

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第495回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

建築基準法の接道規定は、都市計画区域内で適用される集団規定の中でも最も重要な規定のひとつである。住宅地では住環境の維持ばかりでなく地価にも影響する。接道規定は宅建士試験にも頻出する分野

だが、授業や試験では42条2項道路を含め、建築基準法の道路の幅員は4.5以上である。

土地利用の順法性と公共性

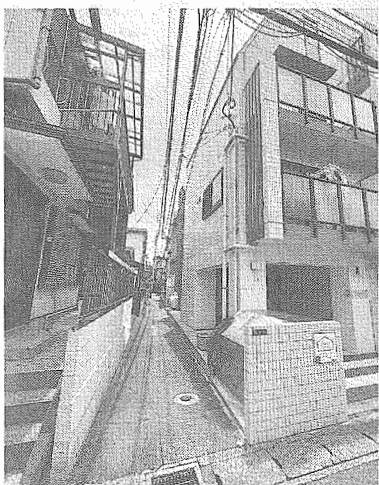
ゼミのテーマである不動産経営の事例調査のために浦安市の住宅地を実査した。埋め立て地では気にすることもなかったが、元町といわれる

古くからの市街地では「なぜこんな風に建っているのか」と不思議に思う光景もあった。

写真もその一つである。幅員1.5m程度の行き止まりの通路に沿って合計11戸の住宅が建ち並んでいる。そのうち通路の出口部分で接道する2戸と背後の隣地と併合して接道する1戸を除いて8戸の住宅が無接道に見える。市の資料を確認すると、建築基準法42条2項道路でも42条1項

時に道路状空間が4.5以上となるまで建物を後退させる、2階以下の専用住宅にするなども要件とされる。

写真右側の建物は20年新築の4階建ての共同住宅で専用住宅の要件に合致せず、通路が4.5mの道路状空間になるように後退する要件にも合致していない。調査した範囲では43条ただし書きの許可を得ていることを確認できなかった。許可申請中である、今後申請す



狭い道路に住宅が建ち並ぶ

最適調整する機能乏しく

5号の位置指定道路でもない。また、42条2項道路の例外として幅員2.7mまで狭くできる42条3項道路でもない。

更確認すると、43条ただし書の許可(小寺海飛「不動産の不思議491号」23年7月4日号)を受けている可能性があった。許可には、通路に接する全ての権利者の同意を得ることが条件であり、建替え

る可能性もあるが、許可の可否により、通路に面した不動産所有者の資産価値は大きく影響を受ける。

他方、道路に面する土地所有者が、43条の許可のために土地利用が制約されることを理由に反対したとすると、その土地の有効利用は実現できても、8つの土地は有効活用できず資産価値を大きく低下させる。また、そんなエリアに隣接すること

が課題である。【教員のコメント】不動産はMVPである。社会インフラとして公・共・私の効用極大化のため、Mamanager(やりくり)して、Value(価値)を、Produce(創出)する。外部不経済を出さないことはもとより、三方一両損の姿勢が豊かさにつながる。



北浦 陸碧
不動産学部3年