

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417回

【学生の目】

コロナ感染症のまん延は社会経済に影響を及ぼし、在宅勤務などを通じて住宅の選択に変化がある。3大都市圏の住宅地価格の変動率を見ると、21年1月の地価公表で0・6%下落、7月の地価調査で0・0

環境共生の街づくり

%の中、大学がある浦安市の地価調査は首都圏第3位の2・4%の上昇を示した。「新浦安」駅から「東京」駅まで16分の優れる交通条件で説明されるが、同じ条件の場所は多く存在する。11年の東日本大震災の液状化被害で地価が急落したことを考え



宮内 啓太
不動産学部3年

ると、立地を超えた魅力づくりが評価されている。

その一つが環境と共生する持続可能な街づくりだ。埋立地に造った近代的な景観や都心への利便性、テーパークなどで人気の浦安が大震災で一転、危険な街となった。大手業者が開発困難と判断して撤退すると、乱開発されかねない危機だったが、産官学が連携して「浦安環境共生都市コンソーシウム」を立ち上げ、災

る（建築基準法55条）。3階建てにはない重厚感が生まれ、接地型の住宅ではファミリーから高齢者まで幅広く居住できる。

第2に、奥行きと広がりのあるランドスケープである。都市では敷地境界線付近まで建物を配置し、目隠しに高木を密生させることが多いが、樹木を工夫して眺望があり、植栽帯の奥行きがプライバシーを確保している。都市部のマンションとは

思えない広がりがある。
第3に、ベランダの工夫である。集合住宅のベランダは単調になりが

立地超えた魅力、地価にも反映

害に安心で環境と共生する21世紀型の街づくりに向けて情報共有と意思の確認を行った。

のだが部屋ごとに奥行きと手すりに変化を、階ごとに組み合わせを逆転させている。奥行きの違いが陰影の

成果の代表作がコンソーシウムを主導したスターツグループの「QUWON新浦安」（写真）で、その魅力は第1に、低層住居専用地域の4階建ての建物である。低層住専では3階建てが多いが、広さと空地等の条件を満たせば4階建てが可能にな

深さを、手すりの違いが光の反射の違いを生み、建物の外観ににぎわいがある。

として緑化し、健康促進器具を配置して健康街づくりに貢献している。

赤だが個別には対策済みの土地がある。環境共生は地球と人が互いに優しい互恵性、性能表示可能なものとな

処理方法（柱状改良）、河川沿いに

環境共生のために建物に免震構造を採用し、敷地の内部にSAVEコンポーザー工法、外周部に深層混合

が、コロナ禍で社会も複眼化した。



「QUWON新浦安」の外観

深層混合処理方法（格子状改良）を併用している。側方流動に備える格子状改良部分は提供公園

【教員のコメント】

液状化ハザードマップは引き続き