

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140回

【学生の目】

地方から大学に入学して1年と少しが経つ。引越す前に調べ、首都圏は治安が良くない場所もあるという情報にふれたので、私は学生寮を選んだ。管理人が常駐しており、警備システムも完備している。さらに周辺地域の治安も良く、夜遅くに大学から帰宅しても安心だ。

1階が低いアパート

私は学生寮の5階に住んでいるが、住居の高い安全性に加えて、歩行者の視線や侵入も気にならない。そんな快適な生活に慣れたせいか、街で写真のアパートが目にとまっ

た。そして、「住みたくない」という印象をもった。なぜなら1階の床が低く、歩行者からは部屋の中が丸見えの上に、侵入も容易だからだ。防犯面で危険と感じた。女性は同じ印象を持つだろう。

なぜこのような造りになるのか。また一戸建てでは見かけないこのような造りに問題はないか、調べた。その結果、第一種低層住居専用地区では天井高が2・6m、階高が3m程度のもも珍しくないが、ここでは10mの絶対高さ制限の中で4階の場合の規定であり、木造でも防湿コ

超えてはならない。住宅街の景観や住環境を確保するために、建築物の高さの規制が設けられているのだ。この地域の高さは10mと定められている。



一住専にある4階建ての賃貸物件

高さ制限で無理のある建物

最近のマンションでは天井高が2・6m、階高が3m程度のもも珍しくないが、ここでは10mの絶対高さ制限の中で4階の場合の規定であり、木造でも防湿コ

建てを建築している。パラペットの高さを無視し、1階が地盤面と同じ高さとして、平均の階高は2・5mである。1階を少しでも下げて階高を確保する必要があったのだ。それでも、10mに4階建ては無理があり、防犯面も犠牲になる。

次に、床下の換気が気になった。戸建て住宅では、1階の床の高さを地面から45cm以上確保し、床下換気をとる必要があると習ったからだ

【教員のコメント】
技術的な適合性を可否を判定する我が国の都市計画、建築基準では、低層住宅の良好な環境を保護する10m地域に4階建てが可となる。住宅

余剰時代には時代錯誤といえるが、天井高の低さを生かした省エネ性能など新たな価値を付与したい。

【教員のコメント】
技術的な適合性を可否を判定する我が国の都市計画、建築基準では、低層住宅の良好な環境を保護する10m地域に4階建てが可となる。住宅

余剰時代には時代錯誤といえるが、天井高の低さを生かした省エネ性能など新たな価値を付与したい。

余剰時代には時代錯誤といえるが、天井高の低さを生かした省エネ性能など新たな価値を付与したい。



藤牧 和沙
不動産学部2年