

第9節 自動車車庫及び自動車修理工場

(敷地と道路との関係)

第50条 自動車車庫又は自動車修理工場(それらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において「自動車車庫等」という。)の用途に供する建築物の敷地は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める長さ以上道路に接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で市長が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

自動車車庫等の用途に供する部分の床面積	道路に接する長さ
50平方メートルを超え150平方メートル以内のもの	4メートル
150平方メートルを超えるもの	6メートル

本条は、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の敷地が道路に接する部分の長さについて定めたものであり、法第43条第3項による接道義務の強化に関する規定です。

なお、接道長さは、一箇所で規模に応じ定められた数値以上確保する必要があります。また、次条の規定(第51条第5項)が適用される場合は、本条に規定する道路に接する長さ以上の空地又は空間を設ける必要があります。

自動車車庫等の用途に供する建築物の床面積には、図50-1のとおり自動車の車路の部分も含みますが、自転車及び総排気量が125cc以下の自動二輪車の駐輪場は含みません。

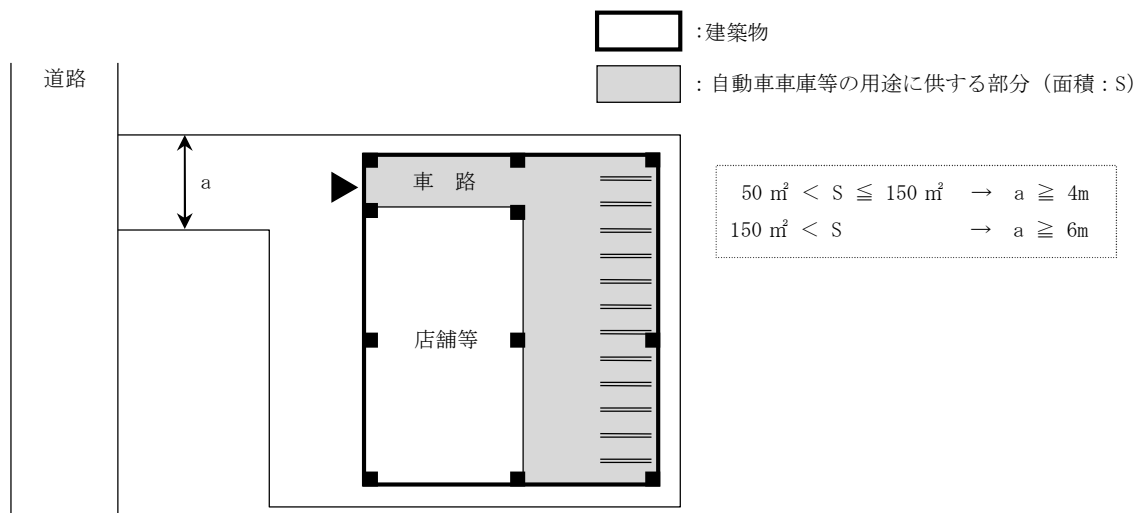


図 50-1 自動車車庫等の用途に供する部分の床面積と接道長さの関係

また、建築物の屋上に自動車を駐車する場合には、屋外であっても、第55条第2項の規定により、一台あたり15平方メートルの面積を加える必要があります。第51条、第53条第2号及び第3号においても同様です。

(自動車用の出口)

第51条 自動車車庫等の敷地の自動車用の出口は、次の各号のいずれかに該当する道路に面する部分に設けてはならない。

- (1) 幅員6メートル未満の道路
- (2) 道路(幅員6メートル未満の道路を除く。)の交差点又は曲がり角(その内角が120度を超えるものを除く。)から5メートル以内の当該道路
- (3) 踏切から10メートル以内の道路
- (4) 縦断勾配が12パーセントを超える道路

2 前項の規定にかかわらず、建築物に附属する自動車車庫(その用途に供する部分の床面積が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。)が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該自動車車庫の敷地の幅員6メートル未満の道路に面する部分に、自動車用の出口を設けることができるものとする。

- (1) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積が150平方メートル以内である場合において、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路(法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除く。第3号において同じ。)に面する場合
- (2) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積が300平方メートル以内である場合において、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に面する場合
- (3) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積が150平方メートルを超える場合において、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路に面し、かつ、敷地のうち当該道路に接する部分について6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き(当該道路の当該敷地と反対側の境界線(当該道路が法第42条第2項の規定により指定された道である場合は、道の当該敷地と反対側の境界線)からの水平距離をいう。)を有する空地を道路状に築造する場合。ただし、その面する道路が同項の規定により指定された道である場合には、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以下のものに限るものとする。

3 建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合において、その敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に面する場合の当該自動車車庫についての前項の規定の適用については、同項各号中「自動車車庫」とあるのは「2以上の自動車車庫」と、「床面積」とあるのは「それぞれの自動車車庫ごとの床面積」と、「自動車用の出口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出口」とする。

4 自動車車庫等の用途に供する建築物の自動車用の出口は、前面道路との境界線(第2項第3号の適用を受けるものにあつては、当該空地の敷地側の境界線。次項において同じ。)から1メートル以上後退して設けなければならない。

- 5 自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計（建築物に車路を設け、当該車路を貫通して自動車を敷地内に駐車させる場合においては、駐車台数1台につき15平方メートルとした面積を自動車車庫等の用途に供する部分の床面積に加えたものの合計）が500平方メートルを超える場合は、前面道路との境界線から2メートル後退した自動車用の通路の中心線において、道路の中心線に垂直に向かって左右それぞれ60度以上の範囲内において前面道路の通行の見通しができる空地又は空間（内法の高さが2メートル以上のものに限る。）を有しなければならない。
- 6 自動車を昇降させる設備を設ける自動車車庫等の用途に供する建築物における当該設備の出入口は、幅及び奥行きがそれぞれ6メートル以上（長さ5メートル以下の自動車を昇降させる設備にあっては、5.5メートル以上）の空地又は自動車用の車路に面して設けなければならない。
- 7 第1項及び前3項の規定は、市長が自動車車庫等の規模及び周囲の状況により通行上及び安全上支障がないと認めて許可したもの並びに消防用自動車の車庫については、適用しない。

本条は、通行上の安全を確保するため、自動車車庫又は自動車修理工場における自動車用の出口について規定しています。

1 第1項関係

本項は、床面積の合計が50平方メートルを超える自動車車庫又は自動車修理工場における自動車用の出口について、道路の交差点付近や急坂等、通行上支障がある部分に面して設けることを制限したものです。

制限される道路及びその部分は、図51-1のとおりです。

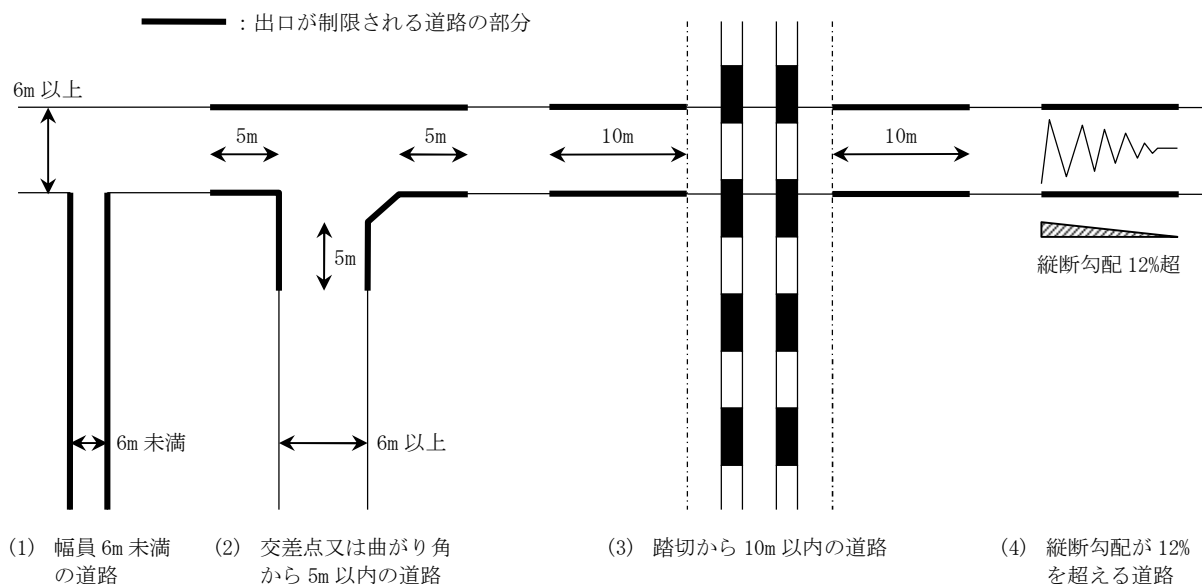


図 51-1 出口が制限される道路の部分の例

第1号においては、幅員6メートル未満の道路に自動車用の出口を設けることを制限しています。なお、交差点等の結節点間において幅員6メートル未満の部分が存在する道路についても、制限を受ける道路として扱います。

また、第2号においては、幅員6メートル未満の道路を除いていることから、幅員6メートル以上の道路から成る交差点又は曲がり角から5メートル以内の当該道路に自動車用の出口を設けることを制限しています。本号における交差点または曲がり角は、図51-2のとおりです。

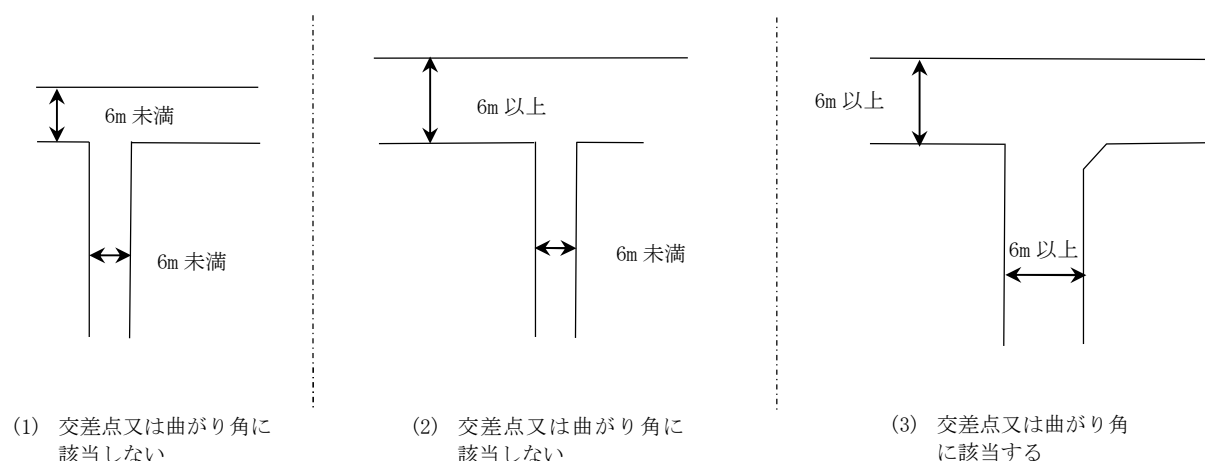


図 51-2 交差点または曲がり角に該当する例

2 第2項関係

本項は、建築物に附属する自動車車庫（その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。）について、第1項第1号の「幅員6メートル未満の道路」に自動車用の出口を設ける場合の緩和規定です。

単独自動車車庫及び自動車修理工場については、本項の緩和対象となっておりません。

なお、道路状とは、前面道路と一体利用が可能な構造のことをいいます。また、当該建築物の工事完了までに道路状に築造する必要があります。

以下のいずれかに該当するときは、6メートル未満の道路に自動車用の出口を設けることができます。

(1) 第2項第1号

自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路（法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する部分を道路として築造しないものを除きます。）に面するときは緩和を適用することができます（①・②）。なお、道路として築造しないものとは、アスファルト舗装等道路と同等以上の舗装でない場合をいいます。

(2) 第2項第2号

自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以内で、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に面するときは緩和を適用することができます(③)。

(3) 第2項第3号

自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超え、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路に面し、かつ、敷地のうち当該道路に接した部分に6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き(当該道路の反対側の境界線からの水平距離)を有する空地を道路状に築造するときは緩和を適用することができます(④)。

ただし、面する道路が法第42条第2項の規定により指定された道の場合で、敷地のうち当該道に接した部分に6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き(道の反対側の境界線からの水平距離)を有する空地を道路状に築造するときは、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超え300平方メートル以内のものに限り、緩和を適用することができます(⑤)。道路状に築造するときとは、アスファルト舗装等道路と同等以上の舗装とし、かつ、通行可能である場合をいいます。

以上をまとめると下表及び図51-3のとおりです。

自動車車庫等の規模と自動車用出口の位置の関係

道路幅員		4m 未満の道 ※後退部分を築造		4m 以上の道路		5m 以上の道路		6m 以上の道路
敷地の空地整備の有無		無	有	無	有	無	有	－
附属車庫	150 m ² 以内	①	⑤	②	④	③	④	⑥
	150 m ² 超～ 300 m ² 以内	×		×				
	300 m ² 超							
単独車庫	50 m ² 超	×	×	×	×	×	×	○
自動車修理工場	50 m ² 超							

○数字：出口の設置可能(○数字図参照)

○：出口の設置可能

×：出口の設置不可

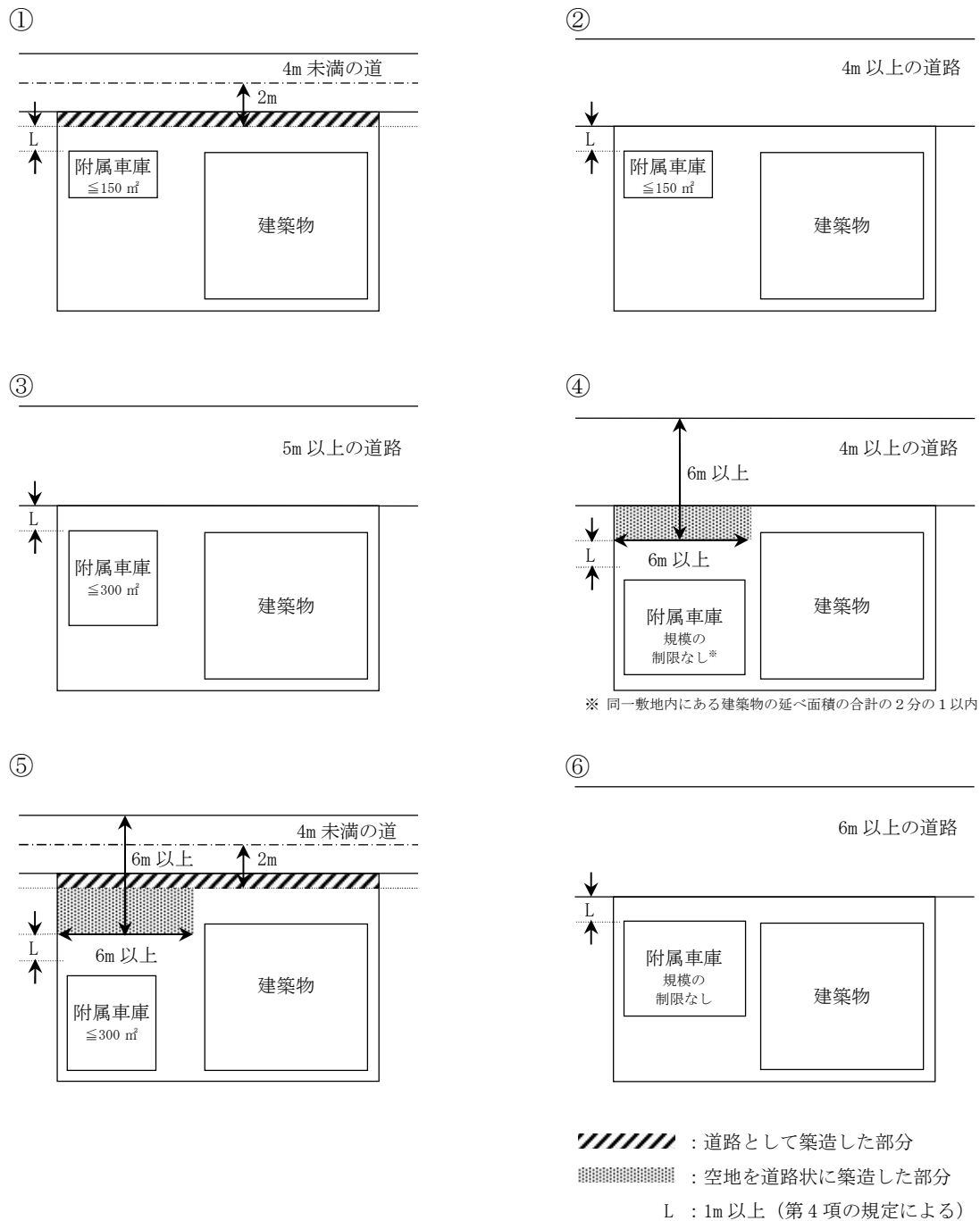


図 51-3 自動車車庫等の規模と自動車用出口の位置の関係

3 第3項関係

建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に面するときは、第2項の規定をそれぞれの自動車車庫ごとに適用します。

4 第4項関係

第2項第3号の規定により道路状に築造した空地は、第4項において道の境界とみなします。

5 第5項関係

本項は、自動車用の出口における通行上の安全を確保するため、自動車車庫等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場合は、出口から前面道路の状況を見通せるような空地又は空間を設けるよう規定したものです。

また、建築物の内部を貫通して屋外に自動車を駐車させる場合は、床面積の合計は駐車可能台数1台につき15平方メートルを乗じた値を加える必要があります。

図51-4に例を示します。

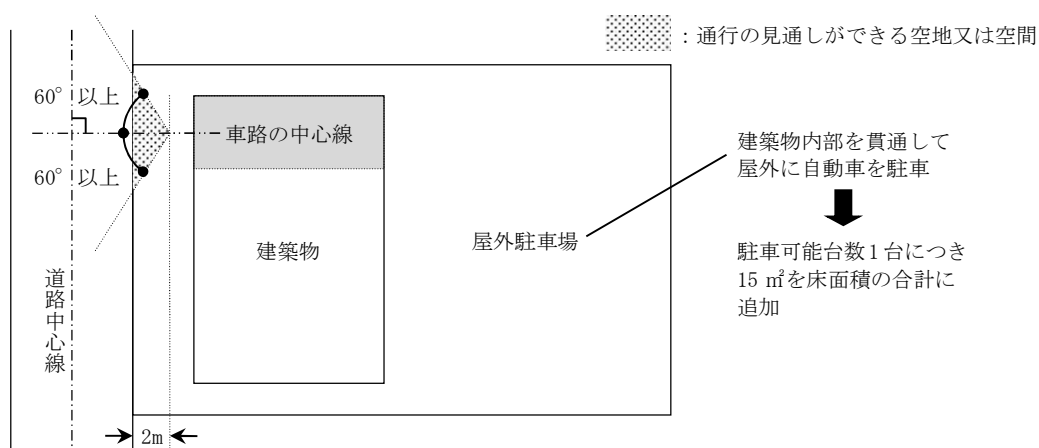


図 51-4 通行の見通しができる空地又は空間の例

6 第6項関係

本項は、機械式の立体駐車場などの自動車用昇降設備の出入口における待機、回転、すれ違い等ができる場所の確保に関する規定です。

7 第7項関係

本項は、通行上及び安全上支障がない場合で市長が許可したものと、消防用自動車の車庫については、第1項、第4項、第5項及び第6項の適用を除外する旨を規定したものです。

(自動車車庫等の構造)

第52条 自動車車庫等の用途に供する部分が避難階にある建築物で、その用途に供する部分の床面積が100平方メートル以上150平方メートル未満のものは、主要構造部を準耐火構造（特定主要構造部を耐火構造としたものを含む。）とし、又は主要構造部である柱及びはりを不燃材料で、その他の主要構造部を準不燃材料で造らなければならない。

2 自動車車庫等の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものは、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない。

- (1) 自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの
- (2) 自動車を収容する部分の上に2以上の階のあるもの
- (3) 自動車を収容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの

3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する自動車車庫等の用途に供する建築物には適用しない。

- (1) 自動車車庫等の用途に供する部分が避難階にあり、かつ、その上部に他の用途に供する部分がなく、その他の部分と1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁又は法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画したもの
- (2) 自動車車庫等の自動車を収容する部分が避難階にあり、その部分の床面積の合計が100平方メートル未満で、かつ、その部分の主要構造部（直上階の床を含む。）を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その他の部分と1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁（貫通する管等を設けるものについては、政令第112条第20項及び第21項に定めるところによるものに限る。）又は政令第112条第19項第2号の規定に適合する特定防火設備で区画したもの
- (3) 階数が2以下の独立した自走式の自動車車庫で、次のアからオまでに掲げる基準のいずれにも適合するもの

ア 主要構造部を準耐火構造又は政令第109条の3第2号の基準に適合する構造とすること。

イ 外周部を隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物（以下「隣地境界線等」という。）から1メートル以上離すことができない場合は、外周部を隣地境界線等から50センチメートル以上離し、かつ、各階の外周部に準不燃材料で造られた高さ1.5メートル以上の防火塀を設けること。

ウ 外周部は、各階の天井面（外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものがある場合にあっては、それらの下端）から下方50センチメートル以上を常時直接外気に開放し、かつ、当該常時直接外気に開放している部分の面積を各階の床面積の5パーセント以上とすること。

エ 短辺の長さを5.5メートル以内とすること。

オ 外壁の開口部について防火設備を設けない構造とすること。

4 政令第109条の8に規定する部分には、それぞれ別の建築物とみなし、第2項の規定を適用する。

本条は、自動車車庫等の用途に供する建築物の火災時の避難の安全性の確保と、耐火性能を高めるための規定です。

本条が適用される自動車車庫等とは、次に掲げるものをいいます。

- (1) 建築物の全部が自動車車庫又は自動車修理工場
- (2) 建築物の一部が自動車車庫又は自動車修理工場

なお、本条でいう避難階とは、自動車が誘導車路等を経由せずに直接自動車車庫に出入りすることができる階のことをいいます。つまり、敷地が道路よりも高い場合に道路から直接出入りする地下車庫があった場合は、この地下車庫部分が避難階にあるものとします。

1 第1項関係

法第27条第3項第1号の規定により、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積が150平方メートル以上のものは耐火建築物又は準耐火建築物とする必要がありますが、本項はその強化規定となります。

2 第2項関係

建築物の一部を自動車車庫等の用途に供する建築物で、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならない場合を図52-1から図52-3に示します。

なお、自動車を収容する部分とその上部の部分に平面的な重なりがない場合でも、一の建築物であれば本項の対象となりますので注意が必要です。

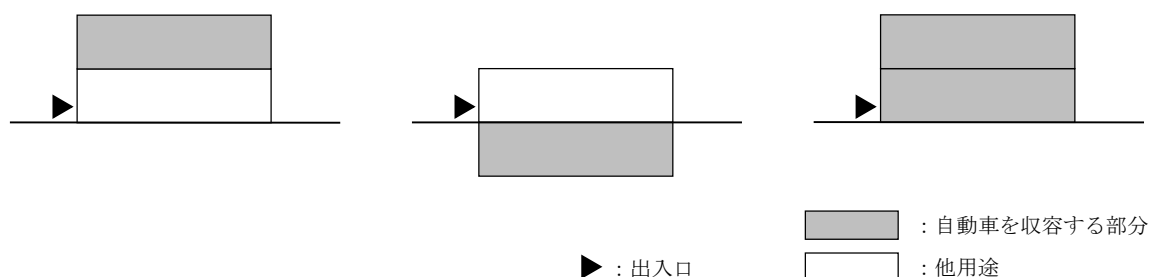


図 52-1 自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの（第1号）

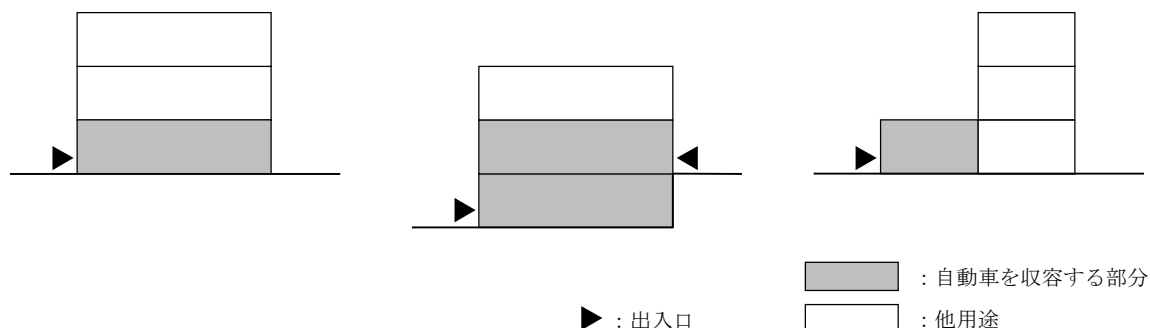


図 52-2 自動車を収容する部分の上に2以上の階のあるもの（第2号）

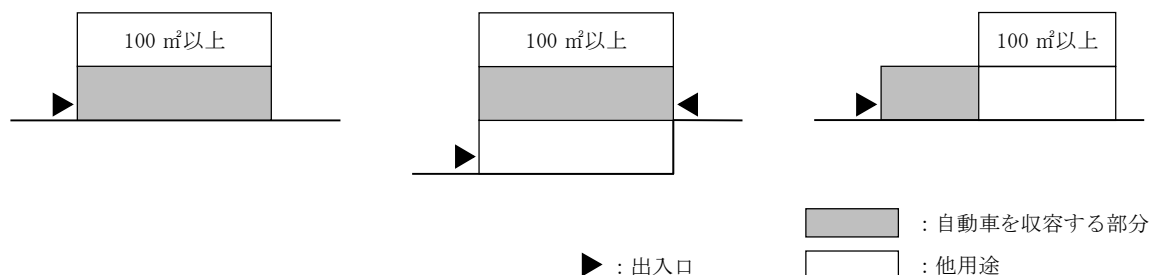


図 52-3 自動車を収容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの（第3号）

3 第3項関係

本項は、第2項の緩和規定です。

第1号の規定を例示すると、図 52-4 に示すとおりです。

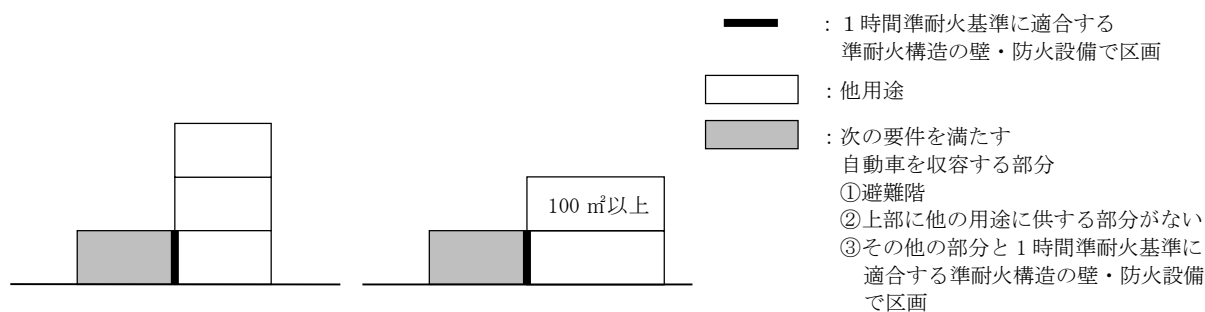


図 52-4 第1号の規定の区画例

第2号の規定を例示すると、図 52-5 に示すとおりです。

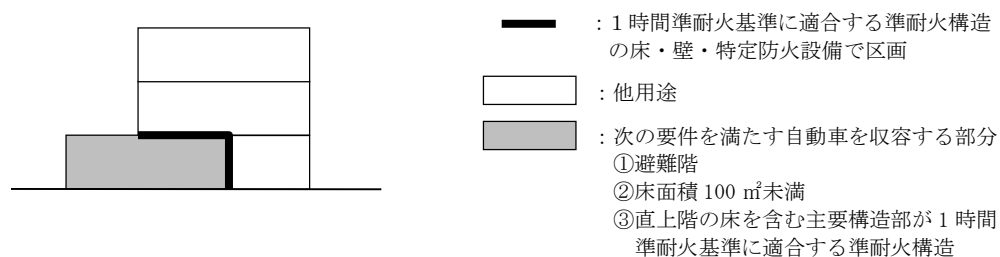


図 52-5 第2号の規定の区画例

第3号は、アからオ全ての基準を満たす「独立した2階建以下の自走式の自動車車庫」に限り、第2項の適用を除外するものですが、ここで条件としている基準アからオは、平成14年5月27日付け国土交通省事務連絡に準拠しているものであり、詳細は「建築物の防火避難規定の解説2023」（編集 日本建築行政会議）P161に掲載されています。

なお、3層4段以上の自走式の自動車車庫は適用除外の対象としていません。

第3号イについて、建築物の外周部を隣地境界線若しくは同一敷地内の他の建築物から必ず50センチメートル以上は離すとともに、外周部に高さ1.5メートル以上の準不燃材料で造られた防火塀の設置を義務づけるものですが、隣地境界線等から1.0メートル以上離れた場合は、必ずしも防火塀の設置は求めません。

なお、防火塀は、延焼のおそれのある部分以外の部分及び傾斜路の部分には設置する必要はありません。また、1階の防火塀底部には、排水のために防火上支障のない程度の間隙（概ね高さ50センチメートル以下）を設けることができます。

図52-6及び図52-7に例を示します。

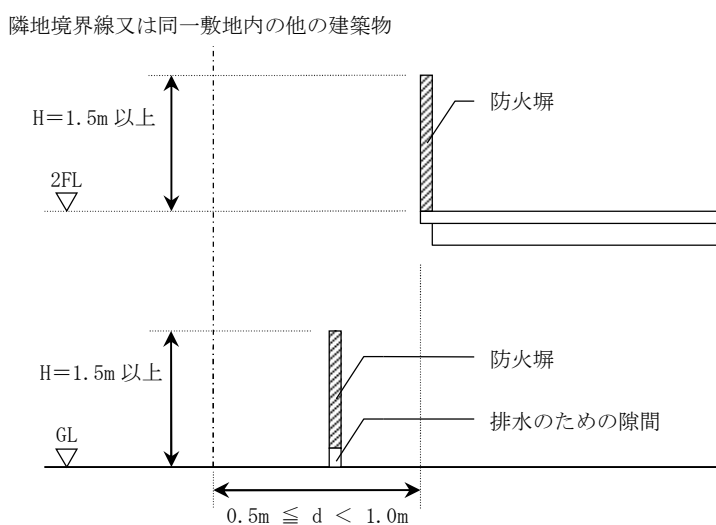


図 52-6 防火塀の設置例

第2号ウについて、外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものの例を図52-7に示します。

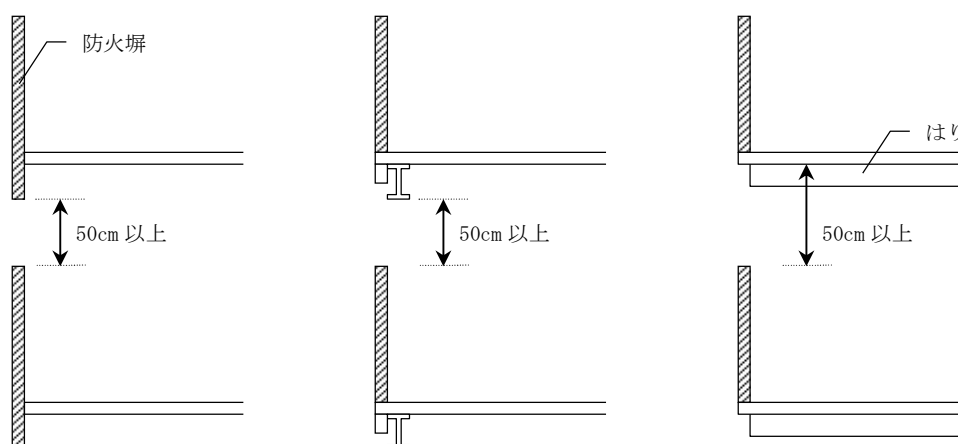


図 52-7 外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものの例

4 第4項関係

本項は、第2項の耐火建築物等の要求について、政令第109条の8で規定する部分については、当該区画部分ごとに規定を適用する旨の規定です。なお、火熱遮断壁で区画された場合の別の建築物とみなす考え方は第23条の図23-3の事例と同様です。

(一般構造設備)

第53条 自動車車庫等の用途に供する建築物又はその部分の構造又は設備は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 床が地盤面下にある場合においては、外気に通ずる適当な換気設備を設けること。
- (2) 床及びピットは、耐水材料で造り、排水設備を設けること。
- (3) 避難階以外の階にある場合においては、避難階若しくは地上に通ずる直通階段又はこれに代わる設備を設けること。

本条は、自動車車庫等を設ける場合の安全上、衛生上、避難上の規定について定めています。

第1号は、床が地盤面下にある場合には自動車の排出ガスの滞留等による危険が予想されるため、外気に通ずる有効な換気設備を設置することを規定しています。床が地盤面上にある場合でも、同様の危険が予想される場合には、換気設備を設置することが望ましいです。

第2号は、地下水が汚染されることを防止するため、床を耐水材料で造るとともに排水設備を設けることを規定しています。また、排水設備は、洗車や修理等の際の汚水や廃油等が流末下水道を汚染することのないよう、必要に応じてオイルトラップ等を備えたものとする必要があります。

オイルトラップを設置する際には別途届出が必要となりますのでご注意ください。

なお、ピットとは、自動車修理工場の作業場内に設ける自動車の下部の修理を行うための作業空間をいいます。

第3号は、自動車車庫等が避難階以外の階にある場合に、避難階若しくは地上に通ずる直通階段又はこれに代わる設備を車路以外に確保することを規定しています。

(他の用途に供する部分との区画)

第54条 自動車車庫等の用途に供する部分と他の用途に供する部分との区画については、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 第52条第2項の規定により耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物としなければならないものにあつては床又は壁を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とし、その開口部には政令第112条第19項第2号に適合する特定防火設備を設け、その他のものにあつては床又は壁を準耐火構造とし、その開口部には法第2条第9号の2ロに規定する防火設備（政令第112条第19項第2号に適合するものに限る。）を設けること。
 - (2) 床及び天井には、特殊な用途に供するものでやむを得ないもののほか、開口部を設けないこと。
 - (3) 他の用途に供する部分のために設ける避難用の出口は、自動車車庫等の内部に設けないこと。
- 2** 前項第1号の規定により準耐火構造の床又は壁で区画する場合は、政令第112条第20項及び第21項の規定を準用する。

本条は、建築物の一部を自動車車庫等の用途に供する場合において、特に直上階以上の階にある他の用途の部分に与える防火上、避難上の影響が大きいので、防火区画等により防火及び避難の安全を確保するよう規定したものです。

なお、自動車修理工場の用途に供する部分には、その用途に附属する器具庫や事務所も含まれます。

第1項第3号中「避難用の出口」には、居室以外の室の出口は含みません。

(屋上を自動車の駐車のために供する建築物)

第55条 建築物の屋上を自動車の駐車のために供する場合には、延焼のおそれのある部分への駐車を防止できる構造の車止め等を当該屋上に設けなければならない。ただし、政令第109条第2項の規定により防火設備とみなされるものを設けた部分については、この限りでない。

2 屋上を自動車の駐車のために供する建築物又はその部分については、第50条、第51条及び第53条（第1号を除く。）の規定を準用する。

1 第1項関係

建築物の屋上を自動車の駐車のために供する場合は、地上に駐車する場合と異なり建築物に与える影響は屋内の自動車車庫とほとんど変わらないため、防火規定を強化するよう規定したものです。車止め等を設けることで、延焼のおそれのある部分への駐車を原則禁止しています。なお、ただし書きの規定を適用する際の防火塀の高さは、屋上に駐車した車両への延焼を防止するため、駐車をすることが想定される車両の最高の高さ以上かつ1.5メートル以上とする必要があります。

2 第2項関係

前項の屋上駐車場は、建築物及び周辺の道路交通その他地域環境に与える影響は屋内の自動車車庫とほとんど変わらないため、第50条（敷地と道路との関係）、第51条（自動車用の出口）、第53条（一般構造設備）第2号及び第3号の規定を準用するものです。

本条の適用を受ける建築物には自動車車庫等の床面積の合計に屋上に設ける自動車を駐車させる部分の面積（1台あたり15平方メートル）を加えた面積により各準用条項の適用を受けます。なお、屋上にのみ自動車駐車場を設け、自動車を駐車させる部分の面積が50平方メートルを超える場合は各準用条項の適用を受けることになります。