

壁を共有している建物を解体したいが何が問題で誰に相談すればよいか

<p>相談内容</p>	<p>市街地内にある古い店舗が空き家状態になっている。今後活用する予定もなく、建物も古いため、解体して更地を駐車場として利用することを考えている。</p> <p>しかし、解体する建物は一方の隣地の建物と壁を共有しており、壁を解体することができないと思われる。行政に相談したところ、解体工事業者に相談してはどうかともいわれたが、構造上の問題や隣との交渉など複雑なことが多々想定され、単に工事業者だけで解決できることではないと思い、まずはどのような問題が想定され、その問題に対応してもらうにはどこに相談すればよいかアドバイスがほしい。また、その相談先を個別に照会していただけないか。</p>
<p>回答内容</p>	<p>市街地内における解体は、建物周りに余裕のある土地とは異なり様々な課題が生じます。ましては、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が必要と考えられます。</p> <p>次に、その調査結果と対応策を確認し、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るとした場合に、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を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。この場合、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す。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。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会員の情報となりますが、建築士事務所を相談者自身が選定してください。</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、解体時期も考慮（課税基準日と解体実施日との関係から節税が可能です。）して計画を進められることをお勧めします。</p>