

「建築物等の制限に関する条例」の解説

岡 山 県

平成22年4月

平成30年4月改定

平成30年10月改定

令和元年7月改定

令和4年6月改定

令和5年5月改定

令和6年4月改定

岡山県の条例「建築物等の制限に関する条例」の解説

この解説は、建築物等の制限に関する条例に規定を設けている制限の意味やその運用について解説するものです。

岡山市及び新見市については、独自の条例を定めているため、本条例第14条の規定により、本条例を適用しません。

平成11年岡山県条例第51号「知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」第2条及び別表第一により、倉敷市、津山市、玉野市、笠岡市、及び総社市の区域では、本条例の事務を当該市長が行います。

なお、本解説文中で使用する用語の意味は、次のとおりです。

- ・「法」：建築基準法
- ・「令」：建築基準法施行令
- ・「防解」：建築物の防火避難規定の解説（日本建築行政会議編集）

また、条例の各条文の制定時及び主要な改正時を参考に【解説】として記載しています。

(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3項及び第56条の2第1項並びに建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第30条第2項の規定により、災害危険区域の指定、建築物の敷地、構造等に関する制限並びに都市計画区域内及び準都市計画区域の建築物の敷地等と道路との関係に関する制限及び日影による中高層の建築物の高さの制限に関し、必要な事項について定める。

【解説】

法、令の規定に基づき、各条の制限を設けています。

- ・第2条←法第39条
- ・第3条、4条、5条、7条←法第40条
- ・第6条←令第30条第2項
- ・第8条、9条、10条←法第43条第3項
- ・第11条←法第56条の2第1項

(災害危険区域の指定及び建築制限)

第2条 法第39条第1項の災害危険区域(以下「災害危険区域」という。)は、知事が別に指定した区域とする。

2 災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。ただし、建築物の構造、敷地の状況及び災害防止措置の状況により知事が当該建築物の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

3 知事は、災害危険区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村の長の意見を聴かなければならない。

4 知事は、災害危険区域を指定するときは、その旨及びその指定の区域を告示しなければならない。

5 災害危険区域の指定は、前項の告示によつてその効力を生ずる。

6 知事は、第4項に規定する告示をしたときは、その旨を関係市町村の長に通知するものとする。

7 前四項の規定は、災害危険区域の指定の廃止について準用する。

【解説】 (昭和47年9月19日公布、48年1月1日施行)

(平成12年9月29日改正公布・施行)

(平成18年3月24日改正公布、18年3月31日施行)

災害危険区域を指定した場合の建築制限についての規定ですが、現在のところ、本条例の規定により知事が指定した災害危険区域はありません。

(崖に近接する建築物)

第3条 居室を有する建築物を建築する場合(前条第2項ただし書の規定により住居の用に供する建築物を建築する場合を除く。)において、当該建築物を、2mを超える高さの崖(地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下この条において同じ。)の上に建築しようとするときにあつては崖の下端から、5m以上の高さの崖の下に建築しようとするとき(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8条第1項の規定により知事が指定した土砂災害特別警戒区域内において居室を有する建築物を建築しようとする場合を除く。)にあつては崖の上端から、当該建築物との間にそれぞれ当該崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。

- 一 崖を覆う擁壁の工事(これに付随する崖の災害防止工事を含む。)について、法第8条第1項において準用する法第7条第5項又は法第7条の2第5項に規定する検査済証の交付があつたとき。
- 二 崖を覆う擁壁の工事又は崖の災害防止工事について、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第2項に規定する検査済証の交付があつたとき。
- 三 崖を覆う擁壁の工事又は崖の災害防止工事について、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第17条第2項又は第36条第2項に規定する検査済証の交付があつたとき。
- 四 前三号に掲げる場合のほか、建築物の構造、崖の土質及び災害防止措置の状況により知事が当該建築物の安全上支障がないと認めたととき。

【解説】 (昭和47年9月19日公布、48年1月1日施行)

(平成12年9月29日改正公布・施行)

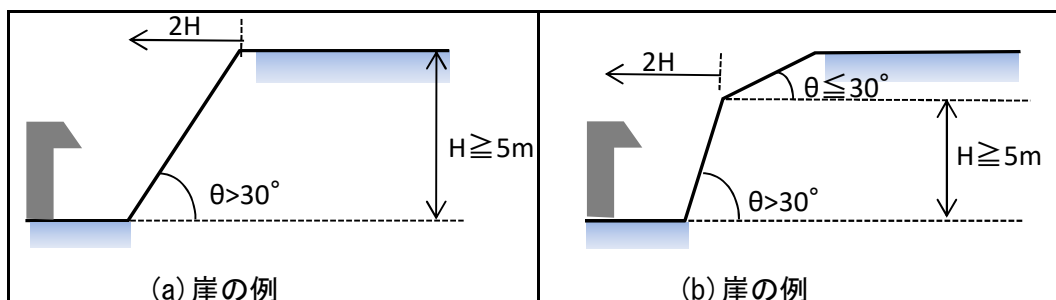
(平成18年3月24日改正公布、18年3月31日施行)

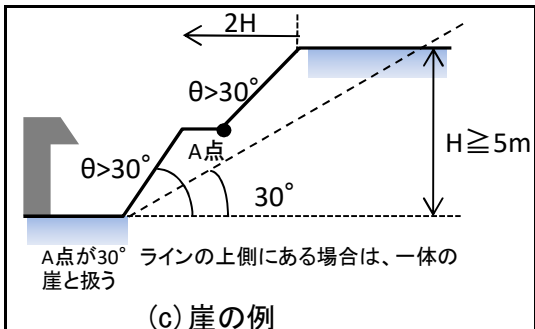
(令和5年3月20日改正公布、5年5月26日施行)

- ・いわゆる「崖条例」の部分です。
- ・居室を有する建築物のみが対象です。(棟単位で適用。)
- ・建築(新築、増築、改築、移転)するときに対象であり、大規模の修繕、大規模の模様替、用途変更などは対象外です。
- ・土砂災害特別警戒区域内で崖下に建築する場合は、別途令第80条の3の構造規制がかかるため対象外です。
- ・対象となる崖は、人工のもの又は自然のものに関係なく、30度を超える勾配のもので、建築物より下の崖は高さが2mを超えるものが、建築物より上(背後)の崖は高さが5m以上のものが対象です。
- ・改正「宅地造成及び特定盛土等規制法(以下「新法」という。)」の施行後も改正前の「宅地造成等規制法(以下「旧法」という。)」第13条第2項の規定による検査済証の交付があつたものは引き続き、崖の高さの2倍以上の水平距離を確保する措置は不要となります。令和5年3月20日公布の条例附則において、新法の施行に伴い、旧法の適用についての経過措置として定めています。

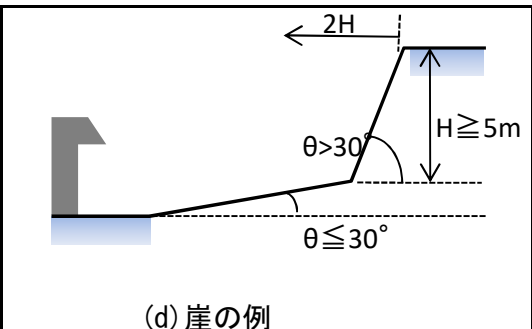
(1) 対象となる崖の判断

① 崖下に建築する場合

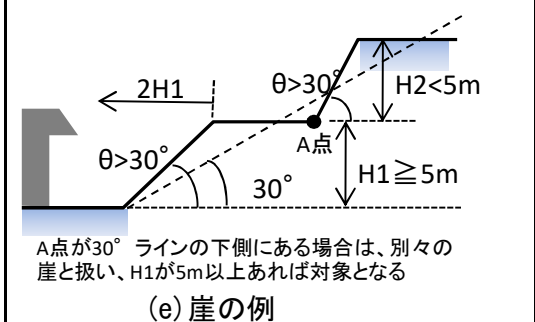




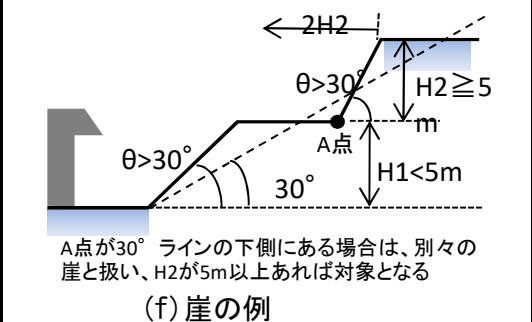
(c) 崖の例



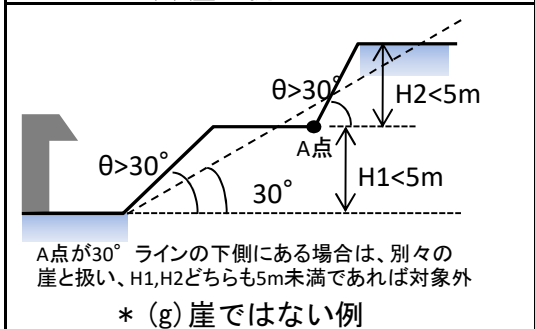
(d) 崖の例



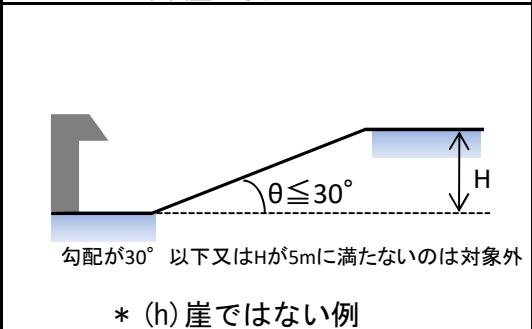
(e) 崖の例



(f) 崖の例

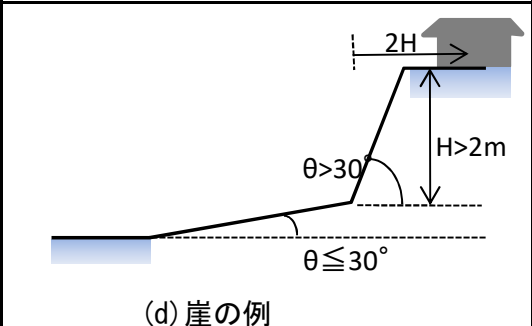
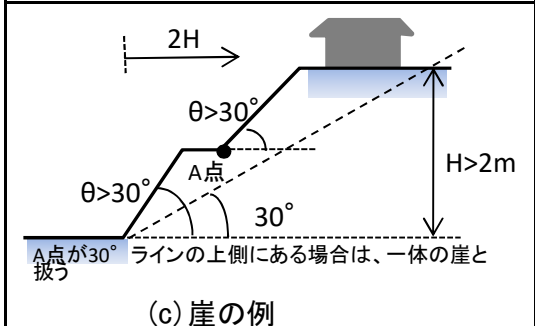
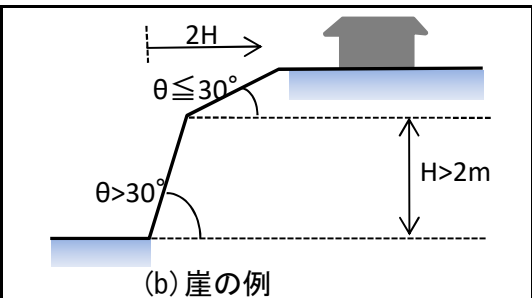
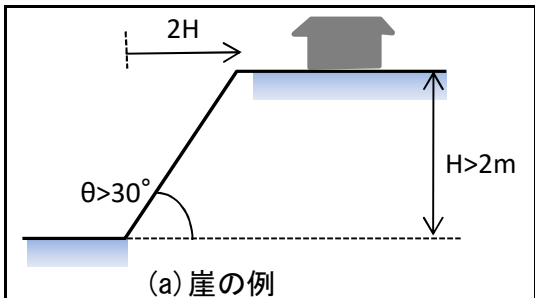


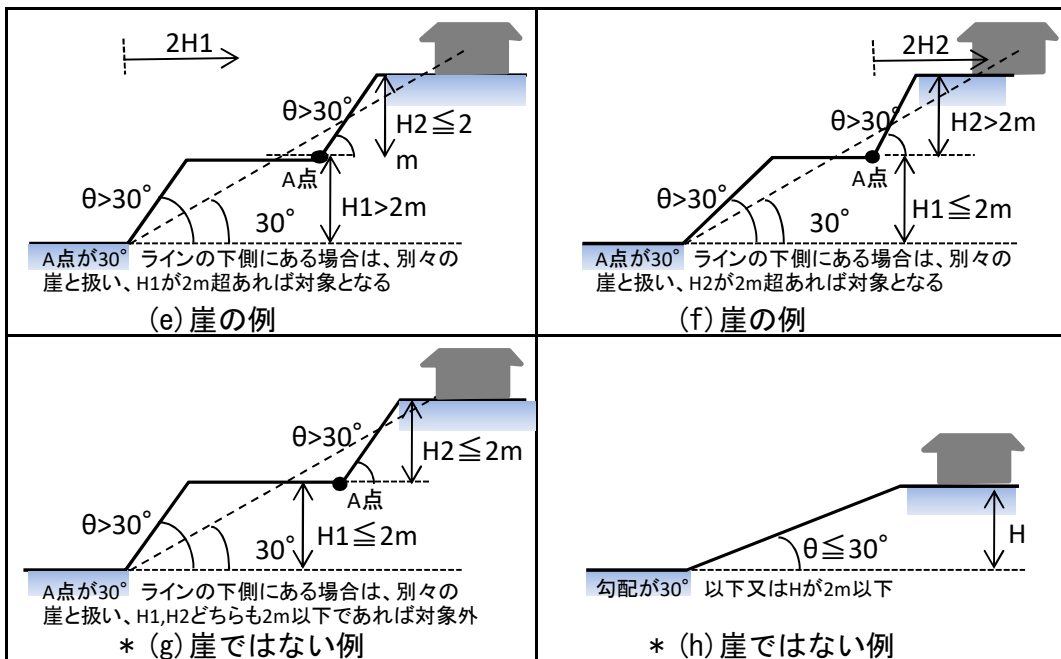
* (g) 崖ではない例



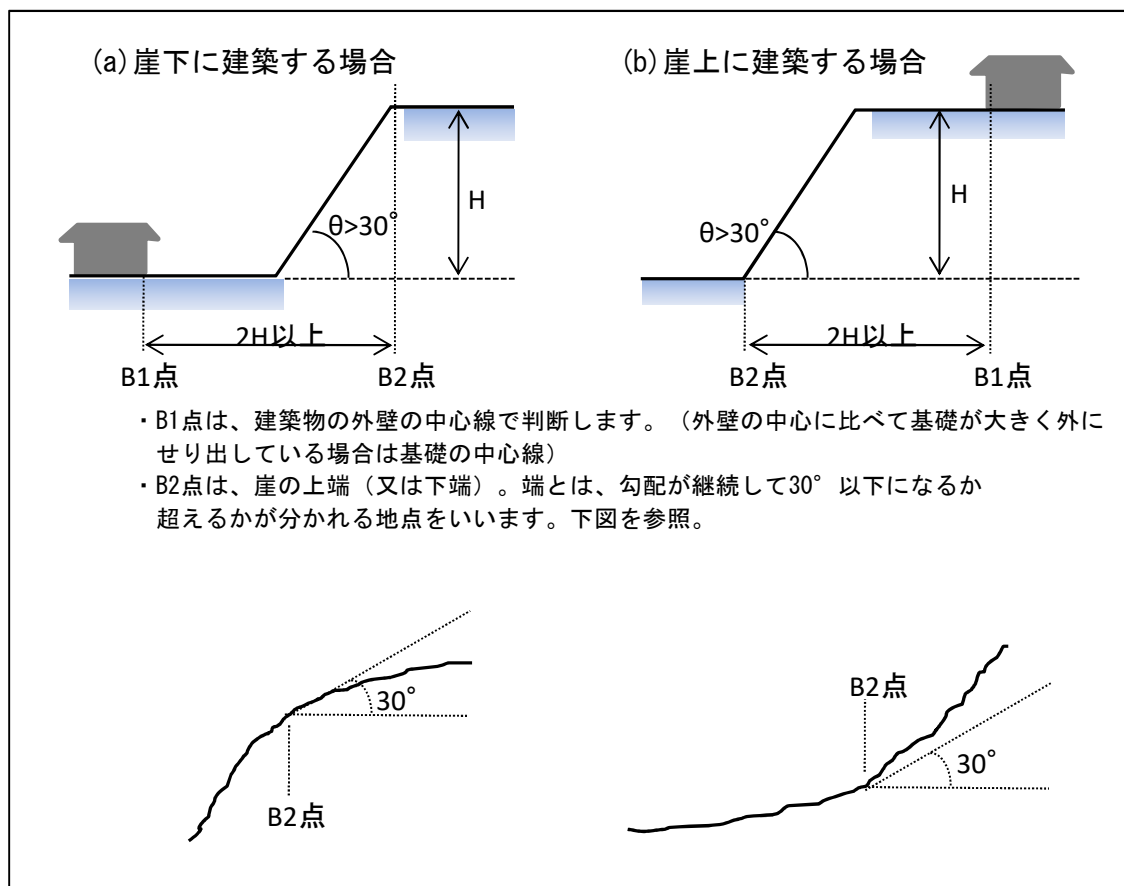
* (h) 崖ではない例

② 崖上に建築する場合





(2) 対象となる崖の場合には、原則として、崖の高さの2倍以上の距離を離して建築する必要があります。その距離の取り方は次の図によります。



(3) 崖の高さの2倍以上の距離を離すことができない場合でも、建築物の構造、崖の土質及び災害防止措置の状況により知事が当該建築物の安全上支障がないと認めたときは建築することができます。(本条第2項第4号)

認定を受けられる場合の基準や手続き等については、別途定めている「建築物等の制限に関する条例第3条第2項第四号の認定基準」を参照してください。

また、擁壁の工作物の確認を受け検査済証の交付を受けた場合など、崖条例の適用がない場合を本条第2項第1号から第3号に例示してありますが、これ以外にも適用除外の場合があり、上記の「認定基準」の中に、「あらかじめ認定」として定めてあります。

都市計画区域外における、建築確認が不要ないわゆる法第6条第1項第4号相当の建築物については、認定手続きは要しませんが、認定基準を参考に適切な措置を講じてください。

(木造の特殊建築物の屋根)

第4条 学校、病院、診療所、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、百貨店、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館、下宿、寄宿舎又は自動車車庫の用途に供する特殊建築物の屋根は、法第22条第1項に規定する構造としなければならない。

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)

(平成12年9月29日改正公布・施行)

- ・法第22条、第25条、第27条、第63条等の規定により、一定の区域内又は一定の用途・規模に応じて、屋根は不燃材料で造るかまたはふく構造若しくはそれ以上の構造(準耐火構造)が要求されています。
- ・不燃材料で造るかふくことの趣旨は、周辺の火災によって発生した火の粉を受けた場合に、屋根面が燃え上がり飛び火が発生することによる周囲への加害を防止すること及び屋根が燃え抜けることによる建築物内部への延焼を防止することです。
- ・本条は、法で定められている場合以外でも、列挙する用途の特殊建築物については火災発生のおそれや火災時に人的被害をまねくおそれが高いことから、法第22条第1項に規定する屋根の構造を要求するものです。
- ・なお、(木造の特殊建築物の屋根)となっていますが、建築物の構造が木造以外であっても適用されます。
- ・また、本条は法第22条区域以外や準防火地域以外など法で要求されていない場合を補完する意味で適用されるものです。このため、法で元々要求されている場合には本条を適用しません。
- ・法第22条区域の指定がない都市計画区域外など、法による要求が無く本条が適用される場合、本条に規定する「法第22条第1項に規定する」屋根の構造の運用方法は、当該建築物が法第22条区域に存するものとして、その屋根の構造について、法、令、告示、防解を読み適用します。
- ・なお、開放性の高い小規模な車庫(床面積30㎡以下)については、昭和36年住発第2号「自動車車庫の解釈について」により、自動車車庫に該当しないため、本条の制限は適用されません。

(参考) 昭和36年住発第2号抜粋

次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、自動車の収納の用に供するものであつても、自動車車庫として取り扱わない。

- 一 側面が開放的であること。
- 二 燃料の貯蔵(自動車のガソリンタンク内におけるものを除く。)又は給油の用に供しないこと。
- 三 同一敷地内における床面積の合計が30m²以内であること。

(公衆浴場等の煙突)

第5条 公衆浴場その他多量の燃料を使用する建築物の煙突の高さは、15m以上でなければならない。

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)

本条の規定は、現在、昭和56年告示第1112号「ボイラーの燃料消費量、煙道接続口の中心から頂部までの高さの基準等」第3に規定されており、同告示により運用します。

ボイラーの煙突の地盤面からの高さは、次のとおりとする。

- ・重油、軽油、灯油、コークス又はガスを使用するボイラー 9m以上
 - ・上記以外のボイラー(石炭等) 15m以上
- ただし、ストーカー、ガス発生器等特殊の装置の設置、地形その他の周囲の状況等により、防火上支障のない場合においては、この限りでない。

なお、薪を燃料とする陶芸釜の煙突や、炭焼釜の煙突は、ボイラーの煙突に該当しないため、本条の規制対象外です。

(特殊建築物のくみ取便所の便そう)

第6条 都市計画区域内における学校、病院、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は旅館の用途に供する特殊建築物のくみ取便所の便そうは、政令第31条に規定する改良便そうとしなければならない。

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)

不特定多数の者が使う建築物の便所は、衛生上の配慮がより必要とされます。くみ取便所の便そうを改良便そうとすることが必要なものとして、都市計画区域内の学校、病院、劇場、映画館、演芸場、観覧場、旅館を定めています。

改良便そうの構造は、令第31条に規定されており、2槽以上の貯留槽とくみ取槽を組み合わせてできており、汚水を100日以上貯留できることにより、病原菌や寄生虫卵を死滅させることができるものです。

なお、関連事項として、令第30条第1項の規定による条例の定めはないため、令第30条第1項の規定を適用する用途は、同項本文に掲げる学校、病院、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、百貨店、ホテル、旅館、寄宿舎、停車場、公衆便所のみです。

(工場等と共同住宅等との併用建築物の構造)

第7条 共同住宅、下宿又は寄宿舎(以下「共同住宅等」という。)の用途に供する部分を2階に有する建築物で、当該部分(2階の部分に限る。)の床面積が150㎡を超える建築物の1階を工場、倉庫又は自動車車庫(以下「工場等」という。)の用途に供する場合には当該工場等の主要構造部を耐火構造、準耐火構造又は政令第109条の3第二号に掲げる技術的基準に適合する構造とし、当該工場等の用途に供する部分と共同住宅等の用途に供する部分とを耐火構造又は政令第112条第2項に掲げる技術的基準に適合する準耐火構造の床で区画しなければならない。ただし、当該建築物の工場等の用途に供する部分が、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

- 一 床面積が50㎡以下のもの
- 二 機械製作工場、不燃性の物品を保管する倉庫その他これらと同等以上に火災発生のおそれの少ないもの

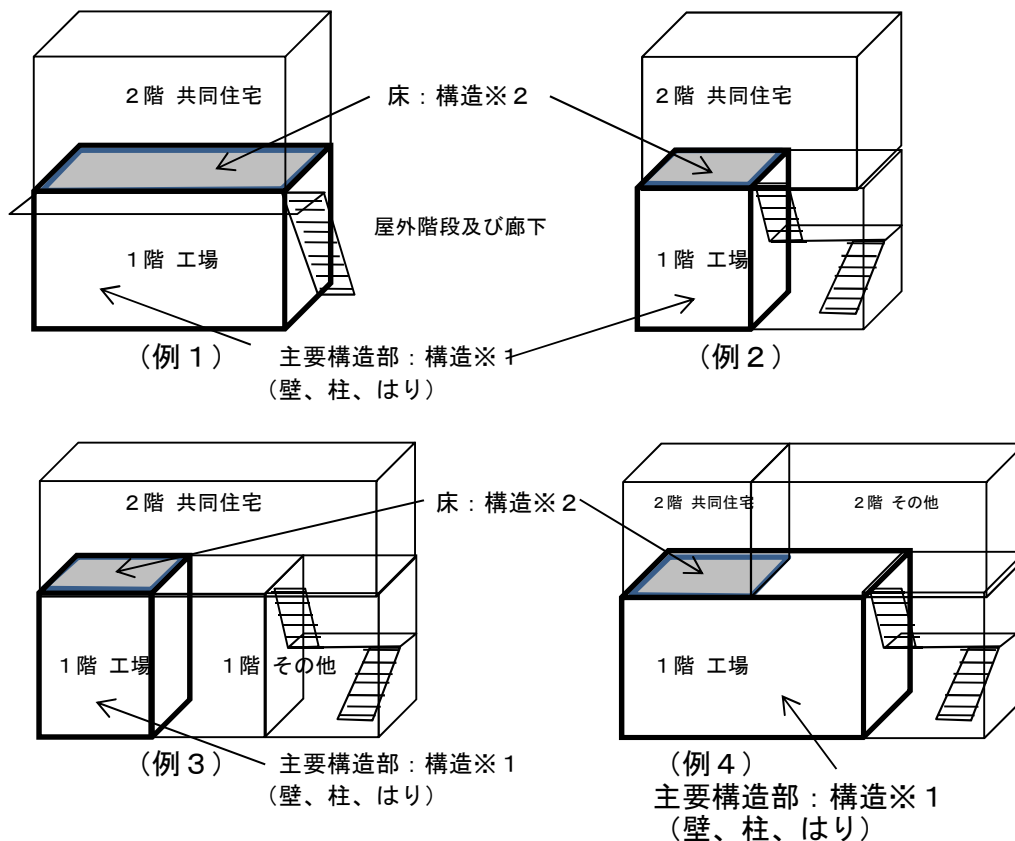
2 前項の場合において、当該工場等の主要構造部又は当該工場等の用途に供する部分と共同住宅等の用途に供する部分とを区画する床が政令第108条の4第1項第一号又は第二号に該当するときは、当該主要構造部又は当該床の構造は、耐火構造とみなす。

【解説】 (昭和47年9月19日公布、48年1月1日施行)
 (平成12年9月29日改正公布・施行)
 (令和4年6月24日改正公布・施行)
 (令和6年3月22日改正公布、6年4月1日施行)

法第27条第1項により、共同住宅、下宿、寄宿舍の2階部分の用途が300㎡以上の場合は、特定主要構造部に避難時倒壊防止構造が要求されますが、本条は、それに満たない150㎡を超えるものが対象になります。

これらの建築物で1階が床面積50㎡を超える工場等の場合、当該工場等の用途の主要構造部を所定の構造※1とし、工場等と共同住宅等の間に位置する床を所定の構造※2としなければなりません。

所定の構造※1：耐火構造、準耐火構造、ロー2準耐火構造のいずれか
 所定の構造※2：1時間耐火構造の床（床開口部の防火設備やスパンドレル区画は不要）又は1時間準耐火基準に適合する床



構造※1が要求されるのは、通常の火災による延焼を抑制するために建築物の部分に要求される準耐火性能であり、あくまで工場等の部分に適用されます。

また、構造※1、構造※2のいずれも耐火性能検証法により特定主要構造部に関する技術的基準に適合することを確かめたもの又は大臣認定を受けたものは、耐火構造として用いることができます。

(特殊建築物等の敷地等と道路との関係)

第8条 都市計画区域及び準都市計画区域内における法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物若しくは政令第116条の2第1項に規定する窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物で、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下この条において同じ。)が500㎡を超えるもの又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に接しなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

- 2 前項の建築物の敷地が道路に接する部分の長さは、次によらなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 - 一 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、延べ面積が1,000㎡を超える集会場又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗にあつては、その敷地境界線の延長の6分の1以上
 - 二 前号に規定する建築物以外の建築物にあつては、3m以上
- 3 前項第一号に規定する特殊建築物(第5項において「劇場等」という。)には主要出入口を第1項に規定する道路に面して設け、かつ、その前面に次に定める奥行(建築物の主要出入口とその前面道路の境界線との水平距離をいう。)を有する空地を設けなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 - 一 客席の床面積の合計が200㎡以下のもの又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗にあつては、2m以上
 - 二 客席の床面積の合計が200㎡を超え、500㎡以下のものにあつては、3m以上
 - 三 客席の床面積の合計が500㎡を超えるものにあつては、5m以上
- 4 法第86条第1項から第4項まで(法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。次項において同じ。)の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物で、第1項に規定する建築物を含むものに対する同項及び第2項の規定の適用については、当該建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。
- 5 第3項の規定は、法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地内にあるものとみなされる劇場等については、適用しない。

【解説】

都市計画区域内において、建築物の敷地は、建築基準法に規定する道路に2m以上接道することが義務づけられていますが、さらに地方公共団体が、建築物の種類や規模に応じて条例で必要な制限を付加することができることになっています。

本条例では、不特定多数の者が利用するもの、交通混雑や大量物資の搬出入により周辺環境に与える影響が大きいもの、避難上の危険が増大するおそれがあるものなど、特殊建築物等について制限を課しており、「避難上」及び「通行の安全上」支障ないかどうかに着目しています。

第1項 都市計画区域及び準都市計画区域内における法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物、階数が3以上である建築物若しくは政令第116条の2第1項に規定する窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物で、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下この条において同じ。)が500㎡を超えるもの又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に接しなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

- 【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)
(昭和47年9月19日改正公布、48年1月1日施行)
(昭和52年12月23日改正公布、53年4月1日施行)
(平成12年9月29日改正公布・施行)

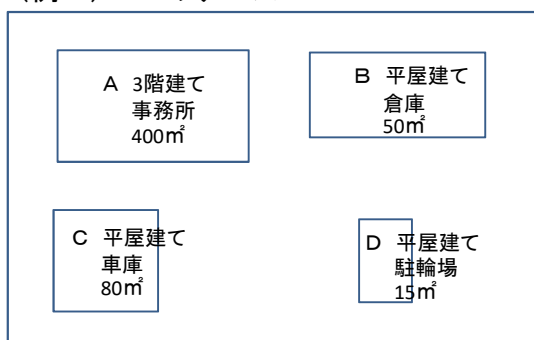
本条に列挙する次のⅠ又はⅡに該当する建築物の敷地は、幅員が4m以上ある道路、すなわち法第42条第1項に規定する道路でかつp10及びp11の解説に当てはまる道路に、次項に規定する一定の長さ以上接道することを求めています。

- Ⅰ
- ①法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物
 - ②階数が3以上である建築物
 - ③1/20採光又は1/50排煙の有効開口のない無窓居室を有する建築物
- に該当する建築物の面積の合計が500㎡超
- Ⅱ 延べ面積が1,000㎡超

本条の「延べ面積」は、次のとおりです。(以下この条において同じ。)

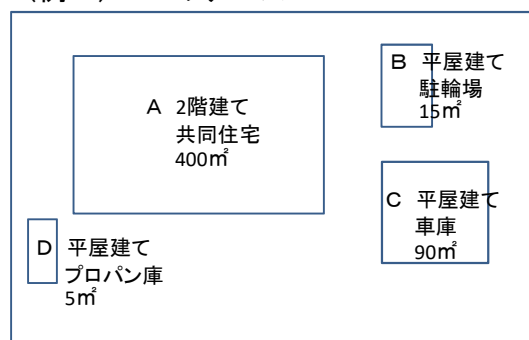
- ・同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計とします。
- ・上記Ⅰの場合では、①法別表第1(い)欄に掲げる用途に該当する棟、②階数が3以上である棟、③無窓居室を有する棟の延べ面積の合計が「延べ面積」になります。①に該当するかどうかは、棟毎に用途を判断します。(確認申請書では、第四面の用途。)
- ・上記Ⅱの場合では、用途・規模に関わらず、敷地内の全ての建築物の延べ面積の合計が「延べ面積」になります。

(例1) Ⅰのケース



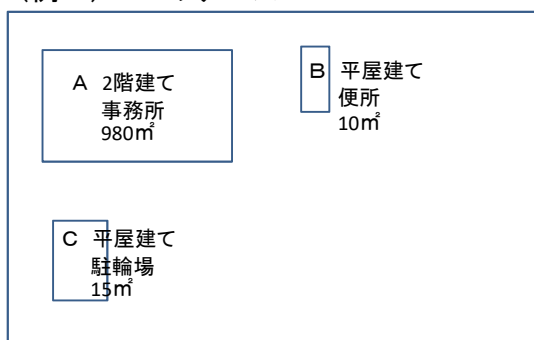
A棟は②に該当、B棟及びC棟は①に該当
 $400+50+80=530\text{㎡} > 500\text{㎡}$ となり、制限対象

(例2) Ⅰのケース



A棟及びC棟は①に該当
 $400+90=490\text{㎡} \leq 500\text{㎡}$ となり、制限対象外

(例3) Ⅱのケース



$980+10+15=1,005\text{㎡} > 1,000\text{㎡}$ となり、制限対象

第2項 前項の建築物の敷地が道路に接する部分の長さは、次によらなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

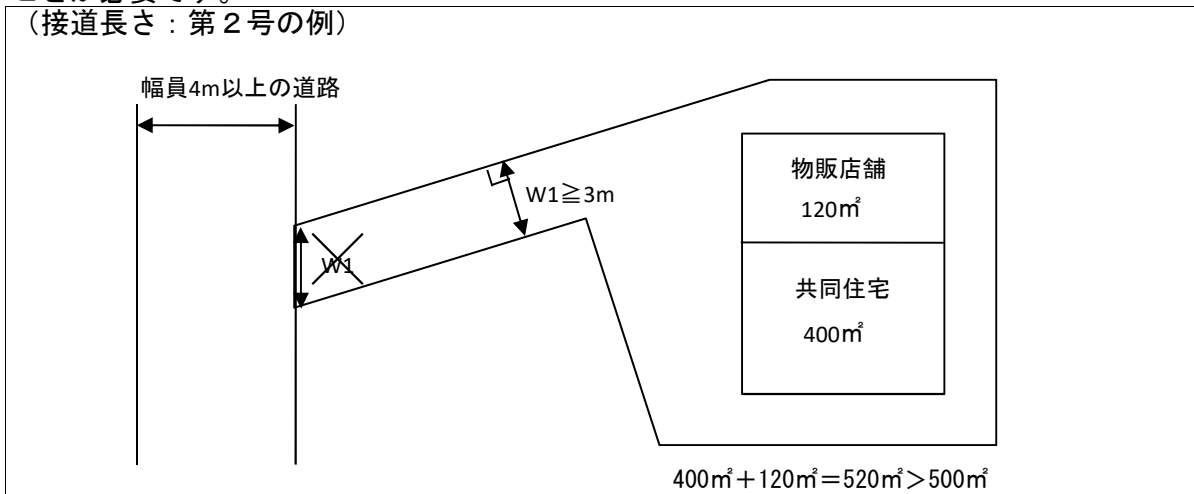
- 一 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、延べ面積が1,000㎡を超える集会場又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗にあつては、その敷地境界線の延長の6分の1以上
- 二 前号に規定する建築物以外の建築物にあつては、3m以上

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)
 (昭和47年9月19日改正公布、48年1月1日施行)
 (平成12年9月29日改正公布・施行)

(1) 第2号 3m接道について

第2号により、第1項の建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に3m以上接することが必要です。

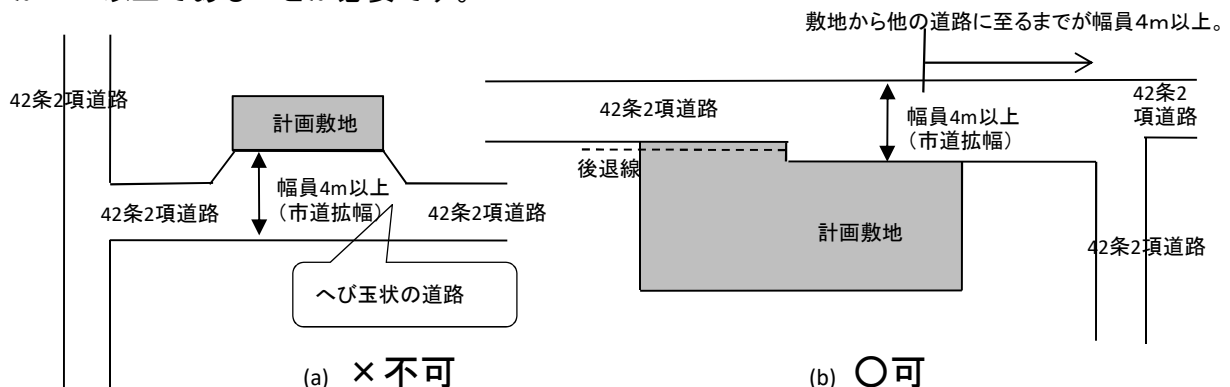
(接道長さ：第2号の例)

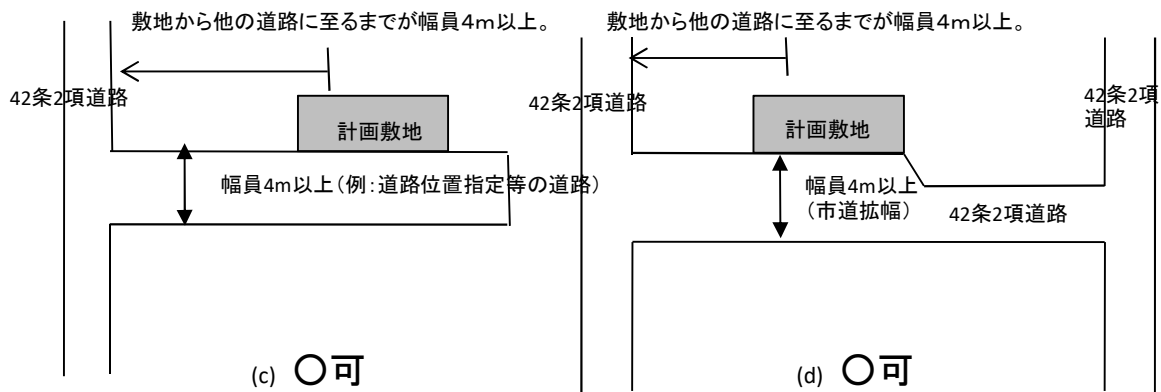


なお、本条が求める幅員4m以上の道路であるか否か、敷地と道路の関係が接道しているとみなされるか否かについては、次のとおり取り扱います。

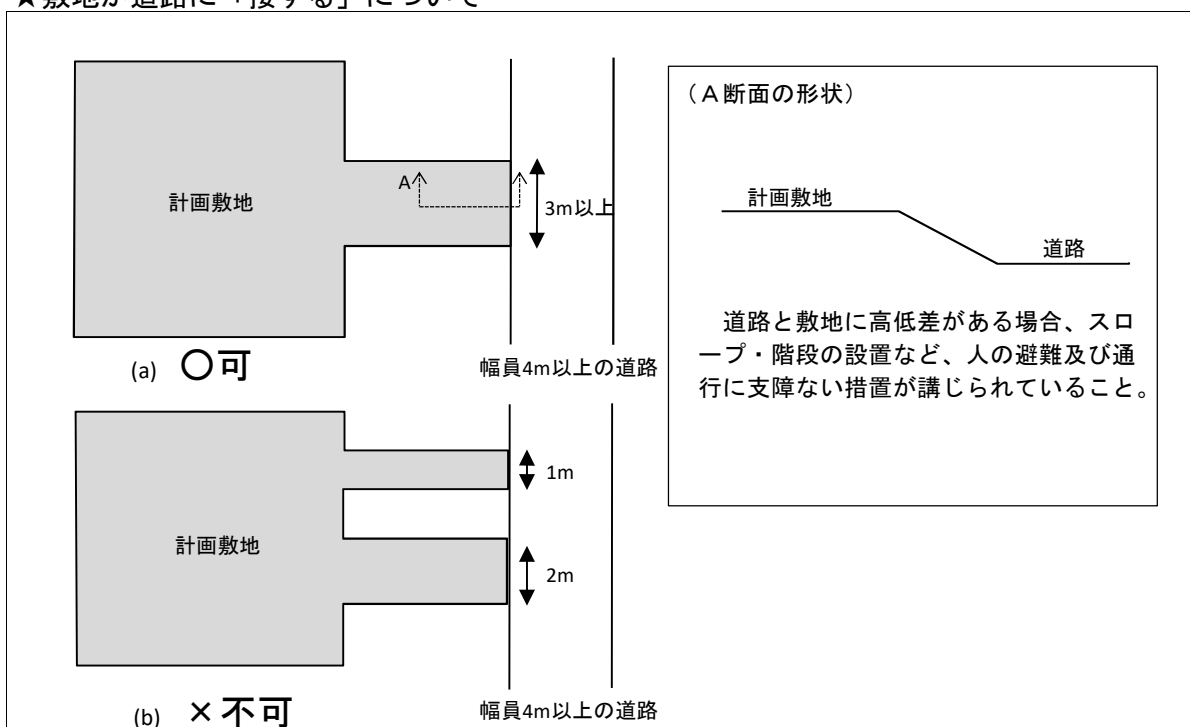
★「幅員4m以上の道路」について

敷地が接する前面道路が「幅員4m以上の道路」として扱われるには、当該前面道路が、法第42条第1項の道路（法第43条第1項各号を除く。）であり、かつ他の建築基準法上の道路に接続する交差点に至るまでの区間にわたり、幅員が4m以上であることが必要です。





★敷地が道路に「接する」について



(2) 第1号 1/6 接道について

さらに第1号により、特に集客量や物資の搬入量が多いと思われる次の各号の建築物の敷地の接道長さは、敷地の周長の1/6以上であることを求めています。

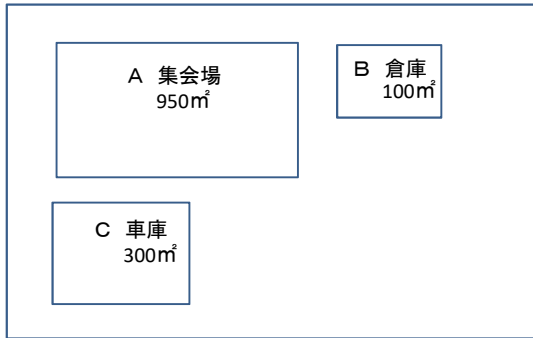
- ①劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂
- ②集会場（延べ面積1,000㎡超）
- ③百貨店・マーケット・物販店舗（いずれも延べ面積1,500㎡超）

これにより、極端な旗竿状敷地による接道を回避し、適正な街区への立地誘導、敷地への複数の出入口の確保と動線処理の計画を促し、交通渋滞の緩和、避難安全の確保に寄与します。

★「延べ面積」について

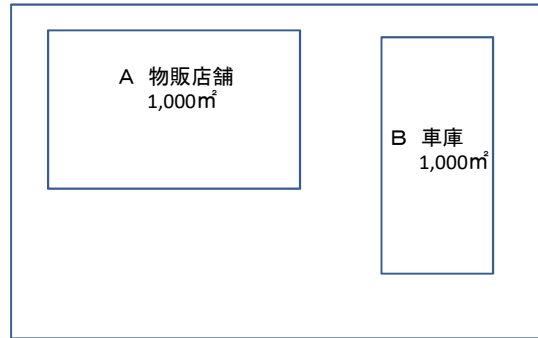
制限対象となる建築物の「延べ面積」の考え方は、第1項に関するp9の解説に同じです。

(例1) ②のケース



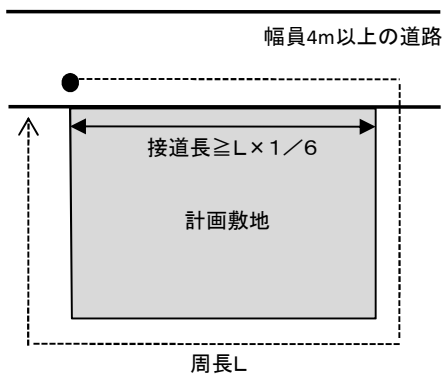
集会場950m² ≤ 1,000m²となり、制限対象外

(例2) ③のケース

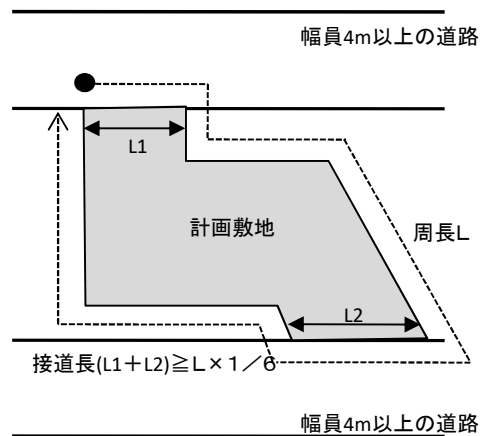


物販店舗1,000m² ≤ 1,500m²となり、制限対象外

★敷地境界線の延長と1/6の算定について
(例1)



(例2)



★特殊な場合の敷地境界線の合理化について

単純に敷地境界線の延長を算定したのでは、過度の規制を強いて実状にそぐわない次のような特殊な場合は、合理化した敷地境界線の延長で算定することができます。

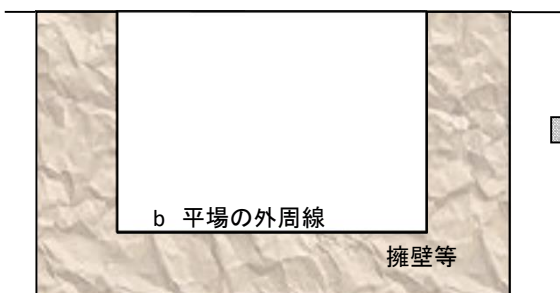
- ①長大法面や擁壁等で造成され、施設用地として有効利用できる平場の周長と、敷地境界線の周長が異なる場合。
- ②筆界を優先して敷地を設定したことなどにより、敷地境界がいびつ、または有効利用できない部分がある場合。

この合理化した敷地境界線による算定方法を用いる場合は、確認申請図書の配置図等（建築計画概要書を含む）に、その旨を明記する必要があります。

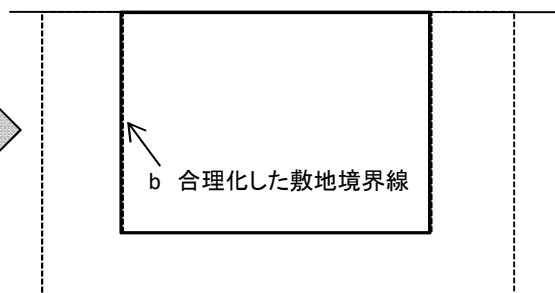
- (例1) アで有効に利用できる施設用地は平場部分であり、その規模は平坦な市街地で計画されるイのものと変わらないことから、1/6接道の算定では、「敷地境界線の延長」を a ではなく、b の延長で扱う。

ア 高低差がある場合

イ 敷地境界の合理化



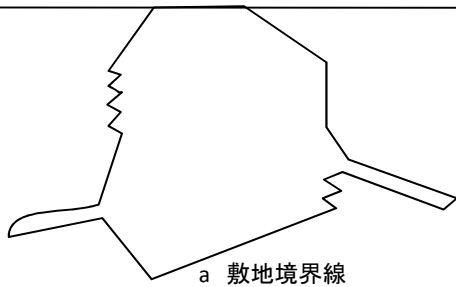
a 敷地境界線



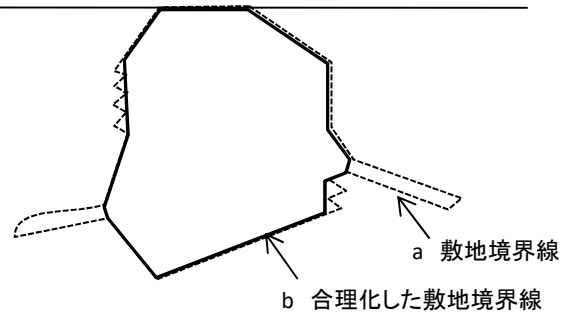
a 敷地境界線

(例2) 有効利用できない部分を有し、またその形状から敷地境界線をいわずらに長く算定してしまうため、施設用地として有効に利用できる範囲として、1/6接道の算定では、「敷地境界線の延長」を a ではなく、合理化した b の延長で扱う。

ア 敷地境界がいびつな場合



イ 敷地境界の合理化

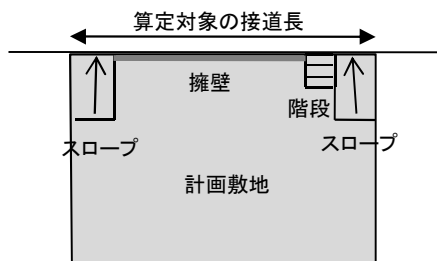


★敷地が道路に「接する」について

第2号に関するp11の解説に同じです。道路に接している敷地境界線の各辺の長さを1/6に算入するには、各辺が次の場合に「接する」として算入できます。

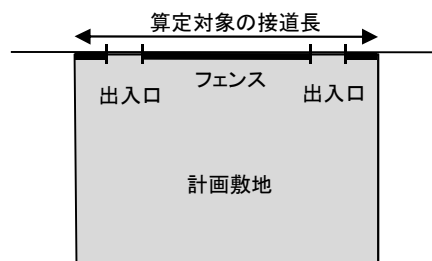
- ①道路と敷地に高低差がある場合、当該辺の中にスロープ・階段等の人の避難及び通行に支障のない措置が講じられていること。
- ②道路と敷地の間にフェンス等が設置される場合、当該辺の中に出入口等の人の避難及び通行に支障のない措置が講じられていること。
- ③敷地と道路の間に幅が1mを超える水路が介在している場合は、当該辺の算入する部分は、水路のフタがけがしてあり、通路状の空地となっていること。
- ④各辺が接する前面道路の「幅員4m以上の道路」の扱いは、p10及びp11の解説に同じ。

幅員4m以上の道路



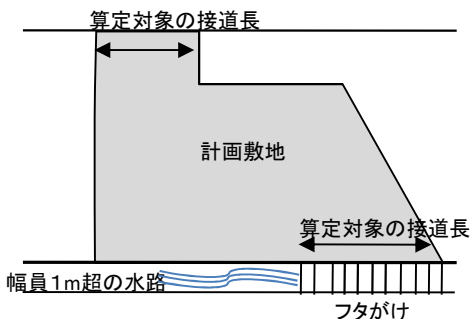
①の事例 ○可

幅員4m以上の道路



②の事例 ○可

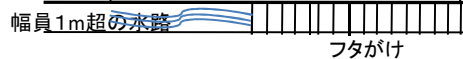
幅員4m以上の道路



幅員4m以上の道路

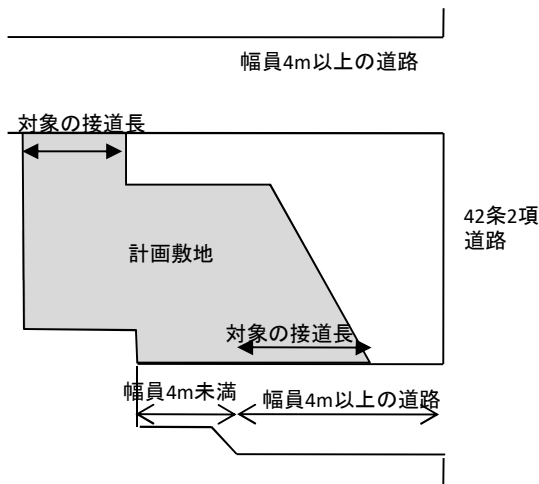
③の事例 ○可

※法第43条の接道義務を満たしていないため別途法第43条第1項ただし書に基づく許可を要し、許可審査において条例本条の適合性をチェックする。



幅員4m以上の道路

③の類似事例



④の事例 ○可

第3項 前項第一号に規定する特殊建築物(第5項において「劇場等」という。)には主要出入口を第1項に規定する道路に面して設け、かつ、その前面に次に定める奥行(建築物の主要出入口とその前面道路の境界線との水平距離をいう。)を有する空地を設けなければならない。ただし、知事が避難又は通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

- 一 客席の床面積の合計が200㎡以下のもの又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗にあつては、2m以上
- 二 客席の床面積の合計が200㎡を超え、500㎡以下のものにあつては、3m以上
- 三 客席の床面積の合計が500㎡を超えるものにあつては、5m以上

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)
 (昭和47年9月19日改正公布、48年1月1日施行)
 (平成12年9月29日改正公布・施行)

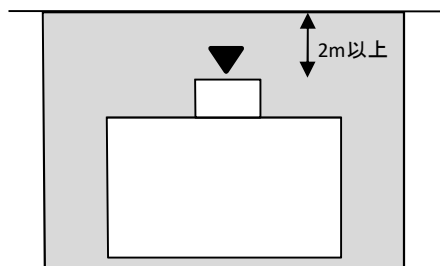
集客時の混雑緩和を図るとともに、緊急時の避難を円滑にするため、次の特殊建築物については、主要な出入口を幅員4m以上の道路に面して設けること、また道路との間に一定の奥行きを設けることを求めています。

特殊建築物	空地の奥行き
客席の床面積の合計が200㎡以下の集会場(延べ面積1,000㎡超)・劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂、又は延べ面積が1,500㎡を超える百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗	2m以上
客席の床面積の合計が200㎡を超え、500㎡以下の集会場(延べ面積1,000㎡超)・劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂	3m以上
客席の床面積の合計が500㎡を超える集会場(延べ面積1,000㎡超)・劇場・映画館・演芸場・観覧場・公会堂	5m以上

◎適合する事例（物販店舗の場合）

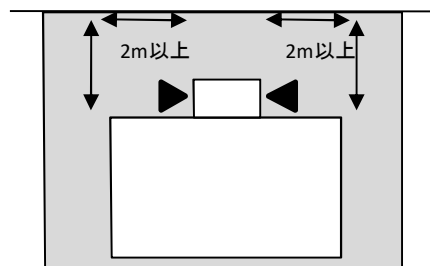
(▼ 主要な出入口)

(1) 幅員4m以上の道路



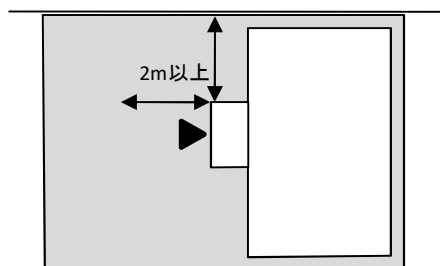
○可

(2) 幅員4m以上の道路



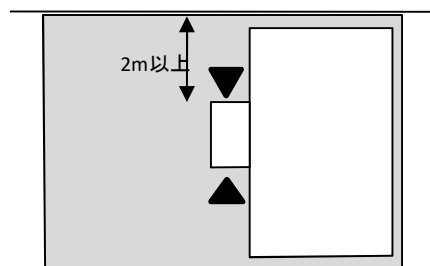
○可

(3) 幅員4m以上の道路



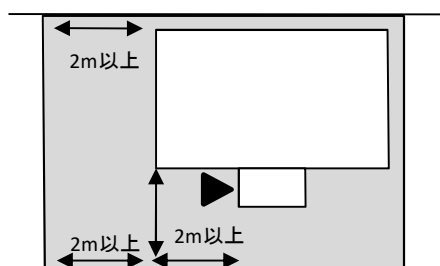
○可

(4) 幅員4m以上の道路



○可

(5) 幅員4m以上の道路



○可

第4項、第5項

【解説】（平成12年9月29日改正公布・施行）

一団地認定、連たん建築物設計制度等の場合の扱いを規定するもので、具体的には、それぞれの認定又は許可において、条例の趣旨に添って審査が行われます。

(自動車車庫の敷地と道路との関係)

第9条 都市計画区域及び準都市計画区域内においては、床面積の合計が50㎡を超える自動車車庫を有する建築物の敷地における自動車の出入口は、次の各号のいずれかに該当する道路に接して設けてはならない。ただし、知事が通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。

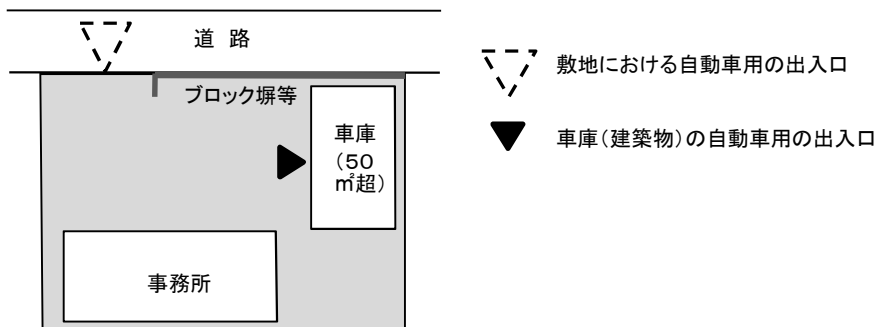
- 一 幅員4m未満の道路
- 二 道路の交差点、曲がり角又は急坂
- 三 道路上に設ける電車停留所若しくは引き返し場、安全地帯、横断歩道、橋詰め又は踏切から20m以内の道路
- 四 公園、小学校、幼稚園その他これらに類する施設の主要出入口から20m以内の道路

2 前条第4項の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、同条第4項中「第1項に」とあるのは「次条第1項に」と、「同項及び第2項」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)
(昭和47年9月19日改正公布、48年1月1日施行)
(平成5年3月23日改正公布、5年4月1日施行)
(平成12年9月29日改正公布・施行)

本条は、一定規模以上の自動車車庫の敷地における自動車用の出入口について、通行の安全を確保するために設けられた規定です。


附属建築物の車庫も対象となり、また複数の車庫がある場合にはそれらすべての車庫(建築物)の床面積の合計が、50㎡を超えるときは制限の対象になります。



第1号において、幅員が4mに満たない道路に接して出入口を設けてはならないことを規定しており、つまり、幅員4m以上の道路に面して出入口を設けることを求めています。幅員4m以上の道路の判断は、前記第8条第2項の解説(1)(p10及びp11)に同じです。

第2号から第4号において、敷地における自動車用の出入口を設けてはならない道路の範囲を次のとおり規定しています。

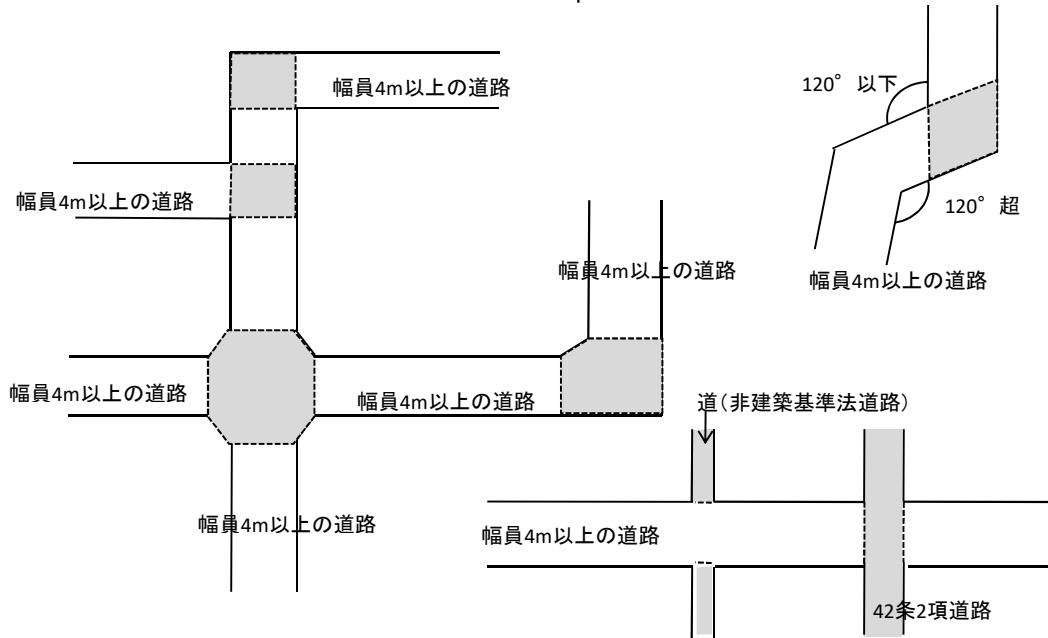
- (2号) ①交差点
②曲がり角
③急坂
- (3号) 道路上に設ける各構造物から20m以内
①路面電車停留所
②路面電車引き返し場
③路面電車安全地帯
④横断歩道
⑤橋詰め
⑥踏切
- (4号) ①幼稚園等の主要出入口から20m以内

◎出入口を設けてはならない道路の範囲解説図 ( の部分)

【2号-①、② 交差点、曲がり角】

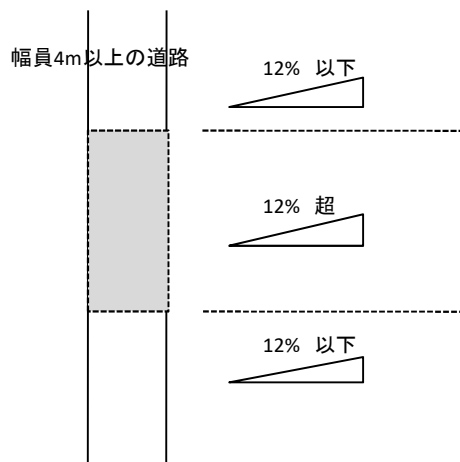
ここでいう「道路」の「交差点」及び「曲がり角」は、道路の枝が重なる部分をいい、次図のとおりです。

〔 道路：建築基準法上の道路
曲がり角：内角120度以下のもの



【2号-③ 急坂】

ここでいう「急坂」は、道路縦断勾配が12%を超えるものをいいます。



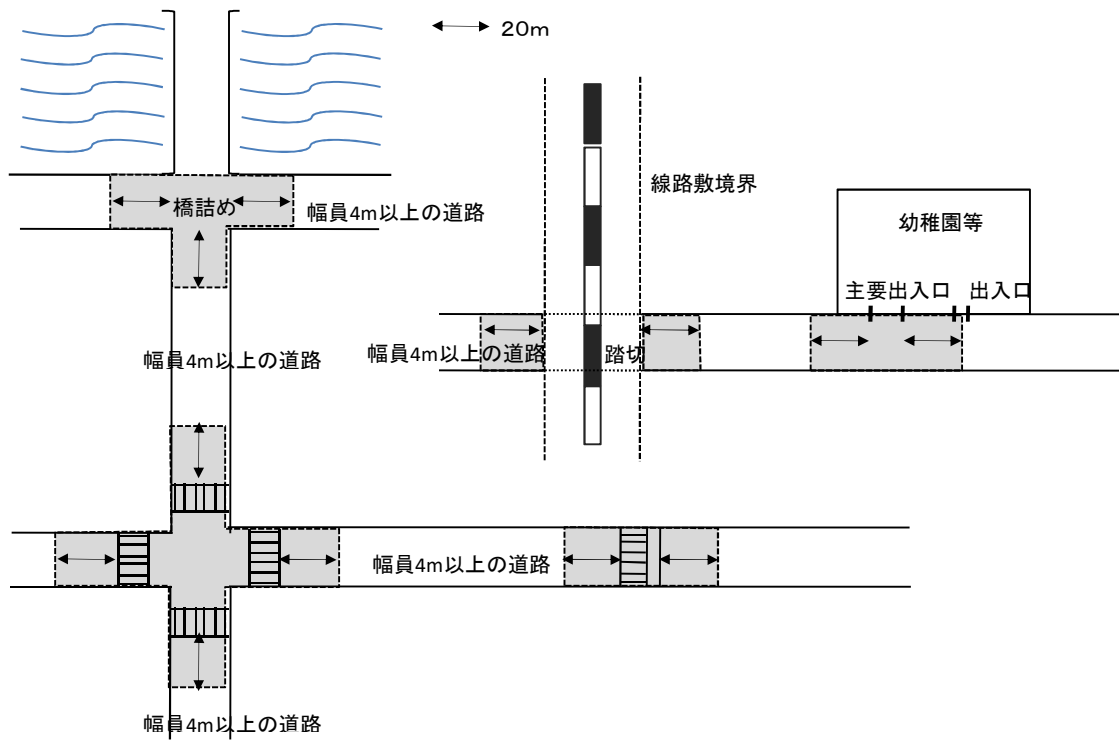
【3号-①、②、③ 路面電車停留所、引き返し場、安全地帯】

これらは、岡山市内に該当施設がありますが、現在、県条例は岡山市に適用されないため、該当するものではありません。

【3号-④、⑤、⑥ 4号-① 横断歩道、橋詰め、踏切、幼稚園等】

横断歩道から20m以内の範囲、橋詰め（橋のたもとの部分）から20m以内の範囲、踏切（鉄道敷境界）から20m以内の範囲、幼稚園等の施設の敷地の主要出入口から20m以内の範囲をいい、次図のとおりです。

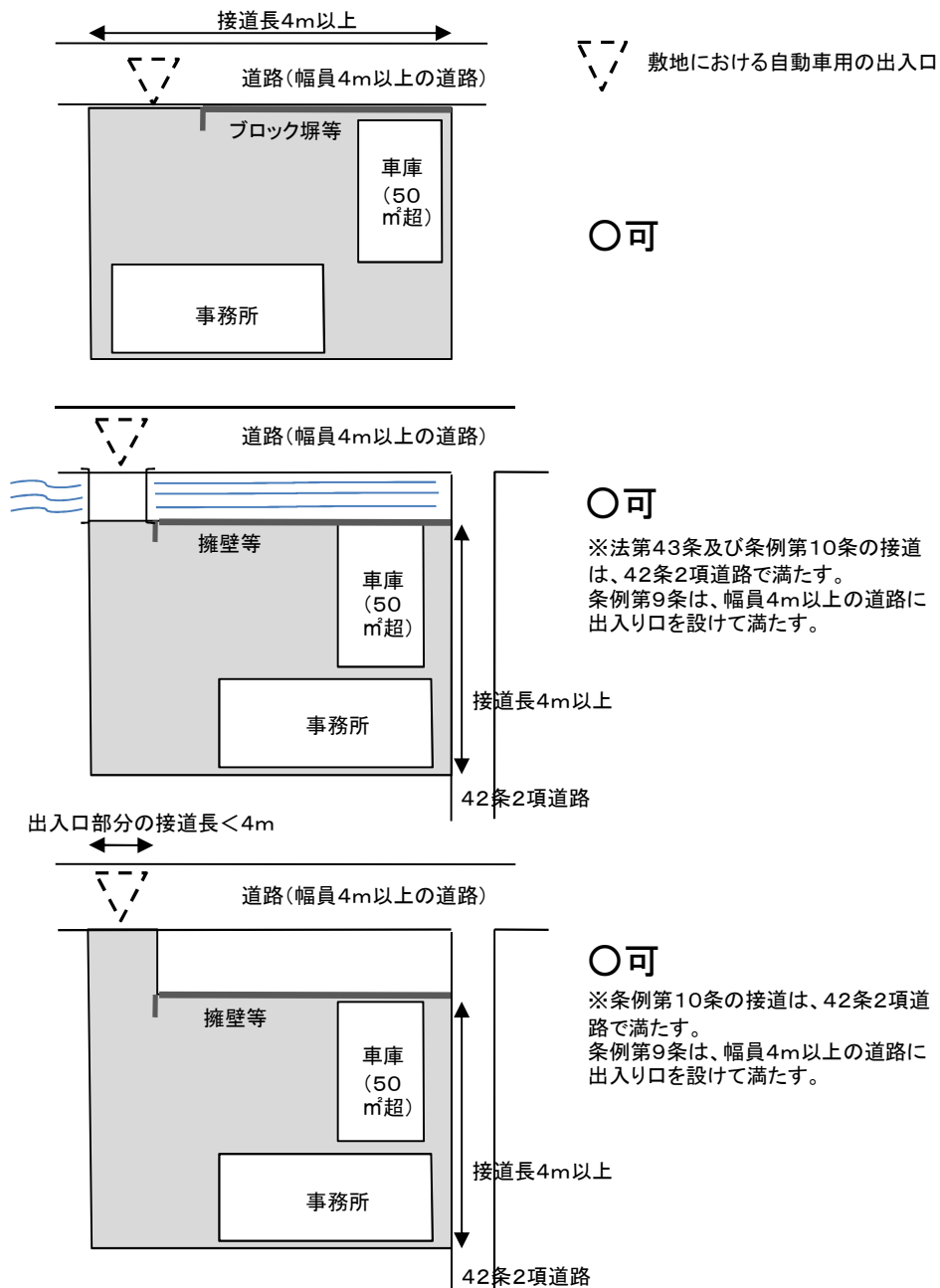
幼稚園等に該当し規制対象になる施設は、公園、広場、緑地、学校、幼稚園、保育園です。



第10条 都市計画区域及び準都市計画区域内における床面積の合計が50㎡を超える自動車
 車庫を有する建築物の敷地が道路に接する部分の長さは、4m以上でなければならない。た
 だし、知事が通行の安全上支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 2 第8条第4項の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、同条第4項中「
 第1項に」とあるのは「第10条第1項に」と、「同項及び第2項」とあるのは「同項」と読み替える
 ものとする。

【解説】 (昭和26年3月20日公布・施行)
 (昭和47年9月19日改正公布、48年1月1日施行)
 (平成5年3月23日改正公布、5年4月1日施行)
 (平成12年9月29日改正公布・施行)

道路に、敷地が4m以上接することが必要です。本条にいう「道路」及び「接する部分の長さ」と、前条の「自動車の出入口」が接する「道路」とは、必ずしも連動していませんが、本条に基づき長さ4m以上の接道を満たすこととした道路の側に自動車の出入口を設ける場合は前条の規制と連動し、本条でいう道路は「幅員4m以上の道路（法第43条第1項各号を除く。）」である必要があります。



(日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域及び日影時間の指定)

第11条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域は、次の表の上欄に掲げる区域とし、それぞれの区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから指定する号は、それぞれ次の表の下欄に掲げる号とする。

対象区域	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	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	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域
法別表第4(に)欄の号	(2)	(2)	(2)

【解説】 (昭和52年12月23日公布、53年4月1日施行)

(平成7年7月7日改正公布・施行)

(平成30年3月23日改正公布、30年4月1日施行)

日影規制を適用する対象区域(用途地域)及び規制時間を本条で定めています。用途地域ごとの日影規制の適用条件は、次のとおりです。

- ①第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域
 - ・制限対象建築物 軒高が7mを超える建築物又は地上階数3以上の建築物
 - ・平均地盤面からの高さ 1. 5m
 - ・水平距離が5mを超え10m以内の範囲の規制時間 4時間
 - ・水平距離10mを超える範囲の規制時間 2. 5時間
- 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
 - ・制限対象建築物 高さが10mを超える建築物
 - ・平均地盤面からの高さ 4m
 - ・水平距離が5mを超え10m以内の範囲の規制時間 4時間
 - ・水平距離10mを超える範囲の規制時間 2. 5時間
- ③第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域
 - ・制限対象建築物 高さが10mを超える建築物
 - ・平均地盤面からの高さ 4m
 - ・水平距離が5mを超え10m以内の範囲の規制時間 5時間
 - ・水平距離10mを超える範囲の規制時間 3時間

(参考)

※平均地盤面からの高さの指定について(建築基準法の一部を改正する法律(平成14年7月12日)附則第2条第3項より抜粋)

旧建築基準法別表第4(い)欄の2の項又は3の項に掲げる地域でこの法律の施行の際現に旧建築基準法第56条の2第1項の規定により条例で指定されている区域については、この法律の施行の日以後地方公共団体が新建築基準法第56条の2第1項の規定に基づき条例で新建築基準法別表第4(は)欄の2の項又は3の項に掲げる平均地盤面からの高さを指定するまでの間は、当該平均地盤面からの高さが4メートルに指定されたものとみなす。

(仮設興行場等及び興行場等に対する適用除外)

第13条 第4条及び第6条の規定は、次の各号に掲げる建築物については、適用しない。

- 一 法第85条第6項に規定する仮設興行場等及び同条第7項の1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等
- 二 法第87条の3第6項に規定する建築物の用途を変更して興行場等として使用することを許可された建築物及び同条第7項に規定する建築物の用途を変更して特別興行場等として使用することを許可された建築物

【解説】 (昭和52年12月23日公布、53年4月1日施行)

(平成30年10月5日改正公布・施行)

(令和元年7月5日改正公布・施行)

(令和4年6月24日改正公布・施行)

法第85条第6項に基づき許可する仮設興行場等及び同条第7項に基づき許可する一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等は、第4条(木造の特殊建築物の屋根)、第6条(特殊建築物のくみ取便所の便所)の規定は適用しません。

同様に、法第87条の3第6項及び第7項に基づき許可する用途変更して興行場等として使用する建築物にも、第4条、第6条の規定は適用しません。

また、法第85条第6項及び第7項並びに法第87条の3第6項及び第7項の規定により、当該仮設興行場等及び興行場等には法第3章の規定が適用されないことから、本条例の第8条から第11条までの規定も適用されません。