

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第238回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

首都圏版住みたい街ランキングで、千葉県柏市は17年5位、18年8位にランキングしている。人気の高さに興味を惹かれ、現地に行ったところ、街への配慮が対照的な建物が目にとまった(写真)。

工夫された戸建て住宅

は、道路側の壁を共有で造り、車庫の出入り口にシャッターを取りつけている。これにより歩行者は安心安全に道路を利用できる。また、分断されて連続性が失われがちな戸建て住宅地の景観に連続性を与えている。更に、建物意匠と色彩にも気を使っていて、どこか地中海を彷彿させるデザインとなっている。このようなお洒落な住宅が柏の好感度を高めることに繋がっていると

どうするか課題がある(今川知治「不動産の不思議第141回」16年7月5日号)。この敷地は角地で、側道から進入する車路がある。前面の車もこの車路から出入りすれば問題を解決できる。車の出入りの必要がなくなる道路境界線付近は、お洒落な塀や植生にすれば街並みも改善する。その際、駐車台数が1台少なくなりそうだが、空き家問題が大きくなる今後のことを考えると、駐車台数が1台少なくなるデメリットより、配慮の届いた素敵な住宅を好む入居希望者に評価される結果として、空き率が低下するメリットが大さくと考える。



街への配慮が対照的な住宅が目にとまった

隣接する建物だが、駐車場のつくり方を通じて伝わる、街への配慮の違いがある。駐車場のつくり方は周辺に及ぼす影響を考慮する必要がある(鹿島三弥「不動産の不思議225回」18年3月13日号)。

まず、写真手前2軒の戸建て住宅



鹿島 三弥
不動産学部2年

感じる。

周囲への配慮が人気度上昇に

次に、写真奥の建物はピロティ形式の集合住宅で、1階を駐車場にして土地を最大限に活用している。しかし、道路を利用する歩行者の視点で見ると、どの車が発進するかかわらず危険である。また、接道部分が全て車の出入りに使われ、街並みへの配慮に欠ける。

下駄履き駐車場は便利だが景観を

限られた土地を最大限に活用することは正しいことでもあるが、一つの建物だけで考えるのではなく、街への配慮があつて街全体の価値の上昇、ひいては人気度の上昇に繋がる。空き家が社会問題となる中、街への配慮が十分でない住宅が空き家になると、それが街の魅力を低下させ、

更に空き家を増加させる負の循環に陥る可能性も高い。人気度の上昇には周辺に配慮した建物を少しでも多くすることが効果的だ。

【教員のコメント】

空間構成や求める住環境が異なる戸建て住宅と賃貸集合住宅の併存を認める日本のゾーニング制の不備が指摘されて久しい。住宅余剰期には矛盾が表面化しやすく、賃貸経営の効率性と反比例して戸建て住宅の住環境の確保が困難になりがちだ。