

狭小宅地のまちづくり 求められるハードとソフト

株ボラス暮らし科学研究所顧問

高山 登

狭小住宅について、車1台の駐車場を確保したファミリー向け4LDKの最小都市型住宅として、最も市場で構成している土地は100㎡から130㎡くらい、建物は100㎡くらいの住宅をとらえるとする。前半では一般的な例として優れた街づくりをいかにしてつくるか、そのプランニング手法について事例をもって紹介したい。後半では、今日の時代性「長く住み継がれる家づくり」を受けて住環境をいかにして長期的に保全するかソフト面も含め、筆者が参加した事例を紹介する。

1. 日本の住宅の大変換期

日本の住宅寿命の短命は、相当以前から指摘されていたが抜本的取り組みがされてこなかった。

すでに1970年代には量の問題は満たし、これからは質の問題に取り組まなければならないと論ぜられて久しい。そして今日、約5,400万戸の住宅ストックのうち、750万戸ほどの空家を抱えている。中古市場で流通しているのは年間たった35万戸ほどと言われている。残りはゴミとなっていくのだろうか。

昨年度には200年住宅の提唱を受けて、国交省による超長期優良住宅先導的モデル事業がスタートした。建物の構造や耐震性、設備、柔軟な間取り変更など基本性能の一定水準以上を満たした上でさらに先導的な内容が要求され、採択されたものに

は建設費の一定の補助金が支給され、併せて税法上の優遇措置があるというもの。今年度は「長期優良住宅先導的モデル事業」と改名し、新たに「まちなみ部門」が設けられた。そして今年6月には、長期優良住宅普及促進法が施行され、その認証による住宅の供給も始まった。このようにこれから建設される住宅は、モデル住宅を足掛かりに長く住み継がれる住宅の建設を、国策として推進することがスタートした。ようやく日本の住宅が長寿命化をめざして、本気になって考えるようになってきたと言える。

住宅の資産価値とは何か。現状からしては1軒の住宅が、いかに基本性能が優れ、履歴情報をストックし長期修繕計画にもとづく計画的なメンテナンスをもってしても、30年、50年と長く住み継がれ、高い資産価値を得るとはとてもイメージできない。サッカーでいえばワントップの戦陣で、モデルのみが先頭を走り市場がどれほど上がってくるか不明であり、将来の資産価値も保障されていない。

無視できない要因のひとつとして、戦後変わらないわが国の不動産評価制度がある。日本の不動産評価は土地と建物の二本立てであり、一般的には建物は減価償却され20年くらいで査定ゼロとなる。驚いたことに、何らかの事情で家・屋敷を担保に銀行の融資を相談したところ、築10年

で建物の評価はゼロと伺ったことがある。その制度について詳しく論ずることはしないが、話は単純である。だれもが住みたくなる家とは、1軒の家をもってしてはありえない。街としての美しい景観美、ランドスケープデザインが決め手となる。家を持って資産とする欧米では、環境が資産価値を大きく左右する。彼らが最も重要視するのは、一団地としての優れた環境の継承、あるいはさらなる更新である。歳月を経るごとに、新築以上に捨てがたい魅力としての景観美や、成熟したコミュニティ、これが資産価値として市場を形成している。

ご存知だろうか、日本の新築住宅のうち、集合も含め分譲住宅のシェアは約30%ほどで、そのうち40%が戸建て。そして戸建の相当量を本論のテーマである狭小住宅が占めている。景気低迷に関係なく、東京、大阪をはじめ大都市に集中した狭小住宅の供給は今後も大きく変わらないであろう。土地は狭くとも、戸建住宅の需要は非常に高いシェアを維持し続けている。そうした背景で住宅が供給されている総量からしても、狭小住宅だからといって無視できない。その対策が急がれる。

課題は二つ。一つはどのようにして魅力的なランドスケープデザインの街づくりをするか。二つ目はいかにしてその環境を長期にわたり保全するかである。

2. ランドスケープデザインの設計手法について

優れたランドスケープデザインをどのようにして形成するか、その手法についてまとめてみたい。これまでの筆者のランドスケープデザイン研究において、導き出した結論は以下の通りである。

環境デザインの主たる目的には景観美の追求が上げられる。その成果は視覚的側面が強い。欧米の先人たちの行き着いた先はピクチャレスクという美の規範である。ピクチャレスクとは、18世紀英国風景式庭園の様式を代表する概念として定着した。そしてビクトリア朝時代にはピクチャレスクな郊外住宅（英国ビクトリアン様式）が数多く建設された。ピクチャレスクはその後19世紀に米国で採用された。有名な例としてオルムステッドによるニューヨーク・セントラルパークの建設がある。この時をもってランドスケープアーキテクトという職名の誕生となる。そして19世紀後半、その美の規範をベースとした計画手法は住宅地開発におけるランドスケープデザインとしても応用され、英国ビクトリアン様式をモデルとして数多くの郊外住宅（ガーデンサブurb）が建設された。米国ではその後も住宅地開発のもっとも有効な手法として、ピクチャレスクをベースとしたランドスケープデザインは、連続と継続され普遍性をもってきている。ピクチャレスクとは、解りやすくいえば絵画的といえる。米国のセールスオフィスを視察された方ならお解かりだろう、住宅の外観パースはどこも額縁に収め展示されている。

わが国のような狭小住宅の開発では、どのような手法が有効なのか。それは宅地、建物規模に関係なく、

欧米から学ぶものも無論あるが、国内でもこれまで開発された多くの好例を見ることができる。代表的な事例を交えて紹介したい。

住宅は別として、景観を構成する主要な要素としては、①道路、②公園、③外構・植栽、④モニュメントや工作物などがあげられる。また、景観の阻害要因として配慮しなければならぬものとして、電柱やゴミ置場がある。優れたランドスケープデザインは、建物を含めすべてトータルに計画的、集団的にコーディネートされなければならない。実践的には一般的な例と応用編があり整理すると以下ようになる。

1) 一般的な例として

景観を構成する一般的な要素を、項目ごとに詳しく見てみると以下のようなようになる。

- ①道路計画の有効な手法としては路面のデザイン、形状、交差点処理、クルドサック道路やロータリーの導入、そして最後は仕上げの緑である
- ②公園計画ではその大きさ、位置、形状、植栽
- ③ゲート性では、タウンゲート、インパクトのある住宅、モニュメントなどの工作物
- ④シンボルツリーでは、団地全体のコミュニティを象徴するものと各戸のもの
- ⑤アイストップでは建物、植栽、工作物
- ⑥景観に配慮するものとしての電柱の処理があり、電線の地中埋設以外の有効な手法として電柱を見せない処理の仕方がある

2) 応用編

応用編は前述のような一般的なケースと合わせ、さらにダイナミックに展開する手法である。計画の前提と

して土地の所有形態と利用をどのように考えるかにより、次のようなケースがあげられる。

- ①コモン（共有地）を導入し、シンボルツリー、タウンゲートやモニュメント、広場、フットパスを確保する
- ②土地はすべて所有権でありながら、土地の所有と利用は別として各戸の土地の一部を提供して、フットパスや広場、植栽帯など、個人宅地の連続では創出できない豊かな環境を形成するもの。そのスペースを確保するには協定によるものと地役権によるものがある
- ③公共用地としての道路用地内でグリーンスポットの確保や景観木を植え、管理は住民（管理組合）としてコモンの利用をするもの
- ④最新の例では景観法にもとづく重点地区の指定により、民地内に設置されるゲートツリーや景観木、植栽帯の確保などが上げられる。

3. 狭小住宅の設計手法・事例紹介

狭小住宅での課題としては、いかにして威圧感や過密感のない緑の濃い沿道景観を形成するかにある。ここではとくに狭小住宅に有効な手法としてまとめてみると、次のようになる。

- ①電柱を見えなくする
 - ②道路ロータリー内に景観木
 - ③道路用地内で景観木や植栽確保
 - ④分離帯（街路樹、植栽帯）の確保
 - ⑤線状公園を導入して建物と一体的に計画する
 - ⑥公園や道路などの公共用地のコモン化
- などである。



写真1 電柱を見せない景観



写真2 ロータリーと景観木



写真3 道路用地内のグリーンベルト

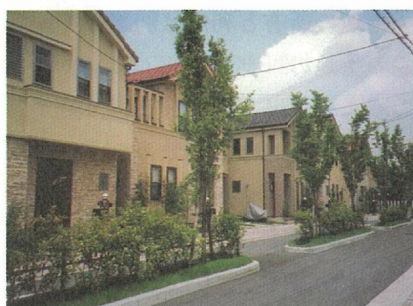


写真4 分離帯



写真5 線状公園



写真6 道路のコモン化

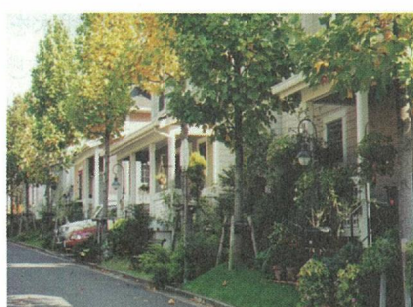


写真7 宅地内植栽の並木化



写真8 木製スクリーンで1階をバルコニー化



写真9 コーナーウォール

3-1. 一般的な例として

ここでご紹介する有効な手法は、開発の規模に関係なく応用できるものも含め取り上げたもので、すべて狭小住宅の例ではない。

①電線を見せない(写真1)

電線の地下埋設は法外な費用が伴う。開発地のロケーションにもよるが、外周に建柱し、メイン道路から電柱をなくす方法と、メイン道路に交差する街路の手前で建柱を止めてしまうという2つの手法がある。写真は交差点手前で建柱を止め電線を横断させない手法。

②ロータリーの確保と景観木(写真2)

ロータリー内は電線への支障もなく、葉張のある高木の植栽が可能。

限られた交通量からして安全性も高く、木陰のたまり場にもなる。事例は開発区域内の環状道路4カ所に敷設されたもの。宅地面積は100㎡くらいであっても、アイストップとしての高木の存在が、緑が映える景観形成に成功している。

③道路用地内での景観木や植栽の確保(写真3)

街区内の道路両サイド50cmくらいを植栽帯として確保。日常の管理は接道している住戸が管理。グリーンベルトとして街なみに緑のつながりができ、緑の濃い沿道景観を形成する。宅地の面積は100㎡くらいであるが、ひとまわり大きく見える。ただし、役所との協議の難易度は高い。

④分離帯(街路樹、植栽帯)の確保(写真4)

一軒の家では適わない高木が、並木として連続し、圧倒的に緑の濃い団地内のシンボルロードを形成。宅地は100㎡くらいの開発地で、このような例は全国的に他に例をみない。

⑤線状公園の導入(写真5)

環状道路の中央を東西に貫く線状公園。デザイン・コンセプトは南国風(リゾートフル)なまちづくり。ヤシの木が連続する公園と、モダンスタイルの建築が調和された景観美を構成。公園内園路がフットパスも兼ね、景観美とアクセスの機能性を持ち合わせている。

⑥公共用地のコモン化(写真6)

前面道路と宅地の融合。宅地の駐車場や玄関周りと道路の舗装材をピンコロとし、庭先と道路空間の連続をはかったもの。塗り壁のスパニッシュな建物に緑が映え、自然石を多用した景観は高級感が漂う。

⑦宅地内高木の並木化(写真7)

沿道両サイドの各宅地に高木を2本植え並木化したもの。とくに東西街区の沿道景観は見違えるようになる。リビングポーチを構えたアメリカンスタイルの建物に、葉張のあるカナダ楓、そして貼り芝で構成。ポーチの手すりや法面には草花が彩り、住まい手のこだわり、我が街、我が家としての愛着が伺える。

⑧建物の1階をバルコニー化(写真8)

狭い宅地でもあえて50cm位セットバックして、バルコニーの前面に植栽帯を確保するもの。写真は、バルコニーの前面を木製のスクリーンと

し、プライバシーを確保しながら素材の質感と緑のコントラストが美しい沿道景観を形成している。

⑨コーナーウォール(写真9)

街区の角地両サイドにコーナーウォールを設置、街区のゲート性を演出。夜間の常夜灯が質感のあるレンガを照らし、街角に潤いを与える。

3-2. 「パレットコート武里」の経験

どのように美しい街並を計画するか、その手法について述べてきたが、問題なのはいかにして初期の景観を保全し、さらに住まい手の工夫により魅力的に育てていくかである。多くの場合が3年、5年と経過すると、物置の設置や各戸バラバラなガレージの付設、さらには高木の引き抜や生垣を撤去しての駐車場の増設など、無残な景観となる。つまり、住民自らの手で景観の破壊行為が始まる。

筆者が今から20年前に環境管理している例を全国規模で調べたところ、30例ほどであった。その後しばらく数は少なく、5年くらい前から目立つようになった。セキュリティに配慮されたものが非常に目立つ。監視カメラの設置に伴うその管理や警備員の巡回に伴う経費を補うものである。月々の管理費は4,000円前後が多いが、なかには警備員が常駐してのセキュリティや植栽管理などとあわせて1万円近いものもある。このような住宅地開発は、高額商品や数百戸以上のスケールメリットがないと適わない。最も大量に供給されている価格がリーズナブルで数十戸程度の住宅地開発を、今後どのようにして保全していくかが問われている。

ここで紹介する「パレットコート武里」(ボラスグループ:中央グリーン開発株)は、都市近郊で一般に開



写真10 パレットコート武里。



写真11 パレットコート武里。緑のつながり。「街並ガイドライン」で保存樹が指定されている



写真12 タウンゲート。外周6カ所に設置。四季折々の草花が彩る



図1 パレットコート武里街区図

発されている数十戸程度の開発ならば比較的どこでも応用可能なものである。街づくりの手法とその管理について概要を紹介して終わりたい。

1) 3本の柱

計画地は小学校廃校に伴う再開発で住宅地開発としてコンペにより実施された。総戸数は52戸。事業の展開はコモン導入と街並みガイドライン・灯かりの協定の3本の柱からなる。コモン（共有地）の管理は無論、街全体に緑が生育し、各戸の庭先には草花が彩りを添え、見事に成熟している。景観の破壊行為を禁止する街並みガイドラインも忠実に守られている。紹介する写真は入居して3年目を迎えた今年の7月に撮影したものである。

コモンは街区入口や外周の角地の6カ所に、我が街の顔としてのタウンゲートの設置と1カ所玄関口としての

フットパスのこれだけである。各個人にあっては街並みガイドラインによって景観に配慮する義務を負うというもの。ガイドラインにおいては、具体的に樹種の植え替え禁止や土留めブロックの高さや位置、新たに設置される物置、車庫などについては景観に配慮することなどが義務づけられた。灯かりの協定については、夜には各戸4灯の常夜灯の点灯が義務付けられ、夜の街なみを美しくライトアップしている。

コモンの管理は管理組合より専門業者に委託され、年2回の花苗の植え替えと植栽の剪定などが行われている。水遣りなど日常的な管理は住民が班分けをして交代で行っている。このような住民参加型の管理で3年経過している今日、完全に定着しているといっていいただろう。

ではどのようにして軌道にのせる

ことができたのか。

2) 我が街としての愛着の高揚

契約時に街並み計画の趣旨を説明し、街づくり協定締結と管理組合設立の同意書を取得した。その後全世帯に参加いただいたの入居案内会では、協定の主旨や組合の運営方法についての説明を行った。また隣接の自治会に加入することもあり、その役員の方々にも参加いただいて自治会活動内容の説明を行った。筆者はこの会場で、この街づくりの思いと、

花いっぱい美しい国内外の豊富な街並み事例を紹介した。最後の結びとして「これまでは私たち（事業者）がこのような思いでこの街をつくってきました。これからは皆さんの手で育てて下さい」「花のある街、花のあるおつきあいを」と。休憩の合間に参加者の男性が私のところに歩みより、大変嬉しいコメントをいた



写真13 フットパス。太陽光発電で夜はライトアップ



写真14 門廻りのガーデニング。各戸のセンスでおもてなし



写真15 タウン内角地の住宅。どの家も競うように草花が彩る

だくことができた。「私は仕事で海外に何度か行っており、スライドのような美しい街なみを見ている。よく理解できたが、まさか自分の買った住宅がそんな思いでつくられているとは知らなかった。期待されるとプレッシャーを感じるが、いい話であった」と。このように住民全員参加の場で街づくりの思いや協定の内容、管理について再確認することと、住民同士と関係者が早期に顔見知りなことができた。住民参加型の街づくりはこのようにしてスタートした。

街に愛着を持つ、自分たちで街を育てる最大のポイントは早期の顔見知りと合意形成にある。入居して3年経過した当団地は、緑が繋がり、花が繋がり、そして人のつながりへと成熟し、当初の期待以上の景観保全とコミュニティの育成が見てとれる。

おわりに

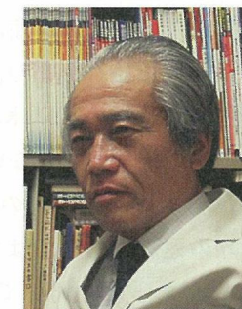
将来にわたり住み継がれる家とは、こんな街なら住んでみたいと誰もが思う魅力的な街であり、とくに子育てファミリー層が最も望んでいる街

と考えられる。持ちたい家とはこういう街の中の家である。

日本の住宅事情の一つとして、大きなミスマッチがあり、まったく解消されてない。住めば都、永住の傾向が極めて強い。人口比に対する新築住宅の供給が突出している。大きな家に高齢者が生活している一方、子育てファミリー層は狭いアパートに暮し、晴れて最初に持つマイホームは多額なローンを抱えての新築住宅である。このようなミスマッチを解消しなければならない。それには、中古住宅（ユースドハウス）でも圧倒的に子育てファミリー層に人気があり、彼らのマイホームは真っ先にユースドハウスから選択する、リーズナブルで新築以上に生活のシーンがイメージできる成熟した街。そういう街にしなければならない。

彼らが住み継ぐことにより、いつの時代も世代が更新されて街並のルールは自然と引継がれる。花や緑を思いやる心は慣習化され、生活を楽しめ、生活を通じた人のつながりは恒久的に文化として引きつながら

いく。子供たちには良き思い出「花のあるまち、花のあるお付き合い」を残しながら。



高山 登 (たかやま・のぼる)

1947年埼玉県入間市生まれ。プランナー、(株)ボラス暮らし科学研究所顧問。明治大学工学部大学院（都市計画）修士課程終了。長年デベロッパーで事業マネージャーとして勤務。大規模ニュータウン開発、共同分譲事業など多数実践。千葉街並み景観賞、彩の国埼玉景観賞、越谷市建築景観賞など受賞多数。著書：『戸建集合住宅による街づくり手法』共書（彰国社）など