

藤 沢 市

更新年月日：平成24年4月1日

ホームページ www.city.fujisawa.kanagawa.jp/ * 特定行政庁の設置（昭和40年）

確認申請担当課	開発許可担当課	消防担当課
計画建築部建築指導課 〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL：0466-25-1111 内線 4233 FAX：0466-29-1353	計画建築部開発業務課 〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL：0466-25-1111 内線 4223 FAX：0466-29-1353	消防本部予防課 〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL：0466-25-1111 内線 8122 FAX：0466-25-5301

建 築 指 導 課																						
建築基準法に基づく条例	神奈川県建築基準条例																					
定期報告対象建築物の概要	(定期報告対象建築物) <ul style="list-style-type: none"> ● 劇場、映画館、演芸場、観覧場及び公会堂(屋外観覧場は1000㎡超) →100㎡を超える物 ● 百貨店、マーケット、その他物品販売業を営む店舗 →500㎡を超える物 ● ホテル及び旅館 →300㎡を超える物 ● 病院 →300㎡を超える物 ● 政令第19条第1項第1号に規定する児童福祉施設等(入所者の宿泊施設を備えたもの) →300㎡を超える物 <p>※ これらの建築物の場合は構造種別を問わない ※ ホテル及び旅館、病院、児童福祉施設等は2以上の階を有し、かつ用途に供する部分が避難階以外の階に及ぶものに限る ※ 面積については、その用途に供する部分の床面積の合計</p>																					
中間検査制度の概要	(実施期間) 平成11年10月1日から平成29年3月31日 (中間検査対象建築物) <ul style="list-style-type: none"> ○ 法第6条第1項各号に掲げる建築物で新築、増築又は改築する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの <p>*法定の共同住宅は、法律の規定が適用される *法第18条第3項の規定により、確認済証の交付を受けた建築物は除く *法第68条の20第1項に規定する認証型式部材等である建築物は除く *法第85条第5項の規定による許可をうけた仮設建築物は除く *法第26条第3号の規定による畜舎等は除く *建築物に附属する機械室その他これらに類する建築物は除く</p> (特定工程) <table border="1"> <thead> <tr> <th>構造</th> <th>特定工程</th> <th>後続工程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>木造</td> <td>軸組又は枠組壁工事 屋根の小屋組工事</td> <td>軸組、枠組壁を覆う外装、内装工事</td> </tr> <tr> <td>鉄骨造</td> <td>建方工事 屋根の小屋組工事(住宅)</td> <td>鉄骨を覆う被覆、外装、内装工事</td> </tr> <tr> <td>鉄筋コンクリート造</td> <td>2階床配筋工事 (1階建ての場合屋根配筋工事)</td> <td>特定工程の配筋を覆うコンクリート工事</td> </tr> <tr> <td>鉄骨鉄筋コンクリート造</td> <td>建方工事</td> <td>鉄骨を覆うコンクリート工事</td> </tr> <tr> <td>プレキャスト鉄筋コンクリート</td> <td>2階床取付工事 (1階建ての場合床の取付工事)</td> <td>屋根又は床と壁の接合部分を覆う工事</td> </tr> <tr> <td>上記以外の構造</td> <td>構造耐力上主要な軸組及び耐力壁の工事</td> <td>軸組及び耐力壁を覆う外装並びに内装工事</td> </tr> </tbody> </table>	構造	特定工程	後続工程	木造	軸組又は枠組壁工事 屋根の小屋組工事	軸組、枠組壁を覆う外装、内装工事	鉄骨造	建方工事 屋根の小屋組工事(住宅)	鉄骨を覆う被覆、外装、内装工事	鉄筋コンクリート造	2階床配筋工事 (1階建ての場合屋根配筋工事)	特定工程の配筋を覆うコンクリート工事	鉄骨鉄筋コンクリート造	建方工事	鉄骨を覆うコンクリート工事	プレキャスト鉄筋コンクリート	2階床取付工事 (1階建ての場合床の取付工事)	屋根又は床と壁の接合部分を覆う工事	上記以外の構造	構造耐力上主要な軸組及び耐力壁の工事	軸組及び耐力壁を覆う外装並びに内装工事
構造	特定工程	後続工程																				
木造	軸組又は枠組壁工事 屋根の小屋組工事	軸組、枠組壁を覆う外装、内装工事																				
鉄骨造	建方工事 屋根の小屋組工事(住宅)	鉄骨を覆う被覆、外装、内装工事																				
鉄筋コンクリート造	2階床配筋工事 (1階建ての場合屋根配筋工事)	特定工程の配筋を覆うコンクリート工事																				
鉄骨鉄筋コンクリート造	建方工事	鉄骨を覆うコンクリート工事																				
プレキャスト鉄筋コンクリート	2階床取付工事 (1階建ての場合床の取付工事)	屋根又は床と壁の接合部分を覆う工事																				
上記以外の構造	構造耐力上主要な軸組及び耐力壁の工事	軸組及び耐力壁を覆う外装並びに内装工事																				
積雪荷重	政令第86条第3項の規定による垂直積雪量は30cmとする																					

法第 22 条の指 定	市の区域の全部						
法第 52 条5項	住宅地下室の容積率緩和の制限 対象建築物：共同住宅及び長屋 地盤面の指定（工業専用地域を除く。地盤面は、 ① 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える建築物は、その接する位置のうち最も低い位置から3m以内の高さまでの平均の高さにおける水平面 ② 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3m以下の建築物は、その接する位置の平均の高さにおける水平面）						
法第 52 条8項	1 住・2 住・準住・近商・準工・商業の区域の全部						
日影規制	建築基準法 別表第4の【(は) 欄】平均地盤面からの高さ：【(に) 欄】日影時間 1 低・2 低 → 1.5m : (一) 3 時間・2 時間 1 中高・2 中高 → 4.0m : (一) 3 時間・2 時間 1 住・2 住・準住 → 4.0m : (一) 4 時間・2.5 時間 近商・準工 → 4.0m : (一) 4 時間・2.5 時間 用途地域の指定のない区域 → 【(ろ) 欄】制限を受ける建築物→【イ】 【(は) 欄】平均地盤面からの高さ：【(に) 欄】日影時間 →1.5m : (一) 3 時間・2 時間 ※ 日影図作成上の緯度 35° 30' 経度 139° 30'						
白地地域にお ける建築形態 制限	地区の区分	A地区 (一般基準 地区)	B地区 (境川河口 地区)	C地区 (湘南海岸 地区)	D地区 (主要地方 道等沿道・ 主要幹線道 路沿道)	E地区 (文化の森 地区※) ※市道遠藤 宮原線沿道 50mの区 域	F地区 (文化の森 地区)
	容積率	80%	100%	80%	100%	200%	200%
	建ぺい率	50%	40%	40%	60%	60%	60%
	道路斜線	斜線勾配：1、25					
	隣地斜線	斜線勾配：1、25 基準高さ20m					
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建設リサイクル法（一定規模以上の解体工事等） ・神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例の届出、新バリアフリー法に基づく認定 ・住居表示に関する条例に基づく届出（住居表示実施区域） ・建築協定 ・優良住宅認定 ・長期優良住宅の認定 ● 藤沢市建築指導課ホームページでは、各種法令の取扱い、各書式のダウンロード、耐震診断・改修、建築協定など様々な情報を公開しています。是非ご活用下さい。 						

藤沢市

名 称	概 要	備 考
開 発 業 務 課		
都市計画法第 53 条に基づく許可申請	都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域内の建築制限 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路、河川（県などの管理者との協議要） ・ 公園、緑地 ・ 辻堂土地区画整理事業区域 	許可書の写しを添付
都市計画法第 29 条の規定 都市計画法第 37 条の規定 都市計画法第 42 条の規定 都市計画法第 43 条の規定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為を行う場合の許可 ・ 開発許可を受けた開発区域内の建築制限 ・ 開発許可を受けた開発区域内の予定建築物以外の建築制限 ・ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域内の建築制限 	許可書の写しを添付 ＊市街化調整区域内における確認申請には都市計画法施行規則第 60 条による証明書の添付が必要になります。（増改築の場合は適合除外印の場合あり）
宅地造成等規制法第 8 条に基づく許可申請	（対象） <ul style="list-style-type: none"> ・ 切土で 2m を超える崖又は盛土で 1m を超える崖を生じるもの ・ 切土と盛土合わせて 2m を超える崖を生じるもの ・ 切土と盛土をする土地の面積が 500 ㎡を超えるもの 	許可書の写しを添付 （申請書類） 位置図・公図・求積図・地形図・宅地の平面図・宅地の断面図・排水施設の平面図・がけの断面図・擁壁の断面図・擁壁の背面図等 一正副 2 部
特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例	（対象） ●特定開発事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為で、その規模が 3,000 ㎡以上のもの ・ 中高層建築物で、階数が 5 以上であるもの又は延べ面積が 3,000 ㎡以上のもの ・ 大規模小売店舗で、その用途に供する部分の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの ・ ホテル、旅館、遊技場等で延べ面積が 300 ㎡以上のもの 	（特定開発事業提出書類） 事前届出書・委任状・案内図・公図・土地利用計画図・立面図 一正 1 部 副 11 部
	●開発事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為で、その規模が 500 ㎡以上のもの ・ 階数が 3 以上の共同住宅で住戸数が 24 以上のもの ・ 階数が 3 以上で延べ面積が 2,000 ㎡以上である建築物 ・ 第 1 種、第 2 種低層住居専用地域又は市街化調整区域の建築物で、地階を除く階数が 3 以上又は軒高が 7m を超えるもの ・ その他の地域内で高さが 10m を超えるもの ・ 工場、倉庫（300 ㎡以上）、ホテル、旅館、遊技場等 ・ 高さが 15m を超える RC 柱、S 柱、木柱等 ・ 床面積が 37 ㎡以下で住戸の数が 8 以上である建築物 ・ 建築目的の造成工事で、3m を超える崖を生じるもの ・ 宅地造成等規制法第 8 条第の許可を要する工事 	（開発事業提出書類） 事前協議申出書・委任状・案内図・公図・近隣現況図・その他必要な図書 一各 1 部 ＊その他必要な図書については別途担当課へ確認してください。

名 称	概 要	備 考
景 観 課		
景観法第 16 条に基づく届出 (景観形成地区を除く市域 全域)	(対象) ・ 階数が3以上で、かつ延べ面積 1,000 m ² 以上の建築物 ・ 延べ面積 1,500 m ² 以上の建築物 ・ 高さ 10m を超える建築物、工作物 (提出期日) 工事着手の 30 日前まで (内容) 景観計画に基づく審査	(届出書類) 届出書・景観チェックリスト・委 任状・案内図・配置図・各階平面 図・立面図(着色)・外構平面図・ 現地カラー写真 一各2部
景観法第 16 条に基づく届出 (景観形成地区内)	(対象) ・ サム・ジュ・モール地区、すばな通り地区、湘南辻堂地区内 の建築物、工作物の新築、増築等 (提出期日) 工事着手の 30 日前まで (内容) 景観計画に基づく審査	
景観地区内における建築物 等の計画の認定	(対象) ・ 江の島景観地区、湘南 C-X 景観地区内の建築物、工作物等 の新築、増築等 (提出期日) 工事着手の 30 日前まで (内容) 景観地区の基準に基づく審査	(認定書類) 認定申請書・景観チェックリス ト・委任状・案内図・配置図・各 階平面図・立面図(着色)・外構 平面図・現地カラー写真 一各2部 建築等計画概要書 1 部
風致地区内における建築等 の許可申請	(対象) ・ 建築物その他の工作物の新築等 ・ 建築物等の色彩の変更 ・ 宅地の造成その他の土地の形質の変更 ・ 水面の埋め立て又は干拓 ・ 木竹の伐採、土石の採取 (内容) 建ぺい率の最高限度、高さ、壁面の位置の制限及び植栽等の 審査	許可書の写しを添付
都 市 計 画 課		
地区計画区域内の建築物等 の届出	(対象) 江の島地区、白旗廻り地区、境川右岸鵜沼東地区、菖蒲沢境 地区、諏訪ノ棚地区、辻堂砂場地区、J-タウン湘南ヒルズ 地区、片瀬二丁目地区、藤沢卸売団地地区、辻堂駅北口地区、 稲荷一丁目ヒルトップアベニュー地区、文化の森地区、湘南 ライフタウンセンター地区、羽鳥四丁目地区、辻堂西海岸一 丁目地区内の建築物、工作物の新築、増築等 (提出期日) 確認申請の手続きを行う前で、着工の 30 日前ま で (内容) 地区整備計画に基づく審査	許可書の写しを添付 (届出書類) 届出書・委任状・案内図・配置図・ 各階平面図・立面図・断面図(土 地の形質変更がある場合)・仮換 地位置図及び仮換地指定図(諏訪 ノ棚地区、文化の森地区のみ)・ 日影図・面積計算表・緑化計画 図・緑化面積求積図 一各2部
道 路 管 理 課		
狭あい道路整備要綱	(対象) 建築物の新築、増築等をする際に、法第 42 条第 2 項道路に 面する場合 (内容) 後退部分の寄付、売買、使用貸借により、道路整備を行うも の	
その他の事項	・ 道路占有許可が必要な場合 ・ 水路占有許可が必要な場合	許可書の写し添付
土地区画整理関係(土地区画整理法第 76 条申請)		
藤沢市施行事業 (各区画整理事務所)	・ 北部土地区画整理 2-3 地区 (0466-44-3411) ・ 柄沢土地区画整理 (0466-50-3543)	許可書の写しを添付
組合施行事業 (まちづくり協会)	・ 菖蒲沢境・遠藤打越 (0466-46-7788)	

そ の 他 の 市 役 所 内 関 係 課

内 容	担 当 課	備 考
<ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水、雨水流末確認（全ての確認申請） ・ 浄化槽関係 ・ 道路側溝への下水放流 	土木維持課	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模小売店舗立地法 ・ 商店街街づくり協定区域 	産業振興課	
<ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法） 対象：延べ面積 300㎡以上の建築物 	公共建築課	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財保護条例による許可が必要な場合 ・ 文化財包蔵区域内の場合 	生涯学習課	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川へ下水を放流する場合 	土木経営課	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請の用途が工場の場合 ・ 浄化槽の人数が 50 人を超える場合 	環境保全課	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活衛生営業関係施設 ・ 生活環境施設の各種届出 	生活衛生課	

市 役 所 以 外 の 協 議 機 関

内 容	機 関 名	備 考
<ul style="list-style-type: none"> ・ 急傾斜地崩壊危険区域内の許可 ・ 県用地の占用許可 ・ 河川法関係 	神奈川県藤沢土木事務所 (0466-26-2111)	許可書の写し等の添付
<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水関係 	神奈川県企業庁水道局 (0466-27-1211)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 電波伝搬路付近の建築 	関東総合通信局 (03-6238-1763)	