

第220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メンだより
 「建築物とは？」……………1
 ● 事務局からのお知らせ……………4



片流れタイプのカーポート

建築Gメンだより 建築物とは？

文責 理事 蒲生政明
 (建築Gメン 一級建築士)

一・鋼製物置は建築物？

カーポートが建築物であることをご存じでしょうか。屋根と柱だけだし、既製品だからということ、建築物かどうかなんて、考えたこともないかもしれません。しかし、多くの住宅で見られる既製品のカーポートは、建築物であり、建築基準法の規制を受けるものなのです。

数年前まで、建築関係者でさえもカーポートは建築物ではないと考えている方がいたのですから、建築基準法とは実に分かりにくいものだと思います。

これが鋼製物置となるともっと分かりにくくなります。鋼製物置もまた、今や多くの住宅で見られるものです。鋼製物置は、見た目は大きな箱なのですから、どうも建築物には見えない感じがします。

実は、今でも鋼製物置は建築物ではないと考えている建築関係者や販売者がいます。鋼製物置は、大きなものから小さいものまで幅があり、確かに判断基準が曖昧です。

この状況を受けて、鋼製物置が建築物に当たるかどうかの判断基準が、平成27年2月27日国住指第4544号技術的助言「小規模な倉庫の建築基準法上の取扱いについて」で示されています。

ここでは、「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、外部から荷物の出し入れを行うことができ、かつ、内部に人が

立ち入らないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する貯蔵槽に類する施設として、建築物に該当しないものとする。したがって、建築確認等の手続きについても不要である。この取扱いについては、当該倉庫が既成のものであるか否か、及びその構造種別にかかわらず、上記に従って判断するものとする。」と規定されています。

この技術的助言により、小さなものは建築物ではないことが明確になりました。小さなものとは、物置の戸の外に立って荷物を出し入れできるものです。したがって、人の中に入って荷物を出し入れするのは建築物になります。



人が入って出し入れする物置は建築物

しかし、これでも曖昧さが少し残ります。戸の外に立って手を伸ばして届く範囲とは、70センチくらいでしょうか。人によって1メートルかもしれない。さすがに1メートルを超えれば建築物かなと思います。が、数値は示されていませんから、断言はできません。

二. 単管パイプによる増築

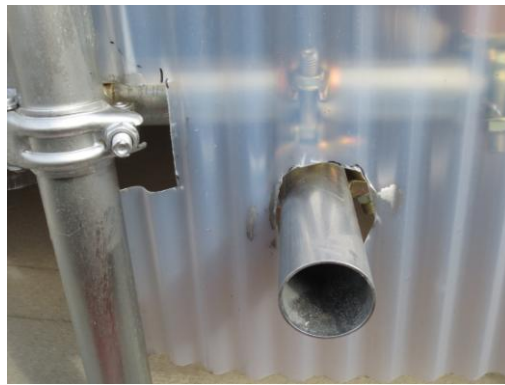
昨年、4坪程度のウッドデッキに、塩ビ波板による屋根を設け、周囲に壁と出入口を取り付けたという住宅を調査しました。透明の波板に囲まれた、ウッドデッキと洗濯物乾し場には、窓も付いており、快適そうに見えますが、降雨のたびに大量の雨水が流れ込む状態です。

その構造は単管パイプを組み立てたものでした。発端は、低予算で屋根と壁をつくるには単管パイプ構造が一番と、友人から進められたことです。友人は、施工者も紹介してくれました。施工者はすでに何棟も造っており、単管パイプなら任せておけと言ったそうです。

完成後、間もなく大量の雨漏りが発生しました。しかし、施工者は単

管では雨が漏るのは当たり前だと開き直ったということです。

単管パイプの接合部は、単管パイプ同士が交差しており、波板で囲むことができません。当然、穴や隙間が生じます、屋根の波板と外壁の波板の接合部にも大きな隙間が生じます。その結果、雨水は至るところから入ってくるようになります。



単管パイプの交差部

建築主としては、このような状態になることを想像すらしていませんでした。

建築主は、弊社に調査を依頼する前に、法律事務所に行き、施工者とのトラブルを相談していました。そ

こで、この増築は違反建築の可能性があるから専門家に調査を頼むよう言われたそうです。

問題は4点ありました。

一つ目は確認申請を行っていないことです。まず、単管パイプによる構造体に、屋根と壁に塩ビ波板を張ったものが建築物であるか否かを明らかにします。

建築基準法第2条第1項によると、「建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの」です。土地に定着した状態で、屋根があり、かつ、柱又は壁のあるものはすべて建築物に該当します。

本件は、屋根と壁と柱を有する単管パイプ構造であり、柱となる単管パイプを固定ベース及びアンカー

により土間コンクリートに緊結していることから、建築物に該当します。この工事により床面積が13㎡増

加することから、本件建物は増築工事に当たり、確認申請を必要とします。なお、本件敷地は準防火地域であることから床面積に関係なく増築工事は確認申請を必要とします。

二つ目は構造の問題です。単管パイプは鋼材であるため、これを主材とした建築物は鉄骨造に分類されます。鉄骨造の接合方法は、建築基準法施行令第67条第1項により「高圧ボルト接合・溶接接合・リベット接合」とするのが原則であり、小規模建築物において「ボルト接合」を条件付きで認めています。しかし、単管パイプにおけるクランプ接合は認められていないことから、現状では法令違反になる可能性があります。

三つ目は防火上の問題です。この建物の敷地は、近隣商業地域で準防火地域です。準防火地域では、建築基準法第62条により屋根を不燃材で葺く必要があります。

本件において屋根に使用している「塩ビ波板」は不燃材ではないことから、法令違反になります。

四つ目は基礎の問題です。本件では単管パイプの柱脚の固定ベースを厚さ10センチの無筋の土間コンクリートに、アンカーで固定しています。建築物の基礎は、建築基準法

施行令第38条の3及び建設省告示第1347号で定めた構造(地盤の耐力)によって基礎くい、べた基礎。布基礎を選択すること)、または、同条の4の構造計算によって安全性を満たす必要があります。しかし、現状の土間コンクリートはいずれをも満たしていないことから、法令違反になります。



柱脚の固定ベースとアンカー

4点の問題を是正する方法は見つからず、解決する方法もないことから、請負契約を解除し、解体することになりました。この件では、施工者の無知が際立っています。特に単管パイプであれば無条件で建

築物に該当しないという考え方は、想像以上に建築業界に浸透しているように思いました。

三、下屋のような温室

今年、住宅の北側全面に、下屋のような形状で増築した、木造の温室を調査しました。

建物から2メートルほど離れた箇所に高さ1メートルのコンクリートブロック塀があります。その上に土台を載せ、柱を立て、住宅本体の外壁に梁を取り付け、下屋のような形状で増築したものです。その屋根と外壁に透明なポリカーボネート波板を張っています。木造ですから、波板に穴や隙間等はありません。しかし、屋根の波板と外壁の波板の接合部には隙間があります。長さが約10メートル、幅が約2メートルあり、半分に植木鉢が並べられており、半分が洗濯物干し場です。この温室に接する部分には、LDK・洗面脱衣室・浴室・トイレがあります。温室の増築後、LDKに異臭が漂うことに気が付きました。排気ガスと焦げくさいに臭いだそうです。

施工者にはその原因が分からず、電話すればクレーマー扱いをされ、音信不通となってしまうました。

調査の結果、問題を4点明らかにしました。

一つ目は確認申請を行っていないことです。先ず、木造の構造体に、屋根と壁にポリカーボネート波板を張った温室が建築物であるか否かを明らかにします。

類似したものに、農業用、園芸用のビニールハウスや温室があります。建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例によると、次の条件をすべて満たすものは建築物に該当しません。

- (1) 被覆材は、農業用の塩化ビニール、ポリオレフィン系フィルム、フッ素フィルム等のプラスチックフィルムであること。
- (2) ビニールハウスの内部は、植物の栽培のためのスペースのみであること。
- (3) 観光農園その他の栽培作業従事者以外の不特定多数の者が利用する施設ではないこと。

(4) 季節的に被覆材を設置する簡易なビニールハウスを除き、ビニールハウスの構造に準じて日本園芸協会の「園芸用施設安全構造基準」、「園芸用鉄骨補強パイプハウス安全構造指針」又は「地中押し込み式パイプハウス安全構造指針」のいずれかによって適切に整備されること。

本件温室は、これらの条件を満たしていないことから、建築物に該当します。この工事により床面積が約20㎡増加することから、本件建物は増築工事に当たり、確認申請を必要とします。

二つ目は基礎の問題です。本件の土台は厚さ30ミリの板材を使用し、コンクリートブロックの天端に釘打ちで留め付けています。コンクリートブロック塀には補強筋が入っておらず、基礎となる部分が存在せましたが、現状のコンクリートブロック塀は、基礎の条件を満たしていないことから、法令違反になります。

