中央区建築基準法等取扱い基準

中 央 区 都 市 整 備 部 建 築 課

本取扱い基準のご利用にあたって

１ 位置づけ

本取扱い基準は、建築基準法関係規定における本区の基本的な考え方やこれまでの法解釈の内容を明確化し、建築計画、設計等に関わる皆さまが効率的に検討を進められること、また、指定確認検査機関の審査の参考資料となることを目的として作成しています。

基準の内容は本区に対して建築確認申請を行う際の標準的な取扱いであり、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対して確認申請を行う場合は、申請先の機関と十分な協議を行ってください。

なお、指定確認検査機関の審査において、本取扱い基準を参考にする場合の疑義については、申請者からではなく指定確認検査機関から中央区に直接お問い合わせいただきますようお願いいたします。

２ 本編で引用した法令名の略称

- 法　　：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 令　　：建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）
- 規則　　：建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）
- 都安条　：東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）

中央区　建築基準法等　取扱い基準　目次		
基準番号	タイトル	公開日
1.	総則関係	1章（法第1条～18条の3）
1－1	小屋裏物置等の床面積、階数の取扱い	令和7年4月1日策定
1－2	デッドスペースの床面積の算定	令和7年4月1日策定
1－3	点検用歩廊等の床面積の算定	令和7年4月1日策定
1－4	納戸、サービスルーム等の取扱い	令和7年4月1日策定
2.	単体規定	2章（法第19条～41条）
2－1	避難上有効なバルコニーの取扱い	令和7年4月1日策定
2－2	屋外避難階段の取扱いと屋外階段の床面積の算定	令和7年4月1日策定
2－3	敷地内通路の取扱い	令和7年4月1日策定
2－4	非常用EVの乗降ロビーと避難階段の位置関係	令和7年4月1日策定
3.	集団規定	3章（法第41条の2～68条の8）
3－1	容積率算定の際の道路幅員について（原則）	令和7年4月1日策定
3－2	手すりの高さの取扱い	令和7年4月1日策定
3－3	天空率の審査基準	令和7年4月1日策定
4.	東京都建築安全条例	
4－1	まわり階段、らせん階段の判定	令和7年4月1日策定
4－2	共同住宅等の主要な出入口の取扱い	令和7年4月1日策定

1－1	小屋裏物置等の床面積、階数の取扱い	令和7年4月1日
関係条文：法第92条、令第2条		

小屋裏や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。）で、階とみなさないもの、当該部分の床面積を算入しないものは以下の１から５までの基準を満たすものとする。

1　用途について

設置する箇所は、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅・兼用住宅の住宅部分、寄宿舎、下宿の用途に供する部分であること。また、小屋裏物置等は物置以外の用途には供しないこと。

2　面積について

一の階に存する小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計（共同住宅等は住戸単位で算定。）が、当該小屋裏物置等が存する階の床面積の1/2未満であること。なお、小屋裏物置等を階の中間に設ける場合には、小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が、その接する上下それぞれの階の床面積の1/2未満であること。

3　高さについて

(1)　小屋裏物置等の最高内法高さが1.4m以下であること。なお、上下階にそれぞれ小屋裏物置が存在し、上下に連続する小屋裏物置等にあっては、内法高さの合計が1.4m以下であること。

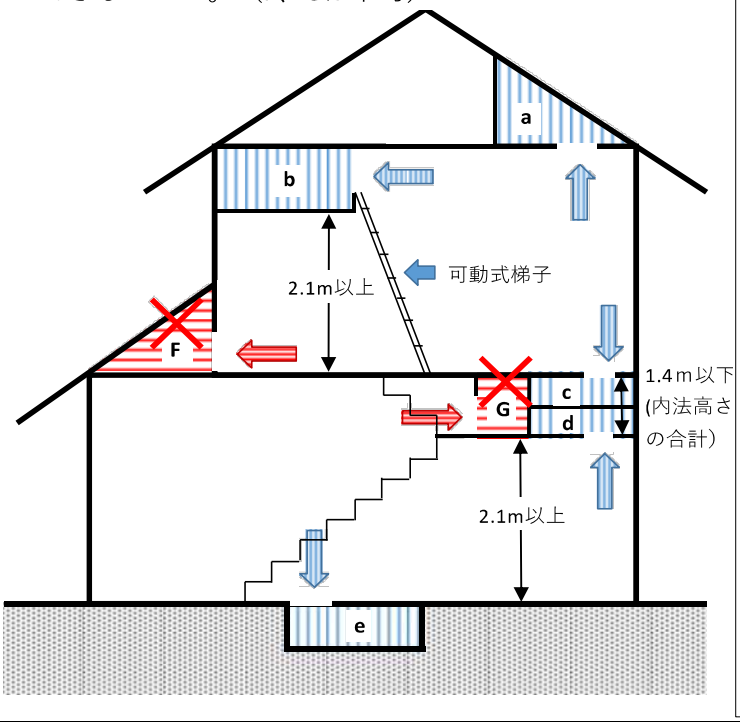
(2)　直下の天井高さが2.1m以上であること。

4　昇降方法について

小屋裏物置等の出入りを行うための昇降設備は、可動式の梯子であること。

5　出入口について

屋外からの利用ができないこと。また、他の室から小屋裏物置等へ、横からの出入りができないこと。（F、Gは不可）



基準

a + b + c < X/2
d + e < Y/2
c + d < X/2 、 かつ、 Y/2

X:　２階の床面積
Y:　１階の床面積

a:　２階小屋裏物置の水平投影面積
b:　２階物置の水平投影面積
c:　２階床下物置の水平投影面積
d:　１階天井裏物置の水平投影面積
e:　１階床下物置の水平投影面積

認められない例

F:　２階から利用する１階小屋裏物置
G:　２階に上がる階段の途中から利用する１階天井裏

解説

階、床面積に算入されない小屋裏物置等（以下「当該部分」という。）とは、小屋裏や床下等の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定される。

当該部分には、居室として利用するための設備（作り付けの机、作り付けのベッド、テレビのアンテナ配線等（中央区取扱い基準「納戸、サービスルーム等の取扱い」２参照））を整備することは認めない。

収納以外の用途への転用を避けるため、当基準の適用を受けるものの小屋裏収納等に至るまでの昇降方法は、原則として可動の梯子のみを認める。原則というのは、常時、容易に使用することができないような梯子以外の折り畳み式階段等を想定しており、固定階段は認めない。

当該部分は室内からの利用を想定しており、外部から利用するものは適用外とし、床面積、階数共に算入する。

小屋裏物置等の出入口を階段の途中に設け又は室の横から入ることを可能とすると、収納以外の用途への転用が容易になるため、認めない。

参考文献

※１　昭和55年2月7日　建設省住指発第24号　小屋裏利用の物置の取扱いについて

※２　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.118

１－２	デッドスペースの床面積の算定	令和7年4月1日
関係条文：法第92条、令第2条		

デッドスペースの床面積について

床面積の算定方法は、「建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による」とされていることから、デッドスペースであっても壁等で区画されていて床があるものは、原則として床面積に算入する。

参考文献
※１　昭和39年2月24日　建設省住指発第26号　床面積の算定方法
※２　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

１－３	点検用歩廊等の床面積の算定	令和7年4月1日
関係条文：法第92条、令第2条		

１　屋外のグレーチング状のデッキ等の床面積の取扱い

屋外において、上部を十分に開放性のあるグレーチング状のもので覆った場合、雨覆いとしての効用が無いため屋根とは扱わず、その下部にある空間については床面積に算入しない。すのこやパンチングメタルについては床面積に算入する。

２　屋内の点検用歩廊の取扱い

屋内において、十分に開放性のあるグレーチング状のものを、通常利用されない点検用のデッキとして使用する場合には、床面積に算入しない。すのこやパンチングメタルについては床面積に算入する。

３　ダブルスキン点検用歩廊の床面積の取り扱い

点検用歩廊がグレーチング状ではない場合は、その部分を床面積に算入する。ただし、以下の(1)から(5)までの基準を満たす場合は不算入とする。

(1)　点検、清掃のみに使用すること。
(2)　１つの点検用歩廊への出入口は原則１か所までとし、常時施錠にて管理すること。
(3)　点検用歩廊の仕上げは塗装や防水処理等を必要最低限とすること。
(4)　点検用歩廊の幅は有効で50cm未満とすること。
(5)　点検用歩廊への出入口の大きさは幅50cm×120cm未満とすること。

解説

通常利用しない屋内の点検用歩廊のうち、グレーチング状で作られたものは床面積には算入しない。グレーチング状に限定したのは、一時的な利用であることを客観的にも見て取れるようにするためである。

通常利用しないことが明確な点検用歩廊については、床面積に算入しなくても容積率、その他の規定に影響が無いものとして扱う。幅を定めたのは、通過するために要する最低限の肩幅程度とし、床に物を置く等の通常利用を防ぐためである。出入口の幅も同様で、荷物を運び入れることができないようにすることを目的とし、また、周囲に通常利用しない扉であることを認知させるためである。

参考文献
※１　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
※２　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.14

1－4	納戸、サービスルーム等の取扱い	令和7年4月1日作成 令和7年8月22日改訂
関係条文：法第2条		

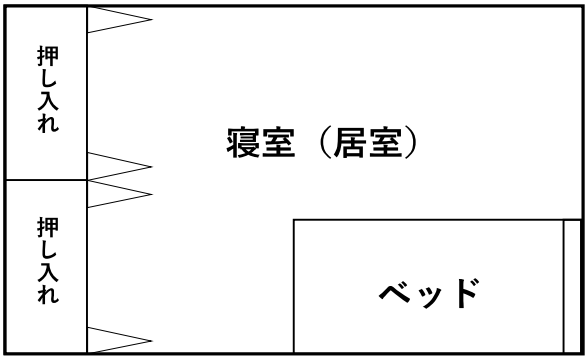
室名に関わらず、以下の１から３までのいずれかを満たす室については居室と判断するため、居室の規定に適合させること。

１　室の中に建具付きの押し入れ等がある場合。

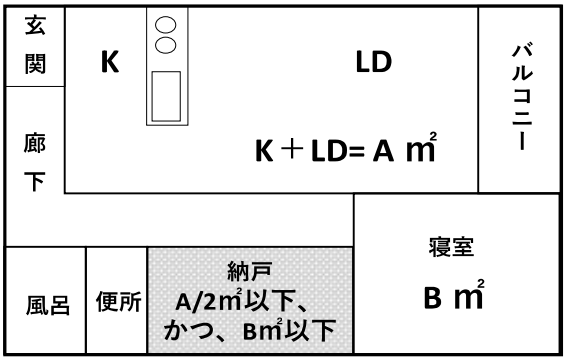
２　室に居室としての環境が整備されている場合（ベッド、テレビのアンテナ配線等）

３　室の面積が、その住戸、住室内にある床面積が最大の居室（キッチンと一体となっている居室が最大の場合は当該居室の面積の1/2）の次に大きい居室の床面積を超える場合。ただし、特定の個人が住む一戸建ての住宅等で、物置としての目的が明確である場合はこの限りではない。

①



②



①　１、２の条件に該当するため、居室となる例

②　条件に該当しないため、非居室として扱うことができる例

解説

実態的な居室利用を避けるために、設計の段階から最低限の設えとなるよう配慮をする必要がある。納戸とは収納を目的とした室のため、通常居室としては扱われないが、１から３に該当する場合、居室利用の想定があるものとして扱い、採光や換気等の規定が対象となる。

納戸等の中に建具付きの押し入れ等の収納機能がある場合、居室利用のための収納を目的としていると考える。また、住戸、住室の主な部屋としないための配慮として面積の制限を設けた。

参考文献

※１　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.46

２－１	避難上有効なバルコニーの取扱い	令和7年4月1日
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（上空に何もない）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。

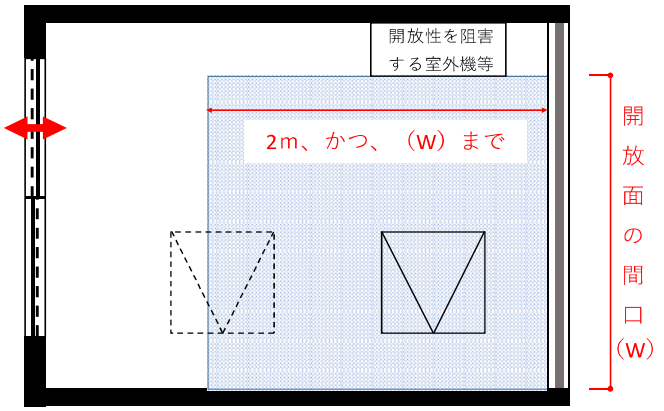


図１
開放面からの奥行が
・2m
・開放面の長さ（間口）
のいずれか短い距離までの部分の例

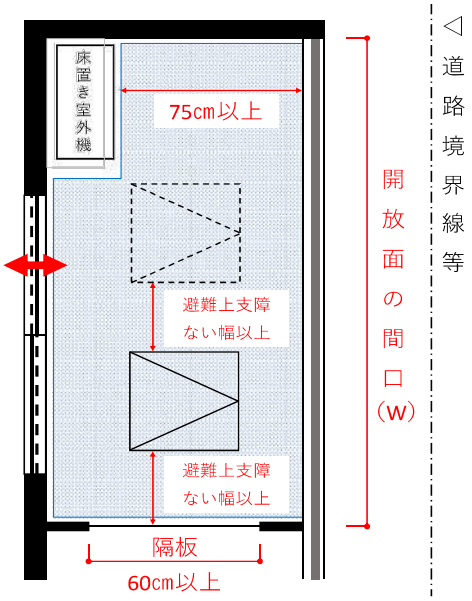


図２
(4)、(5)、(11)の例

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こと。

(2)　長辺方向が道路等又は青空（上空に何もない）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75㎝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75㎝以上、高さ180㎝以上、下端の床面から高さは15㎝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こと。

(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

２－２	屋外避難階段の取扱いと屋外階段の床面積の算定	令和7年4月1日作成 令和8年11月1日改訂
関係条文：法第92条、令第2条、令第23条、令第123条第2項		

＜屋外避難階段の取扱い＞

令第123条第2項で規定されている屋外避難階段は、同項で定められている構造による他、以下の基準を満たすものとする。

１　付属物等のない屋外避難階段の場合

⑴　以下の基準を満たす外気に有効に開放されている部分を有するものとする。

・外気に有効に開放されている部分の長さが当該階段の周長の1/2以上であること。

・外気に有効に開放されている部分の高さ（a）が1.1m以上、かつ、階段の天井の高さ（b）の1/2以上であること（図１参照）。

⑵　「外気に有効に開放されている部分」は、以下のいずれかの基準を満たすものとする。

・道路境界線に直接面すること。

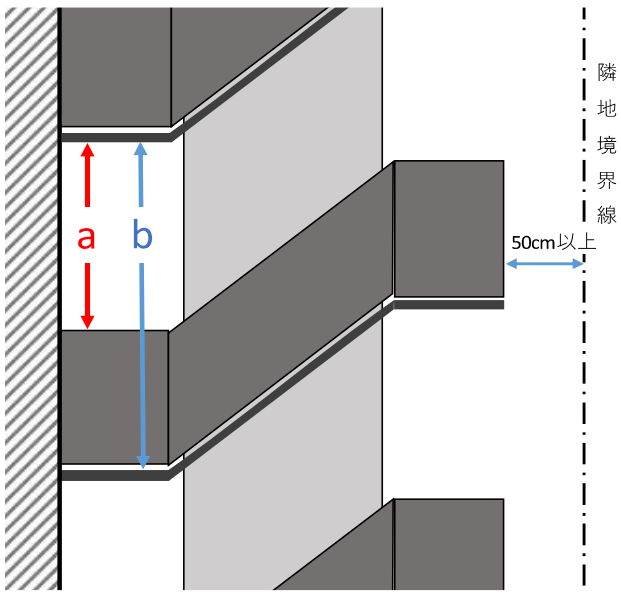
・隣地境界線から階段の部分までの離隔が青空（上空に何もない）で50cm以上のもの。

・同一建築物の他の部分及び同一敷地内の他の建築物の部分（以下「建築物の他の部分等」という。）から階段の部分までの離隔は青空で1m以上確保すること。なお、建築物の他の部分等には、ドライエリアの擁壁等を含むものとし、隣地境界線に沿って設置される目の粗いメッシュフェンスは含まないものとする。

⑶　階段は幅員を90cm以上確保すること。

⑷　防犯上やむを得ず、避難階の避難経路上に設ける屋外避難階段の出入口の扉は、扉の見附面積に対して開放性を1/2以上確保し、法令により求められる階段の幅員以上の有効開口幅を有した縦格子状の扉とすること。また、当該扉は直接手で開くことができ、かつ、避難の方向に開くことができるものとすること。

図１　立面開放の例



2　屋外避難階段にルーバーを設置する場合

⑴　ルーバーを除く階段は１の基準を満たすものとする。ただし、「外気に有効に開放されている部分」は、以下の基準を満たすものとする（図２参照）。

・１－⑵に定める離隔はルーバーの外面から測ること。

・階段の立面上の開放性（格子等が無く外気に有効に開放されている部分の見付面積の階段の各面の見付面積に対する割合）を1/2以上確保すること。

・階段に設ける手すりは縦の格子状の手すりとする。

⑵　ルーバーは、以下の基準を満たすものとする（図３参照）。

・ルーバー間の有効間隔は80mm以上、120mm以下とする。

・ルーバー１本当たりの幅は50mm以下とする。

・ルーバーの奥行は80mm以下とする。

・ルーバーは、鉛直方向に延びる縦ルーバーとする。

図２　ルーバーを設置する場合の立面上の開放性

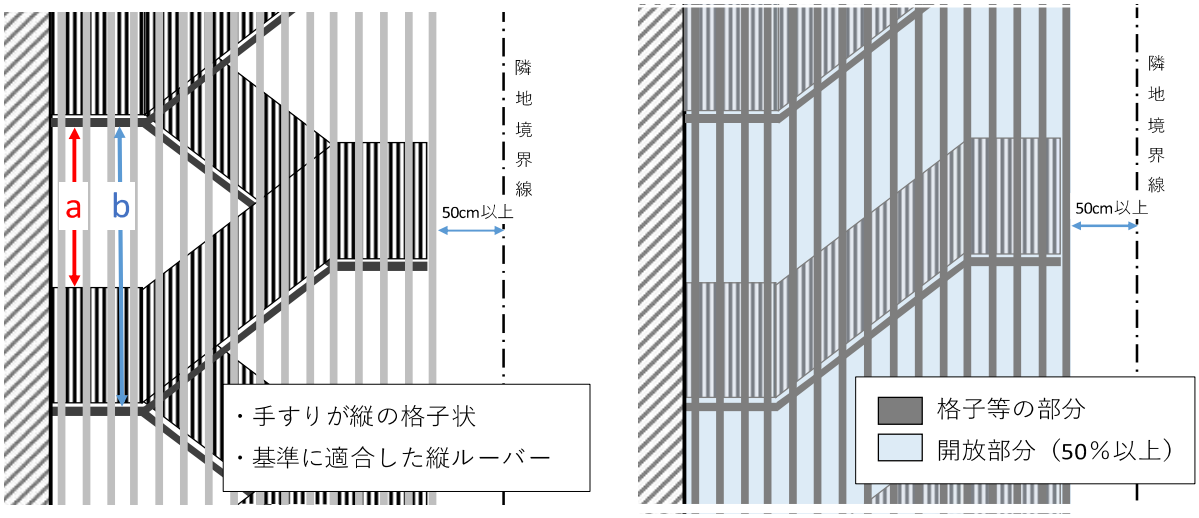
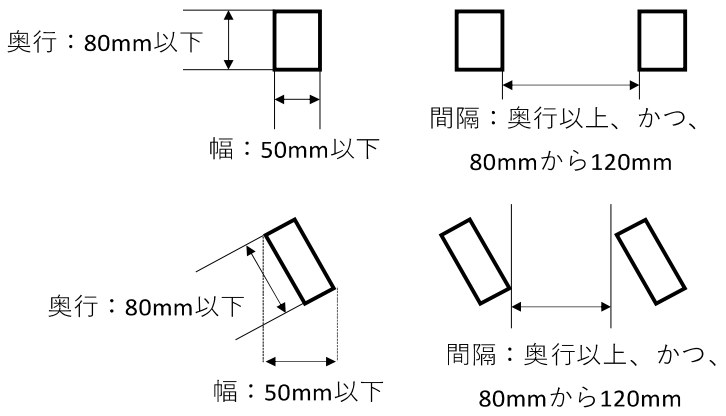


図３　開放性があると判断されるルーバーの基準



3　屋外避難階段を梁（構造耐力上主要なものに限る）の内側に設置する場合

⑴　梁を除く階段は１の基準を満たすものとする。ただし、「外気に有効に開放されている部分」は、以下の基準を満たすものとする。

・梁から階段の部分までの離隔が無い場合、１－⑵に定める離隔は梁の外面から測ること。

・隣地境界線から梁までの離隔を青空で50cm以上確保できない場合や、建築物の他の部分等から梁までの離隔を青空で1m以上確保できない場合は、梁から階段の部分までの離隔を青空で1m以上確保すること（図４参照）。

・階段の立面上の開放性（梁等が無く外気に有効に開放されている部分の見付面積の階段の各面の見付面積に対する割合）を1/2以上確保すること（図５参照）。

・階段に設ける手すりは、縦の格子状の手すりとすること。なお、ルーバーを設置することはできない。

図４　梁の内側に設置する場合の平面上の開放性

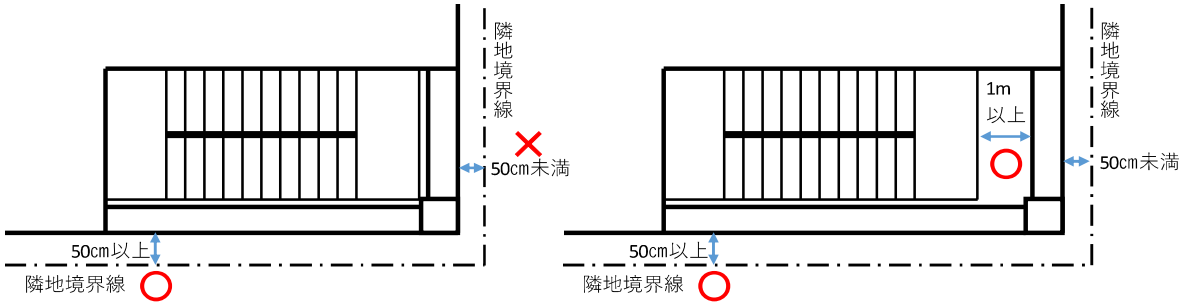
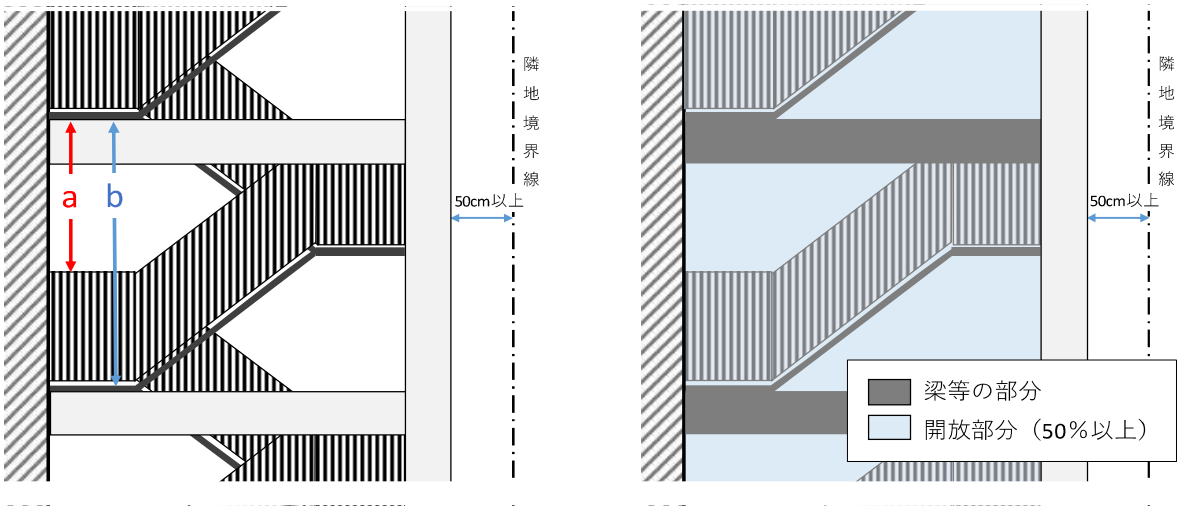


図５　梁の内側に設置する場合の立面上の開放性



＜屋外階段（屋外避難階段を含む）の床面積算定の取扱い＞

ア　付属物等のない屋外階段の場合で、以下の基準を満たすものは床面積に算定しない。

・１－(1)(2)（ただし、建築物の他の部分等から階段の部分までの離隔は青空で2m以上確保するものとする）

イ　屋外階段にルーバーを設置する場合で、以下の基準を満たすものは床面積に算定しない（図６参照）。

・１－(1)(2)（ただし、建築物の他の部分等から階段の部分までの離隔は青空で2m以上確保するものとする）

・２－(1)のただし書きの基準

・２－(2)

ウ　梁（構造耐力上主要なものに限る）の内側に屋外階段を設置する場合で、以下の基準を満たすものは床面積に算定しない（図７参照）。

・１－(1)(2)（ただし、建築物の他の部分等から階段の部分までの離隔は青空で2m以上確保するものとする）

・梁から階段の部分までの離隔を青空で2m以上確保するもの

・階段に設ける手すりは、縦の格子状の手すりとすること

・ルーバーを設置しないこと

図６　屋外階段にルーバーを設置する場合

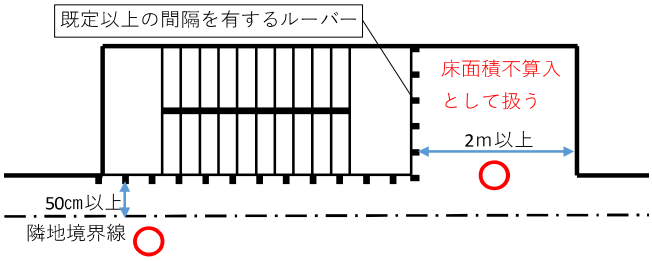
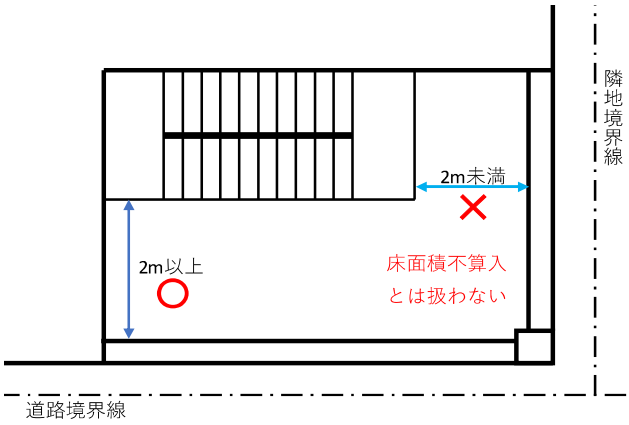


図７　梁の内側に屋外階段を設置する場合



解説

屋外避難階段は「外気に有効に開放されていて、かつ、屋内的用途に供しないこと」が前提である。避難上重要な施設であるため、本基準を満たす場合であっても四方を建築物で囲われる等煙突状にならないよう、また、屋外避難階段の下部に燃えやすいものを設置しないように配慮をすることが求められる。

屋外階段の幅は令第23条により、「令第120条又は第121条による直通階段にあっては90cm以上･･･とすることができる」と規定されている。これは、特殊建築物等において避難上要求される直通階段の場合は、幅員を90cmに強化することを目的とした規定である。

ルーバーは、防犯上設置することがやむを得ない場合を想定しているため間隔の上限値及び下限値を定め、また、開放性を阻害しない範囲での設置を認めるため、幅及び奥行を定めた。防犯上や安全性の観点から、横向きの梯子状になるルーバーの設置は認めない。梁の内側での計画の場合、梁が排煙上の支障にならないようにする必要がある。なお、開放性の判断は、原則各階ごと、各開放面ごとに行う。

参考文献

※1　昭和44年7月4日　建設省住指発第259号
※2　建築基準法質疑応答集　P.2146
※3　建築物の防火避難規定の解説2023　P.115
※4　増補改訂　建築基準法解説　P.224
※5　昭和61年4月30日住指発第115号 床面積の算定方法について
※6　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.87

２－３	敷地内通路の取扱い	令和7年4月1日
関係条文：令第128条、東京都建築安全条例第17条、第19条		

敷地内通路の構造

敷地内通路とは、原則として青空（上空に何もない）の屋外通路をいう。ただし、以下の１から３までの基準を満たすピロティ状の空間を利用した通路については敷地内通路として取扱うことができる。

１　通路と屋内の部分は、避難上有効に区画すること。

通路と屋内の部分（ピロティ状の通路内に設ける自転車（軽車両）を駐輪する部分については除く。）とは、耐火構造の壁及び床で区画すること。開口部を設ける場合は、法第2条第9号に規定する防火設備で、令第112条第19項第2号に規定する構造であるものを設けること（図１参照）。また、煙感知器連動の防火設備を用いる場合には、ピロティ部分についても有効に煙を感知できるよう配慮すること。

２　通路の立面方向の開放性が確保されていること。

通路の側面及び前面（避難する方向）は十分に外気に開放していること。「十分に外気に開放している」として扱うものは、以下の(1)から(3)までの基準を満たすものとする。

(1)　外気に有効に開放されている部分が当該部分の天井高さ以上であること。ただし、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）、梁（開放面にあるものは天井面から50cm以下のものに限る（図２参照））や平置きの自転車（軽車両）駐輪場で、適切な管理が可能なものは除く（図１参照）。

(2)　道路境界線に直接面すること。

(3)　隣地境界線からピロティ状の空間を構成する外壁やこれに変わる柱の面までの離隔が、青空（上空に何もない）で50cm以上のもの。なお、隣地境界線沿いに設ける十分に開放性のあるメッシュフェンスは無いものとして取扱うことができる。この場合において、コンクリートブロックは下段に２段（40cm）までとする（図３参照）。

３　避難上の支障がないこと。

(1)　避難階の避難経路上に設ける屋外避難階段の出入口の扉が無い場合は、道路に至るまでの間に扉を１枚まで設置可能とする（図４参照）。この場合における扉は、扉の見附面積に対して開放性を1/2以上確保し、かつ、敷地内通路に求められる幅員以上の有効開口幅を有した縦格子状の扉とすること（中央区取扱い基準「屋外避難階段の取扱い」３参照）。また、当該扉は直接手で開くことができ、かつ、避難の方向に開くことができるものとすること。

(2)　敷地内通路に求められる幅員は、上階からの避難梯子等の降下位置を避けて確保すること（図１参照）。

(3)　上下２段式の駐輪ラック等が敷地内通路に接している場合、駐輪の出し入れをする際に引き出されるラックが敷地内通路に求められる幅員に影響しないこと。

解説

敷地内通路は避難施設として重要な役割を果たす。そのため、通路と屋内の部分とを区画することでより安全な避難を可能にする。区画部分に開口部を設ける場合は最小限の開口となる

よう計画し、その開口については避難時に確実に区画されるよう、常時閉鎖を原則とし、やむを得ない事情がある場合にのみ煙感知器連動の防火設備とする。

通路が十分に外気に開放することは排煙を目的とする意味もあるため、開放面に対して垂れ壁としての効用がある梁については設置できない。また、開放性を確保するため開放面に対しては構造上最低限の柱、梁、ラックの設置やライン引きにより駐輪位置を明確にした平置き駐輪場で、開放面に対して１台までの自転車のみを認めることとした。

避難上支障が無いこととして、非常時に障害物が生じえない計画とすること。例えば、避難上支障のある段差や1/8を超える傾斜が無いこと、通路を車路と兼ねる場合には、避難時に車路上に車が進入、停車等をすることを防止する措置を講じたもの等がある。

図１

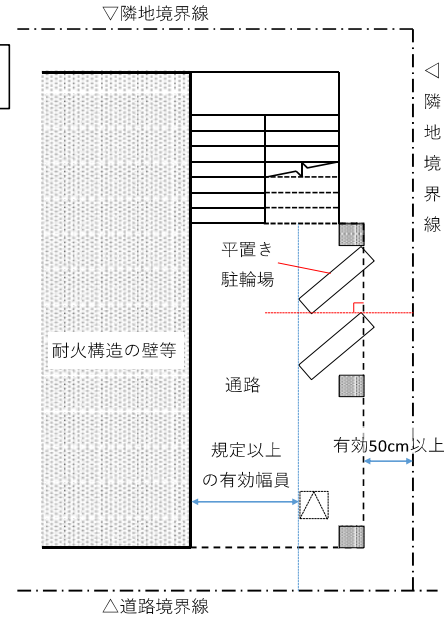


図２

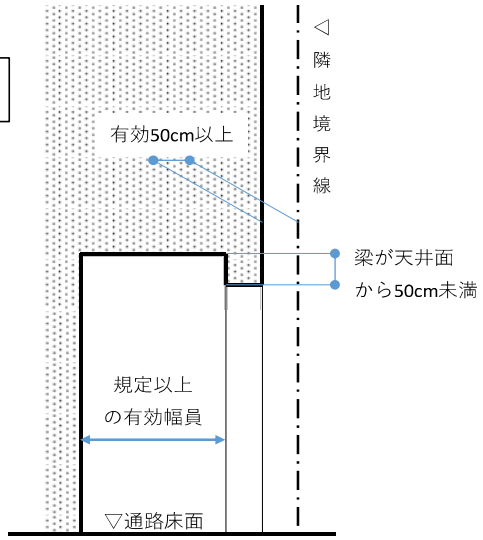


図３

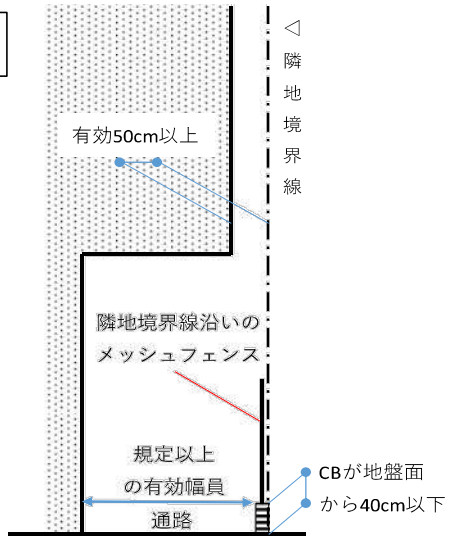
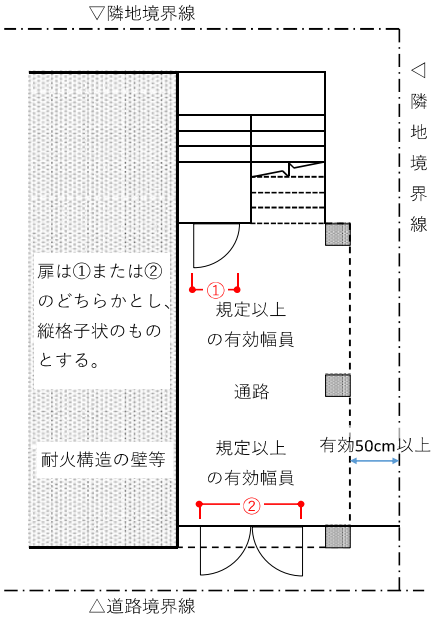


図４



参考文献

※１　建築物の防火避難規定の解説　2023　P.99

※２　昭和39年2月24日　建設省住指発第26号　床面積の算定方法

２－４	非常用EVの乗降ロビーと避難階段の位置関係	令和7年4月1日
関係条文：法第34条、法第35条関係		

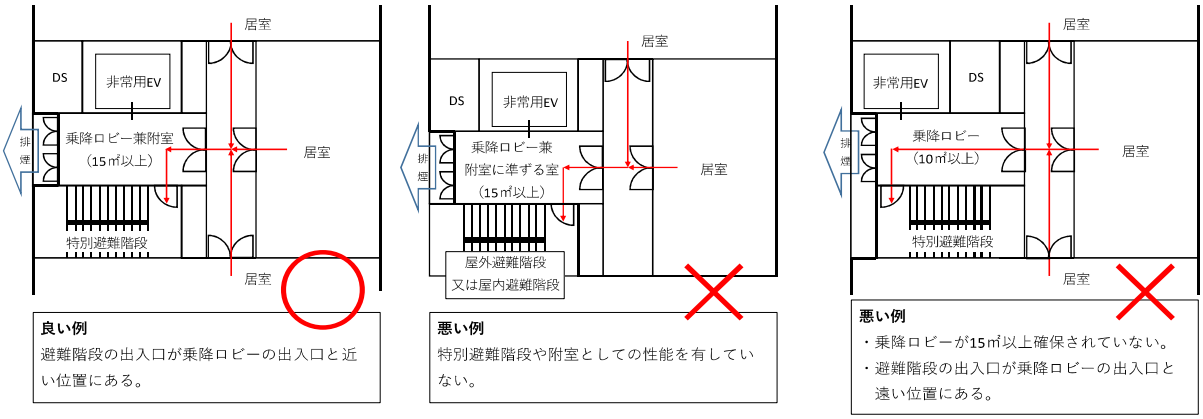
非常用エレベーターと避難経路はそれぞれ消火・救助活動、避難上重要なものである。消防活動、避難等に支障が無いと判断する例は以下の１及び２の基準を満たす、計画上の配慮がなされたものとする。なお、非常用エレベーターと乗用エレベーターの乗降空間は原則共用を認めない。

１　附室等と乗降ロビーを兼ねる場合の面積について

附室等と乗降ロビーを兼ねる場合は、最低15㎡とし、乗降ロビーの10㎡に特別避難階段の附室に求められる面積を足した面積以上とする。

２　消防活動拠点と避難経路の重複について

消防活動の拠点と避難経路が重なると、それぞれの活動に支障をきたす可能性があるため、特別避難階段の附室と非常用エレベーターの乗降ロビー以外の兼用は認めない。



解説

非常用エレベーター及び乗降ロビーは、災害時に消防隊の消火、救出活動の前線基地となるため、安全性の高い空間としなければならない。

特別避難階段におけるバルコニー又は附室の機能は、①火災階からの避難場所、火災階における救助活動、②消火活動等の一時避難場所、③火災階からの煙、炎を階段室へ流入することを抑止する、④階段室からの煙、炎を屋内へ流入することを抑止することが期待されている。

一定規模以上の空間が確保されており、かつ、導線が重ならない様に計画されていなければ、消防活動と避難が干渉してしまい、安全上や防火上の障害となってしまう。建築物において重要な施設であるため、十分に配慮した計画とすること。

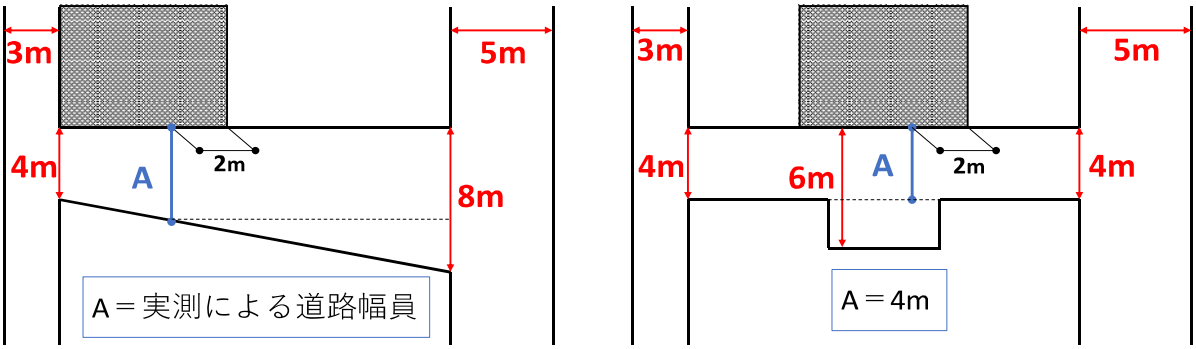
参考文献
※１　建築基準法　質疑応答集　非常用EV:P.2069、附室の兼用:P.2069の2、特別避難階段:P.2175
※２　建築物の防火避難規定の解説2023　P.35

3－1	容積率算定の際の道路幅員について（原則）	令和7年4月1日
関係条文：法第52条		

1　容積算定の際の道路幅員の扱い

道路台帳平面図に認定幅員が記載されている場合は認定道路幅員、記載されていない場合は現況道路幅員とする。ただし、道路の築造について特定の経緯がある場合はこの限りではない。

2　道路幅員が一定ではない場合に、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、下図のAに示す幅員とする。



解説

容積率制限は、建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の都市施設の供給能力、処理能力のバランスを保つことを目的としてる。そのため、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、敷地が接する部分の道路幅員のみで判断されるべきではなく、相当区間にわたって存在する幅員によるべきであり、敷地が当該前面道路に少なくとも法第43条第1項に規定する2m以上接していることを要する。道路が高架状になっている場合等は、道路交通上有効に利用できるとは言えないため、前面道路としては扱わない。特定の経緯とは、過去道路があった場所に後から高架上の道路が築造された等の事情がある場所をいい、例外的に扱うことを定めたものである。

参考文献

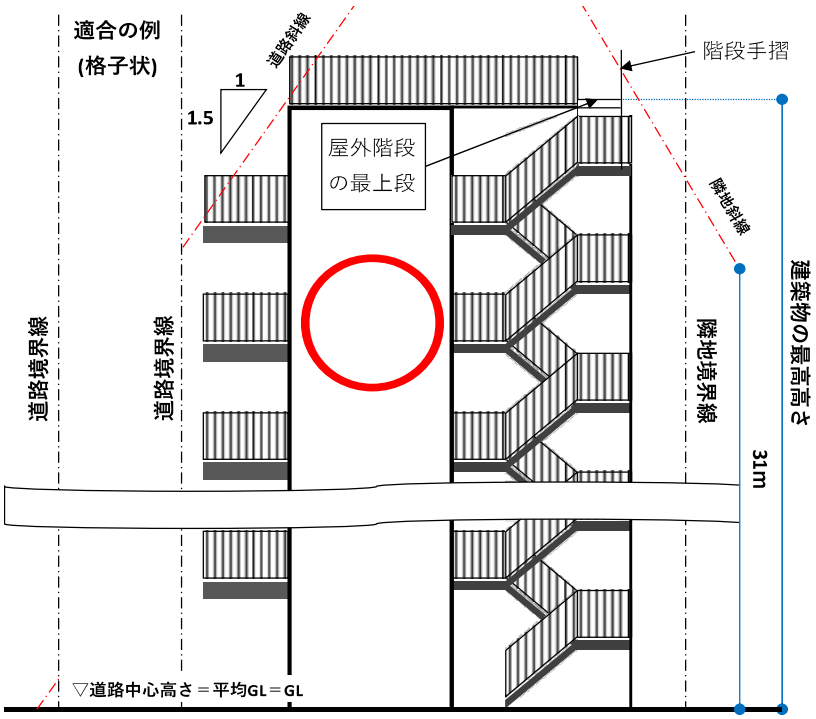
※1　建築基準法　質疑応答集　P.4733、4740、4748

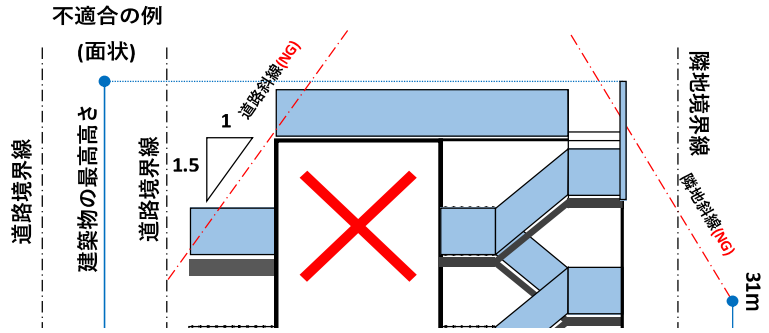
※2　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.236

3－2	手すりの高さの取扱い	令和7年4月1日
関係条文：法第56条、法第92条、令第2条		

バルコニーや屋上等に設ける手すりと建築物の高さの関係

手すりが格子状である場合は、建築物の高さとして算入しない。格子手すりの有効間隔は110mm以下、80mm以上とする。なお、格子が水平方向に連続した梯子状の横格子は認めない。





解説

格子状や十分に開放性のあるメッシュフェンス等の採光、通風等に支障をきたす恐れが無い墜落防止用の手すり等は高さには算入しない。採光、通風等を確保するために格子の有効の間隔を80mm以上とする。墜落防止用の手すりである場合は有効の間隔を110mm以下とする。

参考文献

※１　建築基準法質疑応答集P.5080～5084

※２　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.115

３－３	天空率の審査基準	令和7年4月1日
関係条文：第56条第7項		

天空率の審査基準について

1　検討方法について

中央区に確認申請を提出する場合、「東京都方式」のみとする。

2　安全率について

求積図にて、計画建築物の天空率が適合建築物の天空率に対し、0.02％上回っていること。

解説

天空率の検討について、計画上有利な数値とならないよう、安全率等を定めるものである。

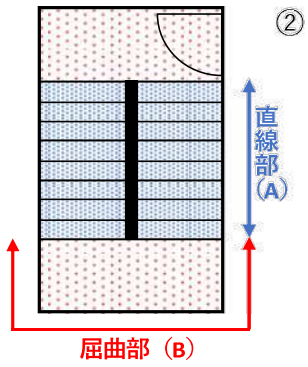
参考文献

※１　2022年度版　建築確認のための基準総則集団規定の適用事例　P.296

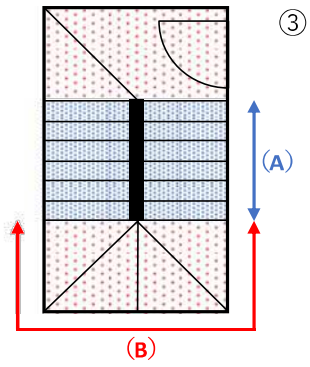
4－1	まわり階段、らせん階段の判定	令和7年4月1日
関係条文：都安条第10条の7、バリアフリー法施行令第12条		

階段を以下のように取り扱う。なお、変則的な階段については、個別判断とする。
回り階段とらせん階段の判断は、直線部（A）と屈曲部（B）の段数による。
（A）＞（B）の場合は回り階段、（B）≧（A）の場合ははらせん階段と扱う。

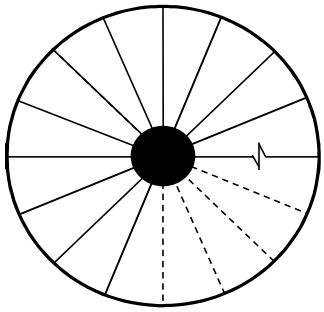
①



②

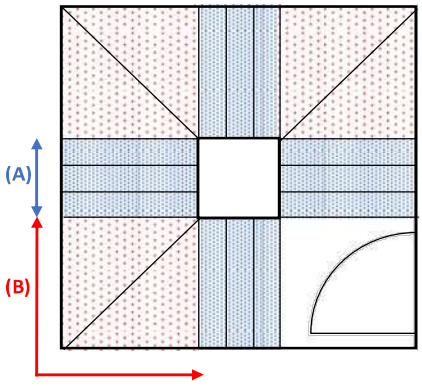


③

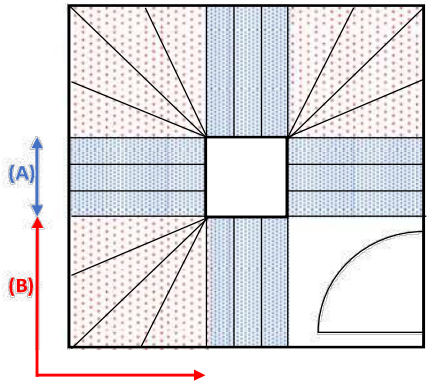


① 折り返し階段 直線的な部分にのみ段が設けられているもの	② 回り階段 屈曲部が連続しているとき、その間に段があるもの又は屈曲部に段があるもの	③ らせん階段 曲線的に段が連続しており、同じ方向に回転するもの

④



⑤



④ 回り階段	⑤ らせん階段

解説

前提として、階段における建築基準法等の規定を満たしていることが求められる。らせん階段では目を回しやすく、また、階段幅が一定ではない等踏み外す危険性があるため、直線部を一定以上確保することで危険性を軽減するよう配慮が必要である。また、高齢者、障害者等の転落、転倒を防止するため、原則、利用上主な階段を回り階段としない。

規制対象外の階段であっても、らせん階段や回り階段とならないよう努めること。

参考文献

※１　高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準　令和3年3月　（p.2-88）

４－２	共同住宅等の主要な出入口の取扱い	令和7年4月1日
関係条文：都安条第17条		

1　出入口とは

本取扱い基準の中で出入口とは、屋外と屋内を隔てる出入口を指し、屋外階段にあっては、当該階段と屋外の通路を隔てる部分を指す。

例）(1)　避難階に屋外避難階段の格子扉がある場合、その扉

(2)　屋外避難階段に扉が無い場合、階段の１段目

(3)　エントランスの前にポーチ等がある場合、ポーチ等と屋内を隔てる扉

2　主要な出入口とは

都安条上、主要な出入口に該当する部分は以下のとおりとする。

(1)　通常利用される通行上主要な出入口

(2)　直通階段や避難階段の避難上主要な出入口

階段の出入口にあっては、直通階段や避難階段が複数ある場合、その全てに対して適用される（図１−※A参照）。１の階段に出入口が２以上ある場合、そのうち１以上を主要な出入口とする（図１−※B参照）。

3　道路に面していると判断する条件

以下の条件が満たされない場合には、都安条に基づく幅員が求められる。

(1)　主要な出入口から道路まで、見通しが効く幅75cmの経路が確保されていること。

(2)　見通しが効く経路上に、腰壁、植栽や避難梯子の降下位置等通行を阻害するものがないこと。ただし、屋外避難階段にあっては、当該階段の出入口に扉を設けていない場合、防犯上やむなく設置する縦格子状の扉を１枚まで除く（中央区取扱い基準「屋外避難階段の取扱い」３及び「敷地内通路の取扱い」３−(1)参照）。

4　避難上主要な出入口からの経路の条件

令第128条による敷地内通路と同一の経路であること。

例）(1)　屋外避難階段の避難上主要な出入口からの避難経路は、令第128条による敷地内通路と同じ経路をとることとなるため、屋内経由とすることはできない。

(2)　道路まで、幅75cmの見通しは確保されているが、令第128条による敷地内通路が見通し経路と同じ経路で道路に達していない場合、主要な出入口が道路に面していないと扱われ、都安条による幅員が求められる。（図２−※C参照）

図１　**主要な出入口が道路に面すると判断する例**

・階段の１段目が主要な出入口とみなされる例（※A）
・１つの階段に対して出入口が複数ある場合の主要な出入口の適用例（※B）

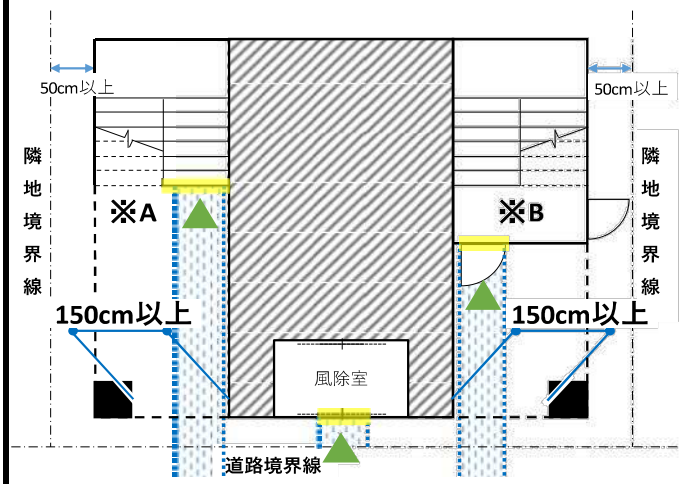
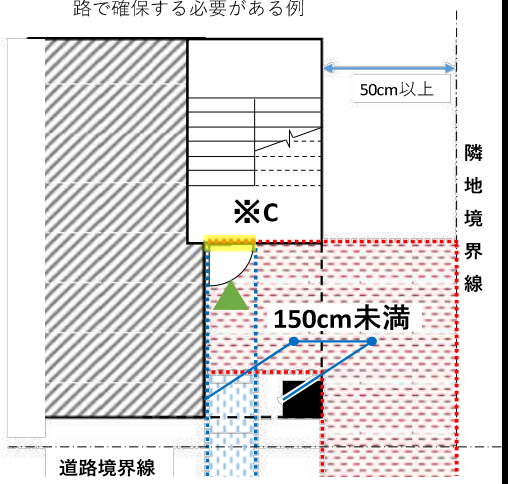


図２　**主要な出入口が道路に面していないと判断する例**

主要な出入口が道路に向かって設置されているが、令第128条による避難経路と同一経路で確保する必要がある例



解説

通行上及び避難上の安全確保を目的とした規定である。そのため、通行上主要な出入口と避難上主要な出入口のそれぞれについて規定に適合することを求めている。主要な出入口から出た際に、避難者が正面に道路を視認でき、かつ、通行できる場合は、避難上の支障が無いものとし、道路に面するものとして扱う。

直通階段が２以上ある場合は、それぞれの階段に対して主要な出入口を１以上設けるものとする。なお、階段の踏面の幅や扉の位置の調整等による出入口の作為的な調整は、避難上支障になる恐れがあるため認めない。

避難上の安全確保の観点から、法等で求められる避難経路と避難上主要な出入口からの経路は、同一の経路を確保することを求めている。

参考文献
※１　改定三十六版　東京都建築安全条例とその解説　P.108
※２　建築物の防火避難規定の解説2023　P.99