※ ＿＿＿＿＿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。

藤沢市建築基準等に関する条例の解説

藤　　沢　　市

2020 年 4 月

（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。

（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。

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（集会場にあっては，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って，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。

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。

（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５５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。

（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っては床又は壁を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，その他のものにあっ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ので、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。

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。

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。