



トピックス

空き家活用に
新たなビジネスチャンス

建築基準法一部改正

人口減少などで空き家は年々増え、2018年時点で約846万戸。20年で約1.46倍に増えました。近年でも増え続けており、ごみの不法投棄や火災など、防犯や防災面での悪影響が社会問題となっています。

【建築基準法一部の改正によるポイント】

- ① 戸建て住宅から特殊建築物への変更の際に、建築確認手続きを不要とする対象を従前は、変更後の用途の床面積が100㎡以下の場合には不要
→ 200㎡以下までに拡大
- ② 3階建てで、延べ面積200㎡未満の住宅などを特殊建築物に変更する際に、柱や梁といった主要構造部を耐火構造にする改修を不要

この場合、200㎡未満であれば厳しい耐火対策を求めず、警報設備やスプリンクラーの新設だけとなります。その場合には、現状と比べ改修費用は10分の1程度で済む可能性があります。

規制緩和の一例

3階建て住宅を別用途にする場合

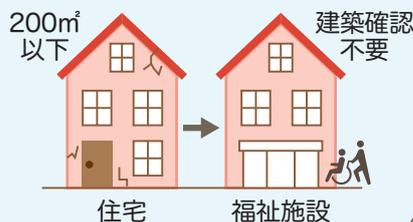
耐火建築物にする必要 → 警報器などの設置だけでOK

費用10分の1

転用の際、建築確認が不要な戸建て住宅

延べ面積100㎡以下 → 200㎡以下

全戸建ての3割→9割に

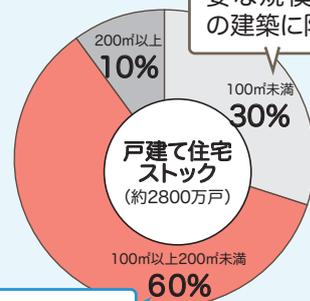


「100㎡」の壁がなくなって、用途変更しやすくなる

設計事務所

改正後、200㎡以下の戸建て住宅を他用途へ変更する際に建築確認手続きが不要になる

現行制度では、戸建て住宅を別用途へ変更する際に、建築確認手続きが不要な規模は100㎡以下の建築に限られていた



耐火基準などを確認する「建築確認」が大半の戸建て住宅の用途変更の際に不要となります。建築確認は現在、延べ面積が100㎡超の場合(全戸建ての約7割)の用途変更の際に必要とされていますが、対象を200㎡以下に絞ることで、戸建て全体の9割で建築確認が不要となります。

今回の改正により、用途変更に関する規定が大幅に緩和され、確認申請が不要な規模が広がるとともに、防火改修が不要になる特例も設けられたため設計の自由度が広がります。



空き家で
お悩みの方は、
お気軽にご相談
ください。

トピックス

駅前 地上9階建 賃貸マンションの 大規模改修工事を行います！

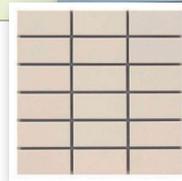
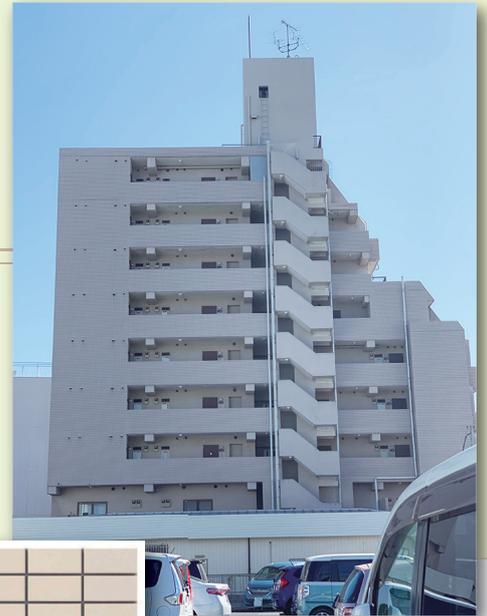
本物件は築 32 年、鉄筋コンクリート造のファミリー向け賃貸マンションです。工期は来年1月から4月を予定しています。新築時からの長い役目を一度終え、この度大規模改修工事によって再びキレイに蘇ります。

工事内容としては、足場組立てを終わった後、外壁打診検査を行います。劣化部を補修した後、タイル張替え工事、シーリング打替え工事、及び塗装工事を施します。共用部廊下及び階段部にはウレタン塗膜防水・防滑シート張りをを行います。

足場の組立てから解体まで 60 日以上の場合には事前に行行政手続き等の申請が必要となります。このような場合は着工準備として時間を要するため、計画的な打合せが必要となります。

リニューアル・リノベーション工事は既存建物の構造への理解や法規改正等への対応など、専門知識が必要となります。

弊社は知識・ノウハウを活かした施工力と、新たな価値を生み出すデザインの提案力をお客様へ提供します。



◀ 施工のタイルイメージ



施工完了イメージ



施工完了イメージ