書の提供を開始した。同社がこれまで提供していた10年補償商品の期間を拡充したもの。大手損害保険会社と補償する全国住宅産業協会（全住協）会員向けには、10年補償商品と同額の1件当たり8万4000円で提供する。

不動産の不思議　不動産のふしぎ　不動産の不思議　不動産のふしぎ

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13回

狭あい道路と塀

地域の価値を高める空間に

【学生の目】

千葉県浦安市堀江は幅員4㍍未満の狭い道が多く、またブロック塀がその狭さをより引き立たせている。ブロック塀がある狭い道の風景は個人的に嫌いではない。漁師町の浦安に存在した「古き良き日本の姿」を現代に残している。しかし、日照や通風、災害時の安全性の向上のためには、狭い道を解消し、併せてブロック塀も見直す必要がある。

ブロック塀はかつて、プライバシーの確保や防火、防犯等に効果的と考えられ一般的に用いられた。しかし、防火地域や準防火地域の指定によって耐火建築物や準耐火建築物とする場合はもとより、技術面で建築物の防火性や防犯性が高くなった現代、そもそも塀を作る必要性はあるのだろうか。

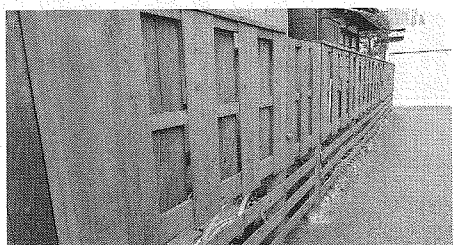
塀の設置が防犯やプライバシーに逆効果をもたらすこともある。塀は外部からの視線を完全に遮断するが、それが泥棒や不審者に格好の隠れ場所を提供してしまう。プライバシーを確保したい人には「大和塀」を勧めたい（写真㊤）。大和塀は人の気配を感じることができる塀だ。足元や斜め方向は見通せるので隠れ場所をつくらない一方、正面から家の中を直視できない作り方は先人の知恵だ。それ以上の防犯やプライバシーを望むなら、建物に投資するほうが圧倒的に有効だ。

浦安市では建築指導課が「狭あい道路拡幅推進整備事業」に取り組んでいる。建築主（地主）と市が協力して建築基準法が規定する4㍍幅員を実現する事業だ。写真㊦は事業の成果である。狭あい道路、つまり4㍍未満の「2項道路」の状態から、建て替えを契機にセットバックして4㍍幅員を確保すると共に、塀などを設けないことで広々とした空間を実現し、更に屈曲部の車の通行を容易にする。

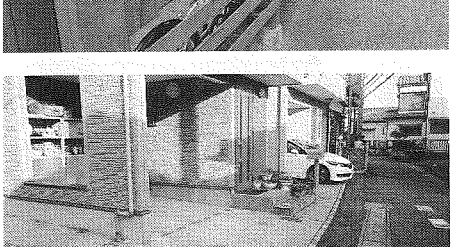
地主の協力が不可欠の事業で、道路面にその旨のプレートが埋め込まれる。セットバック部分を超えた自分の敷地内を他人の車が通行することを認めることはたやすくない。それを受認してもなお地域の価値を高めることを優先する人々が居住するコミュニティに「古き良き日本の姿」を見る。

【教員のコメント】

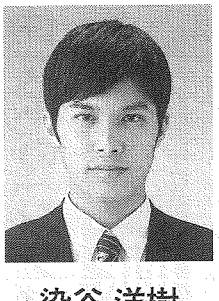
All for one, one for allはチームが勝利するための言葉で、all（都市・地域）が目的を達成するためには one（個別の建築・敷地）の貢献が不可欠である。日本の都市共通の課題解決には官民連携・民民協働が必要で、キーパーソンは不動産業者だ。



人の気配が分かる先人の知恵が入っている大和塀



セットバックして塀を設けないと空間は広がる



染谷 洋樹
不動産学部4年

総合・政策

が必要か否かを無償で判定して、不要と判定した場合は有償で建物引き渡し日から20年間、5000万円を上限に補償商品の期間を拡充したまっていたという。また、消費者向けに安心安全のイメージ向上を図りたい全住協からの提案もあり、商品拡充した。住宅市場への税制・財政・金融面での、慎重かつ大胆な判断と機動的な対応を求めていきたい。

た。正会員550社のうち、90社が参加した。

青山一広代表理事は今年の取り組みを振り返り、入会講習を含めて業者向けセミナーを100回以上行い、延べ約700社の参加があったことを報告。一般消費者向けセミナーも、延べ5000人ほどの集客があったという。

来年以降は、正会員数が500社を超えたことも踏まえて「質の向上に力を入れる」（青山代表理事）方針。「町場の不動産業者に地元を良くしてもらいたい。そのために、集客窓口の1つとして競売実務を身に付けてもらえたら」と語った。また、14年初には

不動産経済・実践セミナー

シェアハウス是正指導・東京地裁麻布十番判断
・脱法ハウス問題をどう乗り越えるか

シェアハウスビジネスの進化と今後を読む

《プログラム》

【第一部】　マーケットとビジネスの進化

・シェア住居マーケットの現状と将来展望 ―成功・失敗事例とトラブル防止法
(株)ひつじインキュベーション・スクエア代表取締役　北川　大祐氏
・シェアハウスからソーシャルアパートメントへ ―進化するコンセプトと運営・募集方法