

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第433回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

先日、大学の近くにある高級住宅街に足を運んだ。今まで高級な住宅と普通の住宅の違いは主に「規模」と「立地」と考えていた。そのため、開発会社は同水準の建築単価でも規模と場所

で付加価値を付けやすい都心エリアを好んで開発すると思っていた。しかし、訪れた住宅街で「景観」で付加価値を付けられることを知った。

景観の価値

調査した住宅街では主に4つの要因で景観の価値を生んでいる。第1は、軒の高さと色の統一だ。

第2は、電線の地中化だ。地中化で軒高や建物の色を統一したメリットを更に大きく感じることができ

新丸の内ビルは、丸の内ビルなど地域のビルが容積率制導入前の絶対高さ制限100尺の高さでそろっていったことを継承し、安定感のある基壇のデザインを採用した。

軒の高さが同じでも、道路側に切妻屋根の妻側が迫ると圧迫感を伴うが、ここでは寄棟を採用している。寄棟の優しい印象と軒高がそろって

人工美と自然のバランス持続で

電線が垂直に立っているわけではない、電線類が不規則に垂れ下がる、空への視線が妨げられるなど、電線は住宅地の景観を阻害する。カ

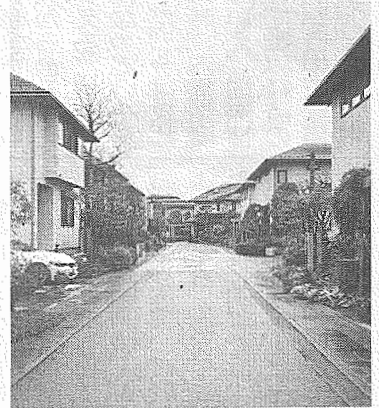
ラスなどが集まり、鳴き声やふんに悩まされる可能性もある。

第3は、アスファルトと石を用いた道路面の造り方だ。石を利用することで歩道と車道に分かれている感覚になる。また、石には重厚感があり、住宅地で用いることはほとんどないため希少性

が高く、差別化できる。更に、十字路やT字路など事故が起きやすい場所に石が敷かれ、石の路面を見れば注意して通過するなど、交通安全に貢献している。

第4は、道路際の植栽だ。日本では敷地の北側に建物を配置し、敷地の南側は緑が配置しやすい一方、北、東、西の三方は緑が貧弱になりやすい。

写真は敷地の西側と東側の間の道路で、建物は道路にかなり接近しているが、塀がなく道路と建物間に高さが異なる植栽があって、空間の水平方向と垂直方向のつながりを生んでいる。道路は遠くで屈曲するが、屈曲に沿って連続する緑と建物



電柱なく植栽と住宅をバランスよく配置

が道路の向こうに誘い込むようだ。景観の価値は「人工美と自然のハーモニー」で生み出される。軒の高さや建物の色の統一などの人工美に対して植物や空などの自然や石などの素材を生かすことがポイントで、そのバランスを生み出し、維持する力が「景観」に価値につながる。

【教員のコメント】

日本では土地と建物に別々の所有権と価格があるが、英米法では建物に独自の所有権はなく土地所有権に含まれる。土地と建物の価格に分離する必要がない制度で、land valueは不動産価格を意味し、建物、外構、景観の価値を包含する。



中村 諒人
不動産学部3年