

# 神戸市確認審査基準解説

第1版 平成20年7月1日

第2版 平成22年7月1日

第3版 平成27年4月1日

第4版 令和2年4月1日

第5版 令和3年9月1日

## 【目次】

### I. 総則・雑則

- I-1 地盤面の算定方式の取扱い … 1
- I-2 個室ビデオ店等の個室 … 5

### II. 単体規定

- II-1 避難規定上の屋外階段の取扱い … 6
- II-2 屋外階段の竪穴区画の取扱い … 7
- II-3 避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものの取扱い … 8
- II-4 避難上支障がない個室の出口の外開き戸 … 10
- II-5 避難上有効な屋外への出口 … 11
- II-6 避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの … 12

### III. 集団規定

- III-1 接道の取扱い … 14
- III-2 小規模な洗車等を行うガソリンスタンドの取扱い … 15
- III-3 外壁の後退距離の取扱い … 16
- III-4 里道、水路等の取扱い … 18

## I-1 地盤面の算定方式の取扱い

### 1. 敷地が前面道路や隣地より高い場合

当該敷地が既存宅地で前面道路又は隣接する地面が当該敷地より低い場合で、前面道路又は隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離が50 c m（地上の階数が5以上の建築物にあっては 200 c m）未満の部分は前面道路又は隣接する地面の高さで地盤面を算定する。

### 2. 擁壁や盛土がある場合

独立した擁壁又は水平面に対して30度以下の法面による盛土で、前面道路又は隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離が50 c m（地上の階数が5以上の建築物にあっては 200 c m）以上あり、かつ、次の各号のいずれかに該当する盛土の部分は、盛土後の地盤面の高さで地盤面を算定する。ただし、建築物と一体構造として築造し盛土をしたものは地盤面とみなさない。

- (1) 当該敷地が前面道路より低い場合は、敷地の衛生上、安全上、避難上必要と認められる範囲で前面道路の高さまでの盛土（それ以上の高さの盛土をした場合は前面道路の高さを地盤面とする。）
- (2) 当該敷地が隣接する地面より低い場合は、敷地の衛生上、安全上、避難上必要と認められる範囲で隣接地盤の高さまでの盛土
- (3) 都市計画法第29条（同法第37条の計画地盤を含む）、宅地造成等規制法第8条の許可による盛土の地盤面で、特段不自然、不合理なものではないものは原則としてその造成後の地表面を地盤面とする。

### 3. ドライエリアがある場合

次の各号のすべてに該当するものは、ドライエリアの周壁が地面と接する高さで地盤面を算定する。

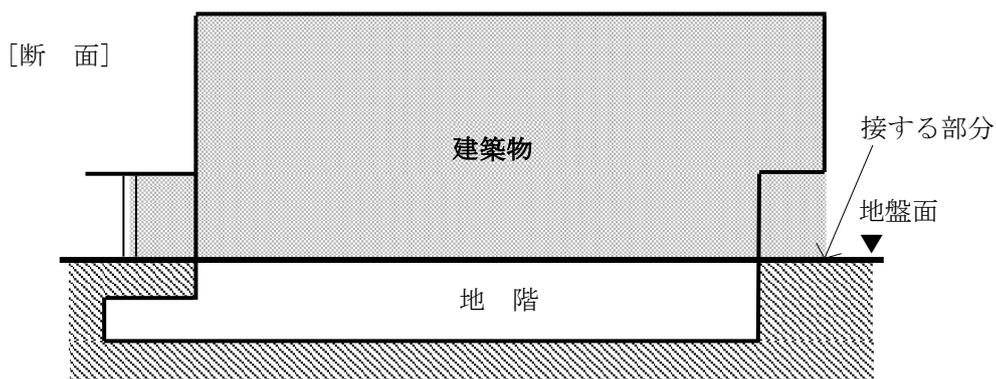
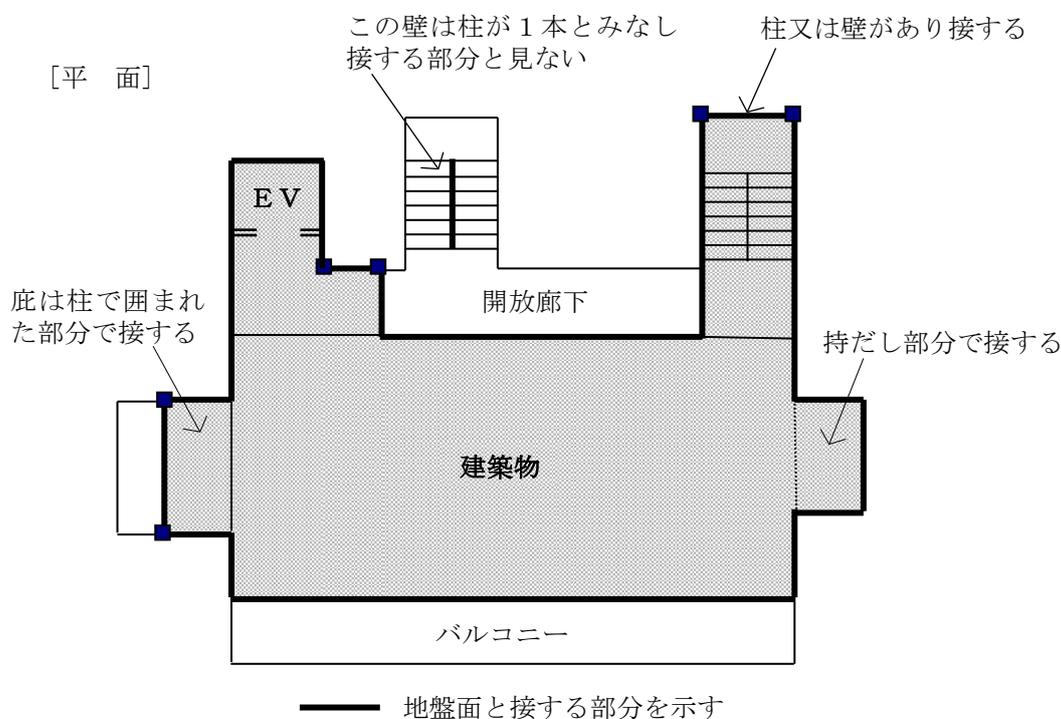
- (1) ドライエリアの周囲は既存の地面（前項の基準により盛土する場合は盛土する地面）により閉じられていること。
- (2) ドライエリアの周壁は、原則として当該建築物と一体構造であること。
- (3) ドライエリアの周壁と当該建築物の外壁との幅は 200 c m未満であること。
- (4) ドライエリアは採光・通風等のための最低限度のものであること。

関連法令等	法第92条，令第2条
参 考	H14. 11. 14行政会議，横浜地裁H17. 11. 30判決，質疑応答集P. 5077・5088
実施年月日	H20. 7. 1, R3. 9. 1

**【解説】**

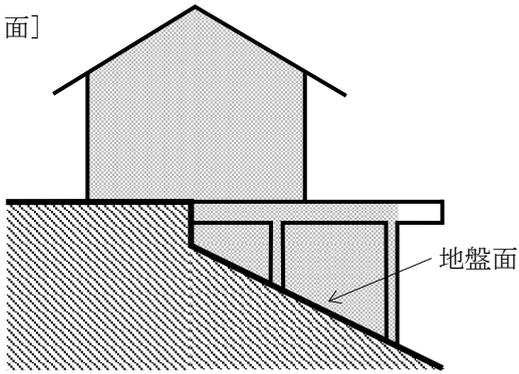
1. 地盤面算定における建築物の範囲は以下及び解説図のとおり取扱う。
  - (1) 建築基準法施行令第2条第2項における建築物が地面と接する位置は、建築物（地階等で地中に埋没する部分を除く）の外壁又はこれに代わる柱で囲まれた水平投影部分とする。
  - (2) (1)で囲まれた水平投影部分が生じないピロティー、開放廊下、庇、屋外階段等の場合は、最も外側の壁及びこれに代わる柱を結んだ位置で地面と接しているものとする。
  - (3) 持ち出し部分は、床面積に算入される部分の外壁で囲まれた水平投影部分の位置で地面と接しているものとする。
  - (4) 人工地盤・架台等に平面的に重なって建築物が建つ場合は人工地盤・架台等を当該建築物の部分とし地盤面を算定する。（構造上一体でない人工地盤・架台等も含む。）

(1)(2)(3)解説図

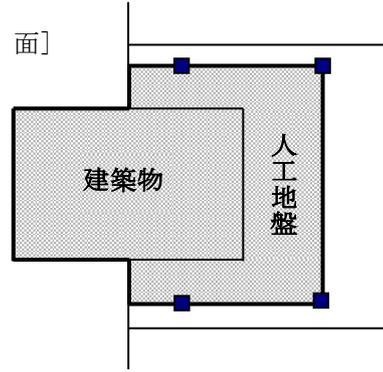


(4) 解説図

[断面]



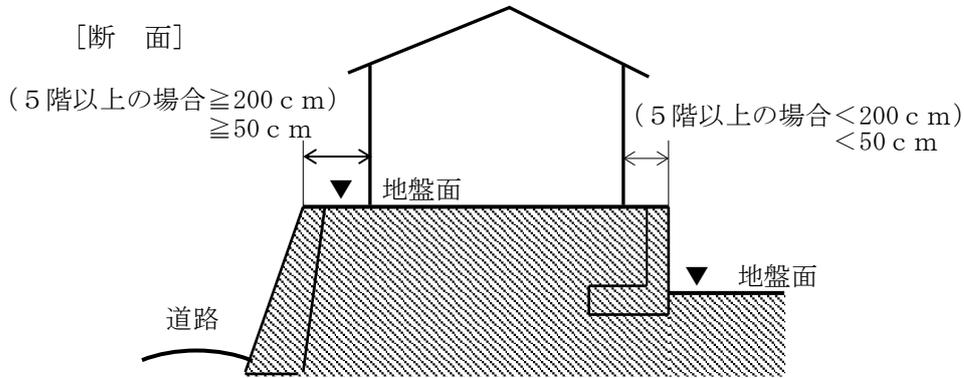
[平面]



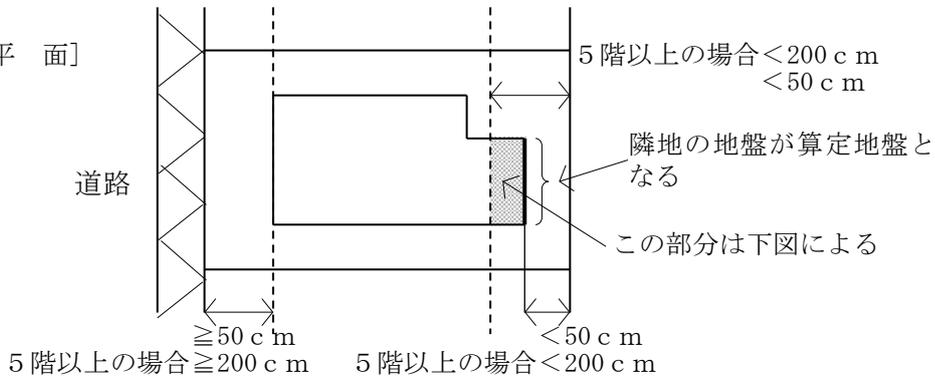
2. 基準 I-1 に規定する内容は、次図のとおりとする。

I-1-1 解説図

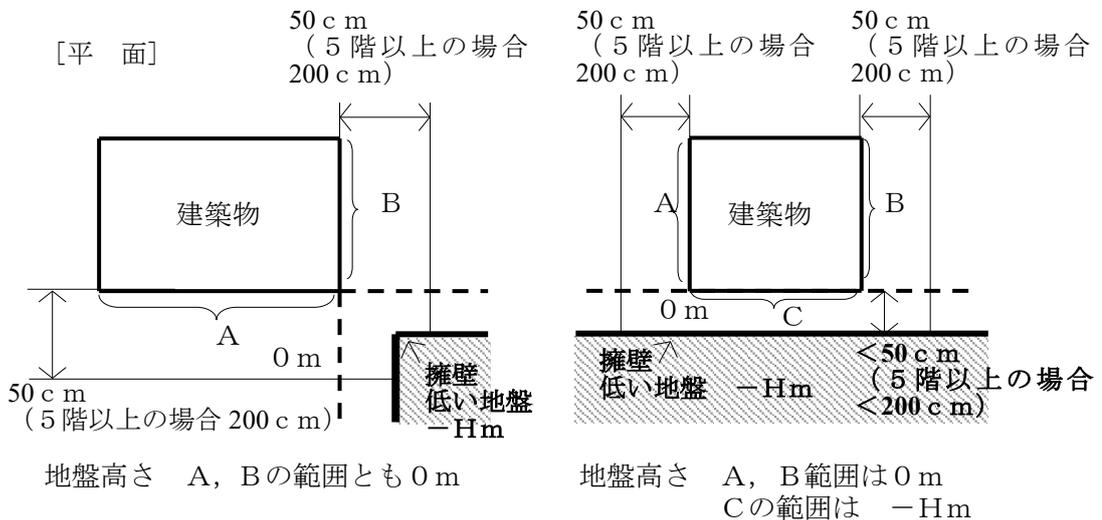
[断面]



[平面]

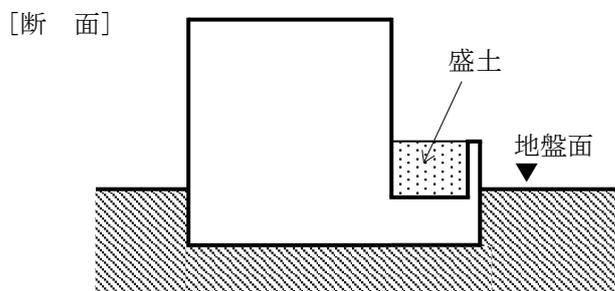


[平面]



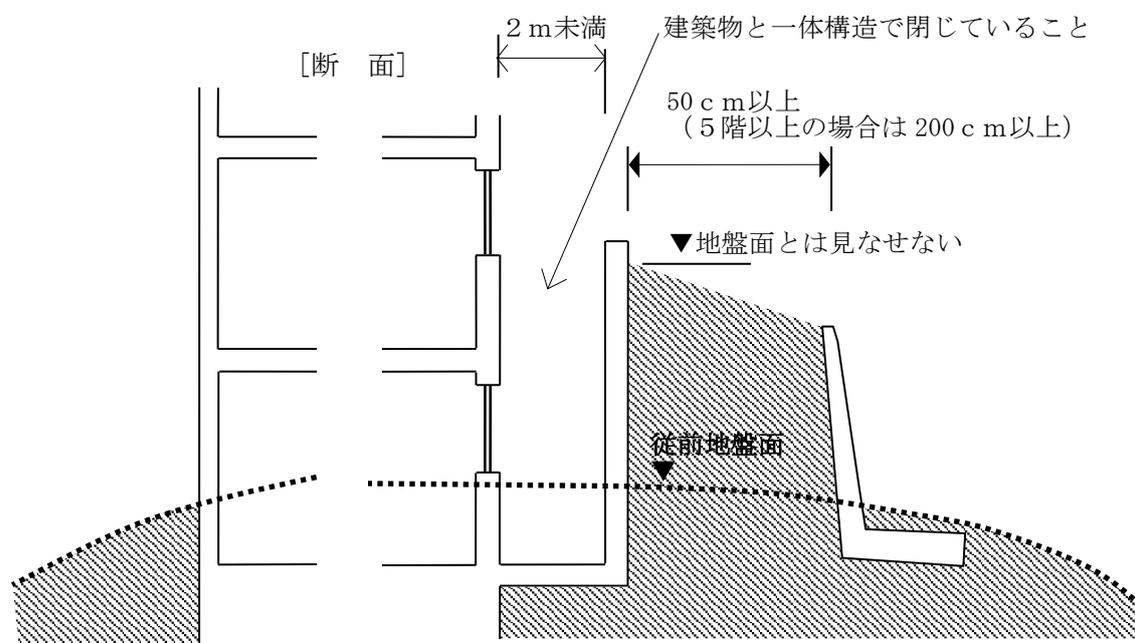
I-1-2 解説図

独立した擁壁とは単独で自立する擁壁のことをいい、図のように建築物と一体構造の場合は建築物の部分とみなし盛土部分を地盤面とみない。

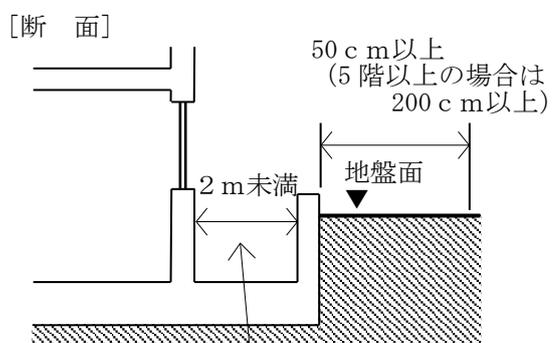


I-1-2 (3) 解説図

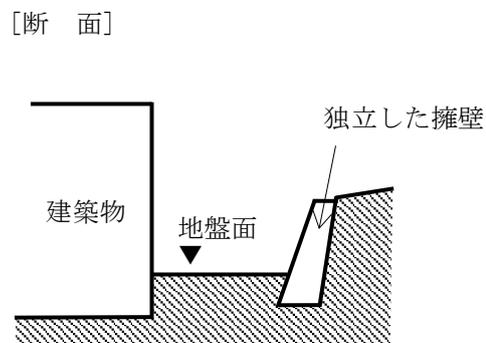
<特段不自然、不合理なもの例>



I-1-3 解説図



建築物と一体構造で閉じていること。採光・通風等のために設けられたものであっても、主要な通路に利用される部分等は該当しない。



独立した擁壁の場合は擁壁の下の地盤面とする。

## I-2 個室ビデオ店等の個室

安全条例に規定する「個室（これに類する施設を含む。）」とは、居室の全部又は一部で、次の各項のいずれかに該当する壁その他これに類する間仕切り及び扉（以下この基準において「壁等」という。）によって、当該個室周囲の延長の4分の3以上が囲まれたものをいう。

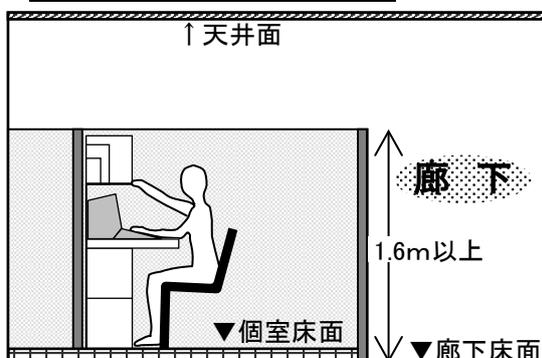
1. 個室床面（個室の出口が面する廊下床面が個室床面より低い場合は、当該廊下床面）からの高さが1.6m以上のもの
2. 個室外に有効に開放された部分の高さが1.0m未満のもの

関連法令等	安全条例第22条・第45条の2～5・第45条の7
参 考	
実施年月日	H22.7.1

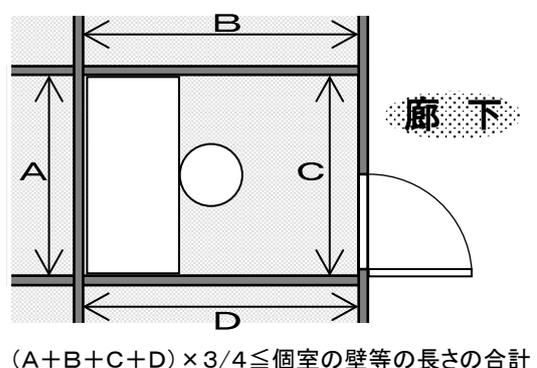
### 【解説】

1. 安全条例に規定する「個室」とは、「個室ビデオ店等の客の用に供する個室」をいうので、客が直接利用しない事務室、物品庫、厨房等及び居室でないトイレ、シャワー室等は含まれない。
2. カーテンや<sup>すだれ</sup>簾等、遮蔽性、堅牢性が低いものは、壁等には含まない。
3. 基準I-2各項に規定する内容は、次図のとおりとする。

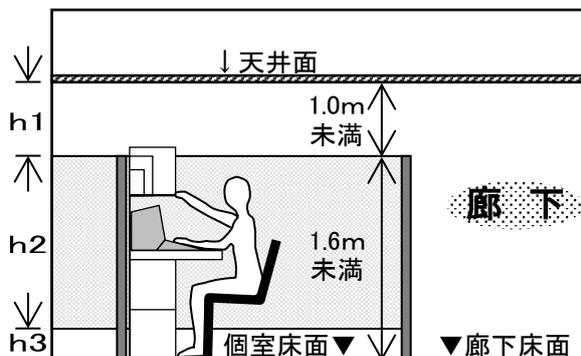
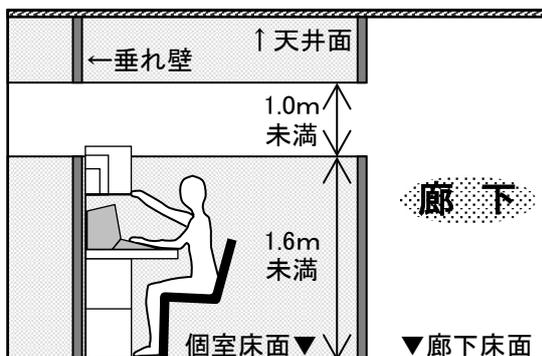
I-2-1. 解説図（立面）



< 共通解説図(平面) >



I-2-2. 解説図（立面）



【注意】(h1+h3) ≥ 1.0mであっても h1 < 1.0m の場合は 1-5-2 に該当する壁等にあたる。  
また、(h2+h3) ≥ 1.6m の場合、1-5-1 に該当する壁等にあたる。

**Ⅱ. 単体規定**

**Ⅱ－1 避難規定上の屋外階段の取扱い**

次の条件に適合する場合、屋外階段として取扱う。

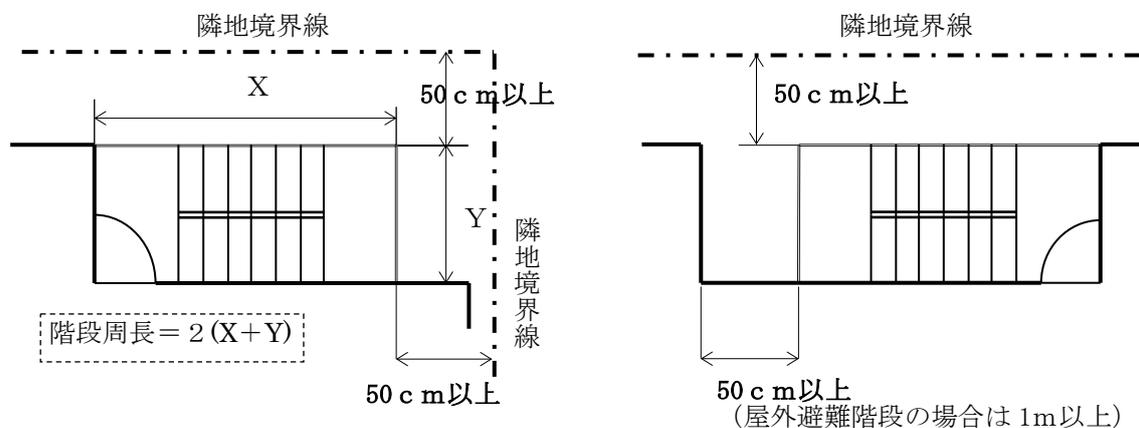
1. 次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有していること。
  - (1) 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること。
  - (2) 高さが、1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。
2. 外気に開放された階段の部分が、隣地境界線（公園、広場、水面その他これらに類するものに接する部分を除く）又は同一敷地内の耐火構造の壁から有効50cm以上離れていること。
 

なお、屋外避難階段の場合は、同一敷地内の耐火構造の壁から有効1.0m以上離れていること。

関連法令等	法第35条，令第23条・第123条第2項
参 考	S61. 4. 30建設省住指発第115号，S44. 7. 4住指発第259号 質疑応答集P. 2145
実施年月日	H20. 7. 1

**【解説】**

1. 基準Ⅱ－1は、避難規定上の屋外階段の取扱いを定めたものであり、床面積算定上の屋外階段の取扱いを定めたものではない。
2. 屋外階段の性能判定は、直接煙等が吹きつける場合を除き、排煙性能にすぐれ煙の滞留が少ないこと、避難方向が明確で屋外が見えることにより避難者に安心感を与えること等を根拠とする。
3. 基準Ⅱ－1に規定する内容は、次図のとおりとする。



## Ⅱ－2 屋外階段の縦穴区画の取扱い

令第112条第11項から第13項までの規定により区画を必要とする階段の部分には、屋外階段も含まれる。

関連法令等	法第35条・第36条, 令第112条第11項～第13項・第123条第2項
参 考	質疑応答集P. 2797
実施年月日	H20. 7. 1, R2. 4. 1

## Ⅱ－3 避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものの取扱い

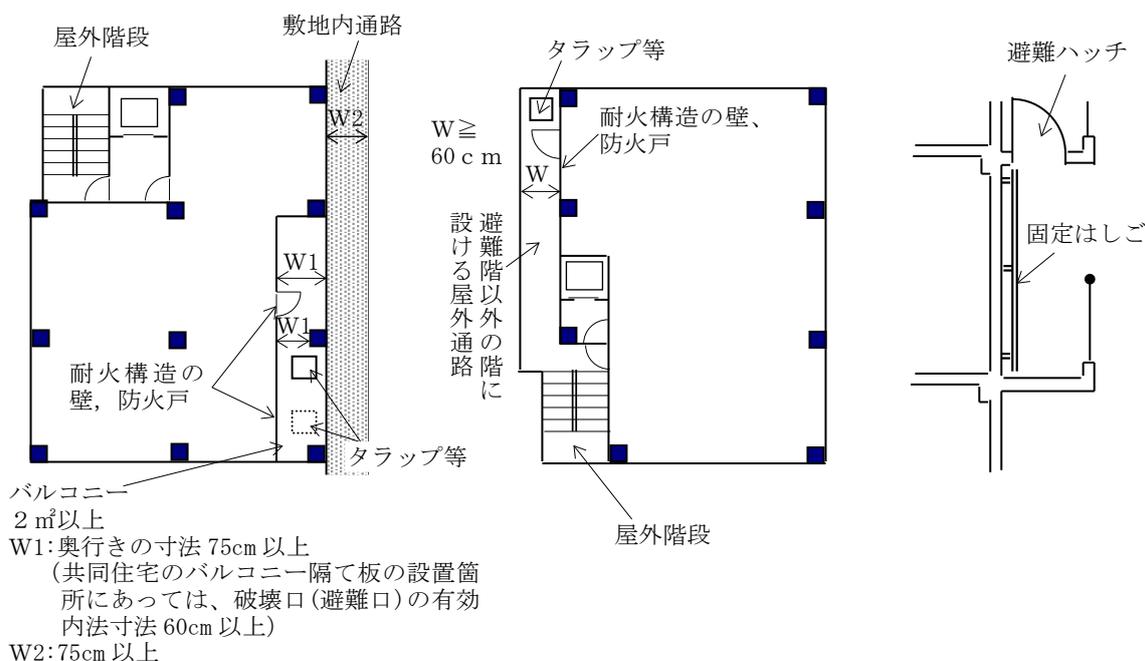
令第121条に規定する「避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの」については、以下のとおり取扱う。また、これらを延焼のおそれのある部分に設置することは可能である。

1. 避難上有効なバルコニーの構造は、次の各号に定めるものとする。
  - (1) バルコニーの位置は、直通階段の位置と概ね対称の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡するものとする。
  - (2) バルコニーは、その1以上の側面が道路等又は幅員75cm以上の敷地内の通路に面し、かつ、タラップその他の避難上有効な手段（以下「タラップ等」という。）により道路等に安全に避難できる設備を有すること。
  - (3) バルコニーの面積は、2㎡以上（当該バルコニーから安全に避難する設備の部分を除く。）とし、奥行の寸法は75cm以上とすること。
  - (4) バルコニー（共同住宅の住戸等に附属するものを除く。）の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造（準耐火建築物にあっては準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合は、特定防火設備又は両面20分の防火設備を設けること。
  - (5) 屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は75cm以上、高さは180cm以上及び下端の床面からの高さは15cm以下とすること。
  - (6) バルコニーは十分外気に開放されていること。
  - (7) バルコニーの床は耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
2. タラップ等の配置は、次の各号に定めるものとする。
  - (1) 階毎にのりかえるものとし、降下した後近接した位置に次のタラップ等を設けること。隔壁の反対側に次のタラップ等を設けないこと。
  - (2) 隔壁を1ヶ所又は2ヶ所破壊することにより避難できるものであること。
3. 避難階以外の階に設ける屋外通路の構造は、次の各号に定めるものとする。
  - (1) 当該階の外壁面に沿って設けられ、かつ、直通階段の位置と概ね対称の位置で屋内と連絡するものであること。
  - (2) 当該階の各部分と容易に連絡するものであること。
  - (3) 幅は60cm以上で、手すりその他安全に通行できるための措置を講じたものであること。
  - (4) 通路の一端は、直通階段に連絡し、他端はタラップ等により安全な場所に通ずるものであること。ただし、直通階段に連絡することが困難でやむを得ない場合にあっては、両端に避難上有効な手段を設けたものであること。
  - (5) 屋内部分との区画、出入口の戸及び構造については、バルコニーにおける場合と同様のものであること。ただし、出入口の戸の幅は60cm以上とし、窓その他の開口部は避難上支障のない位置に設けること。
4. 下階の屋根、ひさし等（耐火構造のものに限る。）及び避難橋等で、1から3までに規定する避難上有効なバルコニー又は屋外通路と同等以上に避難上有効なものは「その他これらに類するもの」とみなす。

関連法令等	法第35条, 令第121条
参 考	質疑応答集P. 2139, 建築物の防火避難規定の解説2016(第2版)P. 47
実施年月日	H20.7.1, R3.9.1

**【解説】**

1. 基準Ⅱ-3に規定する内容は、次図のとおりとする。



バルコニーの設置例

屋外通路の設置例

固定はしごの例

2. タラップ等とは、次の(1)又は(2)に掲げるものとする。ただし、消防局と協議の上、タラップ等以外の避難器具を設ける場合において、道路等に火災の影響を受けることなく安全に避難できるものについては、この限りではない。

- (1) 固定はしご（金属製避難はしごの技術上の規格を定める省令（昭和40年自治省令第40号。以下「規格省令」という。）に準ずるもの）
- (2) ハッチ用つり下げはしご（規格省令第2条第5項に規定されているもので、消防法第21条の2第2項に定める型式承認を受けたものに限る。）

**Ⅱ－４ 避難上支障がない個室の出口の外開き戸**

安全条例第45条の3に規定する「避難上支障がない場合」とは、個室の出口の外開き戸を開放した場合において自動的に閉鎖しないものであって、戸が開放された状態でも、当該避難経路となる廊下の有効幅員が60cm以上確保できる場合をいう。	
関連法令等	安全条例第45条の3
参 考	
実施年月日	H22.7.1

**【解説】**

1. 基準Ⅱ－4は、安全条例第45条の3のただし書きが適用できる場合を定めたものである。
2. 当該避難経路となる廊下の有効幅員が広く、片側に個室がある場合の外開き戸と廊下の内壁との有効幅員、また、両側に個室がある場合の外開き戸と外開き戸との有効幅員が、それぞれ戸が開放された状態でも人ひとりが通行するために必要な幅員として60cm以上確保できる場合、避難に支障がないと判断するものである。

## Ⅱ－5 避難上有効な屋外への出口

安全条例第45条の5に規定する「避難上有効な屋外への出口」とは、道路又は道路等に通ずる幅員が75cm以上の屋外に設けた敷地内の通路に面しているものとする。	
関連法令等	安全条例第45条の5
参 考	
実施年月日	H22.7.1

### 【解説】

1. 屋外にあるものとみなす敷地内の通路については、神戸市建築主事取扱要領 ii -15「屋外避難階段等からの敷地内の通路」を参照のこと。
2. 建築基準法施行令第125条、第125条の2及び第128条の規定の適用を受ける建築物及びその部分については、これらの規定が適用される。また、同令第125条の2の規定の適用を受けない屋外への出口についても、避難上の安全性を考慮し、同規定を準用するのがのぞましい。

## Ⅱ－6 避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの

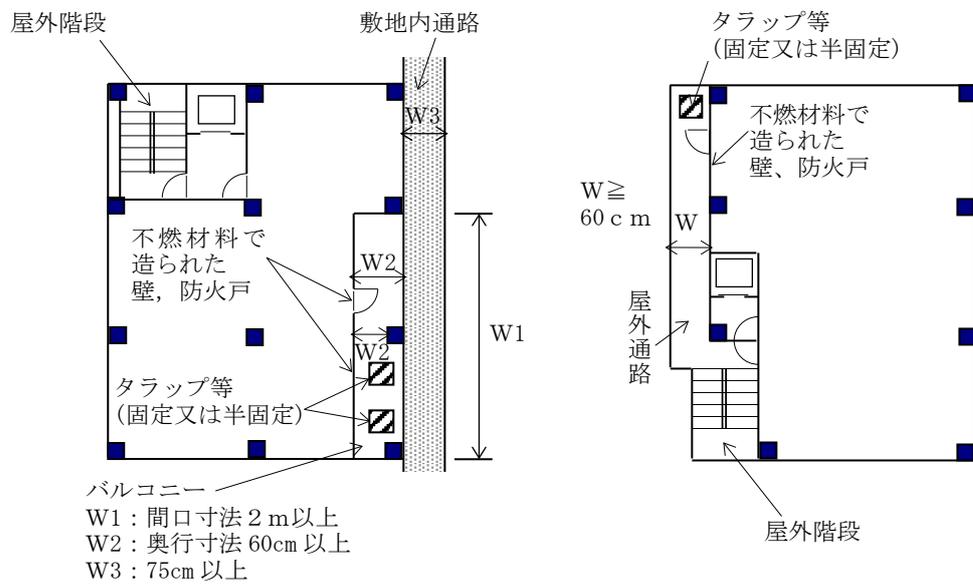
安全条例第45条の5及び第45条の6に規定する「避難上支障がない構造のバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの」については、以下のとおり取扱う。

1. 避難上支障がない構造のバルコニーとは、次の各号に定めるものとする。
  - (1) バルコニーの位置は、直通階段の位置と概ね対称の位置とし、かつ、当該階にある個室ビデオ店等の各個室と容易に連絡するものとする。
  - (2) バルコニーは、その一以上の側面が道路又は道路等に通ずる幅員75cm以上の敷地内の通路に面し、かつ、安全な場所に避難することができる手段（固定又は半固定のハシゴ及びタラップ（以下「タラップ等」という。）に限る。）を講じること。
  - (3) バルコニーは、間口寸法2m以上及び奥行寸法60cm以上とすること。
  - (4) バルコニーの各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は不燃材料で造られたもの又は耐火構造（準耐火建築物にあっては準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合はその開口部に防火設備を設けること。
  - (5) 屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の幅は60cm以上、高さは1.8m以上、下端の床面からの高さは15cm以下とすること。
  - (6) バルコニーは十分外気に開放されていること。
  - (7) バルコニーの床（これを支える構造体を含む）は不燃材料で造られたもの又は耐火構造とし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
2. タラップ等の配置は、次の各号に定めるものとする。
  - (1) 階毎にのりかえるものとし、降下した後近接した位置に次のタラップ等を設けること。隔壁の反対側に次のタラップ等を設けないこと。
  - (2) 隔壁を1ヶ所又は2ヶ所破壊することにより避難できるものであること。
3. 避難上支障がない構造の屋外通路とは、次の各号に定めるものとする。
  - (1) 当該階の外壁面に沿って設けられ、かつ、直通階段の位置と概ね対称の位置で屋内と連絡するものであること。
  - (2) 当該階にある個室ビデオ店等の各個室と容易に連絡するものであること。
  - (3) 幅は60cm以上で手すりその他安全に通行できるための措置を講じたものであること。
  - (4) 通路の一端は直通階段に連絡し、他端はタラップ等により安全な場所に通ずるものであること。ただし、直通階段に連絡することが困難でやむを得ない場合にあっては、両端にタラップ等を設けたものであること。
  - (5) 屋内部分との区画、出入口の戸及び構造については、1.に規定するバルコニーと同様のものであること。ただし、窓その他の開口部は避難上支障のない位置に設けること。

関連法令等	安全条例第45条の5・第45条の6
参 考	
実施年月日	H22.7.1

【解説】

基準Ⅱ-6に規定する内容は、次図のとおりとする。



バルコニーの設置例

屋外通路の設置例

**Ⅲ. 集団規定**

**Ⅲ-1 接道の取扱い**

建築物の敷地の接道状況については、以下の通り取扱う。

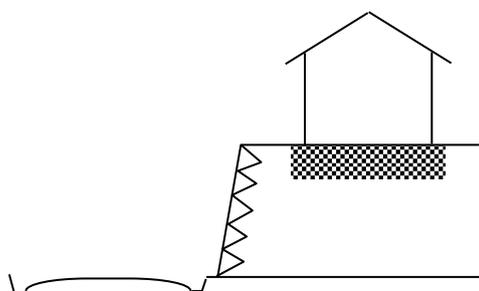
1. 道路から敷地への出入り口がない場合は、接道していないものとする。
2. 建築物の内部を通じて避難上有効に道路に出入り出来る場合等は、接道しているものとする。
3. 2階建以下の戸建住宅の用に供する建築物の敷地で、建築物の主たる出入り口から道路まで、幅60cm以上の通路が確保されている場合は、接道しているものとする。

関連法令等	法第43条、安全条例第22条
参 考	質疑応答集P. 3917～3921
実施年月日	H20. 7. 1

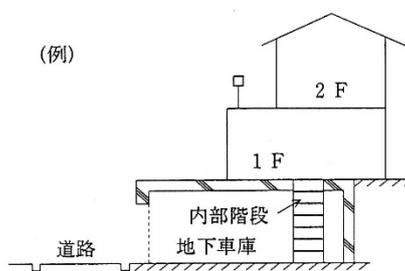
**【解説】**

基準Ⅲ-1に規定する内容は、次図のような建築物の敷地とする。

Ⅲ-1-1. 解説図

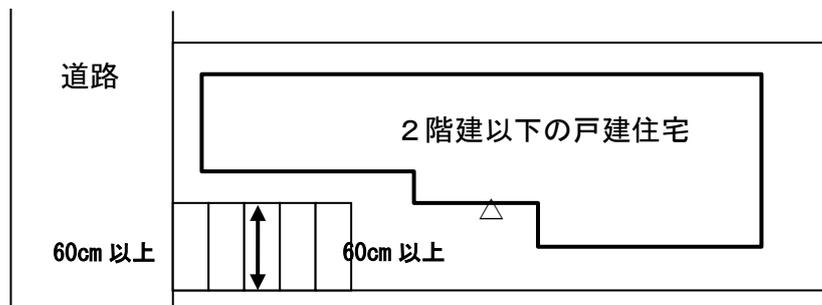


Ⅲ-1-2. 解説図



(図2)

Ⅲ-1-3. 解説図



## Ⅲ－２ 小規模な洗車等を行うガソリンスタンドの取扱い

ガソリンの販売に付随して洗車、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスの提供を行うガソリンスタンドであって、当該サービスの提供を行う部分の床面積の合計が50㎡以下のものについては、建築物の用途の制限において、これを物品販売業を営む店舗として取扱う。

関連法令等	法第48条
参 考	H5. 6. 25建設省住指発第225号・建設省住街発第94号 質疑応答集P. 4413・4543
実施年月日	H20. 7. 1

### Ⅲ－3 外壁の後退距離の取扱い

外壁の後退距離については、以下の通り取扱う。

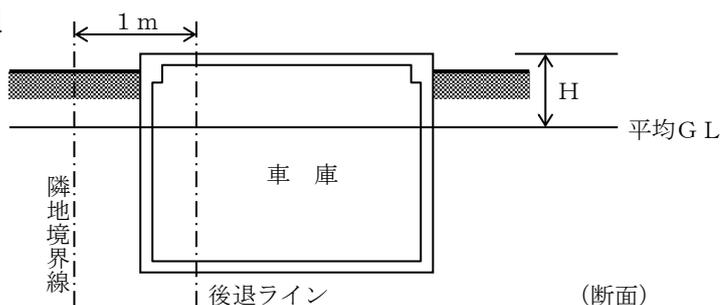
1. 平均地盤面より地上突出が1 mを越える部分は制限を受ける外壁とし、1 m以下の部分は制限を受けないものとする。
2. 出窓の場合は、全階の水平投影による外面の長さの合計を壁長とする。
3. 柱又は壁のあるバルコニー、ベランダは制限を受ける外壁とする。

関連法令等	法第54条、令第135条の22
参 考	質疑応答集P. 4905～4908
実施年月日	H20. 7. 1, R2. 4. 1

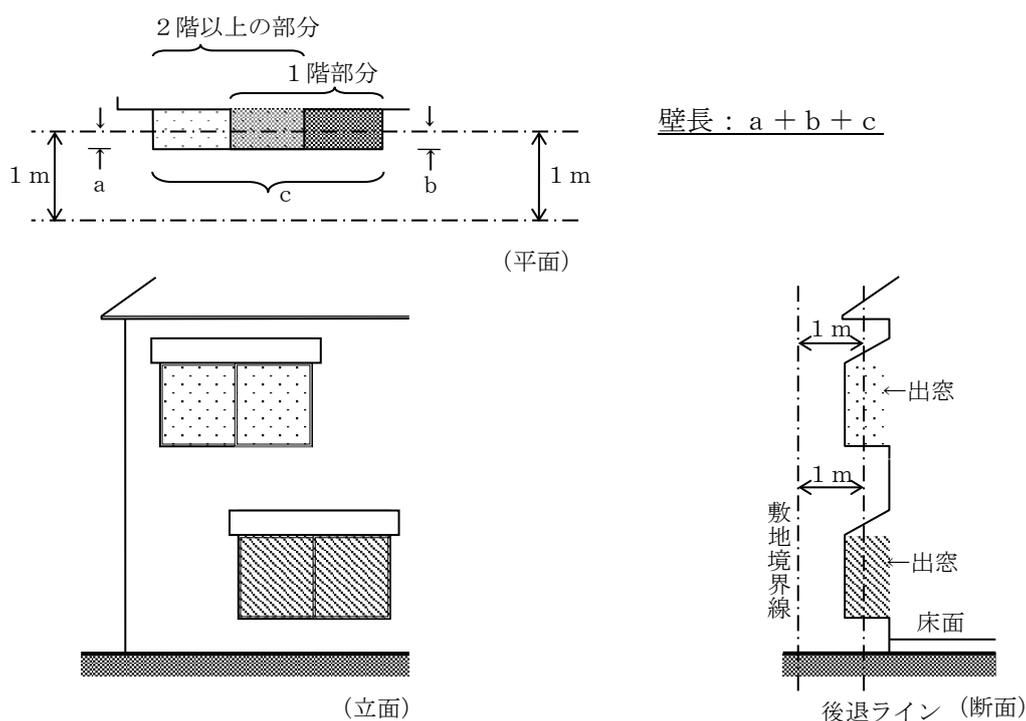
#### 【解説】

基準Ⅲ－3に規定する内容は、次図のとおりとする。

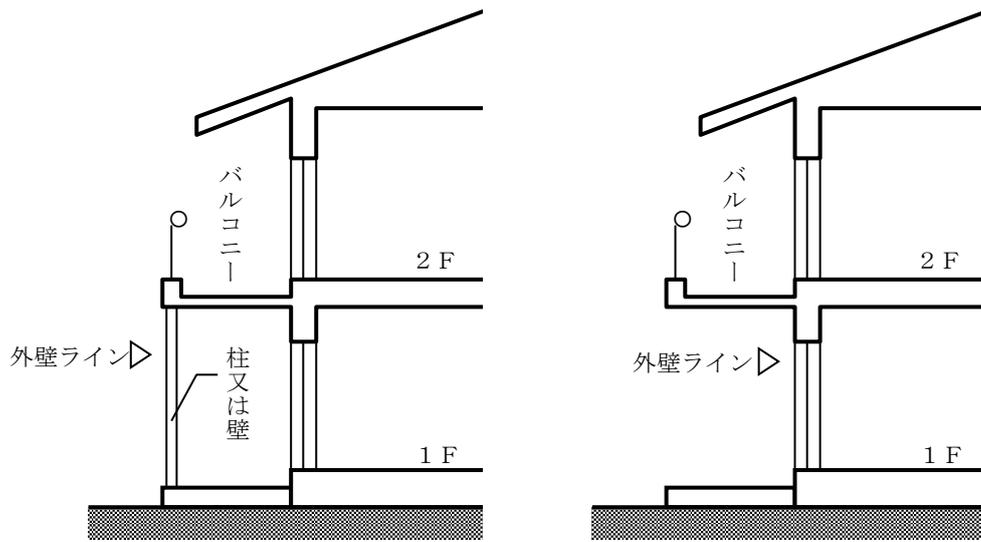
Ⅲ－3－1. 解説図



Ⅲ－3－2. 解説図



Ⅲ-3-3. 解説図



### Ⅲ－４ 里道、水路等の取扱い

1. 建築基準法上の道路に該当しない道で、道路管理者等が管理するものは、以下のとおり取扱う。
  - (1) 道の中心線を法第2条第6号に規定する隣地境界線として取扱うことができる。
  - (2) 令第20条第2項第1号に規定する公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面として取扱うことができる。
  - (3) 令第135条の3第1号に規定する公園、広場、水面その他これらに類するものとして取扱うことができる。
  - (4) 平成13年10月22日神戸市告示第315号に規定する水面、線路敷その他これらに類するものとして取扱うことができる。
  - (5) 道が避難上有効に通行できる幅が令第128条に規定する幅員以上である場合、同条に規定する通路として取扱うことができる。
2. 水路で河川管理者等が管理するものは、道を水路と読み替えて上記1. を適用する。

関連法令等	法第2条第6号・第28条・第56条・第58条，令第20条・第128条
参 考	
実施年月日	H20. 7. 1, R2. 4. 1

#### 【解説】

基準Ⅲ－４の2. により読み替えて適用する1. (5)の規定については、当該水路が暗渠等で避難上支障のないものに限る。

「建築基準法上の道路に該当しない道で、道路管理者等が管理するもの」であっても、実態として空間があり、将来にわたって空間が確保されるもので、かつ境界明示等によりその幅員が確認できるものでなければ、基準Ⅲ－４を適用できない。

なお、基準Ⅲ－４を適用できる里道、水路等であれば、次の各項目に該当するものとして取扱うことができる。

1. 令第134条第1項、第2項に規定する公園、広場、水面その他これらに類するもの
2. 令第135条の4第1項第一号に規定する水面、線路敷その他これらに類するもの
3. 令第135条の12第3項第一号に規定する道路、水面、線路敷その他これらに類するもの

＜神戸国際港都建設計画高度地区計画書ただし書（平成13年10月22日神戸市告示第315号）＞

#### 1. 制限の緩和措置

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

- (2) 以下省略