

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192回

## 【学生の目】

どんな住宅地にも多くの創意工夫がある。眺望、環境保全、住宅デザインなど目に見えるものだけでなく、交通アクセスや災害対策などインフラの工夫もある。今回心を打たれたのは、千葉県浦安市の臨海部に位置する「ジ・アイルズ」という名称の大型分譲住宅地だ。

## 景観と安心をつくる

一言でいうと、景観が良い。近くに見える海、トロピカルな植物、モダンな色合いの街路が混ざり合い、南国のリゾート地のような雰囲気を感じ出している。電線や電柱がない



朽方 勇祐  
不動産学部1年

ため空は広く見え、敷地境界線や囲いはブロックではなく植栽すること、道に開放感を生んでいる。

特に驚くのは、どの家もカーポートを付けていないことだ。カーポートがないことで車も風景の一部になっている。海に近いこの場所では、潮風による塩害から守るためにも、カーポートを付けたくはないはずだ。が、住民一人ひとりが住宅地の雰囲気

を大切にする。景観が良い。近くに見える海、トロピカルな植物、モダンな色合いの街路が混ざり合い、南国のリゾート地のような雰囲気を感じ出している。電線や電柱がない

# 臨海部に開放感ある住宅地

深さ約7層の「液化化しない層」まで、砂杭を押し込んで周りの土を固める「静的締固め砂杭工法」を採用し、安定した地盤を形成している（川本和輝「不動産の不思議第115回」16年1月5日号）。

埋め立て時の対策に加えて開発分譲時の対策、さらには個別住宅の工夫によって埋立地でも安心できる住宅をつくっている。液化化と同時に津波の心配もある。南海トラフ大地震の想

定によると、浦安市の海岸に達する津波の高さは2・4層とされているが、この住宅地は高さ4・6層・3層に位置するため、津波に対して安全といえる。

この住宅地は一億円を超える物件もある県内トップクラスの高級住宅地だ。立地が良いだけでなく、景観の良さや安全な暮らしが長期保証されていることが人気の理由と思われる。住宅は簡単に買い替えること



電線や電柱はなく、敷地境界の植栽が開放感を生む住宅地「ジ・アイルズ」

はできない。ジ・アイルズのように開発事業者と住民が一体となって、長期的に住みよることができる工夫をしていくことが、理想的な街づくりであることを実感する住宅地だ。

## 【教員のコメント】

工業専用地域に指定され大規模工場が連担する東京湾岸奥部で、海に開けた住宅地は稀少だ。ヨットハーバーこそ無いが、ウォーターフロントの開放感を満喫するグローバルベルの街づくりの契機は、震災後の再生をめざす産官学連携であった。