

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第302回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

住宅を新築する際、どういふ点に重きを置いて生活するかは非常に重要である。私が注目したのは吉祥寺の二世帯住宅だ。二世帯住宅では二世帯の人生計画が形態にも表れる。

まず分かることは、

二世帯で使う住宅

シンメトリーな外観で、二世帯が独立した玄関を持つことである。シンメトリーな外観からは二世帯の平等が、独立玄関からは二世帯の自立がイメージできる。更に、二世帯住宅それぞれ、安心のイメージがある。井の頭公園に近い「住みたい街」の



藤澤 美月
不動産学部3年

住みたい住宅である。

二世帯住宅には新築時の資金が相対的に少額で済む、二世帯の生活が一箇所に集約されることによる省エネがエコにつながる利点がある。相続時は小規模宅地等の特例により、同居の子が被相続人の自宅用の土地を相続する場合、80%まで評価減できる。相続した子が居住と所有を継続することで、敷地分割が起きず、居住環境が維持される利点がある。

来、一方の住居スペースを貸し出せる利点もある。

デメリットは玄関のほかキッチンや浴室が2つ必要で、床面積の合理化が限定的な点だ。床面積の効率的な利用のために玄関共用型や融合型の考えを併用し、構造材や防音材でプライバシーを守ることが考えられる。

老々介護等が増えている現代で大事なことは、各世帯が楽しみながら、可能な限りそれぞれ充実した人生を送ることである。それを表現するには、「互いに最低限の気遣いで

自立心と安心感が共存

独立型二世帯住宅（写真）は分離同居に該当する（狛潭萌々「不動産の不思議第299回」19年9月10日号）。長所は、動線が別々のためプライバシーや生活リズムを守ることができる点だ。気遣いなく知人を呼ぶことができ、出入りが頻繁になりがちな子育て期の共働き世帯でも、親世帯への生活音の影響を減らすことができる。家族構成が変わる将

成り立ち、いざというときには気軽に頼ることができる。環境が整っている必要がある。自立心と安心感の共存する独立型二世帯住宅は、現代のニーズに匹敵する建築ではないだろうか。

夏休みに不動産学部の海外研修制度を利用し、英国のケンブリッジ大学に留学。英国では二戸建て住宅（デタッチハウス）と連棟住宅（タウン

ハウス）の中間の二戸建て住宅（セミデタッチハウス）の伝統があり、取引も活発だ。日本の二世帯住宅との異同を確認したいと考えている。

【教員のコメント】

日本の注文住宅は建て主の希望に忠実な半面、中古流通が困難とされる。造り込みが顕著な二世帯住宅の流通では、継続利用より解体が選択されやすいが、世帯の小規模化が進む折、区分利用や所有が可能な二世帯住宅は長寿命の素地がある。



シンメトリー外観の独立型二世帯住宅