第４章の２　特定区域の特例

（適用区域等）

第 50 条の２　この章の規定は、特定区域（総合保養地域整備法（昭和 62 年法律第 71 号）第７条第１項に規定する同意基本構想において定められた特定地域の区域及びこれと同様の状況にある地域で知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域（次項において「指定区域」という。）のうち、都市計画区域及び法第６条第１項第３号の規定により知事が関係市町村の意見を聴いて指定した区域をいう。以下この章において同じ。）に限り、適用する。

２　知事は、指定区域を指定するときは、その旨を告示しなければならない。これを変更し、又は廃止するときも、同様とする。

〔解説〕

１　第１項はこの章の規定の適用区域を明確にしたものである。適用区域は「特定区域」と称し、「リゾート法の特定地域」及び「同様の状況にある指定区域」のうち、都市計画区域及び建築基準法第６条第１項第３号の規定により知事が指定した区域からなる。

特定地域は、平成元年４月18日に国において「総合保養地域の整備に関する基本構想」（房総リゾート地域整備構想）が承認され、そこに定められた37市町村17万8千ヘクタールに及ぶ区域である。総合保養地域整備法にいう特定地域とは、良好な自然条件を有する地域で、スポーツ、レクリエーション、教養文化活動等に資するための機能の整備を行おうとする地域である。本県においては、民間事業者が、そのような機能の整備を見越してリゾートマンションや保養施設等が建築されている。指定区域は特定区域と同様な状況にある地域について、知事が当該市町村長の意見を聴いて指定する区域であり、県民のレクリエーション嗜好の推移によっては、リゾートマンション等の立地に今後変化が起こることがないとは言えないため、それらの変化に機動的に対処し、秩序ある県土の発展に支障を生じさせないよう、特定地域の外であっても、知事が必要に応じて基準を適用すべき区域を指定できることとしている。

２　第２項では、指定区域を指定、変更及び廃止するときは、知事が告示することを規定している。

（安全の確保等に係る基準）

第 50 条の３　特定区域内にある共同住宅、寄宿舎その他これらに類する用途で規則で定めるものに供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超え、かつ、高さが 13 メートルを超えるものは、次の各号に定めるところによらなければならない。ただし、知事が当該建築物及びその敷地の状況並びにその敷地の周囲の状況により避難及び通行の安全上並びに防火上支障がないと認めるときは、この限りでない。

(1)　敷地は、次の表の上欄に掲げる当該建築物の区分に応じ、当該中欄に掲げる数値以上の幅員の道路に、当該下欄に掲げる長さ以上接すること。

当該建築物の区分		道路の幅員（単位メートル）	敷地が道路に接する長さ（単位メートル）
延べ面積（単位平方メートル）	高さ（単位メートル）		
2,000 以下のもの	15 以下のもの	４	８
	15 を超えるもの	６	８
2,000 を超えるもの	15 以下のもの	４	10
	15 を超えるもの	６	10

(2)　当該建築物の周囲（幅員４メートル以上の道路に接する部分を除く。）に、幅員が４メートル以上の避難上有効な空地を設けること。

(3)　避難階以外の階においては、各住戸又は寝室にそれぞれ避難上有効なバルコニーその他これに類する施設を設けること。

２　前項本文の規定を適用する場合においては、第５条、第８条及び第 39 条の規定は、これを適用しない。

〔解説〕

本条が対象とするリゾートマンション等は、定住者が少なく、休日に宿泊施設的に利用され、避難方法や敷地周辺の状況に詳しくない者が利用する場合が多いこと、専従の従業員がいない等から火災の発見や避難に支障が生じる恐れがあることから、一定規模以上のものを対象として、敷地が道路に接する長さ等防災上の安全措置を義務付けるものである。

規模については、リゾートマンション等に係る県内の紛争事例の分析から、延べ面積が500平方メートルを超え、かつ、高さが13メートルを超える建築物とした。

用途については、かつて県内のリゾート地で問題となったリゾートマンション等の類似施設としては、会員制ホテルや会社保養所等各種の権利形態のものがあるので、適用対象建築物としては、共同住宅、寄宿舎及びその他これらに類する用途としている。共同住宅、寄宿舎に類する用途のものは規則で定めることとしているが、定めているものはない。なお、会員制ホテル、会社保養所、コンドミニアム、ウイークリーマンション等で旅館業法第３条の許可を取得して経営するものは、ホテル又は旅館として扱い、そうでないものは計画内容や利用形態から判断して共同住宅や寄宿舎として取扱うものとしている。

１　第１項第１号は、接道に関する規定であり、リゾートマンション等の規模及び高さによりその敷地が接する道路の幅員と敷地がその道路に接する長さを規定している。火災時に、消防車等が迅速・確実に到着し、消火、救助等を手際よく行うとともに、地理に不案内なリゾートマンション等の利用者でも安全に避難が可能とするためには、少なくとも幅員４メートル以上の現況を有する道路が必要である。

都市計画区域外においても、本条における「道路」の定義は法第42条の規定によること（平成５年６月25日付け建設省住指発第225号、建設省住街発第94号建設省住宅局建築指導課長及び同市街地建築課長からの法施行通達）とされているため、一定の条件が要求される。

まず敷地が接する道路の幅員については、対象建築物の規模が大きくなるにつれ、火災時等に現場に集まる車両が増加し、行われる作業量が増大するので、高さが15メートル以下のものは道路の幅員を４メートル以上、高さが15メートルを超えるものについては、道路の幅員を６メートル以上としている。

次に、敷地が道路に接する長さについては、条例第５条で、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に６メートル以上接することとしているが、前述のように、リゾートマンション等の利用者の特性から、安全な避難を確保するとともに救助の容易性を確保するため、接道長さを８メートル以上としている。しかし、建築基準法施行令第126条の６で、高さ31メートル以下の部分にある３階以上の階には非常用の進入口を設けることとされている点を考慮し、特に延べ面積が2,000平方メートルを超える大規模なものについては、はしご車の活動を想定し、接道長さを10メートル以上としている。

なお、本条の適用にあたり、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による。

２　第２号は、建物の周囲に幅員４メートル以上の避難上有効な空地を設ける規定である。

共同住宅等の周囲に設ける空地については、条例第39条においてその幅員を1.5メートル以上とする等を定めているが、本条は延べ面積が500平方メートルを超え、かつ、高さが13メートルを超える規模のもので、リゾートマンション等の特性にも配慮し、必要な幅員を４メートル以上としている。

周囲空地の取扱い及び設置方法としては、次のように考えられる。

・原則として柱・はり・外壁面のうち一番突出している部分から測ることとする。バルコニーについてはできるだけその先端から４メートル以上とすることが望ましいが、当該空地が各階からの避難上有効に機能し、かつ消防活動を妨げる恐れがない場合は外壁面からとることもやむを得ない。

・崖地等の急傾斜なもの、または地表面から突出する工作物や駐車場等避難上支障のあるものは避難上有効な空地として扱わない。

・植栽については、芝生等は差し支えないが、植樹する場合は規定の趣旨からして、1.5から２メートル程度の通路を確保し、なおかつ、消防当局と十分協議する必要がある。

・幅員４メートル以上の道路に接する部分は除かれる。二方向以上の場合も各々幅員４メートル以上あれば同様とする。ただし、自動車専用道路等の場合は管理者と協議が必要である。

３　第３号は、避難階以外の住戸又は寝室に避難上有効なバルコニー等を設置する規定である。前述のように、リゾートマンション等は、火災時等に認知が遅れ避難の機会を失するおそれがあるため、バルコニー等安全な予備的手段を確保しておく必要がある。マンション形式の場合には、各住戸に１以上のバルコニー等を、寄宿舎形式の場合には、各寝室に１以上のバルコニー等を設けることとしている。

４　第１項本文ただし書については、知事の認定により１号から３号までの緩和が可能であるが、ケースとしては次のような場合が考えられるので、知事と十分協議のうえ認定申請を提出することが必要である。

・第１号の規定による道路以外に避難及び通行上有効な道に接している敷地の場合
・既存建築物の増築等に係る場合
・公園、広場等に接する敷地に建築される場合
・その他合理的理由と認められる場合

５　第２項は、この章が条例上の特例として規定されているので、条例中の同趣旨の規定である第５条、第８条及び第39条の規定は適用せず、第１項の規定によることとしているものである。

（日影による中高層の建築物の高さの制限）

第 50 条の４　特定区域のうち都市計画区域内の用途地域の指定のない区域においては、第 46 条の２の規定にかかわらず、当該区域を法第 56 条の２第１項の規定による対象区域とし、同項の規定により法別表第４（ろ）欄の４の項イ又はロのうちから指定するものは同項ロとし、同条第１項の規定により指定する号は同表４の項（に）欄の（３）の号とする。

２　特定区域（都市計画区域を除く。次項において同じ。）内にある延べ面積が 500 平方メートルを超え、かつ、高さが 13 メートルを超える建築物（以下この項において「対象建築物」という。）は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において平均地盤面から４メートルの高さの水平面（特定区域外の部分及び当該対象建築物の敷地内の部分を除く。）に、次の表の上欄に掲げる範囲において、同表の下欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、知事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千葉県建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令第 135 条の 12 第１項に定める位置及び同条第２項に定める規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

範　囲	日影時間
当該対象建築物の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	５時間
当該対象建築物の敷地境界線からの水平距離が 10 メートルを超える範囲	３時間

３　前項に定めるもののほか、特定区域の日影による中高層の建築物の高さの制限については、法第 56 条の２の規定を準用する。この場合において、同条第４項中「高さが 10 メートル」とあるのは、「延べ面積が 500 平方メートルを超え、かつ、高さが 13 メートル」と読み替えるものとする。

〔解説〕

１　リゾート地域においては、リゾートマンション等高層の建築物が建つことにより、近隣と多くの日照紛争を引き起こしている例がある。本条はそのような事態を未然に防ぎ、衛生的で秩序ある地域を形成するため、日影時間を規制するものである。また、前条とは異なり、建築物の用途に関係なく規模で適用されるので注意が必要である。

２　第１項は、特定区域のうち都市計画区域内の用途地域の指定のない区域を、条例第46条の２の規定にかかわらず法第56条の２第１項の規定による日影規制の対象区域とし、高さが10メートルを超える建築物は、都市部の一般の住宅地なみの日影規制を受けることとしたものである。

すなわち、対象建築物は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間で、平均地盤面からの高さが４メートルの水平面における日影が、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においては５時間以内、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲においては３時間以内としなければならない。

３　第２項は、特定区域内の法第６条第１項第３号の規定により指定された区域に適用されるもので、延べ面積が500平方メートルを超え、かつ、高さが13メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において平均地盤面から４メートルの高さの水平面（特定区域外の部分及び当該対象建築物の敷地内の部分を除く。）における日影が、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においては５時間以内、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲においては３時間以内としなければならないとするものである。第１項とは対象建築物の範囲が異なるので注意が必要である。

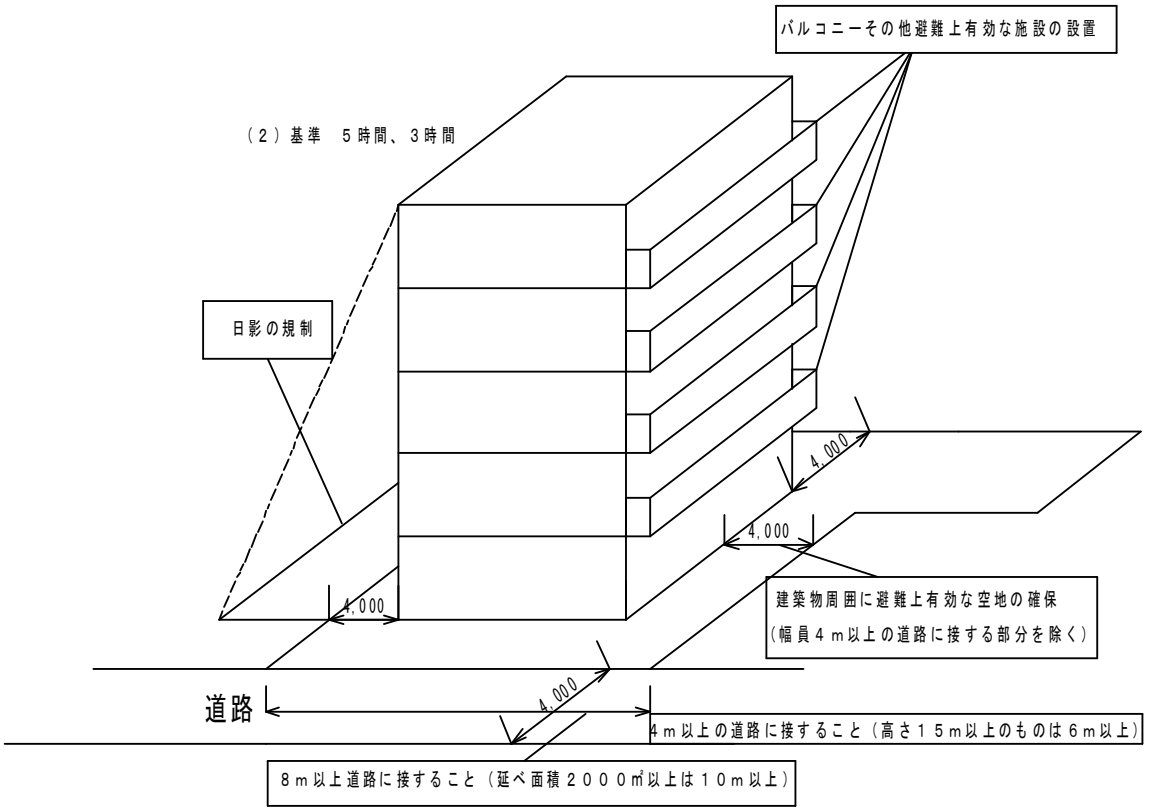
対象区域等	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
特定区域のうち都市計画区域内の用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	４ｍ	５時間	３時間
特定区域のうち都市計画区域外の区域	延べ面積が500㎡を超えかつ高さが13mを超える建築物	４ｍ	５時間	３時間

４　第２項ただし書前段は、知事が千葉県建築審査会の同意を得て許可することにより、第２項に基づく規制の緩和が可能であるが、ケースとしては次のような場合が考えられるので、知事と十分協議のうえ許可申請を提出することが必要である。

・既存建築物の敷地内の増築等によって生じる日影が、周囲の居住環境を害するおそれのない場合
・当該地域が既に商業地域的な土地利用である場合
・敷地の周辺の地形等から日照について配慮を要する施設等が立地しないなど、合理的な理由と認められる場合

なお、法第56条の２第１項ただし書の緩和規定に準じ、許可を受けた際における敷地の区域内で、敷地境界線からの水平距離が５ｍを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模の増築、改築又は移転をする場合は、改めて許可を要しない。

５　第３項は、第２項の規定に関して法第56条の２の規定にある、敷地周辺の状況による緩和や対象区域外にある建築物に対する法の規定を準用することとするもので、併せて対象建築物の読み替えを行う旨を規定したものである。

規制の概要

適用対象区域　リゾート法にいう特定地域及びその他知事が市町村の意見を聞いて指定する区域のうち、都市計画区域及び法第六条第一項第三号の指定区域
規制内容
第一　安全の確保等（第５０条の３関係）
（１）適用対象　共同住宅、寄宿舎等で延べ面積５００㎡を超えかつ高さ１３ｍを超える建築物
（２）基準
１　敷地は、幅員４ｍ（又は６ｍ）以上の道路に８ｍ（又は１０ｍ）以上接すること
２　建物の周囲には幅員４ｍ以上の空地を確保すること
３　バルコニー等避難上有効な施設を設置すること
第２　日影の規制（第５０条の４関係）
（１）適用対象　都市計画区域内　高さ１０ｍを超える建築物
　　都市計画区域外　延べ面積５００㎡を超えかつ高さ１３ｍを超える建築物
（２）基準　５時間、３時間