

○岡山市建築基準法施行条例

平成12年9月22日

市条例第118号

改正 平成13年6月27日市条例第45号

平成15年2月25日市条例第16号

平成18年3月23日市条例第22号

平成27年7月8日市条例第56号

平成30年3月20日市条例第46号

平成30年9月28日市条例第74号

令和元年7月4日市条例第12号

令和4年6月30日市条例第37号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第39条、第40条、第43条第3項及び第56条の2第1項並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第30条第2項の規定に基づき、災害危険区域の指定、建築物の敷地、構造等に関する制限の附加、建築物の敷地と道路との関係に関する制限の附加及び日影による中高層の建築物の高さの制限に関する指定について必要な事項を定めることにより、法と一体的な運用を図り、もって法第1条の趣旨を実現することを目的とする。

(災害危険区域の指定及び建築制限)

第2条 法第39条第1項に規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項の規定に基づき指定された急傾斜地崩壊危険区域内で、急傾斜地の崩壊による危険の著しい区域として市長が別に指定した区域とする。

2 前項の災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。ただし、市長が別に定める技術的基準に適合する擁壁の設置等により、当該建築物の安全上支障がないと市長が認めた場合は、この限りでない。

(特殊建築物のくみ取便所の便槽)

第3条 学校、病院、劇場、映画館、演芸場、観覧場、ホテル又は旅館の用途に供する特殊建築物のくみ取便所の便槽は、政令第31条に規定する改良便槽としなければならない。

(袋路状敷地の建築制限)

第4条 地階を除く階数が3以上の建築物は、その幅員が4メートル未満の路地状部分のみによって道路に接する袋路状の敷地に建築してはならない。ただし、法別表第1(い)欄に掲げる特殊建築物の用途に供する建築物以外の建築物で、地階を除く階数が3の建築物については、政令第126条の6及び第126条の7に規定する非常用の進入口等が道路から20メートル以内の距離に消防活動上有効に設置されていることにより、避難の安全上支障がない場合は、この限りでない。

2 法第43条第2項第1号の認定及び第2号の許可に係る建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。)第10条の3第1項に定める道、同条第4項第1号、第2号及び第3号に定める空地、農道その他これに類する公共の用に供する道及び通路は、前項にいう道路とみなす。

(特殊建築物等の敷地と道路との関係)

第5条 次の各号のいずれかに定める建築物の敷地は、法第42条第1項各号に規定する道路(以下この条及び次条において「第1項道路」という。)に接しなければならない。ただし、法第43条第2項第2号の許可(規則第10条の3第4項第3号の通路にあっては、敷地と第1項道路又は同項第2号に規定する農道その他これに類する公共の用に供する道との間に河川等が存在する場合に限る。以下同じ。)を受けたとき又は、市長が避難又は通行の安全上支障がないと認めたときは、この限りでない。

(1) 法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、そ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、各建築物のその用途に供する部分の床面積の合計)が500平方メートルを超えるもの

(2) 階数が3以上で、延べ面積が500平方メートルを超えるもの

(3) 政令第116条の2に定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物で、延べ面積が500平方メートルを超えるもの

(4) 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もの

2 前項各号に定める建築物（以下「特殊建築物等」という。）の敷地が第1項道路に接する部分の長さは、次の各号の定めるところによらなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地がある場合その他周囲の状況により市長が避難の安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場若しくは延べ面積が1,000平方メートルを超える公会堂若しくは集会場（以下「劇場等」という。）又は店舗（物品販売業又は飲食店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1,500平方メートルを超えるものに限る。以下同じ。）にあつては、その敷地境界線の延長の6分の1以上

(2) 前号に規定する建築物以外の特殊建築物等にあつては、3メートル以上

3 劇場等又は店舗には、主要出入口を第1項道路に面して設け、かつ、その前面に次の各号に定める奥行（建築物の主要出入口と当該前面道路の境界線との水平距離をいう。）を有する空地を設けなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地がある場合その他周囲の状況により、市長が避難の安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(1) 客席又は集会室の床面積の合計が200平方メートル以下の劇場等にあつては、2メートル以上

(2) 客席又は集会室の床面積の合計が200平方メートルを超え、500平方メートル以下の劇場等にあつては、3メートル以上

(3) 客席又は集会室の床面積の合計が500平方メートルを超える劇場等にあつては、5メートル以上

(4) 店舗にあつては、2メートル以上

4 前3項の規定は、法第86条又は第86条の2の認定を受けた区域については適用しない。

（自動車車庫の敷地と道路との関係）

第6条 床面積の合計が300平方メートルを超える自動車車庫を有する建築物の敷地における自動車の出入口は、次の各号のいずれかに該当する部分に接して設けてはならな

い。ただし、警報装置その他の交通安全設備の設置等により、市長が通行の安全上支障がないと認めた場合は、この限りでない。

(1) 第1項道路以外の道の部分

(2) 道路の交差点若しくは曲がり角（内角120度を超えるものを除く。）、横断歩道又は横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から5メートル以内の部分

(3) 勾配が12パーセントを超える急坂の部分

(4) 道路上に設ける電車停留所若しくは引き返し場、安全地帯、橋詰め又は踏切から10メートル以内の部分

(5) 都市公園（都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に定めるものをいう。）、小学校、幼稚園、保育所その他これらに類する施設の主要出入口から20メートル以内の部分

2 前項の建築物の敷地が第1項道路に接する部分の長さは、4メートル以上でなければならない。ただし、法第43条第2項第2号の許可を受けたとき又は、市長が通行の安全上支障がないと認めたときは、この限りでない。

3 前2項の規定は、法第86条又は第86条の2の認定を受けた区域については適用しない。

（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）

第7条 法第56条の2第1項の規定に基づき、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として指定する区域並びにそれぞれの区域についての平均地盤面からの高さ及び生じさせてはならない日影時間として法別表第4（は）欄の各項に掲げる高さ及び（に）欄の各号のうちから指定するものは、それぞれ次の表に掲げるとおりとする。

対象区域	平均地盤面からの高さ	日影時間
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域 又は田園住居地域	1. 5メートル(2)	
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	4. 0メートル(2)	

(適用除外)

第8条 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，建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分（法第3条第3項第1号，第2号及び第5号に定めるものを除く。）について，増築，改築，移転，大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては，当該建築物又は建築物の敷地の状況により，第3条から第6条までの規定を適用することが著しく合理性を欠くと市長が認めたときは，法第3条第3項の規定にかかわらず，第3条から第6条までの規定は適用しない。

2 法第85条第6項に規定する仮設興行場等，法第87条の3第6項に規定する興行場等については，第3条から前条までの規定は適用しない。

附 則

この条例は，平成12年9月29日から施行する。

附 則（平成13年市条例第45号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（平成15年市条例第16号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（平成18年市条例第22号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（平成27年市条例第56号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（平成30年市条例第46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年市条例第74号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（令和元年市条例第12号）

この条例は，公布の日から施行する。

附 則（令和4年市条例第37号）

この条例は，公布の日から施行する。