

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254回

【学生の目】

人が住みたいと思う街はどのような街なのだろうか。不動産の不思議を発見する活動でいくつかの街を見学し、そんな疑問を持つようになった。そこで「住みたい街ランキング」で上位を維持する恵比寿に赴いた。

住みたいくなるマンション

恵比寿に住みたいと思う理由は、まず、その位置だ。目黒や代官山などの駅も徒歩圏にあり、都心はもとより原宿や六本木までも電車一本でアクセスできる。次に、そうした影響から街中にはオシャレなレストラ



朽方 勇祐
不動産学部2年

ンやカフェが多く存在する。そして、恵比寿ガーデンプレイスがあることも人気の理由だ。ガーデンプレイスはビル工場跡地を再開発して1994年完成した大型複合施設で、今でいうCRE戦略の走りだ。

住みたい街の住宅はどうだろうか。ガーデンプレイスの超高層マンションの形状に興味を持った。建物の四隅の部分が段状に凹んでいるの

型の住棟計画が基本となるからだ。

ホール型ではベランダ側からしが探光できず、4室を外壁側に並べる。住戸の間口が長く

なる一方、価格が高角住戸は内部の廊下が長くなっ

て利用効率が低くなる矛盾をかかえている。そこで、「角住戸を沢山つくる」設計で二つの問題を同時に解決す

オシャレ感増す角住戸の設計

る。その工夫が外観のアクセントになり、オシャレ感が高くなる。

ガーデンプレイスの完成後、容積率の計算方法(97年)、採光規定(00年)の見直しで、超高層マンシ

ョンが格段に建設しやすくなった。14年にはエレベーター昇降路も容積率に不算入となり、今後さらに増え

るだろう。超高層マンションの走り「建てにくい時期」に造られたガーデンプレイスは、最近の超高層マ

ンションよりもゆとりたりしている。敷地内の多くの緑は都心であること忘れられ、それがオシャレ感につながる。

立地を活かした街の施設と住みたい人を受け入れる住宅が共存する恵比寿、この街から学べることは今後の街づくりや再開発に活かせるのではないだろうか。

【教員のコメント】

分譲マンション黎明期のコーポオリンピアは、東京1964の遺産ではなく、時代を超えた先駆性にピンテーシの価値がある。今は一般化したCRE戦略や大規模複合開発を包摂する恵比寿ガーデンプレイスも類例のないレガシーの素地がある。



四隅が段状に凹んでいる外観