

相談事例

ID: 01-04-005

相談タイトル

現在地からの自宅移転（新築）転出にかかる各種疑義事項の相談

Q：ご相談内容

- ①現住地について、市郊外（市街化調整区域）で、敷地の西側、東側とも馬入道W:1.8mに接しているがほとんど使用されていない道路。敷地の接道要件は認められるか。
- ②現住地について、売却は難しいと考えており、リフォームを行い、週2日程度居住・管理して行こうと考えているが、建築確認なしでリフォームできるか。
- ③移転新築（みどり市山間地）する住宅に、新築住宅に係る減免措置や、固定資産税（土地）の減免や住まい給付金などは適用できるか。
- ④建築施工業者の選定方法及び、可能であれば設計業者と打合せを行い、その者の設計・工事監理や各種検査をして貰いたい。また、建築施工業者は別に決めて工事を行いたいが可能か。
- ⑤バルコニー、ベランダの床面積の算定方法について聞きたい。

A：回答

- ①幅員が4m未満の道路については、特定行政庁が、建築基準法適用時の建築物の建ち並びがあるとして指定した道路（建基法42条2項道路）が建築基準法上の道路と扱えます。特定行政庁の指定の状況については、行政の建築指導部門に訪ねてください。
- ②現在の建物が木造平屋建て専用住宅（30坪）ということだと、リフォーム（修繕）工事を行っても「建築確認」の必要はありません。建築確認の必要は無くても、建築基準法に適合する工事を行ってください。
- ③2軒目（所有）の住宅には適用しないということはありませんので、それぞれの制度・措置の要件に合えば適用できます。
- ④建築設計事務所として開設していれば、建築主の意向を反映した設計業務を行ってくれますし、工事の施工管理までも、委託業務契約の中に盛り込み契約を行うことができます。施工業者については、こちらでの斡旋はできませんが、安心リフォーム事業者登録制度について紹介します。
- ⑤原則、外気に有効に開放されている部分で手すり等から2m幅部分までは床面積に算入しません。（詳細は建築基準法の解説資料等を確認）