

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

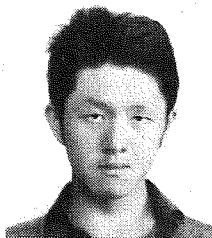
第66回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

街で見る住宅は戸建て住宅とマンションやアパートなどの集合住宅の2種類に分けられ、用途地域との関係では工業専用地域以外で建築可能だ。写真は幹線道路沿いに最近

開発された小集団の戸建て住宅で、周りは少し前に建てられたマンションが立ち並んでいる。マンション地域にぽつんと新しい戸建て住宅が建っている風景は新鮮な一方、不自然にも見える。戸建て住宅から集合住宅に移行してきたと学んだ都市居住の歴史とも矛盾する。



今川 知治  
不動産学部 2年

## マンション地域の戸建て

戸建て住宅は独立性が高くプライバシーが守られることがメリットだ。法令上の制限内で自由に増改築できることも魅力で、築年数が経過した場合でも少なくとも土地の資産価値は残る。デメリットは、土地利用効率が低いために不動産価格が高く、セキュリティは自分で守らなくてはならないことだ。

マンションは土地利用効率が低い

# 混在させず分けるべき

ために相対的に不動産価格が安く、セキュリティ面で優れる。管理組合活動によって近所づきあいが活発化し、生活面での協力も生まれやすい。デメリットは騒音などプライバシー

面での配慮が必要なほか、建て替え問題など、築年数が経過した場合の財産処分が複雑で、資産価値に不安があることだ。

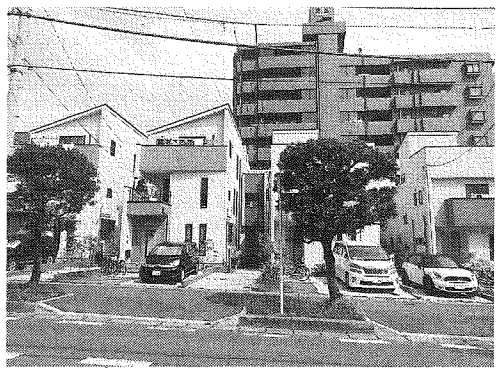
マンション地域に戸建て住宅が建つ問題としてはまず、整った街並み

が害される。マンション地域なら、マンションだけが建っている方が景観が保たれる。次に、日照の問題がある。マンション周辺の戸建て住宅には日光が十分に当たらない可能性が高い。価値観の相違から地域コミュニティの形成も難しい。

歴史的な傾向に逆行して新たな混在が発生する理由は、まずマンション地域でも土地の規模や形状によりマンション敷地に利用できない土地があること

だ。次に、戸建て住宅は高く買って買えなかった地域でも、土地価格や建築費が下落すると購入可能な価格で供給できることだ。

土地の特徴や経済変動によって土地利用が変化することは分かりやすい原則である一方で、それだけにまかせると、時間をかけて地域にふさわしい土地利用や価値を創りあげていくことができない。求められる居住環境や土地利用効率、景観の違い



不自然に見えるマンション地域の戸建て

を考えると、マンション地域と戸建て住宅地域をはっきりと分けるべきと考える。同時に、すでに混在が見られる地域では混在を混乱にさせない適切なマネジメントが必要だ。

## 【教員のコメント】

好不況に土地利用を委ねると住宅地はいつまでも成熟しない。地域はいつ変容するか知れず建物は仮設としか認識されない。資産価値の混乱も繰り返されるが、地域の秩序を自分たちで設定し、自分たちで資産価値を創る時代になった。