

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第313回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

冬至が近くなると太陽の光が貴重となり、日陰では寒さを感じる。大学では入学試験の季節を迎えているが、現地調査に行った飯田橋では、正装をした未就学の子供が緊張した雰囲気であらうと両親と手をつないでいる姿を多く見かけた。

片持ち梁の古いビル

現代的シエア経済受け皿に

マンションや高層ビルが立ち並ぶ飯田橋の第一印象は、さすがは東京の都心部と感じたことだ。しかし、起伏に沿って中に入ると、狭い道路を通る車に危険を感じる、道路沿いに設置された広い間口の屋外駐車場

げているなど、経年を感じさせる要素が詰まったビルだが、外壁や手すりの塗装はしっかりしていて、大切に使用している。

第2に、1階がピロティ形式で階高が低く、仕上げがない。高い家賃で貸すために階高を高くする建物が

多い中で際立った特徴だ。壁がないために開放的な印象がある一方、構造的には柱の寸法が小さい、耐力壁

のために街並みが途切れる、そこに並ぶ何台もの車に不安感をもつなど、古くからの地域で行われる現代的な土地利用は、安全性や景観を低下させる側面がある。
そんなことを考えながら歩いていると、1つの建物が気になった(写真)。建物の特徴は、第1に、古いビルだが大切に使用している。外壁がペンキ塗り、建具の色がシルバー、手すりが鉄製、物干し金具を吊り下

量が少ない、梁のあばら筋に爆裂があるなど、安心感は必ずしも十分ではない。第3に、柱が外壁面から後退した位置にあり、全加重の約3分の1の荷重は片持ち梁で支えている。片持ち梁は片方しか柱に連結しないために長期安定性に難点があり、最近あまり用いない。
第4に、屋上に増設したと思われる物置がある。手すりの内側に設置されている。仕上げが異なることより増設と類推するが、その荷重も片持ち梁が支えている。構造的な安定の面から撤去することを検討しては

どうか。
第5に、1階をカーシェアの駐車場にしている。ピロティ形式、片持ち梁など、古いビルの特徴を生かして、現代的なシエアエコノミーの受け皿になっている点が個性的で、古いビルを大切に使うだけでなく、新しいニーズに対応している。更に、自動販売機を設置して1階の収益性を高めている。一方、コンクリート

に囲まれた空間は無機質な印象がある。空いているスペースに観葉植物を置くなど、新しさと温かさを併せ持つ古いビルにすれば更に魅力がアップしそうだ。

【教員のコメント】

片持ち梁を用いたピンテージマンションがある。外壁と柱を離すことで造形が自由になる一方、構造は無理をする。新耐震基準で採用しにくくなったが、高強度のコンクリートや鉄筋が開発され、柱間の制約から片持ち梁を用いる必要性は少ない。



吉田 勝

不動産学部2年



特徴生かし1階をカーシェアの駐車場に