

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第319回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大学のゼミ活動で取り組む現地調査で尾道を訪れた。尾道は広島県の東部に位置し、瀬戸内海に面している。傾斜地をつまぐ使った建物が数多く見られた。高台からは綺麗な瀬戸内海が眺望できると思い行ってみたが、新しい高層マンションがあり、瀬戸内海全体を見渡すことはできなかった。

空き家再生による地域の活性化

歴史ある戸建て住宅は資産

山梨県小菅村では、築150年の古民家をホテルに用途変更するなど、分散型古民家ホテルのコンセプトで地方創生を目指している。古いから価値がないと諦めるのではなく、希少性という価値に置き換える点で共通している。

マンションの背後に立つ建物は築年数が古い住宅が多い。マンション建設前は、家の窓から瀬戸内海を見渡すことができる景勝地だっただろう。



小池 怜
不動産学部3年

う。眺望は地域の大切な特徴であり資産である。

土地の所有権はその上下に及ぶと規定するが（民法207条）、所有権を制限する相隣関係に眺望の規定はない。隣地の上空を通して得られる眺望は、隣地の土地所有権に認められる上空利用権によって遮断されてしまう。誰もが認める眺望という地域の資産は、どのように共有し続けることができるのか考えさせられる。

公法としての形態制限では低層住居専用地域以外では高層マンションの建築を阻止できない。私法としては眺望地役権を設定することが考えられるが、物権である地役権の内容を取り決め登記するハードルは高い。

尾道では空き家再生プロジェクトに取り組んでいる。プロジェクト内



広島・尾道では斜面地の戸建ても空き家再生プロジェクトの対象

容を書いたパンフレットが街中に置かれており、プロジェクト対象の建物には再生中と分かるよう、看板が設置されている。町全体で空き家再生プロジェクトに力を注いでいると実感できる。写真の戸建て住宅もプロジェクトの対象建物になっている。傾斜地に立つ建物の前の道は、一人一人通るのがやとで非常に狭い。敷地は接道義務を満たさず「再建築不可」である。写真の建物を含め、周辺には重厚

えられ、新たにぎわいが生まれると感ずる。山梨県小菅村では、築150年の古民家をホテルに用途変更するなど、分散型古民家ホテルのコンセプトで地方創生を目指している。古いから価値がないと諦めるのではなく、希少性という価値に置き換える点で共通している。

感と趣があり、歴史を感じる住宅が多い。これも地域の特徴であり資産である。空き家再生プロジェクトは、建て替えではなく、安全面や快適面を考慮して改修する。街の景観を保持しつつ、地域を活性化する取り組みである。眺望、伝統的な建築の集合など、地域の特徴を踏まえた再生は個性的で、魅力を引き付けられた人々が定住すれば人口減少を抑

【教員のコメント】
斜面地に連担する、同一様式の古建築群が絵になることは洋の東西を問わない。耐震性能（単体規定）、接道義務（集団規定）など既存不適格にかかる建築面、資金や採算の経済面、需要をつくる市場面を工夫して、時空をつなぐ意義は大きい。

尾道では空き家再生プロジェクトに取り組んでいる。プロジェクト内