

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第277回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

JR京葉線は東京と千葉を結ぶ、東京湾沿いの鉄道だ。明海大学がある新浦安駅と異なり、隣駅の市川塩浜駅は周辺に工場が多く、京葉工業地帯の一角であることを感じる。工場地帯を抜けると猫実川があり、マンションやアパート、戸建てが建つ住宅街となる。駅近くに住宅が立地し、郊外部に工場が立地する一般的な都市構成とは逆になっている。

## 住宅街に溶け込むテラスハウス

東京湾に近い川の流ればゆるやかで、海側からも内陸側からも増水の可能性がある。避難用の丘がある公

園、地盤面を道路面から高くした敷地、1階床スラブの位置を地盤面から高くした住宅など、氾濫対策が各所でみられる。

写真のテラスハウスは地盤面を高くしている例で、灰色の壁、青色の玄関建具、茶色のバルコニーと色使いに特徴のある長屋形式の集合住宅だ。高級な建築材料は使われていないが、普通の賃貸住宅は単調な外観や駐車、駐輪場の台数の多さから、

に、中央部のアプローチで建物の長さを一分割している。加えて、アプローチの両側に高木を植えて、建物の半分を見えなくしている。

すぐに賃貸住宅と分かることと比べて、このテラスハウスは住宅街と同化している。

中でも道路と平行に配置した駐車場のつくり方に共感する。この方法は台数が多くとれないデメリットがある。他方、歩行者の安全や車の納まりにメリットがある。

直角配置の駐車場では、車の発進時に道路の歩行者を驚かせてしまう。接触する危険性も否定できず、猛スピードで走る自転車は更に危ない。また、サイドブレーキを忘れる

理由は、建物と外構が分節されていることだ。建物が長屋形式で、外廊下形式のアパートと比較して外観に変化とリズム感がある。次に、外構が分散配置になっている。駐輪場と駐車場を複数場所に分散させてそれぞれ

と、車が道路に出てしまう可能性もある。また、車が何台も並んだ状態は住宅地の景観としては上品ではない。加えて、車のはみ出しも起きやすい。区画に入りきらない大きいワゴン車やSUV、十分に後退していないなど、車が敷地からはみ出して

別化を図る有効な方法だ。

れぞれの台数を少なくしている。更

質貸経営の採算から建築費の上限が決まることも多い。一般的なコス

トで一般的につくるのではなく、建物のデザインと外構のつくり方を組み合わせる方法は差

【教員のコメント】

敷地の奥行が短いことが道路側の外構をコンパクトに納める設計と街並みの同一性を生み出した。一方で経営上の要請からコンクリートブ

ックむき出しなど初期投資を抑えた部分がある。順次追加投資して

「本物」にする長期戦略が欠かせな

い。



小池 怜  
不動産学部3年

# 道路と平行した駐車場に共感



車の台数が多く確保できない半面、歩行者の安全性や車の納まりにメリット