

高さ・階数の算定	該当 条文	法第92条 令第2条2項
地盤面の設定方法について－1（令和2年3月一部改正）		
□ 内 容 以下の場合、「建築物が周囲の地面と接する位置」はどこか。 （1） からぼりがある場合 （2） 建築物が接する位置に盛土をする場合		
□ 取 扱 「建築物が周囲の地面と接する位置」は、以下のとおり取り扱う。 （1） からぼりがある場合 ① 現況地盤を掘り込んで建築物と一体的な周壁を有し、「からぼり」の周壁の外側から敷地内で地面が50cm以上確保された場合（道路境界は除く。）は、建築物及び「からぼり」の周壁の外側が接する位置。（図1） ただし、以下のいずれかの条件を満たすものに限る。 （イ） 室の前にある通風、採光の確保のために設けられた「からぼり」で奥行きが2m程度のもの。 （ロ） 避難上設ける「からぼり」で東京都建築安全条例第19条の窓先空地及び屋外通路、東京都建築安全条例第5条の50cm通路が必須の場合は、その幅程度のもの。ただし、玄関や主要な出入口を兼ねるもの、車路、廊下に付属するドライエリア等は除く。 ※ なお、他の法令、世田谷区建築物の建築に関する住環境の整備に関する条例等の規定がある場合はその規定を遵守すること。 ② 斜面地や高低差のある敷地に大規模のからぼり状に擁壁を設けた場合は、建築物が実際に接する地面の位置。（図2） 図1 図2 ※ 近隣に配慮し、慎重に計画することが望ましい。 （2） 建築物が接する位置に盛土をする場合 原則として現状の地盤を基準とする。ただし、下記に該当する場合はその取扱いによる。 ① 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。 ② 局部的な盛土（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。		
□ 関連資料 日本建築行政会議 （1）～東京地裁（平成16年（ワ）第6398号）、東京都建築審査会（17建審・請第2号）、世田谷区建築審査会（18世建審請第1号）		