

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439回

【学生の目】

大学の前面道路の反対側には、旧住宅・都市整備公団（現UR）が昭和63年から平成元年までに建設した分譲住宅563戸、賃貸住宅310戸の団地がある。高度経済成長や住宅不足を背景に、埋立地に建設された大規模団地である。

このような団地は、建築基準法の原則である1建築物1敷地の例外として、一団地の総合的設計制度（第86条1項）を用いる。個々の建物の接道、容積、高さは問題とせず、住宅地全体を総合的に計画するため、



関口 奈央

不動産学部3年

個性的な空間づくりが可能だ。半面、道路から離れ、奥まった場所の魅力をどう高めるかが課題である。

1つ目の工夫は、圧迫感を回避した配置である。不動産事業の観点では角住戸の価値が高く、特に南の角住戸の多さが収益性につながる。しかし、南の角に建物を配置せず、スリット状の隙間を設けている。交差点から45度方向に歩行者空間を設けて、通行、視線、通風、採光を確保

UR団地の魅力のつくり方

圧迫感なく住環境を重視

している（写真）。このため建物の背後、団地の奥まった位置でも圧迫感がない。短期の事業収益より長期の住環境を重視した造り方だ。

圧迫感がない2つ目の工夫は、建物のデザインだ。一般に、共同住宅の背後は屋外階段、共用廊下、エレベーター昇降路などが露出して殺風景だが、ここでは、階段手すりの曲面と陰影に優しい立体感があつてす

てきた。雨どいがデザインを台無しにすることが多い中、半円形に突出した手すりを縦に貫通させている。重厚で優しい手すりとは細くシャープなところがオブジェのようだ。

3つ目は、アクセスタイプの工夫だ。フロア5戸を2戸と3戸に分け、2つの階段とエレベーターでアクセスしている。2戸は階段室型で、3戸は「準」階段室型である。

階段室型は隣接2戸で1つの共用階段を持ち、各住戸から直接階段室に入ることができる。住戸の前に共用廊下がないために他者から干渉を受けない住空間が確保でき、プライバシーや眺望に優れ、ベランダを設ければ片廊下型の外観と差別化できる。ここでは「準」階段室型の共用廊下のデザインをベランダと同一にして独自の景観にしている。



南の角に建物を配置せず、スリット状の隙間がある

2戸型は20戸で、3戸型は30戸でエレベーターの建設費や維持管理費を負担するため、戸当たりの費用が割高になる。最もよい場所に住戸を配置しない土地利用やコスト負担の高さを考えると民間では造れない。個性があつて実験的な、そして、今でも新鮮なマンションである。

【教員のコメント】

共同住宅背面には負の表情がある。床面積に入らずエレベーターの利用効率が高い外廊下型が一般化したことが背景だ。美観や住環境に優れた階段室型は高負担が忌避される。高密の超高層が流行だが準階段室型にヒューマンな可能性がある。