

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第389回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

新型コロナウイルスの影響で生活の制約を受ける中で、おうち時間が増え、快適に過ごせる住宅やいろいろな過ごし方ができる住宅が目ざれている。大学でも

キャンパスに来る学生数を半分にするために、対面授業とオンライン授業を交互に開講している。同じ家賃を払うなら、勉強する気になれるアパートに住みたいなど、大学生も無縁ではない。

不動産学は現地で学べることも多い。密にならないように気を付けな



田地川 美祐
不動産学部3年

持続可能社会の賃貸住宅づくり

長く住みたいと思う要素盛る

から、キャンパスを出て浦安市の住宅街で研究調査を行った。その中で周囲のアパートとは違った外観の建物が印象に残った(写真)。
第1の理由は、外構だ。戸建て住宅のような門や塀がある、それらが道路境界線から後退している、後退部分がタイル仕上げや植栽になっている、木製の柱を並べた塀が厚手で適度な眺望と通風がある。

第2の理由は、自転車やバイクが

的、片流れ屋根で軒高が高い、ロフトと思われる位置に窓がある、可動式と思える手すりの上の日よけのガラリが斬新などだ。階別にツートンカラーに塗り分けた色使いも個性的だ。
第4の理由は、中庭だ。アパートには珍しい中庭の高木が外部からも確認でき、不思議な感覚に襲われる。高木の蒸散作用を利用して微気候を発生させ、風通しの良い住宅にする狙いのようだ。塀の造り方と合わせて通風はこの住宅の特徴となっている。中庭はライトコート役割

見えないことだ。塀の内部に駐輪するようになっていて、居住者は盗難の心配がなく、地域には戸建て住宅以上に閑静な景観を提供している。

第3の理由は、建物のデザイン

だ。ツープイフォーらしい箱型のデザインがシンプルでまとまっている一方で、単調にならず存在感と新鮮さがある。具体的には、軒や庇(ひさし)が一切なくコスト面で合理

もあり、中庭に面して窓を付けると快適性や使い方の自由度が高まる。外から見る限り共用部分が見当たらないので、長屋といふべきだろう。アパートなどの共同住宅で一般化したオートロックがないなど割り切った部分もあるが、従来の賃貸住宅と異なる発想で造られている。建物形状、外構、景観や環境配慮にそれが表れていて、見る人に安らぎや

解放感を与える。満足を感じる入居者は長く住みたいと思い、それが経営の安定につながる。持続可能な社会をつくる要素がたくさん盛り込まれた賃貸住宅である。

【教員のコメント】

軒や庇で日射を遮り大きな開口部で通風を確保する伝統的な南方系の環境共生住宅に対し、高断熱外皮をもつ北方系の新・環境共生住宅が注目だが、賃貸経営はハードの性能のほか、意匠、外構、景観を合わせた広義の住環境性能で裏打ちされる。



周辺と異なる外観のアパート