

平成19年10月30日

特定行政庁

芦屋市長 山中 健

建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面の設定の方法は、次に定めるところによる。

地盤面の設定

1 建築物の範囲の取扱い

- (1) 建築基準法施行令第2条第2項における建築物の範囲は、建築物(地階等で地中に埋没する部分を除く)の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた水平投影部分によるものとする。
- (2) ピロティー、開放廊下、庇、屋外階段等で前号の規定による水平投影部分が生じない場合において、床面積に算入されない部分がある場合は、当該床面積に算入されない部分を除いて地面に対する水平投影の外周線が地面と接する位置で地面と接しているものとみなす。
- (3) 持ち出し部分は床面積に算入される部分の外壁の中心線で囲まれた水平投影部分の位置で地面と接しているものとみなす。
- (4) 人工地盤・架台等の上に建築物が建つ場合は、人工地盤・架台等を当該建築物の部分とみなし、地盤面を算定する。

2 当該敷地が既存宅地で、前面道路又は隣接する地面(敷地内に高低差がある場合を含む。以下同じ。)が当該敷地より低い場合の取扱い

当該敷地が既存宅地であり、前面道路又は隣接する地面が当該敷地より低い場合で、前面道路又は隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離(「土」を入れることが可能な部分)が2メートル未満の部分は、前面道路又は隣接する地面の高さで地盤面を算定する。

3 盛土する部分の取扱い

独立した擁壁又は水平面に対し30度以下の法面による盛土で、前面道路又は隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離(「土」を入れることが可能な部分)が2メートル以上あり、かつ次の各号のいずれかに該当する盛土の部分は、盛土の地面の高さで地盤面を算定することができる。ただし、建築物と一体構造として周壁を築造し盛土をしたものは地盤面とみなさない。

- (1) 当該敷地が前面道路より低い場合は敷地の衛生上、安全上、避難上必要と認めら

れる範囲で前面道路の高さまでの盛土(それ以上の高さの盛土をした場合は前面道路の高さを地盤面とする。)

- (2) 当該敷地が隣接する地面より低い場合は敷地の衛生上,安全上,避難上必要と認められる範囲で隣接する地面の高さまでの盛土
- (3) 都市計画法第29条(同法第37条の計画地盤を含む)又は宅地造成等規制法第8条の許可による盛土

4 小規模な建築物についての取扱い

次の各号に該当する建築物以外の建築物について前2項の規定を適用する場合には,各項中「前面道路又は隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離(「土」を入れることが可能な部分)が2メートル」とあるのは「前面道路又は隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離が0.5メートル」とする。

- (1) 階数3以上かつ床面積の合計が500平方メートル以上のもの
- (2) 階数4以上のもの

5 ドライエリアのある部分の取扱い

次の各号のすべてに該当するものは,ドライエリアの周壁の外側の部分が地面と接する高さで地盤面を算定することができる。

- (1) ドライエリアの周囲は,既存の地面(第3項の基準により盛土する場合は盛土する地面)により閉じられていること。
- (2) 前面道路又は隣接する地面が当該敷地より低い場合において,ドライエリアの周壁の外側の部分と前面道路又は隣接する地面の擁壁等との水平距離(「土」を入れることが可能な部分)が2メートル以上であること。
- (3) ドライエリアの周壁は,原則として当該建築物と一体構造であること。
- (4) ドライエリアの周壁の内側の部分と当該建築物の外壁面との幅は,2メートル以下であること。
- (5) ドライエリアの深さは,5メートル以下であること。
- (6) ドライエリアの周壁の外側の部分の長さの合計が,建築物全体が周囲の地面に接する長さの合計の2分の1以下であること。

附 則

この取扱い基準は,平成20年1月1日から施行する。