

# にこにこ新聞

1月号

VOL. 216

発行 よねもと不動産

編集 米本 博

製作 米本 文子



元日に襲った地震は能登半島に甚大な被害をもたらしました。新潟県では液状化が発生し地盤沈下により建物が倒壊したり傾いたりする被害が相次ぎました。

名古屋市では市内における液状化の可能性について、地震ハザードマップで公表していますので、お住まいの土地やこれから住もうとする土地について、液状化の可能性を知ることが大切です。

もし液状化の可能性があるなら、事前の対策を検討しましょう。

(事前の対策) 液状化の被害を軽減するための事前対策

- ①建物の基礎をベタ基礎にする
- ②建物の基礎下を面的に地盤改良する工法
- ③建物の基礎下を柱状に地盤改良する工法
- ④建物の基礎下に鋼管杭を貫入する工法
- ⑤建物の基礎下に薬液等を注入する工法
- ⑥比較的軽い家を建てる
- ⑦建物の重さが偏らないよう均等に重さがかかる家を建てる



## 知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

売買編

No.33 購入を検討している土地が、公道に出るには隣地の私道を通らなければならない袋地になっています。価格が相場より安くて魅力を感じていますが、あとでトラブルになるのも嫌です。私道はどのような道路か教えてください。

道路には公道と私道があります。公道は国や県・市などの行政機関が保有管理しているもので、だれでも自由に通行することができます。

これに対し、民間（個人、法人）が所有管理している私道は、公道とは異なりだれでも自由に通行できるものでなく、通行するには私道を通行する権利が必要です。

(私道を通行する権利)

### ①通行地役権の設定・成立

他人の土地を自己の土地の通行の用に供することができる権利で、地役権を設定する旨の契約によって成立します。

この権利は、独占的にその土地を利用できるものでなく、通行のために必要な範囲で使用できる権利です。通行地役権は第三者に対抗するためには登記が必要となります。

### ②債権契約（合意）によって成立する通行権

私道を利用するについて対価を支払う賃貸借契約、または、対価のない使用貸借契約によって私道を通行することができます。

### ③袋地通行権（囲繞地通行権）

周囲を他人の土地に囲まれて公道に出ることが出来な

い土地を袋地といいます。袋地の所有者は、公道に出るために周囲の土地を通行することが民法で認められており、この袋地所有者に認められる通行権を袋地通行権（囲繞地通行権）といいます。

袋地通行権の場所と方法は、周囲の土地を通行する者にとって必要であり、かつ、周囲の土地のために最も損害の少ない場所を選ばなくてはなりません。

(通行権の妨害に対する対応)

### ①通行地役権、袋地通行権の場合

通行地役権および袋地通行権は、物件として他の土地を直接支配する権利ですから、通行を妨害された場合はその妨害の排除を請求するができ、妨害によって損害を被った場合には、損害賠償請求ができます。

### ②債権契約（合意）による通行権の場合

私道の所有者である貸主が借主の通行を妨害している場合は、契約上、貸主は借主に対して支障なく通行させる義務を負っていますので、貸主に対して妨害の排除を求めることができます。

最後に、公道に接していない土地を買うときは、少なくとも私道に所有権（共有持分でも構わない）か、地役権は取得しておく方が安全です。



ラベンダーで有名なファーム富田。七月から八月の最盛期には国内外から観光客が押し寄せ、周辺道路は大渋滞になるそう。幸い、今は秋。すでにラベンダーは終わって渋滞はなく観光客もまばらだった。渋滞はともかく混雑だけはどうにも苦手のわたしたちにとってはいまがベストシーズン。

混雑を避けるため早起きして早朝に訪れる人もいるようだが、年寄りにはどだい無理な話し。そもそもそこまでして有名観光地に行きたいとは思わない。自分の好きな時間に行つて楽しめるならそれでよし、そうでなければパスするだけ。さて、ここ、ファーム富田は駐車場も入場料もぜんぶタダだった。やっぱり北海道の人はスケールが大きい！と思つたらどうやら売店の売り上げや場内の飲食売り上げ等で十分お釣りがくるみたい。

園内に入ると赤や黄、紫のカラフルな花が一面に咲き誇つていた。畑の向こうには十勝岳連峰がそびえている。花のきれいな所は他にもいっぱいあるが、このロケーションは、そうそうお目にかかれない。

「メロン売ってるよ」脚が痛いと言いながら、あつちをふらふらこつちをふらふらの妻がいつのまにかメロン売場の前でわたしを手招きする。

ガラスのショーケースにはカットメロンがずらりと並んでいた。どれも美味しそうかなと品定めしていたら、ケースの端の方に「メロンを選ぶことはできません。店員におまかせください」と張り紙があった。黙つていても売れるから面倒なことはしたくないということか。ワンカット四五〇円は観光地値段だが、二カット買つても千円でお釣りが出るから抵抗感は少ない。皿から落ちないよう慎重にテーブルへ運ぶ。妻は椅子に腰掛けてメロンの到着を待っているだけ。スプーンですくつて口に運ぶと、意外にも普通のメロンで特別感はなかった。「疲れたくちよと休憩」さっきまで元気はつらつだったのに、メロンを食べ終わると疲れが一気に出たのか、立ち上がれない妻。「その辺を散歩してくるから動ける様になったら携帯に電話して」と妻に言い残し、ひとりで辺りを散策。数十mも歩かないうちにお土産店を見！「いま、お土産屋の前に居るけど来る？」どこに行つてもお土産を買わないと気が済まない妻の携帯に掛ける。「見たあ。どつちに行けばいいの？」方向音痴の人間に場所を説明するのはじつに骨が折れる。あーだこーだと説明しているより手を振つた方が早かった。

店内はラベンダー関係のグッズが多く我が家にはあまり縁がない。何も買わないのも忘れ物をしたようでハスカップジャムだけ買って店を出る。

すると、さっきまで静かだった園内がやけに騒々しい。原因は観光バスで乗り付けたアジア系外国人観光客だ。彼等の話し声はやたらでかい。そのうえ、道を塞ぐように数人が横並びで歩くからたまつたものじゃない。

退散！車に戻り次は何処へ行こうかとガイド誌を開く。そこで目に留まつたのは見たことも聞いたこともない麓郷展望台。ガイド誌によれば周囲は雄大な自然に囲まれ夕張山地、大雪十勝連峰が眺められるとなっている。いいじゃないか。時間はまだある。行ってみよう！さっそくナビをセットしてみるがなぜかこの地が出てこない。一緒に画面を見ていた妻が「麓郷の森があるよ。ここでもいいんじゃない」ほんとかいなと思つたが行けばわかるだろうと、そこを目的地にセットし出発。牧草地帯をひたすら走る。後続車はまったくいない。たまに農業関係らしき車とは何台かすれ違った。

「こつて、だれも行かない所じゃない？」さすがに妻も不安になつてきたようだ。とはいつてもここで引き返すのも癪だ。行つちゃえ。

どれだけ走つただろうか、さすがにもうあかん、と思つたそのとき、麓郷の森の看板が目に入った。でもここは高台でない。平地だ。展望台なんかあるわけがない。がつくり。「五郎の石の家」って看板あるけど、それなに？助手席で座っているぶんには疲れないのか妻はいたって元気。そんなこと聞かれたつて知るかと思いつつ、ここで再びガイド誌を開く。五郎の石の家とは、さだまさしが主題歌を唄うテレビドラマ「北の国から」で使われた家となっている。ドラマも見たことないし興味もまるつきりないけど、話のタネにと看板に従つて車を走らせる。ものの数分で到着。着いたところは見学者の駐車場で鹿児島ナンバーの車が一台だけ止まっていた。車を止め外に出ると思いのほか寒い。思わず身震いしてしまった。案内看板を見ると入場は午後の四時までとなっている。慌てて時計を見るとなんと午後三時五十分ではないか。折角ここまで来て展望台はどこにあるのかわからないし、踏んだり蹴つたりとはこのことだ。

「ははは、でもいいじゃない。牧草地帯を爆走して、じゃがいも畑も、とうきび畑（と思う）もたくさん見れたんだから。泣かない泣かない」

一体、いつから妻は悟りを開いたのだろうか（続く）