

(改正前)

- ※ 赤字下線部及び 赤字部分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。
- ※ 改正部分がページ番号のみのページは省略しています。

藤沢市建築基準等に関する条例の解説

藤 沢 市

2019年6月25日

※建築基準法の一部を改正する法律（平成30年9月25日施行）に対応した条例です。
令和元年6月25日施行された一部改正の内容は反映されていません。

第5節 大規模店舗及びマーケット	
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
第6節 興行場等	
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)	68
第7節 遊技場	
第46条 (居室の廊下の幅)	69
第47条 (直通階段)	70
第48条 (客用の出口)	71
第8節 公衆浴場	
第49条 (火たき場等の構造)	72
第9節 自動車車庫及び自動車修理工場	
第50条 (敷地と道路との関係)	73
第51条 (自動車用の出口)	74
第52条 (自動車車庫等の構造)	80
第53条 (一般構造設備)	84
第54条 (他の用途に供する部分との区画)	85
第55条 (屋上を自動車の駐車のために供する建築物)	<u>85</u>
第10節 適用の特例等	
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>86</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>87</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>87</u>
第7章 昇降機	
第59条 (エレベーターの機械室)	<u>88</u>

第60条（エレベーターのピット）	88
第61条（小荷物専用昇降機の機械室）	88
第8章 道に関する基準等	
第1節 道に関する基準及び手続等	
第62条（道に関する基準等）	89
第63条（私道の変更又は廃止）	93
第64条（道路の位置の標示等）	93
第2節 協定通路	
第65条（通路に関する協定）	94
第66条（通路に関する協定の認可の申請）	94
第67条（通路に関する協定の認可）	95
第68条（通路に関する協定の変更及び廃止）	95
第69条（認可の取消し）	96
第70条（土地の共有者等の取扱い）	96
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	
第1節 総則	
第71条（用語の定義等）	97
第2節 対象歴史的建築物の指定等	
第72条（対象歴史的建築物の指定等）	99
第73条（指定の解除）	99
第3節 現状変更の規制及び保存のための措置	
第74条（現状変更の許可等）	100
第75条（対象歴史的建築物の管理義務等）	101
第4節 法適用除外建築物に関する指定等	
第76条（法適用除外建築物の指定等）	102
第77条（増築等の許可等）	103
第78条（敷地内建築物の工事に係る許可等）	104
第79条（維持保全計画書の変更の許可）	104
第5節 建築物に関する検査等	
第80条（中間検査）	105
第81条（完了検査）	106
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）	107
第83条（敷地内建築物の工事に関する完了の届出）	107
第6節 雑則	
第84条（建築物の設計及び工事監理）	108
第85条（監督処分）	109
第86条（違反建築物の設計者等に対する措置）	109
第87条（保安上危険な法適用除外建築物等に対する措置）	110
第88条（報告又は資料の提出）	110

第 8 9 条 (立入調査等)	110
第 9 0 条 (工事現場における許可の表示等)	111
第 9 1 条 (工事現場の危害の防止)	111
第 9 2 条 (消防長等の意見の聴取)	111
第 1 0 章 指定確認検査機関	
第 9 3 条 (届出の送付)	112
第 1 1 章 雑則	
第 9 4 条 (一定の複数建築物に対する制限の緩和)	113
第 9 5 条 (仮設建築物に対する制限の緩和)	114
第 9 6 条 (既存建築物に対する制限の緩和)	114
第 9 7 条 (委任)	115
第 1 2 章 罰則	
第 9 8 条	116
第 9 9 条	117
第 1 0 0 条	118
第 1 0 1 条	118
附則	119

(災害危険区域内の建築物)

- 第4条** 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造としなければならない。
- 2 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、当該建築物の崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）に面する当該崖の上端の高さより低い部分には、居室の窓その他の開口部を設けてはならない。
- 3 前2項の規定は、当該建築物が崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合においては、適用しない。

本条は、災害危険区域内の建築物の構造等について定めた規定です。対象となる建築物は、用途、規模に関係なく居室を有するものすべてとしています。

本条における崖とは、勾配が30度を超える傾斜地をいい、崖の高さにかかわらず適用されます。

1 第1項関係

災害危険区域内に居室を有する建築物を建築する場合の基礎及び主要構造部の構造について定めています。崖崩れによる建築物の倒壊及び人身への被害を防ぐため、第3項に該当する場合を除き、居室を有する建築物は鉄筋コンクリート造、又はこれに類する構造として鉄骨鉄筋コンクリート造等とする必要があります。

2 第2項関係

災害危険区域内に居室を有する建築物を建築する場合、崖に面する部分で崖の上端よりも低いものには、居室の窓その他の開口部の設置を禁止する規定です。「当該建築物の崖に面する」部分とは図4-1のとおりです。

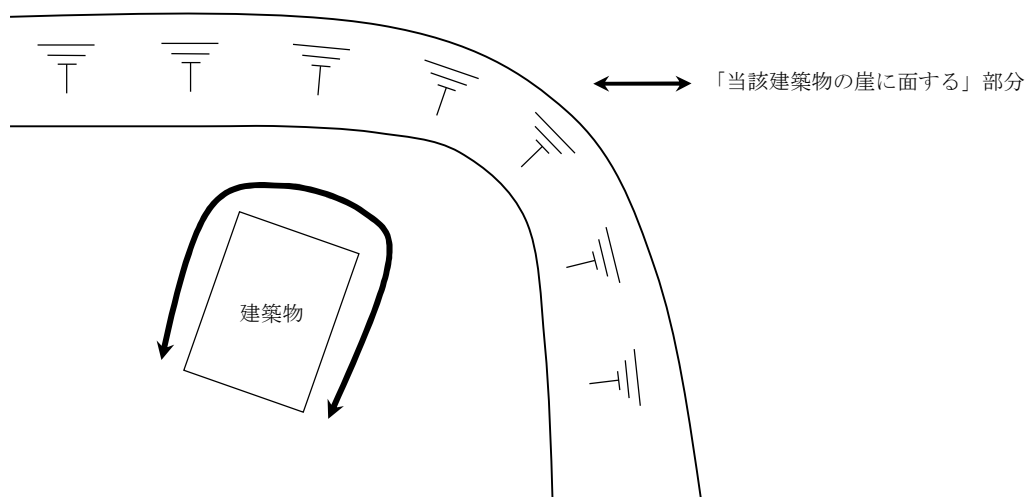


図4-1 「当該建築物の崖に面する」部分

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

(崖付近の建築物)

第5条 高さ2メートルを超える崖の上又は崖の下において、崖の上にあつては崖の下端、崖の下にあつては崖の上端からの水平距離が崖の高さの2倍の範囲内に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、崖の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。

- (1) 崖の形状又は土質により安全上支障がない部分
 - (2) 崖の上部の盛土の部分で、高さが1メートル以下、斜面の勾配が45度以下であり、かつ、その斜面をモルタルその他これに類するもので覆ったもの
- 2 前項本文の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。
- (1) 崖の上に建築物を建築する場合において、当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき。
 - (2) 崖の下に建築物を建築する場合において、当該建築物の主要構造部（崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分に限る。）を鉄筋コンクリート造とし、又は崖と当該建築物との間に崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設けたとき。
 - (3) 崖の下に建築物を建築する場合において、その建築物が居室を有しないとき。
- 3 高さ2メートルを超える崖の上にある建築物の敷地については、崖の上部に沿って排水溝を設ける等崖への流水又は浸水を防止するために必要な措置を講じなければならない。

1 第1項関係

(1) 本条の対象となる崖について

地上面の勾配（水平面となす角度をいう）が30度を超える土地で、高さが2メートルを超えるものを対象とします（図5-1）。

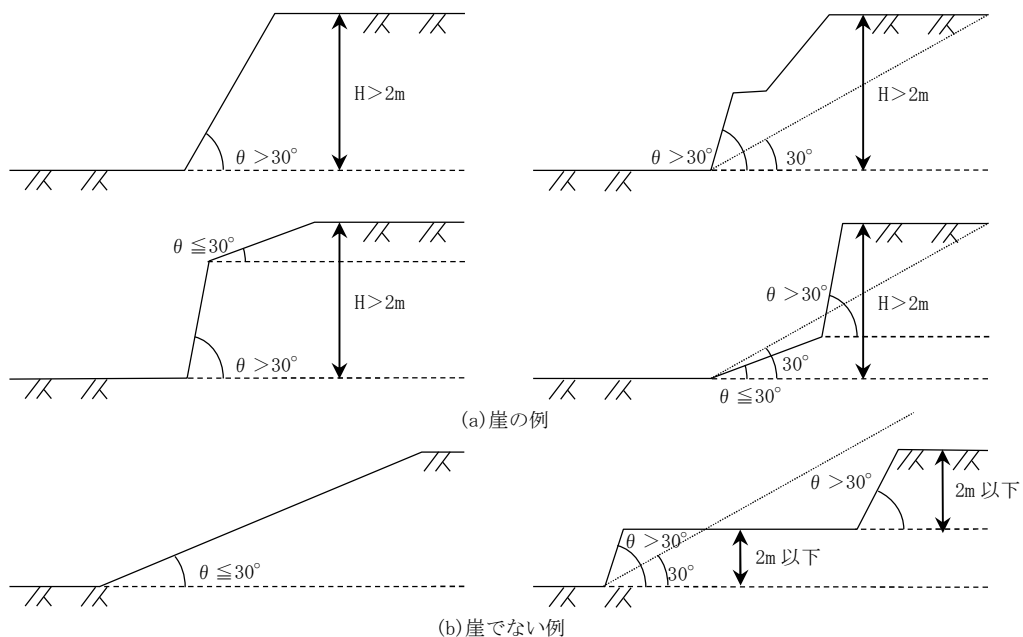


図5-1 対象となる崖の例

(2) 本条の対象範囲について

本条の対象範囲となる崖付近の建築物とは図 5-2 のとおりです。崖付近に建築物を建築する場合や敷地を造成する場合には、崖の状況に応じて安全な擁壁を設ける必要があります。

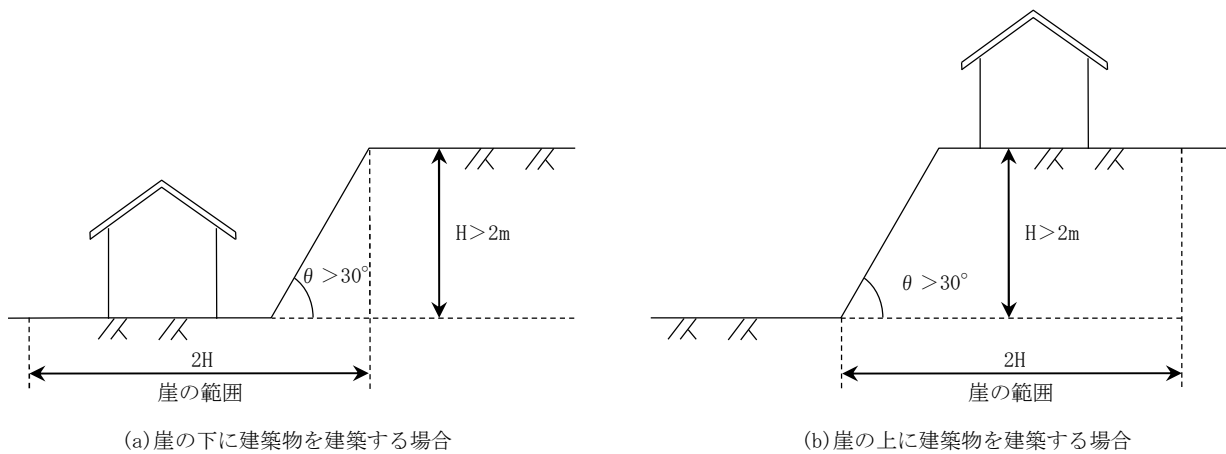


図 5-2 対象範囲となる崖付近の建築物

(3) 第 1 号中「安全上支障がない部分」について

「安全上支障がない部分」の判断については、斜面の安定計算やその他学術的な検討により安全が確かめられたものとします。例として、宅地造成等規制法施行令第 6 条の規定による擁壁の要否により安全上支障がないと判断する場合は該当します。(土質の形状等により、必ずしも安全上支障がないと判断できないケースがあります。)

図 5-3 に例を示します。

宅地造成等規制法施行令【抜粋】

第 3 条 法第 2 条第 2 号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- 一 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さ 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ 1 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さ 1 メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さ 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 四 前 3 号のいずれかにも該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をする土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの

第 6 条 法第 9 条第 1 項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

- 一 切土又は盛土(第 3 条第 4 号の切土又は盛土を除く。)をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
- イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であって、その土質が別表第 1 上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第 1 中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第 1 中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの(その上端から下方に垂直距離 5 メートル以内の部分に限る。)
- ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

(避難上有効な出口)

第12条 学校、体育館、病院、診療所、ホテル、旅館、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等（以下「学校等」という。）の用途に供する建築物の避難上有効な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下同じ。）は、道路に面して設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 学校等の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に定める幅員以上の避難上有効な出口から道路に通ずる敷地内の通路（安全上支障がないものに限る。）を設ける場合

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
200平方メートル以内のもの	1.5メートル
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	2メートル
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	2.5メートル
600平方メートルを超えるもの	3メートル

備考 この表の規定にかかわらず、避難上有効な出口が屋外階段に代わる施設からの出口である場合は、敷地内通路の幅員は1.5メートルであれば足りるものとする。

(2) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

2 政令第117条第2項第1号及び第2号に規定する部分（以下「区画部分」という。）には、当該区画部分をそれぞれ別の建築物とみなし、前項の規定を適用する。ただし、区画部分の避難上有効な出口から道路に通ずる敷地内の通路のうちそれぞれの区画部分の共用の部分の幅員については、共用に係る区画部分を1の建築物とみなして前項第1号の規定を適用する。

本条は、学校等の多人数が出入りする建築物の避難階における災害時の避難の安全性を確保するため、一定規模を超える学校等の避難上有効な出口から道路に至るまでの基準を定めたものです。

1 第1項関係

(1) 第1項中「避難上有効な出口」について

本条の対象となる「避難上有効な出口」とは日常利用する出口のほか、法においては政令第123条第2項の屋外に設ける避難階段及び政令第125条第1項の屋外への出口、条例においては第21条の規定により屋外に設ける直通階段又はこれに代わる施設のその地上に接する部分をいいます（図12-1）。

片廊下型共同住宅等の避難階の通路で上階と同様に廊下状（コンクリート等の床及び手すり又は柱等で地上と区別されているもの）に築造されているものについては廊下として扱い、この廊下からの出口を避難上有効な出口とすることができます。なお、廊下となる部分は政令第119条及び政令第125条の基準に適合する必要があります。

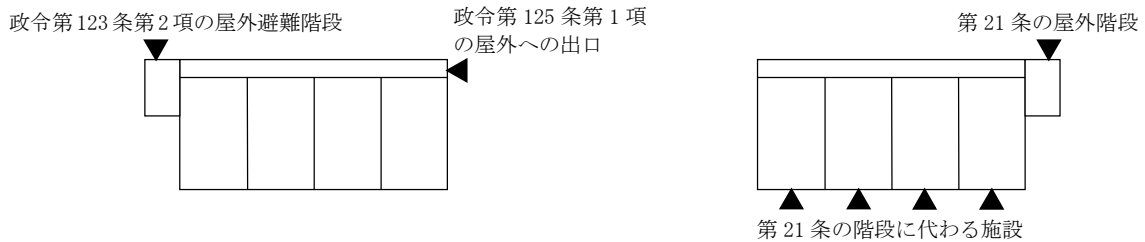


図 12-1 避難上有効な出口

(2) 第1項中「屋外階段又はこれに代わる施設」について

本条かっこ書の「屋外階段又はこれに代わる施設」とは、政令及び条例により設置される屋外階段又はこれに代わる施設をいいます。消防の指導により設置された屋外階段又はこれに代わる施設及び任意に設けられたものは含みません。

「これに代わる施設」とは、避難用タラップ、避難はしご、滑り台、緩降機等の消防法施行令（昭和36年政令第37号）第25条に基づく避難器具であり、不燃材であると共に、設置を有する場所に固定されたものをいいます。

また、建築物の用途・規模によっては、避難上有効なバルコニー等の設置によって、2以上の直通階段の設置の緩和及び重複距離の制限の緩和が適用できますが、「避難上有効な」の判断基準は、「建築物の防火避難規定の解説 2016 / 編集 日本建築行政会議」のP47記載の構造に適合することとし、避難上有効なバルコニー等は、その1以上の側面が道路又は幅員1.5メートル以上の敷地内の通路に面していることが必要です。なお、敷地内の通路の幅員にあっては、一度に利用される人数が限られていることから、床面積の区分によらず1.5メートル以上を確保すればよいものとします。

本条の対象とはならない任意で設けた階段であっても、政令第125条第1項に規定する階段に該当します。その為、避難階において、政令第125条第1項の歩行距離を満足する出口から、道路に至る幅員1.5メートル以上の敷地内の通路を確保するか、その階段から道路に通じる幅員1.5メートル以上の敷地内の通路は設けなければなりません。詳しくは、神奈川県建築行政連絡協議会「任意の屋外直通階段の取扱い」を参照してください。

屋外階段のうち政令第123条第2項による屋外避難階段とは、地上まで直通する階段のことであり、地上に出たところが避難上有効な出口となります。

(3) 第1項中「道路に面して」について

「道路に面して」とは、避難上有効な出口が道路におおむね平行して位置し、通行可能な幅(W)が1.5メートル以上、かつ、その出口と道路等までの距離(D)以上であり、敷地と道路等との間に高低差がないものをいいます(図12-2)。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、通行可能な幅が確保できれば、支障がないものとして扱います。

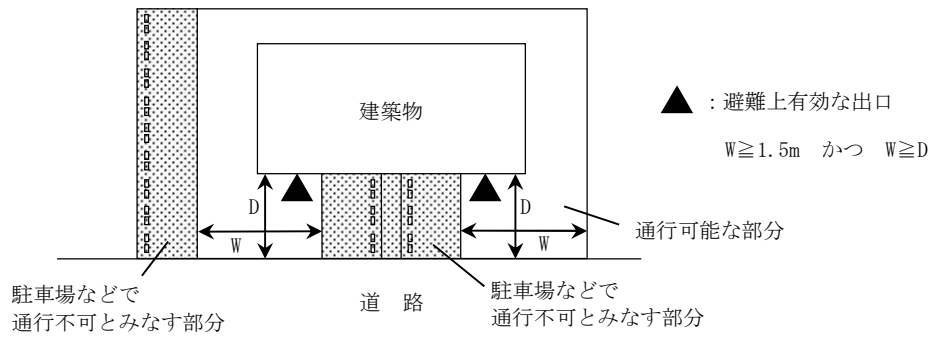


図12-2 避難上有効な出口が道路に面している例

(4) ただし書について

学校等の規模に応じて、避難上有効な出口から道路に通ずる敷地内の通路を確保した場合における適用除外規定です。

「学校等の用途に供する部分」については、第11条の考え方に準じます。

「安全上支障がない」とは、第1号にあっては避難上有効な出口から道路に通じる敷地内の通路が道路に至るまで安全上支障となるような高低差がなく、かつ、必要とされる敷地内の通路の幅員が有効に確保されていることをいいます。また、敷地内の通路に駐車スペースを設ける場合には、自動車が駐車されている状態で、敷地内の通路の幅員が有効に確保されている必要があります。

なお、「これに代わる施設」からの敷地内の通路の幅員にあっては、一度に利用される人数が限られていることから、床面積の区分によらず1.5メートル以上を確保すればよいものとします。

敷地内の通路は青空空地を原則としますが、次の要件にすべて該当する場合はこの限りではありません（図12-3）。

- ① 床面積の区分に応じた通路の有効幅を確保すること
- ② 通路部分は屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること
- ③ 通路部分が十分に外気に解放されていること※
- ④ 通路部分の天井高さは2.1メートル以上であること

※ 十分に外気に解放されているとは、次の要件を満たすものをいいます。

- ・外壁等の外側の面と隣地境界線との水平距離が50センチメートル以上であること
- ・外壁等の外側の面と同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分までの水平距離が2メートル以上であること

また、庇又は2階以上の軒（それぞれ出が1メートル以下のものに限り。）に覆われた部分については、青空空地として取り扱います（図12-4）。

- ②・屋内部分と耐火構造の壁・床及び
法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画
・壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料

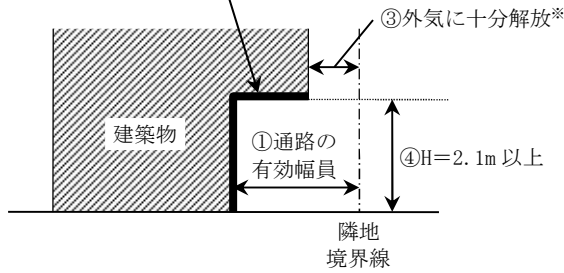


図 12-3 青空空地とみなす要件

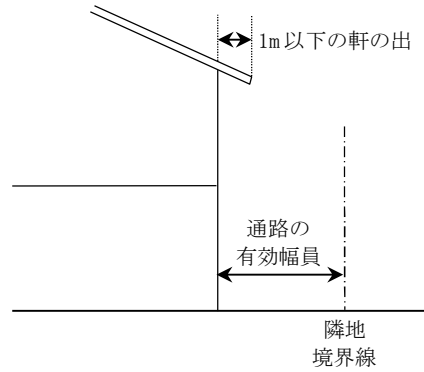


図 12-4 青空空地となる例

第2号にあっては、周囲の公園、広場その他の空地が将来にわたり確保されることが確認でき、かつ、避難上有効な出口が当該空地に面している、または、当該空地まで前号に準じた敷地内の通路が確保されている等、当該空地まで円滑に通行できる必要があります。

2 第2項関係

第1項関係の敷地内の通路について、政令第117条第2項各号に規定する部分については、当該区画部分ごとに第1項の規定を適用する旨の規定です。

図 12-5 に例を示します。

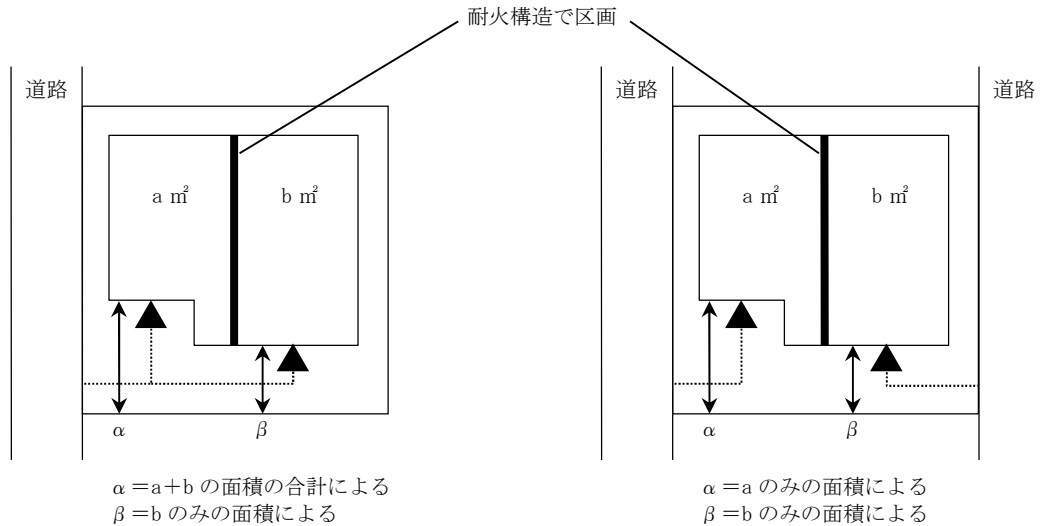


図 12-5 耐火構造の床、壁で区画された場合の敷地内の通路の取り方

(廊下の幅)

第15条 特別支援学校の児童若しくは生徒又は幼稚園の幼児が使用する廊下の幅は、次の各号に掲げる場合の区分に応じそれぞれ当該各号に定める数値以上としなければならない。

- (1) 両側に幼児，児童又は生徒が使用する居室がある廊下における場合 1.6メートル
- (2) その他の廊下における場合 1.2メートル

「廊下の幅」に関しては、政令第119条で規定されていますが、本条はそれ以外の用途の建築物に対する強化規定です。

政令第119条には特別支援学校の児童若しくは生徒又は幼稚園の幼児が使用する廊下の幅の規定がないため、幼児等の安全性を考慮し、廊下の幅員を制限したものです。廊下の幅員の取り方の一例を図15-1に示します。

両側に居室（幼児、児童又は生徒用のものに限らない。）がある場合は、廊下の幅を1.6メートル以上設け、それ以外の場合は、1.2メートル以上とします。

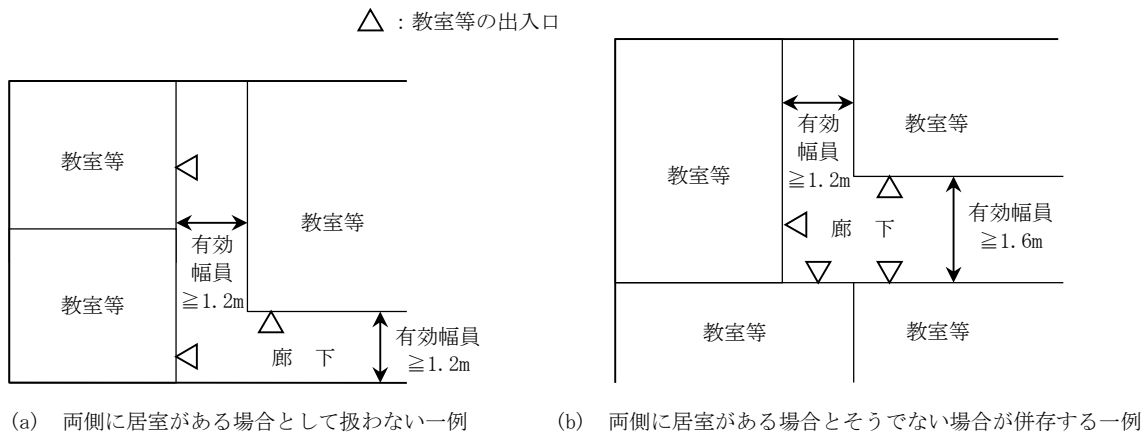


図 15-1 廊下の幅員の取り方の一例

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

(設置の禁止)

第18条 病院、診療所、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供する建築物で、それらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、次の各号のいずれかに掲げる建築物で、その用途に供する部分の主要構造部が政令第112条第1項に規定する1時間準耐火基準（以下「1時間準耐火基準」という。）に適合する準耐火構造でないものの上階に設けてはならない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、マーケット若しくは公衆浴場の用途に供する建築物又は法別表第2（と）項第4号に規定する建築物
- (2) 公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場又は倉庫（不燃性の物品を貯蔵するものを除く。）の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの
- (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの

本条は、火災時における延焼の防止を目的として、複合用途の建築物に対して設置の禁止を定めたものです。

1 劇場、映画館、演芸場、観覧場

近年、従来の映画館とは様相が異なったものも出てきていることから、これらの用途に該当するか否かは、本条の趣旨を踏まえ、名称によらず使用形態の実態に照らして判断する必要があります。

2 公会堂、集会場

「公会堂」は公民館、市民会館等の公の施設をいい、中には、公会堂であると同時に、劇場、映画館に該当する場合があります。

「集会場」とは、不特定かつ多数の人が集会を目的として利用する施設をいいます。地域の集会所や公民館と称するもので、原則として利用者が特定されており小規模なものは、ここでいうところの集会場にあたりません。

3 飲食店

飲食店とは食堂、レストラン、そば屋、寿司屋等非常に多様な形態が含まれます。なお、利用者が特定の者に限られる社員食堂等の附属施設は、ここでいう飲食店に該当しません。

(床等の構造)

第19条 共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋（重ね建て長屋に限る。）又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、2階の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井（回り縁その他これに類する部分を除く。）の仕上げを準不燃材料でしなければならない。

2 前項の建築物で、その階段が準耐火構造でないものにあつては、その階段裏の仕上げを準不燃材料でなければならない。ただし、政令第27条の階段については、この限りでない。

本条は、列記する用途の建築物の火災初期における上階への延焼を防止し、上階からの避難を確保するために定めたものです。

2階における列記する用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超える場合は、2階の床及び階段を準耐火構造とするか、又はその直下の天井及び階段裏の仕上げを準不燃材料とする必要があります。ただし、同一住戸内の床、天井及び階段にあつては、本条の対象にはなりません。

また、重ね建て長屋とは、長屋の用途のうち、住戸の床又は天井が他の住戸若しくは別の用途の部分と接しているものをいいます。

なお、3階以上の階を共同住宅、寄宿舎、下宿、児童福祉施設等の用途に供する場合は法第27条の規定の適用を受けます。また、3階以上の階を長屋の用途に供する場合は第23条の規定の適用を受けます。

(廊下の幅)

第20条 診療所、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する階で、その階における居室（診療所にあつては病室、寄宿舎にあつては寝室、児童福祉施設等にあつては寝室及び幼児、児童又は生徒が使用する居室、下宿にあつては宿泊室をいう。以下この条及び次条において同じ。）の床面積の合計が100平方メートルを超えるものの共用の廊下の幅は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める数値以上としなければならない。

- (1) 両側に居室がある廊下における場合 1.6メートル
- (2) その他の廊下における場合 1.2メートル

「廊下の幅」に関しては、政令第119条で規定されていますが、本条はそれ以外の用途の建築物に対する強化規定です。両側に居室がある場合及びそれ以外の取扱いについては、第15条と同様です。

(階段)

第21条 病院、共同住宅の用途に供する建築物の政令第119条の規定の適用を受ける廊下又は診療所、寄宿舎、下宿若しくは児童福祉施設等の前条の規定の適用を受ける廊下から避難階又は地上に通ずる直通階段のうち1以上の階段及びその踊場の幅は、90センチメートル以上としなければならない。

2 児童福祉施設に設ける階段で前項の規定の適用を受けるもの及び幼児、児童又は生徒が通常使用する階段のけあげは16センチメートル以下、踏面は26センチメートル以上としなければならない。

3 共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物（高齢者、障がい者等の就寝を伴う用途に供するものとして市長が別に定めるものに限る。）で避難階以外の階における居室の床面積の合計が50平方メートル（主要構造部が準耐火構造又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあっては、100平方メートル）を超えるものについては、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けなければならない。

4 共同住宅若しくは寄宿舎の用途に供する建築物（前項の規定の適用を受けるものを除く。）又は下宿の用途に供する建築物で避難階以外の階における居室の床面積の合計が50平方メートル（主要構造部が準耐火構造又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあっては、100平方メートル）を超えるものについては、その階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。

1 第1項関係

第1項は政令第23条に掲げるもののほか、通行及び避難の安全を確保するため、廊下から避難階又は地上に通ずる1以上の階段の幅を規定したものです。

2 第2項関係

本条における児童福祉施設とは、児童福祉法第7条に規定する施設のうち、乳児院、保育所等で幼児、児童又は生徒が使用するものをいいます。

3 第3項関係

本項は、政令第121条第1項第5号の強化規定であり、高齢者、障がい者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物で、避難階以外の階における居室の床面積合計が50平方メートルを超えるものについては、2以上の直通階段を設けなければならないことを定めています。また、主要構造部が準耐火構造であるか又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあっては、50平方メートルとあるものを100平方メートルとしています。本項の既定の適用を受ける建築物は次のとおりです。

- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・認知症高齢者グループホーム（老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供するもの）
- ・障がい者グループホーム（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第15項に規定する共同生活援助を行う事業の用に供するもの）

4 第4項関係

本項は、前項の規定と同様に政令第121条第1項第5号の強化規定であり、前項に規定したものを除く共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物若しくは下宿の用途に供する建築物について、避難階以外の階における居室の床面積合計が50平方メートルを超えるものについては、2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならないことを定めています。

また、前項の規定と同様に、主要構造部が準耐火構造であるか又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあつては、50平方メートルとあるものを100平方メートルとしています。

直通階段に代わる施設で「これに代わる施設」とは、避難用タラップ、避難はしご、滑り台、緩降機等の消防法施行令（昭和36年政令第37号）第25条に基づく避難器具であり、不燃材であると共に、設置を有する場所に固定されたものをいいます。

なお、当該建築物の主な居住者が高齢者等であることが想定される場合には、居住者が容易に避難できるように2以上の直通階段を設けることが望ましいです。

(長屋の構造等)

第23条 3階を長屋の用途に供する建築物は、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で、準防火地域の区域内にあるものにあつては次に掲げる基準に、防火地域及び準防火地域以外の区域内にあるものにあつては第1号及び第2号に掲げる基準に適合するものとし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は、耐火建築物としなければならない。ただし、階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの（法第27条第1項第1号に規定する政令で定める技術的基準に従つて警報設備を設けたものに限る。）又は重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物で、準耐火建築物であるもの若しくは政令第136条の2の技術的基準に適合するものについては、この限りでない。

(1) 長屋の各戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。ただし、各戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられている場合においては、この限りでない。

(2) 建築物の周囲（開口部（居室に設けられたものに限る。）がある外壁に面する部分に限り、道に接する部分を除く。）に幅員が3メートル以上の通路（敷地の接する道まで達するものに限る。）が設けられていること。ただし、次に掲げる基準に適合しているものについては、この限りでない。

ア 各戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。

イ 各戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。

ウ 政令第129条の2の3第1項第1号ハ（2）に掲げる基準に適合していること。

(3) 3階の各戸（各戸の階数が2以上であるものにあつては2階以下の階の部分を含む。）の外壁の開口部及び当該各戸以外の部分に面する開口部（外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあつては、当該開口部から90センチメートル未満の部分に当該各戸以外の部分の開口部がないもの又は当該各戸以外の部分の開口部と50センチメートル以上突出したひさし等（ひさし、そで壁その他これらに類するもので、その構造が、政令第129条の2の3第1項第1号ハ（2）に規定する構造であるものをいう。）で防火上有効に遮られているものを除く。）に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。

2 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

3 長屋の各戸の界壁の長さは、2.7メートル以上としなければならない。

4 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を2面以上の外壁に設けなければならない。

- 5 長屋の用途に供する建築物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、避難階以外の階の各戸から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。
- (1) 木造建築物等（耐火建築物及び準耐火建築物を除く。）で避難階以外の階における居室の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの。
 - (2) 主要構造部が不燃材料で造られている建築物（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項に規定する特殊建築物を除く。）で避難階以外の階における居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの

本条は、共同住宅と利用形態が類似する長屋の耐火性能等について定めたものです。法は、戸建住宅と長屋は、いずれも居住者が各住戸から直接又は専用の階段によって地上に避難できる構造となっていることから、避難規定上、戸建住宅と長屋は同様の扱いとなっておりますが、本条では、利用形態が共同住宅と類似した又は大規模な長屋に対して、火災時等における避難安全性を確保するよう規定したものです。

1 第1項関係

本項は、3階以上の階を長屋の用途に供する建築物について、耐火建築物等の要求をしたものです。

重ね建て長屋とは、長屋の用途のうち、住戸の床又は天井が他の住戸若しくは別の用途の部分と接しているものをいいます。

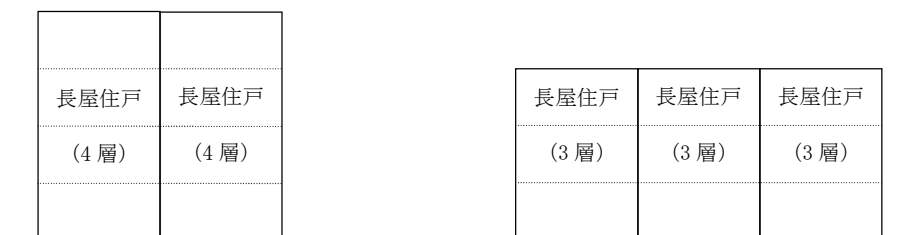
重ね建て長屋以外の長屋は、他の住戸等の重なりがなく、かつ、すべての階が同一住戸であり、火災時の避難等も容易であると考えられることから、緩和規定を設けています。

事例を図23-1及び図23-2に示します。



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（防火地域以外の区域内にあるものであって、第23条第1項各号に掲げる基準（準防火地域以外の区域内にあるものにあつては同条同項第1号及び第2号に掲げる基準）に適合するものに限る。）にしなければなりません。

図23-1 3階を重ね建て長屋の用途に供する建築物の例



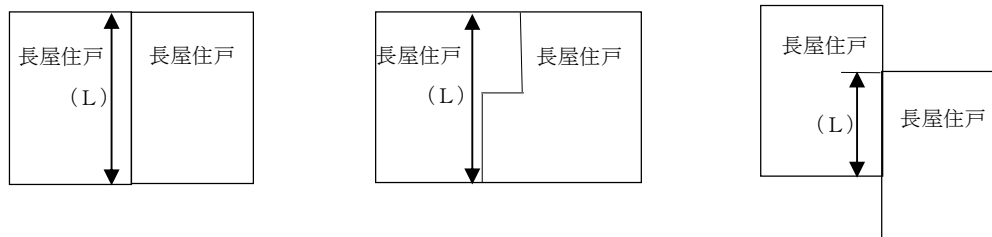
準耐火建築物又は政令第136条の2の基準に適合する建築物にしなければなりません。

図23-2 3階以上を重ね建て長屋以外の長屋の用途に供する建築物の例

2 第3項関係

本項は、住戸間に接続幅の狭い物置（押入等）を計画段階で設けているものの、建築中又は工事完了後に除却し、独立した住戸に変更するなどして、敷地と道路に関する規定等に違反する事例が見受けられたため、必要最小限の界壁の長さを定めたものです。事例を図23-3に示します。

なお、界壁の長さは、1階又は2階のどちらかで満たしていれば、適合しているものとします。



L：界壁の長さ \geq 2.7メートル

図23-3 長屋の各住戸の界壁の長さの考え方の例

3 第5項関係

本項は、政令第121条第1項第5号の強化規定であり、長屋の用途に供する建築物にあつては、木造建築物等で避難階以外の階における居室の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの、又は主要構造部が不燃材料で造られている建築物（耐火建築物及び準耐火建築物を除く。）で100平方メートルを超えるものは、2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならないことを定めています。また、直通階段に代わる施設で「これに代わる施設」とは、第21条第4項の解説に示すものと同様です。

(廊下及び階段)

第25条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める数値以上としなければならない。ただし、床面積の合計が30平方メートル以下の室に通ずる専用の廊下における場合については、この限りでない。

(1) 両側に居室がある廊下における場合 1.6メートル

(2) その他の廊下における場合 1.2メートル

2 前項の階における客用の廊下から避難階又は地上に通ずる客用の直通階段のうち1以上の直通階段の幅は、1.2メートル(屋外に設けるものにあつては、90センチメートル)以上としなければならない。

本条は、政令第119条及び政令第23条の強化規定でホテル及び旅館の用途に供する建築物の廊下及び階段の幅について定めたものです。

1 第1項関係

宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅を定めています。

両側に居室(客用のものに限らない。)がある場合は1.6メートル以上設け、それ以外の場合は、1.2メートル以上とします。

ただし書では、床面積の合計が30平方メートル以下の室・居室に通ずる専用のものについての緩和規定を定めています。

2 第2項関係

第1項の階における廊下から避難階又は地上に通ずる客用の直通階段の幅について定めています。また、1以上の直通階段の幅は、1.2メートル以上とする必要があります。

幅については、政令第23条第3項の規定と同様に、手すり等の幅が10センチメートルを限度として、ないものとみなすことができます。

かつこ書では直通階段を屋外に設ける場合の緩和規定を定めています。

1 第1項関係

大規模店舗又はマーケットの規模により敷地が接することが必要な道路の幅員及び道路に接する部分の長さを定めています。

ここでいう「展示場その他多人数の集まる居室を含む」とは、展示場や集会場等を併せ持った大規模店舗はそれらも含むことを示しています。また、「その用途に供する部分」には、自動車車庫及び自転車駐車場は含まれませんが、店舗用の事務室、バックヤード、荷捌き所、倉庫等は含まれます。なお、道路に接する長さの考え方は、第6条と同様です（以下、2項も同じ）。

図 28-1 に例を示します。

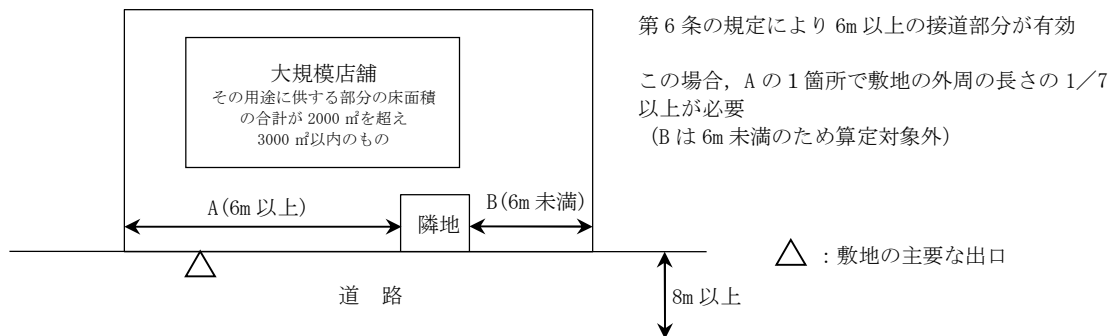


図 28-1 大規模店舗の敷地と道路との関係の例

2 第2項関係

前面道路が2以上ある場合の第1項の緩和規定です。

この場合、2以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要です。そのうちの1の道路には、1箇所でも敷地の外周の6分の1以上が接して、主要な出口を設けたものとしなければなりません。

図 28-2 に例を示します。

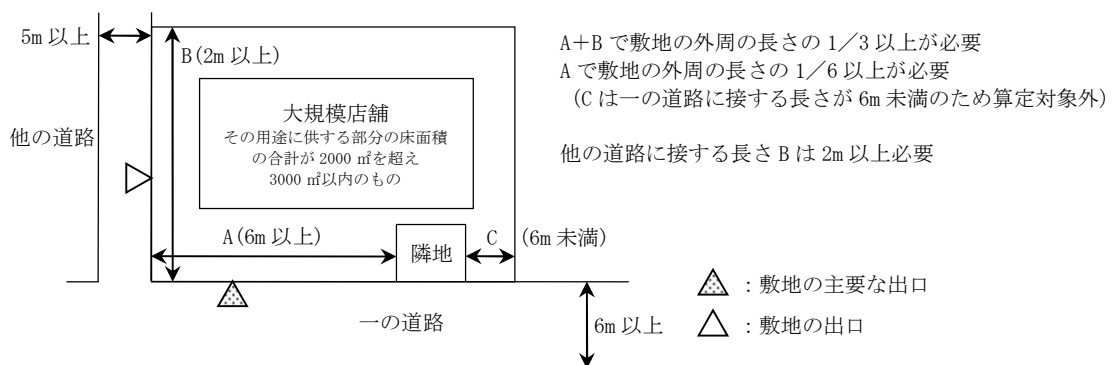


図 28-2 前面道路が2以上ある場合の例

「それぞれの道路に面する」とは、客用の出口がそれぞれの道路におおむね平行して位置し、かつ道路との間に高低差のない場合をいいます。

(大規模店舗の屋外への出口等)

第29条 大規模店舗の用途に供する建築物の避難階においては、避難階段又は特別避難階段から屋外に直接通ずる出口を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 階段から屋外への出口のうち1以上の出口に至る歩行距離が20メートル以下である場合において、避難階にスプリンクラー設備、水噴霧消火設備その他これらに類するもので自動式のものと及び政令第126条の3の規定に適合する排煙設備を設けた場合
- (2) 階段から屋外への出口のうち1以上の出口に至る通路部分を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（政令第112条第13項第2号の規定に適合するものに限る。）で区画した場合

2 大規模店舗の用途に供する建築物の避難階に設ける客用の屋外への出口の幅の合計は、その用途に供する部分の床面積が最大の階における床面積100平方メートルにつき60センチメートルの割合で計算した数値以上としなければならない。

3 第1項第2号に規定する準耐火構造の壁で区画する場合には、政令第112条第14項及び第15項の規定を準用する。

本条は、災害発生時に店内から屋外へ速やかに避難するために、避難階における屋外へ直接通ずる出口について定めたものです。

1 第1項関係

大規模店舗は不特定多数の人が利用する建築物であるため、避難の観点から、避難階において避難階段又は特別避難階段から直接屋外に通ずる出口を設けなければならないことを定めています。

ただし書については、第1号は避難階段から出口までの距離が20メートル以下で、避難階にスプリンクラー等及び排煙設備を設置した場合の緩和規定であり、第2号は通路部分を準耐火構造の壁又は遮煙性能を有する防火設備で区画した場合の緩和規定です。

2 第2項関係

本項は、政令第125条第3項の強化に関する規定であり、大規模店舗の用途に供する建築物の床面積が1,000平方メートルを超えるものから避難階における客用の屋外への出口の幅を同項と同様に規定し、災害時の避難を容易にするものです。

3 第3項関係

第1項第2号の規定により区画した部分については、[政令第112条第14項及び第15項](#)の規定を準用し、区画貫通措置を行うよう定めたものです。

第6節 興行場等

(敷地と道路との関係)

第35条 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下この節において「興行場等」という。）の用途に供する建築物（その用途に供する部分の客席の床面積（集会場にあつては、当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積をいう。以下この節において同じ。）の合計が200平方メートルを超えるものに限る。次項において同じ。）の敷地は、次の表の左欄に掲げる客席の床面積の合計の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める幅員の道路に1箇所敷地の外周の長さの7分の1以上接し、かつ、その接する部分に主要な出口を設けたものでなければならない。

客席の床面積の合計	道路の幅員
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	6メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	8メートル以上
600平方メートルを超えるもの	11メートル以上

2 前項の規定は、次の各号のいずれにも該当する場合には適用しない。

(1) 興行場等の用途に供する建築物の敷地が、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幅員の2以上の道路に敷地の外周の長さの3分の1以上接し、かつ、そのうち1の道路が同表の中欄に定める幅員であつて、当該道路に1箇所敷地の外周の長さの6分の1以上接する場合

客席の床面積の合計	道路の幅員	
	1の道路	他の道路
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	5メートル以上	4メートル以上
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	6メートル以上	5メートル以上
600平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

(2) 前号の表の右欄に定める幅員の2以上の道路（そのうち1の道路は同表の中欄に定める幅員のものとする。）に接する部分にそれぞれ敷地からの出口を設け、かつ、そのうち主要なものが同表の中欄に規定する幅員の道路に接する部分に設けられている場合

(3) 建築物の客用の屋外への出口が、第1号の表の右欄に規定する幅員の2以上の道路に面する場合

3 建築物内にある2以上の興行場等が、それぞれ耐火構造とした床若しくは壁又は政令[第112条第13項第2号](#)の規定に適合する特定防火設備で区画され、かつ、それらの客用の屋外への主要な出口がそれぞれ近接しない位置において異なる道路に面する場合においては、それぞれの興行場等について前2項並びに次条、第37条及び第39条の規定を適用する。

4 第1項（前項の規定により適用を受ける場合を含む。）の規定は、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、適用しない。

本節は、不特定多数の人が同時に利用する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場について、避難及び通行の安全を確保するため道路の基準を定めたものです。

また、本節における集会場とは、「基準総則 集団規定の適用事例／発行 一般財団法人建築行政情報センター」に示されているものとし、客席の範囲が決められていない会議室やホテルの宴会場等、建築物の一部に不特定多数の者が集まり一般の集会等にも使用できる室（1室の床面積が200平方メートル以上のもの）があるものについても集会場として取り扱います。集会場に該当するかどうかは、建物名称や室の名称によらず使用実態に照らし合わせて判断する必要がありますので注意してください。本節における興行場等を図35-1に示します。

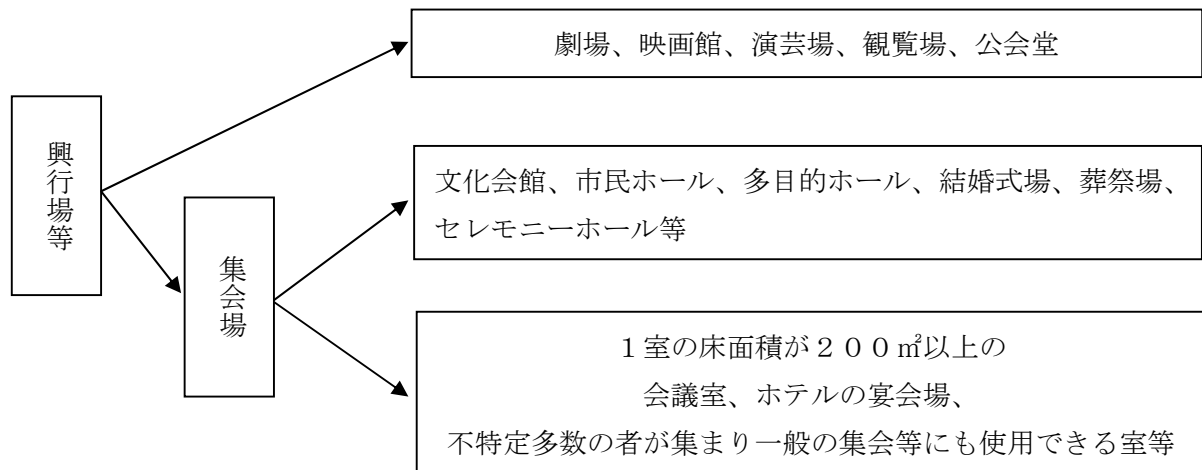


図 35-1 本節における興行場等の分類

1 第1項関係

本項は、興行場等において、避難及び通行の安全を確保するために敷地が接しなければならない道路の基準を定めたものです。客席の床面積の合計に応じて、敷地が接するべき道路の幅員を定めており、表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の7分の1以上接する必要があります。

なお、本条における道路に接する長さや主要な出口等の考え方は、第6条及び第31条と同様に判断します。

本条で対象とする興行場等のうち、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂は、客席の床面積の合計が200平方メートルを超える場合が該当します。また、客席の床面積とは、いす席の部分に限らず、いす席の前後の間隔スペースや通路等、利用者が利用する空間をいいます。ただし、舞台の部分や室の一部に設ける収納や倉庫等は含まれません。固定式の客席がない場合は、専ら客が使用する部分を客席の床面積とします。

なお、本条で対象とする興行場等のうち集会場については、第1項中、「当該客席の床面積の2分の1に相当する床面積の合計」と規定されているため、集会場の客席の床面積が400平方メートルを超える場合に該当します。また、客席の範囲が決められていない会議室やホテルの宴会場等、建築物の一部に不特定多数の者が集まり一般の集会等にも使用できる室についても400平方メートルを超える場合に該当します。なお、客席の床面積等が400平方メートル以下の会議室やホテルの宴会場等については、本条の対象になりません（図35-2）。

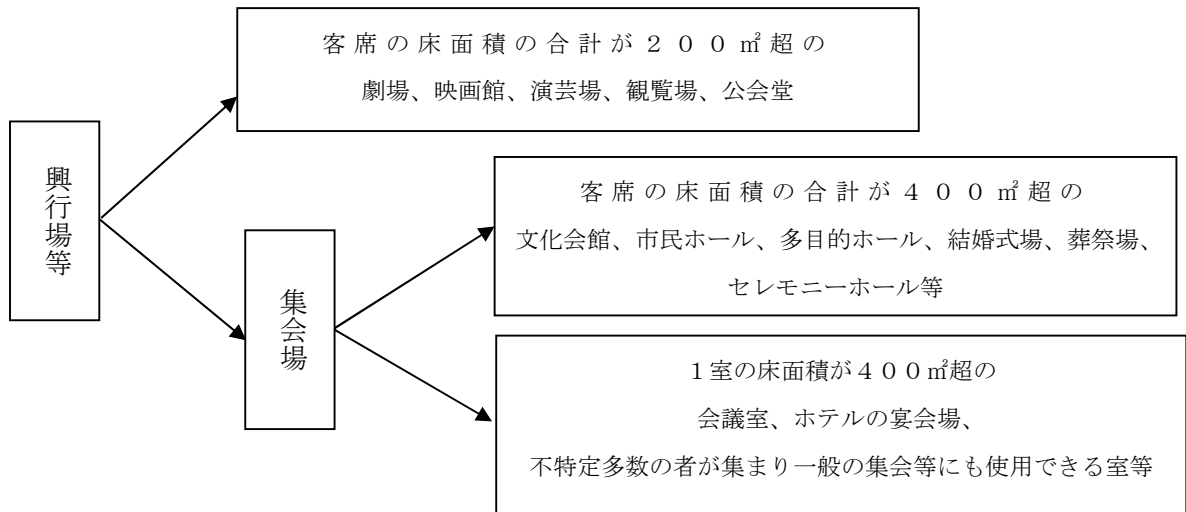


図 35-2 第35条の対象となる興行場等

2 第2項関係

前面道路が2以上ある場合の第1項の緩和規定です。

この場合、2以上の方向への避難を確保するために、これらの道路に敷地の外周の3分の1以上が接し、建築物の客用の出口がそれぞれの道路に面していることが必要です。そのうちの1の道路には、1箇所敷地の外周の6分の1以上が接していて、主要な出口を設けたものとしなければなりません。

「それぞれの道路に面する」とは、客用の出口がそれぞれの道路に平行して位置し、かつ道路との間に高低差のない場合をいいます。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、通行可能な幅が確保できれば、支障がないものとして扱います。

3 第3項関係

耐火構造の壁等で防火区画され、客用の主要な屋外への出口がそれぞれ別の道路に面している2以上の興行場等に関する規定です。この場合、これらの合計面積で接道の規定を適用することは不合理であるため、別々の興行場等として前2項の規定適用することとしています。

客席の規模によっては、第39条の敷地内通路の規定により本条で必要とされるよりも広い接道長さが必要とされる場合もあるので、注意が必要です。

4 第4項関係

市長の許可による緩和規定です。敷地の周囲に広い空地を有する建築物や、これと同様に安全上支障がないと市長が許可した建築物については、緩和規定を適用できるものとします。

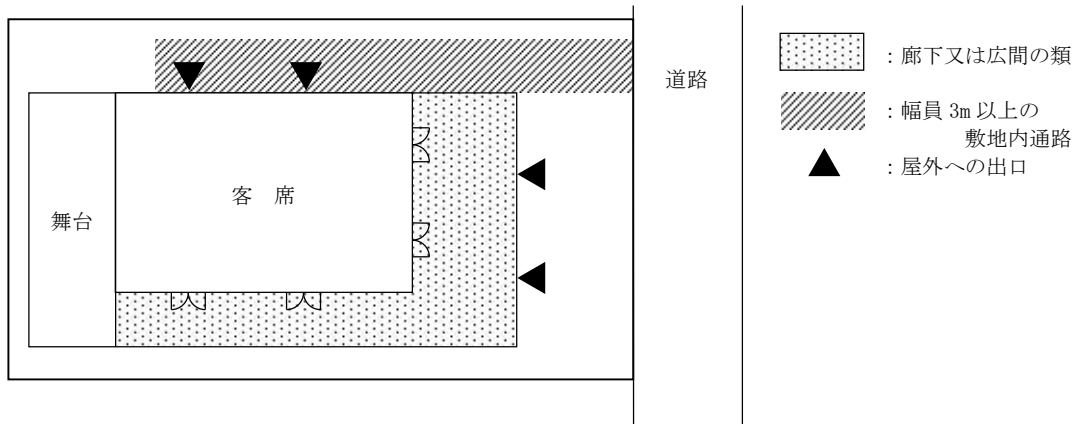


図 40-3 第 1 項ただし書第 2 号の例

2 第 2 項関係

前項の規定にかかわらず、その階における客席の床面積の合計が 150 平方メートル（屋根を除く主要構造部が耐火構造であるものにあつては 300 平方メートル）以内の場合には、客席の両側に設ける廊下は片側のみとすることができる規定です。ただし、この場合においても三方または四方に出入口が設けられている場合には周囲に廊下又は広間の類を設けることが望ましいです。

3 第 3 項関係

本項は、集会場の用途に供する建築物の各階には、客席の側面の片側か後方いずれかに廊下又は広間の類を設けなければならないことを定めています。

ただし書では、第 1 項各号に該当する場合は、廊下又は広間の類を設けなくてもよいことを規定しています。

4 第 4 項関係

本項の区画の構造は、避難の安全を確保するために規定したもので、その区画は準耐火構造の壁若しくは耐火構造の壁とすることが望ましいです。

5 第 5 項関係

第 5 項第 1 号から第 3 号までの規定は、客席の床面積による廊下の幅の規定です。

第 5 項第 4 号の規定は、廊下及び広間の類からの避難において、認識しづらい段差が設置されると転倒するおそれがあるため、3 段以下の段差を禁止しています。

第 5 項第 7 号の規定は、客席から廊下・広間等の避難経路へ通じる出口の戸は基本的に外開きに計画されるので、円滑な避難が確保されるよう、これらの戸が外開き（避難経路側）に開放された状態においても、最低でも廊下又は広間の類の幅の 2 分の 1 以上を有効幅員として確保することとしています。

図 40-4 に例を示します。

第7節 遊技場

(居室の廊下の幅)

第46条 次の各号のいずれかに該当し、周囲を壁、天井、戸等により区画された専ら遊興の用に供する小規模な居室（以下この節において「個室」という。）を有する遊技場（以下この節において「個室ビデオ店等」という。）の用途に供する建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。）で、その階における居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるものの個室に面する廊下（政令第119条の表に規定するものを除く。）の幅は、その両側に個室がある場合においては1.2メートル以上、その他の場合においては90センチメートル以上としなければならない。

- (1) フィルム若しくはビデオテープ、ビデオディスクその他電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。）に係る記録媒体又は電気通信設備を利用して映像を見せる役務を提供する業務を営む店舗
- (2) カラオケボックス
- (3) インターネットを利用させ、又は漫画等を閲覧させる役務を提供する業務を営む店舗
- (4) 店舗型電話異性紹介営業その他これに類する営業を営む店舗
- (5) その他これらに類するものとして規則で定めるもの

本条は、個室ビデオ店等について、個室を利用していた客が避難する際に、それぞれの個室から廊下へ集まり混雑することが予想されることから、客が避難時に利用する廊下の幅を定めたものです。

個室ビデオ店等とは、次の(1)から(5)に該当する用途で、個室を有するものをいいます。

- (1) 個室ビデオ店
- (2) カラオケボックス
- (3) インターネットカフェ・漫画喫茶等
- (4) テレフォンクラブ
- (5) その他これらに類するものとして規則で定めるもの

本節における個室とは、周囲を壁、天井、戸等により区画された専ら遊興の用に供する小規模な居室をいい、トイレ、シャワー室、客が直接利用しない事務室等は含まれません。

廊下の幅については、政令第119条の規定がありますが、同規定が適用されない小規模なものに対し、条例により制限を附加したものです。なお、政令第119条の規定の適用を受ける場合については、規定された廊下の幅を確保する必要があります。

第8節 公衆浴場

(火たき場等の構造)

第49条 公衆浴場の火たき場の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 周壁、天井（天井がない場合にあつては、屋根）及び床を耐火構造（天井にあつては、政令第107条第1号又は第2号の規定のうち床に関する規定に適合する構造）とすること。
- (2) 開口部には、政令第112条第13項第1号の規定に適合する特定防火設備を設けること。
- (3) 天井の高さは、2.1メートル以上とすること。

2 公衆浴場の燃料倉庫及び灰捨場は、周壁を不燃材料で造り、開口部には不燃材料で造られた戸を設けなければならない。

本条は、常時火気を使用している公衆浴場における火たき場（ボイラー室を含む）、燃料倉庫及び灰捨場の構造を定めたものです。

なお、ふろがまやボイラーの構造については、藤沢市火災予防条例（昭和48年条例第10号）においても規定がありますのでご注意ください。

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。

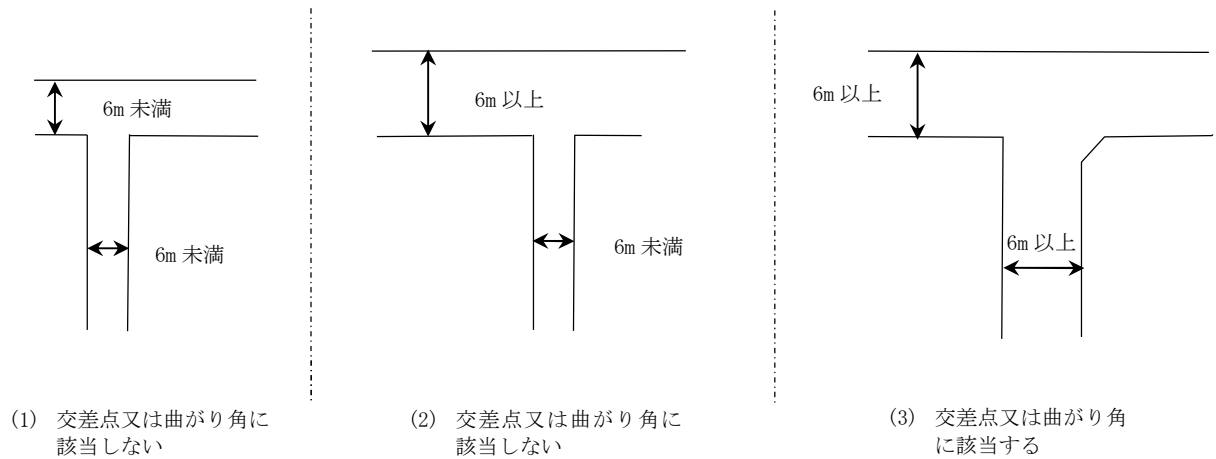


図 51-2 交差点または曲がり角に該当する例

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いません。

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）。

(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。

(新設)

(1) 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14項及び第15項に定めるところによるものに限る。)又は政令第112条第13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

(2) 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。

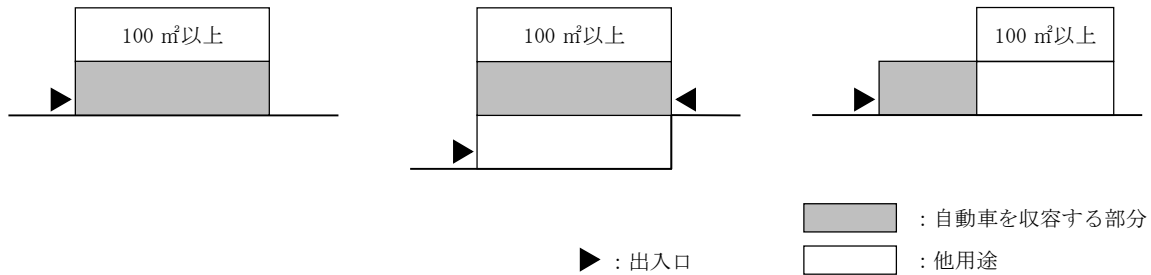


図 52-3 自動車を収容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの（第3号）

図 52-4 に示すように、自動車車庫等の自動車を収容する部分が避難階に存在し、かつ、その上部に他の用途を有する部分がなく、自動車車庫等と他の用途の部分との界壁が耐火構造又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁若しくは防火設備により区画されている場合にあっては、本項は適用しない。

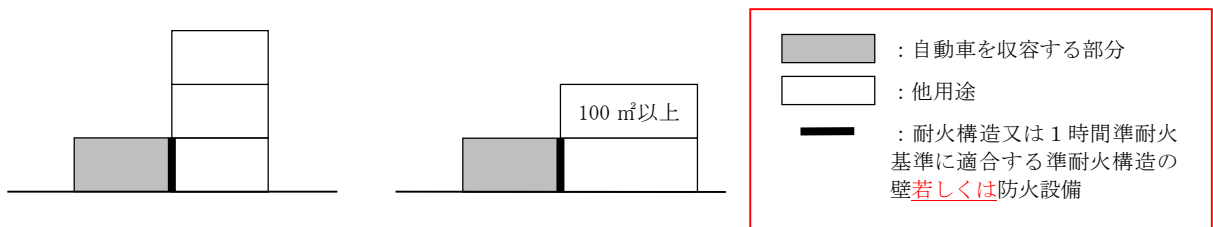


図 52-4 第2項の対象とならない建築物の例

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 52-5 に示すとおりです。

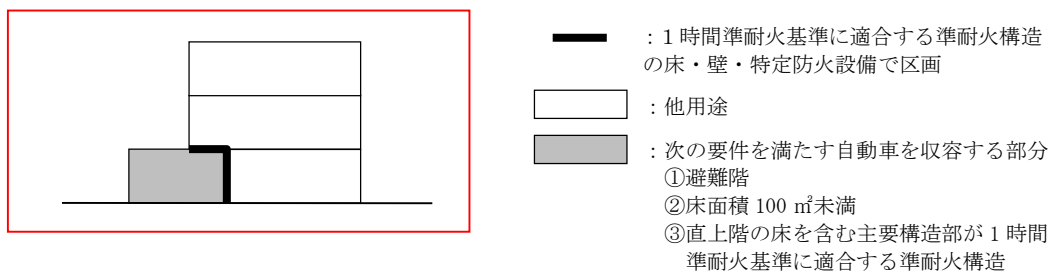


図 52-5 第1号の規定の区画例

第2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2016」（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2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。

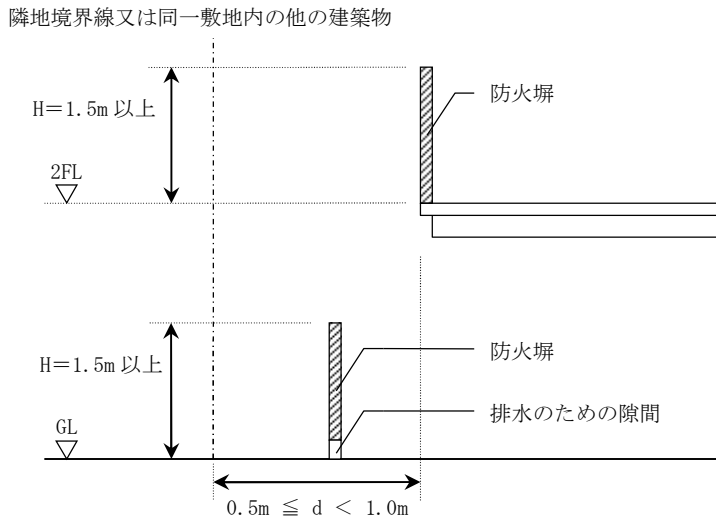


図 52-6 防火塀の設置例

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。

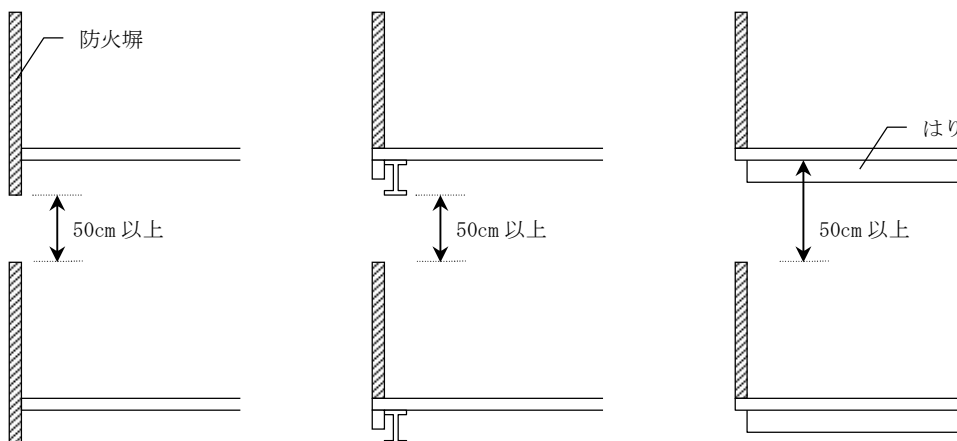


図 52-7 外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものの例

(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、洗車や修理等の際の汚水や廃油等が地下に浸透し、地下水が汚染されることを防止するための規定です。汚水等の地下への浸透を防止するため床を耐水材料で造るとともに、これらの汚水が流末下水道を汚染することのないようオイルトラップ等を備えた排水設備を設置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13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に規定する防火設備（政令第112条第13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14項及び第15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。

(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、防火規定を強化しています。

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、屋上にも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。

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3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, 第3項第1号若しくは第2号**, 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3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1号**, 第54条第1項第1号又は第59条第2号の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, これらの防火設備の構造は特定防火設備とみなす。

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3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3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、適用することとしています。

第7章 昇降機

(エレベーターの機械室)

第59条 エレベーターの機械室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 照明設備を設けること。
- (2) 非常用エレベーターの機械室とその他の部分とを耐火構造の壁又は政令第112条第13項第1号又は第2号の基準に適合する特定防火設備で区画すること。

本条は、エレベーターの機械室の構造について規定したものです。

第1号は、機械室の保守点検に支障がないよう、照明設備の設置を義務付けています。

ここでいう照明設備とは、保守点検に必要な照度が確保できる照明灯であり、コンセントのみでは照明設備とはいえません。

機械室なしエレベーター、段差解消機及びいす式階段昇降機については、機械室がないことから本規定の対象となりませんが、巻上機、制御盤等がある部分については保守点検が必要であるため、照明設備を設置することが望ましいです。

第2号は、非常用エレベーターの機械室を防火区画することで、火災等の災害時においても非常用エレベーターが有効に機能することを目的としています。

(エレベーターのピット)

第60条 エレベーターのピットには、保守点検に必要な照明設備又は照明用コンセント設備を設け、かつ、当該ピットの深さが1.5メートルを超える場合はタラップその他これに類するものを設けなければならない。

本条は、ピットの構造について規定したものです。

エレベーター下部及びピット内の機器の保守点検に支障がないよう、照明設備又はコンセント設備の設置を義務付けています。また、ピットの深さが1.5メートルを超えるものについては、円滑に昇降できるようタラップその他これに類するものを設ける必要があります。

これに類するものとは、ピットに常備するはしご等をいいます。

(小荷物専用昇降機の機械室)

第61条 小荷物専用昇降機の機械室には、専用の点検口及び照明設備又は照明用コンセント設備を設けなければならない。

本条は、小荷物専用昇降機の保守点検が円滑に行われるよう、機械室への点検口及び照明設備等の設置について規定したものです。

点検口の大きさは原則として60センチメートル角以上とし、鍵付きのものとします。

小荷物専用昇降機に機械室がないものについては、本規定の対象となりませんが、巻上機、制御盤等がある部分については保守点検が必要であるため、照明設備を設置することが望ましいです。

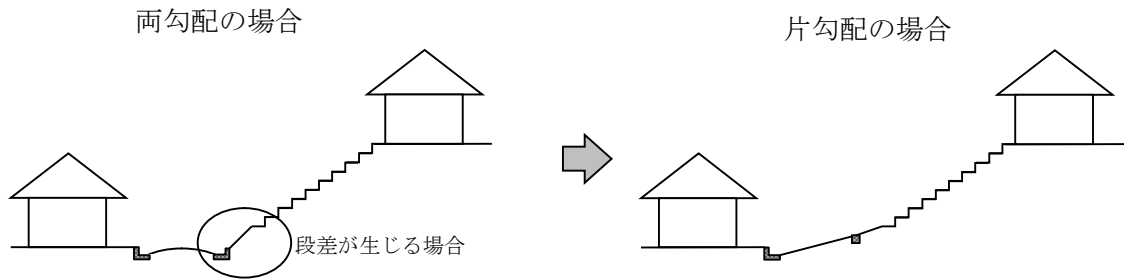


図 62-5 横断勾配

(4) 第2項第6号

排水設備を設置する位置について定めています。ただし書の適用については、横断勾配が片勾配の場合に限り、道の片側に排水設備を設置することを認めるものです。なお、片勾配については、新設する道路の両側の既存宅地に高低差があり、両勾配で道路を整備すると各々の主要な出入口に大きな段差が生じ、高低差処理が不可能となる場合に限り認めるものとします。

図 62-5 に例を示します。

(5) 第2項第8号

排水設備等の連結について定めています。詳細については公共施設管理者と協議をするようお願いいたします。

その他の指定基準、手続き等詳細に関しては「藤沢市道路位置指定の手引き」を参照してください。

(私道の変更又は廃止)

第63条 法第42条第1項第2号、第3号及び第5号、第2項並びに第3項の規定に該当する私道を変更し、又は廃止しようとする者は、あらかじめ、市長にその旨を届け出なければならない。

本条は、地方自治法第14条第2項に基づき、私道である道路の変更又は廃止をする場合の手続きについて定めたものです。手続き等詳細に関しては「[藤沢市建築基準法施行細則](#)」及び「藤沢市道路位置指定の手引き」を参照してください。

(道路の位置の標示等)

第64条 法第42条第1項第5号の規定により道路の位置の指定を受けようとする者は、指定を受けようとする道路の終点及び曲がり角並びに既存道路との接続点その他必要な場所に、コンクリート等で造られている標示くいその他これに類するもの（以下「標示くい等」という。）を設置し、道路の位置を明示しなければならない。

2 標示くい等は、移動させ、又は取り去ってはならない。

本条は、法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定について、地方自治法第14条第2項に基づき、その道路の位置の標示を義務付けたものです。

第2節 協定通路

(通路に関する協定)

第65条 市長は、通路（平成11年5月1日から存している幅員1.8メートル以上のもので、かつ、法第42条第1項に規定する道路（同条第2項により同条第1項に規定する道路とみなされる道を含む。）に該当しないものに限る。）の敷地及びその通路に接する土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が当該通路の拡幅（当該通路の幅員が4メートル未満である場合に限る。）及び整備（角敷地における隅切りの整備を含む。）並びにその維持管理について協定を締結し、その協定を市長が別に定める基準に適合するものとして認可した場合は、当該通路を建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の3第4項第3号に規定する通路と認めるものとする。

本節は、法第43条第2項第2号に規定する「国土交通省令で定める基準」のうち、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に規定する通路で、当該通路の拡幅及び整備並びにその維持管理することについて関係権利者により締結する協定に係る手続き等を定めたものです。

協定を締結することができる通路と認められるものは、次の要件を満たす必要があります。

- ・当該通路が建築基準法に規定する道路以外の通路であること。
- ・当該通路が平成11年5月1日から現在に至るまで存在していること。
- ・当該通路の幅員が1.8メートル以上であること。
- ・当該通路及びこれに接する土地の所有者等によって締結された協定が、市長が別に定める基準である藤沢市建築基準法施行細則に定める基準に適合するものであること。

当該通路に接している敷地で建築をする際には、「建築基準法第43条第2項第2号許可の包括同意基準」も併せて参照してください。

(通路に関する協定の認可の申請)

第66条 前条に規定する協定（以下「通路に関する協定」という。）に係る市長の認可を受けようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている通路の敷地及びその通路に接する土地の区域（以下「通路協定区域」という。）、通路（角敷地の隅切り部分を含む。）の拡幅及び整備並びにその維持管理に関する事項を定めた通路に関する協定書を作成し、その代表者によって、これを申請書に添えて市長に提出しなければならない。

2 通路に関する協定に係る協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。

本条は、通路に関する協定の認可の申請について定めたものです。手続き等詳細に関しては「藤沢市建築基準法施行細則」を参照してください。

また、協定書については、土地の所有者等の全員の合意が必要となります。土地の所有者等とは、通路の敷地及びその通路に接する土地の所有者及び借地権を有する者が該当します。

(通路に関する協定の認可)

第67条 市長は、通路に関する協定の認可の申請が、第65条に規定する市長が別に定める基準に適合しているときは、当該通路に関する協定を認可しなければならない。

2 市長は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告するとともに、当該認可に係る協定書を市の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

本条は、通路に関する協定の認可について定めたものです。

第2項関係

認可を受けた通路の協定書は、建築指導課内に備え付けられ、だれでも縦覧することができます。

(通路に関する協定の変更及び廃止)

第68条 通路協定区域内の土地の所有者等は、当該通路に関する協定の内容を変更しようとする場合においては、市長にその旨を申請してその認可を受けなければならない。この場合の手続きについては、前2条の規定を準用する。

2 通路協定区域内の土地の所有者等は、通路に関する協定を廃止しようとするときは、その旨を市長に申し出て、その承認を受けなければならない。

3 市長は、前項の承認をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

本条は、通路に関する協定の変更及び廃止する場合の手続き等について定めたものです。

1 第1項関係

通路に関する協定の内容を変更しようとする場合には、第66条及び第67条と同様の手続きを経る必要があります。

2 第2項関係

通路に関する協定を廃止しようとする場合には、「藤沢市建築基準法施行細則」に定める方法により申し出を行い、市長の承認を得る必要があります。

第10章 指定確認検査機関

(届出の送付)

第93条 指定確認検査機関は、法第6条の2第1項（法第87条第1項、[第87条の2](#)又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定により確認済証を交付した後に、当該確認済証に係る届を受理した場合においては、速やかに当該届の写しを市長に送付しなければならない。

本章は、本市を業務区域とする指定確認検査機関が、法第6条の2第1項の規定による確認済証を交付した後、当該確認済証に係る各種届出等を受理した場合に、その写しを送付するよう定めたものです。

(仮設興行場等に対する制限の緩和)

第95条 法第85条第5項若しくは第6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5項若しくは第6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5項又は第6項に規定による許可を受けた仮設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模様替については、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2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。

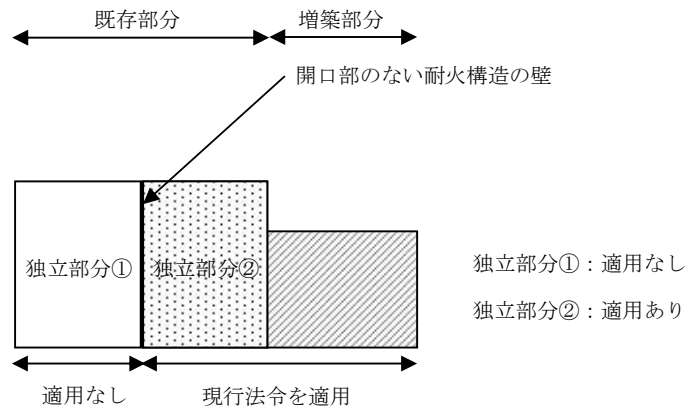


図 87-1 独立部分の例

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、[藤沢市建築基準法施行細則](#)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2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2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2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、この条例の施行の前にした行為については、適用しない。