

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第467回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

授業で住宅地を見学した際、公園の中にあるような超高層マンションを発見した。そのマンションは大学近くの交差点の角にあり、広い敷地を持つ団地型マンション群のゲートウェイとしてそびえ立っている。(写真)。

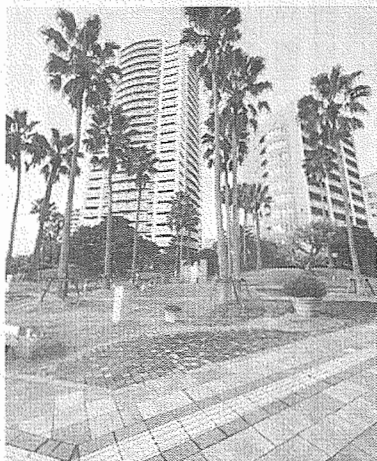
## 団地のゲートウェイ

だ。無用の人の侵入を困難にして犯罪を予防する、マンション側で管理する範囲を明確にする、マンションの敷地をなるべく広く使いたいなどが理由だ。そのため、擁壁、塀、生垣などを配置して、物理的に境界線を明示する。

開放的な外構とする場合でも、道路とマンション敷地に一定の高低差を設けたり花壇を造ったりすることが多いが、ここでは高低差なく道路

い距離を歩くことで緑を感じる時間が長く、緑の利用効率も高い。

緑地の2辺が道路に接しているため、開放感が高い。通行する人も、ちよつと失礼してマンション敷地をショートカットできる。地域住民にもやさしい緑地だ。



道路と敷地の境界線を感じさせない外構

交通の安全にも貢献している。一般に交差点は交通事故が起こりやすく、危険なイメージがあるが、ここは違っている。周りにこれといった

障害物がなく、マンションも角からかなり引いて建築されているため見通しが良く、事故が起こりにくくなっている。歩道の角を高速で曲がってきて、ビックとする自転車

性になっている。敷地境界線付近が開放的なことで心配となる、マンション自体のセキュリティにも問題はないと感じる。セキュリティを警告するよ

# 開放的な敷地の境界線

不思議に感じたのは超高層マンションそのものではなく、道路と敷地の境界線を感じない造り方である。土地の所有権を重視する日本では、マンションの場合でも所有地の境界線を明確にすることが一般的

と敷地が連続している。擁壁などがないことに加え、マンション敷地はこんもりとした高低差を設け、芝生で緑化している。これが公園内に立つマンションのように見える理由である。ゲートウェイの緑地が交差点

うな看板は見当たらない。開放的であることで監視の目が行き届き、犯罪防止につながっている可能性がある。

## 【教員のコメント】

ある。ゲートウェイの緑地が交差点付近にあり、長方形の緑地の対角線方向に進んで団地に入る点もポイントだ。団地の奥へと延びるアクセスが長く、奥行きと広がりがある。長

も、ここではあらかじめ見通すことができる。南国風のヤシ科の植物もポイントだ。目線の高さに葉がないために見通しを妨げない。その一方で、異国情緒を醸し出して団地の個

公共私連携が必要とされるが、自ら所有し、手間暇かけて管理する不動産を第三者の共用に供することはできないことはない。私的空間と公的空間の間に半私的・半公的空間があることで都市空間は厚くなる。税金の減免などがあってよ



志賀 賢太  
不動産学部2年