

つくば市建築基準条例 解説

第1章 総則

第1節 趣旨等

(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条の規定による災害危険区域の指定及びその区域内における建築物の建築に関する制限、法第40条の規定による建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限の付加、法第43条第2項の規定による建築物又はその敷地と道路との関係についての制限の付加、法第56条の2第1項の規定による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及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第30条第1項の規定による建築物の便所の構造に係る用途の指定に関し必要な事項を定めるものとする。

[解説]

本条は、条例の趣旨及び法的根拠を明確にしている。建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第39条は、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域の指定とその区域における建築物の制限について、法第40条は、地方の気候、風土の特殊性又は特殊建築物について、法第43条第2項は、特殊建築物、階数が3以上の建築物、政令で定める有効採光のための開口部のない居室がある建築物又は延べ面積（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）が1,000平方メートルを超える建築物について、条例により制限を付加することができることになっている。

また、法第56条の2第1項は、一定の高さ以上の中高層建築物が生じさせる日影の制限について、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第30条第1項は、建築物の便所の構造に係る用途について、条例で指定することができる。

(用語の意義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、令及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるところによる。

【解説】

本条は、条例における用語の意義について定義したもので、法、令及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるものを準用している。

第2節 敷地及び道路

(路地状敷地)

第3条 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その路地状部分の幅員は、路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる幅員以上としなければならない。ただし、建築物の用途及び構造並びに敷地及び周囲の状況により安全上支障がないと市長が認める場合は、この限りでない。

路地状部分の長さ	幅員
20メートル未満	2メートル
20メートル以上40メートル未満	3メートル
40メートル以上	4メートル

【解説】

本条は、建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合に、安全上及び防火上の観点から路地状部分の長さに応じてその幅員を規定したもので、すべての建築物の敷地について適用される。

路地状部分の幅員(W)とは路地状部分の中心線に直交する長さをいい、その最小のものを表に掲げる数値以上としなければならない。

路地状部分の長さ(L)とは(この条では路地状部分の幅員が4メートル未満の部分を対象とする。)路地状部分の中心線の長さをいうが、路地状部分の幅員が異なる場合は、最小幅員で路地状部分の境界線を想定して求めることになる。その際、最短の長さとなるように境界線を想定できる。

路地状部分の幅員と長さの関係は下図のとおりである。

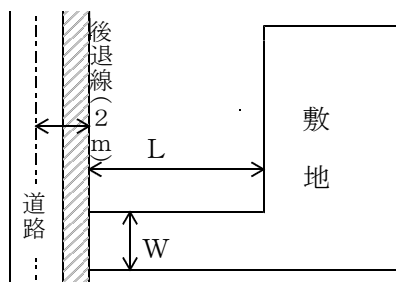


図-1

一般的な路地状部分の幅員と長さの関係を示している。

なお、路地状敷地が法第42条第2項道路に接する場合、路地状部分の長さ(L)に後退部分は含まれない。

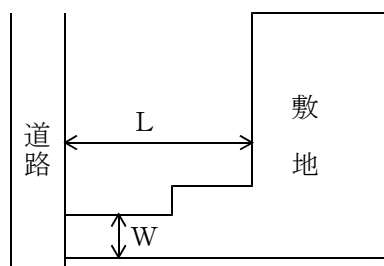


図-2

路地状部分の幅員が異なる場合、最小となる部分の幅員(W)を表に掲げる数値以上としなければならない。

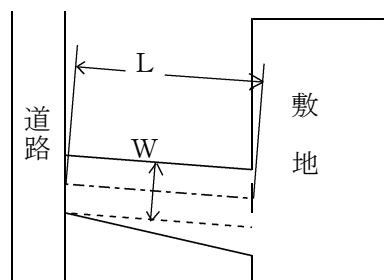


図-3

路地状部分が不整形の場合、路地状部分の長さ(L)は、最小幅員(W)で路地状部分の境界線を想定し、最短となる部分の長さとする。

ただし書の規定の適用については、本条が法第40条を根拠として定めていることから、路地状部分の幅員が2メートル未満のものは認められない。また、「周囲の状況」とは、敷地の周囲に広場、公園等の公共空地がある場合が考えられる。

(大規模等の建築物に係る敷地と道路との関係)

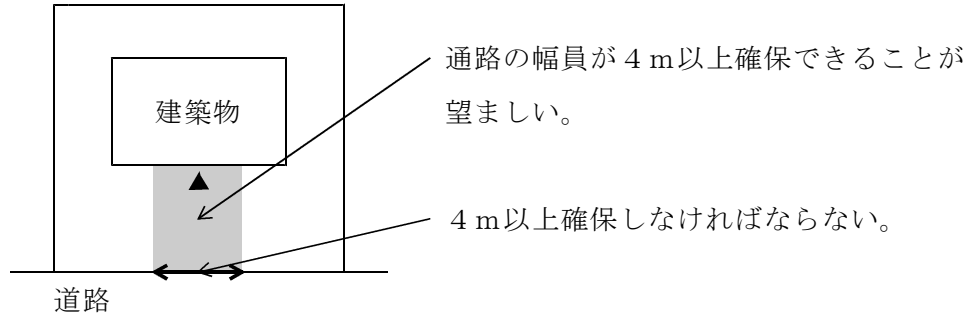
第4条 地階を除く階数が3以上の建築物（令第126条の6第2号に規定する構造の窓その他の開口部を道路又は道路に避難上有効に通じる通路その他の空地に面して設けているものを除く。）及び延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に4メートル以上避難上有効に接しなければならない。ただし、周囲の状況等により安全上支障がないと市長が認める場合は、この限りでない。

[解説]

本条は、避難上及び通行の安全上の観点から、地階を除く階数が3以上の建築物（非常用の進入口に替る窓等を道路又は通路等に面して設けているものを除く。）及び延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地が道路に接する部分の長さを定めている。

その接し方は、「避難上有効」とあるため、高低差がある場合又は道路に沿って門扉等が

築造されている場合に避難・通行上支障のないよう4メートル以上確保しなければならない。建築物の出入口から道路に至るまでの間に附属建築物，樹木等があった場合，それらを除いて有効に4メートル以上確保できることが望ましい。



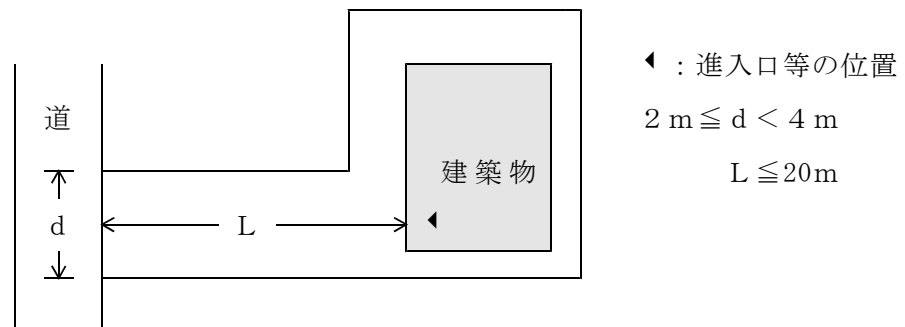
建築物の敷地と道路との関係については、本条のほか第3条（路地状敷地）および第8条（特殊建築物に係る敷地と道路との関係）の規定も併せて適用されるので注意が必要である。

なお、路地状敷地に非常用の進入口の設置を要する建築物を建築する場合、平成5年12月13日建設省事務連絡「非常用の進入口の設置規定における路地状敷地の取扱いについて」によるものとする。

平成5年12月13日建設省事務連絡（抄）

非常用の進入口の設置規定の路地状敷地における取扱い方針

1. 道から非常用の進入口等までの延長が20メートル以下であること。
2. 路地状部分の幅員が2メートル以上であること。
3. 地階を除く階数が3であること。
4. 特殊建築物用途に供するものでないこと。
5. 非常用の進入口等（当該非常用の進入口等に付随するバルコニーその他これに類するものを含む。）が、道から直接確認できる位置に消防上有効に設置されていること。



第3節 がけ

(がけ)

第5条 高さ2メートルを超えるがけ（こう配が30度を超える傾斜地をいう。以下この条において同じ。）の下端（がけの下にあっては、がけの上端）からの水平距離が、がけの高さの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においては、がけ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、がけの形状又は土質により安全上支障がない部分については、この限りでない。

2 前項本文の規定は、がけの上に建築物を建築する場合においてその建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき、又はがけの下に建築物を建築する場合においてその建築物の主要構造部（がけ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、若しくはがけとその建築物との間に安全を確保できる施設を設けたときは、適用しない。

3 高さ2メートルを超えるがけの上に建築物を建築する場合においては、その敷地に、がけの肩に沿って排水溝を設ける等がけへの流水又は浸水を防止するため安全な措置を講じなければならない。

【解説】

本条は、がけ崩れ、土砂の流出等による災害から、建築物とその敷地の安全を確保するための規定で、あらゆる用途の建築物及びその敷地に適用される。

第1項は、「がけ」を定義したもので、「がけ」とは傾斜地のうち地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす部分をいい、その「高さ」は、がけの下端からその下端を通る30度の勾配線を超える最も高い部分までの高さである。なお、がけの途中に小段や通路を含んで、がけが上下に分離されている場合は、下層のがけの下端から30度の勾配を持つ線を想定し、上層のがけの下端がこの線より上に出るときに限って、これを一体のがけと考えて高さを算定する。

図-1において、ABCDEで構成されるがけは一体とみなされ、 H_1 、 H_2 を足したものがこのがけの高さとなり、ABC FGEで構成されるがけは、ABC Fによる「がけ」とFGEによる「がけ」があるとみなされ、がけの高さはそれぞれ H_1 、 H_2 ということになる。

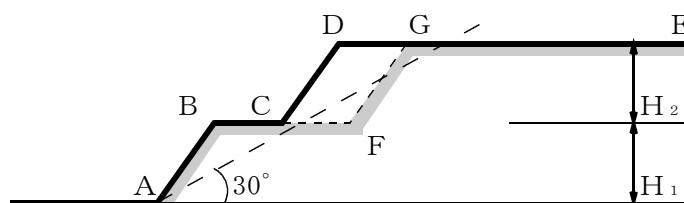
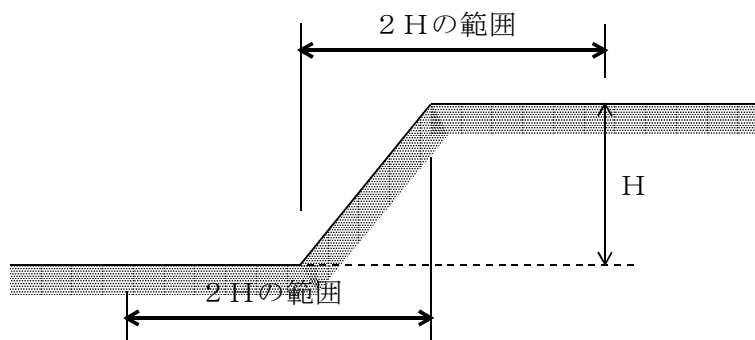


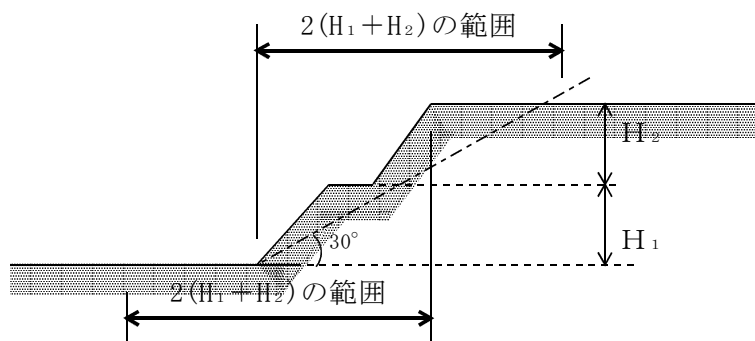
図-1

次に、がけの高さの2倍以内に建築物を建築する場合又は建築物の敷地を造成する場合は、安全な擁壁を設けなければならないとしているが、その擁壁の構造は令第142条及び平成12年国土交通省告示第1449号によらなければならない。なお、がけの高さの2倍以内の範囲とは次のとおりである。(図-2～図-4)

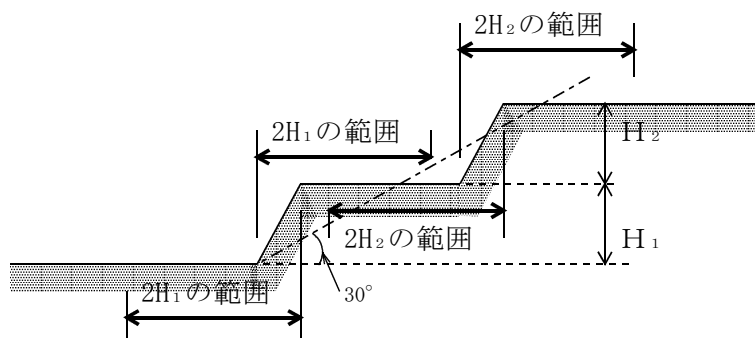
□図-2 一般的ながけ



□図-3 小段がある場合（上下のがけが一体の場合）



□図-4 小段がある場合（上下のがけが一体でない場合）



第1項ただし書は、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ若しくはがけの部分で、がけが岩盤又は下記の一に該当するがけ面若しくは土質試験等に基づく地盤の安定計算により安全性が確認されたもの等が該当する。(参考：都市計画法施行規則第23条)

ア 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じこう配が同表の中欄の角度以下のもの。

イ 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じこう配が同表の中欄の角度を超え同表右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以下の部分

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・関東ローム層・硬質粘土・その他これらに類するもの	35度	45度

第2項は、第1項の除外規定である。がけの上に建築物を建築する場合は、当該建築物の基礎が、がけに影響を及ぼさないときで（図-5、図-6）のような例が考えられ、がけの下に建築物を建築する場合は、当該建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、がけに面した側が無開口に近い状態のもの又はがけと当該建築物の間に安全を確保できる施設を設けたもので、がけ崩れ等に対して建築物が安全と認められる場合が考えられる。（図-7）

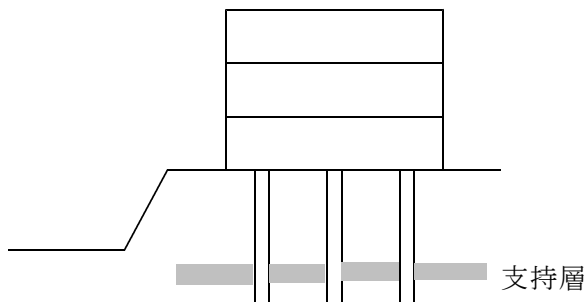


図-5

がけの上に建築する場合で、基礎杭が支持層に達しているもの。ただし、がけ付近の基礎及び基礎杭の施工については、十分留意が必要となる。

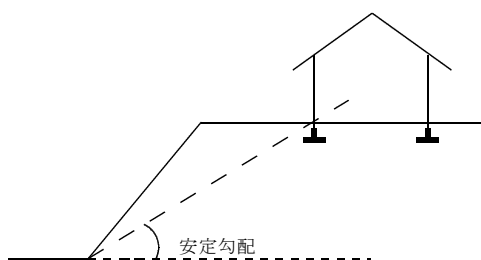
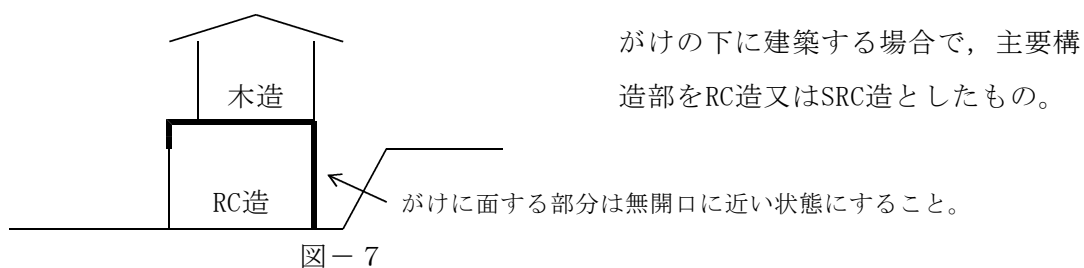
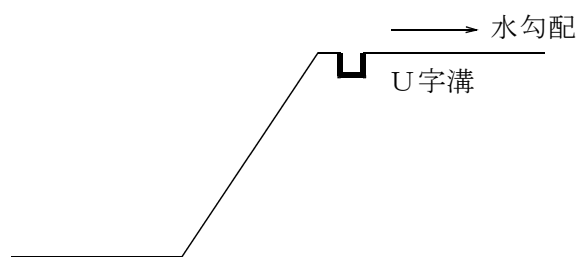


図-6

がけの上に建築物を建築する場合で、基礎底面が安定勾配（30度）以内に築造されているもの。



第3項は、がけの上にある建築物の敷地（擁壁の有無を問わない）の法面には、（図－ 8）のように、U字溝などの排水設備を設け、雨水等が滞留してがけ際より地盤に浸透しないようにしなければならない。



図－ 8

第4節 日影による中高層の建築物の高さの制限

(対象区域及び日影時間の指定)

第6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、次の表の左欄に掲げる区域とし、それぞれの区域について日影となる部分を生じさせてはならない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、次の表の右欄に掲げる号とする。

対 象 区 域		法別表第4 (に)欄の号
都市計画法第8条第1項第1号の規定により定められた地域	都市計画法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が定められた区域	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	全 区 域	(1)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	全 区 域	(2)
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	全 区 域	(2)
近 隣 商 業 地 域	10分の20の区域	(2)
準 工 業 地 域	10分の20の区域	(2)

[解説]

法第56条の2第1項には、法別表第4に掲げてある地域及び数値の中から地方公共団体が条例で指定できることになっている。

第5節 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第7条 法第86条第1項若しくは第2項若しくは法第86条の2第1項の規定により認定を受け、又は法第86条第3項若しくは第4項若しくは法第86条の2第2項若しくは第3項の規定により許可を受けた建築物に対する第3条、第4条、第8条、第11条、第12条、第16条（第55条第1項において準用する場合を含む。）、第17条（第55条第1項において準用する場合を含む。）、第22条から第27条まで及び第39条から第41条までの規定の適用については、当該認定又は許可に係る一団地又は一定の一団の土地の区域を当該建築物の一の敷地とみなす。

【解説】

本条は、いわゆる一団地の総合的設計制度若しくは連坦建築物設計制度により認定を受け、又は総合設計制度の許可と一団地認定制度の認定を一体化して許可を受け若しくは総合設計制度の許可と連坦建築物設計制度の認定を一体化して許可を受けた一団地又は一定の一団地の土地の区域内の建築物への条例の適用が一の敷地内にあるものとみなされる規定である。

関 連 条 文	一の敷地とみなして適用する部分
第3条	路地状敷地
第4条	大規模等の建築物に係る敷地と道路との関係
第8条	特殊建築物に係る敷地と道路との関係
第11条	木造校舎と隣地境界線等との距離
第12条	教室等の出入口
第16条	共同住宅の居室
第17条	共同住宅等の出入口
第22条	物品販売業を営む店舗の敷地と道路との関係
第23条	物品販売業を営む店舗の出入口の前面空地
第24条	物品販売業を営む店舗の屋外への出口
第25条	自動車車庫及び自動車修理工場の適用範囲
第26条	自動車車庫及び自動車修理工場の自動車用の出入口
第27条	自動車車庫及び自動車修理工場の自動車用出入口の空地
第39条	興行場等の敷地と道路との関係
第40条	興行場等の前面空地及び前面通路
第41条	興行場等の側面空地

第6節 既存の建築物に対する制限の緩和

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条の2 法第3条第2項の規定により第15条（第55条第1項の規定により準用する場合を含む。）、第28条、第29条第1項又は第33条から第36条までの規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、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9条、第12条、第13条、第18条、第21条、第24条、第29条第2項又は第30条第4号の規定の適用を受けない建築物であって、次に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める部分（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等をする場合においては、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

(1) 第9条、第12条、第13条第2項、第18条、第21条、第24条、第29条第2項又は第30条第4号に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分 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当該区画された部分

(2) 第13条第1項に規定する基準の適用上一の建築物であつても別の建築物とみなすことができる部分 開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は令第137条の14第3号に規定する防火設備で区画されている場合における当該区画された部分

3 法第3条第2項の規定により第30条第2号、第31条第1項第1号又は第32条第2号の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、当該増築等をする部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

【解説】

本条は、既存不適格建築物の増築等をする場合、本来全面的に本条例の現行規定に適合させなければならないが、一定の範囲内において増築等を行う場合には、引き続き一部の規定に関しては適用しないこととした。

■ 第1項：大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合は適用しない。

関連条文	適用されない規定
第15条	共同住宅等の下階の用途制限（第55条第1項の規定を準用する場合を含む。）
第28条	車庫等の部分の構造
第29条第1項	車庫等の部分とその他の部分との区画

第33条	耐火構造としなければならない公衆浴場
第34条	火たき場
第35条	灰捨場
第36条	燃料置場

■ 第2項：増築等をする場合で別の建築物とみなすことができる部分に対しては適用しない。

- ・第1号：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

関連条文	適用されない規定
第9条	屋外階段の構造
第12条	教室等の出入口
第13条第2項	非常用照明装置の設置
第18条	共同住宅等の階段
第21条	ホテル及び旅館の用途に供する建築物の廊下
第24条	屋外への出口
第29条第2項	車庫等の部分内とその他の部分との区画
第30条第4号	車庫等の部分の設備

- ・第2号：開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は令第137条の14第3号ロに規定する防火設備で区画されている場合

関連条文	適用されない規定
第13条第1項	排煙設備の設置

■ 第3項：増築等をする場合で当該増築等をする部分以外の部分に対しては適用しない。

関連条文	適用されない規定
第30条第2号	車庫等の部分の設備
第31条第1項第1号	大規模自動車車庫の設備
第32条第2号	公衆浴場の浴室

第7節 耐火建築物の主要構造部に対する特例

(耐火建築物の主要構造部に対する特例)

第7条の3 主要構造部が令第108条の3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28条，第29条第1号，第33条，第34条第1号及び第2号，第35条，第36条，第41条第1項，第49条第1項及び第3項，第50条第1項及び第2項，第51条並びに第52条第1号の規定（次項において「主要構造部耐火措置等関係規定」という。）の適用については，当該建築物の部分で主要構造部であるものの構造は，耐火構造とみなす。

2 主要構造部が令第108条の3第1項第1号に該当する建築物（当該建築物の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が，当該防火設備に当該建築物の屋内において発生が予測される火災による火熱が加えられた場合に，当該加熱面以外の面に火災を出さないものであること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。）及び主要構造部が同項第2号に該当する建築物（当該建築物の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が，当該防火設備に当該建築物の屋内において発生が予測される火災による火熱が加えられた場合に，当該加熱面以外の面に火災を出さないものとして建設大臣の認定を受けたものであるものに限る。）に対する主要構造部耐火措置等関係規定の適用については，これらの建築物の部分で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。

【解説】

本条は，令第108条の3第1項第1号又は第2号に該当する建築物について，条例の必要な規定の適用に当たり，耐火構造及び特定防火設備であるものとみなすこととした。

第8節 避難安全性能を有する建築物の階等に対する適用の除外

(階避難安全性能を有する建築物の階に対する適用の除外)

第7条の4 令第129条の2第2項に規定する階避難安全性能を有する建築物の階については、第13条第1項、第14条（階段に係る部分を除く。）、第21条、第42条第1項第3号及び第4号（興行場等の用途に供する部分のみからなる建築物の屋外への出口に係る部分を除く。）、第44条第1項並びに第2項第1号、第2号及び第5号並びに第49条の規定は、適用しない。

【解説】

階避難安全性能を有する建築物の階は、避難上の安全性を有していることから条例の一部の規定を適用しないこととしたものである。適用を除外する条文は次の表のとおりである。

関連条文	適用除外される部分
第13条第1項	・専修学校又は各種学校の教室，廊下，階段に設ける排煙設備
第14条	・盲学校，ろう学校，養護学校，専修学校又は各種学校に設ける内装制限（階段に係る部分を除く）
第21条	・ホテル等の廊下の幅
第42条第1項第3号	・興行場等の用途に供する部分の出入口の幅
第42条第1項第4号	・興行場等の用途に供する部分で必要な出入口の幅の1/2以上を日常的に使用する出入口で確保する規定（興行場等のみの建築物の屋外への出口に係る部分を除く）
第44条第1項	・興行場等における客用の廊下の設置
第44条第2項第1号	・興行場等における客用の廊下の幅
第44条第2項第2号	・興行場等における客用の廊下の幅を避難方向に向かって狭くしてはならない規定
第44条第2項第5号	・興行場等における客用の廊下の行き止まり規定
第49条	・興行場の客席部と舞台部との区画

(全館避難安全性能を有する建築物に対する適用の除外)

第7条の5 令第129条の2の2第2項に規定する全館避難安全性能を有する建築物については、第13条第1項、第14条(階段に係る部分を除く。)、第21条、第24条第4号、第42条第1項第3号及び第4号並びに第2項、第44条第1項並びに第2項第1号、第2号及び第5号、第49条並びに第52条第1項第2号及び第3号の規定は、適用しない。

[解説]

全館避難安全性能を有する建築物は、避難上の安全性を有していることから条例の一部の規定を適用しないこととしたものである。適用を除外する条文は次の表のとおりである。

関 連 条 文	適 用 除 外 さ れ る 部 分
第13条第1項	・専修学校又は各種学校の教室、廊下、階段に設ける排煙設備
第14条	・盲学校、ろう学校、養護学校、専修学校又は各種学校に設ける内装制限(階段に係る部分を除く)
第21条	・ホテル等の廊下の幅
第24条第4号	・物品販売業を営む店舗の屋外への出口の幅
第42条第1項第3号	・興行場等の用途に供する部分の出入口の幅
第42条第1項第4号	・興行場等の用途に供する部分で必要な出入口の幅の1/2以上を日常的に使用する出入口で確保する規定
第42条第2項	・興行場等の用途に供する部分を有する建築物の屋外への出口の幅
第44条第1項	・興行場等における客用の廊下の設置
第44条第2項第1号	・興行場等における客用の廊下の幅
第44条第2項第2号	・興行場等における客用の廊下の幅を避難方向に向かって狭くしてはならない規定
第44条第2項第5号	・興行場等における客用の廊下の行き止まり規定
第49条	・興行場の客席部と舞台部との区画
第52条第1項第2号	・客席部が避難階から6mを超える場合に設ける階段
第52条第1項第3号	・高層部に興行場を設けた場合の屋上広場の設置