明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第301回

日本の郊外開発

精査を要する〝都市の顔〟

酡島 三弥

不動産学部3年

【学生の目】

9月にイギリスのケンブリッジ大学に短期留学する。短期留学は、明海大学不動産学部が主催する夏のイベントで、ケンブリッジ大学でイギリスの不動産や都市開発を学んだ後、日本とイギリスの都市開発を比較して発表する。あらかじめ日本の都市開発をまとめておく必要があり、千葉県柏市の柏の葉の開発について調べることにした。

柏の葉エリアは元々ゴルフ場であったが、94（平成6）年に着工し、05（平成17）年に開業したつくばエクスプレスの新設と同時進行した、特定土地区画整理事業によって開発されたエリアである。鉄道新線と土地区画整理事業を一体的に進めた、平成を代表する郊外開発だ。

現地調査のため柏の葉キャンパス駅に降りて、自分の知っている柏の葉とは全くの別物に変わっていると実感した。私は、幼いころ柏に住んでいたこともあり、現在の柏の葉周辺を通ることも多々あった。当時の記憶は、田んぼや更地がある「郊外」で、現在の柏の葉のような、「都市」という印象はなかった。

駅構内からも見えるツインタワーのマンションを目の当たりにしたときに、柏の葉は自分の知っている田園風景をもつ「郊外」ではなく、新たな都市へと大きく、そして急速に変貌していると直感した（写真）。

開発は既に第1ステージは完了しており、現在は第2ステージの途中である。写真のツインタワーマンションは第1ステージで竣工した、柏の葉のシンボルとなるような建物である。

このような、シンボルやランドマークは、その都市のイメージを決定づけるものである。特に新規の大規模開発では開発の熟成に弾みをつけ、業務や居住の集積を促す役割を担う。横浜ランドマークタワーやスカイツリーなどはその一例だが、柏の葉のツインタワーマンションもこれらのシンボルやランドマークのような効力を発揮している。

開発された都市が継続して発展するためには、多くの若者がその都市を利用し、かつ、居住することが必要である。そのため、その都市の顔となるシンボルやランドマークについては、若者が興味を惹かれるかどうかという観点からも精査する必要があるのではないかと感じた。

人口、世帯が減少に向かう中で行われた日本の大規模郊外型の開発を、伝統を重視するイギリスのケンブリッジ大学の先生がどのように評価するか楽しみだ。

都市開発を象徴するツインタワーマンション

【教員のコメント】

20世紀の建築の巨匠、ル・コルビュジェは「輝ける都市」（1935年）で、都市問題を解決し、人間らしく生きる要素を「太陽、空気、緑」とし、その実現のために高層住宅を提案した。超高層マンションが定着するために今にも通じる新鮮なテーマだ。