

埼玉県建築基準法施行条例と解説

埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年 8 月 5 日 埼玉県条例第 37 号）

- 改正 (い) 昭和 39 年 9 月 29 日埼玉県条例 第 90 号
(ろ) 昭和 46 年 6 月 7 日埼玉県条例 第 48 号
(は) 昭和 53 年 7 月 7 日埼玉県条例 第 39 号
(に) 昭和 61 年 3 月 26 日埼玉県条例 第 28 号
(ほ) 昭和 62 年 11 月 10 日埼玉県条例 第 47 号
(へ) 平成 5 年 3 月 30 日埼玉県条例 第 20 号
(と) 平成 7 年 3 月 20 日埼玉県条例 第 23 号
(ち) 平成 8 年 10 月 18 日埼玉県条例 第 40 号
(り) 平成 12 年 12 月 26 日埼玉県条例 第 83 号
(ぬ) 平成 13 年 1 月 5 日埼玉県条例 第 1 号
(る) 平成 14 年 12 月 24 日埼玉県条例 第 86 号
(を) 平成 15 年 7 月 15 日埼玉県条例 第 73 号
(わ) 平成 17 年 7 月 12 日埼玉県条例 第 86 号
(か) 平成 17 年 10 月 18 日埼玉県条例 第 97 号
(よ) 平成 18 年 7 月 11 日埼玉県条例 第 51 号
(た) 平成 19 年 1 月 30 日埼玉県条例 第 2 号
(れ) 平成 19 年 3 月 13 日埼玉県条例 第 29 号
(そ) 平成 20 年 3 月 25 日埼玉県条例 第 25 号
(つ) 平成 20 年 7 月 8 日埼玉県条例 第 42 号
(ね) 平成 24 年 10 月 16 日埼玉県条例 第 52 号
(な) 平成 27 年 5 月 29 日埼玉県条例 第 37 号
(ら) 平成 27 年 7 月 14 日埼玉県条例 第 48 号
(む) 平成 28 年 5 月 20 日埼玉県条例 第 41 号
(う) 平成 28 年 10 月 18 日埼玉県条例 第 48 号
(ゐ) 平成 30 年 3 月 30 日埼玉県条例 第 24 号
(の) 平成 30 年 10 月 16 日埼玉県条例 第 38 号

(お) 令和元年 8 月 30 日埼玉県条例 第 9 号

(く) 令和 2 年 3 月 31 日埼玉県条例 第 23 号

(や) 令和 6 年 3 月 29 日埼玉県条例 第 24 号

(原文は縦書き)

凡 例

文中における略号は、次のとおりである。

法：建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日 法律第 201 号）

令：建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日 政令第 338 号）

条例：埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年 8 月 5 日 埼玉県条例第 37 号）

埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年 埼玉県条例第 37 号）

第 1 章 総 則

第 1 条（趣旨）	8
第 2 条（適用の除外）	9
第 2 条の 2（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）	10
第 2 条の 3（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）	10

第 2 章 敷地と道路との関係

第 3 条（路地状敷地）	11
第 4 条（大規模建築物の敷地と道路との関係）	16
第 5 条（長屋の出入口）	17

第 3 章 が け

第 6 条（がけ）	19
-----------	----

第 4 章 防災構造

第 7 条（居室を 3 階に設ける場合）	26
第 8 条（長屋の構造）	28

第 4 章の 2 日影による高さの制限

第 8 条の 2（日影による高さの制限）	31
----------------------	----

第5章 特殊建築物

第1節 通則

第10条（敷地）	35
第11条（屋外階段の構造）	36
第12条（屋根）	37

第2節 学校

第13条（4階以上に設ける教室等の禁止）	38
第14条（木造校舎と隣地境界線との距離）	39
第15条（校舎の教室等の出入口）	40

第3節 共同住宅及び寄宿舍

第16条（適用の範囲）	41
第17条（出入口及び出口）	41
第18条（2階に設ける共同住宅及び寄宿舍）	47
第19条（居室）	48
第20条（天井）	48
第21条（階段）	49
第22条（廊下等）	50

第4節 物品販売業を営む店舗

第25条（敷地と道路との関係）	51
第26条（前面空地）	52

第5節 車庫等

第30条（敷地）	54
第31条（前面空地）	62
第32条（車庫等の構造）	62
第33条（一般構造設備）	65
第34条（大規模車庫の構造設備）	68
第35条（他の用途部分との区画）	70

第 36 条（適用の除外）	70
第 6 節 旅館等	
第 37 条（階段）	70
第 38 条（廊下等）	71
第 7 節 削除	
第 8 節 興行場等	
第 43 条の 2（客席の定員の算定方法）	72
第 44 条（敷地と道路との関係）	74
第 45 条（前面空地）	75
第 48 条（屋外へ通じる出入口等）	77
第 48 条の 2（客席の部分の出入口）	78
第 49 条（階段）	80
第 50 条（客用の廊下等）	81
第 50 条の 2（客席の部分の構造）	83
第 53 条（客席の部分と舞台の部分との区画）	85
第 54 条（舞台等の構造及び設備）	86
第 55 条（客席が避難階以外の階にある興行場等）	87
第 56 条（制限の緩和）	89
第 9 節 避難上の安全の検証	
第 56 条の 2	90
第 5 章の 2 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の 建築物に係る制限	
第 56 条の 2 の 2（適用区域）	92
第 56 条の 3（道路の定義）	92
第 56 条の 4（敷地と道路との関係）	94
第 56 条の 5（道路内の建築制限）	95

第 56 条の 6（私道の変更又は廃止の制限）	96
第 56 条の 7（容積率）	97
第 56 条の 8（建蔽率）	100
第 56 条の 11（既存の建築物に対する制限の緩和）	102
第 56 条の 12（公益上必要な建築物の特例）	104

第 6 章 罰則

第 57 条	104
第 58 条	105
附則	106
別表	110

第1章 総 則

第1章は、条例の趣旨並びに都市計画区域及び準都市計画区域以外（第56条の2の2第1項各号に掲げる区域を除く。）においての適用しない条文を規定しているものである。

（趣 旨）

第1条 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）

第40条の規定に基づく建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限、法第43条第3項の規定に基づく敷地等と道路との関係についての制限、法第56条の2第1項の規定に基づく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生じさせてはならない日影時間等並びに法第68条の9第1項の規定に基づく建築物の敷地又は構造に関する制限については、この条例の定めるところによる。（は）（ち）（を）（か）（の）

〔解説〕

第1条 条例の趣旨及び条例の法令根拠を明確にしているものである。

法第40条においては、地方の気候、風土の特殊性、又は特殊建築物の用途若しくは規模により、法第43条第3項においては、特殊建築物、階数が3以上の建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室がある建築物又は延べ面積（敷地内の建築物の合計）が1,000㎡を超える建築物について、法及び令の規定に加えて、地方公共団体が必要な制限を付加することができることとされている。法第68条の9第1項においては、法第6条第1項第4号の規定に基づき知事が指定する区域内において適正かつ合理的な土地利用を図るため、建築物又はその敷地と道路との関係、建築物の容積率などについて、地方公共団体が条例で制限を定めることができるものである。

また、法第 56 条の 2 第 1 項においては、日影による中高層の建築物の高さの制限に関する規制について、具体的な適用に関する一定の事項は、地方公共団体の条例で定めることとしている。

(適用の除外)

- 第 2 条** 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域（第 56 条の 2 の 2 第 1 項各号に掲げる区域を除く。）内においては、第 3 条から第 5 条まで、第 10 条、第 17 条、第 25 条、第 30 条、第 44 条及び第 48 条第 3 項の規定は、適用しない。(ろ)(と)(ち)(り)(ね)
- 2 市町村が法第 40 条及び第 43 条第 3 項の規定に基づき制定する条例（次項において「市町村条例」という。）の規定が、この条例の趣旨に即したものであり、かつ、この条例と同等以上の効果が期待できるものとして知事が認めるときは、規則の定めるところにより、第 2 章から第 4 章まで及び第 5 章の規定は、当該市町村の区域内においては、適用しない。(を)(の)
- 3 前項の規定にかかわらず、同項の市町村の区域内に存する法第 3 条第 2 項の規定により市町村条例の規定が適用されない建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分については、第 2 章から第 4 章まで及び第 5 章の規定のうち市町村条例の当該規定に相当する規定を適用する。(を)

〔解説〕

第 2 条 都市計画区域及び準都市計画区域以外においては、第 56 条の 2 の 2 第 1 項各号に掲げる区域を除き法第 3 章の規定（集団規定）が適用されないため、条例においても、敷地と道路との関係の規定を、適用の除外としている。なお、都市計画区域及び準都市計画区域以外で第 56 条の 2 の 2 第 1 項で定める区域(適用区域)については、接道規定など、第 5 章の 2 に定める規定が適用される。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第 2 条の 2 法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項若しくは第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定又は法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項若しくは第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定による許可を受けた一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物に対する第 3 条から第 5 条まで、第 10 条、第 17 条、第 25 条、第 30 条、第 31 条、第 44 条及び第 48 条第 3 項の規定の適用については、当該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。(り)(る)(か)(つ)

〔解説〕

第 2 条の 2 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を受けた建築物は、条例の規定においても当該建築物の一の敷地とみなす規定を設けている。

(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 2 条の 3 第 5 条、第 15 条、第 45 条第 2 項及び第 55 条の適用において、法第 86 条の 4 の規定により耐火建築物とみなされた建築物は耐火建築物と、準耐火建築物とみなされた建築物は準耐火建築物とみなす。(り)(か)(お)

〔解説〕

第 2 条の 3 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を受けた区域内的の建築物で、一定の基準を満たし、法第 86 条の 4 において耐火・準耐火建築物とみなされた建築物は、条例の規定においてもそれぞれ耐火・準耐火建築物とみなす規定を設けている。

第2章 敷地と道路との関係

第2章は、避難路の確保による安全性を考慮して、敷地と道路の関係及び長屋の出入口について規定している。

(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（都市計画区域及び準都市計画区域内においては法第43条第1項に規定する道路、第56条の2の2第1項各号に掲げる区域内においては第56条の4に規定する道路をいう。次条、第5条、第10条、第17条、第25条、第30条、第44条第1項及び第2項並びに第48条第3項において同じ。）に接する場合においては、第10条に定めるものを除くほか、その路地状部分の幅員は、次の表の下欄に掲げる数値以上とし、有効に保持しなければならない。ただし、安全上及び防火上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。（ち）（り）（つ）（ね）

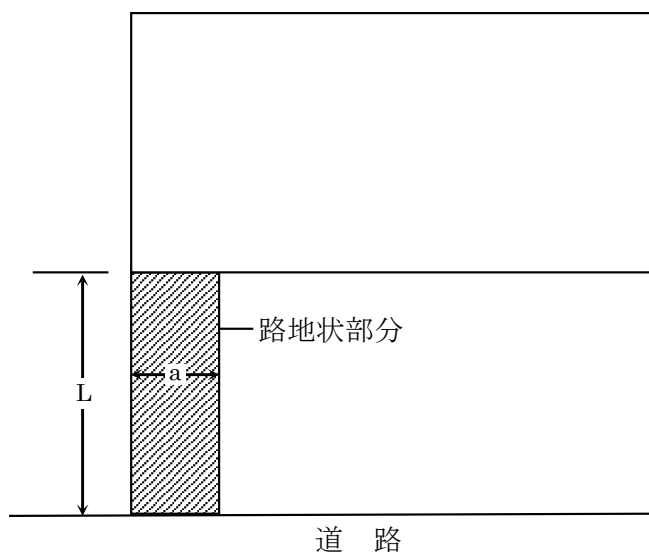
路地状部分の長さ (単位 メートル)	路地状部分の幅員 (単位 メートル)
10 未満	2
10 以上 15 未満	2.5
15 以上 20 未満	3
20 以上	4

2 前項の場合において、建築物の延べ面積（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。以下同じ。）が200平方メートルを超えるときは、同項の表の下欄中「2」とあるのは「3」と、「2.5」とあるのは「3.5」と、「3」とあるのは「4」と、それぞれ読み替えるものとする。（に）（ち）

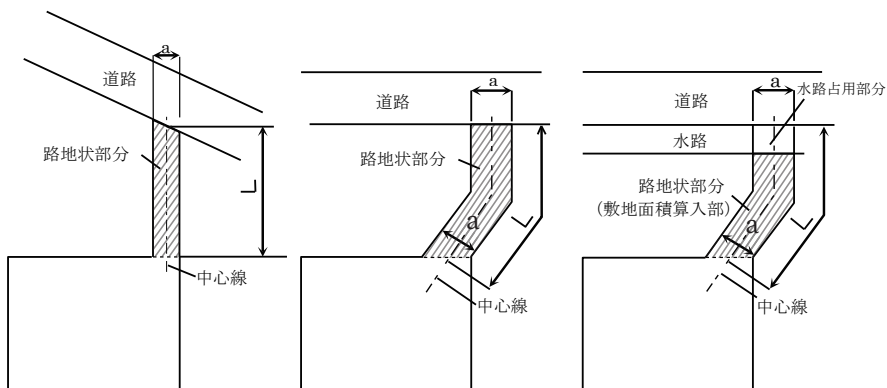
〔解説〕

第3条 本条は、建築物の安全、防火及び衛生の目的を達することを考慮して路地状部分の長さに応じて、その幅員を定めているものである。なお、2以上の路地状部分がある場合は、そのうちの1について幅員が確保されればよいこととなる。「その路地状部分の幅員は、・・・有効に保持しなければならない。」とは、敷地形態として規定数値以上の路地状部分の幅員を保持することを規定しているものである。したがって、路地状部分の隣地境界線に沿った塀等を認めないものではない。

(路地状敷地)



- 第1項 建築物の延べ面積が 200 m^2 以下のとき
- Lが 10 m 未満のとき、aが 2 m 以上
 - Lが 15 m 未満のとき、aが 2.5 m 以上
 - Lが 20 m 未満のとき、aが 3 m 以上
 - Lが 20 m 以上のとき、aが 4 m 以上
- 第2項 建築物の延べ面積が 200 m^2 を超えるとき
- Lが 10 m 未満のとき、aが 3 m 以上
 - Lが 15 m 未満のとき、aが 3.5 m 以上
 - Lが 15 m 以上のとき、aが 4 m 以上



- (1) 路地状部分の長さ L は、原則、路地状部分の中心線の長さとする。
- (2) 敷地と道路との間に水路がある場合の路地状部分の長さ L には、水路占用部分を含むものとする。
- (3) 路地状部分の幅員 a は、原則、路地状部分の中心線に直行する最小幅員とする。($a \geq 2 \text{ m}$)

ただし書は、安全上及び防火上支障がないものとして規則で定める場合においては本文を適用しないこととしている。

なお、規則の規定により、安全上及び防火上支障がないものとしてあらかじめ知事が認める場合は、下記の場合である。

埼玉県告示第 522 号（抜粋）

埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年埼玉県規則第 15 条）第 6 条の 5 第 1 項第 1 号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定め、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

平成 13 年 3 月 30 日

埼玉県知事 土屋 義彦

1 埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年埼玉県条例第 37 号。以下「条例」という。）第 3 条第 1 項ただし書きの規定について、安全上及び防火上支障がないものとして定める基準は、次に掲げるものとする。

イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 52 条及び第 53 条の規定について、「敷地面積」を「敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積」と読み替えて適用した場合にこれらの規定に抵触しない規模であること。

ロ 主要用途は、一戸建ての住宅であること。

ハ 外壁は防火構造で、軒裏の仕上げは不燃材料であること。

ここで、「一戸建て住宅」は、住宅の用途以外の用途に供する部分を含む建築物を除くものとする。

ただし、住宅に設ける車庫、物置、納屋等で、住宅と一体に利用する建築物は「一戸建て住宅」とする。

また、建築物が付属建築物を含んで複数あった場合、「ハ 外壁は防火構造で、軒裏の仕上げは不燃材料であること。」の規定は、付属建築物にも適用される。

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

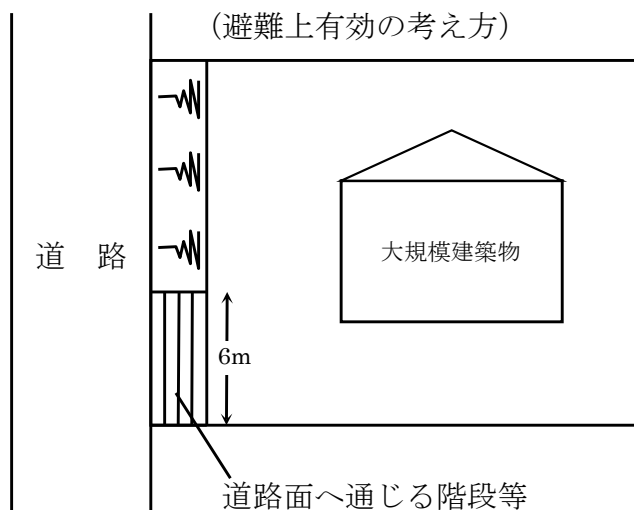
第4条 延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に6メートル以上避難上有効に接しなければならない。(ろ)(ち)

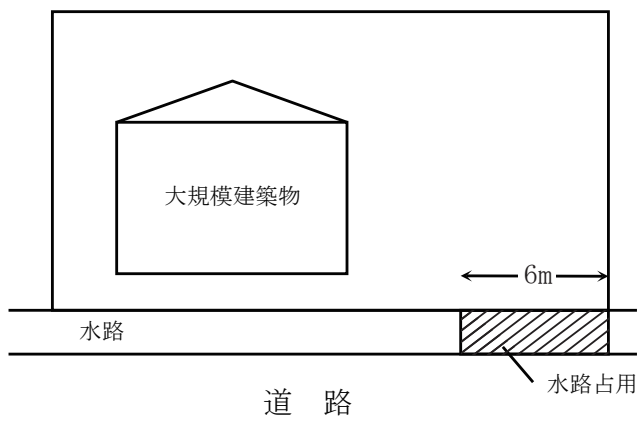
〔解説〕

第4条 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大規模建築物の敷地が道路に接しなければならない長さの規定であり、ここでは前面道路の幅員については規定していない。

道路と敷地に接道規定を満足できないような高低差がある場合は、避難上有効とは言えない。ここで規定する「6メートル以上避難上有効」とは、敷地から道路への出入りが可能な部分を6m以上確保することである。なお、本条は、敷地内通路の幅員を定めたものではない。

ただし、特殊建築物については、敷地が道路に接しなければならない長さ及び前面道路の幅員について、別に定めているので、該当条文を参照する必要がある。（第5章参照）





(長屋の出入口)

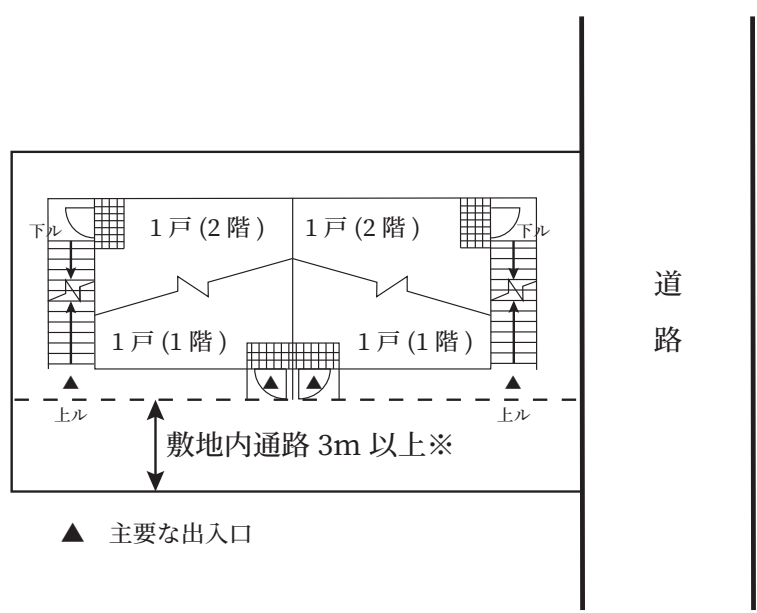
第5条 長屋の各戸の主要な出入口は、道路又は道路、公園、広場等の空地に通じる幅員3メートル（3戸建て以下、耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第136条の2第1号口若しくは第2号口に掲げる基準に適合するものの長屋に係るものにあつては、2メートル）以上の敷地内の通路に面しなければならない。(い)(へ)(り)(く)

〔解説〕

第5条 長屋の各戸の主要な出入口は、避難上の安全性を考慮して、道路に面して設けるか、道路、公園、恒久的に確保される広場等に通ずる敷地内通路に面することとしている。

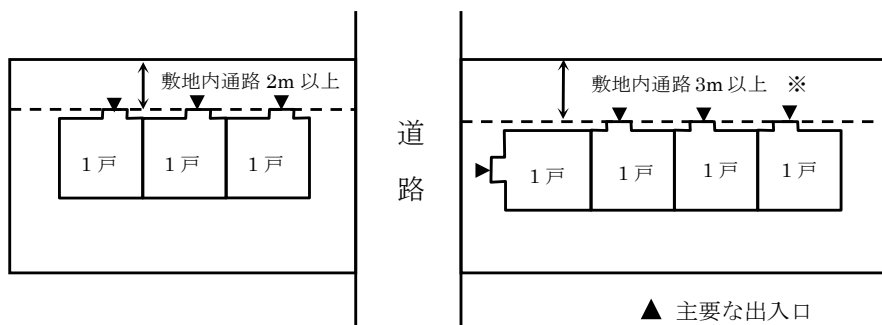
なお、ここで規定する「主要な出入口」とは、玄関等からの出入口をいう。また、「通路」とは、道路状をなしている等、避難経路としての安全性が確保され、原則として上空まで開放されているものをいう。

□ 図1 重層長屋の場合



※耐火建築物、準耐火建築物等とした長屋は、2 m以上

□ 図 2



※耐火建築物、準耐火建築物等とした長屋は、2 m以上

「道路に面し」とは、出入口の向きはもとより、道路との距離、高低差等を考慮し、直接的に道路に避難できることが必要である。

第 3 章 が け

がけ地及びその付近における建築物の建築又はその敷地を造成する場合について規定している。

(が け)

第 6 条 がけ高（がけの下端を過ぎる 2 分の 1 こう配の斜線をこえる部分について、がけの下端からその最高部までの高さをいう。以下この条において同じ。）2 メートルをこえるがけの下端からの水平距離ががけ高の 2 倍以内のところに建築物を建築し、又はその敷地を造成する場合においては、高さ 2 メートルをこえる擁壁を設けなければならない。

ただし、次の各号の 1 に該当する場合においては、この限りでない。

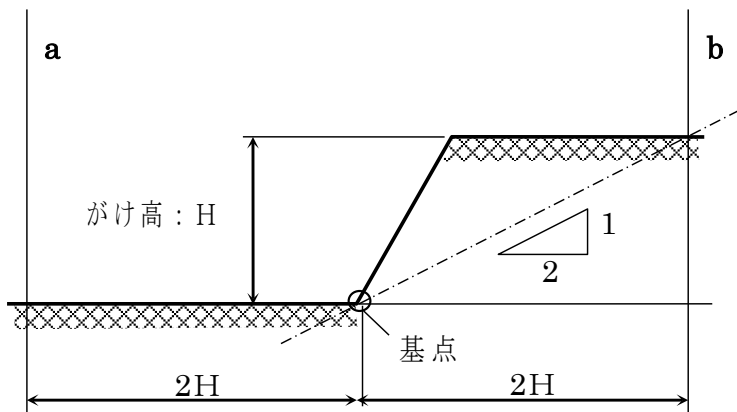
- 一 斜面のこう配が 30 度以下のがけ、堅固な地盤を切って斜面としたがけ又は特殊な構法によるがけで安全上支障がないと認められるものの場合
 - 二 がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁が構造耐力上支障がないと認められる場合
 - 三 がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、がけの崩壊に対して安全であると認められる場合
- 2 前項の擁壁の構造は、令第 142 条の規定によるほか、土の摩擦角が 30 度以下（土質が堅固で支障がない場合においては、45 度以下）であって、基礎と地盤との摩擦係数が 0.3 以下（土質が良好で支障がない場合においては、0.5 以下）の場合にも安全なものとしなければならない。

〔解説〕

第 6 条 規制対象とするがけを定義しており、基点から 2 分の 1 こう配の斜線を超える部分について、その最高部までの高さをがけ高といい、その高さが 2 m を超える場合としている。

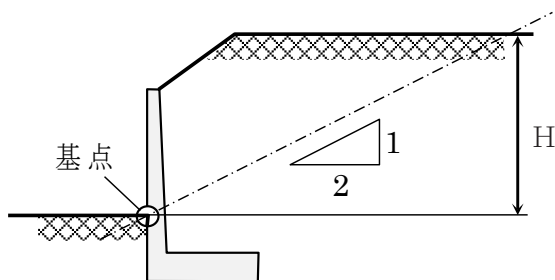
即ち、がけ高 2 m を超える場合においては、擁壁を築造せずに、がけの下端の基点からがけ高の 2 倍以内の位置に、建築したり、建築するような敷地の造成をすることを禁止している。

□ 図1 規制対象範囲

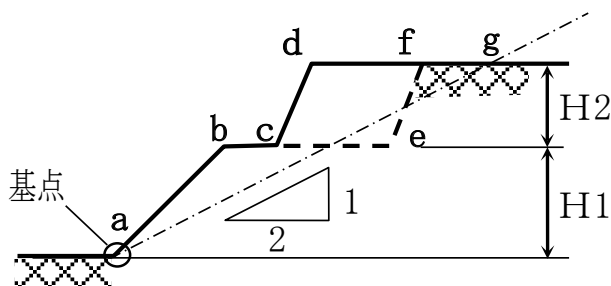


擁壁を設ける等、安全であると認められる場合以外は、a～bの間には建築物を建築し、又は敷地を造成してはならない。

□ 図2 がけ高の算定（図はがけ高の算定について記載したものであり、擁壁の安全性等について検討が必要。）



$H > 2 \text{ m}$ の場合は規制対象のがけに該当する。



ab 及び cd は一体のがけとみなすので、がけの高さは $H1 + H2$ になる。

ab 及び ef は別のがけとみなすので、がけの高さはそれぞれ $H1$ 及び $H2$ になる。

ただし、第1号から第3号までのいずれかに該当する場合は、制限を解除している。

第1号について

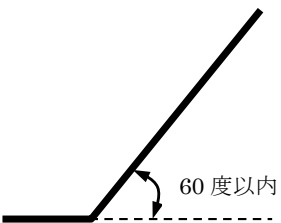
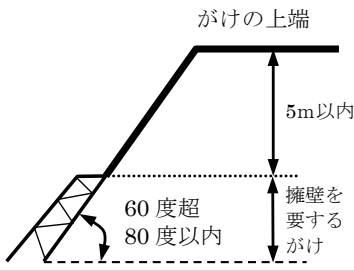
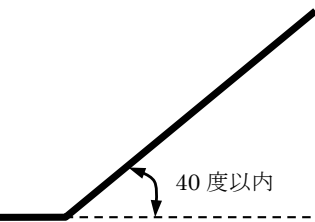
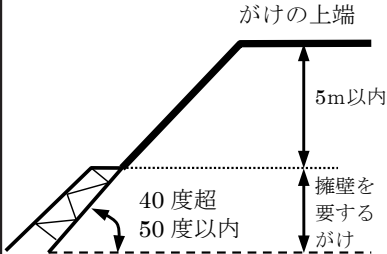
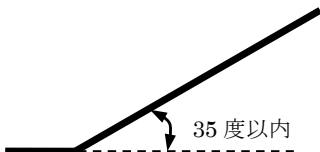
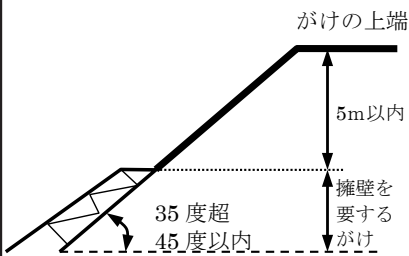
- ア 斜面のこう配が30度以下のがけで安全上支障がないと認められるもの
- イ 堅固な地盤を切って斜面としたがけで安全上支障がないと認められるもの

切土をした土地の部分に生ずるがけで次のいずれかに該当する場合（宅地造成等規制法施行令別表第1）

- ①土質が下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
- ②土質が下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こえ同表の右欄の角度以下のもので、がけの上端から垂直距離で5m以内の部分

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、硬質粘土その他これらに類するもの	35 度	45 度

□ 図3 擁壁を要しないがけ又はがけの部分

	擁壁を要しないがけ	擁壁を要しないがけの部分 (がけの上端から垂直距離 5 m 以内)
軟岩（風化の著しいものを除く。）		
風化の著しい岩		
砂利、真砂利、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの		

第2号について（がけ上に建築する場合）

土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全が確かめられたとき、その他構造耐力上支障がないと認められる場合。

第 3 号について（がけ下に建築する場合）

主要構造部の全部又は一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た建築物で、がけの崩壊に対して安全であると認められる場合。

第 2 項は、設置すべき擁壁の構造を規定している。

第4章 防災構造

第4章は、木造建築物における防災上の観点から、特に、木造3階建て建築物及び木造長屋について規定している。

(居室を3階に設ける場合)

第7条 主要構造部が木造（準耐火構造としたものを除く。第11条を除き、以下同じ。）である建築物の3階に床面積が30平方メートルを超える居室を設ける場合においては、1階及び2階の天井の仕上げを令第128条の5第1項第2号に掲げる仕上げとし、かつ、2以上の階段を設けなければならない。ただし、安全上及び防火上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。
(に)(へ)(と)(り)(む)

〔解説〕

第7条 主要構造部を準耐火構造以外の木造とした建築物の3階に居室を設ける場合は、火災等の災害発生時の避難を容易にするため、1、2階の天井の仕上げを令第128条の5第1項第2号に掲げる仕上げ（準不燃材料等）とするほか、階段を2箇所以上設けることとしている。

ただし、3階部分の居室の床面積（2以上の居室がある場合はその床面積の合計）が30㎡以下の場合、即ち、8帖2間程度の小規模のものであれば非常時の避難も大きな混乱を生じることもないと考えられることから除外しており、また、建築物の構造により安全上及び防火上支障がないものとして規則で定める場合においては、適用除外としている。

なお、規則の規定により、安全上及び防火上支障がないものとしてあらかじめ知事が認める場合は、下記の場合である。

埼玉県告示第 522 号（抜粋）

埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年埼玉県規則第 15 号）

第 6 条の 5 第 1 項第 1 号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定め、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

平成 13 年 3 月 30 日

埼玉県知事 土屋 義彦

- 2 条例第 7 条ただし書の規定について、安全上及び防火上支障がないものとして定める基準は、次のイからニまでのいずれかに該当することとする。

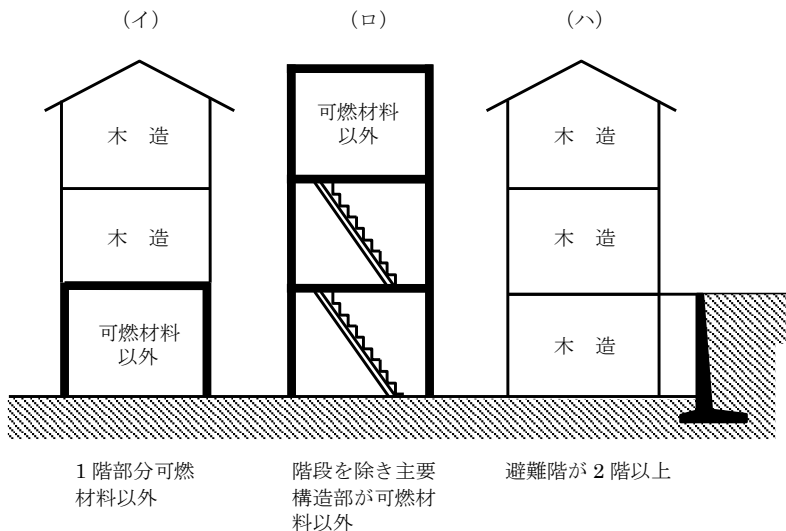
イ 1 階部分の主要構造部（2 階床（仕上げを除く。）を含む。）

は、木材、プラスチックその他の可燃材料以外の構造であること。

ロ 主要構造部（階段を除く。）は、木材、プラスチックその他の可燃材料以外の構造であること。

ハ 避難階は 2 階以上の階にある構造であること。

ニ 防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第 194 号）の第 4 第 1 号イに適合すること。



本条の他に「主要構造部が木造」と規定されている第8条、第14条、第20条、第21条及び第37条についても同様に、準耐火構造としたものが除かれることとなる。

(長屋の構造)

第8条 主要構造部が木造である長屋は、6戸建て以下とし、かつ、2階建て以下としなければならない。(へ)

2 長屋の各戸の外壁は、2面以上外気に面し、かつ、その外壁には、それぞれ開口部を設けなければならない。

3 主要構造部が木造である重層長屋は、階下の天井の仕上げを令第128条の5第1項第1号に掲げる仕上げとしなければならない。(り)(む)

〔解説〕

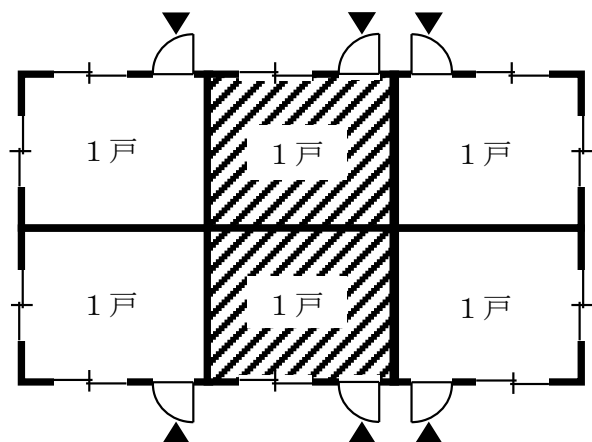
第8条 長屋は火災の危険性が高いため、主要構造部が準耐火構造以外の木造3階建てを禁止するとともに6戸建て以下としている。

第2項では、衛生面を考慮して、各戸に開口部を有する外壁を2面以上設けることによって採光、通風を確保することとしている。

第3項では、重層長屋の階下の天井を令第128条の5第1項第1号に掲げる仕上げ（難燃材料等）ですることとしている。この場合「階下の天井」には押入れ等居室以外の天井も含まれる。

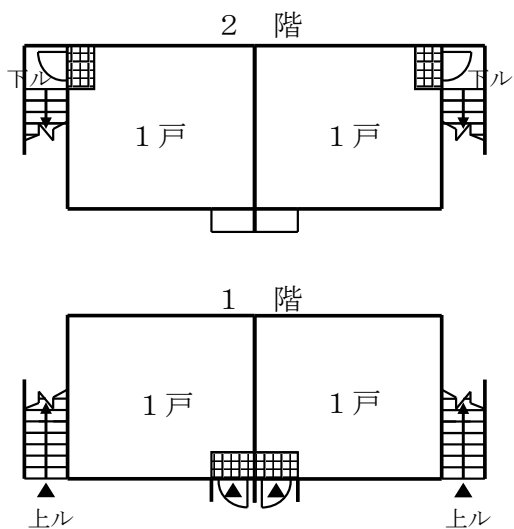
なお、重層長屋とは1階、2階がそれぞれ別の住戸を形成しているものであり、2階建ての長屋と区別される。

□ 図1 第2項

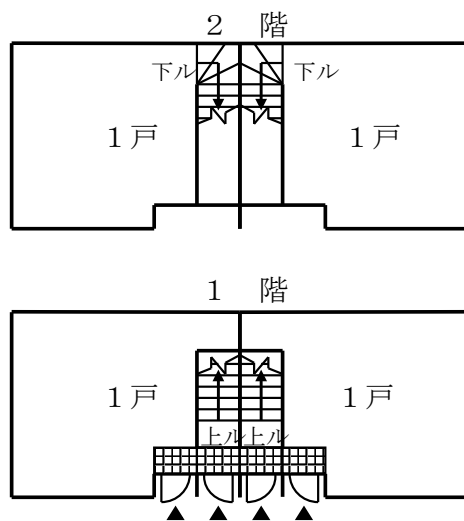


 は外壁が2面以上外気に面していないため禁止

□ 図2 第3項（重層長屋）



重層長屋の例 1



重層長屋の例 2

第4章の2 日影による高さの制限

(日影による高さの制限)

第8条の2 法第56条の2第1項の規定により、指定する対象区域、制限を受ける建築物として法別表第4(ろ)欄4の項イ又はロのうちから指定するもの、同表(は)欄2の項及び3の項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから指定するもの並びに生じさせてはならない日影時間として同表(に)欄の各号のうちから指定する号は、次の表のとおりとする。(は)(ほ)(と)(り)(を)(よ)(ゐ)

対 象 区 域		法別表第 4(ろ) 欄 4 の項イ又は ロ	平均地盤面 からの高さ	法別表第 4(に) 欄 の号
法別表第 4(い) 欄 に掲げる地域又は 区域	法第 52 条第 1 項各号に掲げる建 築物の容積率に関する区域			
第 1 種低層住居専 用地域、第 2 種低 層住居専用地域又 は田園住居地域	10 分の 5、10 分の 6 又は 10 分の 8 である区域			(1)
	10 分の 10 である区域			(2)
	10 分の 15 又は 10 分の 20 である 区域			(3)
第 1 種中高層住居 専用地域又は第 2 種中高層住居専用 地域	10 分の 10 又は 10 分の 15 である 区域		4 メートル	(1)
	10 分の 20 である区域		4 メートル	(2)
	10 分の 30、10 分の 40 又は 10 分 の 50 である区域		4 メートル	(3)
第 1 種住居地域、 第 2 種住居地域又 は準住居地域	10 分の 10、10 分の 15 又は 10 分 の 20 である区域		4 メートル	(1)
	10 分の 30、10 分の 40 又は 10 分 の 50 である区域		4 メートル	(2)
近隣商業地域	10 分の 10、10 分の 15 又は 10 分 の 20 である区域		4 メートル	(2)
準工業地域（都市 計画法（昭和 43 年 法律第 100 号）第 11 条第 2 項の規定 により定められた 流通業務団地の区 域を除く。）	10 分の 10、10 分の 15 又は 10 分 の 20 である区域		4 メートル	(2)
用途地域の指定の ない区域（知事が 別に定める区域を 除く。）	10 分の 5 又は 10 分の 8 である区 域	イ		(1)
	10 分の 10 である区域	ロ		(2)
	10 分の 20 又は 10 分の 30 である 区域	ロ		(3)

- 2 前項の規定は、市町村が法第 56 条の 2 第 1 項の規定に基づき条例で対象区域及び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を指定したときは、その指定の効力が発生したときから、当該市町村の区域内においては、適用しない。(を)

- 3 前項の規定にかかわらず、同項の市町村の区域内に存する法第3条第2項の規定により前項の指定をする市町村の条例の規定が適用されない建築物については、第1項の規定を適用する。(を)
- 4 第2項の指定があったときは、知事はその旨を公告するものとする。(を)

〔解説〕

第8条の2 法は、日影規制の具体的な適用に関する事項を地方公共団体の条例により、対象区域及び生じてはならない日影時間を各地域又は区域ごとに指定することとしており、これにより指定しているのが本条である。

なお、準工業地域の流通業務団地の区域内に生ずる日影は、団地内の建築物の用途を考慮して、対象外としている。

また、第2項の規定に基づき越谷市が第1項とは別の指定をしている。

埼玉県告示第1792号

埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年埼玉県条例第37号）第8条の2第2項の指定があったので、同条第4項の規定に基づき、次のとおり公告する。

平成15年9月5日

埼玉県知事 上田 清司

指定をした市町村 越谷市

埼玉県告示第 405 号

埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年埼玉県条例第 37 号）第 8 条の 2 第 1 項の規定により区域を定めたので、次のとおり告示する。

なお、当該決定に係る図書の写しを埼玉県県土整備部建築指導課において縦覧に供する。

平成 16 年 3 月 5 日

埼玉県知事 上田 清司

市町村	区 域
加須市	花崎五丁目、大字花崎字新立、下高柳一丁目、大字下高柳字下小宮及び大字下高柳字沼頭の各一部
羽生市	大字下川崎字八幡前及び大字下川崎字下の各一部
小川町	大字高谷字白ヶ谷の一部
児玉町	大字宮内字大谷の一部
神川町	大字二ノ宮字東駒形の一部
妻沼町	大字永井太田字沼の上、大字永井太田字土生ヶ谷戸、大字永井太田字北悪戸、大字永井太田字南悪戸、大字男沼字伊勢、大字男沼字観音、大字男沼字風張、大字飯塚字中悪戸北、大字飯塚字中悪戸南、大字飯塚字北悪戸及び大字弥藤吾字悪戸の各一部
白岡町	大字下大崎字屋敷前及び大字荒井新田字上荒井ヶ崎の各一部
杉戸町	大字深輪の一部

※妻沼町は平成 17 年 10 月 1 日熊谷市と合併

※児玉町は平成 18 年 1 月 10 日本庄市と合併

※加須市、妻沼町、杉戸町の各区域は、用途地域が指定された為、当該区域から除かれている。

※白岡町は平成 24 年 10 月 1 日から白岡市

第 5 章 特殊建築物

第 5 章は、特殊建築物に関する諸規定を定めている。

第 1 節 通則

第 9 条 削除 (と)

(敷 地)

第 10 条 別表に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が 100 平方メートル以下の工場及び下宿を除く。）は、路地状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においては、この限りでない。

(と)(つ)

- 一 従前の規模の範囲内で改築する場合
- 二 増築後の床面積の合計が、従前の床面積の合計の 1.2 倍を超えない場合 (に)
- 三 敷地の路地状部分の幅員が 6 メートル以上の場合又はその幅員が 4 メートル以上 6 メートル未満でその長さが 20 メートル以下の場合 (に)(と)

〔解説〕

第 10 条 別表に掲げる建築物の敷地は、不特定多数の人々又は頻繁な自動車の出入りが行われるため、災害時における避難上の安全確保を特に図る必要があるので、路地状部分のみによって道路に接する敷地に建築することを禁じたものである。

ただし、入院施設を有しない診療所、小規模な工場及び下宿は対象外とするとともに、従前の規模の範囲内の改築、従前の規模の1.2倍以内の増築又は路地状部分の幅員が6 m以上ある場合及び幅員4 m以上6 m未満でその長さが20 m以下の場合、適用除外としている。

なお、2以上の路地状部分がある場合は、そのうちの1について幅員が確保されればよいこととなる。

(屋外階段の構造)

第11条 別表に掲げる建築物の屋外に設ける階段は、木造（準耐火構造としたもので、かつ、有効な防腐措置を講じたものを除く。）としてはならない。ただし、物干し等に専用するものは、この限りでない。(ろ)(へ)(と)(つ)

[解説]

第11条 階段は避難施設として最も重要であり、耐久性を確保するとともに火災時にも避難施設としての機能を保つ必要がある。

別表に掲げる建築物の屋外階段は、準耐火構造としたもので、かつ、有効な防腐措置を講じたものを除き類焼しやすい木造を禁止したものである。

なお、避難に直接的には関係しない物干し等の用途に専用する階段は除外している。

(屋 根)

第 12 条 防火地域及び準防火地域並びに法第 22 条第 1 項に規定する区域以外において、別表に掲げる建築物（法第 22 条第 1 項ただし書に規定する建築物を除く。）の屋根（令第 136 条の 9 に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分で、令第 136 条の 10 に規定する基準に適合するものの屋根を除く。）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。（い）（ろ）（へ）（と）（り）（つ）

〔解説〕

第 12 条 防火地域及び準防火地域並びに法第 22 条第 1 項に規定する区域以外において、別表に掲げる建築物については、その用途の特殊性から、屋根の不燃化を規定している。

ただし、令第 136 条の 9 に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分で、令第 136 条の 10 に規定する基準に適合するものの屋根については、適用除外としている。

第 12 条の 2 から第 12 条の 7 まで 削除 （つ）

第 2 節 学校

(4 階以上に設ける教室等の禁止)

第 13 条 特別支援学校の用途に供する建築物の 4 階以上には、教室その他児童、生徒及び幼児を収容する室を設けてはならない。ただし、当該建築物及び室の構造及び設備の設置状況により、安全上及び避難上支障がないものとして規則で定める場合は、この限りでない。(い)(ろ)(よ)(れ)(ね)

〔解説〕

第 13 条 特別支援学校の 4 階以上の階には、安全上及び避難上の観点から、教室又は児童、生徒及び幼児を収容する室を設けてはならない。

ただし、建築物の構造及び設備の設置状況などを総合的に判断し、安全上及び避難上支障がないものとして、規則で定める場合又は全館避難安全性能を有する場合は本条を適用しないこととしている。

なお、規則の規定により、安全上及び防火上支障がないものとしてあらかじめ知事が認める場合は、下記の場合である。

埼玉県告示第 1417 号

埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年埼玉県規則第 15 号）第 6 条の 5 第 1 項第 1 号に規定する安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準（埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年埼玉県条例第 37 号）第 13 条ただし書に係る部分に限る。）は、次に掲げるとおりとする。

平成 24 年 10 月 16 日

埼玉県知事 上田 清司

- 1 病院に併設される特別支援学校であって、当該部分が病院の用に供するものとして建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 35 条及び第 35 条の 2 に規定する基準に適合するものであること。
- 2 建築防災計画を作成し、当該計画につき建築基準法第 77 条の 56 第 1 項の規定による指定を受けた者から、自ら避難することが困難な児童及び生徒に対して安全上及び避難上支障がないものとして評価を受けていること。

※上記告示は、第 1 号又は第 2 号のいずれかを満たせば足りる。

（木造校舎と隣地境界線との距離）

第 14 条 主要構造部が木造である学校（専修学校、各種学校、幼稚園及び幼保連携型認定こども園を除く。）の校舎の外壁は、隣地境界線との距離を 4 メートル以上保たなければならない。

ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地又は水面その他これらに類するものに面する部分の外壁については、この限りでない。

（ろ）（と）（り）（ら）

〔解説〕

第 14 条 主要構造部が準耐火構造以外の木造の校舎については、防火上及び避難上の観点から、建築物と隣地境界線との間の保有距離を定めている。なお、運動用具等を収納する物置、便所等については適用されない。

(校舎の教室等の出入口)

第 15 条 学校の教室その他幼児、児童、生徒又は学生を収容する室には、避難上有効な廊下、広間等又は屋外に面して 2 以上の出入口を設けなければならない。ただし、耐火建築物又は令第 110 条及び第 110 条の 2 に掲げる基準に適合する建築物で、かつ、バルコニーその他これに類するものが避難上有効に設けられている場合においては、この限りでない。(い)(ろ)(り)(く)

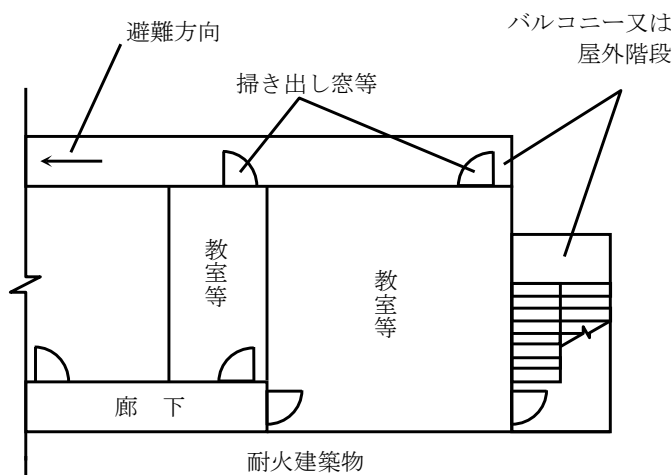
〔解説〕

第 15 条 緊急時において、児童、生徒等が迅速に安全な方向に避難できるよう、学校の教室その他幼児、児童、生徒又は学生を収容する室には、避難上有効な廊下等に面して 2 以上の出入口を設置する必要がある。

ただし書では、耐火建築物等で、教室等に面してバルコニーなどが避難上有効に設けられている場合には適用しないとしている。

なお、第 56 条の 2 第 1 項、第 2 項の規定により、階避難安全性能又は全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

□ 図



ただし書きの適用例

第3節 共同住宅及び寄宿舍

(適用の範囲)

第16条 この節の規定は、共同住宅及び寄宿舍で、床面積の合計が100平方メートル以下のものについては、適用しない。(に)

〔解説〕

第16条 この節の規定の対象となる共同住宅及び寄宿舍の範囲を定めており、規模が100㎡を超えるものを適用の範囲としている。

なお、複合用途の建築物（共同住宅及び寄宿舍とその他の用途が併用する建築物）については、共同住宅及び寄宿舍の部分の床面積の合計が100㎡を超える場合に、この節の規定が適用される。

(出入口及び出口)

第17条 共同住宅及び寄宿舍の用途に供する建築物の主要な出入口（地上に直接通じる階段の階段口を含む。以下この条において同じ。）は、道路に面しなければならない。ただし、当該主要な出入口が道路に通じる次の表の下欄に掲げる数値以上の幅員を有する敷地内の通路に面する場合その他土地及び周囲の状況により安全上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。(に)(と)(り)(つ)

共同住宅及び寄宿舍の床面積の合計 (単位 平方メートル)	敷地内の通路の幅員 (単位 メートル)
200 未満	1.5
200 以上 500 未満	2.0
500 以上 1,000 未満	3.0
1,000 以上	4.0

- 2 共同住宅及び寄宿舎の用途に供する建築物には、道路又は道路、公園、広場等に通じる幅 1.5 メートル以上の敷地内の通路に面して出口（地上に直接通じる階段の階段口を含む。）を設けなければならない。ただし、出入口が 2 以上あることにより又は当該建築物の規模若しくは構造により避難上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。（に）（り）

〔解説〕

第 17 条 本条は、共同住宅及び寄宿舎における避難の安全を図るための規定である。

第 1 項においては、共同住宅及び寄宿舎の主要な出入口は、道路に面して設けることとし避難の安全を図っている。

敷地の状況等によって、直接道路に面して設けることができない場合は、共同住宅等の規模に応じた幅員を有する敷地内の通路に面して主要な出入口を設け、道路へ避難ができるようにする必要がある。「出入口」及び「出口」には、屋外階段等の地上に接する部分（階段口）も含まれる。

なお、ここで規定する「通路」とは、道路状をなしている等、避難経路としての安全性が確保され、原則として上空まで開放されているものをいう。

第 2 項は、2 方向への避難を確保するために、道路又は道路等に通じる幅員 1.5 m 以上の敷地内の通路に面して出口を設けることを規定している。

なお、規則の規定により、避難上支障がないものとしてあらかじめ知事が認める場合は、下記の場合である。

埼玉県告示第 522 号（抜粋）

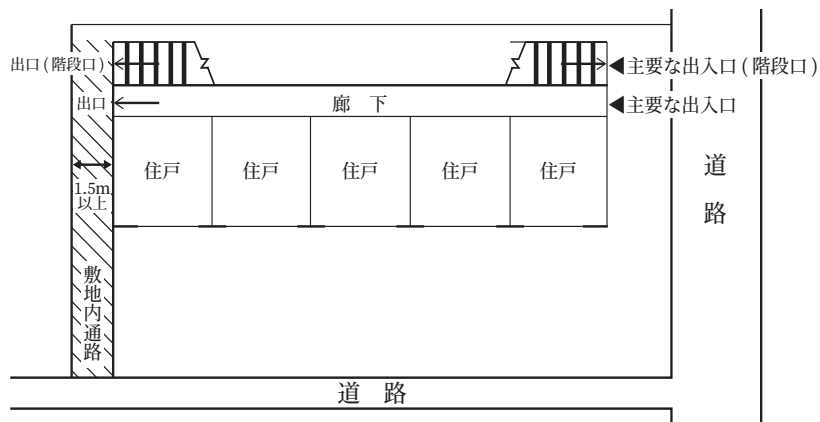
埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年埼玉県規則第 15 号）第 6 条の 5 第 1 項第 1 号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定め、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

平成 13 年 3 月 30 日

埼玉県知事 土屋 義彦

- 3 条例第 17 条第 2 項ただし書の規定について、避難上支障がないものとして定める基準は、建築基準法施行令（昭和 23 年政令第 338 号）及び条例の規定により、2 以上の階段を設ける必要がない建築物であることとする。

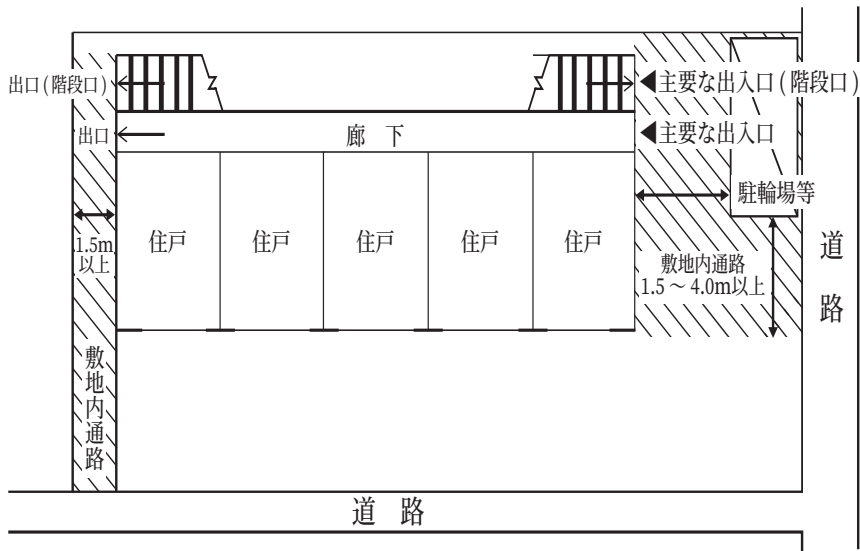
□ 図 1－1 片廊下型の共同住宅の場合



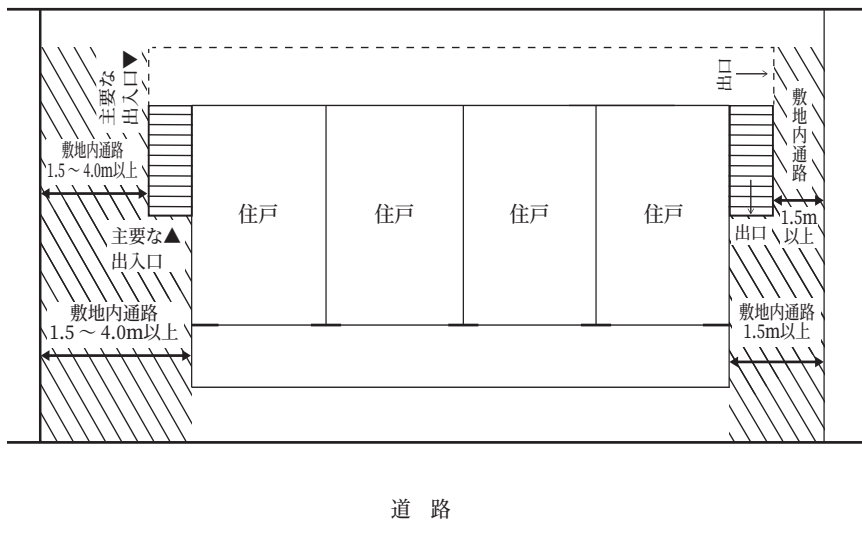
「道路に面し」とは、出入口の向きはもとより、道路との距離、高低差等を考慮し直接的に道路へ避難できることが必要である。

なお、図 1－1' においては、主要な出入口は、駐輪場等が道路への避難の障害となることから「道路に面し」には該当しない。

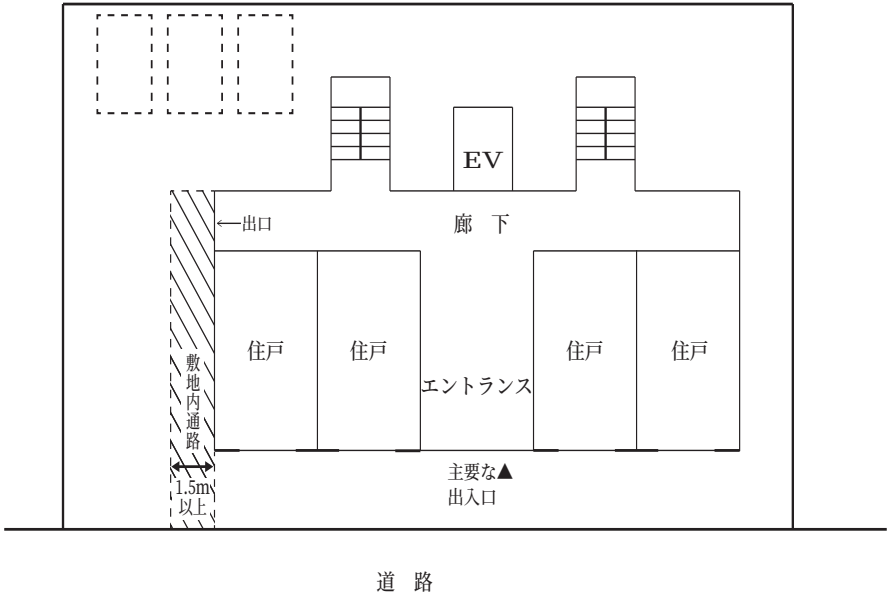
□ 図 1－1’ 片廊下型の共同住宅の場合



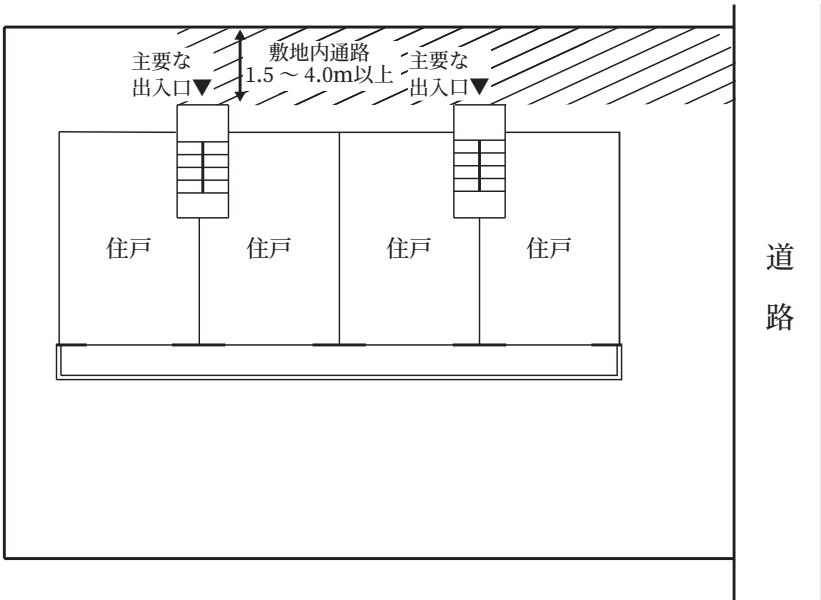
□ 図 1－2 片廊下型の共同住宅の場合



□ 図 1－3 片廊下型の共同住宅の場合



□ 図 2 階段室型の共同住宅の場合



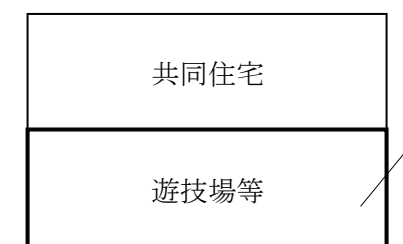
主要な出入口が道路に面しない場合は、共同住宅等の規模に応じた幅員を有する敷地内通路（道路に通じるもの）に面すればよい。

〔2 階に設ける共同住宅及び寄宿舍〕

第 18 条 共同住宅及び寄宿舍は、ダンスホール、キャバレー、ナイトクラブ、料理店、遊技場又は公衆浴場の用途に供する部分（当該部分が 1 階に存する場合に限る。）の特定主要構造部が耐火構造でない、又は当該部分の主要構造部が 1 時間準耐火基準に適合する構造でない 2 階建ての建築物の当該部分の直上に設けてはならない。
(ろ)(へ)(と)(り)(な)

〔解説〕

第 18 条 火災の発生のおそれが多い施設又は騒音が深夜まで及ぶような施設で、その特定主要構造部が耐火構造でない、又は当該部分の主要構造部が 1 時間準耐火基準に適合する構造でない場合は、安全上又は衛生上の観点から、当該施設の 2 階に共同住宅等を設けることを制限している。



特定主要構造部が耐火構造又は当該部分の主要構造部が 1 時間準耐火基準に適合する構造の部分。

なお、「1 時間準耐火基準に適合する構造」とは、令第 112 条第 2 項に定める基準に適合するものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの（令和元年国土交通省告示第 195 号を参照。）又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

(居 室)

第 19 条 共同住宅の各住戸又は各住室の用に供する居室のうち 1 以上は、床面積を 7 平方メートル以上としなければならない。(ろ)(と)

〔解説〕

第 19 条 共同住宅の居住環境の確保を図るための規定である。

「住戸」とは、一世帯の居住に必要な台所及び便所等を有し、他と独立して区画された部分をいい、また、「住室」とは、台所及び便所等を有していないものをいう。

(天 井)

第 20 条 主要構造部が木造である共同住宅の 2 階に住戸又は住室を設ける場合においては、その階下の天井の仕上げを令第 128 条の 5 第 1 項第 1 号に掲げる仕上げとしなければならない。(ろ)(と)(む)

〔解説〕

第 20 条 主要構造部が準耐火構造以外の木造である共同住宅については、階下の天井の仕上げを令第 128 条の 5 第 1 項第 1 号に掲げる仕上げ（難燃材料等）とすることが必要である。

なお、「階下の天井」には、押入れ等居室以外の天井も含まれる。

(階 段)

第 21 条 主要構造部が木造である共同住宅で 2 階の住戸又は住室の数が 5 を超え 10 以下のものには、2 以上の階段を設け、その 1 以上は、次の各号に定める構造としなければならない。(に)(と)

一 けあげは 20 センチメートル以下、踏面は 24 センチメートル以上とすること。

二 階段及び踊場の幅は、1.2 メートル（屋外階段にあっては、90 センチメートル）以上とすること。(い)(ろ)

2 主要構造部が木造である共同住宅で 2 階の住戸又は住室の数が 10 を超えるものには、前項各号の規定による階段は、2 以上設けなければならない。(に)

3 前 2 項の規定による階段は、有効に避難できる出入口又は出口に直接通ずるように設けなければならない。(に)

〔解説〕

第 21 条 共同住宅の階段については、令第 121 条第 1 項第 5 号の規定により、当該階における居室の床面積の合計が 100 m²を超える場合は、2 以上の直通階段の設置が必要である。

本条は、主要構造部が準耐火構造以外の木造の共同住宅について、その戸数に応じ 2 以上の階段の設置規定を定めたものである。

第 1 項では、2 階の住戸又は住室の数が 5 を超える場合について、安全上の観点から 2 以上の階段を設けることを規定している。

第 2 項では、2 階の住戸又は住室の数が 10 を超える場合について、第 1 項各号に定める階段を 2 以上設けることを規定している。

(廊 下 等)

第 22 条 共同住宅の廊下等の幅は、次の各号に定めるところによらなければならない。(と)(つ)

- 一 住戸又は住室の数が 5 を超える場合においては、1.2 メートル以上とすること。(い)(ろ)(と)
- 二 住戸又は住室の数が 10 を超える場合の中廊下については 1.6 メートル以上とすること。(い)(と)

〔解説〕

第 22 条 共同住宅の共用の廊下の幅は、令第 119 条の規定により、住戸又は住室の床面積の合計が 100 m²を超える階においては、1.2 m（中廊下は 1.6 m）以上とすることがある。

第 1 号は、共同住宅の廊下の幅についての規定を付加するものであり、住戸又は住室の数が 5 を超える階における共用の廊下は、1.2 m 以上の幅を確保することが必要となる。

第 2 号は、共同住宅の中廊下の幅についての規定を付加するものであり、住戸又は住室の数が 10 を超える階における共用の廊下は、1.6 m 以上の幅を確保することが必要となる。

第 23 条及び第 24 条 削除(と)

第4節 物品販売業を営む店舗

(敷地と道路との関係)

第25条 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上のものの敷地は、2以上の道路に接しなければならない。ただし、その敷地の外周の長さの3分の1以上が道路に接している場合においては、この限りでない。(ろ)(と)

〔解説〕

第25条 物品販売業を営む店舗は、多数の人が利用することから、災害時の避難など、安全性を確保するために敷地と道路の関係を規定している。

店舗の床面積の合計が3,000㎡以上の場合には、その敷地は2以上の道路に接することが必要となる。

ただし、敷地の外周の長さの3分の1以上が道路に接している場合には、適用されない。

(前面空地)

第 26 条 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートル以上のものの屋外に通じる主要な出入口の前面には、次の表に掲げる数値以上の奥行及び幅を有する空地又は寄り付きを設けなければならない。(ろ)(と)

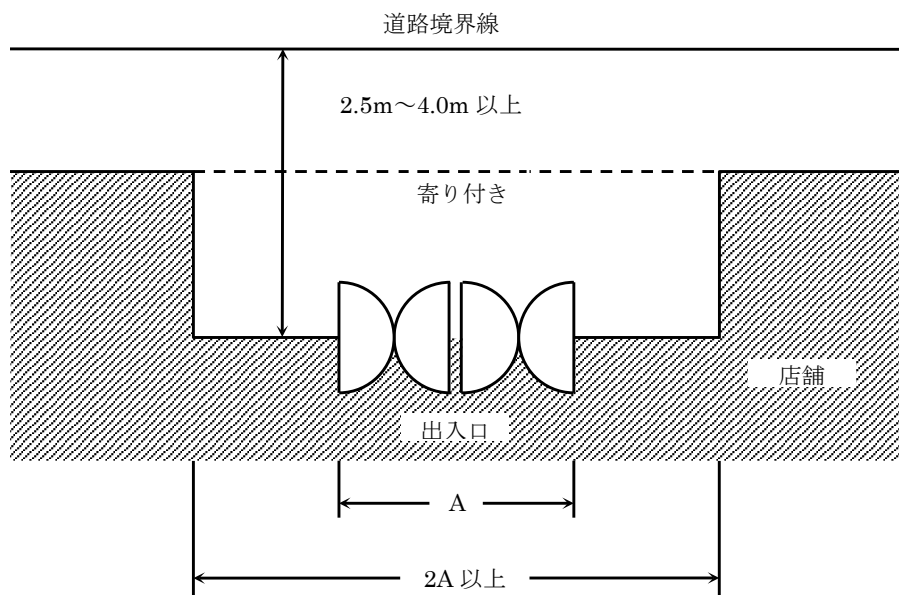
物品販売業を営む店舗の用途に供する部分の床面積の合計 (単位 平方メートル)	空地又は寄り付きの奥行 (単位 メートル)	空地又は寄り付きの幅
1,500 以上 3,000 未満	2.5	主要な出入口 の幅の 2 倍
3,000 以上	4.0	

〔解説〕

第 26 条 床面積の合計が 1,500 m²以上の物品販売業を営む店舗において、その主要な出入口の前面に、店舗の規模に応じ、一定の広さの空地又は寄り付きを設けることを規定している。

これは、出入口付近の混雑の緩和を図るとともに、災害時の避難など、安全性を確保するための規定である。

なお、「主要な出入口」とは、通常客が出入りする出入口をいい、正面の出入口のみに限るものではない。



第 27 条から第 29 条まで 削除 (と)

第5節 車庫等

(敷 地)

- 第30条** 次の各号のいずれかに該当する道路又は場所に面して自動車の出入口を有する敷地に自動車の車庫又は修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以上のものに限る。以下「車庫等」という。）を建築してはならない。ただし、第1号から第4号までの道路又は場所について、車庫等の規模又は周囲の状況により通行の安全上支障がないものとして規則で定める場合は、この限りでない。（い）（ろ）（と）（り）
- 一 幅員6メートル未満の道路（い）
 - 二 道路の交差点又は曲がり角（内角が120度以下のものをいう。）から5メートル以内の場所（に）
 - 三 橋詰め又は踏切から10メートル以内の道路（ろ）（に）
 - 四 公園、小学校、幼稚園その他これらに類するものの出入口から20メートル以内の道路（い）
 - 五 前各号のほか、知事が通行の安全上支障があると認めて指定する道路（い）

〔解説〕

第30条 車庫等の敷地の出入口が面する道路や場所について、通行の安全を確保するために規定したものである。

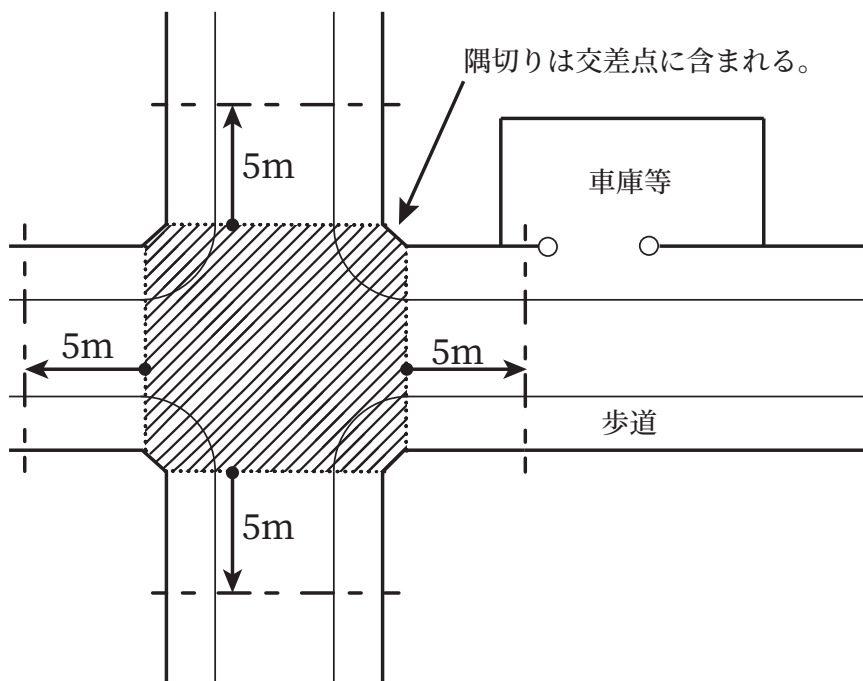
車庫等とは、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、これらの用途に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その床面積の合計）が50㎡以上のものである。これらの用途に供する部分とは付属する事務所、倉庫等は含まないものとする。

本節における自動車は、道路運送車両法第2条第2項に規定する自動車とする。なお、道路運送車両法においては、二輪を有するもの（側車付のものを除く。）で、総排気量 125cc 以下又は定格出力 1.0kW 以下のものは原動機付自転車に該当するため、自動車には含まれない。

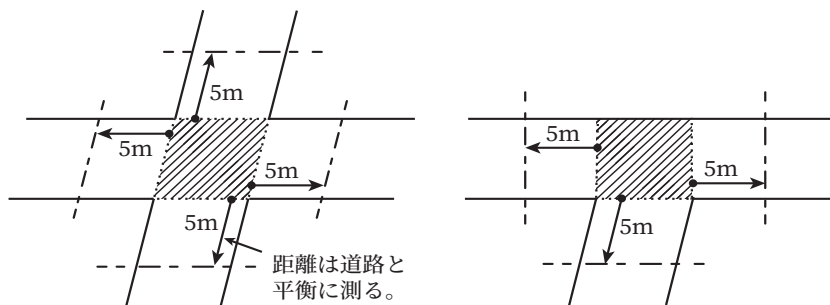
第1号は、前面道路の幅員による車庫等の建築制限で、幅員が6m未満の道路から自動車の出入りを制限している。

第2号から第4号までは、敷地の出入口のある場所又は道路に関する規定である。

□ 図1 隅切りがある場合、歩道がある場合の交差点から5m以内の場所

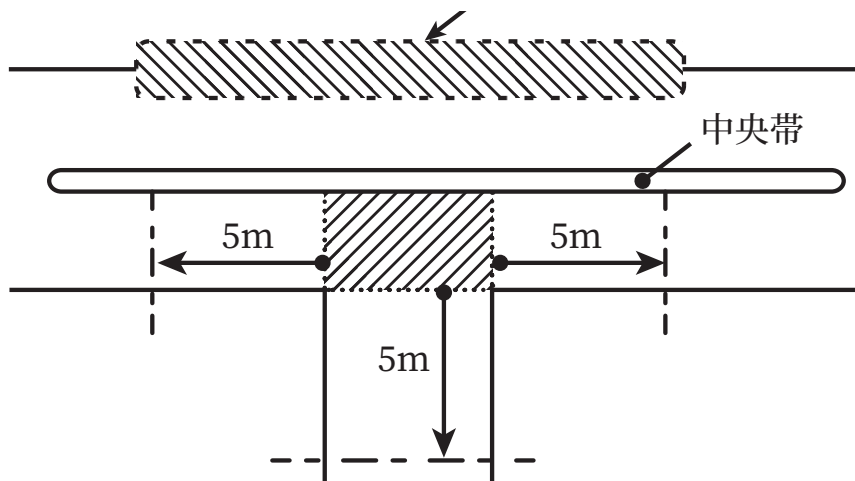


- 図2 道路が直角に交わらない交差点（十字、T字）から5 m以内の場所

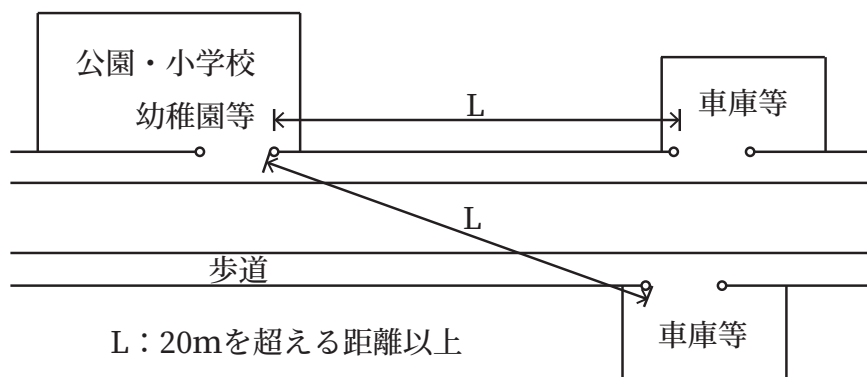


- 図3 中央帯がある場合の交差点から5 m以内の場所

中央帯（道路構造令第2条第10項）により分断されている場合は、交差点がないものとして交差点からの距離は発生しない。



- 図4 公園、小学校、幼稚園その他これらに類するものの出入口から20m以内の道路



なお、規則の規定により、安全上支障がないものとしてあらかじめ知事が認める場合は、下記の場合である。

埼玉県告示第 522 号（抜粋）

埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年埼玉県規則第 15 号）第 6 条の 5 第 1 項第 1 号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定め、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

平成 13 年 3 月 30 日

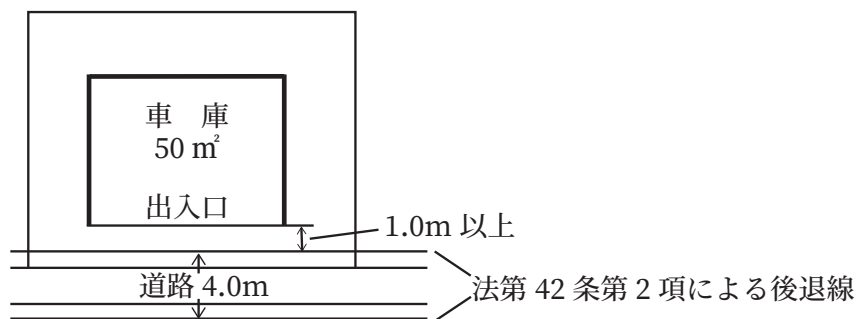
埼玉県知事 土屋 義彦

4 条例第 30 条ただし書第 1 号の道路について、通行の安全上支障がないものとして定める基準は、次のイからハまでのいずれかに該当することとする。

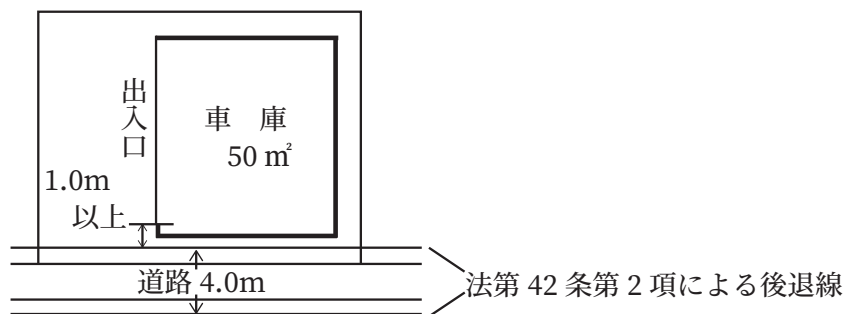
イ 車庫の用に供する部分の床面積の合計が 50 m²の建築物の敷地の自動車の出入りに使用する道路は、法第 43 条第 1 項に規定する道路であること。

- ロ 車庫等の用に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超え 100 m²以下の建築物の敷地の自動車の出入りに使用する道路は、法第 43 条第 1 項に規定する道路で幅員が 4 m 以上のもの（自動車修理工場の敷地の自動車の出入りに使用する道路については、敷地の一部を道路状としたもので、道路の幅員と合わせて 6 m の幅員が確保でき、出入口が、道路状とした部分から 1 m 以上後退した場合に限る。）であること。
- ハ 車庫等の用に供する部分の床面積の合計が 100 m²を超え 250 m²以下の建築物の敷地の自動車の出入りに使用する道路は、法第 43 条第 1 項に規定する道路で幅員が 5.4 m 以上のもの（自動車修理工場の敷地の自動車の出入りに使用する道路については、敷地の一部を道路状としたもので、道路の幅員と合わせて 6 m 以上の幅員が確保でき、出入口が、道路状とした部分から 1 m 以上後退した場合に限る。）であること。

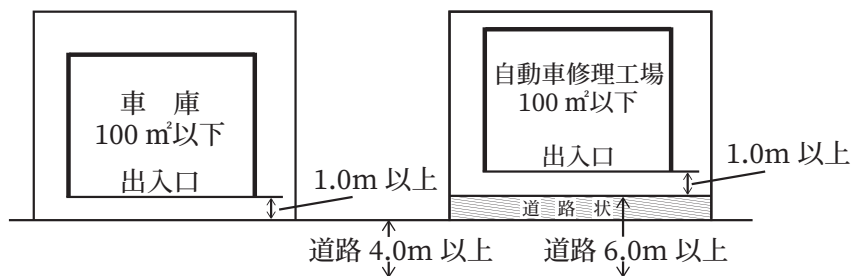
- 図5 イ 床面積の合計が 50 m^2 の車庫 出入口が道路に面する場合



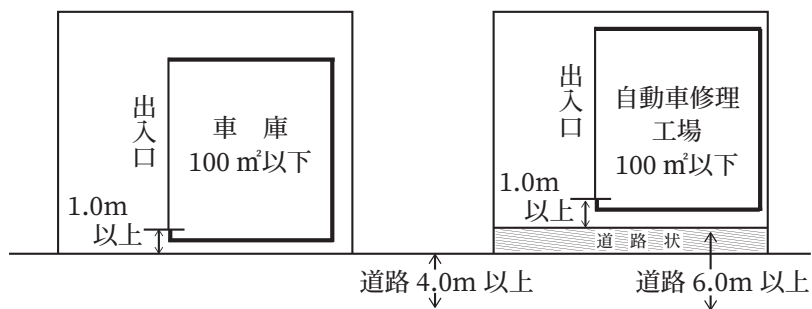
- 図6 イ 床面積の合計が 50 m^2 の車庫 出入口が道路に面しない場合



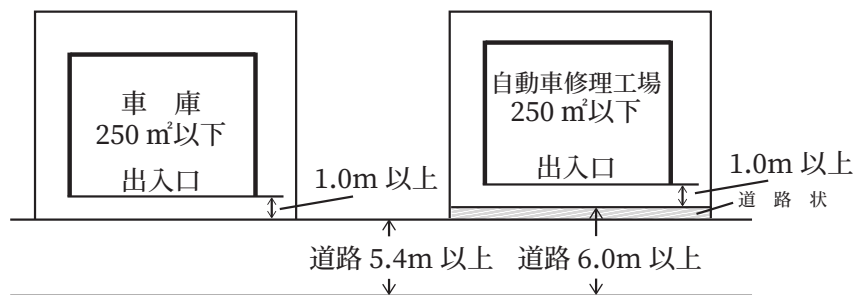
- 図 7 ロ 床面積の合計が 100 m^2 以下の車庫等 出入口が道路に面する場合



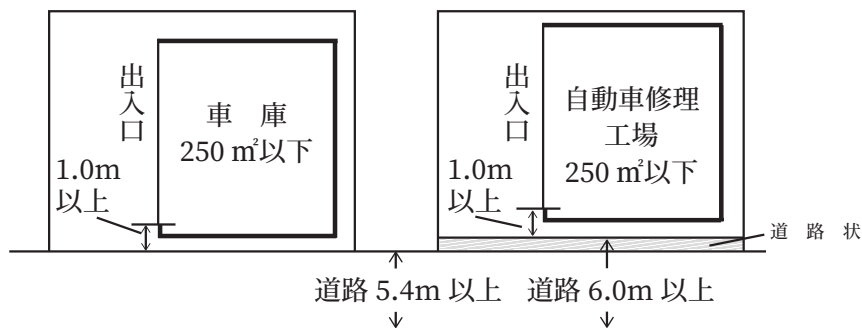
- 図 8 ロ 床面積の合計が 100 m^2 以下の車庫等 出入口が道路に面しない場合



□ 図9 ハ 床面積の合計が 250 m^2 以下の車庫等 出入口が道路に面する場合



□ 図10 ハ 床面積の合計が 250 m^2 以下の車庫等 出入口が道路に面しない場合



(前面空地)

第 31 条 車庫等の出入口は、道の境界線から 1 メートル以上後退しなければならない。ただし、安全上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。(い)(ろ)(と)(り)

〔解説〕

第 31 条 通行の安全のために、車庫等の自動車の出入口と道路との間に 1 メートル以上の空地を設けることを規定している。

本条は第 2 条で適用の除外としていないため、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域においても適用される。

(車庫等の構造)

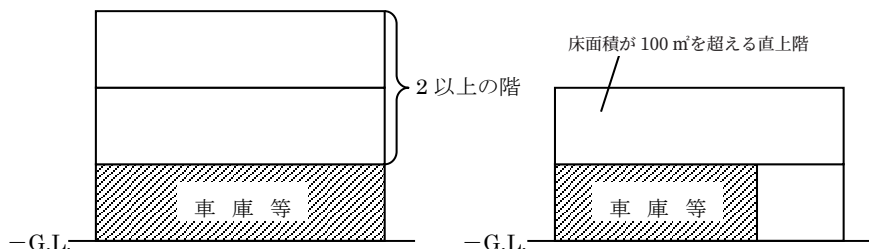
第 32 条 車庫等の直上に 2 以上の階又は床面積が 100 平方メートルを超える直上階がある場合においては、その車庫等の特定主要構造部を耐火構造又は主要構造部を 1 時間準耐火基準に適合する構造としなければならない。ただし、防火上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。(い)(ろ)(へ)(と)(り)(な)

〔解説〕

第 32 条 車庫等については、ガソリン等を扱う関係上、出火の危険性が高いため建築物の一部特に階下に車庫等がある場合、防火上、避難上危険であることから、車庫等の部分の特定主要構造部を耐火構造又は主要構造部を 1 時間準耐火基準に適合する構造（第 18 条解説参照）にしなければならないこととしている。

なお、法第 27 条において、車庫等の用途に供する部分の床面積が 150 m²以上の建築物は準耐火建築物に、3 階以上に設ける場合は、耐火建築物にしなければならないことになっている。

- 図 車庫等の特定主要構造部を耐火構造又は主要構造部を
1 時間準耐火基準に適合する構造とする場合



埼玉県告示第 410 号（抜粋）

埼玉県建築基準法施行細則（昭和 36 年埼玉県規則第 15 号）第 6 条の 5 第 1 項第 1 号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定める。

平成 15 年 2 月 28 日

埼玉県知事 土屋 義彦

埼玉県建築基準法施行条例（昭和 35 年埼玉県条例第 37 号）第 32 条ただし書の規定に基づき、防火上支障がないものとして定める基準は、次のとおりとする。

独立した 2 階建以下の自走式自動車車庫で、次のいずれにも該当するものとする。

- 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 9 号の 3 イ又はロ及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 109 条の 3 第 2 号に適合する建築物とすること。
- 2 隣地境界線又は同一敷地内のほかの建築物と外周部との間に 50 cm 以上の距離を確保し、各階の外周部に準不燃材料で造られた高さ 150 cm 以上の防火塀を設けること。

ただし、1 m 以上の距離を確保した場合は、この限りではない。

- 3 各階における外周部の上部 50 cm以上の部分が常時外気に直接開放され、かつ、壁面の上部の常時外気に開放されている部分の面積が各階の床面積の 5%以上であること。
- 4 短辺の長さが 55 m以内であること。
- 5 開放性を確保するため、外壁の開口部の防火設備を設けない構造とすること。

本告示は、第 32 条ただし書きに基づき、同条を適用しない場合の基準を定めており、独立した 2 階建以下の自走式自動車車庫について、「独立した自走式自動車車庫の取扱いについて」（平成 14 年 11 月 14 日 国土交通省住宅局建築指導課、日本建築行政会議）における独立した 2 階建以下の自走式自動車車庫（1 層 2 段、2 層 3 段）の建築基準法における取り扱い（1）～（3）と同じ内容を規定している。

(一般構造設備)

第 33 条 車庫等の格納部分又は作業部分の構造設備は、次の各号に定める構造としなければならない。(ろ)(と)

- 一 床は、耐水材料で造り、かつ、耐水材料で造った排水の設備を設けること。
- 二 床面から高さ 50 センチメートル以下の位置に、外気に直接通ずる有効な換気口を 2 方面以上に設けること。ただし、床面が地盤面下にある場合又は有効な換気口を設けることができない場合においては、有効な排気設備を設けること。(ろ)
- 2 車庫等（令第 136 条の 9 に規定する建築物又は建築物の部分で、令第 136 条の 10 に規定する基準に適合するものである車庫等を除く。）を延焼のおそれのある部分に設ける場合においては、その部分に不燃材料で造った外壁又は準耐火構造の外壁を設け、かつ、その開口部には、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けなければならない。ただし、自動車車庫でその床面積が 100 平方メートル以下のものの場合においては、この限りでない。(と)(り)
- 3 車庫等の傾斜路の縦断こう配は、6 分の 1 を超えてはならない。(と)
- 4 前 3 項の規定は、安全上及び防火上支障がないものとして規則で定める場合は、適用しない。(り)

〔解説〕

第 33 条 車庫等の用途に供する場合、油類や排気ガスの処理、防火上の対応及び車庫等への安全な出入りなど、格納部分や作業部分についての構造設備を規定している。

第 1 号は、使用した油類等の洗浄処理のため、床の仕上げは耐水材料を使用し、これらの洗浄水が土の中に浸透しないように、耐水材料で造られた排水溝等を設けることを定めている。

第2号は、有害な排気ガス等を換気するための規定であり、常時開放とする必要がある。しかし、地階のように地盤面下に車庫等があって、有効な換気口が設けられない場合は、換気扇など有効な排気設備を設けることになる。

第2項は、延焼のおそれのある部分に車庫等を設ける場合は、その外壁を不燃材料で造り、又は準耐火構造とし、開口部には法第2条第9号の2口に規定する防火設備を設けることになる。

なお、令第136条の9で指定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分で令第136条の10の基準に適合するものである車庫等は除かれる。

また、床面積が100㎡以下の自動車車庫の場合は、この規定は適用されないが、自動車修理工場の場合は、床面積が50㎡以上のものは適用される。

第3項は、車路を傾斜路（スロープ）とする場合は自動車の出入の際安全のために、そのこう配は1/6（約9度30分）以内にすることを定めている。

第4項は、安全上及び防火上支障がないもので規則で定める場合については、本条を適用しないこととしている。

埼玉県告示第1233号（抜粋）

埼玉県建築基準法施行細則（昭和36年埼玉県規則第15号）第6条の5第1項第1号の規定に基づき、安全上及び防火上支障がないもの等として知事が定める基準を次のように定める。

平成14年6月28日

埼玉県知事 土屋 義彦

埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年埼玉県条例第37号）第33条第4項の規定に基づき、同条第2項の規定を適用しないものとして定める基準は、次に掲げるものとする。

- 1 独立した2階建以下の自走式自動車車庫で、次のいずれにも該当するもの。

- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 2 条第 9 号の 3 及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 33 8 号。以下「令」という。）第 109 条の 3 第 2 号に適合する準耐火建築物とすること。
 - ロ 隣地境界線又は同一敷地内のほかの建築物と外周部との間に 50cm 以上の距離を確保し、各階の外周部に準不燃材料で造られた高さ 150 cm 以上の防火塀を設けること。

ただし、1 m 以上の距離を確保した場合は、この限りではない。
 - ハ 各階における外周部の上部 50cm 以上の部分が常時外気に直接開放され、かつ、壁面の上部の常時外気に開放されている部分の面積が各階の床面積の 5% 以上であること。
 - ニ 短辺の長さが 55 m 以内であること。
 - ホ 開放性を確保するため、外壁の開口部の防火設備を設けない構造とすること。
- 2 独立した 3 階建以上の自走式自動車車庫で、令第 108 条の 3 第 1 項第 2 号の規定に基づき、法第 68 条の 25 第 1 項の構造方法等の認定を受けたもの。

本告示第 1 項は、第 32 条のただし書きである埼玉県告示第 410 号（平成 15 年 2 月 28 日）と同じ基準を規定しており、同条の解説に記載している。

第 2 項は、独立した 3 階建以上の自走式自動車車庫について規定しており、法第 68 条の 25 第 1 項の構造方法等の認定（耐火建築物）を受けたものを対象としている。

(大規模車庫の構造設備)

第 34 条 自動車車庫で格納部分の床面積の合計が 500 平方メートル以上のものの構造設備は、前条の規定によるほか、次の各号によらなければならない。ただし、特殊な装置を用いるもので次の各号の規定による構造設備と同等以上と知事が認める場合は、この限りでない。(ろ)

一 格納部分の床から天井又ははり下までの高さは 2.1 メートル以上とし、自動車の通路の部分においては 2.3 メートル以上とすること。

二 床面積 1 平方メートルごとに毎時 14 立方メートル以上の外気を供給することができる機械換気設備又は面積の合計が各階の床面積の 10 分の 1 以上である換気に有効な窓その他の開口部を設けること。(う)

三 自動車の通路の幅員は、一方通行の場合にあっては 3.5 メートル以上、2 方通行の場合にあっては 5.5 メートル以上とし、屈曲部の内のり半径は、5 メートル以上とすること。(と)

〔解説〕

第 34 条 車庫の格納部分の床面積の合計が 500 m²以上のものを大規模車庫として構造設備の規定を定めている。

なお、車庫に関する主な法規として駐車場法がある。同法第 11 条には「建築基準法その他の法令の規定の適用がある場合は、それらの規定によるほか、政令で定める技術基準によらなければならない」として駐車場法施行令第 2 章にその基準がある。

また、自動車の増加や技術革新に伴い特殊な装置を用いた格納施設が開発されているが、これについては、各号の規定と同等以上の構造設備であると知事が認めるものは各号の規定は適用されない。

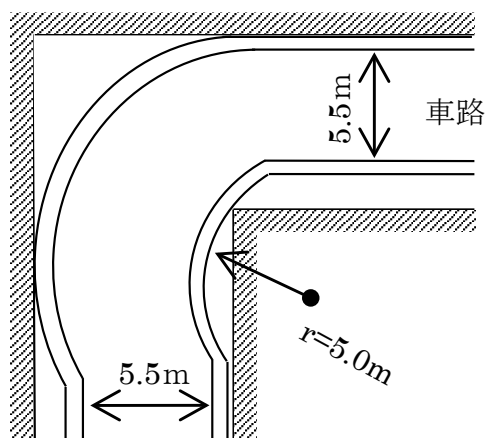
第1号は、道路運送車両法施行規則では、原則として、総排気量 2,000cc 以下の一般の自動車の最高高さは 2 m以下と規定されている。

これに余裕を考慮して高さを格納部分では 2.1 m、通路部分では 2.3 mを下限としている。

第2号は、換気に関する規定であり、自動車の排気ガスの中で最も人体に有害な一酸化炭素を 0.01%（恕限度）以下に抑えることを考慮した換気設備又は開口部を設けることとしている。

第3号は、通路の幅員に関する規定である。

なお、ここでいう「一方通行の場合」とは、信号等で制御することによって一方通行となる場合も含まれる。



車路屈曲部

(他の用途部分との区画)

第 35 条 建築物の一部に車庫等を設ける場合においては、車庫等以外の部分のために設ける避難用出口を車庫等の内部に設けてはならない。(と)(く)

〔解説〕

第 35 条 建築物の一部に車庫等を設ける場合は、車庫等以外の部分からの避難経路を車庫等の内部に設けることを禁止している。

(適用の除外)

第 36 条 消防自動車の車庫の用途に供する建築物については、第 30 条の規定は、適用しない。(い)(ろ)(と)(く)

〔解説〕

第 36 条 消防自動車の車庫の場合は、用途の特殊性を考慮して第 30 条の規定の適用を除外している。

第 6 節 旅 館 等

(階 段)

第 37 条 主要構造部が木造であるホテル、旅館又は下宿の用途に供する建築物（以下「旅館等」という。）で 2 階の宿泊室の数が 5 を超え 10 以下のものには、2 以上の階段を設け、その 1 以上は、次の各号に定める構造としなければならない。(い)(ろ)(と)

一 けあげは 20 センチメートル以下とし、踏面は 24 センチメートル以上とすること。

二 階段及び踊場の幅は 1.2 メートル（屋外階段にあっては、90 センチメートル）以上とすること。(と)

2 主要構造部が木造である旅館等で 2 階の宿泊室の数が 10 を超えるものには、前項各号の規定による階段は、2 以上設けなければならない。(い)(へ)(と)

〔解説〕

第 37 条 主要構造部が耐火又は準耐火構造以外の木造である旅館等の避難及び安全を考慮して、階段の数並びに寸法を定めている。

令第 23 条では階段の寸法を、令第 121 条では 2 以上の階段の位置について、それぞれ面積に応じて規定している。しかし、条例では、宿泊室の数による規定を設けることによって、各宿泊室の面積が小さい旅館等についての避難及び安全を確保している。

(廊 下 等)

第 38 条 旅館等の主として客の用に供する廊下等の幅は、次の表に掲げる数値以上としなければならない。(い)(ろ)(と)(つ)

宿泊室の数 (使用区分別)	中廊下及び渡り廊下 (単位 メートル)	その他の廊下等 (単位 メートル)
5 以下の場合	0.78	0.78
5 を超え 10 以下の場合	1.20	1.20
10 を超える場合	1.60	1.20

〔解説〕

第 38 条 旅館等の避難及び安全を考慮して廊下等の幅を定めたもので、旅館等の主要構造部が木造以外の場合にもこの規定が適用される。

第7節 削除

第39条から第43条まで 削除(と)

第8節 興行場等

(客席の定員の算定方法)

第43条の2 この節の規定において、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は客席の床面積が200平方メートル以上の集会室を有する集会場の用途に供する建築物（以下「興行場等」という。）の客席の定員は、次に定める方法により算定するものとする。(と)

一 個人別に区画されたいす席を設ける部分については、当該いす席の数に対応する数値とする。(と)

二 長いす式のいす席を設ける部分については、当該いす席の正面の幅を40センチメートルで除して得た数値とする。(と)

三 ます席又は栈敷席を設ける部分については、当該部分の床面積を0.3平方メートルで除して得た数値とする。(と)

四 立見席を設ける部分については、当該部分の床面積を0.2平方メートルで除して得た数値とする。(と)

五 使用形態が特定できない部分については、当該部分の床面積を0.5平方メートルで除して得た数値とする。(と)

2 前項第2号から第5号までの規定により算定して得た数値に1未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てるものとする。(と)

〔解説〕

第 43 条の 2 集会場は、使用形態が極めて多様であり、その名称によらず実態に照らして判断する必要がある。

避難安全性を評価する上では当該建築物の定員の数が重要な意味を持つので、客席の定員を基礎的数字としてとらえている。

客席の定員は、客席の形態に応じて算定するものとした。

第 1 号及び第 2 号のいす席は床に固定することが多いので、その配列によって算定する。

第 3 号のます席等におけるすわり席は、当該一区画ごとにその床面積を 0.3 m^2 で除した数の合計を定員とする。この場合の区画ごとの床面積とは、区画間の通路部分は除いたものの面積である。

第 4 号の立ち見席に対しては、その範囲を特定し、その面積によって定員を算定する。

第 5 号の使用形態が特定できない部分とは、いす席が固定されていない多目的ホールや集会室などであり、その部分の床面積を 0.5 m^2 で除した数を定員とする。この場合の床面積には、通路となる部分も含む。

第 2 項は、第 1 項で算定して得た数値に 1 未満の端数が出た場合の処理について設けられた規定である。

(例) 380 cmの長いすが 10 個ある場合の定員について

$$380 \div 40 = 9.5 \Rightarrow 9 \times 10 = 90 \text{ 人}$$

(敷地と道路との関係)

第 44 条 興行場等の敷地は、その外周の 7 分の 1 以上が次の表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接しなければならない。(に)(と)

客 席 の 定 員	道 路 の 幅 員 (単位 メートル)
300 人以下	4
301 人以上 600 人以下	5
601 人以上 900 人以下	6
901 人以上 1,500 人以下	8
1,501 人以上	11

2 前項の規定は、興行場等の敷地が次の表に掲げる数値以上の幅員を有する 2 以上の道路に当該敷地の外周の 3 分の 1 以上接する場合においては、適用しない。(に)(と)

客 席 の 定 員	道 路 の 幅 員 (単位 メートル)	
	1 の道路	他の道路
600 人以下	4	4
601 人以上 900 人以下	5	4
901 人以上 1,500 人以下	6	4
1,501 人以上	8	6

3 前 2 項の規定は、興行場等の周囲に公園、広場その他の広い空地があつて安全上支障がないものとして規則で定める場合においては、適用しない。(に)(り)

〔解説〕

第 44 条 興行場等の敷地が接しなければならない道路の幅員と接道の長さを定めている。接しなければならない道路は、客席の定員に応じて定められた幅員以上のものとし、その接する長さは敷地の外周の長さの 7 分の 1 以上とする。

第 2 項は、興行場等の敷地が 2 以上の道路に接する場合で、それぞれの道路が客席の定員に応じた幅員を有し、それらの道路に敷地の外周の 3 分の 1 以上が接する場合は、第 1 項は適用されない。

第 3 項は、敷地の内外を問わず興行場等の周囲に公園があるなど、安全上支障のないものとして規則で定める場合の緩和規定である。

(前面空地)

第 45 条 興行場等の主要な出入口の前面には、次の表に掲げる数値以上の奥行及び幅を有する空地を設けなければならない。(い)(ろ)(と)

客 席 の 定 員	空地の奥行 (単位 メートル)	空地の幅
300 人以下	2.0	主要な出入口の幅 の 2 倍
301 人以上 600 人以下	3.0	
601 人以上 900 人以下	3.5	
901 人以上 1,500 人以下	4.0	
1,501 人以上	4.5	

2 耐火建築物の興行場等の主要な出入口の前面に設ける寄り付きで、次の各号に該当するものは、空地とみなす。

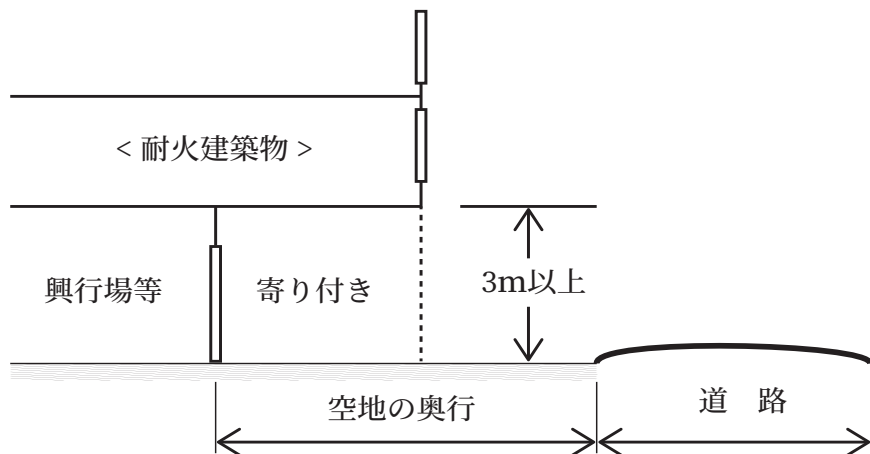
- 一 避難上障害となる柱又は壁の類を有しないこと。
- 二 3 メートル以上の高さを有すること。

〔解説〕

第 45 条 興行場等の主要な出入口の前面には、平常時の開場前等における観客の混雑緩和のため及び非常時において直接道路へ避難することによる危険を回避するために、客席の定員に応じた空地を確保することとしている。なお、空地の幅は、主要な出入口ごとに、その出入口の幅の 2 倍以上としなければならない。

また、複合型の興行場等で避難階以外に興行場等がある場合は、他の用途との避難又は通常時の動線等を考慮して空地を計画する必要がある。

第 2 項は、興行場等が耐火建築物の場合には出入口の前面に設ける寄り付きについても空地とみなすことができる旨規定している。したがって、空地の奥行と幅に、寄り付きの奥行と幅をそれぞれ加えた数値が第 1 項の規定に適合すればよい。



興行場等の寄り付きの例

第 46 条及び第 47 条 削除（と）

（屋外へ通じる出入口等）

第 48 条 興行場等の主として客の用に供する屋外へ通じる出入口は、避難上有効な位置に 2 以上設けなければならない。

2 前項の出入口の幅は、1 メートル以上とし、かつ、その幅の合計は、0.8 センチメートルに客席の定員の数を乗じて得た数値以上としなければならない。（と）（つ）

3 第 1 項の出入口のうち、1 以上は第 44 条第 1 項又は第 2 項の規定により接しなければならない道路に、その他のものは道路又は道路、公園、広場その他避難上有効な空地に通じる屋外の通路（幅員がその通路を使用する出入口の幅の合計以上であるものに限る。）に面しなければならない。（と）（つ）

〔解説〕

第 48 条 興行場等の避難階における屋外へ通じる出入口についての規定である。

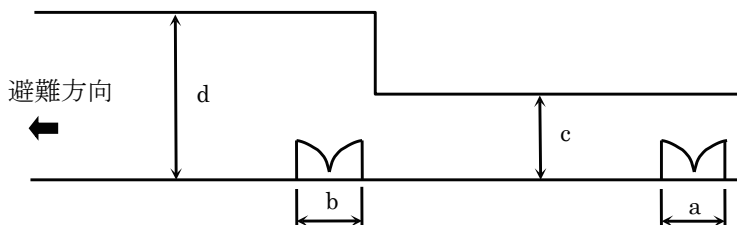
第 1 項の避難上有効な位置とは、円滑な避難を確保するため、客席部分の出入口から自然に導かれる位置に設けることをいう。

第 2 項の出入口の幅は、定員 1 人当たり 0.8 cm 以上とし、かつ、1 か所当たり 1 m 以上としなければならない。

第 3 項は、出入口のうち 1 以上は第 44 条第 1 項又は第 2 項の道路に、その他のものは道路又は屋外の通路等に面することとし、その通路については、それぞれの出入口から流出してくる人員を受け入れるだけの幅員を確保する必要がある。

したがって、当該敷地内通路の幅員は、その通路を使用する出入口の幅の合計以上とする。

なお、第 56 条の 2 第 2 項の規定により、全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。



a、b は出入口の幅

c、d は通路幅員

$$c \geq a$$

$$d \geq a+b$$

屋外の通路の例

(客席の部分の出入口)

第 48 条の 2 興行場等の客席の部分の出入口は、次の各号によらなければならない。(と)

- 一 避難上有効な位置に設けること。(と)
- 二 区画された客席の部分ごとの定員に応じて、次の表に掲げる数以上設けること。

区画された客席の部分ごとの定員	出入口の数
30 人以下	1
31 人以上 300 人以下	2
301 人以上 600 人以下	3
601 人以上 900 人以下	4
901 人以上 1,500 人以下	5
1,501 人以上	6

- 2 前項の出入口の幅は、1 メートル以上とし、かつ、その幅の合計は、0.8 センチメートルに区画された客席の部分ごとの定員の数に乗じて得た数値以上としなければならない。(と)(つ)

〔解説〕

第 48 条の 2 興行場等の客席の部分から廊下等への出入口の配置、数及び幅を規定している。

第 1号の避難上有効な位置とは、客席部内から容易に認識できる位置に配置することをいい、出入口が 2以上要求される場合は、複数の出入口が火災による煙等により同時に使用できなくなることがないように、互いに十分に離して設置することをいう。

第 2号は、客席の部分ごとの定員に応じた出入口の数を規定している。なお、定員が 30人未満の小さな範囲に対しては出入口は 1つでもよいこととした。

また、客席部が上下 2層に分かれているなど、相互に行き来できない場合は、それぞれの部分ごとの定員に応じた出入口の数を確保しなければならない。

第 2項の出入口の幅は、その部分ごとに定員 1人当たり 0.8m以上とし、かつ、1か所当たり 1m以上としなければならない。

なお、第 56条の 2第 1項、第 2項の規定により、階避難安全性能又は全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

(階 段)

第 49 条 興行場等の客用の直通階段は、次の各号に定める構造としなければならない。(と)

- 一 避難上有効な位置に設けること。(と)
- 二 各階における直通階段の幅の合計は、0.8 センチメートルにその直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）の客席の定員の合計数を乗じて得た数値以上（直通階段を特別避難階段又は前室若しくはバルコニー付きの屋外避難階段としたときは、0.8 センチメートルに興行場等の定員の合計数の最大の階における当該合計数を乗じて得た数値以上）とすること。(と)
- 三 踊場を設ける場合においては、その踊場の幅及び踏幅は、その階段の幅以上とすること。(と)

〔解説〕

第 49 条 本条は、興行場等の階段について規定している。

第 1 号の「避難上有効な位置に設ける」とは、客用の直通階段が客席部分の出入口又は客用の廊下等から直接認識できる位置に設置されている場合をいう。また、客席部の出入口から階段まで、避難経路に従って誘導灯が設置され、円滑な避難が確保されるように計画されている場合も考えられる。

第 2 号は、階段の幅の算定方法を規定している。

興行場等が複数階にある場合、ある階の直通階段の幅の合計はその階段を利用して避難する客席の定員の合計に応じて確保しなければならない。

なお、直通階段を特別避難階段又は前室若しくはバルコニー付きの屋外避難階段とした場合は、避難の安全性が図られることから定員の合計数の最大の階における数値以上を確保すればよい。

なお、第 56 条の 2 第 2 項の規定により、全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

(客用の廊下等)

第 50 条 興行場等の客用の廊下等の幅は、次の各号に定めるところによらなければならない。(と)(つ)

一 その階の客席の定員が 500 人以下の場合においては 1.2 メートル以上とし、501 人以上の場合においては 100 人までを増すごとに 10 センチメートルを加えた数値以上とすること。(と)

二 避難する方向に向かって狭くしないこと。(と)

2 興行場等の客席の定員が 301 人以上の階には、その客席の両側及び後方に、互いに連絡し、かつ、客席に通じる出入口を有する廊下等を設けなければならない。ただし、避難上支障がないものとして規則で定める場合は、この限りでない。(と)(り)

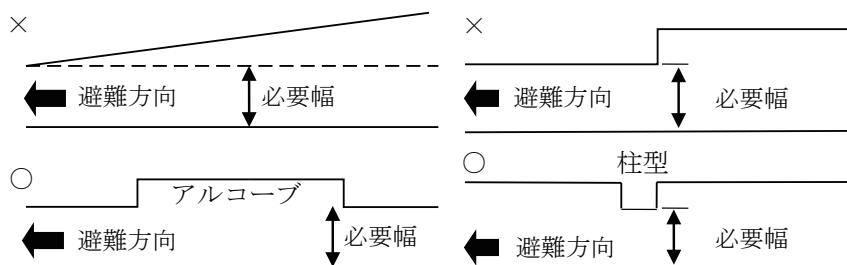
〔解説〕

第 50 条 本条は、興行場等の内部における客の移動が円滑に行われるために、廊下についての基準を定めたものである。

第 1 号では、廊下の幅の算定方法を規定している。

ただし、国で策定した「興行場等に係る技術指針」では「当該廊下において想定される通過人数 1 人当たり 0.6 cm 以上とすること」としているので、通過人数が 200 人を超える廊下ではこの算定方法も参考にされたい。

第2号では、避難経路の途中で人の集中、滞留がないようにするため、廊下幅を避難方向に向かって狭くしないことを規定している。



廊下等の幅の例

第2項では、客席の両側及び後方には互いに連絡する廊下を設けることを原則としている。例えば、2以上の興行場等がある階で、これらの客席の定員を合計すると301人以上となる場合は、本項が適用となる。

なお、客席部の出入口から直接屋外の通路又は特別避難階段や屋外避難階段である直通階段に通じるなど、避難上支障がないものとして規則で定める場合は緩和される。

ただし、第56条の2第1項、第2項の規定により、階避難安全性能又は全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

(客席の部分の構造)

第 50 条の 2 興行場等の客席の部分の通路は、花道がある場合を除き、互いに連絡するものとし、行き止まり状としてはならない。ただし、構造上やむを得ない場合であって、避難上支障がないものとして規則で定める場合は、この限りでない。(と)(り)

2 通路を傾斜路とする場合は、こう配を 10 分の 1 (滑り止め等を設けた場合は、8 分の 1) 以下としなければならない。(と)

3 通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する場合その他客席の構造上やむを得ない場合は、通路を階段状とすることができる。この場合において、当該階段状の通路は、次の各号に定める構造としなければならない。(と)

一 けあげを 18 センチメートル以下とし、かつ、踏面を 26 センチメートル以上とすること。(と)

二 通路の高低差が 3 メートルを超える場合には、3 メートル以内ごとに廊下等又は階段に連絡する横通路又はずい道に通じさせること。ただし、こう配が 5 分の 1 以下の場合は、この限りでない。(と)

4 主階以外の階に設ける客席の前面及び前段との高さの差が 50 センチメートルを超える段床に設ける客席の前面には、客席の前面に広い幅の手すり壁を設ける場合を除き、高さが 75 センチメートル以上の手すりを設けなければならない。ただし、安全上支障がないものとして規則で定める場合は、この限りでない。(と)(り)

[解説]

第 50 条の 2 興行場等の客席部の避難経路は、避難時には暗く、不慣れなことが想定されると同時に、多くの人が一斉に行動し始めるので、避難上支障のない構造としなければならない。

第 1 項は、花道がある場合を除き、行き止まり通路を制限したものである。

なお、小規模の2階席や3階席等の最前部又は少人数用のブース内の通路等であって、構造上やむを得ない場合であって、避難上支障がないものとして規則で定める場合は緩和される。

第2項の「滑り止め等」とは、床の仕上げを粗面等にしたものや、手すりを設置した場合などが考えられる。

第3項は、やむを得ず通路を階段状とする場合の規定であり、第2号では、階段状の通路があまり長いと転倒した場合危険なので、高低差3m以内ごとに横通路等を設置することとした。

なお、階段状通路のこう配が5分の1以下と十分にゆるい場合（下図）は、この規定は適用されない。

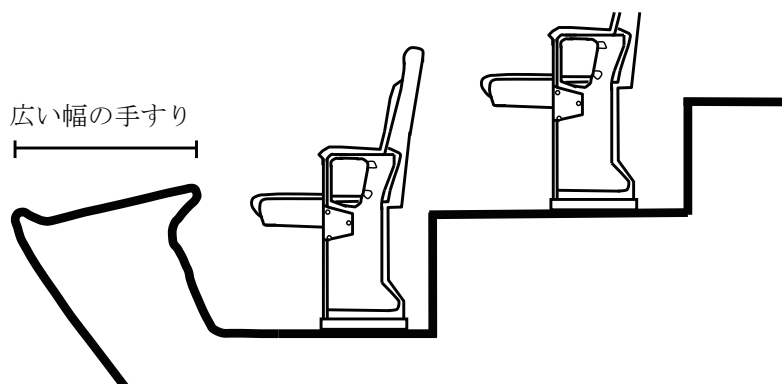


十分にゆるい階段状通路の例

ただし、第56条の2第1項、第2項の規定により、階避難安全性能又は全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

第4項は、落下防止上有効な広い幅の手すり壁を設けた場合を除き、手すりの設置を規定したものである。安全上支障がないものとして規則で定める場合は緩和される。

また、客席部の構造については、市町村の火災予防条例に規定があるので、注意が必要である。



広い幅の手すり壁の例

第 51 条及び第 52 条 削除 (と)

(客席の部分と舞台の部分との区画)

第 53 条 客席の定員の合計が 300 人を超える興行場等には、客席の部分と舞台（花道等を除く。）の部分との境界を直上階の床又は小屋裏まで達する準耐火構造の額壁で区画しなければならない。ただし、防火上支障がないものとして規則で定める場合においては、この限りでない。(ろ)(と)(り)

2 前項の額壁には、その上部にドレンチャーその他これと同等以上の防火性能を有する設備を設け、及びその開口部に随時開放できる自動閉鎖の令第 112 条第 1 項の特定防火設備を設けなければならない。ただし、客席の定員の合計が 1,500 人以下で額壁の開口部に法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けた場合においては、この限りでない。(と)(り)

〔解説〕

第 53 条 舞台上の火災から、客席部分を守るための規定である。

第 1 項は、舞台と客席との額壁による区画を規定したものである。

また、花道等には、オーケストラピット等が含まれる。

なお、「防火上支障がない場合」として、火災の発生のおそれの少ない映画館、スポーツ観覧場、音楽専門ホールなどで、規則で定める場合については緩和される。

第 2 項は、額壁の上部にはドレンチャーを設置するとともに、開口部には自動閉鎖式の令第 112 条第 1 項の特定防火設備を設けなければならない。

また、「その他これと同等以上の防火性能を有する設備」としてはスプリンクラー等が考えられるが、場合によっては消防との調整を必要とする。

ただし、客席の定員の合計が 1,500 人以下の場合で、これに代わる措置をしたとき、又は第 56 条の 2 第 1 項、第 2 項の規定により、階避難安全性能又は全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

(舞台等の構造及び設備)

第 54 条 舞台の部分の床の上部又は下部には、控室、物置等の施設を設けてはならない。ただし、舞台の部分の床の下部を準耐火構造とした場合においては、その部分については、この限りでない。(い)(ろ)(り)

2 舞台の部分と楽屋、小道具室等舞台以外の部分とは、準耐火構造の隔壁又は不燃材料若しくは準不燃材料で造られた隔壁で区画し、かつ、その開口部には、法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設けなければならない。(い)(ろ)(と)(へ)(り)

3 楽屋、小道具室等舞台以外の各室には、道その他安全な場所に通じる出入口、階段又は幅員 1 メートル以上の避難用通路を設けなければならない。(い)(ろ)(ち)

〔解説〕

第 54 条 第 1 項は、火災時の危険防止のために舞台の上部はもとより下部にも控室、物置等を設けないこととしている。

ただし、舞台の下部については、その部分を耐火構造又は準耐火構造とした場合は物置等を設けることができる。

第 2 項は、延焼防止のために舞台と楽屋等を耐火構造又は準耐火構造の壁で区画し、その開口部には法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設置しなければならない。

第 3 項は、楽屋等の各室からの避難路の確保を規定している。

なお、第 56 条の 2 第 1 項、第 2 項の規定により、階避難安全性能又は全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

(客席が避難階以外の階にある興行場等)

第 55 条 客席が避難階以外の階にある興行場等（避難階の直上の階に客席を設ける場合で、その客席の定員が 150 人以下のものを除く。）は、第 44 条から前条までの規定によるほか、次の各号に定める構造としなければならない。（と）

一 耐火建築物又は令第 110 条及び第 110 条の 2 に掲げる基準に適合するものとする。ただし、階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の興行場等については、この限りでない。（く）

二 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の主要な出入口の前面には、次の表に掲げる数値以上の奥行き及び幅を有する空間を設けること。（に）（と）

客 席 の 定 員	空間の奥行 (単位 メートル)	空間の幅
300 人以下	2.0	主要な出入口の幅 の 2 倍
301 人以上 600 人以下	3.0	
601 人以上 900 人以下	3.5	
901 人以上 1,500 人以下	4.0	
1,501 人以上	4.5	

三 客席の用途に供する部分から直接進入する場合の直通階段は、特別避難階段又は屋外避難階段とすること。(と)

四 避難階又は地上に通じる直通階段のうち一以上を避難階段又は特別避難階段とすること。(と)

五 客席を避難階から数え 5 以上の階に設ける場合は、避難の用に供することのできる屋上広場を設け、これに通じる一以上の避難階段又は特別避難階段を設けること。ただし、避難階に通じるすべての階段を特別避難階段とした場合は、この限りでない。(と)

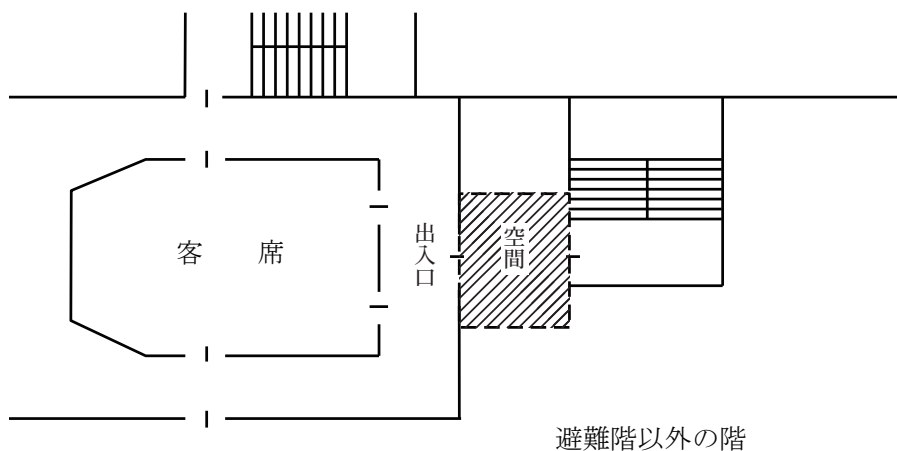
〔解説〕

第 55 条 興行場等の客席が避難階以外にある場合に防火、避難上の安全を確保しようとするものである。

第 1 号は、防火、避難上の安全を特に配慮する必要から、その規模に関係なく耐火建築物等としなければならない。

ただし、階数が 3 以下で延べ面積が 200 平方メートル未満の小規模の興行場等については適用を除外している。

第 2 号は、客溜まり又は避難時の安全を確保するため、主要出入口ごとに、その前面には客席の定員の規模に応じた空間を設けることとしている。



出入口の前面の空間の例

第3号は、客席部から直接進入する形式の階段は、客席部の火災の煙が階段室内に流入しやすいことから、特別避難階段又は屋外避難階段としなければならない。

第5号は、高層階に客席を設けた場合の安全の確保のための規定であり、避難階に通じるすべての階段を特別避難階段とした場合には、屋上広場の設置を緩和している。

なお、第56条の2第2項の規定により、全館避難安全性能を有する場合は、この限りではない。

(制限の緩和)

第56条 この節の規定は、次節の規定によるもののほか、知事が安全上及び防火上支障がないと認める場合は、適用しない。(ろ)(と)(ね)

〔解説〕

第56条 興行場等の形態は一様でなく、一律にこの条例を適用することが適当でない場合の適用除外の規定である。

第9節 避難上の安全の検証

第56条の2 学校の用途に供する建築物及び興行場等（これらの建築物の主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られたものに限る。次項において同じ。）の階のうち、当該階が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ものについては、学校の用途に供する建築物にあつては第15条の規定、興行場等にあつては第48条の2、第50条、第50条の2第1項から第3項まで、第53条及び第54条の規定は、適用しない。（ね）

2 学校の用途に供する建築物及び興行場等で、当該建築物が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ものについては、学校の用途に供する建築物にあつては第13条及び第15条の規定、興行場等にあつては第48条から第50条まで、第50条の2第1項から第3項まで及び第53条から第55条までの規定は、適用しない。（ね）

〔解説〕

第56条の2 避難上の安全に支障がないと認められる建築物について、遵守すべき基準を緩和するための規定である。

第1項は、階避難安全性能を有する場合に、次に関する制限の緩和をするもの。

○学校の用途に供する建築物

（第15条）校舎の教室等の出入口

○興行場等

（第48条の2）客席の部分の出入口

（第50条）客用の廊下等

（第50条の2第1項から第3項）客席の部分の構造

（第53条）客席の部分と舞台の部分との区画

(第 54 条) 舞台等の構造及び設備

第 2 項は、全館避難安全性能を有する場合に、第 1 項の規定に加えて、次に関する制限の緩和をするもの。

○学校の用途に供する建築物

(第 13 条) 4 階以上に設ける教室等の禁止

○興行場等

(第 48 条) 屋外へ通じる出入口等

(第 49 条) 階段

(第 55 条) 客席が避難階以外の階にある興行場等

第 5 章の 2 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域においても、無秩序な建築活動や住宅開発がみられるようになったことから、このような区域における適正な市街地環境を確保することを目的として法第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づき都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内における建築物の制限が定められた。

その内容は、接道の基準を設けて、防火上、避難上等の最低限の安全性を確保すること及び容積率、建ぺい率に係る制限を設けて、良好な環境の確保や防火、避難上等の安全性を確保すること等である。

(適用区域)

第56条の2の2 この章の規定は、次に掲げる区域内に限り、適用する。

(ち)(ね)

一 秩父市の区域のうち、伊古田、太田、小柱、品沢、堀切及びみどりが丘(ち)(わ)(か)

二 飯能市の区域のうち、都市計画区域以外の区域(ち)(そ)

三 深谷市の区域のうち、都市計画区域以外の区域(ち)

四 入間郡越生町の区域のうち、都市計画区域以外の区域(ち)

五 秩父郡長瀬町の区域(ち)

2 建築物の敷地がこの章の規定による建築物の敷地又は構造に関する制限を受ける区域の内外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部についてこの章の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域以外の区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部についてこの章の規定を適用しない。(ち)

〔解説〕

第56条の2の2 第1項は、この章の規定が適用される区域を定めている。第2項は、敷地が適用区域の内外にわたる場合の措置を定めたものである。

(道路の定義)

第56条の3 この章において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。(ち)(り)

一 道路法(昭和27年法律第180号)による道路(ち)

二 都市計画法による道路(ち)

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道(ち)

四 道路法又は都市計画法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして知事が指定したもの(ち)

- 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法又は都市計画法によらないで築造する令第144条の4第1項に規定する基準に適合する道で、これを築造しようとする者が知事からその位置の指定を受けたもの(ち)
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、知事の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートルの線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。(ち)
- 3 知事は、土地の状況によりやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2メートル未満1.35メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4メートル未満2.7メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。(ち)
- 4 知事は、第2項の規定により幅員1.8メートル未満の道を指定する場合又は前項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、埼玉県建築審査会の同意を得なければならない。(ち)

〔解説〕

第56条の3 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域においては、法第3章の規定が適用されないため、第56条の3から第56条の10までの規定については、それぞれ都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限を定めている。

道路の定義については、法第42条の規定と同様の制限を定めている。

(敷地と道路との関係)

第 56 条の 4 建築物の敷地は、道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。次条第 1 項を除き、以下この章において同じ。）に 2 メートル以上接しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと知事が認めるものについては、この限りでない。(ち)(り)(の)

一 その敷地が幅員 4 メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な法第 43 条第 2 項第 1 号に規定する国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に 2 メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し同号に規定する国土交通省令で定める基準に適合するもの

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の法第 43 条第 2 項第 2 号に規定する国土交通省令で定める基準に適合する建築物

〔解説〕

第 56 条の 4 敷地と道路との関係については、法第 43 条第 1 項の規定と同様の制限を定めている。

なお、ただし書では、法第 43 条第 2 項第 1 号及び第 2 号と同様に交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと知事が認めるものについては本文を適用しないこととしている。

(道路内の建築制限)

第 56 条の 5 建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

(ち)

一 地盤面下に設ける建築物(ち)

二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないと知事が認めるもの(ち)(り)

三 公共用歩廊その他令第 145 条第 2 項に規定する建築物で知事が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの(ち)

2 知事は、前項第 3 号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、埼玉県建築審査会の同意を得なければならない。(ち)

[解説]

第 56 条の 5 道路内の建築制限については、法第 44 条の規定と同様の制限を定めている。

ただし書では、第 1 号から第 3 号までのいずれかの建築物については、本文を適用しないこととしている。

(私道の変更又は廃止の制限)

- 第 56 条の 6 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第 56 条の 4 の規定に抵触することとなる場合においては、知事は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。(ち)
- 2 知事は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。(ち)
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 3 日以内に、知事に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。(ち)
- 4 知事は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 1 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。(ち)
- 5 知事は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 1 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 2 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。(ち)
- 6 第 4 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。(ち)
- 7 第 1 項の規定による命令については、埼玉県行政手続条例（平成 7 年埼玉県条例第 65 号）第 3 章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。(ち)

〔解説〕

第 56 条の 6 私道の変更又は廃止の制限については、法第 45 条の規定と同様の制限を定めている。

(容積率)

第 56 条の 7 次の表の上欄に掲げる建築物の容積率は、それぞれ同表の下欄に掲げる数値以下でなければならない。(ち)(り)(ね)

建 築 物	容 積 率
第 56 条の 2 の 2 第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる区域内の建築物	10 分の 20
第 56 条の 2 の 2 第 1 項第 4 号に掲げる区域内の建築物	10 分の 40

- 2 前項、第 5 項及び第 6 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項並びに第 4 項第 2 号及び第 3 号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（第 4 項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）は、算入しないものとする。(ち)(り)
- 3 前項の地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合においては、その高低差 3 メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。(ち)
- 4 第 1 項、次項及び第 6 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しないものとする。(り)

- 一 令第 135 条の 16 に規定する昇降機の昇降路の部分
 - 二 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 - 三 住宅又は老人ホーム等に設ける機械室その他これに類する建築物の部分（給湯設備その他の法第 52 条第 6 項第 3 号に規定する国土交通省令で定める建築設備を設置するためのものであって、市街地の環境を害するおそれがないものとして同号に規定する国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）
で、知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
- 5 建築物の敷地が第 1 項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該各区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。（ち）
（り）
- 6 次の各号のいずれかに該当する建築物で、知事が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前各項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。（ち）
（り）
- 一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物（ち）
 - 二 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）第 24 条の規定により主務大臣が定める基準に適合する建築物（ち）（ぬ）（か）（た）
 - 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物（ち）

四 建築物のエネルギー消費性能（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 2 条第 1 項第 2 号に規定するエネルギー消費性能をいう。次条第 4 項において同じ。）の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして法第 52 条第 14 項第 3 号に規定する国土交通省令で定めるもの

7 第 56 条の 5 第 2 項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。(ち)(り)

〔解説〕

第 56 条の 7 建築物の容積率は、法第 52 条の規定と同様の制限を定めている。

(建蔽率)

第 56 条の 8 次の表の上欄に掲げる建築物の建蔽率は、それぞれ同表の下欄に掲げる数値以下でなければならない。(ち)(り)(ね)

建 築 物	建蔽率
第 56 条の 2 の 2 第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる区域内の建築物	10 分の 6
第 56 条の 2 の 2 第 1 項第 4 号に掲げる区域内の建築物	10 分の 7

- 2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける区域の 2 以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による当該各区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。(ち)(り)
- 3 前 2 項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で知事が指定するものの内にある建築物にあっては、第 1 項の表に掲げる数値に 10 分の 1 を加えたものをもって同表に掲げる数値とする。(ち)
- 4 建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして法第 53 条第 5 項第 4 号に規定する国土交通省令で定めるもので、知事が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、前 3 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとしてすることができる。
- 5 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。(ち)
 - 一 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの(ち)

二 公園、広場、道路、川その他これらに類するものの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないと知事が認めるもの(ち)(り)

6 第56条の5第2項の規定は、第4項の規定による許可をする場合に準用する。

〔解説〕

第56条の8 建築物の建蔽率は、法第53条の規定と同様の制限を定めている。

第56条の9及び第56条の10 削除(り)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第 56 条の 11 法第 3 条第 2 項（法第 86 条の 9 第 1 項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定により第 56 条の 7 第 1 項から第 5 項までの規定の適用を受けない建築物について次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第 3 条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。(ち)(り)(か)

- 一 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に令第 2 条第 1 項に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（以下この項において「自動車車庫等」という。）の用途に供するものであること。(ち)
- 二 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により第 56 条の 7 第 1 項から第 5 項まで及び第 56 条の 8 第 1 項から第 3 項まで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これらの規定（これら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。以下この条において同じ。）における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。(ち)
- 三 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の 5 分の 1（改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の 5 分の 1 を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計）を超えないものであること。(ち)

- 2 法第3条第2項の規定により第56条の8第1項から第3項までの規定の適用を受けない建築物について増築又は改築をする場合においては、増築又は改築後の建築面積が基準時における当該建築面積を超えない範囲内において、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。(ち)
- 3 法第3条第2項の規定により第56条の7第1項から第5項まで及び第56条の8第1項から第3項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えをする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。(ち)(り)

〔解説〕

第56条の11 第1項は、容積率制限について、都市計画区域及び準都市計画区域内と同様に既存不適格建築物の増築、改築に対して自動車車庫等に係る制限の緩和を定めた（令第137条の8を準用）。

第2項は、建蔽率制限について、既存不適格建築物の増築、改築に対して、基準時の建築面積を超えない範囲内で可能とした。

第3項は、既存不適格建築物の大規模の修繕と大規模の模様替えについては、容積率、建蔽率の制限を適用しないものとした。

(公益上必要な建築物の特例)

第 56 条の 12 知事が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めるものについては、この章の規定の全部又は一部を適用しない。(ち)

〔解説〕

第 56 条の 12 公益上必要な建築物である建築物には、学校（各種専門学校を除く。）、郵便局、電気通信交換所、電報業務取扱所、消防署、駅舎等がある。これらの建築物について、知事がやむを得ないと認めるときは、第 5 章の 2 の規定の全部又は一部を適用しない。

第 6 章 罰則

第 57 条 建築物、工作物又は建築設備の設計者（設計図書を用い
ないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施行した
場合においては、その建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）
が第 3 条第 1 項、第 4 条から第 8 条まで、第 10 条から第 15 条ま
で、第 17 条から第 22 条まで、第 25 条、第 26 条、第 30 条から
第 35 条まで、第 37 条、第 38 条、第 44 条第 1 項、第 45 条第 1 項、
第 48 条から第 50 条の 2 まで、第 53 条から第 55 条まで、第 56
条の 4、第 56 条の 5 第 1 項、第 56 条の 7 第 1 項若しくは第 5 項
又は第 56 条の 8 第 1 項若しくは第 2 項の規定に違反した場合は、
50 万円以下の罰金に処する。(に)(と)(ち)(り)(か)(つ)

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主、
工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであると
きは、その設計者又は工事施工者を罰するほか、その建築主、工
作物の築造主又は建築設備の設置者に対しても同項の刑を科する。

- 3 第2条第2項の規定により、この条例の規定が適用されないこととされた市町村の区域内における当該適用されないこととされた日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。(を)

〔解説〕

第57条 第1項は、条例における各規定のうち用語の定義に関する規定等一部を除いたほとんど全ての規定を対象とし、これらの規定に違反した設計者、工事施工者に対して、法第106条の規定により認められている最高50万円以下の罰金を科することとしている。

第2項は、第1項に規定する違反を行った場合、設計者等はもちろん、建築主等の故意による場合は、建築主等に対しても罰則が適用される。

第58条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。(ろ)

〔解説〕

第58条 違反行為があった場合における行為者と、法人又は使用者等との両罰規定を定めたものである。ただし、違反行為を防止するために注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、刑罰を科さないものとされる。

附 則

- 1 この条例は、昭和 35 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 埼玉県建築基準法施行条例（昭和 26 年埼玉県条例第 79 号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。
- 3 旧条例は、この条例施行前になした行為に関する罰則の適用については、この条例施行後においても、なお、その効力を有する。

附 則（昭和 39 年 9 月 29 日条例第 90 号）

- 1 この条例は、昭和 39 年 11 月 1 日から施行する。
- 2 この条例による改正前の埼玉県建築基準法施行条例は、この条例施行前になした行為に関する罰則の適用については、この条例施行後においても、なお、その効力を有する。

附 則（昭和 46 年 6 月 7 日条例第 48 号）

- 1 この条例は、昭和 46 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 この条例による改正前の埼玉県建築基準法施行条例は、この条例施行前にした行為に対する罰則の適用については、この条例施行後においても、なお、その効力を有する。

附 則（昭和 53 年 7 月 7 日条例第 39 号）

この条例は、昭和 53 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（昭和 61 年 3 月 26 日条例第 28 号）

- 1 この条例は、昭和 61 年 6 月 1 日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（昭和 62 年 11 月 10 日条例第 47 号）

この条例は、昭和 62 年 11 月 16 日から施行する。

附 則（平成 5 年 3 月 30 日埼玉県条例第 20 号）

この条例は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号）の施行の日から施行する。

附 則（平成 7 年 3 月 20 日埼玉県条例第 23 号）

- 1 この条例中、第 1 条の規定は平成 7 年 6 月 1 日から、第 2 条の規定は平成 8 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 第 1 条の規定の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号。以下「改正法」という。）第 1 条の規定による改正前の都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の規定により定められている都市計画区域内の用途地域に関しては、改正法附則第 3 条に規定する期間は、第 1 条の規定による改正前の埼玉県建築基準法施行条例第 8 条の 2 の規定は、なお、その効力を有する。

附 則（平成 8 年 10 月 18 日条例第 40 号）

この条例は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 12 年 12 月 26 日条例第 83 号）

- 1 この条例は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。ただし、目次の改正規定（「（第 1 条・第 2 条）」を「（第 1 条—第 2 条の 3）」に改める部分を除く。）、第 2 条の改正規定、第 3 条の改正規定（「都市計画区域」の下に「及び準都市計画区域」を加える部分に限る。）、第 8 条の 2 の表、第 12 条の 2 第 1 項、第 5 章の 2 の章名、第 56 条の 3 第 1 項並びに第 56 条の 7 の見出し、同条第 1 項及び第 2 項の改正規定、同条第 6 項を同条第 7 項とする改正規定、同条第 5 項の改正規定、同項を同条第 6 項とする改正規定、同条第 4 項の改正規定、同項を同条第 5 項とし、同条第 3 項の次に一項を加える改正規定、第 56 条の 8 の見出し、同条第 1 項及び第 2 項、第 56 条の 11 第 1 項及び第 3 項並びに第 57 条第 1 項の改正規定は都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）の施行の日〔平成 13 年 5 月 18 日〕から、別表第二第 1 号の改正規定は公布の日から施行する。

- 2 この条例の施行前にこの条例による改正前の埼玉県建築基準法施行条例の規定によりされた認定、申請等の処分又は手続は、この条例による改正後の埼玉県建築基準法施行条例の相当規定によりされた処分又は手続とみなす。

附 則（平成 13 年 1 月 5 日条例第 1 号）

この条例は、平成 13 年 1 月 6 日から施行する。

附 則（平成 14 年 12 月 24 日条例第 86 号）

この条例は、平成 15 年 1 月 1 日から施行する。

附 則（平成 15 年 7 月 15 日条例第 73 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 17 年 7 月 12 日条例第 86 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 17 年 10 月 18 日条例第 97 号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 56 条の 2 第 1 項第 1 号及び第 57 条第 1 項の改正規定は、平成 18 年 1 月 1 日から施行する。

附 則（平成 18 年 7 月 11 日条例第 51 号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第 8 条の 2 の改正規定は、平成 18 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 19 年 1 月 30 日条例第 2 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 19 年 3 月 13 日条例第 29 号）

この条例は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 20 年 3 月 25 日条例第 25 号）

この条例は、平成 20 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（平成 20 年 7 月 8 日条例第 42 号抄）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 24 年 10 月 16 日条例第 52 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 27 年 5 月 29 日条例第 37 号）

この条例は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

附 則（平成 27 年 7 月 14 日条例第 48 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 28 年 5 月 20 日条例第 41 号）

この条例は、平成 28 年 6 月 1 日から施行する。

附 則（平成 28 年 10 月 18 日条例第 48 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 30 年 3 月 30 日条例第 24 号）

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 30 年 10 月 16 日条例第 38 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 1 年 8 月 30 日条例第 9 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 2 年 3 月 31 日条例第 23 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年 3 月 29 日条例第 24 号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第 10 条―第 12 条関係）

- 1 学校の用途に供する建築物
- 2 病院又は診療所の用途に供する建築物
- 3 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物
- 4 ホテル、旅館又は下宿の用途に供する建築物
- 5 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートル以上のもの
- 6 市場の用途に供する建築物
- 7 劇場、映画館、観覧場、演芸場、公会堂又は集会場の用途に供する建築物
- 8 展示場の用途に供する建築物
- 9 遊技場、ダンスホール、キャバレー又はナイトクラブの用途に供する建築物
- 10 ボーリング場、水泳場、スケート場又はスキー場の用途に供する建築物
- 11 公衆浴場の用途に供する建築物
- 12 倉庫の用途に供する建築物で当該用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以上のもの
- 13 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートル以上のものに限る。）
- 14 工場の用途に供する建築物で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以上のもの