

木造3階建てと大規模木造に関する規制緩和(4) 木造3階建て共同住宅の解禁

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、建築基準法(以下「建基法」という。)第27条第1項で「耐火建築物としなければならない特殊建築物」の一つとされていたが、日米協議(本誌拙稿第42回「日米構造協議に伴う規制緩和」参照)等の結果を受けて平成4年(1992)に一部規制緩和された。

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「(建基法)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る。)とすることができる」とするものだった。

この政令は、建築基準法施行令(以下「建基令」という。)第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(1993)制定。平成11年(1999)と12年(2000)に改正。平成27年(2015)に廃止。)第1項である。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」となっており、通常の準耐火建築物に要求される「45分耐火」(建基令第107条の2)と比べて高くなっている。

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ない」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だった。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等とする必要があるし、逆に耐火性能が同等なら主要構造部が木



木造3階建て共同住宅の延焼火災実験(平成8年(1996))
建築研究所提供

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火防止の観点から、従来は禁止されていたが、平成4年(1992)に防火地域・準防火地域以外の区域に限って解禁され、平成10年(1998)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た。

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)(建基令第115条の2の2第1項(平成11年(1999)当時))

1	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
2	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宿泊室等と区画された避難路が設置されていること
3	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
4	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
5	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

造かどうかにこだわるのはおかしいということであるに違いない。

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」とは言っていないが、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)」と呼ばれていたもので、本稿でも、その意味で「木三共」という略称を用いることにする。

「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火面が高くなり輻射熱等により隣棟延焼の危険性が増すと考えられたためである(本誌拙稿第43回「木造3階建て戸建て住宅の解禁」参照)。単体規定の中に集団規定的概念が入り込んでいることになるが、建基法第27条で求める建築物の性能の概念の中に、当時も今も、延焼のおそれのある開口部への防火設備の設置など、隣棟との間の延焼防止の概念が入っていることを考えれば、そうおかしくはない。

準防火地域でも建設可能に

建基法第27条第1項の規定は、平成10年(1998)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「(建基法)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。」とされた。平成4年(1992)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だが、その後、平成8年(1996)に木三共の実物大火災実験が行われ(左頁写真)、それによって得られた知見などをもとに、平成10年(1998)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ある。

このため平成11年(1999)に建基令第115条の2の2第1項が改正され、おおむね表1のようになった。

第1号は、隣棟からの延焼防止性能を高めるため、平成5年(1993)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る。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る。さらにこの規定は、平成12年(2000)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3つの性能に分解して示されることになった。

第2号~第4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(1993)制定時と同じである。

第5号は、準防火地域内に「木三共」を解禁するために平成11年(1999)に新たに加わった規定である。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ある。

建基令第115条の2の2は、平成27年(2015)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第27条が大改正された時に廃止され、建基令第110条と平成27年(2015)国土交通省告示第255号に整理しなおされたが、内容は同様である。これについては、次回解説する。

「木三共」と高さ制限

従来(令和元年(2019)6月24日まで)の建基法第21条の木造建築物の高さ制限の規定(高さ13m、軒高9m)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ある。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(1987)の改正の際には、建基法第21条の改正は見送られたが、平成4年(1992)に「木三共」が解禁されると、改正が必要になった。

「木三共」を想定した高さ制限緩和のための基準

(建基令第129条の2第1項(当時。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。令和元年6月の建基法第21条の大改正に伴い廃止。))は、平成5年(1993)に行われた建基令改正の際に、建基令第107条の2(準耐火構造)、第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)、第115条の2の2(前述)などと同時に改正された。

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13mまたは軒高9m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る。

- ①3階建て以下であること(建基令第129条の2第1項第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(建基令第115条の2の2第1項第1号)適合)(同号ロ)
- ③原則として建築物の周囲に幅員3m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

当時、「木三共」の高さ制限を緩和するための建基令第129条の2第1項第1号の基準は、「木三共」の基準である建基令第115条の2の2第1項の基準と、どのような関係にあったのだろうか。

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た。ただし、幅員3m以上の外周通路確保義務の免除条件の一つとして、建基令第115条の2の2第1項第4号イ及びロが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たのに対し、建基令第129条の2第1項第1号ハ(1)では200㎡以内ごとに防火区画を設置することとしていたところが違っている。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隣接建築物への延焼防止であるためだと考えられる。