

にこにこ新聞

5月号

VOL. 211

発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子



土地を相続したり、遺贈してもらったりした人がその土地を要らない場合、国が引き取ります、という制度が4月27日から施行されます。ただし、この制度の承認を受けるためには、土地の管理がしやすいようになっていなければならない、下記に該当する場合は、承認申請ができません。

- ①建物がある土地
- ②担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- ③通路その他の他人による使用が予定される土地
- ④土壤汚染対策法に規定する特定有害物により汚染されている土地
- ⑤境界が明らかでない土地、その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

上記のように要らない土地の多くが、実家や、空き家が建っているケースなど建物が建っているケースが想定されます。

そうすると、一度、更地にしてから申請しなくてはならず、承認されるにはハードルが高く、実際にこの制度を利用できる人は、ごく一部に限定されるようです。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

編 買 売

No.29 家の隣の地主が境界いっぱいに住宅の建築工事を計画していることがわかりました。境界から50cmを離すよう抗議しましたが、無視され、工事が始まってしまいました。

建築工事を止めさせることはできるでしょうか？

今回の場合、問題となるのは

- ①建物を建てる場合の境界までの距離
- ②隣地所有者がそれに違反して建物を建てた場合の対応です。

(境界と建物の距離)

民法では、境界と建物との間に50cmの距離を設けることを要すると定めています。

建物を境界ぎりぎりに建てると、隣地所有者が家屋を建築したり修繕するのが困難になり、防火上、防災上の危険も生じます。そこでこれらを防止するために境界と建物との間に一定の距離を設けることとされたのです。

ただし、これと異なる慣習があればそれに従うことになりますが、慣習があると認められることは稀です。

(建築基準法上の規制)

建築基準法は、防火地域または準防火地域内にある建物で外壁が耐火構造のものについては、その外壁を境界線に接して設けることができると定めています。

建築基準法の規定は民法との関係で特則となり、建築基準法が優先して適用されます。

したがって、防火地域および準防火地域では民法は適用されず、外壁が耐火構造であれば境界線に接して建築

できることとなります。

(隣地所有者が違反した場合)

民法の規定に違反する建築物でも建築確認を受けることができ、行政庁が民法の規定に違反する建築物に監督権を発動することはありません。なぜなら、建築確認においては民法の規定に適合しているか否かの判断はしないからです

(建築の廃止または変更の請求)

隣地の所有者が50cmの距離を設けず建築工事をしようとした場合は、その建築の中止または変更を請求することができます。ただし、建築着手から1年を経過するか、建物が完成した後はこの請求ができなくなり、損害賠償請求のみが可能となります。なお、1年以内に建築の中止または変更を請求すれば、その後1年を経過したり、建物が完成しても、建築者は中止または変更の義務を負うこととなります。

(権利の濫用)

民法に基づき建築の中止または変更を請求しても、違反によって受ける損害がごく僅かで、建築者の受ける損害が莫大な場合は、権利の濫用とされ、請求が認められないことがあります。とくに建物完成後はその可能性が高くなりますので、そのためには裁判所に建築工事禁止の仮処分命令を申し立てることとなります。



お客様を中古マンションに現地案内をしたときだった。その方は眺望が良い部屋が希望だった。10階にあるその部屋からは名駅のビル群が一望だった。夜景はさぞかし素晴らしいだろう。だがマンションが好きとか嫌いとか言う前に、そもそも高い（高層階）部屋に私は住もうという気になれない。お客様は部屋を一通り見学し終わると、リビングからバルコニーに出て外の景色を確認している。

「うわあ、見晴らしがいいわねえ。わたし、こんな部屋に住むのが夢だったの。ほら、見て見て、あれってセントラルタワーズビルじゃない？」バルコニーに出たくないわたしはリビングで相槌を打つ。

眺望の確認が終わると、今度はバルコニーに寄りかかって下を覗き込む。「車が多いわね。昼間はいいけど夜もこんな感じかな」

わざわざバルコニーから覗き込まなくても一階に降りれば通行量は確認できるのにも思いつながらリビングの椅子に腰かけ書類を整理する。

「米本さん、高いところが苦手？」ドキッ！「だってあなた、バルコニーに出たこないし、営業だったら眺望をアピールして売り込むチャンスじゃない。それなのにさつきから部屋の中ばかりでバルコニーが苦手かなと思ったの」勘がすごい人だ。それもそのはず、この方、職業は占い師だった。観察力、洞察力はさすがである。

何を隠そう、わたしは高所恐怖症だ。今日もエレベーターを降り部屋に通じる外の廊下を歩くとき、内側、内側と歩いた。廊下には壁があつて落ちる訳がないが恐怖心がそうさせてしまふ。そんな男が10階のバルコニーから下を覗き込めるわけがない。「じゃあ、あなた、もしもこの部屋を家賃タダで住んでいいって言われたらどうする？」

お金をあげるから住めと言われたって断ると言つと、笑われてしまった。それにしても何故これほどまでに高所に恐怖心を抱くようになったのか。考えてみると小さい頃から高いところは好きでなかったが怖いとまでは思わなかった。遊園地のジェットコースターにも乗ったし、中学のときは教室の窓を体を外に乗り出して拭いたこともあった。だが久屋大通のテレビ塔の外階段を登ったときの、あの怖さは半端ではなかった。下を見るな上を見ると同行した姉は言うが、嫌でも視線が下に向く。落ちたらどうしようと思つと足

はすくみ、下を見るたびに股間に隙間風が吹いたごとく冷たいものが走つた。途中で引き返したかったが後ろから続く人で戻ることもできない。もう登り切るしかなかった。あのときの恐怖がトラウマとなって、それ以来、高い所は極力避けてきた。しかし、どうしようもないときもある。高速道路だ。最近橋脚が付いた高架橋がやたら多い。なかでも、柵が低い、もしくはすけすけのフェンス柵の高架道路は最悪である。それまで普通の精神状態だったのが視界に高架橋が入ると心臓がバクバクしてくる。ハンドル操作を誤つて転落したらどうしようと思つると体は固まってハンドルを持つ手が汗びっしょりになる。視線を下げず中央寄りの追い越し車線を、早く橋が終われと駆け抜けるしかない。だが一車線のときは悲惨だ。とくに高速道路の場合、後続車がいるからあまり速度を落とすこともできず、観念して目をつぶつて走るしかない（できないけど）

数年前のことだった。ゴールデンウィークにどこか出掛けようとなり、何の気もなしに三重県の御在所岳へと向かった。御在所岳といえば麓に温泉街がありロープウェイからは伊勢湾が一望のパノラマビューだ。

快晴のその日は多くの観光客で賑わつていた。料金は往復で二人分五千円ほどと安くはないが、ここまで来て乗らない選択はない。だが、これが間違いだつたと気付いたのはゴンドラに乗り込んだ後だつた。高所恐怖症がなぜロープウェイに？ そう、自分でもよくわからないけどロープウェイは好きだつた。阿智村の富士見台高原、飛騨高山の新穂高ロープウェイなどはけっこう高かつたけど怖いとは思わなかった。だが、このロープウェイは違つた。日本一怖い（多分）。スリルなんてものじゃない。とにかく景色を遮るものが一切ない。小さなゴンドラは時折り吹く風でゆらゆらりと揺れる。もし、こんな高い所で止まったらどうなるのか、あゝ生きた心地がしない。そのとき、どこかのロープウェイでゴンドラが空中で止まった事件を思い出した。最終的に全員無事に救出されたようだが、救出を待つ間にケーブルが切れたら・・・そのときは一巻の終わり。天国に旅立つことになる。

でも天国はたしか空の上だつたはずだ。はたして高所恐怖症がそんな高いところに行けるのか。馬鹿は死ななきゃ治らないというけど高所恐怖症は死んだら治るのだろうか・・・。