

都内各特定行政庁
建築主務部長 殿

東京都都市整備局
市街地建築部長 青木 成昭

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
第11条の2の運用について（技術的助言）

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（政令第221号）」が、令和6年6月21日に公布され令和7年6月1日に施行されたことを受け、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（平成15年東京都条例第155号。以下「条例」という。）第11条の2の運用について、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、下記のとおり通知します。

本技術的助言の内容については、都内の指定確認検査機関に対しても、通知していることを申し添えます。

なお、この技術的助言の運用開始に伴い、「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の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）」（令和6年3月13日付け5都市建企第1297号）については廃止します。

記

1 客室の用語の定義

ア 車椅子使用者用客室

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号。以下「令」という。）第16条に規定する「車椅子使用者用客室」をいう。令第19条第1項第1号に規定する「利用居室」に該当する。

イ 一般客室

車椅子使用者用客室以外の客室をいい、「利用居室」には該当しない。

2 対象施設について（条例第11条の2第1項）

床面積の合計1,000㎡以上のホテル又は旅館について「新築」、「増築」、「改築」又は「用途変更」をする場合を対象とする。ただし、下記の施設は、対象から除外する。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6

項第四号に規定する営業の用に供する施設（俗称「ラブホテル」）

イ 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所営業の施設

床面積の合計 1,000 m²以上の考え方は、増築、改築又は用途変更（以下、「増築等」という。）をする部分が 1,000 m²以上とし、既存建築物の部分の面積は含まない（令第 23 条及び条例第 12 条）。また、条例への適合が必要となる部分は、後述の宿泊者特定経路、移動等円滑化経路を除き、増築等部分のみとなる。（表 1）

表 1

		既存部分	
		1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上
増築等部分	1,000 m ² 未満	どちらも適合対象外	どちらも適合対象外
	1,000 m ² 以上	増築等部分のみ適合対象	増築等部分のみ適合対象

3 宿泊者特定経路について（条例第 11 条の 2 第 1 項）

令第 19 条の規定では、道等、車椅子使用者用駐車場及び車椅子使用者用便房から車椅子使用者用客室までの経路を移動等円滑化経路にしなければならないが、条例における宿泊者特定経路の規定は、車椅子使用者用客室だけでなく、全ての一般客室に至るまで階段又は段を設けないこととしている。

また、宿泊者特定経路は、移動等円滑化経路の規定のうち段差の禁止のみとしているが、一般客室までの共用部分は不特定多数の者が利用するため、令第 11 条から第 18 条及び条例第 6 条から第 9 条の「一般基準」に該当させなければならない（図 1）。

これは、高齢者、車椅子使用者、キャリーバッグを引いた旅行者及びベビーカーを使用する宿泊者等に対して、全ての客室まで経路上の段差を禁止することで、円滑な移動が可能となるように定めているものである。

車椅子使用者やキャリーバッグを引いた旅行者は、自動車での利用も多いことから、駐車場からの経路も対象とすることにより、道等及び車椅子使用者用駐車場から全ての客室まで段差が解消され、円滑な移動が可能となる。

なお、(2)において、既存遡及について示したが、増築等部分が既存建物を経由し、宿泊者特定経路又は移動等円滑化経路を構成する場合は、条例第 12 条第 2 号及び第 6 号に基づき当該既存部分も段差の解消が必要となるので留意されたい。建物の構造上の問題で段差が発生してしまう場合又は避難階以外の階に客室を設ける場合は、条例第 11 条の共同住宅の特定経路の基準と同等の傾斜路やエレベーター、段差解消機を設置することで、階段又は段の解消が可能となる。

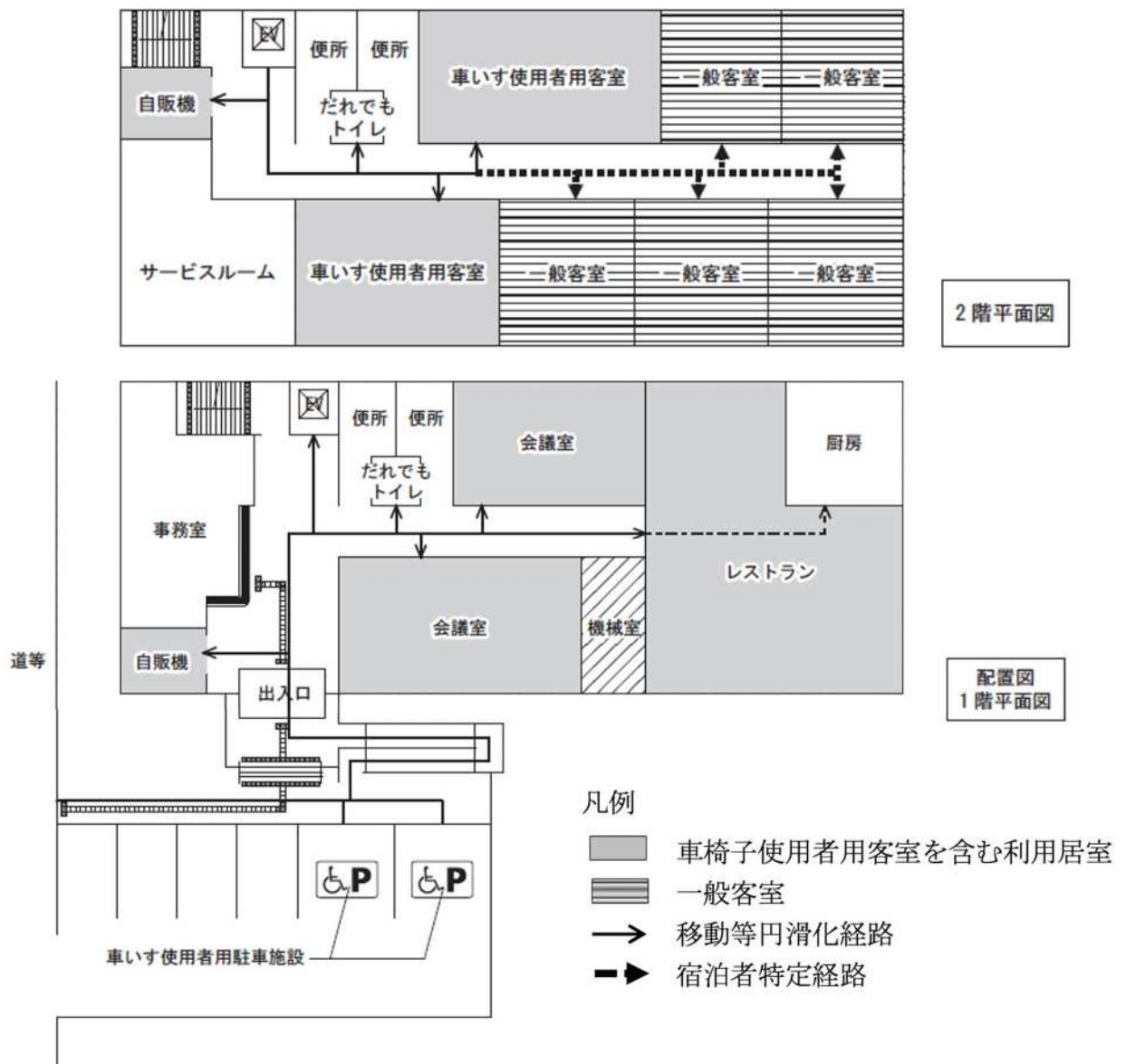


図 1

4 一般客室内の基準について（条例第 11 条の 2 第 2 項）

一般客室内の基準の適用については、和室部分は除くものとする。和室部分とは、「畳を中心とした一体の室」のことをいい、考え方は、靴を脱ぎ、框をあがった部分から先に畳がある場合で框から先を一体の室とする。ただし、図 2 のような和洋室では、客室入口から洋室部分へ行き来できる場合、当該洋室部分は、基準適用の対象となる。

なお、和室の奥にある縁側等、板張りの廊下は基準適用の対象外となる。

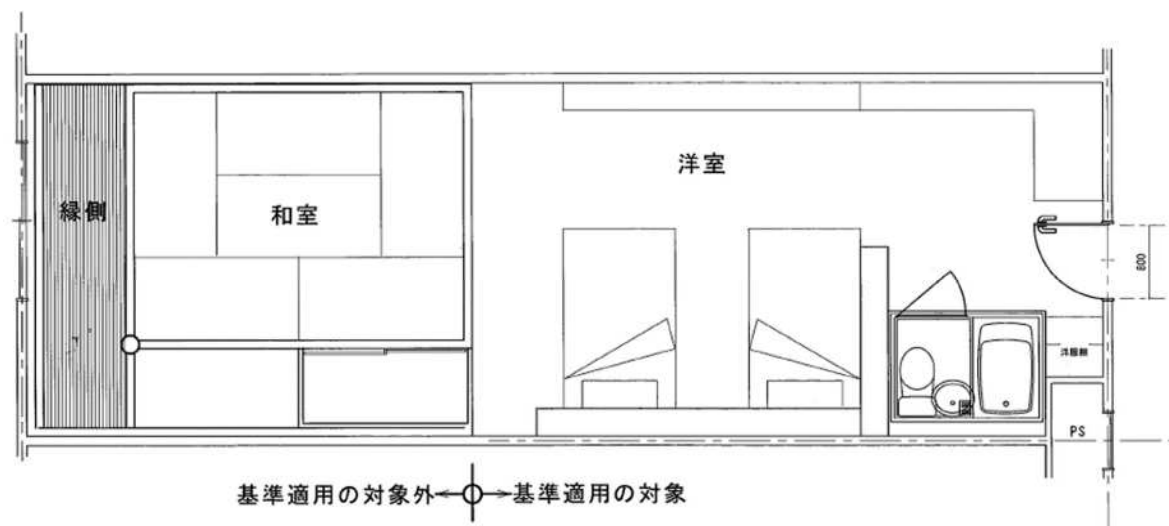


図 2

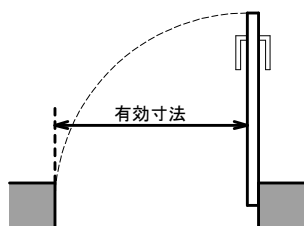
ア 出入口の幅について（条例第 11 条の 2 第 2 項第 1 号）

一般客室の出入口幅の寸法は、有効寸法であり枠から枠の幅ではなく、扉を開放したときの有効幅をいう（図 3）。

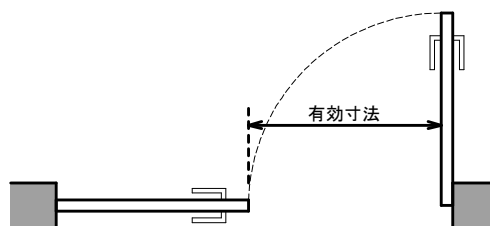
「開き戸」の場合は、扉厚を含めずに実際に扉を 90 度開けたときの建具の内法幅、「引き戸」の場合は引き残しを含めずに建具の内法幅で 80 cm 以上の確保が必要となる。

なお、参考として、車椅子使用者用客室は、条例第 10 条第一号イに基づき、移動等円滑化経路を構成する出入口に該当するため、出入口の扉の幅は 85 cm 以上としなければならない。

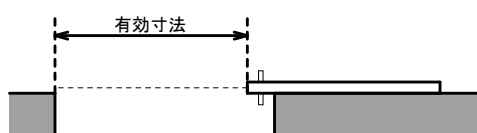
片開き戸



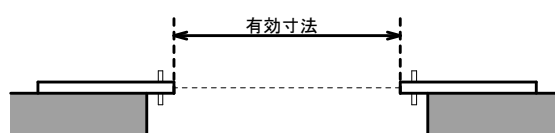
両開き戸



片引き戸



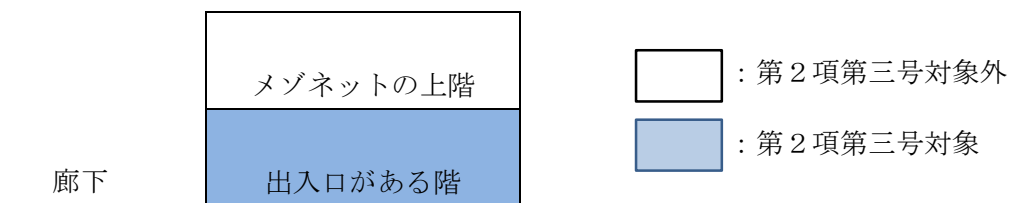
両引き戸



イ 客室内の段差の禁止について（条例第 11 条の 2 第 2 項第 3 号）

客室までの経路と同様、一般客室内も階段又は段を設けてはならないとした。ただし、下記の部分は除くものとする。

(7) 一の客室内がメゾネット型の場合、客室の出入口がある階から上階又は下階との間の上下の移動に係る部分を段差の禁止対象から除き階段を可とする。この部分を除いたことから、その先の上階又は下階も対象から除いている。



(イ) 一般客室内に階段又は段の部分があっても 1/12 以下の傾斜路を併設すれば良い。

なお、条例では傾斜路の幅について規定はしていないが、車椅子も円滑に利用できる幅を確保する必要がある。

(ロ) 浴室等は、防水上の観点から一般的に客室部分との間に 2 cm 程度の段差が必要となることから、それを許容する規定である。

ウ 便所及び浴室等の出入口幅について（条例第 11 条の 2 第 2 項第 2 号）

一般客室内の一以上の便所及び一以上の浴室等の出入口幅は、客室面積 15 m²未満では 70 cm 以上、客室面積 15 m²以上では 75 cm 以上を規定している。

(7) 出入口の幅はアと同様に有効幅とし、両開き戸は施錠の方法等により車椅子使用者でも円滑に開閉できるものは、両側の扉を解放した状態で有効をとってもよい。ただし、フランス落とし錠のような障害者が開錠に苦慮するものは対象外とする。

(イ) 一以上の便所及び一以上の浴室等とは、一の客室内に複数の便所又は浴室等がある場合はそれぞれ一以上のものについて、当該出入口幅が必要となる。

(ロ) 浴室等とは、浴槽便所洗面所が一体となった 3 点式ユニットバス、洗い場付き浴室及びシャワー室も含まれる。

(ハ) 洗い場付き浴室とシャワー室の両方が備えられているなど、浴室の機能が 2 か所ある場合も一以上の規定なので、浴室かシャワー室のどちらかに扉幅の規定がかかる（図 4）。

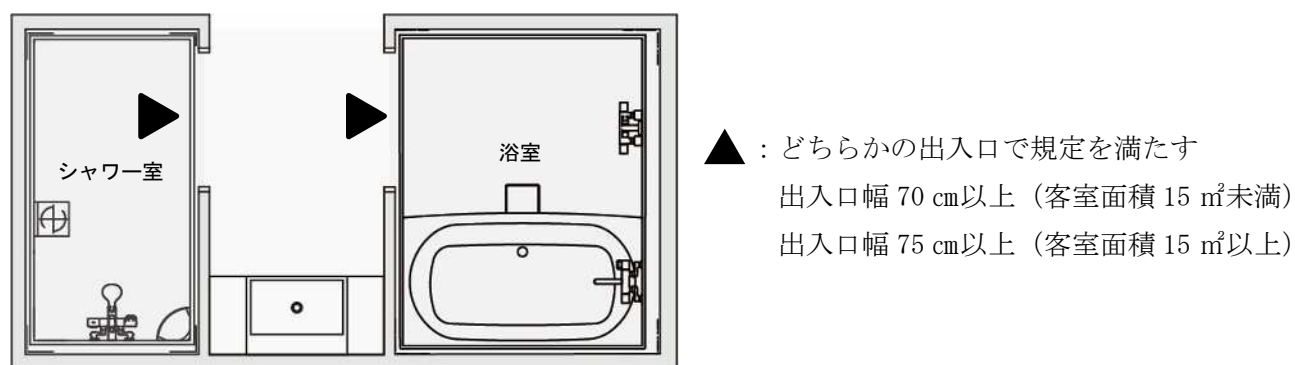


図 4

エ 便所及び浴室等の出入口に接する通路その他これに類するもの（以下「通路等」という。）について（条例第 11 条の 2 第 2 項第 4 号）

電動車椅子使用者を含むすべての人が便所及び浴室等を円滑に利用するため、通路等の幅を客室面積 15 m²以上の場合は 100 cm 以上としている。また、客室面積 15 m²未満の場合は、客室の出入口の幅と同様に 80 cm 以上とする（図 5）。

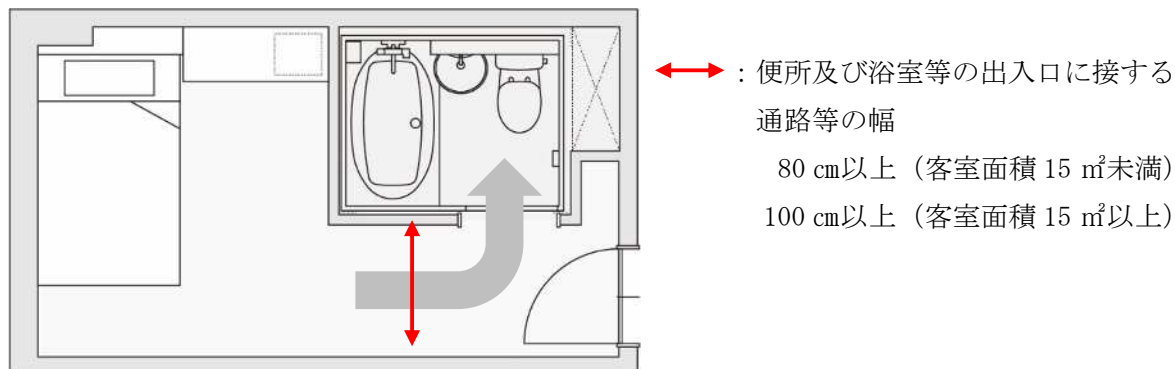
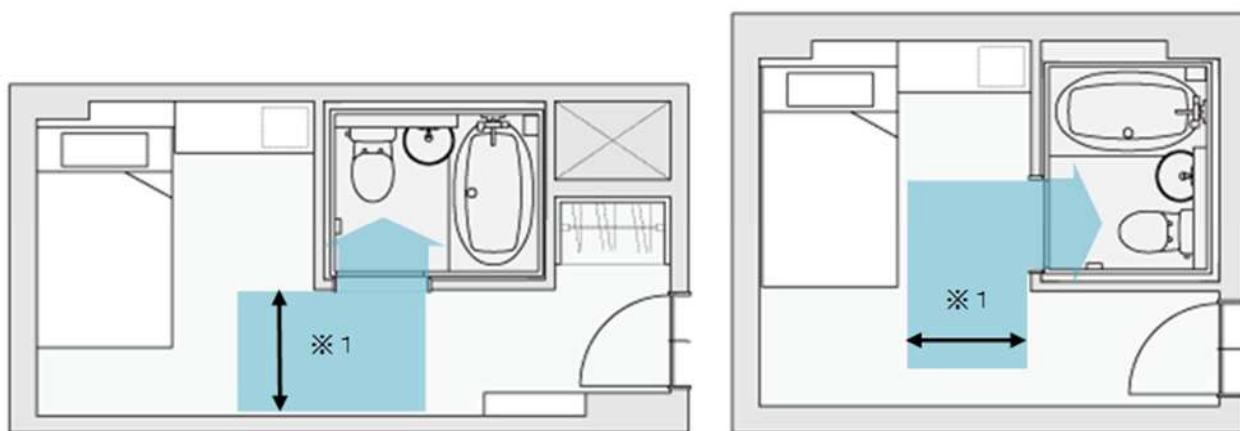


図 5

また、通路等の幅の規定は、客室の出入口から便所及び浴室等の出入口に至る経路すべてを対象とするものではなく、車椅子が便所及び浴室等に出入りするために必要な通路等の部分が規定の対象となる（図 6）。



※1 車椅子が便所及び浴室等に出入りするために必要な通路等の部分
80 cm 以上（客室面積 15 m²未満）
100 cm 以上（客室面積 15 m²以上）

図 6

なお、便所及び浴室等の出入口に接して脱衣室や洗面所等が設けられている場合（図 7）、車椅子（電動を含む）が直角に曲がりながら幅 75 cm の出入口を通過するには、その前面に幅 100 cm 以上の空間が必要となる。

そのため、15 m²以上の客室の脱衣室や洗面所の出入口の幅は 100 cm 以上と規定しているが、客室面積 15 m²未満の場合は、脱衣室や洗面所の出入口の幅は 80 cm 以上の確保ができればよい。

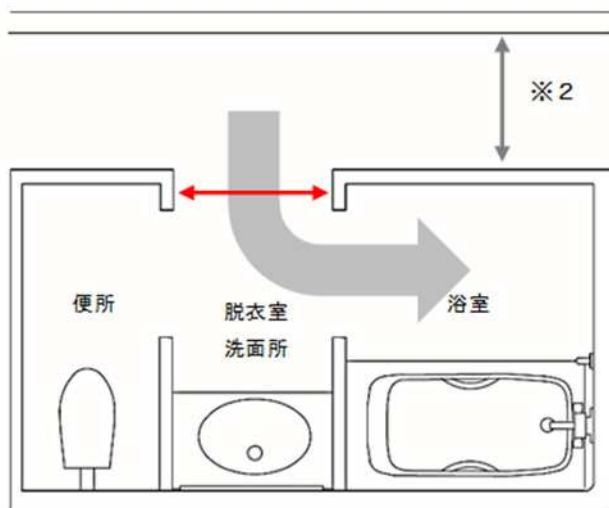


図 7

↔ : 脱衣室や洗面所の出入口の幅
80 cm以上 (客室面積 15 m²未満)
100 cm以上 (客室面積 15 m²以上)

※ 2 脱衣室や洗面所の出入口に接する通路の幅は下記のとおりとする。
80 cm以上 (客室面積 15 m²未満)
100 cm以上 (客室面積 15 m²以上)

オ 条例第 14 条に基づく認定の対象について

便所及び浴室等に直進して入れる場合 (図 8) や、脱衣室や洗面所等に車椅子が転回できる十分な空間が確保されている場合 (図 9) には、脱衣室や洗面所等の出入口の幅を 100 cm 以上確保せずとも、便所及び浴室等を円滑に利用することできるため、脱衣室や洗面所の出入口の幅を 75 cm 以上確保できれば対象になると考えられる。

なお、客室面積が 15 m²未満の場合は、脱衣室や洗面所の出入口の幅を 70 cm 以上確保できればよい。

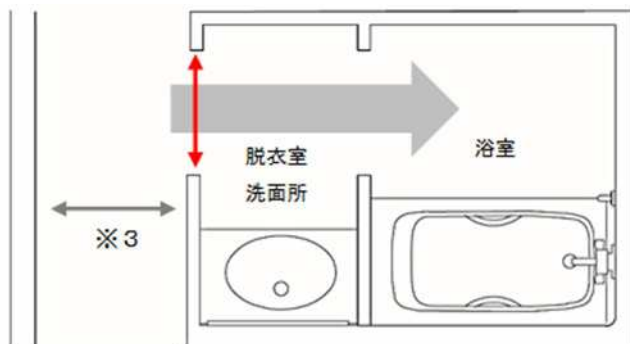


図 8 浴室に直進して入れる客室の例

↔ : 脱衣室や洗面所の出入口の幅
70 cm以上 (客室面積 15 m²未満)
75 cm以上 (客室面積 15 m²以上)
にしても支障がない。

※ 3 脱衣室や洗面所の出入口に接する通路の幅は下記のとおりとする。
80 cm以上 (客室面積 15 m²未満)
100 cm以上 (客室面積 15 m²以上)

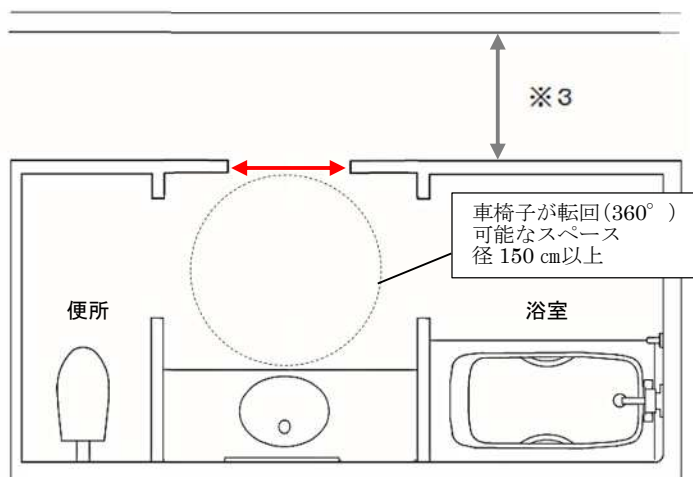


図 9 車椅子が転回できる十分な空間の例

5 望ましい基準について

条例には規定していないが、一般客室の整備にあたり、より望ましい基準として以下のとおり示す。

- ア Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドラインに示される 80 cm以上の浴室出入口幅の確保
- イ 多様なニーズへの対応として、バスタブ付き浴室だけでなく、シャワー室を設置した浴室の整備
- ウ 浴室等の出入口の戸の開閉動作は、開閉しやすい引き戸を使用する。その際は車椅子使用者の通過を妨げるような敷居や溝は設けない。
- エ 情報伝達、コミュニケーション支援、入浴等の補助のための備品の準備や人的な介助などソフト面での対応の充実

6 容積率の緩和について

客室内の便所及び浴室等は、令和元年度から「建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準」において、1216 サイズのユニットバスの面積を超える部分を容積率緩和の対象としているため、参照にされたい。