明海大学 不動産学部

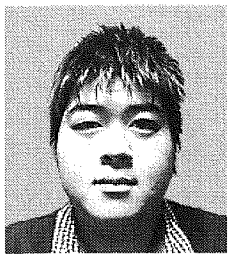
不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第90回

緑を排除した建て替え

地域の価値 守る予防策を



井部 周斗
不動産学部3年

【学生の目】

浦安市の舞浜地区を歩いて感じたのは、住宅街に統一感があることだ。住宅の外観が整っているほか、どの敷地にも生垣が植えられている。住環境をより良くすることを心掛けながら生活し、日常の手入れを積み重ねている成果だ。

この地区は開発後20年以上経過した時点で、住民の発意で地区計画をかけた地域である。近くに大変有名なリゾート施設があり、人気があって注目されやすい街であることも、住民が心掛けを高く保つ一因かも知れない。

地区計画は、個々の敷地内の建物の基準を示す建築基準法では周りに対する配慮を規定できないこと、そして、都市全体の土地利用を規定する都市計画法では地域の特性に応じたきめ細かな配慮が欠落しやすいことから、両者の谷間をカバーするために設けられた。都市計画法（1968年）の制度として80年に追加された。

地区計画は分譲前から設定されていることが一般的だが、舞浜地区は分譲住宅地の住環境が成熟したことを受け、それが悪くならないようにと住民主体で策定した点が特徴で、地域の住環境を誇りに思う意識の高さが原動力だ。

そんな中で一軒の住宅が目を引いた。最近建て替えられた住宅のようだ。小さい子供がいるのであろうか、柵の形がリゾート地の代名詞といえるキャラクターの型をあしらっている点は良いとして、一切の植物を排除していて、生垣が特徴の住宅街の統一感を分断している。住環境を考慮した建築を設計する観点から次の問題が指摘できる。

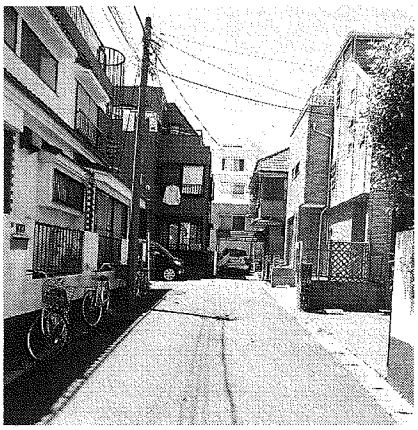
まず、駐車場優先である。駐車場が道路側に広い間口で確保されて、街並みを分断する。次に、建物が駐車場を囲んで、端部が道路に迫っている。さらに、単調なコンクリート製の塀がある。いずれも、各種の表彰も受けた、道路側をなるべく長く生垣にする地区の方向と異なる。

背景として、まず、住環境に対する建築主の理解不足がある。次に、建築家の問題がある。設計する前に必ず調べることなので、専門家として地区計画の意味をアドバイスすべきだ。地区計画による制約で建築計画が難しい部分があれば設計能力でカバーすべきだ。更に、建築確認を出した公的部門も問題だ。

多くの人が長い時間をかけて努力し、積み重ねてきた地域の価値を、3者のマイナスの組み合わせで失わないよう予防し、カバーする第4の機能が必要だ。

【教員のコメント】

成文法の日本では規律に合致すれば許される一方、万事の成文化は不能だ。規定がない部分の判断は行政が適宜行う。住民が参加する余地はなく、地区の本質を支える不文律は無力化する。自らのことを自ら決められない仕組みは周回遅れだ。



駐車場優先の家がある住宅街の一角