

第7節 共同住宅及び寄宿舍

（設置禁止の場所）

第38条 共同住宅又は寄宿舍は、次の各号のいずれかに該当する場所に設けてはならない。

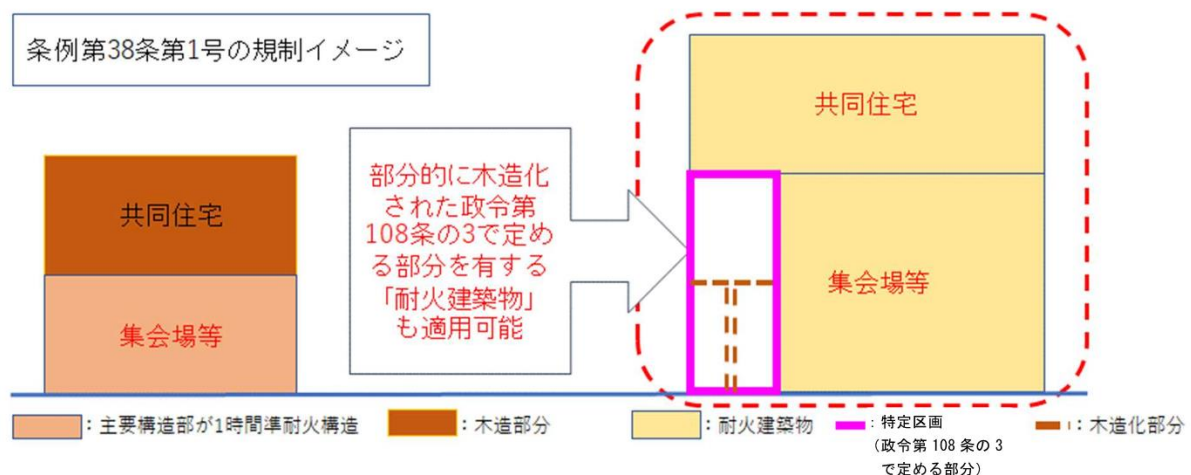
- （1） 主要構造部が一時間準耐火基準に適合する準耐火構造でない自動車車庫、自動車修理工場、公衆浴場、劇場、映画館、演芸場、集会場、料理店、市場、マーケット、展示場、キャバレー、遊技場、倉庫業を営む倉庫、工場又は法別表第2（と）項第4号に規定するものの用途に供する部分（特定主要構造部が法第2条第9号の2イ(1)又は(2)のいずれかに該当するものを除く。）の上階
- （2） 高架の工作物内

〔解説〕

本条は、共同住宅又は寄宿舍を設けてはならない場所を定めたもので、主要構造部が政令第112条第2項に規定する一時間準耐火基準に適合する準耐火構造でない自動車車庫をはじめ展示場、危険物の貯蔵又は処理に供する部分等の上階や高架の工作物内等を禁止したものである。なお、一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とする主要構造部の範囲は、第1号に掲げる各用途の部分のみで足りる。

第1号かっこ書の規定は、部分的に木造化した耐火建築物の適用が可能となるよう、令和4年法改正に伴う令和6年の条例改正により追加されたものであり、「特定主要構造部が法第2条第9号の2イ(1)又は(2)のいずれかに該当する建築物」とは、主要構造部のうち、防火上及び避難上支障がないものとして政令第108条の3で定める部分以外の部分（以下「特定主要構造部」という。）を耐火構造とした建築物又は耐火性能検証法や大臣認定により所定の性能を有することが確認された建築物をいう。

なお、防火上及び避難上支障がないものとして政令第108条の3で定める部分の規定は、「耐火建築物」のみ適用を受けることとされており、当該部分を有する場合は、「耐火建築物」とする必要がある。



（周囲の空地）

- 第39条 共同住宅又は寄宿舍の用途に供する建築物（寄宿舍の用途に供する建築物にあつては、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に限る。）の周囲（道に接する部分を除く。）には、幅員が1.5メートル以上の避難上有効な空地を設けなければならない。
- 2 共同住宅の用途に供する建築物（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200平方メートル以下のものに限る。）で、その建築物の外壁が準防火性能を有するものにあつては、前項の幅員を1メートル以上とすることができる。
- 3 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。
- （1）当該建築物が耐火建築物若しくは準耐火建築物又は政令第136条の2第1号（イを除く。）に掲げる技術的基準に適合するものであるとき。
 - （2）知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難上支障がないと認めるとき。

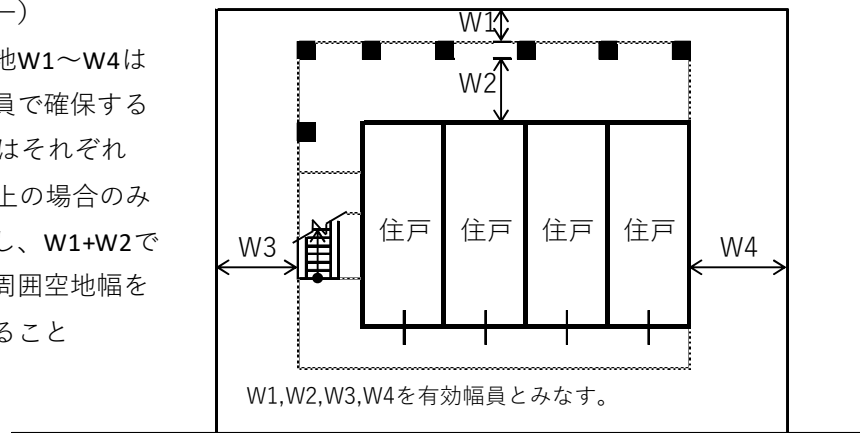
〔解説〕

- 1 本条は、共同住宅又は一定規模以上の寄宿舍についての空地の設置とその要件を定めたのであって、都市計画区域内外を問わず適用されるものである。
- ここでいう避難上有効な空地とは、道に通ずる建築物外部の地上における空地であり、必ずしも天空を確保する必要はない。また、共用廊下等を支持する柱がある場合、柱間及び柱の両側が避難上支障がなければ柱がない場合と同様に考えられる。
- なお、道の定義は、第16条第1項第2号の規定による。
- 2 第1項は、共同住宅又はその床面積の合計が200平方メートルを超える寄宿舍について、原則としてその周囲に幅員1.5メートル以上の空地を、また第2項は、共同住宅でその床面積が100平方メートルを超え200平方メートル以下のもので、その建築物の外壁が準防火性能を有するものについては、幅員1メートル以上の空地を設けることとしたものである。
- 3 第3項は本項各号の一に該当する場合には本条の制限を適用除外とする旨を規定している。
- 第1号は耐火建築物若しくは準耐火建築物又は政令第136条の2第1号（イを除く。）に掲げる技術的基準に適合するものである場合は、通常の火災時に建物の倒壊または延焼の防止に必要な一定の性能を有しているので、第40条に定める主要出入口からの通路が確保されていれば避難上支障はないと考えられるので適用除外とするものである。
- また、第2号は、当該建築物の敷地に接して避難上有効な公園その他の公共的空地がある場合等で避難の安全上支障がないと知事が認める場合は、制限を適用除外とする旨の規定であり、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。

図39条

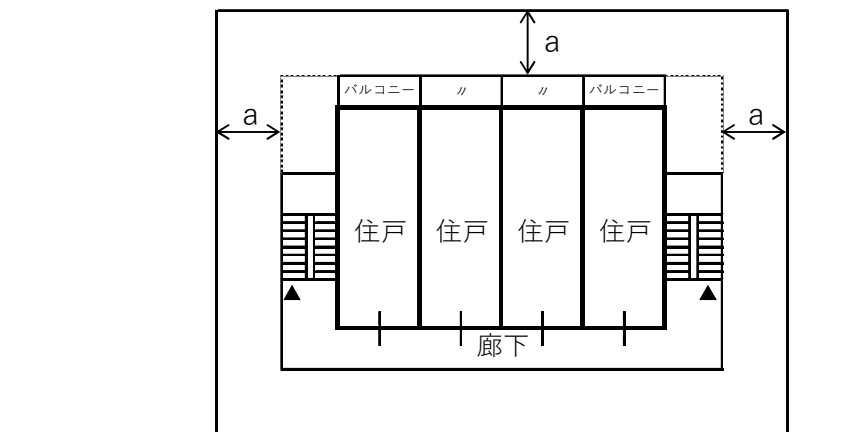
（解説の一）

- ・ 周囲空地W1～W4は有効幅員で確保する
- ・ W1,W2はそれぞれ60cm以上の場合のみ有効とし、W1+W2で必要な周囲空地幅を確保すること



道路又は道

（解説の二）



道路又は道

用途	床面積の合計	外壁の構造	周囲空地幅a
共同住宅	200㎡を超えるもの	—	1.5m以上
	100㎡を超え 200㎡以下のもの	準防火性能でないもの	1.5m以上
		準防火性能を有するもの	1.0m以上
寄宿舍	200㎡を超えるもの	—	1.5m以上

（主要出入口）

第40条 共同住宅又は寄宿舍の主要出入口は、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場合は、この限りでない。

- （1）主要出入口の前面に次の表の上欄に掲げる建築物の種類に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる幅員の避難上有効な通路（道に通ずるものに限る。）を設けるとき。

耐火建築物若しくは準耐火建築物又は政令第136条の2第1号（イを除く。）に掲げる技術的基準に適合するもの	1.0メートル以上
外壁が準防火性能を有する建築物	1.5メートル以上
その他の建築物	2.0メートル以上

- （2）知事が当該建築物の敷地の周囲の公園、広場等の空地の状況その他土地の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めるとき。

- 2 階段等のみにより直接地上に達する住戸、住室又は居室を有する共同住宅又は寄宿舍にあつては、その階段口（当該階段等が地上に接する部分をいう。）も主要出入口とみなし、前項の規定を適用する。

〔解説〕

- 1 本条は、共同住宅又は寄宿舍の主要出入口の配置等について定めたものであり、都市計画区域内外を問わず適用されるものである。

なお、道の定義は、第16条第1項第2号の規定による。

- 2 第1項第1号の主要出入口は、通常共同住宅にあつては各住戸の玄関又は別途メインエントランスを設けた場合にはその出入口であり、寄宿舍にあつては寄宿舍の玄関に相当するものとするが、第2項にあるとおり階段等のみにより地上に達するものにあつては、その階段口を主要出入口とみなして適用する。

なお、当該出入口が政令第125条の屋外への出口に該当する場合は、政令第128条の規定により道路等に通ずる1.5メートル以上の通路が要求される。

- 3 第1項第2号については、主要出入口が避難上有効な公園その他の公共的空地に面する場合等により避難及び通行の安全上支障がないと知事が認める場合は本条の規制は適用除外となる旨の規定であり、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。

（第1項第1号及び第2項の例）



（第1項第2号の例）

