

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第104回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

まだ収入が少なく予算に制約がある若者が車を買つとき、小さな新車を買つか、大きな中古車を買つか迷う。最近では軽自動車も売れているので車の分野では前者がトレンド

## 戸建て住宅の駐車スペース

のようだ。住宅でも同様に予算に合わせた新築を選ぶか、広さや場所を優先して中古を選ぶか、大きな問題だ。住宅の分野では、既存住宅の有効利用や流通を活性化することがトレンドであると勉強しているが、街を歩くと写真のような新築住宅を見かける。



西田 一輝  
不動産学部 1年

日本は国土面積に対して人口が多く、都市部では建物を建築する際に土地の有効活用を熟考しなければならない。写真では間口が狭く、十分に広いとはいえない土地に、駐車場を持つ戸建て住宅が連続的に建っている。道路に近い部分の建物の幅が狭くて貧弱な感じがする。延べ面積を確保する必要から、駐車場や玄関を取り囲むように建物が雁行している。

戸建て住宅では6畳(2.7m幅)しかできない場合でも長屋なら8畳(3・6m幅)がとれる。8畳だとできて6畳ではできないことは多いから、住宅を長く使う場合、この違いは大きい。日本では長屋は時代遅れとして、新築されることは少ないが、英国ではテラス・ハウスとして今でも一般的だ。より戸建て住宅に近い建て方としてセミテタッチ・ハウスがある。両脇とも隣家と接するのではなく、片方だけ隣と接

# 敷地狭くても工夫次第で

て不安定だ。平面が不整形だと屋根も複雑となり、乱雑な感じになる。さらに、隣り合う住宅が異なる形状と色彩で不統一感がある。

狭い敷地を有効に使う方法として、第一に、長屋がある。隣り合う住宅が壁を共有することで、敷地の間口と同じ幅の建物を建てることのできる。戸建て住宅が、民法に従って隣地境界線から50センチ後退して建てることを、両脇で1層広くなる。

し、もう片方は戸建て住宅のように庭にする。いわば二戸建て住宅にする、これが第二の方法だ。

第三は、建物は戸建てとしつつ、駐車スペースを共同化する方法だ。住宅ごとに独立して駐車スペースを設けると広さが確保できず、駐車に困難が伴う。また、塀や壁に囲われてドアを十分開くこともできない。駐車や乗降に極度の注意が必要で、失敗すれば車はもとより、壁や塀を



駐車スペースが目立つ戸建てが並ぶ

傷つける。2軒が駐車場を隣り合った位置に設けて一体的に利用すると、これらのデメリットの多くが解決できる。また、街並みもゆとりができる。

## 【教員のコメント】

米国のサブプライム住宅ローン危機は、返済余力に乏しい層の廉価な住宅取得に対する融資が背景にある。小規模住宅の取得者、すなわち余力に乏しいわけではないが、住宅をしっかりと作り、管理する、資産価値を失わないものとひとへの融資が怠れない。