明海大学不動産学部

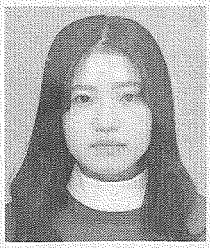
不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第431回

住みたいと思う住宅

長屋は魅力、改善の余地も



小室 遥花
不動産学部2年

【学生の目】

賃貸住宅といえばアパートが一般的で、新旧様々なアパートがそれぞれの時代背景を反映しながら多様な形態で立地している。長屋（写真）は賃貸住宅としては少数派だが、調査した長屋が住みたい住宅と思えたか、という観点で考えてみたい。

長屋に住むメリットの第1は、階段やエレベーター、廊下などの共用部分がないことだ。アパートは他の入居者と廊下や階段を共用するため、自分の部屋の前を他の入居者が通ることもあれば、その逆もある。共用部分がなく、各住戸に直接入る長屋はプライバシーの確保が期待でき、他の入居者への気遣いも少なくて済む。

第2は、避難の安全性が高いことだ。アパートは建築基準法では共同住宅に該当し、特殊建築物の規制を受ける。共用部分を利用して避難することから、避難経路の規定などが厳格になる。長屋は集合住宅という点ではアパートと同じだが特殊建築物に該当せず、避難が容易だ。

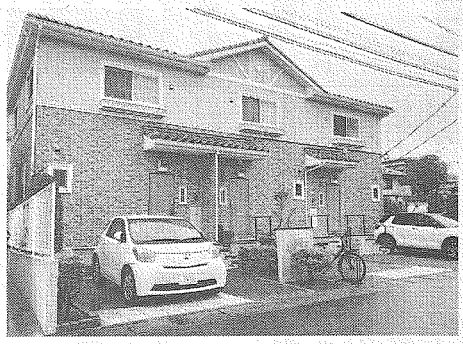
第3は、デザインが戸建て住宅に近いことだ。長屋といえば、住戸が横長につながった木造の平屋を連想し、江戸時代のイメージがあったが、街並みにもなじむように屋根や壁にデザイン性があって現代風である。加えて、欧米風のグローバルさもあって、パッと目に入ったときの印象は良好だ。

第4は、メゾネットタイプで暮らし方も戸建て住宅に近い。フラットタイプのアパートと比較すると、ゆとりのある生活ができる。

一方で、よく見ると改善の余地を感じる。まず、玄関扉が玄関ポーチから一段高い位置にあって出入りに支障がある。戸建て住宅では両者の高さをそろえることが一般的だ。設計の甘さか、工事費の節約か、工事監理の不十分さか理由は不明だが、建物と外構がそれぞれの都合で造られていて一体感がない。

次に、玄関扉が道路と向き合っていて遮るものがなく、プライバシーやセキュリティに不安を感じる。パーティションや植物を配置する、玄関扉を道路と直角の位置にするなどの対策で、出入りの不安感を軽減してほしいと感じる。

以上を考えたとき、住居選びの第一候補にすることはないという結論に至った。長屋は住みやすい点もあり魅力を感じるものの、プライバシーが確保しやすい利点を生かしきれず、不特定多数の人の目が気になる建物になっている。女性からみてよい点がつぶれ、悪い点が際立つと感じた。



印象が良い外観も慎重に分析すると課題も

【教員のコメント】

内部空間のよさ、外観の意匠性の高さ、外構の床仕上げの工夫、街並みとの調和にもかかわらず、若い女性の慎重な分析結果は相応に厳しく、かつ適切である。都市の安全への信頼を前提とした造りであるが、もう少し防御的な設（しつら）えも求められる。