

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第372回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

配達のアルバイトで特徴的な建物（写真）と出会った。

第1の特徴は、独立性の高い住戸形態だ。アパートで一般的な外廊下型でも長屋型でもなく、現代的なデザインである。共同住宅のアクセスタイプでは階段室型に該当し、プライバシーが確保しやすい。2階が1階の前にオーバーハングしていることも独立性の高さを強調している。

一戸建てではたまに見るがアパートでは見かけないデザインだ。オー



加藤 翼  
不動産学部3年

## オーバーハングのアパート

オーバーハングは狭い土地の有効活用にもつながる。通常は2階の外壁の位置に柱を立てるが、これがなく駐車場も確保できる。建物は直方体を組み合わせたようなシンプルな形状で、外壁も白と水色の明るい塗装になっている。駐車場も白めコンクリート仕上げで、全体がきれに見える。一方、駅に近い場所を考えると駐車場を希望する人は多くないのではないかと感じる。

優先する一方、洗濯物の部屋干しにこだわらず、災害時の避難に不安を感じない若い人をターゲットに、シンプルで現代的なデザインにしたものと類推する。住戸数が多いことから、この経営戦略は間違っていないと考える。



ダイナミックな外観

# 狭い土地を最大限に利用

第2の特徴は、ベランダがないことだ。建物をシンプルに見せることに役立つ半面、洗濯物を部屋の中に干すことになる。室内スペースを洗濯物に取られ部屋干しの臭いの原因にもなる。火災などのときに2方向避難が確保しにくいデメリットもある。他方、建築費が安く管理が容易で家賃を安くできるメリットもある。以上から、駐車場があることを

りの2世帯はベランダが欲しい人には住みづらく、入居者が限定されてしまう。

と、より多くの人が魅力を感じるのではないかと感じた。

次に、ベランダと工事費の関係だ。ベランダを省くことで建築費を圧縮する一方、住戸が独立しているために外壁面積が広く、工事費を増額している。外壁面は断熱性能とも関係し、ランニングコストも高くなる可能性がある。更に、外観のま

より多くの人が注目しそつだ。

ネット検索が一般化した今日ではダイナミックな形態など、特徴的なデザインが検索する人の目に留まる程度が高くなっている。利用率優先で無機質感が支配的な点を補つ、大ぶりのプランターの一つもあれば

## 【教員のコメント】

より多くの人が注目しそつだ。