木造3階建てと大規模木造に関する規制緩和(4)
大規模木造建築物の禁止と規制緩和(その2)
木造3階建て共同住宅の解禁

木造3階建て共同住宅の建設は、火災時の人命安全の確保と市街地大規模火災防止の観点から、従来は禁止されていましたが、平成4年に防火地域・準防火地域以外の区域に限り解禁され、平成10年には、延焼防止措置が強化されたものについては準防火地域においても解禁されました。

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)

準耐火建築物とすることができる3階建て共同住宅等

従来、3階建て共同住宅等は、建築法27条1項で「耐火建築物としなければならぬ特殊建築物」のひとつとされてきましたが、日米協議(本講第41回参照)等の結果を受けて平成4年に一部規制緩和されました。

その内容は、3階建ての共同住宅等のうち「防火地域及び準防火地域以外の区域内にあるもの」は「建築法」第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物(主要構造部の耐火性能その他の事項について政令で定める技術的基準に適合するものに限り)と認められることとなる。

のでした。

この政令は、建基令115条の2の2(耐火建築物とすることを要しない特殊建築物の技術的基準等)。平成5年制定。平成11年と12年に改正。平成27年に廃止。本稿では当時のまま記載)第1項です。その要求水準は、3階建ての耐火建築物と同様の「1時間耐火」となり、通常の準耐火建築物に要求される「45分耐火」(建基令107条の2)と比べて高くなっています。

従来、共同住宅等が「3階建て以上の場合には耐火建築物としなければならぬ」とされてきたのは、共同住宅等が多数の人が就寝する施設であり、夜間に火災が発生した場合に、第三者の人命が

危険にさらされることが大きな理由でした。このため、主要構造部を木造とした場合でも、要求される耐火性能は耐火建築物と基本的に同様とする必要がありますし、逆に耐火性能が同等なら主要構造部が木造かどうかにこだわるのはおかしいということなのだと思えます。

ここでは、3階建て以上の特殊建築物のうち3階建ての共同住宅等だけは特別な基準に適合する準耐火建築物とすることができるとしているだけで「木造」とはしていないのですが、その経緯から、この時認められた3階建て共同住宅等は、当時、「木造3階建て共同住宅(木三共)」と呼ばれていましたので、本稿でも、その意味で「木三共」という略称を

用いることにします。

「木三共」を建築できる区域が防火地域及び準防火地域以外の区域に限定されたのは、高さが高い建築物が燃えると隣棟延焼の危険性が増すと考えられたためです(本講第42回参照)。単体規定の中に集団規定の概念が入り込んでいますが、建築法27条で求める「耐火建築物」の概念の中に、延焼のおそれのある開口部への防火設備の設置など、隣棟延焼防止の概念が入っていることを考えれば、そこおかしくはありません。

準防火地域でも建設可能に

建築法27条1項の規定は、平成10年の改正でさらに規制緩和され、3階建ての共同住宅等のうち「防火地域以外の区域内にあるもの」は「建築法」第2条第9号の3イに該当する準耐火建築物(主要構造部の耐火性能その他の事項について、準防火地域の内外の別に応じて政令で定める技術的基準に適合するものに限る)とすることができるようになりました。平成4年の改正では、「木三共」の準防火

地域内での解禁は見送られたのですが、平成10年の改正で、「それなりの延焼防止措置をした「木三共」については準防火地域に建築してもよい」ということになったのです。

このため平成11年に建基令115条の2の2第1項が改正され、おおむね表1のようになりました。

第一号は、隣棟からの延焼防止性能を高めるため、平成5年当初の「壁、柱、床及びはり」に加え、「屋根の軒裏の延焼のおそれのある部分」にも1時間の耐火性能を求めています。この規定は、準防火地域だけでなく「防火地域及び準防火地域以外の区域」にも及ぶため、その部分については規制強化となっています。さらにこの規定は、平成12年の改正で、性能規定化の概念整理に合わせて非損傷性能(同号イ)、遮熱性能(同号ロ)及び遮煙性能(同号ハ)の三つの性能に分解して示されることになりました。

第一号〜第四号は、3階部分に就寝施設があるので、主要構造部を耐火構造としないなら、せめて安全な避難路と消防

表1 準耐火建築物とすることができる3階建て共同住宅等の基準(概要)
(建基令115条の2の2第1項(平成11年当時))

一	主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏の延焼のおそれのある部分が、耐火構造又は1時間の耐火性能を有する準耐火構造であること
二	共同住宅の各住戸などの「各宿泊室等」には、バルコニーまたは外気に開放された宿泊室等と区画された避難路が設置されていること
三	3階の各宿泊室等に幅員4m以上の通路等に面する非常用の進入口が設置されていること
四	原則として建築物周囲に幅員3m以上の通路が設置されていること
五	原則として3階の各宿泊室等の外壁の開口部に甲種防火戸(現在の「特定防火設備」に相当)又は乙種防火戸(現在の「防火設備」に相当)が設置されていること

活動のためのスペースを確保することが必要である、とするもので、平成5年制定時と同じです。

第五号は、準防火地域内に「木三共」を解禁するために平成11年に新たに加

わった規定です。この規定は準防火地域内に建てられる「木三共」のみを対象としたもので、当然、市街地火災を助長しないようにするための規定です。

建基令115条の2の2は、平成27年に、学校に木造3階建てを認めることを契機として建基法27条が大改正された時に廃止され、建基令110条と平成27年国土交通省告示255号に整理しなおされましたが、内容は同様です。これについては、次回解説します。

「木三共」と高さ制限

建基法21条の木造建築物の高さ制限の規定（高さ13メートル、軒高9メートル）は、戸建て住宅であれば3階建てでも普通は超えることはないのですが、共同住宅の場合には3階建てにすると超えることがあるという、かなり微妙な数値です。このため、大規模な木造体育館等の建設や木造3階戸建て住宅の準防火地域内建設が解禁になった昭和62年の改正の際には、法21条の改正は見送られたのですが、平成4年に「木三共」が解禁さ

れると、改正が必要になりました。

「木三共」を想定した高さ制限緩和のための基準（建基令129条の2第1項（当時））。現在の129条の2の3。主要構造部を木造とすることができる大規模の建築物の技術的基準等は、平成5年におこなわれた政令改正の際に、建基令107条の2（準耐火構造）、109条の3（主要構造部を準耐火構造とした建築物と同等の耐火性能を有する建築物の技術的基準）、115条の2の2（前述）などと同時に改正されました。

この規定によれば、おおむね次の基準を満たした場合に高さ13メートルまたは軒高9メートルの制限を超えて木造等とすることができることとされています。

- ① 3階建て以下であること（令第129条の2第1項1号イ）
- ② 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造（ただし、壁、柱、床及びはりは1時間耐火（建基令115条の2の2第1項1号）適合）（同号ロ）
- ③ 原則として建築物の周囲に幅員3メートル以上の通路の設置（同号ハ）

建基令第115条の2の2と第129条の2との関係

「木三共」の高さ制限を緩和するための建基令129条の2第1項1号の基準は、「木三共」の基準である建基令115条の2の2第1項の基準と、どのような関係にあるのでしょうか。

高さ制限緩和の基準は、基本的には「木三共」の基準のうちから避難関係の規定が除かれたものとなっています。ただし、幅員3メートル以上の外周通路確保義務の免除条件のひとつとして、建基令115条の2の2第1項第4号イおよび「各宿泊室等にバルコニーと安全な避難路を設置することとしているのに対し、建基令129条の2第1項第1号ハ（一）では200平方メートル以内ごとに防火区画を設置することとしているところが違っています。これは、「木三共」の基準が「各宿泊室等」の「人命保護」を大きな目的としているのに対し、木造建築物の高さ制限の主たる目的が火災からの「財産保護」であるためだと考えられます。