－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■
■□■　　建築基準法　　■□■
－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－－

（質問）居室の天井に制限はない？

（回答）平均の高さが 2.1 メートル以上でなければなりません。

（記事内容）

【窓がない部屋は居室とは呼べない？】

住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿等の居室には、原則として、採光のため窓その他の開口部を設けなければなりません。窓・開口部の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては 7 分の 1 以上の割合以上としなければなりません。
ただし、地階もしくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室、または温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室についてはその必要がありません。

【密室の部屋も居室とは呼べない？】

居室には、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20 分の 1 以上としなければなりません。ただし、有効な機械換気を設置するなど政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合はその必要がありません。
なお、ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた二室は一室とみなして判断されます。

【石綿（アスベスト）は使用禁止？】

建築物は、石綿その他の物質の建築材料からの飛散または発散による衛生上の支障がないよう、次に掲げる基準に適合するものとしなければなりません。

①建築材料に石綿等を添加しないこと。②石綿等をあらかじめ添加した建築材料を使用しないこと。③居室を有する建築物にあっては、前記のほか石綿等以外の物質でその居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質（クロルピリホスとホルムアルデヒド）の区分に応じ、建築材料および換気設備について政令で定める技術的基準に適合すること。
ただし、石綿等を飛散または発散させるおそれがないものとして国土交通大臣が定めたもの、または国土交通大臣の認定を受けたものは除かれます。具体的には、「吹付け石綿」や「吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1%を超えるもの」以外の石綿があらかじめ添加された建築材料であれば使用できます。

【地下室を居室にすることもできるの？】
住宅の居室、学校の教室、病院の病室または寄宿舎の寝室で地階に設けるものは、壁および床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するものとしなければなりません。

【長屋または共同住宅の壁は音を遮るものでなければならない？】

長屋または共同住宅の各戸の界壁は、①隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がない程度に低減する一定の措置を講じたもので、かつ、②小屋裏や天井裏に達するものでなければなりません。ただし、天井の構造が、音を低減する一定基準以上の性能を有し、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの、または国土交通大臣の認定を受けたものである場合は、達する必要がありません。

【高層ビルには非常時に使用するエレベータがある？】

建築物に設ける昇降機は、安全な構造で、かつ、その昇降路の周壁および開口部は、防火上支障がない構造でなければなりません。高さ 31 メートルを超える建築物（政令で定めるものを除く）には、非常用の昇降機を設けなければなりません。火災などの非常時に、消火・救助活動等に使用することを想定したエレベータでです。具体的には、高層建築物の高層階において火災等が発生した場合、はしご車等を使用した消火・救助活動が困難となります。そこで、建築物内部の昇降設備を消火活動に使用する目的として、消防隊がはしご車等で火災箇所にアプローチするのではなく、エレベータに乗りこんで火災箇所に向うためのものです。
したがって、非常用エレベータには、内部に専用の制御装置や通信設備を設け、扉を開いたままの状態でも昇降できるようにするなど、非常用としての特殊な構造・設備

が必要となります。

過去問にチャレンジ

【問　題】　建築基準法の天井高規定に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。(2020 年度問 48)
1　居室の天井高は、2.1m以上としなければならない。
2　一室の中で天井の高さが異なったり、傾斜天井がある場合は、平均天井高が 2.1m必要である。
3　天井高が 1.4m以下で、かつ設置される階の床面積の二分の一以下であるなどの基準を満たし、小屋裏物置（いわゆるロフト）として扱われる部分は、床面積に算定される。
4　一定の基準を満たした小屋裏物置（いわゆるロフト）は、居室として使用することはできない。

正解：3
1○　問題文のとおりです。
2○　問題文のとおりです。
3×　一の階に存する小屋裏物置の水平投影面積の合計が、当該小屋裏物置が存する階の床面積の 2 分の 1 未満であり、小屋裏物置の最高内法高さが 1.4m以下である等の要件を満たすと、小屋裏物置部分は、建築物の延床面積には算入されません。
4○　問題文のとおりです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次