

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第258回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

日本の街並みは建築基準法の「建築物一敷地の原則」に強く規定される(森田愛理「不動産の不思議第30回」14年4月22日号掲載)。敷地と建物の対応関係が明確な半面、関係者以外の立ち入りを拒む、都市の空間が画一的など、日本の都市景観の特徴につながっている。

一方、英国などの海外では敷地と道路の関係、敷地と建物の関係が柔軟で、それが都市の魅力になっている(井部周斗「不動産の不思議第111回」15年12月1日号掲載)。

## 一 建築物一敷地の原則

# 多様性が重なり合う空間

東京の新名所として知られる「恵比寿ガーデンプレイス」は、全体がヨーロッパテイストで統一された複合都市である。85(昭和60)年に閉鎖されたビル工場跡地を再開発して94(平成6)年に誕生したが、商業・業務立地としては必ずしも優れているとはいえない場所が、魅力的な街になった(朽方勇祐「不動産の不思議第254回」18年10月16日号掲載)。



庭園都市の要素を融合させたガーデンプレイス

第一の魅力は複合開発、つまり、用途の多様性である。事務所、デパート、レストラン、ホテル、住宅があった一つの街を形成している。更に、美術館やミュージアムなどの文化施設があり、都市の生活を高いレベルで楽しむことができる。

第二の魅力は空間の多様性である。それぞれの魅力的な屋内・屋外の空間のほかに、半屋外の空間があ

る(写真)。また、地上から地下にゆっくりと下るプロムナードには吸い込まれそうな不思議さがあり、その先のセンター広場のイベントがにぎわいを演出する。

単なる商業都市(マーケット・プレイス)ではなく、庭園都市(ガーデン・シティ)の要素を融合させて、「ガーデンプレイス」をつくるという開発コンセプトが実現されている。約8万3000㎡の敷地の約6割を、公園やアートをあしらったオープンスペースにしている点は庭園都市と呼ぶにふさわしいといえる。

存や個性がこれまでに以上に評価される今後の街づくりでは、自由度を認めるこれらの制度を利用することが多くなりそうだと。

## 【教員のコメント】

かつて路地裏には文化と経済があり、何よりも地域社会があった。整然とした道路への接道を義務付ける規律の導入で存続基盤を失った路地裏が、多様でしなやかな空間を提供することに付加価値を求める、街区単位の大規模開発で復権している。



西川 美波  
不動産学部4年