

隣地境界線上に造られているブロック塀が安全か調査してほしい

<p>相談 内容</p>	<p>先に大阪で地震があり、ブロック塀の倒壊で子どもさんが亡くなってしまったとの報道を見ている。私の家の隣地との境界線上にもブロック塀が造られているが、だいぶ古くなっていて、最上部にあるブロック部材（笠木）も取れてしまっている。大阪での事故もあって、このブロック塀が安全かどうか確認したいが、どこに相談したらよいかわからない。専門家を紹介していただけないか。</p> <p>ブロック塀は両方の敷地にまたがる形で境界線上にあり、隣地所有者にはまだ確認していないが、どちらで築造したのかはわからない。隣地所有者への対応はこうしたらよいかについても教えてほしい。</p> <p>なお、ブロック塀の高さはブロックを6段ほど積み上げたもので、鉄筋は入っているかはわからない。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>民法第223条では、「土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。」とされています。敷地境界線上にブロック塀が築造されているとすれば、この条文により互いに費用を出し合って築造したことが考えられます。従いまして、安全性の確認のための調査実施やその後のブロック塀の補強や除却といった行為を行うに当たっては、隣地所有者に互いに共同して築造したものなのか、どちらか一方が築造したものなのかを確認しておくことが必要となります。共同で築造したものであるとすれば、ブロック塀自体に相互の所有権があり、相手に了解を得ずに勝手に様々な作業は行えないこととなります。ただし、ブロック塀に対する安全性の確保義務はあり、当然相互に費用負担も生ずることから、了解を得ないままに行う行為を行った場合には後にトラブルとなることが想定されます。</p> <p>なお、互いに古くて当時のことがわからないとなれば、現時点で互いに話し合いを行い、合意できる内容で作業を進めることとなります。</p> <p>塀の高さが6段ということであれば、通常のブロックであれば高さが1.2m、基礎があるとなれば、1.2mを超えていると思われ、1.2mを超える場合は、建築基準法により、塀の長さ3.4m以内ごとに控壁の設置が義務付けられています。しかし、この控壁が一般的に設けられていない場合が多くあります。まず、塀を手で揺らし、簡単に揺れる状態であれば危険であると判断できます。</p> <p>調査を行う専門家とすれば、一般的に建築士となりますが、相談頂いている建築士会では個別の建築士は紹介しておりません。まずは、お近くにある建築士事務所を調べていただき、ご相談されることをお勧めします。なお、調査を行うに当たっては費用が発生しますので、前述しているとおり調査を実施することと費用負担について隣地所有者と協議し、了解を得たうえで依頼することが必要です。</p>