

## 住宅地における景観の相貌と変容

—世田谷区の景観整備の為の考察—

正会員 高橋鷹志 \*

同 ○渡辺 治 \*\*

## ■ 研究の目的

世田谷区におき住宅の開発は近年停滞化を示す一方で従来の古い住宅地居住環境・景観の保存と育成に対する社会的要求が高まっている。しかしまだ、どうすることが保存・育成につながるのかどう実施できるのかその有効な手法が開発されてはいない。そのような状況をふまえ、本研究の目的は以下の2つとした。

・住宅の持つ正面性が街並みを作っていくものであるという視点に立ち、住宅のエレメントを見直し、何を変えて行くべきかの手がかりをつかむ。

・住宅地中の物的変化の傾向を、それを促す社会的力を考察することにより、計画的視点を得る。

## ■ 住宅の表層エレメントの相貌と正面性

## 1. 表層エレメントの分類とその依存性

まず、表層エレメントが表現する意味に着目して、次の3つのエレメントに分類した。(図-1)

- ①歩行者、来客に対しての演出と思われる要素
- ②内側の空間の現れと思われるもの
- ③外側からの視線や人の侵入を防ぐもの

次に現状を分析することにより、次の様な各要素が持つ一般的依存性を見出した。

①の要素は、道路面に対して強い依存性が有り、道路からの視線やアプローチに関わっている。

②の要素は、方位に対しての依存性が認められ光の取入れ方に関わっていることが分かる。または、内側の部屋が光に依存性が有ると言っていいたいだろう。

③の要素は、基本的に②の要素に付加的に設けられるものであるが、路面や隣棟間に出現頻度が高く、外部の視線がアプローチのしやすさなどと関係がある。

## 2. 敷地の形態と建築形態

次に、敷地形態と上に立つ建物形態(④)の相関を調べて見ると、図-2のように南側に庭を取ろうとし、家を配置し、南面の街路では緑が連続し、北面では平面の壁が連続し、西東面では、妻面の壁と庭の緑が交互に現れるという一般的傾向をつかんだ。

## 3. 敷地面積の変化に伴う各要素の依存性の変容

次に、敷地面積によって、依存性がどう変化する傾向があるか調べて見ると図-3のようであった。

## 4. 住宅のファサード性

ファサードは道路に対してあるものである。しかし、日本の住宅の場合、上で示したごとく、道路に対して動かぬものは玄関廻り、囲い、門の類で、他の表層エレメントや妻面も道路と関係なく動き回る。それゆえ、図-4のように、西洋のファサードに当たるのが、門や囲い面であり、エントランスホールに当たるものが庭の空間であると理解できる。つまり、家・庭・道の構成自体が日本の正面性の形成方式であったと言える。

## ■ 景観の時間的变化

## 1. ライフサイクルから生じる変化傾向

ライフサイクルに対応して次の様な物的変化が生じる傾向があることを把握した。(図-5、6)

## ○第1期変革(入居後3年、住みこなし期)

居住要求に合わせる為、色々なものが設置されたり、外にはみ出して来る。(ガレージ、物置等の設置)

## ○第2期変革(入居後5~15年、部屋不足転出期)

家族構成員が増えて空間が不足し、転出、増改築等の変化が生じる(庭の消失)

## ○第3期変革(入居後20~30年、子供巣立ち期)

子供が独立、子供部屋を貸間化する。(外階段出現)

## ○第4期変革(入居後40~50年、居住者消滅期)

居住者がいなくなり、人手に渡る。(家の立て替え、空地化、敷地分割化の後の共同住宅化等) 図-7

以上の変化は庭の消失などを伴い、前述した景観を形成する構成、及び正面性を崩壊するものが多い。

## 2. 敷地狭小化・延床面積増加現象

現在、世田谷区の住宅の平均敷地面積が狭小化している一方、延床面積が、年々増加しており、区には図-1の敷地狭小化から生ずる影響が種々のエレメントに生じている。重要なことは、①の要素減少によるファサード性の消失と従来の景観構成方式の崩壊であ

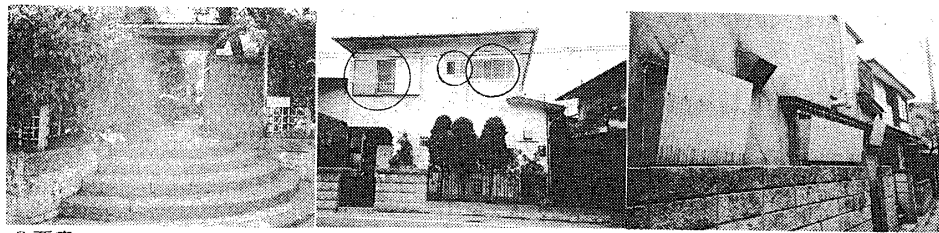
る。(新築敷地S43-198㎡→S53-178㎡, 持家-延床S43-95㎡→120㎡, 分譲住宅-延床S43-65㎡→S53-80㎡)  
東京都建築統計年報より(数値は世田谷区)

④ まとめ

- 得られた視点を基に計画的になされるべきことは、
- ・このまま、敷地狭小化・延床面積増加現象が続くとすれば、従来の景観の構成方式が不可能となり、庭空間なしで、行える新たな住宅の景観への参加方式が考えられねばならない。
- ・共同住宅はそのエレメントの依存性、景観への参加の仕方等、住宅と違い、その差を小さくする努力が必要とされよう。(図-3、7参照)
- ・併用住宅を、ライフサイクルに対応するように、ま

た、老人問題とともにとらえ、例えば、増改築や併用住宅化を行っても、景観との関わりが変わらないような形態のものが考えられるべきであろう。

以上、現在の景観の崩壊を住宅の正面性という視点から説明し、計画的視点を得ようとしたものであるが、日本はまだ高密度下で住環境・景観を保存・育成できるような都市住宅の形態を持ち得てないと言える。協定・規定により従来の景観構成方式を貫こうとする場合がみられるが、上であげた社会的傾向(敷地狭小化、延床面積増加)が変わらねば、そのしわよせは住環境の方へ出て来る。西洋の共有壁の都市住宅に当たるような何かが考えられるべき状態とは言えないだろうか。



①要素 ②要素 ③要素  
 図-1 表層エレメントの典型例

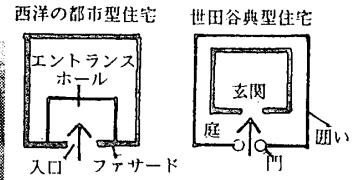


図-4 西洋と日本の住宅の正面性

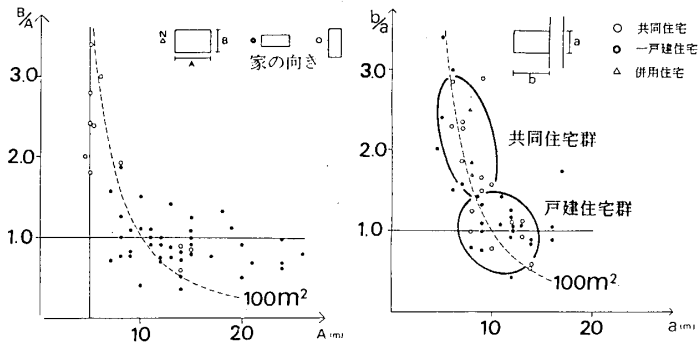


図-2 建物形態の敷地依存性 図-7 戸建住宅・共同住宅の敷地選択性

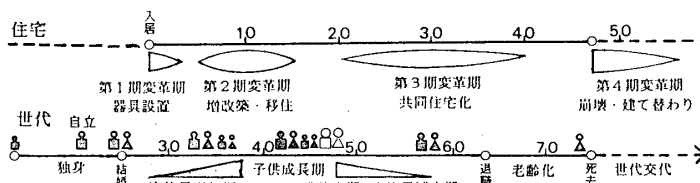


図-5 ライフサイクルと住宅の変革期

	戸建住宅	共同住宅
敷地面積	小	大
建築数	少	多
①要素	道路依存性 ← 強い依存 → 数量 少 → 多	ほとんどなし ほとんどなし
②要素	敷地形態依存性 方位依存性 数量 ← 部屋数等に依存 →	強 → 弱 強 → 弱
③要素	人の視線に依存 ← 外部者との距離に依存 → 数量 多 → 少	外部者との距離に依存 外部者との距離に依存
④要素	建物形態(妻、正面の方向、縦長比、ボリューム構成等) 敷地形態依存性 方位依存性	強 → 弱 強 → 弱
将来傾向	←	←

図-3 各物的要素とその依存性



第1期変革(器具類設置) 第2期変革(増改築) 第3期変革(併用住宅化) 第4期変革(空地化)

図-6 各変革期の物的特徴

\* 東京大学助教授 \*\* 同院生