

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第83回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

埋立地を中心に行われてきた新規開発が一巡した浦安市では、古くからの木造密集地域で都市再生が進み、老朽化した建物や細街路の住宅地が一転し、区画整理された土地に新しい家が建つケースが増えた。そのような中、同じような形態の家が立ち並び、区域の真新しいオープン外構の家に目を引かれた。建売住宅と思われる。

敷地と建物のバランス

囲い込むのではなく、公的空間とつながりを持たせ、視覚的な広がりを得る方法である(高橋溪「不動産の不思議第32回」14年5月6日号)。
米国では車道部分、芝生と植栽の歩道部分、芝生や低木の前庭部分、建物部分と空間が4段階で構成される。公的空間、半公的空間、半私的空間、私的空間と連続するまちづくりが定着し、その作法が住宅の格を決める。公共部分と私有部分の一体

独自の手法でつくられ、四季の変化を感じさせる和風庭園と建物の一体感が大切にされる。

オープン外構は日本でも定着しつつある。しかし、伝統的な日本家屋を見慣れていると違和感を覚えることがある。その理由を考えた。

まず、作法に合わないことだ。建物が要塞のようで、オープン外構が重視する公共と私的空間の連続性がない。窓は断熱性の確保が難しくコストが高いため、窓を小さく、かつ、少なくして断熱性と費用の両立を図るのはよいが、要塞にならないデザイン

オープン外構住宅の課題

近年の大規模開発ではオープン外構の採用例が増えている。私的空間である道路側の庭(前庭)を私的に

感が大切にされる。

これに対し、伝統的な日本家屋は、敷地境界線付近の塀や生垣で空間を囲うクロード外構だ。軸組み構造

イン力が必要だ。また、日本家屋のよさである庭の四季を楽しむことも難しい。

を両立できなければ、オープン外構は、ただ節約のための手段と評価されて、飽きられ、新しい外構づくりの手法に置き換わると予測する。

【教員のコメント】

中古住宅流通の活性化、ことに、価値評価の適正化が日本の課題だ。長寿社会で不可避となる住み替えが背景にある。住むほどに価値とリセールバリューを高める、つまり、熟成するには、土地と建物の関係性を強められる造りがポイントだ。

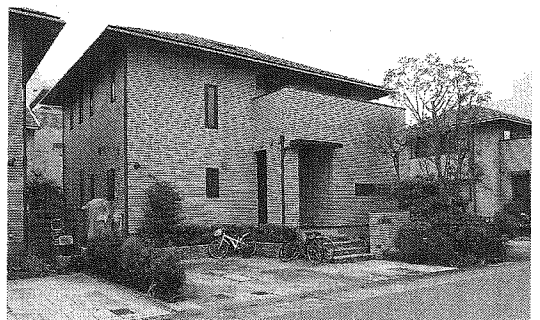


大田 茉莉奈
不動産学部2年

の建物の開口部は広く、かつ、ガラス戸や雨戸の鍵は簡易で、防犯性に劣る。敷地への侵入をまず、境界線の塀で防ぐ狙いもある。塀の内側は和風庭園として私的空間の充実に応じて、その作法が住宅の格を決める。

次に、何かが足りないと感じる点

だ。高木部分に外構費用の大半を投入するのはよいが、建物が孤立し、また、自転車が丸見えで、庭付き戸建て住宅のよさを感じられない。土地と建物の一体感に欠けるのだ。



オープン外構の住宅はデザイン力が求められる