

第225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/>



- 2022年
- 年頭のごあいさつ……………1
- 土地購入に当たり
- 注意して欲しいこと……………2
- 太陽光発電の
- 設計ガイドライン……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

2022年 年頭のごあいさつ

理事長 大川照夫



理事長 大川照夫

新年明けましておめでとうございます。

皆様方には、ご健勝で新年をお迎へになられたことと存じ、お慶び申し上げます。

一昨年初めから禍をもたらしている新型コロナウイルスは、昨年末に感染者の数が極小となったものわずかな期間で、新年早々オミクロン株の猛威にさらされています。

感染力は強いが症状は軽度だなどといわれますが、三度目のワクチン接種がなかなか進まない状況下では、第5波までの行動態様では不足なのかと心配は尽きません。

阪神淡路大震災から27年が経ち、その後も中越、東日本、熊本、胆振など全国いたるところで大きな災害地震に見舞われてきました。宅地造成工事での無理や、住宅地より高いところにある山や谷での産業廃棄物を含む違法な埋め立てで、人命や財産が奪われる事例も多発しています。

地球温暖化の影響による台風の巨大化や降水量の増大によっても災害が多発しています。

新年早々はるか南の島国で起きた大きな海底火山噴火では、日本列島各地で1mを超える津波が生じるということも起きています。

いたるところで大きな自然災害が発生することを、年を重ねてきた身として、改めて知ることとなっています。

建築に携わるものとしては、ただただ建物が安全に造られまた安全に維持され、人命や財産が失われることのないよう望むものです。

建築Gメンの会は、わが国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げ、講演会や相談会を開催して、いかにして

欠陥のない安心して暮らせる家を確保すべきかを消費者に伝え、又、消費者の求めに応じ、家づくりの相談に乗り、確実な施工ができるよう検査(第三者検査)をし、すでに完成した建物の問題点(欠陥)を調べ、問題の本質を明らかにした上で対処法について提言をするといった活動を続けてきています。

よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、更なる研鑽を重ね、活動が続けてまいりたいと考えます。また、私たちの活動をより多くの方に知っていただくことの重要性を意識して、当会の活動に関する情報発信も併せて積極的に実施したいと考えます。

会員の皆様の奮闘をお祈り申し上げます。

本年もどうぞよろしく申し上げます。



土地購入に当たり

注意して欲しいこと

文責 常任理事・建築Gメン

構造設計一級建築士

佐藤賢典

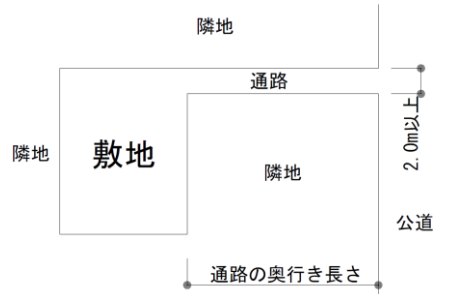
の)を見て透けて見える事がありま
す。
地表面から10 mや15 mの深度に
なっても軟弱層が連続、支持層まで
30 mなどと深く、地下水位が地表面
付近まで達している土地・・・おそ
らくは価格が安かったため、飛びつ
いたのでしょう。

軟弱地盤に建築となれば基礎に
高額な費用が見込まれるのは当た
り前です。それで「基礎の工事費を
安価にせよ」と言うなら、3階建て
を平屋にしたり、建物の面積を小さ
くする以外の対処方法はありません。

軟弱地盤地域では戸建て住宅程
度でも、基礎工事だけで200万円、300
万円などということも珍しくあり
ません。分かり易く言うと、基礎だ
けで坪単価が5万円〜10万円も跳
ね上がるのです。それだけあれば随
分と豪華な設備も取り付けられま
しょう。したがって、土地購入し建
築し居住するまでの事業全体を見
渡し、相対的金額で考えて欲しいも
のです。

ただし、土地購入前に地盤調査が
行えるのは稀と思われます。しかし、

地盤の善し悪しは先ず、地名で予想
が付くこともあります。谷、川、沼、
堀、沢、池、田、橋など、水を連想
させるような地名は軟弱地域のこ
とが多く、葦やイグサ、シダ類、コ
ケ類など水生植物が見掛けられる
土地は避けた方が無難です。
また、軟弱地盤では、強固な基礎
を築しても地震時の揺れが大き
く、被害の度合いは揺れの大きさに
比例します。



以前、右図のような「旗竿地」(細
い通路があり、奥が長方形の敷地、
「袋地」ともいう)の中古住宅を購
入、リフォームできないとの相談が
ありました。

建築基準法では特例を除き4 m
以上の道路に敷地が2 m以上接し

ていることを求めています。現況
1.8 m、「既存住宅のリフォームなら
ば建築確認不要、仮に建築確認が必
要でも、それは建築士の「腕次第」
でどうにでもなる」と言われ購入。
ところが、構造体を残し解体した直
後に行政より「工事差し止め命
令」を受けた。業者は「通路入口の
家の敷地を買い増せ」と言われて逃
げてしまったとのこと。

建築基準法によれば建築審査会
の同意を得て建築できる可能性も
ありますが、大変な手間がかかる上、
簡単に同意は得られないようです。

今時、このようないい加減な不動
産取引が行われているのかと思
いつつ聞いていましたが、素人とい
え、軽自動車(幅1.5 m位)は入れて
もドアは開けられないし、火災や緊
急時にはどうするのか? それ以
前に、解体や建築時の作業性を考え
なかったのか? と疑問に思え「善
処策は思い当たらない」としか答え
られませんでした。

土地転売するようなプロにとつ
て、旗竿地は安価に入手できること
から、旨味もありそうですが、侵入
通路の幅は全長に渡り2 m以上必

要であり、通路の奥行き長さによつては2mを超える幅も必要になります。袋地は大通りからのプライバシー確保がメリットくらい、周辺を建物で囲まれ、通風や日当たりが悪く、湿気に悩まされるなど、デメリットの方が多いと思われれます。将来、建築困難となれば、安価で購入できても「資産価値」は限りなく「ゼロ」と言えます。プロでも手を焼くような土地に素人が手を出すべきではありません。

次に、注意すべきは擁壁のある土地や擁壁に接する土地です。崖地などで敷地を平坦にして広げるために石積み、間知石、既製コンクリート、現場造成などで擁壁を築造しますが、目地が凸凹や部分的に割れているもの、表面が膨らんでいるもの、水抜き穴(内径75mm以上の耐水性のある材料で3㎡当たり1ヶ所)が適切に設けられていないもの、土の流出や雑草が生えているもの、また、排水痕跡がないものなどをよく目にします。擁壁の安全性は専門家でも評価し難いのですが、これらの不具合は素人でも一目瞭然です。不良施工を疑い、豪雨や地震時に崩壊

する危険性があることを視野に判断すべきで、仮に既存擁壁を補修すると途方もない工事費になります。特にハザードマップに載っているなど、あえて災害の恐れがある土地を求める必要がありませんか？

なお、擁壁のある土地は境界が不明瞭なこと多いようです。よく「駅近は資産価値が高く、値落ちもし難い」などが聞かれます。否定しませんが、個人的には「鉄道を敷設するところは起伏が少なく、直線に近いところ」のようなイメージがあり、それは古来、河川やそれに沿ったところに鉄道を敷設した可能性があるとみています。これが事実ならば、駅(鉄道)は地盤の悪いところにあるとも言えそうです。冒頭申し上げた通り、地盤の悪いところには基礎に思わぬ費用が掛かり、大地震の際には揺れが大きく液状化の恐れがあることも視野に土地選びをして欲しいものです。



太陽光発電の設計ガイドライン

文責 副理事 田岡 照良

太陽光発電傾斜地や農地などでの設計ガイドラインを公表

台風などの自然災害による太陽光発電設備への被害を減らすため、太陽光発電協会(JPEA/東京都港区)は2021年11月12日、「傾斜地設置型」「営農型」「水上設置型」の太陽光発電システムの設計・施工ガイドライン(2021年版)を作成し公表しました。

「太陽光発電」は、2019年に始まった再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度以降、導入が急拡大した一方、発電設備の建設に適した場所の減少に伴い、傾斜地や農地、さらには水上へと、その設置環境が拡大しています。これらの特殊な設置環境での太陽光発電は、一般的な地上設置型の太陽光発電に比べ設計や施工上の難易度が高く、台風や豪雨などの自然災害によって設備が破損する被害が相次いでおり、安

全性の確保が課題の一つです。しかし、これらの設備の設計・施工に関する知見が極めて少なかったために、その具体的な方法についてこれまで示されてきませんでした。

そこで、今回、新エネルギー・産業技術総合開発機構(NEDO)の委託事業として、これまでに得られた知見をまとめ、「地上設置型太陽光発電システムの設計ガイドライン2019年版」に、特殊な設置環境の構造設計、電気設計・施工の項目を加えた設計・施工ガイドラインが作成されました。

なお、この事業は2021年度末まで継続され、各種設置形態への適用性をより向上させるため、今後さらにガイドラインを改定する予定だそうです。公表されたガイドラインでは、傾斜地に設置する場合は土砂の流出などを防ぐため事前に地盤調査などを行ったり、自治体の条例なども踏まえ、のり面の保護や排水設備などを設置する必要があるとしています。また、農地の場合は、耕うん機などの農機の衝突で連鎖的に倒れない対策や感電を防ぐためケール保護などが重要だと

いるほか、ため池など水上で設置する場合は、風や波の力を想定したうえで固定することなどを求めています。

ガイドラインについて、経済産業省は今年度中に「太陽光発電」の技術基準の指針として取り入れたい考えで、検討を進めています。



事務局からのお知らせ

□ 2021年度第3回研修会の予告

次回研修会は、4月9日(土)に開催予定です。ウェブ会議システムによる開催を予定しています。



□ 2022年度総会日程のお知らせ

2022年度総会は5月21日(土)に開催予定です。ウェブ会議システムによる開催を予定しています。



編集後記

コロナは、今年こそ終息するものと期待していましたが、6波が来てしまい、全国で8万人を超える感染者が発生してしまいました。

日本では、子供の頃より「マスク」をつけることは慣れていますが、諸外国ではそうでないようです。また、わが国ではマスクをしなければ感染する可能性が大きいと誰しも思うのですが、テレビ等で諸外国の状況を観るとそうではないようです。

新型コロナウイルスの感染拡大を受け、国は1月に都と十数県の全市町村を「まん延防止等重点措置」の対象地域に決めました。

飲食店に営業時間の短縮と、原則1テーブル4人以内の人数制限を要請や、酒類提供については、感染対策の基準を満たした「マスク飲食実施店認証制度」の認証店は選択制とし、非認証店には停止を求め、要請に応じた飲食店には協力金を支給することとし、国民に対しては、

生活に必要な場合を除き県境をまたぐ移動の自粛を求めています。これらの対策により、早期にコロナ禍が終息することを望みます。
(T・T)

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

一緒に活動しませんか！

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。

●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

▽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。

※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。

