

「東京都建築安全条例に基づく長屋に係る建築基準等についての見直しの考え方(案)」に対する意見まとめ

1 意見募集期間と意見提出の状況

- 意見募集期間 : 平成30年5月31日(木曜日)から6月29日(金曜日)まで
- 意見提出人数 : 9名
- 意見提出件数 : 29件

2 意見と都の考え方

番号	意見の概要	都の考え方
1	住戸の床面積がそれぞれ、41㎡が9戸で合計369㎡である場合の通路幅員が2mとするのに対し、41㎡が7戸、38㎡が1戸の合計325㎡の場合の通路幅員が3mとなると考えるが、理に叶わないケースが出るのではないかと。	多数の狭小住戸からなる長屋の建設を抑制するため、一定規模以上の住戸からなる長屋については規制を緩和することとしています。
2	これまでは、路地状敷地にも長屋は建築可能であり、長屋を耐火造とすることで木造密集地域の効果的な延焼防止対策とすることが可能であった。今回の「見直しの考え方(案)」は、木造長屋と耐火造長屋を区別せずに、一律に規制強化する点に重大な過誤があると考えられる。耐火造・非耐火造という構造区別を欠いたまま一律に長屋規制が強化されることで、有望な防災対策の可能性を損なってはならない。耐火造・非耐火造に区分して規制措置を講じ、木造密集地域の不燃化による防災対策を阻害しない内容とする必要がある。	現行条例の第5条第2項において、木造建築物等である長屋に対し、通路のみに面する住戸の数は3を超えてはならない規定を設けています。 なお、今回見直しの対象としている敷地内の通路等の基準は、近年、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋が建設されるようになり、居住者の避難などが懸念されていることなどを踏まえ、都内全域での見直しを検討しています。
3	避難経路については、被害規模や外部性の点から、大規模マンションの避難階段や道路閉塞の問題を優先させるべきである。シミュレーション等による根拠もないうまま、これらのリスク対策よりも長屋を優先させる方針には妥当性は認めがたい。	近年、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋が建設されるようになり、居住者の避難などが懸念されていることから、長屋に関する基準の見直しを検討しています。
4	細かな規則を新たに設けるより、長屋住宅の戸数は一敷地3以下の住戸とする。それを超えるものはすべて共同住宅とみなす。	長屋は、各住戸で廊下・階段等を共有せず、出入口から直接屋外へ出られるため、共同住宅と比べ避難上の制約が少ないことなどを踏まえ、共同住宅とは異なる規定を設けています。
5	条例改正により既存不適格となる物件の救済措置に係る規定が必要と考えます。	見直された基準を満たさない既存の長屋については、建築基準法第3条第2項に基づき、改正条例の規定は適用されません。 なお、増改築などの際には、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、適用除外となる場合もあります。

番号	意見の概要	都の考え方
6	<p>入居者の安全性という観点から共同住宅の入居者と長屋の入居者とで差別があってはならず、長屋においても共同住宅の規定と同様、1.5mの避難路は確保されるべきである。</p>	<p>長屋は、各住戸で廊下・階段等を共有せず、出入口から直接屋外へ出られるため、共同住宅と比べ避難上の制約が少ないことなどを踏まえ、共同住宅とは異なる規定を設けています。</p>
7	<p>通路部分に駐輪、空調機などが置かれることも想定されるため、それらを除いた有効幅を確保するようにすべき。 また、通路部分に植栽を行なう場合の考え方を明確にしておきたい。</p>	<p>通路は避難上支障ない状態であることを要します。個別具体の計画等については、建築主事等の判断となります。</p>
8	<p>からぼりを設ける場合の窓先の通路の扱いについて明確にすべき。住居系地域においては、からぼりの擁壁を隣地境界線から一定程度離すことを求めるべきで、通路はからぼりの外側に確保することにしたい。</p>	<p>避難のための通路であるため、からぼりの内側に必要となります。</p>
9	<p>2か所以上で接道する敷地の場合の扱いについて明確にすべき。</p>	<p>2以上の道路に接する敷地については、安全上の観点からいずれかの道路まで避難できることが必要となります。</p>
10	<p>道路と敷地との間に大きな段差や擁壁があり、アプローチが階段となる場合の扱いについて明確にすべき。</p>	<p>アプローチが階段になる場合の階段幅は、条例の見直し案で定める通路幅以上必要となります。</p>
11	<p>地下住戸を設け地上3階地下1階とし、地階部分の容積率不算入を用いて、戸数規模を大きく稼ぐ計画がみられます。特に路地状敷地においては安全の確保のため地下住戸について一定の制約が必要と考えます。そのため、地下のみの住戸（居室のすべてが地階にある住戸）を禁止することを求めたい。</p>	<p>見直しの考え方(案)の「1-(1)建物規模に応じた通路幅」についての規制では、容積率不算入の住戸部分も「住戸部分の床面積の合計」に含んでいます。そのため、地階の部分も含めた建物の規模に応じた通路幅が必要となります。</p>
12	<p>東京都建築安全条例第10条の共同住宅の基準に準じて階数を3(地下を含めて)に制限することを求めたい。</p>	<p>長屋は、各住戸で廊下・階段等を共有せず、出入口から直接屋外へ出られるため、共同住宅と比べ避難上の制約が少ないことなどを踏まえ、共同住宅とは異なる規定を設けています。</p>

番号	意見の概要	都の考え方
13	<p>「主要な出入口」という表現が5か所に使われているが、いずれも同じものを示していると理解して間違いはないでしょうか。</p> <p>1-(2)においてのみ“各住戸の”と修飾句が添えられているのは、他の4か所と異なるものを示すことを意図しているのでしょうか。もし異なるものを示すのであれば具体的にその違いを明確に記述してください。同じものを示すのであれば5か所とも同一の文言の方が誤解や不安を招くことを回避することができると思います。</p>	<p>「主要な出入口」はいずれも同じものを示しています。1-(2)における“各住戸の”は開口部にかかっています。ご指摘を踏まえ、見直し案を検討いたします。</p>
14	<p>1-(1)建物規模に応じた通路幅について、通路の幅を3m以上とした理由を教えてください。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>
15	<p>1-(2)建物規模にかかわらず設ける通路について、幅員50cm以上の通路にエアコン室外機やガスメーターなどがあってはその目的と機能を果たさないため、上部は上空まで通る50cm幅の空間を確保すること若しくは上空までは通らなくても最低幅と高さを確保すべく明記した方が良いと思われる。</p>	<p>通路は避難上支障ない状態であることを要します。個別具体の計画等については、建築主事等の判断となります。</p>
16	<p>1-(3)通路延長に対する通路幅について、4m以上の通路幅が必要な条件として、主要な出入口から道路までの敷地内の通路延長が35m超えとした理由(参考となる既存の規制)があれば教えてください。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>
17	<p>区市町村の独自条例とは、あくまで東京都建築安全条例より厳しい条件のもののみ認められ、都条例より緩和した条件のものは認められないとの理解で間違いはないでしょうか。</p>	<p>東京都建築安全条例と同等以上の効果が見込めるものを対象としております。</p>
18	<p>見直された基準を満たさない既存の長屋は、その減価償却期間終了後一定の期間(たとえば2年)内に見直し基準に合うように改修をするか取り壊すことを明記すべき。</p> <p>また、改修を促すために減価償却期間内ならば都市区町村からの改修費用補助金を検討していただきたい。</p>	<p>見直された基準を満たさない既存の長屋については、建築基準法第3条第2項に基づき、改正条例の規定は適用されません。</p>

番号	意見の概要	都の考え方
19	<p>「考え方(案)」の1-(2)においては、50cmの幅員の通路は避難を目的とする通路であるにもかかわらず、幅員が50cmの通路では実際に避難することは困難である。</p> <p>また、共同住宅に関する規制とのバランスを考えても、避難に関する規制として、弱すぎるものである。したがって、「考え方(案)」の1-(2)については、共同住宅と同程度に窓先空地の設置及び避難上有効な通路の設置を義務付ける規制とするか、少なくとも幅員1.5mの避難上有効な通路の設置を義務付けるべきである。</p>	<p>長屋は、各住戸で廊下・階段等を共有せず、出入口から直接屋外へ出られるため、共同住宅と比べ避難上の制約が少ないことなどを踏まえ、共同住宅とは異なる規定を設けています。</p>
20	<p>「考え方(案)」1-(1)において、主要な出入口が道路に面しない住戸部分の延べ面積が300㎡を超える場合、又は主要な出入口が道路に面しない住戸が10を超える場合となっているが、延べ面積については建築基準法43条が定める150㎡を超えるもの、住戸についてもより小さな5戸を超える場合には適用させるようにすべきである。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>
21	<p>通路延長に対する通路幅について、そもそも主要な出入口から道路までの敷地内の通路延長の長さの上限を定めるような規制を検討すべきである。</p> <p>また、一定の通路延長がある場合の通路幅の規制についても、共同住宅と同様の規制とすべきである。</p>	<p>長屋は、各住戸で廊下・階段等を共有せず、出入口から直接屋外へ出られるため、共同住宅と比べ避難上の制約が少ないことなどを踏まえ、共同住宅とは異なる規定を設けています。</p>
22	<p>特例許可(認定)について、「考え方(案)」の2の特例許可(認定)については、特定行政庁の建築審査会の同意等を要件とすべきである。</p>	<p>現行条例の他の認定と同様、知事が敷地の形状、建築物の構造、敷地外の土地の状況等を踏まえ、建築計画について総合的に判断することで、認定が可能と考えています。</p>
23	<p>「考え方(案)」の3の市区町村の独自の上乗せ規制・上乗せ条例を認める点は、賛成できる。</p>	<p>賛成意見として承ります。</p>

番号	意見の概要	都の考え方
24	<p>東京都建築安全条例の文言の中に“「集合住宅」の入居者とその周辺住民にとり「安全」、「安心」と「衛生」を満足させることは人の生活環境を形成する必須項目であり、これは他のいかなる事由であろうとも犯してはならず、合法であるか否かの前に第一優先の必達項目とする”との加筆を求む。</p> <p>また、大きな事故になった際に誰が最終責任を負うのか安全基準に明記いただきたい。</p> <p>さらには、既存樹木を新規建設に当たり伐採ではなく保護・育成する方向の規制制定を求む。</p>	<p>東京都建築安全条例は、建築物の敷地、構造及び建築設備並びに工作物に関する制限等に関して、法律等の規定に制限を附加するものです。</p>
25	<p>長屋の定義に関して、長屋という種別を残す必要があれば、最大住戸数は5戸、重層は2層までとし、すべての住戸の玄関ドアは通路ではなく道路に直接面しているという条件に変更を求む。この他の長屋様式の建築物はすべて共同住宅と同等の基準とするか若しくは、共同住宅の範疇に含めるものとする。</p> <p>また、路地状敷地内の共同住宅(重層長屋様式の建築物)の最大戸数は6戸まで、重層数は2層までという条件に変更を求む。その際の(2)の通路幅は窓先空地と同様に150cm以上を求む。</p> <p>さらには、路地状敷地の通路延長の長さに拘わらず路地状敷地内の通路は「共有する通路」であるので、共同住宅としての建設許可への変更を求む。</p>	<p>長屋は、各住戸で廊下・階段等を共有せず、出入口から直接屋外へ出られるため、共同住宅と比べ避難上の制約が少ないことなどを踏まえ、共同住宅とは異なる規定を設けています。</p>
26	<p>路地状部分の長さとは幅員は長さ11.4m、幅4mを最低基準とし、「安全」、「安心」と「環境」に則した別途基準策定を求む。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>
27	<p>通路の両側に玄関ドアを設置するような計画の際には、通路の幅員を4m以上とする基準への変更を求む。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>
28	<p>(3)の通路の幅について、4m以上では35m先までおそらく緊急車両は進入しないと思われるので、5m以上は必要と考える。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>
29	<p>通風や湿気対策、日照にも大きく影響し、周囲住宅に与える環境衰退を最低限度に抑えるため、路地状敷地の場合には実質有効窓先空地1.5m以上を隣地境界との間に設ける規制の加筆を求む。</p>	<p>東京都建築安全条例の共同住宅等に対する規制とのバランスも考慮し、見直し案を検討しています。</p>