

事務所便り 第120号

～既存の建築物の増築～

既存の建築物を増築しようとする場合、建築主は、工事の着工前に、建築主事等の建築確認を受けなければならない（ただし、防火地域又は準防火地域以外の地域で、床面積が10㎡以内のものは不要）。このとき、既存の建築物が現行の建築基準法等に適合していれば問題ないのであるが、必ずしもそうとはいえない。

不適合の代表例として、いわゆる既存不適格建築物（建築基準法 第3条 第2項）を挙げることができる。建築当時の法令には適合していたが、法改正によって、図らずも現行のそれには適合しなくなってしまったというものだ。しかし、このような既存不適格建築物の増築に対しては、一定の緩和規定が存在するため、それに適合しさえすれば、無事に建築確認を受けることができ、既存部分の改修工事を行うことなく（一定の例外あり）、めでたく合法的に増築できる訳である。

ところが、築年数が古い建築物、概して平成初期より前に建築されたものについては、建築当時の法令にさえ適合していないものが数多く存在する。その原因は、建築確認の申請だけは行ったものの、完了検査を受けていないためである。最終的な行政のチェックが働かなかった訳である。これらについては、もはや既存不適格建築物とはいえない。

そうなると、既存の建築物が現行の法令に適合するよう改修しなければならない。軽微な工事だけで済めばよいが、多額の費用が予想される場合や、そもそも物理的に適合させることが困難な場合には、増築を断念せざるを得ない訳である。

実際、弊社において、相続税の小規模宅地の適用を視野に増築を検討したが、断念して二世帯住宅へリフォームすることにした事例を挙げる。

このケースでは、木造2階建の戸建住宅で、建築当時、建築確認申請は行っているものの、完了検査を受けていない。既存の建築物が準防火地域に存在しているにもかかわらず（23区内の住居系地域のほとんどは準防火地域に指定）、延焼の恐れのある部分の外壁開口部に防火設備が設けられていないというものである。少し解説すれば、隣地境界線、道路中心線から計測して、1階では3m、2階以上の階では5m以内の範囲を「延焼のおそれのある部分」と定義し、準防火地域内の建築物では、その範囲にある窓（ie.外壁開口部）に政令で定める「防火設備」を設けなければならない（建築基準法 第61条）。「防火設備」といっても大したものではなく、最も安価な例としては、網入りガラス+防火戸（大臣認定）である。ところが、現状では、フロートガラス+雨戸（≠大臣認定防火設備）であった。建築当時、基準を満足するよう施工したとしても、建築コストの増加はほとんどなかったに違いない。しかし、今10箇所以上の窓のサッシすべてをそれに付け替えるとなれば、数百万円の費用が予想されたのである。

なお、一般的な木造2階建の戸建住宅（延べ面積≤500㎡）のリフォームでは、それが如何に全面的なものであったとしても、床面積の増加を伴わない限り建築確認を受ける必要はない。



株式会社 東昭エンタープライズ
土地家屋調査士 今江信之 事務所
〒160-0004 東京都新宿区四谷 4-33 ニシダ第一ビル 3階
TEL.03(3357)6572 FAX.03(3357) 6573
<http://www.t-enterprise.co.jp>