

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472回

【学生の目】

大学で不動産学を学ぶまでは、気にすることもなかった住宅の造り方や街並みだが、正規授業や課外授業で学んでいくうちに、よく観察するようになった。授業を
終えて帰宅する途中、写真のマンションが目

についた。

形態制限と街並み

自宅近くで毎日のように通っているが、見通しの悪い細い通路から自転車が出てくるのがよくあるマンションで、道路を通行中の自転車とぶつかる危険もある。自転車の飛び出しは乗っている人のマナーの問題だが、住宅の造り方にも関係があるように感じるようになった。

調べると、第一種住居地域で指定建蔽率60%、指定容積率300%である。前面道路幅員は8メートルと6メートル

立派なマンションだが、街並みの観点からは「大きくて重い」と感じる。建物だけではなく、道路境界線いっぱいには設けられた花壇の壁や無造作に巡らされたネットフェンスも閉鎖的な印象を与える。

宅建士の資格試験の勉強で容積率などの形態制限を学んできたが、現実味のない数字だった。実際の建物にその数字を当てはめると、急に数字の重大さが見えてくる。この建物が実際に基準容積率を使い切っているかどうかは分からないが、北側の上部は何段かにセットバックしてい

容積率最大の建物に重さ

ので、基準容積率も300%となる。角地加算によって基準建蔽率は70%になっていると思われる。前面道路の反対側に公園があることから、道路斜線制限が緩和される。

以上の結果、このマンションは、「敷地いっぱいにとても大きく建っている」印象がある。鉄筋コンクリート造で頑丈に造られ、しっかりとタイルが張られていて管理も行き届く

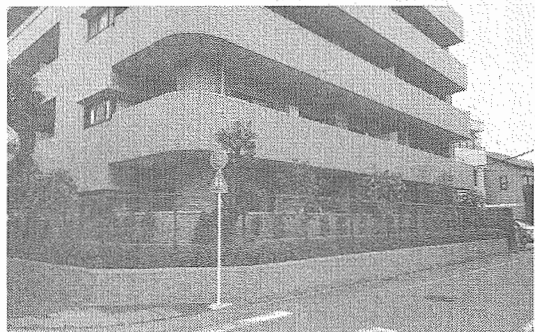
狭い自転車用の通路がもつと広く、もっと見通しが良ければマンションの居住者も道路の通行できるように思う。

【教員のコメント】

長期の利益を求める賃貸不動産は柔軟な模様替えて再生する一方、新築時の利益の最大化が優先する分譲マンションの空間は、区分所有法の規律や所有者の利害などより後々の改変が困難だ。硬直的ゆえに新築時の理念がブランド力につながる。



菊池 琉生
不動産学部1年



容積にゆとりがないと建物の重さを感じることに