

●建築確認申請

法第6条第1項では第1号から第4号建築物に分け建築確認申請が必要な場合を記載している。第1号第2号第3号に該当する場合、都市計画区域内外を問わず確認申請が必要になる。

木造の建物で、第2号に該当しない規模、つまり「2階建て以下または延床面積が500㎡未満」の場合は、第4号建築物に該当する。第4号建築物の場合は都市計画区域内に限って建築確認申請が必要になる。

重要なのはこの第4号建築物が、都市計画区域内で申請が必要になるのは、建築（新築、増築、改築、移転）であり、大規模の修繕と大規模の模様替えは該当しないことである。都市計画区域内であっても建築確認を要しないことになる。ただし、建物の位置を変えて使用する場合や同一敷地内の移築など、建築にあたるため必要な場合がある。また、改築とリフォームの区別が建築確認の要否を決定することになるため、改築の定義について触れておきたい。

補記：昭和28年住指発第1400号

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。判断が難しい場合には行政庁に相談することをお勧めしたい。

●シックハウス法への対応

室内に使われる建材等の化学物質の影響による身体への健康を損なうことのないよう「化学物質による室内空気を防止するための規制」が法的に整備されている。中でも「ホルムアルデヒド」は建材、接着剤、防腐剤などに広く使用され、室内空気を汚染することを避けるため、規制されている。

①内装材の制限

建築材料を4等級に区分しJAS, JISの表示記号F☆☆☆☆は制限はないが、それ以下のF☆☆☆、☆☆等は使用面積制限がある。☆は禁止。

②室内換気設備による対応

内装材の種類を問わず、24時間機械換気設備の設置が必要とされる。換気の方法は第1種～第3種まであり、第1種/給排気、第2種/給気、第3種/排気を機械的に行うことが義務化された。シックハウス法においては、自然換気は対象にされない。これは無垢の木と漆喰仕上げの自然素材住宅、自然に恵まれ空気が清浄とされる田園地帯、農山村の住宅においても義務づけられるため、省エネルギー化への貢献が難しい。また住居内への家具調度類や生活用品等の持ち込みによる空気汚染も加味された法整備であり、さらに住居の立地環境により外部空気が汚染され、強制的に室内に24時間、外気を取り込むことが適切でない場合も想定できる。「24時間機械換気の義務化」は、設備業界にとっては年間の総件数が対象の新市場となるが、施主の負担増にも関係し問題も多い。

●内装制限

戸建て住宅の場合、火気使用室(台所、暖炉のある居室等)の壁、天井仕上げは準不燃材料以上とする。但し火気使用室にあたる部分の上階に居室がない場合は制限を受けない。

●参考：「品確法」住宅性能表示制度

この制度は、住宅の品質の確保とその促進を目的として2000年から開始した制度である。これは任意の制度であり義務はない。リフォームにあたり参照することとする。

第1号建築物	共同住宅などの特殊建築物でその用途に供する部分の床面積100㎡を超えるもの
第2号建築物	木造の建築物で3階建以上、または延面積が500㎡、高さが13m若しくは軒の高さが9mを超えるもの
第3号建築物	木造以外(鉄骨造、RC造など)で2階建て以上、延べ面積が200㎡を超えるもの
第4号建築物	上記以外すべて (木造住宅のほとんどがここに該当)

●既存不適格について

既存不適格とは、建築した時点では法令に適合していたが、その後の法改正によって、現行の法令に適合しなくなったものをいう。建築基準法の耐震関係規定はその代表的なものといえる。既存不適格建築物は違反建築物ではないが、リフォームする機会に不適格部分を現行法令に合致させていくことも視野に入れる。

《見落としがちな法令不適合への注意》

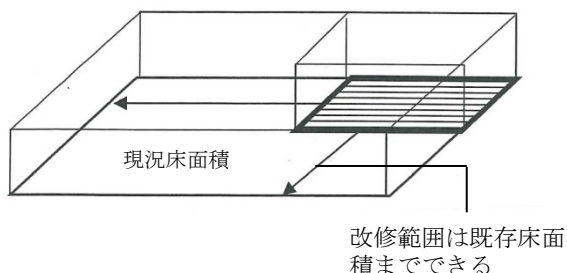
- ①延焼の恐れのある部分の外壁、開口部の防火
- ②火気使用室の内装制限と周辺の不燃性能
- ③住宅用警報器の設置義務
- ④シックハウスへの対策
- ⑤採光・換気面積の不足など

●工事範囲について

下図は平屋建て伝統民家の現地改修を想定したものである。

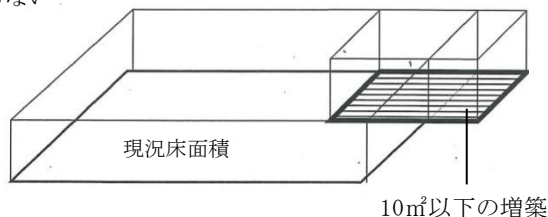
A. 既存床面積の範囲内での改修

現況床面積の範囲内で改修することができる。



B. 10㎡以下の床面積の増築

部分的に部屋を拡張する場合、10㎡までであれば申請は要らない。



C. 10㎡を超える床面積の増築

建築確認を必要とする増築。同一敷地内でも「曳屋」により建物の位置を変更する場合も建築確認が必要となる。

