

4 × 「大規模建築物」について大規模修繕する場合 → 区域を問わず建築確認が必要

本問は「大規模修繕」をする場合に建築確認が必要か否かを問う問題なので、まず、本問の建築物が「大規模建築物」か「一般建築物」かを判断する必要があります。大規模建築物であれば建築確認が必要ですし、一般建築物であれば都市計画区域等での新築のみ建築確認が必要で、それ以外の山奥などでは建築確認が不要です。

そして、大規模建築物か否かを判断するには、「2階以上 or 床面積200㎡超」であるかどうかで判断します。「2階以上 or 床面積200㎡超」であれば、大規模建築物に該当し、「1階建て(平屋)かつ 床面積200㎡以下」であれば、一般建築物となります。

【本問】「木造3階建て、延べ面積500㎡」となっているので、大規模建築物です。よって、区域を問わず建築確認が必要です。

5 ○ 木造3階建て → 大規模建築物に該当 → 新築する場合、建築確認が必要

本問は区域の記載がないので、都市計画区域・準都市計画区域等の内外か分かりません。ただし、本問の建築物が大規模建築物に該当すればその時点で、区域に関わらず全国で建築確認が必要となるので、大規模建築物か否かを確認してみます。「

【本問】3階なので「2階以上」です。よって、大規模建築物に該当し、建築確認が必要と導けます。

6 ○ 大規模建築物の新築、増改築・移転は区域に関わらず建築確認は必要

「鉄筋コンクリート造平屋(1階)建て、延べ面積が300㎡の建築物」は、「床面積200㎡超」なので、大規模建築物に該当します。したがって、建築確認は必要です。

7 × 「200㎡超」の特殊建築物を「用途変更」する場合、原則、建築確認が必要

まず、「共同住宅」とはアパートなどを指しますが、特殊建築物です。そして、その床面積が300㎡(200㎡超)なので、建築物の用途を変更する場合は、原則、建築確認が必要です。

原則	用途変更をして、200㎡超の特殊建築物になる場合は建築確認が必要
例外	ホテル→旅館、劇場→映画館など、政令で指定する類似の用途相互間では建築確認不要

8 × 「ホテル→共同住宅」は類似用途ではない → 200㎡超で建築確認が必要

今回、ホテルから共同住宅への用途変更をする場合です。共同住宅は特殊建築物です。そして、特殊建築物への用途変更について、その床面積が200㎡超の場合は、原則、建築確認が必要です。

ただし、「ホテルから旅館」などの類似用途間の変更は建築確認が不要です。

本問はホテルから共同住宅という風に「類似しない用途変更」なので原則通り、建築確認が必要です。

9 ○ 200㎡超の特殊建築物を大規模修繕する場合、原則、建築確認が必要

共同住宅は「特殊建築物」です。その用途に供する部分の床面積合計が「200㎡を超える特殊建築物」を大規模修繕するには、工事に着手する前に、あらかじめ建築確認を受けなければなりません。本問は280㎡の共同住宅なので、大規模修繕の際は、事前に建築確認が必要です。