

Ⅲ章 柏ビレジの変遷と現状

- Ⅲ - 1 土地利用の変遷
- Ⅲ - 2 2つの協定
- Ⅲ - 3 居住者の入れ替わりと住宅の建て替え
- Ⅲ - 4 景観の現状
- Ⅲ - 5 小結

まず、柏ビレジの開発から現在までに起こったソフト面での主な出来事を以下にまとめておく。

表 3-1 柏ビレジ開発から現在までの主な出来事 (参考文献 2),23) より筆者作成)

年月	出来事
1979	区画整理完了
1980	販売開始
1981	入居開始
1982.04	花野井小学校創立
1982	アイビーモールオープン
1982.10	第一回緑の都市賞 佳作受賞 「アイビーとレンガ」に象徴されたタウンスケープの創造と、我が街・柏ビレジの緑化の方向
1988	新樹会発足
1990	ほぼ完売
1995	追加造成(第二・第三地区)
1996	販売終了
2001.02	東急ストア撤退
2001.04	コンビニ出店
2001.06	建築協定に顧問建築士を招聘
2002.03	緑道防犯灯の改修
2002.05	新緑地協定発足
2003.04	花の井保育園開園
2005.08	TX 開業
2006.03	はなみずき開設
2009.08	オンデマンドバス構想
2010.06	活性化プロジェクト発足
2011.02	柏市都市景観賞受賞

ハード面での変化として、開発計画時には、II - 1 (p.16) にあるような施設配置計画が立てられたが、一部に計画通りとならなかった区画や 30 年という時間の中で、開発当初の用途と異なった用途として使われるようになった土地がある。(表 3-2、図 3-1)

現場事務所から運動公園と駐車場となる予定だった土地や、東急ストアの撤退によって生じた土地、さらに幼稚園予定地、など公共施設予定地だった部分の宅地化が多く行われていることが分かる。また、センター地区周辺の空地であった土地の、共同住宅と駐車場への変更も目につく。住宅地の核となりうる公共施設の宅地化によって、コミュニティの中心となる場所が減少したとも考えられる。

東端にある污水处理施設は、今後撤廃されることが決定されており、どのような用途に変更されるのか、注目される。

以上のような土地利用の変更を受け、開発当初は約 1500 戸であった住宅も、現在は 1600 戸ほどに増加している。(表 3-3)

表 3-2 土地利用変更の時期と用途
(参考文献 24) より筆者作成)

変更時期	開発時の用途	→現在の用途
1990～1995	㉑現場事務所	→宅地（協定第三地区）
	㉒SC 駐車場	→宅地
	㉓空地	→共同住宅
	㉔空地	→共同住宅
	㉕空地	→駐車場
	㉖空地	→共同住宅
	㉗空地	→駐車場
	㉘空地	→宅地
	㉙幼稚園予定地	→宅地（協定第二地区）
1990～1995	㉚空地	→駐車場
	㉛中学校予定地	→運動公園
	㉜空地	→駐車場
2000～2005	㉝東急ストア	→宅地（協定第四地区）
今後	㉞汚水処理施設	→？

表 3-3 柏ビレジの住宅戸数変化
(参考文献 24) より筆者作成)

自治会支部	開発当初	1995	2005
第1支部	165	169	169
第2支部	182	194	194
第3支部	200	200	200
第4支部	225	225	225
第5支部	160	160	160
第6支部	182	182	182
第7支部	108	108	116
第8支部	100	100	100
第9支部	176	183	183
第10支部	-	77	77
合計	1498	1598	1606

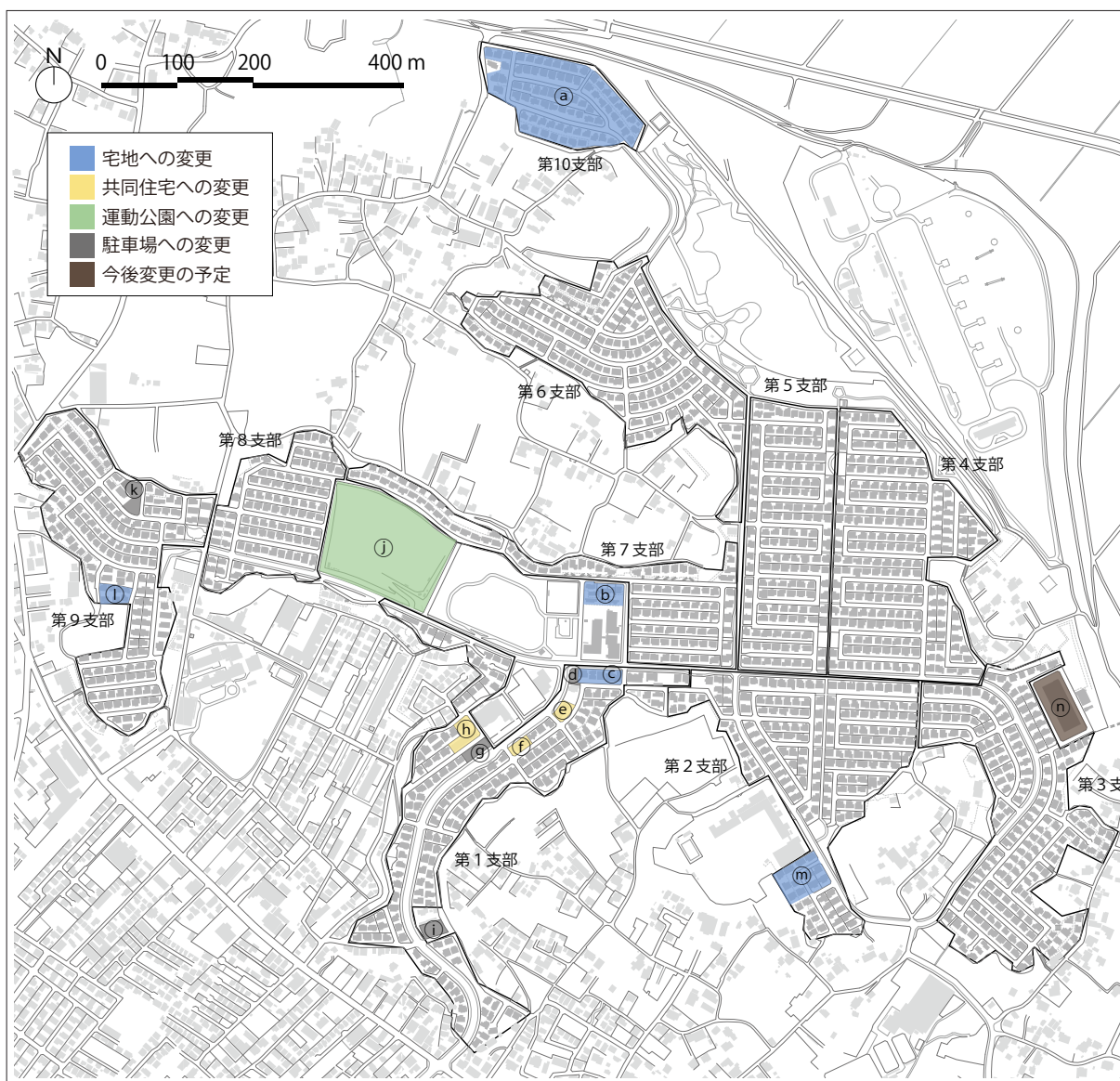


図 3-1 自治会支部と土地利用の変更箇所 (参考文献 24) より筆者作成)

Ⅲ - 2 - 1 建築協定

(1) 5つの地区

柏ビレジには、花野井地区建築協定、柏ビレジ建築協定、柏ビレジ第二地区建築協定、柏ビレジ第三地区建築協定、柏ビレジ第四地区建築協定という5つの建築協定が存在する。これは、販売時期のずれによって生じたもので、協定の内容はほぼ同じである。それぞれの認可年月日を左表（表 3-4）に、区域図を下図（図 3-2）に示している。

(2) 運営活動

運営委員は、2年ごとに半数が交代する形となっていて、毎年4月の総会で活動報告、会計報告等を行う。年会費は500円であり、運営委員が6～7月に加入世帯を一軒一軒集金に回っているとのことである。これは、どの地区でも共通していることだと思われるが、柏ビレジ建築協定では、まちなみをより積極的に守っていくために、専門家を積極的に利用することを運営委員会の規則として定めている。これは、2001年の協定更新時に、当時の運営委員長が主導となって、2世帯住宅の認可と自動更新の条項の追加、総会規約の新設と共に規定された。

それによって顧問建築士が招聘された。建て替えや増築の申請があった場合は、運営委員を通して、設計資料の審査を顧問建築士に依頼し、協定内容に見合ったものとなっているかをチェックすると共に、協定の建築規制の解釈に統一性及び明確性が確保されるような仕組みとなっている。また、年2回「住宅メンテナンス講座」として、顧問建築士によるレクチャーや相談会を行なっている。顧問建築士の顧問料や謝金は集金した年会費の中から賄われている。

(3) 宮脇との関連性

建築協定の内容決定に関して、宮脇は関与していない。壁面後退や建物高さ、軒高制限などは、宮脇の外構計画やフレーミングなどの影響とも考えられなくもないが、定かではない。

表 3-4 5つの建築協定とその認可年月日 (参考文献 25) 他柏市提供の資料より筆者作成)

建築協定名称	戸数	認可年月日
花野井地区建築協定	179	1980.09.09 / 1990.09.09 / 2000.09.06 / 2010.09.09
柏ビレジ建築協定	1242	1981.04.11 / 1991.04.11 / 2001.04.11 / 2011.04.11
柏ビレジ第二地区建築協定	12	1992.09.17 / 2002.07.31
柏ビレジ第三地区建築協定	77	1992.09.17 / 2002.07.31
柏ビレジ第四地区建築協定	8	2002.12.02

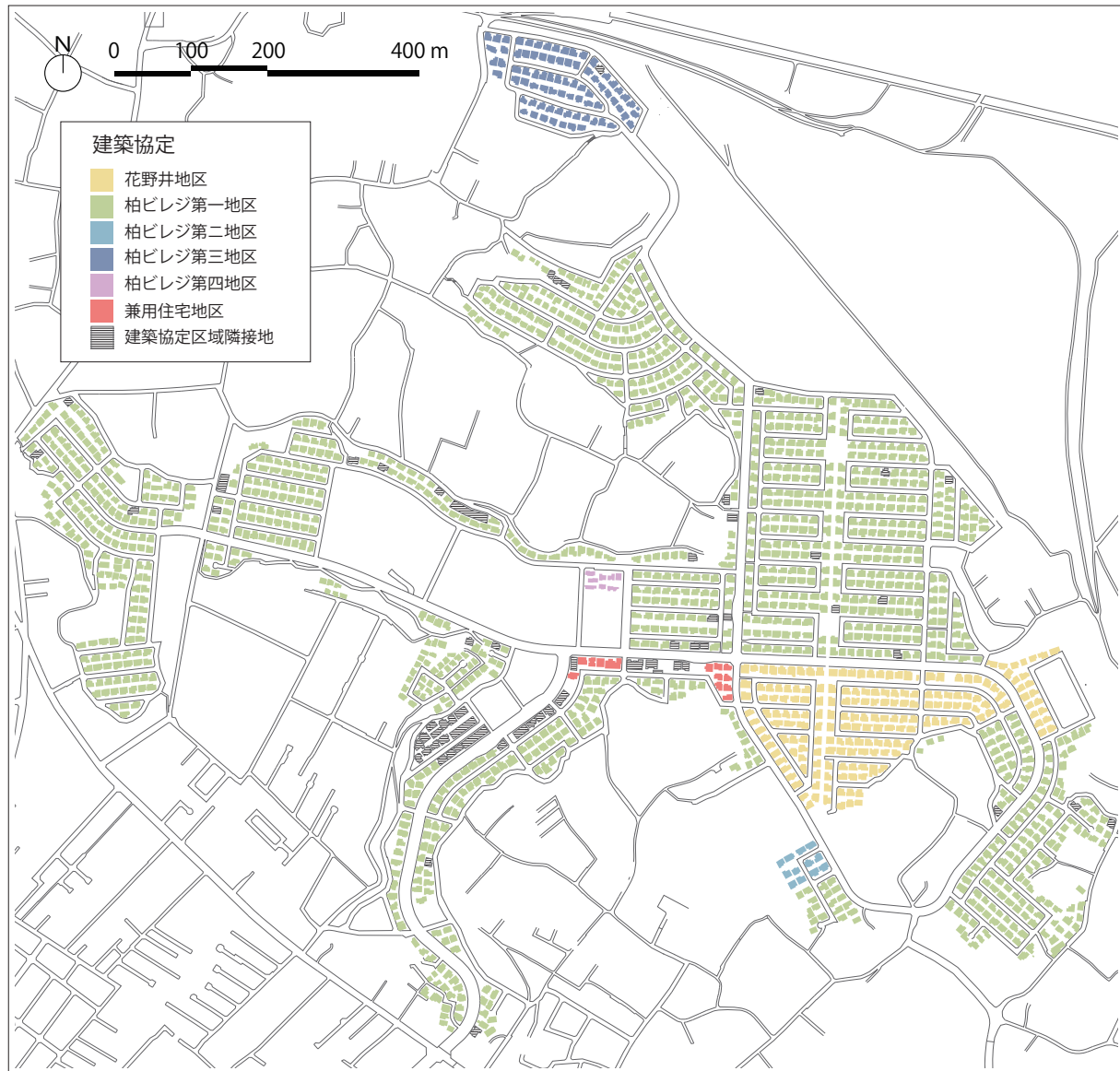


図 3-2 建築協定区域図 (参考文献 25) 他柏市提供の資料より筆者作成)

(4) 協定内容 (参考文献 25) より筆者抜粋・加筆)

① 柏ビレジ建築協定書 概要

1. 目的

建築物の敷地、位置、構造、用途及び建築設備に関する基準を協定。
→住宅地としての環境を高度に維持増進させる。

2. 用語の定義

3. 名称

4. 協定の締結

土地の所有者等の全員の合意により締結。

5. 協定の変更及び廃止

土地の所有者等の全員の合意による変更。

(土地所有者の 1/5 以上による変更要求→委員会の協議→総会を招集
→総会出席者の過半数が同意→変更作業に取り掛かる)

土地の所有者等の過半数の合意によって廃止。

6. 協定区域

* 7. 建築物等の制限

8. 有効期間

市長の認可日から 10 か年。変更・廃止の要求がない場合は、自動更新。

9. 違反者の措置

違反者に対して工事施工の停止を請求し、当該違反行為を是正する為の必要な措置を請求。
建築工事の着工前であっても工事の差止めを請求することができる。

10. 裁判所への提訴

11. 委員会

12. 役員

委員長 1 名 / 副委員長 1 名 / 会計 1 名

13. 総会

14. 補則

建築協定認可通知書は委員長が保管し、協定書の写しを土地の所有者等全員に配布する。

② 柏ビレジ建築協定運営委員会規則

1. 目的

2. 招集

3. 委員会の業務

4. 議決

5. 専門家の利用

6. 議事録の作成および保管

7. 経費

8. 原簿の保管等

9. 委任

③ 柏ビレジ建築協定総会規則

1. 目的

2. 定時総会

3. 臨時総会

4. 招集通知

5. 予算及び決算の承認

6. 委員の選任

7. 委員の解任

8. 総会の議長

9. 協定者原簿

10. 総会の決議方法

11. 総会の議事録

12. 総会規則の変更

* 7. 建築物等の制限の具体的な内容

宅地等の制限

敷地面積 170 ㎡以上（1 宅地 1 棟の建物に 1 世帯又は親子等の 2 世帯）

用途

1 専用住宅（付属する車庫，物置を含む）

2 診療所兼用住宅（付属する車庫，物置を含む）

兼用住宅地区のみ

3 次に定める兼用住宅（付属する車庫，物置を含む）

延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し，かつ，次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもので，これらの用途に供する部分の床面積が 50 ㎡以下のもの

(1) 事務所（汚物運搬用自動車，危険物運搬自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののために駐車施設を同一敷地内に設けて業務を営むものを除く）

(2) 日用品等販売を主たる目的とする店舗，食堂又は喫茶店

(3) 理髪店，美容院，質屋，貸衣装屋，貸本屋，畳屋（出力の合計が 0.75kW 以下の原動機を使用するもの），建具屋，自転車店，家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗

(4) 出力の合計が 0.75kW 以下の原動機を使用して自家販売の為に食品製造業（食品加工業を含む）を営む店舗

(5) 学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設

(6) 出力の合計が 0.2kW 以下の原動機を使用して美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

建ぺい率・容積率の制限

1 建ぺい率 50%以下

2 容積率 100%以下

階数

地階を除き 2 以下

高さ

1 最高の高さ 9 m 以下（造成工事完了検査時の地盤面の高さから）

2 最高の軒高 6.5 m 以下（造成工事完了検査時の地盤面の高さから）

3 道路斜線

当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの以下

4 北側斜線

当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 m を加えたもの以下

壁面線の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線まで 1 m 以上。

ただし，次の各号に掲げるものを除く。

1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下のもの

2 車庫の高さが 2.5 m 以下で，かつ床面積が 21 ㎡以内のもの

3 物置その他これらに類する用途に供し，高さが 2.5 m 以下で，かつ床面積が 6.6 ㎡以内のもの

4 門及び塀

門塀の制限

なし。ただし，緑化協定あり。

排水

水洗式とする（集中浄化槽）

Ⅲ - 2 - 2 緑地協定

(1) 1地区への統合

緑地協定も、当初は建築協定と同様、開発された時期のずれによって、柏ビレジ緑化協定と柏ビレジ第二緑化協定のふたつが設定されていた。しかし、柏ビレジ緑化協定の2度目の更新の際に、柏ビレジ第二緑化協定を廃止し、2つの緑化協定を統合させる形で、新たに柏ビレジ緑地協定を締結し、現在に至っている。

(2) 運営活動

建築協定同様、住民による運営委員会を設置し、共有緑地の管理や、シンボルツリーや生垣の植替えに対する補助金交付などの活動を行っている。年に2回クリーンデーと呼ばれる清掃活動は住民の参加も多い事業である。

(3) 宮脇との関連性

緑地協定の内容設定に関しても、建築協定同様に宮脇は直接関与はしていない。しかし、緑地協定には、アイビーとレンガ塀の使用と、シンボルツリーとしてまちに四季感を与える樹種の植樹を規定しており、宮脇の計画を明らかに反映した内容となっている。

特に、樹種指定は大変細かいものとなっており、柏ビレジの緑地環境の創出に対する並々ならぬ意識の強さを感じられる。

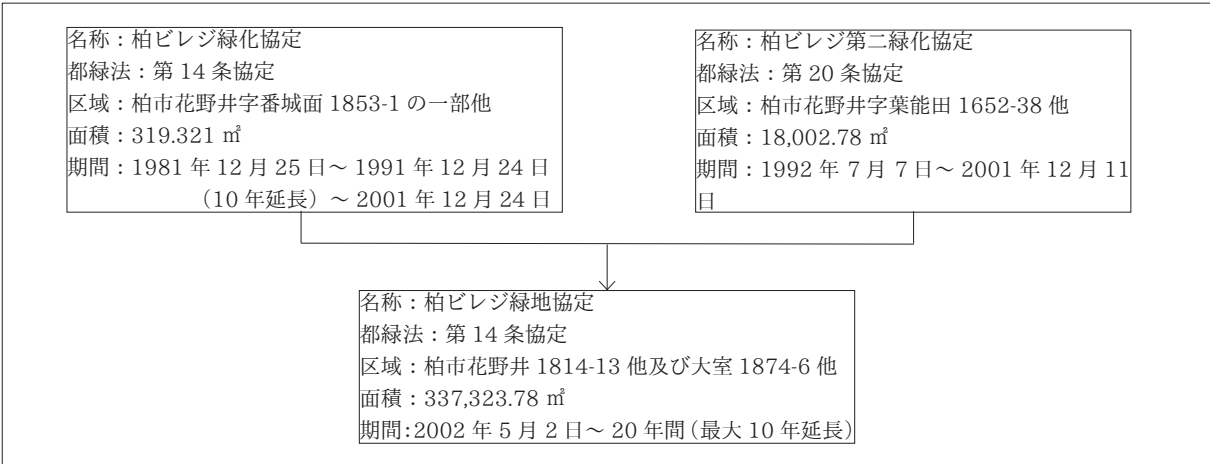


図 3-3 緑地協定と経緯 (参考文献 26), 他柏市提供の資料より筆者作成)

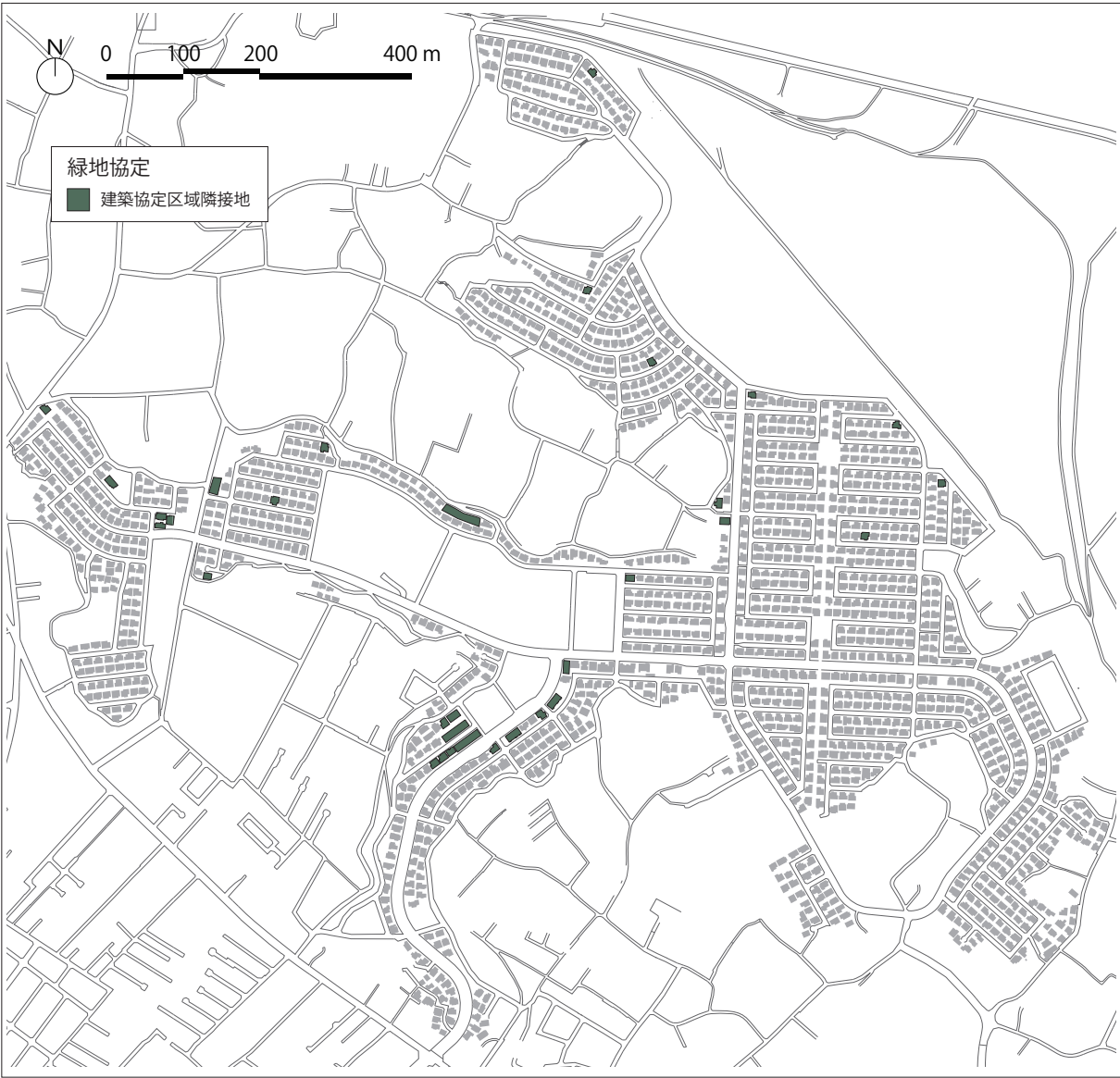


図 3-4 緑地協定区域図 (参考文献 26), 他柏市提供の資料より筆者作成)

(3) 協定内容 (参考文献 26) より筆者抜粋・加筆)

① 柏ビレジ緑地協定 概要

1. 目的

緑地に関する基準などを設定し、緑につつまれたまちなみの整った快適かつ安全な住環境を維持すること。

2. 名称

3. 協定の区域

4. 協定の締結

土地の所有者等の全員の合意により締結。

5. 協定の効力

6. 協定の変更及び廃止

土地の所有者等の全員の合意による変更。

土地の所有者等の過半数の合意によって廃止。

7. 緑地に関する事項

[1] 道路面の境界：生垣又は外側にアイビーの植栽を伴った有筋レンガ造の塀若しくはその併用。

[2] 緑道面の境界：生垣。

[3] 以下の樹種から1本以上を選び、道路、隣家等から視野に入る位置に植栽する。

イ. 花または葉を楽しめる木

ウメ、アンズ、コブシ、カイドウ、サルスベリ、モクセイ、ツバキ、サザンカ、サンゴシュ、クチナシ、サクラ、モミジ、ツツジ、サツキ等

ロ. 果実が楽しめる木

カキ、モモ、スモモ、イチジク、ナツメ、ビワ、ウメ、アンズ、クリ、ザクロ等

ハ. 鳥が寄ってくる木（小鳥の餌木）

モツコク、ウメモドキ、ナンテン、クロガネモチ、ツゲ、ヤツデ、アオキ、シャリンバイ、マサキ等

ニ. 家並みをやわらげる木

イヌマキ、ユヅリハ、ゲッケイジュ、シイノキ、モチノキ、マテバシイ、ヒバ等

[4] 近隣の梨園保護のため、次の樹種は植栽してはならないものとする。

カイヅカイヅキ、タマイブキ、クロイブキ、ミヤマビャクシン、ハイビャクシン、ネズミサシ、オオシマハイネズ、ミヤマネズ等

[5] 土地所有者等は、植栽した樹木をみだりに伐採してはならない。

[6] 土地所有者等は、剪定、病虫害防除などを年一回実施するものとする。

8. 猶予期間

9. 協定の有効期間

公告のあった日から20年間。

期間満了前に土地所有者等の過半数以上が廃止を申し出なかった場合は、更に10年間延長。

10. 所有地等の譲渡

11. 代表委員会の設置

12. 違反者に対する措置

② 柏ビレジ緑化協定代表委員会規約

1. 名称
2. 役員の設置
3. 役員の専任
4. 役員の任務
5. 総務部と事業部の役割

〔1〕 総務部の役割

会計（出納）、記録、議事録、広報発行、諸行事の案内・連絡、予算と決算、資料作成、補助金交付など。

〔2〕 事業部の役割

クリーンデー、草花植え替え、公園・緑地・緑道の剪定、消毒の必要有無の確認。

街路樹や歩道低木の剪定・消毒の必要有無の確認。必要に応じて、市に要望。

6. 業務

- イ シンボルツリーの植え替え補助
 - a 枯死の場合は費用の三分の二を補助。但し、2万円が交付限度
 - b 巨木化の場合は費用の三分の二を補助。但し、3万円が交付限度
- ロ 道路（緑道も含む）に面する生け垣の植え替えの場合、費用の二分の一を補助
- ハ 緑道、緑地の樹木の剪定、刈り込み、消毒
- ニ モニュメント周辺の剪定、刈り込み、消毒
- ホ フラワーポットの草花植え替え（春秋に2回）と灌水
- ヘ クリーンデー（春秋2回）の実施協力
- ト 備品（高枝切り機と脚立）を自治会館倉庫に保管
- チ ビレジ夏祭りの協力
- リ その他、惹起した事項への対処

7. 事務所
8. 代表委員会の開催
9. 議長
10. 議決の方法と議事録
11. 緑化維持運営費
12. 緑地協定報告会の招集
13. 緑地協定の変更廃止
14. 事業報告及び予算・決算
15. 会計年度
16. 細則
17. 付則

Ⅲ - 2 - 3 協定の認知度

柏ビレジに存在する2つの協定に関しての、認知状況や加入状況を知るために、アンケートを行った。それぞれの協定の認識程度に関して、{内容まで知っている／内容は知らないが存在は知っている／存在も知らない}のいずれかを選択してもらい、加入状況に関して、{加入している／加入していない／わからない}のいずれかを選択してもらった。その結果が、右図である。(図3-5～3-8)

居住年数の短い住民ほど、両協定を認知していない、もしくは、認知していても自らが加入しているかどうか分からないという割合が多くなることが明らかとなった。また、11年以上の居住している住民は、ほぼ全員が協定の存在、加入の否を知っているが、協定の内容を把握しているのは、約60%程度にとどまることが分かった。

建築協定より緑地協定の認知度や加入度が、若干だが高いのは、緑地協定の方が、日々の生活に直結しており把握しやすい、クリーンデーや補助金交付などの運営活動が認識されやすい、といった特徴を持っていることが原因ではないかと推測される。

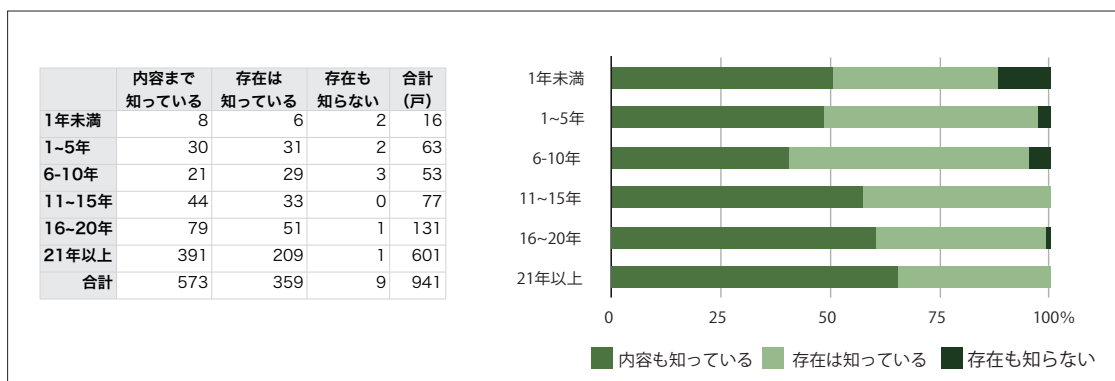


図 3-5 居住年数別による建築協定の認知状況

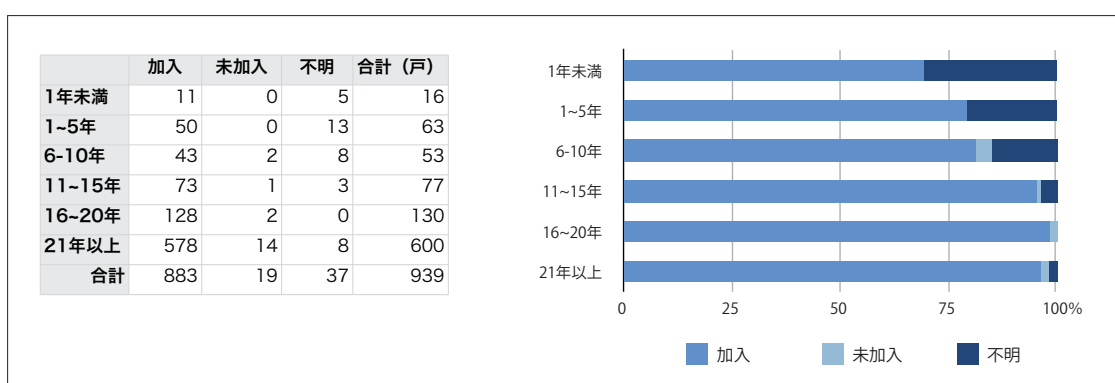


図 3-6 居住年数別による建築協定の加入状況

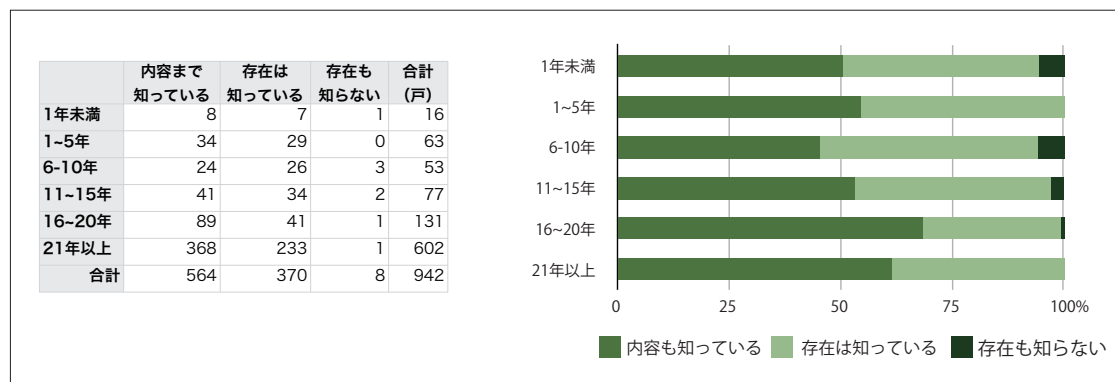


図 3-7 居住年数別による緑地協定の認知状況

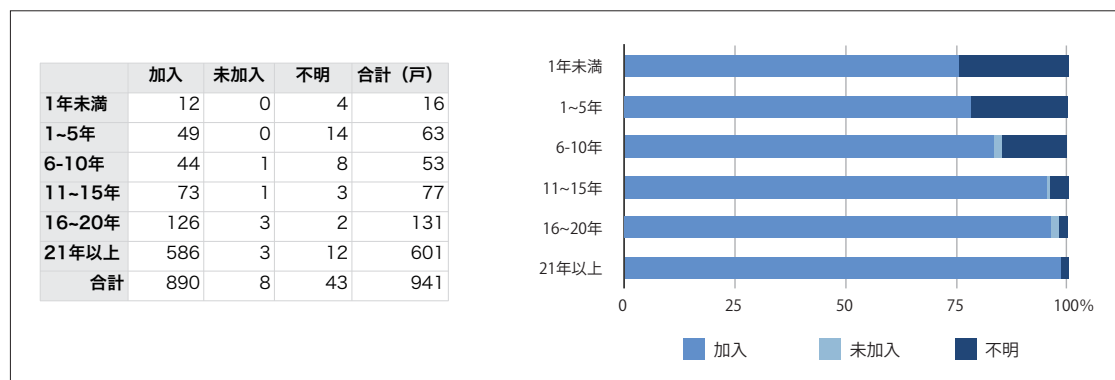


図 3-8 居住年数別による緑地協定の加入状況

Ⅲ - 3 居住者の入れ替わりと住宅の建て替え

(1) 居住者の入れ替わり

ゼンリン住宅地図 1990 年～2010 年で、柏ビレジの戸建住宅のみを対象にして、5 年ごとに居住者の変化を比較し、居住者の入れ替わりがあった回数を色の濃さで表したものが下の図である。(図 3-9)

5 年ごとの変化した戸数を表にしたものが、右表(表 3-5)であり、自治会の支部別に、入れ替わり回数それぞれの戸数をまとめたものが、下表(表 3-6)である。

表 3-5 入れ替わり戸数の推移
(参考文献 24) より筆者作成)

	戸数
1990-1995	233
1996-2000	232
2001-2005	182
2006-2010	167
変化した延べ戸数	904

表 3-6 自治会支部における居住者の入れ替わり回数ごとの戸数の比較 (参考文献 24) より筆者作成)

	1 支部	2 支部	3 支部	4 支部	5 支部	6 支部	7 支部	8 支部	9 支部	10 支部	合計
0 回	102	131	132	133	107	121	75	73	112	67	1053
1 回	47	42	50	66	35	41	30	15	38	4	368
2 回	14	14	16	18	15	12	9	8	22	6	134
3 回	4	6	1	5	1	4	1	3	9	0	34
4 回	2	1	1	3	2	4	1	1	2	0	17
合計	169	194	200	225	160	182	116	100	183	78	1606



図 3-9 柏ビレジにおける居住者の入れ替わり状況 (参考文献 24) より筆者作成)

(2) 住宅の建て替え

1986年度～2010年度における柏ビレジ地区の建築確認申請概要書より、住宅の新築・増築の有無を把握したものが下の図である。(図3-11)

5年ごとの新築・増築数をまとめたものが右表(表3-7)であり、それをグラフ化したものが、右図(図3-10)である。この表・グラフより、柏ビレジでは、この10年で新築の割合が急増していることが分かる。

表3-7 新築・増築数の推移
(参考文献27)より筆者作成)

	新築	増築	合計
1981-1985	0	2	2
1986-1990	2	37	39
1991-1995	3	18	21
1996-2000	8	17	25
2001-2005	8	6	14
2006-2010	23	3	26
合計	44	83	127

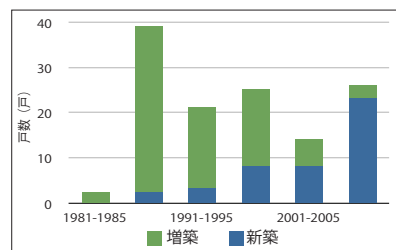


図3-10 新築・増築数の推移
(参考文献27)より筆者作成)

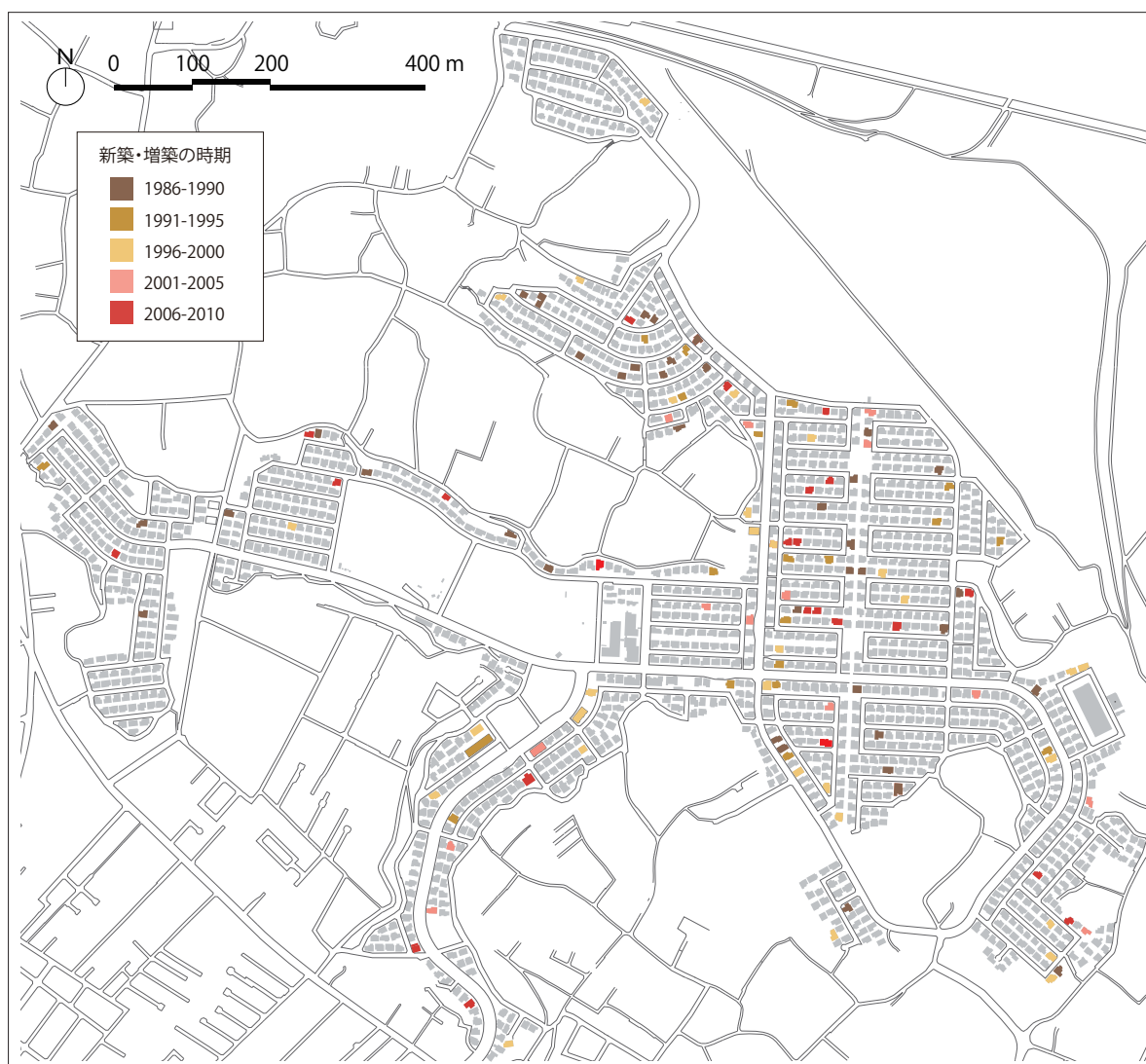


図3-11 柏ビレジにおける住宅の建て替え状況 (参考文献27)より筆者作成)

(3) 居住者の入れ替わりと住宅の建て替えの比較

(1)、(2) で見た、居住者の入れ替わりと住宅の建て替え状況を、入れ替わりを青で、建て替えを赤で、入れ替わりも建て替えも共に行われたものを紫で示したものが下図である。(図 3-12)

入れ替わりが行われた住宅が全戸数の 34%、建て替えが行われた住宅が 8%、共に行われた住宅が 2% である。(図 3-11)

また、入れ替わりと建て替え両方行われた住宅の戸数推移は右表のようにになっており、この 5 年間で行われた住宅が全 34 戸中 12 戸と 1/3 を超えている。(表 3-8)

以上より、柏ビレジでは、住民の入れ替わりがあっても、住宅の建て替えを行わない場合が多いが、この 5 年程で、入れ替わりと建て替え両方を行う住宅が急増していることが、明らかとなった。

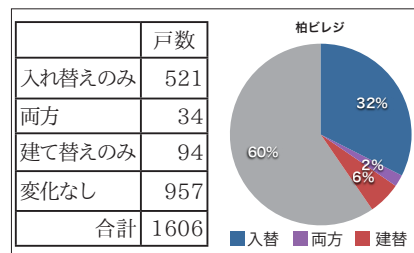


図 3-11 入れ替えと建て替えの割合

表 3-8 両方行われた住宅の戸数推移

	戸数
1986-1990	11
1991-1995	3
1996-2000	5
2001-2005	3
2006-2010	12
合計	34

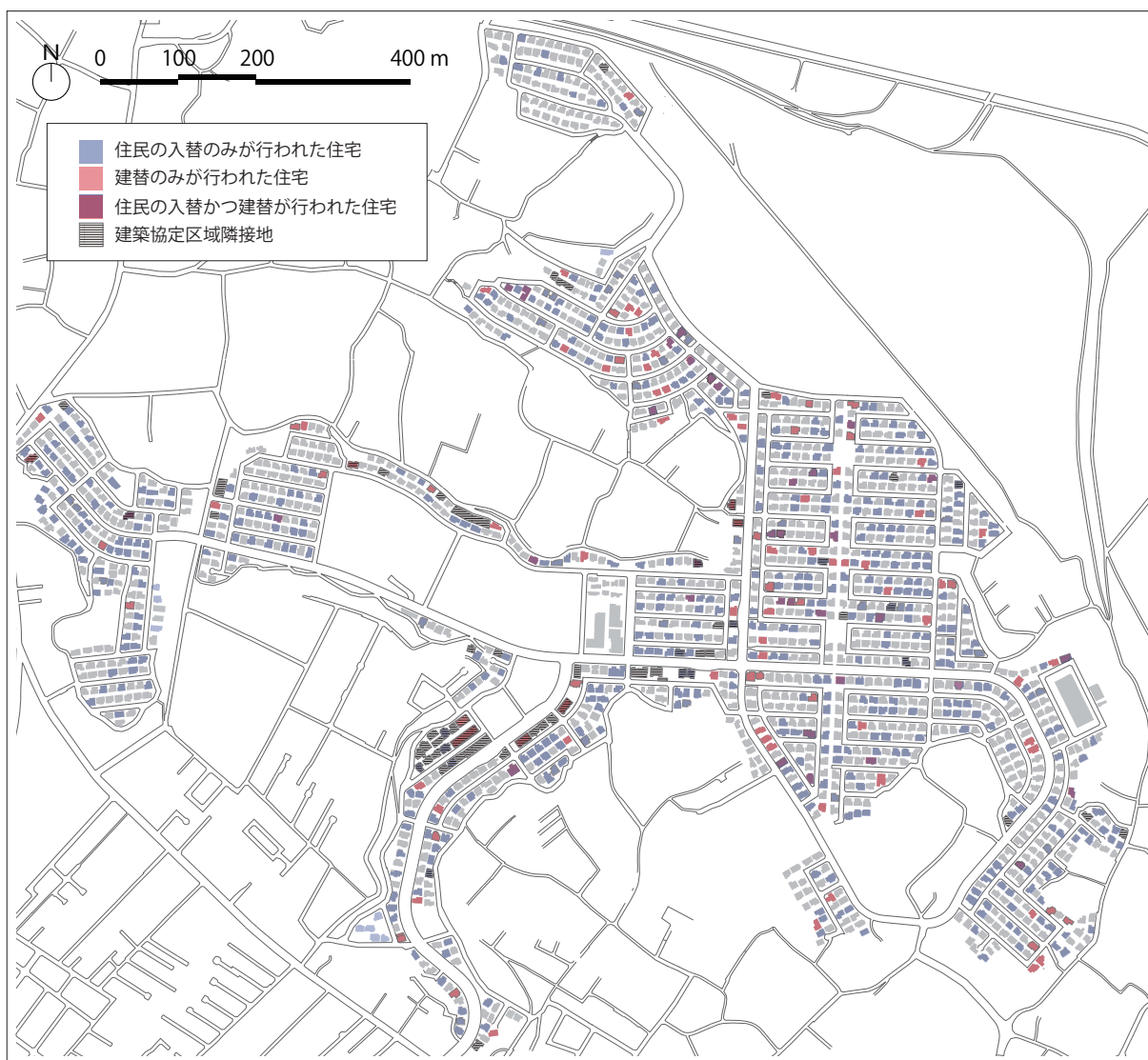


図 3-12 柏ビレジにおける居住者の入れ替わりと住宅の建て替え状況の比較

柏ビレジでは、建て替え軒数が少なく、開発当初の家並みとまちなみが維持されている部分が多いことが分かった。(図 3-13)

建て替えを行なっている住宅でも、居住者が変化していない場合は、壁面線や屋根の形状、門塀・門扉のデザイン、色調などにおいて、周辺と協調する計画となっているものが多かった。(図 3-14) また、駐車場を増設する場合に、レンガ塀を一部取り壊しているものも見受けられた。(図 3-15)

しかし、近年急増している、居住者の入れ替わりと住宅の建て替えが共に行われている住宅では、緑地協定で規定されているはずのレンガ塀を取り払い、シンボルツリーを含む植栽の量も周囲から大きく減少させているなどの行為が見られる。住宅の配置や屋根の形状なども周囲の景観とは、異なったものとなっている。(図 3-16、3-17)

この状況を、Ⅲ - 2 - 3 (pp.36-37) で提示した協定の認知度と合わせて考えると、居住年数の短い住民の景観への意識の低さが推察される。長年の居住者は、宮脇による景観を深く理解している場合が多いため、意識の程度が大きく違うことによって、建て替え時に苦情が挙げられることも少なくない。協定の広報活動による認知度の向上が必要であると共に、最低限度しか定めていない建築協定の限界とも家、積極的に景観を維持していくためのガイドラインが存在していないことも大きく関係していると考えられる。



図 3-13 開発当初から変わらない景観



図 3-14 建て替えのみ行われた住宅



図 3-15 レンガ塀を改変した駐車場増設



図 3-16 近年住民の変化と共に新築された住宅



図 3-17 近年住民の変化と共に新築された住宅 2

(上記の 5 図共に 2011 年 12 月筆者撮影)

(1) 30 年間における景観維持

柏ビレジでは、居住者の入れ替え軒数に比べ、建て替え軒数が大幅に少ないことが明らかとなった。これは、宮脇のフレーミングの手法によって、建て替えをせずとも人々が個性を表現する場が既に設けられていることや、住宅のプラン・配置が近隣の住宅との兼ね合いも考慮して設計されていることに関係していると考えられる。

また、建て替えを行った住宅についても、壁面線や屋根の形状、門塀・門扉のデザイン、色調などにおいて、周辺と協調する計画となっているものが多い。これは、住民たちが宮脇による景観のルールを理解し、自分もそこに参加しているという意識を持っていることによるものだと推測できる。

Ⅳ - 1 では、建築家が計画に関わっていない住宅地である我孫子ビレジの景観と柏ビレジの景観を比較することによって、上記の仮説を検証する。

(2) 今後の景観維持における課題

今までの柏ビレジの景観とは大きく異なる要素を持つ住宅が、この 5 年ほどで多く見受けられるようになった。また、車の保有台数の増加に伴って、レンガ塀を一部取り壊し、カーポートスペースを確保するなど、景観に変化が生じ始めている。

住宅の老朽化や開発時の入居者の高齢化を考えると、今後も新規居住者が増え、新築する住宅や改変を行う住宅が増えてくることが予想される。その前に、守るべき部分と変化を促す部分の区別をしっかりと行い、それが可能となる手法を見出さなければ、今まで維持されていたレンガ塀とアイビーによる統一と個性のバランスのとれたまちなみは急速に失われていくこととなるだろう。

Ⅳ - 2 では、宮脇の計画手法の変遷を追いながら、景観維持における課題解決の手法を検証していく。

- 22) 二瓶正史,「煉瓦とアイビーによる景観統一 柏ビレジ(千葉県柏市)」,家とまちなみ 47,住宅生産振興財団, pp.44-50, 2003
- 23) 柏ビレジ自治会,「柏ビレジ・ニュース」, 2001-2011
- 24) ゼンリン,「ゼンリン住宅地図 柏市北部」, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010
- 25) 柏市,「柏市柏ビレジ建築協定書」,2001
- 25) 柏市,「柏市柏ビレジ緑地協定書」,2002
- 27) 柏市,建築確認申請概要書, 1986-2011

IV章 「景観計画」の検証

- IV - 1 我孫子ビレジの変遷と現状
- IV - 2 我孫子ビレジと柏ビレジの比較
- IV - 3 宮脇の住宅地計画の変遷と現状
- IV - 4 宮脇の住宅地計画と柏ビレジの比較
- IV - 5 小結

IV - 1 我孫子ビレジの変遷と現状

IV - 1 - 1 我孫子ビレジの概要と土地利用の変遷

我孫子ビレジは、柏ビレジを開発したのと同じデベロッパーによって1976年に開発された、我孫子市つくし野1丁目～6丁目の地域である。(図4-1)で我孫子ビレジは、最寄り駅まで車で10分程度の柏ビレジと違い、駅から徒歩でも15分程であるため、中層の共同住宅994戸と戸建て住宅969戸の複合住宅地となっている。3丁目は共同住宅のみとなっており、戸建住宅が建つのは、1～4、5～6丁目である。(表4-1)

この開発では、建築家は関わっておらず、一街区のみ外構の足元にレンガを使用や、南は生垣、北はフェンスでの構成、電柱の宅地内配置、など外構に対しての取り組みはあるが、統一的なまちなみまでは到達しなかった。

表4-1 丁目ごとの住宅戸数
(参考文献28)より筆者作成)

	専用住宅	兼用住宅	追加造成分	合計
1丁目	182	16	0	198
2丁目	196	0	0	196
4丁目	47	0	0	47
5丁目	198	4	69	251
6丁目	346	14	0	360
合計	969	34	69	1052

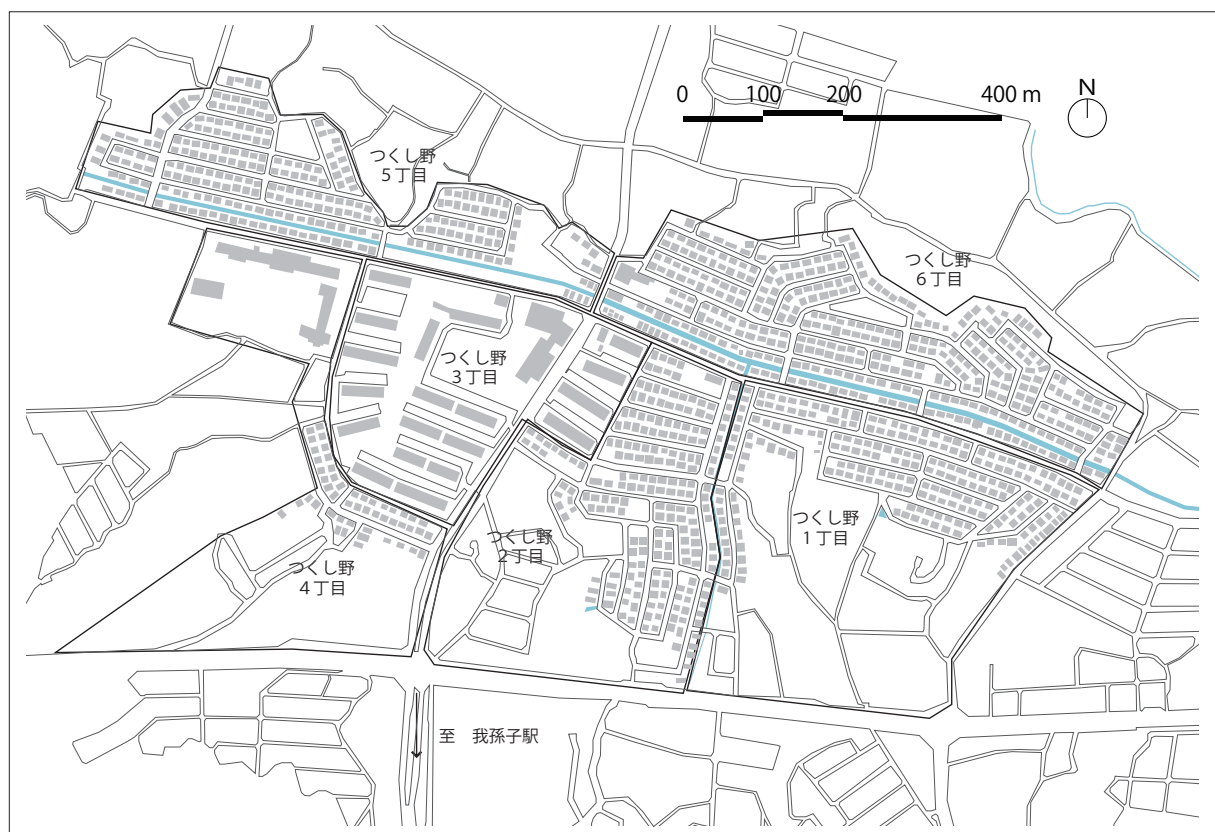


図4-1 我孫子ビレジと丁目の対応 (参考文献28)より筆者作成)

駅からの幹線道路と、地区を東西に走る幹線道路との交点となる部分にショッピングセンターを設置している。ここには現在、行政のサービスセンターや郵便局、スーパーや電器店、コミュニティスペースなどが入っている。また、東西、南北の幹線道路沿いにも小店舗がいくつか立地している。開発時にスポーツ施設が立地していた箇所は、1996年に宅地へ変更となっている。(図4-2)

用途地域は、戸建地区のほとんどが第一種低層住居専用地域であり、建蔽率50%、容積率100%となっている。スポーツ施設があった部分と、駅からの幹線道路沿いは、第一種低層地域で、建蔽率60%、容積率200%である。

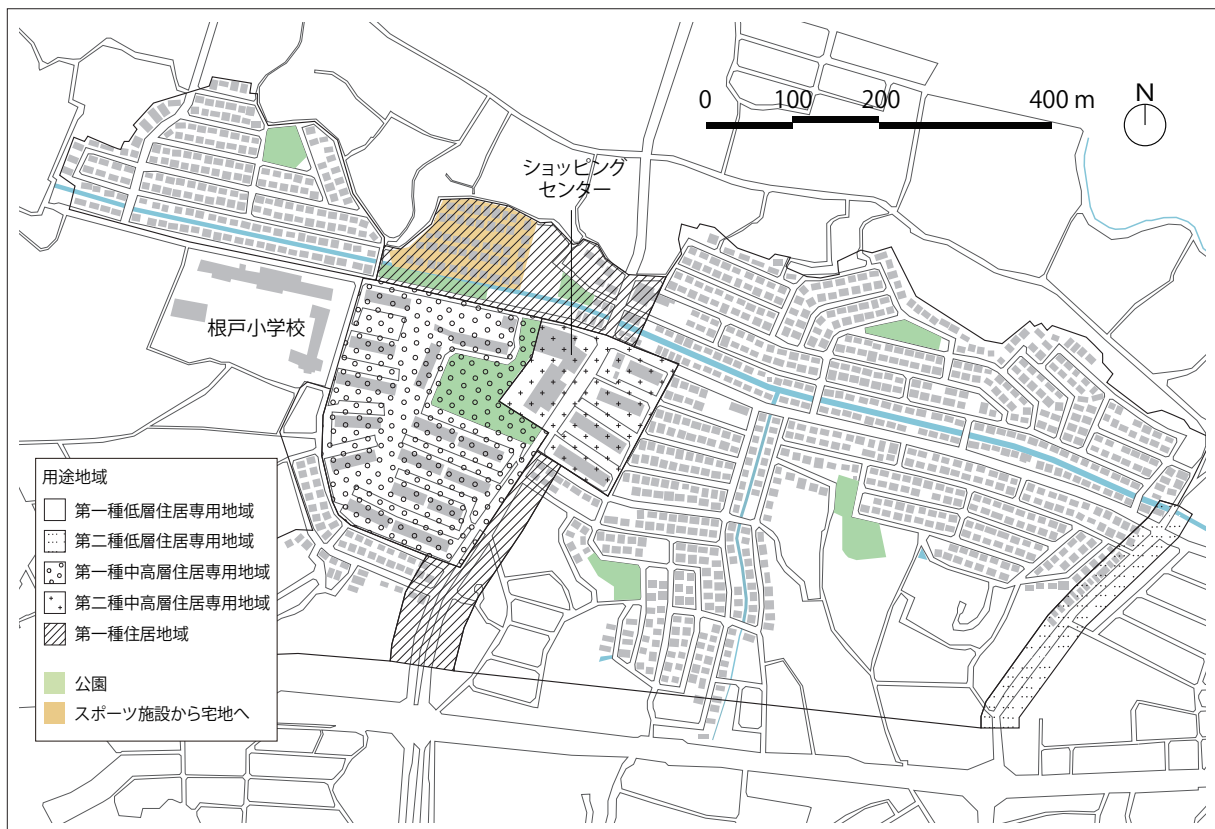


図4-2 我孫子ビレッジの施設配置と用途地域 (参考文献28),29より筆者作成)

IV - 1 - 2 地区計画

我孫子ビレジには、東西の幹線道路より北側部分にのみ、3つの地区計画がかかっており、用途制限の別によって、7地区に分けられている。(図4-3) つくし野西地区とつくし野北地区は、開発時は建築協定として規定されていたが、どちらも1回目の更新の際に地区計画へと変更となっている。

規制の内容に関しては、右表にまとめている。(表4-2)

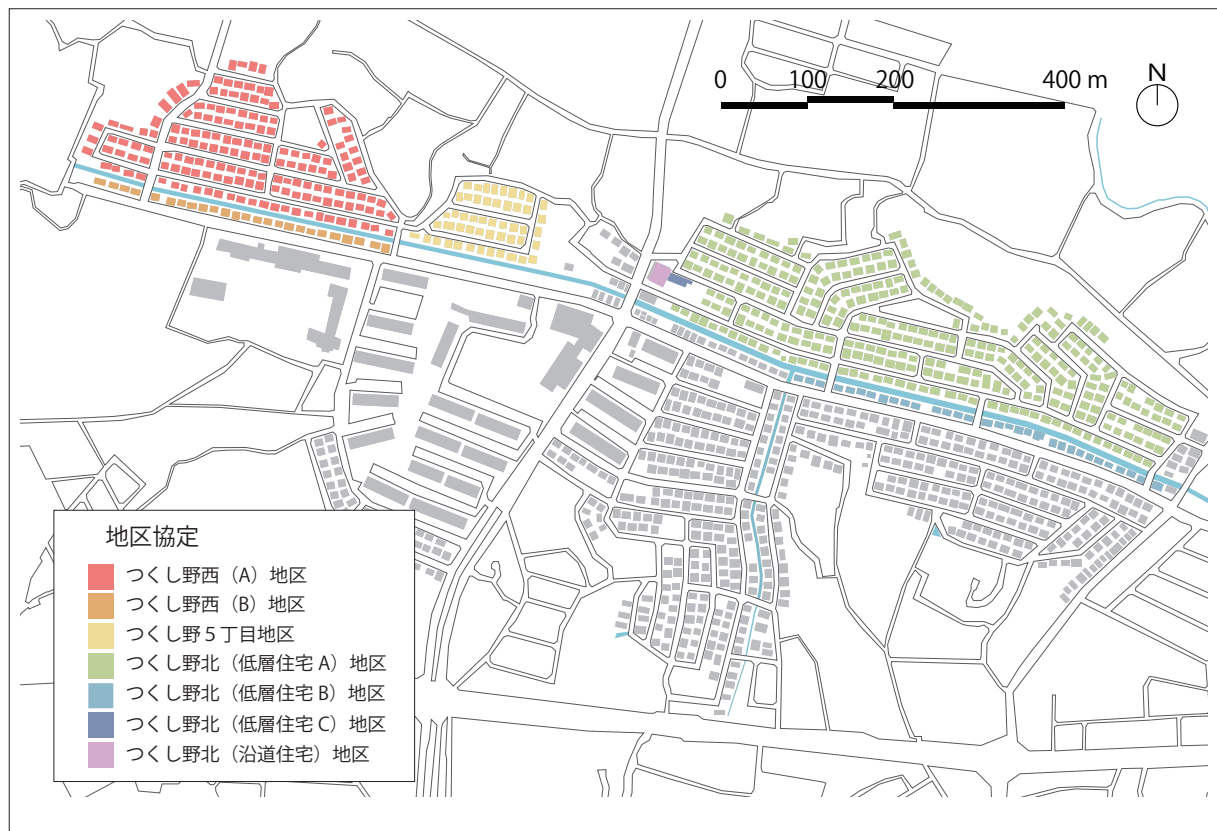


図4-3 我孫子ビレジにおける地区協定区域図 (参考文献30),31),32)より筆者作成)

表 4-2 我孫子ビレジにかかる地区計画の概要（参考文献 30),31),32) より筆者作成）

		つくし野西地区		つくし野 5 丁目地区	つくし野北地区			
		A	B		A	B	C	沿道
施行日時		1977.11.07 建築協定 1989.03.14 地区計画		1996.10.01 地区計画	1977.10.04 建築協定 1987 地区計画			
敷地面積		145㎡以上		145㎡以上	135㎡以上			
用途		・専用住宅 ・診療所兼住宅						工場や 運動施設 ホテル等 以外 ^{*3}
		・自治会 集会所	・事務所や 店舗兼住宅 ^{*1}	・事務所や 店舗兼住宅 [*]	・自治会 集会所	・事務所や 店舗兼住宅 ^{*1}	・事務所や 店舗兼住宅 ^{*1} ・学校施設など ^{*2}	
建蔽率		---		50% (角地 60%)	---			
容積率				100%				
高さ 制限	最高	9m 以下		10m 以下	9m 以下			---
	軒高	6.5m 以下		---	6.5m 以下			---
階数		---						
壁面後退		1m 以上	---	---	1m 以上			
門塀	高さ	1.6m 以下		道路面 1.6m 以下 隣地面 1.2m 以下	1.2m 以下			---
	構造	生垣 or 網状		生垣 or 網状	(道路面) 生垣 or 網状			生垣 or 網状

* 1：建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に規定するもの

すなわち、次の用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 ㎡以下のもので、かつ、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供するもの

・事務所

（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

・日用品販売目的の店舗、食堂、喫茶店

・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋など

・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店など

（原動機を使用する場合は、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

・自家販売のための食品製造業（食品加工業含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など

（原動機を使用する場合は、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

・学習塾、華道教室、囲碁教室など

・アトリエ、工房など（原動機を使用する場合は、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。）

* 2：建築基準法別表第 2（い）項第 2 号、第 4 号、第 6 号に規定するもの

すなわち、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。

* 3：建築基準法別表第 2（に）項第 2 号から第 6 号に規定するもの

すなわち、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く。）で、かつ、作業場の床面積の合計が 5 0 ㎡以内のもので、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものを除く工場。

また、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、ホテル、旅館、自動車教習所、床面積の合計が 15㎡を超える畜舎。

IV - 1 - 3 居住者の入れ替わりと住宅の建て替え

(1) 居住者の入れ替わり

ゼンリン住宅地図 1986 年～ 2010 年で、我孫子ビレジの戸建住宅のみを対象にして、5 年ごとに居住者の変化を比較し、居住者の入れ替わりがあった回数を色の濃さで表したものが下の図である。(図 4-4)

5 年ごとの変化した戸数を表にしたものが、右表 (表 4-3) であり、5 つの丁目ごとに、入れ替わり回数それぞれの戸数をまとめたものが、下表 (表 4-4) である。

表 4-3 入れ替わり戸数の推移
(参考文献 28) より筆者作成)

	戸数
1986-1990	139
1991-1995	74
1996-2000	116
2001-2005	116
2006-2010	119
変化した延べ戸数	564

表 4-4 丁目における居住者の入れ替わり回数ごとの戸数比較 (参考文献 28) より筆者作成)

	1 丁目	2 丁目	4 丁目	5 丁目	5 丁目 (増加分)	6 丁目	合計
0 回	108	131	28	142	43	238	690
1 回	50	47	10	39	4	72	222
2 回	26	10	7	13	2	33	91
3 回	11	6	1	7	0	16	41
4 回	2	2	1	1	0	1	7
5 回	1	0	0	0	0	0	1
合計	198	196	47	202	49	360	1052



図 4-4 我孫子ビレジにおける居住者の入れ替わり状況 (参考文献 28) より筆者作成)

(2) 住宅の建て替え

1987年度～2011年度における我孫子ビレジの戸建住宅地区の建築確認申請概要書より、住宅の新築・増築の有無を把握したものが下の図である。(図4-6)

5年ごとの新築・増築数をまとめたものが右表(表4-5)であり、それをグラフ化したものが、右図(図4-5)である。

我孫子ビレジでは、基本的に新築が大半を占めている状況が明らかとなった。

表4-5 我孫子ビレジにおける新築と増築数の推移
(参考文献33)より筆者作成)

	新築	増築	合計
1977-1981	-	-	-
1982-1986	-	-	-
1987-1991	10	11	21
1992-1996	48	17	65
1997-2001	86	9	95
2002-2006	52	3	55
2007-2011	59	2	61
合計	255	42	297

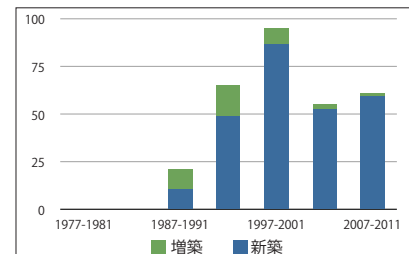


図4-5 新築・増築数の推移
(参考文献33)より筆者作成)



図4-6 我孫子ビレジにおける住宅の建て替え状況 (参考文献33)より筆者作成)

(3) 居住者の入れ替わりと住宅の建て替えの比較

(1)、(2) で見た、居住者の入れ替わりと住宅の建て替え状況を、入れ替わりを青で、建て替えを赤で、入れ替わりも建て替えも共に行われたものを紫で示したものが下図である。(図 4-8)

我孫子ビレジでは、入れ替わりが行われた住宅が全戸数の 34%、建て替えが行われた住宅が 28%、共に行われた住宅が 13% であることが分かった。(図 4-7)

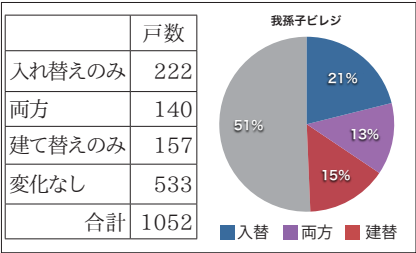


図 4-7 我孫子ビレジにおける入れ替えと建て替えの割合



図 4-8 我孫子ビレジにおける居住者の入れ替わりと住宅の建て替え状況の比較

IV - 1 - 4 景観の現状

我孫子ビレジにおいて、居住者の変化はなく、建て替えのみを行った住宅（図 4-10）を見てみても、居住者の入れ替わりと建て替え両方行った住宅（図 4-11）と特に大きな差は見られなかった。建て替えが行われた住宅では、周辺の屋根形状や壁面線、門扉・門塀などに対する配慮は見受けられない。我孫子ビレジも開発当初は、建売住宅地としてある程度の秩序をもった家並み（図 4-9）であったが、今では、その景観も連続している箇所が少なくなっている。

特に、地区計画のかけられていない南側の地区では、3 階建てや宅地から駐車場への変化なども増えてきており、景観は全く秩序を持たないものへとになっている。（図 4-12）

しかし、空地となった隣地を買取って附属の農地としたり、空き家を改築して、デイサービス施設として利用するなど、住民の需要や社会情勢に応じた変化への対応も行われていた。（図 4-13）



図 4-9 開発当初から変わらない景観



図 4-10 建て替えを行った住宅



図 4-11 入れ替わりと建て替え共に行われた住宅



図 4-12 宅地から駐車場へと変化



図 4-13 住宅地内にあるデイサービス施設

（上記の 5 図共に 2012 年 1 月筆者撮影）

(1) 宮脇による計画の効果

柏ビレジと我孫子ビレジの居住者の入れ替わりと住宅の建て替えの比較を行うと、居住者の入れ替わりはどちらも34%であるのに対し、住宅の建て替えは、柏ビレジは8%で、我孫子ビレジは28%と、圧倒的に柏ビレジの建て替え軒数が少ないことが明らかとなった。(表4-6, 図4-14) 居住者の変化率が同じであるにも関わらず、住宅の建て替え率が低いということは、柏ビレジでは、建て替えをしなくてもよいと判断した新規居住者が多いということであり、それは、宮脇のフレーミングの手法による外構計画や近隣の住宅との兼ね合いも考慮して設計された住宅のプランや配置が一定の効果を上げていると考えて間違いのないだろう。

また、居住者は変わらず、建て替えのみ行われた住宅の景観を比較してみても、柏ビレジでは、壁面線や屋根の形状、門塀・門扉のデザインにおいて周辺と強調する計画となっているものが多かったのに比べ、我孫子ビレジではそのような配慮が見られる計画はほとんど見受けられなかった。このことから、柏ビレジの住民は、長年柏ビレジに住み、宮脇の意図したように、環境からの働きかけを受け、それに応じることの繰り返しの中で、景観のルールを理解し、自身もそこに参加しているのだという意識を向上させていったということが出来る。

(2) 規制の有無による違い

我孫子ビレジには、地区計画がかけられている地区とかけられていない地区が存在している。地区協定のかかっている地区では、宅地が空地となり、駐車場へ変化している箇所が散見された。また、3階建ての住宅もあり、秩序のないまちなみとなっている。しかし、規制がないがゆえに、空地となった隣地を買取り、庭からつながった小さな農地へと変更させたり、空き家をデイサービス施設へと改築したりするなど、住民のニーズや社会情勢に柔軟に対応させている例もあった。

柏ビレジは、逆に建築協定やレンガ塀、植栽といった要素によって、良好な景観を維持できているものの、住民のニーズとして挙げられている専用住宅以外の用途や、駐車場の増設などの改変を制限されてしまっている状況である。

表4-6 入れ替えと建て替えの戸数

	柏ビレジ	我孫子ビレジ
入れ替えのみ	521	222
両方	34	140
建て替えのみ	94	157
変化なし	957	533
合計(戸数)	1606	1052

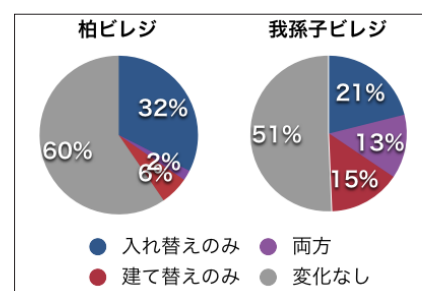


図4-14 入れ替えと建て替えの割合

(3) 住民自治の活性化

我孫子ビレジでは、当初建築協定であった規則を地区計画へと変更し、運用を市に委任した形となったが、柏ビレジでは、現在でも建築協定と緑地協定の2つをそれぞれ運営委員会を設置して住民が管理している。特に柏ビレジ建築協定では、前回の更新時に専門家による審査を項目として付け加えており、景観維持への積極的な自治活動が行われていることが分かる。

また柏ビレジでは、居住者の高齢化などを踏まえて、コミュニティルームの開設や活性化委員会の設立など住民が独自に、解決方法を模索していることから、コミュニティ活動の活発な様子が感じられる。

表 4-7 柏ビレジの建築・緑地協定と我孫子ビレジの地区計画の内容比較

		柏ビレジ全域 専用 兼用		つくし野西部地区 A B		つくし野 5 丁目地区		つくし野北地区 A B C			沿道	
施行日時				1977.11.07 建築協定 1989.03.14 地区計画		1996.10.01 地区計画		1977.10.04 建築協定 1987 地区計画				
敷地面積		170㎡以上		145㎡以上		145㎡以上		135㎡以上				
用途		・専用住宅 ・診療所兼住宅										工場や 運動施設 ホテル等 以外 ^{*3}
		---	・事務所 や店舗 兼住宅 ^{*1}	・自治会 集会所	・事務所 や店舗 兼住宅 ^{*1}	・事務所や店舗 兼住宅 [*]	・自治会 集会所	・事務所 や店舗 兼住宅 ^{*1}	・事務所 や店舗 兼住宅 ^{*1} ・学校施設 など ^{*2}			
建蔽率		50%		---		50%（角地 60%）		---				
容積率		100%				100%						
高さ 制限	最高	9m 以下		9m 以下		10m 以下		9m 以下				---
	軒高	6.5m 以下		6.5m 以下		---		6.5m 以下				---
階数		2 階		---								
壁面後退		1m 以上		1m 以上	---	---		1m 以上				
門塀	高さ	---		1.6m 以下		道路面 1.6m 以下 隣地面 1.2m 以下		1.2m 以下		---		
	構造	緑地協定での指定 （道路面） 生垣 or アイビーを植栽した 有筋レンガ造 （緑地面） 生垣 その他：樹種指定有		生垣 or 網状		生垣 or 網状		（道路面） 生垣 or 網状		生垣 or 網状		

IV - 3 宮脇の住宅地計画の変遷と現状

IV - 3 - 1 「5つのハードと1つのソフト」

宮脇は、柏ビレジの計画の終了後、1982年出版の『街並みを創る』という著作の中で、「5つのハードと1つのソフト」という概念を提示している。それは、住宅地の環境や景観を決定している要素の中で、宮脇のような設計者が操作可能なものをまとめたものである。従来は、この6つの要素が別々の立場で企画され、それぞれの範囲内の利便性・経済性・施工性などからのみで、設計、施工へと至る。この無秩序な状態が、郊外戸建住宅地の乱れた景観の原因であるとし、この6つを1つの秩序を持たせることが、住環境デザインの第一歩であると宮脇は考えた。

(1)造成計画レベル(2)施設計画レベル(3)外構計画レベル(4)宅地内計画レベル(5)建物計画レベル、という5つのハード及び(6)管理計画レベルという1つのソフトである。(表4-8)

右表(表4-9)では、宮脇関わった全62住宅地を年表化し、それぞれの事例で、6つの要素のうち宮脇が計画内に取り込めたものを示している。更に、それらをもとに、建物だけに関与したもの、外構計画のみに関与したもの、宅地造成の評価とまちづくりガイドラインの作成を行ったもの、宅地造成評価から二次造成を行ったもの、造成から建築まで全てに関与できたもの、という5つの分類を行なっている。

柏ビレジは、宮脇は協定内容の設定に直接は関わっていないものの、5つのハードと1つのソフト全てを兼ね備えた初の事例であることが分かる。

表4-8 「5つのハードと1つのソフト」の具体的検討内容 (参考文献34)より筆者作成)

	造成計画	施設計画	外構計画	宅地内計画	建物計画	管理計画
具体的 検討 内容	①道路	①施設設計 交番、コモン、公園、歩道、ボリエルフ道路	①構造物後退 90cmの後退	①検針メーター 集合検針メーター、隠し(生け垣、外構レンガ)	①配置	①建築協定
	②宅地割り ずらし、形	②ストリートファニチャー ベンチ、街灯、ごみ置き場、案内板	②統一外構 門扉、門灯、ゲート、門塀(ポスト、インターホン、メーター)土木材料(煉瓦、タイル、表示)	②自転車置き場 屋根付き	②棟	②緑化協定
	③敷地条件の考慮	③電柱電線 受電ポール、地下埋設、背割り建柱、外周建柱	③境界(官民・民民)処理 道路と道路沿い宅地の舗装、緑道、緑地	③サービスヤード 物置、目隠しフェンス、屋外設備(灯油タンク、室外機)	③屋根 材料、色、形、勾配、様式	③管理規定
		④排水設備 中央排水溝、集水樹蓋デザイン	④緑化 シンボルツリー、2段植栽、生け垣、駐車場緑化		④外壁 材料、色	
			⑤宅地内駐車場 形、屋根付き、クローズ式		⑤プラン 敷地条件・環境条件の考慮による配置	
					⑥北側配慮 下屋、総2階禁止、窓サイズ、緑化	
					⑦部品デザイン 玄関扉、出窓、小窓、雨樋、換気口	

表 4-9 宮脇による住宅地計画年表 (参考文献 34) より筆者作成)

計画・設 計終了年	住宅地名称	所在地	戸数 (当)	事業者	特徴						
					分類	造成	施設	外構	宅地内	建物	管理
1977	コモンライフおさゆき	福岡県 北九州市	67	積水ハウス	外構		○	○			
1979	あざみ野55	神奈川県 横浜市	30	東急不動産	建物			○		○	
1980	伊集院妙円寺団地住宅祭	鹿児島県 鹿児島市	67	鹿児島県住宅供給公社 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1980	柏ビレジ	千葉県 柏市	1500	東急不動産	造成・ガイドライン	○	○	○	○	○	
1981	コモンライフ則松	福岡県 北九州市	50	積水ハウス	外構			○	○	○	
1981	竜ヶ崎ニュータウン第1期住宅祭	茨城県 竜ヶ崎市	59	住宅・都市整備公団 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	○
1982	コモンシティ船橋1,2期	千葉県 船橋市	11	積水ハウス	二次造成	○	○	○	○	○	○
1982	竜ヶ崎ニュータウン第2期住宅祭	茨城県 竜ヶ崎市	44	住宅・都市整備公団 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1982	高須ボニエルフ住宅祭	福岡県 北九州市	60	高須土地区画整理組合 住宅生産振興財団	二次造成	○	○	○	○	○	○
1982	コモンライフ伊都の里	福岡県 福岡市	60	積水ハウス	外構	○		○	○	○	
1982	コモンライフ新宮浜	福岡県 糟屋郡 新宮町	80	積水ハウス	造成～建築	○	○	○	○	○	○
1983	イトーピア行橋住宅博	福岡県 行橋市	24	伊藤忠不動産 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1983	イトーピア水城ヶ丘住宅博	福岡県 太宰府市	32	伊藤忠不動産 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1983	平岡ニュータウン	北海道 札幌市	68	東急不動産	造成・ガイドライン	○		○	○	○	
1983	松山上野団地住宅祭	愛媛県 松山市	73	愛媛県住宅供給公社 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1983	高松南志度団地住宅祭	香川県 高松市	76	香川県住宅供給公社 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1984	コモンライフ安行	埼玉県 川口市	25	積水ハウス	造成～建築	○	○	○	○	○	
1984	ホームタウン秋川	東京都 秋川市	53	住宅・都市整備公団 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1984	高幡鹿島台ガーデン54	東京都 日野市	54	鹿島建設	造成～建築	○	○	○	○	○	○
1984	桜ヶ丘ハイツ第1期住宅祭	愛媛県 可児市	66	不二企業 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	○
1984	コモンライフ日宇ヶ丘	長崎県 佐世保市	250	積水ハウス	造成～建築	○	○	○	○	○	○
1985	(九州の家 プロジェクト)	鹿児島県	1		建物						
1986	市ヶ尾南	神奈川県 横浜市	10	東急不動産	建物			○	○	○	
1986	明野ボニエルフ	大分県 大分市	39	大分県住宅供給公社	二次造成	○	○	○	○	○	○
1987	あすみが丘プレステージ21	千葉県 千葉市	17	東急不動産	建物	○	○	○	○	○	
1987	桜ヶ丘ハイツ第2期住宅祭	愛知県 可児市	27	不二企業 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	○
1987	つくばの宮	茨城県 つくば市	79	住宅・都市整備公団 住宅生産振興財団	二次造成	○	○	○	○	○	○
1987	コモンシティ星田B-1	大阪府 交野市	166	積水ハウス	造成～建築	○	○	○	○	○	○
1987	相鉄緑園都市	神奈川県 横浜市	2834	相鉄鉄道	造成・ガイドライン	○	○		○	○	○
1988	桜ヶ丘ハイツ第3期住宅祭	愛知県 可児市	42	不二企業 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	○
1988	コモア四方津	山梨県 上野原町	1400	積水ハウス	造成・ガイドライン	○		○	○	○	
1988	高須青葉台ニュータウン	福岡県 北九州市	2400	若松西部土地区画整理組合 住宅生産振興財団	造成・ガイドライン	○		○	○	○	○
1989	シーサイドももち第1期	福岡県 福岡市	25	積水ハウス	二次造成	○	○	○	○	○	○
1989	桜ヶ丘ハイツ第4期住宅祭	愛知県 可児市	28	不二企業 住宅生産振興財団			○	○	○	○	○
1989	佐賀けやき台住宅祭	佐賀県 三養基郡	35	旭化成工業 住宅生産振興財団			○	○	○	○	
1989	モンテベルデ萌葱台住宅祭	大分県 大分市	36	宏和興業 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1989	野田梅郷ニュータウン	千葉県 野田市	36	住友不動産	外構			○	○	○	
1989	前沢パークタウン	富山県 黒部市	50	黒部市 第一開発	造成～建築	○	○	○	○	○	○
1989	虹ヶ丘住宅祭	岐阜県 可児市	65	大末建設 住宅生産振興財団	外構			○	○	○	
1989	別府スパランド	大分県 別府市	465	佐藤組	造成～建築	○	○				
1989	ホームスタウン八王子	東京都 八王子市	606	殖産住宅	造成・ガイドライン	○	○	○	○	○	
1989	みずきが丘	千葉県 佐倉市	1315	東急不動産	造成・ガイドライン	○	○	○	○	○	
1990	六甲アイランドCITY ウェストコースト5	兵庫県 神戸市	32	積水ハウス	二次造成	○	○	○	○	○	○
1990	つくば松代	茨城県 つくば市	54	住宅・都市整備公団	二次造成	○	○	○	○	○	○
1990	グリーンテラス城山 住宅祭	愛知県 小牧市	100	愛知県 住宅生産振興財団	二次造成	○	○	○	○	○	○
1990	青葉台ボニエルフ	福岡県 北九州市	106	若松建設共同企業体 住宅生産振興財団	二次造成	○	○	○	○	○	○
1991	諏訪野	福島県 伊達市	304	福島県住宅生活協同組合 住宅生産振興財団	造成～建築	○	○	○	○	○	○
1991	ホームスタウン松ヶ台	福岡県 遠賀郡	900	殖産住宅		○	○	○	○	○	
1991	中部平成台	三重県 松阪市	935	中部開発 住宅生産振興財団		○	○	○	○	○	
1992	百合丘ニュータウン	茨城県 水戸市	22	茨城県住宅供給公社	造成・ガイドライン		○	○	○	○	
1992	グリーンタウン丸尾台	山口県 宇部市	71	宇部不動産 宇部ハウス		○		○	○	○	○
1992	多井畑ニュータウン	兵庫県 神戸市	327	東急不動産 三菱地所		○		○	○	○	
1992	季美の森	千葉県 山武郡	2650	東急不動産		○		○	○	○	
1993	桜ヶ丘ハイツ桂ヶ丘	愛知県 可児市	14	不二企業	外構			○	○	○	
1993	旭グリーンヒルズ	高知県 高知市	364	ハザマ環境開発 住宅生産振興財団		○	○	○	○	○	
1994	サンリータウンえびつ	福岡県 遠賀郡	508	銭高組 住宅生産振興財団	造成・ガイドライン	○	○	○	○	○	
1995	グリーンヒルズ季の郷	福島県 須賀川市	504	ジェイブル 住宅生産振興財団		○		○	○	○	
1996	広陵台住宅祭	福岡県 宗像市	25	福島県住宅供給公社 住宅生産振興財団		○		○	○	○	
1996	大津美咲野	熊本県 菊池郡	1200	九州旅客鉄道 住宅生産振興財団		○	○	○	○	○	
1996	グリーンポート愛島	宮城県 名取市	2070	グリーンポート 住宅生産振興財団	造成・ガイドライン	○		○	○	○	
1997	フォレストステージ高幡鹿島台	東京都 日野市	53	鹿島建設	造成～建築	○	○	○	○	○	
1997	玉野台	愛知県 春日井市	570	住宅生産振興財団		○		○	○	○	
1997	オレンジタウン	香川県 大川郡	682	四鉄不動産 住宅生産振興財団		○		○	○	○	



IV - 3 - 3 手法の洗練と景観維持への偏重

‘コモンでまちをつくる’という手法を確立させ、まちなみのデザインを洗練させていった宮脇は、「5つのハードと1つのソフト」という要素の重要性を述べているように、物的環境を洗練させていくだけでなく、その洗練された景観を維持していくための、建築協定や景観ガイドラインについても、積極的に関与していく。それによって、宮脇が後期に携わった住宅地では、住環境マネジメントにおいて、如何に当初の整然とした景観を維持していくかに重点が置かれることとなる。

デザインを洗練させ、その景観を維持していくために多くの規制をかけていくことは、確かに住環境を守っていくことにつながる。しかし、人が住み、何十年と暮らしていく中で、住民の個性や社会情勢によって、住環境の変化させるような需要が発生するのは、避けようのないことである。その需要が発生したときに、洗練された空間で規制の厳しい状態では、手を加える余地がなく、変化を許容できないか、変化を加えることで一瞬にして今まで維持してきた景観を崩してしまうことに成りかねない。(図 4-16)

福岡県北九州市の青葉台ぼんえるふは、1990年に計画された。6～10戸の住宅がコモン広場を囲むように並び、13のコモンが歩道でネットワーク化されている、宮脇の住宅地計画の代表作ともいえる住宅地である。(図 4-15)

この建築協定では、東西南北や接する道路の幅に応じて、住宅の壁面後退の値を変化させたり、カーポートの屋根の設置位置と個数を規定したり、かなり詳細な規制がかけられている。また、建築協定の他にも、建築と外構に関しての設計マニュアルと宅地ごとのデザインガイドラインが用意されており、庭のとり方、屋根の向き、コモンとの関係、植栽の位置などに関して、規制・誘導の項目が存在する。また、建築協定運営委員会によるチェックも厳しいため、変化を許容するのではなく、規制を強化していく方法が取られていた。

しかし、近年駐車場の増設や高齢化によるスロープの設置、外壁塗り替えや改装などの課題に直面し、規制ばかりを行うのではなく、望ましい改変手法を導いていくために、「まちなみデザインガイド」の作成を居住者が専門家を交えて行っている。



図 4-15 青葉台ぼんえるふのコモン広場



図 4-16 コモンを囲んでいた住宅の欠如

(上記の2図共に2011年8月筆者撮影)

(1) 宮脇の住宅地計画における初期事例としての柏ビレジ

宮脇は、柏ビレジでの宅地造成のコンサルティングを経て、ボンエルフ道路やコモン広場といった、道路と宅地を一体として考えた計画を行なっていき、住民が手を加える余地の少ない、完全にデザインされた住宅地をつくりだしていくようになる。協定やガイドラインといった管理面についての規定も次第に詳しいものへと変化させていく。柏ビレジは、宮脇の手法の転換点となった事例といえることができる。

(2) 変化に対応し得る余地

柏ビレジにおいても、他の宮脇による住宅地においても、駐車場の増設や高齢者対応の設備の導入、建て替えの手法などで、景観に手を加えざるを得ない状況となっている。

宮脇の後期の住宅地は、手を加える余地のない、完璧な計画となっている。住宅地におけるマネジメントは基本的に、開発時の景観をそのまま維持する方向に動いてきており、変化を許容できる土台が整っていない状態であるといえることができる。

しかし、宮脇の住宅地計画手法が洗練される以前の事例である柏ビレジは、建築協定による細かい規制や、景観ガイドラインがなく、コモン広場といった共有地もない。フレーミングの手法を用い、住民が手を施しながら、環境をつくりあげていくという思想のもと開発されているので、宮脇による後期の住宅地計画に比べ、改変しうる余地が残されており、運営方法も対応しやすい状況にあるといえる。

(1) 景観維持への効果

一般的な建売住宅地である我孫子ビレジと柏ビレジの景観を構成する要素の比較を行った結果、景観の維持と住民の景観への意識の向上に対し、宮脇の「景観計画」が一定の効果を上げていることが明らかとなった。

(2) 変化への対応力

また、駐車場の増設や住宅地の用途混在化に対しての動きとして、何の規制もかけられていない我孫子ビレジの地区では、景観は無秩序であるものの、宅地から農地やデイサービス施設などに変更が行われている箇所があり、住民の需要や社会情勢に柔軟に対応しようとしている様子が見られた。

しかし、宮脇による住宅地では、柏ビレジにおけるレンガ塀や植栽といった、良好な景観をつくり出している要素が、改変を制限してしまっているのも事実である。特に、宮脇が後期に携わった住宅地では、住民が手を加える余地のないほど洗練された計画となっており、開発当初の景観をいかに維持するかにマネジメントの重点が置かれていることから、なかなか改変を受け入れられる状態となっていないのが現状である。

その点、柏ビレジは、宮脇の初期の事例であり、住宅地計画の手法はそれほど洗練されたものではなく、改変し得る余地も残されていると言える。また、今までの協定運営や活発な自治活動を活かし、維持と変化を両立させるための運営も可能であると考えられる。(図4-17)

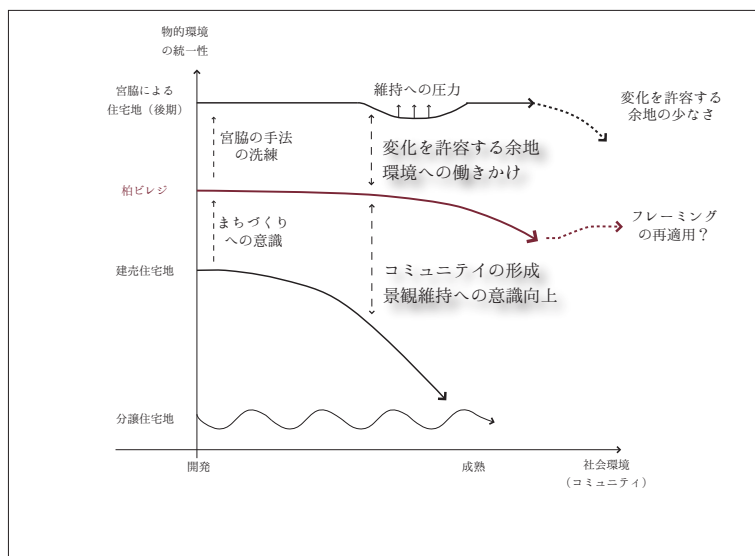


図 4-17 住宅地の成熟化プロセスの概念

- 28) ゼンリン,「ゼンリン住宅地図 我孫子市」,1980,1985,1990,1995,2000,2005,2010

- 29) 我孫子市,我孫子市都市計画図

- 30) 我孫子市,つくし野5丁目地区地区計画書,2001

- 31) 我孫子市,つくし野西地区地区計画書,1996

- 32) 我孫子市,つくし野北地区地区計画書,1998

- 33) 我孫子市,建築確認申請概要書 受付台帳,1987-2011

- 34) 宮脇檀建築研究室,「コモンで街をつくる」,丸善プラネット株式会社,1999

- 35) 日本建築学会,「建築設計資料集成＜総合編＞」,丸善,2001

- 36) 財団法人住宅生産振興財団,「住まいのまちなみを創る」,建築資料研究所,2010

V章 結論

- V - 1 「景観計画」とその効果
- V - 2 今後の住環境における維持と変化
- V - 3 本研究の意義と今後の課題

(1) 「フレーミングの手法」による景観とコミュニティの創出

総戸数約 1500 戸の柏ビレジをタウン、地区、街路沿い最小グループ
ピング、住み方最小コミュニティという 3 スケール、4 グループに
グループピングを行い、それぞれのスケールにあった景観要素を統一、
枠組みから選択、もしくは全くの自由にすることで、まちなみの統
一と個性化が行われた。この手法は、環境をただ与えるものでなく、
住民とが互いに働きかけ合うものとして捉えており、コミュニティ
の形成を促すものとなった。

(2) 住民の景観に対する意識向上と景観維持

柏ビレジの住民は、柏ビレジで生活していく中で、環境からの働
きかけを受け、それに応じることの繰り返しの中で、景観のルール
を理解し、自分自身もその景観の一部であるという意識を強く感じ
るようになっていった。その景観への意識の向上によって、住宅の
建て替え・増築を行う際も、多くの住宅で周辺の景観、家並みに配
慮した計画が行われている。

(1) 住宅地における今後の課題

柏ビレジは、レンガ塀とアイビーという開発時の景観を30年間に渡って維持し続けてきた。しかし、この5年ほどで、その今まで維持してきた景観とは大きく異なる外観を持つ住宅が多く新築されるなど、景観に少しずつ崩れが出始めている。

また、今後の住宅地において、カーポートスペースの増減や、高齢化に対応した設備の設置、住宅の老朽化による建て替えなど、景観に変化が生まれるような状況が多く発生することが予想される。そのような状況に対し、守るべき景観と変更を促すべき部分とを選別し、うまく共存できる仕組みを構築していく必要がある。

(2) 変化への対応方法

宮脇の住宅地計画手法の後期にあたる住宅地は、住民が手を加える余地のないほど洗練された計画となっており、当初の景観を維持する方向性のマネジメントを行なっていることから、住環境の改変をなかなか受け入れられる状態となっていない場合が多い。

それに対し、柏ビレジは住民と環境が互いに働きかけることを想定して計画されており、その環境を住みこなしているからこそ、良好な環境が現在も維持されているといえる。つまり、宮脇の後期の住宅地よりも、変化に対応出来るだけの土台は整っているはずである。そして、宮脇のグルーピングとフレーミングの手法によって、統一すべきものと、個性を表現すべきものの枠組みは既につくられている。

宮脇の「景観計画」によって形成されたしっかりとしたコミュニティを活かし、フレーミングの手法を基礎として、今後起こりうる変化に対応出来るシステムの構築を早急に行うべきであると考ええる。

(1) 本研究の成果

景観の変化や、他団体による活動が近年急に起こり始めた柏ビレジにおいて、開発時の「景観計画」の思想と手法を明らかにする事は、今後の柏ビレジのマネジメントにおける1つの基礎となりうるはずである、という仮定のもと本研究を始めた。

居住者の入れ替わりや住宅の建て替えといった、定量的な比較によって、柏ビレジの景観の維持に関して評価を得ることができたことは、本研究の一つの成果である。

また、今後郊外戸建住宅地で多々起こってくるであろう問題に対し、柏ビレジの特徴を明らかにした上で、解決への示唆を与えたことは、柏ビレジはもちろん、他の住宅地においても、有益な情報となるはずであり、本研究のもう1つの成果であるといえる。

(2) 今後の課題

今回は住民寄りの視点に立ち、景観変遷と今後の維持をメインテーマとして、今後の住環境マネジメントにおける示唆を与える研究を行った。しかし、本研究では、景観を維持していくことがどれだけ、不動産価値に対して影響を与えるのかに関しては、調査を行えていない。住宅地の価値というのは、不動産価値と大きく関係している。このため、景観を維持していくことが、不動産価値を高めるといった評価につながれば、住民もより景観維持の重要性を認識でき、景観維持を促進させることになると考えられる。よって、景観維持と不動産価値との関係を明らかにする事は今後の課題の1つであるといえる。

I 章

- 1) 諫山由紀子・黒瀬重幸,「福岡市及び北九州市における成熟した郊外住宅地に関する研究～建築家宮脇檀が手掛けた住宅地の事例を通して～」, 日本建築学会九州支部研究報告, 第 47 号, pp.641-644, 2008
 - 2) 亀井靖子・後藤春花・曾根陽子,「宮脇檀の外構計画が団地景観の維持保全に与える影響－郊外戸建住宅地「高幡鹿島台ガーデン 54」に関する研究」, 日本建築学会学術講演梗概集 F-1, pp.253-254, 2010
 - 3) 亀井靖子,「戸建建売住宅・団地の持続と変容に関する研究－東京郊外とロサンゼルスを対象として－」, 科学研究費補助金研究成果報告書, 課題番号 19760435, 2010
 - 4) 東方琢也・柴田建・菊地成朋,「宮脇檀による住宅地計画手法の変遷と実態から見たその評価 CL おさゆき, 高須 WE, 青葉台 WE の事例を通して」, 日本建築学会九州支部研究報告, 第 40 号, pp.133-136, 2001
 - 5) 田中宏弥・柴田建・菊地成朋,「青葉台ボンエルフにおけるコモン広場の価値とその変容 郊外住宅地における住環境の変容プロセスに関する研究 その 10」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.215-216, 2008
 - 6) 東方琢也・柴田建・菊地成朋,「高須ボンエルフにおける住環境マネジメントの形成」, 日本建築学会九州支部研究報告, 第 39 号, pp.25-28, 2000
 - 7) 東方琢也・柴田建・菊地成朋,「街並み協調型の住宅における住まいのスタイルの変化 郊外住宅地における住環境の変容プロセスに関する研究 その 2」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.129-130, 2000
 - 8) 柴田建・菊地成朋,「維持型／誘導型の住環境マネジメント 郊外住宅地における住環境プロセスに関する研究 その 3」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.399-400, 2001
 - 9) 柴田建・菊地成朋,「街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究－高須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通じて」, 日本建築学会計画系論文集, 第 558 号, pp.95-101, 2002
 - 10) 柴田建・菊地成朋,「維持型マネジメントの構築プロセスとコモンの再定義 青葉台ボンエルフを事例として」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-1, pp.13-16, 2008
 - 11) google map , <http://maps.google.co.jp/> (2011 年 11 月参照)
 - 12) 柏市,『柏市統計書』, 1981-2010
 - 13) 宮脇檀建築研究室,『コモンで街をつくる』, 丸善プラネット株式会社, 1999
 - 14) 宮脇檀・宮脇檀建築研究室・山崎健一・中山繁信・村井修,『宮脇檀の住宅設計 - プランニングからディテールへ』, エクスナレッジ, 2007
 - 15) 宮脇檀,「飛騨高山の統一的景観について アーバンデザインと日本的性格」, 日本建築学会関東支部第 27 回研究発表会, pp.77-80, 1960
 - 16) 宮脇檀・法政大学宮脇ゼミナール,『日本の伝統的都市空間』, 中央公論美術出版, 2003
-

II 章

- 17) 東急不動産 web site, (2011 年 12 月参照)
分譲住宅実績 <http://www.tokyu-land.co.jp/enterprise/results/housing/index.html>
- 18) ゼンリン,『ゼンリン住宅地図 我孫子市』,1980,1985,1990,1995,2000,2005,2010
- 19) ゼンリン,『ゼンリン住宅地図 柏市北部』,1975,1980,1985,1990,1995,2000,2005,2010
- 20) 宮脇檀建築研究室,「北柏ニュータウンの環境計画」,1980
- 21) 柏市,柏市都市計画図

III 章

- 22) 二瓶正史,「煉瓦とアイビーによる景観統一 柏ビレジ(千葉県柏市)」,家とまちなみ 47,住宅生産振興財団,pp.44-50,2003
- 23) 柏ビレジ自治会,「柏ビレジ・ニュース」,2001-2011
- 24) ゼンリン,「ゼンリン住宅地図 柏市北部」,1975,1980,1985,1990,1995,2000,2005,2010
- 25) 柏市,「柏市柏ビレジ建築協定書」,2001
- 26) 柏市,「柏市柏ビレジ緑地協定書」,2002
- 27) 柏市,建築確認申請概要書,1986-2011

IV 章

- 28) ゼンリン,「ゼンリン住宅地図 我孫子市」,1980,1985,1990,1995,2000,2005,2010
 - 29) 我孫子市,我孫子市都市計画図
 - 30) 我孫子市,つくし野5丁目地区地区計画書,2001
 - 31) 我孫子市,つくし野西地区地区計画書,1996
 - 32) 我孫子市,つくし野北地区地区計画書,1998
 - 33) 我孫子市,建築確認申請概要書 受付台帳,1987-2011
 - 34) 宮脇檀建築研究室,「コモンで街をつくる」,丸善プラネット株式会社,1999
 - 35) 日本建築学会,「建築設計資料集成<総合編>」,丸善,2001
 - 36) 財団法人住宅生産振興財団,「住まいのまちなみを創る」,建築資料研究所,2010
-

まず、1年間で指導くださった出口先生に感謝致します。自分でも考えをうまくまとめられていない状態にも関わらず、私の考えを理解して下さり、いつもわかりやすく整理して下さいました。本当にありがとうございました。そして、修士1年の間で指導下さり、またスタジオ課題という形を通して、私に柏ビレジというテーマを与えてくださった清家先生、清水先生にも深く御礼申し上げます。副指導の大野先生は、いつも鋭いご指摘を下さり、構成をクリアにするためのきっかけとなりました。ご指導ありがとうございました。

(尙)アーバンセクションの二瓶正史様、株式会社東急不動産の宮本誠司様、お二人には、2度のヒアリングも快く引き受けて下さり、宮脇さんと柏ビレジに関して、多くの情報を頂くだけでなく、今までの住宅地計画に関して、そしてこれからの郊外住宅地のあり方について様々な示唆を頂きました。とても刺激的な時間でした。そして、柏ビレジ住民である谷川真理様には、資料提供から現状についてのお話まで大変お世話になりました。また、柏ビレジ建築協定顧問建築士でいらっしゃる(株)計画意匠研究所の有馬立郎様にも建築協定に関する様々な見解を示して頂きました。柏ビレジ建築協定運営委員長でいらっしゃる筑紫元耀様には、建築協定の運営手法について詳しく説明して頂きました。柏ビレジと我孫子ビレジの建築確認申請概要書の閲覧に関しては、柏市役所の安井様、我孫子市役所の荒井様にも大変お世話になりました。皆様のご協力に、心より感謝申し上げます。

研究で迷った際にいつも手を差し伸べてくださった、関谷さん、ソンさん、ヨンアさん、一緒に悩んでくれた尾瀬ちゃん、なっかむ、しのちゃん、大野ちゃん、本当にありがとうございました。皆と同じ研究室で学んだ時間は、とても楽しいものでした。そして、院生室のみんな、大変だったけど、みんながいたから頑張れたように思います。こんな素敵な人達と同学年になれて幸せです。

そして最後に何より、ここで宮脇さんと郊外住宅地について、学ぶきっかけを与えてくれ、迷惑をかけながらも、いつも協力をしてくれた両親にお礼を言いたいと思います。どうもありがとうございました。

宮脇さんの話を伺っていく中で、様々なところで北沢先生のお話が出てきたことがとても心に残っています。宮脇さん、そして北沢先生が授けてくださったこのご縁を大切に、今後も精進していきたいと思っています。

2012.01.30 木口 彩