

アンカーニュース

「地下室マンション」初の取り消しー横浜地裁

横浜市港北区の斜面地を利用して建設中の「地下室マンション」について、周辺住民が民間検査機関の建築確認を取り消すよう求めた訴訟の判決が 11 月 30 日、横浜地裁でありました。河村吉晃裁判長は「高さ制限などに違反している」として違法性を認め、建築確認を取り消しました。

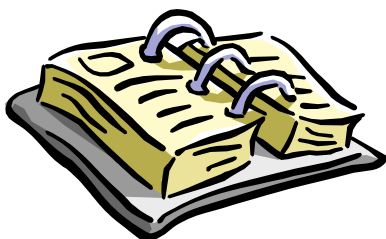
地下室マンションは、斜面の頂上部分より下を地下に見立てており、低層の建築物しか認められていない地域でも、中高層のような階数が可能になります。原告側代理人によると、こうした物件の建築確認を取り消す判決は初めてです。

ー地下室マンションとはー

地下室マンションとは、斜面を利用して、表側は 5 階建だが、斜面側から見ると 10 階建てになっている、といったような変形マンションのことです。斜面緑地の減少などから、様々な論議を呼んでいます。

1994 年、建築基準法の改正により「地階で住宅の用途に供する部分については、その建築物の床面積の合計の 3 分の 1 以下に限り、容積率に算入しない」と規定が変更されました。基本的には、地下室マンションもこの規制緩和を採り入れているに過ぎないので違法ではありません。ただし、「床面積の合計」の数値を上げるために、斜面上方（地下にはならない部分）にはおびただしい数の部屋を作り、斜面側から見ると、異様にゆがんだ塔が立っているように見ることがあります。このことが、景観と斜面緑地の減少による住環境の悪化を招くとして、各地で地下室マンションに対する批判が起きています。自治体では独自の規制を行っているところもあります。

発行者



合 同 事 務 所 ア ン カ ー

(司法書士・土地家屋調査士・行政書士)

〒105-0004 東京都港区新橋五丁目 10 番 8 号

クレグラン新橋Ⅱ4 階

TEL 03-3433-4567 FAX 03-3433-4578

担当：朝比奈