

高さ制限	
項目	緩和の対象となる水面について
条文	建築基準法第2条第1項第6号（延焼のおそれのある部分）、法56条 令134条1項2号 令135条の3 1項1号 135条の4 1項1号（道路斜線、隣地斜線、北側斜線）、法56条の2 令135条の12 1項1号（日影規制）、法35条 令128条（敷地内通路）、安全条例19条2項（窓先空地）、令23条1項、123条2項（屋外階段、屋外避難階段）、法92条 令2条1項3号（床面積）
<p>法文上、水路・水面等（以下水面等）の緩和の対象となる範囲は、実態として空間があり（隣地突出物がなく幅員が確保されている）、将来にわたって当該空間が確保されるものとする。</p> <p>「将来にわたって当該空間が確保される」とは水面等の管理者が売り払いの可能性がないものとする。</p> <p>具体的な水路の取扱いについては、図面等をお持ちの上、窓口にお越しく下さい。</p> <p>なお、各条文についての取扱いは、以下のとおりとする。</p> <p>※延焼のおそれのある部分、採光、道路斜線、隣地斜線、高度地区・北側斜線、日影規制の取扱いは、「02-02-03 道路、水面、公園、線路敷等の緩和について」にまとめました。 （令和3年4月1日改正）</p> <p>1 床面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水面等の反対側の隣地境界線で算定する <p>2 屋外階段、屋外避難階段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水面等の反対側の隣地境界線で算定する <p>3 令128条の敷地内通路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該水面等が道路と同等に舗装されているもので、道路までの経路の水面等の幅が1.5m以上あり、避難上有効に連絡されるものであること。 <p>4 窓先空地からの避難経路</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該水面等が道路と同等に舗装されているもので、道路までの経路の水面等の幅が2.0m以上あり、避難上有効に連絡されるものであること（道路に面さない住戸の床面積の合計が、200㎡以下の場合1.5m以上） 	

なお、避難経路（窓先空地からの避難先 東京都建築安全条例 19 条 2 項）としてはみなせるが、窓先空地（同条 1 項 2 号口）は別に敷地内に設ける必要がある。

関連通達・
資料

建築物の防火避難規定の解説 2016 P4、p115
建築確認のための基準総則集団規定の適用事例 2017 P73、P218
問答式 建築法規の実務 424-12
昭和 61 年 4 月 30 日建設省住指発第 115 号（4、吹きさらしの廊下（2）－②

令和 3 年 4 月 1 日から適用