

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第410回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

少し寒さを感じる日もあり、冬の訪れを意識し始めた。近所の細い街路を散歩中、ふと目に留まる建物があつた(写真)。理由は、主に4点である。

第1に、壁面が目立つことだ。道路近くに位置し、縦に高く伸びる階段室の外壁に小さな窓しかないことに加え、同じ仕上げの手すり壁が連続していて、硬くて閉鎖的な印象を受ける。住宅には柔らかさも欲しいところだ。ペランダの手すりを、例えば透明なガラスにすると開放的でおしゃれ



宮内 啓太

不動産学部3年

硬い表情の賃貸住宅

れになりそうだし、階段室と手すり壁の間にスリットを設けて両者の縁を切ると軽快さが生まれそうだ。大学では「鉄筋コンクリート造は自由な造形が可能だが、鉄骨造は自由な造形が困難」と習う。正直、分るようで分らないが、透明ガラスにすることもスリットを設けることも鉄骨造では実現が困難で、現状の設計に落ち着いたと理解する。

第2に、エントランスの造形であ

感に乏しい。日々の利用でも駐輪は雑然となりやすく、結果として建物の印象を悪くしている。道路に接する部分の開放的な駐輪場には、盗難の危険性や居住者外の者が自転車を放置する懸念がある。監視カメラがあるとしても防犯上の不安は拭えない。



硬くて閉鎖的な印象を与える

共用部の改修で競争力を

る。エントランスは一般に建物の顔として形や材料を工夫し、堂々としたデザインにするが、建物の規模からみて幅が狭く、存在感に乏しい。道路からのアクセス部分にメーター類がある点も疑問だ。

第3に、駐輪場の雨よけである。玄関脇のアクセス部分、つまりこの建物の最も重要な位置にあるのだが、形、材料共に配慮に欠け、品質

いる駐輪場はアスファルト舗装になっていて。このため、広いとはいえない間口が二分されて一層狭く感じる。間口全体をタイル仕上げにすれば、狭さを感じさせないだけではない。高級感もアップし、エントラ

【教員のコメント】
何度か遭遇する地震により経年した建物はクラックが入るところ、一切の亀裂もタイルの張替えもない。極めて堅固な建物だが若者には重く見える。優良なストックとして評価

が、形、材料共に配慮に欠け、品質

夫が必要だが、全住戸の入居率や家定の「化粧直し」を考えてよい。

第4に、外構の床仕上げである。玄関へのアクセスを兼ねた駐輪場はタイルを張る一方、一段低くなって

賃に影響することを考えれば、追加投資する価値があるように思える。写真の建物は新築当時には一般的な造りだったかもしれないが、共用部分の付加価値を評価する傾向が強まっていることを考え