

第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋

本節は、多数の人が生活する共同住宅、寄宿舍、下宿及び類似の用途である長屋の基準について定めたものです。

(共同住宅等の設置の禁止)

第23条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、次の各号のいずれかに掲げる建築物で、これらの用途に供する部分の主要構造部が準耐火構造(壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏については、政令第129条の2の3第1項第1号口に掲げる基準に適合するものに限る。)でないものの上階に設けてはならない。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、マーケット若しくは公衆浴場の用途に供する建築物又は法別表第2(と)項第4号に掲げる建築物
- (2) 公会堂、集会場、展示場、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場又は倉庫(不燃性の物品を貯蔵するものを除く。)の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの
- (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物で、そ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るもの

本条は、火災時の他用途から共同住宅、寄宿舍又は下宿への延焼の防止等を目的として複合用途の建築物に対して設置の禁止を定めたものです。

共同住宅、寄宿舍又は下宿の床面積の合計が100平方メートルを超えるものを、第1号から第3号までに掲げる用途の上階に設ける場合は、それらの上階の床及び主要構造部を1時間の耐火性能を有する準耐火構造とする必要があります(図1)。

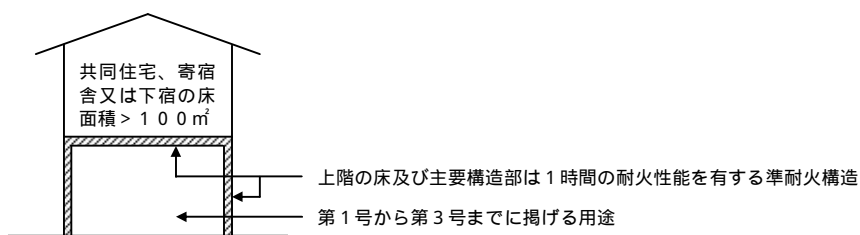


図 1

(寄宿舍等の廊下の幅)

第24条 寄宿舍又は下宿の用途に供する木造建築物等の階で、その階における居室(寄宿舍にあっては寝室、下宿にあっては宿泊室をいう。以下この条、次条及び第27条第2項において同じ。)の床面積の合計が100平方メートルを超えるものの共用の廊下の幅は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める数値以上としなければならない。

- (1) 両側に居室がある場合 1.6メートル
- (2) 前号に掲げる場合以外の場合 1.2メートル

本条は、政令第119条に規定されていない寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、木造建築物等で寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における共用廊下の幅について定めたものです。政令第119条の規定を強化したものとなっています。

なお、「木造建築物等」については第22条(木造等の校舎と隣地境界線との距離)で定義しています。

第1号

両側に居室がある場合の廊下の幅は1.6メートル以上とする必要があります。幅については実際の有効幅をいいます。

第2号

第1号で規定している場合以外の廊下の幅は1.2メートル以上とする必要があります。幅については実際の有効幅をいいます。

(共同住宅等の階段)

第25条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する木造建築物等で、その2階における居室の床面積の合計が50平方メートルを超えるものは、2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避難上有効な施設を設けなければならない。

2 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物(主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物を除く。)で、その2階における居室の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、2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避難上有効な施設を設けなければならない。

本条は、2方向避難の確保について定めたものです。木造建築物等で政令第121条に規定されていない規模の共同住宅や寄宿舎又は下宿に対する強化規定となっています。

なお、「木造建築物等」については第22条(木造等の校舎と隣地境界線との距離)で、寄宿舎及び下宿の「居室」については第24条(寄宿舎等の廊下の幅)で定義しています。

第1項

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する木造建築物等の場合、2階の居室の床面積の合計が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以上の直通階段又はこれに代わる避難上有効な施設を設ける必要があります。

「これに代わる避難上有効な施設」とは、固定タラップ等の避難器具と地上から道路等に通ずる通行可能な幅が、1.5メートル以上の敷地内通路をいいます。なお、敷地内通路については、原則として青空空地としなければなりません。

第2項

共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物のうち、主要構造部が不燃材料で造られている建築物(主要構造部を耐火構造とした建築物又は準耐火建築物を除きます。)の場合、2階の居室の床面積の合計が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避難上有効な施設を設けなければなりません。

「これに代わる避難上有効な施設」とは、第1項の解説を参照してください。

(共同住宅等の主要な出口)

第26条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物の避難階においては、主要な出口(屋外階段からの出口を含む。以下この条、第29条及び第33条において同じ。)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) 主要な出口から道路に通ずる敷地内通路の幅員が、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表の右欄に定める数値以上あり、安全上及び避難上支障がないと認められる場合

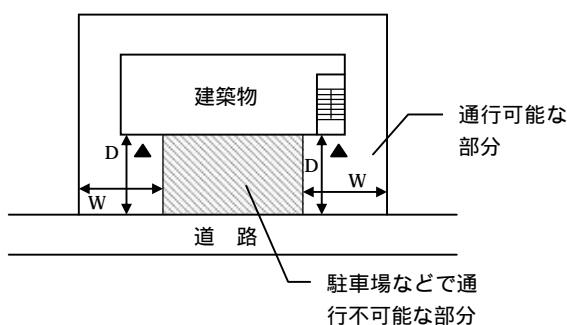
共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計	敷地内通路の幅員
100平方メートル以内のもの	1.5メートル
100平方メートルを超え300平方メートル以内のもの	2メートル
300平方メートルを超え500平方メートル以内のもの	3メートル
500平方メートルを超えるもの	4メートル

(2) 周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合
2 前項の建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合における同項の規定の適用については、その区画された部分(以下この項及び第33条第2項において「区画部分」という。)をそれぞれ別の建築物とみなす。ただし、区画部分の主要な出口から道路に通ずる敷地内通路のうち、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一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、災害時における避難の安全を考慮して、一定規模を超える共同住宅、寄宿舎又は下宿について主要な出口から道路等に至るまでの基準を定めたものです。

第1項

主要な出口(屋外階段からの出口を含みます。)は道路に面している必要があります。ここで、「道路に面する」とは、主要な出口が道路に平行して位置し、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1)。



▲：主要な出口

(例)
D = 2 m、W = 2 m のとき
「道路に面する」
D = 4 m、W = 3 m のとき
「道路に面しない」

図 1

ただし書きでは、主要な出口が道路に面していない場合の緩和規定を定めています。

第1項第1号

敷地内通路を設けた場合による緩和規定です。

共同住宅等の用途に供する部分の床面積の合計に応じて、表に掲げる幅員以上の安全上及び避難上支障

がない敷地内通路（W）を確保した場合には、緩和規定を適用できるものとします（図2）。

敷地と道路の間に高低差があり、通常の通行が不可能な場合には道路に通ずるとはみなされず、表に掲げる幅員以上の階段又はスロープ等を、敷地内通路（W）の一部として整備する必要があります（図3）。

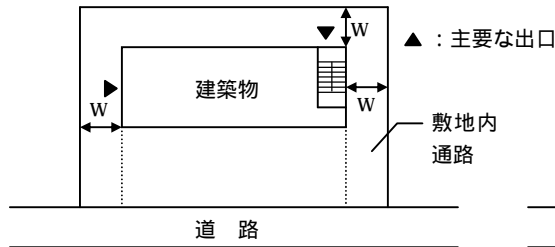


図 2

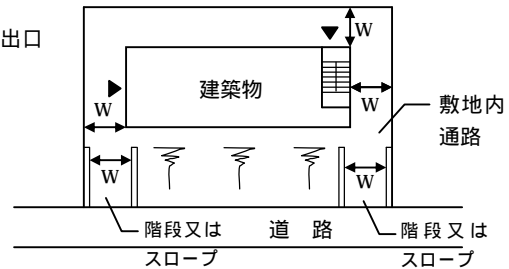


図 3

なお、敷地内通路については、原則として青空空地としなければなりません。

第1項第2号

市長の認定による緩和規定です。

敷地の周囲に公園、広場その他の空地を有し、安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は、市長の認定により緩和規定を適用できるものとします。

第2項

第1項の出口について、その建築物が政令第117条第2項の規定と同様に区画されている場合の取扱いを定めたものです。この場合、当該区画ごとに第1項の規定を適用します（図1）。

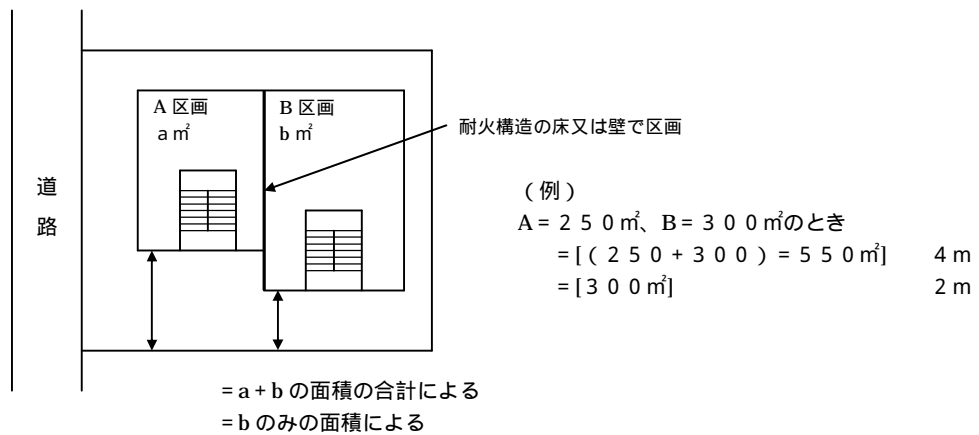


図 1

(共同住宅等の居室)

第27条 共同住宅の各戸においては、その居室のうち1以上の床面積を7平方メートル以上としなければならない。

2 寄宿舍又は下宿の居室の床面積は、7平方メートル以上としなければならない。ただし、1人専用のものにあつては、その床面積を5平方メートル以上とすることができる。

3 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物には、居住又は就寝のための棚状部分(以下「棚状寝所」という。)を設けてはならない。ただし、1人専用に区画され、避難上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

本条は、共同住宅、寄宿舍又は下宿の居室について、一定の居住環境を確保するための基準を定めたものです。

第1項

共同住宅の居室の最小床面積について定めています。居室のうち1以上の床面積は7平方メートル以上とする必要があります。

第2項

寄宿舍又は下宿の居室の最小床面積について定めています。これらの床面積は7平方メートル以上とする必要があります。寄宿舍及び下宿の「居室」については第24条(寄宿舍等の廊下の幅)で定義しています。

ただし書きでは1人専用のものにあつては、その床面積を5平方メートル以上とすることができる緩和規定を設けています。

第3項

共同住宅等の居室が過密状態とならないよう、棚状寝所の設置を禁止しています(図1)。

ただし書きでは、居室が一人専用に区画され、避難上支障がないと認められるものに限って緩和しています(図2)。ただし、この場合、ベッドスペース以外で5平方メートル以上を確保する必要があります。

<棚状寝所> 不可

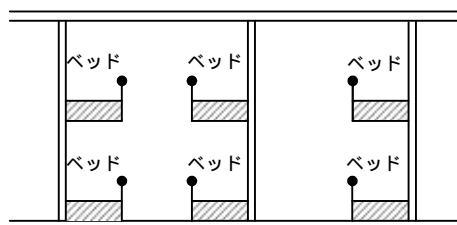


図 1

<居室が一人専用に区画されたものの例> 可

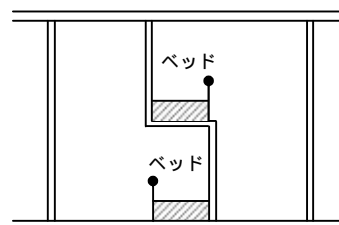


図 2

(共同住宅の共同炊事場)

第28条 共同住宅の各戸に炊事場がない場合には、共同炊事場を設けなければならない。

2 前項の共同炊事場の床面積は、6平方メートル以上、かつ、これを使用する住戸1につき0.8平方メートル以上としなければならない。

本条は、共同住宅を対象とし、一定の住戸水準を確保するために、各住戸に炊事場がない場合の基準を定めたものです。

第1項

各住戸に炊事場がない場合には、共同炊事場を設けなければならないことを定めています。

第2項

共同炊事場の最低床面積を定めています。

その面積は、6平方メートル以上とし、かつ、これを使用する住戸1につき0.8平方メートル以上とする必要があります。

(長屋の出口)

第29条 長屋の各戸の主要な出口は、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) 主要な出口から道路に通ずる敷地内通路の幅員が3メートル(2以下の住戸の専用の通路については、2メートル)以上あり、安全上及び避難上支障がないと認められる場合
- (2) 周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合

本条は、第26条(共同住宅等の主要な出口)と同様に、災害時における避難の安全を考慮して、長屋の主要な出口から道路等に至るまでの基準を定めたものです。

主要な出口は道路に面している必要があります。なお、「道路に面する」の解釈については、第26条第1項の解説を参照してください。

ただし書きでは、主要な出口が道路に面していない場合の緩和規定を定めています。

第1号

主要な出口から道に通ずる敷地内通路の幅員は3メートル以上必要になります。ただし、2以下の住戸の専用の通路については、2メートル以上とすることができます。

ここで、かっこ書きの「2以下の住戸の専用の通路」とは、2戸以上の長屋であっても、当該通路を利用する住戸が2戸以下であれば、2メートル以上とすることができます(図1)。

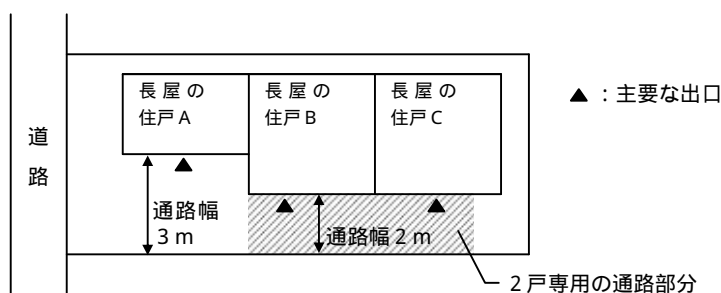


図 1

第2号

市長の認定による緩和規定です。

敷地の周囲に公園、広場その他の空地があり、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めた場合は緩和規定を適用できるものとします。

(長屋の構造)

第30条 3階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物又は法第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物(政令第129条の2の3第1項第1号口に掲げる基準及び別に定める基準に適合するものに限る。)とし、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物としなければならない。ただし、重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物については、準耐火建築物又は政令第136条の2の技術的基準に適合する建築物とすることができる。

- 2 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 3 長屋の各戸の界壁の長さは、4.5メートル以上としなければならない。ただし、当該建築物の構造若しくは形状又は周囲の状況によりやむを得ないと認められる場合は、その界壁の長さを2.7メートル以上とすることができる。
- 4 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を2面以上の外壁に設けなければならない。

本条は、集住するという点で共同住宅と類似である長屋について、利用者が就寝の用途に使用するため、災害発生時の覚知が遅れ、避難上問題が生じる可能性があることから、法、政令及び条例による共同住宅に関する構造制限と、ほぼ同様の制限を定めたものです。

第1項

一定階以上を長屋の用途に供する建築物について耐火建築物等の要求をしたものです。

3階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物又は別に定める基準に適合する1時間準耐火建築物とする必要があります。また、4階以上の階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物とする必要があります。

ただし書きでは、重ね建て長屋の用途に供する部分のない縦割り長屋については、一戸の住宅が他の住戸との重なりがなく、すべての階を同一居住者が使用するものであり、火災時の避難等も容易であることから緩和規定を定めています。

3階長屋においての別に定める基準は、「平塚市建築基準法施行細則」にて次のように定めています。

平塚市建築基準法施行細則

第13条の2 条例第30条第1項の別に定める基準(防火地域以外の区域内にある建築物に限る。)は、次に掲げるものとする。ただし、防火地域及び準防火地域以外の区域内にある建築物にあつては、第1号及び第2号に掲げるものとする。

- (1) 各住戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。ただし、各住戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2口に規定する防火設備が設けられている場合においては、この限りでない。
- (2) 建築物の周囲(開口部(居室に設けられたものに限る。))がある外壁に面する部分に限り、道に接する部分を除く。)に幅員が3メートル以上の通路(敷地の接する道まで達するものに限る。)が設けられていること。ただし、次に掲げる基準に適合しているものについては、この限りでない。
 - ア 各住戸に避難上有効なバルコニーその他これに類するものが設けられていること。
 - イ 各住戸から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路が、直接外気に開放されたものであり、かつ、各住戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2口に規定する防火設備が設けられていること。
 - ウ 政令第129条の2の3第1項第1号八(2)に掲げる基準に適合していること。
- (3) 3階の各住戸(各住戸の階数が2以上であるものにあつては、2階以下の階の部分を含む。)の外壁の開口部及び当該各住戸以外の部分に面する開口部(外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下、階段その他の通路に面する開口部にあつては、当該開口部から90センチメートル未満の部分に当該各住戸以外の部分の開口部がないもの又は当該各住戸以外の部分の開口部と50センチメートル以上突出したひさし等(ひさし、袖壁その他これらに類するもので、その構造が、政令第129条の2の3第1項第1号八(2)に規定する構造であるものをいう。)で防火上有効に遮られているものを除く。)に法第2条第9号の2口に規定する防火設備が設けられていること。

避難上有効なバルコニー、周囲3mの通路及び開口部の防火設備の整備等を加えています。細則第13条の2第1号ただし書きについて、避難上有効なバルコニー設置免除の通路が直接外気に開放されたものの解釈は図1のとおりとします。

(通常の場合において開放廊下等ありの場合と避難上の観点から同等とみなします。)

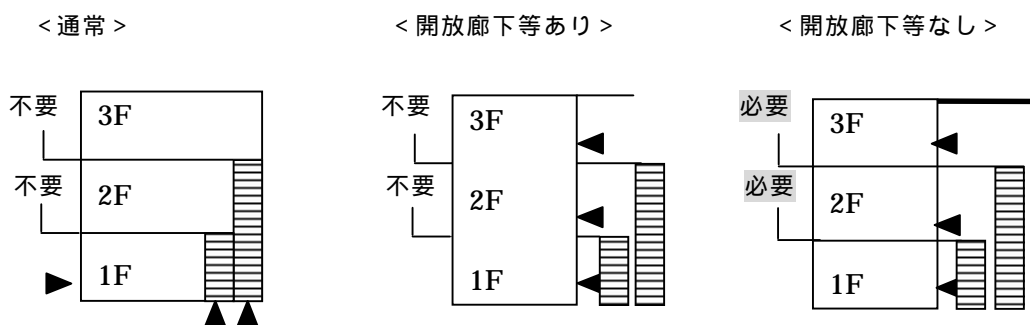


図 1

第2項

長屋の用途に供する建築物で600平方メートル以上の規模のものについて、耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があります。

第3項

木造建築物等である長屋の場合、住戸の間に接続幅の短い物置などの収納を付設する計画が見受けられますが、それが建築中あるいは工事完了後、除却されることにより接道規定に違反することと考えられます。そこで、そのようなことを防止するために本項では長屋の各住戸の界壁（接続）長さを4.5メートル以上と定めています。

界壁長さLとは、原則として図2のように考えます。

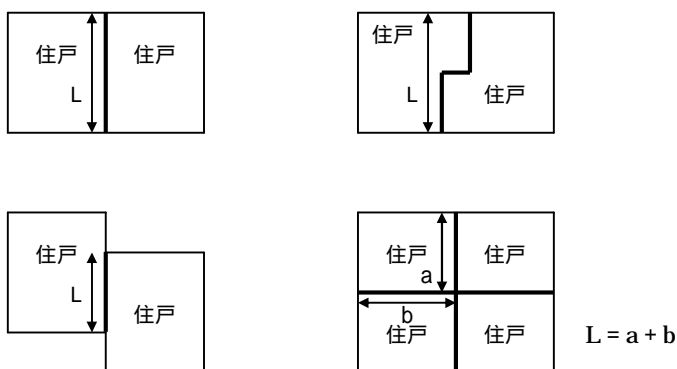


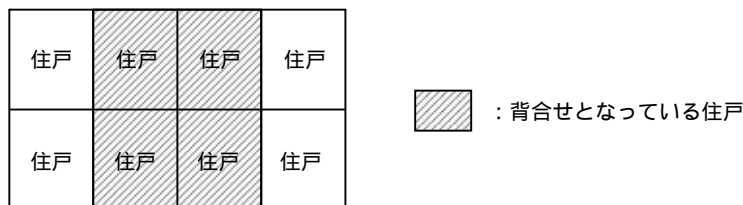
図 2

ただし書きでは、その構造や形状、周囲の状況によってやむを得ないと認められる場合は、2.7m以上とすることができるという緩和規定を定めています。

なお、界壁長さLは、1階部分又は2階部分のどちらか確保されていれば本項に適合しているものとします。

第4項

安全上、衛生上の観点から居住環境を高めるために、背割長屋（背合せとなっている住戸）を禁止したものです（図3）。



平面図

図 3

(重ね建て長屋の区画)

第31条 重ね建て長屋で、2階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるものは、2階の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井(回り縁その他これに類する部分を除く。)の仕上げを準不燃材料でしなければならない。

本条は、重ね立て長屋の火災初期における上階への延焼を防止し、上階からの避難を確保するために定めたものです。

2階における重ね建て長屋の部分の床面積の合計が100平方メートルを超える場合は、2階の床を準耐火構造とするか、又はその直下の天井(回り縁その他これに類する部分を除きます。)の仕上げを準不燃材料とする必要があります(図1)。

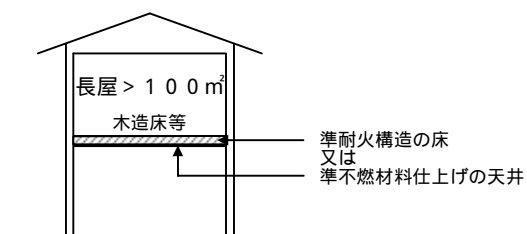


図 1