

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第332回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

建築基準法第42条2項に認定された「みなし道路」は、接道する敷地が建物再築時にセットバックするこ

新築住宅と防災意識

とで、実際に4層または6層の幅員をもつ道路となる。これから分かる通り、既存不適格の住宅や街並みは、再築する際に改善するほかに、大規模な再開発をしないかぎり、1軒ずつ、少しずつしか街並みは変わっていかないので、建て替えは街並みがよくなる数少ないチャンスでもある。

東京都を流れる大川、荒川に面



朽方 勇祐
不動産学部4年

する平井駅周辺を見学した際、そのことを改めて考えるきっかけに出

合った。昭和の時代からある木造の建物が多い中、比較的新しい戸建て住宅が並んでいた(写真)。一連の住宅の良い点は、統一感があることだ。ベランダの設計や駐車場の位置がおおむねそろっている。デザイン自体は全く異なるがスタイルが整っているため、うるさい印象を受けない。隣との相互関係を意識していな

だろうか。

もう一つは地域全体に水害対策があまり見られないことだ。地盤の高さが荒川の水位より低い、いわゆる海抜ゼロメートル地帯である。家よりも高い巨大な堤防で守られているが、有事の際には災害に見舞われるリスクがある。

大学がある新浦安は、東日本大震災時の液化化で一時大きく地域価値が下落したが、その後、多面的なリスク対策で再びブランドを取り戻した。荒川周辺の街で大掛かりで完全なリスク対策をした場合、地価が上

少しの対策が全体へ意識広がり

くはこのようにはならないだろう。建物の外観を通してコミュニケーション意識の存在を類推できる。

一方でまったく感じない要素もある。一つは屋根の形と高さがそろっていないことだ。屋根の形は同じにすればよいという簡単な話ではない。しかし、高さや形を意識することでスカイラインが形成され、より統一感が生まれるのではない

昇して住みたい人が住めない状態になってしまいかもしれない。どこかでリスクと折り合いをつける必要があることに不動産の限界を感じる。

一連の住宅の中には3階の屋上に階段で避難できるものもある。このような住宅が連担すれば屋上伝いに、より安全な建物に避難することも可能だ。新築時に少しずつ水害対策をすることで、街全体に防災意識



多面的な工夫が防災性を高める

が広がっていく可能性もある。安全な街とするために、一人ひとりが防災の広がりを感じ、多面的な工夫を提供し合う必要性を感じた。

【教員のコメント】

自然災害の種類、規模、頻度が増えリスク対策が課題である。リスクを自分で負担する(保有)と転居する(回避)の間に、建物強度を高める、地域を強固にする(軽減)などがある。水害は敷地で完結せず、地域の軽減策が不可欠となる。