

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第180回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安市内の戸建てが立ち並ぶ住宅街を歩いてみると、突然に視界が広がり、広い敷地に建つ3階建てのマンションが目に入ってきた(写真)。用途地域は第一種低層

低層住専地域のマンション

住居専用地域で、絶対高さ制限は10mである。同地域は「低層住宅に係る良好な住居

の環境を保護する」(都市計画法9条)地域で、住環境を守るため建ぺい率、容積率、斜線制限、日影規制などに厳しい制限がある。写真の建物はいずれの制限にも合



佐藤 寿哉

不動産学部3年

投資効率良く長寿建物にも

致する適法な建物と判断できるが、戸建て住宅地を歩いてきた目には不思議に映った。まず建物がとても長い。同じ外観と材料で一直線に伸びていて長い感じが強調される。

次に建物と駐車場の関係だ。別々の土地利用のように見えるが、住宅の居室の採光を考えれば敷地境界線に接してマンションは建築できない(森田愛理「不動産の不思議第47

かな緑だがそれがいい。もちろん植栽がないことに法的な問題はない。さらに大規模なマンションにもかかわらずエレベーターが見当たらない。高齢者や頻繁に訪れる宅配便の利便を考えれば、エレベーターは必需品と考える私には意外だ。半面、土地利用や不動産投資の観点からは効率が良い。建物も土地も一切無駄がないことに加え、同じデザインと材料で全体を構成している、規模の効果によって建築費を安くできる。エレベーターのイニシャル

回」14年8月26日号)。このため、建築基準法上は駐車場部分もマンションの敷地だ。建物と敷地の関係が薄くみえる理由として、駐車場は住戸と切り離して賃貸している可能性が考えられる。不動産学的には、建築基準法(公法)上の一体性と借地借家法(私法)上の個別性が併存することになる。

また、木が一本も見えない。低層住宅の良好な環境で想像するのは豊

ルとランニングのコスト省略もこの観点からは合理的で、緑の維持に必要となる清掃、剪定や施肥の費用も同様だ。

投資効率のよさは、建物長寿を実現する要件のひとつである。また、低層マンションにはない魅力がある。低層マンションをリノベーションして、戸建て住宅に似た環境を実現すれば、静かな環境でゆったりと暮らすことに価値を見出す人に



3階建てのマンションは意外に効率的だった

は魅力だ。利用の少なくなった駐車場を家庭菜園にするなど、地域環境との共存にも配慮した追加投資を工夫して、長生きしてほしい建物だ。

【教員のコメント】

最近の収益用マンションはデザインが心地よい。材料と色彩に抑制が効いた多様性があり、個々の部材と面全体のプロポーションが軽妙である。加えて、ランニングにも配慮がある。投資家と市場に鍛えられて建物から未熟と独善が影を潜めた。