

「東京都建築安全条例の見直しの考え方（案）」への意見募集結果

別紙 1

- 意見募集期間：令和 6 年 5 月 28 日（火）から令和 6 年 6 月 28 日（金）まで
- 意見提出者数：14（個人 6、法人 8）
- 意見提出件数：78 件（「東京都建築安全条例の見直しの考え方（案）」とは関連のない意見 29 件を含んでいます。これらは公表の対象外としています。）

該当箇所		No.	意見	都の見解
全体	—	1	東京都建築安全条例には既存不適格建築物に対する緩和規定がなく、用途変更等が生じる場合に対応が困難であるという事例が少なくありませんでした。 また、東京都以外の条例においてはあまり見受けられない条文についても課題が生じていた実態があります。 そのため、今回お示しいただいた見直しの方向性は用途変更等の円滑化に対して効果的と考えます。	御意見として承ります。
	P.2	2	スライド P.2「既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等」の「等」は他に何が含まれているか具体的に教えてください。	技術的知見の蓄積が含まれます。
	P.2	3	スライド P.2「技術的知見の蓄積への対応が必要である。」の技術的知見はどこに蓄積されていますでしょうか。また具体的にどの知見を指していますでしょうか。要綱第 5 の関係資料としてパプコメの資料で公開する必要はありませんでしょうか。	建築業界全体で蓄積された技術的知見であり、特定の技術的知見を想定したものではありません。
	P.2	4	スライド P.2「周辺地区の機能更新が進んでいないことから、」と、その続きの「街並みの維持やにぎわい創出の新たな取組が必要である。」の関連性が不明確なため、どのように関連付けたのか理由を教えてください。また、街並みの維持やにぎわい創出の方針は上位計画で明示されているのでしょうか（「街並みの維持やにぎわい創出の新たな取組が必要である。」が『東京都』としての方針であるかの確認です。）	見直しの背景で次のとおり記載しています。 ・大規模プロジェクトにより魅力あふれる拠点の形成が進む一方、周辺地区の機能更新が進んでいないことから、街並みの維持やにぎわい創出の新たな取組が必要である。 ・既存建築物のリノベーションに当たって、現行規定への対応が負担となるケースがあることから、「『未来の東京』戦略 version up 2023」に、条例の見直しを位置付けた。

該当箇所		No.	意見	都の見解
避難経路の防火区画（第8条）	P.4 P.5	5	今回の事例のような用途変更では既存遡及は発生せず、すべての建築物（違反建築物を含む）を既存不適格として扱って問題ないでしょうか。それとも第8条が制定される前後の建築物で既存遡及か既存不適格かの適用の可否が変わるのでしょうか。	今回の見直しは、建築基準法第3条第2項による既存不適格建築物に対する規制を合理化するものです。 <u>「見直しの考え方」で明示しました。</u>
	P.5	6	用途変更部分の面積が10㎡の場合も規制対象となるのでしょうか。	規制対象となります。
	P.5	7	防火区画は避難経路側から見ると歯抜けの区画となることも考えられるが、火災時の避難の安全性の確保に問題は生じないのでしょうか。	避難階を用途変更する場合には、用途変更部分を防火区画することになるため、用途変更前より火災時の避難の安全性が低下することはないと考えます。なお、不特定多数の人が利用する建築物等については、避難上の安全を確保するため、これまでどおり条例第10条の4に基づく防火区画等の規定が遡及されます。
	P.5	8	準防火地域、事務所ビル、3階建、耐火構造（法規制でなく自主的に耐火構造）、延べ床面積1000㎡の2階と3階を旅館に用途変更した場合、現行では1階の8条区画が必要となるが、改正案では8条区画が必要なしの理解でよいでしょうか。	御意見の建築物が既存不適格建築物である場合には、条例第8条の規定は緩和されますが、条例第10条の4の規定は適用されます。
	P.5	9	用途変更部分と避難経路の防火区画の扉は、従前の都条例8条区画と同様、建築基準法施行令第112条第19項第2号による防火設備とする必要があるのでしょうか。	建築基準法施行令第112条第19項第2号に定める防火設備とする必要があります。
	P.5	10	用途変更部分と避難経路の防火区画を貫通するダクトについて、区画貫通部分に設けるダンパーは、現在の都条例8条区画と同様、煙感知器と連動するもの（SD、SFD等）とする必要があるのでしょうか。また、煙感知器は「用途変更部分」と「避難経路」のどちらにも設置が必要で、どちらの煙感知器とも連動してダンパーを閉鎖する必要があるのでしょうか。	防火区画を貫通するダクトは、条例第74条に適合する必要があります。

該当箇所		No.	意見	都の見解
避難経路の防火区画（第8条）	P.5	11	5ページ目の左図の「用途変更部分」と「避難経路」のどちらにもスプリンクラー設備、排煙設備、準不燃材料で内装制限を施した場合は、都条例第8条第1項第2号に準じ、都条例8条区画の遡及時について、用途変更部分と屋内避難経路の区画は必要なしとしてほしいです。	条例第8条第1項第2号の規定によるスプリンクラー設備、排煙設備及び内装制限（準不燃材料）は、原則として、避難経路を含めて、耐火構造（主要構造部を準耐火構造としなければならない建築物の場合は、準耐火構造）の壁等で区画された部分に必要となります（「東京都建築安全条例」に関する質疑応答集（Q & A）参照）。
	P.5	12	火器を使用しない用途（物販店舗等）への変更の場合は遡及なしとすることや、火器を使用する用途（飲食店舗等）への変更の場合は火器使用範囲を不燃区画とすることで可とすることについても検討いただきたい。	条例第8条に基づく防火区画は、火を使用する室に限定したものではないため、御意見にある見直しは考えていません。
	P.5	13	地上3階以上又は地下2階以下に店舗等がある場合の避難規定（第10条の4）については、原則緩和なしとされているが、斜面地に立地する建築物など避難階が1階でない場合又は複数の避難階を有する場合もあるため、適用要件について避難階を起点とした規定に変更していただきたいです。	いただいた御意見については、参考とさせていただきます。
	P.5	14	地上3階以上又は地下2階以下に店舗等がある場合の避難規定（第10条の4）について原則緩和なしとのことだが、既存建築物の用途変更の円滑化等のため、上記含め一定の安全性を担保する場合において第8条と同様の緩和措置をお願いしたいです。	条例第10条の4は不特定多数の人が利用する建築物等の避難上の安全を確保する観点から、御意見にある見直しは考えていません。
	P.5	15	本緩和規定は、第8条について法第3条第2項の適用を受けている建築物が前提という理解でよいでしょうか。（例：避難階が1階で3階以上の階が非居室であった建築物（第8条の適用なし）を3階が居室となるような用途変更した場合は、避難階の屋内避難経路の防火区画が必要）	御意見のとおりです。 <u>「見直しの考え方」で明示しました。</u>

該当箇所		No.	意見	都の見解
窓先空地 (第19条)	P.6 P.7	16	窓先空地で中高木の植栽可能とあるが、どの程度の高さや大きさの樹木を想定しているか明確にしてほしいです。中高木それぞれの採光・通風上支障がない高さを具体的に明示されないと判断に困ります。	植栽は、採光及び通風上支障がないことから、その高さや大きさについては規定しません。
	P.6 P.7	17	窓先空地に変わる代替の避難通路の区画の仕様、通路の有効幅など、避難通路の基準を明確にしてほしいです。	窓先空地に替わる代替の避難経路の考え方については、今後、技術的助言等で示す予定です。
	P.7	18	窓先空地に替わる代替の避難経路の要件が不明確であり、具体性に欠けています。本改正に際して「代替の避難経路」の一例を示すべきかと思えます。	
	P.7	19	「窓先空地に替わる代替の避難経路」の具体的な要件については、建築計画の実態を踏まえた柔軟な規定又は運用としていただきたいです。	
	P.7	20	災害時の避難手段の確保にて「～窓先空地に替わる代替の避難経路が～」とあるが、避難経路の基準を具体的に示してほしいが、今後示される認識でよいでしょうか。	
	P.7	21	1(2)見直し案その1 窓先空地に替わる代替の避難経路 (1)具体的な経路仕様の明文化をお願い致します。(通路有効幅、経路中に開口部がある場合の扉の開口有効寸法、区画仕様、内装制限、避難距離、道路に通じる等)	
	P.7	22	スライドP.7では避難上有効なバルコニーから屋内階段を経由して避難階に降りることを想定しているようですが、避難上有効なバルコニーで中間階まで下りたあと廊下経由で建築物の反対側に移動し、そこから避難上有効なバルコニーで避難階に降りるのは可能でしょうか(階段以外の複数の避難経路の組み合わせ。複数の避難器具の組み合わせは認められるか)	
	P.7	23	避難経路は他の避難経路との兼用が考えられるが、認める方向で検討してほしいです。	

該当箇所		No.	意見	都の見解
窓 先 空 地 （ 第 1 9 条 ）	P.7	24	緑地や駐輪場の設置場所を確保するため、低層部に店舗等がない場合においても、避難経路が確保されていれば、窓先空地の設置は不要という理解でよいでしょうか。	御意見のとおりです。 <u>「見直しの考え方」で明示しました。</u>
	P.7	25	窓先の空間は引き続き求められるものの、窓先空地に替わる代替の避難経路が確保されている場合、窓先空地に避難の機能を求めないとされており、図に記載のある「植栽」は例示であって、他の工作物や建築物の増築等も認められると解してよいでしょうか。	
	P.7	26	既に窓先空地を設定している既存物件についても今回の見直し案が適用できるよう検討いただきたい。なお、その適用における手続きは、建築基準法第12条第1項に基づく定期報告、または法第12条第5項に基づく建築主事への変更報告等、事業者の負担とならない形としていただきたいです。	既存建築物においても今回の見直しは適用されます。建築基準法第12条各項に基づく報告、検査等については、所管の特定行政庁に確認をお願いします。
	P.7	27	高層住宅の計画にあたっては、下階に共用部分を集約して計画することが多く、上階同様のバルコニーを有する住戸を配置することは難しい。改正案では、「低層部に店舗等が入る共同住宅等」として、下階部分に「事務所・店舗」が入る図が掲載されているが、下階の用途を限ることなく住宅用途の共用部分なども含めて広く対象としてほしいです。	事務所や店舗以外でも、代替の避難経路が確保されている場合は見直しの対象となります。 <u>「見直しの考え方」で明示しました。</u>
	P.7	28	窓先空地を避難先としない場合、「中高木の植栽可能」の考えが示されているが、窓先空地が必要な住戸より下にある「別棟建築物」、「工作物」の設置も可能にしていきたいです。	各住戸の採光や通風に支障のない高さの工作物や建築物も対象となります。 <u>「見直しの考え方」で明示しました。</u>

該当箇所		No.	意見	都の見解
窓 先 空 地 （ 第 1 9 条 ）	P.7	29	特別避難階段及び非常用エレベーター乗降口ビーを有する建築物は、地上までの避難手段及び消防隊による救助手段が設けられていることから、バルコニーを経由して地上または途中階（避難用階段への乗り換え階）まで避難することを求めないこととされたい。また、上記建築物については、窓先空地に避難の機能を求めず、屋外通路も不要とすることとされたいです。 なお、住戸からバルコニー側に緊急的に避難し、隣戸または下階に避難する手段は、住戸火災の発生件数が多いので、一次的な退避機能として必要であると考えます。	出入口（玄関）から避難できないような非常時において避難経路を確保する観点から、条例第19条第1項第3号の規定に基づき避難上有効なバルコニー又は器具等を設置することになります。
	P.7	30	「窓先空地に替わる代替の避難経路」の条件は何でしょうか（用途、窓や扉の閉鎖状況、通路幅など）。また、記載されている事務所、店舗以外の用途についても適用できるようにご検討いただきたいです。	窓先空地に替わる代替の避難経路の考え方については、今後、技術的助言等で示す予定です。 また、事務所や店舗以外でも、代替の避難経路が確保されている場合は見直しの対象となります。<u>「見直しの考え方」で明示しました。</u>
	P.3	31	1(2)用途変更だけでなく、新築・増築等の場合も適用できる認識でよいのでしょうか。	御意見のとおりです。
	P.7 P.8	32	(2)窓先空地（第19条）について 本見直しの規定は、用途変更に限定せず、新築又は増改築時においても適用可能でしょうか。	
	P.8	33	「連続しない2以上の窓先空地」には、各階の同一の場所に位置する住戸等の面積の合計に応じた幅員の空地がそれぞれの住戸等の前面に確保され、当該空地からそれぞれ他の窓先空地や屋外通路と重複することなく道路等まで屋外通路が避難上有効に連絡されているものも含まれるという理解でよいでしょうか。	
	P.8	34	スライドP.8などに窓と窓先空地の間に避難上有効なバルコニーがありますが、条文上の「直接面する窓」と読めないと考えますが、どのように解釈すればよいでしょうか（避難上有効なバルコニーを介しているため、「直接」とは条文上は読めないように見受けられます）。	P.8などのイメージ図において、各住戸は窓先空地に直接面する窓を設けたものとしています。

該当箇所		No.	意見	都の見解
窓 先 空 地 （ 第 1 9 条 ）	P.8	35	スライドP.8に関連して確認ですが、窓先空地と窓先空地を避難経路で接続した場合は「連続する」でよいでしょうか。	P.8のイメージ図において、それぞれの窓先空地が隣地側で接続している場合でも、窓先空地等の幅員の算定では連続しないものとなります。具体的な考え方については、今後、技術的助言等で示す予定です。
	P.8	36	スライドP.8に関連して、窓先空地から屋外通路を通過して道路に至るまでを「連続する」と考えるでよいですか（連続するの趣旨は分かりますが定義が不明確なため、具体的に示した方が望ましいと考えます）。	
	P.8 P.9	37	「連続しない2以上の窓先空地」とあるが、不整形の建物形状の計画などの場合は、各窓先空地の位置がずれ、連続しているかの判断が難しくなることなど、様々な方法で連続しないと考えられる計画が想定されるため、「連続しない」の定義を明確にしてほしいです。	具体的な考え方については、今後、技術的助言等で示す予定です。
	-	38	19条第1項2号イ「道路に直接面する窓」は道路境界からどれくらいの距離が離れると「道路に直接面する窓」として扱えなくなるか不明のため、明確にしてほしいです。	平成30年10月15日付30都市建企第722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）」に記載のとおりです。
	-	39	19条の解説では敷地外の公園は不可と書いてあります。窓先空地からの避難経路先として認めているのであれば、公園に面していれば窓先空地が不要としても差し支えないと思います。見直しをしていただけないでしょうか。	建築基準法施行令第128条の規定と整合を図り、条例第19条第2項の屋外通路の避難先として、公園を定めています。 一方で、公園には多様な使われ方があり、遊具やフェンスなどの工作物が設置されることや便所、休憩所、管理事務所などが建築されることがあります。住戸等の窓が公園に直接面している場合でも、将来にわたり災害時の避難手段の確保を図るとともに居住環境の悪化を防ぐため、敷地内に窓先空地を設ける必要があります。 よって、御意見にある見直しは考えていません。
	-	40	19条第2項の「道路、公園、広場その他これらに類するもの」のその他これらに類するものは具体的にどのようなものを想定して条例を策定していますか。赤道やいわゆる区有通路も含まれると考えるため、見直しの対象にしてほしいです。	赤道やいわゆる区有通路については、地域の実情に応じて個別に判断する必要があることから、御意見にある見直しは考えていません。
	P.8	41	実際に避難器具等を避難に利用された事例を確認していただき、それを実態とする場合、「住戸等の床面積の合計は」は「全ての住戸等」を対象にするのではなく、実態として避難に利用する可能性がある階以下の住戸を対象とすべきではないでしょうか。	窓先空地については避難及び採光・通風の双方の機能があることから、避難器具等の利用実態にかかわらず、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りその幅員を算定することとしており、御意見にある見直しは考えていません。

該当箇所		No.	意見	都の見解
大規模店舗の出入口	P.9	42	天井高さのみではなく、幅及び奥行についても、既存建物では拡幅は困難な場合が多いため、規制の廃止または緩和をお願いしたいです。	主要な出入口の寄り付き等の幅や奥行は、避難や通行上の安全確保の観点から設けている規定のため、御意見にある見直しは考えていません。
	P.9	43	但し書き『知事が安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。』の条項を加えてほしいです。	避難や通行上の安全確保の観点から定める規定のため、御意見にある見直しは考えていません。
令和2年政令改正	P.11	44	2. 法令改正に対応するための規定の見直し (2) 天井高さ等に応じた内装制限の緩和について ・当該用途部分を区画避難安全検証法により適用除外出来ないでしょうか。	天井高さ等に応じた内装制限の緩和については、P.11に記載のとおりです。
	P.12	45	(3) 区画避難安全検証法による適用除外について ・区画避難安全検証法による適用除外対象規定に、第25条（連続式店舗の構造）第1号の規定を追加出来ないでしょうか。（500㎡毎の防火区画は防煙区画との整合を考慮したものである為） ・従来、階避難安全検証法で適用除外可能な「第13条（教室等の出入口）」「第43条第1号～第4号（客席部の出入口）」「第47条第1項（客席内の構造）」「第48条（客席部と舞台部との区画）」の規定は、同検証法の中の居室避難計算で検証されることから、区画避難安全検証法でも階避難安全検証法と同じ居室避難計算で検証すれば適用除外しても問題ないのではないのでしょうか。	区画避難安全検証法による適用除外については、P.12に記載のとおりです。
	P.12	46	第12条の用途は小学校に限定しているが、「小学校に類する専修学校及び各種学校」、「特別支援学校」、「特別支援学校に類する専修学校及び各種学校」は該当しないのでしょうか。 該当しない場合はその理由は何でしょうか。	特別支援学校等は、特に避難に配慮が必要であることから、これまでも避難安全検証法の対象外としており、区画避難安全検証法においても同様に対象外としています。

該当箇所		No.	意見	都の見解
令和4年法改正	P.3 P.13	47	見直しは第7条の2等、条例第10条の5第2項第1号等とあるが、条例8条、その他条文も全て見直されるのでしょうか。または一部の見直しでしょうか。	「見直しの考え方」に記載の条文以外も含め、法令改正に対応します。
	P.15	48	【既存不適格建築物への遡及の適用除外】 現在、安全条例は適用除外に関する緩和規定がないので、除外規定を作ってほしいです。既存不適格建築物の有効活用に大きな障壁となります。	今回の改正により、既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を設けます。
	P.15	49	【既存不適格建築物への遡及の適用除外】 ①法86条の7の第2項「独立部分」及び第3項「部分適用」等の考え方に整合した条項の整理。⇒ 横浜市建築基準条例第56条 ②用途変更に対する読替規定を附加。 ③用途変更の困難性は、「改築等のための多額の費用と、テナント対応」にあります。 安全条例の法の一般規定に対し附加（強化）されているものであり、「既存ストック活用」の観点から、以下の対応を検討いただきたいです。 「限定用途対象規定（第三章 特殊建築物）に関し、他の用途部分（※）の増築等及び用途変更の場合の非遡及（適用除外）。※：限定用途部分を増加させない。」	今回の改正により、建築基準法第86条の7並びに同法第87条第3項及び第4項に準じ、既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を設けます。