

分譲住宅における ランドスケープ志向の計画プロセス

東新住建株式会社 経営研究所
リーダー 落合 正一

目次

1. はじめに	38
2. ランドスケープ	38
3. 計画決定プロセス	40
4. 敷地シミュレーション ～ I市T地区を題材として～	43
5. 結論	47

1.はじめに

分譲住宅は「建売住宅」とも言われるように、「建」てて「売」る住宅である。この事業形式には、事業者が主導権を握って計画の全てを決定し、建設し、多くの場合顧客が実物を見て、購入を決断するという特徴がある。事業者が決定できる項目は多岐に渡り、行政からの開発許可を必要とする大規模の事業ともなれば、さらに多くの事象を決定できることになる。

しかし、分譲住宅事業は全国的に行われているが、多くの事象を自由に決定できるという「選択肢の利点」が生かされることは少ない。なぜなら、決定される内容がそのつど変わるようなやりかたは事業者にとって手放して歓迎できるものではないからだ。例えば、事業ごとに外壁の材料を変えていくような決定の仕方はスケールメリットが小さく、手間もかかるために利益を損なう。結果、事業者は前述の「選択肢の利点」を失い、多くの決定要素を意識、無意識に限らず、既決のものとして計画を進め、事業を行うことになる。

多くの事業者が同じように「選択肢の利点」を過小評価している場合、事業の商品性は極めて似通ったものになる。これは、低価格を商品性の核に据えている事業者が行った事業を見れば明らかである。この背景には「選択肢の利点」を放棄する理由の一つが原価削減であるということがある。事業者が「選択肢の利点」放棄の魅惑を断ち切り、他の事業者を出し抜くような差別化を行う手がかりはどこにあるだろうか。

一方、近年「街並み」に対する顧客の関心が高まりを見せている。平成16年12月に景観法が施行され、行政のレベルでの規制も始まったばかりであるが、顧客にとって景観はもっと身近な問題のようである。とある地方の、雰囲気のある既成市街地にモダンなデザインの分譲住宅を計画してしまい、周辺住民から批判を受けてしまった例があるようだ。また、周辺の風景を無視したデザインの高層マンションを建設し、反対運動が起こる事などは数多くの例があるだろう。分譲住宅の事業者は「景観」「街並み」を意識し、これらを含む「環境」に負荷を与えない事業づくりが求められている。

このような状況の中で、ハウスメーカーやデベロッパーはどのように事業を進めるべきであろうか。顧客にとって満足が得られ、周辺住民からも歓迎され、事業者の利潤につながる分譲住宅の計画手法に関する知見を得ることが本稿の目的である。

まず、2.において「ランドスケープ」の定義を確認し、分譲住宅における適用に関する可能性を検討する。次に、3.において、2.で検証した可能性を実現するためのプロセスについて論じる。次に、これらのプロセスを具体的な地域においてシミュレーションを試みる。

最後に、まとめとして、今後の展望、課題を論じる。

2.ランドスケープ

我々、東新住建経営研究所では、奈良女子大学生生活環境学部の宮城俊作教授と共同研究を行った。共同研究のテーマは「ランドスケープ志向の分譲住宅」であった。

共同研究の作業の中で、様々なエリアの分譲住宅の計画について現地調査を行い、問題点の抽出を行った。この中で、分譲住宅の問題点として「インターフェイスが充分検討されて

いない」ということが挙げられた。インターフェイスとは、一般的には「境界面、界面、接触面」といった意味があるが、コンピューター分野では情報のやりとりが行われる部分を指す言葉である。分譲住宅におけるインターフェイスとは、「事業敷地と外界」を指す。

宮城教授は著書の中でランドスケープの定義を「ランドスケープとは、われわれを取りまく環境のある状況を指しており、その状況のもとにおいて、人為的表象されるものと、現実の環境において表象が志向する対象との間に、われわれの感覚（多くの場合は視覚）を媒介としたコミュニケーションが成立していること」(ランドスケープデザインの視座)としている。

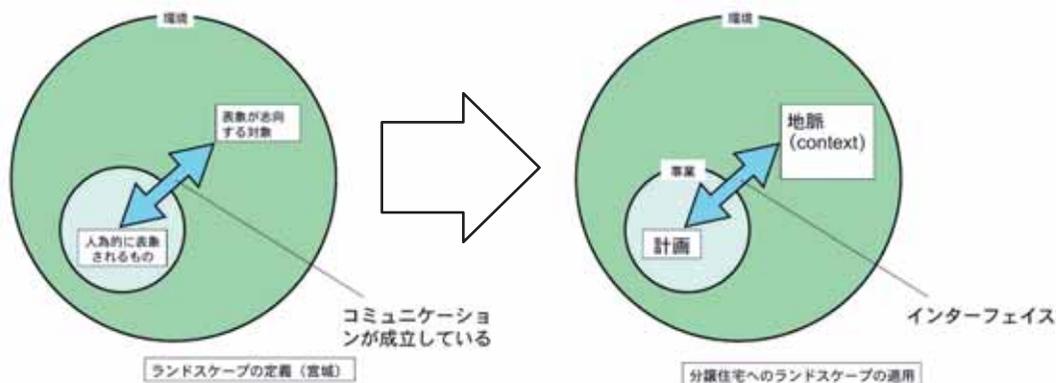


図1 ランドスケープの定義

分譲住宅事業において言い換えるのであれば次の通りになるだろう。「事業において、建設されたものと、周辺環境との間に、関係性が生まれ、これが顕在化していること」と言える。この関係性が顕在化している場所をインターフェイスと呼んでいるのだ。

そして、最も重要な要素が「関係性を結ぶべき環境の要素」である。一般的には「context」とも言うが、これを共同研究の場では宮城教授の言葉から「地脈」と呼んだ。

地脈として扱われる環境の要素のうち代表的なものは次のようなものである。これらを分譲住宅に適用したときの可能性を検証していきたい。

気候

まず気候であるが、例えば、特定の方角から季節風が吹くような地域では地脈として関係性を結ぶ要素となる。防風林としての植栽等がインターフェイスとなるだろう。また、降雪が多い地域においては、積雪荷重を分散させるような構造的処理を顕在化させることでインターフェイスを結ぶことができるだろう。

空間構成の地域性

次に、空間構成の地域性であるが、歴史的に固有な空間構成を持つ地域で地脈として関係性を結ぶ要素となる。うなぎの寝床のような空間構成を持つ京都地域では固有の要素として町家の坪庭、通り土間などの空間要素を取り入れることでインターフェイスを築くことができる。また、住宅の空間構成に限らず、街路空間の固有性にも着眼できる。均等に2階部分がセットバックしたような街並を形成しているエリアでは、この街路空間の構成が地脈となり、このルールに従うことでインターフェイスを結ぶことができる。

自然景観

次に自然景観であるが、山や川、海といった景観の固有性を取り入れることで環境と関係

性を結ぶことが出来る。美しい山が見える場所においては住宅の配置計画を検討し、全ての住戸が景観と関係を結べるように処理することも可能だろう。また、谷や尾根といった地形要素も自然景観であり、高低差の処理によっては環境と関係性を結ぶことが出来る。また、全く高低差を処理しない、という手段もあるだろう。北側斜面における住戸の計画は、一般に不利と思われるが、これを活かす事で個性的な住戸計画とすることも可能である。

気質

次に、気質であるが、アンケート調査やフィールドワークによって、地域に特有の文化、気質を探り、計画に取り入れることで環境との関係性は成立する。例えば、頻繁に客を招いたり招かれたりする地域があるとすれば、接客空間の充実を図ることなども可能だろう。また、庭を私的な空間とし、さながらリビングのように使う気質があるとすれば、プライバシーの保全を試みる必要があり、これがインターフェイスを結ぶ要素であると言える。

素材

次に素材である。地域に固有な建材は、歴史的に景観を形成していた場合が多い。周辺の歴史的な街並みで使われている素材を発見することも方法ではあるが、建材に使われたことがないような素材を新たに取り入れることで環境と関係を結ぶことも可能である。

インフラ

次にインフラであるが、例えば、用水等の水路が景観を形成している場合が農村地帯には多い。水路との関係を保つような計画を行うことで環境と関係を結ぶことが出来、インターフェイスを形成する。また、こうした固有のインフラが街区形成に影響している場合があり、こうした状況を読み解くことも必要である。

植栽

最後に植栽であるが、地域に特有の樹木の種を把握し、活用することも可能である一方、その配置の仕方も十分に周辺調査を行うことで地域固有の景観の一部を構成することが可能になり、インターフェイスを結ぶことができる。

これら以外にも環境と関係を結び、インターフェイスを形成することのできる要素はあるはずである。ランドスケープ志向の分譲住宅を計画することは、地域を熟知し、固有性を把握することで充分可能であると思われる。

3.計画決定プロセス

次に、2.で指摘した可能性を実現するために必要な既存事業プロセスの変更について論じる。

分譲住宅における通常の事業プロセスは、事業者によっての差異はあるだろうが、概ね次の通りだろう。

A.敷地調査

この段階では敷地そのものの調査と行政による指導内容の調査が行われる。周辺顧客のデザインの好みや、設備、間取り等のニーズに関する調査も含まれる。調査の目的は計画の実行可能性と事業性を検証することにある。

B.計画立案

Aの敷地調査の段階で判明した制限や顧客のニーズを反映させた事業計画を行う。「選択

肢の利点」が失われるのはこの段階であると言える。コストを意識した規格が適用されたり、検討すらされない選択肢が無意識に放棄されていく。

C. 施工

Bで行われた計画が着実に遂行され、完成を迎える。

この一般的なプロセスの中で、「選択肢の利点」放棄の問題が起きているのはAの調査項目の不足と考え方、Bでの検討の不足が原因となっていると考えられる。フローの中に、「地域性を十分に調査し、商品に取り入れる可能性を検討する」という考え方や価値観が無いのであるから無理もないことである。

そこで、AとBの間に「地脈調査」のプロセスを加えることを考えてみる。

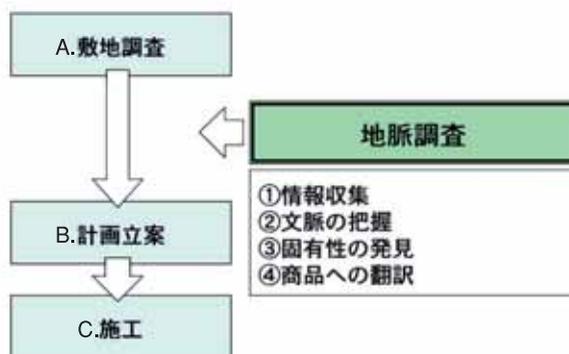


図2 住宅計画のプロセス

このプロセスの中身は以下の通りである。

情報収集

まず、情報収集であるが、例えば次のような方法が効果的だろう。

資料調査

この調査は地域の図書館、役所や役場が活用できる。また、民俗資料館のようなものがあるのであれば学芸員にアドバイスをもらうことができる。資料としては「市史」などの資料や、気候の資料、古地図、古い写真、統計資料などが挙げられる。

フィールドワーク

次にフィールドワークであるが、資料調査の情報を整理しておくことで効率の良い調査が可能である。街路の空間構成、住宅の空間構成、使われている素材など、現地でしか得られない情報は非常に大きい。

ヒアリング

次にヒアリングであるが、町内会長等、高齢の方にアプローチすると、地域が発展してきた歴史、ライフスタイルなど、固有の事象に近づくヒントが得られるだろう。

アンケート調査

次にアンケート調査である。ヒアリング調査では定性的に歴史を深く掘り下げることができるが、アンケートでは、地域住民が好む色や、間取り、ライフスタイル、習慣等を定量的に明らかにすることができる。

これらの調査手法を地域の特性に応じて使い分けるべきであるが、唯一、「資料調査」だ

けはどのような地域でも可能であると同時に、資料調査以外の調査の基礎となる情報や、ヒントが得られる場合があるので、集中的に行われるべきだろう。

分譲住宅事業における調査情報の検討は主に「ネガティブチェック」の形で行われることが多い。これは、宮城教授との共同研究の際に繰り返し問題が指摘された点であり、「北向き斜面」「交通量が多い」「密集した街並」などの敷地の固有条件をネガティブな条件として捉え、評価を下げる考え方である。これは、チェックの際に照らし合わせる基準（価値観）が固定化しているために、土地固有のコンセプトを無意識に捨ててしまっていることが問題であると考えられる。

例えば、「北向き斜面」は南側の採光が確保できないためにマイナスとされるが、屋内から見える北側の景観は南からの日光を受けるために美しく、付加価値となる可能性がある。また、アトリエや工房などの直射日光を嫌う類いの室を計画することも、北側斜面ならではの住戸計画である。「交通量が多い」は騒音や空気汚染の面からマイナスとされるが、広い道路に面しているということは、将来、侵されることのないオープンスペースが確保されているということである。また、人通りが多いのであれば、一階の道路に面する部分をギャラリー等のコミュニケーション媒体とするような提案も可能である。「密集した市街地」は既存コミュニティへの参加の難しさからマイナスとされるが、地域に特有の空間構成をとることで、既存住民からの賛同を得ることができるだろう。既存コミュニティへの参加が容易になる他、既存住民が顧客となる可能性が高まる。

このように、調査情報は多様な価値基準のもとに検討されることが、敷地の特性を完全に活かし、付加価値とする上で重要である。

文脈の把握

の調査によって得られた情報をまとめることで、地域の発展してきた歴史や経緯を把握することができる。手法としては、街の形成を一枚の地図にまとめ、街路空間の分析することなどが可能である。また、年表を作り、街が大きく変化した時期を把握することなども、固有性をターゲットするための準備としては有効だろう。

固有性の発見

の整理によって、固有性を羅列することが可能になるはずである。分譲住宅の計画要素は大きく分けて、「住宅」「外構」「造成」の3つである。これらのどの部分に活かすことが出来るのかを検討し、分類することができる。

商品への翻訳

で分類したものを基にして、市場に出すことができる要素を検討する。法規上不可能なものをフィルタリングするといった作業も必要になる。例えば「4m未満の道路」という要素は建築基準法上の道路としては扱うことが出来ない。しかし、この要素を「フットパス」等に「読み替えて」「現代語に翻訳して」活かすことは可能である。

4.敷地シミュレーション ～ I市T地区を題材として～

次に、本稿において検討してきた手法を、具体的な敷地を基にシミュレーションを行い、その可能性を検討してみたい。この敷地は実際に47棟の分譲住宅事業が行われた場所であり、実在する。

I市は総人口38万人の都市であり、かつての主要な産業は農業と紡績、繊維産業であった。近年では繊維産業の低迷により、工場用地の再開発が市内各地で行われている。

I市T地区は3大都市圏から私鉄で20分の最寄り駅から車で15分の立地であり、農村風景が広がる田園地帯である。

資料調査を行ったところ、I市役所、I市図書館、I市美術館において、下記の資料を手に入れる事が出来た。

古地図

19世紀末、20世紀中頃の地図が入手できた。現在の地図も含め、それぞれを相互に比較することで、近代化が急速に進み、現在に至る都市形成の流れを知る事が出来る。

T地区史

対象エリアの産業、生活様式、街の形成に大きな影響を与える事件や出来事があるかどうかを知る事が出来る。

I市史

T地区をとりまく市域の文化的な背景や、市内での他エリアとの差があるかどうかもわかる。

災害ハザードマップ

T地区及び対象敷地において、水害が多く起こる場所かどうかを知る事が出来る。

文化財分布図

T地区において、人間の居住がどのような場所で行われてきたかを知る事が出来る。

19世紀の地図と20世紀の地図を重ね合わせると、重要な道路は残しながら、近代の価値観に基づいた区画整理が行われている事がわかる。こうして残った道路には、地域固有の空間構成や素材等が残っている可能性があるかと予測できる。

この中でも、大きな変化を受けていない地域をさらに絞り込み、フィールドワークを行った。

フィールドワーク中には様々な事象に目を向け、写真を残した。通常の計画と差異が大きい要素や、単純に「快適」「面白い」と感じられる要素等を重点的に抽出した。調査終了後、写真を並べ、共通して現れる要素や、現代住宅に取り入れられそうな要素を整理していった。

調査を行った地区では、特徴的な住棟配置が行われていることがわかった。母屋の他に複数の棟が建てられ、道路に面する棟は1間程度の門が開けられている。これらの棟は庭を囲むようにして建てられているために、庭は周りを囲われた中庭になる。

また、北側に門が開けられるケースは無く、ほとんどが南側に門が開けられるケースであった。一部には東西方向に門を開けているケースも少数ながらあった。これらの門は、納屋や倉庫として作られ、現在もそのような使い方がされる一方で、内部を改修して「離れ」や「子供部屋」として使用している事例も見られる。

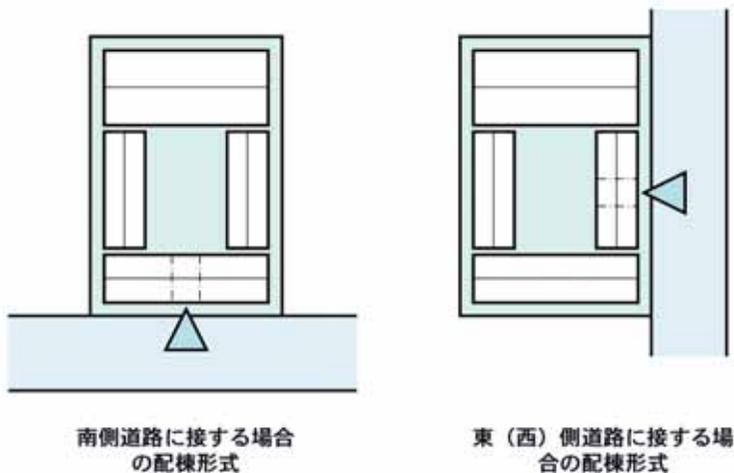


図3 特徴的な配置と道路の関係

これらの特徴的な住棟配置によって、街路空間も特徴的なものとなっている。ローコストの分譲住宅やハウスメーカーの手法に見られる、南側に大きな庭をとる空間構成と大きく異なる。

住戸が道路際まで建てられているため、街路付近の空間は狭くなっているが、道路際の住棟は1層であることが多く、圧迫感は少ない。

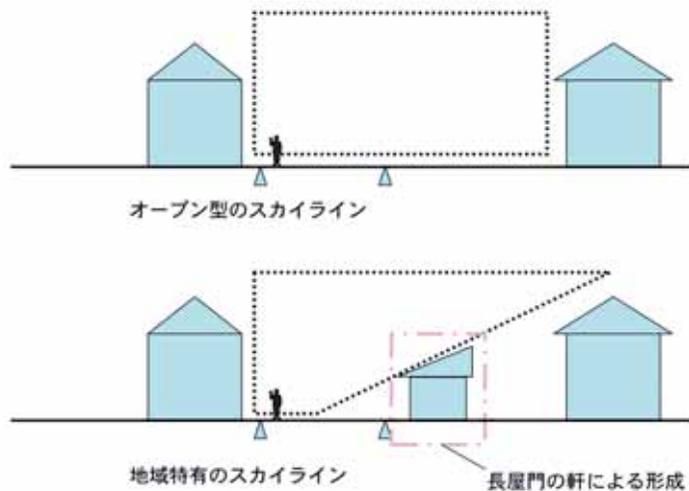


図4 地域特有の街路スカイライン

また、古地図の検討により、近代化、高密度化の過程の中で交差点ではなく、T字路を形成していることが読み取れた。これらT字路で囲まれた街路空間では、誰でも入ることができるパブリックな道路という印象は少なく、車が通ることも少ない。近代的な区画整理の手法とは全く違う、ミクロで居心地の良いセミパブリックを形成している。

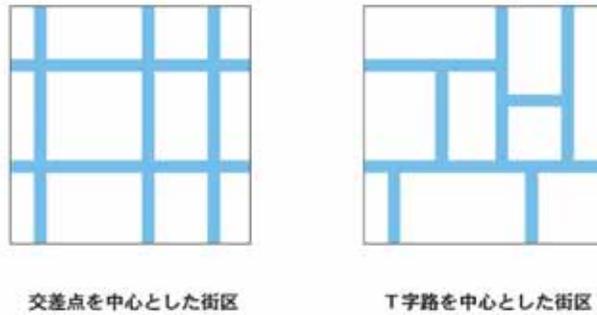


図5 道路の交差形態

そして、植栽の配置にも地域的な特徴が見られた。

街路空間がマイクロなセミパブリックを形成しているために、街路付近の植栽は非常に少ない。一方、特徴的な配棟によって生み出されている中庭では、凝った造園がなされていた。門を通して外部から見えることを想定されてデザインされている。また、母屋のプライバシーを確保する目的でもあるようだ。

これらの植栽計画には、商品住宅メーカーが好んで行う、「領域性形成型」の植栽とは違う、「中心性形成型」と言える特徴があるのだ。限られた面積に効果的に配置された植栽はそれぞれの住棟から鑑賞でき、また、住棟同士の視線を遮る効果を生んでいる。まさにシンボルツリーと言える。

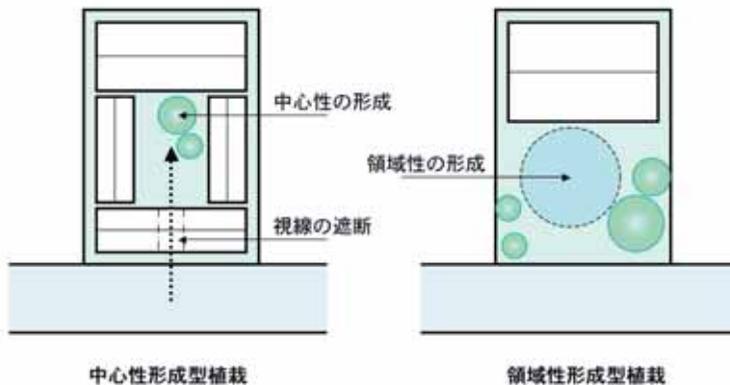


図6 特徴的な植栽配置

以上、I市T地区において、「住棟配置」「街路空間」「植栽計画」の3点について「地脈」を発見することができた。

これらの項目について、下記の通り、分譲住宅を構成する「住宅計画」「外構計画」「造成計画」の要素の一部に取り入れることができる。すべての項目において地脈とのインターフェイスが構築されることが理想ではあるが、これを実現するための調査は事業スケジュールから考えて実現可能性が低いと思われる。また、商品性の面においても、現代の技術を用いた部分や、利便性の高い部位は残す事が妥当であると思われる。

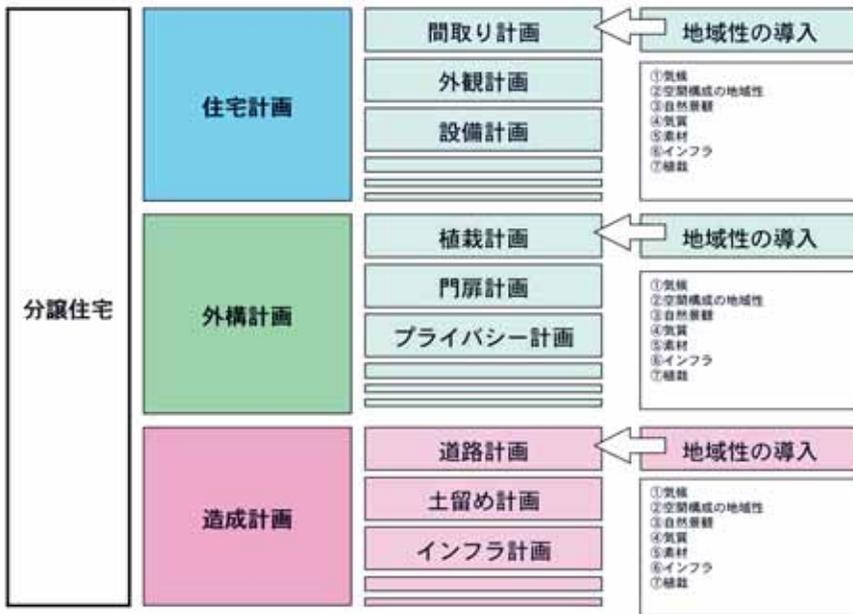


図7 計画項目への導入

この結果、地脈とのインターフェイスを意識した分譲住宅を計画することができる。

下図は、住宅計画及び植栽計画における試行である。

棟配置は中庭形式を意識した形式とし、中庭の植栽は中心性を生む計画とした。このように、地脈の要素をそのまま取り込むのではなく、現代的に翻訳して取り込むことで、普遍的な快適性を得る事が期待できる。



図8 ランドスケープ志向住宅の試行

5. 結論

以上、ランドスケープをテーマとした新たな分譲住宅の付加価値と、これを獲得するための手法について述べた。これらは奈良女子大学宮城俊作教授との共同研究を進める中で得られた知見である。

分譲住宅事業においては、選択肢の利点を存分に活用すべきであることは既に述べた。このことについて、異論のある事業者は多いだろう。しかし、景観法が施行され、「美しい日本」というようなスローガンが語られる昨今、宮城教授の定義するランドスケープをテーマとした分譲住宅は遅かれ早かれ必要とされる。

商業的観点から利点を挙げるならば、ランドスケープをテーマとすることで、競合との差別化を明確にすることが可能になることが挙げられる。「選択肢の利点」を放棄していない競合に対しては「ランドスケープをテーマにしている事」が差別化の要因となるし、「選択肢の利点」を存分に活かしてランドスケープをテーマにしている競合に対しては「地脈の読み方の差」と「翻訳の仕方の差」によって差別化が目に見える形で行われる。

本稿では地脈の読解に関する手法を紹介したが、これは数ある手法のたった一つである。今後、様々な手法が発見されるべきであるし、個々の手法についても精度を高めていく必要がある。

今後、分譲住宅事業者にとって、「ランドスケープ志向の計画プロセス」が有効な手法として活用される事を願ってやまない。

参考文献

「ランドスケープデザインの視座」宮城俊作 2001年

「郊外の地域学」東京のまち研究会編 1999年

「実測術 サーベイで都市を読む建築を学ぶ」陣内秀信、中山繁信編 2001年

謝辞

本稿におけるフィールドワーク、地脈の発見作業において、東新住建株式会社設計部小野木氏に多大な協力を頂いた。この場を借りてお礼申し上げたい。