

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252回

【学生の目】

道路を歩くときは道路前方を見ている。周りをキョロキョロするのは怪しいし、それほど見たいものがあるわけでもない。建物はいせいで道路沿いの低層階を見るだけだ。

そんないつもの見方なら目にもとまらずに通る過ぎていく風景に違和感を覚えた。

広大な敷地に立つマンションで道路沿いは緑化されているが、敷地の奥を見ると同じデザインの建物が高く、長く連続している(写真)。仕上げ材料は高級だが建物の形は無秩



吉田 勝

不動産学部1年

無秩序な形のマンション

序だ。また、ぐるりと空が遮られて、詰め込んだ印象を受ける。開発事業者が事業採算を確保するには高層高密とならざるを得ない側面はあるが、建築基準法と区分所有法の連携によって解消できないものか。

まず、建築基準法の一敷地一建築物の原則だ。一団地の認定制度の例外はあるが、民間の開発には適用がむずかしい。そのため構造上も見か

建基法、区分所有法の連携を

入者にも地域にも良い制度にする時期と考える。次に、区分所有法の議決要件だ。条件の異なる複数の建物部分で構成される大規模マンションでは、区分所有法の議決要件を満たすことが困難になる可能性が高い。区分所有法は、建て替えには区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が、大規模滅失の復旧には各4分の3以上の賛成が必要と規定する。

け上も異なる複数棟の建物を建て、各棟をつなぐことで建築基準法上は一の建築物とする方法が用いられる。連結を前提として建物を配置するため、不自然な形の建物になる側面がある。連結が不要ならば住環境や景観により優れた開発が可能ではないだろうか。海に近いこのマンションで、海が存在が分かる建物配置ができれば通行人も楽しい。一団地の認定制度を見直し、事業者にも購

複数の建物部分のうち一つの部分が激しく損傷し、他の部分には損傷があまりない場合、激しい損傷のある建物部分の住民は、建て替えや大規模滅失の復旧を希望する。一方、損傷の少ない建物部分の住民を中心に、いずれも望まない住民が多ければ、多数決議を得るのは難しい。向きが異なる複数の建物部分は、大地震時のゆれ方が異なり、損傷に差が出る可能性がある。自然災害が多発

していることから、建物の連結を必要としない建物配置と併せて区分所有法の議決要件を見直し、平常時の建て替えだけでなく緊急時の復旧も視野に入れた制度にする時期と考える。

【教員のコメント】
建築の巨匠ル・コルビジユエは、住棟の周りにオーブンスペースを確保し、緑、太陽、空気があふれる健康な環境を実現する目的で高層住宅を提案した。日本ではハード面の建築基準法、ソフト面の区分所有法が健康な環境を制約する面がある。



空が遮られて詰め込んだ印象の景観