

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第250回

【学生の視点】

街を歩くと隣地との間隔が狭い建物が多く見られる。いつもは特に気にはしないが、改修工事用の足場づくりに苦労する(という)を見て、改めて違和感を覚えた(写真)。

建物の後退距離は民法234

条1項が、「建物を築造するには境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない」と定める。日照や通風、災害時の安全を確保し、よい環境を守る趣旨である。これに反すると隣地から

建築中止を求められることもある。



本多 颯汰
不動産学部2年

隣地との間隔が狭い建物

建物の完成後は撤去が現実的ではないことから、損害賠償請求が認められる。
建築基準法65条は、「防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものは、外壁を隣地境界線に接して設けることができ

良質な工事のために対策を

いっばいの工事は、「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる」とする民法209条にもとづき、隣地を使わせても

方、建築基準法は、陸屋根で庇のない鉄筋コンクリート造りは境界線に近づけても安全性に問題がないと考えている。商業地域の防火地域内にある耐火建築物には建ぺい率制限が適用されないことも(建築基準法53条5項)、敷地いっばいの建物が多い理由である。

建築基準法は敷地いっばいの建築を認める一方、その工事をどう行うか規定しないことは不思議だ。敷地

事のためには、しっかりとした足場が必要である。足場の基準は厳しくなっており、設置に必要な幅が広くなっている。また、塗料の拡散や落下物を防ぐために、養生シートも必要である。

リフォーム工事も民法209条にもとづいて隣地の使用を請求することになるが、承諾を得られない場合も考えられる。工事を断念するか、不十分な足場で工事することになる



隣地との間隔が狭いと色々問題が...

が、いずれも建物を適切に維持管理して長期に利用する、これからの時代に反する。一般法の民法ではなく、特別法の建築基準法に外壁の維持管理を確実に行うための基準を明記すべきである。

【教員のコメント】

長屋のように壁面の位置と高さが揃っていた商業地の建築形態が変化している。境界線からの後退距離に応じた斜線制限の合理化や天空率の導入が契機で、建物まわりに余裕を持つ建物が増えた。敷地内の余裕は改修工事を容易にする効果もある。