

5-5 避難上有効なバルコニー又は器具等について

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、避難上有効なバルコニー又は器具等に関する取扱いを、以下のとおり定める。

1 条例第19条第1項第3号に規定する避難上有効なバルコニーは、次の各号に掲げる要件を全て満たすこと。

なお、建築基準法施行令第121条第1項第6号イ及び条例第7条の2第2項第2号に規定する避難上有効なバルコニーは、別に規定があるため注意すること。

(1) バルコニーの大きさは、有効寸法で奥行き75cm以上、かつ、幅150cm以上とすること。【図1】

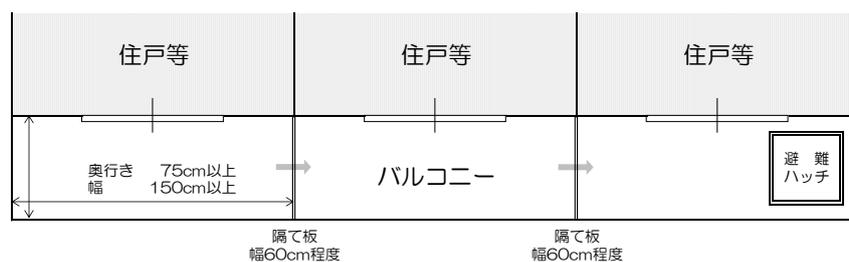
(2) 屋内からバルコニーに通ずる開口部は、その下端が屋内の床面からの高さ15cm以下となる位置に設けること。

(3) バルコニーは、外気に開放されていること。

(4) バルコニーの床は、耐火構造、準耐火構造、その他これらと同等以上の耐火性能を有するものとし、かつ、構造耐力上安全なものとする。

(5) 隣接する住戸との間の隔て板は、通常人が通過できる大きさとして、有効寸法で幅60cm程度を確保すること。【図1】

【図1】



2 条例第19条第1項第3号に規定する避難上有効な器具等は、次の各号に掲げる要件を全て満たすこと。

(1) 器具等からは避難階又は地上に降下できるものとし、降下先から道路又は窓先空地まで避難上有効に連絡させること。

(2) 3階以上の住戸等に設ける器具等は、固定式のものとする。

(3) 4階以上の住戸等に設ける器具等は、原則として、避難上有効なバルコニーとすること。

ただし、器具等を使用する住戸等が少なく避難上支障がない場合は、緩降機等を用いることができる。この際、緩降機等は一度に複数の人が避難できないこと等を考慮して、避難上の支障の有無を判断する。

関連条文	東京都建築安全条例第19条第1項第3号
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）