

東京都建築安全条例の改正概要について

第1 路地状敷地の建築制限（第3条の2）

本条は、路地状敷地において、路地状部分の幅員が4メートル未満の場合、階数（主要構造部が耐火構造の地階を除く。）が3（耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条の2に定める技術的基準に適合する建築物の場合は4）以上の建築物の建築を禁止していた。

建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和元年政令第30号。以下「改正令」という。）の施行に伴い、従来、令第136条の2に記載されていた技術的基準の内容が、告示に移行したことから、本条についても規定の整備を行った。

なお、具体的な構造方法は、別途、「東京都建築安全条例第三条の二及び第七条第二号の規定に基づく壁、柱、床その他の建築物の部分及び外壁開口部設備の構造方法」の告示（令和元年東京都告示第887号。）で定めている。

第2 建築物の構造（第7条の3）

本条は、建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、知事が指定する災害時の危険性が高い地域、いわゆる新防火地域について、建築物の耐火性能を強化するものである。改正前は、延べ面積が500㎡を超える場合は耐火建築物としなくてはならなかったところ、今般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。以下「改正法」という。）及び改正令の施行に伴い、「延焼防止性能」を有する建築物でも建築可能とすることとした。

第3 直通階段からの避難経路（第8条）

本条は、令第112条第10項に定める堅穴部分の区画（以下「堅穴区画」という。）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る。令第112条第10項の改正により、堅穴区画を求める対象に「令第136条の2第一号ロ若しくは第二号ロに掲げる基準に適合する建築物」が追加されたことを受け、本条においても同建築物を対象とする旨の改正を行った。

第4 一定の複数建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例（第8条の4）

本条は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の4の規定により、耐火建築物又は準耐火建築物とみなされた建築物は、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。）の一部の規定の適用においても、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすこととしている。

改正法の施行に伴い、同条から「第62条第1項」の記載が削除され、一団地認定等を受

けている準防火地域内の建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例が令第 136 条の 2 第 1 号イ等に定められたことから、条例の一部の規定の適用について、引き続き耐火建築物又は準耐火建築物とみなせるようにするため、規定の整備を行った。

第 5 避難階における直通階段からの出口等（第 10 条の 4、第 10 条の 4 の 2）

本条は、不特定多数の人を収容する用途等の特殊建築物で、三階以上又は地下二階以下に当該用途がある場合の避難上の安全性を確保するため、これらに設ける直通階段の避難階における出口について規定している。改正前の第 1 項第二号では、直通階段の避難階における出口を接続する先の一つとして、条例第 8 条第 1 項の仕様で区画された通路を規定しているが、改正令により令第 112 条第 11 項及び第 12 項において、3 階建てで延べ面積 200 平方メートル未満の小規模な特殊建築物の堅穴部分について、一定の仕様で区画することとなったことを受け、条例においても同様の仕様で区画することとしたものである。

なお、新設の第 10 条の 4 の 2 については、改正前の第 10 条の 4 で対象としていなかった第 9 条第二号に規定する共同住宅等においても、一定の仕様の区画を許容するために設けたものである。

第 6 耐火建築物等としなければならない特殊建築物（第 10 条の 5）

本条は、火災による人身の安全を図るため、ホテル、病院、老人ホームなどの就寝用途の特殊建築物に対して構造上の規制を強化している。改正前の第 8 条の 19 第 2 項で、「令 109 条の 2 の 2 に規定する特定避難時間倒壊等防止建築物は第 10 条の 5 を適用しないことができる」と規定されていたが、改正法及び改正令により規模・用途・立地の観点から主要構造部規制の合理化が図られたこと、令第 109 条の 2 の 2 から「特定避難時間倒壊等防止建築物」という文言が削除されたことなどから、第 8 条の 19 第 2 項を削除し、第 10 条の 5 に規定し直した。