

目次

- 第1章 総則(第1条・第1条の2)
- 第2章 建築物の敷地及び構造(第2条―第4条)
- 第3章 特殊建築物の構造
 - 第1節 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場(第5条―第13条)
 - 第2節 公衆浴場、旅館及びホテル(第14条)
 - 第3節 共同住宅、寄宿舎及び長屋(第15条)
 - 第4節 自動車車庫及び自動車修理工場(第16条)
- 第4章 建築物又はその敷地と道路との関係(第17条―第25条)
- 第5章 日影による中高層の建築物の高さの制限(第26条)
- 第6章 災害危険区域(第27条・第28条)
- 第7章 雑則(第29条―第32条)
- 第8章 罰則(第33条・第34条)
- 附則

第1章 総則

(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39条による災害危険区域の指定及び建築制限、法第40条による建築物の敷地又は構造に関する制限の付加、法第43条第3項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並びに法第56条の2第1項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等の指定は、この条例の定めるところによる。

(用語の定義)

第1条の2 この条例の用語の意義は、法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。)の定めるところによる。

第2章 建築物の敷地及び構造

(がけに近接する建築物)

第2条 建築物を高さ2メートルを超えるがけに接し、又は近接して建築しようとする場合は、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端から、その建築物との間に、そのがけの高さの1.5倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 鉄筋コンクリート造等の重量建築物を、がけの上に建築しようとする場合は、前項の基準を安全上支障がない程度に増大しなければならない。

3 前2項の規定は、建築物の用途、規模若しくは構造、擁壁の設置又はがけの状況により建築物の安全上支障がないと認められる場合には、適用しない。

(木造建築物等の防蟻)

第3条 木造の建築物又は木造とその他の構造とを併用する建築物の木造部分については、その構造耐力上主要な部分は、地面からの高さ20センチメートル以内の部分に設けてはならない。ただし、当該建築物又はその敷地に防蟻上有効な措置が講じられていると認められる場合は、この限りでない。

2 階数が2以上で、かつ、延べ面積500平方メートルを超える木造の建築物は、防蟻上有効な措置を講じなければならない。ただし、土地及び建築物の状況により蟻害のおそれがないと認められる場合は、この限りでない。

(連続式店舗の通路)

第4条 建築物内に設ける各構えごとに区画された連続式店舗(その床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。)の前面には、幅員2.5メートル以上の通路を避難上有効に設けなければならない。ただし、通路の片側のみに構えを有するものにあつては、1.5メートル以上とすることができる。

第3章 特殊建築物の構造

第1節 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場

(出入口の構造)

第5条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂若しくは集会場の用途(以下この項において「興行の用途」という。)のみに供する建築物(複数の興行の用途に供する部分から成る建築物を除く。以下「興行場等」という。)又は一の建築物の中に複数の興行の用途に供する部分が設置される場合若しくは興行の用途に供する部分と興行の用途以外の用途(以下「他の用途」という。)に供する部分とが複合して設置される場合における興行の用途に供する一の客席部分と当該客席部分に併せて設けられる客用の通路、舞台、楽屋等の部分とを合わせた一団の部分(以下「興行場の用途に供する部分」という。)の出入口は、次の各号に定めるところにより設け、かつ、これを避難上有効に配置しなければならない。

- (1) 出入口の数は、2以上とすること。
 - (2) 出入口の幅は、避難の際に当該出入口を通過すると想定される人数に0.8センチメートルを乗じて得た数値(その数値が1メートルに満たないときは、1メートル)以上とすること。
 - (3) 日常的に使用する出入口の幅の合計は、前号の出入口の幅の合計の2分の1以上とすること。
- 2 興行場等又は興行場の用途に供する部分の客席部分(一の舞台に併せて設けられる客席部分が、避難の際に相互に行き来できない部分に区画されるときは、それぞれの区画された部分をいう。以下この項において同じ。)の出入口は、次の各号に定めるところにより設け、かつ、これを避難上有効に配置しなければならない。
- (1) 出入口の数は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上とすること。

客席部分の定員(単位 人)	出入口数
29以下のもの	1
30以上299以下のもの	2
300以上599以下のもの	3
600以上999以下のもの	4
1,000以上のもの	5

- (2) 出入口の幅は、前項第2号及び第3号に定めるところによること。
- 3 前項第1号の表の客席部分の定員は、次に掲げる数を合算して算定する。
- (1) 個人別に区画されたいす席を設ける部分については、当該部分にあるいす席の数
 - (2) 長いす式のいす席を設ける部分については、当該部分にある長いす席の幅を0.4メートルで除して得た数(その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。)
 - (3) 配列が特定できないいす席を設ける部分については、当該部分の面積を0.45平方メートルで除して得た数(その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。)
 - (4) ます席を設ける部分については、当該部分の面積を0.3平方メートルで除して得た数(その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。)
 - (5) 立ち席の部分については、当該部分の面積を0.2平方メートルで除して得た数(その数に1未満の端数があるときは、これを1に切り上げる。)
- (階段の幅等)

第6条 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段の幅は、避難の際に当該階段を通過すると想定される人数に1センチメートルを乗じて得た数値以上としなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、階段を全第123条に規定する屋外に設ける避難階段又は特別避難階段とした場合の興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される一の階から直下階(その階が地階にあるときは、直上階)に通じる階段の幅は、当該階段を避難経路とする階(一の興行場の用途に供する部分の客席部分が複数階にわたるときは、当該階段を避難経路とする階のうち当該一の興行場の用途に供する部分の階を併せて一の階とみなす。)のうち避難の際に当該階段へ進入すると想定される人数が最大の階における当該人数に1センチメートルを乗じて得た数値以上とすることができる。
- 3 前項の屋外に設ける避難階段には、各階ごとに避難の際に当該階段を通過すると想定される人数に0.05平方メートルを乗じて得た数値以上の面積の前室又はバルコニーを設けなければならない。
- 4 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段は、第1項及び第2項の規定により計算した数値の合計の2分の1以上が、前条第1項第3号の日常的に使用する出入口付近に通じるように配置しなければならない。

- 5 第1項及び第2項の規定にかかわらず、興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段で、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分と共用するものの幅は、共用するそれぞれの用途の部分につき、第1項若しくは第2項又は令第23条若しくは令第124条の規定により必要とされる階段の幅を合計した数値以上としなければならない。
- 6 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段に通じる避難階以外の階における出入口の幅は、避難の際に当該階段に進入すると想定されるそれぞれの階における人数に0.8センチメートルを乗じて得た数値(その数値が1メートルに満たないときは、1メートル)以上としなければならない。
- 7 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段の避難階における出入口の幅は、当該階段の避難階における幅の10分の8以上としなければならない。
(避難階段等の設置)

第7条 興行場等又は興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段で、次の各号のいずれかに該当するものは、令第123条に規定する屋外に設ける避難階段又は特別避難階段としなければならない。

- (1) 客席部分から直接進入することができる階段
- (2) 客席部分の最下部が避難階より6メートルを超えて下方にある場合における当該客席部分の避難の際に使用される階段
(避難通路の幅等)

第8条 興行場の用途に供する部分から第6条第5項に規定する階段までの経路は、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分(共用の部分を除く。)を経由してはならない。

- 2 避難階における興行場の用途に供する部分から屋外に避難するための出入口(以下「屋外出入口」という。)までの経路は、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分(共用の部分を除く。)を経由してはならない。
- 3 前2項の経路となる通路及び当該通路に通じる屋外出入口の幅は、興行場の用途に供する部分の避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.8センチメートルを乗じて得た数値以上としなければならない。
- 4 興行場の用途に供する部分の避難の際に使用される階段の避難階における出入口(次項において「階段出入口」という。)から屋外出入口までの経路は、他の興行場の用途に供する部分又は他の用途に供する部分(共用の部分を除く。)を経由してはならない。
- 5 前項の経路となる通路及び当該通路に通じる屋外出入口の幅は、当該通路に通じる階段出入口の幅を合計した数値以上としなければならない。
- 6 第4項の経路を第2項の経路と共用するときの当該経路となる通路及び当該通路に通じる屋外出入口の幅は、前項に規定する幅と第3項に規定する幅とのいずれか大きい幅としなければならない。
- 7 興行場等及び興行場の用途に供する部分を有する建築物の敷地内には、屋外出入口及び屋外に設ける避難階段の地上における出入口から、幅4メートル以上の道(都市計画区域内にあっては、法第42条第1項に規定する道路)、公園、広場その他の空地に通じる通路を設けなければならない。
- 8 前項の通路の幅は、当該通路に通じる屋外出入口及び屋外に設ける避難階段の地上における出入口の幅を合計した数値以上としなければならない。
(客用の通路の構造)

第9条 興行場等及び興行場の用途に供する部分の内部の客用の通路(客席部分の通路を除く。)は、次の各号に定めるところにより設けなければならない。

- (1) 通路の幅は、避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.6センチメートルを乗じて得た数値(その数値が1.2メートルに満たないときは、1.2メートル)以上とすること。
- (2) 通路の幅は、当該通路に面した扉の開閉の際においても前号の数値の2分の1以上を確保すること。
- (3) 通路の幅は、避難方向に向かって狭くならないこと。
- (4) 避難のために用いられない通路の長さは、10メートル以下とすること。
(客席部分の構造)

第10条 興行場等及び興行場の用途に供する部分の客席がいす席である場合は、いすの前後の間隔は、水平投影距離で35センチメートル以上とし、当該客席が横列8席を超える場合は、35センチメー

トルに、8席を超える1席につき1センチメートルの割合で加算して得た数値以上としなければならない。

- 2 興行場等及び興行場の用途に供する部分の客席部分の床を段床とする場合は、各段の床幅は、80センチメートル以上とし、前段との高さの差が50センチメートル以上あるときは、客席の前面に高さ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。
- 3 興行場等及び興行場の用途に供する部分の客席部分の通路は、次の各号に定めるところにより設けなければならない。
 - (1) 客席がいす席である場合は、客席横列の両側に縦通路を設け、客席縦列20席以内ごとに横通路を設けること。
 - (2) 客席がます席である場合は、すべてのます席が縦通路又は横通路に面するように設けること。
 - (3) 両側に客席を有する縦通路はその最前部及び最後部を横通路又は客席部分の出入口に連結し、横通路は客席部分の出入口に連結すること。
 - (4) 段床を縦断する縦通路でその高低差が3メートルを超えるものにあつては、高低差3メートル以内ごとに横通路を設けること。
 - (5) 縦通路の幅は、避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.6センチメートルを乗じて得た数値(両側に客席がある場合でその数値が80センチメートルに満たないときは80センチメートル、片側だけに客席がある場合でその数値が60センチメートルに満たないときは60センチメートル、ます席に面する場合でその数値が40センチメートルに満たないときは40センチメートル)以上とすること。
 - (6) 横通路の幅は、避難の際に当該通路を通過すると想定される人数に0.6センチメートルを乗じて得た数値(その数値が1メートルに満たないときは1メートル、ます席に面する場合でその数値が40センチメートルに満たないときは40センチメートル)以上とすること。
 - (7) 通路を傾斜路とする場合は、そのこう配を10分の1以下とすること。(客席部分と舞台部分との区画)

第11条 客席部分(通路を除く。)の床面積の合計が200平方メートルを超える興行場等及び興行場の用途に供する部分の舞台部分(花道等の部分を除く。)と客席部分との境界は、準耐火構造の額壁で区画し、これを小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。
(映写室とその他の部分との区画)

第12条 興行場等及び興行場の用途に供する部分の映写室とその他の部分との境界は、準耐火構造の床若しくは壁又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画しなければならない。
(この節における制限の緩和)

第13条 この節の規定については、市長が防火上及び避難上支障がないと認める場合は、制限を緩和することができる。

第2節 公衆浴場、旅館及びホテル

(ボイラー室等の構造)

第14条 公衆浴場、旅館及びホテルのボイラー室等の構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。

- (1) 主要構造部を耐火構造とすること。ただし、屋根については、不燃材料で造り、又はふく場合は、この限りでない。
- (2) 外壁の開口部には、法第2条第9号の2ロに規定する防火設備を設けること。
- (3) ボイラー室等とその他の部分とは、耐火構造の壁で区画し、その開口部には、特定防火設備を設けること。

第3節 共同住宅、寄宿舎及び長屋

(共同住宅等の構造等)

第15条 共同住宅、寄宿舎及び長屋(以下「共同住宅等」という。)の用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものを、法別表第1(4)項(i)欄に掲げる用途に供する部分の上階に設ける建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

- 2 共同住宅等の用途に供する建築物の床(最下階の床を除く。)又は階段が木造である場合(準耐火構造である場合を除く。)においては、その床下の天井又はその階段裏の仕上げは、準不燃材料でしなければならない。

第4節 自動車車庫及び自動車修理工場

(車庫等の構造)

第16条 自動車車庫(その床面積の合計が50平方メートル以下のものを除く。)又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものは、これらの用途に供する部分の主要構造部を一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、又は不燃材料で造らなければならない。

- (1) 当該用途に供する部分の上に2以上の階があるもの
- (2) 当該用途に供する部分の上の階の居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの

第4章 建築物又はその敷地と道路との関係

(適用区域)

第17条 この章の規定は、都市計画区域内に限り、適用する。

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

第18条 建築物の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの敷地は、幅員4メートル以上の道路に6メートル以上接しなければならない。

(特殊建築物の敷地と道路との関係)

第19条 特殊建築物(法別表第1(い)欄に掲げる用途に供するものをいい、(2)項にあつては、診療所で患者の収容施設のないもの及び長屋を含む。)でその用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるものの敷地は、道路に4メートル以上接しなければならない。

(興行場等の敷地と道路との関係)

第20条 興行場等及び興行場の用途に供する部分を有する建築物の敷地は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の道路に接しなければならない。

客席部分の定員(単位 人)	道路の幅員(単位 メートル)
300以下のもの	4.0
301以上1,000以下のもの	6.0
1,001以上のもの	8.0

2 前項の建築物の主要な出入口の前面には、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上の奥行を有し、かつ、第5条第1項第2号の規定により計算した数値以上前項の道路に接する空地を設けなければならない。

客席部分の定員(単位 人)	奥行(単位 メートル)
300以下のもの	1.5
301以上1,000以下のもの	2.0
1,001以上のもの	3.0

3 前2項の表の客席部分の定員の算定については、第5条第3項の規定を準用する。

4 第2項の空地内には、主要構造部が一時間準耐火基準に適合する準耐火構造又は不燃材料で造られた建築物の部分(高さ3メートル以上にあるものに限る。)を突き出すことができる。

(物品販売業を営む店舗及び飲食店の敷地と道路との関係)

第21条 物品販売業を営む店舗及び飲食店の用途に供する建築物(当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のものを除く。)の敷地は、当該用途に供する床面積が最大の階におけるその床面積100平方メートルにつき120センチメートルの割合で計算した数値以上が幅員6メートル以上の道路に接しなければならない。

2 前項の建築物の主要な出入口の前面には、前項に規定する数値の2分の1以上道路に接する奥行2メートル以上の空地を設けなければならない。

3 前項の空地には、前条第4項の規定を準用する。

(共同住宅及び長屋の出入口)

第22条 共同住宅及び長屋(耐火建築物及び準耐火建築物を除く。)の主要な出入口は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (1) 主要な出入口に面する幅員4メートル以上の通路を道路に通ずるよう敷地内の空地に設けたもの
- (2) 床面積の合計が200平方メートル以下のもの

(自動車車庫及び自動車修理工場の敷地と道路との関係)

第23条 自動車車庫及び自動車修理工場(その用途に供する床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。以下同じ。)の敷地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、交通上支障がないと認められるときは、この限りでない。

(1) 幅員6メートル未満の道路

(2) 交差点若しくは曲り角から5メートル以内の道路又は急坂の道路

(3) 電車停留所、引返場、安全地帯、横断歩道、橋、踏切、トンネル又は陸橋から10メートル以内の道路

2 自動車車庫又は自動車修理工場の主要な出入口の前面には、その出入口の幅以上道路に接する奥行2メートル以上の空地を設けなければならない。

3 前項の空地には、第20条第4項の規定を準用する。

(倉庫業を営む倉庫等の敷地と道路との関係)

第24条 倉庫業を営む倉庫、貨物等の集配所及び卸売市場の敷地と道路との関係については、前条の規定を準用する。

(制限の緩和)

第25条 この章の規定(第23条を除く。)は、市長が建築物の配置、用途、構造、規模及び建築物の周囲の状況により避難上及び通行の安全上支障がないと認める場合は、適用しない。

第5章 日影による中高層の建築物の高さの制限

(日影による中高層の建築物の高さの制限に係る区域等の指定)

第26条 法第56条の2第1項の規定により指定する対象区域は、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、同項の規定により法別表第4(は)欄の高さのうちから指定する高さは次の表の中欄に掲げる高さとし、同項の規定により法別表第4(に)欄の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(は)欄の高さ	法別表第4(に)欄の号
第一種低層住居専用地域の全域 第二種低層住居専用地域の全域 田園住居地域の全域		(二)
第一種中高層住居専用地域の全域 第二種中高層住居専用地域の全域	4メートル	(二)
第一種住居地域の全域 第二種住居地域の全域 準住居地域の全域	4メートル	(二)

第6章 災害危険区域

(災害危険区域)

第27条 法第39条第1項の規定により指定する災害危険区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域とする。

(建築の制限)

第28条 前条の災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物は、建築してはならない。ただし、建築物の構造若しくは敷地の状況又は急傾斜地崩壊防止工事の施行等により被害を受けるおそれがないと認められる場合は、この限りでない。

第7章 雑則

(既存建築物等に関する制限の緩和)

第29条 法第3条第3項第3号及び第4号に規定する建築物若しくはその敷地又は当該建築物若しくはその敷地の部分で、特定行政庁が、その建築物、敷地等の状況により、やむを得ないと認めるものについては、第2章及び第3章の規定を緩和して適用することができる。

(仮設興行場等並びに一時的な用途変更に係る興行場等及び特別興行場等に対する特例)

第30条 法第85条第6項若しくは第7項の規定により許可を受けた仮設興行場等又は法第87条の3第6項の規定により許可を受けた興行場等若しくは同条第7項の規定により許可を受けた特別興行場等について、安全上及び防火上支障がないと認められる場合は、第2章及び第3章の規定は、適用しない。

(建築物又はその敷地と道路との関係の特例)

第31条 法第43条第2項第1号の規定による認定又は同項第2号の規定による許可を受けた建築物又はその敷地については、第4章の規定は、適用しない。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第32条 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受けた建築物に対する第8条第7項及び第8項並びに第4章の規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

第8章 罰則

第33条 第2条第1項若しくは第2項、第3条第1項、第4条から第12条まで、第14条から第16条まで、第18条から第20条第2項まで、第21条第1項若しくは第2項、第22条、第23条第1項若しくは第2項(第24条において準用する場合を含む。)又は第28条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(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工した場合は、当該建築物の工事施工者)は、20万円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築物の建築主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、当該建築主に対して前項の刑を科する。

第34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前条第1項の刑を科する。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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、八代市建築基準条例(平成14年八代市条例第14号。以下「合併前の条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 施行日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお合併前の条例の例による。

附 則(平成27年3月25日条例第9号)

この条例は、平成27年6月1日から施行する。

附 則(平成30年3月23日条例第9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9月21日条例第35号)

この条例は、規則で定める日から施行する。

(平成30年規則第23号で平成30年9月25日から施行)

附 則(平成31年3月22日条例第6号)

この条例中第1条の規定は公布の日から、第2条の規定は規則で定める日から施行する。

(令和元年規則第8号で令和元年6月25日から施行)

附 則(令和4年10月5日条例第31号)

この条例は、公布の日から施行する。