

第 248 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

<https://www.kenchiku-gmen.or.jp/>

- 設備コラム「衛生設備工事に
対して苦言を呈する」……1
- 2023 年度第 2 回研修会報告……2
- 消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 18……2
- 消費者も知っておくべき
建築基準法アラカルト 19……3
- 事務局からのお知らせ……4

設備コラム

「衛生設備工事に對して
苦言を呈する」

文責 正会員 織笠 聡
(一級管工事施工管理技士・
建築 G メン)

私事になりますが、以前より思っ

ていたことがあります。衛生設備工事は、人が思っているほど単純ではありません。給水、給湯、排水、それぞれ管の種類、口径、支持固定、施工規程が決められており、SHASE・S206 の規程で施工するのが正しい施工となっております。しかしながら、現状における改修、修繕工事では、既存設備工事がこの基準に適合していない場合があります、その場合、改修工事を行っても、基準に適合できない部分が発生します。

私が調査依頼を受けた際には、建築当時の状況を想像しながら調査をしています。なぜならば、職人の、「これしか施工手段がなかった」という気持ちがあるためです。手抜き工事か、そうではないかを判断す

るのは経験がなければ判断できません。そして、調査を実施した後に人の施工したものに軽々しくダメ出しはしないことにしています。

現在、私が携わっている改修工事の現場として、新宿区高田馬場にある RC 造、地下 2 階地上 8 階建てのテナントビルがあります。エレベータをはさみ、両コアが男女別のトイレで、トイレ改修工事と共用部の揚水管・給水管の交換工事を行ってします。工事体系は、発注者「A 不動産」↓元請け「A ビル管理サービス」↓一次下請け(内装業者)↓私(施工者)となります。発注者、元請け、一次下請けの各社は、いわば、設備に関しては工事に携わっているとは思えない状況であり、電気設備業者と私は愚痴をこぼす状況にあります。

2024 年問題を目前にし、管理をする立場にある「元請け、一次下請け会社」の労働時間の都合で、本来施工すべき内容が与えられた施工時期や施工時間では調整が出来ない上に、工程管理の見通しが甘いため、するべき時期に施工できない状況となっており、優先されるべき業者

が軽視されています。当改修工事は何に重点を置かなければならないか。当然、設備に重点をおかなければなりません。しかし、設備工事に無知な業者がいくつも関係してくると設備工事の作業手順が滅茶苦茶にされます。優先しなければならぬ事は水廻りの改修工事であるにも関わらず、事前調査も満足にさせてもらえない上に、施工時間も短縮させられます。当現場は既存配管の不良を「元請け、一次下請け会社」に報告し、施工箇所は改善しましたが、一歩間違えば、後に不具合が生じた場合に言い訳できない状況とされてしまいます。

★衛生設備に関する大規模・中規模の改修工事・修繕工事の計画段階ですべきこと

- (1) 事前調査前の図面上で、留意すべき箇所のチェック
- (2) 事前調査は給水、排水各々、最低 3 回必要(規模が大きくなれば、規模に応じた回数が必要)

(3) 建築物の形態の把握 (各テナントの営業日時の状態、居住者の居住形態の把握)

(4) 必要があれば各諸官庁と協議

(5) 施工計画の作成

(6) 工程計画の作成

(7) 受注決定後、各所への根回し

(8) 入居者に対し、その都度予定工事の説明を行う

以上、私が施工する場合において最低限行うことではありますが、実際、私より上位の元請け等の業者は全くこれらの事が出来ていません。

最後に、工事の目的は何なのか？内装工事の改修が目的なのか？が明確にされておらず、当然、既存配管の更新が主目的であるべきはずが、全体工事の中で設備工事が軽視され続けている現状を、設備専門の建築Gメンとして苦言を呈します。

2023年度 第2回研修会報告

文責 副理事長 川口晴保

11月18日(土) 13時15分から15時35分まで、オンラインによる2023年度第2回研修会が開催されました。

1時限・2時限共に、講師として当会理事の赤坂裕志弁護士及び元裁判官の永井崇志弁護士をお招きして、裁判外の紛争解決手続(ADR)・訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続)の各解説とその事例報告を交えて、ディスカッションを行いました。

欠陥住宅被害に関する裁判外紛争解決手続(ADR)の各解説としては、以下の6項目について具体的説明をされました。

- ・ 住宅紛争審査会
- ・ 建設工事紛争審査会
- ・ 弁護士会紛争解決センター
- ・ 国民生活センター
- ・ 一般財団法人 不動産適正取引推進機構による特定紛争処理

・ 一般社団法人 日本不動産仲裁機構 不動産ADRセンター

事例報告としては、以下の5項目について具体的説明をされました。

- ・ クーリングオフ事案
 - ・ 追加工事事案
 - ・ 設置家具等の撤去等請求事例
 - ・ 請負工事再開請求事例
 - ・ 中古マンション一棟売買の瑕疵事例
- 質疑応答を交えながらの有意義な事例報告でした。

消費者も知っておくべき

建築基準法アラカルト 18

文責 副理事長 田岡照良

接道長さ「2m以上」は入り口部分だけでよい

都市計画区域内と準都市計画区域内に建築物を建てる場合、その敷地は幅員4m(特定行政庁が指定する区域では6m)以上の道路に2m

以上接することが義務付けられています(建築基準法第43条)。

この「2m」の意味ですが、まず、接道長さの2mは避難や消火活動などに有効な長さで解釈され、道路に接する部分が2m以上あっても路地状敷地の幅が2mに満たない場合、接道義務は満足されていないと判断されます。

次に、接道長さは連続した長さであり、2カ所以上の合計の長さではありません。つまり、1カ所において2m以上の接近長さが必要なのです。

以上が基本ルールですが、敷地形状や道路形状が複雑だと解釈に悩むケースは多くあります。そもそも建築物が建てられない可能性も出てくるので、計画前に建築主事や指定確認検査機関に確認したほうがいいでしょう。

条例で接道条件がさらに厳しい

また、法第43条第3項の規定により、地方公共団体は一定条件の建築物に対して条例で接近長さを付加することができるようになります。



付加される内容は地方公共団体ごとに異なるため、申請地の条例を確認しておく必要があります。

例えば東京都では、接道長さが 4 m 未満の場合、準耐火建築物等でないとして 3 階建ての建築物は建てることでできません (東京都建築安全条例第 3 条の 2)。

また、東京都では、路地状敷地には共同住宅などの特殊建築物は建てられない場合があります (同条例第 10 条) ので注意する必要があります。

関連条文

敷地等と道路との関係

(建築基準法第 43 条)

建築物の敷地は、道路 (次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。) に 2 m 以上接しななければならない。 (中略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 (二) (省略)

3 地方公共団体は、次の各号のいずれかに該当する建築物について、その用途、規模または位置の特殊性

により、第 1 項の規定によつては避難または通行の安全の目的を十分に達成することが困難であると認めるときは、条例で、その敷地が接しなければならぬ道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地または建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加することができる。

一 特殊建築物

二 階数が 3 以上である建築物

三 政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

四 延べ面積 (同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計。次号、第 4 節、第 7 節および別表第 3 において同じ。) が 150 m² を超える建築物

五 その敷地が袋路状道路 (その一端のみが他の道路に接続したものをいう。) にのみ接する建築物で、延べ面積が 150 m² を超えるもの (二戸建ての住宅を除く。)

【ポイント】

路地状部分の一部であっても幅員が 2 m に満たない場合は、建築はできません。

2 カ所の接道を足して 2 m 以上でも、建築はできません。

道路を必要とする基本は、人命を救う防災と避難のためです。

消費者も知っておくべき

建築基準法アラカルト 19

文責 副理事長 田岡照良

地域がまたがる敷地での建蔽率

建築物の敷地が異なる区域や地域、地区にまたがる場合、原則として「敷地の過半」が属する地域の制限が適用されます (建築基準法第 91 条)。しかし、個々の条文によって取り扱いが異なる場合があります。

第 91 条の原則通り、敷地の過半が属する区域の制限が敷地全体に適用されるものとしては、用途地域制限、最低限敷地面積制限、採光補正係数などがあります。ちなみに、敷地が 3 つ以上の用途地域にわたり過半となる用途地域がない場合は、当該用途が建築できる用途地域に

属する各敷地面積の合計が過半を占めるかによって判断することになります。

建蔽率・容積率は按分

過半ではなく、全体の敷地面積に対するそれぞれの区域の敷地面積を按分するものには、建蔽率制限や容積率制限があります。

建築物が防火地域、準防火地域、法 22 条区域にわたる場合は、防火上最も厳しい地域の制限が適用となりますが、防火上緩やかな地域の側に防火壁を設けて区画した場合に、その区域を境にそれぞれの地域の制限が適用されます。

道路斜線、隣地斜線、北側斜線などの高さ斜線制限は、その地域ごとに制限が適用され、敷地内において制限が分かれます。日影規制については、対象建築物が日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合や、日影の生じる区域が 2 つ以上あるなどの場合には、それぞれの区域内に対象建築物があるとみなされます。

高度地区については、行政庁によって独自に異なる規定を設けてい

ますので、事前に規定を確認する必要があります。

関連条文

建築物の敷地が区域、地域または地区の内外にわたる場合の措置

(建築基準法第91条)

建築物の敷地がこの法律の規定(第52条、第53条、第54条から第56条の2まで、第57条の2、第57条の3、第67条第1項および第2項ならびに別表第3の規定を除く。以下この条において同じ。)による建築物の敷地、構造、建築設備または用途に関する禁止または制限を受ける区域(第22条第1項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。)、地域(防火地域および準防火地域を除く。以下この条において同じ。)、または地区(高度地区を除く。以下この条において同じ。))の内外にわたる場合においては、その建築物またはその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域または地区内の建築物に関するこの法律の規定またはこの法律に基づく命令の規定を適用する。

『都市計画法』

都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ること。

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定められています。

【ポイント】

用途地域により建てられる建物の種類及び大きさなどが決まりますが、敷地が同じ用途地域とは限りません。

二以上の用途を持つ敷地における建築には、「過半」と「按分」という制限があります。

例えば、劇場や映画館などは一種低層住専、二種住居などには建てられません。一種低層住専、二種住居、商業地域の三つにまたがった敷地の場合、敷地合計の過半が商業地域であれば建築が可能となります。

二以上の用途を持つ敷地における建築を計画しようとする場合は、建築士に相談し、建築の可否の判断をしましょう。

事務局からのお知らせ

事務局年末・年始休暇のお知らせ

2023年12月29日(金)～

2024年1月8日(月)

2023年度建築Gメン認証試験

▼日時…2024年2月17日(土)

筆記試験 10時～12時

▼会場…自宅にて受験

▼申込締切…2024年1月30日

▼受験資格…指定研修会出席会員

編集後記



今年も輪番体制による各会報担当メンバーが、毎月編集を工夫して発行してきました。来年はより一層充実した内容の会報発行をめざし、

努力してまいりますので、引き続きご愛読頂きますようお願い申し上げます。

皆様におかれましては、どうか良いお年をお迎えください。(H・K)

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