

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279回

【学生の目】

市川塩浜で大きな団地を見つけ
た。看板によると独立政法人UR都
市機構の「ハイタウン塩浜」で、広
幅員の道路に面してそそり立つ14階
の高層住宅が目をつ
いた(写真)。

URは「Urban

Renaisance Agency

」の略だ。同機構は04年設立の
新しい組織だが、戦後の住宅問題を
解決するため55年に設立された日本
住宅公団が起源で、81年に宅地開発
公団と統合して住宅・都市整備公
団、99年都市基盤整備公団、04年U



小池 怜
不動産学部3年

道路に面する高層住宅

R都市機構になった。住宅や都市開
発の変化を物語る組織で、15年3月
末までに供給した住戸数は88万80
38、団地数は2029である。
高層住宅のルーツを探ると、日本
住宅公団が1958(昭和33)年に
完成させた晴海高層アパートにたど
りつく。鉄骨鉄筋コンクリート造
10階建ての集合住宅で、近代建築の
巨匠ル・コルビュジェに師事した前
川國男が設計した。コルビュジェ設

不思議が詰まった伝統的団地

計の歴史的な高層住宅ユニテ・タビ
タシオンに通じるデザイン性があ
り、高層住宅が受け入れられる契機
となった。最近では超高層マンション
が人気だが(朽方勇祐「不動産の不
思議第254回」18年10月16日
号)、以前は版状の高層住宅が主流
だった。
版状の住宅がなぜ14階か調べる
と、15階からは非常用エレベーター

が不可避だからだ。
高さが31層を超える建物は非
常用エレベーターが必要だが、
緩和規定で31層超の階数が4以
下で、防火区画があれば不要だ
(建築基準法施行令129条の
13の2)。階高3層で考えたと
31層の範囲に10階が納まり、14
階までは非常用エレベーターな
しで建設できる。場所と費用を
考えると14階に合理性がある。
15階以上に通じる直通階段は特
別避難階段にする(施行令12
2条)ことも理由となりうる

が、例外規定を使えば住宅は通常の
避難階段で済む。
そそり立つ配置については、80
(昭和55)年創設の沿道地区計画で、
背後の住宅への騒音や大気汚染の
「防壁」となる緩衝建築物を誘導
することがある。ハイタウン塩浜は
81(昭和56)年に開発されており制
度の普及前だが、住宅で守られた団
地内部に保育園がある。スーパ



14階建てに合理性がある高層住宅

マーケット、病院や郵便局もあ
り、住民のコミュニケーション
の場がある。伝統的な団地には
様々な不思議が詰まっている。

【教員のコメント】

外気に開放された片廊下型の高層
住宅は昭和終盤以降の団地風景を象
徴する。床面積に入らず容積率から
除外、居室の採光に便宜、住戸環境
が均一など民間も多用したが、片持
梁が外廊下を支えるURの建物は堅
牢で、引き継ぎたいストックだ。