

加賀市建築基準条例と同解説

平成 30 年 4 月

加賀市建築課

はじめに

(1) 本解説は、加賀市建築基準条例の内容について一般的な解説を行ったものです。他の特定行政庁とは取扱いが異なる部分がありますのでご注意ください。詳細は、加賀市建築課までお問い合わせ下さい。

(2) 本取扱基準において使用している略語のうち、主なものは次のとおりです。

法	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
令	建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 年政令第 338 号）
省令	建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）
条例	加賀市建築基準条例（平成 29 年 12 月 19 日条例第 39 号）
規則	加賀市建築基準施行規則（未公布）

(3) 次の図書については、原則として、その考え方に準じます。

『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例』

編集：日本建築行政会議

発行：一般財団法人建築行政情報センター

『建築物の防火避難規定の解説』

編集：日本建築行政会議

発行：株式会社ぎょうせい

『建築設備設計・施工上の運用指針』

編集：国土交通省住宅局建築指導課、日本建築行政会議

発行：一般財団法人日本建築設備・昇降機センター

目 次

第1章 総則

第1条 (趣旨)	1
第2条 (用語の定義)	1
第3条 (適用区域)	1

第2章 災害危険区域

第4条 (災害危険区域の指定)	2
第5条 (建築の制限)	2

第3章 建築物の敷地及び構造

第6条 (がけ付近の建築制限)	3
第7条 (敷地における路地状部分の幅員)	4
第8条 (長屋及び共同住宅の出入口)	6

第4章 特殊建築物

第9条 (興行場等に係る敷地と道路の関係)	7
第10条 (興行場等に係る空地)	8
第11条 (興行場等に係る廊下又はロビーへの出口)	11
第12条 (興行場等に係る出入口及び避難出口)	12
第13条 (興行場等に係る避難通路)	13
第14条 (興行場等に係る客席部分の通路)	13
第15条 (百貨店、マーケットに係る敷地と道路との関係)	14
第16条 (百貨店、マーケットに係る空地)	15
第17条 (自動車車庫、自動車修理工場及び倉庫に係る敷地の出入口)	16
第18条 (自動車車庫、自動車修理工場及び倉庫に係る前面空地)	18

第5章 日影規制

第19条 (日影による中高層の建築物の高さの制限)	19
---------------------------	----

第6章 罰則

第20条 (違反罰則)	21
第21条 (両罰規定)	21

第1章 総則

(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、第40条、第43条第2項及び第56条の2第1項の規定に基づき、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、建築物の敷地及び構造に関する制限の付加、建築物の敷地と道路との関係に関する制限の付加並びに日影による中高層の建築物の高さの制限の対象区域の指定等に関し必要な事項を定めるものとする。

【解説】

法は、地域の特殊性又は特殊建築物の用途、規模に応じて法律、政令の規定に制限を付加する条例を定めることを認めています。このうち、本条例で定めているものは次のとおりです。

- (1) 法第39条第1項、第2項（災害危険区域）
 - ・第4条（災害危険区域の指定）
 - ・第5条（建築の制限）
- (2) 法第40条（地方公共団体の条例による制限の付加）
 - ・第6条、第10条から第14条、第16条、第18条
- (3) 法第43条第2項（敷地と道路の関係における特殊建築物に係る制限の付加）
 - ・第7条（敷地における路地状部分の幅員）
 - ・第8条（長屋及び共同住宅の出入口）
 - ・第9条、第15条（敷地と道路との関係）
 - ・第17条（敷地の出入口）
- (4) 法第56条の2第1項（日影による中高層の建築物の高さの制限）
 - ・第19条（日影による中高層の建築物の高さ制限）

(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）において使用する用語の例による。

【解説】

本条例は法を根拠としており、法と条例との整合性を図るため、条例の用語の定義は、法令に準拠しています。

(適用区域)

第3条 第7条から第9条、第15条、第17条及び第19条の規定は、都市計画区域内に限り適用する。

【解説】

1 敷地と道路との関係、建築物と道路との関係、日影による中高層の建築物の高さの制限については、法も第3章にのみ規定を置き、都市計画区域外は適用していません。

2 本条例も、第7条（敷地における路地状部分の幅員）、第8条（長屋及び共同住宅の出入口）、第9条及び第15条（敷地と道路との関係）、第17条（敷地の出入口）の規定のように道路との関係において規制するものについては、都市計画区内のみ適用します。

第2章 災害危険区域

（災害危険区域の指定）

第4条 法第39条第1項の規定により災害危険区域として市長が指定する区域は、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）第3条第1項の規定により石川県知事が急傾斜地崩壊危険区域及びこれに準ずる地域のうち指定して告示した区域とする。

【解説】

「災害危険区域」とは、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）に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」及びこれに準ずる地域のうち、石川県知事が告示した区域です。「急傾斜地崩壊危険区域」は、急傾斜地の高さが一定以上あり、がけ崩れによる被害が生ずるおそれのある場所を指定しています。また、「急傾斜地崩壊危険区域」内で建築物を建築する場合は、別途、石川県知事の許可が必要となります。

（建築の制限）

第5条 災害危険区域内においては、居室のある建築物は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合で安全上及び避難上支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 当該建築物の基礎及び主要構造部の構造が鉄筋コンクリート造又はこれに類するものであるとき。
- (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施工により、当該建築物が被害を受けるおそれがないとき。

【解説】

本条の対象になる建築物は、用途、規模にかかわらず居室を有するものすべてです。

なお、建築物が区域の内外にわたる場合は、区域内の建築物の部分が本条の適用対象となります。

第3章 建築物の敷地及び構造

(がけ付近の建築物)

第6条 建築物は、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える傾斜度をなす土地で、その高さ（がけの上端と下端との垂直距離）が3メートルを超えるものをいう。以下同じ。）の下端からがけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。ただし、がけの地盤が堅固であり、若しくはがけが堅固な擁壁等で保護されており、又は当該建築物の構造により、安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

2 がけの上にある建築物の敷地には、排水施設を設ける等、地盤の保全及びがけ面への流水又は浸水を防止するための措置を講じなければならない。

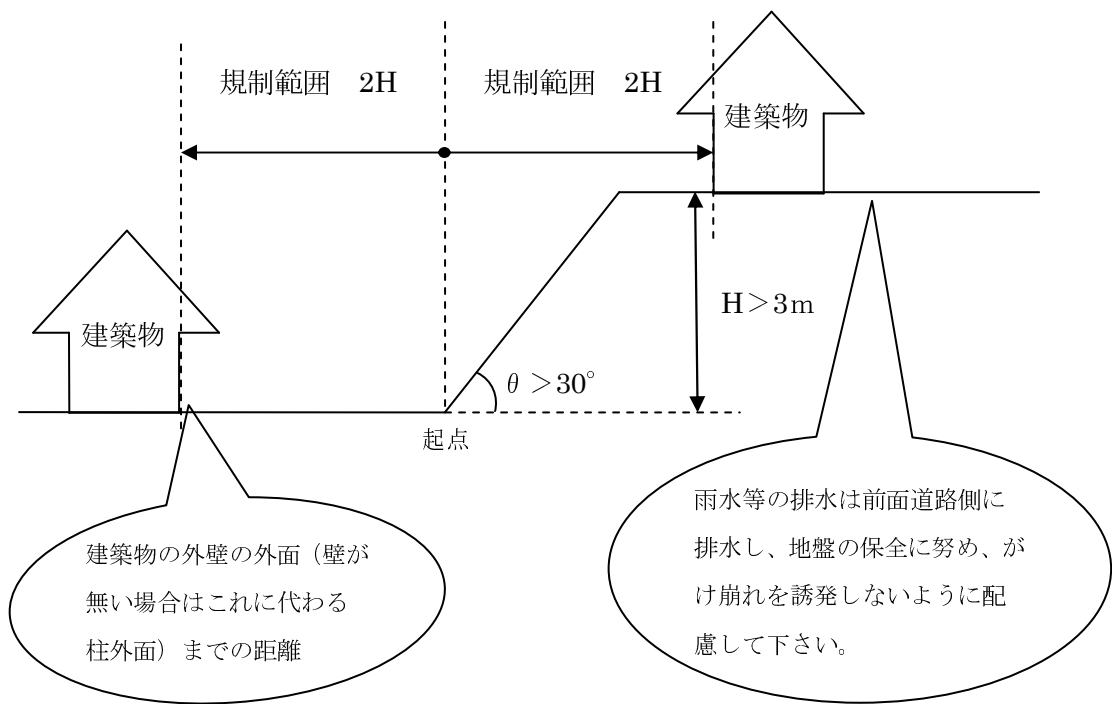
【解説】

本条は、建築物の安全を図り人命を守るため、がけ付近及びがけに建築物の建築を制限しています。法第19条第4項では、「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがある場合においては、擁壁の設置その他安全適当な措置を講じなければならない。」としており、法第40条を根拠に条例で制限を付加しております。

第1項において、適用を受ける「がけ」は、その角度（ θ ）が30度を超え、かつその高さ（H）が3メートルを超えるものであり、自然がけであるか否かは問いません。

図1の規制範囲内に建築物を建築する場合は、がけの形状、土質、建築物の規模、配置、用途に十分に勘案し、建築物の構造安全上支障がない仕様として下さい。擁壁を設置する場合は、法令及び宅地造成等規制法施行令第6条第1項第2号及び第7条から第10条までの技術基準に適合するものとして下さい。なお、高さ2メートルを超える擁壁は、法第88条第1項の規定により建築主事又は指定確認検査機関の確認を受ける必要があります（ただし、宅地造成工事規制区域内で宅地造成等規制法の許可を受けた擁壁を除きます。）。

第2項において、「がけ」の上に建築物を建築する場合、雨水、汚水の排水ががけ面を流下し、擁壁の裏側又はがけに浸透しないように排水施設を設けることで地盤の保全に努めるように配慮して下さい。



【図 1】

(敷地における路地状部分の幅員)

第7条 法別表第1(イ)欄(1)の項から(4)の項までに掲げる用途に供する建築物の敷地で路地状の部分のみによって道路に接するものは、その路地状の部分の有効幅員を、次の表の左欄に掲げる当該用途に供する部分の床面積の合計の区分及び同表の中欄に掲げる路地状の部分の長さの区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる長さ以上としなければならない。ただし、周囲の状況により安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

当該用途に供する部分 の床面積の合計	路地状の部分の長さ	路地状の部分の有効幅員
200平方メートル以下のもの	10メートル未満	2メートル
	10メートル以上	3メートル
	20メートル未満	
	20メートル以上	4メートル
200平方メートルを超えるもの	35メートル未満	4メートル
	35メートル以上	6メートル

2 前項の場合において、階数が3以上である建築物及び延べ面積(同一敷地内に2以上の建

建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。以下同じ。) が1,000平方メートルを超える建築物は、当該用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを越える建築物とみなす。

3 第1項の建築物以外の建築物で、階数が3以上であるもの又は延べ面積が1,000平方メートルを超えるものの敷地であって、路地状の部分によって道路に接するものについては、当該建築物を同項の建築物で当該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とみなして前項の規定を適用する。

【解説】

本条の規定は、都市計画区域内のみに適用されます。

第1項は、法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる特殊建築物の用途に供する建築物であって、その用途に供する部分の延べ面積が、200平方メートル以下のものと200平方メートルを超えるものの敷地について、災害時等における避難及び消火活動を確保する目的で制限を付加しています。

第2項は、前項に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する延べ面積が200平方メートル以下であっても階数が3以上及び延べ面積が1,000平方メートルを超えるものは、当該用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを越える建築物とみなして、第1項を適用します。このことは、特殊建築物でその用途に供する部分が小規模なものであっても、避難や消火活動が困難となる中規模以上建築物は、路地状部分の有効幅員を確保する必要があることから第1項の規定を適用しています。

第3項は、法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物に該当しない場合であっても、階数が3以上又は延べ面積が1,000平方メートルを越える中規模以上建築物は、第1項の規定を適用しています。

すなわち、制限を付加されるのは、次のいずれかに該当する建築物の敷地です。

- ① 法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途の特殊建築物
- ② 第1項に掲げる用途の特殊建築物で床面積の合計が200平方メートル以下の建築物であって、階数が3以上である建築物及び延べ面積1,000平方メートルを超える建築物
- ③ 第1項に掲げる用途に供する特殊建築物以外の建築物であって、階数が3以上の建築物又は延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物

(長屋及び共同住宅の出入口)

第8条 長屋及び共同住宅の屋外との主要な出入口は、道路に面して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長屋及び共同住宅で、その屋外との主要な出入口が道路に通じる幅員2メートル以上の敷地内通路に面するものについては、この限りでない。

- (1) 主要構造部を耐火構造としたもの又は法第2条第9号の3イ若しくはロに該当するもの
- (2) 前号に掲げるもののほか、戸数が4以下のもの

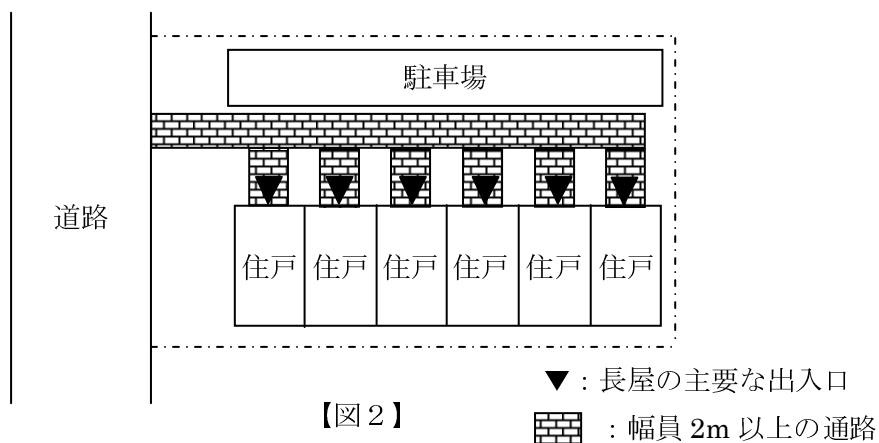
【解説】

本条の規定は、都市計画区域内のみに適用されます。

本条は、就寝等を伴う一定の建築物に対して災害発生時において避難経路を確保することを目的とし、主要な出入口は道路に面して設けることを規定したものです。ただし、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした場合や戸数4以下の場合は除外されます。

また、敷地内通路は、あくまで1棟の長屋、共同住宅の敷地であるため、向かい合って出入口を設けた長屋、共同住宅が2棟以上並行して建てられた場合でも、それぞれの通路に敷地を必要として、共用することはできません。

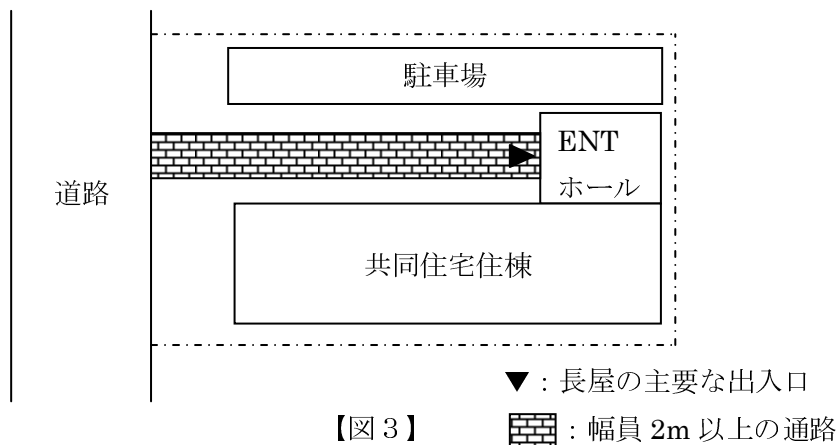
1. 図2は、長屋の場合を示し、個々の住戸の出入口が「主要な出入口」となります。主要な出入口は必ずしも一つという訳ではなく、避難時の人の集中程度等を考慮し、個々の計画により判断することとなります。



【図2】

2. 図3に共同住宅の例を示します。共用部分をもつ共同住宅等の場合、「主要な出入口」

は個々の住戸出入口ではなく、エントランスホールとし、エントランスホールが無い場合は、階段や一階通路からの外部へ出る部分を主要な出入口として取り扱います。



【図 3】

第4章 特殊建築物

(興行場等に係る敷地と道路との関係)

第9条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、その周囲の長さの8分の1以上が、次の表の左欄に掲げる客席部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる幅以上の幅員の道路に有効に接しなければならない。ただし、周囲の状況により安全上及び防火上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

客席部分の床面積の合計	幅
150平方メートル以下のもの	4メートル
150平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	5メートル
300平方メートルを超え500平方メートル以下のもの	6メートル
500平方メートルを超えるもの	8メートル

【解説】

本条の規定は、都市計画区域内のみに適用されます。

不特定多数の人が利用する興行場等の用途に供する建築物について、避難及び通行の安全を図り、消防車その他の緊急自動車の行う活動を妨げることのない幅を持つ道路の確保が要求される観点から、敷地の接道長さと興行場等の用途に供する部分の客席の床面積の合計に応じ、その敷地が接する道路幅員を段階的に定めたものです。

また、興行場等が建築物の一部に併設される場合は、その建築物の敷地に適用されますが、同一建築物に複数の興行場等がある場合は、その全部の客席部分の床面積を合計したものについて適用されます。

図4に、接道条件の例を示します。

<道路の幅A、B及びCの全てが規定以上ある場合>

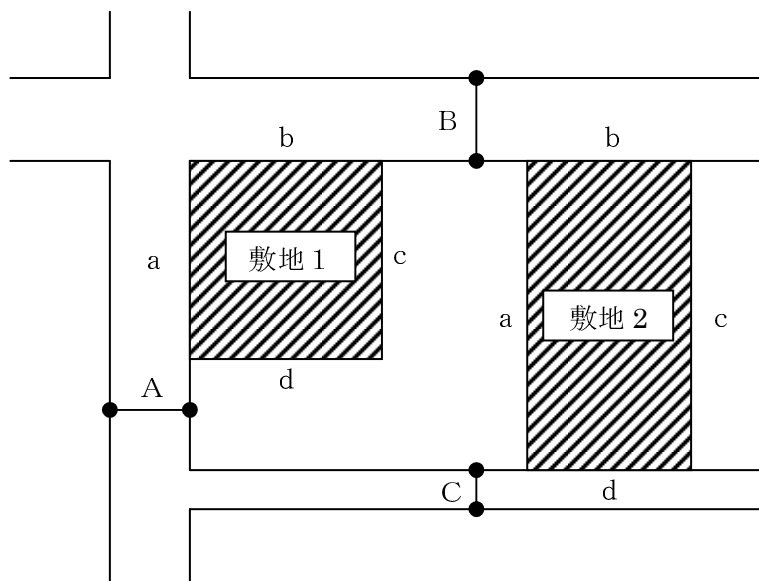
敷地1：辺 $a + 辺 b \geq (a + b + c + d) \times 1 / 8$

敷地2：辺 $b + 辺 d \geq (a + b + c + d) \times 1 / 8$

<道路の幅Bが規定に達していない場合>

敷地1：辺 $a \geq (a + b + c + d) \times 1 / 8$

敷地2：辺 $d \geq (a + b + c + d) \times 1 / 8$



【図4】

(興行場等に係る空地)

第10条 興行場等の用途に供する建築物には、屋外への主要な出入口の前面に沿って、次の各号に掲げる事項に該当する空地を設けなければならない。この場合において、車寄せその他これに類するもの（主要構造部が耐火構造で、高さが3メートル以上のものに限る。以下同じ。）があるときは、これを空地に含めることができるものとする。

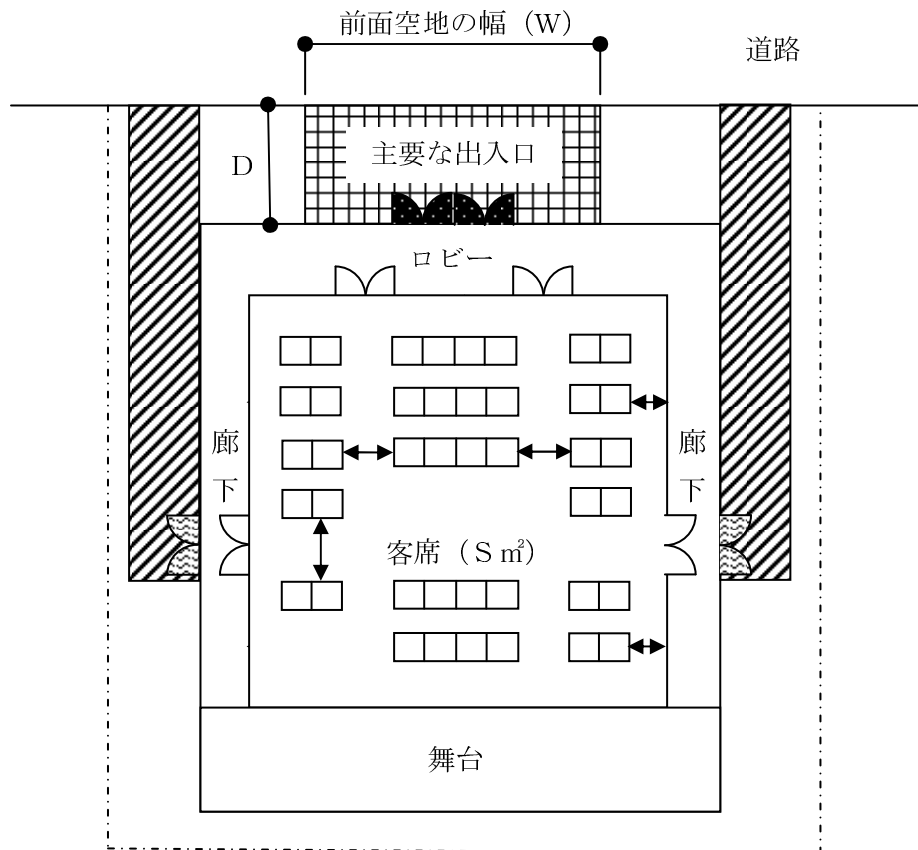
(1) 次の表の左欄に掲げる客席部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる奥行き以上の長さがあること。

客席部分の床面積の合計	奥行き
150平方メートル以下のもの	3メートル
150平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	4メートル
300平方メートルを超えるもの	5メートル

(2) 客席部分の床面積10平方メートルにつき1.5平方メートルの割合で計算した面積以上の広さがあること。

【解説】

本条では、避難の安全や出入口周辺での混雑緩和を図る観点から、興行場等の屋外への主要な出入口の前面に空地を確保させることとしています。第1号では、客席部分の床面積の合計により「前面空地の奥行き」を規定しています。第2号では、「前面空地の面積」について規定しており、客席部分の床面積10平方メートルにつき1.5平方メートルの割合で計算した面積以上が必要となります。図5は、第10条から第14条までの規定を説明しています。



【図5】

<第10条関連>  : 主要な出入口






: 前面空地部分…①客席部分の床面積の合計により

前面空地の奥行 (Dm以上) を確保

②客席部分の床面積 10 m²につき 1.5 m²で

算定した (S ÷ 10) × 1.5 m²以上を確保

<第11条関連>  : 客席から廊下又はロビーへの出口

<第12条関連>  : 客用の出入口  : 客用の避難出口

<第13条関連>  : 避難通路


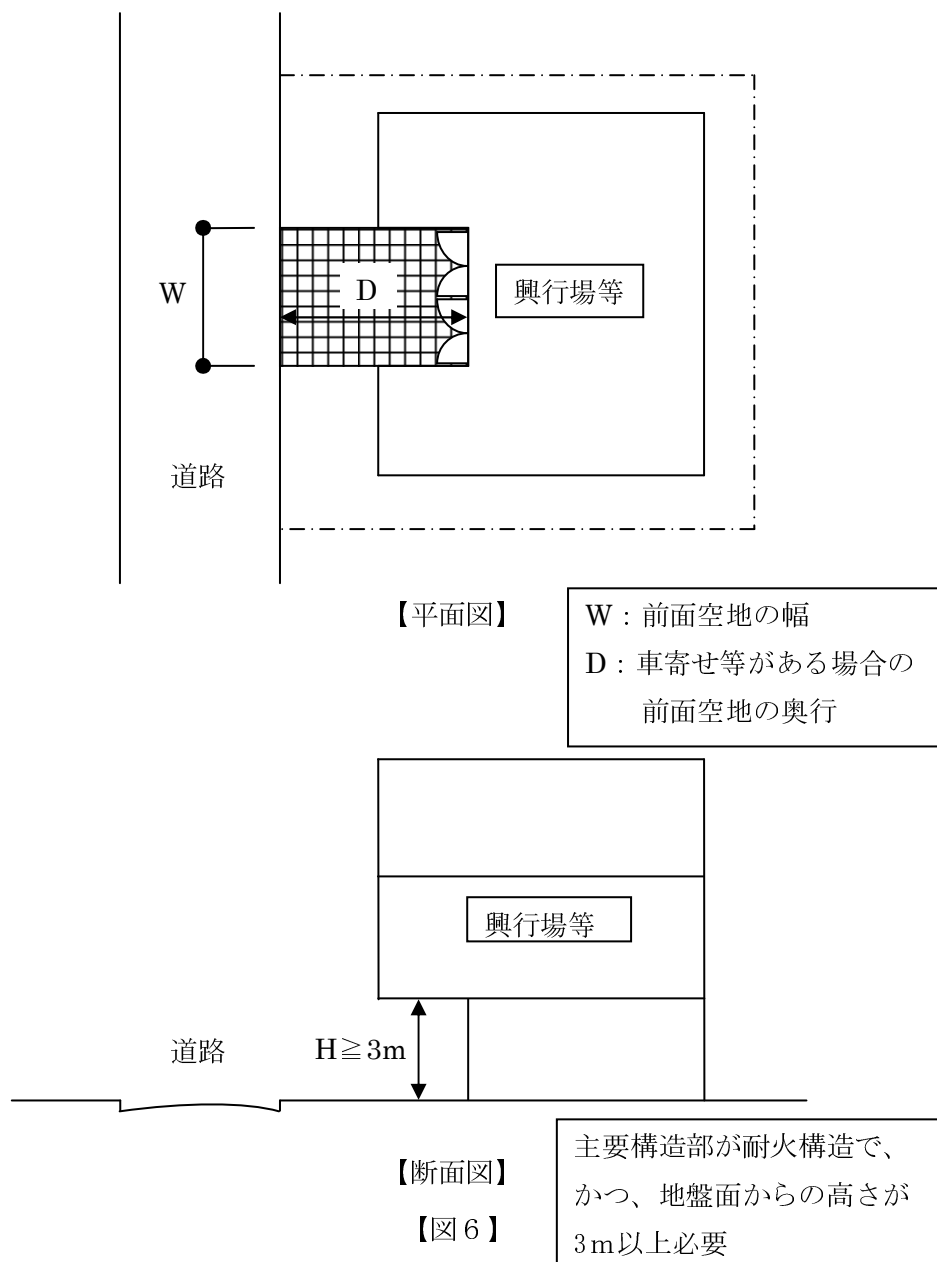
<第14条関連>  : 客席部分の通路幅

図6は、第10条に規定する「車寄せその他これに類するもの」がある場合の緩和規定について説明しています。



前面空地に含めることができる「車寄せこれに類するもの」は、興行場等の用途に供する建築物の主要構造部が耐火構造であって、車寄せこれに類するものの地盤面からの高さが3m以上のものに限られます。

前面空地は、客席部分の床面積の合計に応じた幅以上の幅（W）、
かつ
 $(W \times D) \times 1.5 / 10$ の面積以上の広さが必要です。

(興行場等に係る廊下又はロビーへの出口)

第11条 興行場等の客席から屋外への出口に有効に通じる廊下又はロビーへの出口(客席から直接屋外へ通じる出口を含む。)は、次の各号に定めるところによらなければならない。

(1) 出口の数は、次の表の左欄に掲げる客席部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる数以上とすること。

客席部分の床面積の合計	数
150平方メートル以下のもの	2
150平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	3
300平方メートルを超えるもの	4

(2) 出口の高さは、それぞれ2メートル以上とすること。

(3) 出口の幅は、それぞれ1.5メートル以上で、その合計が客席部分の床面積10平方メートルにつき20センチメートルの割合で計算した長さ以上とすること。

【解説】

本条は、興行場等の客席から廊下又はロビーへの避難の安全を図るため、客席部分の床面積の合計に応じた出口の数、高さを規定しています。また、出口の幅については、1.5メートル以上で、客席部分の床面積により10平方メートルにつき20センチメートルの割合で計算した長さ以上と規定しています。

計算例を下記に示します。

客席部分の面積が500㎡だとすると、

$$500\text{㎡}/10\text{㎡}\times 20\text{cm}\geq 1,000\text{cm}\geq 10\text{m}$$

各々の出口幅の合計が10m以上になるように設計して下さい。

客席部分が300㎡超なので、最低4箇所以上の出口が必要です。

(興行場等に係る出入口及び避難出口)

第12条 興行場等の廊下又はロビーから屋外へ通じる客用の出入口及び避難出口は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 客用の出入口は、第10条に規定する空地に面して設けること。
- (2) 避難出口は、次条に規定する避難通路に面して設けること。
- (3) 客用の出入口及び避難出口の数は、次の表の左欄に掲げる客席部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の中欄及び右欄に掲げる数以上とすること。

客席部分の床面積の合計	客用の出入口の数	避難出口の数
150平方メートル以下のもの	1	1
150平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	2	1
300平方メートルを超えるもの	2	2

- (4) 出入口及び避難出口の高さ及び幅は、前条第2号及び第3号に定めるところによること。

【解説】

本条は、屋外への避難の安全を図るために設けた規定です。客用の出入口は、前面空地に、避難出口は、避難通路に面する必要があります。「出入口」とは、平常時、恒常的に使用されるもの、「避難出口」とは、火災や地震等の災害が発生した緊急時に避難するために使用されるもの、「避難通路」とは、第14条に規定する通路をいいます。(図5参照)

また、出入口及び避難出口の高さ及び幅は、第11条第2号及び第3号に準じます。従業員専用の出入口は、本条にいう客用及び避難の出入口にも該当しません。

令第125条第2項により、客用の屋外への出入口及び避難出口は内開きとしてはいけません。

(興行場等に係る避難通路)

第13条 興行場等には、避難出口から道路、第10条に規定する空地又は避難上安全な場所に通じる避難通路で、次の表の左欄に掲げる客席部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる幅以上の幅員があるものを設けなければならない。

客席部分の床面積の合計	幅
150平方メートル以下のもの	1.5メートル
150平方メートルを超え300平方メートル以下のもの	2.0メートル
300平方メートルを超えるもの	2.5メートル

【解説】

本条は、火災、地震等の災害時における客の避難、消防活動上支障が生じないようにするため、敷地内の通路の設置について規定したものです。(図6参照)

避難出口(第12条)から道路、前面空地(第10条)又は避難上安全な場所へ通じる避難通路の幅員を客席の床面積の合計に応じた数値以上の幅員とすることを規定したものです。

(興行場等に係る客席部分の通路)

第14条 興行場等の客席の両側及び後方には、屋外への出口、廊下又はロビーに有効に通じる幅員80センチメートル以上の通路を設けなければならない。

【解説】

本条は、災害時の安全な避難や客の出入りによる混雑の緩和のため、興行場等の客席の両側及び後方に客用の通路の設置を義務付けたものです。

(百貨店、マーケット等に係る敷地と道路との関係)

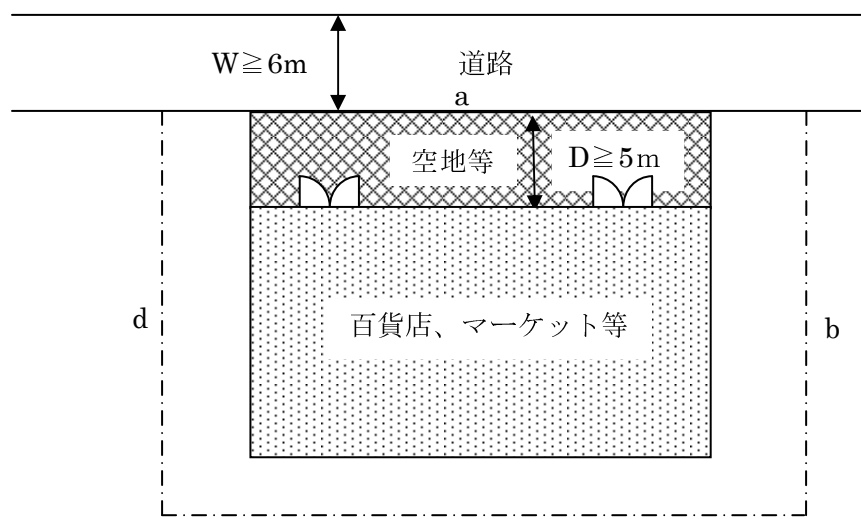
第15条 法別表第1(イ)欄(4)の項に掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあつては、その床面積の合計)が1,000平方メートルを超えるものの敷地は、その周囲の長さの7分の1以上が幅員6メートル以上の道路に有効に接しなければならない。ただし、周囲の状況により安全上及び防火上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

【解説】

本条の規定は、都市計画区域内のみに適用されます。

本条は、法第43条第2項の規定に基づき、建築物の敷地と道路との関係を定め、避難及び通行の安全を確保するために定めています。法第43条第1項の規定により建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならないこととなっていますが、接道が充分でない敷地に一定の特殊建築物が建築されることは、災害時の避難あるいは消防活動に大きな支障をきたす恐れがあることから、一定の特殊建築物の敷地は幅員6m以上の道路に接しなければならないことと規定しています。

図7は、第15条及び第16条の規定について説明しています。



a : 道路に接している敷地の長さ

【図7】 b, c, d : 隣地に接している敷地の長さ

$$a \geq 1/7 (a+b+c+d)$$

☒ : 空地等

(百貨店、マーケット等に係る空地)

第16条 百貨店、マーケット又は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1,000平方メートルを超えるものは、屋外との主要な出入口の前面に沿って奥行き5メートル以上の空地、歩廊等（以下この条において「空地等」という。）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。

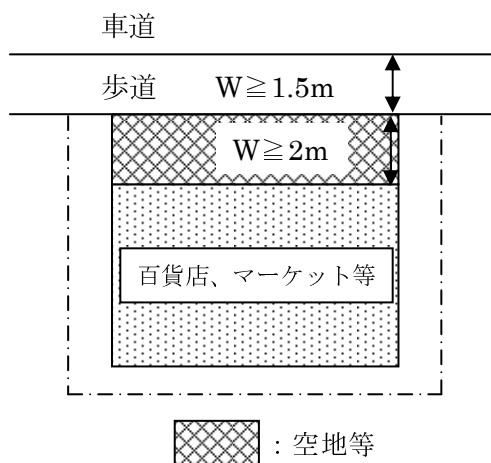
- (1) 空地等が幅1.5メートル以上の歩道に接し、当該空地等の奥行きが2メートル以上ある場合
- (2) 空地等に代わる車寄せその他これに類するものがある場合

【解説】

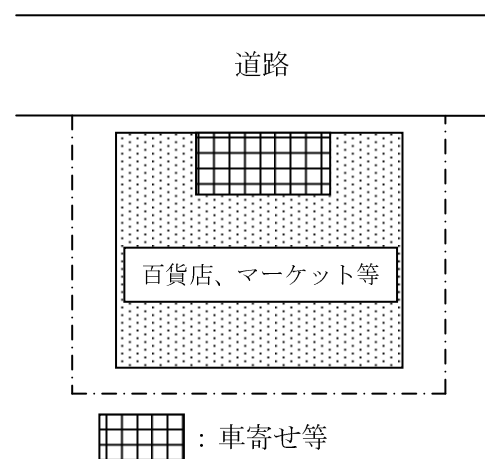
本条は、不特定多数の人を常時収容する特定用途の建築物の敷地において、通常の通行及び非常時の避難上の安全を確保する趣旨で設けたものです。主要な出入口がある建築物の前面に、建築物の全長にわたる空地を設けることを規定しています。

なお、「主要な出入口」とは、客が日常出入りする出入口が対象となります。

図8及び図9は、第16条ただし書きの第1号及び第2号について説明しています。



【図8】



【図9】

(自動車車庫、自動車修理工場及び倉庫に係る敷地の出入口)

第17条 自動車車庫（その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以下のものを除く。）、自動車修理工場及び倉庫（倉庫業に係るものに限る。）の敷地の主要な出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路の部分に面して設けてはならない。ただし、通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

- (1) 幅員6メートル未満の部分
- (2) 道路の交差点又は曲がり角から5メートル以内の部分
- (3) 横断歩道、橋、踏切、乗合自動車の停留場又はトンネルの端から10メートル以内の部分
- (4) 小学校、特別支援学校、幼稚園、保育所、老人福祉施設、公園その他これらに類するものの主要な出入口から20メートル以内の部分

【解説】

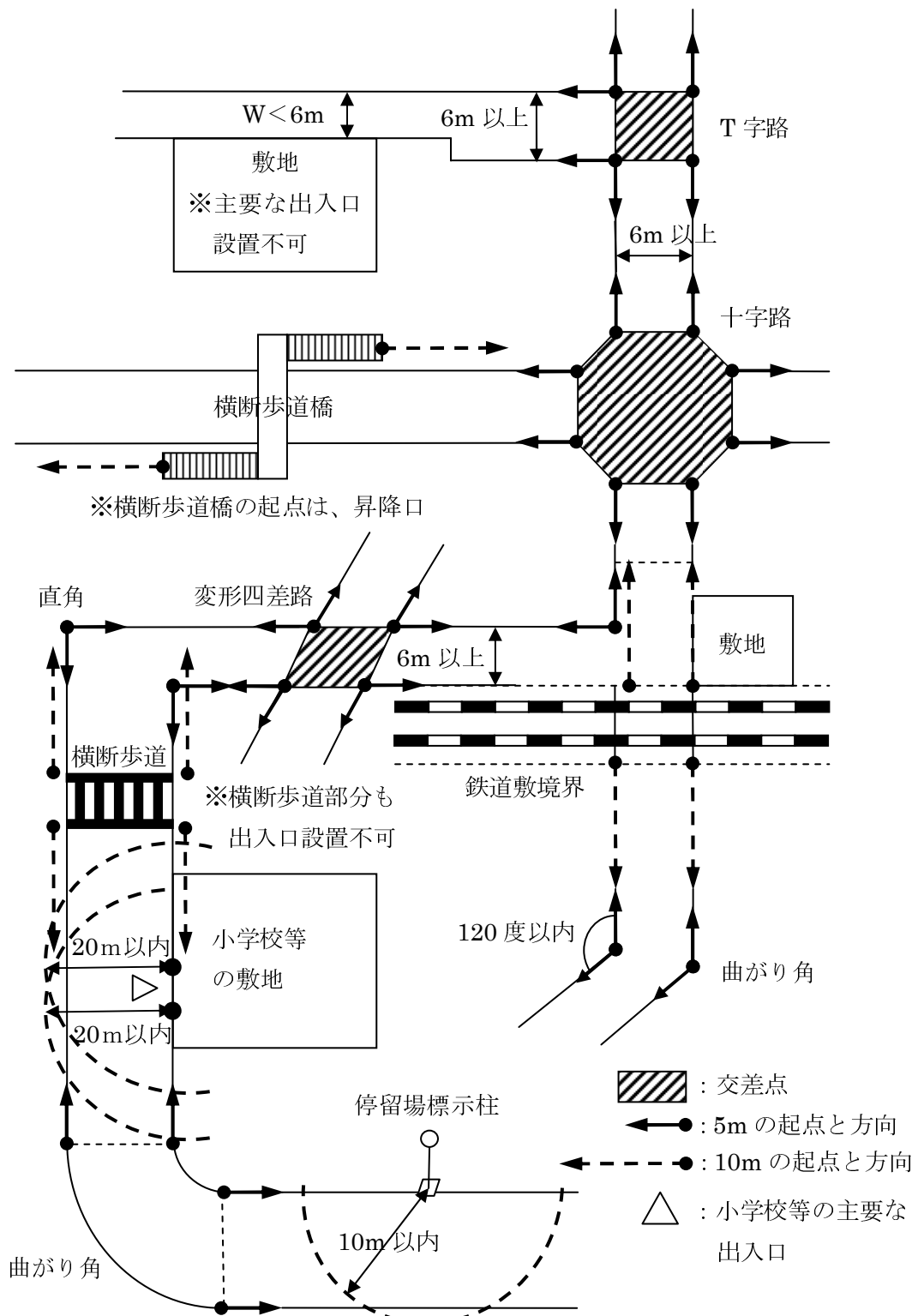
本条の規定は、都市計画区域内のみに適用されます。

本条は、自動車車庫、自動車修理工場及び倉庫（倉庫業に係るものに限る。）の敷地と道路との関係について規定したものです。

「敷地の主要な出入口」とは、車庫等の建築物の出入口が直接道路に面する場合、その出入口そのものを示し、車庫等の出入口が直接道路に面しないものは、車路等が道路に面する部分を示します。

「乗合自動車」とは、道路運送法第9条第1項に規定する一般乗合旅客自動車運送事業者による同法第5条第1項第3号に規定する路線定期運行又は同法第3条第2号に掲げる特定旅客自動車運送事業の用に供する自動車（いわゆるバスのこと）を指します。各号の主要な出入口を設けてはならない道路の部分は、図10のとおりです。

なお、交差点とは、十字路、T字路その他2以上の道路が交わる場合における当該2以上の道路（歩道と車道の区別のある道路においては、車道）の交わる部分をいいます。



【図 10】

(自動車車庫及び自動車修理工場に係る前面空地)

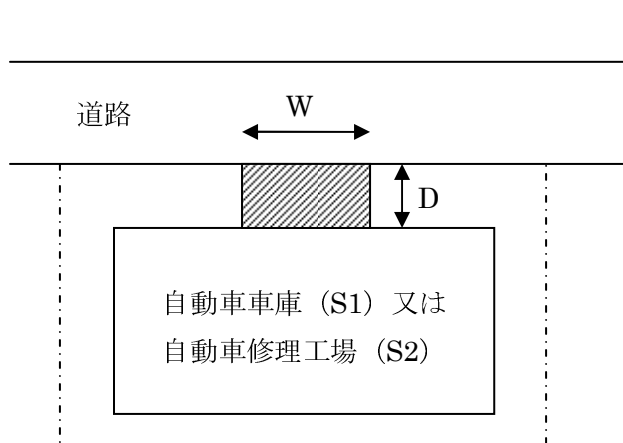
第18条 自動車車庫及び自動車修理工場には、次の表の左欄に掲げる当該用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の中欄及び右欄に掲げる長さ以上の幅及び奥行きを前面空地を設けなければならない。

当該用途に供する部分の床面積の合計	幅	奥行き	
		自動車車庫	自動車修理工場
50平方メートルを超え100平方メートル以下のもの	2メートル	1メートル	2メートル
100平方メートルを超えるもの	4メートル	1メートル	4メートル


【解説】

通行の安全を確保するために、自動車車庫及び自動車修理工場は、床面積の合計に応じ建築物の前面に空地を設けることを規定しています。

図11、図12は、前面空地について説明しています。



【図 1 1】

 : 前面空地
 S1、S2 : 床面積 (㎡)

50 ㎡ < S1 ≤ 100 ㎡ の場合

W ≥ 2m、D ≥ 1m

S1 > 100 ㎡ の場合

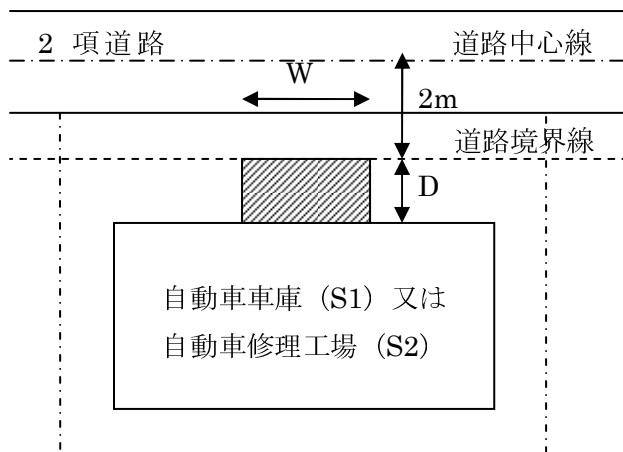
W ≥ 4m、D ≥ 1m

50 ㎡ < S2 ≤ 100 ㎡ の場合

W ≥ 2m、D ≥ 2m

S2 > 100 ㎡ の場合

W ≥ 4m、D ≥ 4m



【図 1 2】

図 12 は、前面道路が 2 項道路の場合です。

2 項道路の中心線から 2m セットバックした道路境界線から前面空地を設ける必要があります。

第5章 日影規制

(日影による中高層の建築物の高さ制限)

第19条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域（以下「対象区域」という。）は、次の表の区分の欄に掲げる法別表第4(イ)欄の地域又は区域の区分に応じ、それぞれ次の表の対象区域の欄に掲げる区域とし、同表の対象区域の欄に掲げる対象区域の区分に応じ、それぞれ同表の指定する高さの欄及び号の欄に掲げる高さ及び号とする。

区分	対象区域	指定する高さ	号
1 第一種低層住居専用地域	容積率(都市計画において定められた容積率をいう。以下同じ。)が10分の6である区域		法別表第4(に)欄(1)
	容積率が10分の10である区域		法別表第4(に)欄(2)
	容積率が10分の15である区域		法別表第4(に)欄(3)
2 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	容積率が10分の20である区域	4メートル	法別表第4(に)欄(2)
3 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	容積率が10分の20である区域	4メートル	法別表第4(に)欄(2)
4 用途地域の指定のない区域	容積率が10分の20である区域		法別表第4(に)欄(2)

2 用途地域の指定のない区域における制限を受ける建築物は、高さ10メートルを超える建築物とする。

【解説】

本条は法第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区域等を指定するものです。規制日時は、冬至の日の午前8時～午後4時までの8時間の間にでき

る日影が規制の対象となります。また、測定水平面は、第一種低層住居専用地域の場合、敷地の平均地盤面から1.5m、それ以外の対象区域は4m（おおむね通常の木造住宅の2階の窓の高さ）の水平面で測定します。

※日影図を作成するときの緯度・経度は、計画敷地における緯度・経度にて作成してください。インターネット上で国土地理院の地理院地図を検索し、計画敷地の真北方向、磁北、偏角及び道路境界線と磁北線との角度を図面（配置図）に記入してください。

本条と法別表第4をまとめると下表のとおりになります。

地域又は区域	容積率	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間	
				敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域	60%	軒高7m超又は階数3以上	1.5m	3時間	2時間
	100%			4時間	2.5時間
	150%			5時間	3時間
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	200%	高さ10m超	4m	4時間	2.5時間
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	200%	高さ10m超	4m	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	200%	高さ10m超	4m	4時間	2.5時間

第6章 罰則

(罰則)

第20条 第5条から第18条までの規定のいずれかに違反した場合における当該建築物の設計者（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、当該建築物の工事施工者）は、50万円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があつた場合において、その違反が建築主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、当該建築主に対して同項の刑を科する。

【解説】

法第107条の規定に基づき、本条例に違反した場合の罰則を定めたものです。

第1項は、法に基づく条例の規定に違反した設計者等に対して、法で認められた最高50万円以下の罰金に処する規定です。

第2項は、第1項の規定に違反する行為があり、それが当該違反建築物等の建築主等の故意によるものである場合において、設計者等のほか、さらに当該建築主等も罰則の対象とする規定です。

(両罰規定)

第21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者が、その法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があつたときは、その法人又は人については、この限りでない。

【解説】

本条は、法人の代表者又は代理人等が前条の違反行為をした場合において、法第104条と同様に、行為者のほか、さらに法人等も罰則の対象とする両罰規定です。