

第3節 病院、診療所、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋及び児童福祉施設等

(設置の禁止)

第18条 病院、診療所、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供する建築物で、それら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、その用途に供する部分の主要構造部が政令第112条第2項に規定する1時間準耐火基準（以下「1時間準耐火基準」という。）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

本条は、火災時における延焼の防止を目的として、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。本条中「用途に供する部分の床面積」とは一の建築物における当該用途に供する部分の床面積をいいます。また、複合用途における異なる用途の共用部の床面積の算定については、それぞれの床面積の加重平均によるものとします。

1 劇場、映画館、演芸場、観覧場

近年、従来の映画館とは様相が異なったものも出てきていることから、これらの用途に該当するか否かは、本条の趣旨を踏まえ、名称によらず使用形態の実態に照らして判断する必要があります。

2 公会堂、集会場

「公会堂」は公民館、市民会館等の公の施設をいい、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。

「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。地域の集会所や公民館と称するもので、原則として利用者が特定されており小規模なものは、ここでいうところの集会場にあたりません。

3 飲食店

飲食店とは食堂、レストラン、そば屋、寿司屋等非常に多様な形態が含まれます。なお、利用者が特定の者に限られる社員食堂等の附属施設は、ここでいう飲食店に該当しません。

(床等の構造)

第19条 共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋（重ね建て長屋に限る。）又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、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。

2 前項の建築物で、その階段が準耐火構造でないものにあつては、その階段裏の仕上げを準不燃材料でなければならない。ただし、政令第27条の階段については、この限りでない。

本条は、列記する用途の建築物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階における列記する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場合は、2階の床及び階段を準耐火構造とするか、又はその直下の天井及び階段裏の仕上げを準不燃材料とする必要があります。ただし、同一住戸内の床、天井及び階段にあつては、本条の対象にはなりません。

また、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若しくは別の用途の部分と接しているものをいいます。

なお、3階以上の階を共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等の用途に供する場合は法第27条の規定の適用を受けます。また、3階以上の階を長屋の用途に供する場合は第23条の規定の適用を受けます。

(廊下の幅)

第20条 診療所、寄宿舍、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する階で、その階における居室（診療所にあつては病室、寄宿舍にあつては寝室、児童福祉施設等にあつては寝室及び幼児、児童又は生徒が使用する居室、下宿にあつては宿泊室をいう。以下この条及び次条において同じ。）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) 両側に居室がある廊下における場合 1.6メートル

(2) その他の廊下における場合 1.2メートル

「廊下の幅」に関しては、政令第119条で規定されていますが、本条はそれ以外の用途の建築物に対する強化規定です。第1号の両側に居室がある場合及び第2号のその他の場合並びに幅の考え方については、第15条と同様です。

(階段)

第21条 病院、共同住宅の用途に供する建築物の政令第119条の規定の適用を受ける廊下又は診療所、寄宿舎、下宿若しくは児童福祉施設等の前条の規定の適用を受ける廊下から避難階又は地上に通ずる直通階段のうち1以上の階段及びその踊場の幅は、90センチメートル以上としなければならない。

2 児童福祉施設に設ける階段で前項の規定の適用を受けるもの及び幼児、児童又は生徒が通常使用する階段のけあげは16センチメートル以下、踏面は26センチメートル以上としなければならない。

3 共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物（高齢者、障がい者等の就寝を伴う用途に供するものとして市長が別に定めるものに限る。）で避難階以外の各階における居室の床面積の合計が50平方メートル（主要構造部が準耐火構造又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあっては、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以上の直通階段を設けなければならない。

4 共同住宅若しくは寄宿舎の用途に供する建築物（前項の規定の適用を受けるものを除く。）又は下宿の用途に供する建築物で避難階以外の各階における居室の床面積の合計が50平方メートル（主要構造部が準耐火構造又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあっては、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施設を設けなければならない。

1 第1項関係

第1項は政令第23条に掲げるもののほか、通行及び避難の安全を確保するため、廊下から避難階又は地上に通ずる1以上の階段の幅を規定したものです。

2 第2項関係

本条における児童福祉施設とは、乳児院、保育所等の児童福祉法第7条に規定する施設等で幼児、児童又は生徒が使用するものをいいます。

3 第3項関係

本項は、政令第121条第1項第5号の強化規定であり、高齢者、障がい者等の就寝の用に供する共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物で、避難階以外の各階における居室の床面積合計が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以上の直通階段を設けなければならないことを定めています。また、主要構造部が準耐火構造であるか又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあっては、50平方メートルとあるものを100平方メートルとしています。本項の既定の適用を受ける建築物として市長が別に定めるものは、規則において定めており、次のとおりです。

- ・ サービス付き高齢者向け住宅
- ・ 認知症高齢者グループホーム（老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供するもの）
- ・ 障がい者グループホーム（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条

第17項に規定する共同生活援助を行う事業の用に供するもの)

4 第4項関係

本項は、前項の規定と同様に政令第121条第1項第5号の強化規定であり、前項に規定したものを除く共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物若しくは下宿の用途に供する建築物について、避難階以外の各階における居室の床面積合計が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施設を設けなければならないことを定めています。

また、前項の規定と同様に、主要構造部が準耐火構造であるか又は政令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあつては、50平方メートルとあるものを100平方メートルとしています。

直通階段に代わる施設で「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。

なお、当該建築物の主な居住者が高齢者等であることが想定される場合には、居住者が容易に避難できるように2以上の直通階段を設けることが望ましいです。

(居室)

第22条 共同住宅又は長屋の各戸においては、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 寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の床面積は、7平方メートル以上としなければならない。ただし、当該寝室又は宿泊室が1人専用のものである場合には、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、下宿又は長屋の用途に供する建築物には、居住又は就寝のための棚状の部分（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ものについては、この限りでない。

本条は、列記する用途の居室について、一定の居住環境を確保するために設けた規定です。

1 第3項関係

本条でいう「棚状寝所」とは、ベッドを棚状に設置した居住又は就寝のための部分をいいます。

居住又は就寝のための棚状部分に複数の人が居住した場合、避難の安全確保が難しいため、棚状寝所（棚状に重ねて設置された就寝のための部分）の設置を禁止したものです。

ただし、棚状寝所を1人専用に区画し避難上支障がないものとした場合は、設置することができます。ここでいう「1人専用に区画され避難上支障がないもの」とは、次の条件に適合する棚状寝所のことをいいます。

- ① 室外への出口に通ずる幅75センチメートル以上の室内通路に接していること
- ② 1人専用とすること

(長屋の構造等)

第23条 3階を長屋の用途に供する建築物は、耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物で、準防火地域の区域内にあるものにあつては次に掲げる基準に、防火地域及び準防火地域以外の区域内にあるものにあつては第1号及び第2号に掲げる基準に適合するものとし、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、階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のもの（政令第110条の5に規定する技術的基準に従つて警報設備を設けたものに限る。）又は重ね建て長屋の用途に供する部分のない建築物で、準耐火建築物であるもの若しくは市長が別に定める技術的基準に適合するものについては、この限りでない。

(1) 長屋の各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、各戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロ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、各戸の当該通路に面する開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備が設けられていること。

ウ 外壁の開口部から当該開口部のある階の上階の開口部へ延焼するおそれがある場合においては、当該外壁の開口部の上部にひさしその他これに類するもので、次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する構造方法を用いるものが、防火上有効に設けられていること。

(ア) 準耐火構造の床又は壁に用いる構造方法

(イ) 防火構造に用いる構造方法

(ウ) 政令第109条の3第二号ハ又は第115条の2第1項第四号に規定する構造に用いる構造方法

(エ) 不燃材料で造ること。

(3) 3階の各戸（各戸の階数が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戸以外の部分の開口部がないもの又は当該各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、そで壁その他これらに類するもので、その構造が、前号ウに該当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ロに規定する防火設備が設けられていること。

- 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、2.7メートル以上としなければならない。
- 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。
- 5 長屋の用途に供する建築物のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、避難階以外の階の各戸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。
 - (1) 木造建築物等（耐火建築物及び準耐火建築物を除く。）で避難階以外の各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。
 - (2) 主要構造部が不燃材料で造られている建築物（耐火建築物、準耐火建築物及び法第27条第1項に規定する特殊建築物を除く。）で避難階以外の各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

本条は、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たものです。法は、戸建住宅と長屋は、いずれも居住者が各住戸から直接又は専用の階段によって地上に避難できる構造となっていることから、避難規定上、戸建住宅と長屋は同様の扱いとなっておりますが、本条では、利用形態が共同住宅と類似した又は大規模な長屋に対して、火災時等における避難安全性を確保するよう規定したものです。

1 第1項関係

本項は、3階以上の階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。

階数が3で延べ面積が200平方メートル未満のものについては、避難経路が短いことから避難に要する時間が比較的短くなるという知見を踏まえて、政令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備を設けたものに限り、本項の対象となる建築物から除く規定を設けています。

また、重ね建て長屋以外の長屋については、他の住戸等の重なりがなく、かつ、すべての階が同一住戸であり、火災時の避難等も容易であると考えられることから、準耐火建築物若しくは市長が別に定める技術的基準に適合するものに限り、本項の対象となる建築物から除く規定を設けています。なお、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若しくは別の用途の部分と接しているものをいいます。

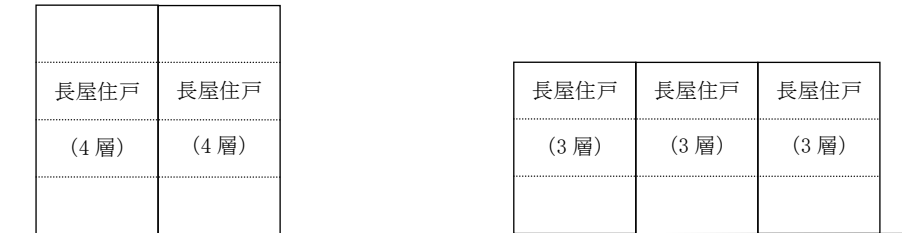
市長が別に定める技術的基準は、規則において定めており、防火地域又は準防火地域内の建築物の部分及び防火設備の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第194号）第4第1号イに規定する構造方法とします。

重ね建て長屋の事例を図23-1に、重ね建て長屋以外の長屋の事例を図23-2に示します。



耐火建築物又は1時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした準耐火建築物（防火地域以外の区域内にあるものであって、第23条第1項各号に掲げる基準（準防火地域以外の区域内にあるものにあつては同条同項第1号及び第2号に掲げる基準）に適合するものに限る。）にしなければなりません。

図 23-1 3階を重ね建て長屋の用途に供する建築物の例



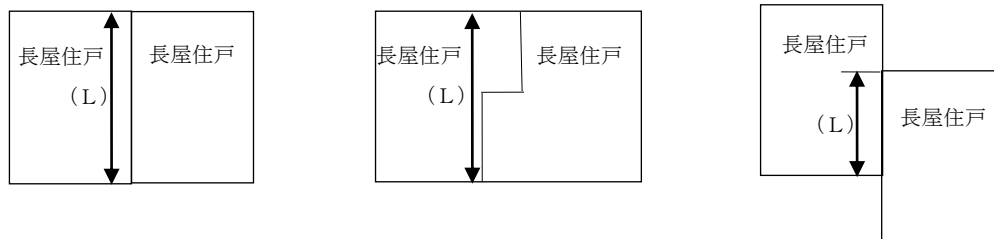
準耐火建築物又は市長が別に定める基準に適合する建築物にしなければなりません。

図 23-2 3階以上を重ね建て長屋以外の長屋の用途に供する建築物の例

2 第3項関係

本項は、住戸間に接続幅の狭い物置（押入等）を計画段階で設けているが、建築中又は工事完了後に除却し、独立した住戸に変更するなどして、敷地と道路に関する規定等に違反する事例が見受けられたため、必要最小限の界壁の長さを定めたものです。事例を図 23-3 に示します。

なお、界壁の長さは、一箇所で連続した部分の長さをいい、1階又は2階のどちらかで満たしていれば、適合しているものとします。



L：界壁の長さ \geq 2.7メートル

図 23-3 長屋の各住戸の界壁の長さの考え方の例

3 第5項関係

本項は、政令第121条第1項第5号の強化規定であり、長屋の用途に供する建築物にあつては、木造建築物等で避難階以外の各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、又は主要構造部が不燃材料で造られている建築物（耐火建築物及び準耐火建築物を除く。）で100平方メートルを超えるものは、避難階以外の階の各戸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ことを定めています。また、直通階段に代わる施設で「これに代わる施設」とは、第21条第4項の解説に示すものと同様です。