

明治記念大磯邸園 法規適合表(不適合予定項目抜粋)

構造：木造 地下1階、地上1階
面積：地階140.50㎡、1階136.73㎡
延床面積277.23㎡、建築面積218.67㎡

※ 本表は、間取りを古図面に倣い復原した際の適合状況を示す

【凡例】 ○：適合 ×：不適合 —：法の要件に該当しないため制限を受けない

建築基準法

チェック項目	現行法要件	現況調査結果	現況適合状況	計画・今後の協議内容・対応方法	適合状況
防火 法第61条 (防火地域及び準防火地域内の建築物) 令136条の2第1項第二号 令136条の2第1項第三号 令136条の2第1項第五号	①準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他政令で定める防火設備を設ける ②準防火地域内にある建築物で「地階を除く階数が3で延べ面積が1500㎡以下のもの」若しくは「地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの」→準耐火建築物あるいは準延焼防止建築物とする ③準防火地域内にある建築物で「地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡以下のもの(木造建築物等に限る)」→外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、外壁開口部設備を規定の防火性能を持つ防火設備とする ④高さ2mを超える門又は塀で、準防火地域内にある木造建築物等に附属するものは、延焼防止上支障のない構造とする	・旧李王家別邸とホール棟の間に延焼の恐れのある部分が発生、外壁・軒裏の一部にかかる ・地上2階建以下、延床面500㎡以下 ⇒①と③が該当 ・外壁・軒裏： モルタル下地、吹付リシン…現況不明 ・開口部：木製建具…不適合	×	延焼の恐れのある部分の外壁・軒裏を防火構造に改修し、適法にする方針 開口部(木製建具)は、代替措置 【代替措置事例】 防火性能を有する塗料の塗布、炎感知器の設置、屋外消火栓の設置、漏電遮断器の設置、電気配線の改修、自火報の設置、各階1以上の消火器、消火バケツの設置、非常用照明の設置、誘導灯の設置、直通階段の増設、階段の緩勾配化、ハンドマイクの設置	要協議
法36条 関連 令第22条 (居室の床の高さ及び防湿方法)	最下階の居室の床が木造である場合 ・床の高さは、直下の地面からその床の上面まで45cm以上 ・外壁の床下部分には、壁の長さ5m以下ごとに、面積300cm ² 以上の換気口を設け、ねずみの侵入を防ぐ	地下1階：該当しない 1階：一部45cm未満の部分有する	×	45cm未満となるのは一部のみ 【代替措置事例】 なし	要協議
避難・消火 令第116条の2(窓その他の開口部を有しない居室等)	・採光に有効な開口部の面積：居室床面積の1/20以上 ・開放できる部分の面積(天井又は天井から下方80cm以内の距離にある部分)：居室床面積の1/50以上	[排煙] 一部の居室に排煙に有効な開口がない	×	令第126条の2 (排煙設備 設置) 参照	要協議
令第126条の2 (排煙設備 設置)	下記に該当するものには、排煙設備を設ける ・別表第1(イ)欄(1)～(4)項の用途に供する特殊建築物で、延べ床面積が500㎡を超えるもの ・階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物 ・令第116条の2第1項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室 ・延べ床面積が1000㎡を超える建築物の居室で、その床面積が200㎡を超えるもの	・一部の居室に排煙に有効な開口がない ・現況、排煙設備の設置なし	×	令第126条の2 1項5号に該当する場合は、排煙設備の設置は不要 ※建設省H12告示第1436号(令第126条の2 1項5号より) (火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分定める件) 【代替措置事例】 電気配線の改修、感震ブレーカーの設置、自火報、ガス漏れ検知器、非常放送設備の設置、消火器、スプリンクラーの設置、非常用照明の設置、誘導灯の設置、厨房周りの不燃化	要協議
令第126条の4 (非常用の照明装置)	下記の居室及びこれらの居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路には、非常用の照明装置を設ける ・別表第1(イ)欄(1)～(4)項の用途に供する特殊建築物の居室 ・階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物の居室 ・令第116条の2第1項一号に該当する窓その他の開口部を有しない居室 ・延べ面積が1000㎡を超える建築物の居室及びこれらの居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路	現況、居室に非常用照明の設置なし	×	令第126条の4 1項4号に該当する部屋は、非常用照明装置の設置不要 ※建設省H12告示第1411号(令第126条の4 1項4号より) (非常用の照明装置を設けることを要しない避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するものを定める件) 告示第1項イに該当、令第116条の2第1項一号(採光1/20)に該当する開口を有し、避難階に存する居室の各部分から屋外への出口に至る歩行距離が30m以下であり、かつ、避難上支障がないため、非常用照明設備の設置は不要 【代替措置事例】 なし	要協議
令第128条の2(大規模な木造建築物の敷地内における通路)	同一敷地内に2以上の建築物がある場合で、その延べ面積の合計が1000㎡を超えるときは、延べ面積の合計1000㎡以内ごとの建築物に区画し、その周囲に幅員が3m以上の通路を設けなければならない	敷地全体で1000㎡を超える 周囲に3m以上の通路を設けられない部分が発生	×	【代替措置事例】 なし	要協議

明治記念大磯邸園 法規適合表(不適合予定項目抜粋)

構造：木造 地下1階、地上1階
 面積：地階140.50㎡、1階136.73㎡
 延床面積277.23㎡、建築面積218.67㎡

※ 本表は、間取りを古図面に倣い復原した際の適合状況を示す

【凡例】 ○：適合 ×：不適合 —：法の要件に該当しないため制限を受けない

建築基準法

チェック項目	現行法要件	現況調査結果	現況適合状況	計画・今後の協議内容・対応方法	適合状況
内装制限 法第35条の2 (特殊建築物等の内装) 令第128条の3の2 (制限を受ける窓その他の開口部を有しない居室) 令第128条の4 (制限を受けない特殊建築物等)	下記に該当する場合は、政令で定める技術的基準に従って、壁及び天井(天井のない場合においては屋根)の室内に面する部分の仕上げを防火上支障がないようにしなければならない ①法別表第一(イ)欄に掲げる用途で、耐火区分に応じて定められた床面積の基準を超える特殊建築物 ②階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物 ③階数が2で延べ面積が1000㎡を超える建築物 ④階数が1で延べ面積が3000㎡を超える建築物 ⑤令第128条の3の2で定める窓その他開口部を有しない居室(床面積50㎡を超えるもの) ⑥調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたもの(住宅以外かつ主要構造部が耐火構造以外の建築物) ⑦地下又は地下工作物内に設ける居室で法別表第一(イ)欄(1)(2)(4)に供するものを有する特殊建築物	①該当しない ②該当しない ③該当しない ④延べ面積1000㎡以下のため該当しない ⑤無窓居室(排煙)の床面積が50㎡を超える(1階食堂、2階ホール) ⇒壁・天井が準不燃材か不明 ⑥厨房にガスコンロが設置されており、「内装の制限を受ける調理室等」に該当 ⇒壁・天井が準不燃材か不明 ⑦該当しない	不明	⑤代替措置 ⑥ガスコンロを撤去し、火気を使用しない(給湯などはIHで対応) 【代替措置事例】 火気使用の禁止・限定による出火防止対策、自動火災報知設備の設置による早期覚知対策、消火器やスプリンクラーの設置等による初期消火・延焼拡大防止対策、誘導灯や非常用の照明装置の設置等による避難安全対策、階避難安全検証法に準じた検証	要協議