

平成30年

改正建築基準法に関する説明会
(第2弾)

建築基準法の一部を改正する法律の施行
(公布の日から1年以内施行)に伴う
建築基準法施行令・施行規則・告示の
改正等に向けた検討案について

建築基準法の一部を改正する法律の施行 (公布の日から1年以内施行)に伴う 建築基準法施行令・施行規則・告示の 改正等に向けた検討案について

国土交通省住宅局建築指導課 市街地建築課

※ 本資料の内容は、平成31年2月25日時点における建築基準法施行令・施行規則・告示の改正等に向けた検討案である。今後変更される可能性がある。



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



目次

I. 改正法の概要	p.2
II. 総則・単体規定に係る技術的基準の見直し内容(案)	p.5
1. 主要構造部規制の見直し	p.6
1-1. 法第21条第1項・法第27条第1項関係	p.9
①新しい設計法の前提条件	
②新しい設計法に基づく主要構造部の技術的基準(法第21条第1項)	
③新しい設計法に基づく主要構造部の技術的基準(法第27条第1項)	
④空地に関する技術的基準	
1-2. 法第61条関係	p.36
1-3. 法第27条第1項関係	p.42
①警報設備の技術的基準	
②堅穴部分の技術的基準	
③直通階段の設置の合理化	
④維持保全計画の作成対象の見直し	
⑤定期報告対象の見直し	
2. 避難関係規定の見直し	p.58
2-1. 敷地内通路関係	p.59
2-2. 内装制限関係	p.61
2-3. 避難安全検証関係	p.64
①検証単位の追加	
②検証方法の追加	
③階避難における病院・福祉施設の検証	
3. 防火区画関係の見直し	p.79
3-1. 面積区画の特定防火設備とみなす空間の構造	p.80
3-2. 面積区画の特定防火設備とみなす空間による排煙別棟みなし	p.85
3-3. 異種用途区画の代替措置	p.88
3-4. 共同住宅等の界壁の代替措置	p.91
4. その他の見直し	p.93
4-1. 延焼のおそれのある部分の範囲	p.94
4-2. 維持保全指針の見直し	p.96
4-3. 防火床の技術的基準	p.101
4-4. 天井の遮音性能	p.107
4-5. 避難上の無窓居室	p.109
4-6. 防火地域・準防火地域における2mを超える門・塀の技術的基準	p.111
4-7. 既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和	p.116
4-8. 遊戯施設の客席部分等に係る構造方法	p.120
4-9. 限定特定行政庁の事務	p.122
III. 集団規定に係る技術的基準の見直し内容(案)	p.124
1. 用途規制の適用除外に係る手続の合理化	p.125
2. 延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化	p.129

I. 改正法の概要

「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」の概要

【平成30年6月27日公布】

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保

【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、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。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化

【1年以内施行】

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。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 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も、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>

【①、②は平成30年9月25日施行。③は1年以内施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【1年以内施行】(公布の日から1年以内)

最近の大規模火災を巡る状況

- ・ 新潟県糸魚川市における市街地火災(H28.12)や、埼玉県三芳町における大規模倉庫火災(H29.2)に対応する防火関連規制の見直しの必要性

防火関連の技術開発を巡る状況

- ・ 建築物における防火についての技術的知見[※]の蓄積を踏まえた、性能規定化による規制の合理化の推進

※国土技術政策総合研究所による総合技術開発プロジェクト(H28~H32)

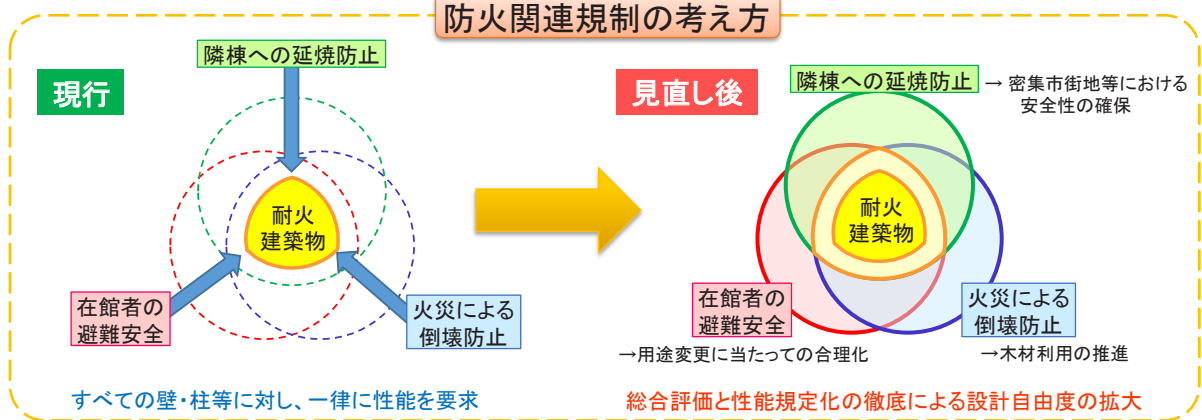
防火関連規制の見直し

- 密集市街地等における安全性の確保
- 既存ストックの用途変更による活用
- 木材利用の推進

その他の見直し

- 社会的要請等に対応した規制の合理化

防火関連規制の考え方



4

Ⅱ. 総則・単体規定に係る 技術的基準の見直し内容(案)

5

1. 主要構造部規制の見直し

1-1. 法第21条第1項・法第27条第1項関係

1-2. 法第61条関係

1-3. 法第27条第1項関係

実際に建てられる建築物のイメージ

- 主要構造部に対する各規定に基づく要求性能が下表のような場合の建築物に必要な性能はこれらをすべて満たすことが必要となる。
- 「性能検証」を行う場合については、要求性能の時間が固定とはならない。(下表はあくまで一例)

	規制対象	主要構造部に対する要求性能				
		ルート	3階	4階	5階	
法第21条第1項	○階数4以上※の木造建築物 <small>※階数3以下であっても高さ16m超であれば対象</small>	現行規定	—	1時間耐火	2時間耐火	
		見直し後(例)	—	約75分準耐火	約90分準耐火 <small>+15分/階</small>	
法第21条第2項	○延べ面積3,000㎡超の木造建築物	現行規定	1時間耐火	1時間耐火	2時間耐火	
		3,000㎡ごとに90分耐火構造の壁等で区画				
法第27条第1項	○階数3以上の法別表第一に掲げられた特殊建築物	現行規定	1時間耐火	1時間耐火	2時間耐火	
		見直し後(例)	60分準耐火 <small>+15分/階</small>	約75分準耐火 <small>+15分/階</small>	約90分準耐火 <small>+15分/階</small>	
法第61条	○防火地域の建築物	外壁	現行規定	1時間耐火+20分窓	1時間耐火+20分窓	2時間耐火+20分窓
			見直し後(物販店舗の例)※	約90分準耐火+30分窓	検討中	検討中
		間仕切壁、柱など	現行規定	1時間耐火	1時間耐火	2時間耐火
			見直し後(物販店舗の例)※	60分準耐火	検討中	検討中

見直し後における防火地域の物販店舗の例
(3,000㎡ごとに90分耐火構造の壁等で区画)

外壁:約90分準耐火
間仕切壁など:60分準耐火
開口部:30分窓

※共同住宅の場合は100㎡ごと、物販店舗・事務所の場合は500㎡ごとに、準耐火構造の床・壁又は防火設備による区画が必要。

○ 各要求時間に応じた準耐火構造・耐火構造に関し、防火被覆型・燃えしろ型のそれぞれについて必要な被覆層・燃えしろ層の厚さを試算すると下表のとおり。

(耐力壁の例)

(単位：mm)

要求時間【分】		準耐火構造 t_{qfr}						耐火構造 t_{fr}			備考
		45	60	75	90	105	120	60	90 ^{※3}	120	
被覆型	強化せつこうボードの例(片側厚さ)	15	16	40	57	63	69	42	63	84	※青字は現行告示の値、赤字は既往の知見に基づいて得られた推測値。
	燃えしろ型	燃えしろ寸法 ^{※1}	35	45	62	74	86	98	/	/	
	標準値	—	—	56.5	67.5	78.8	90				
	燃えしろ寸法を加味 ^{※2} した壁厚さ(総厚)	145	167	210	240	269	295	/			/
		106	127	156	174	192	210				

※1：集成材・LVL・CLTにおいて、接着剤にレゾルシノールを用いた場合の寸法

※2：実設計において、燃えしろ分の厚みによる建築物の荷重を加味して構造上必要となる集成材壁パネルの寸法の例

※3：90分の火災加熱に耐える「壁等(実質的に耐火構造)」の防火被覆厚さ

1-1. 法第21条第1項・法第27条第1項関係

- ①新しい設計法の前提条件
- ②新しい設計法に基づく主要構造部の技術的基準(法第21条第1項)
- ③新しい設計法に基づく主要構造部の技術的基準(法第27条第1項)
- ④空地に関する技術的基準

1年以内施行

①②:第21条関係

現状・改正主旨

中層建築物における木材利用の推進

- 中層建築物の壁・柱等について、すべて耐火構造とすることが必要
- 木造の場合、石膏ボード等の防火被覆で耐火構造を実現
- 木造であることが分かりにくく、木の良さが実感できないとの指摘



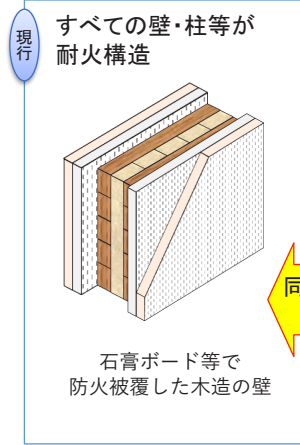
構造部材を「あらわし」している
高知県森連会館
(2階建の事務所※)

※現行基準で、2階建は耐火構造は不要

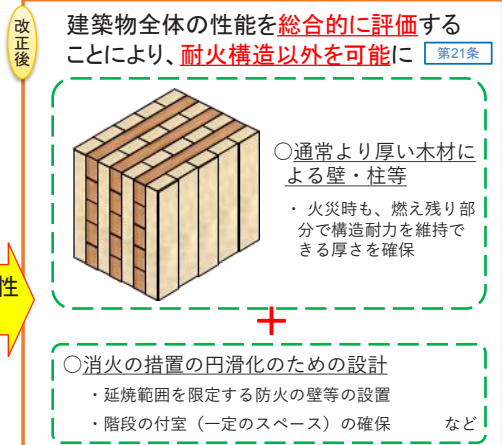
改正概要

①中層建築物※において構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の実現

※改正法では、高さ16m超又は4階建て以上

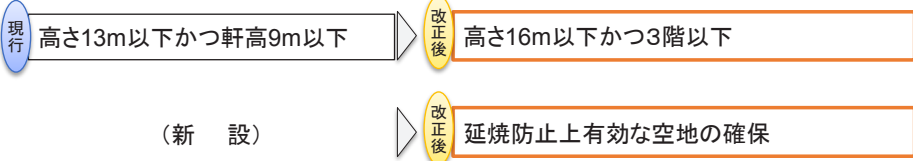


同等の安全性を確保



②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大

第21条



法第21条第1項の規定内容(木造建築物等の主要構造部)

- 木造建築物の主要構造部の規制については、以下の見直しを行っている。
 - ① 規制対象となる建築物の基準(高さ基準)の見直し
 - ② 規制を受ける場合の技術的基準の見直し(通常の火災が消火の措置によって終了するまで倒壊しない建築物)
- なお、周囲に十分な空地がある場合には、倒壊による加害のおそれがないことから、規制の対象から除外する。

改正後	改正前
<p>法第21条 次の各号のいずれかに該当する建築物(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)は、その主要構造部を通常火災終了時間(建築物の構造、建築設備及び用途に応じて通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間をいう。)が経過するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる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又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、その周囲に延焼防止上有効な空地で政令で定める技術的基準に適合するものを有する建築物については、この限りでない。</p>	<p>第21条 高さが13m又は軒の高さが9mを超える建築物(その主要構造部(床、屋根及び階段を除く。))の政令で定める部分の全部又は一部に木材、プラスチックその他の可燃材料を用いたものに限る。)は、第2条第九号の二に掲げる基準に適合するものとしなければならない。ただし、構造方法、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(政令で定める用途に供するものを除く。)は、この限りでない。</p> <p>p.17~29</p> <p>消火の措置によって火災が終了する標準的な状況をモデル化し、その時間【通常火災終了時間】を計算。(赤字部分)</p> <p>主要構造部において、通常火災終了時間を上回る性能を確保すれば、建築物は倒壊・延焼しない。(青字部分)</p> <p>p.13</p> <p>空地があれば、倒壊・延焼による周囲への加害が生じないため、対象外。(緑字部分)</p> <p>p.35</p>
<p>二 地階を除く階数が4以上である建築物</p>	<p>(新設)</p> <p>高さ・軒高による基準を改め、階数・高さによる基準とする。(赤字部分)</p>
<p>三 高さが16mを超える建築物</p>	<p>(新設)</p>
<p>三 別表第一(イ)欄(五)項又は(六)項に掲げる用途に供する特殊建築物で、高さが13mを超えるもの</p>	<p>(新設)</p> <p>倉庫・車庫は可燃物量が多いこと等により、引き続き、高さ13m基準のままとする。(赤字部分)</p>

- 特殊建築物の主要構造部の規制については、以下の見直しを行っている。
 - ① 規制対象となる建築物の基準(面積基準)の見直し(H30改正・後掲)
 - ② 規制を受ける場合の技術的基準の見直し(在館者の全てが地上までの避難を終了するまで倒壊しない建築物)(H26改正)

改正後	改正前
法第27条 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、その主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる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又は国土交通大臣の認定を受けたものとし、かつ、その外壁の開口部であつて建築物の他の部分から当該開口部へ延焼するおそれがあるものとして政令で定めるものに、防火戸その他の政令で定める防火設備(その構造が遮炎性能に関して政令で定める技術的基準にきごうするもので、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に限る)を設けなければならない。	今回改正なし p.17~23, 31~33 在館者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間【特定避難時間】を計算。(赤字部分) 主要構造部において、特定避難時間を上回る性能を確保すれば、建築物は倒壊・延焼しない。(青字部分) p.13
一~四 (略)	一~四 (略)
2~3 (略)	2~3 (略)

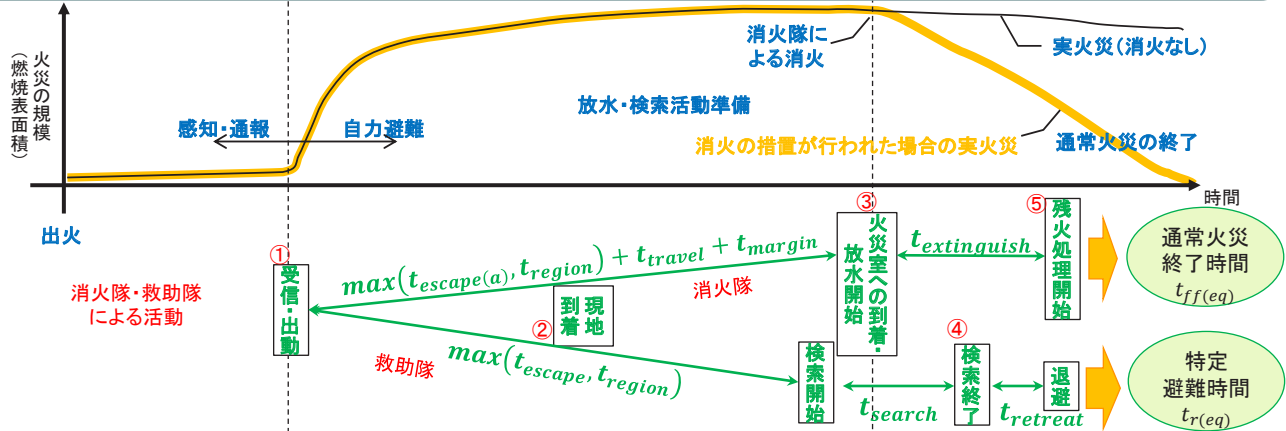
主要構造部に要求する時間

検討中の案

要件	部分	準耐火構造 (令第107条の2第1号)		特定避難時間に基づく建築物 (令第110条第1号)	通常火災終了時間に基づく建築物
			準耐火構造のうち1時間準耐火基準に適合するもの (令第129条の2の3第1項第1号ロ)		
非損傷性	間仕切壁(耐力壁に限る。)	45分間	1時間	特定避難時間	通常火災終了時間
	外壁(耐力壁に限る。)	45分間	1時間	特定避難時間	通常火災終了時間
	柱	45分間	1時間	特定避難時間	通常火災終了時間
	床	45分間	1時間	特定避難時間	通常火災終了時間
	はり	45分間	1時間	特定避難時間	通常火災終了時間
	屋根(軒裏を除く。)	30分間	30分間	30分間	30分間
	階段	30分間	30分間	30分間	30分間
遮熱性	壁	45分間 ^{※1}	1時間 ^{※1}	特定避難時間 ^{※1}	通常火災終了時間 ^{※1}
	床	45分間	1時間	特定避難時間	通常火災終了時間
	軒裏	45分間 ^{※2}	1時間 ^{※2}	特定避難時間 ^{※2}	通常火災終了時間 ^{※2}
遮炎性	外壁	45分間 ^{※1}	1時間 ^{※1}	特定避難時間 ^{※1}	通常火災終了時間 ^{※1}
	屋根	30分間	30分間	30分間	30分間

(※1) 非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部分にあつては30分間。
 (※2) 外壁によって小屋裏等と防火上有効に遮られているものを除き、延焼のおそれのある部分以外の部分にあつては30分間。

- 火災の発生時において、避難・消火中に建築物が倒壊しないことを検証するためのモデルを想定すると、火災シナリオは以下のとおり整理されるため、主要構造部に対する制限として準耐火構造の概念を適用できる。
- 法第21条第1項と法第27条では、要求内容が異なるため、それぞれ以下の時間の火災を想定した主要構造部の性能が求められる。
 - ・通常火災終了時間：通常の消火の措置により、主要構造部への影響が終了するまでの時間
 - ・特定避難時間：建築物に存する者の全てが、地上までの避難を終了するまでの時間



火災ステージ	燃焼	初期拡大			(限定的な) 盛期火災～減衰	
火災現象	有炎燃焼への移行	・着火物の燃焼拡大 ・フラッシュオーバー ・煙の充満			・火災温度の急激な上昇 ・煙や有毒ガスの発生 ・隣接空間への延焼拡大 ・躯体の崩壊	
建築物側の対応	火災の感知	初期拡大の抑制	在館者の避難支援	消防隊の移動支援	火災範囲の限定	消防隊の消火活動支援

※「火災安全設計の原則(日本建築学会)」より作成

3階建以上の木造建築物に関する新たな設計法

- 現行制度においては、3階建以上の木造建築物については、主要構造部のみに性能要求する方法で安全を確保することとしている。
- 今般の木造建築物の見直しは、主要構造部だけでなく、それ以外の消火上・避難上の対策を図ることにより、総合的に建築物の安全性を確保することとするもの。具体的には、以下のとおり。
 - ① 4階建以上(又は16m超)の場合、耐火構造とする方法に加えて、消火上の対策に応じた高度な準耐火構造とする方法【法第21条第1項】
 - ② 3階建以上の特殊建築物の場合、原則として耐火構造とする方法に加えて、避難上の対策に応じた高度な準耐火構造とする方法【法第27条第1項】
- なお、主要構造部規制としては、市街地火災防止の規制【法第61条】も存在するため、防火地域の3階建や準防火地域の4階建については、別途、外壁や窓の性能を更に強化する必要がある。

対象建築物		現行規定の構造方法	新たに追加する構造方法	試算例
階数	用途			
3階※	特殊建築物 共同住宅、学校等 その他	60分準耐火構造	「特定避難時間」以上の準耐火構造 + 避難上の対策	約60分
		耐火構造		
	非特殊建築物	要求なし	要求なし	—
4階	特殊建築物	耐火構造	「特定避難時間」かつ「通常火災終了時間」以上の準耐火構造 + 避難上の対策 + 消火上の対策	約75分
	非特殊建築物	耐火構造		
5階	特殊建築物	耐火構造	「特定避難時間」かつ「通常火災終了時間」以上の準耐火構造 + 避難上の対策 + 消火上の対策	約90分
	非特殊建築物	耐火構造		

※標準的な建築物として、16m以下を想定

1-1. 法第21条第1項・法第27条第1項関係

①新しい設計法の前提条件



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

消火上の対策・避難上の対策



検討中の案

- 消火上・避難上の対策は、下表に掲げる条件を定めることを見込んでいる。
- これらの対策は、通常火災終了時間・特定避難時間に基づく高度な準耐火構造による設計法の前提条件となる仕様規定となる。

目的(確保すべき性能)	消火上の対策 (法第21条第1項関係)	避難上の対策 (法第27条第1項関係)
火災規模の制限	・通常火災終了時間の壁・床及び特定防火設備により、スプリンクラー・内装等の措置に応じて、100～600㎡で区画すること	⇒ p.18～19
上階延焼の防止	・以下の対策の組合せ (1) 火災室→スプリンクラーの設置 (2) 火災室→火炎の噴出を抑制するための防火設備の設置(遮炎時間に応じて) (3) 火災室の上階→噴出火炎を遮るための防火設備の設置(遮炎時間に応じて) (4) 火災室→内装仕上げを準不燃材料とする(天井・壁の部分に応じて) (5) 火災室→開口部へのひさしの設置(ひさし長さに応じて)	⇒ p.20
在館者の確実な避難	・自動火災報知設備※1を設置すること ・階数2以上の建築物について、竪穴区画※2を設置すること	⇒ p.22
一時避難場所の確保		・一時避難場所※3となる区画を設置すること ・病院等の場合、一時避難場所に非常用EVを設置すること
消防活動拠点の確保	・特別避難階段と同等の付室※4(10㎡以上)を設置すること ・直通階段・付室を、通常火災終了時間・特定避難時間に一定の安全率を見込んだ準耐火構造の壁で囲むこと	⇒ p.23
地上における安全確保	・建築物の周囲に道に通じる敷地内通路(3m)を設置すること	

※1: 共同住宅用等の簡易な警報設備は除く。 ※2: 現行の令第112条第9項に相当する竪穴区画(準耐火構造の壁・床+遮煙性能を有する防火設備)。
 ※3: 消防活動の拠点となる付室と兼用可能。 ※4: 非常用エレベーターの乗降ロビーと兼用可能。

①消火上の対策【火災規模の制限(区画面積)】

- 火災時耐力検証法的前提となる区画の構造及び面積については、下表のとおりとする。
- 最小面積である100㎡区画の構造については、高層区画の技術的基準の例による。

検証法適用対象となる区画

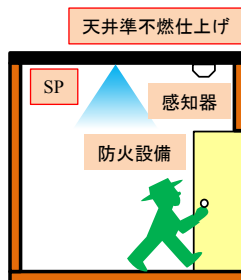
	内装材料		SP*	開口部の防火設備				
	天井	壁		随閉不可	危害防止	<ぐり戸	感知器	遮煙
100㎡	—	×	×	×	○	○	○	×
200㎡	準不燃	×	○	×	○	○	○	×
500㎡	準不燃	×	○	○	○	○	○	×
600㎡	準不燃	○	○	○	○	○	○	×

※: 水源として水道の用に供する水管を当該スプリンクラー設備に連結したものを除く。

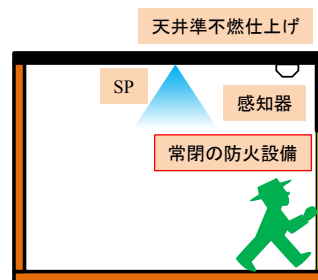
<100㎡区画>



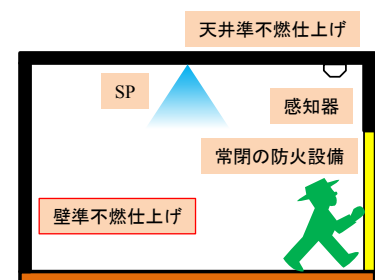
<200㎡区画>



<500㎡区画>



<600㎡区画>



①消火上の対策【火災規模の制限(区画材)】

○ 火災時耐力検証法的前提となる区画については、右表のとおり、主要構造部の区分に応じて、通常火災終了時間以上の性能を有するものとする。

○ 防火設備については、主要構造部とは異なり、大臣認定によって任意の性能時間を確保することができないことも踏まえて、通常火災終了時間以上の性能を確保した仕様を技術的基準として規定することにより、当該仕様を選択すれば良いものとする。

区分		必要な性能
壁	耐力壁	非損傷性、遮熱性
	非耐力壁	遮熱性
床		非損傷性、遮熱性
防火設備		遮炎性

<60分超の遮炎性を有する防火設備の仕様案>

	60分	75分	90分	105分
鋼製扉(単板)	1.5mm	1.6mm	1.8mm	2.3mm
鋼製扉(両面張り)※1	0.5mm	0.8mm	1.0mm	1.5mm
ケイカル板(木板仕上げ)※2	24mm	28mm	30mm	36mm
鋼製シャッター	1.5mm	1.6mm	1.8mm	2.3mm
クロススクリーン	0.6~0.8mm 重なり部は2層	耐熱樹脂コート付き ステンレス線補強無機繊維シート※3		

※1表中の数値は片面の鋼板厚さを示す。

※2表中の数値は芯材のケイカル板の厚さを示す。

※3海外では180分間遮炎性を有する製品有り。

○ 火災時耐力検証法的前提条件のうち、上階延焼の防止にかかる措置については、対策の内容に応じて上階延焼抑制時間 t_{spread} を算出し、放水開始時間 $(\max(t_{escape(a)}, t_{region}) + t_{travel} + t_{margin})$ と比較することによって安全性の検証を行うものとする。

$$t_{spread} = t_{fire} + \mu \cdot t_{upstairs} + t_{ceiling}$$

t_{fire} : 火災室の防火設備の遮炎時間
 $t_{upstairs}$: 上階の防火設備の遮炎時間
 $t_{ceiling}$: 火災室の内装材の仕様およびSPの設置の有無に応じたF.O遅延時間



内装の仕様	SPの設置	$t_{ceiling}$
壁可燃天井準不燃	無し	+2分
壁準不燃天井準不燃	無し	+4分
壁可燃天井準不燃	有り	+22分
壁準不燃天井準不燃	有り	+24分

＜廊下で排煙措置がとられている場合（放水開始時間が3階：約45分、4階：約60分、5階：約75分となる例）の上階延焼抑制時間の算出例＞

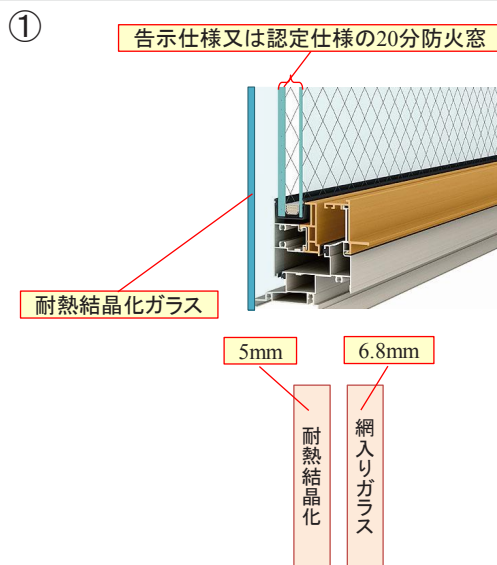
	火災室の火炎噴出を抑制するための防火設備の遮炎時間※ t_{fire}	火災室からの噴出火炎を遮るための防火設備の遮炎時間※ $t_{upstairs}$	火災室の開口部に設けられたひさし等		SP及び天井不燃対策 $t_{ceiling}$	上階延焼抑制時間 t_{spread}
			ひさし長	μ		
20分防火設備	20分	20分	なし	1.0	なし	40分
	20分	20分	0.9m	1.2	壁可燃天井準不燃+2分	46分→3階
	20分	20分	1.5m	1.6	なし	52分→3階
30分防火設備	30分	30分	なし	1.0	なし	60分→3,4階
	30分	30分	0.9m	1.2	なし	66分→3,4階
	30分	30分	1.5m	1.6	なし	78分→3,4,5階
20分防火設備+天井不燃対策	20分	20分	なし	1.0	22分	62分→3,4階
	20分	20分	0.9m	1.2	22分	66分→3,4階
30分防火設備+天井不燃対策	30分	30分	なし	1.0	22分	82分→3,4,5階
	30分	30分	0.9m	1.2	22分	88分→3,4,5階

※: 当面は、現行制度で位置づけられている20分防火設備と、二重サッシ等で実現が見込まれている30分防火設備を想定。

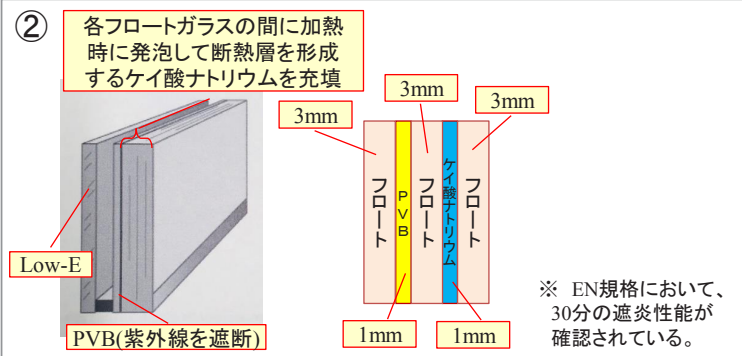
(参考)30分防火設備のイメージ

○ 30分間の遮炎性能を有する防火設備については、これまでの実験結果等を踏まえ、実現可能性が高い以下の①～③の仕様について検討を進めているところ。

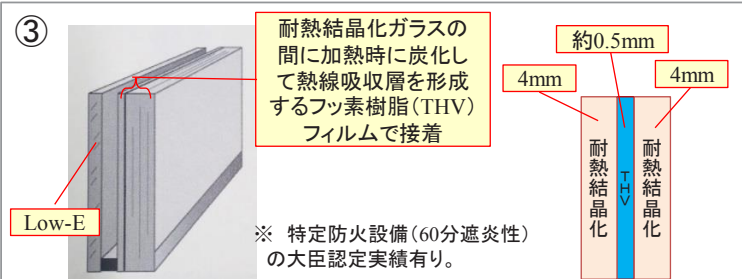
- ① 現行の20分防火設備の外側にFIXの防火サッシを追加したもの
- ② フロート板ガラスを積層させたもの(合わせガラス)
- ③ 耐熱結晶化ガラスを複層ガラスとしたもの



※ 大臣認定仕様の20分防火設備の屋外側に、耐熱結晶化ガラスのFIX窓を設置する仕様について、実験によって性能が確認されている。



※ EN規格において、30分の遮炎性能が確認されている。



※ 特定防火設備(60分遮炎性)の大臣認定実績有り。

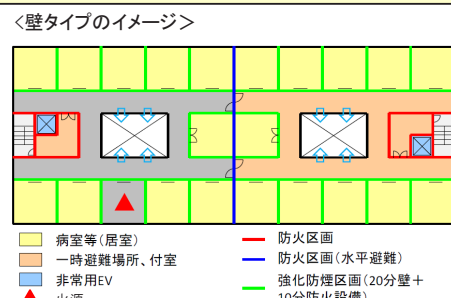
③避難上の対策【一時避難場所の確保】

- 在館者の歩行能力等に応じ、以下の避難施設を確保する。
 - ① 階段室等まで到達するための避難経路(階段、廊下) → 現行の仕様規定
 - ② 階避難のための一時避難場所※ → 追加規定

※避難安全のバリアフリーデザイン特別調査委員会, 2013年度報告書

○ このうち、一時避難場所については、火災室の火煙による影響を受けないものとするため、一定の条件に適合する区画を行う必要があることから、用途に応じて、一時避難場所の設置目的が異なることを踏まえ、下表のとおり、それぞれの区画の基準を定めるものとする。

	一時避難場所の目的	区画の基準	
		設置基準	構造基準
病院等以外の場合	垂直避難する者が、一時的に滞在する室を区画	直通階段ごとに設けられた付室の区画として設置	(特別避難階段の付室に相当) ・通常火災終了時間・特定避難時間に一定の余裕を見込んだ準耐火構造の壁 ・遮煙の防火設備(60分) ← 屋内出入口 ・遮煙の防火設備(20分) ← 階段出入口 ・窓の構造制限 ・出入口以外の区画貫通禁止
病院等の場合	垂直避難が困難な者が、火災の終了まで滞在する室を区画	各階ごとに、壁等によって区画された部分の在室者数に4を乗じた数値以上の床面積(m ²)が、当該部分以外の部分の廊下において確保されていること	(法第21条第2項に基づく壁等【壁タイプ】に相当) ・耐火構造仕様(90分)の壁 ・遮煙・遮熱の防火設備(90分) ・区画貫通の処理 +非常用EVをそれぞれの部分に設置



④消火上の対策・避難上の対策【消防活動拠点の確保】

- 消防活動拠点となる直通階段や付室は、余裕度の高い構造とすることとする。
- 政令上、遮熱性に関する壁の耐火性能は1時間に限られ、実質的な性能上、耐火性能と準耐火性能が逆転するケース※¹があることも踏まえ、材料に応じて、以下の換算式により通常火災終了時間・特定避難時間の加熱後も性能を失わない耐火構造に相当する準耐火時間を算出するものとする。

※1 (例)1時間耐火構造の防火被覆(42mm) < 90分準耐火構造の防火被覆(57mm相当)。

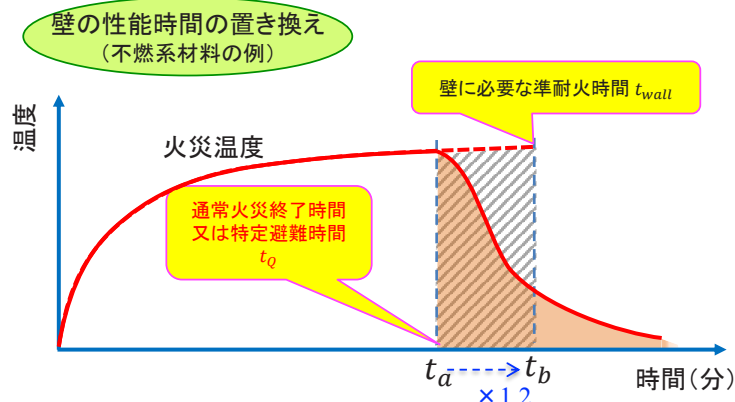
- 壁に必要な準耐火性能に係る時間(非損傷性・遮熱性)を t_{wall} 、通常火災終了時間又は特定避難時間を t_Q とすると、

不燃系材料 : $t_{wall} = t_Q \times 1.2$

不燃被覆系木材 : $t_{wall} = t_Q \times 1.6$

可燃被覆系木材※² : 不可

※2 可燃被覆材の場合は、燃え止まり層がないため、耐火性能に相当するものとして評価できない。



これまでの知見

t_b 分準耐火 : t_b 分加熱した時点の受熱量と、 t_a 分加熱した時点の受熱量の差

t_a 分耐火 : t_a 分加熱し、自然に温度が低下した場合の受熱量と、 t_a 分加熱した時点の受熱量の差

⇒性能評価試験においても、不燃系材料について、 t_a 分の耐火性能を確かめるためには、 $t_b (= 1.2t_a)$ 分の加熱(t_b 分の準耐火性能の確認)を行うこととしている。

※不燃被覆系木材については、これまでの知見から、 $t_b (= 1.6t_a)$ 分の加熱を行っても、内部の木材は炭化しない。

②新しい設計法に基づく主要構造部の技術的基準(法第21条第1項)

通常火災終了時間に基づく準耐火構造による主要構造部

- 法第21条第1項の規定に基づく建築物
＝主要構造部が、当該建築物において発生する**通常の火災が消火の措置により終了するまでに通常要する時間(通常火災終了時間)**が経過するまでの間、**建築物の倒壊及び延焼を防止するための性能を有する構造方法(通常火災終了時間に基づく準耐火構造)**となっている建築物

通常火災終了時間

(図の例) $T = T_1 + T_2 + T_3$

- ・ 消防隊による消火活動を見込んだ火災が終了するまでに要する時間。



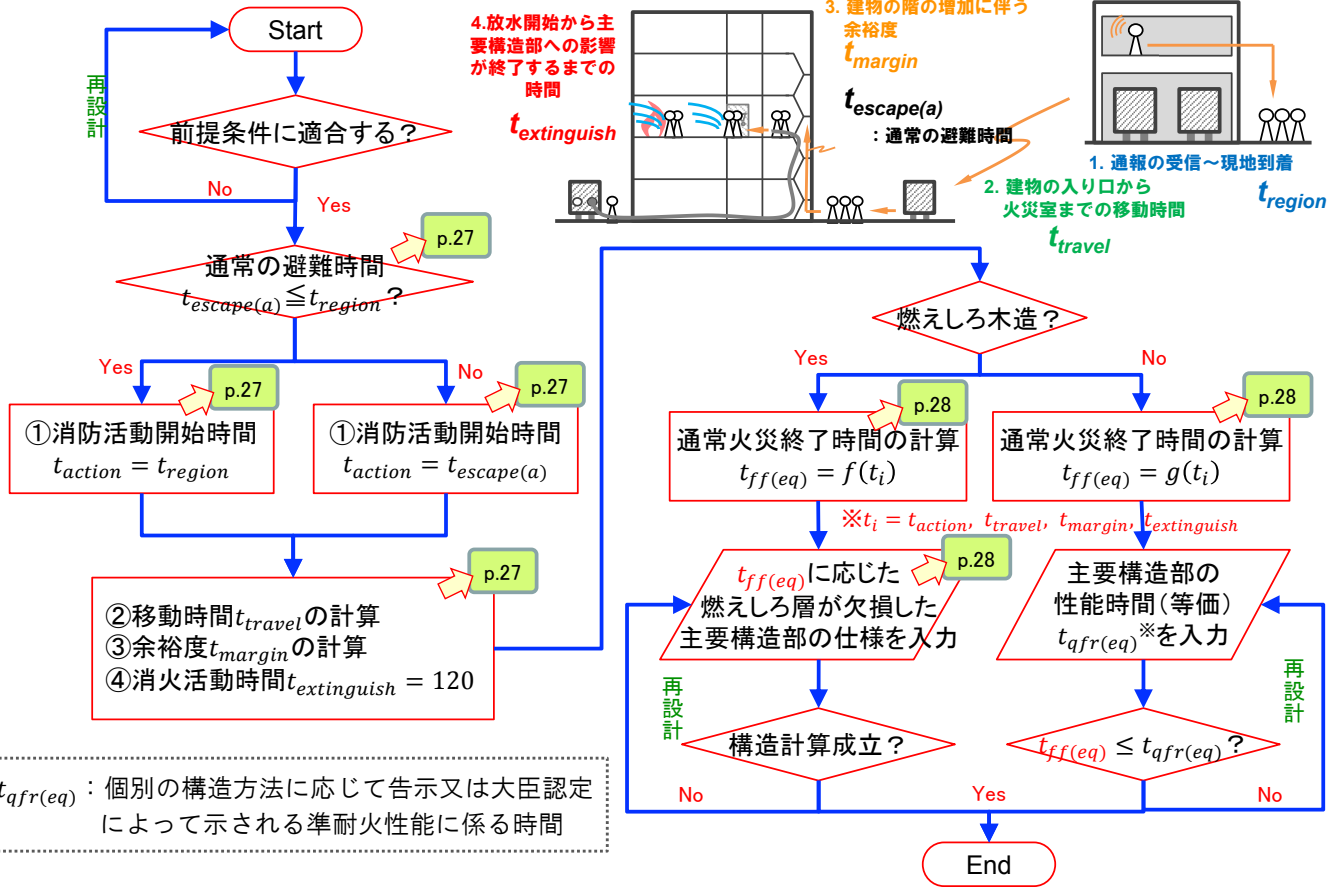
通常火災終了時間に基づく準耐火構造

- ・ 火災時において、Tの時間が経過するまでの間、建築物の倒壊・延焼を防止するための性能を有する構造方法(主要構造部の構造方法)



T₁:到着

通常火災終了時間に基づく準耐火構造とすべき部分



	名称	各時間の内容
$t_{escape(a)}$	通常の避難時間	すべての在館者(自力避難可能者)が地上まで避難するまでに要する時間
$t_{escape(d)}$	自力避難困難者の避難時間	すべての在館者(自力避難困難者)が地上まで避難するまでに要する時間
t_{escape}	在館者避難時間	すべての在館者が地上まで避難するまでに要する時間 $t_{escape(a)} + t_{escape(d)}$
t_{region}	現地到着時間	用途地域: 20分 用途地域以外: 30分又は特定行政庁が定める時間
t_{action}	消防活動開始時間	消防隊の現地到着時間と在館者の避難時間のうち、より長いもの
t_{travel}	建物内移動時間	地上から火災室までの廊下の長さ等の消防隊の歩行距離等に応じて計算する時間
t_{margin}	余裕度	階数Nに応じて15(N-3)分
$t_{extinguish}$	消火活動時間	120分
t_{search}	検索時間	消防隊が全ての居室を検索するために必要な歩行時間
$t_{retreat}$	退避時間	消防隊が検索を終えて火災建物から退避するために必要な歩行時間
t_r	実特定避難時間	火災の覚知・通報から消防隊が退避するまでに必要な時間 $t_{action} + t_{search} + t_{retreat}$

※ 上記の時間は、すべて実際の活動に要する「実時間」。

通常火災終了時間の計算方法

- 火災時耐力検証法を用いる場合、各主要構造部の性能時間(等価時間)との大小比較を行うにあたり、対象建築物においてモデル化した火災が発生した場合を想定した各種の「実時間」を、通常の火災による火熱を想定した通常火災終了時間(等価時間)に置き換える必要がある。
- 通常火災終了時間の計算式は、主要構造部の構造種別に応じて、次の2通りとなる。なお、燃えしろ型の場合は、算出した通常火災終了時間をもって「燃えしろ層の厚さ」まで計算する必要がある。

構造種別	通常火災終了時間(等価時間)の計算式	燃えしろ層の厚さ
燃えしろ型 $f(t_i)$	$t_{ff(eq)} = \frac{CR_1 \{ \max(t_{escape(a)}, t_{region}) + t_{travel} + t_{margin} \} + CR_2 \times t_{extinguish}}{CR_{std}}$	$D = k \times CR_{std} \times t_{ff(eq)}$
燃えしろ型 以外の場合 $g(t_i)$	$t_{ff(eq)} = 1.3 \times \left(\frac{\alpha}{\alpha_{std}} \right)^{\frac{3}{2}} \times \{ \max(t_{escape(a)}, t_{region}) + t_{travel} + t_{margin} \}$ ※「1.3」は、通常の火災終了までの消火活動中の熱影響を考慮した換算係数	

$t_{ff(eq)}$: 通常火災終了時間 (等価時間)

$t_{escape(a)}$: 通常の避難時間 (実時間)

t_{margin} : 余裕度 (実時間)

CR_{std} : 通常火災時の炭化速度 (=0.75mm/min)

CR_2 : 放水開始以降の炭化速度 (=0.1mm/min)

D: 燃えしろ層の厚さ

t_{travel} : 消防隊の建物内移動時間 (実時間)

$t_{extinguish}$: 消火活動時間 (実時間) (=120min)

CR_1 : 放水開始以前の炭化速度 (=min(1.3, max(0.0022 α - 0.27, 0.3))mm/min)

α_{std} : 通常火災時の火災温度上昇係数 (=460)

α : 火災温度上昇係数

k: 接着剤、木材の種類(製材、集成材等)、加熱時間に基づく係数

p.29

熱硬化性樹脂接着剤(PRF,RF等) k_{PRF} : 1.0以上(加熱時間が120min以下の場合)
熱可塑性樹脂接着剤(API等) k_{API} : 1.45以上(加熱時間が75min以下の場合)

$$\alpha = 1280 \left(\frac{q_b}{\sqrt{\sum(A_i I_i)} \times f_{op}} \right)^{2/3}$$

28

火災温度上昇係数 α (「燃えしろ型木造以外の構造」の通常火災終了時間)

- 火災温度上昇係数 α は耐火性能検証法を用いて算定する。火災温度上昇係数 α は①室の壁、床及び天井の面積、材質、②開口条件、③可燃物量(室の用途に応じて変化)によって変化するため、設計者の選択した室の設計条件に応じた α が設定される。

$$\text{火災温度上昇係数 } \alpha = 1280 \left(\frac{q_b}{\sqrt{\sum A_c I_h} \sqrt{f_{op}}} \right)^{2/3}$$

可燃物の発熱速度[MW] 下図の②、③に相当

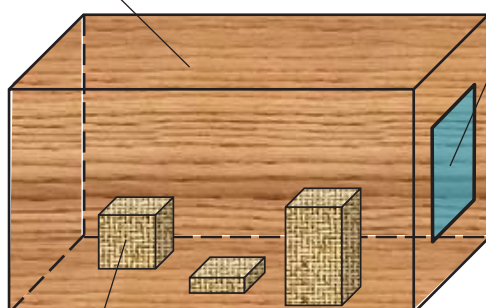
下図の①に相当

壁、床及び天井の面積[m²] 有効開口因子[m^{5/2}] 下図の②に相当

壁、床及び天井の熱慣性[kW/m²/Ks^{0.5}]

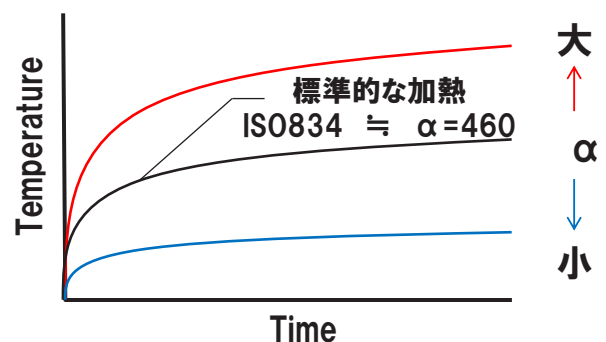
①壁、床及び天井の面積、材質

②開口条件



③可燃物量

※ I_h は壁、床及び天井の構造に応じた数値を、 f_{op} は開口部寸法、室の寸法に応じた算定方法を提示する予定。



29

③新しい設計法に基づく主要構造部の技術的基準(法第27条第1項)

特定避難時間に基づく準耐火構造による主要構造部

- 法第27条の規定に基づく建築物
＝主要構造部及び外壁開口部が以下の基準に適合する建築物
 - ①主要構造部: 在館者の全てが、当該建築物から**地上までの避難を終了するまでの間(特定避難時間)**、通常の火災による**建築物の倒壊及び延焼を防止**するための性能を有する構造方法(**特定避難時間に基づく準耐火構造**)とすること
 - ②外壁開口部: 「隣地境界線等にある他の建築物」又は「当該建築物の他の外壁開口部」からの火災が到達するおそれがある外壁開口部に、屋内側への延焼を防止する防火設備を設けること

特定避難時間

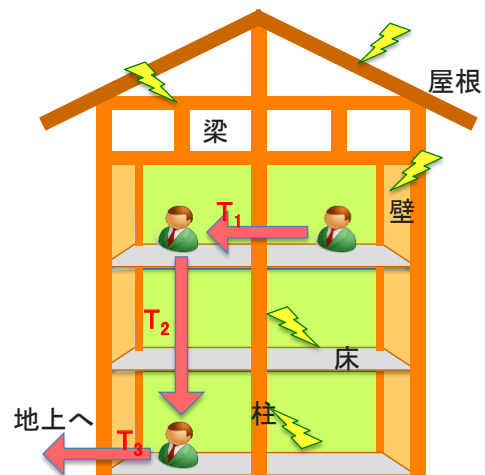
(図の例) $T = T_1 + T_2 + T_3$

- ・ 在館者が地上までの避難を終了するまでに要する時間。
- ・ 自力避難だけでなく、消防隊による**検索**なども見込む。

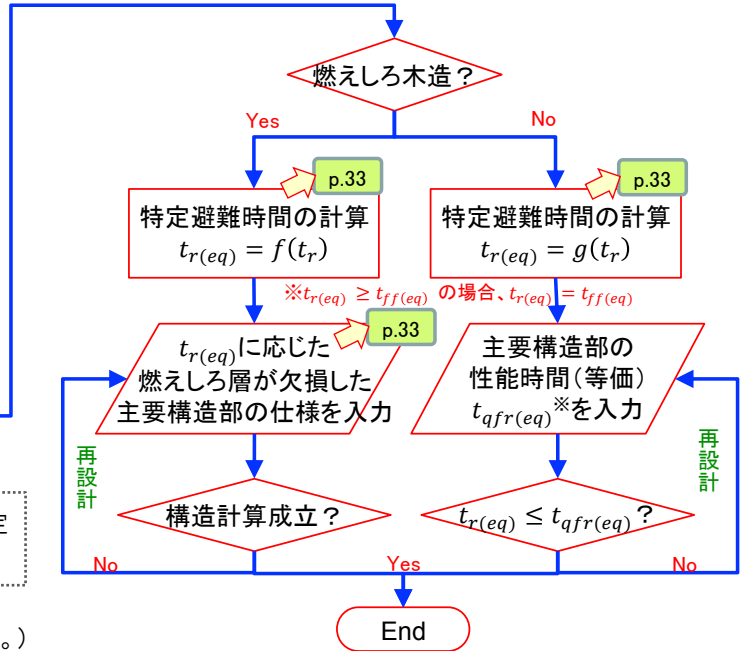
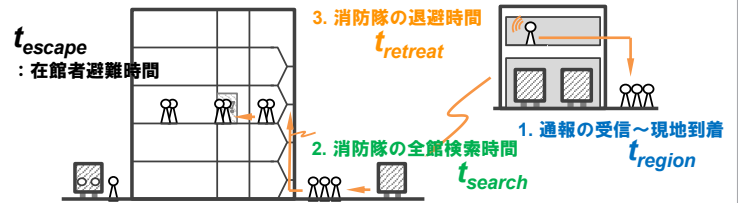
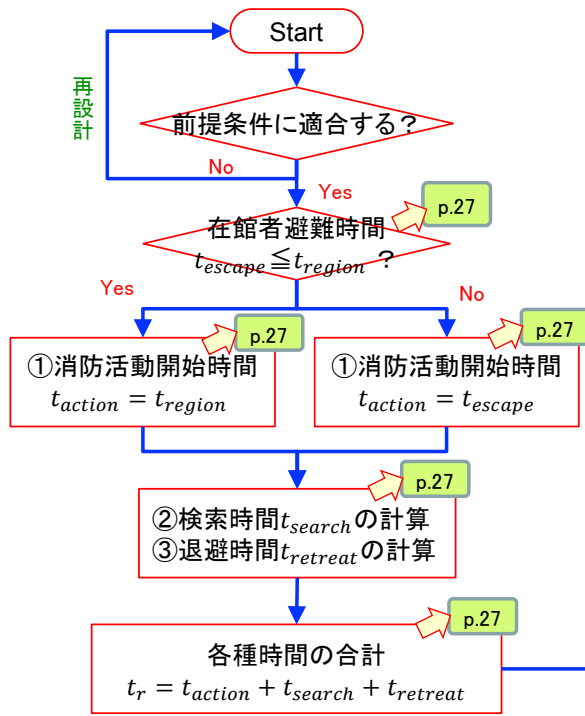


特定避難時間に基づく準耐火構造

- ・ 火災時において、Tの時間が経過するまでの間、建築物の倒壊・延焼を防止するための性能を有する構造方法(主要構造部の構造方法)



特定避難時間に基づく準耐火構造とすべき部分



※ $t_{qfr(eq)}$: 個別の構造方法に応じて告示又は大臣認定によって示される準耐火性能に係る時間

(病院の場合は、別途、火災時耐力検証法による必要がある。)

特定避難時間の計算方法

- 避難時耐力検証法を用いる場合、各主要構造部の性能時間(等価時間)との大小比較を行うにあたり、対象建築物においてモデル化した火災が発生した場合を想定した「実時間」を、通常の火災による火熱を想定した特定避難時間(等価時間)に置き換える必要がある。
- 特定避難時間の計算式は、主要構造部の構造種別に応じて、次の2通りとなる。なお、燃えしろ型の場合は、算出した特定避難時間をもって「燃えしろ層の厚さ」まで計算する必要がある。
- なお、病院等(病院、有床診療所及び児童福祉施設等(就寝利用するものに限る。))の用途については、火災時耐力検証法による必要があるため、下表の式は用いない。

構造種別	特定避難時間(等価時間)の計算式	燃えしろ層の厚さの計算式
燃えしろ型 $f(t_r)$	$t_{r(eq)} = \frac{CR_1}{CR_{std}} \times t_r$	$D = k \times CR_{std} \times t_{r(eq)}$ $= k \times CR_1 \times t_r$
燃えしろ型 以外の場合 $g(t_r)$	$t_{r(eq)} = \left(\frac{\alpha}{\alpha_{std}}\right)^{\frac{3}{2}} \times t_r$	

$t_{r(eq)}$: 特定避難時間(等価時間) t_r : 実特定避難時間(実時間)

CR_{std} : 通常火災時の炭化速度 (=0.75mm/min)

α_{std} : 通常火災時の火災温度上昇係数 (=460)

D : 燃えしろ層の厚さ

CR_1 : 放水開始以前の炭化速度 (=min(1.3, max(0.0022 α - 0.27, 0.3))mm/min)

α : 火災温度上昇係数

k : 接着剤、木材の種類(製材、集成材等)、加熱時間に基づく係数

$$\alpha = 1280 \left(\frac{q_b}{\sqrt{\sum(A_i I_i)} \times f_{op}} \right)^{2/3}$$

→ p.29

熱硬化性樹脂接着剤(PRF,RF等) k_{PRF} : 1.0以上(加熱時間が120min以下の場合)
熱可塑性樹脂接着剤(API等) k_{API} : 1.45以上(加熱時間が75min以下の場合)

④空地に関する技術的基準

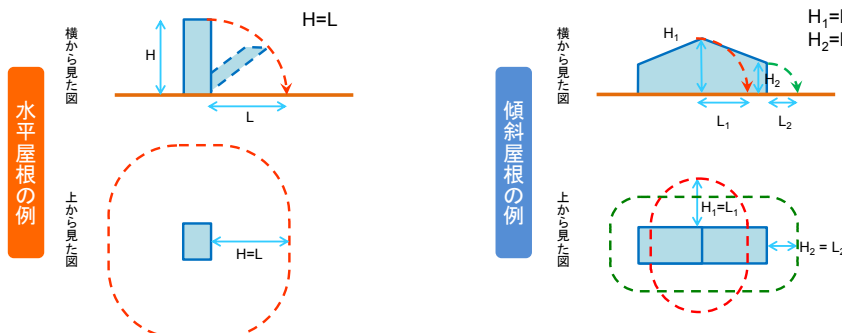
法第21条第1項の規制対象外となる「空地」について

背景

- 法第21条第1項は、大規模の木造建築物で火災が発生し、火災の最中に当該建築物が倒壊することで、結果として周囲へ延焼することの防止を目的としている。
- このため、建築物の周囲に延焼防止上有効な空地がある場合には、同項の規定は適用しないこととしており、「空地」の具体的な範囲については、火災時に建築物が倒壊した場合に、周囲に加害を生じない範囲として定める必要がある。

見直しの考え方

倒壊の際に影響のある最大の範囲は、建築物がそのまま真横に倒壊した場合における範囲であり、具体的には下図のとおり、建築物の各部分からその「高さ」と同じ長さの「水平距離」で囲まれた範囲となる。



見直し内容

延焼防止上有効な空地に関する法第21条第1項ただし書の政令で定める技術的基準は、①敷地内に設けられた空地であること、②建築物の各部分からの水平距離が当該各部分の高さに相当する距離以上であることとする。

1-2. 法第61条関係

防火地域等における建築物に対する規制の見直し

1年以内施行

①:第53条第3項関係、②:新第61条関係

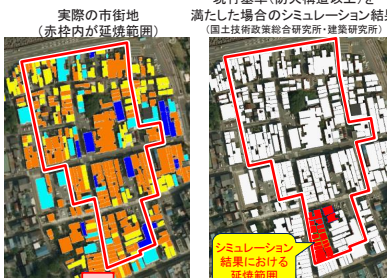
現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

○危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在

○糸魚川市の被災地域は、準防火地域建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在
現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。

現行基準(防火構造以上)を満たした場合のシミュレーション結果
(国土技術政策総合研究所・建築研究所)



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(採木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割)(6割)

改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和 第53条第3項

現行 防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和
改正後 現行に加え、**準防火地域内の耐火建築物※、準耐火建築物※**の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

	耐火建築物※	準耐火建築物※
防火地域	現行の対象	
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耐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

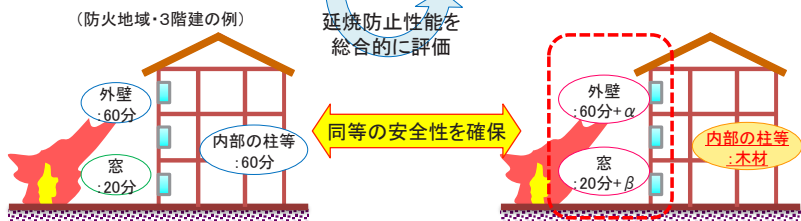
■ 対象(地域及び建築物)の拡大後の建蔽率1/10緩和の範囲

新第61条

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

現行 すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求
改正後 外壁や窓の防火性能を高めることにより、**内部の柱等に木材を利用できる設計が可能**

(防火地域・3階建の例)



延焼防止性能を総合的に評価

同等の安全性を確保

○ 防火地域・準防火地域の建築物は、階数・延べ面積等に応じて、次のいずれかに適合するものとされてきた。

- ① 耐火建築物
- ② 準耐火建築物
- ③ 防火上必要な技術的基準に適合する建築物
- ④ 外壁・軒裏を防火構造とし、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物
- ⑤ 外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物

○ 今般、要求性能を「周囲への延焼防止」であることを明確化し、上記の①～⑤に加えて、要求性能を満たす建築物による建築を可能とする見直しを行った。

改正後	改正前
<p>法第61条 防火地域又は準防火地域内にある建築物は、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としなければならない。…(後略)</p>	<p>法第61条 防火地域内においては、階数が3以上であり、又は延べ面積が100㎡を超える建築物は耐火建築物とし、その他の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。…(後略)</p> <p>延焼を防止する効果が、耐火建築物・準耐火建築物など、現行制度で求められている建築物と同等以上に確保されているものを認める。 p.39</p>
<p>従来、規制対象を「61条:防火地域」「62条:準防火地域」で分担していたものを統合。なお、規模要件については、現行制度と同じ区分を政令で位置づける見込み。(赤字部分) p.39</p>	<p>法第62条 準防火地域内においては、地階を除く階数が四以上である建築物又は延べ面積が1,500㎡を超える建築物は耐火建築物とし、延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とし、地階を除く階数が3である建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は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としなければならない。…(後略)</p>
<p>従来、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設ける旨は64条で規定してきたものを統合。(青字部分) p.40</p>	<p>2 準防火地域内にある木造建築物等は、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し、…(後略)。</p>
<p>規制対象として、「建築物の部分」及び「防火設備」に言及。(緑字部分) p.40</p>	
<p>要求性能として「周囲への延焼を防止」ことを明示。具体的な技術的基準については、政令で定める見込み。(橙字部分) p.40</p>	<p>法第64条 防火地域又は準防火地域内にある建築物は、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…(中略)…を設けなければならない。</p>

防火地域・準防火地域における規制の見直しイメージ

背景

○ 従来、防火地域・準防火地域の規制対象となる建築物の規模は法第61・62条で規定していたが、改正法では「防火地域又は準防火地域にある建築物」を規制対象とした上で、「建築物の規模に応じた技術的基準」を政令で定めることとしている。

見直しの考え方

○ 規制対象となる建築物の規模に関しては、改正前と同様とした上で、それぞれ延焼防止の観点から、「耐火建築物」、「準耐火建築物」、「外壁・軒裏防火構造の建築物」に相当する技術的基準を位置づける。

見直し内容

階数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建	耐火建築物			+耐火建築物相当	一定の防火措置※1	+準耐火建築物相当
2階建				耐火建築物		耐火建築物
平屋建	準耐火建築物			+準耐火建築物相当	防火構造の建築物※2	準耐火建築物
	+準耐火建築物相当			+耐火構造の建築物相当		

※1: ①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりがある一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

※2: 木造建築物等の場合は、外壁・軒裏を防火構造とし、かつ、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。 それ以外の場合は、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。

背景

○従来、防火地域・準防火地域の建築物には、「耐火建築物」「準耐火建築物」「外壁・軒裏を防火構造とした建築物」(以下「耐火建築物等」という。)という基準が与えられてきたが、改正法により、主要構造部及び防火設備について、「周囲への延焼を防止するために必要とされる性能」を確保するために必要な技術的基準を政令で定める必要がある。

見直しの考え方

○設計しようとする建築物が「耐火建築物等」であるとして想定した場合(想定建築物)に確保される「延焼抑制時間 t_A 」と、実際に設計しようとする建築物(計画建築物)について、延焼の抑制に寄与する設計上の措置(外壁の強化、窓の強化、区画の設置など)に応じて算出される「延焼抑制時間 t_B 」を比較し、 $t_A \leq t_B$ となるものを位置づける。

見直し内容

想定建築物と計画建築物で同一とする項目	用途、建物形状、位置	想定建築物 (例: 耐火建築物)	計画建築物 (一例)
想定建築物と計画建築物で異なりうる項目	① 主要構造部(外壁)の構造	60分耐火構造	75分準耐火構造
	② 外壁開口部設備の構造	防火設備(20分遮炎)	防火設備(20分遮炎)
	③ 防火区画の設置	戸による区画	防火設備(20分遮炎)による区画
	④ 主要構造部(外壁以外)の性能	60分耐火構造	60分準耐火構造

↓ 想定建築物の延焼抑制時間 t_A
↓ 計画建築物の延焼抑制時間 t_B

法第61条の規定に適合する建築物の構造方法

- 法第61条では、「壁、柱、床、その他の建築物の部分及び防火設備について、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としなければならない」とされている。
- このうち「国土交通大臣が定めた構造方法」について、技術的基準に適合する建築物に対応した具体的仕様として、以下の基準に適合するものを定める。

<3階建て以下の耐火建築物相当の例(試算)>

・以下の用途及び上限に適合するもの

用途	主要構造部等への要求性能			条件となる仕様				
	外壁	防火設備	間仕切壁、柱など	階数	延べ面積	外壁開口部の開口率	SP設備	区画(面積、区画数)
共同住宅、ホテル等 (法別表第1(2)項用途)	90分準耐火構造	20分防火設備	60分準耐火構造	3階建て以下	3,000㎡以下	セットバック距離に応じて開口率を制限することを検討中	あり	100㎡以下
物販店舗	90分準耐火構造	30分防火設備						500㎡以下
事務所/劇場等/学校等/飲食店 (法別表第1(1),(3)又は(4)項用途(物販店舗以外))	75分準耐火構造	20分防火設備						500㎡以下

※ 倉庫、自動車庫(法別表第1(5),(6)項用途)の仕様は定めない

<3階建て準耐火建築物相当の例>

・準防火地域における3階建て延べ面積500㎡以下の建築物に対する現行の令第136条の2に規定する基準

1-3. 法第27条第1項関係

- ① 警報設備の技術的基準
- ② 堅穴部分の技術的基準
- ③ 直通階段の設置の合理化
- ④ 維持保全計画の作成対象の見直し
- ⑤ 定期報告対象の見直し

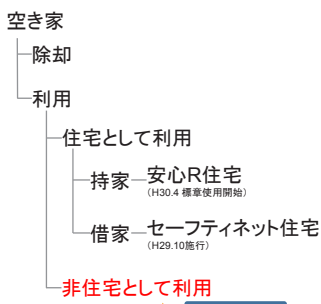
既存建築ストックの用途変更による活用(法第27条第1項関係) 国土交通省

1年以内施行

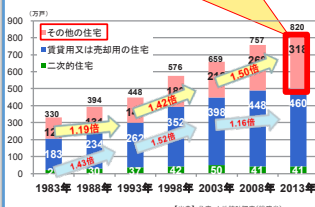
①: 第27条関係、②: 第6条関係

現状・改正主旨

空き家の活用にあたって、
他用途への転用による
非住宅としての利用を推進



空き家となっている持家(その他の住宅)は、戸建住宅が大部分



改正概要

① 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

現行 (1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(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 第27条

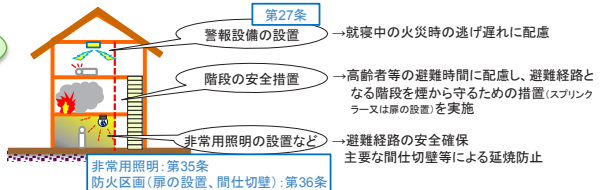
(必要な措置)

- ・飲食店等 : 特段の措置は不要
- ・就寝用途 : 早期避難の措置のみ
→ 警報設備等の設置 第27条
(避難困難者の就寝用途には、さらに配慮)

(2) 非常用照明の設置など(左と同様) 第35条

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



② 戸建住宅から他用途への転用の際の手続き不要の対象を拡大

現行 100㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要 ※ 基準への適合は必要

改正後 200㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要 ※ 基準への適合は必要

戸建住宅ストック(約2,800万戸)の面積分布



法第27条第1項の改正内容(規制対象の見直し)

- 用途及び規模に応じて、耐火建築物等としなければならない建築物を規定する法第27条第1項においては、以下のとおり、見直しが行われている。
- ※ 以下、本資料では、「3階以上の階を法別表第一(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供するもの」を、「特定特殊建築物」と呼称する。

改正後	改正前
<p>法第27条 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、その主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる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…(中略)…、その外壁の開口部であつて建築物の他の部分から当該開口部へ延焼するおそれがあるものとして政令で定めるものに、防火戸その他の政令で定める防火設備…(中略)…を設けなければならない。</p>	<p>(改正前後で変更なし)</p> <p>避難中に建築物が倒壊・延焼しないようにする必要がある建築物として、各号の建築物を規制対象として定めている。</p>
<p>一 別表第一(ロ)欄に掲げる階を同表(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供するもの(階数が3で延べ面積が200㎡未満のもの(同表(ロ)欄に掲げる階を同表(イ)欄(二)項に掲げる用途で政令で定めるものに供するものにあつては、政令で定める技術的基準に従つて警報設備を設けたものに限る。))を除く。)</p>	<p>一 別表第一(ロ)欄に掲げる階を同表(イ)欄(一)項から(四)項までに掲げる用途に供するもの</p> <p>特定特殊建築物は耐火建築物等としなければならないが、このうち、避難経路の短い「階数3・延べ面積200㎡未満のもの」は、特例的に対応が不要となる。(赤字部分)</p>
<p>四 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が一階にないもの(階数が3以下で延べ面積が200㎡未満のものを除く。)</p>	<p>四 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が一階にないもの</p>

特定特殊建築物のうち、劇場・映画館・演芸場の場合は、第4号の規定によって耐火建築物等としなければならない場合があるため、第1号と同様の特例規定を置いている。(赤字部分)

(二)項用途のうち、政令で定める用途(委任事項①)の場合、特例対象として扱うためには、政令で定める技術的基準(委任事項②)に従つて警報設備を設けることが必須。(青字部分)

p.46

p.48

1-3. 法第27条第1項関係

① 警報設備の技術的基準

見直しの考え方

- 今般の法改正では、法第27条第1項第1号を改正し、特定特殊建築物のうち、階数3かつ延べ面積が200㎡未満の場合には、耐火建築物等としなくてよいこととしたところ。
- ただし、3階を法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途で政令で定めるものに供するものについては、逃げ遅れを防止する観点から、警報設備を設けたものに限ることとしている。
- ここで、法別表第1(い)欄(二)項に掲げる用途のうち、就寝利用する用途については、逃げ遅れが生じうることから、警報設備を要することとする必要がある。

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、寄宿舎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、寄宿舎	○	○
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

就寝利用○

警報設備○

老人福祉センター

就寝利用×
(通所のみ利用)

警報設備×

小規模建築物に関する基準について

○ 法第27条第1項の規定に基づく建築物で、3階建・200㎡未満の建築物であって耐火構造としないものについては、建築物の利用状況に応じて、以下の対策が必要となる。

- ① 就寝利用する建築物の場合は、警報設備の設置
- ② 就寝利用する建築物や自力避難困難者が利用する建築物の場合は、縦穴部分への間仕切壁・戸(縦穴区画)の設置

対象建築物	警報設備※1		縦穴区画※2	
	設置基準 p.48	構造基準 p.48	パターン① p.50	パターン② p.50
・病院 ・有床診療所 ・児童福祉施設等(就寝利用)	・天井・壁の屋内面 ・天井裏	・火災の発生を有効かつ速やかに報知	・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 ・寄宿舎	・天井・壁の屋内面 ・天井裏	・火災の発生を有効かつ速やかに報知	・間仕切壁 ・戸	—
・児童福祉施設等(通所利用)	(不要)	(不要)	・間仕切壁 ・戸	—

※1: 火災の発生のおそれの少ない室として国土交通大臣が定める室を除く。

※2: 令112条15項の規定に基づき、火災が発生した場合に避難上支障の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、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ものについては、今後検討。

見直しの考え方

- 3階建てで延べ面積が200㎡未満の建築物のうち、就寝用途の建築物については、火災時に避難の遅れが生じないよう、警報設備を設けたものに限って、耐火建築物等とすることを要しないこととしたところ。
- なお警報設備については、消防法令において、一定の建築物(防火対象物)に設置することが義務付けられているところ。今般、建築基準法においては延べ面積が200㎡未満の小規模な建築物を対象とするため、消防法令における設置義務があるとは限らないが(例えば共同住宅は500㎡以上に設置義務)、警報設備の基準は消防法令と整合をとる必要がある。

参考:消防法令上の警報設備の区分

警報設備の種類	根拠となる規定
自動火災報知設備	消防法施行令第7条第3項第1号
特定小規模施設用自動火災報知設備	特定小規模施設における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令第2条第2号



見直し内容

- 警報設備の設置・構造に関する基準について、下記の項目に関する基準を定める。
 - ・警戒区域
 - ・感知器の設置箇所
 - ・非常電源
 - ・天井高等に応じた感知器の種別 など
- 具体的には、消防法令における自動火災報知設備に関する技術的基準(消防法施行令第21条)、特定小規模施設用自動火災報知設備に関する技術的基準(特定小規模施設における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令)などを踏まえた内容について検討。

1-3. 法第27条第1項関係

② 堅穴部分の技術的基準

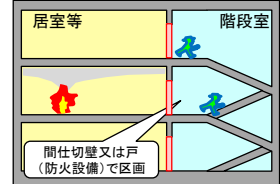
見直しの考え方

- 今般、法第27条第1項の改正により、3階建てで200㎡未満の建築物の一部については、耐火建築物等とすることを要しないこととなったため、現行の令第112条第9項の規定による竪穴区画は求められないこととなる。
- しかし、これらの建築物であっても、**法別表第一(い)欄(二)項に掲げる用途に供するもの**については、利用方法(就寝用途:火災の覚知が困難)や在館者の特性(高齢者等:自力避難が困難)を踏まえ、階段室等の竪穴部分を火炎や煙から防護し、安全に避難できる措置を確保するために、引き続き竪穴部分を区画する必要がある。

見直し内容

- 法別表第一(い)欄(二)項に掲げる用途に供する建築物であって、3階建てで200㎡未満のものについては、**間仕切壁又は戸**で竪穴部分を区画しなければならないこととする。
- 上記の建築物のうち、3階を病院、診療所(患者の就寝施設があるものに限る。)又は児童福祉施設等(就寝の用に供するものに限る。)の用途に供する建築物については、**間仕切壁又は以下の防火設備**で竪穴部分を区画しなければならないこととする。
 - ① スプリンクラー等の消火設備が設けられた建築物 : 防火設備(10分間遮炎性能)
※消火設備の作動により、10分間遮炎性能があれば、20分間の火災に耐えることが可能。
 - ② 上記①以外の建築物 : 法第2条第9号の2ロに規定する防火設備(20分間遮炎性能)

2階で出火した場合の例



3階の用途 (法別表第一(い)欄(二)項)	求められる区画		
	間仕切壁	戸(防火設備)	
		① スプリンクラー等の消火設備が設けられた建築物	② 左記①以外の建築物
ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎	設置	設置	
児童福祉施設等(下記以外〔=通所用途〕)	設置	設置	
病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、児童福祉施設等(就寝の用に供するものに限る。)	設置	防火設備(10分間遮炎性能)	防火設備(20分間遮炎性能)

p.51

10分防火設備の仕様について

- 10分防火設備(遮炎性能)については、以下の場合に設置が求められる見込み。
 - ① 200㎡以下・3階建の小規模建築物(病院等)において、耐火建築物としない場合に必要となる準竪穴区画の区画材として用いる場合
 - ② 避難安全検証(煙高さ判定法)において、区画部分又は階にある居室について安全検証を行う際の前提条件として、居室の区画材として用いる場合
- 具体的な仕様については、オフィス等で用いられる軽量ドアを代表的なものとして位置づける。

小窓の仕様:

- ・FIX窓
- ・700mm×2100mm
- ・5mm厚の強化ガラス等※

など

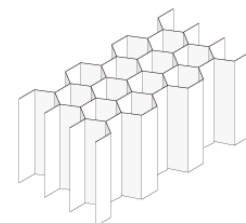
表面材の仕様:

- ・0.5mm厚の鋼板
- ・リベットなど機械的な方法で接合

芯材の仕様:

- ・難燃処理された
ペーパーハニカムコア

ペーパーハニカムコア(立体図)



防火設備が枠と接する部分:

- ・相じゃくり等により閉鎖時に隙間を生じない構造

※強化ガラス、耐熱強化ガラス、耐熱結晶化ガラス又は網入りガラス

③直通階段の設置の合理化

小規模建築物における直通階段の設置の合理化について

背景

- 2以上の直通階段の設置義務については、「用途」及び「階面積」に応じて定められており、それ以外の設計上の措置（建築物全体の規模、スプリンクラー設備など）が評価されていない。
- 特に、小規模な福祉施設については、2階建て・3階建てであっても、階面積が50㎡超となる場合には、一律に2以上の直通階段が必要とされている（第4号）。

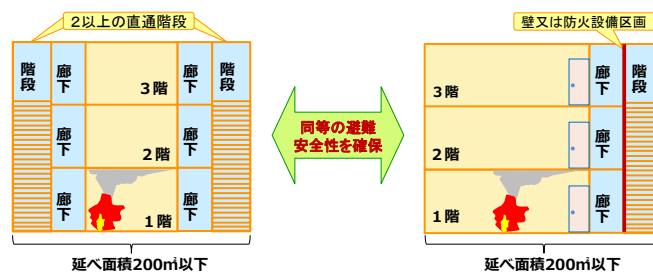
見直しの考え方

- 階段の安全確保に係る措置がとられているものについては、必ずしも2以上の直通階段を設置しなくとも、避難安全性が確保されているといえる。
- なお、今般の改正で、耐火建築物ではない福祉施設等のうち小規模なものについては、縦穴区画を定めることとの整合性を図る必要がある。

見直し内容

p.50

福祉施設等（第4号）について、3階建て以下で延べ面積200㎡未満の小規模な建築物であって、階段の安全確保に係る措置がとられているものには、2以上の直通階段の設置は不要とする。



④維持保全計画の作成対象の見直し

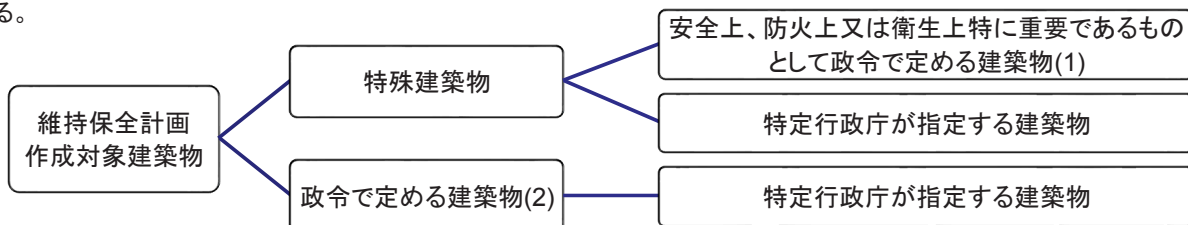
維持保全計画作成の対象建築物について

背景

- 法第8条第2項は、定期報告を行わなければならない建築物を対象として、その所有者・管理者に対し、必要に応じて、維持保全計画の作成を行うことを求めている。
- 倉庫や小規模な特殊建築物については、政令による定期報告の対象として位置づけられていないが、今回の改正法において、維持保全計画の対象として定めることとしている。

見直しの考え方

- 定期報告対象である建築物(下記①、④に相当)を基本として、近年の大規模倉庫における火災(下記③に相当)や、今般の改正による3階・200㎡未満の特殊建築物に対する耐火構造規制の合理化(下記②に相当)を踏まえた建築物を追加する。



見直し内容

- (1) 特殊建築物のうち、特に重要な建築物として、以下の建築物を定める。
 - ① 法別表第一(1)~(4)項用途で、200㎡を超えるもの
 - ② 法別表第一(1)~(4)項用途で、階数3以上かつ100~200㎡であるもの
 - ③ 法別表第一(5)・(6)項用途で3,000㎡を超えるもの
- (2) 特殊建築物以外の建築物のうち、特定行政庁が指定することができる建築物として、以下の建築物を定める。
 - ④ 階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等

⑤ 定期報告対象の見直し

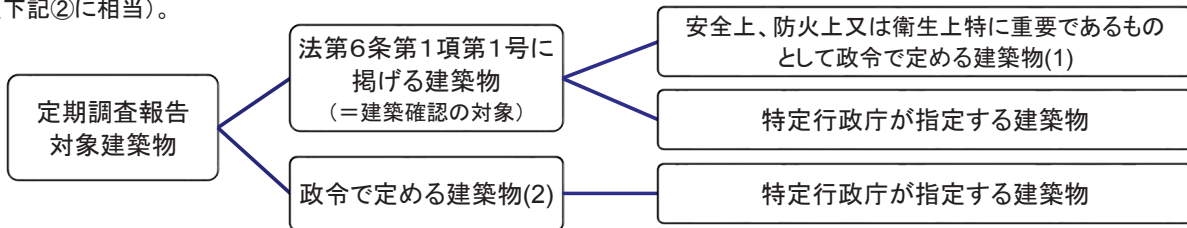
定期報告の対象建築物について

背景

- 法第12条第1項は、既存建築物について、適法状態を維持できているかどうかの定期的な点検とその報告を求めている。
- 対象のひとつとして、法第6条第1項第1号(=建築確認の対象)を位置づけており、今回の改正法において、法第6条第1項第1号の対象が変更(100㎡超→200㎡超)となることを踏まえた対応を行う必要がある。

見直しの考え方

- 特に重要なものとして政令で定める建築物(下記①に相当)については改正しないが、法改正によって対象外となった「法第6条第1項第1号の建築物のうち、100㎡超～200㎡以下のもの」について、特定行政庁が引き続き指定できるようにする(下記②に相当)。



見直し内容

- (1) 建築確認の対象建築物のうち、特に重要な建築物として、以下の建築物を定める。
 - ① 法別表第一(1)～(4)項用途で、200㎡を超えるもののうち、3階を利用するもの等【改正なし】
- (2) 上記(1)以外の建築物のうち、特定行政庁が指定することができる建築物として、以下の建築物を定める。
 - ② 法別表第一(1)～(6)項用途で、階数3以上かつ100㎡超～200㎡以下であるもの
 - ③ 階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等【改正なし】

※ なお、上記(2)は、法第10条に基づく保安上危険な建築物等に対する勧告対象にも該当する。

2. 避難関係規定の見直し

2-1. 敷地内通路関係

2-2. 内装制限関係

2-3. 避難安全検証関係

2-1. 敷地内通路関係

(法第35条関係)

背景

○法第35条に掲げる建築物^(※)の敷地内には、屋外避難階段及び避難の用に供する出口(第125条第1項の出口)から、道等の空地に通ずる幅員1.5m以上の通路を設けなければならない。

(※)①法別表第一(イ)欄(一)項～(四)項に掲げる用途に供する特殊建築物、②階数3以上の建築物、③第116条の2に規定する無窓居室を有する建築物、④延べ面積1000㎡超の建築物

○3階建て以下で小規模な建築物は、狭小敷地に立地するものが多いが、規模が小さい建築物であっても一律に本規制の対象となるため、建築物や敷地の規模に比して、過剰に広い幅員を確保する必要がある。



見直しの考え方

○敷地内通路については、建築物から在館者が一斉に避難した場合に、通路の途中で滞留が生じ、安全な空地に至るまでの避難に支障を来すことがないようにするため、幅員を1.5m以上とすることとしている。

○したがって、小規模な建築物であれば在館者数が少ないことから、滞留が発生しにくく、必ずしも敷地内通路の幅員を1.5m以上としなくても本規制の目的を達成することができる。

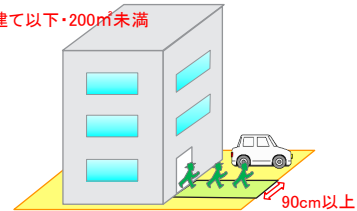
○これまでの歩行実験等から得られた知見を踏まえると、具体的には、階数3以下で延べ面積を200㎡未満の建築物であれば、敷地内通路の幅員を90cm以上確保することで、避難中に通路での滞留が発生しないことが分かっている。



見直し内容

階数が3以下で延べ面積が200㎡未満の小規模な建築物については、敷地内通路の幅員を90cm以上確保すればよいこととする。

3階建て以下・200㎡未満



2-2. 内装制限関係

(法第35条の2関係)

背景

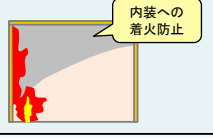
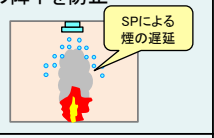


- 建築基準法では、煙による避難上の支障を防ぐため、一定の規模や用途に応じ、煙を排出するための排煙設備の設置(第126条の2・第126条の3)や、煙の発生を制限するための内装制限(第128条の3の2～第128条の5)を義務付けている。
- このうち、排煙設備の規定については、避難上支障のある高さまで煙が降下しない構造(天井の高さ、内装など)の建築物であれば、設置基準を緩和することとしているのに対し、内装制限の規定については、排煙設備及びスプリンクラーを設置している場合のみ、基準を緩和することとしており、代替措置の選択肢が限られている。

見直しの考え方

- 排煙設備の例に倣い、内装制限についても、煙対策となるその他の措置の強化に応じて、適用関係を見直す。

見直し内容

- 天井の高さの確保によって煙の蓄積効果を高めるなど、煙対策を強化した場合にあっては、内装制限を適用しないものとする規定を追加する。

効果	(1) 煙の発生源の制限	(2) 煙の降下の防止	(3) 煙の蓄積	(4) 煙の排出
具体的措置	内装材料の種類	スプリンクラー設備の有無	天井の高さ	排煙設備の設置
考え方	燃えにくい材料を使用することで、煙の発生量を制限 	SPを設置することで、煙の拡大が遅延し、長時間にわたって煙の降下を防止 	天井が高くすることで、長時間にわたって煙の降下を防止 	排煙設備を設置することで、煙を室外に排出する 
緩和	排煙	○(考慮)	○(考慮)	○(考慮)
	内装	○(考慮)	○(考慮)	○(考慮)
	現行	○(考慮)	—(考慮しない)	○(考慮)
	新設	○(考慮)	○(考慮)	○(考慮)

内装制限の代替措置

- 建築基準法では、煙による避難上の支障を防ぐため、一定の規模や用途に応じ、煙の発生を制限するための内装制限(令第128条の3の2～第128条の5)を義務付けている。
- このうち、内装制限を適用しない建築物の部分(火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない部分)を、①スプリンクラー設備等の設置、②天井高さ、③排煙設備の設置を考慮して技術的基準を定める。

制定内容

次のA又はBに適合する建築物の部分は内装制限を適用しない。

A
現行は政令で規定

① スプリンクラー設備等※の設置 + ③ 排煙設備(令第126条の3の規定に適合)の設置

B
追加

② 天井高さが一定以上 + ③ 排煙設備(排煙口の位置に関する規定を除き、令第126条の3の規定に適合)の設置

※床面積が一定以下の建築物の部分に限る。

※排煙口が床面から一定以上の高さに設けられていること等。

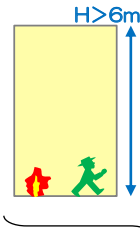
■考慮する措置と適用除外の分類

考慮する措置	①スプリンクラー設備等※	②天井高さ	③排煙設備	
効果	煙の降下の防止	煙の蓄積	煙の排出	
分類	A. 現行	考慮	考慮しない	考慮
	B. 追加	考慮しない	考慮	考慮

※ スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを

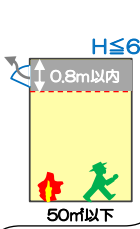
(参考)規制対象となる天井高さと排煙口位置の比較

H > 6m




無窓居室に該当しても内装制限を受けない基準(現行)

H ≤ 6m



50㎡以下

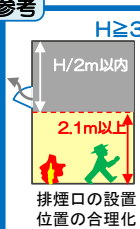
H: 一定以上の天井高さ



一定以上の床面積
規制対象外(追加・告示)

追加

参考 H ≥ 3m



H/2m以内
2.1m以上

排煙口の設置位置の合理化(H12告示第1436号)
※内装制限の適用を受ける場合がある。

参考: 排煙告示

2-3. 避難安全検証関係

- ① 検証単位の追加
- ② 検証方法の追加
- ③ 階避難における病院・福祉施設の検証

避難安全検証の見直しについて

背景

○避難安全検証は、煙による避難上の支障が生じないことを確かめた場合には、内装制限や排煙設備などの仕様の避難関係規定の適合を求めないものとするものであるが、現行制度においては、次の2つの課題が指摘されている。

- ①「建築物の階」又は「建築物全体」での検証のみが規定されているため、一の階における部分的な検証を行うことができず、特定の室のみの安全検証など柔軟な対応ができない。
- ②「煙の降下時間」と「在館者の避難時間」を比較する現行の方法では、煙の降下時間を時刻歴に応じて算出することが困難であるため、火盛り期を想定した煙の発生速度をもとにした計算を行わざるを得ず、小規模な居室を対象としたシミュレーションでは、きわめて短時間で煙が降下することとなり、実態よりも過度に厳しい条件が与えられる。

見直しの考え方

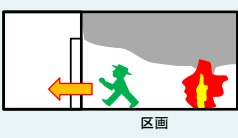
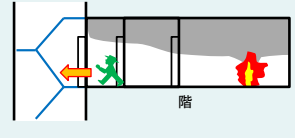
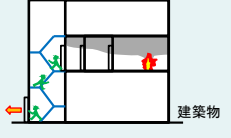
- ① 煙の影響を生じない境界を有している部分ごとに検証を行うことを可能とする。
- ② 近年の技術的な進展を踏まえて、火災の拡大に伴って変化する煙の発生量を時刻歴に応じて評価し、「在館者の避難が終了した時点の煙の高さ」が避難安全上支障がないものであることを確かめる方法を追加することとする。

見直し内容

○「準耐火構造の床・壁」及び「煙感知による自動閉鎖機能を有する防火設備」によって区画された部分については、他の部分との煙の影響が生じないものとし、当該部分のみを対象とした「区画避難安全検証」を可能とし、安全性が確かめられた場合には、排煙設備及び内装制限の仕様規定の適用を除外する。



○ また、検証の方法についても、従来の煙の降下時間による判定法に加え、煙の高さによる判定法を可能とするものとする。

	区画避難安全性能検証法(新設)	階避難安全性能検証法	全館避難安全性能検証法
イメージ	 p.68~72	 階	 建築物
検証の単位	○一つの階における一定の性能の床・壁又は特定防火設備で区画された部分	○建築物の階	○建築物全体
要求性能	「区画避難安全性能」 当該部分のいずれの室で火災が発生した場合においても、当該部分からその出口までの避難を終了するまでの間、避難上支障がある高さまで煙・ガスが降下しないこと	「階避難安全性能」 当該階のいずれの室で火災が発生した場合においても、当該階から直通階段の一までの避難を終了するまでの間、避難上支障がある高さまで煙・ガスが降下しないこと	「全館避難安全性能」 当該建築物のいずれの室で火災が発生した場合においても、当該建築物から地上までの避難を終了するまでの間、避難上支障がある高さまで煙・ガスが降下しないこと
検証方法	【煙降下時間>避難時間】 「煙・ガスが避難上支障のある高さまで降下する時間」 > 「区画避難に必要な時間」	【煙降下時間>避難時間】 ①「煙・ガスが避難上支障のある高さまで降下する時間」 > 「居室避難に必要な時間」 かつ ②「煙・ガスが避難上支障のある高さまで降下する時間」 > 「階避難に必要な時間」	【煙降下時間>避難時間】 ①各階について 「煙・ガスが避難上支障のある高さまで降下する時間」 > 「階避難に必要な時間」 かつ ②「煙・ガスが階段室又は直上階に流入する時間」 > 「全館避難に必要な時間」
	【避難上支障のある煙高さ<避難完了時の煙高さ】 「避難上支障のある煙・ガスの高さ」 < 「区画避難に必要な時間の時点における煙・ガスの高さ」 p.74~75	【避難上支障のある煙高さ<避難完了時の煙高さ】 「避難上支障のある煙・ガスの高さ」 < 「階避難に必要な時間の時点における煙・ガスの高さ」	【避難上支障のある煙高さ<避難完了時の煙高さ】 ①各階について「階避難に必要な時間の時点における煙・ガスの高さ」 < 「階避難に必要な時間の時点における煙・ガスの高さ」 かつ ②「避難上支障のある煙・ガスの高さ」 < 「全館避難に必要な時間の時点における煙・ガスの高さ」

2-3. 避難安全検証関係

① 検証単位の追加

- 避難安全検証法により適用除外となる規定については、各検証法が対象としている範囲(区画、階、全館)に応じて、各検証法により避難安全性が確認できる避難規定を適用除外としている。
- 新設する区画避難安全検証法については、1つの階の一部のみを対象とした避難規定である、排煙設備と内装制限を適用除外とする。

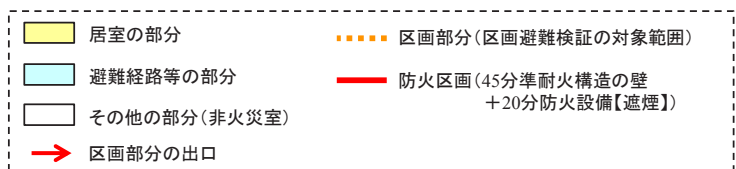
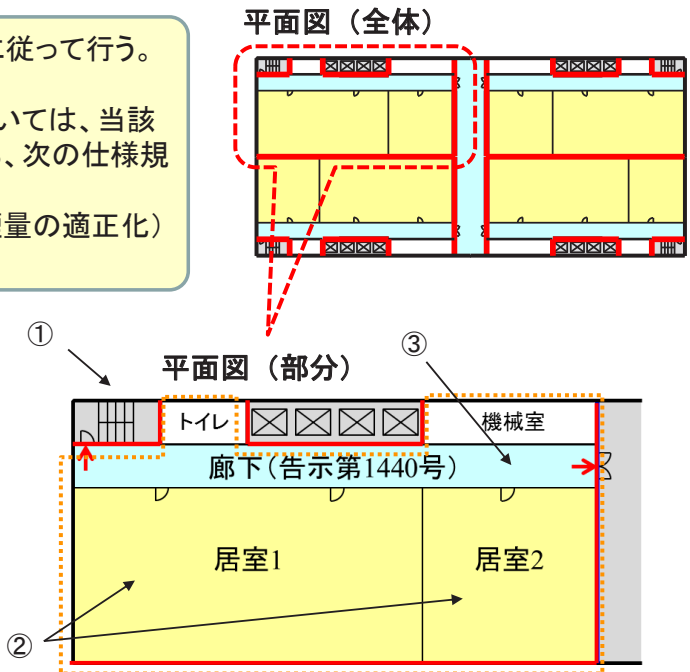
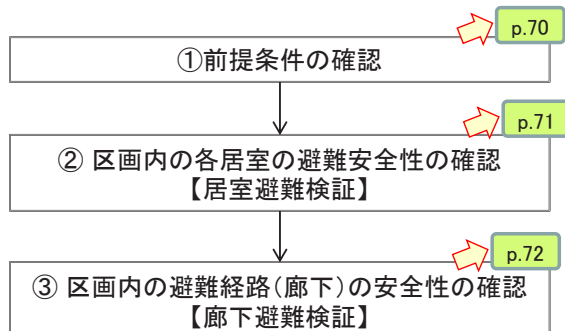
政令条項(現行)		区画避難	階避難	全館避難
第112条	第5項	高層区画		○
	第9項	竪穴区画		○
	—	竪穴区画(新設)		○
	第12項	異種用途区画		○
第119条		廊下の幅	○	○
第120条		直通階段への歩行距離	○	○
第123条	第1項第1号	屋内避難階段の階段室の構造		○
	第1項第6号	屋内避難階段の階段に通ずる出入口の構造		○
	第2項第2号	屋外避難階段の階段に通ずる出入口の構造		○
	第3項第1号	特別避難階段の付室の設置	○	○
	第3項第2号	特別避難階段の付室の構造	○	○
	第3項第3号	特別避難階段の階段室、付室等の構造		○
	第3項第10号	特別避難階段の付室・階段室に通ずる出入口の構造	○(※2)	○
	第3項第12号	特別避難階段の付室の面積	○	○
第124条	第1項第1号	物販店舗の避難階段の幅		○
	第1項第2号	物販店舗の避難階段への出入口の幅	○	○
第125条	第1項	階段から屋外への出口への歩行距離		○
	第3項	劇場等の屋外への出口の戸		○
第126条の2		排煙設備の設置	○	○
第126条の3		排煙設備の構造	○	○
第128条の5(※1)		内装制限	○	○

※1 第2項(階数3以上・延べ面積500㎡超の建築物)、第6項(調理室等)、第7項(適用除外)、階段に係る部分を除く。
 ※2 屋内からバルコニー又は付室に通ずる出入口に係る部分に限る。

(○は適用除外を表す)

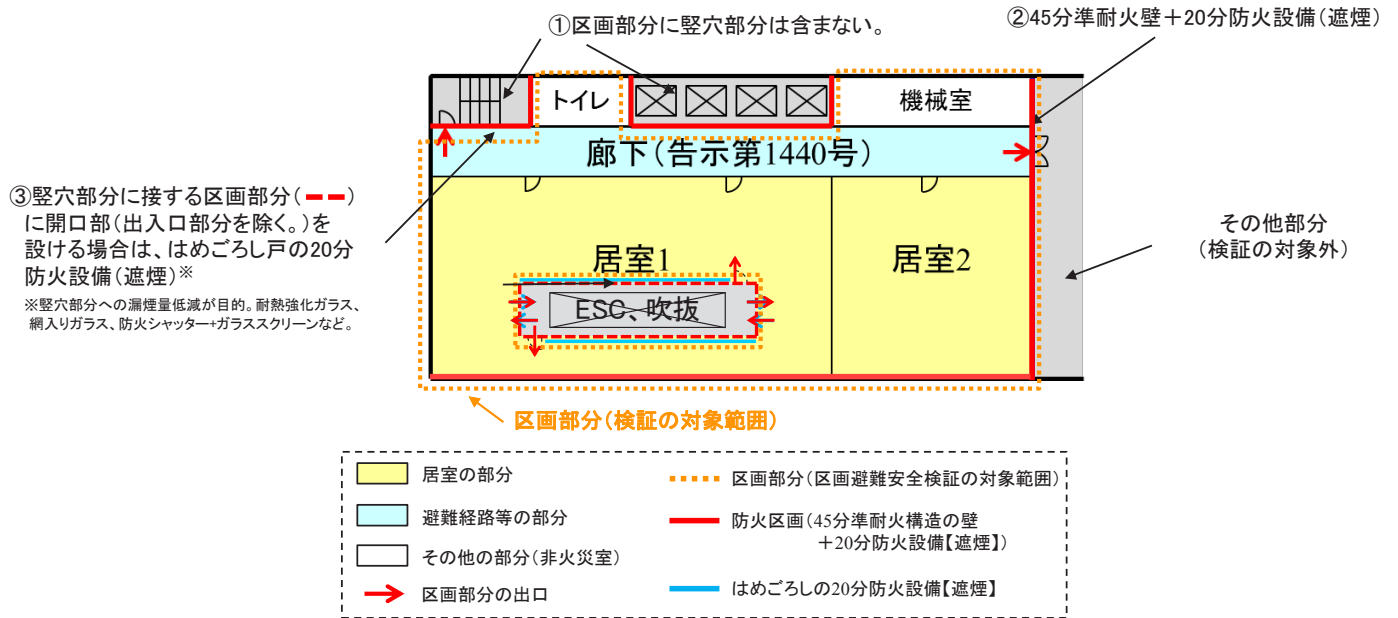
区画避難安全検証法の手順

- 区画避難安全検証法は、以下に示す手順に従って行う。
- 検証によって安全性が確認された区画については、当該区画内の在室者が安全に避難できることから、次の仕様規定を適用しない。
 - ・排煙設備(→防煙たれ壁の設置不要、排煙量の適正化)
 - ・内装制限(→居室の内装の木質化)



【区画避難安全検証法】1. 前提条件の確認

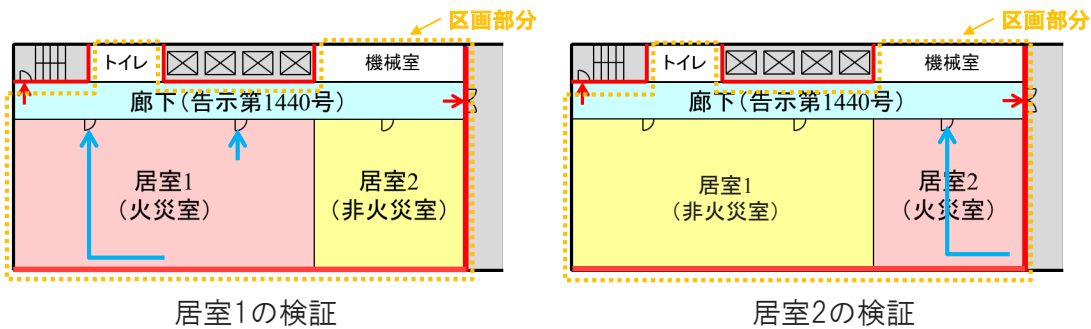
- 区画避難安全検証法的前提条件を以下に示す。
 - ① 検証の対象範囲(以下「区画部分」という。)には、**縦穴部分(階段、EVシャフトなど)**は含まない。
 - ② 区画部分は、**45分準耐火構造の壁又は20分防火設備(遮煙性能を有するもの)**によって、その他の部分(以下「**その他部分**」という。)と区画されていること。
 - ③ 縦穴部分に接する区画部分は、縦穴部分への出入口以外に開口部を設ける場合は、**はめごろし**の20分防火設備とすること。



【区画避難安全検証法】2. 各居室の避難安全性の確認(居室避難安全検証)

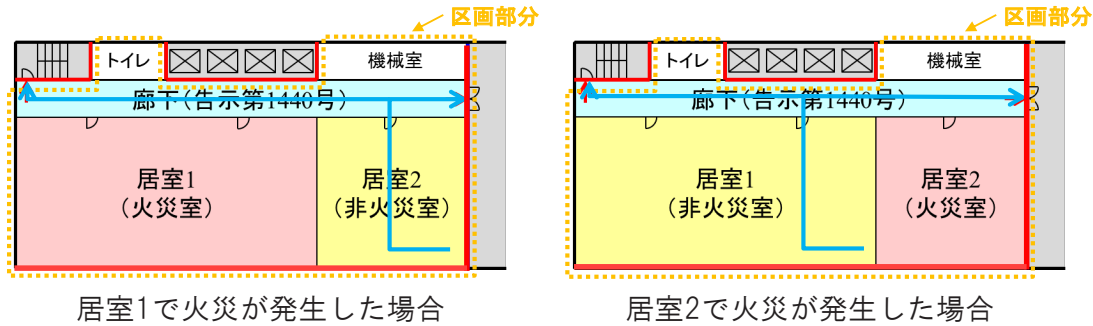
<居室避難安全検証>

区画部分の内部において当該居室の火災を想定し、区画部分内部の廊下に至るまでの安全性を検証する。



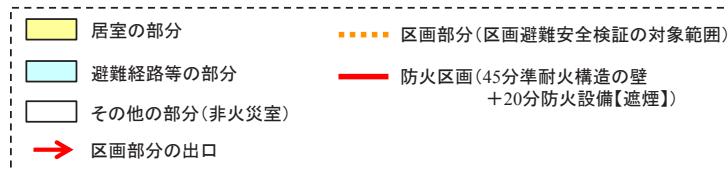
＜廊下避難安全検証＞

区画部分内部の各室(火災の発生のおそれの少ない室を除く。)における火災を想定し、区画部分の在館者全員が、区画部分以外の部分に至るまでの安全性を検証する。



居室1で火災が発生した場合

居室2で火災が発生した場合



2-3. 避難安全検証関係

② 検証方法の追加

避難安全検証法の比較(現行制度と新たな方法)

- 現行検証法(以下「避難時間検証法」という。)では、モデルを単純化することで簡便な計算方法による検証を実現しているが、一方で、実際に必要な性能よりも安全側の設計を求められることとなり、中小規模の居室について、以下の課題が生じている。
 - (1)「すべての者が出口に集合してから順々に出口を通過する」という居室避難をモデルとしているため、実際(出口に到達した者から順々に通過)よりも長めの避難時間が算出される結果となること
 - (2) 火災初期から大量の煙が定速で発生するモデルとしているため、実際(時間に応じて煙発生量が増加)より早期に煙が降下する結果となること
- 検証法の利用が習熟していることも踏まえて、より精緻なシミュレーションを行うことで、より実態に即した結果が得られる検証法である「煙高さ判定法」を新たに位置づける。
- なお、モデルの設定が異なるため、同じ建築物について「避難時間検証法」と「煙高さ検証法」は併用できない。

現行検証法と新たな検証法の比較表

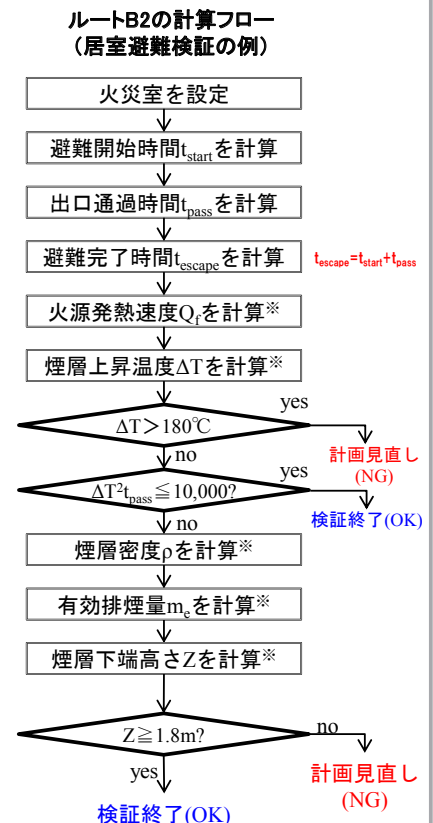
	避難フェーズ	改善点	現行検証法(避難時間判定法)	新たに追加する検証法(煙高さ判定法)
(第129条第3項) (階避難)	火災室からの避難 (火災室の在館者が、 火災室の出口を通過 するまで)	避難時間の計算方法	○次の各時間の合計(第1号) ・避難開始時間 ・火災室の出口までの歩行時間 ・火災室の出口を通過する時間	○次の各時間の合計 ・避難開始時間 ・廊下への避難が完了するまでの時間
		避難完了の判定方法	○次の計算式(第3号) 「避難時間」 \leq 「居室における煙の降下時間」	○次の計算式 「避難上支障のある煙の高さ」 \leq 「避難完了時の煙の高さ」
	非火災室からの避難 (火災階の在館者が、 直通階段への出口を 通過するまで)	避難時間の計算方法	○次の各時間の合計(第4号) ・避難開始時間 ・直通階段への出口までの歩行時間 ・直通階段への出口を通過する時間	○次の各時間の合計 ・避難開始時間 ・直通階段への避難が完了するまでの歩行時間
		避難完了の判定方法	○次の計算式(第6号) 「避難時間」 \leq 「階全体における煙の降下時間」	○次の計算式 「避難上支障のある煙の高さ」 \leq 「避難完了時の煙の高さ」
(第129条第2項第4項) (全館避難)	火災階からの避難	避難完了の判定方法	○各階について「階避難」検証を実施(第1号)	○各階について「階避難」検証を実施
	非火災階からの避難 (全ての在館者が、 地上への出口を通過 するまで)	避難時間の計算方法	○次の各時間の合計(第2号) ・避難開始時間 ・地上への出口までの歩行時間 ・地上への出口を通過する時間	○次の各時間の合計 ・避難開始時間 ・地上への避難が完了するまでの時間
		避難完了の判定方法	○次の計算式(第4号) 「避難時間」 \leq 「階全体における煙の降下時間」	○次の計算式 「避難上支障のある煙の高さ」 \leq 「避難完了時の煙の高さ」

現行検証法(ルートB1)と新たな検証法(ルートB2)の比較

- 新たな検証法(ルートB2)では、避難完了時間 t_{escape} を計算し、その時点における煙層下端高さを計算することで、避難上の支障がないかどうかを確認する。
- 現行の検証法(ルートB1)においては、計算を簡便にするため、設計火源、避難行動時間、避難経路の評価について単純なモデル化を図っているが、新しいルートB2においては、煙発生や避難行動に関するモデルをより精緻なものとすることで、より実態に即した合理的な検証が可能となる。

項目	設定方法等	
	現行検証法(ルートB1)	新たな検証法(ルートB2)
①在館者の属性	自力避難可能	自力避難可能、自力避難困難
②設計火源	定常火源	成長火源+定常火源
煙発生量	火災室	火災プルームモデル
	非火災室	開口部流量モデル(常温仮定)
	非火災階	(※上階に煙が侵入しないことを要求)
③避難行動時間	避難開始時間	(火災室)煙拡散時間(=3~4√A)※1 (非火災室)+3分 (非火災階)+3分
	避難行動時間	歩行時間+出口通過時間
④避難経路の評価	検証省略(居室避難検証の各時間等に相当の安全率を掛けている)	必要(非火災室、非火災階の避難安全性確保を明確化※3)
⑤安全性の判定方法	避難完了時間 \leq 煙降下時間	避難完了時点の煙層下端高さ※4 \geq 限界煙層高さ

※1: 火災室の天井面下に一定の厚さの煙層が形成された時点とする。
 ※2: 在館者の属性に応じて与える。避難行動時間の上限を設定する(3分以下)。
 ※3: 境界部(壁穴区画、防火区画、防煙区画等の強化)を前提として各種検証法を適用する。
 ※4: 煙層温度(高温時、低温時)に基づく評価も行う。



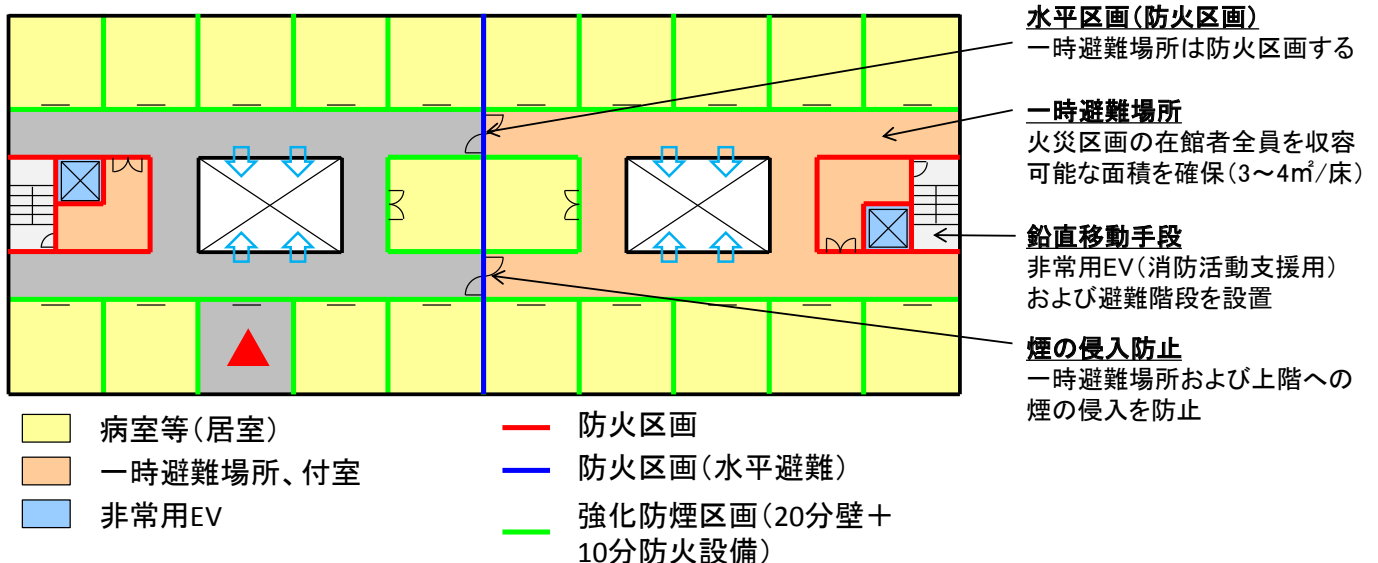
③階避難における病院・福祉施設の検証

病院・福祉施設等の扱い

○ 新たな検証法（ルートB2）では、自力避難困難者が専用利用する病院・福祉施設等についても、以下の火災安全対策がとられている場合に限り、階避難安全検証を行うことができるものとする。 ▶ p.78

- (a) それぞれの区画部分の火災継続時間を想定した耐火構造の壁及び防火設備（遮熱性※）で複数の部分に区画し、かつ、いずれの区画で火災があっても、当該部分の在館者の全てを収容することができる廊下等（一時避難場所）の床面積を他の区画部分において確保する。
- (b) それぞれの区画部分において、非常用エレベーター及び避難階段を設置する。
- (c) 火災が終了するまでの間、一時避難場所及び上階へ煙が侵入することを防止する。

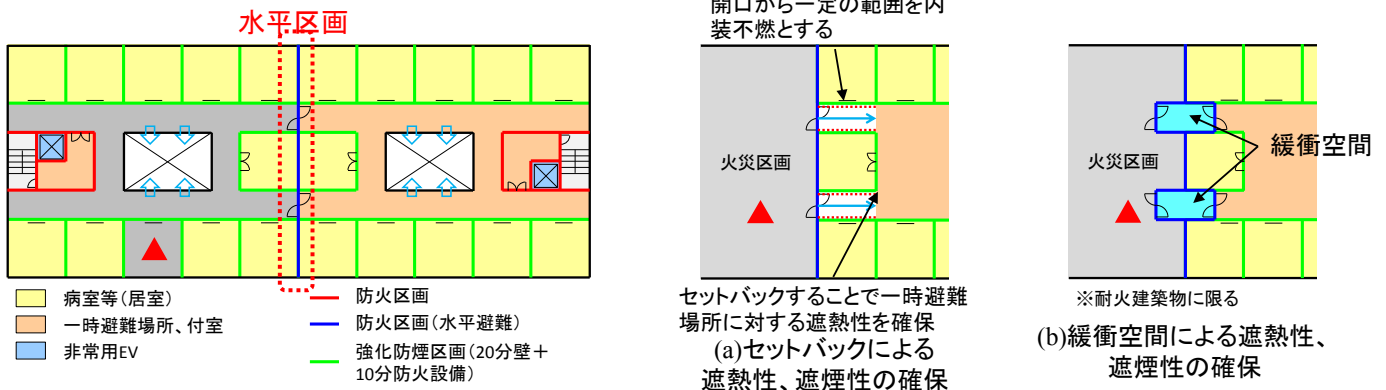
※一時避難場所に対する遮熱性を確保する。防火設備単体で遮熱性を確保、一時避難場所をセットバック、緩衝空間を設置する方法などを選択可。



- 主要構造部の性能に応じて水平区画を構成する壁および開口部に以下の性能を求める。
- 準耐火建築物(木造)にあつては、3,000㎡以内の規模においては火災が90分間継続するものとされていることを踏まえて、90分間の耐火性能を求める。
※延べ面積が3,000㎡を超える場合は、法第21条第2項の規定により、90分耐火性能の壁等の設置が義務づけられている。
- 耐火建築物にあつては、収納可燃物及び内装のみが燃焼し、その火災継続時間は60分間とされており、かつ、主要構造部もその火災継続時間では損傷しないことから、60分間の耐火性能を求める。
- 開口部は遮煙性に加えて一時避難場所に対する遮熱性※を要求する。

※一時避難場所に対する遮熱性を確保する。防火設備単体で遮熱性を確保、一時避難場所をセットバック、緩衝空間を設置する方法などを選択可。

部位	要求性能	準耐火建築物(木造)	耐火建築物
間仕切壁	非損傷性・遮熱性	90分	60分
	構造上の独立	建築物の部分の倒壊による損傷を防ぐため、Exp.J	建築物の部分が倒壊しない
開口部	一時避難場所に対する遮熱性	90分	60分
	遮煙性	要求	要求



3. 防火区画関係の見直し

- 3-1. 面積区画の特定防火設備とみなす空間の構造
- 3-2. 面積区画の特定防火設備とみなす空間による排煙別棟みなし
- 3-3. 異種用途区画の代替措置
- 3-4. 共同住宅等の界壁の代替措置

3-1.面積区画の特定防火設備とみなす空間の構造

(令第112条第1項関係)

面積区画の合理化について

背景

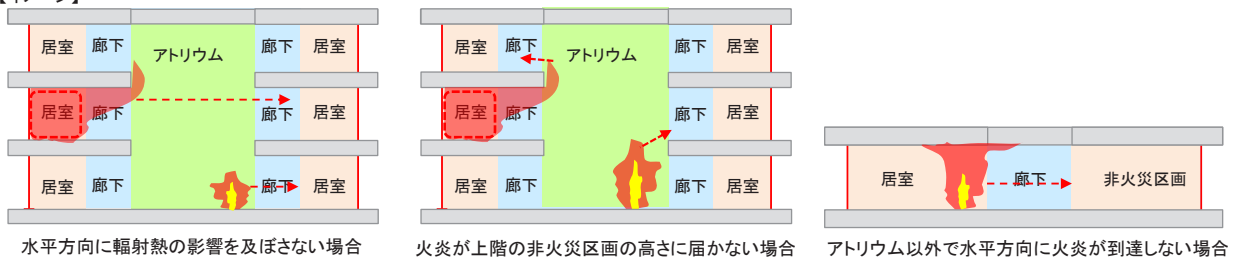
- 現行では、主要構造部を耐火構造とした建築物等については、1,500㎡ごと(スプリンクラー設備等を設置した場合は3,000㎡ごと)に耐火構造の壁等又は特定防火設備で区画をしなければならないこととされている(第112条第1項)。
- 一方、本規制には代替措置が置かれていないため、実際にはアトリウムのような大空間があり、延焼防止を確保することができる場合であっても、一律に区画することを求められている。



見直しの考え方

- 面積区画の目的は、建築物の内部における「火熱」による他の居室への延焼の防止である。
- したがって、熱輻射の影響を及ぼさない場合など、建築物の部分から当該建築物の他の部分への延焼を有効に防止することができる場合には、面積区画を求めることとしなくとも、本規制の目的を達成することができる。

【イメージ】

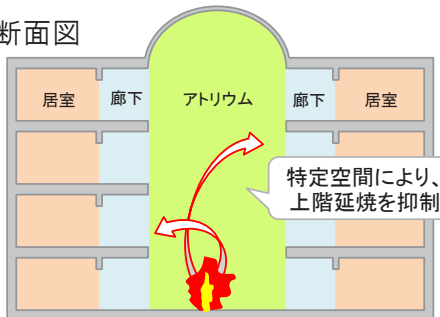


見直し内容

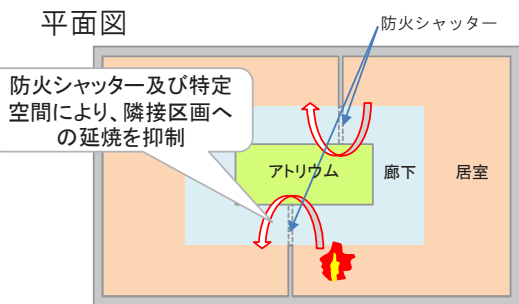
アトリウム等の物品の存置が想定されない大空間を対象に、廊下などの出火のおそれの少ない室を緩衝帯として居室が面している場合については、一定の基準(居室から上階の居室への延焼を防止するために必要な廊下幅や開口幅などの組み合わせなど)に該当する空間をもって、面積区画を構成する特定防火設備とみなす。

- アトリウム型の建築物において、面積区画における特定防火設備とみなすことができる空間（以下「特定空間」という。）は、それ以外の部分を以下のように区画するものとして整理する。
- 特定空間は、特定空間に面する各階の部分（以下「特定廊下」という。）によってその他の部分（以下「特定居室」という。）との間に離隔距離を確保することで、特定居室同士の延焼が抑制される。

断面図



平面図



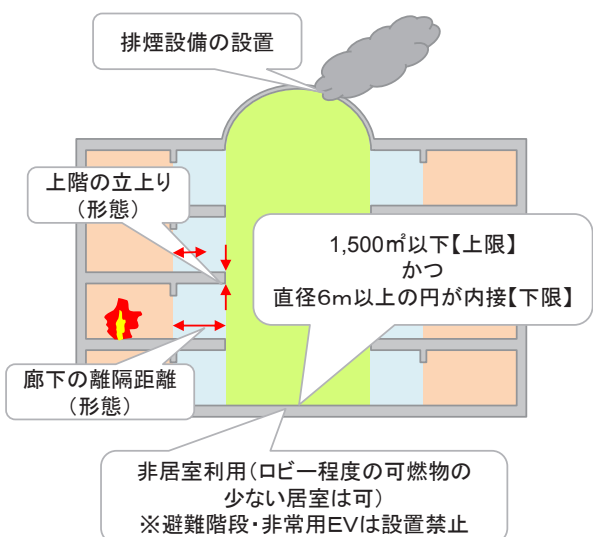
名称	想定される室
特定居室	可燃物が置かれる一般居室
特定廊下	可燃物を置かない廊下等
特定空間	可燃物を制限するアトリウム

※ 同一階の特定居室同士は、離隔距離の確保が困難な例も想定されるため、その場合は、延焼経路となる特定廊下を閉鎖するように、部分的に防火シャッターによる物理的な区画を設置する必要がある。
⇒ この場合でも、アトリウム部分とその他の部分を区画する必要はないため、設計上は有用。

※ 面積区画としての特定防火設備の設置は不要となるが、避難上の観点から設置が求められる縦穴区画（現令第112条第9項）を不要とするためには、別途、全館避難安全検証が必要。

特定空間が満たすべき基準について

- 特定防火設備とみなすことができる特定空間については、以下の機能を有する必要がある。
 - ① 特定空間内からの出火リスクの低減
 - ② 特定空間を介した火炎の伸張による延焼の防止
 - ③ 特定空間における高温の煙による延焼防止
- 特に、火災が発生した場合の火熱又は火煙による延焼を確実に防止するための措置として、特定廊下による離隔距離や、火災階の上階の立上りなど、特定空間の形態に着目した措置が求められる。



	特定空間の基準
規模	・高さ6m以上 ・特定空間の床面積は1,500㎡以下とする。
用途	・ロビーなどの可燃物の少ない居室又は非居室 ※当該空間に階段（避難階段を除く。）や昇降機（非常用EVを除く。）の昇降路が含まれている場合も対象とする。
出火抑制対策	・特定空間及び特定廊下の壁・天井の内装仕上げは、準不燃材料とする。 ※上階の立ち上がり部分（スラブの端部やパラペットなど、特定空間に面しており、噴出火炎にさらされる可能性がある部分）についても、同様。 ・特定廊下は、火災の発生のおそれの少ない室とする。
火炎対策	・特定空間の床部は直径6mの円が内接できるものとする。 ・特定居室又は特定空間から発生した火災が、火熱の放射熱によって他の特定居室に延焼しないものとする。 → p.84
火煙対策	・特定空間には、排煙設備を設置する。 ・特定居室又は特定空間から発生した火災が、高温の火煙によって他の特定居室に延焼しないものとする。 → p.84

- 特定空間を介した内部延焼の拡大プロセスは、以下のパターンによって分類され、それぞれについて、火炎による放射及び煙層による放射の影響を受けないことを検証する必要がある。
- 火災室から受害室への延焼については、それぞれのパターンにおける両居室の位置関係に応じて設定される火源から発する放射によって生じるものとする。
- 従って、それぞれのパターンにおいて、放射面と受熱点に応じた形態係数(F_1, F_2, F_3)を算定することとなる。
※形態係数は、開口幅、廊下幅などの建築物の形状から算出することができる方法を提示する予定。

吹抜きを介した延焼パターン	延焼要因	クライテリア	イメージ
①特定空間→特定居室	火炎の放射	$I = 81F_{1c} + 52F_{1f} < 10 - R_s [kW/m^2]$ R_s : 煙層による放射熱=2kW/m ² F_{1c} : 連続火炎域の形態係数 F_{1f} : 平均火炎域の形態係数	
	煙層の放射	排煙設備により煙層温度を160°C(可燃物の平均燃焼温度)以下とし、その放射熱の影響を火炎の放射にも考慮	
②下階の特定居室→上階の特定居室	火炎の放射	$I = 81F_{2c} + 52F_{2f} < 10 - R_s [kW/m^2]$ R_s : 煙層による放射熱=2kW/m ² F_{2c} : 連続火炎域の形態係数 F_{2f} : 平均火炎域の形態係数	
	煙層の放射	排煙設備により煙層温度を160°C(可燃物の平均燃焼温度)以下とし、その放射熱の影響を火炎の放射にも考慮	
③特定居室→同一階における他の区画の特定居室	火炎の放射	$I = 81F_{3c} + 52F_{3f} < 10 - R_s [kW/m^2]$ R_s : 煙層による放射熱=2kW/m ² F_{3c} : 連続火炎域の形態係数 F_{3f} : 平均火炎域の形態係数	
	煙層の放射	排煙設備により煙層温度を160°C(可燃物の平均燃焼温度)以下とし、その放射熱の影響を火炎の放射にも考慮	

3-2. 面積区画の特定防火設備とみなす空間による排煙別棟みなし

(令第126条の2条第2項関係)

背景

○ 現行制度では、「開口部のない準耐火構造の床・壁」又は「遮煙性能を有する防火設備」で区画されている建築物の部分については、相互に火災の影響(煙・ガスの流入)を受けにくいことから、それぞれを別の建築物とみなして、第5章第3節(排煙設備)の規定を適用することとしている。

○ 一方、別棟みなしの条件がこれらに限定されているため、例えば、アトリウムを介して接続する建築物^(※)のように、各棟において発生する煙を十分に蓄積できるような空間で区画されている場合であっても、1棟として扱われることとなっている。

※法律上は一棟扱いだが、実質的には複数棟から構成される建築物

見直しの考え方

○ 排煙規定の目的は、建築物の内部における「煙・ガス」による影響の防止である。

○ つまり、建築物の一方の部分(右図A棟)で煙が発生しても、他方(右図B棟)に煙が侵入しない場合には、排煙規定の適用上はそれぞれ別の建築物とみなして排煙規定を適用すべき。

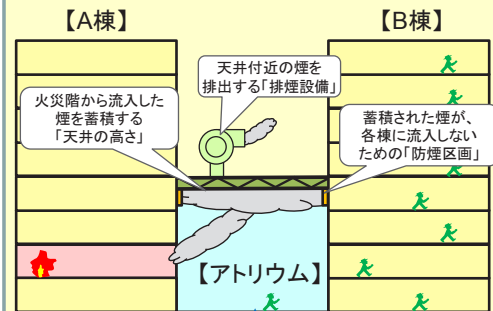
見直し内容

排煙設備の設置基準において別建築物とみなす基準について、蓄煙の効果を有する天井の高いアトリウム等の大空間を介して接続する建築物の部分も別の建築物とみなすものとする。

p.87

※第137条の14第3号(法第86条の7第2項における既存不適格建築物の増築等をする場合に現行基準を適用しない独立部分)についても同様に措置する。

別棟みなしのイメージ



<例> 別棟とみなすアトリウム部分の条件

- (1) 火災発生のおそれが少ない用途に供するものであること【着火防止】
- (2) 天井と壁の内装が準不燃材料であること【着火防止】
- (3) 一定の天井高さ^{※1}を有すること【蓄煙】
- (4) 排煙設備が設けられていること【排煙】
- (5) 天井付近に防煙区画^{※2}が設けられていること【防煙】

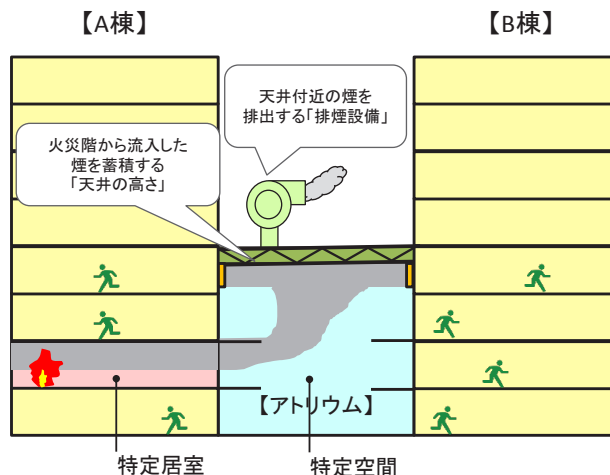
※1: 天井の高さは、アトリウム部分の床面積に応じて決定
※2: 防煙区画の丈の長さは、排煙設備の能力に応じて決定

アトリウムによる排煙別棟の要件整理

○ 特定空間(アトリウム)と特定居室との間は「開口部のない準耐火構造の床・壁」又は「遮煙性能を有する防火設備」で区画することが求められている。

○ 面積区画において特定防火設備とみなされる特定空間(アトリウム)が十分な気積と煙排出能力を有する(遮煙性能を有する)ならば、特定居室から特定空間(アトリウム)に流入した煙を、特定空間(アトリウム)で処理することが可能。(右図A棟出火の例では、B棟及びA棟の上階)

○ 排煙別棟の要件として、あらたに面積区画において特定防火設備とみなされる特定空間(アトリウム)において、遮煙性能を有するものとして排煙設備と防煙垂壁が設置されている場合を追加することとする。



3-3. 異種用途区画の代替措置

(令第112条第12項関係)

異種用途区画の合理化について

現行制度の課題

- 用途が複合している建築物は、管理体制が異なる用途部分では情報が適切に共有されずに、避難の著しい遅れにつながることから、用途間の延焼を防止する手段として、準耐火構造の壁・床や防火設備で区画することが求められている。
- しかし、例えば、商業施設において物販店舗と飲食店が混在するケースでは、一体的に利用する施設にもかかわらず、それぞれ用途が異なることから、防火シャッターの設置等の区画が求められるなど、設計上の大きな制約になっている。



見直しの考え方

- 異なる用途であっても、火災情報が共有される環境が整備されていれば、迅速に避難を開始することが可能。
- 例えば、異なる用途間で火災情報を共有するため、警報設備が設置されている場合には、異種用途区画を求めている目的は達成される。



見直し内容

- 警報設備の設置その他の火災の発生を在館者が覚知できる措置が講じられている場合には、異種用途区画（現行の第112条第12項）の規定を適用しないこととする。

 p.90

異種用途区画の代替措置の基準

- 現行制度においては、特殊建築物の用途に該当する部分は、他の異種用途部分との区画を、一時間準耐火構造とした床・壁又は特定防火設備の「防火区画」とすることが規定されている。
- 確認審査における運用実態も踏まえ、同等の避難安全性を確保する代替措置の基準を定める。

課題と運用実態

○課題

商業施設において物販店舗と飲食店が混在するケースなど、一体的に利用する施設にもかかわらず、用途が異なることから防火区画が求められ、設計上の制約になっている。



○運用実態

実際の確認審査においては、物販店舗やホテルの一角にある飲食店等で、下記に該当する場合に、統一のとれた管理・避難等が可能であるとして防火区画を不要としている。*

- ・管理者が同一であること。
- ・利用者が一体施設として利用するものであること。
- ・利用時間がほぼ同一であること。
- ・自動車車庫、倉庫等以外の用途であること。

※日本建築主事会議「建築物の防火避難規定に関する運用指針」(平成6年初版)より

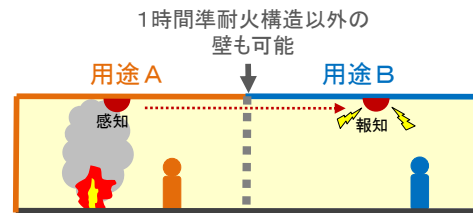
基準案

- 運用実態を踏まえ、下記に該当する場合に異種用途区画を不要とすることとする。

① 次に掲げる用途の組合せであること。

- ・物販店舗 ・飲食店 ・旅館、ホテル
- ・児童福祉施設等(通所利用に限る。)
- ・事務所その他これに類する用途
(法別表第1(イ)欄に掲げる用途を除く。)

② 警報設備が設置されていること。



用途Aと用途Bで火災情報を確実に共有することで、両者が同一の用途である場合と同様に、避難を開始することができる。

3-4. 共同住宅等の界壁の代替措置

(令第114条第1項関係)

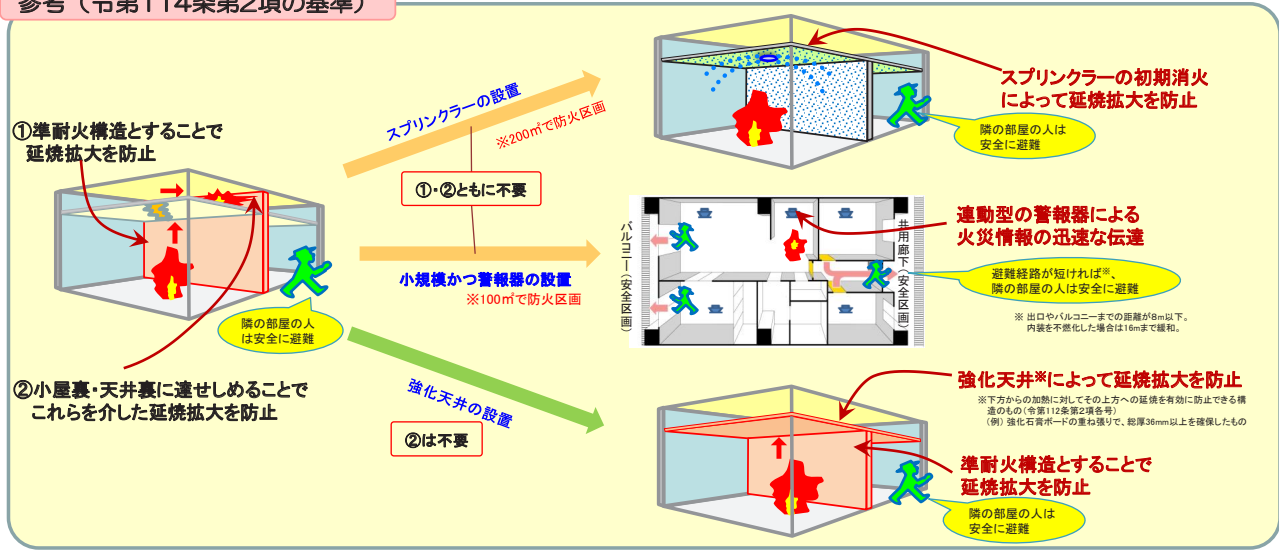
現行制度

○ 防火上の観点から、長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、①準耐火構造とし、②小屋裏又は天井裏に達せしめなければならないこととしている。

改正の考え方

○ 今般の法改正による法第30条の改正により、遮音の観点からは、天井において遮音性能を確保することで、界壁を小屋裏又は天井裏に達せしめなくてもよくなったことを踏まえ、防火上の観点からの界壁に対する規制についても、寄宿舎等の防火上主要な間仕切壁(令第114条第2項)を参考に合理化を図ることとする。

参考(令第114条第2項の基準)



4. その他の見直し

- 4-1. 延焼のおそれのある部分の範囲
- 4-2. 維持保全指針の見直し
- 4-3. 防火床の技術的基準
- 4-4. 天井の遮音性能
- 4-5. 避難上の無窓居室
- 4-6. 防火地域・準防火地域における2mを超える門・塀の技術的基準
- 4-7. 既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和
- 4-8. 遊戯施設の客席部分等に係る構造方法
- 4-9. 限定特定行政庁の事務

4-1. 延焼のおそれのある部分の範囲

(法第2条第6号関係)

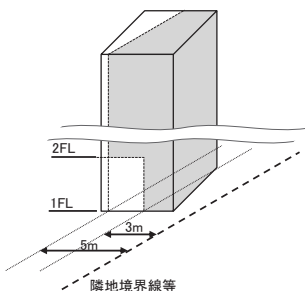
延焼のおそれのある部分から除く部分

- 建築基準法では、隣地境界線等から一定以下の距離にある建築物の部分を「延焼のおそれのある部分」とし、規模や立地などにより、建築物の外壁や外壁の開口部等に一定の性能を要求している。
- このうち、「延焼のおそれのある部分」から除く部分として、建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の「周囲において発生する火熱により燃焼するおそれのない部分」を定める。
- 詳細な範囲の設定方法については、引き続き検討する。

延焼のおそれのある部分【法律】

○ 延焼のおそれのある部分

- ・ 隣地境界線等から、1階は3m以内、2階以上は5m以内の距離にある建築物の部分



周囲において発生する火熱により燃焼するおそれのない部分

① 火源と正対している場合と比べ、角度がある場合の熱影響は小さいことから、隣地境界線等との角度に応じて、隣地境界線等から一定の水平距離以内の部分、を、火熱の影響範囲とする。

隣地境界線等からの水平距離の算出式

$$d = \begin{cases} d1 = \max[2.5, 3(1 - 0.000068 \theta^2)] & \text{→1階の場合} \\ d2 = \max[4, 5(1 - 0.000068 \theta^2)] & \text{→2階以上の場合} \end{cases}$$

d : 隣地境界線等からの水平距離 [メートル]
 θ : 隣地境界線と当該建築物の部分が水平方向においてなす角度 [度]

② 低層建物の火災は建築物の高層部分には影響しないことから、同一敷地内の他の建築物の高さから15m以上の高さに該当する部分は除く。

③ ①～②で求めた火熱の影響範囲以外の部分を燃焼するおそれのない部分とする。

※: 本告示の適用対象は外壁及び外壁の開口部に限る。

※: 本告示は、当該建築物の軒の全部又は一部が当該水平距離以下の距離にある場合は適用できない。

4-2. 維持保全指針の見直し

(法第8条第3項関係)

建築物の適切な維持保全等の推進

1年以内施行

建築基準法改正/H30.6.27公布

現状・改正主旨

○ 既存建築ストックが老朽化等により、保安上危険、衛生上有害な建築物となるリスクを抑制するため、予防的に適切なメンテナンスを促す仕組みが必要

○ 埼玉県三芳町倉庫火災(平成29年2月)においては、防火シャッターが適切に作動せず、鎮火までに長時間を要した

・ 建築物の所有者等による維持管理の促進

・ 電線のショート対策の実施
※告示改正
H30.3.27 公布
H31.4.1 施行



改正概要

【施行日：公布の日から1年以内】

① 地方公共団体による既存不適格建築物※に係る指導・助言の仕組みの導入

現行 地方公共団体は、既存不適格建築物の所有者等に対して、保安上必要な措置等をとることの勧告・命令が可能

改正後 既存不適格建築物の所有者等に対して、予防的な観点から、建築物の適切な維持保全を促すため、指導・助言の仕組みを追加

保安上危険な建築物等
に対する措置

命令

勧告

保安上危険な建築物等
に対する措置

命令

勧告

指導・助言

※ 既存不適格建築物：建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

② 維持保全計画※1の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大

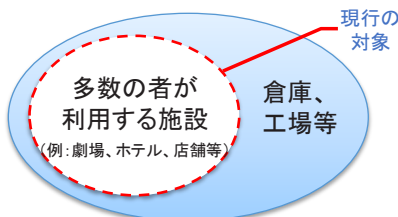
【施行日：公布の日から1年以内】

※1 日常的に適切な維持管理をするための計画

現行 多数の者が利用する施設
(例：劇場、ホテル、店舗等)

改正後 現行に加え、
大規模倉庫※2、工場などに対象を拡大

※2 床面積の合計が3,000㎡を超えるものとする予定(政令案)

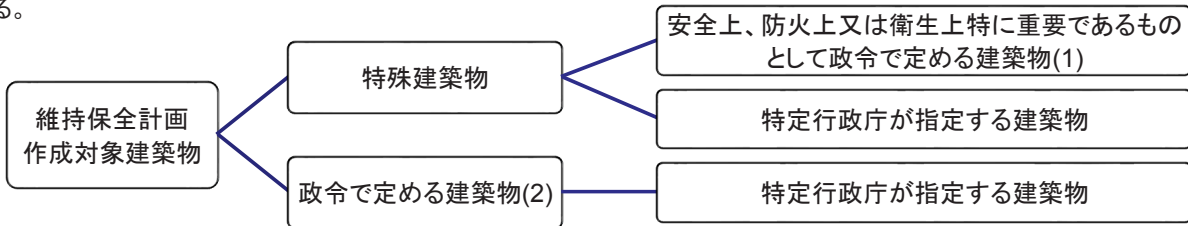


背景

- 法第8条第2項は、定期報告を行わなければならない建築物を対象として、その所有者・管理者に対し、必要に応じて、維持保全計画作成を行うことを求めている。
- 倉庫や小規模な特殊建築物については、政令による定期報告の対象として位置づけられていないが、今回の改正法において、維持保全計画の対象として定めることとしている。

見直しの考え方

- 定期報告対象である建築物(下記①、④に相当)を基本として、近年の大規模倉庫における火災(下記③に相当)や、今般の改正による3階・200㎡未満の特殊建築物に対する耐火構造規制の合理化(下記②に相当)を踏まえた建築物を追加する。



見直し内容

- (1) 特殊建築物のうち、特に重要な建築物として、以下の建築物を定める。
 - ① 法別表第一(1)～(4)項用途で、200㎡を超えるもの
 - ② 法別表第一(1)～(4)項用途で、階数3以上かつ100～200㎡であるもの
 - ③ **法別表第一(5)・(6)項用途で3,000㎡を超えるもの**
- (2) 特殊建築物以外の建築物のうち、特定行政庁が指定することができる建築物として、以下の建築物を定める。
 - ④ 階数5以上かつ延べ面積1,000㎡超の事務所等

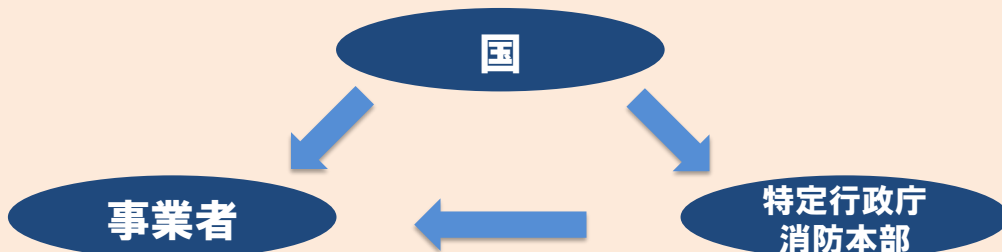
～維持管理計画の策定～

- コンベヤの不具合や物品の放置によって、防火シャッターの閉鎖障害が発生することを防ぐため、事業者自らが必要に応じ、防火シャッター等の維持管理計画を策定し、実施することを法制上求めることを検討するとともに、国として事業者向けの指針の検討を進める。

維持管理計画の策定による
確実な安全性の確保

維持管理指針(告示)の策定

- (内容)
- 防火シャッター等の定期点検
 - コンベヤの設置時の留意事項
 - ・火災時のフェイルセーフ機能(重力によるコンベヤ開放など)の有無
 - ・コンベヤによる避難経路の分断の有無



維持管理計画の策定

- 個別の倉庫ごとの実情(火災時に閉鎖障害を生じないコンベヤの設置)に応じた計画の策定

行政によるフォローアップ

- 立入検査等による状況の確認

維持管理指針に規定する内容(案)

	定めるべき事項	現行の規定内容(昭和60年建告第606号)	大規模倉庫を対象とした計画策定にあたっての留意事項(案)
一	建築物の利用計画	・建築物又はその部分の用途等 ・将来の増改築の予定等に関する事項	
二	維持保全の実施体制	・維持保全を行うための組織	・防火シャッターの点検及びコンベヤ等の防火上又は避難上影響を与える新設/変更時の点検を行うための責任者 ・コンベヤ等の新設/変更時の責任者への報告体制
		・維持保全業務の委託	
		・建築士その他専門技術者の関与等に関する事項	
三	維持保全の責任範囲	・計画作成者の維持保全の責任範囲に関する事項	・計画作成者の維持保全を行う建築物の部分
四	占有者に対する指導等	・建築物の破損時等における通報 ・使用制限の遵守等に関する事項	
五	点検	・点検箇所	
		・点検時期	明確な点検時期(点検項目に応じて定期、コンベヤの新設/変更時)
		・点検者	
		・点検に当たっての判断基準	(1) 閉鎖の障害となる物品の放置の状況 (防火シャッターの閉鎖の支障となる物品が放置されていること) (2) 感知器の感知の状況(火災による熱又は煙を感知せず、又は適切な信号を発信しないこと) (3) 防火シャッターの閉鎖の状況(感知器に連動して床面まで降下しないこと) (4) コンベヤ可動部の作動の状況(防火シャッターと連動してコンベヤの一部を可動させる装置が設けられている場合に、当該装置が正常に作動しないこと)
	・結果の報告等に関する事項	結果の適切な記録・維持保全の責任者への報告等に関する事項	
六	修繕	・修繕計画の作成 ・修繕工事の実施等に関する事項	
七	図書の作成、保管等	・維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項	・点検結果等の保管(明確な保管期限等)
八	資金計画	・点検・修繕等の資金の確保 ・保険等に関する事項	
九	計画の変更	・計画の変更の手続き等に関する事項	
十	その他	・維持保全を行うために必要な事項	・コンベヤ等の新設/変更時に、建築基準関係規定(直通階段、非常用照明等)に適合していることを一級建築士又は二級建築士が確認すること

4-3. 防火床の技術的基準

(法第26条関係)

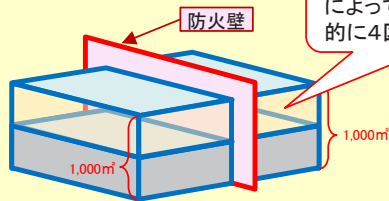
1年以内施行

第26条・第36条関係

現行

- 延べ面積が1000㎡を超える建築物について、耐火建築物や準耐火建築物である場合等を除き、防火上有効な構造の**防火壁**によって**有効に区画**し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1000㎡以内としなければならないこととしている。

延べ面積2,000㎡の例



各フロアが500㎡ごとに壁によって分断される(実質的に4区分)

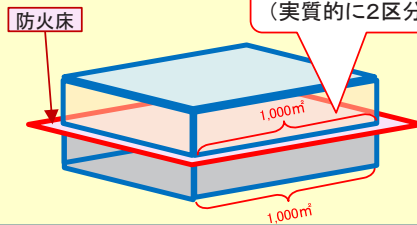


木造のデザインを損なう防火壁が設けられている

改正後(追加)

- 防火上有効な構造の**防火床**による**区画も可能とする**。
- これにより、同一階での壁の区画ではなく、1階RC造・2階木造といった床による区画の形成が認められることとなるため、同じ延べ面積の建築物であっても、ひとつのフロアを広く利用することができるようになることが期待される。

延べ面積2,000㎡の例



各フロアで1,000㎡を確保(実質的に2区分)

法第26条の改正内容(防火床の追加)

- 延べ面積1,000㎡を超える建築物については、木造建築物において火災が発生することで、大規模な燃焼現象につながるかもしれないよう、1,000㎡ごとに区画を行うことが義務付けられている。
- 一方で、区画の手段としては、従来は「防火壁」を明記してきたことから、床などの水平方向の区画材による区画ができない(例えば、1階RC造・2階木造など)ため、合理的な区画の手段として「防火床」を位置づけることとした。

改正後	改正前
<p>第26条 延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>一 耐火建築物又は準耐火建築物 二・三 (略)</p>	<p>第26条 延べ面積が1,000㎡を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ1,000㎡以内としなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>一 耐火建築物又は準耐火建築物 二・三 (略)</p>
<p>第36条 居室の採光面積、天井及び床の高さ、床の防湿方法、階段の構造、便所、防火壁、防火床、防火区画、消火設備、避雷設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽、煙突及び昇降機の構造に関して、この章の規定を実施し、又は補足するために安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で定める。</p>	<p>第36条 居室の採光面積、天井及び床の高さ、床の防湿方法、階段の構造、便所、防火壁、防火区画、消火設備、避雷設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽、煙突及び昇降機の構造に関して、この章の規定を実施し、又は補足するために安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で定める。</p>

防火床に関する技術的基準を、政令で明確に定める必要があるため、防火・避難関係の包括委任規定である法第36条においても、規制対象として「防火床」を追加。(赤字部分)

p.104~106

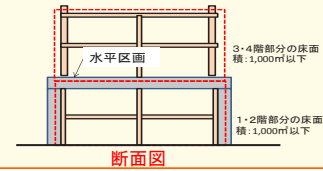
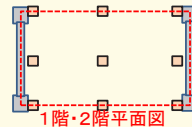
【防火床による区画の性能】

通常の火災を想定し、その火災によって当該防火床によって区画された他の部分への延焼を防止するとともに、防火床の自立性が必要となる。

防火床による区画の要求性能

延焼防止

自立性



<延焼防止性能>

①一の区画部分で発生した火災が、他の区画部分に延焼しないよう、防火床において、以下の性能を確保すること

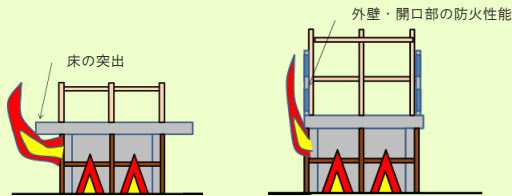
(1)非損傷性能 (2)遮熱性能 (3)遮炎性能

②防火床の開口部(区画貫通部を含む)において、①の性能を損なうことがないよう、遮炎性能を確保すること

③屋外を介して上階へ延焼しないよう、防火床が外壁と接する部分について、以下のいずれかの措置を図ること

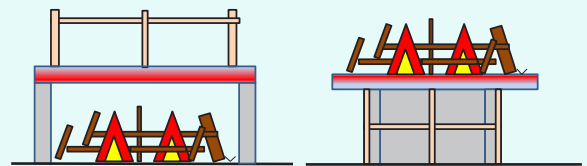
(1)火災が上階に届かないようにするための措置
→床の突出

(2)上階高さまで伸ばした火災の侵入を防ぐ措置
→外壁+開口部の性能強化



<自立性能>

○火災によって一の区画部分が倒壊した場合に、その際に発生する応力によって防火床が倒壊しないこと

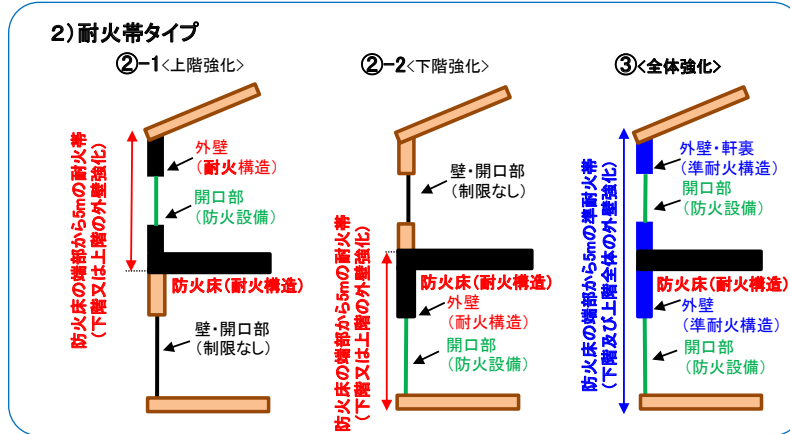
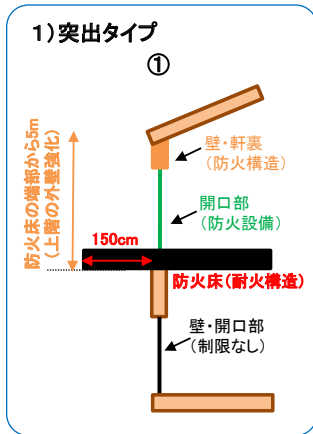


残った柱・はり等により、加熱状態でも防火床が倒壊しない
加熱状態でも防火床が倒壊しない

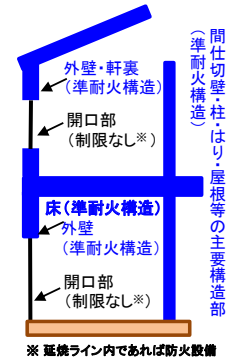
○防火床については、防火壁と同じ性能が必要であることを踏まえ、同様の内容を規定する。特に、「屋外を介した延焼防止性能」については、火災の上方へ伸展する性状を踏まえて、定量的な内容を含めた詳細な仕様を定める。

性能	仕様	
	防火壁	防火床
自立性能	<ul style="list-style-type: none"> 自立する構造 無筋コンクリート造・組積造としない 	<ul style="list-style-type: none"> 自立する構造(※防火床を支える壁・柱・はりを含む) 無筋コンクリート造・組積造としない
屋外を介した延焼防止性能	<ul style="list-style-type: none"> ①～③のいずれか <ul style="list-style-type: none"> ① 50cmの突出 ② 10cmの突出+防火構造の外壁(防火壁中心から1.8m以内)+屋根(20分) ③ 耐火構造の外壁(防火壁含み3.6m)+防火設備(20分) 	<ul style="list-style-type: none"> ①～③のいずれか → 火災の性状を踏まえた措置(詳細はp.106) <ul style="list-style-type: none"> ① 150cmの突出+防火構造の外壁(防火床から上方5m)+防火設備(20分) ② 耐火構造の外壁(防火床から上方又は下方5m)+防火設備(20分) ③ 準耐火構造の外壁(防火床から上方及び下方5m)+防火設備(20分)
延焼防止性能	内部の延焼防止性能	<ul style="list-style-type: none"> 耐火構造(※防火床を支える壁・柱・はりを含む) 特定防火設備(60分) 開口部寸法: 2.5m×2.5m以下 熱感知による自動閉鎖機構(※ 壁・柱・はりの開口部は耐火構造の壁及び特定防火設備(60分)で区画することを義務付け)
	区画貫通部の延焼防止性能	<ul style="list-style-type: none"> 給水管配電管 風道
	<ul style="list-style-type: none"> 隙間を不燃材料で充填 遮煙性を有する防火設備(20分) 熱又は煙感知による自動閉鎖機構 	<ul style="list-style-type: none"> 隙間を不燃材料で充填 遮煙性を有する防火設備(20分) 熱又は煙感知による自動閉鎖機構

上階延焼を防止するために必要な具体的な措置(鉛直断面図)



【参考】
防火壁・防火床が不要となる場合(現行)



分類	上階		下階		防火床の突出等
	外壁・軒裏	開口部	外壁	開口部	
①	防火構造※1.2	防火設備※2	制限なし	制限なし	突出 1.5m
②-1	耐火構造※1.3	防火設備※3	制限なし	制限なし	制限なし
②-2	制限なし	制限なし	耐火構造※1.3	防火設備※3	制限なし
③	準耐火構造※1.4	防火設備※4	準耐火構造※1.4	防火設備※4	制限なし

※1: 外装材に可燃材料を用いる場合は、延焼を助長するおそれがあるため、一定の制限を加える見込み。
 ※2: 防火床の下端から5m以内の範囲。
 ※3: 防火床の上端又は下端から5m以内の範囲。
 ※4: 防火床の上端及び下端から5m以内の範囲。

4-4. 天井の遮音性能

(法第30条関係)

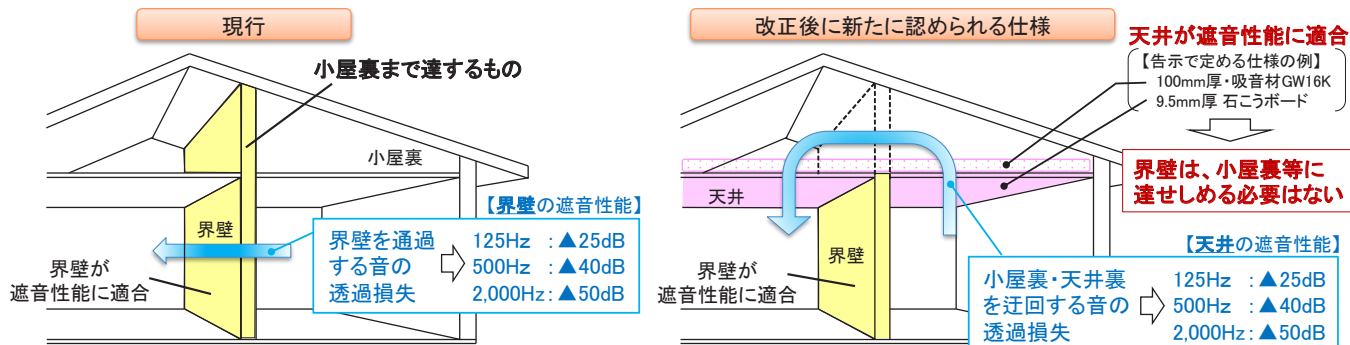
天井の遮音性能について

背景

- 法第30条は、長屋や共同住宅のプライバシーを確保することを目的に、各戸の界壁について、一定の遮音性能を求めるとともに、小屋裏又は天井裏に達せしめることを求めていたところ。
- 今般、法第30条の改正により、一定の性能を有する天井を用いた場合に、小屋裏又は天井裏に達せしめることを不要としたため、天井に必要とされる性能に関する技術的基準を定める必要がある。

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とも、本規制の目的を達成することが可能。



改正内容

【政令第22条の3】

隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために、天井に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準は、界壁に求める遮音性能と同様のものとする。

【建設省告示第1827号(昭和45年)】

天井の構造方法は、厚さが9.5mm以上の石こうボード(その裏側に厚さが100mm以上のグラスウール(かさ比重が0.016以上のものに限る。))又はロックウール(かさ比重が0.03以上のものに限る。)を設けたものに限る。)とする

4-5. 避難上の無窓居室

(法第35条の3関係)

背景

- 法第35条の3は、「採光上の無窓居室（開口部面積が床面積の1/20未満）」又は「救助上の無窓居室（開口部面積が直径1m円が内接できるもの又は開口部寸法が120cm×75cm以上のもの）」の主要構造部を、耐火構造又は不燃材料とすることを義務付けている。
- 一方で、他の規定（法第21条、法第27条、法第61条等）に関しては耐火建築物とすることが求められない場合（例：防火地域外の戸建住宅）であっても、音楽練習室やシアタールームのように、音響・防音の観点から窓を設けない居室がある場合には、当該居室が無窓居室に該当するものとされ、それを区画する壁・床を耐火構造等としなければならない。

見直しの考え方

- 法第35条の3による規制は、火災時において当該室が早期に倒壊することを防ぎ、非常用の照明装置を設置すべき室や非常用の進入口を設置すべき室について、照明装置や進入口による避難安全性の確保の効果をより高めている。
- したがって、無窓居室であっても、そもそも非常用の照明装置・進入口の設置対象とされていない居室については、これらの装置等の効果を高めるための措置である法第35条の3の適用に関して、規制対象を揃える必要がある。

	規制対象となる部分	規制対象外となる部分
（令第126条の4） 非常用の照明装置の設置	特殊建築物用途、階数3以上かつ500㎡超、無窓居室、延べ面積1000㎡超の居室等	一戸建ての住宅、共同住宅の住戸、病院の病室、下宿の宿泊室、寄宿舎の寝室 等
（令第126条の6） 非常用の進入口の設置	高さ31m以下の部分にある3階以上の階	2階以下の階、非常用EVを設置した階 等

見直し内容

法第35条の3の規制対象となる無窓居室（第111条）については、現行の規制対象である「採光上の無窓居室」又は「救助上の無窓居室」のうち、以下の居室に限定する。

- ① 採光上の無窓居室のうち、代替措置となる非常用の照明装置を設けることが義務付けられた居室
- ② 救助上の無窓居室のうち、代替措置となる非常用の進入口を設けることが義務付けられた階の居室

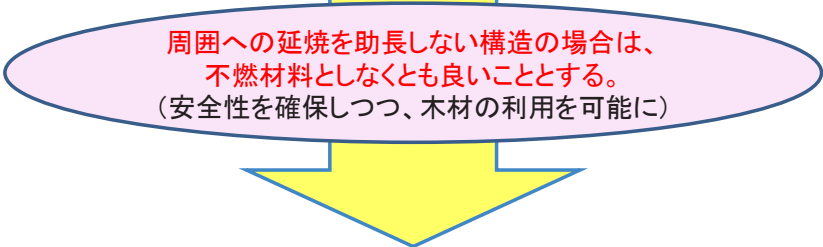
4-6. 防火地域・準防火地域における2mを超える門・塀の技術的基準

（法第61条関係）

1年以内施行

新第61条関係

- 現行制度では、防火地域・準防火地域における2mを超える門・塀については、着火そのものを防止するため、不燃材料とすることが義務付けられている。
- 京都、倉敷などの古い街並みが残る都市においては、既存の住宅を建て替える場合、景観を維持するために木材を使用した門・塀だけでも残そうとする場合があるが、この場合、本体建築物の建替えに合わせて、既存不適格となっている門・塀も不燃材料とすることが必要となり、対応が困難となる。



周囲への延焼を助長しない構造の場合は、
不燃材料としなくとも良いこととする。
(安全性を確保しつつ、木材の利用を可能に)



京都の事例



倉敷の事例

<今後の見直し見込事項>

- 門・塀に対する規制の目的である「周囲の建築物に対する延焼の防止」を達成できる構造の門・塀を使用可能とする。

法第61条等の改正内容(門・塀の取扱い)

- 防火地域・準防火地域の門・塀は、高さ・本体建築物の構造(木造かどうか)に応じて規制対象が規定されており、不燃材料で造るか覆うことが求められてきた。
- 今般、要求性能を「周囲への延焼防止」であることを明確化し、不燃材料で造るか覆う以外の措置を可能とする見直しを行った。

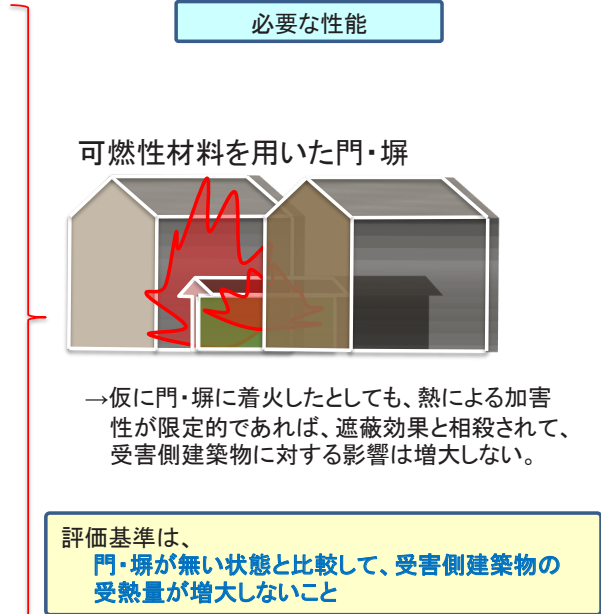
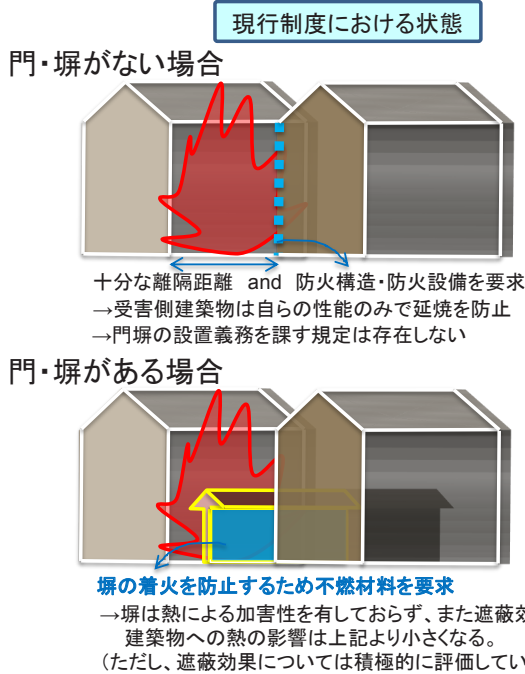
改正後	改正前
<p>第61条 防火地域又は準防火地域内にある建築物は、…(中略)…壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、門又は塀で、高さ2m以下のもの又は準防火地域内にある建築物(木造建築物等を除く。)に附属するものについては、この限りでない。</p>	<p>第61条 防火地域内においては、…(中略)…ただし、次の各号の一に該当するものは、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの 二 卸売市場の自家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの 三 高さ2mを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの 四 高さ2m以下の門又は塀
<p>(廃止)</p> <p>独立した建築物である門・塀、建築物に付属する門・塀のいずれについても、法令上は「建築物(第2条第1号)」に該当することから、本条においては「建築物の部分」として扱うこととしている。具体的な技術的基準については、政令で定める見込み。(赤字部分)</p>	<p>第62条 準防火地域内においては、…(中略)…ただし、前条第二号に該当するものは、この限りでない。</p> <p>2 準防火地域内にある木造建築物等は、…(中略)…これに附属する高さ2mを超える門又は塀で当該門又は塀が建築物の一階であるとした場合に延焼のおそれのある部分に該当する部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。</p>

従来、防火地域・準防火地域ともに、高さ2m以下の門・塀は規制の対象外としていたことを踏まえて、引き続き、対象外としている。(青字部分)

従来、準防火地域においては、木造建築物等に附属しない門・塀は、その高さにかかわらず規制の対象外としていたことを踏まえて、引き続き、対象外としている。(緑字部分)

p.114

- 防火地域・準防火地域における門・塀に対する防火上の措置（不燃材料の使用）は規定されていることから、現行の門・塀については、以下の役割を果たしていると整理できる。
 - ① 防火地域・準防火地域における建築物同士の延焼を防ぐための遮蔽効果は期待されていない。
 - ② 一方で、その燃焼によって、建築物同士の延焼を助長しないことが求められている。



2mを超える門・塀が満たすべき仕様について

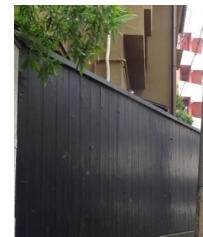
- (所要の性能)
- 周囲の建築物同士の延焼を助長させないようにする(門・塀が中継点となって延焼が連続することを防ぐ)。
- (対策)
- 上記の要求性能は、下表の左欄の観点で、それぞれ右欄の対策を行うことにより満たすことができる。

対策の観点	対策の内容(技術的基準案)
①着火防止	不燃材料で造るかまたは覆うこと
②燃え抜け防止	非加熱面への遮熱性・遮炎性を20分間担保すること ⇒ 両面準防火構造相当
③離隔距離の確保	門塀が無い状態と比較して受熱量が増大しないこと

・2mを超える門・塀が満たすべき具体的な仕様案

防火対策の観点	技術的基準(案)	想定される具体的な仕様
着火防止	・不燃材料で造るかまたは覆うこと	(現行どおり)
燃え抜け防止	・塀の両側を準防火構造とすること	・厚さ24mm以上の木材で造られたもので隙間がない構造のもの ・土塗真壁造で塗厚さが30mm以上(準防火構造の屋外側仕様)

<黒板塀>



<土塗塀>



※ 「離隔距離の確保」の観点に基づく仕様については、引き続き、技術的な検証が必要であることから、今回は具体的な構造方法を定めない。
 ※ 塀に設置される屋根瓦の軒裏部分については、木材を貼り付けた仕様の場合に延焼を防止する措置を講ずることが必要。

4-7. 既存建築物の用途を変更して 一時的に他の用途の建築物として 使用する場合における制限の緩和

(法第87条の3関係)

既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和 建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

①: 新第87条の2関係、②: 新第87条の3関係

現状・改正主旨

○ 既存不適格建築物※の用途変更時には、現行基準に適合させるための改修工事が必要

※ 建築時以後の基準の強化により、現行基準に適合しなくなった既存建築物

○ 用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

○ 一方で、用途変更を行う時点で、一度に現行基準に適合させることは、コスト・工期の点で負担が大きい

○ 既存建築ストックを、一時的に他の用途に利用したいというニーズが増加

改正概要

①用途変更に係る全体計画認定制度の導入

第87条の2

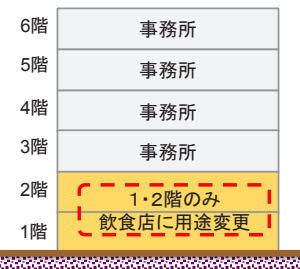
現行

用途変更に伴って現行基準に適合させるための改修を、一度に行うことが必要
(段階的・計画的な改修が可能であるのは、増改築等を伴う場合のみ)

改正後

増改築等を伴わない用途変更についても、地方公共団体が「全体計画」を認定することで、**段階的・計画的な改修が可能**

例: 事務所※の一部転用 ※ 基準強化前に建設された既存の事務所



用途変更しない部分も含めた建築物の全体について、一部分の用途変更時に直ちに、現行基準に適合させる全面的な改修が必要

改修例
① 排煙設備(全館にダクト及びファンを設ける等)の設置工事
② 壁・天井の不燃化工事(内装に石膏ボード等を追加)

階ごとに工事を分けるなど、**段階的・計画的な改修が可能に**

②一時的に他の用途に転用する場合の制限の緩和

第87条の3

現行

現行の仮設建築物は、新築等が前提
→ 既存建築物の一時的な転用に
対応する規定がない

改正後

既存建築物を一時的に他用途(住宅、学校、福祉施設、店舗、興行場等)に**転用**する場合、新築等の仮設建築物と同様に、**一部の規定を緩和**する制度を導入

1年以内施行

概要

1年以内施行

新設(第87条の3)

○既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合(例:災害時に既存の事務所を一時的に学校に用途変更する場合等)について、仮設建築物を建築する場合(第85条第1項、第2項及び第5項)と同様に、法の全部又は一部の適用除外を認めることとする。

現行規定

第85条第1項	第85条第2項	第85条第5項
①次のいずれかに該当する応急仮設建築物等 ・国、地方公共団体、日赤が災害救助のために建築 ・被災者が自ら使用するために建築(延べ面積30㎡以内)	②公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等	③仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物
建築確認等の手続き及び技術基準の全てを適用除外	建築確認等の手続き及び技術基準の一部を適用除外	技術基準の一部を適用除外
3か月+2年=2年3か月が存続期間の上限		1年が存続期間の上限 ※建築物の施工期間中の仮設店舗等は、特定行政庁が施工上必要と認める期間

いずれもこれらの建築物を「建築」(新築・増築・改築・移転)する場合に限定。
このため、既存建築物を一時的に活用してこれらの建築物とする場合には、新用途の基準を適用。

改正内容

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合についても、新たに建築する場合(第85条)と同様に法の全部又は一部を適用除外とする制度を創設する。

既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合における制限の緩和について

検討中の案

背景

- 令第147条第1項は、法第85条第2項、第5項又は第6項に規定する仮設建築物(高さが60m以下のものに限る。)について、**政令の一部の規定を適用除外**とすることとしている。
- 今般の法改正において、**法第87条の3を新設**し、既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合について、仮設建築物を建築する場合(法第85条第2項、第5項又は第6項)と同様に、法の一部を適用除外とした。

改正の考え方

令第147条第1項は、その対象となる仮設建築物が一時的にしか存続せず、最終的には撤去されるという点に着目しているが、既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合においても、当該他の用途の建築物として使用するのは一時的であり、最終的には変更前の用途に戻るため、仮設建築物を建築する場合と趣旨は共通している。

- ① **法第87条の3に規定する建築物についても、令第147条第1項と同様に、同条第2項において政令の一部の規定を適用除外とする。**
- ② **ただし、①にて適用除外とする規定は、令第147条第1項に掲げる規定の内、用途により規制内容が異なるものとする。**

法第85条第2項、第5項、第6項による仮設建築物(60m以下)について
令第147条第1項において適用除外とされている政令の規定

【用途により規制内容が異なるもの】

第22条、第28条～第30条、第41条～第43条、第46条、第48条※、第49条、第112条、第114条、第5章、第5章の2、第129条の13の2、第129条の13の3

【用途により規制内容が異なるもの】

第37条、第67条、第70条、第3章第8節、第129条の2の4(屋上から突出する水櫃、煙突その他これらに類するものに係る部分に限る。)

法第87条の3第2項、第5項、第6項による仮設建築物(60m以下)について
令第147条第2項において適用除外とする政令の規定

第22条、第28条～第30条、第41条～第43条、第46条、第49条、第112条、第114条、第5章、第5章の2、第129条の13の2、第129条の13の3

※令第48条は用途により規制内容が異なるものの、用途変更事例が想定できなく、適用除外としなくても実態として問題がないと考えられるため、令第147条第2項に記載しないこととする

* 下線は第2項においてのみ適用除外となる規定

改正内容

【政令第147条第2項】

法第87条の3第2項、第5項又は第6項に規定する建築物で高さ60m以下のものは、政令の一部の規定を適用除外とする。

4-8. 遊戯施設の客席部分等に係る構造方法

(令第144条関係)

遊戯施設の客席部分等に係る構造方法について

検討中の案

現行制度の課題

遊戯施設の客席にいる人の安全を確保するため、現行では、「客席部分の構造」として、「客席部分は、客席にいる人が他の構造部分に触れることにより危害を受けるおそれのない構造であること」を定性的な基準として定めている(第144条第1項第3号口)。

改正の考え方

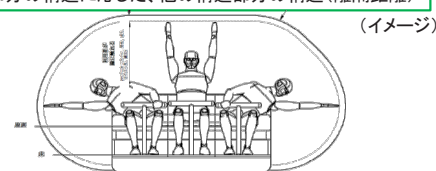
- 近年の知見の蓄積により、
 - ①客席部分の構造に応じた、他の構造部分の構造(離隔距離)
 - ②他の構造部分に触れても危害を受けることのない他の構造部分の構造等が整理され、これらの組合せによる具体的な基準を定めることが可能となった。
- 上記の基準は、客席部分の構造だけでなく、他の構造部分の構造との組合せにより定めるものであることから、新たに告示を定めることとなるが、その結果として、第3号口中「客席部分の構造」のみに係る定性的な基準は不要となる。

改正内容

客席部分の構造を定める第3号口から「客席にいる人が他の構造部分に触れることにより危害を受けるおそれのない構造」を削除することとする。

※新たな基準は、第4号に「客席にいる人が他の構造部分に触れることにより危害を受けるおそれのないものとして国土交通大臣が定めた構造方法」により定めることとする。

①客席部分の構造に応じた、他の構造部分の構造(離隔距離)



足が出せない構造のため、足の届く範囲は考慮を要しない。



側壁が高い構造のため、手の届く範囲が限定的。

②触れても危害を受けることのない他の構造部分の構造(例)



触れると倒れるボールとし、触れた場合に危害が及ばない。



手の届く範囲は、ゴム製の柵とする。

4-9. 限定特定行政庁の事務

(令第148条関係)

限定特定行政庁の事務について

背景

○令第148条第2項は、人口25万未満で一部の確認事務を担う建築主事を置いている市町村の長(限定特定行政庁)が行う事務として、特定行政庁の権限に属する事務のうち小規模な建築物等に係る簡易な事務を定めているところ。

改正の考え方

現行、限定特定行政庁が行うこととなっている事務と同様又はより簡易な事務であるものについて、新たに限定特定行政庁の事務として位置付ける。

現行の限特の事務の例

- ① 著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令【法第10条】
- ② 応急仮設建築物及び仮設興行場等の建築の許可【法第85条第3項及び第5項】
- ③ 既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の全体計画の認定等【法第86条の8】

+

改正後に新たに追加される限特の事務

- ① 保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言【法第9条の4】
- ② 建築物の用途を変更して公益的建築物又は興行場等として使用する場合における許可【法第87条の3第3項及び第5項】
- ③ 既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画の認定等【法第87条の2第1項及び同条第2項において準用する法第86条の8】

改正内容

【政令第148条第2項】

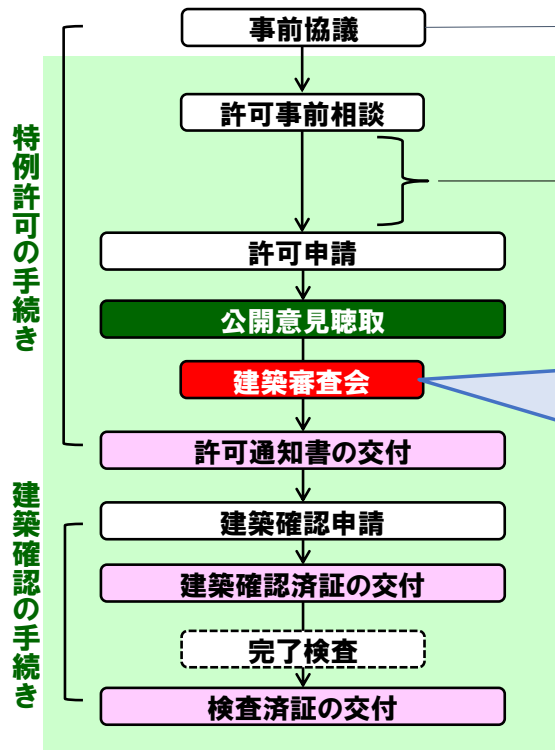
今般の法改正により新たに特定行政庁の事務として追加された、法第9条の4、法第87条の3第3項及び第5項、法第87条の2第1項及び同条第2項において準用する法第86条の8について、限定特定行政庁の事務として位置付けることとする。

Ⅲ. 集団規定に係る 技術的基準の見直し内容(案)

1. 用途規制の適用除外に係る手続の合理化

(法第48条関係)

○ 特定行政庁によって、事前相談の有無や手続きの期間等は異なるものの、概ねの流れは以下のとおり。



特定行政庁によっては、手続きを円滑に行うため、事前協議を課している。

関係部局間(建築部局、都市計画部局、環境部局、消防部局等)の協議調整。

今回の法改正により、これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、

- ①政令で対象(日常生活に必要な建築物)を規定
- ②省令で具体の基準(騒音や振動対策等)を規定することにより、**建築審査会の同意を不要化**

①政令で定める建築物のイメージ

- ・コンビニエンスストア(第一種低層住居専用地域等)
- ・自動車修理工場(第一種住居地域等)
- ・学校給食センター(第一種中高層住居専用地域等)

②国土交通省令で定める基準のイメージ

(例) コンビニエンスストアの場合

- ・騒音に関して、外壁は一定の透過損失性能を有すること
- ・交通に関して、駐車場の大きさは一定の面積以下とすること
- ・営業時間に関して、深夜に営業しないこと 等

【参考】用途規制の適用除外に係る手続の合理化

用途地域による建築物の制限(建築基準法第48条、別表第2)

○ 各用途地域においては、それぞれの住居の環境の保護や、商業・工業等の業務の利便の増進を図るため、建築することができる建築物の用途について制限が行われる。ただし、特別用途地区を指定して条例を定めた場合等や、特定行政庁が個別に当該用途地域における環境を害するおそれがない等と認めて建築審査会の同意を得て許可した場合には立地可能。

用途地域内の建築物の用途制限	用途地域の指定のない区域※											備考				
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域		工業地域	工業専用地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①: 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建築業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②: ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換装代理店・銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③: 2階以下。 ④: 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■: 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	▲: 2階以下	
1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲: 2階以下	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲: 2階以下	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲: 2階以下	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲: 3,000㎡以下	
ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲: 3,000㎡以下	
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲: 10,000㎡以下	
麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	▲	×	×	▲: 10,000㎡以下	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	×	▲: 客席10,000㎡以下 △客席200未満	
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	○	▲: 個室付浴場等を除く	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①: 2階以下かつ1,500㎡以下 ②: 3,000㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	■: 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■: 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
危険性や環境を悪化させるおそれがや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	※差し戻し履歴を発生するものを除く。	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①: 50㎡以下、②: 150㎡以下、③: 300㎡以下 原動機の種類あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません

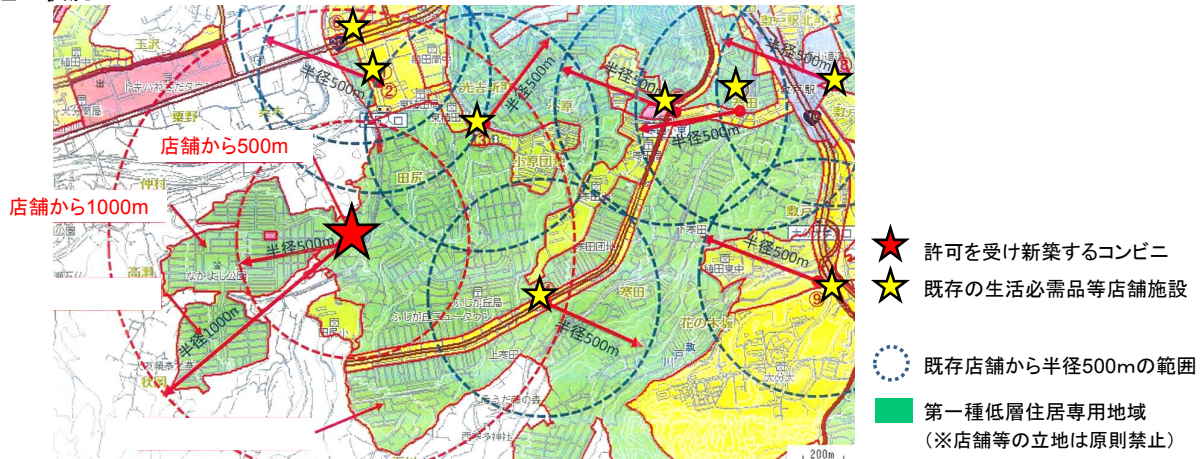
※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く

【参考】用途規制の適用除外に係る手続の合理化②

第一種低層住居専用地域における許可事例(コンビニエンスストア)

- 県庁所在地の郊外にある築40年～50年の戸建住宅団地における事例。
- 徒歩交通圏内に生活必需品等の店舗施設がないこと、高齢化が進み生活必需品の調達に不便を強いられる住民が増加する傾向にあることから、自治会等から立地の要望あり。
- 騒音・防犯・交通等、周辺環境への配慮を行った上で、コンビニエンスストアの新築を許可。

○周辺の状況



○敷地・建物の概要

構造・階数	鉄骨造・地上1階		
敷地面積	1696.58㎡	建築面積	149.30㎡
延べ面積	149.30㎡	緩和用途面積	149.30㎡
容積率/建蔽率	8.8%/8.8%(指定:100%/50%)		
工事種別・内容	新築		

○予定店舗のイメージ



128

2. 延焼防止性能を有する建築物に関する 建蔽率規制の合理化

(法第53条関係)

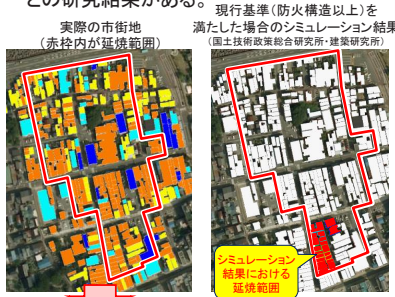
1年以内施行

①:第53条第3項関係、②:新第61条関係

現状・改正主旨

密集市街地等において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進

- 危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在
 - 糸魚川市の被災地域は、準防火地域建替えが進まず、現行基準(防火構造以上)を満たしていない建築物が多く存在
- 現行基準に適合していれば、被害は局所的との研究結果がある。



実際の市街地における建物構造(棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(採木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

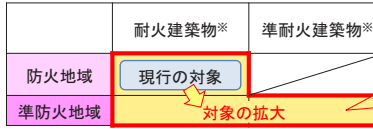
改正概要

①防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和

第53条第3項

現行 防火地域内の耐火建築物は、建蔽率を1/10緩和
 改正後 現行に加え、**準防火地域内の耐火建築物*、準耐火建築物***の建蔽率を1/10緩和

※下記②の延焼防止性能について、同等の安全性を確保できるものを含む

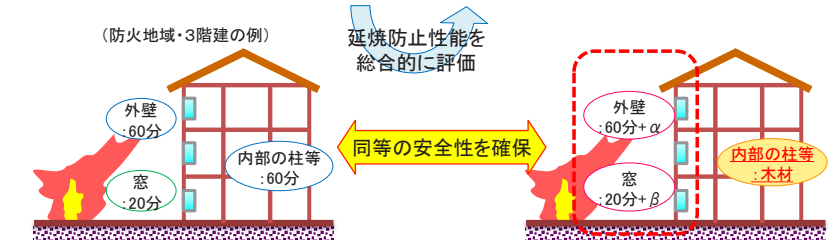


2階建の戸建住宅等は防火構造で建築可能より防耐火性能の高い準耐火建築物等とした場合、建蔽率を1/10緩和

新第61条

②防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の技術的基準を新たに整備

現行 すべての壁・柱等に対し、一律に耐火性能を要求
 改正後 外壁や窓の防火性能を高めることにより、**内部の柱等に木材を利用できる設計が可能**



建蔽率規制の合理化

1年以内施行

①:第53条第3項関係、②:同条第5項関係

○建築物の建替え等の促進により、市街地の安全性の向上を図るため、建蔽率規制について次の措置を講じる。

- ①延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率10%緩和の対象区域及び対象建築物見直し
- ②前面道路側に壁面線指定を行った場合等について、特定行政庁が許可した範囲内において建蔽率を緩和

1. 現行制度

- ①防火地域の耐火建築物について、都市計画で定められた建蔽率に10%を加えた数値を上限とすることが可能。
- ②連続した開放空間を確保し、市街地の安全性の向上を図るため、特定行政庁は前面道路の境界線から後退した壁面線の指定等が可能。

2. 新設する制度

①延焼防止性能の高い建築物の建蔽率緩和

第53条第3項

延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、以下の地域における建築物について、建蔽率10%緩和の対象を拡充する。

- 防火地域 ※下線部が拡充箇所
耐火建築物及び耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物
- 準防火地域
耐火建築物、準耐火建築物及び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

注 防火地域・準防火地域
市街地における火災の危険を防止するために定める地域(都市計画法第9条第21項)。

②前面道路側に壁面線指定を行った場合等の建蔽率緩和

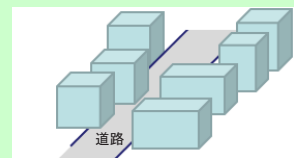
第53条第5項

特定行政庁が前面道路の境界線から後退した壁面線の指定をした場合等※で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した範囲内において、建築物の建蔽率を緩和できることとする。

※一定の都市計画や地区計画等に関する条例において壁面の位置の制限が定められた場合も同様に措置

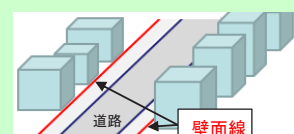
【建替え前】

道路幅員が狭いことで、火災時の避難や消火活動に支障がある。



【建替え後】

道路と一体となった空間を確保することで、火災時の避難や消火活動も容易になる。



【参考】延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化①

建蔽率(法第53条)

第53条第3項関係

- 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。
- 建蔽率の上限は、建築基準法で規定した数値の中から都市計画で定める。

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
原則の建蔽率	30 40 50 60				50 60 80		30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70※	

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域の数値

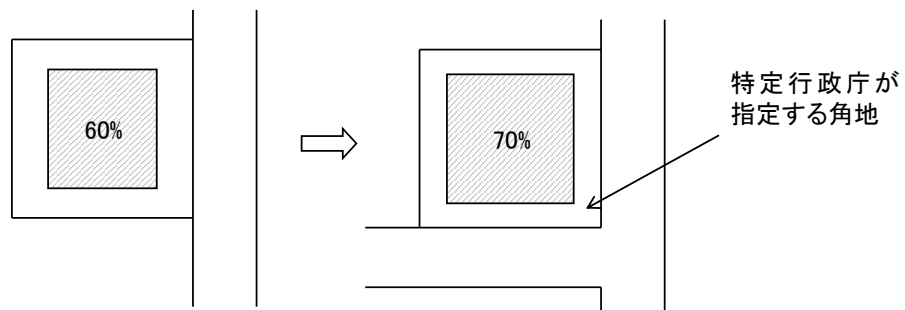
【参考】延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化②

建蔽率の特例(法第53条)

第53条第3項関係

敷地、建築物の条件	緩和内容
特定行政庁の指定する街区の角にある敷地に存する建築物	10%緩和
防火地域内にある耐火建築物	
上記の両方に該当するもの	20%緩和
都市計画で定める建蔽率80%、かつ、防火地域内にある耐火建築物	適用除外
巡査派出所、公衆便所など	
隣地側に壁面線の指定等がある建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの	許可の範囲内

●角地の特例



- 防火地域又は準防火地域においては、建築物の耐火性能について、階数・規模に応じて必要な性能を求めている。
- 防火地域内にある耐火建築物は建蔽率の限度を10%引き上げ可。(建蔽率の限度が80%の地域は建蔽率の限度を撤廃することとしている。)
- ※ 準防火地域においてはこの規定は適用されない。

○ 防火地域内、準防火地域内の建築物への要求性能と建蔽率(※)の緩和

(※ 防火地域内においては、地域内の建築物を耐火建築物とした場合、建蔽率の限度を引き上げている。)

階数	防火地域(法第61条※ ¹)			準防火地域(法第62条※ ¹)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建						
2階建	準耐火建築物注)			準耐火建築物		
平屋建	防火構造※ ² 注) (外壁・軒裏)					

※¹: 条文は現行のもの。 ※²: 附属建築物の場合。 ※³: 火災時に倒壊しない寸法の柱・はり、防火構造(外壁・軒裏)などの防火措置が必要。 ※⁴: 木造建築物の場合。

注) 建築基準法上の要求性能に上乘せして耐火建築物とすれば建蔽率の限度を10%引き上げ可能。

シミュレーション条件

○ 再現市街地の建物構造分布※¹

出火点

構造	棟数 (計算範囲内)
耐火	7
準耐火	22
防火構造	56
裸木造	121
計	206

○ 南風(真南から11度東より)12.5m/s

○ 出火から6時間後まで

※¹ 建物形状は糸魚川市資料より作成
構造は現地調査及び特定行政庁資料より推定

シミュレーション結果(6時間)

市街地①: 再現市街地 市街地②: 防火構造 市街地③: 市街地②+屋根強化(飛火係数①②の1/40)

- 市街地①: 実際の火災と同様に多数の飛火が発生し、市街地北端まで3時間程度で延焼。計算範囲内のほとんどの建築物が焼失
- 市街地②: 外壁・開口部に防火措置をすることで延焼速度が遅くなり、飛火の発生数及び焼損棟数が大きく減少
- 市街地③: さらに現代仕様の瓦屋根の場合(飛火係数が市街地①②の1/40に低減)、飛火がほとんど発生しなくなり、焼損棟数がさらに減少

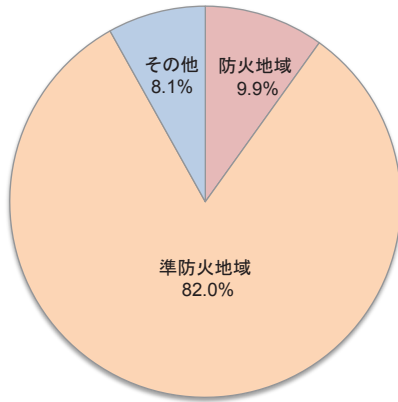
100回計算を行った最大及び平均の焼損棟数

※² 実際の火災では消火活動により焼損範囲が限定的であったことを踏まえて、初期の延焼状況を再現するため、道路を挟む延焼が生じないよう放射熱を遮蔽した。

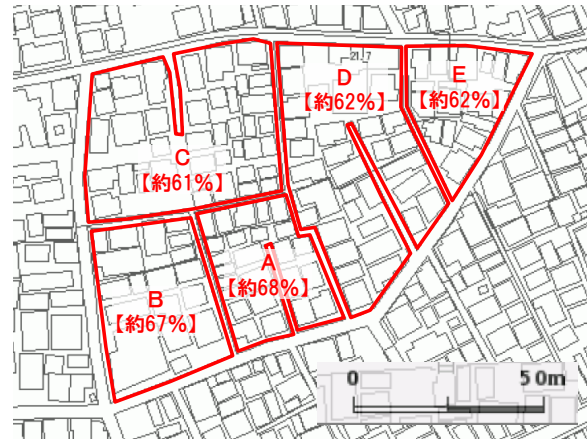
写真出典: 国土地理院撮影の空中写真(2009年撮影)

- 危険密集市街地のうち約1割が防火地域、約8割が準防火地域に指定されている。
- 危険密集市街地におけるブロック単位で建築物の状況についてみると、都市計画で指定された建蔽率を超える状況となっている。

●危険密集市街地に占める防火地域等の指定割合



<品川区内の例>



【 】内は、ブロックの総面積に対する建築物のある部分の面積の総和の比率

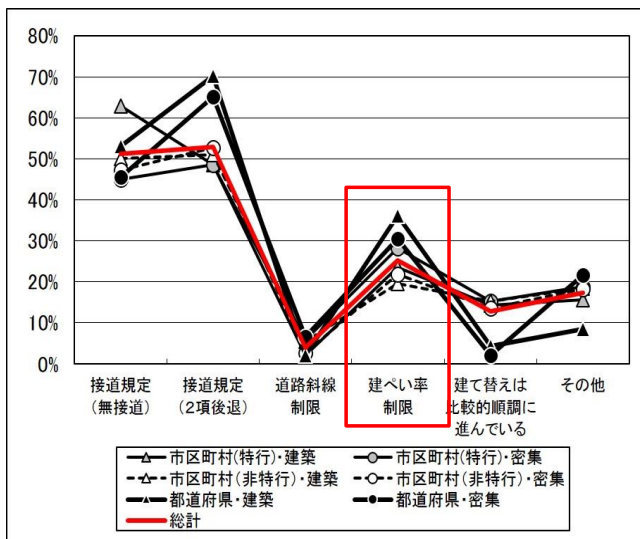
用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
地域地区	準防火地域

出典：品川区「品川区総合型地区情報提供サービス」を用いた計測による

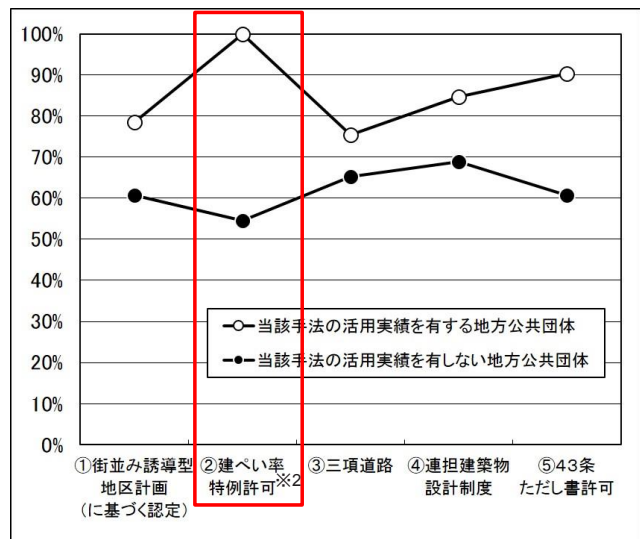
危険密集市街地				
		防火地域	準防火地域	その他
指定面積	5,658.6ha	560.1ha	4,639.3ha	459.1ha
割合	100.0%	9.9%	82.0%	8.1%

- 国総研において、密集市街地における建替え促進に関して行った地方公共団体アンケート※1によると、
 ・ **建替えが困難となる要因**として、**建築敷地と道路との関係**のほか、**建蔽率が挙げられている。**
 ・ **建替え促進効果が期待できる規制誘導手法**として、活用実績を有する地方公共団体からは、**建蔽率の特例許可は、効果がある**と認識されている。

建替えが困難となる要因(2つまで回答)



建替え促進効果が期待できる規制誘導手法(複数回答)



※1 調査対象：都道府県(47)、密集市街地を抱える市区町村(275)のうち、建築指導部局及び密集市街地整備部局(322団体644部局) 2009年、国土技術政策総合研究所
 ※2 法第53条第4項の特例許可を想定。