

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)

平成15年12月24日東京都条例第155号

改正 平成18年12月20日東京都条例第147号

改正 平成31年3月29日東京都条例第49号

改正 令和3年3月31日東京都条例第17号

改正 令和5年3月31日東京都条例第26号

(趣旨)

第1条 この条例は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「法」という。）第14条第3項の規定に基づく特別特定建築物に追加する特定建築物その他必要な事項等について、定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び高齢者、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。）の例による。

(特別特定建築物に追加する特定建築物)

第3条 法第14条第3項の条例で定める特定建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 学校（令第5条第一号に規定する特定建築物を除く。）
- 二 共同住宅
- 三 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（令第5条第九号に規定する特定建築物を除く。）
- 四 体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設（令第5条第十一号に規定する特定建築物を除く。）
- 五 料理店

(建築の規模)

第4条 法第14条第3項の条例で定める特別特定建築物（前条に規定する特定建築物を含む。以下同じ。）の建築（用途の変更をして特別特定建築物にすることを含む。以下同じ。）の規模は、別表第一の上欄に掲げる特別特定建築物ごとに、それぞれ同表の下欄に掲げる床面積の合計（増築若しくは改築又は用途の変更の場合にあっては、当該増築若しくは改築又は用途の変更に係る部分の床面積の合計。以下同じ。）とする。

2 前項の規模に満たない特別特定建築物の建築については、当該特別特定建築物の床面積の合計と当該特別特定建築物と同一敷地内に存する他の特別特定建築物の床面積の合計との合計が2,000㎡以上となる場合は、前項の規模を満たしているものとみなす。

(建築物移動等円滑化基準)

第5条 法第14条第3項の規定により建築物移動等円滑化基準に付加する事項は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に掲げるものとする。

- 一 次号に掲げる建築物以外の特別特定建築物 次条から第13条までに定めるもの
- 二 条例対象小規模特別特定建築物 令第10条第1項の基準によるもの及び次条から第13条までに定めるもの

(階段)

第6条 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階段のうち一以上は、次に掲げるものでなければならない。

- 一 踊場に手すりを設けること。
 - 二 けあげの寸法は18cm以下、踏面の寸法は26cm以上とすること。
 - 三 階段の幅（当該階段の幅の算定に当たっては、手すりの幅は10cmを限度としてないものとみなす。）は、120cm以上とすること。
- 2 前項の規定は、令第18条第2項第五号に定める基準を満たすエレベーター及びその乗降ロビーを併設する場合には、適用しない。ただし、主として高齢者、障害者等が利用する階段については、この限りでない。

(便所)

第7条 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便所を設ける場合には、床の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げなければならない。

- 2 前項の便所のうち一以上（男子用及び女子用の区別があるときは、それぞれ一以上）は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものでなければならない。
- 一 別表第二の上欄に掲げる特別特定建築物の建築の規模が、それぞれ同表の下欄に掲げる床面積の合計である場合 ベビーチェアその他の乳幼児を座らせることができる設備を設けた便房を一以上設け、当該便房及び便所の出入口には、その旨の表示を行うこと。
 - 二 別表第二の上欄に掲げる特別特定建築物の建築の規模が、床面積の合計1,000㎡以上である場合 ベビーベッドその他の乳幼児のおむつ交換ができる設備を設け、当該便所の出入口には、その旨の表示を行うこと（他におむつ交換ができる場所を設ける場合を除く。）。

(浴室等)

第8条 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浴室又はシャワー室（以下「浴室等」という。）を設ける場合には、床の表面を粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げなければならない。

- 2 浴室等のうち一以上（男子用及び女子用の区別があるときは、それぞれ一以上）は、次に掲げるものでなければならない。
- 一 浴槽、シャワー、手すり等が適切に配置されていること。
 - 二 車椅子使用者が円滑に利用することができるよう十分な空間が確保されていること。
 - 三 出入口は、次に掲げるものであること。
 - イ 幅は、85cm以上とすること。
 - ロ 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。

(駐車場)

第9条 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駐車場に車椅子使用者用駐車施設を設ける場合には、当該車椅子使用者用駐車施設又はその付近に、令第18条第1項第三号に規定する経路についての誘導表示を設けなければならない。

(移動等円滑化経路等)

第10条 令第18条第1項の移動等円滑化経路（以下単に「移動等円滑化経路」という。）は、次に掲げるものでなければならない。

一 当該移動等円滑化経路を構成する出入口は、次に掲げるものであること。

イ 幅は、85cm以上とすること（口に掲げるもの並びにエレベーターの籠（人を乗せ昇降する部分をいう。以下同じ。）及び昇降路の出入口に設けられるものを除く。）。

ロ 直接地上へ通ずる出入口の幅は、100cm以上とすること。

二 当該移動等円滑化経路を構成する廊下等は、次に掲げるものであること。

イ 幅は、140cm以上とすること。

ロ 階段の下端に近接する廊下等の部分（不特定かつ多数の者が利用し、又は主として視覚障害者が利用するものに限る。）には、点状ブロック等を敷設すること（主として自動車の駐車のために供する施設に設ける場合又は点状ブロック等の敷設が施設の利用に特に支障を来す場合を除く。）。

ハ 別表第三に掲げる特別特定建築物で、床面積の合計が5,000㎡以上のものにおいて、授乳及びおむつ交換のできる場所を一以上設け、ベビーベッド、椅子等の設備を適切に配置するとともに、その付近に、その旨の表示を行うこと（他に授乳及びおむつ交換のできる場所を設ける場合を除く。）。

三 当該移動等円滑化経路を構成する傾斜路（階段に代わり、又はこれに併設するものに限る。）は、次に掲げるものであること。

イ 幅は、階段に代わるものにあつては140cm以上とすること。

ロ 勾配は、12分の1を超えないこと。

ハ 手すりを設けること（令第13条第一号に規定する手すりが設けられている場合を除く。）。

ニ 両側に側壁又は立ち上がりを設けること。

ホ 傾斜路の始点及び終点には、車椅子が安全に停止することができる平坦な部分を設けること。

四 当該移動等円滑化経路を構成するエレベーターの籠及び昇降路の出入口の幅は、当該エレベーターを設ける特別特定建築物の床面積の合計が5,000㎡を超える場合にあつては、90cm以上とすること。

五 当該移動等円滑化経路を構成する敷地内の通路は、次に掲げるものであること。

イ 幅は、140cm以上とすること。

ロ 傾斜路は、次に掲げるものであること。

(1) 幅は、段に代わるものにあつては140cm以上とすること。

(2) 勾配は、20分の1を超えないこと。

(3) 手すりを設けること。

(4) 両側に側壁又は立ち上がりを設けること。

(5) 傾斜路の始点及び終点には、車椅子が安全に停止することができる平坦な部分を設けること。

2 建築物（幼稚園、保育所、母子生活支援施設及び理髪店、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋その他これらに類するサービス業を営む店舗を除く。）に、直接地上へ通ずる出入口のある階（以下「地上階」という。）又はその直上階若しくは直下階のみに利用居室を設ける場合には、道等から当該利用居室までの経路（当該地上階とその直上階又は直下階との間の上下の移動に係る部分に限る。）のうち一以上を、令第18条第2項各号及び前項各号の基準に適合させなければならない。

3 前項に掲げる経路又はその一部が、移動等円滑化経路又はその一部となる場合にあつて

は、当該前項に掲げる経路又はその一部については、同項の規定は適用しない。

- 4 移動等円滑化経路を構成する敷地内の通路が地形の特殊性により第1項第五号の規定によることが困難である場合における同項及び第2項の規定は、令第18条第1項第一号における「道又は公園、広場その他の空地（以下「道等」という。）」を、「当該建築物の車寄せ」として適用する。

(共同住宅)

第11条 共同住宅においては、道等から各住戸（地上階又はその直上階若しくは直下階のみに住戸がある共同住宅にあつては、地上階にあるものに限る。以下同じ。）までの経路のうち一以上を、多数の者が円滑に利用できる経路（以下この条において「特定経路」という。）にしなければならない。

2 特定経路は、次に掲げるものでなければならない。

一 当該特定経路上に階段又は段を設けないこと（傾斜路又はエレベーターその他の昇降機を併設する場合を除く。）。

二 当該特定経路を構成する出入口は、次に掲げるものであること。

イ 幅は、80cm以上とすること。

ロ 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。

三 当該特定経路を構成する廊下等は、令第11条の規定によるほか、次に掲げるものであること。

イ 幅は、120cm以上とすること。

ロ 50m以内ごとに車椅子の転回に支障がない場所を設けること。

ハ 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。

四 当該特定経路を構成する傾斜路（階段に代わり、又はこれに併設するものに限る。）は、令第13条の規定によるほか、次に掲げるものであること。

イ 幅は、階段に代わるものにあつては120cm以上、階段に併設するものにあつては90cm以上とすること。

ロ 勾配は、12分の1（高さが16cm以下のものにあつては、8分の1）を超えないこと。

ハ 高さが75cmを超えるものにあつては、高さ75cm以内ごとに踏幅が150cm以上の踊場を設けること。

ニ 両側に側壁又は立ち上がりを設けること。

ホ 傾斜路の始点及び終点には、車椅子が安全に停止することができる平坦な部分を設けること。

五 当該特定経路を構成するエレベーター（次号に規定するものを除く。以下この号において同じ。）及びその乗降ロビーは、次に掲げるものであること。

イ 籠は、各住戸、車椅子使用者用便房又は車椅子使用者用駐車施設がある階及び地上階に停止すること。

ロ 籠及び昇降路の出入口の幅は、80cm以上とすること。

ハ 籠の奥行きは、115cm以上とすること。

ニ 乗降ロビーは、高低差がないものとし、その幅及び奥行きは、150cm以上とすること。

ホ 籠内及び乗降ロビーには、車椅子使用者が円滑に利用することができる位置に制御装置を設けること。

- ヘ 籠内に、籠が停止する予定の階及びかごの現在位置を表示する装置を設けること。
- ト 乗降ロビーに、到着する籠の昇降方向を表示する装置を設けること。
- 六 当該特定経路を構成する特殊な構造又は使用形態のエレベーターその他の昇降機は、令第18条第2項第六号の規定により国土交通大臣が定める構造とすること。
- 七 当該特定経路を構成する敷地内の通路は、令第16条の規定によるほか、次に掲げるものであること。
 - イ 幅は、120cm以上とすること。
 - ロ 50m以内ごとに車椅子の転回に支障がない場所を設けること。
 - ハ 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉して通過できる構造とし、かつ、その前後に高低差がないこと。
- ニ 傾斜路は、次に掲げるものであること。
 - (1) 幅は、段に代わるものにあつては120cm以上、段に併設するものにあつては90cm以上とすること。
 - (2) 勾配は、12分の1（高さが16cm以下のものにあつては、8分の1）を超えないこと。
 - (3) 高さが75cmを超えるもの（勾配が20分の1を超えるものに限る。）にあつては、高さ75cm以内ごとに踏幅が150cm以上の踊場を設けること。
 - (4) 両側に側壁又は立ち上がりを設けること。
 - (5) 傾斜路の始点及び終点には、車椅子が安全に停止することができる平坦な部分を設けること。
- 3 当該特定経路を構成する敷地内の通路が地形の特殊性により前項第七号の規定によることが困難である場合における前2項の規定の適用については、第1項中「道等」とあるのは、「当該共同住宅の車寄せ」とする。
- 4 特定経路となるべき経路又はその一部が移動等円滑化経路若しくはその一部又は前条第2項に規定する経路若しくはその一部となる場合にあつては、当該特定経路となるべき経路又はその一部については、前3項の規定は適用しない。

(ホテル又は旅館)

- 第11条の2 ホテル又は旅館（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及び旅館業法（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を除く。以下この条及び次条において同じ。）においては、道等及び車椅子使用者用駐車施設から車椅子使用者用客室以外の各客室（以下「一般客室」という。）までの経路のうち一以上を、階段又は段を設けない経路（以下この条において「宿泊者特定経路」という。）にしなければならない。ただし、前条第2項第四号に規定する傾斜路、同項第五号に規定するエレベーター又は同項第六号に規定する昇降機を併設する場合は、この限りでない。
- 2 ホテル又は旅館の一般客室は、次に掲げるものでなければならない。ただし、和室部分については、この限りでない。
 - 一 一般客室の出入口の幅は、80cm以上とすること。
 - 二 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の幅は、75cm以上（一般客室の床面積（和室部分及び同一客室内に複数の階がある場合における当該一般客室の出入口のある階の部分以外の部分の床面積を除く。第四号において同じ。）が15㎡未満の場合にあつては、70cm以上）とすること。

三 一般客室内（同一客室内に複数の階がある場合は、当該一般客室の出入口のある階の部分に限る。）には階段又は段を設けないこと。ただし、次のイからハマまでに掲げる場合に応じ、当該イからハマまでに定める部分を除く。

イ 同一客室内に複数の階がある場合 当該一般客室の出入口のある階とその直上階又は直下階との間の上下の移動に係る階段又は段の部分

ロ 勾配が、12分の1を超えない傾斜路を併設する場合 当該傾斜路が併設された階段又は段の部分

ハ 浴室等の内側に防水上必要な最低限の高低差を設ける場合 当該高低差の部分

四 第二号の規定に該当する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（当該出入口に接して脱衣室、洗面所その他これらに類する場所が設けられている場合にあっては、当該出入口を除く当該場所の一以上の出入口及びこれに接する通路その他これに類するもの）の幅は、100cm以上（一般客室の床面積が15㎡未満の場合にあっては、80cm以上）とすること。

3 当該宿泊者特定経路を構成する敷地内の通路が地形の特殊性により第1項の規定によることが困難である場合における同項の規定の適用については、同項中「道等」とあるのは、「当該ホテル又は旅館の車寄せ」とする。

4 宿泊者特定経路となるべき経路又はその一部が移動等円滑化経路若しくはその一部又は第10条第2項に規定する経路若しくはその一部となる場合にあっては、当該宿泊者特定経路となるべき経路又はその一部については、第1項及び前項の規定は適用しない。

（増築等に関する適用範囲）

第12条 建築物の増築又は改築（用途の変更をして特別特定建築物にすることを含む。以下「増築等」という。）をする場合には、第6条から第10条までの規定（共同住宅にあっては、第6条から第11条まで、前条第1項に規定するホテル又は旅館にあっては、第6条から第10条まで及び前条の規定）は、次に掲げる建築物の部分に限り、適用する。

一 当該増築等に係る部分

二 道等から前号に掲げる部分にある利用居室、共同住宅の各住戸又は前条第1項に規定するホテル又は旅館の一般客室までの一以上の経路を構成する出入口、廊下等、階段、傾斜路、エレベーターその他の昇降機及び敷地内の通路

三 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便所

四 第一号に掲げる部分にある利用居室（当該部分に利用居室が設けられていないときは、道等）から車椅子使用者用便所（前号に掲げる便所に設けられるものに限る。）までの一以上の経路を構成する出入口、廊下等、階段、傾斜路、エレベーターその他の昇降機及び敷地内の通路

五 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駐車場

六 車椅子使用者用駐車施設（前号に掲げる駐車場に設けられるものに限る。）から第一号に掲げる部分にある利用居室（当該部分に利用居室が設けられていないときは、道等）又は前条第1項に規定するホテル又は旅館の一般客室までの一以上の経路を構成する出入口、廊下等、階段、傾斜路、エレベーターその他の昇降機及び敷地内の通路

（公立小学校等に関する読替え）

第12条の2 公立小学校等についての第6条から第9条まで及び前条の規定の適用については、これらの規定中「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」とあるのは「多数の者が利用する」と、前条中「特別特定建築物」とあるのは、

「公立小学校等」とする。

(条例で定める特定建築物に関する読替え)

第 13 条 第 3 条の規定により特別特定建築物に追加した特定建築物に対する第 6 条から第 9 条まで及び第 12 条の規定の適用については、これらの規定中「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」とあるのは「多数の者が利用する」とする。

(制限の緩和)

第 14 条 第 3 条から第 12 条までの規定は、知事がこれらの規定によることなく高齢者、障害者等若しくは多数の者が建築物特定施設を円滑に利用できると認める場合又は建築物若しくはその敷地の形態上やむを得ないと認める場合は、適用しないことができる。

附 則 (平成 15 年東京都条例第 155 号)

- 1 この条例は、平成 16 年 7 月 1 日から施行する。
- 2 この条例の施行の際、現に建築又は修繕若しくは模様替の工事中の特別特定建築物については、第 4 条から第 12 条までの規定は適用しない。
- 3 この条例の施行の際、現に存する特別特定建築物で、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成 15 年政令第 9 号）附則第 2 条に規定する政令で指定する類似の用途相互間における用途の変更をするものについては、この条例の規定は適用しない。

附 則 (平成 18 年東京都条例第 147 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成 31 年東京都条例第 49 号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 31 年 9 月 1 日から施行する。ただし、第 8 条第 2 項、第 9 条、第 10 条第 1 項、第 11 条第 2 項及び第 12 条第四号の改正規定並びに同条第六号の改正規定（「車いす使用者用駐車施設」を「車椅子使用者用駐車施設」に改める部分に限る。）は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（以下「改正後の条例」という。）第 11 条の 2 及び第 12 条の規定は、この条例の施行後に着手する建築（用途の変更をして特別特定建築物にすることを含む。以下この項において同じ。）及び当該建築をした特別特定建築物の維持について適用し、この条例の施行前に着手した建築及び当該建築をした特別特定建築物の維持については、なお従前の例による。
- 3 この条例の施行の際、現に存する特別特定建築物で、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）附則第 4 条第五号に掲げる類似の用途相互間における用途の変更をするものについては、改正後の条例第 11 条の 2 及び第 12 条の規定は適用しない。

(検討)

- 4 知事は、この条例の施行後3年以内に、改正後の条例の規定の施行状況、高齢者、障害者等の施設の利用状況、国が定める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等国の施策の推進状況その他社会環境の変化を勘案し、当該規定について検討を加え、その結果に基づき、速やかに所要の措置を講ずるものとする。

附 則（令和3年東京都条例第17号）

この条例は、令和3年4月1日から施行する。ただし、第5条の改正規定及び同条に各号を加える改正規定は、同年10月1日から施行する。

附 則（令和5年東京都条例第26号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和5年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（以下「改正後の条例」という。）第十一条の二の規定は、この条例の施行後に着手する建築（用途の変更をして特別特定建築物にすることを含む。以下この項において同じ。）及び当該建築をした特別特定建築物の維持について適用し、この条例の施行前に着手した建築及び当該建築をした特別特定建築物の維持については、なお従前の例による。
- 3 この条例の施行の際、現に存する特別特定建築物で、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（平成十八年政令第三百七十九号）附則第四条第五号に掲げる類似の用途相互間における用途の変更をするものについては、改正後の条例第十一条の二の規定は適用しない。

別表第一（第4条関係）

特別特定建築物	床面積の合計
学校	
病院又は診療所（患者の収容施設を有するものに限る。）	
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	
保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署	
老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
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	
博物館、美術館又は図書館	
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	
公衆便所	
診療所（患者の収容施設を有しないものに限る。）	
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	
飲食店	
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	
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。）	
劇場、観覧場、映画館又は演芸場	1,000㎡以上
集会場（すべての集会室の床面積が200㎡以下のものに限る。）	
展示場	
ホテル又は旅館	
体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設又は遊技場	
公衆浴場	
料理店	
備考 床面積の合計の欄に定めのない特別特定建築物は、規模にかかわらず、建築物移動等円滑化基準に適合させなければならないものとする。	

別表第二（第7条関係）

特別特定建築物	床面積の合計
幼稚園	200 m ² 以上
病院又は診療所（患者の収容施設を有するものに限る。）	
集会場（一の集会室の床面積が200 m ² を超えるものに限る。）又は公会堂	
保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署	
老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
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	
博物館、美術館又は図書館	
診療所（患者の収容施設を有しないものに限る。）	500 m ² 以上
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	
飲食店	
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	
展示場	1,000 m ² 以上
ホテル又は旅館	
体育館、水泳場、ボーリング場その他これらに類する運動施設又は遊技場	

別表第三（第10条関係）

病院又は診療所（患者の収容施設を有するものに限る。）
保健所、税務署その他不特定かつ多数の者が利用する官公署
集会場（一の集会室の床面積が200 m ² を超えるものに限る。）又は公会堂
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
ホテル又は旅館
博物館、美術館又は図書館
展示場