

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第400回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

日本住宅公団（現在の都市再生機構）が埼玉県で開発した住戸数5926戸の松原団地は、1964（昭和39）年の完成当時、東洋一のマンモス団地と言われた。

老朽化が進んで建て替えられ、すっかり別の街になった。新築マンションが立ち並び、若い世代も増えて、多くの子供たちを見るようになったが、待機児童の増加も心配だ。団地再生で名称変更された駅近くの保育園に目が留まった（写真）。園舎も園庭も高架下で完結している。



田地川 美祐

不動産学部3年

高架下の保育園

メリット生かし柔軟な利用拡大

保育園を高架下に造るメリットは、第1に、騒音の苦情を気にする必要がない。保育園や小学校は近隣の苦情に悩むが、騒音源の高架と共存すれば悩みから解放される。同じ理由で高架下を音楽施設にする例もある。第2に、用地の確保が容易で、周辺住民の建設反対が少ない。高架下は区分地上権を設定して利用することが一般的だ。区分地上権者は土地購入よりも安く場所が確保でき、

阻害するなど、良好な保育を害する可能性がある。次に、日照がなく、園児に悪影響があるのではないか懸念がある。これらに対しては、騒音や振動を防ぐ構法を採用して園舎を造る、光ファイバーで太陽光を取り込むなどの工夫が考えられる。

更に、交通安全だ。高架脇の道路は直線であることに加え、高架側から人が出てくることを想定せずに、高速走行する車も多い。他方、園舎が道路に迫り見通しが悪い。保育園の存在を知る運転者以外は園児の飛び出しを予知することは難しく、重

区分地上権設定者は収益が得られて相互にメリットがある。保育園は駅近接が望ましいが、駅に近い高架下を利用できる可能性も高い。騒音を理由とする近隣住民の建設反対も起きにくい。第3に、雨に強い。屋外の園庭利用は天気次第だが、高架下は天候に左右されない。

一方で気になる点もある。まず、電車の騒音や振動が、昼寝や会話を

を生かすつつ、デメリットを解消する指針を設けて、利用者目線に立った柔軟な利用の拡大につなげたい。

【教員のコメント】

鉄道の安全な運行のための制約を乗り越えて、高架下の利用が進んでいる。ビル内の保育園も増えて違和感も少ないが、耐震補強した頑強な高架橋下の薄暗い場所に何年も通う幼児の心身も気掛かりだ。倉庫や店舗と異なる子供主体の基準を持ちたい。



高架下の保育園には工夫が必要