

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210回

## 【学生の目】

晴天に恵まれることが少ないと日常生活に不快を感じることがある。太陽光に含まれる紫外線を浴びると体内でビタミンDが生成され骨が丈夫になるから、日光は大切だ。歴史的には、地下室居住や大気汚染など居住環境が劣悪で、日光を浴びる機会が少なかつた産業革命期の英国は、骨軟化症に悩まされた。

地階には日光は届かないと思ってしたが、可能にする方法を知った。「ドライエリア」だ。地下室の外壁に沿って掘り下げた屋外空間である。地階に日光を届ける空間を連想して事例を探し3例を発見した。一つ目は東急田園都市線の駒沢大学駅にあるファストフード店のテラス席だ。近隣には高架道やビルがあつて日影や騒音など負のイメージが強いが、柔らかな光が降り注ぎ、解放感と閉鎖感のバランスがある(写真1)。二つ目は都営大江戸線の勝どき駅

## 様々なドライエリア

# 地階の価値高める効果は共通

の例で、地下鉄出口にひろがるドライエリアには飲食店や不動産業などの店舗が張り付き、マーケットプレイスのようだ。地下駅と直結する高層マンションをつなぐ地点で、外気に触れることができる。また、低層階にある商業施設に回遊性を持たせている。日光をもたらず役割を超えて多面的に機能し、安らぎとにぎわいのあるサンクンガーデンだ。二つとも地盤面下とは思えないほど開放的で、その店を出る時も地上のようでもあり、しかし地上とは異なる光と風を感じて不思議な気分になった。



池羽 七海  
不動産学部4年

三例目はJR御徒町駅近くで、イメージとほど遠い、奥行約75m程の小さなものだ。(写真2)。くつろぐどころか、人ひとり通るのがやっとの寸法で、日常的に使用されている様子はない。置かれた室外機が窮屈で、まるで地下のベランダだ。地下のベランダはなぜ必要なのか。まず地下の窓を通して採光、通風や換気が確保できる。次に窓があることで地下室ながら解放感がある。一方で、奥行きが短いために道路から室内を見ることができず、プライバシーを守っている。さらに避難通路として利用できる。コンパクトながら地下室の衛生や安全に貢献している。

ドライエリアには様々なタイプがある。特に設ける必要がないものもあるが、空間に変化をつけ、建築に付加価値を与える点で共通している。

## 【教員のコメント】

商業ビルの効用は1階が最も高い。道路からの接近性が優れるため、スキップフロアは地下1階の効用を1階に近づける方法だ。地下鉄駅からは1階、高架駅から2階の接近性が良く、ドライエリアやペデストリアンデッキがポイントになる。



①東急田園都市線駒沢大学駅近くのファストフード店テラス席=写真1 ②JR御徒町駅近くにある地下のベランダ、=写真2

