

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340回

【学生の目】

緊急事態宣言が解除され、閑散としていた荒川区町屋にも活気が戻りつつある。町屋は人情あふれる下町で、昼は商店街を幅広い年代の老若男女が歩き、夜は一転、ネオンが街を彩り、飲食店に活気が訪れる。また、斎場があつて連日多様な人が訪れることも特徴だ。そんな町屋駅周辺を歩いていると不思議な建物に出合った(写真)。

不思議の第1は、縦に細長い建物正面のプロポーションだ。広くはない敷地にもかかわらず、隣地境界線



若生 快永
不動産学部3年

窓のない住宅

からの後退が大きめだ。第2は、建物の道路側に窓がないことだ。そして、第3は、ドアが2つあることだ。結果として、個性が際立つ建物になっている。

この建物の用途は何だろう。住宅の場合、居室に採光を確保する必要はあるほか、東京都の規定では一定の共同住宅で窓先空地が必要となることからすると、建物の外観からは住宅ではなさそうだった。しかし、洗濯

のために、隣地境界線からの後退距離を大きくする必要があったようだ。



窓がなく、周りとの関係を遮断するような印象

1階と2階にそれぞれ1住戸を配置して、必要な広さと間取りを確保しつつ、長屋にすることで、土地の有効活用を図っている。居室の採光はトップライトを付けるなど、技術的に解決することも可能だ。

地域との共生に課題も

物を干しているところからすると、やはり住宅だ。1棟内に複数住戸がありながら共同住宅に該当しない長屋のようだ。

そこで、東京都のホームページ(19年1月25日更新)を調べると、長屋の主要な出入り口と道路の関係等が改正されており、避難のために50センチ以上の通路を確保することなどが規定されている。この寸法を確保する

一方で、道路側に窓が一切ないことは、周りとの関係を完全に遮断するようで、残念だ。住宅の場合、窓

やカーテン越しに建物の内部と外部が間接的に交流し、人が住んでいることや在宅していること、夜まだ起きていることなどを知らることができ、そのことが防犯などにもつながる。入居者がどんな暮らしをするか、おおよそ知ることができて安心

にもつながる。部屋番号や表札などがないことも改善してほしい点だ。郵便や宅配の人が配達時に迷ってしまう可能性がある。建物に住むことは完全に個人的な行為ではなく、社会的な側面があると考えられる。オシャレで特徴的な住宅は斬新でかっこいいと思っただけで、それは住宅が地域と共存していることが前提となる。

【教員のコメント】
都市の喧騒を遮断し、私的居住空間の平穏を確保する様式のコートハウスが注目されたが、地域に背を向ける姿からブームは限定的であった。近時、高価で断熱性が劣るなど、窓の位置付けが変化しているが、窓は住宅のメッセージである。