

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第33回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

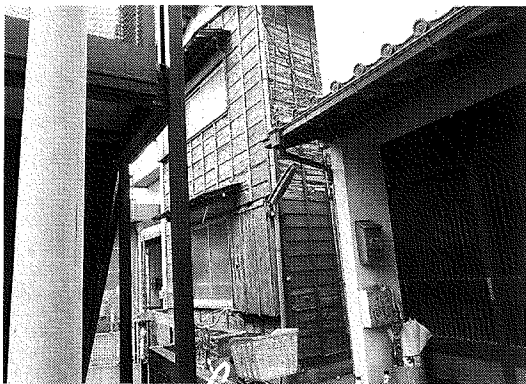
戸建て住宅が並び住宅街を歩いていて、アパートと思える建物を見つけた。アパートは特殊建築物に該当し、東京都では接道条件が附加される(建築基準法43条2項)。

密集市街地のアパート

この敷地は間口が狭く、道の幅員も狭い。セットバックもなく、接道規定を満たしているとは思えない。

都市計画の支援が必要

難・消防活動の確保等を図る規定だが、現実には緊急車両が入れず、日照や通風に難があり、居住の安心や快適が十分でない。住みにくそうだ。なぜ改善されないか不思議に思う。43条但し書きといわれる例外規定がある。道路に該当しない道や遊歩道、駅前広場や公園などに接する場合に適用されるが、周りに広場はない。前面道路が42条2項道路であればセットバックして建築可能となり、健全なまちづくりのために、都市計画の支援を拡大することが考えられる。

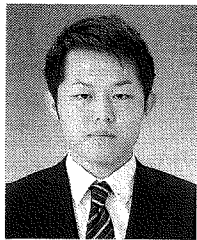


接道規定を満たしていない住宅があるのも現実だ

みがない、取り組みの進展が遅い都市計画を民間に任せることなどにより、安心で快適なまちづくりを早めることを提案したい。

【教員のコメント】

都市と建築は近くて遠い。利害の一致も背反もある。特定街区と総合設計制度、特例容積率適用地区と連担建築物設計制度など制度面の重複も隙間もある。中間的な地区計画と建築協定もうまくない。都市計画を民間開放して両者を連続させる提案は魅力的だ。



高橋 哲也
不動産学部4年

接道規定は都市計画区域では、「建築物の敷地は、幅員4階以上の道路に間口2階以上接しなければならぬ」とする建築基準法の規定である。建物や敷地の利用の便宜、避

る。セットバックは道路の中心線から2階まで後退させ、将来的に4階の道路を確保する。課題は、完成まで時間がかかる、土地所有者に固定資産税がかかる、セットバック部は敷地面積に含まれない、整備費用を土地所有者が負担することである(富山大貴「不動産の不思議第一回」13年9月24日号)。

接道規定は都市計画区域で適用さ