

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120回

【学生の日】

空き家問題が深刻化している。対策として政府は15年5月26日、空き家対策特別措置法(略称)の関連規定を施行した。空き家が多い地域

の印象が悪くなる、利用しない建物は老朽化が急速に進み、やがて

倒壊、災害、さらに犯罪の危険性が高まる。価値を生むはずの建物がマイナスの価値を与えてしまう。

街でマイナスの価値を感じる集合住宅を見かけた(写真)。まず、利用されている場合に感じる活力がない。次に、建物のデザインと材料が



藤牧 和沙

不動産学部 1年

不動産の不思議

不動産のふしぎ

不動産の不思議

不動産のふしぎ

気分を暗くする。おしゃれなアパルトメントも増えているので、軽量気泡コンクリートのままだと不快と感じる。

勾配屋根なのに庇(ひさし)がないのも不安感を持たせる。形のバランスだけでなく、雨や日照のコントロールに配慮がない不安だ。

魅力に乏しく、普通の方法では賃貸市場で見向きもされない建物は、思い切った再生が必要だ。そこで、6住戸一体利用を提案したい。

賃貸住宅の再生

建物一体利用で特徴付けを

コモンスペースとする。もちろん、高齢者用もありだ。

料理好きであれば大型冷蔵庫やキッチン

とでユニットの魅力が高まる。住むほどに価値を高める共同住宅として市場の競争力を維持向上できることもメリットだ。

【教員のコメント】

人口、世帯が減少する一方で技術革新が急速な社会で、建て替えは賃貸経営の解決策にならない。早晚陳腐化し、空室の洗礼を浴びることが不可避だ。トキワ荘は漫画家が集まり聖地化したが、賃貸住宅をユニットごとに聖地化する提案は興味深い。

まず、同質の部屋が並んでいることを改め、アクセントをつける。最近、軽自動車がよく売れている。面積は狭いが天井を高くして立体的なゆとりを感じさせる。そこで、床を抜いて2層吹き抜けの部屋をつくる。さらに、吹き抜けの左右にある合計4つの住戸の壁に窓を開ける。1階は直接出入りできドアも設ける。これで6住戸が一体化され、2層吹き

抜けを挟む2-1-1-2ユニットが出る。次に、ユニット内で機能を補い合う。2層吹き抜けはコモンスペースとして4住戸の居住者が共用する。一般的なりビングやダイニングでもよいし、ユニット全体を「料理好きが住む」「ジョギング好きが住む」「ボウリング好きが住む」「英会話マスターしたい人が住む」ユニットとして、それぞれに特徴のある



利用されていない建物は街にマイナスイメージも