

明海大学 不動産学部

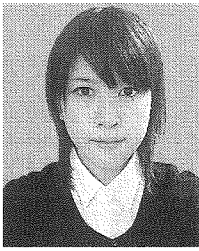
# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第30回

## 【学生の目】

建築基準法が定める一建築物一敷地の原則は、豊かな住環境や安全な都市を創り出すことを邪魔しているのではないかと。千葉県浦安市当代島の、とある住宅に目がとまった。その住宅は1つの敷地に居住用と推測できる、同じくらしいの大きさの建物が2つ建てられていた。一建築物一敷地の原則に従えば、用途上不可分とはいえない2棟の建物は別々の敷地に建っていないければならず、敷地境界線部分にはフェンスなどが設けられていて空間が分断されていることが通常



森田 愛理  
不動産学部3年

## 総合・政策

だ。しかし、その2つの住宅は庭を共用し合うように建てられていて、一つの敷地に建てられているように見える。程よい緑が素敵で、豊かな住環境を感じる。

一建築物一敷地の原則は、建築基準法施行令第1条の、敷地とは一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいうから導かれる原則である。この原則のもとではそれぞれの敷地

## 土地と建物の関係

# 一建築物一敷地の原則と問題点

で接道規定、容積率、建ぺい率などを守って建てなければならぬ。住宅の場合、用途上不可分とされる車庫や物置小屋や離れを建築することは認められる。しかし、用途上不可分の判断基準は外観や構造に加え機能も考慮して判断しなければならぬため、統一的な規定が困難で、各地域の行政に判断が委ねられている。それ故、建築審査請求をされる

などトラブルが起きているのが現状である。一建築物一敷地の原則では、大きな敷地に2つの住宅を建てようとする場合、敷地分割をせざるを得ないこととなる。この結果、土地の広さは変わらないものの、利用区分が細分化され、ミニ開発特有の住環境の悪化を招きがちだ。一体的に住むことを前提とする二世帯隣居でも、この原則に従わなければならないため、土地所有者の意図に反した敷地分割と住環境の低下を招く

ことにつながっているのではないだろうか。敷地併合を余儀なくされることもある。2棟の建物の頂上部分をつないで制振構造にすることができる。既存建築物の耐震性を改善する方法の一つだ。しかし、それぞれの敷地に建つ2棟のビルをつなぐと一建築物となり、敷地を一つにしなくてはならない。しかも、建物は共有か区

分所有となる。売買などに不便で、資産価値を低下させる可能性がある。安全性が向上しても資産価値が低下してしまう矛盾が、この方法が普及することを阻害しているように思える。

【教員のコメント】  
一団地の認定による総合的設計の制度はあるが、民間や戸建て住宅での適用可能性は限定的だ。建築物の安全を規律する建築基準法が、土地との関係を断片的に規定している。そのことが、不動産のレベル向上を阻害する側面となっている。



1つの敷地に建つように見える、緑に囲まれた2つの住宅