

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第325回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

学芸大駅周辺はかつて東京学芸大
学があった名残をとどめる飲食店、
保育園などの建物もあり、商店街は
多くの人でとてもにぎわっている
が、駅から離れると閑
静な住宅街が続いてい
る。そんな住宅街でマ
ンション(写真)を見つけた。

歩道を提供するマンション

4階建てで、3階までは馬踏み目
地の藍鼠のタイルと縦芋目地のとき
から茶のタイルを交互に用いた外壁
になっており、4階部分はテイス
トを変えて亜麻色のタイルだけを用
い、馬踏み目地で仕上げた、特徴的



小池 怜
不動産学部3年

なマンションだ。

厚みのあるタイルを深目地でコン
トラストをつけながら張る、形態制
限のために不規則になる外観の低層
部を目立たせることで不規則さを
気付けさせない、パラペット部分のデ
ザインを工夫するなど、鉄筋コンク
リート造の重厚さを表現している。
外観意匠以上に驚いた点は歩道を
敷地と一体的に造っていることであ
る。最初見た時、歩道は区が整備し

ニーズ考え、地域の価値高める

たもので、マンションが提供したも
のとは思わなかった。よく観察する
と歩道はマンションの敷地と同じレ
ンガタイルを使い、同じ網代張り
で仕上げている。また、歩道と駐車場
に縁石などの見切りがなく、連続し
ている。歩道はマンションの前面に
しかなく、隣地は路肩のみである。
一定規模以上の開発で、歩道の整
備と地方公共団体への無償提供など

を求める指導要綱などが定められる
ことがあるが、多くの場合、歩道は
敷地から除外するため、開発事業者
や購入者の負担となる。

歩道をマンションの敷地の一部と
するなどのようなメリットがあるだ
ろう。第1に、きれいな歩道が整備
できる。第2に、道路側と建物側に
二重の植栽ができ、道路側の植栽は
車道と歩道を明確に分けて車の進入
を防ぐと共に排気ガスや騒音を緩和
する。建物側の植栽は1階の居住者
のプライバシーを守ると共に街並み
の景観を改善する。第3に、建築可

能な延べ面積が増えて分譲単価を安
くできる。

デメリットとしては、まず、1階
部分の日照、通風やプライバシーが
制約される。次に、歩道を管理組合
で管理するため、植栽の手入れや掃
除などの費用がかさむ。

狭小敷地が多い東京では敷地いっ
ぱいに建物を配置することが多い
が、歩道が少ない地域で歩道を設け



マンションの敷地の一部を歩道に

るなど、場所のニーズを考え、
地域の価値を高めることが重要
だ。公共と民間が智慧を出し
合って限りある土地を有効に使う
ことが重要と考える。

【教員のコメント】

道路と敷地の関係では建築基準法
の予定道路(42条1項)やみなし道
路(2項)タイプと都市計画法の都
市計画道路(54条)タイプがあり敷
地面積への算入が異なる。地域再生
では公私境界部分を建築敷地としつ
つ重畳利用することが有用だ。