

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

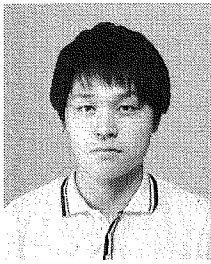
第72回

【学生の目】

街を歩くと別々の建物のようだが、わずかに渡り廊下で繋(つな)がっている建物を見ることがある。繋がる部分にはほぼ例外なくエキスパンションジョイント(E PJ)がついている(写真参照)。E PJは多くの場合アルミ製で、タイヤやペンキ仕上げの外壁となじまない。

一棟の建物を明確に

E PJは長い建物が熱で膨張して亀裂が入る、向きが異なり揺れ方が違う建物同士が地震時に大きく揺れてぶつかる、などによって壊れることを防ぐ。E PJで繋がれた建物は



小高 俊樹
不動産学部4年

構造的には相互に独立している。2棟分のマンションを建てる広さがあるならばすっきり別棟にすればよいが、わざわざ繋いで1棟にするのは建築基準法が一建築物一敷地の原則を規定するためだ(森田愛理「不動産の不思議第30回」14年4月22日号)。接道規定や形態規定は敷地ごとに適用されるから、分割して二つの敷地にするよりは一つの敷地の方が何かと便宜だ。接道は一方所

建て替える棟の区分所有者等の5分の4以上の賛成のほか、団地内の区分所有者等の4分の3以上の賛成が必要であるなど、二つの型で違いがある。

阪神淡路大震災の際は、二つに加えて「連担棟」が問題となった。E PJで繋がれ建築基準法では1棟とみなされる「連担棟」の建物の各部分は、構造上は独立して

災害時、不安定な状況も

で済むし、条件がよい住棟に多くの容積を配置して分譲収入を多くできる。

しかし、管理、わけでも災害時のマンション管理では様相が異なる。マンションには単棟型と団地型があり、国土交通省も標準管理規約を別々に準備する。団地型では棟ごとの管理組合のほか団地管理組合があることが通常で、棟別の建て替えには

いて揺れ方が異なり、壊れ方に差が出るがあった。被害程度や修復費用が異なるために管理組合の合意形成が困難になるケースがあり、専門家の意見も分かれた。被災時のマンション管理には公平と不公平が同居する難しさがある。

建築基準法の原則も確定的ではない。新宿マンション事件(平成21年最高裁判決)では竣工間際の建物の



E PJで繋がれたマンション

建築確認が取り消されたが、裁判ではE PJで繋がれたマンションが「1の建築物」であるか争われた。

1棟の建物について確定的なルールがないために消費者、居住者、周辺住民が不安定な状況に陥ることがある。建築基準法と区分所有法を統合したガイドラインの作成が必要である。

【教員のコメント】

造ること(フロー)を規定する建築基準法と管理(ストック)を主眼とする区分所有法が共通にかかえる基本的な曖昧さをエキスパンションジョイントへの興味から展開して繋げた。複眼的な構成に説得力がある。