

共同住宅 (千葉県条例抜粋)

建築基準法のほか、建築基準法施行条例(最終改正令和4年10月21日千葉県条例第32号)に次のような規制がありますのでご注意ください。詳細は、千葉県ホームページより、「千葉県改正建築基準法施行条例とその解説 2023年版」をご覧ください。

(大規模な建物の敷地と道路との関係)

第5条 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計。(以下略))が1000㎡を超える建築物の敷地は、道路に6m以上接しなければならない。ただし、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場合は、この限りでない。

(適用の範囲)

第6条 この章の規定は、次の各号に掲げる特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が当該各号に定める面積を超えるものに限り、適用する。

- 一 法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する建築物 100㎡ (以下略)
※共同住宅は法別表第1(イ)欄(2)項に該当します。

(敷地と道路との関係)

第7条 前条の特殊建築物は、路地状の部分だけで道路に接する敷地に建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合又は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場合は、この限りでない。

- 一 この条例の規定の施行の時の床面積の合計の範囲内で改築するとき。
- 二 増築後の床面積の合計がこの条例の規定の施行の時の床面積の合計の1.2倍を超えないとき。
- 三 路地状の部分の幅員が、次の表の上欄に掲げる路地状の部分の長さの区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる路地状の部分の幅員の数値以上のとき。

路地状の部分の長さ(単位:m)	路地状の部分の幅員(単位:m)
10以内のもの	3
10を超え20以内のもの	4
20を超え25以内のもの	5
25を超えるもの	6

第8条 学校、体育館、病院、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等(政令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。)の用途に供する建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて道路に次の表に掲げる長さ以上接しなければならない。ただし、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場合は、この限りでない。

その用途に供する部分の床面積の合計(単位:㎡)	敷地が道路に接する長さ(単位:m)
100を超え 200以内のもの	3
200を超え 500以内のもの	4
500を超え1000以内のもの	5

(設置禁止の場所)

第38条 共同住宅又は寄宿舎は、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。

- 一 主要構造部が1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号(と)項第4号に規定するものの用途に供する部分の上階
- 二 高架の工作物内

(周囲の空地)

第39条 共同住宅又は寄宿舎の用途に供する建築物(寄宿舎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㎡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1.5m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㎡を超え200㎡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1m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。
 - 一 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。
 - 二 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。

(主要出入口)

第40条 共同住宅又は寄宿舎の主要出入口は、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。

- 一 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. 0m以上
外壁が準防火性能を有する建築物	1. 5m以上
その他の建築物	2. 0m以上

- 二 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、居室又は居室を有する共同住宅又は寄宿舎にあつては、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] 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1.5m以上の通路が要求される。

※「千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例」の規定に基づき、条文中の「知事が」は「市長が」に読み替えます。