

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第201回

【学生の目】

サミットでにぎわった大阪だが、イベントがなくてもホテル不足が深刻だ。そんな中、御堂筋沿いに山門一体の高層ホテルがオープンする(写真)。御堂筋は日本の道百選の一つで、北の玄関梅田と南の玄関

難波を結び、全長40km、幅員43・6m、6車線の幹線だ。銀行や企業の本支店が集中するビジネス中枢の屋台骨だが、約970本のイチヨウの緑があり、秋は黄葉、冬はイルミネーションが景観に色を添える。マラソンや歩行者天国



金子 信孝
不動産学部3年

山門一体のホテル

など、イベント会場として親しみもある。御堂筋の名の由来は北御堂と南御堂を結ぶことだが、ホテルは南御堂(真言大谷派難波別院)の土地を利用する。

1995年創建の難波別院は1945年戦災で消失、1961年に本堂と山門を兼ねた御堂会館が建設された。会館は教化伝道や文化交流に利用されたが、13年改正の「耐震改修の促進に関する法律」によって求

時の更地返還などである。

借地と建物の概要は、敷地面積2516㎡、60年の定期借地権、容積率82%



11月に開業する日本初の山門と一体の高層ホテル

国内に広まれ寺院の融合開発

食・物販に利用し、5〜17階がホテルの客室、レストランなどだ。日本初の山門と一体のホテルは今年11月開業予定で、5月から予約受付を開始した。

更に一体化した感じを想像した。歴史的建造物だけでは築年数の経過と共に若い人が関心を持たなくなるが、近代建築を併設することで老若男女問わず楽しめることは重要で、外国人宿泊者も和の雰囲気

を身近に感じることが出来る。

【教員のコメント】

都市再生の要諦は時間と空間の互恵の利用で、定期借地権は時間の互恵だ。他の建物敷地を貫通する参道は空間の互恵で、第三者対抗力からは区分地上権や地役権の設定、登記が望ましい。連担建築物設計制度を利用すれば容積の互恵となる。

められた耐震診断の結果、震度6以上の地震でかなりの被害が発生する可能性があるとされ、16年1月閉館した。耐震補強、解体・更地化、建て替えを検討したが、費用負担が少ない借地制度を選択した。難波別院が示した条件は、御堂筋から本堂が望める山門と参道を造る、借地権者が建築する建物の一部を賃借する、本堂と調和したデザイン、期間満了

伝統的な和の寺院のゲートウェイとして洋の高層ビルを設ける計画を聞いたとき、両者が融合する開発は難しいと思いつつ完成が楽しみで、銀座の歌舞伎座と歌舞伎座タワーが