

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第163回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

私が在住している市原市の資材置き場（写真）が気になり、調べることにした。気になった理由は、周囲の住宅とは用途も景観もアンバランスだからだ。

当地区は市街化調整区域に指定されており、資材置き場には建築物は存在しなかった。市街化調整区域で建築物を建築し、中に資材を置く場合は、都市計画法に基づいて建築許可が必要である（43条）。一方、単に資材を置くだけであれば建築行為でも開発行為でもな

## 資材置き場の防災

# 飛散防止策などの設置条件を

した耐久性のある表示板を設置する、④資材の堆積の際の安全確保措置を講ずる、⑤騒音、振動、粉塵等の発生により、周辺環境を悪化させないよう適正に維持管理することである（市ホームページ）。

市原市では市街化調整区域の土地利用の方針として、ア・優良な農地との健全な調和に関する方針、イ・災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針、ウ・自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針、エ・秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針の4つが示されている（市ホームページ）が、いずれも漠然としたもので、横須賀市のような具体的な基準はない。

また樹林帯で覆う「資材置場の区域内に10%以上の緑地を確保する」要件に適合しない。この資材置き場に対して特に感じる不安は、近頃頻発している天災である。竜巻があれば資材が飛散し、近隣の民家をはじめ、人や物に被害が発生する。地震や水害でも、倒壊や流出で同様の被害を巻き起こす。災害予防のために、平時の管理状

態を改善することを提案したい。塀で囲うことはもとより、資材の飛散防止に効果的な措置をとることを、資材置き場設置の条件とする方法だ。

【教員のコメント】  
建物を建てる土地利用に対して都市計画法や建築基準法が規律する一方、「露地」の土地利用は「放免」される。防災の観点から両者に差異はなく、むしろ耐震基準に合致する建物において安全性が高い。露地利用の管理責任を再確認したい。



井部 周斗

不動産学部4年



柵のない資材置き場には多くの問題点が...