

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第22回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

元町地区は浦安市の中では古い地区で、古い民家や工場、比較的新しい住宅と一緒に並んでいる。その中でマンションが数棟なる一角が目についた。まだその年の数経っていないと思われるマンション群

は、整然と並んでいるようにも見え、よく見ると建物の平側と妻側が同じ方向を向いておらず、交互になっている。

妻側とは、建築用語で、そで、わき、端などの側面をいい、建物の棟に直角に接する側面を指し、棟に向



川添 ヒナ子
不動産学部4年

総合・政策

かつて平行な面を平側という。平側には開口部やベランダを設けてマンションらしい外観となる一方、妻側は小さな窓が設けられる以外は一面が壁で、外観は殺風景なことが多い。外階段が付けれられ雑多な感じとなることもある。デザインでカバーすることも可能だが、必要以上のお金をかけることができない事業採算上の制約もある。

平側と妻側

しかし、平側と妻側が同方向でない

街並み景観考える意識を

いことにはいくつかのデメリットが考えられる。まず、平側と妻側がそろっていないと街の景観が不統一となるため、地域として高い評価を得ることができず、結果として個々の不動産の市場価値の低下にもつながる。次に、平側が隣地に向いていると、建物が影になって開口部から陽が入りにくく、明るさや室温にも関係があるほか、洗濯物が乾きにくい

など居住性にも問題が生じる。また、自然監視性がないため、防犯性も劣るといえる。

では、なぜ平側を隣地に向けるのか。考えられる理由は、奥行きが長い敷地を有効活用するためだ。容積率の限度まで利用し、かつ、単純な形状の建物として建築費を抑えるためにはそうすることが合理的だ。一方で入居者や道路から建物を見る人にとって、ベランダのある平側をわざわざ隣地へ向けるメリットは見いださにくい。



建物の平側と妻側が交互になった地区

意識が広がれば、不動産の価値と市場性の向上が大きく前進するのではないだろうか。

【教員のコメント】

量より質への転換はいろいろの局面に表れる。容積率の限度まで建築するために、住環境は二の次に供給した矛盾が空室率の高さとなる。建築基準がノーコメントであることを背景に無頓着となった街並みを若い世代は評価しない。計画や基準だけで消費者が評価する街は創れない、センスと作法が必要と若い感性が見抜いている。