

読者の皆様、こんにちは。今回は、木造耐火建築についてです。防火地域の耐火住宅というと、鉄骨造や鉄筋コンクリート造が主流でしたが、建築費が高く建築することをためらっている方や、専用通路の敷地や狭小敷地等で施工そのものが難しいとお悩みの方も多いのではないのでしょうか？防火地域でも木造3階建アパート(木造耐火建築物)が建てられます。木造で建築することにより比較的低価格で耐火建築物を建築出来るのです。

先日、菊名に新築した木造耐火アパート(1・2階店舗・3階ワンルーム)を、建築を担当した建築会社さんに案内していただきました(外観・内観写真掲載しました)。JR横浜線菊名駅のホームからすぐ近くに見えますが、ホームから見えるのは裏側の外観ですので、駅から降りて是非正面からご覧いただきたいです(解説付き案内をご希望の方には、ご案内の段取りをしますので、日本地主家主協会にお問い合わせください)。外観は木造という感じは全くしない重厚感があり、1階は美容院が開業済で、2階はスクューバダイビング教室窓口が入る予定とのことで、とても華やかでした。敷地が細長く前面道路の交通量が多いので、敷地対応力があり重機があまり必要ない木造が適していますし、鉄骨や鉄筋コンクリートで建築するより坪5~10万円近く安く建築ができるとのことでした。構造体が軽いので基礎補強も少なく済みます。建て替えることを考えますと、解体費も安く済みますので検討する価値があります。

市街地における火災の危険を防ぐために、都市計画によって、地域を限って「防火地域」や「準防火地域」が指定されています。防火地域では、2階建て以下で延べ面積が100㎡以内のものであれば準耐火建築物の木造とすることができますが、それ以外は耐火検知器物としなければなりません。

市街地における火災の危険を防ぐために、都市計画によって、地域を限って「防火地域」や「準防火地域」が指定されています。防火地域では、2階建て以下で延べ面積が100㎡以内のものであれば準耐火建築物の木造とすることができますが、それ以外は耐火検知器物としなければなりません。

防火地域では、2階建て以下で延べ面積が100㎡以内のものであれば準耐火建築物の木造とすることができますが、それ以外は耐火検知器物としなければなりません。皆様の所有する土地の調査をしましょう。



大家塾(建築・リフォーム、相続) ①6

「木造耐火アパートも検討しましょう」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

また、皆様ご存知のとおり、日本には、神社仏閣等1000年を超える建造物がいくつもあります。これらの構造は、木造です。こうした木造建造物と同じ構造の木造住宅・アパートは長持ちしますが、木造は鉄骨コンクリート造等と比較し、減価償却に規定されている耐用年数が短く設定されています。早く償却して経費で落としたい方にもお勧めです。

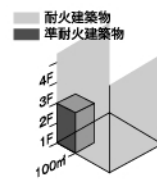
■防火のための区域区分

市街地における火災の危険を防ぐために、都市計画によって、地域を限って「防火地域」や「準防火地域」が指定されています(都市計画法9条20項)。

建築基準法では、これらの地域区分に応じた階数や規模を定め、建築物の構造を制限しています。またその他は特定行政庁(市町村)に建築主事のある市町村長、いない場合は都道府県知事が、屋根からの火の粉による延焼を防止するために、「22条区域」を指定しています。

■防火地域内の制限(法61条)

防火地域では、2階建て以下で延べ面積が100㎡以内のものであれば準耐火建築物の木造とすることができますが、それ以外は耐火検知器物としなければなりません。



- 防火地域 都市機能が集中している地域で、都市の中心市街地や幹線道路沿いの商業・業務地区など
- 準防火地域 防火地域の周辺の商業地域や業務地区および居住地区など
- 22条区域 防火・準防火地域以外の市街地の区域など

■減価償却(減価償却資産の耐用年数等に関する省令 別表第1店舗)

SRC・RC造	れんが・石造 またはブロック造	S造			木造	木骨 モルタル
		(肉厚4mm超)	(肉厚3mm超 4mm以下)	(肉厚3mm以下)		
39年	38年	34年	27年	19年	22年	20年

※出展「木造建築のすすめ」

木造は鉄筋コンクリート(RC)造等と比較し、減価償却に規定されている耐用年数が短く設定されています。企業としての保有資産と税との関係を考えて、そのことが企業にとって有利に働きます。例えば、土地を定期借地権で借りた場合、その契約年数に近い耐用年数が設定された構造で建てると、土地を返却する際に、資産価値を残さずもしくは資産価値の少ない状態で取り壊すことが可能です。このことは、店舗建設において木造が好まれる一要因となっています。

まずは、どのような建築が適正か調査をして最適な土地活用を目指しましょう。木造も選択肢にあります。以上