

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第23回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安市北栄3丁目地区は土地区画が整然としていて、中高層マンションが多く立地する。そこで目についたのは多くの建物で、エレベーターのほかに外階段を使っていることだ。戸建て住宅が例外なく内階段を使うことと対比的だ。この地区に限らず、超高層を除いてマンションの多くで外階段が利用されている。

マンションの外階段、内階段

外階段のメリットは何だろうか。まず、壁がなく換気がよいので煙がこもることがなく火災時でも安全である。次に、建築費が安いことがある。



久田 高央
不動産学部3年

総合・政策

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

る。壁がない分、工事費が安い。建物規模にもよるが必要となる階段の幅が内階段に比べて小さく、コンパクトな階段にできることも工事費が安い要因だ。更に、一定の条件に合致する外階段は床面積に含まれないことも多用される理由と考える。

収益が得られない共用部分の階段は床面積に含まれない外階段とし、その面積を住戸面積にすれば分譲収入や賃貸収入を得ることができるとも。

デザインなどに配慮が必要

限りある容積率をうまく使って収益性を高めるためには、外階段が便宜である。その他、外気に触れることで天候等の変化にも気づきやすいこともメリットといえる。

外階段のデメリットは、風雪雨にさらされて快適な利用ができないことや滑って危険なことがある、塵やゴミがたまる、雨水や老朽化によって見た目が悪くなり建物の価値が下

がることがある。花粉や黄砂が飛来し、アレルギー疾患の悪化の原因となることも否定できない。

一方、内階段のメリットは、風雪雨を気にせず仕上げ材を選べ、じゅうたんを敷くなど高級感を演出できる、外部からの粉塵などの影響が少なく掃除が容易、外気温の影響を受けにくく空調も可能で快適性に優れるといったものだ。

内階段のデメリットは、広い場所を必要とする、建築費がかかる、火災時に煙突効果が発生し上階まで延焼したり有毒ガスが拡散する危険性がある、悪臭がこもりやすい、自然光が取り入れにくいなどがある。

外階段、内階段にはそれぞれメリット、デメリットがあるので一概に優劣を判断することはできないが、外から見える階段がうまく設計され

メリットとデメリットがある外階段



ていると感じることは少ない。また、歩くと靴音がする鉄骨の外階段は騒音も気になる。外階段を用いるときは材料やデザインに十分な配慮が必要だ。

【教員のコメント】

中高層マンションに設けなければならぬ避難階段は避難の安全性が求められる。外階段は火災時の安全性が高い半面、平常時の建物品等が低下する。内階段でも容積率に算入しない、共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置は超高層マンションの競争力を高めたほか、グレードの高い中高層マンションで内階段を採用する契機となった。