

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150回

【学生の目】

大学近くのテーマパークで休日を満喫していると、ある程度の高さの建物に囲まれていることに気づいた。一般に開発や建築が可能な市街化区域は用途地域が指定

空間を透視する

準工業地域にあるテーマパーク

され、建ぺい率、容積率や高さ制限を受ける。浦安市と大阪市にある代表的なテーマパークは、準工業地域にあり、建ぺい率60%、容積率200%だ。

まず、賑わいから商業地域を想定するが、環境悪化をもたらさない工業の利便を図る準工業地域にあるこ



池羽 七海

不動産学部3年

とが不思議だ。用途制限で商業地域と準工業地域を比べると、前者は一定の歓楽施設も可能だ。容積率制限では、テーマパークは土地が広く、高い数値は不要だ。用途制限でテーマパークを認めつつ歓楽性の高い用途を排除し、容積率制限で低い数値を指定できたことが準工業地域の理由だ。

次に、建築物と工作物が混在する。

建築物は土地に定着する工作物のうち、①屋根があつて柱や壁がある、②前記①に付属する門や塀、③観覧のための工作物、④地下や高架の工作物内にある事務所、店舗、興行場、倉庫など、⑤前記①～⑤の建築設備である(建築基準法第2条)。建築物は工作物の大きな括りの中だ。工作物は地上や地中に人工的に製作し設置された建造物である。アトラクションは工作物と考えがちだが、③

観覧用のものや④施設内で人が集う興行場は建築物になる。

さらに、今まで学んだ知識では、建築基準法に「一建築物一敷地の原則」がある。宿泊施設も含む複数の建築物をどう実現するのか。

原則には拡大解釈や例外がある。拡大解釈は、「用途上不可分」であれば複数の建物も、一建築物一敷地の範囲内とする。複数の建物が建つ学校や工場、住宅の「母屋」と「離れ」が例で、複数棟あることで用途を実現できる場合が該当する。宿泊

施設や店舗、アトラクションを用途不可分と考えることで個性的な空間が実現できる。

例外は、「一団地認定」制度である。良好な市街地環境を確保しつつ適切な土地利用を図ることを目的とし、特定行政庁が認定する。認定条件は厳しいが、認定により多数の建築物が一つの敷地内に立地できる。大規模開発で魅力的な空間をつくるために有効な制度だ。



不動産学を学ぶと都市の風景も違って見える？

今まで何気なく見ていた景色も、不動産学を学んでから大きく違う風景に見える。不動産学とは、土地建物のみならず都市計画や不動産経済を一体的に考えるため非常に面白い。

【教員のコメント】

魅力的な空間に居て、都市計画の無力と建築確認の硬直性を見た。数が不足の用途地域が用途の混在を招く一方、テーマパークが準工業地域に立地する奇妙となる。ゆかしい空間づくりに必要な「迷宮」の演出には、建築確認の弾力化も不可欠だ。