

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337回

【学生の目】

浦安市は明治22年に誕生した浦安村が発展し、現在に至っている。当時の主な産業は漁業で、「穏やかな浦（海）の安らかな漁」を願ったことが名前の起源である。中でも元町地区は歴史的な街で、趣がある築年数の古い建物が残る一方、建て替えた建物が混在している。ゼミ活動で訪れた浦安市郷土博物館は市の歴史を勉強できるほか、原寸の古民家や船を見学できる、お勧めの場所だ。

そんな浦安市の現地調査で、写真



小池 怜
不動産学部4年

賃貸アパートと街の将来

のアパートを見つけた。2階建ての外壁は白色で、手前にもう一つ茶色の壁がある。屋根は陸屋根と勘違いしそうな緩勾配の片流れ屋根で、直線が基調でシンプルな外観のモダンなアパートだ。写真では見えないが、茶色の壁の後ろにある外階段で2階に上がる。低層アパートは鉄骨階段を用いることが多い。安価で施工期間が短いことが多用する理由で、ほとんどの

このアパートは道路側の造り方を工夫して、この問題を解消している。まず、茶色の壁を設けてスクリーンの役割を持たせている。その効果は第1に、外観を台無しにする斜めの階段を隠し、外観をシンプルに整えている。第2に、階段を隠して鉄骨の劣化が景観を乱すことを防いでいる。第3に、白の外壁の前に立つ茶色の壁がアイストッパとなって建物をコンパクトに見せている。

次に、壁の前に高木の緑を配置している。その効果は第1に、茶色と緑色の対比が印象的だ。第2に、高

景観に配慮し価値上げる工夫

場合、出入りの便宜のために道路側の屋外に配置される。街中を歩くとそのようなアパートを多く見かけその。外階段の鉄骨は雨をじかに受けるために塗装が傷みやすく、錆や腐食などの劣化が早く進む。コストを削減して造った剥き出しの外階段は、アパートの価値だけでなく街の景観を乱す要因になってしまう危険性がある。

木と壁に映る木影が風に揺れ、飾り気のない建物に動きを与える。第3に、入居者は柔らかな木の温かさに癒やされながら出入りできる。第4に、管理の手間や費用を考えると植栽、特に高木を避ける傾向の中で、このアパートの個性となっている。第5に、大きく成長しそうな緑がアパートと地域の価値を高める予感がある。

【教員のコメント】

居住者ニーズの多様化を背景に伝統的な構成のアパートにも需要があり再生産される。長期安定した賃貸経営には、陳腐化を防いで地域と共栄することが不可欠だ。シンボリックな壁や植栽など、ライフサイクルコストの選択と集中が求められる。



シンプルな外観のモダンなアパート