

KITAKEI-Report

No.120
August 2019

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪府中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
<http://www.kitakei.jp/>

改正建築基準法が全面施行 戸建住宅の施設等への用途変更容易に

昨年6月に公布された改正建築基準法が6月25日に全面施行された。戸建の空き家等を、福祉施設や商業施設に用途変更する際に大規模改修が不要になるよう、耐火建築物の規制を合理化。用途変更に伴い建築確認が必要な規模も見直され、防火地域や準防火地域の建蔽率も緩和された。

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

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)。

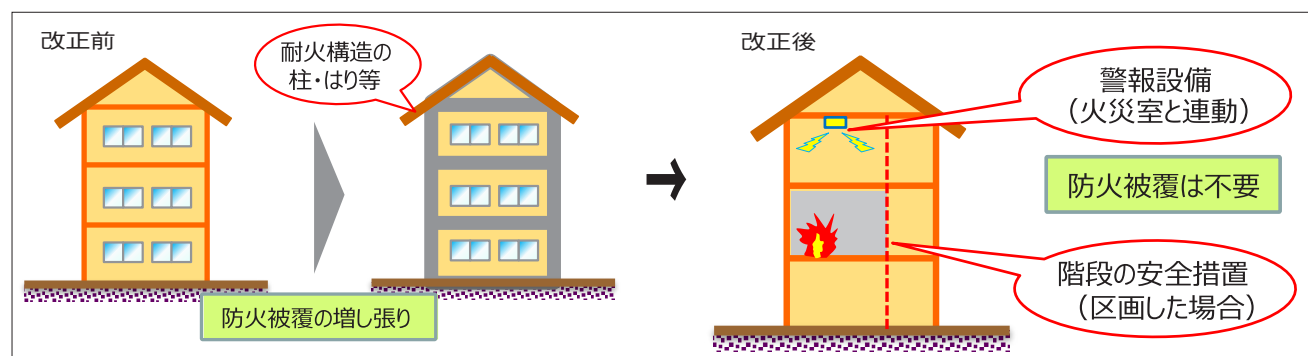
木造建築物等に係る制限の合理化

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。

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

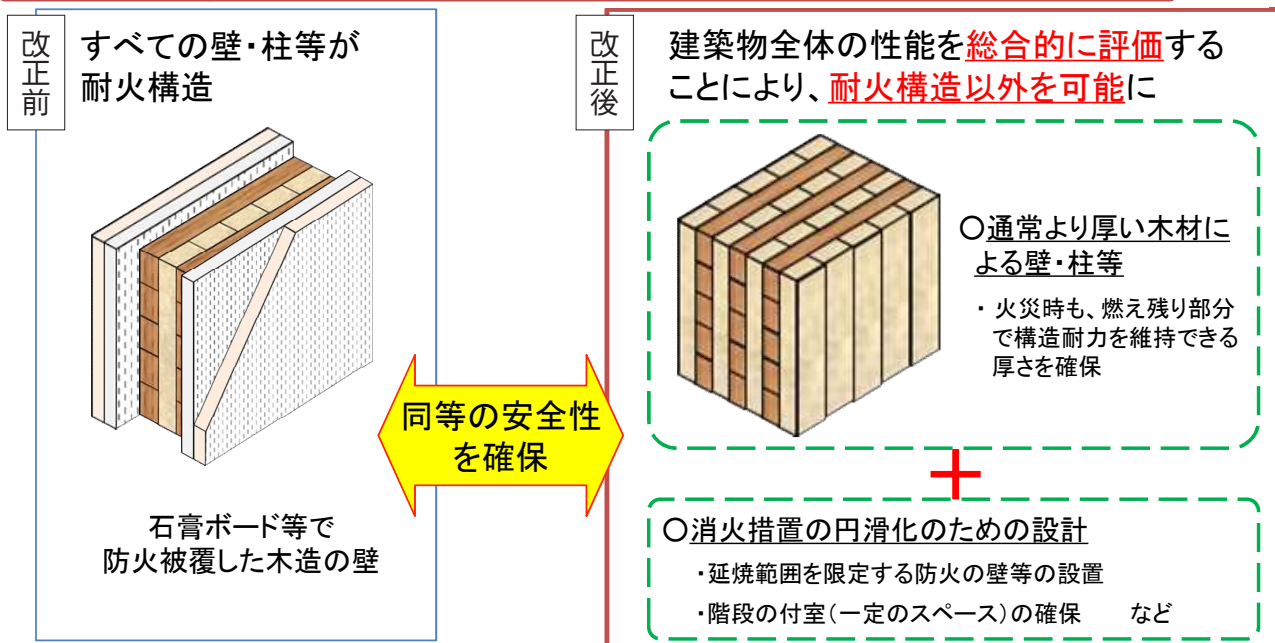
改正後は、延べ面積200㎡未満で3階以下の戸建住宅などを、福祉施設など「特殊建築物用途」に転用する場合の防耐火規制を緩和。「在館者が迅速に避難できる措置(火災発生を知らせる警報設備、高齢者が就寝用途で利用する場合の火災拡大を抑制する扉、自動消火設備の設置)」を講じる、ことを前提に、耐火建築物等にすることが不要になった。建築確認が不要となる上限規模は200㎡までに緩和した。(P-2に続く)



木造建築物等に係る制限の合理化

これまでではすべての壁・柱等を石膏ボード等で防火被覆しなければならなかったため木の良さが実感できなかった。改正後、燃え残り部分で構造体力を維持できる厚さの木材を使うことや、延焼範囲を限定する防火の壁等の設置など「消火措置の円滑化のための設計」などを総合的に評価。耐火構造以外の建築物を可能にした。

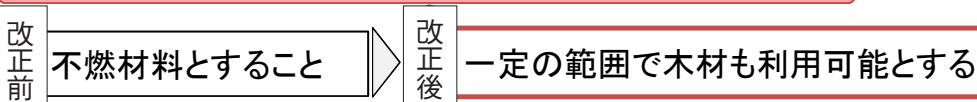
①中層建築物において構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の実現



②耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲の拡大



③防火・準防火地域の門・塀(2m超)における木材の利用拡大



塀に木材を使用する事例※

※防火・準防火地域では、現行では使用不可

政府「カーボンニュートラルなくらしへの転換」掲げる

政府は「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」を6月11日に閣議決定し、同25日、国連気候変動枠組条約事務局に提出した。最終到達点としての『脱炭素社会』を掲げ、「野心的に今世紀後半のできるだけ早期に実現する」ことを目指すとし、2050年までに温室効果ガス80%削減に取り組むことを掲げた。こうしたビジョン達成に向けて、住宅関連では、「2050年までにカーボンニュートラルでレジリエントで快適な地域とくらし」の実現を掲げ、住宅のストック平均でZEH相当を進めるための技術開発や普及促進に取り組むなどとしている。

カーボンニュートラルなくらしへの転換に向けて、具体的には例えば(P-3の図参照)、住宅・建築物には太陽光発電が導入されていることが一般的となることを目指す。太陽光発電は発電可能な時間帯が集中するため、電動車、ヒートポンプ式給湯器、燃料電池、コージェネレーション等の普及とともに、HEMSやICTを使ってこれらが太陽光発電の発電量に合わせて需給調整に活用されることが一般的になることを目指すとした。

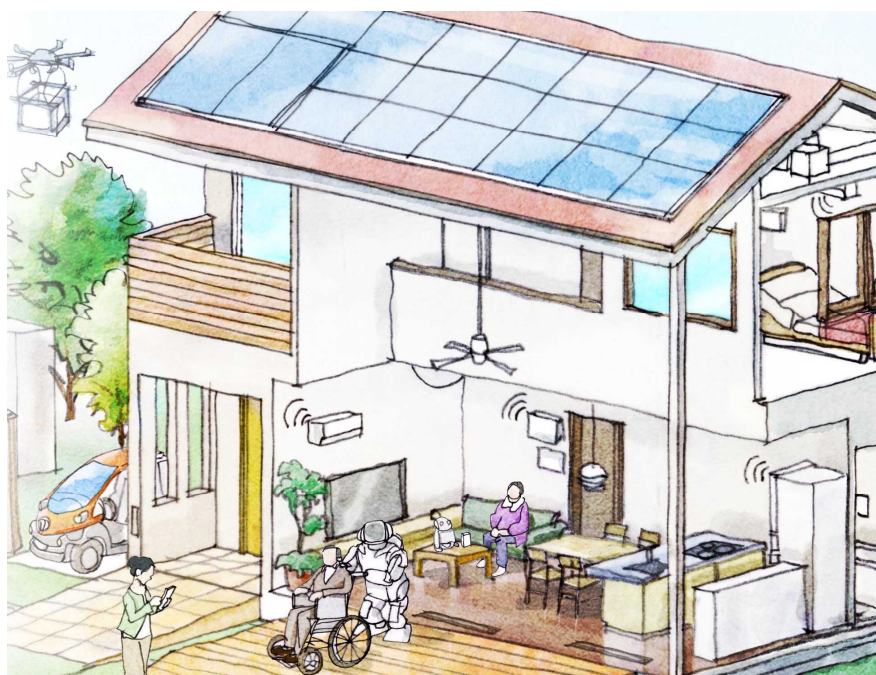
(P-3に続く)

また、外気温に影響されにくい地中熱、バイオマス熱等についても利用モデルを構築し、住宅・建築物への普及を促進する。

そのほか、新築住宅での ZEH、LCCM 住宅の普及に加え、既築住宅・建築物についても省エネリフォーム等を促進。今世紀後半のできるだけ早期に住宅やオフィス等のストック平均のエネルギー消費量を正味でおおむねゼロ以下（ZEH 相当）にするために必要な建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促すとした。

さらに、賃貸住宅でのいわゆるオーナー・テナント問題（省エネ設備にお金を出す人と、それによって効果・利益を受ける人が異なること）を踏まえ、省エネ性能も含めた「総合的な環境性能に関する評価・表示制度の充実・普及等」を促進。「中小工務店の大工技能者を対象とする省エネルギー施工技術の習得に対する支援等により、各地域における中小工務店などの省エネルギー住宅生産体制の整備・強化を推進するなどとした。

くらしの脱炭素化のイメージ



<主なポイント>

- ▽エネルギーマネジメント
- ▽創エネ（太陽光パネルの設置等）
- ▽蓄エネ（蓄電池や電動車等）
- 省エネ（断熱性能の向上等）

<メリット>

- ▽高い断熱性能により快適性向上、健康増進（住宅のほか、医療福祉や教育施設などでも。オフィスでは、最適照明や空調により生産性の向上）
- ▽電動車の活用（Vehicle to home）やヒートポンプなどの蓄エネにより災害時でも安全・安心
- ▽住宅・建築物の耐震・長寿命も相まって高い資産価値に

くらし、地域・都市のイノベーションに向けた道筋と施策の方向性

	～2030年	～2040年	～2050年
○ 電化の促進	ダイヤモンドレスポンスの普及・一般化		
くらしの電化 (ヒートポンプ等) ※低炭素燃料はエネルギーに記載	電化のマルチベネフィットの認識向上 省エネ機器の一つとして普及	再エネを最大限活用するための機器として 販売ベースで普及加速化	保有ベースで普及加速化
移動の電動化 (HV,PHV,EV,FCV)	次世代自動車の普及 (新車販売の5～7割)	次世代自動車が普及加速化	
○ 建築物の脱炭素化	建築物の順次更新(リノベーション含む)によるストックの低炭素化		
住宅、ビル等の脱炭素化	新築住宅の平均でZEH地域材の活用などが進展	ストック平均でもZEHが普及	
○ 地域やライフスタイルに応じた取組の促進	脱炭素化と豊かな日常を実現 地域特性に応じた地域づくりと 域内外のつながりによる活力の持続		
木質バイオマス・バイオ燃料等地域資源活用 ※バイオマス素材はビジネスに記載	再エネ熱利用の普及 (寒冷地域等) バイオ燃料の原料栽培	熱融通等の最適化 耕作放棄地の有効活用	地域やライフスタイルに応じた普及
都市・交通のスマート化	人口減少下、都市構造の変化とあわせ、計画的に早期に取り組むことが重要		

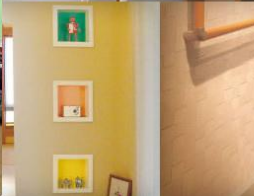
絵姿実現へ

ライフスタイルのイノベーションにより
脱炭素化と豊かな日常を実現
地域特性に応じた地域づくりと
域内外のつながりによる活力の持続

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”
天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクスシングウッド ”
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
バックアップします。



[www. sprout-univ. com](http://www.sprout-univ.com)

環境  こちよい住環境	ぬくもり  住まう人のために	素材  永く使ってほしいから
   	   	   



[www. relaxssingwood. com](http://www.relaxssingwood.com)

リラクスシングウッド 無垢フローリング シリーズ

