

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第112回

学生たちの視点と発見

【学生の日】

超高層ビルは土地の高度利用を図る方法として定着している。地震国であり100尺(31尺)の絶対高さ制限が採用されていた日本でも、技術革新によって超高層ビルの建設が可能となった。容積率制への移行に伴って事務所ビルを中心に建設が進み、今では超高層マンションも多くみられる。しかし、超高層マンションはもともと高密度に住むために考えられたわけではない。

近代建築の巨匠、ル・コルビュジエは都市を改造して理想都市を建設



西田 一輝
不動産学部1年

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産の不思議 不動産のふしぎ

することを考え、パリの『ヴォアザン計画』(1925年)、『輝く都市』(1930年)などを発表した。低層過密で劣悪な都市を改造するものだ。超高層ビルで同じ住戸密度を確保する一方、超高層化で生まれる空地进行、太陽と空気と緑に満ちた空間として、開放的で清潔な暮らしを実現する考えだ。パリでは実現しなかったが、以降の都市計画に大きな影響を与えた。

超高層ビルとエレベーター

住むための機能 日本で進化

ル・コルビュジエの思想をもとに垂直庭園都市づくりを日本で実践しているのが森ビルだ。密集している低層建築物を高層化と地中化で垂直に集積させ、緑地や空地进行を確保する。森ビルの会長だった森稔氏が試み

た、衣・食・住・文化を一体化した、職住近接型の街づくりを進展させ、市街地再開発制度や立体道路制度を用いながら、個性的な超高層ビルを

完成させている。

超高層ビルの弱点は災害時の継続利用だ。東日本大震災でも建物までは崩りついたものの、エレベーターが止まった超高層ビルの高層階に上ることができず、結局、1階で一夜を過ごしたケースもあった。

04年10月の新潟中越地震でエレベーターが緊急停止して影響を受けた森ビルは、災害に強いビルづくりを意識している。停電時でもビルが稼働できる発電装置を設置するほか、メーカーと共同して地震に強いエレベーターを開発した。地震の揺れで

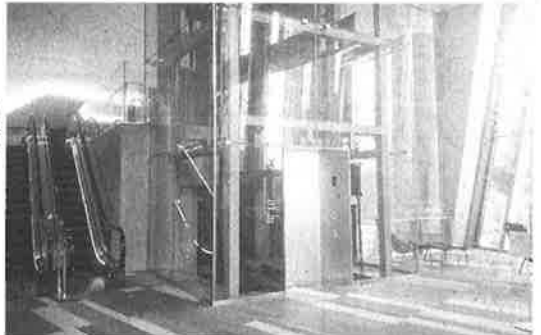
エレベーターのかごを昇降させるロープが昇降路内の突起物に引っ掛かることを防止し、2種類の検知システムを組み合わせて長周期地震動管制システムを開発した。

ル・コルビュジエは、住宅は「住むための機械である」と言った。住宅は機能的であるべきという意味だ。住宅を機能的に使ったためのエレベーターが日本で進化して、「住むため

る面白さを知った。

【教員のコメント】

映画「タワーリングインフェルノ」は消火できる高さを超える超高層ビルの火災を描いた。高架水槽を爆破し落下する水で消火したが、非常用エレベーターは無力と混乱の象徴だった。地震を契機として進化するエレベーターが新しい地平を拓いている。



超高層ビルのエレベーターホール

の機械」をパワーアップしていることに感動し、不動産学の歴史を学んで現在を比較する面白さを知った。