

確認申請 ～ 大河原土木かわら版 ～

建築物の維持保全における留意点について

建築物の維持保全における留意点について

建築物に関する完了検査後に所有者が増築や修繕を行うことがありますが、必ずしも適法な状態になっていない例が見受けられます。

今回は、建築物の維持保全における留意点をいくつか紹介しますので、業務の参考にさせていただければ幸いです。

なお、以下では、建築基準法を「法」と表現します。

法第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

1. 10㎡以内の増築

防火地域及び準防火地域外における床面積の合計が10㎡以内の増築は、建築確認申請を要しません。

こうしたケースでも法に適合させなければなりません。カーポートや物置の屋根、外壁などで法に適合していない例が見受けられます。

例えば、カーポートや物置の屋根にポリカーボネート板を使用することがありますが、法22条指定区域内では屋根を不燃材料等にしなければなりません。使用する屋根材が何か、認定内容と使用方法が同じか、を検討してください。カーポートは良くて物置には使えないこともありますので、十分に注意してください。

なお、木造建築物の外壁で延焼のおそれのある範囲にポリカーボネート板を使うことは、防火構造などの点で困難と思われるので、留意願います。

また、10㎡以内の増築をすることで、既存建築物に新たな延焼のおそれのある範囲を生じさせることもあります。この場合、既存建築物が耐火建築物であれば、開口部を防火設備に改修することも必要になります。附属建築物のうち平屋建の小規模な物置などで主要構造部を不燃材料で造り、防火設備を設けるなどして、本体建築物において延焼のおそれのある部分を生じないものとする取り扱いもありますので、検討が必要です。

建築物にポリカーボネート板を使用する場合は要注意です。

物置等の増築により既存建築物に延焼のおそれのある部分が生じる場合もあります。

2. 建築物に附属する門や塀も建築物です。

建築物が完成した場合に行う検査の際には、通常、門や塀がありません。

外構工事は入居後に行うことが一般的なようです。

しかし、前面道路が4mに満たない法42条2項道路のような場合は、道路後退部分が出てきます。

外構工事で門や塀を造る場合は、後退部分にはみ出ることのないよう、注意してください。

建築確認の図面を確認して間違いのないようにしてください。

建築物に附属する門や塀も敷地から出てはいけません。

3 渡り廊下が開放となっていることには理由があります。

小・中学校や高等学校などには校舎や体育館などの建築物相互をつなぐ渡り廊下がありますが、窓のない、吹きさらしの開放廊下となっている場合があります。

長年、建物を使用していると、雨が吹き込んだり、寒い、などの理由から、渡り廊下に外壁を設置する要望が出てくることがありますが、こうした場合にも注意が必要です。

建築確認時に、校舎などと渡り廊下を別棟扱いすることで建築基準法に適合させることがあります。例えば、

- (1) 外気に有効に開放されており、
- (2) 屋内的用途(物置など)に供しなく、
- (3) 接続される建築物と独立した構造であり、
- (4) 主要構造部が不燃材料で作られたもの

と、エキスパンションジョイント等で接続されている建築物について、別棟として扱うことがあります。

別棟にすることで、法第2条第6号での延焼のおそれのある部分を生じさせなかったり、渡り廊下を耐火建築物としなかったり、等という措置を取るのです。

したがって、開放された渡り廊下に窓を付けたり外壁を設置したりすると、別棟には扱えなくなり、法適合について新たな検討が必要になってきますし、建築確認申請が必要になることもあります。

単に壁を付けるといっても建築物に対する影響が大きいですので、十分に注意してください。

建築確認の図面には意味があります。

開放の渡り廊下に外壁を設置するなどの改修をする場合は、細心の注意を払ってください。

4 工場から自動車修理工場(100㎡を超えるもの)にする場合は建築確認申請が必要です。

自動車修理工場は建築基準法の別表第1(い)欄に掲げられており、床面積の合計が100㎡を超える用途変更は建築確認申請が必要になります。工場と自動車修理工場は同じだと思いがちですが、建築確認申請の可否を判断する場合は別ものとお考えください。

なお、工場から倉庫、倉庫から自動車修理工場、住宅を有料老人ホームなどの児童福祉施設等に変更する場合も同じように建築確認申請が必要になります。建築基準法別表第1(い)欄に掲げられているかどうか重要です。

建築関係技術者の皆さんはこうした改修工事に携わることもあるかと思いますが、くれぐれも手続きを忘れないでください。

建築物の用途変更でも建築確認申請が必要な場合があります。

法別表第1(い)欄の建築物であれば要注意です。

建築主に仕事を依頼された場合には、工事をする前に建築基準法に適合しているかを検討してください。

建築確認申請を必要としない規模の工事でも建築基準法に適合させなければなりません。

違反建築物をなくし、安全な建築物や市街地を形成するため、皆さんのご協力をお願いします。

お知らせ

大河原土木事務所建築班のホームページをご覧ください。

このかわら版をカラーで見ることができます。

これまで発行したかわら版をはじめ、各種情報も掲載しています。

(宮城県庁 土木部 大河原土木事務所から入って下さい。)