

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第74回

学生たちの視点と発見

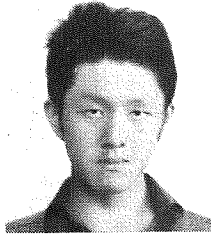
## 【学生の目】

市街地のショッピングモールに行くとほぼ例外なく、立体駐車場を目にする。周囲の店舗と外観が異なり、すぐに駐車場と分かって便利な半面、建物の風格は劣る。

## 環境に配慮した立体駐車場

他の建物と比較して長所と短所が多いのが立体駐車場の特徴だ。

代表的な長所の1点目は、土地を有効利用して多くの車を収容できること。2点目は、雨に濡れずに人の昇降や荷物の積み降ろしができる。3点目は、大気中の埃や排気ガスから守られ車が汚れにくい。



今川 知治

不動産学部2年

短所として1点目は、建設コストがかかってしまう。2点目は、地震時の継続使用の問題がある。3点目は、薄暗くて駐車スペースが狭いため、運転技術が必要である。その他、排気ガスや騒音の問題がある(井部周斗「不動産の不思議第41回」14年7月8日号)。さらに、いつもは目線より下のタイヤの汚れや車の底が見えて醜い。

最近では、様々な工夫も見られる。

外壁で完全に囲つと排気ガスを建物外に排出する本格的な換気設備が必要になる。一方、大きな開口部を取ると自然換気が可能で設備が不要となる。

コストと換気を考え、自走式の立体駐車場は大きな開口部がある建物

# ローコストでも景観意識を

まず、1階や2階をコンビニや飲食店とし3階以上を駐車場にすること。街並みに与えるマイナスを解決できる。次に、車番読み取り方式を利用して出入庫をスムーズにすること。混雑を緩和できる。さらに、壁面緑化や屋上ガーデンテラスで利用者に憩いを与えること。排気ガスのイメージを解消できる。

経営的には、単独で採算を確保し

が一般的だ。サッシを付け忘れた未完成建物にも見える。これが街並みを殺風景にし、車を下から見上げて醜い感じを受けることにつながる。写真の駐車場は、開口部に奥行き6m程度のスチール製のフラットバーをルーバー状に設けている。正面から見ると換気の邪魔とならず、開口面積のほぼ100%を換気に有効に使える。一方、斜めから見るとル



一目で駐車場と分かるのは便利だが...

ーバーが重なって壁のように見える、建物内の車の汚れや底部が目に入らない。安い材料を使って経営上の負担を軽減しつつ、景観や街並みにも配慮する、そんな駐車場を応援したい。

## 【教員のコメント】

駐車場に止める車の進展が著しい。一昔前は3リッターカー(3L)の燃料で100km走る)が大目標だったが、今はそれを上回る。排気ガスや街並みなど外部不経済をそのままにしがちな駐車場も進化していきたい。