

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435回

【学生の目】

大学周辺の住宅地で写真の住宅が目に留まった。一般に戸建て住宅には明確な敷地境界線があり、坪や生垣で区分されるが、それなく、ポケットパークのような広がりがある。

4台分の駐車機能の

ほか、カフェが楽しめるテラス機能もあり、床仕上げの工夫や適度な緑がある空間が魅力的だ。住宅地の美観にも寄与している。

建築基準法は「一建築物一敷地の原則」をとり、一敷地内に2つの住宅は建築できない。また、敷地ごと

サステイナブルな二世帯住宅

S D G s にも合致する居住形態

経験も踏まえて両者を比較したい。二世帯住宅は多世代が近距離で関わる、祖父母が孫の面倒を見る、子が親の介護をすることが容易などのメリットがある。同居の祖父母と過ごした幼少期の記憶は今も鮮明で、多くの経験とすてきな思い出がある。

仲が良い家庭だったので美感はないが、二世帯住宅、特に完全同居型ではプライバシーの確保が難しい難

の景観による街並みの持続可能な性をもつ二世帯住宅は「住み続けられるまちづくり」(S D G s の11) にも合致する示唆に富んだ居住形態である。

【教員のコメント】

戸建て住宅は他の住宅との共用部分がなく、すべての部分を排他的に利用できる半面、細分化された都市部では住宅が建て込み、景観は窮屈になる。敷地境界線を視覚的に消去し、共用空間（コモンスペース）と



敷地境界がなく魅力的な空間に

に接道義務（法43条）に適合する必要があり、広場の一定部分は後ろの住宅が接道するための路地状部分で、残りの部分は前の住宅の敷地と推察できる。他方、敷地境界線に坪が必要という規定はなく、土地を相互に利用することも可能だ。

第三者間の土地の共用は難しいことから、写真の住宅を「完全分離型」

二世帯住宅と位置付け、過去に「完全同居型」二世帯住宅に住んでいた帶分の賃貸は可能だが、プライバシーの問題は二世帯住宅の場合より

点があり、不仲の原因になることもあります。その点、完全分離型は問題が少なく、スープの冷めない距離で独立性のある生活が可能となる。半面、完全分離型は建築、維持が必要という規定はなく、土地を相互に利用することも可能だ。

ある。

二世帯住宅が不要となつた際、完全同居型は不要部分の売却や賃貸が難しい。建物内で二世帯の機能を独立させた「準同居型」であれば一世

建築基準法は「一建築物一敷地の原則」をとり、一敷地内に2つの住宅は建築できない。また、敷地ごと

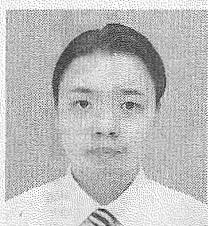
親の介護をすることが容易などのメリットがある。同居の祖父母と過ごした幼少期の記憶は今も鮮明で、多くの経験とすてきな思い出がある。

仲が良い家庭だったので美感はないが、二世帯住宅、特に完全同居型ではプライバシーの確保が難しい難

も大きくなる。これに対し、完全分離型は一世帯分の売却や賃貸が可能で、必要な部分を使いつつ資産運用も可能だ。

人口構成割合が高い団塊の世代が後期高齢期になつたり、若者の所得が伸び悩むなど、二世帯住宅需要が高まる予想できる。干渉し過ぎない空間の持続可能性、資産運用が可能な生活設計の持続可能性、ゆとり

として利用する効用は少なくない。



渡邊 公一

不動産学部3年