

既存不適格建築物に注意！

【既存不適格建築物とは】

違反建築物といわれる建物があります。文字通り、法令に違反した下記のような建築物です。

- ・ 建ぺい率が40%のところ建てられた建ぺい率60%の建築物
- ・ 第一種低層住居専用地域内()に建築された規模の大きな工場
- ・ 法令には適合しているが、建築確認を受けていない建築物など

さて、違反建築物と似て非なるものに、既存不適格建築物があります。

その建築物が建築されたときは、その時点の都市計画法や建築基準法等の建築関連の規制に適合していましたが、その後の都市計画の変更や法律の改正により現行の規制に適合しなくなった建築物のことを既存不適格建築物といいます。

大ざっぱに言えば、建てられたときは適法だったのですが、現在は適法ではない建築物のことです。

【既存不適格建築物に該当すると?】

既存不適格建築物に該当した建物は、改築や大規模修繕をする際に改築・修繕以外の部分も現行規制に適合させなければなりません。

2004年の建築基準法改正により例外的に耐震改修だけ単独で行うことが可能になりましたが、この縛りがあるために改築や大規模修繕ができない建物が多くあります。

【既存不適格建築物の身近なケース】

既存不適格建築物には、いろいろなケースがあります。

火災警報器が設置されていない

最も一般的なケースとして、住宅用火災警報器が設置されていない建築物があります。実は筆者の自宅もそうです。設置が義務化されたのが2006年6月1日ですので、これ以前に建てられた建物では設置されていないのが当たり前です。

防火地域内に建てられた木造建築物

次に目に付くのが、防火地域内に建てられた木

造建築物です。

防火地域では、建物は原則として耐火建築物(小規模のものは準耐火建築物)としなければなりません。筆者の以前の職場は東京の神田にありその一帯は防火地域でしたが、街を歩くと木造建築物が散見されました。

法令等の変更があった場合

用途地域が変更されて建ぺい率や容積率が小さな数値になった場合や、高さ制限が変更された場合などは問題が深刻化することがあり得ます。

そのマンションが建築されたときは、用途地域が「住居地域(改正前都市計画法)」に指定されていたので8階建てのマンションを建てること出来ました。

しかし、その後の用途地域の指定替えにより第一種低層住居専用地域となったことで、原則として2階建てまでの住宅しか建てられなくなってしまいました。こうなると、指定替え以前と同じような8階建ての建物を再度建築することができません。

日影規制導入による影響

日影規制も重要です。1970年頃から、南側の土地にマンションが建築されるとその土地の日照が害されることが問題になりました。1976年の建築基準法改正の際、これを受けて日影規制が導入されました。

冬至の日にどれだけの影が北側の土地に落ちるのかを測定し、影が落ちる時間を一定の時間しか認めないことによって建物の高さや形状を制限します。上記のようなケースに当てはまる場合は、建築物を建替えようとしても現在の規模を確保することはできません。

中古マンション等の物件を購入にするときは現在の法令に適合しているかどうか注意するとともに、わずかでも不安な事柄がありましたら弊社にご相談ください。

(文責：不動産鑑定士 嶋内雅人)

()第一種低層住居専用地域とは、本来住宅に附属した小規模な工場しか建てられない地域。

