

合併後初の全国大会を開催した全住協。各地から600人が参加した。名古屋市内のホテルで

岡山県静岡市・セキスイハイム  
東海)▽「マークス・ザ・タ  
四季彩の街」(奈良県奈良市  
・三和住宅)

同区は、住宅地としての

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第8回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

コモンスペースとは、共同利用空間という意味である。浦安市猫実地区は木造家屋が密集する地区で区画は整然とせず、一般的な評価では良質な市街とはいえない側面がある。しかし実際に歩く

コモンスペース

旗竿地を巧みに生かす

と、風情のある細い路地や昔ながらの良い雰囲気を持つ戸建て住宅や共同住宅がある。その中で面白い不動産を見つけた。扉で囲まれた一角の建物群である。道路側に戸建て住宅があり、その奥にアパートが2棟存在するのだが、建物群の中心に、道



富山 大貴  
不動産学部4年

総合・政策

路とも敷地の一部ともいえない、しかし皆で使っているコモンスペースがあるのだ(写真)。よく考えると、コモンスペース部分は1つの土地のように見えるが、実際は旗竿地となっている2つのアパート敷地の「竿」部分で、隣接する2つの「竿」部分の敷地境界線「無くす」ことでうまくコモンスペースを造っていることがわかった。旗竿地とは、細い路地のような部分で道路に接するような土地をいい、路地状敷

地ということもある。その形が竿(道路に接する路地状部分)と旗(奥まった広い部分)に似ていることから旗竿地と呼ばれている。旗竿地は建築基準法の接道義務を最低限度で満たす土地のことが多く、道路からのアクセスの不便さや隣地に囲まれるといった敷地環境から地価水準は低い傾向にある。旗竿地はいわば欠点をもつ土地だ

が、2つの「竿」部分をそれぞれの敷地が排他的に利用するのではなく、相互に利用し合うことでコモンスペースを造り、広々としたゆとりのある空間になっている。欠点を長所に変えているのだ。このコモンスペースではコミュニティが形成され、休日には子供たちの遊び場にもなるだろう。所有している土地にただアパートを建てるのではなく、そこに住む住人が快適で長く住みたいと思えるような環境を造ることも所有者の義務である。そうした考えや発想が長期的なアパートの空室率削減にもつながるのではないだろうか。



2つのアパートの前にあるコモンスペース

【教員のコメント】所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有するとの民法の規定は、公共の福祉を実現するために行行政法による所有権の制約を念頭におくが、所有権の私的な制約「互恵の利用が有効なことも少な

2003年以來の超高層マンション新資料集  
**超高層マンション資料集**  
— 2013年版 —  
I. 竣工データ編 II. 分譲実績編

戸建て住宅の空き室を活用しての提案を行った「シェア奥」