

3. 既成市街地の住宅の表層に関する研究

はじめに

第1章 住宅の表層エレメントの相貌

第2章 敷地形態に依存する町並み相貌

第3章 景観相貌の時間的変化

第4章 まとめ・提言

東京大学工学部 助教授 高橋鷹志

はじめに

日本の都市における住宅地の歴史を振り返ってみると、町並みという視点から住宅計画が試みられた例は町屋をはじめとして各地に散見されるものの、都市において現代建築による独立住宅あるいは小規模の集合住宅にあってはそうした実例はまだ極めて少なく、以前の農村における住宅、町並み形成形態がそのまま縮小されて都市の中で使われ続けている。都市においても、かつての農地が個人地主あるいは区画整理事業によって宅地化された所が多い。その結果、家があり、庭があり、塀や柵が道路との境界にあるといった基本的構成を持つ独立住宅が連なることによって特異な景観を形成している。世界の都市住宅地の構成と比べてみても、大都市の中心部において猫の額程の庭の緑や柵が街路を構成する例はめずらしい。

しかし、その家・庭・道という庭を緩衝帯とする構成が、最近の大都市における高密度化によって、実際には成立し得なくなっている。道との境界及び庭、その奥に見え隠れする家という空間的な相貌を持った住宅景観が変質してきている。空間的な緩衝帯なしで、家の表層が直接人々の眼に触れるようになってきたのである。（図-1）

今回の調査は、住宅地形成の基本原理であった家・庭・道という農家的構成がどのように崩壊してきているのかを探り、新しい町並み形成への計画的な視点を求めようとするものである。

研究は次の三つの段階を経て行われた。

- (1) 住人がどのように住宅の外、すなわち我が家の相貌に対して配慮しているかを知るために、住宅の表層に現わってくるエレメントを実地調査によって抽出し、分析する。
- (2) 住宅を造るときに、敷地形態・規模、方位、道路方向、隣棟関係といった外的条件をどのようにとらえ自分の家に反映させ、処理しているかを把握するために、その住宅あるいは住宅地に与えられた外的条件と、表層に現れたエレメントとの相関を調べ、その上でエレメントの外的条件への依存性について考える。さらに、
- (3) 住宅地の中で住宅の表層がどのように変容していくのか、その時間的変化の傾向を知るため、物的変化の状況の調査と、住宅に対する意識とを、ライフサイクルに合せて対比させて考察する。

今回の調査は研究室で公共建築や景観の研究対象として数年来取り組んでいた世田谷区の現地調査が主体となっている。世田谷区は23区内でも「住宅」を中心構成された地域であることを特色としており、現代の大都市における住宅の相貌が典型的に把握できる対象であると考えた。（図-2）

調査方法は観察及び写真撮影に拠りその都度場所とアングルを記録した。調査地区の選定は極めてランダムであるが都心近接部から郊外部へ一様に比較できるよう選定し、取った経路もランダム選択である。

なお、本研究は、東京大学大学院生の渡辺治君を共同研究者として行った。

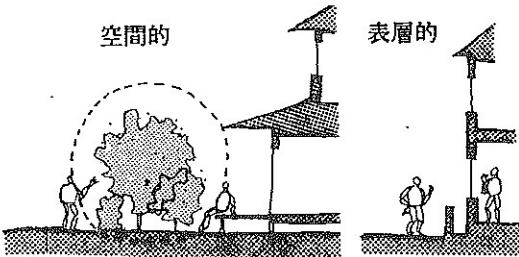


図-1 空間的相貌・表層的相貌

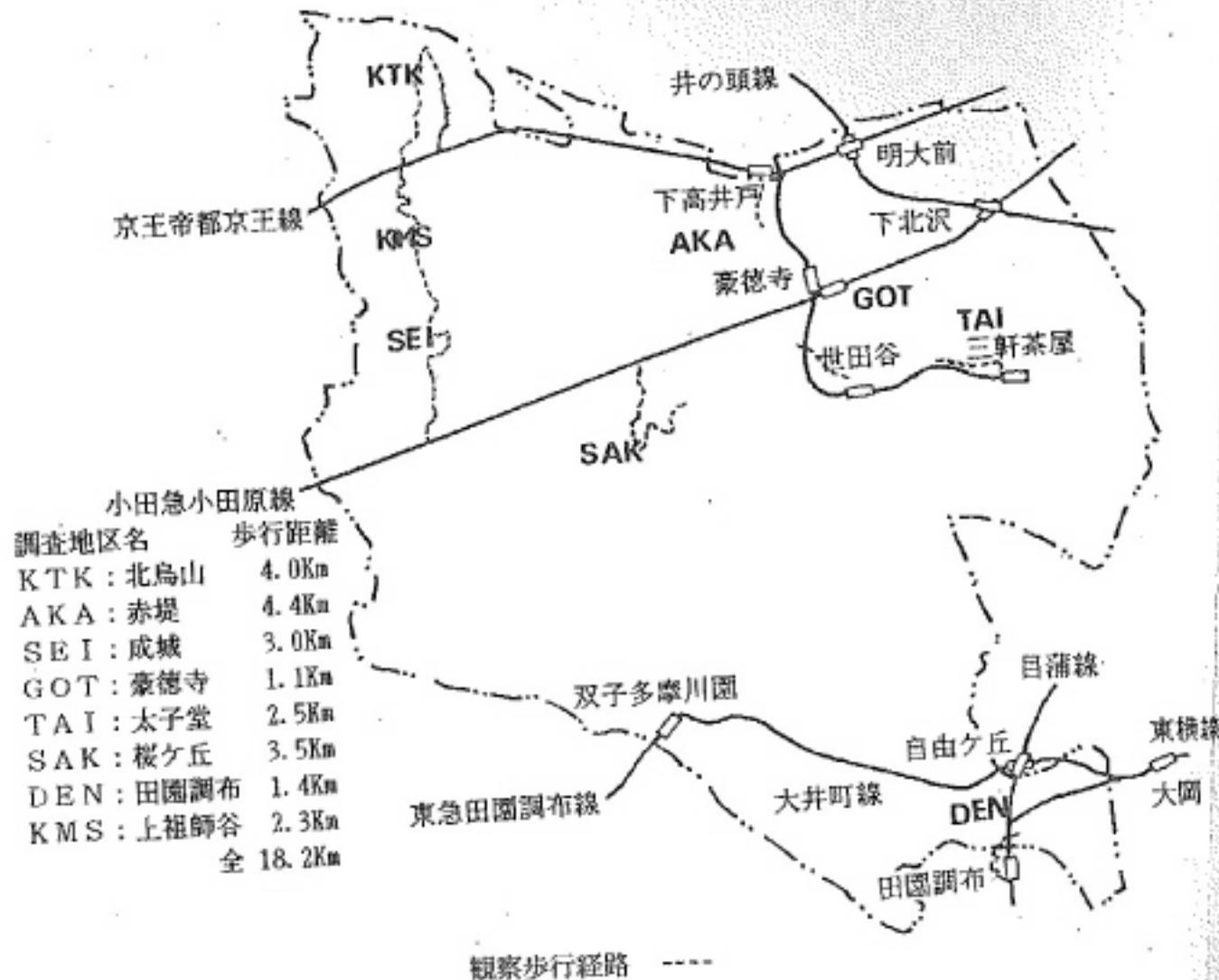


図-2 世田谷区における調査対象地区

第1章 住宅の表層エレメントの相貌

通常私たちが町並み景観を論議するとき、住宅デザインの無秩序な状況が話題に取り上げられ、適度の秩序を持った古い町並みの良さと比べられる。一体、昔の町並みの何が失われてきて、"無秩序"と判断されるのだろうか。本章は、一見無秩序と思われる住宅の表層エレメントに存在している規則性やエレメントの持つ共通の意味：表象の発掘に留意しながら、世田谷の一般住宅の相貌、ファサード性（正面性）について考察し、住宅の外皮を形づくっているエレメント（表層エレメント）が住宅地景観などどのように働きかけているのかを把握し、また今後どのように変化してゆくかを考察しようとするものである。

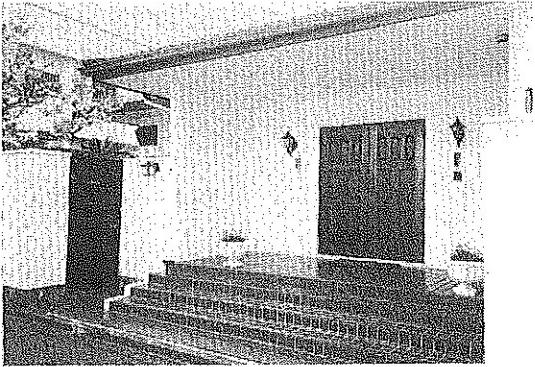
1. 表層エレメントの類型

区内の8カ所の実地調査から採取された表層のエレメントを、その意味と役割とから考察した結果、次の4つの類型に分けることができた。

(a) ミ エ 要 素 住み手あるいは設計者が外側からの目を意識して、すなわち自己の家の相貌として自覚して作っていると考えられるエレメントでファサード性に強くかかわりがあるもの。これは通行人や顧客に対して設置される性格の物で、門・照明・緑など外から見える物の他、家へのアプローチ周りに設けられ、外環境から内環境を確保するという本来の家の機能とは直接関係がないという意味で付加的なエレメントである。（図1-1 a）



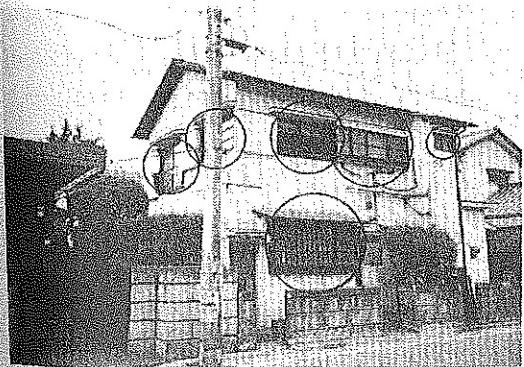
SAK



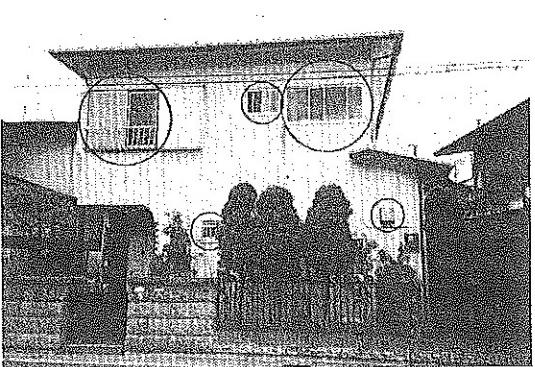
SAK

図1-1 表層エレメントの類型 (a) 要素

(b) 表 出 要 素 外の眼を意識して設けてはいないが内側からの機能の表出として住宅の表層に存在しているエレメント。例えば、光の取り入れのために設けられる窓、換気孔など家や各部屋の機能上備え付けられているものが多く外側に表出しておらず、逆にそれらのエレメントから内側に存在している空間機能を読み取れる場合がある。（図1-1 b）



GOT

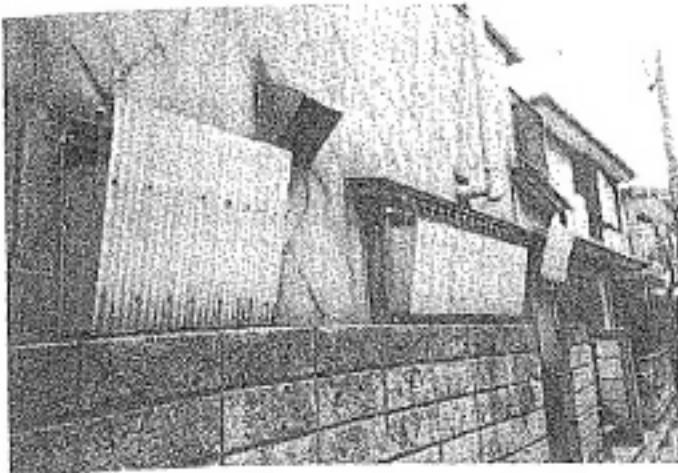


GOT

図1-1 表層エレメントの類型 (b) 要素

(c) 防 御 要 素 中の情報を外へ出さないため、また外からの人や視線その他の環境条件の侵入を防ぐような主に開口部に付加的に使用されているエレメント。（図1-1 c）

ここで、一体、現在の日本住宅のファサード性（正面性）はどのようにして表わされているのか、また、表層に存在している各エレメントはどのようにして決定されているかの実情を探らんがため以上のような3つの要素に分けてみたが、次の項では、それらの各々の要素の存在の仕方に法則性がな



TAI

SAK

図1-1 表層エレメントの類型 (c) 要素

いかを観察してみた。

2. 表層エレメントの依存性 (図1-2)

- ① aのエレメントの存在の仕方には方位に対しての依存性は認められず、道路面（アプローチ面）に対して極めて強い依存性が観察できた。aエレメントとして扱ったのは、門・外部照明設備・植込・門燈・囲い・玄関回りの装飾などである。これらはまた、敷地形態や敷地規模などからの影響を受けずに存在しており、つまり前項で定義した外側からの視線を意識するものであることの現れであり、正面性を論議する上で重要なファクターとなりうる。
- ② bのエレメントについては方位に対して、つまり、光の採れる面や庭の位置等に強い依存性が観察されたが、同時に、敷地形態が極端に細長くなったり、敷地規模が極端に小さくなったりまたは大きくなると、その方位依存性は小さくなり、敷地規模が小さい場合は敷地形態に準ずるようになり、（ミニ開発などの極狭小敷地下では光の採取可能な方向が前面道路のみになり通常南側に表出する居室の開口類がその面に出てくる。または隣棟間が狭いとき隣地に面する壁面に窓がまったく表出して来なくなる。）規模が大きい場合は、比較的自由な方向を持つようになる。ここで取り上げられたエレメントは、各種の窓・換気孔・空調機・ベランダ・テラス・物干しなどであり、各々の要素は、各種の部屋と強い関係を持ちながら必然的に備えつけられ、その結果として表出してきており、エレメントが方位依存性を持っていると解釈するよりも、各種の部屋に方位依存性があるといったほうがいいだろう。
- ③ cのエレメントは基本的に、開口部に設けられるものでbのエレメントと強い相関があるように思われようが、cのみに着目して観察してみると、隣棟間が狭い面や道路に近接している面に多く表出しており、人の視線と関係して存在していることがわかる。しかし、aのエレメントと違うところは、aのエレメントは道路側やアプローチしてくる人々という限定付きの視線であったのに対して、cは家の後や横から侵入してくる隣人をも含んだ視線であることである。
- ここで対象になった表層エレメントは、目隠し・格子・雨戸や背の高い囲いのたぐいである。また敷地規模が小さくなると、隣棟間隔や、壁面と道路境界線が近づいてくるのでそれとともに、cエレメントの表出数が変化している事実も観察された。

以上の結果を踏まえて次の項では、現在の日本住宅の正面性について考察する。



北面



北面

DEN



南面

TAI



南面

GOT



東面

TAI



西面

SAK

多くの場合、敷地の南側に庭を取り、その面に主要室を取り、反対側にユーティリティー、キッチンなどが来るために出で来るエレメントに方位依存性が出て来る。主要出入口は方位に無関係に道路側に現れる。

図1-2 方位別典型的立面

3. ファサード（正面性）

現代の日本の一般住宅のファサード性（正面性）を論議するために、西洋の一般的都市住宅と比較して考察してみる。

イギリス、アメリカ、ヨーロッパ諸国の都市住宅、いわゆるローハウス（壁を共有し、間工の狭い極めて細長い敷地が一戸単位となっている3～4階建ての中層集合住宅）の正面のデザインは一般に入口を対称にした形態をとり、窓としての開口部は部屋の用途が違っても同様な窓が繰りかえされて用いられている。また、外部に対してのミエ（外部の人を意識したしつらえ）の現れは、特に窓や玄関周りの装飾、高価なテクスチャの使用など、さらに、客を最初に引き入れるエントラスホールの広大な空間や豪華な装飾によって表現されているのが通常である。

それに対して、日本の一般住宅を見ると、前節で指摘したように住宅の正面（道路面の立面）の表層エレメントには強い方位依存性（日本住宅の表層エレメントの大部分は、道路からの視線を意識して決定されるのではなく、方位がその決定を強く左右している）が認められ、言い換えれば西洋のローハウスのように正面の表層エレメントを使用して、正面性またはミエを表現したり、隣接する住宅の秩序を保持することはされていないのが一般的である。

それでは日本住宅の場合何がミエを表現する手段になっているかというと、つまり、何が道路面に依存して出現していたかというと、前節のエレメントに当たるものであろう。それは、門・囲い・門燈・表札・門柱・玄関・アプローチを演出する庭まわりのしつらいなどである。正面性の表現の定義を、外部の視線に対する処理に加えて、アプローチしてくる客に対して意識することであるとすれば、日本住宅のミエ、正面性の表現は、道路から玄関に至る空間によってなされているといえる。（図1-3）門構えや囲いによって外部の人間を拒絶し、ある意味で内部を誇示し、庭に引き入れるにあたってそのセンスの良さや手入れの良さを見せつけるという形で正面性を表わすのである。

日本の古来の都市住宅として町屋という形式を持っていた。調査地区の世田谷区では現在は見られなかった形式であり、その名残が内部形態にまで及んでいる例はないものの、図1-4のように塀囲いをあたかも外壁のごとく扱って道路に接している例を観察することができた。これがある意味で日本古来の町屋式の景観形成手法の変形であり、新たに都市住宅を論議する上でヒントを与えてくれるかもしれない。

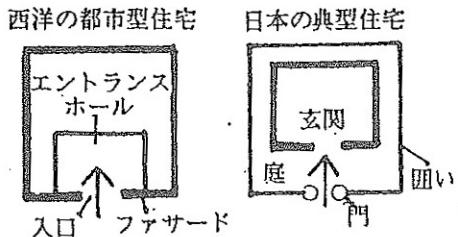


図1-3 西洋と日本の正面性表現法

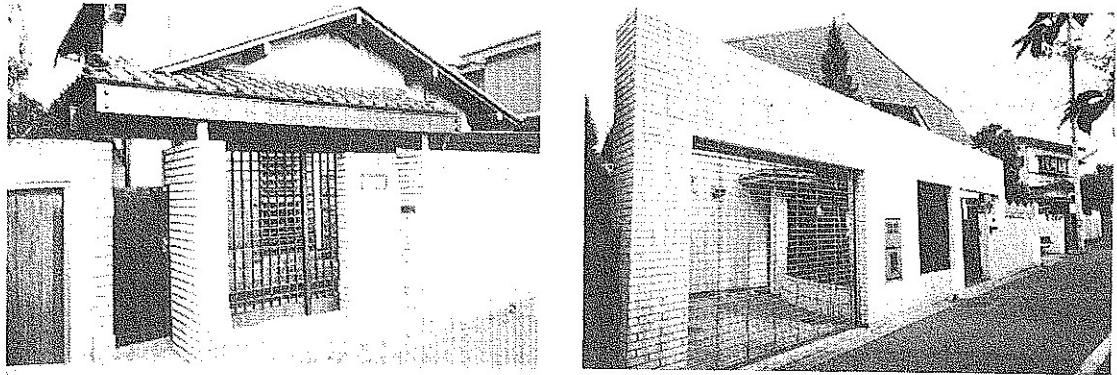


図 1-4 町屋の名残と思われる立面

4. フサードの消失

まず図 1-5, 6 を見てもらいたい。これは近年の世田谷区において新築されている一般住宅の 1 戸当たりの延べ床面積の推移と建ぺい率の推移を表わしたもので、これによると年々 1 戸当たりの延べ床面積は増大しているものの、それが建設される敷地面積は住宅統計調査によると減少しており（昭和 43 年 198 m² → 昭和 53 年 178 m²）この結果建ぺい率が増加しているという状況が読み取れる。

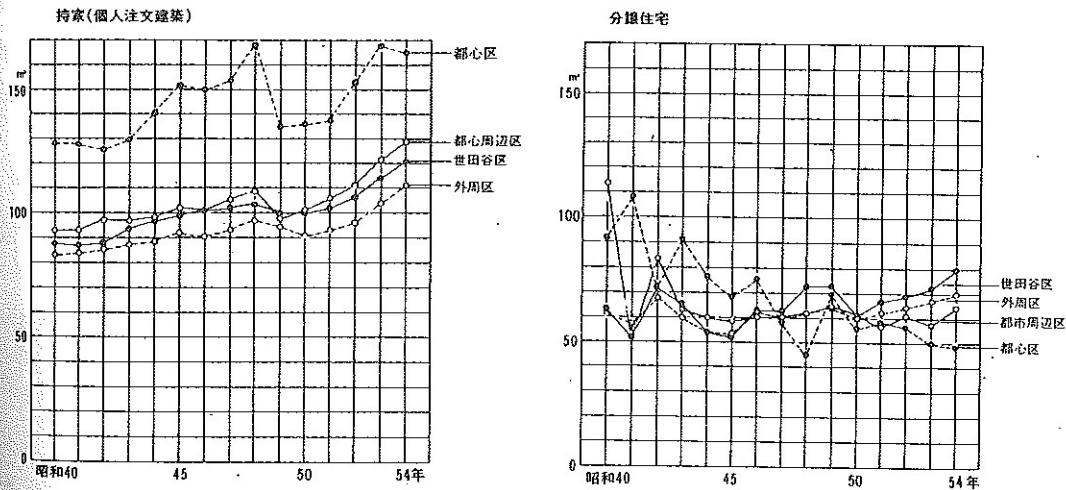


図 1-5 新設住宅の 1 戸あたり延床面積の推移

資料：東京都建築統計年報＊1

この事実の意味するところは、敷地面積から建築面積を引いた空地面積の減少を示すものである。これは図 1-7 に示すように、たとえ建ぺい率が同じであっても、敷地面積が小さくなれば、その建物を取り巻く余剰部分の幅は小さくなる。しかも現状は、敷地面積が減少する一方で建ぺい率は増加しており建物周囲の余剰幅は激減していることが理解できるであろう。

前節では日本的一般住宅の正面性の表現が道路から玄関に至るまでの空間でなされてきたことを示した。しかし、現状ではその空間（建物の周囲の余剰空間）は年々激減しており、それは同時に空間

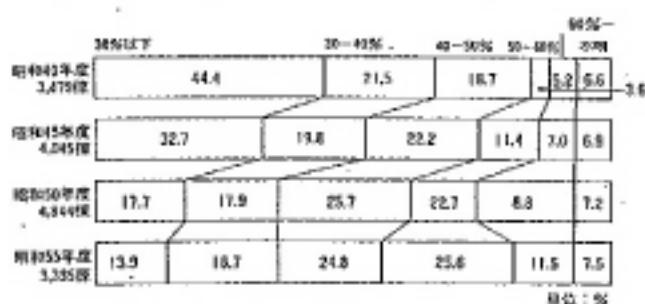


図1-6 新築着工建築物の建ぺい率の分布
(用途建方別)

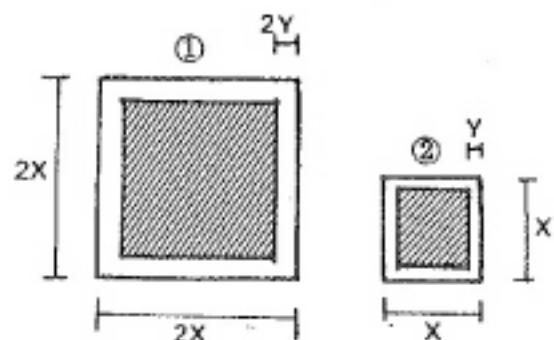
資料：建築工事届＊1

的相貌を持っていたファサードの消失化傾向を意味するものである。

その結果調査区の世田谷区においては、門・庭・玄関などの要素だけがからうじて残存し、その役割が消失している例を数多く観察することができる。たとえば玄関の前面に庭を造るスペースがないのにかかわらず囲いと門を設けて玄関を出るとすぐに歩かずにまた門を手で開けるという例がよく観察される。(図1-8) 元来門の持つ、人を拒絶して内部の威儀を表現するという役割が果せない状況下(門の背後にあるべき庭が消失した状況)においてもなお使用され続け、既にその役割が失ってしまっている。更には、その囲いや門すら設ける空間も消失してしまい、つまり立面を視覚的に妨げていた庭の縁や門・囲いがなくなり、正面性(ミエ)の意識されていない家屋の立面がそのまま街路に露出している例も少なくない。(図1-9)



図1-8 慣例的に用いられる門、囲い



①と②の建ぺい率が等しくとも②が①の敷地面積が $1/4$ になれば隣棟間隔は②は①の $2/1$ となる。

図1-7 等建ぺい率における敷地余剰状態



図1-9 敷地狭小下の壁面露出

5. 共同住宅のエレメント

独立住宅の中に点在する共同住宅を町並み景観の一構成単位としてみたとき、その問題点はなにかということを論議する前にここでは、一戸建て住宅のエレメントと何が相違しているのかを明確化してみる。（図1-10）

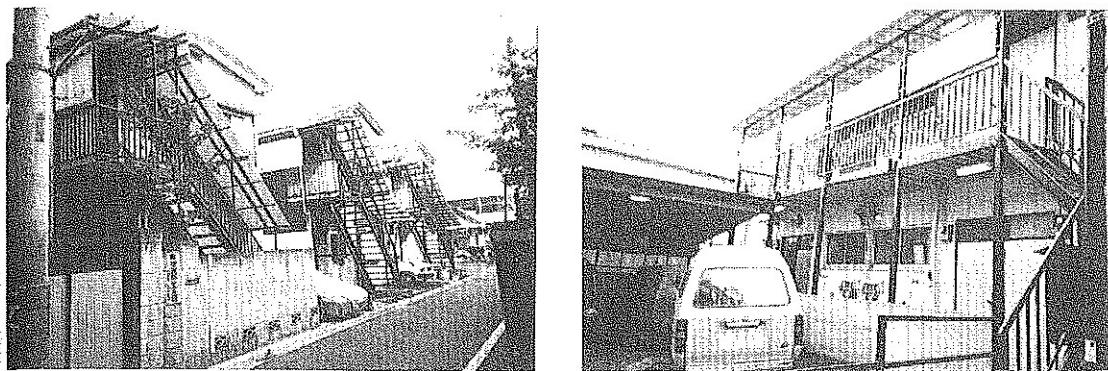


図1-10 共同住宅のエレメント

a要素－平面的な敷地面積を持つ一般住宅は方位に対して強い依存性をみせていたが、共同住宅の場合は、敷地の長辺に沿って各部屋の出入口が連立されるといった具合に、むしろ敷地形態に強く依存しているか、中廊下型は道路面に共同の出入口が設けられるが高級なものでない限り装飾（正面性の演出）は省かれ、前面の空地は駐車空間として使用される場合が多くその構成は独立住宅と異にする。

b要素－道路からの視線を意識して設けられるものは特に見当らないといってよい。強いてあげれば出入口、外階段などがよく道路面に露出してきてはいるが、平面計画によっては必ずしも道路面にはこない場合がある。またそれらのものは、外部に対してのミエの表現手段とは言えないのが大多数であり、依存性は1節で指摘したエレメントに関しては共同住宅の場合道路依存性というよりも敷地依存性であるといつていいだろう。

c要素－これに関しては依存性は隣人や道路面を通じる人からの視線を妨げるため、または侵入を妨げるために用いられ、依存性は同様ではあるが、その頻出度においては、庭や開口などの緩衝帯を設けてはいないために、道路や隣人からの距離が非常に小さくなり多用されている。

（図1-11）

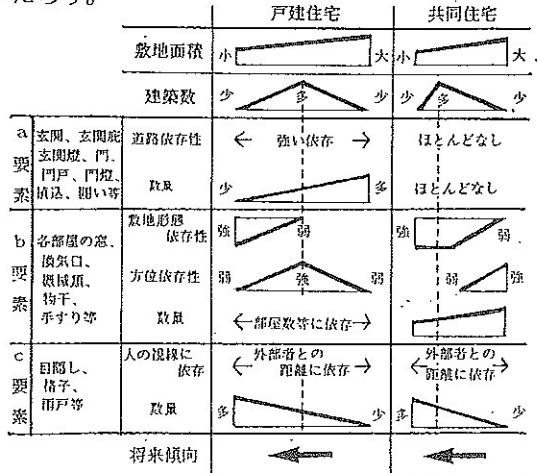


図1-11 各要素とその依存性の傾向

6. ま と め

本章では日本の都市における敷地面積減少及び建ぺい率増大による正面性の消失化現象を指摘してきた。それは庭を仲介として道路と住宅の環境、景観を形成するような構成手法の崩壊を意味するものである。これまでの傾向が更に進むとすれば、そのしわよせは街路環境に止まらず、表層エレメントと密接に関連している内部空間にも及ぶことは予想に難しくない。

近年特にアパート建築に西洋風なデザインが多用されるようになってきた。それは正面性を街路に面する立面のデザインに依るものであり、1つの街路景観の演出法ではあるが、敷地狭小化現象における建てつまりによってもたらされる隣棟間の距離が短くなり、相隣の干渉による環境悪化に対しては適切な解答を与えてはおらず、新たな都市住宅の形態、表層デザインの案出が望まれる所である。

共同住宅に関しては、一般住宅の本来持ち続けている家・庭・道路という構成を持たずすでに一般住宅の狭小敷地における正面性のない立面が緩衝帯がないために露出しているという状態が一般的であり、共同住宅の景観への参加のありかたはを考えるべきである。独立・共同住宅を問わず、裸の家に着せる衣服が必要なのである。

第2章 敷地形態に依存する町並み相貌

一見無秩序に建っているように見える住宅群も、敷地によって家の輪郭の形態・相貌はある程度拘束され、それが街路の両側に連続して建ち並ぶことによって街路に一定の傾向が現れることがある。

前章では、各エレメントが構成する“いえ”的相貌に着目したわけだが、本章では家が敷地形態に依存することによって生じてくる町並みの相貌に目を向ける。そして、敷地の形態操作による町並造りの可能性と限界を知るべかりと視点を得ることを目的とする。

1. 住宅の方位—敷地形態

先ず分析に先立つ仮定、すなわち住宅の形態の敷地拘束度には次の三つのレベルがある。

- ① 平均的な正方形に近い敷地形態を持ち、平均的な敷地面積を持つ敷地には図2-1Aのように南側に庭を取ろうとし、各部屋に有効に光を取るために庭の北側に家を配置する。
- ② 建築に必要な面積よりも十分に敷地が大きい場合は庭がどの方位にも確保でき、比較的自由に配置される例がでてくる。図2-1B
- ③ 逆に敷地が極端に狭小化してしまうと庭を確保するよりも必要な床面積を満たそうとし、敷地の形態に住宅の形態を無理に合わせなければならなくなる。図2-1C

図2-2は、太子党地区(21)と桜ヶ丘(39)

の住宅の向きを、縦軸に東西方向と南北方向の敷地の辺長の比をとり、横軸に東西方向の間口の長さをとったものにプロットしたものである。

グラフ上に示したI, II, IIIのグループ分けは、最初に仮定した①, ②, ③に当たると思われるものであるが、これによるとこの2地区の対象になった住宅の敷地面積は100坪前後が主流を占め、間

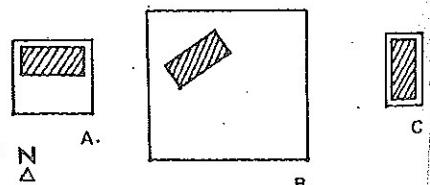


図2-1 敷地面積、形態と建物配置

口が6m以下、大体敷地の比が東西方行に対して南北方向が2.0を超えると敷地面積100m²前後の住宅は敷地に従うようになることが分り、敷地面積が極端に大きくなってもさほど無秩序に家が振れることがないことを示している。

このことから分る事は、一般的な敷地形態及び家配置は①、Iのグループであること、さらにそれらの構成を持つ家が街路の両側に連続するならば、図2-3の様に南北方向に街路の両側は建物の短辺と庭が交互に繰り返すような街路形態をとり、東西方向に走る街路では、街路の北側は庭が作り出す緑の連続になり、南側は住宅の長辺部分の連続になる。また、方位・地区によって見える妻面・平面・屋根の形状に偏りがある。(図2-4, 5)

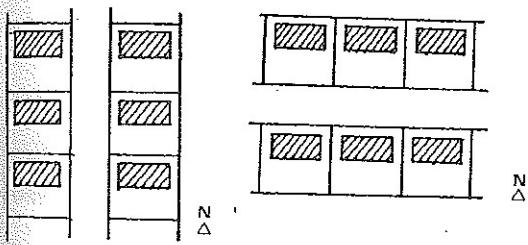


図2-3 空地の取り方と街路景観

この傾向により、街路に表出してくる各家のエレメントの相貌を前章で挙げたエレメントで表記すると、

- ・南面街路 - 標準的な敷地面積の家では街路側路側に庭・玄関などのしつらえ、囲いを設け a エレメントが卓越してくるが、狭小敷地では緑の減少のため壁面が露出してくるとともに、その表層には南側に依存性のある b エレメント（居間の窓、居室の窓、物干しなど）が露出する。(図2-6)
- ・北面街路 - 庭・囲いがない家の北側の壁面がそのまま街路に露出し、その表層には北方向に依存性がある b エレメント（便所・フロの窓それに付属する器具・排気設備など）が附加されてくる。北面からアプローチする場合はこの壁面に唐突に玄関がつくが、南側にできるだけ庭をとろうとするのでひきのないアプローチ空間となる。また、大敷地を持つ家は北面にも庭空間を持つようになり逆に極小敷地では道路側以外の面から採光が不可能になり道路側に、本来南に依存性を持つ

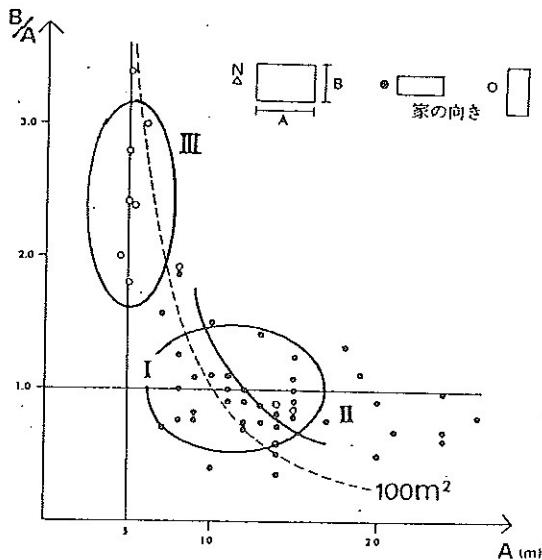


図2-2 敷地の形状と建物方向方位

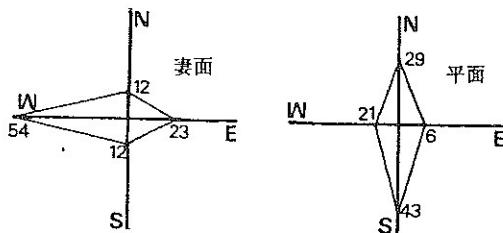


図2-4 方位別の妻面・平面の頻度

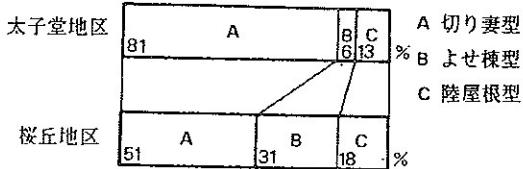


図2-5 地区による屋根形態の相違

b エレメントが表出するようになる。(図2-6)

- ・東西面街路—縁と妻面の壁面が交互に連立するが、北面より玄関回りのひきを作る余裕があり縁が連立する傾向がある。狭小・極大敷地での傾向は北面と同様に建築形態エレメント共に敷地に従うことになる。

以上のように平均的な敷地面積を持つ街路では方位によってその特徴が異なってくる。また、極小・極大敷地下では方位での特徴の差のない町並みが出来上がるのが前者の場合ではもはや家・庭・道路の構成の崩壊した町並み構成の連続となる。

(図2-6)

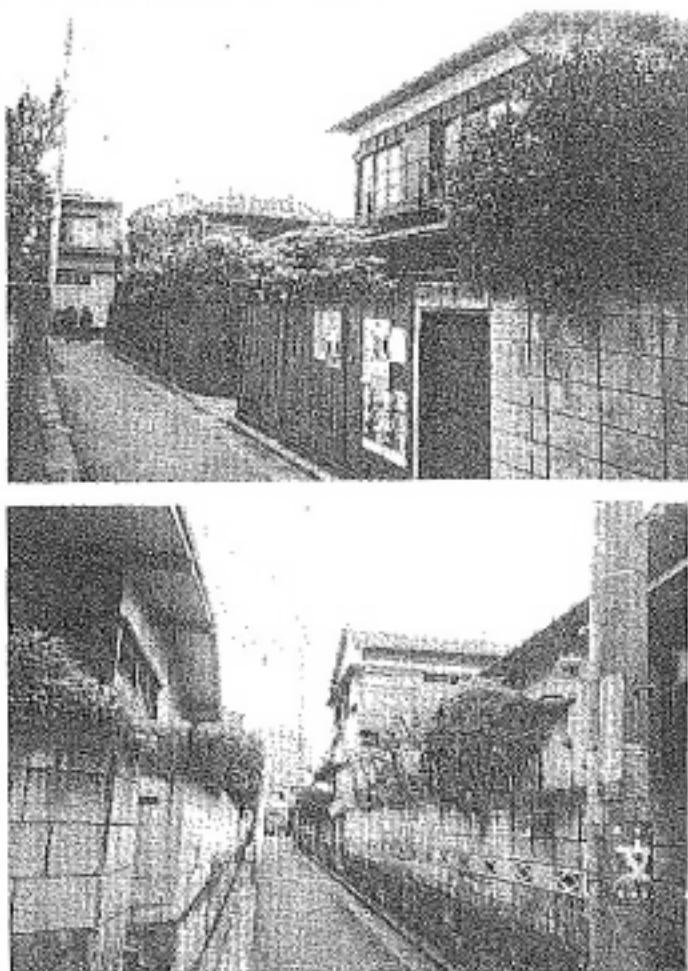


図2-6 方位別典型的街路写真

また、この十数年来のモータリゼーションのためにガレージを設ける率が非常に高く(図2-7)敷地が狭小化していく場合、通常延床・駐車空間・庭の順で優先して空間を敷地の中に確保してゆくために、最近の平均的な町並みのなかで無神経に作られたガレージの景観阻害が問題となってきたいる。



図2-7 ガレージの設置

2. 共同住宅、独立住宅の敷地選択性

一方、共同住宅の形態と敷地形態はどのような関連があるだろうか。

図2-8は、道路の間口に対して敷地の奥行の比を縦軸に、間口を横軸にとったものに、共同住宅と独立住宅をプロットしてみたもの（太子党・桜ヶ丘地区で撮影対象となった住宅の敷地を住宅地図から計測）であるが、これから共同住宅が道路に対して間口が狭く奥に長い敷地を好み、独立住宅は縦長が1に近い敷地形態が多いことが読みとれる。

これは共同住宅が、部屋を長く連ねる敷地形態が効率的であることと、敷地の所有が人手に渡る時に道路に接しながら分割されて奥行の長い敷地となり、そこに共同住宅が建てられることがからくる傾向であると思われる。

以上のことから、独立住宅の形態は敷地形態より方位に依存性がある造られ方を示しているに対して、共同住宅は、敷地形態そのものに依存したまったく違った造られ方示しているといつていいだろう。つまり独立住宅は、東西面に妻方向をみせ、南北面に平面を見せ、南側に庭をとる形態が多いのに対して、共同住宅は方位に無関係に妻面を見せる例が多い。

ここで新たに仮定できることは

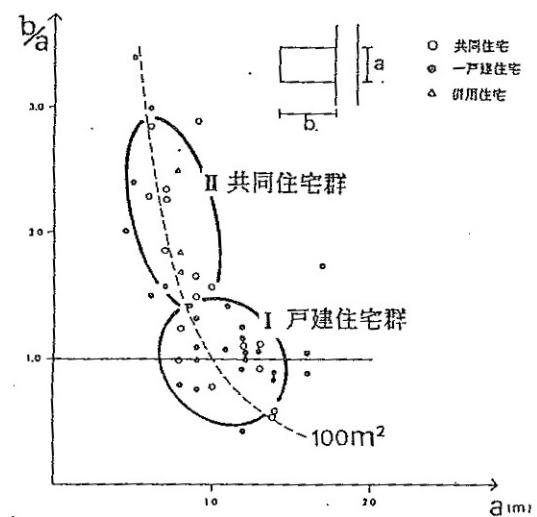


図2-8 共同住宅と戸建住宅の敷地形態選択性

- 敷地の細分化は図2-1Cに示すように、住宅にとっても街路にとっても良好な環境が得られない敷地を供給するだけではなく、共同住宅をの立地を誘致する。
- ある程度小さい敷地（100 m²前後）は分割しても、独立・共同の住宅両者共に不適合な敷地形態となり、逆に分割が生じにくくなっている可能性がある。（実際に、世田谷区内の敷地面積が縮小化に向いつつ、区内のミニ開発の動向も沈帯気味である。－世田谷区報告による）＊1

3. まとめ

ここでは敷地形態が上ものの家、あるいは景観に及ぼす影響を把握しようと試みた。1項では街路両側に現れる縁・壁の状態に影響が現れること、2項では共同住宅が建てられる敷地形態に傾向があることを確認した。前者では従来の庭が演出するような街路構成手法に頼った場合の敷地計画の指針を与えてくれるものであり（図2-3、4）、後者は敷地細分割化が街路景観を乱す主要因になっていることを示している。

第3章 景観相貌の時間的变化

時間的变化の傾向を読み取ることは計画の基本である。一般に物の変化に傾向が存在する場合、その傾向を生み出すような時間と関係して変化するものが存在すると考える。今回の調査においては、それ

を居住者のライフサイクルまたは住宅産業の住戸供給システムなどの動向が現在の住宅景観の変化にどのように影響しているかに関する傾向を読み取ろうとした。

1. ライフサイクルから生ずる変化傾向

住宅が建って壊されるまでを一つのサイクルと考えると、日本の住宅の変容の仕方には一つの傾向が読み取れる。このサイクルが起り得る理由としては、木造を主とする日本住宅の耐用年数の短さがある。それをライフサイクルと重ねると、多くの場合独身時代や結婚して間もない頃は間借りをして暮らすが30～35才の頃には持ち家に住み始め70～80才で人間としての一生が終わると同時に家も4～50年の耐用年数に達し、住人や所有者が変るのを契機にまた家が建て替るといった具合である。

この章に関する傾向把握のための資料は、世田谷区における調査のほかに東京・北海道における戸建て住宅団地における調査資料に依った。以下に挙げる傾向は比較的敷地面積に余裕がある場合に顕著に現われ、また住人の年齢構成が偏っているような大規模新興住宅地などに固まって生じてくる。

把握できた住宅地の変化傾向は次に挙げる。

(1) 第1期変革（居住後1～2年、住みこなし期）

戸建て住宅は大きく分けて、あらかじめ居住者の意志が設計段階で入っていたかどうかで注文住宅と建て売り住宅に分けることができる。入居直後に、居住者は自分達の欲求を満たさんがため住居内や外回りに多少の手を加える場合が多いが、両者のうち後者の方が多くの物が住宅の外部へ出現していくことは予想に難しくない。

実際には多くの場合駐車場のスペースの確保・ガレージ・物置・冷暖房機の設置・もの干し器具や色々な道具・機械などのはみ出しが見られ、1章でのa要素の存在空間（正面性演出空間）が乱れることになる。（図3-1）

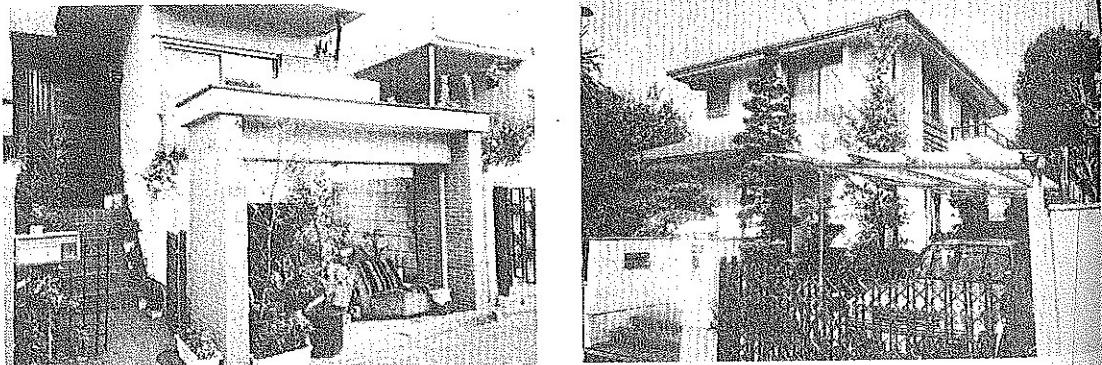


図3-1 第1期変革の典型住宅

これらは、入居後急に居住者の欲求が変って、より質の高いものを求めて生じていると解釈するよりも、建物自体の設計計画が居住者の欲求に見合っていないため生じていると考えられる。各家居同様な敷地形態・建物形態の連続で開発計画される最近の大規模新興住宅地では、どの家でも入居後にガレージや物置きなどを設置し、町並景観の上で決定的な変化を遂げてしまうものが少なくなく、この時期での景観変化の傾向は住宅の設計段階で既に決定づけられてしまう性格のものと言つてい

だろう。(図3-2)

(2) 第2期変革(入居後5~15年、増改築・転出期)

この時期には形態的にかなり大きな変化が生じるが、特に建てつまりの激しい地区では全住戸数に対して生じる比率は、第1期のように多数生じるのではない。

実際に行われる行為は増改築というもので居住者の住空間への要求の現われであるといえる。そのきっかけとなる動機は、子供が増えたり育ったり、または家族の構成員が増えたため空間に対する要求が高まり部屋数や広さを増すもので、(図3-3, 4) 部屋を増す場合、平面上の不適合の問題や確保できるスペースの問題で不可能な家がかなりの数ある。

100										
床下	設置	走廊	庭	日記	公園	アライ	家政	その他	不明	
全体	33.9		14.1	7.1	6.5	18.4	6.0	4.4	7.8	8.4
持家	22.7		11.8	10.9	19.5	10.9	9.2	4.2	9.2	
借家	33.6		15.4	5.4	10.4	4.3	11.6	8.1		
			1.2		4.3					

図3-3 所有関係別の住宅困窮理由
住宅需要実態調査(昭和53年)*1

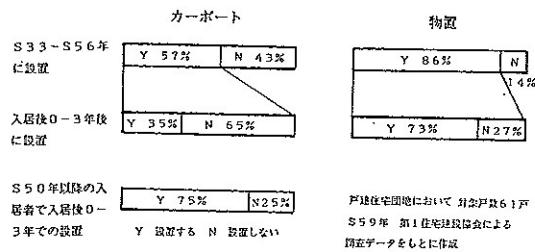


図3-2 カーポート・物置の設置状況*2

(a) 困窮理由		(b) 選択理由	
狭い	142	土地を所有する	118
駆け出	141	土地の面積	101
駐車場	141	建物の面積	101
道路	141	静かな住環境	101
近隣	139	交通の便	101
通勤	139	周辺の人に迷惑	101
通学	135	駐車場	101
健常化	116	交通の便	101
通勤が遠	114	周辺の人に迷惑	101
通学が遠	114	駐車場	101
健康が悪	113	交通の便	101
健康が不適	113	周辺の人に迷惑	101
その他	102	駐車場	101

図3-4 転居の理由と新しい家の選択理由
(昭和60年、滝川市におけるアンケートによる)

この時に認められる景観的变化は、庭の喪失による街路から見渡せる緑の絶対量の減少、それに伴う壁面量の増加。また、2階部分への増築の場合、家のボリュームが上部で増加するために街路の開放感が減少し、同時に街路から見える壁面量が増加する。さらに、構造的に以前の建物と一体とならないことが多く見た感じ付加的になりエレメントの構成が複雑化する。ここでも使用される空間は主にa要素の存在空間である。(図3-5, 6)

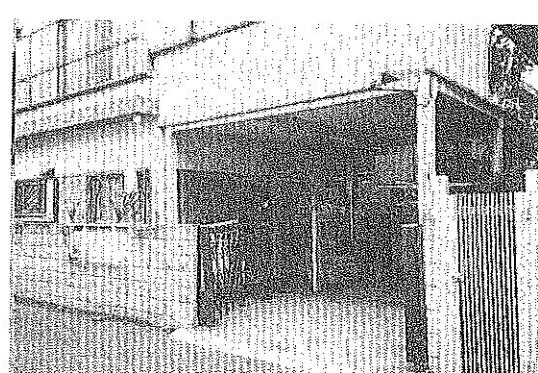
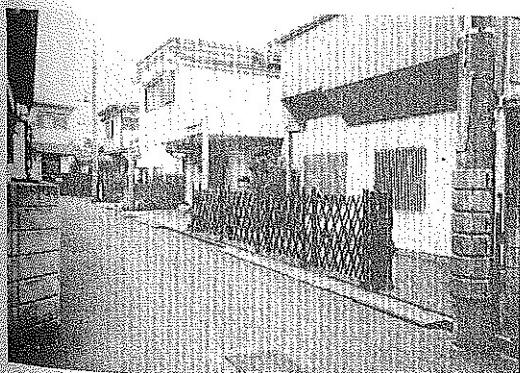


図3-5 第2期変革の典型住宅

(3) 第3期変革（入居後20～30年、子供室の貸間化・二世帯住居化期）

この時期は子供達が社会に巣立ってゆき、老人夫婦のみが家に残った頃に生じると考えられる。大体子供部屋は2階に設けられており、それを貸間化する。地域的には駅周辺部特に主要な駅、通勤・通学に便利な駅周辺部において顕著である。また、最近では結婚した子供夫婦が戻ってきて同居し二世帯住居化するケースも増えている。（図3-7, 8）

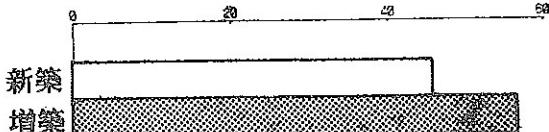


図3-7 アパート併用住宅の新築と増改築比率
(世田谷区におけるアンケートに基づく) *3

形態的には、自宅と隣家との間の敷地内に、または道路に面した庭に、子供部屋を独立した貸間にするための外階段を設置する形式のものがほとんどであり、増改築の場合と同様に庭が部分的または全てを失うために、街路上から見ることのできる緑の絶対量が減少し、さらに囲いが取り払われる例も多く、老朽化した壁面と設置された外階段（通常、鉄骨造が多い）が露出したまま街路にさらけだすことになる。この階段は、従来の戸建て住宅の持つエレメントではなくむしろ共同住宅の持つエレメントであり、さらに、新居住者の洗濯機や自転車、その他の物が街路に露出し、住宅地としての相貌を著しく変化させる。やはり使用される空間は要素の存在空間である。（図3-9）

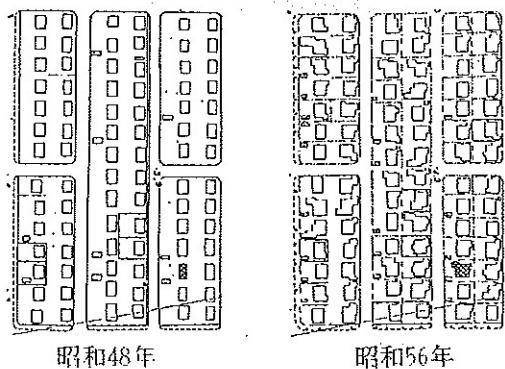
(4) 第4期変革（入居後40～50年、崩壊期）

この時期は、家が古くなり、なんらかの理由で所有者である居住者がいなくなった後の変化期である。この期間、家が耐用年数に近く、所有権が移りがちなゆえに非常に変化しやすい不安定な状態である。それまで戸建て住宅であったものが次にとりうる形態は以下のようである。

① 空地化し駐車場などに使われる。

（図3-10）

② 同様な形態の戸建て住宅に建て替わる。



昭和48年

昭和56年

住宅のタイプは同一で敷地面積には増改築を行うだけの十分な余裕があるような地区ではほとんどの家で増改築が行われる。東京のような狭小化した敷地ではその欲求が内在していても増改築が不可能である状況であるといえよう。

図3-6 増改築進行状況
(札幌市の公社住宅における)

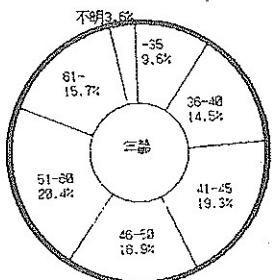


図3-8 アパート併用住宅の所有者年令

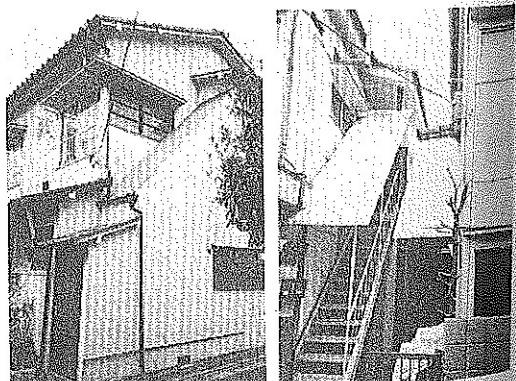


図3-9 第3期変革の典型住宅

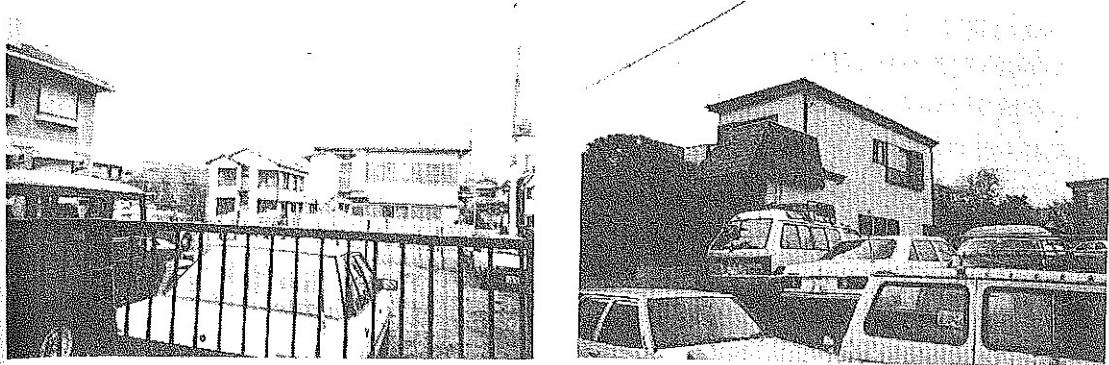


図 3-10 第4期変革の典型住宅

- ③ 他用途建築に建て替わる。(特に共同住宅)
- ④ 敷地が細分化されて売却され、小さな敷地に戸建てまたは共同住宅が建てられる。
- ⑤ 隣地と一括して購入され、大規模な建築物が建てられる。

③は1章で指摘したよいに戸建てとは異なった構成のエレメントの混入、④・⑤は敷地細分化によるaエレメントの存在空間の喪失、及び2章で指摘した、細分化により生じる縦長の敷地の共同住宅の誘致性という点で景観上問題とすべき変化である。

第1・2期変革は、主として人間のライフサイクル、生活から来る欲求から生じると理解できるが第3・4期変革は、都市生活者の中で短期的に居住する空間を欲するもの、長期的に住むが住み替えを前提としている者、または都市に住むことを執ように好む者などの行動パターン・要求構造からの社会的な影響で生じているものと考えられる。

2. 時代的流れから生じる変化傾向

ここではライフサイクルや要求構造から捉えられる前項以外に全区的に進んでいる物的変化傾向を取りあげる。今回の調査に関連して気付いたことは以下である。

- ① 敷地狭小化と建ぺい率増加傾向により
係わってくる物質変化。
- ② 工業化による各エレメントのパート化、住宅生産・供給の工業化、商品化。
- ③ 西洋風ファサードのデザイン的流行。
- ④ 老齢化、建築・敷地取得困難などから生じている3世代住宅、3階建て住宅の流行。

①に関して引き起こる物的変化は1章において言及した。②・③は周辺環境の無視、④は景観への参加の仕方が検討されないまま共同住宅と類似した形態をとるなどの問題をはらんでいる。

これらは、それ自体問題をはらんでいるかまた、問題のある現象を引き起こす性格のものであるが、重要なことは、これらの流れを変えることは不可能であり問題解決にはならないことである。



図 3-11 住宅の変容とライフサイクル

3. ま と め

1項における物的変化はいずれもa要素の存在空間で生じ、家の正面性（道路面への演出）の消失化・崩壊及び街路景観の荒廃を意味するものである。

これらの物的変化を防ぐためには変化させる力（住要求などから来る）に対して別の受け皿を用意しなければならない。例えば、①には計画時に組み込む工夫、②は移り住みの推奨または地区単位で共同使用できる空間の所有など、③は外部空間にまでその改築が及ぼすとも共同化できるような形式の住宅の案出、④ではその変化を規制しつつ、独立住宅の2階の共同化を進めるかまたは独立住宅に近い形式によるより街路景観を意識した共同住宅の案出、などが必要とされよう。

第4章 ま と め・提 言

住宅地の景観を整備しようとしたとき、乱雑になった住宅の物的要素を単に整備してゆこうという立場には立たず、その物的構成要素の成り立ちには傾向があり、現在の形態にたどり着く原因があつたという立場で今回の調査を進めた。物を変化させる原因を探ることにより、どのような計画手法が町並み景観を操作するうえで有効に働くのかを明確化しようと考えた。

第1章では、住宅の表層エレメントの意味合いと、どこに依存性を持ちながら決定されるかについての考察を通じて、世田谷の一般住宅のファサードの現在をテーマにして景観を捉えようとした。そこでは住宅に正面性を持たせていた囲い・門・庭などの消失化とファサード性のない立面の露出化を重要な問題点として指摘した。これは、今までの玄関と道路との間の空間で正面性を出すという日本独特の構成原理の崩壊と、新しい正面性の構成原理の必要性を意味している。近年、西洋風のデザインが増えているが、これも一種の建築が道路と接した時の正面性の演出、言換えれば、道路空間への配慮ともいえる。しかしこの種の住宅では、道路からのプライバシーの保護や、狭小化する隣棟間の問題、光の問題は解決されない。（図4-1）

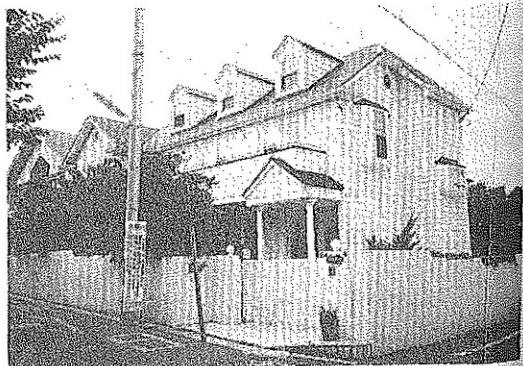
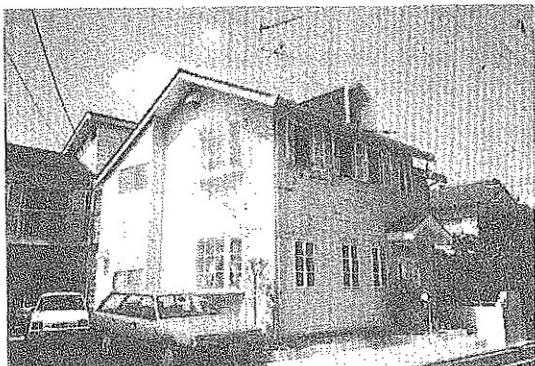


図4-1 西洋風の立面を持つ新築住宅

西洋の都市住宅では道路とのプライバシーの問題を断面の工夫で解決している例がある。（図4-2）また、隣棟間には共有壁を使用している。日本の都市はまだ高密度状態で住むための独自の住宅形態を持ち合せてはおらず、その開発は今後の大きな課題となってくる。

第2章では、主に敷地や前面の道路に対しての方位によって決ってくる住宅の形態に目を向けた。そして、独立住宅は方位に依存性があり、狭小化した敷地では、敷地の形態から拘束を受けるようになる。

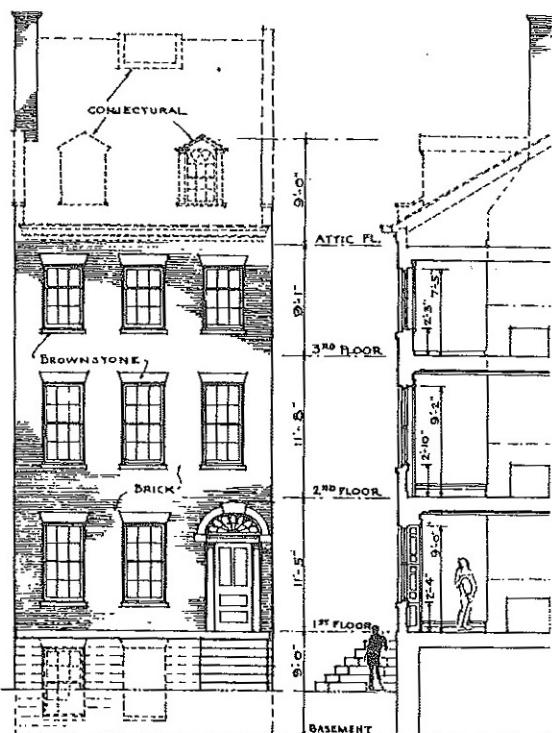
こと、また、共同住宅は、道路面の間口が狭く奥に長い敷地を好むことを指摘した。独立住宅と共同住宅の敷地に対するかかわり方、特に正面性に関するエレメントの構成（共同住宅の場合は欠落している）が違っており、両者のギャップをどう埋め合せてゆくかが、重要な課題になる。

また、家が建て替る時点で敷地分割が起りやすいが、それは共同住宅を誘致するだけでなく、独立住宅にとっても居住環境を著しく低下させる。全般的には、敷地面積は年々減少しつつ建ぺい率が増加している傾向があるが、たとえ建ぺい率が同じであったとしても幾何学的には敷地面積が小さくなれば敷地の余剰幅（隣棟間）は狭くなり、その光環境及びプライバシーの状態の悪化は著しい。（図1-7）

1章では道路面から見えるエレメントのみを対象としていたが、隣棟方向・後棟のほうこうにはお互いにプライバシーを守るために開口部などの表層エレメントが拘束を受けそれが内部に反動として現れる。（図4-3）

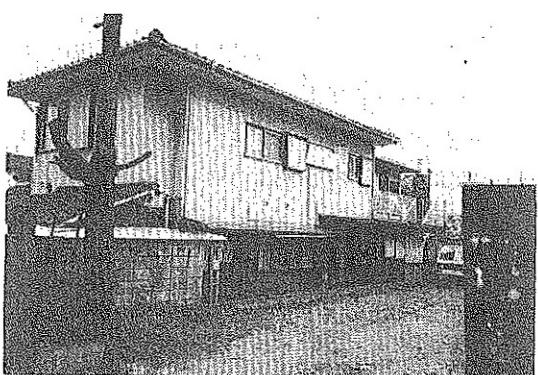
もし、この敷地狭小化傾向が抑えられなければ、基本的に景観整備のための壁面線後退や、斜線制限の強化は不適格である。なぜなら、それは従来の家・庭・道路の景観構成手法を貫こうとするものであり、現在の敷地狭小化、建ぺい率の増加傾向の中で強制的に実施されるなら、そのしわよせは住宅の面積の狭小化または住環境の低下という形で現れざる負えないからである。家・庭・道路の景観構成手法は、ある程度ゆったりした敷地面積を持ち、十分に庭の取れる状態で成り立っていたゆえに、そうではない状況下では、違った景観構成手法を考えられねばならない。

第3章では、時間と共に変化する要素の傾向を把握することを通じて、景観の質を保ち続けるためには何が考えられるべきかを見出そうとした。



8 Greenwich Street, New York, New York. 1807-1808.

図4-2 アメリカのローハウスの例



家が壊された空地には、正面性の考慮されていないだけではなく隣接する家から拘束を受けた立面が露出し、どれ程お互いに拘束を受けているかが観察される。

図4-3 壊された後の空地と露出した立面

ここでは、①住宅の物的変化は、住人の住要求に合わせて種々のものが設置されたりはみ出していく入居後1~2年の第1期変革、家族の構成員が増えたり、子供が成長して部屋数や広さに対しての要求が高まることにより生じる増改築の多い第2期変革、子供が独立して退職後の収入源として2階部分を貸間化するか、子供夫婦が戻って来て共同住宅化することの多い第3期変革、そして、家を手放した後に生じる建て替え、土地分割とそれから誘発される共同住宅の建築が多い第4期変革、としてその傾向を把握できる。

②敷地の狭小化と建ぺい率の増加、それに伴う建築とエレメントの全区的変化の傾向、住宅のエレメントのパーツ化、住宅のプレファブ化やユニット化による工業生産化による画一化、それによる周辺環境の無視などの全国的な流れなどが、同時に住宅地の景観構成を徐々に変化させている。

などを主に指摘した。前者にはその変化を支えるものとして、ライフサイクルから生じるものに対する要求があり、後者には時代的流れがある。

計画的には、それらの流れには逆らわないものでなければ有効な計画とは言えないだろう。流れに逆らえば、無駄に終るかまたはそのしわよせをどこかで受けことになる。例えば、従来の家・庭・道路の景観構成を都市の中で貫こうとする場合である。

前者に対しては、ライフサイクルの要求に合致するような住宅が貸間化と老後の問題と同様なステージで論じられるような設計理論が有効であると考える。

後者に対しては、今の供給体制で安価に供給でき、個としてではなく群としての配慮がなされた新しい構成原理を持つ都市住宅が提言される必要がある。近年、一部で見受けられるようになった三世代住宅、共同を考慮した住宅、リビング空間を2階にとった住宅などは、新たな都市対応型住宅の模索の現れであろう。それと共に、私たちは、新しい都市住宅によって形成される景観構成手法を提言する必要性に迫られているのである。

以上に指摘したことは全地区または全国に当てはまるというものではない。世田谷区内でも、例えば敷地狭小化を進めている現象は都心に近い地域では敷地の細分化現象であり、郊外の部分では新開発における小敷地の住宅供給である。また、共同住宅、2階部分の貸間化が進んでいる地区は都市から比較的近接した駅周辺で顕著である。図4-4は最近盛んに新築される3階建ての住宅が小敷地において、必要とされる床面積の確保に成功している様子を示しているものであるが、同時に都心周辺においてさらに敷地細分化が助長されることが暗示される。

地域毎に例えれば、都心周辺では細分化を抑える一方である程度狭小化した敷地で良好な景観・環境を保ちながら高密度でも住めるような方法の検討が必要であり、郊外部では小敷地の開発を抑えながら従来の家・庭・道路の構成手法を生すように指導されねばならない。また共同住宅化、貸間化が進んでいる地区では、老人住宅計画などを含む新たな共同住宅の形式が開発されるべきである。

以上のことを平行して、一般的住宅建設の確認申請時に自治体が、当該住宅自体の計画に対して周辺環境デザインとの関連から、施主・設計者に

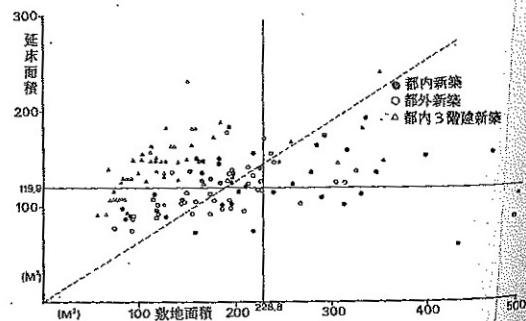


図4-4 敷地面積と延床面積の分布状況
(資料提供: 住居環境研究所)

対して指導したり、各地域毎に環境デザインを助言する指導員の制度を確立するなど、建築基準法の枠を超えた自治体の取り組みも必要であると思われる。

参考文献リスト

- * 1 世田谷区企画部企画課；図説住宅白書 1986（図 1-5 - pp. 49, 図 1-6 - pp. 54,
図 3-3 - pp. 36）
- * 2 高橋公子, 加藤仁美; 戸建て住宅団地における外部空間の変化に関する研究 1984
pp. 43 - 75 の資料より作成
- * 3 住居環境研究所提供
- * 4 Carole Rifkend ; American Architecture , New American Library , pp. 33 1980