

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第288回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

「令和」初の夏、30度を超える日もあり、街行く人は夏服に変わり始めている。そんな日、歴史ある建築物に感心しながら浦安市の元町地区を歩いていると、北国

のような急勾配屋根の建物が並ぶ風景が目

止まった。築年は比較的新しく、伝統的な住宅地では見ない風景だ。

同方向に傾斜するから、「北側斜線制限」が原因と推測した。一方、

不整形な形状の建物を建てることに疑問を持った。自分が土地所有者なら、整った形で建てたいからだ。し



若生 快永

不動産学部2年

急勾配屋根の3階建て

かし、新しい家のせいで北側の家は日当たりが悪くなる可能性がある。このような日照問題を防ぐのが北側斜線制限で、制限内容は用途地域と一体になっている。

日照問題の予防が目的の北側斜線制限は、住居専用地域（低層および中高層）と18年4月に創設された田園住居地域で適用される。そこで、ここは住居専用地域（中高層）ではないかと想像した。しかし、調べる

制限する。

ここでは、第一種住居地域の高さ制限では地区の環境を維持できないと判断して、浦安市が高度地区を適用している。市の第一種高度地区は、高さ5.5mを超えると1:1.2

2.5、高さ10mを超えると1:1.0・6の勾配で斜線制限がかかる。高さは1階と2階の中間の高さだが、敷地境界線から離れた分だけ高く建築でき、2階は影響ないものの3階は制限を受けて「屋根裏部屋」のようだ。以前は2階建て住宅がほとんどで影響がなかったが、3階

街並み形成が難しい高度地区

と第一種住居地域だった。

第一種住居地域に北側斜線制限の適用はないが、都市計画図をよく見ると、第一種高度地区だった。高度

地区は地域地区の一つで、市街地の環境を維持するため建物物の高さを制限する。高度地区を指定するか、内容をどうするかは自治体が決定する。用途地域と一体の制限内容では不十分な点を自治体が独自に

建てが普及すると写真のような街並みになってしまふ。

以上の経験をまとめると、まず、高度地区の表示が見づらい。都市計画図の色は全国共通だが、インターネットでの閲覧も増加していることから、パソコンでも見落とさない表示に改めるべきだ。特に、適用が任意の地域地区は見落としやすい。次に、3階建てが普及、狭い開口部が

制限内容に見直すことが考えられる。

【教員のコメント】

建坪率60%、容積率200%、日影規制4時間・2.5時間の第一種住居地域の街並み形成は至難だ。北側斜線はなく日影規制は高さ10m以上に適用で、総3階の住宅を誘因する。高度地区は逆効果もあり、魅力ある地域づくりを再考するべきだ。



北国のような急勾配屋根の建物が並ぶ