

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第103回

学生たちの視点と発見

## 【学生の見】

大規模マンションでは道路境界線付近に塀や植栽を巡らして防犯と景観を確保し、出入りは正面玄関1カ所に集約することが一般的である。マンションの敷地は長い塀や植栽が続くので、判別できる。浦安の街を歩いて写真のマンションの前を通りかかった。大規模マンションなのに道路沿いの景観が戸建て住宅地のような。一般のマンションでは、共用の玄関ホールや共用の廊下を通じて自分の住戸に到着するが、このマンションでは1階の住戸

## マンション1階の個別玄関

がちなマンションの敷地が道路に対して開放的になる。これも前庭部分の効果だ。

# 分譲物件は管理面で課題も

ごに前庭部分があって、アプローチ通路や駐車場や植栽があり、道路から直接、自宅玄関に至る。この方法のメリットは、まず1階居住者にとっても便利であること。高齢者で移動に車を使いたい人などに適する。次に、単調になりやすいマンションと道路の関係にリズムが生じる。前庭部分が一定の間隔で配置される効果だ。また、閉鎖的になり1階部分に特別な利用方法を採用するメリットとデメリットについては、賃貸マンションでは家賃や管理費を増減して調整すればよい。また、前庭部分をつくることで、マンション全体の収益性が高まるのであれば、この方法を採用すればよい。



1階住戸に設けられた専用のアプローチと庭

デメリットとしてはまず、メリットが1階居住者に限定されること。次に、外部からの侵入できる部分が多く、防犯面で弱点が生まれる。また、前庭部分にゴミが溜りやすく、適切に掃除をしない場合は、居住者も通行人も嫌な気持ちになる。更に、駐車場が一定間隔で設けられ、車の

一方、分譲マンションでは、皆で所有するものについて特定の人が排他的に利用することを認めると、権利の内容、利用の対価、管理責任の所在の関係が複雑になる。正確には、将来複雑化する可能性がある。例えば、前庭部分の植栽は新築時は問題とならなくても、植栽が枯れた場合の植え替えのための費用の負担などに異論が出る可能性がある。ひどい場合には植え替えができず、その

とによってマンション全体の資産価値が下がってしまう可能性がある。個性的なマンションの資産価値を維持するために、所有と利用と管理について個性的な管理規約等が不可欠である。

## 【教員のコメント】

マンションの1階住戸に街並み形成やにぎわい演出機能を持たせる試みは目新しいものではないが、社会実験の域を出ず、必ずしも成功したとは言えない。今日の超高齢社会では、人へのやさしさ演出機能を持つマンションに成功の期待がある。



岡部 将史  
不動産学部3年