

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第145回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

私が不動産業に興味を持ったきっかけは、まず、幼いころからリフォーム番組を見ていたことだ。次に、高校の授業で「欧米と日本では建築文化が違ふ」という論説

に触れ、「建築物で人の生き方が大きく変わり、建築物は人の生き方そのもの」と建築と生活の関係に関心を抱いた。さらに近年、西欧の建築技法のスケルトンリフォームが日本に導入され、古いものが新しくなることに強く惹かれ、不動産と建築を学ぶことを選択した。



西田 一輝

不動産学部2年

増改築のしくみ

ストックを健全に保つには

上京後、より多くの不動産を、より注意深く観察するようになった。そこで気づくのが、いつのまにか違反と疑われる状態になる建物が少なくないことだ。

写真の集合住宅は小規模ではあるが、外観デザインのバランスがよい、ステンレスの手摺りに材質感とデザイン性がある、外壁タイルが高級であるなど、力のある建築士がよい材

料を使って設計した、良質なストック料を使用している。しかし、後付けがほぼ確実なアルミの増築部分が台無しになっている。材質感に加え、細い柱の構造形式が貧弱で、力強い本体と違いすぎる。合法性の問題もある。建築面積と延べ面積の増加、建物後退による道路斜線制限の合理化が適用されない、アルミ壁の耐火性能など。何よりも、増築の建築確認を取っていないの

ではいか疑われる（渡辺継一郎「不動産の不思議第45回」14年8月5日号）。

建築基準法に抵触するかどうか。特定行政庁は、建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限、違反を是正するために必要な措置を命ずることができる（第9条）、と規定する。行政庁の職員も見回

つてはいるが人数が限られ、住民から「違反建築物があるのでなんとかしてほしい」と連絡を受けて、

対応を検討することが一般的だ。法律が違反に緩く、一般の人は適法な増改築の仕方がわからない。新築後も建築士が付き合えば続け、増改築はその建築士に相談する、業者は合法性が未確認の増改築を受注しないなど、ストックを健全に保つ仕組みが必要だ。それが良質なスケルトンリフォームにつながる。

違反はその建物だけでなく、地域の不動産価値にマイナスとなるが、

既存ストックに追加投資し、時代に即応する建物に改変して継続利用する方法が一般化してきた。しかし、安易な付け足しは禍根を残す。継続利用による価値増に加え、新旧対比の造形美がもたらす価値増が不可避だ。力量ある建築士の出番だ。

全ての違反に行政が対応するのは困難だ。依頼者や地域の住民の方々が安全、安心、快適に暮らせる街づくりに貢献できればと強く想う。さらに勉学に励んで、その道の専門家となる決意である。

【教員のコメント】

既存ストックに追加投資し、時代に即応する建物に改変して継続利用する方法が一般化してきた。しかし、安易な付け足しは禍根を残す。継続利用による価値増に加え、新旧対比の造形美がもたらす価値増が不可避だ。力量ある建築士の出番だ。



増改築部分が台無しにしている集合住宅