

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第461回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

JR京葉線の新浦安駅から徒歩10分以内の住宅地を歩いた。第一種低層住居専用地域の住宅地は東京駅まで30分以内の好立地で、戸建て住宅やアパートが多く立地する。その住宅地でひととさわ目を引く「珍しい」建築物を発見した(写真)。普通と異なる不思議な魅力があるときに感じる「珍しい」という感情を抱き、普通の住宅との差異について考えた。

「珍しい」住宅

色と立体感の両面で対照的だ。工事は両者共に手間がかかる。特に、打放しは安価な工法のように安価ではない。型枠の材質と精度、コンクリートの増打ちが求められ、トップコートをかけてもメンテナンスが欠かせない。

差異を3つに要約すると、形態、材質、内部空間である。まず、形態

周辺環境と溶け込まない外観

では、屋根と窓に特徴がある。屋根は教会などで見かけるヴォールト、窓は小ぶりで縦に細長いものが連続している。最初は「体育館のようだ」と思った。低層住専地域ながら縦に伸びる形態に意外性がある。

次に、材質では、コンクリート打放しとレンガ調のタイルのコントラストに特徴がある。平滑で白に近い打放し面の両端に焦げ茶色で厚みのあるタイルを深目地で貼っている。

フラッターエコーが起きにくい形状と分厚く遮音に効果的な外壁とが相まって、音楽家の住まいかもしれないと連想する。

平成30年の住宅・土地統計調査住宅数概数集計では全国の住宅棟数のうち9割強が戸建て住宅だ。生まれてから今までマンションに住んでいる筆者でも「住宅を想像してください」と聞かれると、切妻や寄棟の屋根をした普通の住宅を思い浮かべる。住宅の構法は地域の風土や入手可能な材料に影響され、建築基準法などの規律も関係する。普通の住宅

が多くなる背景である。住宅は「人が住むための建築」である。グローバル化や無国籍化も進んでいる。合法を前提に、色や構造によらず目的が達成されれば問題はない。建て主の感性、住み方や予算、建築家の作風などの組み合わせによって、普通でない住宅が立つことも街の魅力づくりに貢献する。

更に、内部空間では、ヴォールト屋根の下にアーチ状の天井の居室があることが類推できる。高い天井、

他方、低層住宅の良好な環境を守



要塞のような重厚さを感じる

るために定め、建蔽率が50%に制限される低層住専地域に、空地は最低限、緑が皆無の高級住宅が立つことも「珍しい」と感じる理由の一つかもしれない。

【教員のコメント】

戸建て住宅と集合住宅の混在を認める用途規制の下、後者が増える前者は多世帯から視線を受ける。自衛のために外皮を閉ざしてプライバシーを自衛し、内部空間の演出で住環境の確保を図る。要塞にも見える外観が法規制の不全を物語る。



中村 諒人
不動産学部3年