

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419回

【学生の目】

冬至を過ぎ、昼間の時間は少し長くなったが、大寒の冷え込みが続いている。若者に感染が拡大するコロナ対策も必要で、体調管理に注意する毎日だ。そんなある

日、街中で目に留まった建物（写真）があった。寒い季節にはふさわしくない灰色の建物だが存在感がある。

1点目の特徴は、コンクリート打ち放しの外観がオシャレな点だ。コンクリートの自然な素材感、デザイン、ナイズマンシヨンの内装などに用いられるが、他の色彩が一切ないコン



藤原 龍男
不動産学部3年

コンクリート打ち放しの賃貸住宅

クリートだけの外観もやはりオシャレだ。

打ち放しはコンクリートを現しそのまま見せるもので、型枠にコンクリートを流し込んで硬化させた後、型枠を外し、撥水剤を塗布して耐久性を向上させる。仕上げのない建物の耐久性を確保するために、コンクリートを増し打ちして鉄筋の被り厚を多くする。壁式鉄筋コンクリート造のよつだから、柱やはり突出し

防犯対策怠ると選択肢にならず

ない室内も使いやすいだろう。

鉄筋コンクリート造は、耐火性が高く火災保険が安い、防音効果が高い等のメリットがある一方、打ち放しは、カビの発生、外壁の汚れ、メンテナンス性の悪さ、熱伝導率が高く冷暖房効率が悪い等の欠点もある。

2点目は、造形が強さだ。一般の賃貸マンションのベランダや外廊

下は軽く造ることが多く、単調で弱々しいが、外壁と一体化した手すりが重厚感を生んでいる。閉鎖的になり過ぎないようスリットを設けているが、スリット下部はコンクリートを余程丁寧に打設しないと「ジャンカ」ができる。その部分も密実に仕上がっていて、施工も丁寧だったことが分かる。

3点目は、造形と比較して貧弱な共用部分だ。外階段の登り口付近の建物外壁に郵便受けと分電盤が露出で付いている。賃貸不動産経営上はより丁寧に設置したい。

4点目は、居住の安全に対する配慮不足だ。近年はセキュリティや防犯対策としてオートロック、防犯カメラ、フラッシュユニット、セコム等、

入居者を守る工夫をするが、出入口の対策が皆無で、セキュリティの高さを求める女性などの選択肢になりにくい。

重厚でよいデザインの建物だとしても、セキュリティ対策や防犯対策



外観はよいが居住安全性に課題も

を怠ると居住の安全上は良い建物とは言えなくなってしまう。共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置によりエントランス部分は容積率に入らないから、オシャレなエントランス部分を増設してはどうだろう。

【教員のコメント】

暖色系のタイル仕上げが多い中、無彩色の打ち放しの建物は彫刻的で孤高の存在感がある。余計なもの、捨象する発想が美の根幹にあり、共感者が入居すればよいとの声も聞かれるが、捨象し過ぎた共用部分を美的に付加すれば共感者の幅が広がる。