

第244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
- 「ロフトなどの違法住宅」：1
- 消費者も知っておくべき
- 建築基準法アラカルト⑬：3
- 消費者も知っておくべき
- 建築基準法アラカルト⑭：3
- 事務局からのお知らせ：4

Gメンたより

「ロフトなどの違法住宅」

文責 常任理事 古屋敷 直樹

訴訟準備中の案件についての調査結果です。

まず最初にロフトについて相談を受け、調査依頼がありました。しかし、現地調査の結果としては、大きな問題としては6項目もありました。

1項目目はロフト(小屋裏収納)についてですが、契約前に施工者からは、建築完了検査を受けてからロフトの工事をした方が金額的に得になるという説明をうけていたとのことでした。工事途中も色々とラブルがあり施工者へ不信感を抱くようになり、契約工期から2カ月超過しても完全には工事が完了しない状態であったとのこと。
そこで引き渡しをうけて他の業者に残工事を依頼することにしたという。

鍵の引き渡しをうけてからしばらくは引越しをしていなかった

が、その間に、誰かが家の中に侵入したようで、ロフトへの階段が設置される部分の天井に切り込みが入ったり、トイレに汚物が付着していたりしたので、施工者が無断で家の中に入り残工事をしていたと思われるが、施工者は全部鍵を引き渡したので家の中には入れないとの主張をしていたとのこと。

そこで警察を呼んで事情徴収をしたとのことである。

その数日後に鍵のメーカーに引き渡し時渡される鍵の本数を確認したところ1本不足しているということが判明し、ようやく施工者が残りの1本を引き渡したとのことである。

施工者は信用できないので依頼した別の工務店が、ロフトへの階段が設置される部分の天井を開いた時点で調査に伺った。



違法なロフト

調査結果としては違法建築の状態であった。

ロフトの条件としては、
・ロフトの床面積がロフトのある階の床面積の1/2未満であること
・ロフトの天井高さは1・4m以下であること。

・ロフトの床面積がロフトのある床面積の1/8を超える場合は各階の壁量を増やすこと。
・行政によっては、固定階段ではないこと。

などがあります。
当該建物のロフトの天井高さは2・06mあり、窓の高さも床面から窓最上部までは1・6mある。契約前に施工者の本社兼モデルハウスを見学し説明を受けた時に、ロフトと言われる部分の天井高さは2m以上あったが、モデルハウスと同じものが建築可能と説明をされたという。

当初からロフトではなく3階建ての計画であったようであるが、3階建てとすると、当該建物は準防火地域にあるので、耐火建築物又は準耐火建築物にする必要があり、構造計算も必要となってくる。よってロ

フト部分は工事完了検査をうけてから施工するつもりであったという悪質な違法建築を常習的に行っている業者のようである。

2項目目はピアノが搬入できない設計ミスであることが判明した。

注文者は親から相続した実家を建て直し、現在他の場所で行っているピアノ教室を移転する計画である。そして、2階にピアノ教室を設け、グランドピアノとアップライトピアノを設置する計画である。

ピアノの搬入は、2階の道路側にある洋室のバルコニーに吊り上げ室内へ引っ張り込み搬入する計画である。

ピアノ運送業者が現地確認に来て、バルコニー側からも階段からピアノが搬入できないことが判明した。

一般的にはバルコニーの掃き出しサッシが引き違いで障子を外し、有効開口幅で約160センチ程度ありグランドピアノの幅が149センチなのでピアノをバルコニーに対して平行に吊り上げ室内へ搬入する方法とのことである。

しかし当該建物のサッシは輸入品で片引きサッシであった。FIX部分が取り外しができないタイプであったのでピアノが搬入できないことが判明した。



片引きの輸入サッシ

また洋室から廊下へ移動しピアノ教室に移動する計画であるが、洋室及びピアノ教室の木枠の有効幅及び有効高さがピアノを搬入移動するには不足していることも判明した。

3項目目はピアノ教室が防音や反響をまったく考慮されていない契約違反であることが判明した。

廊下への木枠は既製品の防音ドアが設置されていたが、外壁面と間仕切壁面及び天井面や床面には防音対策されていない状態である。また天井面や壁面に吸音板などの設

置が無く反響する室内となっている。

この状態ではピアノのレッスンは不可能である。

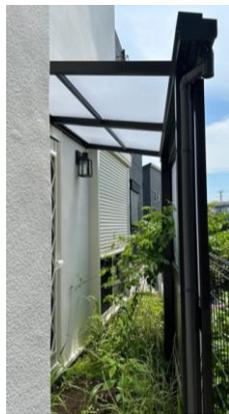
4項目目は外壁のモルタル塗りの厚さ不足が判明した。

準防火地域なので建築基準法ではモルタル塗り厚さが20ミリ必要であるが、13ミリしかなかった。



外壁モルタル厚さ13mm

5項目目は違法で設置された勝手口のアルミ製柱付の屋根である。



アルミ製屋根

新築工事業者とは別の業者が行った施工である。営業マンの常套句でアルミ製の屋根は建築基準法上グレーゾーンであるがまったく問題はないと説明し契約をとる行為が横行している。

しかし、柱があつて屋根が付けば建築行為なので建ぺい率や容積率に関わりません。当該建物の場合準防火地域なので屋根が不燃材である必要があるが、ポリカーボネート板の不燃材ではない屋根なので違反建築となる。

6項目目はさらに違う外構業者の施工で、花壇の設置による床下への漏水である。建物の基礎を利用してブロックを積み、土台水切り下端まで土を入れて花壇にしているため、建物の基礎の耐圧盤と上りのコンクリート打ち継ぎ部分から床下への漏水が発生している。



床下への漏水花壇

以上のように当該建物の工事に対して3社の業者が施工しているが、すべての業者が違法や欠陥の施工をしているという現状が非常に残念なことである。

消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 13

文責 副理事長 田岡 照良

「軽微な変更」とは面積とは関係がない

建築確認を取得して建築工事が進むと、使い勝手をさらに良くするために変更したい箇所が出てくる場合があります。その変更が「計画変更」に該当すると、その工事を着手する前までに計画変更確認済証を取得しないといけないため、手続きに時間と費用がかかります。一方、「軽微な変更」であれば、その報告を次の検査までに行えばよいので、その差は大きいです。

そのため、変更の内容が「軽微な変更」であると勝手に判断してしまいう人がいますが、それは危険です。「軽微な変更」の手続きは、次の検査の申請の際に報告することになります。その際、「計画変更」に該当すると判断されると、手続き違反となります。

改めて計画変更の申請か追加説明書を出すよう求められるため、か

えって時間がかかることになりかねません。変更が決まった時点で建築主事または指定確認検査機関に相談することが望ましいです。

「軽微な変更」に該当する変更がどんな変更なのか、概略は知っておくべきでしょう。

「軽微な変更」とは、変更の内容が(1)建築基準法施行規則第3条の2第1項第一号から第十六号までのいずれかに該当し、(2)変更後の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかでないものをいいます。

(2)の「建築基準関係規定に適合することが明らかでない」とは、「高度な計算や検討」によらずに建築基準関係規定への適合が確認できることか明らかでないものを指し、「高度な計算や検討」とは、次に掲げる①から③に該当するものをいいます(参考：平成22年建築情報センター編「建築確認手続き等の運用改善マニュアル」)。

- ① 構造耐力関係規定では、全体架構モデルの再計算を要するもの。
- ② 防火・避難規定では、避難安全検証法(居室避難の中で簡易に確認

できるものを除く)や耐火性能検証法の再検討を要するもの。

③ 集団規定では、日影規制に係る日影図の再検討や天空率による再計算を要するもの。

たとえば①③は「計画変更」にあつても、①③は「計画変更」に該当し、計画変更確認済証の取得が必要となります。

なお、「軽微な変更」の場合には、変更内容を確認の申請書について提出することになるため、確認申請図書の中には変更内容が残りません。そこで、提出した届出と同じものを副本と一緒に保管し、なくさないように建築士は建築主に説明し、建築主は説明を受ける必要があります。そうでないと、将来、増築や用途変更などを行う際、変更の経緯が分からず困ることになります。

【ポイント】

変更したい箇所が出た場合は、まず、建築士に相談しましょう。「変更はちよつとだから」と言つて変更届を出さないと建築主(建物を所有する者)が将来建物を維持管

理できないことになりかねません。甘い誘惑に負けてはいけません。

「軽微な変更」は、確認検査機関によっては、一度しか受け付けられない場合もありますので届け出に対しての事前相談をするべきでしょう。素人判断は禁物です。

消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 14

文責 副理事長 田岡 照良

「軽微な変更」も手続きは必要

前回(アラカルト13)では再申請が必要となる「計画変更」と、再申請の必要のない「軽微な変更」の違いについて説明しました。「計画変更」は追加費用も、日数もかかりません。「軽微な変更」との差は大きいですが、勘違いしないでほしいのは、「軽微な変更」であっても、手続きが全く不要であるわけではないということです。

「軽微な変更」があつた場合、中間検査・完了検査において、検査申

請書に「確認以降の軽微な変更の概要」を記載するとともに、変更内容を記載した書類(軽微な変更説明書)を提出することが義務付けられています。

建築主事や指定確認検査機関は、中間・完了検査において、計画の変更の内容が「軽微な変更」に該当するかを検査します。「軽微な変更」に該当しない場合には、中間検査では中間検査合格証を交付できない旨の通知書を、完了検査では検査済証を交付できない旨の通知書をそれぞれ交付することになります。

事前の相談が重要

こうした事態を避けるため、申請者は勝手に判断せず、設計内容の変更が「軽微な変更」に該当するかどうかについて、変更に基づく工事の着工前に建築主事や指定確認検査機関に相談・調整を行うことが望ましいのです。

実務的には、「軽微な変更」を検査時に報告した場合、申請者側の勘違いなどにより計画変更確認申請が必要と判断されると、手続き違反になったり、予定していた検査日に

検査が受けられなくなる可能性がありますのできます。

そのため、事前に変更内容が「軽微な変更である」ことを確定させるための手続きとして、「軽微な変更説明書」による報告の手続きを定めている指定確認検査機関が多いようです。確認を行った指定確認検査機関に確認するとよいでしょう。

完了検査と計画変更の同時申請はNG

なお、変更の内容が「計画変更」に該当する場合、再申請によって工事を遅滞させないために、完了検査の申請時に計画変更届を出そうと考える人がいるかもしれませんが、完了検査申請と計画変更申請を同時に受け付けることはできません。計画変更の確認済証が交付される前に変更部分の工事に着手すると、法律違反となるからです。

まれに中間検査申請と計画変更の申請を同時に受け付けるケースがありますが、それは計画変更の内容が中間検査の工程に関係ない場合に限られます。

【ポイント】

工事完成を急ぐあまり、手続きを勝手に判断し簡素化すると痛い目にあいます。

要するに、建築法規を遵守し、必要な手続きを踏んで工事することが完成までの早道になります。

「急がば回れ」安全確実な遠回りを行くほうがかえって得策ではないでしょうか。

事務局からのお知らせ

□ 2023年度第2回研修会日程

2023年度第2回研修会は11月18日(土)にウェブ会議システムによる開催(オンライン)を予定しています。



く編集後記く

コロナ感染もまだまだ続いています。高熱でコロナだと思っ受診したらインフルエンザだったということがこの暑い夏場でも多いこととす。

連日猛暑日が続き熱中症対策をしつつ、コロナ対策もなくなっていないという非常に苦難な生活しなければならなくなった。地球規模で異常気象が発生し、自然災害も多く人類の岐路のように感じます。

(NK)

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、不明な点がございましたら、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