

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453回

【学生の目】

就職先も内定し、車の免許をとる免許合宿でホテルに滞在した。土地の立体利用が求められる都市部でも、交通量が多い道路があるわけはないが、ホテルの4階部分には道路と小川を挟んだ渡り廊下が

渡り廊下の造り方

であった(写真)。同一敷地内の建物間をつなぐ渡り廊下は時々見かけるが、敷地を越え、公共用地上のものは珍しい。

で安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、周囲の環境を害するおそれがないと認められるもの(44条1項4号)は、建築審査会の同意を得て許可を受け、建築できる場合がある(横浜市HP)。写真は公共用歩廊とは思えないが、学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要

なもので(建築基準法施行令145条2項)として許可されたようだ。建物の老朽化もあり、渡り廊下の外壁は建物とのつなぎ部分を中心に大きなヒビが入り、内部を通る際にギンギンと音がするほか少し走ると廊下全体が揺れた。とても安心して通ることはできない状態であった。渡り廊下が道路上の通行の危険を防止する一方、老朽化による外壁の剝

持続可能な規定とすべき

離落下や地震時の廊下の落下により道路を通行する歩車の危険が高くなる。逆説が起きています。

逆説防止には、安全で長期耐用可能な構造とした上で、日常の管理もしっかりとする必要がある。構造的には揺れやすい鉄骨造の外壁のヒビ割れ防止に配慮する必要がある。他方、地震時に異なる挙動をする2つの建物を壊すことなく、かつ、渡り廊下も壊れないようエキスパンションジョイントを設置するなど可動性も必要である。公共用地の上の空中

とから、「メンテナンスフリー」も重要な要素だ。この点で廊下を見ると、鉄骨は十分に大きいとは言えず、外壁も軽量気泡コンクリート版である。軽く、安く造ったと言え、老朽化によるダメージを大きく受け

【教員のコメント】

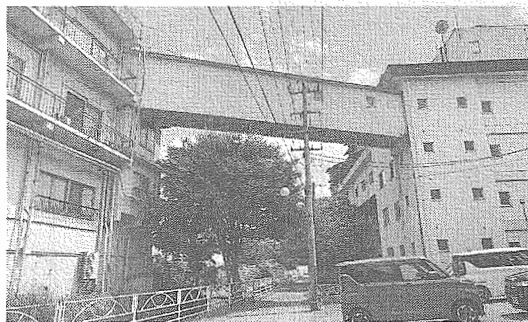
2014年完成の虎ノ門ヒルズは環状2号線上の超高層ビルだ。用地買収方式ではなく立体道路制度で道路とビルが併存する。道路プラスα

の土地利用は注目の都市再生手法だが持続性、被災時安全性など道路の役割を阻害しない造りが前提だ。



森安 穂佳

不動産学部4年



渡り廊下は道路上の危険を防止するが、老朽化で道路の危険が高まる