



## ■ 建築物バリアフリー条例

東京都では、バリアフリー法に基づき、建築物バリアフリー条例を制定しています。

バリアフリー法 : 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律  
建築物バリアフリー条例 : 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例

### 建築物バリアフリー条例が定める内容

#### 1 対象用途の拡大（建築物バリアフリー条例第3条）

バリアフリー法で定める特別特定建築物（不特定多数又は主として高齢者、障害者等が利用する建築物等）に加え、共同住宅や学校等の特定建築物（多数の者が利用する建築物）にもバリアフリー化を義務付けています。

＜義務付け対象となる用途＞



※バリアフリー法施行令で特別特定建築物に定めている公立小学校等及び建築物バリアフリー条例で追加した特別特定建築物については、法又は条例の条文中「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する」は「多数の者が利用する」と読み替えます。

#### 2 対象規模の引下げ（建築物バリアフリー条例第4条）

バリアフリー法で定めるバリアフリー化の義務付け対象となる規模（2,000㎡）の要件を引き下げ、特別特定建築物の用途に応じて、全ての規模、500㎡以上又は1,000㎡以上としています。

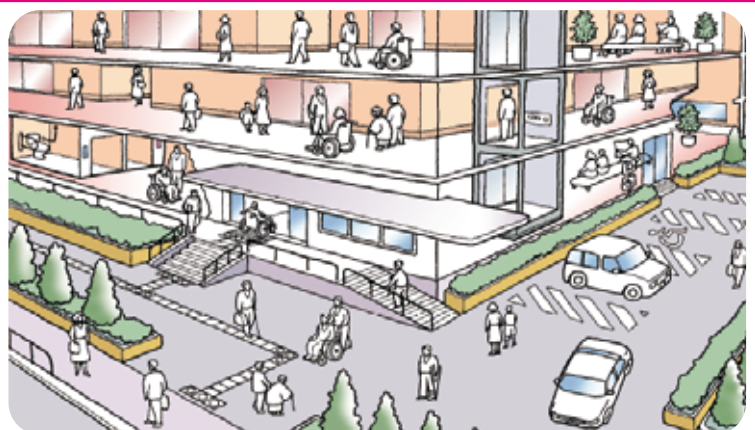
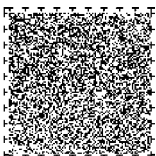
＜義務付け対象となる建築物の規模＞



#### 3 整備基準の強化（建築物バリアフリー条例第5条から第11条の2まで）

バリアフリー法で定める建築物特定施設の基準に上乘せし、より利用しやすい経路の整備を誘導するとともに、ベビーチェア・ベビーベッドや授乳室といった子育て支援環境の整備等を求めています。

＜建築物特定施設の義務基準＞



## ■ バリアフリー化が義務付けられる建築物

バリアフリー法及び建築物バリアフリー条例（以下「建築物バリアフリー条例等」という。）により、バリアフリー化が義務付けられる建築物の用途と規模は下表のとおりです。該当する特別特定建築物を新築、増築、改築、用途変更しようとする場合、原則として建築基準法に基づく確認申請や中間・完了検査時に審査を受けます。

増築、改築、用途変更（以下「増築等」という。）については、増築等に係る部分の床面積の合計をもって、規模の判断をします。

青字は、条例により追加又は強化したものです。

バリアフリー化が義務付けされる用途（特別特定建築物）	規模（床面積の合計）
<ul style="list-style-type: none"> <li>学校（全て）</li> <li>病院又は診療所（患者の収容施設を有するものに限る。）</li> <li>集会場（一の集会室の床面積が200㎡を超えるものに限る。）又は公会堂</li> <li>保健所、税務署その他の不特定かつ多数の者が利用する官公署</li> <li>老人ホーム、<b>保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</b></li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの</li> <li>博物館、美術館又は図書館</li> <li>車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの</li> <li>公衆便所</li> </ul>	全ての規模
<ul style="list-style-type: none"> <li>診療所（患者の収容施設を有しないものに限る。）</li> <li>百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗</li> <li>飲食店</li> <li>郵便局又は理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>自動車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるものに限る。）</li> </ul>	500㎡以上
<ul style="list-style-type: none"> <li>劇場、観覧場、映画館又は演芸場</li> <li>集会場（全ての集会室の床面積が200㎡以下のものに限る。）</li> <li>展示場</li> <li>ホテル又は旅館</li> <li>体育館、水泳場、ボウリング場<b>その他これらに類する運動施設又は遊技場</b></li> <li>公衆浴場</li> <li><b>料理店</b></li> </ul>	1,000㎡以上
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>共同住宅</b></li> <li>公共用歩廊</li> </ul>	2,000㎡以上
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>複合建築物</b>※（複数の特別特定建築物の用途からなる建築物）</li> </ul>	2,000㎡以上

※ 複合建築物

個々の特別特定建築物の規模では対象ではないが、同一の敷地内にある複数の特別特定建築物の床面積の合計が2,000㎡以上になる場合に全ての特別特定建築物に基準適合義務が生じます。

### 対象建築物の考え方

□ バリアフリー化が義務付けられる特別特定建築物（特特）

（適用例）

特特の床面積の合計が2,000㎡未満なので、用途ごとに考える。

延べ面積 1,800㎡

特特 (ホテル) 1,000㎡	
特特 (サービス店舗) 400㎡	特特 (物販店舗) 400㎡

特特の床面積の合計が2,000㎡以上なので、特特は全て対象となる。

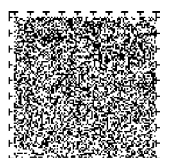
延べ面積 2,100㎡

特特 (サービス店舗) 400㎡	特特 (飲食店) 400㎡
特特 (ホテル) 900㎡	特特 (物販店舗) 400㎡

異なる2以上の用途からなる複合建築物ではないので、一つの用途として考える。

延べ面積 600㎡

特特 (飲食店) 150㎡	特特 (飲食店) 150㎡
特特 (飲食店) 150㎡	特特 (飲食店) 150㎡



## ■ バリアフリー化の基準（建築物移動等円滑化基準）

バリアフリー化が義務付けられる建築物は、出入口、廊下、エレベーター、便所などの建築物特定施設をバリアフリー法施行令及び建築物バリアフリー条例で定める整備基準に適合させなければなりません。

整備基準には、建築物全体に係る一般基準と移動等円滑化経路（共同住宅では特定経路、ホテル又は旅館では宿泊者特定経路）に係る基準があります。

### 移動等円滑化経路の考え方

高齢者、障害者等が建築物を円滑に利用できるよう、利用居室と、①道路、②車椅子使用者用便房及び③車椅子使用者用駐車施設を結ぶ一つ以上の経路は、段差を設けない移動等円滑化経路とする必要があります。

移動等円滑化経路に当たる部分は、一般基準に加えて特別の整備基準に適合させる必要があります。

## 整備基準の概要

### 階段

- 幅120cm以上
- けあげ18cm以下、踏面26cm以上
- 手すりの設置（踊場を含む）
- 表面は滑りにくい仕上げ
- 段鼻が識別でき、突き出し等を設けない
- 回り階段の禁止
- 段の上端に近接する踊場の部分に点状ブロック等の敷設（視）など



### 浴室等

- 出入口幅 85cm以上
- 床は滑りにくい仕上げ
- 車椅子使用者が利用しやすい空間の確保
- 浴槽、シャワー、手すり等の適切な設置
- 戸は車椅子使用者が通過しやすい構造 など



### 便所

- 便所の設置（原則各階に設置）
- 床は滑りにくい仕上げ
- 車椅子使用者用便所の設置（設置数の算定については6,7ページ）
  - 車椅子使用者が利用しやすい空間の確保
  - 手すり等の設置
- オストメイト対応の水洗器具の設置
- 小便器は床置き式又は低リップ式
- ベビーチェア、ベビーベッドの設置 など



### 駐車場（駐車場を設ける場合）

- 車椅子使用者用駐車施設（幅350cm以上）を1以上
- 利用居室までの経路ができるだけ短くなる位置に設置
- 付近に利用居室までの経路を示す誘導表示 など



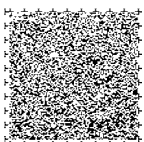
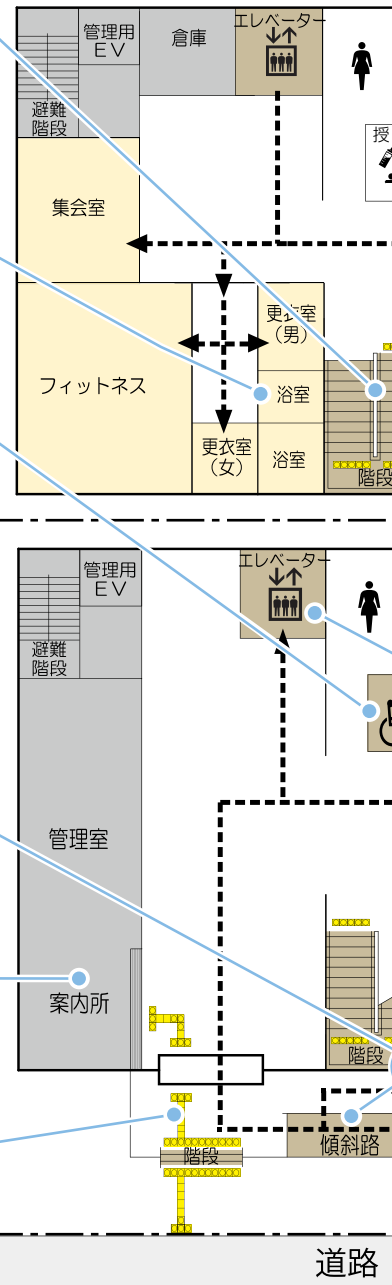
### 標識・案内設備

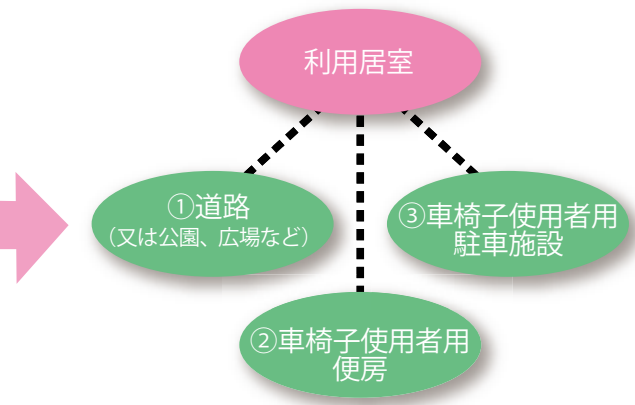
- エレベーター、便所、駐車場付近に見やすく分かりやすい標識（JIS Z8210に適合するもの）の設置
- これらの施設の配置が分かる案内板と視覚障害者に示す案内設備又は案内所の設置



### 案内設備までの経路

- 道等から案内設備や案内所に至る経路に視覚障害者誘導用ブロック等の設置又は音声等により視覚障害者を誘導する設備の設置（視）

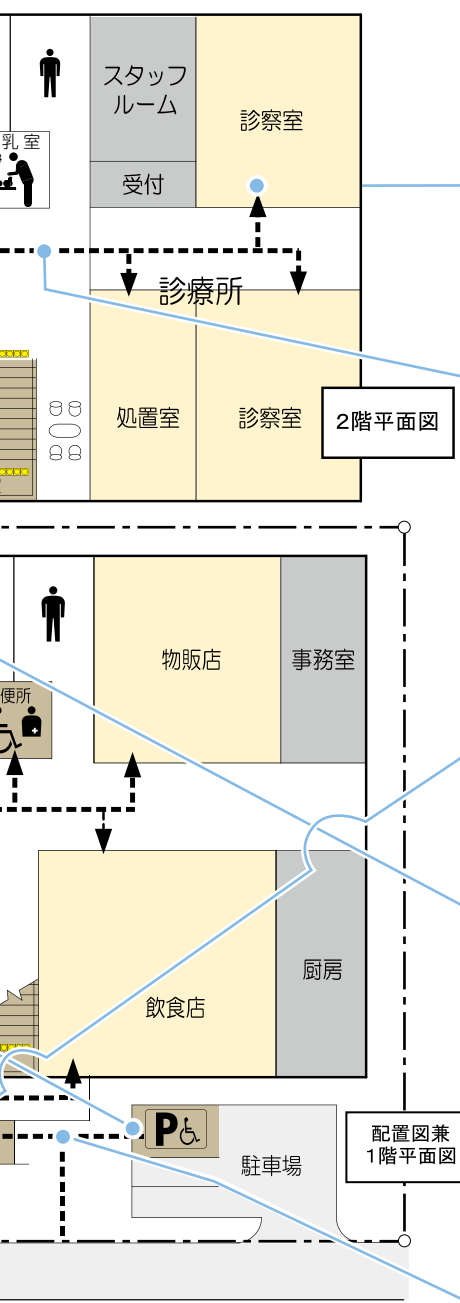




■■■ 移動等円滑化経路  
 (一つ以上必要となる段差のない経路)  
 利用居室：不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用(多数の者が利用)する居室

整備基準の詳細は都市整備局ホームページを御覧ください。  
 (<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/machizukuri/bfree/index.html>)

(用途に関わらず共通の基準)



**【凡例】**  
 - - - - -> 移動等円滑化経路  
 ■ 利用居室など  
 ■ 整備対象範囲外

下線は移動等円滑化経路の基準  
 青字は条例により付加又は強化した基準  
 (視)：不特定多数又は主として視覚障害者が利用するもの

### 出入口

- 玄関出入口幅 100cm以上 (出入口幅：扉開放時に通過できる有効幅)
- 居室などの出入口幅 85cm以上
- 戸は車椅子使用者が通過しやすい構造 など

### 廊下

- 幅 140cm以上
- 50m以内ごとに車椅子の転回に支障がない場所
- 階段の上下端、傾斜路の上端に点状ブロック等の敷設 (視)
- 表面は滑りにくい仕上げ など
- 授乳室等の設置 (特定の用途及び一定規模以上のものに限る)

### 傾斜路

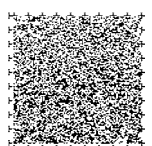
- 幅 140cm以上 (階段併設は90cm以上)
- 勾配 屋内 1/12以下 屋外 1/20以下
- 前後の廊下等との識別 ・表面は滑りにくい仕上げ
- 高さが75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踊場 (屋内のみ)
- 両側に立ち上がり等の設置
- 手すりの設置 ・始点と終点部に平坦部分の設置 など

### エレベーター

- 籠の出入口幅 80cm以上 (床面積の合計5,000㎡超は90cm以上)
- 籠の幅 140cm以上 (不特定多数が利用するもので床面積の合計が2,000㎡以上の場合)
- 籠の奥行き 135cm以上
- 乗降ロビーの幅・奥行き 150cm以上
- 車椅子使用者や視覚障害者に配慮した仕様 など

### 敷地内通路

- 幅 140cm以上
- 50m以内ごとに車椅子の転回に支障がない場所
- 段、傾斜路がある場合は、それぞれの基準に適合



## 整備基準の概要（便所）

令和6年6月のバリアフリー法施行令（以下「令」という。）の改正により、特別特定建築物においては、原則各階※への便所及び車椅子使用者用便所の設置が義務付けられました。

### 不特定多数利用便所の設置について

不特定多数の者等※が利用する便所（以下「不特定多数利用便所」という。）は、原則、これらの者が利用する階の階数と同数設けなければならない、その位置は、特定の階に偏ることなく、便所の利用に支障がない場所にしなければなりません。

なお、店舗における従業員のみが利用するバックヤードのみの階などは不特定多数の者等が利用する階には該当しません。
















また、上記の設置数の算定においては、下記の階は除かれます。

- ① 地上階であり、その出入口に近接して、不特定多数利用便所を有する他の施設（同一敷地内）が存在する階
- ② 不特定多数の者等が利用する面積が著しく小さい階
- ③ 不特定多数の者等の滞在時間が短い階  
（例）駐車場のみのフロア等
- ④ 上記のほか、管理運営上やむを得ない階  
（例）共同住宅の住戸のみのフロア等

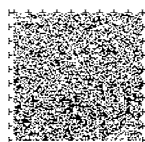
※ 公立小学校等及び条例第3条で追加する特定建築物については、多数の者





### 便所の数え方について

不特定多数利用便所の設置数について、男子用及び女子用の便所を設ける場合は男子用と女子用の1組で1箇所とし、いずれか一方のみ、又は共用便所を設ける場合にあっては、当該便所ごとに1箇所とします。

	ケース①（宿泊施設の場合）	ケース②（物販店舗の場合）																						
イメージ図	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>5F</td><td> レストラン</td></tr> <tr><td>4F</td><td>客室のみ</td></tr> <tr><td>3F</td><td>客室のみ</td></tr> <tr><td>2F</td><td>客室のみ</td></tr> <tr><td>1F</td><td>エントランス </td></tr> </table>	5F	 レストラン	4F	客室のみ	3F	客室のみ	2F	客室のみ	1F	エントランス 	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>4F</td><td colspan="2">従業員のみ</td></tr> <tr><td>3F</td><td></td><td>売り場フロア</td></tr> <tr><td>2F</td><td></td><td>売り場フロア </td></tr> <tr><td>1F</td><td colspan="2">駐車場のみ</td></tr> </table>	4F	従業員のみ		3F		売り場フロア	2F		売り場フロア 	1F	駐車場のみ	
5F	 レストラン																							
4F	客室のみ																							
3F	客室のみ																							
2F	客室のみ																							
1F	エントランス 																							
4F	従業員のみ																							
3F		売り場フロア																						
2F		売り場フロア 																						
1F	駐車場のみ																							
不特定多数の者等が利用する階の数	5	3																						
不特定多数利用便所の必要設置数	2 (2～4階は客室のみのため対象外)	2 (1階は駐車場のみのため対象外)																						
実際の設置数	2 (1階 共用便所1箇所) (5階 男女1組)	2 (2階 男女1組) (3階 男女1組)																						

上の図は不特定多数利用便所の設置イメージであり、車椅子使用者用便房については、別途検討が必要です。



【凡例】  便所       男性用便所  
 男女共用便所       女性用便所

## 車椅子使用者用便所の設置について

不特定多数の者等が利用する便所の設置階においては、車椅子使用者用便所を1以上設けなければなりません。このことにより、原則として階数と同数の車椅子使用者用便所の設置が必要となりますが、床面積が10,000㎡を超える大規模階や、1,000㎡未満の小規模階を有する建築物においては、階の分類毎に必要な設置数の算定方法が別に定められています。

### ① 大規模階の場合

不特定多数の者が利用する床面積に応じ、下記のとおり算定※1

10,000㎡超40,000㎡以下 2箇所

40,000㎡超 当該床面積÷20,000(端数切上げ)

### ② 小規模階の場合

階毎ではなく、全ての小規模階を合わせ、下記のとおり算定※2

不特定多数の者が利用する部分の面積の合計÷1,000(端数切捨て)

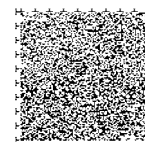
なお、延べ面積が1,000㎡前後の特別特定建築物にあつては、上記算定結果が0となる可能性があります、建築物バリアフリー条例により、最低1箇所以上の車椅子使用者用便所の設置が義務付けられています。

※1 当該階における不特定多数利用便所の設置数が上限です。

※2 不特定多数利用便所を有する小規模階の数が上限です。

	ケース① (標準的な規模の場合)	ケース② (小規模の場合)
イメージ図	<p>1,500㎡/階</p>	<p>500㎡未満/階</p>
不特定多数利用便所の設置階の数	4	2
不特定多数の者が利用する部分の面積の合計	6,000㎡	1,000㎡未満
車椅子使用者用便所の必要設置数	4	1 (算定結果は0だが、条例により最低1)
実際の設置数	4 ( 1階 1箇所 2階 1箇所 3階 1箇所 4階 1箇所 )	1

【凡例】 便所 男女共用便所 男性用便所 女性用便所 車椅子使用者用便所



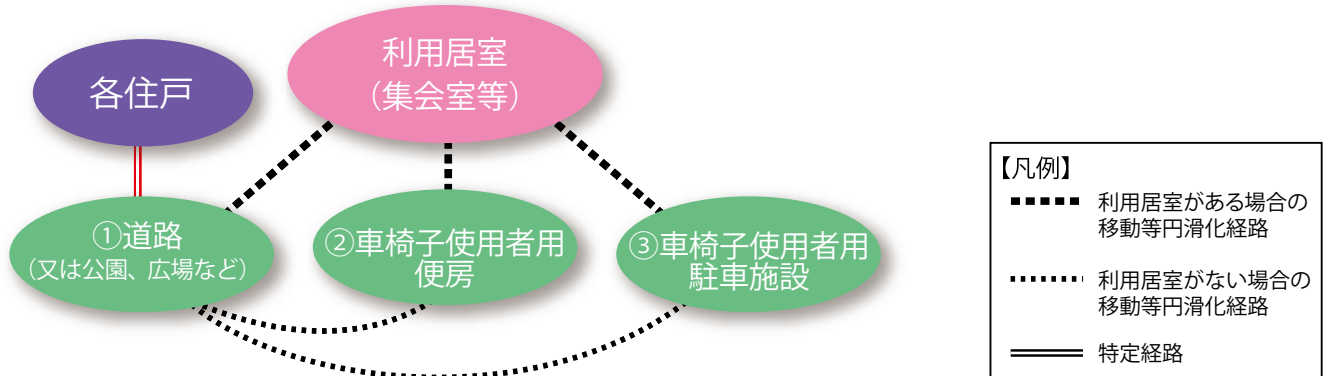
## 整備基準の概要（共同住宅）

建築物バリアフリー条例により、延べ面積2,000㎡以上の共同住宅は、バリアフリー整備（移動等円滑化基準への適合）が義務づけられています。

2,000㎡以上の共同住宅を計画する場合、道等から各住戸までを結ぶ1以上の経路を特定経路として整備する必要があります。

### 特定経路の考え方

特定経路を構成する特定施設（出入口、廊下等、傾斜路、エレベーター、敷地内通路）は、一般基準に加え、別途規定されている整備基準に適合させなければなりません。移動等円滑化経路と考え方は似ていますが、寸法等が異なっています。



### 特定経路

- ・出入口の幅 80cm以上（扉開放時の有効幅）
- ・廊下等、敷地内通路の幅 80cm以上
- ・傾斜路 幅120cm以上（階段併設は90cm以上）  
勾配1/12以下（高さ16cm以下のものは1/8以下）
- ・エレベーター 籠の奥行き 115cm以上  
車椅子使用者に配慮した使用 など

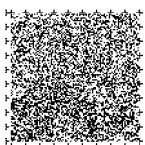
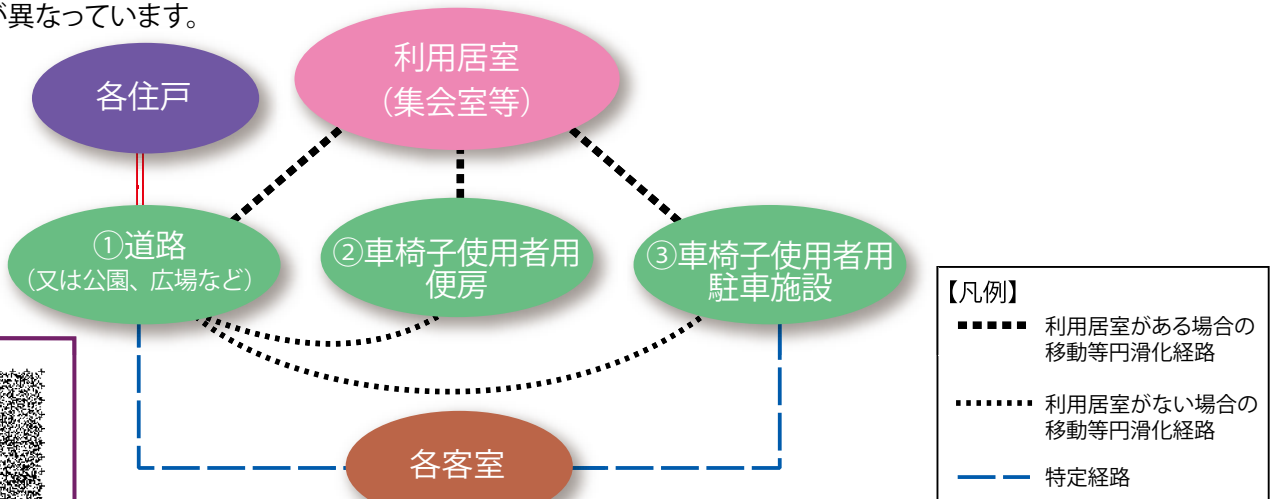
## 整備基準の概要（宿泊施設）

建築物バリアフリー条例により、延べ面積1,000㎡以上の宿泊施設は、バリアフリー整備（移動等円滑化基準への適合）が義務づけられています。

1,000㎡以上の宿泊施設を計画する場合、道等から各一般客室までを結ぶ1以上の経路を宿泊者特定経路として整備する必要があります。

### 宿泊者特定経路の考え方

宿泊者特定経路を構成する特定施設（出入口、廊下等、傾斜路、エレベーター、敷地内通路）は、一般基準に加え、別途規定されている整備基準に適合させなければなりません。移動等円滑化経路と考え方は似ていますが、寸法等が異なっています。



## 車椅子使用者用客室

- 車椅子使用者用客室を総客室数の1%以上設置(客室総数50以上の場合)

客室出入口 : 出入口幅**85cm**以上

便所、浴室等 : 出入口幅80cm以上

手すり等を適切に配置、十分な空間の確保

## 一般客室

- 客室内に段差を設けない

客室出入口 : 出入口幅**80cm**以上 

便所・浴室等 : 出入口幅**75cm**以上 

(客室面積15㎡未満の場合は70cm以上)

出入口前の通路幅**100cm**以上※ 

(客室面積15㎡未満の場合は80cm以上)

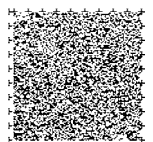
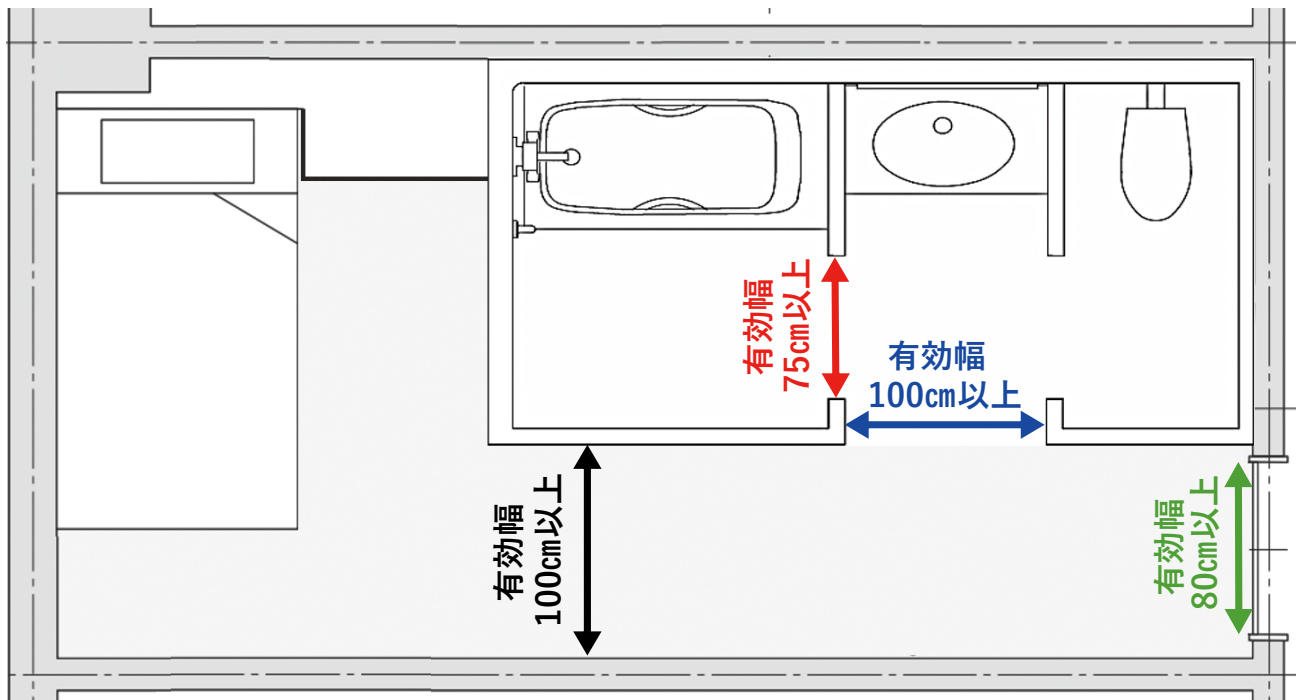
※ 便所・浴室等に接して脱衣室・洗面室等を設ける場合

当該脱衣室等に接する通路幅**100cm**以上 

当該脱衣室等の出入口(便所・浴室等の出入口を除く)幅**100cm**以上

(客室面積15㎡未満の場合はどちらも80cm以上)

<参考図> 便所・浴室等に接して脱衣室・洗面室等を設ける場合 (15㎡以上)

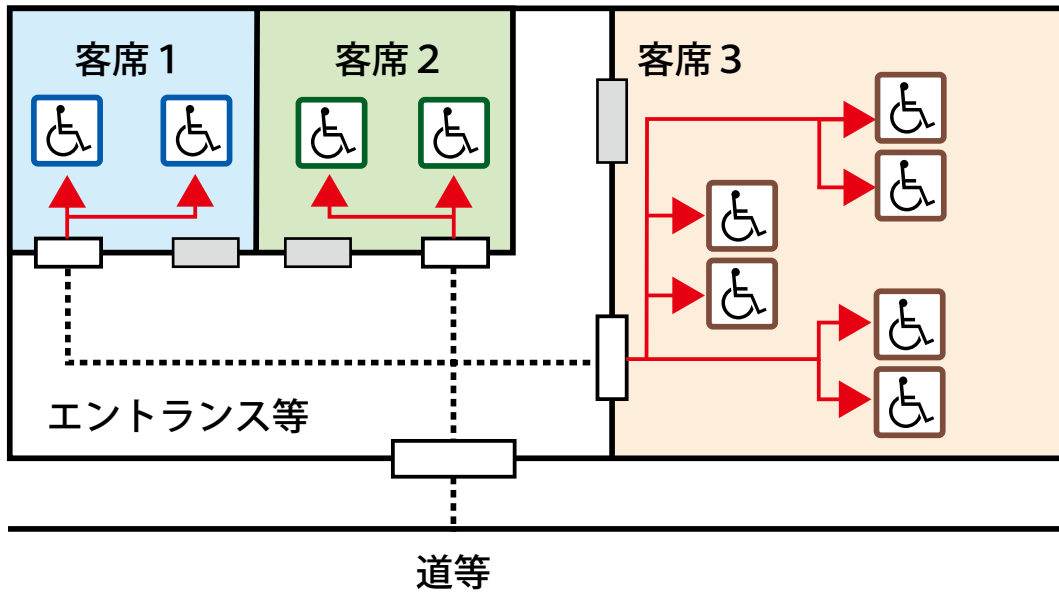


建築物バリアフリー条例により、延べ面積1,000㎡以上の劇場等（公会堂及び床面積200㎡以上の集会室を有する集会場は、0㎡以上）は、バリアフリー整備（移動等円滑化基準への適合）が義務づけられています。

義務付け対象規模以上の劇場等を計画する場合、車椅子使用者用部分やそこまでの経路を整備する必要があります。

### 車椅子使用者用経路について

劇場等においては、客席※1の出入口から車椅子使用者用部分までの経路（車椅子使用者用経路）も移動等円滑化経路としなければなりません。



【凡例】

----- : 道等から利用居室までの経路

→ : 車椅子使用者用経路

□ : 移動等円滑化経路  
を構成する出入口

→ 移動等円滑化経路

### 劇場等の客席

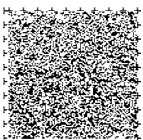
- ・客席ごとに座席数の0.5%以上の車椅子使用者用部分を設置  
(座席数が400以下の場合、2箇所以上)

車椅子使用者用部分の基準

幅90cm以上、奥行き135cm以上

床は平ら

(注) 上記の内容は、令和8年3月時点で施行されている内容です。



## ■ 福祉のまちづくり条例

東京都では、建築物バリアフリー条例のほかに、東京都福祉のまちづくり条例（以下「福祉のまちづくり条例」という。）を制定しています。福祉のまちづくり条例では、建築物バリアフリー条例等の整備項目に加え、「**観覧席・客席**」及び「**公共的通路**」に関する項目を追加するとともに、対象とする建築物の用途と規模をより広範に定めています。

建築物バリアフリー条例等の対象ではないが、福祉のまちづくり条例の対象となる用途の例	規模
診療所（患者の収容施設を有しないもの） 百貨店、スーパーマーケット、コンビニエンスストアなど、飲食店 郵便局又は理髪店、クリーニング取次店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	500㎡未満
事務所 寄宿舎又は下宿	2,000㎡以上



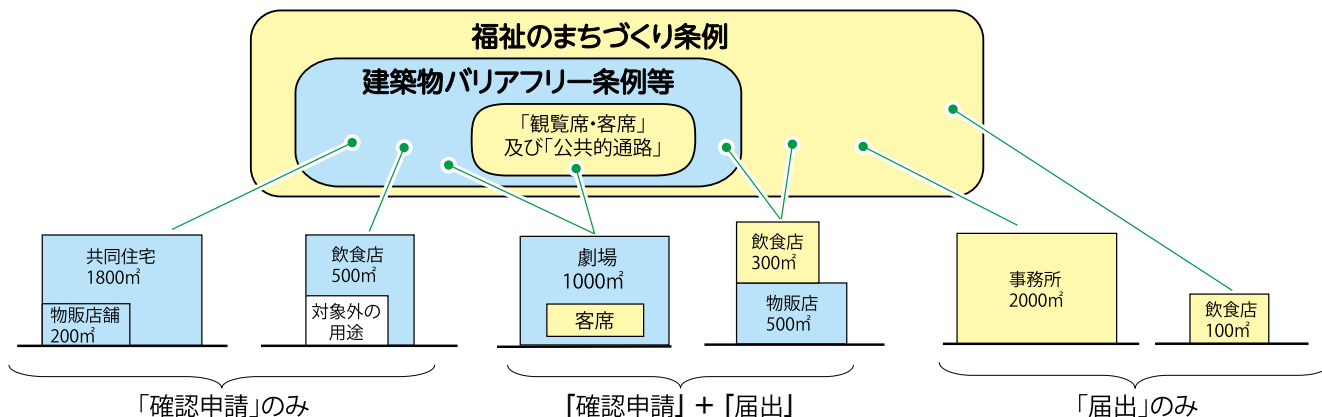
## ■ 手続

建築物バリアフリー条例等の対象となる建築物を新築、増築、改築、用途変更しようとする際には、原則として建築基準法に基づく**確認申請**や**中間・完了検査時に審査**を受けます。

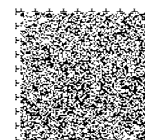
福祉のまちづくり条例の対象となる建築物の新築、増築、改築、用途変更のほか、**大規模の修繕**、**大規模の模様替**をしようとする際には、**区市町村への届出**が必要です。ただし、建築物バリアフリー条例の対象として確認申請の審査を受ける場合については、「**観覧席・客席**」及び「**公共的通路**」の整備項目を除き、届出が免除されます。

	対象となる建築行為	手続	申請・届出先
建築物バリアフリー条例等	新築、増築、改築、用途変更	確認申請	建築主事(特定行政庁)、 指定確認検査機関
福祉のまちづくり条例	上記に加え、 大規模の修繕、大規模の模様替	届出	区市町村の 福祉のまちづくり担当部署

各条例の対象範囲のイメージ



東京都福祉のまちづくり条例の詳細は、ホームページ(東京都福祉局)を御覧ください。  
([https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kiban/machizukuri/jourei\\_kisoku](https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kiban/machizukuri/jourei_kisoku))



## ■ バリアフリー法第17条に基づく認定

バリアフリー法に基づき、建築主等は、病院、劇場、店舗、事務所などの特定建築物の計画が、建築物移動等円滑化基準を超え、かつ、建築物移動等円滑化誘導基準に適合する場合、所管行政庁の認定を受けることができます。

### 認定基準

義務基準である移動等円滑化基準に加え、より高い水準の移動等円滑化誘導基準に適合する計画とします。

移動等円滑化誘導基準：高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令

### 認定の効果・メリット

#### シンボルマークの表示

高齢者、障害者等をはじめ誰もが利用しやすいバリアフリー建築物であることを情報提供することにより、施設利用が促進される効果が期待できます。



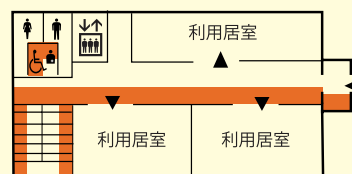
(シンボルマーク)

#### 容積率の緩和

バリアフリー化によって床面積が大きくなった分は、容積率算定の基礎となる延べ面積から除くことができます（容積不算入措置）。

#### 【容積緩和の対象】

廊下等、階段、傾斜路、便所、駐車場、劇場等の客席



容積緩和の対象となる部分

※バリアフリー法第17条認定を受けた建物は、建築基準法第52条第14項に基づき、宿泊施設の一般客室内の浴室等及び便所についても緩和を受けることができます。

建築物バリアフリー条例の詳細は都市整備局ホームページを御覧ください。

(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bunyabetsu/machizukuri/bfree/index.html>)

#### ◆参考図書等

高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準

ホテル又は旅館における高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準 追補版

([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000049.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000049.html))

バリアフリー法逐条解説（建築物）2021年版

(<http://www.jcba-net.jp/books.html>)

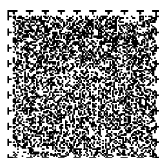
東京都福祉のまちづくり条例整備マニュアル

(<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kiban/machizukuri/manual05>)

表紙の絵「建築物バリアフリーパンフレット」表紙絵画コンクール 最優秀賞（小学生の部）

墨田区立錦糸小学校6年 平沼 巧さん

題名「ファーストステップ～知る～」



問合せ先 東京都都市整備局市街地建築部建築企画課やさしいまちづくり推進担当  
〒163-8001 新宿区西新宿 2-8-1（第二本庁舎3階南側）

電話 03-5388-3345

発行日 令和8年3月

登録番号 (7) 87

