

教えて！ ハウスジーマン

知ればもっと役にたつ

ジーマン
ホット
ニュース
番外編



社会的な視点から規制を大胆に見直し 改正建築基準法のポイントをさらっと確認

2019年6月25日より、改正建築基準法が施行されました。この法律は2018年6月に公布され、一部の規定については2018年9月から施行されています。

主な改正ポイントとは

今回の改正は3つのテーマに沿って行われており、**防火関連規制の見直し**と**社会的要請等に対応した規制の合理化**という2つの観点での見直しが行われています。

国土交通省のHPによると「最近の大規模火災をめぐる状況や防火関連の技術開発をめぐる状況等を踏まえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応して規制を見直しました。」とあります。従来の性能・技術面の強化というよりも、**時代のニーズに合わせて防火規制を見直し、設計に自由度を持たせ、手続きを合理化した総合的な改正が中心**となっています。

改正ポイントと見直しの概要



今回は改正された建築基準法について、特徴的なものを選んでご説明していきたいと思います。

既存建築ストックの活用について

3階建戸建住宅の用途変更についての規制の合理化(法第27条、法第6条関係)

国土交通省の調査によれば、日本の9割以上の戸建住宅が3階建以下かつ延べ面積200㎡未満となっています。これらの戸建住宅を他の用途に転用したいと考えても、従前の法律では主要構造部(壁・柱等)を耐火構造に改修しなければならず、コストと工事内容で断念するケースも多く見られました。空き家問題がクローズアップされる社会情勢もあり、今回は3階建戸建住宅の用途変更について大きく改正がなされています。

【防火規制見直し】

3階建かつ延べ面積200㎡未満の戸建住宅を他の用途にする場合、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に耐火建築物等とすることを不要とする。

【手続き合理化】

戸建て住宅の用途変更に伴って建築確認が不要となる規模の見直し
100㎡以下 ⇒ 200㎡以下へ拡大

用途変更による防火規制の見直し

今回の改正では3階建で延べ面積200㎡未満の戸建住宅等を他用途へ転用する場合、非常用照明の設置があれば、原則として主要構造部を耐火構造にする改修は不要となりました。

3階建の戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化

従前

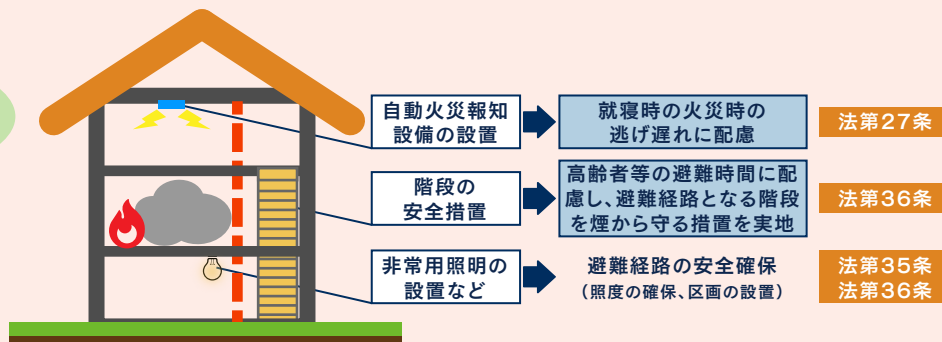
- (1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造にする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施
- (2) 非常用照明の設置など

改正後

- (1) 3階建で200㎡未満の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修は不要
 - (必要な措置)
 - ・飲食店等: 特段の措置は不要
 - ・就寝用途、医療・福祉施設:
自動火災報知設備等の設置
階段の安全措置(階段を間仕切壁+防火設備等で区画する)
- (2) 非常用照明の設置など(左記と同じ)

例: グループホームへの改修事例

耐火構造とする改修は不要



出所: 国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジューメンにて作成

また別表第一(い)欄に該当する特殊建築物への用途変更では

- ・ 就寝の用途の有無
- ・ 避難困難者の利用の有無 ⇒ 逃げ遅れの可能性が高いか否か

の観点で別途警報設備や階段部分の安全措置(縦穴区画:縦穴部分への間仕切り壁・戸の設置)対策が定められています。

法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途のうち、警報設備の設置等が必要な建築物

【見直し内容】

法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途のうち、警報設備の設置を要する用途として政令で定めるものは、「病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍及び児童福祉施設等(就寝の用に供するものに限る。)」とする。

用途	就寝利用	警報設備の要否
病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)	○	○
ホテル、旅館	○	○
下宿、共同住宅、寄宿舍	○	○
児童福祉施設等 児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設、保護施設、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業の用に供する施設	○	○
	×	×

同一の用途でも利用形態が様々であるため、就寝の用に供するものに限ることとする。

例

老人福祉施設

特別養護老人ホーム

老人福祉センター

就寝利用○

警報設備○

就寝利用×
(通所のみを利用)

警報設備×

出所:国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジューメンにて作成

老人福祉施設でもリハビリセンター等の通所のみの利用での用途変更の場合は警報設備は必要がありません。また物販店や飲食店等の就寝用途以外の用途変更の場合は「特段の措置」は不要とされています。

上記の建築物に求められる対策

対象建築物	警報設備	縦穴区画*	
		パターン①	パターン②
・ 病院 ・ 有床診療所 ・ 児童福祉施設等(就寝利用可)	いずれの室で火災が発生した場合においても有効かつ速やかに感知し、報知することができる構造方法及び設置位置	・ 間仕切壁 ・ 防火設備(20分)	・ 間仕切壁 ・ 防火設備(10分) ・ スプリンクラー等の消火設備
・ ホテル ・ 旅館 ・ 共同住宅 ・ 寄宿舍	いずれの室で火災が発生した場合においても、有効かつ速やかに感知し、報知することができる構造方法及び設置位置	・ 間仕切壁 ・ 戸	—
・ 児童福祉施設等(通所利用)	(不要)	・ 間仕切壁 ・ 戸	—

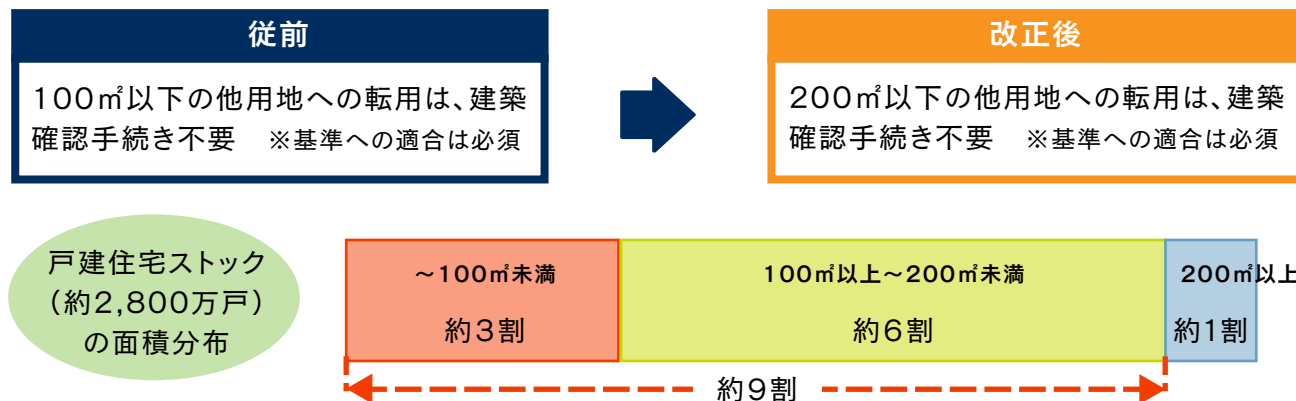
※ 内装材料の種類、排煙設備やスプリンクラー設備の設置の有無や構造を考慮して大臣が定める部分については、火災が発生した場合に避難上支障がある高さまで煙又はガスの降下が生じない縦穴部分として扱う。

出所:国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジューメンにて作成

建築確認が不要となる規模の見直し

用途変更の確認申請が不要な規模が**100㎡以下から200㎡以下**に拡大されました。

この改正により、「戸建住宅」のほとんどが、基準に適合していれば確認申請の手続きなく、物販店舗や飲食店簡易宿所やシェアハウス(寄宿舍)などの住宅以外の用途に変更することができるようになりました。



出所：国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジーンにて作成

**小規模な特殊建築物への用途変更に大幅な見直し。
確認申請手続きも不要とし、ストックの有効活用を促進。**

木造建築物の整備の推進について

耐火構造等とすべき木造建築物の対象の見直し(法第21条関係)

木造建築物等に係る制限の合理化として、中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修、建替え等を促進するために、次のような改正が行われました。

* 中層建築物:

高さによって建築物を区分する際の一区分で、一般に3階以上、5階以下の建築物を指す。中層建築物より高さが低い建築物は低層建築物、高さが高い建築物は高層建築物と呼ばれる。

【防火規制見直し】

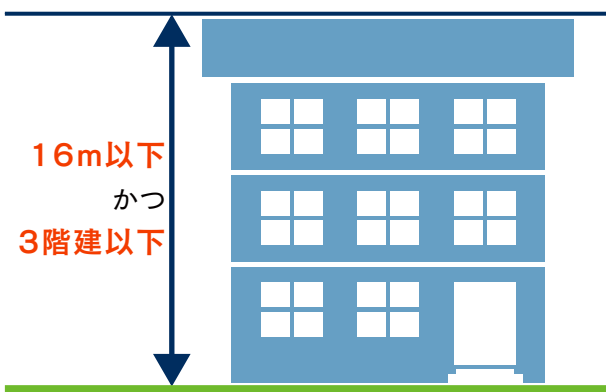
消火措置の円滑化のための設計が施されていれば、建築物全体の性能を総合的に評価し、**壁や柱等を耐火構造外とすることも可能。**

【防火規制見直し】

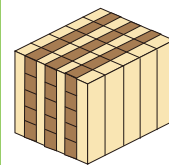
耐火構造等としなくてよい木造建築物

現行：高さ13m以下かつ軒高9m以下 ⇒ **高さ16m以下かつ3階建以下に**

耐火構造等にしなくてもよい中層 木造建築物



建築物全体の性能を総合的に評価することにより耐火構造以外を可能に 第21条



通常より厚い木材による壁・柱等

- ・ 火災時も、燃え残り部分で構造耐力を維持できる厚さを確保

+

消火措置の円滑化のための設計

- ・ 延焼範囲を限定する防火の壁等の設置
- ・ 階段の付室(一定のスペース)の確保 など

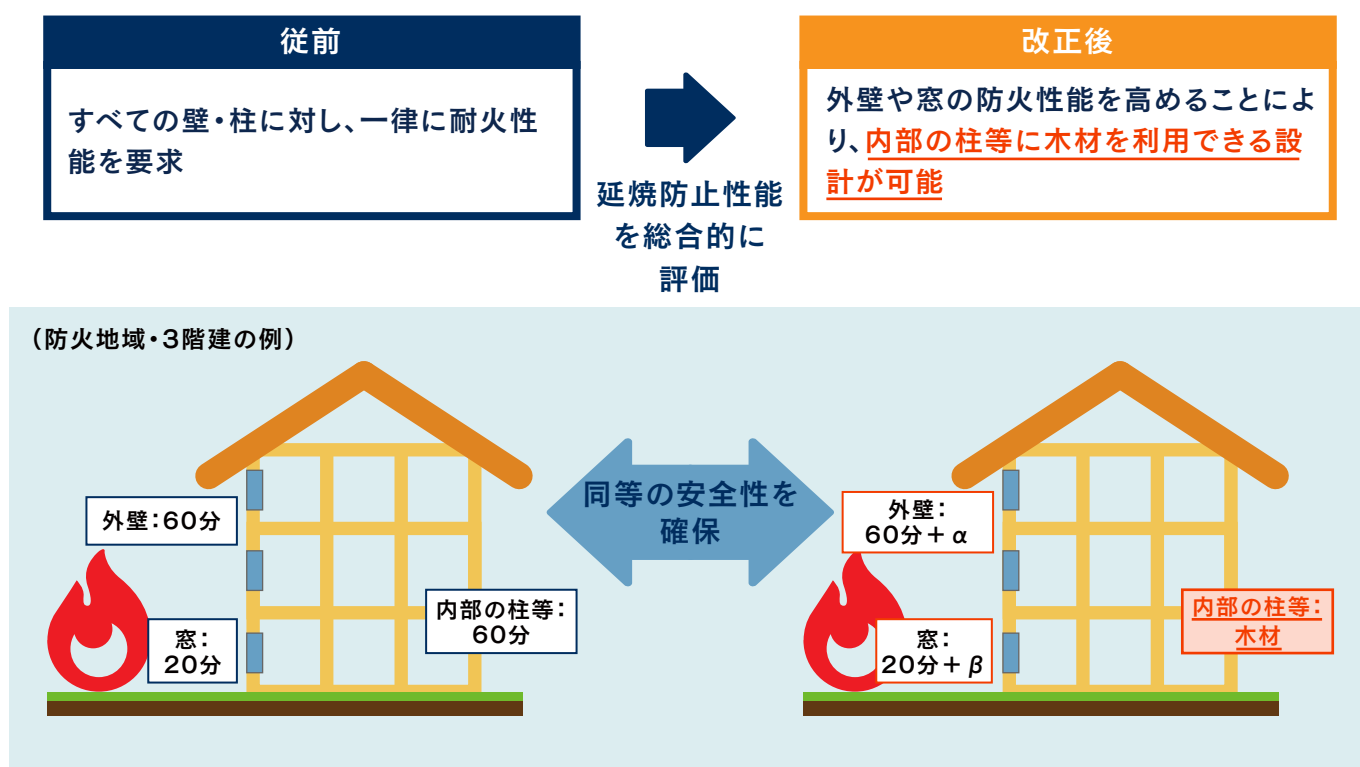
出所：国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジューメンにて作成

木造建築物の大幅な防火規制の見直しで前項に加えて大きなものとして、**耐火構造等が必要な建物規模の緩和**があります。また消火措置への配慮は必要ですが、構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の仕様が可能となり、木造建築物の良さが発揮できるようになりました。

防火・準防火地域内の建築物に関する規制の合理化(法新第61条関係)

防火地域・準防火地域に立地する建築物や門・塀については、市街地火災を防止する観点から、規模に応じて、「耐火構造」「準耐火構造」とすること(建築物)や、「不燃材料」とすること(門・塀)が義務づけられていましたが、**外殻(外壁・開口部)の性能を向上させるなど、延焼リスクを低減する技術的な措置が施されているならば、建物内部での木材の利用が可能となりました。**また、同エリア内の2m超の門・塀についても、土塗り壁など不燃性の下地が施され周囲への延焼を助長しない構造の場合は、仕上げ材を木材(板、焼杉など)で仕上げるなど、不燃材料としなくとも良いことになりました。

3階建の木造建築物は条件付きで防火規制が大幅に緩和。
防火・準防火地域内の建築物や門・塀等は、安全性の確保を前提に木材の積極的な利用が可能になり、景観との調和ができるように。



出所:国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジューメンにて作成

建築物・市街地の安全性の確保について

防火地域・準防火地域での延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和(法第53条関係)

防火地域・準防火地域においては、従前では防火構造へのハードルが高かったため基準を満たせず建替えができない建築物が数多く存在しています。これら密集市街地の多い準防火地域での建替えを積極的に促進するために、これまで対象外であった準防火地域での延焼防止性能の高い建物についても建蔽率の緩和が認められるようになりました。

【建蔽率の緩和】

準防火地域内の耐火建築物、準耐火建築物のまたはこれらの建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物建蔽率を1/10緩和

	耐火建築物	準耐火建築物
防火地域	従前の対象	
準防火地域	対象の拡大	

2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

出所:国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジューメンにて作成

その他

長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化(遮音性能・法第30条関係) (防火性能・法第36条⇒令114条第2項関係)

長屋又は共同住宅の界壁については、

- ①「法第30条(長屋又は共同住宅の各戸の界壁)」から規定される遮音性能
 - ②「法第36条(一般構造・防火等の技術的基準)⇒令114条」から規定される防火性能
- の2種類の役割があり、どちらにも規制の合理化が行われています。

【遮音性能見直し】

長屋又は共同住宅の天井の構造を、遮音性能に関し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等とする場合には、

⇒例)@9.5mmの石膏ボード+裏面@100mm以上のグラスウール(かさ比重0.016以上のもの限定)
またはロックウール(かさ比重0.03以上のもの限定)

当該各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達するものとしなくてもよい。

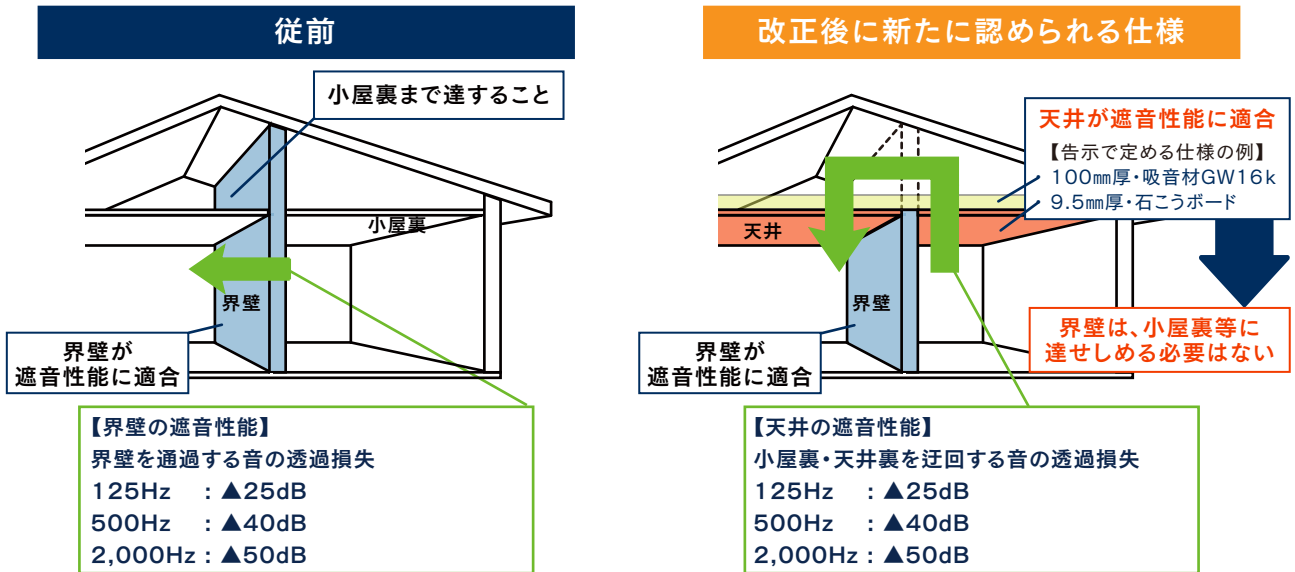
【防火規制見直し】

法第30条の改正を踏まえ、防火上の界壁の規制についても寄宿舍等の防火上必要な間仕切り壁(令114条2項)の合理化を図る。

界壁と遮音性能

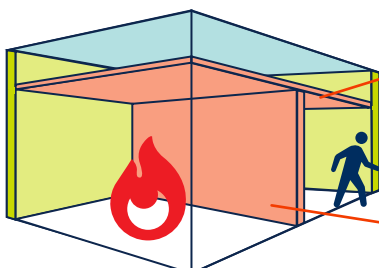
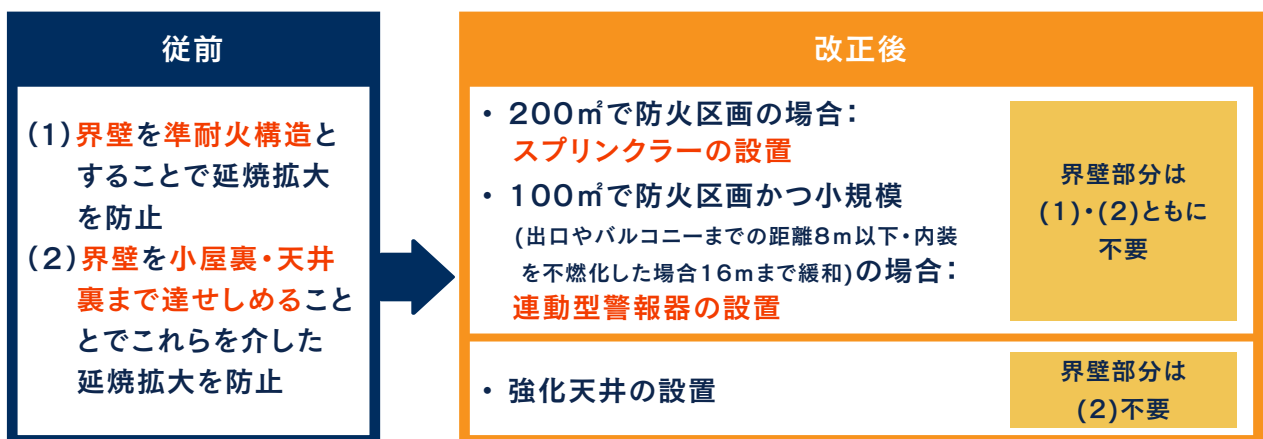
【改正の考え方】

小屋裏又は天井裏を迂回する音について、界壁と同様の性能を有する天井を用いれば、小屋裏又は天井裏の部分の界壁を設置しなくても、本規制の目的を達成することが可能。



出所：国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジーンにて作成

界壁と防火性能 (令第114条第2項の基準の改正)



隣の部屋の人は安全に避難

強化天井※によって延焼拡大を防止

※ 下方からの加熱に対してその上方への延焼を有効に防止できる構造のもの(令第112条第2項各号)
(例) 強化石膏ボードの重ね張りで、層厚36mm以上を確保したもの

準耐火構造とすることで延焼拡大を防止

出所：国土交通省(平成30年改正建築基準法に関する説明会第3弾)資料をハウスジーンにて作成

**長屋や共同住宅の界壁は天井材を指定通りの仕様とすれば、
小屋裏まで達せしめる必要はなくなる。
施工手間も省け、空間の有効利用も可能に。**

まとめ

さてここまで改正建築基準法について特徴的なものをご説明してきました。

これ以外にも延焼のおそれのある部分の考え方の変更や接道規制などさまざまな改正が行われていますが、全体的に冒頭にご説明した通り、**時代のニーズに合わせて防火規制を見直し、設計に自由度を持たせ、手続きを合理化した総合的な改正**となっています。

重要視されているのはやはり空き家問題。既存ストックの有効活用に向けて、タイトな法規制により難しかった用途変更等を促進し、かなり大胆な改正が行われました。防火規制については見方によってはかなり緩くなったようにも思えますが、建築部材の耐久性や耐火性の強化、さらに消防力の向上をふまえた総合的な判断に基づくものでしょう。

ただし建築基準法が改正されても、消防法や各地方条例等の関連法規は大きな変更がありません。ことに消防関連はまだまだ現場判断が多く行われていることもあり、防火関連の調整はかなり大変になりそうです。とはいえ空間設計の自由度としては各段に高まり、意匠性の高い本格的な木造建築の実現も可能になりました。リノベーションやコンバージョン、大規模な建て替え事業等の機運が高まれば、国全体の経済状況の活性化も期待できるでしょう。変化をチャンスととらえ、新しい市場作りに前向きに取り組んでいきたいものです。

改正建築基準法の詳細はこちらからどうぞ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000097.html



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人 第5号

国土交通大臣登録 住宅性能評価機関 第18号

住宅金融支援機構 適合証明検査機関

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-7-1 ランディック第2新橋ビル
mail : info@house-gmen.com WEB : <http://www.house-gmen.com>

©2019 House G-men Co., Ltd. All Rights Reserved.