

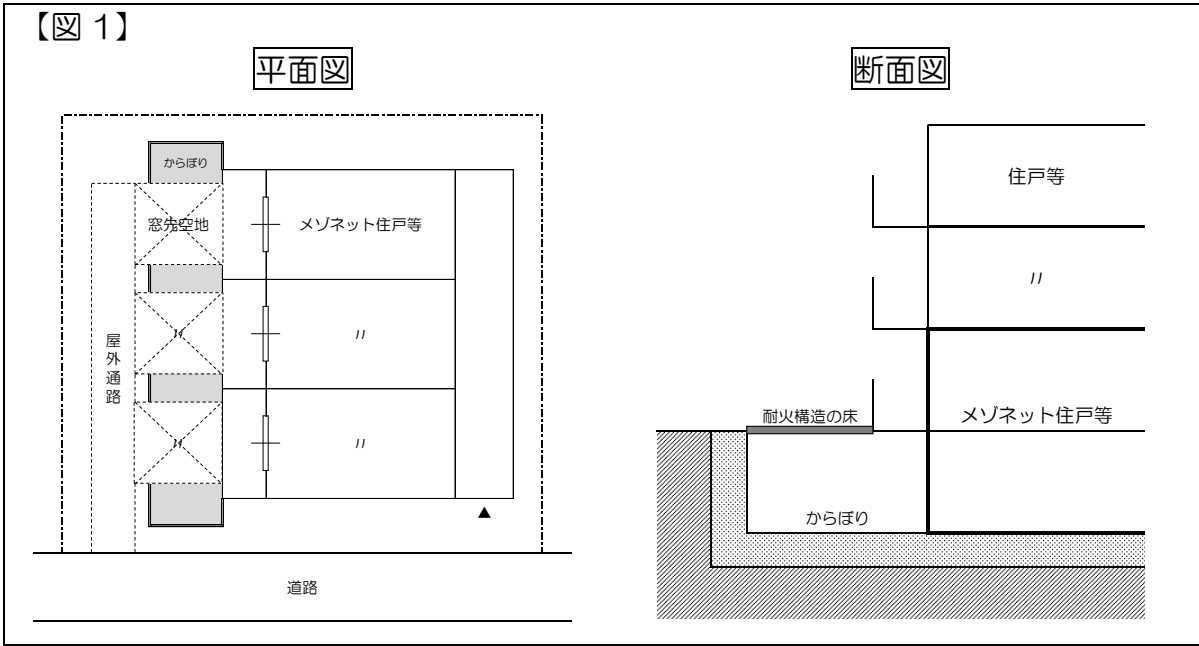
5-7 地階の住戸等の窓に直接面する窓先空地について

東京都建築安全条例第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、地階の住戸等の窓に直接面する窓先空地に関する取扱いを、以下のとおり定める。

- 1 地階の住戸等には、窓先空地としてからぼりを設けること。  
 この場合は、地上階の住戸等についても、からぼり内の窓先空地に直接面する窓を有する住戸等として扱う（ただし、からぼりを隔てず道路に直接面する窓を有する住戸等を除く。）。  
 このため、からぼり内の窓先空地の大きさ、及び道路等までの屋外通路の幅は、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。
- 2 からぼり内の窓先空地には、専用の屋外階段を設けること。  
 この屋外階段の幅は90cm以上、蹴上げ及び踏面は、建築基準法施行令第23条第1項（四）に規定する寸法（蹴上げ $\leq$ 22cm，踏面 $\geq$ 21cm）とすること。  
 また、屋外階段には、手すりを設けること。
- 3 からぼり内の窓先空地は、避難階から1層の位置に設けること。  
 このため、からぼり内には、避難階から2層以上の位置に窓先空地を設けることはできない。

4 地上階と地階のメゾネット住戸等において、からぼりの上部を塞いで窓先空地とする場合は、窓先空地及び屋外通路の床の構造を耐火構造とすること。【図1】  
また、この場合の窓先空地には、からぼりへの落下防止策を講じること。



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）