明海大学不動産学部

不動産の不思議

310回

学生たちの視点と発見

こどもひろば

街の品格を高めるゆとりを

酡島 三弥

不動産学部3年

【学生の目】

JR飯田橋駅は、東京都心を環状に結ぶ山手線の中央を東西につなぐ中央線のほぼ真ん中にある。地理的位置に恵まれた、都心の中の都心の飯田橋地区には小学校から大学まで多数の教育機関があり、様々な年代の子供が育つ街でもある（小池怜「不動産の不思議第309回」19年11月19日号）。街を歩いていると、私立小学校の入学試験が行われようとしており、開場を待つ親子の列を見てほほえましい気持ちになった。小学校の児童、中学高校の生徒、大学の学生が人間らしく育つ環境をいつまでも保ってほしいと思う。

緩やかな坂を上り詰めたところで気になる場所を発見した。「ふじみこどもひろば」である。衆議院九段宿舎跡地の一部を利用して開設した子供の遊び場で、決められた日時にボール遊びなどができる（写真）。

ひろばは周辺で最も高い場所にあり、隣接地に高い建物がないために空が広く開ける。日当たりがよく、緑も茂って子供の遊び場として申し分ない。フェンスで囲まれてボールが外に飛び出る心配や、一カ所に限定された出入り口から子供が飛び出す心配もない。理想的なひろばといえる。

ボール遊びを禁止する公園が一般的な昨今、珍しいケースだ。千代田区のホームページを調べると、ボール遊びをしよう（子どもの遊び場事業）のサイトがある。遊び場は区から委託を受けた一般社団法人が運営している。ボール遊びを禁じられた子供に対する都心区らしい配慮だ。一方で、週末の利用に限るなど、暫定利用の印象がある。

公共用不動産の利活用が話題になっている。税収の不足を補うために遊休化した不動産を売却する、定期借地権を設定して地代収入を得るなどの方法がとられる。いずれも、その土地の最有効使用を実現する事務所ビルや分譲マンションの建築を前提に、最も高い金額を示す提案者が土地利用を担う。収益に寄与しないひろばの存続は期待できない。ひろばが本格活用までのつなぎでないか気がかりだ。

少子化が進む日本では、不動産の需要は相対的に減少する。今の最適がやがて過密とされる可能性も高い。その対応は不動産単体だけでは困難で、街全体の品格やゆとりが必要となる。令和時代の不動産最適活用は、収入がないという理由でひろばを潰すのではなく、景観や快適性を通じて街の品格を高めるゆとり機能を重視することにある。

収益に寄与しないひろばの存続に危機感

【教員のコメント】

国民はもとより外国人観光客が憩う都心の公園には、宅地にするのではなく、公園として利用することが大局的と判断し、行動した先賢の活動によるものが少なくない。公園一つ分の有効活用収入をはるかにしのぐ、後世の福祉に思いを致したい。