

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第143回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

浦安の閑静な住宅街。休日の散歩の時のことだ。曲がり角に違和感を持った。それは道路ぎりぎりまで建物があり、息苦しさを感じさせるものだった(写真)。他の

## 角地の土地利用

地では建ぺい率が10%加算される建築基準法第53条第3項に該当する角地だ。建ぺい率制限は、敷地内に空地を確保し、通風や日照を確保して住環境を確保するほか、延焼を防ぐなど防災とも関係する。角地は道路1本分の空閑地を持つから、10%加算される。この恩恵を最大限生かしたと思われるのが写真の土地だ。ここだけを見れば敷地を有効利用

傾向があるが、これを既存の住宅地に取り入れる。密集住宅地では特に有効と思われる。角地が公園になる空間的に広く感じ、視認性も高くなる。治安の改善にも役立つ。高齢者が多い地域では、庭を角に配置した集会所が有用だ。通りから見やすい高齢者の見守りができ、高齢者間のつながりも生まれる。



道路ぎりぎりまで建てられた住宅

課題は費用だ。公園などにするた

算、10㎡を緑化すれば10%の加算

# 地域の印象をよくするには

敷地と比べても建物が敷地いっぱい建っていて、交差点の見通しが悪いことに加え、車の接触を防止するコンクリートが置かれていて危険な印象も与える。負の連鎖だ。なぜここまでぎりぎりの建物が建てられたのか。

調べると、特定行政庁の定める角

していると言えるかもしれないが、街区の入りに庄迫感がある建物があると、街区全体の印象が悪くなってしまう。地域の印象をよくし、街

めには公共による土地買収が必要となる。財政難を考えると、実現性は低い。角地の住宅が特定空き家になった場合など、限定的な適用となる

の所有者、地域の土地所有者、行政に対して加算を認める。角地方法ではないか。

## 【教員のコメント】

角地加算を性能規定化する提案で

改善策として、角地を公園や庭をもつ集会所として利用することが考えられる。最近の計画住宅地では、中央付近に公園や集会所を設けて地域のコミュニケーションの場とする

第2の提案は官民連携による方法で、角地の建ぺい率加算の条件を見直す。現在、角地加算の条件は交差する道路幅員の合計が一定以上など、宅地の土地利用とは無関係に判断すること

ある。緩和の前提は原則と同等以下の外部不経済しかもたらさないことだから、改善に応じて緩和する考えは妥当だ。緑化した角部分を地目変更し、固定資産税を非課税にするインセンティブが増大する。



田向 雄一  
不動産学部4年