

壁を共有している住宅を解体したいが相手が相談に応じない

<p>相談 内容</p>	<p>建築後 70 年が経過した住宅に住んでいるが、この住宅は長屋形式となっていて壁を共有している。古いため、解体して新しい住宅を建てたいと考えている。</p> <p>壁を共有していることから、解体したときに隣の家も壊れてしまわないか心配で、隣の家は空き家となっていて、今後も住む予定はないと聞いていることから、出来れば共同で解体したとの相談をしたが、解体の資金を用意できないとの理由から、応じてもらえない。敷地境界は共有している壁の中心にあり、解体しても壁が越境した形で残ってしまう。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>(空き家関係相談NO17に基本的に同じ回答となります。)</p> <p>壁を共有している一方部分のみを解体するとすると、残される建物の構造上の安全性を確保できるのかが大きな課題となります。また、権利関係についても複雑であり、壁を共有しているとすれば、敷地境界線がどこになるかによって、解体後における敷地内の残存部分をどう取り扱うかも課題です。壁の中心に敷地境界があるとすれば、解体後の敷地の一部に隣の建築物が残ってしまい、建築物の一部が越境して建築されてしまっていることとなります。</p> <p>まず、順番とすれば現状の隣の建築物を含めた構造について専門家である建築士に調査を依頼することから始めることをお勧めします。現状の構造を調査したうえで、解体をどのようにすればよいのか、隣の建築物が残っても安全に解体できる工法や場合によっては補強が必要な場合はその方法を含めて提案してもらうことです。併せて敷地境界線も確認することです。場合によっては、残される部分（住戸）の補強も必要となることも考えられますし、解体が原因で残される部分の損傷が生ずる事も考えられます。こうしたリスクは原因者である相談者側で補償することが原則ですが、実状を相談され費用負担や補償のあり方についても事前に取り決めておくことも考えておく必要があると思われる。</p> <p>次に、その調査の内容を確認し、必要であれば工事費も算定して隣の建築物所有者（管理者）に相談することとなります。この時に敷地境界線が壁の中心であった場合には、隣地の所有者と解体後どう処理するかを相談してください。これは互いの話し合いによることとなりますが、実際の建物のある土地の部分の隣の所有者に買ってもらう、あるいは無償で譲渡する等が考えられます。よくいわれる「原因者負担」として、無償での譲渡を求められる場合があります。解体を行う側の責任において負担すべきとの考え方で、ただし、ルールはありませんので、最終判断はお互いが納得できる方法で処理することとなります。解体した場合に隣の建物の外壁となる部分がむき出しになってしまい、雨も直接当たり、雨漏りも当然考えられますので、解体後の外壁の補修も必要となります。その方法や費用負担についても隣の所有者と話し合いが必要です。</p> <p>こうした交渉には所有者同士が当たることが前提ですが、専門的なこととなると難しいため、まず相談する建築士を窓口として、敷地境界に関しては土地家屋調査士、権利関係については司法書士、トラブルとなったら弁護士といったそれぞれの専門的な業務に関して紹介を受けることがよいと思われます。</p> <p>建築士に関しては調査業務を受託できるのは建築士事務所の登録を受けている事務所となります。相談をいただいている各団体では個別の建築士事務所を紹介することはできませんので、業者の選定は建築士事務所協会のホームページ等から事務所を選定してください。</p> <p>また、解体することをお考えでしたら、後に問題が生じないよう土地、建物の所有関係を整理するとともに、解体後の固定資産税が大幅に増税となることを認識いただいた上で、解体時期（基準日と課税額の関係で節税が可能）も考慮して計画を進められることをお勧めします。</p>