

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第287回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

栃木県宇都宮市は餃子で有名だが、過去には「住みよさ度」や「民力度」が全国1位の座を獲得するなど、良好な居住や経済活動の環境が形成されている街だ

(東洋経済別冊「都市データパック2013

年版」より)。餃子めべりのために訪れた宇都宮の駅から少し歩いたところに見つけた(写真)。

一見するだけでは、なんの変哲もない西洋風の建物に見える。しかし、前を通り過ぎようとした瞬間、



藪島 三弥

不動産学部3年

実態を理解した。なんと、この建築物は公衆トイレだった。一般に、公衆トイレの必要性は認識しつつ、古くて汚いという負のイメージが思い浮かぶことより、身近な場所での建設は敬遠されがちだ。確かに、この建築物は古い。しかし、付近を通行しなければ公衆トイレと認識できないほど風景になじんでおり、気品のある清潔感によって負のイメージを完璧に払拭している。

親しまれる不動産

公衆トイレの負のイメージ払拭

このように、外観の工夫と適切な管理により、古い建物にもかわらざる用途につきまとう負のイメージを払拭し、良好な景観となりうることに衝撃を受けた。

外観の工夫を整理すると、まず、高さだ。公衆トイレは一般に平屋だが、2階分の高さがある堂々としている。次に、材料だ。栃木県名産の大谷石を全面的に採用して地域性

がある。そして、意匠だ。大谷石の素材感を生かした曲面の外壁や窓枠の造形が柔らかな丸窓を中央に、細長い窓を左右対称に配置して適度な「威厳」があり、笠木のボーダーや深い目地が重厚感を演出している。



栃木名産の大谷石を全面に採用し景観になじんだ外観

まばゆく光るステンレスの扉は大谷石の材質感とは対比的だが、水を使う清掃に便宜だ。実際、よく磨かれていて清潔感がある。また、材厚が厚いために傷がつきににくく長期耐用が可能だ。

不動産の経済的価値が長期的に損なわれない社会をつくることの重要性を感じる。日本は諸外国と比べ、中古不動産よりも新築不動産の流通量が圧倒的に多い(国土交通省「不動産業ビジネス2030参考資料集」19年4月)が、中古不動産市場

は段々と拡大を続けている。国民の意識が変化し始めていることも相まって、将来的には更に拡大すると予想される。不動産業には、長期的目線にたって人々に親しまれる不動産を創り、効用を最高度に発揮できる持ち主へと流通させると共に、それを適切に維持する役割が求められている。

【教員のコメント】

形態は機能に従う。20世紀初頭アメリカの建築家ルイス・サリヴァンが提唱した機能主義は今も建築の基幹である。目的物を目視で探するとき「らしい」建築は便宜だ。スマホで探す今は機能主義を破る「らしくない」建築を評価する素地がある。