

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第106回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

浦安市景観まちづくりフォーラムに参加した。理由は、明海大学近くに予定されている第二東京湾岸道路について研究したいと思ったからである。第二東京湾岸道路の予定地とされる場所は、浦安市の交通と景観の核であるシンボルロード

第二東京湾岸道路の用地

「遺産」は「資源」として利用されるだろう。道路整備には時間がかかることが多い。昨年話題になった東京都環状2号線は、戦後すぐの計画から整備まで60年以上を要した。用地買収に莫大な費用がかかることが一つの理由だが、最終的には用地買収ではなく、新設の立体道路制度を使い、地下道路を整備した。

第二東京湾岸道路は用地が



地域を分断するほど広い空き地状の道路用地

地域のためにも地下化を

(岡部将史「不動産の不思議第38回」14年6月17日号)と直交する、広幅員の道路状の土地だが、大部分が未利用で両側の地域を分断している(写真)。また、さびれた感じが地域の地価や発展に悪影響があると



岡部 将史
不動産学部3年

バブル期に発案され、崩壊後に計画が具体化しかけたものの、景気が後退した現在は、必要性自体が再検討されている。経路や構造など具体的な内容は先のことだ。一方、計画は保持され、具体的に検討していた頃の「遺産」も残る。写真はその一部で、浦安市に幅50以上の線状の未利用地が存在する。千葉市の幕張メッセ前にも「遺産」がある。道路整備が具体化した後は、これらの確保できている部分も少なくない。用地買収できないことがネックだった環状2号線と対照的だが、すでに20年間、地域の発展にマイナスの「空き地」として放置されてきた。三番瀬の環境問題を考えると、高架道路は考えにくい。背景は違つが、第二東京湾岸道路も環状2号線同様、地下道路がいいのではないか。それを早く決定すれば、今すぐにも地上部分を有効利用できる。地域の発展に貢献し、子供や高齢者が安心して利用できる場所とするのだ。大学の近くだし、ボランティアも可能だ。公共用地の予定地が外部不経済を起さないと、迅速な意思決定が必要だ。

【教員のコメント】

大深度地下や立体道路など、広域道路が変容している。住宅地で生じる地域コミュニティや住環境の問題、高度商業地で生じる高コストで低利用の問題、半生に匹敵する時間が失われる問題、財政難を考えると、「道路の宅地利用」が有力な解だ。