

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第138回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

店舗と住宅を一体化した、ゆとりがあって、外観にも特徴のある不動産に出会った(写真)。土地区画が整然としている地区だが、最南部のその街区の南側の宅地だけ、旧堤防沿いの道路が斜めに通っている。形状が台形になっている。恵まれない敷地形状を建築計画でカバーして、個性的な空間を創り出していることが目に止まった理由だ。

まず、道路と敷地が斜めになっているために生じやすい建物の形の不安定感をなくすため、建物の妻側を



岡部 将史
不動産学部4年

店舗併用住宅

価値高める個性的な空間づくり

菱形にして、安定感と個性を出している。次に1階店舗は床面積を広く確保する、また道路に間口を広く接する必要がある、道路に沿って斜めに配置する一方で、屋上の手摺りの仕上げを工夫して嫌な形に見えないようにしている。さらに店舗入り口のデザインを左右対象にして強い印象の正面とし、全体が不整形である印象を感じにくくしている。加えて、道路から建物を下げて多目的に使える空間を設けてゆとりを出し、玄関脇に設けた低い位置までくる奥行きのある4つのショーウィンドーが、ゆとりをさらに大きくしている。

店舗併用住宅のメリットは、職住一体で通勤時間が不要である、子育てなど家庭と仕事を両立しやすい、商業地や駅前でなくとも住宅地で店舗が経営できる、店舗収益をローンの返済に回すことができる(などで

ある。さらに、地域の人々が来ることを通じて地域のコミュニティケーションの場となり、地域住民のつながりが深まることも期待できる。

デメリットは、店舗部分のロウンが組みにくい、商業地ほどの高収益が見込めない、仕事と生活空間が近いために気分転換しにくい、相互に騒音に悩まされる可能性がある、来店や接客による騒音が近隣迷惑になる可能性がある(などである。

住宅地に溶け込んだ店舗が隠

れ家的に人気を呼ぶことがある。それらに共通しているのは、お洒落な感じである。お洒落感、建物の設計、植栽などの外構、店舗をPRする程よい演出、それらが一体となった全体のゆとりから生まれるもので、経営者のセンスが形になって表れる。いいかえれば使い手の使い方が生む不動産の価値だ。これからの不動産業は、入れ物としての建物を

【教員のコメント】
巨視的な交通計画の観点で新設される道路が、宅地を斜めにカットすることがある。残宅地は道路沿いとはいえず、使い勝手が悪く、街並みはいつまでたっても安定も熟成もしない。そんな地域を救うのは力量ある建築士と空間プロデューサーだ。



敷地形状を建築計画でカバーした店舗併用住宅

紹介するだけでなく、そこをお洒落に使った個性的な空間づくりを助言して、顧客満足