

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331回

### 【学生の目】

SUMMOが調査した「住みたい沿線ランキング2020関東版」でJR総武線は11位となった。総武線は千葉と東京を結ぶ重要な路線で、乗り換えなしで秋葉原・お茶の水・新宿などの都内の主要駅へ移動できる。利便性の高い路線であることが、住みたい沿線の上位にランキングされる理由の一つである。



靄島 三弥

不動産学部4年

リアを探索し、目を引く住宅を発見した。

新築後あまり時間が経過していない住宅で、角地に建ち、道路の隅切りがそのまま建物の外観に反映されている。片流れ屋根の破風やペランダの形状も個性的だ(写真)。それ以上に目を引くのは、敷地が狭く、周辺の戸建て住宅と比較しても半分以下の規模しかない点である。

小規模敷地の住宅は空間の設計に

### 小規模住宅の普及

## 家族構成や年齢で適格な住宅に

工夫が必要なほか、建築時の労務の効率や材料の歩留まり等が悪いために建設単価は高くなる傾向があるが、そもそもその施工量が少ないため、総額を抑えることができる。メリットもデメリットもあるが、利便性が高いエリアに戸建て住宅を持ちたい層から根強い需要があり、地価が高い住宅地で多々見かける。目を引いた住宅は、登記簿面積約

30㎡の敷地に建つ低層戸建て住宅で、延べ面積は40㎡弱と思われる。

コンパクトに収まった住宅で、夫婦2人で生活する必要最低限の広さはあるともいえるが、子供が生まれたらどうだろうと考えずにはいられない。豊かな住生活を実現するために必要な住宅面積は、住生活基本計画が示す誘導居住水準(都市居住型)が指標となる。世帯人数別(ともに2人:55㎡、3人:75㎡、4人:95㎡)3〜5歳児が1人いる場合を除く)で、夫婦で住むとしてもこの住宅は居住水準を満たしていない。子供が

1人増えると更に窮屈になるため、子供を産むことを断念することにつながるのではないだろうか。

小規模住宅の普及が子供を産みにくい環境をつくる一因になっているとも思える。住宅の取得者がそのことを理解した上で取得しているとなると、小規模住宅は現代日本の価値観を如実に反映している。小規模住宅に住み続けることに限る。



敷地の狭小化が進む東京の住宅街

界や制約がある一方、家族構成や年齢によっては適格な住宅となり得る。住み替えを円滑にする流通市場が不可欠である。

### 【教員のコメント】

小さい住宅は愛らしい。バイブルに代表される英国の観光地コッツウォルズの家並みは低い。日本の古い街並みも同様だ。建築意匠や建築材料は限定的だが、容易ならざる現実と向き合っって工夫する暮らしの作法が貧素なストックを美に変える。