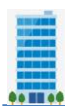


東京都建築安全条例の見直しの考え方

- ・はじめに（条例の趣旨及び見直しの背景）
- ・見直しの視点及び対象規定
 - 1．用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し
 - 2．法令改正に対応するための規定の見直し



はじめに（条例の趣旨及び見直しの背景）

《条例の趣旨》

- 建築基準法（以下「法」という。）では、地方の気候、風土の特殊性又は特殊建築物等について、地方公共団体は法や建築基準法施行令（以下「政令」という。）の規定よりも制限を強化する条例を定めることができるとされている。
- 都は、「東京都建築安全条例（以下「条例」という。）」において、がけ、防火構造、特殊建築物等に関する制限の附加並びに敷地及び道路との関係における制限の附加などを定めている。

《見直しの背景》

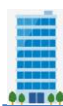
- 大規模プロジェクトにより魅力あふれる拠点の形成が進む一方、周辺地区の機能更新が進んでいないことから、街並みの維持やにぎわい創出の新たな取組が必要である。
- 既存建築物のリノベーションに当たって、現行規定への対応が負担となるケースがあることから、「『未来の東京』戦略version up 2023」に、条例の見直しを位置付けた。
- 条例は昭和25年の制定後、必要に応じて改正してきたが、一部の規定については、建築技術の進展や技術的知見の蓄積への対応が必要である。



- 既存建築物の用途変更の円滑化や建築技術の進展等に対応するため、条例の見直しを行う。
- あわせて、近年の建築基準法改正にも対応するため、関係する条例の規定についても見直しを行う。

※本資料における法令及び条例の条、項及び号の番号は、令和6年4月1日時点のものとする。

はじめに	見直しの視点	用途変更の円滑化/建築技術の進展等への対応			法令改正に対応するための規定の見直し					
	・対象規定	第8条	第19条	第23条	異種用途区画	内装制限	安全検証法	主要構造部	避難時倒壊防止構造	別棟みなし



見直しの視点及び対象規定

1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

(1) 避難経路の防火区画 (第8条)

(直通階段から建物の出入口までの避難経路に防火区画を求める規定)

(2) 窓先空地 (第19条)

(共同住宅等の居室が道路に面していない場合、居室の窓先に空地を求める規定)

(3) 大規模店舗の出入口 (第23条)

(3,000㎡超の大規模店舗について、出入口の前に一定規模以上の寄り付き空間を求める規定)

2. 法令改正に対応するための規定の見直し

【令和2年政令改正対応 (防火・避難関係規定の合理化)】

(1) 異種用途区画の緩和 (政令第112条第18項、令和2年国土交通省告示第250号)

(2) 天井高さ等に応じた内装制限の緩和 (政令第128条の5第7項、令和2年国土交通省告示第251号)

(3) 区画避難安全検証法による適用除外 (政令第128条の7)

【令和4年法改正 (令和6年4月施行) 対応】

(4) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化

(5) 避難時倒壊防止構造の合理化

(6) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設

(7) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化

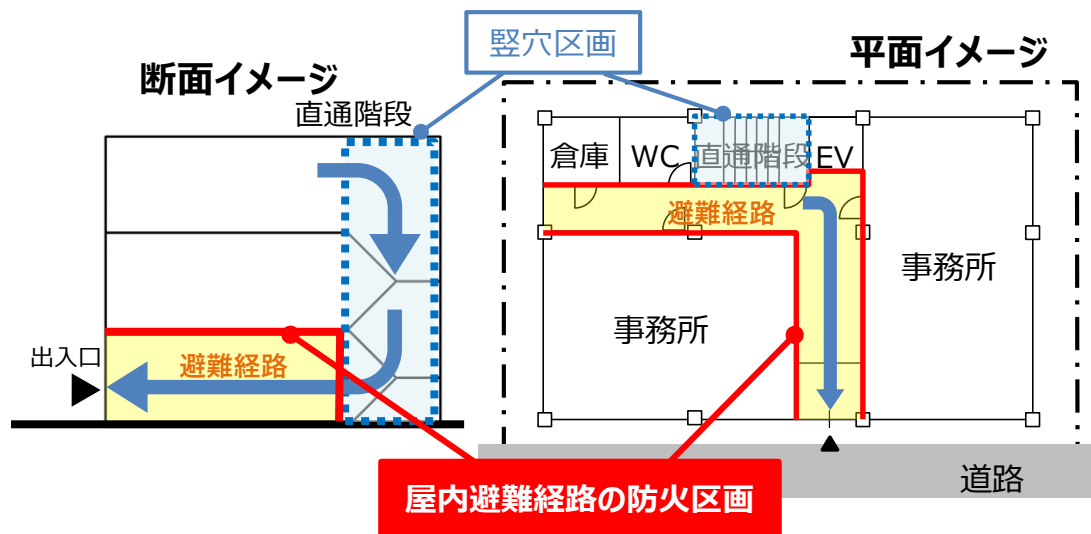
はじめに	見直しの視点	用途変更の円滑化/建築技術の進展等への対応			法令改正に対応するための規定の見直し					
	・対象規定	第8条	第19条	第23条	異種用途区画	内装制限	安全検証法	主要構造部	避難時倒壊防止構造	別棟みなし

1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

(1) 避難経路の防火区画（第8条）

「規制の趣旨・内容」

- 火災時の避難の安全性を確保するため、政令で定める直通階段の**「縦穴区画」**に避難階における直通階段から建築物の出口までの**「屋内避難経路の防火区画」**の制限を附加



「現状と問題点」

- 用途変更時に**「現行基準が建築物全体に遡及」**
→改修における建物所有者等の**「負担が大きい」**ため、既存建築物のリノベーションが進まない

【現行基準での対応が必要となる事項】

- ・避難階の一部を用途変更 → **「屋内避難経路全体」**の防火区画
- ・避難階以外の階を用途変更 → **「避難階の屋内避難経路」**の防火区画

「見直しの目的」

- 安全性の確保に配慮しつつ、用途変更に伴う建物所有者等の**「負担を軽減」**することで、既存建築物のリノベーションを促進

1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

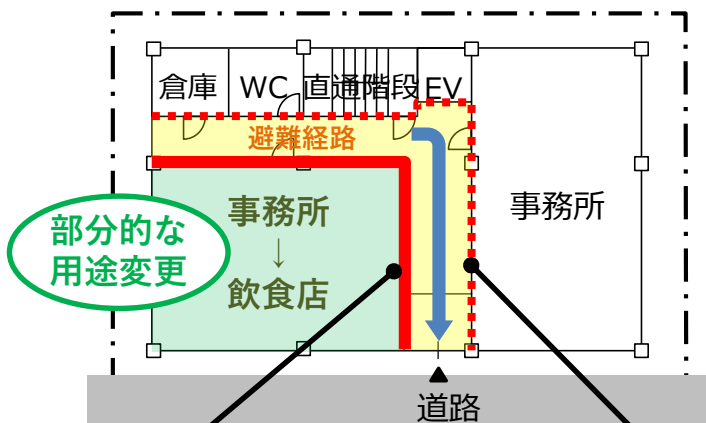
(1) 避難経路の防火区画（第8条）

—見直し内容—

- 既存不適格建築物について、用途変更する部分の階（①避難階・②避難階以外の階）に応じて遡及範囲を見直し

① 避難階を用途変更 → 部分遡及

- ・防火区画は用途変更部分に限定
- ・他の部分は遡及なし イメージ（避難階）



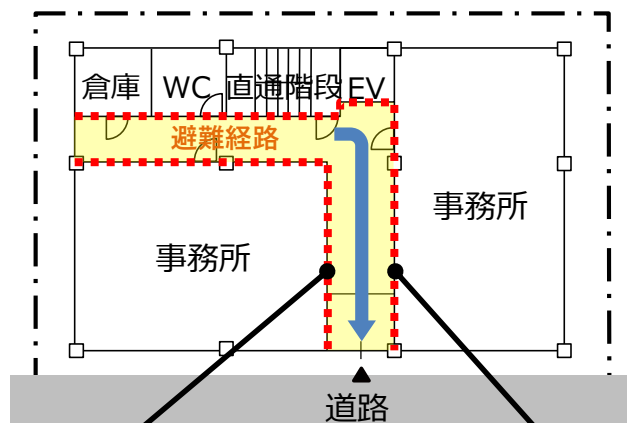
防火区画（範囲を限定）

遡及なし

② 避難階以外の階を用途変更 → 遡及なし

例）地上2階部分を用途変更

イメージ（避難階）



遡及なし

遡及なし

<不特定多数の人が利用する建築物の安全性の確保>

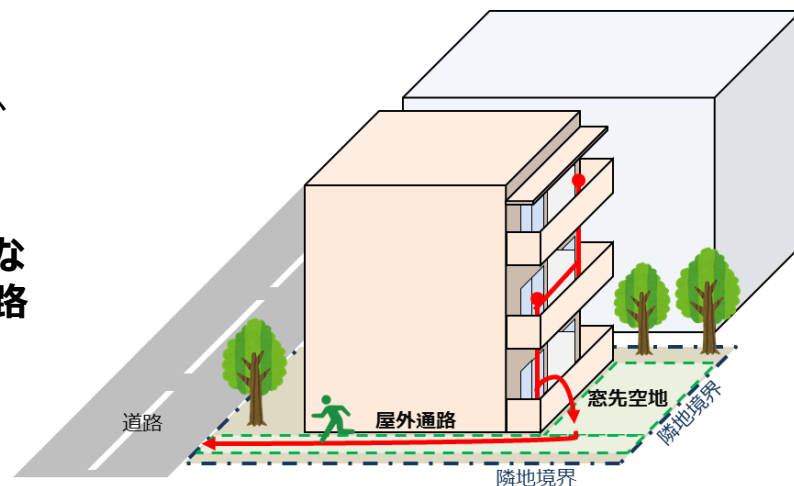
地上3階以上又は地下2階以下に店舗等がある場合の避難規定（条例第10条の4）は、原則緩和なし（既存遡及）

1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

(2) 窓先空地 (第19条)

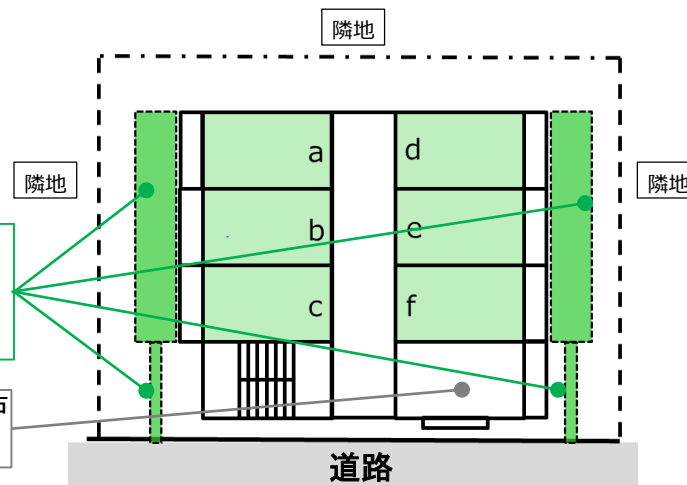
《規制の趣旨・内容》

- 共同住宅等の居住環境（採光・通風）の悪化を防ぎ、かつ、災害時の避難手段を確保するため、**窓先空地等に直接面する窓の設置を義務化**
- 災害時の避難手段を確保するため、さらに**避難上有効なバルコニー等**や窓先空地から道路等まで通じる**屋外通路**の設置を義務化
(窓先空地には避難の支障となる樹木等の設置不可)
- 窓先空地及び屋外通路は、原則全ての住戸等の**床面積の合計に応じた幅員以上**とすることを義務化



窓先空地及び屋外通路の幅員は各階 (a~f) の位置にある住戸の床面積の合計による

道路に直接面する窓を有する住戸の床面積は除くことができる



1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

(2) 窓先空地 (第19条)

《現状と問題点 その1》

- 低層部に店舗等が入る共同住宅等では、バルコニーが窓先空地まで連続せず、窓先空地が災害時の避難手段にはならない ⇔ 樹木の植栽等ができない

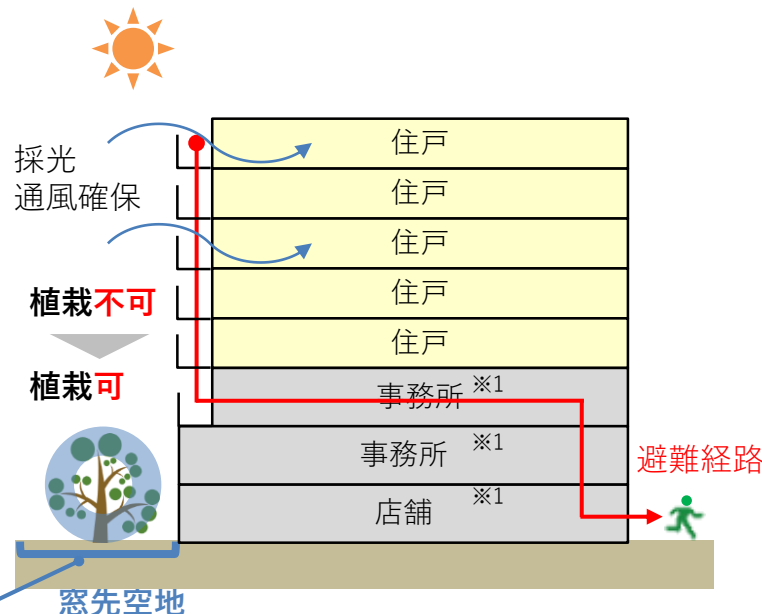
《見直しの目的 その1》

- 居住環境（採光・通風）の悪化を防ぎつつ避難規定を合理化することで、建築計画の多様化等に対応

—見直し内容 その1—

- 居住環境（採光・通風）の悪化防止
→窓先の空間は引き続き求める
- 災害時の避難手段の確保
→共同住宅等の各住戸のバルコニー等から窓先空地に替わる代替の避難経路が確保されている場合、窓先空地に避難の機能を求めず、併せて屋外通路も不要とする

- ・中高木の植栽・工作物の設置・建築物の建築が可能 ※2
- ・道路等までの屋外通路不要



- ※1 事務所や店舗以外でも、代替の避難経路が確保されている場合は見直しの対象とする
- ※2 工作物や建築物は、各住戸の採光や通風に支障のない高さのものに限る

1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

(2) 窓先空地（第19条）

《現状と問題点 その2》

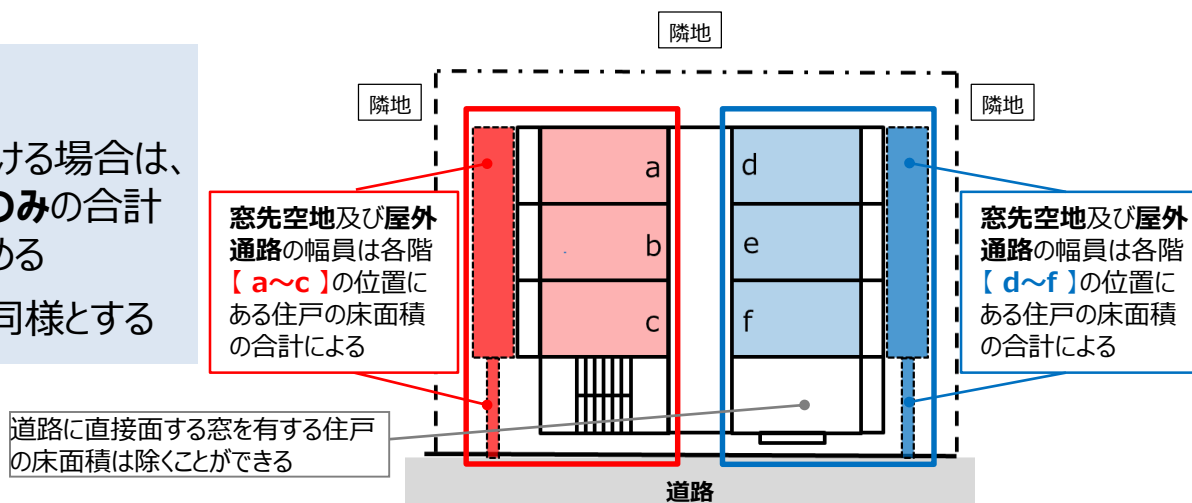
- 窓先空地及び屋外通路は、**連続しない**2以上の窓先空地を設ける場合でも、原則**全ての住戸等**の床面積の合計に応じた幅員としなければならず、**外構計画への制約が大きい**

《見直しの目的 その2》

- 窓先空地等の幅員算定方法を合理化

—見直し内容 その2—

- **連続しない**2以上の窓先空地を設ける場合は、**それぞれの窓先空地が面する住戸のみ**の合計面積に応じて窓先空地の幅員を求める
- 屋外通路の幅員を算定する場合も同様とする



1. 用途変更の円滑化及び建築技術の進展等に対応するための規定の見直し

(3) 大規模店舗（店舗部分が3,000㎡超）の出入口（第23条）

《規制の趣旨・内容》

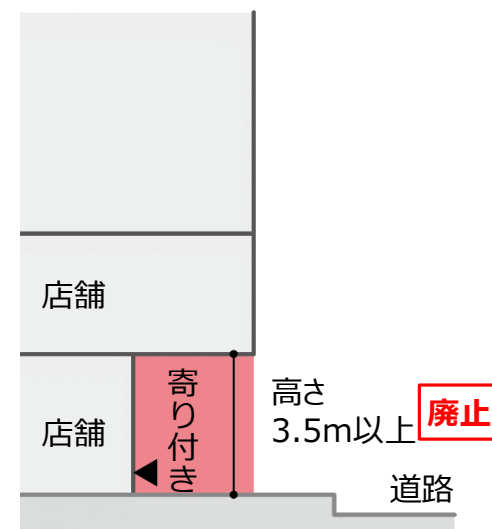
- 災害時における利用客等の避難の安全性確保、また、通行上の混雑の緩和のため、大規模店舗の出入口に関する規制を附加
- 主要な出入口の前面には、間口が出入口の幅の2倍以上で、奥行きが5m以上、かつ、高さが3.5m以上の寄り付きの設置を義務化

《現状と問題点》

- 古い事務所ビル等は階高が低いことが多く、寄り付きの高さの確保が支障となり、大規模店舗への用途変更が困難

《見直しの目的》

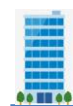
- 既存建築物の用途変更の円滑化



イメージ

—見直し内容—

- 「高さ3.5m以上」の規制を廃止
(避難上支障がないことから新築や増改築時も同様に廃止)



2. 法令改正に対応するための規定の見直し

【令和2年政令改正対応（防火・避難関係規定の合理化）】

(1) 異種用途区画の緩和

参考（法令改正の概要）【政令第112条第18項、令和2年国土交通省告示第250号】

- 告示に定められた以下の要件を満たす場合、異種用途区画は不要
 - ・ 自動火災報知設備を設けていること
 - ・ 特定用途部分がホテル等、児童福祉施設等（通所に限る）、飲食店、物販の用途であること
 - ・ 特定用途部分とその上下階とは、防火区画すること
 - ・ 特定用途が接する部分が「劇場等、病院、診療所（有床）、児童福祉施設等（入所施設部分があるもの）」でないこと

《現在の条例の規制内容》

第10条の5	<p>ホテル等※、病院、診療所（有床）、児童福祉施設等（<u>入所施設部分があるもの</u>）等の用途の建築物は次に定める構造としなければならない （※ホテル、旅館、簡易宿所）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階のこれらの用途の床面積の合計が400㎡を超える場合、耐火建築物とし、かつ、<u>これらの用途とその他の部分とを耐火構造の壁または特定防火設備等で防火区画すること</u> ・ 2階のこれらの用途の床面積の合計が200㎡を超える場合、準耐火建築物等とし、かつ、<u>これらの用途とその他の部分とを準耐火構造の壁等または防火設備等で防火区画すること</u>
--------	--

—見直し内容—

- 法令改正と合わせ、**告示の要件**を満たす場合、ホテル等の**異種用途区画は不要**

2. 法令改正に対応するための規定の見直し

【令和2年政令改正対応（防火・避難関係規定の合理化）】

(2) 天井高さ等に応じた内装制限の緩和

参考（法令改正の概要）【政令第128条の5第7項、令和2年国土交通省告示第251号】

- 告示に定められた以下のいずれかの要件を満たす場合、内装制限を緩和

第1号：100㎡区画／天井高が3m以上

第2号：延べ面積500㎡以内／避難階又はその上階の部分／自動火災報知設備、スプリンクラー設備等を設置／容易に避難できる出口を設置

第3号：延べ面積500㎡以内／警報設備／2階以下／スプリンクラー設備等を設置／容易に避難できる出口を設置

第4号：スプリンクラー設備等を設置／天井を準不燃材料

第5号：排煙設備、スプリンクラー設備等を設置

※令和6年国土交通省告示第221号により第3号が追加された

※第1号～第3号は、自力避難困難者が利用する用途は、緩和対象外

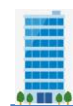
《現在の条例の規制内容》

第15条	特別支援学校、専修学校、各種学校の用途部分の内装制限
第72条	耐火建築物、準耐火建築物以外の病院又は診療所（有床）の用途部分の内装制限
第73条第2項	児童福祉施設等（自力避難困難者の入所施設に限る）の用途部分の内装制限（第72条準用）

—見直し内容—

- 法令改正に合わせ、告示第1号～第5号までのいずれかの要件を満たす場合、条例も緩和

用途 緩和の要件	第15条		第72条	第73条
	特別支援学校	専修学校 各種学校	病院 診療所（有床）	児童福祉施設等 （自力避難困難者の入居施設）
告示第1号・第2号・第3号に該当 ※自力避難困難者が利用する用途は、緩和対象外	—	緩和	—	—
告示第4号・第5号に該当	緩和	緩和	緩和	緩和



2. 法令改正に対応するための規定の見直し

【令和2年政令改正対応（防火・避難関係規定の合理化）】

(3) 区画避難安全検証法による適用除外

参考（法令改正の概要）【政令第128条の7】

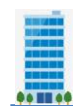
- 防火区画された居室等の部分について、区画避難安全性能を有することが検証により確認された場合、排煙設備、内装制限を適用除外

《現在の条例の規制内容》

- 区画避難安全検証法による適用除外規定は**未整備**

—見直し内容—

- 政令の改正に合わせ、排煙設備・内装制限の**区画避難安全検証法による適用除外の規定を追加**
- 適用除外対象とする規定
 - 第12条（小学校（義務教育学校の前期課程を含む）に限り、かつ、次の部分に限る「第1号：排煙設備」「第2号：内装制限」）
 - 第14条第1項
 - 第15条（専修学校及び各種学校に限り、かつ、階段に係る部分を除く）
 - 第72条（階段に係る部分を除く）



2. 法令改正に対応するための規定の見直し

【令和4年法改正（令和6年4月施行）対応】

(4) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化

参考（法令改正の概要）【法第2条第9号の2、政令第108条の3】

- 耐火建築物の主要構造部のうち、火災時の損傷によって建築物全体への倒壊・延焼に影響がない特定主要構造部以外について、損傷を許容し、耐火構造等とすることを不要（あらかしの木造で設計可能）とする

—見直し内容—

- 法令改正に合わせ、「主要構造部」のうち該当する部分を「**特定主要構造部**」等に**文言修正**【第7条の2等】

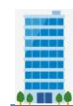
(5) 避難時倒壊防止構造の合理化

参考（法令改正の概要）【政令第110条第2号】

- 火災時倒壊防止構造（法第21条第1項）を避難時倒壊防止構造（法第27条第1項）に適合する構造として追加

—見直し内容—

- 条例においても、**火災時倒壊防止構造**を避難時倒壊防止構造に適合する構造として**追加**【第10条の5第2項第1号等】



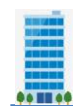
(6) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設

参考（法令改正の概要）

- ① 火熱遮断壁等や防火壁で区画すれば、建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能とする（区画された部分ごとに規制を適用）【法第21条、第27条、第61条等】
- ② 主要構造部が準耐火構造等の建築物を対象とした防火上の性能を補足する規定を火熱遮断壁等で区画することにより分離された「建築物の部分」にも適用することとする【政令第109条の2の2第2項・第3項、第112条第22項・第23項】
- ③ 法第36条に基づく政令の規定（防火区画、隔壁）について、火熱遮断壁等で区画された建築物の部分を別棟とみなすことができることとし、それぞれの部分で規制の適用の有無を判断する【政令第112条第22項、第114条第6項】
- ④ 避難関係規定（非常用照明装置及び内装制限）に係る別棟みなし規定の拡充【政令第126条の4第2項、第128条の6】

—見直し内容—

- ①の改正を踏まえ、建築物全体に係る**防火規制の適用上別棟扱い**とする規定を追加【第3条の2、第10条の5等】
 - ②③の改正を踏まえ、**防火区画に関しても別棟扱い**とする規定を追加【第8条、第10条の4第1項等】
 - ④の改正を踏まえ、**避難関係規定に関して別棟扱い**とする規定を追加【第14条第2項・第3項等】
- ※あわせて政令第126条の2第2項（排煙に係る別棟みなし規定）に対応する規定も整理【第14条第1項・第3項等】



2. 法令改正に対応するための規定の見直し

【令和4年法改正（令和6年4月施行）対応】

(7) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化

参考（法令改正の概要）

- 既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を大幅に拡充

（既存遡及の緩和の例）

- ・ 小規模増改築（増改築に係る対象床面積が50㎡以下、かつ、基準時における延べ面積の1/20である場合）については、主要構造部規定、防火区画規定及び避難関係規定を遡及対象外 【法第86条の7第1項、政令第137条の2の2～第137条の11の2】
- ・ 防火別棟・避難別棟を増築する場合においては、主要構造部規定、防火区画規定及び避難関係規定を遡及対象外 【法第86条の7第1項、政令第137条の2の2～第137条の11】
- ・ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替については、建築物の内部構造に係る規定（防火区画規定及び避難関係規定）を遡及対象外 【法第86条の7第1項、政令第137条の12】
- ・ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分が増築等の前から2以上存在する場合、区画された別棟部分のうち、増築等を行う別棟部分のみ現行基準適合を要求し、増築等を行わない別棟部分は主要構造部規定及び防火区画規定の遡及対象外 【法第86条の7第2項、政令第137条の14第2号】
- ・ 増築等を行わない部分は、廊下幅、非常用照明、非常用進入口及び内装制限に係る規定の遡及対象外 【法第86条の7第3項、政令第137条の15】

—見直し内容—

- 法令の遡及適用の合理化に合わせ、**遡及範囲を限定**する規定を整備
- **用途変更**についても、法第87条の考え方に合わせ、**遡及範囲を限定**する規定を整備