

「東京都建築安全条例に基づく寄宿舍に係る 建築基準等についての見直しの考え方」

1 見直しの考え方の概要

東京都建築安全条例（以下「条例」という。）は、建築基準法（以下「法」という。）第40条及び第43条第2項等に基づき、東京の市街地に必要な安全性や防火性などを考慮し、必要な制限を付加しています。このたび、以下のように、基準についての見直しを検討しています。

（1）寄宿舍等について、規模や形態に応じたきめ細かい基準とする見直し

昨年9月の通知等により、国土交通省は、いわゆるシェアハウスやグループホームなどについて、法令上、寄宿舍として取り扱うことを明確にしました。

建築基準法施行令（以下「政令」という。）第114条第2項において、寄宿舍等は、防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とすることなどが求められており、条例においても、窓先空地（寝室から直接屋外に避難するためなどの空地）の設置などが求められています。

本年7月、政令が改正され、防火上支障がない部分^{*1}にある防火上主要な間仕切壁の防火規制が緩和されました。

条例においても、多様な住まい方に対応できるよう、寄宿舍等について、既存ストックの活用も想定し、窓先空地を不要にするなど、規模や形態に応じたきめ細かい基準とします。

規模や形態による分類：

- ① 戸建て住宅と同様の形態のもの
- ② マンションの住戸と同様の形態のもの など

（2）その他、法改正等に伴う見直し

本年6月に公布された改正法等を踏まえ、必要な対応を行います。

- ① 木造建築関連基準に関する改正（法第27条^{*2}）に伴う見直し
- ② 法が想定していない新技術の円滑な導入を促進する改正（法第38条^{*3}）に伴う見直し
- ③ 4階以上に設ける教室等の禁止に関する規定の見直し
- ④ 駐車場の構造及び設備に関する規定の見直し
- ⑤ 小規模な共同住宅における接道に関する規定の見直し

※1 防火上支障がない部分の概要（政令第112条第2項より作成）

本年7月、政令が改正され、防火上支障がない部分（次の（1）又は（2））にある防火上主要な間仕切壁の防火規制が緩和されました。

（1）自動スプリンクラー設備等設置部分

床面積が200㎡以下の階又は床面積200㎡以内ごとに準耐火構造の壁若しくは防火設備で区画されている部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のもの（以下、「自動スプリンクラー設備等」という。）を設けたもの

（2）その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分

（平成26年8月22日 国土交通省告示第860号より作成）

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①～③に適合 | ① | 居室の床面積が100㎡以下の階又は居室の床面積100㎡以内ごとに準耐火構造の壁若しくは防火設備で区画されている部分であること |
| | ② | 各居室に煙感知式の住宅用防災報知設備若しくは自動火災報知設備又は連動型住宅用防災警報器が設けられていること |
| | ③ （ア又はイに適合） | ア |
| | イ | 各居室の出口から屋外への出口等の一に至る歩行距離が8m（難燃材料で内装の仕上げをした場合等は16m）以下であって、各居室と当該通路とが間仕切壁及び常時閉鎖式等の戸（ふすま、障子等を除く。）で区画されていること |
| <p>※屋外への出口等：屋外への出口若しくは避難上有効なバルコニーで、道若しくは道に通ずる幅員50cm以上の通路その他の空地に面する部分又は準耐火構造の壁若しくは防火設備で区画されている他の部分</p> | | |

※2 法第27条の改正概要（国土交通省報道発表資料より作成）

建築物における木材利用の促進を図るため、耐火建築物としなければならないこととされている建築物について、一定の防火措置を講じた場合には、主要構造部を準耐火構造等とすることができることとする。

※3 法第38条の改正概要（国土交通省報道発表資料より抜粋）

現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入の促進を図ることとする。

2 見直しの考え方の詳細

(1) 寄宿舍等について、規模や形態に応じたきめ細かい基準とする見直し

改正政令の内容を満足する寄宿舍など、次の〈対象となる建築物〉について、〈見直しの考え方〉をもとに、条例で求められる寄宿舍及び下宿の基準を見直します。

〈対象となる建築物〉

本年7月に施行された改正政令を踏まえ、「防火上支障がない部分の要件を満足する建築物」又は「防火上主要な間仕切壁を設置するほか、火災に早く気づくことのできる措置を講じた建築物」を対象とします。

具体的には、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物のうち、以下のいずれかに該当するものとします。

- ・ 自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の要件を満足するもの
- ・ 防火上主要な間仕切壁（準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達するもの）を設置するほか、煙感知式の住宅用防災報知設備の設置等、上記の国土交通大臣が定める部分の要件の一部を満足するもの

〈見直しの考え方〉

- ① まず、〈対象となる建築物〉について、延べ面積、階数、寝室数等を勘案するほか、既存建築物からの転用も想定し、「戸建て住宅と同様の形態のもの」と「マンションの住戸と同様の形態のもの」に分類します。
- ② その上で、基準の適用について、現行の寝室単位ではなく、「戸建て住宅と同様の形態のもの」は各階ごと、また、「マンションの住戸と同様の形態のもの」は、1住戸ごとなど、一定の区画単位で考えます。

ア 戸建て住宅と同様の形態のもの

＜対象となる建築物＞のうち、＜要件ア＞の全てに該当するものについて、屋外通路の確保により窓先空地を不要とするなど、＜基準ア＞の適用を可能とします。

＜要件ア＞

- ・ 延べ面積200㎡以下
- ・ 階数3以下
- ・ 避難階以外の階の寝室数6以下
- ・ 寝室数の合計12以下（自動スプリンクラー設備等設置部分は制限なし）

＜基準ア＞

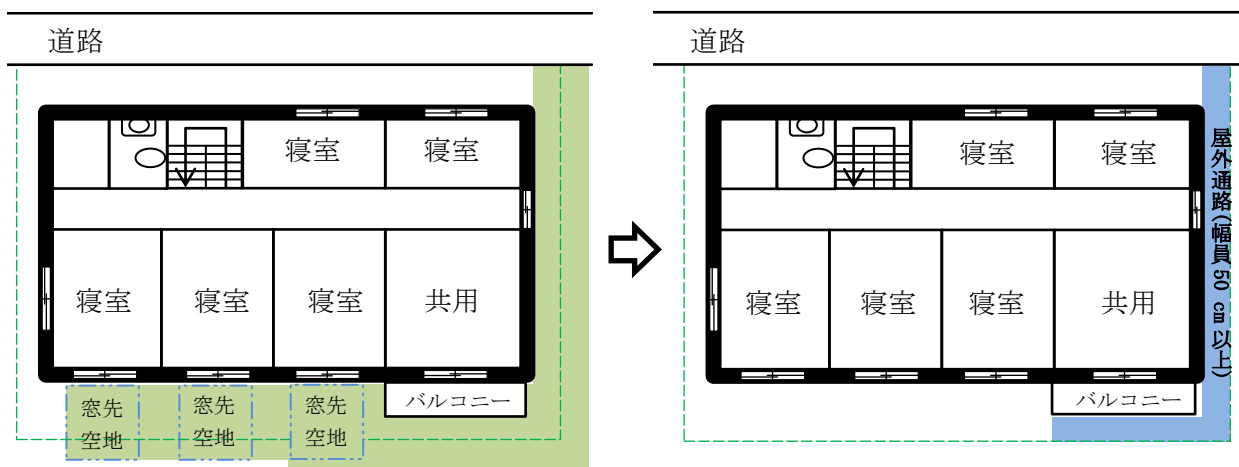
① 各階に設置した共用の部分※に直接屋外に通ずる窓及び避難上有効なバルコニー又は器具等を設け、道路等まで避難上有効に連絡させた幅員50cm以上の屋外通路を確保することにより、窓先空地は不要（第19条第1項第2号・第3号）

ただし、各寝室に直接屋外に通ずる窓を設け、同様な避難経路を確保する場合も、窓先空地は不要

※非常時に避難経路とすることが可能なものを含む

- ② 廊下は両側居室としてもよい（第20条第2項）
- ③ 廊下の幅員は制限しない（第20条第3項）
- ④ 路地状敷地に建築可能（第10条）
- ⑤ 特殊建築物として求められる接道長さを要しない（第10条の3）
- ⑥ 遮音間仕切壁は不要（第11条の4）
- ⑦ 既存建築物の転用等やむを得ない場合は、寝室面積が7㎡未満でもよい（第19条第1項第1号）


●窓先空地についてのイメージ図（2階平面）




【現行】各寝室に窓先空地が必要

【見直し後】屋外通路の確保などにより窓先空地は不要

【凡例】 屋外通路(幅員 50cm 以上): 

敷地境界線: 

窓先空地(条例第 19 条): 

ア-2 このうち、特に小規模なものは、幅員50cmの屋外通路も不要

＜要件ア＞の全てに該当するもののうち、＜要件ア-2＞の全てに該当するものについては、＜基準ア-2＞の適用を可能とします。

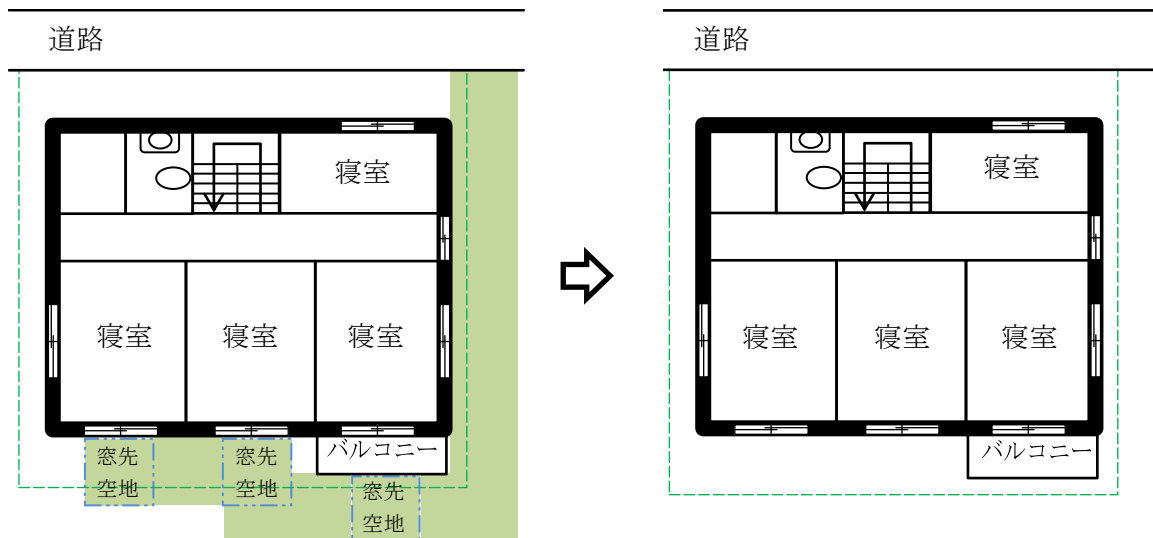
＜要件ア-2＞

- ・ 延べ面積100㎡以下
- ・ 階数2以下
- ・ 寝室数の合計6以下

＜基準ア-2＞


- ① 窓先空地は不要（第19条第1項第2号）
- ②～⑦は＜基準ア＞と同様

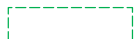
●窓先空地についてのイメージ図（2階平面）



【現行】各寝室に窓先空地が必要

【見直し後】窓先空地は不要

【凡例】 窓先空地(条例第 19 条): 

敷地境界線: 

イ マンションの住戸と同様の形態のもの

＜対象となる建築物＞のうち、＜要件イ＞に該当するものについて、各寝室への窓先空地の設置は不要とするなど、＜基準イ＞の適用を可能とします。

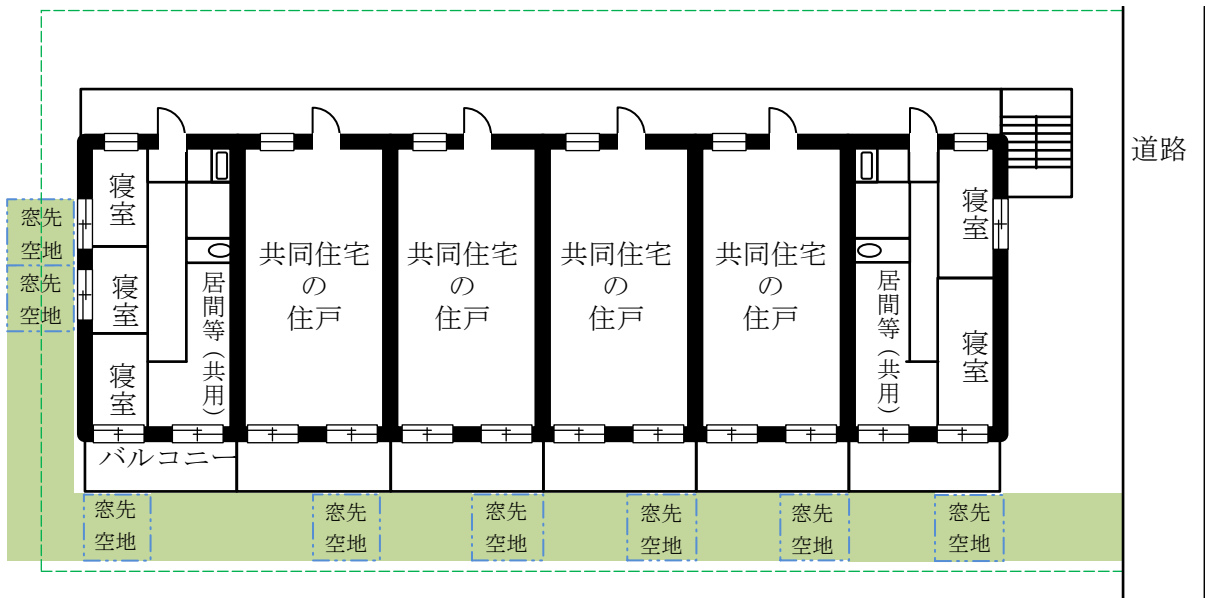
＜要件イ＞

＜要件ア＞に該当しない寄宿舍又は下宿

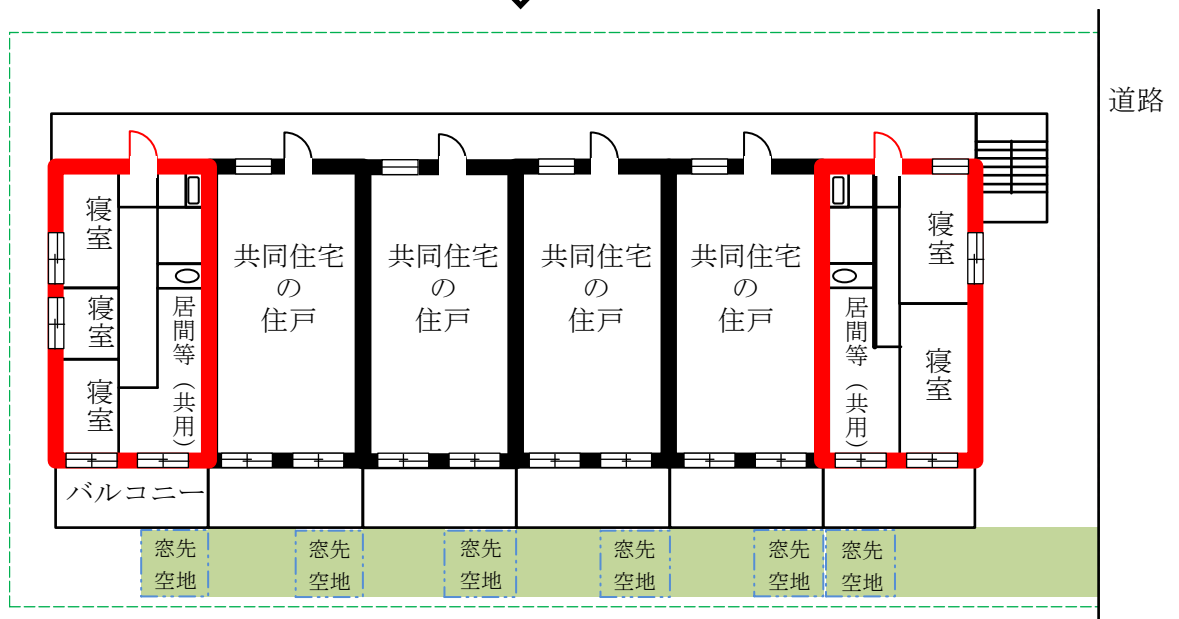
＜基準イ＞

- ① 各区分※に設置した共用の部分に直接屋外に通ずる窓及び避難上有効なバルコニー又は器具等を設け、窓先空地を確保することにより、各寝室には窓先空地を設けなくてよい（第19条第1項第2号・第3号、第2項・第3項）
※居室の床面積が100㎡以下の階又は100㎡以内ごとに準耐火構造の壁等で区分（自動スプリンクラー設備等を設置した場合は200㎡以内）
- ② 各階にある「区分数＋住戸数」が6以下であれば直通階段は1つでよい（第18条第1項）
- ③ 各区分内にある廊下は両側居室としてもよい（第20条第2項）
- ④ 各区分内にある専用の廊下の幅員は制限しない（第20条第3項）
- ⑤ 遮音間仕切壁は不要（第11条の4）
- ⑥ 既存建築物の転用等やむを得ない場合は、寝室面積が7㎡未満でもよい（第19条第1項第1号）

●窓先空地についてのイメージ図（2階平面）



【現行】各寝室に窓先空地が必要



【見直し後】避難経路の確保により各寝室の窓先空地は不要

【凡例】 窓先空地(条例第19条):

敷地境界線:

居室面積 100 m²以内の区画: (自動スプリンクラー設備等を設置した場合は同 200 m²以内)

(2) その他、法改正等に伴う見直し

本年6月に公布された法改正等に伴い、条例の基準について見直します。

① 木造建築関連基準に関する改正（法第27条）に伴う見直し

- ・ 法改正に伴い、木造を活用した準耐火構造等が可能となることなどを受け、条例の規定についても対応が可能となるように見直し（第7条、第10条の5、第38条）
- ・ 法改正に伴い、引用条文を変更（第20条、第25条）

② 法が想定していない新技術の円滑な導入を促進する改正（法第38条）に伴う見直し

現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、法と同等以上であるかを判断する新たな大臣認定制度が創設されたことを受け、大臣認定を取得した建築物に対して、条例と同等以上であるかを判断する仕組みを創設するため、条文を新たに設定（新設）

③ 4階以上に設ける教室等の禁止に関する規定の見直し

現行のただし書きで規定されている小学校と同様に、知的障害のある児童又は生徒が使用する教室について、4階以上の階への設置を可能とする見直し（第12条）

④ 駐車場の構造及び設備に関する規定の見直し

自動車車庫等について、国の取扱いなどを踏まえ、外壁の設置や汚水排除の設備の設置を一律に求めない、とする見直し（第31条）

⑤ 小規模な共同住宅における接道に関する規定の見直し

寄宿舎について、東京の市街地に必要な安全性や防火性を考慮し、規模や形態に応じたきめ細かい基準とする見直しを行うことを踏まえ、戸建て住宅と同規模の共同住宅（延べ面積200㎡以下かつ階数3以下かつ住戸数の合計12以下）についても、路地状敷地での建築を可能とし、特殊建築物として求めている接道長さを制限しない、とする見直し（第10条、第10条の3）