

長屋の 区分所有法ガイド

切り離し・解体に必要な同意と手続きの注意点

はじめに：長屋と「区分所有法」の関係

長屋のリフォームや切り離しを検討する際の重要事項

長屋のリフォームや切り離しを検討する際、必ず直面するのが「**区分所有法**」という法律です。

長屋は単なる「横に連なる一戸建て」ではなく、隣家と共有する壁や屋根などは法律上「**共有部分**」とみなされます。

そのため、自分の持ち分であっても勝手に解体や修繕はできず、隣人の同意や法的な**合意形成が必要不可欠**となります。



そもそも「区分所有法」とは？

➤ 区分所有法とは

マンションなど一棟の建物を複数の所有者で分かち持つ際のルールを定めた法律です。



➤ 適用される建物

各住戸が「構造上の独立性」と「利用上の独立性」を備えていれば適用されます。分譲マンションはもちろん、長屋も「区分所有建物」も該当します。



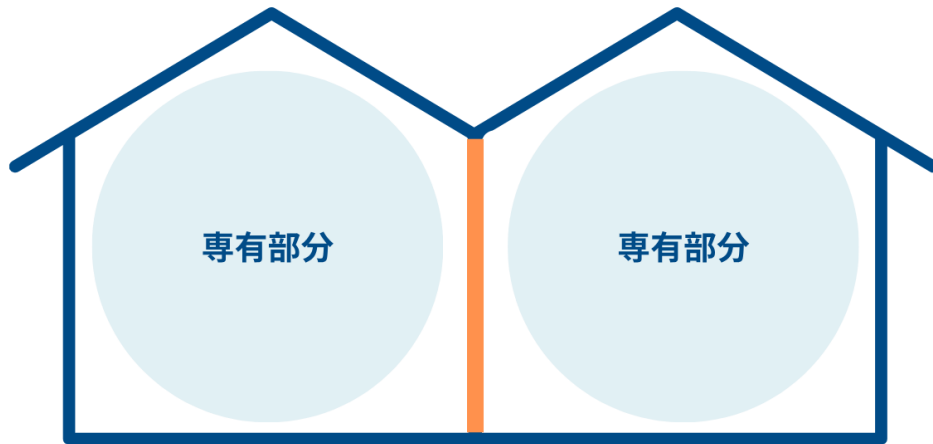
➤ 適用外のケース

内部で行き来できる一般的な一戸建ては対象外ですが、完全分離型の二世帯住宅などは実態に合わせて適用されるケースがあります。



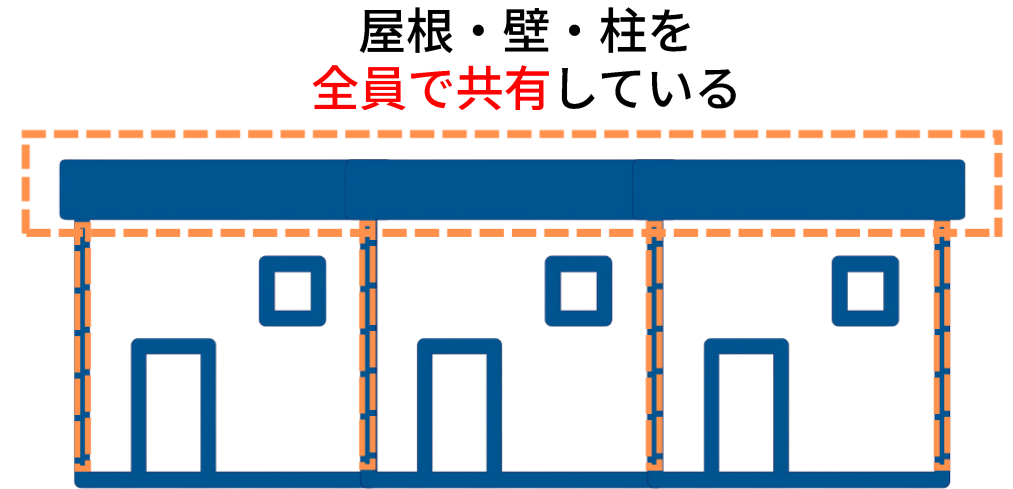
長屋における「専有部分」と「共用部分」

専有部分



- 個人の持ち分として、各住戸の内部空間が該当します。
- 所有者が自由に利用、管理できる部分です。

共用部分（法定）



- 【法定共用部分】構造上、切り離せない屋根、壁、柱など
- 個人が独占して所有することはできません。
- リフォームや解体で変更することは「建物全体の資産」に手を加える行為となります。

長屋の具体的な「共用部分」とは？

区分所有法第4条に基づき、長屋の骨組みに当たる部分は「法定共用部分」とされます。

▶ 柱・梁

建物一棟の自重を支え、耐震性を維持するための基盤。

隣家をも支える共通の「背骨」です。

▶ 界壁（境界壁）

隣家とのプライバシーを隔て、火災の延焼を防ぐ重要な壁です。

▶ 屋根・外壁・基礎

建物全体の防水性能や強度を担保する部分は、構造上一体化しているため原則として共用部分となります。

切り離しにおける区分所有法の適用ルール

長屋の一部を切り離して解体・新築する場合、以下の厳格なルールが準用されます。

共用部分の変更（第17条1項）

基礎や屋根、柱などを切断するには全所有者および議決権の「4分の3以上」の賛成が必要となります。



持分も4分の3以上必要

建て替えの決議（第62条）

切り離した後に新たな建物を建てる場合には、よりハードルの高い「5分の4以上」の同意が求められます。

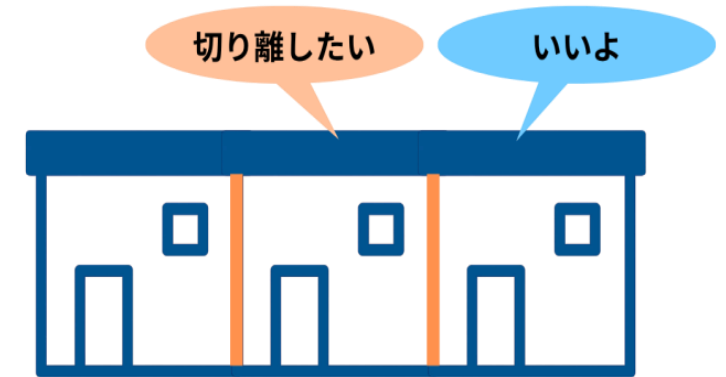


持分も5分の4以上必要

専有部分への「特別の影響」と個別の承諾

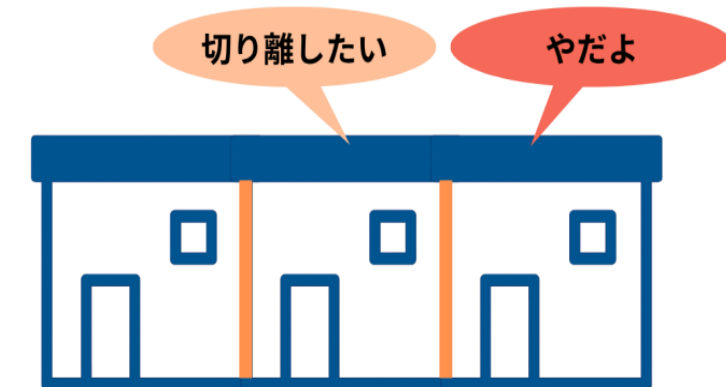
隣人の個別承諾が必要

法第17条2項に基づき、切り離しによって隣家の壁がむき出しになるなど「特別な影響」が及ぶ場合、その隣人の個別承諾が必須です。4分の3の多数決で賛成を得ていても、直接影響を受ける隣人が承諾しなければ工事はできません。



合意は「義務」ではない

他の所有者には合意する義務は一切なく、各個人の裁量に委ねられています。そのため、粘り強い交渉が必要となります。



切り離しの同意を得るのが極めて難しい理由

実務において、隣家から切り離しの合意を得られるケースはほとんどありません。
隣人へのデメリットが多すぎるためです。

➤ 断熱・防水性の低下

隣り合っていた壁が外気に晒され、結露や雨漏りのリスクが激増します。

➤ 構造的な不安

長屋は建物全体で支え合っているため、一軒を抜くことで耐震強度が揺らぐ懸念があります。

➤ 補修費用の負担

長屋は建物全体で支え合っているため、一軒を抜くことで耐震強度が揺らぐ懸念があります。

無断での切り離し・工事の大きなリスク

⚠ 「自分の部屋にある柱だから」という考えは長屋では通用しません。
柱一本の切断が建物全体の倒壊リスクに直結します。



区分所有法を無視して強引に工事を進めると、莫大な損害賠償や建物の撤去を命じられるリスクがあります。実際に平成25年の東京地裁では、無断で切り離し新築した所有者に対し、「**建物の撤去**」と**損害賠償**を命じる厳しい判決が出ています。



合意形成が困難な長屋の現実的な解決策

長屋の切り離しは、物理的な工事以上に「**法的な合意形成**」が成功の鍵を握るシビアな共同作業です。



➤ 所有を続ける場合

建物の健全性を維持するため、全員で話し合いの場を持ち、長期的な修繕計画を立てることが重要です。



➤ 売却する場合の最適解

隣人との泥沼の交渉や合意形成が難しい場合は長屋特有のジレンマを熟知した専門の買取業者へ「**現状のまま買い取ってもらう**」ことが、最も確実にスムーズな打開策です。



CONTACT

不動産の相談、取材等、お問い合わせは下記よりお気軽に連絡ください。



お問い合わせURL

<https://philia-co.com/contact/>



メールアドレス

info@philia-co.com



電話番号

03-6380-9041

株式会社フィリアコーポレーション

東京都板橋区赤塚新町1-25-17 メゾンNOWROAD1階

免許番号：東京都知事(4)第90538号

主な事業内容

空き家の買取・再生

権利関係に課題のある物件の解決・取引

投資用不動産の売買仲介

不動産投資コンサルティング