

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第387回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

通学で利用する乗り換え駅前の繁華街で、周囲よりも細長いビルが目にとまった。1階は店舗と上り階段だけで、エントランスが存在せず、エレベーターも利用できない(写真)。

店舗用と思われる1

階の貸室部分が入りやすいが空き室で、2階以上は入りにくい雰囲気がある。何よりも、階段しか利用できない設計は不便で、入居者募集を困難にする。コロナ禍で中途解約が珍しくない昨今、不動産経営上はマイナスに思える。間口が狭い土地に立



田地川 美祐  
不動産学部3年

つ中高層の建物は、見た目からペンシルビルといわれる。日本の都市で多く見られ、細分化された土地を高度利用するとどおり着く形だ。ペンシルビルが一般化した背景は2つ考えられる。まず、形態制限が緩やかなことだ。商業地域で防火地域内の3階以上の建物は耐火構造にする必要があるが、建蔽率制限の適用はなく、敷地いっぱい建物を配置できる。また、商業地域の容積率

バルコニーを設置すれば階段は1つですむ例外規定がある(建築基準法施行令121条)。屋外階段も避難用バルコニーも容積率に入らないため、例外適用により中高層が建築可能で、かつ、賃貸有効率が高くなる。ペンシルビルの問題

## ペンシルビルの魅力を高める

# 複数ビルが共同で課題に

は低い場合でも400%に指定することが多く、中高層建築が可能だ。

次に、二方向避難の例外規定だ。6階建て以上の事務所ビルは階段を2つ設ける必要がある。狭小建物で階段を2つとると利用効率や事業採算が悪く、より低層にとどめることが効率的だ。しかし、各階の居室の面積が200㎡(耐火建築物)を超えない場合、屋外避難階段と避難用

チがあるが、これを使って自力で避難できる人は限られる。2つ目は、景観の問題だ。建物配置にゆとりがなく、屋外避難階段や避難用バルコニーは外観デザインとの調和を難しくする。3つ目は、多様な用途に利用しにくい点だ。駅前立地が望ましい、例えば学習塾と飲食店の同時入居が困難で、不況期の空室リスクが高い。

稼働率の低下で維持管理費を節約すると建物の魅力が一層低下し、地域の衰退につながりかねない。すぐに再開発もできないことにより、複数ビルを連結するなど、個々では解決できない課題に複数ビルが共同で取り組むなど、思い切った再生策が必要ではないだろうか。

【教員のコメント】  
天空率の導入で敷地の前面を公開する建物が増えた。所有者は形の良い高層建物を建てられ、地域の快適性も高まる。集合住宅はエントランスホールの容積率不算入でゆとり空間を提供している。既存ビルと地域を共存させる斬新な発想が必要だ。



用途や景観の課題解消は単体では難しい