

# 防火地域、準防火地域と耐火建築物、準耐火建築物

建築基準法では、防火地域や準防火地域という概念があり、そのなかで建てることのできる建築物の構造を市街地大火的防止の観点から制限していることはご存じのとおりである。

ここでは、これらのゾーニングの考えと、耐火建築物や準耐火建築物の関係を整理してみる。

## 防火地域

建築基準法第61条では、原則として「防火地域内においては、階数が3以上であり、又は延べ面積が100㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない」とされている。

この場合に、「耐火建築物（又は準耐火建築物）」であることを要求することにより、延焼の恐れのある部分についての規定だけでなく、主要構造部の耐火構造化や準耐火構造化まで要求しているの

は、大規模な建築物が火災になった場合に、部分的な火災にとどまらず建物全体が炎上し倒壊してしまうことを防ぐことにより、建築物が密集している市街地において、この種の建築物の火災が延焼拡大をいっそう助長することを防ぐためであると考えられる。

## 準防火地域

また建築基準法第62条では、原則として「準防火地域内においては、地階を除く階数が4以上である建築物又は延べ面積が1500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、延べ面積が500㎡を超える1500㎡以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とし、地階を除く階数が3である建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は外壁の開口部の構造及び面積、主要構造部の防火の措置その他の事項について防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物としなければならない

ない」とされている。この規定はやや複雑なので表の形でまとめると、表1のようになる。

法第62条では、準防火地域内で建設される地階を除く階数が3で延べ面積が500㎡未満の建築物は、耐火建築物または準耐火建築物とするほか、「防火上必要な政令で定める技術的基準に適合する建築物」とすることもよいとされているが、この規定が、日米協議の結果、準防火地域内に「木造3階戸建て住宅」の建設を認めることとされたために昭和62（1987）年に付加された規定である。

ここでいう「政令」は施行令第136条の2であり、法第62条の改正に伴って、同じ年に新たに定められたものである。

## 準防火地域に建設できる木造3階戸建ての条件

建築基準法施行令第136条の2で示されている基準はおおむね次のようなものである。

表1 準防火地域内に建設可能な建築物

		地階を除く階数		
		2以下	3	4以上
延べ面積	500 m <sup>2</sup> 未満	(防火構造*)	耐火or準耐火or令第136条の2に適合する建築物	耐火
	500~1,500 m <sup>2</sup>	耐火 or 準耐火	耐火 or 準耐火	耐火
	1,500 m <sup>2</sup> 超	耐火	耐火	耐火

\* 木造建築物の場合、延焼の恐れのある外壁、軒裏を防火構造とする(法第62条第2項)。

①隣地境界線等に面する外壁の開口部で、その境界線から1m以下の距離にあるものについては、次のいずれかの防火戸を設置すること

- ・常時閉鎖式の甲種防火戸または乙種防火戸
- ・煙または熱を感知して閉鎖する構造の甲種防火戸または乙種防火戸

- ・はめ殺しの乙種防火戸
- ②隣地境界線等または道路中心線に面する外壁の開口部で、それらの線から5m以下の距離にあるものについては、その面積をそれらの線からの距離に応じたもの(昭和62年11月10日建設省告示1903号に定める基準)とすること
- ③外壁が防火構造で、その屋内側に厚さ12mm以上の石膏ボードによる防火被覆をするなど、屋内側からの通常の火災時における炎および火熱を有効に遮る構造であること(昭和62年11月10日建設省告示1905号第1に定める基準に適合すること)
- ④軒裏が防火構造であること
- ⑤主要構造部である柱およびはりまたは枠組み壁工法の床、耐力壁およびトラス直下の天井等が、厚さ12mm以上の石膏ボードにより防火被覆されるなど、通常の火災により建築物全体が容易に倒壊する恐れのない構造であること(同告示第2に定める基準に適合すること)
- ⑥床またはその直下の天井が、厚さ12mm以上の石膏ボードにより防火被覆されるなど、下方からの通常の火災時の加熱に對してその上方への延焼を有効に防止することができると構造であること(同告示第3および第4に定める基準に適合すること)
- ⑦屋根またはその直下の天井が、その屋内側の部分に厚さ12mm以上の石膏ボードの上に厚さ9mm以上の石膏ボードを張ることにより防火被覆されるなど、通常の火災時における炎および火熱を有効に遮ることができる構造であること(同告示第5および第6に定める基準に適合すること)
- ⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とが間仕切壁または戸(ふすま、障子等は除く)で区画されていること

**集団規定のなかに単体規定が入り込んでいる**

この基準は、準防火地域内に建設することが認められる「木造3階戸建て住宅」の基準であるから、市街地火災防止の観点からの基準であるはずであり、現に①~④は延焼防止のための規定であることは明白だが、⑤~⑧になると、「建築物全体が炎上してしまふ時間を遅らせることにより他への延焼防止を図る」と

いう考え方に隠れて建築物単体としての火災安全性の確保を図ろうとしている意図がうかがえるのである。

このようにやや変則的な手法によりこの種の建築物の防火対策を規定しているのではないかと推測されるのだが、これは次のような理由によるのではないかと考えられる。

すなわち、従来から「木造3階戸建て住宅」は防火地域および準防火地域以外の区域では建築することが禁止されていなかったのだが、本来住み心地が良くないこの種の住宅をあえて建設しようなどというニーズは地価が高く敷地が狭いところにならざるを得ず、そのような地域は防火地域や準防火地域に指定されていることが多いため、結局「木造3階戸建て住宅」はあまり建設されてこなかった。防火地域および準防火地域に木造3階戸建て住宅を認めてこなかったことにより、結果的に日本ではこの種の住宅を禁止しているような効果を生じていたのである。

このため、建築基準法令のなかにも木造3階戸建て住宅についての防火安全対策は定められていなかった。

準防火地域内に新たに木造3階戸建て住宅の建設を認めることになると、その種の住宅の建設戸数が急増することが予想されるため、本来は建築基準法令のなかに、木造3階戸建て住宅の単体としての防火安全対策を整備しなければならぬのだが、理屈上は木造3階戸建て住宅の建築物単体としての防火安全性に問題があることにはなっていないため、今更改めて規制を行うわけにもいかず、やむを得ず集団規定のなかにこの種の住宅の建築物単体としての安全対策を盛り込ませることになったのではないかと推測されるのである。

#### 準防火建築物・大規模木造建築物と日米協議

木造建築物は、本来防火性能の点で問題があるため、建築基準法では、従来、大型木造建築物や木造3階建て共同住宅の禁止、準防火地域における木造3階戸建て住宅の禁止などの規定を設け、火災が発生した建築物における人命・財産の保護と市街地大火の防止を図ってきた。

これらの建築物を建築する場合には、木造とせず、耐火建築物または簡易耐火建

築物とすることにより、都市の不燃化を実現することを戦後長い間防火政策の基本としてきたのである。

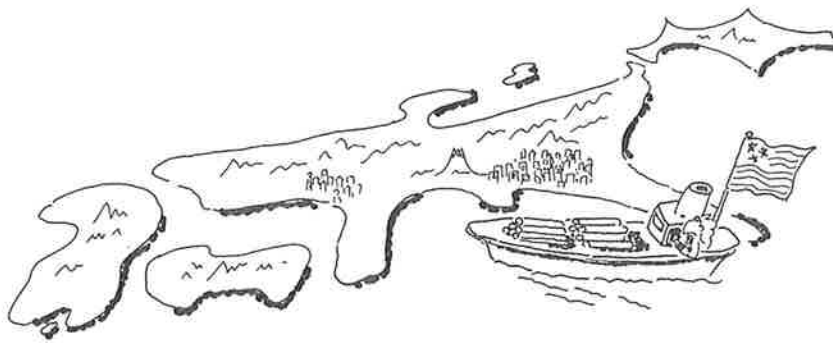
一方、アメリカは、安価な木材が豊富に供給されるため、木材の持つ防火上の欠点を補う工法を開発することにより、木材を使用した建築物を積極的に建設してきた。

日本とアメリカとの貿易不均衡の解消策の一環として、アメリカ政府は、日本の建築基準法が木材の防火性能を過小評価していること、日本で木造とすることが禁止されている建築物を木造としても必要な防火性能を確保することが工次第では可能なこと、これによりアメリカの木材の対日輸出量を増大させたいことを申し入れてきた。これに対して日本政府は、日本における市街地大火の経験、特に大規模地震火災の経験など、当時の現行規定の根拠を説明して理解を求めた。この問題にかかる日本政府とアメリカ政府の交渉は、二次にわたって行われている。

第一次は、昭和60（1985）年から翌年にかけて行われたMOSS（Market

表2 準耐火建築物・大規模木造建築物等とその基準の関係

	準耐火建築物 (法2条第9号の3)		大規模木造建築物 (法21条)		木造3階建て共同住宅 (法27条第1項)	準防火地域に建設可能な木造3階建て住宅 (法62条第1項)
	イ	ロ	木造体育館等	主として木造3階建て共同住宅		
改正年	H4年	H4年	S62年	S62年	H4年	S62、H2年
準耐火建築物(法2条第9号の3)	○	○			○	
大断面集成材を用いた大架構建築物の基準(令46条第2項第1号イ~ニ)			○			
準耐火構造(令107条の2)	○			○		
延焼の恐れのある開口部に設ける防火戸等(令109条)	○	○			○	
準耐火建築物イの層間変形角(令109条の2)	○				○	
準耐火建築物ロの基準(令109条の3)		○				
防火壁の設置不要の建築物の基準(令115条の2第1項)			○			
木造3階建て共同住宅の基準 1時間耐火(令115条の2の2第1項第1号) 避難・消防対策(同項第2~4号)				○	○	
大規模木造建築物の基準 (令129条の2第1項第1号イ、ハ)				○		
準防火地域に建設可能な木造3階建て住宅の基準(令136条の2)						○



アメリカ政府からの要請による規制緩和

Oriented Sector Selective : 市場指向型個別分野) 協議で、昭和61(1986)年に合意され、この合意を背景として、昭和62(1987)年に準防火地域に防火性能の高い(令第136条の2に適合する)木造3階建て住宅の建設を可能とするとともに(法第62条第1項)、大型木造体育館等の建設を可能とする建築基

準法の改正(法第21条第1項にただし書きを追加)が行われた。第二次は、平成元(1989)年から翌年にかけて行われた日米貿易委員会の議題として検討されたもので、平成2(1990)年4月に合意された。この合意を背景として、平成4(1992)年に従来「簡易耐火建築物」という概念

で整理されてきた体系を見直し、新たに「準耐火構造」(法第2条第7号の2)という防火性能レベルを設定するとともに従来の簡易耐火建築物を含めて「準耐火建築物」として整理し直し(法第2条第9号の3)、準耐火建築物である3階建て共同住宅を防火・準防火地域の外で建築することが可能になるようにする建築基準法の改正(法第27条第1項)に踏み切ったのである(表2)。

このように、防火上の観点から長い間木造建築物を禁止してきた分野について、一定の防火性能を持つことを前提として規制緩和が行われたのは、アメリカ政府からの要請がきっかけになったことはまちがいないが、社会の価値観が多様化し、建築規制の分野でもできるだけにそれに応える必要が生じてきたこと、そのため建築基準法令も従来の仕様書の規定から性能規定へ移行すべきであると考えられていたこと、自然志向が強まり木造のよさが見直されてきたことなど、日本社会のなかで考え方に大きな変化が起こっていたことが背景にあることを見逃してはならない。

M