

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第430回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅は、越谷レイクタウンの開業に合わせてできた比較的新しい駅だ。開発行為で設けた大規模調整池がシンボルで、駅とイオンレ

イクタウンが近接して便利なことから住宅開

発が進み、多くのマンションが立ち並んでいる。駅の1日平均乗車人数は08年開設時の1万184人から20年には2万1370人に倍増し、駅周辺は幼少期に見た田園風景とは様変わりした。

駅を少し離れると市街化調整区域



田地川 美祐

不動産学部4年

## つかう責任

になり、土地利用は一変する。一角に草が生い茂った高さ5mほどの小さな山のようなものがある。区画の整った平坦地になぜ小山があるのか疑問に思った。

疑問を解くために2つの調査を行った。まず、近くの不動産会社でヒアリングした結果、何年もあの状態で、残置物が埋まっている可能性があるのではないかとという見解を得た。次に、越谷市役所で確認すると、

15年国連総会で採択され、各国が取り組むSDGs（持続可能な開発目標）の1つに、「つくる責任・つかう責任」がある。

市役所は安全性に問題はないというが、産業廃棄物には土壌汚染や地下水汚染の原因物質が含まれている可能性がある。土地を使う責任として、崩落にとどまらず、環境汚染の危険性がないことを開示することも求められる。

廃棄物の堆積に対して行政上の手当ても必要かもしれない。都市計画法29条は開発許可制度を規定し、市

# 外部不経済生まない工夫必要

何度も指導しているという。長年堆積しているため崩落する危険性は低く、安全性に心配はないと考える

が、樂觀できないため今後も指導することであった。

土地を所有する事業者到最后に連絡したのは去年の12月で、産業廃棄物が埋められた山を撤去するという返事を得ているとのことだが、4月の今でも状況は改善されていない。

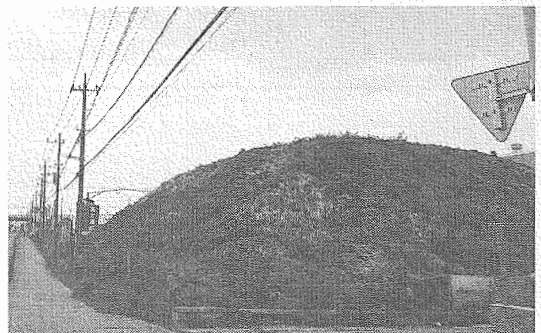
街化調整区域では技術基準（33条）に加えて立地基準（34条）があり容易に開発できない。

開発行為は、建築物の建築、第一種・第二種特定工作物の建設を目的とした土地の区画形質の変更というが、廃棄物の堆積は土地の区画形質の変更を伴わず、また、建築物や特定工作物に該当しないため開発行為に該当しない。建築行為（43条）に

も該当しない。今後の土地利用規制は、モノを造ることだけでなく、外部不経済を生まないコトもカバーしていくべきではないだろうか。

## 【教員のコメント】

持続可能な社会に向けて国内では土地基本法が管理の責務を示したが、土地区画形質の変更を伴わない利用が都市計画法の、建築を伴わない利用が建築基準法の網をくぐって外部不経済を生む。利用や管理の適正を担保する枠組みが求められる。



行政上の手当てなく廃棄物の堆積でできた小山