

明海大学不動産学部

不動産の不思議

第322回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

渋谷には山手線をはじめとする総武線、埼京線等のJRの駅のほか、多くの地下鉄や私鉄の駅がある。東京の三大ターミナルの一つで、交通利便性に加えて繁華性も極めて高い「おしゃれな」地域である。

最近では渋谷スクランブルスクエアがオープンするなど、駅周辺は再開発が相次いで人も増え、ホットスポットとして更に発展が望まれる地域である。その渋谷で、ふと気が付いたことがあった。渋谷フクラスへとつながる歩道橋である(写真)。



薩島 三弥
不動産学部3年

駅前の歩道橋

時代に合わせた整備大切

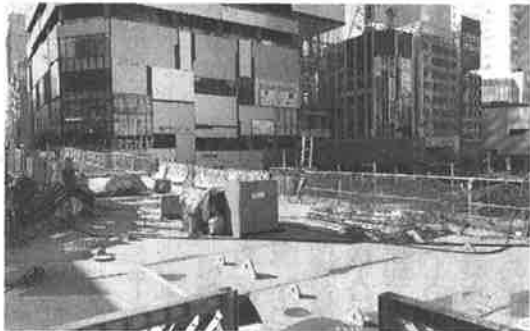
一見、何の変哲もない工事中の歩道橋だが、以前のものを撤去して新設したものだ。撤去された前の歩道橋は幅が狭く、雨の日は傘を差した人の行列ができ、渡り切るまで想像以上に時間がかかる、不便な歩道橋だった。駅に近く、多くの人が急いで往来する場所にもかかわらず、閑所のように人の流れを阻害していた。今では階段部分のみならず、通路の幅も見違えるほど広くなり、多

くの人が無尽に行き交う、利便性の高い歩道橋に変貌している。実際、以前の歩道橋の時代に1年以上利用した経験があるが、利用するたびに行列が発生していて、毎回ストレスを感じていた。しかし、今はストレスなく玉川通りの上を行き来することができ、利便性や快適性、更に、安全性も飛躍的に向上している。歩道橋という一つの工作物

が、街や人に大きな影響を与えて、Win-Winの関係をもたらしている。今回取り上げた歩道橋は、渋谷駅周辺の再開発に伴って、渋谷フクラスへの移動を円滑にするなどのために新しくされたものである。利用する人々のニーズに応えきれない古くからの歩道橋が、多く存在するのではないだろうか。背景には、車優先社会から人に優しい社会への移行による時代錯誤のイメージ、超高齢社会の到来による利用できない住民の増加(「薩島三弥」不動産の不思議第269号「19年2月5日号」、施設の老朽化等による景観や使い勝手の低下(武田亜輝士「不動産の不思議第183号」17年5月9日号)など、今の需要に合致していないことがある。

不動産という土地や建物がメインとなりがちである。不動産の活性化には、不動産をつなぐ道路や歩道橋等の正工作物を使って、人や物が円滑に行き交うことが不可欠なことより、道路や歩道橋等の工作物にスポットを当て、時代に合わせた整備していくことが大切と考

【教員のコメント】
容積率制限の背景の一つは、道路や上下水道などの都市インフラの能力以上の需要が発生させないことだが、超高層ビルが集積しインフラが不足する局面も増えている。開発者が都市インフラを負担するなど都市と建築の新しい関係が見られる。



以前の歩道橋を撤去し利便性が高い歩道橋に