

第214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/>



- 違反かどうか
- 知っておくべきこと……………1
- 事務局からのお知らせ……………4

違反かどうか 知っておくべきこと

文責 常任理事 武田学

建築基準法は結構難解で複雑です。「そんなの知らないから」「理解できないから」といって違反してよいものではありません。身近なものと思える、カーポートと物置とトレーラーハウスについて簡単に説明します。

一、物置

一定規模になれば建築物扱いになるので、建築基準法に合致させたいうえで確認申請を出さなければなりません。

基本的に土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱もしくは壁を有するものは建築物となります。

よって物置やカーポート等を設置する場合には、「確認申請」の手続きが必要となります。ただし、下記条件1〜3全てを満たす場合、手続きを省略することが可能です。

(1) 防火地域及び準防火地域外であること。

(計画地が防火地域及び準防火地域外であるかは、都市計画課でご確認ください。)

(2) 既存建築物がある敷地内の増築で、用途上不可分の建築物であること。

(3) 床面積の合計が10平方メートル以内であること。

なお、手続きが省略できる場合でも建築基準法等の法律を守る必要があります。

この責任は注文者(所有者)になるので、「施工業者が教えてくれなかった」と言っても責任を免れるものではありませんので、注文者の責任において法適合性を確認してください。

特に建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合)、屋根の材料の制限、基礎の設置については見落とさされている場合があるのでご注意ください。

行政への相談で次のような事例があります。

質問…簡易な物置等(単管などの仮設材で造ったもの、ユニットなどの既製品)は建築物に該当しないのではないかと。

回答…簡易な物置等であっても、基本的に建築物に該当します。

該当しない例
 ・建築物がない敷地内に建築物を新築する場合は確認申請の手続きが必ず必要となります。
 ・建築物を新築する場合は確認申請の手続きが必ず必要となります。



質問…10平方メートル以内の建築物は建築基準法が適用されないのではないかと。

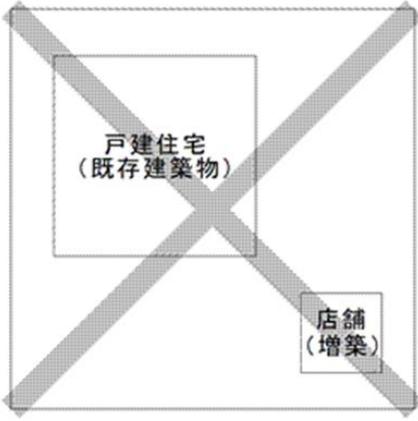
回答…10平方メートル以内の建築物であっても、建築基準法が適用されません。

物置等を設置して違法な状態になった場合、建築物の使用禁止や除却の命令などを受ける可能性もあります。

※ただし、建築物に該当しない規模もあります。

「土地に自立して設置する小規模な倉庫(物置等を含む)のうち、奥行きが1m以内のもの又は高さが1.4m以下のものは建築物に該当しない」となっています。(内部に人が立ち入らず、外部から物の出し入れする規模でことです)

※左図のような場合は、店舗ですから、用途上不可分と言えません。



・該当しない例
 ・ある敷地内に住宅がある場合、敷地を分割した上で既存の戸建住宅を増築する場合、敷地を別敷地とするこの店舗は別敷地へ移す必要があります。

二. カーポート

カーポートは柱と屋根しかないため、何も気にしなくて良いと思われがちですが、基本的に建築基準法が適用されます。

まず、気にしなければならぬのはその面積です。緩和規定もありますが「建ぺい率」の計算に入れる必要があります。一般的な住宅地の建ぺい率は50%以下・60%以下などに規定されている地域が多いので、相当注意が必要です。

大雑把に考えてみます。建ぺい率50%、敷地面積102㎡の敷地に1階は床面積50㎡(建築面積も同じ)であれば、その限度は102㎡の50%ですから51㎡となります。差し引き1㎡の余裕しかありません。

すなわち、建築面積1㎡以内のカーポートまでしか作ることが出来ないのです。

緩和規定は、建築基準法施行令第二条第一項第二号「国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、当該

建築物の建築面積に参入しない。」

平成5年建設省告示1437号「建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第二条第一項第二号の規定に基づき、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造は、次に掲げるものとする。

- 一 外壁を有しない部分が連続して四メートル以上であること
- 二 柱の間隔が二メートル以上であること
- 三 天井の高さが二・一メートル以上であること
- 四 地階を除く階数が一であること

と」なっています。時々見かける、屋上は洗濯物干し場又はベランダにして、その下に車を入れておくような場合は、容積率を含めて法令に十分留意して計画しなければなりません。

また、建築物ですから、厳密に考えると外壁があれば50センチの壁面後退を守る必要があると考えなくてはなりませんし、屋根の構造・外壁の構造も法令を守る必要性が出てきます。

三. トレーラーハウス

車両を利用した工作物について次のような解説があります。

バス、キャンピングカー及びトレーラーハウス等の車両(以下「トレーラーハウス等」という。)を用いて住宅・事務所・店舗等として使用するものうち、以下のいずれかの観点により、土地への定着性が確認できるものについては、法第2条第一号に規定する建築物として取り扱う。

◆建築物として取り扱う例

○トレーラーハウス等が随時かつ任意に移動することに支障のある階段、ポーチ、ベランダ、柵等があるもの。

○給排水、ガス、電気、電話、冷暖房等のための設備配線や配管等をトレーラーハウス等に接続する方式が、簡易な着脱式(工具を要さずに取り外すことが可能な方式)でないもの。

○その他、規模(床面積、高さ、階数等)、形態、設置状況等から、随時かつ任意に移動できるとは認められないもの。

なお、設置時点では建築物に該当

しない場合であっても、その後の改造等を通じて土地への定着性が認められるようになった場合については、その時点から当該工作物を建築物として取り扱うことが適切である。

「随時かつ任意に移動できる」とは認められないもの」の該当例は、次のとおりである。

○車輪が取り外されているもの又は車輪は取り付けてあるがパンクしているなど走行するために十分な状態に車輪が保守されていないもの。

○上部構造が車輪以外のものによって地盤上に支持されていて、その支持構造体が容易に取り外すことができないもの(支持構造体を取り外すためにはその一部を、用具を使用しなければ取り外しができない場合等)。

○トレーラーハウス等の敷地内に、トレーラーハウス等を移動するための通路(トレーラーハウス等を支障なく移動することが可能な構造「勾配、幅員、路盤等」を有し、設置場所から公道に至るまで連続しているもの)がないもの。

参考になると思いますので、行政間で通達等のやり取りの内容です。

平成9年3月31日付け住指発第170号

『トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて』

平成9年3月31日

建設省住宅局建築指導課長から各都道府県建築主務部長あて通達

トレーラーハウスの建築基準法上の取扱いについて

近年、キャンプ場において、トレーラーハウス(車輪を有する移動型住宅で、原動機を備えず牽引車により牽引されるものをいう。以下同じ。)を利用する例が増加しており、その建築基準法上の取扱いについて疑義を生じている向きもあるため、今般、その取扱いを下記のとおりとすることとしたので、遺憾のないよう取り扱われたい。

なお、貴管下特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いする。

記

トレーラーハウスのうち、規模(床面積、高さ、階数等)、形態、設置状況(給排水、ガス・電気の供給又

は冷暖房設備、電話等の設置が固定された配管・配線によるものかどうか、移動の支障となる階段、ポーチ、ベランダ等が設けられているかどうかなど)等から判断して、随時かつ任意に移動できるものは、建築基準法第2条第一号に規定する建築物には該当しないものとして取り扱うこと。

いろいろと規定を書きましたが、給排水を接続しないとトイレもタンク式にしなければならぬし、水を汲みにいかなければならぬ。電気もどうしたらよいものか悩んでしまうはず。

建築物に該当すれば、耐震性や耐風力、基礎などの規定を守らなければならぬので、現実的ではありません。

やはり、トレーラーハウスは住処(すみか)としての用途ではなく、キャンピングカーの延長として考えるべきものなのだと思います。

※キャンピングカーなら自動車関係の規定を守る必要が出てきます。

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

事務局からのお知らせ

2020年度第3回研修会のご案内

▽日時 2021年4月10日(土)

13時30分～16時45分

▽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

「マンション外壁タイル浮き調

査・訴訟事例」

講師 中山良夫(当会事務局長)

二時限

「木造住宅の小屋裏結露調査事例」

講師 大川照夫(当会理事長)

▽参加費 会員四千元

(非会員五千元)

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

Tel (03・6805・3741)

編集後記

久しぶりに都庁に行きました。

ん〜と思うところがいくつあ

ったので。

第2庁舎の2階入り口から入り

ました。

○消毒液

仕事柄あちらこちらの役所に出

入りすると風除室でも手指消毒液

が置いてあるところが多いです。こ

こにはない。見回すと正面のコーヒ

ーショップのタリーズ横にインフ

ォメーションがあり、そのカウンタ

ーの端に置いてありました。少ない

なーとの印象です。

また、都庁はセキュリティがしつ

かりしているので訪問先や自分の

名前などを登録する機械が置いて

あります。入って左手の机の上に5

台ほど並んでいました。この入力に

は、タッチペンを利用し画面に従っ

て入力するものです。ここにも手指

消毒液が無い。

○トイレ

一番近い男子トイレはタリーズ

の右手側奥にあります。小便器2台

個室ブース1です。利用者の少ない

入り口なので(閑散としていまし

た)台数は足りているような気がし

ます。個室ブース内には、便座消毒

液は無いし、コーナーにチャイルド

シートがありました。が全体的に狭

く、チャイルドシートに頭をぶつけ

ました。エントランスホールが大き

い方が威厳などがあって良いと思

います。がとでもアンバランスな感

じです。

○1階出入口

帰りは、1階の出入り口利用です。

建物内から見ると、出入口の先は薄

暗い。JR新宿駅に向かおうと思うが、

2階まで上がってから出た方が良

いのか、その出入口を出たらよいの

か、その出入口を使った場合、出た

ら右か左のどちらに行けばよいの

か案内板は見つからず。(結果的に

警備員さんに聞きました。)

その出入口を出ると、やはり薄暗

い。この出入口が、JR新宿駅に向か

うのに一番便利な経路だった。なら

ばメインエントランスと考えると

良い気がするが、あの薄暗さはどう

にかからないものなのかな。

○1階のエレベーターのボタン

近眼でも乱視でも少し目が悪い

人はエレベーターのボタンを認識

できなような形状と色です。

(M・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種があります。「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。会社など団体で登録される場合は「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。