

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第429回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

東京都中央区の八丁堀駅を出て満開の桜を眺めながら新川方面へ歩いていると、橋を渡った先で周りを広い道路に囲まれた印象的な外観のマンションに出合った

(写真)。三角形の街区を囲む道路を海に例えると、海に囲まれた島に建つ白い塔のように見える1階建ての建物は、街区と敷地が不整形なこともあり、建物が連坦する街並みの中で不思議な存在感を放っていた。

建物の外壁、窓やバルコニーは居窓の採光、眺望やプライバシーを確

## 土地と建物の歴史を読む

保するために位置が調節され、小刻みに雁行して並んでいる。全周を道路に囲まれ全方位から見られることを意識した、変化に富む外観デザインが塔のような立体感を演出している。

外壁の頂部を斜めにして屋根を表現し、軒先には純喫茶を連想させる白く光る看板を設置して趣のある字体でマンション名を表示している。調べると建物は1974年の建築

まれていることが搭状の建築を可能にした要素だが、なぜ広い道路に囲まれ、広いとはいえない三角形の街区ができたのか興味を持った。

土地は江戸時代に埋め立てられた地域の一角にある。江戸切絵図を調べると、現在と同様の陸地があり、町割りがされている。埋立地の特徴として多数の運河があるが、その多くは今では道路になり、首都高になっているものも

# 規律の変遷で存在感生む

で、48年が経過している。列島改造ブームの好況期の建築で、屋根の表現や看板は当時流行していたものである。エントランス上部の鉄製のパーゴラには成長した植栽が絡まり、緑豊かで個性的な入口になっている。

ある。新旧の地図を比較すると、土地は越前堀と呼ばれる運河に囲まれた松平越前守の屋敷跡に近い。

東京都の都市計画図を見ると、交通量の多い2つが幅員22mの都市計画道路であるほか、交差点近くで2つの道路を斜めにつなぐもう1つの道路も都市計画道路になっている。

87(昭和62)年の斜線制限の合理化、03(平成15)年の天空率制度の導入前の建築だから、広い道路に囲

この土地は運河と共生していた江戸の町割りを基本とし、車社会に対応

する都市計画によって書き添えられている姿になっている。都市計画道路は往々にしてそれまでの街区構成とは別の論理で造られるため、土地の一部が斜めに買収されて不整形な土地になることがあ

る。この土地を含め新川地区には端部が鋭角になっている土地が多い。

【教員のコメント】

工事費と維持費の合理化のために平滑で画一的な表情の建物が多い中、手造り感があり、西欧の城さえ彷彿させる建物に不思議を直感し、歴史や規律の変遷を紐解いた。故事来歴を知れば見方も変わる。越前守と聞けば地縁を感じる人もいよう。



歴史や規律の変遷で不整形な敷地が生み出した建物の存在感



山本 麻郁

大学院1年