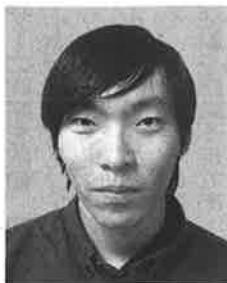


明海大学不動産学部

不動産の不思議

第260回

学生たちの視点と発見



武田 亜輝士

不動産学部4年

【学生の目】
オーブン外構が主流で、ポリカーボネート屋根のカーポートをつける家は少なくなり、駐車場の床仕上げを工夫し、外構の一部として屋外に駐車する（小池怜「不動産の不思議」第242号）18年7月10日号掲載）。そんな中、新築直後の住宅の駐車スペースに、車庫と思える小屋を増築中の住宅が目についた。

理由の第1は、基礎がない点だ。木造建物では上屋を造る前に、土の掘削、割石の敷き並べ、捨てコンクリートの打設、鉄筋の配筋、型枠

の柱に相当する部材がなく、壁構法のようだが、構造用合板がない、開口部が大きいなど、地震時の耐力が不安だ。

第3は、採光だ。住宅の居室にはとにかく乗っている。

第2は、軸体の弱さだ。軸組構法の柱に相当する部材がなく、壁構法のようだが、構造用合板がない、開口部が大きいなど、地震時の耐力が不安だ。

建物の違法性は建築確認が担保され、これが取らない工事は法律違反とされる。この建築は、台風で飛ぶ

かもしれない（第1の点）、地震で倒れるかもしれない（第2の点）、こ

とに加えて建ぺい率の問題もありそ

うだ。集団規定が適用される都市計画区域内では、建物の大きさや高さを一定の範囲内にすることで地域の環境を守り、それを通じて地域の価値や地価が決まる。建てられない広さの建物を建てて利益を得る一方、



駐車スペースを活用した増築に目が止まる

工事の適正を明示する

地域の熟成と価値に貢献を

【教員のコメント】
資産価値を守る権利がある。違法建築を造らせないために、建築が法律に準拠しているか、だれでも簡単に識別できる仕組みが必要である。

理由の第2は、基礎がない点だ。木造建物では上屋を造る前に、土の掘削、割石の敷き並べ、捨てコンクリートの打設、鉄筋の配筋、型枠

の柱を配して採光する設計だが、増築で1階の採光が疑わしい。

第4は、遵法性の問題だ。都市計画区域では防火指定がない場合でも10m超の増築は建築確認が必要だ（建築基準法6条1項・2項）。目測で、2間（3・6尺）×4間（7・

2尺）があり、建築確認が必要と思われる。

建物の違法性は言つに及ばず、建築はその建物のみならず地域にもプラスをもたらすセンスが求められる。建物の歴史を踏まえた成長や変化、当世を反映した新旧の対比の妙など、住まい手や時代の様相を発信する建築は、地域の熟成と価値に貢献する。