

●防火地域以外の木造3階建共同住宅等の基準（概要）

▶建法27-1、61、▶建令107の2、109の2の2、109の4、112-2
 ▶H12建告1358、▶R1国交告195、▶R7国交告997
 ▶H11・4・28住指発201、202

要求項目	内 容 説 明						
1. 規模制限	延べ面積≤1,500㎡（防火・準防火地域以外の場合は、原則として3,000㎡）、階数（地階を除く）= 3						
2. 用途制限	3階を下宿・共同住宅・寄宿舎の用途に供する場合であること						
3. 構造制限 （1時間の加熱時間による準耐火性能）	建築物の部分			通常火災に基づく加熱時間			
	壁	間仕切壁	耐力壁	1時間	1時間	—	
			非耐力壁	—			
		外壁	耐力壁	1時間		30分間	1時間
			非耐力壁	—			
	柱			1時間	—	—	
	床			1時間	1時間	—	
	はり			1時間	—	—	
	屋根	屋根		30分間	—	30分間	
		軒裏（外壁で小屋裏等が遮られているものを除く）	延焼部分	—	1時間	—	
延焼外部分			—	30分間			
階段			30分間	—	—		
4. 避難上の制限	バルコニー	各宿泊室等ごとに避難上有効なバルコニー（連続バルコニー等を経て安全な場所に避難できるもの）等が設けられていること ただし、廊下・階段等が直接外気に開放されており、かつ、各宿泊室等と廊下の間にある開口部に防火設備を設けている場合には、当該バルコニー等を設ける必要はない（建築物周囲に通路が設けられていない場合などは、設ける必要がある。）。					
	建築物周囲の通路	令和7年11月1日には、大規模な木造等の建築物の敷地内における通路について、避難上及び消火上有効な基準が、告示によって定められた（建築物の周囲の部分の区分に応じた通路の幅員）（▶建令128の2、▶R7国交告997）。					
5. 防火上の制限 （防火・準防火地域以外の場合は適用がない）	3階の各宿泊室等（メゾネット式の住戸等で階数が2以上ある場合は、2階以下の階を含む。）の外壁の開口部等に防火設備を設けること ただし、外壁の開口部又は直接外気に開放された廊下・階段等に面する開口部が各宿泊室等以外の部分の開口部と90cm以上離れている場合及び50cm以上突出したひさし、袖壁等で、不燃材料のもので遮られている場合は、防火戸を設ける必要はない						

memo. 木造でも上記の基準を満たす場合、3階建の共同住宅ができる場合を示したものであるが、⇨資料18-3と間違わぬこと
 加熱時間に基づく準耐火構造の構造方法（▶H12建告1358）は、⇨資料21-4・5参照。

●排煙設備を要する建築物・その部分

▶建令126の2-1
▶H12建告1436, ▶R7国交告994

設置免除される建築物 及びその部分の条件	対 象 外 建 築 物				設 置 免 除 さ れ る 部 分									
	(1)	(2)	(3)	(4)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	
設置対象建築物・その部分(▶建令126の2-1)	学校(幼保連携型認定こども園を除く)・体育館・ボーリ	が不燃材料のもの 機械製作工場・不燃性の物品保管倉庫などで、主要構造部	の規定により不燃性ガス又は粉末消火設備を設けたもの 危険物貯蔵場・処理場・自動車車庫・繊維工場などで法令	居室の床面積の1/20以上の有効換気窓等があるもの*1 面積の合計が200㎡以下の長屋の住戸の居室で、当該 階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下の住宅又は床	住宅の住戸は200㎡以内のもの で区画された部分で、床面積100㎡以内のもの(共同住 建法別表1(イ)の用途のうち、準耐火構造又は防火設備	たダクトスペース、パイプスペース等 階段部分・昇降機の昇降路部分などのほか、防火区画され	屋外への出口等が設けられているものほか、一定の要 報設備を設けたもので、各居室から容易に道に避難できる 階数が2以下で、延べ面積が500㎡以下の建築物(警	高さ31m以下の建築物の部分にある室(居室を除く)で、 内装仕上を準不燃とし、かつ、居室等に面した開口部を防	を除去。(④で同じ。)*2 の建築物の主たる用途に供する部分で地階にあるもの 面積100㎡以下の室で防煙区画したもの(建法別表1 防火区画し、その他の開口部には戸等を設けたもの又は床	高さ31m以下の建築物の部分にある居室で、床面積50㎡ 高さが3m以上の場合は100㎡)以内で防火区 画したもの、床面積100㎡以下に防火区画され、か (天井高さが3m以上の場合は100㎡)以内で防火区	高さ31m以下にある居室で「防煙壁」などで床面積100 ㎡以内ごとに防煙区画されたもの(▶R7国交告994)	高さ31mを超える建築物の床面積100㎡以下の室で防 火区画され、かつ、内装仕上を準不燃としたもの	適合部分のそれぞれの適用によつたもの 避難階又は避難階の直上階で一定の基準の適合部分と不	左記対象外建築物中(3)に該当する部分
	令126 の2 -1-2	令126 の2 -1-4	告1436 -3-ホ	告1436 -3-イ	令126 の2 -1-1	令126 の2 -1-3	告1436 -3-ロ・ハ	告1436 -3-ヘ(1)(2)	告1436 -3-ヘ(3)(4)(5)	令126 の2-1	告1436 -3-ト	告1436 -3-ニ (1)(2)	告1436 -3-ホ	
1	特殊建築物のうち、 建法別表1(イ)(-)(四) の建築物で、延べ面 積>500㎡	○	-	-	○	○	-	○	○	-	○	○	○	
2	階数≥3で、延べ面 積>500㎡の建築物	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	
3	(排煙上有効な開口 部の面積の合計<当 該居室の床面積× 1/50)の居室	○	○	○	○	-	○	-	○	-	○	○	○	
4	(延べ面積>1,000㎡ の建築物で、床面 積>200㎡)の居室	○	○	○	-	-	-	-	-	○	-	○	○	

memo. 上表の見方について

左記の設置対象建築物等（黄色部分）であっても上記の設置免除される条件（緑色部分）に該当する場合は、排煙設備の設置は不要となる（○印を付した欄は、その条件の適用が想定され、一印を付した欄は、その適用が想定されない。）。

例えば、設置対象建築物等（黄色部分）のうち、4の場合、緑色部分で⑥に該当する部分については、建令126の2-1により排煙設備はなくてもよい。

* 1 ……兼用住宅の建築物で兼用部分と住宅部分とで、建令126の2-2-1の規定による開口部のない準耐火構造等で区画した場合、その区画された部分は、それぞれ別の建築物とみなして規定の適用をすることができる。

* 2 ……居室以外の室である便所、局部的倉庫、更衣室、機械室、電気室等についても、仕上材料等の基準に適合させるとして適用ができる（▶H12建告1436）。さらに、廊下については、階避難安全性能において火災の発生のおそれの少ない室として、H12建告1440で定められたため、廊下についても、室としての適用も可能と判断される。また、「建法別表1(イ)の建築物の主たる用途に供する部分で地階にあるものを除く。」については、物品販売店舗の地階にある事務所等や共同住宅の地階にある物置、機械室等は、主たる用途に供する部分には該当しないとして適用ができる。

排煙のための別棟扱い……建築物が開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は防火設備（▶建法2-9の2-1口、▶建令109, 109の2, ▶H12建告1360）で、その構造が常時閉鎖式等（▶建令112-19-1-1イ, 口, 112-19-2-1口, ▶S48建告2563, 2564）で区画された部分（▶建令126の2-2-1）。また、令和2年6月10日（施行）には、建築物の2以上の部分の構造が相互に煙又はガスによる避難上有害な影響を及ぼさないものとした構造方法（▶R2国交告663）を用いた部分（▶建令126の2-2-2）（▶R2・6・10国住指773）。なお、平成17年の建法改正で、排煙設備規定が適用されない既存不適格建築物であって、一の建築物であっても別の建築物とみなすことができる独立部分（上記と同様の区画をした部分）が2以上あるものについて増築等をする場合に、増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、規定の適用がされないことになった（▶建法86の7-2, ▶建令137の14）。

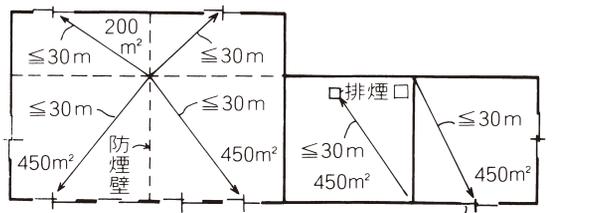
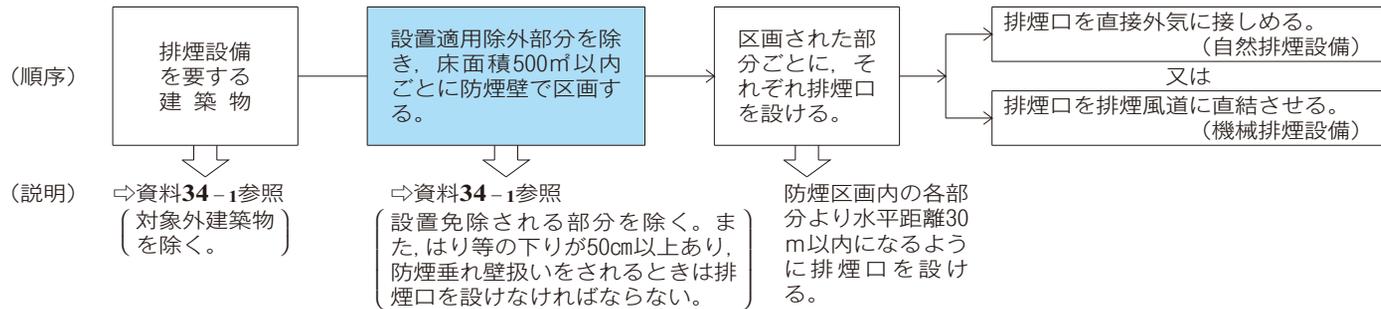
・設置免除される部分の⑧欄は、平成27年3月の告示改正によって追加になった。また、建令126条の2第2項の規定によって区画した場合は、それぞれが別の建築物とみなして、同条1項5号による大臣の告示の規定を適用することができる。

・告示改正の概要及び留意事項は技術的助言として通知がされている（▶H27・3・18国住指4784→ガイドブック）。

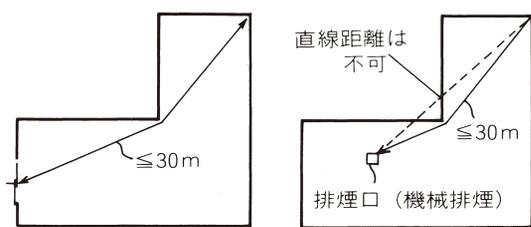
・令和7年11月1日施行による排煙設備に関連した告示項目は次のようになっている。

- ① 建令116の2-1-2（窓その他の開口部を有しない居室等）
建令128の3の2-1（制限を受ける窓その他の開口部を有しない居室）
→ R7国交告992（床面から天井までの垂直距離に応じた壁の部分を定める件）
→ R7国交告993（火災時に生ずる煙を有効に排出することができる給気口及び排気口の構造方法等を定める件）
- ② 建令126の2-1（排煙設備の設置）
→ R7国交告994（準耐火構造である防煙壁の下端から床面までの垂直距離を定める件）
- ③ 建令126の3-1-3（排煙設備の構造）
→ R7国交告995（排煙口を設けた場合に火災時に生ずる煙を有効に排出することができる壁の部分を定める件）

●排煙設備の考え方 (▶建令126の2, 126の3)



Ex.1 防煙区画



Ex.2 排煙口の配置

排煙設備の構造は建令126の3により自然排煙設備と、機械排煙設備とがあるが、建令116の2-1-2による排煙上有効な開口部と自然排煙設備を比較すれば次表のようになる。

関係条文		必要有効開口面積	開口部・排煙口の位置	手動開放装置の操作位置	手動開放装置の表示板	常時閉鎖の必要性
▶建令116の2	政令で定める窓・その他の開口部	床面積の1/50以上	天井高に応じた開口部の壁部分の位置 2.6m以下-天井から80cm以内 2.6m超-床から1.8m以上 (▶R7国交告992)	火災時に生ずる煙を有効に排出することができる給気口及び排気口の構造方法等に適合すること (▶R7国交告993)		
▶建令126の2 ▶建令126の3	自然排煙設備の排煙口	床面積の1/50以上	天井高に応じた排煙口の壁部分の位置 2.6m以下-天井から80cm以内 2.6m超-床から1.8m以上 (防煙壁がある場合はたけの範囲内) (▶R7国交告995) (緩和あり。▶H12建告1436)	壁に設ける場合は床面から80cm~1.5m, 天井より吊り下げの場合は、おおむね床面から1.8m	必要	必要 (緩和あり。▶H12建告1436)

memo. 令和7年11月1日には、建令126の2-1の規定による防煙壁が準耐火構造で造られたものについて、床面までの垂直距離が居室の床面積に応じて定められている (▶R7国交告994)。また、建令126の3-1の規定による排煙口を設けた場合に火災時に生ずる煙を有効に排出することができる壁の部分が、告示によって定められた (▶R7国交告995)。