

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第362回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

荒川区町屋駅周辺は人情にあふれていて好感の持てる街だ。個人経営の店舗が多く、工夫と個性に満ちた通りに人間味がある。昼は多くの人が行き交う昼の顔があり、夜は明かりがともった飲食街に人が集まる活気がある。

交通の便がよいことも町屋の特徴だ。東京メトロ千代田線、京成線のほか路面電車の駅がある。千代田線の町屋駅は山手線に乗り換える西日暮里駅と、1日平均の乗車人員が約22万人で第10位（JR東日本「各駅



若生 快永
不動産学部3年

団地の建替え

再生を検討する機会を

の乗車人員2019年度ベスト100)の北千住駅に挟まれている。物価も相対的に安い。
町屋駅の近くを歩くと大きな団地があった(写真)。新しいとはいえないが、しっかりと造りに新鮮さを感じて写真を撮ったが、辺りの雰囲気重いような気がした。観察しながら歩くと、人が住む気配がない1棟に行き着いた。
その棟は空き家の状態で、植栽が

無造作に伸びて害虫のようなものが飛んでいる。管理が十分でないことと目で分かる。他の棟では共用廊下が点灯し、住人もいる様子だ。
交通至便で物価も安く、住みやすい地区の建物に人が住んでいないことを不思議に思い、更に歩くと「建築計画のお知らせ」の看板があった。建て替える計画のようだった。
確かに建物は新築後の年数が経過

しているが、柱や梁が外壁面から外に出たデザインは力強く、独立性のあるバルコニーはリズム感がある。全体に外壁面に凹凸が多く、陰影がたくさんあって、彫刻的な存在感がある。
建て替える理由はなんだろうか。耐震性が不足、階高が低い、設備水準が劣る、管理費用が高い、コンクリートの中性化が進行、より高密度の団地にするなど、考えられる理由はたくさんある。一方、SDGsが国際的な約束となり、日本でもストック活用を重視する方向を打ち出

している。この建物を改修する際に発生するCO2と新築工事で発生するCO2を比較すると後者が多く、費用も後者が高いと思われる。建物に致命的な欠陥がないのであれば、改修することを考えてもよいのではないだろうか。
最近古い建物に工夫を凝らしながら住み続けることが増えている。そんな暮らし方をおしゃれと思ひ、



古い建物も工夫して住み続けられる

楽しむ人も増えている。住居費が安く済むメリットもある。そんな暮らし方がなじみやすい地区でもある。民間や学生のアイデアを募り、再生を検討する機会を設けることを提案したい。

【教員のコメント】

日本の公的住宅は20世紀の建築の巨匠、ル・コルビュジエの系譜をくむ。コンクリートの彫塑的な造形が特徴だ。公的住宅が伝統的な枠組みで戸数確保を考えるのではなく、不動産市場に参加し、資産の組み替えも含めて確保方針を考える時期だ。