

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第491回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安市は昭和時代の埋立地と元からの土地が混在する。元からの住宅街を歩くと、狭い道路沿いに建物が立ち並んでいる景観に出会う。堀江地区は元からの土地で、今ではすっかり内陸部だが、埋立て前は海に面するウォーターフロントだった。旧海岸線は幹線道路になり、埋立地と元からの陸地の境界を示している。

細街路に面する新旧の住宅

議な雰囲気がある。1番ワクワクしたところは細い街路である。住宅街の中に細い道があり、生活感のある住宅が並んでいたりと、奥に抜け道があったりする。細街路に入っていくのは探検をしているような楽しさがある。

不動産学部の学生としては順法性も判断する必要がある。建築基準法の集団規定が適用される区域、つまり都市計画区域内では、建築物の敷

住民と行政が連携する仕組み

地は幅員4以上の道路に間口2以上接する必要がある。現行の都市計画法が1968（昭和43）年に成立したことを考えると、無道路地に建つ家は新築後かなり時間が経っている。無道路地のままでは建て替え

できず、老朽化は進む一方である。そんな中、街路から後退して新しい建物が立っていた（写真）。2項道路と思い調べたが違った。2項道

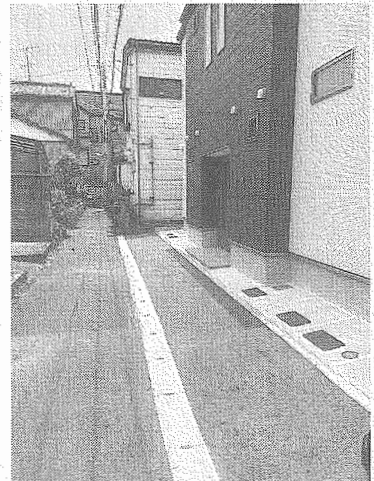
路の最低幅員1・8メートルを満たさないようだ。漁師町といわれた元からの地区にはこんな細い街路が少なくない。

更に確認すると、建築基準法43条ただし書の許可を受けていると判明した。無接道敷地に対し、一定の条件を

満たすものに特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可し、例外的に建て替えを認める制度である。建築基準法の道路とすることが現時点では

難しいことを前提とした上で、建替える時に道路状空間が4以上となるまで建物を後退させる、2階以下の専用住宅にする、通路に接する全ての権利者の同意を得ることなどが条件となる（国土技術政策総合研究所資料）。

将来的に幅員4以上になる点は2項道路と同じだが、全住民の同意や建築審査会の許可が必要な点が異なる。



突然現れる細い街路には不思議な魅力がある

る。一部しか後退していない状況では安全性や利便性ではまだ不十分だが、住民と行政が連携してよりよい住宅街を創り出す仕組みが評価できる。安全で住みやすい街になることを待ち望みながら、探検のよつにワクワクする細街路を今

【教員のコメント】

海に通り抜ける通路の面影を残す細街路に謎めいた魅力がある。既存不適格建築物となり建築不可のところ、所有者全員による協定と行政の審査によって建築可能としている。道路情報としても登記情報としても確認できない点に注意が必要だ。



小寺 海飛

不動産学部3年