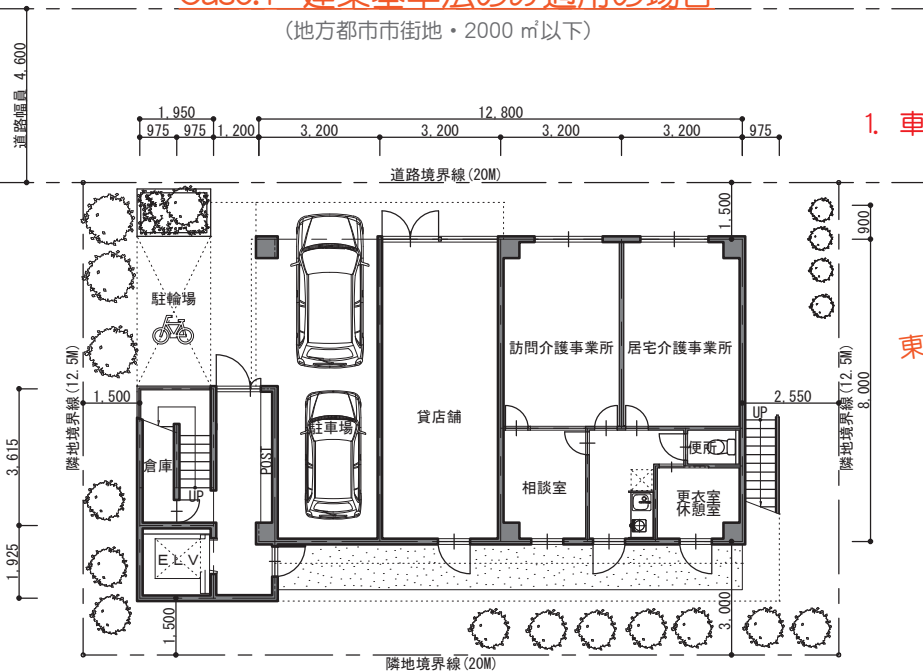


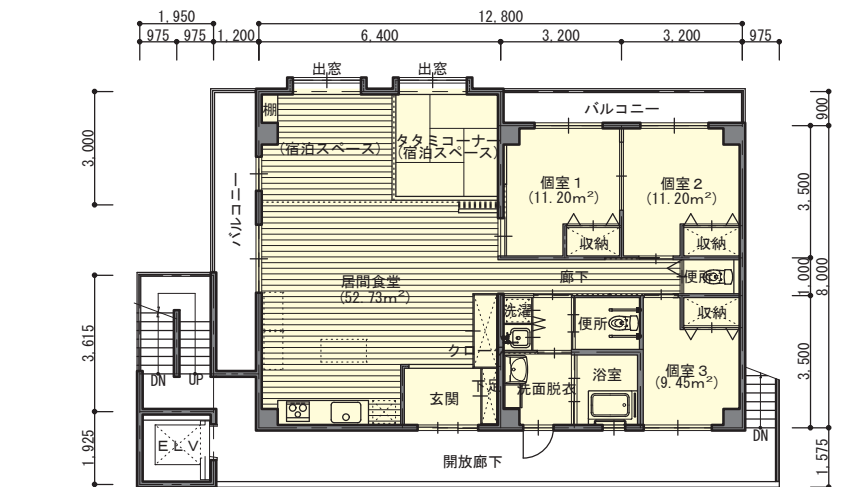
東京都安全条例により、これだけ無駄が生まれます!!

Case.1 建築基準法のみ適用の場合

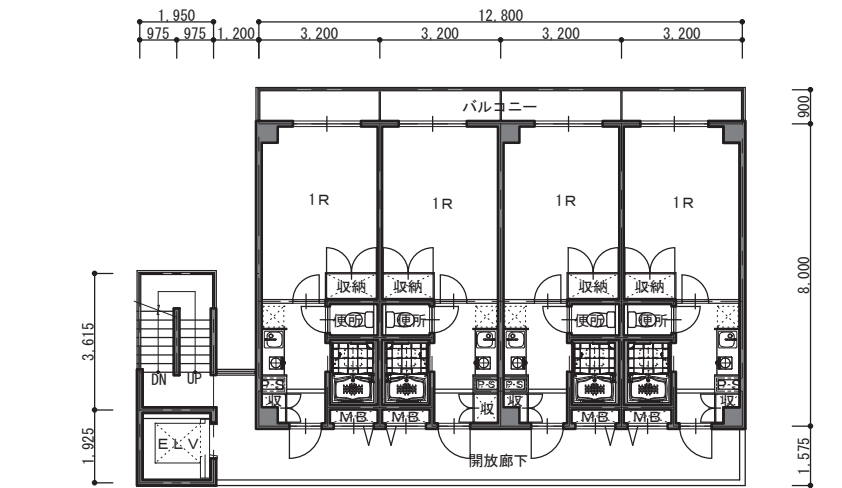
(地方都市市街地・2000㎡以下)



1階平面図 1/200



2階平面図 1/200

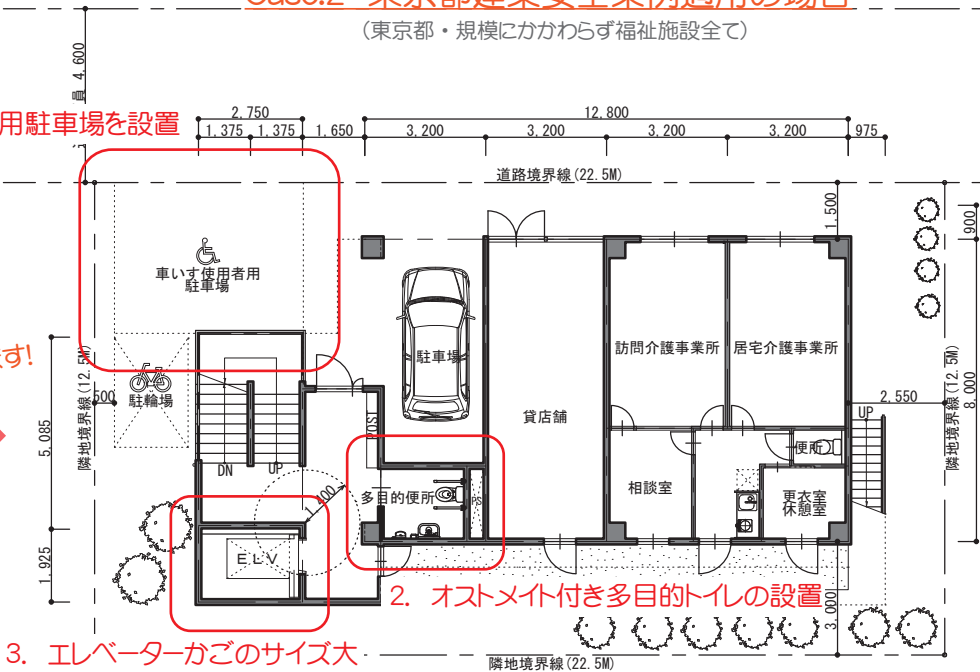


3階平面図 1/200

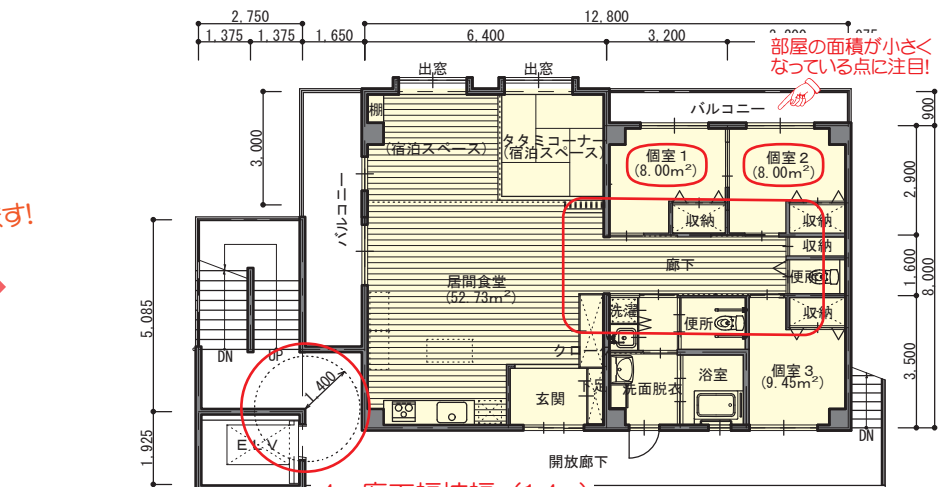
敷地面積 250.00㎡ (75坪)	建築面積 149.48㎡ 床面積 1F 120.49㎡ 2F 146.34㎡ 3F 135.91㎡ 延床面積 425.97㎡ (129坪)	建築率 59.79% (60%) 容積率 170.38% (184%) (4.6m×4/10×100=184%)
--------------------------	---	--

Case.2 東京都建築安全条例適用の場合

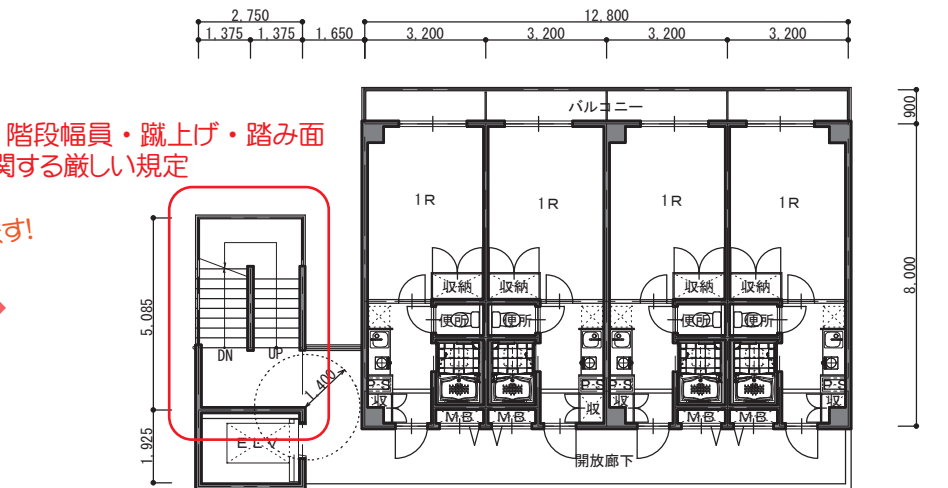
(東京都・規模にかかわらず福祉施設全て)



1階平面図 1/200



2階平面図 1/200



3階平面図 1/200

敷地面積 281.25㎡ (85坪)	建築面積 166.86㎡ 床面積 1F 131.52㎡ 2F 155.47㎡ 3F 148.11㎡ 延床面積 435.10㎡ (132坪)	建築率 59.33% (60%) 容積率 148.59% (184%) (4.6m×4/10×100=184%)
--------------------------	---	--

1. 車いす使用者用駐車場を設置

東京都では
こうなります!

2. オストメイト付き多目的トイレの設置

3. エレベーターかごのサイズ大

東京都では
こうなります!

4. 廊下幅拡張 (1.4m)

5. 階段幅員・蹴上げ・踏み面
に関する厳しい規定

東京都では
こうなります!

東京都で福祉施設を計画しようとする
場合、「東京都安全条例」という都独自の
条例による規定に沿って、設計を進める
必要があります。

この条例は、地方であれば **2000㎡以上の
建物に適用される移動円滑化基準を、
福祉施設全てに適用する**というものです。
建築基準法のみ適用の場合と、どこが変
化するのかを比較します。

□ 建物・敷地の設定
建物用途：小規模多機能ホーム
共同住宅
居宅介護支援事業所
訪問介護事業所、貸店舗
駐車場（2台）
敷地条件：第一種中高層住居専用地域
許容建蔽率 60%
許容容積率 200%
前面道路幅員：4.8m

条例適用の際に必要な対応について（※左図参照）

令：バリアフリー令
条例：建築物バリアフリー条例

1. 車いす使用者用駐車場の設置（令 17 条）
（・一以上設置 ・幅≧350cm ・利用居室までの長さが出来るだけ短くなる位置）
安全条例では規模に関わらず、バリアフリー令が適用されるため、通常は一定規模
以上の建物に対して要求される、車いす使用者用駐車場を設ける必要がある。
2. オストメイト付き多目的トイレの設置（令 14 条 条例 7 条）
（・一以上設置 ・オストメイト対応水洗面具付属式の便房を一以上設置）
施設中心部に一定のスペースが必要となる。
3. 奥行き広いエレベーターの設置（令 18 条 条例 10 条）
（・昇降路の出入口の幅≧80cm ・かごの奥行き≧135cm）
この規模の建物であれば、**1 回り小型のものを計画するのが一般的**である。
4. 廊下幅の拡張（令 12 条 条例 6 条）
（・幅≧140cm ・戸は自動的に開閉する他車いす使用者が容易に通過可能な構造とする）
廊下幅が拡張されるため、敷地面積の増大、**居室面積を削る**などの対応が必要。
5. 階段幅員・蹴上げ・踏み面に関する規定（令 18 条 条例 10 条）
（・蹴上げ≦18cm ・踏み面≧26cm ・階段幅≧120cm ・手すりの設置）
階段用のスペースがかなり大きくなる。また、**このレベルの規定は非難時に混雑が
予想される大規模建物においての基準である。**

大敷地が必要となる・事業資金の増加

以上のことから、地方都市に比べて東京都では、用途・計画規模が同じ建物でも
条例の要件を満たすために、大きな敷地が必要となります。
東京都のように**地価の高い地域**においては、安全条例による敷地面積の増加分
だけでも 30㎡となり、**約 1140 万円～1900 万円**（坪単価 120～200 万円想定）も
土地費用が増加することになります。

	地方都市市街地 - Case.1 -	東京都 - Case.2 -
敷地面積 延床面積	75坪 129坪	85坪 132坪
土地単価 工事単価	20～40万円/坪 60万円/坪	120～200万円/坪 75万円/坪
土地価格 工事価格	1500～3000万円 7740万円	10200万円～17000万円 9900万円
合計	9240～10740万円	20100万円～26900万円

まとめ

この条例の最も大きな問題点は、その規定が「**建物の規模に関わらず**」適用されて
しまう点にあります。特に左図のような**小規模な福祉拠点の計画時**に、土地費用の
増加は事業全体に大きく影響してしまいます。

また、行政指導の中で「**施設種別ごとの玄関の分離**」を求められることもあり、
東京都では小さな施設を建てることもとても不利な状況にあります。

**小規模な建物で、お年寄りだけでなく、色々な人がやってきて自然と会話が交わさ
れる・・・そんな施設は素敵だと思いませんか？**

建物の小規模化・地域化はこれからの高齢者施設に、求められることの一つです。
この条例は建物の特性や時代の流れに沿った内容に改善されるべきです。