

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第241回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

電車の窓から山の傾斜を覆つマンションを見つ、最寄りの駅に降りた。他では見ない現地の光景は迫力がある(写真)。下からは最上階が尾根に見える。上からはルーフバルコニーが

段々につながる独特の景色が見えるだろう。

斜行エレベーターも特徴だ。斜めに昇降する乗り物にはケーブルカーやエスカレーターがあるが、マンションでは、①利用者が乗った時に動く、②利用者が自分で操作する、③24時間利用する、④家具や家電を運



本多 颯太
不動産学部2年

傾斜地に立つマンション

ぶ、⑥車椅子で利用する、などに対応する必要がある。ケーブルカーやエスカレーターでこの条件を満たすことは困難である。
斜行エレベーターの課題はまず設置費が高い。台数が少なく製造費が高いことに加え、昇降路の工事費も高くなる。次に速度。高層建物の増加に対応して一般のエレベーターは高速化が進むが、昇降路に接して移動する斜行式は高速化が困難だ。

迫力ある独特の景観に誘われて

傾斜地の建築にはいろいろな制約がある。主なものに、災害危険区域(建築基準法)、地すべり防止区域(地すべり等防止法)、急傾斜地崩落危険区域(急傾斜地の崩落による災害の防止に関する法律)、土砂災害警戒・特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)、土砂災害危険箇所の指定などがある。既存建物はこれらの制限をクリアしていることが基本だが、制限が追

工事費の高さは設置台数の減少につながる。ここでは255戸に対して2基しかなく、1基は19層のうち8層までしか行かない。台数が少なく、住戸によってはエレベーターを降りた後、階段を登る必要がある。高速エレベーターによる効率的な移動ではなく、景色を楽しみながら適度なスピードで昇降する、スローライフがこのマンションの良さであ

加されることもある。一般の人がこれらを確認することは困難だから、規制の有無、規制への適合の状態をわかりやすく開示することが安心な居住や安全な取引につながる。
内部の長所は外部には短所に思えることがある(中村大智「不動産の不思議」第236回「18年5月29日号」)。ここでは建物からの眺望が優れる一方、外からは斜面を埋める巨大な人

工物に見える。段々に重なるルーフバルコニーを柵田とする、と、パラペットは畔だ。パラペットを畔色に塗ってメリハリをつけると、日本の山麓風景を再現できる。
【教員のコメント】
優先的、計画的に市街化を図る市街化区域では、開発や建築は技術基準で認められる。都市の景観に重要な山の斜面も例外ではない。よく見えることはよく見られていることであり、デザインと管理に社会性を伴う点は超高層マンションに通じる。



斜行エレベーターのある光景を見て考えた...