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317回

接地型は暮らしを豊かに

土地と共生する低層マンション

【学生の目】

近年、都心部には20階を超える超高層マンションが立ち並んでいる。景観の良さや共用施設の充実などから30代を中心に人気を集める。一方、デメリットもある。超高層マンションに住む人の多くが感じるデメリットは、外に出るのが面倒な点だ。上層階ほどエレベーターの移動時間が長くなるためである。階段を使う方法があるが、超高層の上層階から1階まで歩いて昇降するのは非現実的だ。病院や幼稚園に行くなどの必要があればともかく、高齢者や子供が自発的に外に出ることが少なくなる。超高層マンションの暮らしには、デメリットを克服する工夫が必要となる。

新浦安駅から徒歩圏の住宅街に、4階建て〝低層マンション〟が存在する(写真)。4階建ては中層だが、第一種低層住居専用地域にあることや、近年3階建ての戸建ても多いことから、4階建ては〝低層〟に見える。超高層マンションは眺望が良いなど空と共生するが、低層マンションは土地と共生する。写真のマンションが土地と共生するポイントは第1に、3階建てに見えることだ。やや後退した位置にある緑が、フェンスと1階を隠している。見えるのは緑と3階分の建物だ。

第2に、ベランダが長いことだ。一般的なマンションの間口は6畳(2・7㍍)2つと廊下(0・9㍍)に相当する6・3㍍程度だが、写真では6畳3つ分の広さがある。開放感があり多くの光や風を取り込むことができる。

第3に、ベランダの奥行きが長いことである。外気に有効に開放されたベランダは幅2㍍までは床面積に算入しない規定を使い、広々としたベランダを確保している。余裕をもって洗濯物が干せるほか、椅子に座ってゆったりと地上の緑を眺めることができる。

第4に、通常は手すり壁とする部分を半透過性の材料で仕上げている。屋内からは視線が妨げられずに街の風景を楽しめる一方、屋外からは室内が見えず、プライバシーが保護されている。第5に、外から見た感じがコンパクトだ。〝低層〟で空が見えることに加え、建物の外観がすっきりして親しみやすい。

緑がフェンスと1階を隠す

〝低層マンション〟は超高層マンションのような強烈なインパクトはないが、子供が外で遊び、高齢者が散歩することもたやすい。生活を通じて近所との交流も盛んになりそうだ。接地型のマンションは人々の暮らしをより豊かにする可能性がある。

【教員のコメント】

住宅不足を解消する高い住戸密度が要請され、3LDK住戸の形状は〝ウナギの寝床〟が定着した。南面2室で我慢し北面2室の快適性は断念したが、超高層人気の理由は眺望のほか南面3室の快適性にある。〝ウナギの寝床〟の遺物化が進む。

川崎 優太
不動産学部2年