

長屋（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6年12月24日千葉県条例第46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 2025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。

- 二 長屋 100㎡（以下略）

（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

（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、政令第百三十六条の二第二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。
 - 一 延べ面積（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ある部分の床面積を除く。）は、500㎡以下とすること。
 - 二 各戸が重層しないこと。
 - 三 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 前項第一号及び第二号の規定は、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の支障がないと認める場合は、適用しない。

(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。

- 一 6戸建て以下の長屋で、その出入口が、道に通ずる幅員2m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3m以上の敷地内の通路に面するもの。
- 二 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(当該階段が地上に接する部分をいう。)を出口とみなし、前項の規定を適用する。

[解説]第1項第二号は、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60cm程度)があれば良いこととするものである。

(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。

※長屋と共同住宅の相違点

2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部の行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物において、「長屋」及び「共同住宅」は次のように区分します。

「長屋」:廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のもの。

「共同住宅」:廊下・階段等を各住戸で共有する形式のもの

※「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」の規定により、条文中「知事が」とあるのは「市長が」と読み替えます。