

ERI おこしやす京都支店

2013.08 Vol.4



滋賀県内建築基準法取扱基準の改正について

滋賀県内建築基準法取扱基準が一部改正、追加されました。
主な変更点は以下の通りです。

- | | | | |
|----|--------|-----------------------|-----|
| 1. | 1-4-01 | 別棟の取扱い | ※改正 |
| 2. | 1-4-04 | 有効採光の取扱い | ※改正 |
| 3. | 2-2-08 | 自動車販売ディーラーの取扱い | ※新規 |
| 4. | 2-2-09 | 消費者金融等の無人契約を行う建築物の取扱い | ※新規 |
| 5. | 2-3-09 | 容積率を算定する場合の前面道路の取扱い | ※新規 |
| 6. | 3-1-03 | 児童福祉施設等について | ※改正 |
| 7. | 3-1-09 | 界壁、主要間仕切壁の取扱い | ※改正 |
| 8. | 3-3-01 | 防火避難上別棟の取扱い | ※改正 |
| 9. | 5-1-04 | 昇降機関係の取扱い | ※改正 |

本取扱基準は、建築基準法に基づく確認申請等を行う際の建築基準関係規定の法解釈および具体的な運用に関する規定を定めた「滋賀県建築基準法取扱基準(2001年6月)」を日本建築行政会議において編集された「建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例」および「建築物の防火避難規定の解説2012」の内容との整合を図り改正したものです。

滋賀県内の特定行政庁においては、本取扱基準および下記の刊行物を原則として取扱基準とします。

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| ■ 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 | 編集: 日本建築行政会議
発行: 財団法人建築行政情報センター |
| ■ 建築物の防火避難規定の解説2012 | 編集: 日本建築行政会議
発行: 株式会社 ぎょうせい |

詳細につきましては下記ホームページをご覧ください。

<http://www.pref.shiga.lg.jp/h/kenchiku/kenchikushidoushitu/toriatukaikijyunn/toriatukaikijyunn.html>

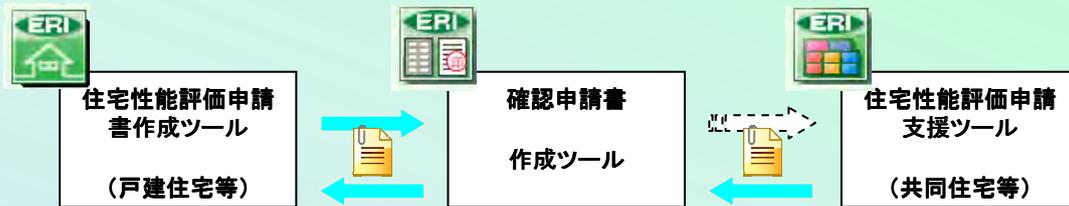
【新しい制度のお知らせ】

申請書作成ツールのご案内（建築確認申請、住宅性能評価）

このたび、弊社では建築確認申請、住宅性能評価及び長期優良住宅の申請を行う方のために、申請書作成ツールを刷新しましたのご案内いたします。

今回のバージョンアップの最大の特徴は、確認申請書作成ツール、住宅性能評価申請書作成ツール（戸建住宅等）、住宅性能評価申請支援ツール（共同住宅等）間で共通する情報を取込める機能が追加されました。

ぜひとも、一度当ツールを活用していただき建築確認検査、住宅性能評価と長期優良住宅技術的審査を当社にご依頼くださいますようお願いいたします。



※確認申請書作成ツールから住宅性能評価申請支援ツール（共同住宅等）への取込は今後対応を予定しております。

申請書作成ツールメニュー画面



クリック

このほかに

確認申請書作成ツール入力画面



「確認申請書作成ツール」では、

- ◆ 様々な入力補助機能を利用した確認申請から完了検査申請までの書類を容易に作成・印刷ができます。（住所検索・郵便番号検索、建ぺい率・容積率の計算、確認申請書第四面10.床面積の第五面の内容の反映、第三面13.建築物の高さ等の第四面の内容の反映など）
- ◆ 物件ごとに入力するため、作成した申請書等の進捗管理が容易に行えます。
- ◆ 申請書作成機能により、当社への電子申請ファイルによる申請（手数料2,000円減額）が行えます。

「住宅性能評価ツール（戸建住宅等）」では、

- ◆ 戸建住宅及び併用住宅に対応した申請書類（申請書や設計内容説明書など）を作成できます。
- ◆ 住宅性能評価と長期優良住宅の申請において重複する内容を一度に入力できます。
- ◆ 等級や評価方法に応じて設計内容説明書の入力制限が掛り、誤入力を防止する仕組みを施しています。

当ツールのセットアップを行うには、下記Webサイト上よりダウンロードしてからご利用ください。

URL: <https://shinsei.j-eri.jp>（日本ERIの電子申請Webサイト）

※確認申請については「電子申請受付Webシステム」からの受付は現在行っておりませんのでご了承ください。

【各行政の取扱いについてお知らせします】

小屋裏収納について

■ 小屋裏物置の取扱いについて(京都市)

◆法第92条および令第2条の規定による面積、階数の扱いについて小屋裏物置等に関する行政によって異なるその判断基準を紹介します。

次の1から3まで又は4に掲げる条件を満たす場合は、階とみなさず、床面積にも算入しません。

なお、当該小屋裏物置等の面積が、その存する階の床面積の1/8を超える場合は、平成12年建告第1351号の規定により面積加算を行い、軸組計算をする必要があります。

また、当該小屋裏物置等に設ける窓等は、居室への有効採光としては認められません。

【条件】

1 小屋裏物置等は、建築物の小屋裏、天井裏及び床下の余剰空間を利用するものであり、用途を物入れに限定するとともに、設置できる建築物の用途は住宅(兼用住宅、長屋、共同住宅及び寄宿舎を含む。)に限ります。

2 小屋裏物置等の部分の水平投影面積は、その存する部分の床面積の1/2未満とします。
なお、共同住宅等の場合は、各戸単位で算定します。

3 小屋裏物置等の最高の内法高さは、1.4m以下です。

4 小屋裏物置等のうち、横からの物の出し入れを行う物置及びロフト形式の物置(以下「ロフト形式の物置等」という。)は、上記1から4の条件を満足してください。(共同住宅等の場合は、各戸単位で算定します。)

また、ロフト形式の物置等の直下の天井高さは2.1m以上必要です。

なお、ロフト形式の物置等と小屋裏物置等の両方を設ける場合は、当該物置等の面積の合計が、その存する部分の床面積の1/2未満でなければなりません。

※次の形態に該当する場合は、小屋裏とは認められません。

(ア)外部から利用するもの

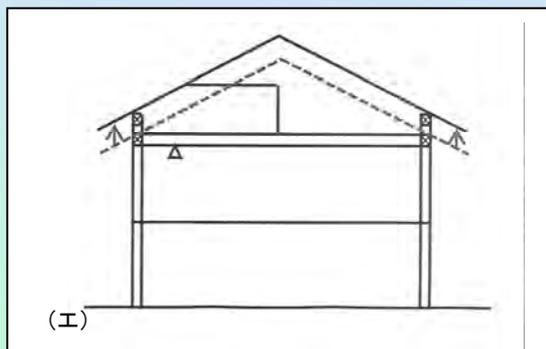
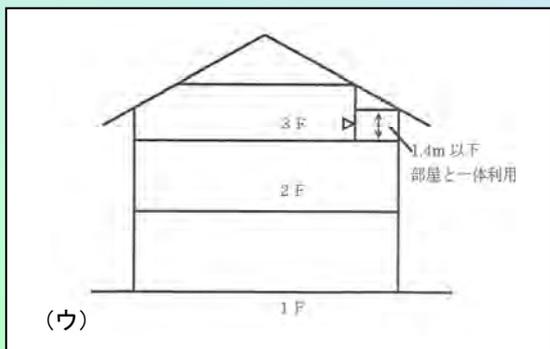
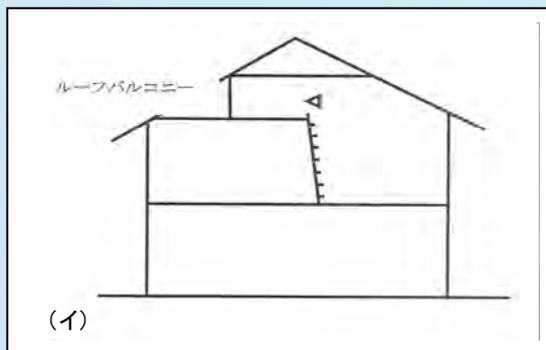
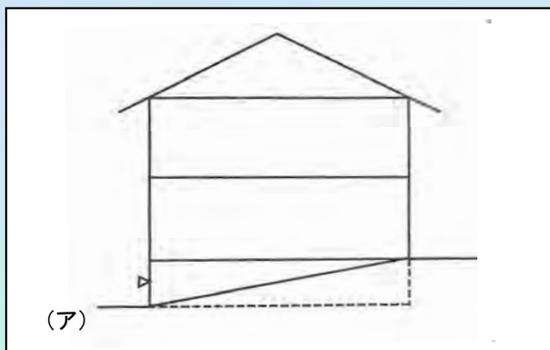
(イ)ルーフバルコニーへの出入口が設けられているもの

(ウ)一部天井の低い(H1.4m以下)部分を横から利用するもの

(エ)ロフト形式の物置等をつくる部分を横から利用するものために両束立てをしているもの

詳細については下記ホームページでご確認ください。

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000149795.html>



【皆様からのよくある質問にお答えします】

@ERI倶楽部 建築確認申請 Q&A

Q 令第114条に規定される「防火上主要な間仕切り壁」も「主要構造部」として耐火構造を要求されましたが納得できません。

A 火災拡大、延焼及び倒壊の防止のための防火上の制限は、建築物の主要部位を対象とすることが多いため、これらの主要部位を一括して「主要構造部」と定義しています。ここで、法第2条第五号でいう「構造」とは防火上の観点からみたものであって、一般構造あるいは構造耐力等、構造工学的な観点からみたものではありません。したがって、外壁及び防火上主要な間仕切りは、それが構造耐力上重要でないものであっても主要構造部となります。防火区画を構成する間仕切り壁、共同住宅の各戸の界壁等も同様です。なお、構造工学的な観点から制限する「構造部材」については令第1条第三号で「構造耐力上主要な部分」として定義されています。

Q 同一敷地内に複数の建築物がある場合の延焼のおそれのある部分について建築物間の中心線の位置が違っていると指摘されましたが理解できません。

A 延焼のおそれのある部分は建築物相互の「外壁」間の中心線から測定します。「手すり」や「庇」のように外壁でない建築物の部分間の中心ではありませんのでご注意ください。また同一敷地内に複数の建築物がある場合に、延べ面積の合計が500㎡以内の複数の建築物は一の建築物とみなせますが、建築物の数が多い場合その組み合わせは任意とすることができます。

Q 「階数3」と「3階」の違いがよくわかりません。

A 基準法の条文の中で「階数が3」という場合は、地下1階、地上2階の建築物も含まれることとなりますが、「3階」という場合には、地上から数えて第3の階のことで、地階は含まれません。

Q 屋上にある階段室の床面積が建築面積の1/8以下なのに、階数にはいると指摘されましたがどういうことでしょうか？

A 階数の算入の要否を判断する「建築面積の1/8以下」の範囲は、屋上部分の床面積で算定するのではなく、外壁またはこれに代わる柱の中心線で算定する建築面積算定と同様の水平投影面積（建築面積算定と同様）によります。例えば、屋上部分である階段室内に設けられる屋内の吹抜け部分は床面積には算入されませんが、水平投影面積には算入されるため注意する必要があります。

Q 手すりの出幅が10cm以下なのに廊下の幅員が足りないといわれました。

A 階段においては、手摺部分の出幅10cmを上限として階段の幅に含めないで考えることができますが、廊下の幅においてはそのような規定がないため、手摺の内々により有効幅を算定することになります。

ERIからののお知らせ

フラット35:長期優良住宅に係る適合証明手続変更について

「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書」の交付日(合格日)が平成25年10月1日以後となる手続より、【フラット35】S(金利Aプラン)「耐久性・可変性」の適用条件である「長期優良住宅に係る認定通知書(写し)」の提出先についてお申込み金融機関から適合証明検査機関に変更となります。

なお、「長期優良住宅に係る認定通知書(写し)」を適合証明検査機関にご提出いただく場合は、適合証明交付前までをお願いします。

詳細につきましては下記ホームページをご覧ください。

http://www.flat35.com/topics/topics_20130628.html

詳しくは以下のチラシをご覧ください。

<http://www.flat35.com/files/300109274.pdf>

京都支店セミナー開催のお知らせ

京都支店において支店セミナーを開催します。

- テーマ 既存不適格建築物の増改築について(構造編)
- 内容 既存不適格建築物の増改築に係る制限緩和等
- 場所 京都支店会議室
- 日時 平成25年9月27日(金) 18:30~19:30
- 定員 約10名(先着順)
- 参加費 無料

申し込みはメール及びお電話で京都支店の村上宛てにお願いします。

ERIアカデミーからののお知らせ

京都での株式会社ERIアカデミーの建築士定期講習の開催予定は下記の通りです。

- 10月開催 2013年10月11(金) 2013年10月16日(水)
- 11月開催 2013年11月 8(金) 2013年11月20日(水)
- 12月開催 2013年12月13(金) 2013年12月18日(水)

場所はすべて、日本ERI株式会社 京都支店

お問合せ先: 株式会社ERIアカデミー <http://www.a-eri.co.jp/>

・講義の形式は、実際の講師による説明形式の講習(※)もしくはDVD映像により実施いたします(各会場の講座形式をご参照ください)。

※ 講師の都合等によりやむを得ない場合に、DVD映像による講義になることがありますので、あらかじめご了承ください。

ERIソリューションからのお知らせ

株式会社ERIソリューションにご相談下さい。

1 確認済証は受けているが、検査済証がない。

行政や銀行から建築基準法に適合しているか報告を求められている。

例えば：増築申請した所、既存建物が検査済証を取得していなかったため行政から12条5項届出で既存建物が建築基準法に適合していることを報告しなさいと言われた。

2 不具合(タイル浮き・ひび割れ・沈下・火災等)が発生しているが、公正な調査をしてほしい。

例えば：建築定期検査でタイルに浮きがあると報告を受けた。他にタイル浮き箇所はないか確認したい。浮いた原因を調べたい。

3 施工建物の品質を確保したいが、各階全ての検査ができないので、代わりに確認してほしい。

例えば：鉄筋コンクリート造の分譲マンションを建設するが、鉄筋の被り・配筋・断熱材の範囲と厚みを各階確認したいが、手が回らない。

4 中古戸建建物を売りたい・買いたいので、戸建住宅の診断(劣化・耐震・白アリ等)をしてほしい。

例えば：中古戸建住宅を買ってリフォームして住みたい。リフォーム前に漏水・劣化・白アリ調査をしてほしい。

デューデリジェンス業務(不動産投資・取引に伴うエンジニアングレポート等)、CASBEE評価認証業務などを取り扱っています。

既存建物等の各種調査・診断にご利用ください！

<http://www.s-eri.co.jp/index.html>

東京証券取引所市場第一部指定承認に関するお知らせ

当社は、株式会社東京証券取引所より一部指定のご承認をいただき、平成25年5月24日をもちまして、当社株式が東京証券取引所市場第二部より同市場第一部銘柄に指定されることとなりましたので、お知らせいたします。

これもひとえに、株主の皆様をはじめ、これまでお力添えをいただいた関係者の皆様の温かいご支援、ご協力の賜物と心より感謝申し上げます。

今後も皆様方のご期待にお応えすべく、更なる業容の拡大と企業価値の向上を目指して役員および従業員が一丸となって取り組んでまいり所存でございますので、引き続きご指導とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

@ERI倶楽部 ☆京都版☆は2月より内容を充実させ、新たな体裁で偶数月の末にお届けさせていただきます。

上記以外のニュースは日本ERI株式会社のホームページをご覧ください。

<http://www.j-eri.co.jp/>

@ERI倶楽部についてもぜひご登録をお願いいたします。

ご登録は http://www.j-eri.co.jp/ericlub/ericlub_top.html より

ご登録いただきますと本社よりメールマガジンの配信等をさせていただきます。

【編集関係】内容に対するご意見やお問い合わせ、ニュースの投稿など

E-mail: kyoto@j-eri.jp 宛にご連絡ください。

◆京都支店へお車でご来社の方は京都市営御池地下駐車場をご利用ください。「一時間の無料駐車券」を差し上げます。
案内地図はこちらから <http://www.j-eri.co.jp/> の支店からのお知らせより京都支店からのお知らせのページをご覧ください。

編集・発行：日本ERI株式会社 京都支店

〒604-0847 京都市中京区烏丸通押小路の秋野々町535番地 日土地京都ビル 2階

TEL 075-257-4663 FAX 075-211-1106 E-mail: kyoto@j-eri.jp