



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

12-1月号

発行日2020年12月



今月のトピックス

マンション建築反対運動について



Q.

賃貸物件のオーナーが新たにマンションを建築することになりました。ところが、近隣住民が「マンション建築反対」などと書かれた張り紙を張るなど反対運動が始まってしまいました。

オーナーは近隣住民の同意を得なければならぬのでしょうか？また、反対運動を行うことは違法にならないのでしょうか？

A.

建築行為については、建築基準法をはじめとする様々な法令の規制を受けますが、各地の条例などにおいて、説明会の実施を求められることはあるものの、近隣住民からの同意取得を義務付けた規定は存在しません。そのため、建築計画自体が関連法令の要件を満たしていれば建築確認が通ることとなり、結果として、近隣住民の同意を得ずとも、法的にはマンション建築は可能ということになります。

相談内容によれば、近隣住民の方が「マンション建築反対」などと書かれた張り紙活動を行っているとのことですが、反対運動の違法性はどのように判断されるのでしょうか。過去の裁判例において、マンション建築工事に反対する近隣住民による建築妨害行為の違法性が争われた事例では、建築会社がマンション建築を行おうとしたところ、近隣住民がマンション建築反対対策協議会を結成し、その構成員が横断幕やプラカードを掲げて道路をふさぎ、ダンプカーの侵入を妨げるといった妨害行為を行っていました。

これについて裁判所は、「近隣住民が上記のような行為に及ぶまでその行動をエスカレートさせたのは、建築主側が、「住民の理解を得ようとは思わない。自分の土地に何を建てようと勝手である。」との基本的な考えに基づき近隣住民の理解を得るような十分な努力を払

近隣住民の同意取得義務なし 反対されないよう説明会必要

わず、かえって近隣住民の不信感を増大させるような言動をとったまま、本件工事を本格的に開始したことに原因があることを考えれば、近隣住民の行動をもって違法な行為であると断定することはできない」旨の判断を示しました。

近隣住民の反対運動が違法行為になるかどうかは、近隣住民の反対運動の態様、マンション建築によって近隣住民が被る不利益の内容や程度、建築主が反対運動によって被った被侵害利益の内容・程度、近隣住民と建築主との交渉経緯などの諸般の事情を総合考慮して判断されることとなります。上記の裁判例は、近隣住民が妨害行為を行うに至った交渉経緯を詳細に認定しています。

新たにマンションを建築する場合、法的にみれば近隣住民の同意がなくとも建築行為を行うことができます。しかしながら、近隣住民が反対しているにもかかわらず建築行為を強行すると、反対運動をエスカレートさせることにつながりますし、仮に裁判となった場合には、そういった経緯をも考慮されてしまいます。近隣住民としては、新たにマンションが建築されることについて、日照やプライバシー、騒音等についてさまざまな不安を抱えることとなります。

したがって、オーナー側も、条例に基づく説明会を活用などして、近隣住民の不安や不満に理解を示し、お互いに譲り合った上で解決点を見つけ出すことが重要です。

ネット環境の強化「望む」3割超

リモートワーク等により自宅での活動が増えた場合、自宅および自宅周辺の居住環境に関してあなたが望むものを教えてください。

■ 強く望む ■ やや望む □ どちらでもない □ あまり望まない ■ 全く望まない □ わからない

自宅におけるリモートワークのためのスペースの充実	8.4%	20.0%	29.6%	9.9%	15.0%	17.0%
サテライトオフィスなど自宅周辺の勤務スペースの充実	4.8%	12.0%	30.1%	12.6%	20.8%	19.7%
自宅のオンライン環境の強化	12.3%	21.5%	29.6%	8.6%	13.2%	14.8%
自宅周辺における余興や気分転換、運動をするための近場の公園や緑地の充実	8.6%	21.9%	32.8%	9.3%	12.8%	14.5%
自宅周辺における飲食店・喫茶店などの店舗の充実	7.5%	19.1%	33.5%	11.5%	14.0%	14.4%
自宅で利用できるデリバリーサービスの充実	8.6%	19.6%	33.2%	11.0%	13.6%	14.0%
自宅周辺における子どもの世話をするサービスや施設の充実	5.5%	11.1%	33.6%	8.9%	18.6%	22.2%

出典：国土交通省「新型コロナ生活行動調査（速報版）」

マーケットレポート

レポート

国土交通省が10月6日に公表した『生活行動調査（速報版）』から、リモートワークが継続した場合に自宅や周辺に望むものについて紹介したい。引越して検討者の参考資料にもなるのでご活用いただきたい。

「強く望む・やや望む」との回答が多かったのは作業環境の改善だ。なかでもネット環境の強化（33・8％）と働くスペースの充実（28・4％）を求めている。特にネット環境の強化は「強く望む」人が10％以上おり、高速ネットサービスが利用できる物件はアピール材料になるだろう。

周辺環境について強く求められるのは、気分転換や運動ができる公園・緑地（30・5％）があること。同調査の別の設問「都市空間に対する意識（充実してほしい空間）」でも公園・広場・テラスなどの屋外空間（46％）や自転車・徒歩で散歩できる空間（37％）のポイントが高い。

飲食店・カフェ（26・6％）が近くにあることも支持が高い。自宅以外でも仕事をしたいニーズの表れとみられる。Think Lab（シンク・ラボ・東京都千代田区）の調査で図書館やカフェ、公園はオフィスより20～50％以上も集中しやすいというデータがあることから、周辺環境を気分転換や外で仕事ができるという表現でPRするのも有効だろう。



歯の健康に7割以上が高い関心

全国の20代～60代の男女569人を対象に、歯（口腔内）の健康意識を調査したところ、歯の健康への勘違いなどが浮き彫りになった。

詳しくみると、自分の歯の健康について、歯垢がついていても「虫歯がなければ歯は健康」と回答した人は23%となり、4人に1人は歯の健康について勘違いをしていることが分かった。

また、「歯周病が全身疾患に影響する可能性がある病気というイメージはあるか」を聞くと、25%が「ない」と回答した。

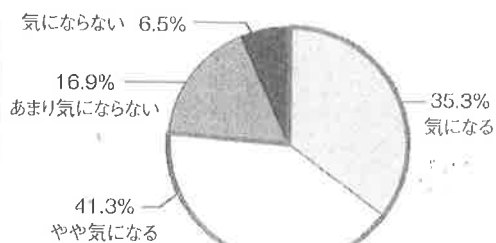
さらに、歯周病の予防には歯磨きだけでな

く「歯間ケアも重要」であることを34%が「知らない」と答えた。

一方、歯の健康については、「歯周病が気になる」と回答した人が77%となるなど関心は高く、「歯のクリーニングを家で簡単にできるとしたら試したいか」を聞くと、83%は関心を示している。

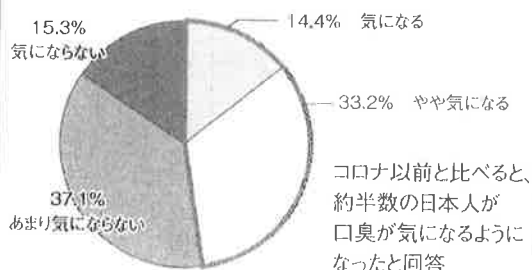
また、コロナ対応でマスク着用が増え、ストレスに感じることを聞くと、「息苦しい」「暑苦しい」に続き、「口臭」との回答が上位となった。コロナ前と比べると、約半数の人が「口臭が気になるようになった」と回答している。

「歯の健康状態」で歯周病が気になると回答した人



「歯周病」が気になると回答した人が、76.6% (SA: n=569)

コロナ以前より口臭が気になるようになったか



コロナ以前と比べると、約半数の日本人が口臭が気になるようになったと回答

(SA: n=569)

コロナ禍でも半数が「住まい探し継続」

ノムコム会員（住宅購入検討者）を対象に、住宅購入に関する意識アンケートを実施し、新型コロナウイルスによる住まい探しへの影響について聞いた。

購入検討の変化については、「影響なし。引き続き探している」が51.1%と半数を占め最多、「検討を始めるきっかけとなった」の8.9%を合わせて購入検討者が全体の60.0%となった。

探している理由をみると、「子どもが小さいうちに転居したい気持ちに変わりがないため」「子どもの成長と共に広い部屋が必要なことに変わりはないから」など、子どもに関係するものが多く、時期に関係なく自宅購入に必要性を感じている人が動いている様子。

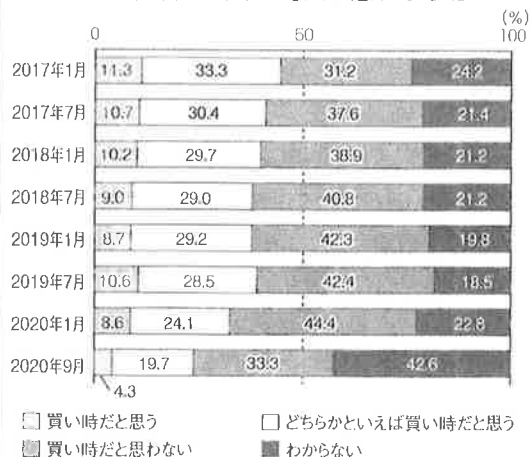
また、始めるきっかけとなった人の理由では、リモートワークや自宅での仕事のスペース確保など、コロナによる働き方の変化をあげる人が多い。

不動産の買い時感については「買い時だ」の合計が24.0%で前回（今年1月）と比べ8.7%減少したが、「買い時だと思わない」も11.1%の減少。唯一「分からない」が19.8%増と大幅に増加しており、多くの人が買い時を決めかねていることが分かった。

住まいの購入検討に変化はありましたか



今、不動産は買い時だと思いますか



賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【おかげさまで20周年 今後とも変わらぬのご愛顧をどうぞ宜しくお願いいたします】

お部屋探しの専門店



ホームメイト



TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】AM9:30~PM6:00 【定休日】毎週水曜

株式会社中野土地建物

広島県知事(4)第8792号



【広告有効期限】令和3年1月31日

社長の独り言



今月は宅建業の免許更新の月です。宅建業は5年に1度の免許更新となり、5回目の更新となりますが、申請窓口はいつも同じ方です。申請書類には必ず決算書類を提出しますが、創業当時は手書きの決算書を出し、「これは何?」「みたいな顔をされた頃がなつかしく思います。そういう節目の時期に看板を新しくしました。線路側から見える看板2つと、ガラスのシール部分を積水ハウスの「シャーマンショップ」へ…。あまりにもガラッと変えて、ホームメイト色が正面の看板1つになってしまいましたので、お客様から「ホームメイトをやめて、シャーマンショップになったの?」などと言われたりもしますが、もともと安芸区では弊社のみがシャーマンショップで、あまり看板を出していなかったのです、今回いい機会になりました。それと、店内もこの機会に新しいものを設置。「ハッピーセット」です。前月号で紹介した本「リッキーマン」の中で紹介されていた岐阜県美濃市にある和紙店の友禅和紙2枚セットです。1枚の絵は「花鳥」という図柄で、山や木々とともに鶴が群れをなして飛ぶ姿や花々が描かれ、もう1枚は「平安絵巻」という図柄で、金色をベースにして烏帽子をかぶった貴族たちの行列が描かれているものです。これは陰と陽の絵で「花鳥」が陽の絵で善いことを噴き出す、人が集まる場所に貼るといい、「平安絵巻」が陰の絵で、悪いことを吸い取る、玄關に貼るといいこの事。ある時期から評判になり、いつのまにか「ハッピーセット」と呼ばれるようになり、海外からも買いに来る方がいるようです。皆さんに利益があるとのことなので、弊社のみならず、来店の方にも利益があればうれしいです。

今月の一冊

1日1話 読めば心が熱くなる 365人の仕事の教科書

出版社/致知出版社 価格/2,585円
著者/藤尾秀昭

創刊42年の致知出版の1万本以上に及ぶ人物インタビューの中から総力を上げてセレクトした傑作選!

時間を消費する人、投資する人/横田尚哉
大事なのは丸い土俵から何を学ぶか/納屋幸喜
日本には唯一の地下資源がある/梁瀬次郎
命とは君たちが持っている時間である/日野原重明
中畑清の二言挨拶/太田誠
トンビでもタカの子育てを真似ればタカになる/池江美由紀



1日1話、 読めば心が 熱くなる 365人の 仕事の 教科書

福盛和夫 (YAMORI) 元NHKアナウンサー
王 貞治 (OHYAMA) 元プロ野球選手
小田真弓 (ODAMA) 元プロ野球選手
小野二郎 (ONONO) 元寿司職人
佐藤可士和 (SAITOH) 元タレント
佐藤 裕 (SAITOH) 元タレント
千 文堂 (CHI) 元タレント
張 富士夫 (CHANG) 元プロ野球選手
羽生善治 (HANEI) 元プロ囲碁選手
平尾誠二 (HIRAO) 元プロ野球選手
道場六三郎 (MICHIMARU) 元プロ野球選手
藤井 正 (FUJII) 元プロ野球選手
山中伸弥 (YAMANAKA) 元プロ野球選手

人間力と
仕事力が身につく
仕事ができる人はここが違う。

- ・ 会社名
- ・ 提供できるもの
- ・ モットー
- ・ 会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分できていただくこと」

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL https://www.nakano-ff.co.jp

今年1年間読んでいただきまして、ありがとうございます。来年も一生懸命作ります。お楽しみ

