

政策会議付議事案書 (令和5年1月10日)

提案課名 建築指導課

報告者名 小谷 幹夫

<p>事案名</p>	<p>秦野市建築基準条例の一部を改正することについて</p>	<p>資料 有</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>建築基準法及び建築基準法施行令の一部改正に伴い、次の事項について、秦野市建築基準条例の一部を改正するものです。</p> <p>1 建築物の容積率に関する特例認定申請手数料を定めること                  2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が令和4年6月17日に公布されました。                  これに伴う「建築基準法」の改正事項のうち、「建築物の容積率に関し、住宅又は老人ホーム等に設ける給湯設備等の建築物の部分であって、市街地の環境を害するおそれがないものについては、特定行政庁の認定を受けることにより、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこと」とされたことから、その認定に係る手数料を定めるため、条例の一部を改正するものです。</p> <p>2 共同住宅等の階段に係る規定を緩和すること                  建築物の防火・避難関係規定の合理化等に係る「建築基準法施行令」の一部改正（令和2年4月1日施行）では、安全性の確保を前提としつつ、建築物の特性等に応じた基準の設定や既存の規定の合理化が可能となりました。                  これに伴い、現行条例に規定する「共同住宅等の階段に係る規定を緩和」するため、条例の一部を改正するものです。</p> <p>3 共同住宅等及び長屋の敷地内通路の幅員に係る規定を緩和すること                  前項と同様に、「建築基準法施行令」の一部改正に伴い、現行条例に規定する「共同住宅等及び長屋の敷地内通路の幅員に係る規定を緩和」するため、条例の一部を改正するものです。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>1 カーボンニュートラル関連（資料1）                  (1) 令和4年 6月17日 改正建築基準法の公布                  (2) 令和4年11月16日 改正建築基準法施行令の公布                  (3) 令和5年 4月 1日 改正建築基準法及び改正建築基準法施行令等の施行</p> <p>2 避難関係規定関連（資料2、3）                  (1) 令和元年12月11日 改正建築基準法施行令の公布                  (2) 令和2年 4月 1日 改正建築基準法施行令の施行</p>	

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">決定等を要する事項</p>	<p>建築基準法及び建築基準法施行令の一部改正に伴い、建築基準条例の一部を次のとおり改正すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の認定事務に係る手数料（27,000円）を定めること。</li> <li>2 共同住宅等の階段に係る規定を緩和し、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の避難階以外の階については、2以上の直通階段又はこれに代わる施設の設置を求めないこととする。</li> <li>3 共同住宅等及び長屋の敷地内通路の幅員に係る規定を緩和し、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物については、その幅員を90センチメートル以上とすること。</li> </ol>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今後の取扱い</p>	<p>令和5年3月 令和5年3月市議会第1回定例会に条例改正議案を提出  施行日 令和5年4月1日から施行する。</p>

建築基準法第 5 2 条第 6 項第 3 号（建築物の容積率）の規定に基づく特例認定申請手数料について（条例第 6 4 条、別表第 5 関係）

令和 5 年 1 月 1 0 日

建築指導課

**1 法改正の概要**

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、都市計画において定められた数値以下としなければなりません。

建築基準法の改正により、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国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、容積率の算定の基礎となる延べ面積には、算入しないものとされました。

**2 認定対象となる建築物の部分**

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国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）

**3 手数料**

県内統一の考えにより、建築基準法に基づく他の条項の認定手数料と同額（27,000円）とします。

共同住宅、寄宿舍及び下宿のうち、小規模なものの一部について、  
2以上の直通階段等を求めないことについて（条例第19条関係）

令和5年1月10日

建築指導課

## 1 法の概要

建築基準法施行令第121条では、二方向に避難路を確保することにより、火災時に一方の経路が通行不能となった場合に、もう一方からの避難を確保するため、建築物の用途及び規模によって、その階から避難階又は地上に通じる2以上の直通階段を設けることを求めています。

一方、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な共同住宅等で、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものについては、在室者が少なく、避難経路が短いことから、迅速に避難することが可能であるため、2以上の直通階段を求めています。

## 2 条例改正の概要

条例では、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される建築物について、その構造や規模によって、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けることを求めています。

法の趣旨を踏まえ、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについて、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものにあつては2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けることを求めないものです。

2以上の直通階段を設けなければならない共同住宅等の階			
	木造建築物等	主要構造部が不燃材料 で造られているもの	耐火構造、 準耐火構造等
建築基準法 施行令 第121条	居室の床面積の合計が 100㎡を超える階 ※1	居室の床面積の合計が200㎡を超え る階	
	※1 階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のもので、階段の部分と その階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものは、 2以上の直通階段不要		
建築基準 条例 第19条	居室の床面積の合計が 50㎡を超える階 ※2	居室の床面積の合計が 100㎡を超える階 ※2	—
	※2 階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のもので、 階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切 壁等で区画しているものは、2以上の直通階段等不 要		

共同住宅等及び長屋のうち、小規模なものについて、敷地内通路  
の幅員を90センチメートル以上とすることについて  
(条例第20条、第24条関係)

令和5年1月10日

建築指導課

## 1 法の概要

建築基準法施行令第128条では、共同住宅や飲食店等の不特定多数の者が利用する建築物について、在室者の避難を確保するため、屋外への出口から道路等に通じる敷地内通路の幅員を1.5メートル以上とすることを求めています。

一方、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なものについては、在室者が少なく、避難時に通路の途中において滞留が発生しづらいこともあり、その幅員を90センチメートル以上とすることができます。

## 2 条例改正の概要

条例では、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に使用される建築物について、その規模によって、主要な出口から道路等に通じる敷地内通路の幅員を1.5メートル以上とすることを求めています。

法の趣旨を踏まえ、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に使用される建築物のうち、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、敷地内通路の幅員を90センチメートル以上とするものです。

### (1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿

改正前		改正後		
		階数		
床面積 (A)	階数		階数	
	3以下	4以上	3以下	4以上
$A \leq 100 \text{ m}^2$	1.5 m		90 cm	1.5 m
$100 \text{ m}^2 < A < 200 \text{ m}^2$	2 m			2 m
$200 \text{ m}^2 \leq A \leq 300 \text{ m}^2$			3 m	
$300 \text{ m}^2 < A \leq 500 \text{ m}^2$	4 m		4 m	

(2) 長屋

		改正前		改正後	
戸数	床面積 (A)	階数		階数	
		3 以下	4 以上	3 以下	4 以上
2 以下	$A < 200 \text{ m}^2$	2 m		90 cm	2 m
	$200 \text{ m}^2 \leq A$				
3 以上	$A < 200 \text{ m}^2$	3 m		90 cm	3 m
	$200 \text{ m}^2 \leq A$				

秦野市建築基準条例の一部を改正することについて

秦野市建築基準条例の一部を別紙のとおり改正するものとする。

令和5年 月 日提出

秦野市長 高橋昌和

#### 提案理由

建築基準法及び建築基準法施行令の一部改正に伴い、次のとおり改正するものであります。

- (1) 容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の認定事務に係る手数料を定めること。
- (2) 共同住宅等の階段に係る規定を緩和し、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の避難階以外の階については、2以上の直通階段又はこれに代わる施設の設置を求めないこととすること。
- (3) 共同住宅等及び長屋の敷地内通路の幅員に係る規定を緩和し、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物については、その幅員を90センチメートル以上とすること。

秦野市建築基準条例の一部を改正する条例

秦野市建築基準条例（平成12年秦野市条例第26号）の一部を次のように改正する。

第19条に次の1項を加える。

- 3 前2項の規定は、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の避難階以外の階（階段の部分（その部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）とその階段の部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）とが間仕切壁若しくは戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で政令第112条第19項第2号に規定する構造であるもので区画されている建築物又は同条第15項の規定により国土交通大臣が定める建築物の避難階以外の階に限る。）については、適用しない。

第20条第1項の表中「1. 5メートル」及び「2メートル」の次に「（階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物は、90センチメートル）」を加える。

第24条に次の1項を加える。

- 2 階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の長屋に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「3メートル（2以下の住戸の専用の通路については、2メートル）」とあるのは、「90センチメートル」とする。

別表第5中第51号を第52号とし、第50号の次に次の1号を加える。

(51) 建築物の容積率に関する特例認定申請手数料 27,000円

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。



秦野市建築基準条例の一部を改正することについて

**1 建築基準法第52条第6項第3号（建築物の容積率）の規定に基づく特例認定申請手数料について（条例第64条、別表第5関係）**

(1) 法改正の概要

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、都市計画において定められた数値以下としなければなりません。

建築基準法の改正により、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国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、容積率の算定の基礎となる延べ面積には、算入しないものとされました。

(2) 認定対象となる建築物の部分

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国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）

(3) 手数料

県内統一の考えにより、建築基準法に基づく他の条項の認定手数料と同額（27,000円）とします。

**2 共同住宅、寄宿舍及び下宿のうち、小規模なものの一部について、2以上の直通階段等を求めないことについて（条例第19条関係）**

(1) 法の概要

建築基準法施行令第121条では、二方向に避難路を確保することにより、火災時に一方の経路が通行不能となった場合に、もう一方からの避難を確保するため、建築物の用途及び規模によって、その階から避難階又は地上に通じる2以上の直通階段を設けることを求めています。

一方、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な共同住宅等で、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区

画しているものについては、在室者が少なく、避難経路が短いことから、迅速に避難することが可能であるため、2以上の直通階段を求めています。

(2) 条例改正の概要

条例では、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される建築物について、その構造や規模によって、その階から避難階又は地上に通じる2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けることを求めています。

法の趣旨を踏まえ、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについて、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものにあつては2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けることを求めないものです。

2以上の直通階段を設けなければならない共同住宅等の階			
	木造建築物等	主要構造部が不燃材料 で造られているもの	耐火構造、 準耐火構造等
建築基準法施行令 第121条	居室の床面積の合計が 100㎡を超える階 ※1	居室の床面積の合計が200㎡を超える階	
	※1 階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のもので、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものは、2以上の直通階段不要		
建築基準条例 第19条	居室の床面積の合計が 50㎡を超える階 ※2	居室の床面積の合計が 100㎡を超える階 ※2	—
	改正（追加） ※2 階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のもので、階段の部分とその階段の部分以外の部分とが間仕切壁等で区画しているものは、2以上の直通階段等不要		

3 共同住宅等及び長屋のうち、小規模なものについて、敷地内通路の幅員を90センチメートル以上とすることについて（条例第20条、第24条関係）

(1) 法の概要

建築基準法施行令第128条では、共同住宅や飲食店等の不特定多数の者が利用する建築物について、在室者の避難を確保するため、屋外への出

口から道路等に通じる敷地内通路の幅員を1.5メートル以上とすることを求めています。

一方、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なものについては、在室者が少なく、避難時に通路の途中において滞留が発生しづらいこともあり、その幅員を90センチメートル以上とすることができます。

(2) 条例改正の概要

条例では、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に使用される建築物について、その規模によって、主要な出口から道路等に通じる敷地内通路の幅員を1.5メートル以上とすることを求めています。

法の趣旨を踏まえ、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に使用される建築物のうち、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、敷地内通路の幅員を90センチメートル以上とするものです。

ア 共同住宅、寄宿舍又は下宿

床面積 (A)		改正前		改正後	
		階数		階数	
		3以下	4以上	3以下	4以上
$A \leq 100 \text{ m}^2$		1.5 m		90 cm	1.5 m
$100 \text{ m}^2 < A < 200 \text{ m}^2$		2 m			2 m
$200 \text{ m}^2 \leq A \leq 300 \text{ m}^2$					
$300 \text{ m}^2 < A \leq 500 \text{ m}^2$		3 m		3 m	
$500 \text{ m}^2 < A$		4 m		4 m	

イ 長屋

戸数	床面積 (A)	改正前		改正後	
		階数		階数	
		3以下	4以上	3以下	4以上
2 以下	$A < 200 \text{ m}^2$	2 m		90 cm	2 m
	$200 \text{ m}^2 \leq A$				
3 以上	$A < 200 \text{ m}^2$	3 m		90 cm	3 m
	$200 \text{ m}^2 \leq A$				

#### 4 施行日

令和5年4月1日

議案第 号 秦野市建築基準条例の一部を改正する条例案新旧対照表

新	旧
<p>(共同住宅等の階段)</p> <p>第19条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 前2項の規定は、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の避難階以外の階（階段の部分（その部分からのみ人が出入りすることのできる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）とその階段の部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）とが間仕切壁若しくは戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で政令第112条第19項第2号に規定する構造であるもので区画されている建築物又は同条第15項の規定により国土交通大臣が定める建築物の避難階以外の階に限る。）については、適用しない。</p> <p>(共同住宅等の主要な出口)</p> <p>第20条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に使用される建築物の避難階においては、主要な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条及び第24条において同じ。）から道路、公園、広場その他の空地に通じる次の表に掲げる有効な幅員以上の敷地内通路を設けなければならない。</p>	<p>(共同住宅等の階段)</p> <p>第19条 (略)</p> <p>2 (略)</p>          <p>(共同住宅等の主要な出口)</p> <p>第20条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に使用される建築物の避難階においては、主要な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条及び第24条において同じ。）から道路、公園、広場その他の空地に通じる次の表に掲げる有効な幅員以上の敷地内通路を設けなければならない。</p>

共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される部分の床面積の合計	敷地内通路の幅
100平方メートル以内のもの	1.5メートル (階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物は、90センチメートル)
100平方メートルを超え、300平方メートル以内のもの	2メートル (階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物は、90センチメートル)
(略)	

2 (略)

(長屋の出口)

第24条 (略)

2 階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の長屋に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「3メートル(2以下の住戸の専用の通路については、2メートル)」と

共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に使用される部分の床面積の合計	敷地内通路の幅
100平方メートル以内のもの	1.5メートル
100平方メートルを超え、300平方メートル以内のもの	2メートル
(略)	

2 (略)

(長屋の出口)

第24条 (略)

あるのは、「90センチメートル」とする。

別表第5（第64条関係）

(1)－(50)（略）

(51) 建築物の容積率に関する特例認定申請手数料

27,000円

(52)（略）

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

別表第5（第64条関係）

(1)－(50)（略）

(51)（略）

# 【建築基準法第52条】 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

## 現状・改正主旨

- 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

## 改正概要

- 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化

**現行** 建築審査会の同意を得て  
特定行政庁が許可

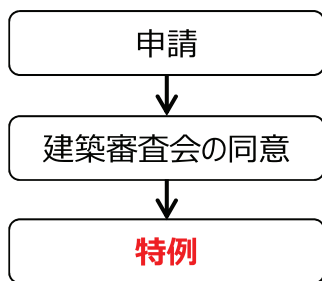
**改正後** 省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の  
同意なく特定行政庁が認定

【施行日：公布の日から1年以内】

### <制度概要>

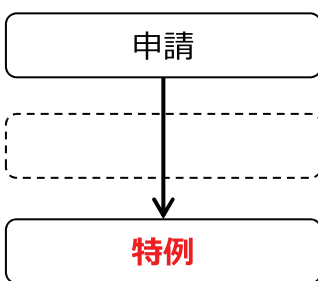
**改正前**  
(法第52条第14項第1号の許可)

特定行政庁が申請の  
内容を個別に審査  
(裁量性大)  
↓  
建築審査会の**同意  
が必要**



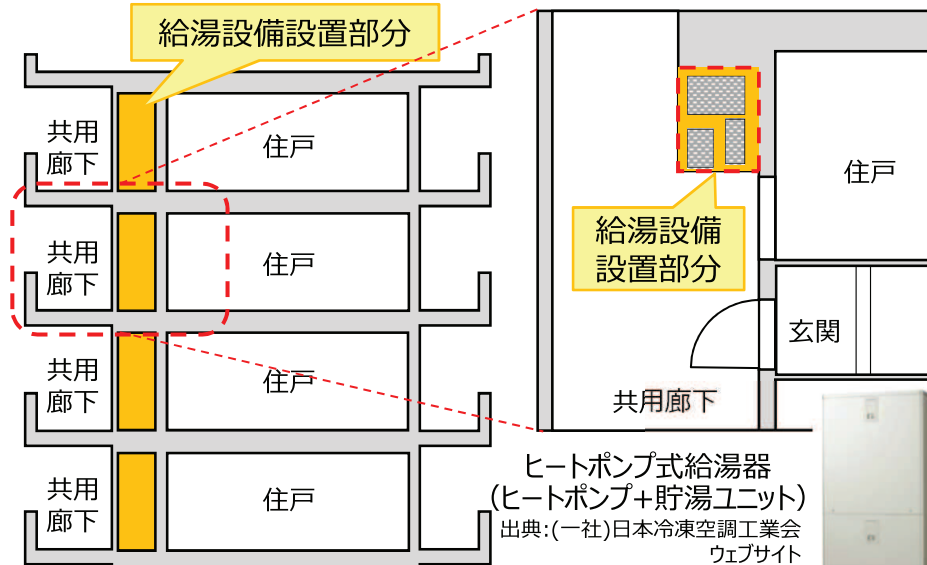
**改正後**  
(法第52条第6項第3号の認定)

特定行政庁が、申請の  
内容が省令基準に適合  
するかを審査  
(裁量性小)  
↓  
建築審査会の**同意不要**



※基準を定めていないものについては、従前の手続

### <認定の対象となる機械室等の部分> ※ 省令で規定予定



・ヒートポンプや燃料電池を活用した高効率給湯設備の場合、貯湯槽を含むユニット設備の設置に要する部分が、一般的な給湯設備に比べて大きくなる。

