

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96条** 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条、第11条、第12条、第14条から第16条まで、第19条、第20条、第21条第1項若しくは第2項、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18条、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項の規定を受けない建築物に係る次の各号のいずれか（第18条にあつては第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50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14条、第21条第3項若しくは第4項、第23条第5項、第28条、第29条、第37条、第42条、第44条第1項若しくは第2項、第47条又は第48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20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12条第1項、第31条、第33条第2項、第34条第1項又は第39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20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43第1項又は第54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16に定める基準です。

第2号中の「対象床面積」とは、政令第137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274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137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29日国住指第434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137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29日国住指第434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29日国住指第434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。

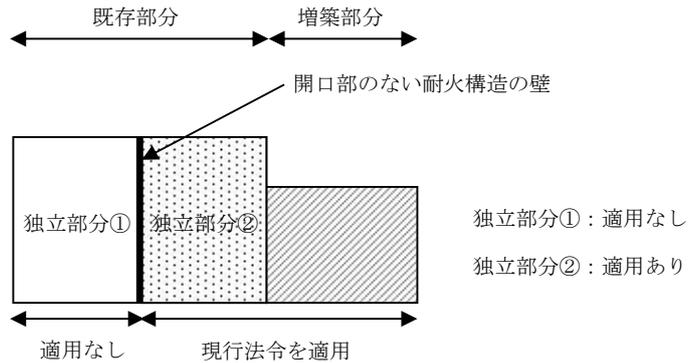


図 87-1 政令第117条第2項に該当する独立部分の例

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。

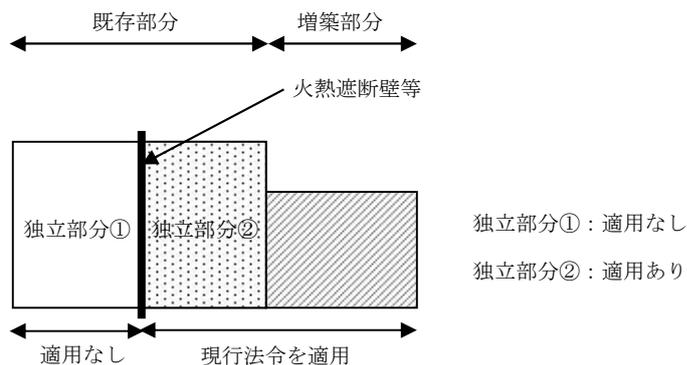


図87-2 政令第109条の8に該当する独立部分の例

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96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。