

第246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/>



- 「夏季の省エネルギーの取組について」……………1
- 「戸建て向け太陽光発電についてのQ&A」……………1
- 太陽光発電設備
- 「突発的なトラブルが起きたことがある」4割強……………2
- 消費者も知っておくべき建築基準法アラカルト15……………2
- 消費者も知っておくべき建築基準法アラカルト16……………3
- 事務局からのお知らせ……………4

経済産業省公表

「夏季の省エネルギーの取組について」

文責 副理事長 田岡照良

今夏の東京エリアの電力供給は、必要とされる予備率3%以上を確保しているものの、厳しい見通しが見られています。毎年、エネルギー需要が増大する夏と冬の前に開催されている省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議は、省エネ推進のため、6月9日に「夏季の省エネルギーの取組について」を決定しました。

電力需要は太陽光発電の出力が減少する点灯帯(17:00~20:00頃)に厳しくなる傾向にあり、この時間帯での省エネ・節電の取組が重要です。公表された家庭・企業向けパンフレットには各家電ごとの省エネのポイントかまとめられており、エアコンについては特にフィルター清掃の重要性が示されています。

国土交通省公開

「戸建て向け太陽光発電についてのQ&A」

文責 副理事長 田岡照良

国土交通省は、令和4年度環境・ストック(※)活用推進事業により、戸建住宅における太陽光発電設備の留意事項を整理して解説した『戸建住宅の太陽光発電システム設置に関するQ&A』を作成してウェブ上で公開しています。脱炭素社会を目指す中で戸建住宅への太陽光発電設備の普及を加速させるにあたり、既存の資料では太陽光発電設備を設置する『住宅本体』についての留意事項に関して、適切な情報が整備されていない状況がありました。

このような状況を受け、戸建住宅を対象として、太陽光発電設備を新築時に設置する場合

- ・新築時には設置しないが将来的な後載せを想定して計画・設計する場合
- ・太陽光発電システムの設置を前提

としていない既存住宅に設置する場合

の3種類に分け、住宅メーカー、工務店、設計事務所、太陽光発電システム事業者、消費者を対象として住宅側の留意事項を整理し、Q&A形式でわかりやすく解説しています。

当書では、屋根材ごとの設置方法、防水の施工方法、多雪地域・塩害地域等の特殊な環境下での対策など、図で詳しく解説されているばかりでなく、地球温暖化等も含めた基礎知識、設備の構成や仕組み、設置・運転維持費用、廃棄費用の目安、法的手続きなども幅広くまとめられています。太陽光発電に関わる業種の人は勿論、太陽光設備を導入する予定はない人でも、是非一度目を通してみてください。

(※)ストック

戸建・マンション・ビル等の既存建築物のこと

太陽光発電設備

「突発的なトラブルが起きたことがある」4割強

文責 副理事長 田岡照良

6月8日〜9日に全国の太陽光発電オーナー(低圧・高圧、法人・個人共)1011人を対象に実施された「太陽光発電の定期メンテナンス」に関するインターネット調査によると、「太陽光パネルや太陽電池モジュールに何か突発的なトラブルが起きた経験がある(自然災害によるものを除く)」と答えた人は46.2%。また、62.5%の人が「これまでに発電量が落ちたと感じた経験がある」と答えています。一般的に太陽光パネルの寿命は20年〜30年とされており、他の精密機械と比較すると耐久性の高い機器であるといえますが、太陽光発電には「メンテナンス」が不可欠です。例えば、パワーコンディショナーの給気穴が目詰まりすると冷却性能が低下して半導体が過熱し、発電効率が落ちてしまいます。また、落ち葉や鳥のフンなどでパネルの一

部分が覆われてしまうと、その部分の内部温度が上昇して焼損する恐れがあります。これを「ホットスポット」と言いますが、「ホットスポット」を知っていると回答した人は43%でした。これは火災の原因にもなるため、定期的なメンテナンスだけでなく日常的に目視などの自主点検も併せて行うことが重要です。

消費者も知っておくべき 建築基準法アラカルト 15

文責 副理事長 田岡照良

原則、1つの敷地には1棟の建物

建築確認には「一敷地一建築物の原則」と呼ばれるルールがあります。建築基準法施行令第1条第一号では「敷地」という言葉を、「一の建築物または用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」と定義しています。「用途上不可分」とは、同一敷地内に2棟以上の建築物があり、各棟に敷地分割すると、用途上の機能が

満たされない状況を指します。こうした建築物群は、一般的には敷地の用途を決定する主要用途建築物と付属建築物の関係にあり、「用途上不可分の関係」にあるとみなされません。

水回りのある別棟は「可分」

逆に、「用途上可分」とは、各棟ごとに敷地分割しても相互の建築物が用途上、機能上問題がなく、一体として利用する必要がない状況を指します。その場合は、敷地を分割しないと各棟は建てられません。例えば、2世帯住宅を計画する場合、水回り3点セット(浴室、トイレ、キッチン)が付いた住宅を1つの敷地内に2棟建てることは用途上「可分」とみなされます。あるいは、戸建て住宅の敷地内にピアノ教室のための建築物を別棟として計画する場合、別棟にトイレや洗面所があると「可分」と判断される可能性があるということになります。

また、複数棟の工場が建つ敷地内に、事務所が手狭になったため別棟で事務所棟を増築する計画の場合、既存建物内に既に事務所があると、

別棟の事務所は「可分」となる可能性が生じるので、建築主事等へ事前に相談が必要です。

【ポイント】

個々の建物に生活(業務)できる設備が整っていると、別棟を利用しなくても生活なり、仕事ができる建物であるとして、別棟と判断されるでしょう。しかし、実際は、個々の建物を常に利用する立場であり、共になければならないというのであれば敷地を分けることはしたくないでしょう。

要するに、個々の建物が生活するうえで(利用する上で)なくてはならない存在になる建物であれば不可分となります。これを自分の都合よく解釈する人がいるので、「可分」と判断される可能性がありますが、事前に検査機関に説明し、理解されれば不可分として判断してくれます。

互いの建築物の用途が密接不可分の関係でない場合、敷地を分けなければならなりません。住宅の場合は水回りの有無がポイントになります。

消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 16

文責 副理事長 田岡照良

渡り廊下でないだけで1棟とみなされない

アラカルト15に続いて「一敷地一建築物の原則」について説明します。建築基準法施行令第1条第一号(敷地)で

一の建築物または用途上不可分の関係にある2以上の建築物のあつた一団の土地をいう。とあります。

「一の建築物」とは、建築物と判断する物件としては、複数の建築物が「外観上」、「構造上」、「機能上」接続していることが挙げられます。具体的には以下の要件が考えられます。

①外観上一体であるとは、どの方向から見ても物理的に一体の形状であり、1棟と判断できる十分な接続を持つ建築物。

②構造上一体であるとは、床または壁を共有し、1棟と判断できる十分な接続を持つ建築物。

③機能上一体であるとは、接続していなければいずれかの建築物に必要な機能を満足しない部分が生じる建築物(参考:日本建築行政会議全国会議部会検討結果報告)。

例えば、3階建ての事務所ビルで、2棟の建築物が1階の渡り廊下だけでつながっているような場合は、一の建築物とはみなされない場合があります。

敷地を分割すると個別に規制

一の建築物と認められない場合でも、敷地を分割すれば別棟とすることは可能です。その場合、各棟が敷地分割に伴う北側斜線、敷地最低面積限度、外壁後退規制などをクリアしなければなりません。敷地を分割すると、一般的には他方の敷地からの規制(北側・高度斜線、日影など)が厳しくなります。

団地などは用途上可分の扱いになるため、一団地認定(建築基準法第86条認定)により斜線などの制限の緩和を受けられます。しかし、さらに高密度に建てるために、無理矢理1棟扱いにして規制を受けないようにするマンションなども見ら

れるようですが、1棟かどうかをめぐって訴訟になるケースもあります。

別棟の方が有利な場合も

逆に、増築の場合、1棟と判断されると既存遡及※によって改修や調査が必要になりますが、別棟にすれば遡及がなくなる場合があります。この場合は、用途上不可分な関係でなければなりません。

このように、「一の建築物」か「別棟」かで、どちらが有利になるかはケースバイケースで一概には言えません。トラブルになりやすい部分なので、明らかに判別できる計画を心掛けてほしいものです。

※既存遡及とは、既存不適格建築物(建築時には適法に建てられたものの、その後、法改正等により現行法の規定に適合しない部分が生じた建築物)の、現法においての不適合部分について、現行規定が適用されること。

【ポイント】

複数の建築物が外観上、構造上、機能上接続している場合、「一の建築物」と判断できます。敷地を分割して2棟建てると、斜線規制などが厳しくなります。

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

2023年度第2回研修会のご案内

▽日時 2023年11月18日(土)

13時00分～15時10分

(途中10分間休憩あり)

▽場所 各自宅等

(オンライン研修)

▽講演内容

「建築Gメンのための法律知識」

欠陥住宅紛争の事案(交渉・

調停・訴訟)を素材に建築G

メンとしての関与のあり方を

検証・討論します。

講師 永井崇志

(弁護士、元裁判官)

講師 赤坂裕志

(弁護士、当会理事)

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL (03)6805・3741



編集後記

世間では、「SDGs」が浸透していま

すが、その成り立ちは、2015年9月ニ

ューヨークの国連本部で開催され

た「国連持続可能な開発サミット」

において、すべての加盟国による全

会一致で採択され、「我々の世界を

変革する…持続可能な開発のための

2030アジェンダ」の中で掲げられまし

た。

内容は多々あり、一般消費者では

わからないことも多くあります。

その中で、省エネに関する直接的

なものは、

目標7 エネルギーをみんなに、

そしてクリーンに

すべての人々の、安価かつ信頼で

きる持続可能な近代的なエネルギ

ーへのアクセスを確保する。

目標11 住み続けられるまちづ

くりを

包括的で安全かつ強靱(レジリエ

ント)で持続可能な都市及び人間居

住を実現する。

目標13 気候変動に具体的な対

策を

気候変動及びその影響を軽減す

るための緊急対策を講じる。

などがかわってくるものと思

います。

消費電力などについては、それぞ

れの家庭で努力すればかなうと思

いますが、こと、太陽光設備などの

建築に関するものについては、注

意が必要かと思えます。

特に、戸建住宅の太陽光発電シ

テムなどは、施工方法などにより、

トラブルが発生した事例もありま

すので、設計者や施工者及びメーカ

ーなどとの十分な事前打ち合わせ

をしておく必要があると思えます。

(T・I)

SDGsとは?

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

持続可能な開発目標のこと

Sustainable Development Goals

(読みかたは エス・ディー・ジーズ)

- ◆2015年の国連サミットで採択され、2030年までの達成をめざす国際社会の共通目標
- ◆環境、社会、経済に関する17の目標、169のターゲット
- ◆「誰ひとり取り残されない」を理念にする

SDGs ACTION!

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。