

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176回

【学生の目】

ゼミの課外活動で千葉県勝浦市にある別荘地を訪れた。標高約25〜125級の丘陵地に位置し、周囲は森に囲まれていた。その先には海を眺めることができ、都内では見ることのできない眺望である。

先駆的な住宅地のいま

街並みを観察すると、主要道路を中心にヤシの木が植えられ、街の中心には人工湖が設けられていた。戸建て住宅の庭はいずれもオープン外構で、敷地内は緑で覆われ、異国情緒が漂う美しい景観が連続していた。なぜこのように一体感のある街づくりが維持され続けているか不思議に思い、現地の販売員の人に話を伺った。そして、この街独自の建築・緑化協定があることを知った。主な

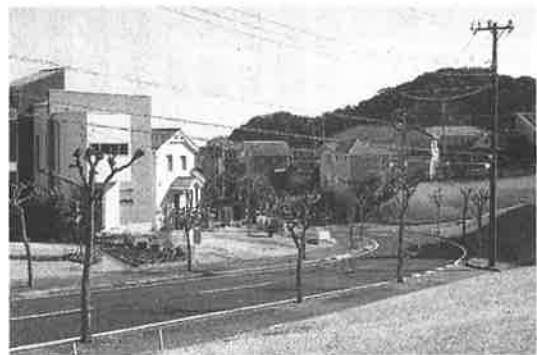
量の確保し、植えることができるのは花や葉を楽しめる樹木に限定して緑の質も規定している。このように土地の利用方法や建物、さらに植栽や外構についてもルールを規定することで景観が創られ、守られることを学んだ。

美しい街並みを損なうもの

協定内容は、建築物の基準が9項目、植栽の基準が2項目である。建築物は戸建て専用住宅のみが建築可能で、建ぺい率は45%、容積率は80%以下に制限される。外壁は周囲と調和する色で、塀などを設けることはできない。また、ゆったりとした街並みを保つため、敷地の細分化もできない仕組みである。

植栽は緑化率を50%以上として緑の電柱に危険を感じたためだ。特に、見晴らしの良い高台に上がった際に、電柱や電力線により美しい街並みが損なわれていると感じた。

【教員のコメント】
一般化したオープン外構を早期に採用した住宅地を訪れて、先駆性と普遍性を高く評価する一方、触発された若い感性はより未来の空間を求め、住宅地の送電システムの未来化に向けて治産地消型の電力にするなど、新たな要素を取り込みたい。



美しい街並みが維持されているだけに電柱、電線が気になってしまう…（勝浦市で）



熊崎 瞬

不動産学部4年

植栽は緑化率を50%以上として緑

そこで、無電柱化することを提案したい。コストの高い地中化だけでなく、低コストで行える裏配線方式や軒下配線方式などもある（国土交通省）。主要道路の電柱を除くだけでも印象は大きく変わる。無電柱化