

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第261回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

海の近くに住む私は、高校、大学を通じてマリンスポーツのサーリングに取り組んできた。その部活動で利用してきたのが千葉市にある稲毛ヨットハーバーである。

全国でも有数の施設で、クラブに所属して定期的にヨットに乗りに来る人のほか、ヨット部に所属する学生や、趣味や散歩がてら立ち寄る人など様々である。また、広くマリンスポーツ全般に触れるための教室やイベントも開催される。

サーリングはヨット(船)を用い、



岩井 裕樹  
不動産学部4年

## 海浜公園にただずむ管理棟

セル(帆)を流れる風の揚力を利用して、水上を滑走する速さを競う競技で、20年の東京五輪でも行われる。揚力はベルヌーイの定理で明らかにされており、飛行機が飛ぶのも揚力による。最も重い飛行機の場合、自重約180トに乗客、貨物、乗員を加えると最大約390トにもなる。その重量物さえも飛ばせる揚力を、体と知恵を使って発生させて、

## 耐震改修と共に新しさを

速さすなわち技術を競うのがサーリングの魅力だ。ヨットが風上に進むことができるのも揚力による。

稲毛ヨットハーバーは、稲毛海浜公園という総合公園の中にある。東京湾に面し、長さ約3km、面積約83haの規模がある。京葉工業地帯の一角にあり、埋め立てで姿を消した海岸線に、憩いの場として自然を取り戻すことをテーマに整備された。

開設は1952(昭和27)年で、鉄筋コンクリート造3階建ての管理棟が主な建物である。旧耐震基準で建てられたが、最近、耐震補強のほか給排水設備の改修工事が行われた。新築後36年経過しているが、古さは感じない。

不動産学部で学ぶようになって耐震補強の重要さを理解するようになったが、高校生でこの施設を使い始めて以降、旧耐震の意味、言い換えると施設の災害危険性を考えたことはなかった。多くの利用者は今でも同様と思われる。改修できれいに

なったトイレは集客には重要だが、より大切な点は耐震改修にある。海岸部の施設は敷地が広く、斜線制限等の形態制限を意識しなくてもよい。また、海と陸の結節点として自由なデザインも期待される(櫻庭修子「不動産の不思議第116回」16年11月12日号掲載)。写真の施設も四角錐を半分に切断した上で、切断面につけた半円柱の形状に特徴が



古さを感じさせない管理棟の外観

ある。一方、近年の建物に見られる軟らかさに欠ける側面がある。この点を踏まえ、次の改修では新しさを加えることを提案したい。

## 【教員のコメント】

海岸法により海岸管理者が都道府県知事ほかに規律され、プライベートビーチが実現していく日本では、海辺の親水施設は公的なものに限定される。市場の原理が働かず陳腐化しやすいことから、社会の嗜好をくみ取る恒常的な進化が求められる。