

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第393回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

近年、土砂崩れや洪水などの自然災害が多発している。背景には気候変動があると指摘されることから、災害と無縁と思っていた場所で被災する可能性があり、避難場所と避難を確認することが大切になって

いる。そんな中、家族が集まる避難場所を確認するために、防災機能を

持った大きな公園を訪れた。

国土交通省は防災公園について、「都市の防災機能の向上により安全で安心できる都市づくりを図るため、災害時に復旧・復興拠点や生活

物資の中継基地となる防災拠点、周辺地区からの避難者を收容し、生命を保護する避難地等として機能する都市公園等を緊急的に整備する」としている。

訪れた公園は、地域の憩いの場として、多くの人々が犬の散歩やスポーツに利用して平穏だった(写真)。防災機能を發揮することなく平穏であり続けることを願う一方、公園に隣接している住宅に興味を

## 大きな公園に面した住宅

# メリット生かし公園と共生

が、外からは、中で感じたマイナスイメージとは対照的に、公園に隣接するメリットが見えた。

1つ目は、前面道路側からでも公園の木々が見えて緑が多く、他では感じることができない開放感がある。緑が人に与える影響は大きく、不動産価値を高めている。2つ目は、日照を遮るような建物が建設される可能性がなく、風通しも確保できる。自然の恩恵を受けて環境と共生する暮らしが可能だ。3つ目は、災害に強い。公園との間で相互に火災が延焼する可能性が低い。発生し

持った。境界線付近の植栽がまばらで低く、公園から住宅の窓やベランダが見えになっている。公園を利用する人の視線や音を遮るものがない、プライバシーがないように思える。

大きな公園には休日ともなれば多くの人が訪れ、視線や騒音も増える。くつろぎたい休日にくつろげない矛盾はないだろうか。

疑問を感じながら公園を出たのだ

た場合でも避難が容易で、住宅の前後から消火活動が可能だ。また、被災時は公園が持つ非常用の井戸やトイレなどの機能が心強い。

公園に隣接するメリットを残し、マイナスを克服する公園側の対策としては、緑で覆った遮音壁を設置することが考えられる。宅地側の対策としては、樹木を植えるほか、ガリラ戸や可動式ルーバーを設ける方法



公園に面した住宅の窓やベランダが見える

がある。費用対効果を考えれば、メリットも含めて公園と共生したいと感じる住民が、誇りをもって暮らせることが最も幸せな解決方法だ。

## 【教員のコメント】

日本では眺望や住環境など場所の希少性に対する価格差が少ない。効用を發揮するには敷地の広さが十分でないとしても、水空間に面するウォーターフロント、緑空間に面するグリーンフロントの希少性をもっと評価し生かす工夫があつてよい。



田地川 美祐

不動産学部3年