

「平成27年改正東京都建築安全条例」に係る質問と回答について

平成27年3月31日に改正いたしました本条例の改正内容に関し、いただいた質問に対する回答をまとめております。

※似通った質問はまとめてさせていただいています。

※個別事例に係る質問や本条例の改正と直接関係のない質問は割愛させていただいています。

※文章中、「条例第〇条」とは「東京都建築安全条例第〇条」、「法第〇条」とは「建築基準法第〇条」、「政令第〇条」とは「建築基準法施行令第〇条」を指しています。

条文	No	質問内容	回答
10条 10条の3	1	条例第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。	今回の改正は、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	条例第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。
	3	条例第10条の3第2項第一号により、路地状部分の長さが20m以下である等の条例第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、条例第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。	貴見の通りです。
	4	条例第10条の3第2項第一号により、路地状部分の長さが20m以下である等の条例第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、条例第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。	貴見の通りです。

5	<p>条例第10条の3第2項第一号により、条例第10条第二号に規定する共同住宅については、条例第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こととされましたが、その際に、条例第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、条例第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、規模等が条例第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>
6	<p>条例第10条第二号及び条例第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、政令第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>政令第126条の6に基づく非常用の進入口の取扱いについては、本条例の改正により、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>
7	<p>条例第10条第二号、第10条の3第2項第一号及び第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、条例第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>条例第10条第二号、第10条の3第2項第一号及び第21条第3項による規制は接道長さであって、条例第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>
12条	<p>1 条例第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。</p>	<p>貴見の通りです。</p>
1	<p>1 条例第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。 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>

2	<p>条例第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よろしいでしょうか。</p>	<p>貴見の通りです。</p>
3	<p>条例第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。</p>	<p>条例第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。</p>
4	<p>条例第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。</p>	<p>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。</p>
5	<p>条例第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。</p>	<p>条例第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。</p>
6	<p>条例第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。</p>	<p>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。</p>

21条

7	条例第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。
8	条例第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。
9	条例第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。
10	条例第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。	条例第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、条例第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。
11	条例第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。

12	<p>条例第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。</p>	<p>各階に出入口（玄関等）があることは構いません。 条例第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受け、かつ、当該共用の部分に条例第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、条例第21条第7項に規定された条19条等の読み替え規定を適用することができます。</p>
13	<p>条例第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第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。</p>	<p>貴見の通りです。 条例第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第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、政令第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第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第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。</p>
14	<p>条例第21条第7項により、条例第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。</p>	<p>貴見の通りです。</p>
15	<p>共同住宅の一住戸部分が寄宿舍である場合、条例第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。</p>	<p>共同住宅の一住戸部分が寄宿舍である場合、条例第19条第1項第二号に基づく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居室の床面積の合計」により、寄宿舍の居室ごとに設ける窓先空地の幅員が決定されます。しかし、条例第21条第7項の規定を適用し、寄宿舍の居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。</p>

	16	<p>条例第21条第7項により、条例第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。</p>	<p>貴見の通りです。</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、条例第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>条例第31条第四号の規定は、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、その開口部には法第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第2条第九号の二口に定める防火設備の設置を求めるとしました。 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>条例第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>条例第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。 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>今回の改正により、寄宿舍等は条例第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>今回の改正は、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>
	2	<p>条例第10条2号に規定する共同住宅について、条例第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、条例第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>