

# 藤 沢 市

更新年月日：令和5年4月1日

ホームページ [www.city.fujisawa.kanagawa.jp/](http://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
<b>計画建築部建築指導課</b> 〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL：0466-50-3539（直通） FAX：0466-50-8223	<b>計画建築部開発業務課</b> 〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL：0466-50-3538（直通） FAX：0466-50-8223	<b>消防局査察指導課</b> 〒251-8601 藤沢市朝日町1-1 TEL：0466-50-3578（直通） FAX：0466-25-5301

## 建 築 指 導 課

建築基準法に基づく条例	藤沢市建築基準等に関する条例	
定期報告対象建築物等の概要	（定期報告対象建築物） ○ 法第12条第1項に規定された建築物で次の表に掲げるもの ＊避難階以外の階を次に掲げる用途に供するものが対象	
	用途	定期報告の対象となる要件 （次のいずれかに該当した場合、定期報告の対象）
	劇場、映画館、演芸場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階以上の床面積が100平方メートルを超えるもの</li> <li>・客席部分の床面積が200平方メートル以上のもの</li> <li>・主階が1階にないもの</li> <li>・地階の床面積が100平方メートルを超えるもの</li> </ul>
	観覧場（屋外観覧場は除く）、公会堂、集会場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階以上の床面積が100平方メートルを超えるもの</li> <li>・客席部分の床面積が200平方メートル以上のもの</li> <li>・地階の床面積が100平方メートルを超えるもの</li> </ul>
	病院、診療所（患者の収容施設が	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3階以上の床面積が100平方メートル</li> </ul>

<p>あるものに限る)、旅館、ホテル、共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅に限る）、寄宿舍（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、障がい者グループホームに限る）、就寝用途の児童福祉施設等</p>	<p>ルを超えるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2階にある床面積が 300 平方メートル以上のもの</li> <li>・ 地階の床面積が 100 平方メートルを超えるもの</li> </ul>
<p>体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場 *ただし、学校に附属するものを除く</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3階以上の床面積が 100 平方メートルを超えるもの</li> <li>・ 床面積が 2000 平方メートル以上のもの</li> </ul>
<p>百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3階以上の床面積が 100 平方メートルを超えるもの</li> <li>・ 2階にある床面積が 500 平方メートル以上のもの</li> <li>・ 床面積が 3000 平方メートル以上あるもの</li> <li>・ 地階の床面積が 100 平方メートルを超えるもの</li> </ul>

(定期報告対象建築設備)

○ 定期報告対象となる建築物に設置された建築設備で次の表に掲げるもの

種別	定期報告対象となる要件
機械換気設備	<p>定期報告対象となる建築物に設置された左に掲げる建築設備</p>
<p>空気調和設備 *ただし、中央管理方式のものに限る</p>	
機械排煙設備	
非常用照明	

(定期報告対象防火設備)

種別	定期報告対象となる要件
防火設備 * 常時閉鎖時の防火設備、防火ダンパー及び外壁開口部の防火設備を除く	定期報告対象となる建築物に設置する防火設備
	次に掲げる建築物で、その用途に供する面積が200平方メートル以上のもの 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る）、共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅に限る）、寄宿舍（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、障がい者グループホームに限る）、就寝用途の児童福祉施設等

(定期報告対象昇降機)

種別	定期報告対象となる要件
昇降機	小荷物専用昇降機（テーブルタイプ（*1）を含む） エレベーター（*2） エスカレーター

\*1 テーブルタイプとは、昇降路の全ての出し入れ口の下端が当該出し入れ口が設けられる

室の床面より50cm以上高いもの

\*2 労働安全衛生法施行令第1条第9号に規定するエレベーター（労働基準法別表第1第1号から第5号に掲げる工場等に設置されているもののうち一般公衆の用に供されていないもの。）のうち、同令第12条第1項第6号に該当するもの（積載荷重が1トン以上のもの）又は住戸内のみを昇降するものを除く

中間検査制度の概要

(実施期間) 平成11年10月1日から令和9年3月31日

(中間検査対象建築物)

○ 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

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物を除く

- 1) 法第7条の3第1項第1号に規定する共同住宅
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 法第85条第6項又は第7項の規定による許可を受けた仮設興行場等※
- 5) 法第26条第3号に規定する畜舎、堆肥舎並びに水産物の増殖場及び養殖場の上家の用途に供する建築物
- 6) 建築物に附属するものでもっぱら機械室、電気室その他これらに類する建築物
- 7) 特定工程後の工程がない建築物

※令和4年6月1日時点

(特定工程)

建築物の主たる構造	指定する特定工程及び特定工程後の工程	
	特定工程	特定工程後の工程
木造	軸組又は枠組壁工事 屋根の小屋組工事	軸組、耐力壁を覆う外装(屋根ふき工事を除く)、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(屋根ふき工事を除く)、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(屋根ふき工事を除く)並び

			に内装工事
積雪荷重	<p>政令第 86 条第 3 項の規定による垂直積雪量は 30cm とする。</p> <p>ただし、平成 12 年建設省告示 1455 号第 2 に掲げる式によって計算した場合は当該式により算定した値とすることができる。</p>		
法第 22 条の指定	市の区域の全部		
法第 52 条第 5 項	<p>住宅等地下室の容積率緩和の制限</p> <p>対象建築物 : 共同住宅、長屋、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>対象区域 : 工業専用地域以外の地域</p> <p>地盤面の指定: 地盤面は、</p> <p>① 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</p> <p>② 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</p>		
法第 52 条第 8 項	1 住・2 住・準住・近商・準工・商業の区域の全部の地域を除く		
日影規制	<p>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</p> <p>1 低・2 低 → 1.5m : (一) 3 時間・2 時間</p> <p>1 中高・2 中高 → 4.0m : (一) 3 時間・2 時間</p> <p>1 住・2 住・準住 → 4.0m : (一) 4 時間・2.5 時間</p> <p>近商・準工 → 4.0m : (一) 4 時間・2.5 時間</p> <p>用途地域の指定のない区域 → 【(ろ) 欄】制限を受ける建築物→【イ】</p>		

	<p>(市街化調整区域) 【(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</p> <p>※ 日影図作成上の緯度 35° 30' 経度 139° 30'</p>																									
<p>市街化調整区域内における建築形態制限</p>	<table border="1" data-bbox="580 405 1287 1167"> <tr> <td data-bbox="580 405 722 752">地区の区分</td> <td data-bbox="722 405 865 752">A地区 (一般基準地区)</td> <td data-bbox="865 405 1007 752">B地区 (境川河口地区)</td> <td data-bbox="1007 405 1149 752">C地区 (湘南海岸地区)</td> <td data-bbox="1149 405 1287 752">D地区 (主要地方道等沿道・主要幹線道路沿道)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 752 722 813">容積率</td> <td data-bbox="722 752 865 813">80%</td> <td data-bbox="865 752 1007 813">100%</td> <td data-bbox="1007 752 1149 813">80%</td> <td data-bbox="1149 752 1287 813">100%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 813 722 931">建ぺい率</td> <td data-bbox="722 813 865 931">50%</td> <td data-bbox="865 813 1007 931">40%</td> <td data-bbox="1007 813 1149 931">40%</td> <td data-bbox="1149 813 1287 931">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 931 722 1050">道路斜線</td> <td colspan="4" data-bbox="722 931 1287 1050">斜線勾配：1.25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="580 1050 722 1167">隣地斜線</td> <td colspan="4" data-bbox="722 1050 1287 1167">斜線勾配：1.25 基準高さ20m</td> </tr> </table>	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)	容積率	80%	100%	80%	100%	建ぺい率	50%	40%	40%	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			
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)																						
容積率	80%	100%	80%	100%																						
建ぺい率	50%	40%	40%	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																									
<p>その他の事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設リサイクル法（一定規模以上の解体工事等）</li> <li>・ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例の届出、バリアフリー法に基づく認定</li> <li>・ 住居表示に関する条例に基づく届出（住居表示実施区域）</li> <li>・ 建築協定</li> <li>・ 優良住宅の認定</li> <li>・ 長期優良住宅の認定</li> <li>・ 低炭素建築物の認定</li> <li>・ 建築物省エネ法の届出及び認定</li> <li>● 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、建築物の耐震に関すること、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。</li> </ul>																									

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"> <li>・ 都市計画道路、河川（県などの管理者との協議要）</li> <li>・ 公園、緑地</li> <li>・ 辻堂土地区画整理事業区域</li> </ul>	（申請書類） 許可申請書・委任状・案内図・平面図・断面図・矩計図・求積図等 一正副 2 部 *事前に明示申請が必要です。
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"> <li>・ 開発行為を行う場合の許可</li> <li>・ 開発許可を受けた開発区域内の建築制限</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	
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"> <li>・ 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</li> <li>・ 切土と盛土合わせて 2m を超える崖を生じるもの</li> <li>・ 上記に該当しない切土又は盛土であって、高さ 30cm を超える切土と盛土をする土地の面積が 500㎡ を超えるもの</li> </ul>	

<p>藤沢市特定開発事業等に 係る手続及び基準に 関する条例</p>	<p>(対象)</p> <p>●特定開発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・階数が5以上であるもの又は階数が3以上で延べ面積が3,000㎡以上のもの</li> <li>・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</li> <li>・ホテル、旅館、遊技場等で延べ面積が300㎡以上のもの</li> </ul> <p>●開発事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・階数が3以上の共同住宅で住戸数が24以上のもの</li> <li>・階数が3以上で延べ面積が2,000㎡以上である建築物</li> <li>・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（一戸建ての住宅を除く）</li> <li>・その他の地域内で高さが10mを超えるもの</li> <li>・工場、倉庫（300㎡以上）、ホテル、旅館、遊技場等</li> <li>・高さが15mを超えるRC柱、S柱、木柱等</li> <li>・床面積が37㎡以下で住戸の数が8以上である建築物</li> <li>・宅地造成工事で、3mを超える崖を生じるもの</li> <li>・宅地造成等規制法第8条第1項の許可を要する工事</li> </ul>	<p>(特定開発事業提出書類)</p> <p>事前届出書・委任状・案内図・公図・土地利用計画図・立面図</p> <p>—正1部 副13部</p> <p>(開発事業提出書類)</p> <p>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</p> <p>—各1部</p> <p>*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。</p>
--	--	---



名 称	概 要	備 考
街 な み 景 観 課 0466-50-3508 (直通)		
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) ・ 地階を除く階数が 3 以上で、かつ延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の建築物 ・ 延べ面積 1,500 m <sup>2</sup> 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 ー
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、ニコニコ自治会地区、湘南 台地区、Fujisawa サステイナブル・スマ ートタウン地区内の建築物、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 ＊ 事前協議が必要であるため、担当課に確認 が必要	各 2 部
景観法に基づく認定・ 許可 (景観地区内)	(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、500 m <sup>2</sup> 以上の開発行為 (江の島景観地区のみ) (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 ＊ 事前協議が必要であるため、担当課に確認 が必要	(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 ー 各 2 部 建築等計画概要書 1 部

<p>風致地区内における 建築等の許可申請</p>	<p>(対象)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物その他の工作物の新築等</li> <li>・ 建築物等の色彩の変更</li> <li>・ 宅地の造成その他の土地の形質の変更</li> <li>・ 水面の埋め立て又は干拓</li> <li>・ 木竹の伐採, 土石の採取</li> </ul> <p>(内容)</p> <p>建ぺい率、高さの最高限度、壁面の位置の制限 及び植栽等の審査</p>	
<p>藤沢市屋外広告物条 例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 該当する場合は、設置前に事前手続き、許可書の交付が必要</li> </ul> <p>* 手続きの内容、必要書類については担当課に確認が必要</p>	

<p>地区計画区域内の建築物等の届出</p>	<p>(対象)</p> <p>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ー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、健康と文化の森地区、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、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区、新産業の森北部地区、羽鳥一丁目地区、本町四丁目地区内の建築物、工作物の新築、増築等</p> <p>(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</p> <p>(内容) 地区整備計画に基づく審査</p>	<p>(届出書類)</p> <p>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(諏訪ノ棚地区における行為の場合)・日影図(辻堂駅北口地区、新産業の森北部地区において日影時間による建築物の高さの最高限度の規制の対象となる場合)・敷地・建物求積図・緑化計画図(羽鳥四丁目地区、健康と文化の森地区、新産業の森北部地区、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区、本町四丁目地区における行為の場合)・緑化面積求積図(羽鳥四丁目地区、健康と文化の森地区、新産業の森北部地区、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区、本町四丁目地区における行為の場合)</p> <p style="text-align: right;">—</p> <p>各2部</p>
------------------------	--	--

<p>都市再生特別措置法 （立地適正化計画）に 関する届出</p>	<p>（対象）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域外（市街化調整区域、ハザードエリア等）における3戸以上の住宅の建築や開発行為</li> <li>・居住誘導区域外における1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの</li> <li>・都市機能誘導区域外<sup>※1</sup>における誘導施設<sup>※2</sup>の建築等</li> </ul> <p>※1 藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、湘南台駅周辺、片瀬・江の島周辺、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス周辺、市民センター・公民館周辺（予定地含む）</p> <p>※2 大規模商業施設、観光商業施設、研究施設、商業・医療複合施設、大規模病院、複合型社会福祉施設、駅一体型性格支援施設、多目的ホール併設ホテル等</p> <p>（提出期限） 着工の30日前まで</p> <p>※詳細については別途担当課へ確認してください。</p>	<p>（届出書類）</p> <p>届出書・委任状・案内図・配置図・各階平面図・立面図</p>
---	---	--

道 路 管 理 課 0466-50-3546 (直通)		
藤沢市狭あい道路整備要綱	<p>(対象)</p> <p>藤沢市狭あい道路整備要綱に定める狭あい道路に面する場合</p> <p>(内容)</p> <p>後退部分の寄附、売買、使用貸借により道路整備を行うもの</p> <p>*詳細については別途担当課へ確認してください。</p>	
その他の事項	・道路及び水路の占用許可が必要な場合	

土地区画整理関係 (土地区画整理法第 76 条申請)		
藤沢市施行事業土地区画整理法第 76 条に関する許可申請 (区画整理事務所)	<p>(対象)</p> <p>藤沢都市計画事業北部第二(三地区)土地区画整理事業区域内において、建築物の建築及び工作物の設置を行う場合</p> <p>(北部区画整理事務所：0466-44-3411 (直通))</p>	

そ の 他 の 市 役 所 内 関 係 課

内 容	担 当 課	備 考
<ul style="list-style-type: none"> <li>・汚水、雨水流末確認(北部土地区画整理事業区域内を除く)</li> <li>・汚水、雨水の流末接続手続き(全ての確認申請)</li> <li>・浄化槽関係</li> </ul>	下水道総務課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模小売店舗立地法</li> <li>・商店街街づくり協定区域</li> </ul>	産業労働課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財保護条例による許可が必要な場合</li> <li>・文化財包蔵区域内の場合</li> </ul>	郷土歴史課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・確認申請の用途が工場・事業所の場合</li> <li>・特定建設作業の届出</li> <li>・土地の形質変更(切土、盛土)に関する各種届出</li> </ul>	環境保全課	

市 役 所 以 外 の 協 議 機 関

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