

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435回

【学生の目】

大学周辺の住宅地で写真の住宅が目に留まった。一般に戸建て住宅には明確な敷地境界線があり、塀や生け垣で区分されるが、それがなく、ポケットパークのような

サステイナブルな二世帯住宅

な広がりがある。4台分の駐車機能のほか、カフェが楽しめるテラス機能もあり、床仕上げの工夫や適度な緑がある空間が魅力的だ。住宅地の美観にも寄与している。

建築基準法は「一建築物一敷地の原則」をとり、一敷地内に2つの住宅は建築できない。また、敷地ごと

に接道義務（法43条）に適合する必要がある。広場の一定部分は後ろの住宅が接道するための路地状部分で、残りの部分は前の住宅の敷地と推察できる。他方、敷地境界線に塀が必要という規定はなく、土地を相互に利用することも可能だ。

第三者間の土地の共用は難しいことから、写真の住宅を「完全分離型」二世帯住宅と位置付け、過去に「完全同居型」二世帯住宅に住んでいた

二世帯住宅が不要となった際、完全同居型は不要部分の売却や賃貸が難しい。建物内で二世帯の機能を独立させた「準同居型」であれば一世帯分の賃貸は可能だが、プライバシーの問題は二世帯住宅の場合より

SDGSにも合致する居住形態

経験も踏まえて両者を比較したい。二世帯住宅は多世代が近距離で関わり、祖父母が孫の面倒を見る、子が親の介護をすることが容易などのメリットがある。同居の祖父母と過ごした幼少期の記憶は今も鮮明で、多くの経験とすてきな思い出がある。

仲が良い家庭だったので実感はないが、二世帯住宅、特に完全同居型ではプライバシーの確保が難しい難

の景観による街並みの持続可能性をもつ二世帯住宅は「住み続けられるまちづくりを」(SDGsの11)にも合致する示唆に富んだ居住形態である。

【教員のコメント】

戸建て住宅は他の住宅との共用部がなく、すべての部分を排他的に利用できる半面、細分化された都市部では住宅が建て込み、景観は窮屈になる。敷地境界線を視覚的に消去し、共用空間(コモンスペース)として利用する効用は少なくない。



敷地境界がなく魅力的な空間に



渡邊 公一
不動産学部3年