

[第43回]

木造3階建てと大規模木造に関する規制緩和(2) 木造3階建て戸建て住宅の解禁

木造3階建て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、従来は建築基準法(以下「建基法」という。)第62条で定められていたが、平成30年(2018)の改正で防火地域内の構造規制と一緒に同法第61条で定められることとなった。その内容についてはいずれ詳述するが、今回は、条項番号等を含め、当該改正前の視点で解説する。

準防火地域内の建築物に対する構造規制の内容は、表1のように徐々に緩和されてきたが、昭和62年(1987)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と、耐火建築物か簡易耐火建築物(準耐火建築物の前身)としなければならないとされていた。2階建て以下、かつ延べ面積500㎡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いた。

前回述べた日米MOSS協議の結果、昭和62年(1987)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㎡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(建築基準法施行令(以下「建基令」という。)第136条の2)で定める技術的基準に適合する建築物」でもよいとされた。この改正は特に戸建て住宅に限定したものではなかったが、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階建て戸建て住宅等の解禁」と言われている。

準防火地域に建築できる木造3階建て建築物の基準

建基令第136条の2で示されている基準は、平成12年(2000年)の改正で性能規定化に伴う概念整理が行われ、さらに平成13年(2001)の改正で主

木造3階建て建築物の日本への導入と岸谷調査団

木造3階建て建築物の解禁要望は、ツーバイフォー工法の盛んなカナダからもなされていた。ただ、カナダ政府の要望は、アメリカ政府の強圧的な交渉ぶりに比べると控えめかつフレンドリーなもので、木造3階建て建築物の防火性能を日本政府や日本の防火関係者に理解してもらえば、自ずと規制緩和がなされるはず、という考え方だった。

このような考え方に日本政府が呼応して行われたのが、岸谷孝一東京大学教授を団長として昭和60年(1985)10月~11月に派遣された産官学合同の「木造建築物等の防火基準に関する情報交換及び視察」派遣団(通称「岸谷調査団」)である。私は、関澤愛先生(当時消防研究所)とともに、その派遣団に加わった。

岸谷調査団は、カナダ政府の綿密な計画に基づいて、バンクーバーからオタワまでカナダを横断しながら、製材工場、建設現場、建築中の建物、試験機関、防火基準の検討組織とその検討状況などをつぶさに視察し、各地で専門家とディスカッションを繰り返した。その過程でツーバイフォー工法の防火性能を目の当たりにし、それまで「木造3階建てなんて…」と否定的だった私も、住宅用火災警報器と組み合わせれば日本の木造2階建てよりはるかに防火安全性能が高い、と確信するようになって帰国した。まふまふとカナダ政府の思惑に乗った形だが、その後のアメリカとの規制緩和交渉の際に、この程度なら大丈夫、と自信を持って判断できたと感謝している。

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なかったが、昭和62年(1987)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た。

表1 準防火地域内の建築物に対する構造規制の推移

改正年月	建基法第62条第1項				同条第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~1,500㎡	1,500㎡超	
昭和25年(1950)5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(1959)4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(1987)6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 or 簡易耐火建築物	耐火建築物	防火構造
平成5年(1993)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 or 準耐火建築物	耐火建築物	防火構造

(注)条項番号は当時
 ※1：昭和25年(1950)11月~34年(1959)12月は、「地階を除く」がなかった。
 ※2：平成5年(1993)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。

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は行われたが、基本的な考え方に変更はなく、おおむね表2のようなものだった。これについても、今年6月の改正でその内容や書きぶりが大幅に変わっている。

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(当時)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ある以上、市街地における延焼火災防止の観点から定められたはずである。確かに①~④が延焼防止のための規定であることは明白だが、⑤~⑧が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い。

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ので禁止している、と説明した。アメリカ側は、そのような趣旨であれば火災の高さを2階建てと同等以下に抑えることで延焼防止性能を同程度にできるはず、と指摘したのである。詳しい経緯は承知していないが、⑥や⑦はそのための規定だと考えられる。

では、⑤や⑧はどうだろうか。私は以下のように推測している。

「木造3階建て戸建て住宅」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なかったが、あまり建てられてこな

表2 建基令第136条の2の概要(昭和62年(1987)10月制定時)

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 <ul style="list-style-type: none"> ・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(1987)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(1987)建設省告示第1905号(以下「同告示」という。平成12年(2000)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)の非損傷性能、遮熱性能を有すること(建基令第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事
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(建基令第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分の非損傷性能を有すること(建基令第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事 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事
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

かった。それは、3階建て戸建て住宅は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だが、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階建て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る。そのためか、建築基準法令のなかには木造3階建て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なかった。

準防火地域内に新たに木造3階建て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階建て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はずだが、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かったため、今さら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、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考えられるのである。

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ある。