

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第35回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

街を歩いているときはあまり気にならないが、高いところや遠くから建物を見ると屋上の不規則な凹凸に美しくないものを感じることが多い。なぜ屋上はこれほど不規則な形をしているのか。

都市の建物は陸屋根が多いが、そこから1・5階くらいの高さで突出している部分は塔屋といわれる。宣伝用の屋上看板もある。いろいろな高さの建物が混在することに加え、塔屋や看板の突出が都市のスカイラインを醜くしている。

塔屋が突出する理由について、機能的な側面からは、屋上に出る階段室が必要ことがある。ロープ式のエレベーターでは昇降路の上部にオーバーヘッドといわれる余裕のスペースと機械室が必要となる。一般にこれらは隣り合わせて設計され、塔屋となる。法律的な側面からは、一般的な塔屋は、高さや階数に含まれず、隣地斜線制限等が適用されない。このため、他の部分とは異なる感じ

屋上の機能と美観

で設置され、とってつけた形態となることも多い。法の適用がないことが混乱に拍車をかけている。

浦安市高州地区に行った際、あるマンションの屋上が目にとまった。半円のアーチがあり、普通では見られないデザインになっていたからである。それはルーバー状で、屋内空間を創り出しているわけではなく、体育施設やゴルフ練習場でもなさそうである。調べるとアーチは空間に

アーチが生み出す一体感

課題についても考えた。空間に一体感を持たせるためのアーチは確かに道路側からは立面のデザインとマッチする一方、背後から見ると塔屋が突出するなどスカイラインの混乱をカバーしきっているとはいえない。マンション管理の側面からは、特殊な形状で修繕工事の施工が難しい。また、潮風による塩害の影響で劣化が進みやすい。

更には調べると別のこともわかった。大学のある新浦安地区は、景観重点区域の景観形成基準が策定され、「ランドマークになるような建築物や工作物は、屋根形態の工夫(中略)など、魅力的なデザインとなるよう工夫する」(根拠法「景観法、浦安市景観条例」)が求められる。

アーチは「魅力的なデザイン」の装飾として設置されたのだ。

建築基準法の適用外の部分を景観法でカバーする点は新しい試みである。規制誘導の対象や方法を改善すれば都市の景観が更によくなるのではないだろうか。

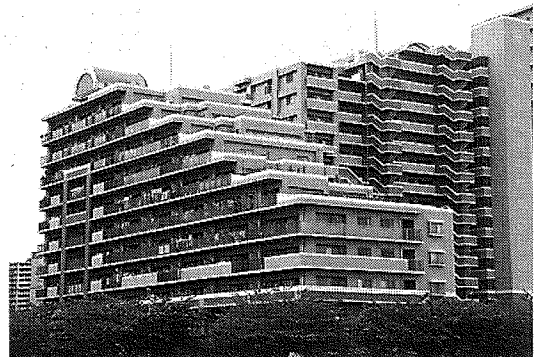
【教員のコメント】

海外のマンションではペントハウスが建物のデザインを締め、スカイラインを整えて、街の景観を高める。我が国ではペントハウスと誤認されることもある塔屋に与えられた免罪符を、時代に合わせて見直す時期が来ている。



熊崎 瞬

不動産学部2年



屋上にアーチのあるマンションの外観