

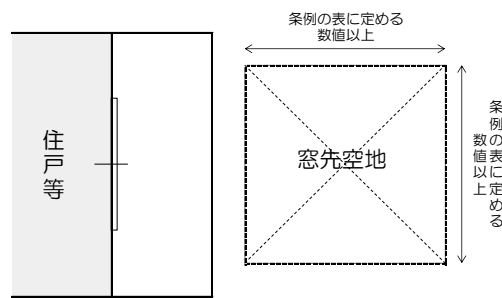
5-4 窓先空地に直接面する窓を有する住戸等について

東京都建築安全条例（以下「条例」という。）第19条は、共同住宅等の居室における採光及び通風を確保するため、道路又は窓先空地に直接面する窓の設置を義務付けるとともに、非常時には当該道路又は窓先空地が各住戸等からの避難経路として使用できるよう必要な基準を定めたものである。

この条例の趣旨を踏まえて、窓先空地に直接面する窓を有する住戸等に関する取扱いを、以下のとおり定める。

- 1 窓先空地の大きさ、及び窓先空地から道路等までの屋外通路の幅員は、建築物全体の住戸等（ただし、道路に直接面する窓を有する住戸等を除く。）の床面積の合計により算出すること。
- 2 窓先空地の形状は、幅員が、条例第19条第1項第2号口の表に定める数値以上で、かつ、同数値を一辺の長さとする正方形を包含できる大きさとする。【図1】

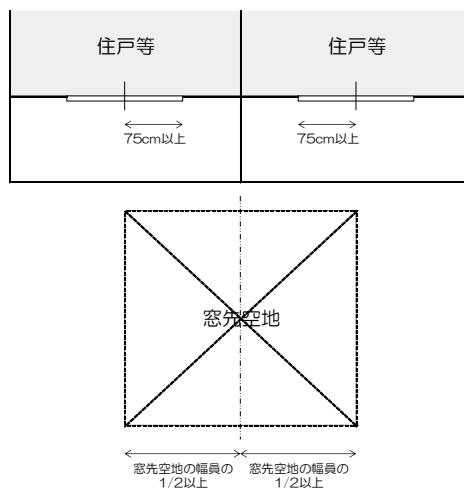
【図1】



- 3 1つの窓先空地に2つの住戸等が面する場合は、各住戸等が、窓先空地の幅員の2分の1以上面すること。

また、各住戸等の窓は、窓先空地に有効寸法で75cm以上面すること。【図2】

【図2】



- 4 窓先空地は、上空まで開放すること。
このため、窓先空地から一定の高さが確保された間欠的な庇やバルコニー等であっても、上空に突出することはできない。
- 5 窓先空地には、採光、通風及び避難上支障となる障害物を設けないこと。
ただし、次の各号（(4)は、窓先空地から道路等までの屋外通路として必要となる部分以外に設けるものに限る。）については、採光、通風及び避難上支障がないものとして扱う。
- (1) 駐車場のうち、誘導車路（傾斜路を除く。）、操車場及び乗降場の部分
 - (2) 新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例に基づく緊急自動車又は運送自動車が停留できる空地
 - (3) 地被植物
 - (4) 低木（高さ50cm程度のもの）
- 6 窓先空地には、避難上支障となる段差、傾斜を設けないこと。

関連条文	東京都建築安全条例第19条
参 考	東京都建築安全条例第19条の運用の明確化について（技術的助言）