

## 第9章 雑則

本節は、本条例の制限の特例及び緩和について定めたものです。

(建築物の主要構造部に関する制限の特例)

**第69条** 主要構造部が政令第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23条、第25条第2項、第26条第2項、第31条、第33条第2項、第34条第3項、第36条第1項、第40条第2号、第45条第2項若しくは第3項第2号、第46条第1項、第47条第2項、第48条第4項、第49条第2項、第52条第2項、第57条第1項第1号、第59条、第60条第2項、第62条第1号又は第63条第2号の規定の適用については、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 主要構造部が政令第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。)及び主要構造部が政令第108条の3第1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34条第3項、第40条第2号、第57条第1項(第3号を除く。)、第60条第2項又は第62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。

本条は、火災が終了するまで主要構造部が耐えることとして、耐火性能検証法により耐火性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、当該建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、条例中においても耐火構造と、防火区画検証法により防火設備の性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、防火設備の構造は、条例中においても特定防火設備とみなすことを定めたものです。

### 第1項

耐火性能検証法により耐火性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、当該建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、条例中においても耐火構造とみなすことを定めています。

< 特例を受けることができる条文 >

### 第6章 特殊建築物等

#### 第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第23条(共同住宅等の設置の禁止)

第25条第2項(共同住宅等の階段)

第26条第2項(共同住宅等の主要な出口)

第31条(重ね建て長屋の区画)

#### 第5節 児童福祉施設等

第33条第2項(主要な出口)

#### 第6節 ホテル及び旅館

第34条第3項(構造)

第36条第1項(柵状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

#### 第7節 大規模店舗及びマーケット

第40条第2号(大規模店舗の屋外への出口)

#### 第8節 興行場、公会堂及び集会場

- 第45条第2項若しくは第3項第2号（前面空地等）
- 第47条第2項（階段）
- 第49条第2項（廊下及び広間の類）
- 第46条第1項（屋外への出口）
- 第48条第4項（敷地内通路）
- 第52条第2項（客席の出口）

**第9節 公衆浴場**

- 第57条第1項第1号（火たき場等の構造）

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

- 第59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60条第2項（建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）
- 第62条第1号（他の用途に供する部分との区画）
- 第63条第2号（エレベーターの機械室）

第2項

耐火性能検証法により耐火性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、当該建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、条例中においても耐火構造と、防火区画検証法により防火設備の性能が確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、防火設備の構造は、条例中においても特定防火設備とみなすことを定めています。

< 特例を受けることができる条文 >

**第6章 特殊建築物等**

**第6節 ホテル及び旅館**

- 第34条第3項（構造）

**第7節 大規模店舗及びマーケット**

- 第40条第2号（大規模店舗の屋外への出口）

**第9節 公衆浴場**

- 第57条第1項（第3号を除く。）（火たき場等の構造）

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

- 第60条第2項（建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）
- 第62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制限の緩和）

**第70条** 建築物の階のうち、当該階が政令第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24条、第35条第1項、第40条、第42条第1項（屋内通路の幅に係る部分に限る。）、第49条（第4項第2号を除く。）又は第52条（第1項を除く。）の規定は、適用しない。

本条は、当該階のいずれの室から火災が発生した場合においても、当該階に存するすべての人が、当該階から避難を終了するまでの間、当該階の各居室及び各居室から直通階段に通ずる廊下等において避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものとして、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ものについては本条例の避難規定の一部を適用しないことを定めたものです。

< 緩和を受けることができる条文 >

**第6章 特殊建築物等**

**第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋**

- 第24条（寄宿舎等の廊下の幅）

**第6節 ホテル及び旅館**

- 第35条第1項（廊下及び階段の幅）
- 第40条（大規模店舗の屋外への出口）
- 第42条第1項（屋内通路の幅に係る部分に限る。）（マーケットの出口及び通路）

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

- 第49条（第4項第2号を除く。）（廊下及び広間の類）
- 第52条（第1項を除く。）（客席の出口）

（避難上の安全の検証を行う建築物に対する制限の緩和）

**第71条** 建築物で、当該建築物が政令第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24条、第35条第1項、第40条、第42条第1項（屋内通路の幅に係る部分に限る。）、第46条、第47条第2項、第49条（第4項第2号を除く。）、第52条（第1項を除く。）又は第62条の規定は、適用しない。

本条は、当該建築物のいずれの室から火災が発生した場合においても、当該建築物のすべての在館者が当該建築物からの避難を終了するまでの間、当該建築物の各居室及び各居室から地上に通ずる廊下、階段等において避難上支障がある高さまで煙又はガスが降下しないものとして、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本条例の避難関係規定の一部を適用しないことを定めたものです。

<緩和を受けることができる条文>

**第6章 特殊建築物等**

**第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋**

- 第24条（寄宿舎等の廊下の幅）

**第6節 ホテル及び旅館**

- 第35条第1項（廊下及び階段の幅）

**第7節 大規模店舗及びマーケット**

- 第40条（大規模店舗の屋外への出口）
- 第42条第1項（屋内通路の幅に係る部分に限る。）（マーケットの出口及び通路）

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

- 第46条（屋外への出口）
- 第47条第2項（階段）
- 第49条（第4項第2号を除く。）（廊下及び広間の類）
- 第52条（第1項を除く。）（客席の出口）

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

- 第62条（他の用途に供する部分との区画）

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

**第72条** 法第86条第1項から第4項まで又は第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10条から第12条まで、第26条、第29条、第33条、第38条、第44条及び第58条の規定は、適用しない。

本条は、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、市街地環境を確保しつつ土地の有効利用を図るため、一団地の総合設計制度や既存建築物を含めた連担建築物設計制度により、特定行政庁が認定又は許可したものについて、本条例の規定の一部を適用しないことを定めたものです。

< 緩和を受けることができる条文 >

**第5章 敷地と道路との関係**

第10条（路地状の敷地と道路との関係）

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

**第6章 特殊建築物等**

**第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係**

第12条（敷地と道路との関係）

**第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋**

第26条（共同住宅等の主要な出口）

第29条（長屋の出口）

**第5節 児童福祉施設等**

第33条（主要な出口）

**第7節 大規模店舗及びマーケット**

第38条（敷地と道路との関係）

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

第44条（敷地と道路との関係）

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

第58条（自動車用の出口）

（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例）

**第73条** 法第86条の4第1項各号のいずれかに該当する建築物について第30条第1項若しくは第2項、第34条第1項、第54条第4項又は第60条第1項の規定を適用する場合には、法第2条第9号の2イに該当する建築物は耐火建築物と、法第2条第9号の3イ又は口のいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

本条は、法第27条、第62条第1項又は第67条の2第1項の規定により耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、一団地の総合設計制度や既存建築物を含めた連担建築物設計制度により、特定行政庁が認定又は許可したものについて、法と同様に本条例においても防火設備の設置緩和規定を定めたものです。

< 特例を受けることができる条文 >

**第6章 特殊建築物等**

**第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋**

第30条第1項若しくは第2項（長屋の構造）

**第6節 ホテル及び旅館**

第34条第1項（構造）

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

第54条第4項（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

第60条第1項（建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）

（仮設建築物に対する制限の緩和）

**第74条** 法第85条第5項に規定する仮設建築物については、第5条から第18条まで、第27条、第28条、第31条、第38条、第6章第8節、第59条から第62条まで及び第7章の規定は、適用しない。

本条は、特定行政庁により仮設建築物の許可を受けた建築物について、本条例の規定の一部を適用しないことを定めたものです。

<緩和を受けることができる条文>

## 第2章 災害危険区域等における建築物

第5条（がけ付近の建築物）

## 第3章 地下室建築物の地盤面の指定等

第6条（適用区域の指定）

第7条（地盤面の指定）

第8条（地階を有する建築物の階数の制限）

## 第4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9条（対象区域等の指定）

## 第5章 敷地と道路との関係

第10条（路地状の敷地と道路との関係）

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

## 第6章 特殊建築物等

### 第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条（敷地と道路との関係）

### 第2節 特殊建築物の避難施設等

第13条（適用の範囲）

第14条（屋外への出口等の構造）

第15条（居室及び便所の出入口の幅）

第16条（廊下の構造）

第17条（階段の構造）

第18条（エレベーターの出入口の幅）

### 第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第27条（共同住宅等の居室）

第28条（共同住宅の共同炊事場）

第31条（重ね建て長屋の区画）

### 第7節 大規模店舗及びマーケット

第38条（敷地と道路との関係）

### 第8節 興行場、公会堂及び集会場

第44条（敷地と道路との関係）

第45条（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条（敷地内通路）

第49条（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第53条（舞台部の構造）

第54条（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

第55条（制限の緩和）

### 第10節 自動車車庫及び自動車修理工場

第59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60条（建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）

第61条（一般構造設備）

第62条（他の用途に供する部分との区画）

## 第7章 昇降機

第63条（エレベーターの機械室）

第64条（エレベーターのピット）

第65条（小荷物専用昇降機の機械室）

(既存建築物に対する制限の緩和)

- 第75条** 法第3条第2項の規定により第11条、第12条、第24条、第26条、第32条から第35条まで、第38条から第40条まで、第44条から第52条まで、第56条、第59条又は第60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平方メートル以内の増築又は改築については、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11条、第12条、第22条、第23条、第26条、第29条、第33条、第34条、第38条から第40条まで、第42条から第45条まで、第54条又は第58条から第60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た場合又は特別の事情によりやむを得ないと認めた場合には、これらの規定は、適用しない。
- 3 法第3条第2項の規定により第8条、第11条から第18条まで、第22条から第24条まで、第26条、第29条、第32条から第35条まで、第38条から第40条まで、第42条から第52条まで、第54条、第56条又は第58条から第60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、これらの規定は、適用しない。
- 4 法第3条第2項の規定により第13条から第18条まで又は第21条の規定の適用を受けない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に係る増築又は改築については、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、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10条の規定の適用を受けない建築物に係る増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」という。)については、増築等が基準時(法第3条第2項の規定により第10条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第10条の規定(同条の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。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、当該建築物の敷地面積が基準時後に増加した場合は、基準時の敷地面積について算定した増築等の後における当該建築物の容積率及び建蔽率その区域において定められている基準に適合する場合は、同条の規定は、適用しない。

本条は、既存不適格建築物における本条例の規定の適用除外について定めたものです。

#### 第1項

既存不適格建築物で、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平方メートル以内の増築又は改築について、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

なお、「改築」とは、建築物の全部又は一部を除却し、引き続いてこれと用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を造ることをいい、「建築物の主たる用途に供する部分以外の部分」とは、例えば共同住宅における附属の駐輪場や倉庫などをいいます。

<緩和を受けることができる条文>

#### 第5章 敷地と道路との関係

第11条(階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係)

#### 第6章 特殊建築物等

##### 第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係

第12条(敷地と道路との関係)

##### 第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

第24条(寄宿舎等の廊下の幅)

第26条(共同住宅等の主要な出口)

##### 第5節 児童福祉施設等

第32条(廊下の幅)

第33条(主要な出口)

##### 第6節 ホテル及び旅館

第34条(構造)

第35条(廊下及び階段の幅)

**第7節 大規模店舗及びマーケット**

第38条(敷地と道路との関係)

第39条(大規模店舗の前面空地)

第40条(大規模店舗の屋外への出口)

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

第44条(敷地と道路との関係)

第45条(前面空地等)

第46条(屋外への出口)

第47条(階段)

第48条(敷地内通路)

第49条(廊下及び広間の類)

第50条(興行場の客席の構造)

第51条(客席内の通路等の構造)

第52条(客席の出口)

**第9節 公衆浴場**

第56条(建築物の一部に設ける公衆浴場の構造)

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

第59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60条(建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第2項

既存不適格建築物におけ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た場合又は特別の事情によりやむを得ないと認めた場合、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

<緩和を受けることができる条文>

**第5章 敷地と道路との関係**

第11条(階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係)

**第6章 特殊建築物等**

**第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係**

第12条(敷地と道路との関係)

**第3節 学校**

第22条(木造等の校舎と隣地境界線との距離)

**第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋**

第23条(共同住宅等の設置の禁止)

第26条(共同住宅等の主要な出口)

第29条(長屋の出口)

**第5節 児童福祉施設等**

第33条(主要な出口)

**第6節 ホテル及び旅館**

第34条(構造)

**第7節 大規模店舗及びマーケット**

第38条(敷地と道路との関係)

第39条(大規模店舗の前面空地)

第40条(大規模店舗の屋外への出口)

第42条(マーケットの出口及び通路)

第43条(マーケットに附属する住宅)

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

第44条(敷地と道路との関係)

第45条(前面空地等)

第54条(主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場)

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

第58条(自動車用の出口)

第59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60条(建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造)

第3項

既存不適格建築物における大規模の修繕又は大規模の模様替について、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

<緩和を受けることができる条文>

**第3章 地下室建築物の地盤面の指定等**

第8条（地階を有する建築物の階数の制限）

**第5章 敷地と道路との関係**

第11条（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

**第6章 特殊建築物等**

**第1節 特殊建築物の敷地と道路との関係**

第12条（敷地と道路との関係）

第13条（適用の範囲）

第14条（屋外への出口等の構造）

第15条（居室及び便所の出入口の幅）

第16条（廊下の構造）

第17条（階段の構造）

第18条（エレベーターの出入口の幅）

**第3節 学校**

第22条（木造等の校舎と隣地境界線との距離）

**第4節 共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋**

第23条（共同住宅等の設置の禁止）

第24条（寄宿舎等の廊下の幅）

第26条（共同住宅等の主要な出口）

第29条（長屋の出口）

**第5節 児童福祉施設等**

第32条（廊下の幅）

第33条（主要な出口）

**第6節 ホテル及び旅館**

第34条（構造）

第35条（廊下及び階段の幅）

**第7節 大規模店舗及びマーケット**

第38条（敷地と道路との関係）

第39条（大規模店舗の前面空地）

第40条（大規模店舗の屋外への出口）

第42条（マーケットの出口及び通路）

第43条（マーケットに附属する住宅）

**第8節 興行場、公会堂及び集会場**

第44条（敷地と道路との関係）

第45条（前面空地等）

第46条（屋外への出口）

第47条（階段）

第48条（敷地内通路）

第49条（廊下及び広間の類）

第50条（興行場の客席の構造）

第51条（客席内の通路等の構造）

第52条（客席の出口）

第54条（主階が避難階以外の階にある興行場、公会堂及び集会場）

**第9節 公衆浴場**

第56条（建築物の一部に設ける公衆浴場の構造）

**第10節 自動車車庫及び自動車修理工場**

第58条（自動車用の出口）

第59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60条（建築物の一部に設ける自動車車庫及び自動車修理工場の構造）

第4項

既存不適格建築物又は敷地における増築又は改築については、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して、本条例の規定の一部を適用しないことを定めています。

<緩和を受けることができる条文>

**第6章 特殊建築物等**

**第2節 特殊建築物の避難施設等**

第13条（適用の範囲）

第14条（屋外への出口等の構造）

第15条（居室及び便所の出入口の幅）

第16条（廊下の構造）



第17条(階段の構造)

第18条(エレベーターの出入口の幅)

**第3節 学校**

第21条(教室等の出口)

**第5項**

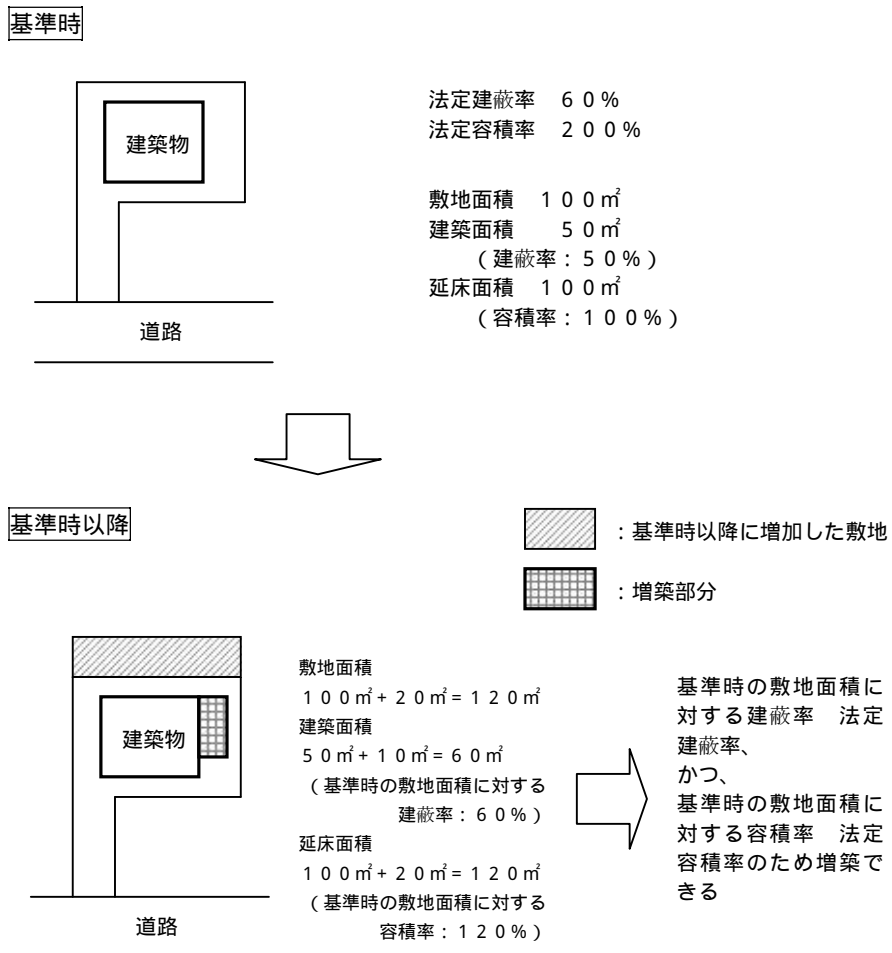
既存不適格建築物における第10条(路地状の敷地と道路との関係)の適用について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「増築等」といいます。)で、第10条において既存不適格建築物に係る増築等について、それらが基準時における敷地内であり、かつ、基準時の敷地面積について算定した増築等の後における当該建築物の容積率及び建蔽率がその区域において定められている基準に適合する場合は、第10条の規定を適用しないことを定めています(図1)。

<緩和を受けることができる条文>

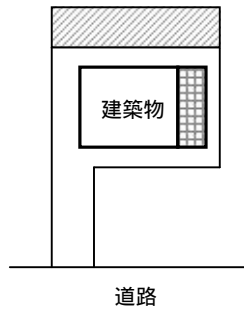
**第5章 敷地と道路との関係**

第10条(路地状の敷地と道路との関係)

<基準時以降に敷地を増加した場合の増築の例>



基準時以降

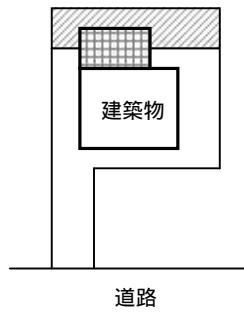


敷地面積  
 $100\text{ m}^2 + 20\text{ m}^2 = 120\text{ m}^2$   
 建築面積  
 $50\text{ m}^2 + 15\text{ m}^2 = 65\text{ m}^2$   
 (基準時の敷地面積に対する  
 建蔽率: 65%)  
 延床面積  
 $100\text{ m}^2 + 30\text{ m}^2 = 130\text{ m}^2$   
 (基準時の敷地面積に対する  
 容積率: 130%)



基準時の敷地面積に  
 対する容積率 法定  
 容積率だが、基準時の  
 敷地面積に対する建  
 蔽率 法定建蔽率の  
 ため増築できない

基準時以降



基準時以降に増加し  
 た敷地部分に増築す  
 ることになるため増  
 築できない

図 1

(委任)

**第76条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

本条は、本条例の施行の際、必要となる手続き等については、平塚市建築基準法施行細則によることを定めたものです。