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470回

住宅のセールスポイントと景観

業者と住民、不足点補う工夫を

鈴木欧介
不動産学部2年

【学生の目】

11月に浦安の住宅街を歩いた。さ様々な住宅やアパートが立ち並び、特徴的な建物もある中で、分譲型の住宅が最も気になった(写真)。個々の建物というよりは、複数棟の住宅群の造り方に不思議さを感じたからである。大きな土地を4つほどに区画分割した住宅地で、それぞれの建物は、よく見かける建売住宅のような造りである。4区画のうち2区画が路地状敷地になっている点がこの住宅地の特徴である。

土地を細分化して住宅を建てる場合、路地状部分で接道する敷地を造ることは少なくない。住環境や安全性の問題がないとは言えないが、建築基準法43条の接道規定に合致していれば合法的である。路地状部分の長さから判断すると、写真のケースが接道の長さは最低限の2㍍でよさそうである。実際には2・5㍍程度はありそうだから、ゆとりのある造り方ということもできる。

この住宅地で気になった点は、同時期の開発にしてはまとまりが感じられず、また、住宅地としては寂しいように思えたことだ。11月という季節のせいかもしれないが、寒々とした印象さえ受けた。

理由を探ると、まず、駐車場の多さだ。各戸2台分のスペースが確保されている。それ自体は購入者には魅力的で、セールスポイントの一つだろう。道路側の住宅は並列に2台、路地状敷地の住宅は縦列で2台駐車できるようになっている。

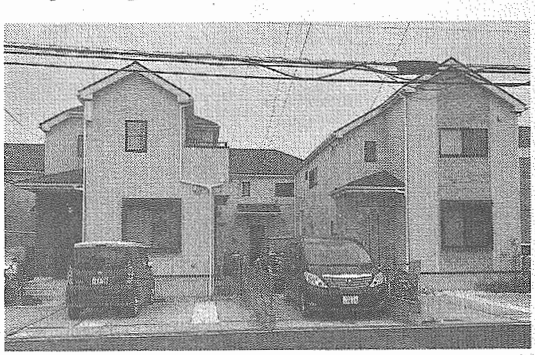
これらの駐車スペースが敷地前面のほぼ全面にわたって配置されている。住宅地らしさを感じさせる緑はなく、駐車場部分の床仕上げが灰色のコンクリートと白色の玉石になっていることや敷地境界を示すフェンスと基礎のコンクリートブロックも寒い感じの一因だ。

次に、建物の形や仕上げ材がまちまちで、建物の外観が統一されていない。購入者の希望を聞いて間取りや材料を決定したのかもしれないが、街並み景観の点では残念だ。奥にある建物の表情が暗く見える点も気になった。

分譲型の住宅地にはメリットもある。建設が同時期で、入居者も似たような家族構成の場合が多い。近所の付き合いや、コミュニティが生まれやすい。防犯設備を設けている住宅があれば近所にもメリットがある。新築後間もない住宅地は完成途上である。各住宅と開発事業者などが協力して、開発当初に不足していた点を補う工夫を重ねて、住宅地を成熟させることを提案したい。

【教員のコメント】

開発当初は費用がかさむことから省けるものを省くことには合理性もある。一方、長期間継続利用することを念頭に、随時追加投資して次第に重厚さを増していく慣行に欠ける点が日本の課題だ。完成後の住宅地にもマネジメントが求められる。



駐車場は売りの一つだが、緑や外観の統一性にも配慮が必要だろう