

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第306回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

大学の海外研修に参加して、イギリスのロンドンとケンブリッジの街並みを視察した。ケンブリッジはケンブリッジ大学が所在する学園都市で、大学とは別に31のカレッジがあり、学生が生活している。カレッジはあちこちにあり、街は学生や教員の生活必需品を売る店舗が充実しているほか、カフェやパブも多い。

用途変更による街並み形成

イギリスでは現在も街中に騎馬隊や騎馬警官を見ることができ、競馬は16世紀のイギリスに始まった。市民生活でも馬車などのために多くの馬が必要な馬の大国で、多くの建物が馬小屋が設けられていた。イギリスでは古いものを好む国民の価値観もあって住宅の平均寿命が長く、リフォームやリノベーション事業に長けている。時代の変化に伴って建て替えるのではなく、用途変更で対応する結果、建物が建っている期間が非常に長い(写真)。

街の将来に責任を持つ

2つの街を視察して、1階の天井高が非常に高いと気付いた。確認すると、元々は馬小屋だったところを

長年同じ場所に同じ建物があることで街並みが形成され、社会的な認識と評価につながる。また、長年の住人はノスタルジアを感じ、愛着につながる。

【教員のコメント】

英米法では建物に所有権はなく、土地所有権に含まれる。開発した土地を造り直すことは無用で、土地にある建物は壊さずに使い続ける。需要の変容には改築で対応するが、これが日本の新築に相当する。開発、新築、改築の概念に違いがある。



小池 怜

不動産学部3年

平成8年の建設白書(国土交通省)

と、新しいものを好む価値観があり、新築住宅の需要が高い。

容易に建て替えや用途変更を行えない仕組みが、街並みを保存しつつ進化させることにつながる。背景には、自治体や住民が街の将来に責任を持つ姿勢がある。



用途変更が主流で建物の平均寿命が長い