

「東京都建築安全条例」に関する質疑応答集（Q & A）

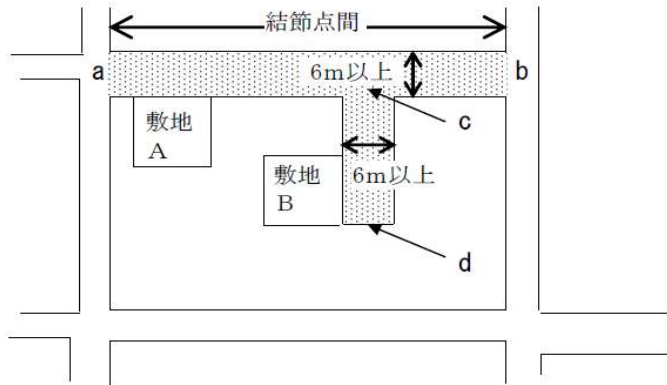
※文章中、「○条」とは「東京都建築安全条例○条」、「法○条」とは「建築基準法第○条」、「政令○条」とは「建築基準法施行令第○条」、「平成24年技術的助言」とは「平成24年6月1日付け23都市建企第1399号『東京都建築安全条例の運用について（技術的助言）』」を指しています。

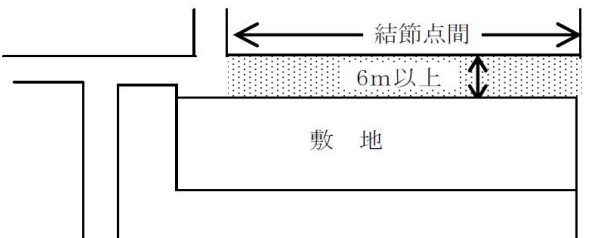
<更新歴>

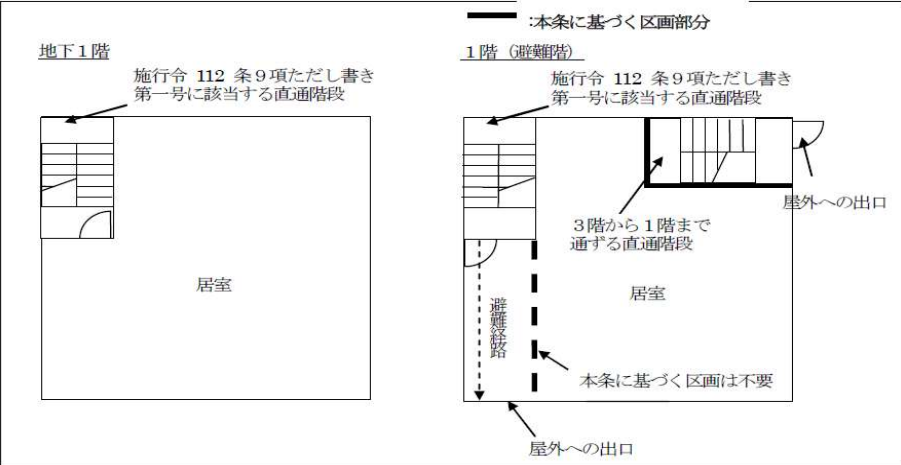
平成29年5月26日 公開（過去の質問応答集を集約）

平成30年10月26日 改訂（東京都建築安全条例の一部を改正する条例（平成30年条例第97号）の一部施行に伴う修正等）

令和2年8月12日 改訂（東京都建築安全条例の一部を改正する条例（令和元年条例第80号）の施行に伴う修正等）

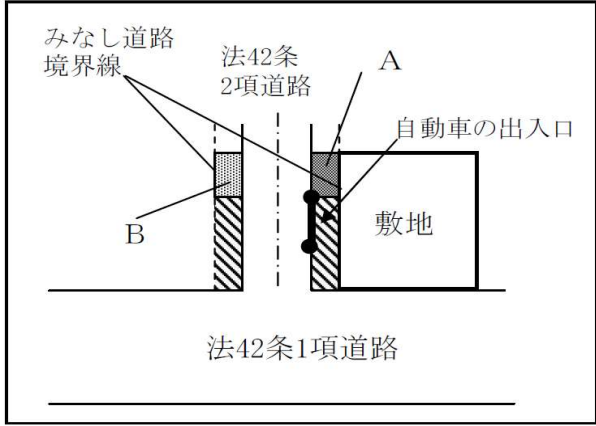
条文	No	質問内容	回答
4条	1	（平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について） 一ヶ所で所定の長さが確保できない場合や結節点間で幅員6メートルが確保できない場合など、計画内容によっては第3項の規定により認めてもらえる場合もあるのではないのでしょうか。	4条第3項の規定により建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障ないと認める場合には4条第1項の適用が除外されます。
	2	（平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について） 建築確認時にどのように道路の幅員を確認すべきでしょうか。設計者に、路線の幅員を全て表記した図面を提出してもらい確認する方法が考えられます。	配置図に、結節点間の前面道路の幅員を複数箇所表記するなどにより適切に審査していただくようお願いします。
	3	（平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について） 結節点間の先に接続する道路は、法42条2項道路でもよいのでしょうか。	2項道路でもやむを得ないものと考えています。
	4	（平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について） 「路線（結節点間）の幅員が6メートル以上」とありますが、行き止まり道路の場合は認められないのでしょうか。	<p>行き止まりの場合については、一律に認めないという趣旨ではありません。例えば、次のような場合は、幅員6メートル以上の道路に接していると考えられます。また、状況によっては4条第3項により認められる場合も考えられます。</p>  <p>敷地Aの場合：a～b間\geq6m…OK 敷地Bの場合：a～b間\geq6m かつ c～d間\geq6m…OK</p>

5	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について) 結節点間の幅員確保が原則ですが、行き止まり道路の場合も可、ということ は敷地から片方の結節点間まで6メートル幅員が確保されていれば可としても よいのではないのでしょうか。</p>	<p>4条質問4を踏まえ、個別具体には、建築主事等の判断となります。</p>
6	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について) 建築敷地が接する部分のみ、開発行為により6メートル未満の道路を6メー トル以上の道路に拡幅した場合はどのように扱われるのでしょうか。</p>	<p>敷地の前面道路のみ幅員が6メートル以上、という場合については、【図 3】でお示ししたとおりですが、例えば、敷地が前面道路に相当の長さ に渡って接道しており、次のような場合については結節点間で「幅員6メー トル以上の道路」に接道していると考えます。</p> 
7	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について) 結節点間の一部で幅員が6メートル未満の場合はどのように扱われるので しょうか。</p>	<p>4条2項の適用にあたっては、結節点間で前面道路の幅員が6メートル以上 あることが必要です。</p>
8	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について) 前面道路の幅員が異なる場合、6メートル以上の道路に接する長さは2メー トルでよいのでしょうか。</p>	<p>4条第2項の規定が適用になるのは、延べ面積が3000㎡を超え、かつ高さが 15メートル以上の場合であることから、4条第1項の規定により幅員6メー トル以上の道路に10メートル以上接することが必要となります。</p>
9	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 1」について) 結節点の定義はあるのでしょうか。(例：道路の種類、幅員、本数など)</p>	<p>特にありません。 具体的には、【図2】や質問4、6の図をご参照ください。</p>
5条 1	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 2」について) 「…ここで規定する通路は、上空まで開放されていることが必要である。」 について 10条の4および17条においては、通路について「…局所的な庇等の突出…」 の記載がありますが、本条では「局所的な庇等の突出」は認められないとい うことでよいのでしょうか。また、門型のアーチやパーゴラ状のゲートの設置は 可能でしょうか。</p>	<p>基本的には望ましくありませんが、局所的なものはやむを得ないケースもあ ると考えられ、個別具体には建築主事等の判断となります。</p>
8条 1	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(1)」について) 居室の用に供するソファ等を設置した休憩コーナーや待合コーナー等とは、 具体的にどのようなケースを想定しているのでしょうか。</p>	<p>一般的に避難経路として階段からの廊下(非居室)と明らかに異なるエリア 設定を行う場合や、例えば病院等で見受けられる廊下と待合所を兼用した計画 などが該当します。 単にソファ等の設置のみに着目するものでなく、利用実態を勘案して総合 的に判断する必要があります。 なお、共同住宅においては、共用廊下等の容積率不算入措置との整合性を 含め、総合的に判断する必要があります。</p>

<p>2</p>	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)ア」)について 【図5】(下段)の直通階段が地下1階と1階のみに通ずるものである場合、1階の避難経路とその他の区画は必要でしょうか。</p>	<p>下図のようなケースの場合、区画は不要となります。</p> 
<p>3</p>	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)ア」)について これは政令112条第9項第一号についての解説と考えてよろしいでしょうか。 また、政令112条第9項第二号の建築物(木造3階建延べ面積200㎡以下の一戸建の住宅等)については、本助言は該当しない(区画は不要)と考えてよいでしょうか。</p>	<p>本助言は政令112条第9項一号に規定する「避難階からその直上階又は直下階のみに通ずる『階段の部分』」について、解説をしたものです。 なお、8条第1項第一号は「直通階段で…」と規定しているように、必ずしも政令112条第9項第一号の措置に限っているものではありません。 従って、本助言内容とは別に、政令112条第9項第二号の建築物又は建築物の部分も対象となることに注意して下さい。 また、政令112条第9項第二号に規定する建築物は、8条第1項第一号により、直通階段からの避難経路部分が本文の適用の除外となります。つまり、建築物全体が避難経路に含まれるとの考えから、本条に基づく区画は不要となります。</p>

4	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)ア」について)</p> <p>政令112条第9項第一号には、避難階と直上階(直下階)のみに通じる吹抜部分もある。階段と一体となった吹抜の場合、吹抜とその他の部分について8条に基づく区画がされていれば、階段自体の区画の必要はないと解してよいでしょうか。</p>	<p>質問3記載のように、階段部分について8条の適用を除外するものであり、吹抜部分については原則適用除外とはなりません。</p> <p>ただし、階段部分と吹抜部分が同一空間となる場合など、様々な形態が考えられます。その場合は、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p> <div data-bbox="1249 284 2168 735"> <p>螺旋階段部分と吹抜部分が一体的な空間の場合</p> <p>螺旋階段部分と吹抜部分が一体的な空間とはいえない場合</p> <p>吹抜部分 螺旋階段</p> <p>螺旋階段 吹抜部分</p> </div>
5	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)ア」について)</p> <p>本助言は、管理事務室等と同様に当該部分を避難経路に含め、他の部分との区画が必要との考えなのでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです(【図5】参照)。</p>
6	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)イ」について)</p> <p>消防法による特定用途(共同住宅・福祉施設等)に供する建築物の避難経路についてもパッケージ型自動消火設備設置は不可でしょうか。(要望)</p> <p>過去に適用例がある小規模の建築物に避難上安全であるパッケージ型自動消火設備をスプリンクラー設備と同等と解釈は出来ないでしょうか。</p> <p>設置例のある現存建築物の救済も含めて弾力的な回答をお願いします。</p>	<p>8条第1項第二号では、「避難階における屋内の直通階段から屋外への出口に至る経路の部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので…かつ、避難上支障のないもの。」と定めています。</p> <p>今回、消防機関と調整を行いながら、特定施設水道連結型スプリンクラー設備及びパッケージ型自動消火設備は、消防法で特定の用途のみに供する目的で設置されるため、スプリンクラー設備等から除くものとした。特にパッケージ型自動消火設備は、放出時間がスプリンクラー設備と比較短いことから、スプリンクラー設備等には含まないものとしたものです。</p> <p>確認申請手続における消防同意制度を踏まえ取扱いを明記していますが、計画によっては所轄消防との協議が整えば必ずしもこの限りではありません。</p>

7	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)イ」について) 「H12建告1436号の適用は出来ない」については、これは同告示3号(天井高さ3メートル以上の場合の取扱い)についても適用不可との理解でよいでしょうか。</p>	<p>そのように取り扱って差し支えありません。</p>
8	<p>(平成24年技術的助言「第3その他(設備関係)」について) 安全条例における排煙設備とは、本助言で示されている条文に限定することなく、政令126条の3に規定する排煙設備を規定しているため、告示第1436号は適用できないということで解釈してよいでしょうか。</p>	<p>8条第1項第二号で『…略…令第126条の3の規定に適合する排煙設備(以下「排煙設備」という。)]と規定されているため、その他の条文にも準用され、政令126条の3の規定する排煙設備を設置しなければなりません。そのため、政令126条の2第5項による告示第1436号を適用することが出来ません。</p>
9	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3(3)イ」について) 8条関係の「スプリンクラー設備等」については、これまで具体的な取扱いが示されていなかったにも係らず、本助言によって明確化されました。しかし、確認申請図書及び完了検査時の事務処理上で齟齬が生じることも予想されます。事務処理に当たっての対応方法をどのように考えていますか。</p>	<p>8条第1項第二号では、「避難階における屋内の直通階段から屋外への出口に至る経路の部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので…かつ、避難上支障のないもの。」と定めています。このことから今回、消防機関と調整を行いながら具体的な取扱いを明確化したものです。確認申請手続における消防同意制度を踏まえ取扱いを明記していますが、計画によっては所轄消防との協議が整えば必ずしもこの限りではありません。</p>
10	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3」について) 避難階において、直通階段から屋外の出口に至る経路が開放廊下を通過する際、経路に面する屋内部分の開口部は全て政令112条14項二号に定める防火設備にする必要がありますか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
11	<p>(平成24年技術的助言「第1総則関係 3」について) 本助言では「…略…避難階において階段室から屋内を経て屋外へ避難する際の安全…略…」とありますがこの階段室は「屋外階段」も含むと考えてよいでしょうか。</p>	<p>基本的にはそのように取り扱って差し支えないと考えますが、屋外避難階段については、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
12	<p>8条第1項第二号によりスプリンクラー設備等を設置する「避難経路部分が避難上支障がないものとなる範囲」とはどの範囲を指すのでしょうか。</p>	<p>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のすべてとすることが考えられます。</p>
13	<p>8条の対象に、政令136条の2第二号ロに掲げる基準に適合する建築物が含まれています。当該建築物には、改正前に対象ではなかった従来の政令136条の2の基準に適合する建築物も含まれますが、今回の改正により規制対象として追加されたということによろしいでしょうか。</p>	<p>8条は、政令112条第11項に定める竪穴区画の制限に付加して、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ます。国土交通省の「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)に係る質疑応答集」によると、「従来の政令136条の2の基準に適合する建築物は、竪穴区画の規制を受ける対象としては想定していないため、規定の適用を受けないものとして扱って差し支えない」ということとしており、8条においても同様に規定の適用を受けないものとして扱って差し支えありません。</p>

9条	1	9条第七号の「一の集会室」の床面積の算定において、ロビー等を介して左右の室が一体利用される場合は、どのように考えればよいでしょうか。	設立目的や使用目的等を総合的に考慮したうえで、一体利用される部分を1室とみなして、200㎡を超える場合に集会場に該当するものと考えます。
	2	9条第五号の簡易宿所とは旅館業法上の簡易宿所と解釈してよいでしょうか。	貴見のとおりです。
10条の2	1	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 1」)について 【図6】について、前面道路が法42条2項道路の場合に、当該敷地から法42条1項道路に接続する部分まで、道路反対側を含めて全ての敷地のみなし道路境界線までの間が道路状になっている必要がありますか。(例えば道路反対側の敷地がセットバック未完了で、現況道路幅員が4メートル未満となる場合など)	助言で示した図の通りです。前面道路の反対側の敷地がセットバックしていない場合には、幅員4メートル以上の道路としてみなすことはできません。
	2	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 1」)について 道路状としなければならない範囲について、図のA部分・B部分は直接自動車の出入口にかかりませんが、道路状とする必要がありますか。 また、敷地の前面道路に関して幅員4メートル以上の道路状になっていて、その接続先が未完了の場合、規定を満たしていると考えられることは出来ますか。	<p>助言で示した図の通りです。Bは道路状となっている必要はありませんが、Aについては、本条の規定により道路状とすることが求められます。 また、接続先については、幅員4メートル以上の法42条1項の道路であることが求められます。</p> 
10条の3	1	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 2」)について 1ヶ所で所定の長さが確保されていることを原則とした場合、1ヶ所で確保できないが2ヶ所以上で道路に接し、敷地の形状及び建築物の配置等総合的に判断し避難上の安全性が確保できる場合などは、10条の3に基づく認定の対象となり得ると考えます。	10条の3の規定により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ないと認める場合には、本条の適用が除外されます。
10条 10条の3	1	10条第二号に規定された「階数が3以下」「延べ面積が200㎡以下」という小規模共同住宅の要件について、複合用途の場合、建築物全体が適合する必要があるという理解でよろしいでしょうか。	貴見の通りです。

2	<p>第10条の3第2項第一号により、路地状部分の長さが20m以下である等の10条第二号に掲げる要件に適合する共同住宅については、10条の3第1項による接道長さの規定を適用しないことができるとされましたが、路地状の幅が一定でなく道路から離れる程広くなる場合においても路地状部分の幅員によらずに、路地状部分全体の長さが20m以下であることを要件にしているという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです。</p>
3	<p>10条の3第2項第一号により、路地状部分の長さが20m以下である等の10条第二号に掲げる要件に適合する共同住宅については、10条の3第1項による接道長さの規定を適用しないことができるとされましたが、路地状部分を有さない敷地に計画される場合も同様の適用としてよろしいでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです。</p>
4	<p>10条の3第2項第一号により、10条第二号に規定する共同住宅については、10条の3第1項による接道長さの規定を適用しないことができるとされましたが、その際に、10条第二号に掲げた要件以外の要件を求めるのでしょうか。</p>	<p>特にありません。 本項は、10条第二号に規定する共同住宅を対象としています。しかし、共同住宅と特殊建築物ではない事務所等との複合建築物の個別具体的な取扱いについては、規模等が10条第二号に規定するものに適合することを前提として、安全上・避難上支障がない場合については、建築主事等の判断となります。</p>
5	<p>10条第二号及び10条の3第2項第一号により、当該建築物の階数が3以下、延べ面積が200㎡以下、住戸又は住室の数が12以下の共同住宅については、路地状敷地（路地状部分の長さが20m以下）において建築できるようになり、特殊建築物として求められていた接道長さが不要とされましたが、政令126条の6に基づく非常用の進入口については、どのように扱われるのでしょうか。</p>	<p>政令126条の6に基づく非常用の進入口の取扱いについては、平成27年の条例改正（平成27年条例第39号。以下同じ）により、その運用が変わるものではないため、非常用の進入口若しくは非常用進入口に替わる窓が道等に面する外壁に設けられているか否か等については、個別具体には建築主事等の判断となります。</p>
6	<p>10条第二号、10条の3第2項第一号及び21条第3項により、一定の要件に適合する小規模な共同住宅や寄宿舎等は接道長さ2mで路地状敷地に建築することが可能となりましたが、5条に規定する通路の規定の方が厳しい規制という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>10条第二号、10条の3第2項第一号及び21条第3項による規制は接道長さであって、5条に基づくような通路幅員に対する規制ではないため、各々別の規制内容であると考えております。</p>
10条の4	<p>1 （平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3（1）」について） 避難上支障ない敷地内通路の条件として示されたア～オのうち、ウの中で「…法2条九号の二 口に定める防火設備（常時閉鎖式）…」とされています。ここで防火設備は、「常時閉鎖式」とされていますが、政令112条第14項第二号に定めるいわゆる煙感知器連動防火設備では不可ということでしょうか。また、その理由はどのようなことでしょうか。</p>	<p>防火という観点でなく、避難経路（通路）の安全確保のため、煙感知器連動の防火設備は不可と考えます。 なお、政令128条に基づく避難通路の取扱い（日本建築行政会議「建築物の防火避難規定の解説」）との整合を図っています。</p>

2	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3(1)」について) 「(通路面から一定の高さが確保されている局部的な庇等の突出については、条文の趣旨に照らし避難上の安全に支障がない範囲において、この限りでない)。」 の実務の取り扱いにおいて様々な庇等の形状が考えられると思いますが、具体の事例(図示)で例示をしてもらえないでしょうか。 一定の高さとは、どのくらいなのでしょう。 庇等とは軒先、樋又は室外機を含めるのでしょうか。 局部的な庇等は、住戸間をまたがる連続した庇は該当しないとしてよいでしょうか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
3	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3(1)」について) 本助言6ページの第1項三号の通路並びに8ページの17条ただし書きの一号および二号の説明の中に「十分に外気に解放されたピロティ状の通路」とありますが、具体的な、通路の高さ、柱の見つけ幅と隙間幅の関係や、柱面から敷地境界までの距離、柱面から隣地境界線までの間に樹木、防犯用のさく、駐輪スペースや設備機器等の有無等、具体的な基準はありますか。</p>	<p>具体的に定めておりません。 個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
4	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3(1)」について) 「オ 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。」について、確認審査・検査で空間が確保されていたとしても、完成後に所有者が変わってしまった後までの担保はとれません。どのように確認すればよいでしょうか。</p>	<p>将来的に転用のおそれがある空間は避難通路としては望ましくないと考えます。 転用されるおそれがあるか否かは、個別具体的に建築計画や敷地の状況を踏まえ、建築主事等の判断となります。</p>
5	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3(1)」について) 建築基準法により、屋外避難階段からの通路幅は1.5メートルですが、本助言により安全条例上は直通階段からの通路幅を1.0メートルと明確化したという解釈でよいでしょうか。</p>	<p>10条の4第1項三号の通路についての取扱いを示したものであり、政令128条の通路とは別です。政令128条の規定が要求されるのであれば、この規定に基づいた通路が必要となります。</p>
6	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3(1)」について) 10条の4第1項三号の通路及び17条について、「十分に外気に開放されたピロティ状の通路」、「耐火建築物で、耐火構造の床・壁及び、特定防火設備(常時閉鎖式)」、「通路の壁・天井の下地・仕上げ共不燃材料」の通路に自転車駐車場(平置きor1段のラック式)を隣地境界線側or建物側に設けた場合(通路幅員は確保)、同条の「通路」と取り扱うことは可能でしょうか。</p>	<p>避難通路としてのただし書きである用途(ピロティ)と、自転車置場等はそもそも用途が異なるため、区画が必要となります。(建築物側に設置した自転車置場は屋内的用途に含まれます。)また、隣地境界線側のピロティ外部に自転車置場を設置する場合、ただし書きイ及びオの要件を満たすか否かは個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
7	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 3(1)」について) 通路の規定として、【図7】の要件であるア～オを満たし、避難上支障がない場合とありますが、要件を満たすことにより、避難上支障がない通路と取り扱ってよいでしょうか。</p>	<p>ア～オを満たしていれば、大半のケースについては避難上支障ないと考えますが、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>

12条	1	12条第1項第三号について、避難階においては、「教室等の各部分から直通階段の一に至る歩行距離」又は「教室等の各部分から屋外の出口の一に至る歩行距離」のいずれかが30m以下であればよいという理解でよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
17条	1	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 4」について) 本条は建築物の各部分から道路までの避難の安全という観点から設けた規定とありますが、あわせて通行上の安全等を図るといった法的根拠はどこにありますか。	本条は法40条に規定しているとおり、2章の法35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）及び法36条（この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準）の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認め、建築物の出入口と道路等の関係における必要な制限を附加したものです。第一義的には避難上を趣旨とし、合わせて通行上の安全を確保し、ひいては消火・救助にも寄与するものであるため、広義の「安全」を求める目的があると考えます。
	2	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 4」について) 17条の規定は政令128条で規定のある、敷地内の通路1.5メートルに対する必要な制限の付加でしょうか。	法35条（特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準）に基づく建築物の出入口と道路等の関係における必要な制限（政令の技術的基準）は、政令5章6節（敷地内の避難上及び消火上必要な通路等）の128条及び128条の2のみです。このための制限附加と考えます。
	3	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 4（1）」について) ただし書きにある「十分に外気に開放されたピロティ状の通路」は腰壁のある共同住宅の共用廊下のようなものであってもよいでしょうか。 もしよい場合、屋外避難階段からいったん開放性のある共用廊下を経由して、規定幅を満たす屋外敷地内通路に至るということでもよいでしょうか。 (屋外避難階段から直接政令123条で規定される1.5メートルの屋外敷地内通路は確保されているが、2～3メートルまではとれていないケースを想定しています。)	共同住宅の廊下として法的位置づけがなされるものは「共用廊下」であり、十分に外気に開放されたピロティ状の「通路」とは用途が異なります。なお、共同住宅等の出入口及び主要な出入口の位置については、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。
	4	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 4（1）」について) 10条の4第1項第三号の通路及び17条について、「十分に外気に開放されたピロティ状の通路」、「耐火建築物で、耐火構造の床・壁及び、特定防火設備（常時閉鎖式）」、「通路の壁・天井の下地・仕上げ共不燃材料」の通路に自転車駐車場（平置きor1段のラック式）を隣地境界線側or建物側に設けた場合（通路幅員は確保）、同条の「通路」と取り扱うことは可能でしょうか。	10条の4 質問6をご参照下さい。
	5	(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 4（1）」について) 屋内と随時閉鎖式の防火戸で区画されたピロティを敷地内通路として認められますか。	10条の4 質問1をご参照下さい。

6	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) ただし書きにある、「十分に外気に開放されたピロティ状の通路」の通路幅は共用廊下の廊下幅があればいいと解してよいでしょうか。 それとも、17条で規定する1.5～3メートルが必要でしょうか。また、十分に外気に開放されている条件は面積算定の吹きさらしバルコニー等に準じ、隣地境界線から50センチメートル、同一敷地内の他の建築物から2メートルでよいでしょうか、それとも排煙上有効な寸法として25センチメートルあればよいのでしょうか。 各機関の判断に委ねることになると、また運用にバラつきが生じることとなると思います。</p>	<p>通路と共用廊下の違いについては質問3を参照下さい。 また、「十分に外気に開放されている条件」については、10条の4 質問3を参照下さい。</p>
7	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) 10条の4 (1)【図7】、ピロティ状の通路に関してメールボックスが設置され、内部と貫通しているものは、許容されますか。 許容される場合、概ね何㎡程度の開口部があればよいでしょうか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
8	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) 通路は原則として道路に準じた性能を担保する必要がありますが、通路面から一定の高さが確保されている局部的な庇等の突出についてはこの限りではないという扱いが具体的に記されていません。 一定の高さとは、どのくらいなのでしょう。 庇等とは軒先、樋又は室外機を含めるのでしょうか。 また、局部的な庇等は、住戸間をまたがる連続した庇は該当しないとしてよいでしょうか。 庇等の耐火性能として、不燃材料は求めなくてもよいでしょうか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
9	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) 避難上の支障がない敷地内通路として、ア～エまでのピロティ状の開放通路の条件が示されましたが、屋外避難階段で、一方を外部に1.5メートル以上の通路を確保し、一方を開放通路を経由して、内部に入る場合、その途中の開放通路もア～エの条件で制限されますか。また、その一方の経路はエントランス等の内部に入ってもよいでしょうか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
10	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) 通路の規定として、【図7】の要件であるア～エを満たし、避難上支障がない場合とありますが、要件を満たすことにより、避難上支障がない通路と取り扱ってよいでしょうか。</p>	<p>ア～エを満たしていれば、大半のケースについては避難上支障ないと考えますが、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
11	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) ただし書きで、屋内部分と防火区画をする際の防火設備は「常時閉鎖式」とされていますが、煙感知器連動型では不可なのでしょう。また、その理由を教えてください。</p>	<p>防火という観点でなく、避難経路（通路）の安全確保のため、煙感知器連動の防火設備は不可と考えます。 なお、政令128条に基づく避難通路の取扱い（日本建築行政会議「建築物の防火避難規定の解説」）との整合を図っています。</p>

12	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) 資料6 ページの第1 項第三号の通路および8 ページの17条ただし書きの第一号および第二号の説明の中に「十分に外気に解放されたピロティ状の通路」とありますが、具体的な、柱の見つけ幅と隙間幅の関係や、柱面から敷地境界までの距離、柱面から境界線までの間に樹木や設備機器等の有無等、具体的な基準はありますか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
13	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) ただし書き 敷地内通路の条件 イの防火設備について常時閉鎖式となっておりますが、感知器連動の随時閉鎖式は含まれないと考えてよいでしょうか。 また、設備ダクト、給気口などのFDも不可となりますか。 支障がない局所的な庇の具体例を示していただけませんか。</p>	<p>10条の4 質問1をご参照ください。 なお、設備ダクト等の取扱いについては個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
14	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (1)」について) 本助言10条の4、17条などにおいて、敷地内通路として取り扱う場合の例示のうち、十分に外気に開放されたピロティ状の通路とあり、図には隣地側に対して開放性を示していますが、開放性を隣地側で確保するためには床面積算定基準に準拠して、50センチメートル以上と考えられる寸法で図示されています。 この場合、ピロティ部分は法2条第六号において規定のある延焼の恐れのある範囲内(1階で3メートル以下)で隣地側に開放された開口部を有しますが、建築基準法においては、開口部は防火設備等にて塞がねば安全性に支障あるものとしています。 このピロティが防火上、避難上安全であるとする理由について教えてください。 特別区によっては隣地側も壁で囲い、すなわち貫通通路の場合も敷地内通路として運用していますが、延焼の恐れのある範囲であることを考えれば、合理的とも言えますが条例の趣旨に適合しているとしてよいでしょうか。</p>	<p>単体規定は個々の建築物の構造上の安全や衛生上の基準等について定め、その使用に際し平常時はもちろん、火災等に際しても安全な状態を担保する目的とされ、あくまでも当該建築敷地及び当該建築物を対象範囲とした想定であり、隣地からの延焼等は想定外と考えます。また、避難通路とは原則上部まで開放された屋外を想定したものと考えます。ただし、一定の要件を満たすピロティについて、政令128条に基づく避難通路の取扱い(日本建築行政会議「建築物の防火避難規定の解説」と整合を図ったもので、この場合も屋外と考えられるため、隣地側に開放された開口部という位置づけはしないものと考えます。</p>
15	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (2)」について) 共同住宅等の主要な出入口とは、各室の出入口ではなく、風除室等の出入口という認識でよいでしょうか。また、屋内階段出入口から一度外部に出て、それから風除室が設けられている場合も主要な出入口は風除室の出入口と認識し、風除室の全面から、道路までの通路を設ければよいのでしょうか。 また、その場合、屋内階段出入口から道路までは避難通路として1.5メートル以上の幅員が必要なので、風除室の出入口も開口時の有効が1.5メートル以上となるように考慮しなければいけないのでしょうか。</p>	<p>個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。 なお、通路と共用廊下の違いについては、質問2をご参照下さい。</p>

16	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (2)」について)</p> <p>共同住宅等の主要な出入口で、政令117条第2項の区画がされた階段室型は、避難規定上別建築物となるため各々の出口が主要な出入口となることが示されましたが、避難規定上、別建築物とならないもので、動線が通常の出入口に集約されているものは、その集約されている出入口のみが、本条の「主要な出入口」に該当するものと考えてよいでしょうか。</p> <p>例えば、屋外避難階段が設けられている共同住宅で、その階段から通常の出入口(エントランス)まで建築物内部での動線が確保されているようなケースであれば、通常の出入口のみが「主要な出入口」となることでよいでしょうか。</p>	個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。	
17	<p>(平成24年技術的助言「第2 特殊建築物関係 4 (2)」について)</p> <p>本助言中の「政令117条第2項の規定に基づいて区画された階段室型などは、避難関係の規定は別建築物として取り扱う」について</p> <p>2項区画された部分ごとの住戸等の床面積合計に応じた通路幅員(1.5~3メートル)をそれぞれに確保すればよいのでしょうか。</p>	そのように取り扱って差し支えないと考えます。	
21条	1	<p>21条第3項第二号に規定された「延べ面積が200㎡以下」とは、同敷地内に用途不可分の建築物が2以上ある場合は、各棟の延べ面積が200㎡以下であればよろしいのでしょうか。</p>	本規定は、一敷地一建築物の原則論に基づいて検討したものであり、一敷地内において用途不可分の建築物が2以上ある場合は、全ての建築物の延べ面積の合計を200㎡以下とすることが妥当と考えます。
2	<p>21条第2項により、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室(以下「寝室等」という。)の床面積の規定について、特定行政庁が認定した場合は、寝室等の床面積が7㎡未満でもよいこととされましたが、認定可能な事例をご教示ください。</p>	<p>寝室等の床面積が7㎡未満でもよいと認定される要件としては、計画建築物が既存建築物であり、寄宿舎又は下宿に用途を変更するものであること、防火上支障がない建築物等であること、当該建築物の形態上その他の事情によりやむを得ないものであることを前提として、安全上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものとなります。</p> <p>認定については、個別具体の計画に基づく特定行政庁の判断になりますが、間仕切り壁の変更を伴う大規模な改修を行う計画の中で、部屋数を確保するために7㎡に満たない寝室等を多数設ける場合などは、認定の対象にならないと考えます。</p>	
3	<p>21条第3項第三号について、寝室に小規模な収納室や書斎がセットになっている場合においても、寝室の数により判断することでよろしいでしょうか。</p>	貴見の通りです。	
4	<p>21条第3項第三号に「避難階以外の階における寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室の数が六以下であること。」とありますが、これは、避難階以外の各階ごとに、その階にある寝室等の数が6以下であればよいということでしょうか。</p>	各階ごとの寝室等の数ではなく、避難階以外のすべての階にある寝室等の数の合計が6以下である必要があります。	

5	21条第3項第四号により、自動スプリンクラー設備等を設置する場合は、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の数の合計を12以下とする必要がありませんが、同項第三号に規定された避難階以外の階における寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の数を6以下とする要件についても、同項第四号同様に緩和されないのでしょうか。	21条第3項第三号に規定する避難階以外の階における寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の数の合計を6以下とする要件については、自動スプリンクラー設備等を設置する場合の緩和はありません。
6	21条第4項に規定された窓の大きさについて基準はあるのでしょうか。	具体的に定めておりませんが、避難上支障がないことが前提であると考えます。 個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。
7	21条第4項に「当該窓が…屋外通路に直接面する」とあるが、当該窓に面して下階の屋上部分がある場合は直接面するといえるのでしょうか。	21条第4項に規定する窓が下階の屋上部分に面していたとしても、当該部分の大きさ等を踏まえ、避難上支障がない場合は、当該窓が屋外通路に直接面しているか判断すべきと考えます。 個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。
8	21条第4項に規定する屋外通路の幅員は、有効幅員でしょうか。また、その上部は開放されているものに限られるのでしょうか。	屋外通路の幅員は有効幅員として確保し、上空が開放された通路であると考えます。 ただし、当該屋外通路の上空に、避難上支障がない出窓や庇等が局部的に設置される場合は、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。
9	21条第4項に規定された「各居室」とは、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室以外の居室も含まれるという理解でよろしいでしょうか？	貴見の通りです。
10	21条第4項第一号に規定された「各居室から直接屋外へ通ずる窓」には、避難上有効なバルコニーを介して屋外へ通ずる窓は含まれると解釈してよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
11	21条第4項第二号に規定された「避難上有効に連絡させた共用の部分」とは、具体的にどのような部分を指すのでしょうか。その共用の部分に至る経路上に施錠された扉がないことや、共用の部分である旨を表示した場合はどのように取り扱われるのでしょうか。また、「共用の部分」として、共用の洗面所や脱衣所、階段等は認められるのでしょうか。	「共用の部分」とは、居住者が避難上有効に通行できる経路を経て至ることが可能であり、原則として全ての居住者が自由に利用できる部分（共用の居間等）を指します。そのため、共用の部分に至る経路上に施錠された扉がないことが望ましいと考えます。また、火災その他非常の場合に避難の用に供する部分となるものを含むこととしましたが、共用の洗面所等、狭小で避難上支障があると考えられる部分等については、避難上有効に連絡しているとは言い難いと考えます。
12	21条第6項に規定された「避難上有効なバルコニー又は器具等」とはどのようなものを言うのでしょうか。	21条第6項に規定された「避難上有効なバルコニー又は器具等」は、19条第1項第三号に規定される「避難上有効なバルコニー又は器具等」と同様です。 個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。
13	21条第7項に規定された「一の区画」は、2以上の階にわたって垂直に区画したのも該当すると考えてよろしいでしょうか。	貴見の通りです。

14	21条第7項に規定された「一の区画」が2以上の階にわたる場合、各階に出入口（玄関等）があってもよろしいでしょうか。	各階に出入口（玄関等）があることは構いません。 21条第7項に規定された「一の区画」が2以上の階にわたる場合、各階ごとに共用の部分を設け、かつ、当該共用の部分に19条第1項第二号の規定による窓及び同項第三号の規定による避難上有効なバルコニー又は器具等を設けた場合において、21条第7項に規定された19条等の読み替え規定を適用することができます。
15	21条第7項に規定された「一の区画」について、自動スプリンクラー設備等を設置した場合は、床面積200㎡以下の階又は床面積200㎡以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法2条第九号の二口に規定する防火設備で区画されている部分であればよいのでしょうか。	貴見の通りです。 21条第7項に規定された「一の区画」とは、以下の3つの部分を指します。 ①居室の床面積の合計が100㎡以下の階 ②居室の床面積の合計100㎡以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法2条第九号の二口に規定する防火設備で区画されている部分 ③自動スプリンクラー設備等設置部分 ③自動スプリンクラー設備等とは、政令112条第2項に規定されているものと同様であるため、床面積200㎡以下の階又は床面積200㎡以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法2条第九号の二口に規定する防火設備で区画されている部分となります。なお、自動スプリンクラー設備等を設置した場合、「床面積」200㎡以下の階又は「床面積」200㎡以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法2条第九号の二口に規定する防火設備で区画するのであり、「居室の床面積」ではないことにご留意ください。
16	21条第7項により、18条第1項に基づく直通階段の数は、「一の区画及び共同住宅の住戸又は住室」の数が6以下の場合、避難階又は地上に通ずる二以上の直通階段を設けなくてもよいという理解でよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
17	共同住宅の一住戸部分が寄宿舍である場合、19条第1項第二号に基づく窓先空地の幅員の算定について、住戸等の床面積とは、寄宿舍の共用部分も含めるのでしょうか。	共同住宅の一住戸部分が寄宿舍である場合、19条第1項第二号に基づき窓先空地を確保する場合は、「共同住宅の住戸又は住室及び寄宿舍の寝室の床面積の合計」により、寄宿舍の寝室ごとに設ける窓先空地の幅員が決定されます。しかし、21条第7項の規定を適用し、寄宿舍の寝室ごとに窓先空地を設けない計画とする場合は、同項の読み替え規定により、「一の区画及び共同住宅の住戸又は住室の床面積の合計」により、一の区画内の共用の部分に設ける窓先空地の幅員が決定されることより、この場合は「一の区画」全ての床面積を算入して、当該幅員を決定します。
18	21条第7項により、20条第2項に基づく両側居室の廊下の可否については、「一の区画内にある寝室又は宿泊室」の数が6以下の場合、当該一の区画の専用の廊下に限り、両側に居室がある廊下としてよいという理解でよろしいでしょうか。	貴見の通りです。
23条	1 (平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 5(1)」について) 「スタッフの出入口も含めてよい」と聞きましたが、スタッフ専用の出入口も23条の2ヶ所の出入口の1ヶ所と考えてよいのでしょうか。	政令125条第3項は、避難上の出口について規定しているものです。これに対し、建築計画においては避難上だけでなく通行上の安全も勘案して計画する必要があることから、本条文の規定があります。このため、スタッフ専用の出入口は、認められないと考えます。

	2	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 5(2)」について)</p> <p>【図10】から、「敷地内の避難上有効な空地」は「4メートル以上の幅員の道路に準じた性能を担保する必要がある」と読み取れます。「避難上有効な空地」に幅員4メートル以上を求める根拠が分かりません。</p>	<p>【図10】は、「例」ですが、本助言にあるように、「敷地内の避難上有効な空地」については、4メートル以上の幅員を有した道路に準じた性能を担保する必要がありますと考えます。</p>
29条	1	<p>(平成24年技術的助言「第2特殊建築物関係 6」について)</p> <p>【図11】で、「屋根のない渡り廊下等であっても、他の建築物に接続させてはならない」とありますが、エキスパンションジョイントによる接続で構造計算上別棟であっても、外見上つながって見える場合は「他の建築物に接続している」とみなされますか。また、別棟で1階部分でたたきのみによってつながっている場合はどうでしょうか。</p>	<p>他の建築物に接続されているかいないかは、構造計算上の別棟扱いとは直接関係がありません。なお、屋根や庇がなく、地盤に設けられたコンクリートのたたきのみによってつながれている場合ですが、棟と棟との間隔などにもよるので、これも建築主事等の判断と考えます。</p>
31条	1	<p>平成14年11月14日付けで国土交通省住宅局建築指導課及び日本建築行政会議より発出された「独立した自走式自動車車庫の取扱いについて」において、建築基準法における取扱いを示された自動車車庫や、それらと同様の性能を有すると国土交通大臣に認められた自動車車庫等について、平成27年の31条第四号の改正により、延焼のおそれのある部分に外壁を設置しなくても良いと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>31条第四号の規定は、平成27年の条例改正前においては、自動車車庫等の用途に供する建築物又は建築物の部分の延焼のおそれのある部分には、耐火構造、準耐火構造又は防火構造の外壁を必ず設けることとし、さらに、その開口部には法2条第九号の二口に定める防火設備を設けることとしていました。改正後においては、延焼のおそれのある部分に外壁の設置を求めないものとし、外壁の開口部を設ける場合は法2条第九号の二口に定める防火設備の設置を求めるものとなりました。</p> <p>そのため、ご質問に書いていただきました特定の自動車車庫について言及したものではありません。</p>
	2	<p>31条第四号に規定された「開口部」とみなす条件を教えてください。</p>	<p>31条第四号の規定は、「外壁の開口部」に対する制限であるため、外壁があることが前提であると考えます。</p> <p>外壁か否かについては、個別具体の計画に基づく建築主事等の判断となります。</p>
その他	1	<p>平成24年技術的助言の位置づけを教えてください。</p>	<p>東京都建築安全条例を所管する立場として、条例の趣旨及び一般的な考え方をお示ししたものです。</p> <p>すなわち地方自治体の事務の運営その他の事項について適切と認める技術的な助言であり、建築主事にあつては、同助言を踏まえた条例の運用・解釈に努めていただきたいと考えています。なお、指定確認検査機関にあつては本趣旨に準じた取り扱いをお願いしています。</p>
	2	<p>平成24年技術的助言につきましては、行政手続法及び東京都行政手続条例で規定する「審査基準」、行政手続法に規定する「行政指導指針」には該当しないものとしてよいでしょうか。</p>	<p>該当いたしません。従って法令上の強制力を伴うものではありません。</p>
	3	<p>平成24年技術的助言による確認処分及び検査済証の交付処分の適合性の判断は、あくまでも取り扱いであり、同助言の通知日より前に処分しているものについては、計画変更申請、又は違反処理する必要はないとしてよいでしょうか。また、確認処分後の着工日を起点として、同助言に基づいて指導しなければならぬ処分が必要かどうかを教えてください。</p>	<p>平成24年技術的助言の内容は解釈・取扱いについて通知するものであり、既に確認処分を受けた建築物及び建築物の部分に対する変更・改修まで義務付けるものではありません。このため、確認済証交付の後、工事中における計画変更部分や増築等における既存建築物部分が新たな申請部分に該当しなければ本通知の効力は及ばないものとして取り扱って差し支えありません。</p>

4	<p>平成27年の条例改正により、寄宿舍等は19条に基づく窓先空地の要件が緩和されましたが、共同住宅については緩和されていません。その改正の意図を教えてください。</p>	<p>平成27年の条例改正は、既存ストックの活用等の法令改正の意図を踏まえて、戸建て住宅と同様の形態のシェアハウスや、マンションの一住戸をシェアハウスとして利用するもの等の多様な住まい方に対応できるよう、窓先空地を不要にするなど、規模や形態に応じたきめ細かい基準にしたものです。</p>
5	<p>10条二号に規定する共同住宅について、10条の3第1項に規定される接道長さが適用されなくなりましたが、17条により、共同住宅等の主要な出入口が道路に面していない場合は、主要な出入口の前面に所定の通路等を設けなければなりません。そのため、共同住宅等の規模や構造によっては、主要な出入口から道路まで、有効2mの幅員を有する通路を設ける場合もあるという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです。</p>