

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218回

【学生の目】

都市景観100選に選ばれている新浦安駅周辺地区。その中でもひときわ存在感を放っているツインタワーの超高層マンションがある。

昨今の超高層マン

大型マンションと駐車場

地下駐車場にし

ションブームの先駆けとなったマンションで、広くて長いアプローチ部分にはヤシの木や水流を利用したオブジェがあり、一般的なマンションの外構と比較して格上の演出が魅力的だ。壁面が白やオレンジでデザインされていること相まって、日本ではない、どこか南国のリゾートホ



菅島 三弥
不動産学部1年

テルを彷彿させる外観である(写真1)。

同マンションは新浦安駅徒歩2分という立地に加えて、駅前

ピンクモールと屋根のついたエア

ブリッジで結ばれている。雨天でも傘をさすことなく

できるほか、近場で買い物や食事が

積んでいて、利便性が優れている。

ンションの魅力と個性が弱められている。

駐車場を設置

するために全体

的な景観が損な

われている建物

を見かけること

が多い(井部周

斗「不動産の不

思議第41号」14

年7月8日号)。

カーシェア時代の景観対策を

南国リゾートのような開放感と緑あふれる景観の中で、一つ残念に感じるところがある。それは駐車場の

外観である。道路側から見ると、手

前に土手を造り、土手の上部には葉

を茂らせる木を植えて、駐車場が見

えにくい工夫をしている(写真2)。

しかし、南国のような開放的な景観

を売りにする一方で、葉が密生する

木を高密度に植えて視界を遮る手法

が景観の統一性を崩してしまい、マ

て解決する方法があるが、駅に近く、

ションピンクモールと繋がって利便

性が高いこのマンションでは、駐車

場を設置せずカーシェアリングを導

入してはどうだろうか。時代の流れ

に乗りながら景観と利便性を両立す

る考え方だ。

マンション開発には駐車場を付置

すること求められ、付置率の高さが

売れ行きに関係した時代もあった

が、今後は駐車場の利用者が減少し、

駐車場収入では維持費が出ないことも多くなる。駐車場の付置義務を見直して縮小し、限られ

た土地の中で利便性と景観、さらには環境共生を同時に達成する方法を

生み出すことが今後の課題である。

【教員のコメント】

「緑の目隠し」をした思慮深い駐車場の景観も、車を所有する意識の

低い若者には、全体のコンセプトを

壊す苦肉の策に映る。空き駐車場が

負の資産になることは容易に想像で

き、問題が顕在化する前に手を打つ

べきとの指摘は正鵠を得ている。



①新浦安駅前にある超高層マンションの外観(写真1) その足元にある「緑」で目隠しされた駐車場(写真2) ②