

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第358回

【学生の目】

戸建て住宅が多い地域で、一回り大きな住宅が目が留まった。道路に近い位置に共用部分があり、集合住宅のように見えるが、よく観察すると二世帯住宅だ。

第1の特徴は、2階と3階をそれぞれ1住

戸で使う二世帯住宅という点である。二世帯住宅の多くはそれぞれ独立した玄関を持ち、直接出入りする造りになっている。住宅のタイプは、1棟の建物を垂直方向の壁で区分して、それぞれが複数の階を持つメゾネットタイプになるが、この住



谷上 光暉
不動産学部3年

持続可能な二世帯住宅

宅は別々の階に玄関を持ち、共用部分から出入りする造りになっている。住宅のタイプは、1棟の建物を水平方向の床で区分して、各住戸は1層の中に納まるフラットタイプだ。フラットタイプは多くの賃貸アパートや分譲マンションで採用されるが、地域と建物規模から分譲マンションとは考えにくく、賃貸アパートと想つことにつながる。

建築士のやさしさが各所に

第2の特徴は、外壁の仕上げである。ペンキ塗りやサイディングの住宅が多い中、陸屋根の鉄筋コンクリート造で、外壁はレンガ調のタイル張りになっている。周りに同じようなデザインの住宅がなく、この住宅の個性になっている。二世帯住宅は一般的な戸建て住宅より長く使うことが予測できる。耐久性やメンテナンスの手軽さなどに配慮してタイル張りとし、将来の維持管理費の軽減を図ったのだろう。



素朴な外観だが、各所に配慮も

別々の階に玄関があることから、生活の時間帯が異なる二世帯で生じやすい迷惑や気兼ねをしなくて済むメリットがある。聞くとこのように、2階から3階に通じる屋内階段もあるようだから、一戸建てのような暮らし方も可能だ。敷地の広さに制約がある都市部では実現が困難な、せいたくな仕掛けだ。世帯の分離と近接がうまく両立でき、家族の

第3の特徴は、住戸が不要になっ

た場合の賃貸のしやすさだ。その家族だけにフィットするように造り込んだ二世帯住宅は、その家族以外が使うことが難しく、半分空き家の状態になってしまつ可能性がある。売却する際にも価格がつきにくく、解体するしかないなど、思い出の詰まった二世帯住宅の存続が困難になる。この住宅ではどちらの住戸も単

【教員のコメント】

建物には外から見える形や仕上げからだけでは分からない物語がある。物的存在としての建物には良いデザインや街並みへの貢献などを期待しがちであるが、人が住む観点からは家族の幸せを育む、精神的な側面を呼び覚ます仕掛けが重要である。

立面のデザインは素朴だが、住民の暮らしや経済的負担、更には長期利用にも配慮した建築士のやさしさを各所に感じることが

独で賃貸が可能で、建物の長期利用ができる。