

令和7年度版 練馬区建築基準法 取扱い



練馬区建築・開発担当部建築審査課

「練馬区建築基準法取扱い」の発行にあたって

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康および財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とし、制定されています。

一方で、建築物はそれぞれの機能や形態、目的等がさまざまなうえ、敷地条件もさまざまで、その計画が建築基準法に適合しているかどうかの具体的な判断については、個別に判断をせざるを得ない場合もあります。しかし、その適合性を確認するにあたり、建築士と建築行政との間で法の解釈が異なっていたのでは、円滑な確認・検査業務を行うことが困難となります。

そこで、建築基準法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することを目的とし、「練馬区建築基準法取扱い」として取りまとめました。ただし、指定確認検査機関にて確認申請を行う場合は、申請先の機関と十分に協議をおこなってください。区内建築物の確認申請に関する業務を行っている方々が、安全で安心できる建築やまちづくりのため、また、迅速な手続きのためにも活用されることを期待いたします。

令和4年3月1日

練馬区建築審査課

運用方針

1 適用範囲

建築基準法、同施行令、同規則、東京都建築安全条例、練馬区建築基準法施行規則、省庁告示のほか、建築基準関係規定に関する法令の解釈・運用として定めます。

2 本書の使用に際して

法令の条項は以下の例に示すように省略して表記しています。

例：建築基準法第1条第2項第3号 = 法第1条第2項第3号

建築基準法施行令第1条の2第3項第4号 = 令第1条の2第3項第4号

本書における用語の定義は以下のとおりです。

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）

都駐条 = 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）

練規則 = 練馬区建築基準法施行規則（平成5年規則第55号）

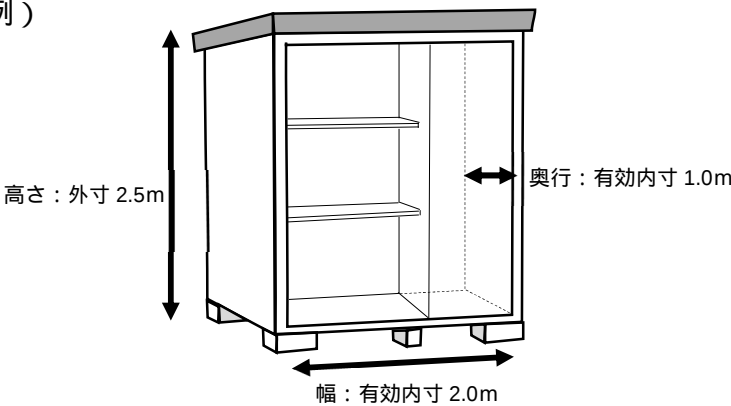
練まち条 = 練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）

建告 = 建設省告示

目次

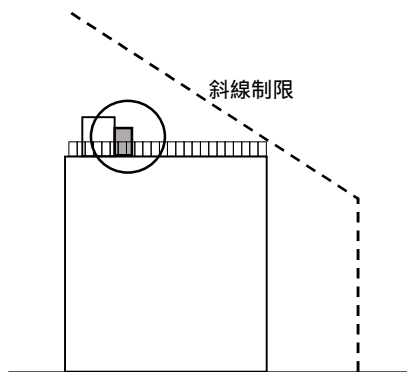
法第 2 条	建築物に該当しない小規模な倉庫	1
法第 2 条	貯蔵槽その他これらに類する施設の取扱いについて	4
法第 2 条	準耐火構造が要求される建築物のバルコニーの床の仕様（DR）について	5
法第 2 条	トップライトの取扱いについて	6
法第 35 条	敷地内の通路からの「道または公園、広場その他の空地」の取扱いについて	7
法第 35 条	練馬区まちづくり条例による車寄せ等と避難規定について	8
法第 35 条	敷地内の通路の取扱いについて	10
法第 42 条	法第 42 条第 1 項第 4 号に接道している場合の法の取扱いについて	12
法第 48 条	サービス付き高齢者向け住宅の用途について	14
法第 52 条	共同住宅のアルコーブの取扱いについて	15
法第 52 条	容積率算定時の道路幅員について	16
法第 53 条	防火地域等の内外にわたる敷地の建蔽率緩和について	17
法第 53 条	柱・梁・屋根のみで構成される簡易な建築物と建蔽率緩和についての取扱い ..	21
法第 53 条	角地緩和の取扱い	22
法第 53 条の 2	長屋の最低敷地面積の考え方について	23

法第 56 条他	隅切りがある場合の建築基準法上の取扱い	24
法第 56 条他	空地・水路などの取扱い	26
法第 53 条の 2	日影規制の取扱い	28
法第 85 条	マンションのモデルルームの仮設許可基準	29
法第 91 条	敷地または建築物が 2 以上の区域にわたる場合	30
法第 92 条	グレーチング状・すのこ状バルコニー等の取扱い	31
法第 92 条	小屋裏物置等の取扱いについて	32
令第 2 条	地盤面の算定（空堀・ドライエリア）	35
令第 2 条	地盤面の算定（盛土する場合）	36
都安条第 3 条他	路地状敷地の取扱いについて	37
都安条第 17 条	主要な出入口の位置	38
練まち条第 111 条	まちづくり条例による管理人室等に対する建築基準法上の取扱い	40

雑則	法第 2 条第 1 号	作成（改訂）日
	建築物の定義	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）
建築物に該当しない小規模な倉庫		
自立し設置する独立した小規模な倉庫（物置等を含む。以下、「倉庫」という。）のうち、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が立ち入らないもので、奥行の有効内寸 1.0m 以下×幅の有効内寸 2.0m 以下×高さの外寸 2.5m 以下のものは法第 2 条第 1 号に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとする。 （例）  （注意事項） ・ 倉庫の内部に収納・備蓄する内容は問わない。 （ただし、危険物を貯蔵する場合は法 48 条の用途制限を受ける） ・ 設置する倉庫が既製品であるか否か、および構造種別によらないで判断する。 ・ 設置者は、転倒・滑動等について安全対策を行うこと。 ・ 倉庫を建築物本体に固定または緊結すると建築物の一部とみなされ、緩和の対象とならない。 ・ 倉庫が高さ制限にあたらないこと。 ・ 倉庫が日影規制等における日影を増加させないこと。 ・ 設置数は、原則として戸建て住宅 1 棟に対して 1 台とし、その他用途の建築物については建築規模や計画等に応じて 3 台を上限とすること。防災上必要な倉庫や高さ 1.4m（外寸）を下回る小規模な倉庫を設置する場合の台数の上限については区と協議すること。 ・ 複数設置の場合、各倉庫の壁や屋根同士の固定は不可とし、隙間はふさがらないこと。		

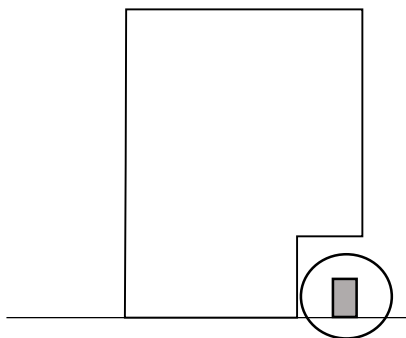
設置方法

1 屋上（ベランダ、バルコニーを含む）に設置する場合



- ・屋上に設置する場合、建築物と緊結しておらず、その他の屋上突出物（PH等）を含む面積が、当該屋上部分の水平投影面積の $1/8$ を超えないこと。
- ・積載荷重および近隣に対する影響について配慮すること。
- ・転倒防止の配慮をすること。

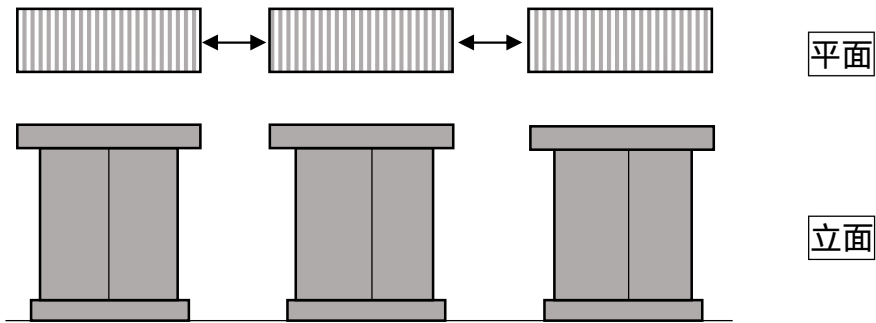
2 ピロティに設置する場合



- ・もともと面積に算入していないピロティ部分に設置する場合、屋内的用途が発生するため面積算入となり、増築申請を要する。もともと面積に算入しているピロティ部分に設置する場合は増築申請の対象とならない。

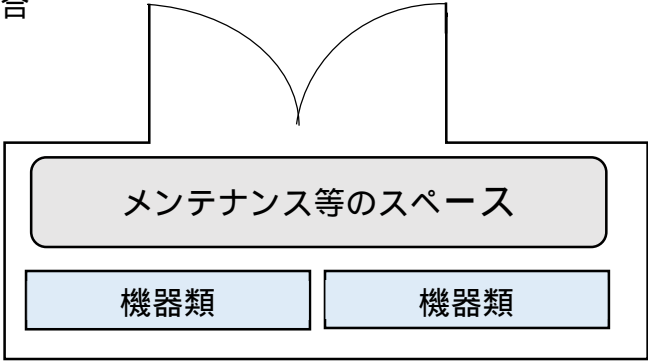
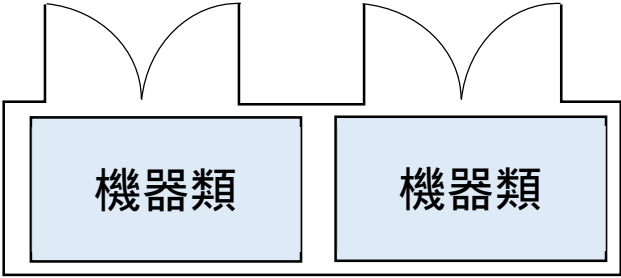
複数設置する場合の注意事項

設置の基準



- ・複数設置する場合は原則として、倉庫同士を固定しない、壁などの隙間をふさがない、それぞれが個別に独立していること
- ・近接して設置する場合は、壁、屋根同士の固定は不可とする。
一体の土間は可とし、個々に滑動等について安全対策を行うこと。

技術的助言など	小規模な倉庫の建築基準法上の取り扱いについて（平成 27 年 2 月 27 日付け国住指第 4544 号）
参考文献など	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 P28

雑則	法第 2 条第 1 号	作成（改訂）日
	建築物の定義	令和 4 年 3 月 1 日
貯蔵槽その他これらに類する施設の取扱いについて		
携帯電話の通信基地に設置される通信機器収納施設、デジタルテレビの中継施設、受水槽の下部に設けるポンプ室、サーバー設置ボックスなどのうち、内部に人が立入り通信機器のメンテナンス等を行うものは原則として建築物として扱い、外部からメンテナンス等を行うものは建築物として扱わない。		
□ 建築物として扱う場合  人が内部においてメンテナンス等を行う機器収納施設の例		
□ 建築物として扱わない場合  外部からメンテナンス等を行う機器収納施設の例		
技術的助言など		
参考文献など	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 P26、P27	

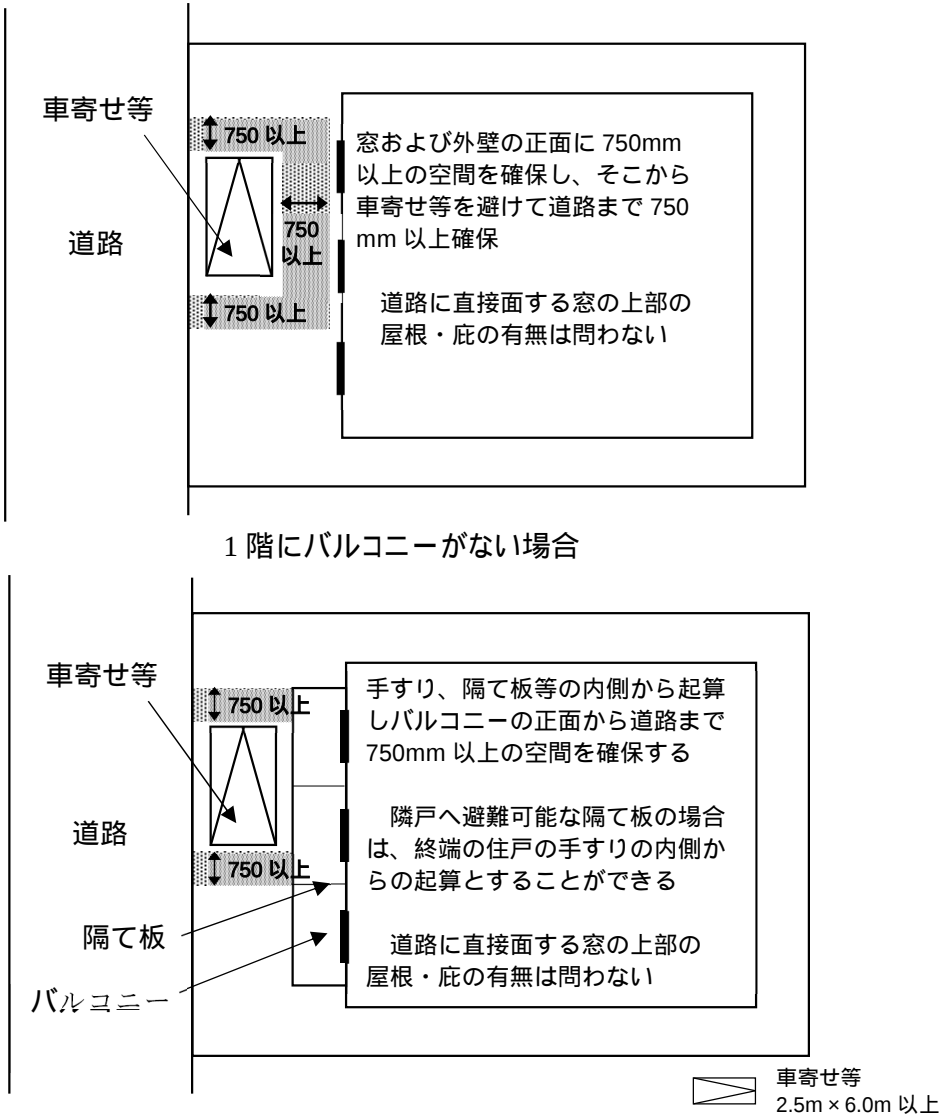
総則	法第 2 条	作成（改訂）日
	準耐火建築物	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）
準耐火構造が要求される建築物の バルコニーの床の仕様（DR）について		
準耐火構造が要求される建築物の下階が屋内であるバルコニーの床（避難経路となる部分を除く）は準耐火構造が要求される屋根として扱い、当該部分に DR 認定の材料を使用する場合の取扱いとは下記の通りとする。 準耐火構造の屋根は平成 12 年建告第 1358 号第 5・一・八で不燃材料が要求されている。DR 認定は平成 12 年建告第 1365 号において定められる防火地域または準防火地域における屋根の認定であり、必ずしも不燃材料であるとは限らない。そのため、<u>DR 認定の材料だけでは準耐火構造の屋根には該当しない</u>。 ただし、DR 認定材より下に平成 12 年建告第 1358 号第 5・一・八で定められた不燃材料等が使用されていたり、屋内側の部分または直下の天井に所定の防火被覆が設けられていれば、これと同等とみなすことができる。 なお、準耐火構造が要求される建築物の下階が屋内であるバルコニーの床で避難経路となる部分は、準耐火構造が要求される<u>床および屋根</u>として扱い、各々の耐火性能を満たす必要がある。 DR 認定材 バルコニー 平成 12 年建告第 1358 号第 5・一・八で定められた不燃材料等 屋内 平成 12 年建告第 1358 号第 5・一・八で定められた防火被覆等		
技術的助言など		
参考文献など		

総則	法第 2 条	作成（改訂）日
	準耐火建築物	令和 4 年 3 月 1 日 (令和 7 年 4 月 1 日)
トップライトの取扱いについて		
耐火建築物の屋根に設けるトップライトは、採光のための開口部であるとともに、屋根でもあり、次に掲げる屋根の構造とすることがある。 平成 12 年建告第 1399 号（第 5 ・ 四） 鉄網コンクリート若しくは鉄網モルタルでふいたもの又は鉄網コンクリート、鉄網モルタル、鉄材で補強されたガラスブロック若しくは網入ガラスで造られたもの ○網入りガラス + 鉄もしくはステンレスサッシ枠 なお、<u>イ準耐火建築物の屋根</u>にトップライトを設ける場合は、下記の通り取扱う。 ○網入りガラス + 鉄もしくはステンレスサッシ枠 ○網入りガラス + アルミサッシ 別途詳細図を作成し、「補強材にてガラスが落ちない構造」となっていることの確認を要する。 <u>防火構造の建築物の屋根</u>にトップライトを設ける場合は、網入りガラスとすること。		
技術的助言など		
参考文献など	建築物の防火避難規定の解説 2023 P.8、P.15	

単体規定	令第 128 条 安全条例第 5 条第 3 項	作成（改訂）日
	敷地内の通路	令和 4 年 3 月 1 日 (令和 7 年 4 月 1 日)
敷地内の通路からの「道または公園、広場その他の空地」の取扱いについて		
令第 128 条に記載のある、「道または公園、広場その他の空地」については、一戸建てまたは二戸長屋の住宅で、階数 3 以下かつ延べ面積 200 m²以下の建築物に限り、法第 43 条第 2 項適用通路（不成立路線は同意者のみ）を「道または公園、広場その他の空地」として取扱う。 二戸長屋の住宅については、都安条第 5 条の道路と扱う場合は同条第 3 項の認定を受ける必要がある。 法第 43 条許可案件については別途許可条件による。		
技術的助言など		
参考文献など		

練まち条	令第 128 条、第 128 条の 2、都安条第 5 条、第 17 条、第 19 条	作成（改訂）日
	敷地内の通路、他	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）
練馬区まちづくり条例による車寄せ等と 避難規定について		
練馬区まちづくり条例により設置される車寄せ¹および一時停車空地²（以下、車寄せ等という。）と建築基準法施行令第 128 条、第 128 条の 2、東京都建築安全条例第 5 条、第 17 条、第 19 条で規定される通路、窓先空地等との兼用の可否は以下の通りとする。なお、車寄せ等と通路を兼用する場合にあっては、<u>通路の幅員は車寄せ等を避けて有効 1.5m 以上確保すること。</u> 【車寄せ等との兼用の可否】 令第 128 条（敷地内の通路）不可 令第 128 条の 2（大規模な木造等の建築物の敷地内における通路）可 都安条第 5 条第 1 項（主要な出入口からの通路）可 都安条第 5 条第 2 項（50cm 以上の通路）不可 都安条第 17 条（主要な出入口からの通路）可 都安条第 19 条第 1 項（窓先空地）不可 都安条第 19 条第 2 項（窓先空地からの通路）可		

なお、東京都建築安全条例第 19 条で規定される道路に直接面する窓と車寄せ等の取扱いは下記の通りとする。ただし、窓と道路との間の距離が、当該窓が前面道路に直接面しない場合に求められる窓先空地の幅員以下、かつ、空地以外で使われることがない場合に限る。



1 車寄せ

練馬区まちづくり条例に係る特定用途建築物（ワンルーム形式の集合住宅、寄宿舍など）に設置

2 一時停車空地（自動車が一時的に停車できる空地）

特定用途建築物以外で、敷地面積 1,000m² 以上かつ 15 戸以上の集合住宅に設置

技術的助言など	
参考文献など	

単体規定	法第 35 条 令第 128 条 都安条第 10 条の 4、第 17 条、第 19 条	作成（改訂）日
	敷地内の通路	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）
敷地内の通路の取扱いについて		
敷地内の通路（令第 128 条）は、屋外通路とし、原則当該通路は上空まで開放された通路（樋先等から有効幅員を確保）であることが必要である。また、通路に門扉等を設置する場合は、門扉の開放時における有効幅員が本規定で求められる幅員以上確保されなければならない。 ただし、下記の条件をすべて満たし、かつ、避難上支障がない場合には敷地内通路として取扱う。なお主要な出入口は、ピロティまたはポーチへの建具のある出口とする。 ・ 通路の有効幅員を本規定で求められる幅員以上確保すること。 ・ 通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床（耐火建築物の場合。それ以外の場合は準耐火構造の壁・床）および常時閉鎖式の法第 2 条第九号の二に定める防火設備（都安条第 19 条第 2 項の屋外通路は特定防火設備）で区画し、通路の壁および天井の下地、仕上げを不燃材料とすること。 ・ ピロティの周長の 1/2 以上たれ壁等がなく外気に十分に開放されていること。ただし構造上最低限必要な柱等についてはこの限りではない。 ・ 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、避難方向に開くものとする。 ・ 隣地境界線から有効 500mm 以上確保すること。		
立面図 平面図		

また隣地境界線から有効 500mm 以上離れた部分は上空開放とする。玄関前等の必要最低限の庇など一定の高さが確保されている局部的な庇等の突出で避難上支障がない場合については、審査の中で判断する。

ピロティに設置する駐輪場や駐車場については原則不可。避難経路との区画をし、高い開放性を有する場合などは審査の中で判断する。

この令第 128 条の屋外通路の原則の取扱いは、都安条第 10 条の 4「屋外通路」、第 17 条「通路等」、第 19 条第 2 項「屋外通路」についても準用する。

技術的助言など	30 都市建企第 1072 号（都安条第 5 条） 30 都市建企第 722 号（都安条第 19 条）
参考文献など	建築物の防火避難規定の解説 2023 P99、Q & A 誰にもわかる建築法規の手引 P645

集団規定	法第 42 条第 1 項第 4 号	作成（改訂）日
	道路の定義	令和 4 年 3 月 1 日 (令和 7 年 4 月 1 日)
法第 42 条第 1 項第 4 号に接道している場合 の法の実取り扱いについて		
法第 42 条第 1 項第 4 号に基づく道路は、人や車両の出入りができず、工作物が立ち並んでいる等、実際に道路としての機能を満たしていないものが多い。 法第 42 条第 1 項第 4 号の指定はされているが、どこまでを法上の道路として各条文の適用範囲とするか課題がある。法上の道路として適用するに当たっては、道路区域が決定され、完成した時の形態（側道の有無、高低差等）がわかるものである必要がある。 以下、各条文の実取り扱いを示す。 ○法第 43 条第 1 項の接道義務について 有効幅員 4 m 以上で日常的に通行可能で、緊急時にも道路に避難できることが前提なので、その道路に有効幅員 2 m 以上（建物用途にもよる）で避難ができ、その道路から他の供用開始されている道路まで有効幅員 4 m 以上で避難できるものが接道あるものとする。 例えば、道路が工事中で通行ができない場合や、フェンス等（敷地と道路に高低差があり、有効な通路等が設けられていないものも含）があって、有効幅員 2 m 以上で道路に出入りができないものについては、接道があるとはみなせない。 ○法第 52 条第 2 項について 都市施設の供給能力ないしは処理能力とのバランスを保つことを目的としているため、原則、道路として利用可能な有効幅員で検討する必要がある。（「容積率算定時の道路幅員について」参照） ○法第 56 条第 1 項第 1 号について 当該道路区域（高架下に建築物がある場合等は除く。）を前面道路幅員として取扱う。		

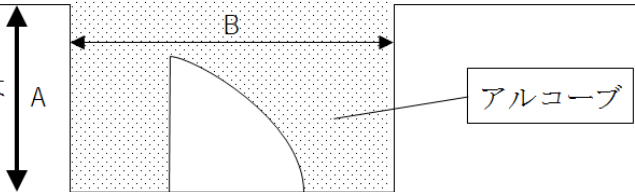
○その他

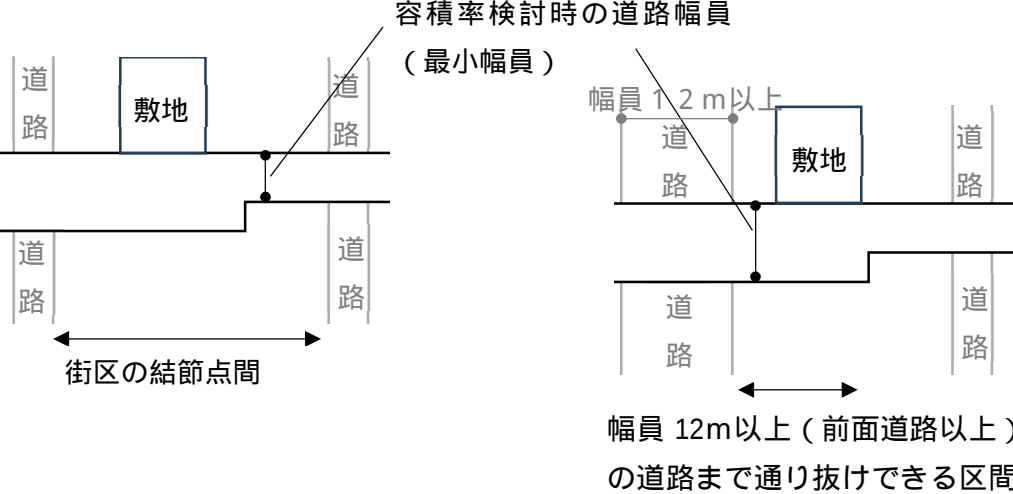
令第 128 条や都安条で求められる、避難通路幅員、道路幅員については当該道路が避難通路幅員、道路幅員で他の供用開始されている道路まで有効に避難でき、接道長さについては当該道路において有効に確保されていることが必要となる。

(第 3 条、第 4 条、第 5 条、第 10 条の 2、第 10 条の 3、第 17 条、第 19 条、第 41 条、第 46 条、第 47 条)

技術的助言など	
参考文献など	建築基準法質疑応答集 ③P3813 誰にもわかる建築法規の手引き P209

集団規定	法第 48 条			作成（改訂）日	
	用途地域等			令和 4 年 3 月 1 日	
サービス付き高齢者向け住宅の用途について					
サービス付き高齢者向け住宅の用途については、下記のとおり取り扱う。					
	各専用部分内の設備の有無	便所、洗面所、浴室、台所がある。		左記のうち全てまたは一部が共用設備	
	老人福祉法上の有料老人ホームの該当	該当	非該当	該当	非該当
建築基準法上の用途		老人ホーム	共同住宅	老人ホーム	寄宿舍
サービス付き高齢者向け住宅の登録がされていても、介護、食事の提供、家事支援および健康管理のいずれかのサービスを提供する場合は、老人ホームとして扱う。					
技術的助言など					
参考文献など		老人福祉法第 29 条第 1 項 老人福祉法施行規則第 20 条の 3 第 1 項			

集団規定	法第 52 条	作成（改訂）日
	容積率	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）
共同住宅のアルコーブの取扱いについて		
以下のいずれかに該当する場合は、共同住宅のアルコーブ部分については法第 52 条第 6 項第 2 号に該当する部分として取り扱うこととする。 条件 延べ面積が 1,000 ㎡以上の共同住宅以外で、共用廊下とアルコーブの間に門扉等がなく、かつ、アルコーブ部分の奥行 A は 1.0m 程度とし、それよりも大きくなる場合は、アルコーブの有効幅員 B が建築基準法上の規定の廊下幅員以上とする。 延べ面積が 1,000 ㎡以上の共同住宅で、条件 ①、かつ、アルコーブの有効幅員 B が練馬区福祉のまちづくり推進条例で求められる廊下の幅員以上あること。		
共用廊下 条件②に該当する場合 Bは有効幅員1.2m以上 条件①に該当する場合 奥行Aが1.0m以上ある場合は Bの有効幅員について 建築基準法上の規定の 廊下幅員以上とする 		
技術的助言など		
参考文献など	練馬区福祉のまちづくり推進条例	

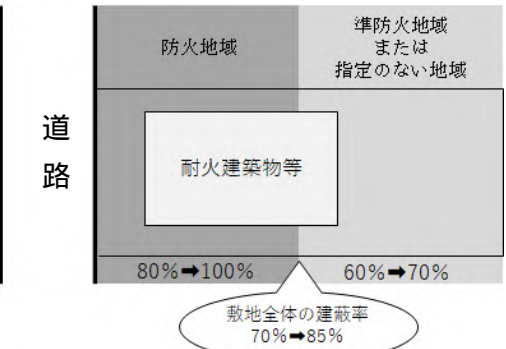
集団規定	法第 52 条第 2 項	作成（改訂）日
	容積率算定時の道路幅員について	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）
容積率算定時の道路幅員について		
容積率制限は、建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の都市施設の供給能力ないしは処理能力とのバランスを保つことを目的としている。 したがって、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、敷地が接する部分の道路の幅員のみによって判断されるべきではなく、相当区間にわたって存在する幅員によるべきである。また、敷地が当該前面道路に少なくとも法第 43 条第 1 項に規定する 2 メートル以上（必要により、安全条例で求められる接道長さ）有効に接していることが必要である。 相当区間とは、原則幅員 12m 以上（前面道路以上）の道路まで通り抜けできる区間あるいは街区の結節点間（通り抜け可能な建築基準法の道路の交差点間）とし、当該区間の最小の幅員を、容積率算定時の「道路幅員」とする。 また、傾斜地における変形の T 字路、線路敷等と立体的に交差するような場合で、元来は T 字路になるべきもの等は、敷地が直接接する道路の幅員によって容積率の限度を決定する。		
		
技術的助言など		
参考文献など	建築基準法質疑応答集 ③ P4733～4749 の 3 誰にもわかる建築法規の手引き P259	

集団規定	法第 53 条	作成（改訂）日
	建蔽率	令和 4 年 3 月 1 日
防火地域等の内外にわたる敷地の建蔽率緩和について		
1 次のいずれかに該当する場合は、都市計画において定められた建蔽率が緩和される。 ア 防火地域内にある耐火建築物等¹、準防火地域内にある耐火建築物等または準耐火建築物等²。 イ 敷地が防火地域の内外にわたる場合は、<u>敷地内の全部</u>が耐火建築物等の場合は、その敷地は全て防火地域内にあるものとみなして建蔽率の緩和が適用される。 ウ 敷地が準防火地域と防火地域及び準防火地域以外にわたる場合は、<u>敷地内の全部</u>が耐火建築物等又は準耐火建築物等の場合は、その敷地は全て準防火地域内にあるとみなして建蔽率の緩和が適用される。 1 耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（令第 135 条の 20 第 1 項） 2 準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物（令第 135 条の 20 第 2 項） 2 以下に防火地域等の内外にわたる敷地の一般的なものを図示する。なお、本図については、都市計画において定められた建蔽率は下記のとおりとし、各地域の敷地面積は全て同じ面積とする。防火地域 80%、準防火地域 60%、指定のない地域 30%、準防火地域または指定のない地域 60%。		

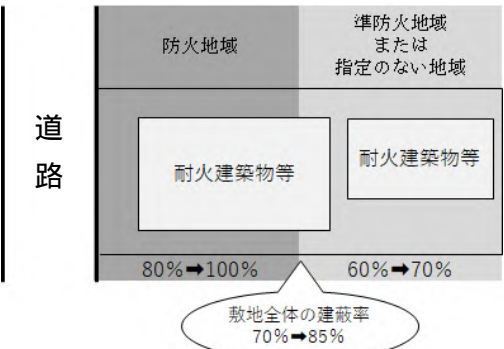
(1) 敷地が防火地域の内外にわたる場合は下記のとおり扱う。

敷地が防火地域の内外にわたる場合は、敷地内の建築物の全部が耐火建築物等であるときは、その敷地全体が防火地域内にあるものとして扱う。

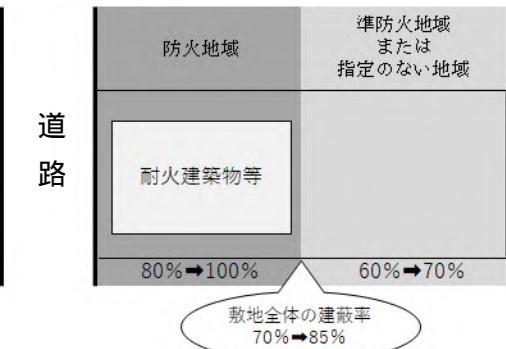
図(1) - - a イ適用



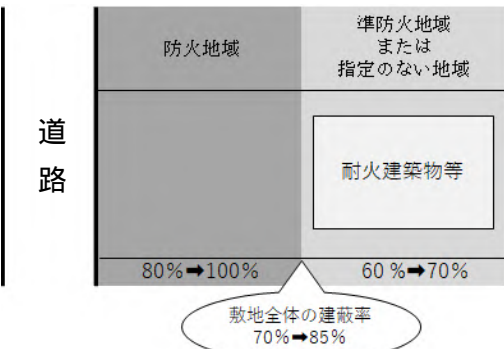
図(1) - - b イ適用



図(1) - - c イ適用

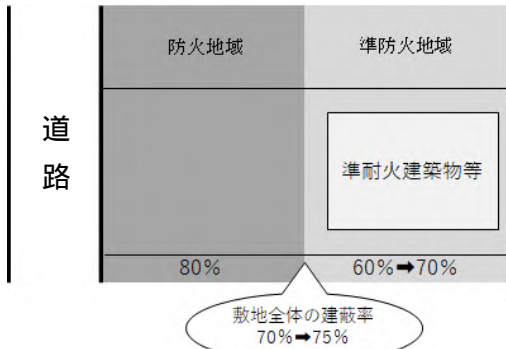


図(1) - - d イ適用

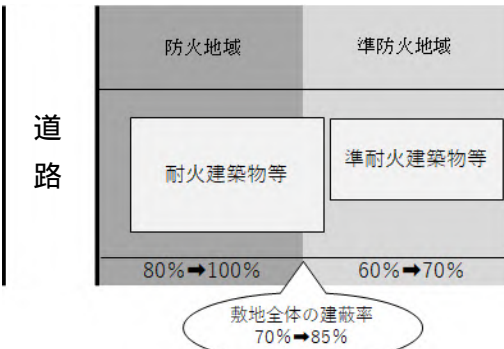


上記以外の場合は、当該敷地内の防火地域、準防火地域ごとに、当該地域内にある建築物の耐火建築物等又は準耐火建築物等の別に応じて建蔽率の緩和を適用する。

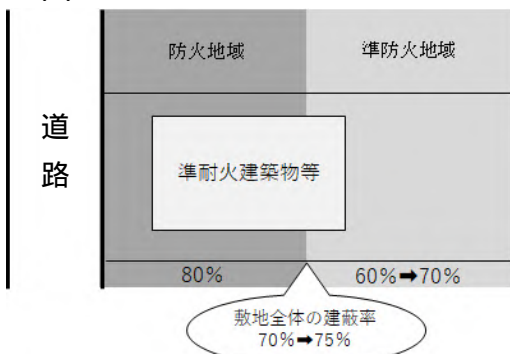
図(1) - - a ア適用



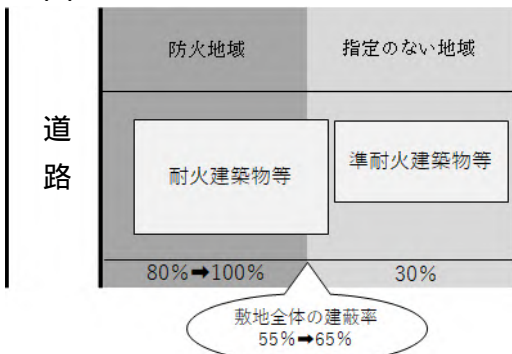
図(1) - - b ア適用



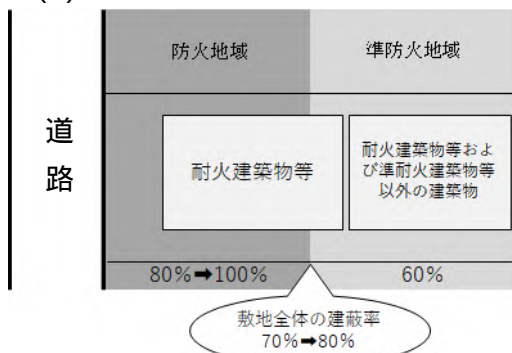
図(1) - - c ア適用



図(1) - - d ア適用



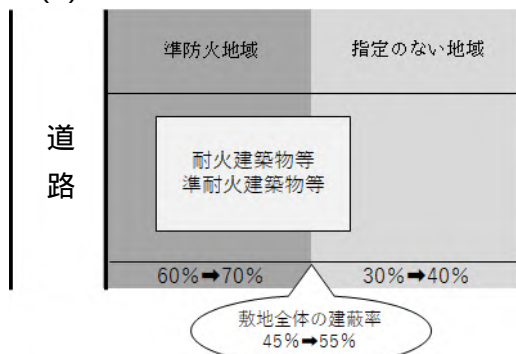
図(1) - - e ア適用



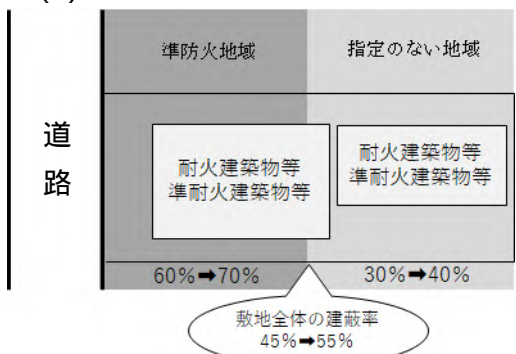
(2) 敷地が準防火地域と指定のない地域とにわたる場合は下記のとおり扱う。

準防火地域と指定のない地域にわたる敷地の場合においても敷地内の建築物の全部が耐火建築物等又は準耐火建築物等であるときは、その敷地全体が準防火地域内にあるものとして扱う。

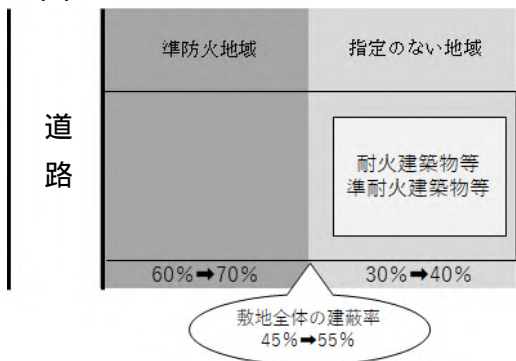
図(2) - - a ウ適用



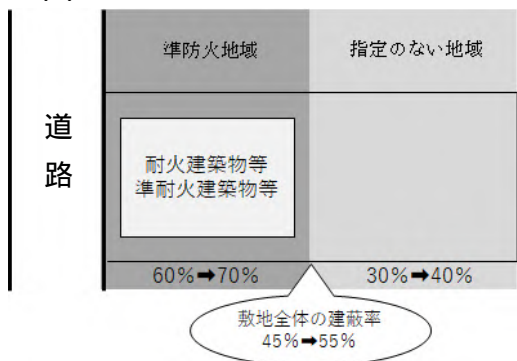
図(2) - - b ウ適用



図(2) - - c ウ適用

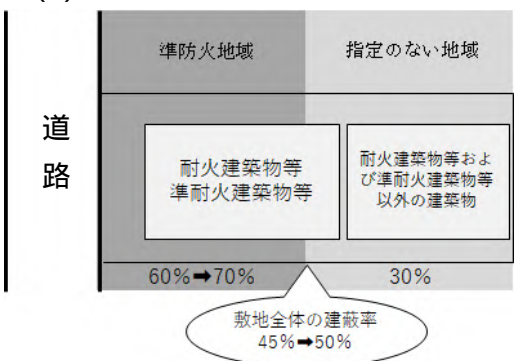


図(2) - - d ウ適用



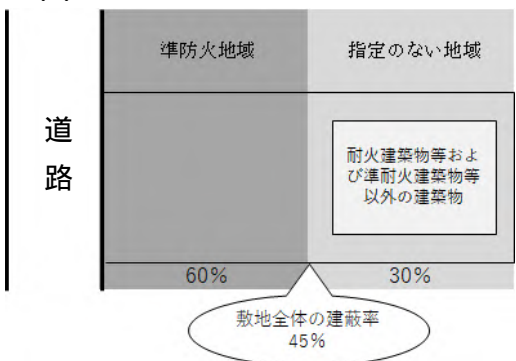
上記以外の場合は、当該敷地内の準防火地域にある建築物の耐火建築物等又は準耐火建築物等の別に応じて建蔽率の緩和を適用する。

図(2) - - a ア適用

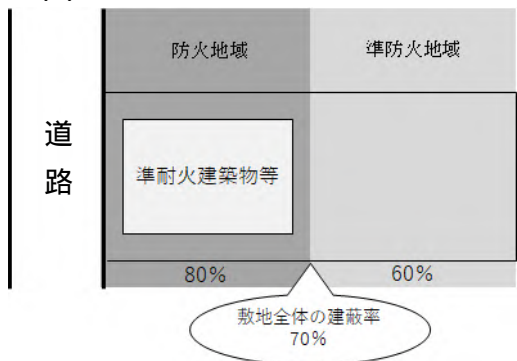


(3) 建蔽率緩和が適用できない事例

図(3) - a



図(3) - b



技術的助言など	建築基準法の一部を改正する法律等の円滑な施行について(令和3年3月3日付け国住街第204号)
参考文献など	誰にもわかる建築法規の手引き P269

集団規定	法第 53 条	作成（改訂）日
	建蔽率	令和 4 年 3 月 1 日
柱・梁・屋根のみで構成される簡易な建築物と 建蔽率緩和についての取扱い		
柱・梁・屋根のみで構成される簡易な建築物である駐車場および駐輪場が法第 2 条第 9 号の 3 口（令第 109 条の 3 第 2 号）で規定される準耐火建築物に該当するかどうかについては、下記の理由から該当しないものと判断する。 柱・梁・屋根のみで構成される簡易な建築物は、準耐火建築物に求められる、火災による延焼を抑制するために必要とされる性能を満たすものではない。 準防火地域内にある敷地で当該建築物が存在する場合は、準耐火建築物等による建蔽率の緩和を受けることができないものとして取扱う。		
技術的助言など		
参考文献など	誰にもわかる建築法規の手引き P.406 , P.528	

集団規定	法第 53 条第 3 項第二号	作成（改訂）日
	建蔽率	令和 4 年 3 月 1 日
角地緩和の取扱い		
角地緩和については、練規則により下記のとおり定める。		
(建蔽率の緩和)		
第 2 1 条 法第 53 条第 3 項第 2 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 以上が道路または公園、広場、川その他これらに類するもの(以下この条において「公園等」という。)に接し、かつ、つぎに掲げる敷地のいずれかに該当するものとする。		
(1) 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		
(2) 幅員がそれぞれ 8 メートル以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が 35 メートルを超えないもの		
(3) 公園等に接する敷地またはその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、前 2 号に掲げる敷地に準ずるもの		
(平 30 規則 15 ・ 一部改正) (一部抜粋)		
共通事項		
1 a、b が道路、公園等に接する長さは、それぞれ 2 m 以上必要		
2 (a + b) の接道長さが、(a + b + c + d) の 3 分の 1 以上必要		
(その他注意事項)		
・ 隅切りが有る場合、共通事項 1 については a + A、b + B がそれぞれ 2 m 以上接し、かつ、a および b は 1 m 以上であること。また、共通事項 2 の接道長さについては、(a + b + 隅切り長さ L) で検討すること。		
・ 風致地区や地区計画等の制限を確認すること。		
・ 通路については、練馬区建築基準法取扱い「空地・水路などの取扱い」を参照。		
(1) の例	(1) の例	(2) の例
(3) の例	(3) の例	隅切りが有る場合の隅角
参考文献など	練馬区建築基準法施行規則	

集団規定	法第 53 条の 2 第 3 項	作成（改訂）日
	建築物の敷地面積	令和 4 年 3 月 1 日
長屋の最低敷地面積の考え方について		
長屋では、1 棟で確認申請を行い、その後、長屋の住戸の部分とその敷地の部分を合わせて住戸毎に別々の所有者で登記されている場合が多い。 （確認申請を行った敷地が、建築物の敷地として使用している土地となる。） その場合、法第 53 条の 2 第 3 項では、「...現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、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。...」（省略）とあるが、現に建築物の敷地として使用されている土地が発生しているため、最低敷地面積以上である敷地を、最低敷地面積未満での所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として申請することはできない。 そのため、現実的には再建築ができないため、所有者の負担も大きく、老朽化して危険な建築物が増えることも想定される。 そこで、長屋の場合は、建築物の敷地面積の最低限度を定める以前から、長屋の住戸の部分とその敷地の部分が同じ所有者で登記され、住戸毎に別々の所有者で登記されていることが確認できる場合は、別の建築物の敷地として扱い、既存不適格建築物として取扱う。 敷地所有権筆界 長屋一棟 建築基準法の位置づけのある道路 、 は敷地、建物の所有者を示す。		
技術的助言など		
参考文献など	建築基準法質疑応答集 ③P4887	

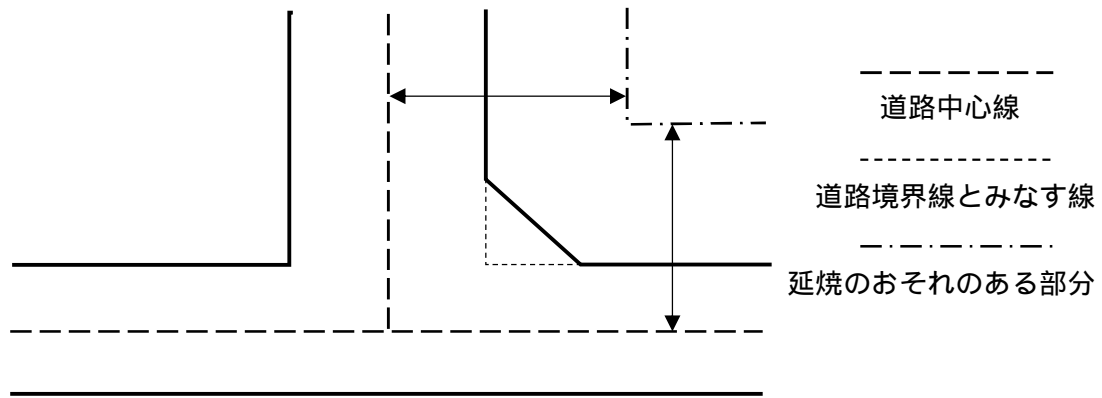
集団規定 など	法第 2 条、法第 53 条、法第 56 条	作成（改訂）日
	延焼のおそれのある部分、建蔽率、 建築物の各部分の高さ	令和 4 年 3 月 1 日 （令和 7 年 4 月 1 日）

隅切りがある場合の建築基準法上の取扱い

隅切りがある場合の延焼のおそれのある部分、道路斜線、角地緩和に関する取扱いは、下図のように道路境界線とみなす線で考える。

延焼のおそれのある部分

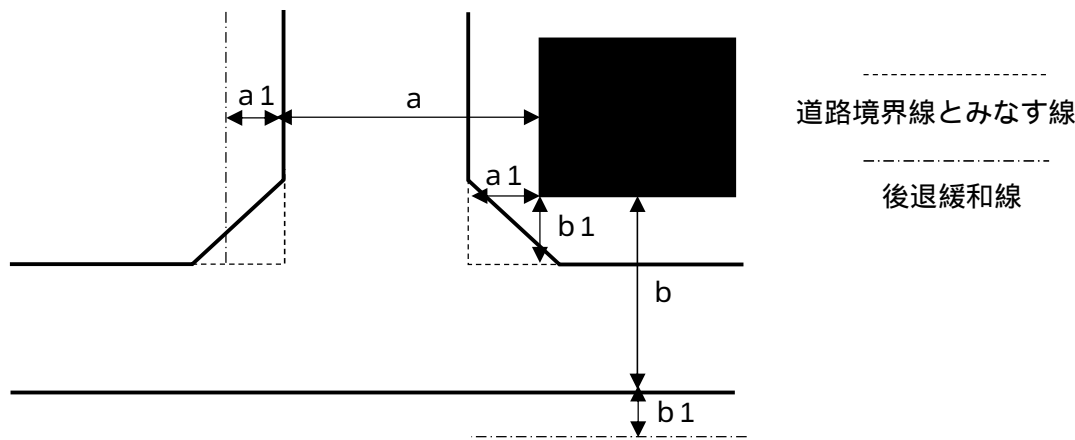
隅切り部分の点線を道路境界線とみなす線として、道路中心線を考える。



道路斜線（後退緩和の距離の取り方）

道路斜線は、道路交差点隅切り部分からは道路斜線を適用しない。

また、後退緩和は道路境界線との最小寸法とする。



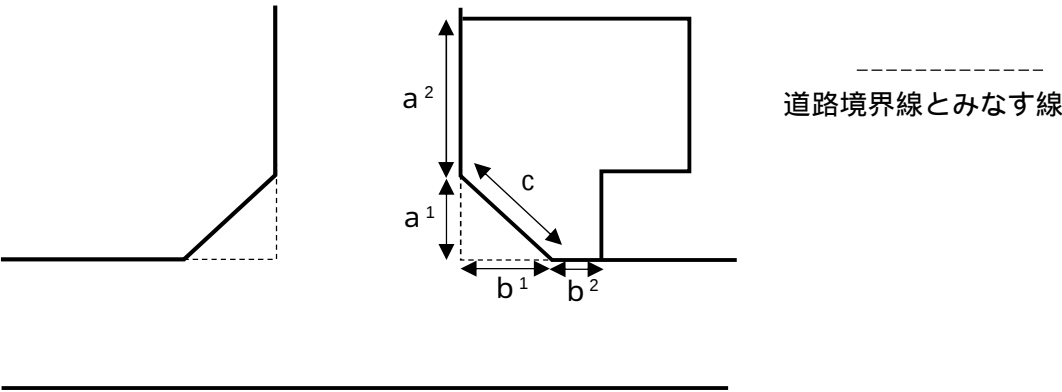
角地緩和

$a^1 + a^2$ および $b^1 + b^2$ がそれぞれ 2 m 以上あり、 a^1 および b^1 の幅が 2 m 未満の場合でも、角地緩和における、道路に接する長さ 2 m 以上を満たしていると取扱う。(a^2 および b^2 が 1 m を超える場合に適用)

ただし、敷地の周囲の 3 分の 1 以上が道路に接するかを算定する場合においては、隅切り部分の寸法 c で検討する。

$a^1 + a^2 \geq 2 \text{ m}$ かつ $b^1 + b^2 \geq 2 \text{ m}$

a^2 および $b^2 > 1 \text{ m}$



技術的助言など	
参考文献など	練馬区建築基準法施行規則

集団規定	法第 28 条、法第 56 条、法第 58 条、ほか	作成（改訂）日
	空地に接する敷地	令和 4 年 3 月 1 日 (令和 7 年 4 月 1 日)

空地・水路などの取扱い

敷地が公園、広場等の空地および川、水路等の水面に接する場合の各規程の取扱いは以下の通りとする。ただし、適用されていた規定のかかり方が変わり、適合しなくなる場合は違反建築物となるため、注意を要する。

	水面 ¹ 線路敷 ² その他これらに 類する空地 ^{3,4}		法第 43 条第 2 項 適用通路			都市公園 ⁶ 開設済のものに限る	
	4m 未満	4m 以上	協定通路（成立） 区有通路 ⁵	協定通路（不成立）		4m 未満	4m 以上
				当該通路 に同意 ⁵	当該通路 に不同意		
採光	1/2	1/2	1/2	1/2	隣地	1/2	1/2
日影 ⁷	1/2	1/2	1/2	1/2	隣地	隣地	隣地
高度斜線 北側斜線	1/2	1/2	1/2	1/2	隣地	隣地	隣地
隣地斜線	1/2	1/2	1/2	1/2	隣地	1/2 ⁸	1/2 ⁸
道路斜線 ⁹	全幅	全幅	全幅	全幅	隣地	全幅	全幅
延焼のおそれ のある部分	1/2	1/2	1/2	1/2	隣地	1/2	1/2
角地緩和	×	○	○	○	×	×	○

※1) 白子川河川区域、石神井川河川区域、練馬区公共溝渠管理条例で指定される部分を水面として扱う。

2) プラットホーム（プラットホームから場内信号機までの区間を含む）駅舎に面していない部分を線路敷として扱う。なお、高架の線路敷の場合は、直下の敷地が現に建築物の敷地となっていないこと、直近に建築の予定がないことを確認したものに関し、線路敷きとして扱う。

3) 法第 43 条第 2 項の適用のない区が管理する通路で、道路状に形態整備された区有通路（自転車歩行者通路、歩行者通路を含む）を空地として扱う。

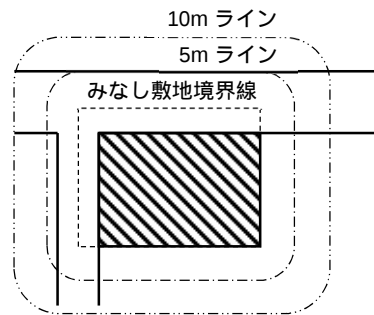
4) 高速道路は空地として扱う。ただし、高架の場合は線路敷き同様、直下の敷地が現に建築物の敷地となっていないこと、直近に建築の予定がないことを確認したものに関し、空地として扱う。

5) 完了検査までに通路境界線までセットバック済みのものに限る。この場合、通路斜線の検討も必要となる。

6) 都市公園法による公園のほか、練馬区立都市公園条例で指定される区立公園、

緑地、緑道及び練馬区立児童遊園条例で指定される児童遊園を含む。公園内に建築物（門・塀を除く）がある場合は、その建築物までの距離となる。 7) 空地の幅が 10m を超える場合は、空地の反対側の境界線から空地側へ 5 m 戻った位置に敷地境界線があるものとみなす。 8) 近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、風致公園、特殊公園に限る。それ以外の公園（街区公園や条例のみで指定される公園）は隣地として扱う。 9) 2 A 緩和の幅員についても同様の取扱いとする	
技術的助言など	
参考文献など	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 P258～261

集団規定	法第 56 条の 2	作成（改訂）日
	日影による中高層の建築物の高さの制限	令和 4 年 3 月 1 日
日影規制の取扱い		
○検討の範囲について 建築物が規制対象となるか否かの判断基準である高さの算定においては、令第 2 条第 1 項第 6 号口および八で規定される屋上部分の一定規模以下の塔屋あるいは建築設備、手摺等の軽微な屋上突出物は除外できるが、規制対象となった場合には令第 2 条第 1 項第 6 号口および八で規定される部分を含めた<u>建築物のすべての部分で日影図を作成しなければならない</u>。なお、看板等の建築物に該当しない工作物については、日影規制は適用されない。 ○敷地が道路等に接する場合の緩和について みなし敷地境界線は閉鎖方式により設定する。 ○方位の設定について 実測による。 磁石および住宅地図による設定は認めない。 ○基準緯度・経度について 緯度は 36°00' または実測値、経度は実測値を基本とする。 日影の検討にあたっては 5 分以上のクリアランスを設けること。		
技術的助言など		
参考文献など	東京都安全条例とその解説 第 36 版 P306 ~ 建築基準法質疑応答集 ④ P5184	



雑則	法第 85 条第 6 項、令 147 条	作成（改訂）日
	仮設建築物に対する制限の緩和	令和 7 年 4 月 1 日
マンションのモデルルームの仮設許可基準		
マンションのモデルルームの仮設許可については、原則下記の基準で取扱うものとする。ただし、建物の形態や敷地の状況などにより、条件を付加することがあるため、個々に打ち合わせを行うこと。		
1 存続期間 ・ 仮設建築物の存続期間については、<u>1 年以内の期間</u>とする。 ・ 上記期間は、除却完了までを含めた期間とする。 ・ 存続期間の延長は原則認めない。		
2 条件 ・ 本体工事があるもの。 ・ 本体工事の敷地からおおむね 1 km 以内の敷地であること。 ・ 建物用途は事務所とする。 ・ 敷地内または敷地の周辺に駐車場を確保する、または車での来場は禁止するなど、違法駐車等による近隣の交通に支障をきたさないよう対策を講じること。 ・ 予約制とし、短時間に多人数の見学者が来場しないように配慮すること。 ・ 火気の使用はしないこと。 ・ 二方向避難が可能な計画とすること。2 階建て以上の場合、避難上有効なバルコニーまたは器具等を設置し、地上に降り、幅 1.5m 程度の避難通路を通して敷地外へ出られるようにする。		
技術的助言など		
参考文献など	建築基準法質疑応答集 ⑤ P6747 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 P62	

集団規定	法第 91 条、都駐条第 17 条、ほか	作成（改訂）日
	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	令和 4 年 3 月 1 日
敷地または建築物が 2 以上の区域にわたる場合		
建築物の敷地または建築物が区域、地域または地区の内外にわたる場合は下記の通りとする。		
(法第 48 条) 用途地域 (法第 53 条の 2) 敷地面積の最低限度 (都駐条第 17 条) 駐車施設の附置	敷地の過半の属する区域等の制限による。	
(法第 52 条) 容積率 (法第 53 条) 建蔽率	敷地面積の加重平均による。	
(法第 55 条) 絶対高さ制限 (法第 56 条) 斜線制限 (法第 58 条) 高度地区	敷地の各部分ごとの制限による。	
(法第 61、65 条) 防火地域、準防火地域	建築物が 2 以上の区域にわたる場合は、 厳しい方の制限による。	
(法第 56 条の 2) 日影規制	敷地の各部分ごとの制限による。ただし、規制対象となる部分の影が制限の異なる区域にまたがる場合は下記の通り。 10m 超 規制対象外の区域 A (商業) 規制対象の区域 B (一低層) 10m 超、3F 軒高 7m 以下、2F 規制対象の区域 C (一中高) 規制対象の区域 D (一低層) 10m を超える建築物で、対象区域 B に影がかかる場合は B の区域の規制を受ける C および D の区域の規制を受ける	
技術的助言など		
参考文献など	建築基準法質疑応答集 ④ P5973～5974	

雑則	法第 92 条 令第 2 条	作成（改訂）日
	面積、高さ及び階数の算定	令和 4 年 3 月 1 日
グレーチング状・すのこ状バルコニー等の取扱い		
バルコニー等をグレーチング状・すのこ状（以下「グレーチング等」という）とする場合は、建築面積に算入する。また、その下部を屋内的用途（駐車場、ごみ置場等）に供する場合は、床面積に算入する。 グレーチング等は、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扱うものとする。 ただし、令第 2 条第 1 項第二号ただし書き（平 5 建告第 1437 号）の規定に適合する建築物またはその部分については、その端から水平距離 1 m 以内の部分の水平投影面積は建築面積に算入しない。		
技術的助言など	一層二段の自走式自動車車庫に関する建築基準法上の取扱いについて（平成 4 年 4 月 16 日付け住指発第 142 号）	
参考文献など	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 P12、P13	

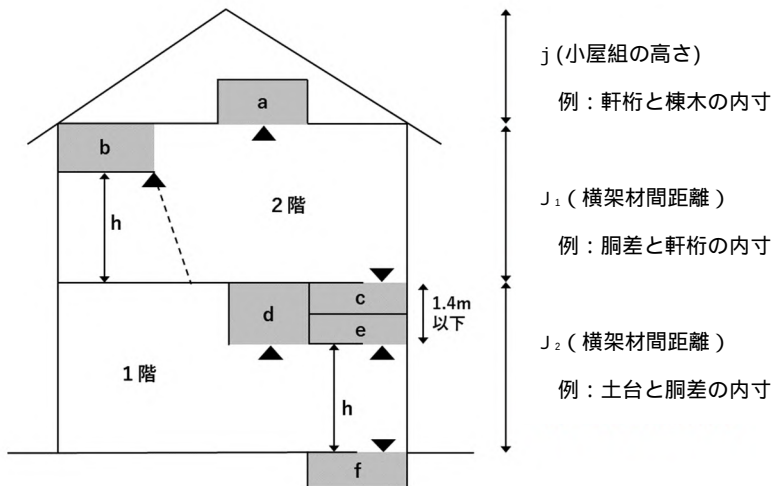
雑則	法第 92 条	作成（改訂）日
	面積、高さ及び階数の算定	令和 4 年 3 月 1 日
小屋裏物置等の取扱いについて		
小屋裏、天井裏、床下等の余剰空間を利用して設ける物置（以下「小屋裏物置」という。）で、階とみなさず、かつその部分を床面積に算入しない条件は下記のとおりとする。 記 小屋裏物置は、小屋裏、天井裏等の建築物の余剰空間で内部から利用するものであり、用途については住宅の収納のための物置等に限定される。 【条件】 小屋裏物置を設けることにより、建物の形状が変わる計画としないこと。 一の階に存する小屋裏物置の水平投影面積の合計が、当該、小屋裏物置が存する階の床面積の 2 分の 1 未満であること。 容積率算定のための床面積に不算入の室（自動車車庫等）または床面積に含まない空間（玄関ポーチ等）に小屋裏物置を設置する場合、当該室または空間の床面積を含めて容積率を算定すること。 小屋裏物置の最高内法高さは 1.4m 以下であること。なお、上下階にそれぞれ小屋裏物置等が存在し、上下に連続する小屋裏物置にあつては、内法高さの合計が 1.4 m 以下であること。 小屋裏物置への出入りは上下階からの利用とし、横からの出入りができる計画としないこと。 小屋裏物置へ出入りする階の直下階の吹抜け上部に小屋裏物置を設けないこと。 小屋裏物置を設置する屋根については、原則として小屋組の高さが各階すべての横架材間の垂直距離を超えないこと。ただし、屋根の形状等によりやむを得ないと判断できるものについてはこの限りでない。 小屋裏物置を利用するための階段、はしごについては専用のものであること。また、固定階段を設置する場合は次の各号に該当するものであること。 （ア） 階段は原則として建築基準法施行令第 23 条～第 25 条に適合させること。 （イ） 階段部分は小屋裏物置の の水平投影面積に算入すること。 小屋裏物置を階の中間、またはロフト状に設ける場合は、当該部分の直下の居室および出入りする部屋の天井高さ、出入りするはしご等のすべての高さが 2.1m 以上（平均天井高さではない）であること。		

小屋裏物置に設ける外壁の開口部（フィックス窓、固定階段の開口部を含む）は、開口面積の合計が小屋裏物置の水平投影面積の 20 分の 1 かつ 0.6 m²以下とすること。また、外部への出入りや、物の出し入れができない形状および位置とすること。小屋裏物置の内部には、テレビやインターネット等のジャック、扉付きの収納、間仕切り壁は設けないこと。なお、エアコンは、小屋裏物置の換気を目的とした場合に限り設けることができる。

共同住宅・長屋等に小屋裏物置を設ける場合は、住戸単位で上記の各要件を満たすこと。また、小屋裏物置を共用部分（小屋裏、天井裏、床下等を含む）に設置しないこと。

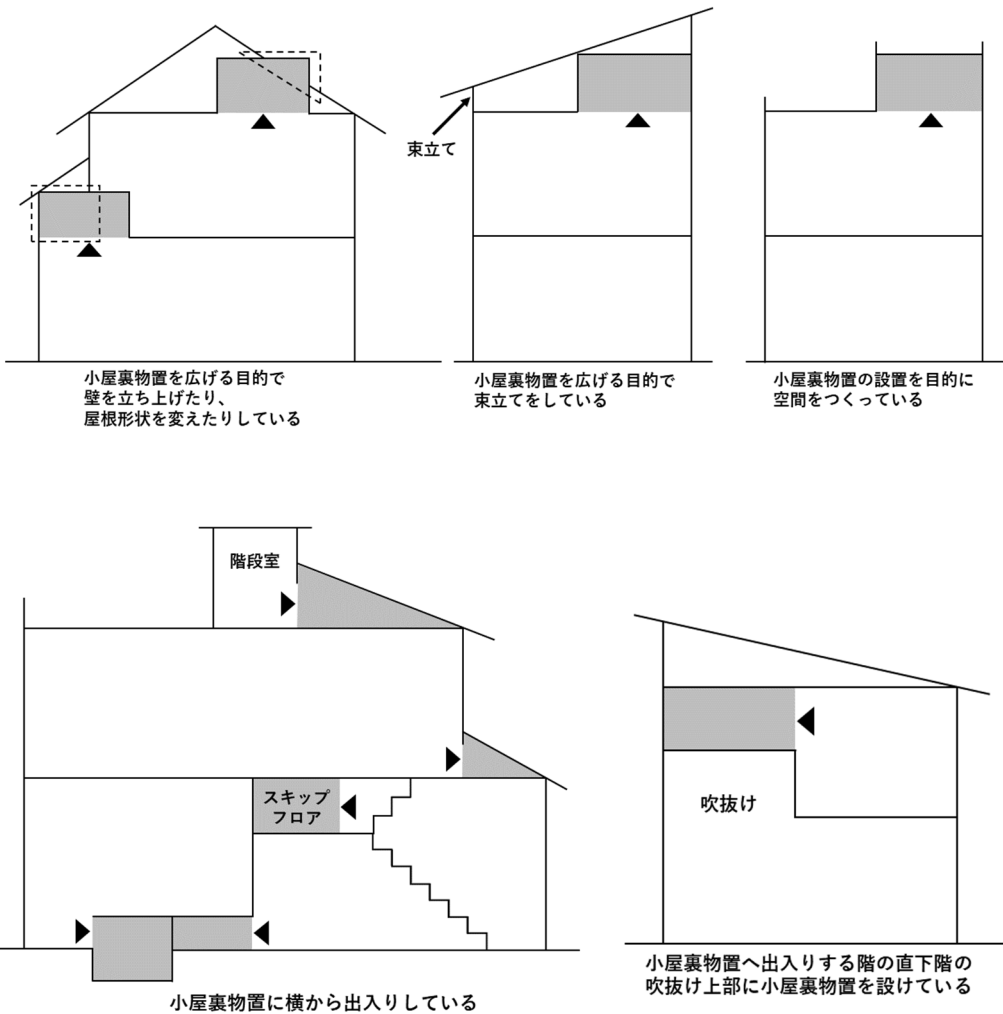
国土交通大臣による型式適合認定を取得した建築物の小屋裏物置については、この取扱いによらないことができる。

【図 1】小屋裏物置として取り扱う参考図

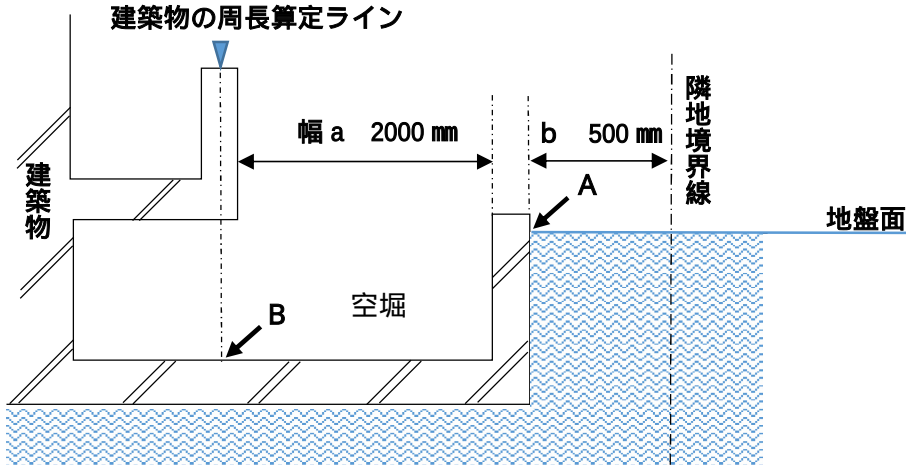


1 階床面積	… S_1
2 階床面積	… S_2
小屋組の高さ	… j
横架材間距離	… J_1 および J_2
$a + b + c$	$< S_2 \times 1/2$
$d + e + f$	$< S_1 \times 1/2$
$c + d + e$	$< S_2 \times 1/2$ かつ $S_1 \times 1/2$
h	2.1m
j	J_1 かつ J_2

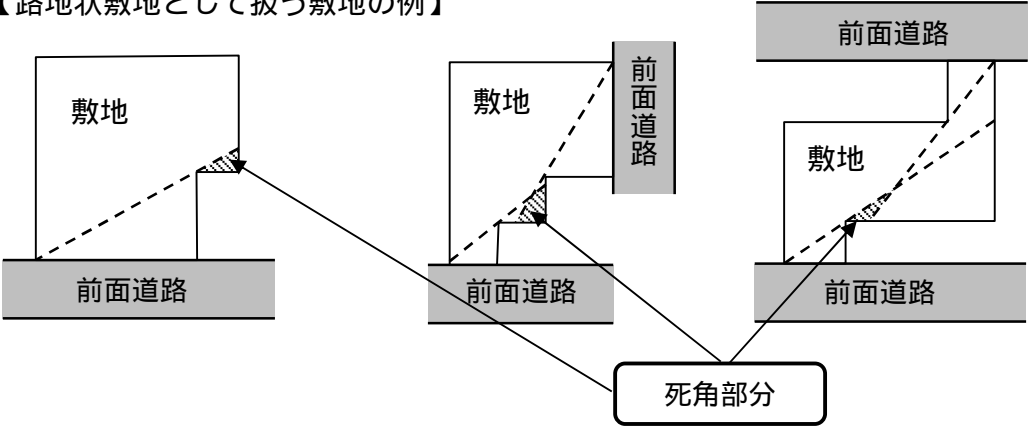
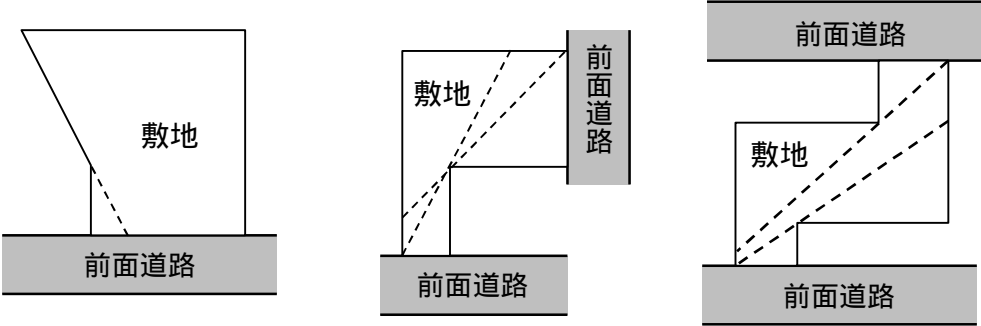
【図 2】小屋裏物置として取り扱わない参考図

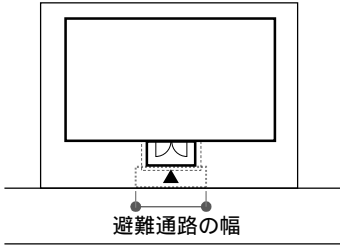
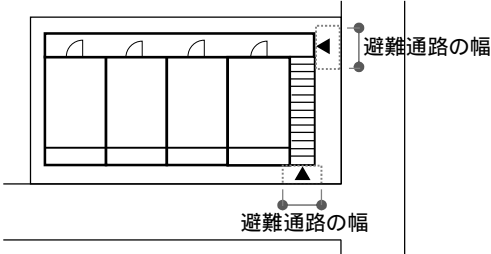
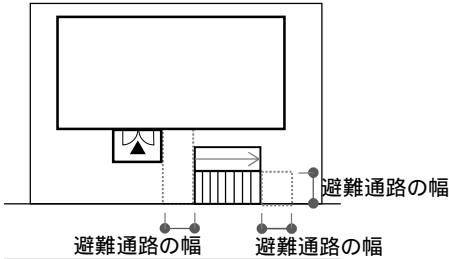
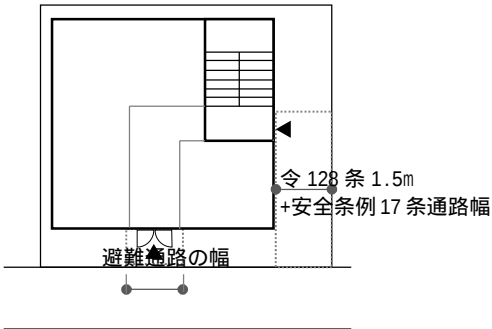


技術的助言など	小屋裏利用の物置の取扱いについて（昭和 55 年 2 月 7 日付建設省住指発 24 号） 建築基準法の一部を改正する法律の施行について（平成 12 年 6 月 1 日付建設省住指発 682 号）
参考文献など	2022 年度版 建築確認のための 基準総則集団規定の適用事例 P118、P119

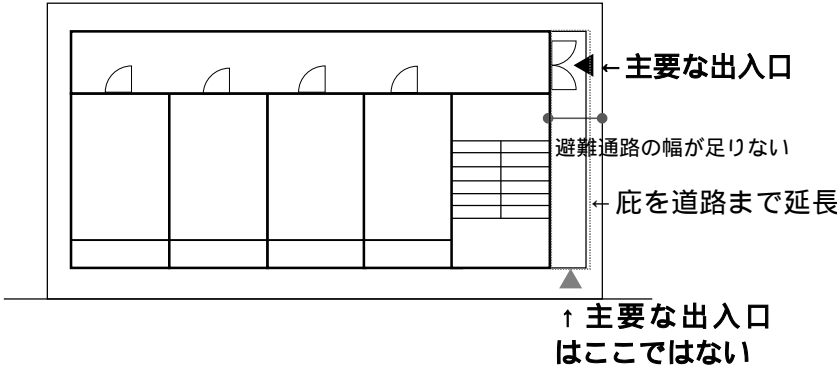
	令第 2 条第 2 項	作成（改訂）日
	地盤面の算定	令和 4 年 3 月 1 日
地盤面の算定（空堀・ドライエリア）		
空堀が存在する場合の地盤面の設定の取扱い。 次に掲げるすべての基準に該当する空堀の場合は、空堀と地面に接する位置（図中 A）を建築物本体と周囲の地盤面の接する位置とする。なお、ここでいう「空堀」とは通風・採光のためのものや緊急時の通路等（窓先空地および屋外通路を含む）のために設けるものをいい、日常、人や車等の通行があるもの（ ）は該当しない。（該当しない場合の建築物本体と周囲の地面の接する位置は図中 B とする） 空堀と建築物は一体の構造であること。 空堀は、現況地盤面から掘り込んだものであること。 空堀の幅 a は 2 m 以下であること。（幅は、建築物本体の各部分から周壁の対向部までの水平距離とする。） 空堀から隣地境界線（道路境界線・建物間）までの水平距離 b は 500 mm 以上あること。 参考図．  （ ）日常、人や車等の通行があるものとは、共同住宅の主要な出入口、店舗の出入口、自動車および自転車の車路等をいう。		
技術的助言など		
参考文献など		

	令第 2 条第 2 項	作成（改訂）日
	地盤面の算定	令和 7 年 4 月 1 日
地盤面の算定（盛土する場合）		
建築物が接する位置に盛土をする場合 原則として現状地盤を基準とする。ただし、下記に該当する場合はその取扱いによる。 敷地の衛生上、安全上必要な盛土（敷地が道路より低い場合等で敷地内排水、避難経路の確保に必要な範囲の盛土）は、盛土をした後に建築物が接する位置。それ以上の盛土の場合は、現状の地面と盛土後の地面との間の適切な位置。 局所的な盛土（花壇等部分的な盛土で容易に撤去可能なもの等）をした場合は、現状の地面。 都市計画法の開発許可を受けたその地盤面。		
技術的助言など		
参考文献など		

都安条	都安条第 3 条、第 3 条の 2、第 10 条	作成（改訂）日
	路地状敷地の制限等	令和 4 年 3 月 1 日
路地状敷地の取扱いについて		
東京都建築安全条例における路地状敷地とは、原則として道路から見通せない死角部分がある敷地をいう。		
【路地状敷地として扱う敷地の例】 		
【路地状敷地として扱わない敷地の例】 		
技術的助言など		
参考文献など		

雑則	東京都建築安全条例第 17 条	作成（改訂）日
	共同住宅等の主要な出入口と道路	令和 4 年 3 月 1 日
主要な出入口の位置		
・ 共同住宅の主要な出入口の位置は、原則として共用玄関のドアの位置とする。 ・ 主要な出入口となる玄関ドアの前に必要最低限の庇、ポーチがある場合は、その先端を主要な出入口の位置としてよい。  ・ 階段が建築物の一部である場合、避難階以外の階から階段を下りた所が主要な出入口の位置となる。  ・ 階段が建築物と一体でない場合、階段の幅は避難通路の必要幅を確保する。 ・ 敷地と道路に高低差がある場合、避難通路はスロープと階段の併用は不可。  ・ 屋外階段から共用廊下等を通して共用玄関に至る場合は、主要な出入口の位置は共用玄関のドアの位置とすることができる。 ・ 屋外避難階段の場合は、主要な出入口の位置は屋外避難階段を下りたところとなる。 		

・ 主要な出入口の位置を道路付近とする目的で庇等（上階張出し部分を含む）を道路まで延長し、主要な出入口の位置を庇の先端とするのは、避難上有効な通路としての安全性が十分確保できず、条文の趣旨に合わないので認められない。



技術的助言など	東京都建築安全条例の運用について（技術的助言）23 都市建企 1399 号 「東京都建築安全条例」に関する質疑応答集 H29.5.26
参考文献など	東京都建築安全条例とその解説（改定 36 版）P109

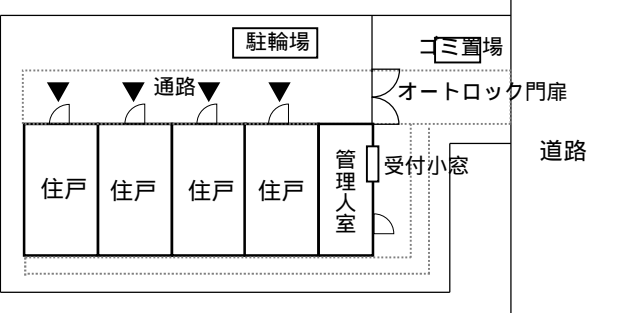
雑則	練馬区まちづくり条例第 111 条	作成（改訂）日
	ワンルーム形式の集合住宅の基準	令和 4 年 3 月 1 日
まちづくり条例による管理人室等に対する建築基準法上の取扱い		
・ワンルーム形式の集合住宅...40 ㎡未満の住戸 15 戸以上（まちづくり条例 2 条 1 項 7 号） ・まちづくり条例第 111 条 別表第 3 により管理人室の設置が必要 ・まちづくり条例施行規則第 70 条 別表第 3 管理に関する基準 2（4）により、全住戸数 30 戸未満の場合、管理人室に代えて清掃業務等を行う倉庫を設置することができる。		
長屋に管理人室、清掃業務等を行う倉庫を設置する場合、管理人室、清掃業務等を行う倉庫は共同住宅の共用部分として取扱わない。（建築物の用途としては長屋として取扱う。）		
共同住宅は各住戸の出入口から共用廊下を通して主要な出入口である共用玄関等に至り、共用玄関等が道路に直接面しているか、避難通路を通して道路に至る。それに対し、長屋は各住戸の出入口が主要な出入口であり、直接避難通路または道路に面している。 管理人室の有無は、避難上および安全上において、共同住宅と長屋の違いに影響しない。自転車置場、バイク置場、ゴミ置場などが屋根付きになり、建築基準法上の建築物であっても同様である。よって、長屋形式の建築物については、各住戸へ出入りする部分に共用する部分がなければ、共同住宅として取扱わない。		
共同住宅 長屋		
・まちづくり条例施行規則第 70 条 別表第 3 管理に関する基準 2（3）により、外部から人が直接管理人室へ訪ねて行けるよう、オートロックのドアがある場合は、管理人室		

の受付小窓は当該ドアより外部側に面して設けなければならない。

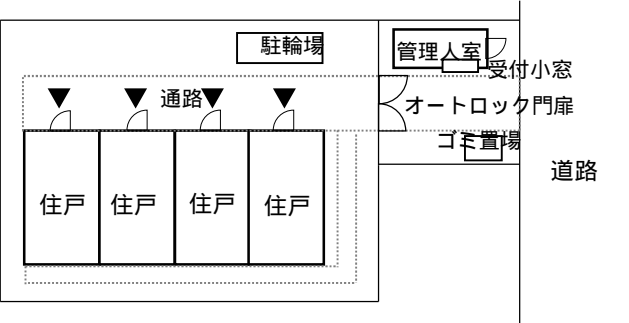
原則として、長屋と管理人室は用途上不可分とはみなさないの、別棟で建てることはできない。（用途上可分として取扱う。）

自転車置場、バイク置場、ゴミ置場は主たる建築物である共同住宅、長屋に附属するものとして用途上不可分であるが、管理人室は用途上可分として単独で事務所として存在できる。清掃業務等を行う倉庫については、物置とみなし、自転車置場等と同じく用途上不可分として取扱う。

○



×



技術的助言など	
参考文献など	練馬区まちづくり条例のあらまし（練馬区都市整備部都市計画課） ワンルーム形式の集合住宅の手引き（練馬区都市整備部開発調整課調整係）



2011 練馬区ねり丸

練馬区建築基準法取扱い

令和4年3月1日発行
(令和7年4月1日改訂)

発行 練馬区 建築・開発担当部 建築審査課
練馬区豊玉北 6-12-1
TEL 03-5984-1299