

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第141回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

まちを歩いていると、普段見かけない光景が目飛び込んできた。それは、車庫型の駐車場が設置されている下駄履きアパート

トだ(写真)。車好きの私は、理想的な

物件だなど、少し心が躍る気分を感じた。うまくできているように思えるが、一般的でないのはなぜか。

下駄履き駐車場のメリットは、1台ごとに区画があり隣の車にぶつけられることがない、雨風にさらされず車が汚れる心配が少ない、自分だけのスペースとしてプライバシーが



今川 知治

不動産学部4年

下駄履き駐車場

便利だが景観をどうするか

確保できるなどである。デメリットは、物置として利用されて防災や防犯に不安がある、仕上げなしのコンクリート面が汚れて見える、道路境界線が全面的に道路に解放されて景観に問題があるなどである。

以上より、この駐車場は車が好きで、大切に扱いたい人には向いている半面、利用効率を優先するために景観や安全がおろそかにされる、用

緑化は生垣のほか壁面緑化を行う。排気ガスの浄化のほか、建物内の室温を下げ、建物の長寿命化

途転用によって災害や犯罪の危険が高まる、駐車場に認められる容積率不算入措置が不適用となつて容積率違反の可能性があるなどの課題がある。アパート自体の価値のみならず、周囲の美観や安全に負の影響を与え、いずれは、街がスラム化する要因にもなりかねない。負の影響を改善する方法はないか。

改善案として、出入り口を1つに絞る、緑化する、防災グッズを設置

する1ことを提案したい。現在は敷地のどこからでも道路に出入りできて便利な一方、道路からの景観が見劣りする。そこで、道路から敷地への入り口を1つに絞るとともに、入り口以外の境界線沿いを生垣で緑化する。結果として、歩行者の安全、街の景観、防犯性が向上する。排気ガスで汚れた車庫も見えなくなる。

が期待される(今川史野「不動産の不思議第56回」14年10月28日号)。物置への転用は問題が少なくないことより、転用している区画は罪を付けたうえで、防災グッズを収納する備蓄倉庫とする。12年の建築基準法改正で、防災のために設ける備蓄倉庫は、延べ面積の50分の1まで容積率に不算入だから、転用で容積率違反となる問題を軽減できる。防災グッズを常備すれば、震災時に最低



車好きには理想的な物件と映ったが…

限の水や食料、毛布などが利用できる。震災時も安心なアパートとして、アパートのみならず周囲の価値を高めることにもつながる。

【教員のコメント】

道路と敷地の関係は規律ではなく作法の問題だ。作法は美につながる。出入り口として開削するのは1カ所、人と車を別としても2カ所を最大として、他の部分は持ち主のゆかしさを示し、外部経済を生んで地域価値に貢献する美学を旨とすべきだ。