

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第99回

学生たちの視点と発見

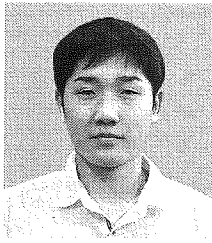
## 【学生の目】

街を歩いているとアパートの建築計画のお知らせが目にとまった。新しい戸建て住宅が立ち並んでいるため、戸建ての看板と違っていたから意外だった。

日本で住環境を守る基本は、用途地域の用途制限だ。用途制限は「住宅」を制限し、戸建てが集合かの区別はない。

このため、「住宅」が建築可能な用途地域では戸建ても集合住宅も建築可能で、集合住宅には分譲も賃貸も含まれる。

この制限で十分な場合もある一



渡邊 継一郎  
不動産学部3年

## アパートがもたらす影響

方、戸建て住宅だけ、集合住宅だけの地域を設定することが望ましいこともある(今川知治「不動産の不思議第66回」15年1月13日号)。実際に海外では、複数住戸の住宅の建築を認めない用途地域を設ける国もある。住宅地の将来を考えると、写真のようなケースではこの方法を導入することが望ましいように思う。その理由を考えた。

一つ目は建物の配置だ。戸建て住

二つ目は街並みだ。戸建て住宅は平側を道路に向ける一方、アパートは妻側を道路側に向けて境界線付近まで建築し、街並みがちぐはぐになる可能性が高い(川添絢那子「不動産の不思議第22回」14年2月25日号)。

三つ目は防犯面だ。アパートの共用廊下、フェンスや支柱を利用して不審者が侵入する可能性がある(森田愛理「不動産の不思議第47回」14年8月26日号)。

四つ目が音だ。単身者用では学生や若い年代が集まって酒を

# 戸建て住宅地では制限も必要

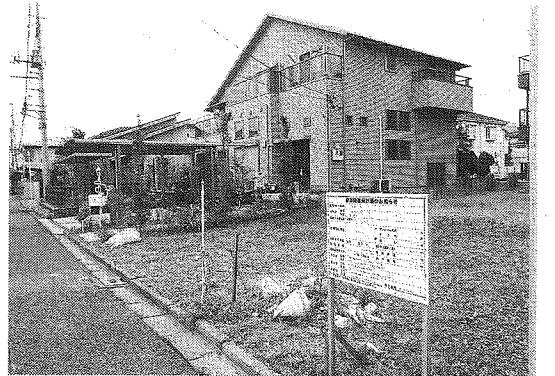
宅は南側に庭を広くとり、住環境に配慮している。建ぺい率は40%程度と思われる。このような建物が立ち並ぶことで戸建て住宅地の環境が高まる。これに対してアパート建築を想定すると、建ぺい率の限度まで建てることに加え、ペランダや外廊下は建ぺい率に入らない造りとするのではないか。建ぺい率以上に立て込んだ印象となる可能性が高い。

飲んだり、ゲームをすることも多い。ファミリー用では幼児の泣き声や叱り声が避けられない。アパートは必ず以上に材料費がかげられず、防音や振動に課題がある。大声や激しい動きがアパート内に限らず、周辺戸建て住宅の迷惑となることもある。

五つ目は衛生面だ。ゴミ出しのマネーが悪いと様々な影響が出る。雑なゴミ出しは悪臭や害虫につながる。全体の悪い雰囲気、戸建て住宅の環境と価格を下落させる。

## 【教員のコメント】

人口減少時代には、需要増大により外発的に価値が高まる期待はなく、住宅地の内発的な努力が価値を高める。戸建て住宅と集合住宅では土地利用の原理が異なる。内発的な価値創造には矛盾する価格形成要因を混在させない戦略が必要である。



戸建て住宅地に立つアパート建築の掲示板