

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

2020年の東京オリンピックへむけて開発・建築等の準備が進んでいる中、今回のアーバンタイムスでは、「建築基準法の一部改正点」の内、皆様に関連のあるものを一部抜粋して紹介いたします。

・改正の背景・趣旨

建築物において木材利用や新技術導入を促進するための規制緩和、建築関連手続きの合理化、事故・災害対策の徹底など多様な社会経済的要請に的確に対応し、国民の安全・安心の確保と経済活性化を支える環境整備を促進することが急務であることから見直しされました。

・改正の要点

(1) 木造建築関連基準等の見直し (平成27年6月1日施工)

① 大規模建築物の主要構造部に関する基準の見直し

改正前は、床、屋根及び階段を除く主要構造部の全体又は一部に木材等の可燃材料を用いたもので延べ面積が3,000㎡を超える建築物は、耐火建築物としなければならぬとされていましたが、改正により壁、柱、床等の部分又は防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「壁等」という。）のうち、通常の火災による延焼を防止するために当該壁等に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、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よって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ3,000㎡以内としたものであれば建築できることとなりました。（第21条第2項）

② 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならぬ特殊建築物に関する基準の見直し

改正により、特殊建築物のうち一定のものについては、ア) 主要構造部を当該特殊建築物に存する者の全てが当該特殊建築物から地上までの避難を終了するまでの間通常の火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために主要構造部に必要とされる一定の性能を持つもので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とし、かつ、イ) 建築物の他の部分から延焼するおそれがある一定の外壁の開口部に、防火戸等の防火設備を設けることとされ（第27条第1項）、必ずしも耐火建築物等としなくてもよいこととなりました。

(2) 容積率制限の合理化

① 昇降機の昇降路の部分 (平成26年7月1日施工)

政令で定める昇降機の昇降路の部分について、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととなりました。（第52条第6項）建築基準法上の昇降機には、エレベーター、エスカレーター・小荷物専用昇降機がありますが、政令により、適用を受ける昇降機はエレベーターとされました（施工例第135条の16）

(3) その他

建築物の構造耐力について、第20条第1項において建築物の高さ、構造方法の区分に応じた構造計算等の基準が定められているが、その適用上、一つの建築物であっても、二以上の部分がエクスパンションジョイントその他の相互に伝力を与えない構造方法のみで接している場合における当該建築物の部分は、それぞれ別の建築物とみなすこととされました。（第20条第2項、施工令第36条の4）（平成27年6月1日施工）

以上、一部抜粋ではありますが建築基準法においても規制緩和されてきています。

皆様におかれましては、建築計画等でお悩みの際は、建築の顧問の軽部もおりますので、お気軽にご相談ください。*参考資料：平成28年度版 不動産関連 法令改正のポイント

(公益財団法人 不動産流通推進センター 発行) 筆者 張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数 307件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場(食品保管)	100坪位	50前後	江東区亀戸周辺	相場	有れば検討
倉庫・工場(運送業)	300坪	200坪	江東区新木場・辰巳	相場	有れば検討
倉庫・工場(車両整備工場)	300坪	200坪	大田区・品川区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(店舗改装)	—	15~300坪	清澄白河・三好	月/10~300万	有れば検討
倉庫・工場(撮影スタジオ)	—	30~60坪	隅田川沿い	相場	有れば検討
倉庫・工場(室内運動場として使用)	—	300坪前後	都心に近い埼玉・千葉	相場	有れば検討
倉庫・倉庫(梱包作業)	150坪	100坪	江東区内	坪/5000円	有れば検討
倉庫(輸入家具保管・販売)	200坪	150坪	都内及び近郊	相場	有れば即検討
倉庫・工場(冷凍食品保管)	300坪位	200坪位	大田・江東区内	相場	即検討
事業用地(大型重機拠点)	450坪	—	幕張・千葉北	月額/110万円	有れば検討
事業用地(フットサル場)	500坪位	—	湾岸エリア・地方相談	月額/120万円	有れば検討
倉庫(運送業)	500坪位	300坪	千葉県市川市周辺	相場	有れば検討
駐車場(トラック置き場)	70坪	—	江戸川区湾岸エリア	月/25万	有れば検討
駐車場(重機・資材置き場)	—	50坪	品川・芝浦	相場	有れば検討

都市木造 その2

近年は都市部において、公共建築を木造建築で建てるケースが増えていています。今までは「木造＝燃える」という概念であったものが、「木造でも燃えにくい建材を使用すると、都市部でも木造建物が建てられる」という方向に変わり、なるべく木材を使いたいという国の方針と技術的な発展によって、都市部での木造建築が建てやすくなりました。

材木の周囲を燃えない材料で包んだ「木材の耐火建材」や、材木が燃えても燃え残り部分によって建物の強度が保たれて倒壊しないという考え方とともに、さまざまな考え方や新しい木材建材が開発されています。都市の密集地では火災に弱い建物は危険ですが、これらの耐火建材に指定された木材を使用すると火災に強い木造建築が出来上がります。

耐火木材や集成材の活用で、住宅に比べて大きな規模のものが多い非住宅の建物も少しずつ建てられるようになってきました。新しく開発が進んでいる木材の建材に「CLT」「LVL」等があります。どちらも集成材の建材として、CLTは板を互いに直交させて張り合わせたもので、LVLは薄い板を何枚も張り合わせた厚い合板です。また、CLTは幅3m、長さ12mのものまで生産できるようになっています。

これらは建物を構成する壁や床の建材として使用しますが、小さい板やパネルを何枚も張り合わせて大きな建材にしたものなので建材としての強度が安定していることと、山から大きな立木を伐採しなくても工場で生産することが出来るため、今後は都市部においても木造建物が増えていくものと思われます。

管理物件のテナント紹介 第142回

株式会社 アシストクリップ 様

株式会社アシストクリップは、展示会・イベント等のブース空間を彩るツールの企画・デザイン・設計・施工までを一貫してとりおこなうプロフェッショナル集団です。

皆様の商品やサービスの傾向・動向にあわせたコンセプト提案からレンタル仕器の手配、装飾施工、現場管理、顧客情報管理サポートから販促補助まで・・・

ご担当者様の「出来たらいいな」「わからない」をカタチにする・・・。「支えて」「まとめる」のがアシストクリップの理念。様々な業種の、あらゆるシーンのために・・・。

私たちの経験を是非ともお役立ていただければ幸いです。

◆東京都江東区枝川2丁目4番15号 第6アート・ビル(住居表示)