

「奈良県建築基準法施行条例」の運用に係るQ&A

第3条 がけに近接する建築物

高さが二メートルをこえる崖(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和三十七年政令第十六号)第一条第一項及び第三項に規定する崖をいう。以下同じ。)に近接する建築物は、崖の上のものにあつては崖の下端から、崖の下のものにあつては崖の上端からその崖の高さの二倍以上の水平距離を保たなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物には、適用しない。

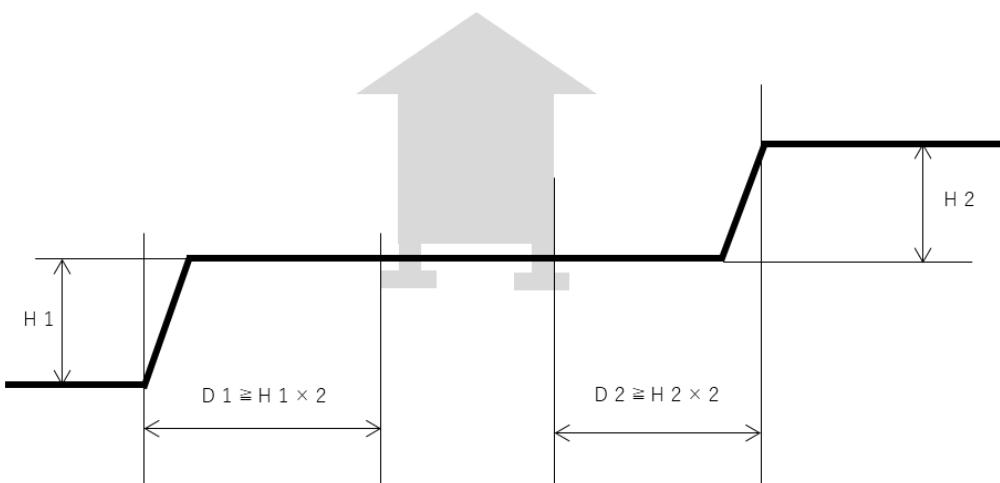
- 一 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第三十六条第三項の規定による工事の完了公告のあつた土地における建築物若しくは同法第四十三条第一項の許可を受けた建築物又は宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和三十六年法律第百九十一号)第十七条の規定により宅地造成若しくは特定盛土等に関する工事が同法第十三条第一項の規定に適合し、若しくは同法第三十六条の規定により特定盛土等に関する工事が同法第三十一条第一項の規定に適合していると認められた土地における建築物
- 二 法第七条第五項又は法第七条の二第五項の検査済証の交付を受けた擁壁が設置された崖に近接する建築物
- 三 前二号に定めるもののほか、擁壁の設置、崖の土質の状況等により建築物の安全上支障がない土地における建築物

Q 1 建築物が水平距離を保つ対象となる崖には、敷地外に存する崖も含まれるのか？

A 1 建築物が水平距離を保つ対象となる崖には、敷地外に存する崖も含まれる。

Q 2 水平距離の算定の対象となる建築物の部分はどこか？

A 2 水平距離の算定の対象となる建築物の部分は、崖の下端からの水平距離にあつては基礎面を、崖の上端からの水平距離にあつては外壁面を原則とする。



Q 3 第2項の適用にあたっては、建築物の安全上支障がない土地であることについて誰がどのように判断するのか？

A 3 建築物の安全上の支障の有無については、建築物の設計者が調査や客観的資料等に基づいて判断することとなる。

なお、建築確認の審査時等において、建築主事等は添付資料や設計者の所見等を踏まえて判断の妥当性について審査を行う。

Q 4 第2項第1号又は第2号の適用にあたっては、既存擁壁等の安全性についての判断は不要と解して良いか？

A 4 第2項第1号又は第2号に該当する場合については、第2項柱書きにより第1項の規定は適用されないが、一方で、法第19条の規定により敷地の周辺における既存の擁壁等も含めた敷地の安全性を確保する必要がある。

したがって、第2項第1号又は第2号の適用にあたっては、既存擁壁等の安全性について判断する必要がある。特に築造後に相当の年数を経ている既存擁壁等については劣化の状況等を加味して判断する必要がある。

Q 5 擁壁の設置により建築物の安全上支障がないとして第2項第3号を適用する場合は、どのような手順が必要か？

A 5 対象の既存擁壁が手続きを要する以前のものである場合は、設計者が調査や客観的資料等に基づいて安全性について判断し、建築主事等が判断の妥当性を審査することとなる。

対象の既存擁壁に関して本来は必要な手続きが為されていなかった場合は、是正について所管の行政庁へ相談することとなる。

Q 6 崖の土質の状況により建築物の安全上支障がないとして第2項第3号を適用する場合は、必ず土質調査をしなければならないのか？

A 6 安全上の支障の有無については設計者が判断することとなり、判断に適した調査方法を選択することが重要である。判断に際して必要であれば土質調査を行う場合も考えられる。

なお、建築確認の審査時等において、建築主事等が判断の妥当性を審査する中で、土質調査の結果等を求める場合もある。

Q 7 第2項第3号が適用できる建築物について、「擁壁の設置」「崖の土質の状況」以外にはどのような場合があるか？

A 7 崖の上にあっては、建築物の基礎等の根入れの深さが、崖の高さを超える場合が考えられる。

崖の下にあっては、土留めのための構造物の設置等により、崖が崩壊しても建築物が土圧による影響を受けない場合が考えられる。

<改定年月日>令和 8年 2月 1日

第4条 長屋

都市計画区域内における長屋は、次の各号に定める構造としなければならない。

一 各戸の主要な出入口は、道路に面すること。ただし、次のいずれかに該当する長屋については、この限りでない。

ア 敷地内において各戸の主要な出入口から道路に通ずる通路の幅員が二メートル以上である長屋

イ 法第四十三条第二項第一号の規定による認定を受けた長屋

ウ 法第四十三条第二項第二号の規定による許可を受けた長屋

エ 法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六条の二第一項の規定による認定を受けた長屋

二 耐火建築物及び準耐火建築物以外の長屋にあつては、次の構造とすること。

ア 階数は、二以下とすること。ただし、防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件(令和元年国土交通省告示第百九十四号)第四第一号イに掲げる構造である長屋にあつては、この限りでない。

イ アただし書の規定の適用を受ける長屋で地階を除く階数が三であり、かつ、地階を有するものにあつては、当該地階を耐火構造とすること。

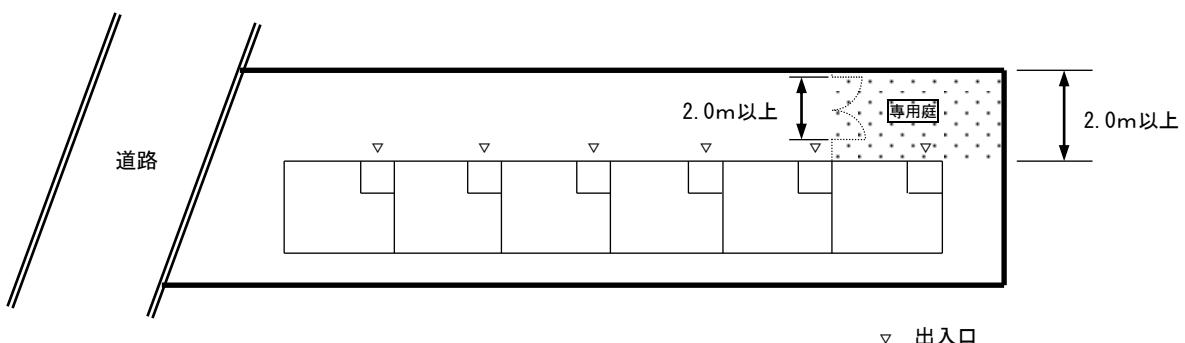
ウ 六戸建て以下とすること。

三 便所及び炊事設備は、各戸に設けること。

2 都市計画区域(文化財保護法(昭和二十五年法律第二百四十四号)第百四十三条第一項に規定する伝統的建造物群保存地区で規則で定めるものを除く。)内における長屋で耐火建築物及び準耐火建築物以外のもの(重ね建て長屋を除く。)は、隣地境界線との間に五十センチメートル以上の空地を設けなければならない。ただし、当該隣地が公園、緑地その他これらに類するものである場合は、この限りでない。

Q 1 「各戸の主要な出入口」とは?

A 1 「各戸の主要な出入口」とは、各戸における通常出入りする玄関をいう。道路からその出入口までに特定の居住者の専用の庭がある場合も、幅員2mを確保する必要がある。



Q 2 「敷地内において各戸の主要な出入口から道路に通ずる通路」とは？

A 2 避難安全上通行の支障がない通路をいう。

1階部分のけらば及び軒先並びに2階部分のけらば、軒先及び出窓等の軽易な突出部分（建築面積・床面積が発生せず、不燃材料で造るまたは葺かれており、避難上支障が無い高さに設けるもの）は、通路に突出することができる。（バルコニー・サービスバルコニーは不可。）

また駐車場、駐輪場、C B 塀（控壁を含む）、植栽及び花壇等は、避難安全上通行の支障が出たり、消防活動の妨げとなると考えられるので、建築物に該当するか否かにかかわらず、通路内に設けることはできない。

Q 3 「隣地境界線との間に50センチメートル以上の空地」とは？

A 3 防火上、衛生上の観点から設けられる空地をいう。

けらば、軒先及び出窓等の軽易な突出部分（建築面積・床面積が発生せず、不燃材料で造るまたは葺かれているもの）であるならば、空地に突出することができる。

Q 4 「公園、緑地その他これらに類するもの」とは具体的にどのようなものか？

A 4 次に掲げるものは「公園、緑地その他これらに類するもの」に該当する。

- ① 都市計画法（開発許可によるもの含む）又は都市公園法に基づく公園及び緑地で公的な管理に属するもの
- ② 公共の用に供する広場で公的な管理に属するもの
- ③ 公共の用に供する道（緑道を含む）
- ④ 水路および管路敷で公的な管理に属するもの
- ⑤ 里道

<制定年月日>平成31年 4月 1日

第8条 特殊建築物等の敷地の路地状部分の幅員

都市計画区域内にある法第三十五条に規定する特殊建築物(次項に該当するものを除く。)の敷地が路地状部分によって道路に接する場合におけるその路地状部分(二以上の路地状部分で接する場合は、少なくとも一の路地状部分。以下この条において同じ。)の幅員は、次の表に定める限度以上の幅員としなければならない。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅員
10メートル以下のもの	3メートル
10メートルを超えるもの	4メートル

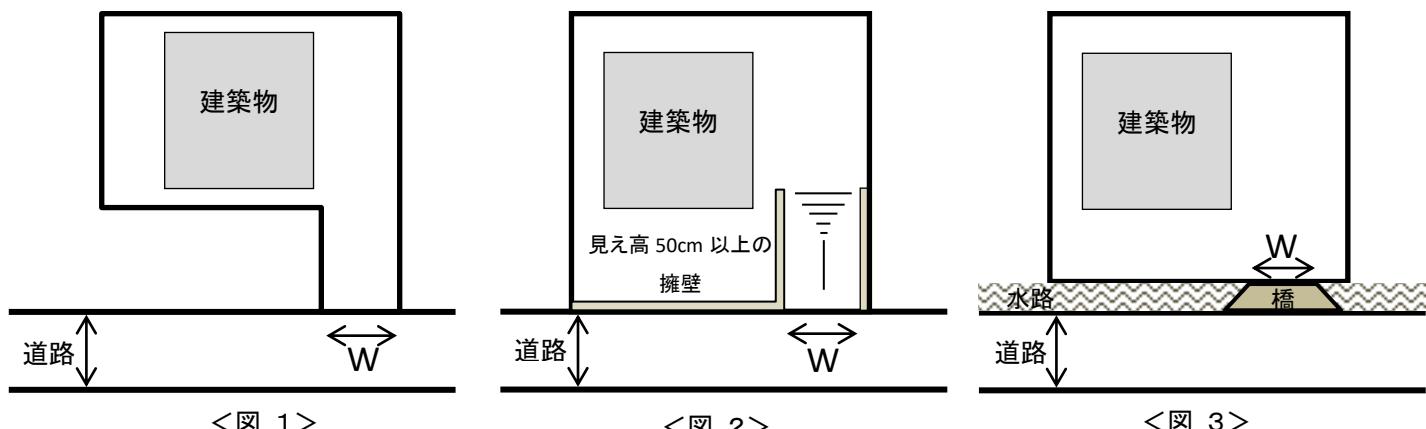
- 2 都市計画区域内にある延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物があるときはその延べ面積の合計)が千平方メートルを超える建築物でその敷地が路地状部分によって道路に接する場合におけるその路地状部分の幅員は、四メートル以上としなければならない。
- 3 前二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - 一 法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六条の二第一項の規定による認定を受けた建築物
 - 二 特定行政庁が避難上及び通行の安全上支障がないと認めた建築物
- 4 第一項及び第二項の路地状部分は、有効に保持しなければならない。

Q1 「法第三十五条に規定する特殊建築物」とは？

A1 延べ面積に関わらず、法別表第一(い)欄(1)から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物である。

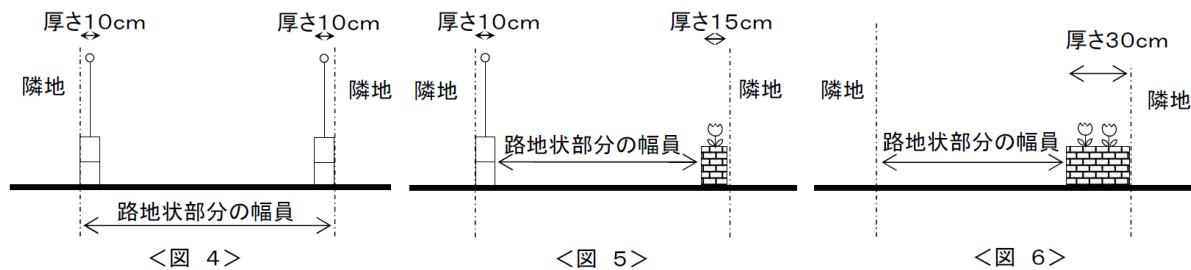
Q2 「路地状部分によって、道路に接する場合における路地状部分の幅員」とはどのような部分か？

A2 路地状部分によってのみ道路に接する場合(図1)の路地状部分の幅員はもちろん、例えば図2や図3のような敷地形状であっても、その実際の接道部分(W)が該当する。



Q 3 「路地状部分」に門扉、花壇及びフェンス等を設置することは可能か？

- A 3 本条は法第35条に規定する特殊建築物及び延べ面積が千平方メートルを超える建築物について、安全上、防火上、避難上および通行の安全上の観点から設けられたものである。よって、安全上、防火上、避難上および通行の安全上支障の無いよう路地状部分を有効に保持することが必要であり、幅の合計20cm以下の門扉、花壇及びフェンス等を設置することは可能（図4）だが、それ以外のものは設置することはできない。（図5及び図6）



Q 4 「路地状部分」に脱着式または上げ下げ式のチェーンゲート等（以下、チェーンゲート等という。）を設置することは可能か？

- A 4 本条は法第35条に規定する特殊建築物及び延べ面積が千平方メートルを超える建築物について、安全上、防火上、避難上および通行の安全上の観点から設けられたものである。よって、避難及び消火について支障が無いように路地状部分を有効に保持することが必要であるため設置できない。ただし、チェーンゲート等がない歩道等（建築基準法施行令第128条を満たすものに限る。）を別途設けた上で所管消防部局との協議が整うようなものである場合は、設置することが可能である。

Q 5 路地状部分の幅員及び長さとは？

- A 5 路地状部分の幅員とは、路地状部分の中心線に直行する最小の長さをいう。また、路地状部分の長さとは、路地状部分の中心線の道路からの長さをいう。

Q 6 路地状部分に側溝や法面等がある場合の幅員の考え方は？

- A 6 側溝については、車両が通行可能なグレーチング等が設置されている場合には、側溝を含めた全幅を幅員とする。
法面等については、歩行者及び車両が無理なく通行可能である法面等である場合には、法面等を含めた全幅を幅員とする。

Q 7 「有効に保持しなければならない。」とは？

- A 7 建築物が存在する間、安全上、防火上、避難上および通行の安全上支障の無いよう維持管理することである。

<制定年月日>平成31年 4月 1日

第20条 下宿等の配置

下宿、共同住宅(重ね建長屋を含む。)又は寄宿舎の用途に供する建築物(次条において「下宿等」という。)でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のものは、その用途に供する部分の外壁と隣地境界線(隣地が公園、線路敷、水面その他これらに類するものである場合においては、当該境界線は、当該公園、線路敷、水面その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。)との間に二メートル以上の水平距離を保たなければならない。ただし、その外壁に開口部がない側面又は便所等の小開口部のみの側面については、五十センチメートル以上とすることができます。

- 2 前項において、二メートル以上の水平距離を保たなければならない部分に開放廊下がある場合において、隣地が宅地である場合には、有効な目隠等を設けなければならない。

Q1 「その用途に供する部分」には、別棟の付属建築物や住戸以外の部分も含まれるのか?

A1 自転車置場、ゴミ置場などの下宿、共同住宅(重ね建長屋を含む。)又は寄宿舎の用途(以下「下宿等の用途」という。)以外の用途に供する別棟の付属建築物については「その用途に供する部分」に含まれない。

下宿等の用途に供する棟のうちの当該用途のための廊下、階段、電気室、自動車車庫などの部分については「その用途に供する部分」に含まれる。

Q2 「その他これらに類するもの」とは具体的にどのようなものか?

A2 次に掲げるもの(当該部分の境界線に近接して建築物又は建築物を建築する計画がない部分に限る。)は、「その他これらに類するもの」に該当する。

- ①都市計画法(開発許可によるものを含む。)又は都市公園法に基づく公園及び緑地で公的な管理に属するもの
- ②公共の用に供する広場で公的な管理に属するもの
- ③河川法に基づく河川(準用河川を含む。)
- ④公共の用に供する道、水路及び管路敷で公的な管理に属するもの(吉野川分水等を含む。)
- ⑤里道
- ⑥線路敷(駅舎等の建物の部分及び高架の工作物内に設けられた事務所、店舗、倉庫等の部分を除く。)

Q3 「外壁に開口部がない側面」とは?

A3 本条においては、次に掲げるものが設置された外壁の部分は「外壁に開口部がない側面」の部分として取り扱う。

- ①換気ガラリ
- ②排煙のための小開口部(床からの高さが1.8m以上にあるもので、排煙のための必要最小限の面積に限る。)
- ③ガラスブロック(透明のものを除く。)

Q4 「便所等」とは?

A4 本条における「便所等」とは、便所、浴室、洗面所、脱衣室、化粧室、階段室等の継続的に滞在しない室を指すものとする。

Q 5 「小開口部」とは、どの程度の大きさの開口部を指すのか？

A 5 本条の適用においては、概ね0.25m²以下の開口部を「小開口部」という。

Q 6 「有効な目隠等」とは？

A 6 本条において「有効な目隠等」とは、開放廊下の床面からの概ねの高さが1.5m以上から1.8m以下の間に、通常の視線を遮る形態で設けられているものをいう。

Q 7 バルコニーや屋外階段についても、第2項に基づき有効な目隠等を設けなければならないか？

A 7 第2項において有効な目隠等を設けなければならない建築物の部分は開放廊下に限定している。したがって、バルコニーや屋外階段については本条による目隠し等の設置義務は生じない。

Q 8 「有効な目隠等」の設置と廊下の開放性との関係は？

A 8 第2項においては開放廊下について目隠し等の設置を求めているものであるが、本条により目隠し等を設置した場合についても開放廊下として計画する以上は開放性が必要となる。

ただし、以下の各項目を満たすものについては、目隠し等の設置が当該廊下の開放性に影響しないものと見なすことができる。

- ①目隠しの設置が本条の規定により必要と認められる範囲である
- ②開放廊下の部分を内部空間であると見なして令第五章第四節の規定を満足している

Q 9 「共同住宅(重ね建長屋を含む。)」とあるが、重ね建長屋は共同住宅として取り扱われるのか？

A 9 重ね建長屋は、共同住宅として取り扱わず、長屋として取り扱う。なお、条例20条は、長屋のうち重ね建長屋にのみ適用される。

<改定年月日>令和 8年 2月 1日