

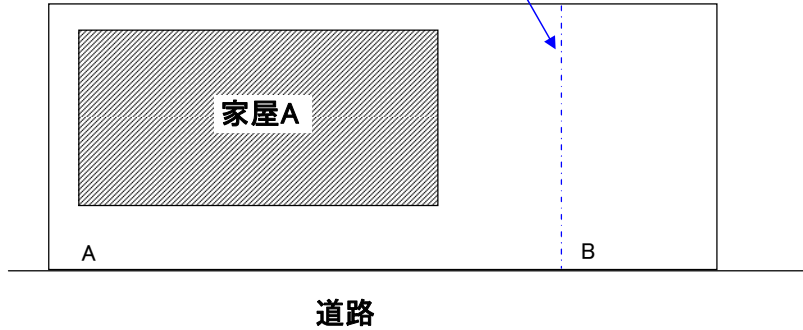
既存不適格住宅とは？

既存不適格(きぞんふてきかく)とは、建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画変更等によって不適格な部分が生じた建築物のことをいう。そのまま使用していてもただちに違法というわけではないが、増築や建替え等を行う際には、法令に適合するよう建築しなければならない

事例

下記のようなA・B2筆の土地があり、10年前にAの敷地で確認許可をとり、家屋が存在しているとします。家屋AはAの敷地で建ぺい率を100%使用。Aの敷地内での増築は既に不可能な状態です

分筆線(敷地境界ライン)



そこに第三者の乙さんが現れ、右側の空いている土地が欲しいので譲って欲しいということになりました。そして敷地Aの所有者である甲さんが下記のような新しい分筆ラインを設けて乙さんに売却。

乙さんは既に存在している分筆ラインにまたがった状態で家を建てようとした場合、甲さんの敷地は既に存在している家屋A単体では建築基準法上、敷地を100%使用している分けですから、その土地面積が減るということは、家屋Aは結果的に建ぺい率オーバーの違法建築になってしまいます。これを既存不適格住宅と言います。

したがって第三者の乙さんは旧の分筆ラインの範囲の中で建てないことには違法建築となり、希望するような住宅が建てられなくなってしまいました。こういうケースというのははっきりすると十分起こりうることで、また意図的なケースもありますので注意しましょうね。これは現実に売主から下記のような売却を依頼されたことがあり、当方で既存不適各住宅になることを売主に対してご指摘し、旧分筆ラインでの売却となり、事なきを得た事例です。

