

「建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定に関する基準」に関する質疑応答集

令和7年7月18日 公開

項目	番号	Q	A	
基準全般	1	・既存の物件についても適用可能か。	・認定条件を満たしていれば適用可能。地区計画の内容に適合することも認定基準に含まれているため注意が必要。	
	2	・認定基準の代わりに避難安全検証法を用いた計画とすることで、認定基準の(1)から(5)を満たしたものと認定を取得することは可能か。	・不可。認定基準には例外を設けていないため、本認定基準を満たす必要がある。	
(1)交通上の措置	趣旨	通常の建て替えより、容積率や階数(高さ)が増加することが想定されるため、周辺の交通に支障をきたさないよう、配慮したものである。※図1-0参照		
	3	・通路を駐車場内に確保することは可能か。	・東京都建築安全条例第28条による前面空地や車路は可。車室は不可。	
	4	・通路は屋根がかりでも可能か。	・人が通れる高さが確保できれば可。(2.1m程度)	
	5	・ポーチ状の場合、どこから90cmの幅が求められるか。	・原則青空になった部分から求める。(詳細は個別判断による) ※図1-1参照	
	6	・2面接道の角にピロティ状で出入口を設けた場合、出入口は各道路に面する必要はあるか。	・どちら側の道路に対しても容易に通行可能であれば、各々面していなくても可。 ※図1-2参照	
	7	・通路内に植栽は可能か。	・原則不可。ただし、地被類等の通行上妨げにならないもの(養生等の管理上、通常立入を禁止しているようなものは不可)で、かつ、道路面と植栽帯の間に段差が生じないものであれば可。	
	8	・出入口であればどんなものでもよいか。	・計画により個別に判断する。例えば、1階に上階と独立した店舗がある場合、その店舗の出入口は可。ゴミ置き場、駐輪場等居室に通じない独立した部分のみに通じるものは不可。 ※図1-3参照	
	9	・出入口は階段の出入口でもよいか。	・建物の主要部分に至ることができる階段であれば可。	
	10	・出入口の施錠について、指定があるか。	・利用上支障とならないよう計画する場合は施錠可能。共同住宅で居住者が制御できるオートロックやセキュリティの関係上、出入口の扉を内側から常時開けられるホテル錠は可。通常利用で内側、外側のどちらからも開けられないものは不可。	
	11	・バルコニーからの避難はしご等でもよいか。	・不可。階段等の通常利用をするものについてのみ可。	
	12	・出入口は、他の規定による避難施設の出入口と別でもよいか。	・可。	
	13	・道路と同じレベルにあるベランダ等や窓でも出入口としてみなせるか。	・不可。住宅等の場合は、掃き出し窓や開き戸の場合で有効の幅が750mm以上、高さが1800mm以上の場合のみ可。なお、窓の下端の高さは、地盤から150mm以内とする。	
	(2)安全上の措置	趣旨	容積率の増加による避難対象者の増加や建築物の高さが高くなることに伴い、避難階に至るまでの距離が長くなることの2点を鑑み、避難施設の設置について強化するものである。	
①		14	・令第121条の適用を受ける建築物とは何か。	・2以上の直通階段を設けなければならない建築物及び、避難上有効なバルコニー(以下、「バルコニー」とする。)を設置することにより2以上の直通階段の設置を緩和したものをいう。
		15	・避難施設の出入口が4m離れていればいいか。	・4mは最低条件であるため、おおむね対称であることが必要である。 ※図2-1参照
		16	・おおむね対称とは何か。	・避難階を含む各階の居室において、2方向以上の避難経路を確保できるものをいう(詳細は個別判断による)。「おおむね」としているのは、計画により、避難施設の位置が近接していても2方向の避難経路を確保できる場合があるためである(※図2-2参照)。なお、避難階で同一の経路を通過しなければ道路に至れない計画については、平面上避難施設が対称にあっても、避難上有効に対称であるとは認められない。
		17	・4mの起点となる避難施設の出入口はどこで捉えるか。	・建具の中心同士を結ぶ直線距離で検討する。
		18	・各避難施設に至るまでの経路は重複してもよいか。	・避難上支障がある重複が生じないように配慮すること。 ※図2-3、2-4参照 なお、非常用エレベーターの乗降ロビーを介して避難施設(特別避難階の附室を除く。)に至る避難経路は認められない。
		19	・バルコニーの出入口、隔板や避難ハッチ同士の離隔に距離の指定はあるか。	・具体的な距離の指定は無いが、バルコニーの出入口が避難ハッチや梯子に干渉する、隔板を蹴破ったすぐ先に避難ハッチの開口がある等の避難上支障のある計画は認められない。
		20	・バルコニーの中に障害物がある場合の有効面積の捉え方は。	・床置きや室外機や壁に掛けられた室外機で、床面からの高さが1800mm未満の部分は有効面積から除く。
		21	・一部奥行きが狭くなるバルコニーの場合の有効面積の捉え方は。	・合計する場合には、奥行きが最低600mm以上の部分で接続していること。なお、奥行きが750mm未満の部分は、有効面積には算入できない。 ※図2-5参照
		22	・開放している面の長さに関わらず、奥行きは2mまで有効面積に算入可能か。	・開放面の長さ以下かつ2m以下まで算入可能。
		23	・バルコニーの面積は、各階ごとの算定でよいか。	・可。例えば、10階で133㎡の居室、4㎡のバルコニー、9階で100㎡の居室、3㎡のバルコニーだった場合、9階は3㎡のバルコニーでも支障ない。ただし、滞留空間が各階ごとに著しく異なる場合等は望ましくない。 なお、バルコニーが同一階に複数箇所ある場合、各バルコニーの有効面積は「設置する階の」当該バルコニーを利用する「居室の床面積の合計の3/100以上、かつ、2㎡以上」とすることができる。
		24	・敷地内通路はピロティ状としてもよいか。	・バルコニーからの敷地内通路の幅員75cmの上空については青空とする。ただし、東京都建築安全条例第19条第1項によりバルコニーを設け、同条第2項による窓先空地からの屋外通路を十分に外気に開放されたピロティ等とした場合は、青空ではなくてもよいものとし、幅も屋外通路に必要な幅員のみで良いものとする。
		25	・令第128条の敷地内通路と、バルコニーからの敷地内通路が合流する場合、敷地内通路の幅は別で必要か。	・1500mmと750mmは別で確保する必要がある。バルコニーからの敷地内通路は上空を青空で確保する必要がある。
		26	・開放面に柱や雨樋等があってもよいか。	・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。
		27	・手すり上部にトップレールを設けることは可能か。	・手すりのトップレール1段までであれば、開放しているものとして扱うことができる。 ※図2-6参照
		28	・各階に設置はするが、各階から直接避難階(地上)に避難できればいいか。	・不可。階段の代替措置のため、階段と同様に、避難する人が各階に着床できるようにする必要がある。
		29	・メゾネット住宅を計画した場合、令第120条の考え方を準用し、バルコニーを出入口のある階のみに設置すればよいか。	・不可。バルコニーは各階に要する。
30	・隔板を各階ごとに通過する計画は可能か。	・不可。「垂直方向に避難するまでの部分で1箇所のみ」とは、垂直方向に避難を開始するまでに隔板を通過できる回数が1回までであることをいい、垂直方向へ避難を開始した後の隔板の通過は認められない。 ※図2-7参照 これは、直通階段と同じように「誤りなく容易に避難ができる」ことを求めるもので、連続性の確保や障害物の無い明確な経路を確保する目的がある。		

②	ア	31	・3階から避難階までは、各階に着床する必要があるか。	・無い。2階にバルコニーが無くてよい。	
		32	・メゾネット住宅を計画した場合、令第120条の考え方を準用し、バルコニーを出入口のある階のみに設置すればよいか。	・不可。バルコニーは各階に要する。	
		イ	33	・避難階まで有効に避難できるものとは。	・消防法令に基づく避難器具により避難階に避難できるものをいう。なお、避難階から道路に至るまでは、青空で75cm以上の通路で通じていることが望ましい。
	③		34	・前室等は1階部分にも必要か。	・必要。ただし、屋内階段に設けられた扉が直接屋外に出る扉のみである場合には不要。
			35	・前室等への出入口は常時閉鎖等定めはあるか。	・無い。ただし、常時閉鎖若しくは煙感知器に連動して閉鎖することが望ましい。
			36	・前室等の壁を煙感知器連動の防火設備で構成することは可能か。	・可能。
			37	・前室等の出入口と屋内階段の出入口の性能や位置に基準はあるか。	・無い。ただし、前室等への出入口と屋内階段への出入口が極端に近いものは、前室等として機能しないおそれがあるため認められない。建築基準法に則り、防火設備等の設置は求められる。
			38	・廊下は前室等に含まれるか？	・安全上支障がない廊下は含むことができる。 (詳細は個別判断による) なお、非常用エレベーターの乗降ロビーを介して前室等に至る避難経路は認められない。
			39	・前室等の内装制限について、扉も不燃材料とすべきか。	・不要。ただし、不燃材料で造るもしくは覆うことが望ましい。
			40	・前室等の内装制限について、令第128条の5(1.2m以下の部分について不適用)は適用は可能か。	・不可。
			41	・前室等は非常用エレベーターの乗降ロビーと兼用は可能か。	・不可。乗用エレベーターの乗降ロビーは兼用可能。
			42	・前室等の3m以上とは、有効面積か。	・原則壁芯による面積とする。ただし、柱等、有効な面積を確保できない計画の場合は協議が必要。
			43	・前室等の幅、奥行きに、基準はあるか。	・無い。ただし、避難上支障がある形状については認められない。
			44	・前室等内に給湯室等の用途に供することは可能か。	・前室等は他の用途に供することはできない。また、物を置くことも認められない。
			45	・部分階段とはどのようなものを指すか。	・スキップフロア等の同一階内の段や避難計画上使用しない、専用部分内にある2層程度を繋ぐ階段を指す。
(3)防火上の措置	趣旨		容積率の増加による避難対象者の増加や建築物の高さが高くなることに伴い、火災の拡大を抑制するものである。		
		46	・火気使用室の内装について、見附面積の1/10の制限緩和(『建築物の防火避難規定の解説 2025』P.106)は適用できるか。	・可能。	
		47	・火気使用室の内装制限について、令第128条の5による緩和(床面からの高さが1.2m以下の部分を除く)は適用できるか。	・不可。	
	①	48	・火気使用室の内装について、建具も不燃材料とすべきか。	・不要。ただし、不燃材料で造るもしくは覆うことが望ましい。	
		49	・火気使用室の内装について、防煙垂れ壁による区画(『建築物の防火避難規定の解説 2025』P.104)は適用できるか。	・可能。	
	②	50	・室内に面する建具についても、準不燃材料とすべきか。	・不要。ただし、準不燃材料等で造るもしくは覆うことが望ましい。	
		51	・斜線が建築物と接する階とは、その階のフロアレベル以上ということか。	・フロアレベルではなく、スラブレベル以上とする。	
		52	・共同住宅を含む建築物で、住戸以外の室内についても適用されるか。	・適用される。例えば、共同住宅の駐輪場等がある場合には、当該部分に制限が適用される。	
(4)衛生上の措置	趣旨		通風や維持管理が容易にできるよう空間を確保するものである。		
		53	・屋根、室外機や雨樋等は隣地境界線から離す必要があるか。	・無い。あくまで外壁、柱についてが対象となる。なお、地区計画による壁面の位置の制限については別途基準を満たすこと。	
		54	・建築物に該当しない機械式駐車場は離隔をとる必要があるか。	・無い。ただし、建築物に準じて離隔を取ることが望ましい。	
		55	・隣地境界沿いに塀やフェンスがある場合は離隔をとる必要があるか。	・無い。	
(5)空地の確保等	趣旨		建築物の高さが高くなるため、採光、通風等の確保及び維持管理が容易にできるよう空間を確保するものである。		
	ア	56	・空地とは、一定のまとまった空間が必要か。	・まとまった一つの空間である必要はない。	
		57	・壁の外装や青空の駐車場に対しての検討は必要か。	・基準上は必要ない。(敷地面積-建築面積)の敷地面積の割合である。しかし、駐車スペースは除いて確保されることが望ましい。	
		58	・歩行者用の空地の舗装について指定はあるか。	・無い。ただし、歩行に支障のある段差や地被類以外の植栽等は認められない。	
		59	・構造上やむを得ない柱は認められるか。	・認められない。	
		60	・地区計画による壁面後退や機械式駐車場の前面空地と兼ねられるか。	・地区計画による壁面後退部分については兼ねられる。東京都安全条例第28条に基づく前面空地は車が待機する空間であるため兼ねられない。	
		61	・「にぎわい」を創出する用途とは、列挙されているもの以外に何かがあるか。	・具体的な想定はしていないため、協議による。	
		62	・面積の算定方法が分からない。	・ 図5-1参照 のこと。	
イ		63	・「にぎわい」を創出する用途は、道路に面する必要があるか。また、接道面が複数ある場合、「にぎわい」を創出する用途は各道路に面して設ける必要があるか。	・道路に面する必要がある。ただし、接道する全ての道路に面する必要はない。	
	64	・飲食店等のバックヤードは含められるか。	・原則は含められるが、バックヤードや厨房等が過半を占める場合等は認められない。		

1. 交通上の措置

図 1-0

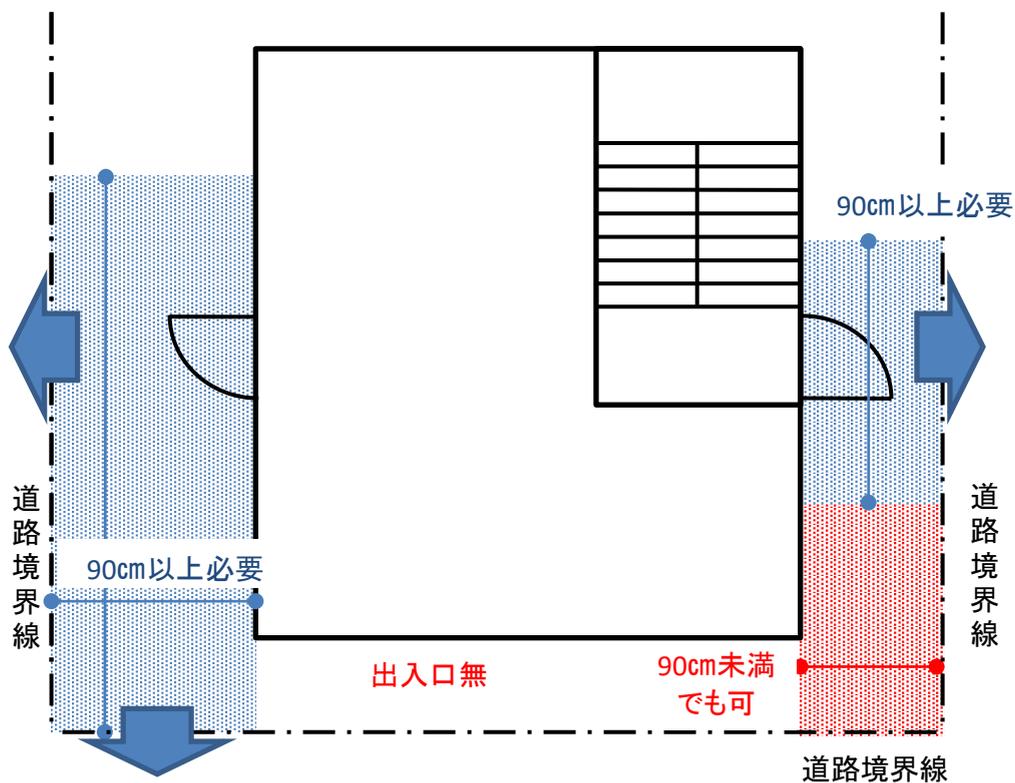


図 1-1

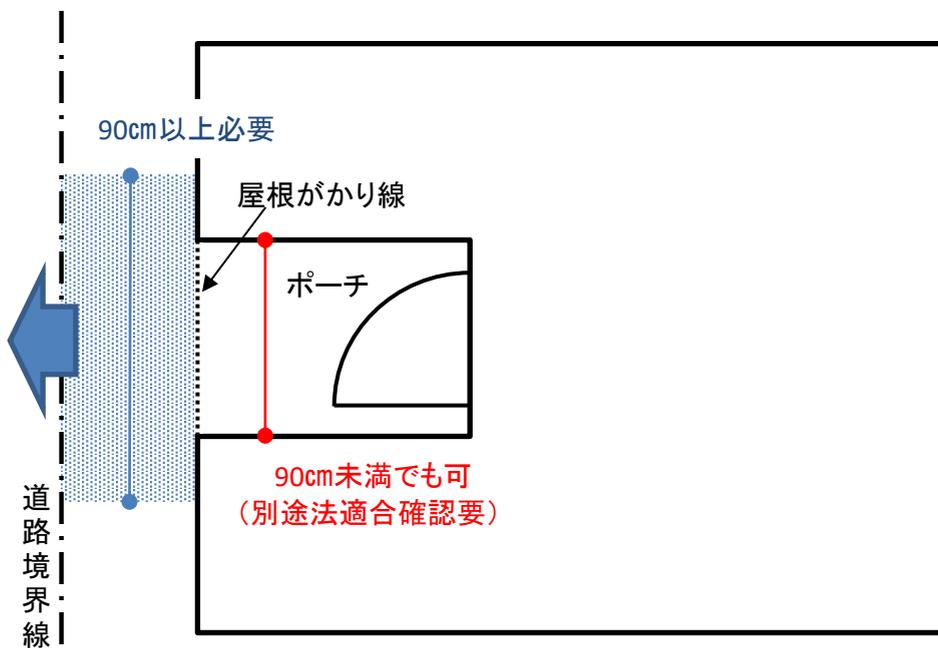


図 1-2

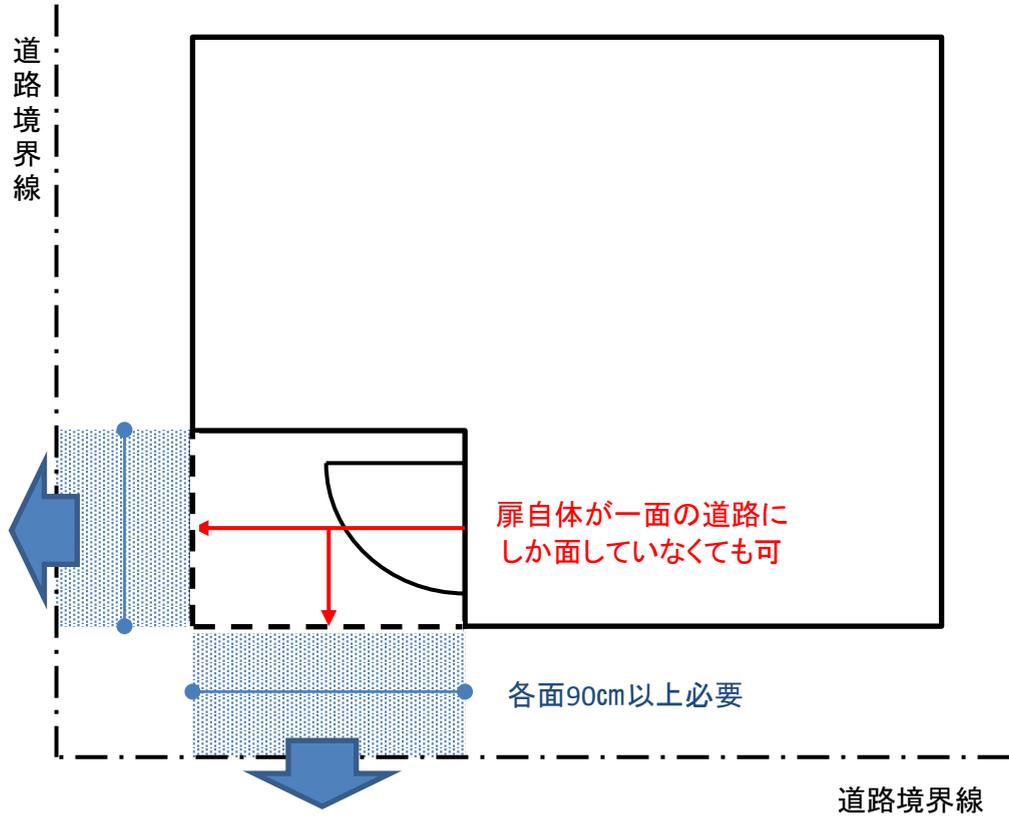
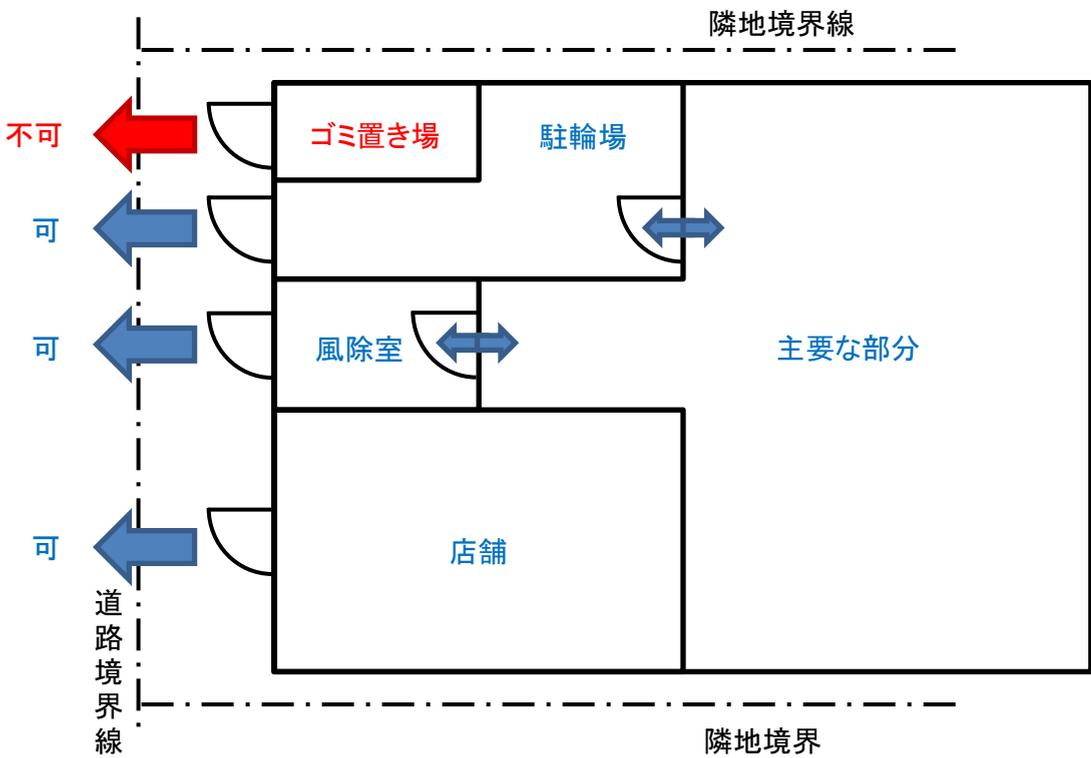


図 1-3



2. 安全上の措置

図 2-1

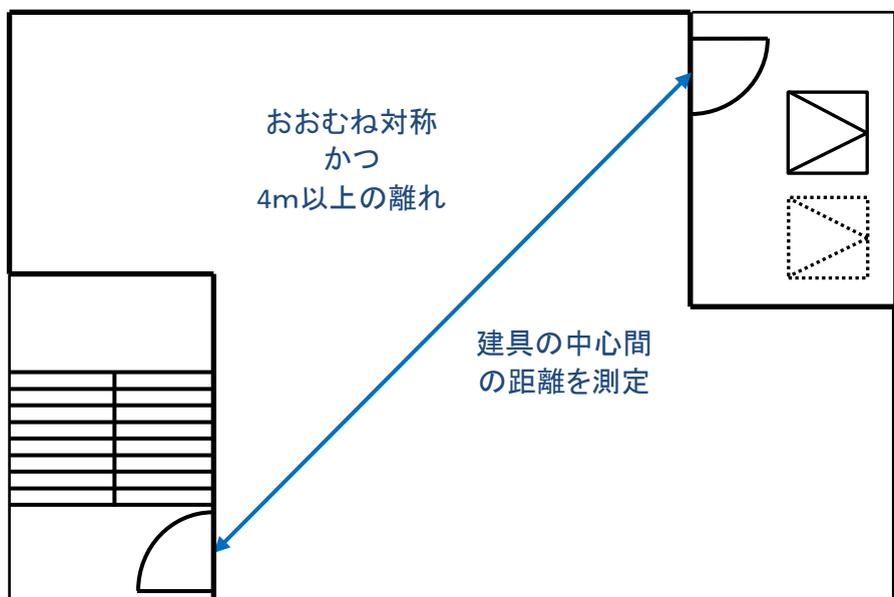


図 2-2

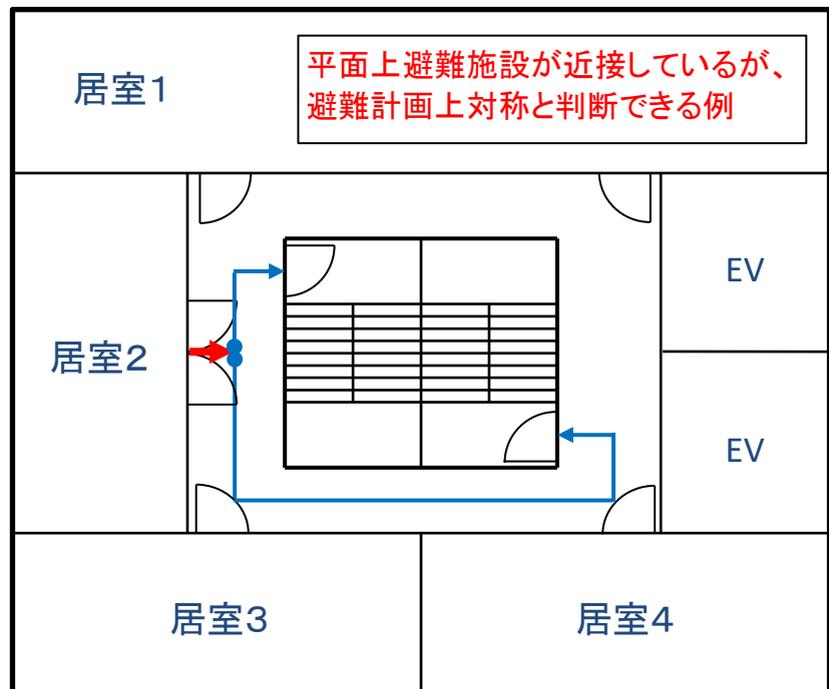
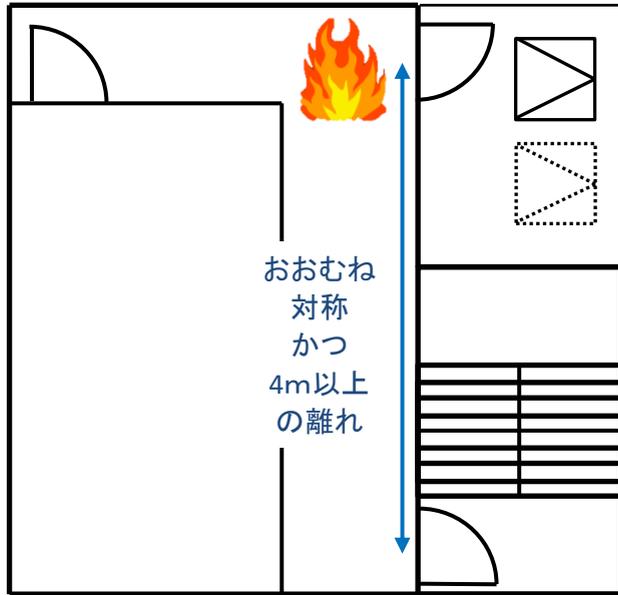
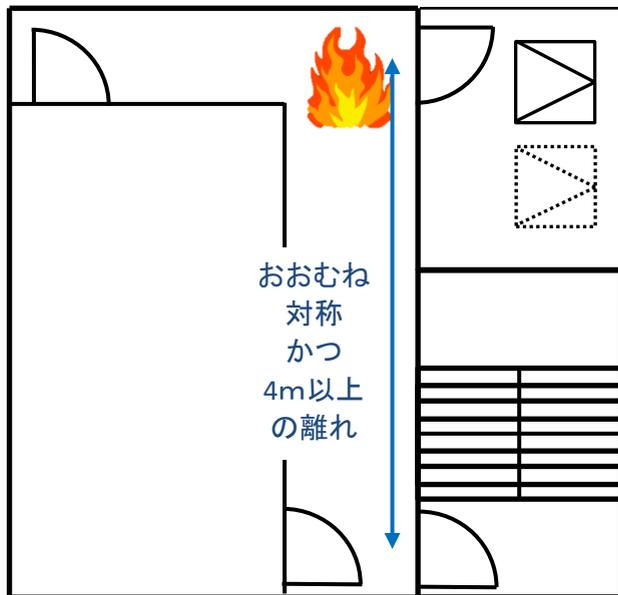


図 2-3



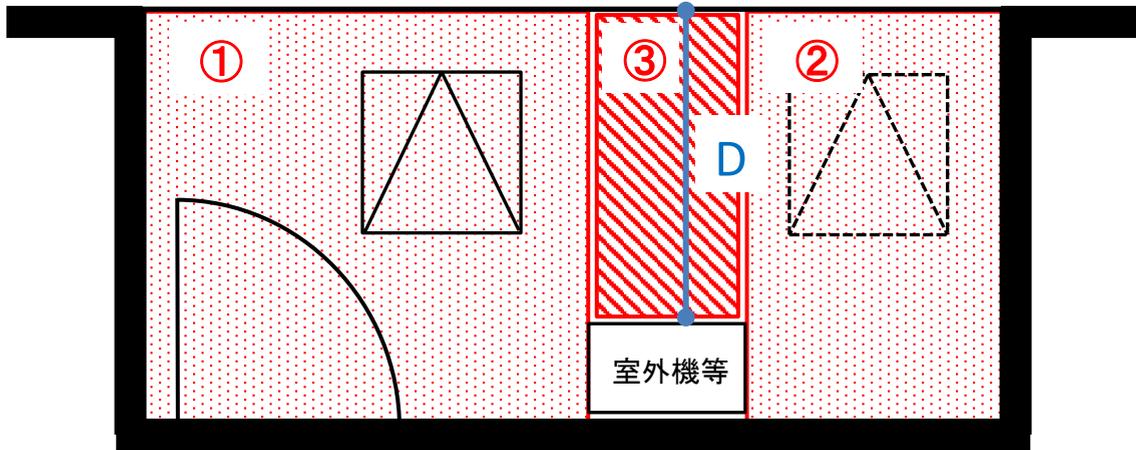
逃げられなくなるので
不可

図 2-4



2方向確保されているので
OK
(バルコニーと屋外避難階段の間に、1時間準耐火構造の防火上有効な間仕切りがある場合に限る)
(おおむね対称は個別判断による)

図 2-5



【避難上有効なバルコニーの有効面積について】

75cm ≤ D …………… ①+②+③

60cm ≤ D < 75cm …… ①+②

D < 60cm …………… ①※

※避難ハッチが②にあるため避難上有効なバルコニーと扱わない

図 2-6

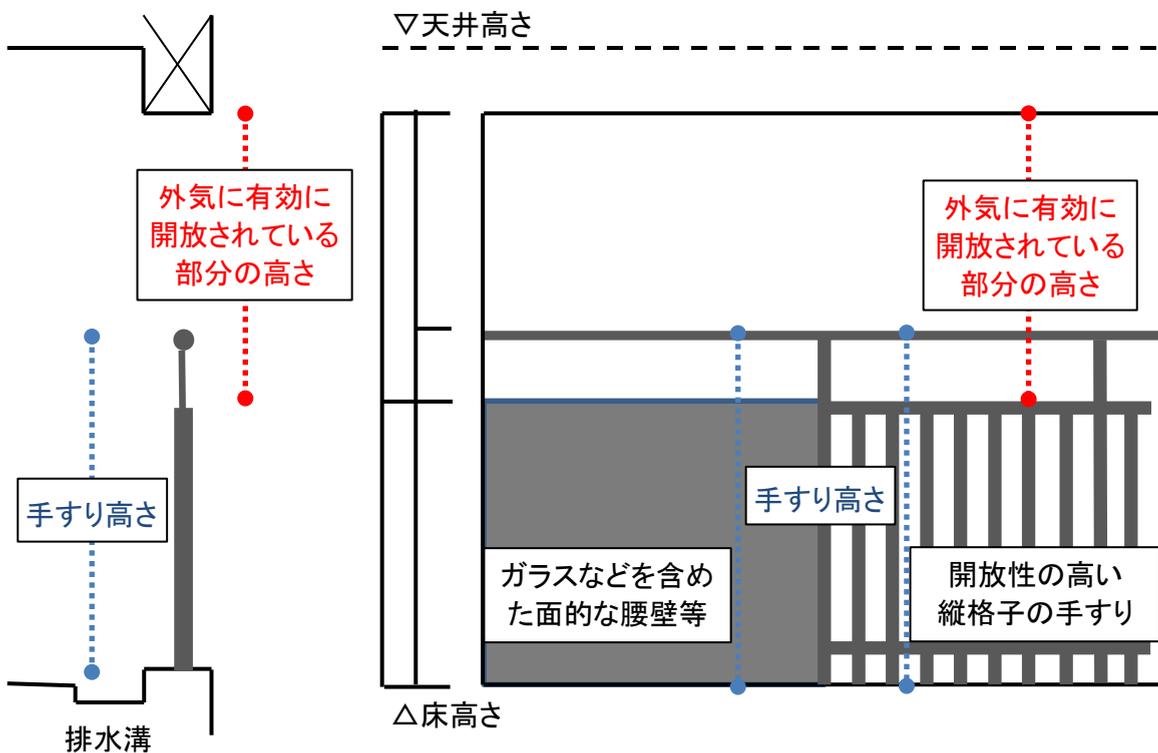
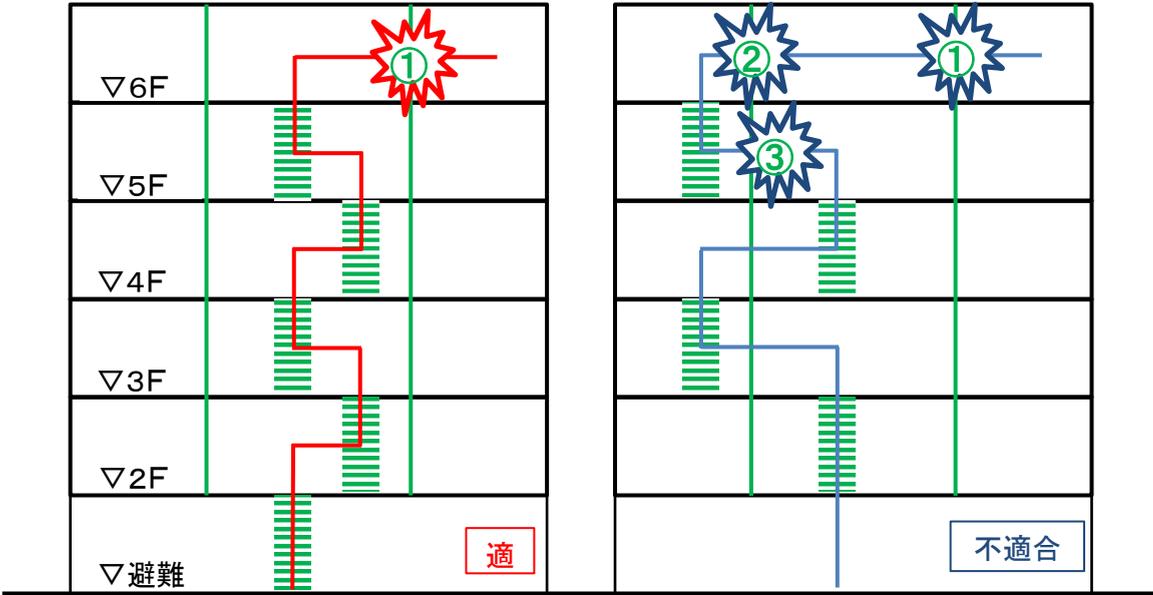


図 2-7



隔板 避難器具 蹴破り回数

5. 空地の確保等

図 5-1

