



ユニ総合計画の グリーンレポート

129号

発行日2018年7・8月

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

「建築基準法の不備」

東京都杉並区のマンションの住民が、敷地内に戸建て住宅が新築され違法状態になったため、不動産業者に「マンションを違法建築にされたため、眺望や日照を侵害され住環境を奪われた」などを主張し、慰謝料の支払いや住宅の撤去などを求めた訴訟がありました。東京地裁（谷口安史裁判長）は33万円の支払を命じましたが、違法にした戸建て住宅の撤去は退けたという報道が新聞に掲載されました。

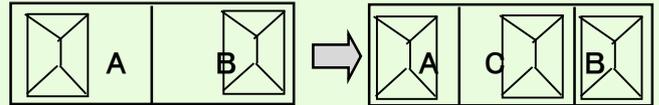
このマンションは46年前に建てられた8階建ての賃貸マンションですが、マンションの前面が駐車場になっていました。



増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。」罰則は「1年以下の懲役又は300万円以下の罰金」となっています。

46年前といえども建築基準法では時効の規定はありません。そのため、駐車場部分の土地を売却したため、マンションは違反建築となります。

このようなケースは、本事例が特別ということではなく、稀に見受けられるケースなのです。最近では少なくなったようですが、建売住宅で端から順番に売却する違反行為です。



上の図で簡単に説明すれば、A・Bの土地で違反なく2棟を建てます。次に敷地を分割してCの土地で確認申請を行い建築します。Cは違反ではないですがA・Bは土地の面積が少なく違反建築となってしまいます。

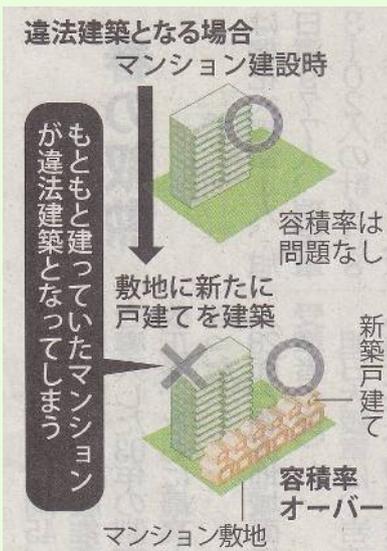
本事例はこれと同じです。最近ではこのような建売住宅は難しいですが、郊外地での建売住宅で見られる例です。違反になったからA・Bの建物を取り壊せということは、建設中でない限りまずありません。

本事例でも分譲マンションなら建物と敷地は一体とみなされるため敷地の一部を売却することはできませんが、賃貸マンションでは敷地と建物の名義は別で問題ないため、敷地の一部売却が可能になってしまうのです。

このような違反行為が発覚した場合には、①聞き取り調査②実態調査③是正計画書の提出④是正⑤是正後の確認、といった流れになりますが、違反建築を行政側が強制撤去することはなく、所有者サイドに任せることとなります。

そこで、本事例のように違反建築のまま存在してしまうことがあるのです。違反建築と違反を知らない第三者の所有者が違う場合、引渡しの終了後では是正措置は難しいのです。

現在では、近隣に対して影響が大きいマンション等で引渡し前なら、違反建築については解体命令が下ることも少なくない時代になりました。



建築確認は駐車場の面積も含めて敷地面積として申請していましたが、駐車場の需要も少なくなってきたため、有効利用しようと思い駐車場部分を分割して、分譲戸建て住宅を建設して売却しようとしたと思われます。マンションを建て46年も経っているので大丈夫だろうとした確信犯です。

問題なのはこの裁判で、住環境を阻害された部分については慰謝料の一部を認めたものの、阻害した新築戸建て住宅の撤去については退けられたという判決です。

建築基準法では、違反建築に対しては「相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、