

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第487回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

千葉県印西市は、2022年「住み続けたい街」と「街の幸福度」ランキングで県内1位になった。市の高い評価と不動産学で学ぶまちづくりを重ね合わせて考察

ニュータウンに生きる田園都市構想

10年合併後の市域は124.4^{km}2である。全域が都市計画区域で、市街化区域が15%、地域の多くが緑豊かな市街化調整区域である。

英国は産業革命で一躍世界のリーダーになるが、労働者は都市部の工場付近に住み、居住環境は高密度で劣



小寺 海飛

不動産学部3年

悪だった。解決のため、1898年E. ハワードは『明日の田園都市』

の住区で構成され、近隣住区論を取り入れている。

で田園都市構想を提唱した。田園都市は都市と農村の良いところを併せ持ち、グリーンベルトに囲まれた職住近接の都市で、1903年開発開始のレッチワースで最初に実現された。構想は世界中に影響を与え、田園調布の開発で渋沢栄一が参考にし、日本各地のニュータウンも手本とした。米国では1924年C. ペ

千葉ニュータウンの中心部は、特徴的な景観となっている。北総鉄道駅の周辺には飲食店、ショッピングモールや業務機能が集積してシティセンターを形成するが、鉄道と両脇の国道は周辺よりも数倍低い位置にある。歩車分離が明確で、通過交通は信号のない国道を通り、飲食店やショッピングモールなどが目的の人は上の通りを利用する。車の交通便利性、歩行者の安全性が確保され、掘割とすることで騒音の低減や景観

「住み続けたい街」と評価

リーが近隣住区論を発表した。人口5000〜6000人の小学校区を近隣住区として都市の基本単位とし、近隣コミュニティの形成や歩車分離のまちづくりを提案した。

の悪化を防いでいる。住宅街では、道路の線形や植栽帯の配置、フットパス路面の舗装などに工夫があって新しい街を感じる(写真)。電柱がないことでスッキリ

田園都市構想や近隣住区論は成長する社会の中で人間らしい都市居住のあり方を考え実践した。日本のニュータウンは「職」がなくベッドタウンと批判されてきたが、デジタル田園都市構想と共生することで新・田園都市に蘇生する可能性があ

印西市の市街化区域の多くは新住宅市街地開発事業で建設された千葉ニュータウンで、田園都市構想の流れを汲んでいる。また、千葉ニュー

タウンは小学校区を基本的とする17が広がる。職住近接が可能で、都市



電柱もなくスッキリした印象の街並み

の便利さと農村ののどかさが実感できる点が、「住み続けたい街」と「街の幸福度」につながっている。

【教員のコメント】