

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第460回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大学近くの住宅街でデザインがずてきなアパートに出合った。第一種低層住居専用地域で戸建て住宅が多いが賃貸アパートも混在する地域だ。日本の用途制限で

「住宅」と規定し、戸建て住宅と共同住宅

の区別はない。第一種低層住居専用地域は低層住宅の良好な住環境を守る地域だが、戸建てにふさわしい住環境を求めても、賃貸アパートも建設可能で、多様な住宅が混在する実態がある。

写真の住宅の外観は戸建て住宅と



関口 奈央
不動産学部3年

類似し、戸建て住宅地の良好な住環境を阻害しない配慮がある。「入居者募集」の看板がなければ戸建て住宅と思うところだ。住環境に配慮したデザインを整理した。

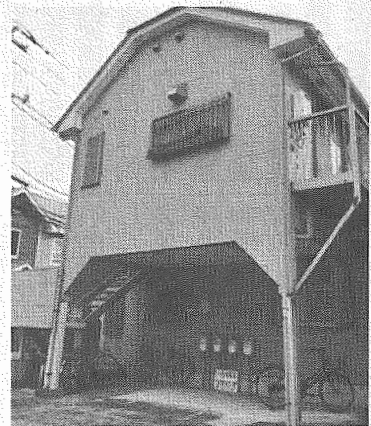
まず、全体の造形だ。大きな本体部分と小さめの前面部分で構成され、それぞれに印象の異なる屋根がついていて変化がある。前面の屋根は寄棟の要素が含まれていて雰囲気優しい。下部が駐車場になっている

戸建て住宅地の賃貸アパート

配慮あるデザインも管理に課題

更に、動線の処理だ。本体部分と前面部分に挟まれる位置に階段があり、二世帯住宅のように見える。手すり壁があつて階段の昇降を直視されない、2階の玄関が見えにくいなど、プライバシーに配慮があり、女性にも安心だ。1階住戸の入口は平側の壁をくぼませて設け、プライバシーと出入りの安全に配慮がある。

そして、開口部だ。縦長でシャープな形状のジャロジー窓が無駄なく配置されている。ガラスの羽根を全開すれば効率よく換気できる。もっとも、断熱性能に課題がある。1階は防犯のため格子をつけているが、窓の形状が小ぶりで整っていることから威圧感はない。



戸建て住宅に溶け込む外観だが、築年経過し管理状況の見直しが必要

【教員のコメント】

直ちにアパートと知れる外観の克服と共用部分の負担のない省コスト経営を目指して長屋の賃貸住宅が増加している。街並み景観の改善にはつながるが、集合住宅感は脱しきれない。住環境配慮と手作り感あふれるストックを引き継ぐ管理が必要。