

# 住宅地の成熟化からみた宮脇檀の「景観計画」の再評価 ー柏ビレジを対象としてー

Revaluation of Mayumi Miyawaki's "Townscape Design" from View of Matured Residential Neighborhood  
- Case Study of "Kashiwa Village" Housing Project -

学籍番号 47-106750  
氏名 木口 彩 (Kiguchi, Sai)  
指導教員 出口 敦 教授

## 1. 序論

### 1.1 研究の対象と背景

建築家宮脇檀は、住宅作家として活躍しながらも、宮脇は1977～99年の約20年間で62もの住宅地計画を手がけ、個（建築）の論理と全体（都市）の論理を上手く融合させた希有な建築家である。その住宅地計画手法は、整った景観と住生活に即し、コミュニティ形成を促すものとして、高く評価されてきた。

対象とする柏ビレジは、1980年に開発され、宮脇が住宅の外構計画を担当した約1600戸の郊外戸建て住宅地である。緑豊かなまち並みが現在も維持され、住民による活動も活発に行われているなど、成熟した住環境を形成している。（図1）しかし、多くの郊外住宅地で都心回帰や少子高齢化の影響を受け、変革が求められているのと同様に、柏ビレジでも様々な問題が生じ始め、解決方法を模索している状況である。



図1：アイビーと煉瓦塀による柏ビレジの街並み

### 1.2 研究の目的

今後の柏ビレジの住環境マネジメントにおける示唆を得るため、以下の3点を具体的な目的として掲げる。

- (1) 開発時に考えられた柏ビレジのまちづくりにおける思想と手法を整理する。
- (2) 開発時から現在までの景観に関する変化を把握、特徴と課題を明らかにする。
- (3) 柏ビレジの現在の特徴と課題を一般的な住宅地と宮脇の住宅地との比較によって検証し、「景観計画」の再評価を行う。

### 1.3 研究の位置づけ

宮脇の関わった住宅地のみで、宮脇の計画手法の変遷や比較、住環境マネジメントの変容に関する研究は行われてきた。しかし、柏ビレジに関する研究、建築家の関わらない一般的な住宅地との比較によって宮脇の手法を評価する研究は未だなされていない。一般的な住宅地との比較を行いながら、成熟期を迎えた柏ビレジにおいて宮脇の「景観計画」の検証を行い、今後の住宅地におけるマネジメントに示唆を与えるという点に本研究の意義があると考えられる。

### 1.4 研究の方法

宮脇の住宅地計画の手法に関して、文献調査や関係者に対するヒアリング調査を行った。また、柏ビレジに関する文献調査と現地調査、居住者・関係者に対するヒアリング調査・アンケート調査を行った。また、比較対象である我孫子ビレジに関しても同様に文献調査・現地調査を行った。

## 2. 宮脇檀による「景観計画」の思想と手法

### 2.1 「北柏ニュータウンの環境計画」の概要

宮脇檀建築研究所は、柏ビレジの計画に際して、「北柏ニュータウンの環境計画」という資料を作成している。その内容は大きく4つに分けられている。

まず“東急不動産建売住宅分譲地の問題点”では、今後の街づくりにおいて、開発者が強い意識を持って‘環境’を作り出す重要性が述べられている。

次の“北柏ニュータウン計画への提案”では、デベロッパーが設定した購入層に対して‘アイビータウン’という新鮮なイメージを売り出すことを提案している。更に、約1600戸という規模に対してグルーピングを行い、景観の統一と個性化を図る‘フレーミングの手法’の採用が書かれている。

更に“資料”で、既にデベロッパーのみで行ってしまった造成に対しての指摘として、各戸からの住人の利用動線を集計し、道路形態や施設配置の適性チェックと考慮すべき事項等を挙げている。

最後に“外構計画マニュアル”として、具体的なグルーピングとそれぞれにおけるルールの提示や設計における基本寸法等を提示している。ここで、「景観計画」が外構計画をメインとして、グルーピング計画や建築計画を含むものであること、本来ならば宅地造成計画も参加させるべきであることが述べられている。

### 2.2 柏ビレジにおける「景観計画」の手法

まず、約1600戸を3段階、4つのグループとして捉えるグルーピングを行っている。タウンは街全体であり、東急のニュータウンとしての特徴付け、そこに住まうことのメリットの形骸化が課題とされている。地区とは、地形的、街路構成的に自然に受け入れられるまとまりで、スケールは丁目に類似する。街路沿い最小グルーピングとは、景観、街並みとして見えてくるグループで、道路とその両側で出来るまとまりである。住み方最小コミュニティは、向う三軒両隣

を基礎とした、自治会やゴミ集積所の利用など、人の住まい方で発生する平均15軒のまとまりである。

そして物理的・視覚的なスケールを基準として、景観を決定していく要素とグルーピングを対応させている。(表1)要素を統一すれば、グループにおける強い個性となり、ある種類の中の枠組の中から選択する様に設定、個性ある統一を表現出来るとして、自由、グループによって統一、枠組という9種類のフレーミングを行っている。

表1：景観要素とグルーピングの対応関係

個性を表現するグルーピング	人々の視線を受ける場	個性を際立たせる要素
タウン	北柏ニュータウンの入り口	アイビィ、煉瓦塼、外壁、屋根
地区	街路の入口	シンボルツリー
街路沿 最小グルーピング 住み方 最小コミュニティ	細街路の入口	門灯、門扉の形
個々の家	門前	ポストの色、門扉の色、煉瓦の積み方

## 3. 柏ビレジの変遷と現状

### 3.1 土地利用の変遷

計画では幼稚園、中学校なども計画されていた柏ビレジだが、開発途中で変更があり、いくつかの公共施設建設予定だった土地や東急ストアの撤退によって空地となった土地が宅地化された。また、汚水処理場は、今後撤廃することが決定されており、どのような用途変更が行われるのか注目される。

### 3.2 2つの協定

柏ビレジには、建築協定と緑地協定という2つの協定が存在する。(表2)

表2：協定内容のまとめ

柏ビレジ 全境	敷地面積	用途	建築 率	容積 率	高さ制限 最高	軒高	階数	壁面 後退	高さ	門扉 構造
専用地区	170㎡以上	・専用住宅 ・診療所兼住宅	50%	100%	9m以下	6.5m以下	2階	1m以上	—	緑地協定での指定 (道路面) 生垣 or アイビーを伴うレンガ造 (緑地面) 生垣 その他：樹種指定有
兼用地区		・専用住宅 ・診療所兼住宅 ・店舗等(50㎡以下) 兼用住宅								

加入世帯の一番多い柏ビレジ建築協定地区では、まちなみをより積極的に守っていくため、2001年の更新の際に、専門家の積極的な利用や自動更新の条項を追加するなど、独自の運営が行なわれている。

### 3.3 居住者の入れ替わりと住宅の建て替え

「景観計画」の影響を量るため、居住者の入れ替わり状況と住宅の建て替え状況（図2）での把握を行った。居住者の入れ替わりは、全世帯の約34%であるのに対し、建て替えは約8%となっている。（図4）

また、ここ10年間で新築の割合が急激に増えていることが分かる。（図5）

### 3.4 景観の現状

居住者の入れ替わりは行われず、建て替えのみが行われた住宅に関しては、壁面線や屋根の形状、門塀・門扉のデザインにおいて、周辺の景観と協調する計画となって住宅が多かった。

しかし、居住者の入れ替わりも住宅の建て替えも行われた住宅は、周辺景観への意識の低さが顕著となった。特に近年変更があった住宅については、建築協定の項目は最低限守られていても、緑地協定の門塀の構造や樹種の指定を守っていないものが多く見受けられた。（図6）

## 4. 「景観計画」の検証

### 4.1 我孫子ビレジと柏ビレジの比較

我孫子ビレジと柏ビレジの現状を比較してみると、柏ビレジの方が建て替え件数が少なく、（図3～5）建て替え住宅のデザインも配慮がなされ、開発当時のまちなみが維持されていることが分かる。これは、宮脇のフレーミングの手法によって、柏ビレジでは建て替えをせずとも人々が個性を表現する場が用意されていることに起因すると考えられる。

我孫子ビレジは、中央の幹線道路より北側は、地区計画が締結されている。南側の規制がかけられていない地域では3階建ての住宅も見受けられ、宅地から空地や駐車場へ変化した土地も多く存在している。ただ、我孫子ビレジの地区計画のかけられていない地域の一部で、住宅をデイサービス施設に改築したり、空地を農地したり、需要に応じた変更が行われていた。

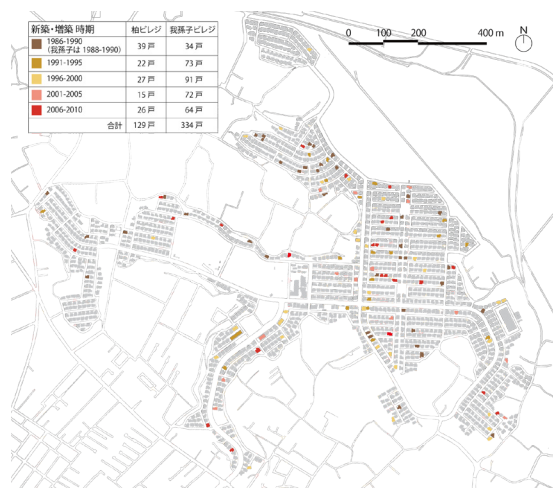


図2：柏ビレジの建て替え状況



図3：我孫子ビレジの建て替え状況

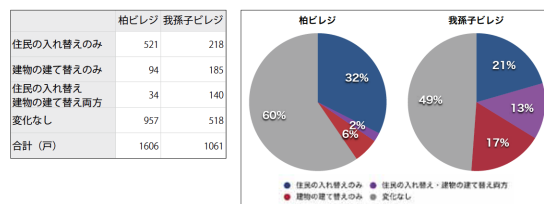


図4：柏と我孫子の入れ替わり・建て替え戸数の比較

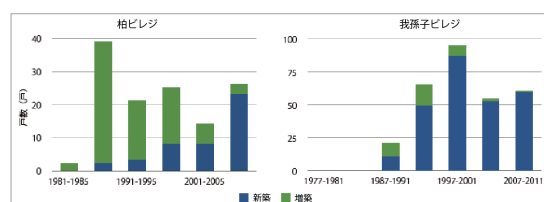


図5：柏と我孫子の新築／増築の割合の比較



図6：柏ビレジにおける新築の住宅



## 4.2 宮脇の住宅地計画と柏ビレジの比較

宮脇は、柏ビレジでの宅地造成計画の分析から、コモンやボンエルフという宮脇特有の住宅地計画の手法を確立していくこととなる。(図7)

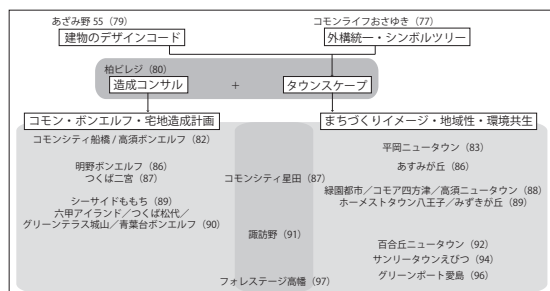


図7: 宮脇の住宅地計画とその特徴

宮脇による他の住宅地においても、柏ビレジ同様、駐車場の増設や高齢者対応の設備導入、建て替えの手法等で、景観に手を加えざるを得ない状況となっている。宮脇の後期における住宅地計画では、住民が手を加える余地のない、完璧な計画となっており、住環境の管理は、開発時の景観をそのまま維持する方向に動く場合が多いため、現在起こりつつある変化を許容する土台が整っていない状態である。

それに対し、柏ビレジは、宮脇の計画手法が洗練される以前の事例であり、改変し得る余地は残されている。そして、フレーミングの手法を用い、住民が手を施しながら、環境を創り上げていくという思想のもと開発が行われており、建築協定の独自の運営や活発な自治活動など、コミュニティも成熟していることから、運営においても対応しやすい状況にあると考えられる。(図8)

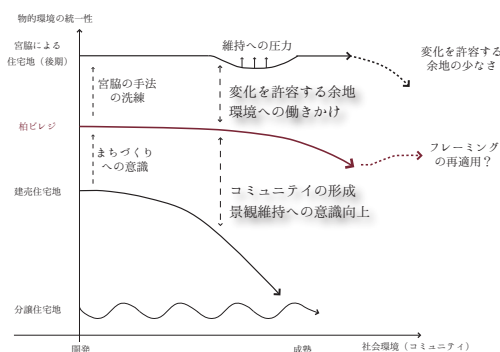


図8: 住宅地の成熟化プロセスの概念

## 5. 結論

### 5.1 「景観計画」の効果

グルーピングとフレーミングの手法によってまちなみに統一感を与えながらも、個性化を図る手法は、住民と環境とが互いに働きかけあうものとして、コミュニティ形成を促すものとなった。

その相互の関係性の中で、住民たちは景観のルールを理解し、まちなみに参加しているという意識を持つことによって、建て替えや増築を行う際も周辺の景観に配慮した計画を行う場合が多くなっていた。

### 5.2 今後の住環境における維持と変化

柏ビレジは、レンガ塀とアイビーを基調とした開発時の景観を、住民がそれぞれ手を加えながらも、良好な状態で維持し続けてきた。しかし、近年周辺の景観と大きく異なる外観の住宅が多く新築されるようになっており、景観に崩れが生じ始めている。

他にも、駐車場の増設や高齢化に対応した設備の設置など、景観に変化をもたらすような要素が、今後も多く発生すると予想される。そのような状況に対し、守るべき部分と変更を積極的に認めていく部分とを選別し、今までの景観を維持しながらも、住民が快適に過ごせる住宅地へのマネジメントを行なっていく必要がある。

変化を許容できる余地、活発なコミュニティによる運営など、そのための土台は、柏ビレジには揃っていると言える。開発時に宮脇が採用したグルーピングとフレーミングの手法も、規制と変更を促すシステムとして活用可能だと考えられる。それら、柏ビレジに既にある資源を上手く組み合わせ、今後起こりうる変化にも対応可能なシステムを構築していくことが、柏ビレジの景観維持においては急務であるといえる。

参考文献:

- 1) 宮脇植建築研究室,「コモンで街をつくる」,丸善プラネット株式会社,1999
- 2) 宮脇植建築研究室,「北柏ニュータウンの環境計画」,1980
- 3) 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,pp.44-50,2003