

# Project

## brief 2

### プロジェクト紹介

## 優良な住環境を備えた住宅

～「快適な暮らし空間」の実現に向けて～

高田 哲也

TAKADA Tetsuya

株式会社フジヤマ  
都市・地域創造部  
課長補佐



### はじめに

人口減少と少子高齢化が進む我が国の中で、沿岸部の産業を中心に発展してきた静岡県にとっては大きな試練を迎えている。平成25年には静岡県からの人口流出は北海道について全国ワースト2位となり、「産業振興」ならびにこれを支える「人口の定住化」が大きな課題となっている。現在のような人口減少社会においては、地方都市で定住化を促進することは容易ではない。過去の住宅振興事業のような「画一的な定住場所」にかつての需要はなく、地域の独自性を活かした「魅力」を発信すると共に、新たな価値観に

よる「くらし空間」を提供することが求められている。

これらの背景を踏まえ、静岡県では「豊かな暮らし空間創生住宅地制度」を施策として進めている。本案件は様々な課題を試行錯誤の上で解決し、上記の認定第1号に至った事業である。

### 業務の概要

本業務は、大河原建設株式会社が島田市旭一丁目計画分譲住宅における、設計ならびに開発申請を行ったものである。具体的な弊社の役割は有限会社アーバンセクションが計画した基本設計を基に、プ

ランナーやアドバイザーからの助言を得ながら、道路・水路・緑地・調整池・共同菜園・分譲区画について、施設管理者や許可権者との協議を踏まえて修正作業を行い、公共施設の移管を前提とした開発許可を得ることであった。

事業エリアは7,605m<sup>2</sup>、分譲区画数22の比較的小さな規模であるが、この事業は、住民のくらし空間を「用地境界」によらず「街全体」と捉え、美しい街並みやコミュニケーションの場を住民の意思で継続していくという思想を持っていた。当初の基本設計ではこれらの実現に向け、都市計画で有名なオランダのボンエル



図2 ボンエルフ道路とコモンイメージ (アーバンセクション代表 二瓶正史氏作成)

フ(デルフト市で生まれた歩車共存道路)や、近年の我が国の宅地開発で優れた事例のあるコモン(道路に代わる共有広場もしくは道路)の手法を取り入れた構想を描いていたが、これらは当該市において前例が無く実現困難な内容であった。

### 業務上の問題点

業務を進める上で様々な問題が介在したが、代表的なものが以下である。

#### ①基本設計と行政の意向が相違

事業者が整備する転回広場付きボンエルフ道路(行止り道路)・歩行者専用道路・公園兼用地下調整池を整備後に自治体に移管して行政管理とすることや、コモン(共有地)・共同菜園の宅地以外の用地を開発行為で整備することなど、許可権者が今まで原則不可と言ってきたことが認められるのか。

#### ②街並みとしての快適な暮らし空間が不確定

本来、各個人の所有となる宅地は

自由に使用することができる。これらの空間を快適な暮らし空間のパーツとして外構や建物に一定の制約を設けることができるのか。

#### ③快適な暮らし空間の維持は困難

最初は思想に共感して居住しても、年月が経って次第に意識が薄れ、最後は目も当てられないものになることもある。快適な暮らし空間をどのように維持していくのか。

### 問題点の具体的内容と対応

①関係機関と協議調整を行い、コンセプトを保ちながら合理性を確保し合意を形成

開発により整備した施設を行政で管理するためには税金が使われることになる。一部の住民の恩恵のために一定以上の管理負担を強いることは、公平性の観点から行政は踏み切ることができない。本案件では「転回広場付きボンエルフ道路(行止り道路)」「歩行者専用道路」「公園兼用地下調整池」がこれにあたり、過去に当該市では許可された事例が無かった。

そこで、本案件が地域に与える定住化促進の効果を説明し、加えて以下の対応を行うことで行政の「第三



図1 基本設計 (アーバンセクション代表 二瓶正史氏作成)



図3 協議後の修正プラン (アーバンセクション代表 二瓶正史氏作成)

07

設計調整事項

相隣関係「隣家との窓の位置を調整し暮らしやすい環境をつくる。」

隣家同士の居室の配置と窓の向き合いを調整し、相互に住み良い環境をつくるのが大切です。生活の主要な場である居間や食堂などの窓が、近接して向き合っていたり、南隣家の便所、風呂などが居間等の居室から正面に見えるのも気持ちの良いものではありません。そのため、住宅の基本設計の段階で可能ならば、周辺の家との窓の位置関係をチェックすれば、それを間取りや窓の配置調整に活かすことができます。

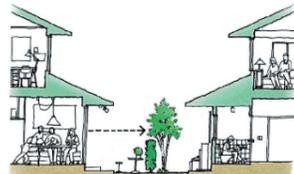


図4 まちなみガイドライン抜粋

10

建築協定関連事項

外構部材「道路沿いの外構部材でまちなみ景観をつくる。」

セミパブリックゾーン（道路景観に強い影響を与える宅地の通り沿い部分）の舗装、植栽などはまちで一体感のある資材で調和させます。また、マスタープランに記載されているシンボルツリー、コーナーツリー、アイストップツリーも道路景観を配慮して、あらかじめ決められたものの中から選ぶと通り景観をトータルに創ることができます。

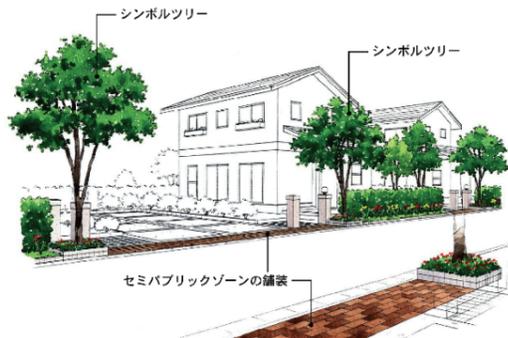


表1 管理区分の設定

	日常管理	特別管理	長期的な管理
個人の敷地	各個人	各個人	各個人
道路	住民みんな ・清掃 ・雑草の手入れ等	行政 ・高木の剪定等	住民みんな ・ペーブメント等の管理 行政 ・上水道の埋設物
フットパス、コモン	住民みんな	住民みんな	住民みんな
菜園	住民みんな	住民みんな	住民みんな
ポケットパーク	住民みんな	行政	行政
緑地	住民みんな ・清掃 ・雑草の手入れ等	行政 ・高木の剪定等	行政
調整池	行政	住民みんな ・川ざらい（年1回）	行政
歩専道	住民みんな	行政	行政

者への説明に耐えうる」との判断を促し合意を得ることができた。

・転回広場付きボンエルフ道路（行止り道路）

舗装材料を汎用品とし、地下埋設物のメンテナンス時にも容易に復旧できるものとした。その上で、イメージハンブ（速度減速のための横断的な模様）の材料を地元で調達が可能で天然石とし、調達は住民の管理費用で賄うことを管理協定に盛り込んだ。また、転回場部分の道路用地を官地に

接続して2方向の避難経路を確保した。

・歩行者専用道路

地域の重要交通機関であるJR東海道線に隣接するため、火災時などに緊急車両が進入できる構造とし、住宅街から2方向避難が可能な通路として位置付けるものとした。これにより、恒久的に管理されるほうが周辺地域への恩恵が高いという理由で行政管理とすることができた。

・公園兼用地下調整池

調整池施設の一部を住民に開放することは、防災施設としての機能維持の面から許可されないものである。このため調整池の一部を開放型とし、地下部分に浮遊物等の流入を避け、開放部に土砂が集積される構造とすることで維持管理性を確保した。加えて、調整池敷地内の日常管理や安全確保の責任が住民にあることを管理協定に盛り込み、行政の負担と責任を一般的な開放型調整池と同等とした。

②建築協定・まちなみガイドラインを策定

個人の宅地も景観の一部とし、街並み全体で演出する「快適な暮らし空間」を将来に渡って維持できるよう、建築協定運営委員会による審査を経て建築協定『まちなみガイドライン（全18項目）』を二瓶正史アーバンセクション代表に策定していただいた。また、住宅メーカー合同による設計部会を実施し、住宅プランの調整を行った。

③管理協定・住民管理規約を制定し、住民管理組合（法人）を設立

横浜市立大学齊藤広子教授の監修のもと、施設管理について行政と住民の役割を明確化し、全員参加の管理組合で公共施設の管理を行うとともに、コモン（共有空間）や共同菜園を住民管理組合の所有とした。一般の分譲より管理負担が大きいことを行政が懸念していたが、組合管理という手法でこの課題を解消した。

- ・住民管理規約を制定して、管理組合が管理費・修繕積立金を集め運用していく。
- ・管理組合が住民のコミュニティの場となり、地域とのつながりを深める。

業務上の留意点

開発協議においては、事業者側がどんなに理論を整理しても、一方的な提案が採用されることはない。過去の指導との整合性や第三者への説明など、施設管理者や許可権者にしかわからない事情に基づいているからである。

主張をぶつけるだけでは「交渉」にしかならず、課題が複雑であるほど合意点を見出すことが難しい。事業の実現には、信頼関係のもと、共

通の目的を見出し建設的な議論を行っていく必要がある。

関係者が揃ってこのような状態になった時に初めて、今までできなかったことが実現できると痛感しているところであり、本案件もそこに至るまでが最も大きなハードルであったと思う。

業務は設計や技術協議といった内容であるものの、熱意や誠実さ、共感力などが成果を左右することとなり、建設コンサルタントとして重要な資質がここにもあるのではないかと感じている。

おわりに

本案件による代表的な成果は以下のとおりである。

①都市開発協会から表彰

民間土地開発事業者に向けて弊社がプレゼンを行い、多くの賛同を得た。また、事業の成功を受けて事業者が協会から優秀賞の表彰を受けた。

②津波危険区域の集団移転に

土地改良事業と集落移転を組合せた事業の委託を弊社で受注した際に、「事業の成功にはあさひガーデンプレイス

（当事業の名称）の思想を取入れた住宅整備が必要である」と支持を受けた。

③民間事業での取組みが急増

「事業の成功」は最大の起爆剤となる。静岡県が望んでいた第1号が事業化したことにより、伊豆の国市、吉田町、牧之原市、掛川市などで「豊かなくらし空間創生住宅」の取組みが進んでいる。

また、上記の直接的な成果の他にも、県のプレスリリース資料や新聞広告や販促パンフレットの素材を作成するなど、間接的に様々な経験を積む事ができた。

近年はPFIなどの官民事業や産官学協働事業など、多くのステークホルダーが介在する事業が増加している。この中で建設コンサルタントは、様々なスキルを組合せ、利害を調整し、事業をマネジメントすることが求められており、これらを念頭に今後のコンサルティングを考えていかなければならないと感じている。



図5 採用となったロゴマーク



図6 ボンエルフ道路とコモンのイメージ



図7 共同菜園・ガーデンテラスのイメージ