

準耐火建築物

建基 2 九の三

準耐火建築物は、建築基準法 2 条 7 号の 2 にあるように「通常の火災による延焼を抑制する」ことが必要であり、火災により構造体が一定時間損傷等しないようにすることで、建物の内外で発生した火災の想定時間中（45分又は60分間）に、部材が座屈することなどにより建物が崩壊することがないようにしなければなりません。

■準耐火建築物の種類

建基 2 九の三

準耐火建築物は、耐火建築物以外の建築物で、次のいずれかに該当し、かつ、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に建築基準法 2 条 9 号の 2 ロに規定する防火設備を有するものをいいます。

CHECK

☒	準耐火建築物の種類	条 項
☐	① イ準耐といわれているもので、主要構造部を準耐火構造としたもの	建基 2 九の三イ
☐	㊦ イ準耐 1 といわれているもので、主要構造部を通常の火災時の火熱に 1 時間以上耐えるもの	建基 令 129 の 2 の 3 ①一ロ
☐	㊧ イ準耐 2 といわれているもので、主要構造部を通常の火災時の火熱に 45 分間以上耐えるもの（屋根（軒裏を除く。）、階段は 30 分以上）	建基 令 107 の 2
☐	② ロ準耐といわれているもので、①に掲げる建築物以外の建築物であって、①に掲げるものと同等の準耐火性能を有するものとして主要構造部の防火の措置その他の事項について下記㊦㊧で定める技術的基準のいずれかに適合するもの	建基 2 九の三口
☐	㊦ ロ準耐 1 といわれているもので、外壁を耐火構造とし、かつ、屋根の構造が建築基準法 22 条 1 項に規定する構造であるほか、屋根の延焼のおそれのある部分の構造が、屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 20 分間屋外に火災を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないも	建基 令 109 の 3 一

☐	の ① □準耐2といわれているもので、主要構造部である柱及びはりが不燃材料で、その他の主要構造部が準不燃材料で造られ、外壁の延焼のおそれのある部分、屋根及び床が規定されている構造であるもの	建基令109の3 二
--------------------------	---	---------------

■準耐火建築物の基準①（イ準耐1）

建基令129の2の3

建築基準法2条9号の3イは、主要構造部を準耐火構造とするものであり、建築物の部分の種類ごとに通常の火災時の火熱に一定時間以上耐えるものとしなければなりません。木造で造るには、一定の厚さ以上の石膏ボード等により被覆するほか、木材の表面が燃えても構造耐力上支障のないことを確かめる「燃えしろ設計」により、木の部材を現しで使用することも可能となっています。

イ準耐1は、主要構造部（壁、柱、はり及び床）を通常の火災時の火熱に1時間以上耐えるものとしなければなりません。

CHECK

☒	イ準耐1 建築物の基準	条 項											
☐	イ準耐1の基準は、①かつ②に該当しなければならない。												
☐	① 主要構造部を準耐火構造	建基2九の三イ											
☐	② 主要構造部である壁、柱、床、はり及び屋根の軒裏にあっては、次に定める基準に適合するものとして、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。	建基令129の2の3①一〇											
☐	㊦ 次の表に掲げる建築物の部分にあっては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ同表に定める時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること <table border="1" data-bbox="378 1566 968 1748"> <tr> <td data-bbox="378 1566 419 1619" rowspan="2">壁</td><td data-bbox="419 1566 762 1619">間仕切壁（耐力壁に限る。）</td><td data-bbox="762 1566 968 1619">1時間</td></tr> <tr> <td data-bbox="419 1619 762 1671">外壁（耐力壁に限る。）</td><td data-bbox="762 1619 968 1671">1時間</td></tr> <tr> <td data-bbox="378 1671 419 1723">柱</td><td data-bbox="419 1671 762 1723"></td><td data-bbox="762 1671 968 1723">1時間</td></tr> <tr> <td data-bbox="378 1723 419 1748">床</td><td data-bbox="419 1723 762 1748"></td><td data-bbox="762 1723 968 1748">1時間</td></tr> </table>	壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	1時間	外壁（耐力壁に限る。）	1時間	柱		1時間	床		1時間	建基令129の2の3①一〇(1)
壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）		1時間										
	外壁（耐力壁に限る。）	1時間											
柱		1時間											
床		1時間											

	はり	1 時間	
☐	① 壁（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を除く。）、床及び屋根の軒裏にあっては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 1 時間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること		建基令 129 の 2 の 3 ①—□(2)
☐	② 外壁（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を除く。）にあっては、これに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後 1 時間屋外に火災を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること		建基令 129 の 2 の 3 ①—□(3)

■準耐火建築物の基準②（イ準耐 2）

建基 2 九の三イ

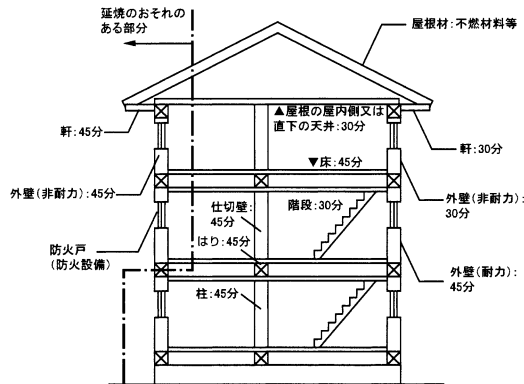
イ準耐 2 は、主要構造部（壁、柱、はり及び床）を通常の火災時の火熱に 45 分間以上耐えるものとしなければなりません。

CHECK

☒	イ準耐 2 建築物の基準	条 項																					
☐	① 次の表に掲げる建築物の部分にあっては、当該部分に通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞれ同表に掲げる時間構造耐力上支障のある変形、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること <table border="1"> <tr> <td>壁</td><td>間仕切壁（耐力壁に限る。）</td><td>45 分間</td></tr> <tr> <td></td><td>外壁（耐力壁に限る。）</td><td>45 分間</td></tr> <tr> <td>柱</td><td></td><td>45 分間</td></tr> <tr> <td>床</td><td></td><td>45 分間</td></tr> <tr> <td>はり</td><td></td><td>45 分間</td></tr> <tr> <td>屋根（軒裏を除く。）</td><td></td><td>30 分間</td></tr> <tr> <td>階段</td><td></td><td>30 分間</td></tr> </table>	壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	45 分間		外壁（耐力壁に限る。）	45 分間	柱		45 分間	床		45 分間	はり		45 分間	屋根（軒裏を除く。）		30 分間	階段		30 分間	建基令 107 の 2 —
壁	間仕切壁（耐力壁に限る。）	45 分間																					
	外壁（耐力壁に限る。）	45 分間																					
柱		45 分間																					
床		45 分間																					
はり		45 分間																					
屋根（軒裏を除く。）		30 分間																					
階段		30 分間																					

□	② 壁、床及び軒裏（外壁によって小屋裏又は天井裏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に限る。）にあっては、これらに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後45分間（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及び軒裏（外壁によって小屋裏又は天井裏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限る。）にあっては、30分間）当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものであること	建基令107の2 二
□	③ 外壁及び屋根にあっては、これらに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後45分間（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及び屋根にあっては、30分間）屋外に火災を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること	建基令107の2 三

〔主要構造部準耐火構造〕



■準耐火建築物の基準③（口準耐1）

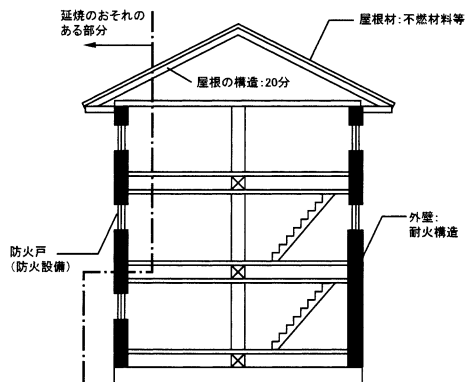
建基2九の三口

建築基準法2条9号の3口による技術的基準である建築基準法施行令109条の3第1号は、外壁を耐火構造とするものであり、屋内について規定がかからないため、外壁を鉄筋コンクリート造で造れば、屋内の壁、柱、床、はり、階段等については木造で造ることが可能です。

CHECK

☒	口準耐1 建築物の基準	条 項
☐	① 外壁が耐火構造	建基令109の3
☐	② 屋根の構造が建築基準法22条1項に規定する構造	—
☐	③ 屋根の延焼のおそれのある部分の構造が、当該部分に屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間屋外に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものとして、下記の㉞及び㉟に定められ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（建築基準法86条の4の場合は除く。）	
☐	㉞ 準耐火構造とすること	平12・5・25建告1367
☐	㉟ 次の㉠から㉣までのいずれかに該当する構造とすること。ただし、㉠及び㉡に掲げるものにあつては、野地板及びたるきが準不燃材料で造られている場合又は軒裏が防火構造である場合に限り、㉢に掲げるものにあつては、金属板に接するたるき（たるきがない場合においては、もや）が不燃材料で造られている場合に限る。 ㉠ 瓦又は厚さが4mm以上の繊維強化版（スレート波板及びスレートボードに限る。）でふいたもの ㉡ 木毛セメント板の上に金属板をふいたもの ㉢ 金属板でふいたもの	

〔外壁耐火構造〕



■準耐火建築物の基準④（口準耐 2）

建基 2 九の三口

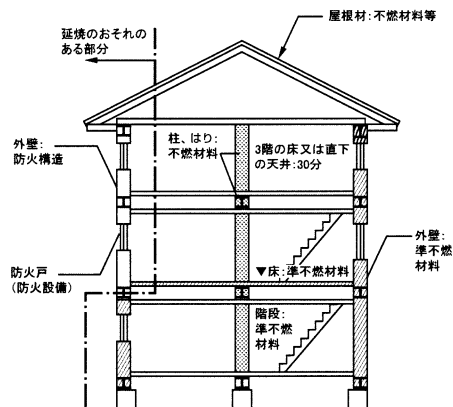
建築基準法 2 条 9 号の 3 ロによる技術的基準である建築基準法施行令109条の 3 第 2 号は、主要構造部を準不燃材料（外壁の延焼のおそれのある部分は防火構造）とするものであるが、耐火被覆をしない鉄骨造等を想定したものであり、木造には適しません。木造で準耐火建築物とするには、イ準耐又は口準耐 1 の方法が可能であり、いずれも建築基準法に求められている準耐火性能を有することには変わりはありませんが、口準耐 1 は、イ準耐と比較して屋内の部材に防耐火上の規制がないため、屋内で発生した火災について対応したものではありません。よって、屋内で火災が発生するおそれが極めて少ない、屋内に保管するものが少ない等の特段の理由がない限り、イ準耐により計画します。

CHECK

☒	口準耐 2 建築物の基準	条 項
☐	① 主要構造部である柱及びはりが不燃材料	建基令109の 3 二
☐	② その他の主要構造部が準不燃材料	
☐	③ 外壁の延焼のおそれのある部分、屋根及び床は次に掲げる構造 ㊦ 外壁の延焼のおそれのある部分にあつては、防火構造 ㊧ 屋根にあつては、建築基準法22条 1 項に規定する構造としたもの ㊨ 床にあつては、準不燃材料で造るほか、3 階以上の階における床又はその直下の天井の構造を、これらに屋内において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後30 分間構造耐力上支障のある変形、溶融、亀裂その他の損傷を生じず、かつ、当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しないものとして、下記の㊩から㊫に定められ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たもの	
☐	㊬ 準耐火構造とすること	平12・ 5 ・ 25建 告1368
☐	㊭ 根太及び下地を不燃材料で造った床又はつり木、受け木その他これらに類するものを不燃材料で造った天井にあつては、次の㊮から㊴までのいずれかに該当する構造とすること ㊮ 鉄網モルタル塗で塗厚さが1.5cm以上のもの ㊯ 木毛セメント板張又はせっこうボード張の上に厚さ 1 cm	

	以上モルタル又はしっくいを塗ったもの ③ 木毛セメント板の上にモルタル又はしっくいを塗り、その上に金属板を張ったもの
□	㉔ 根太若しくは下地を不燃材料以外の材料で造った床にあっては、次の①から㉓までのいずれかに該当するもの ① 鉄網モルタル塗又は木ずりしっくい塗で塗厚さが2 cm以上のもの ② 木毛セメント板張又はせっこうボード張の上に厚さ1.5cm以上モルタル又はしっくいを塗ったもの ③ モルタル塗の上にタイルを張ったものでその厚さの合計が2.5cm以上のもの ④ セメント板張又は瓦張の上にモルタルを塗ったものでその厚さの合計が2.5cm以上のもの ⑤ 土蔵造 ⑥ 土塗真壁造で裏返塗りをしたもの ⑦ 厚さが1.2cm以上のせっこうボード張の上に垂鉛鉄板を張ったもの ⑧ 厚さが2.5cm以上の岩綿保温板張の上に垂鉛鉄板を張ったもの

〔主要構造部不燃材料〕



道路斜線制限

建基56①一・別表3、建基令2①六

道路斜線制限による建築物の制限は、敷地の前面道路の反対側の境界線までの「水平距離」に「斜線勾配」を乗じた数値以下にしなければなりません。ただし、「水平距離」が「適用距離」を超えていれば、超えた部分には道路斜線は適用されません。

■道路斜線制限の原則

建基56①一・別表3

「斜線勾配」と「適用距離」は、用途地域等の区分及び容積率に応じて、建築基準法別表3で規定されています。

CHECK

☒	道路斜線制限				条 項
	適用地域	容積率の限度(%)： A (※1)	斜線制限 が適用さ れる距離	斜線勾配	
☐	第1種低層住居専用地域	$A \leq 200$	20m	1.25	建基56①一・別表3
	第2種低層住居専用地域	$200 < A \leq 300$	25m (20m) (※3)	1.25 (1.5) (※3)	
	第1種中高層住居専用地域	$300 < A \leq 400$	30m (25m) (※3)		
	第2種中高層住居専用地域				
	第1種住居地域(※2) 第2種住居地域(※2) 準住居地域(※2)	$400 < A$	35m (30m) (※3)		
☐	近隣商業地域 商業地域	$A \leq 400$	20m	1.5	
		$400 < A \leq 600$	25m		
		$600 < A \leq 800$	30m		
		$800 < A \leq 1,000$	35m		

どうろしゃせんせ

		$1,000 < A \leq 1,100$	40m		
		$1,100 < A \leq 1,200$	45m		
		$1,200 < A$	50m		
☐	準工業地域（※２） 工業地域 工業専用地域	$A \leq 200$	20m	1.5	
		$200 < A \leq 300$	25m		
		$300 < A \leq 400$	30m		
		$400 < A$	35m		
☐	無指定区域	$A \leq 200$	20m	1.25	
		$200 < A \leq 300$	25m	又は 1.5	
		$300 < A$	30m	（※４）	

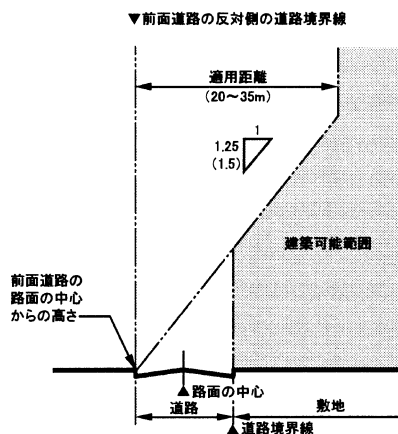
※１ 建築基準法52条１項・２項・７項・９項の規定による。

※２ 高層住居誘導地区内の建築物であって、その住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の３分の２以上であるもの：適用距離35m、斜線勾配1.5

※３ 括弧内数値は、第１種・第２種中高層住居専用地域（容積率限度 $\geq 400\%$ ）又は第１種・第２種住居地域、準住居地域のうち特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域内

※４ 特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都市計画審議会の議を経て定めるもの

〔道路斜線制限の原則（住居系地域の場合）〕



■道路斜線制限の緩和

建基56②～⑥

計画建築物が道路境界線から後退した場合や前面道路の反対側に公園・広場・水面等がある場合等においては、道路斜線制限の緩和が可能です。なお、道路境界線から後退した敷地の部分については地盤面下の部分のほか、小規模な建築物又は建築物の部分の建築が認められており、政令に具体的な規定があります。また、後退距離は敷地単位で決定し、その最短のものを採用します。

CHECK

☑	道路斜線制限の緩和		条 項
	適用項目	適用内容	
☐	建築物が前面道路の境界線から後退	前面道路と建築物の後退距離に相当する距離だけ、前面道路の反対側の境界線の外側に境界線があるとみなされる。 地盤面下の部分、政令で定める部分は後退距離から除かれる。	建基56②④、建基令130の12
☐	敷地が2以上の地域等にわたる。	斜線勾配：敷地の部分が属する地域等ごとに勾配が適用される。 適用距離：前面道路に接する地域等の距離が敷地全体に適用される。	建基別表3備考2、建基令130の11
☐	前面道路が2以上ある。	下記の範囲内で狭い方の道路にも最大幅員の道路があるとみなされる。 ① 最大幅員の2倍以内かつ35m以内の範囲 ② 狭い道路の中心線から10mを超える範囲	建基令132①
☐	前面道路の反対側に公園・広場・水面等がある。	道路斜線の起点は公園等の反対側の境界線とみなされる。 前面道路が2以上ある場合は公園等を含めた幅員で緩和適用される。(※1)	建基56⑥、建基令134
☐	敷地地盤面が前面道路より1m以上高い。	前面道路はその高低差から1mを減じた数値の1/2だけ高い位置にあるとみなされる。	建基56⑥、建基令135の2①
☐	敷地が計画道路・予定道	特定行政庁の許可により、その道路を前	建基68の7①、

どうろしゃせんせ

	路に接する、又はそれらが敷地内にある。	面道路とみなされる。	建基令131の2
☐	階段室等の屋上部分（※2）	屋上部分の面積 $\leq$ 建築面積 $\times 1/8$ の場合、高さ $\leq 12\text{m}$ （ 5m （※3））まで算入されない。	建基令2①六〇
☐	屋上の突出物	棟飾・防火壁の屋上突出部等は高さに算入されない。	建基令2①六八

※1 適用範囲は、①最大幅員の2倍以内かつ35m以内の範囲、②狭い道路の中心線から10mを超える範囲

※2 階段室・昇降機塔・装飾塔・物見塔・屋窓等

※3 建築基準法55条1項及び2項、56条の2第4項、59条の2第1項（55条1項に係る部分に限る。）並びに別表4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項口の場合には5m（建基令2①六〇）

☒	道路斜線制限の緩和				条 項
	適用地域	前面道路幅員：W	斜線制限が適用される距離	斜線勾配	
☐	第1種中高層住居専用地域	$W \geq 12\text{m}$	$L < 1.25W$ の区域内	1.25	建基56③・別表3
	第2種中高層住居専用地域		$L \geq 1.25W$ の区域内	1.5	
	第1種住居地域	$W \geq 12\text{m}$ かつセットバック(d)	$L + d < 1.25(W + 2d)$ の区域内	1.25	建基56④・別表3
	第2種住居地域 準住居地域		$L + d \geq 1.25(W + 2d)$ の区域内	1.5	

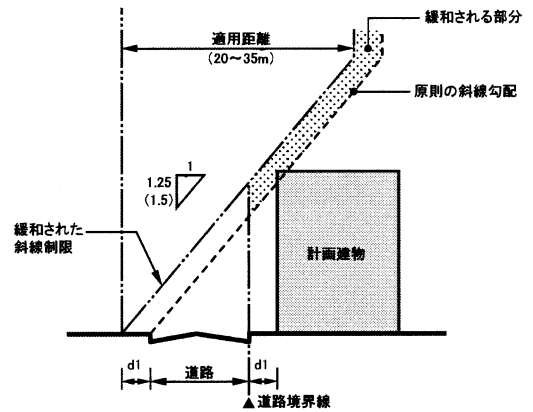
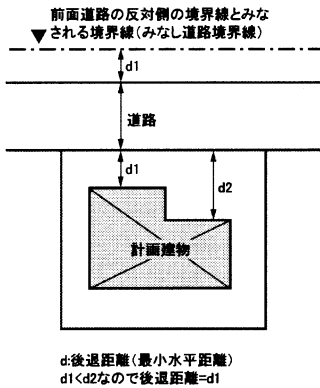
凡例 L：前面道路の反対側の境界線からの水平距離 W：前面道路幅員 d：前面道路の境界線から建物までの水平距離のうち最小のもの

memo.1 建築物の高さの測り方は建築基準法施行令2条1項6号に定義されており、道路斜線制限の場合は前面道路の路面の中心からの高さです（隣地斜線制限及び北側斜線制限等の道路斜線以外は地盤面からの高さであることに注意すること）。

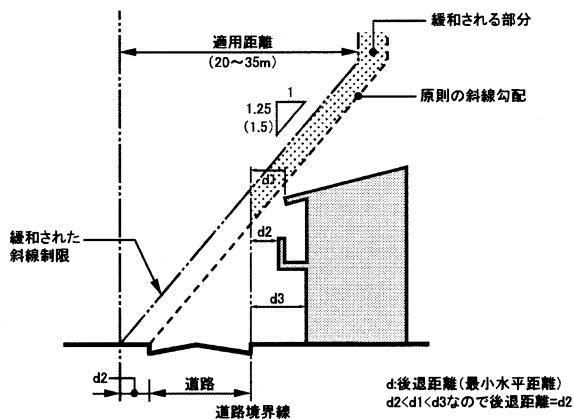
memo.2 建築基準法56条4項の規定は「できる」規定であり、同条3項を適用した方が有利となる場合があります。

〔道路境界線から後退した場合〕

（前面道路からの後退（住居系地域の場合））

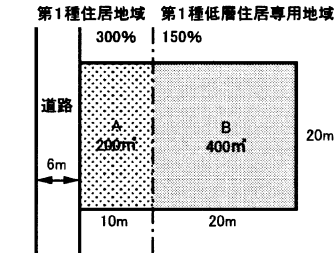


（後退距離の取り方）



〔敷地が2以上の地域にわたる場合〕

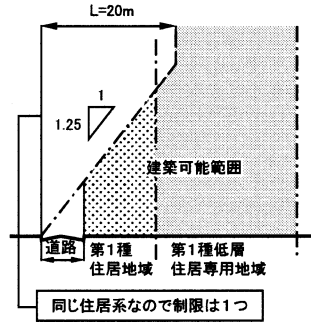
(適用距離が1の場合)



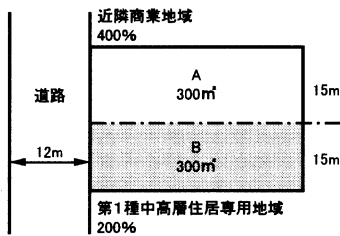
Aの基準容積率 $=6\text{m} \times 4/10=240\% < 300\%$
 Bの基準容積率 $=6\text{m} \times 4/10=240\% > 150\%$
 $\therefore A=240\% \quad B=150\%$

敷地全体の基準容積率は
 $(240\% \times 200) / 600 + (150\% \times 400) / 600 = 80\% + 100\% = 180\%$
 $\therefore 180\%$

よって道路斜線制限の適用距離は $L=20\text{m}$

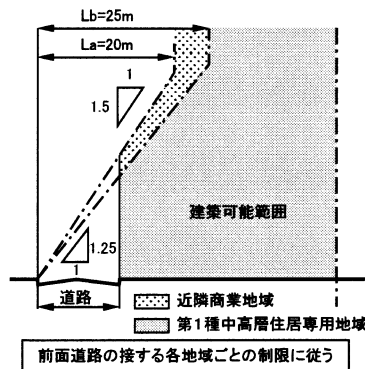


(適用距離が2の場合)

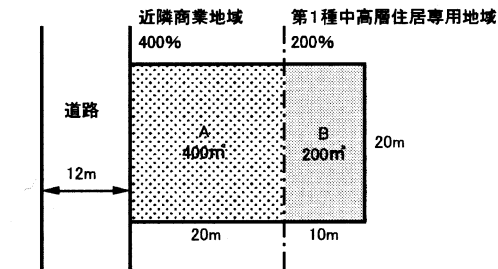


敷地全体の基準容積率は
 $(400\% \times 300) / 600 + (200\% \times 300) / 600 = 200\% + 100\% = 300\%$
 $\therefore 300\%$

よって道路斜線制限の適用距離Lは
 近隣商業地域 $L_a=20\text{m}$
 第1種中高層住居専用地域 $L_b=25\text{m}$

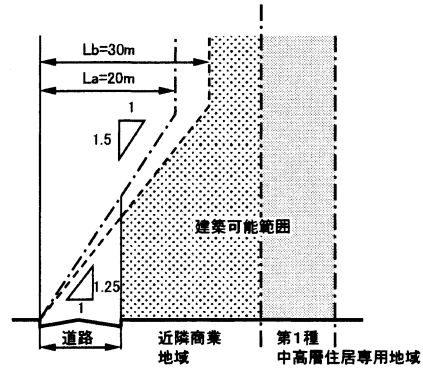


(斜線勾配が1の場合)



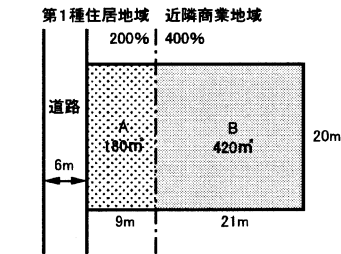
敷地全体の基準容積率は
 $(400\% \times 400) / 600 + (200\% \times 200) / 600 = 266\% + 66\% = 332\%$
 $\therefore 332\%$

よって道路斜線制限の適用距離Lは
 近隣商業地域 $L_a = 20\text{m}$
 第1種中高層住居専用地域 $L_b = 30\text{m}$



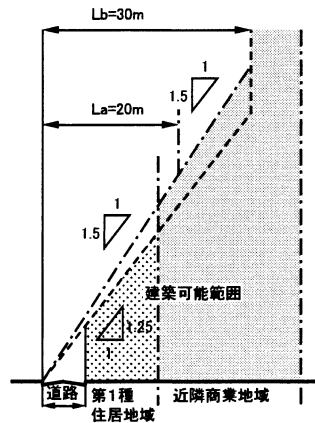
前面道路の接する近隣商業地域の制限が適用される

(斜線勾配が2の場合)



敷地全体の基準容積率は
 $(200\% \times 180) / 600 + (360\% \times 420) / 600 = 60\% + 252\% = 312\%$
 $\therefore 312\%$

よって道路斜線制限の適用距離Lは
 近隣商業地域 $L_a = 20\text{m}$
 第1種住居地域 $L_b = 30\text{m}$



斜線勾配は各地域ごとの制限に従うが、適用距離は前面道路の接する第1種住居地域の制限が適用される