

# 府中市建築基準関係規定取扱基準

平成24年4月1日

## 目次

法 2 -	建築物の定義.....	1
法 2 -	公園、広場、水面等の緩和の取り扱いについて.....	2
法 2 -	協定を締結した道の緩和等について.....	6
法 7 -	仮使用認定の取り扱いについて.....	7
法 19 -	敷地と隣地等に高低差がある場合の取り扱い.....	8
法 28 -	ビルトインガレージの採光の取り扱い.....	9
法 36 -	防火上主要な間仕切壁の取り扱い.....	10
法 48 -	主要用途の取り扱い（文化センター）.....	11
法 53 -	建ぺい率の緩和を適用する角敷地.....	12
法 85 -	仮設建築物の許可の取り扱いについて.....	13
法 92 -	建築面積の取り扱い（はね出し）.....	14
法 92 -	階段室その他これらに類する建築物の屋上部分.....	16
法 92 -	小屋裏物置等の取り扱い.....	17
法 92 -	地盤面の取り扱い.....	19
安全 3 -	路地状敷地の取り扱い.....	20
安全 17 -	共同住宅等の主要な出入口等の取り扱い.....	22
安全 19 -	共同住宅等の窓先空地等の取り扱い.....	25

### (略称名)

- ・ 法..... 建築基準法
- ・ 令..... 建築基準法施行令
- ・ 施行細則..... 府中市建築基準法施行細則
- ・ 安全条例..... 東京都建築安全条例

法 2 - 建築物の定義	H24.4.1 施行 H31.3.27 改正 R5.3.29 改正
--------------	-----------------------------------------

法第 2 条第 1 号

1 建築物の定義

法第 2 条第 1 号の規定により、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものは原則として建築物として取り扱うが、次の要件をすべて満たす小規模な倉庫は建築物に該当しない。なお、建築物に該当しない場合であっても、法第 4 2 条に規定する道路上には設置しないこと。

- ア 内部に人が立ち入らない小規模（内部の高さ 1 . 4 m 以下又は奥行 1 m 以内）のもの。
- イ 物品等の陳列保管の用途に供し、外部から使用するもの。

法 2 - 公園、広場、水面等の緩和の取り扱いについて

H24.4.1 施行  
H29.2.13 改正  
H29.4.26 改正  
H31.3.27 改正

法第 2 条第 6 号他

1 延焼のおそれのある部分（法第 2 条第 6 号）

防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するもの

ア 公園、緑地：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第 2 条に定める都市公園であるもの。ただし、公園との境界線から 1 階にあっては 3 m 以内、2 階以上にあっては 5 m 以内の距離に建築物が存在する場合には適用できない。

イ 緑道：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設。

ウ 河川

エ 水路：次に掲げる要件をすべて満たすもの。なお、水路の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

境界が確定しているもの。

公図で確認できるもの。

現に水面が確認でき、水路として機能を有しているもの（暗渠又は時期により使用する水路を含む）又は公共下水道として使用しているなど公共的な用途に供されているもの。

配置図に現況又は農業委員会に確認した結果、水路として機能していることを明示する。以下同様に取り扱う。

オ 水路と赤道が一体で境界確定している道水路：水路は要件を満たしているもの。

カ 幅員 4 m 未満の道路法による認定道路

キ 市が管理する市有通路

ク 線路敷：駅舎等駅構内にあたる範囲（場内信号機間）に面する部分及び高架線路で下部が建築敷地として利用されている部分（付近の利用状況により地域全体で判断）は除く。なお、線路敷の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。上下水道管又はため池等に類するものは水面とみなさない。以下同様に取り扱う。

2 採光（令第 20 条第 2 項第 1 号）

公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面

ア 公園、緑地：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第 2 条に定める都市公園であるもの。ただし、公園内に建築物がある場合には、当該建築物までの水平距離で検討する。

イ 緑道：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設

ウ 河川

エ 水路：次に掲げる要件をすべて満たすもの。なお、水路の反対側に道路がある

場合は、合算した幅とする。

境界が確定しているもの。

公図で確認できるもの。

現に水面が確認でき、水路として機能を有しているもの（暗渠又は時期により使用する水路を含む）又は公共下水道として使用しているなど公共的な用途に供されているもの。

オ 水路と赤道が一体で境界確定している道水路：水路は要件を満たしているもの。

カ 幅員 4 m 未満の道路法による認定道路

キ 市が管理する市有通路

ク 線路敷：駅舎等駅構内にあたる範囲（場内信号機間）に面する部分及び高架線路は除く。なお、線路敷の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

### 3 敷地内通路（令第 128 条）

道又は公園、広場その他の空地

ア 公園、緑地：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第 2 条に定める都市公園であるもの。

イ 市が管理する幅員 4 m 以上の市有通路

### 4 道路斜線制限（令第 134 条）

公園、広場、水面その他これらに類するもの

ア 公園、緑地：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第 2 条に定める都市公園であるもの。

イ 緑道：都市計画法第 11 条第 1 項第 2 号に定める都市計画施設。

ウ 河川

エ 水路：次に掲げる要件をすべて満たすもの。なお、水路の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

境界が確定しているもの。

公図で確認できるもの。

現に水面が確認でき、水路として機能を有しているもの（暗渠又は時期により使用する水路を含む）又は公共下水道として使用しているなど公共的な用途に供されているもの。

オ 線路敷：駅舎等駅構内にあたる範囲（場内信号機間）に面する部分及び高架線路で下部が建築敷地として利用されている部分（付近の利用状況により地域全体で判断）は除く。なお、線路敷の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

カ 幅員 4 m 未満の道路法による認定道路

キ 市が管理する市有通路：遊歩道及び散歩道を除く。

5 隣地斜線制限（令第135条の3）

公園（都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するもの

ア 公園、緑地：都市計画法第11条第1項第2号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第2条に定める都市公園（街区公園を除く。）であるもの。

イ 緑道：都市計画法第11条第1項第2号に定める都市計画施設。

ウ 河川

エ 水路：次に掲げる要件をすべて満たすもの。なお、水路の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

境界が確定しているもの。

公図で確認できるもの。

現に水面が確認でき、水路として機能を有しているもの（暗渠又は時期により使用する水路を含む）又は公共下水道として使用しているなど公共的な用途に供されているもの

オ 幅員4m未満の道路法による認定道路

カ 市が管理する市有通路：遊歩道及び散歩道を除く。

6 北側斜線制限、高度地区斜線制限（令第135条の4、法第58条）

水面、線路敷その他これらに類するもの

ア 河川

イ 水路：次に掲げる要件をすべて満たすもの。なお、水路の反対側に道路がある場合は、合算した幅で検討する。

境界が確定しているもの。

公図で確認できるもの。

現に水面が確認でき、水路として機能を有しているもの（暗渠又は時期により使用する水路を含む）又は公共下水道として使用しているなど公共的な用途に供されているもの。

ウ 水路と赤道が一体で境界確定している道水路：水路は要件を満たしているもの。

エ 幅員4m未満の道路法による認定道路

オ 市が管理する市有通路：遊歩道及び散歩道を除く。

カ 線路敷：駅舎等駅構内にあたる範囲（場内信号機間）に面する部分及び高架線路で下部が建築敷地として利用されている部分（付近の利用状況により地域全体で判断）は除く。なお、線路敷の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

7 日影規制（令第135条の12）

道路、水面、線路敷その他これらに類するもの

ア 河川

イ 水路：次に掲げる要件をすべて満たすもの。なお、水路の反対側に道路がある場合は、合算した幅で検討する。

境界が確定しているもの。

公図で確認できるもの。

現に水面が確認でき、水路として機能を有しているもの（暗渠又は時期により使用する水路を含む）又は公共下水道として使用しているなど公共的な用途に供されているもの。

ウ 水路と赤道が一体で境界確定している道水路：水路は要件を満たしているもの。

エ 幅員4m未満の道路法による認定道路

オ 市が管理する市有通路：遊歩道及び散歩道を除く。

カ 線路敷：駅舎等駅構内にあたる範囲（場内信号機間）に面する部分及び高架線路で下部が建築敷地として利用されている部分（付近の利用状況により地域全体で判断）は除く。なお、線路敷の反対側に道路がある場合は、合算した幅とする。

8 建ぺい率の緩和（法第53条第3項第2号）（施行細則第21条）

道路又は公園、広場、川その他これらに類するもの

ア 公園、緑地：都市計画法第11条第1項第2号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第2条に定める都市公園で奥行4m以上の広がりのあるもの。

イ 緑道：都市計画法第11条第1項第2号に定める都市計画施設で幅員4m以上のもの

ウ 河川

オ 水路と赤道が一体で境界確定している幅員4m以上の道水路

カ 市が管理する幅員4m以上の市有通路

9 窓先空地（安全条例第19条第2項）

道路、公園、広場その他これらに類するもの

ア 公園、緑地：都市計画法第11条第1項第2号に定める都市計画施設で、かつ、都市公園法第2条に定める都市公園であるもの。

イ 緑道：都市計画法第11条第1項第2号に定める都市計画施設で幅員4m以上のもの

ウ 市が管理する幅員4m以上の市有通路

1 協定を締結した道に接する角敷地等について

法第 42 条に規定する道路及び「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に関する許可同意基準」の第 2 の基準 3 及び基準 4 に規定する協定が締結された道（以下「道」という。）に接する敷地において、以下の条件を満たすものについて下表のとおり取り扱う。

- (1) 道の所有権、地上権又は借地権を有する場合は、その部分について協定に参加していること。
- (2) 幅員がそれぞれ 6 メートル未満の道路と道が交わる角敷地で道路と道の交わる角度が 120 度未満の場合は、底辺 2 メートル以上の二等辺三角形となる隅切り部分を道路状に整備すること。
- (3) 道を道路として扱った場合に法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する道路斜線制限又は法第 56 条第 7 項第 1 号に規定する天空率に適合すること。

	算定位置等	条文
延焼の恐れのある部分	道の幅の中心	法第 2 条第 6 号
採光	道の幅の中心	令第 20 条第 2 項第 1 号
隣地斜線制限	道の幅の中心	法第 56 条第 1 項第 2 号
北側・高度地区斜線	道の幅の中心	法第 56 条第 1 項第 3 号 法第 58 条
日影規制	道の幅の中心	法第 56 条の 2 第 1 項
角地緩和	道を公園等として、道路と同様に扱う。	細則第 21 条
敷地内の通路	道路に至るまで道の現況幅員が 4 メートル以上ある場合は、公園、広場その他の空地として扱う。	令第 128 条
窓先空地からの避難経路	道路に至るまで道の現況幅員が 4 メートル以上ある場合は、道を道路等として扱う。	安全条例第 19 条第 2 項



法 7 - 仮使用認定の取扱いについて	H24.4.1 施行 H28.9.2 改正 H31.3.27 改正
---------------------	-----------------------------------------

法第 7 条の 6

1 仮使用認定の申請書類

規則で定める図書の他、以下の書類を提出すること。

図書の種類		明示すべき事項
ア	配置図	仮囲い及び足場等の工作物、避難経路、安全対策（誘導員の配置、工事車両の動線等）
イ	平面図	区画の位置及び仕様、避難経路（2方向避難路の確保、避難器具等の位置）、安全対策（標示物の位置）
ウ	施工結果報告書等	細則第 15 条の 3（完了検査申請書に添付する図書）に定める内容に準ずる
エ	確認申請書（意匠図一式）の写し	仮使用部分の範囲

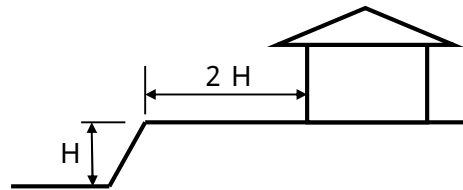
指定確認検査機関にて確認処分している場合

1 敷地の安全性の判断基準

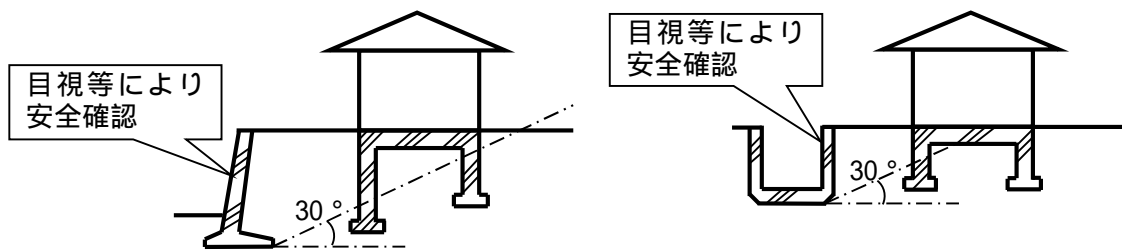
建築計画する敷地に隣接する道路、隣地又は敷地内（以下「隣地等」という。）に 600mm（コンクリートブロック 3 段）超の高低差がある場合は、敷地の安全性について図面に設計者の所見を記載すること。敷地の安全性の確保方法として、原則次のいずれかの事項に適合するものとするが、敷地の形態等を考慮し安全上支障の無いものはこの限りではない。

建築物の敷地が高い場合

ア 斜面の上端から高低差の 2 倍以上離れて建築物を配置する。



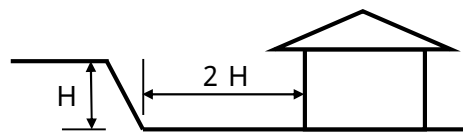
イ 擁壁等の基礎底盤の下端からの傾斜角度 30 度（安息角）より下になるように建築物の基礎や杭を計画し、既存土留めに負担をかけないようにするとともに、設計者等の所見をもって既存土留めの安全性（ひび割れ、劣化等）を確認する。



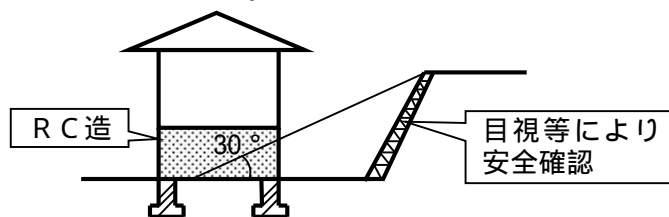
ウ 擁壁を新設する。

建築物の敷地が低い場合

ア 斜面の下端から高低差の 2 倍以上離れて建築物を配置する。



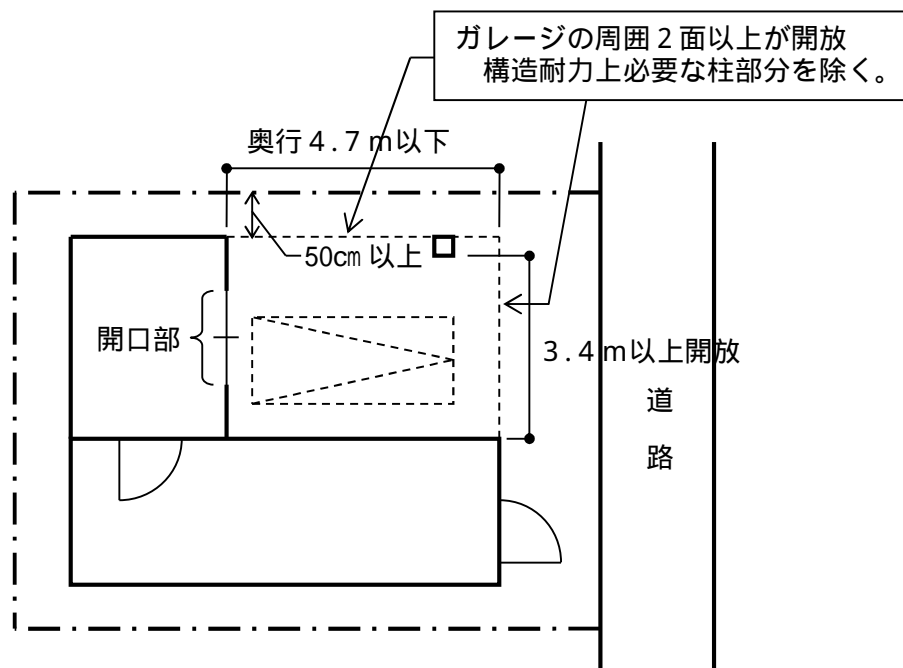
イ 既存土留めについて設計者の所見をもって土留めの安全性（ひび割れ、劣化等）を確認し、必要に応じて斜面の上端からの傾斜角度 30 度より下の建築物の部分鉄筋コンクリート造の壁又は高基礎とし、がけ等の崩落時に建築物の開口部等に影響のない構造にする。



ウ 擁壁を新設する。

1 ビルトインガレージ奥の居室の採光

ビルトインガレージ奥にある居室の場合、ガレージに自動車を駐車すると採光は期待できないため、原則としてガレージに面する開口部は採光上有効と認められないが、図のように開放されたピロティ形状のガレージ奥の居室は、採光補正係数に 0.7 を乗じて得た数値を採光補正係数として計算することができる。



間口は道路運送車両法施行規則に定める小型自動車の幅の上限 1.7 m の 2 倍以上開放し、奥行は小型自動車の長さの上限 4.7 m 以下とする。

法第 36 条、令第 114 条第 2 項

1 区画を必要としない火災発生が少ない室の取扱い

日本建築行政会議編集「建築物の防火避難規定の解説」の令第 114 条第 2 項の取扱いについて、病院、診療所、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿及び寄宿舍における区画を必要としない火災発生が少ない室は、次に掲げるものとする。

ア 管理事務室、守衛室その他建築物を管理する者が常時勤務する室（火気を使用する設備又は器具を設けないもの）

イ 便所

ウ 常時施錠された建築設備を収納する室又は機械室

エ 不燃物品を保管する倉庫

オ 浴室、脱衣室

カ 更衣室

## 1 文化センターの各用途

文化センターは、府中市文化センター管理規則において、公民館、地区図書館、福祉会館及び地区高齢者福祉館並びに児童館（以下「公民館等」という。）を総称したものと定義されている。

公民館は、社会教育法第 22 条及び府中市立公民館条例施行規則第 2 条において実施する事業を規定しているが、「基準総則・集団規定の適用事例」(J C B A 編集)では、近隣住民を対象とした公民館、集会所の用途は、「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当すると判断している。また、図書館、福祉会館、高齢者福祉館及び児童館において実施する事業についても、各々法令又は条例で規定している。

公民館等の用途に該当しない事務所部分は、近隣住民に対するサービスとして、各種証明書の交付等の業務（以下「窓口業務」という。）を付带的に行っているが、その主たる機能は、公民館等の各用途を一体的に管理するものである。

なお、令第 130 条の 4 に規定する第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物に、地方公共団体の支庁（都道府県設置）又は支所（市町村設置）の用途に供する建築物が掲げられているが、支所は市町村内の特定区域を限り主として市町村の事務の全般にわたって事務を掌る事務所と定義されている。このため、市役所の出張所を兼ねる文化センターの事務所は、窓口業務全般にわたって事務を行っているため支所の用途に該当する。

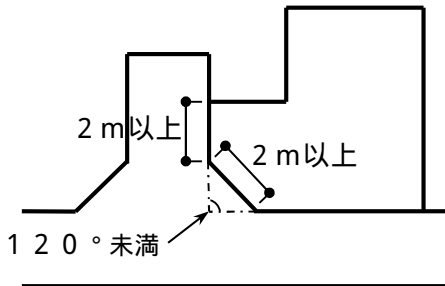
## 2 主要用途の判断

文化センターで行っている窓口業務は、各文化センターの周辺地区の環境を害するおそれがなく、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのない、地域住民にとって不可欠な機能である。このことから、市役所の出張所に該当しない窓口業務の一部の事務のみを行っている文化センターの事務所についても、令第 130 条の 4 第二号に規定する「その他これらに類するもの」と判断する。

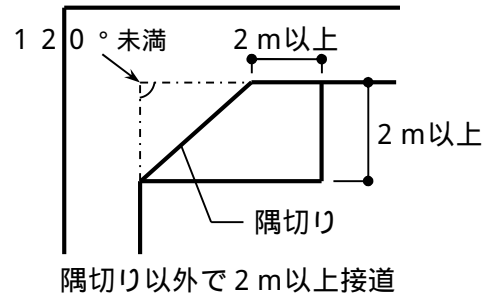
以上のことを踏まえ、文化センターの主要用途は、公民館等の用途及び地方公共団体の支所又は支所等に類する用途との複合可分用途建築物として、建築基準法上の規制は用途ごとに判断し、申請上の主要用途は「文化センター」(用途の区分は「その他」)として取り扱う。

1 角敷地とみなす例

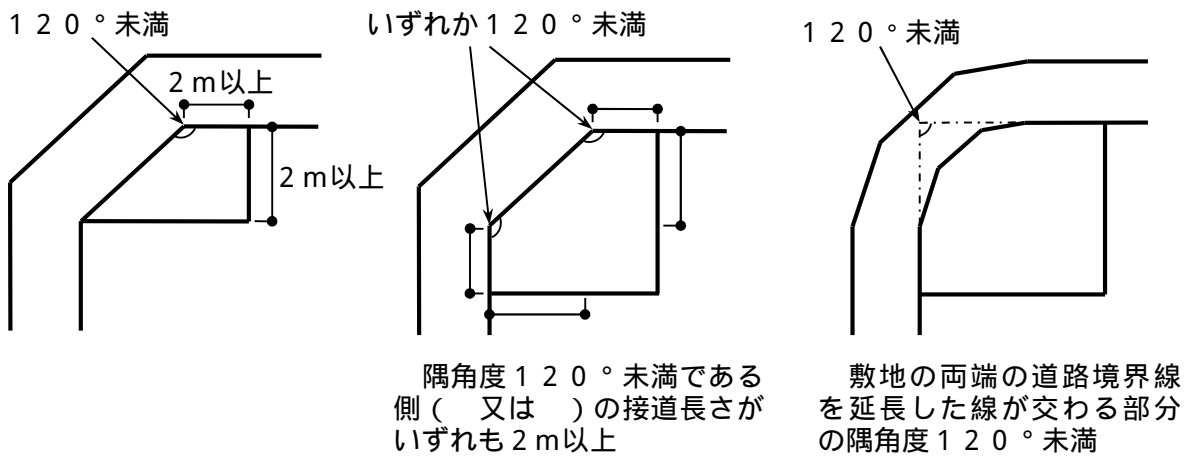
転回広場



L字道路

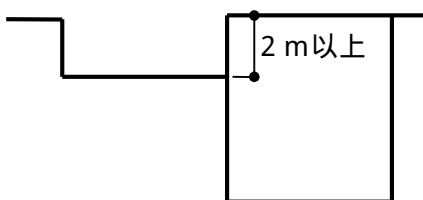


屈折道路



3 角敷地とみなさない例

へび玉道路



## 1 住宅展示場・モデルルームの許可

新築する住宅展示場又はマンション等のモデルルームについて、法第 85 条第 5 項の規定に基づき仮設建築物の許可をする場合には、原則として次の事項に適合しなければならない。なお、住宅展示場全体を管理する管理事務所（センターハウス）は、仮設建築物として同様に扱う。

ア 同一敷地内に複数の住宅展示棟（モデルハウス）を建築する場合には、各建築物について仮想敷地を設定し、当該敷地が道路又は道路に通ずる幅員 4 メートル以上の敷地内通路に 2 メートル以上接していること。

イ 敷地及び隣接地の用途地域が住居系の地域の場合には、法第 58 条の規定に適合していること。

ウ 防火地域の場合には、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

エ 準防火地域の場合には、法第 61 条及び第 62 条の規定に適合していること。

## 2 申請書に添付する図書

申請書（第 44 号様式）施行細則第 14 条に規定する図書及び確認申請に添付するものと同様の図書以外に、次の図書を添付するものとする。なお、モデルルームについて、申請者はマンション等の販売対象建築物（以下「本体建築物」という。）の建築主を原則とするが、やむを得ず販売会社等が申請者の場合には建築主の委託を受けていることがわかる契約書の写しを添付しなければならない。

ア 理由書（仮設許可を要する理由）

イ 誓約書（許可期限までに申請建築物を除却する旨の誓約）

ウ 工程表（モデルルームの場合は本体建築物の工程も含む）

エ 敷地の賃貸借契約書の写し

オ 本体建築物とモデルルームの位置図（付近見取図と兼用可）

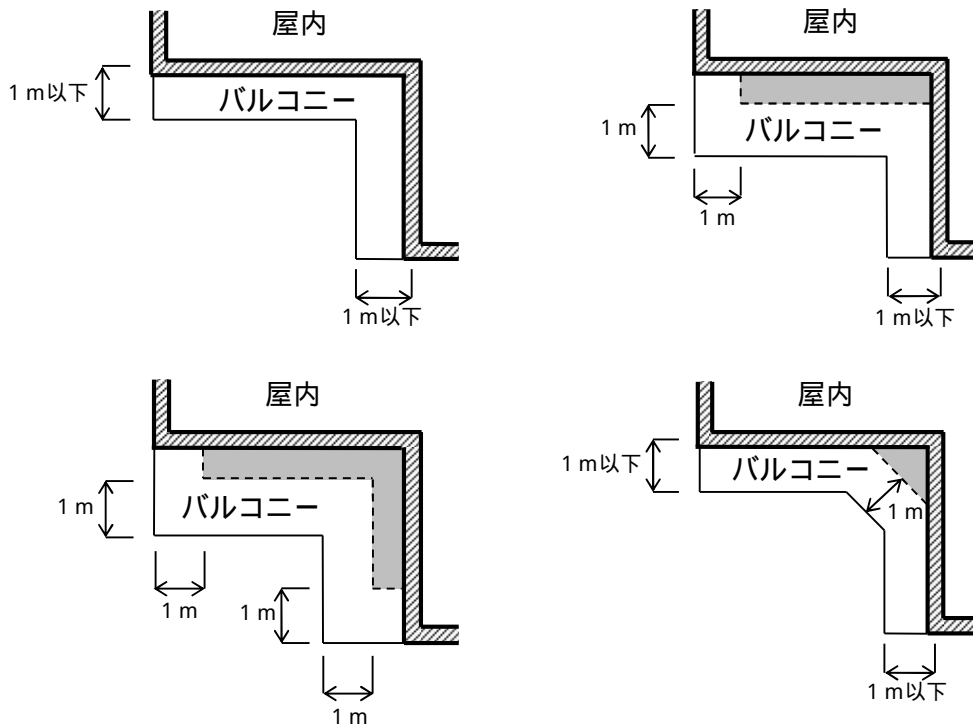
カ 本体建築物の確認済証の写し

申請者の記名押印

法第 92 条、令第 2 条第 1 項第 2 号

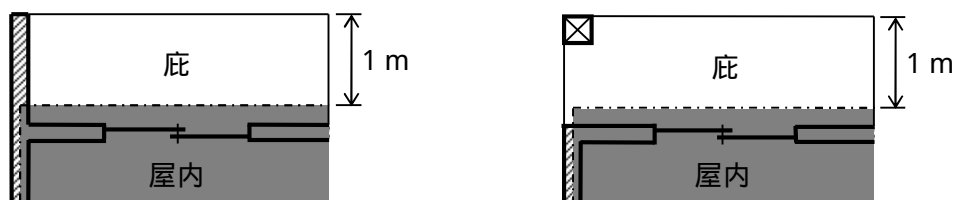
1 吹きさらしの廊下、バルコニー、庇の入隅部

はね出し部分の 1 m 後退は、建築物の各面からはね出している部分で判断する。なお、軒先等の先端は、樋などを含んだ最大のはね出し部分とする。



2 そで壁・柱を有するバルコニー、庇（ポーチ）

開放性のあるバルコニーや庇の下部（ポーチ等）の片側のみそで壁・柱を設ける場合ははね出しとみなし、先端から 1 m 超えた部分を建築面積に算入する。なお、はね出しが 1 m 以下の場合はずべて算入しない。

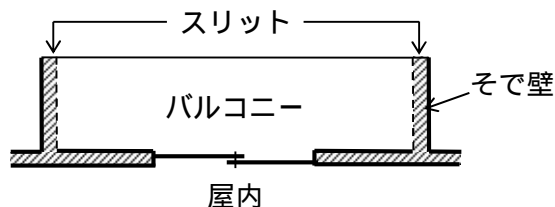




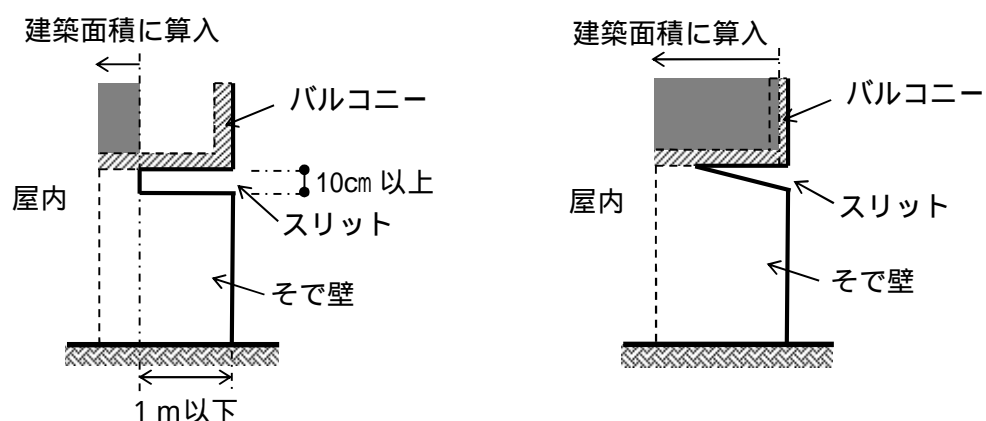
### 3 そで壁を有するバルコニー、庇

バルコニーや庇の下部の両側にそで壁を設けた場合に、そで壁に高さ10cm以上の隙間（スリット）を入れた場合は、当該部分をはね出しとみなす。

平面図



立面図

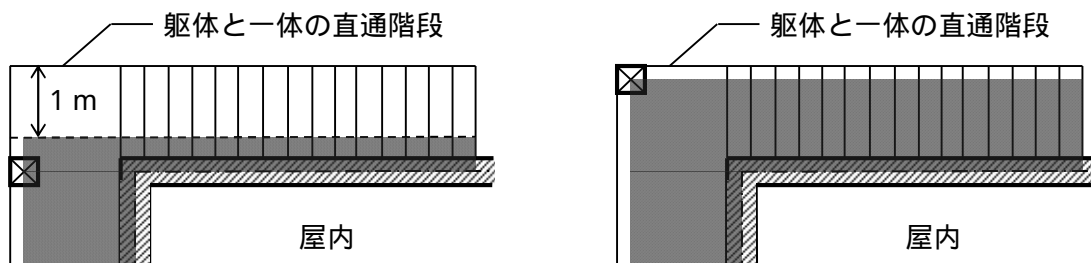


### 4 すのこ状（グレーチング）バルコニー

建築物と構造上一体となっているすのこ状（グレーチング）バルコニーは、その形状等に係らず、上記1から3と同様の取扱いとする。

### 5 屋外階段

躯体と一体となった直通階段で下部に柱を有さない場合は、はね出しと同様に取り扱う。なお、けこみ板を有さない階段部分は、建築面積に算入しない。

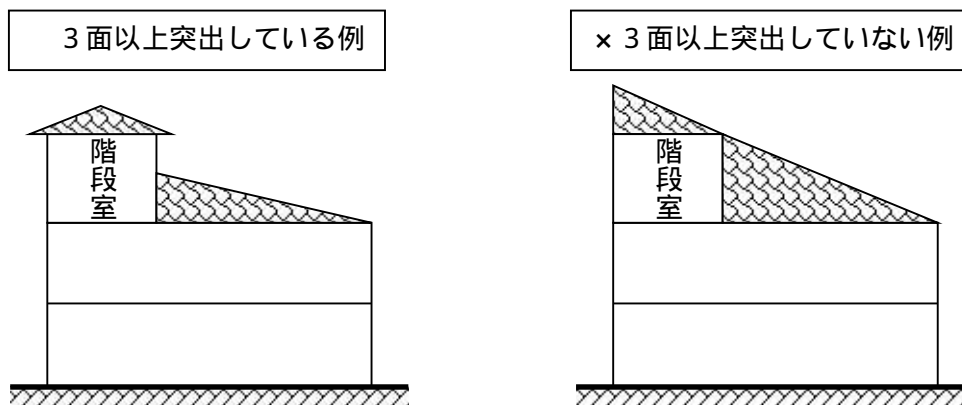


法第 92 条、令第 2 条第 1 項第 6 号ロ

1 高さ及び階数に算入しない階段室等の屋上部分

建築物の屋上部分に設ける階段室、昇降機塔等について、次の要件を満たすものは、令第 2 条第 1 項第 6 号ロ及び同項第 8 号の規定に適合する場合に、建築物の高さ及び階数に算入しないことができる。

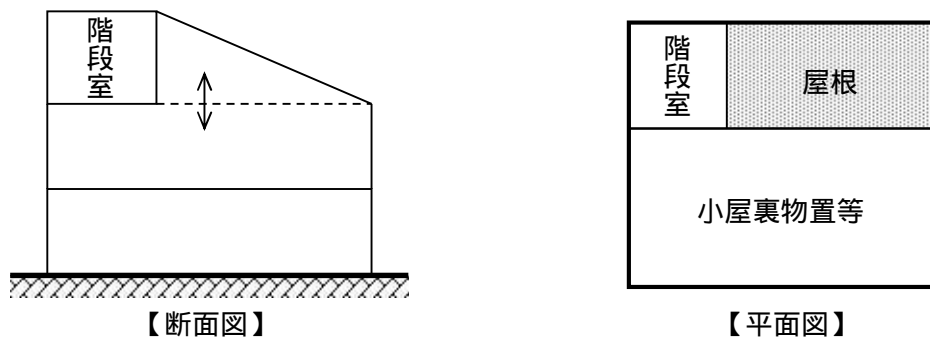
当該建築物のその他の屋上部分と外観上 3 面以上突出している。



片流れ屋根の場合、階段室等の屋上部分とその他の屋上部分の屋根勾配を変えるなど屋根形状が一体になっていないこと。

居室、倉庫、下階の吹抜き又は小屋裏物置等と一体的な形態になっていない。

×他の部分と一体的な例 ( 階段室 + 小屋裏物置等 > 建築面積 × 1 / 8 )



階段室又は昇降機塔は階段の踊場又は昇降機の乗降場として必要な大きさまでとし、その他の用途として利用可能な空間を有していない。

## 法第 92 条、令第 2 条第 1 項第 8 号

## 1 階及び床面積に算入しない小屋裏物置等

小屋裏、天井裏及び床下等の部分を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）で、次の要件に該当するものは階とみなさず、かつ、床面積に算入しない。また、法第 68 条の 10 に規定する型式適合認定に係る建築物で認定の仕様に適合するものは、この取扱いを適用しない。なお、この要件に該当しない特殊な形態の場合には、個別に判断する。

小屋裏等の余剰空間を利用するもので、収納のみの用途であること。

小屋裏物置等の部分の床面積は、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の 2 分の 1 未満であること。

小屋裏物置等の最高の内法高さは 1.4 m 以下であること。

小屋裏物置等の利用は、原則として屋内からはしご又は固定階段により行うものとし、屋外から利用しないこと。

小屋裏物置等を利用するための固定階段は小屋裏物置等の床面積に含め、階段には手摺を設けること。なお、固定階段の幅等は令第 27 条に該当するものとして、令第 23 条から令第 25 条の規定は適用しない。

小屋裏物置等に換気の目的で開口部を設ける場合は、当該床面積の 20 分の 1 程度までであること。なお、バルコニーや陸屋根など屋外で作業等ができる空間に面する開口部は、人が出入りできない大きさ（50 × 50 cm 程度）又は F I X とすること。

階の中間に設ける収納（いわゆる「ロフト形状」のもの）の直下の天井高さは 2.1 m 以上であること。

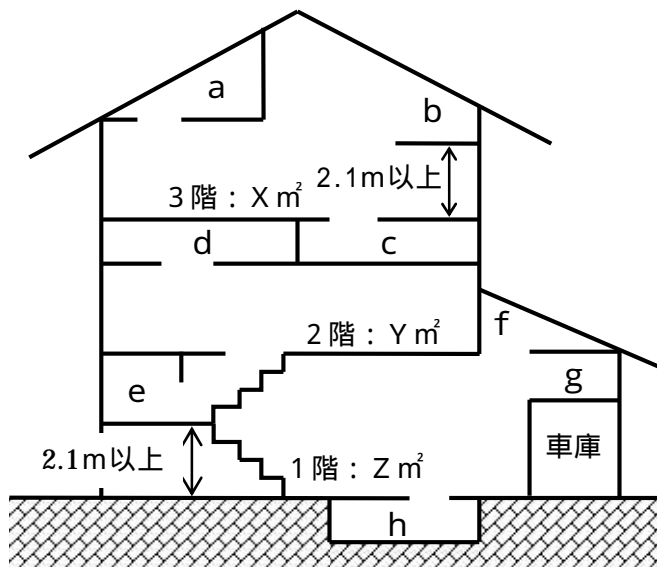
居室など収納以外の用途として使用される可能性があるものとして、次に掲げるものを設けないこと。

ア 押入れ等に相当する収納

イ エアコン等の空調機器

ウ テレビ端子

階とみなさない小屋裏物置等の条件



$$a + b + c < X / 2$$

$$d < Y / 2$$

$$e + f + g + h < Z / 2$$

$$c + d < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$

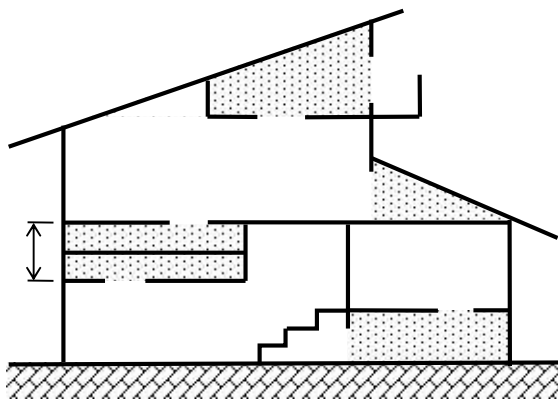
$$e + f + g < Y / 2 \text{ かつ } Z / 2$$

a : 3階小屋裏物置の水平投影面積  
 b : 3階ロフトの水平投影面積  
 c : 3階床下物置の水平投影面積  
 d : 2階天井裏物置の水平投影面積  
 e : 1階階段横物置の水平投影面積  
 f : 1階下屋物置の水平投影面積  
 g : 1階車庫天井裏物置の水平投影面積  
 h : 1階床下物置の水平投影面積

X : 3階床面積  
 Y : 2階床面積  
 Z : 1階床面積

2 階及び床面積に算入する小屋裏物置等

次のいずれかに該当する形態の小屋裏物置等については、原則として階としてみなし、床面積に算入する。



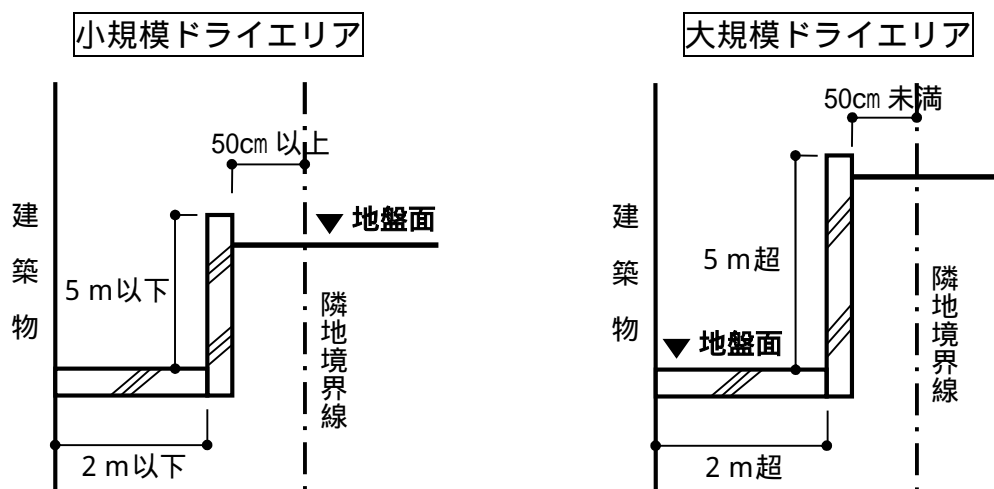
バルコニー及び屋根等に直接出入り可能な開口部を設けているもの  
 床面から直接出入りするもの  
 床下部分と天井裏部分を合わせた高さが1.4mを超えるもの  
 床が二重構造になっているもの  
 (スキップフロアー)

直下階の下屋部分で天井高が1.4m以下の場合、階及び床面積に算入しない。

1 ドライエリア（からぼり）

建築物の周囲にドライエリアがある場合において、次の要件を満たす小規模なドライエリアの場合は建築物の部分として周壁の上端部が接する位置を地盤面とする。要件のいずれかを満たせない場合は、大規模なドライエリアとしてドライエリアの底盤の上端を地盤面として取り扱うが、柱、梁、床及び周壁などが建築物と一体で、次のア以外の要件を満たしている場合は小規模ドライエリアと同様に取り扱う。

- ア 奥行が 2 m 以下
- イ 高さが 5 m 以下
- ウ 周壁の上端部の外面と隣地境界線の離れが 50 cm 以上



2 盛土を行う場合の地盤面

盛土後であっても、原則として建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さを地盤面とするが、敷地の衛生上又は安全上必要な範囲を超える盛土や局部的な盛土がなされる場合は、敷地の形状及び周囲の状況（敷地内の高低差や隣接地の地盤面等）を勘案したうえで、盛土以前の地面（元地盤）を地盤面として取り扱う。

敷地の衛生上又は安全上必要な範囲を超える盛土とは、敷地からの排水経路又は避難経路の確保等のために一般的に必要な高さ（30 cm 程度）より著しく高い場合をいう。

局部的な盛土とは、次に該当するものをいう。

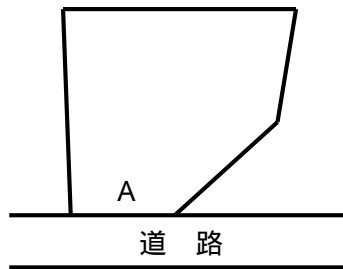
- ア 花壇等で意図的に設けられた小規模なもの又は容易に撤去可能なもの。
- イ 水平な地面が 2 m 以上の広がりがないもの。ただし、敷地境界線まで隣接地と同程度の盛土をした場合は、水平な地面の広がりが小規模であってもこの限りではない。

1 路地状敷地の定義

次のいずれかに該当する敷地については、路地状敷地として取り扱わない。なお、路地状敷地にあたらないう、一団の敷地の一部を塀やフェンス等で一体的利用ができない形態に区画した場合には、区画した部分を除いた敷地設定で判断する。

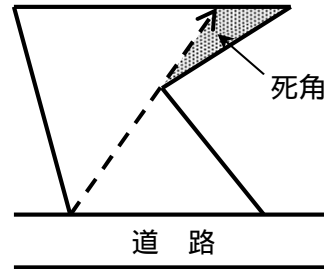
ア 道路から見通せない部分（死角）がない敷地

道路から敷地が見通せる例



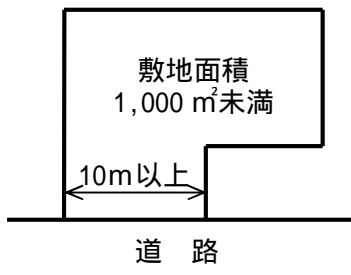
A : 必要接道長さ

×道路から死角がある例

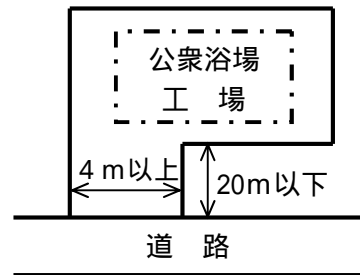


イ 安全条例第 10 条に規定する敷地及び建築物

第 10 条第 1 項第 1 号

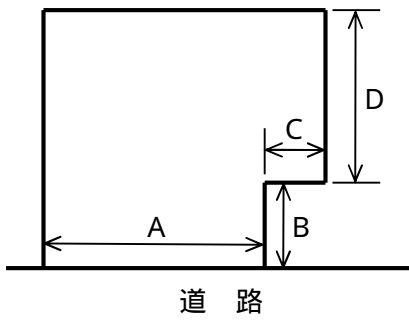


第 10 条第 1 項第 3 号



ウ 次に掲げる要件を満たす敷地（安全条例第 10 条第 4 号の認定対象）

路地状部分が 1 か所

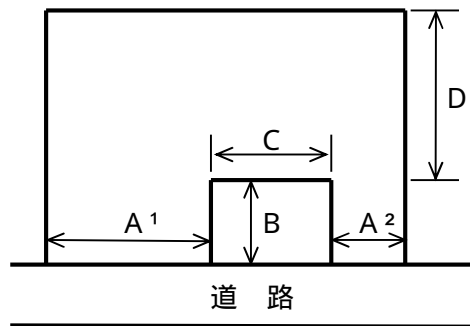


$C \quad A / 2$

又は

$D \quad A、B \quad C、A > C$

路地状部分が 2 か所以上



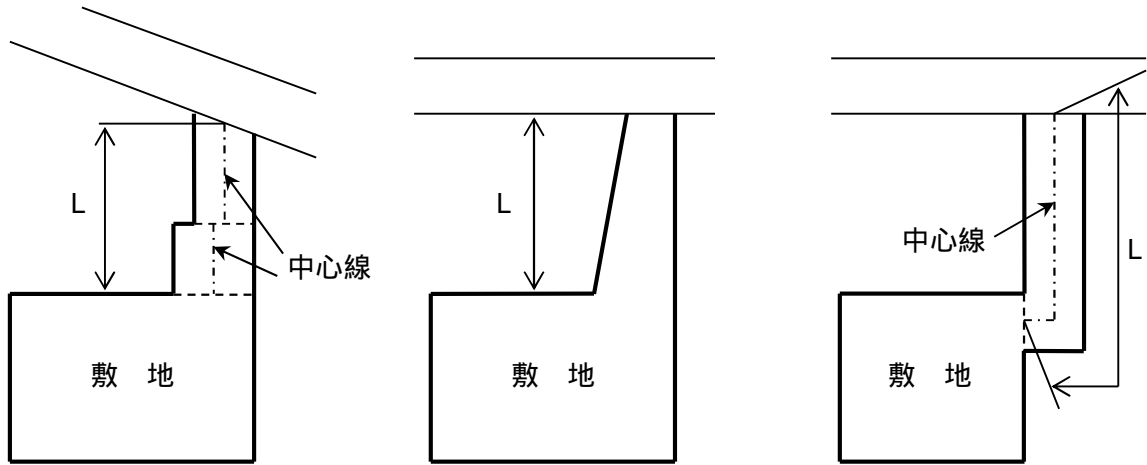
路地状部分の幅員はいずれも 4 m 以上

$C \quad (A¹ + A²) / 2$

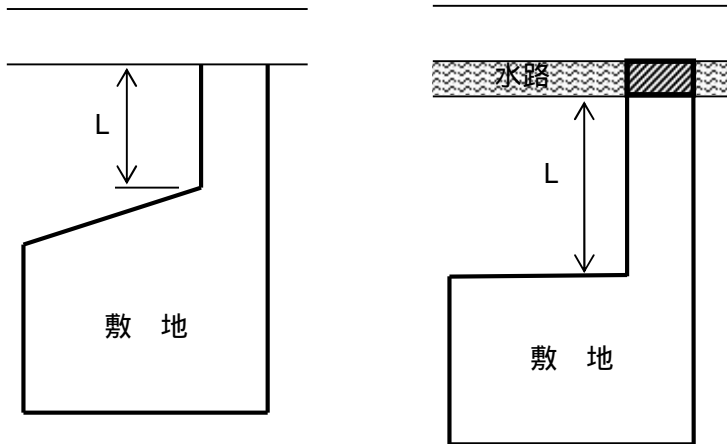
又は

$D \quad A¹ + A²、B \quad C、A¹ + A² > C$

## 2 路地状部分の長さ



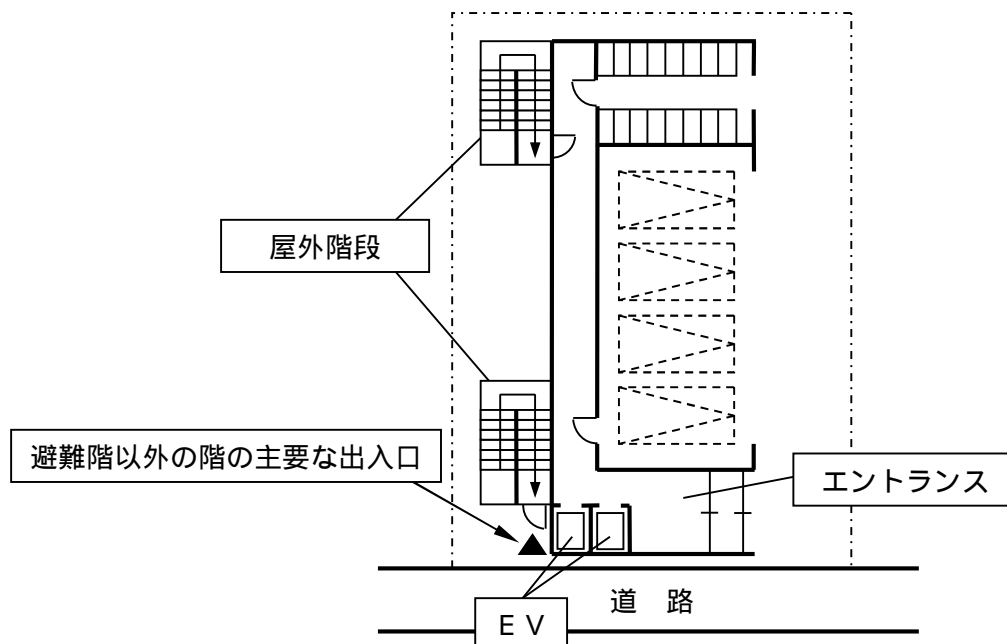
(法第 43 条第 2 項認定・許可)



1 主要な出入口の定義

主要な出入口とは、火災時等の際に避難者が集中する建築物内部から外部に至る位置（客観的にメインエントランスとみなせる位置）が対象となる。したがって、避難階の各住戸等からの主要な出入口は勿論のこと、避難階以外の各住戸等から階段により避難階に達し、内部廊下等を経由して外部に至る出口（ただし、避難階において屋外階段から建物内部の廊下等を経由するといった計画は、セキュリティ上の施錠の問題を含め、有効に避難経路が担保できる場合に限る。）が避難階の主要な出入口と重複する場合は、そこが建築物全体の主要な出入口となる。

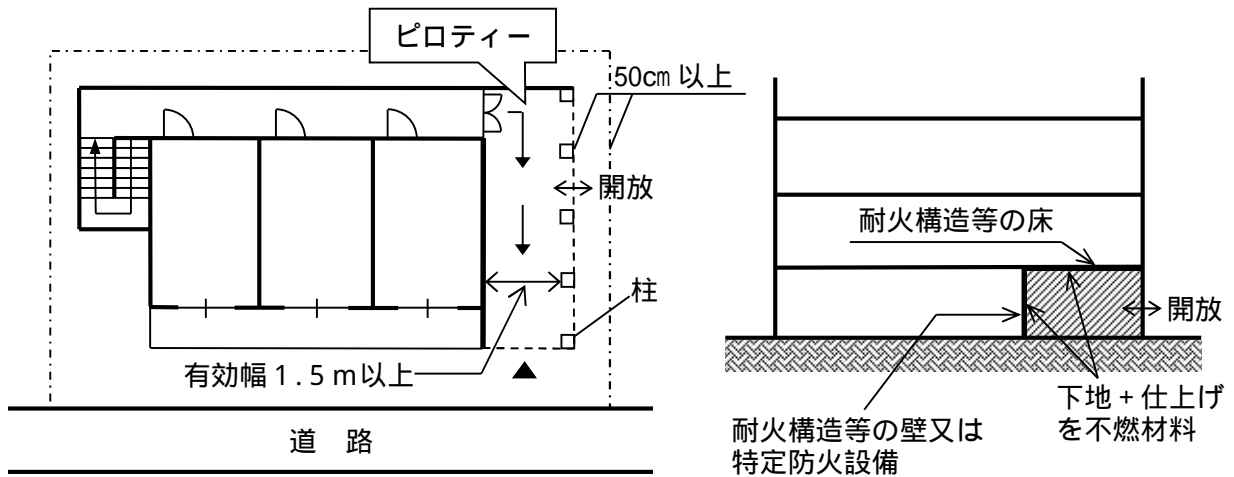
また、避難階に住戸等がなく、避難階以外の階の住戸等から屋外階段を経由して直接外部に避難する場合（屋内に至る出入口がない場合や屋内の経路を安全条例第 8 条による区画ができない場合）は、屋外階段から外部に至る出口が主要な出入口となるが、複数の屋外階段が存在する場合に、各住戸等から廊下等を経て一の階段に有効に連絡できるものは、その階段の出口を主要な出入口として集約することができる。



メインエントランスがピロティー等に通じている場合において、十分に外気に開放された通路 屋内部分と耐火建築物であれば耐火構造、それ以外の建築物は準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で令第 112 条第 19 項第 2 号に定めるもので区画し、通路の壁及び天井の下地及び仕上げを不燃材料とする 駐車場や駐輪場等の屋内的用途に供さないことなど、避難上の安全に十分な担保性が図ら

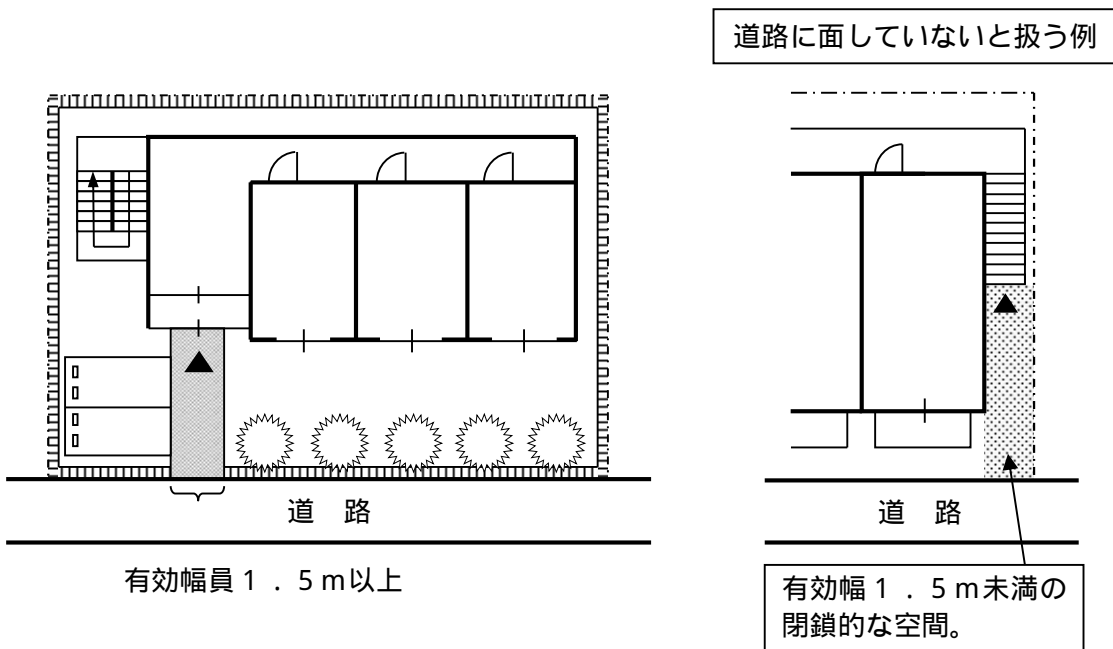


れる場合に限って、ピロティー等の通路部分を建築物内部とみなし、ピロティーから屋外（上空開放）に至る位置を、主要な出入口と位置付けることができる。



## 2 道路に面する主要な出入口の定義

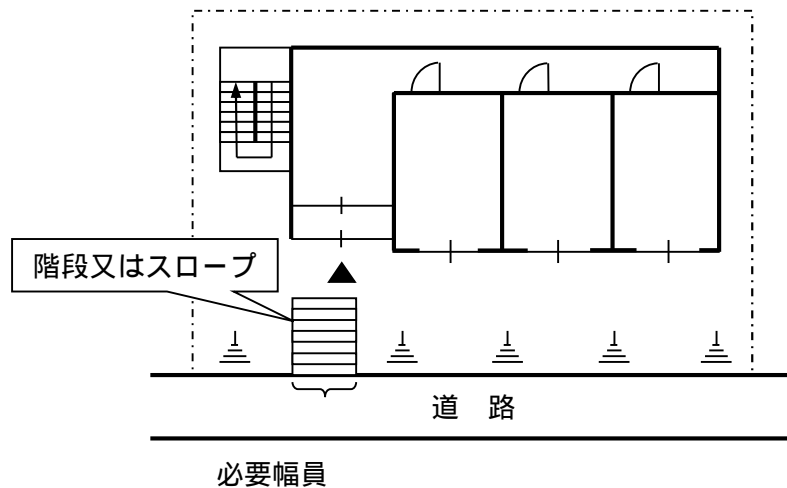
道路に面するとは、主要な出入口と道路の間に駐車場、塀又は植栽等の障害物がなく、主要な出入口から道路まで見通せるもので、直接道路に避難できなければならない。また、主要な出入口から道路までは有効幅員 1.5 m 以上の通路を設けることとし、主要な出入口から道路までの長さが 20 m を超える場合は、幅員 4 m 以上（長さが 35 m を超える場合は 6 m 以上）を確保する。なお、主要な出入口から道路まで閉鎖的な空間（幅 1.5 m 未満）になっている場合は、道路に面しているとみなさない。



### 3 敷地と道路に高低差がある場合の取扱い

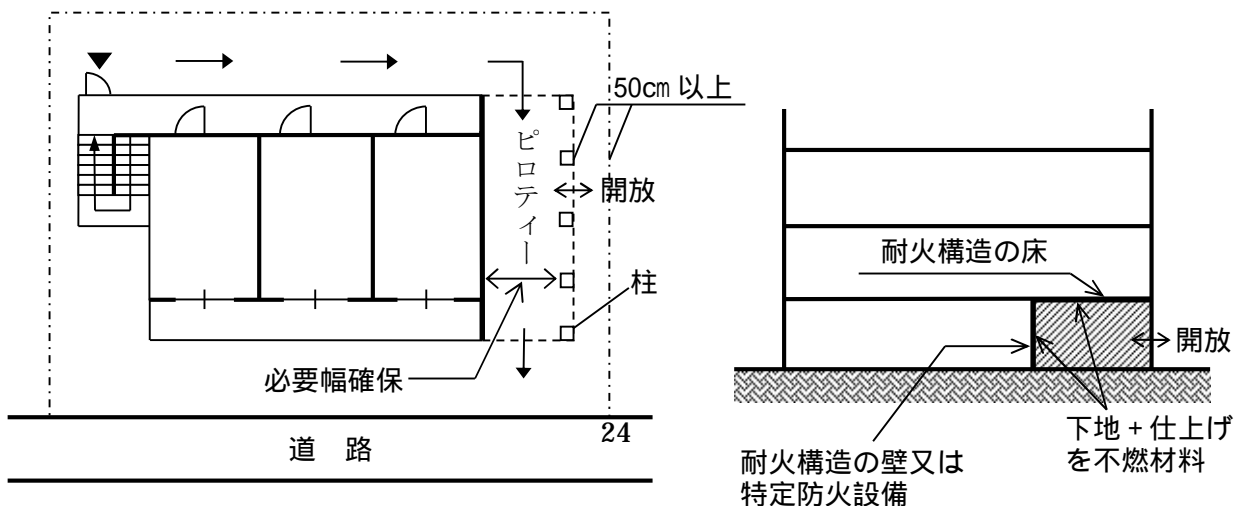
主要な出入口が道路に面している場合において、敷地と道路に高低差があり主要な出入口から直接道路に避難することが困難な場合には、第17条第1号に規定する有効幅を確保した階段やスロープを設けて道路まで直接避難できる場合には認められる。また、同条第2号に規定する幅員以上の通路等が必要となる場合の通路の勾配等は、位置指定道路の基準に準ずる。なお、主要な出入口が避難通路に面する場合においても、同様

に取り扱う。



### 4 避難上有効な通路の定義

避難上有効な通路等は、道路に準じた性能を担保する必要があり、道路内建築物が規制されているように、原則として同様の条件が課せられる。ただし、建築計画によっては避難階において、主要な出入口から屋外を経てピロティー等を介し避難する場合は、第1項の主要な出入口の定義に定めるピロティーの条件を満たし、避難上の安全に十分な担保性が図られる場合に限って、避難上有効な通路等として認められる。また、道路の代替として緩和している通路等には、道路と同様に庇等の突出は認められないが、耐火構造や不燃材料で造られた局所的な庇（出入口等の雨除けのために必要最低限の大きさであること）等については、避難上の安全に支障がない場合限り認めるものとする。



1 安全条例第 19 条の取扱いについて

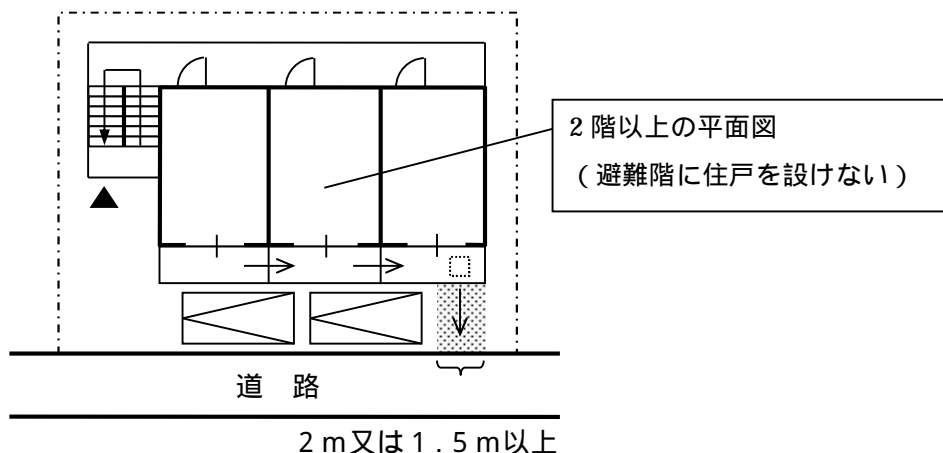
安全条例第 19 条に規定する窓先空地や窓の構造等について平成 30 年 10 月 15 日付け 30 都市建企第 722 号「東京都建築安全条例第 19 条の運用の明確化について（技術的助言）」によること。

2 道路に直接面する窓

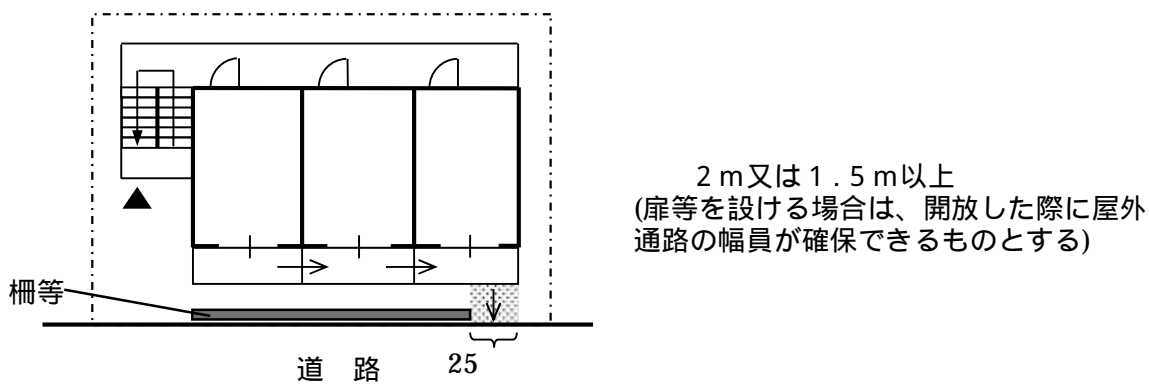
窓と道路の間に日照、通風、採光等居室の居住環境に影響を及ぼす他の建築物や駐車場等が存在する場合には、道路に直接面するとみなさない。ただし、次のいずれかに該当する場合には道路に直接面するとみなす。

また、避難上有効なバルコニーの下方に庇やエントランスの屋根等がある場合についても、同様に取り扱う。

ア 避難階に住戸等を設けず、窓と道路の間に避難階以外の住戸等の居住環境に影響を及ぼさない平置き駐車場、植栽（低木）等を設ける場合は、避難上有効なバルコニーからタラップ等により地上へ垂直避難（以下「垂直避難」という。）を行った先の地上部分から道路まで幅員 2 m 以上（住戸等の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup> 以下の場合にあっては、1.5 m 以上）の屋外通路（以下「屋外通路」という。）を設ける。



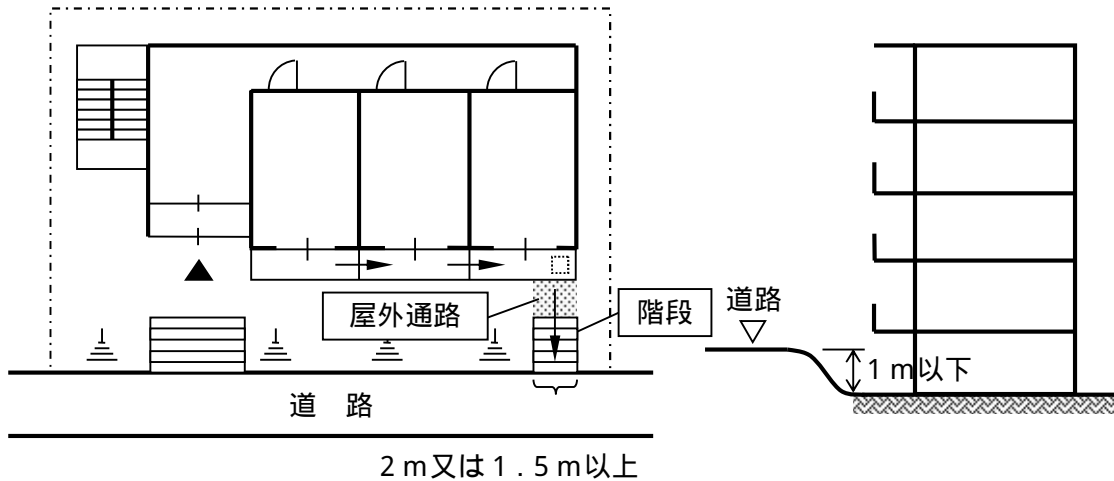
イ 窓と道路の間に柵等を設ける場合は、メッシュフェンスや生垣など採光及び通風に支障がないものとし、道路に至るまで屋外通路を設けること。



敷地と道路に高低差があり道路に有効に避難することが困難な敷地において、避難階以外の階から地上へ垂直避難する場合には、次のとおり取り扱う。

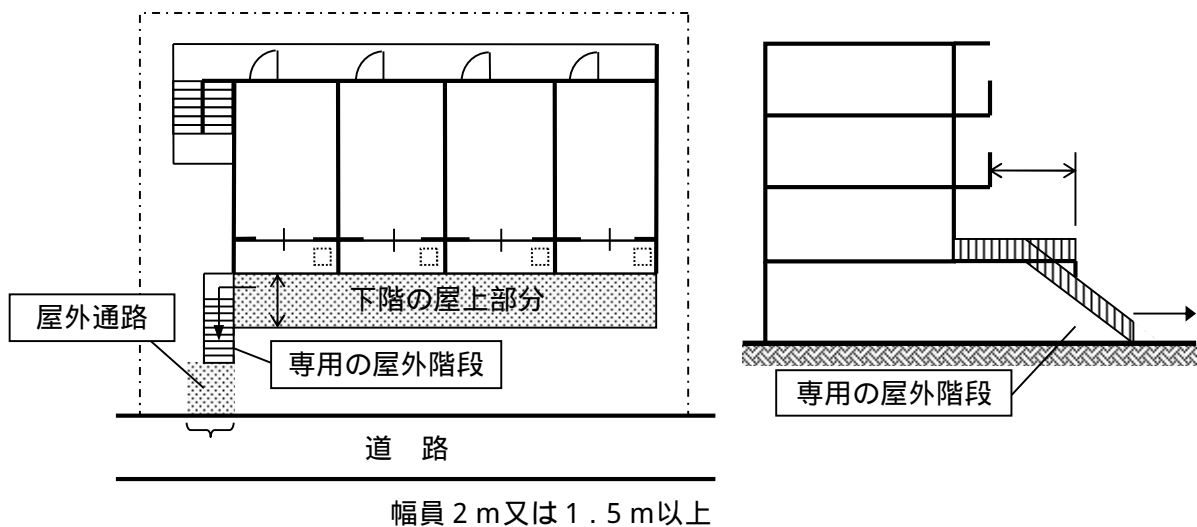
ア 敷地が道路より高い場合には、地上に到達した部分から道路まで屋外通路を設ける。

イ 敷地が道路より低い場合には、地上に到達した部分から道路まで屋外通路を設ける。ただし、敷地と道路の高低差が1 mを超える場合には、窓先空地を設けなければならない。なお、その場合に、窓先空地から直接道路まで連絡する専用の屋外階段の幅は、90 cm以上とすることができる。



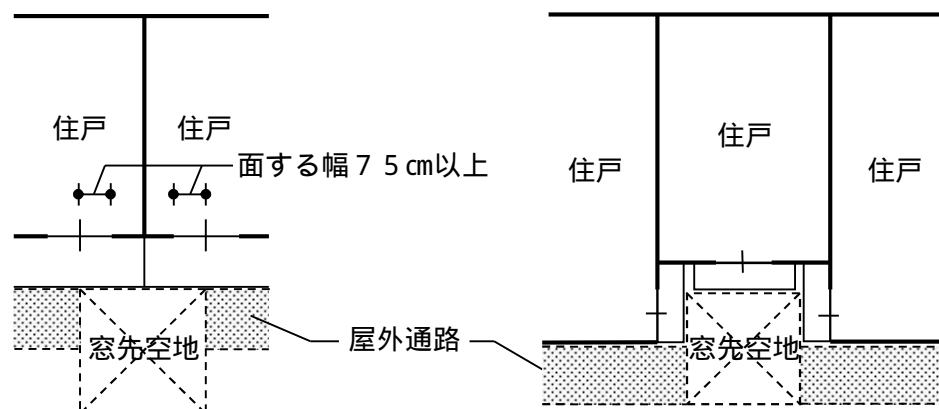
窓と道路の間にドライエリアが存在し、地上へ垂直避難する場合には、ドライエリアに窓先空地を設けなければならない。なお、ドライエリアから地上までは幅90 cm以上の専用の屋外階段を設け、屋外通路まで有効に連絡するものとする。

低層部に店舗等を設け、その上層部に共同住宅等を設ける場合において、共同住宅等の住戸の窓の前面に下階の屋上部分を介して道路が存在し、避難上有効なバルコニー等から下階の屋上部分に垂直避難する場合には、屋上部分に屋外通路を設け、特別避難階段又は幅90 cm以上の専用の屋外階段を経由して地上の屋外通路まで有効に連絡させなければならない。



### 3 窓先空地の形態

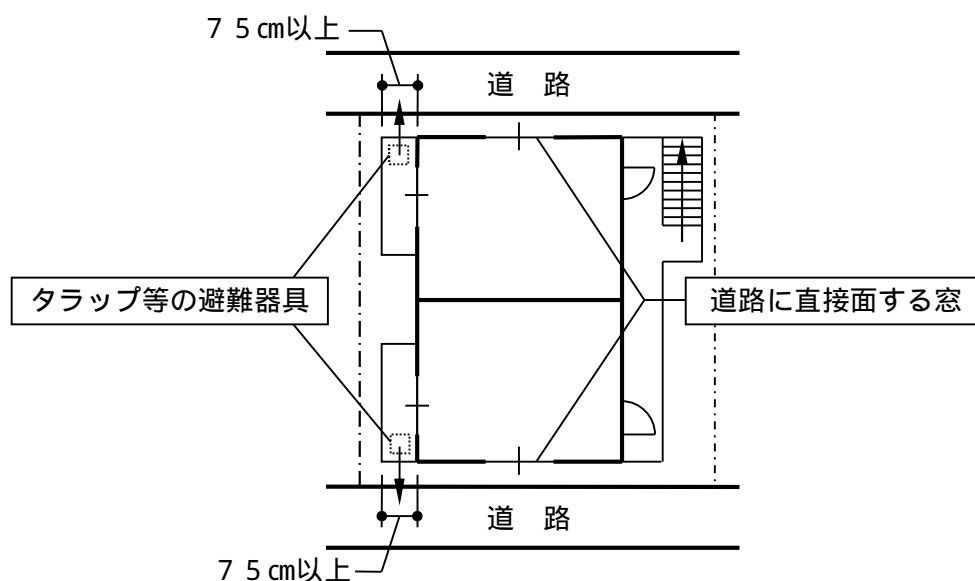
窓先空地は第19条第1項第2号口に規定する幅員以上を辺とする正方形を最低限必要な大きさとし、空地は窓又はバルコニーの前面に設け、屋外通路で接続するものとする。



窓先空地は段差のないものとし、傾斜を設ける場合には排水のために必要な勾配程度とする。なお、緑化をする場合には芝程度とし、樹木等避難上支障があるものは認めない。

### 4 避難器具を設ける位置

避難上有効な器具は、原則として第19条第1項第2号に規定する窓の付近若しくはバルコニーに設け、道路又は窓先空地に有効に避難できなければならない。ただし、同号イに規定する道路に直接面する窓とは別に、同一居室内に設けた窓からバルコニーを経由して道路に直接避難できる場合にはこの限りでない。

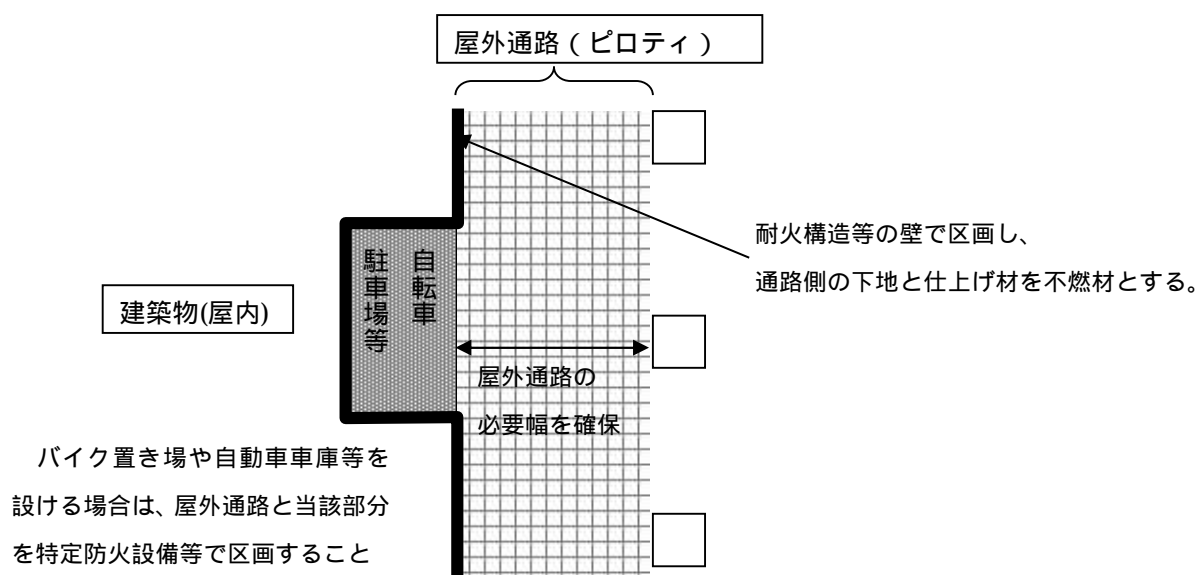


## 5 屋外通路の取扱い

窓先空地から建築物のピロティ等を介して道路まで避難する屋外通路は、次の条件を満たし、避難上支障がないものとする。

ア ピロティ部分は外気に十分開放されているものとして、片側は構造上必要な柱のみとし、開放部分に自転車駐車場等屋内的用途が生じるものを設けている場合には、開放されているものとみなさない。また、隣地境界線から柱の面までの距離は50cm以上とし、敷地内に他の建築物や機械式駐車場等が存在する場合には、50cm以上距離を設けなければならない。

イ ピロティの通路部分は、屋内部分（可燃物が無く、火災の発生のおそれが少ない部分（自転車駐車場等）を除く）と耐火建築物であれば耐火構造、それ以外の建築物は準耐火構造の壁、床又は特定防火設備で令第112条第13項第2号に定めるもので区画し、通路部分の壁及び天井の下地と仕上げを不燃材料とする。



ウ ピロティの通路部分は、道路まで見通せるものとする。ただし、避難経路が明確な場合にはこの限りでない。

屋外通路に突出して庇等を設ける場合には、耐火構造や不燃材料で造られた局部的なもの（出入口等の雨除けのために必要最低限の大きさであること）とし、避難上の安全に支障がないものとする。

屋外通路上に扉を設ける場合には有効幅（両開きの扉は両側開いた幅）を確保し、施錠装置は敷地側から避難方向へ解錠できるもの（令第125条の2の規定に準ずるパニック錠等）とする。