

加来新聞

平成18年9月5日
Vol. 23

発行所 加来不動産(有)
 発行者 加来 寛
 小倉南区守恒本町一十二
 二二三-一〇一
 (093)九六一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

「自宅が古くなったので建替えようと思っていますが、前面道路幅約4mが私道になっていて、その私道には私の持分がありません。ちょっと自分なりに調べたのですが、どうやら建替えができないようなのです。建替えができる方法ってあるんですか?」

お盆が過ぎると急に秋らしさを感じるようになってきましたね。特に朝と晩の気温はほんのり肌寒く、一枚多く着込んでいます。でも肌寒い中での温もりはホッとするものがありますね。季節の変わり目は体調を崩しやすいものです。気を付けて下さいね。

それでは今月の質問にお答えします。まず、結論から言うと、建て替える方法があります。ですが、場合によっては建て替えるのが難しいケースもあります。ちなみに今回ご相談いただいた方のご自宅は、建て替えが難しい

ケースでした。まず順を追って建て替えることができるケースから説明します。が、その前に基本的な部分を説明した後、図で分かりやすく説明します。

原則として、建物を建てる場合は、4m以上の道路に敷地の間口が2m以上接していなければなりません。分かりやすく説明すると図1のような状態ですね

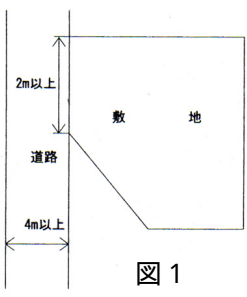


図1

吉田初美の感動体験!



射すような暑さだった日もいつの間にか柔らかくなり、もうそろそろ秋の気配が感じられてきました。夏生まれなのに夏嫌いな私の今年の夏は、イベント目白押しでした。まずは、「関門海峡花火大会」... 小倉に来て五年目にして初めて見に行きました。富野台から見物したのですが、門司と下関両方の花火が見えて綺麗でした。やはり夏といえば花火ですね!そして恒例の夏旅行に大分県の湯布院と九酔溪へ行って来ました。我が家では、主人(12月)・私の誕生日には旅行に出かけることにしています。台風が大分県を去った後の旅行だったので少々心配でしたが、通行止めもなく天気もよく、湯布院の高台から見る朝霧や由布岳をバックにした雄大な景色を見ながらドライブしたり、美味しいものを食べて温泉に入って...と大満足の旅でした。あとは関西在住時代からずっと見に行ってる夏のライヴIN甲子園。主人の好きなアーティストのコンサートで、野外と言うこともあり、歌はもちろん、花火が上がり、大噴水があり、観客がいっせいに飛ばす風船は何万個という数が空に舞い上がり、それはもう素晴らしい綺麗でした。これをもって私の夏のイベントは幕を閉じました...。夏嫌いでもやっぱり夏の終わりは少し寂しいものです。でも来年も健康で幸せでいい夏を過ごせる様に一年間顔晴りたいと思います。そして色々な所に連れて行ってくれる主人にも感謝、カンシャ!

地域イベント情報

【6月の催し情報】
 2006 エカイフェスタ
 北九州

白にち...23日(土)・24日(日)
 場所：北九州空港
 時間：10時~16時
 内容：空の日を記念して全国の空港で一斉にお祭りが開催される。無料バナナフェア

白にち...16日(土)・29日(日)まで
 時間：10時~20時
 場所：門司港レトロ地区一帯
 内容：平家太鼓やバナナの叩き売りなどが毎週日祝日あります。無料

「建替えてできる?」後半

これが建物を建てる際に決まっている条件です(建築基準法上)。上記の図は建替えは問題ないケースです。が、今回のご相談の内容は、前面道路4mの幅があるが道路が私道で、しかも持分がないというケース。その場合でも建替えは

可能です。図解すると、図2がAさんの状況です。

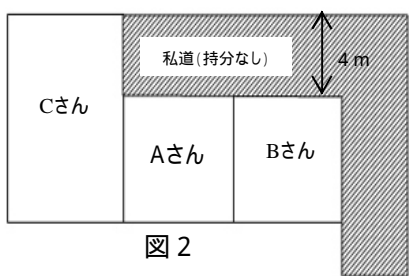


図2

まず4mの幅があるの間口は2m以上あるので問題は一つクリアしています。ただAさんは持分が無いので、建替えることができません。これは困ります。そんな人達の救済処置として「道路位置指定」というものがあります。これは市の道路相談を受け、土地所有者等の承諾を得て、基準に適合する道路を作り(4m確保するなどの工事)、道路としての位置指定を特定行政庁(市長)から受けることができます。れば、建築基準法上の道路として扱われます。但し、あくまでも建築基準法上での話で、通行権等の問題はまた別になります。省略します。「裏面へ」

私は冒頭で「今回のご相談頂いた方のご自宅は、建替えは難しい」と言いましたが、何故かというところは、実はよくよく調べてみると、まだ複雑な問題がありまして。その状況が図3の内容です。

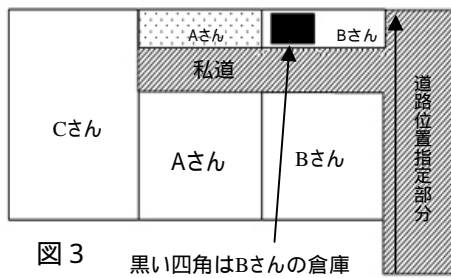


図3 黒い四角はBさんの倉庫

調べて分かったのですが、私道の持分はCさんの親族が共有で所有しており、Aさん、Bさんは持分がありません。ですが、土地はAさんが所有しており、の土地はBさんが所有しております。また、の土地にはBさん所有の倉庫（ ）があります。そして、右端の矢印の部分のみ道路位置指定がある状態です。かなり複雑です。細かいことは抜きにして説明しますが、Bさんは道路位置指定の道路に面しているので建替え可能です。Cさんも親族所有の

道路(2m)があるので建替え可能です。Aさんはどこにも面していない状態になり、Cさんの同意がない限り建替えは厳しい状況です。では、建替えは無理か?というところで、この場合建替えではなくリフォームという方法で対処するしかないでしょう。建替えする場合は確認申請が必要になります。リフォームであれば、確認申請が必要になるのは10m以上(約6帖一部屋分)の増築をする場合です。なので、確認申請不要の全面リフォームであればなんとかが対処できます。別の方法として、BさんがCさんへ多少安くても良いので自宅を買ってもらうことです。なぜなら相続等で引継いだ場合状況が分からずトラブルの原因になるからです。またタイミングを逃すと二束三文で叩かれることも予想されるからです。

土地活用、不動産の査定、相続関係などの相談の方は不動産のご相談したいのですが、事前に連絡を頂けると大変助かります。有難うございました。062-581116(ト)

先月グッときた本の紹介

『今日は残りの人生の最初の日』



ロビン・シーガー著 小川敏子=訳
サンマーク出版

私はこの本のタイトルに惹かれました。私が師と仰ぐ方からも「時は命なり」と言われます。人は死ぬまで同じ日を過ごすことは二度とありません。どう過ごすかは自分次第だと強く感じていますし、やりたいこと、叶えたいことがあるのもすぐに諦めてしまうような人生は送りたくないと思っています。今回この本を読んで「確かに!」と思ったフレーズがありました。「子どもはどれほど転んでも、歩ける自分というイメージを捨てはしない。決してくじけない。失敗しても自分はダメだとは思わない。失敗から学べることを無意識のうちに知っているのである。」うちの子は今、4ヶ月ちょっとになります。最近寝返りもうつようになりました。日に日に成長が目に見えて分かります。このフレーズを読んだとき、赤ちゃんが大人の意識をもつ(実際もつとコワイですが笑)ひょっとしたら殆どの赤ちゃんが立つことが出来ないかもしれないなあ、と密かに思ったりしていました。赤ちゃんは自分が立てないという意識は全くありません。私達大人も実は今までの経験や知識、周りの人からの意見などに左右されるあまり、自らの可能性を失っているのではないかと思います。私は出来ないことをずっと言い続けています。でもそれは「今」という時間単位で見ると、ということかもしれません。つまり、5年後、10年後にはひょっとしたら叶えられているのではないかと、密かな期待を持ちつつ、日々、努力を惜しまず時間を大切に過ごしたいと思っています。感謝!

感動日記

昇料隆彦の感動体験



する人たちの物語でした。『命』について改めて考えさせられましたし、他にも自分出来る事はなしたるかなど、考え直すとても良い機会に出会えたと思っています。

加来寛の感動体験



お世話になっていてからチケットをいただいたので、すごく久しぶりに演劇を見に行きました。出演者の演じている姿、それを支える様々なスタッフの皆さんやボランティアの方々の真剣に取り組んでらっしゃる姿にとても心を打たれました。内容は、2001年9月11日にアメリカで起きた同時多発テロに関連したものでした。同時多発テロが発生し、アメリカ中が「戦争だ!」とパニック状態。飛行機の運航は全面停止という状態。そんな中、日本では白血病の為に、骨髄移植を今か今かと待つ患者が3人。このまま飛行禁止が続くアメリカから日本へ骨髄の輸送が出来なければ、この3人の患者は命の危機に陥ってしまう。という状況の中で、「これ以上テロの犠牲者は出さない!」と、なんとかが日本へ飛行機を飛ばせるように奮闘

今年の夏は、すまない、すまないと思いつつも一日だけ妻と息子を残り、友達数人とプライベートボートで無人島でパークュー&ジェットスキーを楽しみました。無人島は山口方面にある小さな孤島。そこはまさにプライベートビーチ!エメラルドグリーンの海が目の前に広がり、それを眺めながらテントを張り、肉や海鮮や野菜を焼き、冷えたビールとワインを飲み干す。ほどよく気持ちよくなり、小休止をとつたあとには、生まれて初めてのジェットスキーを体験。正直、妻と息子のことなどすっかり忘れて無人島を堪能してしました(笑)。しかし、焼かないように、二度日焼け止めクリームを塗ったにもかかわらず、こんがり焼けた貴重な夏の体験でした。妻と息子に感謝