

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第368回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

コートハウスは、建物や塀で囲まれた中庭を持つ住宅のことである。中庭をつくることでプライバシーを確保しにくい都市部でも、外から見えない半屋外空間を確保できる。今回注目したのは、住宅街にある高い塀に囲われたコートハウス（写真）だ。

圧倒的な存在感のコートハウス

コートハウスは、建物や塀で囲まれた中庭を持つ住宅のことである。中庭をつくることでプライバシーを確保しにくい都市部でも、外から見えない半屋外空間を確保できる。今回注目したのは、住宅街にある高い塀に囲われたコートハウス（写真）だ。

圧倒的な存在感のコートハウス

左側の門を入れば、敷地の奥にある玄関扉まで壁沿いに真っすぐなアプローチが延びている。敷地を広く使う動線であると同時に、中庭を狭んだ居間にいる家族と視線で出入りを確認する場所でもある。

国土交通省の平成27年度調べでは、建物がある千葉県市川市は人口集中地区である。一般に人口密度が高い人口集中地区では集合住宅率も高くなる傾向にある。しかし、人口減少を考えると今後は集合住宅率が下がって戸建て住宅が再び注目される、空き家や空き地が増える可能性もある。



プライバシーと自然とを共存させる

ゆとりが癒やしと可変性を両立

外観からは内部構造が想像できない。敷地面積は左程広くはないはずだが、存在感のある外観には狭さを感じさせない圧倒的な存在感がある。閉鎖的な外観だが、道路側に植

高い塀で囲まれた家は空き巣被害に遭いやすいとされる。塀や植物で覆うとプライバシーが守られる半面、犯人が身を潜めるのに好都合で、犯行が外から見えにくい。この住宅では約3階の扉は乗り越えにくく、格子を通じて視線を確保するなど、防犯を意識した設計になっている。

コロナ禍で「リモートワーク」が注目され、働き方の変化に対応する住宅のあり方が課題となっている。この住宅の空間構成のように、プライバシーを確保しながらも自然と共存するゆとりがあれば、住宅としての「癒やし」だけでなく、働く空間に変更する、追加するなどの可変性がある。そのような空間づくりが、

雇用形態など、社会の変化により「住まい」が様々なニーズの受け皿となることが求められる。その実現可能性を高める鍵は技術の進歩と住宅計画の発想にある。

【教員のコメント】

一時流行したコートハウスは閉鎖的で街並みを分断するなど批判された。矩形建物の増加、オープン外構の一般化や斜線制限の見直しによる壁面後退などで違和感が減少したが、公私融合する在宅勤務の受け皿となる可能性を若い感性が捉えた。



藤澤 美月
不動産学部4年

中庭を囲むように大きな窓があ

り、上空から中庭に差し込む日光を十分にリビングへ取り込んでいる。通風の面でも有効だ。自然を身近に感じることは、あわただしい現代社会で「癒し」を得る手軽な方法だろう。