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394回

住宅街のバス通り

機能と内容のずれ調整を

金子 夏望
不動産学部4年

【学生の目】

都市計画法は13の用途地域を定めて用途制限をする。住宅は工業専用地域以外で建築可能で、広く立地できる。一方、法は「住宅」とだけ規定するため、いろいろな住宅が混在する。海外では戸建て住宅だけに制限する地域を定めるなど、「住宅」を細分化し、それぞれの「住宅」に適した住環境整備を図る国もある。

写真は、大規模高層住宅と戸建て住宅が混在する西東京市の住宅街で、都市計画法では問題のない土地利用である。しかし、道路整備の観点からは、気掛かりな点がある。

道路はバス路線で、通勤通学の時間帯は1時間に10本以上の便があり、一般車両も多い。加えて、通学路のため児童や生徒も多い。法定速度は30キロで、譲り合って通過する車両もあるが、事故になりかねない速度で通過する車も少なくない。この道路が気になる理由を考えた。

第1に、道路斜線制限の限度まで建築していると思われる高層住宅と、道路境界線いっぱいに立つ高いブロック壁に囲まれた道路に閉塞感がある。第2に、歩道が住宅を開発する際に事業者が整備して提供したものであり、言い換えると、公共が整備したものではないと思われる点だ。事業者が整備して公共に貢献することは貴重だが、路側帯の広さと歩道の関係など、当初から歩道付きの道路として造られる一般の公道とは異なる点が窮屈感につながっている。

第3に、バスの本数である。大規模な集合住宅が建築されるとバスの需要が高まる。それが運行本数の多さにつながっている。

第4に、車道の狭さである。普通車1台が速度を落とさずにすれ違うのが難しいほどの広さしかなく、歩行者も思わず立ち止まるほどだ。バスの運転手は慣れているとしても、大型バスがすぐ近くを通る警戒心と恐怖心は住宅地からはなくしたい。元々、戸建て住宅地の道路の機能があればよかったところだが、都市が発展して多くなった現在の交通量に適合していない。

第5に、電柱が交通を阻害している。狭い道路の側溝の内側にあり、歩行者が車道に出るだけでなく、車も対向車線に出てしまう。たくさんの危険がある道路は、優先的に電柱の地中化を進めてほしい。

バスルートを変えることは困難であると思われるが、バスを小型にする、制限時速を守る仕組みとしてハンプ（路面に設ける凸状のもの）を付けるなど、道路の機能と交通内容のずれを調整する仕組みが求められる。

交通量増加に対応しきれていない道路

【教員のコメント】

自動制御技術で事故を防げる時代が来ることを期待するが、自転車の車道利用やデリバリー自転車の増加、キックボードや高齢者ビークルの登場など道路の役割期待が急拡大している。役割分担や制限など安全と共生の工夫が必須になっている。