

東京都建築安全条例の改正概要（令和元年12月25日改正）

第1 路地状敷地の建築制限（第3条の2）

本条は、路地状敷地において、路地状部分の幅員が4メートル未満の場合、階数（主要構造部が耐火構造の地階を除く。）が3（耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条の2に定める技術的基準に適合する建築物の場合は4）以上の建築物の建築を禁止していた。

建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第30号。以下「改正令」という。）の施行に伴い、従来、令第136条の2に記載されていた技術的基準の内容が、告示に移行したことから、本条についても規定の整備を行った。

なお、具体的な構造方法は、別途、「東京都建築安全条例第三条の二及び第七条第二号の規定に基づく壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備の構造方法」の告示（令和元年東京都告示第887号。）で定めている。

第2 建築物の構造（第7条の3）

本条は、建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、知事が指定する災害時の危険性が高い地域、いわゆる新防火地域について、建築物の耐火性能を強化するものである。改正前は、延べ面積が500㎡を超える場合は耐火建築物としなくてはならなかったところ、今般の建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号。以下「改正法」という。）及び改正令の施行に伴い、「延焼防止性能」を有する建築物でも建築可能とすることとした。

第3 直通階段からの避難経路（第8条）

本条は、令第112条第10項に定める堅穴部分の区画（以下「堅穴区画」という。）の制限に付加して、道路までの安全な避難経路を確保することを規定している。令第112条第10項の改正により、堅穴区画を求める対象に「令第136条の2第一号ロ若しくは第二号ロに掲げる基準に適合する建築物」が追加されたことを受け、本条においても同建築物を対象とする旨の改正を行った。

第4 一定の複数建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例（第8条の4）

本条は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の4の規定により、耐火建築物又は準耐火建築物とみなされた建築物は、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号。以下「条例」という。）の一部の規定の適用においても、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすこととしている。

改正法の施行に伴い、同条から「第62条第1項」の記載が削除され、一団地認定等を受

けている準防火地域内の建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例が令第 136 条の 2 第 1 号イ等に定められたことから、条例の一部の規定の適用について、引き続き耐火建築物又は準耐火建築物とみなせるようにするため、規定の整備を行った。

第 5 避難階における直通階段からの出口等（第 10 条の 4、第 10 条の 4 の 2）

本条は、不特定多数の人を収容する用途等の特殊建築物で、三階以上又は地下二階以下に当該用途がある場合の避難上の安全性を確保するため、これらに設ける直通階段の避難階における出口について規定している。改正前の第 1 項第二号では、直通階段の避難階における出口を接続する先の一つとして、条例第 8 条第 1 項の仕様で区画された通路を規定しているが、改正令により令第 112 条第 11 項及び第 12 項において、3 階建てで延べ面積 200 平方メートル未満の小規模な特殊建築物の堅穴部分について、一定の仕様で区画することとなったことを受け、条例においても同様の仕様で区画することとしたものである。

なお、新設の第 10 条の 4 の 2 については、改正前の第 10 条の 4 で対象としていなかった第 9 条第二号に規定する共同住宅等においても、一定の仕様の区画を許容するために設けたものである。

第 6 耐火建築物等としなければならない特殊建築物（第 10 条の 5）

本条は、火災による人身の安全を図るため、ホテル、病院、老人ホームなどの就寝用途の特殊建築物に対して構造上の規制を強化している。改正前の第 8 条の 19 第 2 項で、「令 109 条の 2 の 2 に規定する特定避難時間倒壊等防止建築物は第 10 条の 5 を適用しないことができる」と規定されていたが、改正法及び改正令により規模・用途・立地の観点から主要構造部規制の合理化が図られたこと、令第 109 条の 2 の 2 から「特定避難時間倒壊等防止建築物」という文言が削除されたことなどから、第 8 条の 19 第 2 項を削除し、第 10 条の 5 に規定し直した。

平成 30 年 10 月
東京都都市整備局

東京都建築安全条例の改正概要（平成 30 年 10 月 15 日改正）

1 長屋の主要な出入口と道路との関係等（第 5 条）

（1）敷地内の通路に対する規制について（参考図 1 参照）

①建物規模に応じた通路幅

- ・主要な出入口が道路に面しない住戸部分の床面積の合計が 300 m²*を超える、又は主要な出入口が道路に面しない住戸が 10 を超える場合、敷地内の通路幅を改正前の 2 m 以上から 3 m 以上とする

*ただし、主要な出入口が道路に面しない住戸がいずれも床面積 40 m²を超える場合は、当該住戸部分の床面積の合計が 400 m²まで敷地内の通路幅は 2 m 以上

②建物規模にかかわらず設ける通路

- ・各住戸の主要な出入り口を除く開口部から道路に避難上有効に通ずる幅員 50 cm 以上の敷地内の通路を設置する
- ・避難階以外の階には、避難上有効なバルコニー又は器具等を設ける

③通路延長に対する通路幅

- ・主要な出入口から道路までの敷地内の通路延長が 35m を超える場合、その通路幅を 4 m 以上とする

（2）認定による適用除外について

- ・建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認めるものについては、（1）の規定によらないことができる規定を追加

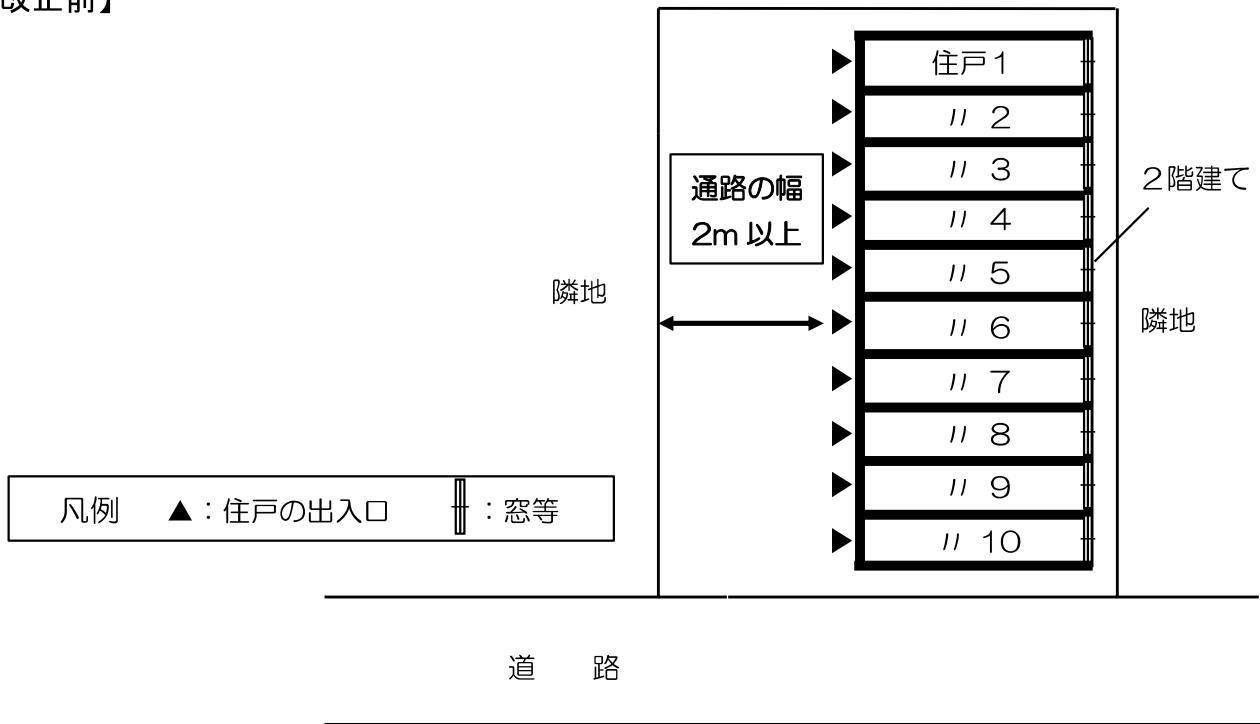
施行日：平成 31 年 4 月 1 日

(参考図1)

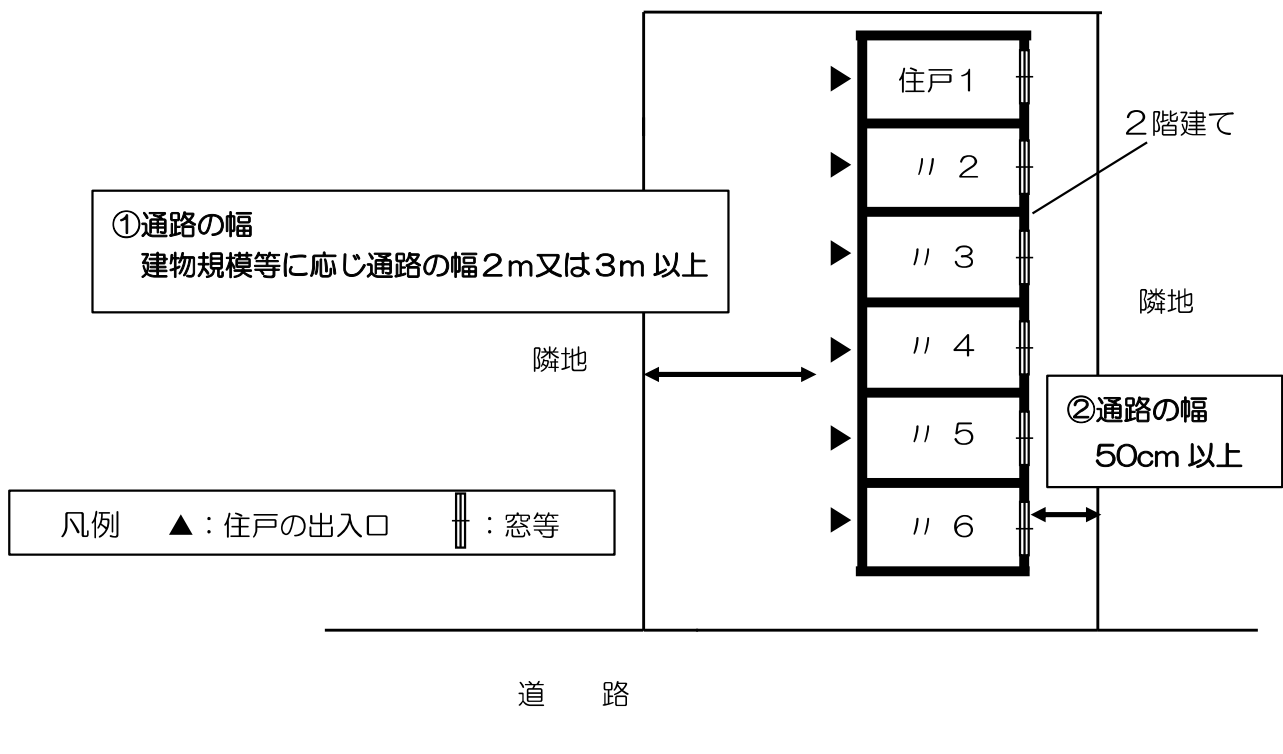
①建物規模に応じた通路幅

②建物規模にかかわらず設ける通路

【改正前】



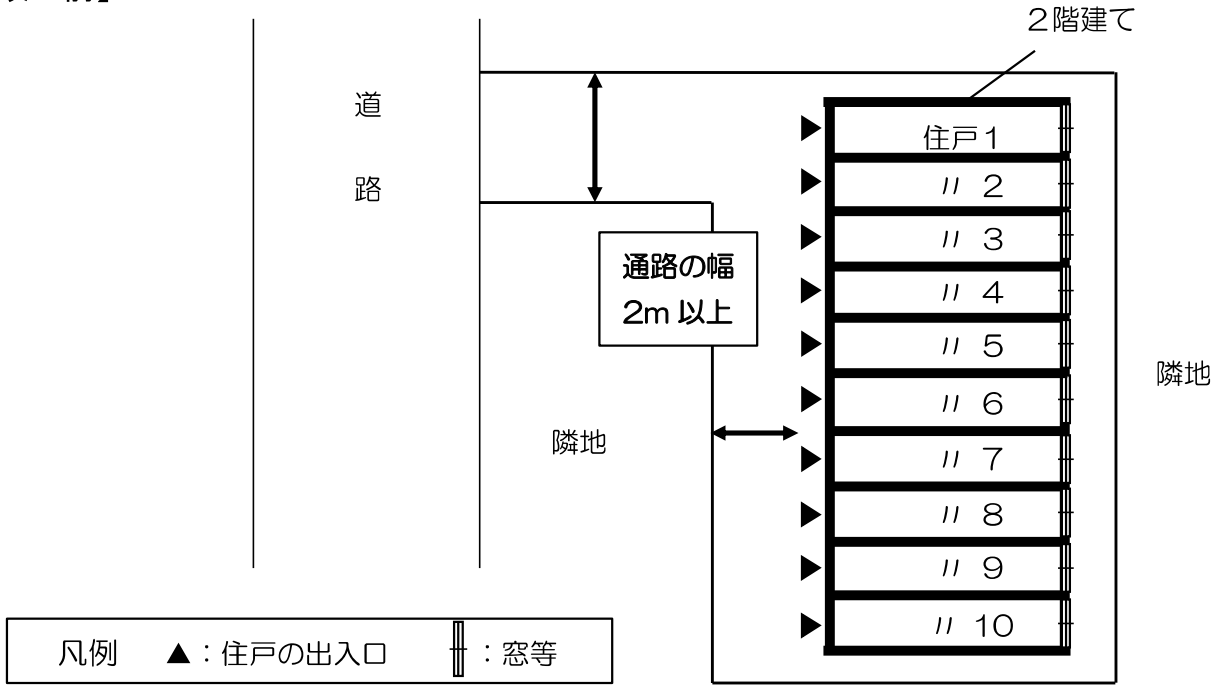
【改正後】



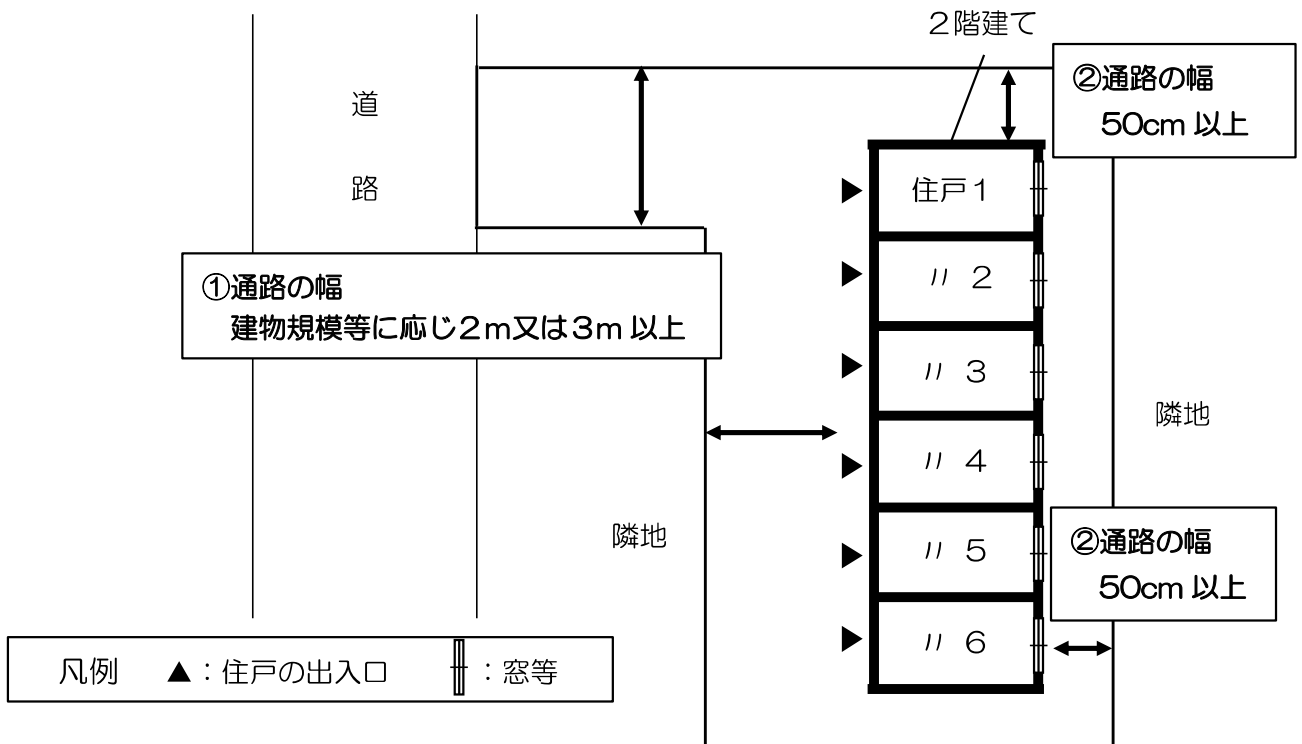
路地状敷地の場合

- ①建物規模に応じた通路幅
- ②建物規模にかかわらず設ける通路

【改正前】



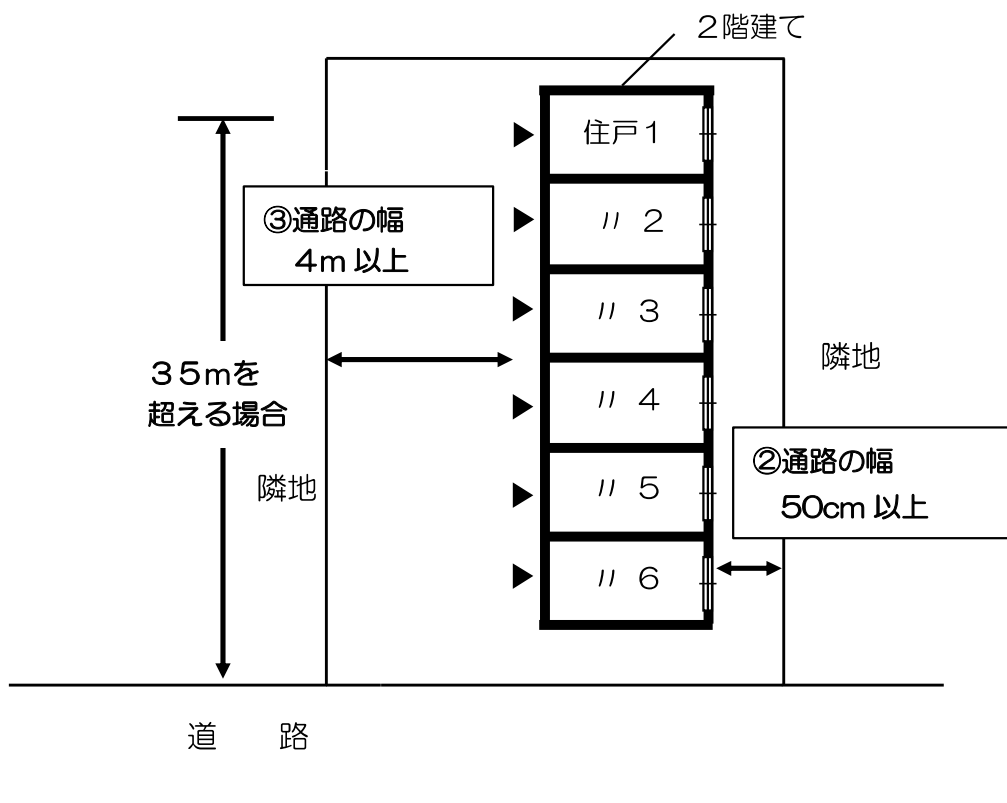
【改正後】



③通路延長に対する通路幅

【改正後】

※改正前は規定なし



凡例 ▲：住戸の出入口 ㄱ：窓等

2 直通階段からの避難経路（第8条）

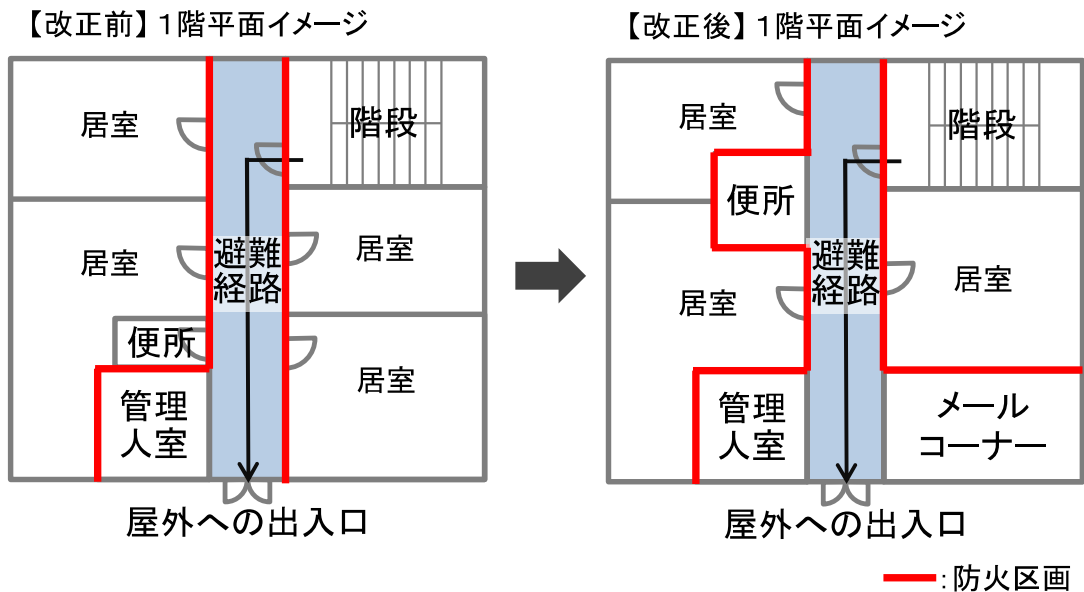
(1) 避難階の屋内避難経路に含まれる部分について（参考図2参照）

- ・避難階の屋内避難経路に含めて防火区画することができる部分に、従来から認めていた管理人室に加え、火災発生のおそれの少ないメールコーナー、便所等を追加

（本規定の運用の詳細については、平成30年10月15日付30都市建企第723号「東京都建築安全条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）」を参照）

施行日：平成30年10月15日

(参考図2)



3 その他

(1) 建築基準法改正に係る事項

- ・趣旨（第1条）

法第43条第1項ただし書から法第43条第2項第2号への項ずれに伴う規定整備

施行日：平成30年10月15日

- ・仮設建築物等に対する適用の除外（第8条の2）

仮設建築物に対する制限の緩和などの改正（法第85条^(注1)、法第87条の3^(注2)）に伴う規定の整備

施行日：平成30年10月15日（建築基準法第85条の規定に係る改正部分）

：建築基準法の一部を改正する法律の施行日（建築基準法第87条の3の規定に係る改正部分）

(注1) 法第85条

- ・仮設建築物のうち、オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設等、特に必要があるものについて、建築審査会の同意を得て、1年を越える存続期間の設定が可能

(注2) 法第87条の3

- ・既存建築物を一時的に他用途に転用する場合、新築等の仮設建築物と同様に一部の規定を緩和

(2) 東京都建築安全条例の適用の除外に係る事項

- ・適用除外（第1条の3）

区市町村が地域の実情に応じ、都条例と同様の趣旨の規制を条例で制定する場合、都条例の適用を除外することができる規定を新設

施行日：平成30年10月15日

28都市建企第613号
平成28年10月20日

都内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 青柳一彦
(公印省略)

東京都建築安全条例の一部を改正する条例の施行について（技術的助言）

東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）の一部を改正する条例（平成28年東京都条例第98号）が平成28年10月20日に公布され、同日より施行されることとなりました。

改正後の東京都建築安全条例（以下「条例」という。）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、下記の通り通知します。

なお、都内の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添えます。

記

第1 条例改正の概要について

今般の条例改正は、駐車場法施行令の一部を改正する政令（平成28年政令第259号）が平成28年8月1日に施行され、路外駐車場の換気装置に係る基準が緩和されたことを踏まえ、条例第32条第4号に定める大規模の自動車車庫又は自動車駐車場に設ける換気設備の基準について、「床面積1平方メートルごとに毎時14立方メートル以上」とするものです。

第2 条例の運用上の留意点について

（1）必要換気量の算出に用いる床面積について

条例第32条第4号に規定する換気量の算出の対象となる床面積には、格納又は駐車のために供する部分の床面積の他、車路やスロープ等の部分の床面積が含まれます。

（2）機械式駐車場（立体駐車場等）の換気について

機械式駐車装置を地下部分に設置するものや垂直循環方式の地上式立体駐車場については、従来通り、条例第32条ただし書きによる認定の対象として差し支えありません。

（3）既存の換気設備に対する条例の適用について

改正後の条例第32条第4号の基準は、既存の自動車車庫等に設置されている換気設備についても適用されるため、同号の規定に適合する範囲で、必要な手続きを経て一部の設備を撤去すること等が可能です。

第3 換気設備の運用について

条例第32条第4号は換気設備の能力を定めたものであり、運用時において常時最大稼働させることを求めるものではありません。省エネ等の観点からは、自動車車庫等の室内CO濃度によるインバータ制御等を行うことが望ましく、このような場合においては、室内CO濃度は25ppm以下を保つように運用してください。