

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188回

## 【学生の目】

浦安市の旧市街地を歩いていると、非常に細い通路の向こうに広い土地があることに気が付いた。建物に取り囲まれたオープンスペースだが、一般の公園のように道路に面するわけでも、手入れが行き届いているわけでも、賑わいがあ

## 過密市街地のオープンスペース

るわけでもない。まるで、周囲の建物の中庭のようなひっそりとした不思議な空間である(写真)。

調べると、この地区は旧市街地の住宅過密地域で、災害時などに緊急車両が進入できない、火災時に延焼



西川 美波  
不動産学部3年

しやすいなど、危険な状況にあった。現在の都市計画法施行前からの市街地で、古い建物が立ち並ぶこの地域は、現行の建築基準法が規定する接道規定に適合しない土地も多い。

このような場合を想定して、建築基準法に42条2項の規定があり、狭あい道路の整備が進んでいる(染谷洋樹「不動産の不思議第13回」13年12月17日号)。しかし、2項道路に指定可能な道もない場合は、2項道

## 無道路地が住民ふれ合いの場に

路による「救済」もできない。このような無道路地域では、建築確認をとらずに建物が更新され、市街地は既存不適格の状態から違法の状態へと合法性のレベルが低下することが考えられる。

浦安市は、密集した旧市街地を整備するきっかけの土地を確保するために、「過密地域の再整備のための土地買収制度」を創設した(197

8年)。対象は、接道条件が悪いために建て替え困難な土地や買取りなどによってすでに市が保有している土地に隣接する土地などである。一つの無道路地の買い取りを手始めに順次周辺の土地を買い取り、結果として広々としたオープンスペースが出現したことがわかった。周辺には何カ所か同様の土地があった。このような土地を市街地整備までの間、空閑地としておくことはもったいないために、民間活動団体の提案にもと



無道路を解消するために市が買い取った土地の空間は市民がふれあう活動の場となった

で、管理の行き届かない雑草地ではなくとも、地味の人々が触れ合ってきた後にもなる。市街地整備が終わった後も残したい機能である。

## 【教員のコメント】

海外の戸建て住宅地では、前庭は景観重視で公的な色彩が、裏庭は生活を豊かにする私的な色彩が強い。裏庭間の垣根をなくして共用庭とし、子育てや高齢者支援など互助的に使う例もある。増加する空き地利用を巡って参考になる裏庭文化だ。