

3.4 判定基準となる東京都建築安全条例条文等及びその概要の一覧

本表では、平成20年国土交通省告示第282号で規定する建築基準法施行令等による判断基準に、東京都内各特定行政庁が建築基準法施行細則により付加した安全条例の条文の概要を示すものである。下線の調査項目については、「3.4 東京都建築安全条例で付加した調査項目の解説」に解説があるので、そちらを参照されたい。また、条例で規定する事項の詳細については安全条例とその解説等を参照されたい。

(注1)

条文の右に●印があるものは、全館避難安全性能を有する建築物について適用を除外される条文を、●●印があるものは全館避難安全性能又は階避難安全性能を有する建築物について適用を除外される条文を示す。●、●●印の右に^(※)印があるものは、条文の一部に限って適用を除外されるものであり、P.71の避難安全検証法により適用除外される安全条例の規定の表、又は安全条例第8条の5、第8条の6を参照されたい。

(注2)

規定の適用となる建築物の用途等は、その主たるものを示している。以下を参考にし、不明の際には安全条例等を参照のこと。

共同住宅等：共同住宅、寄宿舎、下宿

学校等：学校、博物館、美術館、図書館

自動車車庫等：自動車車庫、自動車修理工場、タクシー等の営業所等

ホテル等：ホテル、旅館、簡易宿所

興行場等：劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等

児童福祉施設等：児童福祉施設、老人福祉施設、有料老人ホーム等(令19条1項参照のこと)

木造建築物等：主要構造部が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの(法23条参照のこと)

安全条例の規定に 関係する調査項目		安全条例適用条文	適用条文の概要
敷地及び地盤	(3) 敷地内の通路等	敷地内の通路等の確保の状況 【大規模店舗】 第23条(出入口) 【興行場等】 第46条(屋外へ通ずる出入口等)	【大規模店舗】 大規模店舗：物販又は飲食店の用途に供する部分の合計が3,000㎡を超えるもの ① 主要な出入口は道路又は敷地内の避難上有効な空地に面して2以上設ける。 ② ①により設けられた出入口の前面には、間口が出入口幅の2倍以上、奥行き5m以上、高さ3.5m以上の寄り付き、空地その他を設ける。 【興行場等】 ① 屋外の通路の幅員は、その通路を使用する出入口の幅の合計以上。 ② ①により設けられた通路は、道路に避難上有効に通ずるものとする。
	(4)	有効幅員の確保の状況	
	(6) 共同住宅等の主要な出入口からの通路等	通路等の確保の状況 【共同住宅等、児童福祉施設等のうち居住・寄宿用途】 第17条(共同住宅等の主要な出入口と道路) 第73条(児童福祉施設等への準用)	別紙参照(P72~P73)
	(8) 窓先空地及び屋外通路	窓先空地の確保の状況 【共同住宅等、児童福祉施設等のうち居住・寄宿用途】 第19条(共同住宅等の居室) 第37条(簡易宿所への準用) 第73条(児童福祉施設等への準用)	別紙参照(P73~P74)

		窓先空地から 道路等に至る までの屋外通 路の確保の状 況	【共同住宅等、児童福祉施設等のうち居住・寄宿用 途】 第19条(共同住宅等の居室) 第37条(簡易宿所への準用) 第73条(児童福祉施設等への準用)	別紙参照 (P74～P75)
		がけ がけの安全上 の支障の状況	【全ての用途】 第6条(がけ)	別紙参照 (P76～P77)
外壁	く体等	外壁、軒裏及 び外壁の開口 部で延焼のお それのある部 分の防火対策 の状況	【階数が2の木造建築物等】 第11条の2(外壁等の防火構造)	条例第9条の特殊建築物の用途のうち、法第24条の規定から除かれている用途のものについて、外壁及び軒裏を防火構造とすることを要求したもので、法24条の補足規定である。この規定は昭和47年に設けられ、平成5年に改正された。 なお、実際の特殊建築物の調査でこの条文の対象となるものは非常に限られていると考えられるが、例えば小規模な2階建ての木造旅館等での適用が想定される。
屋根		屋根の防火対 策の状況	【平成7年東京都告示第354号】 建築基準法第22条の区域の指定	第22条区域:東京都内では、防火・準防火地域及び奥多摩町・檜原村・島嶼部を除く全域が法第22条第1項の規定に基づく屋根の構造制限区域に指定されている。なお、23区、多摩地域の特定行政庁である市においては、それぞれの特行政庁が、第22条区域についての告示を行っている。
防火 区 画		令第百十二条第一項、第三項、第四項又は第六項から第九項までの各等項に規定する区画の状況	【連続式店舗】 第25条(連続式店舗の構造) ●● ^(※)	連続式店舗とは、 用途:物品販売業を営む店舗及び飲食店 形態:同一階においてそれぞれ独立した店舗が共通の通路に面して集合していること 規模:特に定めはないが、防火区画や屋内通路の構造等の規定の適用について、 床面積500㎡を超えるもの で定義される。 具体的には 駅ビルの名店街、専門店形式の大規模店舗、大規模な事務所やホテルに見られる飲食店街等が該当する。 連続式店舗に該当する場合、500㎡(スプリンクラー設備等で自動式のもの設けた場合、1,000㎡)以内ごとに耐火構造等と特定防火設備で区画することが必要である。

(3)	令第十二条第十七項等に規定する区画の状況	<p>【ホテル等、病院等、児童福祉施設等】 第10条の5(耐火建築物等としなければならない特殊建築物) 【自動車車庫等と面する部分】 第30条(自動車車庫等その他の用途部分との区画) 【公衆浴場】 第38条(耐火建築物としなければならない公衆浴場) 第39条(ボイラー室等の構造) 【興行場等】 第48条(客席部と舞台部との区画) ●● 第49条(客席とその他の部分との区画) ●● 第50条(舞台と舞台部の各室との区画) ●^(※) 第51条(主階が避難階以外にある興行場等) ●^(※)</p>	安全条例では令第112条第12項を補足するため、対象となる用途を限定して防火区画を求めている。公衆浴場及び興行場等を調査する場合、安全条例を参照されたい。なお、自動車車庫等は定期調査報告の指定用途ではないが、調査対象である部分と隣接している場合等、注意が必要である。
(4)	条例第八条に規定する区画の状況	<p>【全ての用途】 第8条(直通階段からの避難経路) ●</p>	別紙参照 (P78～P79)

	(15)	壁の室内に面する部分	耐火構造の壁又は準耐火構造の壁（防火区画を構成する壁に限る。）	給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充てん等の処理の状況	【全ての用途】 第74条（耐火構造等を貫通する建築設備）	<ul style="list-style-type: none"> ・安全条例の規定により耐火構造又は順耐火構造としなければならない床や壁（外壁以外）において、令第112条第15、第16項と同様な区画貫通部処理を求める規定である。 ・条例第8条の規定により避難経路を区画する部分に設ける防火ダンパーは煙感知器連動のものとしなければならない（避難経路に吹出口等のない場合は、熱感知器連動で可）。
--	------	------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---

(17)	の令 壁第 百二 十八 条の 室内 に面 する 五各 項等 に規 定す る建 築物	室内に面する 部分の仕上げ の維持保金の 状況	<p>【盲学校、ろう学校、専修学校、各種学校】 第15条(内装制限)●●^(※)</p> <p>【耐火建築物・準耐火建築物以外の病院等】 第72条(病院等の内装)●●^(※)</p> <p>【自ら避難することが困難な者が入所する児童福祉施設等】 第73条(児童福祉施設等への準用)</p> <p>【換気・冷暖房設備の風道の室内側】 第75条(風道)</p>	<p>令第128条の5を補足するため、対象となる用途を限定して内装制限を求めている。基本的な考え方は令第129条のとおりである。</p> <p>【盲学校、ろう学校、専修学校、各種学校】 居室(床面からの高さ1.2m以下を除く)の壁・天井——難燃 通路の壁・天井——準不燃 (除外規定:避難階及び避難階の直上階、当該用途の床面積合計500㎡以下)</p> <p>【耐火建築物・準耐火建築物以外の病院等及び自ら避難することが困難な者が入所する児童福祉施設等】 居室(床面からの高さ1.2m以下を除く)の壁・天井——準不燃</p> <p>なお、「自ら避難することが困難な者」とは、身体上の理由等により避難の際、介護者を必要とするか、又はストレッチャー、移動ベッド、車椅子等を使用しなければならないものを定義している。また、「入所施設」とは「通所施設」と異なり、就寝施設を有するものを指す。</p> <p>【換気・冷暖房設備の風道の室内側】 条例第75条(風道)内装制限を受ける建築物の部分に設ける換気・冷暖房設備の風道は、室内に面する部分を不燃材料で造らなければならない。</p>
------	--	----------------------------------	--	---

	(23)	床	耐火構造の床又は準耐火構造の床（防火区画を構成する床に限る。）	給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充てん等の処理の状況	【全ての用途】 第74条(耐火構造等を貫通する建築設備)	4(15)参照のこと (P63)
--	------	---	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	------------------

	(24)	天井	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	<p>【特別支援学校、専修学校、各種学校】 第15条(内装制限) ●●^(※) 【耐火建築物・準耐火建築物以外の病院等】 第72条(病院等の内装) ●●^(※) 【自ら避難することが困難な者が入所する児童福祉施設等】 第73条(児童福祉施設等への準用) 【換気・冷暖房設備の風道の室内側】 第75条(風道)</p>	4(17)参照のこと (P64)
五 遊 離 施 設 等	(1)	令第百二十条第二項に規定する通路等	令第百二十条第二項に規定する通路等の確保の状況	<p>【連続式店舗の地下2階以下の部分】 第25条(連続式店舗の構造) ●●^(※)</p>	<p>【連続式店舗の地下2階以下の部分】 連続式店舗の定義については4(2)面積区画の項を参照のこと 地下2階の居室の各部分から避難階又は地上に通ずる直通階段の1に至る歩行距離を30m以下とする規定。歩行距離の算定方法は令第120条と同様。</p>
	(2)	廊下	幅の確保の状況	<p>【連続式店舗】 第26条(連続式店舗の廊下) ●● 【興行場等】 第44条(客用の廊下) ●●</p>	<p>【連続式店舗】 連続式店舗の定義については4(2)面積区画の項を参照のこと。 以下の3点に適合する廊下を、直通階段(避難階の場合は外部への出口)まで有効に通じさせる ①廊下幅:3m以上(両側店舗)、2m以上(その他) ②天井高さ:2.7m以上 ③勾配:1/20以下であり段を設けないこと 【興行場等】 客席の定員に応じた廊下の位置・幅員の規定、その他幅員や高低差に関する規定あり。安全条例参照のこと。</p>
	(3)		行き止まり廊下の状況	<p>【学校等、店舗、ホテル等、興行場等、病院等、児童福祉施設等、展示場、遊技場、体育館等】 第10条の8(行き止まり廊下の禁止) ●●</p>	別紙参照 (P80～P81)

<p>(5)</p>	<p>出入口等</p>	<p>出入口等の確保の状況</p>	<p>【店舗、ホテル、映画館、病院等、不特定多数の人を収容する用途等一条文参照のこと】 第10条の4(避難階における直通階段からの出口等) ●^(※) 【学校】 第13条(学校等の出入口) ● ●^(※) 【大規模店舗】 第23条(出入口) 【興行場等】 第42条(前面空地) 第43条(客席部の出入口) ● ●^(※) 第46条(屋外へ通ずる出入口等) ●^(※) 第50条(舞台部から屋外へ通ずる出入口) ●^(※)</p>	<p>【店舗、ホテル、映画館、病院等、不特定多数の人を収容する用途等一条文参照のこと】 第10条の4(避難階における直通階段からの出口等) 1項 対象:第9条第3号、第3号の2、第5号から第11号まで、第15号の各用途に供する特殊建築物で、これらの用途に供する部分を3階以上の階又は地下2階以下の階に設けるものの直通階段の避難階における出口 規定:以下のいずれかに面すること ①道路 ②第8条の規定により避難経路区画がされた幅1.2m以上の廊下等 ③道路に避難上有効に通ずる幅1m以上の屋内通路(ピロティ状のものも可) 2, 3項→1項の強化規定 1項に定める特殊建築物で、避難階、避難階の直上階及び避難階の直下階におけるこれらの用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるものは、屋外への出口を避難上有効に二以上設けなければならない、それらの出口は、1以上を道路に、その他のものを道路又は屋外避難通路に面するように設けなければならない。 【学校】 第13条(学校等の出入口) (教室等の出入口) 第十三条 学校の教室等には、廊下、広間その他これらに類するもの又は屋外に面して二以上の出入口を設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する居室については、この限りでない。 一 床面積が四十平方メートル以下のもの 二 バルコニーその他これに類するものが避難上有効に設けられているもの 【3,000㎡を超える大規模店舗】 第23条(出入口) 大規模店舗の主要な出入口は、道路又は敷地内の避難上有効な空地に面して、避難上有効に2以上設けなければならない。 2 前項の規定により設けた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5メートル以上、かつ、高さが3.5メートル以上の寄り付き、空地その他これらに類するものを設けなければならない。 【興行場等】 第42条(前面空地) 第43条(客席部の出入口) 第46条(屋外へ通ずる出入口等) 第50条(舞台部から屋外へ通ずる出入口)</p> <p>それぞれの詳細については、安全条例を参照されたい。また、第42条の前面空地の規定は、直接「出口」を規定しているものではないが、客の出入り時の混雑緩和のための規定であるため、本項目で合わせて調査するものとした。</p>
<p>(7)</p>	<p>屋上広場</p>	<p>屋上広場の確保の状況</p>	<p>【5階以上の階を売場の用途に供する百貨店】 第24条(屋上広場) 【主階を避難階から数えて5以上の階に設ける興行場等】 第51条(主階が避難階以外にある興行場等) ●^(※)</p>	<p>【5階以上の階を売場の用途に供する百貨店】 令第126条第2項では、5階以上の階を百貨店の売場の用途に供する場合、避難の用に供することのできる屋上広場の設置を定めているが、安全条例第24条では、その避難上有効な基準を具体的に定めている。具体的な規定は、①必要となる屋上広場の面積、②避難上支障となる工作物等設置の禁止、③屋上広場と特別避難階段の接続、④床版の1時間耐火である。 【主階を避難階から数えて5以上の階に設ける興行場等】 条例第51条4号では、主階を避難階から数えて5以上の階に設ける場合、避難の用に供する屋上広場を設け、2以上の避難階段又は特別避難階段によりこれに通じることを規定している(避難階に通ずる全ての階段を特別避難階段として場合においては適用除外)。</p>

(8)	避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況	<p>【共同住宅、簡易宿所、児童福祉施設等のうち居住・寄居用途】</p> <p>第19条(共同住宅等の居室)</p> <p>第37条(簡易宿所への準用)</p> <p>第73条(児童福祉施設等への準用)</p> <p>【学校等、店舗、ホテル等、興行場等、病院等、児童福祉施設等、展示場、遊技場、体育館等で行き止まり廊下のある場合】</p> <p>第10条の8(行き止まり廊下の禁止) ●●</p> <p>【比較的小規模な風俗店、飲食店等で2以上の直通階段等がない場合】</p> <p>第7条の2(避難施設の設置)</p>	<p>該当する条文により、「避難上有効なバルコニー」で求められる仕様等が異なるため注意が必要である。</p> <p>【学校等、店舗、ホテル等、興行場等、病院等、児童福祉施設等、展示場、遊技場、体育館等で行き止まり廊下のある場合】</p> <p>「避難上有効なバルコニー」の設置は、行止り状となることを禁止する規定を免除する場合の代替措置であり、下階又は他のバルコニーへの避難等が想定される。また、条文では、避難器具設置について明記されていないが、下階への避難が有効であるか否かは、避難器具の設置によって左右されることも考えられる。5(3)「行き止まり廊下の状況」の項目参照のこと。</p> <p>【比較的小規模な風俗店、飲食店等で2以上の直通階段等がない場合】</p> <p>「避難上有効なバルコニー」の設置は、2以上の直通階段の設置を免除する場合の代替措置であり、バルコニーの仕様についても規定されている。5(1)「居室からの避難経路等の確保状況」の項目参照のこと。</p> <p>【共同住宅、簡易宿所、児童福祉施設のうち居住・寄居用途】</p> <p>道路又は窓先空地に面する1以上の居室等には、「避難上有効なバルコニー又は器具」を設置することが定められている。この「避難上有効なバルコニー」は、垂直方向の避難(器具の設置によるものでも可)又は水平方向の隣戸への避難(破壊容易な隔板があつて可)のいずれかを満足すればよい。なお、バルコニーを設けることが望ましいが、困難な場合には、避難器具のみを設けた場合も認めている。</p>
		避難器具等の設置の状況	<p>【共同住宅、簡易宿所、児童福祉施設等のうち居住・寄居用途】</p> <p>第19条(共同住宅等の居室)</p> <p>第37条(簡易宿所への準用)</p> <p>第73条(児童福祉施設等への準用)</p> <p>【比較的小規模な風俗店、飲食店等で2以上の直通階段等がない場合】</p> <p>第7条の2(避難施設の設置)</p>	<p>該当する条文により、「避難上器具等」で求められる仕様等が異なるため注意が必要である。</p> <p>【比較的小規模な風俗店、飲食店等で2以上の直通階段等がない場合】</p> <p>2以上の直通階段の設置を免除する場合の代替措置であり、第7条の2第2項第2号において「固定式のタラップその他避難上有効な設備」と規定されている。5(1)「居室からの避難経路等の確保状況」の項目参照のこと。</p> <p>【共同住宅、簡易宿所、児童福祉施設のうち居住・寄居用途】</p> <p>5(8)「避難上有効なバルコニーの確保状況」の項目で示すように、「避難上有効なバルコニー」又は「避難器具」のいずれかが設置されていればよい。</p>
		階段	階段	直通階段の設置の状況

	(14)			幅の確保の状況	【興行場等】 第45条(階段の構造)● ^(※)	【興行場等】 (直通階段の幅の合計) ≥ (客席の定員数) × 0.8cm
	(29)	排煙設備等	排煙設備	排煙設備の設置の状況	【専修学校・各種学校】 第14条1項 (排煙設備及び非常用照明装置の設置)●●	令第126条の2の強化規定。令第126条の2第1項第2号で学校については、排煙設備設置義務が免除されているが、条例第14条第1項では、①排煙上の無窓となる教室、②これから地上に通ずる廊下その他の通路(排煙上有効に外気に開放されている通路を除く)について、排煙設備の設置を規定している。専修学校及び各種学校に適用される。
	(40)	設備その他の	非常用照明装置	非常用照明装置の設置の状況	【専修学校・各種学校・夜間課程のある学校】 第14条2項 (排煙設備及び非常用照明装置の設置)	令第126条の4の強化規定。令第126条の4第3号で学校等については、非常用照明装置の設置義務が免除されているが、条例第14条第2項では、①教室、②これから地上に通ずる廊下、階段、その他の通路(採光上有効に外気に開放されている通路を除く)について、非常用照明装置の設置を規定している。専修学校、各種学校に加え、夜間において授業を行う課程を置く学校に適用される。
六 その他	(1)	地下街等	地下街又は地下道に面する建築物の地下の部分	防火区画	【地下街】 第73条の6(地下の構えの防火区画) 第73条の9(地下街と他の地下工作物等との区画) 【地下道に面する建築物の地下の部分】 第73条の16(建築物の地下の部分と地下道等との区画) 【階段ホールによらずに地下道に通ずる建築物の地下の部分】 第73条の18(建築物の地下の部分における地下街の規定の準用)	建築基準法では、地下街について令第128条の3で規定している。しかし、同条第6項で、地方公共団体が他の工作物との関係その他周囲の状況により必要と認める場合においては、条例でこれらの規定と異なる定めをすることができることとされており、東京都では安全条例第3章で地下街、地下街に設ける建築設備、地下道に通ずる建築物の地下の部分、地下工作物に設ける自動車庫等の施設、及びこれらについての制限緩和の規定を定めている。定期調査で、地下街又は地下道に面する建築物を調査する際には、調査項目は条例の枠組みに合わせて設定されているので、安全条例第3章の条文(P.194参照)及び必要に応じて市販の安全条例についての解説書を参考とされたい。
	(2)		地下の構え又は地下道に面する建築物の地下の部分と地下道との関係	【地下街】 第73条の4(地下の構えと地下道の関係) 【地下道に面する建築物の地下の部分】 第73条の15(建築物の地下の部分と地下道との関係)		
	(3)		地下道の直通階段の確保の状況	【地下街】 第73条の5(地下道の直通階段) 第73条の11(地下道の直通階段に接する出入口の禁止) 【階段ホールによらずに地下道に通ずる建築物の地下の部分】 第73条の18(建築物の地下の部分における地下街の規定の準用)		
	(4)		地下の構えの各部分から地下道等までの歩行距離の状況	【地下街】 第73条の7(地下の構えの各部分から地下道等までの歩行距離) 第73条の8(専用直通階段)		

(5)			地下道の地上への開放性の確保の状況	【地下街】 第73条の10(店舗に接する地下道及び出入口階段ホール) 【階段ホールによらずに地下道に通ずる建築物の地下の部分】 第73条の18(建築物の地下の部分における地下街の規定の準用)	
(7)		建築物の地下部分	階段ホールの構造及び幅	【地下道に通ずる建築物の地下の部分】 第73条の17(階段ホールの設置)	
(18)	自動回転ドアとして通常使用している場合に限る。()	自動回転ドア	併設する自動式引き戸及び壓け込み防止さく等の危険防止装置の設置状況	【自動回転ドアを有する建築物】 第8条の12(壓け込み防止さく) 第8条の13(自動式の引き戸の併設) 第8条の15(滑り・つまずき対策等)	別紙参照 (P82～P84)
(19)		自動回転ドア	自動回転ドアの作動の状況	【自動回転ドアを有する建築物】 第8条の10(最大回転速度) 第8条の11(低速運転装置) 第8条の14(緩衝材) 第8条の16(非常停止装置) 第8条の17(自動停止装置)	別紙参照 (P82～P84)