

不動産の不思議

第47回

明海大学 不動産学部

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安の街で隣地境界線に密接した建物を見た(写真)。隣地境界線に近接する建物を見ることは少なくとも、アパートのベランダが密接していることに違和感を持った。隣地と争いは起きないだろうか。また、入居者は快適に過ごせるのだろうか。

隣地境界線と建物の関係

境界線付近の建築の制限については民法234条に規定があり、建物を築造するには、境界線から50センチ以上の距離を保たなければならない。この規定は比較的良好に知られている。



森田 愛理
不動産学部3年

必要がある。採光の問題もある。建築基準法第28条によれば、住宅の居室には床面積の7分の1以上の採光に有効な窓を設ける必要がある。隣地境界線側の窓は、実際の窓面積に規定の式で求めた係数をかけた広さで見なされ、境界線に密接すると、採光に有効な窓と見なされないこともある。もっとも採光規定は建築確認申請時

て、本件でもこれに適合している。しかし、民法235条は、境界線から1階未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓または縁側(ベランダを含む)を設ける者は、目隠しを付けない限りならぬ、と規定している。

ベランダに目隠しをしたアパートはともアパートとはいえないだろう。しかし、1階未満の場合に、隣地側から請求があればこれに応じる

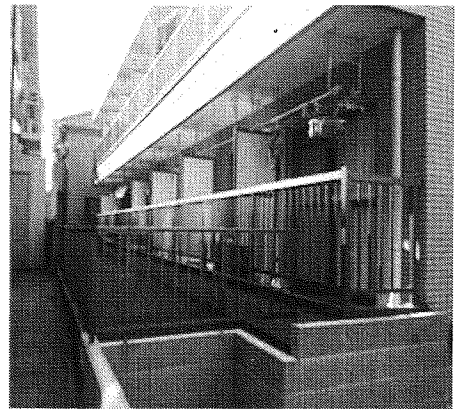
居住の快適性や安全性重視へ

必要がある。

真のような建物は東京では見かけない。それが違和感の原因のようだ。2階建て程度であれば、健常者は消防車が来る前に避難できるかもしれないが、高齢者の場合は、消防隊の救助が必要な場合も考えられる。写真のような建物位置は景観上も好ましいとは言えない(富山大貴「不動産の不思議第15回」14年1月7日号にも記載)。東京都の窓先空

にチェックを受けるので、違反しているとは考えにくい。さらに調べると、東京都建築安全条例に窓先空地の規定があった。火災時に消防隊が救助に入るなどのために、共同住宅では窓と隣地境界線の距離を一定以上確保し、空地状にしなければならぬ。窓先空地が2階の場合(耐火建築物以外で100㎡を超え300㎡以下)、ベランダも2

階は後退しなければならない。千葉県にはこの規定はないが、写



隣と接近して建てられたアパート

地の規定は、あわせて目隠しの規定もクリアし、採光規定も適合しやすくなる。賃貸住宅の空室率の高さや高齢者居住のことを考えると、境界線付近の建築関係を見

直し、居住の快適性や安全性をより高いものにするのが考えられる。

【教員のコメント】

境界線付近だけでも、民法の規定、建築基準法の単体規定・集団規定、地方公共団体の条例と規制が重層する。その重層と将来の不動産市場を紐解いて、建築設計士や発注者を取り導く不動産のプロデューサーが必要だ。

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