

---

---

## 第4節 共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等及び長屋

### ■第19条（設置の禁止）関係

（設置の禁止）

第19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政令第115条の2の2第1項第1号の基準に適合する準耐火構造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号に規定する建築物
- (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

#### 【趣旨】

本条は、火災時における延焼の防止を目的として、一定規模を超える共同住宅、寄宿舍、下宿の位置について定めたものである。

#### 【解説】

##### 1. 「公衆浴場」について（第1号）

「公衆浴場」とは、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条に規定するものをいいます。

なお、いわゆる「スーパー銭湯」は、浴場、マッサージコーナー、飲食コーナー等の機能を有する複合建築物であることから、個別に判断が必要となります。

##### 2. 「公会堂」について（第2号）

「公会堂」とは、公民館、市民会館等の公共的施設をいい、中には、公会堂であると同時に、劇場、映画館に該当する場合があります。

##### 3. 「集会場」について（第2号）

「集会場」とは、不特定かつ多数の人が集会を目的として利用する施設をいいますが、町内会等の一定地区を対象（当該地区以外から一時に多数の人や車が集散するおそれのないもの）とし、社会教育活動や自治活動の目的に供される地域の集会所や公民館等は、集会場には該当しません。

また、体育館や屋内運動場であっても、舞台や客席を有し、一般の集会にも利用されるものは、集会場として取り扱う場合があります。

#### 4. 「飲食店」について（第3号）

「飲食店」には、食堂、レストラン、そば屋、寿司屋等非常に多様な業態が含まれますが、利用者が限られている社員食堂等は、「飲食店」に該当しません。

### ■ 第20条（寄宿舍等の廊下の幅）関係

（寄宿舍等の廊下の幅）

第20条 寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等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（寄宿舍又は児童福祉施設等にあつては寝室、下宿にあつては宿泊室をいう。以下この条、次条及び第23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、次に掲げ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にあつては、1.6メートル
- (2) 前号に規定する場合以外の場合にあつては、1.2メートル

#### 【趣旨】

本条は、寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等における、避難のために必要な廊下の幅について定めたものである。

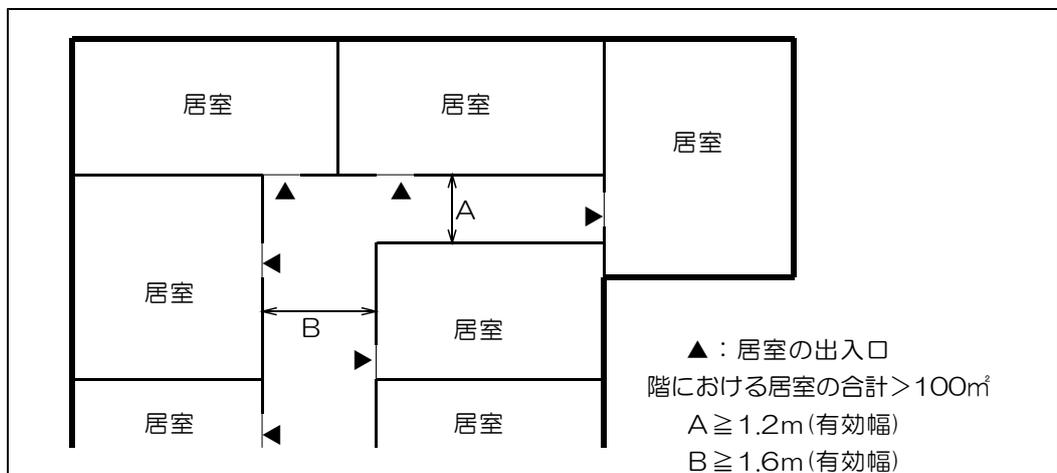
#### 【解説】

##### 1. 「寄宿舍等の廊下の幅」について

「寄宿舍等の廊下の幅」の規定を例示すると、次のとおりです。

「廊下の幅」は、有効幅をいい“手すり”や“突出したレバーハンドル”等は含めないで計測します。

なお、児童福祉施設等の用途にあつては、神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成7年条例第5号）の適用を受けますのでご注意ください。



■ 図14：寄宿舍等の廊下の幅の例

## ■ 第21条（共同住宅等の階段）関係

（共同住宅等の階段）

第21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、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、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。

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、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、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。

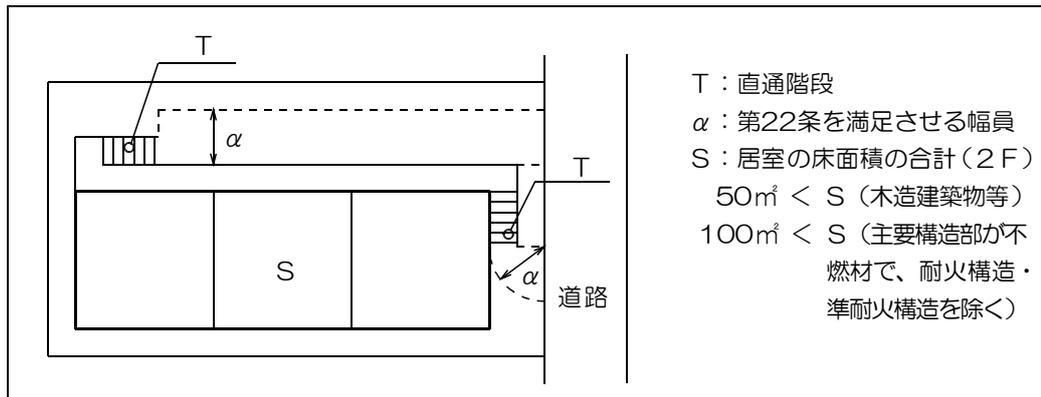
### 【趣旨】

本条は、避難のために必要な、共同住宅等の直通階段について定めたものである。

### 【解説】

#### 1. 「2以上の直通階段」について

「2以上の直通階段」の規定を例示すると、次のとおりです。



■ 図15：2以上の直通階段の例

#### 2. 「木造建築物等」について（第1項）

「木造建築物等」については、第18条（木造校舎と隣地境界線との距離）（p18）で、「その主要構造部の政令第109条の4に規定する部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもので、耐火建築物及び準耐火建築物を除く。」と定義しています。

#### 3. 「これに代わる施設」について

「これに代わる施設」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あり、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。

## ■第22条（共同住宅等の主要な出口）関係

（共同住宅等の主要な出口）

第22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（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口を含む。以下この条及び第24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が共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上である場合

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、かつ、安全上支障がないと認められる場合  
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。

### 【趣旨】

本条は、災害時における円滑な避難を目的として、共同住宅の主要な出口の設置位置と道路との関係について定めたものである。

### 【解説】

#### 1. 「主要な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口）」について（第1項）

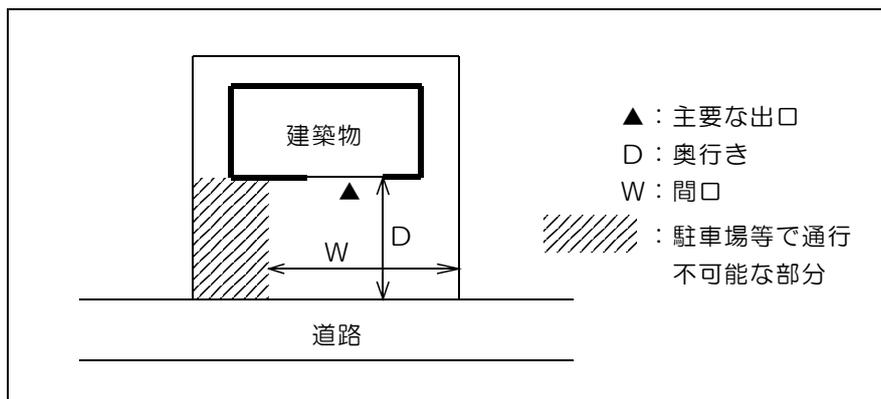
「主要な出口（屋外階段又はこれに代わる施設からの出口）」とは、通常利用する出口の他に、屋外避難階段、政令第125条の規定により設けた出口（避難階の住戸における、直接屋外に避難できる掃き出し窓を含む）、第21条（p22）における「これに代わる施設等」をいいます。

なお、消防の指導により設置された避難施設や任意に設置されたものは含まれません。

## 2. 「道路に面して」について（第1項）

「道路に面して」とは、主要な出口の設置位置及び道路と主要な出口との間の空間が、次の要件を満たしたものです。

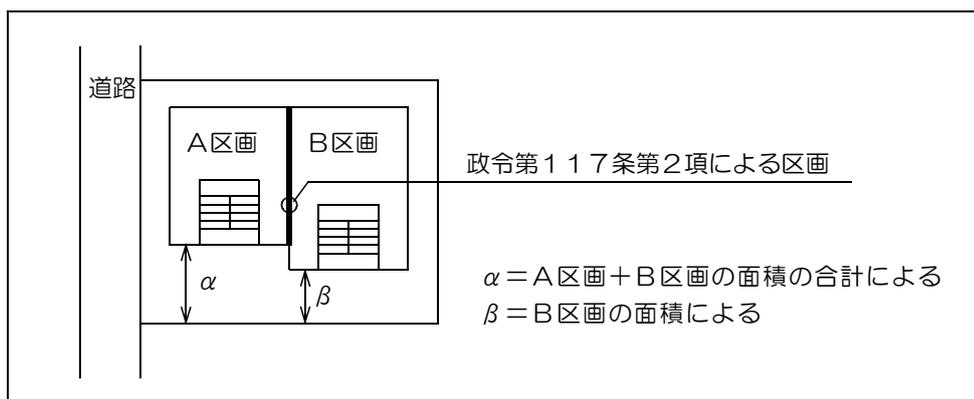
- (1) 主要な出口が道路に平行して位置している場合
- (2) 道路と主要な出口との間に通行上の支障が生じる高低差がない場合
- (3) 道路と主要な出口との間にフェンスや駐車場等により、通行上の支障をきたすおそれのない場合
- (4) 道路と主要な出口との間の空間が、次の要件を満たす場合  
間口  $>$  奥行き 又は 敷地の外周の  $1/7$



■ 図16：道路と主要な出口との間の空間

## 3. 「別の建築物とみなす」について（第2項）

「別の建築物とみなす」とは、建築物が政令117条第2項の規定による区画がされている場合です。その場合は、当該区画ごとに第1項の規定が適用されます。



■ 図17：別の建築物とみなした場合の敷地内通路

## ■ 第 2 3 条（共同住宅等の居室）関係

（共同住宅等の居室）

第 2 3 条 共同住宅の各住戸は、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 寄宿舎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、寄宿舎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。

### 【趣旨】

本条は、安定したゆとりある住生活の確保を目的として、共同住宅等の最低居室面積等について定めたものである。

## ■ 第 2 4 条（長屋の出口）関係

（長屋の出口）

第 2 4 条 長屋の各住戸の主要な出口は、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）以上である場合
- (2) 周囲に公園、広場その他の空地があり、かつ、安全上支障がないと認められる場合

### 【趣旨】

本条は、災害時における円滑な避難を目的として、長屋の主要な出口の設置位置と道路との関係について定めたものである。

### 【解説】

#### 1. 「主要な出口」について

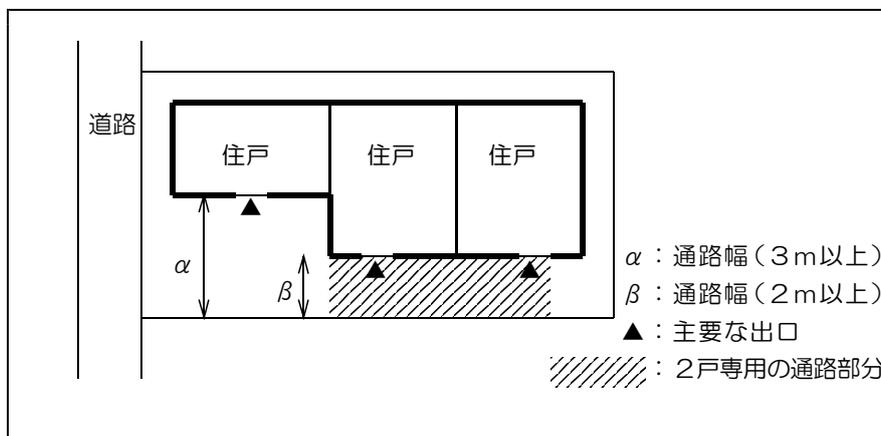
「主要な出口」については、第 2 2 条の解説 1（p 2 3）を参照してください。

#### 2. 「道路に面して」について

「道路に面して」については、第 2 2 条の解説 2（p 2 4）を参照してください。

### 3. 「2以下の住戸の専用の通路」について（第1号）

「2以下の住戸の専用の通路」とは、3戸以上の長屋であっても、当該通路を利用する住戸が2戸以下である場合も含まれます。



■ 図18：2以下の専用通路を有する長屋の例

## ■ 第25条（長屋の構造等）関係

（長屋の構造等）

- 第25条 3階を長屋の用途に供する建築物は耐火建築物又は政令第115条の2の2第1項の技術的基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物とし、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あっては、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 長屋の各住戸の界壁の長さは、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 長屋の各住戸は、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。

### 【趣旨】

本条は、防火上の安全性を目的として、共同住宅と利用形態が類似する長屋の耐火性能等について定めるとともに、違反建築物の未然防止を目的として、長屋の界壁の長さについて定めたものである。

【解説】

1. 「政令第115条の2の2第1項」について（第1項）

政令第115条の2の2第1項第2号において定義されている「各宿泊室等」には、長屋の各住戸も含まれるものとして取り扱います。

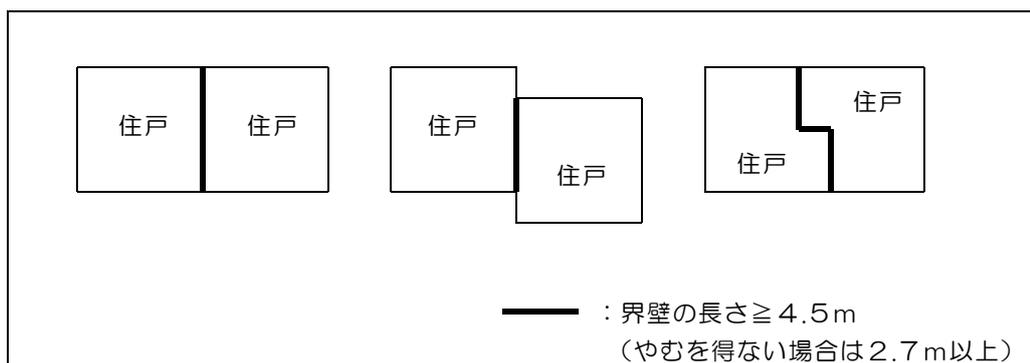
2. 「重ね建て長屋」について（第1項）

「重ね建て長屋」とは、長屋の用途のうち、住戸の床又は天井が他の住戸や別の用途の部分との境（いわゆる界床）となっているものをいい、「重層長屋」ともいいます。

3. 「界壁の長さ」について（第3項）

この規定は、住戸間に接続の短い物置（押入等）を設ける計画としながら、建築中や工事完成後にその部分を除却し、独立した住戸に変更する等により、敷地と道路に関する規定に違反する事例が見受けられたため定めたものです。

なお、界壁の長さはいずれかの階にあれば適合しているものとみなされます。



■ 図19：界壁の長さの例

4. 「ただし書きの取扱い」について（第3項）

「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」とは、次の要件のいずれかを満たしていることが原則となります。

- (1) 鉄筋コンクリート造等の容易に除却又は変更のできない構造の場合
- (2) 界壁部分を撤去すると建物の利用が不可能となる場合、あるいは、界壁部分が2階建てである等建物の形態からみて分割のおそれがない場合
- (3) 敷地の形状や地形による制約のため、やむを得ないと認められる場合、及び仮に分割されたとしても建築基準法上支障がない等の場合

## ■第26条（重ね建て長屋の区画）関係

（重ね建て長屋の区画）

第26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。

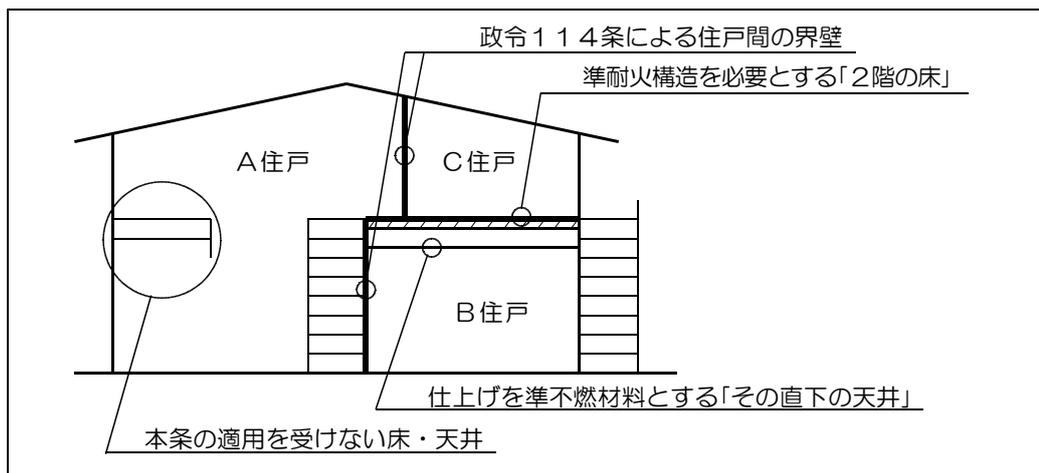
### 【趣旨】

本条は、火災時における延焼の防止を目的として、重ね建て長屋の区画について定めたものである。

### 【解説】

#### 1. 「2階におけるその用途に供する部分」について

「2階におけるその用途に供する部分」とは、2階にある長屋住戸が1階の他の住戸や別の用途の部分と重なっている部分をいいます。



■図20：重ね建て長屋の区画の例