

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第260回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

オープン外構が主流で、ポリカーボネート屋根のカーポートをつける家は少なくなり、駐車場の床仕上げを工夫し、外構の一部として屋外に駐車する(小池怜「不動産の不思議第242号」18年7月10日号掲載)。

そんな中、新築直後の住宅の駐車スペースに、車庫と思える小屋を増築中の住宅が目についた。

工事の適正を明示する

理由の第1は、基礎がない点だ。木造建物では上屋を進る前に、土の掘削、割栗石の敷き並べ、捨てコンクリートの打設、鉄筋の配筋、型枠

地域の熟成と価値に貢献を

床面積の7分の1以上の採光に有効な開口部が必要だ(建築基準法28条)。元々は屋外駐車場に面して居室を配して採光する設計だが、増築

で1階の採光が疑わしい。第4は、遵法性の問題だ。都市計画区域では防火指定がない場合でも10㎡超の増築は建築確認が必要だ(建築基準法6条1項・2項)。目測

で、2間(3・6m)×4間(7・2m)はあり、建築確認が必要と思われる。建物の遵法性は建築確認が担保し、これを取らない工事は法律違反とされる。この増築は、台風で飛ば

かもしれない(第1の点)、地震で倒れるかもしれない(第2の点)ことに加えて建ぺい率の問題もありそうだ。集団規定が適用される都市計画区域内では、建物の大きさや高さを一定の範囲内にすることで地域の環境を守り、それを通じて地域の価値や地価が決まる。建てられない広さの建物を建てて利益を得る一方、

環境を劣化させて周辺の地価を下落させる行為は不当利得の側面がある(渡辺継一郎「不動産の不思議第45回」14年8月5日号掲載)。

民法では、建物は境界線から50センチ以上の距離を保たなければならない。違反に対して隣地の所有者は、建築を中止、変更させられる(第234条)が、隣地所有者に限らず地域住民には違法建築を防ぐことで自らの

資産価値を守る権利がある。違反建築を造らせないために、増築が法律に準拠しているか、だれでも簡単に識別できる仕組みが必要である。

【教員のコメント】
遵法性は言うに及ばず、増築はその建物のみならず地域にもプラスをもたらすセンスが求められる。建物の歴史を踏まえた成長や変化、当世を反映した新旧の対比の妙など、住まい手や時代の様相を発信する増築は、地域の熟成と価値に貢献する。



武田 亜輝士
不動産学部4年



駐車スペースを活用した増築に目が止まる