

足立区建築基準法等の取り扱い

足立区都市建設部
建築室建築審査課

目 次

第1章 総則

法第2条（用語の定義）

- 1-1 建築物として取り扱わない機械式駐車場の高さ
- 1-2 主要構造部
- 1-3 平屋の附属物置等と延焼のおそれのある部分
- 1-4 地階における延焼のおそれのある部分
- 1-5 耐火性能で最上階から数える階数のとり方

令第1条（用語の定義）

- 1-6 用途上可分不可分の関係-1
- 1-7 用途上可分不可分の関係-2

第2章 単体規定

法第27条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）

- 2-1 耐火建築物とすることを要しない3階建て共同住宅等の階段

法第28条（居室の採光及び換気）

- 2-2 居室の採光-1
- 2-3 居室の採光-2

法第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）

- 2-4 住宅の直通階段への扉の設置
- 2-5 行止り道路における非常用進入口（代替進入口含む）
- 2-6 路地状敷地における非常用進入口（代替進入口含む）
- 2-7 小規模車庫と敷地内通路について

第3章 集団規定

法第42条（道路の定義）

- 3-1 法第42条第1項第一号の道路幅員のとらえ方
- 3-2 地区計画区域内の地区施設道路の拡幅にともなう接道と幅員

法第43条（敷地等と道路との関係）

- 3-3 敷地の道路に接する長さのとり方

法第52条（容積率）

- 3-4 容積率算定時の前面道路幅員

法第53条（建蔽率）

- 3-5 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地
- 3-6 共有のごみ集積所

法第56条（建築物の各部分の高さ）

- 3-7 屈曲する道路の後退距離
- 3-8 行止まり道路の道路斜線後退緩和寸法
- 3-9 建築物の後退距離を算定するときの道路に接する長さの算定
- 3-10 同一敷地内に2以上の建築物がある場合の前面道路に面する長さの算定
- 3-11 敷地が曲線道路に接する場合の建築物の道路に面する長さ
- 3-12 T字形道路の場合の道路斜線制限の緩和
- 3-13 道路幅員の異なる2以上の道路の道路斜線制限の緩和
- 3-14 高架の線路敷の下に建築物がある場合の各斜線制限及び日影規制の緩和
- 3-15 屋上・廊下・バルコニー等の手すり

法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）

- 3-16 第一種低層住居専用地域内に日影を落とす場合の対象建築物
- 3-17 建築物の屋上に突出する広告板の日影規制

法第58条（高度地区）

- 3-18 最低限度高度地区のただし書きの取扱い
- 3-19 最低限度高度地区のただし書きに準ずる取扱い

法第61条（外壁の開口部の防火戸）

- 3-20 50㎡以下の附属車庫と防火設備

第4章 設備規定

法第19条（敷地の衛生及び安全）

- 4-1 敷地内の雨水浸透

法第35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）

- 4-2 中廊下の排煙計算
- 4-3 屋外避難階段の範囲と換気設備やガス機器からの離隔距離

第5章 雑則

法第88条（工作物への準用）

- 5-1 鳥居の取り扱い

法第91条（建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置）

- 5-2 建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取り扱い

法第92条（面積、高さ及び階数の算定）

- 5-3 高い開放性を有する建築物の建築面積
- 5-4 グレーチングバルコニー・すのこ状バルコニー
- 5-5 ラック式駐輪場の面積算定
- 5-6 床面積に算入しない屋外階段、屋外廊下に設置する縦格子の構造

- 5-7 屋上部分の高さが12m（又は5m）を超えた場合
- 5-8 建築物の屋上部分の高さ及び階数の算定
- 5-9 高さ及び階数に算入しないペントハウス
- 5-10 片流れ屋根の軒の高さ
- 5-11 小屋裏物置等
- 5-12 自動車車庫等部分
- 5-13 空堀（ドライエリア）等がある場合の地盤面
- 5-14 機械式駐車場の階数

第6章 東京都建築安全条例

安第2条（角敷地の建築制限）

- 6-1 隅切り部分を建築敷地に含まない場合の角地緩和

安第3条（路地状敷地の形態）

- 6-2 路地状敷地の定義

安第10条（路地状敷地の制限）

- 6-3 路地状敷地として扱わない敷地形状

安第19条（共同住宅等の居室）

- 6-4 窓先空地に面する開口部分の必要寸法
- 6-5 窓先空地から避難できる水路等
- 6-6 窓先空地から道路等までの屋外通路

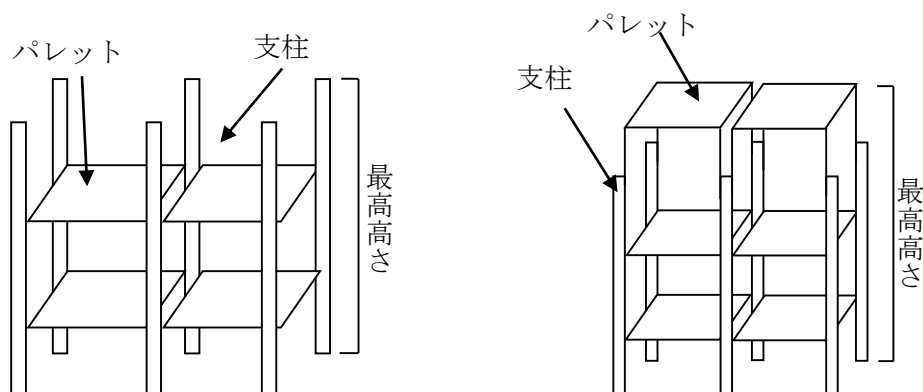
総 則	用語の定義
	法第 2 条第 1 項、法第 88 条第 2 項、令第 138 条第 3 項第二号

建築物として取り扱わない機械式駐車場の高さ

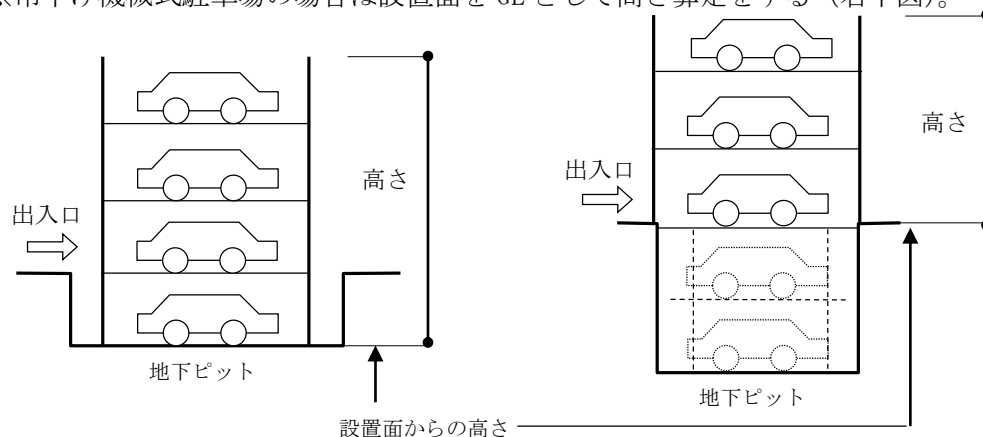
機械式駐車装置の場合、設置面からの高さが 8m 以下のものにあつては建築物として取り扱わない。

ただし、住居系の用途地域内に築造する場合、その築造面積によっては指定工作物として取り扱う。

なお、高さの算定にあたっては、支柱、梁等の固定部分の内、最高部分までの高さによるものとする。可動部分で停止状態を継続することが可能な形式の装置にあつては、その最高部分までの高さとする。



※吊下げ機械式駐車場の場合は設置面を GL として高さ算定をする（右下図）。



技術的助言等	平 10 都市建調 198
参考資料等	

総 則	用語の定義
	法第 2 条第 1 項第五号

主要構造部

防火上（倒壊・延焼・火災拡大の防止等）の観点からその制限を加えるべき主要な構造部位は主要構造部であり、以下のいずれも主要構造部と判断する。

- ①界壁、防火上主要な間仕切り壁、隔壁
- ②防火上有効なひさし、そで壁等

技術的助言等	
参考資料等	建築基準法解説 P19

用語の定義

法第2条第六号

附属建築物のうち、自転車置場・平屋建の小規模な物置・受水槽上屋・屎尿浄化槽上屋・ポンプ室等で、主要構造部を不燃材料で造り、開口部に防火設備が入っているものについては、法第2条第六号のただし書きの「その他これらに類するもの」として取り扱う。よって本体建築物の開口部 a には延焼のおそれのある部分を生じないので、防火設備は不要である。

The diagram illustrates the fire separation requirements between two buildings, A and B, based on their total floor area. Building A is labeled '本体建築物' (Main Building) and Building B is labeled '附属建築物 (不燃)' (Accessory Building (Non-combustible)).

- Case 1 (Left):** When $A + B \leq 500 \text{ m}^2$, the buildings are separated by a fire wall. The distance from the corner of Building A to the fire wall is 3m. The distance from the fire wall to the corner of Building B is 3m. The fire wall has a height of 3m. The opening of the fire wall is labeled '開口部 a' (Opening a) and is noted as '(防火設備不要)' (Fire equipment not required).
- Case 2 (Right):** When $A + B > 500 \text{ m}^2$, the buildings are separated by a fire wall. The distance from the corner of Building A to the fire wall is 3m. The distance from the fire wall to the corner of Building B is 3m. The fire wall has a height of 3m. The opening of the fire wall is labeled '開口部 a' (Opening a) and is noted as '(防火設備要)' (Fire equipment required).

技術的助言等

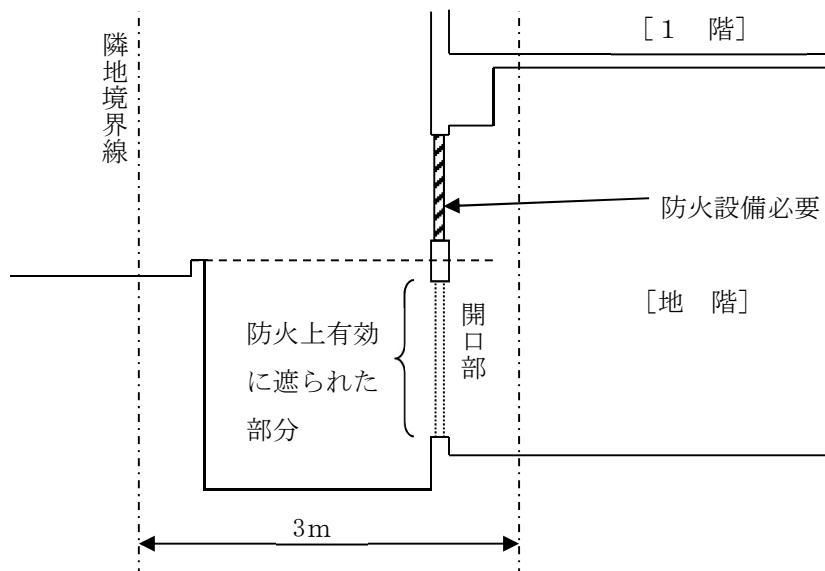
参考資料等

建築物の防火避難規定の解説 2016（第2版） P3、P176

総 則	用語の定義
	法第 2 条第六号

地階における延焼のおそれのある部分

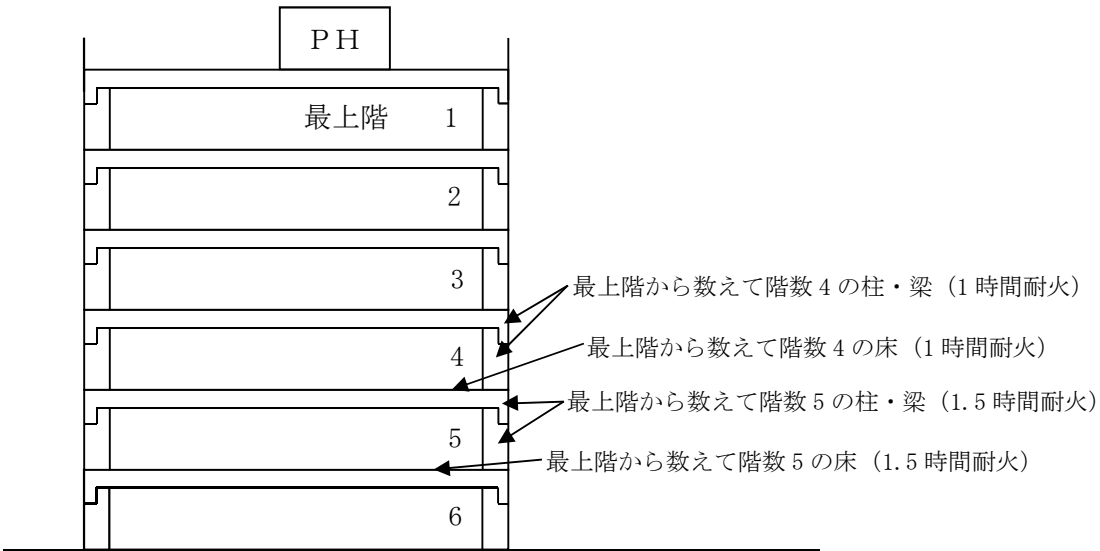
法第 2 条第六号では、地階についての延焼のおそれのある部分の規定は明記されていないが、下図のような場合は 1 階と同様に、延焼のおそれのある部分として扱う。



技術的助言等	
参考資料等	建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P5

総 則	用語の定義
	法第 2 条第七号、令第 107 条

耐火性能で最上階から数える階数のとり方

 梁は柱と一体として構成されるもので耐火時間は柱と同じであり、最上階から 4 層目までが 1 時間耐火以上、5 層目から 9 層目までは 1.5 時間耐火以上、10 層目から 14 層目までは 2 時間耐火以上、15 層目から 19 層目までは 2.5 時間耐火以上、20 層目より下は 3 時間耐火以上とされている。 上図の 5 層目の梁は 1.5 時間耐火が必要である。 床の耐火性能は、最上階から 4 層目までが 1 時間耐火以上であり、5 層目から 9 層目までは 1.5 時間耐火以上、10 層目より下は 2 時間耐火以上が必要である。	
技術的助言等	
参考資料等	建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P6

総 則	用語の定義
	令第1条第一号

用途上可分不可分の関係-1

用途上不可分の関係について、具体的な取扱い及び考え方

1. 用途上不可分の事例

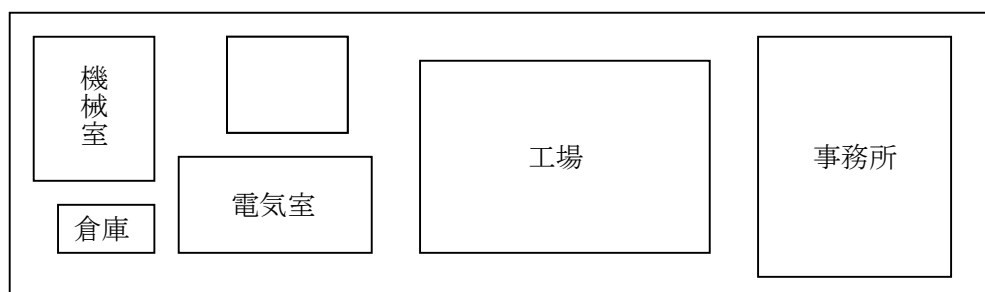
- ①住宅に附属する
車庫、物置、納屋、茶室、離れ（勉強部屋等）
- ②共同住宅に附属する
車庫、物置、自転車置場、電気室、プロパン庫、ごみ置場
- ③旅館、ホテル
離れ（客室）、浴室棟、東屋、車庫
- ④工場
作業場、事務棟、倉庫、電気室、機械室、守衛室、厚生棟（寄宿舍等を除く）
- ⑤学校
実習棟、図書館、体育館、給食室、倉庫

2. 考え方

用途上可分・不可分については、それらの建築物の使用上の関係を中心に客観的状況から判断すべきものであり、所有者（管理者）が同一人であるか否かによるものではない。

例えば、用途上不可分の関係にある2以上の建築物としては、①主たる用途に供する建築物とそれに付属するもの、②上位の用途に包括される複数の建築物、が考えられる。

- ①の例：住宅に附属する物置・自動車車庫等・店舗に附属する商品保管庫等
- ②の例：工場の事務管理棟・作業場・倉庫・厚生棟・倉庫・研究棟（下図参照）



技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P4371

総 則	用語の定義
	令第1条第一号

用途上可分不可分の関係-2

用途上可分の関係について、具体的な取扱い及び考え方は以下のとおりとする。

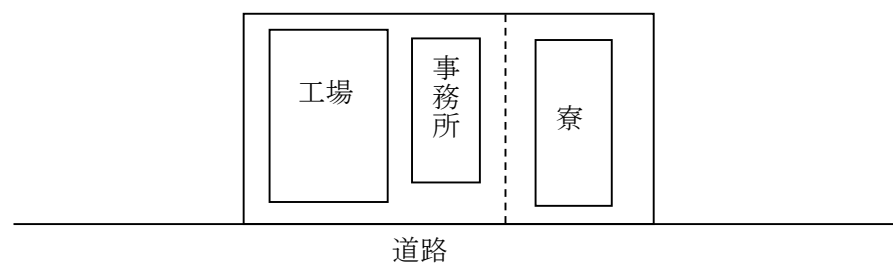
1. 用途上可分の事例

①共同住宅が2棟以上

共同住宅は、1棟ごとにお互いに独立した機能を持っており可分である。

②工場と独身寮、病院と看護婦寮、ホテルと従業員寮

各寮は所有者が同じで隣接しているだけで、直接の機能上の関連を持たず可分である。



③再開発等で建築する事務所棟、マンション棟又は店舗棟

一定の区域を一体化した土地利用をしている又は事業者が同じであるというだけでは②と同様で可分である。

2. 考え方

用途上不可分の関係にないものは可分となる。

管理運営上の観点に重点を置いて、同一敷地内に用途上不可分の関係にあるとはいえない2以上の建築物を計画する場合は、法第86条第1項の総合的設計による一団地の認定をすることも考えられる。

技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P4371

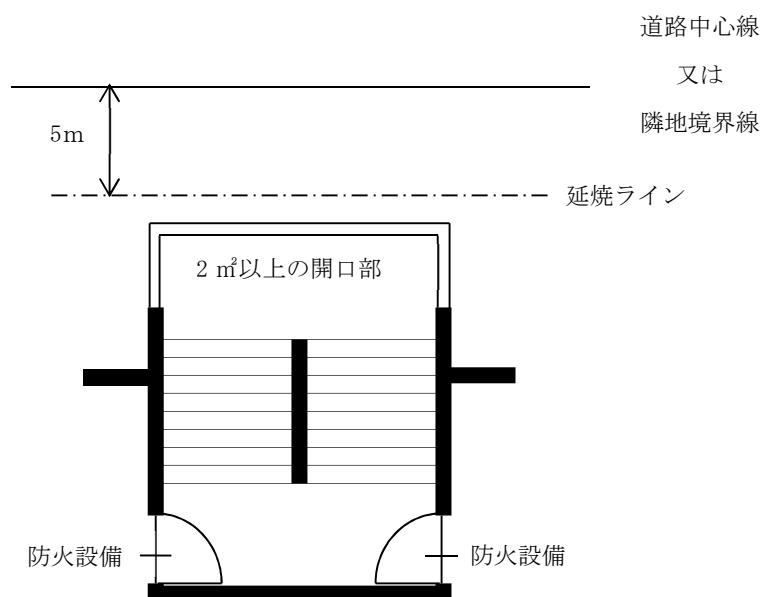
単体規定	外壁の開口部の防火戸
	法第 27 条、法第 61 条、令第 110 条第 1 項第一号

耐火建築物とすることを要しない 3 階建て共同住宅等の階段

準防火地域内における耐火建築物とすることを要しない 3 階建て共同住宅等の計画において、以下の基準に適合している階段は直接外気に開放されているものとする。

階段の各階の中間部分に設ける直接外気に開放された排煙上有効な開口部で、

- ① 開口面積が 2m^2 以上である
- ② 開口部の上端が、当該階段の部分の天井の高さの位置にあること。ただし、階段の部分の最上部における当該階段の天井の高さの位置に 500cm^2 以上の直接外気に開放された排煙上有効な換気口がある場合はこの限りではない。



※この条件は開口部の基準であるため、周長 2 分の 1 以上の開放性をもつ屋外階段を除き、法第 61 条（延焼ラインにかかる外壁の開口部への防火設備の設置）を考慮する必要がある。

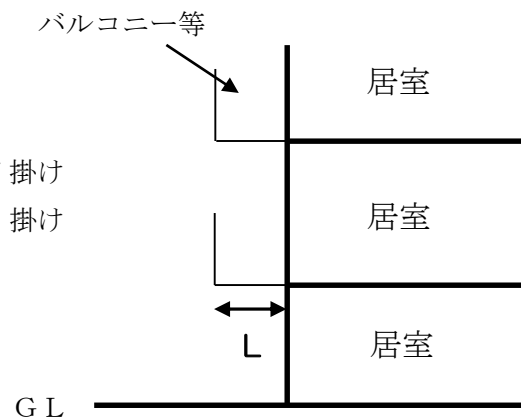
技術的助言等	平 5 建設省住指発第 225 号
参考資料等	準耐火建築物の防火設計指針 P19、20

単体規定	居室の採光及び換気
	法第 28 条第 1 項

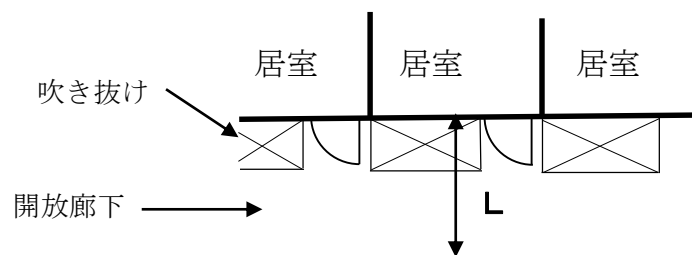
居室の採光-1

採光を取る窓の外壁上部に外廊下、庇、バルコニー、ピロティ等支障となる部分 (L) が 2m を超える場合の取扱い

- ・ 2m 以下は全て有効
- ・ 2m を超え、3m 以下は有効採光面積×0.7 掛け
- ・ 3m を超え、4m 以下は有効採光面積×0.5 掛け
- ・ 4m を超える場合は採光不可



- ・ 吹き抜け+外廊下の場合 2m を超え、4m 以下は 0.7 掛け



- ・ 車庫越し採光は不可とする。

技術的助言等	
参考資料等	

単体規定	居室の採光及び換気
	法第 28 条第 1 項

居室の採光-2

住宅の台所で以下の各号に該当するものは、採光規定では居室として扱わないことができる。

- ①調理のみに使用し、食事等の用に供しないこと。
- ②床面積が小さく（6㎡程度）、他の部分と間仕切り等で明確に区画されていること。

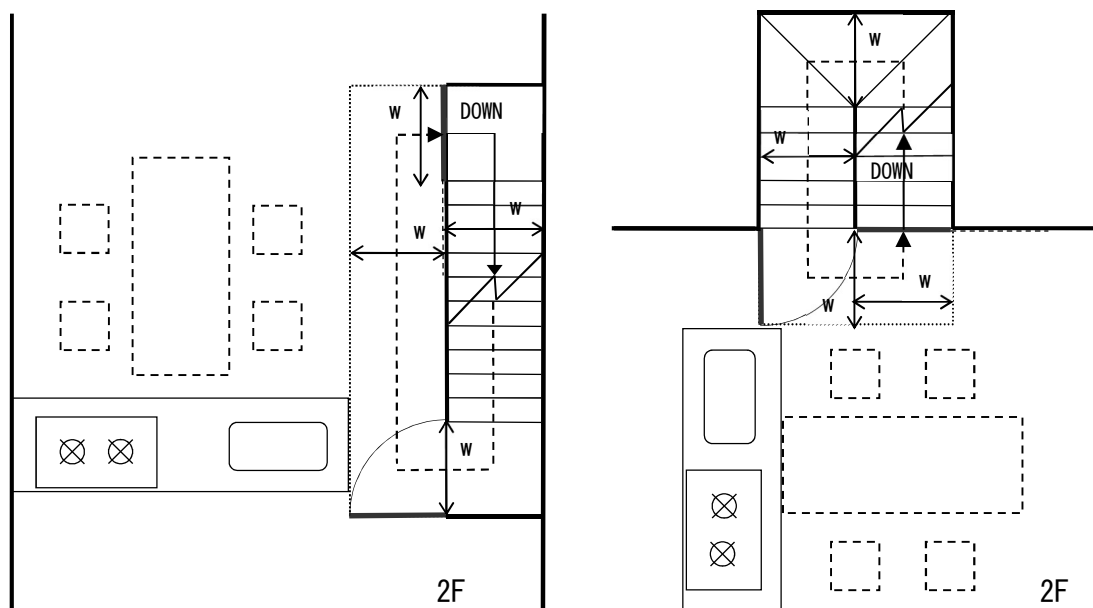
技術的助言等	
参考資料等	昭和 59 年全国建築行政連絡会議取扱い

単体規定	直通階段の設置
	法第 35 条、令第 120 条第 1 項

住宅の直通階段への扉の設置

直通階段の要件においては、階段の途中に扉を設けないことを原則としている。ただし、以下の条件を満たす場合、避難上支障がないものとみなし、扉の設置を認めるものとする。

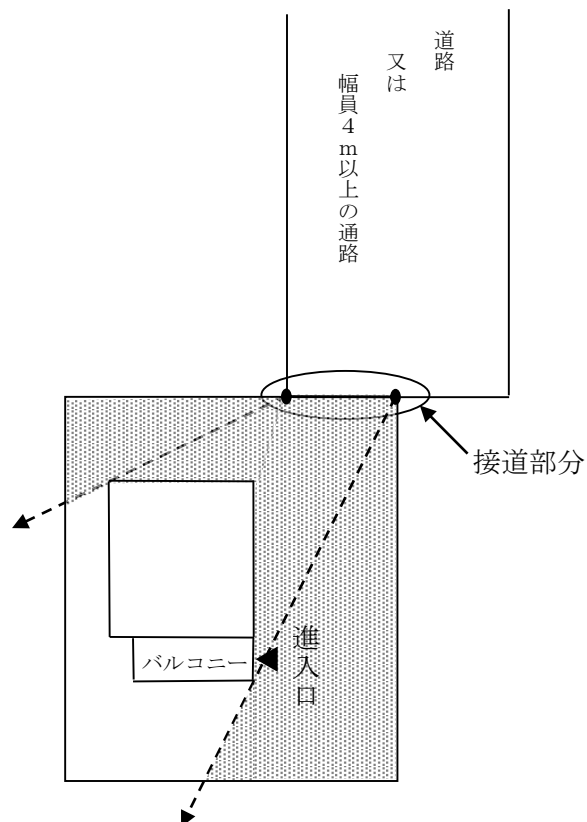
- ① 用途は利用者が限定される住宅であること（共同住宅の場合は住戸内のものに限る）
- ② 階数は3階までであること
- ③ 扉の開く方向等、避難上支障がないように計画されていること
- ④ 直通階段の一部とみなされる部分に関しても有効幅員（w）が750mm以上確保されていること



技術的助言等	
参考資料等	建築物の防火避難規定の解説 2016（第2版）P182

単体規定	非常用の進入口の設置
	法第 35 条、令第 126 条の 6

行止り道路における非常用進入口（代替進入口含む）

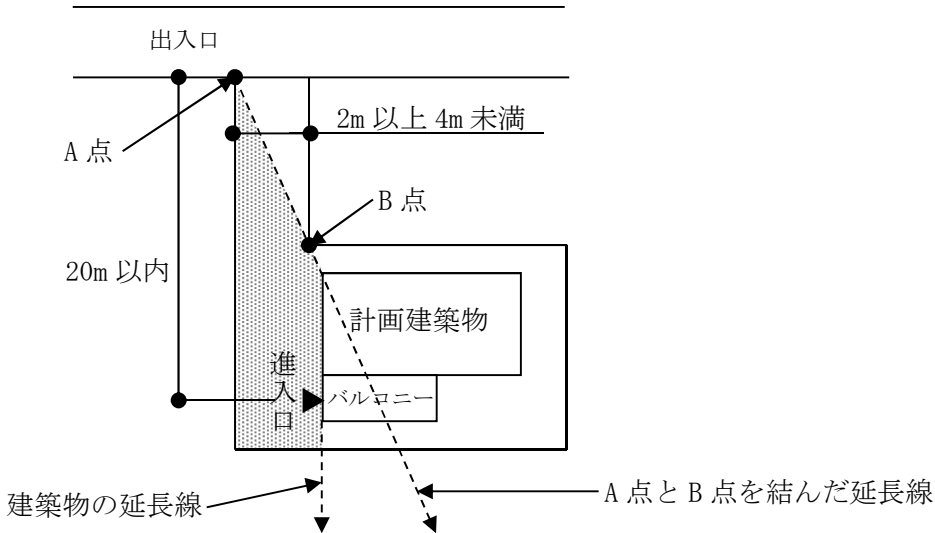


接道部分から視認できる範囲（網掛け部分）に面して非常用の進入口又は非常用進入口を有するバルコニーがあればよい

技術的助言等	
参考資料等	

単体規定	非常用の進入口の設置
	法第 35 条、令第 126 条の 6

路地状敷地における非常用進入口（代替進入口含む）

 ① 道から非常用の進入口等までの延長が 20m 以下であること ② 路地状部分の幅員が 2m 以上であること ③ 地階を除く階数が 3 であること ④ 特殊建築物の用途に供するものでないこと ⑤ 非常用の進入口又は進入口を有するバルコニーが A 点と B 点の延長線及び建築物（軒・トイ・庇を除く）とその延長線に囲まれた部分に面していること ※ 路地状部分の幅員が 4m 以上ある場合は、本文どおり当該通路に面して非常用の進入口を設けること	
技術的助言等	
参考資料等	建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P144

単体規定	敷地内の通路
	法第 35 条、令第 128 条

小規模車庫と敷地内通路

3 階建ての専用住宅等において、小規模車庫に面して玄関を設ける場合、令第 128 条に規定する敷地内通路の取扱いは以下のとおりとする。

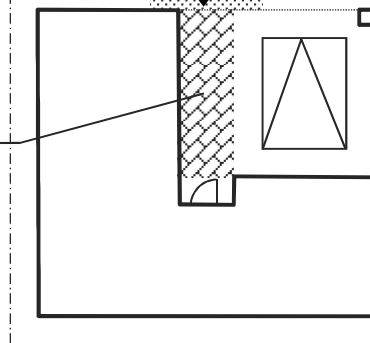
次の①および②の条件を満足した場合は、①の通路先端部分を令第 125 条第 1 項の出口とみなし、当該部分から令第 128 条の敷地内通路（幅員 1.5m 以上。三階で延べ面積が 200 m²未満の建築物の敷地内通路にあつては 0.9m 以上）を要するものとする。

【条件】

- ①玄関から有効 75cm 以上の通路を確保し、当該部分は床面積に算入している。
- ②通路と車庫部分は、仕上げ等により明確に区別している。

・ 令 128 条の敷地内通路
（幅員 1.5m もしくは 0.9m）
※▼は令第 125 条第 1 項の出口

・ 通路幅 ≥ 75cm
・ 床面積算入
・ 通路と車庫を区別



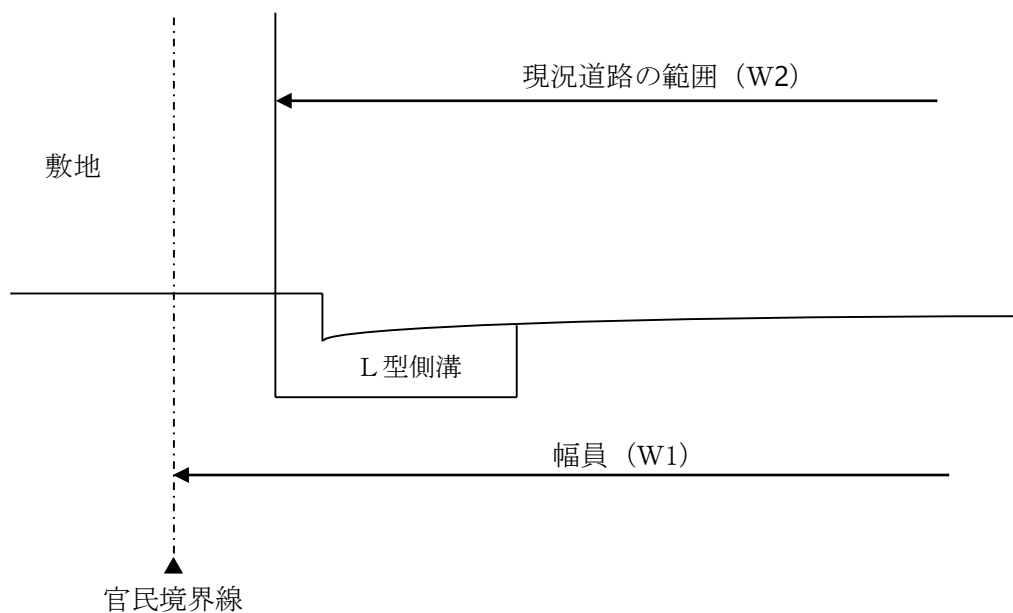
技術的助言等	
参考資料等	建築物の防火避難規定の解説 2016（第 2 版） P99

集団規定	道路の定義
	法第 42 条

法第 42 条第 1 項第一号の道路幅員のとらえ方

法第 42 条第 1 項第一号の道路幅員は、下図のように L 型側溝より敷地側に官民境界線がある場合、管理図・区域決定図・区域標示図等にもとづく幅員（W1）とする。なお、法敷、川、公園等は幅員に含めることができない。

※下図以外で、幅員（W1）と現況道路の範囲（W2）が一致しない場合は別途ご相談ください。



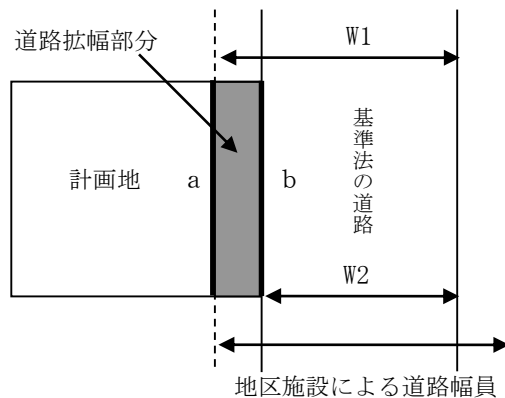
※東京都建築安全条例における道路幅員のとらえ方については、別途ご相談ください。

技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	道路の定義
	法第 42 条、同第 43 条

地区計画区域内の地区施設道路の拡幅に伴う接道と幅員

地区施設道路に拡幅する場合の法第 42 条の取扱いについては以下の通りとする。



W1：4m を超える地区施設道路等の拡幅後の建築基準法上の道路

W2：4m を超える地区施設道路等の拡幅前の建築基準法上の道路

1. 建築確認申請前に道路拡幅部分を整備する場合→接道 a、道路幅員 W1

- ①区道の場合：道路拡幅部分を区が道路区域に編入した場合、または、権原が区に移管済みの場合（道路区域編入前でも可）は、建築基準法の道路とする。
- ②私道の場合：道路拡幅部分を買収により整備する場合は、区が道路の位置指定を行い建築基準法の道路とする。※位置指定を行わない場合、道路幅員は W2 となる。

2. 建築確認申請後に道路拡幅部分を整備する場合→接道 b、道路幅員 W2

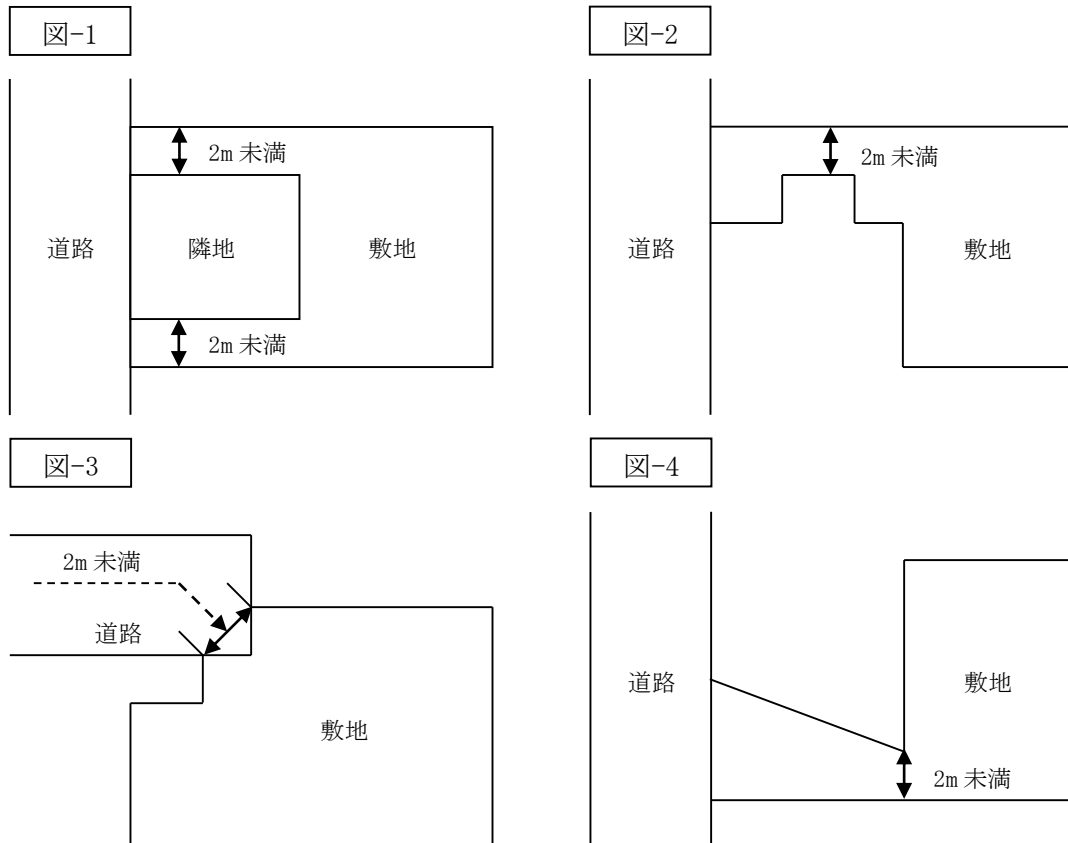
道路拡幅部分を敷地面積に算入し、建築確認・検査済証を受ける。その後に拡幅部分を整備し道路区域に編入する。なお、建築確認・地区計画の届出等では、建ぺい率及び容積率の算定は拡幅部分を除いても適法となるよう計画する。

技術的助言等	
参考資料等	26 足都開発第 2186 号

集団規定	敷地と道路との関係
	法第 43 条第 1 項

敷地の道路に接する長さのとり方

下図の敷地は道路に 2m 以上接しているといえない。



本条文は、避難又は通行の安全を図るために設けられた規定である。したがって、一ヶ所で所定の接道長さが必要であり、合計で 2m 以上道路に接していても接道義務を満たしているとはいえない。

また、図-2・図-4のように路地状部分のみで道路に接している場合、中間部で 2m に満たない部分がある場合も同様である。

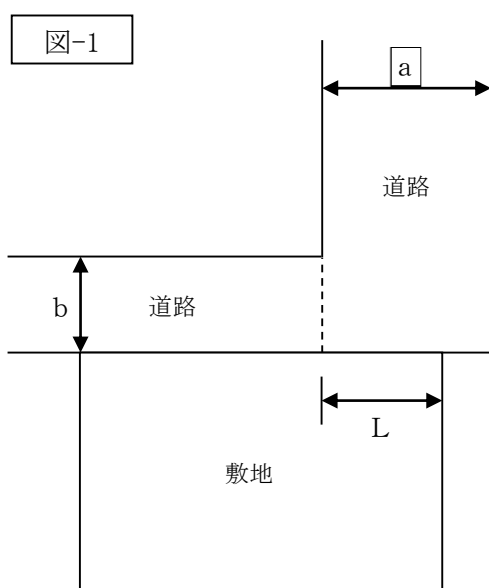
よって、上図の事例はいずれも法第 43 条第 1 項の規定を満足しているとはいえない。

技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	延べ面積の敷地面積に対する割合
	法第 52 条第 1 項

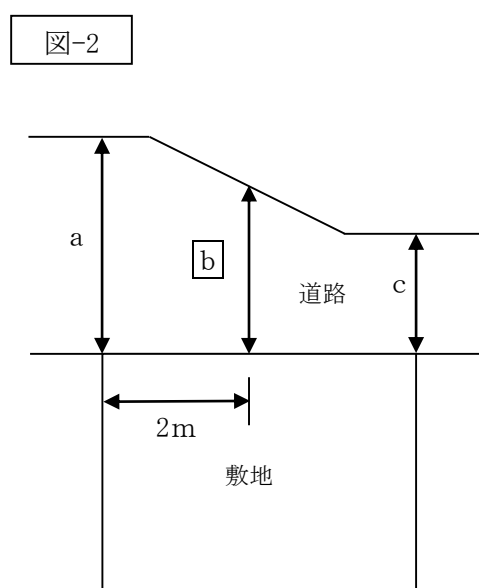
容積率算定時の前面道路幅員

下図の場合、容積率を算定する際の前面道路の幅員は以下の通りとする。



$$a > b$$

L が 2m 以上あれば a で算定



$$a > b > c$$

b で算定

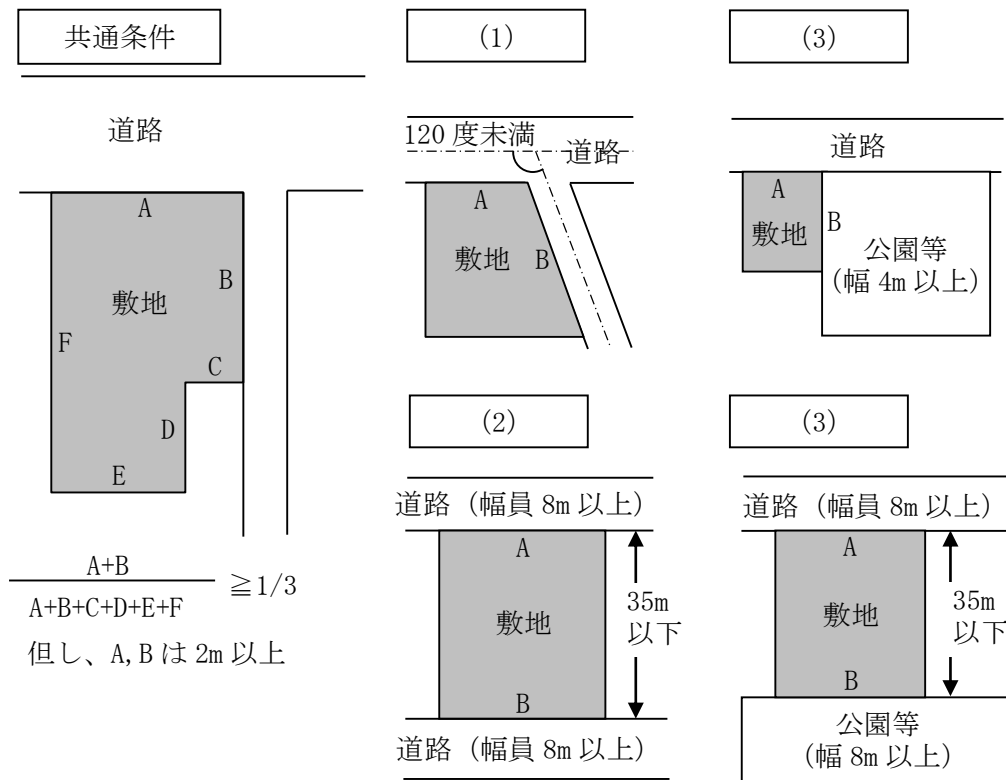
前面道路の幅員により容積率を制限する目的は、地域における容積率の総量の抑制と道路交通の滞留に対する間接的な抑制である。

技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P4740

集団規定	建蔽率
	法第 53 条第 3 項第二号、区細則第 44 条

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定したものは以下のとおりとする。



敷地の周辺の 3 分の 1 以上が道路又は公園（私有地の児童遊園、都営住宅等の公園を除く）、広場、川その他これらに類するもの（以下「公園等」という）に接し、以下のいずれかに該当するもの。

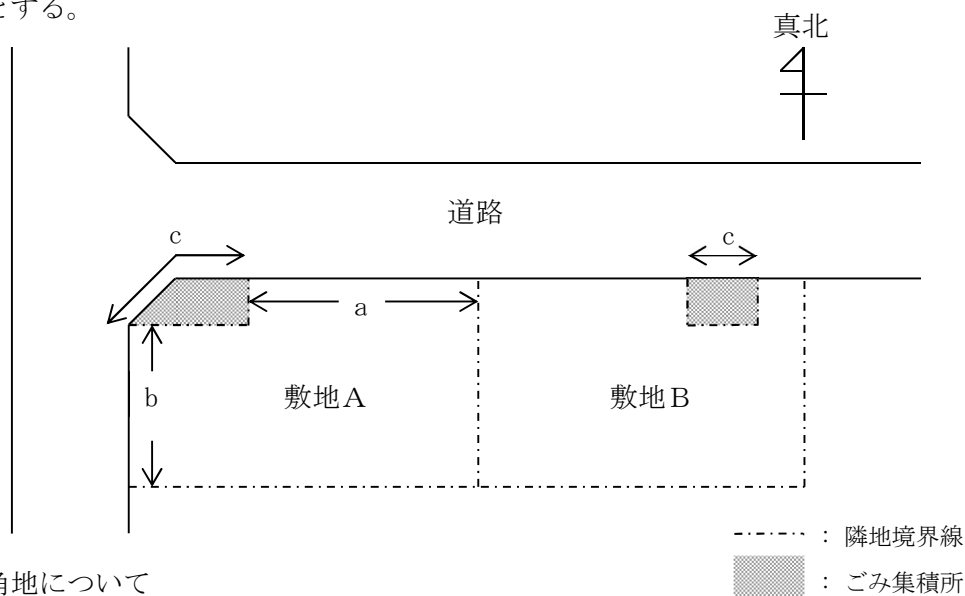
- (1) 二つの道路が隅角 120 度未満（道路の中心線で検討）で交わる角敷地
- (2) 幅員がそれぞれ 8m 以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が 35m を超えないもの
- (3) 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で (1) (2) に掲げる敷地に準ずるもの

技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	建蔽率
	法第 53 条第 3 項第二号、法第 56 条、法第 56 条の 2

共有のごみ集積所

共有のごみ集積所が角地の隅切り周辺や敷地北側に設置された場合の取扱いは以下の通りとする。



(1) 角地について

敷地Aのように、隅切り周辺に共有のごみ集積所がある場合でも、a と b がそれぞれ 2m 以上であれば 2 つの道路が交わる角敷地として取り扱う。

※角地緩和検討に必要な接道長は $a + b$ 。

(2) 道路斜線等について

道路斜線、高度斜線は前面道路の反対側の境界線から適用する。

(3) 日影規制について

c 部分を道路境界線とみなす。

※ ただし、「共有のごみ集積所」に関して以下の条件を満たすものとする。

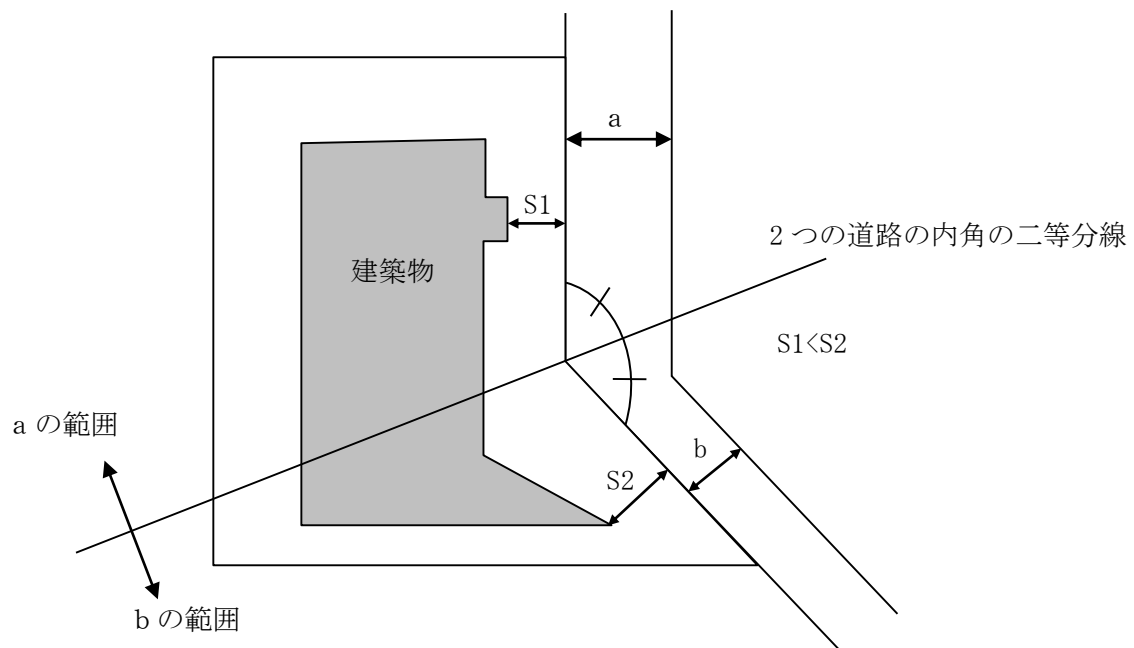
- ① 敷地は共有であること
- ② 用途は「ごみ集積所」限定であること
- ③ 足立清掃事務所との協議に基づいて設置されたものであること

技術的助言等	
参考資料等	23 足都建発第 506 号 6 足都審発第 1384 号

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 2 項

屈曲する道路の後退距離

下図のような場合、後退距離の算定は以下のとおりとする。



(1) 内角が 120 度未満の場合

- ・ 後退距離は、a の範囲についてはその範囲の最小距離 S1 となり、b の範囲については同様に S2 となる。
- ・ 範囲の区分は、二つの道路の内角の二等分線とする

(2) 内角が 120 度以上の場合

- ・ 一つの道路（角地の規定）となるため、後退距離は S1（最小空き寸法）となる。

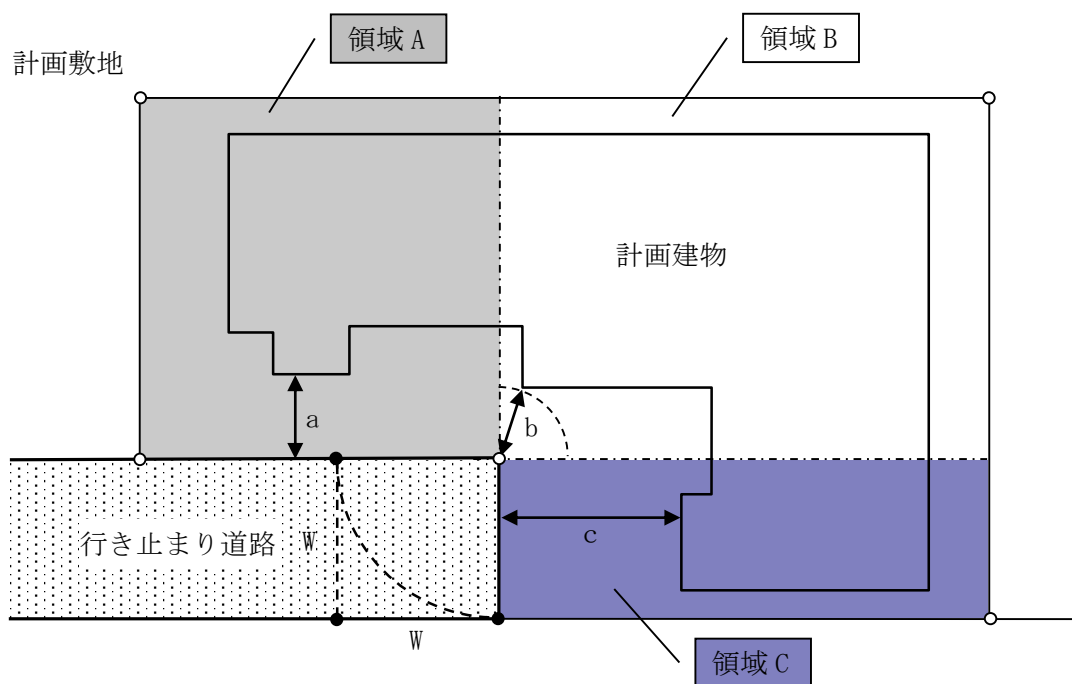
技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 2 項及び第 4 項、令第 130 条の 12

行き止まり道路の道路斜線後退緩和寸法

行き止まり道路の道路斜線後退緩和寸法については、下図のように領域を分け、各領域の最小寸法を後退緩和寸法とする。

領域 A 最小寸法 a
 領域 B 最小寸法 b
 領域 C 最小寸法 c

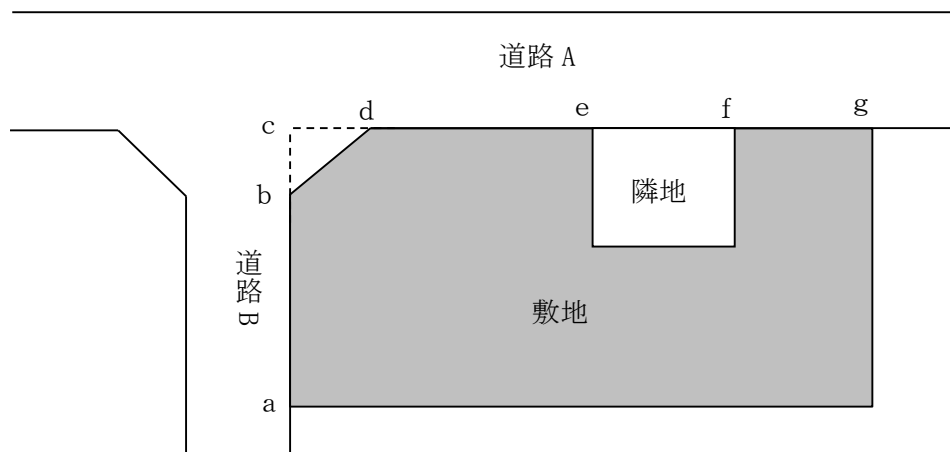


技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 2 項、令第 130 条の 12 第 1 項第一号ロ

建築物の後退距離を算定するときの道路に面する長さの算定

下図のように、道路に面した一部に他の敷地がある（凹型敷地）場合、または、隅切りがある場合における「前面道路に面する長さ」は敷地がそれぞれの道路に接する長さの合計とする。



道路 A に接する長さ：(c～d 間の長さ) + (d～e 間の長さ) + (f～g 間の長さ)

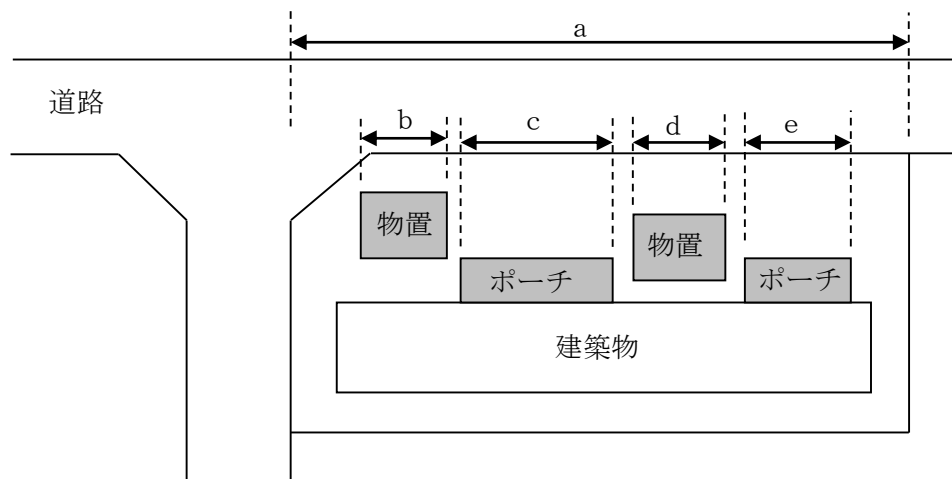
道路 B に接する長さ：(a～b 間の長さ) + (b～c 間の長さ)

技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 2 項、令第 130 条の 12 第一号ロ、同条第二号

同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合の前面道路に面する長さの算定

下図のように、同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合の令第 130 条の 12 第一号ロ（物置等の前面道路に面する長さ）及び同条第二号（ポーチ等の前面道路に面する長さ）は以下のとおりとする。



同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合の、令第 130 条の 12 第一号ロ及び同条第二号の前面道路に面する長さは、敷地単位で算定する。

上図の場合、物置については $(b+d)$ 、ポーチについては $(c+e)$ が前面道路に面する長さとなる。

技術的助言等	
参考資料等	

 集団規定 	 建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 2 項、令第 130 条の 12 第 1 項第一号ロ、同項第二号

敷地が曲線道路に接する場合の建築物の道路に面する長さ

下図のように、敷地が曲線道路に接する場合の建築物の前面道路に面する長さは以下のとおりとする。

图-1

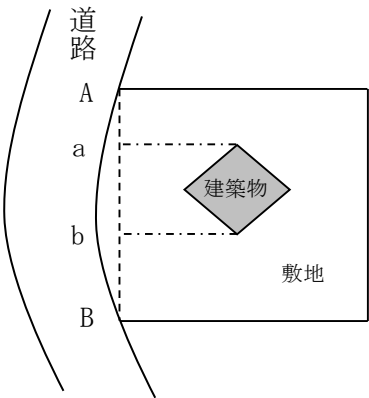
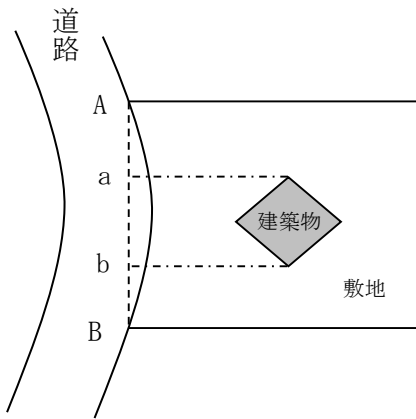


图-2



上図のように、前面道路に接する敷地の長さについて計算が困難な場合は、道路に接する敷地の両端を結んだ直線で計算したものとする。

敷地の前面道路に接する部分の長さ：直線 A～B

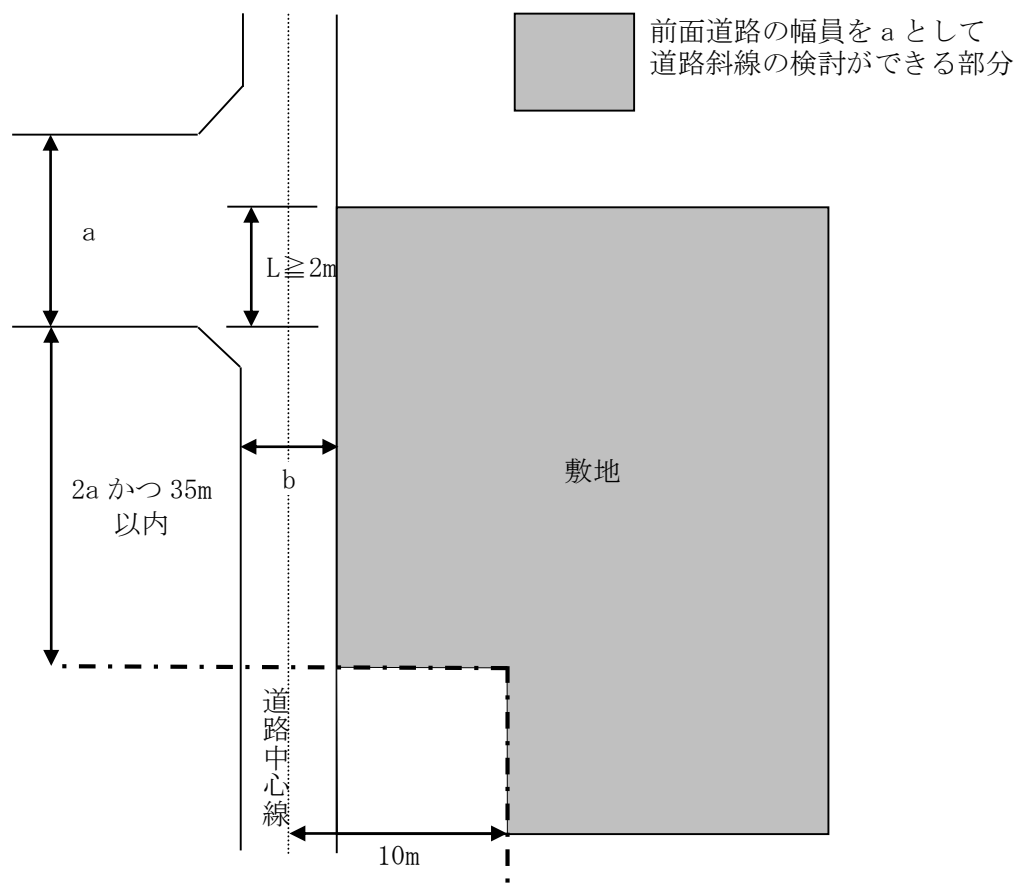
建築物の前面道路に面する長さ : 直線 a～b

技術的助言等	
参考資料等	

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 6 項、令第 132 条

T 字形道路の場合の道路斜線制限の緩和

下図場合、2 以上の前面道路があるとみなして道路斜線制限の緩和ができる。

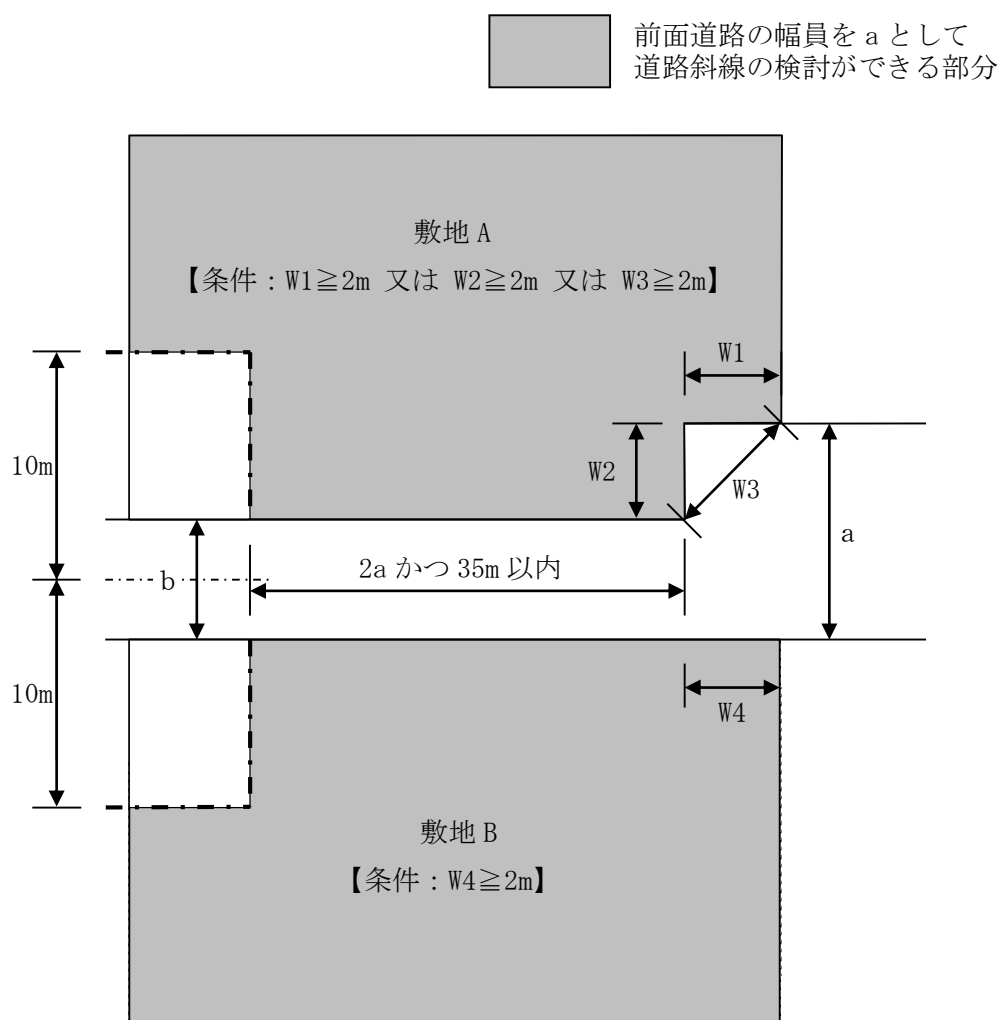


技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P4745

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 6 項、令第 132 条

道路幅員の異なる 2 以上の道路の道路斜線制限の緩和

下図の場合、2 以上の前面道路があるとみなして道路斜線制限の緩和ができる。



技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P4746

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 6 項、法第 56 条の 2 第 3 項、法第 58 条、 令第 134 条、令第 135 条の 3、令第 135 条の 12

高架の線路敷の下に建築物がある場合の各斜線及び日影の緩和

1. 各斜線について (1) 運転保安に関する施設の場合 建築基準法では建築物に該当しないもの（法第 2 条第一号）であり、小規模で斜線制限の趣旨に支障をきたすものではないため線路敷の緩和可。ただし、現況による判断だけでなく、管理者に将来計画を十分に確認し判断する。 具体的には、下記のものが該当する。 ① 信号装置、転てつ装置、列車運転用通信装置等のみに直接関係する施設（通信信号機室等） ② 非常用発電機室（信号装置のみに係るものとし、建築設備の予備電源を兼ねる場合は除く） ③ 換気機械室（事務所、店舗等の負荷を負担している場合は除く） ④ 排煙用機械室（駅構内、隧道用のみに係るもの） ⑤ 踏切番小屋 (2) 駅員事務室、運転手控室、倉庫、便所、売店（待合所内に限る）、券売機等の駅舎・待合所の場合 線路敷の緩和不可。 (3) 店舗、事務所（(2)に該当するものを除く）、保育園等の福祉施設、倉庫、駐車場、駐輪場の管理小屋の場合 線路敷の緩和可。ただし、現況による判断だけでなく、管理者に将来計画を十分に確認し判断する。				
2. 日影について 原則、高架の線路などの下に現に建築物の敷地として利用している場合には、その建築物についても当然日照に対する配慮が必要であるので、緩和の対象とならない。建築物がある場合は個別判断とする。				
表 高架の線路敷の下に建築物がある場合の緩和の取扱い				
高架下の建築物の用途	道路斜線	隣地斜線	高度斜線	日影規制
(1) 運転保安に関する施設 建築基準法では建築物に該当しないもの（法第 2 条第一号）	○	○	○	○
(2) 駅員事務室、運転手控室、倉庫、便所、売店（待合所内に限る）、券売機等の駅舎・待合所の場合	×	×	×	×
(3) 店舗、事務所（(2)に該当するものを除く）、保育園等の福祉施設	○	○	○	×
技術的助言等				
参考資料等				

集団規定	建築物の各部分の高さ
	法第 56 条第 1 項、同条第 7 項、法第 56 条の 2

屋上・廊下・バルコニー等の手すり

屋上、廊下及びバルコニー等の手すりが、パイプ、ネットフェンス等の形状で、日照、通風の確保ができるものである場合は、各斜線規制及び日影規制の検討において下表のとおりとする。

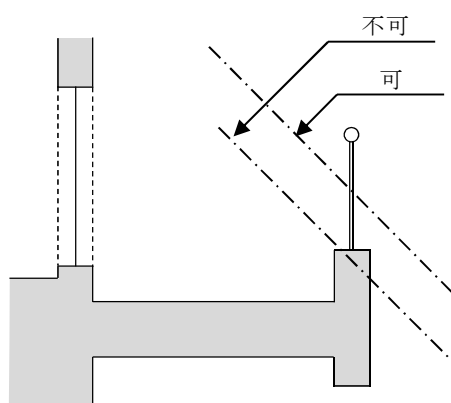
なお、縦桟の手すりの場合、間隔 100～110mm 程度、かつ、桟の太さは安全上必要最低限のものが該当する。

部位 法規制	屋 上	バルコニー	屋外階段	屋外廊下
道路斜線	○	○	△	○
隣地斜線	○	○	△	○
北側斜線	○	○	△	○
天空率	×	×	×	×
日影規制	○	○	△	○
高度斜線	○	○	△	○

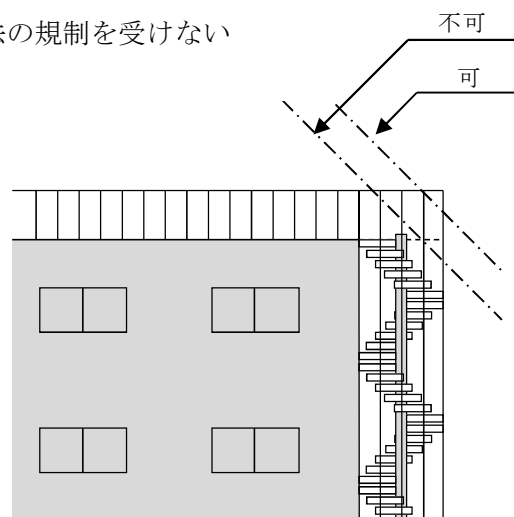
○：法の規制を受けない

△：屋上部分より上部の手すりのみ法の規制を受けない

×：法の規制を受ける



例-1 廊下及びバルコニー等



例-2 屋外階段

技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P5080 基準総則・集団規定の適用事例 2022 年版 P265、P266

集団規定	日影規制
	法第 56 条の 2、法第 88 条、令第 138 条

建築物の屋上に突出する広告板の日影規制

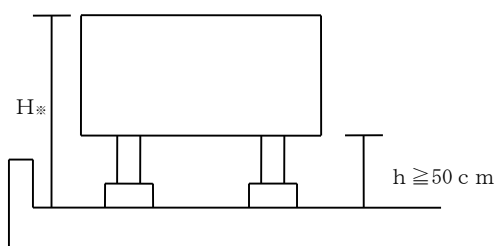
建築物の屋上に突出する広告板で、以下の条件を満たしているものは建築物として扱わない。よって、日影規制対象外である。

- ① 広告板としての目的だけである。
- ② 広告板と建築物が、物理的に離れている。(50cm 以上とする)

なお、目隠し、落下防止等の用途を兼ねる広告板は、上記①の条件を満たしていないため、建築物の一部として取り扱う。

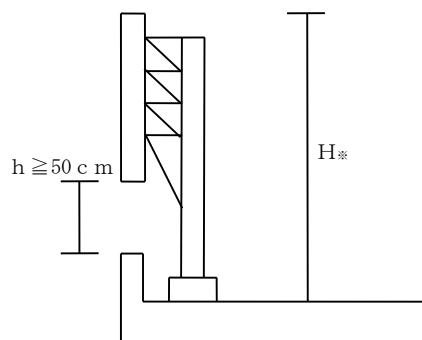
建築物からの離れ h の取り方

屋上内部に設置



建築物の中央にある場合は
屋上面からとする。

外壁の延長部に設置



外周にある場合は連続する
パラペット等の上部からと
する。

※ H が 4m を超える場合は、準用工作物（法第 88 条第 1 項）となります。

技術的助言等	
参考資料等	建築基準法質疑応答集 P5184

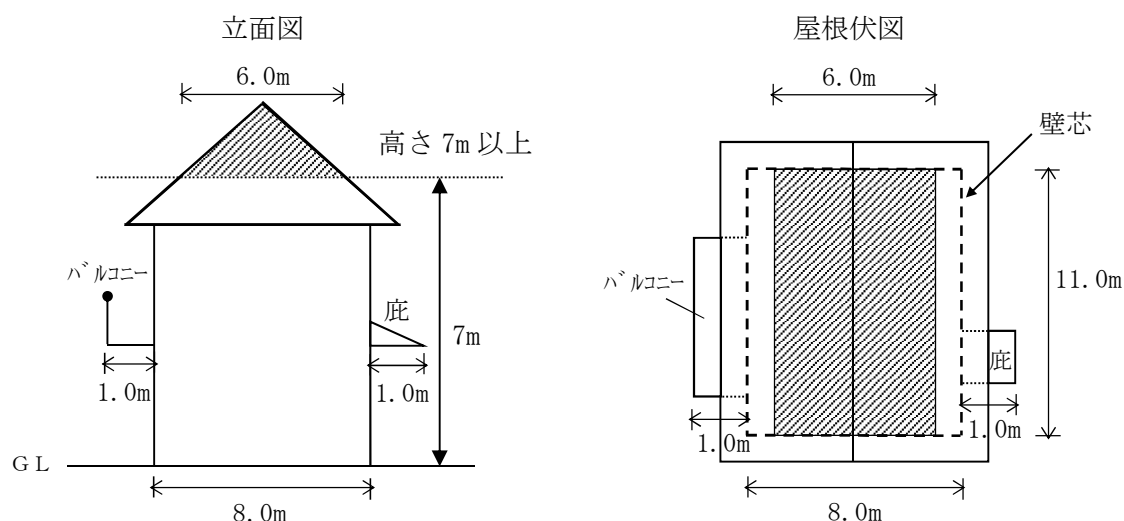
集団規定	高度地区
	法第 58 条

最低限度高度地区のただし書きの取り扱い

最低限度高度地区内における建築物の高さの最低限度は 7m としなければならない。

ただし、高さ 7m 未満の建築物の部分の建築面積の合計(a)が、【建築面積の 2 分の 1 未満】 かつ 【100m²未満】である場合には、当該部分にこの規定を適用しない。（建築面積の算定方法は、令第 2 条第 1 項第二号の建築面積の算定方法による。）

ただし書き適用例



◆ 高さ 7m 未満の建築物の部分の建築面積の算定

$$\text{建築面積} = (8.0\text{m} \times 11.0\text{m}) - (6.0\text{m} \times 11.0\text{m}) = 22.0\text{ m}^2 \quad \dots (a)$$

◆ 緩和条件の確認

$$\text{【}^{(a)} 22.0\text{m}^2 < (88.0\text{ m}^2 \div 2) \text{】} \quad \text{かつ} \quad \text{【}^{(a)} 22.0\text{m}^2 < 100\text{m}^2 \text{】}$$

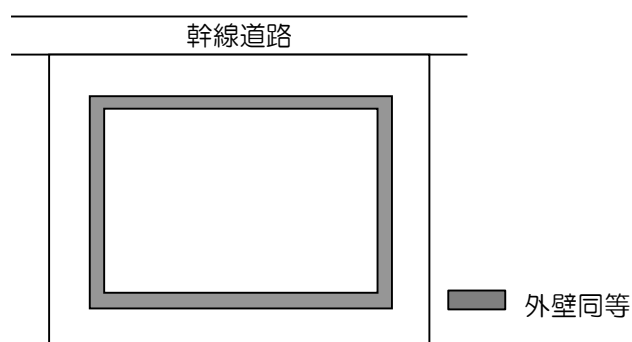
以上により、当例は緩和条件を満足しているので、ただし書きが適用される。

技術的助言等	昭 32 建計 369
参考資料等	基準総則・集団規定の適用事例 2022 年版 P68

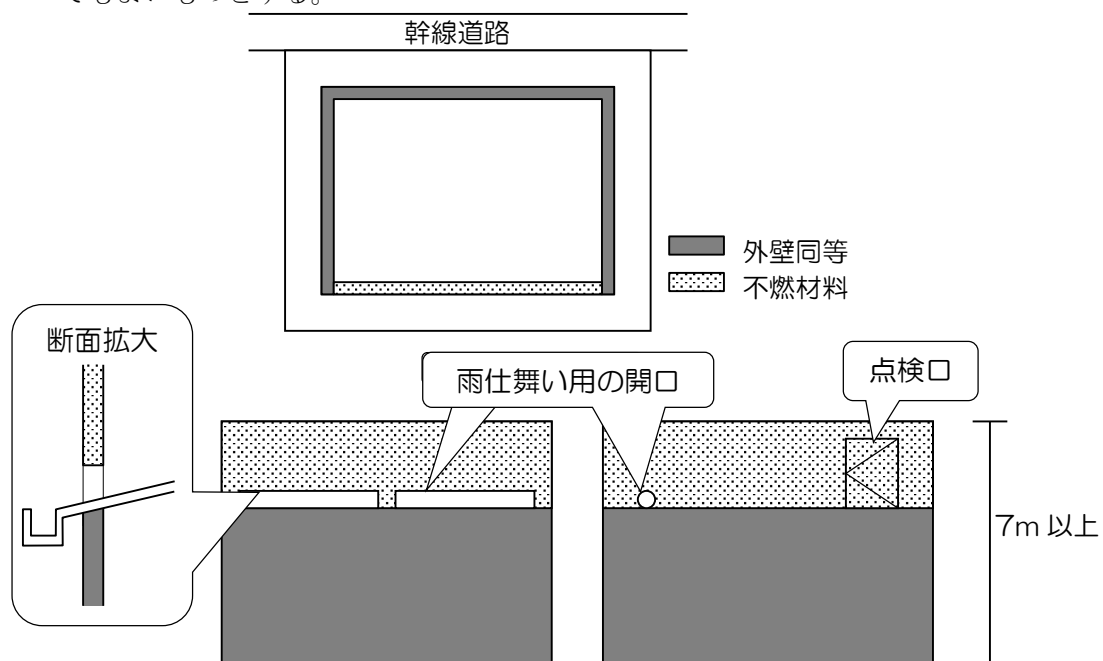
最低限度高度地区のただし書きに準ずる取り扱い

最低限度高度地区における、パラペットによる高さ制限の緩和については以下のように取り扱う。

- ◆ 原則として外壁を四周とも 7m 以上に立ち上げる。

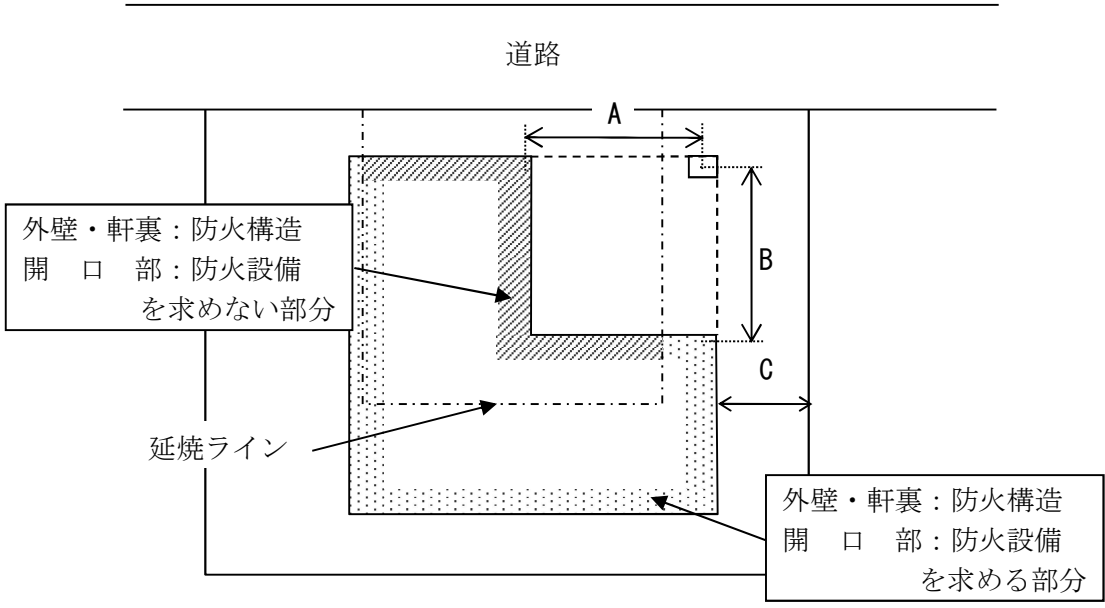


- ◆ ただし、幹線道路の反対側の面については、建物管理の都合上に限り開口部を設けてもよいものとする。



集団規定	外壁の開口部の防火戸
	法第 61 条、令第 136 条の 2

50m² 以下の附属車庫と防火設備

 道路 A B C 外壁・軒裏：防火構造 開口部：防火設備 を求めない部分 延焼ライン 外壁・軒裏：防火構造 開口部：防火設備 を求める部分	
以下の条件を満たした場合、道路側及び側面の防火設備は不要とする。 ① 車の台数は原則 1 台 ② 二面（道路側と側面）を開放（隣地との離れ $C \geq 500\text{mm}$ は求めない） ③ 側面に必要最低限の耐力壁は認めるが、2 分の B 以上開放 ただし、間口 A：奥行き B=2：1 の場合は上記条件によらず、道路側及び側面の防火設備を不要とする。 ※ この基準は 50m²以下の付属車庫のみに適用（50m²を超えると東京都建築安全条例の対象となり、防火設備が必要となる）	
技術的助言等	
参考資料等	

設 備	敷地の衛生及び安全
	法第 19 条第 3 項、令第 129 条の 2 の 5 第 3 項

敷地内の雨水浸透

雨水は、排水管を経由し公共下水道に接続して処理すること。

足立区は、下水道告示現況図においてほぼ全域が告示地域に該当し、排水は分流式又は合流式により排水しなければならないこととなっている。

一方、雨水を敷地内に浸透させることは、地盤沈下の抑制や豪雨時の河川増水緩和など、都市型水害を防ぐのに効果がある。

しかし、足立区は地域特性上地下水位が高いため、雨水をすべて敷地内処理することは難しい。特に豪雨時には自分の敷地が水浸しになるばかりでなく、隣地にも影響を及ぼすおそれがある。

このため、上記を踏まえた上で雨水を浸透処理する場合は、豪雨時対策として浸透トレンチ管や浸透ますからあふれた雨水は、オーバーフロー管などを設置し、浸透処理できない分の雨水を公共下水道に接続し下水道処理をすること。

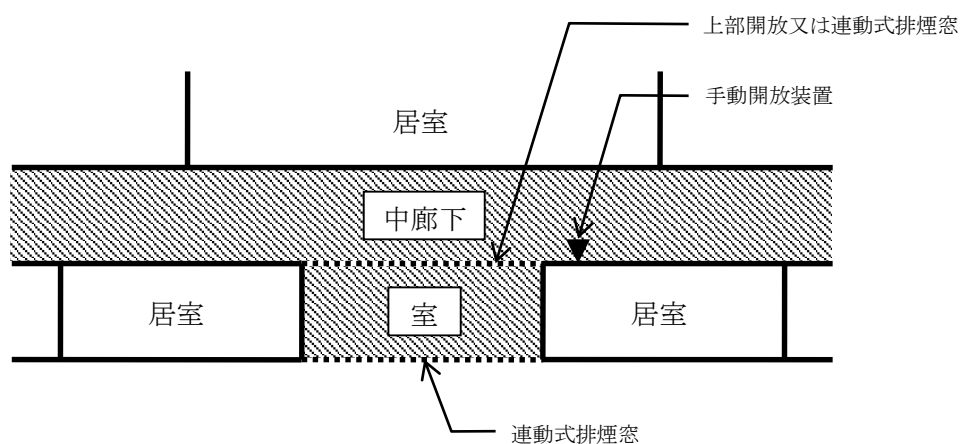
技術的助言等	
参考資料等	東京都下水道告示現況図

設 備	特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準
	法第 35 条、令第 116 条の 2、令第 126 条の 2

中廊下の排煙計算

廊下に排煙が必要な建築物において、以下のような自然排煙計算の考え方ができる。

- (1) 火災発生の恐れが少ない便所・洗面所等の室で、中廊下との間の天井面に建具・たれ壁・ガラリ等の区画がない場所又は連動式排煙窓の設置があれば、中廊下+室で排煙計算をしてよい。
- (2) 手動開放装置を設置する場所は中廊下内とする。
- (3) 横引き風道（ダクト）等での自然排煙計算をしてはならない。



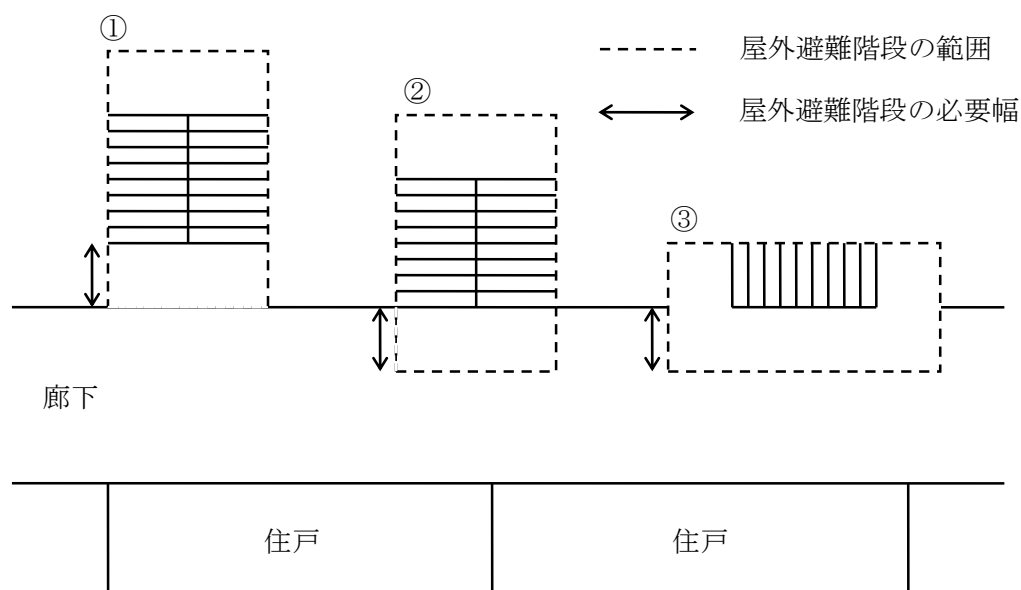
※ 連動式排煙窓は中廊下側の手動開放装置により、中廊下に面する排煙窓と屋外に面する排煙窓が同時に開放する構造とする

技術的助言等	
参考資料等	

設 備	特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準
	法第 35 条、令第 123 条第 2 項

屋外避難階段の範囲と換気設備やガス機器からの離隔距離

階段の範囲は下図のように取り扱う。



①階段は踊り場を含めて階段とする。

②踊り場が無い場合は、階段の必要幅を廊下部分で踊り場とする。

③廊下部分を回り階段に利用する場合は、階段の必要幅を廊下部分で踊り場とする。

よって換気設備やガス機器からの離隔距離は、階段の範囲の外側からの距離とする。

技術的助言等	
参考資料等	東京都建築設備行政に関する設計・施行上の指針 2003 建築設備設計・施行上の運用指針 2013 ガス機器の設置基準及び実務指針 平成 21 年 7 版 2 刷

雑 則	工作物への準用
	法第 88 条第 1 項、令第 138 条第 1 項第三号

鳥居の取り扱い

鳥居は、令第 138 条第 1 項第三号「広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの」として取り扱う。よって、高さが 4m を超える場合は、法第 88 条第 1 項に該当する工作物となる。

技術的助言等	
参考資料等	

雑 則

建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置

法第 91 条

建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い

敷地が 2 以上の区域・地域・地区にわたる場合の制限等については下表の通りである。

	規制の性 格	適 用
・容積率（法 52 条） ・建蔽率（法 53 条）	密度規制	敷地が属する部分の面積割合に応じた加重平均
・外壁の後退距離（法 54 条） ・建築物の高さの限度（法 55 条） ・建築物の各部分の高さ（法 56 条） ・高度地区（法 58 条）	形態規制	当該規制を受ける区域に属する部分のみが適用対象 (敷地の各部分ごとの制限による)
・日影規制（法 56 条の 2）	形態規制	建築物によって生じる日影の属する区域の規定を適用
・22 条区域（法 24 条） ・建蔽率の緩和 (法 53 条 3 項一号、6 項一号、7 項) ・防火地域（法 61 条） ・準防火地域（法 61 条）	防火規制	建築物が防火地域と準防火地域にわたる場合は防火地域の規定を適用 (法 53 条 3 項一号における建ぺい率の緩和は、防火地域内にある建築物は耐火建築物等、準防火地域内の建築物は準耐火建築物等とする必要があります。 敷地内の付属屋を含む全ての建築物が準耐火建築物等の場合は、敷地の準防火地域の部分のみ建蔽率が緩和されます。)
・採光計算（法 28 条） ・用途地域（法 48 条） ・敷地面積(法 53 条の 2) ・高度利用地区（法 59 条）	用途規制 形態規制	敷地の過半が属する区域の規定を適用
・特別用途地域（法 49 条）	用途規制	条例に基づく（各条例の規定による）

技術的助言等

参考資料等

令和 5 年 5 月 10 日改定

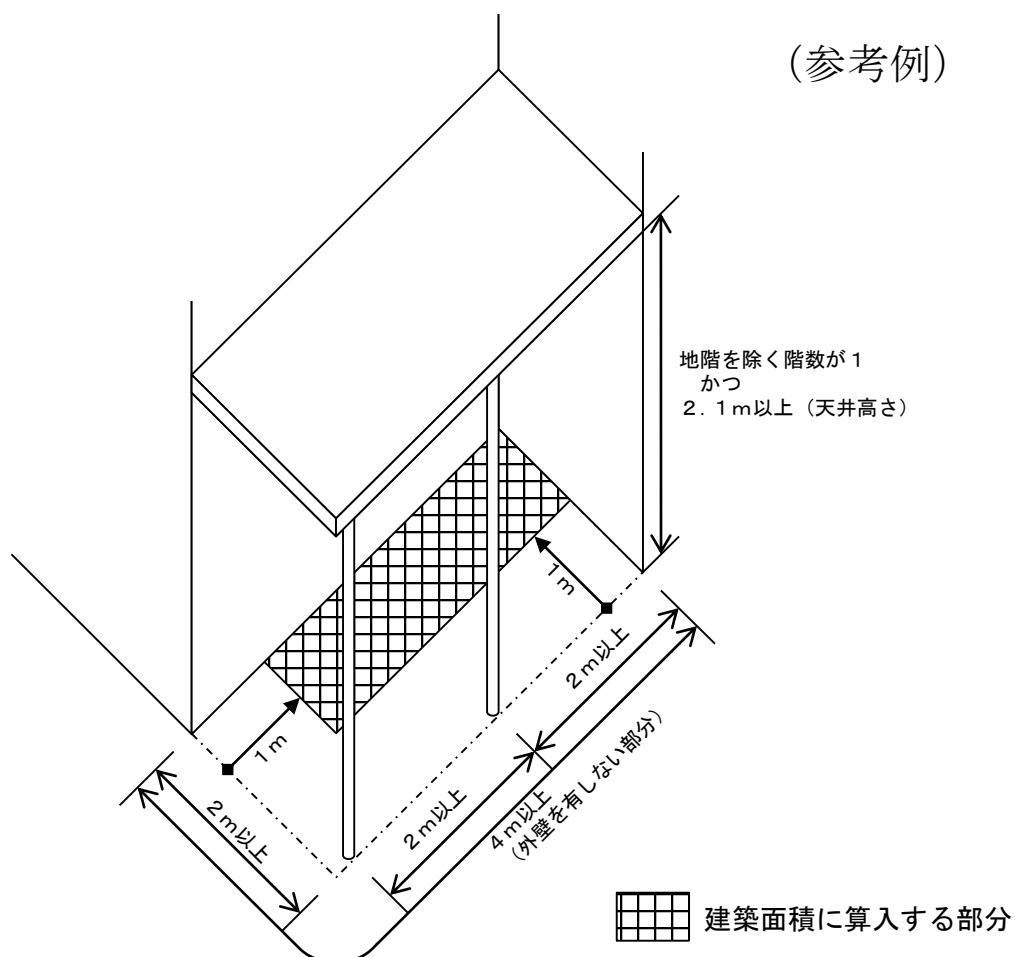
雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法 92 条、令第 2 条 1 項二号

高い開放性を有する建築物の建築面積

国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造は、次に掲げるものとする。

1. 外壁を有しない部分が連続して 4m 以上であること。
2. 柱の間隔が 2m 以上であること。
3. 天井の高さが 2.1m 以上であること。
4. 地階を除く階数が 1 であること。

(参考例)



技術的助言等	平 5 建告 1437
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第二号

グレーチングバルコニー・すのこ状バルコニー

グレーチングバルコニー・すのこ状バルコニーについて建築面積・床面積の算定における緩和はない(面積算定の対象となる)。

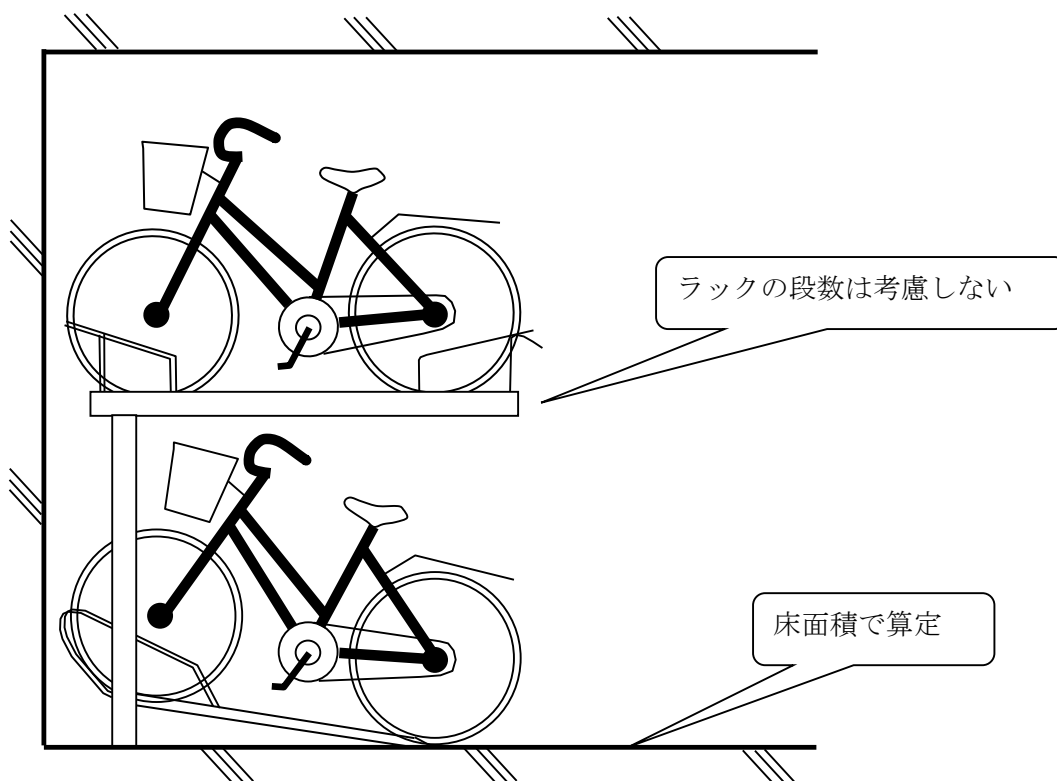
技術的助言等	
参考資料等	22 板建審請第 2 号審査請求事件

平成 26 年 3 月 24 日作成

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 3 項、同条第 4 項

ラック式駐輪場の面積算定

ラック式駐輪場の面積はラックの段数に関係なく、床面積を算定する。



なお、機械式駐輪場の算定方法は昭和 61 年 4 月 30 日 建設省住指発第 115 号「床面積の算定方法について」の通りとする。

技術的助言等	昭 61 建住指 115
参考資料等	

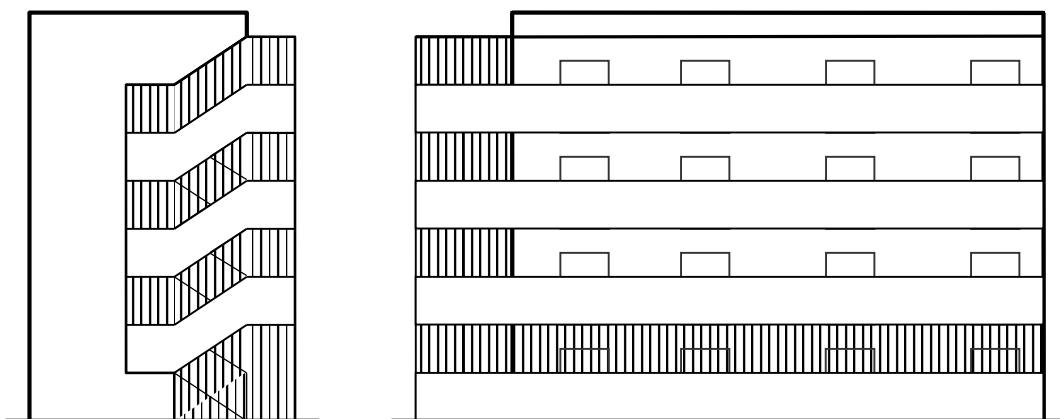
平成 26 年 3 月 24 日作成

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第三号

床面積に算入しない屋外階段、屋外廊下に設置する縦格子の構造

床面積に算入しない屋外階段や屋外廊下に縦格子を設置する場合、以下の条件を満たせば外気に十分開放されていると判断し、床面積は発生しない。

- ① 間隔は 100～110mm 程度とすること
- ② 格子の大きさは最低限のものとし、通風や採光を妨げないものであること
- ③ 屋外廊下に設置する場合は原則 1 階部分であること
(屋外階段については階数上限なし)



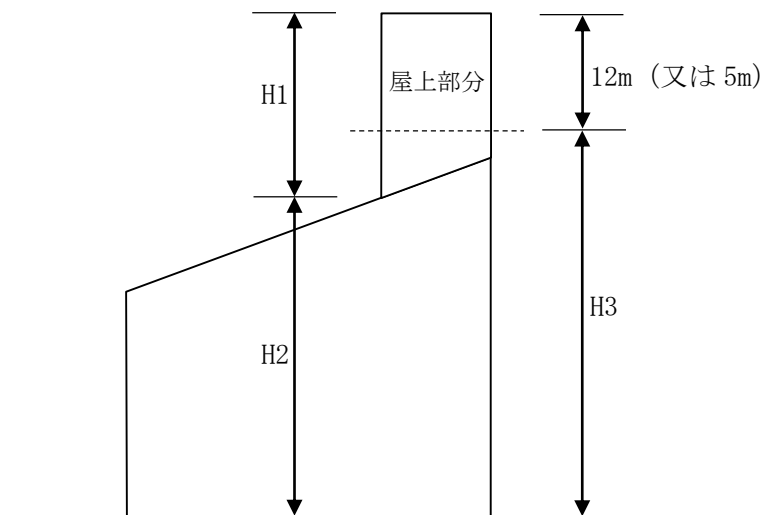
技術的助言等	
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第六号ロ

屋上部分の高さが 12m（又は 5m）を超えた場合

建築面積の 8 分の 1 以内の屋上部分の高さが 12m（法第 55 条第 1 項などの場合は 5m）を超える場合は、当該部分の高さから 12m（又は 5m）を減じた数値をその部分の高さとする。

なお、傾斜屋根に設置される屋上部分の高さは、原則としてその最下端から算定する。



屋上部分の高さ＝ $H1 > 12\text{m}$ （又は 5m ）の場合

建築物の高さに算入される屋上部分の高さ＝ $(H1 - 12\text{m}$ （又は 5m ））

建築物の高さ＝ $H3 = (H1 - 12\text{m}$ （又は 5m ））＋ $H2$

技術的助言等	
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第92条、令第2条第1項第六号ロ、同項第八号

建築物の屋上部分の高さ及び階数の算定

「階段室・昇降機塔・装飾塔・屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」に該当するものは以下の通りとする。

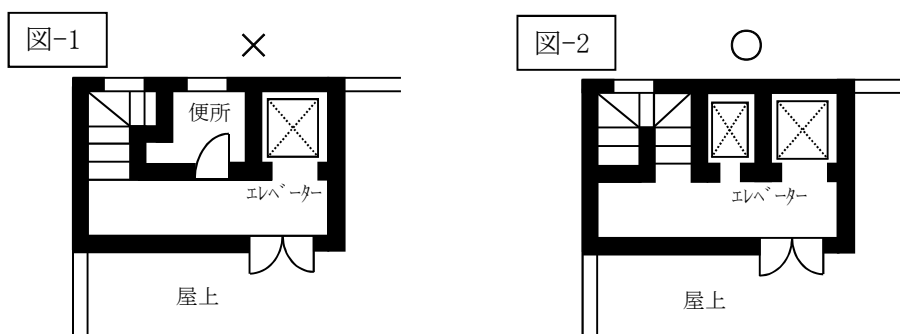
【その他これらに類する建築物の屋上部分】

- (1) 昇降機の昇降ロビー（通常の昇降に必要な規模程度に限る）
- (2) 吊り上げ式自動車車庫の機械室等で、屋上に設けることが適当であるもの
- (3) 雪下ろし塔屋
- (4) 時計塔・教会の塔状部分
- (5) 建築設備
 - ①高架水槽（周囲の目隠しを含む）
 - ②キュービクル等の電気設備機器
 - ③クーリングタワー等の空調設備機器

《太陽光発電設備について》

太陽光パネル以外の屋上部分との建築面積の合計が8分の1以下、かつ、建築基準関係規定に適合した場合は、令第2条六号ハとして扱う。

(1) の例



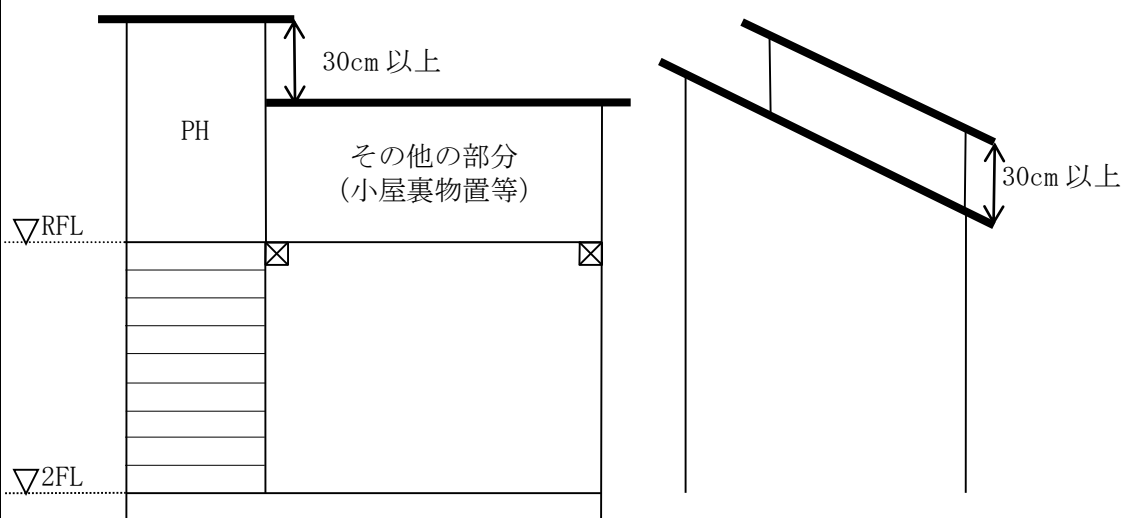
上記の部分に該当しない用途が含まれた図-1 は高さ及び階数に算入され、図-2 は算入されない。

技術的助言等	
参考資料等	基準総則・集団規定の適用事例 2022 年版 P107

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第六号、同項第八号

高さ及び階数に算入しないペントハウス

建築物の高さ及び階数に算入しない階段室等の建築物の屋上部分（ペントハウス）は、その他の部分と 30cm 以上段差をつけるものとする。



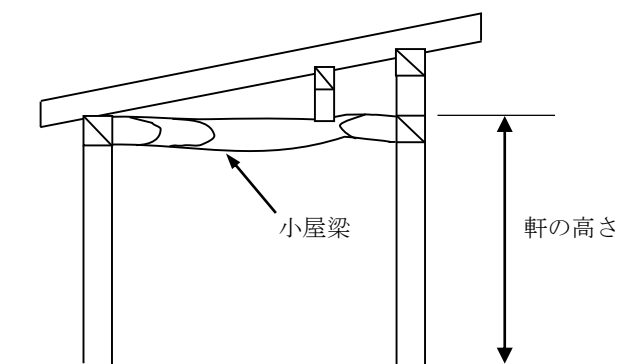
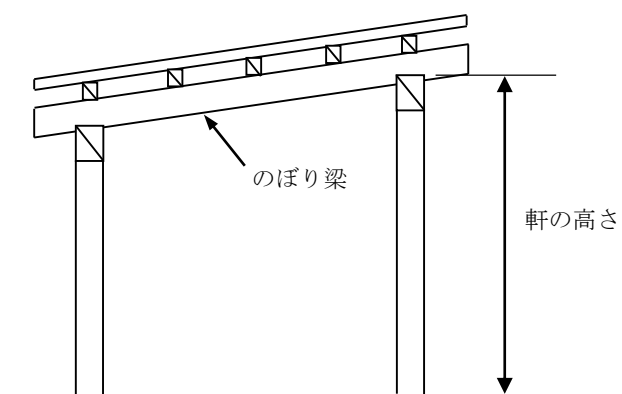
なお、ペントハウスから小屋裏物置等に入る計画は不可とする。

技術的助言等	
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第七号

片流れ屋根の軒の高さ

片流れ屋根の場合の最高の軒の高さは、原則として高い側の軒の高さとする。ただし、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁・敷桁又は柱の上端までとする。



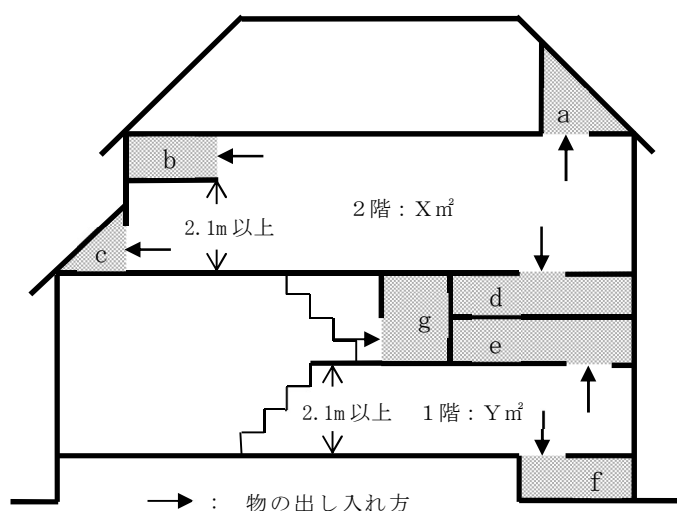
小屋組で形成されているもの

技術的助言等	
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第八号

小屋裏物置等

主たる空間ではない余剰空間を利用した、階としてみなさない小屋裏物置等の条件は以下の通り。



面積検討（計算式）

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

$$e+f+g < Y/2$$

$$c+d+e+g < X/2 \text{ かつ } Y/2$$

a : 2階小屋裏物置

b : 2階物置

c : 2階から利用する1階小屋裏物置

d : 2階床下物置

e : 1階天井裏物置

f : 1階床下物置

g : 階段等から利用する1階小屋裏物

以上の水平投影面積

項目	制限
高さ	最高高さ 1.4m以下 (d、e 合わせて設置する場合は $d+e \leq 1.4$)
面積	アクセス階の 1/2 未満（上記計算式を参照）
固定階段	小屋裏物置等専用とし、令第 23 から 25 条に適合するものは○ (小屋裏物置等の面積に含む)
窓の設置	○
窓寸法	小屋裏物置等の水平投影面積の 1/20 以下 かつ外観上居室に見えないこと
バルコニー	小屋裏物置から行き来ができるものは×
PH	小屋裏物置から行き来ができるものは×（参照 雑則 5-9）
束立て	小屋裏物置等の空間を意図的に大きくとるために束立てする構造は×

※業務用の建築物に設ける本格的な倉庫等は「階としてみなさない小屋裏物置等」とは扱わない。

技術的助言等	「平成 12 年 6 月 1 日施行 改正建築基準法・施行令等の解説」講習会における質問と回答 110
参考資料等	基準総則・集団規定の適用事例 2022 年版 P119

令和 5 年 5 月 10 日改定

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第四号

自動車車庫等部分

容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分において、令第 2 条第 1 項第四号イの規定における「自動車車庫等部分」と扱う部分は以下の通りとする。

「自動車車庫等部分」と扱う部分	該当
カーリフト※	○
車庫に付属する階段	×
工具庫	×
消防設備庫	×
油圧室	×

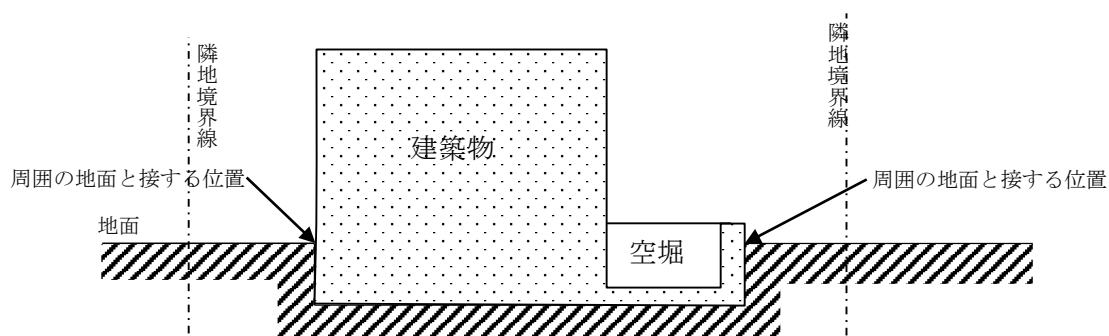
※「自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に関する部分」の誘導車路に該当する。

技術的助言等	
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第六号、同項第七号、同条第 2 項

空堀（ドライエリア）等がある場合の地盤面

空堀（ドライエリア）等がある場合の建築物の高さ等の基準となる地盤面については、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面」と規定されているため、以下の通り取扱う。



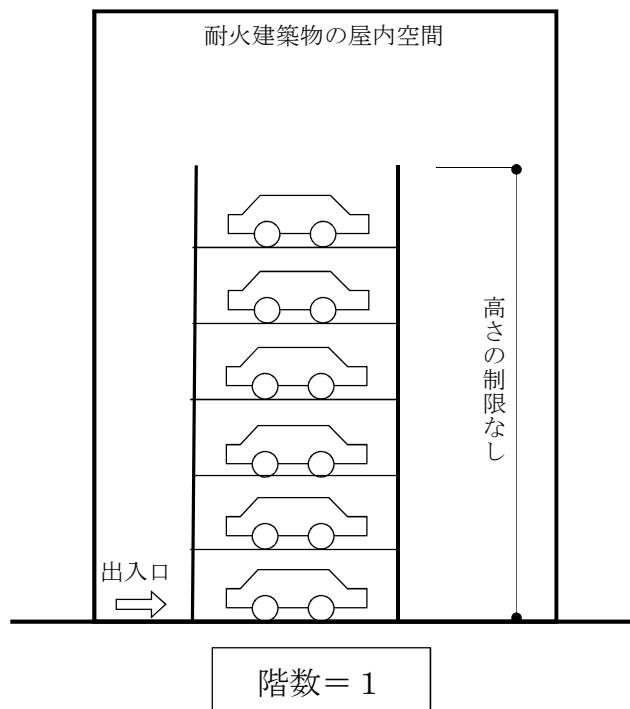
通風、採光のために現況地盤面を部分的に掘り込んだ空堀を建築物と一体に設けた場合は、参考例のような建築物及び空堀の周壁の外側の地面（人が通れる程度の幅を有する）を周囲の地盤面と接する位置とする。

技術的助言等	
参考資料等	

雑 則	面積、高さ及び階数の算定
	法第 92 条、令第 2 条第 1 項第八号

機械式駐車場の階数

建築物となる機械式駐車場の階数は、3 以上とみなす。ただし、附属車庫で耐火建築物の屋内空間に機械式駐車場を設けた場合の階数は、1 とする。



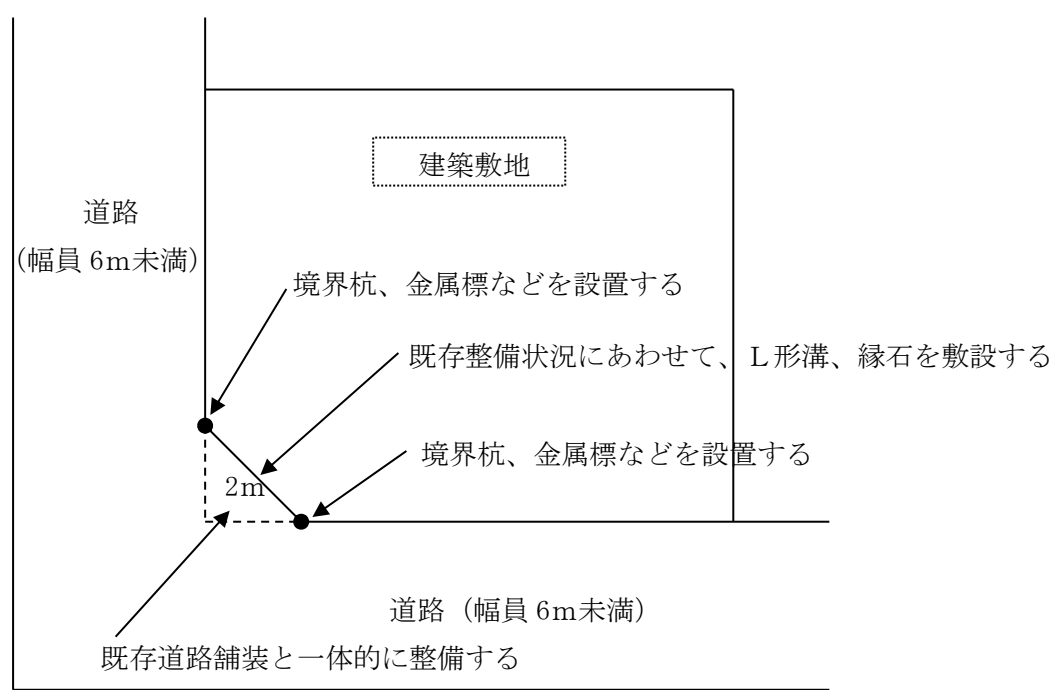
技術的助言等	昭和 35 年住発第 368 号
参考資料等	

安全条例	隅切り
	安第2条第1項、法第53条第3項第二号

隅切り部分を建築敷地に含めない場合の角地緩和

隅切り部分を建築敷地に含めない場合の角地緩和の条件は以下の通りとする。

① 建築確認申請時までには下図のように整備すること。ただし、先行して工事することが不可能な場合等は、完了検査時までには整備すること。



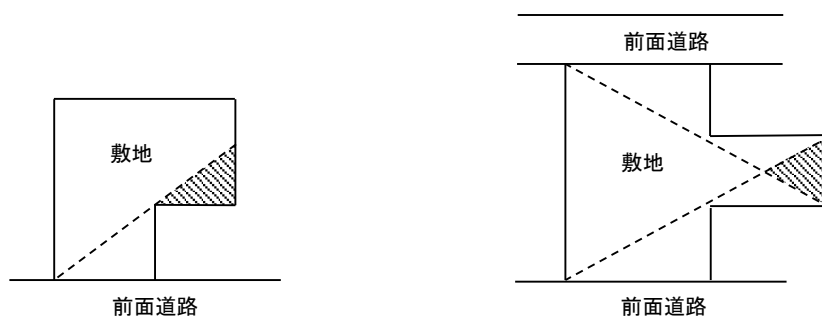
- ② 隅切り整備後は、道路として一般の交通に供し、通行上支障ないようにすること。
- ③ 公道の場合は、隅切り整備（公道仕様）後に寄付すること。
- ④ 細街路整備助成対象の場合は、助成事業を活用して整備すること。
- ⑤ 隅切り整備後は、分筆して公衆用道路に地目変更すること。

技術的助言等	
参考資料等	

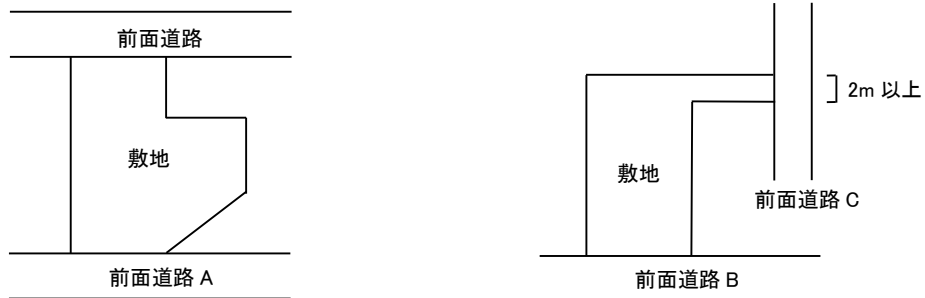
安全条例	路地状敷地の制限
	安第3条

路地状敷地の定義

路地状敷地とは、原則として道路から見通せない部分（斜線部分）がある敷地をいう。



なお、以下のような敷地形状の場合は路地状敷地として扱わない。



敷地が前面道路 A から見通せる

敷地が前面道路 B 及び C によって見通せる

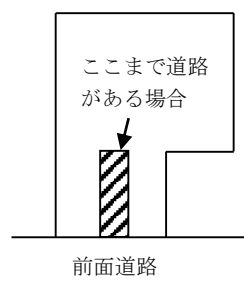
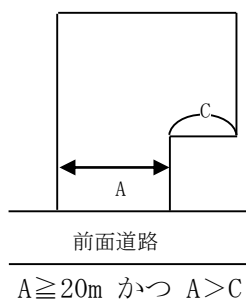
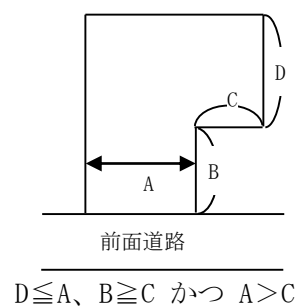
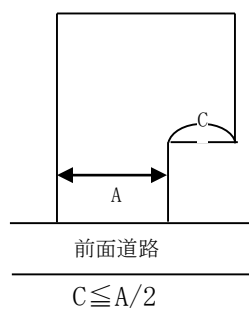
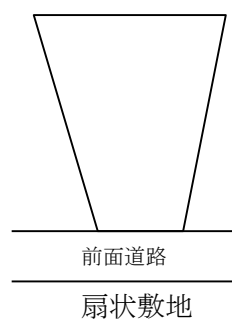
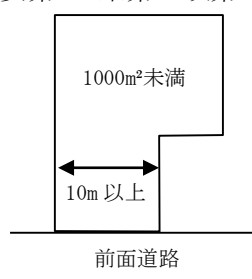
技術的助言等	
参考資料等	

安全条例	路地状敷地の形状
	安第 10 条

路地状敷地として扱わない敷地形状

安第 10 条において、路地状敷地として扱わない敷地形状は下図のものである。

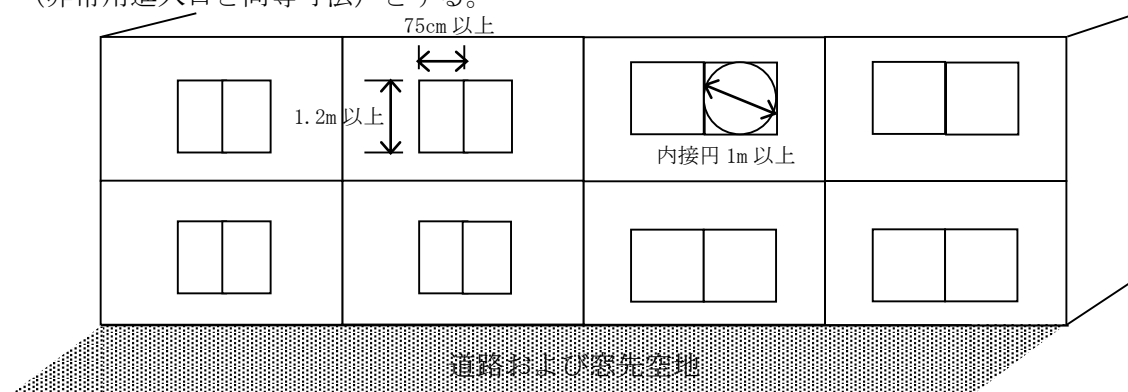
(安第 10 条第 1 項第一号)



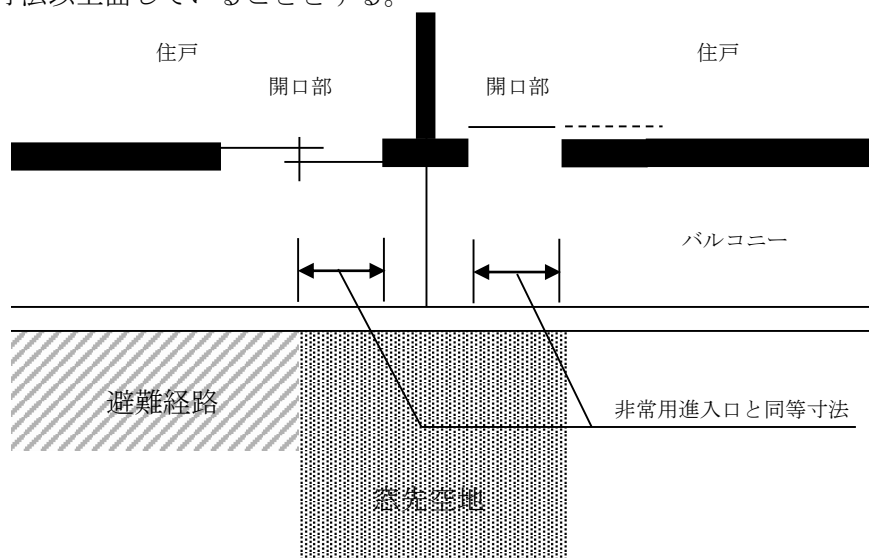
技術的助言等	
参考資料等	

開口部分の必要寸法

道路に面する窓および窓先空地に面していると判断できる開口部分の必要寸法は、「幅及び高さがそれぞれ 75cm 以上及び 1.2m 以上」又は「直径 1m 以上の円が内接出来るもの」（非常用進入口と同等寸法）とする。



また、2 住戸で 1 つの窓先空地を共有する場合も窓先空地に面するそれぞれの開口部分が上述の寸法以上面していることとする。

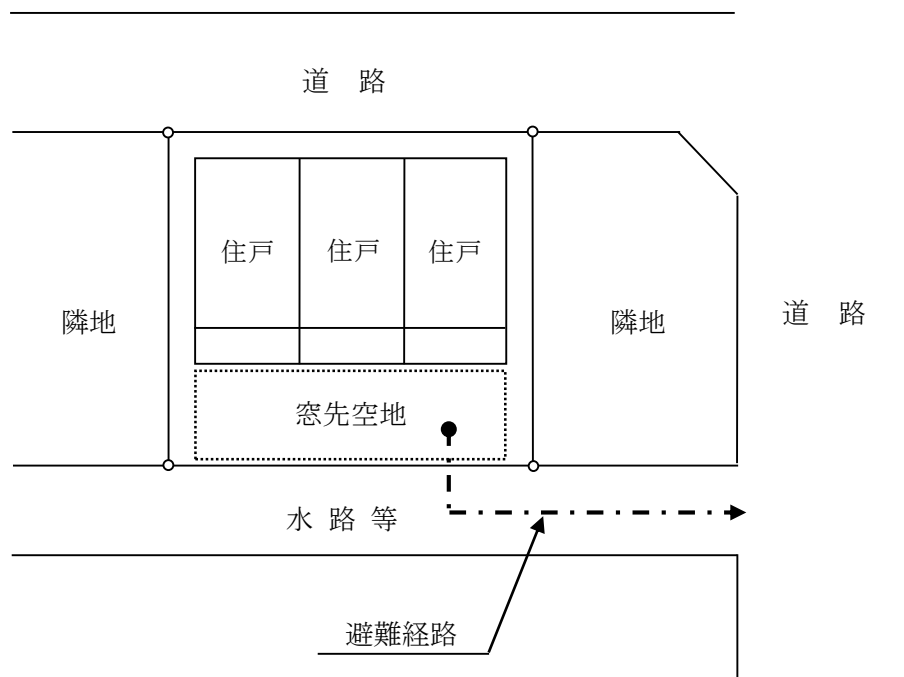


安全条例	共同住宅等の居室
	安第 19 条第 2 項

窓先空地から避難できる水路等

水路等が、以下の条件をすべて満たす場合は、安第 19 条第 2 項の窓先空地からの避難経路として扱える。

- ① 窓先空地が敷地内に確保されていること
- ② 水路等の部分が道路状に整備され、避難上支障がないこと
- ③ 水路等の部分が足立区の管理通路であり、売却予定がないこと（担保性の確認）
- ④ （住戸の面積に関係なく）水路等の幅員が有効で 2m 以上確保されていること



技術的助言等	
参考資料等	

窓先空地から道路等までの屋外通路

屋外通路は、屋外に十分開放され、かつ、避難上有効に区画された通路を含むとしている。

ここでいう「屋外に十分に開放され」とは以下の条件を原則とする。

- ① 隣地境界線からの距離が 50cm 以上であること。
- ② 屋外側には構造上必要最小限の柱のみであること。

