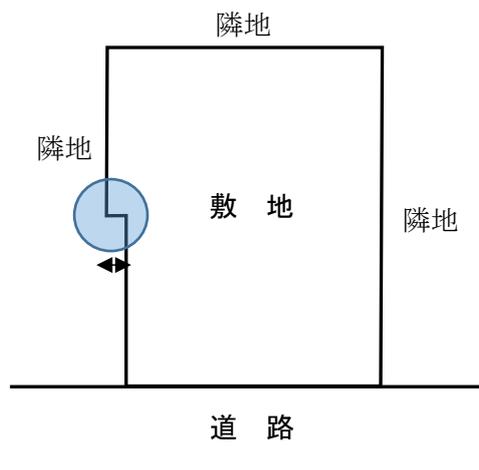


板橋区における「路地状敷地」の取り扱いについて

□路地状敷地の定義

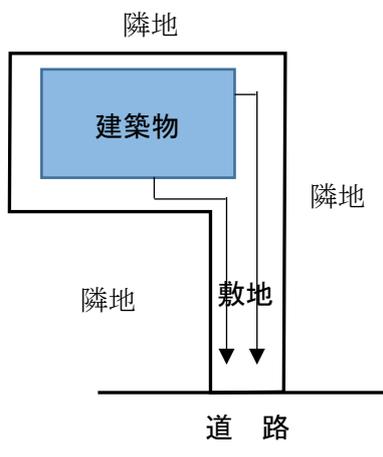
路地状敷地とは、下図のとおり \longleftrightarrow の部分が存在する敷地を指します。この部分の幅にかかわらず、このような形状の敷地は、すべて路地状敷地となります。



□路地状敷地が制限を受ける理由

そもそも、路地状敷地とは、道路に接する敷地の幅が狭く、奥が広がっている形状の敷地を指します。下図のような敷地形状だとよりわかりやすいと思いますが、建築物から人が道路へ向かって避難する際に広いところから狭いところへ人が押し合い、押し合い、避難する者にとっては、大変危険な状態となります。さらに消防活動等において敷地の間口が狭いことで、初期消火、初期避難活動の補助が困難となることが挙げられるためです。

このため、このような路地状敷地に対し、東京都建築安全条例（以下、「条例」という。）では、構造、用途、規模、階数などを制限することで、災害時等における人の避難が支障をきたさないよう考慮し、一定の制限を課しています。

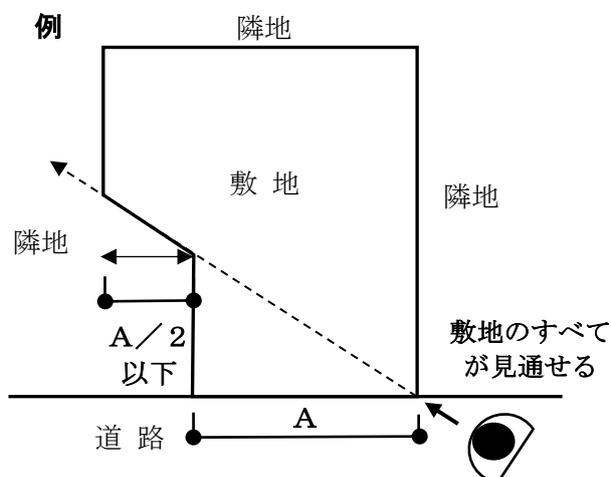


□条例の規定（第3条、第3条の2、第10条）の適用を受けない路地状敷地

条例の規定の適用を受ける路地状敷地とは、路地状部分のみによって道路に接する敷地（以下、「のみ敷地」という。）を言います。

板橋区では、路地状敷地（のみ敷地）として条例の規定の制限を受けない敷地は以下の条件を満たすものとしします。

路地状部分の幅員Aが奥の部分の幅の2倍以上長い場合（奥の \longleftrightarrow 部分の幅が $A/2$ 以下）で、かつ、敷地（道路）境界から敷地内に見通せない部分がない場合は、のみ敷地としての制限を受けない敷地として扱うものとする。



□路地状敷地（のみ敷地）であっても特殊建築物の建築ができる場合

路地状敷地（のみ敷地）であった場合であっても、以下のいずれかに該当するものについては建築することができます。

- ① 路地状部分の幅員（幅員A）が10m以上で、かつ、敷地面積が1000㎡未満である建築物
- ② **共同住宅**で、階数3以下、延べ面積200㎡以下、住戸又は住室の数が12以下、路地状部分の長さが20m以下であるもの
- ③ 公衆浴場又は（安全条例9条に規定する）工場で、路地状部分の幅員（幅員A）が4m以上で、路地状部分の長さが20m以下であるもの

※ 上記は条例第10条の概略です。本文については東京都のHPにてお確かめください。