

タイトル：近隣に立つマンション計画に納得できない

<質問>

現在、住んでいる分譲マンションの近くにマンションが建設されます。このマンションを購入する際に建つことだけは知らされていましたが、急遽建設される場所が変更になった事を最近住民は知らされました。それも、掲示板に張られた紙切れ1枚で・・・
もともと建つと言われていた場所なら問題はないのですが、そこに建つので別の棟の方がいいですよと販売員に言われ買ったのに大丈夫と言われていたところに建つ事になりました。これでは今回の該当宅は納得いきません！！

高い買い物でそうそう簡単に引越す事もできません・・・こちらのマンションは15F建てで前に建つマンションは13F建てですごく圧迫感も感じます。

本来、建設場所などが変更になった際は建設会社より近隣になんらかの説明があるのが普通なのではないのでしょうか？

私が住んでいるマンションの建設会社、販売会社にも本来建てるはずの場所が変更になったと連絡はしないのでしょうか？

こういった場合、どう戦えばいいのでしょうか？この建設地変更を知ったのも今月になってからです、その場所の取壊しは来月からになります。

あまり時間がありませんので、早めのアドバイスをお願いします。

<回答>

合法的な建築計画であれば、相当な理由が無い限り、阻止することは難しいと思われる。交渉の主体は、個人でなく、自治会や管理組合等の団体で行うほうが効果的です。

<説明>

まず、ご相談内容に付いての疑問を列挙いたします。

1.新しいマンション計画が公示されていたのでしょうか？

公示されていなければ、諸事情を考慮して事業主が計画変更するのは、致し方の無い事だと思われま。

2.相談者がマンションを購入されたのは何年前なのでしょうか？

購入されてから相当年数が経過しているの有れば、新しいマンション計画が変更されても致し方の無い事だと思われま。

3.新しく建つマンションは相談者のお住まいのマンションと同じ事業主なのでしょうか？

異なる事業主の場合だと、ご相談者のご主張は残念ですが通らないと思われま。

また、販売員が同じ事業主の社員であったとしても、その意見が相談者のマンション購入時情報としては善意としてのアドバイスであったかも知れま。

4.販売員が「そこに建つので別の棟の方がいいですよ。」と言われたそうですが、何か文章

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

(サイン又は印鑑があるもの)などの証拠が有りますか？

言った言わないでは、証拠主義の裁判所では主張を聞き入れてもらえません。

以上の疑問が有る事を前提にお答えいたします。

まず、新しく建つマンションが合法的に計画されているのであれば、相当な理由が無い限り、計画どおり建設される事を阻止することは難しいと思われます。但し、先に住んでいる既得権から、環境の悪化等がある場合においては、計画に対しての改善要求はできると思います。

質問者は、お名前とメールアドレスしかお知らせいただけていないことから推察するに、個人的なものと思われます。このような交渉には、個人より団体の方が有効と思われますので、質問者がお住まいのマンションの理事会等に働きかけて、マンション管理組合全体で新しく建つマンションの事業主に環境悪化の具体的な事象を列挙して、計画改善要求をされればと思います。なお、交渉の主体は、住民組織である自治会が行う場合や、管理組合で行う場合などが考えられます。

新しく周辺に影響を与えるであろう建物を建てる場合には、その事業主が周辺住民に対しての住民説明会を開催する事に関しては、自治体等の指導がある場合は必要ですが、そうで無い場合は、トラブルを事前に防ぐために自主的に行っているのが通常だと思います。新しい事業主が建てる場所の変更に関して今回の新しいマンション建設に関係の無い建設会社、販売会社への連絡は特約が無い限り、行わなくても支障は無いと思われます。

以上のように多くの疑問点がある中で回答しましたが、このような問題の回答は、相当詳しくお聞きしないと具体的な回答は難しいと思います。

相手(開発業者)はプロです。素人が対等に立ち向かえる相手ではありません。

本当に建設反対の行動を起こされる場合は、関係者や専門家などによく相談されることとす。