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476回

マンションの眺望

建物形状の工夫で評価

加藤 太一
不動産学部2年

【学生の目】

明海大学は、東京湾の最も奥に造られた埋め立て地に建っている。埋め立て地は東京湾に突き出る形をしていて、東側は三番瀬になっている。三番瀬は、第二湾岸道路の建設計画で注目された、海の自然が残る場所である。

その三番瀬沿いに位置し、三番瀬に向かって階段状に後退する、独特の形状をしたマンション（写真）を見て、2つの点ですごいと思った。1つはマンションからの眺望で、もう1つは周囲からの眺望である。

1点目のマンションからの眺望は、ウォーターフロントの住戸が1層ごとに1住戸後退し、後退部分がルーフバルコニーになっていることで確保されている。斜線制限や日影規制の関係で、上階が後退するマンションはよく見かけるが、多くの場合、後退は規則的でなく、形態制限のためやむを得ず後退しているように思える。早い話が、美しい建物形状とは言えない。ここでは意識して規則的に後退させていて、建物の形状が整っている。

1住戸分の広さをもつルーフバルコニーの効用は、目の前の三番瀬のほか270度程度の眺望があることだけにとどまらない。日の出から午後の後半まで、どこかの部分に太陽の光が当たるほか、屋外での食事や緑や花を楽しむことができ、窮屈になりがちなマンションライフに、すごい価値をプラスしている。

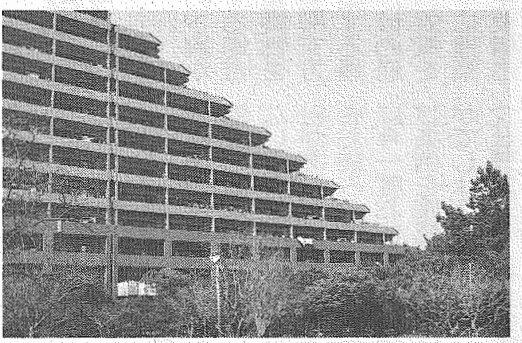
一方、各階に防水が必要な屋上を造るための工事費用がかかる。漏水の危険性が高まるほか、大規模修繕の費用とその負担も問題となりそうだ。建物形状が複雑化し、地震時の揺れ方が異なる問題を解決するために、写真ではエキスパンションジョイントを設けている。これも工事費を高くする要因である。

写真のような大胆なルーフバルコニーを造るかどうか、開発事業者は費用対効果について迷うことだろう。一般型にするか付加価値型にするかは、住む人や年齢層なども考えないといけないと思うが、すごいと思えるマンションが実現されていることを評価したい。

2点目の周囲からの眺望は、空が格段に広く見えることだ。直方体形をした一般的なマンションでは、空が四角に隠されてしまう。ここでは建物の後退により、上部にいくに従って空が広がっている。周囲からの空の眺望の遮り方が少ないことで、公園で遊ぶ子供や散歩する高齢者がより多くの自然を感じることができ、圧迫感が少ない生活を楽しむことができる。

【教員のコメント】

建物からの内なる眺望と地域からの外なる眺望の意味を若い感性が突く。海外では希少な眺望のペントハウスや戸建て住宅は顕著に増価するが、日本では保守的である。量から質へと変容する不動産市場で、希少性の評価が高まる可能性がある。



大胆なルーフバルコニーが価値ある眺望を生む