

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251回

## 【学生の目】

住みたい街の上位にランキングされる柏市は東京のベッドタウンの機能もある。その魅力を探る調査で、屋根に特徴があるアパートを見つけた。壁は白、屋根は青藍でシン

## 特徴ある屋根のアパート

ブルな建物だ。住戸ごとに設けたドーマー窓がリズムカルで、遠くからも目に入る。

アパートの魅力をさらに考えると、①急勾配の屋根に存在感がある。緩勾配にして小屋組みの木材を減らして屋根の工費を節減するアパートと比較して、力強さと高級感がある。



小池 怜  
不動産学部 2年

る。ドーマー窓の下にあると思われろフトも好印象だ。②外廊下が屋根の下に収まっている。2階の共用廊下は雨ざらしか、安価な庇(ひさし)をかけることが多いが、大きな屋根がある。雨に濡れないだけでなく、安い感じを与える外廊下が目立ちにくい。③妻側のデザインが力強い。アパートの妻側のデザインは退屈なことが多いが、急勾配の屋根と

# 力強さと高級感で好印象に

④電柱や電線に接近し、景観が悪く、災害や事故の不安を感じる。狭い歩道を広く使うために電柱を宅地の中に入れて工夫は良いが、その分、建物と電線が接近している。街や建物に対する人々の希望は時代とともに変化する。アパートを建てた時は魅力十分だったとしても、時間が過ぎれば色あせることもある。アパートを改修してより魅力的な建物とするための改善策

垂直線を強調した立面は西洋の城を連想させる。個性的なアパートの存在が街の魅力につながっている。

として、道路に一番近い部屋をオートロック付きのエントランスホールにすることを提案したい。

一方、残念な点もある。①歩道から丸見えの位置に集合ポストがあり、防犯性に劣る。人が住んでいるか、居住者は誰か、ポストで分かるのは不安だ。②外廊下を通して誰でも自由に住戸に到達できる。③道路際に階段や扉があり、圧迫感がある。さらに、アパート側の問題ではないが、

入り口のドアは道路から後退させて歩道側にゆとりを持たせ、ポストは道路からは直接見えないエントランスホール内に設ける。エントランスホールはシェアハウスのリビングのように居住全員が使用できるスペースとする。オートロックで安心を確保し、共用スペースで居住者同士



ドーマー窓のある屋根が存在感を示す

がコミュニケーションをとる。顔見知りが増えれば、さらに防犯性も高くなると考える。

狭い歩道が道路沿いの宅地を使って電線を地中化する方法を開発することが残る課題だ。

## 【教員のコメント】

ワークライフバランス、シェア経済が規範の若者をターゲットとする賃貸住宅のあり方は、数を多く供給することが求められた時代のそれと異なる。ニーズとウォンツに敏感な機関投資家の住宅も競合する中、アセットマネジメントが求められる。