

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第305回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

不動産学部主催のケンブリッジ大
学研修に参加し、夏休みの10日間程
をイギリスで過ごした。イギリスの
都市や不動産を学ぶ中、面白い建物
を発見した（写真）。

一見ただけでは、何
の用途に使われている
建物なのか理解できなかつたが、
じっくりと観察すると立体駐車場と
あることが分かった。

イギリスは昔からある建物を保護
すると共に、建て替える場合でも統
一感のある古い街並みや景観を保つ
ことを重視しており、都市計画や建



藪島 三弥
不動産学部3年

イギリスの立体駐車場

「悪くならない」判断基準に普遍性

どの形態制限の範囲内で、自由な形
状で建築することできる。材料や色
彩も日本では制約がない。

写真の立体駐車場は、統一感のあ
る街並みの景観を損ねることなく、
むしろ街並みを構成する一つの建物
として溶け込んでいる。日本の一般
的な駐車場と比較すると、景観への
配慮に格段の違いがある。その差は
どこから来るのか、具体的な建築手

築の手續きにもそれが色濃く出てい
る。例えば、慣習法のイギリスでは
建て替えに際して公聴会が開かれ
る。公聴会には地域住民も参加して
意見を述べ、議決に参加する。

意見や議決の根拠は、一周辺地域
にとつてこれまでよりも悪くならな
いことで、高さや材料が規定され、
結果として街並みが維持される。成
文法の日本では技術基準によって許
可や確認が行われ、容積率や斜線な

法で理由を考えた。
第1は、構造が露出していないこ
とである。日本では柱や梁がむき出
しで、すぐに立体駐車場と分かる
が、写真では構造が外側から見え
ず、外観はレンガ造りの事務所ビル
のように重厚である。

第2は、換気のための開放部分の
違いである。日本では何も付けずに
開放するか、グレーのルーバーで目
隠しすることが多い（今川知治「不
動産の不思議第74回」15年3月10日
号）が、写真では街並みに合わせた
模様を施したレンガ色の金属で覆

した立体駐車場が放置される事
態を招かないよう、機能性や技
術基準を超え、景観にも目を向
けていくことが必要なのではないか
と考える。

【教員のコメント】

新築や開発による環境被害に対し
て成文法の仕様規定や集団規定は相
応に効果的であった反面、放置空き
家の外部不経済には無力だ。一方、
判断基準「周辺地域にとつてこれま
でも悪くならない」は無作為に
対しても適用でき、普遍性がある。



街並みを構成する一つの建物として
溶け込む立体駐車場