

ライフデザイン実践会

2015年7月31日～8月6日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年8月8日

【質問 1】 「建築当時に完了検査を受けていない築古戸建ての、用途変更はどうしたらいいのでしょうか？」

公開質問をお願いします。

30年前築の既存建物「一戸建ての住宅」をリノベーションして、複数の1DKの室に改造し、共同住宅にし、賃貸を計画したいと思っています。

「一戸建ての住宅」から「共同住宅」への「用途変更」となりますが、「用途変更」は既存建物が適法な状態であることを前提にしか受けられないようです。当該建物は、約30年前の一戸建てで、当時住宅等は完了検査を受けていないものがほとんどです。

この建物が竣工当初、完了検査を受けているか確認したところ、この建物は竣工当初、完了検査を受けていないようです。（「台帳記載証明書」という建築基準法上の手続きの履歴を照会する書類を法務局で取ろうとしましたが、確認できず）

完了検査を受けていない以上、こちらで当時の建築基準法に適合していたことを証明する必要があります、おそらくほとんど難しいようです。このような例はありそうですが、世間ではどうやっているのでしょうか？

教えてください。よろしくお願ひ申し上げます。

【回答 1】

とてもレベルが高い質問で、答える方も大変です（笑）。新築当時に完了検査を受けていない、30年以上前に建てられた戸建てを、リノベーションしてもよいかどうかについてのご質問です。今回も信頼できるプロの不動産屋さんに聞いてみました。

～ここから不動産会社の回答～

おはようございます。いつも色々な質問にお答えして大変ですね。今回の質問もだいぶレアなケースなので、参考程度にして頂けると幸いです。

用途変更は、確かに厳しいと思います。

特に共同住宅の場合は、不特定多数の人が出入りするので、駐車場や駐輪場、避難経路などなどの色々な指導が入って来ます。ほとんどの自治体では集合住宅の建て替えの指導要綱があります。指導要綱ですので、強制力は余りないですが、厳しく言われる自治体もあるようです。

なので、今回のケースは、「合法的にやるか、勝手にリフォームしてしまうか」この2つしか方法はないと思います。

一般的な人の認識として、新築は、建築確認を取らなければ建築が出来ない。でも柱1本残せばリフォームになるから建築確認を取る必要がない。こんな認識だと思います。

その認識だから再建築不可の建物を柱だけ残してフルリフォームしたりしている現場があるんです。あれも本来は建築確認を取らなければなりません、ほぼ無許可で行っているケースが多いです。

「昭和47年築だけど、フルリフォームしています！」そんな投資物件もほぼ勝手にリフォームしているケースが大半です。今もそんな売物件を預かってます。ただちゃんとリフォームをする時は、設計士さん、建築屋さんに確認して下さい。

参考までに、登記簿上の用途変更は、現状を土地家屋調査士が現場を確認するので、現場が共同住宅になっていれば簡単に変更出来ます。

お役に立てれば幸いです。

～ここまで～

不動産屋さんの解説通り、合法的に増改築や用途変更をしようとする、かなりハードルが高いようです。私自身も少し調べてみたのですが、違法のまま増改築や用途変更をしているケースがほとんどのようです。

行政もそれはまずいと思ったのか、平成26年7月に国土交通省から、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」が出されました。

参考：国土交通省のサイトより

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html)

しかし、ガイドラインの内容を読み解くと、竣工時（※30年以上前）に当時の建築基準に添って建てられていることを調査することが必要であり、それを証明してくれる建築士が必要となります。合法的にやろうとすると結局ハードルが高い・・・。

ただ、抜け道もありそうです。以下の場合、建築確認が必要ないのですが、ご質問者さんの建物はいかがでしょうか？上記2番とかに該当しないでしょうか？

<建築確認を必要としないケース>

1. 床面積の合計が100㎡未満の特殊建築物
2. 2階建て以下 or 延べ面積500㎡未満 or 高さ13m未満 or 軒の高さ9m未満の木造建築物
3. 1階建て or 延べ面積200㎡未満の木造以外の建築物

4. 「都市計画区域」および「準都市計画区域」または「都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域」以外のエリア

ただし、消防法などの規定はまた別で必要になってくるため、いずれにしても建築士への相談していただくのが良さそうです。参考になれば幸いです。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができますと私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ

<http://japanlifedesign.com/>