

神戸市確認審査基準

平成20年7月1日施行
平成22年7月1日改正施行
令和2年4月1日改正施行
令和3年9月1日改正施行
令和6年4月1日改正施行

神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年4月条例第1号）第13条第1項の規定に基づき、建築確認・検査の適正な実施を確保するため、建築物の計画が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合すると認める基準として、神戸市確認審査基準を以下の通り定める。

【構成】

- I. 総則・雑則
- II. 単体規定
- III. 集団規定

【凡例】

法……………建築基準法（明示例：法第○条第○項第○号）
令……………建築基準法施行令（明示例：令第○条第○項第○号）
規則……………建築基準法施行規則（明示例：規則第○条第○項第○号）
建告……………旧建設省告示（明示例：S○.○.○建告第○号）
安全条例……神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例
（明示例：安全条例第○条）

【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 … 2

II. 単体規定

- II-1 避難規定上の屋外階段の取扱い … 3
- II-2 屋外階段の竪穴区画の取扱い … 3
- 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 … 4
- II-4 避難上支障がない個室の出口の外開き戸 … 5
- II-5 避難上有効な屋外への出口 … 5
- 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 … 6

III. 集団規定

- III-1 接道の取扱い … 7
- III-2 小規模な洗車等を行うガソリンスタンドの取扱い … 7
- III-3 外壁の後退距離の取扱い … 7
- III-4 里道、水路等の取扱い … 8

I. 総則・雑則

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以上の建築物にあつては 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以上の建築物にあつては 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）、宅地造成及び特定盛土等規制法第12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，R6. 4. 1

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

Ⅱ. 単体規定

Ⅱ－1 避難規定上の屋外階段の取扱い

<p>次の条件に適合する場合、屋外階段として取扱う。</p> <p>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。</p> <p>(1) 長さが、当該階段の周長の1/2以上であること</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
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

Ⅱ－2 屋外階段の竪穴区画の取扱い

<p>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。</p>	
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す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

Ⅱ－４ 避難上支障がない個室の出口の外開き戸

<p>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。</p>	
関連法令等	安全条例第45条の3
参 考	
実施年月日	H22. 7. 1

Ⅱ－５ 避難上有効な屋外への出口

<p>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。</p>	
関連法令等	安全条例第45条の5
参 考	
実施年月日	H22. 7. 1

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ンゴ及びタラップ（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

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

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1mを越える部分は制限を受ける外壁とし、1m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

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