

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第444回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

明海大学は東京湾を埋め立てた土地にあり、周辺にはほぼ同時期に、競うように建てられた様々なマンションが立ち並んでいる。その一角に興味深い1棟があった。

店舗付きのマンション

地域の中心部を南北に貫通して千葉県浦安市の軸線になっているシンボルロード沿いのマンションだ。マンションは1階にテナントが入り、2階から住戸になっている店舗付きマンションだ。低層階を店舗や事務所として使い、上層階を住宅として使う「下駄履きマンション」は



五十風 実菜

不動産学部3年

昭和40年代ごろから供給されたが、マンションの品等を保つ上では課題のある下駄履きマンションを、新たな都市づくりに挑んだこの地区で建設した理由は、周辺に店舗がなかった開発当時、住民の利便性に配慮し、まちづくりの方針として設定したと考える。

（ここでは1階に飲食を主に5店舗並んでいる。店舗の上の部分は2階住戸のバルコニーになっているが、

欠点あるも街に開いた空間に

他の階と比べて奥行が深い(写真)。

第一印象は「リゾート風」で、海に近い浦安のイメージに沿う雰囲気だ。植栽が豊かで、ヤシ科の高木が存在感を放つ。植栽が2階住戸の目隠しとなり、住民のプライバシーを守っている。また、歩道から店舗前通路の間に数段の階段があり、歩道と店舗前通路がうまく分離されている。

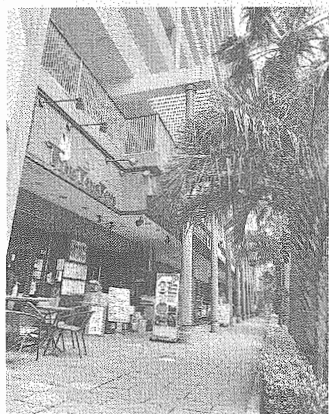
他方、テナントが複数入るにもかかわらず、人影がほとんど見られない。手前の店舗はにぎわっているが、閉まっている区画もあって寂しい感じがする。マンション内にテナントが入れば、利便性や防犯効果が期待でき、入居者確保につながるメリットもあるが、メリットを生かし切れていない。

このマンションは、1階から2階部分のデザインに特徴がある。店舗前通路に立ち並ぶ円柱の上部を2階

下駄履きマンションには害虫、騒音、臭気など負の要素の半面、利便性や防犯性、更には、にぎわいを演出する効果もある。大型店舗が立地するなど経営環境は変化しているが、適切なマネジメントによりリゾート風の店舗群になることを願う。

【教員のコメント】

用途が混在する下駄履きマンションのマネジメントは容易ではなく、ことに分譲マンションでは店舗等部分の所有と利用のマネジメントが相克する。課題を改善しようにも意思決定がままならないが、1階が街に開かれ、共存する仕組みは今に新しい。



適切なマネジメントで店舗群の変化を期待