不動産の不思議　不動産のふしぎ　不動産の不思議　不動産のふしぎ

明海大学 不動産学部

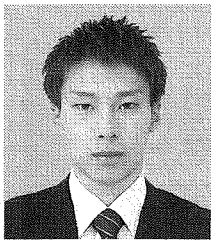
不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第69回

ベランダの機能と形

都心部と郊外で異なる外観



熊崎 瞬
不動産学部2年

【学生の目】

海外と日本の不動産事情を比較すると様々な違いを感じる。集合住宅が生み出す街の景観の違いは、その一例といえるだろう。

米国では州法や自治会により洗濯物を干すことが禁止されることが多い。違反者には罰金が科せられる。建物の魅力が削がれて街の美観が低下し、不動産価値が下がる懸念があるためだ。超高層ビルが立ち並ぶ米国最大の都市ニューヨークでも同様の規制がかけられ、外観だけではオフィスビルか居住用マンションか分からない。これが街の統一的景観につながる。

日本でも建物に対するルールがある。外部に向けて広告を行うことやベランダの手摺りに布団や洗濯物を干すことを禁止するマンション管理規約はその例で、外観を損ねる可能性が高いためだ。しかし、規約が厳守されているとはいえない。日本ではベランダは洗濯物を干す場所として積極的に利用してきた（木下さわこ「不動産の不思議第24回」13年3月11日号）。一面に干された洗濯物や布団は、健康な暮らしのシンボルで、規制がなじみにくい。

その中で写真のマンションを目にした。重厚な外観で、隣接する事務所ビルと一体感のある景観である。最近では「職住近接」が重視されるが、街並みや景観が「職住混在」と感じてしまうようでは本物とはいえない。写真のとおりベランダがあり、洗濯物を干すことができるが、外からは見えにくい。隣接住戸が同時に干しても外観が洗濯物に占拠されることはない。機能とデザインが両立している。

重厚に感じる最大の理由はベランダが連続していないことだ。連続するベランダに竪格子の手摺りがつくと、外観は軽い印象となる。それを避けようと手摺りをコンクリートにすると、片持ちスラブの先端が重くなり長期的にはスラブが垂れる可能性がある。また、手摺りだけが重い印象となりデザインも難しい。居住者からは、ベランダが暗い、植物が育ちにくい、通風が得られないなどのマイナスがある。

リゾートマンションなど太陽、光、風との共生がテーマのマンションでは、連続ベランダが生きる場合がある（今川史野「不動産の不思議第39回」13年6月24日号）。郊外住宅団地に適したデザインとして定着したベランダ連続型の外観は、隣棟間隔が狭く住戸の向きも様々な都心部では、重厚でおしゃれなものに変化していくだろう。

【教員のコメント】

半屋内半屋外空間のベランダは、かつて、太陽の紫外線で洗濯物や布団を消毒する場として活躍した。屋外性が強かったが、杉花粉やPM2・5などリスクが高まった。容積率計算の見直しもあり、屋内化する可能性が高い。

重厚な外観で、事務所ビルとも一体感のあるマンション