

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第195回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

4月に明海大学に入学して2カ月が経った。不動産の知識を少しずつ身に付け、住宅に対する目が変わり始めた6月、初の現地調査を行った。様々な住宅を見える中で一つのマンションが目飛び込んだ。

## 鉄骨の見えるマンション

この住宅は2000年の竣工で、建物としては古くない。海の近くに立地して潮風が涼しい。近くには広大な公園もあり、子供ものびのびと暮らせそうだ。敷地内には多くの植栽があって環境も景観も優れている。構造面では逆梁（はり）構法を

採用していて開口部が大きい。また、住戸の間口が広く柱の間隔が広い。さらに、海辺の環境を楽しめるようにベランダが広い。これらが重なって開放的な造りである。ベランダの大きな影が、柱と梁がつくる骨格を強調して外観には力強さもある。

タイル張りの外壁の色合いは派手ではないが質感があり、堅実な造りである。その外観の中央部に、濃い色で塗られたM型の鉄骨があって、

分には縦に延びるグリーンカーテンを提案したい。異質で強すぎる鉄骨部分に優しさが加わる。またプライバシーや景観に対する配慮が加わり、強くて柔らかなマンションをアピールできれば更に価値が高まる。

このマンションには別のM型もある。景観形成基準により屋根形態の工夫などが求められる地域のため（熊崎隣「不動産の不思議35回」14年5月27日号）、免震装置のMと対応するように、一部住戸の屋根形状を屋上から突出させたと考えられる。ペントハウスとして高層住戸に

# 制震構造 強調で固い印象

とても目立つ。不思議を感じて取材した結果、制震構造とわかった。免震構造や制震構造は外からはわからないのが通常だが、ここでは制震装置を見せて安心できるマンションというメッセージを伝える発想だ。

しかし、色の問題に加えて、鉄骨部分はベランダの人や物を隠すことができず、生活が外に表れて住宅の景観を損ねている。そこで、鉄骨部

なっていると想われるが、外観的に成功しているかは賛否が分かれそうだ。この部分も固い印象がぬぐえない。

14年の建築基準法改正でエレベーター昇降路が容積率に含まれなくなったことにより、容積率に余裕が生じているものと考えられる。そこで屋根には柔らかい印象を与える半円柱状の屋根をかけて共用スペースと



制震構造のM字型鉄骨が縦に連なる建物

してはどうか。東京湾の景色や花火を全員で楽しむことができ、マンションの価値がさらに高まる。

## 【教員のコメント】

今日最も一般的な3LDK住戸。南面2室で間口が約6分の住戸タイプは、歴史的に最も劣悪だったといわれる日が来ようとしている。人口減少などを背景に、間口が広くなることは不可避で、立面の改善と呼応して新タイプに移行する可能性が高い。



宮代 孟昌  
不動産学部 1年