

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第323回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大井町駅は山手線で最も南にある駅の一つである品川駅から更に南にある駅で、いわゆる都心部の駅ではないが、都心の拡大に伴って土地の高度利用が進み、大手企業のオフィスビルや商業施設が多数立地している。駅周辺は多くの人で活気があった。

三角地の狭い土地

駅周辺には品川区役所のほか、保育施設、小中学校もあって子育てにも適している。一方、駅から少し離れると狭隘道路や路地が多く、子供の塾帰りや高齢者の散歩、更に夜間



小池 怜
不動産学部3年

の利用に危険を感じる場所もある。

住宅街で月極駐車場を見つけた(写真)。3方向で道路に接する三角地で、狭隘な土地に車3台分の区画線を引いている。狭隘な不整形地のため、住宅や店舗など、一般的な用途の建物では使い勝手が悪く、不便だろう。建物を建てるとしたら、倉庫などに限定されそうだ。

道路に囲まれた土地は見通しが良いメリットの半面、車のエンジン音

要がある。ただでさえ事故の危険性が高い交差点付近で、駐車場の車が道路にはみ出すことは好ましくない。

建物内に駐車場を設置する場合、建築確認で車の出入り口は厳しくチェックされる一方、建築確認が不要の青空駐車場は野放しなことは改善の余地がある(配島三弥「不動産の不思議第318回」20年1月28日号)。

このような土地の有効活用では、土地所有者だけの視点ではなく、公共の視点を一体化させること

官民知恵出し有効活用を

や自転車のブレーキ音などのデメリットがある。駐車場は土地のメリットを生かし、デメリットを問題としないため、うまく利用方法といえる。

一方で、土地の最大限の有効利用を目指すといえ、車3台は収まり切らないように思える。車が道路にはみ出すと路側を通行する人や自転車は、道路の中央側に大きく出る必



土地のメリット生かす駐車場

れからは有望かもしれない。

3台の駐車場と比較して収益低下に難色を示す土地所有者には、市町村が固定資産課税の恩恵を与える。官民が知恵を出し合っ

て地域と暮らしをよくしていく時代になっている。
【教員のコメント】
賃貸住宅ではDIYが一つのジャンルになりつつある。適宜の投資がでない所有者と自分の望む空間を実現する意欲に富む借家人が補完してWin-Winの関係をつくる構図が時代にマッチしている。細切れの土地利用にも相通じる背景だ。