令和６年２月通常会議

議案第４７号

大津市建築基準条例の一部を改正する条例の制定について

令和６年３月１４日

都市計画部　建築指導課

1．改正の背景と概要

○条例改正の背景

●建築基準法の改正　（令和4年６月17日公布、令和６年4月1日施行）

建築基準法は社会情勢の変化や技術革新等を踏まえ随時見直しが行われている。

今回、木材の利用推進の観点から、大規模建築物の部分的な木造化の促進を目的とした防火規制の合理化や、既存建築物の省エネ改修促進を目的として法規制が緩和された。

大津市建築基準条例は建築基準法の規定に基づき必要な事項を定めた条例のため、法改正の内容に合わせて改正を行います。

○条例改正の概要

①<u>用語の整理</u>　条例第20条、第22条、第30条、第37条、第38条を改正

法において改正のあった用語や表現について、条例で引用している箇所を整合させる。

②<u>既存建築物の改修に係る規制の合理化に伴う適用除外規定の追加</u>

条例第36条に3項から7項を新設

法において適合義務が課されない行為を、条例でも同様に適用除外とする。

●条例施行日　令和6年4月1日

２．改正内容①　用語の整理

○用語の整理

建築基準法において以下の用語の整理がなされた。

※主要構造部：建築物の柱、梁、壁、床、屋根などを指す

改正前		改正後	求められる性能
大規模建築物等の**主要構造部** ⇩ 耐火構造 （主に鉄骨造や鉄筋コンクリート造）	⇨	**特定主要構造部** （下記以外の部分）	従前どおり耐火構造が要求される （木造とすることが困難）
		主要構造部 （最上階部分や１階のポーチなど支障の無い部分）	**一定の仕様で木造とすることが可能**

大津市建築基準条例の条文において、「主要構造部」の引用箇所を同等の性能である「特定主要構造部」に改正する。
（条例第２０条、第２２条、第３０条、第３７条、第３８条を改正）

３． 改正内容②　適用除外規定の追加

OTSU 大津市 Lake Biwa

○建築基準法における既存建築物の改修に係る規制の合理化

法改正前：既存建築物を増改築及び大規模修繕・模様替（確認申請が必要）する際は、

（１）<u>**防火及び避難**</u>に関する規定を現行法に適合させる必要がある。

（２）<u>**敷地と道路との関係**</u>に係る規定（接道・道路内建築制限）を現行法に適合させる必要がある。

法改正後：既存建築物の省エネ改修及び既存ストック活用を促進する目的から

（１）<u>**防火避難上支障がないと認められる増改築**</u>または<u>**屋根又は外壁に係る大規模修繕・模様替**</u>を行う場合については、既存建築物を<u>**防火及び避難**</u>に関する現行規定の一部に適合させなくともよい。

（２）市街地への影響を考慮した上で市長が<u>**認定する大規模修繕・模様替**</u>を行う場合、既存建築物を<u>**敷地と道路との関係**</u>に係る現行規定の一部に適合させなくともよい。

法の規定に基づき条例で付加した制限に関して、法において適用除外となるものは条例においても適用除外とする規定を追加。

３．改正内容②（１）防火避難規定について

〇大津市建築基準条例において適用除外となる防火避難規定

<u>建物外の避難通路</u>に関する規定

・第１７条　共同住宅の主要な屋外出入口は道路等に通じる２m以上の通路に面しなければならない。

・第２１条　興行場等の屋外出入口は道路等に通じる1.8m以上の通路に面しなければならない。

・第３１条第２項　物販店舗等の避難通路に通じる屋外出入口は床面積に応じた幅以上としなければならない。

・一定の規模以下の増改築
・屋根又は外壁の大規模修繕・模様替

→ 新たに避難通路を設けなくともよい

第３６条第４項、第５項に規定する

３． 改正内容②（１）防火避難規定について

OTSU 大津市 Lake Biwa

○大津市建築基準条例において適用除外となる防火避難規定

<u>建物内部の避難施設</u>に関する規定

・第１５条　学校の教室には廊下等に通じる出入口を２以上設けなければならない。

・第１８条　ホテル等の避難用の廊下は幅1.2m以上としなければならない。

・第２２条　興行場等の屋外出入口の数・幅は床面積に応じたものとしなければならない。

・第２３条　興行場等の廊下の幅は床面積に応じたものとしなければならない。

・第２４条　興行場等の客席は避難上必要な構造としなければならない。

・第２５条　興行場等の舞台部は防火上・避難上必要な構造としなければならない。

・第３１条　物販店舗等の屋外出入口は２以上設け、うち一つは避難通路に面しなければならない。

・既存部分と区画しての増改築
・屋根又は外壁の大規模修繕・模様替

⇒ 既存部分の避難施設改修は不要になる

第３６条第６項、第７項に規定する

３． 改正内容②（２）敷地と道路に関する規定

OTSU 大津市 Lake Biwa

○大津市建築基準条例において適用除外となる敷地と道路に関する規定

・第４条　大規模建築物の敷地は道路に４ｍ以上接しなければならない。

・第８条　特殊建築物の敷地は道路に４ｍ以上接しなければならない。

・第１９条　興行場等の敷地は床面積に応じた幅員以上の道路に接しなければならない。

・第２６条　自動車車庫等の敷地において、車両の出入口は交差点等に近接して設けてはならない。

・第２９条　大規模な物販店舗等の敷地は２以上の道路にそれぞれ６ｍ以上接しなければならない。

大規模修繕・模様替で市長が認定したもの　➡　上記の規定を満たさなくともよい

第３６条第３項に規定する

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

<table>
<tr><th>現行</th><th>改正後（案）</th></tr>
<tr>
<td>
第１条～第２０条　（略）

（前面の空地）

第２０条　興行場等の用途に供する建築物の主要な屋外出入口の前面には、道路等（都市計画区域内にあっては、前条第１項に規定する道路に限る。次条において同じ。）又は次条に規定する敷地内の通路に通ずる空地を次の表に定めるところにより設けなければならない。この場合において、当該建築物にその主要構造部を耐火構造又は１時間準耐火基準に適合する準耐火構造（以下「耐火構造等」という。）とした高さが３メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行きに算入することができる。

<table>
<tr><th>興行場等の客席部の床面積の合計による区分</th><th>奥行</th></tr>
<tr><td rowspan="2">２００平方メートル未満のもの</td><td>主要構造部が耐火構造等のもの２メートル以上</td></tr>
<tr><td>主要構造部が耐火構造等以外の構造のもの２．５メートル以上</td></tr>
</table>
</td>
<td>
第１条～第２０条　（略）

（前面の空地）

第２０条　興行場等の用途に供する建築物の主要な屋外出入口の前面には、道路等（都市計画区域内にあっては、前条第１項に規定する道路に限る。次条において同じ。）又は次条に規定する敷地内の通路に通ずる空地を次の表に定めるところにより設けなければならない。この場合において、当該建築物にその特定主要構造部を耐火構造又はその主要構造部を１時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした高さが３メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行きに算入することができる。

<table>
<tr><th>興行場等の客席部の床面積の合計による区分</th><th>奥行</th></tr>
<tr><td rowspan="2">２００平方メートル未満のもの</td><td>ア　特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が１時間準耐火基準に適合する準耐火構造のもの２メートル以上</td></tr>
<tr><td>イ　ア以外のもの２．５メートル以上</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）

現行

２００平方メートル以上４００平方メートル未満のもの	３メートル以上
４００平方メートル以上９００平方メートル未満のもの	４メートル以上
９００平方メートル以上のもの	５メートル以上

（出入口）

第２２条　興行場等の用途に供する建築物の屋外出入口の数及び構造は、次に定めるところによらなければならない。ただし、客用以外の用に供するものについては、この限りでない。

（１）　屋外出入口の数は、次の表に掲げる数値以上とし、避難上有効に配置すること。

主要構造部	興行場等の客席部の床面積の合計による区分	屋外出入口の数
耐火構造等でないもの	２００平方メートル未満のもの	３
耐火構造等のもの	４００平方メートル未満のもの	２
	４００平方メートル以上９００平方メートル未満のもの	３
	９００平方メートル以上のもの	４

改正後（案）

２００平方メートル以上４００平方メートル未満のもの	３メートル以上
４００平方メートル以上９００平方メートル未満のもの	４メートル以上
９００平方メートル以上のもの	５メートル以上

（出入口）

第２２条　興行場等の用途に供する建築物の屋外出入口の数及び構造は、次に定めるところによらなければならない。ただし、客用以外の用に供するものについては、この限りでない。

（１）　屋外出入口の数は、次の表に掲げる数値以上とし、避難上有効に配置すること。

建築物の構造	興行場等の客席部の床面積の合計による区分	屋外出入口の数
ア　イ以外のもの	２００平方メートル未満のもの	３
イ　特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が１時間準耐火基準に適合する準耐火構造のもの	４００平方メートル未満のもの	２
	４００平方メートル以上９００平方メートル未満のもの	３
	９００平方メートル以上のもの	４

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）
（２）　（略） （３）　屋外出入口の幅の合計は、次の表に掲げる数値以上とすること。 主要構造部 ／ 客席部の床面積の合計による幅 耐火構造等でないもの ／ １０平方メートルにつき３０センチメートル 耐火構造等のもの ／ １０平方メートルにつき１５センチメートル ２　（略） （前面の空地） 第３０条　百貨店、マーケット又は物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が３，０００平方メートルを超えるものの主要な屋外出入口の前面には、奥行３メートル以上の空地を設けなければならない。この場合において、当該建築物にその主要構造部を耐火構造等とした高さが３メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行に算入することができる。 第３１条～第３５条　省略	（２）　（略） （３）　屋外出入口の幅の合計は、次の表に掲げる数値以上とすること。 建築物の構造 ／ 客席部の床面積の合計による幅 ア　イ以外のもの ／ １０平方メートルにつき３０センチメートル イ　特定主要構造部が耐火構造又は主要構造部が１時間準耐火基準に適合する準耐火構造のもの ／ １０平方メートルにつき１５センチメートル ２　（略） （前面の空地） 第３０条　百貨店、マーケット又は物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が３，０００平方メートルを超えるものの主要な屋外出入口の前面には、奥行３メートル以上の空地を設けなければならない。この場合において、当該建築物にその特定主要構造部を耐火構造又はその主要構造部を１時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした高さが３メートル以上であり、かつ、壁その他の障害物がない寄り付きの部分があるときは、その部分の幅を当該空地の奥行に算入することができる。 第３１条～第３５条　省略

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）
（既存建築物に対する制限の緩和） 第３６条　特定行政庁は、法第３条第２項の規定によりこの条例の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替のうち、その建築物及び敷地の状況により安全上支障がないと認められるものについて、第９条から第１２条まで、第２６条又は第２９条の規定による制限を緩和することができる。	（既存建築物に対する制限の緩和） 第３６条　特定行政庁は、法第３条第２項の規定によりこの条例の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替のうち、その建築物及び敷地の状況により安全上支障がないと認められるものについて、同条第３項（第３号及び第４号に係る部分に限る。以下この条において同じ）の規定にかかわらず、第９条から第１２条まで、第２６条又は第２９条の規定による制限を緩和することができる。
２　法第３条第２項の規定により第３条の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移転（同一敷地内におけるものに限る。）、大規模の修繕又は大規模の模様替については、同条の規定は、適用しない。	２　法第３条第２項の規定により第３条の規定の適用を受けない建築物に係るこの条例の施行後の増築、改築、移転（同一敷地内におけるものに限る。）、大規模の修繕又は大規模の模様替については、法第３条第３項の規定にかかわらず、第３条の規定は、適用しない。
（新設）	３　法第３条第２項の規定により第４条、第８条、第１９条、第２６条又は第２９条の規定の適用を受けない建築物について、当該建築物における当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であって、令第１３７条の１２第６項の規定により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をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）
（新設）	４　法第３条第２項の規定により第１７条又は第２１条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（次項及び第６項において「増築等」という。）をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。 （１）　増築（居室の部分に係るものを除く。以下この号において同じ。）及び改築については、増築又は改築に係る部分の対象床面積（当該部分の床面積から令第１３７条の２の２第１項第２号に規定する階段室、機械室その他の火災の発生のおそれの少ないものとして国土交通大臣が定める用途に供する部分の床面積を減じた面積をいう。次項第１号イにおいて同じ。）の合計が法第３条第２項の規定により引き続き第１７条又は第２１条の規定（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ものとする。）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の２０分の１（５０平方メートルを超える場合にあっては、５０平方メートル。同号イにおいて同じ。）を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難及び消火の安全上支障とならないものである増築又は改築に係る部分 （２）　大規模の修繕及び大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）
（新設）	５　法第３条第２項の規定により第３１条第２項の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築等をする場合においては、法第３条第３項の規定にかかわらず、第３１条第２項の規定は、適用しない。 （１）　増築及び改築については、次のア又はイのいずれか（居室の部分に係る増築にあっては、ア）に該当する増築又は改築に係る部分 ア　次のいずれにも該当するものであること。 （ア）　増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第１１７条第２項各号のいずれかに掲げる建築物の部分（次項において「独立部分」という。）となるものであること。 （イ）　増築又は改築に係る部分が、令第１３７条の６の２第２項第１号ロの規定により同条第１項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。 イ　増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が法第３条第２項の規定により引き続き第３１条第２項の規定（同項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ものとする）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の２０分の１を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）
	（２）　大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないもの
（新設）	６　法第３条第２項の規定により第１５条、第１８条、第２２条から第２５条まで又は第３１条の規定の適用を受けない建築物であって、独立部分が２以上あるものについて増築等をする場合においては、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、法第３条第３項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。
（新設）	７　前項の規定は、法第３条第２項の規定により第１５条、第１８条、第２２条から第２５条まで又は第３１条の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合について準用する。この場合において、前項中「増築等」とあるのは、「用途の変更」と読み替えるものとする。
（避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する適用の除外） 第３７条　建築物の階のうち、当該階が令第１２９条第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、同条第３項に規定する階避難安全検証法により確かめられたもの（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建築物の階に限る。）又は同条第１項の認定を受けたものについては、第１８条、第２２条（第１項を除く。）、第２３条及び第２４条の規定は、適用しない。	（避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する適用の除外） 第３７条　建築物の階のうち、当該階が令第１２９条第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、同条第３項に規定する階避難安全検証法により確かめられたもの（主要構造部が準耐火構造である建築物又は主要構造部が不燃材料で造られた建築物の階に限る。）又は同条第１項の認定を受けたものについては、第１８条、第２２条（第１項を除く。）、第２３条及び第２４条の規定は、適用しない。

大津市建築基準条例（平成１２年条例第１１号）新旧対照表

現行	改正後（案）
（避難上の安全の検証を行う建築物に対する適用の除外） 第３８条　建築物のうち、当該建築物が令第１２９条の２第３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、同条第４項に規定する全館避難安全検証法により確かめられたもの（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。）又は同条第１項の認定を受けたものについては、第１８条、第２２条から第２４条まで及び第３１条（第１項第２号を除く。）の規定は、適用しない。 以下省略	（避難上の安全の検証を行う建築物に対する適用の除外） 第３８条　建築物のうち、当該建築物が令第１２９条の２第３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、同条第４項に規定する全館避難安全検証法により確かめられたもの（主要構造部が準耐火構造であるもの（特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。）又は主要構造部が不燃材料で造られたものに限る。）又は同条第１項の認定を受けたものについては、第１８条、第２２条から第２４条まで及び第３１条（第１項第２号を除く。）の規定は、適用しない。 以下省略