

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第353回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

9月も後半に入り、ようやく大学に登校できるようになった。久しぶりにバスに乗り込み、窓から景色を眺めていると、新しくカフェができているのに驚いた(写真)。

以前はガソリンスタンドがあった土地だが、去年取り壊され、しばらく空き地だった。最初に驚いたのは建物ではなく、土地そのものである。この土地はあまり広くないことに加え、台形状の不整形地のため、商業利用は難しいと思っていたからだ。不整形地が生じた背景を確認する



朽方 勇祐

不動産学部4年

不整形の跡地利用

建てる前の努力で価値高め

ために登記記録を見ると、分筆と差押えが複数回行われていた。上手な土地利用ができず、切り売りを繰り返した結果だと推測できた。次に驚いたのはカフェの造り方だ。このカフェの良いところは自然を感じるところだが、調べると、造園設計施工を主とする会社が経営しているようだ。運営会社のこだわりを感じる造りだ。建物は道路に面しているが、道路

側には緑豊かな植栽がされているため圧迫感がない。建物は木の香りを感ずるきれいな木造建築で、細かな細工の木材を使った外構が建物と植栽に連続性を持たせている。ガソリンスタンドは土壌汚染のイメージがあって跡地利用は容易ではないが、それを忘れさせる設計だ。更に工夫を感じるのは駐車場である。道路に面して広く駐車場を造る

のではなく、建物に隠れるように駐車場を配置し、車路に壁状のゲートを設けて空間を分節している。こうすることでせつかくの自然を感じる設計を壊すことがなくなっている。実際に客として利用してみると何も不便を感じなかった。不整形地であるにもかかわらず、上手な土地利用だと感じた。現状、不整形地の土地利用に成功しているが、更に、隣地の所有者と協議し、分合筆の手続きをとることもよいと思う。土地利用がしやすくなるだけでなく、整形地のほうが不

動産価値も高くなり、多くの融資を受けられる可能性も出てくる。いずれにしても、建物を建てる前に、土地の利用価値を高める努力ができるはずだ。

相続等の理由により日本全国で不整形地となってしまう土地は後を絶たない。それらは上手な土地利用ができず、駐車場や貸倉庫として利用されるケースが多い。また、社会間

題にもなっている空き家も、取り壊した後の土地利用が今後課題となってくるはずだ。不整形地を活用する方法のヒントを今回のケースから学んだ。

【教員のコメント】

沿道立地型の土地利用は車の利便性がポイントで、広い駐車場、大きな看板、鉄骨造の大架構に普遍性があるが、人と自然が復権する、オアシスのような土地利用が新鮮だ。



ガソリンスタンド跡とは思えないカフェに