

藤沢市建築基準等に関する条例の制定について
藤沢市建築基準等に関する条例を次のように定める。

2018年（平成30年）6月4日提出

藤沢市長

鈴木恒夫

藤沢市建築基準等に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 災害危険区域等（第3条・第4条）
- 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・第6条）
- 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—第9条）
- 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）
- 第6章 特殊建築物等
 - 第1節 総則（第11条・第12条）
 - 第2節 学校（第13条—第17条）
 - 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—第23条）
 - 第4節 ホテル及び旅館（第24条—第27条）
 - 第5節 大規模店舗及びマーケット（第28条—第34条）
 - 第6節 興行場等（第35条—第45条）
 - 第7節 遊技場（第46条—第48条）
 - 第8節 公衆浴場（第49条）

第9節 自動車車庫及び自動車修理工場（第50条—第55条）

第10節 適用の特例等（第56条—第58条）

第7章 昇降機（第59条—第61条）

第8章 道に関する基準等（第62条—第64条）

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65条）

第2節 対象歴史的建築物の指定等（第66条・第67条）

第3節 現状変更の規制及び保存のための措置（第68条・第69条）

第4節 法適用除外建築物に関する指定等（第70条—第73条）

第5節 建築物に関する検査等（第74条—第77条）

第6節 雑則（第78条—第86条）

第10章 雑則（第87条—第90条）

第11章 罰則（第91条—第94条）

附則

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を目的とする。

（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。

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と同一の区域とする。

(災害危険区域内の建築物)

第4条 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造としなければならない。

2 災害危険区域内において居室を有する建築物を建築する場合には、当該建築物の崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）に面する当該崖の上端の高さより低い部分には、居室の窓その他の開口部を設けてはならない。

3 前2項の規定は、当該建築物が崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合においては、適用しない。

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。

(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。

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。

(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

(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(㉔)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(㉔)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(㉕)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(㉖)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。

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, 寄宿舎, 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、寄宿舎、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

(避難上有効な出口)

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

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

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

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

- (2) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

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

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。

(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。

(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

(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。

(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。

第3節 病院、診療所、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋及び児童福祉施設

等

(設置の禁止)

第18条 病院，診療所，共同住宅，寄宿舍，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1項に規定する1時間準耐火基準（以下「1時間準耐火基準」という。）に適合する準耐火構造でないものの上階に設けてはならない。

- (1) 劇場，映画館，演芸場，観覧場，マーケット若しくは公衆浴場の用途に供する建築物又は法別表第2(ロ)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

(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。

(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

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

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

(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。

（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、それらの建築物のうち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又は政令第136条の2の技術的基準に適合するものについては、この限りでない。

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

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

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

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

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

(3) 3階の各戸（各戸の階数が2以上であるものにあつては2階以下の階の部分を含む。）の外壁の開口部及び当該各戸以外の部分に面する開口部（外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあ

- っては、当該開口部から90センチメートル未満の部分に当該各戸以外の部分の開口部がないもの又は当該各戸以外の部分の開口部と50センチメートル以上突出したひさし等（ひさし、そで壁その他これらに類するもので、その構造が、政令第129条の2の3第1項第1号ハ(2)に規定する構造であるものをいう。）で防火上有効に遮られているものを除く。）に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。
- 2 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
 - 3 長屋の各戸の界壁の長さは、2.7メートル以上としなければならない。
 - 4 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を2面以上の外壁に設けなければならない。
 - 5 長屋の用途に供する建築物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、避難階以外の階の各戸から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段又はこれに代わる施設を設けなければならない。
 - (1) 木造建築物等で避難階以外の階における居室の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの。
 - (2) 主要構造部が不燃材料で造られている建築物（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項に規定する特殊建築物を除く。）で避難階以外の階における居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの

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 法第22条第1項の規定により指定された市街地の区域内にあるホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等で、階数が2であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が400平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

3 建築物の一部が前項の規定に該当する場合においては、政令第112条第12項の規定を準用する。

(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。

(棚状寢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、棚状寢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寢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、棚状寢所が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。

(棚状寢所の宿泊室)

第27条 ホテル又は旅館の棚状寢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。

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（展示場その他多人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箇所であつて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箇所であつて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。

(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14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15項及び第16項の規定を準用する。

(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。

(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

(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。

(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。

(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。

第6節 興行場等

（敷地と道路との関係）

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

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

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれにも該当する場合には適用しない。
- (1) 興行場等の用途に供する建築物の敷地が、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定める幅員の2以上の道路に敷地の外周の長さの3分の1以上接し、かつ、そのうち1の道路が同表の中欄に定める幅員であつて、当該道路に1箇所敷地の外周の長さの6分の1以上接する場合

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

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

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

3 建築物内にある2以上の興行場等が、それぞれ耐火構造とした床若しくは壁又は政令第112条第14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。

（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。

(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、主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあつては17センチメートル以上、その他のものにあつては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。

(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（地階にあつては、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、主要構造部（屋根を除く。）が耐火構造の建築物にあつては17センチメートル以上、その他のものにあつては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。

(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 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。

（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（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。

(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。

（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つては17センチメートル以上、その他のものにあつては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

（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。

(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は、耐火建築物としなければならない。

(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。

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、磁気的方式その他人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

(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。

(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。

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っては、屋根）及び床を耐火構造（天井にあっては、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14項第1号の規定に適合する特定防火設備を設けること。
 - (3) 天井の高さは、2.1メートル以上とすること。
- 2 公衆浴場の燃料倉庫及び灰捨場は、周壁を不燃材料で造り、開口部には不燃材料で造られた戸を設けなければならない。

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

(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つて左右それぞれ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つては、5.5メートル以上）の空地又は自

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。

(自動車車庫等の構造)

第52条 自動車車庫等の用途に供する部分が避難階にある建築物で、その用途に供する部分の床面積が100平方メートル以上150平方メートル未満のものは、主要構造部を準耐火構造とし、又は主要構造部である柱及びはり在不燃材料で、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15項及び第16項に定めるところによるものに限る。)又は政令第112条第14項第2号の規定に適合する特定防火設備で区画したもの

(2) 階数が2以下の独立した自走式の自動車車庫で、次のアからオまでに掲げる基準のいずれにも適合するもの

ア 主要構造部を準耐火構造又は政令第109条の3第2号の基準に適合する構造とすること。

イ 外周部を隣地境界線又は同一敷地内の他の建築物(以下「隣地境界線等」

という。) から1メートル以上離すことができない場合は、外周部を隣地境界線等から50センチメートル以上離し、かつ、各階の外周部に準不燃材料で造られた高さ1.5メートル以上の防火塀を設けること。

ウ 外周部は、各階の天井面（外周部に垂れ壁、はりその他これらに類するものがある場合にあっては、それらの下端）から下方50センチメートル以上を常時直接外気に開放し、かつ、当該常時直接外気に開放している部分の面積を各階の床面積の5パーセント以上とすること。

エ 短辺の長さを5.5メートル以内とすること。

オ 外壁の開口部について防火設備を設けない構造とすること。

（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。

（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14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14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15項及び第16項の規定を準用する。

(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。

第10節 適用の特例等

(建築物の主要構造部等に関する制限の適用の特例)

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

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

(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。

（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。

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14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。

(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。

(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。

第8章 道に関する基準等

(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の部分を道に含むすみ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。

(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。

(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。

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65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、第66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。

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66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70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ければならない。

(指定の解除)

第67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。

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68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、通常の管理行為、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

の意見を聴かなければならない。

(対象歴史的建築物の管理義務等)

第69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。

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70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65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。

(増築等の許可等)

第71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68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。
(敷地内建築物の工事に係る許可等)

第72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68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。

（維持保全計画書の変更の許可）

第73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71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。

第5節 建築物に関する検査等

（中間検査）

第74条 市長は、第71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71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。

(完了検査)

第75条 第71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るときは、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。

(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76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るときは、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。

(敷地内建築物の工事に関する完了の届出)

第77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72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。

第6節 雑則

(建築物の設計及び工事監理)

第78条 第71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71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。

(監督処分)

第79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。

（違反建築物の設計者等に対する措置）

第80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。

（保安上危険な法適用除外建築物等に対する措置）

第81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。

(報告又は資料の提出)

第82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。

(立入調査等)

第83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。

(工事現場における許可の表示等)

第84条 第71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71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なければならない。

(工事現場の危害の防止)

第85条 第71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。

(消防長等の意見の聴取)

第86条 市長は、第70条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。

第10章 雑則

(一定の複数建築物に対する制限の緩和)

第87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。

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第88条 法第85条第5項に規定する仮設建築物については、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項若しくは第2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。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第89条 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条、第11条、第12条、第14条から第16条まで、第18条から第20条まで、第21条第1項若しくは第2項、第24条、第25条、第28条から第31条まで、第35条から第42条まで、第50条、第52条又は第55条の規定の適用を受けない建築物に係るその床面積の合計が50平方メートル以内の増築又は改築については、これ

らの規定は、適用しない。

- 2 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条、第11条、第12条、第14条から第20条まで、第21条第1項若しくは第2項、第23条第5項、第24条、第25条、第28条から第31条まで、第33条から第42条まで、第44条、第50条から第52条まで又は第55条の規定の適用を受けない建築物に係る大規模の修繕又は大規模の模様替については、これらの規定は、適用しない。
- 3 法第3条第2項の規定により、第14条から第16条まで、第18条から第20条まで、第21条第1項若しくは第2項、第23条から第26条まで、第29条、第30条、第32条、第33条第1項、第34条、第36条から第38条まで、第40条から第42条まで、第44条、第52条又は第55条の規定の適用を受けない建築物であつて、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。
- 4 法第3条第2項の規定により、第14条から第16条まで、第18条、第20条、第21条第1項若しくは第2項、第23条第5項、第24条から第26条まで、第29条、第32条から第34条まで、第37条、第38条、第40条から第42条まで、第44条又は第55条の規定の適用を受けない建築物について用途の変更を行う場合においては、用途の変更を行う部分以外の部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

（委任）

第90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。

第11章 罰則

第91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79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。

第92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68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68条第3項（第71条第7項又は第72条第3項において準用する場合を含む。）又は第74条第6項の規定に違反して工事を施工した者

(3) 第71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68条第5項、第79条第2項後段又は第81条第2項の規定による命令に違反した者

(5) 第71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72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73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76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

第93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74条第2項又は第75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77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82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83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

第94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91条から第93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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

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

2 次に掲げる条例は、廃止する。

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

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

(経過措置)

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

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

により市長がした許可を受けているものとみなす。

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

- 5 第11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。

(藤沢市建築審査会条例の一部改正)

- 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。

第3条第1号中「法」の次に「(他の法令において準用する場合を含む。)」を加え、同条第2号中「第94条第2項」の次に「(他の法令において準用する場合を含む。)」を加え、同条第4号を第5号とし、第2号から第3号までを1号ずつ繰り下げ、第1号の次に次の1号を加える。

(2) 市長から藤沢市建築基準等に関する条例(平成30年藤沢市条例第号)の規定により同意を求められたとき。

第8条中「委員」の次に「及び専門調査員」を加え、同条を第9条とし、第7条の次に次の1条を加える。

(専門調査員)

第8条 審査会において、専門的事項を調査審議するために必要があるときは、専門調査員を置くことができる。

2 専門調査員は、その専門に関し優れた知識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

3 専門調査員は、会長の命を受けて専門的事項を調査する。

4 専門調査員の任期は、市長から委嘱を受けたときからその者の任命に係る当該専門的事項に関する調査審議が終了したまでとする。

5 調査審議する事項が高度に専門的であるときは、専門調査員の合議体により調査することができる。

6 前項の合議体は、これを構成する過半数の専門調査員の出席がなければ、会議を開くことができない。

提案理由

この条例を提出したのは、安全・安心なまちづくりを推進するとともに、構造形態や用途等が多様化及び複雑化する建築物について、市の地域的な状況に応じた良好な建築行為を促進する必要による。