

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第118回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

千葉市に暮張ベイタウンという集合住宅群がある。街並みはヨーロッパ風で他の住宅群と比べると雰囲気がかく違う。その要因は二つある。

一つは建物が敷地いっぱいには建っていること、もう一つは下駄履きマンションとなっていることだ。

下駄履きマンション

下駄履きマンションとは、建物の1階や2階を店舗、事務所、駐車場など非住居にし、それより上部を住宅にしたマンションのことだ(不動産用語集より)。マンション地域といわれることもある中高層住居専用



今野 大輝
不動産学部 1年

地域のうち第一種では500㎡、第二種では1500㎡までは店舗等にすることができ、下駄履きマンションを想定したものだ。住宅はもとより事務所と比較しても店舗の収益性が高いことから、以前はマンションや事務所ビルの1、2階に店舗を入れることが多かった。しかし最近ではマンションや事務所ビルの風格を出すために店舗は入れず、1階部分は立派なエントランスとすること

が多い。その結果、今では下駄履きマンションは古いタイプ、または高級ではないマンションのイメージが強い。

幕張ベイタウンはヨーロッパ風の街並みであるため1階に事務所、コンビニ、スーパー、雑貨屋などがあることも違和感がない。店も街並みに合わせた造りとなっていて、現代風でおしゃれで高級感がある。こんな

メリット、デメリットを考える

下駄履きマンションのメリットは何といつても店舗への近さだ。主婦にとってはコンビニ、スーパーなどの店舗は近いほうがよい。また、人の往来が防犯にもなるはずだ。

一方でデメリットは、まずプライバシーの問題

だ。多くの人目にさらされるのでペランダの使い方など生活に制約が生じると思われる。次に路上の違法駐車が基本である。1階店舗の分譲単価が上階の住宅の2倍で資産価値が倍あっても、広さが同じなら議決権は同じだ。将来的にはこの点も問題化するだろう。

【教員のコメント】

下駄履きマンションは死語といつてよい。商業施設に乏しい地域に集合住宅を開発する際、店舗ほかの生活サービス施設を低層階に設置した。店舗の経営環境が変化する中、単に物販施設ではなく、ゆとりや感性に訴求するものが生き延びている。



1階が店舗のマンションが連なるヨーロッパ風の幕張ベイタウン