

- 
- ※ \_\_\_\_\_赤字下線部が改正部分となります。
  - ※ 改正があるページのみ掲載しています。

# 藤沢市建築基準等に関する条例の解説

藤 沢 市

2024年4月

---

## 目 次

### 第1章 総 則

第1条 (目的)	1
第2条 (用語)	4

### 第2章 災害危険区域等

第3条 (災害危険区域の指定)	5
第4条 (災害危険区域内の建築物)	6

### 第3章 建築物の敷地及び構造に関する制限並びに大規模な建築物の敷地と道路との関係

第5条 (崖付近の建築物)	9
第6条 (大規模な建築物の敷地と道路との関係)	14

### 第4章 住宅等地下室の容積率不算入措置を適用する場合における地盤面の指定等

第7条 (適用区域)	15
第8条 (地盤面)	16
第9条 (適用除外)	17

### 第5章 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する区域等の指定

第10条 (対象区域、日影時間等の指定)	18
----------------------	----

### 第6章 特殊建築物等

#### 第1節 総則

第11条 (敷地と道路との関係)	20
第12条 (避難上有効な出口)	23

#### 第2節 学校

第13条 (教室等の設置の禁止)	27
第14条 (教室等の出口)	27
第15条 (廊下の幅)	29
第16条 (階段)	30
第17条 (木造の校舎と隣地境界との距離)	30

#### 第3節 病院、診療所、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋及び児童福祉施設等

第18条 (設置の禁止)	31
第19条 (床等の構造)	32
第20条 (廊下の幅)	32
第21条 (階段)	33
第22条 (居室)	35
第23条 (長屋の構造等)	36

#### 第4節 ホテル及び旅館

第24条 (構造)	39
第25条 (廊下及び階段)	40
第26条 (棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造)	41
第27条 (棚状寝所の宿泊室)	42

<b>第5節 大規模店舗及びマーケット</b>	
第28条 (敷地と道路との関係) .....	43
第29条 (大規模店舗の屋外への出口等) .....	46
第30条 (大規模店舗の前面空地) .....	47
第31条 (大規模店舗の敷地内通路) .....	49
第32条 (大規模店舗の屋上広場) .....	50
第33条 (マーケットの屋内通路及び通路) .....	50
第34条 (マーケットの売場に附属する住宅) .....	51
<b>第6節 興行場等</b>	
第35条 (敷地と道路との関係) .....	52
第36条 (前面空地) .....	55
第37条 (屋外への出口) .....	57
第38条 (階段) .....	58
第39条 (敷地内通路) .....	59
第40条 (廊下及び広間の類) .....	60
第41条 (客席の構造) .....	64
第42条 (客席の出口) .....	66
第43条 (舞台の構造) .....	67
第44条 (主階が避難階以外の階にある興行場等) .....	68
第45条 (制限の緩和) .....	<u>69</u>
<b>第7節 遊技場</b>	
第46条 (居室の廊下の幅) .....	<u>70</u>
第47条 (直通階段) .....	<u>71</u>
第48条 (客用の出口) .....	<u>72</u>
<b>第8節 公衆浴場</b>	
第49条 (火たき場等の構造) .....	<u>73</u>
<b>第9節 自動車車庫及び自動車修理工場</b>	
第50条 (敷地と道路との関係) .....	<u>74</u>
第51条 (自動車用の出口) .....	<u>75</u>
第52条 (自動車車庫等の構造) .....	<u>81</u>
第53条 (一般構造設備) .....	<u>85</u>
第54条 (他の用途に供する部分との区画) .....	<u>86</u>
第55条 (屋上を自動車の駐車のために供する建築物) .....	<u>87</u>
<b>第10節 適用の特例等</b>	
第56条 (建築物の主要構造部等に関する制限の適用の特例) .....	<u>88</u>
第57条 (避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用の除外) .....	<u>89</u>
第58条 (避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用の除外) .....	<u>90</u>
<b>第7章 昇降機</b>	
第59条 (エレベーターの機械室) .....	<u>90</u>

第60条（エレベーターのピット）	90
第61条（小荷物専用昇降機の機械室）	90
<b>第8章 道に関する基準等</b>	
<b>第1節 道に関する基準及び手続等</b>	
第62条（道に関する基準等）	91
第63条（私道の変更又は廃止）	91
第64条（道路の位置の標示等）	92
<b>第2節 協定通路</b>	
第65条（通路に関する協定）	93
第66条（通路に関する協定の認可の申請）	93
第67条（通路に関する協定の認可）	94
第68条（通路に関する協定の変更及び廃止）	94
第69条（認可の取消し）	95
第70条（土地の共有者等の取扱い）	95
<b>第9章 歴史的建築物の保存及び活用のための法適用除外</b>	
<b>第1節 総則</b>	
第71条（用語の定義等）	96
<b>第2節 対象歴史的建築物の指定等</b>	
第72条（対象歴史的建築物の指定等）	98
第73条（指定の解除）	98
<b>第3節 現状変更の規制及び保存のための措置</b>	
第74条（現状変更の許可等）	99
第75条（対象歴史的建築物の管理義務等）	100
<b>第4節 法適用除外建築物に関する指定等</b>	
第76条（法適用除外建築物の指定等）	101
第77条（増築等の許可等）	102
第78条（敷地内建築物の工事に係る許可等）	103
第79条（維持保全計画書の変更の許可）	103
<b>第5節 建築物に関する検査等</b>	
第80条（中間検査）	104
第81条（完了検査）	105
第82条（完了検査済証の交付を受けるまでの法適用除外建築物の使用制限）	106
第83条（敷地内建築物の工事に係る完了の届出）	106
<b>第6節 雑則</b>	
第84条（建築物の設計及び工事監理）	107
第85条（監督処分）	108
第86条（違反建築物の設計者等に対する措置）	108
第87条（保安上危険な法適用除外建築物等に対する措置）	109
第88条（報告又は資料の提出）	109

---

第 8 9 条 (立入調査等) .....	109
第 9 0 条 (工事現場における許可の表示等) .....	110
第 9 1 条 (工事現場の危害の防止) .....	110
第 9 2 条 (消防長等の意見の聴取) .....	110
<b>第 1 0 章 指定確認検査機関</b>	
第 9 3 条 (届出の送付) .....	111
<b>第 1 1 章 雑則</b>	
第 9 4 条 (一定の複数建築物に対する制限の緩和) .....	112
第 9 5 条 (仮設建築物に対する制限の緩和) .....	113
第 9 6 条 (既存建築物に対する制限の緩和) .....	113
第 9 7 条 (委任) .....	114
<b>第 1 2 章 罰則</b>	
第 9 8 条 .....	115
第 9 9 条 .....	116
第 1 0 0 条 .....	117
第 1 0 1 条 .....	117
<b>附則</b> .....	118

(主階が避難階以外の階にある興行場等)

**第44条** 避難階以外の階に主階がある興行場等の用途に供する建築物の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 建築物の2階から4階までの階又は地階に興行場等の主階を設ける場合においては、その階から避難階又は地上に通ずる直通階段の1以上を政令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段とすること。
  - (2) 建築物の地階に主階を設ける場合においては、客席の床面積の合計は、200平方メートル以内とし、かつ、客席の床面は、地盤面下6メートル以内とすること。
  - (3) 建築物の5階以上の階に主階を設ける場合においては、避難の用に供することができる屋上広場を設けること。
  - (4) 前号に規定する屋上広場を設ける場合においては、主階のある階及び屋上広場に通ずる2以上の直通階段を設け、これを政令第123条の規定による避難階段又は特別避難階段とすること。
- 2 前項第3号の屋上広場には、避難に支障となる建築設備、工作物その他これらに類するものを設けてはならない。
- 3 避難階以外の階に主階がある公会堂又は集会場の用途に供する建築物(階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満のものを除く。)は、耐火建築物、法第27条第1項の規定に適合する建築物であつてその主要構造部の性能が政令第107条各号若しくは第108の4第1項第1号イ及びロに掲げる基準に適合するもの又は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。

本条は、主階が避難階以外の階にある興行場等について構造の制限を附加しているものです。

なお、客席が2以上の階を使用する構造となっており、かつ、その出口がそれぞれの階にある場合においては、その主たる避難出口がある階を主階として扱います。

1 第1項関係

第1号について、地上5階以上の階、または地下2階以下の階に主階がある場合は政令第122条の規定による必要があります。

2 第3項関係

興行場等のうち劇場、映画館又は演芸場の用途に供する特殊建築物については、その主階が1階にない場合、法第27条第1項第4号の規定により耐火建築物等としなければならないことから、本項では、公会堂、集会場についても主階が避難階にない場合、同様に耐火建築物等としなければならないものとした規定です。

第10節 適用の特例等

(建築物の主要構造部等に関する制限の適用の特例)

第56条 主要構造部が政令第108条の4第1項第1号又は第2号に該当する建築物(次項に規定する建築物を除く。)に係る第18条、第19条、第21条第3項若しくは第4項、第26条第1項、第29条第1項第2号若しくは第3項、第30条第2項第2号、第35条第3項、第36条第2項第2号、第37条第2項、第38条第2項、第39条第4項、第40条第2項、第42条第2項、第43条第1項、第47条第2項、第49条第1項第1号、第52条第1項若しくは第3項、第54条第1項第1号若しくは第2項又は第59条第2号の規定(次項において「耐火性能条例関係規定」という。)の適用については、当該建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 主要構造部が政令第108条の4第1項第1号に該当する建築物(当該建築物の主要構造部である床又は壁(外壁を除く。)の開口部に設けられた防火設備の性能が防火区画検証法により確かめられたものに限る。)及び主要構造部が同条第1項第2号に該当する建築物(当該建築物の主要構造部である床又は壁(外壁を除く。)の開口部に設けられた防火設備の性能について、国土交通大臣の認定を受けたものに限る。)に係る第29条第1項第2号、第35条第3項、第49条第1項第2号、第52条第3項第2号、第54条第1項第1号又は第59条第2号の規定(以下この項において「防火区画等条例関係規定」という。)の適用については、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなし、これらの建築物に対する防火区画等条例関係規定以外の耐火性能条例関係規定の適用については、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造とみなす。

本条は、耐火性能検証法又は防火区画検証法の適用を受ける建築物について、本条例において耐火構造又は特定防火設備とみなす規定を列挙しています。

1 第1項関係

第1項に列挙している規定については、次のいずれかの建築物に該当する場合、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は、耐火構造とみなし、適用することとしています。

- ・政令第108条の4第1項第1号の規定に基づき、当該建築物の主要構造部が耐火性能検証法により同号に掲げる基準に適合するものであることについて確かめられた建築物
- ・政令第108条の4第1項第2号の規定に基づき、同項第1号に掲げる基準に適合するものとして、国土交通大臣の認定を受けた建築物

2 第2項関係

第2項に列挙している規定については、次の建築物に該当する場合、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造と、これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなし、これらの建築物に対する防火区画等条例関係規定以外の耐火性能条例関係規定の適用については、これらの建築物の部分で主要構造部であるものの構造は耐火構造とみなし適用することとしています。

- ・政令第108条の4第1項第1号に該当する建築物で、同条第4項に定める防火区画検証法により屋内の開口部に設けられた防火設備について火災時の遮炎に関する性能が確かめられたもの
- ・政令第108条の4第1項第2号に該当する建築物で、屋内の開口部に設けられた防火設備について火災時の遮炎に関する性能があるものとして国土交通大臣の認定を受けたもの

**(避難上の安全の検証を行う建築物の階に対する基準の適用の除外)**

**第57条** 建築物の階のうち、当該階が階避難安全性能を有するものであることについて、階避難安全検証法により確かめられたものについては、第20条（寄宿舍又は下宿の用に供する建築物の階について適用される場合に限る。）、第25条第1項、第33条第1項、第40条（第5項第4号及び第5号を除く。）、第42条（第1項を除く。）及び第46条の規定は、適用しない。

2 建築物の階のうち、当該階が階避難安全性能を有するものであることについて、国土交通大臣の認定を受けたものについては、第15条、第20条、第25条第1項、第33条第1項、第40条（第5項第4号及び第5号を除く。）、第42条（第1項を除く。）及び第46条の規定は、適用しない。

本条は、政令第129条第1項の規定に定める階避難安全検証法によりその避難に関する技術的基準について確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、適用除外となる規定を列挙しています。

**(避難上の安全の検証を行う建築物に対する基準の適用の除外)**

**第58条** 建築物のうち、当該建築物が全館避難安全性能を有するものであることについて、全館避難安全検証法により確かめられたものについては、第20条（寄宿舍又は下宿の用に供する建築物について適用される場合に限る。）、第25条第1項、第29条第2項、第33条第1項、第37条第2項、第38条第2項、第40条（第5項第4号及び第5号を除く。）、第42条（第1項を除く。）、第44条第1項第3号、第46条及び第54条第1項の規定は、適用しない。

2 建築物のうち、当該建築物が全館避難安全性能を有するものであることについて国土交通大臣の認定を受けたものについては、第15条、第20条、第25条第1項、第29条第2項、第33条第1項、第37条第2項、第38条第2項、第40条（第5項第4号及び第5号を除く。）、第42条（第1項を除く。）、第44条第1項第3号、第46条及び第54条第1項の規定は、適用しない。

本条は、政令第129条の2第1項の規定に定める全館避難安全検証法によりその避難に関する技術的基準について確かめられたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについて、適用除外となる規定を列挙しています。



**(仮設興行場等に対する制限の緩和)**

**第95条** 法第85条第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた仮設興行場等又は法第87条の3第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた興行場等若しくは特別興行場等については、第5条、第6条、第10条、第11条、第19条、第22条、第23条第1項若しくは第2項、第24条、第26条第1項、第28条、第6章第6節若しくは第9節又は第7章の規定は、適用しない。

本条は、法第85条第6項若しくは第7項に規定による許可を受けた仮設興行場等又は法第87条の3第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた興行場等若しくは特別興行場等についての安全上、防火上、衛生上支障がないと認められたものについては、制限の緩和があることから、同様の趣旨により本条においても条例上の制限について緩和する旨の規定を定めたものです。

**(既存建築物に対する制限の緩和)**

**第96条** 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条、第11条、第12条、第14条から第16条まで、第18条から第20条まで、第21条第1項若しくは第2項、第24条、第25条、第28条から第31条まで、第35条から第42条まで、第50条、第52条又は第55条の規定の適用を受けない建築物に係るその床面積の合計が50平方メートル以内の増築又は改築については、これらの規定は、適用しない。

**2** 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条、第11条、第12条、第14条から第20条まで、第21条第1項若しくは第2項、第23条第5項、第24条、第25条、第28条から第31条まで、第33条から第42条まで、第44条、第50条から第52条まで又は第55条の規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の様替については、これらの規定は、適用しない。

**3** 法第3条第2項の規定により、第14条から第16条まで、第18条から第20条まで、第21条第1項若しくは第2項、第23条から第26条まで、第29条、第30条、第32条、第33条第1項、第34条、第36条から第38条まで、第40条から第42条まで、第44条、第52条又は第55条の規定の適用を受けない建築物であって、政令第117条第2項に該当する建築物の部分（以下この項において「独立部分」という。）が2以上あるものについて増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

**4** 法第3条第2項の規定により、第14条から第16条まで、第18条、第20条、第21条第1項若しくは第2項、第23条第5項、第24条から第26条まで、第29条、第32条から第34条まで、第37条、第38条、第40条から第42条まで、第44条又は第55条の規定の適用を受けない建築物について用途の変更を行う場合においては、用途の変更を行う部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

本条は、法第3条第2項の規定により、既存不適格建築物とする建築物について、本条例の一部の規定を適用しないことについて定めたものです。

なお、本条例の制定前に適用していた神奈川県建築基準条例の規定に違反しているものについては、本条の適用を受けることができません。

1 第1項関係

本項は、増築又は改築をする部分の床面積の合計が50平方メートル以内の場合において、敷地と道路との関係に関する規定及び特殊建築物等の避難等に関する規定の適用を除外することを定めたものです。

2 第2項関係

本項は、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合において、敷地と道路との関係に関する規定及び特殊建築物等の避難等に関する規定の適用を除外することを定めたものです。

3 第3項関係

本項は、本条例の避難関連規定に適合しない既存不適格建築物について、増築等をしない独立部分には遡及しないことを定めたものです。

法第86条の7第2項、政令第137条の14第3号と同様、政令第117条第2項に該当する建築物の部分を独立部分とみなしたものです。

図87-1に政令第117条第2項第1号に該当する場合の例を示します。

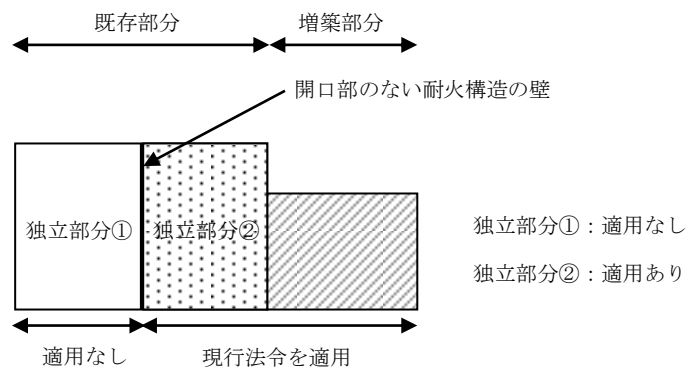


図 87-1 独立部分の例

4 第4項関係

本項は、用途の変更をする場合において、用途の変更を行わない部分については、特殊建築物等の避難等に関する規定の適用を除外することを定めたものです。

(委任)

**第97条** この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

本条中の市長が別に定める事項については、規則等に規定しています。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

(藤沢市中高層建築物の日影に関する条例及び藤沢市住宅等地下室の容積率緩和の制限に関する条例の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) 藤沢市中高層建築物の日影に関する条例（昭和53年藤沢市条例第28号）

(2) 藤沢市住宅等地下室の容積率緩和の制限に関する条例（平成18年藤沢市条例第7号）

(経過措置)

3 この条例の施行前に法第6条第1項（第87条第1項又は第87条の4において準用する場合を含む。）若しくは法第6条の2第1項（第87条第1項又は第87条の4において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は法第18条第2項（第87条第1項又は第87条の4において準用する場合を含む。）の規定による通知がされた建築物の計画に係る審査については、なお従前の例による。

4 この条例の施行前に次の表の左欄に掲げる神奈川県建築基準条例（昭和35年神奈川県条例第28号。以下「県条例」という。）の規定に基づき市長がした許可を受けている建築物については、同表の当該項の右欄に掲げるこの条例の規定により市長がした許可を受けているものとみなす。

県条例の規定	この条例の規定
県条例第4条ただし書	第6条ただし書
県条例第5条ただし書	第11条ただし書
県条例第12条ただし書	第17条ただし書

5 第12章の規定については、この条例の施行の日後にした行為に対して適用するものとし、この条例の施行の日前にした行為については、適用しない。

6 藤沢市建築審査会条例（昭和40年藤沢市条例第41号）の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

附 則(平成31年条例第42号)

この条例は、公布の日から施行する。（公布の日：平成31年4月1日）ただし、第2条の規定は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）の施行の日から施行する。（施行の日：令和元年6月25日）

附 則(令和元年条例第29号)

この条例は、公布の日から施行する。（公布の日：令和元年12月20日）

附 則(令和2年条例第33号)

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年条例第1号)

この条例は、公布の日から施行する。（公布の日：令和3年5月24日）

附 則(令和4年条例第1号)

この条例は、公布の日から施行する。（公布の日：令和4年6月13日）

附 則(令和6年条例第4号)

この条例は、令和6年4月1日から施行する。