

第3章 特殊建築物の敷地、構造及び建築設備

第1節 通則

（適用の範囲）

第6条 この章の規定は、次の各号に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が当該各号に定める面積を超えるものに限り、適用する。

- (1) 法別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する建築物
100平方メートル（集会場は、300平方メートル）
- (2) 長屋 100平方メートル
- (3) 倉庫 500平方メートル
- (4) 自動車車庫 50平方メートル
- (5) 自動車修理工場 30平方メートル

〔解説〕

- 1 本条は、本章の規定が適用される「特殊建築物」の範囲を定めたものである。
- 2 第1号については、令和元年6月25日付けで施行された改正建築基準法（平成30年法律第67号）により、法第6条第1項第1号の規模が、100平方メートルから200平方メートルに見直されたが、本条における法別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する建築物の対象規模は見直さず、100平方メートル（集会場にあつては300平方メートル）のままとしている。
- 3 第2号の長屋は、防火・避難等の配慮が必要な建築物であることから、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について、本章の規定が適用される建築物として位置付けている。

（敷地と道路との関係）

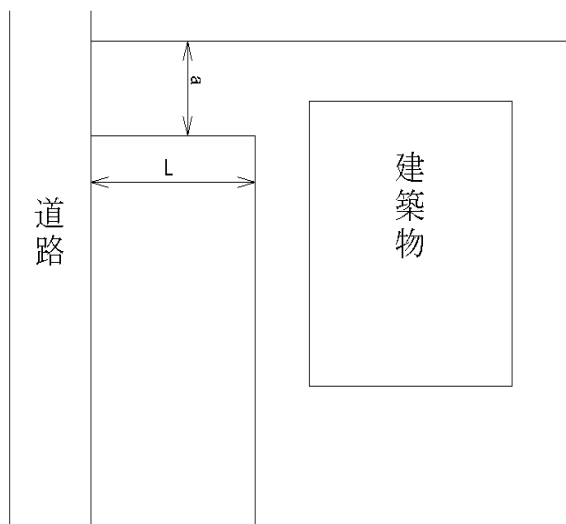
第7条 前条の特殊建築物は、路地状の部分だけで道路に接する敷地に建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合又は知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

- (1) この条例の規定の施行の時の床面積の合計の範囲内で改築するとき。
- (2) 増築後の床面積の合計がこの条例の規定の施行の時の床面積の合計の1.2倍を超えないとき。
- (3) 路地状の部分の幅員が、次の表の上欄に掲げる路地状の部分の長さの区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる路地状の部分の幅員の数値以上のとき。

路地状の部分の長さ（単位メートル）	路地状の部分の幅員（単位メートル）
10以内のもの	3
10を超え20以内のもの	4
20を超え25以内のもの	5
25を超えるもの	6

〔解説〕

- 1 本条は、第6条に規定する特殊建築物を路地状の部分だけで道路に接する敷地に建築することを原則として禁止することとしたもので、都市計画区域内に限り適用される。このような規定が設けられたのは、特殊建築物は不特定の者、多数の者が利用すること、火災発生のおそれ又は火災荷重が大きいこと、緊急時の避難に対する配慮が必要なこと、自動車の出入りが多いことなどから付近の通行への影響も大きいなど、その用途及び使用上の特殊性からより安全性が要求されるので、原則として路地状の部分だけで道路に接する敷地に特殊建築物を建築することを禁止することにより避難及び通行上の安全を図ろうとしたものである。
- 2 ただし書前段の規定は、一定の要件に該当する場合に限って、路地状の部分だけで道路に接する敷地に特殊建築物を建築することを認めることとしたものである。一定の要件とは次の場合である。
 - (1) この条例が適用される時点（以下「基準時」という。）の床面積の合計の範囲内で改築するとき。
 - (2) 増築後の床面積の合計が基準時の床面積の合計の1.2倍を超えないとき。
 - (3) 路地状の敷地の部分が次図に示すものであるとき。
- 3 ただし書後段の規定は、知事が避難及び通行の安全上支障がないと認める場合に適用され、申請者からの認定申請を受けて総合的に判断するものであり、想定されるケースとしては第5条ただし書の解説と同様である。



Lの値 (単位 m)	aの値 (単位 m)
10以内のもの	3以上
10を超え20以内のもの	4以上
20を超え25以内のもの	5以上
25を超えるもの	6以上

第8条 学校、体育館、病院、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等（政令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。）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に応じて道路に次の表に掲げる長さ以上接しなければならない。ただし、知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

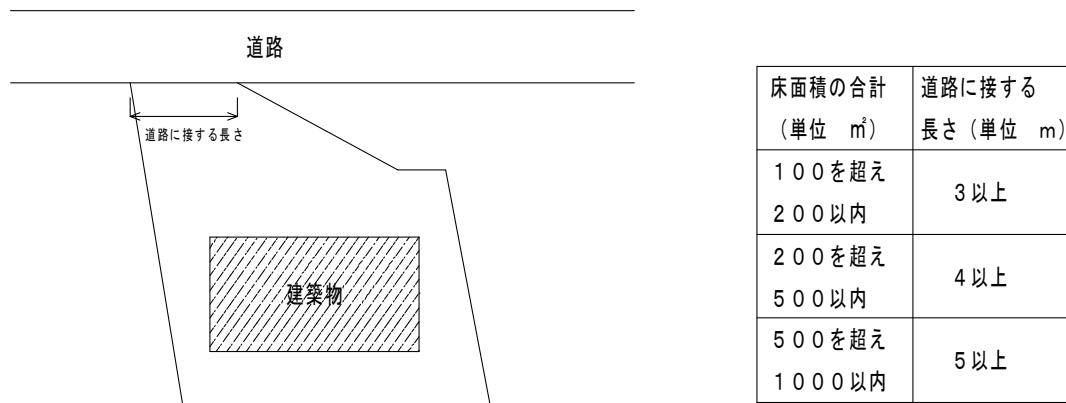
その用途に供する部分の床面積の合計 (単位平方メートル)	敷地が道路に接する長さ (単位メートル)
100 を超え 200 以内のもの	3
200 を超え 500 以内のもの	4
500 を超え 1,000 以内のもの	5

〔解説〕

- 1 本条は、災害時に避難上の安全確保が特に重要となる特殊建築物について、敷地が道路に接する長さ（接道長さ）を規定したもので、都市計画区域内に限り適用される。

なお、この規定は第5条と同様、避難及び通行上の安全を確保するため、法第43条第3項の規定により、接道長さの制限を付加したものである。

- 2 特殊建築物のうち学校、体育館、病院、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等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）が100平方メートルを超え、1,000平方メートル以内の建築物に対して適用され、建築物の規模により必要となる接道長さが規定されている。ここでいう学校とは、専修学校及び各種学校を含み、幼保連携型認定こども園も該当する。この規定を図示すれば次のとおりである。
- 3 ただし書は、知事が避難及び通行の安全上支障がないと認める場合に適用され、申請者からの認定申請を受けて総合的に判断するものであり、想定されるケースとしては第5条ただし書の解説と同様である。



第9条 削除

第10条 削除

（便所の構造）

第11条 政令第30条第1項の規定により指定する建築物は、児童福祉施設等、診療所、マーケット、ダンスホール、遊技場、キャバレー、ナイトクラブ、共同住宅及び下宿の用途に供する建築物とする。

〔解説〕

- 1 本条は、政令第30条第1項の規定により同条に規定する建築物の用途を指定したもので、都市計画区域内に限り適用される。
- 2 便所の構造制限の内容は次のとおりである。
 - ・不浸透質の便器を設けること
 - ・し尿の臭気が建築物の他の部分等に漏れないものであること
 - ・便槽に雨水、土砂等が流入しないものであること
 - ・便器及び小便器から便槽まで不浸透質の污水管で連結すること
 - ・水洗便所以外の便所（便所の出入口に密閉することができる戸がない場合においては大便所）の窓その他換気のための開口部には、はえを防ぐための金網等を張ること