

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第373回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

創設された1914年当時を再現し、開設100年の節目に新築された赤レンガの外装が映える東京駅。特徴的な外観のデザインや仕上げが目立つが、駅構内の内装も工夫がなされている。大学へ通学するたびに目に入る山手線等のホームと京葉線のホームとの間の内装もその一つで、安らぐような印象に心を引かれる(写真)。

清掃で価値を保つ

技術革新で美観保つことも

内壁や天井が木目調の内装で、どこことなく和風テイストを感じさせる空間となっている。暖色系の仕上げ



藪島 三弥
不動産学部4年

材に加え、昼白色ではなくオレンジに近い照明を用いて、より暖かい印象を与えている。

大勢の人が通行することで課題となる騒音防止にも配慮が感じられる。木目調の天井を不規則な形状にする、柱の側面を湾曲させる、床の材質を工夫するなど、音の発生、反射や吸音に配慮がある。内装だけをとっても空間として面白みを感じられることに加え、伝統的な西洋風の

井の下を通ることは利用者の健康面でも好ましいことではない。なんらかの拍子に飛散、落下する可能性や、不健康をもたらす生物の居場所となる可能性もある。この状態を放置するとやがて清掃が困難となり、仕上げ材や下地材の耐用年数も短くなるなど、良いことがない。負の連鎖を防ぐためには、このような状態にならないよう適切に管理・清掃することが大切である。

写真の通路も床は清掃が行き届いている。平坦な床と比較すると天井は凹凸があり、材料も多様で清掃が

外観である東京駅の構内に、モダンな日本らしさがあるというコントラストが面白みを更に高めている。

ほればれと空間を観察していると、やや残念な点にも気付いた。それは、しま模様となるよう張り巡らされた木目調の天井仕上げに、ほこりが異常なほどたまっている点である。ほこりがたまっているのは見た目によくないだけでなく、そんな天

難しい。床は昼間でも清掃可能だが、天井は時間的な制約も大きく、高所作業も難点だ。天井清掃ロボットを開発するなど、技術革新によって美観を保つことも一つの方法だ。

不動産というのは維持管理の状態が大きくその価値が変動するものであり、維持管理の良い不動産と悪い不動産を比べればその差は一目瞭然といえる。スクラップ&ビルドの時

代から、今あるものをより長く使っていく流れに転換しつつある現代では、なおさら維持管理を適切に行っていくことが重要であると考える。

【教員のコメント】

吸音性が必要な天井は硬質の材料が使いにくく有孔の材料も多い。油分を含んだほこりが吸着するが、掃く、拭く、水洗が困難で高圧空気で飛散する。床と天井を同時清掃する、天井をはって清掃するロボットが待たれる。



床清掃が行き届いた東京駅構内の通路