

30 都市建企第 1072 号

平成 31 年 1 月 15 日

都内特定行政庁建築主務部長 様

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の一部を改正する条例（第 5 条 長屋の主要な出入口と道路との関係等）の施行について（技術的助言）

東京都建築安全条例の一部を改正する条例（平成 30 年東京都条例第 97 号）が平成 30 年 10 月 15 日に公布され、第 5 条に係る長屋の改正規定が平成 31 年 4 月 1 日に施行されます。

については、当該改正規定の運用について、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、下記のとおり通知します。

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

記

東京都建築安全条例（以下、「条例」という。）第 5 条の改正は、近年、大規模かつ狭小な住戸からなる長屋が建設され、居住者の避難などが懸念されていることなどから、円滑な避難を確保する等の観点により、敷地内の通路幅などについて規制を見直したものである。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すので、確認審査等において参考とされたい。

1 第 5 条第 1 項第 1 号及び第 2 号

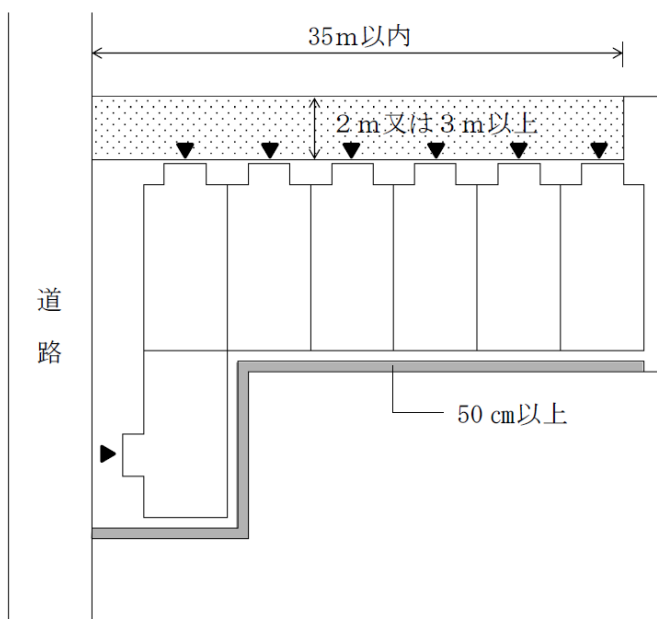
条例改正前の第 1 項の規定は、道路に面しない長屋の各戸の主要な出入口を長屋の規模等によらず、道路に通ずる幅員 2 m 以上の敷地内の通路に面して設けることとなっていたが、本改正により、当該出入口は長屋の規模、住戸の数及び敷地内の通路の延長に応じた幅員以上の敷地内の通路に面して設ける必要がある。

第 1 号は、主要な出入口が道路に面しない住戸の床面積の合計が 300 m²を超える、又は当該住戸の数が 10 を超える場合、敷地内の通路幅員は 3 m 以上としている（図 1 参照）。

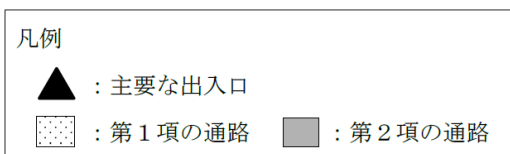
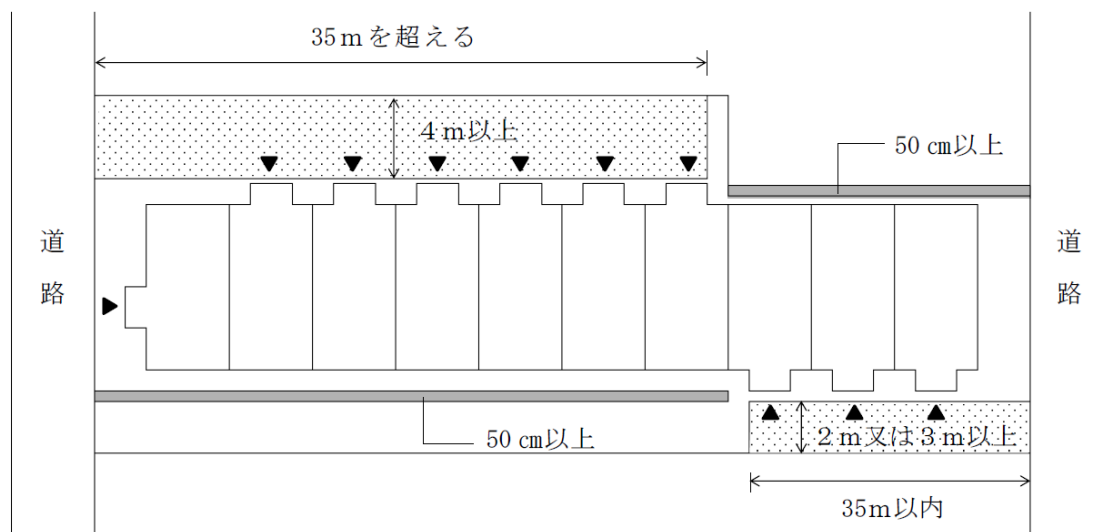
ただし、当該住戸の床面積の合計が 300 m²以下（当該住戸がいずれも床面積 40 m²を超える場合は、400 m²以下）、かつ、当該住戸の数が 10 以下の場合、当該通路幅員は 2 m 以上となる。

第 2 号は、長屋の規模等にかかわらず道路から主要な出入口までの距離が 35m を超える場合、主要な出入口を幅員 4 m 以上の敷地内の通路に面して設けることを定めている。敷地内の通路が 2 以上ある場合は、延長が 35m を超える通路のみ幅員 4 m 以上必要となる（図 2 参照）。

【図 1】



【図 2】



長屋の主要な出入口は、避難上及び安全上の観点から道路又は道路に通ずる長屋の規模等に応じた幅員を有する敷地内の通路に面して設けることを義務づけたものである。そのため、当該通路は上空まで開放された通路であることが必要である。ただし、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で避難上支障がない場合は、当該通路として取り扱って差し支えない。また、当該通路に門扉等を設置する場合は、門扉の解放時における有効幅員が本規定で求められる幅員以上確保されていなければならないとともに、当該通路付近に自転車置き場やごみ置き場等を設ける場合、有効幅員が本規定で求められる幅員を下回ることが無いよう留意する必要がある。

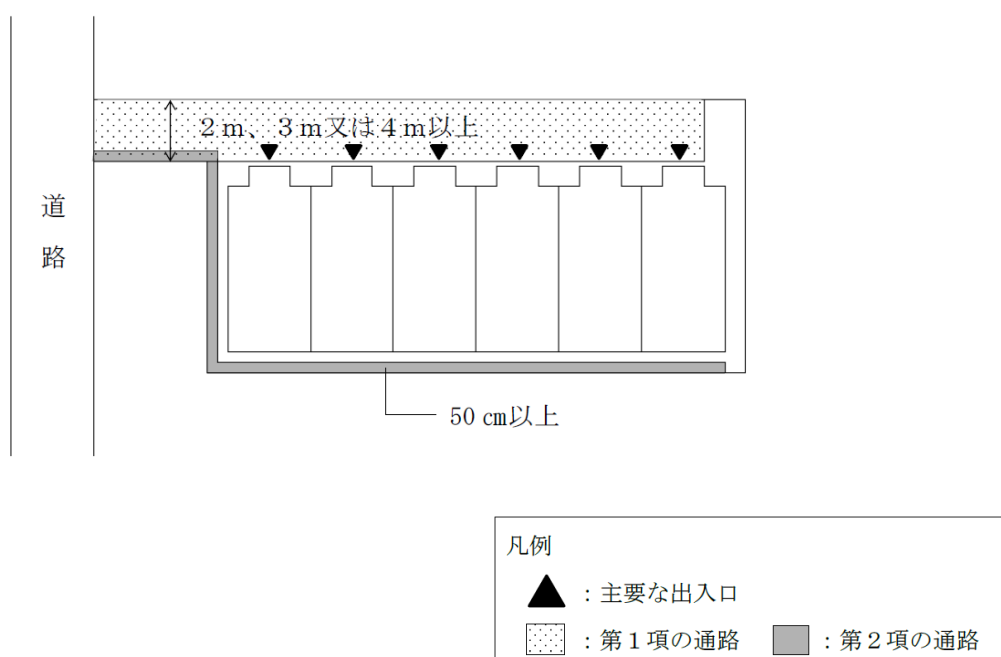
2 第5条第2項第1号及び第2号

第2項は、本改正により新たに設けられた規定で、長屋の各戸の居住の用に供する居室のうち1以上に、窓その他の避難上有効な開口部や避難上有効なバルコニー又は器具等を設けることで、災害時の避難手段の確保を図ることを目的としている。

第1号は、主要な出入口以外の窓その他の避難上有効な開口部を道路又は道路に避難上有効に通ずる幅員50cm以上の通路に面して設けることとしている。当該開口部は、避難手段の確保の観点から、主要な出入口の位置と対称の位置とするなど、避難上有効に機能するように設ける必要がある。また、当該通路は、避難上及び安全上の観点から設けていることから、通路やその幅員の考え方は1と同様である。

なお、路地状敷地の路地状部分などで、第1項の規定に基づく敷地内の通路と第2項の規定に基づく敷地内の通路が重複することは差し支えない（図3参照）。

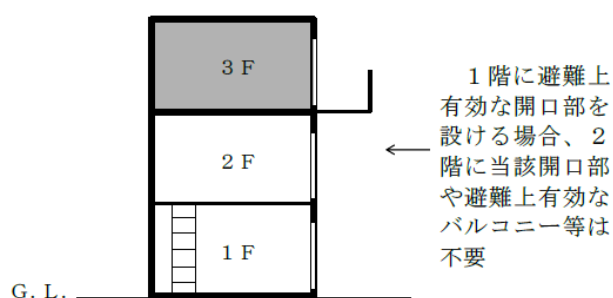
【図3】



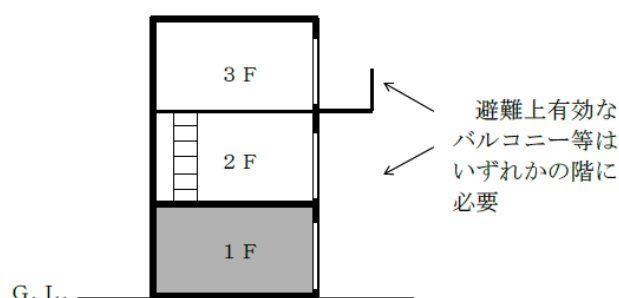
第2号は、第1号の規定による開口部を避難階以外の階に設ける場合、当該開口部を設ける居室に避難上有効なバルコニー又は器具等を設けることとしている。「器具等」とは、消防法施行令第25条の規定による避難はしご、救助袋、緩降機、避難ロープ、避難タラップ等、共同住宅に設置する器具と同様のものが考えられる。また、これらは、常時使用可能な状態に設置されていることが必要である。


長屋の住戸でその階数が2以上である場合、当該開口部や避難上有効なバルコニー又は器具等はいずれかの階の居室に設ければ良い（図4、図5参照）。

【図4】



【図5】



凡例
 : 避難上有効な開口部

3 第5条第3項

第3項は、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、第1項及び第2項の規定を適用しないこととしている。

ここでいう「安全上支障がない」とは、敷地の形状、建築物の構造・規模に配慮するほか、広い空地を設けた場合等における建築物の敷地内の状況や、建築物の敷地が公園と接続している等における敷地外の土地の状況などにより、総合的に判断されると考えられる。

4 第5条第4項

第4項は、条例改正前の第5条第2項の規定であり、項ずれのみの改正であるため、規定の変更はない。

なお、第3項の規定に基づき、本項の規定を適用除外とすることはできない。