

第8節 長屋

（木造長屋の形態等）

第42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であるものを除く。以下「木造長屋」という。）は、6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、12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、2以下としなければならない。ただし、政令第136条の2第2号ロに掲げ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3とすることができる。

（1）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、500平方メートル以下とすること。

（2）各戸が重層しないこと。

（3）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1号及び第2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〕

1 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。

ここでいう木造建築物等とは、法第23条によるものであり、主要構造部の法第21条第1項の政令第109条の4で定める部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたものをいう。

2 第1項は、主要構造部が木造の長屋は防火上の観点から原則6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、12戸までとしている。

3 第2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2階までとし、構造、防火等に関し政令第136条の2第2号ロに掲げる技術的基準（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3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。

4 第2項第1号は、延べ面積の制限を定めたものである。

第2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3号は、地階部分の構造を定めたものである。

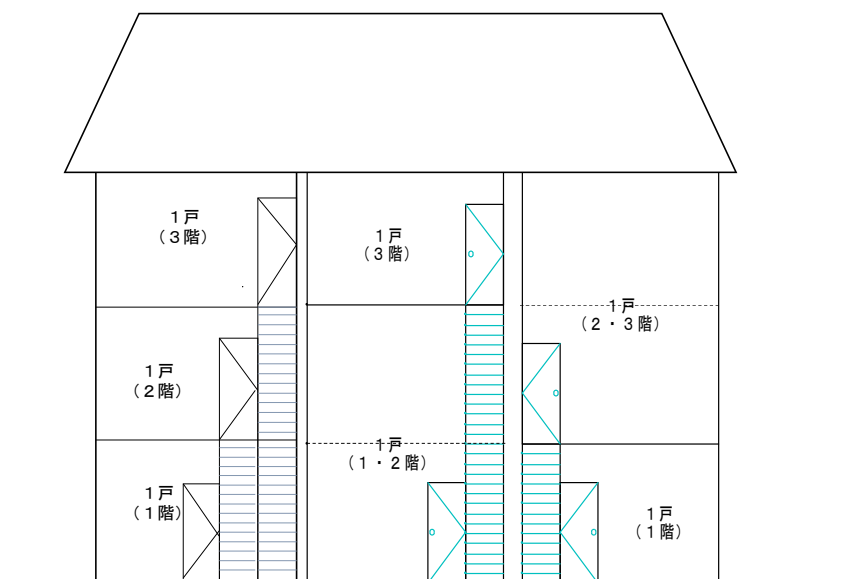
木造3階建ての長屋の場合は、その技術的基準を政令第136条の2第2号ロによることとしているが、その規定によると「主要構造部である柱やはりは、準耐火構造」等とされており、地階部分はそれを支える構造部分であるため、耐火構造とするものである。

なお、附属車庫の面積が150平方メートル以上の場合は、法第27条第3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109条の3第1号の基準によるものを除く。）にする必要がある。

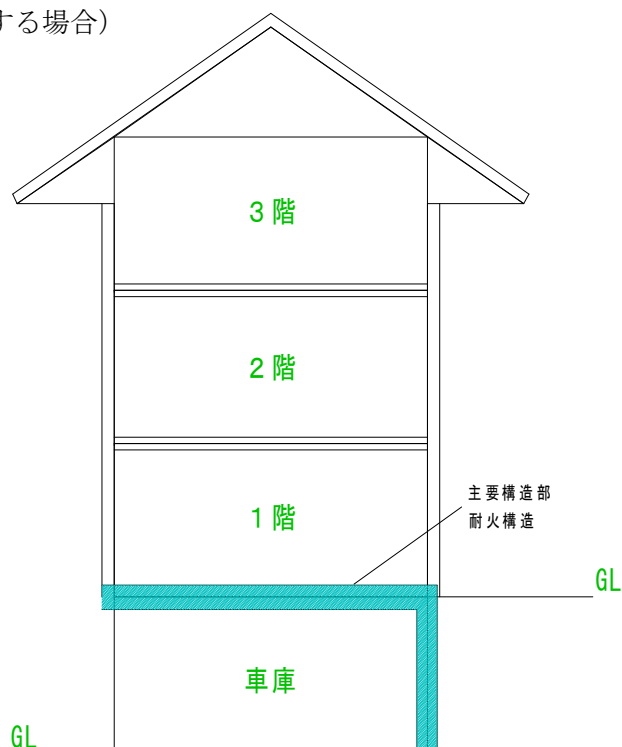
- 5 第3項については、建築物の構造及び敷地の状況等を勘案して知事が認める場合は、第2項第1号及び第2号の規定を適用除外とするものであり、申請者からの認定申請を受けて総合的に判断するものである。

例えば第2項第2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43条 長屋の各戸の出入口は、その1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。

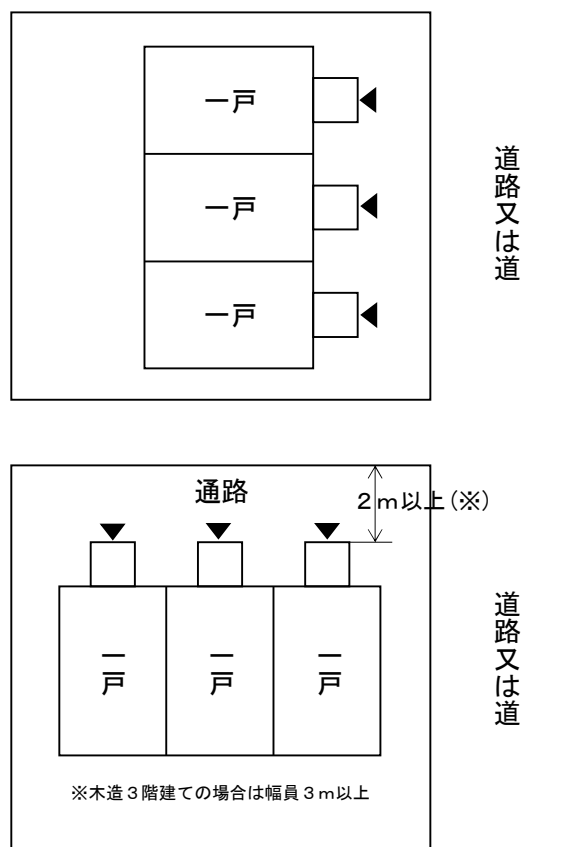
- （1） 6戸建て以下の長屋で、その出入口が、道に通ずる幅員2メートル以上の敷地内の通路に面するもの。ただし、6戸建て以下の木造長屋で、地階を除く階数が3のものにあつては、その出入口が、道に通ずる幅員3メートル以上の敷地内の通路に面するもの
- （2） 耐火建築物又は準耐火建築物で、その出入口が道に通ずる避難上有効な敷地内の通路に面するもの

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。

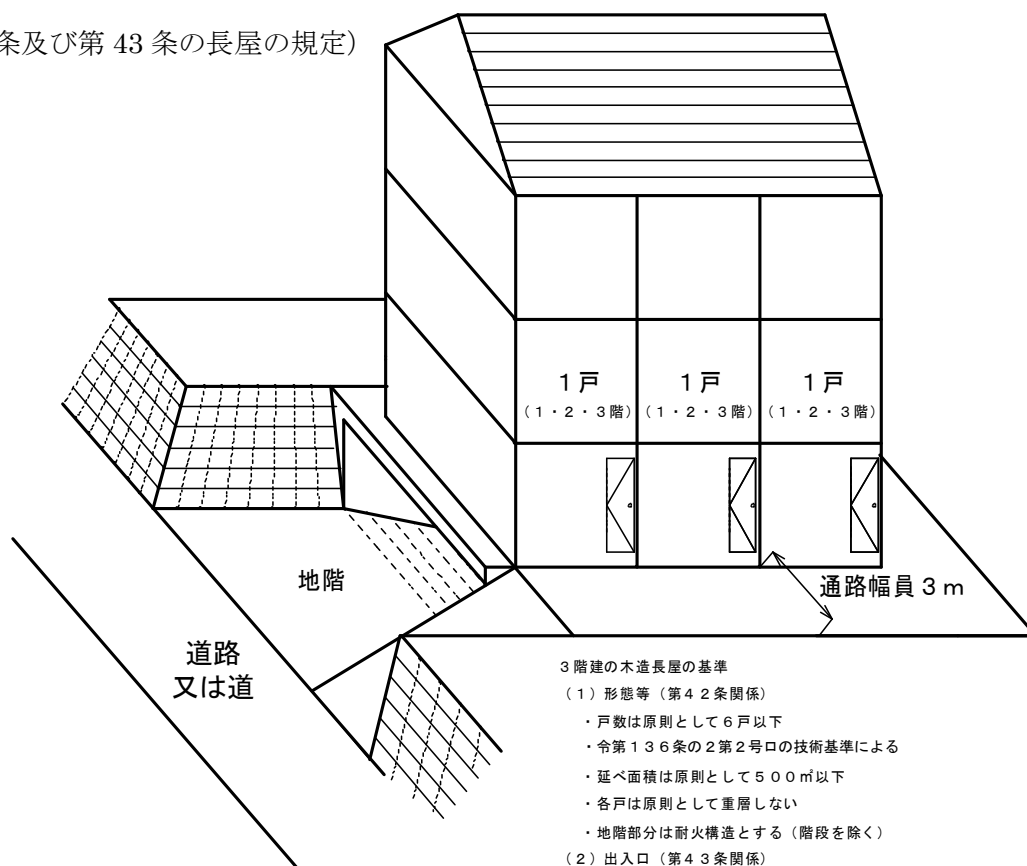
〔解説〕

- 1 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。
ここでいう敷地内の通路とは、道に通ずる建築物外部の地上における通路であり、必ずしも天空を確保する必要はない。
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号は、敷地内の通路の幅員を定めたもので、2階建てまでの敷地内通路の幅員は2メートル以上とし、木造長屋で3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3メートル以上と規定したものである。
- 3 第2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60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。
- 4 第2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第2号口の技術基準による
- ・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43条の2 階数が2以上の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。