

小田原市建築確認等取扱規則の解説

(長屋の構造等の基準)

第13条の2 基準条例第20条第3項の規定により市長が別に定める基準は、防火地域以外の区域内にある建築物であつて、次に掲げる基準（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）に適合することとする。

(1) 長屋の各戸（以下この条において単に「各戸」という。）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 建築基準法第二十一条第一項に規定する建築物の主要構造部の構造方法を定める件（令和元年国土交通省告示第193号）第1第1項第2号ロ(2)に掲げる基準に適合していること。

(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、袖壁その他これらに類するもので、その構造が、前号ウに規定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。

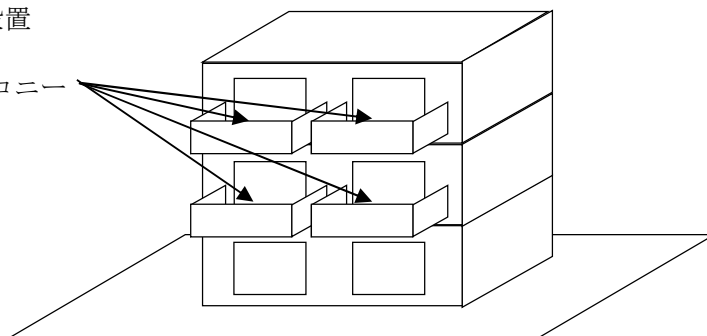
本条は、基準条例第20条第3項の規定により、3階を長屋の用途に供する建築物の技術基準を規定しており、第（1）号から第（3）号の規定に適合する必要があります。

1 第（1）号関係について以下のいずれかに適合

第（1）号 本文

各戸に避難上有効なバルコニーの設置

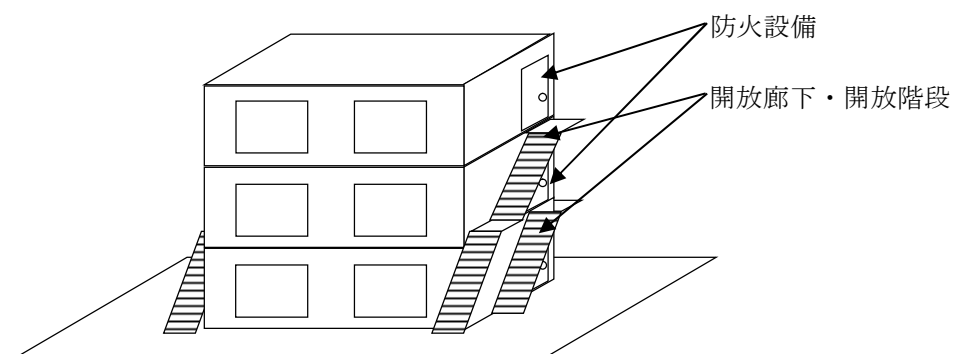
避難上有効なバルコニー



第（1）号 ただし書き

各戸から地上に通ずる主たる廊下、階段が直接外気に開放

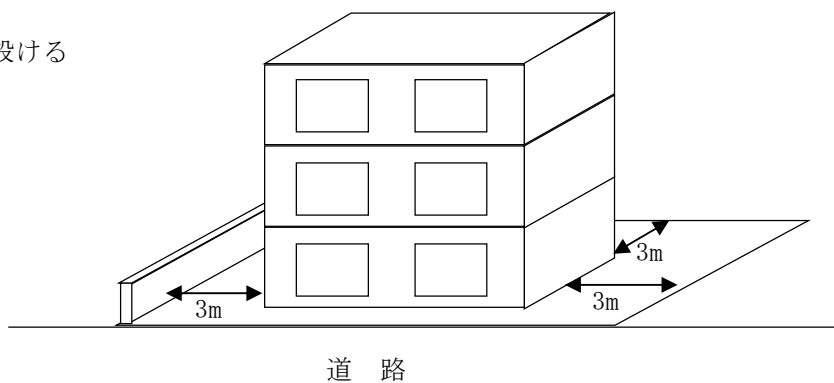
これに面する開口部に防火設備の設置



2 第（2）号関係について以下のいずれかに適合

第（2）号 本文

建物周囲に3m空地を設ける



第(2)号 ただし書き

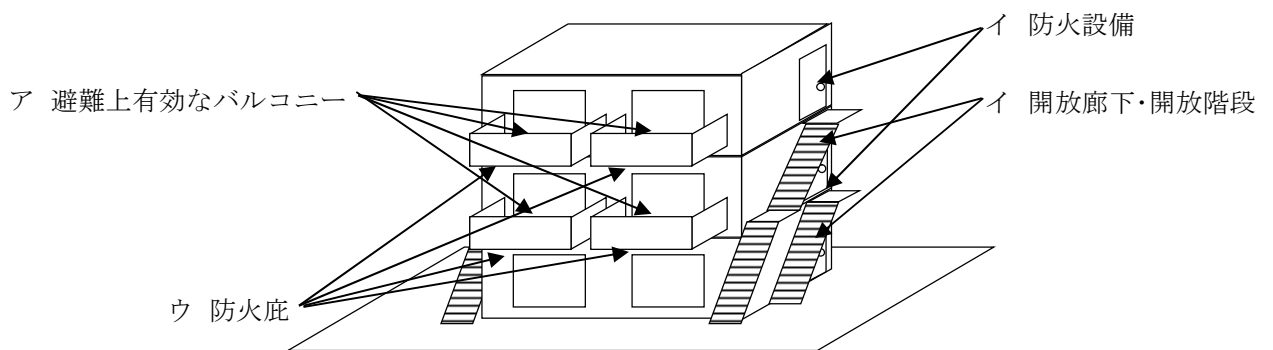
- ア 各戸に避難上有効なバルコニーの設置
- イ 各戸から地上に通ずる主たる廊下、階段が直接外気に開放
これに面する開口部に防火設備の設置
- ウ 令和元年国土交通省告示第193号第1第1項第2号ロ(2)に掲げる基準に適合

令和元年6月21日 国土交通省告示第193号第1第1項第2号ロ(2)

建築基準法第21条第1項に規定する建築物の主要構造部の構造方法を定める件

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、次の一から四までのいずれかに掲げ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。

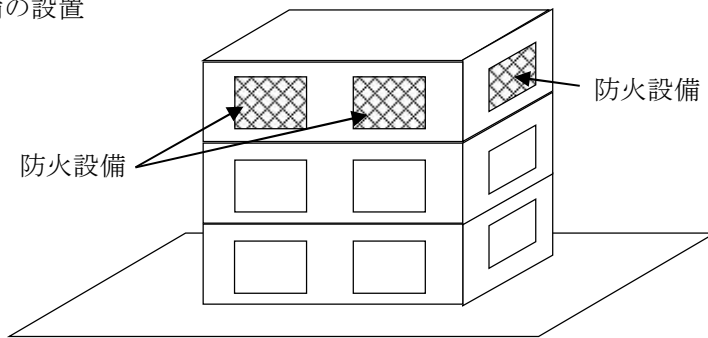
- 一 準耐火構造の床又は壁に用いる構造とすること。
- 二 防火構造の外壁に用いる構造とすること。
- 三 令第109条の3第二号ハに規定する3階以上の階における床に用いる構造又は令第115条の2第1項第四号に規定する1階の床(直下に地階がある部分に限る。)及び2階の床(通路等の床を除く。)に用いる構造とすること。
- 四 不燃材料で造ること。



3 第(3)号関係について以下のいずれかに適合

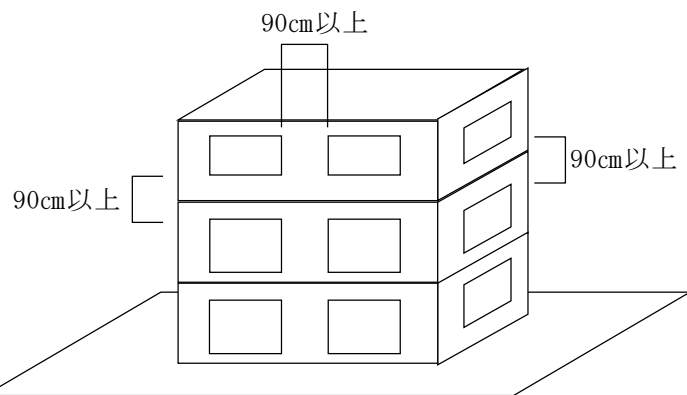
第(3)号 本文

3階各戸の開口部に防火設備の設置



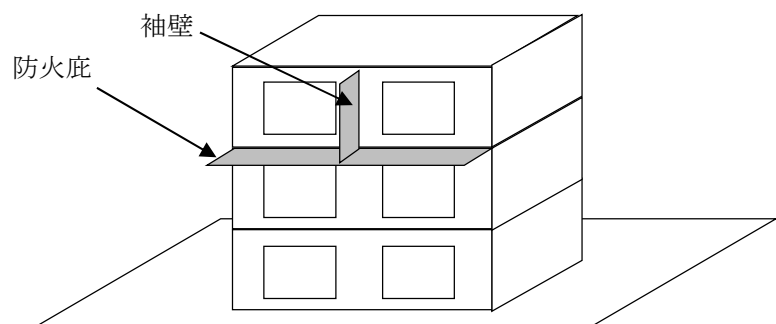
第(3)号(～除く)規定

3階住戸以外の開口部と90cm以上離れている



第(3)号(又は～除く)規定

3階住戸以外の開口部と、出が50cm以上の防火庇等で有効に遮る



(建ぺい率の緩和)

第18条 法第53条第3項第2号の規定により指定する敷地は、幅員がそれぞれ4メートル以上である2以上の道路（法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路境界線とみなされる線との間に存する当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。）に接し、かつ、敷地境界線の10分の3以上がこれらの道路に接するもの（2の道路の角にある敷地であり、それらの道路の幅員の和が10メートル未満のものにあつては、道路が当該敷地をはさむ角を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する2等辺三角形（当該敷地をはさむ道路が法第42条第2項の規定により指定された道の場合は同項の規定により道路の境界線とみなされる線による2等辺三角形）のすみ切り部分の敷地を道路として築造したものに限る。）とする。ただし、これらの道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、その部分の内角が120度を超えるときは、その道路は、2以上の道路とみなさない。

2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、水面その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においてはその公園等を前項に規定する道路の1とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においてはその公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして同項の規定を適用する。

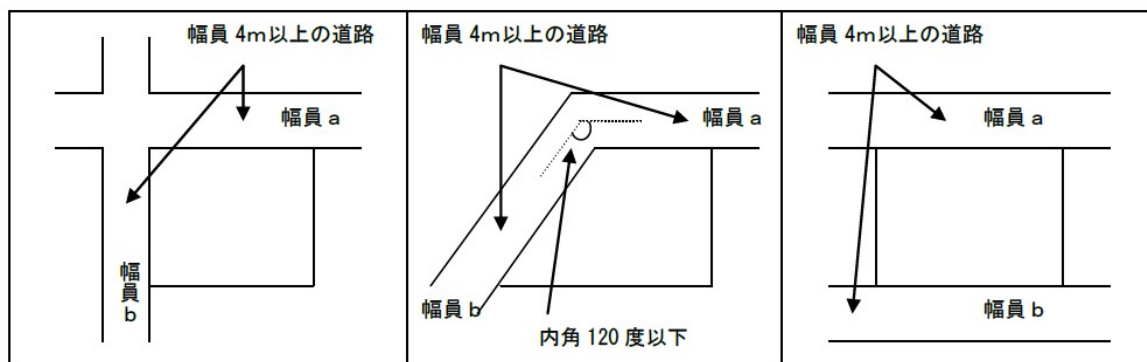
本条は、建ぺい率の緩和を規定しています。

1 第1項関係

建ぺい率の緩和が適用される場合は、次の条件を満たす敷地とします。

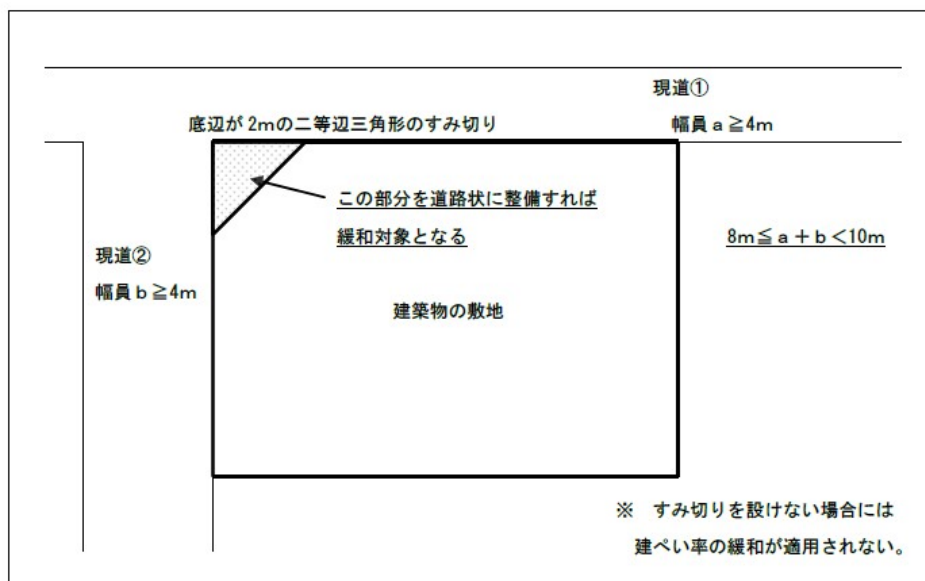
- ① 幅員がそれぞれ4mで幅員の和が10m以上の2以上の道路に2m以上接すること。
- ② 敷地境界線の3/10以上が道路に接すること。

<例示>

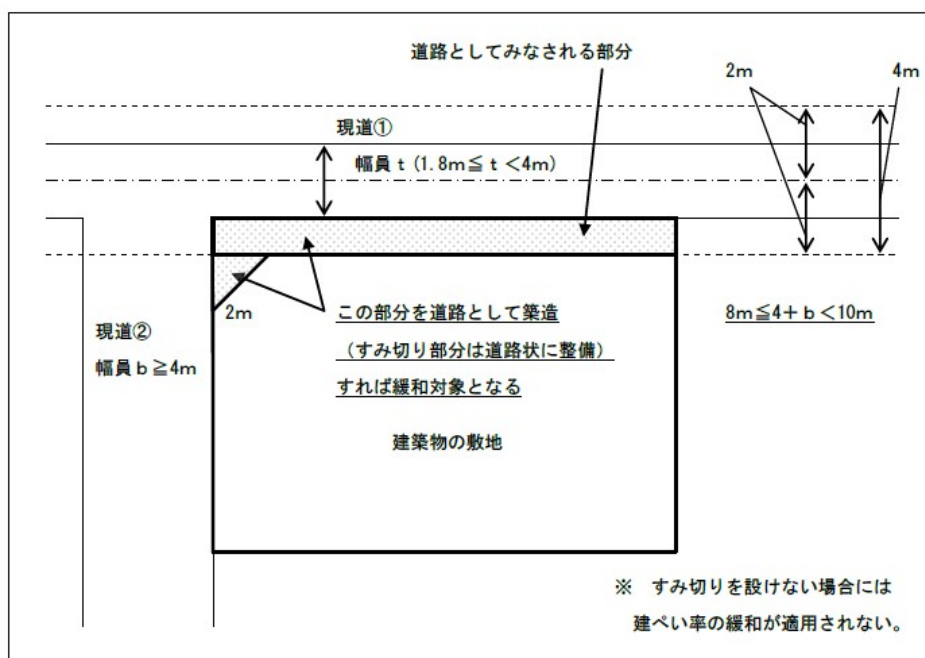


ただし、街区の角にある敷地で、幅員が $8m \leq a + b < 10m$ の場合については、すみ切りを設け、その部分を道路状として築造した場合のみ、建ぺい率の緩和が適用されます。

<例示>



(2項道路による適用)



2 第2項関係

公園等とは、公共用地等将来にわたってその空間が担保されていることが前提であり、共同住宅等に設けたプレイロット、工場内の緑地等は含まれません。また、道路の1とみなす場合は、公園等の幅員も4メートル以上が条件となります。

法第42条第2項による前面道路又は道路でない公道の反対側に公園等があり、これらの両者の幅員の合計が4m以上ある場合においては、当該幅員を道路幅員とみなします。