

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第259回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

東京都の東部に位置する葛西に住み始めて長いが、街中は街並みも建物も次第に変わっていく。そんな中、1つの団地を訪れた。個々の敷地が接道する街中と異なり、敷地が広大で様々な施設があり、アクセスタイプ別にスキップフロア

広大な敷地の団地の魅力

型、階段室型、ホール型、階数別に中層、高層、超高層と様々な住宅が立ち並んでいる。多様な住宅をミックスして土地の有効利用を図ると共に、変化に富んだ親しみやすい空間を創り出している。

街中にはない豊かな住環境

多くの戸数を確保できることから、中層や接地型の住棟をミックス配置できることもメリットだ。

更に、「団地」を可能とする制度利用がある。建築基準法の原則「一建築物一敷地」では、多様な建物配置をもつ団地をつくることはできない。複数の建物が入る一団地の土地について、特定行政庁が建物の位置や構造が安全上、防火上、衛生上支

障がないと認められた場合、団地全体を一の敷地とみなすことができる（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和（法86条1項）、西川美波「不動産の不思議第258回」18年11月13日号掲載）。一団地の認定により、接道、容積率、建ぺい率、日影等は敷地全体で制限を守ればよい。このため、道路がない位置に建物を建てる、低層部分の未

帯や高齢者世帯の住まい方が課題となっている。「安全、安心、快適」だけでなく、時代に合わせた住環境のデザインを研究していきたい。

【教員のコメント】

日本の団地開発は20世紀初頭の英国の田園都市運動の流れを汲む。劣悪な住環境の労働者に健康な住宅を与える啓蒙的な発想を受け継ぐが、わけても、多様性を重視した混合開発の団地は、今後の新設が困難な社会的資産として大切にしたい。



内藤 希

不動産学部4年



多様な住宅をミックスして土地を有効利用