

階数が3以上である大規模建築物の敷地が接する部分の長さ等

高松市建築基準法施行条例抜粋

第27条の2 都市計画区域内における延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物(地階を除く階数が3以上で、かつ、高さが12メートルを超えるものに限る。)の敷地は、幅員6メートル以上の道路(法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至る道路であって、避難及び通行の安全上支障がないと認められるものに限る。以下この条において同じ。)に1箇所で6メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものでなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合において、第1号にあっては同号に規定する道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設け、第2号又は第3号にあってはこれらの号に規定する道路に敷地が接する部分に出入口(一の道路にあっては、主要な出入口)を設けたときは、この限りでない。

(1) 幅員4メートル以上の道路に1箇所敷地の外周の7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。

(2) それぞれの幅員が4メートル以上の2以上の道路に連続して敷地の外周の7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、それぞれの道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。

(3) それぞれの幅員が4メートル以上で、その和が9メートル以上の2以上の道路に接し、かつ、その建築物の敷地の外周の10分の3以上がこれらの道路に接するとき。

高松市建築基準法施行条例第27条の2第1項

1. 大規模建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員
2. その敷地が道路に接する部分の長さ及び出入口の位置等
3. ただし書きによる**3つの緩和規定**について定めています。

対象とするもの 都市計画区域内で延べ面積1,000平方メートルを超える建築物
(地階を除く階数が3以上かつ、高さ12メートルを超えるもの)

敷地は 幅員6メートル以上の**道路(注1)**に1箇所6メートル以上の接道要
かつ、接する部分に主要な**出入口(注2)**要

(注1) 道路の定義 (接しなければならない道路の定義・・・この条において同じ)

建築基準法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至る道路に限る。

建築基準法第42条に規定する道路(4メートル以上の幅員)で2分類されます。

1. 第1項第1号(道路法)
第1項第3号(現存道)
第1項第4号(計画道) **該当する道路**
2. 第1項第2号(都市計画法、区画整理法等による道路)
第1項第5号(道路位置指定) **に該当する道路で**
第2項(2項道路)
第3項(4メートル以下の指定道路) **を経由しないで**
第1項第1号(道路法)
第1項第3号(現存道)
第1項第4号(計画道) **該当する道路に至る道路**

(注2) 主要な出入口の定義

「主要な出入口」とは、建築物の主要な出入口（複数ある場合においては、そのうちの1以上）から、敷地内の道路によりその出口まで接続されるものとする。

建築物の主要な出入口については、その建築物の用途により判断する必要がありますが、原則として、避難及び通行の安全を有効に確保できる出入口を言います。建築物の各部から、階段、廊下など通常の歩行経路により接続される出入口（玄関等）がこれに該当し、**単なる避難用の出口で通常時の出入には利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出入口などはこれに該当しません。**

また、複合用途の建築物の場合には、原則としてその過半をしめる用途の主要な出入口に接続するものとします。

3つの緩和規定

第1号

- ・ 幅員4メートル以上の道路に、敷地の外周の7分の1以上が接する
- ・ 道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行う
- ・ 道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設ける

第2号

- ・ 幅員4メートル以上の道路に、**連続して**敷地の外周の7分の1以上が接する
- ・ 道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行う
- ・ 道路に敷地が接する部分に出入口（一の道路にあっては、主要な出入口）を設ける

「公共の用に供する空地」を設けることを条件とします。

空地は敷地面積に算入することは可能ですが、青空の空地とします。

「避難及び通行の安全に寄与する整備を行う」とは、原則として前面道路と同等の道路状に整備することをいいます。

なお、この規定は奥行きが間口の2.5倍以内であるような長方形の敷地を想定した規定であり、少なくとも「敷地の7分の1」の長さは連続して道路に接する敷地でなければなりません。

また、**道路に接する長さが「敷地の外周の7分の1」を超える場合には、接する部分の全てが整備の対象となるので注意が必要です。**

第3号

敷地が「2以上の道路」に接する場合の緩和規定であり、2以上の方向への避難を確保するために、次のことを満たすことが要件となります。

- ・ それぞれの道路の幅員が4メートル以上
- ・ その幅員の和が9メートル以上
- ・ これらの道路に敷地の外周の10分の3以上が接すること
- ・ 道路に敷地が接する部分に出入口（一の道路にあっては、主要な出入口）を設ける

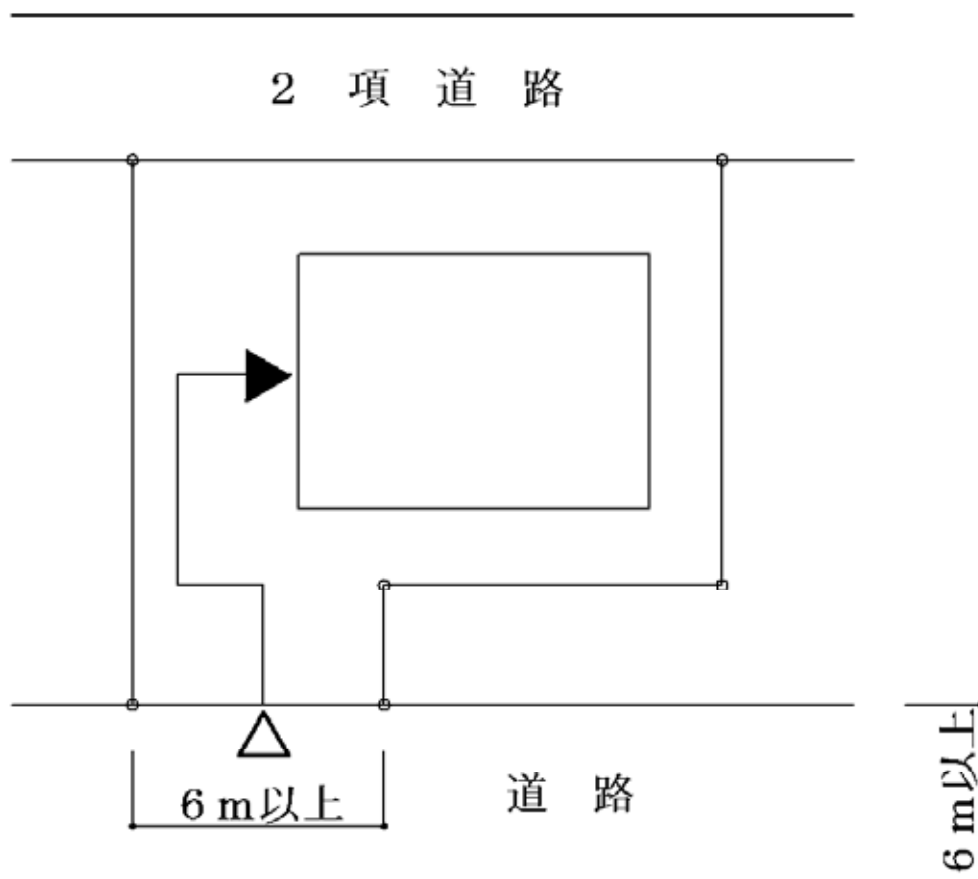
これらの敷地が道路に接する部分については、前各号に定めるような公共の用に供する空地の整備の条件はありません。

なお、前面道路とは、敷地が2メートル以上接しているものをいうので、「2以上の道路に接し」とは、それぞれに1箇所ずつ2メートル以上接していることが必要です。

高松市建築基準法施行条例第27条の2第2項

市長の認定に係る緩和規定です。なお、周囲に前項の基準と同等とみなせる空地等を有するもので、本認定とする場合、当該空地等の部分が建築基準法第42条の道路に該当しない場合は、別途、建築基準法第43条第2項第2号の許可を受ける必要があります。

敷地が 6 m 以上の道路と 2 項道路に接している場合

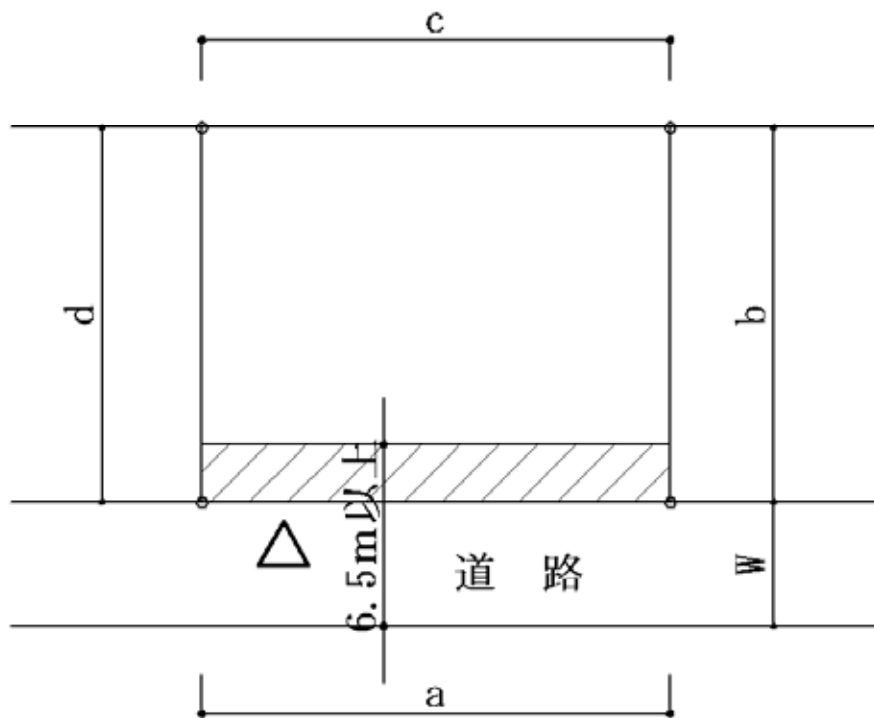


— 敷地内通路

▲ 建築物の主要な出入口

△ 敷地の主要な出入口

緩和規定 第1号



$$4\text{m} \leq W < 6\text{m}$$

$$a \geq 1/7 (a+b+c+d)$$

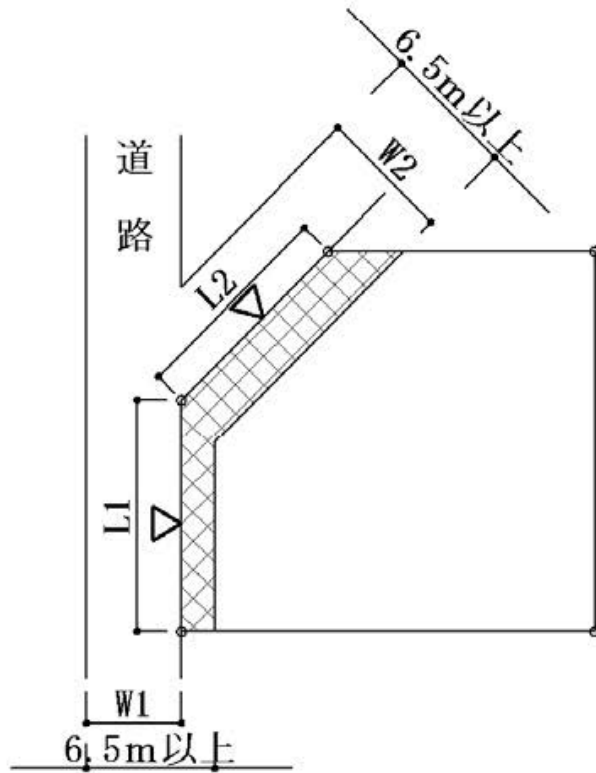


公共の用に供する空地



敷地の主要な出入口

緩和規定 第2号



$$4\text{m} \leq W_1 < 6\text{m} \quad 4\text{m} \leq W_2 < 6\text{m}$$

$$L_1 + L_2 \geq L/7$$

$$L_1 < L/7 \quad L_2 < L/7$$

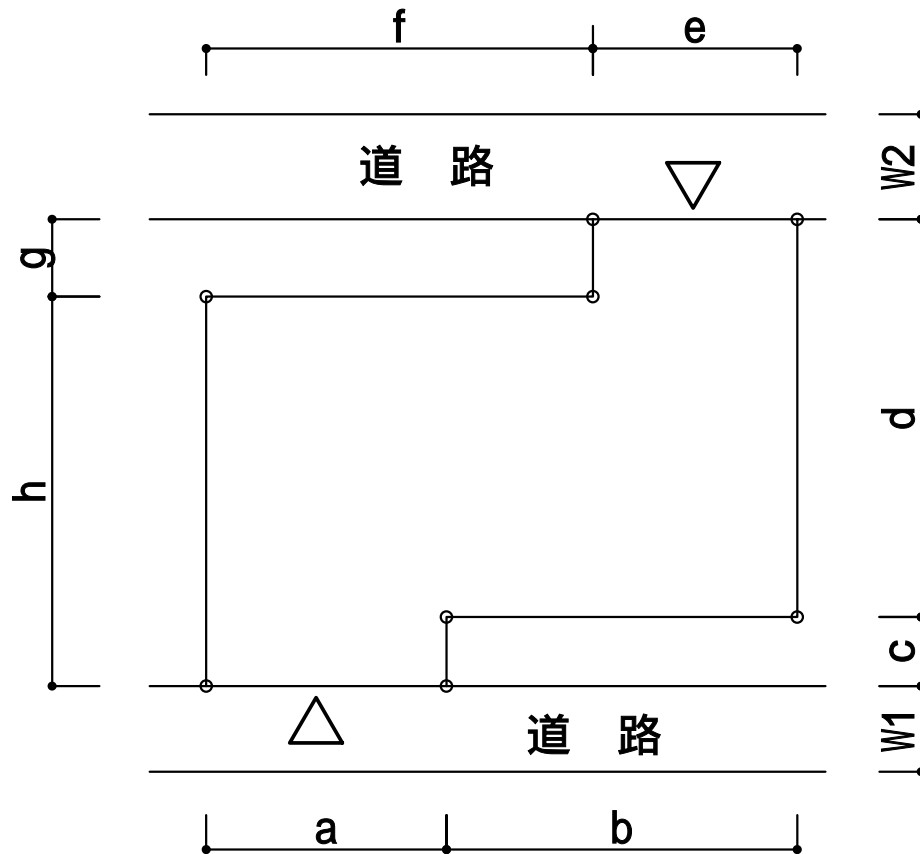


公共の用に供する空地



敷地の主要な出入口
(一の道路にあっては、主要な出入口)

緩和規定 第3号



W1 4m

W2 4m

w1+W2 9m

a+e $\frac{3}{10}(a+b+c+d+e+f+g+h)$

ただし a、e 2m

敷地の主要な出入口

(一の道路にあっては、主要な出入口)