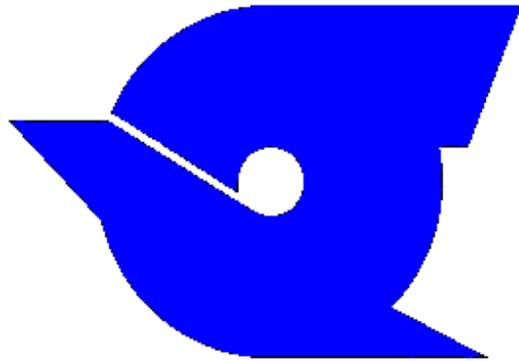


建築基準法等における取扱い基準

江戸川区 都市開発部 建築指導課



令和6年7月

「建築基準法等における取扱い基準」の位置づけについて

「建築基準法等における取扱い基準」は、建築基準法関係規定の解釈・運用についての統一を目的として作成されています。

この取扱い基準は江戸川区にて確認申請を行う際の実施であり、指定確認検査機関の見解を拘束するものではありません。

指定確認検査機関にて確認申請を行う場合、申請先の機関と十分協議してください。

建築確認の事前相談について

指定確認検査機関に申請予定の物件の疑義については、指定確認検査機関から江戸川区に直接ご連絡していただきますようよろしくお願いいたします。

以下、建築基準法を「法」、建築基準法施行令を「令」、東京都建築安全条例を「安」として扱います。

目 次

1 .	床面積の開放条件に関する取扱い.....	2
	1-1 バルコニー・屋外廊下	1-2 屋外階段
2 .	建築面積の取扱い.....	4
	2-1 廊下・バルコニー・庇	2-2 屋外階段
3 .	グレーチング状バルコニーの取扱い.....	7
4 .	小規模車庫の取扱い.....	8
	4-1 小規模車庫の開口部について	4-3 敷地内通路(令第128条)について
	4-2 床面積、建築面積について	4-4 採光について
5 .	たて格子手すりの取扱い	11
6 .	準耐火建築物の屋根のFRP防水仕上げに関する取扱い	12
7 .	トップライトの取扱い	12
8 .	住宅の余剰空間を利用した小屋裏物置等の取扱い	13
9 .	階段室と屋根の取扱い	15
10 .	路地状敷地の取扱い	17
11 .	『道路に直接面する窓』に関する取扱い	18
12 .	『窓先空地に直接面する窓』に関する取扱い	20
13 .	『屋外に十分開放され、かつ、避難上有効に区画された通路』に関する取扱い...	21
14 .	片廊下型共同住宅における階段周りの取扱い	23
	14-1 階段部分等の床面積及び採光の取扱い	
	14-2 階段と廊下の関係について	
15 .	居室の取扱い	24
16 .	地盤面の取扱い	24
17 .	延焼のおそれのある部分の附属建築物等の取扱い	24
18 .	木造と他の構造を併用した建築物の取扱い	25
	18-1 構造種別の表現	18-2 構造上の制限
19 .	用途変更申請の取扱い	26
20 .	機械式立体駐車場の取扱い	28
	20-1 取扱いフロー図	20-2 高さの算定について
21 .	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取扱い	30
22 .	最低敷地面積の取扱い	33
23 .	竪穴区画で小規模な廊下・階段等が一体となった階段室の取扱い	37
24 .	納戸の取扱い	37
25 .	備蓄倉庫の取扱い	37
26 .	3階建て一戸建て住宅における直通階段の取扱い	37
27 .	法第43条許可に係る通路等の取扱い	38
	27-1 建ぺい率の緩和	27-2 通路等の建築基準法上の取扱い
	27-3 相談から完了検査までの手続きの流れ	
28 .	面積算定における端数処理の取扱い	41

1. 床面積の開放条件に関する取扱い

次に掲げる開放条件 ~ を満足した場合は、バルコニー・屋外廊下・屋外階段の床面積を算入しないものとする。

1-1 バルコニー・屋外廊下

【開放条件】

- h_1 1.1(m)かつ $h_1 \geq 1/2h_2$
- $a \geq 2.0(m)$
- $L_1 \geq 0.5(m)$
- $L_2 \geq 2.0(m)$

h_1 : バルコニー、廊下又は庇等の外気に有効に開放されている部分
 h_2 : バルコニー、廊下又は庇等の天井高さ
 a : バルコニー、廊下又は庇等の幅(芯々寸法)
 L_1 : バルコニー、廊下又は庇等の先端から隣地境界線までの距離
 L_2 : バルコニー、廊下又は庇等の先端から建築物までの距離
 L_1 、 L_2 の先端とは、最も突出した部分からの距離とする。

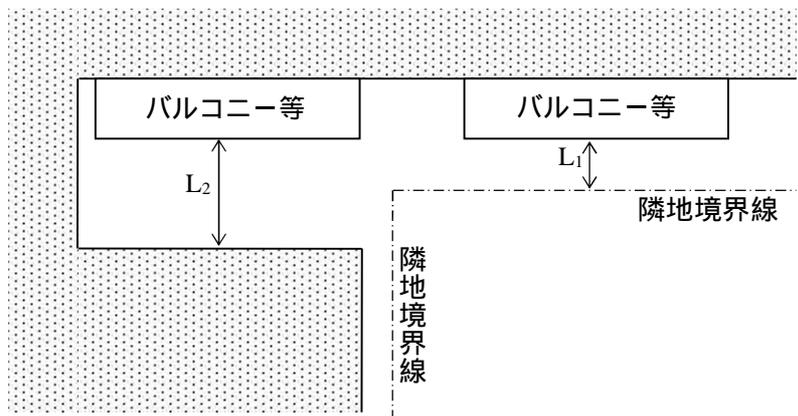


図 A 配置図(先端から隣地境界線及び建築物までの距離)

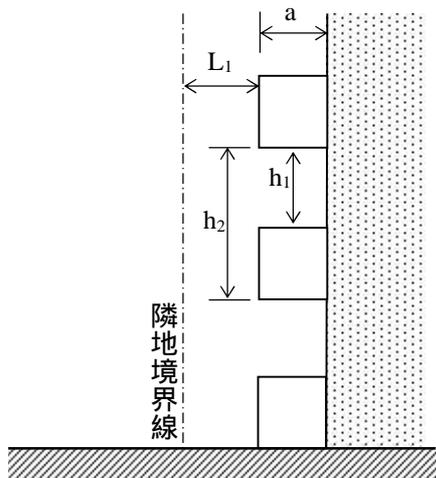


図 B 立面図(1)

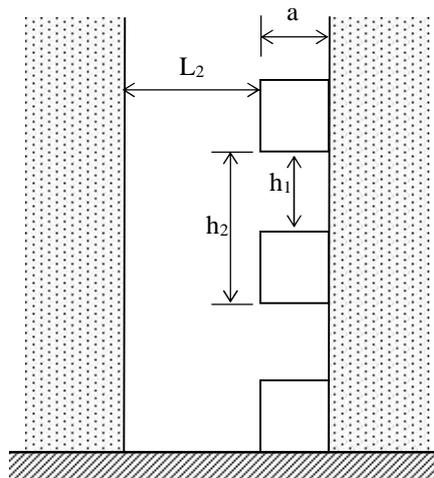


図 C 立面図(2)

1-2 屋外階段

【開放条件】

h_1 1.1(m)かつ $h_1 \geq 1/2h_2$

$L_1 \geq 0.5(m)$

$L_2 \geq 2.0(m)$

階段周長の 1/2 以上が 又は に面する

h_1 : 階段部分の外気に有効に開放されている部分
 h_2 : 階段部分の天井高さ
 L_1 : 階段部分の先端から隣地境界線までの距離
 L_2 : 階段部分の先端から建築物までの距離

防犯上の目的で、1階の開放部分に排煙・採光・通風を妨げないたて格子（開口率 50%以上とする）の侵入防止柵を設けた階段は、屋外階段（又は屋外避難階段）として取り扱う。

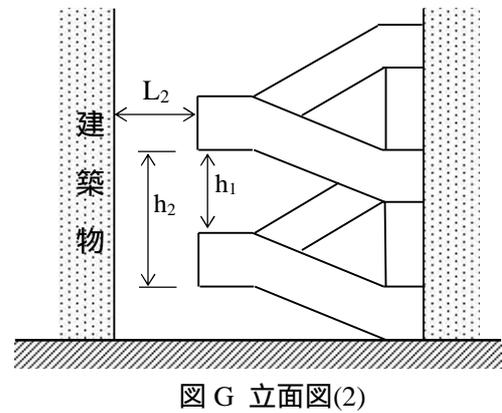
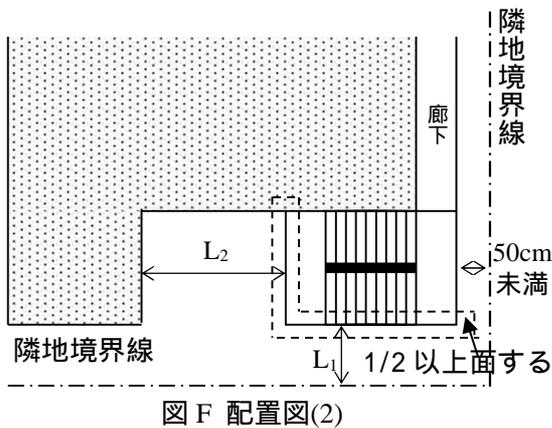
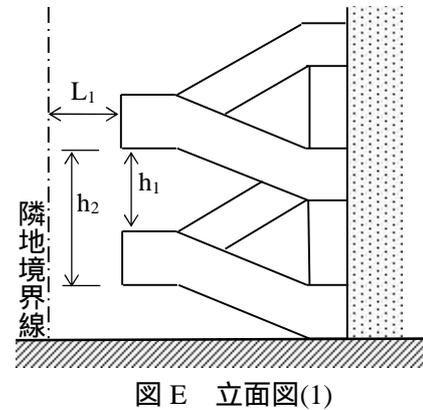
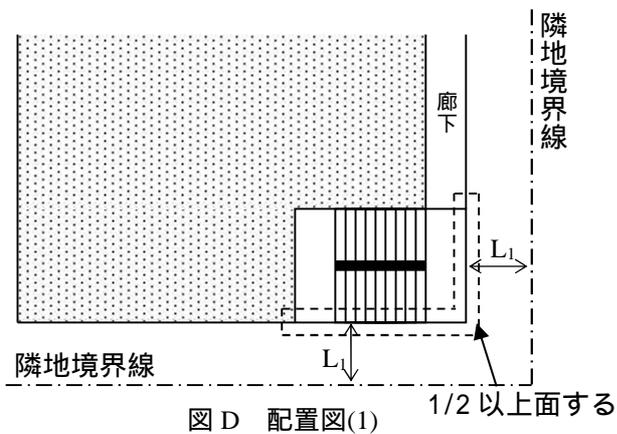


図 F、G において、屋外避難階段に関する取扱いは、下表のとおりとする。
ただし、 $L_1 \geq 50(cm)$ を満足していることが条件である。

	L_2 の条件	床面積	屋外避難階段として...
Case1	$L_2 < 1(m)$	算入する	扱えない
Case2	$1(m) \leq L_2 < 2(m)$	算入する	扱える
Case3	$L_2 \geq 2(m)$	算入しない	扱える

表 A L_2 の条件による屋外避難階段の取扱い

2. 建築面積の取扱い

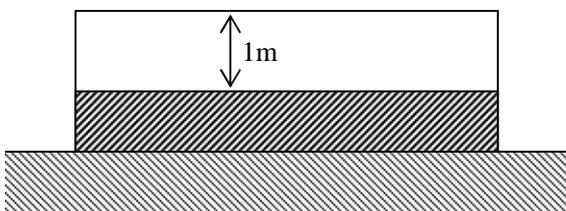
建築面積の算定の取扱いは、以下のとおりとする。

ただし、開放条件が満足できず床面積に算入される部分は、建築面積にも全て算入する。

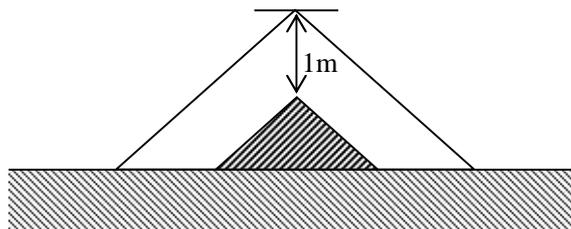
外廊下及びバルコニーについては、隣地境界線から 50 cm以上の距離を確保する条件のみが満足できず、床面積に算入される場合に限り、先端から 1 mまでの部分を建築面積から除外することができる。

2-1 廊下・バルコニー・庇

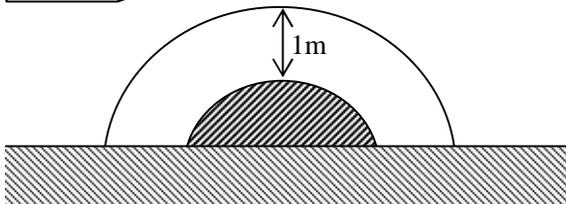
Case1



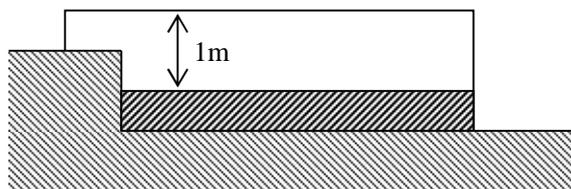
Case2



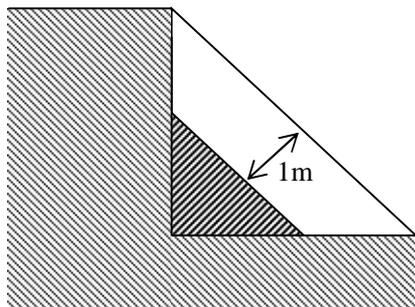
Case3



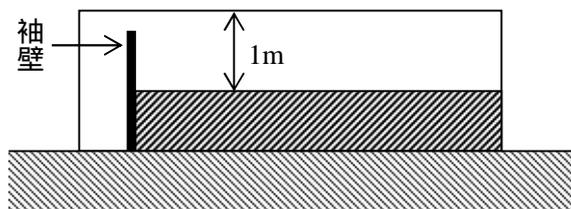
Case4



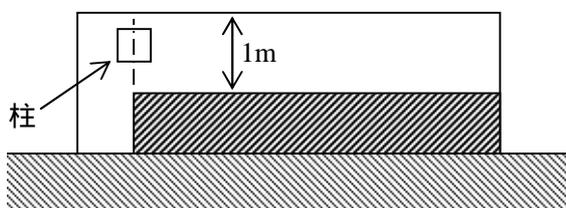
Case5



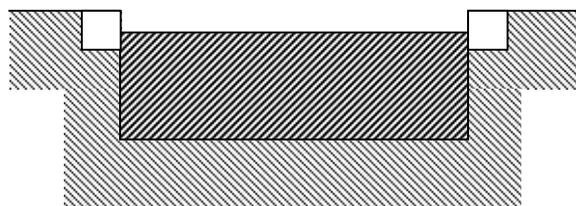
Case6



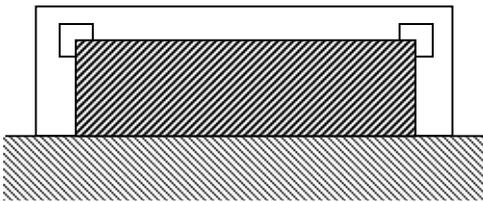
Case7



Case8

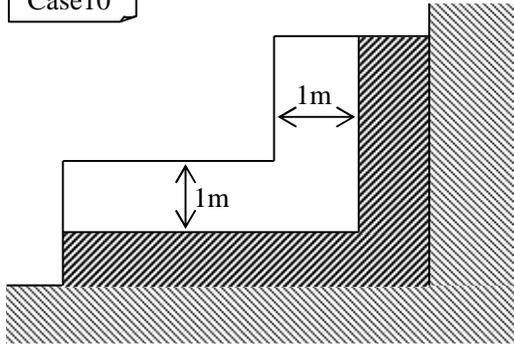


Case9

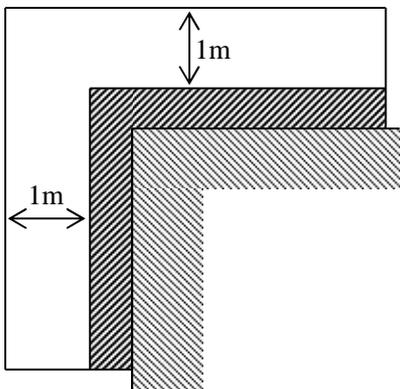


グレーチング状バルコニーの場合は、
「3. グレーチング状バルコニーの取扱い」
を参照

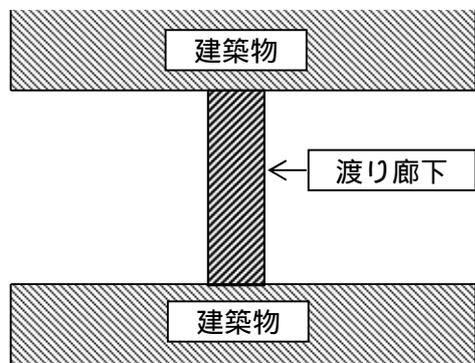
Case10



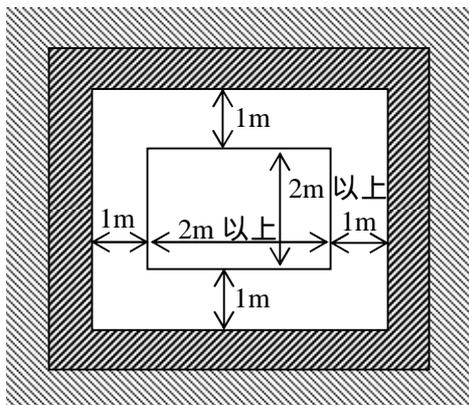
Case11



Case12

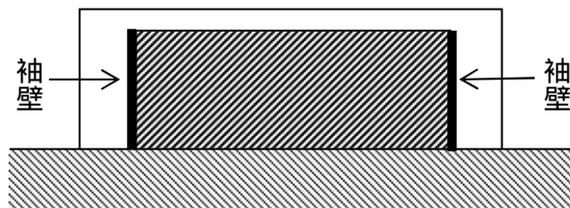


Case13

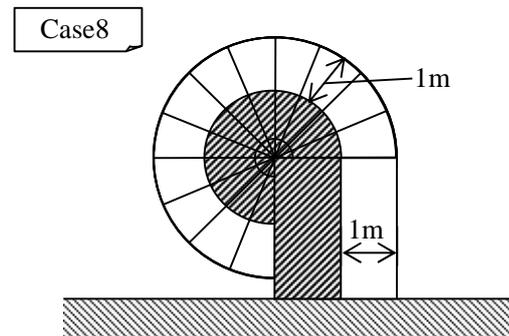
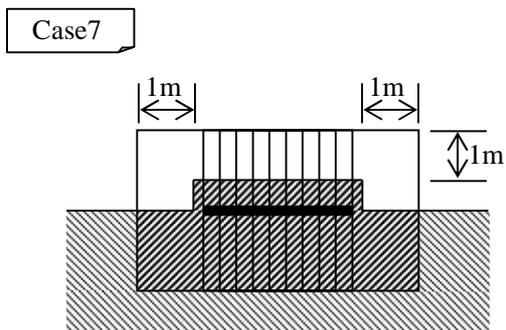
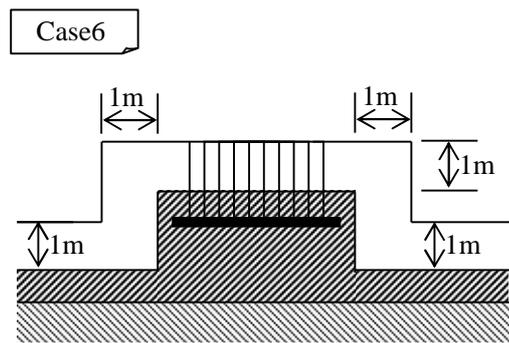
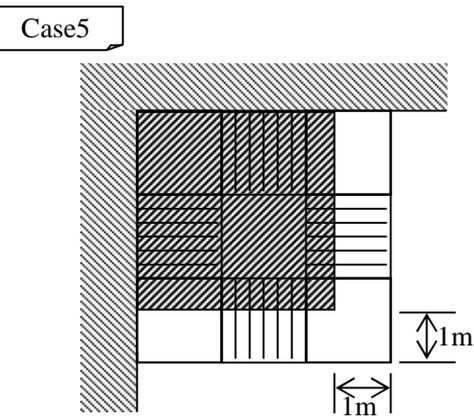
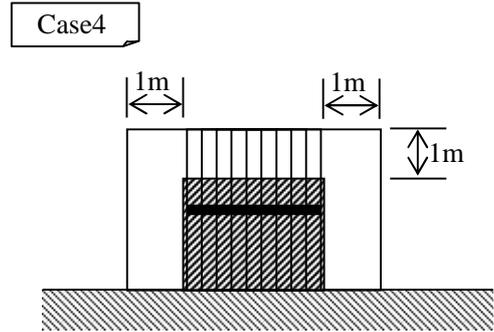
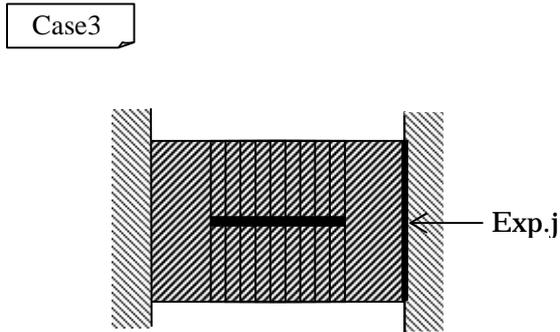
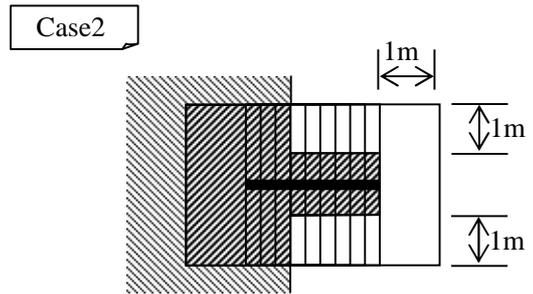
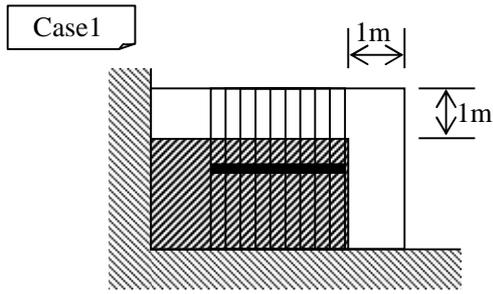


印部分は有効空間として縦横
それぞれ 2m 以上あけること

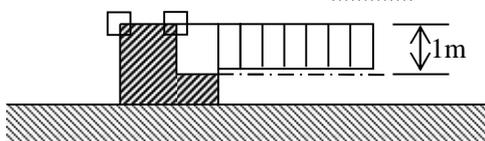
Case14



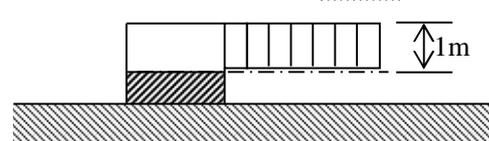
2-2 屋外階段



Case9
1階から2階へ通ずる階段：柱あり、屋根なし



Case10
1階から2階へ通ずる階段：柱なし、屋根なし



3. グレーチング状バルコニーの取扱い

グレーチング状バルコニーについては、法第2条第1項第一号中の「屋根及び柱・・・(これに類する構造のものを含む)」により屋根として取り扱うものとする。

ただし、住宅等におけるグレーチング状バルコニーについては、屋根として取り扱うが、以下の条件～を満足したものに限り、柱があった場合でも先端から1mまで建築面積に算入しないものとする。

なお、グレーチング状と通常のもの(開放性のないもの)が連続となっている場合は、一体のバルコニーとして建築面積に算入する。

【条件】

バルコニー下部に用途がない。

バルコニー先端から隣地境界までの距離は50cm以上確保している。

バルコニー上部に設ける庇は、30cm程度(樋を含む)である。

柱は、バルコニーのみを支えるものであり、かつ不燃材料で作られている。

バルコニーは、建築物外壁面のうち1面みの設置であり、かつ当該外壁面長の1/2以下である。

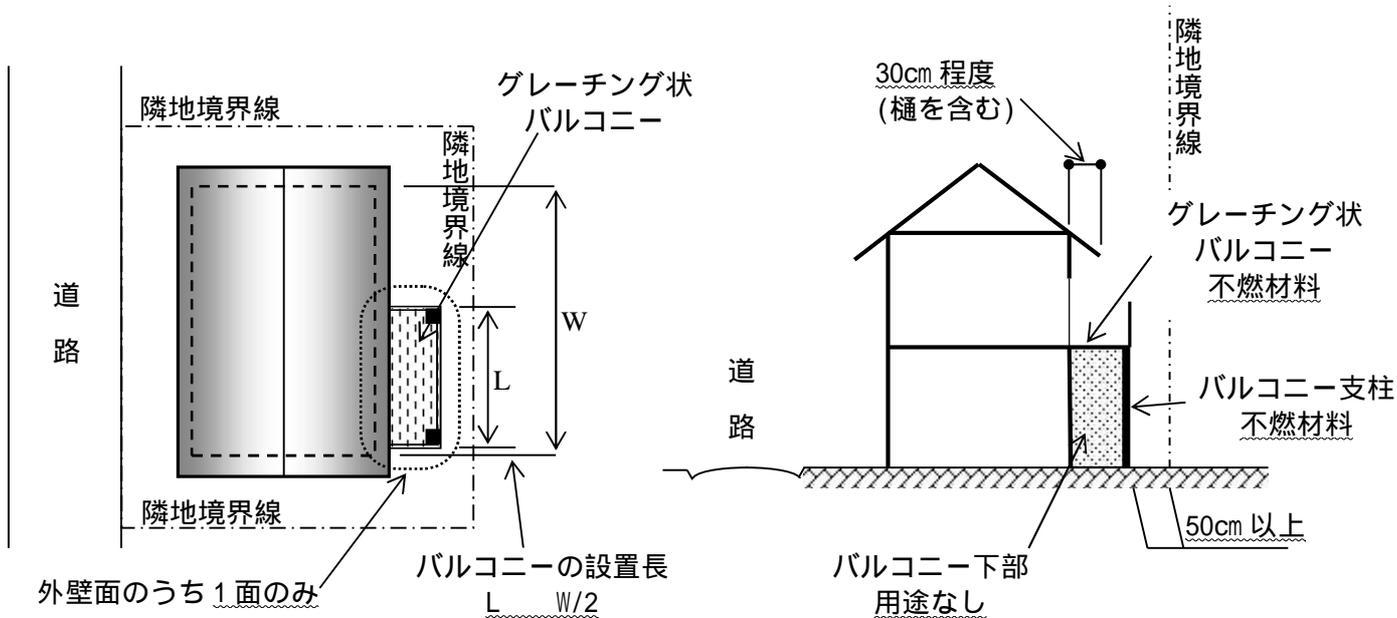


図 A 配置図

図 B 断面図

4. 小規模車庫の取扱い

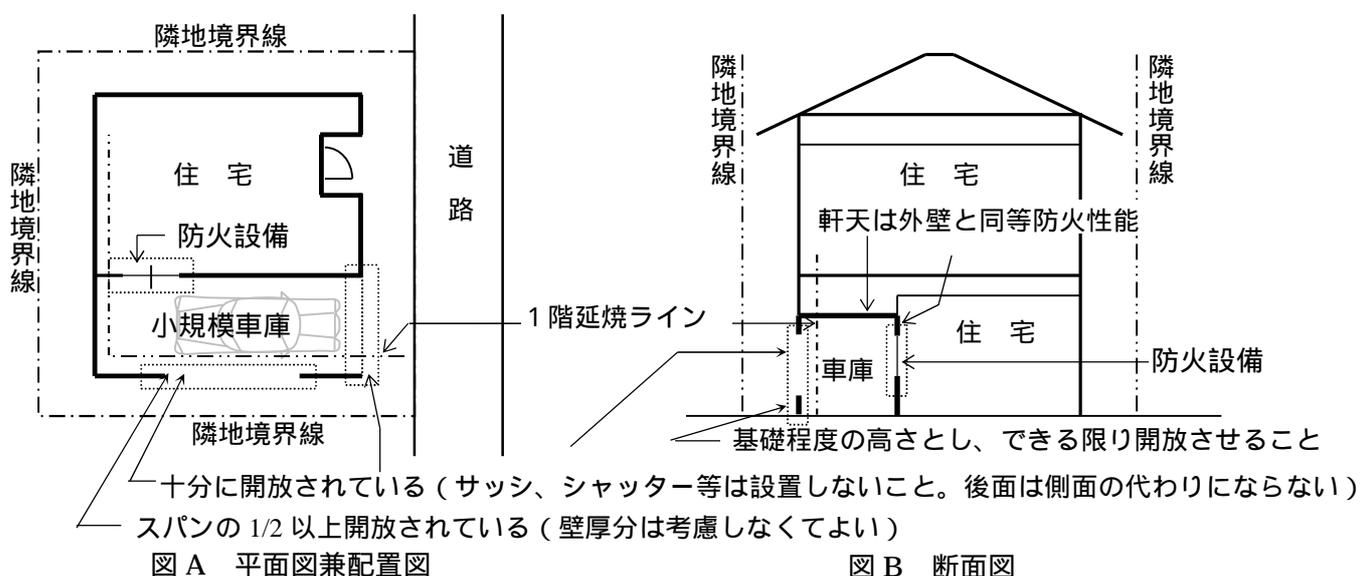
住宅（一戸建ての住宅、長屋、共同住宅）に附属する 50 m²以下のビルトイン車庫（以下、「小規模車庫」という。）を有する建築物の取扱いは、以下のとおりとする。

4-1 小規模車庫の開口部について

次の ~ の条件を満足した場合は、延焼の恐れのある部分の開口部に防火設備を設置することを要しないものとする。

【条件】

車庫の天井・壁は、軒天・外壁と同等以上の防火性能を有するものである。
 車庫と住宅部分の壁に開口部がある場合は、当該開口部に防火設備を設置している。
 車庫を外部空間として見なすため、前面及び側面（後面は不可）が十分に開放されていること。（サッシ、シャッター等は設置しないこと）



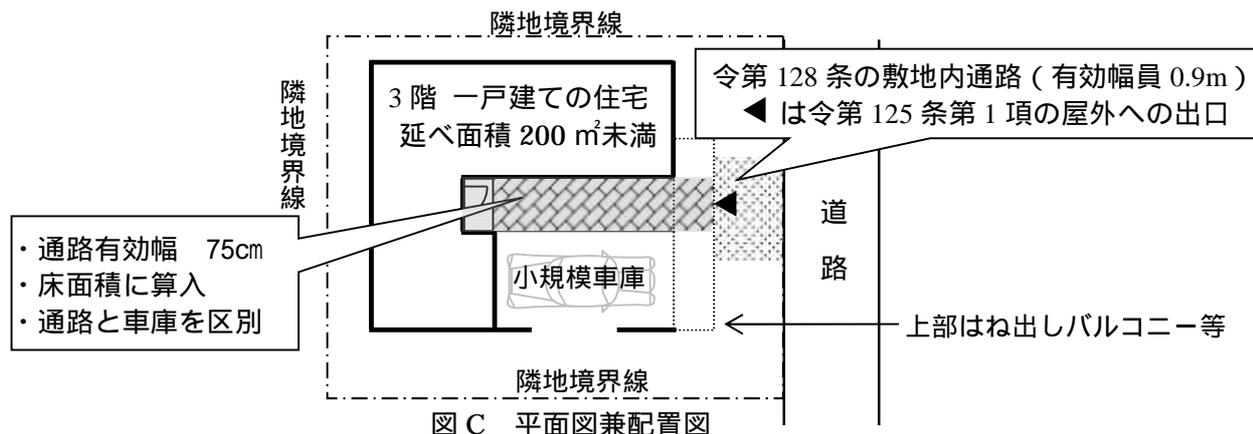
4-2 敷地内通路（令第 128 条）について

3 階建て一戸建ての住宅において、小規模車庫に面して玄関を設ける場合の令第 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 ~ の条件を満足した場合は、の通路先端部分を令第 125 条第 1 項の屋外への出口とみなし、当該部分から令第 128 条の敷地内通路（有効幅員 0.9m）を要するものとする。

【条件】

玄関扉から有効幅員 75cm 以上の通路を確保し、当該通路部分は床面積に算入している。
 通路と車庫部分は、仕上げ・段差等により通路と車庫部分を明確に区別している。
 延べ面積 200 m²未満



4-3 床面積、建築面積について

(1) 床面積

外壁又はこれに代わる柱の中心線から突き出たはね出しバルコニー等で下を小規模車庫として使用している場合、自動車車庫の用途に供する部分を床面積に算入する。
 (4-2における75cm以上の通路も床面積に算入する。)

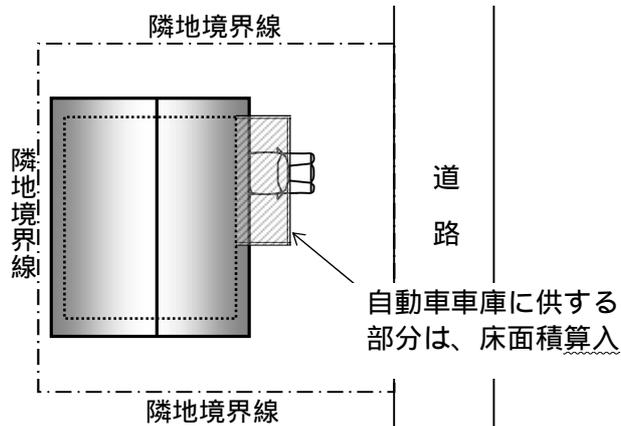


図 D 配置図

(2) 建築面積

外壁又はこれに代わる柱の中心線から1m以上突き出たはね出しバルコニー等で、外気に有効に開放されたものの下を小規模車庫として使用している場合、その先端から1m以内の水平投影面積は、建築面積に算入しないものとする。

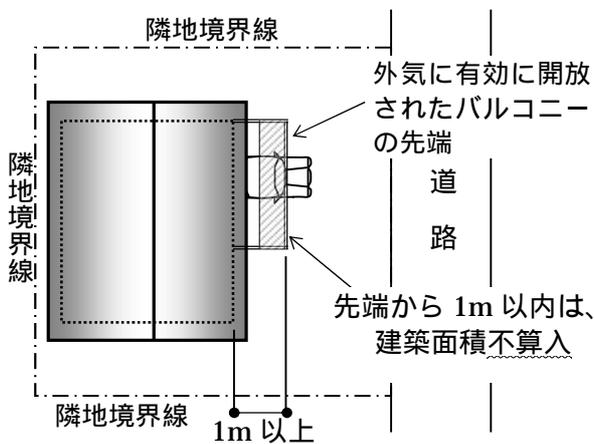


図 E 配置図

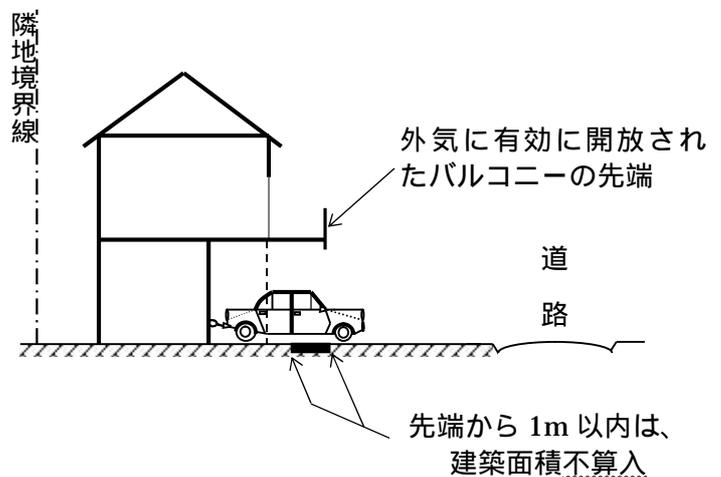


図 F 断面図

4-4 採光について

小規模車庫の奥にある居室の採光について、当該車庫に面する開口部から採光をとる場合の取扱いは、下表のとおりとする。

条件	採光補正係数に乗じる数値
車庫とバルコニー 合計の長さ	
5(m)以下	0.7
上記の条件を満たさない場合	0

表 A 採光補正係数に乗じる数値の条件

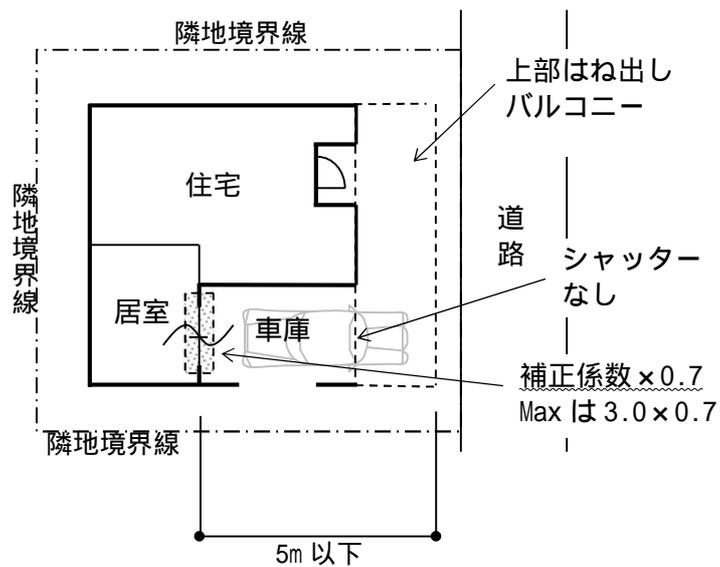


図 G 1階平面図兼配置図

5. たて格子手すりの取扱い

たて格子手すり¹に関する取扱いは、下表のとおりとする。

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	2	2	2	2
高度斜線				

：法の規制を受けない

×：法の規制を受ける

- 1 たて格子手すり：金属製で手すりのピッチが10cm程度の開放性が高いもの。
- 2 日影規制の対象建築物判断においては、たて格子手すりは建築物の高さに算入しなくてよい。
ただし、日影規制の対象建築物となる場合、たて格子手すりは日影図作成の対象部分に含む。

表 A たて格子手すりの取扱い

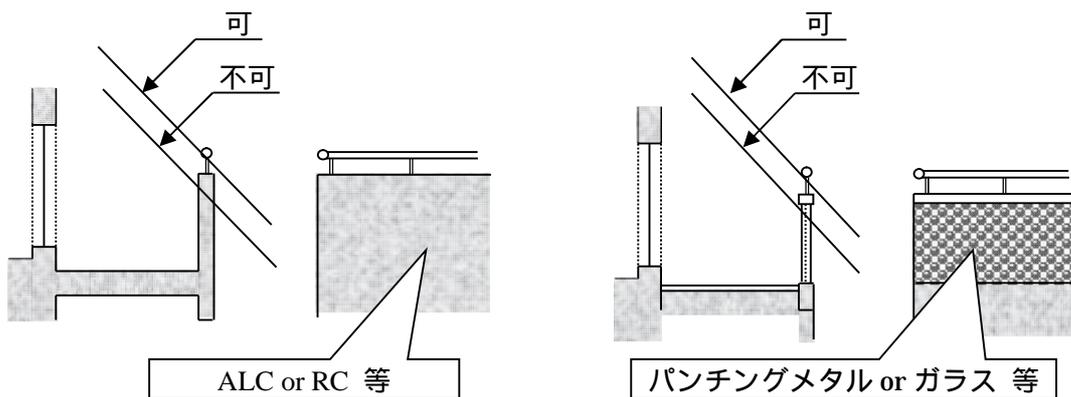


図 A たて格子の扱いの例-1

図 B たて格子の扱いの例-2

6. 準耐火建築物の屋根の FRP 防水仕上げに関する取扱い

準耐火建築物の屋根に使用する FRP 防水仕上げについて、建築基準法第 62 条の規定に基づく国土交通省告示第 1365 号及び建築基準法第 2 条第七号の二の規定に基づく国土交通省告示第 1358 号により、下記の通り取扱うものとする。

下地に不燃材料(建築基準法第 2 条第九号の規定に基づく国土交通省告示第 1400 号による不燃材料又は国土交通大臣認定不燃材料)を使用し、かつ、建築基準法第 62 条の認定(DR 認定)があるものに限り、FRP 防水仕上げを認める。よって、DR 認定を取得している場合でも、下地が不燃材料以外のものの使用は認めない。

なお、バルコニーに使用する FRP 防水仕上げについても同様に扱う。

7. トップライトの取扱い

トップライトについての取扱いは、下記のとおりとする。

トップライトは、防火上屋根として考えるため、不燃材料以上のものの使用を認めるものとする。また、準耐火建築物の場合は、天井と屋根における防火上の弱点となりやすいことから、その屋内側は、屋根の裏側の部分又は直下の天井と同等以上の防火性能を確保するものとする。

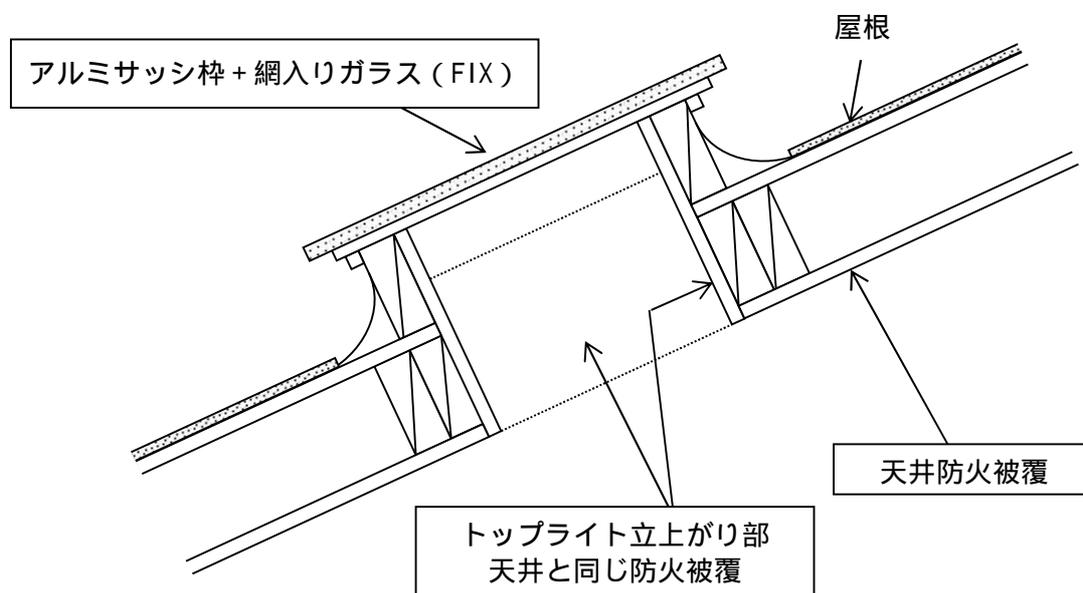


図 A 準耐火建築物におけるトップライト設置の例

8 . 住宅の余剰空間を利用した小屋裏物置等の取扱い

住宅の小屋裏・天井裏部分及び床下等の余剰空間を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。用途は収納に限定。）で、以下の条件を満たすものについては、階とみなさないこととし、当該部分は床面積に算入しないものとする。

【条件】

- 小屋裏物置等の最高内法高さは、1.4m 以下であること。
- 小屋裏物置等の水平投影面積が、その階の床面積の 1/2 未満であること。(図 A 参照)
- 小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法については特定しない。ただし、昇降中の転落を防止するための手すり等を設けること。
- 小屋裏物置等を利用するための固定階段を設ける場合は、階段を含めた小屋裏物置等の水平投影面積がその階の床面積の 1/2 未満であること。
- 木造 2 階建ては、当該小屋裏物置の面積を各階の床面積に加算(H12.5.23 建設省告示第 1351 号)し、令第 46 条第 4 項による検討を行うこと。
- 木造 3 階建ての構造計算は、小屋裏物置の荷重を加算すること。
- 一の小屋裏物置等に換気を行う目的で開口部を設ける場合、当該大きさは次のいずれかを満たすこと。なお、有効に換気を行うことができない開口部の設置は認めない。
 - 小屋裏物置等の床面積の 1/20 未満
 - 0.6 m²以下
- 階の中間に設ける床(ロフト状に設けるもの)については、当該部分の直下の天井高さが 2.1m 以上であること。
- 小屋裏物置等の内部に収納を造作しないこと。
- 小屋裏物置等の内部に電話・テレビ・LAN等のジャックを設置しないこと。
- 小屋裏物置等の内部にエアコン等の空調設備を設置しないこと。
- 小屋裏物置等の床仕上は畳・絨毯・タイルカーペット等としないこと。
- 上記以外にも、居室等に使用される可能性がある仕様としないこと。
- 共同住宅、長屋は、各住戸において上記 ~ までを満たすこと。

余剰空間とみなさない

- ・意図的に空間を大きくしたり造り出した形態(束立てしている場合等)である小屋裏物置等。
- ・居室と一体利用している開放している空間。
- ・階の中間を利用する中間階。(居室としての利用が予想されるものは、「階」としてみなす。)

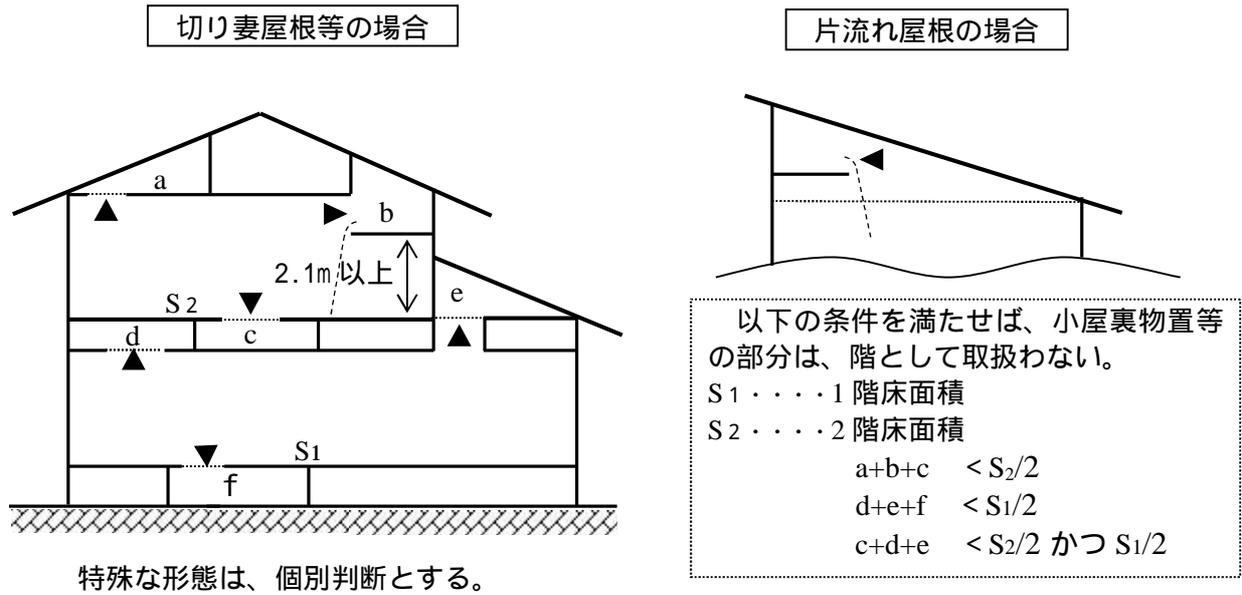


図 A 小屋裏物置等の設置条件

参考

次の ~ のいずれかに該当する構造形態については、小屋裏物置として取り扱わないものとする。

- 床下部分と天井裏部分を合せて高さが 1.4m を超える構造。
- 小屋裏物置等の空間を大きくしたり、造り出すために束立てをする構造。
- 利用階の直下階の吹き抜け上部に小屋裏物置等の空間を設ける構造。

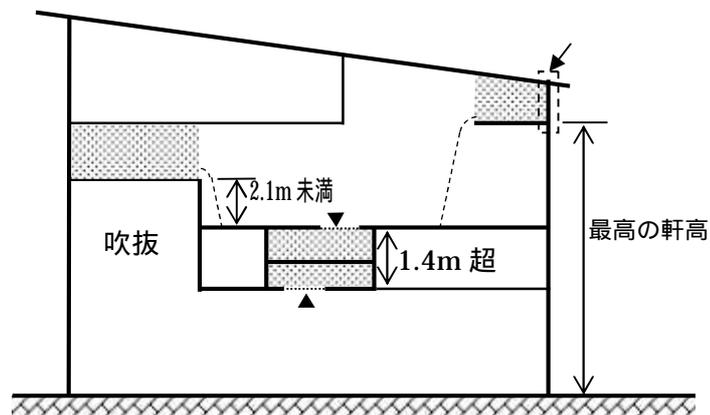
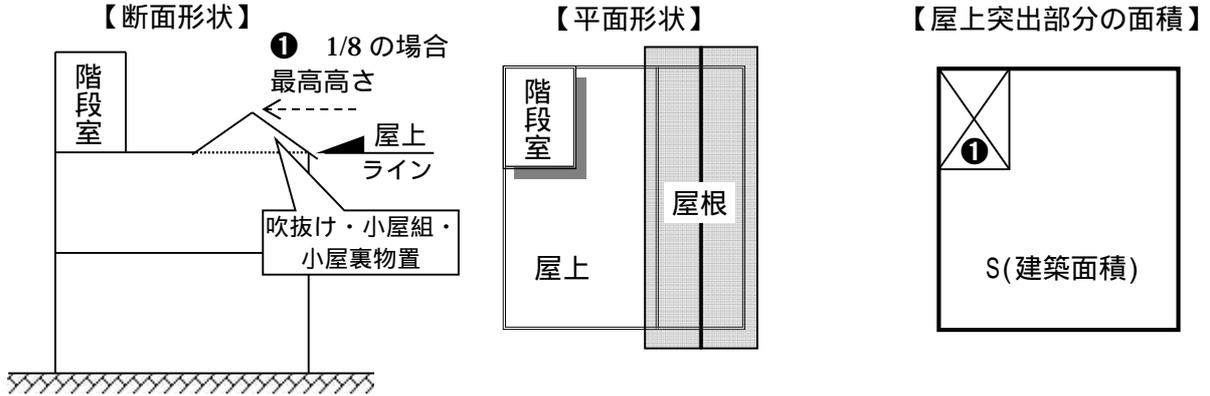


図 B 小屋裏物置と扱わない例

9. 階段室と屋根の取扱い

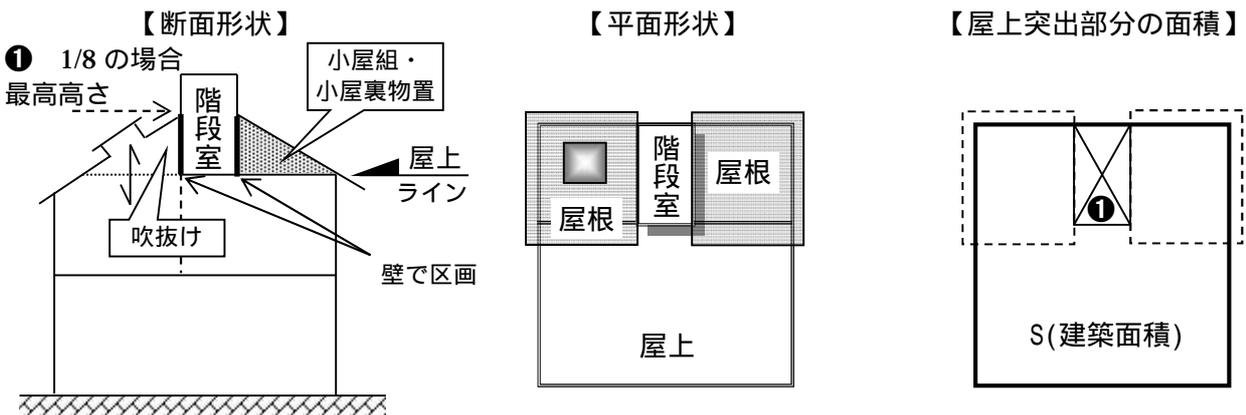
階段室（塔屋）と屋根を併設した場合における高さ及び階数の取扱いについては、以下のとおりとする。なお、下記のケースにおける算定で 1/8 以下となった場合も、高さに含まれないのは階段室部分のみであり、屋根部分（吹抜け、小屋組・小屋裏物置）は高さに含まれる。

Case1 階段室と屋根が外観上、明確に分かれている場合



階段室の高さを不算入とする条件	階数を不算入とする条件
① $S \times 1/8$	① $S \times 1/8$

Case2 階段室と屋根が一体となっている場合



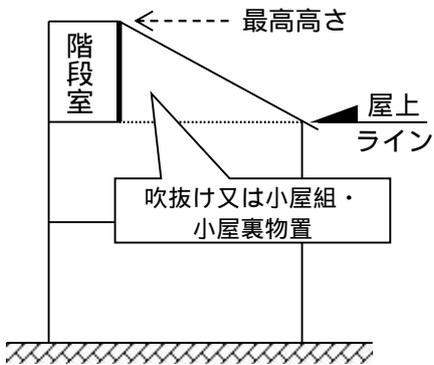
階段室と吹抜け・小屋組・小屋裏物置は壁で明確に区画されていること。
 階段室は、屋根面よりも 50cm 程度突出していること。
 小屋裏物置の出し入れは、「8. 小屋裏物置等の取扱い」より下階からのみとする。

階段室の高さを不算入とする条件	階数を不算入とする条件
① $S \times 1/8$	① $S \times 1/8$

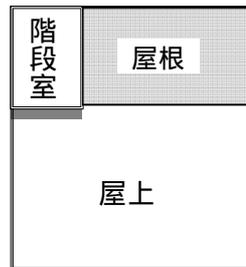
参考

> 階数に算入する例

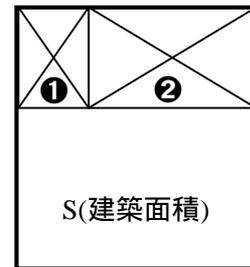
【断面形状】



【平面形状】



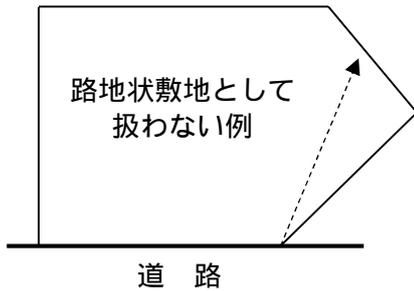
【屋上突出部分の面積】



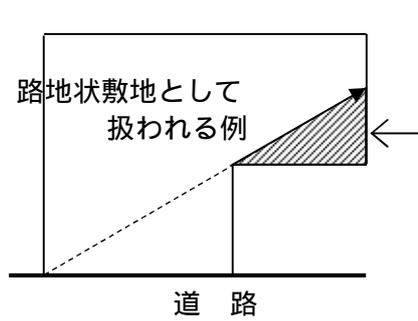
階段室と屋根が一体で、階段室が屋根から突出していない場合① + ②で算定し、① + ② > S×1/8
となるものは階数に含まれる。

10 . 路地状敷地の取扱い

道路から敷地全体が見通せる敷地



道路から見通せない部分がある敷地

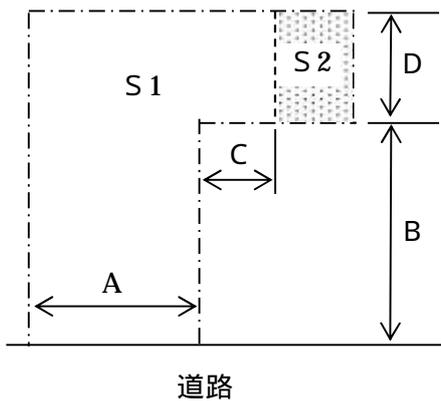


参考

安第 10 条により路地状敷地の制限がありますが、一定要件を満足した場合は、安第 10 条第 4 号による認定をすることがあります。認定に当たっては、事前相談が必要になります。

安第 10 条第 4 号 認定基準

【基準 1】



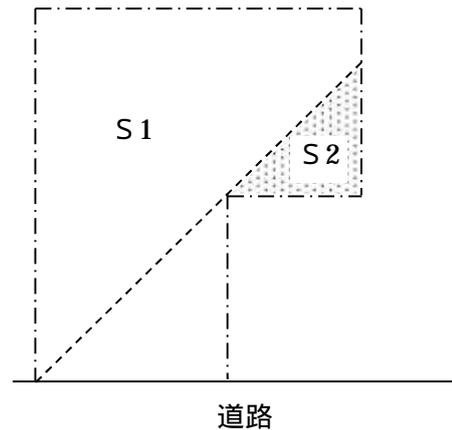
次の ~ の全ての条件に該当する。

- C $A / 2$
- A D
- B C
- D $B / 2$

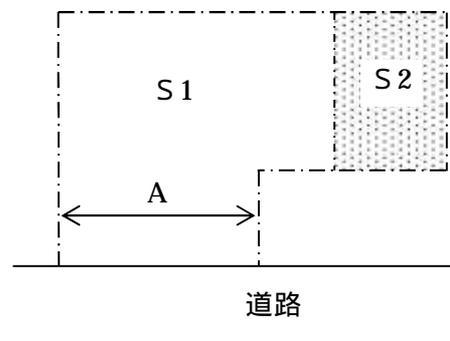
S2 は、建蔽率及び容積率算定時の敷地面積に算入しないこと。

S2 には、建築物を築造しないこと。
 なお、青空駐車場、植栽、花壇、駐輪場（ラック式を含む）等の設置は可とする。

【基準 2】



【基準 3】



$S1+S2$ $1,000 \text{ m}^2$
 $S1 < 1,000 \text{ m}^2$ A 10m 以上

上記の認定基準は一般的な路地状敷地を想定しているもので、あらゆる形状の路地状の敷地にも当てはまるものではありません。

また、周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により安全上支障がない計画としているか協議を要するため、必ず事前の相談が必要です。

上記以外の認定基準や条件が付されることもあります。

1 1 . 『道路に直接面する窓』に関する取扱い

安第 19 条第 1 項第二号イにおける「道路に直接面する窓」は、採光、通風及び避難上支障ないと建築主事が認めるものとし、以下の通り基本的な取扱いを示す。

(1) 窓の大きさ等

安第 19 条第 1 項第二号の『窓』は、有効幅 750 mm 以上かつ高さ 1200 mm 以上とすることを基本とし、また採光、通風及び避難上有効なものとする。

(2) 安第 19 条第 1 項第二号イの『直接面する』窓

安第 19 条第 1 項第二号イの『直接面する』とは、以下の要件を満たすことを基本とする。

窓面の正面（室内側から窓に正対して屋外を見た方向）に道路が存在すること。

窓と道路との間が、空地以外の用途に使われる可能性が生じない程度に近接（原則、当該窓が道路に直接面しない場合に本条の規定により必要となる窓先空地の幅員未満であること）していること。

当該窓のある外壁面（採光、通風上支障とならない部分は除く）と道路の間には、採光、通風上支障となる障害物及び敷地の高低差がないこと。

『当該窓のある外壁面と道路の間』とは、窓と道路の間だけでなく外壁面と道路の間も含む。（図 B、C 参照）

『採光、通風上支障とならない物』の一例としては以下が考えられる。

○窓面から 1.5m 以上離して設置された平置き駐車場

○50 cm 以下の低木等の植栽

中木の設置は、『江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例』により接道緑化が求められる場合に限り居室の採光、通風上支障とならない位置（窓面の正面以外）であれば可とする。また、高木の設置は、建築物の端部、窓から道路側に 4 m 以上離れている部分のみ可とする。

当該窓と道路の間には、避難上支障となる障害物及び敷地の高低差がないこと。

『避難上支障とならない物』の一例としては以下が考えられる。

○駐車場のうち、車路の部分

○避難者の通行を妨げない地被植物等の植栽

ただし、以下の要件をいずれも満たす場合は、上記の、 についてはこの限りではない。

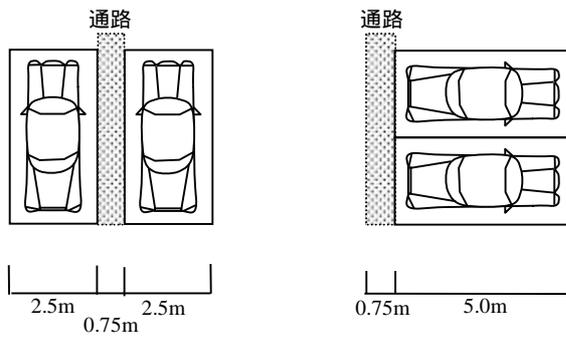
(ア) 窓と道路との間の距離が 8m 未満であること。

(イ) 各住戸には避難上有効なバルコニーを設置し（避難階は除く）、道路まで次に定めるいずれかの要件を満たす避難上有効な通路を確保すること。

() 各住戸からそれぞれ避難する場合は、有効幅員 75cm 以上で避難上有効な通路を確保すること。（図 A、B 参照）

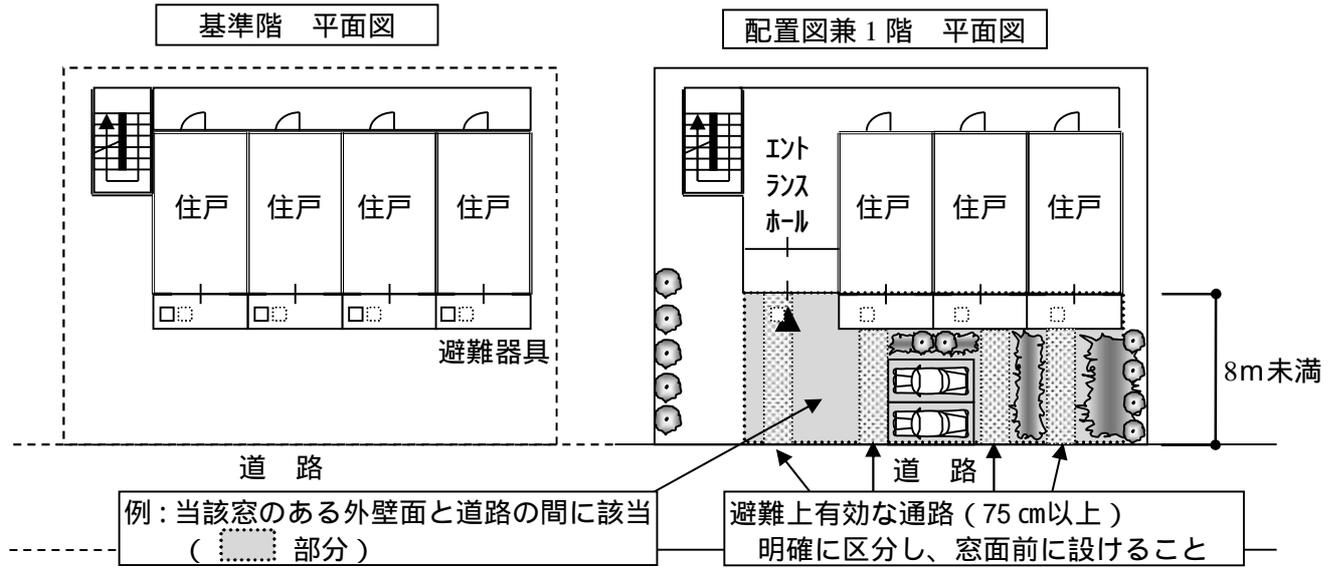
() 連続バルコニー等により避難経路が集約される場合（集約される場所が二以上ある場合はそれぞれ）は、2m（建築物の住戸等の床面積の合計 200 m² 以下の場合にあっては、1.5m）以上で避難上有効な通路を確保すること。（図 C 参照）

(ウ) 避難上有効な通路については、仕上げを変える等明確に区分すること。

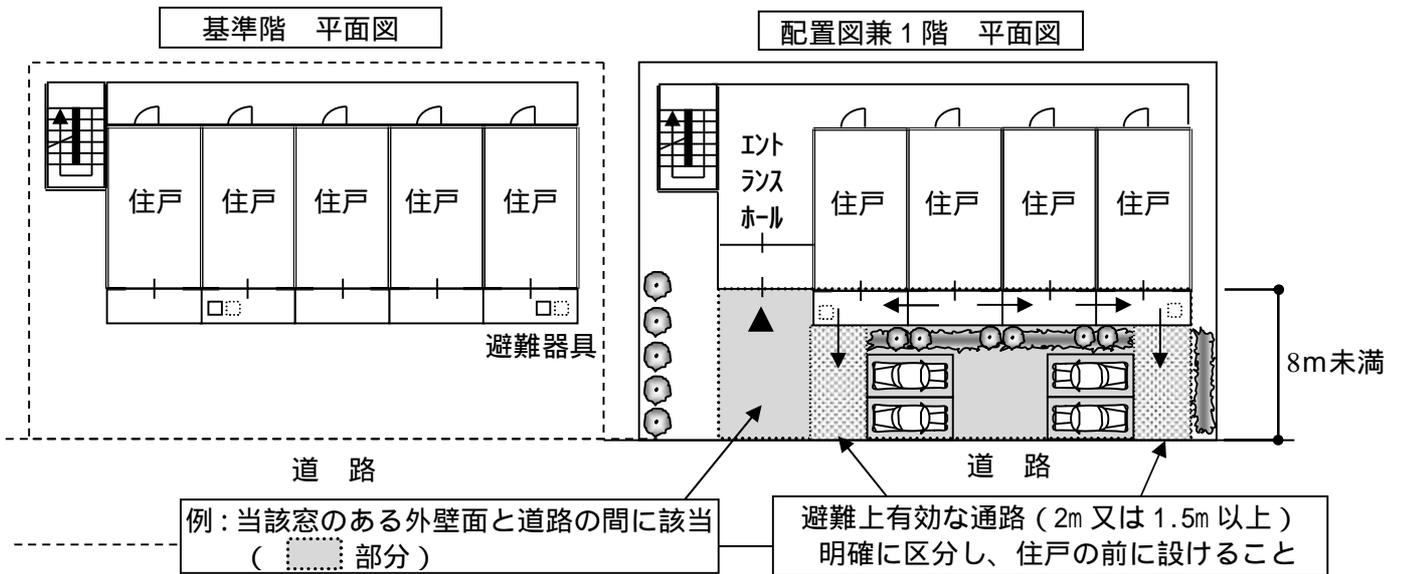


車室を道路と平行に設ける場合は、車2台分までとする。

図A 平置き駐車場を通り抜ける場合に避難上支障ないと認められる例



図B 各住戸からそれぞれ避難する場合のイメージ図



図C 連続バルコニー等により避難経路が集約される場合のイメージ図

(3) その他

ここに示すその他の安第19条の運用については、平成30年10月15日付 東京都都市整備局市街地建築部長発出の「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。

12. 『窓先空地に直接面する窓』に関する取扱い

安第19条第1項第二号口における「窓先空地に直接面する窓」は、採光、通風及び避難上支障ないと建築主事が認めるものとし、以下の通り基本的な取扱いを示す。

(1) 窓の大きさ等

安第19条第1項第二号の『窓』は、有効幅750mm以上かつ高さ1200mm以上とすることを基本とし、また採光、通風及び避難上有効なものとする。

(2) 安第19条第1項第二号口の『直接面する』とは、以下の要件を満たすことを基本とする。

窓面の正面（室内側から窓に正対して屋外を見た方向）に窓先空地が存在すること。

窓と窓先空地の間には、採光、通風及び避難上支障となる障害物及び敷地の高低差がないこと。

(3) 安第19条第1項第二号口に規定する『窓先空地』とは、以下の要件を満たすことを基本とする。

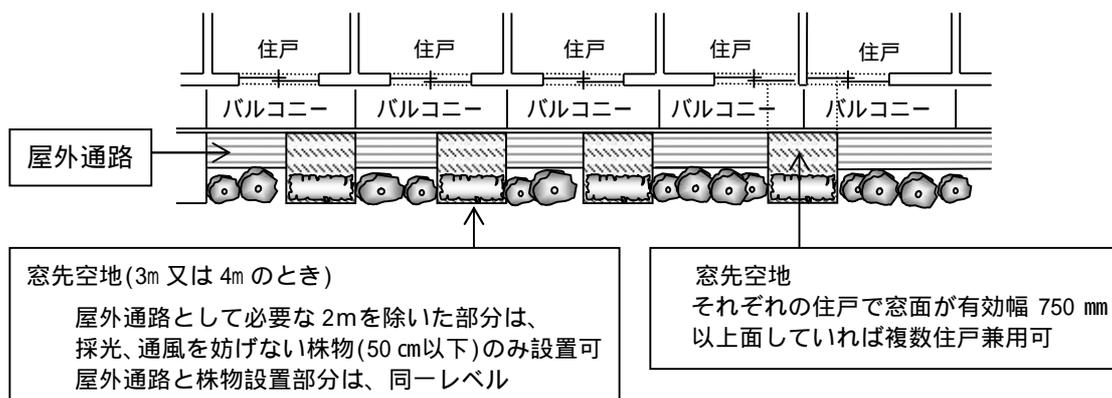
採光、通風及び避難上支障となる障害物を設置しないこと。

ただし、窓先空地が3m又は4m必要な場合は、屋外通路として必要な2mを除いた部分を採光、通風を妨げない株物(50cm以下)に限り設置してよいものとする。

屋外通路と株物設置部分は、同一レベルとする。

避難上支障となる段差、傾斜を設けないこと。

形状は、当該窓先空地の幅員が同号の表に定める幅員の数値以上であり、かつ同数値を一辺の長さとする正方形を包含できる大きさとし又はこれと同等以上に採光、通風及び避難上有効な形状とする。



図A 窓先空地に面する窓のイメージ図

(4) その他

ここに示すその他の安第19条の運用については、平成30年10月15日付 東京都都市整備局市街地建築部長発出の「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。

1 3 . 『屋外に十分開放され、かつ、避難上有効に区画された通路』に関する取扱い

安第 19 条第 2 項の「屋外に十分開放され、かつ、避難上有効に区画された通路」は、避難上支障ないと建築主事が認めるものとし、以下の通り基本的な取扱いを示す。

通路としての有効幅員が 2m（住戸等の床面積の合計が 200 m²以下の場合にあっては、1.5m）以上あること。

耐火構造の床、壁（耐火建築物以外の建築物にあっては準耐火構造の床・壁）令（昭和 25 年政令第 338 号）112 条第 1 項に定める特定防火設備（常時閉鎖式）で屋内部分と区画されていること。

通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること。

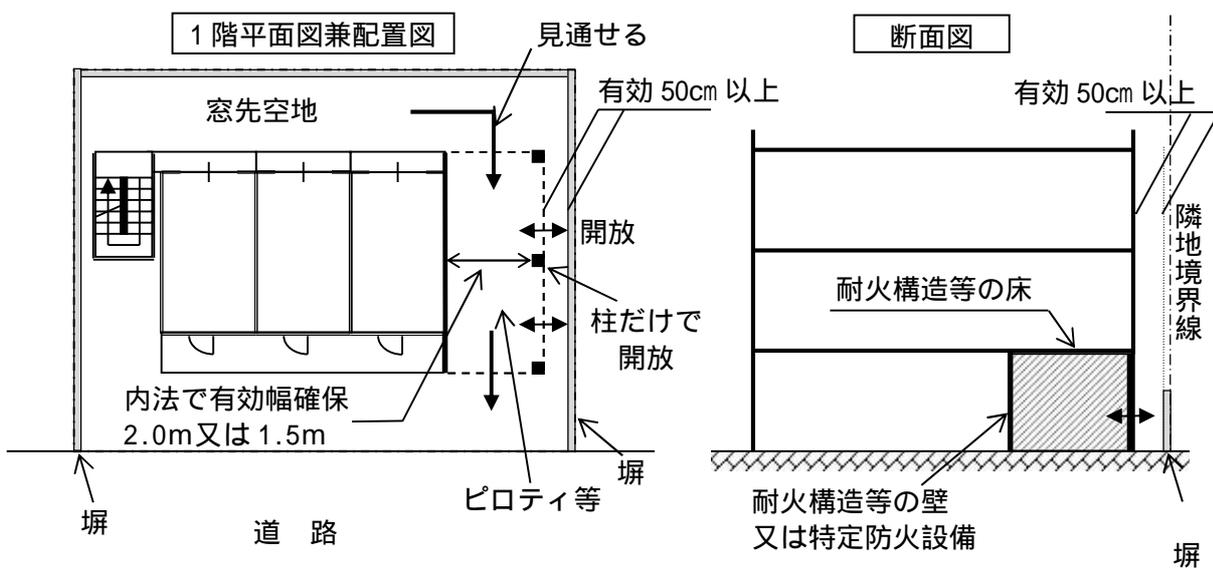
通路部分が将来にわたって屋内的用途に転用されるおそれのない空間であること。

通路に門扉等を設置する場合は、開放時の有効幅員が 2m（住戸等の床面積の合計が 200 m²以下の場合にあっては、1.5m）以上であり、かつ、避難方向に開くものとする。

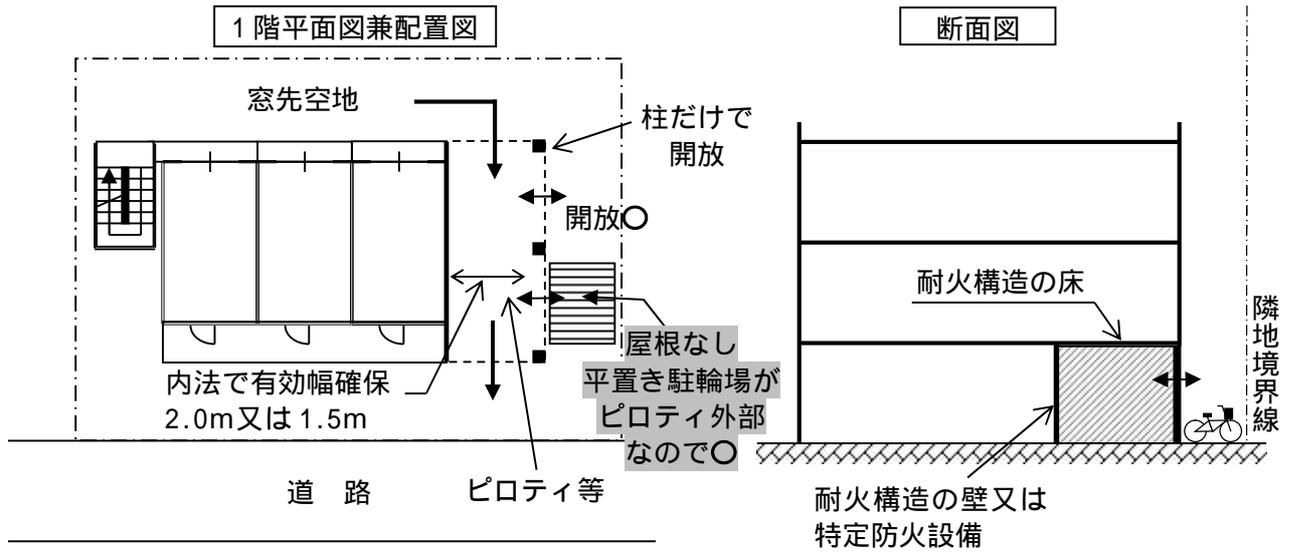
通路部分の形状は、長方形であることを原則とし、見通せること。

通路部分は、十分に外気に開放されたピロティ状の通路であること。また、十分に外気に開放されたとは、以下の要件を満たすものとする。

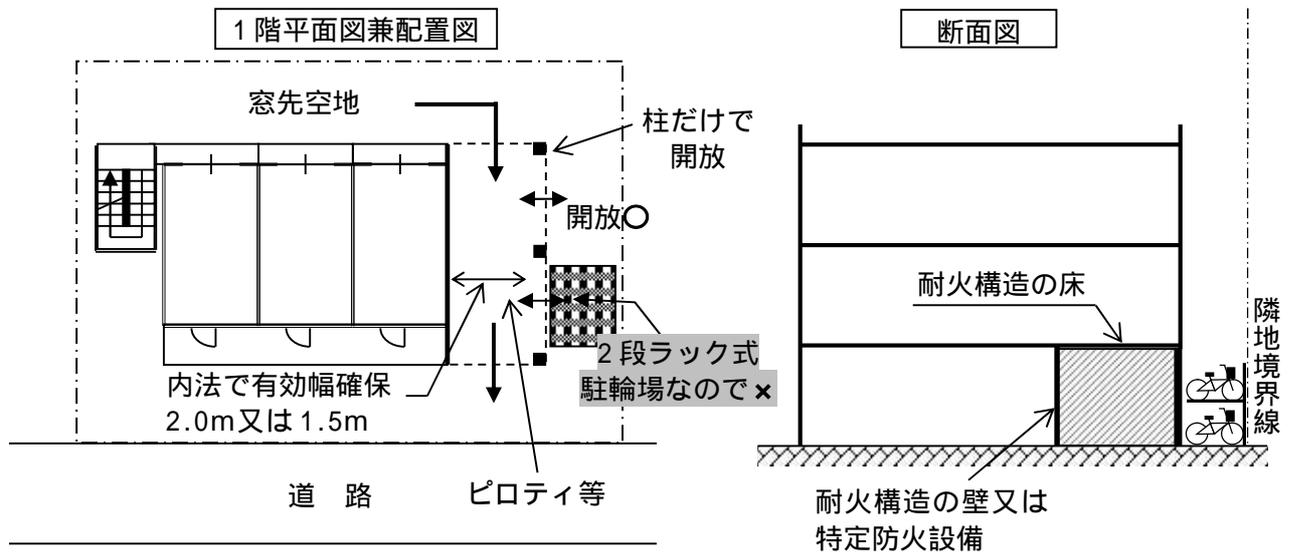
- (ア) 通路の片側は柱のみで壁は設置しないものとし、有効幅員 50cm 以上開放していること。
 - (イ) 開放された側には物を置かないこと。ただし、隣地境界側のピロティ外部に屋根なし平置き駐輪場で必要最小限に計画された場合はこの限りではない。
- 2 段ラック式駐輪場等は開放性を失うため置かないこと。



図A 窓先空地からの屋外通路のイメージ図



図B 避難上支障ないと扱えるイメージ図



図C 避難上支障ないと扱えないイメージ図

14 . 片廊下型共同住宅における階段周りの取扱い

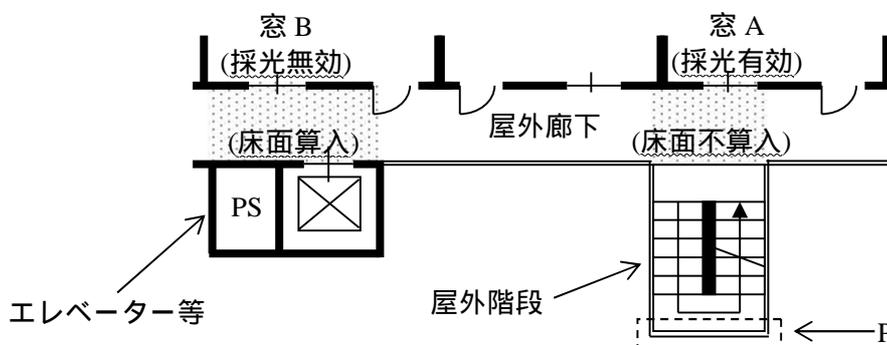
14-1 階段部分等の床面積及び採光の取扱い

屋外廊下に面して設ける屋外階段・エレベーター等の床面積・採光は、図Aにおいて下表のとおり取扱うこととする。

	床面積について		採光について	
屋外階段	の部分	不算入	窓 A	採光上有効(*印の条件を満足する場合)
エレベーター等	の部分	算入	窓 B	採光上無効

* 図AのP部分は、「1. 床面積の開放条件に関する取扱い 1-2 屋外階段」の開放条件を満足すること。
 (ただし、P3の記載のたて格子の侵入防止柵であっても有効な窓とは扱えない)
 なお、廊下・階段の形状等によっては有効な窓と扱えない場合がありますので、申請先に確認してください。

表A 屋外階段・エレベーター等の床面積・採光の取扱い

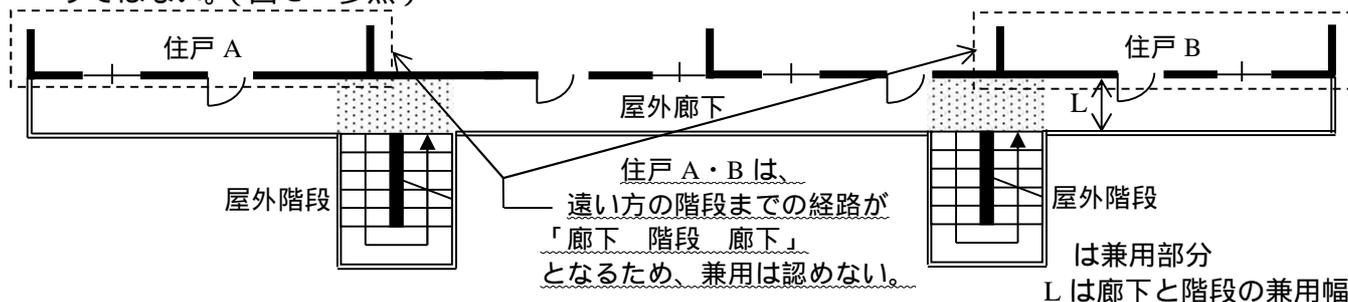


図A 屋外廊下に面して設ける屋外階段・エレベーター等の平面図

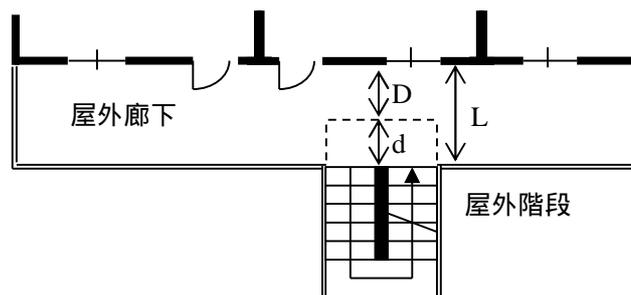
14-2 階段と廊下の関係について

2以上の直通階段が要求される場合、階段と廊下の兼用は認めない。(図B 参照)

ただし、廊下幅(D)と階段幅(d)がそれぞれ、法令等に規定された幅を満足している場合はこの限りではない。(図C 参照)



図B 2以上の直通階段が要求される場合



図C 廊下と階段の兼用が認められる場合

15 . 居室の取扱い

住宅等（長屋、共同住宅を含む）の台所で、間仕切りや 50 cm 程度の垂れ壁等によって区画されていて、面積が 7.5 m² 以下のものについては、非居室として取り扱うことができる。

16 . 地盤面の取扱い

道路の高さより平均して 40cm 以上の盛土を行う場合、北側、日影規制、高度地区による高さ制限の検討をする際の地盤面は、40cm として検討することとする。

なお、街区全体が高い場合、既存の地盤が 40cm 以上ある場合、2 以上の前面道路に高低差がある場合等については、個別判断とする。

17 . 延焼のおそれのある部分の附属建築物等の取扱い

著しく火災等の発生のおそれが少ない小規模な物置、自転車置場等で主要構造部が不燃材料で造られたものは、法第 2 条第六号ただし書き「その他これらに類するもの」として、本体建築物には、延焼のおそれのある部分を生じさせないものとする。

ゴミ置場・物置には、防火設備が必要。自転車置場は、不要。

バイク置き場は、対象外。（「その他これらに類するもの」には該当しない。）

例) 高層住宅の自転車置場の場合

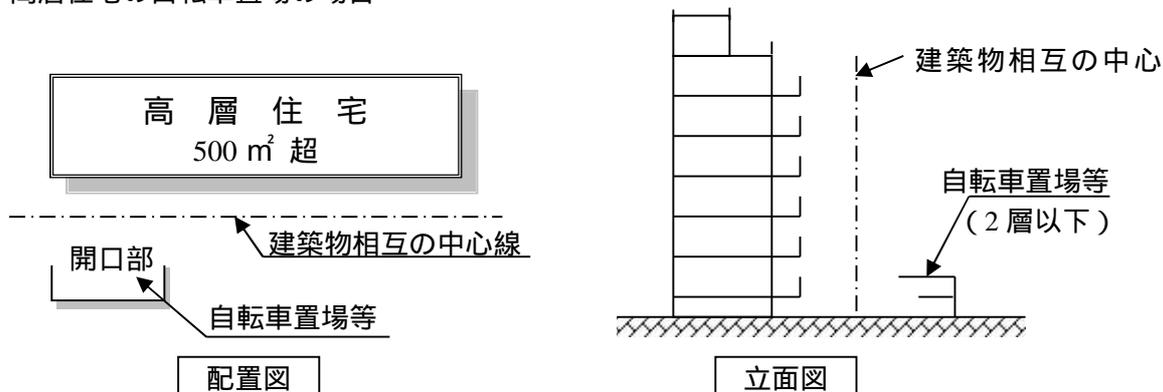


図 A 延焼のおそれのある部分の附属建築物の例

18 . 木造と他の構造を併用した建築物の取扱い

木造と他の構造を併用した建築物の取扱いは、以下のとおりとする。

18-1 構造種別の表現

	建物の構造	表現
Case1	1階 RC造、2階3階木造	木造一部RC造
Case2	1階鉄骨造、2階3階木造	木造一部鉄骨造
Case3	地下RC造、1階2階木造	木造一部RC造
Case4	梁のみ鉄骨を使用した木造	木造
Case5	鉄骨の柱・梁以外に木造を使用したもの	鉄骨造一部木造

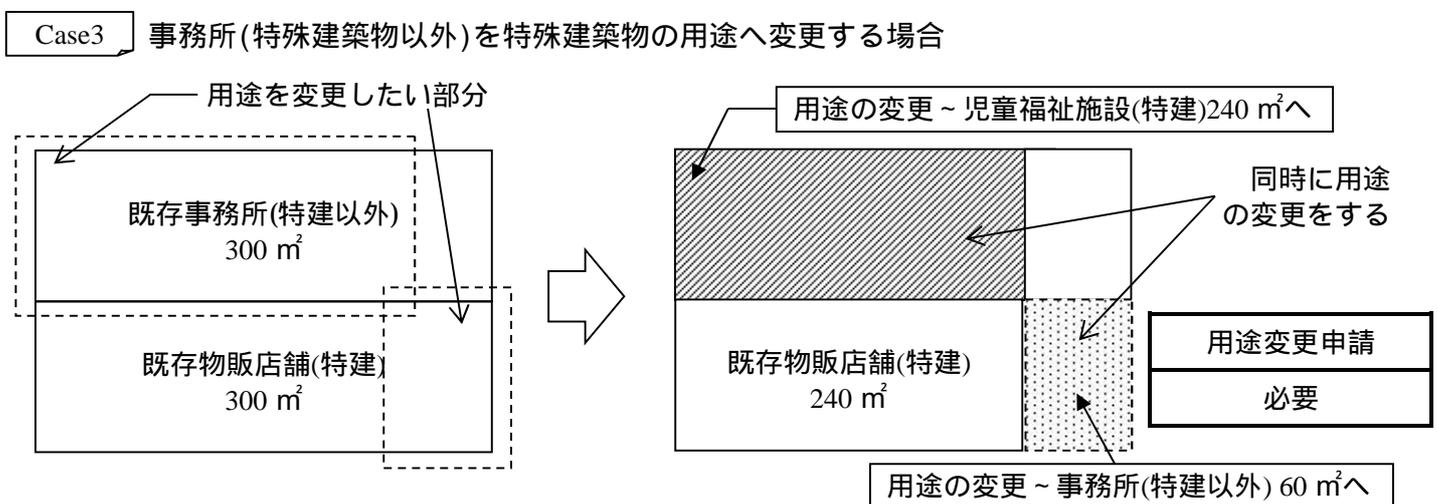
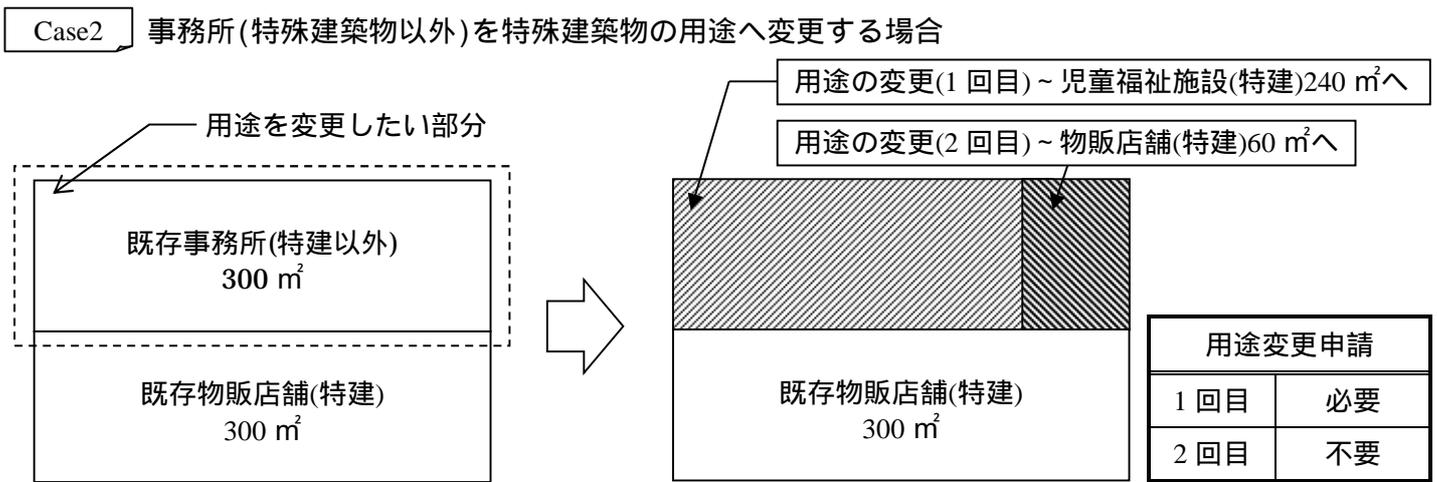
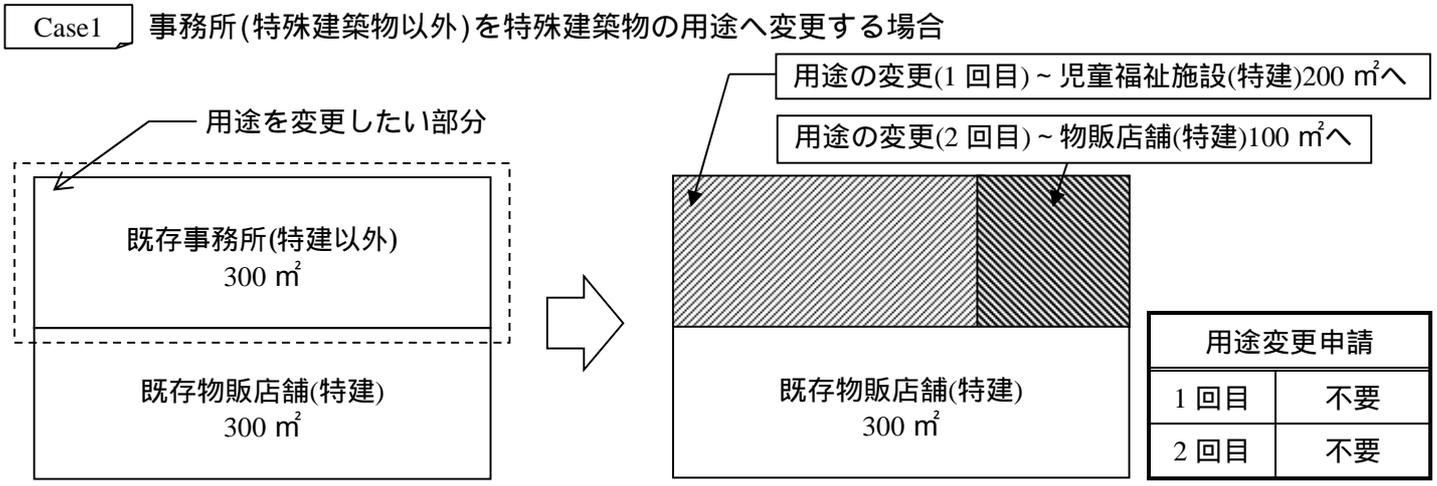
18-2 構造上の制限

異種の構造材料を使用する場合、令第40条及び第63条、第71条の規定により、それぞれの構造部分に各節(第三節、第五節、第六節)の規定を適用することになる。したがって、それぞれの構造計算が必要になる。

19 . 用途変更申請の取扱い

法第 87 条に関わる用途変更申請についての取扱いは、以下のとおりとする。

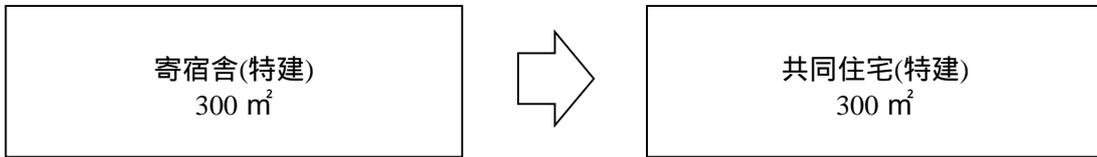
「用途変更申請」は、原則として、別表第 1(イ)に掲げる用途に供する特殊建築物への用途の変更で、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 m²を超える ときに必要となる。(類似間用途への変更は除く)用途変更の確認申請の回避のための段階的な用途変更は認められないため、用途変更する部分の合計が 200 m²を超えた時点での用途変更の手続きは必要となる場合がある。



特殊建築物部分全体としては 180 m²の増加であるが、児童福祉施設に変更する部分が 200 m²を超えるため、申請が必要となる。

参考

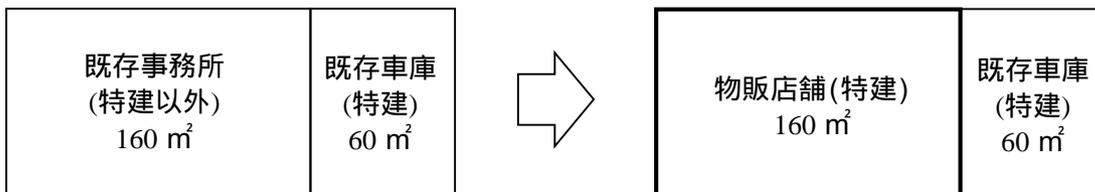
➤ 既存特殊建築物から類似間以外の特殊建築物への用途の変更で、200 m²を超える場合



類似間用途は令第 137 条の 18 を参照
類似間以外への用途の変更のため申請は必要

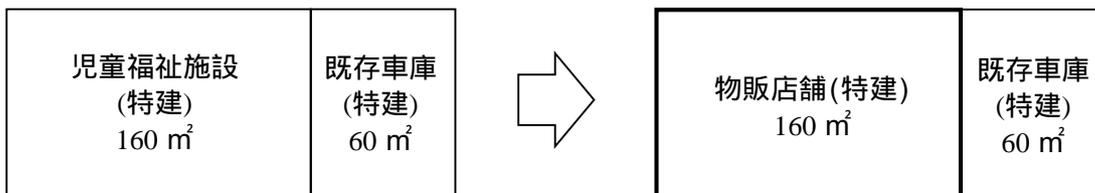
➤ 変更して特殊建築物の用途になる部分と既存特殊建築物の用途の部分を足して、200 m²を超える場合

用途の変更により特殊建築物部分の面積が 100 m²未満から 100 m²超になるケース



特建面積の合計が 60 m²(200 m²)から 220 m²(>200 m²)となるが、用途の変更部分の面積が 200 m²を超えていないため、申請は不要

類似間以外の用途の変更で特殊建築物面積(100 m²超)に変更がないケース



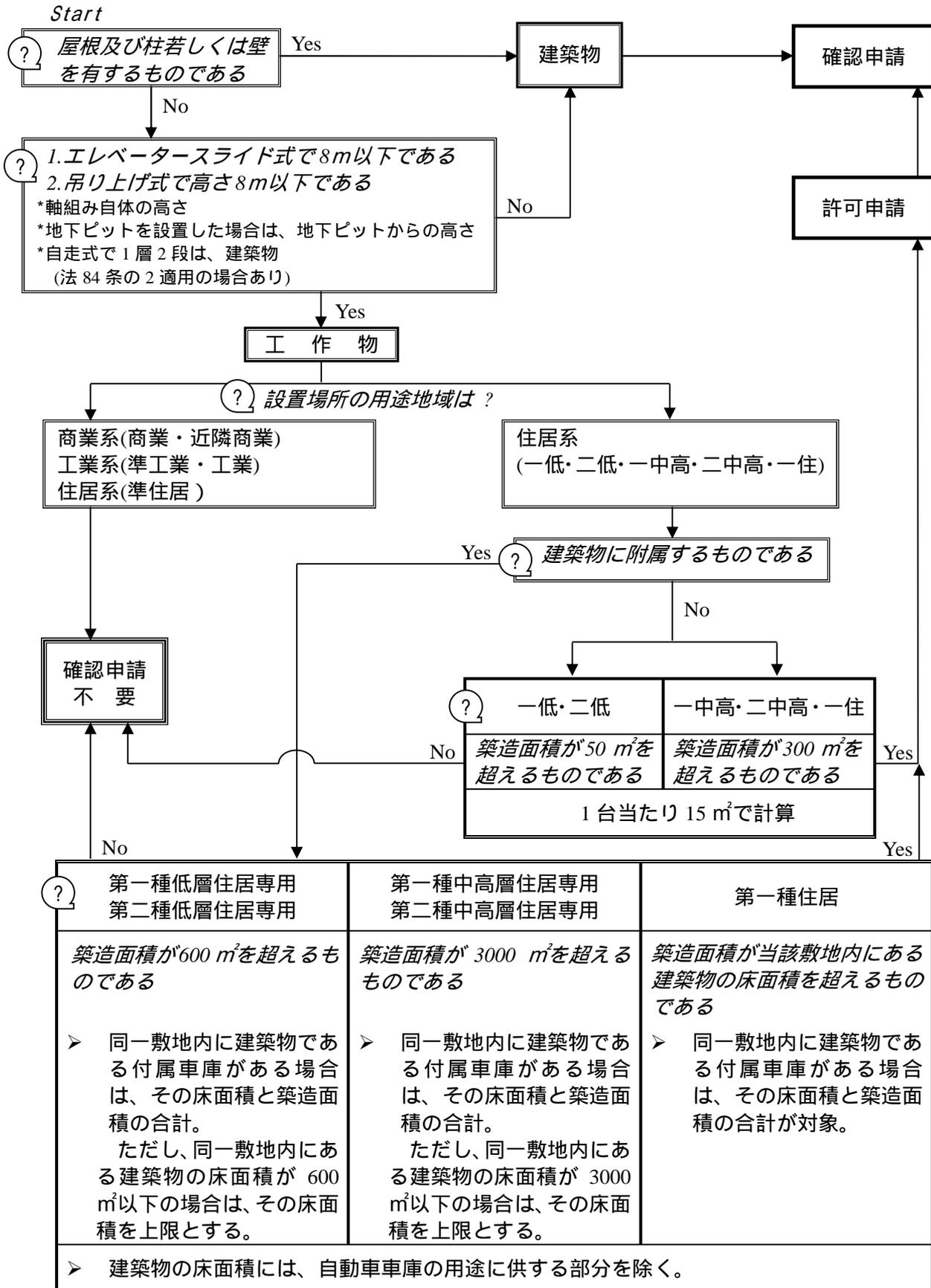
特建面積の合計が従前より 200 m²超(法第 6 条第 1 項第一号建築物)であり、かつ、特建への用途の変更部分の面積が 160 m²(200 m²)のため、申請は不要

用途変更申請が不要な場合であっても、法に適合させる必要があります。
工事を完了したとき、建築主は、建築主事に届出をする必要があります。
工事完了の届出の際、法第 12 条第 5 項の報告を求める場合があります。

20 . 機械式立体駐車場の取扱い

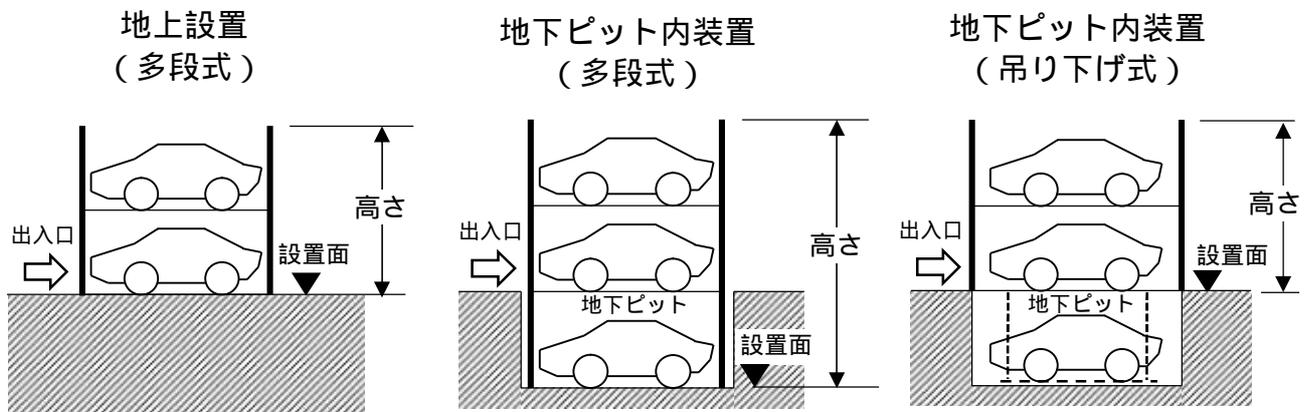
20-1 取扱いフロー図

機械式立体駐車場の取扱いについては、以下のフロー図のとおりとする。



20-2 高さの算定について

機械式立体駐車場の高さは、駐車装置の主要な骨組の設置面から、主要な骨組又は装置上端の最も高い位置までとする。



2 1 . 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取扱い

法第 27 条第 1 項の規定に基づく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技術的基準（告示 H27 第 255 号）は、以下のように取扱うものとする。

（1）告示第 1 第三号イについて

「避難上有効なバルコニー」とは、次に掲げる基準に適合しているものをいう。

- イ バルコニーから容易に地上の安全な場所に到達することができるよう、次に掲げる基準に適合していること。
 - 1) 屋内からバルコニーに通じる出入口について、有効幅は 75cm 以上、高さは 1.2m 以上、下端の床面からの高さは 15cm 以下であること。
 - 2) バルコニーの奥行きが有効 75cm 以上であること。
 - 3) 階段、斜路、避難はしご等が設置されているか、又は連続したバルコニーでほかの直通階段等へ安全に避難できるものであること。
- ロ 屋内の在館者が有効に滞在し得る大きさとして、各宿泊室等の床面積の 100 分の 3 以上、かつ 2 m²以上の面積を有すること。
- ハ 床が耐火構造又は準耐火構造その他これらと同等以上の防火性能を有する構造であること。

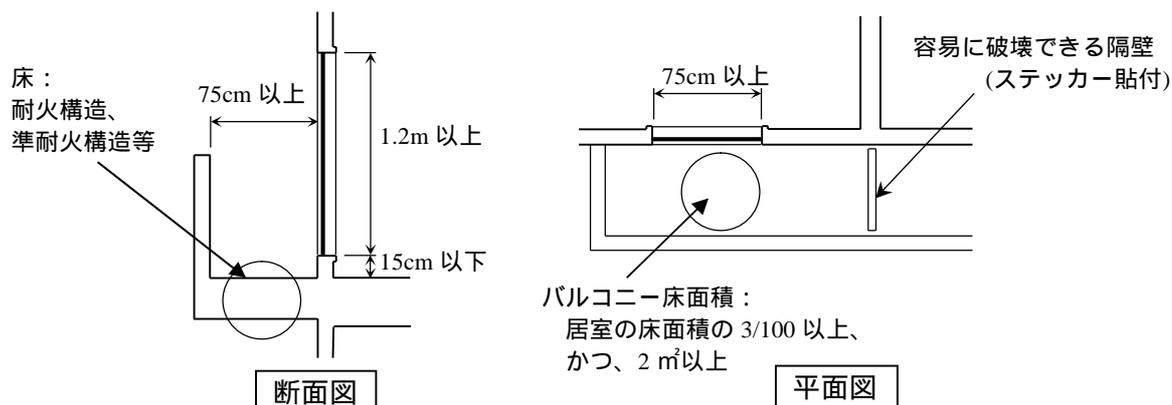
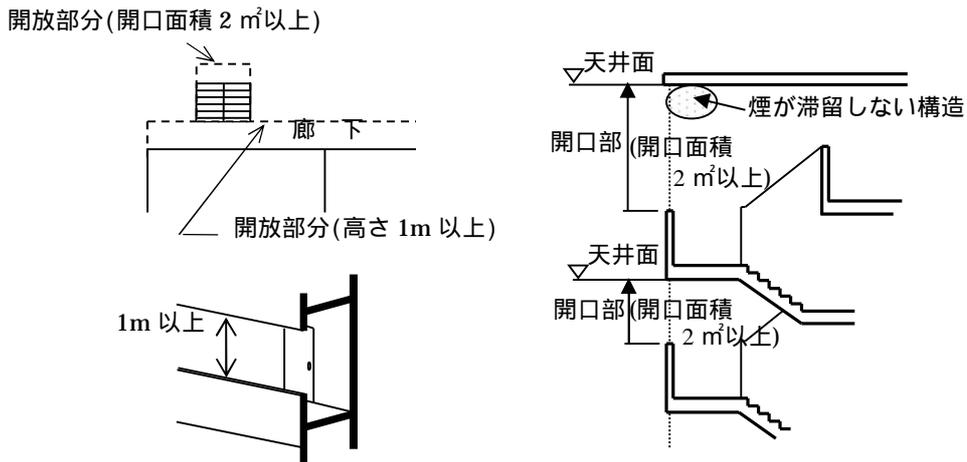


図 A 避難上有効なバルコニー

「直接外気に開放されたもの」とは、次に掲げる基準に適合しているものをいう。

- イ 「廊下」にあつては、外壁面に直接外気が流通する高さ 1m 以上の開口部が火災時の煙を有効に排出できるように適切に設けられていること。
- ロ 「階段」にあつては、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、次に掲げる基準に適合するもの。
 - 1) 開口面積が 2 m²以上であること。
 - 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に 500cm²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、この限りでない。

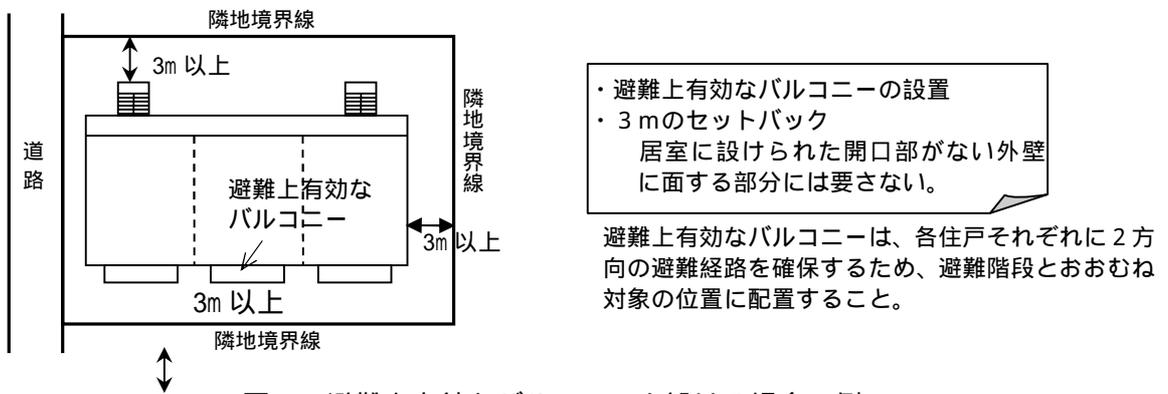


図B 直接外気に開放された廊下及び階段

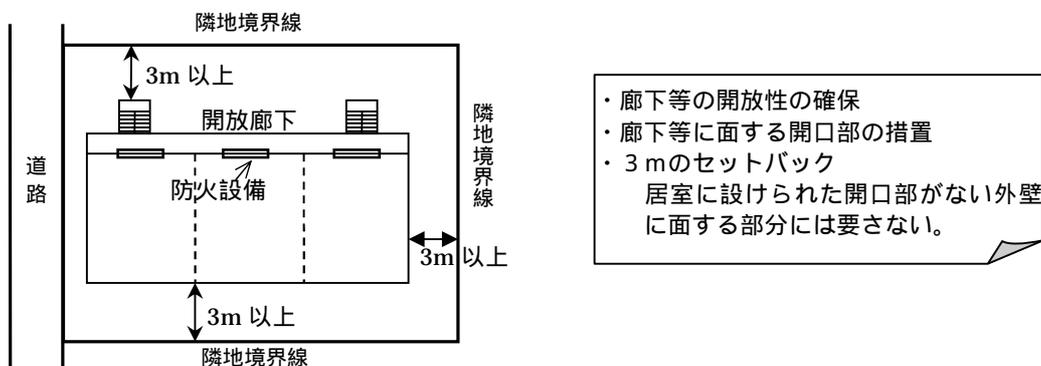
(2) 告示第1第三号口について

告示第1第三号口(3)に規定する「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」とは、外壁の開口部の上端から上方2m以内かつ当該開口部の両端から左右それぞれ0.5m以内の外壁部分(当該開口部のある階の部分を除く)に他の開口部がある場合である。

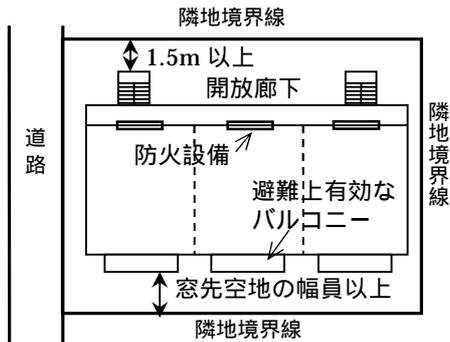
告示第1第三号口(3)に規定する「防火上有効に設けられていること」としては、ひさし等が外壁面から40cm以上突き出していることが必要である。



図C 避難上有効なバルコニーを設ける場合の例



図D 避難上有効なバルコニーを設けない例



- ・避難上有効なバルコニーの設置
- ・廊下等の開放性の確保
- ・廊下等に面する開口部の措置
- ・上階延焼防止のための措置

防火上及び避難上有効な措置が講じられている場合には、幅員 3m 以上の通路を設けなくてもよいが、延べ面積が 1,000 m² を超え 3,000 m² 未満の場合は、令 128 条の 2 第 1 項の規定により、1.5m 以上の通路を設ける必要がある。

図 E 建築物周囲に幅員 3m 以上の通路を設けない例

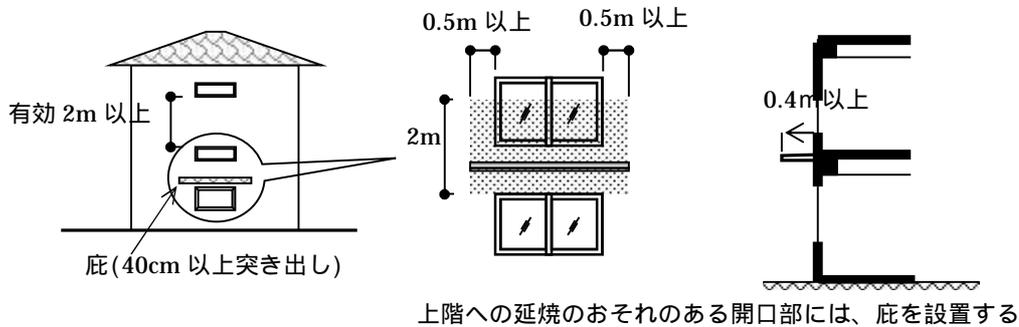


図 F 上階延焼のおそれのある開口部

(3) 告示第 1 第三号八について

告示第 1 第三号八号に規定する「各宿泊室等の階数が 2 以上であるもの」とは、3 階の部分
を有するメゾネット式の住戸等のことである。

(4) 令第 126 条の 6、第 126 条の 7 について

令第 126 条の 6 第 1 項第二号及び第 126 条の 7 第 1 項第一号に規定する「幅員 4m 以上の通路その他の空地」は、消防活動等において有効な幅員が 4m 以上確保できるものとし、避難上有効なバルコニーが各宿泊室等(1 階を含む)に設置されている場合においては、当該幅員は、バルコニーの外側ではなく外壁面からの幅員としてよい。

2.2 . 最低敷地面積の取扱い

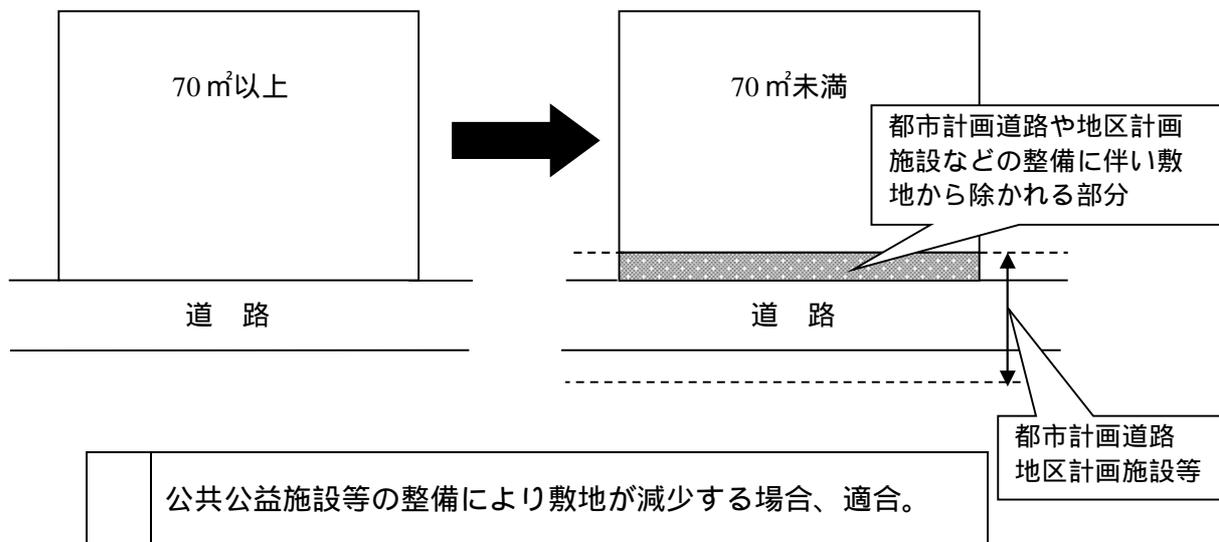
法第53条の2による最低敷地面積の取扱いは、以下のとおりとする。ただし、地区計画による最低敷地面積の取扱いは、江戸川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例による。

【最低敷地面積が70㎡の場合】

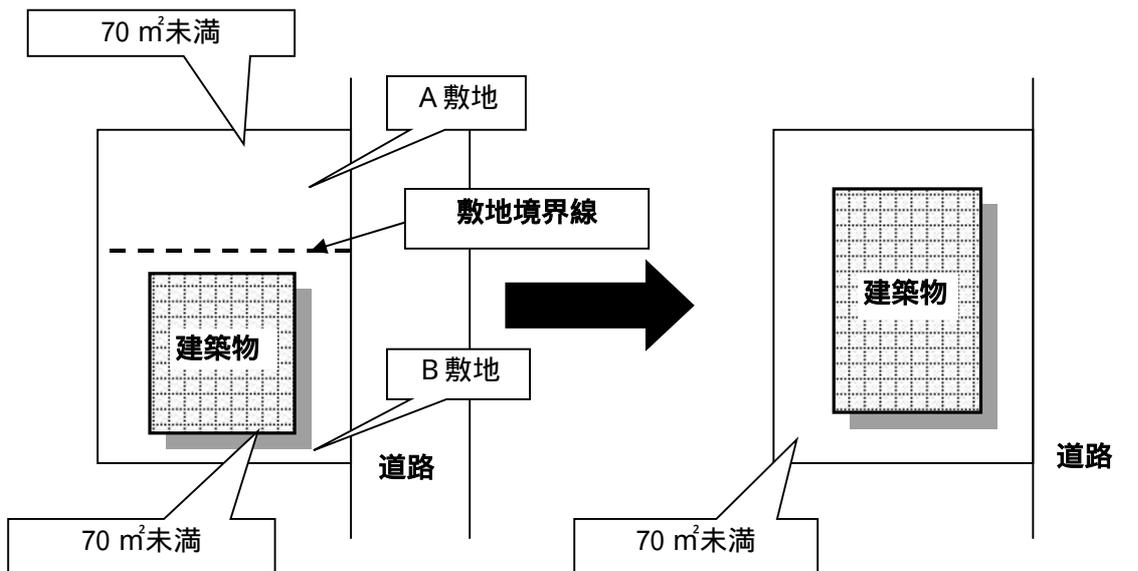
凡例

○ : 適合 × : 不適合

Case1 都市計画道路や地区計画施設などの整備により、最低敷地面積未満となる場合

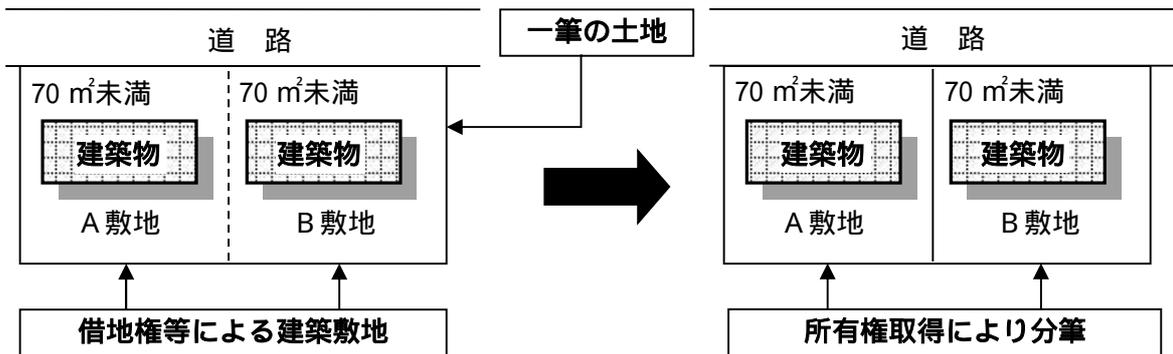


Case2 土地を増やしたが、最低敷地面積未満となる場合



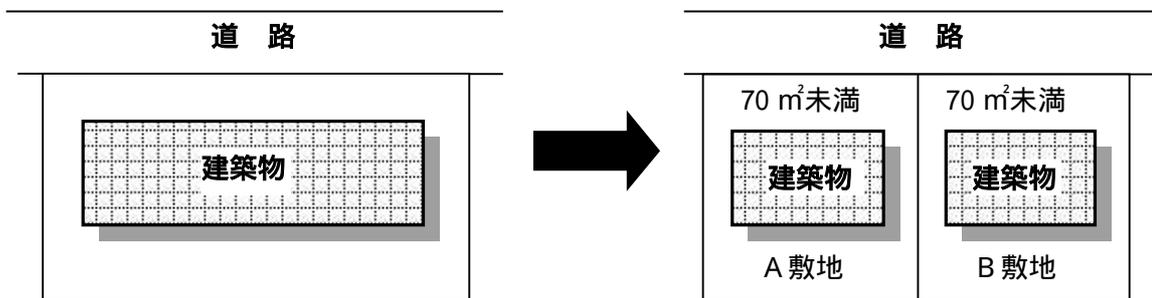
B敷地(70㎡未満)において確認を基準時以前に取得しており、70㎡未満であるが、従前敷地より面積が増加している場合、適合。

Case3 全て同一所有者の一笔の土地が、借地権等により建築基準法上、一部別敷地であった場合



基準時以前より一笔の土地に A 敷地、B 敷地の借地権等によって権利を持っており、所有権取得により基準時以降に分筆したが、従前の借地権等による敷地面積及び形状に変更がない場合、適合。
 ただし、従前地の借地契約書、測量図、建築計画概要書など、基準時以前より A 敷地、B 敷地が個々に建築敷地として使用可能であったことが確認できる書類が必要。

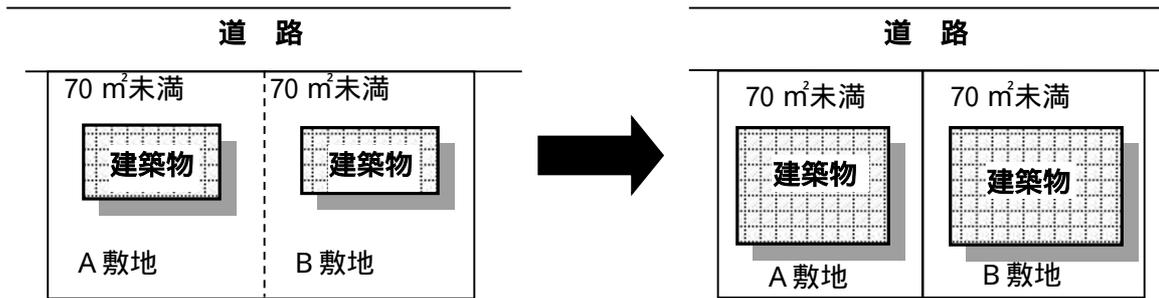
Case4 共有持分の建築敷地で、分筆する場合



× 基準時以降、A、Bそれぞれの敷地に建築をする場合（敷地面積を 70 m²未満とする。）は、基準時以前の敷地面積及び形状が変わるため、不適合。
 基準時に 70 m²以上のため既存不適合に該当しない。

Case5

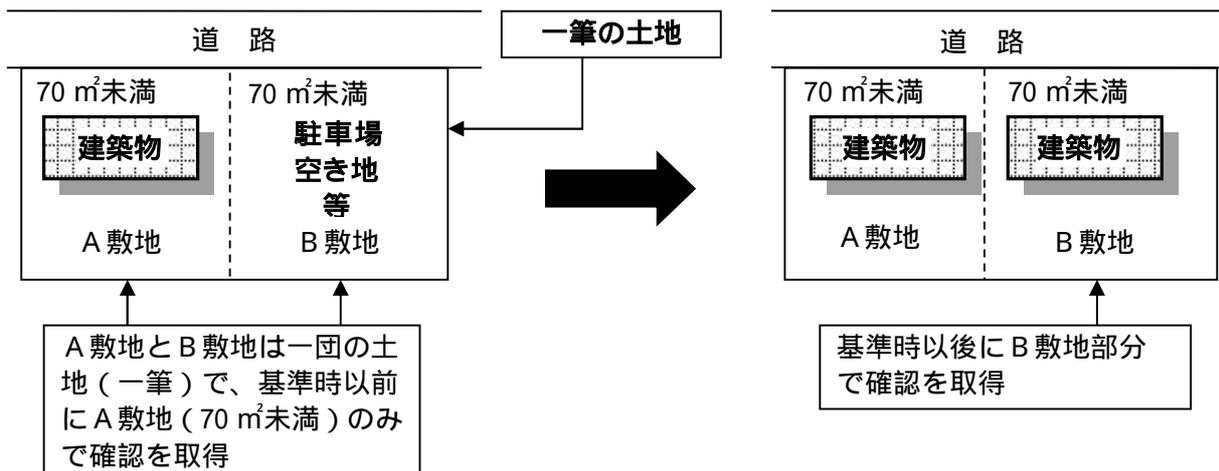
共有持分のA、B敷地（一筆の土地）に基準時以前に70㎡未満のA、B敷地で建築確認を取得し、基準時以降に分筆した場合



基準時以前にA、Bそれぞれの敷地で建築確認を取得、着工しているため、基準時以降に分筆しても建築確認を取得した当時と変わらない敷地形状で建築敷地とする場合、適合。

Case6

全て同一所有者の一筆の土地が建築基準法上、別敷地で、一方に建築物がない場合



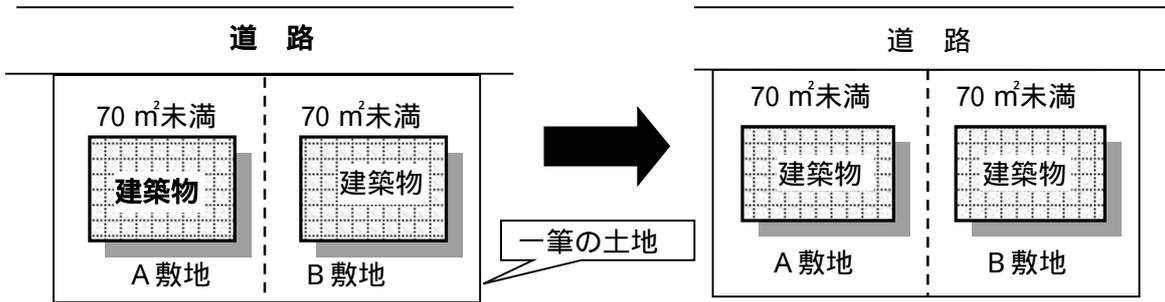
A敷地とB敷地は一団の土地（一筆）で、基準時以前にA敷地（70㎡未満）のみで確認を取得

基準時以後にB敷地部分で確認を取得

一団の土地（一筆）の一部であるA敷地（70㎡未満）において基準時以前に建築確認を取得、着工しており、残りのB敷地においては、基準時以前より70㎡未満の建築敷地として使用可能であった場合、適合。この場合、A敷地とB敷地の分筆は可。

Case7

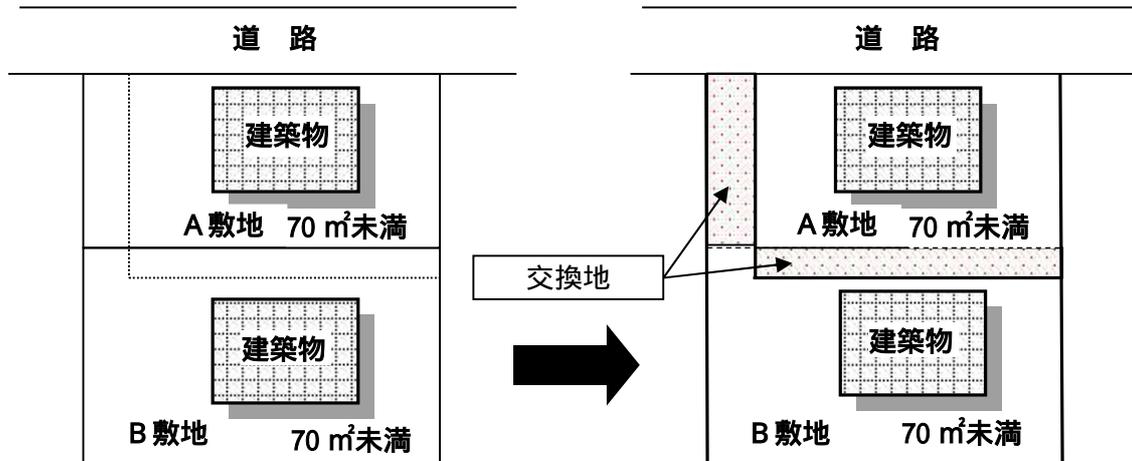
A、B 一筆の土地に基準時以前よりそれぞれ建物が建っていた場合



基準時以前より一筆の土地にそれぞれ 70 m²未満の建築敷地があり、その使用形態に変更が無く、既存の建物が建物謄本、空中写真、建築計画概要書等により基準時以前から建っていたことが確認できる場合、適合。

Case8

70 m²未満の敷地の一部を等価交換などによって付け替えを行う場合

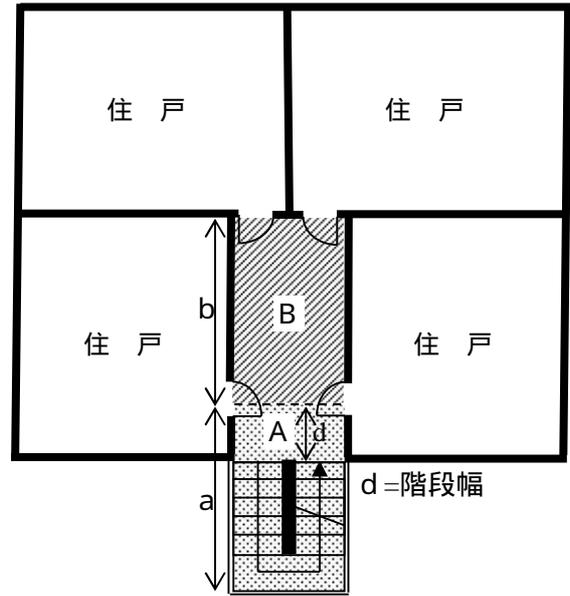


×

基準時において最低敷地面積を下回っていた敷地でB敷地の無接道状態を解消するためにA敷地の一部と交換し、接道を取ったが、建築基準法第53条の2第3項で規定している「...その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない...」の規定においてA、B敷地とも全部を一の敷地として基準時以前と同様に使用できなくなるため、不適合。

23. 竪穴区画で小規模な廊下・階段等が一体となった階段室の取扱い

階段と廊下等は原則として区画を要するが、下図のように階段室の一部がホール又は廊下を兼ねるような場合には、これらを一体のものみなして、小規模な廊下等を含む階段室と各住戸との間を竪穴区画すればよいものとする。



【条件】

- 屋内階段・屋外階段を問わない。
- 階段面積A 廊下面積B、及びa bとする。
- 4住戸までとする。
- 住戸の出入口は、2住戸まで階段部分にかかっても良いものとする。

24. 納戸の取扱い

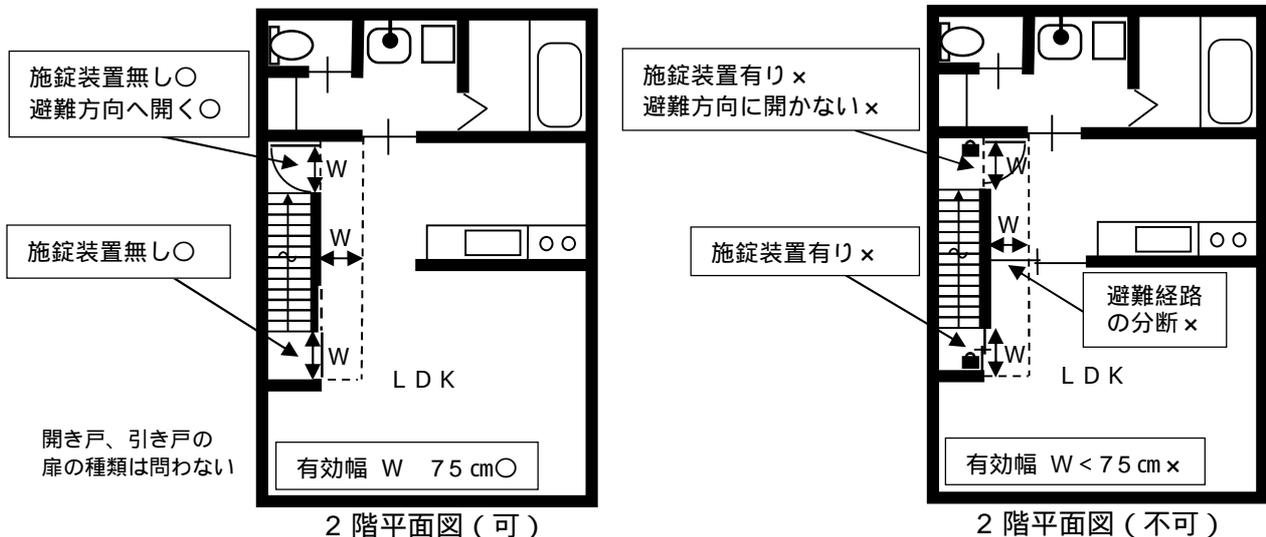
住宅等の納戸で、法第28条第1項における居室に、必要な採光が取れないため、居室を「納戸」と称して複数表示されている建築物が見受けられる。そのような実態を無くすため、小規模住宅の場合で、原則1住戸につき1箇所とするよう、設計上の配慮をすること。

25. 備蓄倉庫の取扱い

防災のために設ける備蓄倉庫とは、非常用食料、応急救助物資等を備蓄するための防災専用の倉庫であり、利用者に見えやすい位置に当該倉庫である旨の表示がされているものをいう。備蓄倉庫以外の用途に供する場合は当該用途には該当しない。また、位置については、廊下等共用部からの出し入れが可能な位置に設けること。

26. 3階建て一戸建て住宅における直通階段の取扱い

3階建て一戸建て住宅の場合、階段出入口に扉を設けても次の階段までの歩行距離（避難経路）が短いことや日頃より当該階段を利用していることで避難経路を間違えることは考えづらいことから避難上支障がないものと考え「直通階段」として扱う。ただし、階段出入口の扉には施錠装置を設けないこととし、開き戸の場合、避難方向へ開くなど避難上支障のないようにすること。また、階途中における最短の避難経路を分断する扉、家具、間仕切り等は設置しないこと。



27 . 法第 4 3 条許可に係る通路等の取扱い

27-1 建ぺい率の緩和

江戸川区建築基準法施行細則第 51 条第 2 項第一号から第三号の規定は、以下の条件をすべて満たすものについて同項の規定を適用する。

【江戸川区建築基準法施行細則】 「法」...建築基準法

(建蔽率の緩和)

第 51 条 法第 53 条第 3 項第二号の規定により区長が指定する敷地は、その周辺の 3 分の 1 以上が道路又は公園、広場、川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。)に接し、かつ、次の各号に掲げる敷地のいずれかに該当するものとする。

- 一 2つの道路(法第 42 条第 2 項の規定による道路で、同項の規定により道路境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造しないものを除く。)が隅角 120 度未満で交わる角敷地
- 二 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
- 三 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、前二号に掲げる敷地に準ずるもの

2 前項の規定の適用については、敷地が次の各号のいずれかに該当する道(以下この項において「通路等」という。)に接する場合においては、その通路等を前項第一号に規定する道路のうちの一とみなし、同項の規定を適用する。ただし、通路等の境界線を隣地境界線として、通路等の境界線と道との間の部分及び敷地(幅員が 6m 未満の道路と通路等が交わる角敷地に限る。)の隅を頂点とする長さ 2m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状に整備したものに限る。

- 一 法第 43 条第 2 項第一号の規定による認定又は同項第二号の規定による許可の適用に係る道の協定がされた道
- 二 地区計画で定められた区画道路(法第 42 条に規定する道路を除く。)
- 三 江戸川区細街路拡幅整備指針により区長が重点拡幅指導路線として選定した細街路

【条件】

法第 42 条に規定する道路と次に規定する道路と次の(1)~(3)のいずれかに該当する道(以下、「通路等」という。)が交わる角敷地であること。

- (1) 法第 43 条第 2 項第一号の規定による認定又は同項第二号の規定による許可の適用に係る道の協定がされた道
- (2) 地区計画で定められた区画道路(法第 42 条に規定する道路を除く。)
- (3) 江戸川区細街路拡幅整備指針により区長が重点拡幅指導路線として選定した細街路

「道」の協定に係る誓約書等を区に提出していること。

通路等の中心位置及び隅切りの寸法等について事前相談が必要。(窓口：細街路係)

に基づく通路等の境界線を隣地境界線とすること。

通路等の部分は敷地面積に含めない。

に基づく通路等の境界線と道との間の部分を道路状に整備すること。

敷地の隅を頂点とする長さ 2m 以上の底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状に整備すること。(幅員が 6m 未満の道路と通路等が交わる角敷地に限る。)

隅切りは安第 2 条の規定に準ずるもので、隅切り部分は整備後に道路法上の道路となる場合を除き、敷地面積に算入しても良い。

将来、位置指定道路として指定を受けることを想定している通路等においては令第 144 条の 4 第 1 項第二号に規定する角地の隅角をはさむ辺の長さが 2m とする二等辺三角形の隅切りを設ける。

通路等にはL型側溝又は縁石等を設置し、曲がり角等には長さ45cm以上のコンクリート杭、石杭又は金属標等によりその位置の形態が明確になるよう表示すること。

通路等の表面はぬかるみとならないようアスファルト舗装等で路面の雨水排水が良好にできる構造とし、通路等内の雨水排水等に支障がないよう排水施設を設置すること。

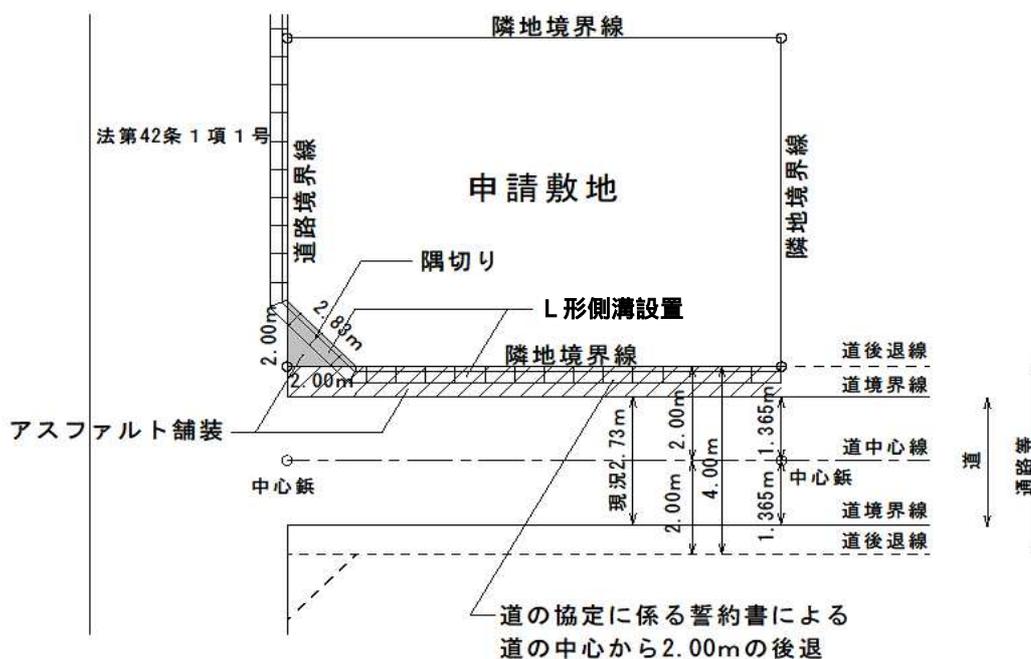
に基づく隣地境界線と現況のL形側溝等とのずれ(10cm以上)が生じている場合は、完了検査までに当該ずれを是正すること。

私道の場合で、通路等及び隅切りの道路整備部分が第三者の所有権である場合は、必ず確認申請受付前に道路整備についての承諾を取ること。

、は配置図に明示し、完了検査の対象項目であるため、完了検査までに施行すること。

【角地緩和適用の例】

将来、位置指定道路として指定を受けることを想定した例



27-2 通路等の建築基準法上の取扱い

27-1 の条件に該当する通路等については、以下のように取扱う。

【項目】	【各種制限】	【取扱い】	【関係条文】
採光	補正係数の水平距離算定位置	通路等の中心線	令第20条第2項
高度地区	斜線を適用する境界線位置	通路等の中心線	法第58条
道路斜線	通路等側からの検討	不要	法第56条第1項
天空率	通路等側からの検討	不要	法第56条第7項
日影	日影範囲を適用する境界線の位置	通路等の中心線	法第56条の2
延焼のおそれのある部分	通路等側からの算定位置	通路等の中心線	法第2条

～ について

通路等は令第20条第2項第一号の「公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面」に該当するものとする。

通路等は東京都市計画高度地区計画書の第1項第一号の「水面、線路敷その他これらに類するもの」に該当するものとする。

通路等は隣地扱いとする。

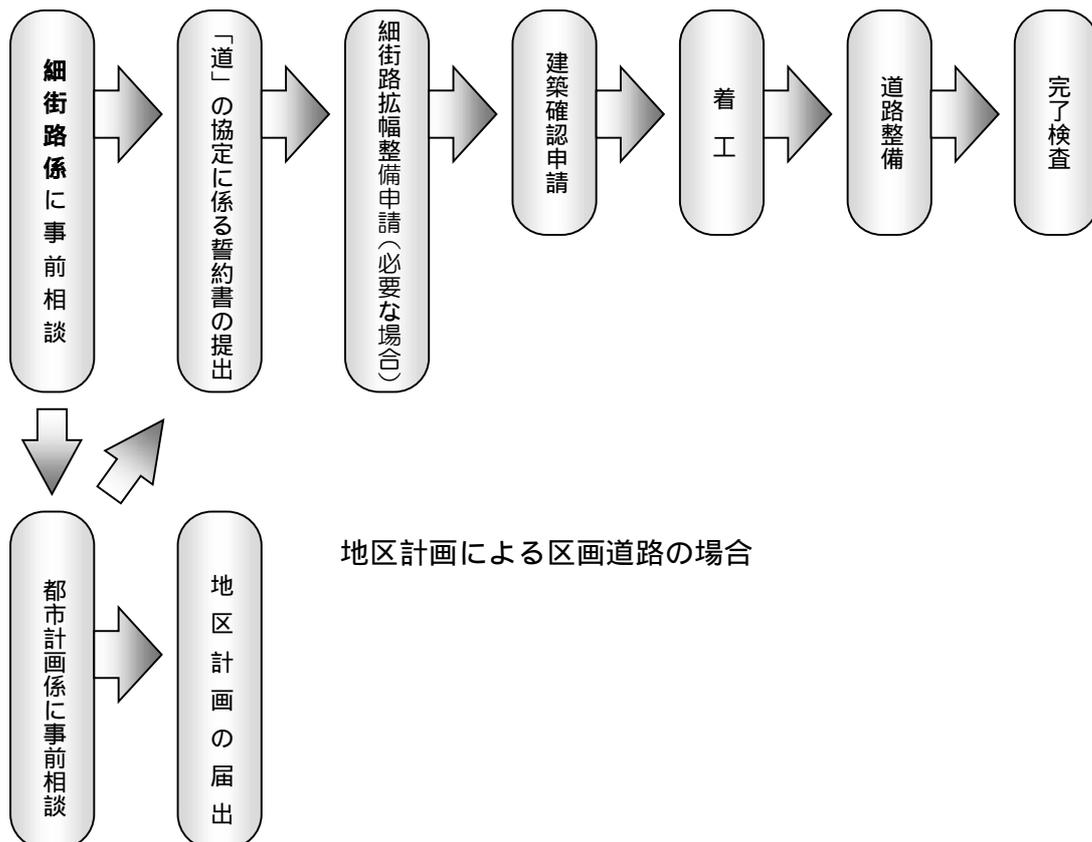
通路等は隣地扱いとする。

通路等は東京都市計画高度地区計画書の第1項第一号の「水面、線路敷その他これらに類するもの」に該当するものとする。

通路等は道路等と同様に扱う。(日本建築行政会議建築物の防火避難規定の解説 2016 第2版「延焼のおそれのある部分線路敷及び公共水路・緑道等の取扱い」に準ずる。)

27-3 相談から完了検査までの手続きの流れ

確認申請にあたっては、**建築指導課 細街路係**に事前相談が必要です。



28 . 面積算定時の端数処理についての取扱い

面積算定時の端数処理についての取扱いは、以下のとおりとする。

- ・敷地面積、建築面積は小数点以下2位までを有効とし、3位以下は切り捨てる。
- ・床面積は各階ごとに小数点以下2位までを有効とし、3位以下は切り捨てる。
(計算過程段階では端数処理を行わない。)
- ・延べ面積は、各階ごとに算出された端数処理後の面積を合計する。
- ・建蔽率、容積率の算出は、原則として小数点以下2位までを有効とし、3位以下は切り上げる。
ただし、容積率の最低限度が定められている地区についての容積率の算出は、小数点以下2位までを有効とし、3位以下は切り捨てる。
なお、法に規定する限度に近い場合は、途中計算の第3位以下を切り捨てずに限度の範囲内であるかどうかを確かめる必要がある。

江戸川区 都市開発部 建築指導課 指導係
03-5662-1105(ダイヤルイン)