

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151回

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

【学生の目】

都市再生が進む東京の中心街に写真のビルがあった。隣のビルとの隙間が極端に狭い。防火地域に指定された商業地域内の耐火建築物には、建ぺい率の制限は適用されない(建築基準法第53条)。また、防火地域内の耐火構造の壁は隣地に接して設けることができる(同法第65条)。建物は境界線から50センチ以上離さなければならないとする民法(第234条)に対する特別法の規定で、これらが優先される。写真のケースは、敷地一杯に建築可能だ。



渡邊 継一郎
不動産学部4年

ビル管理の仕組み

長期利用や安心、安全に配慮を

い。

建物の新築や修繕のとき、土地所有者は隣地の使用を請求できる(民法第209条)。隣地を使用して境界一杯に新築したあと、隣地も同様になると狭い間隔が残る。十分な維持管理ができない建物は劣化が速く、競争力を失う。民法の規定に沿って、少なくとも足場が組める間隔を確保して建てるのが、これからの「お互い様」ではないか。

従来の商業地では普通の建て方だが、ビルの周囲に空地をとり、緑化したりベンチを置く大規模ビルが増えた最近では、「詰まった感じ」がある。何が問題だろうか。

まず、建物の維持管理が困難だ。ビルの長期利用には、外壁の塗り替えやコーキングの打ち替えなどが必要となる。職人の良い工事のためには一定の広さが必要で、足場もほし

次に、不衛生な空間ができる。人間が入れない狭さでは、清掃の手も届かない。ゴミが溜まって不衛生となり、不心得者のゴミ捨て場となる可能性もあって、悪循環となる。敷地境界線に沿ってそのような空間が連続すると、ネズミには恰好の活動場所となる。

一定の事務所ビルには、建築物における衛生的環境の確保に関する法



隣との隙間が極端に狭いビルが並ぶ

律(ビル管理法)が適用され、空気、水、衛生の管理義務がある。空気環境測定は浮遊粉塵、一酸化炭素、二酸化炭素、湿度、温度、気流に及ぶ。

要だ。新築後の管理に対する配慮が100年後、200年後のビル経営を支えると感じる。

【教員のコメント】

長期優良住宅の一つの要件は維持管理の容易さだ。一方、建設労働現場の安全確保のため、丸太、単管、枠組みと足場が充実した。建物の長期利用と資産価値の向上に不可欠のビル管理を実践する観点から、民法が規定する相隣関係が新鮮だ。