

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407回

【学生の目】

東京都の東側に隅田川と荒川に囲まれた大きな三角形の陸地があり、北側が墨田区、南側が江東区である。19年の「中央防波堤埋立地」の帰属を巡る大田区との

裁判では、79・3%が江東区とされたが、南

側で東京湾に面する江東区は埋立地の活用で変貌をとげている。

中央区銀座とも直結する豊洲・有

明エリアは「TOKYO2020」の競技会場やメディアセンターが設置され、「コンパクトな大会」の中心的な役割を果たした。世界都市博



藤原 龍男

不動産学部3年

看板のような外壁

印象強く存在をアピール

これまで強いインパクトを持つ建物は、本場のテーマパークでしか見たことがない。建物を見たときの驚きにはいろいろな要素が含まれる。

まず、印象の強烈さだ。誰もが「この建物は何か？」と目を留める外観だ。建物の外観やデザインは不動産活用の大きな要素で、見たときのインパクトや衝撃は人を魅了する力がある。デザインには好みがあるが、

同スペースの不動産であれば、建物の外観や印象で売買や賃貸が成立する可能性がある。

次に、建物の外壁が巨大な看板のように利用されている。日本の街には多くの看板が乱立し、看板で個性を出すことは容易ではない。この建物は「外壁看板」ともいえる手法で存在をアピールしている。一方、周りと無関係に現れる巨大な「外壁看板」は街並みの観点からは、異質である。

更に、建物利用者はどのような気持ちでこの建物を利用するのだろうか。建物用途は集客施設だが、高揚した気分が入場し、利用するのだろうか。より多く来客し、より多く消費すれば経営的には成功だ。

そして、災害安全性だ。マンションのベランダは非常時の避難に使われ、事務所ビルには窓があるなど、建物は外部とつながる。この建物は非常用の進入口はあるが、閉鎖的な造りだ。建築基準法や消防法に合致を余儀なくされる商業施設の外皮の化粧は形態でもあり機能でもある。

「形態は機能に従う」はアメリカの建築の巨匠ルイス・サリヴァンの言葉で、建築士は意識の有無にかかわらず機能にふさわしい形態美を追究する。採算を考慮してローコスト

「形態は機能に従う」はアメリカの建築の巨匠ルイス・サリヴァンの言葉で、建築士は意識の有無にかかわらず機能にふさわしい形態美を追究する。採算を考慮してローコスト



強いインパクトがある外壁