

トレーラーハウス活用術



トレーラーハウスを事務所や店舗に利用するケースが増えてきている。トレーラーハウスは建築物でもなければクルマでもないという、まったく新しいジャンルのものであり、その利点を活かせば、通常の建築物よりも低コストで、工期も短く、室内はそのまま移動することもでき、不要になれば中古車として売却できるなど、さまざまなメリットがある。ただし、正しい設置方法や維持管理がされない場合は不法建築物として脱法行為と見なされることもあるので注意が必要となる。

もともとトレーラーハウスは、北米ではパークトレーラーなど呼ばれて、自動車でけん引して移動する大型のキャンピングトレーラーとして利用されているものであり、そのようなパークトレーラーを設置できるRVサイトも全米で何千箇所もあつて、すでに文化として定着している。ところが、このような大型のトレーラーは日本では公道を移動できる保安基準のサイズを超えている場合もあり、現実としてはキャンピングトレーラーとして利用することは難しい。そこで、「自動車を利用しての工作物」として一定の土地に設置して事務所や店舗、住居として利用することを、キャンピングカーなどと区別するためにトレーラーハウスと呼んでいる。逆に言えば、通常のキャンピングカーや車検切れの車両なども設置して住居などとして利用すれば、それはトレーラーハウスとなるのである。

ただし、トレーラーハウスが建築物ではなく、あくまでも「自動車を利用した工作物」として認められるためにはいくつかの設置基準を満たす必要がある。これをクリアできないければ、たとえ車輪がついていてクルマとして走行できるものであつても、それは建築基準法第2条第1号という建築物として見なされてしまう。トレーラーハウスであるための条件は、①道路運送車両法で定められた自動車であること、②土地に定置するが定着しないこと、③随時かつ任意に移動できる状態で設置し維持すること、などが挙げられる。

そのためには設置場所までの移動は積載ではなく公道を走行して移動させなければならぬし、水道などライフラインとの接続も工具を使わない脱着式でなければならぬなど、日本トレーラーハウス協会がト

レーラーハウスの設置検査基準を12項目ほど定めている。最初からプレハブなどと同様に仮設・増築の建築物としてトレーラーハウスを利用するのであれば事前に建築確認申請が必要となるし、土地に定着させて不動産登記し、固定資産税も支払う必要があるが、トレーラーハウスである（＝建築物ではない）と地元自治体に認められれば税金は自動車税だけとなる（ナンバープレートのない保安基準第2条の制限を超えるサイズのトレーラーハウスは償却資産税の対象となる）。

トレーラーハウスは法律上の認定基準や設置基準があるわけではなく、現在は関連法律に基づいて定められた日本トレーラーハウス協会の自主基準があるだけだ。そのため「自動車を利用した工作物」として認めるかどうかについては各自治体によって判断はバラバラで、なかにはナンバープレートのないものは認めないなどの自治体もあり、設置に際しては事前に自治体の建築指導課や建築住宅課などと折衝する必要がある。また、法律上グレーゾーンであることを利用して詐欺まがいの行為を行う業者などもあるので、利用者側も業者選定には慎重を期す必要がある。場合によっては設置後に自治体から不法建築物と見なされ、撤去せざるを得なくなることも起こりうるのだ。

しかし、こうした条件をクリアすれば、トレーラーハウスにはさまざまな活用法が考えられる。例えば運送業などで建物が建てられない市街化調整区域に車庫がある場合、事務所や休憩施設としてトレーラーハウ



フットサルコート クラブハウスとして利用

トレーラーハウス 活用事例

千葉県木更津市「イオンモール木更津」の駐車場内にあるローヴァーズフットサルスタジアムは、現役プロサッカー選手カレン・ロバート氏がプロデュースした人工芝フットサルコート3面を備えたスポーツ施設で、通常のコート貸し以外にもレッスンスクールや大会なども行っている。そのクラブハウスとしてトレーラーハウスを事務所、受付、男女更衣室&トイレとして利用している。トレーラーハウスの導入理由について同社の取締役・松川耕平氏は、コストが安いこと、増改築が可能なこと、ウッドデッキの併設で外観イメージ向上と観覧スペースが確保できることなどを挙げていた。車両は完全オーダーでトレーラーハウスディベロップメントが製造。販売・設置やシャワールームの増設などはフットサルコート総合建築業のシンコストイルが担当した。電気・水道などの接続は地面から出たラインと車両下で接続するだけで、設置は半日で終わったという。設置に際しては木更津市、デベロッパ、イオン、事業者、日本トレーラーハウス協会で協議し、建築物に該当しない施設として木更津市が公認した。公認方法について木更津市は、協会の設置検査基準をクリアしていることを前提に、個別事案ごとに事前協議して立地や規模などを勘案して条件等を決めているとのことだ。



一般社団法人 日本トレーラーハウス協会

トレーラーハウスの法的整備や産業確立を目的とする非営利型一般社団法人。トレーラーハウスの製造・販売や輸出入を行う事業者などが加盟。トレーラーハウスの設置方法等について設置検査基準マニュアルを策定している。
TEL: 03-5846-2170
www.trailerhouse.or.jp

ROVERSフットサルスタジアム
住所：千葉県木更津市築地1-4 イオンモール木更津
TEL: 0438-53-8086 www.rovers.co.jp

スを活用する事例が増えてきているという。またレンタカー店などでは、事務所がいつでも立ち退きできるトレーラーハウスであれば駅前などの好立地でも地主が土地を貸してくれる

といった事例もあるそう。もちろん短期や期間限定イベントなどで店舗等に利用されることも多い。アイディア次第では、他にもさまざまな活用方法が見出せそう。