

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第68回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

写真は浦安市美浜で見かけたマンションである。2基程度のエレベーターがあり、2方向避難の原則のもと階段が2カ所程ついているのがマンションのイメージだが、写真だけでも7カ所以上の階段がある。階段は工事費も安くはないし、スペースも取る。なぜこれほどたくさんの階段が設けられているのだろうか。

マンションのアクセス

のマンションはスキップフロア型と呼ばれるアクセス方式を採用している。エレベーターは3階ごとにしか止まらず、一つの階段は各階2住戸しか利用しない。そのため多くの階段が必要となる。

住民は近くの停止階でエレベーターを降り、そこから共用廊下を使って自分の住戸につながる階段まで行き、その階段を上るか下りるかして自分の住戸に到達する。このアクセス方式はエレベーターが使える外廊

不規則なことが多いが、このマンションは一般的な外廊下型のマンションと見分けがつかないくらい、均一ですっきりとしたデザインになっている。一般の住宅街に建設されても景観的な違和感がない。色々な角度から良く考えられている。

しかし現在、スキップフロア型マンションが新築されることは少ない。エレベーター停止階以外の階では階段を使わざるを得ないことがその理由といえる。バリアフリーが強く求められる高齢者居住に向いていない、買い物帰りの主婦に負担となるほか、通信販売の普及で増加する

スキップフロアも選択肢

マンションをよく観察すると、3階ごとに床のコンクリートスラブが厚くなっている。そして、その階だけ、窓ではなく扉がついている。こ

下型の利便性と、南北二面にバルコニーを設置でき、採光、通風、プライバシーに優れた階段室型の住環境の良さという、片方の長所で他方の欠点を克服している。建築計画的によく考えられた方式だ。

スキップフロア型を採用するマンションは、外廊下やバルコニーの有

無による凸凹のため、外観が絵じて

物流業者の負担も大きい。供給者サイドからは建設コスト増が収益を圧迫することも敬遠する理由となる。

二面解放の快適性よりも利便性が優先するのが今の市場傾向だが、若い世代には利用価値がある。スキップフロア型を歴史の遺物としてではなく、多世代が快適に暮らす居住の

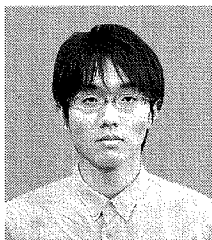


階段が非常に多いスキップフロア型マンション

多様性を支える選択肢として再評価したい。大切に管理してほしいし、私も機会があれば住んで、その住環境を体験してみたい。

【教員のコメント】

長い廊下が日本の集合住宅の特徴だ。エレベーター効率に優れる故だが公私のメリハリと重厚性に劣る。個性が強いスキップフロアは稀少だが、ホール型の台頭など、むしろ外廊下型が歴史の遺物になる可能性がある。



高橋 佑介
不動産学部2年