

「土地・建物」 ～建物～

インテリジェントビル【いんてりじえんとびる】

最先端の建築設備や高度な情報通信機能を持ったオフィスビルといった程度の意味で、はっきりした定義があるわけではありません。「高度情報化ビル」ともいわれます。空調、電気、セキュリティなどの設備をコンピュータ制御で自動化し、建物内に情報通信ネットワークを構築して、オフィスオートメーションやテレコミュニケーションに対応できることなどが共通の要素です。情報化によって省エネ、省コストにつながることも要件のひとつとなります。

コンバージョン【こんぱーじょん】

改装、転換という意味（conversion）です。建設・不動産業界では、建物の用途変換、転用を指します。欧米では、歴史的価値のある城郭などを博物館やホテルなどに、倉庫やオフィス住宅に転用する例などが多いです。日本では主に大量供給でテナントの入らなくなった既存ビルをマンションに変換する動きが中心。用途転用に当たっては、建築基準法や消防法などの法規制、改装コスト、税制などの問題をクリアする必要があります。

超高層マンション【ちょうこうそうまんしょん】

何階建て以上を超高層マンションというか、明確な定義はありませんが、地上 60m 以上、20 階建て以上を超高層と呼ぶのが普通です。1990 年代後半から 50 階建て以上のマンションも登場しています。超高層の最大のメリットは眺望の良さです。広い敷地を高度利用するので、オープンスペースが広く、共用スペースにゆとりがあります。また、超高層になると 24 時間管理や非常用エレベーターの設置など、防災・管理体制が充実する傾向があります。

低層マンション【ていそうまんしょん】

低層と中高層を分ける定義は厳密にはありませんが、2 階建て以下を低層、3～5 階建てが中層、6 階建て以上を高層と呼ぶのが一般的です。一戸建てが低層住宅、マンションは中高層住宅というイメージになります。ただ、周囲が一戸建て中心の優良住宅地に、2～3 階建てのマンションができることもあります。2 階建てのリゾートマンションもあります。そこでマンションの場合、環境の良い場所の 3 階建て以下を、低層マンションと呼ぶことがあります。