

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第95回

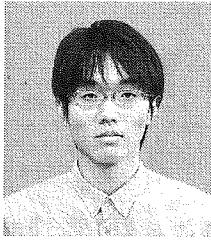
学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

写真は浦安市内のアパートである。道路境界線の際まで建設されているために、洗濯物干し用の金具が道路にはみ出している。洗濯物を干すと、

通行人の邪魔になる、洗濯物が丸見えになる、通行人に触れる、いたずらされる、盗まれるなど、多くの混乱が発生しそうだ。洗濯物から家族構成に見当がつき防犯上も良くない。

集合住宅の物干しには幾つか種類がある。窓の上に竿(さお)を並べるほか、ベランダの内側に干す、ベ



高橋 祐介  
不動産学部3年

## 使えない物干し金具

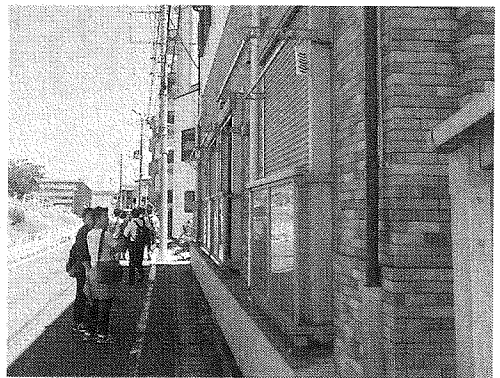
ランダの天井から釣り下げた金具を使うタイプなどがあるが、いずれも敷地内に設置する。欧米では洗濯物を外から見える位置に干す行為は外観を損なうと考えられて歓迎されず、室内で干すか乾燥機を使用することが一般的だ。春休みに海外研修で訪れた韓国ではサンスルムのようにしたベランダに干すなどの配慮があった。

## 即撤去しオブリジェにすべき

11月25日号)、商品などを並べることがある。また、住宅地では植栽が道路にはみ出すこともある(垣田将吾「不動産の不思議第2回」13年10月1日号)。これは商業地のにぎわいや住宅地の住環境を演出するものとして社会が暗黙のうちに認める「プラスの法律違反」だ。通行人も雨よけや日よけになるなど、メリットがある。しかし、本件は「プラスの要因」はない。通行人が怪我をすることがあれ

物干し金具を道路上に設置するために、道路管理者の許可を受ける(道路法第32条)ことが考えられる。しかし、道路使用は一時的なものや、やむを得ない場合に認められ、物干し金具について使用許可を得て、洗濯物を干し続けることは考えにくい。商業地では道路境界線を越えて道路に庇(ひさし)を出したり(井部周斗「不動産の不思議第60回」14年

ば、善良な賃借人も「違反建築物」の利用者として、訴えられてしまう。宅建業者は賃貸媒介の際に本物件をどう説明するだろうか。「違反ですが使ってもよい」というのだろうか。管理会社は「通行人に怪我をさせないように使ってください」というのだろうか。問題の根源は、土地を有効に使用することにのみ思考を巡らせ、法律順守や実際に生活する賃借人のことを考えない建築主や



道路にはみ出している洗濯物干し金具

設計者にあるが、不動産流通や不動産管理の専門家はそれを正すことができる。直ちに金具を撤去して、代わりに誰も怪我しないペンキの金具を描いてオブリジェにすることを勧めたい。

【教員のコメント】  
高級なタイルとサッシュを使った高コスト物件だが、住宅に必要な機能が敷地からはみ出す設計ミスがすべてを台無しにする。新築後の運営のプロである不動産業者がすべてを差配する、アセットマネジメントが不可欠な時代である