

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第144回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

不動産に関する最近のニュースで気になるものを見つけた。第一種低層住居専用地域の規制緩和だ。コンビニエンスストア

(コンビニ)を建築可能にするという。

第一種低層住居専用地域は、低層の住宅の良好な居住の環境を保護する地域で、12種類の用途地域で最も厳しい規制がかけられている。建物用途が限られ、住宅のほかは小中学校、社寺、老人ホームなどを除いて大抵の用途は建築できない。高さは殆どの地域で10層に制限され、一般に3



渡邊 継一郎

不動産学部4年

第一種低層住居専用地域の規制緩和

地域の意見反映する仕組みを

階が限度だ(藤牧和沙「不動産の不思議第140回」16年6月28日号)。現行法で店舗を造る場合、住宅と併用の建物で、店舗面積が50㎡以下、かつ延べ面積の2分の1未満でなければならぬ。店舗単独用途の建物は認められない。そもそも50㎡ではコンビニは成立しないので、この地域ではコンビニは建築できない原則だ。今回の規制緩和は、5月19日の

効とする考えだ。最近のコンビニは、生活必需品が全てそろった。食品、飲料水はもちろん、ATMや雑貨、雑誌もあり、税金の支払いや住民票の取得もできる。

規制緩和に反対の意見もある。騒音、光害、治安問題から第一種低層住居専用地域の意味がなくなるといつ危惧だ。そもそもコンビニ自体

採算がとれるかも問題である。コンビニの出店が「買い物弱者」対策になることは事実だ。一方で、良好な環境を保護するためには一定

の規制が必要だ。営業時間、建物配置、外構植栽、駐車台数などの制限のほか、角地やバス停付近などに限定する、前面道路幅員で制限するなどとも考えられる。著名な住宅地ほど

コンビニの過当競争が持ち込まれる可能性が高く、結果として良好な住

規制改革会議(内閣府)、6月2日の規制改革実施計画(閣議決定)を経て示された方針だ。これによって、田園調布や成城などの閑静な住宅街でもコンビニが建築できる可能性が高まる。

規制の見直しには人口の高齢化が絡む。近所に商店がなく、買い物困難な「買い物弱者」の高齢者が増え、対策として第一種低層住居専用地域でもコンビニを認めることが有

環境が破壊される危険性があるから、店舗密度の制限も考えられる。全国一律の法律で問題の包括的な解決は困難だ。便利さの選択が資産価値の下落につながるのではないよう、地域の意見を反映する仕組みを組み合わせることも必要だ。

【教員のコメント】

都市人口の急増と宅地開発のスパイラルに対応するために規律された現行都市計画法の前提が反転した。反転には理念と手法を見直して対応すべきだ。人口の高齢、都市の縮退に対応しようとする地域の創意を守り育てる枠組みこそ求められる。



第一種低層住専でコンビニも可能に