

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167回

## 【学生の目】

浦安市にある著名なテーマパーク周辺は、住宅地も丁寧につくられ浦安市有数の高級住宅地を形成する。一方、東京湾岸沿いの交通の要衝でもあり、舞浜駅付近の低層の住宅地を、首都高速道路と東京湾岸道路が一体化した巨大な幹線道路が貫通する(太田茉莉奈「不動産の不思議第70回」15年2月10日号)。

## 幹線道路沿いの土地利用

# 住宅環境と経済活性化を両立

高速道路は騒音や排気ガスを拡散するイメージがあり、舞浜駅前でも高速で通過する車のエンジン音、夕



佐藤 寿哉  
不動産学部2年

イヤの接地音や風切音が一体の騒音を感じた。しかし、住宅地では騒音が気になることはなかった。住環境と高速道路が共存する工夫に関心を持った。調べると、道路交通騒音対策に、自動車の低騒音化、交通流対策、道路構造対策、沿道対策、環境教育・啓発がある。

交通流対策はバイパスをつくって交通を分散させる、走行車線や速度を制限する、交通量を減少させるな

して騒音を低減する。自動車専用道路では連続して設置することが一般で、騒音低減効果は大きい一方、進入路などにより不連続となる場合が問題となる。環境影響評価法に基づく環境影響評価では約7割の事業で設置され、環境保全措置の代表的なものだ。騒音には効果的な遮音壁だが、車の乗り入れ、景観、日照、交通安全や防犯などに影響が懸念され、一般道での設置に際しては沿道住民と調整が必要となる。

どの工夫である。沿道対策は、緩衝空間の設置、緩衝建築物の配置、沿道住宅の防音化などを「幹線道路の沿道整備に関する法律」に基づき実施する。環境教育・啓発はエコドライブの推進などを指す。舞浜では遮音壁と環境施設帯による騒音対策をしていた(写真)。両者は前記の道路構造対策に含まれる。

遮音壁は、自動車からの音を遮断

環境施設帯は、幹線道路に隣接する地域の生活環境の保全を目的とした道路用地で、「道路環境保全ための道路用地の取得及び管理に関する基準について」に基づく。第1・第2種住居専用地域等(基準策定当時の用地地域の呼称)で、車道端から10mを道路用地として取得し、植樹帯、遮音壁等を設置する。

舞浜では、遮音壁と環境施設帯が



浦安市の幹線道路沿いに設けられた遮音のための植樹による環境施設帯

巨大幹線道路と高級住宅地の併存を可能としている。住宅が余るこれからは、夜でも車が絶えることがない幹線道路を中心に、同様の対策を行って、住宅地の価値と経済の活性化の両立を図ることが有用だ。

## 【教員のコメント】

電気や燃料電池自動車によるエンジン騒音の解消、舗装技術の進展による接地音の低減など、騒音問題の改善期待がある一方、グローバル化し効率化を求める経済のもとで道路の不眠化が進む。次代を見据えた沿道土地利用を考える必要がある。