

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第438回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

大学がある千葉県浦安市は東京湾沿いに東京都に接し、東京ディズニーリゾートがある街として有名である。リゾートの場所も含めて市域の4分の3は埋立地で、第一期埋立事業の完成から47年、第二期から41年が経過した。当初の住宅が更新期に差し掛かっているほか、東日本大震災の液状化被害を契機に建て替えた住宅もあって、様々な様式の住宅が混在する。そんな市街地で写真の住宅が目をついた。

## 角地のシンプルな住宅

特徴の第1は、まとまりの良さ



渡邊 公一  
不動産学部3年

だ。直方体に近い形状でシンプルな存在感がある。庇（ひさし）やベランダなど「不要不急」なものがない一方、窓の形状と配置にリズム感がある。また、壁面の角で組積造の柱のように縦に伸びるポーターと壁面を横に伸びる梁（はり）のようなポーターが力強さを生んでいる。更に、1階の擬石タイルに重厚感がある。

第2は、動線の巧みさだ。角地は建ぺい率が加算され、建物を敷地

が狭く通行量の多い交差点で、登下校の子供などが受ける恩恵は少なくない。敷地の一部を地域の人々が利用することを許し、住みやすい街づくりに貢献している。他方、必要以上に入らないように高木で緩やかにガードしている。

第3は、半階上った位置にある玄関だ。道路との高低差で目線の高さが変わり、防犯とプライバシーが確保されている。また、臨海部の水害対策になっている。更に、子供やペットが道路へ飛び出す危険性がない。

視覚的には、玄関が高い位置にある

# シンプルゆえの可変性

いっばいに配置する、境界線付近を一段高い花壇にするなどで角地の効用を生かす。花壇は通行人や車から住宅を守る機能もある。ここでは建物

物を後退させたうえでオープン外構とし、とても無防備な土地利用をしている。

半面、歩行者は交差点の見通しが開ける、ショートカットして敷地を

変化に加え、玄関内部は1・5層分の吹き抜けに違いないなどと思わせる面白さがある。

第4は、ビルトインガレージだ。車やカーポートは街並み形成を困難にする。屋内駐車ですっきりすることに加え、壁面が後退して出庫

時の死角や歩行者への圧迫感が少なく、安全が確保できる。

どに不安が残るが、電動の階段昇降機をつける余裕がありそうだ。ガレージ内にホームエレベーターをつけることも考えられる。シンプルゆえに可変性も感じることができるといえる。

土地所有権絶対の考え方の下、公・私の区分を明確にする土地利用が続いたが、公・共・私のつながりを重視する機運が強まっている。境界線に門扉を設けて他者を排除するのではなく、共同利用を寛容すれば互いに快適になるといえる考え方だ。



オープン外構で地域の人の利用も