

分譲住宅における庭の形式と 利用実態に関する研究

東新住建株式会社 経営研究所
落合 正一

目次

1. はじめに	12
2. 研究の方法	13
3. 分譲住宅における庭の形式	14
4. アンケートによる実態調査	21
5. 分析	22
6. 結論	26

1.はじめに

分譲住宅地開発事業において求められることは、言うまでも無く顧客の大満足と早期建築早期完売である。事業主は投資した資金が早期に回収されることを望んでいる。これを実現するために、設計業務や施工業務のフローはムダやムラを省き、合理化を繰り返していく。事業フローの合理化が目指すゴールは「期間の短縮」と「品質の向上」であることは言うまでもないが、よきビルダーやメーカーであろうとするならば「品質の向上」を置き去りにして効率だけを向上させる合理化とならないように留意しなければならない。

しかし、「分譲」あるいは「建売」という住宅の供給形式が発生して以来、合理化を繰り返して品質が向上しているはずの分譲住宅が、イコール品質の良い住宅とは必ずしもなっていない現状を認識し、原因を追究する必要がある。

住宅に限らず、商品は作り手の思惑と使い手の使い方が一致したときに大きな満足を得られるし、この状態を目指すのが商品開発の意義の一つであると言える。しかし、現状はどうだろうか。作り手の思惑が先行し、定着し、固定観念化してはいないだろうか。また、合理化を進めることがかえって住宅の多様性を奪い、商品性を低下させてはいないだろうか。



図1 分譲住宅の庭

本論では分譲住宅の商品性の大きな要因である「住宅の空間構成」をゼロから考え直すために、住宅の性質に大きな影響を与える要素である「庭」に焦点を当てて調査、分析を行った。

まず、庭は土地でできている。当たり前の事だが、確認しておきたい。土地は地域によっては非常に高額な素材であると言える。これほど高額な素材を利用して商品に組み込まれる庭は、十分な検討がなされて然るべきものである。現状はどうだろうか。庭の利用に関して明確なビジョンは示されず、利用目的が不明確なまま「南側に広い庭」というステレオタイプに則って計画されているように思われる。

当たり前のように南側に多く確保されるべきと考えられ、供給されてきた分譲住宅の庭は本当に顧客に受け入れられているのだろうか。

まず、庭を典型的な形式に分類し、これらの利用実態を調査することでそれぞれの形式の性質を明らかにするという手順を踏む。

今後の「期間の短縮」と「品質の向上」を両立させ、作り手の思惑と使い手の使い方が一致する商品開発を行うきっかけを与えることのできる知見を得ることが本論の目的である。

2.研究の方法

まず前提として、「3.分譲住宅における庭の形式」の中で分譲住宅において庭の性質に影響を与える要素を指摘する。

最初に、「3-1.区画計画の形式」において、分譲住宅における庭の形成に関わる要素として「区画計画」を考察する。大規模な土地を細分化して土地コストを下げ、住宅として合理的な規模、形状として住宅を建築し、販売することが分譲住宅の一つの目的であるが、この分割の形式が庭の性質を決定付ける大きな要素となることを指摘したい。

次に、「3-2.庭の形式による区画計画形式の分類」において、「建物や道路との接続関係」を区画計画の形式ごとに考察する。

例えば、住宅内部の平面計画において空間の構成や室の接続の形式によって、特定の室の役割や性質は大きく変わるが、住宅における（単に）外部空間である庭にも同じことが考えられる。

庭に接する空間が何であるのかは、庭の使われ方に大きな影響を及ぼすと思われる。これら、区画計画の形式がもたらすであろう性質について分析し、分類を行い、庭の形式を導く。

次に、「4.アンケートによる実態調査」において、アンケート調査を元に形式ごとの庭の利用実態を分析する。

アンケートは京浜、中部、京阪神の3エリアにおいて実施した。

質問の項目としては「庭の利用方法」「庭の利用頻度」「理想の庭」である。これらを基に「3.分譲住宅における庭の形式」で分類した庭の形式ごとの性質を検証していく。

最後に、今後、分譲住宅における庭はどうあるべきかを考察する。

3.分譲住宅における庭の形式

3-1.区画計画の形式

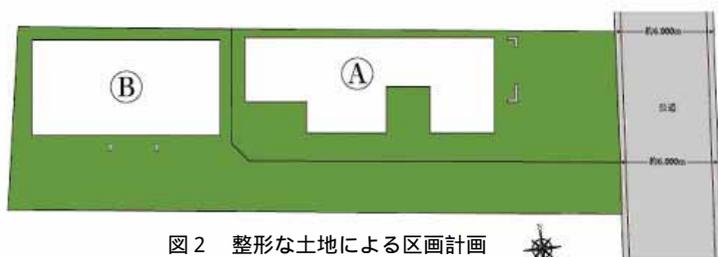


図2 整形な土地による区画計画

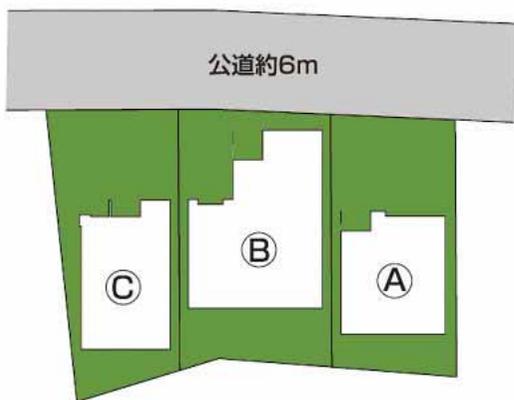


図3 不整形な土地による区画計画

不動産市場に流通している土地の形状、形質は様々である。過去に耕地整理や土地区画整理等が行われた土地は長方形に近い整った土地である可能性が高いが、これらが行われていない土地では乱雑な土地形状や、そのままでは一戸建ての建築に不利な形状となることが多い。従って、分譲住宅事業を行う際の区画割りはその都度試行錯誤を繰り返して行うことになる。これに加えて「方位」の概念が加わればさらに事態は複雑になる。南側に庭を設けることや、居室の採光を南側から確保することが求められるためだ。

このように区画計画の決定要因は多岐に渡るが、結果的に現れる区画計画の形式は大きく分けて次の6種類になる。要素は方位「北入り」「南入り」「東西入り」の3つと、分割形式「通常分割」と「旗竿分割」の2つのマトリックスである。すべての区画割について、この6つの形式の組み合わせに、さらに「北角地」「南角地」を加えて8つの形式によって分類できる。

これらの形式は経験則の中である程度の性質が認識され、これらを念頭において分譲住宅が計画されている。

それぞれの形式における庭の性質について計画される際に仮定されている性質を指摘していきたい。

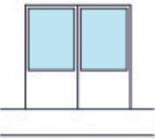
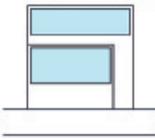
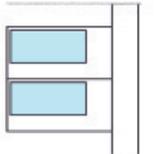
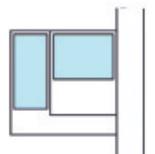
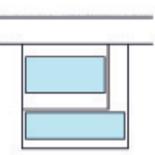
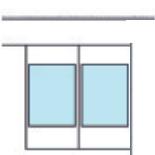
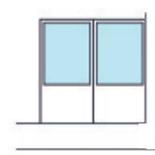
区画計画のパターン		
	整形分割	旗竿分割
南道路の場合	 ①「南入」整形分割	 ②「南入」旗竿分割
東西道路の場合	 ③「東西入」整形分割	 ④「東西入」旗竿分割
北道路の場合	 ⑤「北入」整形分割	 ⑥「北入」旗竿分割
角地の場合	 北角地	 南角地

図4 区画計画のパターン

形式 「南入り」整形分割」

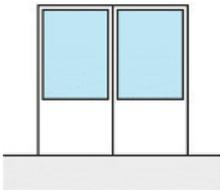


図5

まず最初に、形式 について述べる。分譲住宅は多くの場合北側に住宅を配置し、南側を駐車場や庭などに使う計画がなされる。南側に極力空間を取ることによって南から入る、より良い採光を得るためである。この考え方では屋外の機能（駐車場や庭など）をすべて南に集約させることが配置計画上の理想として導き出される。区画計画の中でこの理想の状況を作り出すことができるのはこの型式 「南入り」の形式である。

「南入り」の形式において庭はダイレクトに公共空間である道路に接している一方、住宅ともダイレクトに接している。このため、庭は両者を隔てる緩衝空間となり、十分な視線への配慮がなされなければ食事をするなどのプライベートな活動は行われにくいと思われる。一方、道路と一体になっていることから、子供が広いスペースを活用して遊ぶということも考えられるだろう。

形式 「南入り」「旗竿分割」

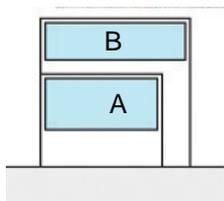


図 6

次に、形式 であるが、 のように直線によって分割することが難しい場合、「旗竿」の形式をとる場合がある。南側道路の場合、住宅は南北に並んで建設されることになる。通路部分には駐車場が設けられ、建築基準法 4 3 条の規定を満たす。

旗竿分割が行われる場合、分割後の 2 区画における庭はそれぞれ全く違う性質の庭となる。このため、道路際の区画を「A 区画」、旗竿敷地の区画を「B 区画」として区別したい。

まず、A 区画では形式 と同様の性質となる。

次に、B 区画では多くの場合、東側に通路敷地が配置される。これは夕方の採光よりも朝の採光を重視するためであろう。

このため、玄関をどの位置に設けるかによって庭の性質が決定されてしまう。

B 区画の庭の性質を考えてみたい。庭の南側に A 区画の建物が配置されるために採光の条件は非常に悪い。しかし、アプローチが通路付近に限定されることと A 区画の建物が目隠しになることを考えれば A 区画における庭と比較してよりプライベートな使い方が可能であると言えるだろう。

形式 「東西入り」「整形分割」

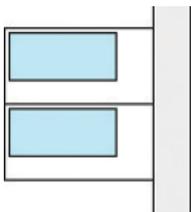


図 7

3 番目は、形式 について述べる。この形式の場合、玄関を南に配置するか、道路方向に配置するかによって、庭の性質が大きく異なる。道路方向に玄関を配置した場合、駐車場、アプローチといったパブリックなスペースをまとめることができ、庭の独立性を高める計画となる。一方、南に玄関を配置するパターンにおいては、庭を分断する形でアプローチが配置されるため、よりパブリックな庭を設けたい場合に有効であると考えられる。いずれにし

ても、道路から直接庭には入れない一方、住宅からは当然、直接のアクセスとなる。住宅からの視線と道路からの視線は合わないため、視線に対する配慮は の場合と比較してなされない場合が多いと考えられる。

土地面積が小さく、南側の建物が接近する場合、次の形式 とするほうが採光の面では有効になる。

形式 「東西入り」「旗竿分割」 形式 '



図 8

4番目の形式 であるが、この形式の場合、B区画の通路敷地部分をA区画の北側にとるか南側にとるかによって性質が大きく違う。まず、北側に通路をとる場合（以下、形式 ' とする）、B区画の庭はアプローチ部分と分離されるため、より独立性の高い庭となる。一方、南側に通路をとる場合、A区画の南側にB区画の通路敷地が配置されるため、A区画の採光条件は向上するものの、B区画においてはアプローチと庭が接する計画となるため、独立性は失われる。また、B区画の通路とA区画の庭が直接面する計画であるため、視線等の配慮を行わなければA区画は非常にパブリックな性格の庭となる。

形式 「北入り」「整形分割」

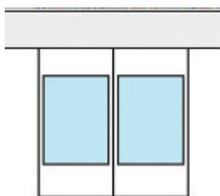


図 9

さらに形式 においては庭の規模は駐車場の配置計画及び建物の規模によって左右される。駐車場やエントランスなどのパブリックなスペースと庭が建物によって明確に分断されるため、どんな場合でも庭のプライバシーを確保しやすいが、隣接区画とプライベートな庭同士が接する形式となるため、この目隠しに関しては特に配慮が必要となる。道路からのアプローチと住宅から庭へのアプローチは全く別の場所に生まれることになり、庭での活動はプライベートな内容も可能になるだろう。

形式 「北入り」「旗竿分割」

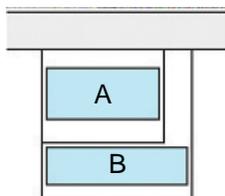


図 1 0

第6番目は、この形式におけるA区画においては形式と同様、庭の規模が駐車場の配置計画及び建物の規模によって左右される。一方B区画においては建物の規模によって決定する。この形式において、B区画の庭は高いプライバシーを確保できる。A,B区画ともに道路からのアクセスと住宅から庭へのアクセスは分断される。形式と同様の性質であると言えるだろう。

形式 「南角地」、形式 「北角地」

最後に形式について述べる。形式は、形式と同様の性質である。次に形式であるが、角地とは言え、結局住宅は北側に配置されるため、角地であることによる優位性は多くの場合、活かされない。つまり、性質としてはに近いものになると言える。

以上のように、分譲住宅においては区画計画によって様々な庭の性質を持つことが念頭に置かれていることを指摘した。これは土地を分割するという分譲事業における初期段階の操作に起因することであり、言うなれば「先天的な」性質であるから、こういった性質を念頭に置いた区画計画及び建物計画が求められている。

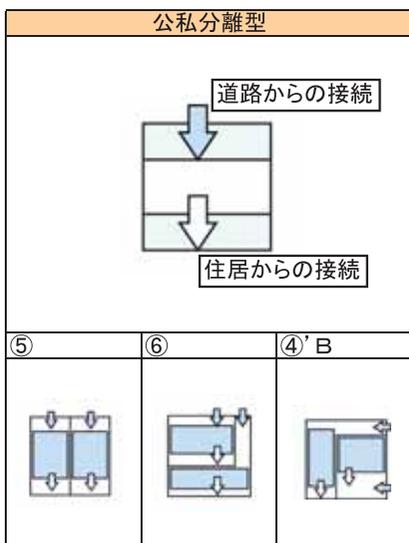
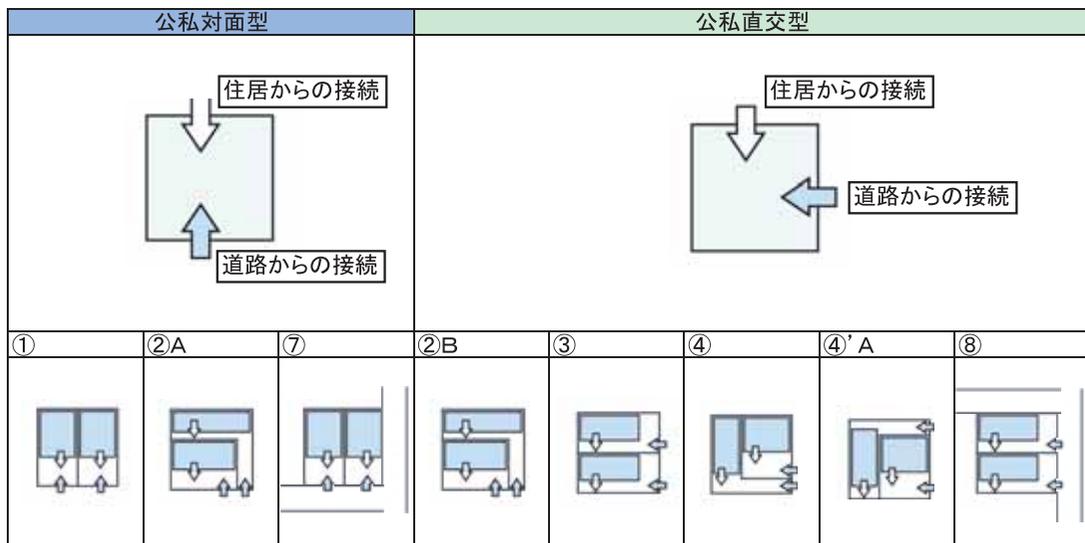
3-2.庭の形式による区画計画形式の分類

前述したとおり、分譲住宅の区画計画の形式は8種類である。これらの性質は3-1.で指摘した。ここでは庭の性質を「道路と庭の接続」「住居と庭の接続」という「二つの接続関係」の構成によって分類を行う。

庭に接する可能性のある空間の中で、最も公的（パブリック）な空間は道路である。一方、庭に接する最もプライベートな空間は、当然ながら、住宅内部空間である。これらの接続関係は庭の性質に大きな影響を与えていると思われる。なぜなら、道路から宅地に入り、住宅に入り、最終的に庭に出るという一連の流れ（シーケンス）を経験できる分譲住宅の庭と、道路からも住宅からも入ることが出来る庭とは全く違う性質を持つことは容易に想像がつく。

すべての区画計画の形式においてこれら「庭との接続関係」をダイアグラム化し、類型化を行うと下図(図11～14)の通りになる。これらの類型を「庭の形式」と呼ぶ。

図 1 1 接続形式による区画計画形式の分類



公私対面型

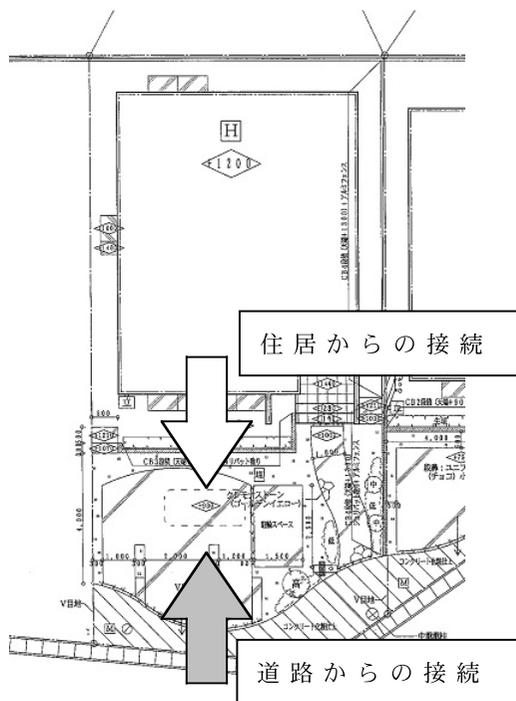


図 1 2 公私対面型の例

道路からの接続と住宅からの接続が同一直線上に対面する
該当する区画計画の形式としては、
、 のA区画、 が挙げられる。

公私直交型

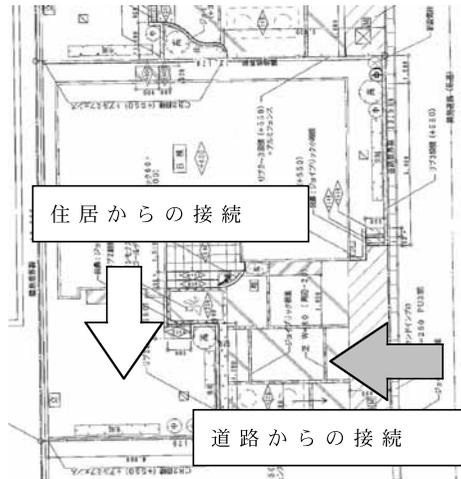


図13 公私直交型の例

道路からの接続と住宅からの接続が直交する。

該当する区画計画の形式としては のB区画、 、 、 'のA区画、 が挙げられる。

公私分離型

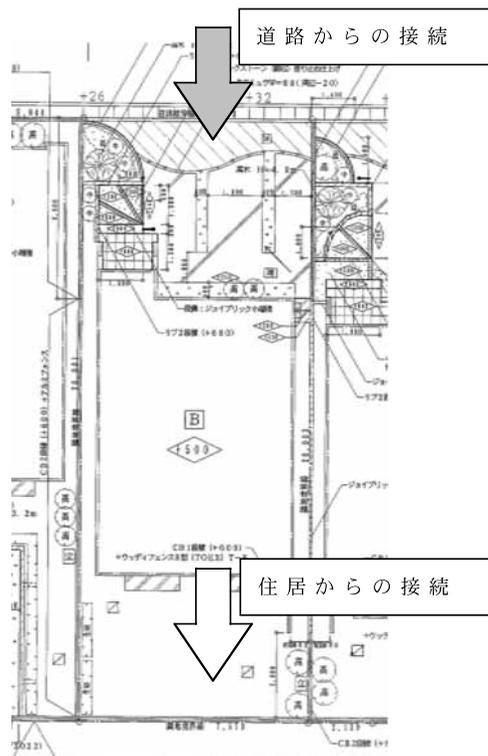


図14 公私分離型の例

道路からの接続と住宅からの接続が分離する。

該当する区画計画の形式としては 、 、 'のB区画である。

4. アンケートによる実態調査

アンケートの概要

3-1,3-2をふまえ、庭の利用実態におけるアンケート調査を行った。アンケートの対象として設定した条件は以下の通りである。

分譲一戸建て住宅を購入した

京浜（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）、中部（愛知県・静岡県・岐阜県・三重県）、京阪神（大阪府・京都府・滋賀県・兵庫県・奈良県）に居住している

年齢30～59歳

これらを条件としてインターネット上の「Yahoo!リサーチ」のフレームを通じて294名に発信し、231名の有効回答を得た（回収率78.9パーセント）。

有効回答の内訳は以下の通りである。

図15

		男性	女性	合計
居住エリア (三区分)	京浜	51	55	106
		48.11%	51.89%	100%
	中部	28	20	48
		58.33%	41.67%	100%
	京阪神	38	39	77
		49.35%	50.65%	100%
合計		117	114	231
		50.65%	49.35%	100%

アンケートは最初に区画計画のタイプを画像で見てもらい、一番近いものを選択してもらう方法で区画計画を特定し、庭に関する質問に答えてもらった。

質問内容は「庭にある物やスペースを選んでください（複数回答可能）」として選択肢の中から選んでもらった。この段階で「庭は無い」という選択肢を用意し、庭を持たない分譲住宅に居住しているサンプルを特定できるようにした。

庭を持たない分譲住宅に居住している回答者は231人中27人だった。これらの回答者は分析に用いたデータには含まれていない。

また、「庭の利用方法と頻度を選択してください」として「毎日やる」「週に数回やる」「月に数回やる」「年に数回やる」「やらない」の中から選択してもらった。

さらに、「平日、庭に出る頻度を記入してください」として「平日、一日のうち庭に出る回数」「平日、一日のうち庭で過ごす時間」「一週間のうち、庭に出ない日の有無」を答えてもらった。

5.分析

庭の利用内容と頻度

アンケート結果を、庭の形式ごとに分類した上で集計を行い、下の通りのグラフ(図16)が得られた。年間を通して「やらない」という回答が「庭いじり」を除いて大多数を占めている。庭は利用されていない。

個々のアクティビティに関して述べたい。

図16 庭形式別(やらない)

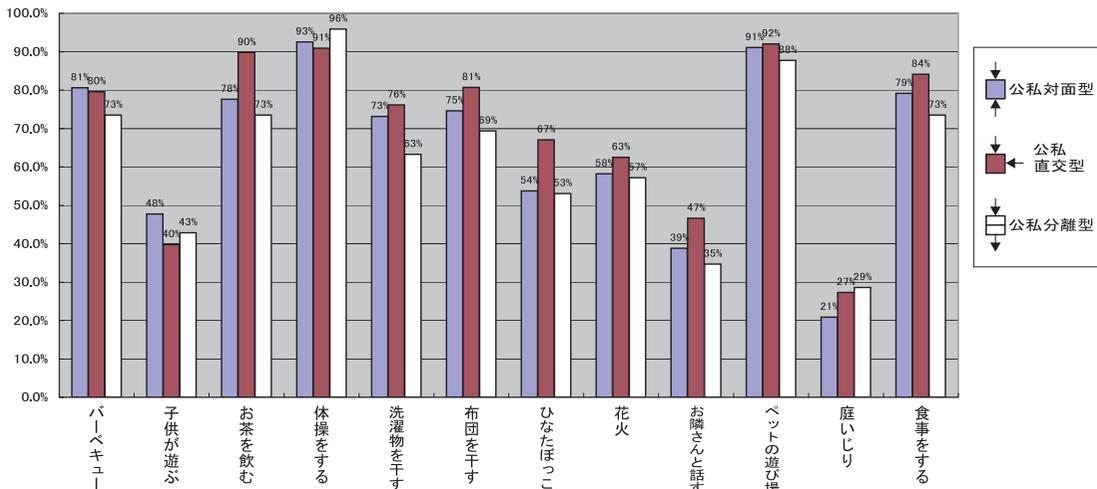


図17によれば、「バーベキュー」に対する回答は「年に数回」が多かった。その中でも「公私分離型」が最も多く、「公私対面型」と「公私直交型」は同様の結果であった。これは道路と庭が分断し、視線を気にしなくて良いことがプラスに働いていると考えられる。

図17 庭形式別(バーベキュー)

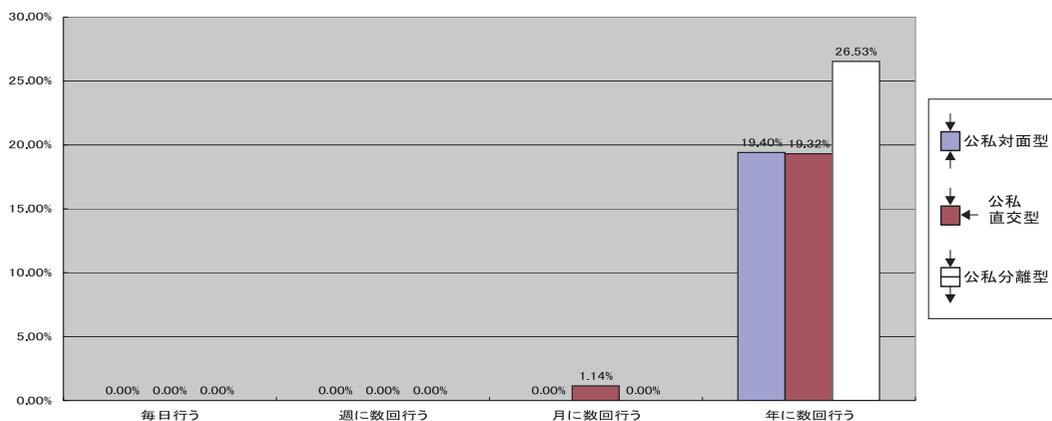


図18によれば、「子供が遊ぶ」に対する回答はいずれの形式も同様に「週に数回」が多い。形式ごとの差が大きく出ているのは「毎日」と回答した場合で、「公私対面型」では最も多く、「公私直交型」、「公私分離型」と続く。また、「公私分離型」では「月に数回」という回答が「週に数回」と同程度の回答を得ている。

これは庭が道路に面していることから、庭から道路までを含めた空間を子供が利用して遊ぶことが考えられる。「公私対面型」や「公私直行型」では道路と庭が近くにあり、子供が遊びやすいと言える。一方、「公私分離型」では庭へ行くには一旦住宅内に入らなければならない、一体的に空間を使って遊ぶようなことはできないことから、子供が高い頻度で遊ばない傾向となっていると考えられる。

図 1 8 庭形式別（子供が遊ぶ）

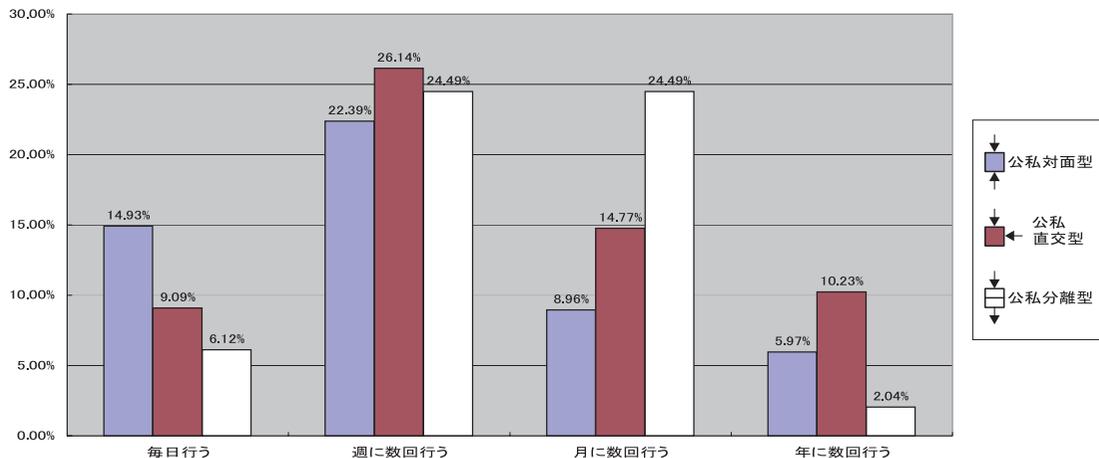


図 1 9 を見ると、「お茶を飲む」に対する回答では「公私対面型」、「公私分離型」の形式において「年に数回」が多い。「公私直行型」の形式においては「月に数回」が少数ではあるが多い。

図 1 9 庭の形式別（お茶を飲む）

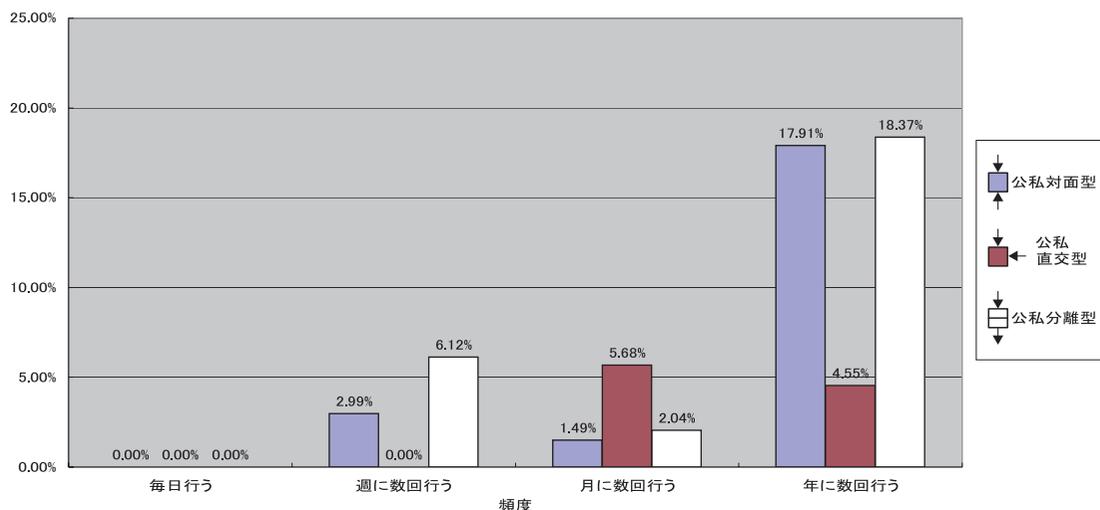


図 2 0 をご覧いただきたい。「洗濯物を干す」では「毎日」と回答したのは「公私分離型」の形式において多く、「公私対面型」、「公私直行型」の形式では少なかった。バルコニーで洗濯物を干すことも選択肢に入らなかっただけでなく、庭で洗濯物を干す条件としてはプライバシーが守られ、防犯性も高いと思われる「公私分離型」の形式が合うものと考えられる。

図 2 0 庭の形式別（洗濯物を干す）

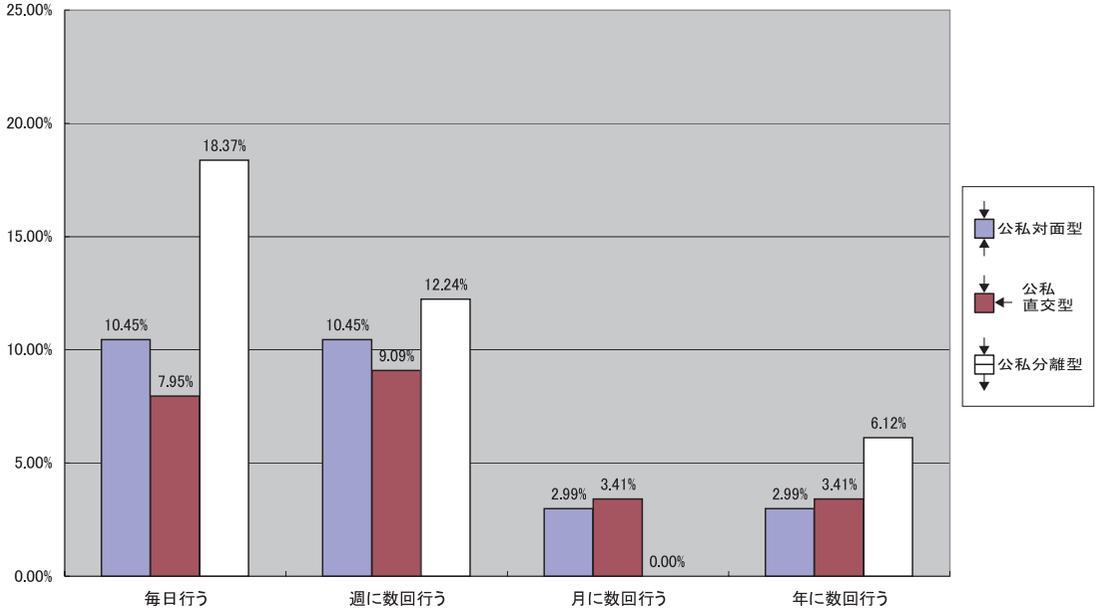


図 2 1 によれば、「ひなたぼっこ」に対する回答では「公私対面型」、「公私分離型」の形式において「月に数回」の回答が多い。「公私直交型」の形式では「月に数回」の回答が少ない。プライバシーが守りにくく、日照条件も良い条件とは言えないことが原因と思われる。

図 2 1 庭の形式別（ひなたぼっこ）

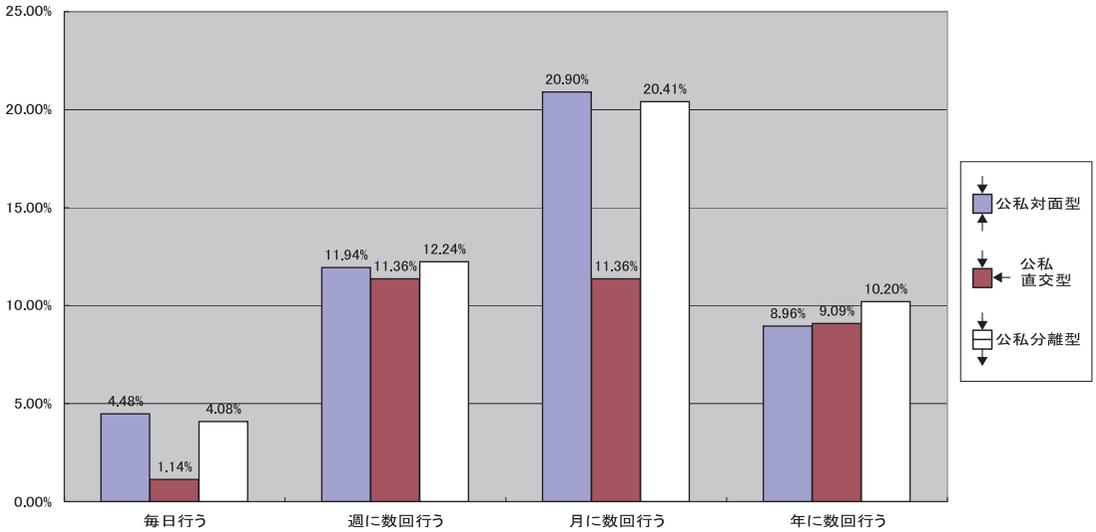
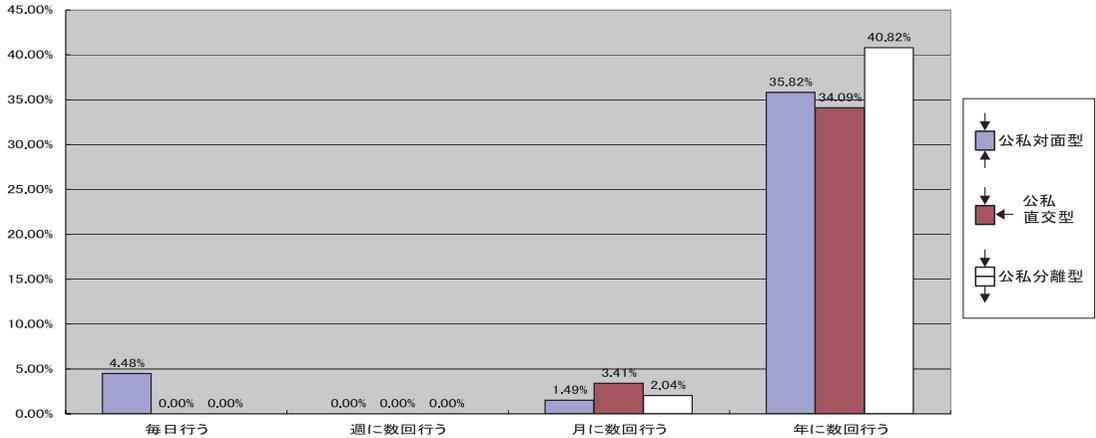


図 2 1 によると、「花火」はいずれの形式にも「年に数回」との回答が多いが、その中でも「公私分離型」の形式が最も多い。

図 2 2 庭の形式別（花火）



「お隣さんと話す」では形式ごとに差が出た。

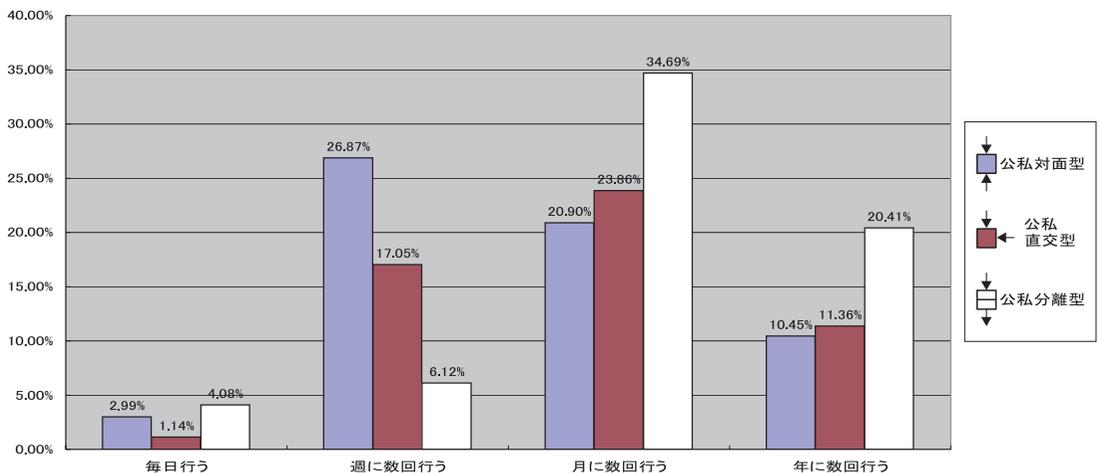
「公私対面型」の形式においては「週に数回」が最も多く、「公私直交型」の形式においては「月に数回」が最も多い。

「公私分離型」の形式においては「公私直交型」の形式に比べ「週に数回」が少なく、「月に数回」が「公私直交型」よりも多い。

「お隣さんと話す」というアクティビティは偶発性の高いものである。より計画的にお隣さんと話をするのであれば家のリビングに招き入れるのが当然だろう。庭に出ていると偶然お隣さんを見出し、話しかけて会話が始まるといった流れが一般的だろう。

「公私対面型」の形式において、道路からのアクセスと住宅から庭へのアクセスが一致している。さらに、リビングから道路が見えるとなれば、この偶発的なアクティビティが起きる可能性が高いと言えるのではないだろうか。

図 2 3 庭の形式別（お隣さんと話す）



平日に庭を利用する頻度

さらに、庭の利用頻度であるが、「平日に庭に出る回数」、「平日、庭にいる時間の平均」、「全く庭を使わない日があるか」といった質問の集計は下記の通りとなった。

図24 平日、庭を利用する頻度

庭の形式	平日平均 出席回数 (回)	平日平均 利用時間 (分)	週のうち、無利用日 が有る
公私対面型	1.72	26.61	55.22%
公私直交型	2.00	20.26	61.36%
公私分離型	1.45	16.14	69.39%

すべての形式において全く庭を利用しない日があるとした回答者が過半数を超えた。また、一日あたり、庭に出る回数は2回ほどで、過ごす時間は20分前後という内容だ。「平日、庭はほとんど使われていない」と言える。

その中でも「公私対面型」は利用時間が最も多く、「利用しない日がある」との回答が少なく、外部とのアクセスに庭がからむことが要因として考えられるだろう。また、「公私分離型」は利用時間が最も少なく、「利用しない日がある」との回答が最も多い。

6. 結論

ここまで見てきたように、分譲住宅の庭は平日にはほとんど使われていない。民俗学の中で「ハレ」と「ケ」という言葉があるが、庭は分譲住宅において日常的な生活の要求に基づいて何かを行う「ケ」の場所ではないと言えるが、かといって「ハレ」の場所であるという結論を導くことはできない。なぜなら「ハレ」の使い方、例えば「バーベキュー」「花火」については「行わない」という回答が多数を占める。過半数を占める回答が得られるのは「庭いじりをする」である。極論を言えば、多くの分譲住宅購入者にとって、分譲住宅の庭は「いじる」ために存在すると言え、「ハレ」か「ケ」かという分類に位置づけることはできないのである。

一方、「理想の庭について」を分譲住宅購入者に問うと、「そう思う」「ややそう思う」を合わせて66.3パーセントの割合で「バーベキューができるような庭が良い」と答えている。そして、同じく「手間をかけて自分で庭を手入れしたい」と答えるのは42.4パーセントに過ぎず、大多数とは言えない。

「ハレ」としての空間を志向し、幻想を抱きつつ物件を購入したはいいが、現実には「ハレ」でも「ケ」でもない場所になってしまった庭を嫌々に「いじって」いるのが分譲住宅の実態と言えるだろう。

そんな中でも比較的高い頻度で庭を日常的に活用する傾向にある区画計画が見えてきた。

庭の形式「公私分離型」に分類される区画計画である。

「平日の利用時間」「全く庭を使わない日はあるか」の回答では低い利用頻度が見られるものの、「バーベキュー」などでは高い頻度や活用が読み取れる。「公私分離型」の場合のこうした性質は、庭の高いプライベート性にあると考えられる。

また、「公私対面型」は近隣とのコミュニケーションをとることにに関して高い利用頻度を獲得している。「お隣さんと話す」「子供が遊ぶ」といった項目である。

そして、「公私直交型」では多くの項目において「やらない」傾向が強く、活用されやすい庭とは言えない。

例えば担当者が、区画計画を検討した結果「公私直交型」になってしまう場合、次のような操作によって、お客様に活用していただける庭を提供できると考える。

「コミュニケーションの場としての庭」というコンセプトでの活用を実現したいのであれば「公私対面型」の要素を取り入れる。つまり、リビングや居室の開口を一部道路側に向け、庭を道路付近に確保して出入りを容易にするといった操作が効果的だろう。

「プライベートな空間としての庭」というコンセプトでの活用を実現するのであれば、「公私分離型」の要素を取り入れる。つまり、直交している接続関係を分離することが有効である。例えば、背の高い生垣などによる分離、または庭を完全に住宅にとり込んだ、中庭住宅とするなどの方法が考えられる。

以上、本論を基にして、分譲住宅の計画を行う際に区画計画の形式と庭の使われ方を認識して行うことができると考えられる。また、庭の使われ方が想定できれば、住宅の平面計画も自ずと決定されるであろう。周囲の環境との接続関係を意識して住宅を計画することは、ランドスケープ的計画手法の第一歩と言える。

今後の課題として、次のような事が挙げられるだろう。

今回はあくまで「区画計画の形式」から「庭の形式」を導いてアンケート結果との比較を試みたのみである。よって、リビング階が1階にあるのかどうか、や、和室の有無、ウッドデッキの効果など、より住宅計画に近い視点での分析が求められる。

また、今回は京浜、中部、京阪神をひとまとめにして分析を行っているため、「区画計画の形式」の性質に対する指摘が一般論にとどまったが、今後はエリア毎に分譲住宅の事例を収集し「区画計画の形式」をより具体的に分析する必要があるだろう。これによって、「庭の形式」がさらに多様なパラメータによって左右されるものとして導かれ、詳細な庭の計画指針が導けるはずである。

参考文献

宮城俊作 (2001) 『ランドスケープデザインの視座』学芸出版社

藤田一枝、梅津光男 (1998) 「現代都市住居における庭の空間構成に関する研究」

片山めぐみ、久保恵美子、添田昌志、大野隆造 (2002) 「戸建住宅の外部空間に対する意識とその利用に関する研究 その1 外部空間の物理的特性と利用の関係」

久保恵美子、添田昌志、大野隆造 (2002) 「戸建住宅の外部空間に対する意識とその利用に関する研究 その2 外部空間に対する意識と利用の関係」

「ハレとケ」 ウィキペディア <http://ja.wikipedia.org>