

5-3 道路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に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、道路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。

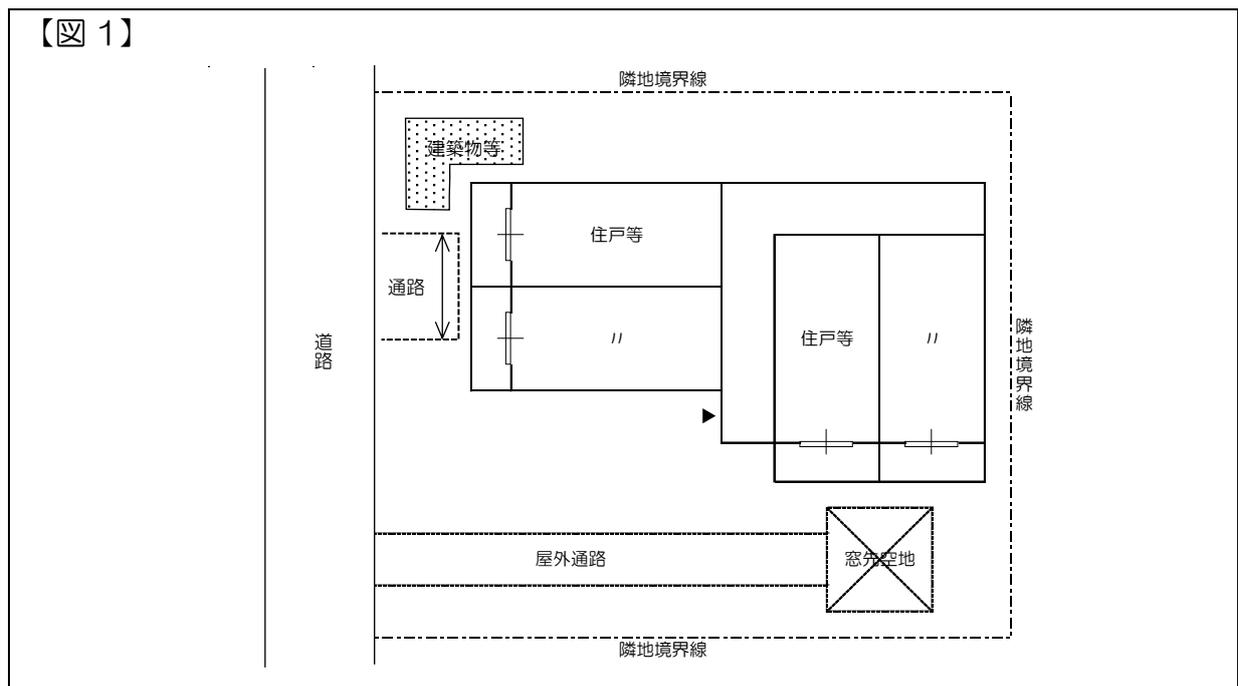
1 道路と住戸等の間には、採光、通風及び避難上支障となる障害物及び敷地の高低差がないこと。

2 道路と住戸等の中に、建築物や機械式の自動車車庫等があり、採光、通風及び避難上支障となる場合は、道路に直接面する窓を有する住戸等として扱わない。

ただし、当該住戸等的一部分に建築物等がかかる場合において、当該住戸等及び窓に面して、条例第19条第1項第2号口の表に定める幅員以上の通路を設ける場合は、道路に直接面する住戸等として扱うことができる。【図1】

この場合の空地の幅員は、当該空地に面する住戸等の床面積の合計により算出する。

【図1】

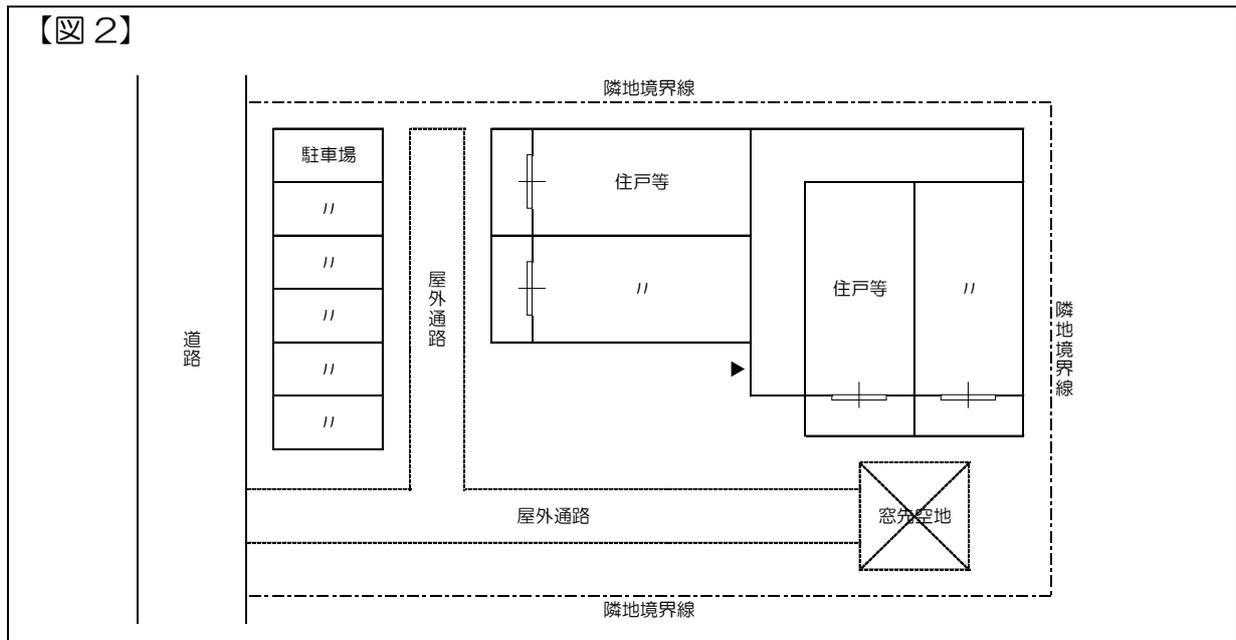


3 道路と住戸等の間に、屋外の自動車車庫や自転車駐車場、高さ 50cm を超える樹木等があり、避難上支障となる場合（各住戸等に面する部分にそれぞれ有効幅員 75cm 以上の屋外通路を設ける場合等、避難上支障がない場合を除く。）は、道路に直接面する窓を有する住戸等として扱わない。

ただし、当該住戸等に面して、条例第 19 条第 2 項に定める数値以上の幅員の屋外通路を設ける場合は、道路に直接面する住戸等として扱う。【図 2】

この場合の幅員は、当該屋外通路に面する住戸等の床面積の合計により算出する。

【図 2】



4 道路と住戸等の間に、防犯のための柵等（建築基準法施行令第 130 条の 12 第 3 号に該当するものに限る。）を設ける場合は、各住戸等に面する部分にそれぞれ有効幅員 75cm 以上の屋外通路及び扉を設けることで、道路に直接面する窓を有する住戸等として扱う。

また、各住戸等に面する部分にそれぞれ屋外通路及び扉を設けない場合の取扱いは、上記 3 を準用する。

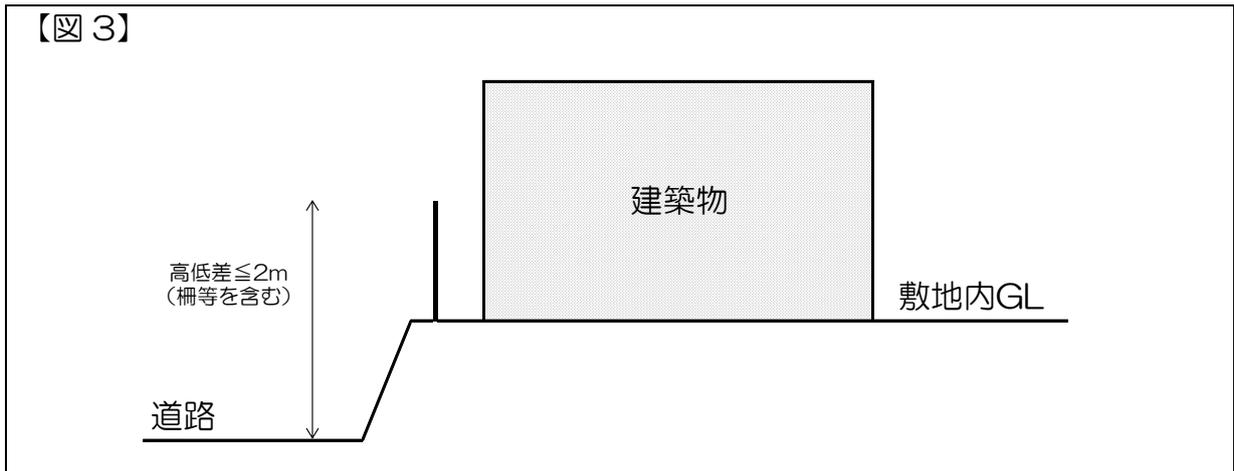
5 道路と住戸等の間に、避難上支障となる高低差（がけ）がある場合の取扱いは、上記3を準用する。

この場合の避難上支障となる高低差の取扱いは、次の各号による。

(1) 道路より敷地が高い場合

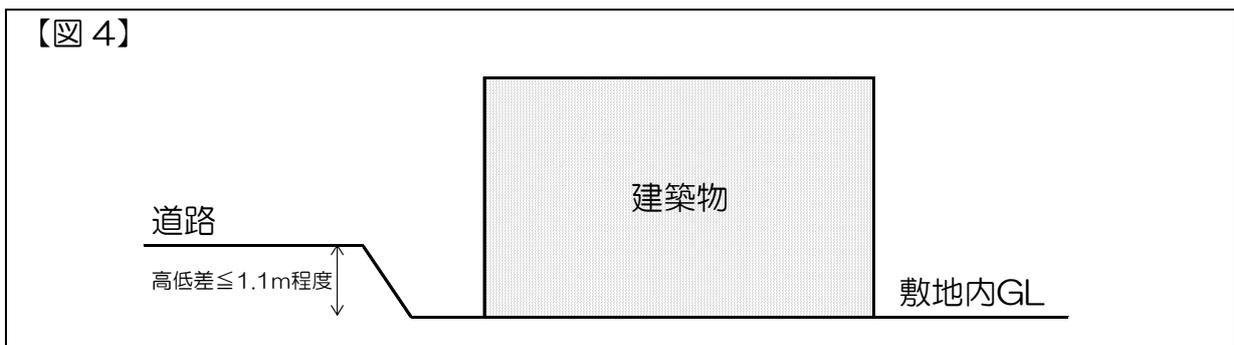
道路と住戸等の間に、2mを超える高低差がある場合は、避難上支障となる高低差として扱う。

また、敷地内に、道路への落下防止のための柵等を設ける場合は、柵等の高さを含めて高低差を判断する。【図3】



(2) 道路より敷地が低い場合

道路と住戸等の間に、バルコニーの手すり程度の高さ（1.1m程度）を超える高低差がある場合は、避難上支障となる高低差として扱う。【図4】



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）