

発行日 2025年3月5日



URBAN TIMES

「2025年建築基準法改正について」

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。さて、今回のアーバンタイムスでは本年改正される建築基準法について、特集として概要を掲載させていただきます。

2025年4月、建築基準法が大幅に改正されます。この改正は、脱炭素社会の実現と省エネ促進、木材利用の拡大を主な目的としています。

主な改正ポイント

- ・省エネ基準の義務化
すべての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられます。これにより、エネルギー効率の高い住宅の普及が進むことが期待されます。
- ・木造建築物の規制緩和
中層木造建築物（5-9階建て）の耐火性能基準が緩和されます。また、大規模木造建築物の防火規定も見直されます。これらの変更により、木材利用の拡大が促進されます。
- ・構造計算基準の変更
簡易な構造計算で建築可能な木造建築物の高さ制限が、13メートル以下から16メートル以下に拡大されます。これにより、3階建て木造建築物の建設が容易になります。
- ・建築確認審査の対象拡大
4号特例が縮小され、より多くの建築物が建築確認審査の対象となります。これにより、建築物の安全性と品質の向上が期待されます。
- ・既存不適格建築物への対応
一定の条件を満たす工事の場合、既存不適格建築物に対する現行基準の一部が免除されます。これにより、空き家の再利用が促進されることが期待されます。
- ・その他の変更点
住宅の採光規定の見直し
高さ制限・建ぺい率・容積率に関する特例制度の創設
一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

改正によるメリット

- ・安全性の向上
行政による構造チェックが強化されるため、欠陥住宅のリスクが低減します。
 - ・省エネ性能の向上
断熱性の高い住宅が標準となり、エネルギー消費の削減につながります。
 - ・木材利用の促進
木造建築物の規制緩和により、国産木材の需要増加が見込まれます。
カーボンニュートラルへの貢献
建築分野におけるCO2排出量の削減が促進されます。
- この法改正は、日本の建築業界に大きな変革をもたらすと同時に、2050年カーボンニュートラル実現に向けた重要な一歩となります。建築物の安全性、省エネ性能、環境負荷の低減が一層重視される中、設計者や施工者はもちろん、建築主も新たな基準に対応した計画が求められることとなります。

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	66件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(飲料関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
工場(食品関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(化粧品輸入関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(鉄鋼製品関連)	車両数台分	200坪	新木場・辰巳地区	相場	即検討
倉庫(美術品関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(EC物流関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(建機レンタル関連)	車両数台分	150坪	都内湾岸地域	相場	即検討
事業用地(電気自動車開発関連)	400坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(運送関連)	400坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(ハイヤー関連)	200坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討

道路陥没1

八潮市の道路陥没事故が連日放送されています。偶然、陥没現場を通りかかったトラックが転落し、トラック運転手の救助が出来ないまま長い時間が経過してしまいました。日頃何気なく通っている道路が突然陥没し大きな穴が現れると大変な状況になるという、心配されていた現実が目の前で起こりました。

原因は地下深くの下水排水管の損傷で、排水管周囲の土砂が少しずつ排水管内の中に入って水流によって下流へ流され、排水管上部の土砂がだんだん少なくなってしまう、道路下の空洞化が進んで地表面を支える力がなくなった結果、道路が陥没したといわれています。道路の陥没は、道路下に排水管があるところではどこでも発生する可能性があります。

下水排水管内に入り込んだ有機物から発生した硫化水素が排水管内の空気に触れて硫酸になり、下水道管を破損させたことが原因とされています。八潮市の道路陥没現場は地盤が悪く、下水管の安定にも不安がある地域なので、地盤の弱さが象徴的に現れた現象かと思えます。地盤が悪い場所では配管の継目が緩みがちで、わずかな隙間から地下水と共に土砂が流入し、排水管上部の土砂を大きく欠損させてしまいます。同じような地盤の場所は都内全域に広がっているため、どこで道路陥没が起こっても不思議ではありません。地中深くに埋設されている排水管の調査は難しく、大事故を防ぐためにも早急な対策が求められます。

管理物件のテナント紹介 第237回 報友梱包運輸株式会社様

創業52年(昭和48年10月創業)を数える報友梱包運輸(株)は世田谷区で事業をスタートさせました。現事業所は世田谷区船橋にあります。トラックは2トン車、4トン車などから大型まで合計65台を有しており従業員は87名の中堅運送会社になります。もともと報知新聞の配送をメインに事業スタートしているので社名のトップに「報」を入れています。近年新聞業界が縮小する傾向があるので、新聞の比率が徐々に下がり、新聞60%で一般物流40%になっております。創業でもある新聞の扱いは前述の報知新聞、デイリースポーツ、東スポなどスポーツ紙と読売、など一般紙も扱っております。一般物流は食品と家具家電の配送、組み立て設置にも従事して他社との差別化を図るとともに、営業の幅を広げております。世田谷ではドライバー不足と駐車場不足が慢性的かつ深刻なため、今後は多方面に事業所をつくり新展開を計画中です。

◆江戸川区臨海町6-1-1 ◆2024年11月1日駐車場使用開始 ◆03-5317-8231代表：岡下様