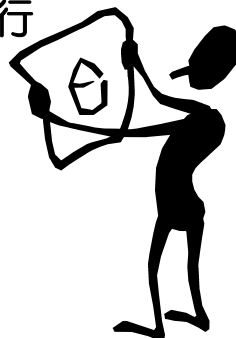


茅ヶ崎市建築基準条例が制定されました

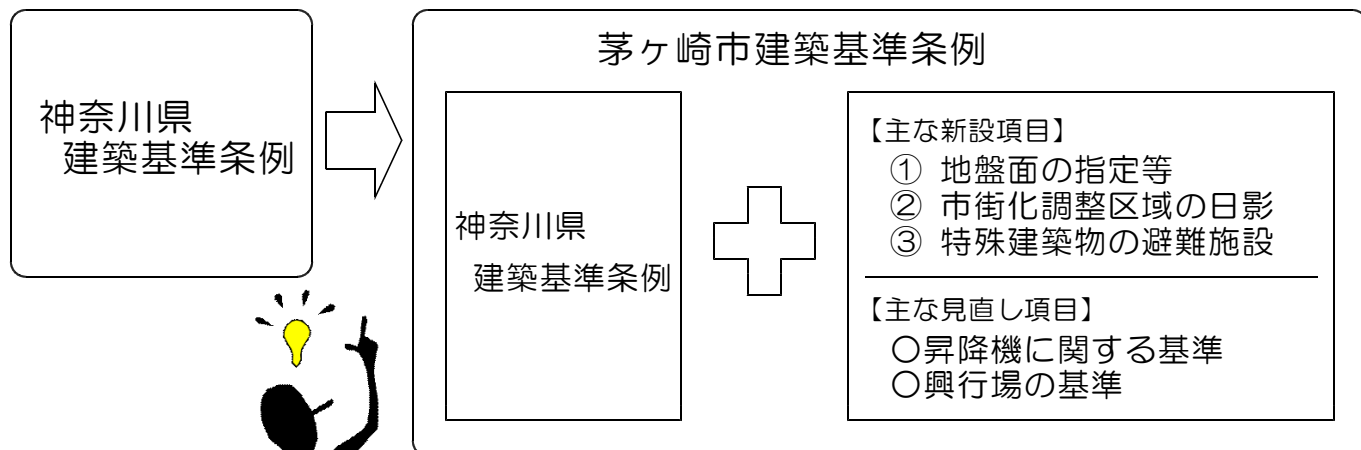
(平成22年12月20日 条例第47号)

平成23年4月1日施行



茅ヶ崎市では、「安全・安心なまちづくりの推進」のため、建築基準法に基づき建築物の安全、防火又は衛生に必要な制限を定める「茅ヶ崎市建築基準条例」を制定しました。

この条例は、これまで適用されてきた「神奈川県建築基準条例」を原則移行するものですが、茅ヶ崎市の実情にあわせた条文の新設や見直しを行っております。



※建築基準条例とは・・・

建築基準法は、全国一律の基準ですが、地域や風土の特殊性により、建築物の安全、防火、衛生の保護目的が達成しがたい場合には、地方公共団体が条例を制定し、必要な基準を附加することが出来ます。この条例が、建築基準条例といわれています。



お問い合わせ先

茅ヶ崎市 都市部 建築指導課

電話：0467-82-1111(代表)

◇主な新設項目の内容

① 地盤面の指定等（第4条～第6条）

建築基準法第52条第5項の規定に基づき、共同住宅や長屋については、建築物が地面と接する最も低い位置より高さ3メートル以内の平均地盤面をもって、当該建築物の地盤面の位置とすることを規定するものです。

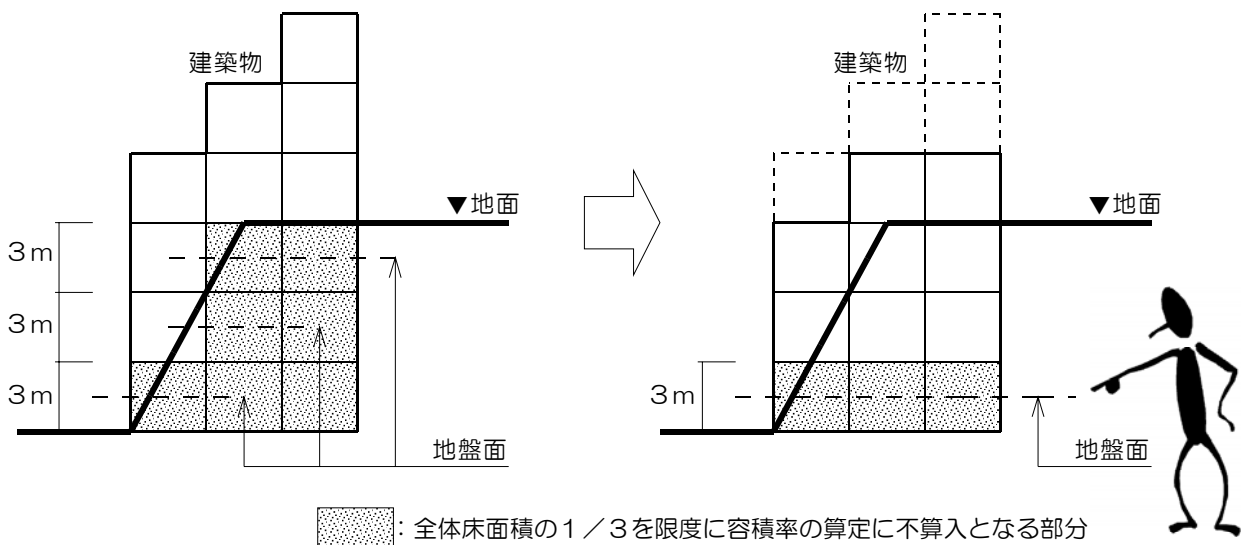
併せて、地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるものについては、階数の制限についても規定します。

本規定は、斜面地を利用した集合住宅がさまざまな問題を引き起こしていることを受け、建築基準法改正が改正され、住宅地下室の容積算定に関わる地盤面の位置について、地方公共団体で定めることが可能となったことを受け規定するものです。

茅ヶ崎市においても、高砂地区や赤羽根地区などに緩やかな斜面地が存在しており、容積率の高い集合住宅が建設されることにより、周辺地域の良好な住環境や調和のとれた土地利用を乱すことを防止するため規定するものです。

■地盤面の指定・階数の制限

適用区域	適用用途	地盤面の指定	階数の制限
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	共同住宅 長屋	最も低い位置より 3m以内の平均地盤面	4以下
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域			6以下



【条例適用以前】地上3階・地下3階
・高低差3m以内ごとに地盤面を設定

【条例適用後】地上3階・地下1階
・最も低い位置より3m以内で地盤面を設定
・第一種・第二種低層住居専用地域では、
地下を含め階数は4まで



建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mをこえる場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

② 市街化調整区域の日影（第7条）

これまで日影の基準が定められていなかった市街化調整区域について、市街化区域との整合を図るために、第一種及び第二種低層住居専用地域と同様の制限内容を規定します。

■日影に関する制限

規制の対象となる地域	規制を受ける建築物	日影測定面	日影規制の範囲及び時間	
			10m以内の範囲	10mを超える範囲
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒高7mを超える建築物 又は3階以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さ10mを超える建築物	4m	4時間	2.5時間
第一種住居地域、第二種住居地域 準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	同上	同上	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	軒高7mを超える建築物 又は3階以上の建築物	1.5m	3時間	2時間

2時間日影線
3時間日影線
隣地境界線
建築物
2時間日影線が10mを超えることはできません。
3時間日影線が5mを超えることはできません。

■日影規制の指定 北側に隣接する敷地に日照を確保することで、南側にある建物の高さをコントロールできます。

日影規制
って何？

日影規制とは、中高層の建物により生ずる日影を一定の時間内に抑えることにより、周辺の居住環境保護するものです。

太陽の軌跡
8:00 12:00
高層建築物：高さ30m (10階建て相当)
4h日影の範囲
16:00 15:00 14:00 13:00 12:00 11:00 10:00 9:00
8:00の日影
8:00の日影
中層建築物：高さ15m (5階建て相当)
4h日影の範囲
16:00 14:00 10:00

③ 特殊建築物の避難施設等（第10条～第15条）

学校や病院、店舗、劇場、集会場、ホテルなどの不特定多数の人が利用する建築物については、誰もが安心して建築物を利用し、また、災害時においても安全に避難できるよう、出口や廊下、階段等の構造について規定します。

■避難施設の適用範囲

適用用途	適用規模(床面積)
学校、博物館、美術館、図書館、病院	すべて
診療所、児童福祉施設等、公会堂、集会場	200㎡以上
物品販売業を営む店舗、マーケット、飲食店、劇場、映画館、演芸場、観覧場、遊技場、公衆浴場	500㎡以上
体育館、ポーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習場、展示場、ホテル、旅館	1,000㎡以上
上記に掲げる用途が2以上ある複合建築物	用途の合計が1,000㎡以上

■整備基準

整備箇所		基準
屋外	出口の幅（主要な出口の1以上）	0.9m以上
	傾斜路の幅：上記出口から道路等までの傾斜路（階段に併設する場合）	1.2m以上 (0.9m以上)
	傾斜路の勾配（高低差16cm未満）	1/12以下 (1/8以下)
屋内	居室の出入口の幅（1以上）	0.9m以上
	廊下の幅（200㎡以下の室専用の廊下）	1.2m以上 (0.9m以上)
	廊下の勾配	1/12以下
	廊下の段（幅0.9m以上で勾配1/12以下の傾斜路を併設した場合）	設置不可 (設置可)
	直通階段の構造	回り段不可

○ その他の見直し項目

表現等の整理の他、規定の見直しを行った主な条文は次のとおりです。

- 大規模な建築物の敷地と道路との関係（第8条・第9条）
- 学校（第17条・第18条）
- 共同住宅等（第23条・一部削除）
- ホテル及び旅館（第29条）
- 大規模店舗（第33条）
- 興行場（第42条・一部削除）
- 公衆浴場（一部削除）
- 自動車車庫及び自動車修理工場（第50条・第51条・第53条）
- 昇降機（第54条・第56条）
- 道に関する基準（第57条）
- 避難安全検証法により検証された建築物の適用除外（第59条・第60条）

◇ 茅ヶ崎市建築基準条例の構成

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 がけ付近の建築物（第3条）
- 第3章 地盤面の指定等（第4条～第6条）
- 第4章 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の指定（第7条）
- 第5章 大規模な建築物の敷地と道路との関係（第8条）
- 第6章 特殊建築物
 - 第1節 敷地と道路との関係（第9条）
 - 第2節 避難施設等（第10条～第15条）
 - 第3節 学校（第16条～第18条）
 - 第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋（第19条～第26条）
 - 第5節 ホテル及び旅館（第27条～第30条）
 - 第6節 大規模店舗及びマーケット（第31条～第36条）
 - 第7節 興行場等（第37条～第48条）
 - 第8節 公衆浴場（第49条）
 - 第9節 自動車車庫及び自動車修理工場（第50条～第53条）
- 第7章 昇降機（第54条～第56条）
- 第8章 雑則（第57条～第66条）
- 第9章 罰則（第67条）
- 附則



「茅ヶ崎市建築基準条例」は、平成23年4月1日以降に受付された物件より適用されます。
また、「神奈川県建築基準条例」により確認済証の交付を受けた建築物等についての変更申請は、引き続き「神奈川県建築基準条例」が適用されます。

茅ヶ崎市建築基準条例が制定されました

平成22年（2010年） 12月発行

発行 茅ヶ崎市
編集 都市部建築指導課
〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
TEL 0467-82-1111（代表）内線2512
URL <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>