

第八節 長屋

（木造長屋の形態等）

第四十二条 木造建築物等である長屋（耐火建築物又は準耐火建築物あるものを除く。以下「木造長屋」という。）は、六戸建て以下としなければならない。ただし、主要構造部を準耐火構造としたものについては、十二戸建てにまですることができる。

2 木造長屋の地階を除く階数は、二以下としなければならない。ただし、政令第三百三十六条の二に定める技術的基準に適合し、かつ、次の各号に定めるところによるものは、その地階を除く階数を三とすることができる。

一 延べ面積（主要構造部が一時間準耐火基準に適合する準耐火構造である部分の床面積を除く。）は、五百平方メートル以下とすること。

二 各戸が重層しないこと。

三 地階部分は、主要構造部（階段を除く。）を耐火構造とすること。

3 前項第一号及び第二号の規定は、知事が当該建築物の構造及び敷地の状況により安全上及び防火上支障がないと認める場合は、適用しない。

〔解説〕

一 本条は、耐火又は準耐火建築物以外の木造建築物等である長屋について、戸数及び階数等の制限を定めたものである。

二 第一項は、主要構造部が木造の長屋は防火上の観点から原則六戸までとしている。ただし、主要構造部を準耐火構造とした場合は、十二戸までとしている。

三 第二項本文は木造長屋の階数を制限したものである。木造長屋は、地階を除き原則二階までとし、構造、防火等に関し政令第三百三十六条の二に定める技術的基準（準防火地域内における地階を除く階数が3である建築物の技術的基準）に適合し、かつ、一定の規模で安全上、防火上の配慮をしたものについては、地階を除き三階まで認めることとしたものである。地階を階数制限に含めない理由は、敷地の地形を利用した車庫等の設置の要求が多く、土地の有効利用等に配慮したものである。

四 第二項第一号は、延べ面積の制限を定めたものである。

第二号は、重層長屋は防火上及び避難上の安全性の見地から問題があるため原則禁止するものである。

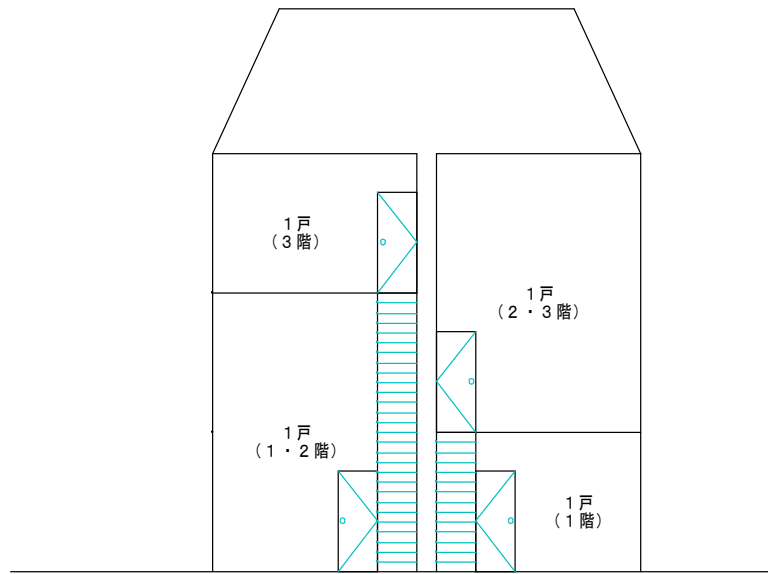
第三号は、地階部分の構造を定めたものである。

木造三階建ての長屋の場合は、その技術的基準を政令第三百三十六条の二によることとしているが、その規定によると建築全体は通常の火災によつて容易に倒壊するおそれのない構造とされており、地階部分はそれを支える構造部分であるため、耐火構造とするものである。

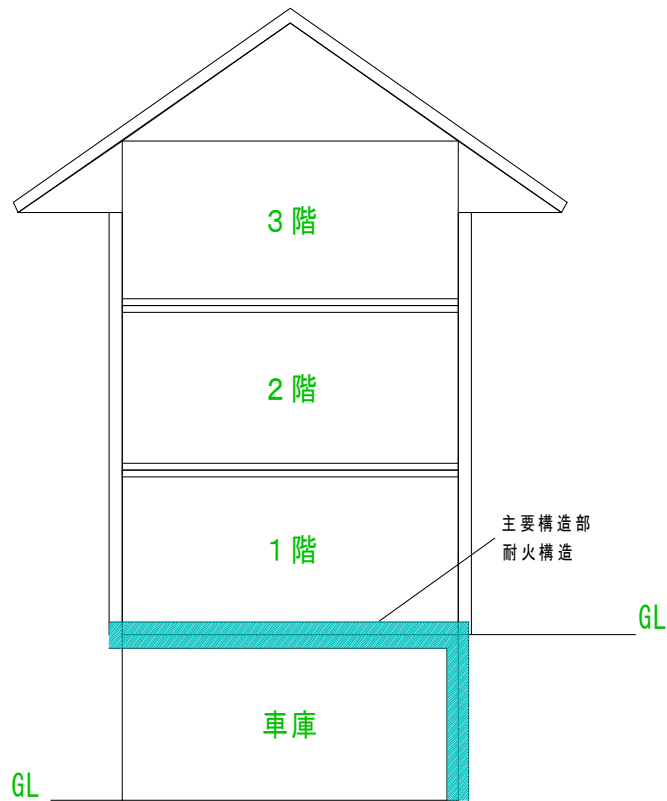
なお、附属車庫の面積が百五十平方メートル以上の場合には、法第二十七条第二項の規定により、全体を耐火建築物又は準耐火建築物（政令第九十九条の三第一号の基準によるものを除く。）にする必要がある。

五 第三項については、建築物の構造及び敷地の状況等を勘案して知事が認める場合は、第二項第一号及び第二号の規定を適用除外とするものであり、申請者からの認定申請を受けて総合的に判断するものである。

例えば第二項第二号を適用除外とする場合としては、地形上の理由等により重層長屋とする場合で、かつ水平の防火区画あるいは構造上の配慮がなされ、防火上及び安全上支障がないと認められる場合が考えられる。



(重層長屋の例)



(地階を車庫とする場合)

（出入口）

第四十三条 長屋の各戸の出入口は、その一以上が道に面しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する長屋については、この限りでない。

- 一 六戸建て以下の長屋で、その出入口が、道に通ずる幅員二メートル以上の敷地内の通路に面するもの。ただし、六戸建て以下の木造長屋で、地階を除く階数が三のものにあつては、その出入口が、道に通ずる幅員三メートル以上の敷地内の通路に面するもの
 - 二 耐火建築物又は準耐火建築物で、その出入口が道に通ずる避難上有効な敷地内の通路に面するもの
- 2 階段等のみにより直接地上に達する住戸にあつては、その階段口（当該階段等が地上に接する部分をいう。）を出入口とみなし、前項の規定を適用する。

〔解説〕

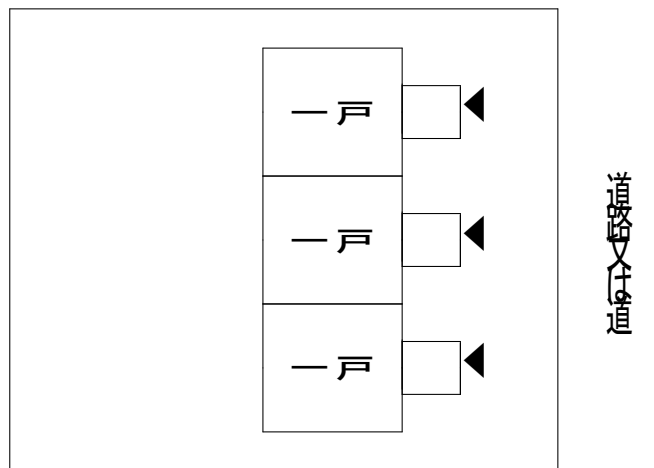
一 本条は、長屋の各戸の避難階における避難上有効な出入口の配置等について定めたものであつて、都市計画区域内外を問わず適用されるものである。

二 第一項第一号は、敷地内の通路の幅員を定めたもので、二階建てまでの敷地内通路の幅員は二メートル以上とし、木造長屋で三階建ての場合は、避難上の安全性の確保及び救助・消火活動等を考慮し、通路の幅員を三メートル以上と規定したものである。

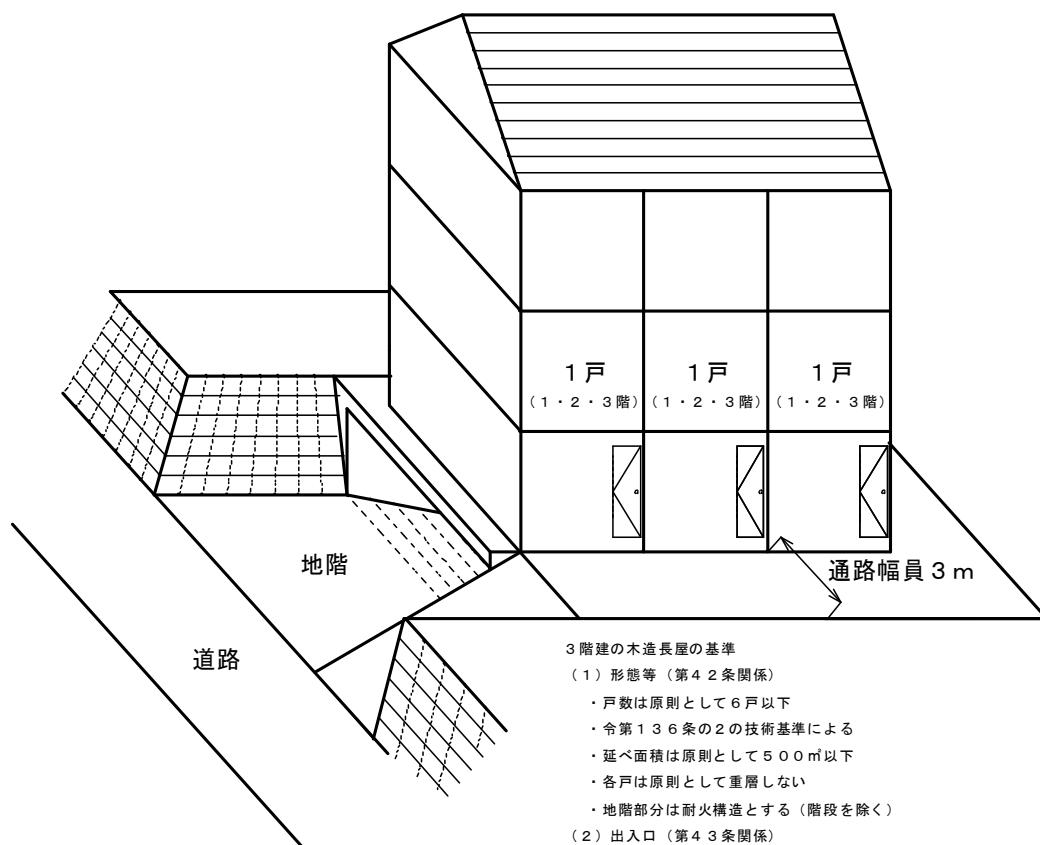
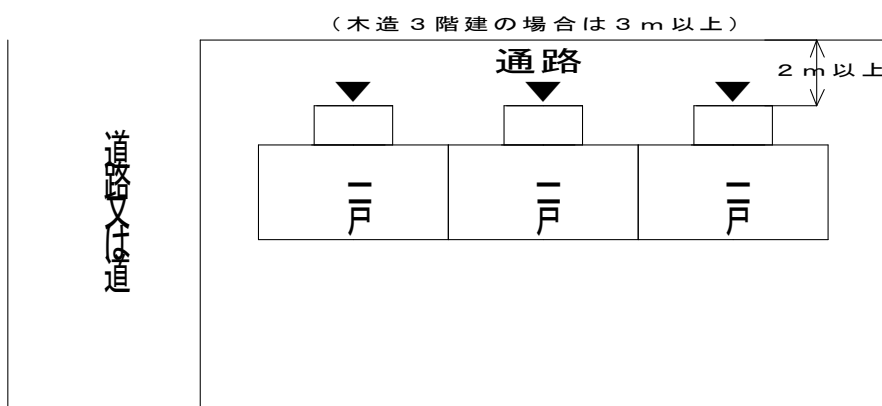
なお、通路に突出してバルコニーあるいは出窓等を設ける場合は、避難の妨げにならないよう十分配慮する必要がある。

三 第二号は、耐火建築物又は準耐火建築物の場合は、通路の幅員については特に定めず、人が通れる通路（避難上有効なもので幅員が六十センチメートル程度）があれば良いこととするものである。

四 第二項は、地上に出入口のない住戸については、地上の階段口を出入口とみなして規定を適用することとするものである。



（第43条の出入口の規定）



（第42条及び第43条の長屋の規定）

3階建の木造長屋の基準

(1) 形態等（第42条関係）

- ・戸数は原則として6戸以下
- ・令第136条の2の技術基準による
- ・延べ面積は原則として500㎡以下
- ・各戸は原則として重層しない
- ・地階部分は耐火構造とする（階段を除く）

(2) 出入口（第43条関係）

- ・出入口は道路又は幅員3m以上の通路に面する

〔内装〕

第四十三条の二 階数が二以上の耐火建築物又は法第二条第九号の三イに該当する準耐火建築物以外の長屋は、最上階を除く各階の天井（回り縁、竿（さお）縁その他これらに類する部分を除く。）の仕上げを難燃材料でしなければならない。

〔解説〕

本条は、耐火建築物又は主要構造部を準耐火構造とした準耐火建築物以外の長屋の最上階以外の天井の仕上げを、難燃材料とする防火措置を求めたものである。