

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第111回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

9月初旬、明海大学不動産学部が英国のケンブリッジ大学と提携して毎年開催する海外研修に参加した。ケンブリッジ大学には31のカレッジがあり、学生はカレッジで暮らしながら大学に通う。私たちはエマニユエルカレッジに滞在したが、近くにあるクライストレーンが印象深かった(写真)。

## バスターミナルに至る小径

乗り入れ禁止ではないが、高額の駐車料金で乗り入れをコントロールする。その成果もあり、中心部は歩行者と自転車の空間である。

車両規制を補うバスが重要な交通手段となるが、排ガスなどの問題があり、中心部からやや離れた場所から発着する。クライストレーンは、そのバスターミナルと中心部を結ぶ重要な通りだ。以前は、ブラッドウエルコートというショッピングセン

名前のついた道路だが、小径が敷地の一部といった感じだ。魅力的な空間で、不動産学的には不思議だ。日本の再開発では、立派な規格道路が出現する。土地所有者は自分の土地が大切で、排他的な空間として管理する。そのため敷地と道路を明白に区切るが、それが

ない。所有と利用と管理の区分が見えず、それが魅力的な空間づくりに



バスターミナルと中心部を結ぶ通り

# 英ケンブリッジの魅力的空間

ターがあった。二流の商業施設で、雨風をしのぐ貧民が住みつき1960年代には治安の悪さが問題化した。バス利用者は、隣接するクライストカレッジを通ることを余儀なくされたが、安心して通行できる通りにしたいという市の願いから再開発された。今では小売店舗と住宅の複合施設が建ち、喫茶店もある憩いの空間となった。

なっている。

日本で境界線が重要な理由は他にもある。まず、容積率制を採用するため敷地面積が大切だ。さらに、隣地から50%後退させる民法の相隣関係、境界線からの後退距離で変化する斜線制限、居室の採光規定など、境界線の位置が関係する規定は多様で、境界線を曖昧にすることは例外的だ(西浦巨太「不動産の不思議第

77回」15年3月31日号)。

容積率制をとらず、慣習法にもとづいて合議によって建築の計画許可を判断する英国では、境界線の位置や敷地面積はそれほど重要ではないようだ。どのような議論を経て、今の建物を建てることになったのか、合議の課程を覗いてみたい。

## 【教員のコメント】

日本では制定した法律に依拠して都市や建築をつくる。一定水準の空間の大量供給に効果的である。一方で、個別の背景をもつエリアを対象に行う今後の都市再生では、個性への配慮が不可欠で、個別に最善を考え、実行を認める方法論が必要だ。



井部 周斗  
不動産学部3年

ケンブリッジの街はイギリスの多くの街と同様、中心部への車の乗り入れを規制する。通行できる部分が制約され、駐車料金が異常に高い。