

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第328回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

ゼロメートル地区をもつ東京都江戸川区は、19年5月に水害ハザードマップを公開した。経験したことがないような巨大台風や大雨が予測されるときは「ここにいてはダメです。区外の安全な場所に逃げてくたさい」と呼びかけて話題となった。

アパート正面のデザイン

ル地帯の街や不動産の特徴を調べるため、荒川に近いJR総武線の平井駅を訪れた。都内としては比較的安い価格や資料で取引できるからか、駅から離れた住宅街は時間がゆったりと流れている印象で、下町の風情があった。ハザードマップが公開されてあまり時間が経っていないこともあって、1階をピロティにするなどの目立った水害対応はなく、街並みは他の地区と変わらなかった。

コストとデザインのバランス大事

賃貸住宅は立地やターゲットとする客層によって造り方が異なる。安定的な経営のためには魅力的なデザインはとて重要だが、コストをかけるすぎるとかえって経営を悪化させる。コスト面とデザイン面のバランスが大切で、しかも難しい課題と感じた。

【教員のコメント】

荒川は区内を流れる東京の東の河川だが、半年もたない10月に来襲した巨大台風19号では、埼玉県にある彩湖を含む第一調整池が機能するなど、水害はなかった。ゼロメートル区と変わらなかった。駅から荒川に歩く途中の密集した住宅街で、女性から見ても可愛いらしい印象のアパートを見つけた(写真)。この建物の良いところを挙げて2つある。1つ目はデザインである。白を基調とした外壁の周辺部に、①土の柔らかな材質感をもった、②明るい色から暗い色まで様々な色のタイルを、③広すぎない範囲に、④動きを持った形で張っている。建物を女性の顔に例えると風になびく髪のようにも見え、可愛らしさを感じる要因になっている。2つ目は、外側から見ると室内の間取りが分かりにくい点である。このアパートは男性より女性をターゲットにしていると思うので、外から間取りが分かりづらいことは入居者の安心と安全につながる。しかし、気になる点もある。1つ目は、鉄骨はサイズが小さくて可愛いらしい感じなのに、接合部のボルトが丸見えで女性の感性に合わない。色と材質に工夫した材料で隠すと、アクセントにもなって可愛らしさが引き立つと思う。2つ目は、ベランダが道路に面して見えず、階段に接して入りやすい。女性向けの住宅と考えると安全面で改善の余地がある。



尾形 珠緒
不動産学部2年



可愛らしい印象の外観