

6 都市建企第 1 4 9 9 号

令和 7 年 3 月 3 1 日

都内特定行政庁建築主務部長 殿

東京都都市整備局

市街地建築部長 飯泉 洋

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）

既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等に対応するため、直通階段からの避難経路や共同住宅等の窓先空地に係る規定等を見直すほか、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号）」の施行による建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の改正等に伴う規定を整備する「東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）の一部を改正する条例（令和 7 年東京都条例第 53 号）」が令和 7 年 3 月 31 日に公布され、令和 7 年 4 月 1 日より施行されることとなりました。

つきましては改正後の東京都建築安全条例（以下「条例」という。）の運用について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、別紙のとおり通知します。

また、一部の規定について、その判断・運用に疑義を生じている向きがあるため、あわせて通知します。

なお、個別の建築計画の内容等から、より詳細な判断や例外的な判断が必要な場合も想定されるため、確認審査等においては、本通知を指針としつつ、総合的な判断に基づき適切な対応をするようお願いします。

また、都内の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

1 直通階段からの避難経路（条例第8条）

条例第8条第1項第二号の規定では、①スプリンクラー設備等の自動消火設備を設置し、②排煙設備を設け、③準不燃材料での内装がされ、かつ、避難上支障がないものは、条例第8条第1項本文による屋内避難経路の防火区画を要しないものとしている。

当該規定による「スプリンクラー設備等・排煙設備・内装制限」の措置は、屋内避難経路のみならず、屋内避難経路が「避難上支障がない」ものとなる範囲まで及ぶものであり、次のとおりとする。（図1－1参照）

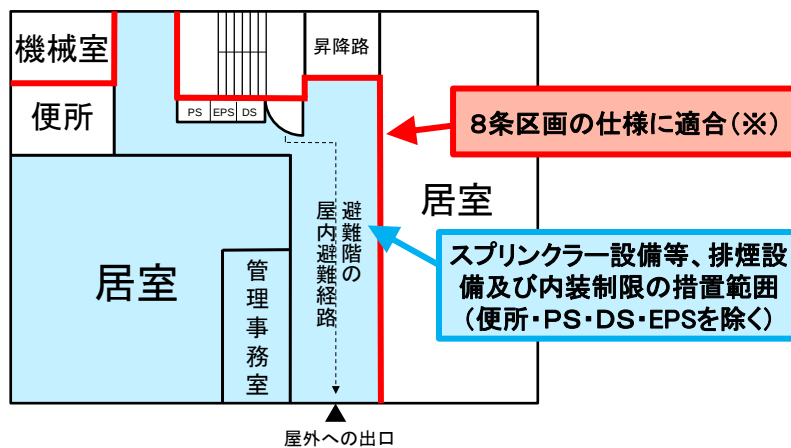
- (1) 「スプリンクラー設備等・排煙設備・内装制限」の措置範囲は、屋内避難経路を含めて、耐火構造（条例第8条第3項において、同条第1項の規定を準用する建築物の場合は、準耐火構造）の壁又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第112条第19項第二号で定める防火設備で防火区画された部分とする。ただし、次に掲げる部分がある場合には、当該部分は、措置範囲から除くことができるものとする。

ア 便所

イ ダクトスペース（DS）、パイプスペース（PS）及びエレクトリックパイプスペース（EPS）

- (2) 既存建築物において、(1)による防火区画部分に、平成10年の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）改正前の法第38条の規定に基づく昭和56年建設省告示第1111号（以下「旧告示第1111号」という。）で規定していた構造の昇降機の昇降路の戸がある場合は、当該部分の区画は、(1)に規定する「令第112条第19項第二号で定める防火設備」でなく、旧告示第1111号で規定していた構造の戸による区画でもよいものとする。

なお、この取扱いは、既存建築物において、条例第8条第1項第二号の規定を適用する場合の取扱いであって、条例第8条第1項本文の規定により防火区画する場合は、昇降機の昇降路についても当然、令第112条第19項第二号の規定に適合する防火設備とする必要があるため、留意されたい。



【図1－1 条例第8条第1項第2号のスプリンクラー設備等・排煙設備・内装制限の措置範囲】

2 区画避難安全性能を有する建築物の区画部分に関する適用の除外（条例第8条の4の2）

令第128条の6において適用除外とされている排煙設備と内装制限について、安全条例においても条例第8条の4の2を新設し同様に適用除外を規定した。

なお、条例第12条については、階避難安全性能を有する建築物の階（条例第8条の5）及び全館避難安全性能を有する建築物（条例第8条の6）と同様に小学校のみを対象としている。

また、条例第12条は第一号が排煙設備について、第二号は内装制限について、第三号は歩行距離についての規定であることから、第一号及び第二号のみが適用除外の対象であることに注意されたい。

あわせて、法の書き方に整合させ、条例第8条の5において階避難安全検証法の除外規定、条例第8条の6において全館避難安全検証法の除外規定をそれぞれ列挙する書き方に再整理している。

3 別棟とみなす部分（条例第8条の20）

(1) 防火規制の別棟みなし規定

条例第8条の20第1項の規定は、令和6年4月に施行された建築基準法において、防火規制に係る別棟みなし規定（法第21条第3項、第27条第4項、第61条第2項等関係）が創設されたことに伴い、対応する条例の規定についても火熱遮断壁等で区画されている場合には、当該規定の適用については区画された2以上の部分を別の建築物として取扱うこととした。

また、あわせて令第112条第22項（防火区画、隔壁に係る別棟みなし規定）に対応する条例の規定も整備した。

なお、当規定中「第20条第1項若しくは第2項（第21条第7項において読み替えて適用する場合及び第73条第1項において準用する場合を含む。次節において同じ。）」とされているが、「第73条第1項」の準用規定の対象には、条例第20条第2項だけでなく第1項も含まれるので注意されたい。

(2) 廊下、避難階段及び出口、非常用の照明装置、特殊建築物等の内装制限並びに避難上の安全の検証に係る規定の別棟みなし規定

条例第8条の20第2項の規定については、令第5章第2節「廊下、避難階段及び出口」に係る別棟みなし規定（令第117条第2項）、令第5章第4節「非常用の照明装置」に係る別棟みなし規定（令第126条の4条第2項）、令第5章の2「特殊建築物等の内装」に係る別棟みなし規定（令第128条の6）及び令第5章の3「避難上の安全の検証」に係る別棟みなし規定（令第129条の2の2）について、対応する条例の規定に対し、令第117条第2項各号に掲げる建築物の部分をそれぞれ別の建築物とみなすこととした。

なお、本規定の新設に伴い、従前条例第8条の6の2で規定した階避難安全検証法及び全館避難安全検証法に係る別棟みなし規定及び従前条例第11条第3項で規定してい

た「特別避難階段等の設置」に係る別棟みなし規定を本規定に移設した。

(3) 排煙設備に係る規定の別棟みなし規定

条例第8条の20第3項の規定は、令第5章第3節「排煙設備」に係る別棟みなし規定（令第126条の2第2項）について、対応する条例の規定に対し、令第126条の2第2項に掲げる建築物の部分それぞれ別の建築物とみなすこととした。

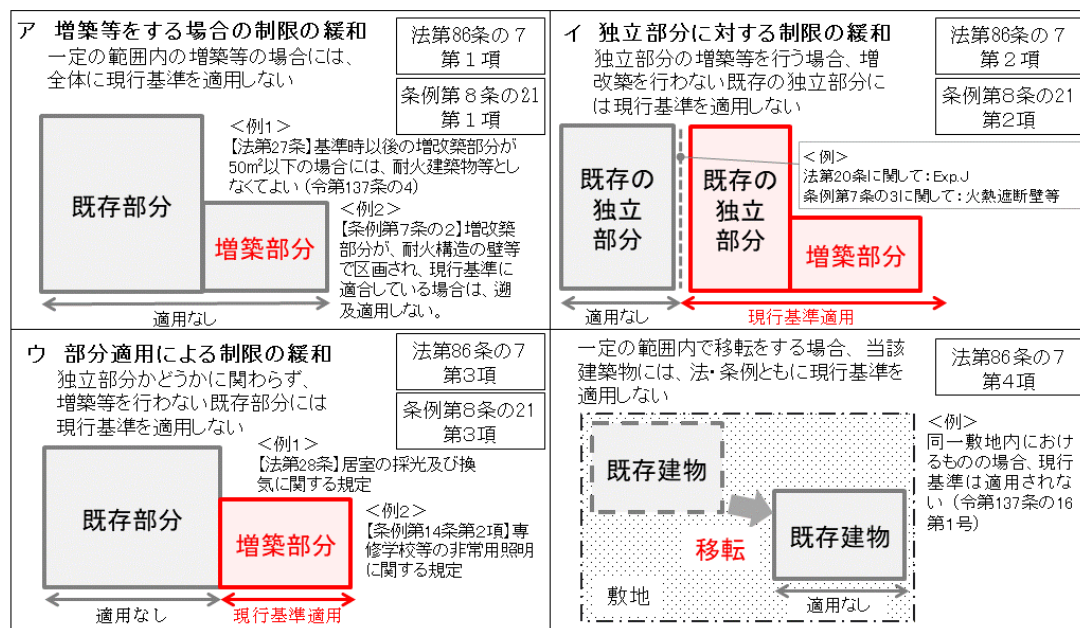
4 既存の建築物に対する制限の緩和（条例第8条の21、条例第8条の22）

(1) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合

建築基準法においては、既存不適格建築物を増築等（増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をいう。以下同じ。）する場合、法第3条第3項第三号又は第四号の規定に基づき、原則として条例のすべての規定が遡及適用されることとなっている。このことから、法第86条の7を参考に、条例における既存不適格建築物を増築等する場合の緩和規定を条例第8条の21に規定した。

なお、既存不適格建築物を移転する場合については、法第86条の7第4項において「法令の規定」の制限の緩和規定があるが、この「法令の規定」には法第6条の規定により条例の規定も含まれることから、条例においては特に移転をする場合の制限の緩和について規定していない。

また、従前から、条例の一部の規定について個々の条文の中に既存不適格建築物の緩和規定（従前の条例第7条の3第3項・第4項、従前の条例第8条の13第2項・第3項）があったが、条例第8条の21を新設したことに伴い、本規定に規定し直している。



ア 増築等をする場合の制限の緩和（条例第8条の21第1項）

(ア) 法第86条の7第1項と同様の規定を条例第8条の21第1項に規定した。

なお、同項中「知事が定める範囲」については、「東京都建築安全条例における既存の建築物に対する制限の緩和範囲等（令和7年東京都告示第362号。以下「都告示第362号」という。）」第2条から第24条までに規定している。

(イ) 小規模な増改築について

都告示第362号の規定では、各規定の趣旨に応じ、当該小規模な増改築により既存部分の危険性が增大しないこと等を要件とした。これらの要件の確認においては、以下の例を参考に、個別の建築物に応じた適切な運用を図られたい。

対象規定	要件	運用の例
・ 条例第3条の2	既存部分の倒壊及び延焼の危険性を増大させないものであること。	基準時における当該建築物の地階を除く階数及び高さを超えないこと。
・ 条例第7条の2 ・ 条例第10条の4 ・ 条例第10条の7 ・ 条例第10条の8 ・ 条例第11条 ・ 条例第11条の3 ・ 条例第12条 ・ 条例第13条 ・ 条例第14条第1項 ・ 条例第18条第1項※ ₁ ・ 条例第23条 ・ 条例第24条 ・ 条例第25条第二号 ・ 条例第31条第五号 ・ 条例第32条第六号 ・ 条例第43条 ・ 条例第45条 ・ 条例第46条第1項 ・ 条例第50条第2項 ・ 条例第51条第三号から第五号まで	既存部分における避難の安全上支障とならないものであること。	・ 条例第7条の2の規定に係る既存不適格である場合には、退避区画※を設置すること。 ※一時的に煙から退避できるスペース。詳細は、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律等の施行について」（令和6年3月29日国住指第434号、国住街第160号）別紙4を参照されたい。 ・ 避難階段や出入口を増設する場合にあっては、当該増設部分が各規定に適合すること。 ※居室に係る部分の増築は都告示第362号第4条により認められない。
・ 条例第10条の5第1項 第一号ロ・第二号ロ ・ 条例第25条第一号	既存部分における延焼の危険性を増大させないものであること。	以下に掲げる場合に該当する増改築にあっては、増改築部分と既存部分との境界部分を各規定を

・ 条例第30条 ・ 条例第38条第 1 項第二号 ・ 条例第39条 ・ 条例第48条 ・ 条例第49条 ・ 条例第50条第 1 項 ・ 条例第51条第二号 ・ 条例第74条 ・ 条例第81条第二号		満たす壁・床や防火設備で区画すること。 ・ 条例第10条の 5 第 1 項第一号ロ：増改築部分を条例第 9 条第 5 号・第 8 号又は第 9 号（自力避難困難者入所施設に限る）の用途に供する場合 ・ 第30条第 1 項：増改築部分を条例第 9 条第四号の用途（自動車庫等）に供する場合 ・ 条例第38条第 1 項第二号：増改築部分を条例第 9 条第六号の用途（公衆浴場）に供する場合 ・ 条例第39条：増改築部分にボイラー室等（公衆浴場の浴室に給湯するために火を使用する室等）がある場合 ・ 条例第48条：増改築部分に条例第 9 条第七号の用途（興行場等）の舞台がある場合
条例第11条の 2	既存部分の外壁及び軒裏における延焼の危険性を増大させないものであること。	増改築部分の外壁・軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。
・ 条例第17条 ・ 条例第19条（同条第 1 項第一号を除く）※₂ ・ 条例第42条 ・ 条例第46条第 2 項・第 3 項	既存部分における避難及び消火の安全上支障とならないものであること。	敷地内通路の最小幅が基準時における最小幅より狭くならないこと。 ※居室に係る部分の増築は都告示第362号第13条により認められない。

※ 1 第 21 条第 7 項において読み替えて適用する場合及び第 73 条第 1 項において準用する場合を含む。

※ 2 第 21 条第 7 項において読み替えて適用する場合並びに第 37 条及び第 73 条第 1 項において準用する場合を含む。

イ 独立部分に対する制限の緩和（条例第 8 条の 21 第 2 項）

法第 86 条の 7 第 2 項と同様の規定を条例第 8 条の 21 第 2 項に規定した。

なお、同項中「知事が定める部分」については、都告示第 362 号第 25 条に規定している。

ウ 部分適用による制限の緩和（条例第 8 条の 21 第 3 項）

法第 86 条の 7 第 3 項と同様の規定を条例第 8 条の 21 第 3 項に規定した。

なお、条例第 8 条の 21 第 3 項の運用においては、各規定に応じ、次の表に掲げる単位を当該増築等する部分とみなし、現行規定への適合を求めることが望ましい。

対象規定	増築等をする部分としてみなす単位
非常用の照明装置の規定 ・ 条例第 14 条第 2 項	教室及び当該教室からの避難経路部分
廊下幅の規定 ・ 条例第 20 条第 3 項 ・ 条例第 26 条 ・ 条例第 44 条	居室及び当該居室からの避難経路単位
内装制限の規定 ・ 条例第 12 条第 2 号 ・ 条例第 15 条 ・ 条例第 72 条	居室及び当該居室からの避難経路単位

(2) 用途を変更する場合

ア 建築基準法においては、用途変更について法第 87 条第 3 項に「第 3 条第 2 項の規定により、（中略）第 39 条第 2 項、第 40 条、第 43 条第 3 項、第 43 条の 2、第 49 条から第 50 条まで、第 68 条の 2 第 1 項若しくは第 68 条の 9 第 1 項の規定に基づく条例の規定（中略）の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、（中略）これらの規定を準用する。」と規定されている。そのため、既存不適格建築物の用途の変更を行う場合には、法第 87 条第 3 項各号のいずれかに該当する場合を除き、原則としてすべての条例の規定が遡及適用されることとなる。このことから、条例における既存不適格建築物の用途を変更する場合の遡及適用の除外規定を、条例第 8 条の 22 第 1 項に新設した。

また条例第 8 条の 22 第 2 項には、条例における既存不適格建築物の用途の変更を行う場合の緩和規定を規定しており、緩和条件は条例第 8 条の 21 第 2 項及び第 3 項を準用することとしている。

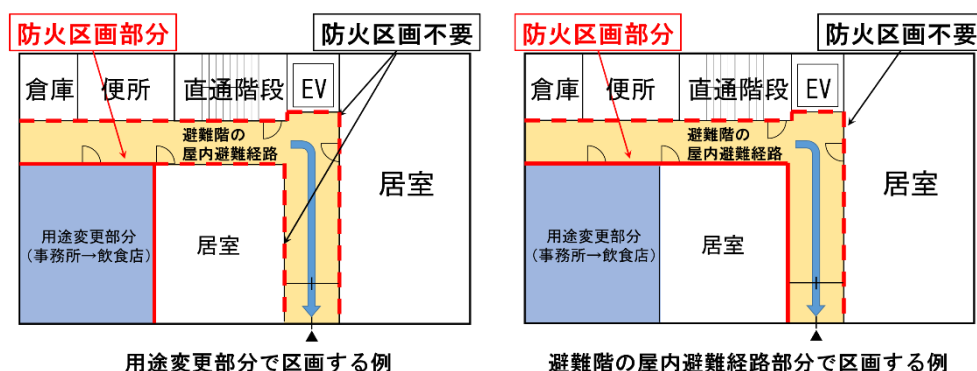
イ 用途変更に係る条例第 8 条の制限の緩和（条例第 8 条の 22 第 3 項）

条例第 8 条の規定は、避難階が火災になった場合、直通階段から屋内を経て避難する経路を確保することを目的とし、令第 112 条第 11 項で定める階段室区画の制限に

付加して、道路までの安全な避難経路の確保を図るものである。今回、避難時の安全性を確保した上で既存建築物の用途変更の円滑化を図るため、用途変更時の遡及緩和について用途変更する階に着目し規定を整備した。

(ア) 避難階において用途を変更する場合

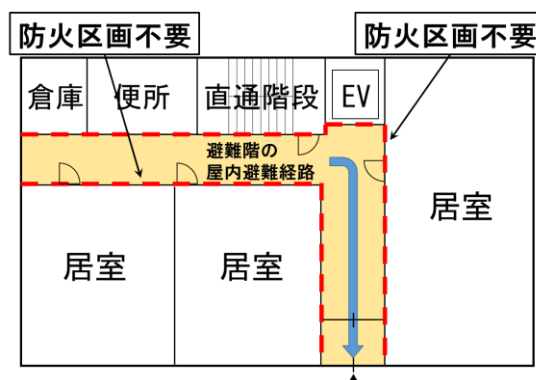
用途変更部分と避難階の屋内避難経路部分との間に耐火構造の壁又は法第2条第九号の二ロで定める防火設備で令第112条第19項第二号に定めるもので区画を設けることで、用途変更により屋内避難経路の危険性が增大しないことから、屋内避難経路全体の区画は不要とした。(図4-1参照)



【図4-1 避難階において用途を変更する場合】

(イ) 避難階以外の階において用途を変更する場合

用途変更により避難階の屋内避難経路の危険性が增大しないことから、屋内避難経路全体の区画を不要とした。(図4-2参照)



【図4-2 避難階以外の階において用途を変更する場合】

一方で、用途変更を行う建築物が条例第10条の4の適用対象（不特定多数の人を収容する用途等の特殊建築物）である場合において、条例第10条の4第1項第二号の廊下その他の通路に面して直通階段の出口を設けるときは、引き続き当該規定により屋内避難経路の区画が必要となるため、注意されたい。

なお、用途変更時に建築基準法上の防火区画の規定は遡及されないが、令第112条第11項の堅穴区画部分は特に火災時の安全確保の観点から、現行規定に適合するように改修することが望ましい。

また、建築基準法上、増築等時に堅穴部分が令第 120 条又は令第 121 条の規定による直通階段に該当する場合については、法第 86 条の 7 第 1 項及び第 2 項の規定は適用されず、令第 112 条第 11 項の規定が遡及されるため、条例第 8 条についても同様に遡及することとしている。

条例第 74 条において、条例第 8 条の規定により区画する耐火構造の壁を貫通する風道に設ける防火設備は、令第 112 条第 11 項の規定により防火区画を貫通する風道に設ける防火設備の構造方法とすることが規定されているが、条例第 8 条の 22 第 3 項の規定により区画する耐火構造の壁を貫通する風道に設ける防火設備についても、令第 112 条第 11 項の規定により防火区画を貫通する風道に設ける防火設備の構造方法による必要があるので注意されたい。

5 耐火建築物等としなければならない特殊建築物（条例第 10 条の 5）

(1) 異種用途区画の緩和

令和 2 年に施行された建築基準法施行令第 112 条第 18 項において、「国土交通大臣が定める基準に従い、警報設備を設けることその他これに準ずる措置が講じられている場合」において異種用途区画が緩和される規定が整備されたことを踏まえ、本条例においても同様に緩和を適用できることを定めた。

なお、従前の条例第 10 条の 5 第 1 項では、耐火建築物を求める規定と異種用途区画を求める規定とが一の号に記載されていたが、今回異種用途区画を緩和するにあたって、それぞれの規定を第 1 項第一号イとロに分割した（第二号も同様。）。

第 1 項第一号ロ及び第二号ロにおいて、「警報設備を設けることその他これに準ずる措置の基準を定める件(令和 2 年国土交通省告示第 250 号。以下「国交省告示第 250 号」という。)」で定められた要件を満たす場合、ホテル等（ホテル、旅館又は簡易宿所）の異種用途区画を不要とするただし書きを追加した。

病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等（自ら避難することが困難な者が入所する施設に限る。）は、国交省告示第 250 号の対象外であるため、本条例でも対象外としている。

(2) 火災時倒壊防止構造の追加

令和 6 年に施行された建築基準法施行令において、「火災時倒壊防止構造性能を有していれば避難時倒壊防止性能を有している」ものとされたことから、本条例においても条例第 10 条の 5 第 2 項において同様の規定を整備した。

あわせて、条例第 38 条においても同様の規定を第 2 項第二号に整備した。

6 内装制限（条例第 15 条）

令和 2 年に施行された建築基準法施行令第 128 条の 5 第 7 項において、「火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分として、床面積、天井の高さ並びに消火設備及び排煙設備の設置の状況及び構造を考慮して国土

交通大臣が定めるもの」について内装制限の適用除外が規定されたことに伴い、本条例においても条例第 15 条第 2 項を新設し、内装制限の適用除外について規定した。このことに伴い、第 1 項ただし書で規定していた「避難階又は避難階の直上階にある場合」「床面積の合計が 500 ㎡以下の場合」についても、内容を変えずに第 2 項第一号・第二号へ移項した。

第 2 項第三号には、「壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにすることを要しない火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分」を定める件（令和 2 年国土交通省告示第 251 号。以下「国交省告示第 251 号」という。）に定められた要件を満たす場合に、内装制限を緩和できる規定を追加した。第三号中の「知事が定めるもの」については、「東京都建築安全条例第十五条第二項第三号の規定に基づく内装の制限を緩和する部分（令和 7 年東京都告示第 363 号）」に定めた。

国交省告示第 251 号において、病院など自力避難困難者が利用する用途のものについては第一号から第三号は緩和対象外になっているため、本条例もこれに倣い、特別支援学校については第一号から第三号までは緩和対象外とした。

なお、専修学校及び各種学校については国交省告示第 251 号すべての要件について緩和を適用できることとした。

【緩和適用早見表】

国交省告示第 251 号	特別支援学校	専修学校及び各種学校
第一号・第二号・第三号	緩和できない	緩和できる
第四号・第五号	緩和できる	緩和できる

7 共同住宅等の居室（条例第 19 条）

(1) 条例第 19 条第 1 項第三号

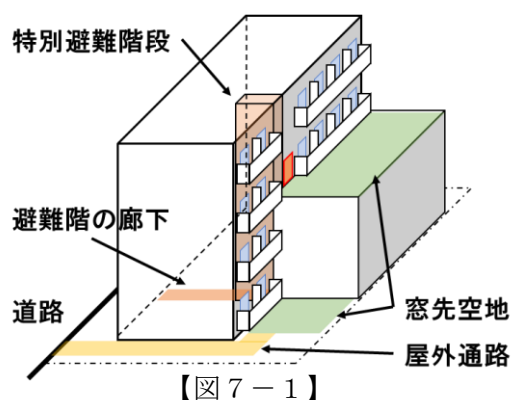
「東京都建築安全条例第 19 条の運用の明確化について（技術的助言）」（平成 30 年 10 月 15 日付 30 都市建企第 722 号）2②では、「避難上有効なバルコニー又は器具等」を設ける場合、当該規定による避難器具は、住戸等の階数に応じて、消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）第 25 条において適応するものとされる避難器具を設けることとしており、消防法施行規則（昭和 36 年自治省令第 6 号）第 27 条第 1 項第五号ニの規定によると 4 階以上の階に設ける避難器具をつり下げはしごとする場合、原則として取付け金具を避難器具用ハッチとするもの（以下「避難ハッチ」という。）とされている。このことから、4 階以上の階に設ける避難器具として避難ハッチを設置できない場合（バルコニーがない場合など）には、つり下げはしご以外の避難器具（緩降機等）を設置するものとする。

避難器具の例			
避難はしご		緩降機	救助袋
つり下げはしご  避難ハッチ	固定はしご 	 取付具	

出典：オリロー株式会社 カタログ

(2) 条例第 19 条第 2 項

ただし書き規定の趣旨としては、下階の屋上部分の窓先空地で、当該窓先空地から避難上有効に連絡する特別避難階段が避難階の廊下その他避難の用に供する部分に通ずる場合に限り、当該特別避難階段からの屋外通路を不要とするものである。そのため、条文上に屋外通路が不要となる特別避難階段の条件を記載した。（図 7－1 参照）



(3) 条例第 19 条第 3 項

第 3 項は、本改正により新たに設けた規定で、避難階以外の階において、住戸等に避難上有効なバルコニー又は器具等から直通階段まで安全に避難できる避難経路（以下

「代替の避難経路」という。)を確保した場合は、窓先空地を介さずとも道路等まで避難上有効に連絡されるため、窓先空地に避難の機能を求める必要がないことから、建築物や工作物、植栽等の設置を可能とするものである。

「東京都建築安全条例第 19 条の運用の明確化について（技術的助言）」（平成 30 年 10 月 15 日付 30 都市建企第 722 号）4(2)において、高層階（11 階以上）の住戸等や条例第 19 条の適用を受けない用途に供され避難上有効なバルコニーが設置されていない部分の上階に設ける住戸等については、避難上有効なバルコニー等から直接地上まで避難することが困難であると考えられるため、例えば、中間階で避難階段に連絡する安全な避難通路を降下先とする等、代替の避難経路を確保することで、窓が直接面する道路又は窓先空地まで避難できることを要しないとしていた。この場合においても、窓先空地は避難上有効な空地であることが求められ、避難先として機能しないにもかかわらず植栽等の設置ができなかった。このことから今回の改正により、代替の避難経路を条文に位置付けるとともに、窓先空地を「窓先の空間」と読み替えることで、建築物や工作物、植栽等の設置が可能であることを明確化した。

また、本項の対象を避難階以外の階に限定しているのは、避難階の住戸等においては災害時に窓先空地へ避難することが想定されるためである。

なお、本条例改正により、「東京都建築安全条例第 19 条の運用の明確化について（技術的助言）」（平成 30 年 10 月 15 日付 30 都市建企第 722 号）4(2)ただし書きの運用は取りやめるものとする。

【代替の避難経路】

代替の避難経路とする部分は、次のいずれかを満たすことを基本とする。

ア 他の住戸等の避難上有効なバルコニー又は器具等を設けた部分であること。

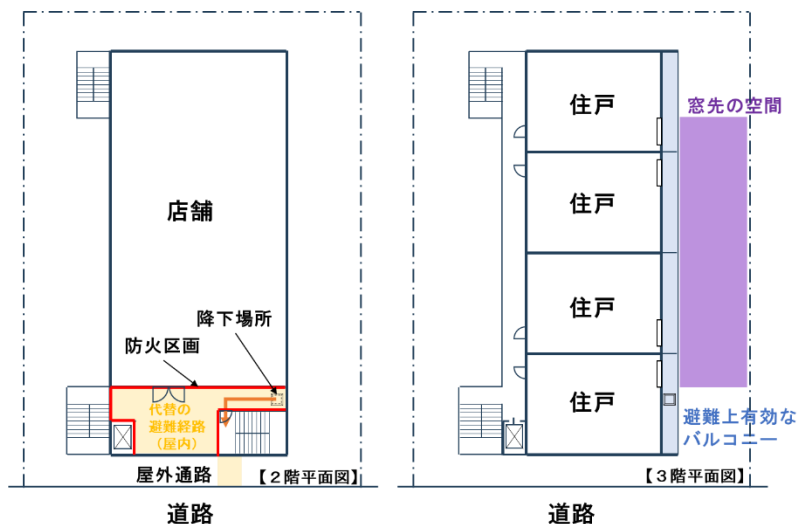
イ 廊下その他避難の用に供する部分で、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次によること。なお、「廊下その他避難の用に供する部分」には、住戸内やテナント、事務所等の専用部は含まれないため、注意されたい。

(7) 屋内の場合 次に掲げる基準を満たすこと。（図 7－2 参照）

- ・幅 1.2m 以上であること。
- ・廊下その他避難の用に供する部分と屋内の他の部分とを耐火構造の壁（耐火建築物以外の建築物にあつては準耐火構造の壁）又は法第 2 条第九号の二ロに定める防火設備で令第 112 条第 19 項第二号に定めるもので区画し、当該部分を風道が貫通する場合は、令第 112 条第 21 項の規定に適合する構造とし、令第 112 条第 11 項の規定による防火区画を貫通する場合の防火設備の構造方法とすること。ただし、廊下その他避難の用に供する部分であつて、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で自動式のものと及び令第 126 条の 3 の規定に適合する排煙設備を設け、その部分の壁及び天井（天井のない場合においては、屋根）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。）の仕上げを準不燃材料でし、かつ、避難上支障がないものとなる部

分についてはこの限りではない。

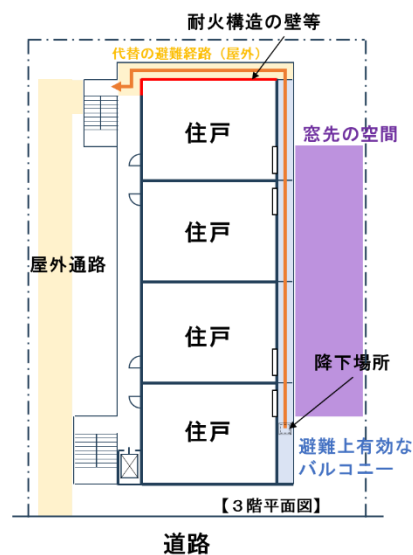
なお、「避難上支障がないものとなる部分」については1（1）を参照されたい。



【図 7 - 2】

(イ) 屋外の場合 次に掲げる基準を満たすこと。(図 7 - 3 参照)

- ・外気に開放された部分であること。
- ・廊下その他避難の用に供する部分の床は、耐火構造、準耐火構造その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。
- ・幅 60 cm 以上で、手すりその他安全に通行できるための措置を講じたものであること。
- ・通路に門扉等を設置する場合は、開放時の有効幅員が 60cm 以上であり、かつ、避難方向に開くものとする。
- ・通路に隔て板を設置する場合は、避難時にボードを破って避難できるものとし、有効幅員が 60 cm 以上とする。
- ・耐火構造の床・壁（耐火建築物以外の建築物にあっては準耐火構造の床・壁）及び防火設備で屋内部分と区画されていること。



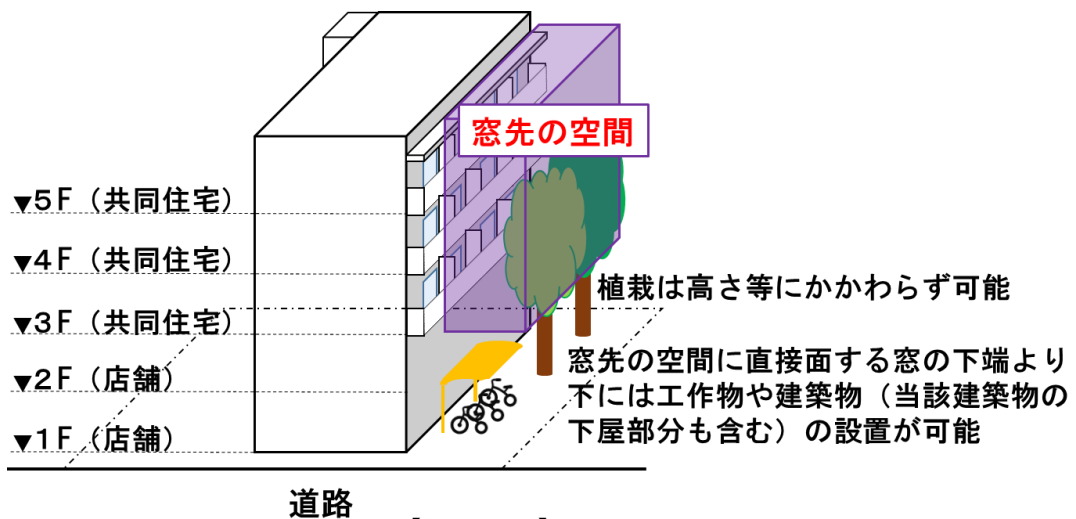
【図 7 - 3】

【窓先の空間】

窓先の空間とは、居住環境の悪化を防ぐために設ける採光及び通風上有効な空間である。このため、窓先の空間に直接面する窓の下端より上部に工作物や建築物を設けないこと（植栽は高さ等にかかわらず可）を要件とする。（図 7－4 参照）

なお、居室の採光、通風を確保するためのものであるため、窓先の空間に直接面する窓の下端より上部には局所的な底の突出も認められない。

また、窓先の空間は避難上の安全確保の目的は含まれないため、窓先の空間からの屋外通路の規定は適用しない。

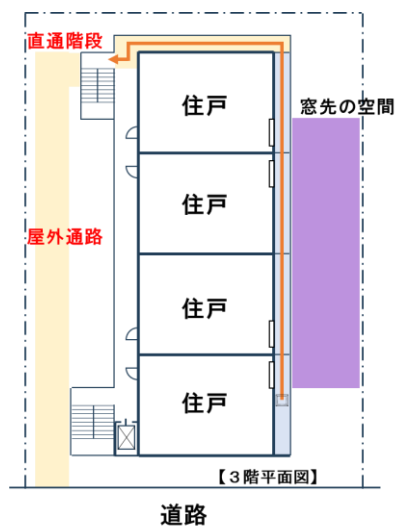


【図 7－4】

(4) 条例第 19 条第 4 項

第 4 項は、本改正により新たに設けられた規定で、第 3 項で住戸等に避難上有効なバルコニー又は器具等から直通階段まで安全に避難できる避難経路を確保した場合に、当該直通階段から道路等まで屋外通路で避難上有効に連絡させなければならない旨を規定している。（図 7－5 参照）

また、第 2 項と同様に、直通階段が避難階の廊下その他避難の用に供する部分に通ずる場合については、当該直通階段からの屋外通路の規定は適用除外としている。



【図 7－5】

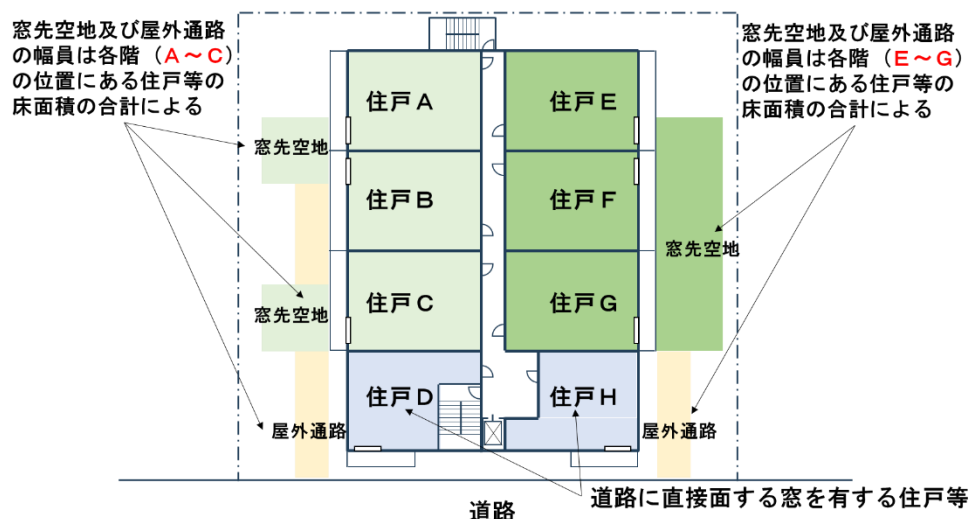
(5) 条例第 19 条第 5 項

第 5 項では、窓先空地、屋外通路及び窓先の空間の幅員を算定する際の住戸等の部分を規定している。

ア 窓先空地及び窓先空地からの屋外通路（第 2 項）の幅員算定について

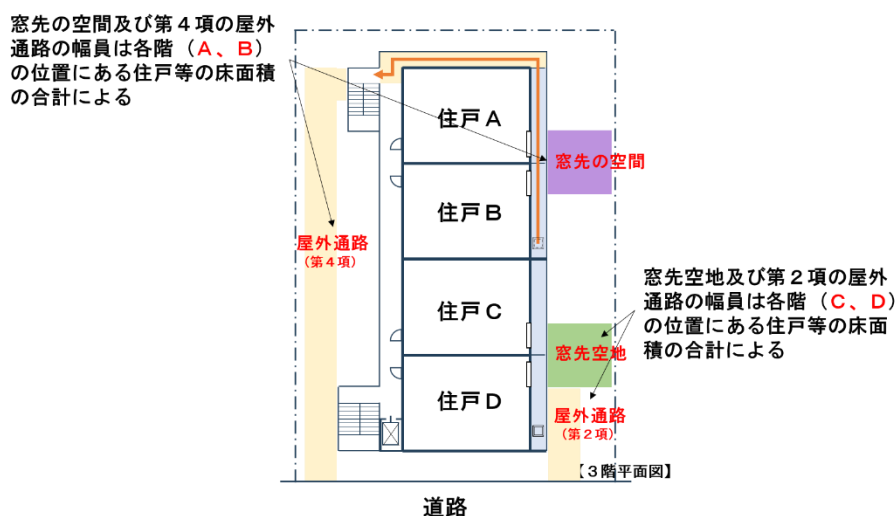
従前の規定では、窓先空地及び屋外通路の幅員の算定に当たっては、原則すべての

住戸等の床面積によることとしていた。今回の改正により、窓先空地及び第2項の屋外通路の幅員算定においては、当該窓先空地に直接面する窓を有する住戸等及び当該窓先空地と屋外通路により接続する窓先空地に直接面する窓を有する住戸等の床面積により算定できるよう改正した。(図7-6参照)



【図7-6】

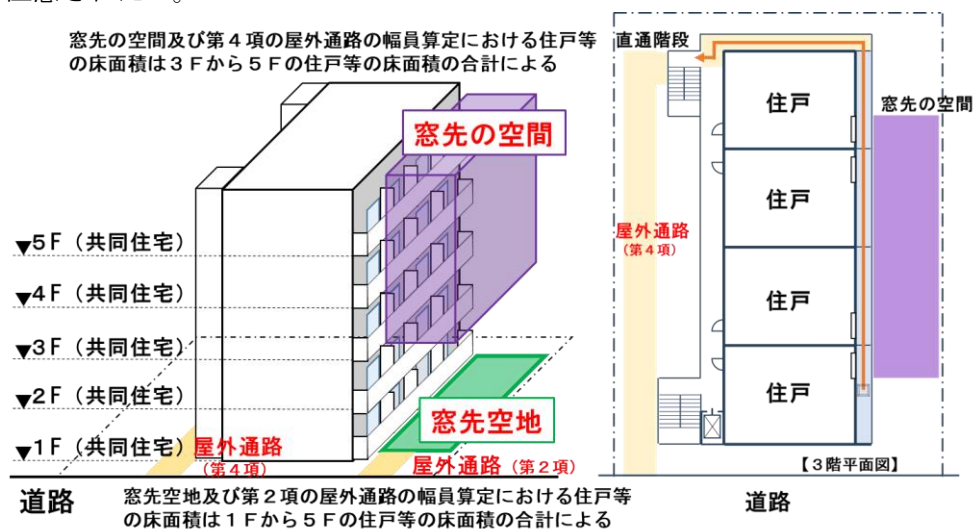
また、図7-7のように同一敷地内に窓先空地及び窓先の空間がある場合において、窓先空地及び第2項の屋外通路の幅員は当該窓先空地に直接面する窓を有する住戸等及び当該窓先空地と第2項の屋外通路により接続する窓先空地に直接面する窓を有する住戸等の床面積の合計によるものとし、窓先の空間及び第4項の屋外通路の幅員は窓先の空間に直接面する窓を有する住戸等の床面積の合計によるものとする。



【図7-7】

なお、図7-8のように、窓先空地の上部に窓先の空間がある場合において、当該窓先の空間に直接面する窓を有する住戸等も窓先空地に直接面する窓を有する住戸等であることから、窓先空地及び第2項の屋外通路の幅員算定にあたっては、当該窓

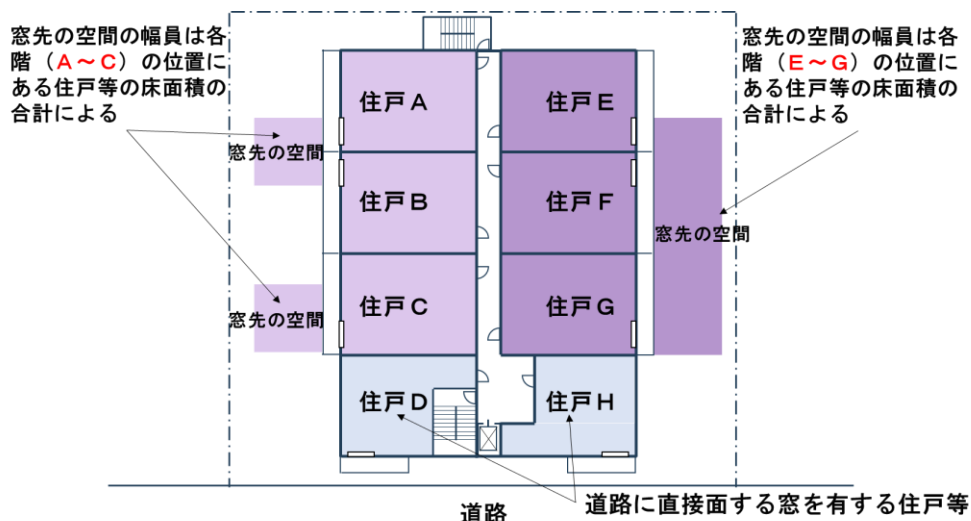
先の空間に直接面する窓を有する住戸等の床面積も含め算定する必要があるため、注意されたい。



【図 7－8】

イ 窓先の空間及び直通階段からの屋外通路（第4項）の幅員算定について

窓先の空間及び第4項の屋外通路の幅員算定については、すべての窓先の空間に直接面する窓を有する住戸等の床面積の合計により幅員算定することを原則とする。ただし、図7－9のように、明らかに採光及び通風上関係性がない窓先の空間がある場合、左側の窓先の空間の幅員は住戸A～住戸C、右側の窓先の空間の幅員は住戸E～住戸Gの住戸等の床面積により算定することとする。



【図 7－9】

上記ア及びイについて、従前の規定と同様に、第1項第一号、第二号イ及び第三号の規定に適合する一以上の居住の用に供する居室を有する共同住宅の住戸又は住室の部分並びに第一項第一号、第二号イ及び第三号の規定に適合する寄宿舍の寝室

又は下宿の宿泊室の部分については、窓先空地、屋外通路及び窓先の空間の幅員算定時における住戸等の床面積の合計には含めないものとしている。

8 出入口（条例第 23 条）

条例第 23 条では、災害時における利用客等の避難の安全性確保、また、通行上の混雑の緩和のため、大規模店舗の出入口に関する規制を附加し、主要な出入口の前面には、間口が出入口の幅の 2 倍以上で、奥行きが 5 m 以上、かつ、高さが 3.5m 以上の寄り付きの設置を義務化していた。今回の見直しにより、寄り付きの高さ規定については避難の安全性確保及び通行上の混雑緩和に影響しないため廃止した。

9 病院等の内装制限（条例第 72 条）

令和 2 年に施行された建築基準法施行令第 128 条の 5 第 7 項において、内装制限の適用除外について定められたことに伴い、条例第 15 条と同様に本条例においても第 3 項を新設し、病院等における内装制限の適用除外について規定し、国交省告示第 251 号に定められた要件を満たす場合に内装制限を緩和できることとした。なお、国交省告示第 251 号においては、病院又は診療所（患者の収容施設があるものに限る。）については第一号から第三号までの部分は緩和対象外であることに注意されたい。

また、条例第 73 条第 2 項において自ら避難することが困難な者が入所する児童福祉施設等について第 72 条の規定を準用しているため内装制限の規定が適用されるが、前段と同様に国交省告示第 251 号第一号から第三号の要件は緩和対象外であるので注意されたい。

【緩和適用早見表】

国交省告示第 251 号	第 72 条（病院等）	第 73 条（児童福祉施設等）
第一号・第二号・第三号	緩和できない	緩和できない
第四号・第五号	緩和できる	緩和できる

10 所要の整備（特定主要構造部）

令和 6 年 4 月に施行された法において、法第 2 条第九号の二が改正され、同号に規定する耐火建築物について、主要構造部のうち防火上及び避難上支障がない部分は耐火構造等でなくともよいこととされた。このことから、条例上も法の改正に合わせ、従前「主要構造部」と規定したものを「特定主要構造部」等に改正している。

11 その他

条例の運用については、「東京都建築安全条例第 19 条の運用の明確化について（技術的助言）」（平成 30 年 10 月 15 日付 30 都市建企第 722 号）において窓先空地の形状等の考え方を示すなど、技術的助言等により通知してきたところである。これらの技術的助言等について、今回新たに考え方を示した部分以外は、取扱いに変更はないため、注意されたい。