

国住指第 1440 号
国住街第 73 号
平成 29 年 7 月 20 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局 建築指導課長

(印影印刷)

市街地建築課長

(印影印刷)

火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について

建築基準法においては、建築物の用途の特性に応じて、避難等の基準を定めており、戸建住宅と長屋については、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、同様の扱いとなっているところです。

昨今、通常想定されている長屋とは異なる大規模な重層長屋が現出し、火災時等における避難安全性が危惧されるケースがあるとの指摘を踏まえ、国及び関係地方公共団体で構成される「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」を平成 29 年 3 月に設置し、火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について議論を行いました。

今般、本検討会における議論を踏まえ、「火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について」を別添のとおり、とりまとめましたのでお知らせします。貴職におかれましては、本通知を業務上の参考としていただきますようお願いいたします。

また、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いします。

なお、国土交通大臣、地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添えます。

火災時等における大規模重層長屋の
危険性とその対応について

平成 29 年 7 月

国土交通省

火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について

1. 背景

建築基準法においては、建築物の用途の特性に応じて、避難等の基準を定めている。戸建住宅と長屋については、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、同様の扱いとなっている。

昨今、通常想定されている長屋とは異なる大規模な重層長屋が現出し、火災時等における避難安全性が危惧されるケースがあるとの指摘を踏まえ、国及び関係地方公共団体で構成される「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」を平成 29 年 3 月に設置し、火災時等における大規模重層長屋の危険性とその対応について議論を行った。

2. 長屋、共同住宅に対する規制の現状について

建築基準法においては、法第 40 条に基づき、地方の気候、風土の特殊性又は特殊建築物に関して、条例により、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上及び衛生上必要な制限の附加ができるとともに、法第 43 条第 2 項に基づき、建築物の用途又は規模の特殊性に応じて、接道に関して必要な制限の附加ができる。これらにより、長屋、共同住宅に対する規制の強化を行っている地方公共団体は多数存在する。

長屋に対する規制の例としては、

- 防耐火性能（耐火建築物、準耐火建築物、軒裏等に対する防耐火性能等）
- 建築物の形態に応じた主要な出入口の位置（各住戸の主要な出入口が道路に面すること等）
- 路地状敷地の路地状部分の幅員に関する規制（路地状部分の長さに応じた幅員の大きさ）
- 敷地の接道（建築物の延べ面積、階数に応じた接道する道路の幅員及び接道長）
- 規模制限（戸数や階数に関する制限）

等に関する規制の強化が実施されている。

また、共同住宅に対する規制の例としては、

- 敷地の接道（建築物の延べ面積に応じた接道する道路の幅員及び接道長）
- 窓先空地の確保
- 廊下の幅

等に関する規制の強化が実施されている。

3. 重層長屋の現状

「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」において、路地状敷地等に立地する重層長屋の実態を把握するため、平成 26 年度及び平成 27 年度に、東京都、世田谷区、足立区、横浜市、大阪府及び大阪市の管内で、確認済証が交付された延べ面積が 300 m²以上の重層長屋（以下「大規模重層長屋」という。）について、①敷地の形状、②建築物の状況（戸数、構造区分、階数、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、敷地内通路の幅員等）に関するデータの収集を行った。その結果、敷地の形状及び建築物の状況について、452 棟の大規模重層長屋のデータを収集することができた。なお、敷地の形状については、図 1 の 3 パターンに分けて、それぞれ路地状敷地については路地状部分の幅員と長さ、袋路状敷地及び路地状かつ袋路状敷地については接道する道路の幅員と長さについてのデータの収集を行った。今回、収集したデータを元に、現状を次の(1)～(5)でまとめる。

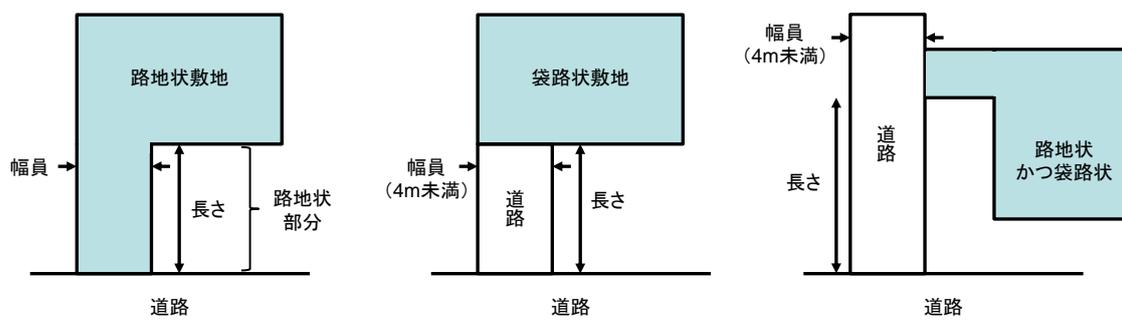


図 1 敷地の形状のパターン

(1)長屋の 1 棟あたりの規模について

- 「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、全国の長屋のうち、1 棟あたりの住戸数が 2～4 戸の長屋が全体の 85%を占める。

表 1 全国の長屋の構造及び住戸数別棟数

全国	長屋					1 棟あたりの住戸数
	総数	1 棟あたりの住戸数				
		2	3	4	5 以上	
棟の総数	564,400 (100%)	321,600 (57%)	69,300 (12%)	88,000 (16%)	85,600 (15%)	3.11
木造	444,200	275,400	56,300	60,300	52,200	2.91
非木造	120,200	46,200	13,000	27,700	33,300	3.86

- 路地状敷地等（路地状敷地及び袋路状敷地、路地状かつ袋路状敷地をいう。以下同じ。）に立地する大規模重層長屋（n=147）は、1 棟あたりの平均が 9.0

戸／棟であり、1棟あたりに存する住戸数が10戸以上のものが約4割を占めるなど、通常の長屋と比べて非常に規模が大きなものが多い。

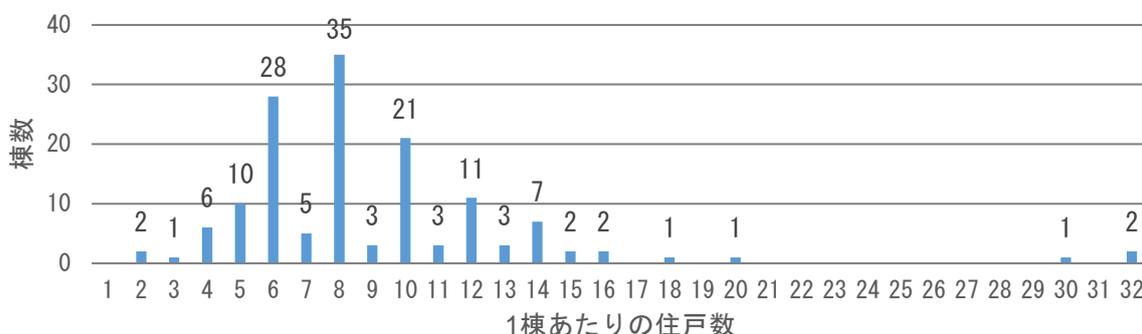


図2 全国の長屋の住戸数別棟数

(2)路地状敷地等の敷地内通路の幅員と道路から最も遠い住戸の出入口までの距離について

○路地状敷地等について、敷地内通路の幅員と道路から最も遠い住戸の出入口までの距離を整理すると以下の分布となる。

○路地状敷地等の敷地内通路の幅員は、2.0m以上2.5m未満の場合が、147棟中101棟(69%)である。敷地内通路の幅員が2.0m、3.0mに集中して分布している。特に、道路から最も遠い住戸の出入口までの距離が40m以上ありながら、敷地内通路の幅員が2.5m未満にとどまるなど、住戸数や敷地内通路の周囲の状況によっては、避難安全上慎重な配慮を要するものも存在している。

表2 長屋の敷地内通路の幅員及び道路から最も遠い住戸の出入口までの距離別の棟数

敷地内通路の幅員	道路から最も遠い住戸の出入口までの距離					計
	30m未満	30m以上 40m未満	40m以上 50m未満	50m以上	不明	
3.5m以上	0 (0%)	2 (29%)	2 (29%)	3 (43%)	0 (0%)	7
3m以上 3.5m未満	6 (19%)	14 (45%)	6 (19%)	5 (16%)	0 (0%)	31
2.5m以上 3m未満	3 (60%)	1 (20%)	0 (0%)	1 (20%)	0 (0%)	5
2.0m以上 2.5m未満	37 (37%)	29 (29%)	15 (15%)	19 (19%)	1 (1%)	101
不明	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	3

※端数処理を行っているため、割合の合計は必ずしも100%にはならない。

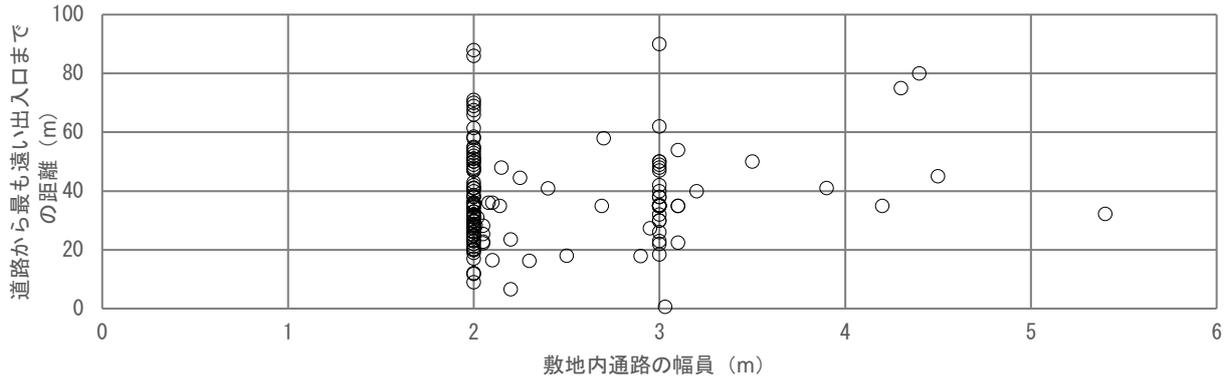


図3 長屋の敷地内通路の幅員及び道路から最も遠い住戸の出入口までの距離の分布

(3)大規模重層長屋の敷地の形状について (n=452)

- 大規模重層長屋の敷地の形状を関係地方公共団体ごとに、路地状敷地、袋路状敷地、路地状かつ袋路状敷地、その他（通常の接道）に整理すると以下の通りとなる。
- 路地状敷地は452棟中115棟（25.4%）であり、袋路状敷地は452棟中16棟（3.5%）、路地状かつ袋路状敷地は、452棟中16棟（3.5%）であり、通常の接道をしている敷地以外の敷地の総数は、452棟中147棟（32.5%）である。

表3 長屋の敷地形状及び関係地方公共団体別の棟数

(単位：棟)

団体名 敷地形状	東京都 ^{※1}	世田谷区	足立区	横浜市	大阪府 ^{※1}	大阪市	合計
路地状敷地	48 (-)	23 18%	12 20%	6 5%	22 35%	4 11%	115
袋路状敷地	5 (-)	8 6%	1 2%	1 1%	1 2%	0 0%	16
路地状かつ 袋路状敷地 ^{※3}	5 (-)	8 6%	2 3%	0 0%	1 2%	0 0%	16
その他 (通常の接道)	未計上	88 69%	44 75%	104 94%	38 61%	31 89%	305
合計	58	127	59	111	62	35	452

※1：東京都及び大阪府については、特定行政庁の管轄区域外を対象

※2：下段の%は、関係公共団体内の敷地形状に応じた割合である。

※3：「路地状敷地」や「袋路状敷地」には、「路地状かつ袋路状敷地」を含まない。

(4)路地状敷地等の敷地面積について (n=147)

○路地状敷地等の敷地面積について整理すると以下の通りとなる。

○敷地面積は、敷地形状にかかわらず、1,000 m²未満の敷地が大半であり、147 棟中 140 棟 (95.2%) である。

表 4 長屋の敷地形状及び敷地面積別の棟数

敷地面積 敷地形状	敷地面積				合計
	300 m ² 未満	300 m ² 以上 500 m ² 未満	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上	
路地状敷地	9	48	53	5	115
	8%	42%	46%	4%	
袋路状敷地	4	8	4	0	16
	25%	50%	25%	0%	
路地状かつ 袋路状敷地 ^{※2}	3	8	3	2	16
	19%	50%	19%	13%	

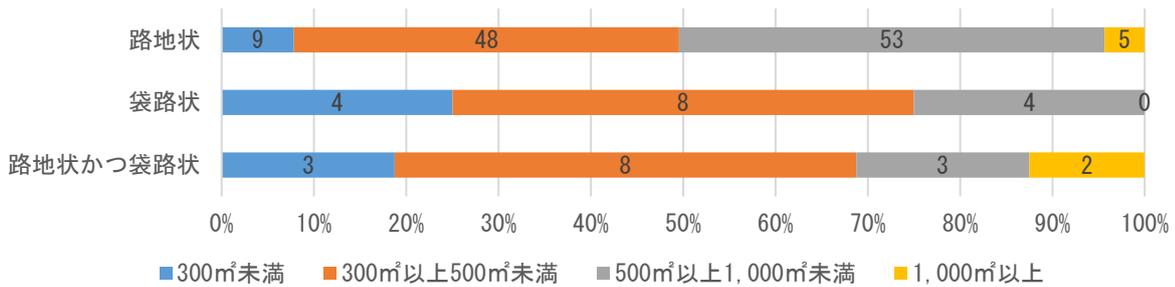


図 4 長屋の敷地形状別敷地面積の割合

(5)袋路状敷地（路地状かつ袋路状敷地を含む。）の大規模重層長屋に係る道路部分の幅員・長さについて（n=32）

○袋路状敷地（32）の道路部分の幅員と長さを整理すると以下の通りとなる。

○道路部分の幅員が4m未満の敷地は、32棟中17棟（53%）であり、その全てが、道路部分の長さが15m以上となる敷地である。

表5 袋路状敷地の長屋に係る道路部分の幅員と長さ別の棟数

道路部分の幅員	道路部分の長さ					合計
	10m 未満	10m 以上 15m 未満	15m 以上 20m 未満	20m 以上	不明	
4m 以上	1 (7%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (13%)	12 (80%)	15
3m 以上 4m 未満	0 (0%)	0 (0%)	1 (10%)	9 (90%)	0 (0%)	10
2.5m 以上 3m 未満	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	3 (100%)	0 (0%)	3
2.5m 未満	0 (0%)	0 (0%)	1 (25%)	3 (75%)	0 (0%)	4

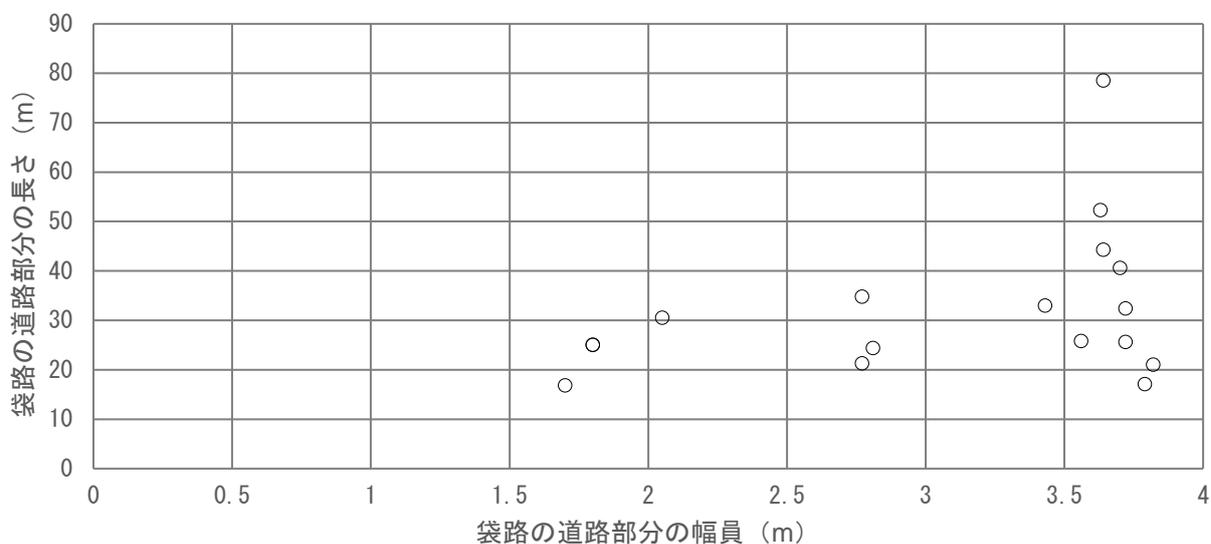


図5 袋路状敷地の長屋に係る道路部分の幅員と長さの分布

4. 火災時等における大規模重層長屋の危険性

「多数の狭小住戸からなる大規模重層長屋に関する検討会」における議論や、上記調査結果を踏まえると、昨今現出している大規模重層長屋の中には、通常想定されている長屋とは異なり、次のようなものが存在する。

- (1) 1棟あたりに多数の住戸が立地している。
- (2) 各住戸の出入口が、幅員が狭く、また道路までの距離が長い敷地内通路のみに面している。
- (3) 敷地の形状が路地状敷地、袋路状敷地、路地状かつ袋路状敷地に立地している。

こうした特徴のある大規模重層長屋における、火災時の具体的な危険性は、次の通り整理できると考えられる。

- 1棟あたりに多数の住戸が存在しているため、火災等における避難時において、敷地内通路の幅員が狭く、また道路までの距離が長い敷地内通路を多数の者が使用すること等に起因して、敷地内通路の幅員が広く、敷地内通路を使用する者の数を抑えている場合と比べて、敷地からの避難、救助・消火活動等が困難となる可能性がある。
- 敷地が接する道路又は敷地の路地状部分の幅員や、敷地の接道長が不十分であること等により、敷地からの避難、救助・消火活動等が円滑に行われない可能性がある。

なお、これらの危険性に関し、既に敷地内通路等の規制を行っているいくつかの地方公共団体においては、問題があると考えられるものは発生していない。

5. 火災時等において危険性のある大規模重層長屋への対応

火災時等における具体的な危険性を鑑みると、火災時等において危険性のある大規模重層長屋の立地を規制するためには、既に条例により長屋や共同住宅に対する規制を強化している地方公共団体の事例を参考に、共同住宅等の他の用途に対する規制とのバランスや、敷地からの避難、救助・消火活動等の円滑な実施のため、以下の対応を講じることが有効である。

- ・ 敷地内通路の幅員として、重層長屋の規模に応じて避難上支障のない幅員とすること
- ・ 敷地の路地状部分の幅員等について、敷地からの避難が円滑に行われるよう、重層長屋の規模に応じて十分な幅員等とすること

こうした対応については、火災時等において避難安全性が危惧される重層長屋の立地の状況が、例えば、当該敷地の周辺が密集市街地であることや、敷地内通路が隣地の空地に面しているなど、地域により異なることから、地方公共団体がその地域の実情に応じて、例えば、建築基準法第40条に基づく条例等により対応することが考えられる。