

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第148回

## 【学生の目】

私有地、中でも建物が建っていることが多い都市の私有地は、建物の敷地として境界線が明確になっていて、特別の用件がある場合以外、第三者が立ち入ることができないことが多い。土地所有意識が強い日本では、土地所有権に含まれる、使用权、収益権、処分権のそれぞれについて範囲を明確にすることが通常で、他人の土地を自由に利用することはできないのだ。

そのような見方に慣れてきた目には、写真の土地が不思議に見えた。



岡部 将史  
不動産学部4年

## 都市の隙間

まず、道路のようで道路ではない。理由は、片側には側溝がなく、もう片側は蓋のない溝で通常の道路構造と異なる上に、路面に書かれた文字や線が道路と異なるからだ。次に、敷地延長部分のようでもあるが、敷地の一部でもない。さらに、公有地でもない。

路地を進むと奥は青空駐車場だった。不思議な路地は駐車場の進入路

# 私有地、駐車場の景観対策を

交う。それゆえに、道路を使うときは緊張する。この路地は私有地ではあるが、一般の利用者を想定した駐車場の一部として、誰でも入ることができる。一方で、車が通る頻度は低い。もとより一般の歩行者の利用はほとんどない。進入路は、都市の緊張や密集に対して、隙間のような静けさを与えている。



道路のようで道路でない不思議な空間

である。なんとも贅沢な進入路だ。駐車場の採算を考えれば、進入路部分に縦列駐車の数を追加して収容台数を増加することも可能だが、長い進入路で発生する可能性がある、車のすれ違いを容易にするために、広い幅員を確保しているのだらう。

また、縦列駐車によって隣接する集合住宅の住環境を悪化させることがないよう、配慮しているのかもしれない。道路であれば多くの人や車が行き

より詳細な部分では、進入路の左右の境界線の造り方の違いがもたらす不思議さがある。片方の境界線において、路側帯とも感じる植栽の柔らかさとそれに続く建物の連続感が

を進入路にも応用すると、長い緑の路地となり、景観と環境にやさしい都市の隙間が誕生する。

### 【教員のコメント】

田舎の道路を連想させる一方、反対側の境界線のコンクリートブロック塀の固さとそれに続く建物の拒絶感

率と無縁の駐車場の態様は様々だ。効率至上で無味乾燥なものも少なくない中、地域環境に貢献し、隣接宅地の効用を高める駐車場のあり方を探り、評価することは空き地・空き家問題を考える視点からも重要だ。