

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第98回

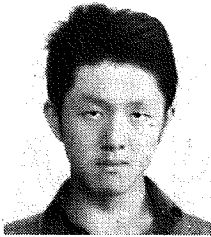
学生たちの視点と発見

【学生の目】

車社会の日本では駐車場は不可欠の施設である。限られた土地面積に多くの人が居住する大都市では、敷地にゆとりがなく、駐車施設との共存が大きな課題だ。今回は集合住宅の機械式駐車場に注目した。

機械式駐車場について

機械式駐車場には、垂直循環方式、水平循環方式、多層循環方式(写真)、エレベーター方式、エレベーターズライド方式、多段方式などがある。屋根と壁を有しない機械式自動車庫で高さ8層以下のものは工作物として、一定の場合に建築確認が必要



今川 知治

不動産学部3年

となる。工作物の建築確認は一般に、建物全体の建築確認申請と同時に行う。

床面積は1台を15㎡に換算することが原則である。およそ1・5間(2・73層)×3間(5・46層)の広さで、一般的な屋内階段の広さに相当する。建築確認が必要となる一定の場合とは、第2種中高層住居専用地域では、自動車庫の面積が3000㎡を超えるもの(建築物附属

入出庫に時間がかかる、メンテナンス費用がかかる、耐用年数が短く更新工事が必要、車幅や車高によっては駐車できない、機械的でメカニカルなつくりが周りの景観から浮いてしまつ、出入庫部分を含めて広大なアスファルト舗装が出現する一などである。

分譲マンションでは、機械式駐車場は共用部分として区分所有者が共有する。希望する区分所有者が申請し、専用使用権を設定して利用する。専用使用権は有料として管理組合の収入とすることが一般的だが、利用

地下自走式ならイメージ向上

の機械式駐車場)を指すから、200台が目安となる。駐車場部分は延べ面積の5分の1までは容積率に算入しないため、容積率に含まれないことが多い。

機械式駐車場のメリットは、土地の利用効率がよく、駐車台数を多く確保できる、鉄骨や外壁でおおわれ防犯性に優れる一などである。デメリットは、停電すると入出庫できない、

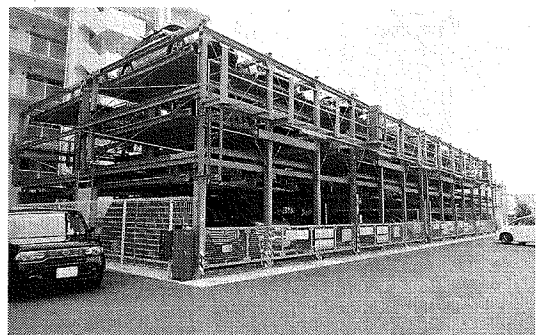
希望者が少なくなると収支が赤字になる危険性もある。私が提案したい駐車場は、地下自走式駐車場である。自走式とするこ

とで、メンテナンス費用を削減することができると。また、地下とすることで、外部から見えなくなり、景観にも良い。地下は暗いというイメージがあることを解決するために、ドライエアをとる、暗いところでも

候や天候に左右されず利用でき、高齢者にも優しい。

【教員のコメント】

平面駐車場より効率的に、地下駐車場より安価に台数を確保する立体駐車場は、多く、屋外に露出する。超高齢社会の到来、カーシェアリングの普及などにより、利用上の不便、維持費用、景観の悪化など、負の側面が顕在化しつつある。



景観に難があり維持費用も掛かる機械式駐車場

育つ観葉植物を置くなどにより、目にも環境にも優しくイメージアップを図る。気が