

不適格建築物について

不適格建築物とは

指定された用途地域の種類により、建築物の大きさや用途について様々な規制が設けられます。これらの規制に適合しない建築物が「不適格建築物」となります。具体的には用途制限、建ぺい率制限、容積率制限などがあげられます。

また、建築当時には法規に適合していたものの、その後の法令改正などによって現在の規定には適合しない状態となったものは「既存不適格建築物」と呼ばれます。

既存不適格建築物の行政措置

用途地域の指定・変更などにより「既存不適格」となってしまった建築物に対しては、直ちに罰則を課すことはありません。

増改築等をする際には不適格となる床面積に対して 1.2 倍までの面積の増床が許容されます（原動機付の工場については、1.2 倍までの原動機の出力増も許容されます）。[建築基準法施行令第 137 条の 7 第 2 号・3 号・4 号]

ただし、新築する際には、新たな規制に従った建築物を建築する必要があります。

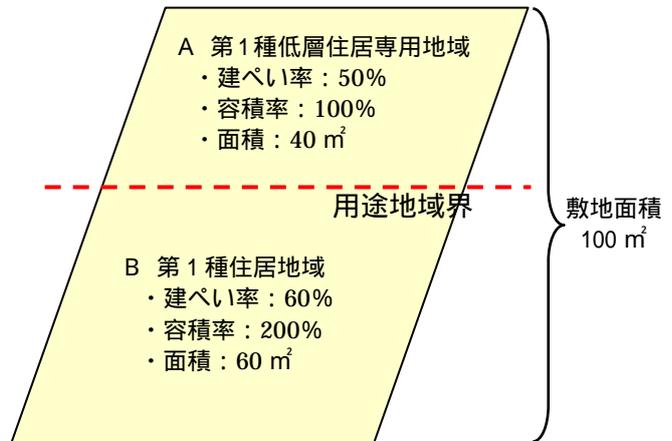
複数の用途地域等にまたがる土地における規制について

【建物の用途】

敷地のうち、該当する用途地域等の面積の割合が最も大きいものの規制に従います。

用途規制

ここでは面積比率が大きい「B 第 1 種住居地域」での規制に従います。



2 つの用途地域にまたがる敷地のサンプル

【建ぺい率・容積率】

敷地内の該当する法定建ぺい率（容積率）に、敷地内の該当する面積の割合を乗じて得たものの合計に従います。

[建築基準法第 52 条第 7 項・第 53 条第 2 項]

建ぺい率の算定方法

$$A : 50\% \times (40 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 20\% \quad B : 60\% \times (60 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 36\% \quad A + B = 56\%$$

容積率の算定方法

$$A : 100\% \times (40 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 40\% \quad B : 200\% \times (60 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) = 120\% \quad A + B = 160\%$$