不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第122回



南雲　航
不動産学部
1年

授業の一環で千葉県浦安市の団地の現地見学をした際に、今まで見たことがなかった特徴的な外観の建物を目にした。それが入船西エステートである。

入船西エステートは1981年に住宅・都市整備公団（現UR都市機構）によって開発された大規模団地であり、新浦安の中心部に位置する。JR京葉線新浦安駅から徒歩5分圏内という利便性の高い立地で、住棟は11階建の高層スキップフロア棟と3階建のメゾネット棟で構成され、総戸数は約600戸である。

高層棟にはエレベーター停止階を限定するスキップフロア方式が採用され、共用廊下が減ることでプライバシー性が高まり、採光・通風が確保されている点が特徴である。

入船西エステートの立地特性と住宅構成

80年代の公団住宅の計画思想を体現

低層棟は各住戸が独立した玄関を持つメゾネット形式で、戸建てに近い住み心地と、街並みの連続性が形成されている。

敷地内には広い緑地と歩行者空間が確保され、歩車分離が徹底されている。植栽の配置や中央広場の整備が計画的で、安全性と居住環境の向上が図られている。1980年代の公団住宅に特徴的な外構の丁寧さは現在も維持され、インターロッキング舗装や植栽の美しさが団地の価値を支えている。

新浦安は千葉県が主体となって造成した埋立地を都市整備公団が活用して開発した新都市であり、「駅を中心とした都市構造」を意図して計画された。

駅前に商業施設、周囲に住宅地、更に外側に学校・公園を配置する同心円型の構造が採用され、入船地区はその中心に位置する。駅前の利便性と住宅地としての静けさを両立させるため、高層棟を外周に、低層棟を内側に配置する手法が取られた。

現地見学では、高層棟が外周を囲む配置により内部の様子が外部から見えにくく、環境が分かれている点が印象的であった。歩道の広さや植栽の多さから、公団住宅が重視した歩車分離や外構の質が現在まで維持されていることを確認できた。

これらの特徴から、入船西エステートは1980年代の公団住宅の計画思想を体現しており、住棟構成の多様性と外構の質が築40年以上経過した現在でも団地の価値を支えていると考えられる。

【教員コメント】

新浦安は団地の歴史博物館だと思う。様々な住棟配置、住戸の形式がみられる。南雲さんがとりあげたスキップフロア型住棟は外観に迫力がある。タウンハウスとのコントラストが新世代には新鮮なようだ。新浦安ならではの20世紀の景観だ。

（斎藤千尋）