

30都市建企第722号

平成30年10月15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

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）

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。）第19条の運用に関して、別紙のとおり、基本的な解釈をとりまとめましたので、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、この旨通知していることを申し添えます。

(別紙)

東京都建築安全条例第19条の基本的な解釈について

条例第19条は、共同住宅等の居室における採光及び通風を確保するため、道路又は窓先空地に直接面する窓の設置を義務づけるとともに、非常時には当該道路又は窓先空地が各住戸等からの避難経路として使用できるよう必要な基準を定めたものです。本条の各規定を解釈するにあたっての基本的な考え方を以下に示しますので、確認審査等において参考にして下さい。

なお、個別の建築計画の内容等から、より詳細な判断や例外的な判断が必要な場合も想定されるため、確認審査等においては、本解釈を指針としつつ、総合的な判断に基づき適切な対応をするようお願いします。

また、本技術的助言の発出に伴い、各特定行政庁の取扱いを定める場合又は既存の取扱いを変更する場合は、指定確認検査機関や建築主等に対し、十分周知して下さい。

1 「道路又は窓先空地に直接面する窓」について（条例第19条第1項第二号）

(1) 窓の大きさ等

条例第19条第1項第二号の「窓」は、幅750mm以上かつ高さ1200mm以上とすることを基本とし、また、採光、通風及び避難上有効なものとする。

【考え方】

- ・道路又は窓先空地に直接面する窓は、災害時に居住者が容易に避難できるものであることが必要で、避難時の出入りに支障ないよう開放できるものとする必要がある。
- ・大きさについては、条例第7条の2第2項第二号と同様、幅750mm以上かつ高さ1200mm以上とすることが考えられる。
- ・居室への採光及び通風を確保するため、窓は採光に支障ない素材を使用し、開放して通風を確保できる構造とする必要がある。
- ・条例第19条第1項第三号の避難上有効なバルコニーに通じる開口部を、道路又は窓先空地に直接面する窓とは別に設ける場合や、窓に避難器具を設置する場合等については、本基準によることが合理的でない場合も考えられるため、採光、通風及び避難上の支障の有無を具体的な計画に応じて判断する必要がある。

(2) 窓と道路の位置関係及び窓と道路間の障害物

条例第19条第1項第二号イの「直接面する」とは、以下の要件を満たすことを基本とする。

- ①窓面の正面（室内側から窓に正対して屋外を見た方向）に道路が存在すること。
- ②窓と道路との間が、空地以外の用途に使われる可能性が生じない程度に近接していること。
- ③窓と道路の間には、採光、通風及び避難上支障となる障害物及び敷地の高低差がないこと。

【考え方】

- ・道路に直接面する窓を居室に設けることを規定する趣旨は、当該窓を通じて採光及び通風を確保するとともに、安全な避難経路を確保することであり、窓と道路との間について、採光、通風及び避難上支障ない状態が担保される必要がある。したがって、以下の場合には窓が道路に直接面するとは解釈できず、別途窓先空地を設ける必要がある。
 - ・道路が窓面と概ね直交する方向にない場合（窓の設置されている外壁面と窓面が平行でない場合は外壁面と直交する方向にない場合）。
 - ・窓と道路との間が、空地以外の用途に使われる可能性が生ずる程度（例えば、当該窓が道路に直接面しない場合に本条の規定により必要となる窓先空地の幅員以上）離れている場合。ただし、空地として管理されることが設計図書等から明らかな場合を除く。
 - ・窓と道路の間に、採光、通風及び避難上支障となる駐車場、植栽、柵、からぼり、その他の障害物が存在する場合。
- ・なお、③について、採光、通風及び避難上支障とならない事例としては、以下が考えられる。
 - ・駐車場のうち、誘導車路（傾斜路を除く。）、操車場所及び乗降場の部分
 - ・防犯の観点からやむを得ず道路境界沿いに柵等を設ける場合であって、高さ、形状等が居室の採光及び通風に支障がなく、かつ扉等で道路への避難が可能である場合
 - ・本条が適用される住戸の下階における、道路側に張り出した建築物の部分（道路までの避難経路が確保される場合に限る。）

(3) 窓と窓先空地の位置関係及び窓と窓先空地間の障害物

条例第19条第1項第二号ロの「直接面する」とは、以下の要件を満たすことを基本とする。

- ①窓面の正面（室内側から窓に正対して屋外を見た方向）に窓先空地が存在すること。
- ②窓と窓先空地の間には、採光、通風及び避難上支障となる障害物及び敷地の高低差がないこと。

【考え方】

- ・窓先空地に直接面する窓を居室に設けることを規定する趣旨は、当該窓を通じて採光及び通風を確保するとともに、安全な避難経路を確保することであり、窓と窓先空地

との間について、採光、通風及び避難上支障ない状態が担保される必要がある。したがって以下の場合には窓が窓先空地に直接面するとは解釈できない。

- ・窓先空地が窓面と概ね直交する方向にない場合（窓の設置されている外壁面と窓面が平行でない場合は外壁面と直交する方向にない場合）。
- ・窓と窓先空地の間に、採光、通風及び避難上支障となる駐車場、植栽、柵、からぼり、その他の障害物が存在する場合。
- ・なお、②について、採光、通風及び避難上支障とならない事例としては、以下が考えられる。
 - ・駐車場のうち、誘導車路（傾斜路を除く。）、操車場所及び乗降場の部分
 - ・本条が適用される住戸の下階における、窓先空地側に張り出した建築物の部分（道路又は窓先空地までの避難経路が確保される場合に限る。）

(4) 窓先空地の障害物及び窓先空地の段差、傾斜

条例第19条第1項第二号ロの「窓先空地」は、以下の要件を満たすことを基本とする。

- ①採光、通風及び避難上支障となる障害物を設置しないこと。
- ②避難上支障となる段差、傾斜を設けないこと。

【考え方】

- ・住戸の居室等に設ける窓は、道路又は窓先空地のいずれかに直接面すればよいこととされていることから、窓先空地は、居室の採光、通風及び避難の観点から道路に準ずる機能を有する必要がある。このため、窓先空地には採光、通風及び避難上支障となるものを設置することは認められず、段差、傾斜についても、避難上支障となるものは認められない。
- ・条例第17条の敷地内通路を窓先空地と兼用することは可能だが、窓先空地は避難の観点だけでなく居室の採光、通風を確保するためのものでもあるため、局所的な底の突出も認められない。
- ・なお、①及び②について、採光、通風及び避難上支障とならない事例としては、以下が考えられる。
 - ・駐車場のうち、誘導車路（傾斜路を除く。）、操車場所及び乗降場の部分
 - ・避難者の通行を妨げない地被植物等の植栽

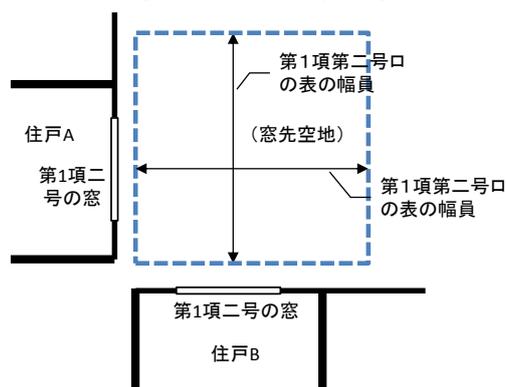
(5) 窓先空地の形状

条例第19条第1項第二号ロの「窓先空地」の形状は、当該窓先空地の幅員が同号ロの表に定める幅員の数値以上であり、かつ同数値を一辺の長さとする正方形を包含できる大きさとする、又は、これと同等以上に採光、通風及び避難上有効な形状とする。

【考え方】

- ・窓先空地は、居室の採光及び通風を確保することを目的に設けられるものであるため、空間としての一定の大きさが必要である。
- ・同一階の複数の住戸等で一の窓先空地を共用することは可能であるが、この場合には全ての住戸等の正面において、窓先空地の幅員が、条例第19条第1項第二号口の表の数値以上である必要がある。

(参考) 住戸A及びBに対して窓先空地を共用する場合の例



2 「避難上有効なバルコニー又は器具等」について (条例第19条第1項第三号)

条例第19条第1項第三号の「避難上有効なバルコニー又は器具等」は、以下の要件を満たすことを基本とする。

① 避難上有効なバルコニーの位置・構造は、以下の基準を満たすことを基本とする。

- ・道路又は窓先空地に直接面して設けること。
- ・隣接住戸又は直下階のバルコニー等に避難でき、かつ条例第19条第1項第二号の窓が直接面している道路又は窓先空地その他の安全な避難先に避難できること。
- ・バルコニーは、奥行き 750 mm以上、幅 1500 mm以上とすること。
- ・屋内からバルコニーに通ずる開口部は、幅 750 mm以上、高さ 1200 mm以上、下端の床面からの高さ 150 mm以下とすること。
- ・バルコニーは、外気に開放されていること。
- ・バルコニーの床は、耐火構造、準耐火構造、その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。

② 避難器具は、住戸等の階数に応じて、消防法施行令 (昭和36年政令第37号) 第25条において適応するものとされる避難器具を設けること。

③ 避難器具からは、避難階又は地上に降下できるものとし、降下先から道路又は窓先空地まで避難上有効に連絡させること (避難器具からの降下先が中間階となる場合は、当該階から道路又は窓先空地までの避難経路を確保すること)。

④ 1 1階以上の階については、避難上有効なバルコニーを設けること。

【考え方】

- ・避難上有効なバルコニーは、道路又は窓先空地への避難のしやすさや避難時の安全性の観点から、条例第19条第1項第二号の窓が直接面する道路又は窓先空地に直接面して設け、当該道路又は窓先空地まで避難できるよう計画することが原則である。なお、避難器具を設置する場合についても、道路又は窓先空地に直接面して設けることが原則である。
- ・避難器具の種類については消防法（昭和23年法律第186号）に準じて設けることとする。
- ・11階以上の階には、消防法において、避難器具の設置を義務づけることが不適当とされていること（昭和41年5月6日 自消乙予発第7号）を踏まえ、避難上有効なバルコニーを設けなければならないこととする。

3 「屋外に十分開放され、かつ、避難上有効に区画された通路」について（条例第19条第2項）

条例第19条第2項の「屋外に十分開放され、かつ、避難上有効に区画された通路」は、以下の要件を満たすことを基本とする。

- ・通路としての有効幅員が2m（住戸等の床面積の合計が200㎡以下の場合にあつては、1.5m）以上あること。
- ・十分に外気に開放されたピロティ状の通路であること。
- ・耐火構造の床・壁（耐火建築物以外の建築物にあつては準耐火構造の床・壁）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第112条第1項に定める特定防火設備（常時閉鎖式）で屋内部分と区画されていること。
- ・通路の壁及び天井の下地、仕上げが不燃材料であること。
- ・通路部分が将来にわたって屋内的用途に転用されるおそれのない空間であること。
- ・通路に門扉等を設置する場合は、開放時の有効幅員が、2m（住戸等の床面積の合計が200㎡以下の場合にあつては、1.5m）以上であり、かつ、避難方向に開くものとする。

【考え方】

- ・窓先空地と道路等を連絡する屋外通路については、条例第17条第一号又は第二号の通路等と同程度の安全性を確保するべきである。ピロティ形式とする場合の要件（平成24年6月1日 23都市建企第1399号）についても同等のものとしている。

4 高層階や地階にある住戸等に対する条例第19条の適用について

高層階や地階にある住戸等に対する条例第19条の適用にあたっては、以下の点に留

意する必要がある。

(1) 高層階の住戸等に設置する窓の構造について

高層建築物の高層階に設置される窓については、機能上の必要性から、はめ殺し窓が採用されることがあるが、このような場合については、居室の通風を確保する代替措置が講じられれば、当該窓については、開放して通風を確保できる構造とする必要はない。

(2) 高層階の住戸等に設置する避難上有効なバルコニー等について

条例第19条第1項第三号により各住戸等の居室に設けた避難上有効なバルコニー等からは、同項第二号の窓が直接面する道路又は窓先空地まで避難できることが原則である。ただし、以下の住戸等については、避難上有効なバルコニー等から直接地上まで避難することが困難であると考えられるため、例えば、中間階で避難階段に連絡する安全な避難通路を降下先とする等、代替の避難経路を確保することで、窓が直接面する道路又は窓先空地まで避難できることを要しない。

- ・高層階（11階以上）の住戸等
- ・条例第19条の適用を受けない用途に供され、避難上有効なバルコニーが設置されていない部分の上階に設ける住戸等

(3) 地階の住戸等の窓に直接面する窓先空地について

地階の住戸等については、窓先空地としてからぼりを設けることが必要である。この場合の取扱いは以下の通りである。

- ・地上階の住戸等に設けた窓は、からぼりの窓先空地に直接面しているものとして扱う（からぼりを隔てず道路に直接面する窓を除く。）。
- ・からぼりに設ける窓先空地の幅は、地階及び地上階の全住戸等の床面積に応じた条例第19条第1項第二号ロの表に定める数値以上とする。
- ・からぼりの窓先空地には専用の屋外階段を設け、道路、公園、広場その他これらに類するものまで避難上有効に連絡するものとする。