

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233回

## 【学生の目】

いつもは何気なく通りすぎる道路に設けられた通路に誘われるように入った。通路は「地下道」になっていた(写真)。地下道を見かけることは多いが、利用する人は少ない。

地下道の目的は①交通量の多い道路や鉄道を横断する人々の安全を守るとともに交通流を妨げない、②都心のビル街でビルと地下鉄駅やビル間の人の通行の便利を図る、③駅のホームと出入り口間の移動を円滑にする、などである。

「地下道」は薄暗く閉鎖感がある



内藤 希

不動産学部4年

## 地下道のイメージ

て通りづらいイメージが強く、女性が入ることをためらう。また、この感覚が地下全体の印象につながり、火災時は停電と煙で視界が確保できずパニックになりそうとか、避難経路が限られていて逃げ遅れそうとか、マイナス評価をしてしまう。

地下空間は建設費が高く、排水、照明、清掃などの維持費が必要となるが、最近の都市再生ではわざわざ地下鉄駅につながる地下道をつけ、

# 安全、快適に欠かせない要素

ビルと地域の価値を高める例も少ない。気候や天候に対して強いことも特徴だ。地下道を発展させた地下街は暑い場所(木下さわか)「不動産の不思議第85回(15年5月26日号)」でも、寒い場所(高橋佑介)「不動産の不思議第186回」17年5月30日号)でも愛用されている。音響効果を利用して音楽演奏を認める都市もある。

写真は普通の地下道だが、その中に女性にも抵抗感のない要素が含まれる。まず仕上げ材料だ。床と壁がタイルで相応の品質感があることに加え、汚れがない。次に明るさだ。壁のタイルが白色系で光沢があり、照明を反射して明るく、リズム感がある。そして出口の開放感だ。広く明るい出口が確認でき、地下空間に広がりや安心感がある。さらに壁画だ。高級



薄暗く閉鎖感があって通りづらいイメージがある地下道だが…

交通の要所に設けられ、通路としてのみ機能する時代は終わり、地下空間が都市の安全、快適、価値づくりに不可欠の要素となっている。女性はもとより高齢者や子供が「地下街弱者」にならないノウハウを積み上げていく必要がある。

### 【教員のコメント】

都心の限られたエリアに都市機能を集約させるコンパクトシティは、人間活動の場の立体的集約を意味する。必要な交通インフラは、地表に加えた水平方向の複層化、垂直方向に及ぶ。地下街弱者の視点はコンパクトシティ実現の視点でもある。