

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第122回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

日本の住宅地は、道路や隣地との間にスペースがなく、景観に配慮する余裕がないというイメージが強い。景観的には、宅地部分と道路部分

住宅地の緑道について

分が明確に分かれていて単調だ。そこで必要とされるものが、住宅地に余裕を取り入れ、緑を楽しむことのできる緩衝帯だ。写真は、浦安市の住宅地で見つけた「緑道」である。

まず、「緑道」にはどのような効用があるのか。普通の歩道より広く、人や自転車の行き来が容易である、



今川 知治
不動産学部3年

行き来や景観などに効果

それではかえって周りの住宅の価値にマイナスに影響しかねず、緑道の管理が問題となる。対策として、緑道のイメージに合ったきれいなごみ箱を設置する、比較的容易に管理できる植物を植える——ことが挙げられる。

次に、「緑道」はどのように作り出されるのか。路面の仕上げに注目すると、通常の歩道部分と宅地側

緑が多いうえに舗装材が吸水性でヒートアイランド現象を緩和する、住宅地に合った美しい景観をつくる、安らぎや豊かさや季節感を演出する、災害時の避難スペースを確保するなど、考えられる効用は多い。

一方で課題も考えられる。広くて目に付きにくい場所ができるため、ポイ捨てされたごみが放置された、枯れた植物がそのままになったり、残念な状態になる可能性がある。

このように考えると、総合設計制度の「歩道状空地」と類似することに気づく。写真の例は、都市計画法29条の開発許可に際して求められる公園用地を、歩道に沿って提供したものだ。あまり使われない団地内部の提供公園よりも、「歩道状公園」の方が通行者にはありがたい。

現在、我が国では高齢者の閉じこもりや若者の運動不足が深刻化しているから、散歩がしたくなるような緑道をつくることは有効だ。具体的には、地域の緑道マップを作成して各緑道の見どころをアピールする、水飲み場やミストシャワーを設置する、距離表示サインを設置して散歩した距離がわかるようにする、などが考えられる。緩衝帯部分の災害時

部分で異なる。また、植えられている植栽が違つなど、左右で空間の構成が異なる。どうやら宅地側は民間が土地を提供し、仕上げや植栽も負担しているようだ。つまり、官民連携して「緑道」を実現している。



散歩がしたくなる緑道がもっと必要だ

の役割をふまえ、地下シエルタ、太陽光を利用した蓄電池、地下水槽などの設置により、災害にも強く安心して住むことができ

【教員のコメント】

建築基準が仕様規定から性能規定に変化した。使用できる材料と使用方を規定して目的を達成する方法から、目的を達成できればどの材料をどう使おうと自由な方法への転換だ。都市開発も性能規定とし、民間の工夫で都市の個性を高める段階だ。