

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第403回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

夏が終わり、外出しやす季節になった。晴天の日に散歩をしていると、デザイン性と統一感があつて目を引く不動産エリアがあつた。電柱がなく、両側の歩道を

加えた道路幅員が広く、空が大きい広がる開放的な住宅地だ(写真)。

目に留まった理由を、開放的になり過ぎない工夫の観点で整理した。

第1は、外周道路から区画道路への入口ある2本の門柱である。柱頭に載る重厚感のある照明と太い柱に存在感があり、これから先は特別な

住宅地であることを示している。米国では「ゲートッドコミュニティ」といわれる開発手法がとられること

があり、住宅地の入口にゲートを設けて扉で閉鎖し、通行は居住者等に限定すると勉強したことを思い出した。住宅地を閉鎖的にすることで防犯性などを高めることを狙うものだ。

日本の法律では道路にゲートを設けることができないことから、門柱

住宅地の開放性と閉鎖性

門柱や街路樹など工夫し両立

によって特色のある住宅地であることを示している。これによって、ゲートッドコミュニティほど閉鎖的ではない適度な閉鎖性を実現している。

実際、この中に入っていくのだから、門柱はこの住宅地の個性となっている。

第2は、街路樹の高木にヤシ科の植物を植えていることである。ヤシ科の植物は南国風の景観を創り出す

し、それが開放的なイメージを強めるのだが、よく見ると、植物の頂部で球形に広がった葉が住宅の2階の窓を隠している。これによって2階の窓が直接のぞき込まれることを防いでいる。実際、住宅の2階は、見えるように見えない不思議な景観である。

第3は、柵と生け垣のコンビネーションだ。開放的な住宅地の防犯のために金属製の柵を設けている。一般に、金属製の柵を設けると、それが見える状態にするが、ここでは、生け垣で覆っている。これによって

1階の窓や庭がのぞき込まれることを防いでいる。その一方で、生け垣の高さを高くし過ぎないようにして、1階の上半分ほどは見ることが

できる。柵と生け垣を組み合わせて開放性と閉鎖性を両立させている。

第4は、深い軒下だ。最近の新築住宅では庇(ひさし)の出を小さくしたり、なくしたりすることも多いが、ここでは庇の出をしっかりと



開放的な戸建て住宅街区

ている。また、1階を中心にピロティ状の部分をつけている。深い庇やピロティがつくり出す陰影が、開放的な住宅地に落ちつきを与えている。

【教員のコメント】

分譲マンションでは共用部分の共有と管理が行われる一方、日本の戸建て住宅地にはその概念がない。入り口の門柱や三角公園など、住宅地の資産価値を守り高める部分を共有して管理する仕組みの普及が戸建て住宅地を変える可能性がある。



宮内 啓太

不動産学部3年