明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第170回

住宅街の二段式カーポート

順法性に関する幾つかの問題

西川 美波
不動産学部2年

【学生の目】

家ごとに生垣があり、屋根の勾配にも統一性がある、お洒落な高級住宅街を歩いていると、二段式カーポートの家があった。カーポートの屋根は越境しそうなほど敷地いっぱいで、車の底を下から見上げる点もほかの家では見られない、不思議な光景である（写真）。

独特の景観の二段式カーポートを不動産学の知識で整理すると、第1に、建ぺい率の問題がある。四隅に支柱があり屋根もあるから、建築面積に入ると思われる。第一種低層住居専用地域で建ぺい率は50％に制限されるが、建ぺい率の順法性は確保できているのか。

第2に、容積率の問題がある。機械式駐車は1台分を床面積15㎡で換算する基準があり、2台で30㎡となる。駐車場は延べ面積の5分の1までは容積率に算入しないが、写真の住宅では5分の1を超えて容積率に加算される可能性があるのではないか。容積率に対する順法性は確認できているのか。

第3に、耐火性の問題がある。隣地境界線から1階で3㍍以下、2階で5㍍以下の範囲は延焼の恐れのある部分で、耐火性の高い建材を使用するなど、延焼を防ぐ建て方が求められる。隣地いっぱいに築造した鉄骨が、延焼の恐れのある部分の制限で問題とならないか。

第4に、配置の問題がある。自動車を昇降させる機械式駐車場は、5・5㍍四方など、一定の広さの前面空地を敷地内に設ける必要がある。敷地いっぱいに配置された昇降型の二段式駐車場は、配置に問題がないか。

第5に、定期点検の問題がある。エレベーターをはじめ、昇降型の設備は定期点検が必要なものが少なくない。定期点検によって安全性は確認されているのか。

第6に、耐久性の問題がある。建物と比較して、露出した鉄骨は耐用年数が短いと思われる。今後、経年が進んでも十分な維持管理がされるのか。鉄骨部分から劣化が進む恐れはないか。

第7に、景観の問題がある。地区計画が定められているが、生垣を撤去して設けた二段式カーポートに景観上の問題はないか。

これまで学んだ不動産学の知識をもとに考察したが、その知識が写真のカーポートに適用があるかどうか、適用があるとして、課題をクリアしているのか、していないのか判定する力はまだ持たない。知識が具体的に適用でき、生きた力になるよう、あと2年、さらに深く不動産学を学んでいきたい。

【教員のコメント】

不動産の規律は数多く、輻輳するうえに例外規定も少なくない。知識があってもそれが網羅的で万全か確信を持ちづらい。結果的にグレーな状況の黙認につながる。進展著しいAIを使って是非を判定できれば不動産のシーンが変わりそうだ。

住宅街で違和感を覚えた二段式カーポート