

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第142回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安市の住宅街で写真の開発が気になった。土地が分割され、2区画の戸建て住宅として開発されている。分割後の両敷地は必ずしも広いとはいえず、むしろ狭小だ。

ミニ開発と土地利用

奥まった敷地が路地状敷地であること、敷地境界線付近に3段のコンクリートブロックを積んでいることが、狭小な印象を一層強くしている。土地をよく見ると深層混合処理工法による地盤改良を行っている。液状化対策を兼ねている可能性もある。軟弱地盤対策にお金をかけて安



佐藤 寿哉
不動産学部2年

全な住宅を造るのだから、住環境も快適にしたいものだ。

土地細分型の開発がなぜ行われるのか。まず、需給関係から考える。需要者のメリットとして、相対的に安い価格で一戸建ての持家が入手でき、同価格帯でマンションを購入することと比較して共同管理の煩わしさがない。供給者のメリットとして、売れ残りにくい、収益率が高い、建

融通し合い広く使う工夫を

土地区画整理法は、良好な住宅地を造る法の趣旨に合わない過小宅地を規定して、一定規模となるよう増換地をすることや換地を定めないことに対応する。過小宅地は100㎡が目安である(土地区画整理法91条、施行令57条)。写真の土地は埋立地として新規開発された地域で、土地区画整理法の適用はなく、道路側の宅地は100㎡より狭い。つまり行政法では防げない。



2区画に分けられた建売住宅の開発現場

売住宅は注文住宅より建設が容易、投下資本の回収期間が短いなどがある。つまり両者にメリットがある。次に、行政法の観点から考える。建物の敷地面積については建築基準法53条の2にもとづき、200㎡を超えない敷積を指定すれば、その地域では指定値以上の敷地面積を確保しなければならない。ミニ開発を予防できる仕組みだが、この地域ではこの規定は適用されていない。

狭小な複数宅地を工夫によって豊かにする方法として、旗竿地を巧みに生かしてコモンスペースとする方法(富山大貴「不動産の不思議第8回」13年11月12日号)や駐車スペースを共同化する方法(西田一輝「不動産の不思議第104回」15年10月13日号)がある。いずれも、日常の利用において敷地境界線を「無くす」ことで共通する。

自分の土地を自分のものとして明

確にし、排他的に使えるのが戸建て住宅の良さではあるが、都市部の狭小住宅では、融通しあって「広く使う」ことがポイントで、そのため区画設計と建築設計が求められる。
【教員のコメント】
都市空間の質は、公法と私法が「二重螺旋」の遺伝子となって高まる。公法は「最低限」と硬直性を、私法は有用性についての認識不足を克服する必要がある。ストック時代に不可避となる可変性と不変性の均衡、換言すれば資産形成の要点だ。