

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第27回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

洗濯機が玄関脇に置かれたアパートを見ることがある。写真は浦安市で見た例だが洗濯機は砂埃を被り、不快感を覚えた。まず、端正な住宅地の風格を損ねている。

また、共用部分におかれた私物の管理責任は

どうなるのか。汚れた洗濯機を掃除するためのルールと実行者を決める必要があるが、厄介そこだ。

洗濯機置場のために共用通路は自転車一台が通れる幅しかなく、住人がすれ違つこともできない。避難通路の確保という法的な問題も抱え



西浦 巨太  
大学院1年

## 総合・政策

る。しかし物件検索サイトを見ると条件検索に「室内洗濯機置場」という項目があることから、日本には洗濯機置場が屋外にある物件が多数存在すると思われる。

賃貸建物には賃借人が排他的に利用する専用部分、賃借人が共同で使う共用部分、賃借人が管理のために使う管理部分で構成されるが、多くのアパート建築はこの区分が十分でない。まず、サービスを提供する人

## 賃貸住宅の屋外洗濯機置き場

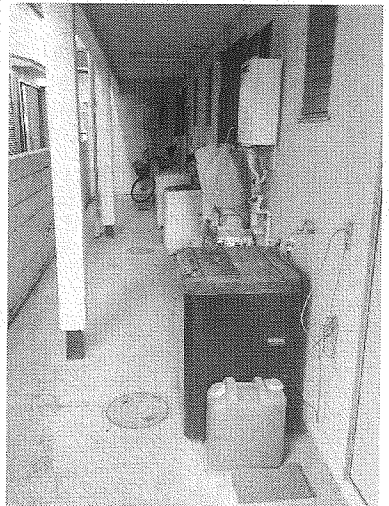
# 共用ランドリーが必要では

や機材のための管理部分がない。次に、共用部分は専用部分で不足する機能を補って建物を豊かに使うために賃主が付加的サービスを提供する空間であるにもかかわらず、廊下や階段など最低限の機能しかない。アメリカではランドリーは家主が提供するサービスとして地下室など共用部分に準備される。比較すると日本の賃貸住宅の多くは、住むための箱

を提供するだけのよつに思える。洗濯機置場が屋外にある物件は古いものが多いようだ。専用部分を少しでも広く使いたいことに加え、防水パンが開発される前は漏水のリスクが大きく、屋外設置が一般的な時期があったからだが、現実問題にどう対応すればよいだろうか。専用部分に洗濯機置場を追加するには工事

費がかかる、また限られたスペース内に場所の確保は難しい。

まず、外から見えないようにすべきた。共用通路と道路の間に目隠しとなる植栽を配置するのも一法だ。次に、いずれ空室を免れないのであるが、漏水の問題が少ない1階の1住戸を共用ランドリーにすることが考えられる。



玄関脇に置かれた洗濯機

状況が混沌とする原因に、秩序をもたらず原則がない、原則はあるが例外が多い、規律を守らないの3つがある。共用部分の私物設置は2番目に見えて実は1番目だ。経営者、設計者に不動産の知見を供与する必要がある。

## 【教員のコメント】

状況が混沌とする原因に、秩序をもたらず原則がない、原則はあるが例外が多い、規律を守らないの3つがある。共用部分の私物設置は2番目に見えて実は1番目だ。経営者、設計者に不動産の知見を供与する必要がある。

洗濯機は賃借人、賃借人いずれが