

---

## 【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。

# 藤沢市建築基準等に関する条例の解説

藤 沢 市

2022年 10月

第6章 特殊建築物等

第1節 総則

(敷地と道路との関係)

第11条 学校、体育館、病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。以下同じ。）、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等（政令第19条第1項に規定する施設をいう。以下同じ。）、キャバレー又はナイトクラブの用途に供する建築物で、それらの用途に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物に係るそれらの用途に供する部分の床面積の合計）が200平方メートルを超え1,000平方メートル以内のもの敷地は、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長さ以上道路に接しなければならない。ただし、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、この限りでない。

学校、体育館、病院、診療所、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等、キャバレー又はナイトクラブの用途に供する部分の床面積の合計	道路に接する長さ
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	3メートル
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	4メートル
600平方メートルを超え1,000平方メートル以内のもの	5メートル

本条は、法第43条第3項の規定による接道義務の強化に関する規定であり、延べ面積の合計が200平方メートルを超え1,000平方メートル以内の特殊建築物等における敷地と道路との関係について定めています。なお、1,000平方メートルを超える特殊建築物等の敷地と道路との関係については、第6条の規定によります。

本条中の「それら用途に供する部分」とは、当該対象建築物に附属する建築物も含みますが、附属の自動車車庫や自転車駐車場は含まないものとします。また、複合用途の建築物の場合は、本条に掲げられた用途に供する部分の床面積の合計によって敷地が道路に接する長さが要求されます。なお、敷地が道路に接する長さの考え方は、第6条と同様です。

用途の主要なものは以下のとおりです。

(1) 学校

学校教育法に規定するもの（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校並びに専修学校及び各種学校等）をいいます。

なお、幼保連携型認定こども園は、教育基本法に基づく「学校」及び児童福祉法に基づく「児童福祉施設」に位置づけられています。幼保連携型認定こども園に適用される建築基準法令の規定については、幼稚園及び保育所に適用される基準が、幼保連携型認定こども園に対しても同様に適用されます。幼稚園と保育所とで適用される規定が異なる場合には、より厳しい方の規制を適用します。

(2) 体育館

単独の「体育館」のことであり、学校に併設されるものは、用途上学校となります。また、体育館はその形態から観覧場・集会場となる場合もありますので注意が必要です。

(3) 病院・診療所

医療法では20人以上の患者を入院させるための施設を有するものを病院、患者の入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものを診療所と規定しています。

本条の診療所については、かつこ書で「患者の収容施設のあるものに限る。」と限定し、患者の入院させるための施設を有しない診療所は、本条の対象とはなりません。

(4) 物品販売業を営む店舗

会社、工場等において従業員のためにのみ設けられた購買部等の物販類似施設はここでいう物品販売業を営む店舗には該当しません。

(5) ホテル・旅館

旅館業法に規定する簡易宿所は、旅館に該当します。

(参考例規「簡易宿泊所」昭和39年9月19日建設省住指発第168号)

企業の保養所であっても、法においてはホテル又は旅館として扱われます。(旅館業法上もホテル・旅館として扱われています。)

また、企業の研修所についても、宿泊機能を有し、ホテル又は旅館の類似施設の形態の場合には上記の保養所と同様に、法においてはホテル又は旅館として扱われる場合があります。

(参考例規「旅館類似の寮又は保養所」昭和28年3月23日建設省住指発第349号)

(6) 共同住宅・寄宿舎等

下記に掲げるグループホーム等は政令第19条における「児童福祉施設等」に該当しない施設であるため形態によって共同住宅又は寄宿舎等として取り扱います。

[高齢者]

- ・(認知症高齢者) グループホーム / 要介護者(介護保健険法)であって認知症であるもの
- ・(高齢者) ケアハウス / 新しいタイプの軽費老人ホームであり、自分の身のまわりのことはできるが、自炊が出来ない程度に身体機能が低下しており、家庭環境・住宅事情などの理由で居宅に住むことの困難な者が入居し、各種相談、給食などのサービスが受けられる施設

[知的障がい者]

- ・グループホーム(共同生活介護) / 障害程度区分(障害者総合支援法)が区分2以上
- ・ケアホーム(共同生活援助) / 障害支援区分(同上)が区分1以下

(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。

(避難上有効な出口)

**第12条** 学校、体育館、病院、診療所、ホテル、旅館、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等（以下「学校等」という。）の用途に供する建築物の避難上有効な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下同じ。）は、道路に面して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) 学校等の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に定める幅員以上の避難上有効な出口から道路に通ずる敷地内の通路（安全上支障がないものに限る。）を設ける場合

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
200平方メートル以内のもの	1.5メートル
200平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	2メートル
300平方メートルを超え600平方メートル以内のもの	2.5メートル
600平方メートルを超えるもの	3メートル

備考 この表の規定にかかわらず、避難上有効な出口が屋外階段に代わる施設からの出口である場合は、敷地内通路の幅員は1.5メートルであれば足りるものとする。

(2) 周囲に公園、広場その他の空地がある場合

**2** 政令第117条第2項第1号及び第2号に規定する部分（以下「区画部分」という。）には、当該区画部分をそれぞれ別の建築物とみなし、前項の規定を適用する。ただし、区画部分の避難上有効な出口から道路に通ずる敷地内の通路のうちそれぞれの区画部分の共用の部分の幅員については、共用に係る区画部分を1の建築物とみなして前項第1号の規定を適用する。

本条は、学校等の多人数が出入りする建築物の避難階における災害時の避難の安全性を確保するため、一定規模を超える学校等の避難上有効な出口から道路に至るまでの基準を定めたものです。

1 第1項関係

(1) 第1項中「避難上有効な出口」について

本条の対象となる「避難上有効な出口」とは日常利用する出口のほか、政令第123条第2項の屋外に設ける避難階段の地上に接する部分及び政令第125条第1項の屋外への出口をいいます。また、「屋外階段又はこれに代わる施設からの出口」とは、避難の用途に供し、かつ、地上に通ずるすべての屋外階段及びこれに代わる施設の地上に接する部分をいいます（図12-1）。なお、政令第125条第1項中の階段には、避難の用途に供し、かつ、避難階に通ずるすべての階段が該当します。

避難階の通路で廊下状（コンクリート等の床及び手すり又は柱等で地上と区別されているもの）に築造されているものについては廊下として扱い、この廊下からの出口を避難上有効な出口とすることができます（図12-2）。なお、廊下となる部分は政令第119条及び政令第125条の基準に適合する必要があります。

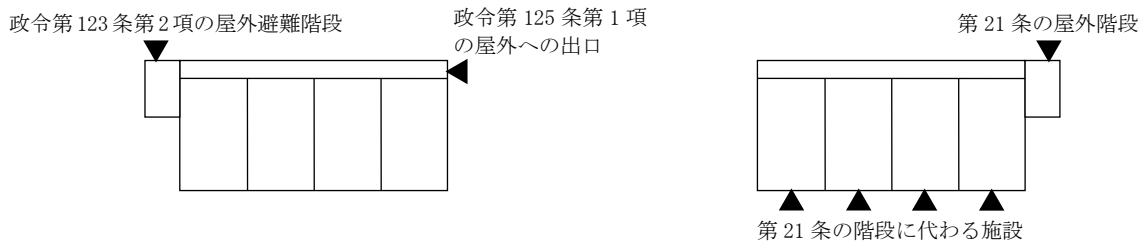


図 12-1 避難上有効な出口の例

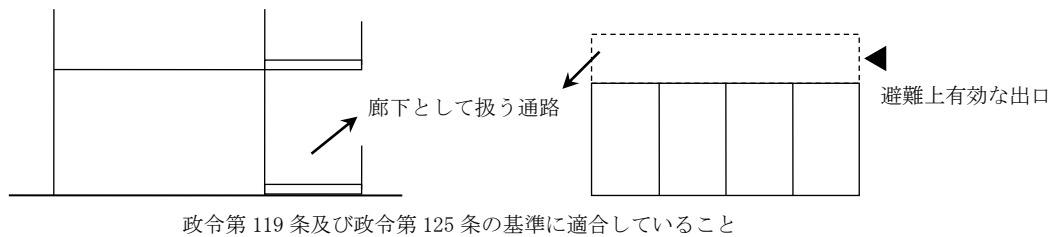


図 12-2 廊下として扱う通路の例

(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ます。また、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についても「これに代わる施設」「屋外階段に代わる施設」に該当します。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行い、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。

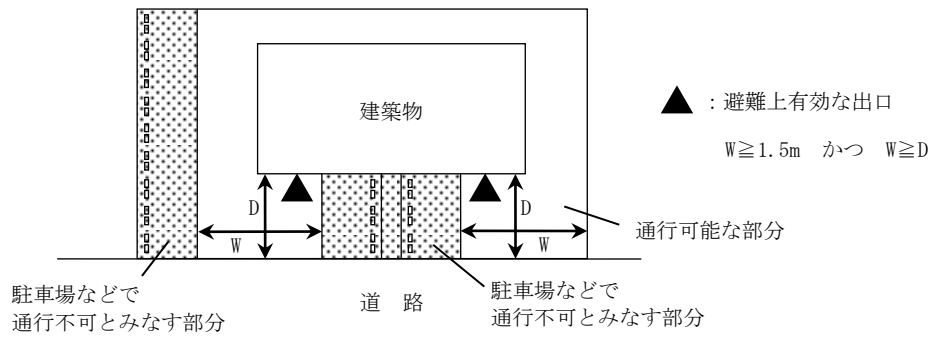


図12-3 避難上有効な出口が道路に面している例

(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青空空地とみなします。(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※1
- ③ 通路部分が十分に外気に解放されていること※2
- ④ 通路部分の天井高さは2.1メートル以上であること

※1 「通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること」については、耐火構造(大臣認定を含む)の上に更に下地、仕上げを施工する場合のことを示し、耐火構造の仕様のままで下地、仕上げを施工しない場合には適用しません。

(耐火構造の仕様のままとすることが可能。)

※2 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ます。）に覆われた部分についても、青空空地として取り扱います（図12-5）。

なお、本条による敷地内の通路を政令第128条の規定による敷地内の通路と兼ねる場合は、「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P100記載の基準を満たす必要があります。

- ②・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
- ・壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料

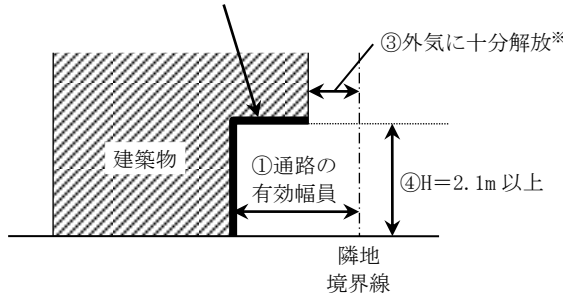


図12-4 青空空地とみなす要件

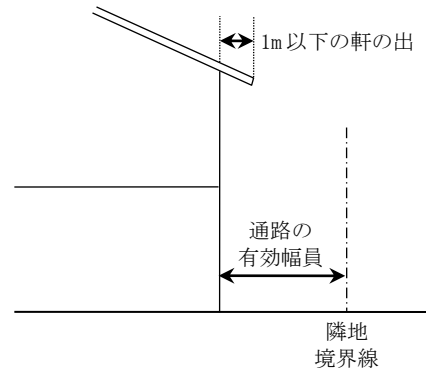


図12-5 青空空地となる例

第2号にあっては、周囲の公園、広場その他の空地が将来にわたり確保されることが確認でき、かつ、避難上有効な出口が当該空地に面している、または、当該空地まで前号に準じた敷地内の通路が確保されている等、当該空地まで円滑に通行できる必要があります。

## 2 第2項関係

第1項関係の敷地内の通路について、政令第117条第2項各号に規定する部分については、当該区画部分ごとに第1項の規定を適用する旨の規定です。

図12-6に例を示します。

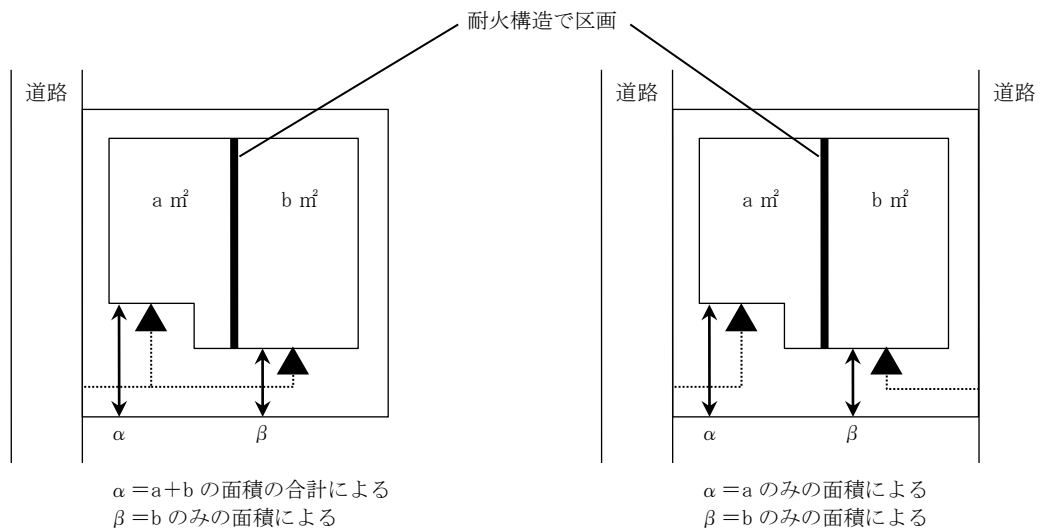


図12-6 耐火構造の床、壁で区画された場合の敷地内の通路の取り方