

明治記念大磯邸園 法規適合表(不適合予定項目抜粋)

構造：RC造(温室：木造) 地下1階、地上2階 ※主要構造部(温室除く):耐火構造  
 面積：地階91.32㎡、1階424.11㎡、2階284.42㎡  
 延床面積799.85㎡、建築面積496.66㎡

【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 ●：代替措置による対応

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	代替措置等の方針	適合状況	図書
高さ	法第55条 (第1種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)	10m	絶対高さ13m程度	×	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。 周辺環境に、建物高さによる新たな影響が出ないよう配慮する。	要協議	
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	・延焼のおそれのある部分 ⇒附属屋の計画による、発生した場合は開口部が防火設備に該当しない  ・地階を除く階数が2、延べ面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの ⇒②に該当 ⇒温室は木造(躯体現し)	×	代替措置  【代替措置事例】※延焼のおそれのある部分 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  【代替措置事例】※準耐火建築物等 自動火災報知設備の設置、屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置、放水銃、ドレンチャーの更新、増築施設に約600トンの消火水槽を確保、火気使用箇所の限定、全館禁煙	要協議	
	法第62条(屋根) 令136条の2の2	準防火地域内の建築物の屋根の構造は、政令で定める技術的基準に適合させる	和形釉薬瓦 温室：ガラス屋根	×	温室：代替措置  【代替措置事例】 自動首振法水銃、炎検知設備の設置	要協議	
採光・換気	法第28条 (居室の採光及び換気)	第2項 換気に有効な開口部の面積：居室床面積の1/20以上 換気設備を設けた場合は除外	下記居室は有効な開口部を有しない 1階：外套室、廊下、F階段、物置 2階：A広間、B広間、B階段、C階段、B更衣室、主人寝室 地下：物置(北)	×	地下は換気設備を設置 2室1室を設定し、要協議 B更衣室は代替措置？  【代替措置事例】 火気使用制限、自動火災報知器、消火器、住宅用スプリンクラーの設置、消火栓による初期消火の実施、敷地境界に生垣、植栽など遮断物を設置	要協議	
避難・消火	令第23条～第25条(階段)	階段、その踊り場、手すり等は法に定める構造とする ・直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階幅1200以上／蹴上げ200以下／踏面240以上  ・その他 幅750以上／蹴上げ220以下／踏面210以上  ・階段には手すりを設ける	2階の公開範囲がすべて居室の場合、床面積合計が200㎡を超える →下記階段は不適合 ・階段巾：C階段、F階段 ・手すり：すべての階段  その他の階段の不適合 ・蹴上：ドライエリア	×	【代替措置事例】 誘導員の配置、人数制限	要協議	
	令第119条(廊下の幅)	居室の床面積の合計が200㎡を超える場合は下記の幅を確保する ・両側に居室がある廊下：1.6m以上 ・その他：1.2m以上	1階および2階の公開範囲がすべて居室の場合、下記廊下は1.6m未満の部分有する 1階：廊下 2階：B広間	×	【代替措置事例】 電気配線の改修、自火報、非常放送設備の設置、屋内消火栓・消火器・連結散設備の設置、床面表示による避難経路の明示、防火戸の設置による堅穴区画、面積区画の形成	要協議	
	令第126条(屋上広場等)	屋上広場又は2階以上のバルコニーの周囲には、高さ1.1m以上の手すり壁、さく又は金網を設ける	下記部屋に附属するバルコニー手すりは基準未満 2階：吹抜、B寝室、C寝室、主人寝室	×	安全対策を講じる  【代替措置事例】 パーテーションボールの設置、手摺のない階段や階段踊り場での係員による注意喚起、バルコニーへの立入禁止又は手摺に近づかないよう注意喚起表示を設置	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	・別表第1(イ)欄(1)～(4)項の用途に供する特殊建築物で、延べ面積が500㎡を超える ・階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える  ⇒建築物全体に設置が必要 ⇒現況、排煙設備の設置なし	×	[飲食店/ホテル] 代替措置  [博物館] 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 該当不可の部分は代替措置 ※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を定める件)  【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	

明治記念大磯邸園 法規適合表(不適合予定項目抜粋)

構造：RC造(温室：木造) 地下1階、地上2階 ※主要構造部(温室除く):耐火構造  
 面積：地階91.32㎡、1階424.11㎡、2階284.42㎡  
 延床面積799.85㎡、建築面積496.66㎡

【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 ●：代替措置による対応

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	代替措置等の方針	適合状況	図書
避難・消火 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、居室および通路等に非常用照明の設置なし	×	令第126条の4 1項4号に該当する部分は、非常用照明装置の設置は不要 該当不可の部分は代替措置  ※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)  【代替措置事例】 なし	要協議	
防火区画 令第112条第4項 (防火区画)面積区画	法第61条の規定により、準耐火建築物等(令第136条の2第2項)に定める基準に適合する建築物で第1項の規定(1500㎡区画)にかかわらず延床面積が500㎡を超えるものについては、床面積の合計500㎡以内ごとに1時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁または特定防火設備で区画し、かつ、防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とし、小屋裏または天井裏に達せしめなければならない	延床面積が500㎡を超える	×	建具が木製  【代替措置事例】 2方向避難を確保、敷地内の火気使用の禁止、施設の利用者数の制限など管理運営面で配慮	要協議	
令第112条第11項 (防火区画)堅穴区画	主要構造部を準耐火構造とした建築物又は第136条の2第1項口若しくは第2項口に掲げる基準に適合する建築物であつて、地階又は3階以上の階に居室を有するものの堅穴部分は防火区画しなければならない	地階に居室あり(厨房関連室)	×	建具が木製  【代替措置事例】 2方向避難を確保、敷地内の火気使用の禁止、施設の利用者数の制限など管理運営面で配慮	要協議	
令第114条第2項第3項 (建築物の界壁、間仕切壁および隔壁)	・ホテル、旅館等の用途に供する建築物の当該用途に供する部分については、その防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。  ・建築面積が300㎡を超える建築物の小屋組が木造である場合においては、けた行間隔12m以内ごとに小屋裏に準耐火構造に隔壁を設ける ※主要構造部が耐火構造又は、政令で定める技術的基準に適合する建築物(法第2条第九号の二イ)は除外 ※建築物の各室及び通路の壁(高さ1.2m以下除く)及び天井の仕上が難燃材料でされている場合(令第115条の2第1項七号)は除外	[防火上主要な間仕切壁] ・ホテル又は旅館が該当 ⇒建具が木製  [隔壁] ・建築面積が300㎡を超え、小屋組が木造 ⇒規定を満たす隔壁は設置されていない ⇒主要構造部が耐火構造、除外	×	防火上主要な間仕切り壁の位置を要協議 建具仕様要協議  【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	
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耐火区分、用途による ②該当する ③該当しない ④該当しない ⑤確認中 ⑥厨房計画あり ⑦地下に厨房 ⇒ ②にて建物全体に制限がかかる (居室：難燃、その他：準不燃)  ・ガラス、木造躯体現し(温室) ・合板化粧パネル(書斎・食堂・A階段・居間) ・木製付け柱、梁(廣間・ギャラリー) ・腰壁合板(外套室・B階段・C階段・A広間) ・壁紙(主人寝室) ・造り付け棚(配膳室)	×	告示1439号に該当しない部屋(温室・書斎・主人寝室)は代替措置  ※建設省H12告示第1439号(令第129条第4項第2号より) (難燃材料でした内装の仕上げに準ずる仕上げを定める件)  【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	