

# 第256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  
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 外壁サイディング通気構法：1
- 消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト 22 …… 2
- 消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト 23 …… 3
- 事務局からのお知らせ …… 3
- 実例欠陥建築集・木造編 …… 4

## 外壁 サイディング通気構法

文責 常任理事  
古屋敷 直樹

戸建て住宅や木造アパートなどの外壁材としては、窯業系サイディング材の通気構法がほぼ主流となっています。

通気構法が主流なので施工者は熟知していると思っておりましたが、未だに通気構法を理解せずに施工する業者もまだまだいます。

通気構法の必要性としては、壁体内の湿気などの水分をスムーズに屋外へ放出し、住宅の耐久性を向上させることが目的です。

サイディングメーカーのマニュアルに記載されている通気構法の目的として

- ① 内部結露の抑制
  - ② 雨漏りの抑制
  - ③ 遮熱性の向上
- となっております。

通気構法で重要なのは通気層の通気経路が確立していることです。一番下端の通気土台水切りとサ

イディング材の下端に10〜15ミリの隙間が必要です。夏場の暑い時期などは、その隙間から空気が入り、暑さで膨張した空気が上部の軒裏換気口や棟換気口やサイディング材最上部の通気見切縁などから排气される通気経路の確立が必須となります。

冬場の寒い時期はサイディング材裏面に発生した結露水が夏場とは逆に通気層を上から下へと流れ、通気土台水切りとサイディング材の下端の間から排水される経路にもなります。

サイディング材のひび割れなどから通気層に浸入した雨水などは同様に通気土台水切りとサイディング材の下端の間から排水されません。

その通気構法を理解していない職人や現場監督あるいは設計者の建築士などが見受けられます。

通気経路の遮断で多いのは、バルコニー手摺天端の通気口の遮断(下段右写真)やバルコニーの軒天換気口が未設置や各種取付下地で通気経路を遮断(下段左写真)している施工です。



そのような通気経路を遮断された施工をされると、夏場などは膨張した空気でサイディング材の変形などのトラブルを発生させます。

通気構法に限ったことではありませんが、サイディング材を切断し、切断された部分にシーリングを施工しない切りっぱなしの小口は補修塗装が必要です(次頁写真)。



補修塗装をしないと冬場などはその小口から給水された水分が凍結膨張を繰り返して、サイディング材の変形や割れを発生させます。

以上のように窓業系サイディング通気構法は浸透しているが意外と理解していない技術者も多いので注意が必要です。

消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト 22

文責 副理事長 田岡照良

日影の検討では高さ算定の「地盤面」をそのまま使える??

建築物の高さの算定など、建築計画に際してはいろいろな場面で「地盤面」という言葉が登場します。

地盤面のほかに「平均地盤面」という言葉もあります。どれも同じかと思いきや、規定する条文が異なっていたり、ものによっては算定方法が違っていたりします。どの地盤面なのかを把握したうえで、正確に使い分けていく必要があります。

『地盤面』3種類+『平均地盤面』

建築基準法と建築基準法施行令で規定された「地盤面」には、次の3種類があります。

① 令第2条第2項で規定する地盤面

「建築物の高さ」や「軒の高さ」、「建築面積」を求める際に、それぞれ用います。なお、建築面積で水平投影面積を算出する際には、地盤面から1mのライン以下にある部分を除くこととなります。

② 令第1条第二号の地盤面。地階を規定する基準になっている。床から地盤面までの高さ。天井高の3分の1以上である場合に地階とみなされる。

③ 法第52条第4項で規定している地盤面。その前の第3項に、住宅または老人ホーム等の用途部分の地階に対して容積を緩和する内容が書かれている。この緩和条件として登場する「地盤面からの平均天井高までの距離が1m以下」を算定する際に用いる。

もう1つの「平均地盤面」は、法

第56条の2の「日影による中高層の建築物の高さの制限」に登場します。ここでは、計画している建築物が生み出す日影を、法別表第4(は)欄に記載された「平均地盤面からの高さ」の水平面上で算定していきます。

高低差3m以内ごとに分割

以上の3種類の地盤面と平均地盤面には、少しずつ違いがあります。

①と③については規定の内容は同じです。

地盤面とは「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面」で、建築物が接する地面の高低差が3mを超える場合には「その高低差3m以内」とする平均の高さにおける水平面」とすることになっています。つまり、地

面の高低差が3mを超える場合には、3m以内ごとに複数の地盤面が発生することになります。

一方、地階の判断基準となる②については、具体的に書かれた規定がありません。そのため正確には建築主事に確認する必要がありますが、原則的には、地盤に3m以上の高低差がある場合でも3mごとに分割せず、1つの地盤面を設定する。また、③の算定は部屋ごとに行うのに対し、②については階全体で地階かどうかを判断するので「部分的に地階」という状態はありません。

建築物ごとに算定

日影規制に用いる平均地盤面は、「当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面の高さ」と説明されています。この平均地盤面は高低差があっても分割せず、1つの面を設定します。また、「建築物が周囲の地面と接する」と書かれた①や③の地盤面とは異なり、平均地盤面では「当該建築物が」と表現しています。つまり、「地盤面」は一の建築物が接する地盤の平均を指すのに対し、「平均地

盤面」では同一敷地内に建築物が複数ある場合、全建築物の周囲の地面と接する位置を平均したものを意味します。

【ポイント】

言葉での説明だけでは理解することは至難の業です。

次のことだけ頭にいられておきましょう。詳しくは、建築士にその都度お尋ねください。

高さの算定などに用いる「地盤面」と、日影検討用の「平均地盤面」は異なります。

高低差が3mを超える場合の地盤面は複数ありますが、平均地盤面は1つだけです。

**消費者も知っておくべき  
建築基準法アラカルト**

23

文責 副理事長 田岡照良

ドライエリアの地盤面は常に外側の地面で測ります

地盤面の高さは、「建築物が周囲の地面と接する位置」で算定します。

この位置は、「建築物本体の外壁またはこれに代わる柱(以下、外壁等)の中心線を結んだ位置」で考えるのが一般的です。ただし、ピロティやドライエリアのある場合は、算出法が異なります。

ピロティのように上階が下階より張り出している部分では、上階の建築物の部分で地表面に投影し、投影された外壁等の中心線を結んだ位置を「建築物が周囲の地面と接する位置」とみなすこととなります。実際に地面と接した下階部分ではないので気を付けなければなりません。屋外階段、廊下、バルコニーなども同様に考えます。

ドライエリアがある場合は、奥行き、高さなどに応じて設定

通風、換気などを目的に地面より下の部分に設けるドライエリアを、建築基準法で「からぼり」と呼びます。建築物本体と構造上一体の周壁で構成されたからぼりがある場合、「建築物が周囲の地面と接する位置」は、建築物本体の外壁などの中心線を結んだ位置を用いることとなります。この地面の「高さ」は、

からぼりの奥行きと高さに応じて設定することとなります。

詳しい内容は、特定行政庁で異なる場合があります。例えば、神奈川県建築基準法取扱基準では次の分類になっています。

「からぼりの奥行きが2m超の場合」と、「奥行きを問わず、からぼりの高さが5m超の場合」は、からぼりの底盤の上端の高さを「建築物が周囲の地面と接する位置の高さ」とみなす。前述以外の場合で奥行きが2m以下なら、「周壁が接する外側の地面」の高さを「建築物が周囲の地面と接する位置の高さ」とする。

【ポイント】

地盤面の高さは、建築物が周囲の地面と接する位置を基に求めます。

ピロティやドライエリアでは、算定方法がこれとは異なるので注意が必要です。



事務局からのお知らせ

□今年度研修会日程

2024年度の残りの研修会は左記の日程を予定しています。(第1回は終了)

第2回 11月16日(土) 午後

品川区立総合区民会館にて開催

第3回 2月8日(土)午後

オンライン研修

〵編集後記〵

最近の気象状況は尋常ではない局所的な豪雨や台風が発生し、毎日35℃は当たり前のようになっています。

まるで日本も南国のような環境になりつつあるのででしょうか。

また地震も多く南海トラフ地震が心配されます。(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。今後も順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)

## 設備

11050

## 浄化槽

年度	2010年完成(2010年調査)
場所	千葉県白井市
構造	木造枠組壁工法
階数	2階
延べ面積	165 m <sup>2</sup>
用途	一戸建ての住宅

## 瑕疵の特徴

浄化槽周りの地盤が大きく陥没した。



## 解説

浄化槽設置後の埋め戻しが不完全であったため、建物完成直後に、浄化槽周りの地盤が陥没、その後、陥没部に雨水が流れ込み、更に、陥没が拡大した事例である。

浄化槽設置後の埋め戻しについては、浄化槽法に基づく、浄化槽工事の技術上の基準及び浄化槽の設置等の届出に関する省令第1条五号ニにおいて、『埋戻しを行う場合においては、…十分な締固めを行なうこと』と定められている。支援機構仕様書16.2.2(設置工事).3では、『埋戻しは…良質土で行うものとし、深さの1/3程度ずつ周囲を均等に突き固め、水締めを行なう』と規定している。