



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

134号

発行日2019年7月

「6月25日から改正建築基準法が施行されました」

昨年6月に建築基準法が改正され今月から活用できます。建築基準法が改正されたからといって一般の人には関係ないと思われるかもしれませんが、自宅や親戚の所有地が改正により有効活用されるかもしれませんので、知っておくと得かもしれません。

テレビなどの報道で知っていると思いますが、高齢者のセーフティネットの一環で近隣に食料品・日用品の身近な店舗の必要性が問われています。

身近にあるそのような店舗はコンビニエンスストアが一番ですが、住宅が立ち並んでいる第1種低層住居専用地域では、基本的に店舗は禁止です。2階に住居があり1階に50㎡（15坪）までの店舗がある兼用住宅なら可能ですが、堂々とした店構えの店舗は禁止されているため見かけないのです。

しかし、今回の改正で、前面道路幅が9m以上ある敷地なら200㎡（60坪）までの店舗が可能になります。現実には建ぺい率は40～50%が多く、また駐車場も必要でしょうから、土地面積は150坪以上は必要でしょう。

そのような土地を所有していて、現在駐車場にしているが、需要の減速から危機感を抱いている。また、アパートの建設を勧められているが、少子化リスクを考えると建てる気にならない。といった地主さんには朗報です。ただし、建設には前もって役所の許可が必要ですから、一度役所の建築指導課に相談に行くといよいでしょう。専門家でなくとも、前面道路幅を測って敷地の測量図などを持参すれば、相談に乗ってくれるはず。その後、許可になりそうなら、コンビニエンスストアの本部に相談を持ち掛ければきっと出店オファーが出ると思います。

これまで、商業地域内は基本的に防火地域で耐火建築が必須です。そのような建物（一般的にすべてそうですが）の場合は、建ぺい率制限はなく敷地一杯に建物を建てることができました。

今回の改正で、商業地域以外の準工業地域（下町の多くがこの地域です）や住居地域（住居専用地域以外）では、準防火地域が一般的ですが、そこに準耐火建築物といって、木造で耐火性を高めた建物で建てれば建ぺい率を10%加算されることになりました。そのような地域では、建ぺい率は60%（容積率は200又は300%）が多く、それが70%になります。

たかが10%といっても、これまでは、日影規制のため多くの建物では3階建てが多いのですが、建ぺい率60%だと3階建てで180%までの建物しか建築できませんでしたが、建ぺい率70%になると210%まで建物が可能になります。

例えば、住宅の敷地が25坪だとすると、これまでは各階が15坪の3階建てでしたが、改正のおかげで17.5坪の3階が可能になります。7.5坪増加します。7.5坪といえば15帖分ですから、今年からは子供部屋が2つ増えることになります

民泊ばやりの昨今です。実家の親が亡くなり、空き家になった家をどうしようと悩んでいる方は少なくありません。民泊も可能ですが年間180日しか活用できません。そのため、旅館までの規模ではない簡易宿所という用途があります。

しかし、民泊なら住宅用ということで問題ありませんが、簡易宿所となると、建築基準法上の特殊建築物となってしまいます。

実は周りにあるアパートも特殊建築物なのです。特殊建築物となると住宅ではありませんので用途変更という手続きを行わなくてはなりません。これまでは100㎡以下なら用途変更手続きは不要でしたが、200㎡以下に変更になったため、多くの住宅が、用途変更手続きを得ないで簡易宿所としてリフォームできるようになりました。簡易宿所の内容も受け付け無しでも遠隔でもOKなど、申請要件も緩和になったため、多くの民泊で行っていた住宅が簡易宿所になるのではないかと推察します。

かぼちゃの馬車問題で取り上げられたシェアハウスも根強い人気はあり、シェアハウスに用途変更するケースも少なくないと思いますが、4LDKを家族で使用していれば住宅であり、赤の他人が部屋をシェアしてれば、特殊建築物のシェアハウス（建築基準法上は昔っばいですが寄宿舍となります）です。家族なのか赤の他人なのかどのようにして調べるのですかね。

このように、建築基準法のソフトの部分と木材利用の建物関係は緩和の方向に向かっています。

一方、建物の構造関係や省エネ関係などのハードの部分は厳しい仕様の方向に向かっています。