

(改正前)

---

- ※ \_\_\_\_\_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

2021年5月

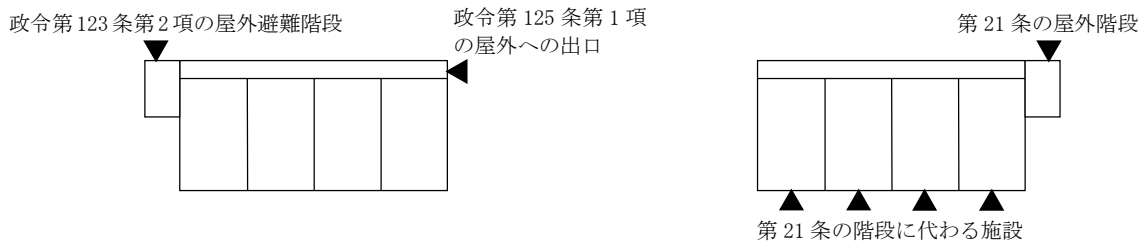


図 12-1 避難上有効な出口の例

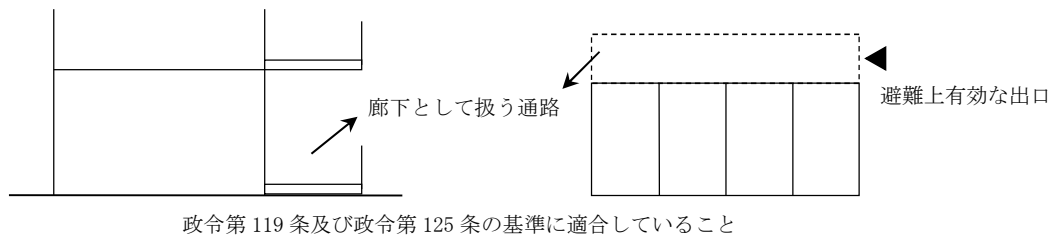


図 12-2 廊下として扱う通路の例

(2) 第1項中かっこ書「これに代わる施設」及び

第1項第1号表の備考「屋外階段に代わる施設」について

「これに代わる施設」「屋外階段に代わる施設」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、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、政令第121条第1項第3号、同項第6号及び第3項の規定による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（以下「避難上有効なバルコニー等」という。）が有するべき避難上有効な設備並びに第14条の規定による避難ハッチ等の避難施設、第21条第4項及び第23条第5項の規定による直通階段に代わる施設をいいます。消防の指導等により設置された避難器具及び任意に設けた避難器具は含みません。

(3) 第1項第1号表の備考について

「屋外階段に代わる施設からの出口」とは「屋外階段に代わる施設」の地上に接する部分をいい、当該部分からの敷地内通路の幅員にあっては、一度に利用される人数が限られていることから、床面積の区分によらず1.5メートル以上あれば足りるものとします。

なお、政令第121条第1項第3号、同項第6号及び第3項の規定による避難上有効なバルコニー等の「避難上有効な」の判断基準は、「建築物の防火避難規定の解説 2016 / 編集 日本建築行政会議」のP47記載の構造に適合することとし、その1以上の側面が道路又は幅員1.5メートル以上の敷地内の通路に面していることが必要です。

(4) 第1項中「道路に面して」について

「道路に面して」とは、避難上有効な出口が道路におおむね平行して位置し、通行可能な幅 (W) が1.5メートル以上、かつ、その出口と道路等までの距離 (D) 以上であり、敷地と道路等との間に高低差がないものをいいます (図12-3)。

なお、高低差に関しては、階段等を設けることにより、通行可能な幅が確保できれば、支障がないものとして扱います。

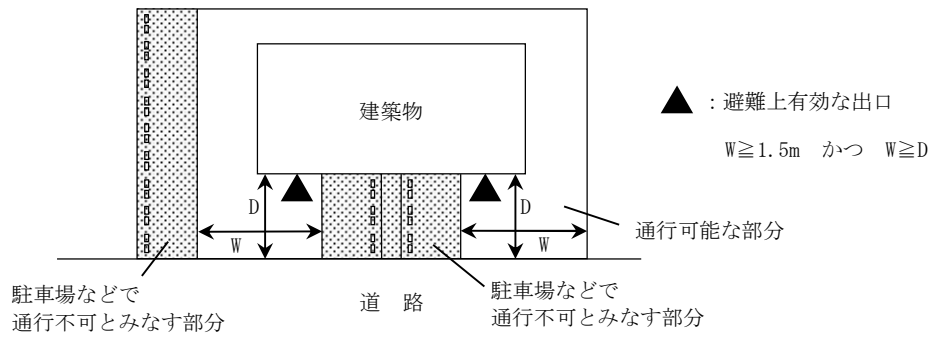


図12-3 避難上有効な出口が道路に面している例

(5) ただし書について

学校等の規模に応じて、避難上有効な出口から道路に通ずる敷地内の通路を確保した場合における適用除外規定です。

「学校等の用途に供する部分」については、第11条の考え方に準じます。

「安全上支障がない」とは、第1号にあっては避難上有効な出口から道路に通じる敷地内の通路が道路に至るまで安全上支障となるような高低差がなく、かつ、必要とされる敷地内の通路の幅員が有効に確保されていることをいいます。また、敷地内の通路上に駐車スペースを設ける場合には、自動車が駐車されている状態で、敷地内の通路の幅員が有効に確保されている必要があります。

なお、「これに代わる施設」からの敷地内の通路の幅員にあっては、一度に利用される人数が限られていることから、床面積の区分によらず1.5メートル以上を確保すればよいものとします。

敷地内の通路は青空空地を原則としますが、次の要件にすべて該当する場合はこの限りではありません (図12-4)。

- ① 床面積の区分に応じた通路の有効幅を確保すること
- ② 通路部分は屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第2条第9号の2ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること
- ③ 通路部分が十分に外気に解放されていること\*
- ④ 通路部分の天井高さは2.1メートル以上であること

※ 十分に外気に解放されているとは、次の要件を満たすものをいいます。

- ・外壁等の外側の面と隣地境界線との水平距離が50センチメートル以上であること
- ・外壁等の外側の面と同一敷地内の他の建築物又は当該建築物の他の部分までの水平距離が2メートル以上であること

また、庇又は2階以上の軒（それぞれ出が1メートル以下のものに限り）に覆われた部分については、青空空地として取り扱います (図12-5)。

## (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、寄宿舎、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 共同住宅又は寄宿舎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。）で避難階以外の各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舎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各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。

## 1 第1項関係

第1項は政令第23条に掲げるもののほか、通行及び避難の安全を確保するため、廊下から避難階又は地上に通ずる1以上の階段の幅を規定したものです。

## 2 第2項関係

本条における児童福祉施設とは、児童福祉法第7条に規定する施設のうち、乳児院、保育所等で幼児、児童又は生徒が使用するものをいいます。

## 3 第3項関係

本項は、政令第121条第1項第5号の強化規定であり、高齢者、障がい者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物で、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以上の直通階段を設けなければならないことを定めています。また、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っては、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。本項の既定の適用を受ける建築物として市長が別に定めるものは、規則において定めており、次のとおりです。

- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・認知症高齢者グループホーム（老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供するもの）
- ・障がい者グループホーム（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条

本条は、興行場等の客席等から建築物の出口までの混雑の緩和や避難の安全を確保するため、廊下及び広間の類の構造について規定しています。

1 第1項関係

本項は、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ことを定めています。これは、客席から避難する場合において、一定の人数を滞留できるスペースが必要となることを考慮して規定しているものです。

通常、本項で対象とする建築物には前面に舞台やスクリーンなどがあり、前方から避難することがないことから、それ以外の周囲三方に出入口を設け、廊下又は広間の類を設ける必要があります。

図 40-1 に例を示します。

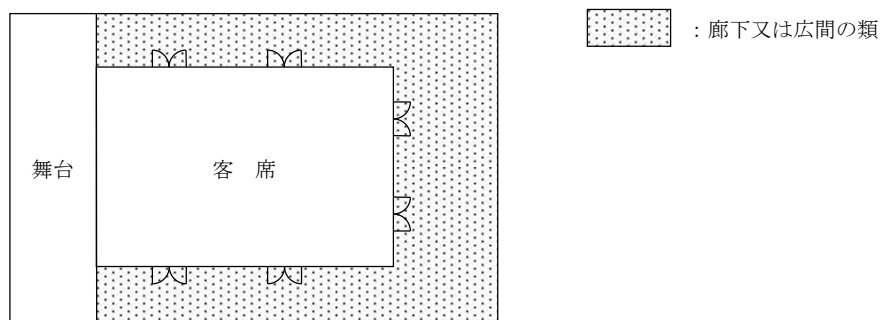


図 40-1 客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設ける例

ただし書では、客席の両側及び後方に廊下又は広間の類を設けなくてもよい場合を規定しています（図 40-2・図 40-3）。

ずい道とはトンネル状に区画されたもので、客席から廊下又は広間の類に抜けるための通路をいいます。避難上支障がないと判断するには、段差等を設けないこと、廊下と同等の幅を設けることなどを満たす必要があります。

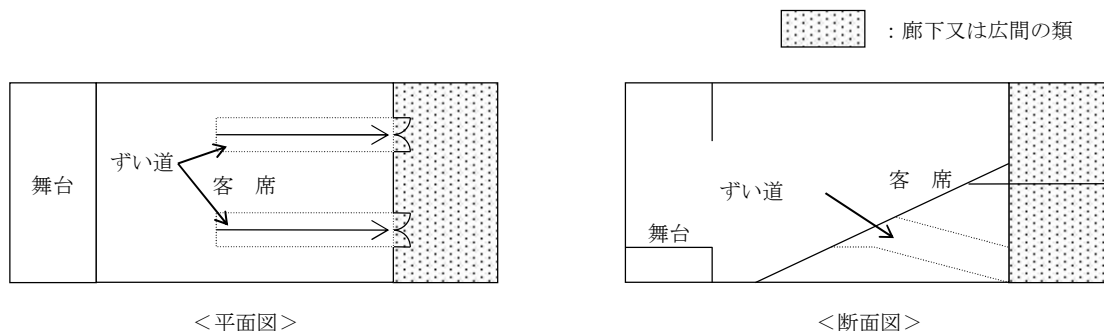


図 40-2 第1項ただし書第1号の例

**(仮設興行場等に対する制限の緩和)**

**第95条** 法第85条第5項若しくは第6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5項若しくは第6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5項若しくは第6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5項若しくは第6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って、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。

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。

**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）