

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第437回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

日頃、街を形成するのは人と住宅と考えている。人口が増加すると多様な住宅が建てられ、街全体がカラフルでにぎやかになる。逆に人口が減少すると街全体が落ち着いた感じとなり、時に寂しくなる。

大学がある千葉県浦安市に隣接する市川市は東京都心からのアクセスがよいため、年々人口が増加している。至る所で新築住宅が建てられて活力があるエリアだが、個々に見ると必ずしも街づくりによい影響ばかりをもたらすとは限らない。

## 街の活力を維持する家づくり

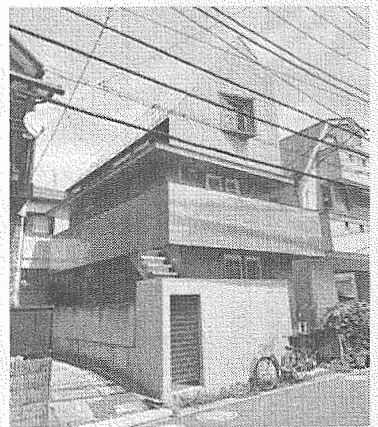
住宅は一般に、快適に過ごせる内部空間と敷地や地域と適合した外部空間の両方を配慮して造るが、この一般則に合致しない、強い個性を持つ建物が建築されることがある（写真）。強い個性は見方によっては異質と映ることがあり、この住宅にもいくつかの異質性がある。

第1に、玄関が見えないことだ。玄関は家人の出入りや来客の歓迎のために、また、意匠的には住宅の顔

第3に、外階段である。

2階にリビング等を配置する住宅は少なくないが、その場合は一般に内部階段で昇降する。ここでは外階段とする一方で、昇降が見えにくいようにするためか、壁で覆っている。外階段は床面積に入らず容積率に算入されないことを利用した可能性がある。

第4に、軒と庇（ひさし）の使い方である。2階部分に大きく、かつ、水平の庇を用いる一方、屋根に軒が



戸建て住宅も制限が厳しく強い個性が異質に見える

# 長期の活力維持に誘導も

として家のポイントとなる部分である。その玄関を視覚的に排除している点が最大の個性である。

第2に、外壁が金属で覆われていることだ。相対的に安価で耐久性が期待できる吹き付けタイルやサイディングを用いることが多いが、高いコストの金属で覆っている。腐食に対応するメンテナンスが欠かせない。

なく壁と直接つながっている。一般に軒と庇は相互のバランスに注意して造ること対比的である。

第5に、戸建て住宅ながら、自転車や道路にはみ出している。塀や建物が敷地いっばいに配置されているのが原因と思われるが、立派な住宅の土地利用としては残念に感じる。建ぺい率60%、容積率200%の

一種高度地区で、マンションはるか、戸建て住宅でも制限は厳しい。住宅はオーナーの意思を尊重すると共に、長期に活力を維持できる住宅地形成も重要である。これを両立するためにデザインコードを設定するなど、ある程度の誘導も必要である。

## 【教員のコメント】

土地区画整理事業は土地と建物が別不動産の日本で発達した。土地の区画形質を整えて提供し、建築は土地取得者に委ねるが、建築基準は仕様規定と建築自由を基本とする。土地余剰の中、一定の不自由が地域価値につながる認識が広がりつつある。

中村 諒人  
不動産学部3年

