

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205回

【学生の目】

旅行で出かけた軽井沢で、都心部では見かけない環状交差点（ラウンドアバウト）をみつけた。道路も不動産だが、多くの人は不動産と聞くと土地に定着した建物イメージするのではないだろうか。

ラウンドアバウト

格や暮らしやすさと密接な関係がある。しかし、宅地建物取引業法は道路に供される土地は宅地から除き、宅地建物取引士資格試験では道路について詳しく勉強しない。最近では省エネルギーに特化した住宅を見る機会も多いが、道路には同様の考え方はないか、宅建士資格試験を勉強していた時に疑問を感じた。

環状交差点は交通整理のための信号がない。円状の中央島の回りを時速しながら環状部分に入り、他の馬車とぶつからないように回転しながら、進みたい道路に入っていく環状交差点が導入された。導入の契機は、発進時に多くの燃料を使う車の省エネルギーという現在の課題にも通じる。

環状交差点は、速度の抑制と交通整理を両立できる。また、中央島の大きさで大型トラックや特殊車両の通行も制限できる。さらに中央島の緑化やオープニングの設置が修景や街のイメージ



軽井沢で見つけた環状交差点。これからのまちづくりに活用できると感じた

省エネと安全 両立できる手法

不動産は「土地及びその定着物」と定義されるが、道路は売買されることがないほか、日常生活に溶け込んでいて、あえて不動産と意識する必要がないことも事実だ。

道路は生活に不可欠なだけでなく都市をつくる基盤施設で、宅地の価値

計周りに循環しながら通過する仕組みで、信号の設置と維持費、消費電気が不要で経済的である。機械に頼らずに円滑に交通する仕組みで、ルールとモラルで成り立っている。

環状交差点を本格的に取り入れたのは17世紀の英国で、馬車の時代にさかのぼる。馬車は止まると動きだすのが大変で、止まらなくてもよい道路環境が求められた。そこで、減

シづくりにつながる。一方で、視覚障害者の人に信号に連動した音で知らせられない、交通量の多い道路では交通整理が十分できないデメリットもある。前者は信号機以外との連動で解決する必要がある。後者について本場の英国では、7つの円を組み合わせた「マジック・ラウンドアバウト」によって対応する例がある。

ラウンドアバウトは構成がシンプル

ルなことに加え、多様なデザインが可能である。これからの街づくりに再開発に取り入れることで、省エネルギーと安全を両立する街を実現できると感じた。

【教員のコメント】

ラウンドアバウトは、長所が生きている所で個別に導入されてきたが、3年前の道路交通法改正が根拠となり全国で導入が進む。スピード抑制、環境に優しい、修景に優れる長所があるが、電線の地中化や道路標識の簡素化と併せて行う必要がある。



武田 亜輝士
不動産学部3年