

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247回

うだ。車を大切にする人には大きな
ガレージはかけがえがない。別棟の
倉庫は収納力があり、屋上は洗濯物
が干せる。

住む人にとっての機能性と通行人
が感じる違和感をどう整理すればよ
いのか。糸口は、この空間が増築で
生み出され、増築には制約があるこ
とが見過ごされがちなことにあるそ
うだ。

一般にカーポートや倉庫は建ぺい

ではないだろうか。結果として現
状では、敷地に余裕は無く、建ぺ
い率が過大に見える。

一般人には、住宅の高さや床面
積を広くする増築ならともかく、
カーポートが建ぺい率に含まれ、
増設には建築確認が必要な場合が
あることはなかなか知る由がない
だろう。事実、不動産学を学び始
めた私も最近知ったばかりだ。言
い換えると、住人には悪気も違法
性に問題があるとの意識もないと
思われる。

余裕をなくした建築物

えたからだ。まず、大
屋根の住宅が大きい。

次に、車が3台も入るカーポートが
広く、高い。更に、住宅やカーポ
ートのおおらかな形状と対極的な、固
い形の倉庫が道路に迫っている。

住宅の機能からすると、この家は
よんできている。大屋根の住宅には
高い天井の部屋や吹き抜けがありそ

広いカーポートができる背景

率に含まれる。この場所は第一種低
層住居専用地域で、指定建ぺい率は
50%と制限は厳しい。住宅はデザイ
ンが良く、力量のある建築士が設計
したと思われる。建築確認が必要だ

から新築時点で法令違反は考えられ
ない。その後、カーポートや倉庫を
増築する際は、建ぺい率や容積率に
影響することから増築の建築確認を
申請すべきところ、これを怠ったの

率に含まれる。この場所は第一種低
層住居専用地域で、指定建ぺい率は
50%と制限は厳しい。住宅はデザイ
ンが良く、力量のある建築士が設計
したと思われる。建築確認が必要だ

から新築時点で法令違反は考えられ
ない。その後、カーポートや倉庫を
増築する際は、建ぺい率や容積率に
影響することから増築の建築確認を
申請すべきところ、これを怠ったの



違和感を覚えるカーポートの広
さ。建ぺい率が過大に見える

今まで建物は何気なく見ていた
が、不動産学を学び始めてから見え
方や考え方が変わっていくのは
新鮮で、面白い。建物の背景と
なっている都市計画や不動産経
済を一体的に理解する知識を広く修
得したいと強く感じる。

【教員のコメント】

都市計画法施行前よりもより、都
市計画区域外では形態制限はない。
集団規定の経験が少ない人が多い時
代はやむを得なかった側面がある
が、都市計画法50年の歴史を踏まえ、
都市環境と資産価値の共生について
一般市民への啓発が求められる。



若生 快永
不動産学部1年