

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第14回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安の街中で不思議な不動産を見た。辺りの住宅に溶け込むように建つ建物だが立派な煙突が立っている。煙をもくもく出していて銭湯と分かる。観察していると、1人、2人とお客さんが入っていく。

素朴で、しかし風情のある銭湯が地域の人の結節点となっている。

今ではほとんどの家に風呂があるが、利用している人は銭湯にどのような魅力を感じるのだろうか。銭湯に通っている人に伺った中で、一番多く耳にしたのが、「銭湯は建物の



高橋 溪
不動産学部3年

総合・政策

不動産の不思議

不動産のふしぎ

不動産の不思議

不動産のふしぎ

外観から内装まで風情があり、とても懐かしい気持ちになる」と「知らない人でも気軽にコミュニケーションを楽しめる癒しの場」である。

他にも「様々な人との交流や広々と開放的な空間でリラクセスができる」など、雰囲気と人とのつながり、癒しを求めて人々が集まり、「コミュニティ」が形成されている。

一方、利用客数の減少が懸念材料だ。風呂付き住宅の普及や若者の銭

銭湯とコミュニティ

文化として残すべき不動産

湯離れなどが原因である。「不潔さうだから」が若者に特に多い意見だが、公衆浴場法第三条は「営業者は、公衆浴場について、換気、採光、照明、保湿及び清潔その他入浴者の衛生及び風紀に必要な措置を講じなければならぬ」と定めている。また、業として公衆浴場を経営する場合は、知事の許可を受けなければならない(同法第二条)から、不潔と決

めつけて銭湯を敬遠するのはとてももったいない。多様で人間的な恩恵を放棄することになるからだ。

工夫を凝らした銭湯がある。大阪市住之江区の「くろろぎの郷・湯楽」では、「あひる横町お祭り風呂」に底が見えないほどアヒルのおもちゃを浮かべて、子どもや家族連れに人気という。焼鳥屋を併設した例では、焼鳥の客と銭湯の客の相乗効果が見られる。

銭湯は少しずつ減少している。銭湯は広い土地を使っていて、跡地は多様な有効利用が可能だ。また、建

物が老朽化したものも少なくない。更に、風情を演出するために木製建具や外壁を用いていたところ、準防火地域などに指定されて既存不適合建築物となり、増改築が困難な場合もある。廃業が検討されやすい状況にあるが、昔から日常の生活の中に根付いている守るべきコミュニティの核であり、残すべき日本の文化の一つであり、不動産だと感じる。そ

風情のある銭湯建物の外観



のための方策を考えていきたい。

【教員のコメント】

かつて銭湯は内風呂がない貧しさを補完し、今は内風呂の機能を越えた付加価値を提供する。銭湯の価値は経営資産としての事業価値、固定資産としての土地建物価値に止まらず、そこで創造されるコミュニティの価値が加算される。不動産は理念的に時間、空間、人間の3要素で構成されるが、古びた銭湯を残すべき不動産と見抜く感性に不動産業の未来を感じる。