

明海大学不動産学部

不動産の不思議

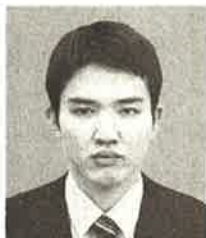
第330回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

東京都江戸川区平井は荒川と旧川に囲まれ、海抜ゼロメートル地帯になっている。区の水害ハザードマップは、大規模な水害が発生したら区外の安全な場所に逃げるよう案内しているが、土地利用や建築構法に具体的な水害対策があるのか興味を持った。

JR総武線平井駅前には中高層マンションや飲食店が立ち並んで人通りが多い。駅から少し離れた住宅街を調査したが、顕著な水害対策は見当たらなかった。そんな住宅街で、



小池 怜

不動産学部4年

この建物を見つけた(写真)。

初めは、壁面がそつっている、隣棟間隔がない、窓や手すりに共通点がある、鉄骨造で陸屋根であることより、1棟の建物に見えた。しかし、よく見ると別の建物だった。広いとはいえない敷地を有効利用するため、隣棟間隔を極限まで少なくしたよつだ。

民法234条は、建築物は隣地境界線から50^{センチ}離すよう規定する。一

ストック活用の工夫

修繕費抑え、

手法組み合わせ

方、建築基準法は47条、54条で壁面の位置を規定するが、適用地域が定められている。地区計画や風致地区も同様で、すべての建築物に共通して適用される後退距離の規定がない。建築確認で隣地からの後退距離が問題とならない建物がほとんどである、防火地域と準防火地域内の建築物は外壁を耐火構造にすれば隣地境界線に接して建てることのできる

在力だ。中央の建物は1階の階高が高い。高さに余裕を感じ、道路を歩いていても圧迫感がない。天井高が高い上に大きな欄間から採光があり、室内が明るく開放感がある。セルフリノベーションと組み合わせる賃貸市場に出すことが考えられる。上階の大きな建具も魅力だ。今のサッシュは断熱性に問題がありそうだが、断熱改修を借主が行うことを

条件に2カ月のフリーレントにすることはどうだろう。所有者は将来的には断熱性能が高い建具を手に入れることができる。2棟の建物は道路側の壁を改修(中央)、更新(右)している。修繕費用を抑えながら街の景観を損なわない努力に、活用手法を組み合わせることを提案したい。

【教員のコメント】

借地借家法は借主を弱者として権利を保護する半面、原状回復の費用負担など経済的な無駄を肯定する。それが借家人の投資を妨げてストック活用を阻害し、空室に帰着する。意欲に富む借家人の投資を社会的に継承する仕組みが求められる。



1棟に見えるほど隣棟間隔を少なくした