

『事例と図でわかる 建物改修・活用のための建築法規』お詫びと訂正

2019.3 学芸出版社 編集部

2019.5 一部追加

本書の初版第1刷および第2刷に以下の誤りがございました。
読者の皆様にお詫び申し上げますとともに、以下に訂正いたします。

p.82 本文2行目

誤：・・・木造3階建て住宅は3号建築物といい・・・

正：・・・木造3階建て住宅は2号建築物といい・・・

同 チェックポイント1行目

誤：3号建築物か4号建築物か？

正：2号建築物か4号建築物か？

p.84 本文2行目

誤：・・・「3号建築物」と呼ばれ、・・・

正：・・・「2号建築物」と呼ばれ、・・・

同 表1、「建築基準法上の区分」欄の「木造3階建て住宅」について

誤：3号

正：2号

p.134～135 (2019.5 追加)

次頁の赤字訂正をご参照ください。

p.214 索引（英数）3項目め

誤：3号建築物

正：2号建築物

以上

なぜ重要かという点、200㎡を超えても超えなくても用途変更が行われる場合には^{注2} 遡及対応をしなければならない規制があるのです。たとえば、避難施設と言われる廊下や階段の規定や、それに付随する非常用照明設備、排煙設備等の規制も遡及されます。

その他、遡及対応として一番大きな影響があるのは、~~耐火、準耐火建築物~~ ^{耐火建築物等} → p.73 にしなければならない特殊建築物の規定です。

たとえば、防火地域、準防火地域以外の地域で、各階それぞれ ~~80~~¹¹⁰㎡の3階建てのオフィスビルがあったとします。防火地域、準防火地域以外の地域で、事務所用途であれば耐火建築物にも準耐火建築物にもする必要はありません。そのため、通常は費用がかかるので、自主的に耐火建築物等にすることはめったにありません。

そのような建築物で、たとえば事業の縮小があり、オフィスの3階部分が空いて、テナントとして ^{保育園等の福祉施設} ~~物販店や飲食店~~ を入れたい、といった場合には注意が必要です(図1)。3階にこれらの用途を持つてくる場合、面積は ~~80~~¹¹⁰㎡で200㎡以内なので確認申請は不要です。しかし、~~飲食店および物販店~~ ^{保育園} は別表第1(イ)欄 ² (4)項の建築物 → p.52 となるため、これらの用途を3階に持つてくる場合には、~~規模に関わらず~~ ^{※トル等} 耐火建築物にすることを要求されるのです。また、用途による耐火要件は、その用途の部分だけでなく、建築物全体にかかってくるため、建物全体を耐火建築物にしなければならなくなります。

次に、避難施設の要件も遡及適用されるため、直通階段が2つ以上必要になります。直通階段とは建築基準法で定められた、ある階からその階だけで避難口のある階(ほとんどの場合は1階)まで直通で到達することのできる階段のことで、避難上重要な動線と考えられているため、途中で扉を設けたり、他の室を経由したりすることは通常認められません。その上、これらの階段は、地上階では道路まで1.5m以上の幅の、屋外通路を確保しなければなりません。また、~~物販店等~~ ^{3階} から地上までの避難経路には非常用の照明設備の設置が必要になります。

そのほかにも、~~物販店等~~ ^{保育園} と事務所部分の間に異種用途区画 → p.105 という防火区画が必要になります。具体的には、3階の床と、3階の階段との間の壁が防

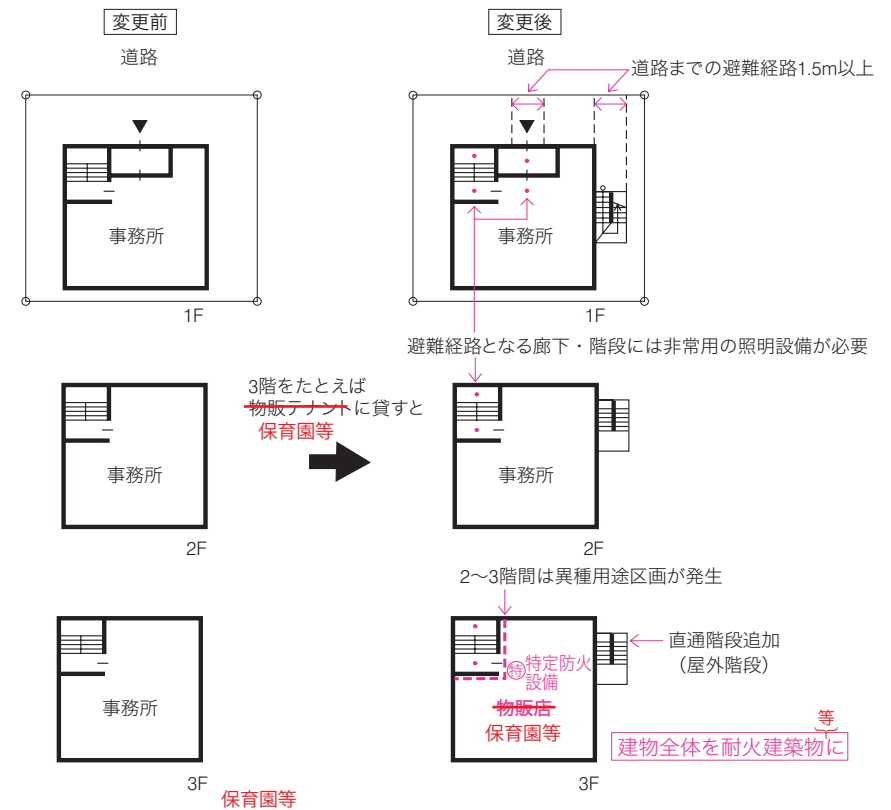


図1 3階の事務所を物販店等に用途変更した場合、必要とされる変更内容

火区画となり、耐火建築物^等としての要件も求められるため、この階段室の壁と、3階の床は耐火構造、^(または60分準耐火構造) 階段の入口の扉は「特定防火設備」という非常に高い防火性能を持った扉としなければなりません → p.106。

これらすべての性能を確保するには、1000万円以上かかる場合もあり、~~80~~¹¹⁰㎡の1テナントが負担する額としては現実的とは言えません。また、図1では有効面積を確保するため屋外に階段を増設していますが、敷地に余裕がなければ屋内に設ける必要があり、有効面積を減らす必要が出てくる可能性もあります。

そのため、コストがかかったり、有効面積を減らす必要があるのならば、どうせ申請も出さないし、違反でもなんでもやっつけてしまおう、と考えてしまいが