

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第282回

学生たちの視点と発見

【学生の視点】

強くなった日光が照る昼間は少し暑い、春の夜風が気持ちいい時期になった。暖かくなるにつれて、虫もたくさんみられるようになった

が、前回考えた高級住宅街の植栽(吉田勝「不動産の不思議第273

回」19年3月5日号)では、今頃は虫との共生に取り組んでいることだ

ろう。今回は高級住宅街の土地と建物について考える。



吉田 勝

不動産学部2年

高級住宅街の土地と建物

うまく活かした住宅が多いものの、そうとはいえない住宅もある。うまく活かせば高級住宅地の高級感が更にプラスされる一方、逆の場合はより大きなマイナスを感じてしまう。プラスのケースは、住宅とバルコニーがとれ、よく手入れされた庭や、よく考えた配置と仕様の駐車場を設けている場合だ。道路に接する部分に庭や駐車場があると、住宅街の余裕を一層大きく感じる。

式の機械駐車場は車の底面やパレット、支柱の鉄骨などが高い位置で露出し、やさしい緑の景観を硬くしてしまう。

2つ目は、建物の統一感である。立ち並ぶ住宅はレンガ風の外壁や門灯のデザインが統一され、色合いが黒色、灰色、茶色でほぼ統一されている。外観が統一されているのは、ディベロッパが一体的に開発したからだと考ええる。それ自体、一つの特長だが、より重要な特長は、統一感の中に個性があることだ(写真)

景観を維持する意識の共有

住宅街の余裕は電柱が道路ではなく敷地内にあることも関係する。道路を広く感じるだけでなく、実際に広く使える利便性や通行の安全性が住宅街の品格を高める。

マイナスのケースは、2段式の機械駐車場や、広い建築面積に追い出されるように配置された窮屈な駐車場が道路に接している場合だ。駐車した車が圧迫感を生む。特に、2段

1軒の住宅が必要以上に目立つことに違和感がある。2つの特色から、いい街を創ろうとする意識が多くの住民に共有されていると感じた。しかし、全員が共



高級住宅街には広い敷地をうまく活かした住宅が多い

有しているともいえない。景観を今より悪くしない、今より良くするには、意識の共有を進めると共に、建築協定など目に見える制限を設けることも大切と考ええる。

【教員のコメント】

積算資料とともに新築住宅建設現場を歩けばコストを知り、既存住宅地を歩く経験は積み重ねればバリューを知ることができる。バリューは資料に記載されるものではなく、見抜く力のある目に映る。住宅に宿る時間や人の想いがバリューの源泉である。