

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468回

【学生の目】

東京都葛飾区には荒川、中川、新中川、江戸川など関東平野を形成する大きな川が流れる。中川低地、荒川低地などの沖積低地も多く、区のホームページは、「私

たちは川の水面よりも低いところで生活しています」と、洪水への注意を呼び掛けている。中川の土手を歩いていると、写真の住宅が目に入った。敷地

は北側で土手に接しているが、約3分の高低差がある。南を重視する一般的な住宅の造り方では、北側はいわば後ろ側で、デザインや材料には



高橋 大翔

不動産学部2年

力を入れないことが多い。土手から低いこともあり、周囲の建物の外観は全般に平凡だ。

そんな中、写真の建物が目に付いた理由は、まず、デザインが整っている。シンプルな切妻屋根だが、外観は単純すぎず、適度なぎざやかさがある。次に、屋根や庇（ひさし）

の先端が銅板で、品質感が高い。更に、ピンクに近い明るい色の外壁が目に留まりやすい。全般的に上品

川沿いの伝統建築

整った外観も接道や水害リスク

で、川沿いでウォーキングやジョギングをする人をホッとさせる。

しかし、気になる点もある。まず、接道だ。資料を調べると、建築基準法の道路に接していない。実際、土

手下のわずかな幅の通路から出入りしている。建物は比較的新しいことから、既存不適格建築物ではなく、「葛飾区の認定又は建築審査会の同意を得て許可を得たもの」（建築基

準法第43条第2項の規定による認定・許可のてびき）のようだ。車は利用できないが、北側に水面のオープンな空間が広がるメリットがある。

次に、水害だ。標高は1〜0mで、洪水ハザードマップの最大浸水深は、0.5m以上3.5m未満である。

3m以上5m未満で2階まで浸水する対岸と比べると半分程度だが、それでも1階は浸水する可能性があり、洪水緊急避難建物も一部の階が浸水することが想定されている。せつかくの建物が水没しないように

できないものだろうか。

更に、用途の混在だ。葛飾区は住宅、工場や店舗の混在エリアが多

く、広い範囲で用途制限が緩やかな準工業地域に指定されている。既存不適格建築物を出さない配慮も必要だが、工場から住宅への建て替えも進んでいる。一定の範囲で住宅を優先する用途地域に見直し、優先的に洪水からの安全を確保するのはどう

だろう。

川には近いものの洪水以外の住環境に優れ、他方で工場への交通アクセスに劣る写真の地域は住宅系の用途地域に見直す候補地だ。

【教員のコメント】

美しいとは言えない発祥不明の住宅が増える中、教寄屋造りにつながる端正なデザインに、日本の伝統建築の重厚さが宿る。無道路地でもゼロメートル地域でもここに住み切るセンスが光るが、個では抗し難い災害の甚大化に社会で対応したい。



水害リスク以外は住環境に優れている