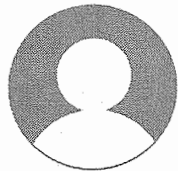


# 不動産学の魅力

## 明海大学 不動産学部

第23回



大内 理慧子  
不動産学2年

千葉県浦安市内の3つの用途地域がもたらすまちの景観について考えたい。

美浜地区の商業地域における基準地価（7月1日時点）の上昇率は18・4%と市内で最も高い。当該地域には、地区計画とともに建築協定がある。同協定をみると、「敷地の最小面積は500㎡、「建築物の高さの最低限度は9m」とあるので、小さい商店はなく、比較的大きな建物が立ち並んでいる。また、「風俗・工場・倉庫・住宅・共同住宅の用途に供してはならない」と規定されていることから、そういった建物は見られず、建物全体がクリーム色で統一されている。

更に、建物と歩道の間には、生垣

があり、歩道には、街路樹が植えられていて、緑豊かな明るい街並みが形成されている。したがって、地価の上昇率にも示されているとおり、

### まちの景観と用途地域の関係性

## まちへの想いが景観をつくる

活動的な商業空間ではあるが、その中には心地よさを感じることができ

ることができる。海風を感じながら、和やかに集い暮らせる工夫が感じられる。

「フォーラム海風の街」という、浦安市内の中で「新町」と呼ばれる埋め立て開発地区は、第一種中高層住居専用地域であり、高層の集合住宅が立ち並んでいる。そのコンセプト通り、街路樹は南国リゾートを思

わせるようなヤシの木である。建物は、白色で統一され、コンビニも街のコンセプトに合わせたデザインになっている。街はバリアフリーの設計が施されており、スロープには手すりがある。また、ベンチでちょっとした休憩ができるスペースもある。更には、「コミュニティ施設として「海風の街」これから会・サンライズクラブ会館」もあり、住民同士の交流

【教員コメント】 景観は、土地利用と密接な関係にある。土地利用は、都市計画法により全国一律に規定される。地域の個性は建築協定が担う。成立には全員の合意を要する。まちへの想いを一つにすると街並みが揃う。結局、人の想いが景観を規定するのだろう。（小松広明）