条は第 3 条（適用の除外）の規定により、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用することとしている。

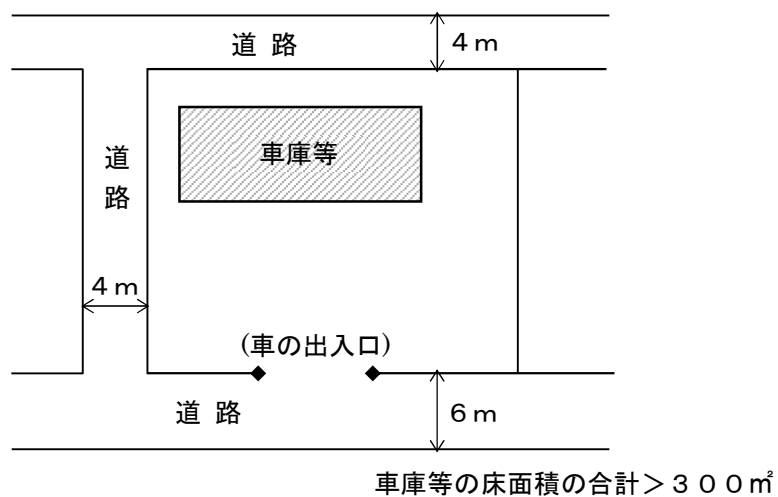


図5-46 敷地の出入口が接する道路の幅員

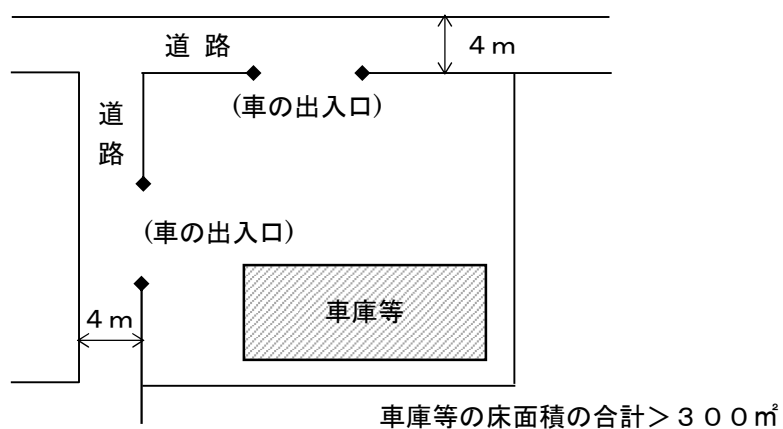


図5-47 敷地の出入口が2以上の道路に接する場合（第1号）

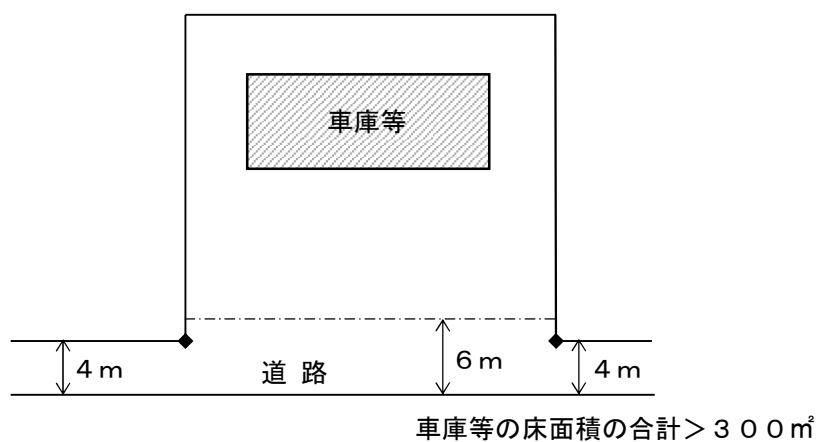


図5-48 敷地の一部が道路と一体となっている場合（第2号）

(構造制限)

第 38 条 車庫等の用途に供する部分の直上に 2 以上の階がある建築物(地上階の階数が 3 以上のものに限る。)又は車庫等の用途に供する部分を 2 階に設ける建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

(平 5 条例 24 ・ 一部改正)

〔解 説〕

本条は、引火性の強いガソリン等を内包している自動車を収容するものである車庫等について、耐火性能の強化を図るよう規定したものである。

法第 27 条(耐火建築物等としなければならない特殊建築物)の規定に基づく別表第 1 において、3 階以上の階を車庫等の用途に供する建築物は耐火建築物とし、また、その用途に供する部分の床面積が 150 平方メートル以上の建築物は準耐火建築物とすることとされている。

本条では特に、1 階に車庫等があり 2 階、3 階が他の用途に供される建築物又は 2 階を車庫等の用途として使用する建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とするよう制限を付加したものである。

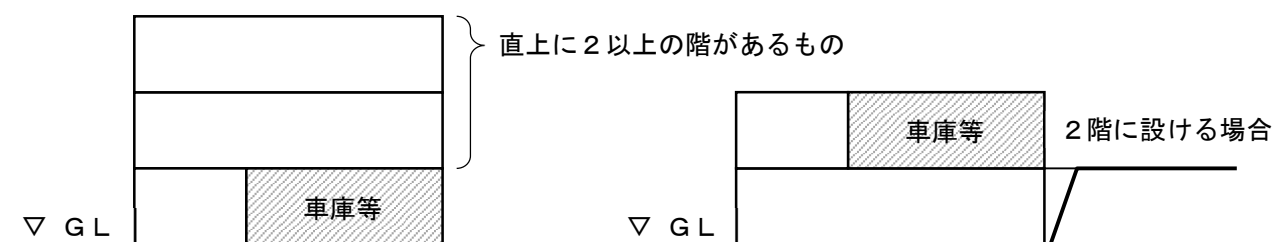


図 5-49 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない車庫等

(防火区画)

第 39 条 削除

(平 30 条例 45)

第9節 キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、料理店及び飲食店（第40条～第42条）

（平5条例24・改称）

（適用の範囲）

第40条 この節の規定は、3階以上の階をキャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、料理店又は飲食店（以下この節において「キャバレー等」という。）の用途に供する建築物に限り、適用する。

（平5条例24・一部改正）

〔解 説〕

本条は、複合店舗建築物（いわゆる雑居ビル）について適用の範囲を規定したものである。これらの建築物は、管理が必ずしも統一的に行われていないことから防災上の問題が多く、新宿歌舞伎町雑居ビルの火災等、多数の死傷者を出している現状にある。

当該建築物の問題点として、各店舗の経営形態が異なること、また、改修工事が頻繁に行われることにより防火避難施設の機能障害が生じやすく、さらには、個々の店舗は火気使用が多く、かつスペースが狭く、廊下、階段、出入口等の避難施設に商品、材料が集積され、避難、消防活動の障害になる等が指摘されている。

これらに対処するため、特に火気の使用が多い、各店舗が低照度個室化になりやすい、また、利用人数が不特定多数であり酒気を帯びている人が多いなどの問題が多いキャバレー等の風俗営業施設又は飲食店が3階以上にある建築物について、この節の規定を適用することとしている。

なお、バーの用途の店舗のみで構成されるなど、全館同じ用途の建築物も適用される。

（避難階段等の設置）

第41条 キャバレー等の用途に供する3階以上の階から避難階又は地上に通ずる令第120条の規定による直通階段の一以上は、令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段としなければならない。

2 前項の規定による直通階段は、避難階における客用の屋外への主要な出口又は昇降機に近接した位置その他客が通常利用する位置に設けなければならない。

〔解 説〕

火災等の非常時における避難経路を確保するため、本条第1項において直通階段の1以上を避難階段又は特別避難階段とすることとしている。

第2項は、第1項の規定による直通階段を主要な出口等に近接した位置に設けることにより、客に対する避難経路の認知を図るとともに適正な維持管理が促され、安全かつ迅速な避難を確保することを目的として規定したものである。

ここでいう「客が通常利用する位置」とは、客が利用する主要な廊下に面した位置、あるいは、主要な出口から目視できる位置のことをいう。

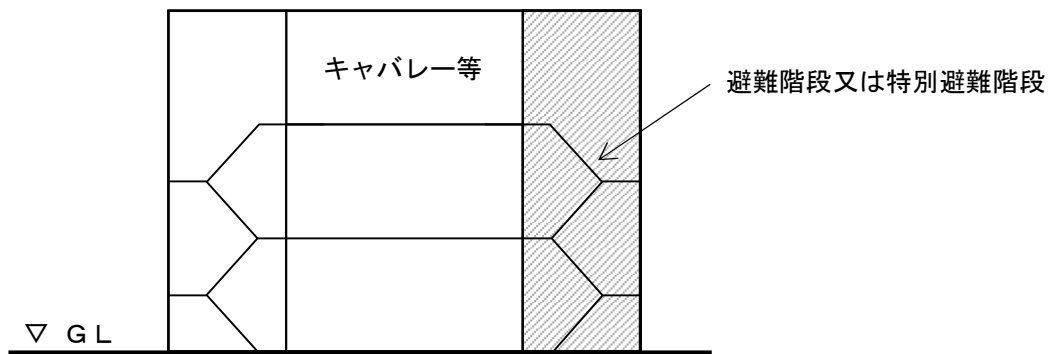


図 5-50 キャバレー等を3階以上に設ける場合（第1項）

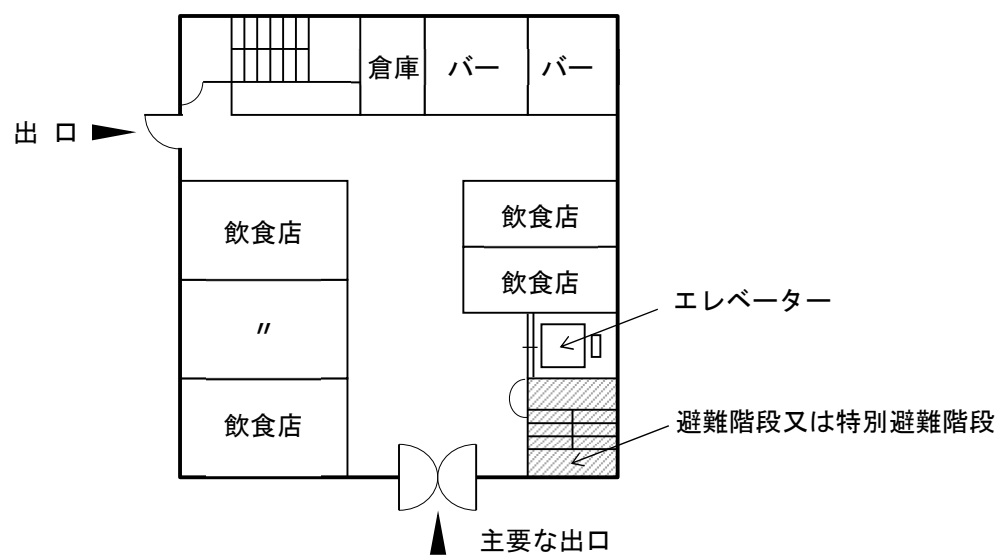


図 5-51 避難階段又は特別避難階段の位置（第2項）

(内装制限)

第42条 キャバレー等の用途に供する居室の壁(床面からの高さが1.2メートル以下の部分を除く。)及び天井(天井のない場合においては、屋根。以下この条において同じ。)の室内に面する部分(回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下この条において同じ。)の仕上げにあつては難燃材料でした仕上げ又は令第128条の5第1項第1号ロに掲げる仕上げと、当該居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げにあつては同項第2号に掲げる仕上げとしなければならない。

2 キャバレー等の調理室その他の室で火を使用する設備又は器具を設けたものは、その壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でしなければならない。

3 前2項の規定は、令第128条の5第7項に規定する建築物の部分については、適用しない。

(平12条例55・平28条例33・令2条例32・一部改正)

〔解説〕

本条は、キャバレー等の密室化された居室から火災が発生した場合、多大な人的被害が予想されることから、初期火災の拡大を防止するとともに煙が発生しにくいよう、内装の不燃化について規定したものである。

第1項は、キャバレー等の居室の壁及び天井、廊下等の内装について制限したものである。「その他の通路」とは、ホール、ロビー等で通常通路として利用される部分をいう。

第2項は、キャバレー等の調理室等、火気使用室の内装について制限したものである。

第3項は、第1項又は第2項の規定により内装の制限が適用される部分で、スプリンクラー設備等及び排煙設備を設けた部分について適用を除外したものである

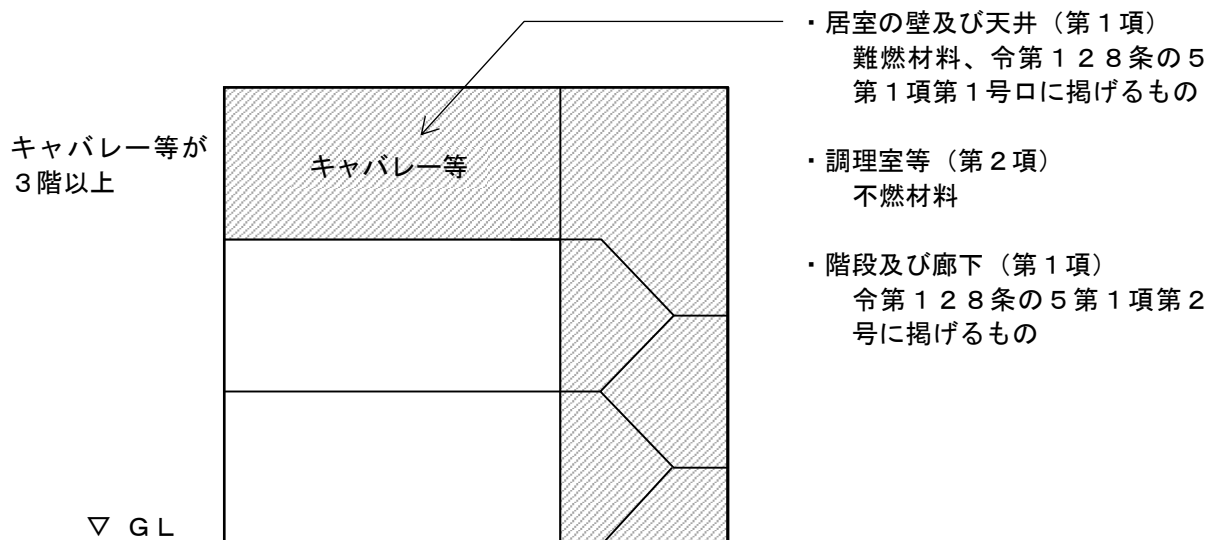


図5-52 内装の不燃化

第6章 長 屋（第42条の2）

（出口）

第42条の2 第33条の規定は、長屋の用途に供する建築物について準用する。この場合において、同条各号列記以外の部分中「共同住宅、寄宿舍又は老人福祉施設（有料老人ホームを含む。以下この条において同じ。）の用途に供する建築物の避難階における屋外への主要な出口」とあるのは「長屋の用途に供する建築物の各戸の主要な出口」と、同条第1号中「主要な」とあるのは「各戸の主要な」と、「共同住宅、寄宿舍又は老人福祉施設」とあるのは「長屋」と読み替えるものとする。

（令元年条例7・追加、令6条例18・一部改正）

〔解 説〕

本条は、長屋の用途に供する建築物についても、共同住宅等と同様に、避難階における各戸の主要な出口からの避難が容易にできるようにするための規定である。

長屋は、居住者が各住戸から直接又は専用の階段によって地上に避難できる構造であることから、避難規定上、共同住宅とは異なり戸建住宅と同様の扱いとなっている。

しかし、近年、通常想定されている長屋とは異なる大規模かつ重層の長屋が現出し、居住者数（戸数）や居住形態については、共同住宅に相当するものとなっている。

そこで本条では、長屋に対しても第33条の規定を準用し、共同住宅等と同様に各戸の主要な出口と道の関係について規定することにより、居住者の避難時における安全を確保するものである。

なお、第33条の共同住宅と同様に、道に面していない主要な出口が複数存在する場合、敷地内の通路の幅はその主要な出口を利用する住戸の面積に応じた幅員を確保するものとする。また、「道に面する」の取扱いについては、第33条の共同住宅と同様とする。

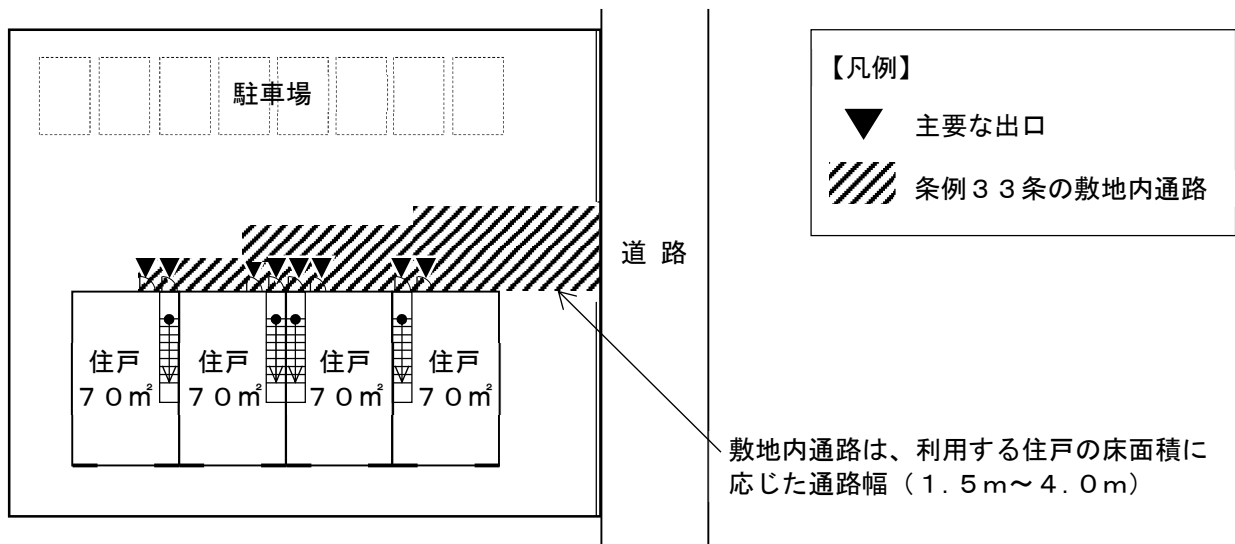


図6-1 長屋における主要な出口と敷地内通路

第7章 日影による中高層の建築物の高さの制限（第43条）

第43条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域は、次の表の左欄に掲げる区域とし、それぞれの区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから指定する号は、次の表の右欄に掲げる号とする。

対 象 区 域	法別表第4(に)欄の号
1 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域の全区域	(一)
2 第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域の全区域	(二)
3 第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域の全区域	(二)
4 近隣商業地域のうち都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の10、10分の15又は10分の20と定められた区域	(二)
5 準工業地域のうち都市計画法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の10、10分の15又は10分の20と定められた区域	(二)
6 用途地域の指定のない区域のうち法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の5、10分の8、10分の10又は10分の20と定められた区域	(三)

2 法第56条の2第1項の規定により前項の表2の項から5の項までに掲げる区域について法別表第4(は)欄の2の項及び3の項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから指定するものは、4メートルとする。

3 法第56条の2第1項の規定により第1項の表6の項に掲げる区域について法別表第4(ろ)欄の4の項イ又はロのうちから指定するものは、ロとする。

(昭62条例36・平6条例11・平11条例15・平13条例19・平15条例40・平29条例44・令6条例18・一部改正)

注 前記第43条第1項の表は、平成15年7月8日条例第40号(同年7月8日施行)により改正されたが、改正前の第43条の規定(用途地域の指定のない区域に係る部分に限る。)は、平成16年5月17日までの間、なおその効力を有する。

対 象 区 域	法別表第4(に)欄の号
用途地域の指定のない区域のうち法第52条第1項第6号の規定により建築物の容積率が10分の10又は10分の20と定められた区域	(二)

〔解 説〕

本条は、日影規制の対象区域・規制時間を指定するものである。

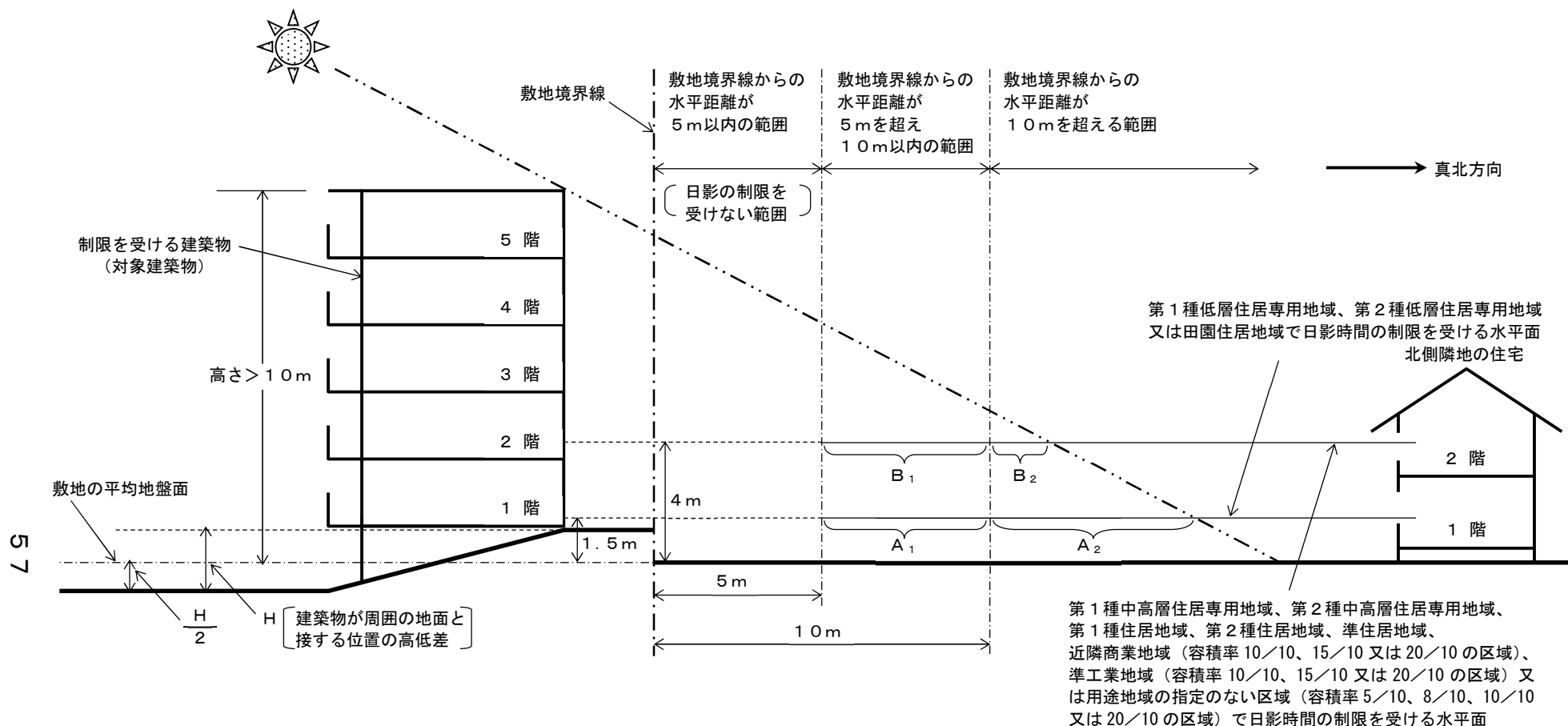
表7-1は、法第56条の2の規定に基づき本条で指定した対象区域及び日影時間である。

図7-1は、日影制限の説明図である。

表7-2は、法第56条の2第2項、第3項、第4項及び第5項の内容を要約したものである。

表 7-1 中高層の建築物の日影制限

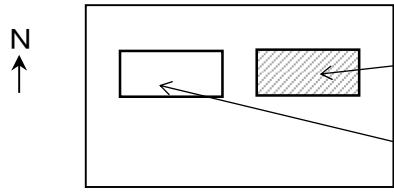
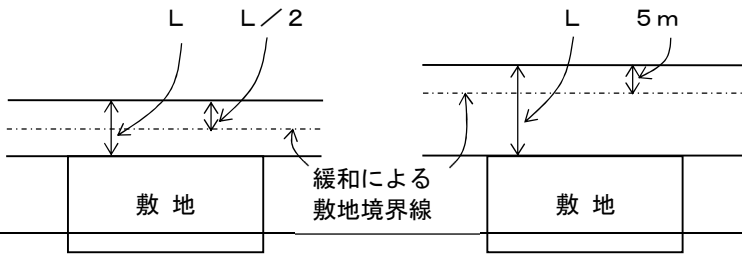
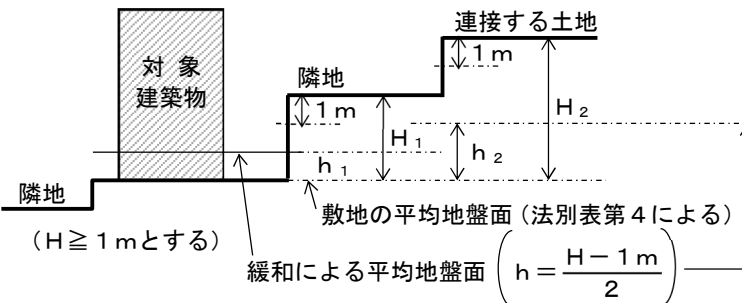
法第 5 6 条の 2 第 1 項本文、法別表第 4 及び県条例				
県条例で指定する対象区域	制限を受ける建築物 (対象建築物)	建築物の敷地の平均地盤面 から日影時間の制限を受ける 水平面までの高さ	県条例で指定する日影の制限時間	
			敷地境界線からの水平距離 が 5 メートルを超え 10 メートル以内の範囲内に生 じさせてはならない日影の 制限時間	敷地境界線からの水平距離 が 10 メートルを超える範 囲内に生じさせてはならな い日影の制限時間
第 1 種低層住居専用地域又は 第 2 種低層住居専用地域及び 田園住居地域の全区域	軒の高さが 7 メートルを 超える建築物又は地階を 除く階数が 3 以上の建築 物	1.5 メートル	3 時間以上	2 時間以上
第 1 種中高層住居専用地域又 は第 2 種中高層住居専用地域 の全区域	高さが 10 メートルを超 える建築物	4 メートル	4 時間以上	2.5 時間以上
第 1 種住居地域・第 2 種住居 地域及び準住居地域の全区域	高さが 10 メートルを超 える建築物	4 メートル	5 時間以上	3 時間以上
近隣商業地域および準工業地 域のうち都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)により建築 物の容積率が 10 分の 10、 10 分の 15 又は 10 分の 20 と定められた区域	高さが 10 メートルを超 える建築物	4 メートル	5 時間以上	3 時間以上
用途地域の指定のない区域の うち法第 52 条第 1 項第 8 号 の規定により建築物の容積率 が 10 分の 5、10 分の 8、 10 分の 10 又は 10 分の 20 と定められた区域	高さが 10 メートルを超 える建築物	4 メートル	5 時間以上	3 時間以上
(注) 1 この表において <u>敷地の平均地盤面</u> とは、当該建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。 2 この表において <u>日影の制限時間</u> とは、冬至日の真太陽時（その場所で太陽が真南にきたときを正午としてはかる時刻法）による午前 8 時から午後 4 時までの間における日影の制限時間をいう。				



- (注) A₁ : 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域で3時間以上の日影を生じさせてはならない日影部分
 A₂ : 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域で2時間以上の日影を生じさせてはならない日影部分
 B₁ : 第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域で4時間以上、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域 (容積率10/10、15/10又は20/10の区域)、準工業地域 (容積率10/10、15/10又は20/10の区域) 又は用途地域の指定のない区域 (容積率5/10、8/10、10/10又は20/10の区域) で5時間以上の日影を生じさせてはならない日影部分
 B₂ : 第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域で2.5時間以上、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域 (容積率10/10、15/10又は20/10の区域)、準工業地域 (容積率10/10、15/10又は20/10の区域) 又は用途地域の指定のない区域 (容積率5/10、8/10、10/10又は20/10の区域) で3時間以上の日影を生じさせてはならない日影部分

図7-1 中高層の建築物の日影制限

表 7-2 中高層の建築物の日影制限

規定事項	関係条項	規定内容	規定内容の図解
1 特定行政庁の特例許可について	法第56条の2第1項ただし書	特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は適用除外になる。	
2 敷地内に2棟以上の建築物がある場合の取扱い	法第56条の2第2項	同一の敷地内に二以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなして日影規制の規定が適用される。	 日影制限の規定に抵触する既存不適格建築物 日影制限の規定に抵触しない増改築等の工事計画 (注) 既存不適格建築物を日影制限の規定に適合するように是正しなければならない。(法第3条第3項第3号による)
3 敷地が道路等に接する場合の緩和措置について	法第56条の2第3項 令第135条の12第3項第1号	建築物の敷地が道路、水面、線路敷等に接する場合に、当該道路等の幅が10メートル以下のときは、その幅の2分の1だけ外側に、また、当該道路等の幅が10メートルを超えるときは、その道路等の反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5メートルの線がそれぞれ敷地境界線とみなされる。	① 道路等(L)が10m以下のとき ② 道路等(L)が10mを超えるとき  敷地 緩和による敷地境界線
4 敷地がこれに接する隣地等との高低差の著しい場合の緩和措置について	法第56条の2第3項 令第135条の12第3項第2号	建築物の敷地の平均地盤面が、隣地又はこれに隣接する土地で日影の生ずるものの地盤面（建築物がない場合は平均地表面とする。）より1メートル以上低い場合には、その建築物の敷地の平均地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなされる。	 対象建築物 隣地 接続する土地 1m H₁ h₁ H₂ h₂ 敷地の平均地盤面（法別表第4による） 緩和による平均地盤面 $\left(h = \frac{H - 1\text{m}}{2} \right)$ (H ≥ 1mとする)

規定事項	関係条項	規定内容	規定内容の図解
5 対象区域外から対象区域内の土地に日影を生じさせる建築物の取扱いについて	法第56条の2第4項	対象区域外にある高さが10メートルを超える建築物で冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなされて日影制限が適用される。	高さ > 10m 対象建築物 対象区域外 ← → 対象区域内 (日影制限を受ける)
6 対象建築物が異なる対象区域の内外にわたる場合の取扱いについて	法第56条の2第5項 (前段) 令第135条の13 (前段)	対象建築物（日影の制限を受ける建築物）が日影時間の制限の異なる対象区域の内外にわたる場合には、当該対象建築物は各対象区域の部分ごとに、その対象区域の日影規制を受ける。	準住居地域 ← → 第1種低層住居専用地域 高さ > 10m 対象建築物 対象建築物 軒の高さ > 7m 準住居地域の 日影制限を受ける ← → 第1種低層住居専用地域の 日影制限を受ける
7 対象建築物が異なる対象区域に日影を生じさせる場合の取扱いについて	法第56条の2第5項 (後段) 令第135条の13 (後段)	対象建築物が冬至日において、当該建築物のある対象区域以外の対象区域の土地に日影を生じさせる場合には、当該対象建築物は、その日影を生じさせる対象区域の日影を受ける。	近隣商業地域 ← → 準住居地域 ← → 第1種低層住居 専用地域 高さ > 10m 対象建築物 日影部分 ← 準住居地域の 日影制限 を受ける → 第1種低層住居 専用地域の日影 制限を受ける

第8章 雑 則（第44条～第47条）

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第44条 法第3条第2項の規定により第7条、第8条の2、第9条、第12条、第14条から第20条まで、第22条から第24条まで、第26条から第29条まで、第32条から第35条まで、第37条、第38条又は第41条から第42条の2までの規定の適用を受けない建築物について、この条例の施行後に床面積の合計が50平方メートルを超えない範囲内の増築（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物の主たる用途に供する部分以外の部分に係るものに限る。）若しくは改築（2以上の当該増築又は改築で、当該床面積の合計を超えないものを含む。）、移転（令第137条の16各号に規定する範囲内におけるものに限る。）、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、これらの規定は、適用しない。

2 法第3条第2項の規定により第20条第1号、第24条から第26条まで、第31条、第32条又は第38条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築（増築又は改築に係る部分が、令第137条の4第1号に該当するものに限る。）をする場合においては、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第20条第1号、第24条から第26条まで、第31条、第32条又は第38条の規定の適用を受けない建築物であつて、これらの規定に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分として令第137条の14第2号に定める部分（以下この項において「独立部分」という。）が2以上あるものについて増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この項において「増築等」という。）をする場合においては、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第30条（外壁（延焼のおそれのある部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物について、当該建築物における外壁以外の部分に係る大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、同条の規定は、適用しない。

5 法第3条第2項の規定により第30条（軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。）に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物について、当該建築物における屋根及び外壁以外の部分に係る大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、同条の規定は、適用しない。

（平12条例55・平27条例40・令元年条例7・令6条例18・令8条例14・一部改正）

〔解 説〕

本条は、法と同様の趣旨から既存建築物に対する制限の緩和を規定したものである。

法は、法第3条（適用の除外）第3項の規定により、法適用後の増改築等に対し既存部分についても適合させるよう要求しているが、小規模な増改築等における既存部分についても法が適用されることによって建築物そのものの存続ができなくなったり建築物の大部分を改修したりしなければならなくなるなど、経済的負担の増加等の不都合が生じることとなる。

しかしながら、増改築等を無制限に認めれば好ましくない状態がますます拡大し、建築物の安全はいつまでたっても図られない状態となる。

そのため、法第86条の7（既存の建築物に対する制限の緩和）において、建築物の安

全性等の要請と建築物の利用性の維持との調整点として、第1項では50平方メートル以内の増改築等に対し、第2項及び第3項では火熱遮断壁等により分離等した増改築等に対し、第4項及び第5項では一定の大規模の修繕又は大規模の模様替に対し、防火関係規定等に係る緩和規定を設けている。

本条第1項は、法と同様の趣旨及び法との整合性を図るため、例えば、法第26条（構造制限）及び法第27条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）の適用を受ける既存不適格建築物に50平方メートル以内の増築をする場合、法第86条の7の規定により法の適用は一定の範囲内において除外されるが、条例は除外されず整合性が失われることになるため、50平方メートル以内の増改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替について、大規模な改修等を要する規定に限り適用を除外したものである。

なお、50平方メートルとは、条例適用後における増築又は改築に係る部分の合計面積であり、増築にあっては、当該特殊建築物の主たる用途のものは、床面積に関係なく条例が適用されることとなる。

第2項は、法第3条の2の規定により、第20条第1号、第24条から第26条まで、第31条、第32条又は第38条の特殊建築物の防火・耐火に関する規定の適用を受けない建築物について、火熱遮断壁等により分離等をし増築又は改築をする場合、当該増築又は改築をする部分以外の既存不適格建築物については、現行の規定を適用しない旨の規定である。

第3項は、法第3条の2の規定により、第20条第1号、第24条から第26条まで、第31条、第32条又は第38条の特殊建築物の防火・耐火に関する規定の適用を受けない建築物で、既に火熱遮断壁等により分離されている部分（独立部分）が2以上あるものについて、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、現行の規定を適用しない旨の規定である。

第4項は、法第3条の2の規定により、第30条の規定の適用を受けない建築物について、外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替以外の全ての大規模の修繕又は模様替を行う場合にあっては、同条の外壁に係る部分に対しては、現行の規定を適用しない旨の規定である。

第5項は、法第3条の2の規定により、第30条の規定の適用を受けない建築物について、屋根及び外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替以外の全ての大規模の修繕又は模様替を行う場合にあっては、同条の軒裏に係る部分に対しては、現行の規定を適用しない旨の規定である。

なお、第2項及び第3項においては、既存建築物に対する制限を緩和する規定を、防火・耐火に関する規定に限定し、避難に関する規定を除外することとした。これは、避難に関する規定が特殊建築物の火災時に在館者が安全に地上へ避難するために特に重要なものであり、建築物全体として規制すべき内容であることから、中・大規模な増改築等の機会を捉え、不適格状態の解消を誘導するものである。

(仮設建築物等に対する制限の緩和)

第45条 この条例の規定は、法第85条第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた仮設建築物又は法第87条の3第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた建築物については、適用しない。

(平17条例23・平30条例38・令元年条例7・令4条例36・一部改正)

〔解 説〕

本条は、一定期間のみ存続する仮設建築物及び一定期間のみ用途を変更する建築物に対し、一律に本条例を適用するのではなく、その用途、規模、構造及び存続期間等を総合的に見地から判断して防災・避難規定を適用させる方がより適切と考えられることから、法第85条第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた仮設建築物又は法第87条の3第6項若しくは第7項の規定による許可を受けて用途を変更する建築物については、本条例を適用しない旨規定したものである。

すなわち、特定行政庁が、用途、規模、構造等の総合的な見地から安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した仮設建築物等については、本条例の適用は除外されることとなる。

また、法も手続関係規定を除き、適用を除外している。

なお、法第85条第1項（非常災害区域内に建てる国等の災害救助用仮設建築物又は被災者が自ら使用する小規模な仮設建築物）及び第2項（災害があった場合の公益上必要な応急仮設建築物又は工事用仮設建築物）による仮設建築物並びに法第87条の3第1項（災害救助用建築物）及び第2項（公益的建築物）は、法により条例の適用は受けない。

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する制限の特例)

第46条 法第86条第1項若しくは第2項若しくは法第86条の2第1項の規定による認定又は法第86条第3項若しくは第4項若しくは法第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物に対する第7条、第8条の2第2項、第14条、第15条、第16条第2項、第22条、第23条、第33条、第37条及び第42条の2の規定の適用については、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(平11条例15・追加、平12条例55・平15条例40・平17条例23・令元年条例7・一部改正)

〔解 説〕

本条は、2つ以上の建築物の敷地又は2つ以上の敷地以外の土地が一団地を形成していて、建築制限の特例の認定又は許可を受けている場合の条例制限の特例、及び公告認定対象区域内の一敷地内認定建築物以外の建築物の位置、構造の認定を受けている場合の条例制限の特例について規定している。

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例)
第47条 法第86条の4各号のいずれかに該当する建築物について第20条第1号、
第24条第1項、第26条及び第38条の規定を適用する場合には、法第86
条の4第1号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火
建築物とみなす。

(平11条例15・追加、平12条例55・平17条例23・令7条例18・一部
改正)

〔解 説〕

本条は、前条による認定又は許可を受けた建築物が、耐火建築物又は準耐火建築物である場合の外壁の開口部に対する条例制限の特例について規定している。

第9章 罰 則（第48条・第49条）

第48条 第5条から第7条まで、第8条の2から第20条まで、第22条から第35条まで、第37条、第38条又は第41条から第42条の2までの規定に違反した場合における当該建築物、工作物又は建築設備の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）は、50万円以下の罰金に処する。

2 前項の規定する違反があつた場合において、その違反が建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。

（平4条例12・一部改正、平11条例15・旧第46条繰下、平12条例55・平17条例23・平30条例45・令元年条例7・一部改正）

〔解 説〕

本条は、法第39条第2項、法第40条若しくは法第43条第3項、法第43条の2、法第49条第1項、法第49条の2、法第50条、法第68条の2第1項、法第68条の9第1項又は同条第2項の規定により条例に委任された事項に違反した場合には、法第107条の規定に基づき50万円以下の罰金に処する旨の規定を設け、その実効性の確保を図ることができることとされていることから定めたものである。

なお、地方自治法第14条第3項において、「普通地方公共団体は、法令に特別の定めがあるものを除くほか、その条例中に、条例に違反した者に対し、2年以下の懲役若しくは禁錮、100万円以下の罰金、拘留、科料若しくは没収の刑又は5万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる。」こととされているが、本条は、「法令に特別の定めがあるもの」に該当するものである。

第49条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して前条の刑を科する。

（平11条例15・旧第47条繰下）

〔解 説〕

本条は、法人が社会的存在であり、自然人である行為者のみを罰しても社会正義が確保されないところから、自然人と同時に法人を罰することができる旨を規定した両罰規定である。

附 則

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(昭和57年規則第59号で昭和57年9月1日から施行)

(栃木県災害危険区域条例等の廃止)

- 2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) 栃木県災害危険区域条例(昭和48年栃木県条例第5号)

(2) 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域及び日影時間の指定に関する条例(昭和53年栃木県条例第1号)

(経過措置)

- 3 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(昭和62年条例第36号)

この条例は、規則で定める日から施行する。

(昭和62年規則第69号で昭和62年11月16日から施行)

附 則(平成4年条例第12号)

- 1 この条例は、平成4年5月7日から施行する。

- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成5年条例第24号)

- 1 この条例は、平成5年6月25日から施行する。

附 則(平成6年条例第11号)

- 1 この条例は、平成6年7月1日から施行する。

- 2 この条例の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)第1条の規定による改正前の都市計画法(昭和43年法律第100号)第2章の規定により定められている都市計画区域内の用途地域に関しては、平成8年6月24日(その日前に同条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項(同法第22条第1項において読み替える場合を含む。))の規定による告示があった日)までの間は、改正後の栃木県建築基準条例第43条の規定は適用せず、改正前の栃木県建築基準条例第43条の規定は、なおその効力を有する。

附 則(平成11年条例第15号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成11年5月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日前に建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認を受けた建築物の建築制限については、なお従前の例による。

- 3 この条例の施行前にした行為及び前項の規定により従前の例によることとされる場合におけるこの条例の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前

の例による。

附 則(平成12年条例第55号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成13年条例第19号)

この条例は、規則で定める日から施行する。

(平成13年規則第47号で平成13年5月18日から施行)

附 則(平成15年条例第40号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に改正前の第43条の規定により指定されている区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物については、平成16年5月17日(その日以前に特定行政庁(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第32号の特定行政庁をいう。)が都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)第2条の規定による改正後の建築基準法第52条第1項第6号に掲げる数値の決定及びその適用をしたときは、当該適用の日の前日)までの間は、改正後の第43条の規定(用途地域の指定のない区域に係る部分に限る。)は適用せず、改正前の第43条の規定(用途地域の指定のない区域に係る部分に限る。)は、なおその効力を有する。

附 則(平成17年条例第23号)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。
(平成17年規則第48号で平成17年6月1日から施行)
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成27年条例第40号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(平成28年条例第33号)

この条例は、平成28年6月1日から施行する。

附 則(平成29年条例第44号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。ただし、第1条中栃木県建築基準条例第43条第1項の表6の項の改正規定及び第2条中栃木県手数料条例別表第1の435の項の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成30年条例第38号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成30年条例第45号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則(令和元年条例第7号)

この条例は、令和元年１０月１日から施行する。ただし、第２条の規定（栃木県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例別表第１の３９の項の改正規定（同項第８号に係る部分に限る。）を除く。）は公布の日から、第１条中栃木県建築基準条例第４５条の改正規定は規則で定める日から施行する。

（令和元年規則第２号で令和元年６月２９日から施行）

附 則（令和元年条例第１５号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和２年条例第３２号）

１ この条例は、公布の日から施行する。

２ この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（令和４年条例第３６号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和６年条例第１８号）

１ この条例は、令和６年４月１日から施行する。

２ この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（令和７年条例第１８号）

１ この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和８年条例第１４号）

１ この条例は、令和８年４月１日から施行する。

２ この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

〔解 説〕

本附則の各項は、この条例の施行日、従前の条例の廃止及び従前の条例の罰則の適用関係の経過措置を規定したものである。