

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第137回

【学生の目】

横浜市青葉区に出掛け、東急田園都市線青葉台駅に向かって歩く途中、壁のような急斜面に建物が建ち並ぶ住宅地に差し掛かった。

登り坂で写真の医療施設が目に入った。理由は二つだ。

まず健常者でも息が切れるほど急な坂道の途中に立地していることに対する意外感だ。次に坂道の下方に交通量の多い交差点があることに対する違和感だ。下方の幹線道路は谷筋に沿って走り、医療施設前の道路が急勾配で下りながらこれと直交している。



池羽 七海
不動産学部3年

坂の多い住宅地

地域密着型の医療施設として尊重されていると推察するが、施設へのアクセスは体力を奪われ、危険と感じた。建物の壁面には車椅子のマークとインターホンがあり、「インターホンでお知らせ下さい」とある。さらに、斜め上を指す矢印があり、その先に駐車場や入り口がある。導入路は公道よりもさらに急勾配で、車椅子が転がり落ちることを防止する踊り場もない。後で調べて土地区画整理事業地内とわかったが、なぜ

高さに合わせた擁壁の上に建つ住宅が多く見受けられた。また、道路から玄関までに石段3〜7段ほどの高低差がある住宅も多く、バリアフリーとは程遠い。中層集合住宅の建築を想定して換地計画を作成し、第二種中高層住居専用地域に指定したものの、交通接近条件の悪さから、実際には戸建て住宅として利用されている。その際、接道規定を遵守するために路地状敷地や位置指定道路の新設が行われ、土地区画整理の意味が低減している。想定どおり中層集合住宅

問題予防型の街づくりを

このよつになるのだろうか。

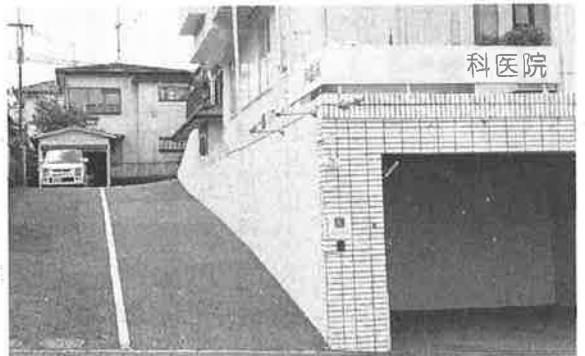
用途地域は道路から25mが第二種中高層住居専用地域で、その奥が第一種低層住居専用地域である。それぞれ最高限15mと10mの高度地区の制限がある。地図からは読み取れないが、第二種中高層住居専用地域の部分は道路との高低差が大で、背後の第一種低層住居専用地域の地盤の

が建築されていたり、前記の問題の幾つかは発生しなかったはずだ。

横浜市の15年1月の統計では、坂道が多い青葉区に65歳以上の高齢者が約6万人住んでいる。内閣府の高齢社会白書は、寿命は伸び続けて2060年には女性の平均は90歳を超えると予測している。超高齢社会には、少しでも多くの高齢者が少しでも長く自律して暮らすことができる住宅地が必要で、それを実現する問題予防型の街づくりを取り組みたい。

【教員のコメント】

大量供給時の住宅地は「道路づくり」だった。区画整理事業は減歩率に留意しつつも道路開設が目的だった。一方、長高齢社会は道路の主役が変容する。道路の2本に1本は高齢者が操る電動カート道にするなど「道路づかい」を考える時代だ。



急勾配の道路の途中にある医療施設