

(改正後)

- ※ _____赤字下線部が改正部分となります。
- ※ 改正があるページのみ掲載しています。
- ※ 改正部分がページ番号のみのページは省略しています。

藤沢市建築基準等に関する条例の解説

藤 沢 市

2021年5月

| | |
|--|-----|
| 第60条 (エレベーターのピット) | 89 |
| 第61条 (小荷物専用昇降機の機械室) | 89 |
| 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) | 90 |
| 第63条 (私道の変更又は廃止) | 90 |
| 第64条 (道路の位置の標示等) | 91 |
| 第2節 協定通路 | |
| 第65条 (通路に関する協定) | 92 |
| 第66条 (通路に関する協定の認可の申請) | 92 |
| 第67条 (通路に関する協定の認可) | 93 |
| 第68条 (通路に関する協定の変更及び廃止) | 93 |
| 第69条 (認可の取消し) | 94 |
| 第70条 (土地の共有者等の取扱い) | 94 |
| 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) | 95 |
| 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) | 97 |
| 第73条 (指定の解除) | 97 |
| 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) | 98 |
| 第75条 (対象歴史的建築物の管理義務等) | 99 |
| 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) | 100 |
| 第77条 (増築等の許可等) | 101 |
| 第78条 (敷地内建築物の工事に係る許可等) | 102 |
| 第79条 (維持保全計画書の変更の許可) | 102 |
| 第5節 建築物に関する検査等 | |
| 第80条 (中間検査) | 103 |
| 第81条 (完了検査) | 104 |
| 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) | 105 |
| 第83条 (敷地内建築物の工事に関する完了の届出) | 105 |
| 第6節 雑則 | |
| 第84条 (建築物の設計及び工事監理) | 106 |
| 第85条 (監督処分) | 107 |
| 第86条 (違反建築物の設計者等に対する措置) | 107 |
| 第87条 (保安上危険な法適用除外建築物等に対する措置) | 108 |
| 第88条 (報告又は資料の提出) | 108 |

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 第 8 9 条 (立入調査等) | 108 |
| 第 9 0 条 (工事現場における許可の表示等) | 109 |
| 第 9 1 条 (工事現場の危害の防止) | 109 |
| 第 9 2 条 (消防長等の意見の聴取) | 109 |
| 第 1 0 章 指定確認検査機関 | |
| 第 9 3 条 (届出の送付) | 110 |
| 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) | 111 |
| 第 9 5 条 (仮設建築物に対する制限の緩和) | 112 |
| 第 9 6 条 (既存建築物に対する制限の緩和) | 112 |
| 第 9 7 条 (委任) | 113 |
| 第 1 2 章 罰則 | |
| 第 9 8 条 | 114 |
| 第 9 9 条 | 115 |
| 第 1 0 0 条 | 116 |
| 第 1 0 1 条 | 116 |
| 附則 | 117 |

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。

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。

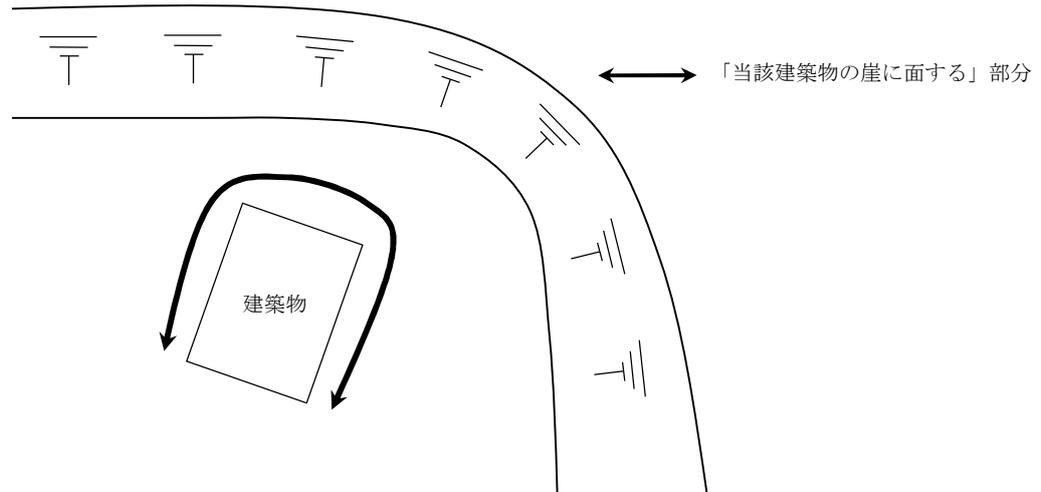


図 4-1 「当該建築物の崖に面する」 部分

「崖の上端の高さ」とは図 4-2 のとおりです。

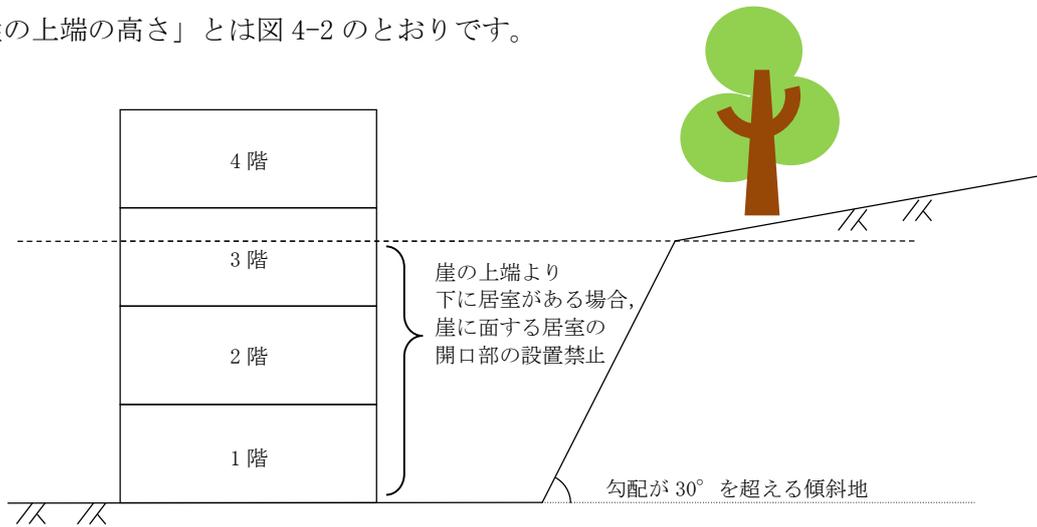


図 4-2 崖の上端の高さ

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

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等、基礎の応力が崖に影響を及ぼさない場合をいいます。

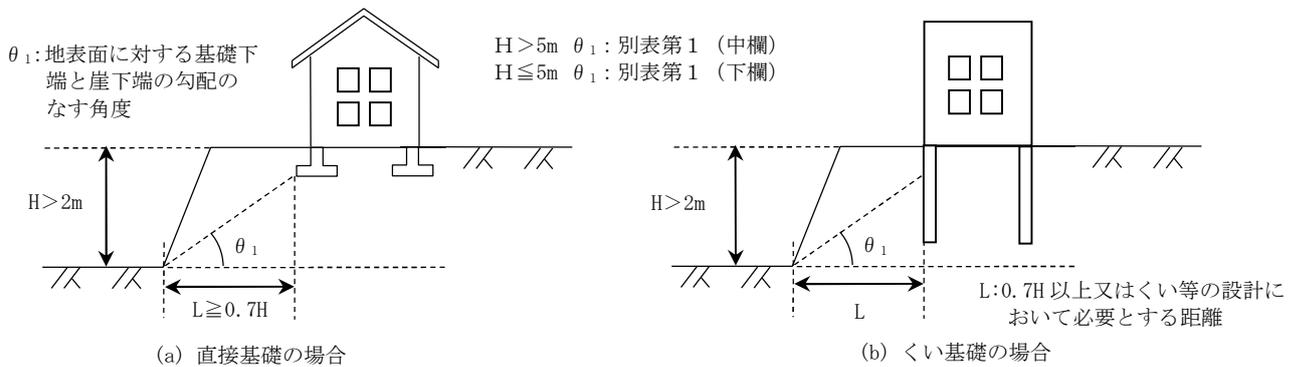


図 5-5 基礎が崖に影響を及ぼさない例

(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。

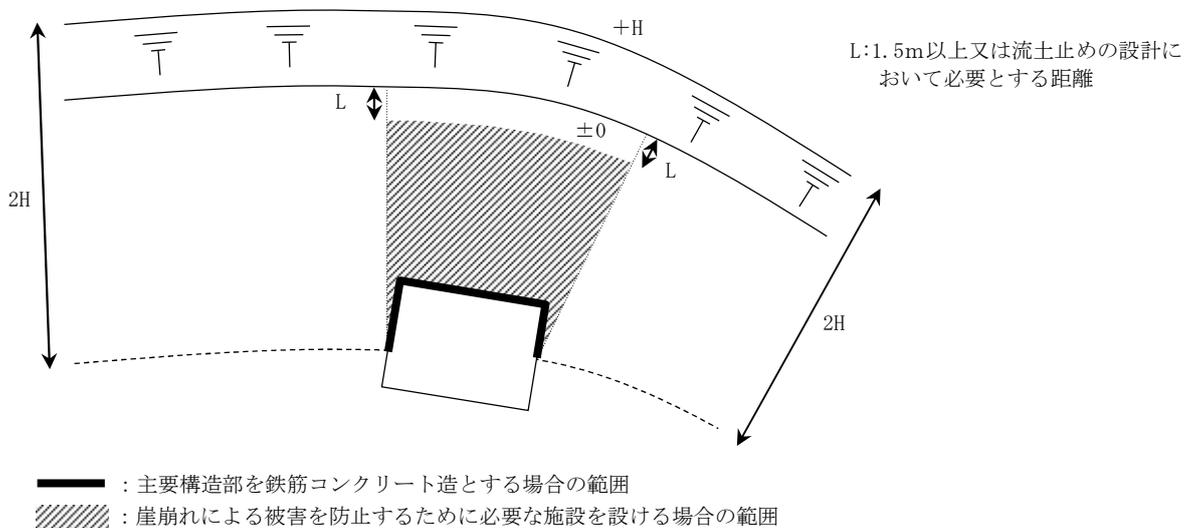


図 5-6 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

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。

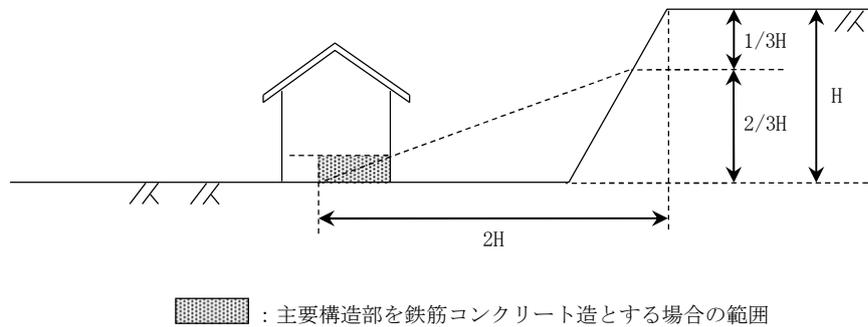


図5-7 建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする場合

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。

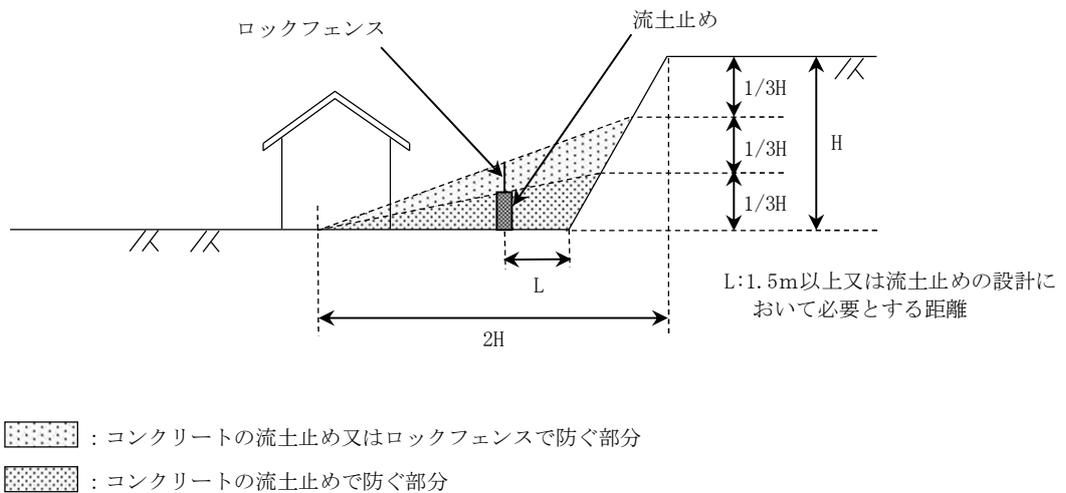


図5-8 崖崩れによる被害を防止するために必要な施設を設ける場合

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。

(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。

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。

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。

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。

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）