

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

当初 令和 7 年 3 月 31 日東京都告示第 362 号

改正 令和 7 年 10 月 31 日東京都告示第 1001 号

東京都建築安全条例（昭和二十五年東京都条例第八十九号。以下「条例」という。）第八条の二十一に規定する知事が定める範囲等を次のように定める。

東京都知事 小 池 百合子

（基準時）

第一条 この告示において「基準時」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第三条第二項の規定により、条例第三条の二、第七条の二、第十条の四、第十条の五、第十条の七から第十三条まで、第十四条第一項、第十六条（第七十三条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）、第十七条（第七十三条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）、第十八条第一項（第二十一条第七項において読み替えて適用する場合及び第七十三条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）、第十九条（第二十一条第七項において読み替えて適用する場合並びに第三十七条及び第七十三条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）、第二十条第一項若しくは第二項（第二十一条第七項において読み替えて適用する場合及び第七十三条第一項において準用する場合を含む。以下同じ。）、第二十三条から第二十五条まで、第二十九条、第三十条、第三十一条（第三十三条第二項において準用する場合を含む。以下同じ。）、第三十二条、第三十三条第一項、第三十八条、第三十九条、第四十二条、第四十三条、第四十五条、第四十六条、第四十八条から第五十一条まで、第七十四条、第八十条又は第八十一条の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとする。）の適用を受けない期間の始期をいう。

（路地状敷地の建築制限関係）

第二条 法第三条第二項の規定により条例第三条の二の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。）第百九条の八に規定する火熱遮断壁等（以下「火熱遮断壁等」という。）で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分の階数（特定主要構造部（法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部をいう。以下同じ。）が耐火構造の地階を除く。）が二（増築又は改築に係る部分が、次の(1)又は(2)のいずれかに該当する場合は三）以下であること。

(1) 令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第三号に掲げる基準に適合する場合

(2) 柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備について、令和元年国土交通省告示第百九十四号第四第一号イに掲げる基準に適合する場合

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積（令第百三十七条の二の二第一項第二号に規定する当該部分の床面積から階段室、機械室その他の火災の発生のおそれの少ないものとして国土交通大臣が定める用途に供する部分の床面積を減じた面積をいう。以下同じ。）の合計が基準時における延べ面積の二十分の一（五十平方メートルを超える場合にあっては、五十平方メートル。以下同じ。）を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における倒壊及び延焼の危険性を増大させないものであること。

（三階以上の階に設ける居室関係）

第三条 法第三条第二項の規定により条例第七条の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれにも該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

二 増築又は改築に係る部分について、三階以上の階に居室を有する建築物の場合は、当該部分を木造建築物等としないものであること。ただし、増築又は改築に係る部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

イ 令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第三号に掲げる基準に適合する場合

ロ 当該部分の階数（特定主要構造部が耐火構造の地階を除く。）が三の建築物で、増築又は改築に係る部分の床面積が五百平方メートル以下であり、かつ、壁、柱、

床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備について条例第七条第二号に規定する
知事が定めた構造方法を用いたものである場合

(階段等関係)

第四条 法第三条第二項の規定により条例第七条の二、第十条の四、第十条の七から第十一条まで、第十一条の三、第十三条、第十四条第一項、第十八条第一項、第二十三条、第二十四条、第二十五条（第二号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）、第三十一条（第五号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）、第三十二条（第六号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）、第四十三条、第四十五条、第四十六条第一項、第五十条第二項又は第五十一条（第三号から第五号までに係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第百十七条第二項各号（条例第十四条第一項の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築を行う場合にあっては、令第百二十六条の二第二項各号）のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、条例第七条の二、第十条の四、第十条の七から第十一条まで、第十一条の三、第十三条、第十四条第一項、第十八条第一項、第二十三条から第二十五条まで、第三十一条、第三十二条、第四十三条、第四十五条、第四十六条第一項、第五十条第二項及び第五十一条に規定する技術的基準に適合するものであること。

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の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。

(建築物の構造関係)

第五条 法第三条第二項の規定により条例第七条の三第二項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の(1)及び(2)に該当するものであること。

- (1) 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。
- (2) 増築又は改築に係る部分の床面積が五百平方メートルを超える建築物は、当該部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第二号に適合するもの又は当該部分の壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が令第百三十六条の二第一号イ若しくはロに定める技術的基準に適合するもので、法第六十一条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとし、その他の建築物は、当該部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第三号に適合するもの又は壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備が令第百三十六条の二第一号イ若しくはロ、第二号イ若しくはロ若しくは第五号に定める技術的基準に適合するもので、法第六十一条の規定に基づき国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたものとする。ただし、門又は塀で、高さ二メートル以下のもの又は建築物（木造建築物等を除く。）に附属するものについては、この限りでない。

ロ 次の(1)から(3)までに該当するものであること。

- (1) 増築及び改築に係る部分の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）が、五十平方メートルを超えないこと。
- (2) 増築又は改築後における建築物の階数が二以下であること。
- (3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏が、防火構造であること。

二 木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造以外のもの 前号イに該当するものであること。

（耐火建築物等としなければならない特殊建築物関係）

第六条 法第三条第二項の規定により条例第十条の五（第一項第一号イ及び第二号イに係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物（令第百三十七条の四に規定するもの

をいう。以下同じ。)又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号)に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、次の基準に適合すること。ただし、当該部分が条例第十条の五第二項各号のいずれかの基準に適合する場合は、この限りでない。

(1) 増築又は改築に係る部分の二階における条例第九条第五号、第八号又は第九号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が四百平方メートル以上である場合は、令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第二号に掲げる基準に適合するものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分の二階における条例第九条第五号、第八号又は第九号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超え、四百平方メートル未満である場合は、令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第三号に掲げる基準に適合するものであること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(防火区画等関係)

第七条 法第三条第二項の規定により条例第十条の五(第一項第一号ロ及び第二号ロに係る部分に限る。)、第二十五条(第一号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)、第三十条、第三十八条(第一項第二号に係る部分に限る。)、第三十九条、第四十八条、第四十九条、第五十条第一項、第五十一条(第二号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)、第七十四条又は第八十一条(第二号に係る部分に限る。以下この条において同じ。)の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の第二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、条例第十条の五(第一項第一号イ及び第二号イに係る部分を除く。)、第二十五条、第三十条、第三十八条(第一項第一号に係る部分

を除く。）、第三十九条、第四十八条、第四十九条、第五十条第一項、第五十一条、第七十四条及び第八十一条の規定に適合するものであること。

- 二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の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。

(外壁等の防火構造関係)

第八条 法第三条第二項の規定により条例第十一条の二の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分とする。

- 一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、法第二十二条第一項の規定により指定する区域内にある木造建築物等である特殊建築物で、当該部分の階数が二であり、かつ、条例第九条各号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超える場合は、増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とするものであること。

- 二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の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。

(遮音間仕切り壁の設置関係)

第九条 法第三条第二項の規定により条例第十一条の四の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築については増築後の延べ面積が基準時における延べ面積の一・五倍を超えないこととし、改築については改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の二分の一を超えないこととする。

(四階以上に設ける教室等の禁止関係)

第十条 法第三条第二項の規定により条例第十二条の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第百十七条第二項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となるものであること。
ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 増築又は改築に係る部分以外の部分が、条例第十二条第一号に掲げる要件に該当せず、かつ、同条第二号及び第三号に掲げる要件に該当し、増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第百二十六条の二第二項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となる場合

(2) 増築又は改築に係る部分以外の部分が、条例第十二条第一号及び第二号に掲げる要件に該当せず、かつ、同条第三号に掲げる要件に該当し、増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第百二十六条の二第二項各号のいずれかに掲げる建築物の部分となる場合

ロ 増築又は改築に係る部分が、条例第十二条の規定に適合するものであること。

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の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。

(共同住宅等の構造関係)

第十一条 法第三条第二項の規定により条例第十六条第一項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、共同住宅等（条例第九条第二号に規定するものをいう。）の床面積の合計が二百平方メートルを超えるものを、飲食店、キャバレー、ナイトクラブ、料理店、バー、カラオケボックスその他これらに類する用途に供する部分の上階に設ける場合は、増築又は改築に係る部分の特定主要構造部を耐火構造とし、又は主要構造部を準耐火構造としたものであること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十

平方メートルを超えないものであること。

(共同住宅等の構造又は内装制限関係)

第十二条 法第三条第二項の規定により条例第十六条第二項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、二階における共同住宅等に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超える場合は、当該部分の二階の床を準耐火構造であるものとし、又は一階の室の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料で、かつ、その下地を不燃材料で造るものであること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(敷地内の通路等関係)

第十三条 法第三条第二項の規定により条例第十七条、第十九条（第一項第一号に係る部分を除く。）、第四十二条又は第四十六条第二項若しくは第三項の規定の適用を受けない建築物について条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築（居室の部分に係るものを除く。以下この条において同じ。）及び改築については、増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の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増築又は改築に係る部分とする。

(共同住宅の廊下の構造関係)

第十四条 法第三条第二項の規定により条例第二十条第一項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、共同住宅の用途に供する部分を有しており、その階における居室の床面積の合計が百平方メートルを超えるものの共用の廊下は、両側に居室がある廊下としないものであること。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 当該部分の特定主要構造部が耐火構造であり、又は主要構造部が令第百十二条第二項に規定する一時間準耐火基準に適合する準耐火構造（以下「一時間準耐火構造」という。）であること。

(2) 当該部分の階における住戸又は住室の数が六以下であること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

（寄宿舍又は下宿の廊下の構造関係）

第十五条 法第三条第二項の規定により条例第二十条第二項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分が、寄宿舍又は下宿の用途に供する部分を有しており、その階における居室の床面積の合計が百平方メートルを超えるものの共用の廊下（三室以下の専用のもを除く。）は、両側に居室がある廊下としないものであること。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 当該部分の特定主要構造部が耐火構造であり、又は主要構造部が一時間準耐火構造であること。

(2) 当該部分の階における住戸又は住室の数が六以下であること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

（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関係）

第十六条 法第三条第二項の規定により条例第二十九条第一項の規定の適用を受けない建

建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、自動車車庫等（条例第九条第四号に規定するものをいう。以下同じ。）の用途に供する部分（自動車が出入りする部分に限る。以下この条及び次条において同じ。）の床面積の合計が三百平方メートル（増築又は改築に係る部分の地階を除く階数が一の場合、六百平方メートル）を超える場合は、当該部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第二号に掲げる基準に適合するものであること。ただし、専ら条例第二十九条第一項各号に掲げる要件に該当する自走式自動車車庫又は自走式自動車駐車場（条例第二十九条第一項に規定するものをいう。）の用途に供するもので、当該部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第三号に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

（耐火建築物等としなければならない自動車車庫等関係）

第十七条 法第三条第二項の規定により条例第二十九条第二項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、自動車車庫等の用途に供する部分を避難階以外の階に設け、又はその用途に供する部分の直上に二以上の階（居室を有するものに限る。）を設けるときは、当該部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第二号に掲げる基準に適合するものであること。ただし、増築又は改築に係る部分の自動車車庫等の用途に供する部分が条例第二十九条第二項各号に掲げる要件に

該当するものである場合は、この限りでない。

- 二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(自動車車庫等の外壁の開口部関係)

第十八条 法第三条第二項の規定により条例第三十一条（第四号に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

- 一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、自動車車庫等の用途に供する建築物又は建築物の部分（自動車が出入りする部分に限る。）の延焼のおそれのある部分に外壁の開口部を設ける場合は、法第二条第九号の二ロに定める防火設備を設けるものであること。

- 二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(屋上を自動車の駐車のために供する建築物関係)

第十九条 法第三条第二項の規定により条例第三十三条第一項の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

- 一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、条例第三十三条第一項に適合するものであること。

- 二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(耐火建築物としなければならない公衆浴場関係)

第二十条 法第三条第二項の規定により条例第三十八条（第一項第一号に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、公衆浴場の用に供する場合は、当該部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第二号に掲げる基準に適合するものであること。ただし、増築又は改築に係る部分について、条例第三十八条第二項各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(耐火建築物としなければならない興行場等関係)

第二十一条 法第三条第二項の規定により条例第五十一条（第一号に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次の各号のいずれか（劇場の客席、病院の病室、学校の教室その他の当該特殊建築物又は条例第九条各号に掲げる用途に供する特殊建築物の主たる用途に供する部分に係る増築にあつては、第一号）に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一 次のイ及びロに該当するものであること。

イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

ロ 増築又は改築に係る部分について、主階が避難階以外にある興行場等（条例第九条第七号に規定するものをいう。）は、増築又は改築に係る部分が令和六年国土交通省告示第二百七十五号第九第二号に掲げる基準に適合するものであること。

二 工事の着手が基準時以後である増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が五十平方メートルを超えないものであること。

(エレベーターの機械室関係)

第二十二條 法第三條第二項の規定により条例第八十條（第三号に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない高さ三十一メートルを超える建築物について条例第八條の二十一第一項の知事が定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

一 増築に係る部分の建築物の高さが三十一メートルを超えず、かつ、増築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の二分の一を超えないこと。

二 改築に係る部分の床面積の合計が基準時における延べ面積の五十分の一を超えず、かつ、改築に係る部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと。

（別の増築又は改築に係る部分とみなす区画）

第二十三條 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分は、第二条第一号、第三条、第五条第一号、第六条第一号、第十一条第一号、第十二条第一号、第十四条第一号、第十五条第一号、第十六条第一号、第十七条第一号、第十八条第一号、第十九条第一号、第二十条第一号及び第二十一条第一号の規定の適用については、それぞれ別の増築又は改築に係る部分とみなす。

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

第二十四條 法第三條第二項の規定により条例第七條の規定の適用を受けない建築物についての条例第八條の二十一第一項の知事が定める範囲は、大規模の修繕及び大規模の模様替については、当該建築物における次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

一 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備を設けるものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備が設けられているものであること。

2 法第三條第二項の規定により条例第七條の二、第十条の四、第十条の七から第十一条まで、第十一条の三、第十二条、第十三条、第十四条第一項、第十七条、第十八条第一項、第十九条（第一項第一号に係る部分を除く。）、第二十三条、第二十四条、第二十五条（第二号に係る部分に限る。）、第三十一条（第五号に係る部分に限る。）、第三十二条（第六号に係る部分に限る。）、第四十二条、第四十三条、第四十五条、第四十六条、第五十条第二項又は第五十一条（第三号から第五号までに係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八條の二十一第一項の知事が定める範囲

は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であって、当該建築物の避難の安全上支障とならないものとする。

3 法第三条第二項の規定により条例第七条の三第二項、第十条の五（第一項第一号イ及び第二号イに限る。）、第十一条の四、第十六条、第二十条第一項若しくは第二項、第二十九条、第三十一条（第四号に係る部分に限る。）、第三十三条第一項、第三十八条（第一項第一号に係る部分に限る。）、第五十一条（第一号に係る部分に限る。）又は第八十条（第三号に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

4 法第三条第二項の規定により条例第十条の五（第一項第一号ロ及び第二号ロに係る部分に限る。）、第二十五条（第一号に係る部分に限る。）、第三十条、第三十八条（第一項第二号に係る部分に限る。）、第三十九条、第四十八条、第四十九条、第五十条第一項、第五十一条（第二号に係る部分に限る。）、第七十四条又は第八十一条（第二号に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

5 法第三条第二項の規定により条例第十一条の二（外壁（延焼のおそれのある部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

6 法第三条第二項の規定により条例第十一条の二（軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。）に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての条例第八条の二十一第一項の知事が定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根及び外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

（独立部分）

第二十五条 条例第八条の二十一第二項（条例第八条の二十二第二項の規定において準用する場合を含む。）の知事が定める部分は、次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応

じ、当該各号に定める部分とする。

一 条例第三条の二、第七条、第七条の三第二項、第十条の五、第十一条の二、第十六条、第二十条第一項若しくは第二項、第二十五条（第一号に係る部分に限る。）、第二十九条、第三十条、第三十一条（第四号に係る部分に限る。）、第三十三条第一項、第三十八条、第三十九条、第四十八条、第四十九条、第五十条第一項、第五十一条（第一号及び第二号に係る部分に限る。）、第七十四条又は第八十一条（第二号に係る部分に限る。）に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分 令第百九条の八に規定する建築物の部分

二 条例第七条の二、第十条の四、第十条の七から第十一条まで、第十一条の三、第十三条、第十八条第一項、第二十三条、第二十四条、第二十五条（第二号に係る部分に限る。）、第三十一条（第五号に係る部分に限る。）、第三十二条（第六号に係る部分に限る。）、第四十三条、第四十五条、第四十六条第一項、第五十条第二項又は第五十一条（第三号から第五号までに係る部分に限る。）に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分 令第百十七条第二項各号に掲げる建築物の部分

三 条例第十二条に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分 令第百十七条第二項各号に掲げる建築物の部分（当該増築等（条例第八条の二十二第二項において準用する場合は、用途の変更）をする独立部分以外の独立部分について、条例第十二条第一号に掲げる要件に該当せず、かつ、同条第二号及び第三号に掲げる要件に該当している場合又は同条第一号及び第二号に掲げる要件に該当せず、かつ、同条第三号に掲げる要件に該当している場合にあっては、令第百二十六条の二第二項各号に掲げる建築物の部分）

四 条例第十四条第一項に規定する基準の適用上一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる部分 令第百二十六条の二第二項各号に掲げる建築物の部分

附 則

この告示は、令和七年四月一日から施行する。

附 則

この告示は、令和七年十一月一日から施行する。