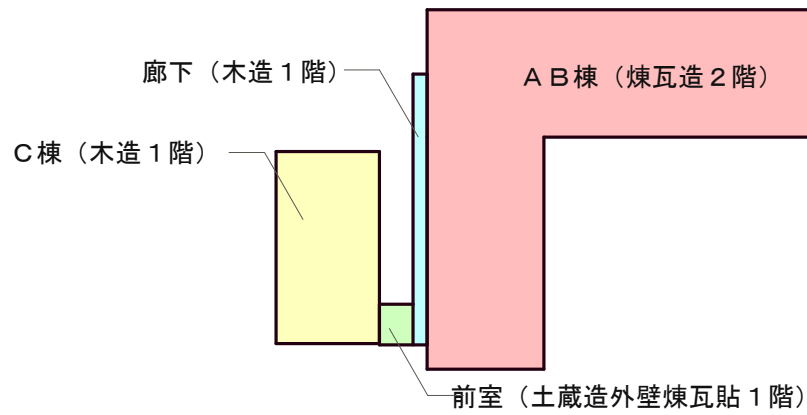


註：本文における「法」は建築基準法を、「令」は建築基準法施行令による条文を指します。

## 1. 吉野煉瓦倉庫 現況の構成と構造種別

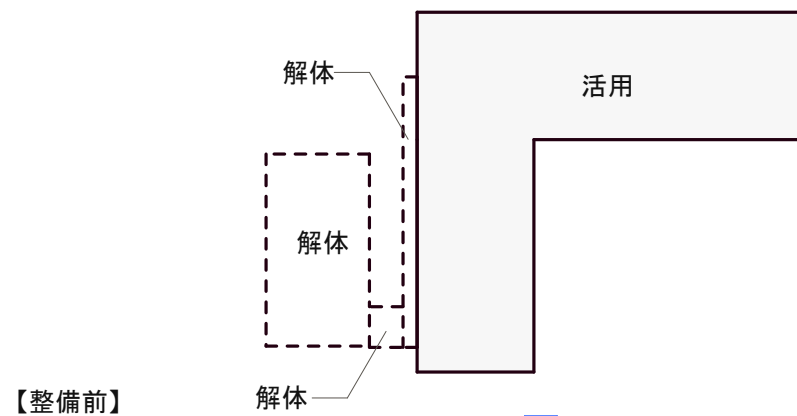
以下の通りA、B、C棟および廊下、前室から構成されています。



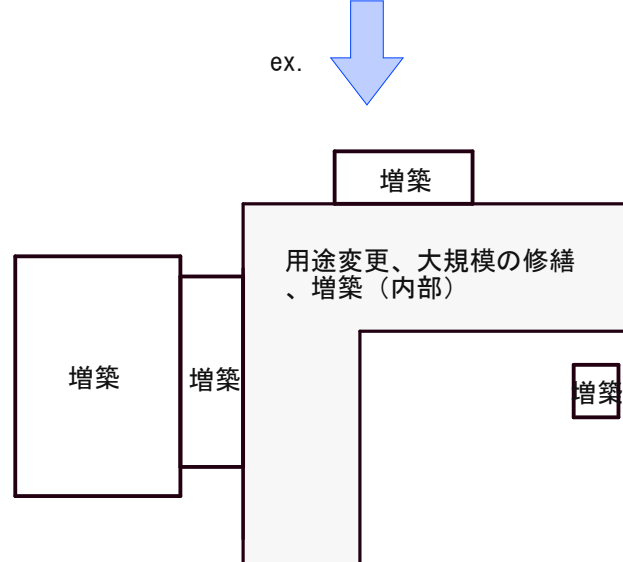
## 2. 本事業における各棟の整備方針

A B棟に対する用途変更+大規模修繕+増築という扱いを前提とし、その他の棟は解体するものと想定しています。

ただし、A B棟以外を解体せずに「賑わい創設施設」などに改修する提案も可とします。



【整備前】



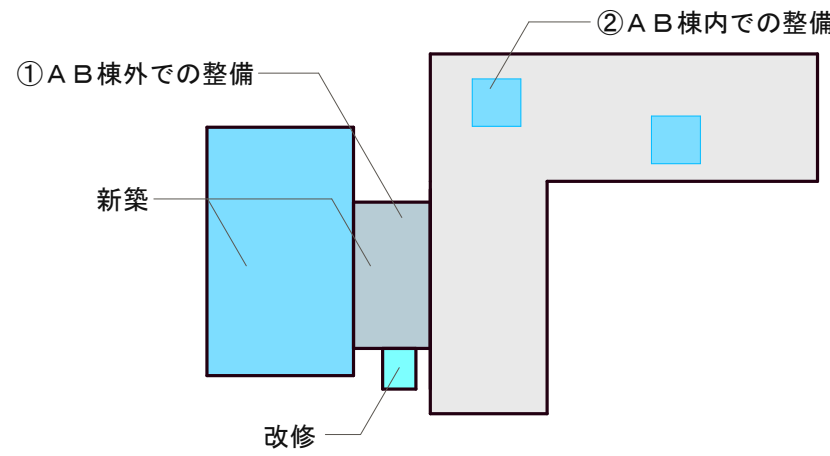
【整備後】

※増築に伴う既存不適格の取り扱いは後述。

## 3. 賑わい創出機能の配置と採算

「賑わい創設施設」の整備にかかる費用は独立採算とします。また、以下の場合には、賑わい創出機能部分の費用を面積按分により算出し、その分を独立採算とします。

- ① A B棟以外の棟を整備（新築もしくは改修）するにあたり、アート展示機能および市民活動・交流機能と賑わい創出機能が混在した場合（共用ロビーなど）
- ② A B棟中に賑わい創出機能を設置する場合



凡例

- アート展示機能および市民活動・交流機能
- 賑わい創出機能（独立採算）
- 双方の共用スペース

## 4. 建築基準法施行令第137条の2第一号ロおよび第二号イの解釈について

吉野煉瓦倉庫は建築基準法制定前に建てられた建造物であることや、これまで分かっている限りにおける仕様履歴から、建築基準法第86条の7第1項の摘要、すなわち「既存建築物に対する制限の緩和」が受けられる建物です。

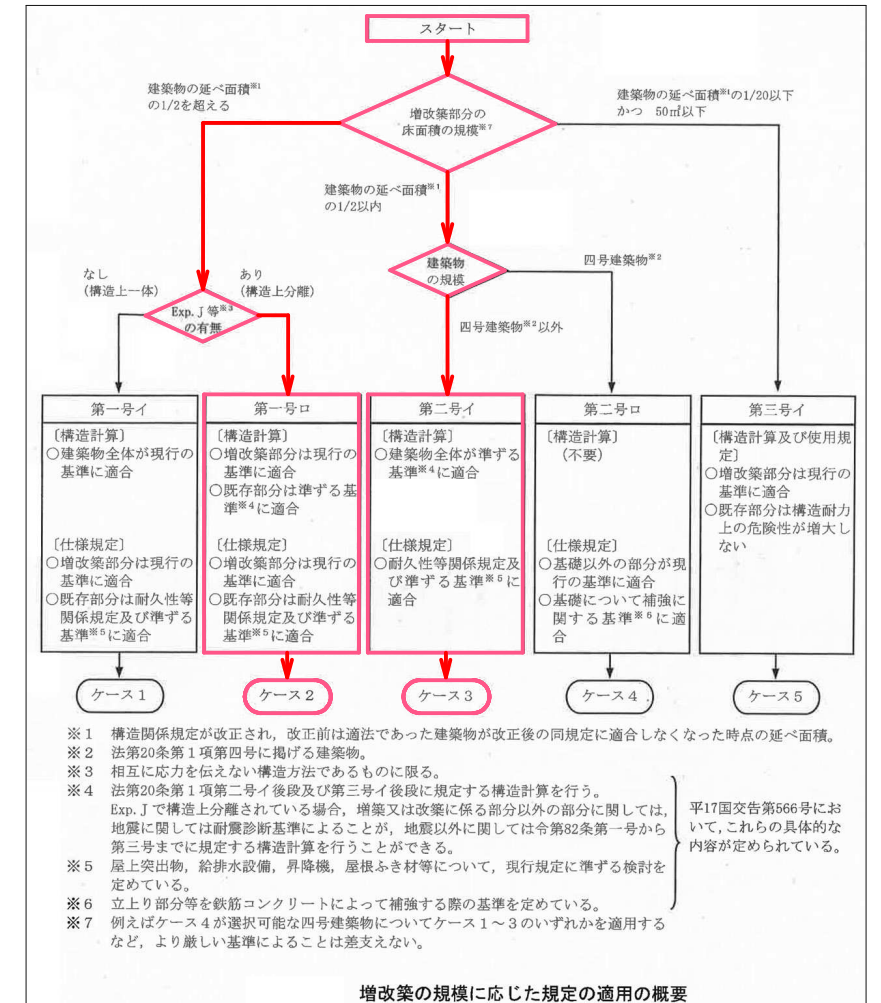
その際、構造耐力関係を規定する基準法施行令137条の2の規定の扱いを巡り、以下のように整理しています。

- ① A、B、C、前室、廊下からなる吉野煉瓦倉庫は1の建築物である。
- ② 建物整備に関する先の前提に立ち、C棟、廊下、前室を除却し、結果的にA B棟が残った状態となる※。
- ③ A B棟に対する増築を想定する際、構造関係規定のみを考慮すれば、令第137の2第1号ロ・第2号イが摘要できる。

すなわち第1号イによる、既存建物に対して現行基準に適合する構造計算を行うことは困難であるため、先の3つのどれかの規定に適合させることでの対応が現実的であると考えられる。これらにしたがった場合、それぞれの規定で定める規模の増築が認められる。（「2015年版 建築物の構造関係技術基準解説書(P771~P785)」を参照のこと）。

- ④ しかし上記と別に増築と改築部分の床面積が50㎡以上となった場合や、階数が3以上となる場合には、法第62条、法第86条の7、令第137条の11等の規定により、A B棟既存部分を含めて耐火建築物とすることが求められる。
- ⑤ しかしながら本事業において、A B棟の既存木造床梁や屋根トラス梁など、既存の構造材を活かす場合には、耐火建築物とすることは困難となる選択であり、準耐火建築物のひとつである「準耐火ロー1号」（外壁耐火構造）がふさわしいと予想される。

※C棟、廊下、前室（もしくはその一部）を除却しないケースについては、本資料を参考にしてください。



- ※1 構造関係規定が改正され、改正前は適法であった建築物が改正後の同規定に適合しなくなった時点の延べ面積。
- ※2 法第20条第1項第四号に掲げる建築物。
- ※3 相互に応力を伝えない構造方法であるものに限る。
- ※4 法第20条第1項第二号イ後段及び第三号イ後段に規定する構造計算を行う。Exp. Jで構造上分離されている場合、増築又は改築に係る部分以外の部分に関しては、地震に関しては耐震診断基準によること、地震以外に関しては令第82条第一号から第三号までに規定する構造計算を行うことができる。
- ※5 屋上突出物、給排水設備、昇降機、屋根ふき材等について、現行規定に準ずる検討を定めている。
- ※6 立上り部分等を鉄筋コンクリートによって補強する際の基準を定めている。
- ※7 例えばケース4が選択可能な四号建築物についてケース1~3のいずれかを適用するなど、より厳しい基準によることは差支えない。

## 5. A B棟を準耐火建築物（ロー1号）とするための整備手法

4の解釈を元に、A B棟を「準耐火ロー1号」として整備するために以下2つの法規のいずれかを運用する方法を提示します。

- ① 増築部分が2階建ての場合  
「昭和26年建設省住防発第14号（部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について）」による別棟扱いの規定（参考資料-2）参照。
- ② 増築部分が3階建て以上の場合  
「既存週及が及ばない増築の範囲および接続部の仕様（防火・避難規定上、別棟建築とみなす条件）」（日本建築センター平成8年11月18日発行 建築物の防火避難規定に関する運用指針付録 P1参照）

さらにこれら各に対して、増築部分の整備方法の違いにより以下2つの方針が選択できます。

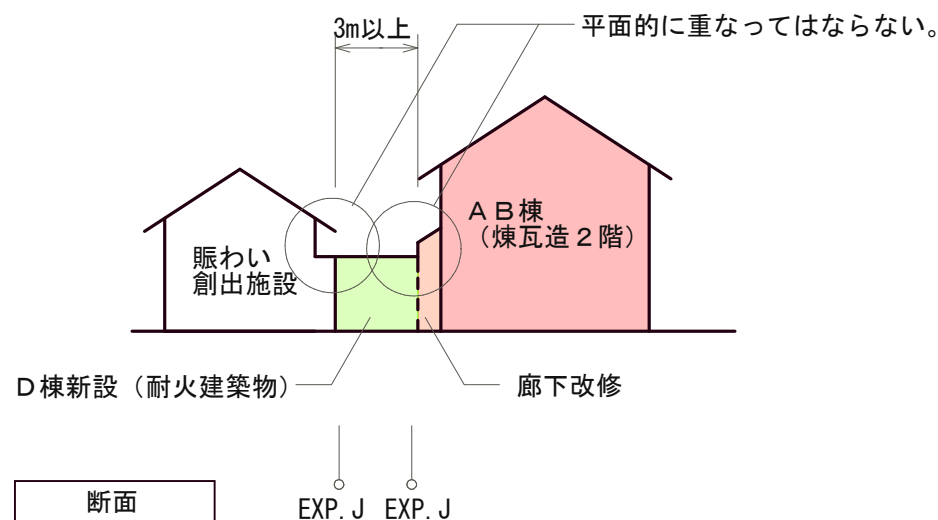
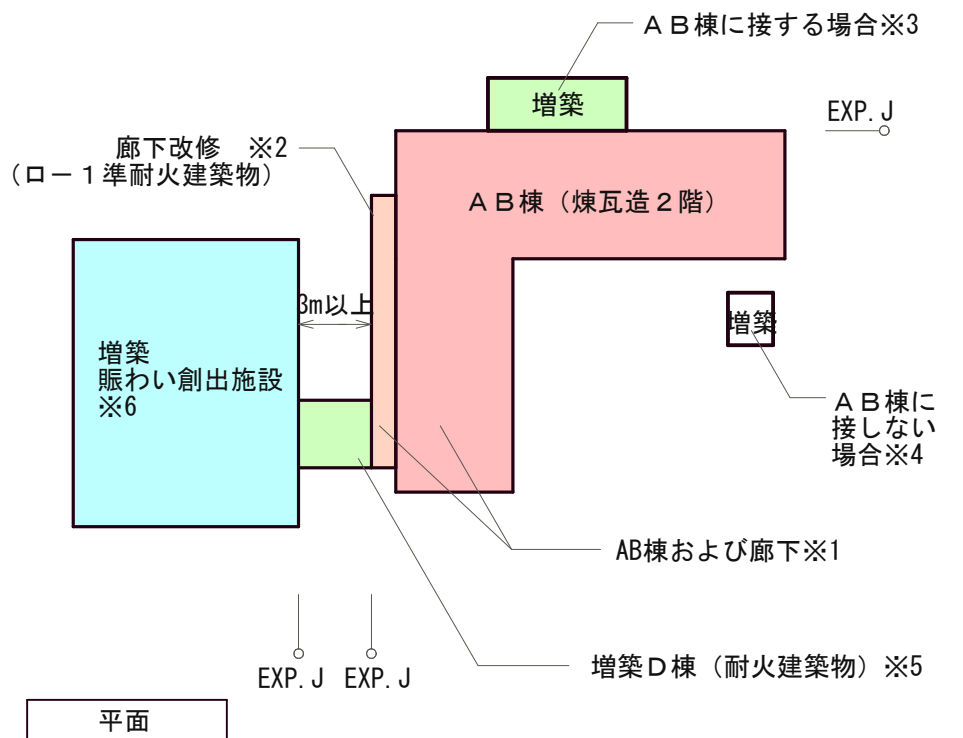
- i AB棟と廊下等を1の建築物として捉え、改修による整備を行う
- ii 廊下等を除却し、新たな増築による整備を行う

①増築棟が2階建ての場合 ※階数が3の場合、適用できない

「昭和26年建設省住防発第14号（部分により構造を異にする建築物の別棟の解釈について）」およびその通達を適用する場合の整備手法を以下に示します。

①ー i AB棟と廊下等を1の建築物として捉え、改修による整備を行う

AB棟および廊下（および前室）に関しては、「既存部分の構造耐力上の危険性が增大しない」ことを条件とする施行令第137条の2第3号イの規定を適用する。



※1 AB棟および廊下整備にかかる制限は以下の通り。

- (1) AB棟・廊下の床面積の増の合計は50㎡以下とする。
- (2) 階数は現状通り（AB棟:2 廊下:1）とする。
- (3) 令第137の2第3号イの規定に適合したものとする。
- (4) 大規模の修繕、模様替えがある場合は、令第137条の12第1項の規定に適合したものとする（廊下改修部も同様）。

※2 屋根除去後再度屋根を新設すると床面積の増として取り扱うことになるため注意が必要である。

※3 機械室などをAB棟の外に接して整備する場合、双方は構造的にエキスパンションジョイントで別棟扱いとするとともに、増築部分を耐火建築物とする。室内にAB棟との出入口等開口部を設けて一体的に利用する際には、後述するD棟と同じ考え方に基づいた方法によらなければならない。

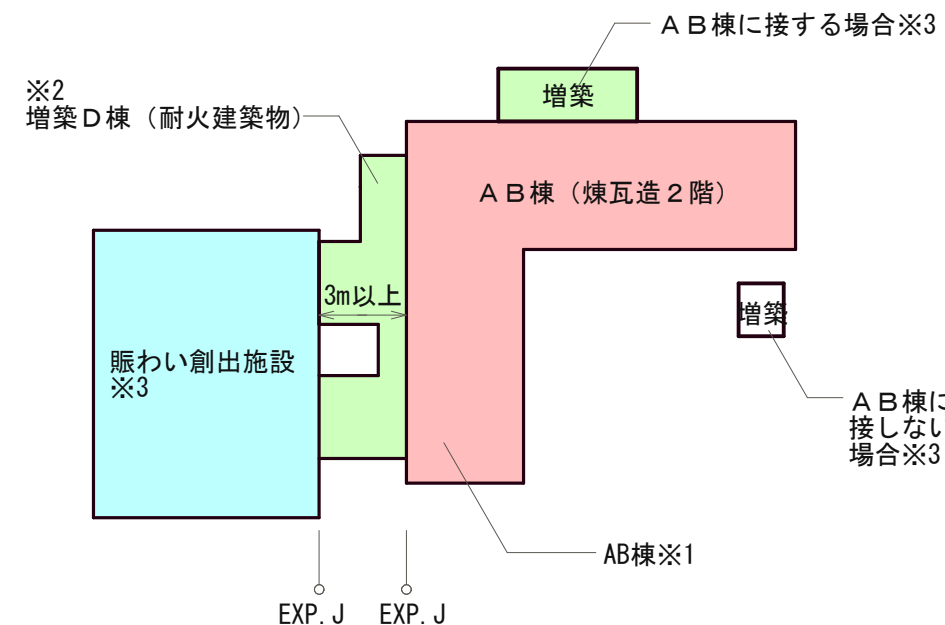
※4 AB棟の外に距離を隔てて別棟で増築する場合には、双方を別の建物と考え、増築棟は一般的な解釈に基づく整備方法でよい（床面積が50㎡を超えても可）。

※5 D棟においてはAB棟・廊下および賑わい創出施設棟の接する部分に設ける開口部を特定防火設備とすること。

※6 別棟規定により※4同様双方を別の建物と考え、賑わい創出施設棟は一般的な解釈に基づく整備方法でよい。すなわち用途・規模により耐火・準耐火建築物としなければならない。

※7 参考資料-2のP1, P2の条件に適合する必要がある。

①ー ii 廊下等を除去し、新たな増築による整備を行う



※1 AB棟整備にかかる制限は以下の通り。

- (1) AB棟の床面積の増の合計は50㎡以下とする。
- (2) 階数は現状通り2とする。
- (3) 令第137の2第3号イの規定に適合したものとする。
- (4) 大規模の修繕、模様替えがある場合は、令第137条の12第1項の規定に適合したものとする。

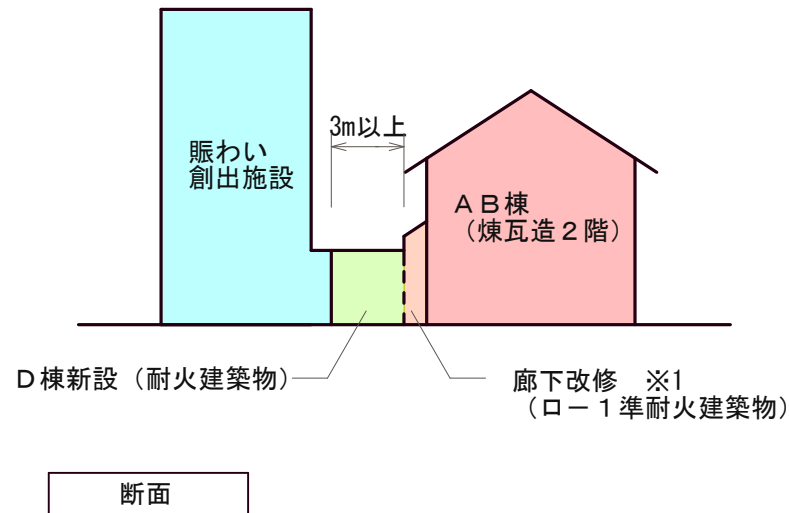
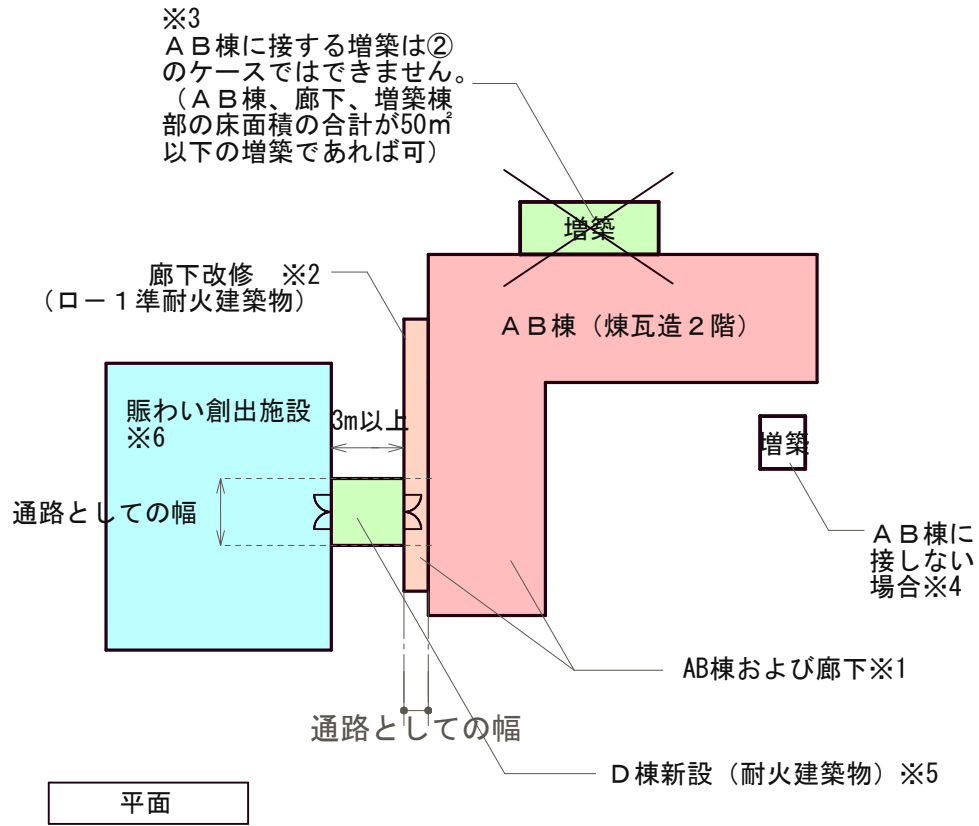
※2 D棟においては、AB棟および賑わい創出施設棟の接する部分に設ける開口部を特定防火設備とすること。

※3 前述 i における※3, 4, 6, 7の注意書きによる。

② 増築棟が3階建て以上の場合

「既存遡及が及ばない増築の範囲および接続部の仕様（防火・避難規定上、別棟建築とみなす条件）」（日本建築センター）」を適用する場合の整備手法を以下に示します。

②- i AB棟と廊下等を1の建築物として捉え、改修による整備を行う



※1 AB棟および廊下整備にかかる制限は以下の通り。

- (1) AB棟の床面積の増の合計は50㎡以下とする。
- (2) 階数は現状通り（AB棟:2 廊下:1）とする。
- (3) 令第137の2第3号イの規定に適合したものとする。
- (4) 大規模の修繕、模様替えがある場合は、令第137条の12第1項の規定に適合したものとする（廊下改修部も同様）。

※2 屋根を除去後再度屋根を新設すると床面積の増として取り扱うことになるため注意が必要である。

※3 記述の通り。

※4 AB棟の外に距離を隔てて別棟で増築する場合には、双方は別の建物となるため、増築棟は一般的な解釈に基づく整備方法でよい（床面積が50㎡を超えても可）。

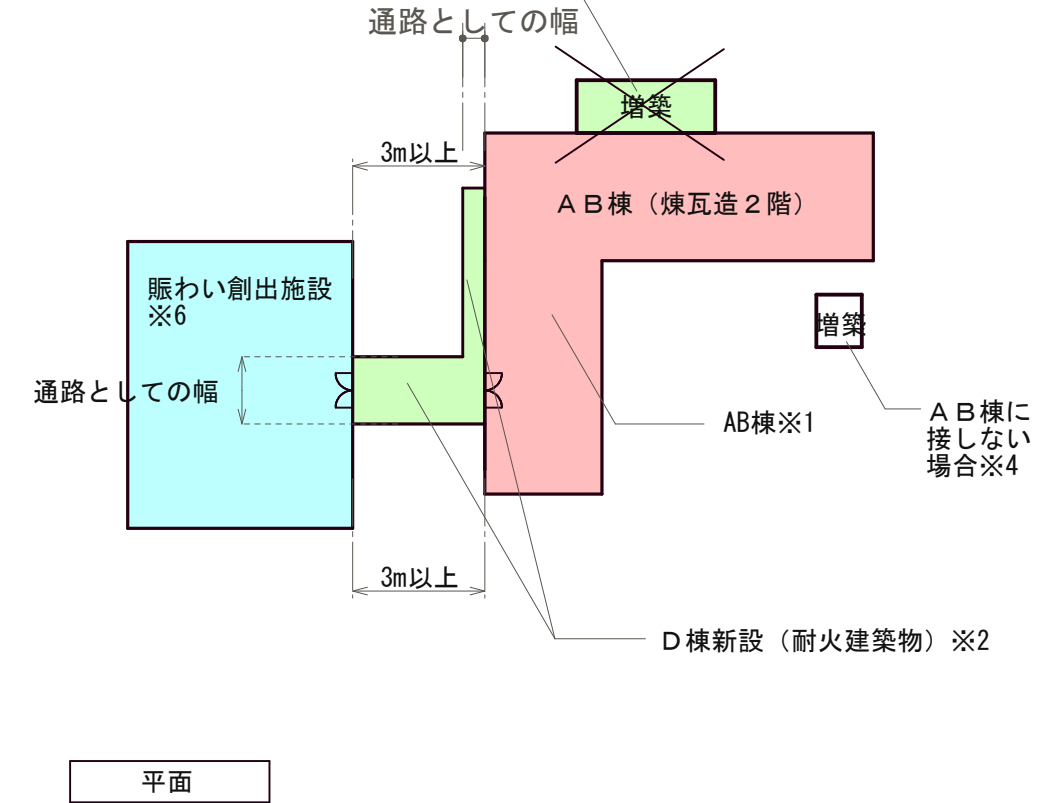
※5 D棟においては（AB棟・廊下）および賑わい創出施設の接する部分に設ける開口部は特定防火設備とすること。

※6 「既存遡及が及ばない増築の範囲および接続部の仕様」を適用することにより、防火・避難規定上はAB棟、廊下、D棟、賑わい創出施設棟をそれぞれ別の建築物として取り扱う。なお、賑わい創出施設は単独で用途、規模により、耐火・準耐火建築物としなければならない。

※7 「既存遡及が及ばない増築の範囲および接続部の仕様」（防火・避難規定上、別棟建築とみなす条件）に記載されている内容に適合する必要がある。

②- ii 廊下等を除去し、新たな増築による整備を行う

※4 AB棟に接する増築は②のケースではできません。（AB棟、増築棟部の床面積の合計が50㎡以下の増築であれば可）



※1 AB棟整備にかかる制限は以下の通り。

- (1) AB棟の床面積の増の合計は50㎡以下とする。
- (2) 階数は現状通り（AB棟:2）とする。
- (3) 令第137の2第1号ロまたは第2号イの規定に適合したものとする。
- (4) 大規模の修繕、模様替えがある場合は、令第137条の12第1項の規定に適合したものとする。

※2 D棟においては、AB棟および賑わい創出施設の接する部分に設ける開口部を特定防火設備とすること。

※3 「既存遡及が及ばない増築の範囲および接続部の仕様」を適用することにより、防火・避難規定上はAB棟、D棟、賑わい創出施設をそれぞれ別の建築物として取り扱う。なお、賑わい創出施設棟は単独で用途、規模により、耐火・準耐火建築物としなければならない。

※4 前述 i における※3, 4, 7の注意書きによる。

各都道府県建築主務部長あて

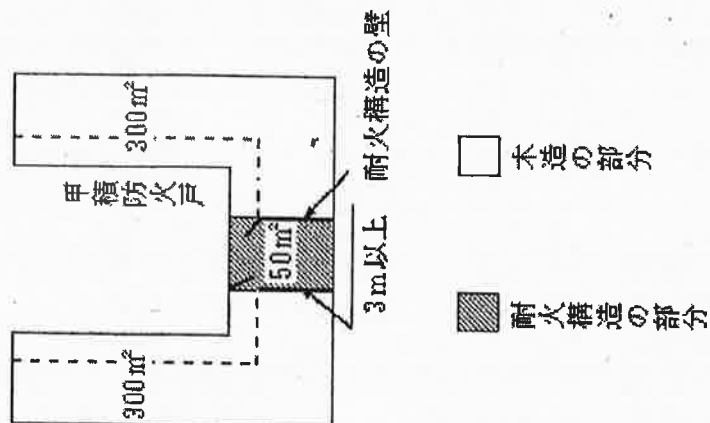
建設省住宅局建築防災課長

部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について

建築基準法及び同法施行令中建築物の一棟の延べ面積の規模に応じて適用される規定の運用については、棟の解釈について疑義があるが主要構造部を耐火構造とした建築物の部分（以下耐火構造の部分という。）と主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分（以下木造の部分という。）とが相接して一連になっている場合（上下に接続する場合を除く。）は、構造的に別棟とみなすことができるので一応建築基準法令の規定の適用については、左記のような条件に適合している場合に限りこれらをそれぞれ別棟のものと解釈できることとする。

- 一 木造の部分と耐火構造の部分とが相接する境界は耐火構造の壁又は煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造の甲種防火戸とすること。
- 二 木造の部分とその他の木造の部分とは、延焼防止上有効に3メートル以上の距離を有し、且つ、お互に防火上有効に遮断されていること。

例えば、左図の場合においては、一棟650平方メートルとしないで300平方メートルの部分が一棟と50平方メートルの部分が一棟と合計三棟とみなすことによって、耐火構造に関する規定は、大分緩和されることとなる。但し、この解釈によつてこれらを別棟とみる場合は、法第6条、第24条、第27条その他の規定は、勿論別棟として適用されることとなり、特に施行令中の避難の規定の適用については、或は令第117条の規定により適用の緩和が起り又は第120条、第129条の規定の適用が強化される等在来の取扱いと異ってくるのでこれらの点については、特に留意を要する。



【別棟扱い（昭和 26 年建設省住防発第 14 号）】

昭和 26 年建設省住防発第 14 号（部分により構造を異にする建築物の棟の解釈について）による別棟扱いは、次のように運用するものとする。

1. 通達の本文について

- ①「1 棟の延べ面積の規模に応じて適用される規定の運用については～」とあることから、階数又は高さの規定により耐火建築物等としなければならないものについては、この通達を適用することができないものとする。

※耐火建築物等とは、主要構造部を耐火構造とするもの（令第 108 条の 3 の規定に該当するものを含む）又は主要構造部を準耐火構造とするもの（令第 136 条の 2 の規定に該当するものを含む）のこと。

- ②「主要構造部の全部又は一部を木造とした建築物の部分」については、必ずしも木造に限定するものではない。また、本文以外の「木造の部分」も木造に限定するものではない。ただし、主要構造部の全部を耐火構造としたものは該当しないものとする。

2. 通達の第一号について

- ①「煙感知器と連動して自動的に閉鎖する構造」については、常時閉鎖式でもよい。  
②「甲種防火戸」は、「特定防火設備」と読み替えるものとする。なお、この特定防火設備は、令第 112 条第 14 項第二号に適合するものとする（令第 112 条第 14 項第一号ハの規定（くぐり戸）については可能な限り設けるものとする）。

3. 通達の第二号について

耐火構造の部分を 3m 以上（両端に設ける特定防火設備同士も 3m 以上）とし、かつ、木造の部分同士が最も近接する箇所（例えば軒先同士）においても水平投影距離で 3m 以上確保すること。

4. その他

- ①通達の図では、構造を異にする部分が 3 棟になっているが、必ずしも 3 棟に限定するものではない。⇒ 2 棟又は 4 棟以上でもよい。  
②各棟単独で建築基準関係規定に適合することの他に、各棟が建築物として独立するものでなければならない。以下に、その例を示す。  
⇒ 別の棟を経由せずに屋外と出入りすることができるものであること。  
⇒ 各棟の接続部分はエキスパンションジョイントとすること。  
⇒ シックハウスの換気回数算定上、別の棟と同一気積とならないこと。  
③耐火構造の部分は、原則として耐火建築物に該当するものとする。  
④耐火構造の部分が、建築基準法の規定（同法に基づく条例を含む）により主要構造部を耐火構造としなければならない場合は、この通達は適用できないものとする。  
⑤各棟の接続部分に設ける特定防火設備は、両棟における延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に設ける防火設備に該当するものと見なしてよいものとする。  
⑥既に通達により別棟扱いをしたものについては、この運用に該当しないものであっても引き続き別棟として取り扱うものとする。