

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第304回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

じりじりと暑く汗が滴る9月初旬、夏休みを利用して韓国研修に参加した。不動産学部が行う海外研修のプログラムで、これまで春休みに開催していたが、就職活動が早まって時期が重なるため、今年から夏に行う。



菰澤 萌々
不動産学部2年

ソウルの街は日本のように湿気を感せず、とても過ごしやすい。そんな中、街を歩いてみると、おびただしい数の超高層マンションが林立している。そして1棟1棟がとも大さきい。日本では目にしない光景だ。

ベランダの可能性

韓国では20〜30階の建物を2年前後で完成させる(池羽七海「不動産の不思議第129回」16年4月12日号)ことが多かったが、近年は超高層化が進み、80階建ても出現している。地震が少ないことが背景にあると思われるが、韓国人のスケールの大きさを感じる。

マンションをよく見ると、ベランダがない。これには驚いた。どのマンションを見てもベランダは見当たらない。

寒い気候に根ざした合理的利用

調べると、寒さが厳しい韓国の冬をできるだけ暖かく過ごすために、ベランダに壁をつくって窓を付け、サンルームにすることが一般化している。日本の分譲マンションではベランダは共用部分で、勝手に改修できない。しかし、韓国では専有部分に区分されるものの課税対象面積に入らない。このため、広いベランダがつくりやすく、サンルームに改造することもできる(一棟宏子ほか「2007」「韓国の分譲アパートの現状と管理問題」)。分譲時に一斉にサンルームにすることもある。

寒さ対策以外のメリットもある。埃が入らず汚れない。次に、窓を閉めれば雨の日も洗濯物を干すことができる。更に、景観的にスマートでおしゃれだ。寒い風土を背景とした、画期的なアイデアである。

日本は緯度が低いために日照時間が長く、ベランダで布団などを干す伝統がある。エコな暮らしの観点から再評価すべきだが、景観の問題がある(木下さわこ「不動産の不思議第24回」14年3月11日号)。また、超高層では風が強すぎることに加えて、換気設備が発達した今では洗濯物は浴室で乾燥させるなど、ベランダの役割が変わっている。

急な雨にも洗濯物が濡れる心配がないことは大変助かる。また、PM2.5などの大気汚染にも対応でき



ベランダの利用方法が外観にも大きく影響する

る。加えて、子供の落下事故も防げる。専有部分ながら課税しない韓国の方法に、ベランダのたくさんの可能性を感じることで

【教員のコメント】

共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置はマンションの外観を大きく変えた。奥行きが深いベランダが、柱梁の内側に配置される傾向がある。超高層マンションの質感が高まる一方、共用部分の専用使用という区分所有法の規律は変わらない。