新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例に関するＱ＆Ａ







新宿区都市計画部景観・まちづくり課

目　次

1 条例の対象施設について

1-(1)　床面積の考え方について 2
1-(2)　複合施設の考え方について 3
1-(3)　用途の判断(予備校)について 4

2 基準への適合について

2-(1)　用途が複数ある場合(都市施設合計 1,000 ㎡未満)の基準への適合について 5
2-(2)　複合施設(都市施設合計 1,000 ㎡以上)の基準への適合について 6
2-(3)　改修における基準の適用範囲について 7
2-(4)　共同住宅等を含む複合施設について 8
2-(5)　届出の時点でテナントが未定の場合について 9
2-(6)　用途変更時の基準への適合について 10
2-(7)　読み替え規定について 11
2-(8)　傾斜路の勾配について 11
2-(9)　エレベーターの乗降ロビーと階段の踊り場部分との兼用について 12
2-(10) 廊下等の幅の測定方法について 13
2-(11) 出入口の有効幅について 14
2-(12) 出入口の構造について 15
2-(13) 宿泊施設の遵守基準について 16
2-(14) 標識について 17
2-(15) 車椅子使用者用便房の大きさについて 18
2-(16) 共同住宅等における便所設置の考え方について 19
2-(17) 「不特定かつ多数の者」が利用する居室について 20

3 届出について

3-(1)　軽微な変更について 21
3-(2)　バリアフリー法第 17 条に基づく認定との関係について 21
3-(3)　非建築物を新設・改修する場合の手続きについて 22
3-(4)　仮設建築物への適用について 22

※本 Q&A における略称について

■条例：新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例
■規則：新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例施行規則

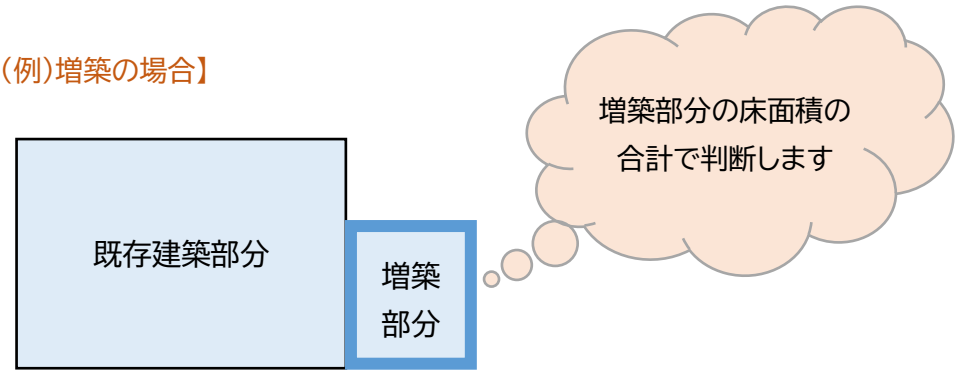
※ご注意

本 Q&A では、新宿ユニバーサルデザインまちづくり条例に関する事項のみご説明しています。他の法令に関する内容については各担当へお問い合わせください。

1 条例の対象施設について

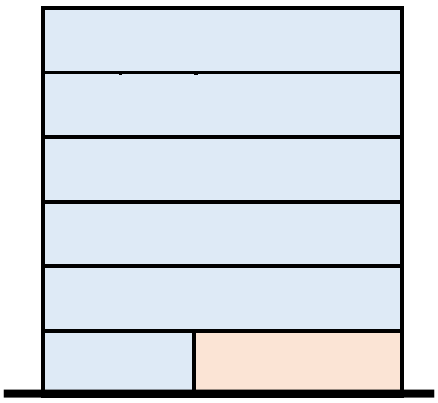
1-(1)　床面積の考え方について

Q	特定都市施設に該当するかどうか判断する際の床面積の考え方について知りたい。

A	特定都市施設に該当するかどうかは、都市施設の用途に供する部分の床面積の合計で判断します。 このため、バックヤードなどの従業員が利用する部分や物品倉庫、附属の駐車場（建築物となるものに限る。）なども、用途に供する部分に含めて計算します。ただし、完全に人の出入りが不可能な空間で、建築基準法上も床面積に算入されない部分は床面積に含みません。 改修（増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え、用途変更）の場合は、当該改修に係る部分の床面積の合計で、特定都市施設に該当するかどうか判断します。 【（例）増築の場合】 

1-(2)　複合施設の考え方について

Q	特定都市施設に該当する複合施設の考え方について知りたい。

A	一つの建築物に条例で定める都市施設の用途が複数あり、各用途の床面積の合計が 1,000 ㎡以上となる場合は、特定都市施設の「複合施設」に該当し、届出が必要となります。さらに各用途の床面積の合計が 2,000 ㎡以上となる場合は事前協議の対象となります。 このため、単独では届出や事前協議が不要な場合でも、各用途の床面積の合計により手続きが必要となる場合がありますのでご注意ください。 【複合施設として事前協議の対象となる場合】 (例)6 階建て・共同住宅　一部　物販店舗  共同住宅 ： 1,900 ㎡ 物販店舗 ： 200 ㎡ 単独でみるとそれぞれ届出の対象であるが、合計で 2,100 ㎡なので、届出前に事前協議の手続きも必要となる。

1-(3) 用途の判断(予備校)について

Q	予備校は「学校等施設」と「サービス店舗等」のどちらになるか。

A	規則において、「学校等施設」には以下の 2 種類が規定されています。 (1)学校(学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)に基づくものに限る。) (2)その他これに類する施設 予備校の場合、各種学校や専修学校として学校教育法に基づくものは、(1)の「学校等施設」となります。 また、学校教育法に基づかないものであっても、利用形態を考慮し、(2)の「学校等施設」となります。

2 基準への適合について

2-(1)　用途が複数ある場合(都市施設合計 1,000 ㎡未満)の基準への適合について

Q	用途が複数ある場合(都市施設合計 1,000 ㎡未満)の、整備基準への適合の考え方について知りたい。

A

ここでは、2 つの例(どちらも新築とする)について説明します。

【例①　100 ㎡の飲食店舗 A、B、C、D を計画する場合】

飲食店舗 A～D はそれぞれ 200 ㎡未満のため小規模建築物に該当しそうですが、同一用途のため、A～D の合計である 400 ㎡を飲食店舗の用途に供する部分として判断します。

➡200 ㎡未満の小規模建築物の遵守基準ではなく、建築物(共同住宅等を除く。)の遵守基準に適合する必要があります。

飲食店舗 A 100 ㎡	飲食店舗 B 100 ㎡
飲食店舗 C 100 ㎡	飲食店舗 D 100 ㎡

例①

【例②　50 ㎡の診療所 A、B と 300 ㎡の飲食店 C を計画する場合】

診療所 A、B は同一用途のため、診療所 100 ㎡と飲食店舗 300 ㎡としてそれぞれ判断します。

➡診療所の部分は小規模建築物に関する遵守基準に適合する必要があります。

➡飲食店舗の部分は建築物(共同住宅等を除く。)の遵守基準に適合する必要があります。

診療所 A 50 ㎡	診療所 B 50 ㎡
飲食店舗 C 300 ㎡	

例②

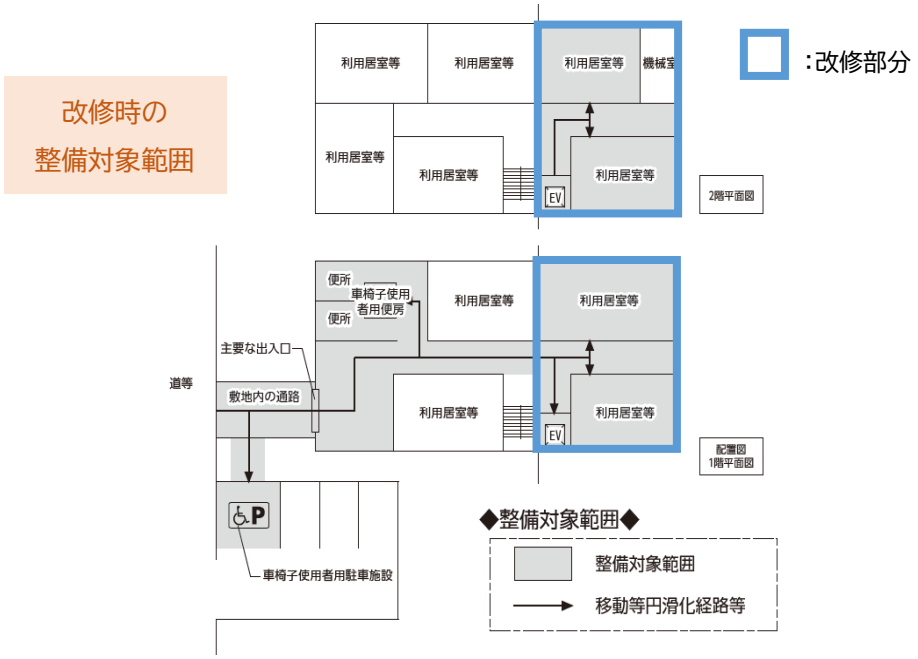
2-(2)　複合施設(都市施設合計 1,000 ㎡以上)の基準への適合について

Q	複合施設(都市施設合計 1,000 ㎡以上)の、整備基準への適合の考え方について知りたい。

A	「複合施設」の場合、すべての対象用途において、原則、別表第 4「建築物(共同住宅等を除く。)に関する遵守基準」又は別表第 5「建築物(共同住宅等に限る。)に関する遵守基準」が適用されます。 ただし、新宿区告示第 665 号に基づき、別表に定める用途及び規模に応じ「授乳場所」「ベビーチェア」「ベビーベッド」「観覧席・客席」の項目が除かれる場合があります。 新宿区告示第 665 号は、区ホームページ「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例と届出について」のページからご確認できます。

2-(3)　改修における基準の適用範囲について

Q	特定都市施設を改修(増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え、用途変更)する場合の基準の適用範囲について知りたい。

A	改修する場合の基準は、次に掲げる部分(②、④、⑥の経路が 2 以上ある場合は、いずれか 1 の経路に係る部分)に適用します。 ① 当該改修に係る部分 ② 道等から次に掲げる施設(①に設ける場合に限る)までの経路(敷地内の通路、出入口、廊下、階段等) ア 利用居室(観覧席等である場合は、当該出入口と車椅子使用者用部分との間の経路(以下「車椅子使用者用経路」という。)を含む) イ 共同住宅等の各住戸 ウ ホテル若しくは旅館における一般客室 ③ 不特定かつ多数の者又は主として高齢者、障害者等が利用する便所 ④ ①に設ける利用居室(設けない場合は、道等)から③に設ける車椅子使用者用便房までの経路(観覧席等である場合は車椅子使用者用経路を含む) ⑤ 不特定かつ多数の者又は主として高齢者、障害者等が利用する駐車場 ⑥ ①に設ける利用居室(設けない場合は、道等)、一般客室から⑤に設ける車椅子使用者用駐車施設までの経路(観覧席等である場合は車椅子使用者用経路を含む) 

2-(4)　共同住宅等を含む複合施設について

Q	共同住宅等を含む複合施設において、共同住宅等の部分に多数の者が利用する便所を設ける場合、適用される基準について知りたい。

A	複合施設であっても、共同住宅等の部分に多数の者が利用する便所を設ける場合には、別表第 5(建築物(共同住宅等に限る。)に関する遵守基準)が適用されます。

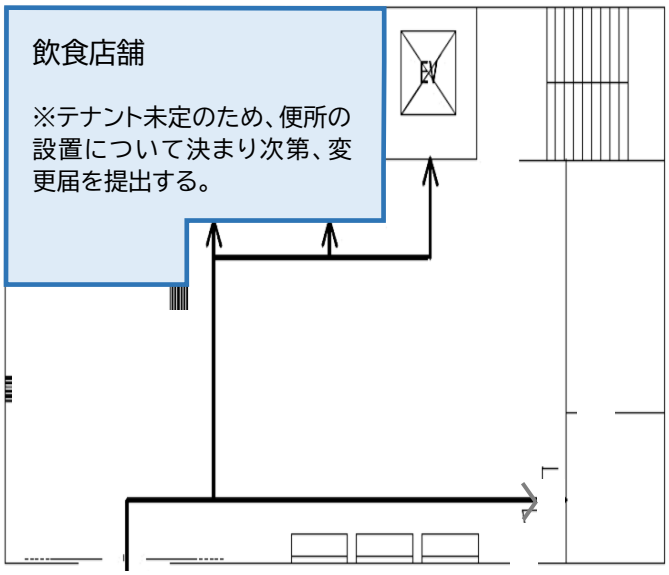
Q	共同住宅等を含む複合施設において、共同住宅等の居住者専用の駐車場にも、車椅子使用者用駐車施設を設ける必要があるか。

A	共同住宅等の居住者は「特定多数の者」であるため、居住者専用の駐車場は「特定多数の者が利用する駐車場」となります。 したがって、共同住宅等を含む複合施設において、設置する駐車場が居住者専用のものであっても、別表第 5 の「多数の者が利用する駐車場を設ける場合」に該当し、車椅子使用者用駐車施設を設ける必要があります。

2-(5)　届出の時点でテナントが未定の場合について

Q	届出の時点において、テナントが決まっていないため便所の位置が未定の場合はどのようにすればよいか。

A	不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する便所を設ける計画である場合には、まずは共用部分に遵守基準を満たした便所を設けることをご検討ください。 テナント内に上記便所を設ける計画であるが、届出時に位置が未確定の場合は、図面内に「テナント未定のため、便所の設置について決まり次第、変更届を提出する」旨を明記し、その後、便所の位置が確定した段階で変更届出書（第２号様式）を提出してください。



【届出図面の記載例】

2-(6)　用途変更時の基準への適合について

Q	用途変更により、新たに遵守基準となる項目が増える場合、基準に適合させる必要はあるか。

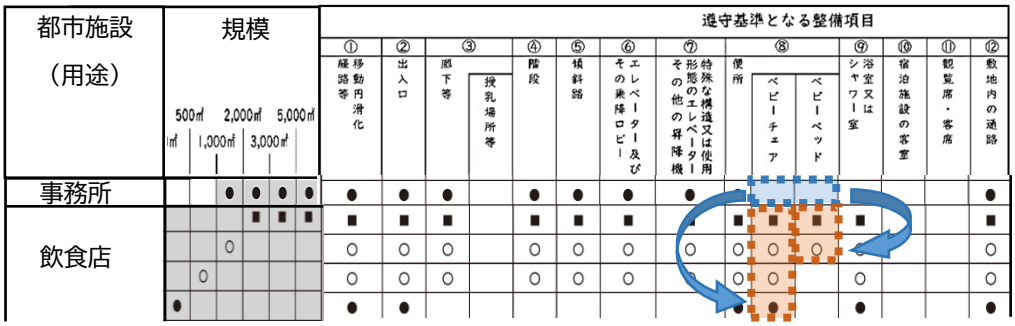
A

事務所を 200 ㎡以上の飲食店に用途変更するという事例でご説明します。

事務所の場合、ベビーチェアは遵守基準の項目にないため設置不要ですが、一方で 200 ㎡以上の飲食店においては、ベビーチェアが遵守基準の項目に入っています。したがって、もともとベビーチェアを設置していない事務所を 200 ㎡以上の飲食店に用途変更する場合は、新たにベビーチェアを設置することが必要です。

同様に、事務所から 1,000 ㎡以上の飲食店に用途変更する場合は、ベビーチェアに加えて、ベビーベッドも設置する必要があります。

【(例)事務所から飲食店へ用途変更する場合】



2-(7)　読み替え規定について

Q	事務所は、従業員など特定多数の者が利用する建築物のため、遵守基準の「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する」と規定された基準については、適合しなくてもよいか。

A	規則第 4 条第 4 項の規定により、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」第 2 条第 19 号に規定する特別特定建築物(病院、劇場、物販店舗、飲食店舗、ホテル等)以外の施設については、「不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する」とあるのは「多数の者が利用する」と読み替えることとなっています。 したがって事務所の場合は「多数の者が利用する」と読み替えたうえで遵守基準に適合させる必要があります。

2-(8)　傾斜路の勾配について

Q	傾斜路として扱われる勾配について教えてほしい。

A	一般的な水勾配程度の緩やかな斜面については、傾斜路として扱いません。 ※「一般的な水勾配程度」について、新宿区では 1/50 以下として取扱います。

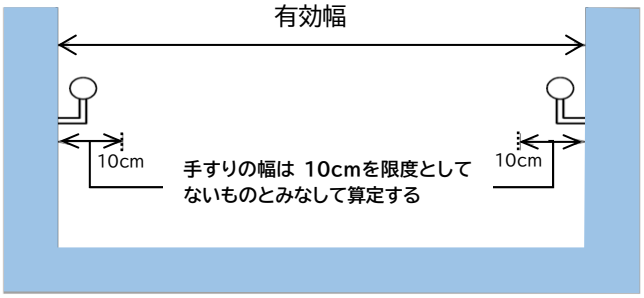
2-(9)　エレベーターの乗降ロビーと階段の踊り場部分との兼用について

Q	エレベーターの乗降ロビーについて、階段の踊り場部分との兼用は可能か。

A	エレベーターの乗降ロビーの遵守基準として、「高低差がないものとし、その幅及び奥行きは、150cm 以上とすること。」となっています。 これは、車椅子使用者がエレベーターを乗り降りする際、車椅子の待機、転回が安全で支障なく行えるよう、必要寸法等を定めたものです。 乗降ロビーの一部又は全部を階段の踊り場と兼用することについては、車椅子使用者が転回等の際に階段へ転落する危険性があり、条例の趣旨を踏まえると安全確保の面から問題があるため、区では遵守基準に不適合と判断します。 新築の際は、乗降ロビーと踊り場が重ならないようご計画の上、さらなる安全への配慮として、乗降ロビーに近接した場所に下り階段を設けないよう、配置の工夫をお願いします。

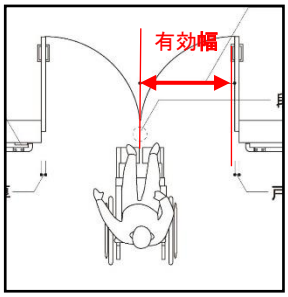
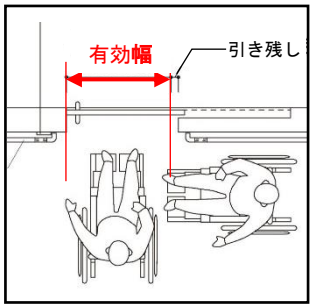
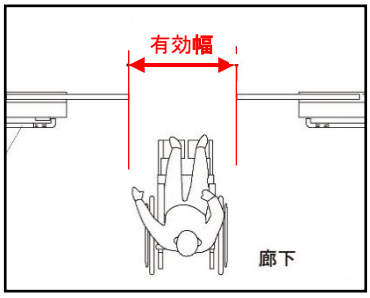
2-(10)　廊下等の幅の測定方法について

Q	階段の幅の基準において、「算定に当たっては、手すりの幅は 10cmを限度として、ないものとみなす。」と規定されているが、傾斜路や廊下についても同様に考えてよいか。

A	傾斜路及び廊下の有効幅については、手すりを除いた内側の寸法で計測します。 【階段の有効幅の測定方法】  【傾斜路、廊下の有効幅の測定方法】 

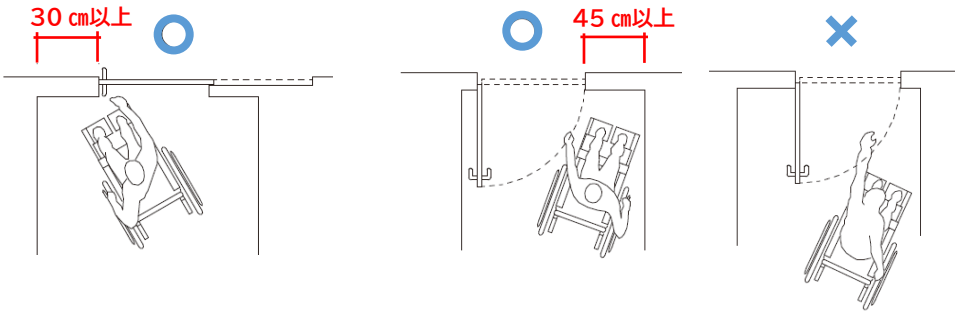
2-(11)　出入口の有効幅について

Q	出入口の有効幅について、戸を両開きとした場合、両側の戸を開いた状態で有効幅を算定してよいか。

A	出入口の有効幅は、片側の戸を開いた状態で判断します。車椅子使用者は両方の戸を同時に開閉することが困難であるため、片側の戸を開いた状態で通行できるようにすることが必要です。 なお、有効幅は以下のとおりとします。 ■開き戸の場合  戸厚を含めない幅 ■引き戸の場合  引き残しを含めない幅 ■自動扉の場合  自動扉が開ききった状態での幅

2-(12)　出入口の構造について

Q	出入口の戸の基準である「自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉して通過できる構造」とはどのようなものを指すか。

A	一般的には、①自動式引き戸、②手動式引き戸、③開き戸の順に、容易に開閉できる構造とされています。 さらに、車椅子使用者の開閉時の動作を考慮して、袖壁と開閉スペースを確保することが望ましいです。 【(例)車椅子使用者のための開閉スペースの設置】 ■引き戸の場合　　■開き戸の場合  袖壁は、引き戸の場合は 30cm 以上、開き戸の場合は 45cm 以上を確保すると、車椅子使用者が戸を開閉しやすいです。また、必要となる袖壁と開閉スペースは、戸の開閉機構、取っ手の形状、周囲の状況等によって異なるため、設計にあたってはそれらを考慮したうえで、袖壁と開閉スペースを確保してください。

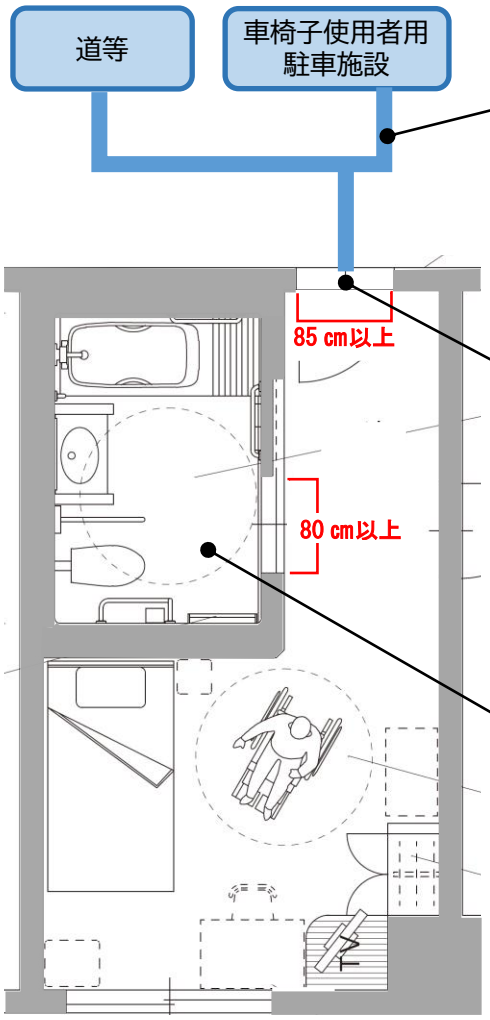
2-(13)　宿泊施設の遵守基準について

Q	宿泊施設のうち、車椅子使用者用客室に関する遵守基準はどのようなものか。

A

「宿泊施設の客室」の遵守基準の中で、車椅子使用者用客室に関して以下のような基準が設けられています。

【車椅子使用者用客室の例】



移動等円滑化経路等

- 車椅子使用者用客室までの経路は移動等円滑化経路等として基準への適合が必要

客室の出入口

- 有効幅 85cm 以上
- 戸は自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉、通過することが可能な構造とし、その前後に高低差がないこと

車椅子使用者用客室における便所、浴室

- 便所及び浴室等の出入口の有効幅 80cm以上
- 便所及び浴室等に手すり等が適切に配置されていること
- 車椅子使用者が円滑に利用することができるよう十分な空間が確保されていること
- 戸は自動的に開閉する構造その他の車椅子使用者が容易に開閉、通過することが可能な構造とし、その前後に高低差がないこと

2-(14)　標識について

Q	移動等円滑化の措置がとられたエレベーター、便所、駐車施設の付近には当該施設があることを表示する標識を設ける必要があるが、どのようなものを設置すればよいか。

A	標識について、表示内容が JIS　Z8210（案内用図記号）に定められている場合は、これに適合させる必要があります。また、標識の大きさについては、当該内容が容易に識別できる大きさとしてください。 【案内用図記号（ピクトグラム）の例】  エレベーター  オストメイト用設備  ベビーチェア その他の規定については、以下をご覧ください。 ▼国土交通省ホームページ　案内用図記号（JIS Z8210） https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000145.html ▼日本産業標準調査会（JISC）ホームページ https://www.jisc.go.jp/app/jis/general/GnrJISSearch.html ※「Z 8210」で JIS 検索してください。

2-(15)　車椅子使用者用便房の大きさについて

Q	車椅子使用者用便房について、十分な空間を確保することとなっているが、具体的にどの程度の大きさのものを設ければよいか。

A	車椅子使用者用便房の大きさについては、規則別表第 2～第 5 において「車椅子使用者が円滑に利用することができるよう十分な空間が確保されていること。」、また別表第 6 において「車椅子使用者が利用することができるような空間であること。」と定められています。 具体的には「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例　施設整備マニュアル(建築物編)」で必要な大きさ等を示していますのでご参照ください。 なお、共同住宅等以外の建築物に関する、マニュアル 2-88 ページの表にある区分「2,000 ㎡以上」「2,000 ㎡未満」につきましては、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する用途(「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令」第 5 条で定める特別特定建築物の用途)に係る床面積で判断します。 【マニュアル 2-88 ページ （ニーズと対応した便所･便房と設備の組み合わせ)】 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令」第 5 条で定める特別特定建築物の用途に係る床面積で判断します 区分 2,000 ㎡以上の建築物 2,000 ㎡未満の建築物 200 ㎡未満の建築物（小規模建築物の基準）

2-(16)　共同住宅等における便所設置の考え方について

Q	令和８年１月１日の規則改正における共同住宅等の便所設置の考え方について教えてほしい。

A	令和８年１月１日施行の規則改正により、共同住宅等においても、原則として多数の者が利用する階の数以上、多数の者が利用する便所を設ける必要があります。 上記の便所の設置について、以下のとおり取扱います。 【「多数の者が利用する階」の考え方について】 ●廊下や階段以外がすべて住戸、住室等の階 ➡ 「多数の者が利用する階」として扱いません。 ●住戸、住室等以外に多数の者が利用する居室（ラウンジ、会議室等）がある階 ➡ 「多数の者が利用する階」として扱います。 ●メインの出入口がある階 ➡ 原則として「多数の者が利用する階」として扱います。 ➡ ただし、多数の者が利用する居室が無く、滞在時間が短い用途のみと判断される場合は「多数の者が利用する階」として扱いません。 ※滞在時間が短い用途のみであっても、必要以上に面積が広く、椅子等が置かれる可能性がある場合などは「多数の者が利用する階」として扱う場合があります。ご不明な点は図面等をお持ちいただき、景観・まちづくり課までご相談ください。

2-(17)　「不特定かつ多数の者」が利用する居室について

Q	「不特定かつ多数の者」が利用する居室とは、具体的にどのようなものか。

A	「不特定かつ多数の者」が利用する居室については、飲食店や物販店、劇場、映画館、公会堂等の、一度に利用する人数が多い居室だけでなく、診療所の診察室や処置室等の、誰でも利用でき、不特定の者が入れ替わり利用する居室も該当します。 なお、店員等のいわゆる「対象施設の内部関係者」は上記の利用者ではないため、もっぱら内部関係者のみが使用する部分は「不特定かつ多数の者」が利用する居室には該当しません(飲食店の厨房、建物の管理事務室、清掃員控室、病院の医局等)。 また、読み替え規定が適用される「多数の者」が利用する居室についても、事務室、会議室等一度に利用する人数が多い居室だけでなく、個室の作業居室、少人数用会議室等の、誰でも利用でき、多数の者が入れ替わり利用する居室も該当します。

3-(1)　軽微な変更について

Q	条例に基づく届出後、軽微な変更(面積や配置のわずかな変更等)が生じる場合、変更届出書の提出は必要か。

A	規則第 9 条に基づき、軽微な変更は以下のように規定されています。 ①適用される整備基準の変更を伴わない変更 ②工事の着手する日又は工事が完了する日に係る変更 上記に該当しないものは変更届出書の提出が必要です。変更届出書の提出が必要かご不明の場合は、担当までお問い合わせください。

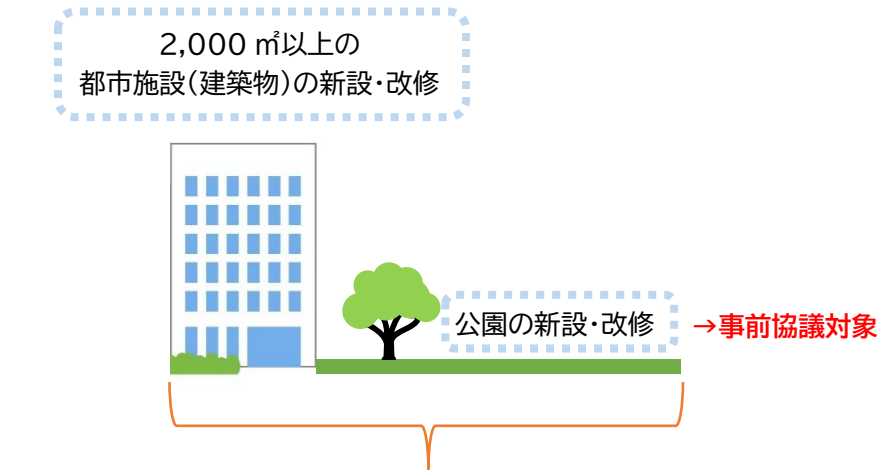
3-(2)　バリアフリー法第 17 条に基づく認定との関係について

Q	バリアフリー法第 17 条に基づく認定を受けた建築物は、省令で定める建築物移動等円滑化誘導基準を満たしているので、条例の届出は省略してもよいか。

A	バリアフリー法第 17 条に基づく認定を受けた建築物は、省令で定める建築物移動等円滑化誘導基準を満たしていますが、車椅子使用者用便房や浴室の出入口の幅、踊り場の手すりの設置等、一部の事項では条例の遵守基準のほうが厳しい基準を設けています。 したがって、バリアフリー法第 17 条に基づく認定を受けた場合でも、条例の遵守基準と同等以上の整備を行ったとはいえないため、条例に基づく届出が必要となります。 また、バリアフリー条例等の対象施設であっても、整備項目に該当しない「観覧席・客席」「公共的通路」を設ける建築物については、条例において整備基準を定めているため、届出が必要になります。

3-(3)　非建築物を新設･改修する場合の手続きについて

Q	非建築物(道路、公園、公共交通施設、路外駐車場)を新設･改修しようとする場合、事前協議の対象となるか。

A	原則、事前協議の対象となりません。 ただし、規則第 6 条第 1 項第 2 号に基づき、再開発等において建築物と一体的に新設･改修しようとする場合は事前協議の対象となります。 【事前協議の対象となる非建築物の例】 

3-(4)　仮設建築物への適用について

Q	特定都市施設に該当する建築物を仮設許可を得て設置する場合、届出は必要か。

A	建築基準法第 85 条第 6 項の規定に基づく仮設建築物について、用途及び規模が特定都市施設となるものについては、届出が必要です。