

簡単に人  
地図から  
消せる道

安全性や街の再編の自由度を向上させる新しい住宅地開発の取組み

現在の利便性と子供たちの安全、  
将来の機動性も考慮した

# 新しい道のデザイン

宅地開発で生まれる道に独自の権利関係を付与する事で  
行政による位置指定道路の制約から解放され、  
道の形状でありながら用途やルール、存続までも住民だけで決める事を可能にした。

道の機動性を向上させることで課題を解決

## 道が抱える 現在と未来の課題

住宅建設には2m以上の接道が必要であり、私有地であっても位置指定道路として公に供される。



## この道による 現在と未来への価値

住民の総意だけで、  
この道の使い方を自由に  
決めることが可能になった。



## 悲惨な事故

道が出来ることで利便性が上がるが、抜道にする車が必ず出てくる。毎年のようにおこる通学路での悲惨な交通事故。交通法規だけで規制できない現実。



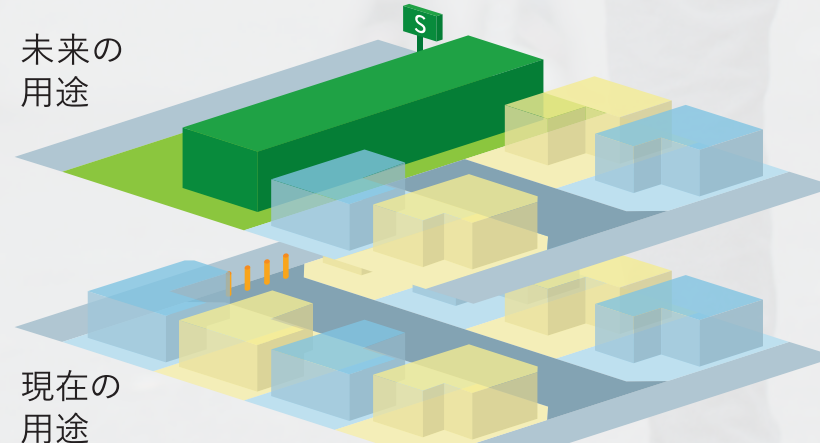
## 安全な通学路

抜道を目論む車をボールでシャットアウト。後を絶たない通学時の交通事故を未然に防止すると共に、不足する子供たちの遊び場や地域住民の集いの場を確保。



## 街の硬直化

近い将来人口減少し街の再編が必要となる時期が必ず来る。一度出来た道を消すことは容易ではなく道路が存在する事で土地が細分化し利活用の自由度が下がる。



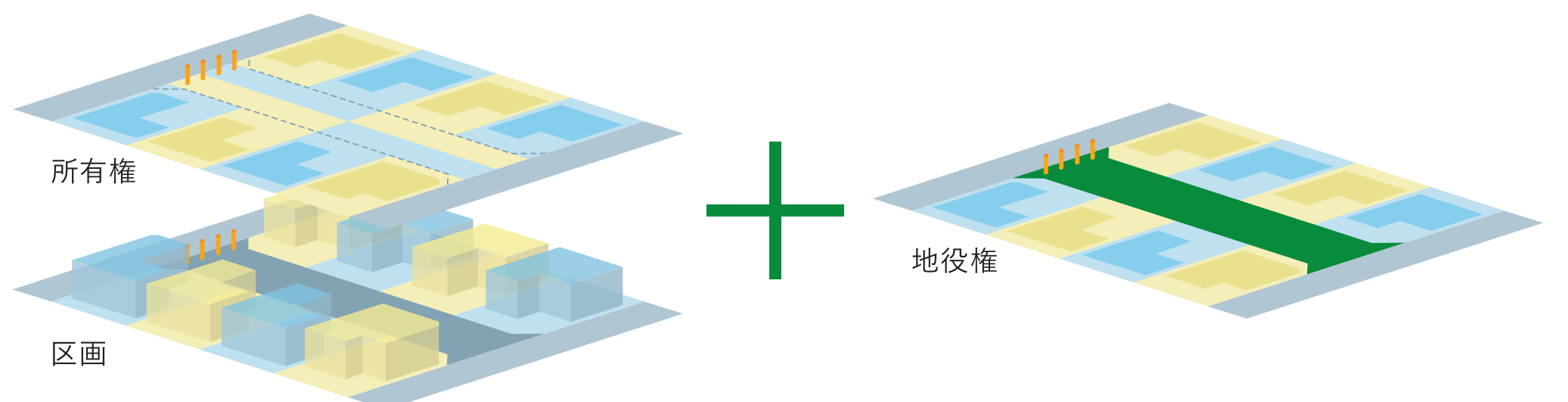
## 街の再編

畳んだ布を広げていく時代から、広げた布をうまく畳む時代。空き家の増加で街を再編する場合も住民の意思だけで道を消し去る事が出来、街の機能を替える事が容易となる。

住む人自ら機能やルールを決められたら地域はもっと快適で安心・安全な物になる。

## 新たに開発した道のカタチ

道+宅地の考えを改め分譲地の区画割から考え直し、中央の宅地形状を旗型にし、既存道路まで腕を伸ばすことで接道制限をクリア。この長い私有地はその奥に住む人々の通路のため、通行する権利を将来まで担保する必要があり、所有権の他に地役権を付けることで権利を確保。



これによりこの道は道路の形状をしながらも行政上の道路ではなくなった。

## 西大宮の事例

西大宮分譲地では西側の幹線道路との交差点に固定式の樹脂製ボールを立てることで抜け道を目論む車を阻止。東側からのアプローチとした。これにより歩行者や通学児童はこの道を遊歩道のように利用でき、夕方には子供たちの遊び場となっている。道路のような空間を提供する旗型敷地の所有者は税負担を負うために、それを利用する両端の住民とは土地販売価格で平等性を確保した。



## 今までに試みた様々な道のカタチ

当社は分譲地内道路は法規と通行のためだけではなく、入居者の繋がり場でもあると考えている。クルドサックやUターン広場を設け安全な通行と共に、人々が集まるきっかけを作り出した事例は数多い。位置指定道路を逃れる手法はすでに100箇所近く分譲地で実施。いずれの分譲地においても通行の安全と共に、分譲地内の人々、周辺に暮らす人々との繋がり場として機能している。

