

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第296回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

梅雨が明け、暑さが厳しさを増した。境川沿いを歩いていると、水辺に下る階段があり、階段の下は「親水公園」になっている。その名の通り、水に親しんで遊べる空間が続き、水辺のひんやりとした風が葉月の暑さに心地良い。子供が水の事故に遭わないよう柵が設置され、安全面の配慮もある。周囲は伝統的な住宅も多く、住環境に恵まれた地域だ。そう思いながら進むと、立派な戸建て住宅に挟まれた1棟の集合住宅を見つけた(写真)。



若生 快永
不動産学部2年

個性的なアパート

なぜ目を惹かれたのか。まず、敷地の中央部に細くそり立っている。建物のプロポーションが個性的だ。次に、左右に階段があり、階ごとに違う階段を上る。共用部分は効率的にという賃貸不動産の原則と異なる不思議な設計だ。更に、間取りが想像できない。1階用と2階用の階段が逆方向にあり、玄関からベランダまで、真逆の平面構成になりそうだ。そんな間取りがあり得るのか。

両隣に配慮

謎を解くために、周りを見回して立地を考えた。浦安市は4分の3が埋立地だが、この建物は残り4分の1の最も海寄りだった場所にある。約70年前の海沿いで、高潮の影響を受けやすいよう一帯を盛土したようだ。道路より高いまち並みが特徴的で、どの敷地も急勾配の階段で地盤面に上っている。

不動産価格を考えると、戸建て住宅地に賃貸アパートが混在することは必ずしも好ましくなく、それぞれの価値を下げるデメリットがある。日本の用途制限は住宅としか規定しないが、海外では住宅を細分化する国もある。住宅タイプごとに望ましい住環境が異なるからだ。人口減少に伴う住宅地価格の下落傾向の中、資産価値を保つには用途制限の細分がよいのではないか、などと考えている。この住宅は結構、賃貸アパートの外部不経済を自覚して配慮したのかもしれないと見直した。

高い住民意識

第1は、敷地中央部に立つのは、両隣の戸建て住宅に近接して廊下や階段を造ることを避けたのではないかと。第2は、建物をどちらかに寄せ、ベランダ前の空地を広く取り、アパートの快適性を高める方法をあえて断念したのではないかと。第3は、両側の住宅に面する開口部をそれぞれ1階分として外部不経済を分散したのではないかと。



効率性と異なる不思議な設計のアパート

賃貸アパートが周りの迷惑にならないよう、賃貸住戸の快適性より、両隣への配慮を優先したとすると、用途制限するまでもない高い住民意識である。

【教員のコメント】

アパートは機能性を求める。建物形状は二の次が通常だが、バラバラのデザイン要素を整える課程で個性が生じ、更に象徴性を得る。精神性や象徴性が見る者を引き付けるのは建築も同じで、ハッとする存在感があればアパート建築は成功だ。