景観・分譲地

ユニソンフォトコンテスト2022
審査員・伊礼智さんが最優秀作品を現地で視察

優れた住宅の外構や、まちなみ・景観づくりの事例を表彰する「ユニソンフォトコンテスト」（主催：ユニソン）。2022年は、各区画の一部を共有の“路地”として住環境の質を高めた中央住宅（埼玉県越谷市）の戸建て分譲地「リーズン流山おおたかの森　悠景のヴィラ」が最優秀賞を受賞した。新建ハウジングでは、8月25日に行われた審査員・伊礼智さんの現地視察に同行し、評価ポイントを聞いた。

審査員の伊礼智さん（左）と中央住宅 戸建分譲設計本部設計一部営業企画設計課係長 府川哲大さん

“路地”が現代の分譲地によみがえる

リーズン流山おおたかの森　悠景のヴィラは、千葉県流山市内につくられた全8区画の分譲地。東西に4戸ずつ住宅が並んでいる。それぞれ区画の10㎡程度に地役権を設定し、建物を1mほどセットバックさせて敷地の中央に共有地となるフットパス（路地）を通している。

各戸のエントランスはフットパスに向けられ、居住者らは外出、帰宅時には必ずこのフットパスを通過する。居住者同士のあいさつや会話を促し、コミュニティが自然と形成されるための仕掛けだ。木陰（植栽）やベンチなど、コミュニケーションを助けるツールも。一部住戸にはフットパスに開かれたオープンテラスも設けた。

設計担当の府川哲大さん（戸建分譲設計本部設計一部営業企画設計課係長）は「敷地の一部を共有することで境界が線から面、空間になる」ことが重要だという。「（塀と建物の隙間などにできやすい）未利用地を解消し、人の出会いを生む空間ができる」のが狙いだとした。

一方、全てがオープンになっているわけではない。適度な距離感やプライバシーを保てるよう、植栽や格子状の目隠しを適宜配置。各住戸のリビングや庭も、干渉しないように分散した。府川さんは「全ての人が積極的にコミュニケーションしたいわけではない」としたうえで「緩やかな、通りすがりのあいさつ程度のつながりが構築される」よう気を配ったという。

「リーズン流山おおたかの森　悠景のヴィラ」全景。向かって左側には保育園があり、朝と夜は送迎の自動車が多く危険な立地であることも、フットパスによるアプローチを設けるきっかけに

住戸間を貫くフットパス。途中で右にカーブし、視線が遮られるのも「路地らしい」と伊礼さんのお気に入りポイント

分譲地の特性も生かし“路地”らしさを表現

審査員 伊礼 智さん（建築家）

各地で姿を消しつつある“路地”は、生活が表出する空間だが、まちに住む人々はお互いに気を遣い、プライバシーを守りながら生活してきた。そんな路地を切り口に、現代の分譲地にまで広げていった点がすばらしい。途中で少しカーブしていて、奥まで見えないのも路地らしさを感じる。

沖縄県には「ヒンプン」という塀がある。目隠し程度のものだが、例えばヒンプンより向こうはプライベート空間なので立ち入らない、といったルールが存在しており、まちと家を実にうまくつないでいる。分譲地なら、このようなルールもつくりやすいだろうし、普遍的ではなくとも、同じような価値観の人たちだけに通じるルールを提案することも可能だろう。

また、共有することは、お金の問題が発生したりしてとても難しいのが現実。しかし、この分譲地の「自分の所有地は自分でやる」という考え方なら気が楽なはず。個人的には、設計者がコミュニティを押し付けるのは好きではない。本分譲地のように居住者に任せた方が、いいコミュニティができるのではないか。

1. 石畳のフットパス。石を張った部分が地役権が設定されているところを表している
2. フットパスに対して“セミパブリック”ゾーンとなるオープンテラスのある住戸
3. フットパスからの視線を適度に遮り、フットパスを広く感じさせる格子状の目隠し
4. コミュニケーションの場となるベンチ
5. 住戸同士の間隔は最低でも2000㎜を確保
6. 西側の住戸は4戸とも切妻屋根に。強い西日を遮るためだ

住まい手にも聞きました

子どもも大人も自発的につながるまち

同分譲地に暮らすOさんも、このフットパスがお気に入りだという。「朝、学校に行く子どもたちが玄関から飛び出しても安全だし、私も夜、帰宅するときなど、ライトアップされたフットパスが美しいと感じる」とOさんは話す。

設計の狙いでもあったコミュニティも形成されつつある。ある時、ごみ集積場の近くにハチの巣ができた。最も近い住戸の居住者が業者に依頼して撤去したものの、その後「誰からともなく“費用を折半しよう”という話が出た」というエピソードもある。

また、大人以上に「子どもたちはコミュニティを謳歌している」。年代により、学校など外での交流には差があっても「子どもたちは勝手に仲良くなって、フットパスで遊んでいる」。入口近くの住戸に住むKさんも「夕方、子どもがなかなか家に入ってくれない」という。子どもたちがさらにコミュニティの絆を深めてくれそうだ。