明海大学
不動産学部

不動産の話題 [33]

学生と教員の見方

〈景観資源の評価①〉

偶然のように感じられる計画的な景観

統一された外観でまちなみ形成

浦安の大学周辺での事例

【学生の見方&考え方】
（3年　信太都明）

明海大学がある千葉県浦安市は、多くが埋立てにより誕生した地域だが、自然が多くあり海沿いに関しては、南国の植物を多く植えてその街の印象を確立させている。

大学周辺にはマンションが立ち並んでいて、大学へのアクセスは、大通りだけでなくマンションがある車通りの少ない道からも可能になっており、大学敷地内の芝生などは近隣住民の散歩のルートやコミュニティの場としても生きている。

大学周辺のマンションが作り出す景観に着目すると、マンションのデザインが街の雰囲気に合わせたものになっており、海沿いの建物に関しては大学周辺の建物よりもさらに景観を意識した新しい外観の建物が多く建設されていることに気づく。

大学からマンション群を眺めると＝写真、中景のスカイラインがそろっており建物の色も白で統一されている。また一つ一つの住宅に関してもおおまかなデザインが決まっており、一区域の住宅の屋根の形がそろっている。統一感がありながらも、偶然そうなったように感じられる街並みが構成されていて、これが落ち着いた街並みの景観を作り出している。計画と偶然が作り出した統一感だと感じる。

【アピールポイント】
バイクに乗って日本の綺麗な観光地を回るのが趣味です。

しかし、住宅街には大きな公園は少なく小学生などが自転車で大通り沿いにある公園に向かう姿を見た時に危険な場面に遭遇する事があるので、街の景観を考えすぎず子どもたちの安全面を考えて歩道橋などの施設を設置したほうが良いだろう。

【教員による展開】
（浜島裕美教授）

明海大学がある千葉県浦安市の「新町」といわれる地区は、もともとは海で埋立てにより誕生した土地である。そのため土地の高低差はほぼなく、区画も成形されており、曲線道路より直線道路が多い。大学が立地する明海地区は1978年に誕生した。

大学周辺は第一種中高層住居専用地域で、公共施設や店舗の他は多くがマンションである。明海地区と近隣の日の出地区、高洲地区については、多様な都市機能の立地を目標に計画的な開発が進められたが、その開発も終盤を迎える一方、一部では土地利用の転換が生じていることが指摘されている（浦安市都市計画マスタープラン3・3の土地利用の方針を参照）。

この地区については、2007年に千葉県企業庁（元・千葉県企業局）が独立行政法人都市再生機構と浦安市が協議しながら策定した「浦安地区第二期住宅地基本計画（変更）」に基づいてまちづくりが進められてきた。浦安市としては今後もこの計画の趣旨を踏まえて適正な土地利用を誘導するとしている。実際、建物の統一感に加えて、まとまりのある豊かなみどりやオープンスペースなどの屋外環境が良好な街並みが形成されており、築年数が高くてもこの地区のマンションの人気は高い。

しかし、この地区においても高経年化が見られる集合住宅が発生しており、そうしたマンションを維持・管理、そしてそうしたマンションの発生を抑制する施策が講じられるかが、今後、この地区の評価の維持につながると思われる。