

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169回

【学生の目】

最近では超高層マンションが増えたが、以前そして今でも、片廊下型で版状の高層マンションが日本の集合住宅の代表である。片廊下はほぼ例外なく外廊下で、外廊下には外階段が付く。そんな建物を多く見てきたが、オブジェのような外階段が並ぶ写真のマンションに驚いた。

錆びた階段

外階段も同様で、床面積に含まれない、寸法が小さくて済む、工事費

利用者優先の考え方が基本

まず、外廊下や外階段が多い理由を調べた。外廊下は第一に、床面積に入らず、基準容積率の中で少しでも分譲面積や賃貸面積を広くして事

が安いなど、供給者側に都合がよい（垣田将吾 不動産の不思議第44回 14年7月29日号）。

写真の建物は鉄筋コンクリート造りだが外階段は鉄骨造りである。このアンバランスが驚いた一つ目の理由だ。補助的な階段を鉄骨造りにすることはあっても、鉄筋コンクリート造り建物の主要な階段を鉄骨造りにすることは少ない。

鉄骨造りとする理由として工事費が安いことが考えられるが、階段は踊り場を曲線としたほか、支柱が丸型である。これらは工事費を高くする要素だから、安価にすませるとの仮説は成立しない。半円形に曲げられたささら桁が上下13層にわたって重なり、かつ同じ階段が幾つも並ぶ風景が驚いた二つ目の理由だ。

より大きな問題は塗装がはげ、鉄の地色がむき出しになっていることだ。茶色の錆が淡い色に塗装された他の部分と不釣り合いなことが驚いた三つ目の理由だ。錆の程度からする

と相当の期間、手入れをしていない。天頂部に屋根がなく、雨風などによる経年劣化が速いこともありそうだが、緊急時に避難する人が集中すると、階段の一部が壊れてしまうのではないかと不安を感じる。

97年の建築基準法改正で導入された、共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置により、今は内廊下も容積率に算入されない。供給者の都合



オブジェのような外階段だったが...

を優先するのではなく、ゆっくりしか歩けない高齢者が雨の日でも安心して使える内階段にするなど、利用者優先の考え方がこれからの基本だ。

【教員のコメント】

基準の下限値でつくられた内法90センチの外階段は健常者でも使う気にならない。エレベーターを使うことにならるが、超高齢社会のスマートウェルネスが課題となる中、高齢者でも歩きたくなる階段を造り、健康年齢を伸ばすことを考えたい。



田向 雄一
不動産学部 4年