

鎌倉市建築基準条例 逐条解説



鎌倉市建築指導課

令和7年(2025年)9月9日

目次

第1章 総則（第1条・第2条）	1
第2章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係（第3条—第6条）	3
第3章 斜面地等の建築物の構造の制限（第7条）	11
第4章 地盤面の指定等（第8条・第9条）	12
第5章 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等の指定（第10条）	14
第6章 特殊建築物	
第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係（第11条）	15
第2節 学校（第12条—第14条）	17
第3節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋（第15条—第21条）	21
第4節 ホテル及び旅館（第22条—第25条）	32
第5節 大規模店舗及びマーケット（第26条—第31条）	36
第6節 興行場等（第32条—第43条）	43
第7節 公衆浴場（第44条）	66
第8節 自動車車庫及び自動車修理工場（第45条—第49条）	67
第9節 適用の特例等（第50条—第52条）	79
第7章 昇降機（第53条—第55条）	83
第8章 雑則（第56条—第61条）	86
第9章 罰則（第62条）	96

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88条第1項において準用する場合を含む。）、第43条第3項、第50条、第52条第5項及び第56条の2第1項の規定による災害危険区域の指定及び建築物等の制限その他法の施行について必要な事項を定めるものとする。

(H30 条例 13・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、この条例の趣旨を定めたものであり、本条例が建築基準法の委任条例である根拠を示している。

- (1) 法第39条第1項、第2項（災害危険区域）
 - ・第3条（災害危険区域の指定）
 - ・第4条（災害危険区域内の建築物）
- (2) 法第43条第3項（敷地等と道路との関係）
 - ・第6条（大規模な建築物の敷地と道路との関係）
 - ・第11条（特殊建築物の敷地と道路の関係）
 - ・第26条（大規模店舗及びマーケットの敷地と道路の関係）
 - ・第32条（興行場等の敷地と道路との関係）
 - ・第45条第1項～第3項（自動車用の出口）
- (3) 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10条
- (4) 法第40条（地方公共団体の条例による制限の附加）
 - ・第5条、第12条～第25条、第27条～第31条、第33条～第44条、第45条第4項、第46条～第55条
- (5) 法第50条（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）
 - ・第7条（建築物の接地位置の高低差の制限等）
- (6) 法第52条第5項（容積率）
 - ・第8条（適用区域）
 - ・第9条（地盤面）

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）の例による。

[趣旨・考え方]

本条例中に用いられる用語は、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令（以下「政令」という。）において用いられる用語の定義にならうこととする。

第2章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係

(災害危険区域の指定)

第3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）第3条第1項の規定により神奈川県知事が本市の区域内において指定した急傾斜地崩壊危険区域（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（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により神奈川県知事が本市の区域内において指定した土砂災害特別警戒区域（第5条において「特別警戒区域」という。）を除く。）を指定する。

(H30 条例 13・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、災害危険区域の指定について、法第39条第1項の規定により指定するもので、本市では、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項の規定により神奈川県知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域となる。

なお、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（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により、神奈川県知事が指定した土砂災害特別警戒区域内は除かれる。これは、土砂災害特別警戒区域内の建築物については、建築基準法による構造規制（政令第80条の3）が適用されるため、当該区域内の建築物に法及び法に基づく条例による構造規制が重複してかかることから、除くこととした。

また、本市内の急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域内の範囲、並びに許可等については神奈川県（神奈川県藤沢土木事務所）等で確認すること。

(災害危険区域内の建築物)

第4条 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、次条に規定するもののほか、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とし、かつ、当該居室は、崖（勾配が30度を超える傾斜地をいう。次条において同じ。）に直接面していないものでなければならない。ただし、建築物が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。

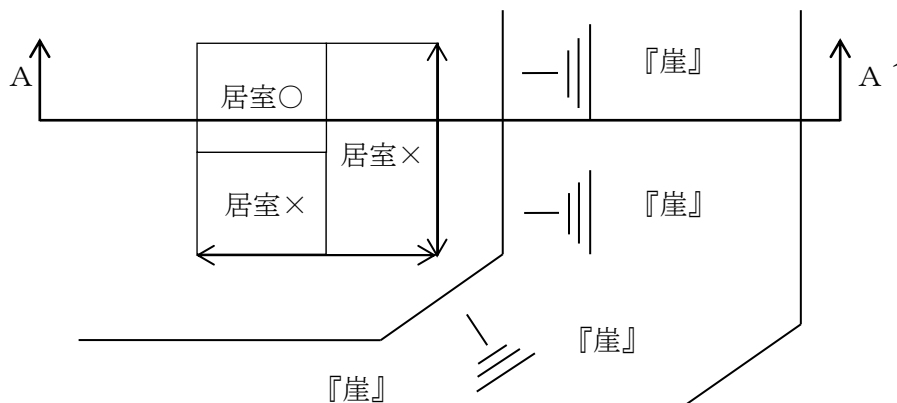
[趣旨・考え方]

本条は、前条で規定している災害危険区域内において、建築物の規模、用途に関係なく居室を有する建築物の構造等に関して定めたものである。

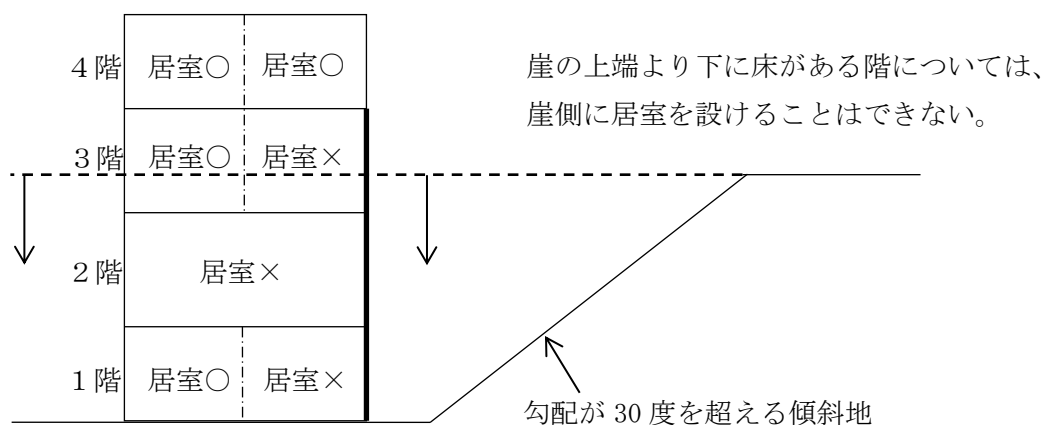
本条中の「崖」は、勾配が30度を超える傾斜地で、崖の高さは関係ない。また、「崖に直接面していない」とは例示のとおりである。

なお、「ただし、建築物が崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合」とは、急傾斜の防災工事を行った崖等その他崖崩れに関して対策を講じ被害を受けるおそれのない場合である。

<例 示> 『当該建築物の崖に面する』部分



1 階平面図



A - A' 断面図

(崖付近の建築物)

第5条 高さ2メートルを超える崖の下端からの水平距離が、崖の高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合（特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築する場合を除く。）には、崖の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁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部分については、この限りでない。

- (1) 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分
- (2) 崖の上部の盛土の部分で、高さが2.5メートル以下、斜面の勾配が45度以下であり、かつ、その斜面を芝又はこれに類するもので覆ったもの
- 2 前項の規定は、崖の上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき、又は崖の下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部（崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造とし、又は崖と当該建築物との間に適当な流土止めを設けたときは、適用しない。
- 3 高さ2メートルを超える崖の上にある建築物の敷地には、崖の上部に沿って排水溝を設ける等、崖への流水又は浸水を防止するため適当な措置を講じなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、高さ2メートルを超える崖付近に建築する場合の基準を定めたものである。

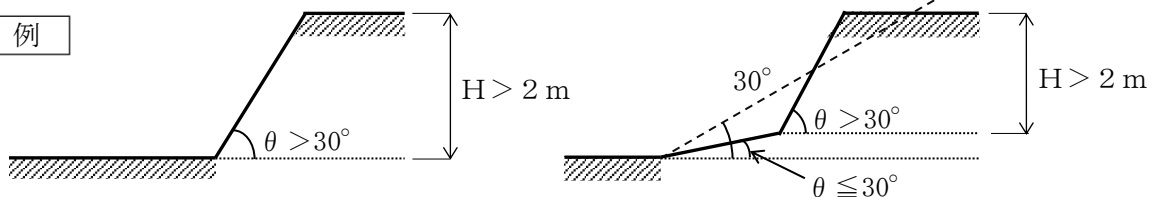
1 第1項関係

(1) 本条の対象となる崖について

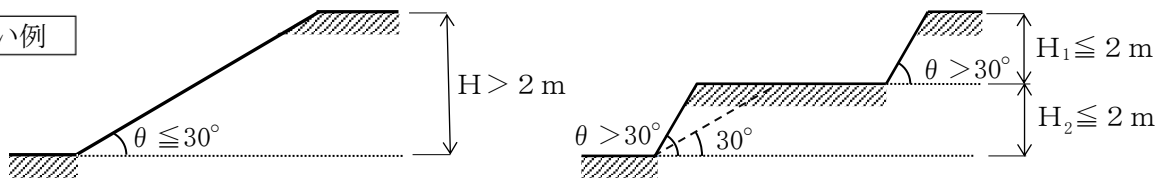
地上面の勾配（水平面となす角度をいう）が30度を超える土地（なお、「崖」については第4条で定義をしている）で、高さが2メートルを超えるものをいう。

<例 示>

崖の例

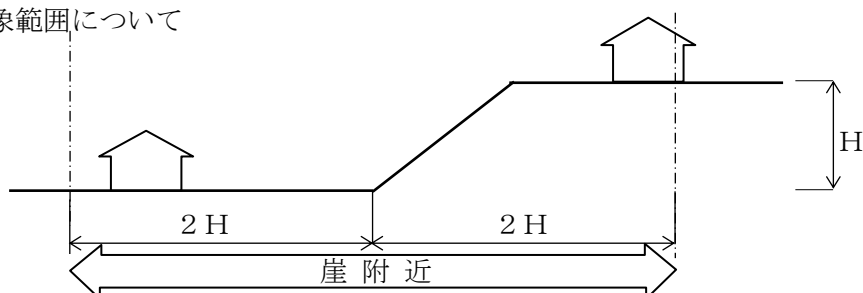


崖でない例



H : 崖の高さ θ : 斜面の勾配

(2) 本条の対象範囲について



(3) 第1号中「崖の形状又は土質により安全上支障がない部分」について

崖の形状又は土質により安全上支障がないと判断する場合には、斜面の安定計算やその他学術的な検討により安全が確かめられたものとする。

参考：宅地造成等規制法施行令第8条により、擁壁の要否により安全上支障がないと判断する場合
(注：土質の形状等により、必ずしも安全上支障がないと判断できないケースがある。)

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令【抜粋】

第3条 法第2条第二号及び第三号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前二号に該当する盛土又は切土を除く。）
- 四 第一号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが2メートルを超えるもの
- 五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

第8条 法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

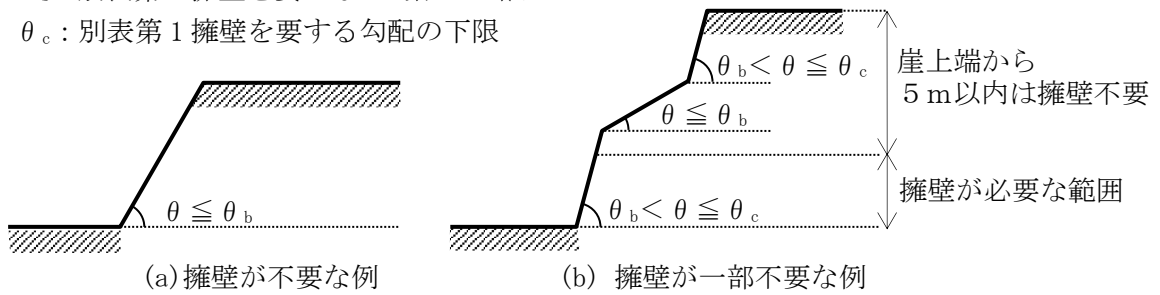
- 一 盛土又は切土（第3条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
 - イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第1左欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度を超え、同表右欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る。）
 - ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面
 - ハ 第14条第一号の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面

別表第1（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第8条、第30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

<例 示>

θ : 地表面の勾配 H : 崖の高さ
 θ_b : 別表第1擁壁を要しない勾配の上限
 θ_c : 別表第1擁壁を要する勾配の下限

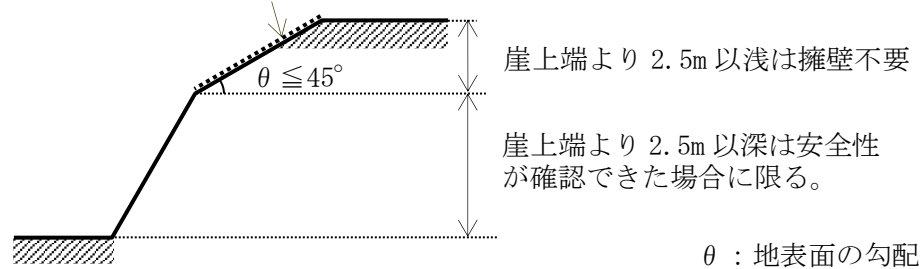


参考 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分

(4) 第2号中「崖の上部の盛土の部分」について

<例 示>

石張り、芝張り、モルタル吹きつけ等で覆う



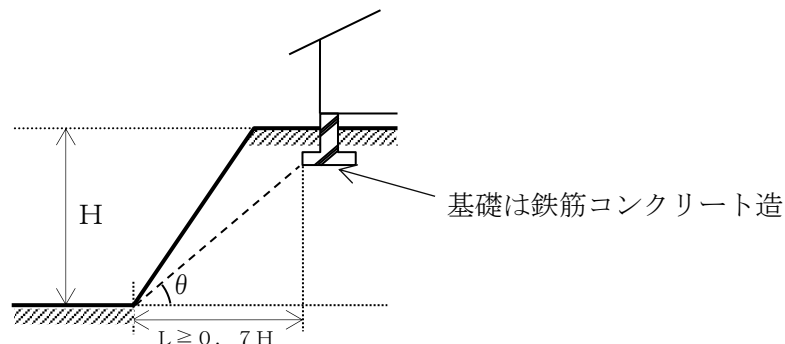
崖上部の盛土の部分の例

2 第2項関係

(1) 崖の上に建築物を建築する場合において

- ・当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき

<例 示>



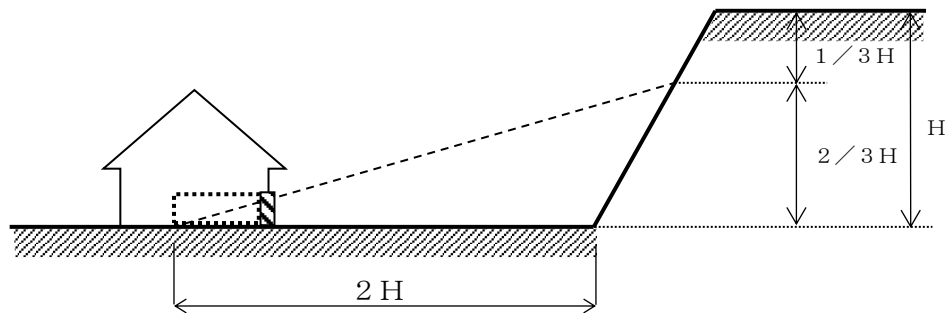
θ : 地表面に対する基礎下端と崖下端の勾配のなす角度
(別表第1等により算定)

基礎が崖に影響を及ぼさない例

(2) 崖の下に建築物を建築する場合において

- ・当該建築物の主要構造部（崖崩れによる被害を受けるおそれのない部分を除く。）を鉄筋コンクリート造としたとき

<例 示Ⅰ>

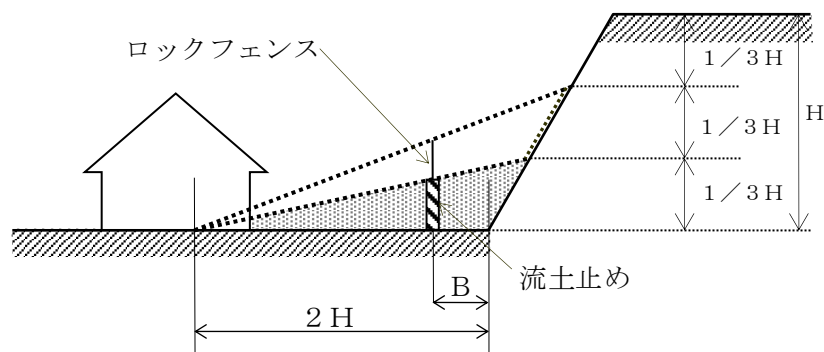


：主要構造部を鉄筋コンクリート造とする部分

主要構造部を鉄筋コンクリート造とする例

- ・崖と当該建築物との間に適当な流土止めを設けたとき

<例 示Ⅱ>



A : 流土止めを設ける場合の範囲

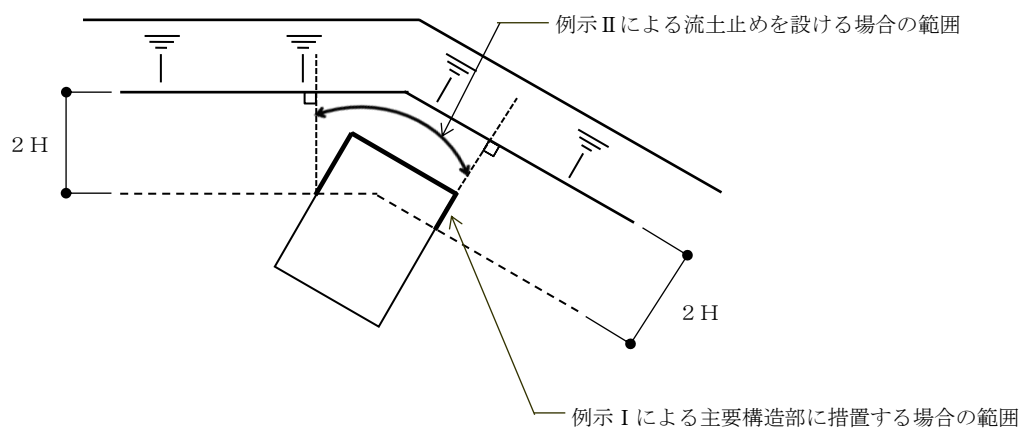
B : 流土止め等とがけの下端からの必要離れ距離 (1.5m 以上)

：コンクリートの流土止め又はロックフェンスで防ぐ範囲

：コンクリートの流土止めで防ぐ範囲

流土止めを設ける例

- ・主要構造部をコンクリート造や流土止めとした場合の範囲

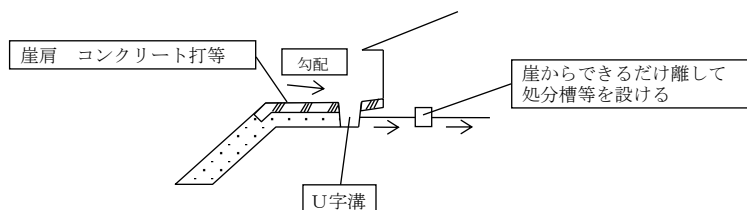


3 第3項関係

本項は、崖への流水等の進入により崖の崩落等を保護するため、排水溝を設ける等の措置を規定したものである。なお、原則として崖の上部に排水溝を設ける措置が必要であるが、崖の上部の勾配を崖とは反対側にする等、崖への流水等を防止するための適当な措置を講じた場合は必ずしも排水溝を設けなくてもよい。

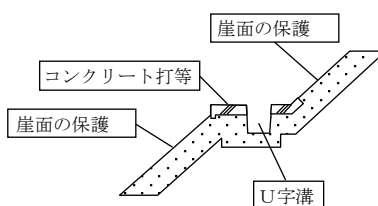
崖の形や高さ又は土質等によって、様々な処理の方法があるが、次にその一例を示す。

<例 示>



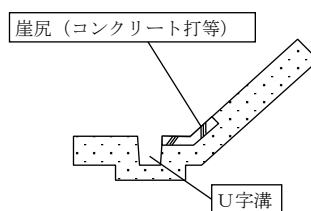
崖上の処理の例

<例 示>



崖に設ける施設の例

<例 示>



崖下の処理の例

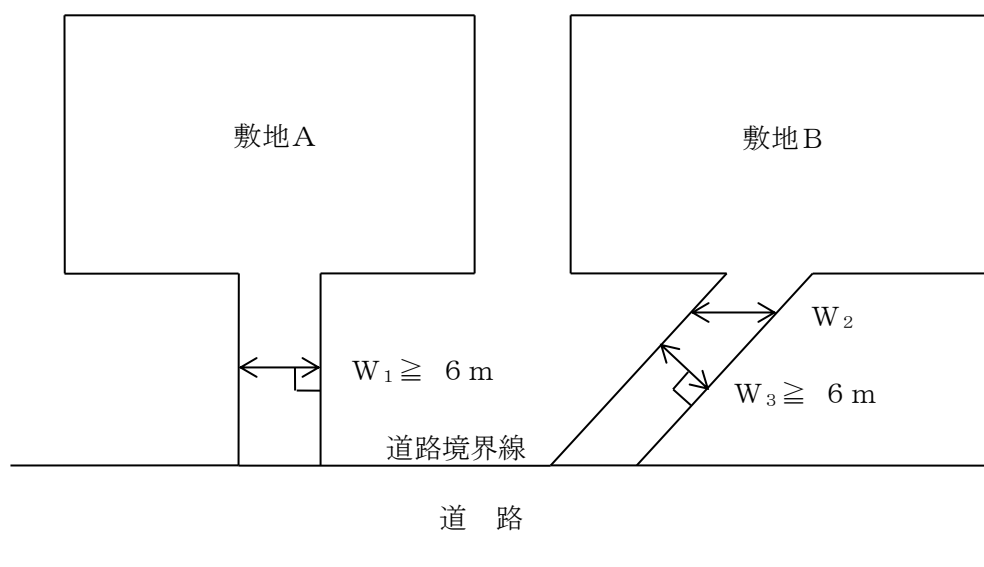
(大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第6条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計をいう。第6章を除き、以下同じ。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路（法第42条に規定する道路をいい、自動車のみの交通の用に供するものを除く。以下同じ。）に連続して6メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

[趣旨・考え方]

本条は、法第43条第3項による接道義務の強化に関する規定であり、大規模建築物（延べ面積が1000㎡を超える建築物）に適用されるが、ここでいう「道路に連続して6メートル以上接しなければならない。」とは例示のとおりである。

<例 示>



上記のような敷地A、敷地Bの場合に、敷地Aの専用通路部分に直角の長さ W_1 は接する長さとなるが、敷地Bの W_2 は接する長さとならず、専用通路部分に直角の長さ W_3 が接する長さとなる。

本文中の「建築物の敷地は道路に連続して6メートル以上接しなければならない」とは、建築物の敷地が連続して道路に連続して6メートル以上接する必要がある。

また、道路と敷地に高低差がある場合等敷地から道路に出られない形状については、「道路に接していない」として取扱うものとする。（第11条、第26条、第32条についても同様）

なお、法第43条第2項第二号の許可を要する場合でも、併せて本条の許可が必要となる。（第11条、第26条、第32条についても同様）

第3章 斜面地等の建築物の構造の制限

(建築物の設置位置の高低差の制限等)

第7条 第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域の区域内の斜面地等（斜面又は段地である建築物の敷地で、その高低差が3メートルを超えるものをいう。以下同じ。）においては、建築物（門又は塀を除く。以下この条において同じ。）の接地位置（建築物が周囲の地面と接する位置をいう。以下同じ。）の高低差は、6メートルを超えてはならない。

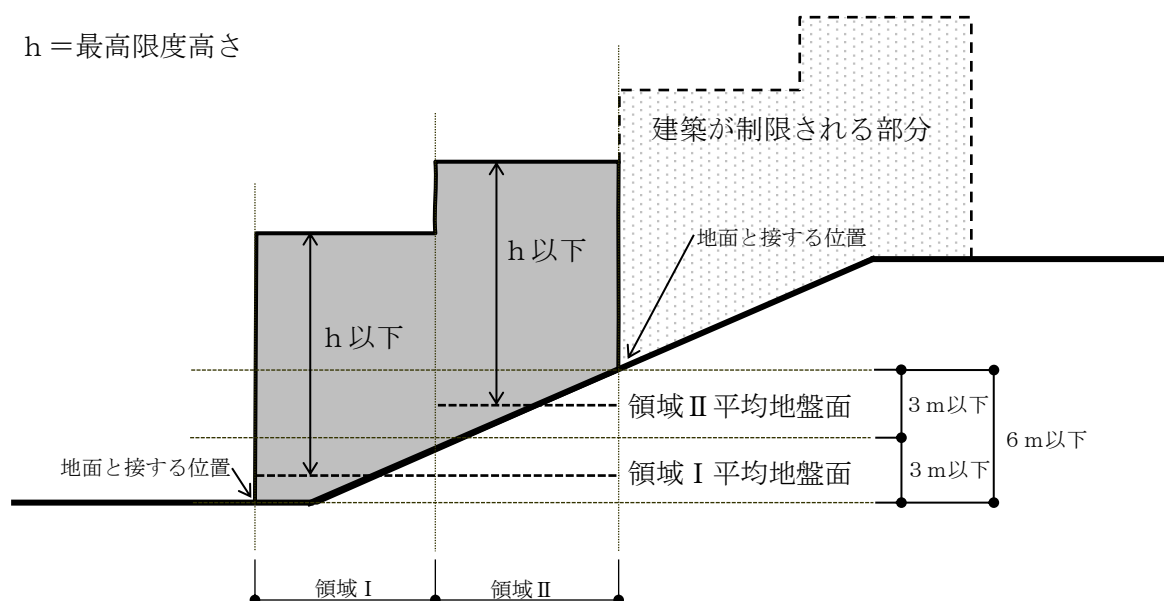
2 建築物が前項に規定する用途地域とそれ以外の用途地域とにわたる場合においては、同項中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

[趣旨・考え方]

本条は、建築物の高さの制限の効果を補うために規定したものである。高さの最高限度が定められている用途地域内の斜面地等に適用し、法第50条の規定に基づき定めるものであり、用途地域の指定に関する補完的な規定であることから、法第55条第1項により建築物の高さが10mに制限されている第一種低層住居専用地域及び高度地区等で建築物の高さが15mに制限されている第一種中高層住居専用地域が対象地域となる。

本規定は、門又は塀を除く建築物の接地位置の高低差は、6m以下とし、建築物が対象地域と地域外とにまたがる場合は、対象地域内のみを制限の対象とする。

<例 示>



関係条文

第8章 雑則

第56条第1項（適用除外）

第59条第4項及び第5項（既存建築物に対する制限の緩和）

第60条（建築審査会の同意）

第4章 地盤面の指定等

(適用区域)

第8条 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、鎌倉都市計画区域のうち工業専用地域を除く区域とする。

2 建築物の敷地が前項に規定する区域とそれ以外の区域とにわたる場合においては、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。

[趣旨・考え方]

本条では、法第52条第5項に基づき容積率不算入措置を適用する場合における地盤面等に関し、必要な事項を定めるものである。第1項は対象となる適用区域を規定しており、第2項では、建築敷地が適用区域内外にわたっている場合、建築物が適用区域に一部でも入っていれば、建築物の敷地全体が適用区域内にあるものとして条例が適用されると規定している。

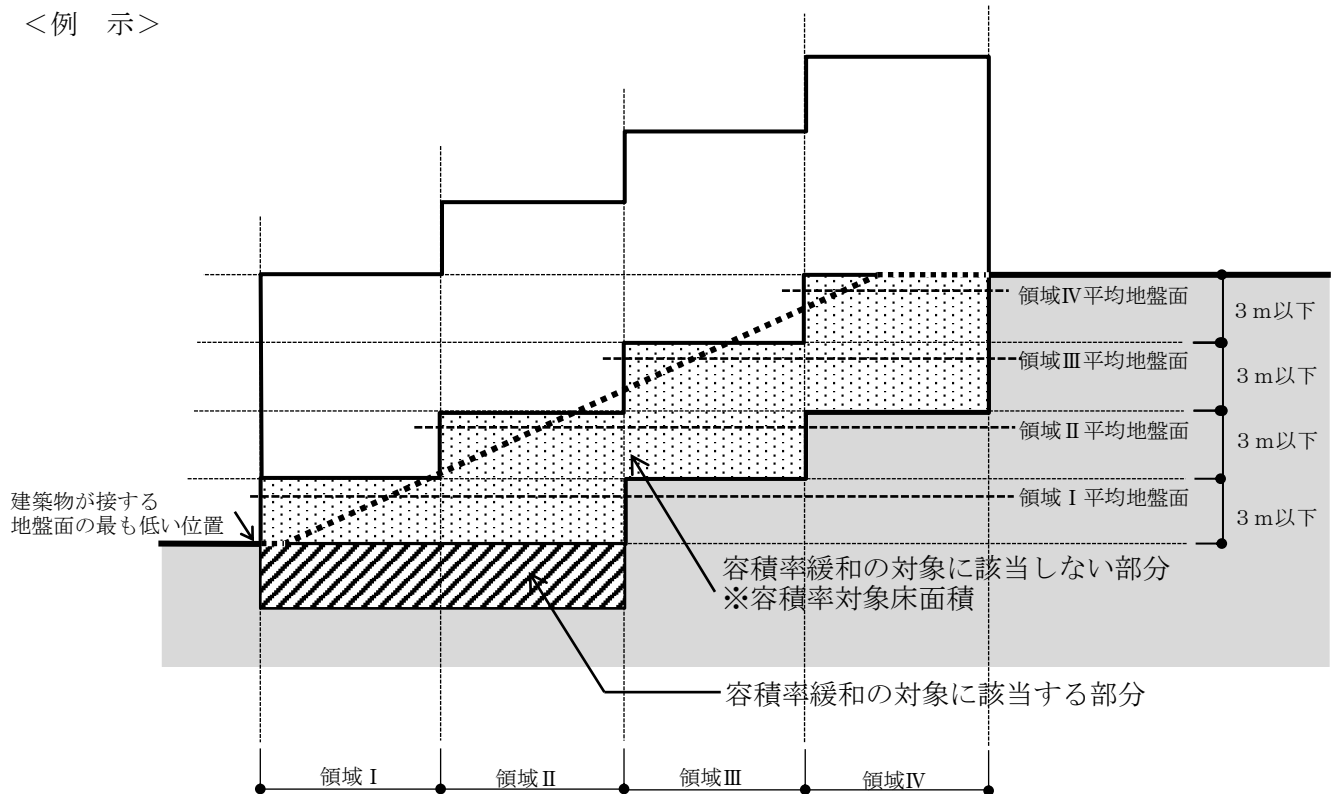
(地盤面)

第9条 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置における水平面とする。

[趣旨・考え方]

本条は、住宅地下室の容積率緩和を算定する際の基礎となる地盤面の位置を規定したものである。

<例 示>



関係条文

第8章 雑則

第56条第3項（適用除外）

第5章 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等の指定

(対象区域等の指定)

第10条 法第56条の2第1項の規定により指定する区域は、次の表の対象区域の欄に掲げる区域とし、同項の規定により法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について指定する平均地盤面からの高さは、それぞれ4メートルとし、同項の規定により指定する号は、それぞれ次の表の法別表第4(に)欄の号の欄に掲げる号とする。

対象区域	法別表第4(に)欄の号
1 第一種低層住居専用地域又は 第二種低層住居専用地域	(1)
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	(2)
3 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	(2)

[趣旨・考え方]

本条は、法第56条の2では日影規制の区域及び規制値について法別表第4(に)欄に(1)～(3)が定められているが、本市の日影規制の規制値を指定したものである。

法別表第4における本条の規制内容は次のとおりである。

い	ろ	は	に		
	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線からの水平距離が5mを超え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	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(1)	3時間	2時間
第二種低層住居専用地域					
第一種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	(2)	4時間	2.5時間
第二種中高層住居専用地域					
第一種住居地域	高さが10mを超える建築物	4m	(2)	5時間	3時間
第二種住居地域					
準住居地域					
近隣商業地域					
準工業地域					

北緯は35°30'、東経は各々の敷地の位置による。また、市街化調整区域は日影の制限はない。

第6章 特殊建築物

第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

(特殊建築物の敷地と道路との関係)

第11条 学校、体育館、病院、診療所（患者の収容施設のあるものに限る。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等、自動車車庫又は自動車修理工場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（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この条において同じ。）が100平方メートルを超え1,000平方メートル以内のものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

その用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
100平方メートルを超え200平方メートル以内のもの	3メートル
200平方メートルを超え500平方メートル以内のもの	4メートル
500平方メートルを超え1,000平方メートル以内のもの	5メートル

[趣旨・考え方]

本条は、法第43条第3項による接道義務の強化であるが、第6条とは異なり「特殊建築物」に限り制限を強化している規定である。

本条中の「その用途に供する部分」とは、当該対象建築物に附属する建築物（例えば、共同住宅に附属する駐輪場等）も含むものである。また、複合用途の建築物の場合は、本条に掲げられた用途に供する部分の床面積の合計によって敷地が道路に接する長さが要求される。

なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第6条と同様である。

用途の主要なものは以下のとおりである。

(1) 学校

学校教育法に規定するものをいう。ここで、保育園は学校とはならないが、(6)児童福祉施設等に含まれる。

[学校教育法に規定するもの]

幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校並びに専修学校及び各種学校

(2) 体育館

単独の「体育館」のことであり、学校に併設されるものは、用途上学校となる。また、体育館はその形態から観覧場となる場合も考えられる。

(3) 病院・診療所

医療法では20人以上の患者を入院させるための施設を有するものを病院、患者の入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものを診療所と規定している。本条の診療所については、かっこ書きで「患者の収容施設のあるものに限る。」と限定し、患者の入院させるための施設を有しない診療所は、本条の対象とはならない。

(4) 物品販売業を営む店舗

会社、工場等において従業員のために設けられた購買部等の物販類似施設はここでいう物品販売業を営む店舗には該当しない。

(5) ホテル又は旅館

企業の保養所であっても建築基準法上はホテル又は旅館として扱われる。（旅館業法上もホテル・旅館として扱われている。）

また、企業の「研修所」等についても、宿泊機能を有し、ホテル又は旅館の類似施設の形態の場合には上記の保養所と同様に建築基準法上ホテル又は旅館として扱われる場合がある。

（「旅館類似の寮又は保養所」昭和28年3月23日住指発第349号）

（照会）

当県下箱根、湯河原等の温泉地に官公庁または会社等が寮または保養所と称して特定の人を対象とした旅館類似の用途の建築物が建築されているが、これらの建築物はその設備や利用度の点からも全く旅館と同一のもので、旅館業法からもその業として旅館と同様の取扱いをしている状態ですので、建築基準法からもこれらに対して旅館と解して、名称如何拘らず旅館の関係規定を適用したいが、如何。

（回答）

貴見のとおりである。

(6) 共同住宅・下宿・寄宿舍・児童福祉施設等

平成20年6月に県内で発生したグループホームの火災により死傷者が出たことを受け、建築基準法上の扱いを以下のとおり整理した。

○グループホーム

ここでいうグループホームとは、高齢者や知的障害者が、専門のスタッフ等の援助を受けながら生活する次のものであり、政令第19条における「児童福祉施設等」に該当しない施設をいう。

【高齢者】

- ・（認知症高齢者）グループホーム / 要介護者（介護保健法）であって認知症であるもの
- ・（高齢者）ケアハウス / 新しいタイプの軽費老人ホームであり、自分の身のまわりのことはできるが、自炊が出来ない程度に身体機能が低下しており、家庭環境・住宅事情等の理由で居宅に住むことの困難な者が入居し、各種相談、給食等のサービスが受けられる施設。

【知的障害者】

- ・グループホーム（共同生活介護） / 障害程度区分（障害者自立支援法）が区分2以上
- ・ケアホーム（共同生活援助） / 障害程度区分（同上）が区分1以下

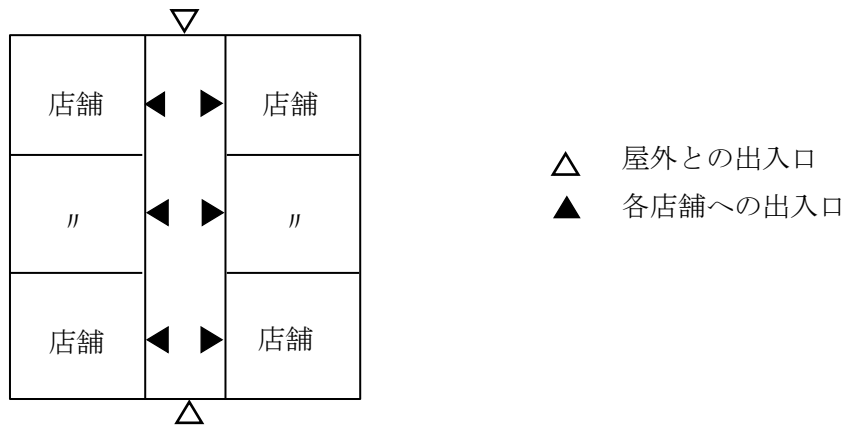
上記の用途に該当する場合には、形態によって共同住宅又は寄宿舍等として扱う。

(7) 自動車車庫

独立に設置された自動車車庫のみではなく、附属自動車車庫も含まれるものとして取扱う。

<例 示>

マーケットとは、1の建築物内に各構えを成す各種の店舗がある施設



第2節 学校

(教室等の設置の禁止)

第12条 特別支援学校の用途に供する建築物には、その4階以上の階に教室その他児童又は生徒が使用する居室を設けてはならない。

[趣旨・考え方]

本条は、特別支援学校の用途に供する建築物には、4階以上の階に教室その他児童又は生徒が使用する居室を設けてはならない旨を規定したものである。

(教室等の出口)

第13条 小学校、中学校、中等教育学校（前期課程に限る。）、特別支援学校又は幼稚園の用途に供する建築物の教室その他幼児、児童又は生徒が使用する居室で、床面積が50平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

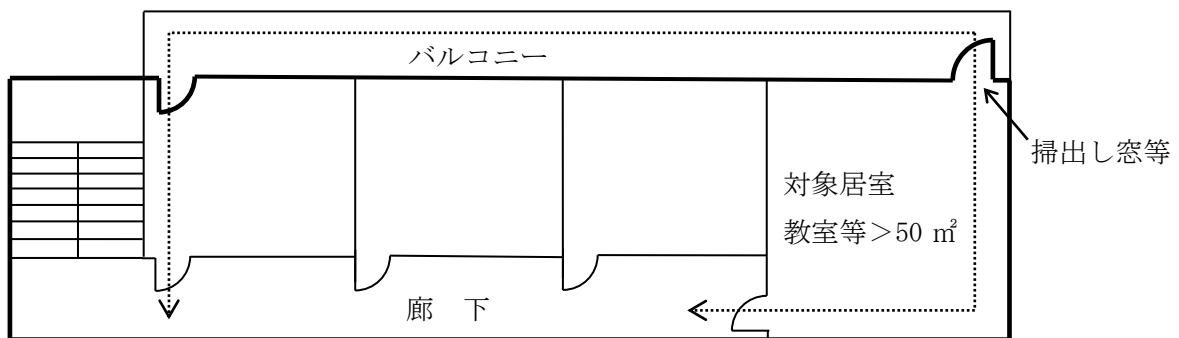
[趣旨・考え方]

本条は、一部屋を多数の人が利用している時に火災等が発生した場合、当該居室から避難するに際して、一箇所の出入り口に人が集中することを避けるために、2以上の出口を設けることを求めた規定である。

1 廊下の突き当たり等の対象居室（教室等）の運用

(1) バルコニーを外壁面に連続して設けたもの

<例 示>

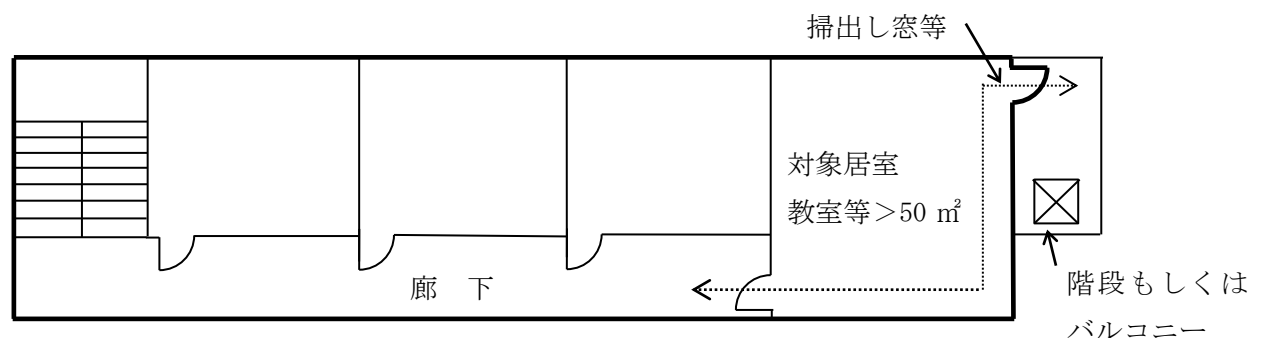


建築物の外壁面に連続したバルコニーを設けることにより、対象居室（教室等）からバルコニーを経て廊下及び階段に通じることにより、円滑な避難を確保する。

なお、他の教室等（円滑な避難を確保することができない室（避難経路を常時明確に示すことができない倉庫等）は不可。）を経由する場合は、バルコニーからの扉は容易に進入できる構造とすること。

(2) 対象居室（教室等）専用の階段若しくはバルコニーを設けたもの

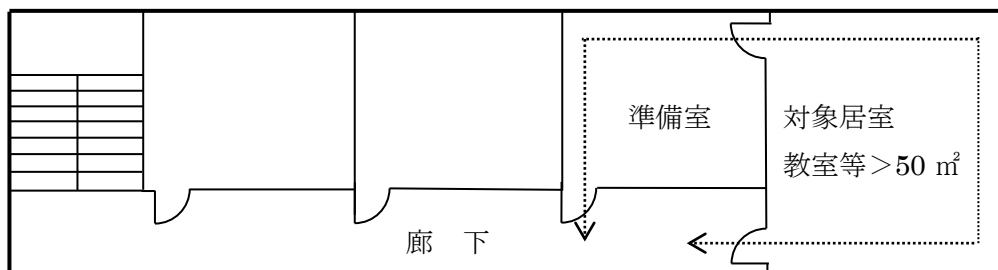
<例 示>



対象居室専用の階段を避難階まで直通させるか、または、バルコニー（避難階に通ずる避難ハッチ等の避難施設を設ける）を各階に設けることにより、2方向避難を確保する。

(3) 準備室を廊下・広間の類とみなす場合

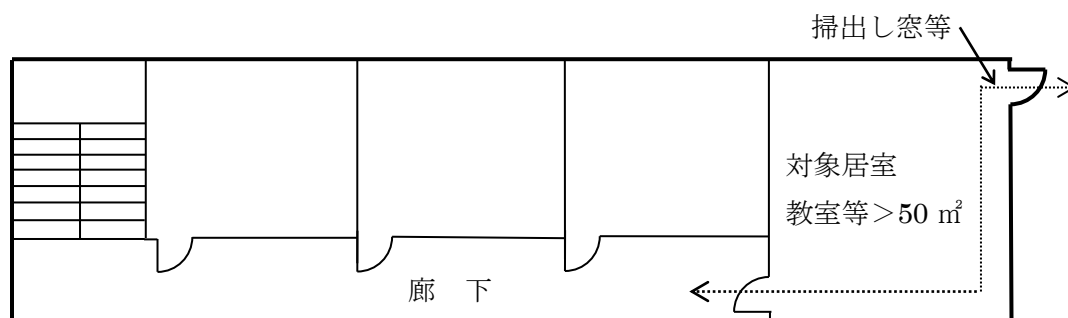
<例 示>



対象居室（教室等）に隣接する準備室内に、避難上有効な通路が常に確保されており、準備室を経由して廊下及び階段へ避難経路が確保できる場合においては、準備室を廊下・広間としてみなす。

(4) 避難階に掃き出し窓等を設けたもの

<例 示>



対象居室（教室対象居室（教室等）が避難階にあり、かつ、直接屋外に避難できる掃き出し窓等を設けることにより、2方向避難を確保する。

(木造の校舎と隣地境界との距離)

第 14 条 学校の用途に供する木造建築物等（その主要構造部の政令第 109 条の 4 に規定する部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもので、耐火建築物又は準耐火建築物を除く。以下同じ。）にあっては、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は、3 メートル以上としなければならない。ただし、市長がその規模、構造又は周囲の状況により避難上及び消火上支障がないと認めて許可した場合には、この限りでない。

(H26 条例 59・R1 条例 19・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、木造の学校建築物における隣地境界線からの離隔距離について定めたものである。

第3節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

(設置の禁止)

第15条 共同住宅、寄宿舍又は下宿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100平方メートルを超えるものは、次の各号のいずれかに掲げる建築物で、これらの用途に供する部分の主要構造部が政令第112条第2項に規定する1時間準耐火基準（以下「1時間準耐火基準」という。）に適合する準耐火構造であるもの又は特定主要構造部が耐火構造であるもの以外のものの上階に設けてはならない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、マーケット若しくは公衆浴場の用途に供する建築物又は法別表第2（と）項第4号に規定する建築物
- (2) 公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場又は倉庫（不燃性の物品を貯蔵するものを除く。）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100平方メートルを超えるもの
- (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店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200平方メートルを超えるもの

(H26 条例 59・R1 条例 19・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、共同住宅、寄宿舍又は下宿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100平方メートルを超えるものは、第1号から第3号までに掲げる用途で、主要構造部が1時間準耐火基準に適合する準耐火構造であるもの又は特定主要構造部が耐火構造であるもの以外のものの上階に設けてはならない旨を定めた規定である。

1 劇場、映画館、演芸場、観覧場

近年、従来の映画館とは様相が異なったものも出てきていることから、これらの用途に該当するかどうかは、本条の趣旨を踏まえ、名称によらず使用形態の実態に照らして判断する必要がある。

2 公会堂、集会場

「公会堂」は公民館、市民会館等の公の施設をいい、中には、公会堂であると同時に、劇場、映画館に該当する場合もある。

「集会場」とは、不特定かつ多数の人が集会を目的として利用する施設をいい、いわゆる地域の集会所や公民館と称するもので、原則として利用者が特定されており小規模（集会の用に供する部分の床面積の合計が概ね100平方メートル未満）なものは、ここでいうところの集会場にあたらない。

なお、用途規制に関しては以下の、法48条関連通達にならうものとする。

（「第一種住居専用地域内の公民館、集会所について」昭和53年8月11日東住街発第172号）

（照会）町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するために設ける公民館、集会所その他これらに類する建築物は、建築基準法別表第2(イ)項第4号に規定する「学校、図書館その他これらに類するもの」の「その他これらに類するもの」に該当するものと解してよろしいか御教示願いたい。

（回答）貴見のとおりである。

3 飲食店

飲食店とは食堂、レストラン、そば屋、寿司屋等非常に多様な形態が含まれる。なお、利用者が特定の者に限られる社員食堂等の附属施設は、ここでいう飲食店に該当しない。

(寄宿舎等の廊下の幅)

第 16 条 寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する木造建築物等の階で、その階における居室（寄宿舎又は児童福祉施設等にあつては寝室、下宿にあつては宿泊室をいう。以下この条及び次条において同じ。）の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものの共用の廊下の幅は、次に掲げる数値以上としなければならない。

- (1) 両側に居室がある場合にあつては、1.6 メートル
- (2) 前号に規定する場合以外の場合にあつては、1.2 メートル

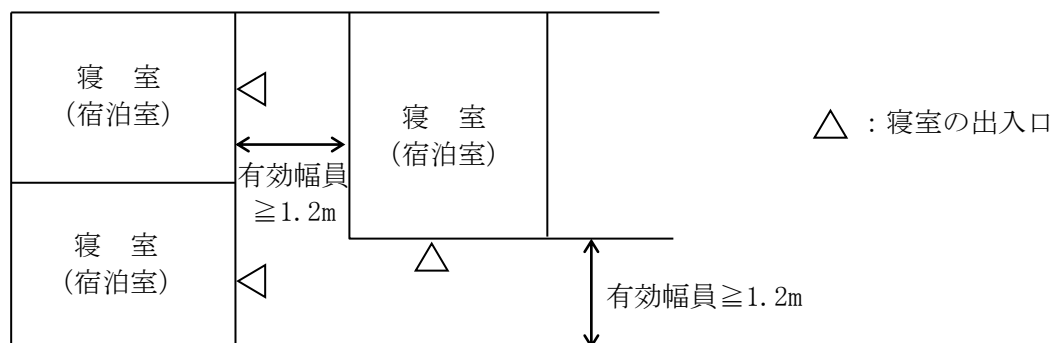
[趣旨・考え方]

「廊下の幅」に関しては、政令第 119 条で規定されているが、本条はそれ以外の用途の建築物に対する強化規定である。

なお、児童福祉施設等の用途に合つては、「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成 21 年 10 月施行）」の適用を受ける場合があるので、留意する必要がある。

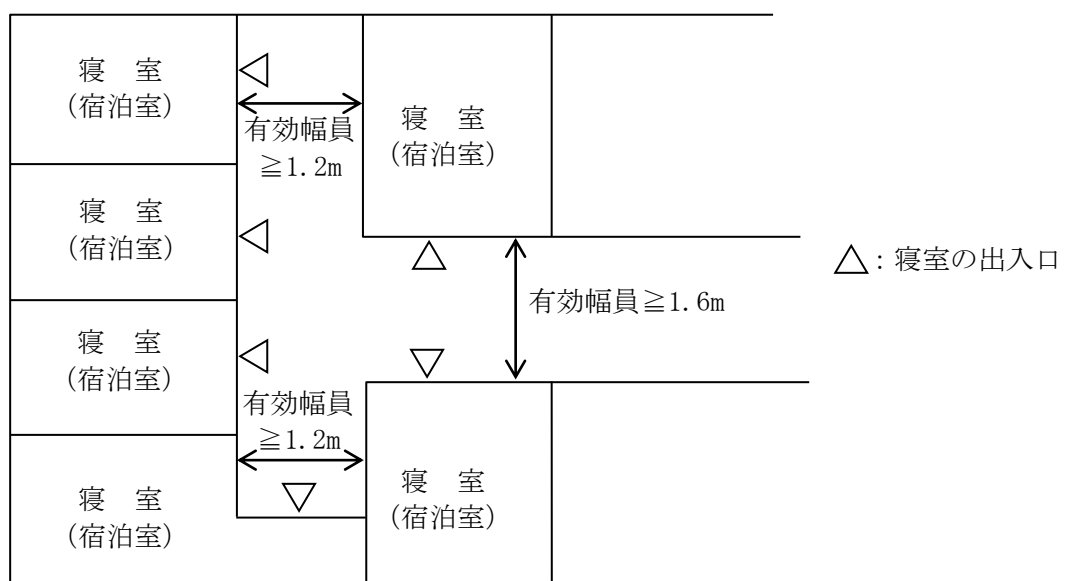
- ・両側に居室がある場合として扱わない一例

<例 示>



- ・両側に居室がある場合とそうでない場合が併存する一例

<例 示>



(共同住宅等の階段)

第 17 条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する木造建築物等で、その 2 階における居室の床面積の合計が 50 平方メートルを超える場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

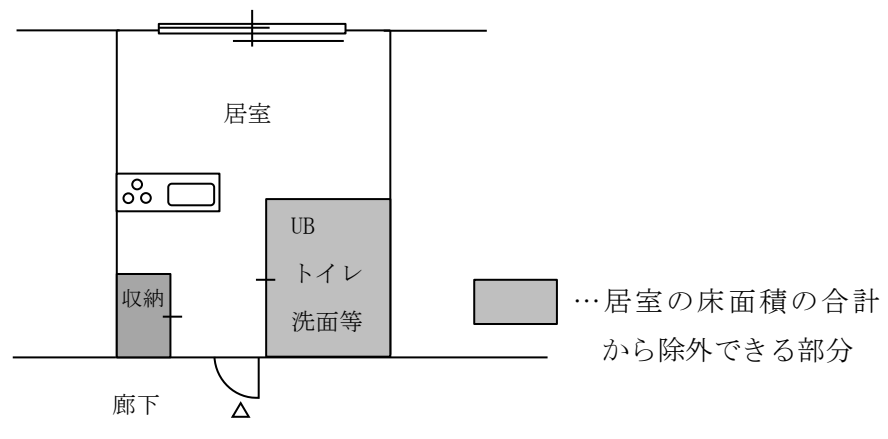
2 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物を除く。）でその 2 階における居室の床面積の合計が 100 平方メートルを超える場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

(H26 条例 59・R1 条例 19・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、政令第 121 条第 1 項第 5 号の強化規定であり、政令では 100 平方メートルを超えた場合に 2 方向避難が義務付けられるところを、木造建築物等（「木造建築物等」とは、第 14 条参照。）の場合にあっては 2 階の居室面積（「居室」とは、第 16 条参照。）の合計が 50 平方メートルから、また、主要構造部が不燃材料のものにあっては、2 階の居室面積の合計が 100 平方メートルを超える場合に 2 方向避難を要求するものである。

< 例 示 >



直通階段に代わる施設についてはタラップ等が挙げられるが、この他、消防法施行令第 25 条で規定されている避難はしご（不燃材）等（設置を要する箇所から移動されないように固定されたものに限る。）も認められる。

なお、当該建築物の主な居住者が高齢者等であることが想定される場合には、居住者が容易に避難できる施設（滑り台や緩降機等）を設けることが望ましい。

1 第 2 項関係

準耐火建築物とすることを要しない鉄骨造等の共同住宅等、主要構造部が不燃材料で造られている建築物に関する規定であり、「特定主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物」とあるように、一定の耐火性能を有している場合はこの条の適用は受けない。

※居室扱いをしない台所は、利用が調理のみであり、かつ、形態的に十分にそれが予想されることが必要である。すなわち、床面積はおおむね 3～4.5 畳程度で、かつ、他の部分と間仕切等で明確に区画（50cm 以上の防煙たれ壁や対面型システムキッチン本体（吊戸棚の有無に関係なし）などで区画する範囲が限定されているものも含まれる。）されている必要がある。

(共同住宅等の主要な出口)

第 18 条 共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋（以下この条において「共同住宅等」という。）の用途に供する建築物の避難階における主要な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条において同じ。）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し、かつ、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) 主要な出口から道路に避難上有効に通ずる敷地内通路が共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて次の表に定める幅員以上である場合

共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
100 平方メートル以内のもの	1.5 メートル
100 平方メートルを超え 300 平方メートル以内のもの	2 メートル
300 平方メートルを超え 500 平方メートル以内のもの	3 メートル
500 平方メートルを超えるもの	4 メートル

(2) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

2 前項の建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合における同項の規定の適用については、その床又は壁により分離された部分（以下この項において「区画部分」という。）をそれぞれ別の建築物とみなす。ただし、区画部分の主要な出口から道路に通ずる敷地内通路のうち、それぞれの区画部分の共用の部分の幅員については、共用に係る区画部分を一の建築物とみなして同項第 1 号の規定を適用する。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、共同住宅等の用途に供する建築物の避難階における主要な出口について規定したものである。

1 第 1 項関係

(1) 主要な出口

本条の「主要な出口」とは、玄関・通用口等のほか、共同住宅等の最下階（避難階）の住戸（寝室）については、掃き出し窓（直接屋外に避難できるものに限る。）も、主要な出口とみなすことができる。なお、長屋の場合は、各住戸の全ての出口をいう。

本文かっこ書きの「屋外階段又はこれに代わる施設」とは、建築基準法においては政令第 120 条（直通階段の設置）、政令第 121 条（2 以上の直通階段の設置）の規定、条例においては第 17 条（共同住宅等の階段）により設置された階段又はこれに代わる施設をいう。

よって、消防の指導により設置された避難階段及び任意に設けられた施設は含まれない。

(2) 道路に面する出口

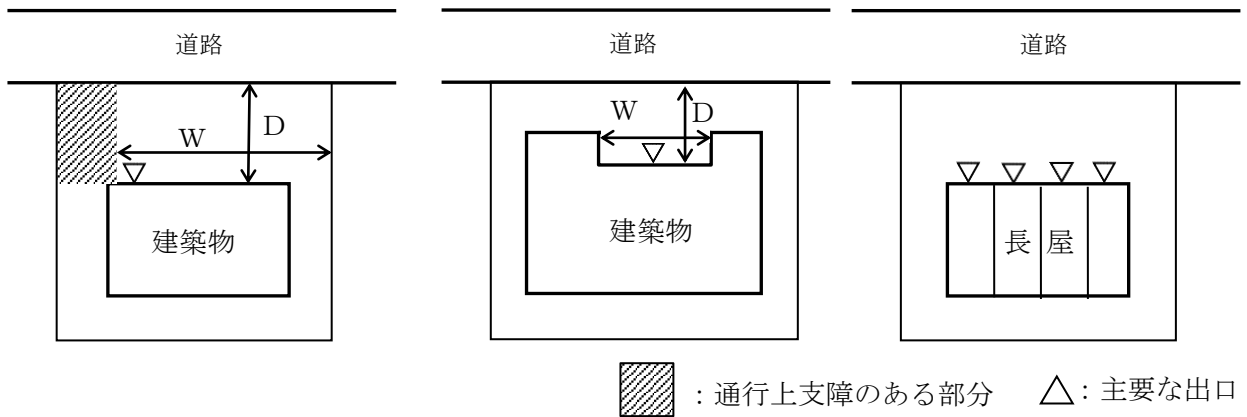
「道路に面する」とは、次の図のように主要な出口が道路に平行して位置し、かつ道路との間に高低差（通行上支障が生じない程度の高低差は除く。）の無い場合のことである。

また、生け垣やフェンス等通行上支障をきたすおそれがあるものが設置されている場合は該当しない。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、避難経路が確保できれば、支障ないものとして扱う。

また、道路に面している場合とは、当該部分の奥行き（D）と間口（W）との関係において、間口が奥行きよりも大きい場合または、間口が敷地の外周の7分の1以上の場合は道路に面しているものとして扱う。

<例 示>

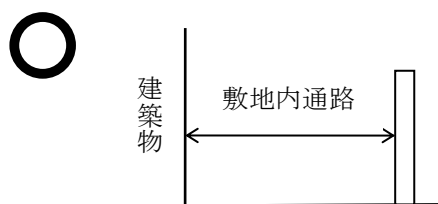


出口が道路に面するとみなす例

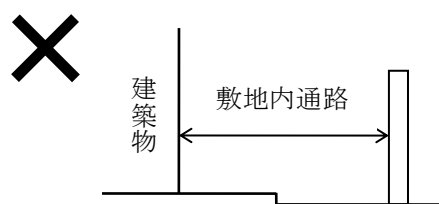
(3) ただし書について

「安全上支障がない」とは、第1号にあっては主要な出口から道路に通ずる敷地内通路が道路に至るまで安全上支障となるような高低差がなく、かつ、必要とされる敷地内通路の幅員が有効に確保されていることであり、原則青空空地であること。また、敷地内通路上に駐車スペースを設ける場合は、自動車が駐車されている状態で、人が通行可能な有効幅員が確保されていることが必要である。

<例 示>



進行方向以外に段差がない



進行方向以外に段差があるので不可
※ただし、段差が10 cm以内であれば可とする

敷地内通路の幅員が有効に確保されている例

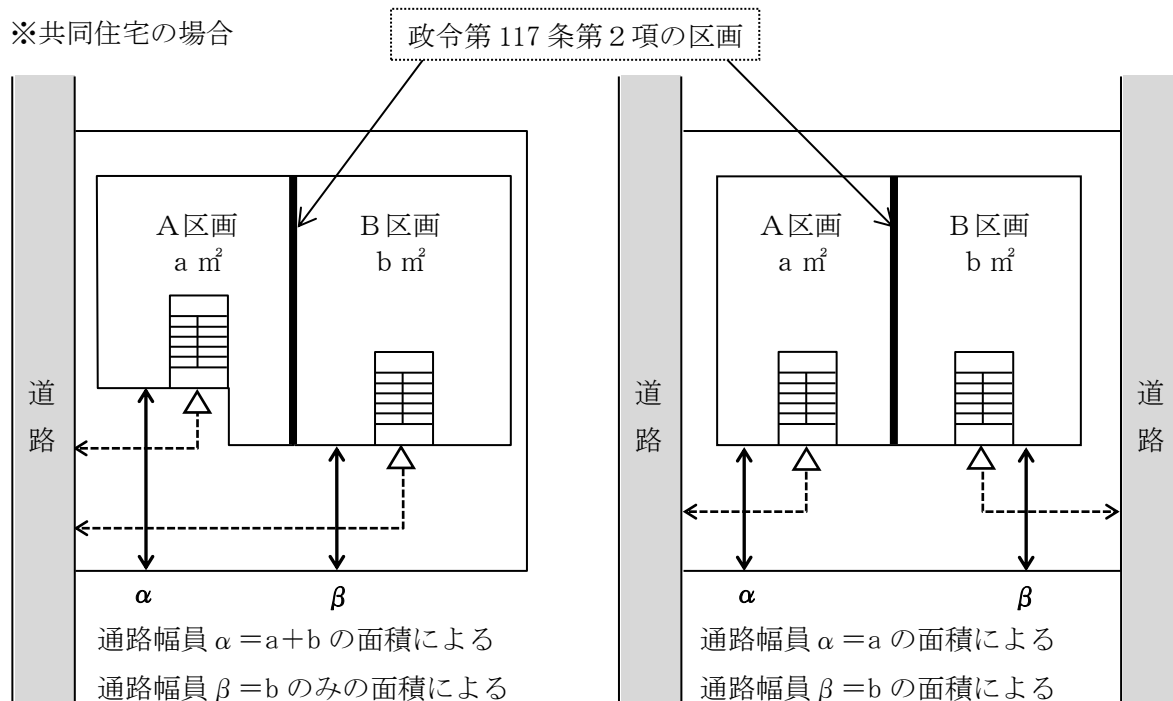
第2号にあっては、周囲の公園、広場その他の空地が将来にわたり確保されることが確認でき、かつ、主要な出口が当該空地に面し、または、当該空地まで前号に準じた敷地内通路が確保されていて、当該空地の管理者の承認を得て、当該空地まで円滑に通行できることが必要である。

2 第2項関係

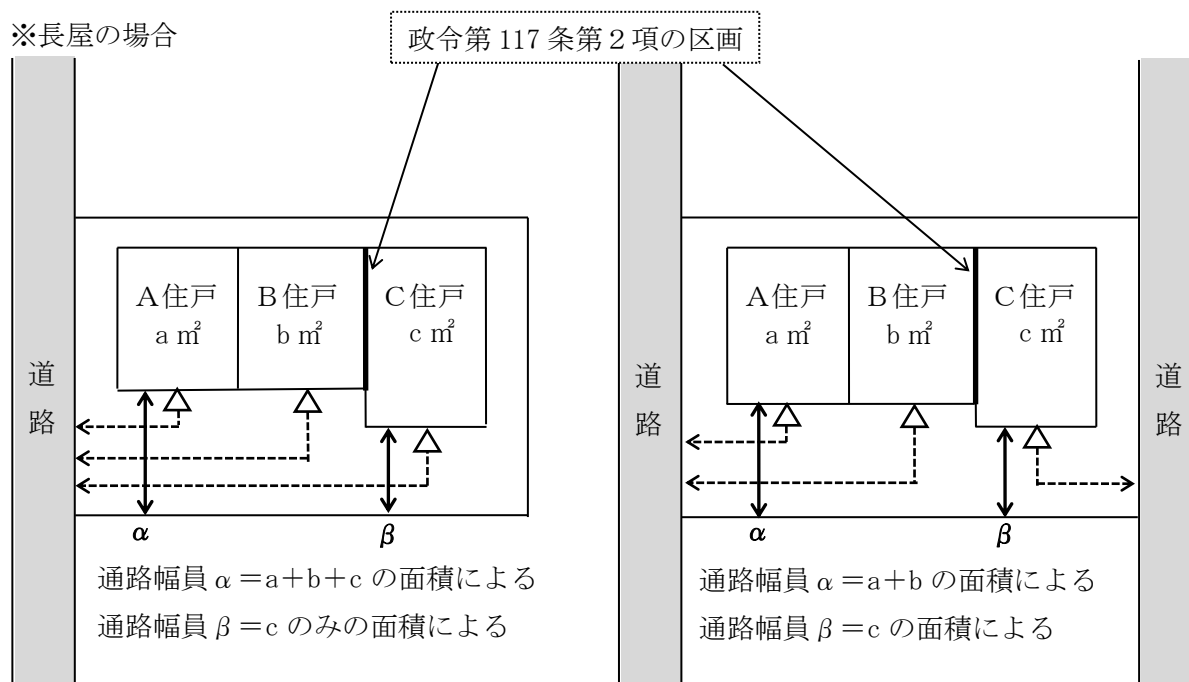
第1項関係の出口について、その建築物が政令第117条第2項の区画により区画されている場合にあっては、当該区画単位に第1項の規定を適用する旨の規定である。

<例 示>

※共同住宅の場合



※長屋の場合



△: 主要な出口

(共同住宅等の居室)

第 19 条 共同住宅の各戸においては、その居室のうち 1 以上の床面積を 7 平方メートル以上としなければならない。

2 寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の床面積は、7 平方メートル以上としなければならない。ただし、1 人専用のものにあつては、その床面積を 5 平方メートル以上とすることができる。

3 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物には、居住又は就寝のための棚状部分（以下「棚状寝所」という。）を設けてはならない。ただし、1 人専用に区画され避難上支障がないものについては、この限りでない。

[趣旨・考え方]

本条は、共同住宅等の最低居室面積等について定めたものである。

(長屋の構造等)

- 第20条 3階を長屋の用途に供する建築物（階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの（政令第110条の5で定める技術的基準に従って警報設備を設けたものに限る。）を除く。）は耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物とし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物としなければならない。ただし、重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物にあっては、準耐火建築物又は政令第136条の2第2号ロに掲げる基準に適合する建築物であって、法第61条第1項の国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとすることができる。
- 2 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 3 長屋の各戸の界壁の長さは、4.5メートル以上としなければならない。ただし、当該建築物の構造若しくは形状又は周囲の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その界壁の長さを2.7メートル以上とすることができる。
- 4 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を2面以上の外壁に設けなければならない。
- 5 第1項又は第2項の規定の適用上の建築物であっても建築物が火熱遮断壁等（政令第109条の8に規定する火熱遮断壁等をいう。以下同じ。）で区画されている場合における当該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。

(H26 条例 59・R1 条例 19・R5 条例 25・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、共同住宅と利用形態が類似する長屋の耐火性能等について定めたものである。本条において重ね建て長屋とは、住戸の床が他の住戸または別の用途の部分と接しているもの（いわゆる界床を持つもの）をいい、「重層長屋」ともいう。

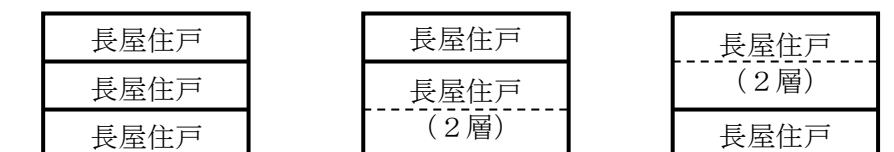
1 第1項関係

縦割り長屋（重ね建て長屋以外）は、住戸が他の住戸等と重なりがなく、かつ1階から3階もしくは4階までが同一住戸であり、火災時の避難等も容易であると考えられることから、緩和規定が設けられている。

なお、1時間準耐火基準に適合する必要がある。

<例 示>

- ・3階を長屋の用途に供する建築物（重ね建て長屋の場合）



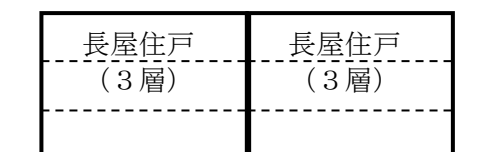
耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物を要する例

- ・ 4階以上を長屋の用途に供する建築物（重ね建て長屋の場合）



耐火建築物を要する例

- ・ 3階以上を長屋の用途に供する建築物（重ね建て長屋以外の場合）



準耐火（45分準耐火）建築物等に適合する建築物を要する例

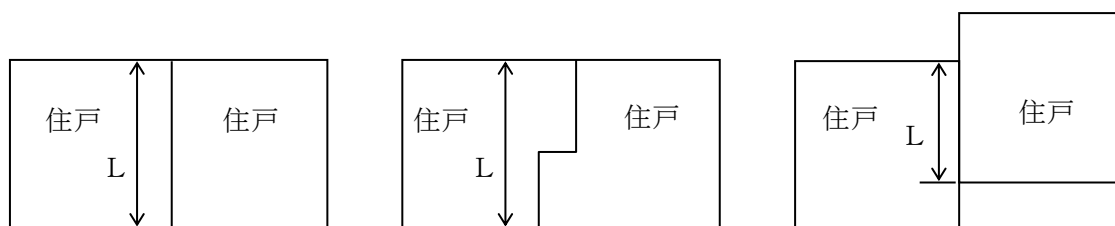
2 第3項関係

本項は、住戸間に接続幅の短い物置（押入等）を計画段階で設けているものの、建築中又は工事完了後に除却し、独立した住戸に変更するなどして、敷地と道路に関する規定等に違反する事例が見受けられたため、必要最小限の界壁の長さを定めたものである。

なお、界壁の長さは、1階または2階のどちらかにあれば、適合しているものとする。

界壁の長さ $L \geq 4.5\text{m}$ （やむを得ない場合 2.7m ）

※やむを得ない場合とは、敷地形状により 4.5m がとれない場合等をいう。



3 第4項関係

本項は、安全上、衛生上（日照、通風、採光）の観点から居住環境を高めるため、2面以上の開口が無い住居を禁止したものである。

なお、住戸が2以上の階（居室を有する階に限る）の場合は各階ごとに開口部を2面以上設けること。

4 第5項関係

延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等で区画すれば、建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことができる。

(重ね建て長屋の区画)

第 21 条 重ね建て長屋で、2 階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものは、2 階の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井（回り縁その他これに類する部分を除く。）の仕上げを準不燃材料でしなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、火災時における延焼の防止を目的として、重ね建て長屋の区画について定めたものである。

第4節 ホテル及び旅館

(構造)

第22条 法第22条第1項の規定により指定された市街地の区域又は準防火地域内にあるホテル又は旅館の用途に供する建築物で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上のものは、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。

2 前項の規定の適用上の建築物であっても建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が2以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(H26 条例 59・H30 条例 13・R1 条例 19・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、不特定多数の人が就寝の用途として利用するホテル及び旅館の耐火性能について定めたものである。

延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等で区画すれば、建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことができる。

(廊下及び階段)

第 23 条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物の宿泊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廊下の幅は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、床面積の合計が 30 平方メートル以下の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

(1) 両側に居室がある場合にあつては、1.6 メートル

(2) 前号に規定する場合以外の場合にあつては、1.2 メートル

2 前項の階における客用の廊下から避難階又は地上に通ずる客用の直通階段のうち 1 以上の直通階段の幅は、1.2 メートル（屋外に設けるものにあつては、90 センチメートル）以上としなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、政令第 119 条に規定のない、ホテル又は旅館における廊下の幅について定めたものである。

両側に居室がある場合及びそれ以外の取扱いについては、第 16 条の例示を参考のこと。なお、本条は宿泊室の床面積の合計が 100 m²を超える場合に適用するが、第 1 項第 1 号及び第 2 号の規定は、客用の宿泊室だけでなく、「居室」としているので注意すること。

(棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

- 第 24 条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるものは、主要構造部を 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、又は特定主要構造部を耐火構造としなければならない。
- 2 ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等は、床面積の合計が 75 平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を 2 階に設けてはならない。
- 3 前 2 項の規定は、棚状寝所が 1 人専用に区画され避難上支障がないものについては、適用しない。
- 4 第 1 項の規定の適用上一の建築物であっても建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が 2 以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(H26 条例 59・R1 条例 19・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、災害時における円滑な避難を目的として、棚状寝所を有する宿泊室の構造について定めたものである。

延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等で区画すれば、建築物の 2 以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことができる。

(棚状寝所の宿泊室)

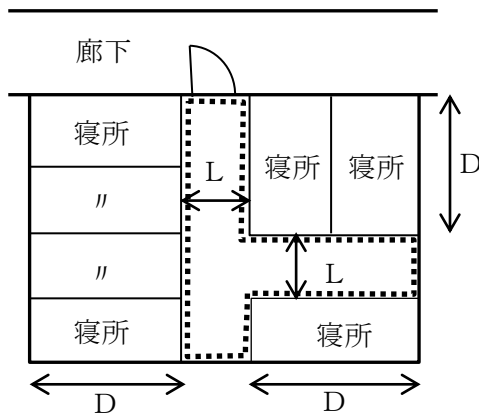
第 25 条 ホテル又は旅館の棚状寝所を有する宿泊室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 居住又は就寝のための場所は、2 層以下とすること。
- (2) 宿泊室の床面積の 10 分の 3 以上の床面積を有する室内通路を設けること。
- (3) 室内通路は、幅 75 センチメートル以上とし、室外への出口に通じさせること。
- (4) 居住又は就寝のための場所は、室内通路に接し、その奥行きは、3 メートル以下とすること。

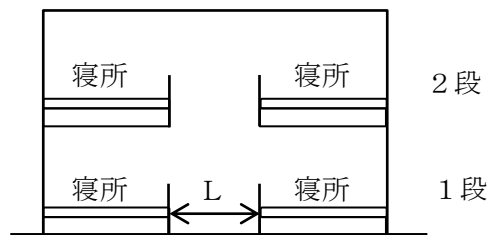
[趣旨・考え方]

棚状寝所を有する宿泊室は 1 室あたりの宿泊人員が過密状態になり、安全面、衛生面に支障をきたすおそれがあるため、寝所の段数、奥行きを制限するとともに、室内通路の幅員を規定するものである。

<例 示>



平面図



断面図



室面積の 10 分の 3 以上を通路とする。

$L = 75 \text{ cm}$ 以上

$D = 3 \text{ m}$ 以下

第5節 大規模店舗及びマーケット

(大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係)

第26条 大規模店舗（物品販売業を営む店舗であって、その用途に供する部分（展示場その他多人数の集まる居室を含む。）の床面積の合計が1,000平方メートルを超え1,500平方メートル以内のものうち、当該部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの及び当該部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるものをいう。以下この節において同じ。）又はマーケットの用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員
1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以内のもの	6メートル以上
2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以内のもの	8メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	11メートル以上

2 前項の規定にかかわらず、大規模店舗又はマーケットの用途に供する建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接し、かつ、その建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員については、次の表によることができる。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以内のもの	5.4メートル以上	4メートル以上
2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以内のもの	6メートル以上	5.4メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

3 前2項の規定は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

[趣旨・考え方]

本条は、大規模店舗及びマーケットの敷地と道路の関係を規定したものである。

本節の対象となる大規模店舗については、次の(1)又は(2)に該当するものであるが、物品販売業を営む店舗の用途に供する部分に「展示場その他多人数の集まる居室を含む」とかつこ書で規定していることから、集会場又は展示場等を併設している場合にはその面積の算定には当該床面積を加える必要がある。

- (1) 物品販売業を営む店舗の用途に供する部分で床面積の合計が1,000平方メートルを超え1,500平方メートル以内で、当該部分の一部又は全部を3階以上の階に有するもの
- (2) 物品販売業を営む店舗の用途に供する部分で床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの（階数は問わない。）

1 第1項関係

本項中の「道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、第6条又は第11条における接する長さを満たしていなければならない。

なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第6条と同様である（以下、2についても同様）。

2 第2項関係

本項は、以下の(1)及び(2)両方の条件を満たした場合には第1項の規定によらず本項の規定とすることができることを定めたものである。

(1) 建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接していること。

・「2以上の道路に接する」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、本項表中の「一の道路」に該当する道路について、第6条又は第11条に規定する敷地が道路に接する長さを満たしていなければならない。

(2) 建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面していること。

・「客用の出口がそれぞれの道路に面している場合」とは、客用の出口がそれぞれの道路に平行して位置し、かつ道路との間に高低差（通行上著しい支障が生じない程度の高低差は除く。）の無い場合のことである。ただし、生け垣やフェンス等通行上著しく支障をきたすおそれがあるものが設置されている場合は該当しない。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、避難経路が確保できれば、支障ないものとして取扱う。

3 第3項関係

本項に基づき市長の許可を受ける場合の留意事項については、第6条の解説を参照されたい。

(大規模店舗の前面空地)

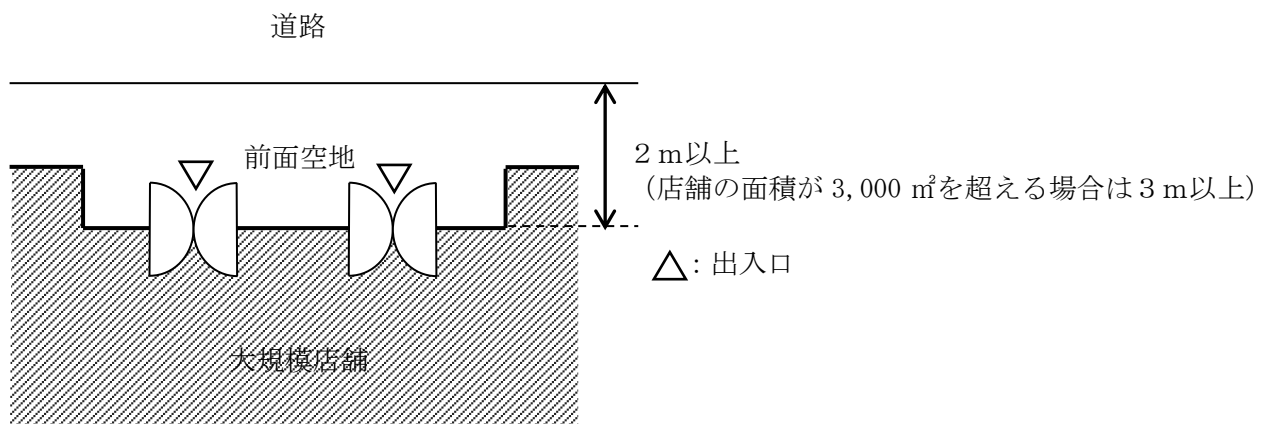
第 27 条 大規模店舗の客用の屋外への出口は、道路の境界線から 2 メートル（その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるものについては、3 メートル）以上後退して設けなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、大規模店舗利用者による道路の混雑を防ぎ、通行の安全の確保を目的として、客用の出口と道路との関係について定めたものである。

「客用の屋外への出口」とは、客が利用する全ての出口をいう。

< 例 示 >



(大規模店舗の屋外への出口)

第 28 条 大規模店舗の避難階においては、避難階段又は特別避難階段から屋外に直接通ずる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) 階段から屋外への出口のうち 1 以上の出口に至る歩行距離が 20 メートル以下であって、避難階にスプリンクラー設備、水噴霧消火設備その他これらに類するもので自動式のものと及び政令第 126 条の 3 の規定に適合する排煙設備を設けた場合
- (2) 階段から屋外への出口のうち 1 以上の出口に至る通路部分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（政令第 112 条第 19 項第 2 号の規定に適合するこれらの防火設備に限る。以下同じ。）で区画した場合

(R1 条例 19・R1 条例 27・一部改正)

[趣旨・考え方]

避難階段及び特別避難階段の設置に関しては、政令 122 条に規定されているが、本条は、政令に基づき避難階段又は特別避難階段を設置する場合の強化規定であり、直接屋外に通ずる出口について定めたものである。

(大規模店舗の屋上広場)

第 29 条 大規模店舗に設ける避難の用に供することができる屋上広場には、避難上障害になる建築設備、工作物その他これらに類するものを設けてはならない。

[趣旨・考え方]

本条は、大規模店舗に設ける屋上広場の基準について、定めたものである。

(マーケットの出口及び通路)

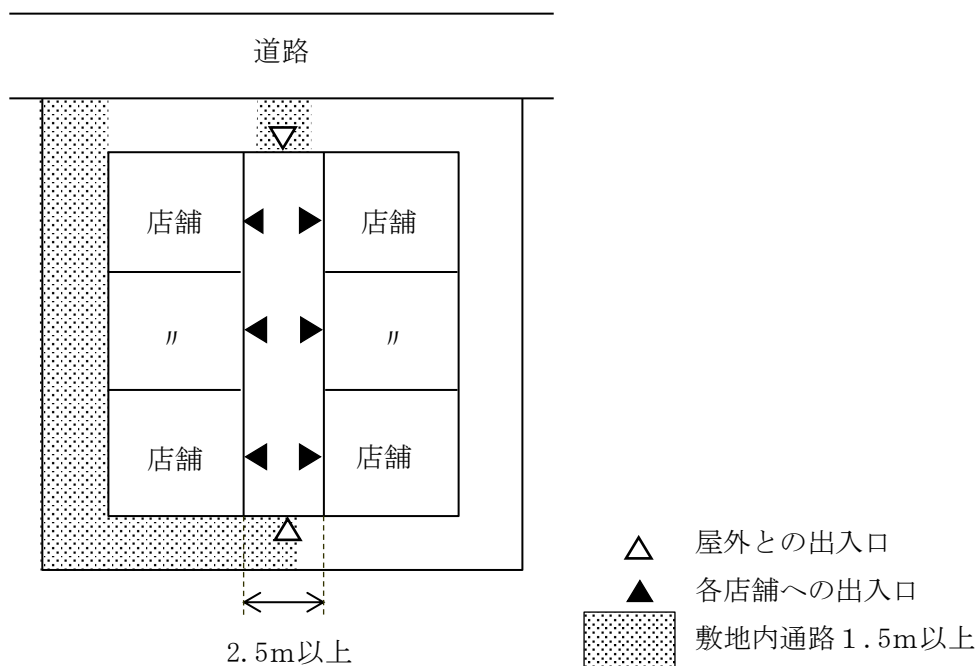
第30条 マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのある屋内通路は、その幅を2.5メートル以上とし、2以上の出口に通じさせなければならない。

2 前項の出口からは、道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅 1.5 メートル以上の敷地内通路を設けなければならない。

[趣旨・考え方]

マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのあるものに対して、2方向避難を確保するための規定である。

<例 示>



(マーケットの売場に附属する住宅)

第 31 条 マーケットの用途に供する木造建築物等に住戸を設けるときは、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 各戸は、屋外に直接面すること。
- (2) 2階に設ける各戸は、背合せとしないこと。
- (3) 各戸専用の屋外に通ずる出口（屋外階段を含む。次号において同じ。）を設けること。
- (4) 前号の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅 1.5 メートル以上の敷地内通路を設けること。

2 マーケットの用途に供する建築物に住戸を設ける場合には、その住戸の部分を共同住宅の用途に供する建築物とみなして、第 15 条、第 19 条第 1 項及び第 3 項の規定を準用する。

[趣旨・考え方]

本条は、マーケットの一部に住宅を設ける場合の避難経路の確保及び住戸の日照、通風、採光確保についての基準を定めたものである。

第6節 興行場等

(興行場等の敷地と道路との関係)

第32条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物の敷地は、客席の床面積（集会場にあつては、当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。以下この節において同じ。）の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の長さの7分の1以上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平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	5.4メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	8メートル以上
600平方メートルを超えるもの	11メートル以上

2 前項の規定にかかわらず、興行場等の用途に供する建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接し、かつ、その建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面している場合における当該道路の幅員については、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	一の道路	他の道路
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	5.4メートル以上	4メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	6メートル以上	4メートル以上
600平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

3 前2項の規定は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等は不特定多数の人が利用する建築物であるため、避難及び通行の安全を図る観点から、興行場等の客席の床面積の合計に基づいて敷地が道路に接する必要長さ及び接する道路の幅員を定めている。

なお、道路に接する長さについての考え方は、第6条と同様である。

1 第1項関係

(1) 興行場

興行場法で対象としているような各種興行、観せ物を催すための建築物のほか舞台等を設けている公会堂や集会場を対象としている。（興行場等については第32条で定義しているが、第38条では、公会堂及び集会場を対象としていないので注意が必要である。）

(2) 集会場

集会場とは、不特定多数の人が集会を主目的として利用する施設をいう。従って、例えば学校の講堂であっても舞台及び客席を有するオーディトリウムで一般の集会にも使用されるものは本条で規定している集会場として扱う。

なお、専ら会議・シンポジウム等の催しを行う集会施設で舞台・客席を有するものについては、

集会場ではなく公会堂として取扱うべきものであると考える。

(3) 集会場の客席の床面積の算定

集会場については、映画館等との利用形態の違いから同一基準を適用することは適切でないため、集会場の床面積の算定を当該客席の床面積の2分の1として規定している。

なお、結婚式場や葬祭場の用に供する集会場については、宴会用広間等の客席の範囲が必ずしも明確ではないが、本条における客席の床面積の算定については、宴会用広間等の面積を本条における対象床面積として扱うこととする。

本項中の「道路に敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければならない」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、第6条における接する長さを満たしていなければならない。

なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第6条と同様である。

2 第2項関係

本項は、以下の(1)及び(2)両方の条件を満たした場合には第1項の規定によらず本項の規定とすることができることを定めたものである。

(1) 建築物の敷地の外周の長さの3分の1以上が2以上の道路に接していること。

・「2以上の道路に接する」とは、道路に接する部分の長さが最低でも2メートル以上は必要であり、かつ、本項表中の「一の道路」に該当する道路について、第6条又は第11条に規定する敷地が道路に接する長さを満たしていなければならない。

(2) 建築物の客用の屋外への出口がそれぞれの道路に面していること。

・「客用の屋外へ出口がそれぞれの道路に面している場合」とは、客用の屋外への出口がそれぞれの道路に平行して位置し、かつ道路との間に高低差（通行上著しい支障が生じない程度の高低差は除く。）の無い場合のことである。ただし、生け垣やフェンス等通行上著しく支障をきたすおそれがあるものが設置されている場合は該当しない。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、避難経路が確保できれば、支障ないものとして取扱う。

3 第3項関係

本項に基づき市長の許可を受ける場合の留意事項については、第6条の解説を参照されたい。

(前面空地及び側面空地)

第 33 条 興行場等の客用の屋外への主要な出口と道路の境界線との間には、客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる間口（空地の幅をいう。以下同じ。）及び奥行き（道路の境界線からの距離をいう。以下この項において同じ。）を有する前面空地を設けなければならない。

客席の床面積の合計	出口が道路に面している場合		出口が道路に面していない場合	
	間口	奥行き	間口	奥行き
200 平方メートルを超え 300 平方メートル以内のもの	次条第 1 項に規定する客用の屋外への出口の幅の合計以上	2 メートル以上	5 メートル以上	道路から最も離れた客用の屋外への主要な出口の端までの長さ以上
300 平方メートルを超え 600 平方メートル以内のもの		3 メートル以上	6 メートル以上	
600 平方メートルを超えるもの		4 メートル以上	8 メートル以上	

2 興行場等の用途に供する建築物の屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の場合には、前項の前面空地に相当する部分に次に定める構造の歩廊を設け、又はその部分を第 1 号及び第 3 号に定める構造のポーチ（これに類するものを含む。）とすることができる。

(1) 内法の高さは、3 メートル以上とすること。

(2) 主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。

(3) 通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。

3 興行場等の客用の屋外への出口で、道路に面して設けるものは、道路の境界線から 1 メートル以上後退して設けなければならない。

4 興行場等の用途に供する木造建築物等の外壁は、その長さの 5 分の 3 以上が幅 1.5 メートル以上の空地に面していなければならない。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の主要な出口と道路との間に空地を確保することにより、開場・閉場の際の混雑緩和を図るとともに、火災・地震等の災害時に短時間で利用者等が退出できる機能を確保するための規定である。

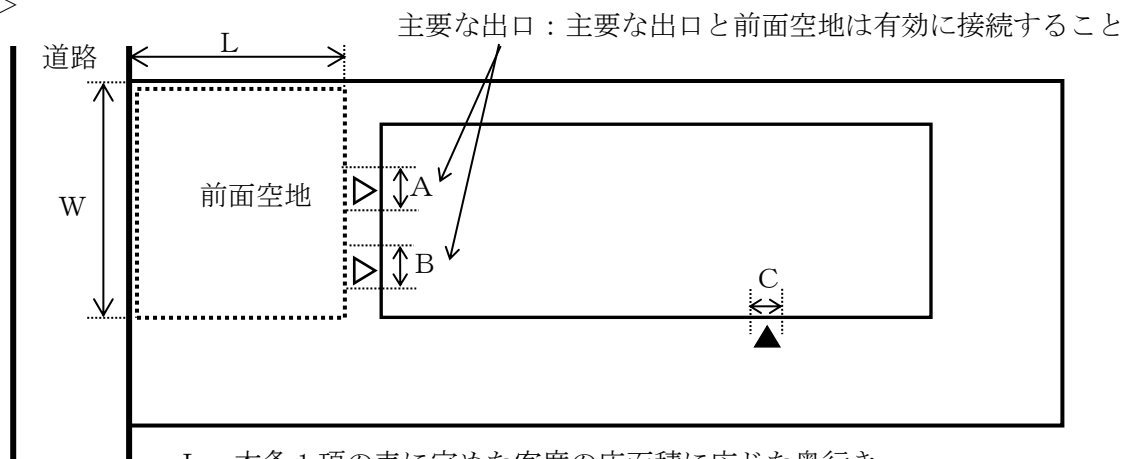
1 第 1 項関係

客席の床面積の合計の区分ごとに、客用の屋外への主要な出口に設ける前面空地の間口及び奥行きが定められている。

なお、客用の屋外への主要な出口の幅については、第 34 条との関係から客用の出口幅の合計の 3 分の 1 以上を確保する必要があり、独立した複数の主要な出口で第 34 条に適合させる場合は、それぞれ主要な出口ごとに本項に適合する前面空地を確保する必要がある。

また、本条でいう前面空地については非常時の避難スペース等として使用されることを期待されているので、植栽や駐車スペース（車路を除く）等により有効に使用できない場合は、本条に適合しないものとして取扱うのが相当である。

<例 示>



L : 本条 1 項の表に定めた客席の床面積に応じた奥行き

W : $\geq A + B + C$

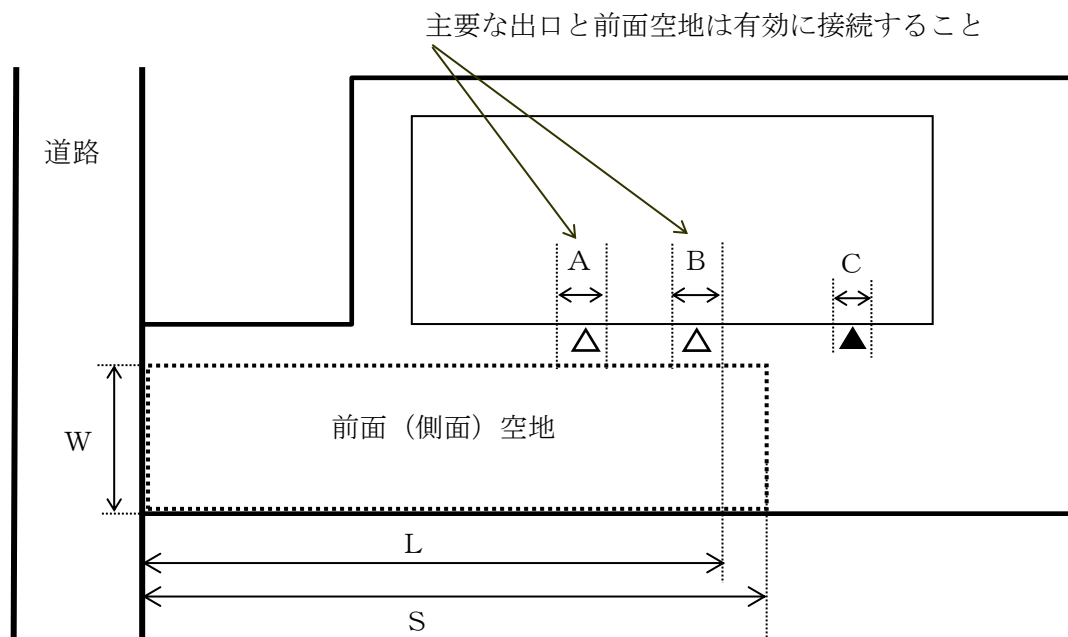
第 34 条第 1 項に規定する客用の屋外への出口の合計幅以上

△ : 客用の主要な出口

▲ : 客用の主要な出口以外の出口

出口が道路に面している例

<例 示> (出口が道路に面していない場合)



W : 本条 1 項の表に定めた客席の床面積に応じて定めた間口の長さ以上

S $\geq$ L

L : 主要な出口までの距離

S : 空地の奥行き

△ : 客用の主要な出口

▲ : 客用の主要な出口以外の出口

出口が道路に面していない例

2 第2項関係

本項は、前項の前面空地の規定の特例である。興行場等の用途に供する建築物について屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の場合は、前面空地に第2項第1号から第3号までに適合する歩廊等を設けることができることを定めている。

(1) これに類するもの

ピロティ等で空地の機能が確保できる形態のものをいう。

(2) 歩廊等の取扱いの注意点

本規定における歩廊等については、興行場等から独立した構造であることを前提としているので、興行場等の用途に供する建築物と一体で設ける場合は、ポーチ又はこれに類するものとして扱うのが適当である。

3 第3項関係

本項は、客用の屋外への出口が道路に面する場合、道路の境界線から1メートル以上後退しなければならないことを定めているものであるが、主要な出口については第1項及び第2項で後退距離が確保されるので、実質的には第1項で規定する「主要な出口」以外の出口について規定しているといえる。

(屋外への出口)

第 34 条 興行場等の客用の屋外への出口の幅は 1.2 メートル以上とし、その幅の合計はその出口を使用して避難する客席の床面積の合計 10 平方メートルにつき、屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の建築物にあっては 17 センチメートル以上、その他のものにあっては 20 センチメートル以上としなければならない。

2 前条第 1 項に定める前面空地に面する客用の屋外への主要な出口の幅の合計は、前項に定める幅の合計の 3 分の 1 以上としなければならない。

(R6 条例 25・一部改正)

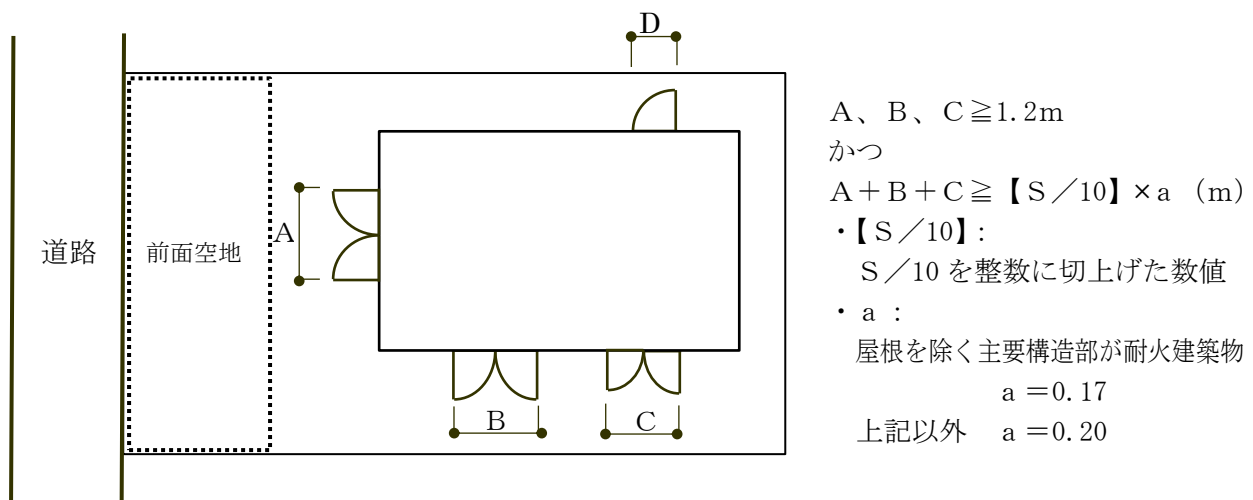
[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の客用の屋外への出口について規定したものである。

1 第 1 項関係

本項は客用の各出口の最低幅を規定するとともに、出口の合計幅をその出口を使用して避難する客席の床面積に応じて一定以上とすることを規定したものである（集会場の場合、第 32 条の規定により客席の床面積の算定が 2 分の 1 になるので注意が必要である）。

< 例 示 >



S : 興行場等の用に供する建築物の客席の床面積

A、B、C : 客用出口

D : 客用以外の出入口

※本例は客席は区画されてなく、かつ、いずれの客用の出口からも避難できるものとする。

2 第 2 項関係

本項は、第 33 条に規定する前面空地に面する客用の主要な出口の幅の合計について、客用の全出口の幅の合計（第 1 項で規定した長さ）の 3 分の 1 以上であることを規定している。

< 算定例（上記の例示の場合） >

A の必要長さ ≥ (A + B + C) / 3

(階段)

第 35 条 興行場等の客用の階段には、回り段を設けてはならない。

2 前項の階段の幅の合計については、前条第 1 項の規定を準用する。

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の客用の階段の構造を定めたものである。

1 第 2 項関係

第 34 条第 1 項では、客用の出口の幅の合計について規定しており、本項では客用の階段の幅の合計についても同等のものを求めたものである。

(敷地内通路)

第 36 条 興行場等の客用の屋外への出口が道路、公園、広場又は第 33 条第 1 項に規定する前面空地に直接面しない場合には、その出口からこれらに通ずる敷地内通路を設けなければならない。

2 前項の敷地内通路の幅は、客席の床面積の合計が 300 平方メートル以内のときは 1.5 メートル以上とし、300 平方メートルを超えるとときは 1.5 メートルに 300 平方メートルを超える客席の床面積 60 平方メートル又はその端数を増すごとに 15 センチメートルを加えた幅以上としなければならない。ただし、局部的な敷地内通路で避難上支障がないものについては、この限りでない。

3 第 1 項の敷地内通路には、3 段以下の段を設けてはならない。

4 屋根を除く特定主要構造部が耐火構造の興行場等にあつては、第 1 項の敷地内通路に相当する部分に、第 33 条第 2 項各号に定める構造の歩廊を設けることができる。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の客用の屋外への出口が道路等に面していない場合の敷地内通路の構造を定めたものである。

1 第 1 項関係

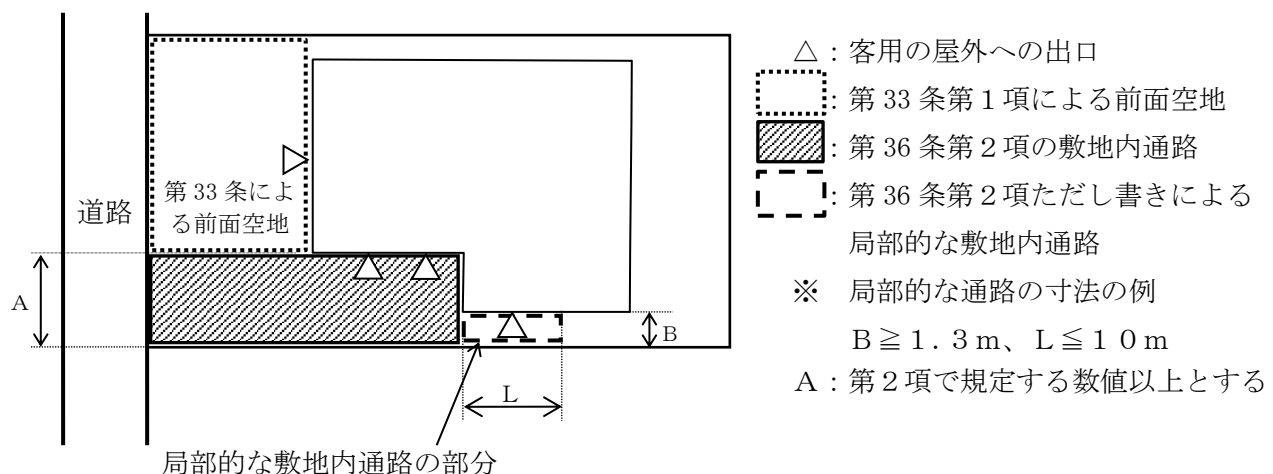
本項は、出口が道路等や前面空地に面していない場合に敷地内通路を設けなければならないことを規定している。なお、客用の屋外への出口については、主要な出口を含め、全てのものが対象になるので注意が必要である。

2 第 2 項関係

・局部的な敷地内通路

本項では、敷地内通路について客席の床面積に応じた有効幅員を確保することを趣旨として規定しているため、避難動線計画上の支流部分として位置づけることのできる敷地内通路の端部等で避難上支障ないものについては、「局部的な敷地内通路」ととらえ、ただし書の対象になると考えられる。

<例 示>



3 第3項関係

本項は、敷地内通路上に認知しづらい段差が設けられた場合、緊急避難時に将棋倒し等の要因となるおそれがあるため、段差を設ける場合は3段以下としてはならないことを規定している。

4 第4項関係

本項は、第1項の敷地内通路の規定の特例である。歩廊等の構造の考え方については、第33条と同様である。

(廊下及び広間の類)

第 37 条 興行場等の用途に供する建築物の各階には、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならない。ただし、客席からずい道を設け、廊下若しくは広間の類に通じている場合で、避難上支障がないとき、又は客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路、公園、幅員 3 メートル以上の敷地内通路その他避難上安全な場所に面している場合は、この限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、その階における客席の床面積の合計が 150 平方メートル（屋根を除く特定主要構造部が耐火構造のものにあつては、300 平方メートル）以内の場合には、同項に規定する客席の両側に設ける廊下又は広間の類は、片側とすることができる。

3 第 1 項の廊下又は広間の類は、客席と混用されないように壁で客席と区画しなければならない。

4 興行場等の客用の廊下、広間の類及びこれらに通ずる出口の戸の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 廊下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、当該廊下の幅を 1.2 メートル以上とすること。

(2) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 200 平方メートルを超え 300 平方メートル以下の場合にあつては、当該廊下の幅を 1.3 メートル以上とすること。

(3) 廊下を使用する客席の床面積の合計が 300 平方メートルを超える場合にあつては、当該廊下の幅を、1.3 メートルに 300 平方メートルを超える客席の床面積 60 平方メートル又はその端数を増すごとに 10 センチメートルを加えた数値以上とすること。

(4) 廊下及び広間の類には、3 段以下の段を設けないこと。

(5) 客席から廊下又は広間の類に通ずる出口の戸は、開閉する場合において、当該廊下又は広間の類の幅の 2 分の 1 以上を有効に保持できるものとする。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の廊下及び広間の類の構造について定めたものである。なお、固定式の客席のない集会場についても、いす等（備品であるもの）を配置する部分を客席とみなして適用する。（床面積の算定については第 33 条と同様に客席の 2 分の 1 で算定する。）

1 第 1 項関係

本項は、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならないことを定めている。これは、客席から避難する場合において、一定の人数を滞留できるスペースが必要となることを考慮して規定しているものである。

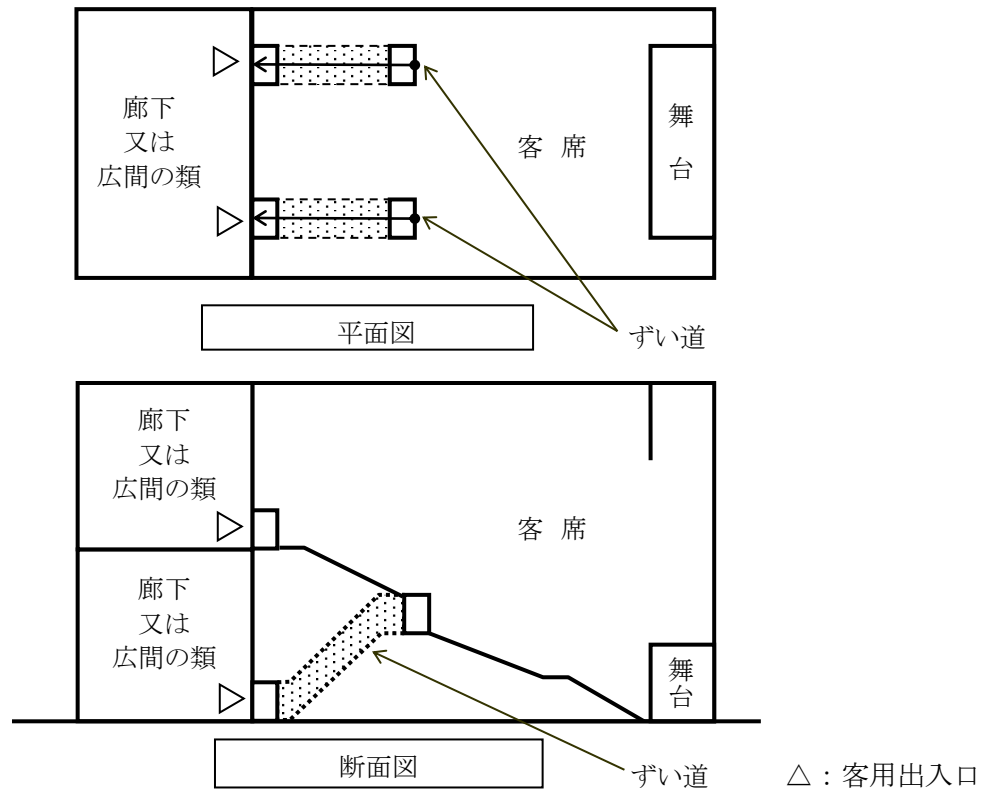
通常、興行場等には前面にスクリーンやステージ等があり、前方から避難することがないので「客席の両側及び後方」という規定の仕方になっている。従って、集会場等でスクリーンや舞台がない場合や位置が特定できない場合は、客席の周囲に廊下又は広間の類を設けることが望ましい。

<例 示>

- ・ただし書前段

(客席からずい道を設け、廊下若しくは広間の類に通じている場合で、避難上支障がないとき)

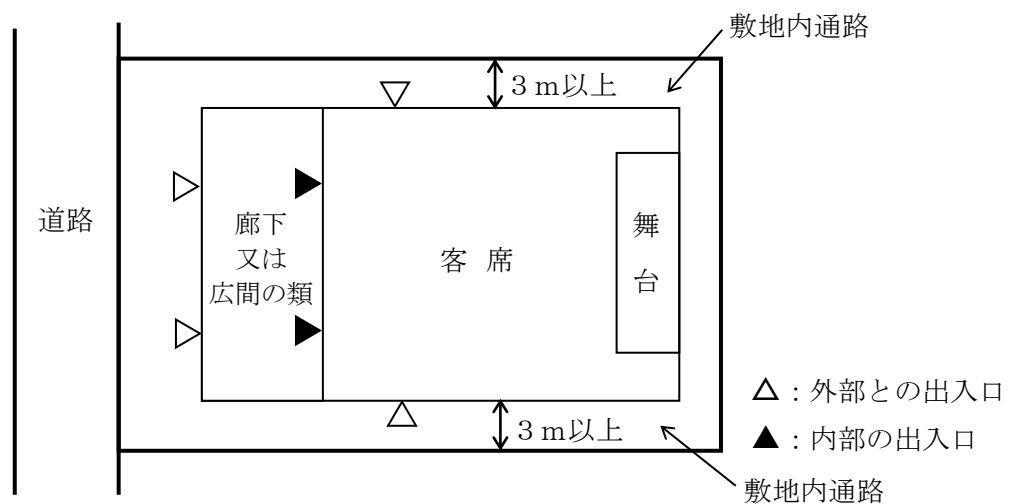
「ずい道」とは客席から広間等にくぐり抜けるための通路をいう。



<例 示>

- ・ただし書後段

(客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路、公園、幅員3メートル以上の敷地内通路その他避難上安全な場所に面しているとき)



2 第4項第5号関係

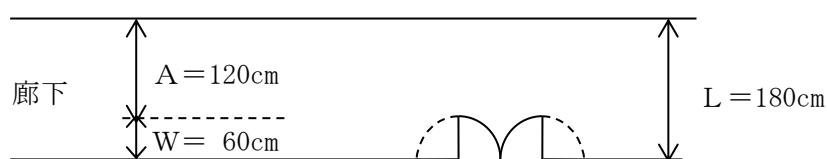
- ・2分の1以上有効に保持できるもの

興行場等の避難計画においては、客席から廊下・広間等の避難経路へ通じる出口の戸は基本的に外開きに計画されるので、本規定では円滑な避難が確保されるよう、これらの戸が外開き（避難経路側）に開放された状態においても、最低でも廊下・広間の類の幅の2分の1以上を有効幅員として必要としたものである。

【参考事例】

- 廊下の必要幅が180センチメートルのとき A の長さは90センチメートル以上確保する。

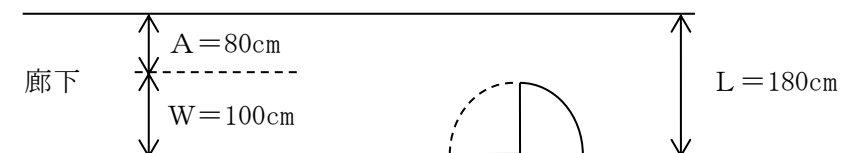
< 適合の例 >



客席 出入口幅 $W=120\text{cm}$ の場合

- 客席の戸を廊下に対して垂直に開いた場合
有効幅 $A = L - W = 120\text{cm} > 180\text{cm} / 2 = 90\text{cm}$ なので「適合」

< 不適合の例 >



客席 出入口幅 $W=100\text{cm}$ の場合

- 客席の戸を廊下に対して垂直に開いた場合
有効幅 $A = L - W = 80\text{cm} < 180\text{cm} / 2 = 90\text{cm}$ なので「不適合」

(客席の構造)

第 38 条 劇場、映画館、演芸場又は観覧場の客席の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 椅子席の場合には、椅子は床に定着し、1 席の占有幅は 42 センチメートル以上、前席椅子の最後部と後席椅子の最前部との間で通行に使用できる部分の間隔（前席がない場合にあっては、当該椅子の前の通行に使用できる部分の間隔をいう。以下「前後間隔」という。）は 35 センチメートル以上、各椅子の背の間隔は 80 センチメートル以上とすること。
- (2) 立見席の場合には、椅子席の後方に設けることとし、縦通路（次条第 3 項第 1 号ただし書の規定により、その最前部又は最後部が横通路又は客席の出口に直通していない縦通路を除く。）に面すること。
- (3) 立見席の奥行きは、2.4 メートル以下とし、立見席と椅子席又は升席との間に高さ 75 センチメートル以上の手すりを設けること。
- (4) 主階より上の階の客席の前面には、堅固な手すり壁の類を設けること。
- (5) 客席の段床（段の高さが 50 センチメートル以上の段床に限る。）には、客席の前面に高さ 75 センチメートル以上の手すりを設けること。

[趣旨・考え方]

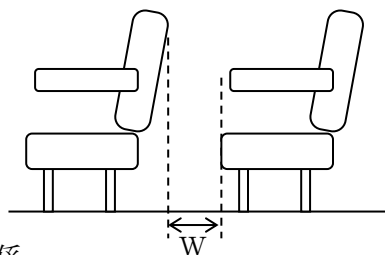
本条は、劇場、映画館、演芸場又は観覧場の客席の構造について規定したものである。

なお、壁面等に収納され、引き出し式に席等が設置される椅子席については、利用時には固定席と同様の形態となることから、固定席としての規定を適用するので留意されたい。（第 39 条についても同様。）

1 第 1 号関係

固定席について、一定の席間隔、通行に使用するスペースの間隔を確保することにより、最低限の避難性能を確保しようとするものである。

・「前後間隔」の寸法Wの取り方



注) 肘掛等の先端が座面の先端より前に出ている場合は、Wは肘掛等の先端と前座席との距離とする。

2 第 2 号及び第 3 号関係

立見席が適切な位置にない場合やその構造が適切でない場合、緊急時の避難行動に支障となるおそれがあることから、構造基準等を定め一定の避難性能を確保するための規定である。

3 第 4 号関係

・堅固な手すり壁の類

堅固な手すり壁の類を設置したとしても、縦通路通行時の転落防止等の安全を考慮し、その部分に高さ 1.1 メートル以上の防護柵を設置することが望ましい。

(客席内の通路等の構造)

第 39 条 興行場等の客席が椅子席の場合の通路の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 客席の横列 8 席以下ごとに両側に縦通路を設けること。ただし、客席の横列 4 席以下の場合には、両側に設ける縦通路を片側のみとすることができる。
 - (2) 前後間隔が 35 センチメートルを超える場合の前号の規定の適用については、同号中「横列 8 席」とあるのは「20 席以下の範囲内において、前後間隔につき 1 センチメートルを増すごとに横列 8 席に 1 席を加えた席数」と、「横列 4 席」とあるのは「10 席以下の範囲内において、前後間隔につき 2 センチメートルを増すごとに横列 4 席に 1 席を加えた席数」とする。
 - (3) 縦通路の幅は、当該縦通路に想定される通過人員に 0.6 センチメートルを乗じて得た数値（客席が両側にある縦通路についてはその数値が 80 センチメートルに満たない場合には 80 センチメートルとし、客席が片側のみにある縦通路についてはその数値が 60 センチメートルに満たない場合には 60 センチメートルとする。）以上とすること。
 - (4) 縦列 20 席を超えるごとに横通路を設け、その幅は、当該横通路に想定される通過人員に 0.6 センチメートルを乗じて得た数値（その数値が 1 メートルに満たない場合には、1 メートルとする。）以上とすること。
 - (5) 前 2 号に定めるもののほか、客席の床面積が 1,000 平方メートル以下の場合には、縦通路の幅を、当該縦通路に面する客席の横列の椅子席の数（当該客席の両側に縦通路がある場合には、当該客席の横列の椅子席の数に 2 分の 1 を乗じて得た数値とする。）ごとに 6 センチメートルを乗じて得た数値の合計（客席が両側にある縦通路についてはその合計が 80 センチメートルに満たない場合には 80 センチメートルとし、客席が片側のみにある縦通路についてはその合計が 60 センチメートルに満たない場合には 60 センチメートルとする。）以上とし、かつ、横通路の幅を 1.2 メートル以上とすることができる。
- 2 興行場等の客席が升席の場合の升席及び通路の構造は、次に定めるところによらなければならない。
- (1) 升席の幅及び奥行きは、1.5 メートル以下とすること。
 - (2) 縦通路又は横通路は、升席に面することとし、その幅は、40 センチメートル以上とすること。
- 3 興行場等の客席内の通路（前項の通路を除く。）は、次に定めるところによらなければならない。
- (1) 縦通路の最前部及び最後部を、横通路又は客席の出口に直通させること。ただし、縦通路の最前部又は最後部について横通路又は客席の出口までの長さが 10 メートル以下の場合で避難上支障がないときは、この限りでない。
 - (2) 横通路の両端（第 37 条第 2 項の規定により客席の片側に廊下又は広間の類を設ける場合には、当該廊下又は広間の類を設ける側の端をいう。以下この号において同じ。）は、客席の出口に直通させること。ただし、最前部の横通路の両端から客席の出口までの長さが 10 メートル以下の通路がある場合で避難上支障がないときは、この限りでない。
- 4 前項の通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する通路及び客席の構造上、段を設けることがやむを得ないと認められる通路（避難上支障がない部分に限る。）については、この限りでない。

- 5 前項ただし書の規定により段を設ける場合には、けあげは 18 センチメートル以下とし、踏面は 26 センチメートル以上としなければならない。
- 6 第 4 項ただし書に規定する通路で、高低の差が 3 メートルを超えるもの（階段の勾配が 5 分の 1 以下である通路を除く。）については、高さ 3 メートル以内ごとにこれに通ずる横通路又は幅 1 メートル以上のずい道を設け、これを廊下、広間の類又は階段に通じさせなければならない。
- 7 第 3 項の通路の勾配は、10 分の 1（滑り止めを設けたときは、8 分の 1）を超えてはならない。

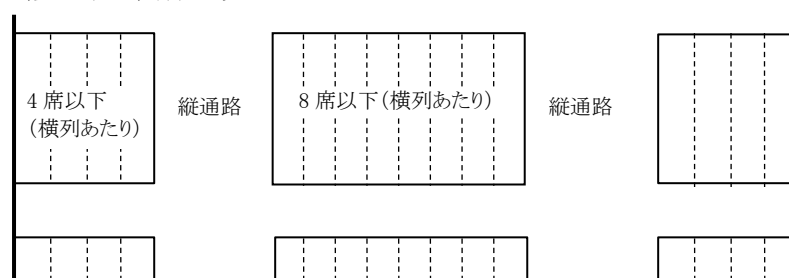
[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の客席が椅子席の場合の通路の構造について定めたものである。なお、壁面等に収納され、引き出し式に席等が設置される椅子席については、利用時に固定席と同様の形態となることから、固定席としての規定を適用するものとする。

1 第 1 項第 1 号及び第 2 号関係

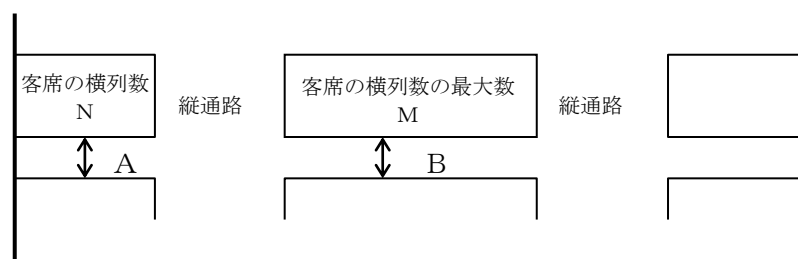
(1) 第 1 号

客席と縦通路の関係は次のとおり



(2) 第 2 号

第 1 号の緩和規定。客席の前後間隔が 35 センチメートルを超える場合、次式に従い、客席の横列は最大 20 席（片側通路の場合は 10 席）とまで緩和することができる。



$$A, B > 35\text{cm}$$

- ・客席の両側に縦通路がある場合

$$M = [B - 35] \text{ cm} \times 1 \text{ 席} / 1 \text{ cm} + 8 \text{ 席} \quad (M \leq 20)$$

[B-35] : B-35 を超えない最大の整数

- ・客席の片側に縦通路がある場合

$$N = [A - 35] \text{ cm} \times 1 \text{ 席} / 2 \text{ cm} + 4 \text{ 席} \quad (N \leq 10)$$

[A-35] : A-35 を超えない最大の整数

2 第1項第3号及び第4号関係

本号は客席に設ける縦通路及び縦列20席を超えるごとに設ける横通路の幅員に関する規定である。通路幅員については、その通過人員をもとに算定する（ただし、最低幅員以上であることが必要である）が、通過人員は通路の配置、出入口の位置等を踏まえて算定する必要があるので注意が必要である。

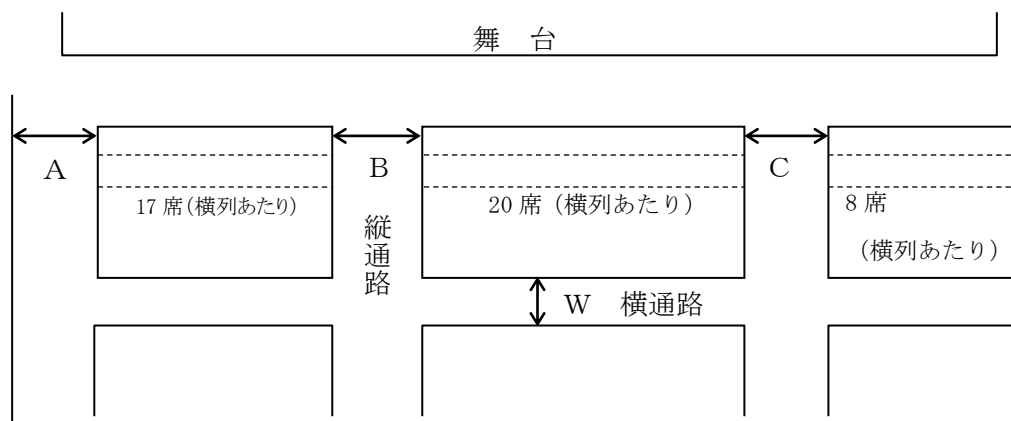
3 第1項第5号関係

・客席内の通路幅の算定

本号は、客席の床面積が、1,000平方メートル以下の場合に、第3号、第4号の通路幅員算定方法に替えて、通過人員からの通路幅を算定するのではなく客席の配置から簡便に算定できる手法を講じたものである。

なお、この手法により算定した場合には第3号及び第4号との複合使用は認められない。

<例 示>



$$A = (17 / 2) \times 6 \text{ cm} = 51 \text{ cm} < 60 \text{ cm} \quad \text{ゆえに } 60 \text{ cm}$$

$$B = (20 / 2 + 17 / 2) \times 6 \text{ cm} = 111 \text{ cm} (\geq 80 \text{ cm})$$

$$C = (20 / 2 + 8) \times 6 \text{ cm} = 108 \text{ cm} (\geq 60 \text{ cm})$$

$$W \geq 120 \text{ cm}$$

4 第3項関係

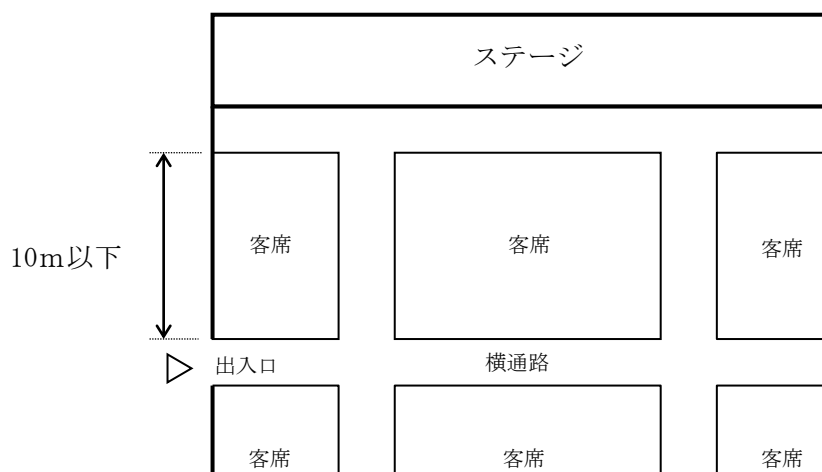
本項は、客席に設ける通路と客席の出口の関係の規定したものである。

第1号については縦通路と客席の出口の関係、第2号については横通路と客席の出口の関係の規定しており、原則として通路の端が客席の出口に直通で接続していることを義務付けているが、ただし書で、直通でない場合でも10メートル以下の短い通路であれば、袋路状の通路等として取扱うものとする。

なお、本規定で言う「直通」とは通路の延長線上に出口が配置されていることである。

<例 示>

(第1号ただし書適用の例)



<例 示>

(第2号ただし書の適用例)



(客席の出口)

第 40 条 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口には、段を設けてはならない。

2 前項の出口の幅は、当該出口に通ずる客席内の通路の幅（その幅が 1 メートルに満たない場合には、1 メートルとする。）以上とし、同項の出口の幅の合計については、第 34 条第 1 項の規定を準用する。

3 第 1 項の出口を 2 以上設ける場合には、互いに近接した位置に設けてはならない。

4 興行場等の客席で椅子席が床に定着していない場合の第 1 項の出口の数は、区画された客席の床面積の区分に応じて、次の表に掲げる数以上としなければならない。

区画された客席の床面積	出口の数
30 平方メートル以内のもの	1
30 平方メートルを超え 200 平方メートル以内のもの	2
200 平方メートルを超え 300 平方メートル以内のもの	3
300 平方メートルを超え 600 平方メートル以内のもの	4
600 平方メートルを超えるもの	5

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の客席からの出口について規定を定めたものである。

1 第 2 項関係

本項は、客席から廊下又は広間の類に通じる各出口の幅員について、その出口が接続する客席内の通路幅以上（ただし、最低幅員の規定あり）確保することを義務付けるとともに、各出口の幅員の合計について、第 34 条第 1 項の規定を準用し、客席の床面積に応じた長さ以上を確保することを義務付けたものである。

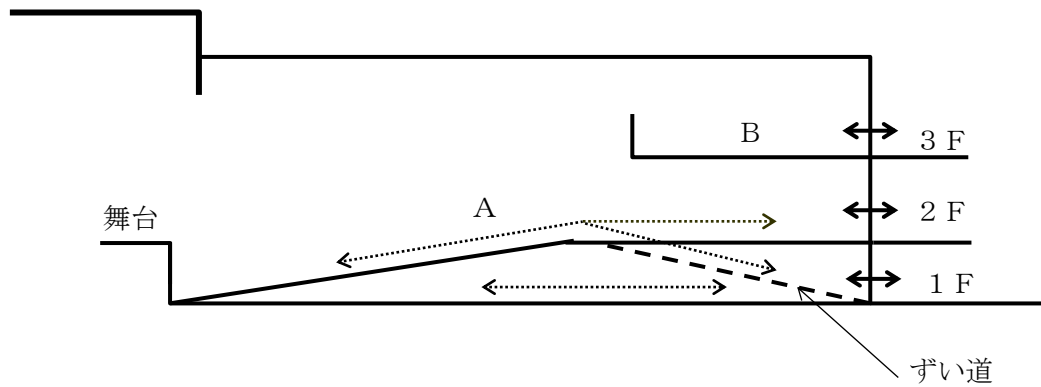
2 第 3 項関係

本項の規定に基づき 2 以上の出口が「互いに近接した位置」とならないようにするためには、客席の配置構成等を勘案し、避難動線が偏らないように出口を設ける必要がある。

3 第 4 項関係

「区画された客席」とは、可動間仕切りにより区画された場合も「区画された客席」とする。また、区画がされていなくても避難の区画が異なる場合は区画された客席として扱う。

<例 示>



1階席と2階席については、客席内の動線が一体なので一体の区画(A)としてとらえ、この区画(A)の客席の床面積の合計に応じて出口の数を決定する。一方、3階席については、内部での動線が区画(A)から独立しているため別の区画(B)としてとらえ、同様に出口の数を決定する。

(舞台部の構造)

第 41 条 興行場等の舞台と舞台部の各室との隔壁は、準不燃材料で造らなければならない。

2 興行場等の舞台の上部及び下部には、楽屋、控室、道具部屋その他これらに類するものを設けてはならない。ただし、舞台の下部を防火上安全な構造とした場合には、その部分については、この限りでない。

[趣旨・考え方]

本条は、興行場等の舞台部の構造について規定を定めたものである。

1 第 1 項関係

「舞台と舞台部の各室」とは、音響機械室、照明室等舞台に附属する各室のことをいう。

2 第 2 項関係

本項については、防火上の安全性を確保するため、舞台の上部及び下部に楽屋、控室、道具部屋等を設けることを原則として禁止しているが、「せり」部分に附属する道具部屋等、舞台の構造上その下部に室を設けなければならない場合があること鑑み、舞台の下部を「防火上安全な構造」とした場合は、これを免除できるただし書の規定を設けている。

なお、ただし書では、舞台の床が木造であるケースが多いこと等を踏まえ、「防火上安全な構造」の種類を限定していないが、例えばスプリンクラーその他の消火設備の設置等により、一定の防火性能を確保できる場合はこれに該当するものとして扱って支障ない。

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

第 42 条 建築物の避難階以外の階に主階を設ける興行場等にあつては、第 33 条及び第 34 条第 2 項の規定は、適用しない。

2 避難階以外の階に主階がある興行場等の用途に供する建築物の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 建築物の 2 階から 4 階までの階又は地階に興行場等の主階を設ける場合には、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。

(2) 建築物の地階に主階を設ける場合には、客席の床面積の合計は、200 平方メートル以内とし、かつ、客席の床面は、地盤面下 6 メートル以内とすること。

(3) 建築物の 5 階以上の階に主階を設ける場合には、避難の用に供することができる屋上広場を設けること。

(4) 前号の場合には、主階のある階及び屋上広場に通ずる 2 以上の直通階段を設け、これを避難階段又は特別避難階段とすること。

3 前項第 3 号の屋上広場については、第 29 条の規定を準用する。

4 避難階以外の階に主階がある公会堂又は集会場の用途に供する建築物（階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満のものを除く。）は、耐火建築物としなければならない。

5 前項の規定の適用上一の建築物であっても建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分が 2 以上ある建築物の当該建築物の部分は、同項の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(R1 条例 19・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、主階が避難階以外の階にある興行場等について構造の制限を付加しているものであり、「主階」とは興行場等の受付ロビーや券売所、ホワイエ等を持つ階を示している。なお、客席が 2 以上の階を使用する構造となっており、かつ、その出口がそれぞれの階にある場合においては、その主たる避難出口がある階を主階として扱う。

興行場等の主階が避難階以外の階にある場合、主階に避難階がある場合と比べて避難計画に不利になることや、他の用途部分がある場合、避難動線が重複・交錯するおそれがあることから、興行場等からの避難安全性を高めるため、避難施設の強化規定等を設けたものである。

1 第 1 項関係

興行場等の主階が避難階にない場合、客席からの出口は他の避難出口と重複することがあるため、客席の床面積を根拠に客席からの主たる出口と前面空地の関係を規定するのは不合理な場合があるため、第 33 条及び第 34 条第 2 項を適用除外としているものである。

2 第 3 項関係

大規模店舗の屋上広場については、第 29 条により避難上障害となる建築設備、工作物その他これらに類するものを設けてはならないと規定しており、本項により設ける避難の用に供することができる屋上広場についてもこれを準用している。

3 第4項関係

興行場等のうち劇場、映画館又は演芸場の用途に供する特殊建築物については、その主階が1階にない場合、法第27条第1項第4号の規定により耐火建築物としなければならないと規定していることから、本項では、公会堂、集会場についても主階が避難階にない場合、同様に耐火建築物にしなければならないものとした規定である。

4 第5項関係

延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等で区画すれば、建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことができる。

(制限の緩和)

第 43 条 この節の規定は、興行場等の用途に供する建築物で市長がその用途又は規模により、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない。

[趣旨・考え方]

本条は、この節の規定について、興行場等の用途に供する建築物で市長がその用途又は規模により、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて許可したものについては、適用しない旨を定めたものである。

なお、許可をするときには、あらかじめ、鎌倉市建築審査会の同意を得なければならない。

第7節 公衆浴場

(ボイラー室等の構造)

第44条 ボイラー室その他の公衆浴場の浴室に給湯するために火気を使用する室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

(1) 周壁、天井（天井のない場合には、屋根をいう。）及び床を耐火構造（天井にあっては、政令第107条第1号又は第2号の規定のうち床に関する規定に該当する構造をいう。）とすること。

(2) 開口部には特定防火設備を設けること。

(3) 天井の高さは、2.1メートル以上とすること。

2 公衆浴場の燃料倉庫又は灰捨場は、周壁を不燃材料で造らなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、不特定多数の人が利用し、火災の発生の可能性が高い公衆浴場のボイラー室等の構造を定めたものである。

第8節 自動車車庫及び自動車修理工場

(自動車用の出口)

第45条 自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。)又は自動車修理工場の敷地の自動車用の出口は、次の各号のいずれかに面する場所に設けてはならない。ただし、市長が自動車車庫若しくは自動車修理工場の規模若しくは周囲の状況により通行上支障がないと認めて許可した場合又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

(1) 幅員6メートル未満の道路

(2) 道路(幅員が6メートル未満の道路を除く。)の交差点又は曲がり角(120度を超えるものを除く。)から5メートル以内の当該道路

(3) 踏切から10メートル以内の当該道路

(4) 縦断勾配が12パーセントを超える急坂

2 前項第1号の規定は、建築物に附属する自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。)が次の各号のいずれかに該当する場合においては、適用しない。

(1) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路(法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除く。第3号において同じ。)に面するとき。

(2) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以下の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に面するとき。

(3) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超える場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路に面し、かつ、敷地のうち当該道路に接した部分について、6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き(当該道路の反対側の境界線(当該道路が法第42条第2項の規定により指定された道である場合には、道の反対側の境界線をいう。)からの水平距離をいう。)を有する空地を道路状に築造するとき。ただし、その面する道路が同項の規定により指定された道である場合には、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超え300平方メートル以下のものに限るものとする。

3 建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、その敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に面するときにおける当該自動車車庫に係る前項の規定の適用については、同項各号の規定中「自動車車庫」とあるのは「2以上の自動車車庫」と、「合計」とあるのは「それぞれの自動車車庫ごとの合計」と、「自動車用の出口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出口」とする。

4 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の自動車用の出口は、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、自動車車庫及び自動車修理工場の自動車用の出口について、交通上の安全を確保するために定められた規定であり、原則として、交差点付近や急坂に設けることを制限している。

1 第1項関係

対象となる建築物は以下のものである。

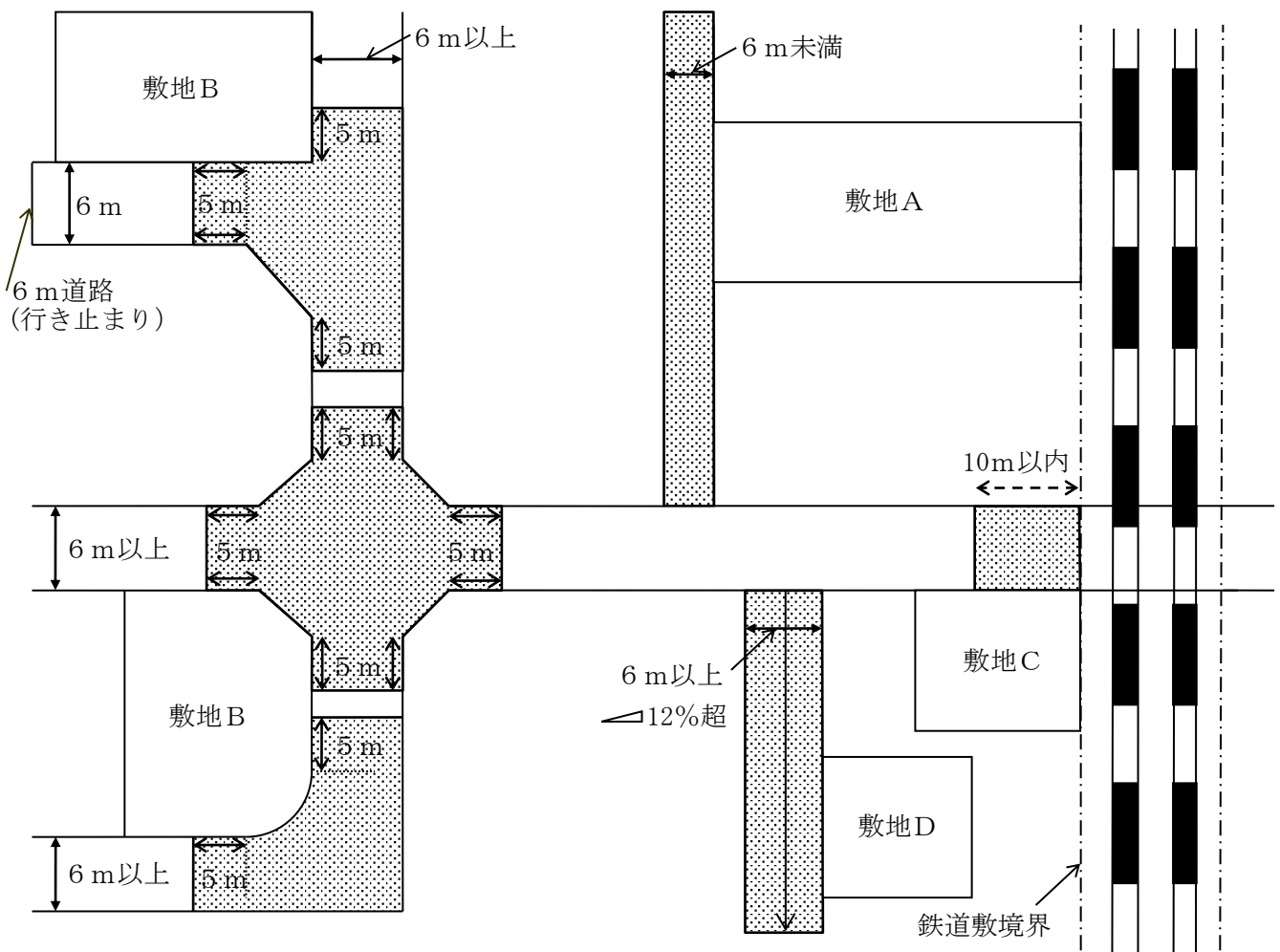
- ・単独の自動車車庫又は建築物に附属する自動車車庫（車路を含み、その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内を除く。）
- ・自動車修理工場

これらの敷地の自動車用の出口は以下の場所に設けることができない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路・・・敷地A
- (2) 道路（幅員が6メートル未満の道路を除く。）の交差点又は曲がり角（120度を超えるものを除く。）から5メートル以内の当該道路・・・敷地B
- (3) 踏切から10メートル以内の当該道路・・・敷地C
- (4) 縦断こう配が12パーセントを超える急坂・・・敷地D

※ 「交差点から5メートル以内」とは、十字路、丁字路その他2以上の道路が交わる場合における当該2以上の道路（幅員が6メートル以上）の交わる部分のすみ切りの端部から5メートル以内である。

<例 示 I>



<—> : 交差点及び曲がり角から5メートル以内 ■ : 自動車用の出口が設けられない箇所
 <---> : 踏切から10メートル以内

2 第2項関係

本項は前項1号の「幅員6メートル未満の道路」に自動車用の出口を設ける場合の緩和規定であり、建築物に附属する自動車車庫（車路含み、その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。）の出口は、下記の表のいずれかに該当する場合6m未満の道路に設けることができる。

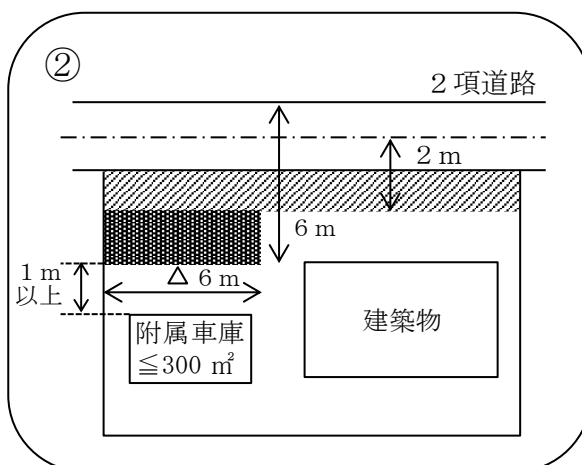
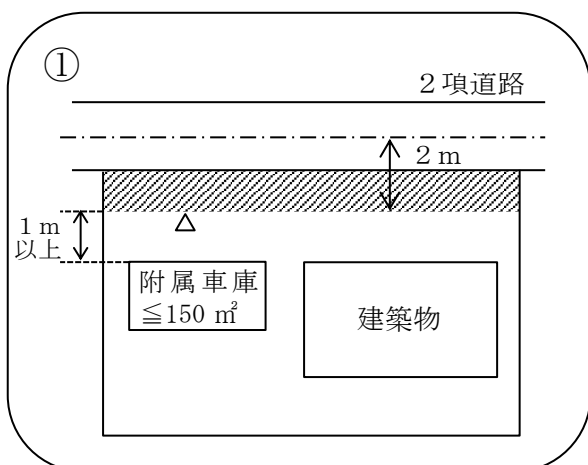
なお、第3号の「道路状に築造」とは、前面道路と一体的な利用が可能な構造に整備することをいい、当該建築物の工事完了時までに築造しなければならない。

自動車車庫の規模と前面道路幅員との関係

道路幅員		2項道路で道路後退部分を築造		4m以上の道路		5m以上の道路		6m以上の道路
敷地の空地整備の有無		空地なし	空地あり	空地なし	空地あり	空地なし	空地あり	—
附属車庫	150 m ² 以下	○ ^①	○ ^②	○ ^③	○ ^④	○ ^⑤	○ ^④	○ ^⑥
	150 m ² を超え300 m ² 以下	×	○ ^②	×	○ ^④	○ ^⑤	○ ^④	
	300 m ² を超える	×	×	×	○ ^④	×	○ ^④	
単独車庫	50 m ² を超える	×	×	×	×	×	×	○

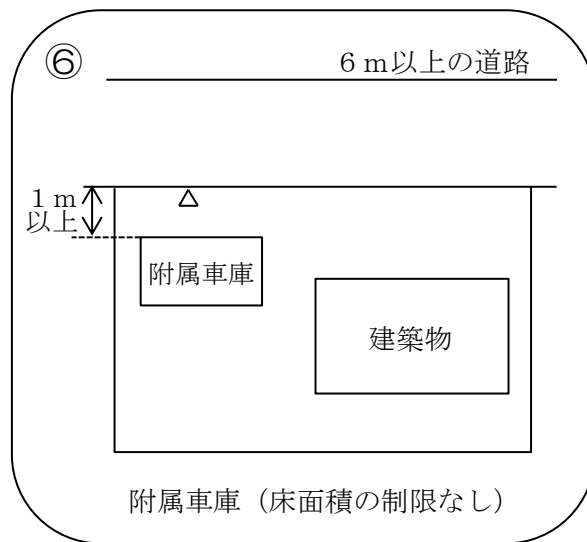
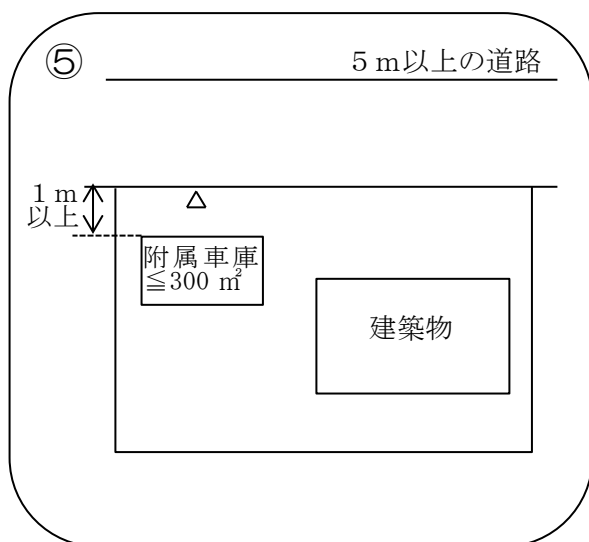
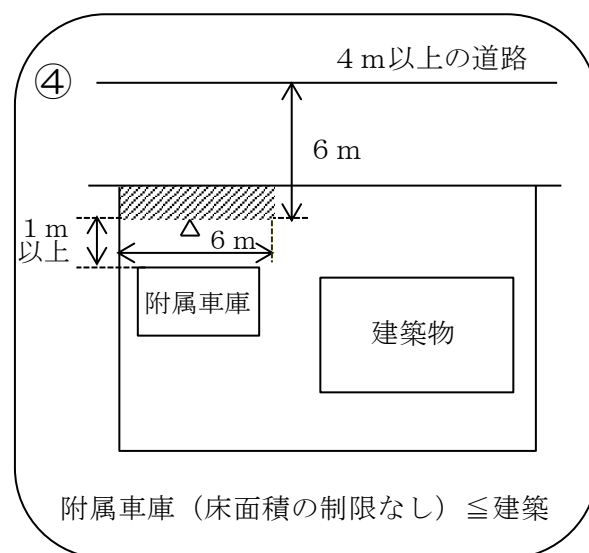
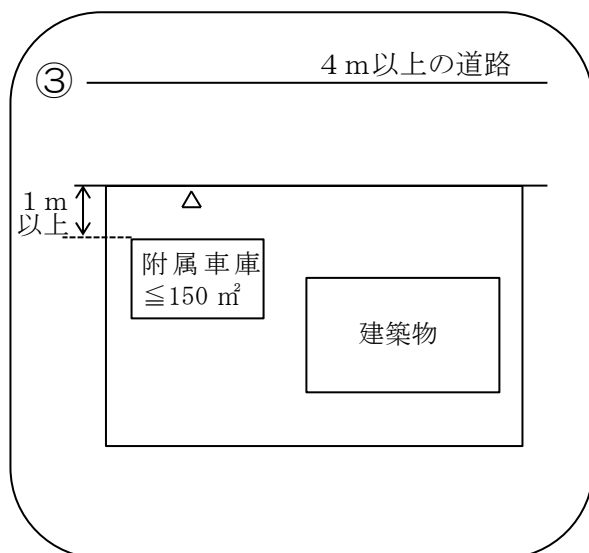
○建築できる ×建築できない

<例 示Ⅱ>



 : 道路として築造した部分
 : 空地を道路状に築造した部分

Δ : 敷地の自動車用の出口



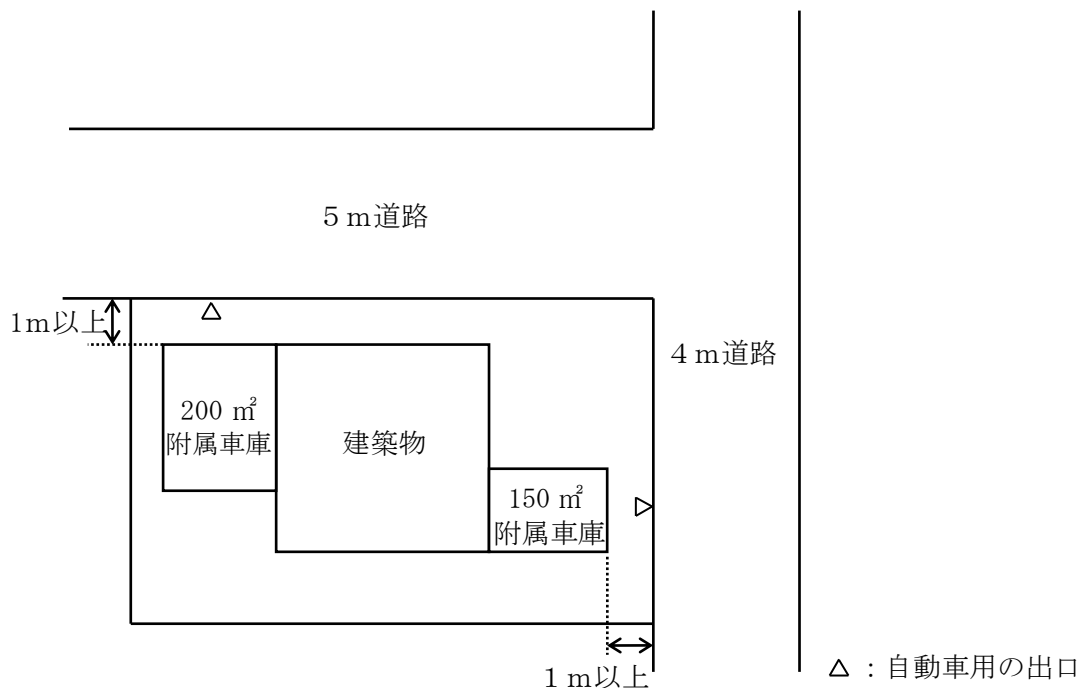
 : 空道を道路状に築造した部分

△ : 敷地の自動車用の出口

3 第3項関係

建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に面するときには、第2項の規定をそれぞれの自動車車庫ごとに適用する。

<例 示Ⅲ>



上図の例では、自動車車庫が200平方メートルと150平方メートルであり、合計すると350平方メートルとなるが、敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車車庫が道路に面しているため、自動車車庫ごとの面積の規定により適合すればよいこととなる。

4 第4項関係

道路の通過交通に対し安全な出口を確保することを目的としていることから、第2項第3号により築造した空地は、本項において道路の境界とみなす。

具体的な例示Ⅱのとおりである。

(1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第46条 1階に設ける自動車車庫又は自動車修理工場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100平方メートル以上150平方メートル未満のものは、主要構造部を準耐火構造とし、特定主要構造部を耐火構造とし、又は主要構造部である柱及びはりを不燃材料で、その他の主要構造部を準不燃材料で造らなければならない。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条及び次条は、防火上の安全性を目的として耐火性能の強化をした規定である。

(建築物の一部に設ける自動車車庫等の構造)

- 第 47 条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの、その部分の上に 2 以上の階のあるもの又はその部分のある階の直上階の床面積が 100 平方メートル以上のものは、耐火建築物又は 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。ただし、階数が 2 以下の独立した自走式の自動車車庫で、次の各号に掲げる基準のいずれにも適合するものについては、この限りでない。
- (1) 主要構造部を準耐火構造又は政令第 109 条の 3 第 2 号の基準に適合する構造とすること。
 - (2) 外周部を隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物（以下この号において「隣地境界線等」という。）から 1 メートル以上離すことができない場合は、外周部を隣地境界線等から 50 センチメートル以上離し、かつ、各階の外周部に準不燃材料で造られた高さ 1.5 メートル以上の防火塀を設けること。
 - (3) 外周部は、各階の天井面（外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものがある場合については、それらの下端）から下方 50 センチメートル以上を常時直接外気に開放し、かつ、当該常時直接外気に開放している部分の面積を各階の床面積の 5 パーセント以上とすること。
 - (4) 短辺の長さを 55 メートル以内とすること。
 - (5) 外壁の開口部について防火設備を設けない構造とすること。
- 2 自動車車庫又は自動車修理工場の自動車を収容する部分が避難階にあり、その部分の床面積の合計が 100 平方メートル未満で、かつ、その部分の主要構造部（直上階の床を含む。）を 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その他の部分と 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で区画した自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物には、前項の規定は、適用しない。

(H26 条例 59・R1 条例 19・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条が適用される「建築物の一部に設ける自動車車庫等」とは、以下のとおりとする。

- ① 建築物全部が自動車車庫
- ② 建築物全部が自動車修理工場
- ③ 建築物の一部が自動車車庫
- ④ 建築物の一部が自動車修理工場

なお、本条でいう「避難階」とは、政令第 13 条にある直接地上に通ずる出入口のある階をいい、自動車が誘導通路等を経由せずに道路から自動車車庫に出入りすることができる階のことをいう。

つまり、敷地が道路よりも高い場合に道路から直接出入りする地下車庫があったような場合であっても、この部分が避難階にあるものとみなして支障ない。

また、第 1 項「ただし書」により、第 1 号から第 5 号全ての基準を満たす「独立した 2 階建以下の自走式の自動車車庫」に限り、適用を除外するものであるが、ここで条件としている基準第 1～5 号は、平成 14 年 5 月 27 日付け国土交通省事務連絡に準拠しているものであり、詳細は「建築物の防火避難規定の解説 2016」（編集・発行 日本建築行政会議）P161 に掲載されているので、参照のこと。

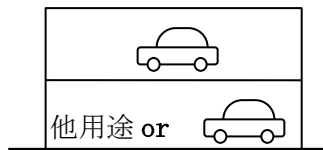
なお、3 層 4 段以上の自走式の自動車車庫は適用除外の対象としていないので、注意すること。

1 第1項関係

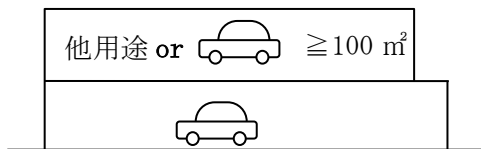
(1) 適用範囲の考え方

<例 示>

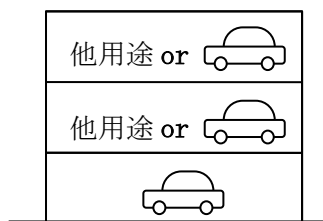
自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの



その部分（自動車を収容する部分）のある階の直上階の床面積が 100 平方メートル以上のもの



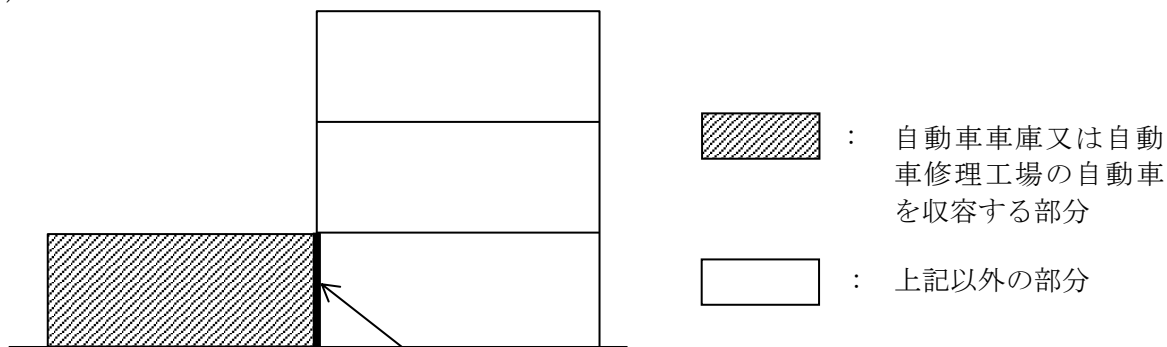
その部分（自動車を収容する部分）の上に 2 以上の階のあるもの



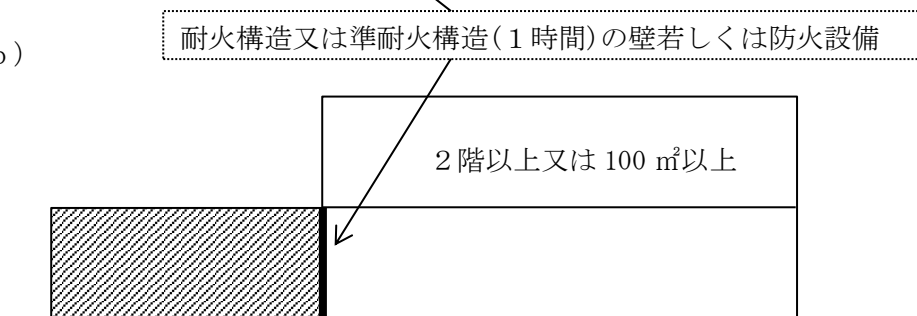
「その部分の上」とは、自動車の収容部の直接の上部を指すだけでなく、例えば自動車を収容する部分と 2 階部分とが離れていても同一建築物であれば本項の対象となる。

ただし、次図の例示のように自動車車庫等の自動車を収容する部分が避難階部分に存し、かつ、その上部に他の用途を有する部分がなく、自動車車庫等と他の部分との界壁が耐火構造又は 1 時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁若しくは防火設備により区画されている場合にあっては、これを適用しない。

(a)



(b)



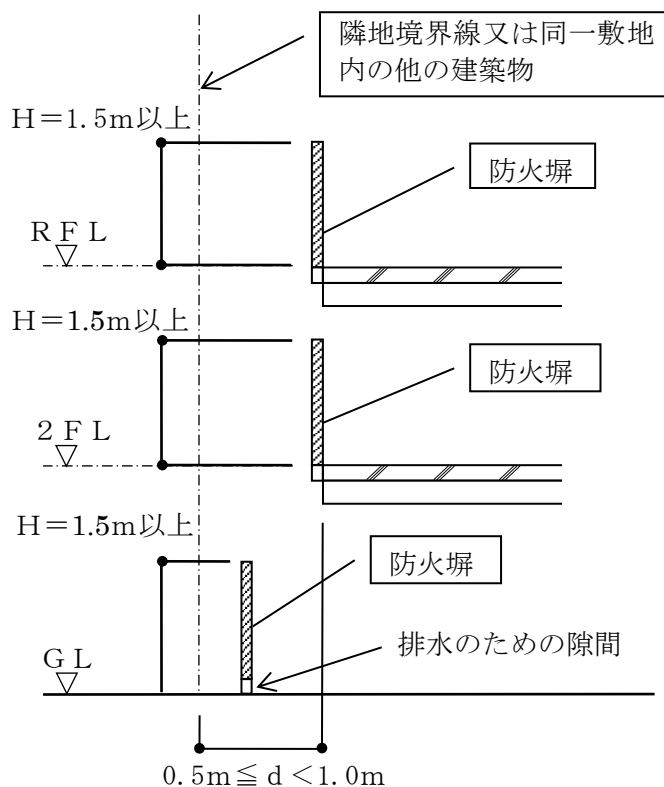
<「ただし書き」の基準について>

(2) 第2号関係

建築物の外周部を隣地境界線もしくは同一敷地内の他の建築物から、必ず50センチメートル以上は離すとともに、外周部に高さ1.5メートル以上の準不燃材料で造られた防火塀の設置を義務づけるものであるが、隣地境界線等から1.0メートル以上離れた場合は、必ずしも防火塀の設置は求めないものである。

また、延焼のおそれのある部分以外の部分及び傾斜路の部分には防火塀を設けなくてもよい。

なお、1階の防火塀底部には、排水のために防火上支障のない程度の間隙（概ね高さ50センチメートル以下）を設けることができる。

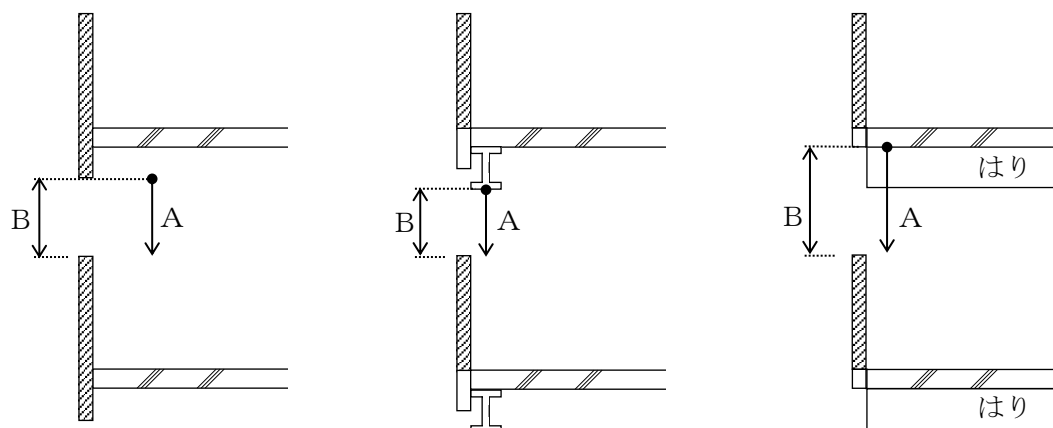


(3) 第3号関係

「(外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものがある場合にあってはそれらの下端)」には、このほか防火塀やその取付材及びけた等の横架材が含まれ、それぞれの下端から50センチメートル以上を常時開放させる構造とすること。

また、各階の床面積の5パーセント以上の算定にあたっては、あくまでも常時開放されている部分の見付け面積で算出するものとする。

<例 示>



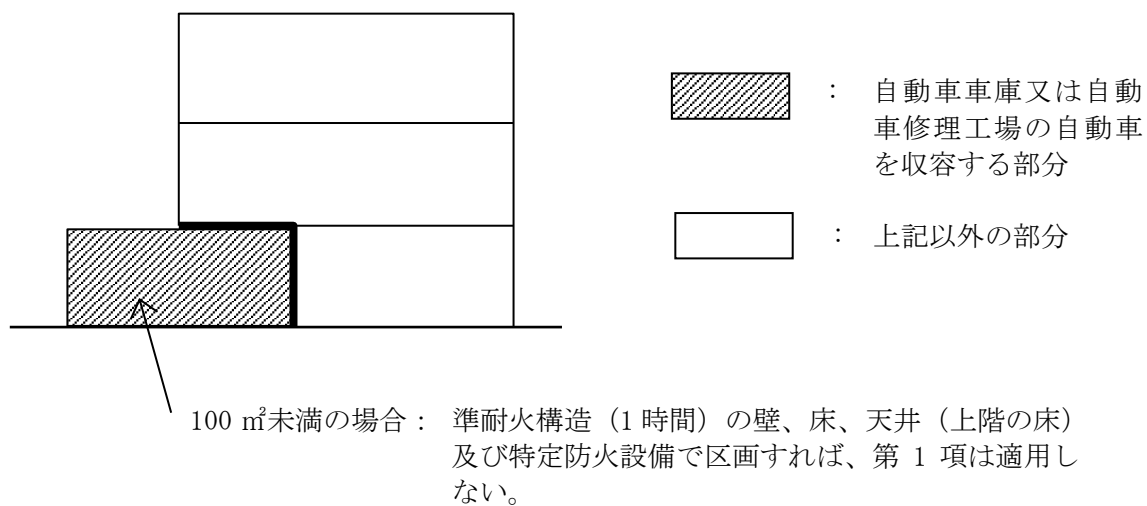
A: 50cm 以上常時開放させる部分

B: 常時開放部分面積算出高さ

2 第2項関係

これは、第1項の緩和規定である。

当該自動車の収容部分が避難階にあり、かつ100平方メートル未満の場合で、その他の部分と耐火構造の壁、床、天井（上階の床）、特定防火設備で区画すれば第1項を適用しないこととしたものである。



(一般構造設備)

第 48 条 自動車車庫又は自動車修理工場の構造設備は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 床が地盤面下にある場合は、外気に通ずる適当な換気設備を設けること。
- (2) 床及びピットは、耐水材料で造り、排水設備を設けること。
- (3) 避難階以外の階にある場合は、避難階若しくは地上に通ずる直通階段又はこれに代わる設備を設けること。

[趣旨・考え方]

本条は、自動車車庫等の安全上、避難上、衛生上の規定を定めている。

(他の用途に供する部分との区画)

第49条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分と他の用途に供する部分との区画については、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 第47条第1項の規定により耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならないものにあつては、界壁を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その開口部には特定防火設備を設け、その他のものにあつては、界壁を準耐火構造とし、その開口部には法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。
- (2) 床及び天井には、特殊な用途に供するものでやむを得ないもののほか、開口部を設けないこと。
- (3) その用途に供する部分以外のために設ける避難用の出口は、自動車車庫又は自動車修理工場の内部に設けないこと。

(H26 条例 59・R1 条例 19・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、建築物の一部を自動車車庫等に供する場合について、防火上、避難上の観点から、自動車車庫等に供する部分と、他の用途に供する部分との区画について定めたものである。

第9節 適用の特例等

(適用の特例)

第50条 特定主要構造部が政令第108条の4第1項第1号又は第2号に該当する建築物（次項に規定する建築物を除く。）に対する第15条、第17条第2項、第18条第2項、第21条、第24条第1項、第28条第2号、第33条第2項、第34条第1項、第36条第4項、第37条第2項、第44条第1項第1号、第46条、第47条第2項、前条第1号又は第53条第2号の規定の適用については、当該建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 特定主要構造部が政令第108条の4第1項第1号に該当する建築物（当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備の性能について、防火区画検証法により確かめられたものであるものに限る。）及び特定主要構造部が政令第108条の4第1項第2号に該当する建築物（当該建築物の特定主要構造部である床又は壁（外壁を除く。）の開口部に設けられた防火設備の性能について、国土交通大臣の認定を受けたものであるものに限る。）に対する第28条第2号、第44条第1項、第47条第2項又は第49条第1号の規定の適用については、これらの建築物の部分で特定主要構造部であるものの構造は耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなす。

(R5 条例 25・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、耐火性能検証法により特定主要構造部の耐火性能が確かめられたもの、防火区画検証法により開口部に設けられた防火設備の性能が確かめられたもの、又は、国土交通大臣によりそれらの性能に適合するものとして認定を受けたものについて、本条例においてもそれらに基づく性能を有するものとみなす規定を定めたものである。

1 第1項関係

耐火性能検証法又は耐火性能に関する大臣認定を受けたものにおいて、当該建築物の特定主要構造部の構造を耐火構造であるとみなす条文は、次のとおり。

耐火構造とみなされる条文

第6章 特殊建築物

第3節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋

第15条（設置の禁止）

第17条第2項（共同住宅等の階段）

第18条第2項（共同住宅等の主要な出口）

第21条（重ね建て長屋の区画）

第4節 ホテル及び旅館

第24条第1項（たな状寝所を有するホテル及び旅館の構造）

第5節 大規模店舗及びマーケット

第28条第2号（大規模店舗の屋外への出口）

第6節 興行場等

第33条第2項（前面空地及び側面空地）

第34条第1項（屋外への出口）

第36条第4項（敷地内通路）

第37条第2項（廊下及び広間の類）

第7節 公衆浴場

第44条第1項第1号（ボイラー室等の構造）

第8節 自動車車庫及び自動車修理工場

第46条第2項（1階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）

第47条第2項（建築物の一部に設ける自動車車庫等の構造）

第49条第1号（他の用途に供する部分との区画）

第7章 昇降機

第53条第2号（エレベーターの機械室）

2 第2項関係

防火区画検証法又は耐火性能に関する大臣認定を受けたものにおいて、当該建築物の特定主要構造部の構造を耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備であるとみなす条文は次のとおり。

第6章 特殊建築物

第5節 大規模店舗及びマーケット

第28条第2号（大規模店舗の屋外への出口）

第7節 公衆浴場

第44条第1項（ボイラー室等の構造）

第8節 自動車車庫及び自動車修理工場

第47条第2項（建築物の一部に設ける自動車車庫等の構造）

第49条第1号（他の用途に供する部分との区画）

(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用の除外)

第 51 条 建築物の階のうち、当該階が政令第 129 条第 2 項に規定する階避難安全性能を有するものであることについて、階避難安全検証法により確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けた建築物の部分については、第 16 条、第 23 条第 1 項、第 28 条、第 30 条第 1 項、第 37 条（第 4 項第 4 号を除く。）及び第 40 条（第 1 項を除く。）の規定は、適用しない。

(H27 条例 28・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、階避難安全性能を有する階について、適用除外の規定を定めたものである。

階避難安全性能を有する階について適用除外とみなす条文は、次のとおり。

第 6 章 特殊建築物

第 3 節 共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等及び長屋

第 16 条（寄宿舎などの廊下の幅）

第 4 節 ホテル及び旅館

第 23 条第 1 項（廊下及び階段）

第 5 節 大規模店舗及びマーケット

第 28 条（大規模店舗の屋外への出口）

第 30 条第 1 項（マーケットの出口及び通路）

第 37 条第 1 項～第 3 項、第 4 項第 1 号～第 3 号及び第 4 項第 5 号（廊下及び広間の類）

第 40 条第 2 項～第 4 項（客席の出口）

(避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用の除外)

第 52 条 建築物で、当該建築物が政令第 129 条の 2 第 3 項に規定する全館避難安全性能を有するものであることについて、全館避難安全検証法により確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けた建築物については、第 16 条、第 23 条第 1 項、第 28 条、第 30 条第 1 項、第 34 条、第 35 条第 2 項、第 37 条（第 4 項第 4 号を除く。）、第 40 条（第 1 項を除く。）及び第 49 条の規定は、適用しない。

(H27 条例 28・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、全館避難安全性能を有する建築物について、適用除外の規定を定めたものである。

全館避難安全性能を有する建築物について適用除外とみなす条文は、次のとおり。

第 6 章 特殊建築物

第 3 節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

第 16 条（寄宿舍などの廊下の幅）

第 4 節 ホテル及び旅館

第 23 条（廊下及び階段）（第 1 項）

第 5 節 大規模店舗及びマーケット

第 28 条（大規模店舗の屋外への出口）

第 30 条第 1 項（マーケットの出口及び通路）

第 34 条（屋外への出口）

第 35 条第 2 項（階段）

第 37 条第 1 項～第 3 項、第 4 項第 1 号～第 3 号及び第 4 項第 5 号（廊下及び広間の類）

第 40 条第 2 項～第 4 項（客席の出口）

第 49 条（他の用途に供する部分との区画）

第7章 昇降機

(エレベーターの機械室)

第53条 エレベーターの機械室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 照明設備を設けること。
- (2) 非常用エレベーターの機械室とその他のエレベーターの機械室とを耐火構造の壁で区画すること。

[趣旨・考え方]

本条は、エレベーターの機械室の構造について、規定したものである。

ここでいうエレベーターにはいわゆるホームエレベーターも含まれるが、近年開発された機械室なしエレベーター、段差解消機及びいす式階段昇降機については、機械室がないので本規定の対象とはならない。

ただし、本規定の対象とならないエレベーターであっても巻上機、制御盤等がある部分については、保守点検が必要であることには変わりないので、照明設備の設置等について適宜検討することが望ましい。

(エレベーターのピット)

第 54 条 エレベーターのピットには、保守点検に必要な照明設備又は照明用コンセント設備を設け、かつ、当該ピットの深さが 1.5 メートルを超えるときは、タラップその他これに類するものを設けなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、エレベーターピットの保守点検のための照明設備・昇降用タラップ等の設置を義務付けたものである。

(1) タラップ

タラップについては、深さが 1.5m 以下のピットの場合、設置が免除されるが、保守・点検計画上必要な場合は、設置されることが望ましいことには変わりがないので、留意されたい。

また、タラップその他これに類するものとは、ピットに設置された折りたたみ式梯子等の同等器具（運行上、耐震対策上支障がないものに限る）を示している。

(2) 照明用コンセント

ピットの照明については、照明器具も含めて照明設備が設置されていることが基本であるが、照明用コンセント設備が設置されていれば、簡易な照明器具を持参することで十分に保守点検が可能であることから、代替規定を設けたものである。

(小荷物専用昇降機の機械室)

第 55 条 小荷物専用昇降機の機械室には、専用の点検口及び照明設備を設けなければならない。

[趣旨・考え方]

本条は、小荷物専用昇降機の保守・点検が円滑に行なわれるよう、機械室への点検口及び照明設備の設置について規定したものである。

なお、小荷物専用昇降機の中には機械室のないものもあり、これらには本規定は適用されないが、機械室に相当する巻上機、制御盤等がある部分については、保守点検が必要であることには変わりがないので、適宜照明設備等の設置について検討することが望ましい。

第8章 雑則

(適用除外)

第56条 第7条の規定は、学校その他の公益上必要な建築物で、市長が当該建築物の用途及び敷地の状況に照らして、機能上又は構造上やむを得ないと認めて許可したときは、適用しない。

2 第8条及び第9条の規定は、次に掲げる行為の施行の際現に存する建築物が、法の規定に適合せず、又は当該行為の施行により法の規定に適合しないこととなった場合において、市長が周辺の居住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、適用しない。

(1) 一戸建ての住宅の増築及び建替え（既存の一戸建ての住宅を除却し、新築することをいう。）

(2) 長屋又は共同住宅の住戸及び住室のいずれも増加を伴わない増築

(3) 大規模の修繕及び大規模の模様替

3 第8条及び第9条の規定は、一戸建ての住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の2分の1以上であるもの又は50平方メートルを超えるものを除く。）のうち、当該住宅の周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以内であるものについては、適用しない。

[趣旨・考え方]

本条は、この条例における適用除外事項を規定したものである。

1 第1項関係

学校、総合病院、鉄道施設等の建築物について、市長がその機能上又は構造上やむを得ない認めて、建築審査会の同意を得て許可したときは、設置位置の高低差の制限を適用しない。

2 第2項関係

一戸建ての住宅の増築及び建替え、長屋又は共同住宅のゴミ置場や倉庫などの増築、大規模の修繕や模様替について、許可により条例の適用を除外する。

3 第3項関係

長屋、共同住宅及び一戸建ての住宅が条例の対象となるが、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以内である一戸建ての住宅については条例の適用を除外する。

なお、市長が第1項及び第2項による許可をするときは、あらかじめ鎌倉市建築審査会の同意を得なければならない。

(一定の複数建築物に対する制限の緩和)

第 57 条 法第 86 条第 1 項から第 4 項まで又は法第 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た建築物については、第 6 条、第 11 条、第 18 条、第 26 条、第 32 条及び第 45 条の規定は、適用しない。

2 前項に規定する建築物について第 20 条第 1 項若しくは第 2 項、第 22 条第 1 項、第 42 条第 4 項又は第 47 条第 1 項の規定を適用する場合においては、特定主要構造部が耐火構造である建築物は耐火建築物と、法第 2 条第 9 号の 3 イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

(H30 条例 13・R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、一団地の認定等を受けることにより、適用除外となる条文を定めたものである。

1 第 1 項関係

一団地の認定等をうけることにより適用除外とみなす条文は、次のとおり。

第 2 章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係

第 6 条 (大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第 6 章 特殊建築物

第 1 節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第 11 条 (特殊建築物の敷地と道路との関係)

第 3 節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

第 18 条 (共同住宅等の主要な出口)

第 5 節 大規模店舗及びマーケット

第 26 条 (大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係)

第 6 節 興行場等

第 32 条 (興行場等の敷地と道路との関係)

第 8 節 自動車車庫及び自動車修理工場

第 45 条 (自動車用の出口)

(仮設興行業等に対する制限の緩和)

第 58 条 法第 85 条第 6 項に規定する仮設興行業等については、第 5 条、第 6 条、第 10 条、第 11 条、第 19 条、第 21 条、第 26 条、第 6 章第 6 節、第 46 条から第 49 条まで及び前章の規定は、適用しない。

(H30 条例 13・R4 条例 1・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、仮設興行業等についての制限の緩和として、対象条項を定めたものである。

法第 85 条第 6 項に規定する仮設建築物を適用除外とみなす条文は、次のとおり。

なお、法第 85 条第 7 項により許可したものも、同様に緩和される。

第 2 章 災害危険区域等における建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係

第 5 条 (崖付近の建築物)

第 6 条 (大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第 5 章 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等の指定

第 10 条 (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等の指定)

第 6 章 特殊建築物

第 1 節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第 11 条 (特殊建築物の敷地と道路との関係)

第 3 節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

第 19 条 (共同住宅の居室)

第 21 条 (重ね建て長屋の区画)

第 5 節 大規模店舗及びマーケット

第 26 条 (大規模店舗及びマーケットの敷地と道路との関係)

第 6 節 興行場等

第 32 条～第 43 条

第 8 節 自動車車庫及び自動車修理工場

第 46 条 (1 階に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第 47 条 (建築物の一部に設ける自動車車庫等の構造)

第 48 条 (一般構造設備)

第 49 条 (他の用途に供する部分との区画)

第 7 章 昇降機

第 53 条～第 55 条

(既存建築物に対する制限の緩和)

第59条 法第3条第2項の規定により第6条、第11条、第16条、第18条、第22条第1項、第23条、第26条から第28条まで、第32条から第40条まで、第46条又は第47条の規定の適用を受けない建築物に係る当該建築物の主たる用途に供する部分以外の部分で、その床面積の合計が50平方メートルを超えない増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項（第3号及び第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、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15条（第31条第2項において準用する場合を含む。以下この項及び第6項において同じ。）、第20条第1項若しくは第2項、第22条第1項、第24条第1項又は第42条第4項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

(1) 次のア及びイに該当するものであること。

ア 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が、法第3条第2項の規定により第15条、第20条第1項若しくは第2項、第22条第1項、第24条第1項又は第42条第4項の規定に適合すること。

(2) 工事の着手が基準時（法第3条第2項の規定により、この条例の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続きこの条例の規定（当該規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。）以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積（政令第137条の2の2第1項第2号に規定する対象床面積をいう。以下この条において同じ。）の合計が50平方メートルを超えないものであること。

3 法第3条第2項の規定により第13条、第17条、第20条第4項、第23条第2項、第28条、第30条第1項、第31条第1項（第4号を除く。）、第34条、第35条、第40条又は第42条第2項（第2号を除く。）の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれか（居室の部分に係る増築にあっては、第1号）に該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

(1) 次のア及びイに該当するものであること。

ア 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ政令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が、第13条、第17条、第20条第4項、第23条第2項、第28条、第30条第1項、第31条第1項（第4号を除く。）、第34条、第35条、第40条又は第42条第2項（第2号を除く。）の規定に適合するものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1（50平方メートルを超える場合にあっては、50平方メートル。以下この条において同じ。）を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

4 法第3条第2項の規定により第18条、第30条第2項、第31条第1項第4号又は第36条の規定の適用を受けない建築物について、増築（居室の部分に係るものを除く。以下この項において同じ。）又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を

超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難及び消火の安全上支障とならないものである場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

- 5 法第3条第2項の規定により第49条（第3号を除く。）の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、第49条（第3号を除く。）は、適用しない。

（1） 次のア及びイに該当するものであること。

ア 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が第49条（第3号を除く。）の規定に適合するものであること。

（2） 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における延焼の危険性を増大させないものであること。

- 6 法第3条第2項の規定により第15条、第20条第1項若しくは第2項、第22条第1項、第24条第1項又は第42条第4項の規定の適用を受けない建築物であつて、当該建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分（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又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築又は改築をする独立部分以外の独立部分に対して、これらの規定は、適用しない。

- 7 法第3条第2項の規定により第17条、第20条第4項、第23条第2項、第28条、第30条第1項、第31条第1項（第4号を除く。）、第34条、第35条、第40条又は第42条第2項（第2号を除く。）の規定の適用を受けない建築物であつて、政令第117条第2項各号に規定する建築物の部分（以下この項において「独立部分」という。）が2以上あるものについて増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築又は改築をする独立部分以外の独立部分に対して、これらの規定は、適用しない。

- 8 法第3条第2項の規定により第13条、第16条、第23条第1項又は第37条第4項（第4号及び第5号を除く。）の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、当該増築又は改築に係る部分以外の部分に対して、これらの規定は、適用しない。

- 9 法第3条第2項の規定により第6条、第11条、第14条、第15条、第18条、第22条第1項、第26条から第28条まで、第30条から第33条まで、第42条又は第45条から第47条までの規定の適用を受けない建築物に係る増築又は改築について、市長が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低くなると認め、又は特別の事情によりやむを得ないと認めて許可したときは、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

- 10 法第3条第2項の規定により第6条、第7条、第11条、第14条から第16条まで、第18条、第20条第1項若しくは第2項、第22条第1項、第23条、第24条第1項、第26条から第28条まで、第30条から第40条まで、第42条（第5項を除く。）又は第45条から第47条までの規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替については、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

- 11 法第3条第2項の規定により第13条又は第17条の規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替のうち、当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないものについては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
- 12 法第3条第2項の規定により第49条（第3号を除く。）の規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替のうち、当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替については、法第3条第3項の規定にかかわらず、第49条（第3号を除く。）の規定は、適用しない。
- 13 第6項、第7項及び第8項の規定は、当該規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、第6項、第7項及び第8項中「増築又は改築」とあるのは「用途の変更」と、「法第3条第3項」とあるのは「法第87条第3項」と読み替えるものとする。
- 14 法第3条第2項の規定により、第7条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれかに定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、第7条の規定は、適用しない。
- （1）増築後の建築物の接地位置の高低差が平成20年9月1日（以下「基準日」という。）における当該建築物の接地位置の高低差を超えず、かつ、増築後の延べ面積が基準日における延べ面積の1.2倍を超えない場合において、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき。
- （2）改築後の建築物の接地位置の高低差が基準日における当該建築物の接地位置の高低差を超えない場合において、市長が周辺地域の市街地の環境との調和を損なわず、かつ、斜面地等の安全上支障がないと認めて許可したとき。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、既存不適格建築物についての制限の緩和として、対象条項を定めたものである。

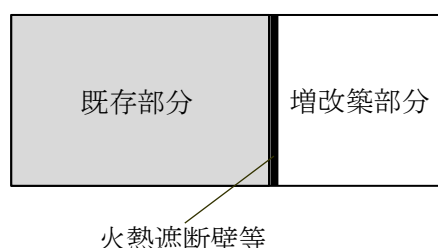
1 第1項関係

「主たる用途に供する部分以外の部分」とは、本項中の該当条文について法第3条第2項の規定により、既存不適格となる部分の主たる用途に供さない部分をいう。

2 第2項関係

(1) 第1号ア、イ

増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画される（既存部分と増改築部分が火熱遮断壁等で区画される）場合は、増改築部分のみに本項中の該当条文の現行基準が適用される。



(2) 第2号

増改築部分の対象床面積の合計が 50 m²以下の場合、既存部分及び増改築部分に現行基準は適用されない。

既存不適格となって以降、増改築を複数回行う場合にあっては、それらの増改築に係る部分の対象床面積の合計とする。



3 第3項関係

(1) 第1号ア、イ

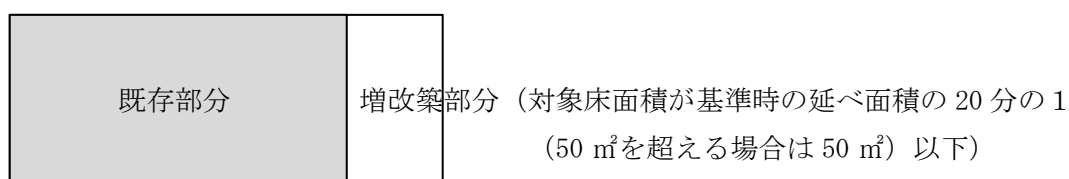
増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ政令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものである場合は、増改築部分のみに本項中の該当条文の現行基準が適用される。



開口部のない耐火構造の床又は壁（令117条第2項各号）

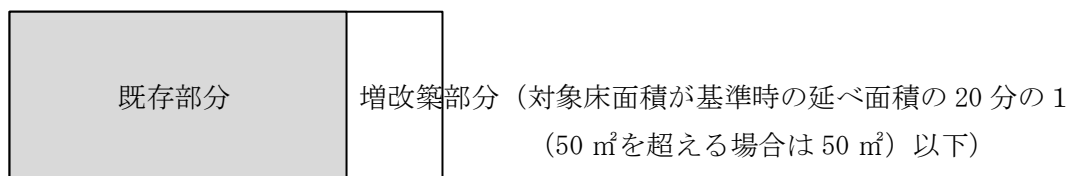
(2) 第2号

増改築部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1（50 m²を超える場合は50 m²）以下、かつ、当該増改築が増改築以外の部分における避難の安全上支障とならない場合は、既存部分及び増改築部分に現行基準は適用されない。



4 第4項関係

増築（居室の部分に係るものを除く）又は改築部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1（50 m²を超える場合は50 m²）以下、かつ、当該増改築が増改築以外の部分における避難及び消火の安全上支障とならない場合は、既存部分及び増改築部分に現行基準は適用されない。



5 第5項関係

(1) 第1号ア、イ

増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画される（既存部分と増改築部分が火熱遮断壁等で区画される）場合は、増改築部分のみに本項中の該当条文の現行基準が適用される。

※図は、第2項第1号ア、イ参照

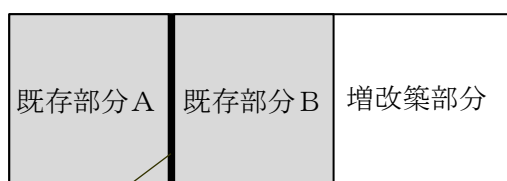
(2) 第2号

増改築部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の20分の1（50㎡を超える場合は50㎡）以下、かつ、当該増改築が増改築以外の部分における延焼の危険性を増大させない場合は、既存部分及び増改築部分に現行基準は適用されない。

※図は、第4項参照

6 第6項、第7項関係

独立部分が2以上あるものについて増改築をする場合は、増改築をする独立部分及び増改築部分に本項中の該当条文の現行基準が適用される。



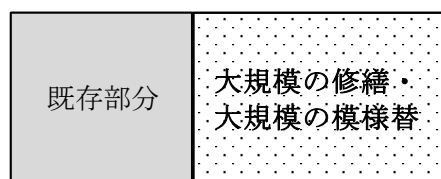
既存部分B及び増改築部分に
現行基準が適用される。

第6項：火熱遮断壁等

第7項：開口部のない耐火構造の床又は壁（令117条第2項各号）

7 第11項関係

屋根又は外壁に係る大規模の修繕・大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないものについては、現行基準は適用されない。



屋根又は外壁に係る大規模の修繕・模様替の例

- ・ 屋根や外壁の断熱改修
- ・ 屋根や外壁の防水措置等の長寿命化改修

2 第14項関係

この条文の施行（平成20年9月1日）の際現に存する建築物又は建築工事中の建築物で、この条例に適合しないもの（以下「既存不適格建築物」という。）が次に該当するときは、設置位置の高低差の制限を適用しない。

- (1) 増築の場合で、既存不適格建築物の設置位置の高低差の範囲内のとき、かつ、増築後の延べ面積が、既存不適格建築物の面積の1.2倍の範囲内のときで市長が許可したもの。
- (2) 改築の場合で、既存不適格建築物の設置位置の高低差の範囲内のときで市長が許可したもの。
- (3) 大規模の修繕又は大規模の模様替のとき。

市長が許可をするときは、あらかじめ鎌倉市建築審査会の同意を得なければならない。

(建築審査会の同意)

第 60 条 市長は、第 43 条、第 56 条第 1 項及び第 2 項並びに前条第 14 項第 1 号及び第 2 号の規定による許可をするときは、あらかじめ、鎌倉市建築審査会条例（昭和 56 年 12 月条例第 10 号）第 1 条に規定する鎌倉市建築審査会の同意を得なければならない。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、本条に規定している条文による許可をする際には、あらかじめ本市建築審査会の同意を得なければならない旨を規定したものである。

市長が許可をするときあらかじめ鎌倉市建築審査会の同意を得なければならない条文は、次のとおり。

第 6 章 特殊建築物

第 6 節 興行場等

第 43 条（制限の緩和）

第 8 章 雑則

第 56 条第 1 項及び第 2 項（適用除外）

第 59 条第 14 項第 1 号及び第 2 号（既存建築物に対する制限の緩和）

(委任規定)

第 61 条 この条例の施行について必要な事項は、別に市長が定める。

[趣旨・考え方]

本条中の「別に市長に定める」については、鎌倉市建築基準法の施行に関する規則に規定している。

第9章 罰則

(罰則)

第62条 第4条、第5条第1項若しくは第3項、第6条、第7条、第11条から第19条まで、第20条第1項から第4項まで、第21条、第22条第1項、第23条、第24条第1項若しくは第2項、第25条、第26条第1項、第27条、第28条、第30条、第31条、第32条第1項、第33条第1項、第3項若しくは第4項、第34条、第35条、第36条第1項から第3項まで、第37条第1項、第3項若しくは第4項、第38条から第41条まで、第42条第2項若しくは第4項、第44条、第45条第1項若しくは第4項、第46条、第47条第1項、第48条又は第49条の規定に違反した建築物、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 前項に規定する違反があった場合において、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。

3 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2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、第1項の刑を科する。

(R6 条例 25・一部改正)

[趣旨・考え方]

本条は、本条例に違反したときの罰則を定めた規定である。