

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第1回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

私は建築基準法の接道規定には問題があると考えている。「建築物の敷地は、幅員4以上の道路に2以上接しなければならぬ」が、建築基準法第43条1項が定める、いわゆる「接道義務」である。

建築基準法の接道義務と建築

接道義務には、道路が狭いために災害時緊急車両が通れない、日照や風通しが確保できない等の不具合を改善する目的がある。

浦安市堀江で面白い物件を見つけた。まだ築5年も経たない綺麗なアパートだ。敷地はセットバックして接道義務を満たしている(42条2項



富山 大貴
不動産学部4年

総合・政策

道路)。セットバックには目的がある。4未満の道にしか接していない敷地では建て替えなどができず、混乱をまねくことを救済することだ。そのことを踏まえこの物件で興味深い点は周辺の状況だ。4の道路になっっているのはアパート前的一部分だけだ。それより先は車も通れない細い道である。周りは昔からの木造戸建て住宅で囲まれ、火災時には消防車も近づけない。なぜこの物

セットバックで凸凹な現況は

悪感を解消することである。それでも問題は残る。42条2項道路を形成する費用を土地所有者が支出する点である。さらにセットバック部分に固定資産税がかかる。地目変更して固定資産税を免れようとしても地目変更の費用を支出するのは土地所有者だ。このような事態を收拾するには市が補助金を出す、もしくは、土地を買い取るなどの策が必要と思われる。策を講じることで早急に道路の完成を目指すべきだ。

建築基準法は最低の基準を定める技術法令である。それによって私た

件の建築が許されるのか不思議に感じる。

セットバックに関して、接道義務の救済という要素より土地の一部が道路にとられるという感覚を持つ人が多く、なかなか法が期待する幅員4の道路が形成されないとの見解もある。また、セットバックによって道路が完成するには時間がかかる。改善策として、まず一般の人たちが理解を深めセットバックに対する嫌



アパートの前だけが広がった道(浦安市内で)

の価値は大変に低い。都市計画区域編入時のいわば経過措置として

ちの生命・健康・財産が完全に保証されるものではない。地震列島とも呼ばれる日本で、そのような法律が許されているのか疑問を感じる。2項道路について制度が規定されてから相当の期間が経っていることを踏まえ、4道路として整備を促進する内容に変えることを提案したい。

【教員からのコメント】

接道規定は根幹的かつ厳格に運用される規律であって、無接道の土地
我が国で唯一の不動産学部がある明海大学。その学生たちが身近に与えている「不動産の不思議」を、今回からシリーズで紹介いたします。