

関係条文：令第121条

1 避難上有効なバルコニー（以下「バルコニー」という。）の開放性

外気に有効に開放され、屋内的用途に供しない部分のうち、開放面からの奥行きが2m、かつ、開放面の長さ（間口）のいずれか短い距離までの部分（図1）をバルコニーとして扱うことができる。条件は以下(1)及び(2)の基準を満たすものとする。

(1) 以下の①から③までの基準を満たす、外気に有効に開放されている部分を1面以上有すること。

- ① 外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、天井高さの1/2以上であること。なお、梁等で天井高さの1/2以上が確保できない場合、手すりのトップレール1段（隙間は110mm以下）までであれば、開放しているものとして扱うことができる。
- ② 開放面の開放部分は、雨樋等を除き完全に開放された状態であること。なお、構造上やむを得ないと認められる小規模な柱（壁柱は除く）については、個別判断とする。
- ③ 開放面が道路に面している又は隣地境界線から青空（上空に何も無い）で75cm以上の離隔を有していること。

(2) 屋内的用途に供しないこと。

居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管、自動車車庫、駐車部分と一体になった車路、自転車駐輪場等の用途に供しないこと。

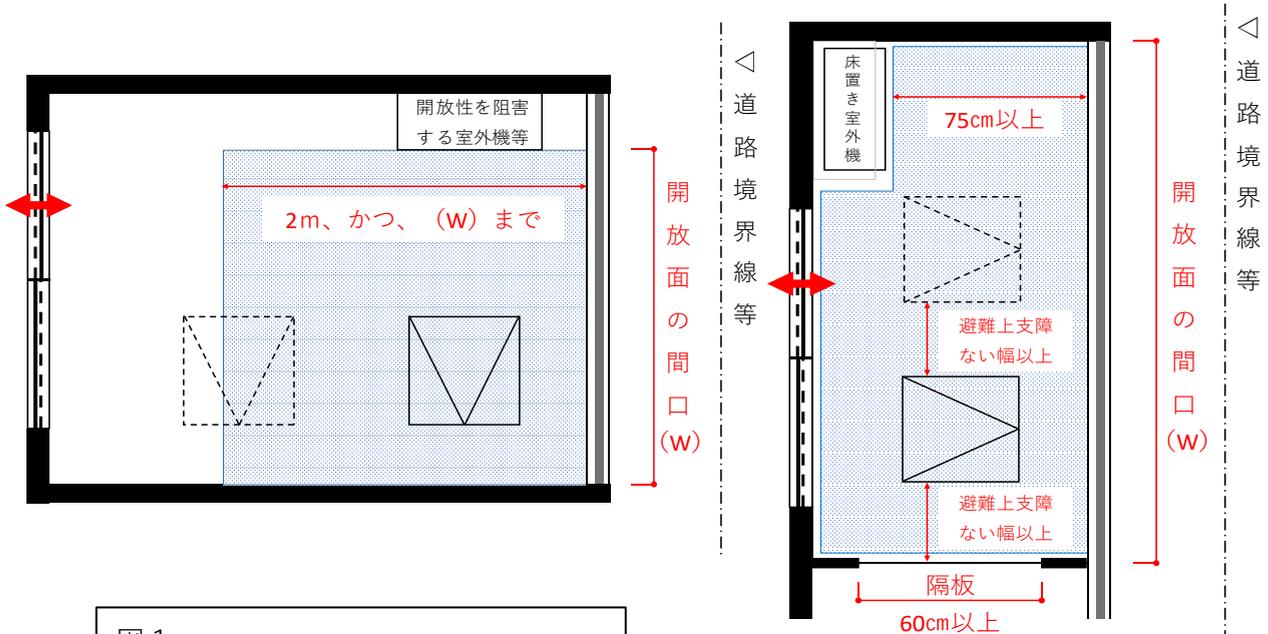


図1

開放面からの奥行きが

- ・ 2m
- ・ 開放面の長さ（間口）

のいずれか短い距離までの部分の例

図2

(4)、(5)、(11)の例

2 バルコニーの構造等

バルコニーの構造等は以下の(1)から(11)の基準を満たすものとする。

- (1) 直通階段の位置とおおむね対称の位置とし、かつ、その階の各部分に容易に連絡するものとする。
- (2) 長辺方向が道路等又は青空（上空に何も無い）で幅員75cm以上の敷地内通路に面していること。
- (3) タラップその他の避難上有効な手段により(2)へ安全に避難できる設備を有すること。
- (4) 有効面積は、2㎡以上、かつ、その階の居室面積の3/100以上とし、バルコニーの奥行は75cm以上とする。床面から180cm未満の高さに設置した室外機等は有効面積から除く（図2参照）。ただし、蓋つきの避難用ハッチの部分は、有効面積に算入することができる。
- (5) バルコニーとバルコニーを隔てる板の通過する部分の幅は有効で60cm以上（図2参照）、高さは120cm以上とする。また、隔板を通過する回数は、鉛直方向に避難を開始するまでに1回のみであること。
- (6) バルコニー（共同住宅の住戸等で専用するものを除く）の各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は耐火構造（準耐火建築物にあっては準耐火構造）とし、その部分に開口部がある場合は、特定防火設備又は両面20分の防火設備を設けること。
- (7) 屋内からバルコニーに通ずる出入口の戸の有効寸法は幅75cm以上、高さ180cm以上、下端の床面から高さは15cm以下とすること。
- (8) 床は耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
- (9) 避難器具は、避難を開始する階から避難階まで各階のバルコニー等を経由し、着床すること。
- (10) 避難器具は、消防法に基づくものであること。
- (11) その他、出入口の扉と避難器具が干渉しないこと、隔板の前後に滞留できる空間を確保をする等、避難上支障のない計画（図2参照）とすること。

解説

避難上有効なバルコニーは、階段に代わる避難施設として、安全な避難ができるように配置等について十分考慮しなければならない。そのため、間口が最大の開口面（外気に有効に開放されている部分）が避難先となる道路や敷地内通路に直接面することを求めている。また、一定の規模以上の有効面積を確保し、避難を行う上で支障のないスペースを設けることを求めている。室外機等は、開放性を阻害する位置や墜落防止用の手すりに対して足掛かりとなる位置に設置しないこと。鉛直方向に避難を開始した後は各階に足場となるバルコニーが設けられ、安全で有効に迷うことなく避難階に至ることができるよう基準を定めた。

参考文献

- ※ 1 建築基準法 質疑応答集 P.2140
- ※ 2 建築物の防火避難規定の解説2023 P.47