

明海大学 不動産学部

## 不動産の不思議

第22回

学生たちの視点と発見



川添 ヒナ子  
不動産学部4年

**【学生の目】**  
 元町地区は浦安市の中では古い地区で、古い民家や工場、比較的新しい住宅が一緒に並んでいる。その中でマンションが数棟連なる一角が目についた。まだそう年数の経っていないと思われるマンション群

は、整然と並んでいるように見えるが、よく見ると建物の平側と妻側が同じ方向を向いており、交互になっている。

妻側とは、建築用語で、それで、わざ端などの側面をいい、建物の棟に直角に接する側面を指し、棟に向

かって平行な面を平側といつ。平側には開口部やベランダを設けてマンションらしい外観となる一方、妻側は小さな窓が設けられる以外は一面

が壁で、外観は殺風景なことが多い。外階段が付けられ雑多な感じとなるが、それは、なぜ平側を隣地に向かうことがある。デザインでカバーすることもある。デザインでカバーすることも可能だが、必要以上のお金をかけることができない事業採算上の制約もある。

しかし、平側と妻側が同方向でないことも、また、単純な形状の建物とかけられることがある。そこで、防犯性もある。

行きが長い敷地を有効活用するためだ。容積率の限度まで利用して建築費を抑えるためにはそうすることが理想的だ。一方で入居者や道路から建物を見る人にとって、ベランダのある平側をわざわざ隣地へ向けるメリットを見いだしにくい。

## 平側と妻側

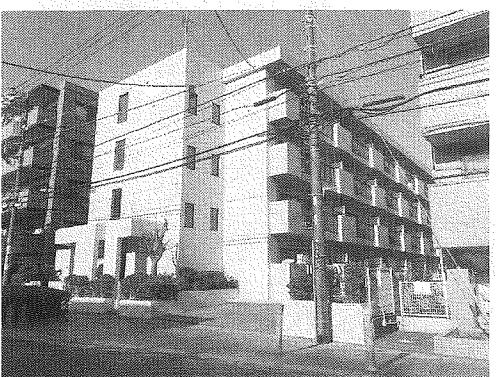
# 街並み景観を考える意識を

【教員のコメント】

(一)にはいくつかのデメリットが考えられる。まず、平側と妻側がそろっていないと街の景観が不統一となるため、地域として高い評価を得ることができず、結果として個々の不動産の市場価値の低下にもつながる。次に、平側が隣地に向いている。そこで、建物が影になつて開口部から陽が入りにくく、明るさや室温にも関係があるほか、洗濯物が乾きにくい

ことによる問題が生じる。また、自然監視性がないため、防犯性も劣るといえる。

では、なぜ平側を隣地に向かうことがある。土地の区画割を決めるときに街並み形成を想定した形状とすることが基本だが、平側妻側がそろっていないと街の景観が不統一となるため、地域として高い評価を得るために、街の景観が不統一となるため、地域として高い評価を得ることができず、結果として個々の不動産の市場価値の低下にもつながる。次に、平側が隣地に向いている。そこで、建物が影になつて開口部から陽が入りにくく、明るさや室温にも関係があるほか、洗濯物が乾きにくい



建物の平側と妻側が交互になった地区

## 総合・政策

量より質への転換はいろいろの局面に表れる。容積率の限度まで建築するため、住環境は二の次に供給した矛盾が空室率の高さとなる。建築基準がノーコメントであることを背景に無頓着となつた街並みを若い世代は評価しない。計画や基準だけで消費者が評価する街は創れない、センスと作法が必要と若い感性がある。ある景観、街全体のことも考える抜いている。

【教員のコメント】  
 意識が広がれば、不動産の価値と市場性の向上が大きく前進するのではないかだろうか。

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ