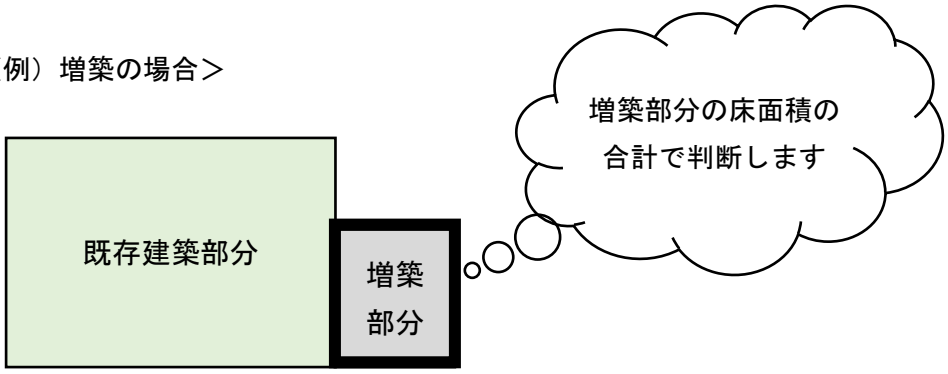
Q&A集

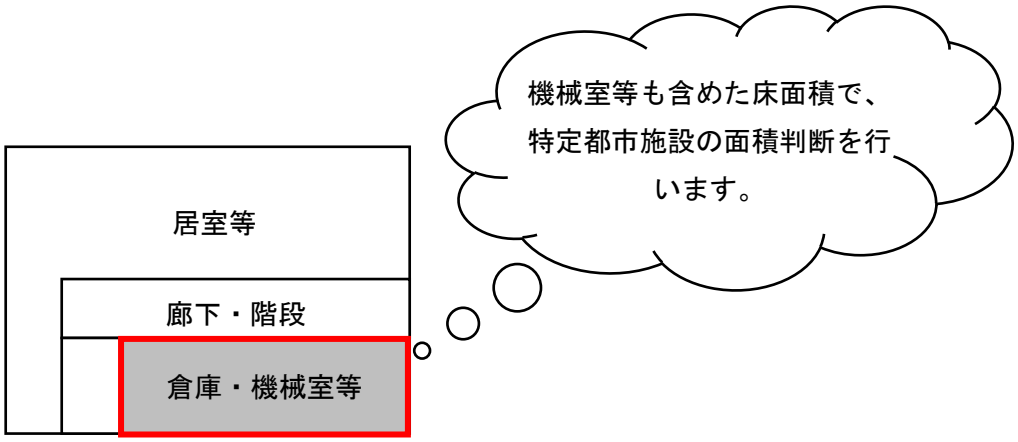
目次

１．床面積の考え方
２．床面積の考え方（倉庫・機械室等）
３．増築時、整備対象となる部分
４．用途が複数ある場合の考え方
５．複合施設の考え方
６．共同住宅を含む複合施設の考え方
７．テナント未定時の届出
８．用途変更（新たな設置義務）
９．変更の届出（軽微な変更）
10. バリアフリー法第 17 条に基づく認定と届出の関係
11. 読み替え規定について
12. 非建築物（道路、公園、路外駐車場など）を新設、改修する場合
13. 仮設建築物について
14. 用途区分の判断（予備校）
15. 傾斜路の構造について
16. 廊下等の基準について（車椅子の転回に支障がない場所）
17. 階段、傾斜路、廊下の幅の測定位置について
18. 出入口の有効幅
19. 出入口の構造について
20. 宿泊施設（ホテル又は旅館）の整備基準について
21. 各室のサインについて

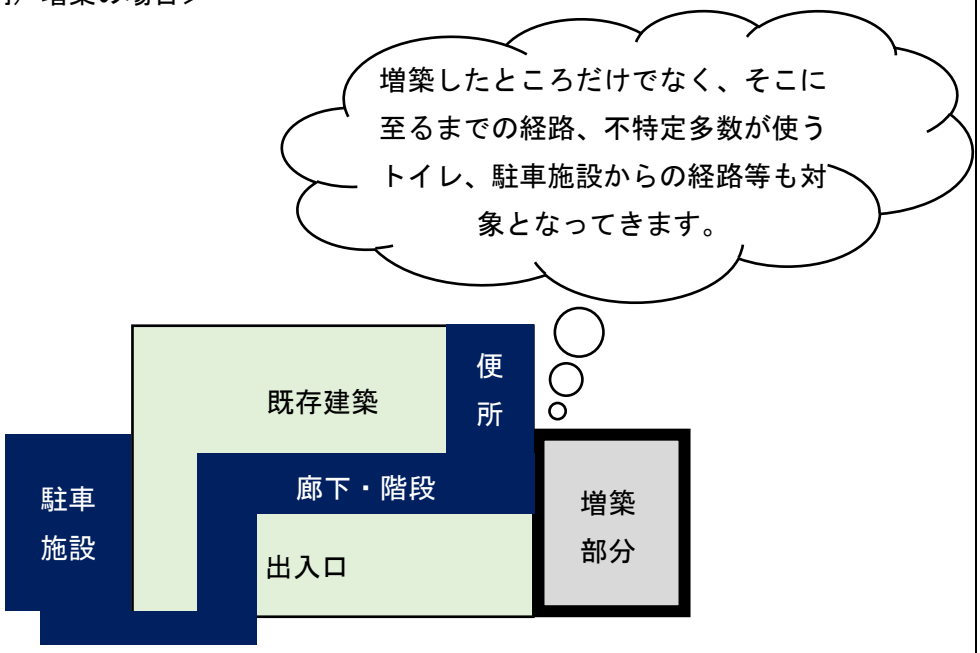
１．床面積の考え方

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を教えてください。
A	特定都市施設に該当するかどうかは、都市施設の各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、用途に供する部分として計算します。 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＞ 

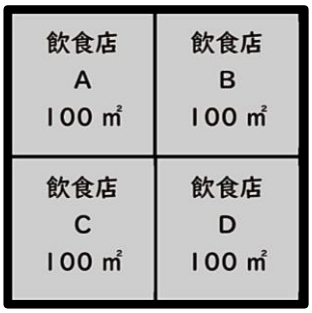
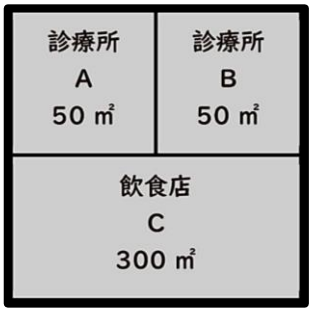
２．床面積の考え方（倉庫・機械室等）

Q	整備対象外として平面図に記載している厨房や倉庫は、特定都市施設かどうか判断する際、除いていいですか。
A	特定都市施設に該当するかどうかの判断は、用途に供する部分の床面積の合計で判断します。この場合、厨房や倉庫、機械室等が整備対象外になる場合であっても、原則として床面積に含め、建物全体の床面積で判断してください。 ただし、完全に人の出入りの不可能な空間で、建築基準法上も床面積に算入されない部分は、床面積には含めません。 

３．改修時、整備対象となる部分

Q	特定都市施設の改修（増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更）を行った際、整備基準に適合させなければならない部分はどこですか。
A	改修した部分に加え、次の①～③も、整備基準に適合するようにしてください。 ① 改修部分に至るまでの経路（敷地内の通路、出入口、廊下、階段等） ② 不特定かつ多数または高齢者、障害者等が利用する便所及び改修部分とその便所までをつなぐ経路 ③ 不特定かつ多数または高齢者、障害者等が利用する駐車施設及び改修部分とその駐車施設までをつなぐ経路 整備基準に適合させなければならない部分は、改修した部分だけではないので、ご注意ください。 なお、改修した部分のみで判断するのは、特定都市施設に該当する（届出が必要となる施設）かどうかについてです。 ＜（例）増築の場合＞ 

４．用途が複数ある場合の考え方

Q	用途が複数ある場合の整備基準への適合の考え方はどうなるのでしょうか。
A	ここでは、2 つのケースについて説明します。 ＜ケース①＞100 ㎡の飲食店舗を４つ新たに計画する場合 それぞれの飲食店Ａ～Ｄは 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の床面積の合計 400 ㎡を飲食店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、建築物の遵守基準に適合するよう計画してください。  ＜ケース①＞ ＜ケース②＞50 ㎡の診療所Ａ、Ｂと 300 ㎡の飲食店Ｃを新たに計画する場合 50 ㎡の診療所Ａ、Ｂの合計 100 ㎡に係る部分と飲食店Ｃの 300 ㎡に係る部分でそれぞれ判断します。 ⇒診療所に係る部分は小規模建築物（医療等施設）の遵守基準に適合するよう計画してださい。 ⇒飲食店に係る部分は建築物の遵守基準に適合するよう計画してください。  ＜ケース②＞

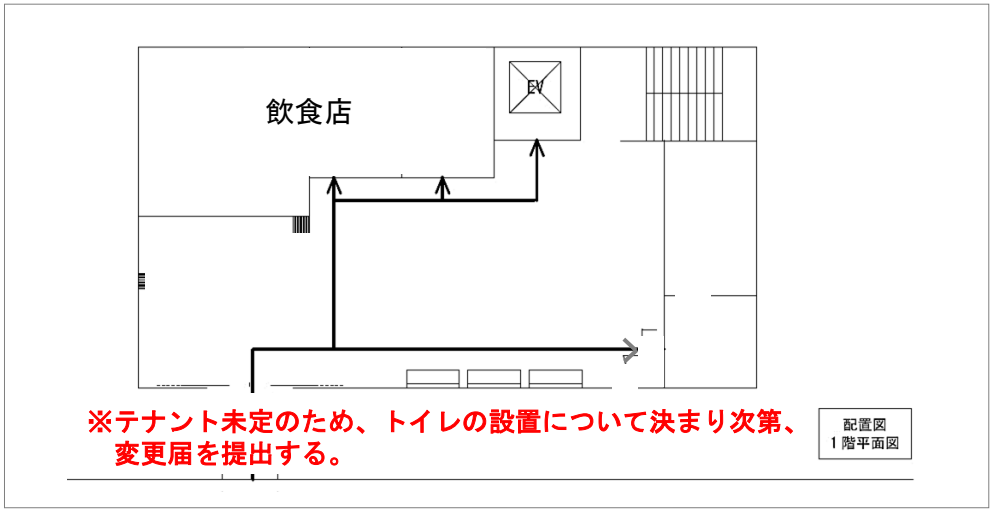
５．複合施設の考え方

Q	複合施設になるのはどのような場合ですか。
A	一つの建築物に複数の対象用途があり、各用途の床面積の合計が 1,000 ㎡以上の場合は、特定都市施設の「複合施設」に該当します。求められる整備基準は、複合施設にある用途ごとに判断していきます。
Q	複合施設の共用部分では、どの用途規模の遵守基準に適合させるのですか。
A	複数の用途に供する共用部分については、各用途の合計床面積の規模で考え、各用途区分で必要となる遵守基準に適合しているかどうかで判断します。
Q	学校等施設 1,000 ㎡と事務所 2,000 ㎡、共同住宅 3,000 ㎡からなる１棟の複合施設です。学校等施設とそれ以外の用途では、エレベーターや階段などは別々に存在し、区画されているため、同じフロアでは行き来ができません。この場合、学校等施設のエレベーターも複合施設 5,000 ㎡以上の規模の施設に求められる基準（EV 籠の出入口は 90cm 以上）に適合させなければならないのでしょうか。
A	１棟の複合施設で用途によって区画されている場合、当該部分は複数用途の用に供する部分とはみなされません。 そのため、1,000 ㎡の学校等施設がそれ以外の用途とエレベーターや階段等が別々に存在し、区画されて同じフロアでは行き来ができない場合は、1,000 ㎡の規模で求められるエレベーターの整備基準に適合するように計画してください。

６．共同住宅を含む複合施設の考え方

Q	複合施設のうち共同住宅部分に多数の者が利用する便所を設ける場合、別表 4（共同住宅等を除く建築物の遵守基準）と別表 5（共同住宅等に限る建築物の遵守基準）は、どちらが適用されますか。
A	複合施設であっても、共同住宅等に多数の者が利用する便所を設ける場合は別表 5 が適用されます。
Q	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りますか。
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、複合施設のうちの共同住宅における駐車場が居住者専用の駐車場であっても、別表 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。

７．テナント未定時の届出

Q	届出の時点では、テナントが未定のためレイアウトや便所の位置が決まっていない場合、どうしたらよいですか。
A	まずは、できるだけ共用部分に整備基準を満たした便所を設ける計画として、届出書を提出してください。 ＵＤ条例の届出の段階で整備基準を満たした便所の設置が確認できない場合は、その後、テナントが決まりレイアウトが決定した際に、変更届出書（第２号様式）を提出してください。 届出の提出時は図面の余白部分に「テナント未定のためトイレの設置について決まり次第、変更届を提出する」等を明記してください。 ＜届出図面の記載例＞ 

８．用途変更（新たな設置義務）

Q	ベビーチェア等の設置義務がない事務所の一部を飲食店に用途変更した場合、ベビーチェアを新たに設置する必要はありますか。
A	事務所を 200 ㎡以上の飲食店に用途変更する事例で説明します。事務所の場合、ベビーチェアは整備項目ではないため、ベビーチェアを設置していない場合があります。一方で 200 ㎡以上の飲食店はベビーチェアが整備項目となっています。 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義務が発生します。 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＞

都市施設（用途）	規模						遵守基準となる整備項目												
	500㎡	1,000㎡	2,000㎡	3,000㎡	5,000㎡		①移動円滑化経路等	②出入口	③照下等	授乳場所等	④階段	⑤傾斜路	⑥エレベーター及びその乗降ロビー	⑦特殊な構造又は使用形態のエレベーターその他の昇降機	⑧便所	ベビーチェア	ベビーベッド	⑨浴室又はシャワー室	⑩宿泊施設の客室	⑪観覧席・客席	⑫敷地内の通路
事務所			●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●							●
飲食店				■	■	■	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■			■
			○				○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○			○
		○					○	○	○		○	○	○	○	○	○		○			○
	●						●	●							●	●		●			●

９．変更の届出（軽微な変更）

Q	整備事項に関係のない多少の面積変更及び配置のずれ又は高さの変更の場合は、軽微な変更に該当し、届出の対象外となりますか。
A	変更の届出の対象外となる「規則で定める軽微な変更」は、ＵＤ条例規則第 9 条で次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 工事に着手する日又は工事が完了する日に係る変更 したがって、整備基準の適用に変更を来すかどうかを、個々のケースで判断する必要があります。整備事項に関係のない変更であっても、その結果、整備基準の変更を伴う場合は届出の必要があります。 同様に、届出様式の記載事項において変更が生じた結果、整備基準の適用の変更がある場合においても変更の届出が必要です。

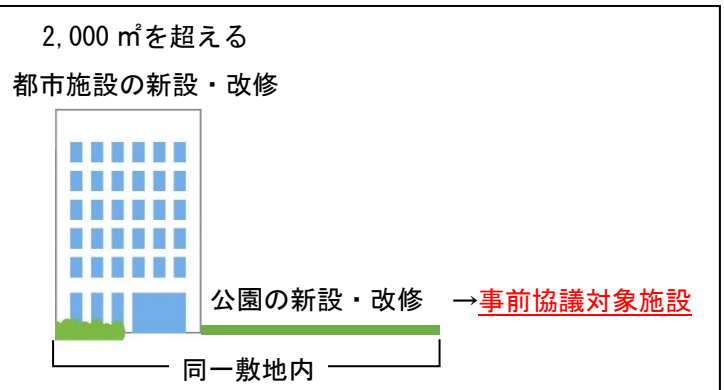
１０．　バリアフリー法第１７条に基づく認定と届出の関係

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、ＵＤ条例の届出は省略可能ですか。
A	バリアフリー法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、踊場の手すりの設置など、一部の事項ではＵＤ条例の遵守基準の方が厳しい基準を設定しています。 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、ＵＤ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、ＵＤ条例に基づく届出が必要となります。 さらに、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、ＵＤ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。 ＜（例）車椅子用便房の出入口幅＞ バリアフリー法（移動等円滑化誘導基準） **出入口の幅は８０cm以上** ＵＤ条例（移動等円滑化経路） **出入口の幅は８５cm以上** バリアフリー法の移動等円滑化誘導基準において、車椅子用便房の出入口の有効幅を 80 cm以上としていますが、ＵＤ条例の移動等円滑化経路上の出入口は 85 cm以上とすることを定めています。

１１．　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、適合義務はないですか。
A	ＵＤ条例規則第４条第４項の読み替え規定により、遵守基準に適合する必要があります。 不特定の利用が想定されない事務所の他、「バリアフリー法の特別特定建築物その他これに類する施設」以外の施設については読み替え規定が適用されます。したがって、整備基準の中で「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」と読み替えます。 この場合、従業員用の階段、便所など、特定多数の者が通常利用する部分にも整備基準を適用させる必要があります。

１２．　非建築物（道路、公園、路外駐車場など）を新設、改修する場合

Q	道路、公園、公共交通施設、路外駐車場などの非建築物を新設、改修しようとする場合は、事前協議対象となりますか。
A	上記都市施設を新設、改修しようとする際は、事前協議の対象となりません。 ただし、再開発等で建築物と非建築物を一体的に新設、改修しようとする場合は、事前協議対象となります。これはＵＤ条例規則第６条第２項で規定されています。 ① 高度利用地区、特定街区、再開発等促進区、都市再生特別地区で ② 2,000 以上の建築物を新設または改修しようとする場合の同敷地内で、 ③ 非建築物を新設または改修しようとする場合は、事前協議対象施設となります。 

１３．　仮設建築物について

Q	仮設建築物の場合、特定都市施設となり届出が必要となりますか。
A	建築基準法第 85 条第 5 項の規定による仮設建築物は、当該仮設建築物の用途及び規模が特定都市施設となるものは、届出の必要があります。

１４．　用途区分の判断（予備校）

Q	予備校は、「学校施設」と「サービス店舗等」のどちらに分類されますか。
A	「学校等施設」に分類します。 学校等施設は「学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に基づくものに限る。」とＵＤ条例規則別表 1 により規定されています。そのため、予備校のうち、各種学校又は専修学校として学校教育法に基づき認可されたものは、「学校等施設」に分類されます。 また、学校教育法に基づく認可がされていないものであっても、利用形態を考慮し、「学校等施設」に分類します。 【参考】学校教育法 第１条　この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

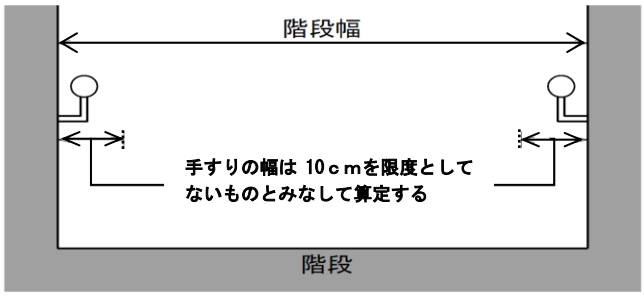
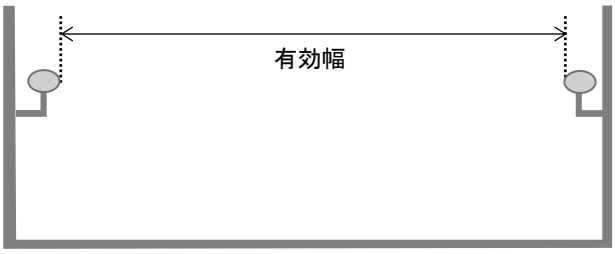
１５．　傾斜路の構造について

Q	傾斜路として扱われる勾配について教えてください。
A	一般的な水勾配程度の緩やかな斜面については、傾斜路とはみなされません。

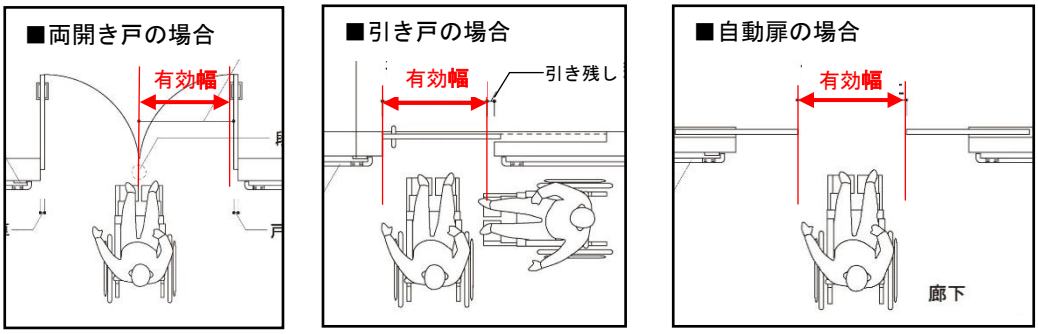
１６．　廊下等の基準について（車椅子の転回に支障がない場所）

Q	50m 以内ごとに設ける「車椅子の転回に支障がない場所」とは、具体的にどのような場所に設ければ良いのか。
A	廊下等において、140 cm角もしくは直径 150 cm以上のスペースを設ける他、廊下の交差部分等を利用して、向きを反転させることができる場所を言います。

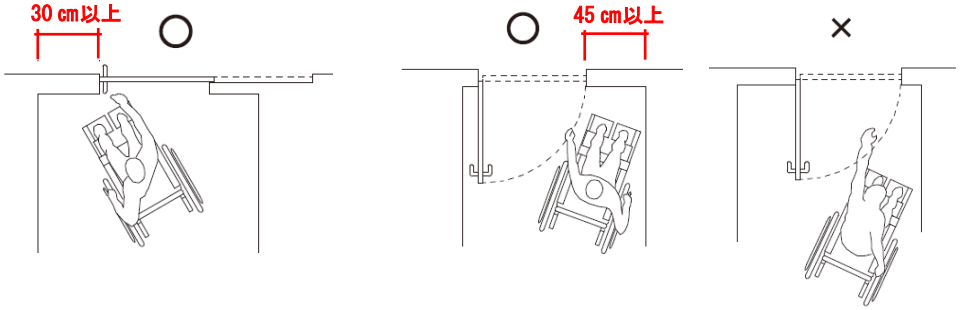
１７．　階段、傾斜路、廊下の幅の測定位置について

Q	階段の有効幅の算定において「手すりの幅は 10 cmを限度として、ないものとみなし、120 cm以上とすること。」としていますが、傾斜路と廊下に設ける手すりについても同様に「10 cmを限度としてないものとみなす」ことができますか。
A	傾斜路、廊下の有効幅は、手すりを除いた内側の寸法で計測します。移動等円滑化経路等となる傾斜路と廊下の幅は、手すりを除いて 140 cm以上を確保してください。 ＜階段の有効幅の測定位置＞  ＜傾斜路、廊下の有効幅の測定位置＞  なお、「120 cm」は、車椅子使用者と歩行者がすれ違う時、歩行者が横向きになればすれ違うことができる寸法で、「140cm」は歩行者も正面を向いたまますれ違うことができる寸法です。

１８．　出入口の有効幅

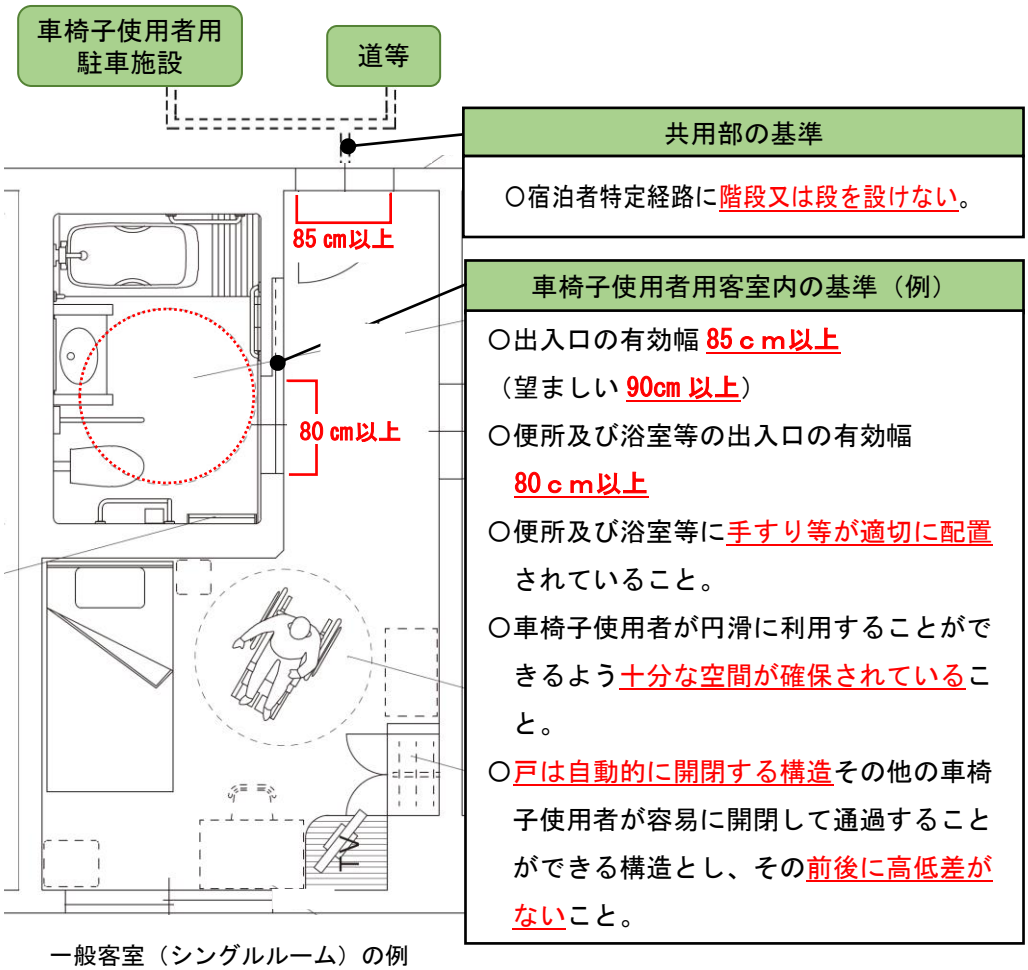
Q	出入口の戸を両開き戸とした場合、有効幅は片開き状態で判断しますか。それとも両開き状態で判断しますか。
A	有効幅は片開き状態で判断します。車椅子使用者は両方の戸を同時に開閉することが困難であるため、片方の戸を開いた状態で通行できる幅が必要です。 なお、出入口の幅は開放時の有効幅とします。そのため、開き戸の場合は戸を開けた状態で戸厚を含めない幅とし、引き戸の場合は、引き残しを含めない幅とします。また、自動扉の場合は、自動扉が開ききった状態での幅とします。 ＜出入口の有効幅＞ 

１９．　出入口の構造について

Q	出入口の戸の構造の「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、どのようなものをいいますか。
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推奨されています。 さらに、容易に開閉して通過できる構造としては、戸の開き勝手方向に袖壁と開閉スペースを設け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、戸の開閉構造、取手の形状、周囲の状況等によって異なるため、設計においては、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。

２０．　宿泊施設（ホテル又は旅館）の整備基準について

Q	宿泊施設のうち、車椅子使用者用客室内に関する整備基準はどのようなものがありますか。
A	車椅子使用者用客室に関して以下のように基準が設けられています。 ＜宿泊施設の整備基準の対象範囲＞



一般客室（シングルルーム）の例

【凡例】＝＝＝＝＝＝宿泊者特定経路

※ただし、同じ経路でも遵守基準では宿泊者特定経路、努力基準では移動等円滑化経路となるので注意が必要です。

２１．　各室のサインについて

Q	各室のサインは、どのようなデザインが適していますか。
A	サインについては、表示内容が JIS Z 8210（案内用図記号）に定められている場合は、これに適合させてください。 ＜案内用図記号（ピクトグラム）の例＞ 男女共同お手洗い 介助用ベッド カームダウン・クールダウン その他の規定については、以下のリンクをご覧ください。 ▼国土交通省 HP「案内用図記号（JIS Z8210）（令和元年 7 月 20 日）」 https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000145.html ▼日本産業標準調査会（JISC）HP https://www.jisc.go.jp/app/jis/general/GnrJISSearch.html ※「Z 8210」で JIS 検索してください。