

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第395回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

真夏と呼べる季節になった。汗をかきながら屋外で研究活動する中で興味深い景観を発見した(写真)。  
マンションの外構だが、2つの工夫

が一般のマンションと異なる個性を感じさせる。1つ目は、ランド

## マンション街のランドスケープ

スケープの工夫によって空間に広がり連続性を生み出していることだ。まず、敷地内に植栽帯をつくらせて道路と一体化している。境界線に塀を立てる場合と比較して空間に広がり生まれる。また、歩道に近い位置の木の間隔を広くして連続性を

# 成長する植栽で住環境熟成

目線より高い位置まで木を密生させることが多い。しかし、密生した木の枝が道路にはみ出して圧迫感を与え、歩行者の進行方向の視界を遮ったり、体に触れたりする。結果的に有効に使える歩道が狭くなる。工夫はまず、3列の植栽だ。道路に近い1列目は民有地であることを示す役割で、低木のため歩行者の進行方向の視線を遮ったり、体に触れ

たり、道路との連続性を遮断するところがない。2列目は高木で街に多くの緑と日陰を提供する。少し奥まっているので、枝が歩行者の邪魔になることはない。3列目はプライバシーを保護する役割で、葉が密生する低木を小高い丘の高い位置に植え、目線の高さで茂らせている。奥まった位置で歩行者の邪魔にならず、マンションの日照を遮ることもない。

次に、異国情緒ある樹種だ。道路の街路樹に日本的な常緑照葉樹が単調に並ぶことと対照的に、植栽帯の樹種は多用で、南方系の木も交じっている。植栽帯に余裕があることもあって、海外に住んでいるように感じる。令和元年現在、日本には665・5万戸のマンションがある(国土交通省)。既に空き家があることに加え、人口世帯が減少するから、マンションでも空き家問題が拡大する可能性がある。日本では経年と共に建物の価値が低下する。経年と共に成長する植栽によって住環境を熟成させ、古くても魅力が高いマンションにすることが大切になっている。

## 【教員のコメント】

土地と建物に所有権と価格がある日本では、いずれでもない緑の価値の行き先がない。切ればなくなることも価格がない理由とされる。緑が持続する背景に所有者の価値観の共有がある。センスと管理のよい緑をマンションの価格に組み入れたい。



宮内 啓太  
不動産学部3年



マンションの景観を緑が高める