

---

# 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 (棚状寝所を有するホテル及び旅館の構造) ..... 46  
第27条 (棚状寝所の宿泊室) ..... 47

<b>第5節 大規模店舗及びマーケット</b>	
第28条 (敷地と道路との関係) .....	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
<b>第6節 興行場等</b>	
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
<b>第7節 遊技場</b>	
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
<b>第8節 公衆浴場</b>	
第49条 (火たき場等の構造) .....	78
<b>第9節 自動車車庫及び自動車修理工場</b>	
第50条 (敷地と道路との関係) .....	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
<b>第10節 適用の特例等</b>	
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
<b>第7章 昇降機</b>	
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
<b>第8章 道に関する基準等</b>	
<b>第1節 道に関する基準及び手続等</b>	
第62条 (道に関する基準等) .....	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
<b>第2節 協定通路</b>	
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
<b>第9章 歴史的建築物の保存及び活用のための法適用除外</b>	
<b>第1節 総則</b>	
第71条 (用語の定義等) .....	102
<b>第2節 対象歴史的建築物の指定等</b>	
第72条 (対象歴史的建築物の指定等) .....	104
第73条 (指定の解除) .....	104
<b>第3節 現状変更の規制及び保存のための措置</b>	
第74条 (現状変更の許可等) .....	105
第75条 (対象歴史的建築物の管理義務等) .....	106
<b>第4節 法適用除外建築物に関する指定等</b>	
第76条 (法適用除外建築物の指定等) .....	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
<b>第5節 建築物に関する検査等</b>	
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
<b>第6節 雑則</b>	
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
<b>第 1 0 章 指定確認検査機関</b>	
第 9 3 条（届出の送付）	117
<b>第 1 1 章 雑則</b>	
第 9 4 条（一定の複数建築物に対する制限の緩和）	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
<b>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</b>	
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
<b>第 1 3 章 罰則</b>	
第 1 0 0 条	128
第 1 0 1 条	129
第 1 0 2 条	130
第 1 0 3 条	130
<b>附則</b>	<b>131</b>