

予防塾選講 ～第42回～

木造3階建てと大規模木造に関する規制緩和 (1) 木造3階建て戸建て住宅の解禁

木造3階建ての戸建て住宅は、以前は防火地域や準防火地域内には建築することができませんでしたが、昭和62年に建築基準法が改正され、一定の防火性能を持ったものであれば、準防火地域内には建築できることとされました。

東京理科大学大学院
国際火災科学研究所
教授
小林恭一 博士(工学)

木造3階戸建て住宅等の 規制緩和

準防火地域内の建築物に対する構造規制は建基法第62条で定められています。その規制内容は、表1のように徐々に緩和されてきましたが、昭和62年11月までは、準防火地域内に3階建て以上の建築物を建てようとする、耐火建築物が簡易耐火建築物(準耐火建築物の前身)としなければならないとされてきました。2階建て以下、かつ延べ面積500平方メートル以下であれば、耐火建築物・簡易耐火建築物以外の建築物とすることはできましたが、木造の建築物の場合は、同条第2項により、外壁

及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないこととされてきました。

前回述べた日米MOS協議の結果、昭和62年にこの規定が改正され、「地階を除く階数が3で延べ面積が500平方メートル未満の建築物」を準防火地域内に建築する場合は、「防火上必要な政令(建基令第136条の2)で定める技術的基準に適合する建築物」でもよいとされました。この改正は特に戸建て住宅に限定したものではありませんでしたが、改正の主たるターゲットが戸建て住宅だったためか、一般に「木造3階戸建て住宅等の解禁」と言われています。

準防火地域に建築できる 木造3階建て建築物の基準

政令第136条の2で示されている基準は、平成12年の改正で性能規定化にもなう概念整理がおこなわれ、さらに平成13年の改正で主務大臣が国土交通大臣に変更されたことによる形式的な改正

表2 建基令第136条の2の概要

①	隣地境界線等に面する 外壁の開口部 で、その境界線等から1m以下の距離にあるものについては、20分の遮炎性能を有する防火設備で次のいずれかのものを設置すること - 常時閉鎖式の防火戸 - 煙または熱を感知して閉鎖する構造の防火戸 - はめ殺しの防火戸 - 前記防火戸と同等の性能を持つその他の防火設備
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年建設省告示第1903号に定める基準)とすること
③	外壁 が、準耐火構造であるか、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年建設省告示第1905号(平成12年改正)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 等が、準耐火構造であるか、木製で小径12cm以上とし、または厚さ12mm以上の石膏ボードで防火被覆するなど、通常の火災により建築物全体が容易に倒壊するおそ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(最下階の床を除く)またはその直下の天井 の構造が、下方からの通常の火災時の加熱に対してその上方への延焼を有効に遮る以下のような構造であること(同告示第3、第4に定める基準に適合すること) - イ 床が準不燃材料でつくられ、3階の床またはその直下の天井が準耐火性能(30分の不損傷性能、遮熱性能)を有すること(政令第109条の3第2号ハに適合すること) - ロ 床の裏側またはその直下の天井に厚さ12mm以上の石膏ボード等による防火被覆等をする
⑦	屋根またはその直下の天井 が、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以下のような構造であること(同告示第5、第6に定める基準に適合すること) - イ 屋根が、火の粉による発炎および損傷防止性能を有する(政令第109条の6に適合する)とともに、延焼のおそれのある部分の構造が、屋内において発生する通常の火災時の火熱に対して20分の不損傷性能を有すること(政令第109条の3第1号に適合すること) - ロ 屋根の屋内側に厚さ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などの防火被覆等をする - ハ 屋根の直下の天井に厚さ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などの防火被覆等をする
⑧	3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

表1 準防火地域内の建築物に対する構造規制の推移

施行年月	建基法62条1項				同条2項
	地階を除く階数 ^{※1}		延べ面積		木造の建築物 ^{※2} の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分
	3	4以上	500㎡超 ～ 1500㎡	1500㎡超	
昭和25年11月	主要構造部を耐火構造		主要構造部を耐火構造		防火構造
昭和34年12月	耐火建築物^{※3} or 簡易耐火建築物^{※3}	耐火建築物	耐火建築物 or 簡易耐火建築物	耐火建築物	防火構造
昭和62年11月	耐火建築物、簡易耐火建築物 or 建基令第136条の2に適合する建築物	耐火建築物	耐火建築物 or 簡易耐火建築物	耐火建築物	防火構造
平成5年6月	耐火建築物、 準耐火建築物^{※4} or 建基令第136条の2に適合する建築物	耐火建築物	耐火建築物 or 準耐火建築物	耐火建築物	防火構造

※1：昭和25年11月～34年12月は、「地階を除く」がなかった

※2：平成5年6月以降は、「木造の建築物」が「木造建築物等」に改正されている

※3：「耐火建築物」、「簡易耐火建築物」の概念はこの時の改正で導入された

※4：「準耐火建築物」の概念はこの時の改正で導入された

はおこなわれましたが、昭和62年に新設されたときと基本的な考え方に変更はなく、おおむね表2のようなものです。

集団規定のなかに 単体規定が入り込んでいる

建基令第136条の2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階建て建築物の基準ですから、市街地火災防止の観点からの基準であるはずです。確かに①～④が近隣への延焼防止のための規定であることは明白ですが、⑤～⑧が同様の延焼防止のための規定かと言われると、ちょっと首をかしげたくになりますね。

実は、日米MOSS協議の時に、準防火地域内で木造建築物を2階建て以下に制限している理由を、日本政府は、3階建てにすると火災の高さが高くなり火災の面積が大きくなるため隣棟延焼しやすいため禁止している、と説明しました。アメリカ側は、それなら火災の高さを2階建てと同等以下に抑えることができ

ば、延焼防止性能を同程度にできるはず、と指摘したのです。詳しい経緯は承知していませんが、⑥や⑦はそのための規定だと考えられます。

では、⑤や⑧はどうでしょう。私は以下のように推測しています。

「木造3階戸建て住宅」を防火地域および準防火地域以外の区域で建築することは、従来から特に禁止されていませんでしたが、あまり建てられてきませんでした。それは、3階建て戸建て住宅は本来住み心地がよくないため、地価が高く敷地が狭いところでないかと建てたいというニーズはあまりないと考えられるのですが、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、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、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はないかと考えられます。そのためか、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単体としての防火安全対策は定められていませんでした。

準防火地域内に新たに木造3階戸建て住宅等の建設を認めることになると、その種の建築物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階戸建て住宅等の単体としての防火安全対策を整備しなければならないと考えられるのですが、理屈上は木造3階建て戸建て住宅等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かったため、今さら改めて規制強化をおこなうわけにもいかず、やむを得ず集団規定のなかに、隣棟延焼防止効果がないわけではない⑤や⑧という建築物単体としての安全対策をもぐり込ませることになったのではないか、と思うのです。いずれにしろ、当時の担当者たちは、以上の規定整備により、「木造3階建て戸建て住宅等の解禁」による市街地大火リスクの増大と単体火災としての人命危険リスクの増大を、なんとか防ごうとしたのではないかと考えられるのです。