

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178回

## 【学生の目】

住宅地の北東の隅にある一軒の建物に目を奪われた。直角に曲がる道路の外側に位置する敷地に建つ住宅だ。よく見ると接道

長さ3層程度の路地状敷地だ。計画的に

開発され、基盤の目のように整然とした道路に沿って整った形状の敷地が並ぶ住宅地の中で例外的に接道条件が悪い。一方で建物はとても個性的だ。二つの意外さが重なることが目を奪われた理由のようだ。

まず、計画的に開発した住宅地に、接道条件が悪い敷地があるのはなぜ



西川 美波  
不動産学部3年

## お洒落な隠れ家

か。一定規模以上の住宅地開発では、住宅地にまとまりを持たせる、外周道路の景観を整える、外周道路からの安全を保つため、外周道路に面する最も外側の住宅について、外周道路から出入りさせず、あえて住宅地内の道路から出入りする区画割りとすることがある。道路率は高くなるが、景観や安全に配慮したグレードの高い住宅地開発となる。

## 敷地条件を克服した感性と力量

写真の敷地は住宅地の最も外側にあり、グレードの高い住宅地をつくるために生じた「止むを得ない」区画だ。次に建物が個性的に見える理由は何か。

一つ目は路地状部分の奥の中庭状の広場だ。道路に面して細長く前庭をとることが一般的な住宅地にあってもまとまりのある広場が印象的だ。二つ目は玄関だ。道路に対して45度の位置にある路地状部分の一番奥

に玄関がある。広場を対角線状に最も長く使っていて奥行きがあり、引き込まれそうだ。門扉も生垣もない思い切りの良さもある。

三つ目は玄関を囲い込むバルコニーだ。著名人が手を振ると似合いそう、そんなことを思わせるほど、建物の主役となっている。

四つ目は明るさの対比だ。2階は太陽が当たって明るい一方、1階の玄関とそれに続くポーチは影だ。このコントラストが建物の印象を大きく、豊かにする。

五つ目は明るい2階をさらに開放的に感じさせるサッシだ。両開きサッシと両脇に模造した木製の扉が異国情緒を演出する。

六つ目は建物形状と材料のバランスだ。開放的で光を染しむ空間とスレイン瓦や外壁と中庭の石がマッチしている。

七つ目は持ち主の住宅への愛着心がうかがえることだ。冬にもかかわらずたくさんの花を咲かせたプラン



接道条件の悪い敷地に建つお洒落な家

ターが並んでいる。

恵まれているとは言えない敷地条件に対して、持ち主の感性とそれを形にできる建築士の力量がコラボして生み出した不動産の価値がある。

## 【教員のコメント】

路地状敷地で土地価格は安い一方、建物空間は饒舌で、稀少性の高い造り込みが見る人を感化する。いわば社会的価値だ。住宅価格評価の適正が課題となる中、原価性、収益性、市場性に対応する価格評価の三方式では換価できない価値がある。