

購入した中古ペンションに無確認の増築がある

<p>相談 内容</p>	<p>以前ペンションであった物件が売りに出されていて、この物件を再度ペンションとして営業したいと考えて不動産業者の仲介により購入した。購入後、建築確認の図面と現場を照合したところ、10㎡を超える増築が行われているにもかかわらず建築確認の手続きが行われていないことが判明した。</p> <p>これから、営業許可を受けるために関係諸官庁の許可申請などを行うこととなるが、このような場合は営業の許可が下りないことが考えられ、どうしたらよいか困っている。増築部分の確認申請の手続きをこれから行うことも考えているが、可能か。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>まず、建築されている場所が都市計画区域内であるか否かを確認してください。都市計画区域内であれば、増築部分の床面積が10㎡を超えている場合には、建築確認申請が必要であったといえますが、都市計画区域外であれば、一般的にはペンション（ホテル・旅館の用途）の場合は、増築する部分の床面積が100㎡を超える場合（既存部分が100㎡以下で増築することによって100㎡を超えることとなる場合も含まれます。）あるいは、増築部分の床面積が10㎡以下であっても、増築部分の構造が木造以外で2階建てとなる場合は建築確認申請が必要であったといえます。なお、市街地内の場合は、建築地が防火地域や準防火地域である場合は、増築部分の床面積が10㎡以下であっても確認申請は必要となります。</p> <p>一方、都市計画区域外で、一般に木造のペンションであれば、10㎡程度の増築は確認申請の必要はないものと考えられます。前述しているとおり、100㎡までは建築確認が不要となります。</p> <p>都市計画区域であるか否かの情報は、市町村あるいは県の建築担当課に問い合わせただければわかります。なお、稀に都市計画区域外であっても100㎡以内の増築でも確認申請の必要な地域がありますので、そのことも確認してください。</p> <p>次に確認申請が必要であるのも関わらず、申請していなかった場合は、まず、増築行為によって建築基準法に適合していない事項が生じているか否かが問題となります。建築基準法では、増築の時期にもよりますが、増築時点の法律に既存部分も適合させなければなりません。従って、古い建築物に増築しようとする、既存部分の大規模な改修をしなくてはならないことがありますので注意が必要です。もし、大規模な改修が必要であったにも関わらず改修していなければ法律違反となります。増築当時の法令に適合しているとすれば、実体的な違反はないものの、手続きの違反は残ります。</p> <p>また、適用される法律は建築基準法だけではなく、消防法や旅館業法等の適法性も確認する必要があります。もし、違法な物件であるとすれば、実際に営業ができないわけですから、契約解除の対象となります。</p> <p>次に、確認申請が必要な場合に、現時点で増築部分の確認申請を行うことができるかということとなりますが、建築基準法をそのまま適用すれば、建築確認申請は、建築（増築を含む）を行おうとする前に申請しなければならないとされている（建築基準法第6条）ことから、事後の申請は原則的にはあり得ないこととなります。ただし、違反処理の行政指導の一環として、確認申請を提出させる場合もありますので、建築確認を所管する行政機関に確認してみてください。</p> <p>建築確認申請が必要でなかった場合は、建築基準法外の法令に関する適合性を確認する、あるいは必要な改修を行って必要な手続きを行ってください。</p> <p>一般に旅館業法にあつては、建築確認通知書や検査済証の写しの提出を求めることがあります。詳しくは、保健所担当課に核にしてください。</p>