

# 第269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 古屋敷直樹

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

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



- 2026年
- 年頭のごあいさつ……………1
- 消費者も知っておくべき
- 建築基準法アラカルト 39 ……2
- 2025年度
- 第2回研修会報告……………2
- 事務局からのお知らせ……………3
- 実例欠陥建築集・木造編……………4

2026年  
年頭のごあいさつ  
文責 理事長 古屋敷直樹

新年あけましておめでとうござ  
います。

昨年も甚大な自然災害が多発し  
ました。

地震では宮崎県日向灘、長野県、  
北海道十勝地方、トカラ列島近海、  
三陸沖、青森県東方沖等で大きな地  
震が発生しました。

落雷事故は奈良県で発生し、負傷  
者が出ております。

大規模火災は岩手県、岡山県、愛  
媛県、大分県、群馬県、神奈川県等  
で発生し多くの山林や民家まで焼  
失しています。

記録的な大雨は鹿児島県、北海道、  
首都圏にも発生し、大雪は青森県や  
日本海側で発生し物流が寸断され  
た地域もありました。

人間の山林開発によるどんぐり  
等の餌不足により山里まで熊が出  
没し人を襲う事故も多発しました。  
また、下水道管の老朽化で道路が  
陥没しトラックが転落し死亡事故  
になっていきます。

現在調査中と思われませんが、道路  
が陥没しそうな老朽化した下水道  
管が相当数あるようです。

これらの災害・事故を振り返ると、  
避難経路の確保や避難先の建物の  
確保が必要で、避難所の環境や規模  
等の検討も行政と地元民間企業等  
で協力し充実していく必要性を感  
じています。

大雨、大雪、地震、雷等の自然災  
害に対して一時的な回避ができる  
ような健全な建築物の建設に留意  
し、欠陥住宅等を生まないように建  
築Gメンの活動を行いたい所存で  
す。

本年もどうぞよろしくお願い申  
上げます。

## 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。

消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト39

文責 理事 田岡照良

角地なら必ず建蔽(けんぺい)率の緩和がある

建蔽率について定めた建築基準法第53条では、第3項から第5項にかけて緩和条件に触れています。このうち第3項第二号が「角地緩和」です。「街区の角にある敷地またはこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物」では、通常の建蔽率に10分の1を加算できます。

道路の合計幅員や交差角度にも注意  
角地とは、2つの道路の角に位置する敷地を指します。

特定行政庁によっては、この条件だけ満たしていれば角地緩和を受けられます。一方、建築基準法施行細則などで独自の条件を定め、全てに適合していないと緩和を認めない特定行政庁もあります。条件とし

ては、道路の最低幅員、2つの道路の合計幅員、道路交差角度、周長に対する接道長さの割合などがあります。これの条件は、特定行政庁によって異なります。道路の最低幅員は満たすが合計幅員が足りないなど道路や敷地の条件には注意をしなければなりません。特定行政庁は、「角地同等」とみなす敷地も指定できます。

2以上の道路に接する敷地は、その一例です。この場合、各特定行政庁は道路幅員などの条件に加え、道路間の距離や敷地面積を定めることが多い。ここでも、その数値は特定行政庁によってまちまちなので注意を要します。

公園や指定された空地などに接する敷地も、角地同等とみなされる場合があります。公園であれば管理者が国や県、市であるかを調べたうえで、角地同等とみなされるかを特定行政庁に確認します。指定された空地であれば、必要に応じて知事などの認定手続きを行っておきます。

【ポイント】  
緩和条件は特定行政庁によってまちまちです。

道路幅、接道長さの比率などに注意が必要で、余裕のない敷地では事前確認を確実にしなければなりません。



### 2025年度

#### 第2回研修会報告

文責 理事長 古屋敷 直樹

合責任の期間制限、不法行為責任、裁判例について、ご講演いただきました。

2020年に民法改正があり、瑕疵担保責任から契約不適合責任へと用語が変わり、法令の改正もありました。

それに伴い相談者へのアドバイスや建物調査を引き受けるべき等の検討が必要で、調査しても訴訟による損害賠償請求を相手方にできる期間がすぎてもまたった場合等があるので注意が必要とのことです。

いろいろな訴訟案件のケースを事例にして具体的に解説がされました。  
今後の建築Gメンの活動に役立たいと思います。



12月6日(日)に開催された研修会は、当会理事の赤坂裕志弁護士を講師にお招きし、『建築Gメンのための相談事例の検討』というテーマで、改正民法、裁判所の考える契約不適合の概念・判断基準、契約不適

事務局からのお知らせ

2025年度第3回研修会のご案内

▽日時 2026年2月7日(土)

13時00分～15時10分

(途中10分間休憩)

▽場所 各自宅等

(オンライン研修)

▽講演内容

「木造住宅の石綿調査」

講師 小出 信幸(こいで 石綿対策

株式会社 代表取締役)

建物の解体、改修工事を行う際、

事前の石綿調査が義務化されています。

解体、改修工事において、RC

造や鉄骨造の中高層建築物は事

前の石綿調査の義務が広く認知

されてきましたが、木造など戸建

て住宅においては事前の石綿調

査が必要と認知されずに解体さ

れている物件が見られます。背景

には、建築士等の技術者が、石綿

調査の義務化について十分に理

解していないということが想定

されます。

そこで、当研修会では、石綿(ア

スベスト)の専門家を講師として

お招きし、石綿調査についての法令・規準、石綿調査の事例について、講演します

▽参加費 会員3千円

▽主催・問合せ 建築Gメンの会

TEL(03・6805・3741)



2025年度建築Gメン認証試験

▽日時 2026年2月21日(土)

筆記試験 10時～12時

▽会場 自宅にて受験

▽申込締切 2026年1月31日

▽受験資格 指定研修会出席会員

▽筆記試験の他に論文試験、面接試験(3月実施)があります。詳細

は、試験案内メールをご確認ください。

さい。



編集後記

昨年自然災害が多発しましたが、今年も多いのではと懸念しております。

ます。

住民ひとりひとりが自然災害の発生した場合を想定し、避難経路や避難先の状況の確認をし、食料の備蓄や防寒対策などの準備が必要です。(N・K)



実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後とも順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)

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

# 基礎(布基礎)

01005

## 配筋間隔が粗く、底盤が不定形

年度	1994年完成(2009年調査)
場所	東京都葛飾区
構造	木造在来軸組工法
階数	2階
延べ面積	146㎡
用途	一戸建ての住宅

### 瑕疵の特徴

1. 確認申請図書には基礎立上りの縦筋間隔が300mmと記載されていたが、「RCレーダ」で測定したところ500~550mmと申請図書より大きい間隔であった。
2. 基礎底盤の不成形及び厚さの寸法不足。

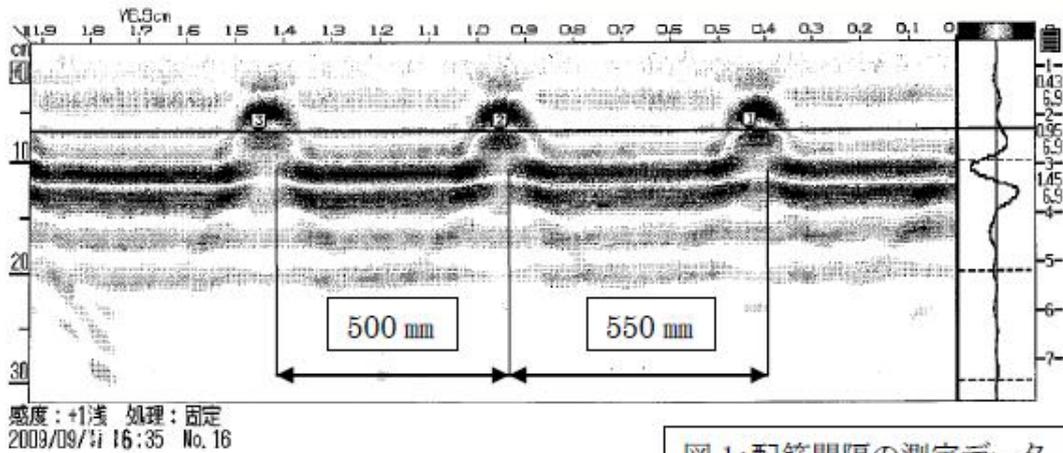


写真1: 基礎底盤

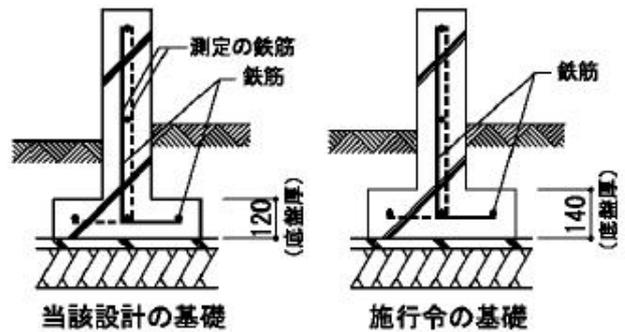


図2: 基礎の断面

### 解説

電磁波によりコンクリート内部の鉄筋の位置を測定することのできる「RCレーダ」により、基礎内部の縦筋を測定したところ、設計図(確認申請書)に記載されていた縦筋間隔より、実際は2倍近い長い間隔で施工されていたことが判明した(図1)。また、基礎底盤も不成形で、厚さは概ね100~120mmを計測したが(写真1)、底盤の厚さは設計では120mm、施行令第79条が定めるかぶり厚からすると140mmが必要とされ(図2)、寸法確保にも欠陥があった。