

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第134回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

不動産は土地と建物で構成され、両者の規模や形態から用途と品等の見当がつく。街を歩く場合は、無意識に用途と品等の相互関係を感じるものだ。そんな経験則に合わない不思議を写真の建物に感じた。

一見、大きな戸建て住宅のような外観だ。しかし、注視すると玄関ドアが4つも設けられている。玄関ドアが2つある二世帯住宅を見ることはあるが、4つは多い。

調べると、集合住宅の一形態の長屋に該当する。1棟の建物を垂直方



熊崎 瞬

不動産学部4年

向に区分して、複数に分割した住戸が、それぞれ独立の玄関をもつ集合住宅が、長屋である。各戸の玄関が道路に直接つながることが条件で、共用のエントランスホール、廊下、階段がない。長屋は賃貸家屋のイメージが強いが、定義には持ち家か貸家の別は含まれず、前記の建築方式に該当すれば長屋である。

海外研修に行った英国に多い、セミテタッチハウスやテラスハウスは

長屋

旗竿敷地で建築が増える前に

長屋の代表例である。両者は自分の敷地上には自分の1住戸だけが建つ点で共通し、前者は2軒の長屋、後者は3軒以上の長屋である。水平方向には複数の敷地と住戸がつながるが、垂直方向は何階建てであろうと1戸の専用住宅である。

タウンハウスが、テラスハウスと同義とされることもあるが適切とはいえない。敷地から住戸に直接アク

セスできる点は共通だが、前者は上下で所有者が異なることも多い。つまり、一つの敷地上に複数の所有権が存在し、区分所有法の適用を受ける。しかし、建築的な分類では所有関係は不問である。写真は賃貸用に開発された2階建ての重層長屋で、その目新しさが目に止まった理由だ。

建築基準法では建築物の敷地は道路に2階接すればよい。一方で、不特定多数が利用する特殊建築物について、特定行政庁は接道条件を附加できる。例えば、東京都では、道路

から奥まった所に宅地が広がる旗竿敷地は、火災時の避難などに支障が生じやすいため、マンションなど特殊建築物に該当する共同住宅は200㎡までしか建築できない。共同住宅を建設できない旗竿敷地の利用価値は一般に低いが、長屋はここにいる共同住宅に該当せず、旗竿敷地の有効活用が可能となる。

不特定多数が利用する点で長屋と



玄関ドアが4つある2階建ての重層長屋

共同住宅は違いがなく、火災時に被害が拡大する危険性も大差ない。旗竿敷地の長屋が増殖する前に、安全面の規制を見直す必要がある。

【教員のコメント】

住宅が不足していた時代には少しでも多くの住宅を供給することが社会的な優先課題だったが、住宅余剰の時代は、安全な住宅を供給する重要性が代替する。良好な社会ストックとして長期利用できる住宅整備を念頭に、規律を見直す時だ。