

10㎡未満の付属建物を2棟増築したいが建築確認は必要か

相談 内容	<p>現在、都市計画区域内に住宅があり、これから同じ敷地内にコンテナハウスとホームセンターで販売している、それぞれ10㎡未満の物置を2棟、DIYで建築したいと考えている。床面積10㎡以内であれば建築確認申請が不要と聞いたが、2棟の合計では床面積10㎡を超えてしまう。この場合建築確認申請は必要か確認したい。</p>
回答 内容	<p>建築基準法第6条においては、建築確認申請の必要な建築物を規定しています。都市計画区域内においては、新築（敷地内に既存建物がない場合をいいます。）にあつては、面積に関係なく建築確認申請は必要となります。また、増築（敷地内にすでに建築物が建築されている場合をいいます。）にあつては増築しようとする建築物の床面積が10㎡を超える場合は建築確認申請が必要となります。</p> <p>ご相談の件につきましては、2棟の建築物を同時に着工する場合、あるいは、一方の工事を先に着手して、その工事が完了しないうちに、もう一方の建築物の工事に着手（着手とは、基礎工事の根切り掘削が始まる時期を一般的に「着手時期」と定義されます。）した場合は、一連の増築工事とみなすことから、2棟合計の床面積で建築閣に申請の要否が判断されます。つまり、床面積10㎡未満の1棟の工事が完了した後に、更にもう1棟の工事に着手するときは、2棟ともに建築確認申請は不要となります。</p> <p>ただし、そもそも全体計画があつて、部分的に着手していく行為である場合にあつては、手続きを逃れるための脱法行為とみなされる場合がありますので、具体的には、長野県をはじめとした建築確認の審査機関に相談されることをお勧めします。</p> <p>なお、建築確認申請が不要としても、建築基準法に基づく建築物の構造規定に適合させなくてもよいということにはなりません。例えば、計画されているコンテナハウスやホームセンターで販売されている簡易な建築物については、基礎がなかったり、あつても柱等の構造部材が基礎に緊結されていない場合が多く、こうした構造は建築基準法の構造規定に適合しないことがあります。建築確認を受けているものだけが建築基準法の構造規定に適合すれば良いのではなく、建築確認申請の要否に係わらず、全ての建築物が建築基準法の規定に適合させなければなりません。</p> <p>これらの規定に違反した場合には、DIYで施工して設計者がいないときは建築主に対して構造規定などに適合させるよう行政指導が行われることとなります。</p> <p>具体的な基準につきましては、建築確認審査機関や建築士に相談されることをお勧めします。</p>