

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189回

【学生の目】

住宅街を歩いていると、注文住宅だらうか、窓が少なく、伝統的なつくりの隣家となじまない住宅が目にとまった(写真)。極端に窓が小さいために閉鎖的に見え、まるで要塞のような雰囲気だ。

なぜ開口面積の少ない住宅があるのか疑問に思い、理由を調べた。第一に、サッシは壁に比べて工事費が高い。工事費を抑えるためには窓の数を少なくし、かつ窓の大きさを小さくすることが効果的だ。第二に、サッシは壁に比べて断熱性が劣るところが一般的だ。このため開口面積を狭くすれば建物の断熱性を高めることができる。採光や換気のために

することでZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)の実現が容易となる。次にシンプレな形状で、高い気密性を確保することが容易となる。



極端に窓が小さく省エネ性は優れるものの、隣家とはなじまない

省エネ住宅のたたずまい

人の存在感断絶しない意識も

住宅の居室には採光(建築基準法28条1項)や換気(2項)のための窓を設けなければならない。前者は床面積の7分の1以上、後者は20分の1以上と大きさを規定されている。住宅に窓は必要不可欠で、開放的で大きな窓は豊かな住まいの象徴

設ける窓も、面積が狭ければ、断熱性のサッシにしても工事費の増加は限定的だ。開口面積を抑えることが光熱費を抑えることにつながる(森田愛理「不動産の不思議第93号」15年7月21日号)。

写真的住宅では省エネ化に独自の工夫もある。まず屋根が太陽光発電のパネルの設置に適した南傾斜になっている。太陽光発電の効率を高め

る。それを徹底していることが目にとまった理由である。いずれにしても一般住宅に比べて環境配慮した、環境にやさしい住宅と評価できる。

一方で隣家や街並みと馴染まない点も気になった。隣家との関係では南傾斜の片流れ屋根は北側隣家側で最高高さとなっていて、日影が多く

なることも威圧感もある。街並みとの関係では、窓が少ないために外

観が閉鎖的で生活感がなく、寂しい街になっている。

省エネ住宅を実現するためには、住宅内外の空気や熱の流れを遮断することは必要不可欠であるが、一方で人の存在感までも断絶しないようにすることが、今後の省エネ住宅の課題といえる。

【教員のコメント】

都市部の広くない敷地の住宅設計手法としてコートハウスが注目されたことがある。外部から遮断した中庭を囲んで私的空間を充実させる手法で、優れた建築作品も多かったが、街並みからの孤立が前提で、不動産市場では普遍性を持たなかった。



武田 亜輝士
不動産学部3年