

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391回

【学生の目】

不動産の課題探求のために新浦安を歩いていると興味深い住宅街を発見することができた。住宅地全体が一体的にデザインされたランドスケープで囲まれている

(写真。興味深いと感じる景観となっている理由を考えると、3つの工夫が見えてくる。

1つ目は、擁壁にある程度の高さがあり、塀のように見せる工夫だ。新浦安の土地は海が近いことから水害対策を考える必要がある。地盤面を想定される津波の高さより高くす

防災をデザインする

ることが基本となるが、かさ上げした地盤面と道路面に高低差が生じる。

擁壁を設けず自然なり面にする。見た目にはやさしいが、建物配置できる範囲が狭くなる。反対に垂直のコンクリートすると圧迫感があり、デザイン性が低くなる。ここでは垂直の擁壁を用いているが地盤面の高低差以上の高さがあり、土留めのための擁壁ではなく塀のように見

行する場合は、いつも以上に目と地面の距離が近くなることに加え、敷地内に雑草が茂り、ごみや廃棄物を目にするなど、よくない印象を持つことが少なくない。ここでは外構のデザインに工夫があり、高低差のある住宅街のネガティブさを感じることがない。

3つ目は、住宅地に統一感と広がりを持たせる工夫だ。まず、塀のよくな擁壁が住宅街全体を取り囲んで統一感と広がりを持たせている。加えて、住宅の構造、屋根や外壁の色を同じ系統にまとめていて一体感が

機能優先し過ぎず景観配慮も

える。仕上げに擬石を用いていることや所々に門柱のように突出した部分があるデザインが効果的だ。

2つ目は、通りかかったとしても地盤面と道路面に高低差があると気付かせない工夫である。地面がとも大切なことは疑いがないが、「泥で汚れたら手を洗う」など、衛生の観点からはマイナスの評価がある。道路面より高い地盤面の近くを通

ては機能が優先され、デザイン性が2の次になりやすいが、災害対策とデザイン性を兼ね備えた住宅地や住宅を創る工夫が一層重要になっている。

【教員のコメント】

地盤を高くして減災を図る、高低差を支える擁壁をデザインする、その結果、災害に強い美しい住宅街ができ、資産と地域の価値を高める。1+1=2ではなく、3にも4にもなる。付加価値+持続可能な街づくりのあり方を若い感性が捉える。



防災性を高めデザインに工夫



宮内 啓太

不動産学部3年