

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第165回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

よく通る道に面し、1棟の住宅が建っていた土地が分割され、2棟の戸建て住宅が新築された。ほぼ同じ外観だが、屋根の形やベランダ下の部屋の様子が少し違
う2棟に違和感をも
った(写真)。

土地分割による複数住宅

第一は、街並みとの違和感だ。周辺の街並みと比べて、建物の配置と見せ方が違う。配置とは道路から建物までの後退距離で、新築住宅は後退距離が少ない。見せ方は平側を見せるか妻側を見せるかで(川添緋那子「不動産の不思議第104回」15年10月13日号)。

周囲に違和感出ない設計を

隣接して設置するなど、2棟を同時に建てるメリットの生かし方があったと思う(西田一輝「不動産の不思議第104回」15年10月13日号)。

細分化した土地にそれなりの広さの住宅を建てる場合、第一の違和感はある程度止むを得ない面がある。

日本が採用する建築確認制度では、建築基準関連規定を守っていれば確認がとれ、建築できる仕組みだから

議第22回「14年2月25日号」、妻側を見せる新築住宅は強い印象を受ける。配置と見せ方により、新築住宅はゆとりのあつた街並みに緊張感をもたらした。

第二は、2棟の間の違和感だ。建物の形や材料、色彩の微妙な違いが原因である。同じ色彩の同じ材料を使った建物が集まると、それなりの統一感が出るが、残念ながらそれがなく、バラバラの印象だ。駐車場を

だ。2棟とも順法性に問題はな
いように見える。

これに対して第二の違和感
は、建て方で解決できる問題だ。
建物は建て主、建築士、建設会
社が協力して造る。関係者に

「広いとはいえない住宅だから
こそ、地域に違和感を生み出す
ことのないものによしよう」とい
う気持ちや技術が不可欠だ。

写真の住宅は建築条件付き土
地売買の後で建てられた、いわ
ゆる売り建て住宅ではないだろ
うか。一般的な注文住宅であれば個

性を求めるから、ここまでよく似た
住宅になるとは思えない。一方、標
準プランを示して建築条件付き土地
売買を行うと、標準プランをベー

にした設計になり、結果として、よ
く似た建物になると考えられる。

であればなおさら、建築士など関
係者の気持ちや技術が問われ、2棟
同時に新築する場合に可能な、住宅
間のコラボレーションを考えた設計

にできるはずである。不動産の本当
の価値は、新築後、周りにどのよう
な印象を与えるかによって決まる。
新築にかかわる建築士や建設会社の
姿勢や能力は不動産の価値に深くか
かわっている。

【教員のコメント】

特別な造りは後日のリセールバリ
ューの低下を招くため、米国の住宅
開発では間取りや外観に普遍性を持
たせる。一方、地域のオリジナリテ
ィの創出に心を砕き、同質性と個性
の両立が生命線だ。中古流通市場の
拡充が、新築時の造り方を変える。



西川 美波

不動産学部 2年



1軒だった土地に建った2軒の住宅。外観が少し異なり、違和感も