

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492回

## 【学生の目】

明海大学から境川に向かって歩くと綺麗な外観の低層マンションが目に入る。スタートグループが手がけたQUWON新浦安である。戸建て住宅や保育園、高齢者ケア施設が一体的に開発された多世代型住宅

地で約5万1900㎡の一角にある。東京駅から約16分の新浦安駅から徒歩圏で、通勤・通学に便利な立地だ。第一種低層住居専用地域でゆとりがあり、海に近い川沿いで眺望がよい。緑も多く、ワークライフバランスがとれた生活ができる。今の

## スマートウェルネスに向けたまじゅく

街並みを見る限り、環境に恵まれた素敵な住宅地だが、実現には類のない苦難があった。浦安市の埋立地は3・11東日本大震災で甚大な液状化被害を受けた。この土地は開発許可を取得して着工直前だったが、開発を断念せざるを得なかった。時間を置いて当初案で着工する選択肢もあったが、「大地震でも被災しない」を目標に、対策を徹底する方法を選んだ。

# 産官学で高レベルの開発基準

土地に静的締固め砂杭工法で約1万8000本の砂杭を造って地盤の密度を高め、液状化を生む砂の流動を抑えた。液状化は周囲からの影響もあるため、道路境界部は柱状・深層混合処理工法で水の流れを遮断し、境川護岸部は格子状・深層混合処理工法で側方流動を防ぐ。内部だけでなく敷地の四周に頑強な壁や柱を築造して強固な大地にし、QUW

ON新浦安は免震構造も併用した。住宅地は産・官・学連携の環境共生都市コンソーシアム活動とも関係する。コンソーシアムは住みたい街の上位にあった浦安の地域ブランド回復だけでなく、次世代型のスマートウェルネスシティづくりを目的に浦安市、明海大学のほか、不動産やインフラの民間企業等も参加して、高レベルの開発基準を設定した。大学の地域貢献として不動産学部生としては興味深い。コンソーシアムを主導したスタートグループが良い前例となるよう開発したのがこの住宅地だ。

スマートウェルネスの考え方は、提供公園にも見て取れる。周辺の大規模公園を航空写真で見ると団地の中央に緑地が配置されている。緑地は外から見ても分ならず、利用者も住民に限られる。

遊具が設置され、子供から高齢者まで楽しめる。同様の器具は付近の大規模公園にも設置され、ウェルネスシティの取り組みの連携が見られる。

## 【教員のコメント】

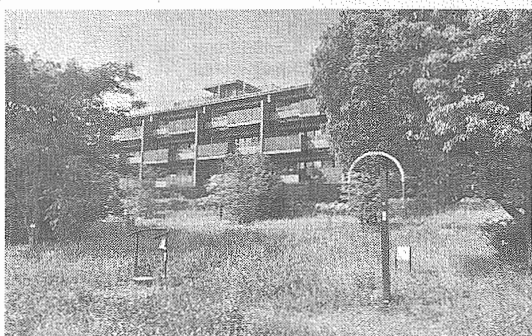
安全は最優先だが、液状化対策は地中が見えず、登記でも都市計画や建築の行政でも情報開示がない。現地にモニタメントを置けばよいが、

ネガティブ情報ととられかねない。健康や環境など目に見える要素と同等に認識可能な情報開示が必要だ。



山野井 千晴

不動産学部3年



誰でも利用できる提供公園