

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第318回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

東京都千代田区は「みんなが選んだ住みたい街ランキング2017」(sumo)で第4位にランクインした魅力的なエリアだ。皇居を中心に、国の中枢機関が

土地利用のあり方

並び霞が関や最新のビルが林立する丸の内など、多様な特色を持つエリアで構成される。高密度、高度、先端的な土地利用と、広がりのある緑が同居することが魅力の一つだ。そんな千代田区の飯田橋でコインパーキングを見つけた(写真)。

コインパーキングのメリットとし



藪島 三弥
不動産学部3年

て、まず、比較的容易に土地活用ができる。必要な施設整備や運営管理を受託した事業者が担う方式では、所有者はこれらを直接負担することなく、一定の収入を得ることができ

る。次に、建築基準法の適用を受けない。建築確認が不要で形態制限や耐火性能が問われない。第3に、建物敷地として利用できない小規模地でも立地できる。第4に、暫定利用



小規模な土地をコインパーキングにするのは問題もある

利便性、品位、収益性を解決

この結果、小規模の空いた土地を最大限に利用したコインパーキングが作られる。しかし、2つの問題があるように見える。

1つ目に、すべての車庫が道路に直直し、入庫時に公共の道路を利用する。入庫時に道路を利用せざるを得ず、公道を通行する車両を阻害する可能性が高い。また、車が直接道路に出るため、出庫時に歩行者と

接触する可能性がある。大型化する車の寸法に比して奥行きに余裕がないことも歩行者にはプレッシャーだ。

2つ目に、建物の前面の全部に車が駐車し、景観を損なう。一般的には植栽して街並みに貢献する部分を収益用に使うため、止むを得ない部分はある。車庫の奥に花壇と植木を配置するなどの配慮はあるが、地域の一般的な景観のレベルと比べると十分とは言えない。

空き地をコインパーキングにすることは、収益面でパフォーマンスが良いかもしれない。しかし、内部に確保すべき車路を取らずに公道を使うことは外部不経済につながり、負の部分、地域全体がかぶる。

【教員のコメント】
建物後退による道路斜線制限の合理化、天空率制の創設などを背景に、足元を緑化、開放するビルが多くなった。敷地いっぱいのコンクリー

駐車場は必要な施設でその整備は公共の福祉に貢献する。例えば、台数を半分にして残余をランドスケアー

トや建物配置に感じる圧迫感の程度が高まり、極限の収益に「過ぎたるは及ばざるが如し」を意識する。

案ができる不動産業界へと変化していくことが求められるのではないかと感じる。

プに使う景観を確保する。その一方、固定資産税を減額して収入減を補うなど、官民が連携して、利便性、街の品位、収益性を三位一体的に解決することはどうか。土地利用を総合的に考慮して画期的な提案ができる不動産業界へと変化