

倶知安町建築物等に関する指導要綱

平成27年1月29日

倶知安町要綱第4号

倶知安町建築物等に関する指導要綱（平成15年倶知安町要綱第88号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この要綱は、建築主が建築物の建築及び工作物を設置しようとする場合における町の指導基準を定めることにより、倶知安町の風土に根ざす生活様式を反映した建物造り及び豪雪地帯でのゆとりある生活を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び北海道建築基準法施行条例（昭和35年北海道条例第33号）において使用する用語の例による。

- (1) 建築物 屋根及び柱若しくは壁を有し、土地に定着するもの（これに類する構造のものを含む。）
- (2) 工作物 看板、広告塔、鉄塔、煙突その他これらに類するもの
- (3) 落雪飛距離 屋根からの落雪が水平地盤面に到達する際の落雪方向の軒先からの飛距離をいう。
- (4) 落雪屋根 屋根勾配が100分の2（0.2寸）以上の屋根をいう。
- (5) 無落雪屋根 屋根勾配が100分の2（0.2寸）未満で、落雪が生じない構造の屋根又はその部分をいう。
- (6) 有効外壁後退距離 建築物に面する道路及び隣地境界線を基準として、建築物の外壁の面を後退させる距離をいう。
- (7) 軒の出等 軒の出、庇その他これらに類するもの
- (8) 付属設備 建築物に付属して設置される室外機、キュービクル、宅内柱、ごみ置場、灯油タンク、ガスボンベ及びその収納庫その他これらに類するもの
- (9) 塀等 建築物に付属して設置される塀、門、擁壁、フェンス、目隠し衝立その他これらに類するもの

（適用区域）

第3条 この要綱の規定は、倶知安町の区域内において建築しようとする建築物及び設置しようとする工作物のすべてに適用する。

（基本理念）

第4条 建築物及び工作物（以下「建築物等」という。）の良好な環境形成は、本町の自然、気候、風土、文化等を踏まえ、次に定めるところにより豪雪地域でのゆとりある生活に配慮して推進するものとする。

- (1) 建築物等を建築及び設置しようとする場合、その建築物等から雪及び氷の落下などによる危害を防止するため、道路及び隣接地に直接落とさないよう計画すること。
- (2) 建築物等からの落雪飛距離は、堆積した雪山の状況や気象条件等により、想定以上の飛距離が出て道路及び隣地側へ滑落することもあるため、ゆとりある配置計画にするとともに、除雪堆積スペースについても十分確保すること。
- (3) 建築物等の屋根に積もった雪や、屋根先から庇状にせり出す雪（以下「雪庇」という。）を落とすときは、道路や隣接地に直接落とさないよう、余裕のある配置計画にすること。

（建築計画等の事前相談）

第5条 建築主は、建築確認申請等を行うときは、建築計画等について事前に町に相談し、この要綱に基づく必要な指導を受けるものとする。

（落雪屋根建築物の外壁後退距離）

第6条 落雪屋根の建築物を建築する場合において、道路及び隣地境界線までの有効外壁後退距離は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 別に定める算定式1により算出された落雪飛距離と、最低限必要な軒先からの落雪飛距離の2メートルを比較し、その大きい方の距離に軒の出等の寸法を加えた数値以上とすること。
- (2) 屋根勾配が10分の1.2（1.2寸）未満の緩いものは、10分の1.2と見なし、10分の15（15寸）を超える急なものは、10分の15と見なして算定すること。
- (3) 屋根面の長さが1メートル未満のものについては、最低限必要な軒先からの落雪飛距離の2メートルを1.5メートルに読み替えること。

（無落雪屋根建築物等の外壁後退距離）

第7条 無落雪屋根建築物の外壁から道路及び隣地境界線までの有効外壁後退距離並びに落雪屋根建築物の落雪方向以外の道路及び隣地境界線までの有効外壁後退距離は、雪庇が生じることを考慮して別に定める算定式2により算出された後退距離と、最低限必要な軒の出等からの後退距離の1メートルを比較し、その大きい方の距離に軒の出等の寸法を加えた数値以上とするものとする。

（雪庇が生じない具体策を講じた無落雪屋根建築物等の外壁後退距離）

第8条 第6条及び前条の規定に関わらず、雪庇が生じない具体策を講じ、かつ、その機能が十分発揮されるよう維持管理する場合に限り、次の各号に定めるところによることができる。

- (1) 商業地域及び近隣商業地域（以下「商業地域等」という。）における無落雪屋根建築物及び落雪屋根建築物の落雪方向以外の有効外壁後退距離は、道路境界線までの後退距離1メートル及び隣地境界線までの後退距離70センチメートルに軒の出等の寸法を加えた数値以上とすること。
- (2) 商業地域等以外の用途地域における無落雪屋根建築物の有効外壁後退距離及び落

雪屋根建築物の落雪方向以外の有効外壁後退距離は、隣地境界線までの後退距離に限り、別に定める算定式3により算出された後退距離と、最低限必要な軒の出等からの後退距離の1メートルを比較し、その大きい方の距離に軒の出等の寸法を加えた数値以上とすること。ただし、道路境界線までの後退距離は前条の規定による。

(付属設備及び塀等の後退距離)

第9条 付属設備や塀等を敷地内に設置しようとするときは、これらの面から道路及び隣地境界線まで50センチメートル以上の離れを確保するものとする。

2 最高高さが2メートル以下の塀等を設置しようとするときは、隣接地権者及び管理者と雪処理について当事者間で協議が整った場合、前項の規定によらないで設置することができる。

(落雪などによる危害の防止)

第10条 隣地境界線までの有効外壁後退距離に限り、第6条の規定による落雪飛距離を確保できないときは、建築物の屋根面に雪止めの設置、板金が立てはげで雪が滑落しない屋根材の使用、表面の摩擦係数が高く雪が滑落しない屋根材の使用、屋根面に融雪装置の設置その他これらに類するものにより、雪及び氷の落下を防止するための有効な措置を講ずるとともに、その機能が十分発揮されるよう維持管理するものとする。ただし、屋根面に大量の雪が堆積し表層雪崩がおこるおそれがあるため、雪おろし等により、危険を未然に防止するものとする。

2 敷地内における通路及び駐車場等においては、雪氷及び雪庇の落下のおそれがある場合には、前項に規定する危険を防止するための有効な措置を講じるものとする。

(工作物の後退距離)

第11条 工作物を設置する場合の最も近い面から道路及び隣地境界線までの距離は、氷及び雪庇が生じることを考慮して、別に定める算定式4により算出された後退距離と、最低限必要な後退距離の50センチメートルを比較し、その大きい方の数値以上の距離を確保するものとする。

(車庫又は駐車スペースの確保)

第12条 建築主は、建築物を建築しようとするときは、用途、規模及び地域地区等に応じた最低限必要な車庫又は駐車スペースをその敷地内に確保するとともに、冬期間の除雪堆積スペースについても併せて確保するものとする。

(敷地内における盛土)

第13条 周囲が平坦地である建築物の敷地を盛土するときは、その敷地に接する前面道路の高さより30センチメートル又は隣接地の高さのいずれか高い方の高さを限度とするものとする。ただし、土砂、雨水等の流入を防止するなど、特に衛生上の観点から盛土するときは、この限りでない。

2 前項の盛土をする範囲は、建築物の周囲の4分の3以上とし、建築物の間口方向又は桁行き方向のいずれか少ない方の長さの2分の1以上の明瞭な地盤による長さを

確保するものとする。

3 盛土に面する敷地境界線及び道路境界線からは、土砂、雨水等が流出しないように張り芝又は擁壁等で土留めの措置を講ずるものとする。

(土砂の流出防止)

第14条 建築主は、建築物を建築しようとするときは、その敷地から道路及び隣接地へ雨などによる土砂の流出を防止するため、必要な措置を講ずるものとする。

(景観等への配慮)

第15条 建築主は、建築物等を建築又は設置しようとするときは、その構造が豪雪地帯である本町の気候特性に合ったものにするとともに、田園風景や観光地としての景観を損なうことのないよう、次の事項に配慮するものとする。

(1) 建築物等の外観は、自然や周囲の景観に合うものにする。

(2) 附属設備及び塀等は、その建築物や街並みとの調和を考慮したものにする。

(3) 豪雪地でも安全で活動的な暮らしができるよう快適な空間造りをする。

(4) 中心市街地及びスキー場にある商業施設としての建築物等は、道路に面する部分に視覚などで楽しめるよう魅力ある形態にすること。

(既存の建築物等に対する制限の緩和)

第16条 この要綱の施行の際、現に存する建築物等（現に工事中のものを含む。）又はその敷地がこの要綱に定める制限の規定に適合しないものについて増築又は増設をする場合においては、当該行為をする部分以外の部分に対しては、これらの規定を適用しない。

(適用除外)

第17条 次の各号のいずれかに該当するものの他、公益上必要な建築物等で、町長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、この要綱に定める制限の適用を除外することができる。

(1) 震災、風水害、火災その他災害のために必要な応急措置として行う事業

(2) 国又は地方公共団体が行う事業

(3) 地面下で行われる建築、大規模の修繕又は大規模の模様替え

(4) 工事等に係る仮設の事務所及び倉庫

(補則)

第18条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年2月1日から施行する。

落雪屋根建築物の軒先からの落雪飛距離（第6条関係）

・算定式1

$$D = V \cos \theta \left\{ \sqrt{(V \sin \theta / g)^2 + 2H/g} - V \sin \theta / g \right\}$$

$$V = \sqrt{2gL (\sin \theta - \mu \cos \theta)}$$

D：軒先からの落雪飛距離（m） g：9.8（m/sec²）

L：屋根面の長さ（m） θ：屋根勾配（度）

H：地盤面から軒先までの高さ（m） μ：屋根面と雪の動摩擦係数

V：屋根面の滑落速度（m/sec）

・最低限必要な軒先からの落雪飛距離 2メートル

※1 地盤面から軒先までの高さ（H）は、建築物が落雪方向の地盤面と接する位置のうち、それぞれの最も低い位置からの高さとする。

※2 屋根葺き材が一般的な金属板の場合は、屋根面と雪の動摩擦係数（μ）を0.1として算定する。

※3 屋根面の長さ（L）、地盤面から軒先までの高さ（H）、及び軒先からの落雪飛距離（D）の端数は10センチメートル単位に切り上げる。

無落雪屋根建築物等の道路及び隣地境界線までの後退距離（第7条関係）

・算定式2

$$D = H / 3.5 \times 0.5$$

D：道路及び隣地境界線までの後退距離（m） H：地盤面からの最高高さ（m）

・最低限必要な軒の出等からの後退距離 1メートル

※1 地盤面からの最高高さ（H）は、建築物の各面が地盤面と接する位置のうち、それぞれの最も低い位置からの高さとする。

※2 地盤面からの最高高さ（H）及び後退距離（D）の端数は、10センチメートル単位に切り上げる。

商業地域等以外における無落雪屋根建築物等で、雪庇が生じない対策を講ずる場合の隣地境界線までの後退距離（第8条関係）

・算定式3

$$D = H / 3.5 \times 0.3$$

D：隣地境界線までの後退距離（m） H：地盤面からの最高高さ（m）

・最低限必要な軒の出等からの後退距離 1メートル

※1 地盤面からの最高高さ（H）は、建築物の各面が地盤面と接する位置のうち、それぞれの最も低い位置からの高さとする。

※2 地盤面からの最高高さ (H) 及び後退距離 (D) の端数は、10センチメートル単位に切り上げる。

工作物の道路及び隣地境界線までの後退距離 (第11条関係)

・算定式4

$$D=H/3.5\times 0.3$$

D：工作物の後退距離 (m) H：地盤面からの最高高さ (m)

・工作物の最も近い面からの最低限必要な後退距離 50センチメートル

※1 地盤面からの最高高さ (H) は、工作物が地盤面と接する位置のうち、それぞれの最も低い位置からの高さとする。

※2 地盤面からの最高高さ (H) 及び後退距離 (D) の端数は、10センチメートル単位に切り上げる。