

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第268回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

古い市街地を歩くと、類似の建物が連担する建売住宅地で見られない、個性と多様性に関心が沸く。教室で学んだ不動産学の知識では説明がでない不思議の背後に隠れた、地域の歴史に思いをめぐらす。

受継がれる土地

とは楽しい。住宅と墓地在り共存する土地利用はその例だ(写真)。現行法の知識で整理を試みる。

まず、用途地域の用途制限だ。しかし、用途制限は建築基準法が適用される建築物の問題で、建築物がない土地利用に適用がない。第一種低



武田 亜輝士
不動産学部4年

層住居専用地域のコインパーキングが、周辺の住環境にマイナスでも、制限できないケースと類似する。

次に、法の非遡及効だ。仮に墓地の土地利用に規律があり制限を受けるとしても、先行する土地利用に対し、後に整備された規律は適用されない、非遡及が原則である。日影規制適用前に建てられた建物の日影時間新設の日影規制に合致しなくても、違反建築物ではない。写真は、

が漂い、法事には読経も聞こえる。「自殺や他殺が起こった土地」「悪臭や騒音、汚染」「反社会的組織の事務所がある」などは心理的瑕疵として、宅建業者に告知義務(宅建業法47条1号)が課せられる。心理的瑕疵は、購入の重要な判断材料となる情報で、目で測ることが困難な不具合を示す情報である。

墓地を魅力スポットに

人の死が心理的瑕疵に該当するかの判断は、事件性、死亡時の状況などを踏まえて判断する。自然死や病死は含まれない原則だが、判断は業者に委ねられる。墓地は目視できる

住宅地に取り残された水田の蛙の声に、周辺住民が悩むとしても制限できないケースと類似する。それにしても、住宅地内に地元系の集団墓地があるのは珍しい。お墓は権威や家系を象徴し、後世に継承する伝統文化の一つである。一方、不動産流通の視点からは瑕疵となる可能性はないのだろうか。死んだ人が埋められ、彼岸に線香の香り

ことより、通常の墓地で心理的瑕疵は問題とならないと考えるが、周辺不動産の価格にマイナスになりうる。しかし、メリットもある。墓石は不燃物で、土壌汚染や騒音はなく、隣棟間隔や日照通風を確保し、延焼遮断帯となり、災害時は一時退避所になる。

新興住宅地にはない地歴は旧市街地の魅力だ。住宅と共存する墓地を、地域の安全や快適に貢献するプラスの要素と捉え、過去と現在とを紐付ける説明看板を出せば、「ちょっとした魅力スポット」となり得る。

【教員のコメント】

記念碑などのモニユメントは過去を振り返り、今に照らして未来に思いを致す、時間の交差点だ。私物とはいえ墓地をモニユメントとして位置付けると共に、都市の空閑地の性質に注目して空き地利用と結びつける重層性が示唆的である。



お墓は権威や家系を象徴し後世に継承する伝統文化