

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第42回

学生たちの視点と発見

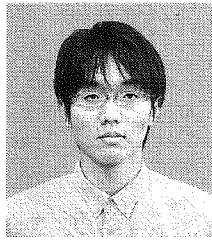
## 【学生の目】

浦安市のマンション街を散策して、他と異なる建て方のマンションに気づいた。アーバンリゾートを感じさせるゆとりのあるマンションが多い(今川史野「不動産の不思議第39回」14年6月24日号)中で、

## 大規模マンションの建物配置

このマンション(以下、A住宅)は道路境界線からの後退距離が少ないうえに、建物が高かつ長く、道路を歩いて強い圧迫感を感じた。

ほぼ同名で近くにあるマンション(以下、B住宅)は、A住宅より低い複数の建物が平行に並んでいる。



高橋 佑介  
不動産学部2年

道路から十分に後退し、圧迫感はない。同じ企業の分譲住宅のようだがこの違いは何だろう。調べてみた。

「1建築物1敷地の原則」(森田愛理「不動産の不思議第30回」14年4月22日号)により、1つの敷地に複数建物を建てるには、用途上不可分と認められるか、建築基準法第86条1項の適用を受ける必要がある。

後者は複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用するものとなる。

新規の開発が進むこの地域では、道路の反対側が空き地で、

# 未来の近隣住民にも配慮を

る例外規定で、「1団地認定に基づく総合的設計」といわれてきた。

複数棟のマンションは用途上不可分とはいえないことが一般で、後者

で確認すると、A住宅は総合的設計の適用がなく、B住宅は適用していた。付近でも大規模敷地は適用していることが多い。

総合的設計を適用しないマンション



壁のようにそそり立つ、圧迫感のある建物

マンション居住者は開放感があり、道路の通行人も目を空き地側に行き

ことで圧迫感を緩和することができ

る。しかし、道路の反対側にも同様の建物ができるとこの道路の圧迫感

は半端ではない。通行する気になら

【教員のコメント】  
日本では都市計画法の許可や建築基準法の確認は技術基準により、合致していれば許可・確認される。両者を一体化した英国の計画許可制度では、技術基準と同等に地域の脈絡が重視され、現状より環境を悪くしないかにより判断する。