

第 258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

相次ぐメガソーラー火災

文責 副理事長 田岡照良

脱炭素社会実現に向けて太陽光発電等の再生可能エネルギー(再エネ)の需要が高まる一方、発電装置をメンテナンスする人員不足も課題とされており、重大なリスクが浮き彫りになりました。特に最近では、全国各地でメガソーラーの火災が相次いでいます。4月15日には仙台市青葉区の「西仙台ゴルフ場メガソーラー発電所」で火災が発生しました。仙台市消防局からヘリコプター1台、消防車36台と消防隊員157人、消防団からも消防車16台と消防団員55人が出動し、現地に集結した消防隊員・団員はあわせて200人以上となりました。ところが、これだけの人員が集まったものの、太陽が照っている昼間はパネルが発電し続けており、放水すると水を伝って感電する恐れがあることから、日没まで手が出せませんでした。消防隊員は「当日は風が吹いていなかったか

ら助かった。もし強風なら山火事になっていただろう」と振り返っています。結局、鎮火したのは翌日で、実に22時間燃え続け、3万7,500㎡の下草とパネルを焼きました。そんな状況下でも、仙台市青葉区・太白区の尾根沿いではメガソーラー計画が目白押しです。この辺りは良質な水源地であり、ここを水源とする広瀬川と名取川が仙台平野に注いでいます。とくに名取川はダムがなく、豊かな生態系が守られており、水質の良さゆえビール工場やワイン工場が多く建っています。この水源林を大規模に伐採してメガソーラーをたくさん造ると、山に保水力がなくなり、水源の枯渇や川の濁り、土砂災害の危険性が増大します。実際、2020年には山形県岩手県で、メガソーラーから鉛やヒ素などの有毒物が農業用水に流出したため農業ができなくなった事例があります。仙台平野のコメ産業の未来を、メガソーラー事業者は保証してくれませんか。地元の安全を一切考えない事業者が、人が少ない山間部にやってくる、水源である尾根を破壊して開発を進めています。専門家は

「メガソーラーの下で雑草などを放置した場合、機器不良で発生した火花が燃え移るリスクが高い」と指摘します。こうした火災のリスクを防ぐには、メガソーラーを設置している広大な土地の雑草処理も欠かせません。一方で経済産業省は、再エネシステムの「セキュリティに精通した人材が確保できていない」と指摘。全国各地にメンテナンスの担い手確保の必要性を強く訴えています。専門家はまた、「国交省が“太陽光発電は建築基準法上の工作物ではない”という通達を出し、それによって太陽光発電が簡単に設置できるようになった。メガソーラーの相次ぐ火災は、制度上起こるべくして起こった問題だ」とも指摘。建築基準法を適用した工作物になると、火災対策が必須になり、消防車が入ることのできる道路や防火用水、感電対策の粉末系消火剤の準備などが義務付けられます。ところがその建築基準法の適用を外しているため、安全が担保されていないのです。今回火災を起こしたメガソーラーは、パネル数万枚に蓄電施設やパワーコンディショナーをあわ

せ持つ工場のようなもの。こうした“火災対策のない工場”が、いまや全国各地の山間部に乱立しているのです。

改正建築物省エネ法

令和 7 年 4 月に施行

文責 副理事長 田岡照良

令和 4 年 6 月に公布された改正建築物省エネ法（脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律）について、令和 7 年 4 月 1 日に全面施行となり、建築物に関するルールが大きく変わります。以下、主な改正内容を説明いたします。

・全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

施行日（令和 7 年 4 月 1 日）以後に工事に着手する、原則全ての建築物の新築・増改築時における省エネ基準への適合義務化が開始されます。これに伴い、届出義務（第 19 条）は廃止されます。増改築の場合、増

改築を行う部分を省エネ基準へ適合させる必要があります。例えば、増改築部分の壁・屋根・窓などに一定の断熱材等を施工することや、増築部分に一定性能以上の設備（空調・照明等）を設置することにより、増改築部分が基準に適合することを求めることとしております。

【図①】

省エネ基準への適合性審査が、完了検査時だけでなく建築確認手続きの中でも行われます。よって、省エネ基準に適合しない場合や、必要な手続き・書面の整備等が不足する場合は確認済証や検査済証が発行されず、着工・使用開始が遅延する場合があります。

・建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し

「建築確認」が必要な対象範囲が拡大されます。

「審査省略」の対象だった 2 階建ての建築物は、都市計画区域外であっても、用途に関わらず確認申請が必要になります。これまで通り「審査省略」の対象となるのは、平屋で延べ面積 200㎡以下に限定されます。

【図②】

〈現行〉	非住宅	住宅	〈改正〉	非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務		適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務



消費者も知っておくべき

建築基準法アラカルト

25

文責 副理事長 田岡照良

物置は道路から 1 m 以上離せば

「後退距離」に含まれない？

道路斜線制限に対する緩和規定の 1 つに「後退距離」があります。建築物が前面道路から後退した距離の分だけ道路幅員が反対側に長くなったとみなし、道路斜線の起点にするものです。建築基準法施行令第 130 条の 12 の各号では、この後退距離に含まなくてよい条件を示しています。各号の条件を満たした物置や塀は、後退距離内に設置してもかまわないとされています。

同条第一号では、3 つの条件があり、すべてを満たさないと、後退距離の対象となってしまう。

条件①

「軒の高さ 2.3 m 以下、床面積 5²㎡以内」の物置

条件②

物置と敷地の前面道路に対する水平投影長さの比が「5 分の 1 以下」とする。

条件③

道路境界線までの水平距離 1 m 以上離れている。

しかし、道路境界線までの水平距離 1 m 未満の部分があれば、緩和対象から外れる。

つまり、物置の道路境界に最も近い位置が後退距離とみなされてしまうということです。

建築物に付属する受水槽などの建築設備も、この号の適用を受けません。

塀の上部は開放性を確保

同条第三号では、道路に沿って設ける高さ 2 m 以下の門や塀を挙げ、高さ 1.2 m を超える部分に対しては網状などにするよう求められています。この部分の開放性が足りないと、後退距離は門または塀の位置になるので注意が必要です。

なお、同条で扱う高さは、前面道路の中心から算定します。敷地の地盤面が道路中心より 1 m 以上高い場合は、令第 135 条の 2 に規定される高低差緩和が適用されます。

【ポイント】

道路斜線に対する『後退距離』の緩和規定があります。

一定条件の物置などは後退距離に含まなくてよいが、必要条件の見逃しに注意しましょう。

単純な条件ですが、一般の方たちには理解するのが難しいと思います。

建築士に説明を受けてください。



消費者も知っておくべき

建築基準法アラカルト

26

文責 副理事長 田岡照良

屋上の倉庫は階数に含まれない

ペントハウスや地下ピットは通常「階数」に算入されないことが多い。ただし、地下タンク類などを除き床面積には算入されるため、便宜上「ペントハウス階」や「地下ピット階」と呼ばれたりします。また、用途と面積によっては階数扱いになる場合もあります。

階数扱いになると計画の大幅な見直しを要する場合も出てくるので、注意したいものです。

階段室が階数扱いになる地域も

「階数」への算入基準は、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第八号に規定されています。

昇降機塔など建築物の屋上部分や地階の倉庫、機械室で、水平投影面積が建築面積の 8 分の 1 以下のものは階数に含まれません。

留意したいのは、屋上に設置することがやむを得ない場合の機械室は階数の除外対象になりますが、屋上の倉庫や通常の広さを超えるエレベーターホールなどは階数に算入されます。また「建築面積の 8 分の 1 以下」という検討対象は水平投影面積であり、床面積ではありません。そのため、庇などの部分も検討対象となります。

なお、令第 2 条第 1 項第六号の「建築物の高さ」の条文では同様に、水平投影面積が建築面積の 8 分の 1 以内なら高さから除外できると書かれています。

この第六号の条文には階段室が例示されていますが、階数の条文第八号には階段室の記載がありません。そのため、保守点検や非常時に限らず通常使用される階段室や駐車場などを屋上に設ける場合、特定行政庁によっては階数に算入するよう求められる場合があるので、注意してほしいものです。

【ポイント】

屋上の機械室は階数に算入されませんが、屋上の倉庫は階数に含まれます。

「建築面積の 8 分の 1」とは、床面積ではなく水平投影面積です。



事務局からのお知らせ

2024 年度第 2 回研修会のご案内

▽日時 2024 年 11 月 16 日（土）

13 時 30 分～16 時 45 分

▽場所 品川区立総合区民会館

（きゅりあん）5 階第 1 講習室

▽交通 JR／東急線 大井町駅前

▽講演内容

一時限

「実践建築 G メンの業務」

講師 大川照夫（当会理事長）

内容…相談から調査業務までの事例と注意事項、瑕疵（ひ）契

約（不適合）の概念と判定基準、調査報告書の書き方

二時限

「建築 G メンのための法律知識」

講師 赤坂裕志（弁護士、当会理事）

内容…改正民法（令和 2 年 4 月 1

日以降の契約から適用）の契

約（不適合責任の通知、時効期間、裁判所の瑕疵・契

約（不適合の基準）

▽参加費 会員 4 千円

▽主催・問合せ 建築 G メンの会

TEL（03・6805・3741）



編集後記

昨今の気候変動による暴風雨・洪水・熱波などの災害が全世界に広がっています。

気温上昇を 1.5 度以内に抑えるた

めには、CO2 排出量を 2030 年までにほぼ

半減させ、2050 年に実質ゼロにする必

要があるとされています。

気候変動はほぼすべての持続可能な開発目標（SDGs）と密接に関わっています。

気候変動に具体的な対策は必要不可欠でしょう。

行政等からは、省エネ・脱炭素に対する補助金、東京都では、15 年以上使用している電化製品の買い替えには補助金なども出るようです。その反面、インナーサッシの取り付け後、ガラスにひびが入る事故、住宅の屋根へのソーラー取り付けにおいて屋根からの漏水などの事故なども発生しています。

メガソーラーシステムの火災など近隣住民には「危険」でしかありません。法整備が追い付いていないまま進めていいのでしょうか。

（T・T）

会の活動にご協力ください！

●会員の種類

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

●年会費

※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。



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