

藤沢市建築基準等に関する条例 質問と回答（２０２５年（令和７年）４月更新）

番 号	条 項	質 問	回 答	回答年月
1-1	—	藤沢市建築基準等に関する条例と神奈川県建築基準条例の適用関係はどのようなになるか。	「藤沢市建築基準等に関する条例施行の前後における確認申請と工事の着手に係る適用関係」において取扱いを定めていますので参照してください。	H30.12
4-1	第4条第2項 第5条第2項第2号	崖の上端の高さより低い部分であっても、非居室の窓その他の開口部であれば設けることができるか。	第4条第2項では、居室を有しない建築物の開口部の制限はありませんが、第5条第2項第2号中、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することで、同条第1項の規定を適用しないものとする場合については、居室を有しない建築物であることに関わらず、原則、開口部の設置は禁止としています。ただし、小開口については、開口面積が100平方センチメートル以下で、その周囲に径12ミリメートル以上の補強筋を配置した給気口又は排気口に限り設置することができます。	R3.5
5-1	第5条	既存の擁壁の安全性については、どのように確認すればよいか。	既存の擁壁の安全性は設計者が確認することになります。確認の方法は設計者の責任において判断してください。	H30.12
5-2	第5条第2項第1号	解説図5-5（b）について、くいを支持くいとする場合は、くい基礎は支持層まで達せしめなければならないか。	貴見のとおりです。支持くいの場合は支持層まで到達させる必要があります。	H30.12
5-3	第5条第2項第1号	解説図5-5（b）について、くい基礎の杭頭は建築物に緊結していなければならないか。	貴見のとおりです。	H30.12
5-4	第5条第2項第1号	解説図5-5（b）について、「L」は「0.7H以上又はくい等の設計において必要な距離」とあるが、後者の設計とはどのような検討をすればよいか。	当該崖の高さ、土質又は上載荷重等を考慮して、当該くい基礎が崖に影響を及ぼさないことを検討すれば、「L」は0.7H未満でもよいこととしています。	H30.12
5-5	第5条第2項第1号	くい基礎は摩擦くいとすることは可能か。	摩擦くいとすることは可能です。摩擦くいとする場合は、土質に応じた安息角以深の摩擦力で上部構造を支持することのできる構造である必要があります。	H30.12
5-6	第5条第2項第2号	解説図5-8に示す流土止めとロックフェンスはどのような構造とすればよいか。	崖崩れを想定した場合に建築物への土砂等の直撃を避けるための施設として、崖の高さや角度、土質等に応じて設計者が安全と判断する構造としてください。	H30.12
5-7	第5条第2項第2号	解説図5-8について、「L」は「1.5m以上又は流土止めの設計において必要な距離」とあるが、後者の設計とはどのような検討をすればよいか。	崖の高さ、土質及び角度並びに流土止めの構造等を考慮して、崖崩れを想定した場合に、建築物に対する土砂等の直撃を避けることが可能であることを検討すれば、「L」は1.5m未満でもよいこととしています。	H30.12

※この質問と回答において、「解説」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」をいい、「解説図」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」中の図をいいます。

藤沢市建築基準等に関する条例 質問と回答（２０２５年（令和７年）４月更新）

番 号	条 項	質 問	回 答	回答年月
5-8	第5条第2項第2号	崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分の主要構造部を鉄筋コンクリート造とした場合、当該部分に開口部を設けることは可能か。	原則、開口部の設置は禁止としています。ただし、小開口については、開口面積が１００平方センチメートル以下で、その周囲に径１２ミリメートル以上の補強筋を配置した給気口又は排気口に限り設置することができます。	R3. 5
6-1	第6条	道路に接すべき長さは有効寸法とする必要はないか。	有効寸法である必要はありません。ただし、敷地から道路に出ることができる形状である必要があります。	H30. 12
11-1	第11条第1項	児童福祉施設等は政令第19条第1項に規定する施設とされているが、政令第19条第1項に掲げられている用途以外の類似施設も児童福祉施設等に該当する場合があるか。	当市では、令第19条第1項に規定する施設以外の用途についても実態に応じて児童福祉施設等としています。疑義のある用途の場合はお問合せください。	H30. 12
12-1	第12条第1項第1号	法第27条によって1時間準耐火基準に適合する3階建ての共同住宅に避難上有効なバルコニーを設けた場合は、これが避難上有効な出口に該当するか。	法第27条第1項の規定に基づき、平成27年国土交通省告示第255号第1第2号の基準に定める避難上有効なバルコニーを設けた場合は、当該バルコニーは避難上有効な出口に該当しません。	H30. 12
12-2	第12条第1項第1号	敷地内の通路の幅員は有効寸法でなければならないか。	貴見のとおりです。なお、当該通路上に門扉を設ける場合（道路境界線に沿って設ける場合を含む。）は、門扉の開放時において条例で定められた有効幅員を確保する必要があります。	H30. 12
12-3	第12条第1項第1号	解説の敷地内の通路に関する内容のうち、庇又は2階以上の軒のそれぞれの出の寸法は柱等の中心線からの水平距離でよいか。	貴見のとおりです。	H30. 12
12-4	第12条第1項第1号	長屋の出口から道路に通じる敷地内の通路は、長屋の床面積の合計に応じた幅員の通路を各戸の出口から設けるということでよいか。	貴見のとおりです。ただし、第2項に規定する区画部分がある場合は、それぞれを別の建築物とみなすため、当該区画部分に応じた幅員とすることができます。	H30. 12
12-5	第12条第1項第1号	長屋において、避難上有効な出口からの敷地内通路と、第23条第5項による敷地通路が重複してもよいのか。	本条例では、避難通路の重複を制限する規定はありませんが、避難時の安全の確保を目的としているものですので、適切に計画してください。（参考：関連質問23-5）	R1. 08
12-6	第12条第1項第1号	敷地内通路に階段がある場合で、自転車用スロープが併設されている場合の敷地内通路の幅員は、階段とスロープの合計の幅員とできるか。	階段と自転車用スロープ（幅30cm程度）が併設されるもので、その間に手すりや立ち上がり等の障害物がなく、階段の端部に設ける場合には、階段とスロープの幅員を合計することができます。ただし、階段にスロープを併設した場合は、スロープが急勾配となることがあるため、段数を抑えるなど安全に配慮した計画としてください。	R1. 08
15-1	第15条	3室以下の専用の廊下に対しても適用されるか。	本条は3室以下の専用の廊下に対しても適用されます。	H30. 12

※この質問と回答において、「解説」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」をいい、「解説図」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」中の図をいいます。

藤沢市建築基準等に関する条例 質問と回答（2025年（令和7年）4月更新）

番 号	条 項	質 問	回 答	回答年月
19-1	第19条第2項	この規定による階段裏の仕上げは、踏面・蹴上等すべての部材に、直接、準不燃材の貼付け等の仕上げを行う必要があるのか。	階段部分の全ての部材が、準不燃材により下階と区画されている場合は、階段の裏の仕上げをさらに準不燃材による仕上げとする必要はありません。	R1.08
20-1	第20条	3室以下の専用の廊下に対しても適用されるか。	本条は3室以下の専用の廊下に対しても適用されます。	H30.12
21-1	第21条第3項・第4項	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場合は適用される階が、居室の床面積の合計が100㎡を超えるものとなっているが、ともに「準耐火建築物」の要件を満たさなくても（延焼のおそれのある部分における開口部の防火設備設置なしの場合等）よいと解してよいか。	貴見のとおりです。	H30.12
21-2	第21条第3項・第4項	共同住宅などの避難階においては、二方向の避難は必要か。	本条の規定は、避難階における2方向避難を規定しておりませんが、非常時に掃き出し窓等から避難することができる計画が望ましいです。	R1.08
21-3	第21条第3項・第4項	第3項・第4項の規定により直通階段とは別に屋外階段を設ける建築物で、第1項の規定を受けない場合、屋外階段の幅の規定はあるか。	当該屋外階段は政令第23条に掲げる「その他のもの」に該当します。 なお、屋外階段からの敷地内通路は条例第12条に基づき、「学校等の用途に供する部分の床面積の合計」による幅員が必要です。	R3.5
21-4	第21条第4項	「これに代わる施設」には、避難上有効なバルコニーを設ける必要があるか。	「これに代わる施設」とは避難用タラップ等解説に列記されている避難器具そのものを指しているため、避難上有効なバルコニーを設置する必要はありません。ただし、「これに代わる施設」に至るまでにバルコニーでの水平移動が伴う場合は、安全な防火避難の観点から避難上有効なバルコニーと同等の通路が必要と考えます。	R3.5
23-1	第23条第1項	メゾネットタイプの長屋に避難上有効なバルコニーを設ける場合、「各戸」となっているので複数階のうちのいずれかの階に避難上有効なバルコニーがあればよいのか。	貴見のとおりです。ただし、本条は2方向避難を確保することを目的としているため、メゾネット型住戸内の階段が火災によって使用できなくなることを想定し、各階に避難上有効なバルコニーを設置することが望ましいです。また、避難上有効なバルコニーは地上まで安全に避難できる構造とする必要があるため、各階に設置しない場合は設置した階のバルコニーから地上までの避難方法（タラップ等の構造）に注意が必要です。	H30.12

※この質問と回答において、「解説」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」をいい、「解説図」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」中の図をいいます。

藤沢市建築基準等に関する条例 質問と回答（２０２５年（令和７年）４月更新）

番 号	条 項	質 問	回 答	回答年月
23-2	第23条第2項	この規定中の「用途に供する部分」とは、同一敷地内の他の建築物も含むか。	一の建築物における長屋の用途に供する部分の床面積の合計によります。	H30.12
23-3	第23条第4項	重ね建て長屋の界壁の場合も2.7m以上の界壁を設けなければならないか。	下階の住戸と上階の住戸の階段室とが並列する重ね建て長屋の場合は、当該部分に限りこの規制の対象外とします。ただし、法で要求される界壁の設置は必要となります。また、重ね建て長屋については第19条で床等の構造に関する規制があるので注意が必要です。	H30.12
23-4	第23条第6項	長屋における、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のその地上に接する部分は、第12条第1項における避難上有効な出口となり、同条における敷地内通路を設けなければならないのか。	貴見のとおりです。	R1.08
23-5	第23条第6項	第5項の適用をうける長屋において、バルコニーの各住戸間に蹴破り可能な間仕切り等を設けた場合、バルコニーに1つの直通階段またはこれに代わる施設を設ければよいか。	第5項の適用を受ける長屋は、各住戸に直通階段またはこれに代わる施設が必要です。 なお、バルコニーが避難時に共用部となる場合は、共同住宅となります。	R3.5
24-1	第24条第1項	この規定中の「用途に供する部分」とは、同一敷地内の他の建築物も含むか。	一の建築物における当該用途に供する部分の床面積の合計によります。また、複合用途における異なる用途の共用部の床面積の算定については、それぞれの床面積の加重平均により按分することとします。	H30.12
28-1	第28条第2項第3号	この規定中の「客用の屋外への出口」とはどのような出口をいうか。	客が通常利用する全ての出口をいいます。ただし、単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出口等はこれに該当しません。	H30.12
29-1	第29条第2項	この規定中の「客用の屋外への出口」とは屋外階段を含むか。	屋外階段を含みます。	H30.12
30-1	第30条第2項第4号	この規定中の「外気に有効に開放されていること」とはどのようなものをいうか。	周囲の外部空間と一体の空間を形成する状態にあることをいいます。	H30.12
31-1	第31条第1項	解説中の「主要な出口」とはどのような出口をいうか。	建築物の主要な出口については、その建築物の用途により判断する必要がありますが、原則として、避難及び通行の安全を有効に確保できる出口が該当します。建築物の各部から、階段や廊下など通常の歩行経路により接続する出口（玄関等）がこれに該当し、単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出口などはこれに該当しません。	H30.12

※この質問と回答において、「解説」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」をいい、「解説図」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」中の図をいいます。

藤沢市建築基準等に関する条例 質問と回答（２０２５年（令和７年）４月更新）

番 号	条 項	質 問	回 答	回答年月
35-1	第35条第1項	この規定中の集会場の客席の床面積の取り扱いとは第35条第1項及び第2項にのみ適用されるのか。	集会場の客席の面積の取り扱いについては、第6節に適用されます。かつこ書において「次項において同じ」としているのは、本条第1項及び第2項の対象が、客席の床面積の合計が200㎡を超える建築物であるためです。	H30.12
35-2	第35条第2項第3号	この規定中の「客用の屋外への出口」とは、客が使用するすべての出口が対象か。	主要な出口のほか、避難経路上にある出口が該当します。使用頻度が少なく、かつ、当該出口を利用する客が限定的であるものは対象外とします。対象となるか否かについては建築指導課にお問い合わせください。	H30.12
36-1	第36条第1項	この規定中の「主要な出口」とはどのような出口のことをいうか。	建築物の主要な出口については、その建築物の用途により判断する必要がありますが、原則として、避難及び通行の安全を有効に確保できる出口が該当します。建築物の各部から、階段や廊下など通常の歩行経路により接続する出口（玄関等）がこれに該当し、単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出口などはこれに該当しません。	H30.12
36-2	第36条第2項第4号	この規定中の「外気に有効に開放されていること」とはどのようなものをいうか。	周囲の外部空間と一体の空間を形成する状態にあることをいいます。	H30.12
39-1	第39条第1項	この規定中の「客用の屋外への出口」とはどのような出口をいうか。	客が通常利用する全ての出口をいいます。ただし、単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出口などはこれに該当しません。	H30.12
39-2	第39条第2項	この規定中の「用途に供する部分」とは、同一敷地内の他の建築物も含むか。	一の建築物における当該用途に供する部分の床面積の合計によります。また、複合用途における異なる用途の共用部の床面積の算定については、それぞれの床面積の加重平均により按分することとします。	H30.12
51-1	第51条第4項	自動車用の出口の上部に庇やシャッターボックスがある場合は、当該部分から1m以上後退する必要があるか。	上部にある庇やシャッターボックス等の部分を除いて出口から1m以上後退する必要があります。	H30.12
51-2	第51条第5項	建築物に車路を設けずに、敷地内に駐車場を設けた場合は、本項の適用はないということによいか。	貴見のとおりです。	H30.12

※この質問と回答において、「解説」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」をいい、「解説図」とは「藤沢市建築基準等に関する条例の解説」中の図をいいます。