

条例

第5条（長屋の主要な出入口と道路との関係等）

長屋の各戸の主要な出入口は、道路に面して設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 その出入口の前面に、幅員 3m（出入口が道路に面しない住戸の床面積の合計が 300 m² 以下（当該住戸がいずれも床面積 40 m² を超える場合は、400 m² 以下）で、かつ、当該住戸の数が 10 以下の場合は、2m）以上の通路で、道路に 35m 以内で避難上有効に通ずるもの）を設けた場合

- 二 その出入口の前面に、幅員 4m 以上の通路で、道路に避難上有効に通ずるもの）を設けた場合

解説

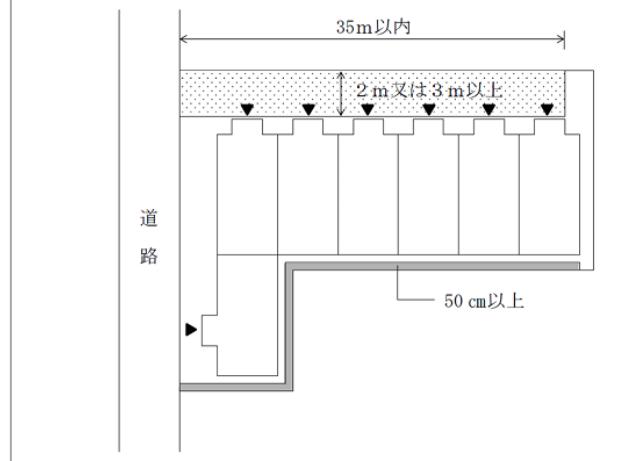
技術的助言

条例改正前の第1項の規定は、道路に面しない長屋の各戸の主要な出入口を長屋の規模等によらず、道路に通ずる幅員 2m 以上の敷地内の通路に面して設けることとなっていたが、本改正により、当該出入口は長屋の規模、住戸の数及び敷地内の通路の延長に応じた幅員以上の敷地内の通路に面して設ける必要がある。

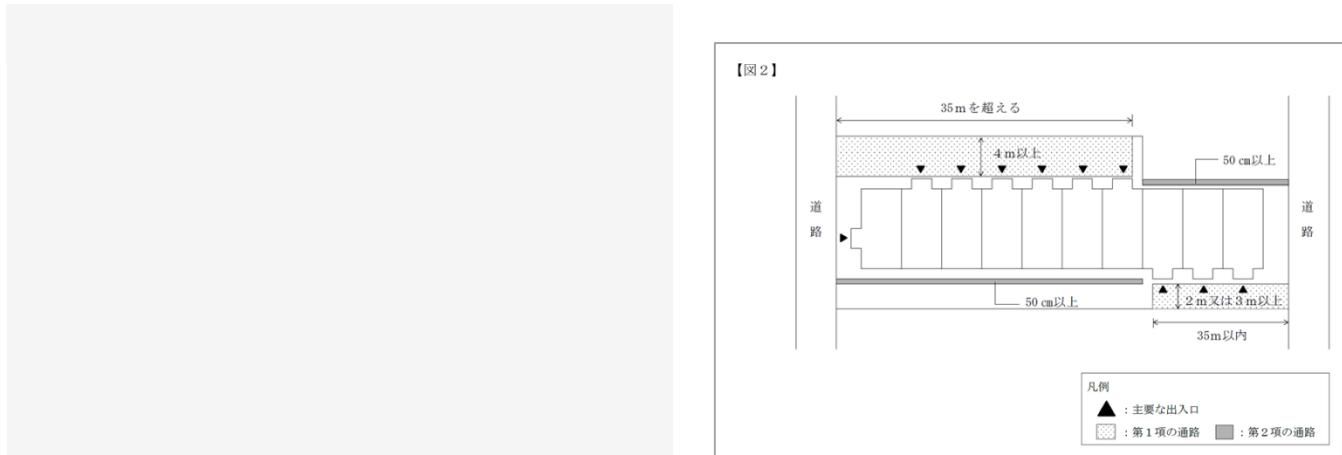
第1号は、主要な出入口が道路に面しない住戸の床面積の合計が 300 m² を超える、又は当該住戸の数が 10 を超える場合、敷地内の通路幅員は 3m 以上としている（図1参照）。

ただし、当該住戸の床面積の合計が 300 m² 以下（当該住戸がいずれも床面積 40 m² を超える場合は、400 m² 以下）、かつ、当該住戸の数が 10 以下の場合、当該通路幅員は 2m 以上となる。

【図1】



第2号は、長屋の規模等にかかわらず道路から主要な出入口までの距離が 35m を超える場合、主要な出入口を幅員 4m 以上の敷地内の通路に面して設けることを定めている。敷地内の通路が 2 以上ある場合は、延長が 35m を超える通路のみ幅員 4m 以上必要となる（図2参照）。



長屋の主要な出入口は、避難上及び安全上の観点から道路又は道路に通ずる長屋の規模等に応じた幅員を有する敷地内の通路に面して設けることを義務づけたものである。そのため、当該通路は上空まで開放された通路であることが必要である。ただし、通路面から一定の高さが確保されている局部的な庇等の突出で避難上支障がない場合は、当該通路として取り扱って差し支えない。また、当該通路に門扉等を設置する場合は、門扉の解放時等における有効幅員が本規定で求められる幅員以上確保されていなければならないとともに、当該通路付近に自転車置き場やごみ置き場等を設ける場合、有効幅員が本規定で求められる幅員を下回ることが無いよう留意する必要がある。

第2項は、本改正により新たに設けられた規定で、長屋の各戸の居住の用に供する居室のうち1以上に、窓その他の避難上有効な開口部や避難上有効なバルコニー又は器具等を設けることで、災害時の避難手段の確保を図ることを目的としている。

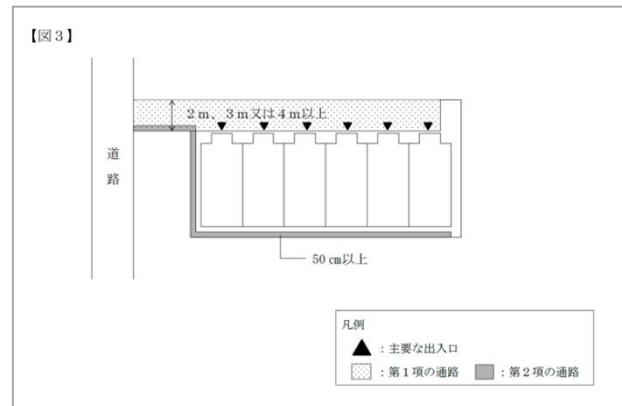
第1号は、主要な出入口以外の窓その他の避難上有効な開口部を道路又は道路に避難上有効に通ずる幅員50cm以上の通路に面して設けることとしている。当該開口部は、避難手段の確保の観点から、主要な出入口の位置と対称の位置とするなど、避難上有効に機能するよう設ける必要がある。また、当該通路は、避難上及び安全上の観点から設けていることから、通路やその幅員の考え方は1と同様であ

2 長屋の各戸の居住の用に供する居室のうち1以上は、次に定めるところによらなければならぬ。

一 道路又は道路に避難上有効に通ずる幅員50cm以上の通路に面する窓その他の避難上有効な開口部(前項に定める主要な出入口を除く。)を設けること。

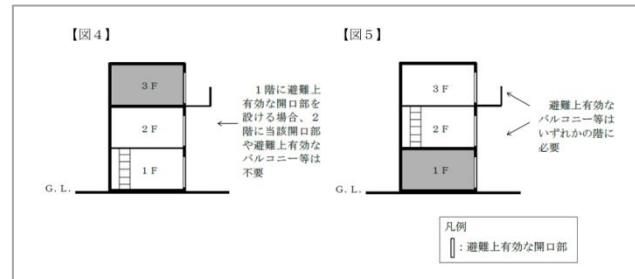
る。

なお、路地状敷地の路地状部分などで、第1項の規定に基づく敷地内の通路と第2項の規定に基づく敷地内の通路が重複することは差し支えない(図3参照)。



二 前号の開口部を避難階以外の階に設ける場合は、当該居室に避難上有効なバルコニー又は器具等を設けること。

第2号は、第1号の規定による開口部を避難階以外の階に設ける場合、当該開口部を設ける居室に避難上有効なバルコニー又は器具等を設けることとしている。「器具等」とは、消防法施行令第25条の規定による避難はしご、救助袋、緩降機、避難ロープ、避難タラップ等、共同住宅に設置する器具と同様のものが考えられる。また、これらは、常時使用可能な状態に設置されていることが必要である。長屋の住戸でその階数が2以上である場合、当該開口部や避難上有効なバルコニー又は器具等はいずれかの階の居室に設ければ良い(図4、図5参照)。



3 前2項の規定は、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認める場合においては、適用しない。

第3項は、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認めるものについて、第1項及び第2項の規定を適用しないこととしている。ここでいう「安全上支障が

4 木造建築物等である長屋(耐火建築物又は準耐火建築物を除く。)にあっては、主要な出入口が第1項の通路のみに面する住戸の数は、3を超えてはならない。

「ない」とは、敷地の形状、建築物の構造・規模に配慮するほか、広い空地を設けた場合等における建築物の敷地内の状況や、建築物の敷地が公園と接続している等における敷地外の土地の状況などにより、総合的に判断されると考えられる。

第4項は、条例改正前の第5条第2項の規定であり、項ずれのみの改正であるため、規定の変更はない。なお、第3項の規定に基づき、本項の規定を適用除外とすることはできない。

[引用元]

東京都建築安全条例の一部を改正する条例(第5条長屋の主要な出入口と道路との関係等)の施行について(技術的助言)
(30都市建企第1072号平成31年1月15日)

※本資料は上記を参照し、筆者が内容を整理したものです)

建築基準法のトリセツ