

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第61回

学生たちの視点と発見

【学生の日】

明海大学に通っていると、日々、地域に開かれた大学だと実感する。なぜなら大学内で地域住民を見かけることが多いからだ。大学内に地域住民も利用可能なトレーニングジムやテニスコート場あることや資格講座開講など住民と接する機会が設けられていることも一因だ。しかしそれ以上に、大学の周囲をコンクリート壁や柵で囲まず、昼夜問わず住民が大学内を自由に往来できる空間の造り方が大きい。

街と繋がる大学

人が入ることを歓迎しない考え方もあるが、勉強に疲れたとき、研究に行き詰まったときなど、無邪気に遊ぶ幼稚園児などを見ると心が和んで自分を取り戻すことができる。キャンパスの「公開」は大学と地域の共存共栄の糧だ。私はこのような体験から大学は街に開かれた存在であるべきだと考えている。

近年、戸建て住宅地でもオープン外構(齊藤広子、中城康彦『コモン』)が考案されている。明海大学では敷地の公開を浦安市の景観協定で実現している。このようなケースは珍しいが、都心部の大学では「公開空地」を利用することが考えられる。公開空地は、総合設計制度(建築基準法第59条第2項)や特定街区(都市計画法第60条)で設置される。自由に通行できる公開空地の設置が義務づけられる一方、容積率の割増や高さ制限が緩和される。都心部で高度利用を図りたい場合に有効で、施設拡充や超高層ビル化が進む大学でも適用メリットは大きい。

総合設計と公開空地の活用を

つづくる住まい・まち・人 住環境デザインとマネジメントの鍵』07年1月)を採用し、道路と住宅の境界部にあえて塀や柵を設けず、連続的な空間として広く見せるとともに、塀で生まれる死角を排除して防犯性を向上させている。道路と敷地を一体的な空間とするオープン外構は、今では住宅地づくりの作法となっている。

東京都都市整備局公表の1976〜2014年の総合設計制度事例全709件のうち、大学関連は5件で全体の1%未満である。また、同局公表の特定街区事例全63件のうち、大学関連は1件のみである。工学院大学、帝京大学板橋キャンパスなどが総合設計制度を活用しているものの、マンションやオフィスが圧倒的に多く、大学は少ない。

これからの大学は街と繋(つ)がることを作法とし、総合設計制度で容積率割り増しを受けつつ、法的根拠のある公開空地を開設することを提案したい。

【教員のコメント】
強い所有権を背景とする敷地の排他的利用を超える時代が来ている。都市、特に大学は多様な人々が触れ合う刺激が活力の源である。容積率増しの「あめ」はもとより、「むち」としての公開空地を戦略的に活用する提案は斬新だ。



西浦 巨太
大学院修士課程1年



フリーマーケットも行われる大学構内