

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第89回

学生たちの視点と発見

とが起きるのか。

まず、違反建築物の可能性がある。しかし、これだけ大規模な違反があるとしたら周囲も行政も黙ってはいないだろう。違反建築物の可能性は低い。

次に、既存不適格建築物の可能性がある。法の非遡及効により、新しい法は適用前からあるものに遡って適用されない。しかし、見たところ都市計画区域指定前からあるとは思

建築基準法の適用はともかく、現実に住宅と工場の資材置き場が混在している。利害対立は当然考えられる。ここでは音が問題だろう。金属を置くときや切るときに大きな音が出る。中高層住専、つまり、マンション地域にはたくさん人が住んでいるから、その音が騒音トラブルにつながるから、裁判沙汰になる可能性がある。

そうならないための規制がある。騒音規制法だ。工場や事業場の事業活動並びに建設工事で発生する、相当範囲にわたる騒音を規制し、生活

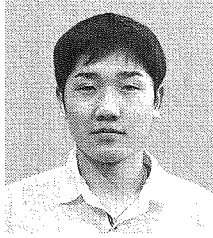
【学生の目】

わが国では土地利用の混乱を防ぐためにゾーニング制を採用している。代表的なものは用途地域で、市街化区域では必ず定められる。用途地域は住居系、商業系、工業系に分かれ、それぞれ7、2、3種類に細分されて全12種類である(都市計画法9条)。用途地域内では各地域の趣旨に反する用途利用はできない(用途制限)。

住宅地の中の工場

騒音トラブルを解決するには

写真は千葉県内の工場だが、ここは第一種中高層住居専用地域に指定され、規模にかかわらずに工場や作業場は造れない。なぜこのようにな



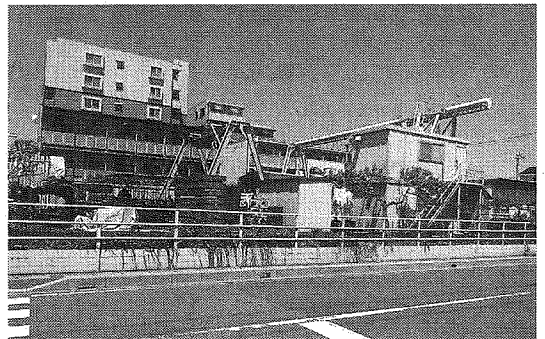
渡邊 継一郎
不動産学部3年

えない。建物の増改築には建築確認が必要で、その時点で現行法に合わせる必要がある。建築確認が必要な規模の増改築を繰り返しているとすれば脱法的ではある。

そこで、そもそも建築確認が不要ではないかと気づいた。建築基準法は建築物を規定するから、工場が建築物でない、つまり資材置き場だとしたら建築確認は不要だ。

環境を保全する(第1条)。環境大臣基準の範囲内で区域ごとの規制基準を知事が定め、市町村長が規制対象の施設等に改善措置や助言を行う。従わないときは改善命令ができる。市町村長は事業者に対する配慮をしなくてはならない。

騒音トラブルで困っている人は、市町村の窓口へ伝え、基準値以上の騒音であれば事業者へ改善措置を要



第一種中高層住専地域に工場があるのはなぜ？

求することもできる。しかしスムーズに改善できるのは稀だ。ゾーニングの趣旨からは、建物を建てない土地利用について規制を明確化する必要がある。

【教員のコメント】

農地から宅地へ変わりつつあるなど、地域が変化中のことがある。不動産鑑定評価では移行地の概念を用いて変化を価格に反映させる。日本のゾーニング制には類似の概念がなく固定的だ。今後、変化を反映できない欠陥が顕在化しそうだ。