

# 不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第104回



山中 淳  
博士 前期課程  
2年

私は、勤めている鉄道会社の学び直し休職を利用して本学大学院に在籍中である。昨年度に都市計画を学ぶ講義にて「メタボリズム」を考察した。メタボリズムは1960年代に日本で起こった建築運動で、都市や建築は生物のように新陳代謝すべきという思想を基にする。そこで、大高

正人、楨文彦により構想された、新宿駅を東西に跨る人工土地を建設して、その上に都市を建設する新宿副都心計画に着目した。

## 技術革新が可能にする未利用空間の土地活用

おらず、メタボリズムの思想実現の難しさを感じた。原因は人工土地上のRC造建築の建て替えの困難さと推察し、建築物の新陳代謝に必要な要素は木造建築ではないかと考察した。近年では技術革新により木造建築の高層化が可能である。また、地球温暖化対策や国産木材活用といった点でも木造建築が注目されている。木造はRC造と比較して軽量なので人工

と山手線の目白駅・目黒駅・巣鴨駅・駒込駅はいずれも地形から条件を満たす。目白駅で想定したところ、約1万1000㎡の人工土地に1000人台規模の居住地を生み出すことができる試算した。

## メタボリズム構造実現で課題解決の可能性

【教員コメント】  
建物の部分更新が容易でないことは構造だけが原因ではなく、また耐火木造の更新性は未知数である。それでもなお、木造の技術革新とメタボリズムのコンセプトが会うことで新しい居住空間を創造できるといふ新世代によるアイデアは、新鮮で魅力的である。

人工土地は日本で唯一、香川県坂出市で実現した。坂出市人工土地は、老朽化した密集市街地に人工土地を建設して住宅を整備する事業で

あり、約20年を費やし1986年に竣工した。昨年、現地を訪れる機会があり観察したところ、人工土地上の団地は老朽化が進んでおり空室が目立つ。建築物の新陳代謝ができて

線路上に人工土地を造成し、居住用の土地を新設するという提案を検討した。線路が地面より低ければ、その上空を暗渠のように人工土地を造成できると考え、適所を選定する

（斎藤千尋）

現在、東京圏の不動産課題として住宅価格高騰が挙げられる。そこで、未利用空間の土地利用を解決策の一つと考え、鉄道の線路上空に人工土地を造成して居住用の土地開発

を行う発想を新宿副都心計画から得た。新宿駅を跨ぐバスタ新宿などの実例から、線路上の開発は技術的に可能である。

建築物の新陳代謝ができて

魅力的である。