

23 都市建企第 1399 号

平成 24 年 6 月 1 日

東京都都市整備局

市街地建築部長 砂川 俊雄

東京都建築安全条例の運用について（技術的助言）

東京都建築安全条例（以下「条例」という。）の取扱いについては、施行（改正条例を含む。）に伴い、その趣旨および運用方針等の情報提供を行ってきたが、近年の複雑・高度な建築計画に対する判断・運用に疑義を生じている向きがあるため、地方自治法第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、別紙のとおり通知する。

本技術的助言の内容については、建築主、建築士等に対しても十分な情報提供をお願いする。

別紙

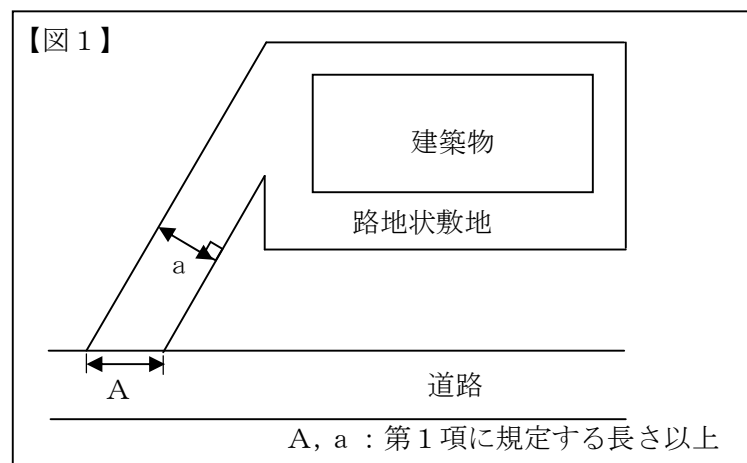
各条文における趣旨及び取扱いについて以下のとおり取りまとめたので、記載の諸点に留意の上、条例の適切な運用に努められたい。

第1 総則関係

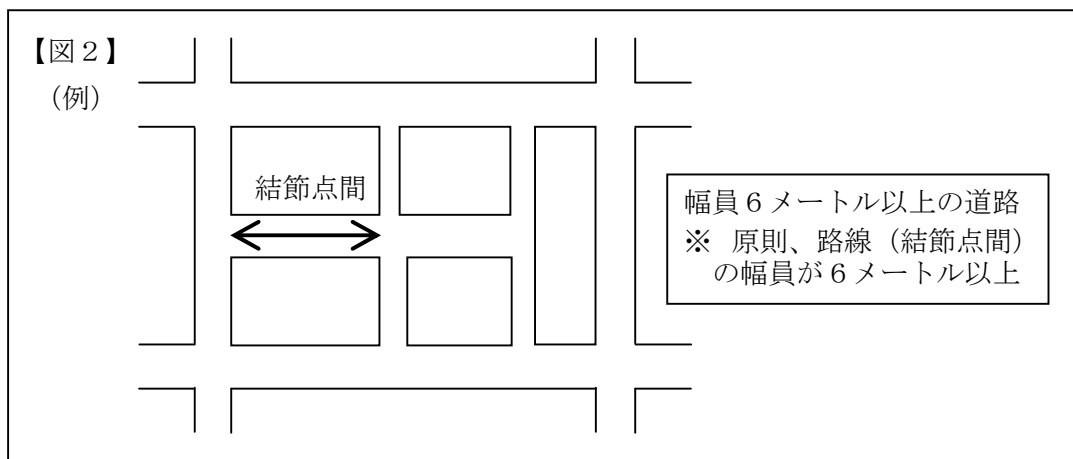
1 建築物の敷地と道路との関係（第4条）

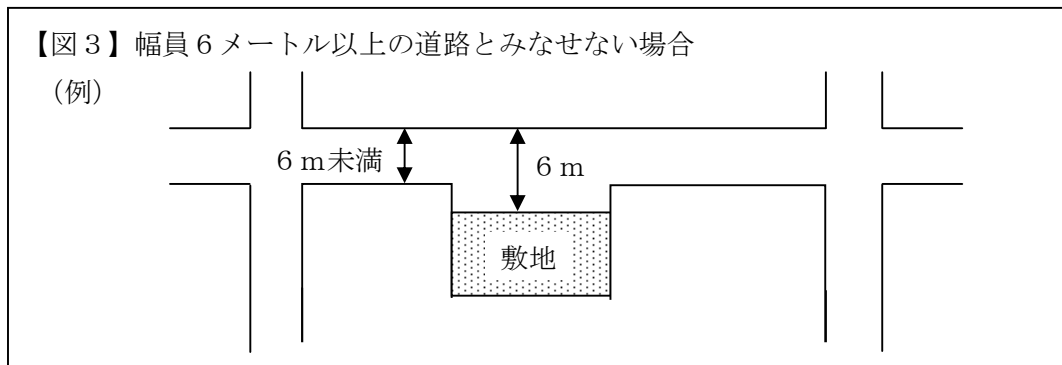
本条は、避難の安全という観点から設けた規定であり、合わせて通行上の安全確保等を図ったものである。建築基準法（以下「法」という。）第43条第1項の規定に基づく2メートル接道の強化であるため、第1項に規定する道路に接する部分の長さは、2箇所以上の道路に接する場合であっても、1箇所ですべての長さが必要である。

なお、路地状敷地においては、前面道路との接道部分だけでなく、原則として、路地状部分の幅員も条例上必要な接道長さ以上であることに注意されたい（図1参照）。



第2項は、大規模、中高層建築物が存する敷地の前面道路について規定したものであり、ここで規定する「幅員6メートル以上の道路」は、原則として路線（結節点間）の幅員が6メートル以上であることに留意されたい（図2、図3参照）。





2 長屋の主要な出入口と道路との関係（第5条）

長屋の主要な出入口は、避難上及び安全上の観点から、道路又は道路に通ずる幅員2メートル以上の通路に面して設けなければならないが、ここで規定する通路は、上空まで開放されていることが必要である。

また、通路に門扉等を設置する場合は、門扉の開放時等における有効幅員が2メートル以上確保されていなければならない。

なお、通路付近に自転車置き場やごみ置き場などを設ける場合には、通路の幅員が2メートルを下回ることがないように留意する必要がある。

3 直通階段からの避難経路（第8条）

本条は、避難階が火災となった場合、避難階において階段室から屋内を経て屋外へ避難する際の安全という観点から設けた規定であり、建築基準法施行令（以下「令」という。）で求められる階段室の防火区画との連動による安全確保を図ったものである。

(1) 避難階における屋内の直通階段から屋外への出口に至る経路について

管理者用の休憩室、管理組合等の会議室、書庫及び倉庫は、避難経路に含めることはできない。

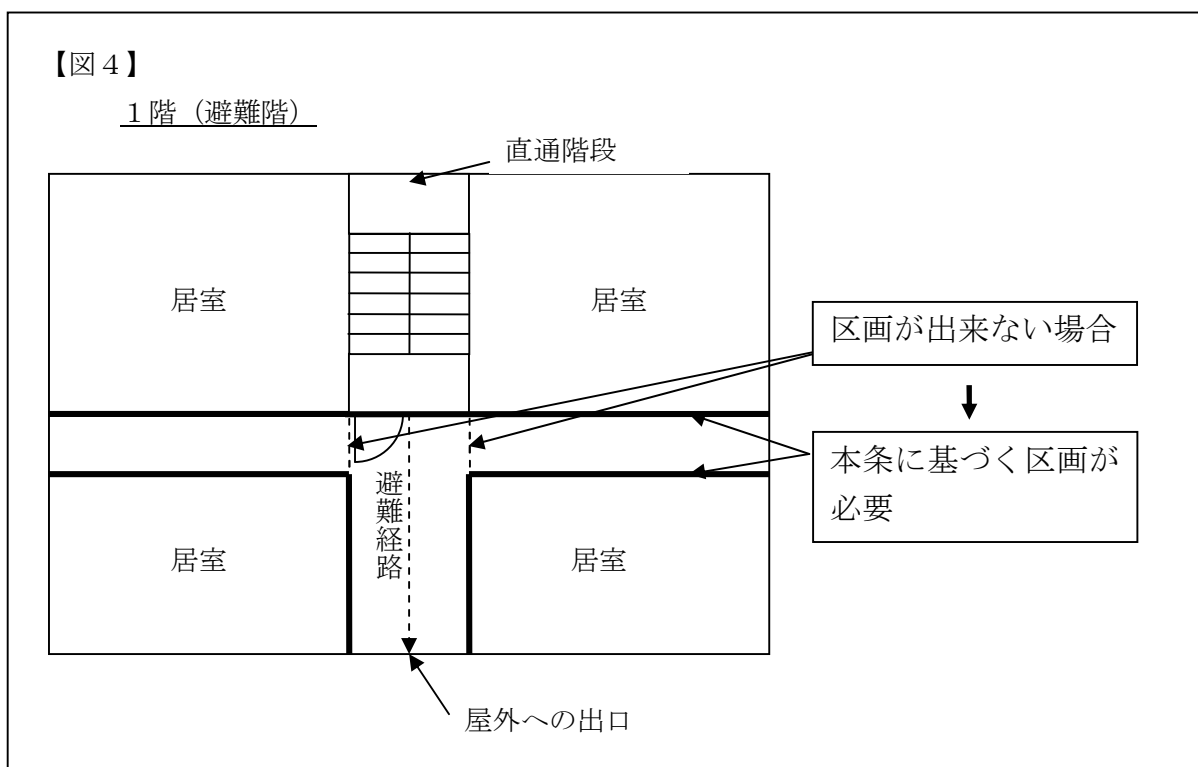
また、居室の用に供するソファ等を設置した休憩コーナーや待合コーナー等も、用途を鑑みれば同様である。

なお、避難経路は屋内の他の部分と耐火構造の壁又は法第2条第九号の二に定める防火設備（令第112条第14項第二号に定めるもの（以下、「耐火構造の壁等」という。））で区画しなければならないが、この区画が困難な場合は、第1項第二号の対処が必要であることに注意されたい。

(2) 屋内の経路が複数ある場合について

本条では避難経路と他の部分とを耐火構造の壁等で区画することを求めているため、避難経路とその他の経路を区画しない限り、接続する全ての経路を耐火構造の

壁等で区画する必要がある（図4参照）。



(3) ただし書きを適用する場合について

第1項第一号又は第二号を適用する場合は、火災時に避難の支障が生じないように、次の事項について留意されたい。

ア ただし書き第一号（直通階段）について

ただし書き第一号に該当する直通階段からの避難経路部分は本文の適用が除外されるが、この場合、当該階段部分が避難経路に含まれるとの観点から、当該階段部分とその他の部分との間には本条に基づく区画の対処が必要である（図5参照）。

イ ただし書き第二号のスプリンクラー設備等、排煙設備

このただし書きに規定するスプリンクラー設備等とは、消防法で定めるスプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するものを指す。

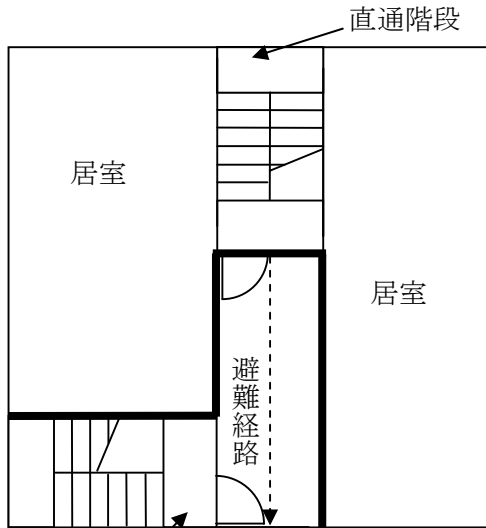
なお、消防法で特定の用途のみに供する目的で設置される特定施設水道連結型スプリンクラー設備及びパッケージ型自動消火設備、また、避難者の人体に有害であることや視界不良等のため避難の経路を見失う恐れのある二酸化炭素消火設備、ハロゲン化物消火設備及び粉末消火設備は、スプリンクラー設備等には含まれない。

また、排煙設備については、令第126条の3の排煙設備を規定しているため、令第126条の2第1項第五号の規定による平成12年建設省告示第1436号の適用はできない。

【図5】

1階から2階への階段

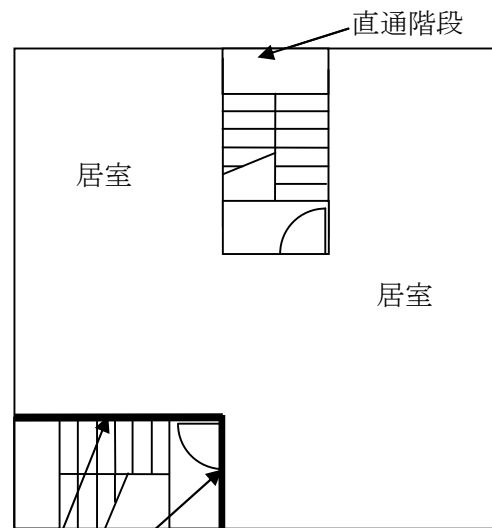
1階（避難階）



ただし書き第一号に
該当する直通階段
屋外への出口

—— :本条に基づく区画部分

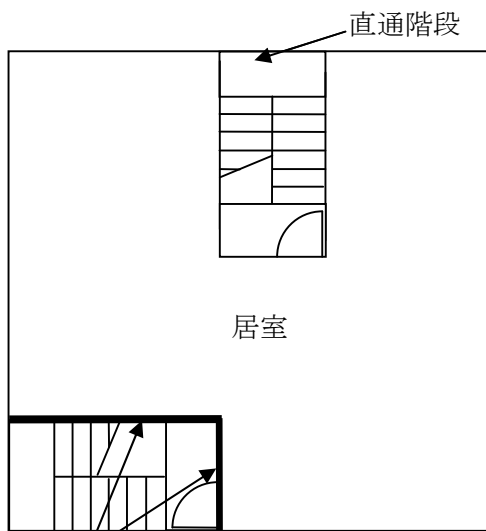
2階



階段と他の部分との間に本条に基
づく区画が必要。

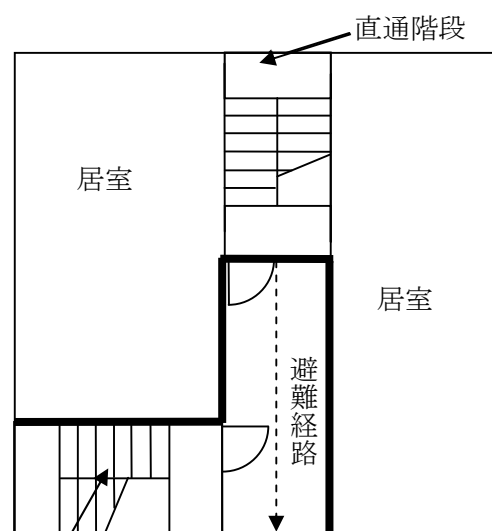
地下からの階段

地下1階



階段と他の部分との間に本条に基
づく区画が必要。

1階（避難階）

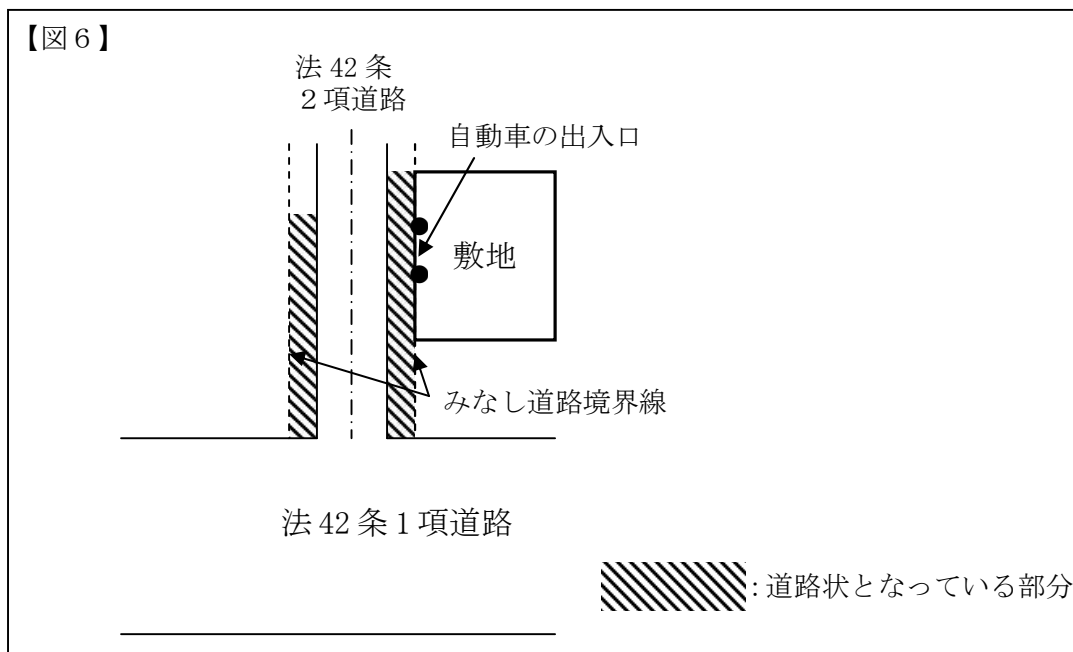


ただし書き第一号に
該当する直通階段
屋外への出口

第2 特殊建築物関係

1 前面道路の幅員（第10条の2）

本条は、主として自動車の出入りに伴う通行の安全という観点から設けた規定であり、第2項の適用にあたっては、法第42条第2項に規定する道路にあっても道路境界線とみなされる線と道との間の部分が道路状となっており、法第42条第1項に規定する道路に有効に接続する場合は、第2項第一号及び第三号に規定する「幅員4メートル以上の道路」として取り扱って差し支えない（図6参照）。



2 道路に接する部分の長さ（第10条の3）

本条は、避難の安全という観点から設けた規定であり、合わせて通行上の安全確保等を図ったものである。法第43条第1項の規定に基づく2メートル接道の強化であるため、道路に接する部分の長さは、2箇所以上が道路に接する場合であっても、1箇所ですべての長さが必要である。

3 避難階における直通階段からの出口等（第10条の4）

本条は、不特定多数の人を収容する用途等の特殊建築物で、三階以上又は地下二階以下に当該用途がある場合の避難の安全という観点から設けた規定である。

(1) 第1項第三号の通路について

第1項第三号に規定する通路は、原則として敷地内の上空まで開放された屋外の通路とする（通路面から一定の高さが確保されている局部的な庇等の突出については、条文の趣旨に照らし避難上の安全に支障がない範囲において、この限りでない）。

ただし、以下の要件をいずれも満たし、避難上支障がない場合は敷地内通路とし

て取り扱って差し支えない（図7参照）。

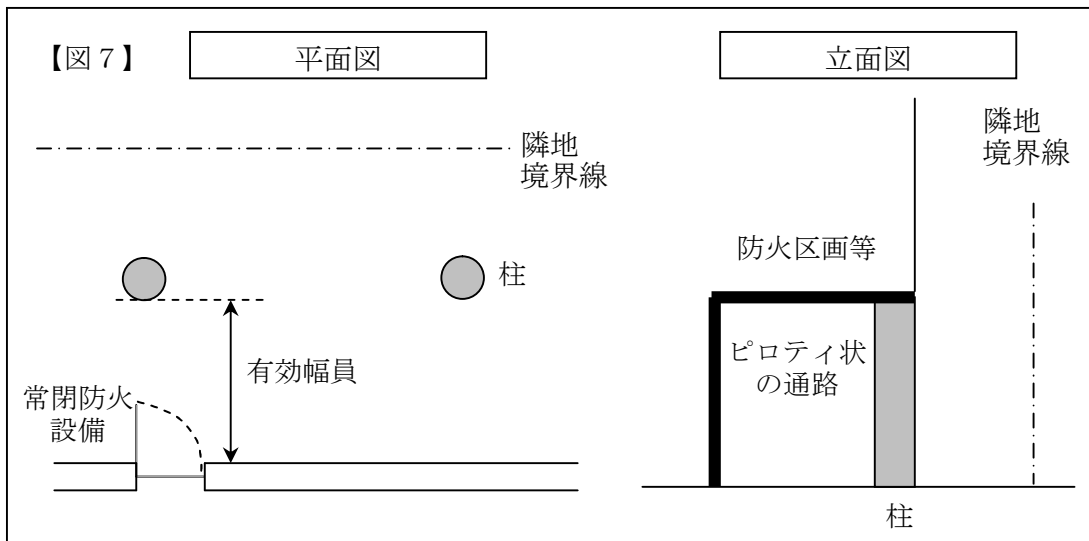
ア 通路の有効幅員が1.0メートル以上である。

イ 十分に外気に開放されたピロティ状の通路である。

ウ 当該建築物が耐火建築物の場合は耐火構造の床・壁（それ以外の場合は準耐火構造の床・壁）及び法第2条第九号の二ロに定める防火設備（常時閉鎖式）で屋内部分と区画されている。

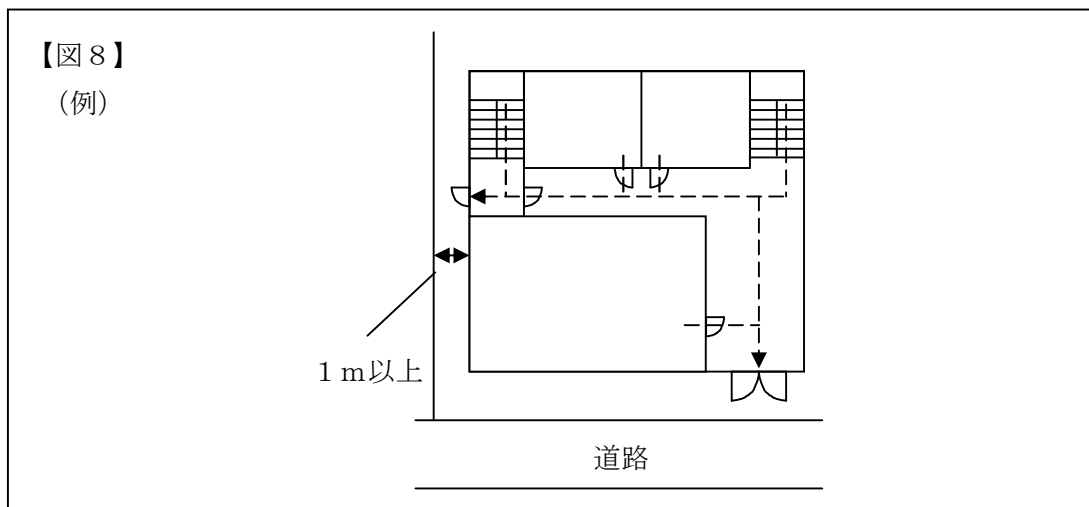
エ 通路の壁及び天井の下地、仕上げが不燃材料である。

オ 通路部分が将来にわたって屋内的用途に転用されるおそれのない空間である。



(2) 第2項中の2以上の屋外への出口について

第2項本文中にある「避難上有効」とは二方向避難の確保のため、屋外への出口どうしが近接しないことや避難階において屋内階段や居室から出口までそれぞれ安全な経路が確保されていることが望ましい（図8参照）。



4 共同住宅等の主要な出入口と道路（第17条）

本条は、建築物の各部分から道路までの避難の安全という観点から設けた規定であり、合わせて通行上の安全確保等を図ったものである。

(1) ただし書きの第一号及び第二号について

本条は、主要な出入口が道路に面することを基本としており、道路と主要な出入口とが避難上の安全確保が図られている通路等で有効に通ずる場合に限り適用を除外している。このため、通路等は原則として道路に準じた性能を担保する必要がある（通路面から一定の高さが確保されている局部的な庇等の突出については、条文の趣旨に照らし避難上の安全に支障がない範囲において、この限りでない）。

ただし、避難階において以下の要件をいずれも満たし、避難上支障がない場合は敷地内通路として取り扱って差し支えない（第10条の4（1）図7参照）。

ア 十分に外気に開放されたピロティ状の通路である。

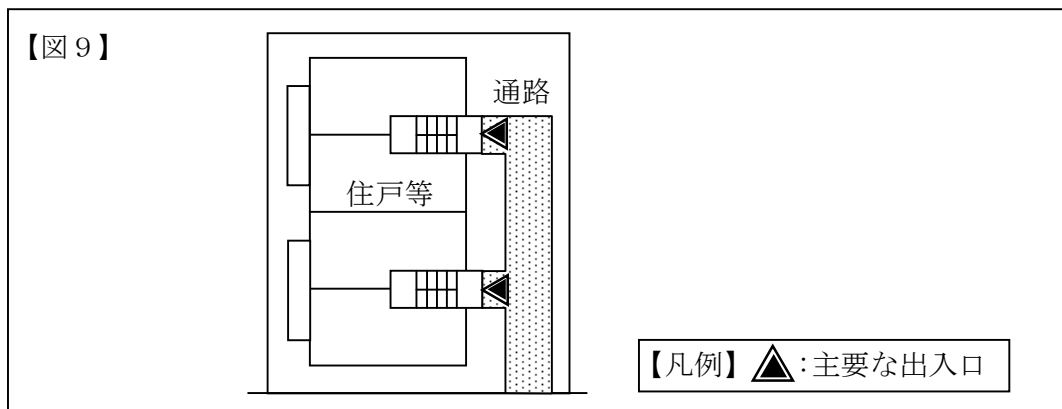
イ 当該建築物が耐火建築物の場合は耐火構造の床・壁、（それ以外の場合は準耐火構造の床・壁）及び法第2条第九号の二に定める防火設備（常時閉鎖式）で屋内部分と区画されている。

ウ 通路の壁及び天井の下地、仕上げが不燃材料である。

エ 通路部分が将来にわたって屋内的用途に転用されるおそれのない空間である。

(2) 階段室型等の主要な出入口について

原則として建築物（棟）ごとに主要な出入口を設けなければならないが、一棟であっても令第117条第2項の規定に基づいて区画された階段室型などは、避難関係の規定は別建築物として取扱うため、避難階のそれぞれが主要な出入口となることに留意されたい（図9参照）。



5 出入口（第23条）

本条は、大規模な物販店舗や飲食店における主要な出入口付近の避難の安全という観点から設けた規定であり、合わせて通行上の安全確保等を図ったものである。

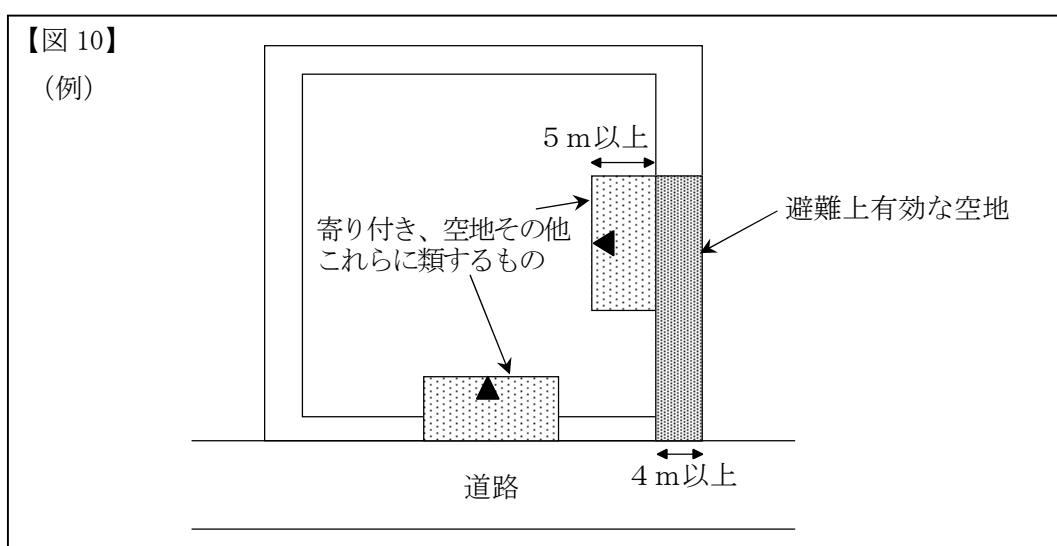
(1) 主要な出入口について

物販店舗における「主要な出入口」は令第125条に規定する避難階に設ける屋外への出口を基本とするが、計画にあたっては災害時における利用客等の避難だけでなく、通行上の混雑緩和に対しても計画上有効に設ける必要がある。このため、必ずしも令第125条に規定する出口の全てが、「主要な出入口」になるとは限らない。

(2) 敷地内の避難上有効な空地について

「敷地内の避難上有効な空地」については、4メートル以上の幅員を有した道路に準じた性能を担保する必要がある。

なお、「敷地内の避難上有効な空地」に面して設けた「主要な出入口」の場合にも、第2項に規定する「寄り付き、空地その他これらに類するもの」を「敷地内の避難上有効な空地」とは別に設けなければならない（図10参照）。

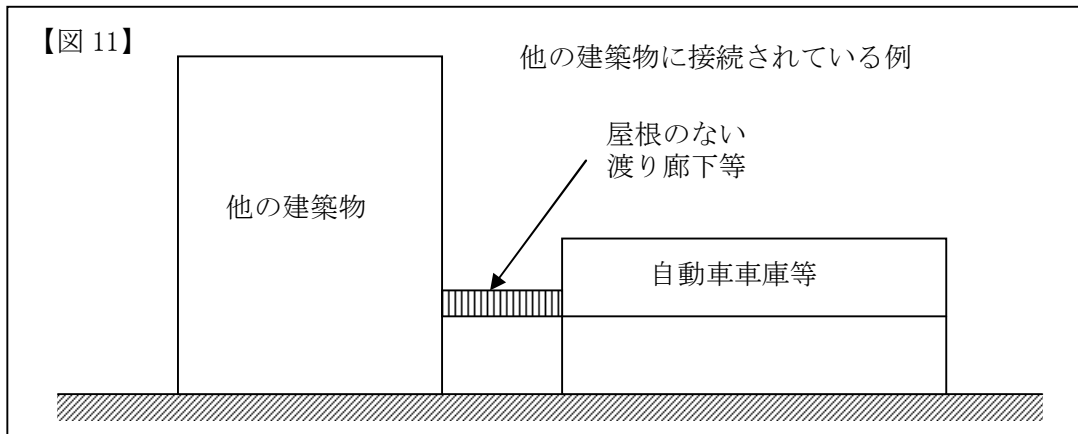


6 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない自動車車庫等（第29条）

本条第1項は、自動車車庫等について特にその防火上の安全という観点から設けた規定であり、建築物における耐火性能について要求するものである。

本条第1項のただし書きの規定は、平成16年3月31日の改正で加えられたもので、本条の対象となる規模の自動車車庫等においても、同項第一号から第四号に規定する一定の要件を満たせば準耐火建築物とすることができるとした。この要件については、「東京都建築安全条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）」（平成16年4月1日付け15都市建企第514号）においても明確化しているところである。

この要件の一つに「他の建築物に接続されていないこと」とあるが、屋根のない渡り廊下等であっても、他の建築物に接続させてはならない（図11参照）。



なお、第 34 条に該当する簡易な構造の建築物等、及び型式適合認定を受けた建築物等については、本条の適用が除外される。

第 3 その他（設備関係）

第 12 条第一号及び第 14 条第 1 項で規定する排煙設備については、第 8 条第 1 項第二号で規定している令第 126 条の 3 の排煙設備であるため、令第 126 条の 2 第 1 項第五号の規定による平成 12 年建設省告示第 1436 号の適用はできない。