

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第315回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

新浦安は、多くの観光客が訪れる地域である。東京ディズニーリゾートに近いこともあって、修学旅行で来ていると思われる高校生の集団や、観光バスを見かけることも多い。街に電柱がないために空が広々とし、敷地境界に塀を設けないために道路も開放的である。加えて、高さやデザインが工夫された建物が並んで、「キレイ」だ。初めて訪れたときに、外国のリゾートの雰囲気を感じる人も多いのではないだろうか(写真)。



菅沼 勇利
不動産学部2年

交差点に面したオープンスペース

普段何気なく生活しているだけでは気付かない、「キレイ」な印象やリゾートを感じる理由を考えた。明海大学のある新浦安には多くの集合住宅のほか、郵便局、商業施設、学校などの都市施設がある。これらに共通する点は、第1に、敷地いっぱいには建物を建てることなく、敷地の一部を開放して道路と一体的に使えるようにしていることだ(山崎英里「不動産の不思議第43回」14年7月22日号)。第2に、敷地の角の部分にゆとりを持たせた建て方をしていることだ。

快適、奇麗、新鮮な空間の恩恵

2つの特徴をまとめると、オープンスペースの造り方と使い方ということができるが、写真は2つの特徴のうちでも、あまり見かけない第2の特徴の具体的な例である。

まず、最も高く売買、賃貸できる角部分に建物を配置することなく、



新浦安の街並みは空間の工夫が生きる

このように新浦安には、人々が気持ちよく利用できる空間が散らばっている。民有地を利用したオープンスペースが道路や公園をつなぐと共に、集合住宅の憩いの空間として活用されている。何重もの役割を果たすオープンスペースによって住人がコミュニケーションを交わしやすく

なり、地域のつながりを深め、子供が安心して遊べる場所が造られている。

【教員のコメント】
それぞれは狭くても、交差点を囲む4つの角地の角を緑化すると、交差する道路と連担して大きな広がりが生まれる。対角線方向の広がりを利用すると、長さが加わる。敷地単位で考える土地の価値と地域単位で考える地域の価値は同じではない。

夫を凝らすことで生み出した、快適で奇麗、かつ新鮮な空間が住民や旅行者に恵みをもたらしている。