

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第86回

学生たちの視点と発見

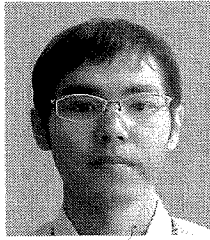
【学生の目】

アパート建築に不思議を感じるものがある。浦安市で見つけた写真のアパートもその例だ。理由は大きく5つありそうだ。

第一に、最上階の外
部共用廊下の庇(ひさし)だ。他の部分のセ

メント系に対し、プラスチックである(材料)。他の部分の直線基調に対し、微妙な曲線である(形状)。

他の部分のグレー系に対し、赤茶色である(色彩)。廊下の屋根は連続するべきだが、途切れている機能。防火性能にも疑問を感じたので市役



岡部 将史
不動産学部2年

アパート建築 外廊下の庇

所で確認すると、建築基準法22条の屋根不燃区域と判明した。不燃性について適否の判断は得られなかったが、支柱も含めて火災に強い感じはない。材料が半透明なのは、採光規定に対応するためとも考えられるが、外廊下側に居室の開口部がなく、本件は該当しない。

第二に、堅樋(たてとい)だ。堅樋がアパートの外観を引き締める例がある(熊崎崎「不動産の不思議第

も多いのではないか。最近はおートロックのアパートもあるからなおさらだ。また、共用廊下がないことと最上階の不思議な庇が重なり、外観のバランスがよくない。一方で、高齢者に使いやすい住宅となる可能性がある。玄関ドアをバリアフリーにする、ドアの前を囲んで専用のアルコープとし、外出用のカーポートを駐車できるようにするとよい。

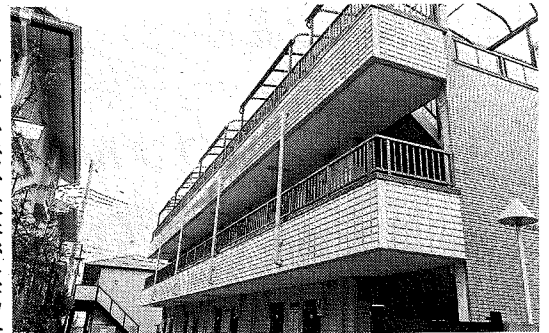
第四に、共用階段を覆う道路側の壁だ。半磁器質タイルを張って高級感を演出しよう試みているが、成功しているとはいえない。

建築費とデザイン力の関係

79回「15年4月14日号」一方、ここでは不安定感を強めている。まず、最上階と下がつながらない。次に、2階と3階のつながる部分は、役割と比べて存在が強すぎる。2階床下で横曳きして天井裏に隠す配慮をしたことが逆効果になっている。

第三に、1階に共用廊下がなく、外部から住戸に直接入ることだ。防犯の点で不安だ。借りたくない女性

第五は敷地境界を示す見切りがなく、外構に暖かみがない。なぜこのような建築となったのか。第一、第三、第五より、建物を安く造ろうとしたと考えると説明がつく。第四もそれをカバーするためと考えることもできる。賃貸経営を考えて建築費を安くすることは合理性がある。安い工事費を何かでカバーして収益物件としての魅力を確保に二分できる。



賃貸住宅に求められるデザイン力

【教員のコメント】
湿度の高い日本では、1階の床は地面から45センチ以上の高さとしなければならぬ。防湿コンクリートを打つなどにより直床も可能で、地面と一体感を重視することわり建築と、高さを抑えた工事費節約型建築

すべきたが、本件では第二のとおり、デザイン力の不足が安さを増幅したところに不思議さの原点がある。安い建築ほど、デザイン力が必要だ。