

陳 情 書

(件名)

建築基準法違反に対する市の条例新設について

陳	情
第 4	号



(件名)

建築基準法違反に対する市の条例新設について

(趣旨)

国の法律に則って市が定める事項に住宅地の線引きがあり、それに関連するのが建蔽率ですが、この建蔽率を守ろうとしない違反に対処する方策に付き提案いたします。

その必要性をご理解頂くための例を挙げますと、私の近所で最近一戸建て住宅が完成しましたが、家財道具の一部を収納するための物置を家の完成後設置したのです。その後判明したのはこれが違法な物置であり、民法で1つ、建築基準法で2つ違反となっていることでした。住宅の建物に対する市の建築確認は9月30日に済みましたが、その2日後には超大型の物置が事前に完成していた基礎の上に2～3時間で組み立てられ、また境界となっている古いブロック塀には耐震目的で「控え壁」が物置を避けて1ヶ月程後に設置されたのです。

この超大型の物置は幅3.15m、奥行1.98m、高さ2.15m、敷地面積約1.9坪で、三鷹市の規定している物置のサイズ(奥行0.6～0.7m、高さ1.4m内)からかけ離れており、「建築物」に分類される大きさなのです。そのために、住宅本体とこの物置を含めた建蔽率は(この地は第一種住居専用地域ですが)適用される40%を超えていることになり、11月8日、市の建築指導課より2人が訪問し施主に対して「口頭注意」をしたとのことです。

また、民法により建築物は壁面後退が要求され、50cm以上あるべきところ、ブロック塀に近接して設置され、これが守られていないのです。

上記の違反に対して、市としての対応を尋ねたところ、市の建築指導課長からは昨年12月21日付けで（その違反に対しては）「引き続き対応してまいります」との書面を頂いており、期待をしながらその後の推移を見守りたいと思うのですが、一度建築物として設置されてしまうと「所有権」の壁に阻まれ、施主の善意を待つのみとなり、この場合は後述の様に悪意を伴うもので、改善の見込みは薄く、長期間そのままとなり得る訳です。

本件の違反に対して、建築主はどの段階で違反に気付いたのかは分からないものの、私の問い詰めに対して、「違反であることは知っていた。しかし購入時販売店の店員は問題ないです、と言っていた」とのことであり、一方施工業者の営業所長は「物置は建築主が独自にやったこと」として、私の数度に亘る問い掛けには応じようとしませんが、大型の基礎工事を施工する話が出た段階で何らかのやり取りがあったはずであり、建築主に押し切られたとしても主犯は建築主、共犯はコンプライアンスを守るべき立場の大手グループ企業傘下にあるプレハブ会社と判断できる訳です。

この例の様に、堂々と建蔽率違反をする建築主に対して市が執り得るのが口頭注意であり、それ以上には踏み出せないのが現実であると思いますが、それを知って施工業者は建築主に「見つかったも、一時の我慢をすれば、後は追って来ませんから」と云った逃れ方を伝授していると思われる。

良好な住環境を目指して市が定めた第一種住居専用地域の線引きが、心無い一部の不届き者に踏みにじられ、当該地域の評価もその分低下し、何のための線引きなのかとその意味合いも薄れる訳ですが、その様な事態に対して何らかの積極的な防止策が必要ではないでしょうか。

更に、この4月1日より運用となる「三鷹市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」では隣地境界からの離隔距離を大きく取り第一種住居専用地域で1.0mとすることが検討されることになっており、建築を計画しているが土地面積が十分でないと言った場合に本件の様に大型物置の設置で抜け駆けをしようとする事案が一層増えることが予測されるだけに、何らかの対策を講じておくことが必要な訳です。

勿論、建築確認申請に対して許可を下す際に、建築物には規定寸法以上の物置も含まれる旨の注記も必要でしょうが、それだけでは悪意の場合は防ぎ切れず、それ以上のものとして罰則の条例を新設することを提案するものです。これを盾に、市としての取締りの実効性が向上し、将来起こり得る違反を事前に防止することにも繋がると思う次第です。

(陳情事項)

- 具体的な市の条例案は専門の方々をお願いするとして、骨子としては
- ・ 建蔽率等の違反に対して口頭注意（過去の分も含めて）をした後、一定期間経過後に書面に依る通告を行い、改善が見られない場合、その後更に一定期間を置いて市の公報に違反事例として建築主と施工業者を記載すると共に、「良好な町並み条例維持違反」として地方税として許された「法定外目的税」を建築主に課すものとし、
 - ・ その税額は長期に亘り固定するのではなく、例えば2年間据え置きで、

爾後2年毎に前の額の2倍として行き、これにより実効性を上げて早期の解決を図る、とするものです。

令和4年3月18日

(宛先)

三鷹市議会議長

(提出者)

住所 三鷹市

氏名 岡崎 正晃

電話番号