

第210号

NPO法人建築Gメンの会
 〒154-0001
 東京都世田谷区池尻2-2-15-201
 発行責任者：理事長大川照夫
 TEL 03-6805-3741
 FAX 03-6805-3719
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



建築Gメン日より リフォーム工事にまつわる法規

文責 藤井章旨
 (建築Gメン 一級建築士)

建築関連の法規は、社会的に影響の大きい事件を受け、多くは強化する方向で改正が繰り返されてきました。大きな地震があると建物の耐震性を、火災で甚大な被害が出ると防火能や避難を、行政手続きにおいて偽装が発覚すると審査項目を、といったように。

一方で、スクラップビルド社会からの脱却や空き家対策を見据えた、過去に建築された建物を今後も利用しやすいようにする、いわゆる「建築ストックの活用」という観点から、近年、法規の内容が緩和されたものが多く出てきました。今回のGメンだよりでは、普段、住宅建築工事の施工管理をしている立場の私が、とある戸建て住宅からグループホームにリフォームする案件を機会に活用したり再確認した法規などを少しご紹介したいと思います。

はじめに用途変更手続きの面積要件の緩和について触れたいと思います。グループホームは、多くの人が使う前提のもと、建築基準法では特殊建築物(の寄宿舎)という扱いになります。住宅等の一般的な建物と比べ、はるかに厳しい法規が課せられます。そして、その計画を客観的にチェックするため、特殊建築物への用途変更は(類似の用途を除いて)、建築確認という手続きで確認検査機関の審査を受けることとなります。ただし、小規模なものについては、この手続きは不要になっており、その面積要件は従来の100㎡以下から200㎡以下に一昨年変更になりました。この緩和により対象となる建物がぐっと増えまして、建築ストックの内、戸建て住宅約9割で確認不要になりました。実際に、私が携わった建物も120㎡程度でしたので、この恩恵に預かることが出来ました。

ここで、恩恵と書きましたが、造り手側としては、正直そのような感想になってしまっているのですが、一般読者の方には、手続きの要不要などさほど大きな問題ではないようにお思いになる方も多いと思います。実は、その感覚は正解かつ健全で、建築確認が必要ないからと言って、法規に適合しない建物を造っても良い訳ではないので、出来上がった建物自体には原則差はありません。このことを誤解している人はプロの方にも見受けられ、本来的には確認申請を受けなければならないのに逃げ腰になる必要がないのですが、実務的には、審査に要する図書作成の期間や審査期間が加わってくることで、さらには元の建物に検査済証がないケースなど元建物の法適合状況調査報告などが必要になり、これがかかり手間暇がかかり、多くの案件では限られた期間と予算でやりくりしていくことになり、確認審査を受けずに進めたいと考えるのはいたって普通です。ただし、検査機関のチェックがない分、計画者にはより一層慎重な法適合性の確認が求められるという側面もあります。

なお、用途変更による確認不要案件であっても、増築があった場合(防火・準防火地域以外では10㎡までは不要)や、主要構造部と定義される柱や梁・屋根などにおいて、その箇所の半分を超える造り替えがある場

合は、確認申請自体の手続きは必要になってきます。注意したいのが、増築は単純に床面積の増加だけを指すわけではないので、もともと床面積に算入されていないバルコニーなどに洗濯機置場などの用途を設定したり、あるいは、床面積に算定されない外階段であっても新たに設置する場合は増築扱いになってしまいます。また、主要構造部の過半の造り替えの場合、階段は避難上大切ということで、前述の主要構造部に含まれていることから、例えば、一つしかない階段を造り替えてしまうと、過半造り替えたことになってしまい、その場合は、確認申請の対象になります。

実は、その階段は、住宅からグループホームなどに用途変更する場合、階段の傾斜の規定がグループホームの方がより安全側の設定になっているので、通常の住宅の階段の傾斜では対応出来ない場合も多く、その場合階段の造り替えが発生してしまい、結局は確認申請が必要になってくることもあったようなのですが、これについても6年前に法規の緩和がありましたので、両側に手すりをつけるこ

とと、各段に滑り止めを設置することで、もとの住宅の傾斜のままでも良いことに出来、この緩和規定を採用すれば、確認不要のまま進められるようになっていきます。

また、確認申請の有無にかかわらず、法適合性が求められるのは、前述のとおりですが、適合させるための工事があまりに大掛かりになっては、予算的にリフォームの計画をあらかじめざるを得なくなります。そんな中、改修工事が大規模にならなくても済むような法規の改正がいくつか登場しており、やはり戸建て住宅からグループホームの転用に活用出来るようになっていきます。例えば、防火上主要な間仕切り壁への対応は、諸条件あるのですが、避難距離が短い場合、各居室への火災報知器などの設置や常時閉鎖式の扉程度の工事も対応出来るようになりました。ほかに、天井裏や小屋裏への壁の到達が大変な場合でも、強化天井という指定された防火性のある板材を重ね張りをして厚みを持たせた仕様を採用すれば、壁の天井裏や小屋裏への到達は不問になり、とくに複雑な

小屋裏の工事が省略されると、工事的にかなり楽になります。

以上で紹介記事は終わりです。国策に応じた法改正が繰り返される中、なんとか今の法規の運用についていかなければならないのですが、私にとつて、条文を読む作業は大変な重労働で、まして、正確な理解と運用となると、正直おぼつかない部分も多いですので、本稿は、参考程度にお読みいただけますと幸いです。実は、私がなにか法規を調べる時、最初に手に取る法令集は、恥ずかしながら、いまだに15年以上前の建築士の受験勉強に使った古い法令集です。外見のぼろぼろ具合もさることながら、中の条文も当然古いままなので、変更があるものは続いてネットや書籍で確認するのですが、このようなスタイルの人間ですので、私の法規理解の程度は、どうぞ推してお知りください。

無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

建築Gメンだより

「瓦屋根」の告示改正

文責 理事 高塚哲治

(建築Gメン 一級建築士)

近年、気候変動などに伴う襲来する台風の大型化や、台風進路の変化から、強風による木造建築物の被害が増大しています。特に、屋根に被害が多く発生し、補修費用の高額化や、補修業者の不足などから、長期間「合成樹脂製シート(ブルーシート)」による応急処置の状態が続いていたり、被害を受けたまま放置され、空家となった住宅も各地で見受けられます。

7月14日、国土交通省において「社会資本整備審議会建築分科会」の「建築物等事故・災害対策部会」の第27回会合が開催されました。この部会は、建築物の事故および災害に関する調査・審議を通じて、必要な対策を検討し、重大事故の発生防止を図ることを目的に設置されたものです。今回の会合において、今後の建築物の強風対策についての方向性が示されました。

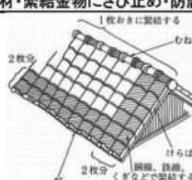
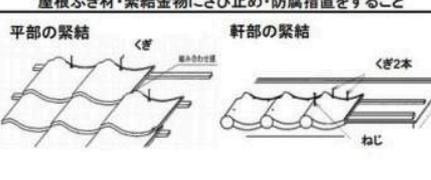
「令和元年房総半島台風」(2019年台風15号)の通過後に、専門家による被害の原因分析調査が実施されました。今回の原因分析調査結果に従うと、千葉県を中心に、木造住宅の屋根に大きな被害が発生し、被害のあった屋根の内の80%が「瓦屋根」です。

現在の建築基準法施行令第39条第2項の規定に基づく告示第109号の規定においては、屋根の「平部分」に施工する「瓦」に対する緊結は必要とされていません。

一方、2001年に業界団体である「全日本瓦工事業連盟」「全国陶器瓦工業組合連合会」「全国厚形スレート組合連合会」が定めた『瓦屋根標準設計・施工ガイドライン』(以下「ガイドライン工法」という。)においては、原則として全ての「瓦」を「ねじ」や「釘」で緊結する施工が必要とされています。

今回の専門家による原因分析調査結果によると、「ガイドライン工法」に基づき施工された「瓦屋根」に関しては、55%の家屋に被害は見られなかったものの、「ガイドライン工法」に基づかないで施工された家

屋の「瓦屋根」に関しては、被害の無い家屋の割合が44%に留まっていたといえます。

	建築基準法の告示基準(昭和46年告示109号)	瓦屋根標準設計・施工ガイドライン(ガイドライン工法)
概要	全ての建築物を対象に一定の仕様基準を義務付けている(S31年に施行令改正、S46年に告示に移行)。 木造3階建て以上等の建築物については、同仕様基準に加え、構造計算も義務付けている。	業界団体(※2)による強制力のないガイドラインで、瓦屋根について耐風性等の高い緊結方法等を取りまとめ。(建築研究所が監修)H13年8月に策定され、最近の新築住宅では相当程度活用されている。
緊結箇所	軒、けらば(端部から2枚までの瓦) むね(1枚おきの瓦)	原則として全ての瓦
緊結方法(※1)	軒、けらば	銅線、鉄線又はくぎ等で緊結
	むね	銅線、鉄線又はくぎ等で緊結
	平部	規定なし
耐久性	屋根ふき材・緊結金物にさび止め・防腐措置をすること	屋根ふき材・緊結金物にさび止め・防腐措置をすること
イメージ		

※1: 緊結の強度は、銅線、鉄線 <くぎ <くねじ ※2: (社)全日本瓦工事業連盟、全国陶器瓦工業組合連合会、全国厚形スレート組合連合

この事実に基づき、屋根ふき材に関する強風対策として、新築の建築物の「瓦屋根」の施工に際して、「ガイドライン工法」の採用を徹底すべ

きと判断し、同部会として、建築基準法施行令第39条第2項の規定に基づく告示第109号の改正に向けた検討を進める方針に至ったとしています。

部位ごとの被害発生割合については、「ガイドライン工法」に基づき施工された「瓦屋根」の被害の割合は、「軒・けらば部分」が11%、「むね部分」が27%、「平部分」が45%にとどまりますが、「ガイドライン工法」に基づかず施工された「瓦屋根」の被害の割合は、「軒・けらば部分」が43%、「むね部分」が68%、「平部分」が57%であり、「ガイドライン工法」に基づき施工された「瓦屋根」と比較して高い割合で被害を受けています。

国土交通省は、今後、建築基準法施行令第39条第2項の規定に基づく告示第109号の規定を改正し、「ガイドライン工法」を告示の技術基準と位置付け、新築時の「瓦屋根」の工事に義務付ける考えです。

また、沿岸部の強風にも耐えられるよう、「国土技術政策総合研究所」などで試験を実施し、将来は屋根ふき材の耐風性能の見える化を推進し、



全国規模での最新の気象データ分析も加味し、現行の基準風速の妥当性を検証する計画も進められています。さらに、「ガイドライン工法」に適合しない既存建築物の屋根ふき材についても、耐風性能を向上させるための改修を促進すべきとし、既存の支援制度活用の周知と、さらなる支援策についての検討を進め、住宅性能表示制度における耐風等級についても見直しを検討していく方針であるとしています。

このほか、「小屋組」の強風対策に関して、沿岸部における仕様の検討と、現行の建築基準法の基準風速の妥当性についての検証も進められる模様です。

事務局からのお知らせ

2020年度第2回研修会のご案内

▽日時 2020年11月7日(土)

13時30分～16時45分

(会場の空気入替のため)

途中2回休憩)

▽場所 品川区立総合区民会館

(きゅりあん) 5階第1講習室

▽交通 JR/東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限

「換気について」

講師 田岡照良(当会副理事長)

二時限

「建築Gメンのための法律知識」

講師 赤坂裕志

(当会理事、弁護士)

▽参加費 会員4千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03) 6805・3741

※会場では新型コロナウイルス感染症防止対策に努めます。出席者はマスク着用をお願いします。



編集後記

年明け早々から「新型コロナウイルス」に翻弄され続けた年ですが、早くも秋が深まり、年の瀬が迫りつつあります。

・ 去年より又さびしいぞ秋の暮

・ 門を出れば我も行く人秋のくれ

両句ともに「与謝蕪村」の作ですが、秋の侘しさを感じ取ることができます。

雑踏の人の流れの中で、一瞬、自分もあのような姿で歩いているのか。また、悩み事をかかえて歩いている時、道行く人に自分はどう眺められているのであろうか、今の胸の中を、誰が気づく事ができるのであろうか。そう思いながら大勢の道行く人の一人にすぎない自分を意識する。どんな悩みに苦しんでいようと、どんな喜びに弾んでいようと、戸外に出れば行く人の一人にすぎない。すれ違って行く人々の心を垣間見るすべもない自分をも意識する。

年を重ねるごとに、寂寥感を増す晩秋の到来です。

(T・T)

一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。