

明海大学不動産学部

## 不動産の不思議

第314回

学生たちの視点と発見

### 【学生の目】

吉祥寺のお洒落な雰囲気のある住宅街で、目を引く1軒の建物を見つけた。道路に裏側を見せた「ブァサード建築」で外観がとてにぎやかだ。特徴はまず、壁面から突出した部分が多い。屋根のほかに出窓が3カ所、三角形の玄関の庇、駐車場の庇、更に出窓の庇がある。いずれも手間暇かけて造られ、重厚感がある。次に、開口部の並びが一律でない。一般の住宅は各階の窓が同じ高さであり、窓の位置で2階建てか3階建てで見分けるが、写真の住宅

### スキップフロアの住宅

## 立面の整えにもう一工夫を

に利用することを意図して造られ、それがスキップフロアを採用することになったと考える。

スキップフロアとは、床の一部に高低差を設け、数段の階段等でつなげる設計方法で、リビングより少し高いところにダイニングを造って空間に変化をつけるなどの例がある。高さの変化を大きくして、中2階や中3階のようにすることもある。

つ住宅を建てて敷地の有効活用を実現している。

【教員のコメント】  
竣工後に屋外駐車場に屋根を付けると建蔽率違反になる可能性がある。ビルトインガレージの住宅は法的、景観的に安定感がある半面、間取りや立面の整え方が難しくなる。住み手の感性に応じて手軽に手を加えられる余地を残しておきたい。



荻澤 萌々  
不動産学部2年

スキップフロアとは、床の一部に高低差を設け、数段の階段等でつなげる設計方法で、リビングより少し高いところにダイニングを造って空間に変化をつけるなどの例がある。高さの変化を大きくして、中2階や中3階のようにすることもある。

出窓もこの住宅のポイントだ。出窓は、屋内から見ると部屋に広がりを持たせる効果があり、屋外から見ると立面を豪華にする効果がある。その出窓が中2階、2階、中3階に設置されている。

一方で、複雑な間取りがそのまま反映されている立面は、窓や庇のそれぞれに重厚感があるために、かえって窮屈にも見えてしまう。突出した部分の不規則に並ぶ立面をもっと少し整理することができないだろうか。例えば、強いインパクトのある玄関屋根の高さでペンキを塗り分け、立面を上下に2分するなどで軽快感を加えるなどが考えられる。



出窓、庇の重厚さが窮屈にも見える