

改正建築基準法と施行令を読んでみる (3) 近隣建築物との間の延焼防止に関する規定の緩和

今回の改正で、大地震時等における市街地大火防止などの観点から見逃せないのが、防火地域・準防火地域内の建築物の構造制限、建坪率制限、22区区域における屋根や外壁の構造制限など、近隣建築物との間の延焼防止に関する規定の緩和です。今回はこれらの規定が大幅に改正されましたので、内容を整理してみます。

東京理科大学総合研究院
防災科学研究センター
教授
小林恭一 博士(工学)

防火地域・準防火地域内の建築物の構造制限の緩和

従来、防火地域内及び準防火地域内における建築物については、表1の「改正前」のような防火上の構造制限がありました。このうち準防火地域の※の部分、昭和62(1987)年11月まで「耐火建築物又は簡易耐火建築物としなければならぬ」とされていたのですが、アメリカの要求で昭和62(1987)年6月と平成4(1992)年6月に改正されて「改正前」のようになつたことは、本誌拙稿第42回で詳しく説明したとおりです。

今回の改正では、この61条と62条のほか、64条(外壁の開口部の防火戸)も合わせ

せて61条に一本化され、表1の「改正後」のようになりました。耐火建築物、準耐火建築物などの用語を使わず、すべて性能規定的表現になつたといつていいのですが、国土交通省の示している改正趣旨では、「防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物について、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能になるよう基準を見直し」とされており、「木造建築の推進」に分類されています。

動機はどうあれ、その性能が十分なものならよしとするのが性能規定の考え方ですので、その政令(建基令136条の2)を見てみましょう。

同条1号では、防火地域内にある建築物に「136条の2第1号ロ若しくは第2号ロに掲げる基準に適合する建築物」を加えざるをえなくなり、同条がさらに読みにくくなりました。

る基準に適合すると仮定した場合における当該主要構造部等の構造」に応じて算出した延焼防止時間以上であること」となっています。延焼防止時間を指標にした延焼防止性能が耐火建築物相当であれば、防火地域内にも建築できる、ということなのです。本稿では、この建築物を「耐火相当延焼防止建築物」ということにします。また、同条2号以下も同様の規定ぶりになっていますので、ロの基準に適合する建築物をそれぞれ「準耐火相当延焼防止建築物」(同条1号)、「防火相当延焼防止建築物」(同条3号)といたつことにします。

これらの用語を使って同条の規定を整理したのが表2です。性能規定の考え方がらすれば綺麗に整理されたような気もしますが、問題は「…相当延焼防止建築物」の性能です。これについては告示で示されていますが、紙面の都合で次回解説します。

なお、「ロ」では「主要構造部を耐火構造とした建築物」という用語を使っていないので、建基令112条(防火区画)の関係

建坪率制限の緩和

建坪率制限は、昭和25(1950)年5月の建基法制定当初からあった規制です(当時55条、現53条)が、当初から、用途地域ごとに決められた建坪率制限(同条1項)に加え、「防火地域内にある建築物で、主要構造部が耐火構造のもの」についてはそれぞれの建坪率に原則10分の1上乘せできるとなっていました。防火地域内の建築物の耐火構造化を促進する趣旨だと考えられます。その後、上乘せの対象は何度か変わりましたが、平成14(2002)年の改正では、上乘せ対象が「建坪率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物」となっていました。

この建坪率制限の上乗せ対象が平成30(2018)年の改正では、以下のように大幅に拡大されました。

物で階数が3以上のもの等は、イ又はロのいずれかに掲げる基準に適合することとされています。

イの基準は、主要構造部を耐火構造とするとともに、「外壁開口部設備」(外壁の延焼のおそれのある部分に設ける防火設備)が建基令109条の2の基準に適合するもの、としているので、要するに耐火建築物にすべきであるといっています。

ロの基準が今回登場したもので、当該建築物の主要構造部、防火設備及び消火設備の構造に応じて算出した「延焼防止時間」(建築物が通常の火災による周囲への延焼を防止することができる時間)が、当該建築物の「主要構造部等」(主要構造部及び外壁開口部設備)がイに掲げ

- ①対象地域が準防火地域にも拡大
 - ②防火地域については、対象建築物が、耐火建築物以外にこれと同等以上の延焼防止性能(通常の火災による周囲への延焼を防止するために壁、柱、床その他の建築物の部分及び防火戸その他の政令で定める防火設備に必要とされる性能)を有するものとして政令で定める建築物(耐火建築物を含めて「耐火建築物等」と呼称)にも拡大
 - ③準防火地域については、準耐火建築物又はこれと同等以上の延焼防止性能を有するものとして政令で定める建築物(耐火建築物等を除いて「準耐火建築物等」と呼称)にも拡大
- この②と③の政令は建基令135条の2ですが、防火地域では耐火相当延焼防止建築物(1項)、準防火地域では準耐火相当延焼防止建築物(2項)が該当するとされています。

このうち②については、耐火相当延焼防止建築物という概念が追加された以上当然のことかも知れませんが、①と③は微妙です。準防火地域で準耐火建築物等

を建てることを促進しようとする政策的意図があるからです。準防火地域で耐火建築物等を建てることを促進するならばわかりませんが、準耐火建築物等も促進策の対象とされてくるのはどうでしょうか？

大地震時の市街地大火は日本の都市防災の最大の課題の一つですが、準防火地域に認められている防火木造は消防力が正常に機能することを前提とした市街地大火防止策であり、大地震時には破綻する可能性があります。国土交通省は、いわゆる「新重点密集市街地解消事業」等により、密集市街地から防火木造等をなくすことを目指していますが、遅々として進んでいません。

国土交通省の示した改正意図には、「2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能。より耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建坪率を10分の1緩和」とありますので、今回の改正には、そんな実態を背景に、準防火地域に防火木造でなく準耐火建築物等を建てるように誘導しようという意図もありそうです。それなら「100%規制」はどうか。

表1 防火地域と準防火地域内の建築物の構造制限にかかる建築基準法の新旧比較

新旧	該当条	対象地域	地域内の対象建築物	防火上の構造制限
改正前 (2019.6.24まで) (注1)	61条	防火地域	階数が3以上 or 延べ面積が100㎡を超える建築物	耐火建築物
			その他の建築物	耐火建築物 or 準耐火建築物
	62条 1項	準防火地域	地階を除く階数が4以上 or 延べ面積が1500㎡を超える建築物	耐火建築物
			延べ面積が500㎡を超え1500㎡以下の建築物	耐火建築物 or 準耐火建築物
62条 2項	準防火地域	地階を除く階数が3である建築物	耐火建築物、準耐火建築物 or 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※	
		木造建築物等	その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とする(注2)	
改正後	61条	防火地域又は準防火地域	全ての建築物	その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

(注1) ただし書きは省略している。

(注2) 建築物に附属する高さ2mを超える門又は塀に関する規定は省略している。

表2 防火地域又は準防火地域内の建築物の防火に関する性能 (建基令 136 条の 2)

防火地域		準防火地域					
階数	100㎡以下	100㎡超	地階を除く階数	500㎡以下		500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
				木造建築物	非木造建築物		
3以上	耐火建築物 or 耐火相当延焼防止建築物		4以上	—	耐火建築物 or 耐火相当延焼防止建築物		
			3		準耐火建築物 or 準耐火相当延焼防止建築物		
2以下	準耐火建築物 or 準耐火相当延焼防止建築物		2以下	防火構造の建築物 or 防火相当延焼防止建築物	防火構造相当の外壁開口部設備を有する建築物 or これに相当する延焼防止建築物		

注) 建築物に付属する高さ 2m を超える門又は塀に関する規定は省略している。