

相談事例

ID: 01-03-007

相談タイトル

計画敷地に誤りがあった新築住宅の今後の対応について

Q：ご相談内容

建築施工業者との工事請負契約により注文住宅を新築。着工に先立ち、地鎮祭を行い「地縄」を張ったところ、当初見せられた配置図と異なり、駐車場の幅が狭くなっていた。状況を確認すると、配置図の敷地は隣の敷地で、相談者の敷地はそれよりも小さい敷地であり、その時に設計者が謝罪した。駐車場幅が2.5mでは狭いので、配置の検討を行い、なんとか2.75mを確保することができた。新型コロナの影響で、まだ完成したわけではないが契約工期もあり、形だけの引渡しとなった。そこで気づいたが、隣地境界線からの距離が、当初計画より0.5m狭く、軒の出も0.5m短く、また、建物床面積も3坪も狭くなっていた。このような状況について、どのように対応したら良いか。

A：回答

建築敷地を間違えて配置等各種プランニングを行うことは、本来考えられないミスであり、相談者の方は納得できるまで、ハウスメーカー側に対応を求められることができると思います。

着工前の「地縄」を張った段階で、誤りに気づき、駐車場部の変更だけで、なんとか着工に進めたようですが、そのときの説明内容が建物プラン、隣地離れ等には何ら変更内容がないという説明で、駐車場部のみの変更を了承したのであれば、現在の状況について、その改善を強く求めることができると思います。

実際の敷地は、計画段階の敷地よりも狭いことから、改善要望が全て満足する形で処理することは難しいと考えますので、要望に対しての対応策を十分に説明を受け、納得する形で処理するとともに、経過については、書面等で明確に残しながら交渉を進める必要があると考えます。

(建築確認済証についても処理を確認して下さい)