

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第289回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

狭小な敷地が多い浦安市の旧市街地の一角で、急に広々とした建物に出くわした。4階建てのシンプルな集合住宅で、比較的新しい。

不思議に思った第1点は、基準容積率の限度まで建てる事が多い中、敷地に余裕がある。建物の容積率は100%程度ではないだろうか。第2点は、最近はあまり採用されない階段室型で、超高齢社会では必需品のエレベーターがない。第3点は、集合住宅の外壁はペンキ塗り



吉田 勝
不動産学部2年

が一般的だが、高級なタイル張り

だ。

疑問を感じながら近づくと企業名が書かれた門柱があった。なるほど、この建物は社宅だった。社宅なら敷地をゆったり使うことも、若い社員が使うなら4階分の階段も問題ない。一方、安い感じにならないよう高級なタイルを張ることも企業戦略としてあり得る。

不動産分譲や不動産賃貸では、広い土地があれば、容積率制限や斜線

ゆとりある社宅の造り

災害対応で見直される受水槽

受水槽は設置や管理にお

病院など、一時に多量の水を必要とする建物に設置し、水道管で送られてきた水をいったんためておく容器である。

受水槽は水道法や条例などで衛生的環境や技術的基準が定められ、定期的に清掃や水質検査をしなければならぬ。また、上下・左右・前後の六面点検が義務付けられ、周囲に一定の隙間が必要になる。

制限の限度まで建物を建てる事が一般的だ。そんな建物をいつも見ているので、この建物のゆとりが意外だった。同じ集合住宅でも不動産市場の売買や賃貸を前提とするものと、しないものでは造り方の基本が異なることを認識した。

もう一つこの集合住宅で気になったものがある。それは受水槽だ(写真)。受水槽は、集合住宅、学校、

金がかかる。また、貯水している間に水質が悪くなる可能性があるため、近年は受水槽を設けない直結式が採用される傾向があったが、大震災後に見直す機運がある。断水時や災害時に貯水を利用できることに加え、建物内の水使用の変動を吸収して水道本管への負荷を軽減できる点や水道本管の水圧変化の影響を受けずに給水できる点が、仮復旧期間に

新たな変節点になりそうである。



設置や管理にコストがかかる受水槽

【教員のコメント】

市場を前提としない社宅は特殊な不動産だ。秀逸な社宅が企業価値を高めることや、売却された社宅の転働き方改革は兼職も認めるが、社宅に住みつつ他社勤務するか、社宅の

利点となるためだ。空間のゆとりと共に、災害時の緊急対応も可能な社宅は、地域にとってもメリットがある存在である。