
藤沢市建築基準等に関する条例の解説

藤 沢 市

2025 年 4 月

目 次

第1章 総 則

第1条 (目的)	1
第2条 (用語)	5

第2章 災害危険区域等

第3条 (災害危険区域の指定)	6
第4条 (災害危険区域内の建築物)	7

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)	10
第6条 (大規模な建築物の敷地と道路との関係)	17

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)	18
第8条 (地盤面)	19
第9条 (適用除外)	20

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)	21
----------------------------	----

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)	23
第12条 (避難上有効な出口)	26

第2節 学校

第13条 (教室等の設置の禁止)	31
第14条 (教室等の出口)	31
第15条 (廊下の幅)	33
第16条 (階段)	34
第17条 (木造の校舎と隣地境界との距離)	34

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)	35
第19条 (床等の構造)	36
第20条 (廊下の幅)	36
第21条 (階段)	37
第22条 (居室)	39
第23条 (長屋の構造等)	40

第4節 ホテル及び旅館

第24条 (構造)	44
第25条 (廊下及び階段)	45
第26条 (棚状寢所を有するホテル及び旅館の構造)	46
第27条 (棚状寢所の宿泊室)	47

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）	48
第29条（大規模店舗の屋外への出口等）	51
第30条（大規模店舗の前面空地）	52
第31条（大規模店舗の敷地内通路）	54
第32条（大規模店舗の屋上広場）	55
第33条（マーケットの屋内通路及び通路）	55
第34条（マーケットの売場に附属する住宅）	56

第6節 興行場等

第35条（敷地と道路との関係）	57
第36条（前面空地）	60
第37条（屋外への出口）	62
第38条（階段）	63
第39条（敷地内通路）	64
第40条（廊下及び広間の類）	65
第41条（客席の構造）	69
第42条（客席の出口）	71
第43条（舞台の構造）	72
第44条（主階が避難階以外の階にある興行場等）	73
第45条（制限の緩和）	74

第7節 遊技場

第46条（居室の廊下の幅）	75
第47条（直通階段）	76
第48条（客用の出口）	77

第8節 公衆浴場

第49条（火たき場等の構造）	78
----------------	----

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）	79
第51条（自動車用の出口）	80
第52条（自動車車庫等の構造）	86
第53条（一般構造設備）	91
第54条（他の用途に供する部分との区画）	92
第55条（屋上を自動車の駐車のために供する建築物）	93

第10節 適用の特例等

第56条（建築物の 特定主要構造部 等に関する制限の適用の特例）	94
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）	95
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）	95

第7章 昇降機

第59条（エレベーターの機械室）	96
------------------	----

第60条（エレベーターのピット）	96
第61条（小荷物専用昇降機の機械室）	96

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）	97
第63条（私道の変更又は廃止）	97
第64条（道路の位置の標示等）	98

第2節 協定通路

第65条（通路に関する協定）	99
第66条（通路に関する協定の認可の申請）	99
第67条（通路に関する協定の認可）	100
第68条（通路に関する協定の変更及び廃止）	100
第69条（認可の取消し）	101
第70条（土地の共有者等の取扱い）	101

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）	102
--------------	-----

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）	104
第73条（指定の解除）	104

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）	105
第75条（対象歴史的建築物の管理義務等）	106

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）	107
第77条（増築等の許可等）	108
第78条（敷地内建築物の工事に係る許可等）	109
第79条（維持保全計画書の変更の許可）	109

第5節 建築物に関する検査等

第80条（中間検査）	110
第81条（完了検査）	111
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）	112
第83条（敷地内建築物の工事に係る完了の届出）	112

第6節 雑則

第84条（建築物の設計及び工事監理）	113
第85条（監督処分）	114
第86条（違反建築物の設計者等に対する措置）	114
第87条（保安上危険な法適用除外建築物等に対する措置）	115
第88条（報告又は資料の提出）	115

第 8 9 条（立入調査等）	115
第 9 0 条（工事現場における許可の表示等）	116
第 9 1 条（工事現場の危害の防止）	116
第 9 2 条（消防長等の意見の聴取）	116
第 1 0 章 指定確認検査機関	
第 9 3 条（届出の送付）	117
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）	118
第 9 5 条（仮設興行場等に対する制限の緩和）	119
第 9 6 条（既存建築物の増築又は改築に対する制限の緩和）	120
第 9 6 条の 2（既存建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替に対する制限の緩和）	124
第 9 6 条の 3（既存建築物の用途の変更に対する制限の緩和）	125
第 9 7 条（委任）	126
第 1 2 章 再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物の用途及び規模の指定等	
第 9 8 条（建築士が説明を要する建築物の用途）	127
第 9 9 条（建築士が説明を要する建築物の規模）	127
第 1 3 章 罰則	
第 1 0 0 条	128
第 1 0 1 条	129
第 1 0 2 条	130
第 1 0 3 条	130
附則	131

第1章 総 則

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の規定に基づき建築物の敷地、構造、設備及び用途その他法の施行に関し必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりを推進するとともに、歴史的建築物の維持及び安全性の確保に関する事項を定めることにより、当該建築物の保存及び活用の推進を図ること並びに建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）の規定に基づく再生可能エネルギー利用設備に係る事項を定めることにより当該設備の設置の促進に資することを目的とする。

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）は、地域の特性に応じて法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の規定に制限を附加することを認めています。

本条例は、法等の委任を受け、必要な事項を定めるもの、歴史的建築物の維持及び安全性の確保に関する事項並びに再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物を定めるもので構成されています。

法等の委任を受け必要な事項を定めたものについて、根拠条文は次のとおりです。

1 法第39条第1項、第2項（災害危険区域）

【第2章 災害危険区域等】

- ・第3条（災害危険区域の指定）
- ・第4条（災害危険区域内の建築物）

2 法第40条（地方公共団体の条例による制限の附加）

【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）

【第6章 特殊建築物等】

[第1節 総則]

- ・第12条（避難上有効な出口）

[第2節 学校]

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

[第3節 病院、診療所、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋及び児童福祉施設等]

- ・第18条（設置の禁止）
- ・第19条（床等の構造）

- ・第20条（廊下の幅）
- ・第21条（階段）
- ・第22条（居室）
- ・第23条（長屋の構造等）

[第4節 ホテル及び旅館]

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

[第5節 大規模店舗及びマーケット]

- ・第29条（大規模店舗の屋外への出口等）
- ・第30条（大規模店舗の前面空地）
- ・第31条（大規模店舗の敷地内通路）
- ・第32条（大規模店舗の屋上広場）
- ・第33条（マーケットの屋内通路及び通路）
- ・第34条（マーケットの売場に附属する住宅）

[第6節 興行場等]

- ・第36条（前面空地）
- ・第37条（屋外への出口）
- ・第38条（階段）
- ・第39条（敷地内通路）
- ・第40条（廊下及び広間の類）
- ・第41条（客席の構造）
- ・第42条（客席の出口）
- ・第43条（舞台の構造）
- ・第44条（主階が避難階以外の階にある興行場等）

[第7節 遊技場]

- ・第46条（居室の廊下の幅）
- ・第47条（直通階段）
- ・第48条（客用の出口）

[第8節 公衆浴場]

- ・第49条（火たき場等の構造）

[第9節 自動車車庫及び自動車修理工場]

- ・第51条（自動車用の出口）
- ・第52条（自動車車庫等の構造）
- ・第53条（一般構造設備）
- ・第54条（他の用途に供する部分との区画）
- ・第55条（屋上を自動車の駐車のに供する建築物）

【第7章 昇降機】

- ・第59条（エレベーターの機械室）

- ・第60条（エレベーターのピット）
- ・第61条（小荷物専用昇降機の機械室）

3 法第43条第3項（敷地と道路の関係における特殊建築物に係る制限の付加）

【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6条（大規模な建築物の敷地と道路との関係）

【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）

〔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）

〔第6節 興行場等〕

- ・第35条（敷地と道路との関係）

〔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）

4 法第52条第5項（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）

【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）
- ・第8条（地盤面）
- ・第9条（適用除外）

5 法第56条の2第1項（日影による中高層の建築物の高さの制限）

【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）

6 政令第144条の4第2項（道に関する基準）

【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）

その他法の施行に関し必要な事項を定めるもの、歴史的建築物の維持及び安全性の確保に関する事項を定めるもの並びに建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）の規定に基づく再生可能エネルギー利用設備に係る事項を定めることについては、次のとおりです。

1 地方自治法第14条第2項（地方公共団体の条例による制限）

【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63条（私道の変更又は廃止）
- ・第64条（道路の位置の標示等）

〔第2節 協定通路〕

【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10章 指定確認検査機関】

2 建築物省エネ法第63条

【第12章 再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物の用途及び規模の指定等】

- ・第98条（建築士が説明を要する建築物の用途）
- ・第99条（建築士が説明を要する建築物の規模）

(用語)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び政令の例による。

本条は法及び政令を根拠としていることから、これらと条例との整合性を図るため、条例の用語の意義は法及び政令に準拠したものとしています。

また、本解説では、建築基準法施行規則を「省令」、藤沢市建築基準等に関する規則を「規則」としています。ただし、法及び政令にない用語については、各条文の解説でその意義を示すこととします。

第2章 災害危険区域等

(災害危険区域の指定)

第3条 法第39条第1項の規定により指定する災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により土砂災害特別警戒区域として指定された区域を除く。）と同一の区域とする。

本条では、法第39条第1項の規定により災害危険区域を指定しています。

本市では急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。以下「急傾斜地法」という。）第3条第1項の規定により神奈川県知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域となります。

なお、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定による土砂災害特別警戒区域として指定された区域は、法による構造規制（政令第80条の3）が適用されることから本条の災害危険区域からは除外するものとします。

また、急傾斜地崩壊危険区域において、切土、盛土、掘削等（急傾斜地法第7条第1項各号に定める行為）を行う場合は、県知事の許可が必要です。

(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おいては、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おいては、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。

なお、本項の規定に基づき鉄筋コンクリート造、又はこれに類する構造とした建築物は、崖崩れによる土石等の影響を考慮した上で、政令第36条の3（構造設計の原則）の規定を満足するために適切な構造方法とする必要があります。

同条の規定は、すべての建築物に適用されるものであり、安全上必要な構造方法に関して建築物が適合すべき技術的基準のうち、構造設計に当たって守るべき基本的な原則を定めているものです。この基本的な原則については、土地の状況等に応じて柱、はり、床、壁等を有効に配置して、建築物全体が、これに作用する土圧等に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきものとしています。これは、仕様規定や構造計算に関する規定に従った上で、さらに設計者判断等を加えて、安全な構造となるよう設計しなければならないことを示しています。

設計者は構造計算書の提出を要しない小規模なものについても、また構造計算による安全確認を行う場合においても、同条の主旨を反映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。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。「当該建築物の崖に面する」部分とは図4-1のとおりです。

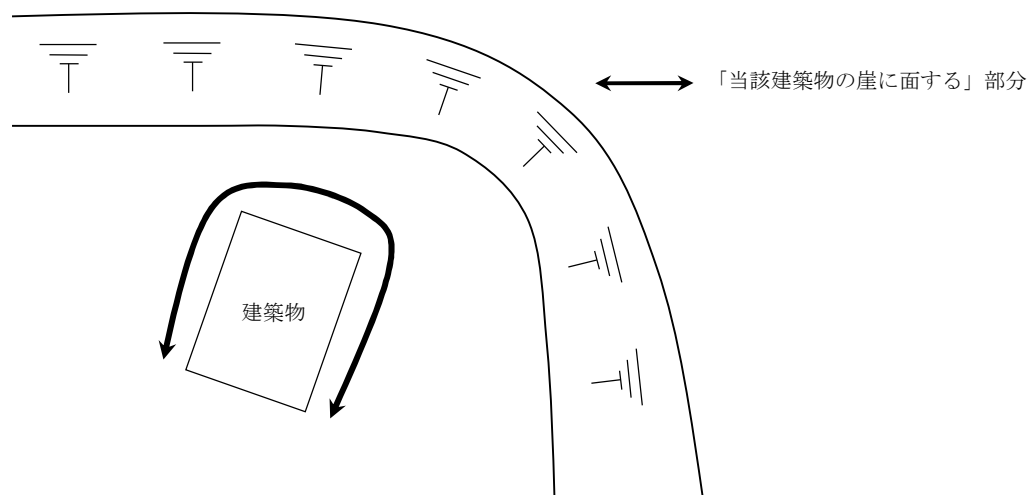


図 4-1 「当該建築物の崖に面する」 部分

「崖の上端の高さ」とは図 4-2 のとおりです。

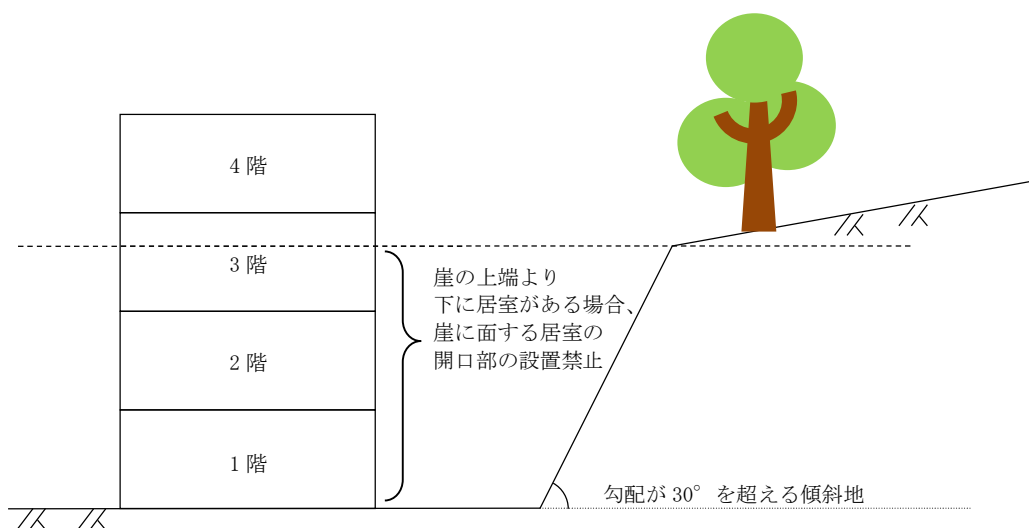


図 4-2 崖の上端の高さ

3 第3項関係

崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合とは、次のいずれかに該当する場合とします。

- ・急傾斜地法第12条第1項又は第13条に規定する工事を行った崖に面する場合（図 4-3）
- ・建築物から崖の下端までの距離が当該崖の高さの2倍以上であって、崖崩れにより建築物に影響を及ぼすおそれのない場合（図 4-4）
- ・崖に面さない建築物の部分及び崖の上端より高い建築物の部分である場合
- ・その他崖崩れによる被害を受けるおそれがないと認められる場合

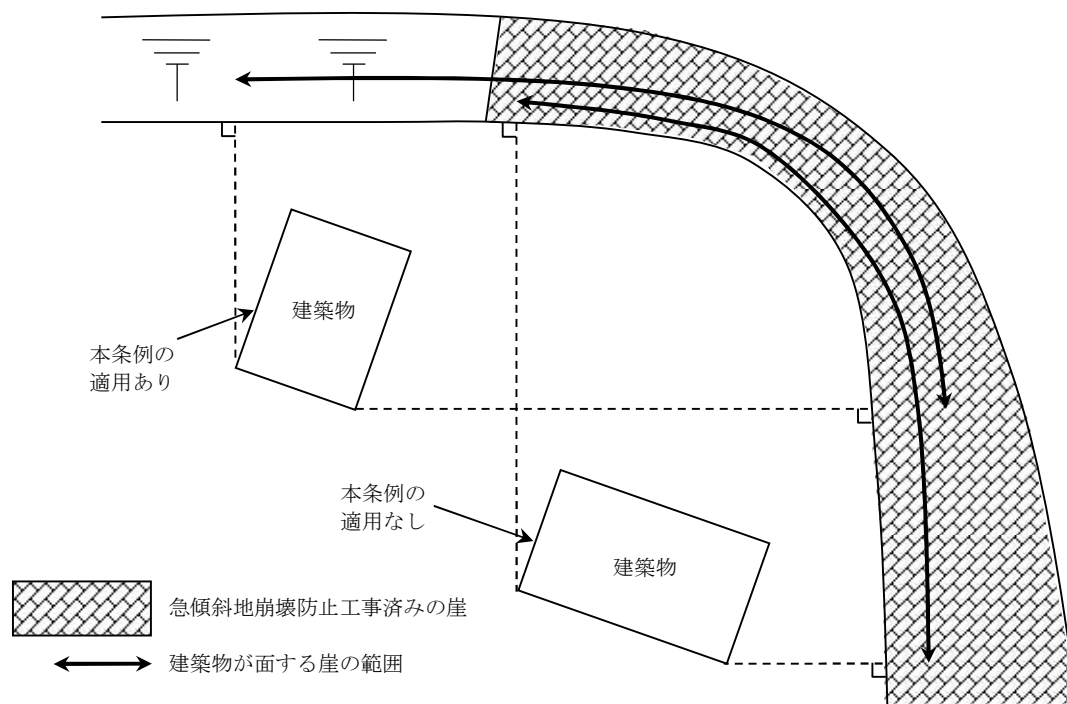


図 4-3 急傾斜地の防災工事を行った崖に面する場合

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律【抜粋】

(都道府県の施行する急傾斜地崩壊防止工事)

第12条 都道府県は、急傾斜地崩壊防止工事のうち、制限行為に伴う急傾斜地の崩壊を防止するために必要な工事以外の工事で、当該急傾斜地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者が施行することが困難又は不相当と認められるものを施行するものとする。

(都道府県以外の者の施行する工事)

第13条 国又は地方公共団体以外の者が急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 国又は地方公共団体は、急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、あらかじめ、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

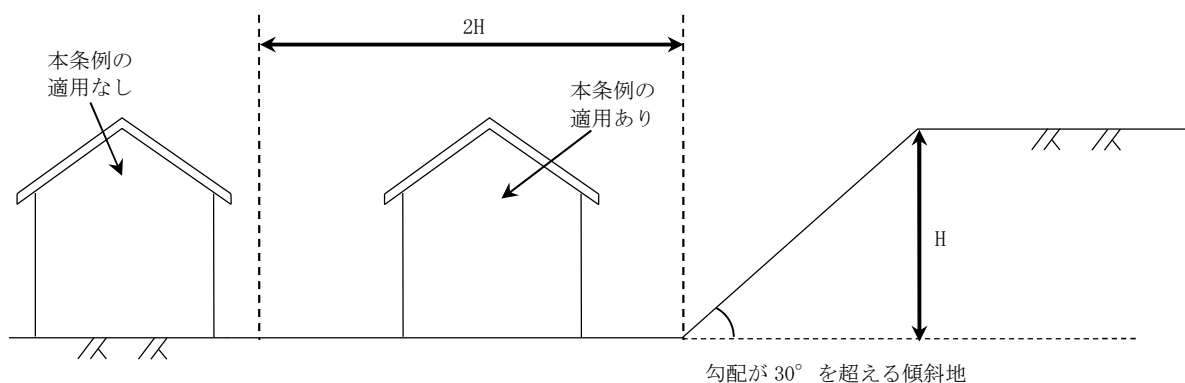


図 4-4 崖の下端から当該崖の高さの2倍以上離れ、崖崩れによる被害を受けるおそれがない場合

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）。また、対象となる形状の崖に擁壁等の土留めがある場合についても、その安全性が確認できない場合は本条の対象となります。

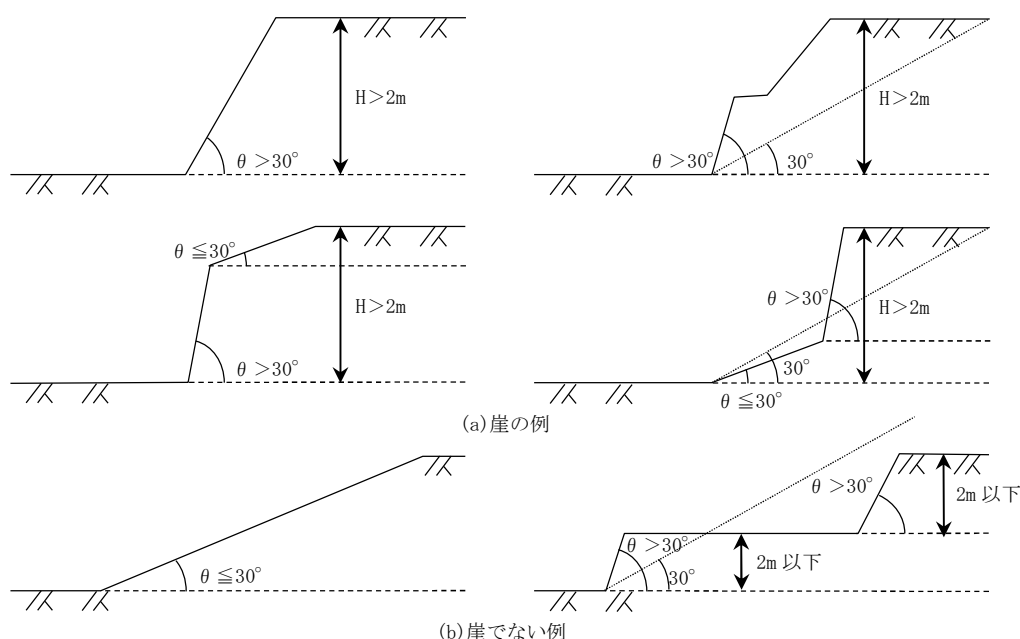


図5-1 対象となる崖の例

(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。なお、崖と建築物の間に当該建築物以外の敷地がある場合についても、対象範囲は同様となります。

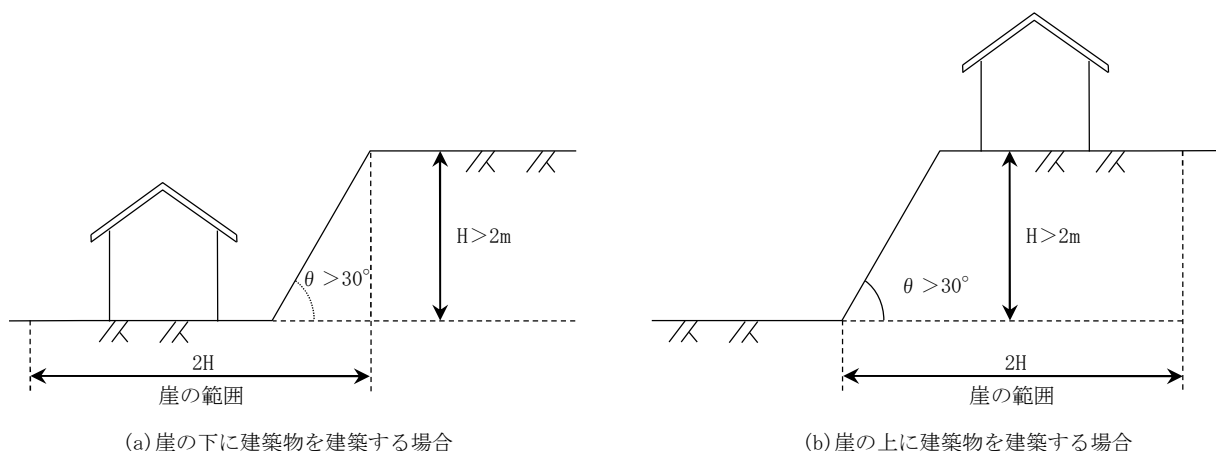


図 5-2 対象範囲となる崖付近の建築物

(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、**宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 8 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。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令【抜粋】

第 3 条 法第 2 条第 2 号及び第 3 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 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが 1 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 二 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが 2 メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 三 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前 2 号に該当する盛土又は切土を除く。）
- 四 第一号又は前号に該当しない盛土であって、高さが 2 メートルを超えるもの
- 五 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が 500 平方メートルを超えるもの

第 8 条 法第 13 条第 1 項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 盛土又は切土（第 3 条第 4 号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。）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

ハ 第14条第1号の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面

別表第1（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第8条関係 切土の場合で擁壁を要しない崖又は崖の部分）

土質（上欄）	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	風化の著しい岩	軟岩（風化の著しいものを除く）
擁壁を要しない勾配の上限（中欄）	35度	40度	60度
擁壁を要する勾配の下限（下欄）	45度	50度	80度

θ ：地表面の勾配

θ_b ：別表第1 擁壁を要しない勾配の上限

θ_c ：別表第1 擁壁を要する勾配の下限

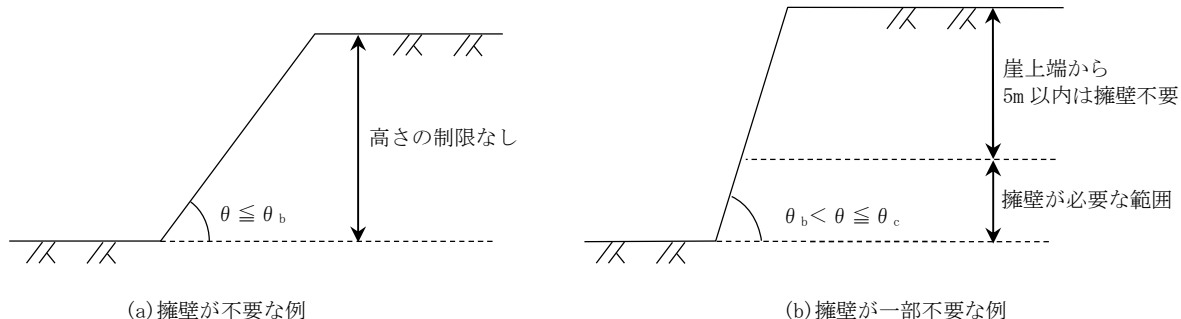


図5-3 擁壁の要否の例

(4) 第2号中「崖の上部の盛土の部分」について

既存の崖（盛土でない）の上部に盛土をする場合で、盛土部分を高さ1メートル以下、勾配45度以下とし、斜面をモルタルその他これに類するもので覆ったものは擁壁を設けなくても構いません。また、その他これに類するもので覆ったものとは、石張り、芝張り、モルタル吹付け等で覆うものをいいます。なお、既存の崖については、前号と同様に安全上支障がないと判断されたものに限りです。

図5-4に例を示します。

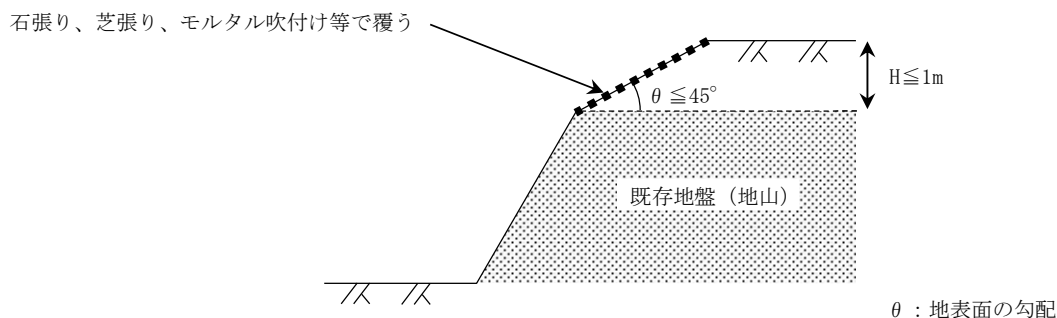


図5-4 崖上部の盛土の部分

2 第2項関係

原則的には安全な擁壁により崖崩れを防止する必要がありますが、本項では崖崩れによっても建築物が崩壊しない対策を講じた場合には前項の規定を適用しないこととしています。

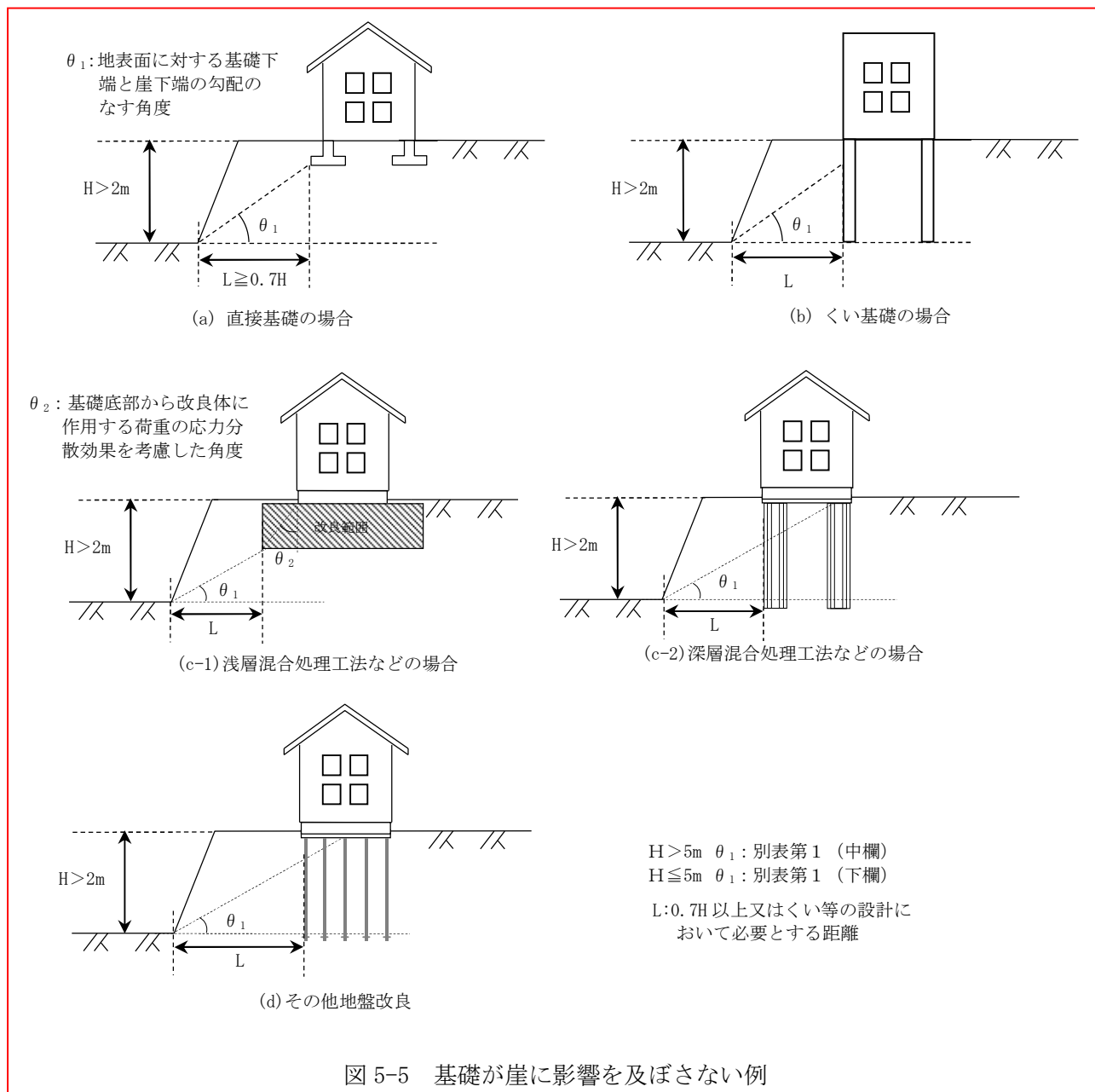
(1) 崖の上に建築物を建築する場合において

第1号中「当該建築物の基礎が崖に影響を及ぼさないとき」とは、図5-5のように基礎の根入れを崖の下端から土質により算出した角度をなす面より深くすることや地盤改良などにより、基礎の応力が崖に影響を及ぼさない場合をいいます。

なお、地盤改良のうち浅層混合処理工法（c-1）、深層混合処理工法（c-2）については「建築物のための改良地盤の設計及び品質管理指針／編集 一般財団法人ベターリビング つくば建築試験研修センター」等の技術解説書に基づき、適切に検討されたものに限ります。

小口径鋼管杭を用いた地盤改良（補強）※も想定されますが、沈下によってがけに影響を及ぼす可能性を考慮し、改良体を支持層まで到達させることが求められます。

※小口径鋼管杭を用いた地盤改良（補強）は、原則として材料、工法、耐力の算定方法、施工管理等の条件が明確となっている大臣認定や信頼できる指定性能評価機関による「任意の技術評定」、あるいは「技術審査証明」等による条件の範囲内で使用する必要があります。やむを得ず、認定工法等を使用できない場合は、設計者の責任において、同等以上の検討を行い、崖に影響を及ぼさないことを確認・証明出来るものとします。なお、鋼管杭を通常の杭基礎として使用する場合は、地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法等を定める件（平成13年国土交通省告示第1113号）あるいは杭基礎としての認定工法等の条件により（b）が適用されます。



(2) 崖の下に建築物を建築する場合において

第2号は、建築物の一部を鉄筋コンクリート造とする対策又は流土止めを設ける対策について示したものです。なお、政令第80条の3の規定の適用を受ける建築物で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いたもの若しくは同条ただし書の規定により国土交通大臣が定めた構造方法を用いる門又は塀が設けられている場合は、本号に該当します。

第2号中「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とは、崖崩れによって建築物が被害を受けないように当該建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とするか、又は崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設けるべき範囲で、図5-6のとおりです。

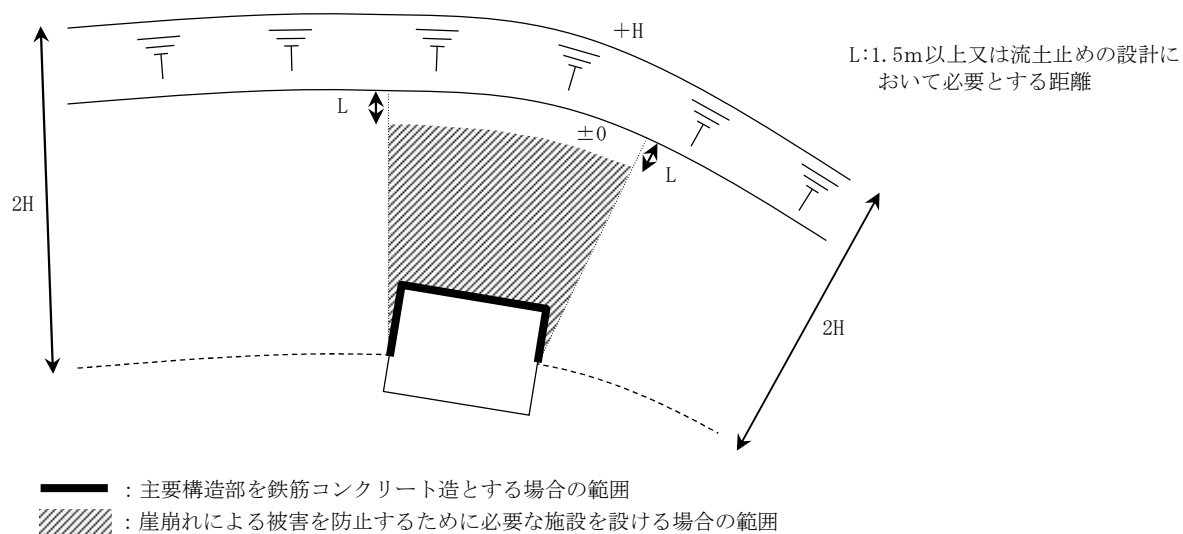


図5-6 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

第2号中「建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造」とする場合は、図5-7のとおりです。

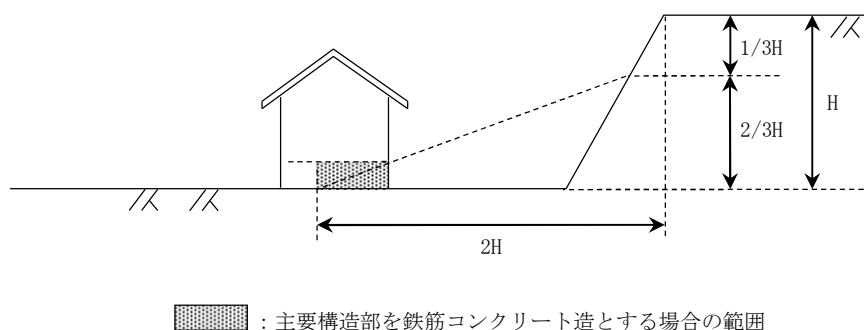


図5-7 建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする場合

第2号中「崖崩れによる被害を防止するために必要な施設」とは、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もので、図5-8のような流土止めが該当します。

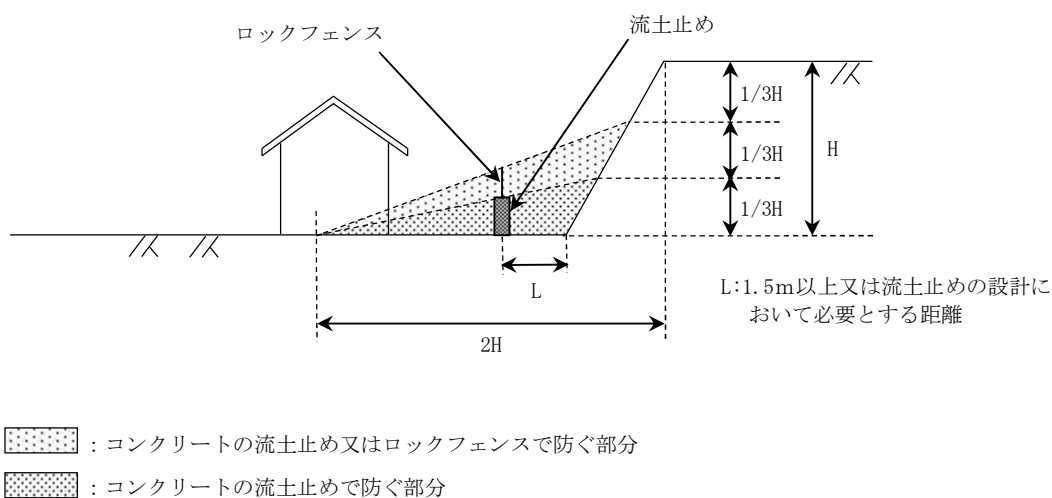


図5-8 崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設ける場合

3 第3項関係

本項は、崖への流水等の進入により崖の崩落等を保護するため、排水溝を設けるなどの措置を規定したものです。なお、原則として崖の上部に排水溝を設ける措置が必要ですが、崖の上部の勾配を崖とは反対側にするなど崖への流水等を防止するための適当な措置を講じた場合は必ずしも排水溝を設ける必要はありません。

(大規模な建築物の敷地と道路との関係)

第6条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの延べ面積の合計をいう。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路（自動車のみの交通の用に供するものを除く。以下同じ。）に6メートル以上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。

本条は、法第43条第3項による接道義務の強化に関する規定であり、延べ面積の合計が1,000平方メートルを超える大規模建築物における敷地と道路との関係について定めています。

本規定は建築物の用途にかかわらず、1,000平方メートルを超える建築物に適用されますが、ここでいう「道路に6メートル以上接しなければならない。」とは、図6のとおりです。

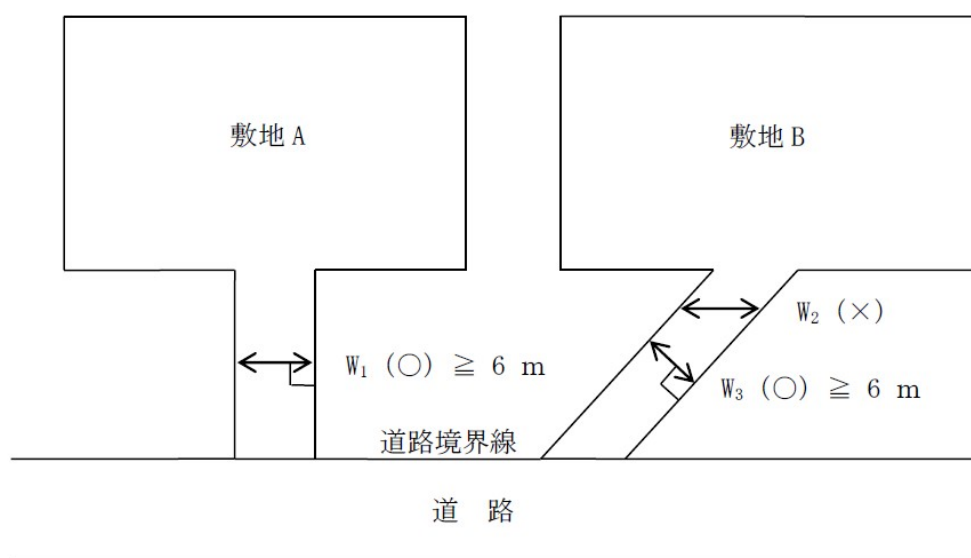


図6

図6の敷地A、敷地Bの場合に、敷地AのW1は接する長さとなるが、敷地BのW2は接する長さとならず、専用通路部分に直角の長さW3が接する長さとなります。

本文中の「建築物の敷地は道路に6メートル以上接しなければならない」とは、建築物の敷地が連続して道路に6メートル以上接する必要があります。

また、道路と敷地に高低差がある場合など敷地から道路に出られない形状については、「道路に接していない」として取扱うものとします。**道路に出られない形状の高低差とは、高齢者や子ども等が自力で避難する場合において支障となる高低差をいいます。**（第11条、第28条、第35条及び第50条についても同様）

なお、法第43条第2項による許可を要する場合は、併せて本条の許可が必要となります。（第11条、第28条及び第35条及び第50条についても同様）

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

(適用区域)

第7条 法第52条第5項の規定により条例で定める区域は、都市計画区域のうち工業専用地域を除く区域とする。

2 建築物が前項に規定する区域とそれ以外の区域とにわたる場合には、当該それ以外の区域を同項に規定する区域とみなす。

本条は、法第52条第5項の規定に基づき、地下室の容積率不算入措置に係る地盤面の指定を定めています。

斜面地において、周辺の建築物と比較して大規模なマンション等が建設されるのを防止し、良好な住環境を保全するための規定です。

1 第1項関係

法第52条第5項の規定を受ける対象区域を指定しています。工業専用地域以外のすべての地域が対象区域となります。

2 第2項関係

前項に規定する区域にまたがる場合の規定で、建築物が区域をまたがる場合は当該建築物全体が区域内にあるものとみなし次条の地盤面の規定が適用されます。

なお、敷地が対象区域の内外にわたる場合であっても、建築物が対象区域外のみにある場合は次条の対象になりません。

(地盤面)

第8条 法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ当該各号に定める水平面とする。

- (1) 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物 その接する位置のうち最も低い位置から3メートル以内の高さまでの平均の高さにおける水平面
- (2) 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の建築物 その接する位置の平均の高さにおける水平面

本条は、前条の対象区域内における地盤面の位置を定める規定です。

第1号では、建築物が地面と接する位置のうち最も低い位置から3メートルの高さまでの平均の高さにおける水平面を地盤面とし、この地盤面から各地階の天井までの高さが1メートル以下の場合には、法第52条第3項に基づく住宅地下室の容積率不算入の対象となります。

第2号では、その接する位置の平均の高さにおける水平面を地盤面とし、その地盤面から、各地階の天井までの高さが1メートル以下の場合には、法第52条第3項に基づく住宅地下室の容積率不算入の対象となります。

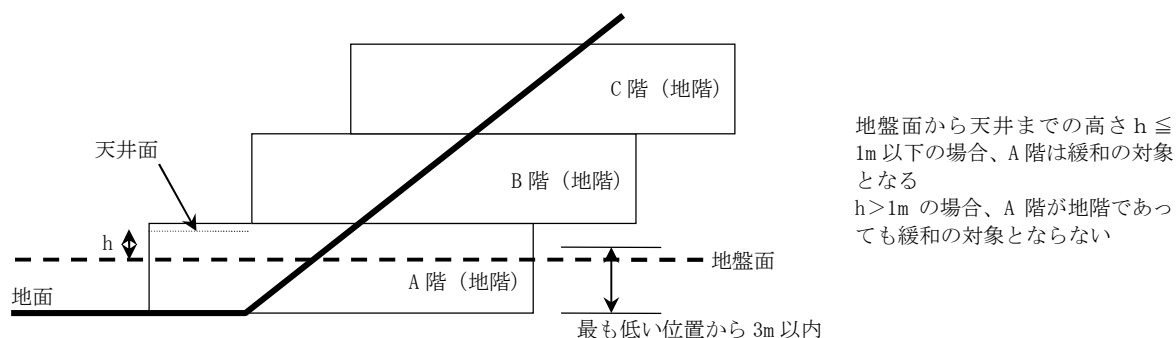


図 8-1 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物の地盤面

(適用除外)

第9条 前条の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。

- (1) 建築物を共同住宅及び長屋以外の住宅の用途に供する場合
- (2) 住戸、住室その他これらに類するものの増加を伴わない増築をする場合において、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合

第1号では、一戸建ての住宅には、第7条及び第8条の規定を適用しないことを定めています。なお、共同住宅、長屋、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する場合には、第7条及び第8条が適用されることとなります。

第2号では、共同住宅、長屋、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの住戸、住室その他これらに類するものの増加を伴わない増築をする場合（ごみ置き場や倉庫などの増築）において、市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、第7条及び第8条の規定を適用しないことを定めています。

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

(対象区域、日影時間等の指定)

第10条 法第56条の2第1項の規定により条例で指定する区域は、次の表の左欄に掲げる区域とし、それぞれの区域について法別表第4（に）欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の右欄に掲げる号とする。

対象区域	法別表第4（に）欄の号
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	(1)
第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	(1)
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域 又は準工業地域	(1)
用途地域の指定のない区域	(1)

2 法第56条の2第1項の規定により法別表第4（ろ）欄の4の項イ又はロのうちから条例で指定するものは、イとする。

3 法第56条の2第1項の規定により法別表第4（は）欄の2の項及び3の項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから条例で指定するものは、4メートルとする。

本条は、日影規制の対象区域や規制時間等を定めています。

第1項では、日影規制を受ける対象区域と日影の規制時間を指定しています。本市においては商業地域、工業地域及び工業専用地域を除く用途地域と用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）を指定しています。規制時間については法別表第4（に）欄の各項について（1）の号を指定しています。

第2項では、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）における対象建築物及び平均地盤面からの高さを指定しています。法別表第4（ろ）欄の4の項イは軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物が対象建築物となり、平均地盤面からの高さは1.5メートルとなります。

第3項では、法別表第4（は）欄の2の項及び3の項における平均地盤面からの高さを指定しています。2の項及び3の項はいずれも4メートルを指定しています。

(参考) 本市における日影規制の概要一覧

	地域又は区域	制限を受ける 建築物	平均地盤面 からの高さ	敷地境界線からの 水平距離が10m 以内の範囲におけ る日影時間	敷地境界線からの 水平距離が10m を超える範囲にお ける日影時間
一	第一種低層 住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の 建築物	1. 5m	3時間	2時間
	第二種低層 住居専用地域				
二	第一種中高層 住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	3時間	2時間
	第二種中高層 住居専用地域				
三	第一種住居地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間	2. 5時間
	第二種住居地域				
	準住居地域				
	近隣商業地域				
	準工業地域				
四	用途地域の 指定のない区域	軒の高さが7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の 建築物	1. 5m	3時間	2時間

※商業地域、工業地域、工業専用地域は日影規制の対象区域ではありませんが、近隣に対象区域が存在する場合、日影規制の適用を受けることがあります。

なお、本市においては、北緯35°30'、東経139°30'で日影図を作成してください。

第6章 特殊建築物等

第1節 総則

(敷地と道路との関係)

第11条 学校、体育館、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。以下同じ。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等（政令第19条第1項に規定する施設をいう。以下同じ。）、キャバレー又はナイトクラブ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（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物に係るそれら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1,000平方メートル以内のものの敷地は、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。

学校、体育館、病院、診療所、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等、キャバレー又はナイトクラブの用途に供する部分の床面積の合計	道路に接する長さ
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	3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	4メートル
600平方メートルを超え1,000平方メートル以内のもの	5メートル

本条は、法第43条第3項の規定による接道義務の強化に関する規定であり、延べ面積の合計が200平方メートルを超え1,000平方メートル以内の特殊建築物等における敷地と道路との関係について定めています。なお、1,000平方メートルを超える特殊建築物等の敷地と道路との関係については、第6条の規定によります。

本条中の「それら用途に供する部分」とは、当該対象建築物に附属する建築物も含みますが、附属の自動車庫や自転車駐車場は含まないものとします。また、複合用途の建築物の場合は、本条に掲げられた用途に供する部分の床面積の合計によって敷地が道路に接する長さが要求されます。なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第6条と同様です。

用途の主要なものは以下のとおりです。

(1) 学校

学校教育法に規定するもの（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校並びに専修学校及び各種学校等）をいいます。

なお、幼保連携型認定こども園は、教育基本法に基づく「学校」及び児童福祉法に基づく「児童福祉施設」に位置づけられています。幼保連携型認定こども園に適用される建築基準法令の規定については、幼稚園及び保育所に適用される基準が、幼保連携型認定こども園に対しても同様に適用されます。幼稚園と保育所とで適用される規定が異なる場合には、より厳しい方の規制を適用します。

(2) 体育館

単独の「体育館」のことであり、学校に併設されるものは、用途上学校となります。また、体育館はその形態から観覧場・集会場となる場合もありますので注意が必要です。

(3) 病院・診療所

医療法では20人以上の患者を入院させるための施設を有するものを病院、患者の入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものを診療所と規定しています。

本条の診療所については、かつこ書で「患者の収容施設のあるものに限る。」と限定し、患者の入院させるための施設を有しない診療所は、本条の対象とはなりません。

(4) 物品販売業を営む店舗

会社、工場等において従業員のためにのみ設けられた購買部等の物販類似施設はここでいう物品販売業を営む店舗には該当しません。

(5) ホテル・旅館

旅館業法に規定する簡易宿所は、旅館に該当します。

(参考例規「簡易宿泊所」昭和39年9月19日建設省住指発第168号)

企業の保養所であっても、法においてはホテル又は旅館として扱われます。(旅館業法上もホテル・旅館として扱われています。)

また、企業の研修所についても、宿泊機能を有し、ホテル又は旅館の類似施設の形態の場合には上記の保養所と同様に、法においてはホテル又は旅館として扱われる場合があります。

(参考例規「旅館類似の寮又は保養所」昭和28年3月23日建設省住指発第349号)

(6) 共同住宅・寄宿舍等

下記に掲げるグループホーム等は政令第19条における「児童福祉施設等」に該当しない施設であるため形態によって共同住宅又は寄宿舍等として取り扱います。

[高齢者]

- ・(認知症高齢者) グループホーム / 要介護者(介護保険法)であって認知症であるもの
- ・(高齢者) ケアハウス / 新しいタイプの軽費老人ホームであり、自分の身のまわりのことはできるが、自炊が出来ない程度に身体機能が低下しており、家庭環境・住宅事情などの理由で居宅に住むことの困難な者が入居し、各種相談、給食などのサービスが受けられる施設

[知的障がい者]

- ・グループホーム (共同生活援助)
- ・ケアホーム (共同生活介護)

(7) 児童福祉施設等

政令第19条第1項に規定する施設とは、児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設(補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く)、保護施設(医療保護施設を除く。)、

婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設又は障害者自立支援法（平成17年法律第123号）附則第41条第1項、第48条若しくは第58条第1項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同法附則第41条第1項に規定する身体障害者更生援護施設、同法附則第48条に規定する精神障害者社会復帰施設若しくは同法附則第58条第1項に規定する知的障害者援護施設をいいます。

ここでいう児童福祉施設とは、児童福祉法第7条に規定する施設で、幼保連携型認定こども園を除く、助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、児童心理治療施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センターをいいます。

また、これらに類似した規模、形態又は機能を有する福祉系の用途の施設についても、当該施設の実態を踏まえて児童福祉施設等として取り扱うため、計画にあたっては注意してください。

(8) キャバレー・ナイトクラブ

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1号及び第3号に該当する施設が該当します。

(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、寄宿舍、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**すべての出口（利用者が通常利用しない管理用の出口は除く。）**のほか、政令第123条第2項の屋外に設ける避難階段の地上に接する部分及び政令第125条第1項の屋外への出口をいいます。また、「屋外階段又はこれに代わる施設からの出口」とは、避難の用途に供し、かつ、地上に通ずるすべての屋外階段及びこれに代わる施設の地上に接する部分をいいます（図12-1）。なお、政令第125条第1項中の階段には、避難の用途に供し、かつ、避難階に通ずるすべての階段が該当します。

避難階の通路で廊下状（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（図12-2）。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。

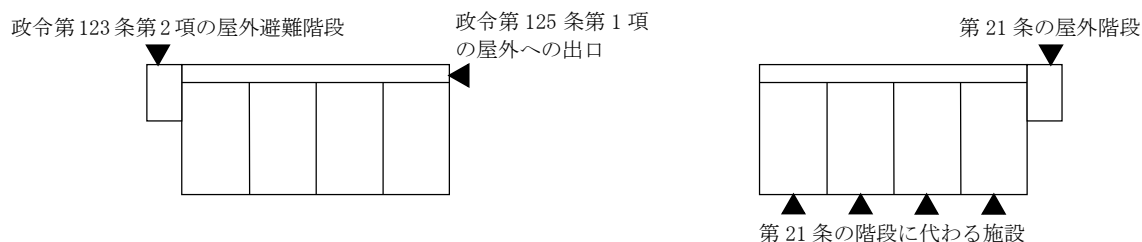


図 12-1 避難上有効な出口の例

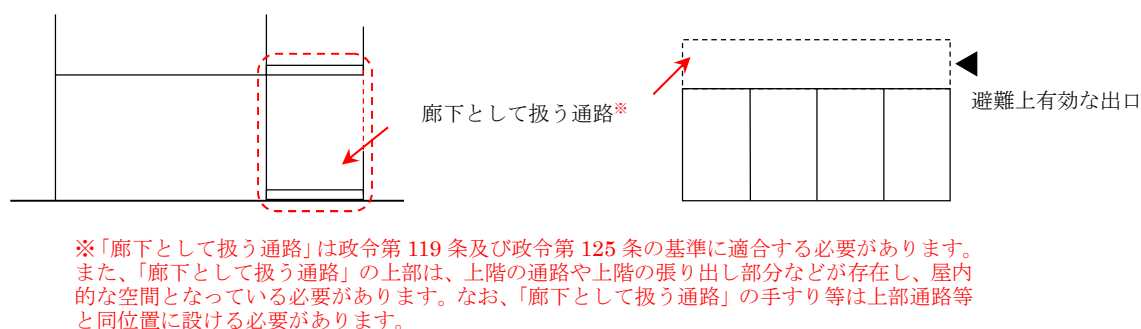


図 12-2 廊下として扱う通路の例

(2) 第1項中かつこ書「これに代わる施設」及び

第1項第1号表の備考「屋外階段に代わる施設」について

「これに代わる施設」「屋外階段に代わる施設」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、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、政令第121条第1項第3号、同項第6号及び第3項の規定による避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの（以下「避難上有効なバルコニー等」という。）が有するべき避難上有効な設備並びに第14条の規定による避難ハッチ等の避難施設、第21条第4項及び第23条第5項の規定による直通階段に代わる施設についても「これに代わる施設」「屋外階段に代わる施設」に該当します。消防の指導等により設置された避難器具及び任意に設けた避難器具は含みません。

なお、政令第121条第1項第3号、同項第6号及び第3項の規定による避難上有効なバルコニー等の「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 2023／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、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。

(3) 第1項第1号表の備考について

「屋外階段に代わる施設からの出口」とは「屋外階段に代わる施設」の地上に接する部分をいい、当該部分からの敷地内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メートル以上あれば足りるものとします。

(4) 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12-3)。

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（W）が確保できれば、支障がないものとして扱います。高低差を処理する階段等は、高齢者や子ども等が自力で避難する場合において支障とならない構造である必要があります。

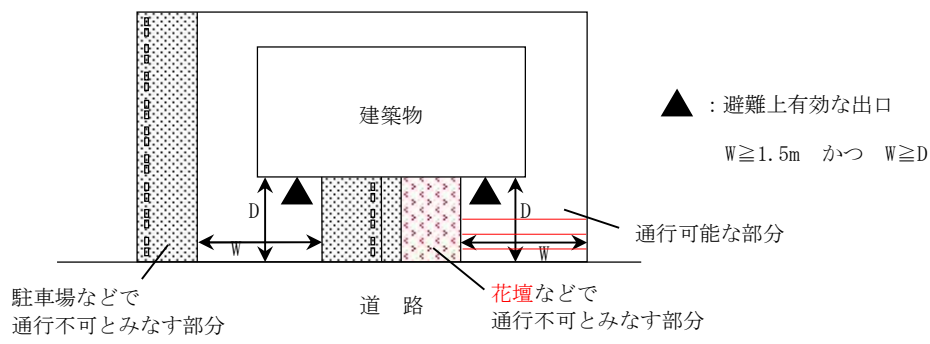


図 12-3 避難上有効な出口が道路に面している例

(5) 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 号にあつ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、敷地内の通路上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青空空地とみなします。(図 12-4)。

- 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※¹

③ 通路部分が十分に外気に開放されていること※²

④ 通路部分の天井高さは2.1メートル以上であること

※1 「通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること」については、耐火構造（大臣認定を含む）の上に更に下地、仕上げを施工する場合のことを示し、耐火構造の仕様のままで下地、仕上げを施工しない場合には適用しません。

（耐火構造の仕様のままとすることが可能。）

※2 十分に外気に開放されているとは、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（建築物に附属する敷地境界線に沿って設けた門塀を除く。）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、軒その他これらに類するもの（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も、青空空地として取り扱います（図12-5）。

なお、本条による敷地内の通路を政令第128条の規定による敷地内の通路と兼ねる場合は、「建築物の防火避難規定の解説 2023／ 編集 日本建築行政会議」のP99記載の基準を満たす必要があります。

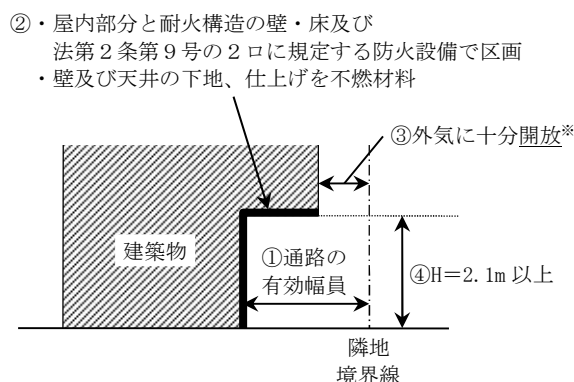


図12-4 青空空地とみなす要件

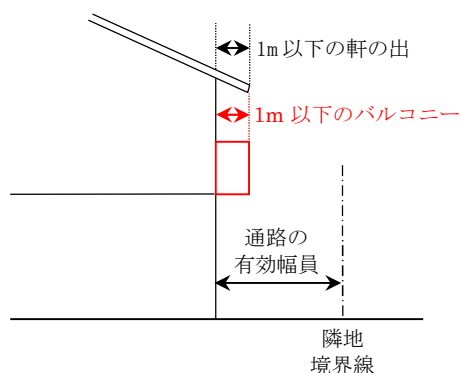


図12-5 青空空地となる例

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12-6に例を示します。

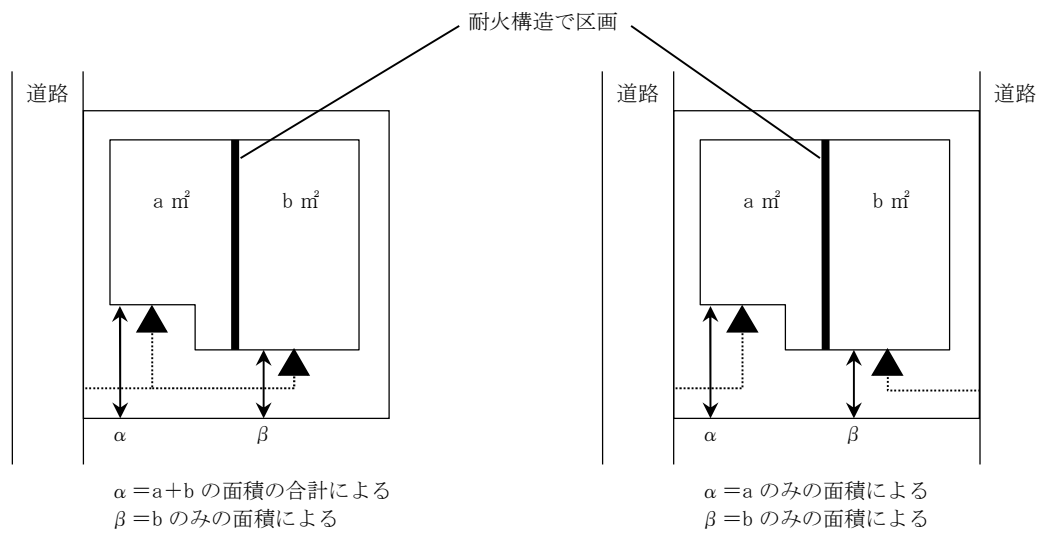


図 12-6 耐火構造の床、壁で区画された場合の敷地内の通路の取り方

第2節 学校

(教室等の設置の禁止)

第13条 特別支援学校においては、教室その他児童又は生徒が使用する居室は、4階以上の階に設けてはならない。

特別支援学校の児童又は生徒が使用する教室等については、災害時の児童又は生徒の安全性を考慮して4階以上の階に設置することを禁止しています。

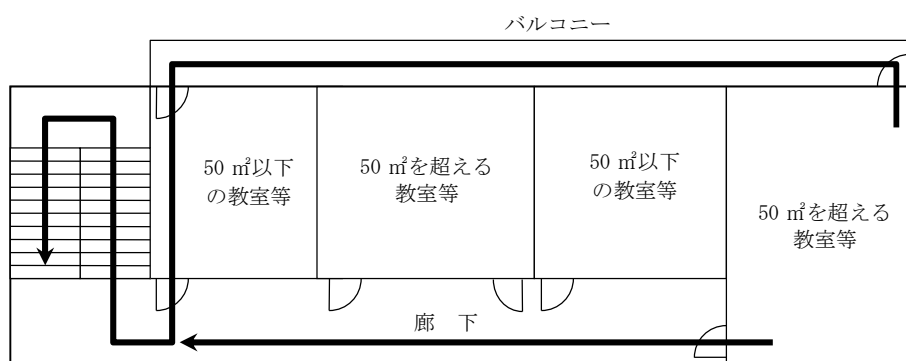
特別支援学校とは、学校教育法第72条に規定する「視覚障害者、聴覚障害者、知的障害者、肢体不自由者又は病弱者（身体虚弱者を含む。）に対して、幼稚園、小学校、中学校又は高等学校に準ずる教育を施すとともに、障害による学習上又は生活上の困難を克服し自立を図るために必要な知識技能を授けることを目的とする」施設をいいます。

(教室等の出口)

第14条 小学校、中学校、中等教育学校（前期課程に限る。）、義務教育学校、特別支援学校又は幼稚園の用途に供する建築物の教室その他幼児、児童又は生徒が使用する居室で、床面積が50平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

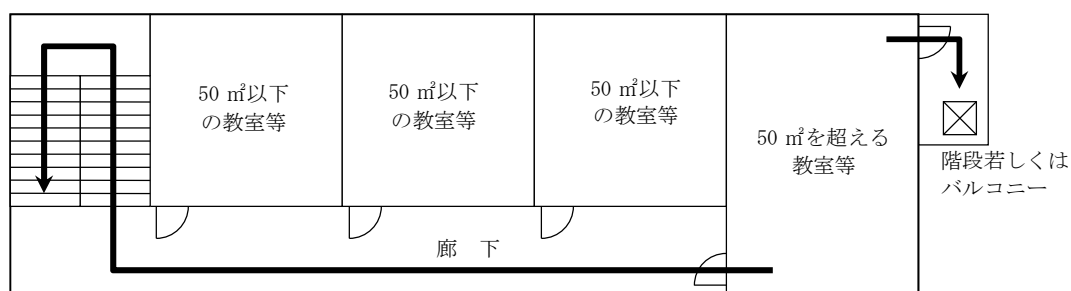
本条は、一部屋を多数の人が利用している時に火災等が発生した場合、当該居室から避難する際に、一箇所の出口に人が集中することを避けるために、2以上の出口を設けることを求めた規定であることから、それらの出口は、できるだけ離れた位置に設ける必要があります。

廊下の突き当たり等の教室等で、廊下に面して1か所しか出口を確保できない場合の運用は次の図14-1から図14-4のとおりです。



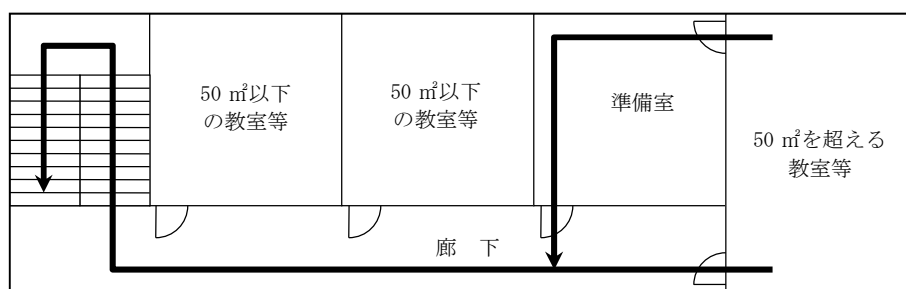
〔考え方〕 建築物の外壁面に連続したバルコニーを設けることにより、教室等からバルコニーを経て廊下及び階段に通じることで、2方向避難を確保する。
なお、ほかの教室等（円滑な避難を確保することができない室（避難経路を常時明確に示すことができない倉庫等）は不可。）を経由する場合は、バルコニーからの扉は容易に進入することができる構造とすること。

図14-1 バルコニーを外壁面に設けたもの



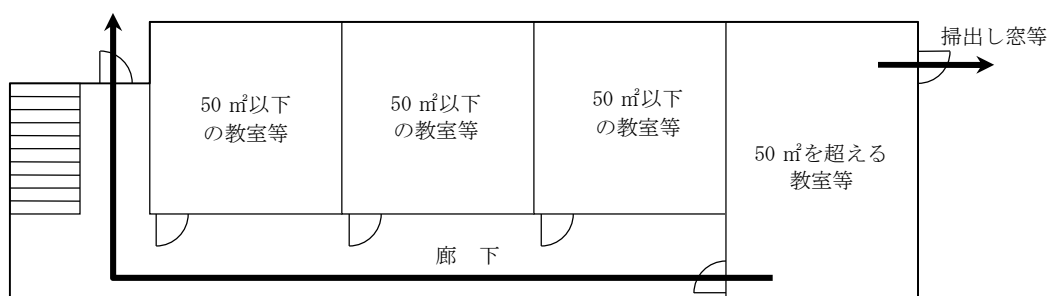
〔考え方〕 教室等の専用の直通階段か、避難上有効なバルコニー（避難階に通ずる避難ハッチ等の避難施設）を各階に設けることにより、2方向避難を確保する。

図 14-2 教室等の専用階段若しくはバルコニーを設けたもの



〔考え方〕 教室等に隣接する準備室内に、避難上有効な通路が常に確保されており、準備室を経由して廊下及び階段に通じ、2方向避難が確保できる場合においては、準備室を廊下・広間としてみなす。

図 14-3 準備室を廊下・広間の類とみなす場合



〔考え方〕 教室等が避難階にあり、かつ、直接屋外に避難できる掃出し窓等を設けることにより、2方向避難を確保する。

図 14-4 避難階に掃出し窓等を設けたもの

なお、オープン教室等の場合は、開口幅等により安全上、避難上支障がない場合は、2以上の出口を設けたものとみなす場合もあります。

(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。なお、幅とは有効幅員をいい、廊下に手すり等を設けた場合は、当該手すり等の内法の幅が有効幅員となります。

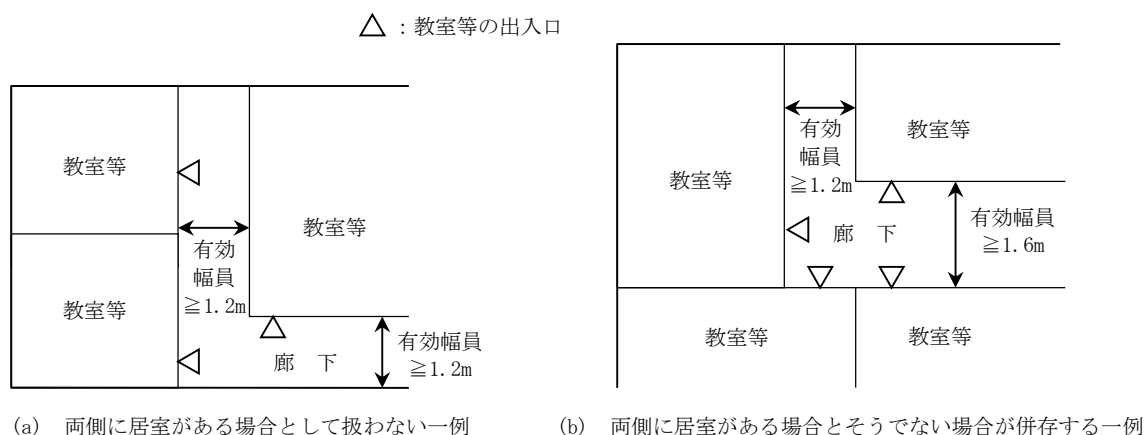


図 15-1 廊下の幅員の取り方の一例

(階段)

第16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階段及びその踊場の幅は140センチメートル以上、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。ただし、階段の両側に手すりを設け、かつ、踏面の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げたものとした場合にあっては、階段のけあげを18センチメートル以下とすることができる。

「階段及びその踊場」に関しては、政令第23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23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階段の幅の規定がないため、幼児等の安全性を考慮し、階段及びその踊場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法を制限したものです。

ただし、次の基準を全て満たす階段の場合は、けあげを18センチメートル以下とすることができます。

- ・両側に手すりを設けること。
- ・踏面の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げたものとする。

(木造の校舎と隣地境界との距離)

第17条 学校の用途に供する建築物（その主要構造部の法第21条第1項の政令で定める部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの（以下「木造建築物等」という。）に限り、耐火建築物、準耐火建築物、法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物を除く。）にあっては、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離は、3メートル以上としなければならない。ただし、市長がその規模、構造又は周囲の状況により避難上及び消火上支障がないと認めて許可した場合は、この限りでない。

本条は、火災時における隣地への延焼防止や円滑な避難の確保を目的として隣地境界線からの離隔距離を定めた規定です。

「学校」とは学校教育法に規定するもの（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、義務教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校並びに専修学校及び各種学校等）をいいます。

「その主要な建築物」とは教室、体育館、食堂等のような生徒等が継続的に使用するものをいい、別棟の給食調理室、便所、倉庫等は含みません。

第3節 病院、診療所、共同住宅、寄宿舍、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、寄宿舍、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2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。本条中「用途に供する部分の床面積」とは一の建築物における当該用途に供する部分の床面積をいいます。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るものとします。

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、寄宿舍、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しなければならない。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、寄宿舍、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、寄宿舍、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、寄宿舍にあつては寝室、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。第1号の両側に居室がある場合及び第2号のその他の場合並びに幅の考え方については、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。）で避難階以外の各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（特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。）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各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（特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。）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。

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。

2 第2項関係

本条における児童福祉施設とは、乳児院、保育所等の児童福祉法第7条に規定する施設等で幼児、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、避難階以外の各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、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ことを定めています。また、主要構造部が準耐火構造（特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。）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として市長が別に定めるものは、規則において定めており、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17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舍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、避難階以外の各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、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（特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。）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。

(居室)

第22条 共同住宅又は長屋の各戸においては、その居室のうち1以上の床面積を7平方メートル以上としなければならない。

2 寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の床面積は、7平方メートル以上としなければならない。ただし、当該寝室又は宿泊室が1人専用のものである場合には、その床面積を5平方メートル以上とすることができる。

3 共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供する建築物には、居住又は就寝のための棚状の部分（以下「棚状寝所」という。）を設けてはならない。ただし、1人専用に区画され避難上支障がないものについては、この限りでない。

本条は、列記する用途の居室について、一定の居住環境を確保するために設けた規定です。

1 第3項関係

本条でいう「棚状寝所」とは、ベッドを棚状に設置した居住又は就寝のための部分をいいます。

居住又は就寝のための棚状部分に複数の人が居住した場合、避難の安全確保が難しいため、棚状寝所（棚状に重ねて設置された就寝のための部分）の設置を禁止したものです。

ただし、棚状寝所を1人専用に区画し避難上支障がないものとした場合は、設置することができます。ここでいう「1人専用に区画され避難上支障がないもの」とは、次の条件に適合する棚状寝所のことをいいます。

- ① 室外への出口に通ずる幅75センチメートル以上の室内通路に接していること
- ② 1人専用とすること

(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（政令第110条の5に規定する技術的基準に従っ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市長が別に定める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 外壁の開口部から当該開口部のある階の上階の開口部へ延焼するおそれがある場合においては、当該外壁の開口部の上部にひさしその他これに類するもので、次の（ア）から（エ）までのいずれかに該当する構造方法を用いるものが、防火上有効に設けられていること。

（ア）準耐火構造の床又は壁に用いる構造方法

（イ）防火構造に用いる構造方法

（ウ）政令第109条の3第二号ハ又は第115条の2第1項第四号に規定する構造に用いる構造方法

（エ）不燃材料で造ること。

(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、前号ウに該当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 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、前2項の規定を適用する。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 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。）で避難階以外の各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。）で避難階以外の各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。

階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、避難経路が短いことから避難に要する時間が比較的短くなるという知見を踏まえて、政令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備を設けたものに限り、本項の対象となる建築物から除く規定を設けています。

また、重ね建て長屋以外の長屋については、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、準耐火建築物若しくは市長が別に定める技術的基準に適合するものに限り、本項の対象となる建築物から除く規定を設けています。なお、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。

市長が別に定める技術的基準は、規則において定めており、防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第194号）第4第1号イに規定する構造方法とします。

重ね建て長屋の事例を図23-1に、重ね建て長屋以外の長屋の事例を図23-2に示します。

長屋住戸	長屋住戸	長屋住戸
長屋住戸	長屋住戸	(2 層)
長屋住戸	(2 層)	長屋住戸

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

長屋住戸	長屋住戸	長屋住戸	長屋住戸	長屋住戸	長屋住戸
(4 層)	(4 層)	(3 層)	(3 層)	(3 層)	(3 層)

準耐火建築物又は市長が別に定める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、第1項及び第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第1項及び第2項の規定を適用する旨の規定です。

図 23-3 に例を示します。

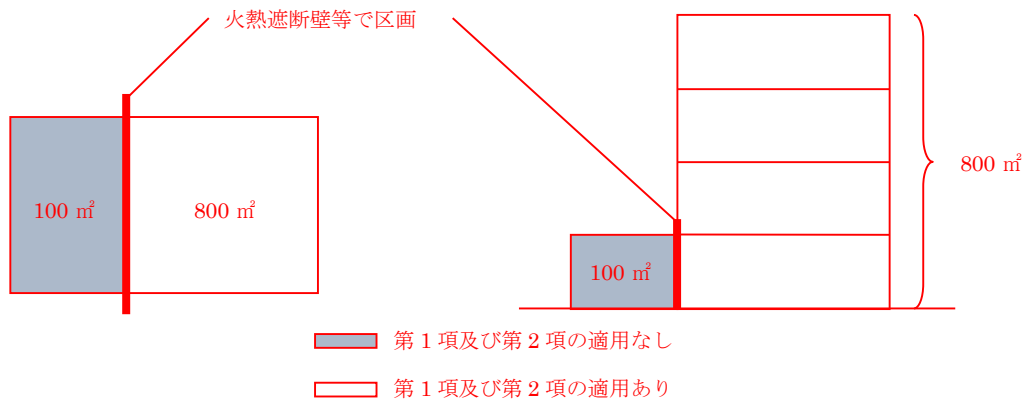
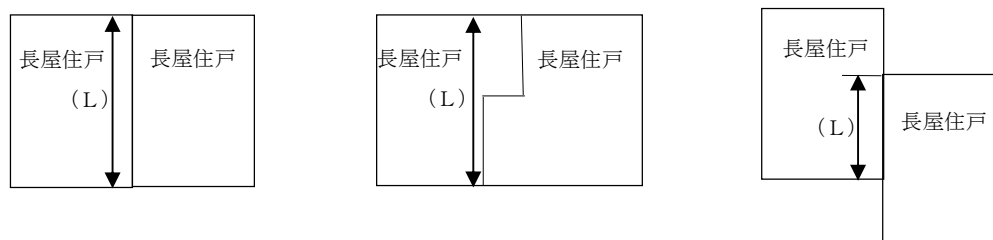


図 23-3 火熱遮断壁等で区画された場合の別の建築物とみなす例

3 第4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が、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 23-4 に示します。

なお、界壁の長さは、一箇所で連続した部分の長さをいい、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 23-4 長屋の各住戸の界壁の長さの考え方の例

4 第5項関係

本項の「直接外気に接する開口部」には、はめごろし窓や換気扇などは該当しません。

5 第6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各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、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。

第4節 ホテル及び旅館

(構造)

第24条 法第22条第1項の規定により指定された市街地の区域又は準防火地域内にあるホテル又は旅館の用途に供する建築物で、2階におけるそれら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。

2 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、前項の規定を適用する。

本条は、不特定多数の利用者が就寝の用途として利用し、火災発生時の覚知が遅れ、避難上の問題となりやすい一定規模（2階における床面積の合計が600平方メートル）以上のホテル及び旅館については、延焼防止や耐火性能の強化を目的として、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ことを定めています。

旅館業法に規定する簡易宿所は、旅館に該当し、企業の保養所については、ホテル又は旅館に該当します。

1 第2項関係

本項は、第1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。

(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。なお、幅とは有効幅員をいい、廊下に手すり等を設けた場合は、当該手すり等の内法の幅が有効幅員となります。

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。

(棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造)

第26条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるものは、主要構造部を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造（特定主要構造部を耐火構造としたものを含む。）としなければならない。

2 ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等には、床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を2階に設けてはならない。

3 前2項の規定は、棚状寝所が1人専用に区画され、避難上支障がないものについては、適用しない。

本条は、棚状寝所を有するホテル及び旅館について、不特定多数の利用者が宿泊室を共有するため、特に過密状態になるおそれがあることから、火災時における延焼防止や災害時の円滑な避難を目的として、その構造について定めたものです。

なお、ここでいう「棚状寝所」とは、ベッドを棚状に設置した居住又は就寝のための部分をいい、カプセルホテルもこれに含みます。

1 第1項関係

棚状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が150平方メートルを超えるホテル及び旅館は、主要構造部を1時間準耐火基準に適合する準耐火構造（特定主要構造部を耐火構造としたものを含む。）とする必要があります。

2 第2項関係

ホテル及び旅館の用途に供する木造建築物等は、床面積の合計が75平方メートルを超える棚状寝所を有する宿泊室を2階に設けることはできません。

なお、「木造建築物等」については、第17条（木造の校舎と隣地境界との距離）で定義しています。

3 第3項関係

棚状寝所が1人専用に区画され、避難上支障がない場合、第1項と第2項の規定を緩和しています。「1人専用に区画され避難上支障がないもの」の解釈については、第22条の棚状寝所と同様の扱いとします。

(棚状寝所の宿泊室)

第27条 ホテル又は旅館の棚状寝所を有する宿泊室の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 居住又は就寝のための場所は、2段以下とすること。
- (2) 室内には、宿泊室の床面積の10分の3以上の床面積を有する通路を設けること。
- (3) 前号の通路（次号において「室内通路」という。）は、幅75センチメートル以上とし、室外への出口に通じさせること。
- (4) 居住又は就寝のための場所は、室内通路に接し、その奥行きは、3メートル以下とすること。

本条も前条同様、棚状寝所を有するホテル及び旅館について、不特定多数の利用者が宿泊室を共有するため、特に過密状態になるおそれがあり、避難上の安全性の確保や衛生上の観点から、第1号は棚状寝所の階層の数、第2号は宿泊室内の通路（室内通路）の面積、第3号は室内通路の幅と出口、第4号は寝台の奥行きについてそれぞれ定めたものです。

第1号から第4号までの規定を例示すると、図27-1となります。

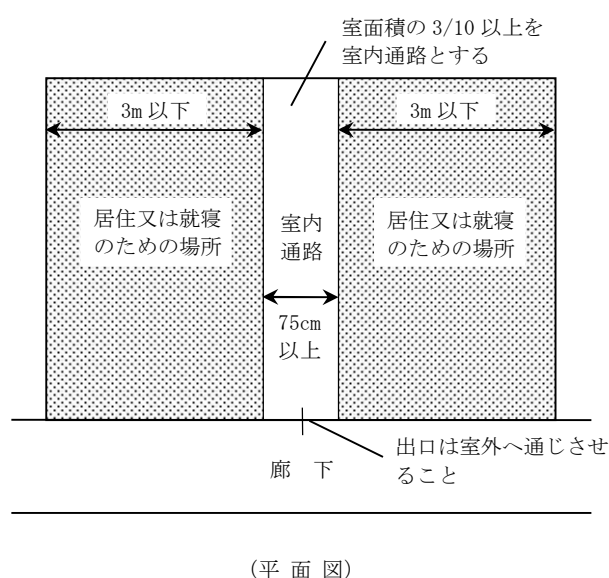
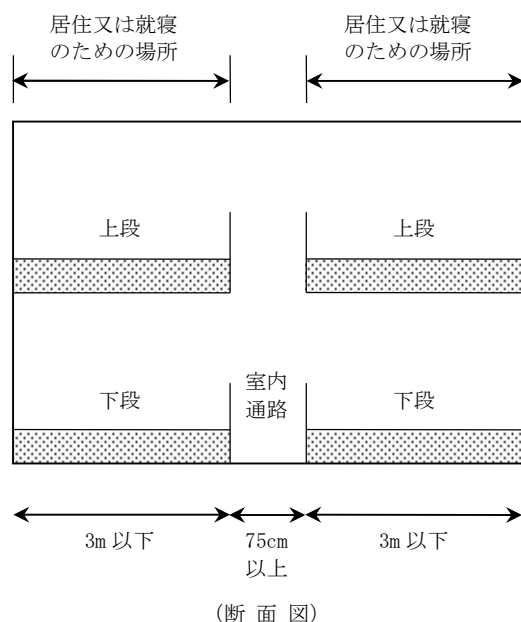


図27-1 棚状寝所の宿泊室

第5節 大規模店舗及びマーケット

(敷地と道路との関係)

第28条 大規模店舗（物品販売業を営む店舗であつて、その用途に供する部分（展示場その他多数の集まる居室を含む。）の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものをいう。以下この節において同じ。）又はマーケット（その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものに限る。以下この節において同じ。）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幅員の道路に1箇所で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。

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員
1,000平方メートルを超え2,000平方メートル以内のもの	6メートル以上
2,000平方メートルを超え3,000平方メートル以内のもの	8メートル以上
3,000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) 大規模店舗又はマーケット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以上が接し、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箇所で敷地の外周の長さの6分の1以上接する場合

大規模店舗又はマーケットの用途に供する部分の床面積の合計	道路の幅員	
	1の道路	他の道路
1,000平方メートルを超え2,000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
2,000平方メートルを超え3,000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
3,000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 第1項の規定は、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。

本条は、階数を問わず床面積の合計が1,000平方メートルを超える大規模店舗及びマーケットについて、避難及び通行の安全を図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。

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。

「主要な出口」とは、建築物の利用者が日常利用する、敷地の主要な出口のことをいいます。また、当該出口には、第31条の規定による敷地内通路（複数ある場合においては、そのうちの1以上）が接続している必要があります。

なお、道路に接する長さの考え方は、第6条と同様です（次項において同じ。）。

図28-1に例を示します。

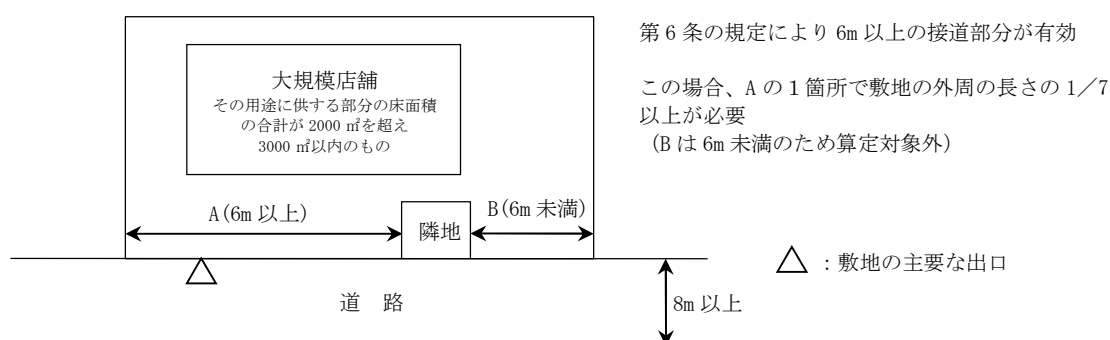


図28-1 大規模店舗の敷地と道路との関係の例

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以上が接していて、主要な出口を設けたものとしなければなりません。

なお、第2号中「そのうち主要なもの」とは、第1項中「主要な出口」と同様となります。

図28-2に例を示します。

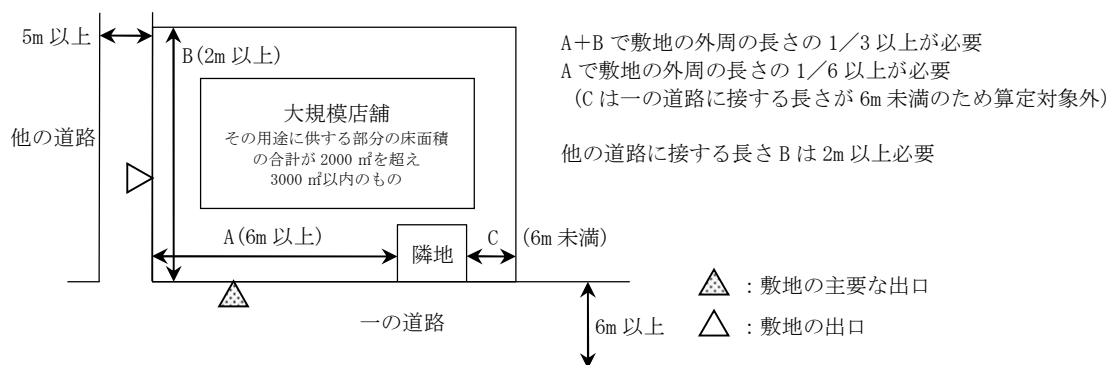


図28-2 前面道路が2以上ある場合の例

「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。

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

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。

(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19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20項及び第21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20項及び第21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。

(大規模店舗の前面空地)

第30条 大規模店舗の用途に供する建築物の客用の屋外への出口には、次に掲げる条件に該当する通行上及び避難上有効な前面空地を設けなければならない。

(1) 間口（空地の幅をいう。以下同じ。）は、当該出口等の幅（屋外階段にあつては、その幅の2分の1）の2倍以上とすること。

(2) 奥行きは当該出口等の幅の2分の1以上（その数値が1メートル未満となる場合は1メートル以上）とすること。

2 前項の前面空地には、次に掲げる条件に該当する構造の歩廊、ポーチその他これらに類する建築物又はその部分を設けることができる。

(1) 内法の^{のり}高さは、3メートル以上とすること。

(2) 主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。

(3) 通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないこと。

(4) 外気に有効に開放されていること。

1 第1項関係

本項は、大規模店舗の用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものについて、通行と災害時の店舗から道路への避難の安全確保のため、緩衝帯として、客用の屋外への出口の前面に空地を設けることを定めたものです。なお、この出口は、客が通常利用する出口に限らず、災害時も含めて客が利用するすべての出口をいいます。

前面空地を客用の屋外への出口を通過する人員に応じた規模とするため、当該出口の幅に基づき算定した数値により間口及び奥行を規定しています。なお、屋外階段については、平地に比べ歩行速度が小さく、集中する人数も少ないため当該階段の幅の数値としています。

図30-1に例を示します。

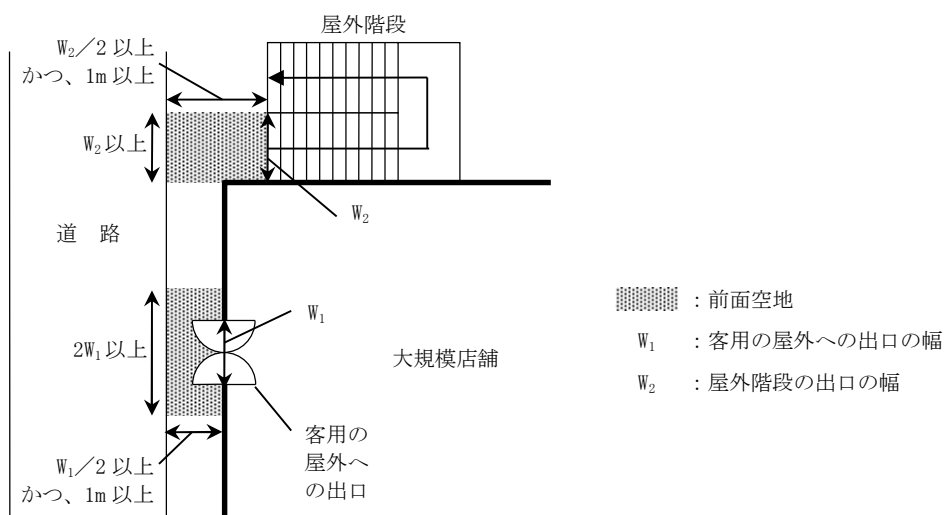


図30-1 前面空地の例

2 第2項関係

客用の屋外への出口の前面に歩廊やポーチを設けた場合に、一定の構造制限を付加した上で第1項の前面空地とみなす緩和規定です。

また、「これらに類する建築物」とはピロティ等で空地の機能が確保できるものをいいます。

図 30-2 に例を示します。

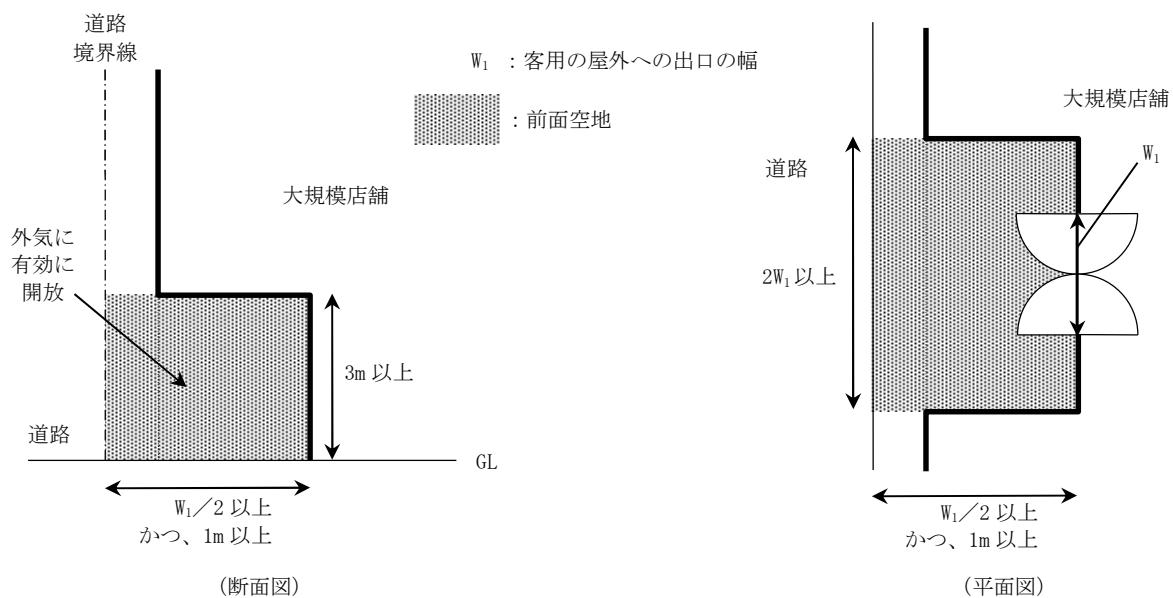


図 30-2 前面空地に建築物又はその部分を設ける例

(大規模店舗の敷地内通路)

第31条 大規模店舗の用途に供する建築物の敷地内には、避難階に設ける客用の屋外への出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる通路を設けなければならない。

2 前項の通路の幅員は、大規模店舗の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階の数値に応じ、次の表に定める幅員以上としなければならない。

大規模店舗の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階の床面積	敷地内通路の幅員
500平方メートル以内のもの	1. 5メートル
500平方メートルを超え、1,500平方メートル以内のもの	2. 0メートル
1,500平方メートルを超え、3,000平方メートル以内のもの	3. 0メートル
3,000平方メートルを超えるもの	4. 0メートル

本条は、災害時における客の避難のため、敷地内通路の設置について規定したものです。

1 第1項関係

本項の客用の屋外への出口は、主要な出口、政令第123条第2項に規定する屋外に設ける避難階段の地上に接する部分、政令第125条第3項に規定する出口（任意に設置した階段の出口を除く）、政令第120条及び政令第121条に規定する直通階段の地上に接する部分並びに条例の規定により設置される直通階段の地上に接する部分で客用の出口が該当します。

2 第2項関係

本項は、前項の敷地内の通路の幅員を、大規模店舗の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階の床面積区分に応じた敷地内通路の幅員以上とすることを規定したものです。

(大規模店舗の屋上広場)

第32条 大規模店舗の用途に供する建築物に設ける避難の用に供することができる屋上広場には、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。

本条は、避難用の屋上広場に関する規定です。

避難に支障となる状態とは、屋上への出口付近や屋上広場の「見通し・空間の広がり」を阻害するような位置に設備等を設けることや、消防隊による救助活動に支障が生じるような構造とする場合等が挙げられます。

(マーケットの屋内通路及び通路)

第33条 マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのある屋内通路は、その幅員を2.5メートル以上とし、2以上の出口に通じさせなければならない。

2 マーケットの用途に供する建築物の敷地内には、前項の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が1.5メートル以上の通路を設けなければならない。

本条は、避難時の安全性を確保するために、マーケットの出口及び通路について定めたものです。

1 第1項関係

マーケットの用途に供する建築物で両側に構えのある屋内通路は、その幅を2.5メートル以上とし、2以上の出口に通じさせる必要があります。

2 第2項関係

政令第128条の規定を強化したものであり、第1項の2以上の出口から道路等に通ずる、それぞれ幅員1.5メートル以上の敷地内通路を確保する必要があります。

図33-1に例を示します。

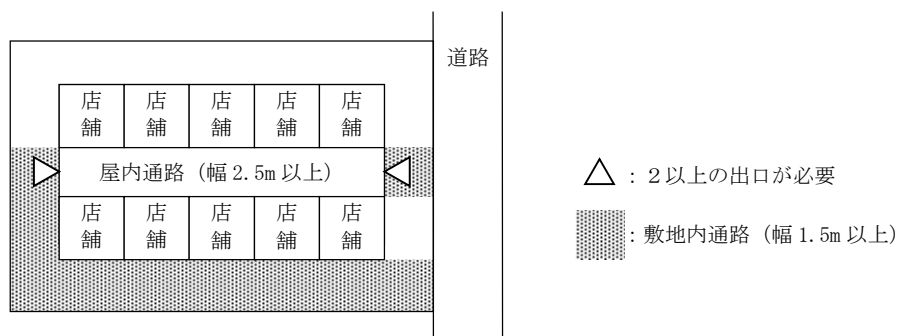


図33-1 マーケットの出口及び通路の例

(マーケットの売場に附属する住宅)

第34条 マーケットの用途に供する木造の建築物に住戸を設ける場合には、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 各戸は屋外に直接面すること。
- (2) 2階に設ける各戸は、背合わせとしないこと。
- (3) 各戸専用の屋外に通ずる出口（屋外階段を含む。次号において同じ。）を設けること。
- (4) 敷地内には、前号の出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員1.5メートル以上の通路を設けること。

2 マーケットの用途に供する建築物に住戸を設ける場合には、その住戸の部分を共同住宅の用途に供する建築物とみなして、第18条並びに第22条第1項及び第3項の規定を適用する。

本条は、マーケットの一部に住戸を設ける場合について、安全上、避難上及び衛生上の観点から規定したものです。

1 第1項関係

第1号は衛生上及び避難上の観点から各住戸が屋外に直接面することとしています。

第2号は防火上の観点から1階店舗部分で火災が発生した場合、2階以上の階に設けた住戸を背合わせにすると、火が通路の上部を伝わることにより、短時間に通路の上部の住戸に延焼するおそれがあることから禁止しています。

第3号は避難上の安全性を考慮して、マーケットの通路を避難通路とせず、各住戸に専用の屋外に通ずる出口（2階に住戸を設ける場合には各住戸の屋外階段を含みます）を設けることとしています。

第4号では避難上の安全性を考慮して、第3号の出口から道路等に通ずる幅1.5メートル以上の敷地内通路を確保することとしています。

2 第2項関係

マーケットの用途に供する建築物に住戸を設ける場合には、共同住宅の用途に供する建築物とみなして共同住宅の規定の一部が適用されることを定めています。

第18条（設置の禁止）、第22条第1項（共同住宅の居室の広さ）、第22条第3項（棚状寝所の禁止）となります。

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箇所で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箇所で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19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。

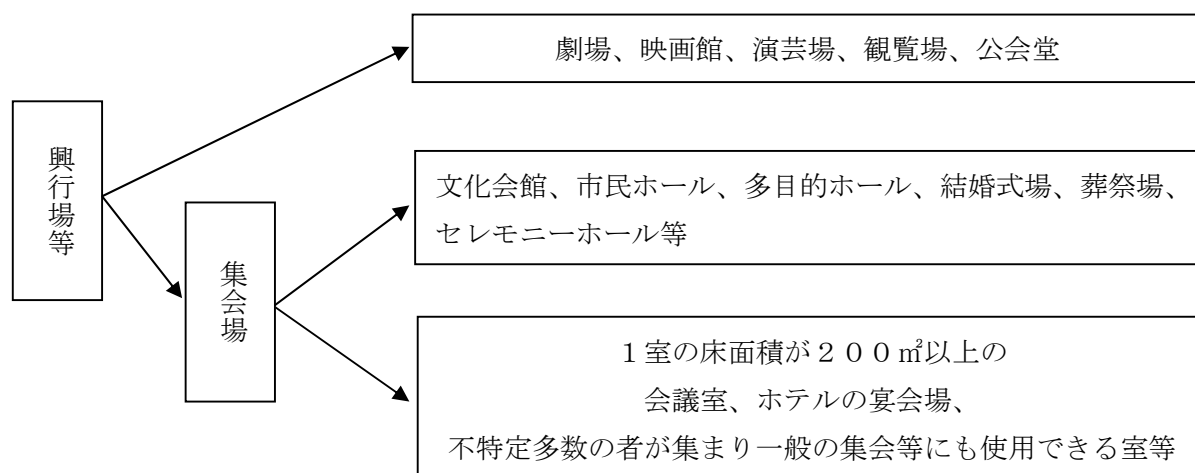


図 35-1 本節における興行場等の分類

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、敷地が接すべき道路の幅員を定めており、表に掲げる幅員の道路に1箇所で敷地の外周の7分の1以上接する必要があります。なお、1箇所とは、2以上の道路であっても、途切れることなく連続して表に掲げる幅員の道路に敷地の外周の7分の1以上が接している場合も含まれます。

「主要な出口」とは、建築物の利用者が日常利用する、敷地の主要な出口のことをいいます。また、当該出口には、第39条の規定による敷地内通路（複数ある場合においては、そのうちの1以上）が接続している必要があります。

なお、道路に接する長さの考え方は、第6条と同様です（次項において同じ。）。

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）。

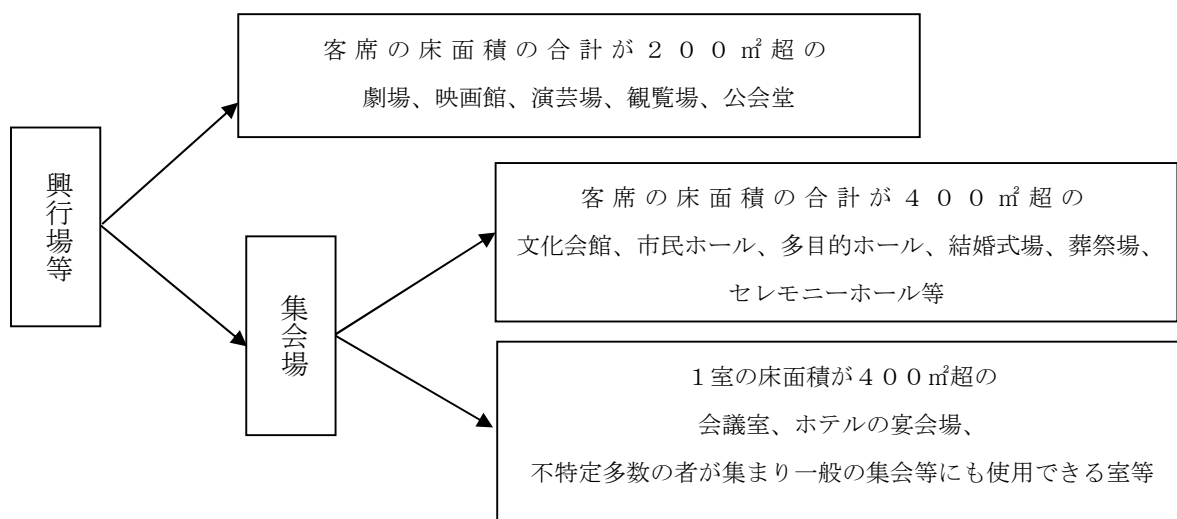


図35-2 第35条の対象となる興行場等

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。

なお、第2号中「そのうち主要なもの」とは、第1項中「主要な出口」と同様となります。

「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。

(前面空地)

第36条 興行場等の用途に供する建築物の客用の屋外への主要な出口には、次に掲げる条件に該当する通行上及び避難上有効な前面空地を設けなければならない。

- (1) 間口は、当該出口等の幅（屋外階段にあっては、その幅の2分の1）の2倍以上とすること。
- (2) 奥行きは当該出口等の幅の2分の1以上（その数値が1メートル未満となる場合は1メートル以上）とすること。

2 前項の前面空地には、次に掲げる条件に該当する構造の歩廊、ポーチその他これらに類する建築物又はその部分を設けることができる。

- (1) 内法の^{のり}高さは、3メートル以上とすること。
- (2) 主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。
- (3) 通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないものとする。
- (4) 外気に有効に開放されていること。

3 興行場等の用途に供する木造建築物等の外壁は、その長さの5分の3以上が幅1.5メートル以上の空地に面していなければならない。

1 第1項関係

本項は、興行場等における入退場時や避難時の客の滞留空間の確保のため、客用の屋外への主要な出口の前面に空地を設けることを定めたものです。

図36-1に例を示します。

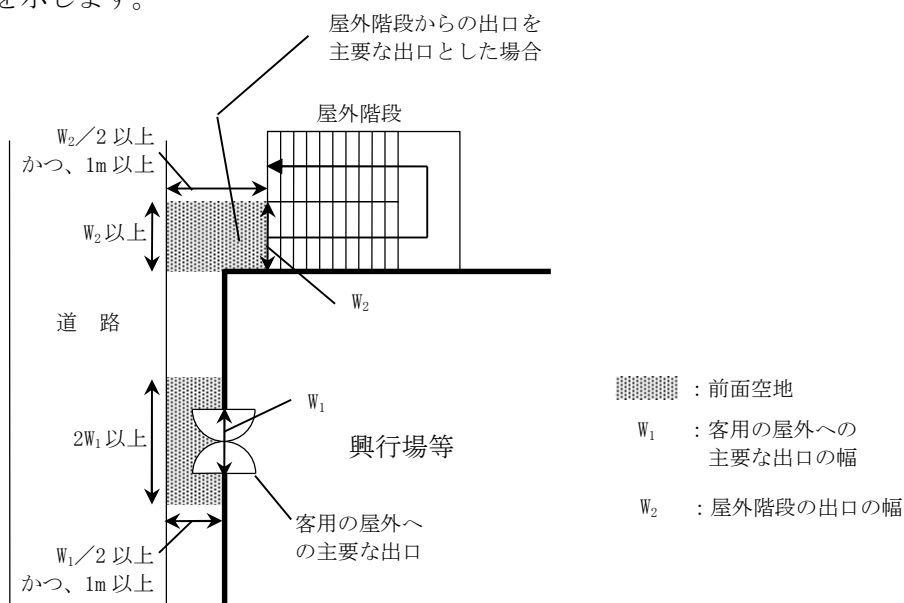


図36-1 前面空地の例

2 第2項関係

客用の屋外への主要な出口の前面に歩廊やポーチを設けた場合に、一定の構造制限を附加した上で第1項の前面空地とみなす緩和規定です。

また、「これらに類する建築物」とはピロティ等で空地の機能が確保できるものをいいます。

図 36-2 に例を示します。

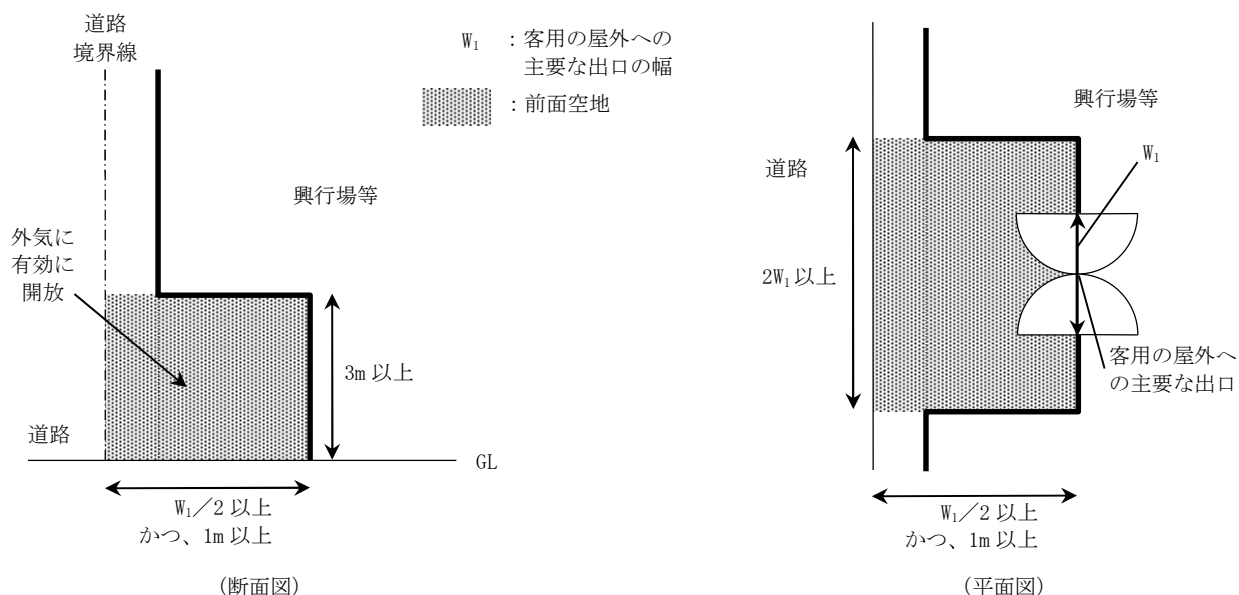


図 36-2 前面空地に建築物又はその部分を設ける例

3 第3項関係

興行場等の用途に供する木造建築物等の空地について定めています。外壁は、その長さの5分の3以上が幅1.5メートル以上の空地に面している必要があります。

なお、「木造建築物等」については第17条（木造の校舎と隣地境界との距離）で定義しています。

(屋外への出口)

第37条 興行場等の用途に供する建築物の客用の屋外への出口で、道路に面して設けるものは、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。

2 興行場等の客用の屋外への出口の幅は、1.2メートル以上とし、かつ、その幅の合計は、その出口を使用して避難する客席の床面積が最大の階における客席の床面積の合計10平方メートルにつき、**特定主要構造部**（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル以上、その他のものにあっては20センチメートル以上としなければならない。

3 第1項の出口には、段を設けてはならない。

本条は、災害時において興行場等の利用者が円滑に屋外へ避難できるように、屋外への出口について規定したものです。

1 第1項関係

客用の屋外への出口が道路に面する場合、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない規定を定めたものです。客用の屋外への主要な出口については、第36条で後退距離が確保されるため、本項は「主要な出口」以外の出口について規定したものととなります。

2 第2項関係

本項は客用の出口の幅を最低1.2メートル以上とし、当該出口の幅の合計は客席の床面積が最大の階の当該客席の床面積の合計に応じて算出した幅以上とすることを規定したものです。（大規模店舗と異なり最大の階の床面積ではなく、最大の階の客席の床面積の合計としています。）

図37-1に例を示します。

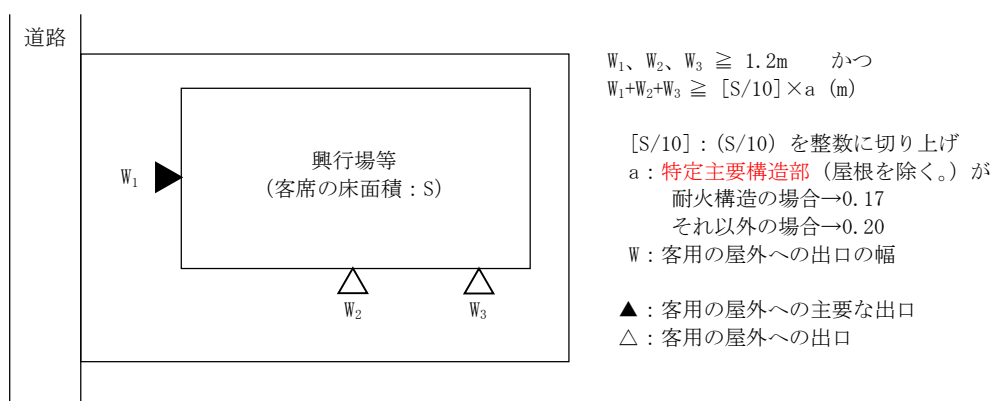


図37-1 客用の屋外への出口の例

3 第3項関係

避難及び通行の安全を確保するため、客用の屋外への出口には段を設けないことを規定したものです。

(階段)

第38条 興行場等の用途に供する建築物の客用の階段には、回り段を設けてはならない。

- 2 興行場等の用途に供する建築物の客用の直通階段の幅の合計は、興行場等の直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）のうち客席の床面積の合計が最大の階における客席の床面積の合計10平方メートルにつき、**特定主要構造部**（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル以上、その他のものにあっては20センチメートル以上としなければならない。ただし、興行場等以外の用途に供する部分がある場合においては、その直通階段の各階における幅の合計は、それぞれの用途に供する部分について必要とされる幅の合計の和以上としなければならない。

本条は、災害時において興行場等の利用者が円滑に避難階まで避難できるように、客用の階段について規定したものです。なお、この階段は、客が通常利用する階段に限らず、災害時も含めて客が利用するすべての階段をいいます。

1 第1項関係

客用の避難時の安全性を確保するため、回り段を禁止したものです。回り段とは、らせん階段等の階段をいい、踏面が正方形又は長方形とならない階段をいいます。

2 第2項関係

直通階段の各階における幅の合計について規定しており、当該階より上にある階（地階については、当該階以下の階）のうち客席の規模が最大の階における客席の床面積の合計により決定されます。ただし書は、興行場等とそれ以外の用途に供する部分が複合する建築物において、他の規定によって階段の幅の合計に関する規定がある場合には、本条の規定による幅の合計とその他の規定による幅の合計の和以上とすることを定めたものです。

【算定式】

耐火構造の建築物の場合 $W \geq S \times 17 \text{ cm} / 10 \text{ m}^2$

耐火構造以外の建築物の場合 $W \geq S \times 20 \text{ cm} / 10 \text{ m}^2$

W：階段幅の合計（cm）

S：その直上階以上の階（地階にあっては、当該階以下の階）のうち客席の床面積の合計が最大の階における客席の床面積の合計（ m^2 ）

(敷地内通路)

第39条 興行場等の用途に供する建築物の敷地内には、避難階に設ける客用の屋外への出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる通路を設けなければならない。

- 2 前項の通路の幅員は、その通路に通ずる客用の屋外への出口を使用する興行場等の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階における客席の床面積の合計に応じ、次の表に定める幅員以上としなければならない。

興行場等の用途に供する部分の床面積の合計が最大の階における客席の床面積の合計	敷地内通路の幅員
500平方メートル以内のもの	1. 5メートル
500平方メートルを超え、1,500平方メートル以内のもの	2. 0メートル
1,500平方メートルを超え、3,000平方メートル以内のもの	3. 0メートル
3,000平方メートルを超えるもの	4. 0メートル

- 3 第1項の通路には、3段以下の段を設けてはならない。
- 4 **特定主要構造部**（屋根を除く。）が耐火構造である興行場等は、第1項の通路に相当する部分に次に掲げる条件に該当する構造の歩廊を設けることができる。
- (1) 内法の^{のり}高さは、3メートル以上とすること。
 - (2) 主要構造部は、耐火構造とし、又は不燃材料で造ること。
 - (3) 通行上支障がある位置に柱、壁その他これらに類するものを設けないものとする。
 - (4) 外気に有効に開放されていること。

本条は、災害時において興行場等の利用者が円滑に道路等まで避難できるように、敷地内通路の設置について規定したものです。

1 第1項関係

本項の客用の屋外への出口は、主要な出口、政令第123条第2項に規定する屋外に設ける避難階段の地上に接する部分、政令第125条第1項に規定する出口（任意に設置した階段の出口を除く）、政令第120条及び政令第121条に規定する直通階段の地上に接する部分並びに条例の規定により設置される直通階段の地上に接する部分で客用のものが該当します。

2 第2項関係

客席の床面積の合計が最大の階における当該客席の床面積の規模に応じた区分により敷地内通路の幅員を定めています。

3 第3項関係

敷地内の通路に段がある場合、段数が少ないとかえって段の有無が認識できず、転倒するおそれがあるため、これを防止することを目的とした規定です。

(廊下及び広間の類)

第40条 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は公会堂の用途に供する建築物の各階には、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 客席からずい道を設け、廊下又は広間の類に通じている場合において、避難上支障がない場合
- (2) 客席が避難階にあり、かつ、客席の側面に設ける出口が直接道路、公園、通路（幅員が3メートル以上のものに限る。）その他避難上安全な場所に面している場合
- 2 前項本文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平方メートル以内（**特定主要構造部**（屋根を除く。）が耐火構造であるものにあつては、300平方メートル以内）である場合においては、同項に規定する客席の両側に設ける廊下又は広間の類は、片側とすることができる。
- 3 集会場の用途に供する建築物の各階には、客席の片側又は後方に廊下又は広間の類を設けなければならない。ただし、第1項各号に規定する場合に該当するときは、この限りでない。
- 4 第1項及び第3項の廊下又は広間の類は、客席と混用されないように壁で客席と区画しなければならない。
- 5 興行場等の客用の廊下、広間の類及びこれらに通ずる出口の戸の構造は、次に定めるところによらなければならない。
 - (1) 廊下を使用する客席の床面積の合計が200平方メートル以内である場合においては、当該廊下の幅を1.2メートル以上とすること。
 - (2) 廊下を使用する客席の床面積の合計が200平方メートルを超え300平方メートル以内である場合においては、当該廊下の幅を1.3メートル以上とすること。
 - (3) 廊下を使用する客席の床面積の合計が300平方メートルを超える場合においては、当該廊下の幅を、1.3メートルに300平方メートルを超える客席の床面積60平方メートルまたは60平方メートルに満たない端数を増すごとに10センチメートルを加えた数値以上とすること。
 - (4) 廊下及び広間の類には、3段以下の段を設けないこと。
 - (5) 廊下及び広間の類の勾配は10分の1（滑り止めを設けた場合は、8分の1）以下とすること。
 - (6) 廊下及び広間の類は、避難階若しくは地上に通ずる直通階段又は屋外への出口に通ずること。
 - (7) 客席から廊下又は広間の類に通ずる出口の戸は、開閉する場合において、当該廊下又は広間の類の幅の2分の1以上を有効に保持することができるものとする。

本条は、興行場等の客席等から建築物の出口までの混雑の緩和や避難の安全を確保するため、廊下及び広間の類の構造について規定しています。

1 第1項関係

本項は、劇場、映画館、演芸場、観覧場又は公会堂の用途に供する建築物の各階には、客席の両側及び後方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。これは、客席から避難する場合において、一定の人数を滞留できるスペースが必要となることを考慮して規定しているものです。

通常、本項で対象とする建築物には前面に舞台やスクリーンなどがあり、前方から避難することがないことから、それ以外の周囲三方に出入口を設け、廊下又は広間の類を設ける必要があります。

図 40-1 に例を示します。

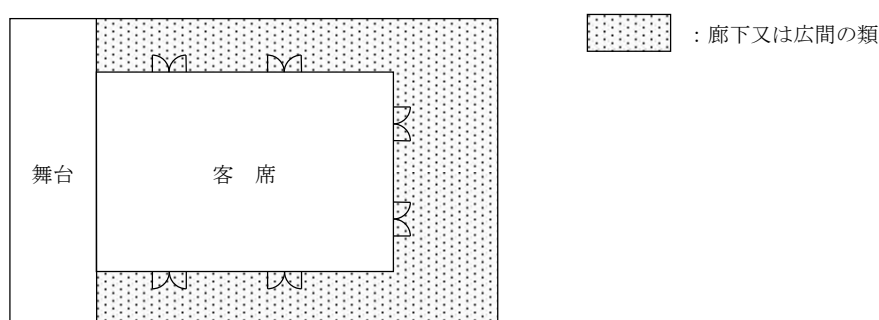


図 40-1 客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設ける例

ただし書では、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなくてもよい場合を規定しています（図 40-2・図 40-3）。

ずい道とはトンネル状に区画されたもので、客席から廊下又は広間の類に抜けるための通路をいいます。

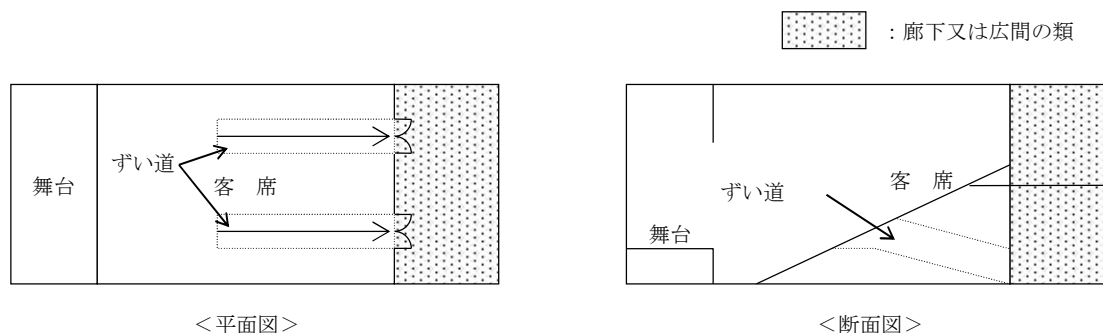


図 40-2 第1項ただし書第1号の例

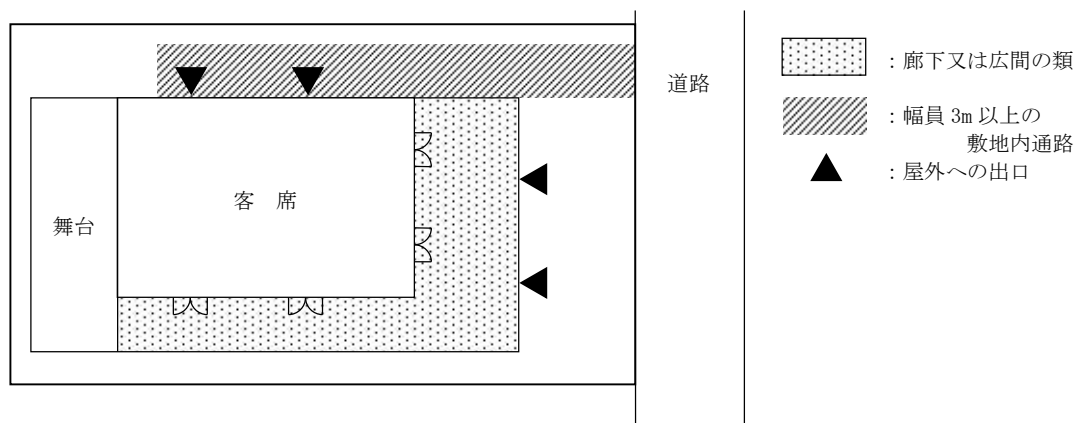


図 40-3 第1項ただし書第2号の例

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**特定主要構造部**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。なお、幅とは有効幅員をいい、廊下に手すり等を設けた場合は、当該手すり等の内法の幅が有効幅員となります。

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。

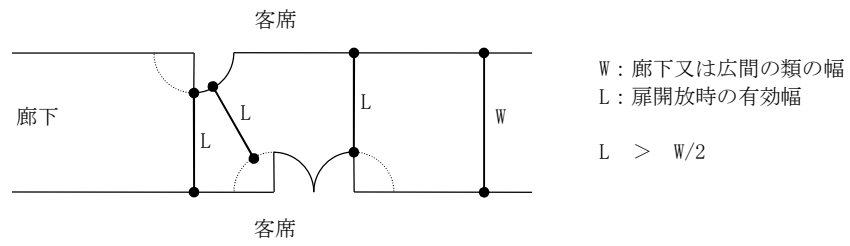


図 40-4 客席から廊下又は広間等の避難経路へ通じる出口の戸の例

(客席の構造)

第41条 興行場等の客席の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 主階より上の階の客席の前面には、堅固な手すり壁の類を設けること。
 - (2) 客席の段床（段の高さが50センチメートル以上の段床に限る。）には、客席の前面に高さ75センチメートル以上の手すりを設けること。
- 2 興行場等の客席内の通路には、段を設けてはならない。ただし、段床を縦断する通路及び客席の構造上、段を設けることがやむを得ないと認められる通路（避難上支障がない部分に限る。）については、この限りでない。
 - 3 前項ただし書の規定により段を設ける場合は、けあげは18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。
 - 4 第2項ただし書の通路で高低の差が3メートルを超えるもの（階段の勾配が5分の1以下であるものを除く。）については、高さ3メートル以内ごとに、これに通ずる横通路又は幅1メートル以上のずい道を設け、これを廊下、広間の類又は階段に通じさせなければならない。
 - 5 興行場等の客席内の通路の勾配は、10分の1（滑り止めを設けた場合は、8分の1）を超えてはならない。

本条は、興行場等の客席内における避難の安全を確保するため、客席の構造等を定めたものです。

なお、興行場等における客席の構造や通路等の構造については、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。

1 第1項関係

本項は、興行場等の客席内での観客の転落を防止するための手すりの基準を定めたものです。

主階とは、舞台のある階、客席等の出口がある階を指します。主階より上の階の客席の前面とは、劇場等で同一の空間内の客席に複数の階層が存在する場合に、舞台等がある層より上層の客席の部分の最前部の部分をいいます。

堅固な手すり壁の類とは、広い幅の手すり壁等、転落防止上有効なものをいいます。堅固な手すり壁の類を設置した場合も、縦通路通行等における安全対策として、さらに転落防止措置を講じることが望ましいです。

図41-1に例を示します。

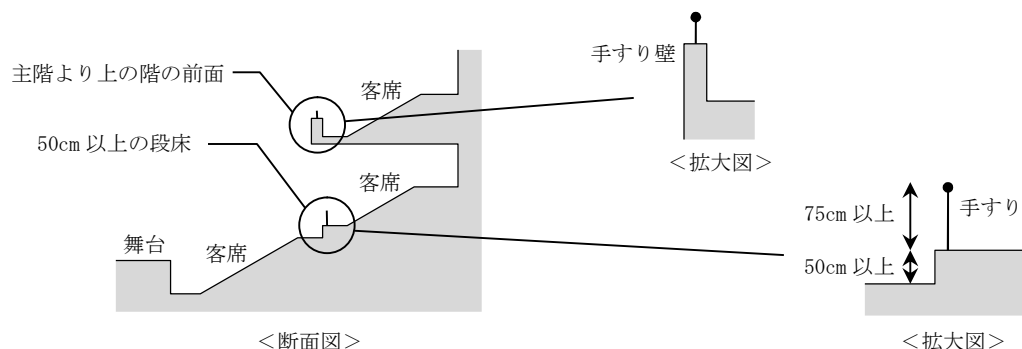


図41-1 客席内の手すりの例

2 第2項関係

客席の通路に段を設けると通行上転倒のおそれがあるため、原則として第5項の規定に適合する傾斜路とする必要があります。ただし、段床を縦断する通路や客席の構造上段を設けることがやむを得ない場合で避難上支障がない部分に限って段を設けることができます。

3 第3項、第4項関係

第2項のただし書の規定により段を設ける場合の基準です。

第3項はけあげと踏面について規定しています。

第4項は横通路又はずい道の設置が必要な位置及びその構造について規定しています。横通路の設置例は図 41-2 のとおりです。なお、横通路は両側とも「廊下、広間の類」又は階段に通じさせる必要があります。

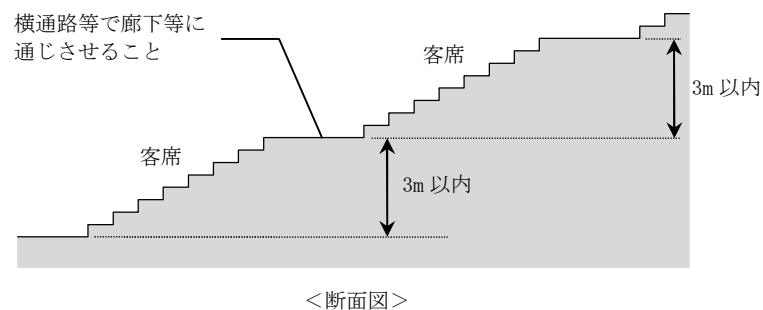


図 41-2 横通路の設置例

4 第5項関係

興行場等に傾斜路を設ける場合の勾配について規定しています。

(客席の出口)

第42条 興行場等の客席から廊下又は広間の類に通ずる出口には、段を設けてはならない。

- 2 前項の出口の幅は、当該出口に通ずる客席内の通路の幅（その幅が1メートルに満たない場合は、1メートル）以上とし、かつ、その幅の合計は、その出口を使用して避難する客席の床面積の合計10平方メートルにつき、主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあっては17センチメートル以上、その他のものにあっては20センチメートル以上としなければならない。
- 3 第1項の出口を2以上設ける場合においては、互いに近接した位置に設けてはならない。
- 4 いす席が床に定着していない場合においては、第1項の出口の数は、次の表の左欄に掲げる区画された客席の床面積の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める数以上としなければならない。

区画された客席の床面積	出口の数
30平方メートル以内のもの	1
30平方メートルを超え200平方メートル以内のもの	2
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	3
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	4
600平方メートルを超えるもの	5

本条は、興行場等の客席から廊下又は広間の類に安全に避難するために、客席の出口の構造を定めたものです。

1 第1項関係

本項は、避難時における出口での転倒防止のために段を設けることを禁止する規定です。

2 第2項関係

本項は、客席から廊下又は広間の類に通ずる各出口の幅員について、その出口が接続する客席内の通路幅以上（通路幅が1メートル未満の場合は1メートル）確保することを義務付けるとともに、各出口の幅員の合計について、客席の床面積に応じた長さ以上を確保することを義務付けたものです。

3 第3項関係

客席から廊下又は広間の類に通ずる出口を2以上設ける場合には、避難の有効性を確保するために近接した位置に設けることを禁止しています。

4 第4項関係

区画された客席とは、可動間仕切りにより区画された場合も区画された客席となります。また、同一空間であっても異なる避難経路を確保している場合は区画された客席として扱います。

(舞台の構造)

第43条 興行場等の用途に供する建築物で、舞台の床面積が200平方メートルを超えるものにあつては、その舞台とこれに附属する各室との隔壁は、準耐火構造としなければならない。

2 前項の舞台の上部及び下部には、楽屋、控室、道具部屋その他これらに類するものを設けてはならない。ただし、舞台の下部で防火上安全な構造とした部分については、この限りでない。

本条は、興行場等の舞台と舞台に附属する各室の区画及び設置の禁止を定めたものです。

1 第1項関係

火災初期の延焼防止を図るため舞台の床面積が200平方メートルを超える舞台とこれに附属する各室の隔壁の構造を規定しています。舞台に附属する各室とは、音響機械室や照明室などをいいます。

また、隔壁は主要構造部としますので耐火建築物は耐火構造としなければなりません。

2 第2項関係

本項については、防火上の安全性を確保するため、舞台の上部及び下部に楽屋、控室、道具部屋等を設けることを原則として禁止しています。ただし、「せり」部分に附属する道具部屋など、舞台の構造上その下部に室を設けなければならない場合があることに鑑み、舞台の下部を防火上安全な構造とした場合は、これを免除できるただし書の規定を設けています。

なお、ただし書では、舞台の床が木造であるケースが多いこと等を踏まえ、防火上安全な構造の種類を限定していませんが、例えばスプリンクラーその他の消火設備の設置等により、一定の防火性能を確保できる場合はこれに該当するものとして扱って支障ありません。

(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ってその**特定主要構造部**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**主要構造部**を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。
- 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、前項の規定を適用する。**

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。

3 第4項関係

本項は、第3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。

(制限の緩和)

第45条 この節の規定は、興行場等の用途に供する建築物で、市長が周囲の状況又はその規模、配置により安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて藤沢市建築審査会（以下「審査会」という。）の同意を得て許可したものについては、適用しない。

本条は、この節の規定が適用されない緩和規定を定めたものです。

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。なお、幅とは有効幅員をいい、廊下に手すり等を設けた場合は、当該手すり等の内法の幅が有効幅員となります。

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（規則未制定）

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。

(直通階段)

第47条 個室ビデオ店等の用途に供する建築物は、その用途に供する階（避難階を除く。）に個室を有する場合においては、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。ただし、その用途に供する階が5階以下の階で、そ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ず、かつ、その階に避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの及びその階から避難階又は地上に通ずる直通階段で政令第123条第2項又は第3項の規定に適合するものが設けられているもの並びに避難階の直上階又は直下階である5階以下の階でその階の居室の床面積の合計が50平方メートルを超えないものについては、この限りでない。

2 主要構造部が準耐火構造（**特定主要構造部が耐火構造であるものを含む。**）であるか、又は不燃材料で造られている場合における前項ただし書の規定の適用については、同項ただし書中「50平方メートル」とあるのは、「100平方メートル」とする。

3 第1項本文の規定により避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設ける場合において、個室ビデオ店等の用途に供する居室の各部分から各直通階段に至る通常の歩行経路のすべてに共通の重複区間がある場合における当該重複区間の長さは、政令第120条に規定する歩行距離の数値の2分の1を超えてはならない。ただし、当該居室の各部分から、当該重複区間を経由しないで、避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合は、この限りでない。

本条は、個室ビデオ店等における火災等の避難時に、1つの経路が遮断された場合でも、異なる経路で安全に避難ができるよう、避難経路の確保について定めたものです。

1 第1項関係

二方向の避難経路が確保できるよう、個室を有する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ることを規定しています。なお、前条と同様、個室ビデオ店等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に限り適用されます。

2 第2項関係

第1項の規定に対して、主要構造部を準耐火構造等とした建築物の場合は、政令第121条第2項と同じく緩和措置を設けています。

3 第3項関係

個室ビデオ店等に供する居室の各部分から各直通階段に至る通常の歩行経路の全てに共通の重複区間がある場合、当該重複区間の長さの限度を定めています。なお、ただし書では避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するものに避難することができる場合、政令第121条第3項と同じく緩和措置を設けています。

(客用の出口)

第48条 個室ビデオ店等の用途に供する建築物で、その用途に供する階に個室を有する場合においては、その階における構えには、廊下若しくは広間の類又は階段（当該構えが避難階にある場合にあっては、廊下若しくは広間の類又は屋外）に通ずる2以上の客用の出口を設けなければならない。

2 前項の規定により設ける廊下又は広間の類に通ずる客用の出口に戸を設ける場合は、引き戸又は開放した場合において自動的に閉鎖する構造である外開きの戸としなければならない。

本条では、個室ビデオ店等における火災等の避難時の混乱を避けるため、客用の出口について定めたものです。

1 第1項関係

一の出口に客が集中することによる混乱等を避けるため、2方向に避難できるよう、図48-1のとおり店舗からの出口を2箇所以上設置するよう定めています。

なお、「構え」とは、独立した使用が可能で、管理についての権限が一の部分（一般には、店舗の区画）をいいます。

2 第2項関係

店舗の出口における外開きの戸については、避難時に開放された状態により、廊下等の幅員を狭め、避難上支障となる可能性があるため、開放した場合において自動的に閉鎖する構造とするよう規定しています。

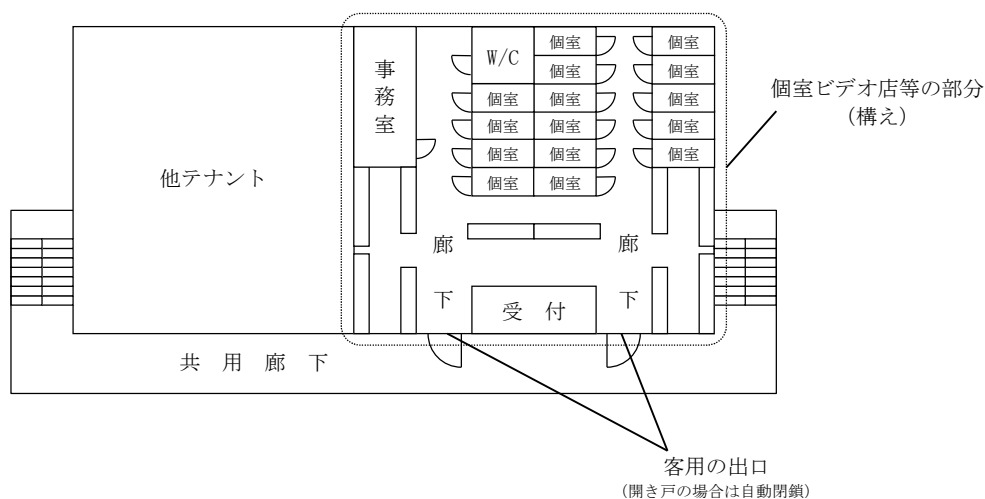


図48-1 客用の出口の例

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19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て場は、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）、燃料倉庫及び灰捨て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。

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。

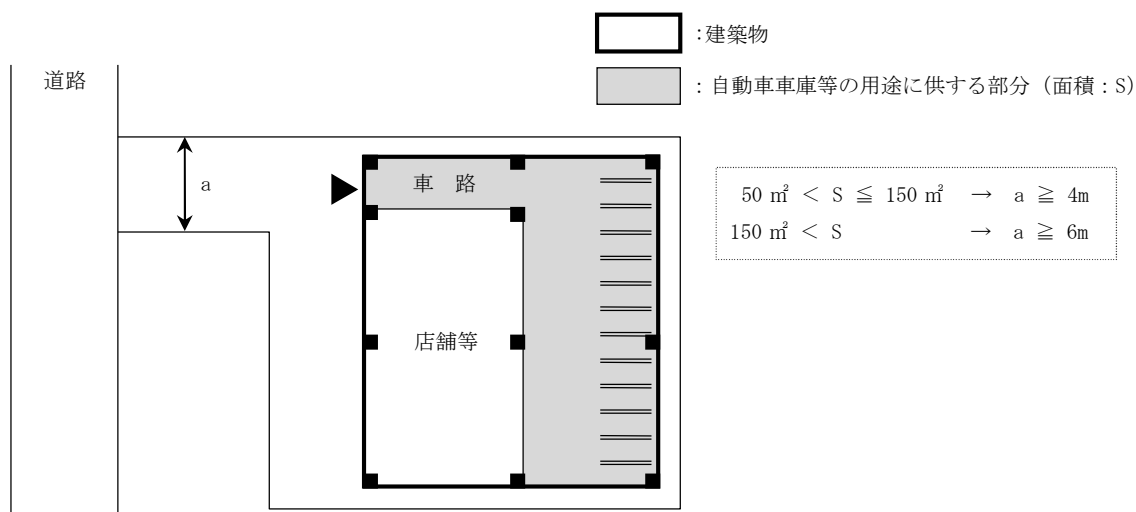


図 50-1 自動車車庫等の用途に供する部分の床面積と接道長さの関係

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。

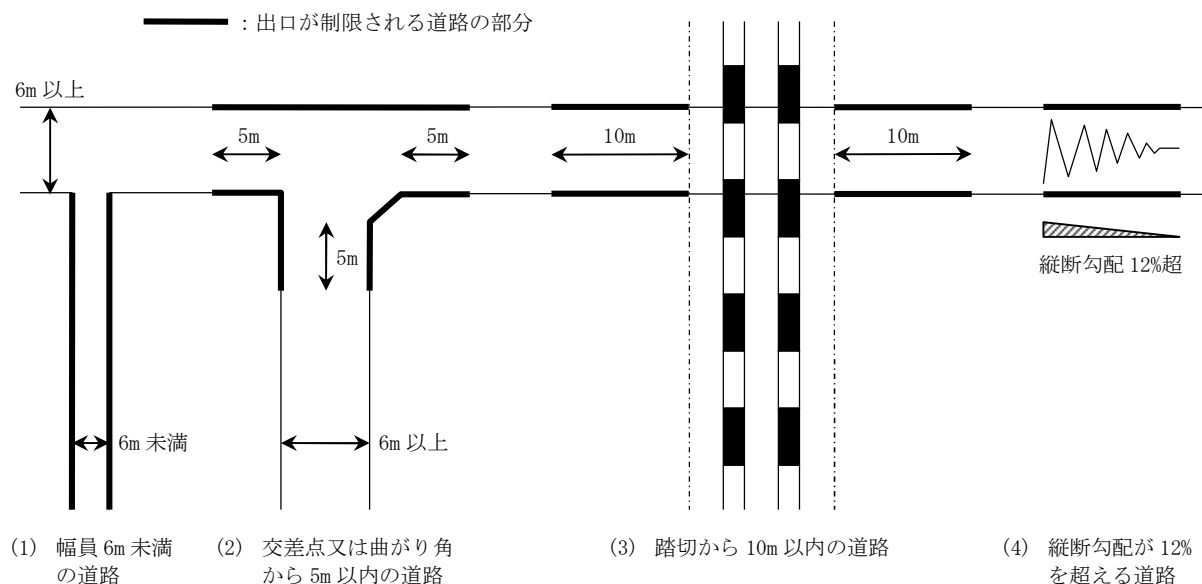


図 51-1 出口が制限される道路の部分の例

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。

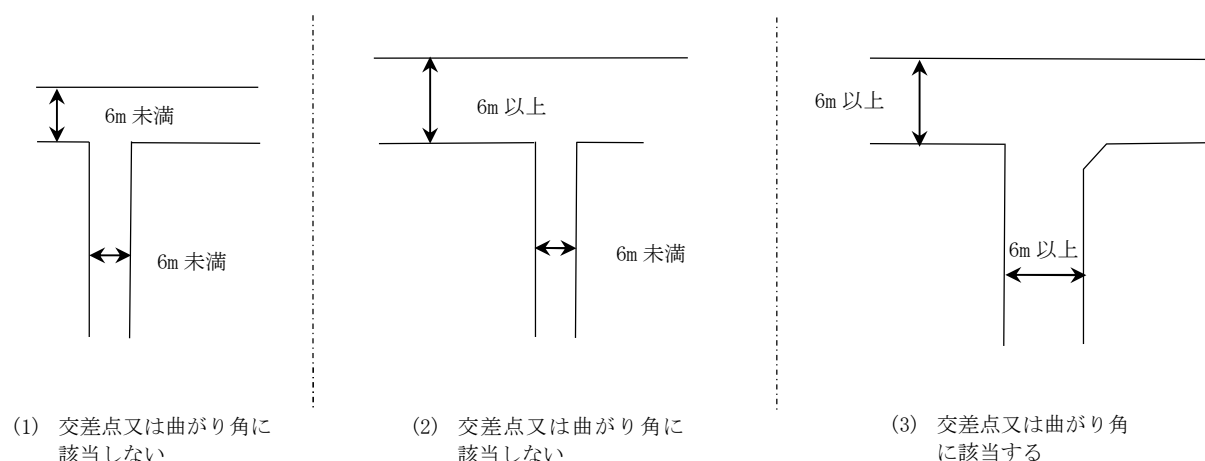


図 51-2 交差点または曲がり角に該当する例

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

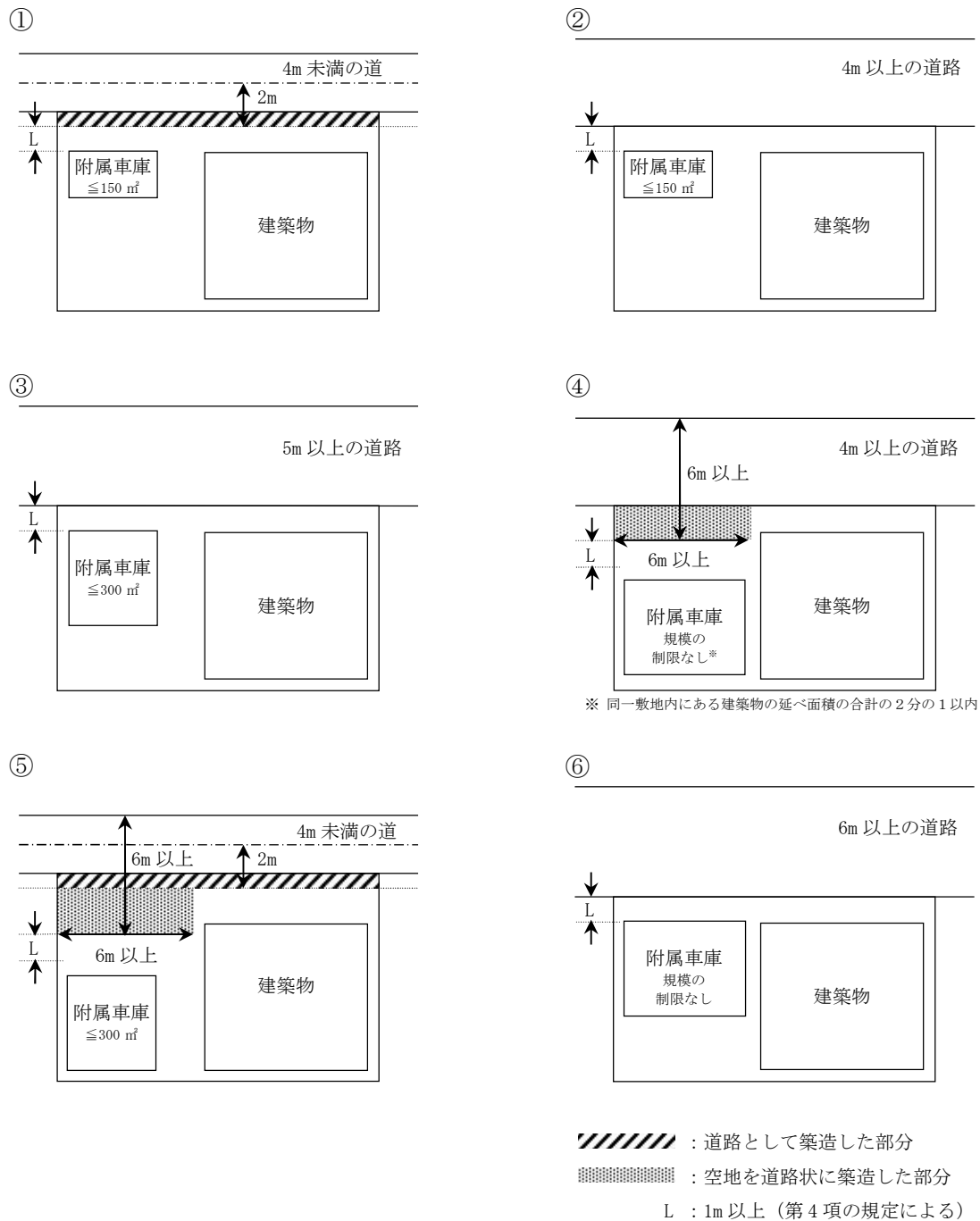


図 51-3 自動車車庫等の規模と自動車用出口の位置の関係

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。

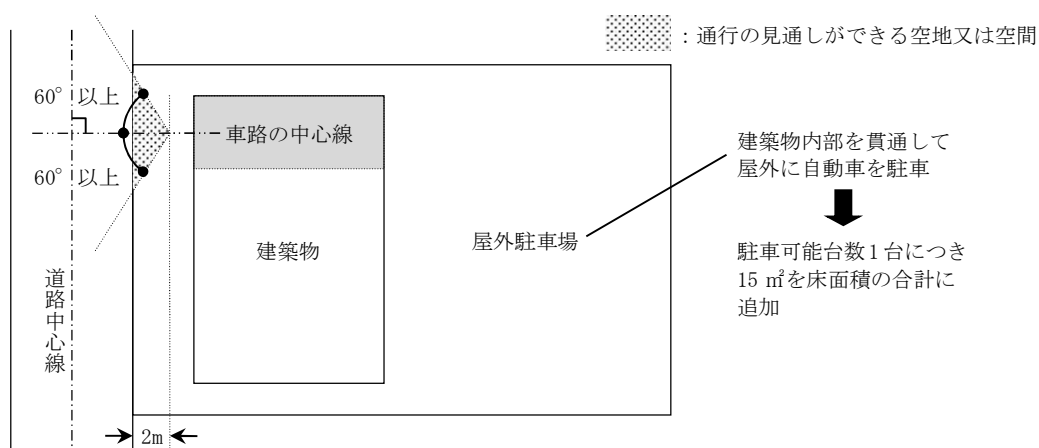


図 51-4 通行の見通しができる空地又は空間の例

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。

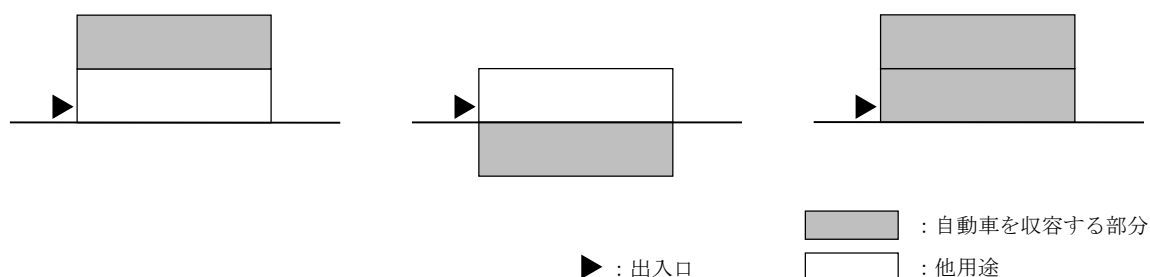


図 52-1 自動車を収容する部分が避難階以外の階にあるもの（第1号）

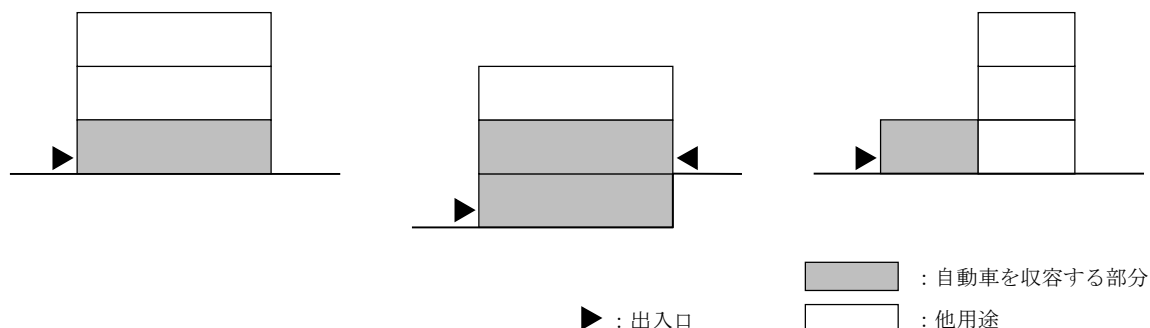


図 52-2 自動車を収容する部分の上に2以上の階のあるもの（第2号）

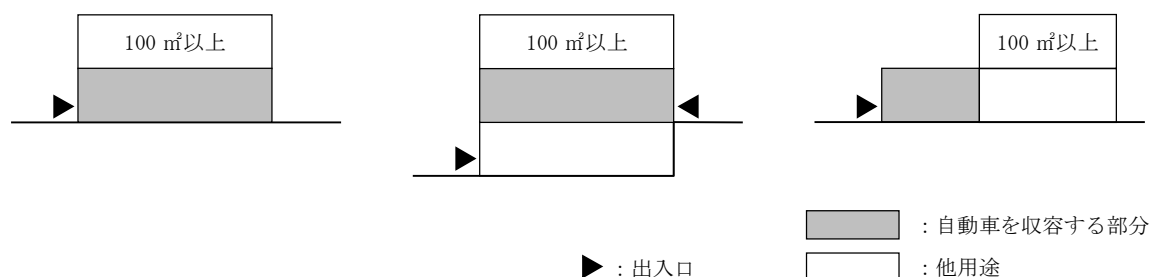


図 52-3 自動車を收容する部分のある階の直上階の床面積が100平方メートル以上のもの（第3号）

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。

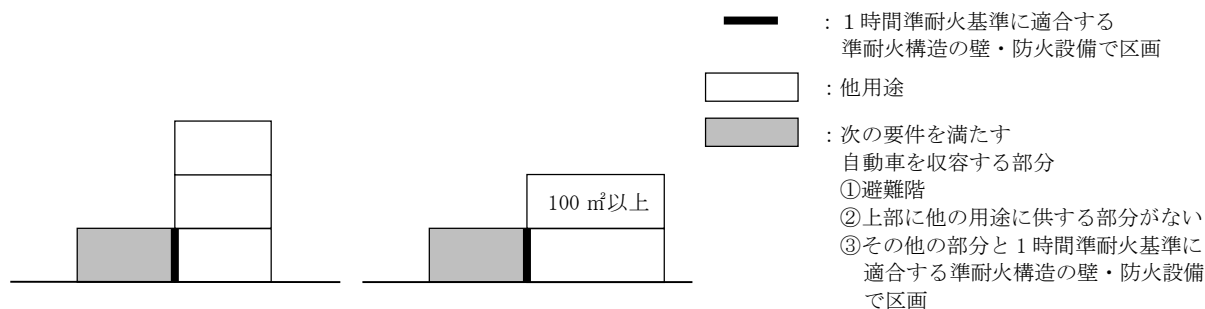


図 52-4 第1号の規定の区画例

第2号の規定を例示すると、図 52-5 に示すとおりです。

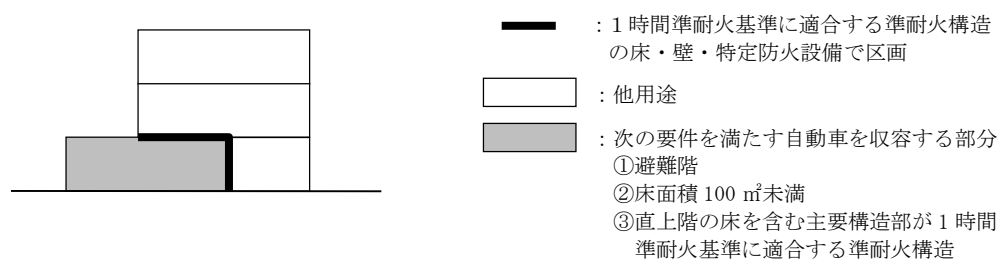


図 52-5 第2号の規定の区画例

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。

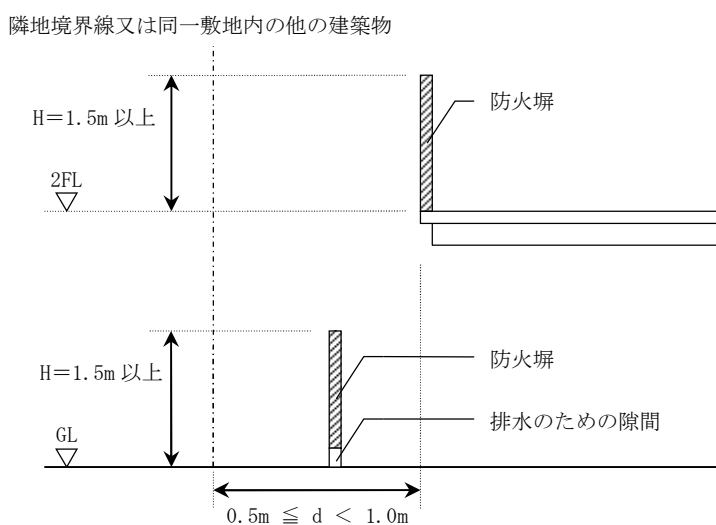


図 52-6 防火塀の設置例

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。

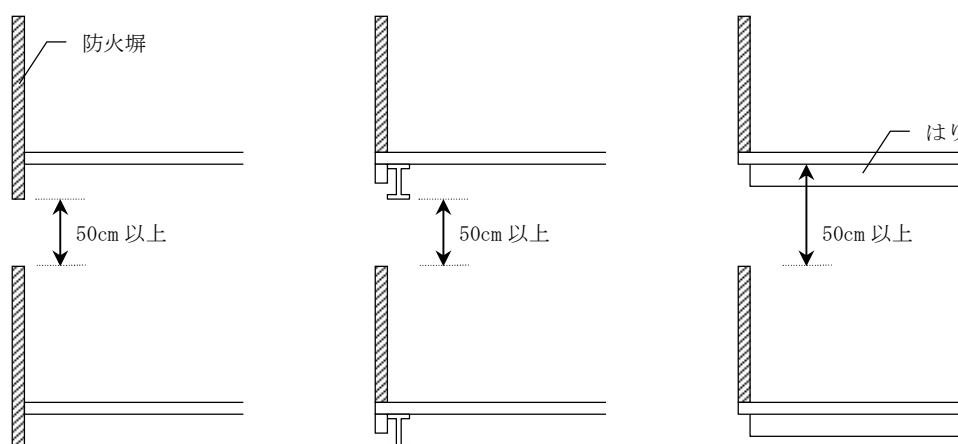


図 52-7 外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものの例

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ため、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。

第10節 適用の特例等

(建築物の**特定主要構造部**等に関する制限の適用の特例)

第56条 **特定主要構造部**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**特定主要構造部**であるものの構造は、耐火構造とみなす。

2 **特定主要構造部**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**特定主要構造部**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**特定主要構造部**が同条第1項第2号に該当する建築物(当該建築物の**特定主要構造部**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**特定主要構造部**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**特定主要構造部**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举しています。

1 第1項関係

第1項に列举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**特定主要構造部**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**特定主要構造部**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項に列举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**特定主要構造部**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**特定主要構造部**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。

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19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。

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

(道に関する基準等)

第62条 政令第144条の4第2項の規定により条例で定める区域は、藤沢市全域とする。

2 政令第144条の4第2項の規定により条例で定める基準は、次に定めるとおりとする。

- (1) 道の幅員は、4.5メートル以上であること。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- (2) 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺を二等辺とする底辺3メートル以上の三角形の部分を道に含む隅切りを設けたものであること。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- (3) 道の構造は、その周囲に縁石その他これに類する材料を設置し、アスファルト舗装その他これと同等以上の耐久性を有するものであること。
- (4) 道の横断勾配は2パーセントであること。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- (5) 道の縦断勾配は12パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。この場合において、縦断勾配が9パーセントを超える部分は、滑り止めの措置を講じたものであること。
- (6) 道の排水設備は、その両側にL型側溝を設け、両側20メートル以内ごとに街きよますを設けたものであること。ただし、市長が周囲の状況によりやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
- (7) 前号の街きよますは、15センチメートル以上の深さの砂だまりを設けたものであること。
- (8) 道の排水設備の末端は、公共下水道、都市下水路その他の排水施設に排水上有効に連結したものであること。

本条は、政令第144条の4第2項に基づき、法第42条第1項第5号で定める道路の位置の指定に係る、道に関する基準を定めたものです。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規則及び「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規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規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、規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。

(認可の取消し)

第69条 市長は、認可をした協定に反する建築行為がなされたときは、当該認可を取り消すことができる。

2 前項の規定により市長が認可を取り消す場合においては、前条第3項の規定を準用する。

本条は、通路に関する協定の認可の取消しについて定めたものです。市長が認可を取消した場合には、その旨が公告されます。

(土地の共有者等の取扱い)

第70条 土地の共有者又は共同借地権者は、第66条第2項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

本条は、土地を共有している場合や共同で借地をしている場合における権利者の数の取扱いを定めたものです。

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

(用語の定義等)

第71条 この章において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 歴史的建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第4条第1項に規定する神奈川県指定重要文化財

イ 藤沢市文化財保護条例（昭和35年藤沢市条例第9号）第3条第1項に規定する藤沢市指定重要文化財

ウ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条第1項の規定により登録された有形文化財

エ 景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項に規定する景観重要建造物のうち、市長が歴史的価値を有するものとして認めたもの

オ アからエまでに掲げるもののほか、市長が歴史的価値を有する建築物として別に指定するもの

(2) 対象歴史的建築物 前号ウからオまでに該当するもののうち、次条第1項の規定による指定を受けたものをいう。

(3) 法適用除外建築物 歴史的建築物のうち、法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を受けたものをいう。

(4) 対象敷地 法適用除外建築物が存する敷地（法適用除外建築物を他の敷地に新築する場合にあっては、当該敷地）をいう。

(5) 増築等 建築物の増築、改築、移転（他の敷地に新築する場合を含む。以下同じ。）、用途の変更又は修繕若しくは模様替をいう。

2 前項第1号エの認定又は同号オの指定にあたっては、審査会の意見を聴かなければならない。

本章は、地方自治法第14条第2項に基づき、歴史的建築物の保存及び活用のために建築基準法の適用除外に関する手続きその他必要な事項について定めたものです。

歴史的な価値を有する建築物は、歴史的な町並みその他の市民及び地域の文化を形成する重要な要素となっています。しかしながら、こうした建築物は、増築や用途の変更を行おうとする場合、現行の建築基準法の規定に適合することが求められることから、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら、使い続けることが困難となることがあります。本章では、このような歴史的建築物に適した安全性を確保する規定等を定め、当該建築物の保存及び活用が市街地の景観の保全及び文化の向上に資することを目的としています。

1 第1項関係

本条では、本章における用語について定めています。

2 第2項関係

本章の適用にあたって、景観法に定める景観重要建造物及び市長が別に指定する建築物は歴史的価値を有するものでなければならぬため、歴史的建築物の認定又は指定にあたっては、市長が審査会に意見を聴かなければならないこととしています。

第2節 対象歴史的建築物の指定等

(対象歴史的建築物の指定等)

- 第72条** 前条第1項第1号ウからオまでに掲げる建築物の所有者は、当該建築物の保存及び活用を図るために第76条第1項の申請をしようとするときは、あらかじめ、市長に対し、対象歴史的建築物の指定を申請しなければならない。
- 2 前項の申請を行おうとする者は、別に定める申請書に、当該建築物の保存及び活用に係る計画を記載した書面（以下「保存活用計画書」という。）を添えて、市長に申請しなければならない。
- 3 前項の規定による保存活用計画書に記載すべき事項は、市長が別に定める。
- 4 第1項の規定による申請を行う者は、その者以外に当該建築物が存する敷地（保存活用計画書の内容において、当該建築物を移築することとする場合にあっては、移築後の敷地）について所有権又は借地権を有する者があるときは、あらかじめ、当該申請の内容について、これらの者の同意を得なければならない。
- 5 市長は、第1項の規定による申請の内容により、当該建築物の保存及び活用を図るために法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を行う必要があり、かつ、保存活用計画書の内容について、当該建築物の歴史的価値を保全しつつ、その活用を推進する計画として適当と認めるときは、対象歴史的建築物として指定するものとする。
- 6 市長は、前項の指定をした場合においては、速やかに、その旨を申請者に通知するとともに、公告するものとする。
- 7 市長は、第5項の規定による指定をする場合においては、あらかじめ、審査会の意見を聴かななければならない。

建築基準法適用の除外の指定を必要とする場合、歴史的建築物のうち、登録有形文化財、景観重要建造物及び市長が別に指定する建築物の所有者は、対象歴史的建築物の指定を受ける必要があります。

対象歴史的建築物の指定の申請にあたっては、申請書及び保存活用計画書の添付が必要となります。

なお、申請者のほかに敷地の所有権等を有する方がいる場合には、あらかじめ、保存活用計画の内容等についてその方々の同意を得る必要があります。また、対象歴史的建築物の指定にあたっては、市長があらかじめ、審査会の意見を聴かななければならないこととしています。

(指定の解除)

- 第73条** 市長は、対象歴史的建築物が文化財保護法第27条第1項の規定による重要文化財、神奈川県指定重要文化財又は藤沢市指定重要文化財に指定されたときは、対象歴史的建築物の指定を解除するものとする。
- 2 対象歴史的建築物が歴史的な価値を失った場合その他特別の事由があるときは、市長は、対象歴史的建築物の指定を解除することができる。
- 3 市長は、前項の指定の解除をした場合においては、速やかに、その旨を対象歴史的建築物の所有者に通知するとともに、公告するものとする。

本条は、対象歴史的建築物の指定の解除について定めています。対象歴史的建築物が重要文化財に指定された場合や歴史的な価値を失った場合、市長は対象歴史的建築物の指定を解除し、所有者に通知及び公告することを規定しています。

第3節 現状変更の規制及び保存のための措置

(現状変更の許可等)

- 第74条** 何人も、対象歴史的建築物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする場合は、市長の許可を受けなければならない。当該許可を受けた後に計画の変更をする場合についても、同様とする。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他の行為（市長が別に定めるものに限る。）及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。
- 2 市長は、前項の規定による許可の申請に係る行為が、当該対象歴史的建築物の歴史的価値を保全しつつ、その活用を推進する計画として適当と認める場合に許可をするものとする。
- 3 第1項の規定による許可の申請に係る工事は、当該許可を受けた後でなければ、これを着手してはならない。
- 4 市長は、第1項の規定による許可をする場合において、その許可の条件として同項の現状の変更又は保存に影響を及ぼす行為に関し必要な指示をすることができる。
- 5 市長は、第1項の規定による許可を受けた者が前項の許可の条件に従わなかったときは、許可に係る現状の変更若しくは保存に影響を及ぼす行為の停止を命じ、又は許可を取り消すことができる。
- 6 市長は、第1項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、審査会の意見を聴かななければならない。

歴史的建築物を保存しつつ、使用していくためには、増築をはじめ、ある程度の改修が必要となる場合があります。しかしながら、対象歴史的建築物に指定された当該建築物については、将来にわたって良好な状態で保存するために現状変更の規制がかかっており、市長の許可を受けなければ当該建築物の現状を変更することはできません。現状変更の許可は、対象歴史的建築物の指定の際に定めた保存活用計画の内容を踏まえて、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しているかを審査します。

また、現状変更の許可にあたっては、市長があらかじめ、審査会の意見を聴かななければならないこととしています。

(対象歴史的建築物の管理義務等)

第75条 対象歴史的建築物の所有者は、当該対象歴史的建築物を適切に管理しなければならない。

2 対象歴史的建築物の所有者の変更をしたときは、新たに所有者となった者は、別に定める届出書により、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

3 対象歴史的建築物の所有者は、当該対象歴史的建築物の管理に関する責任者（以下「保存管理責任者」という。）を選任することができる。

4 対象歴史的建築物の所有者は、前項の規定により保存管理責任者を選任したときは、別に定める届出書により、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。保存管理責任者を解任し、又は変更したときも、同様とする。

5 対象歴史的建築物の所有者又は保存管理責任者は、その氏名又は住所（法人にあっては、名称、代表者名又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、別に定める届出書により、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

6 市長は、対象歴史的建築物の所有者又は保存管理責任者に対し、当該対象歴史的建築物を保存するために必要な助言を行うことができる。

建築物は適切に維持管理することでその性能を維持することができます。本条は、対象歴史的建築物の所有者が当該対象歴史的建築物について、適切に維持しなければならないことを定めています。

対象歴史的建築物の維持保全が不十分であると、当該対象歴史的建築物の指定を受けた際に確保される保存活用計画の維持ができなくなるため、火災等の災害時に惨事につながる場合があります。こうした事態を防ぎ、対象歴史的建築物を安心して使用するために、当該建築物の所有者は適切な状態を継続するよう管理することが重要です。本条では、所有者に対象歴史的建築物を適切に管理する義務を課しており、保存活用計画に定めた維持管理に関する事項に従って、日常的、定期的に当該建築物の状態を調査点検することを定めています。

第4節 法適用除外建築物に関する指定等

(法適用除外建築物の指定等)

- 第76条** 法第3条第1項第3号の規定による指定を受けようとする対象歴史的建築物又は第71条第1項第1号ア若しくはイに掲げる建築物の所有者は、市長が別に定める申請書に、当該建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを確認することができる書類（以下「維持保全計画書」という。）及びその他市長が別に定める書類を添えて、市長に申請しなければならない。
- 2 前項の規定による維持保全計画書に記載すべき事項は、市長が別に定める。
- 3 市長は、第1項の規定により申請があった場合において、当該建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを確認したときは、速やかに、法第3条第1項第3号の規定による指定を行うものとする。
- 4 市長は、前項の指定をした場合においては、速やかに、その旨を申請者に通知するとともに、公告するものとする。

建築基準法の適用の除外については、法第3条に規定があります。本条は、法第3条第1項第3号の規定による指定を受ける場合の申請等について定めたものです。法適用除外建築物の指定の申請にあたっては、申請書及び維持保全計画書の添付が必要となります。

法適用除外建築物の指定は、対象歴史的建築物又は神奈川県指定重要文化財若しくは藤沢市指定重要文化財が対象となります。なお、指定重要文化財については、あらかじめ、文化財保護条例等を所管する部署との協議が必要となります。

また、法適用除外建築物の指定については、法の規定により、審査会の同意が必要となります。

(増築等の許可等)

第77条 何人も、法適用除外建築物の増築等をしようとする場合は、市長の許可を受けなければならない。当該許可を受けた後に当該許可を受けた内容の変更をする場合についても、同様とする。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他の行為（市長が別に定めるものに限る。）及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による許可の申請に係る増築等が、当該法適用除外建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合に許可をするものとする。

3 市長は、前項の規定により許可をする場合においては、あらかじめ、審査会の同意を得なければならない。

4 第2項の規定による許可には、法適用除外建築物又は対象敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課すものであってはならない。

5 市長は、第3項の場合において、第1項の規定による法適用除外建築物の増築等の許可のうち、用途の変更をするもので、当該用途の変更が、当該建築物が法の適用を受けるとした場合に法第48条第1項から第14項までの規定に抵触することとなるときは、審査会の同意を得る前に、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

6 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする法適用除外建築物の用途の変更の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

7 第74条第3項の規定は、第1項の規定による許可をする場合に準用する。

法適用除外建築物を保存しつつ、使用していくためには、増築をはじめ、ある程度の改修が必要になることがあります。本条では法適用除外建築物の安全性を確保するため、市長の許可を受けなければ当該建築物に増築等を行うことができないよう規制を設けています。増築等の許可は、法適用除外建築物の指定の際に定めた維持保全計画の内容を踏まえて、当該建築物の安全性が確保されているかを審査します。また、増築等の許可にあたっては、あらかじめ、審査会の同意を得なければならないこととしています。

法適用除外建築物には、将来にわたって良好な状態で保存するために、本条例又は文化財保護条例により現状変更の規制がかかっており、本条の規定による増築等の許可とは別に現状変更の許可等を受けなければ増築等を行うことはできません。

また、本条の規定による許可のうち、用途の変更をするもので、用途地域の制限に抵触する用途に変更しようとする場合については、公開による意見の聴取を行わなければならないことを定めています。

(敷地内建築物の工事に係る許可等)

- 第78条** 対象敷地内において、法適用除外建築物以外の建築物（以下「敷地内建築物」という。）の増築、改築、移転又は用途の変更をしようとする者は、あらかじめその計画が当該法適用除外建築物の位置、構造及び用途との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことについて、市長の許可を受けなければならない。当該許可を受けた後に計画の変更をする場合（別に定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）についても、同様とする。
- 2 前項の規定による許可は、法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定（法第87条第1項前段において準用する場合を含む。）による確認の申請又は法第18条第2項の規定（法第87条第1項前段において準用する場合を含む。）による通知を要するものであるときは、当該申請又は通知をしようとする日までに受けなければならない。
- 3 第74条第3項及び前条第3項の規定は、第1項の規定による許可をする場合に準用する。

本条は、対象敷地内の法適用除外建築物以外の建築物を建築しようとする場合の許可について定めたものです。

法に基づき、対象敷地における建蔽率や容積率を算出する場合に、法適用除外建築物は、算出の対象となりません。これでは、敷地の周辺と比べて大きな敷地内建築物が建築できることとなり、市街地の防災上及び衛生上等に支障をきたします。また、対象敷地内に敷地内建築物を計画することにより、法適用除外建築物に延焼のおそれのある部分を生じさせ、防火上等に支障をきたすことも考えられます。

このため、本条では、敷地全体で市街地環境や法適用除外建築物への影響等を考慮することとし、法の適用をうける敷地内建築物の建築や用途変更を行う場合、事前に市長の許可を受ける必要があることを定めています。許可にあたっては、あらかじめ、審査会の同意を得なければなりません。

また、敷地内建築物の建築確認申請等を行う前には、許可申請を行い、支障がない旨の市長の許可を受けなければなりません。

(維持保全計画書の変更の許可)

- 第79条** 法適用除外建築物の所有者は、当該法適用除外建築物の維持保全計画書の内容を変更しようとするとき（別に定める軽微な変更を除く。）は、市長の許可を受けなければならない。
- 2 第77条第3項の規定は、第1項の規定による許可をする場合に準用する。

本条は、法適用除外建築物の指定を受ける際に策定した維持保全計画書の内容を変更しようする場合の許可について定めたものです。

維持保全計画書は、法適用除外建築物の安全性を確保するために重要なものであり、内容を変更しようとする場合には事前に市長の許可を受ける必要があります。また許可にあたっては、あらかじめ、審査会の同意を得なければなりません。

第5節 建築物に関する検査等

(中間検査)

第80条 市長は、第77条第1項の規定による許可に係る法適用除外建築物の増築等の工事の内容に応じ、当該工事の工程のうち、工事の施工中に当該法適用除外建築物が当該許可の内容に適合しているかどうかを検査することが必要なものを指定することができる。

2 第77条第1項の規定による許可を受けた者は、前項の規定により指定された工程に係る工事を終えたときは、その日から4日以内に市長に到達するように、別に定めるところにより、市長の検査を申請しなければならない。ただし、申請をしなかったことについて別に定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。

4 市長は、第2項の規定による申請があったときは、当該申請を受け付けた日から4日以内に、当該申請に係る増築等の工事中の法適用除外建築物が当該許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければならない。

5 市長は、前項の規定による検査をした場合において、増築等の工事中の法適用除外建築物が当該許可の内容に適合していると認めたときは、別に定めるところにより、当該法適用除外建築物の建築主に対して中間検査済証を交付しなければならない。

6 第1項の規定により指定した工程後の工程に係る工事は、前項の規定による中間検査済証の交付を受けた後でなければ、これを施工してはならない。

本条は、許可を受けた法適用除外建築物の増築等における工事の中間検査について定めたものです。

中間検査とは、許可を受けた工事の内容について、工事の完了時には検査できない隠れた部分の施工等を工事の途中で確認するものです。市長は、法適用除外建築物の工事の内容に応じて、必要な検査を指定するものとします。

なお、中間検査が指定された場合については、許可を受けた工事の中間検査済証の交付を受けるまで、次の工程に移ることはできません。

やむを得ない理由は、省令第4条の3と同様に災害その他の事由としています。

(完了検査)

第81条 第7条第1項の規定による許可を受けた者は、当該許可に係る法適用除外建築物の増築等の工事を完了したときは、別に定めるところにより、市長の検査を申請しなければならない。

2 前項の規定による申請は、同項の工事が完了した日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。ただし、申請をしなかったことについて別に定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。

4 市長は、第1項の規定による申請があったときは、当該申請を受け付けた日から7日以内に、当該申請に係る法適用除外建築物が当該許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければならない。

5 市長は、前項の規定による検査をした場合において、同項の法適用除外建築物が当該許可の内容に適合していることを認めたときは、別に定めるところにより、当該法適用除外建築物の建築主に対して完了検査済証を交付しなければならない。

本条は、許可を受けた法適用除外建築物の増築等における工事の完了検査について定めたものです。

完了検査とは、許可を受けた工事の内容に適合しているか検査するものです。完了検査を受け、完了検査済証の交付を受けるまでは、法適用除外建築物を使用することはできません。ただし、次条の規定による仮使用の認定を受けた場合については、完了検査済証を受ける前であっても当該法適用除外建築物を使用することができます。

やむを得ない理由は、省令第4条の3と同様に災害その他の事由としています。

(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)

第82条 法適用除外建築物の増築等をする場合においては、当該法適用除外建築物の建築主は、完了検査済証の交付を受けた後でなければ、当該増築等に係る法適用除外建築物を使用し、又は使用させてはならない。ただし、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めたときは、完了検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該法適用除外建築物を使用し、又は使用させることができる。

2 前項ただし書の規定に基づき、認定を受けようとする建築主は、別に定めるところにより、市長に申請しなければならない。

本条は、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について定めたものです。

工事中の法適用除外建築物については、安全性の観点から、原則として、前条に規定する完了検査を受け、完了検査済証の交付を受けなければ当該法適用除外建築物を使用することができません。

しかし、工事範囲を安全に区分できる場合や工事部分と使用される部分が明確に異なる場合など、法適用除外建築物を工事中に使用したとしても、安全上支障がない場合も考えられるため、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、当該法適用除外建築物を使用することができます。

(敷地内建築物の工事に関する完了の届出)

第83条 敷地内建築物（法第6条第1項、第6条の2第1項又は第18条第3項の規定（法第87条第1項前段において準用する場合を含む。）による確認を受けるものを除く。）の建築主は、第78条第1項の規定による許可に係る工事を完了したときは、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

本条は、敷地内建築物のうち、法に基づく建築確認申請等が不要な建築物について、建築主が市長に対して、工事が完了したことを届け出なければならないことを定めたものです。

なお、建築確認等を受けた敷地内建築物については、法に基づく中間検査及び完了検査を受けるため、完了の届出は必要ありません。

第6節 雑則

(建築物の設計及び工事監理)

第84条 第77条第1項の規定による許可を受けた法適用除外建築物の工事のうち、建築士法（昭和25年法律第202号）第3条第1項（同条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）、第3条の2第1項（同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）又は第3条の3第1項（同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。）に規定する建築物の工事は、それぞれ当該各条に規定する建築士の設計によらなければ、することができない。

2 第77条第1項の規定による許可を受けた法適用除外建築物の工事のうち、建築士法第2条第7項に規定する構造設計図書による同法第20条の2第1項の建築物の工事は、構造設計一級建築士（同法第10条の2の2第4項に規定する構造設計一級建築士をいう。以下同じ。）の構造設計（同法第2条第7項に規定する構造設計をいう。以下同じ。）又は当該法適用除外建築物が構造関係規定（同法第20条の2第2項に規定する構造関係規定をいう。）に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によらなければ、することができない。

3 法適用除外建築物の建築主は、第1項に規定する工事をする場合においては、それぞれ建築士法第3条第1項、第3条の2第1項又は第3条の3第1項に規定する建築士である工事監理者を定めなければならない。

本条は、許可を受けた法適用除外建築物の工事について、建築士法に規定されている建築士でなければ設計及び工事監理をすることができないことを定めています。

法適用除外建築物の工事のうち、増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替又は移転（他の敷地に新築する場合に限る）については、建築士法で定められた建築士でなければ設計及び工事監理をすることができません。

(監督処分)

第85条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、工事の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、建築物の外観の変更、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他違反を是正するために必要な措置をとることを命じることができる。

(1) この章の規定に違反した法適用除外建築物又は敷地内建築物（以下「法適用除外建築物等」という。）の建築主、当該法適用除外建築物等に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。以下同じ。）若しくは現場管理者又は当該法適用除外建築物等若しくは対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者

(2) この章に基づく許可に付された条件に違反した法適用除外建築物の建築主、当該法適用除外建築物に関する工事の請負人若しくは現場管理者又は当該法適用除外建築物若しくは対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者

2 市長は、この章の規定若しくはこれに基づく許可に付された条件に違反することが明らかな増築等の工事中の法適用除外建築物等については、緊急の必要があつて藤沢市行政手続条例（平成8年藤沢市条例第15号）第12条第1項に規定する意見陳述のための手続を取ることができない場合に限り、当該手続によらないで、当該法適用除外建築物等の建築主又は当該工事の請負人若しくは現場管理者に対し、当該工事の停止を命じることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対し、当該工事に係る作業の停止を命じることができる。

3 市長は、前2項の規定による処分をしたときは、標識の設置その他別に定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項又は第2項の規定による処分に係る対象敷地内に設置することができる。この場合においては、当該法適用除外建築物等又は当該対象敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

本条は、この章の規定又はこれに基づく許可に付された条件に違反した場合若しくは違反することが明らかな場合の法適用除外建築物等若しくは対象敷地について、必要な措置をとることを建築主等に対し、命令できることを定めたものです。

(違反建築物の設計者等に対する措置)

第86条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による命令をした場合においては、別に定めるところにより、当該命令に係る法適用除外建築物等の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人又は当該法適用除外建築物等についての宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者の氏名又は名称及び住所その他別に定める事項を、建築士法、建設業法（昭和24年法律第100号）又は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知するものとする。

本条は、この章の規定又はこれに基づく許可に付された条件に違反した場合若しくは違反することが明らかな場合の法適用除外建築物等若しくは対象敷地について、これらに関与した設計者等に対して、必要な措置をとることを定めたものです。

この規定は、法第9条の3と同じく違反増築等に関与した建築士等をその者を監督する行政庁が監督権を適正に行使し、あわせて、そのための情報提供の制度を定めたものです。

(保安上危険な法適用除外建築物等に対する措置)

- 第87条** 市長は、法適用除外建築物の構造若しくは建築設備又は対象敷地の管理が適当でないため当該法適用除外建築物の損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険な状態となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該法適用除外建築物若しくは当該対象敷地の所有者、管理者又は占有者に対し、相当の猶予期限を付けて、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置をとること又は当該建築物の修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上並びに衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 市長は、前項の勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る措置をとることを命じることができる。

本条は、保安上危険な法適用除外建築物等について、必要な措置を^とることを所有者等に対し、勧告及び命令できることを定めたものです。

この規定は、法第10条と同じく保安上危険な建築物又は建築物の敷地に対する行政措置について定めたものです。

(報告又は資料の提出)

- 第88条** 市長は、この章の施行に必要な限度において、法適用除外建築物等の建築主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者又は当該法適用除外建築物等若しくは対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該対象敷地、当該法適用除外建築物等の構造若しくは建築設備又は建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況その他必要な事項について報告又は資料の提出を求めることができる。

本条は、この章（歴史的建築物の保存及び活用）の施行に必要な限度において、法適用除外建築物等又は対象敷地の所有者等に対し、必要な報告を求めることができることを定めたものです。

(立入調査等)

- 第89条** 市長は、この章の施行に必要な限度において、市長が指定する職員に、対象敷地若しくは法適用除外建築物等に立ち入り、その状況を調査させ、必要な検査をさせ、又は関係者に質問させることができる。ただし、住居に立ち入るときは、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。
- 2 前項の規定により立入調査、立入検査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入調査、立入検査又は質問の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

本条は、この章（歴史的建築物の保存及び活用）の施行に必要な限度において、対象敷地又は法適用除外建築物等に立ち入り、調査、検査又は関係者に質問することができることを定めたものです。

第1項は、法第12条第7項の規定と同様に、一定の職員に、一定の場合における立ち入り、検査、試験及び質問の権限等を認めたものです。

(工事現場における許可の表示等)

第90条 第77条第1項の規定による許可に係る法適用除外建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、別に定めるところにより、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る同項の許可があった旨の表示をしなければならない。

2 第77条第1項の規定による許可に係る法適用除外建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事に係る設計図書を当該工事現場に備えておかなければならない。

本条は、許可を受けた法適用除外建築物の増築等の工事について、工事現場における許可の表示等の基準を定めたものです。

許可を受けて工事を行う工事の施工者は、工事期間中、工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名や、許可の概要について標識を掲げて表示をしなければなりません。また、工事の施工者は、当該工事に係る設計図書を工事現場に備えておかなければならない。

(工事現場の危害の防止)

第91条 第77条第1項の規定による許可に係る法適用除外建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事の施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

本条は、許可を受けた法適用除外建築物の増築等の工事について、当該工事の施工者が危害防止上しなければならない必要な措置を定めたものです。

許可を受けて工事を行う工事の施工者は、工事期間中、周囲の第三者（隣地その他近傍の土地、建築物、工作物等を含む。）に及ぼす影響が大きいので、一般通行人、隣接建築物、隣接地盤等に関連して危害の防止措置を講じなければなりません。

必要な措置とは、許可に付した条件によるもの及び政令第7章の8（工事現場の危害の防止）に規定されている措置となります。

(消防長等の意見の聴取)

第92条 市長は、第76条第1項の規定による申請を受けた場合においては、当該申請に係る建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長に意見を聴くことができる。

本条は、法第3条第1項第3号の規定による指定を受けようとする対象建築物について、当該建築物の消防上の安全性を確認するため、消防長又は消防署長に意見を聴くことができることを定めたものです。

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 4 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。

第 11 章 雑則

(一定の複数建築物に対する制限の緩和)

第 94 条 法第 86 条第 1 項から第 4 項まで又は法第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定により認定又は許可を受けて建築する建築物については、第 6 条、第 11 条、第 12 条**第 1 項**、第 17 条、第 28 条、第 31 条、第 33 条第 2 項、第 34 条第 1 項第 4 号、第 35 条、第 39 条、第 50 条又は第 51 条第 1 項から第 6 項までの規定は、適用しない。

2 前項に規定する建築物について第 23 条第 1 項若しくは第 2 項、第 24 条**第 1 項**、第 44 条第 3 項又は第 52 条第 2 項の規定を適用する場合においては、法第 2 条第 9 号の 2 イに該当する建築物は耐火建築物と、法第 2 条第 9 号の 3 イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

本条は、法第 86 条第 1 項から第 4 項まで又は法第 86 条の 2 第 1 項から第 3 項までの規定による一団地認定制度又は連担建築物設計制度の適用を受けたものについて、本条例の一部の規定を適用除外とすることを定めたものです。

1 第 1 項関係

本項は、本条例の規定のうち、一団地認定制度又は連担建築物設計制度の認定及び公告により、複数の建築物を同一敷地内にある建築物としてみなせるものについて、第 3 章及び第 6 章の一部の規定を適用除外とすることを定めたものです。

これは、一団地認定制度又は連担建築物設計制度の基準の中に適用除外とされる規定と同様のものがあることから、重複をさけるために適用しないとするものです。

2 第 2 項関係

本項は、法の規定により、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない建築物で、一団地認定制度又は連担建築物設計制度によって認定を受けたものについては、防火上問題が少ないことから、法第 86 条の 4 の規定において外壁の開口部の防火設備の設置が免除されています。

このため、法第 86 条の 4 第 1 項の規定の適用を受ける建築物について、**特定主要構造部**が耐火構造又は法第 2 条第 9 号の 2 イ（2）に該当する場合は耐火建築物と、主要構造部が準耐火構造又は法第 2 条第 9 号の 3 ロに該当する場合は準耐火建築物とそれぞれみなして、本項に列举されている規定を適用するものです。

(仮設興行場等に対する制限の緩和)

第 95 条 法第 85 条第 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 1 項**、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。

(既存建築物の増築又は改築に対する制限の緩和)

第 9 6 条 法第 3 条第 2 項の規定により、第 5 条、第 6 条、第 1 1 条、第 1 2 条、第 1 4 条から第 1 6 条まで、第 1 9 条、第 2 0 条、第 2 1 条第 1 項若しくは第 2 項、第 2 5 条、第 2 8 条から第 3 1 条まで、第 3 5 条から第 4 2 条まで、第 5 0 条（第 5 5 条第 2 項の規定により準用する場合を含む。）、第 5 2 条第 1 項又は第 5 5 条第 1 項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 5 0 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 1 8 条、第 2 3 条第 1 項若しくは第 2 項、第 2 4 条第 1 項、第 4 4 条第 3 項又は第 5 2 条第 2 項の規定を受けない建築物に係る次の各号のいずれか（第 1 8 条にあっては第 2 号に限る。）に該当する増築及び改築については、これらの規定は、適用しない。

（1）次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、市長が別に定める技術的基準に適合するものであること。

（2）工事の着手が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により、この条例の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き当該条例の規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。）以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が 5 0 平方メートルを超えないものであること。

3 法第 3 条第 2 項の規定により、第 1 4 条、第 2 1 条第 3 項若しくは第 4 項、第 2 3 条第 5 項、第 2 8 条、第 2 9 条、第 3 7 条、第 4 2 条、第 4 4 条第 1 項若しくは第 2 項、第 4 7 条又は第 4 8 条の規定の適用を受けない建築物に係る次の各号に該当する増築（居室の部分に係る増築を除く。以下この項において同じ。）及び改築については、これらの規定は、適用しない。

（1）増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の 2 0 分の 1 を超えないものであること。

（2）当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないもの。

4 法第 3 条第 2 項の規定により、第 1 2 条第 1 項、第 3 1 条、第 3 3 条第 2 項、第 3 4 条第 1 項又は第 3 9 条の規定の適用を受けない建築物に係る次の各号に該当する増築（居室の部分に係る増築を除く。以下この項において同じ。）及び改築については、これらの規定は、適用しない。

（1）増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の 2 0 分の 1 を超えないものであること。

（2）当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難及び消火の安全上支障とならないもの。

5 法第 3 条第 2 項の規定により、第 4 3 第 1 項又は第 5 4 条の規定の適用を受けない建築物に係る次の各号いずれかに該当する増築及び改築については、これらの規定は、適用しない。

（1）次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、市長が別に定める技術的基準に適合するものであること。

(2) 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の 20 分の 1 を超えないものであること。

ロ 当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における延焼の危険性を増大させないものであること。

6 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 21 条まで、第 23 条第 4 項から第 6 項まで、第 25 条、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 1 項若しくは第 2 項、第 47 条、第 48 条又は第 55 条の規定の適用を受けない建築物であつて、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。

7 法第 3 条第 2 項の規定により、第 23 条第 1 項若しくは第 2 項、第 24 条第 1 項、第 26 条、第 44 条第 3 項又は第 52 条第 1 項から第 3 項までの規定の適用を受けない建築物であつて、政令第 109 条の 8 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。

8 法第 3 条第 2 項の規定により、第 15 条、第 16 条、第 20 条、第 21 条第 1 項若しくは第 2 項、第 25 条第 1 項若しくは第 2 項、第 33 条第 1 項、第 40 条第 5 項（第 1 号から第 3 号までに限る。）、第 46 条又は第 59 条の規定の適用を受けない建築物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の増築又は改築について、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、増築又は改築が、防火上別棟の場合又は小規模な場合における特殊建築物等の主要構造部に関する規定の適用を除外することを定めたものです。

第 1 号は、既存部分と増築又は改築をする部分とを政令第 109 条の 8 に定める火熱遮断壁等で区画し、増築又は改築する部分を市長が別に定める技術的基準に適合する必要があります。市長が別に定める技術的基準とは、藤沢市建築基準等に関する規則第 40 条に定める基準で、具体的には、建築基準法第 3 条第 2 項の規定により同法第 21 条等の適用を受けない建築物における増築又は改築に係る部分の特定主要構造部の構造方法等を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 275 号）第 8、第

9 及び第 1 6 に定める基準です。

第 2 号中の「対象床面積」とは、政令第 1 3 7 条の 2 の 2 第 1 項第 2 号で定めるもので、階段室、機械室その他の火災の発生のおそれの少ない用途を定める件（令和 6 年国土交通省告示第 2 7 4 号）で定める火災の発生のおそれの少ない用途の部分は、本規定の適用上の増築又は改築に係る部分の面積から除きます。なお、第 3 項から第 5 項についても同様です。

3 第 3 項関係

本項は、増築又は改築が、小規模かつ避難の安全上支障とならない場合における特殊建築物等の避難に関する規定の適用を除外することを定めたものです。なお、居室の部分を含む増築の場合は、政令第 1 3 7 条の 6 の 2 第 2 項と同様の趣旨で、本項の規定の対象外となります。

第 1 号中の「対象床面積」については、第 2 項と同様です。

第 2 号中の「避難の安全上支障とならないもの」とは、増築又は改築することにより、既存部分の避難に関する危険性が增大しないことを示します。既存不適格となっている規定の趣旨に応じて、危険性が增大しないことを判断する必要があります。例として、令和 6 年 3 月 2 9 日国住指第 4 3 4 号（技術的助言）第 5 が参考となります。

4 第 4 項関係

本項は、増築又は改築が、小規模かつ避難及び消火の安全上支障とならない場合における特殊建築物等の避難に関する規定の適用を除外することを定めたものです。なお、居室の部分を含む増築の場合は、政令第 1 3 7 条の 6 の 3 第 2 項と同様の趣旨で、本項の規定の対象外となります。

第 1 号中の「対象床面積」については、第 2 項と同様です。

第 2 号中の「避難及び消火の安全上支障とならないもの」とは、増築又は改築することにより、既存部分の避難及び消火に関する危険性が增大しないことを示します。既存不適格となっている規定の趣旨に応じて、危険性が增大しないことを判断する必要があります。例として、令和 6 年 3 月 2 9 日国住指第 4 3 4 号（技術的助言）第 5 が参考となります。

5 第 5 項関係

本項は、増築又は改築が、小規模かつ延焼の危険性を増大させない場合における特殊建築物等の防火に関する規定の適用を除外することを定めたものです。

第 1 号中の「対象床面積」については、第 2 項と同様です。

第 2 号中の「延焼の危険性を増大させないもの」については、既存不適格となっている規定の趣旨に応じて、危険性が增大しないことを判断する必要があります。例として、令和 6 年 3 月 2 9 日国住指第 4 3 4 号第 5 が参考となります。

6 第 6 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。

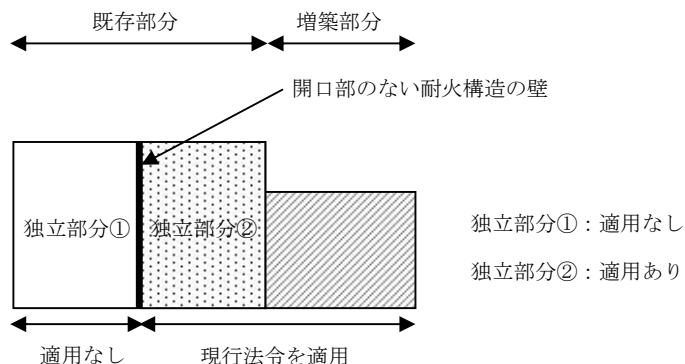


図 87-1 政令第 117 条第 2 項に該当する独立部分の例

7 第 7 項関係

本項は、本条例の防火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 109 条の 8 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。

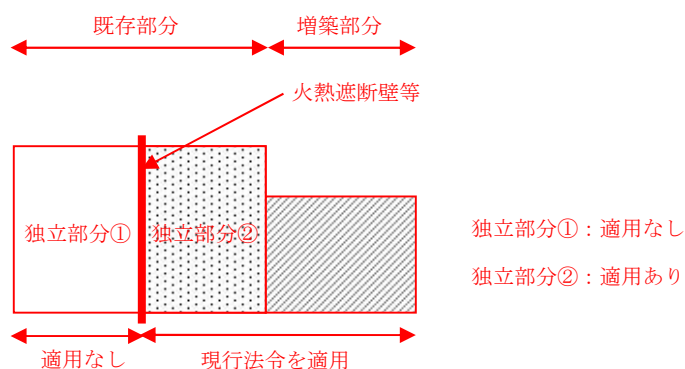


図 87-2 政令第 109 条の 8 に該当する独立部分の例

8 第 8 項関係

本項は、本条例の避難に関する規定に適合しない既存不適格建築物について、増築等を行わない部分は遡及しないことを定めたものです。

(既存建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替に対する制限の緩和)

第 9 6 条の 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 1 項、第 2 項若しくは第 6 項、第 24 条、第 25 条、第 26 条第 1 項、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（第 55 条第 2 項の規定により準用する場合を含む。）、第 51 条（第 55 条第 2 項の規定により準用する場合を含む。）、第 52 条第 1 項から第 3 項まで又は第 55 条第 1 項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。**

2 法第 3 条第 2 項の規定により、第 21 条第 3 項若しくは第 4 項、第 47 条の規定の適用を受けない建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないものについては、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 43 条又は第 54 条の規定の適用を受けない建築物における屋根又は外壁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。

1 第 1 項関係

本項は、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、敷地と道路との関係に関する規定並びに特殊建築物等の避難及び防火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、屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合で、避難の安全上支障とならないものについては、直通階段に関する規定の適用を除外することを定めたものです。本項中、「避難の安全上支障とならないもの」については、一時的に煙から退避できるスペースを確保するため、退避区画を設置する必要があります。退避区画の構造は、令和 6 年 4 月 2 日国住指第 1 号の「階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドラインについて」で定めているものです。

3 第 3 項関係

本項は、屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合において、防火に関する規定の適用を除外することを定めたものです。

(既存建築物の用途の変更に対する制限の緩和)

第 96 条の 3 法第 3 条第 2 項の規定により、第 21 条、第 28 条、第 47 条又は第 48 条の規定の適用を受けない建築物であつて、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用途変更をする場合においては、当該用途の変更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。

2 法第 3 条第 2 項の規定により、第 23 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 52 条の規定の適用を受けない建築物であつて、政令第 109 条の 8 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用途変更をする場合においては、法第 87 条第 3 項の規定にかかわらず、当該用途の変更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。

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、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 条第 1 項から第 3 項まで、第 46 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。

1 第 1 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、用途変更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 109 条の 8 に該当する建築物の部分の独立部分とみなしたものです。

2 第 2 項関係

本項は、本条例の防火関連規定に適合しない既存不適格建築物について、用途変更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の独立部分とみなしたものです。

3 第 3 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。

第 12 章 再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物の用途及び規模の指定等

(建築士が説明を要する建築物の用途)

第 98 条 建築物省エネ法第 63 条第 1 項に規定する用途は、全ての用途（建築物省エネ法第 20 条第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物の用途を除く。）とする。

本条は、再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物の用途を定めたものです。

また、建築物省エネ法第 20 条第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物とは、仮設建築物や文化財等の建築物です。これらの建築物は説明義務の対象外となります。

(建築士が説明を要する建築物の規模)

第 99 条 建築物省エネ法第 63 条第 1 項に規定する規模は、新築、増築又は改築に係る部分の床面積が 10 平方メートルを超えるものとする。

本条は、再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物の規模を定めたものです。

第13章 罰則

第100条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項若しくは第2項、第5条第1項若しくは第3項、第6条、第11条、第12条第1項、第13条から第25条まで、第26条第1項若しくは第2項、第27条、第28条第1項、第29条、第30条第1項、第31条、第33条、第34条、第35条第1項、第36条第1項若しくは第3項、第37条、第38条、第39条第1項から第3項まで、第40条第1項、第3項、第4項若しくは第5項、第41条から第43条まで、第44条第1項若しくは第3項、第46条、第47条第1項若しくは第3項、第48条から第50条まで、第51条第1項若しくは第4項から第6項まで、第52条第1項若しくは第2項又は第53条から第55条までの規定に違反した建築物、工作物又は建築設備の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、その建築物、工作物又は建築設備の工事施工者）
 - (2) 第85条第1項又は第2項前段の規定による命令に違反した者
- 2 前項第1号の違反行為があった場合において、その違反行為が建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主、工作物の築造主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。

本条は、本条例に違反した場合の罰則を定めたものです。

1 第1項関係

本項は、法の規定に基づく条例に違反した設計者等に対し、法で認められた最高50万円以下の罰金を科する規定です。

この罰則の対象となるものは、第1項に掲げる規定に違反した建築物、工作物又は建築設備の設計者となります。

なお、設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合は、その建築物、工作物又は建築設備の工事施工者が対象者となります。

2 第2項関係

本項は、第1項第1号の規定に違反する行為があった場合、設計者、工事施行者はもちろん罰則の対象ですが、違反行為が故意である場合は、建築主、建築設備設置者等も対象とされる規定です。

第101条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第74条第1項の規定に違反して、許可を受けず、対象歴史的建築物に関しその現状の変更又はその保存に影響を及ぼす行為をした者
- (2) 第74条第3項（第77条第7項又は第78条第3項において準用する場合を含む。）又は第80条第6項の規定に違反して工事を施工した者
- (3) 第77条第4項の規定により許可に付された条件に違反した者
- (4) 第74条第5項、第85条第2項後段又は第87条第2項の規定による命令に違反した者
- (5) 第77条第1項の規定に違反して、許可を受けず、法適用除外建築物の増築等をした者
- (6) 第78条第1項の規定に違反して、許可を受けず、増築、改築、移転又は用途の変更をした者
- (7) 第79条第1項の規定に違反して、許可を受けず、維持保全計画書の内容を変更した者
- (8) 第82条第1項前段の規定に違反して法適用除外建築物を使用し、又は使用させた者

本条は、本条例の規定に違反した者に対し、地方自治法で認められた最高30万円以下の罰金を科する規定です。

この罰則の対象となるものは、第1号から第8号に掲げる規定に違反したものとなります。

- (1) 第1号に規定する保存に影響を及ぼす行為等に該当するものとして、次に例を示します。

保存に影響を及ぼす行為に該当するもの

- ・ カッター等の刃物で対象歴史的建築物の一部を削る行為
- ・ 対象歴史的建築物の敷地内における増築で、対象歴史的建築物に延焼のおそれのある部分を発生させる行為
- ・ 対象歴史的建築物の敷地内に火気や多量の危険物を扱う工作物を設置する行為
- ・ 対象歴史的建築物の周囲において切土や盛土を行い、対象歴史的建築物の構造耐力を減少させる行為
- ・ 対象歴史的建築物内に、対象歴史的建築物の構造耐力に支障を及ぼすような重量物を搬入する行為

保存に影響を及ぼす行為に該当しないもの

- ・ 金属物に純水をかける行為

- (2) 第3号に規定する許可に付された条件に該当するものとして、次に例を示します。

- ・ 許可申請における建築物の用途を、許可を受けた後も当該許可時の用途を維持するよう義務付ける。
- ・ 交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするために設けた空地等を、許可を受けた後も空地として確保することを義務付ける。

第102条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第80条第2項又は第81条第1項の規定による申請をせず、又は虚偽の申請をした者
- (2) 第83条の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (3) 第88条の規定による報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- (4) 第89条第1項の規定による立入調査若しくは立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述せず、若しくは虚偽の陳述をした者

本条は、本条例の規定に違反した者に対し、地方自治法で認められた最高20万円以下の罰金を科する規定です。

この罰則の対象となるものは、第1号から第4号に掲げる規定に違反したものとなります。

第103条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、第98条から前条までの違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して当該各条の罰金刑を科する。

本条は、第100条から第102条までの違反行為をした場合において、違反行為を防止するための相当の注意等が尽くされなかったとき、法人等も罰則の対象とされる規定です。

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。

附 則(令和7年条例第12号)

この条例は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。