

建替え時のマナー10箇条

サブテキスト

2019年3月
(一社)プレハブ建築協会 住宅部会 環境分科会
まちなみワーキンググループ

旭化成ホームズ(株) 積水化学工業(株) 積水ハウス(株)
大和ハウス工業(株) パナソニック ホームズ(株) ミサワホーム(株)
(株)岩村アトリエ

【はじめに】

プレハブ建築協会住宅部会環境分科会まちなみWGでは、「建替え時のマナー10箇条」と題する資料を作成しました。

主に「まちなみ形成」を意識してデザインされた分譲住宅地において住宅の建替えや大規模修繕を行う際に、そこで形成されてきた「まちなみ」にも意識を向け、まちの魅力を高めることにハウスメーカーとして貢献していきたいと願い、作成したものです。

「まちなみ」は、それぞれの住宅地の個性であり、単体の住宅を超えて実現される居住環境です。しかし、それを意識せずに建替えが進むと、次第に個性は失われ、居住環境の質も平準化され、まちの魅力が失われていきます。

そこで、「建替え時のマナー10箇条」では、意識を向けるべき「まちなみ」のポイントを10項目に絞り、その対応の有無によりまちなみがどのように変化するのか、ビジュアルで表現しました。営業担当者、設計担当者の方のヒントとなると同時に、お施主様とのコミュニケーションツールとしてご活用いただけると幸いです。

私たちの目標

良好なまちなみの形成を通して
永く住み継がれる住宅地であることに
貢献すること

時を刻む中、いつの時代も
健康的で心地よく安心して
暮らせる住宅地であること

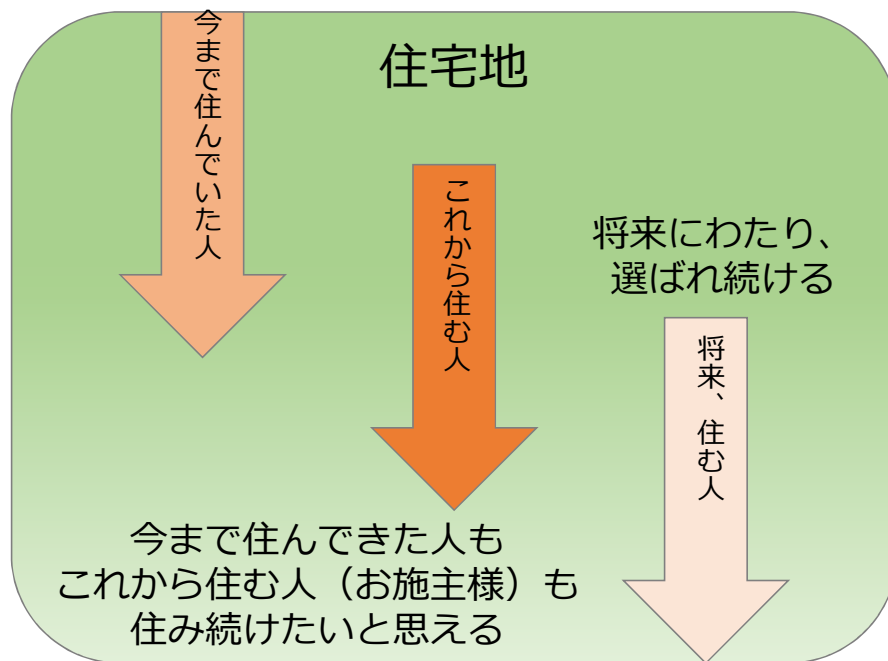
【私たちの目標】

今後、人口や世帯数が減少することが明らかになっているなか、また住宅の空き家率が全住宅ストックの13%を超え今後急激に増加することが予想されているなか、住宅地はより厳しく選別されるようになります。

住宅や住宅地を供給してきた私たち住宅メーカーは、私たちのお客様に、これからも安心して住み続けていただけるように住宅地に関わっていきたいと考えます。

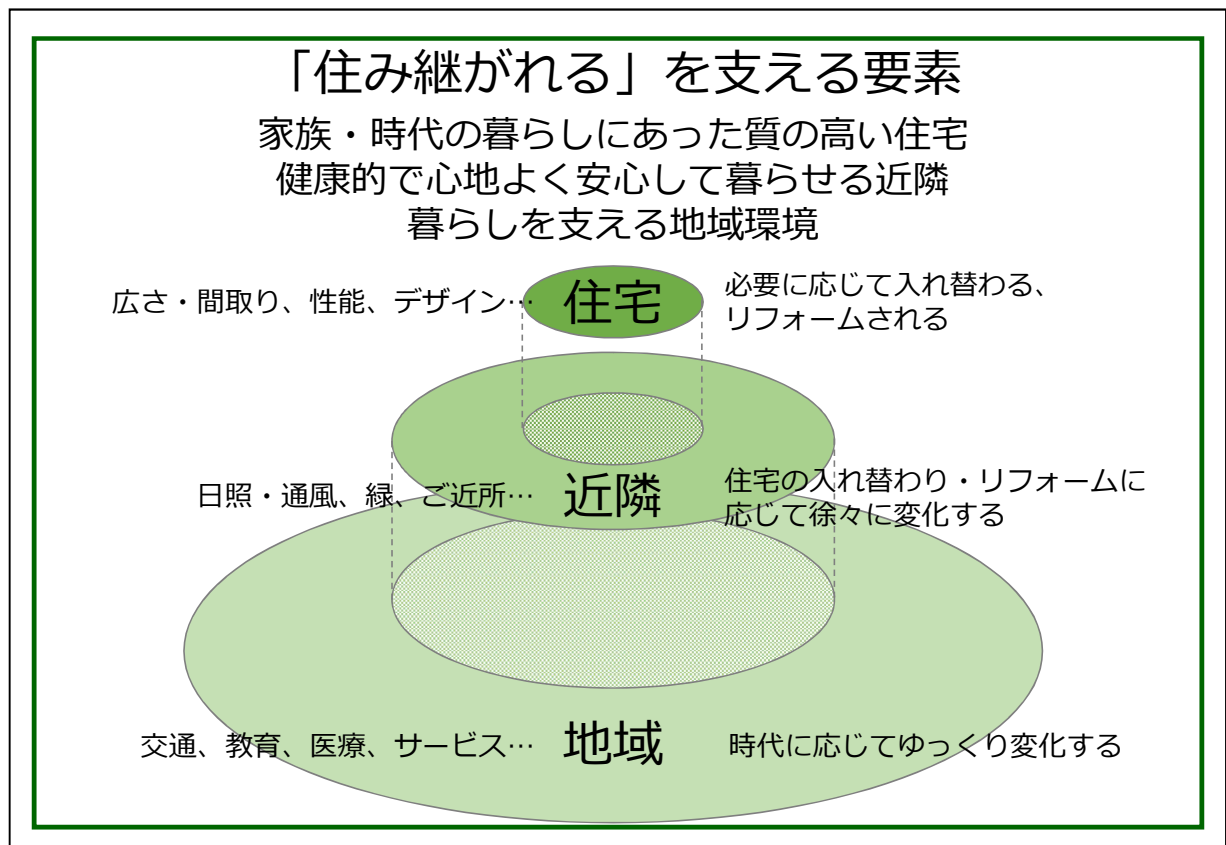
そこで、「まちなみ」の視点から、このような目標を設定しました。

永く住み継がれる住宅地とは



【永く住み継がれる住宅地とは】

今まで住んでいた居住者の方も、今まさに住宅や土地を購入しこれから住もうとしているお施主様も、ずっと住み続けたいと感ずることができ、さらには将来にわたって選ばれ続ける住宅地と考えます。

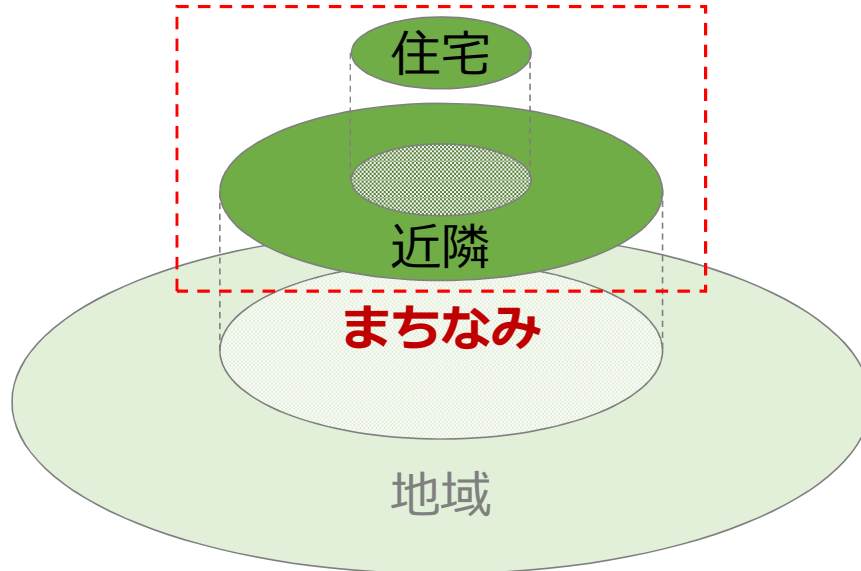


【「住み継がれる」を支える要素】

個々の住宅(建物)が、その時代のニーズに合うよう、適宜リフォームされたり建て替えられることが必要であることはもちろんです。しかし、そのためには住宅地そのものが選ばれ続ける、すなわち「住み継がれる」ことが前提になります。住宅地が選ばれ続けるためには、近隣や地域の生活環境もまた時代にあわせて更新されていくことが大切です。

私たちのターゲット

建替え時に、質の高い住宅を提供するだけでなく、
<まちなみ>を通して
健康的で心地よく安心して暮らせる近隣環境とすること



【私たちのターゲット①】

私たちは、「個々の住宅」とそれが連なり形成される「近隣」に着目し、「まちなみ」をキーワードに良質な環境形成に持続的に貢献することを目指したいと考えます。ハウスメーカーとして、より性能が高くお客様のニーズに合った住宅を提供することはもちろんですが、私たちが提供する住宅を含めた近隣環境に意識を向け、その質の維持、向上に取り組むということです。

私たちのターゲット

今まで住んできた人も、これから住む人（お施主様）も
住み続けたいと思える
将来にわたり選ばれ続ける

<まちなみ>

であることを目指す

①**経年美化**
につながる

②**資産価値**
が下がらない

③**空き家**が
生じにくい

【私たちのターゲット②】

<まちなみ>の視点からの取り組みとして、3つの方向を考えます。

①「経年美化につながる」取り組み

出来上がった時が一番美しい、一番快適な住宅地ではなく、丁寧に手入れされ、時間とともに住んでいる人々の息遣いが現れてくるようなまちなみ、植物が成長し四季が感じられるようなまちなみに貢献する取り組み。

②「資産価値が下がらない」取り組み

その住宅地がもつ魅力を損なわず、一層高めるような取り組み。

③「空き家が生じにくい」取り組み

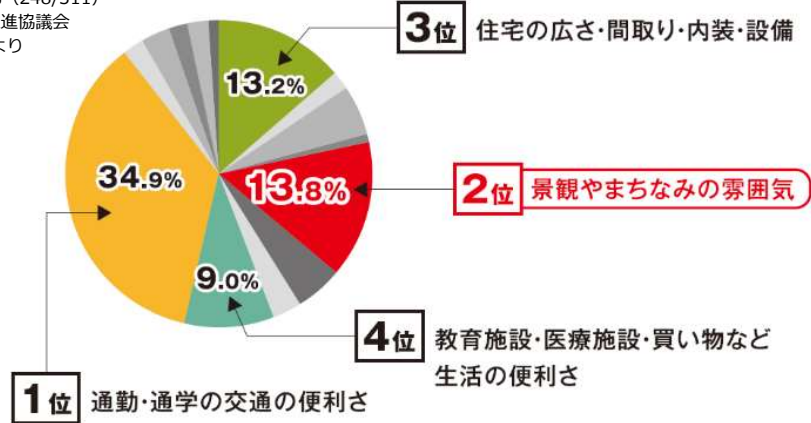
①と②、それを支える活発な居住者コミュニティを維持することで、空き家が生じにくくなるような取り組み。

まちなみの『価値』

まちなみの「価値」

住宅地を選ぶ際、最も重視した点

近年開発された4つの住宅地での「居住環境に関する意識調査」
回収率79.7% (248/311)
日本型HOA推進協議会
2009年調べより



住宅地を選ぶ際、景観やまちなみの雰囲気を重視する人が多い。

8

【まちなみの「価値」について】

これは、分譲戸建て住宅を購入した方約300名に、住宅地を選ぶ際、最も重視した点についてアンケートした結果です。交通の利便性に次いで、景観やまちなみの雰囲気を重視する人が多いことがわかります。

交通の利便性は、個々の住宅の建替え事業では手を出せませんが、景観やまちなみの雰囲気は、一軒一軒の建替えを通して、守ったりより向上させることができます。逆に、同じような交通利便性の住宅地であれば、景観やまちなみの雰囲気が重要な選択要因になることを示しています。



①経年美化 につながる

9

【①経年美化につながる】

「①経年美化につながる」取り組みの事例をご紹介します。



北関東にある分譲地の例です。

今から23年前に、道路を挟んで、開発主体の違う2つの分譲地ができました。向かって左側をA分譲地、右側をB分譲地とします。

共に、分譲地の中に街区公園がありますが、写真の通り、23年の間に緑の量に差が生じ、B分譲地は緑豊かなまちなみとなりました。

B分譲地のほうが「経年美化」しています。

B分譲地は、芝生の公園が自慢です。定期的な清掃Dayがあります。

☆月に1回 班毎に公園を清掃：参加しない方は3千円の出不足金徴収がルール・・・

夏の暑い日は、涼しい早朝にスモールコミュニティ（班）のメンバーで公園の草刈と清掃をして、
終了後にドリンクで喉を潤しながら皆で会話をします。



別の日に
ご自宅の植栽を
お手入れ中



住民意識の高さがまちをきれいにしています。

11

B分譲地は、芝生の公園が自慢です。

芝生はすぐ伸び放題となるので、手入れを小まめにしないと美しい公園として維持できません。この分譲地では、月に一度、当番制による清掃日があります。参加しない人には、出不足金という罰金のペナルティがあり、なかば半強制的な参加となりますが、これがきっかけで、公園を中心にまちなみが整えられています。住民意識の高さが、まちをきれいにしているといえるでしょう。

。

②資産価値 が下がらない

12

【②資産価値が下がらない】

「②資産価値が下がらない」取り組みの事例をご紹介します。



秋の紅葉の頃の写真ですが、経年美化していることが感じられます。



14

こちらは、初夏の写真です。お手入れされていることが感じられるきれいに刈り込まれた生垣で、十分な緑量から、まちなみの豊かさを見る人に印象付けてくれます。

落ち着いた佇まい、邸宅感から高級分譲地としてのステータスを感じます。

決定

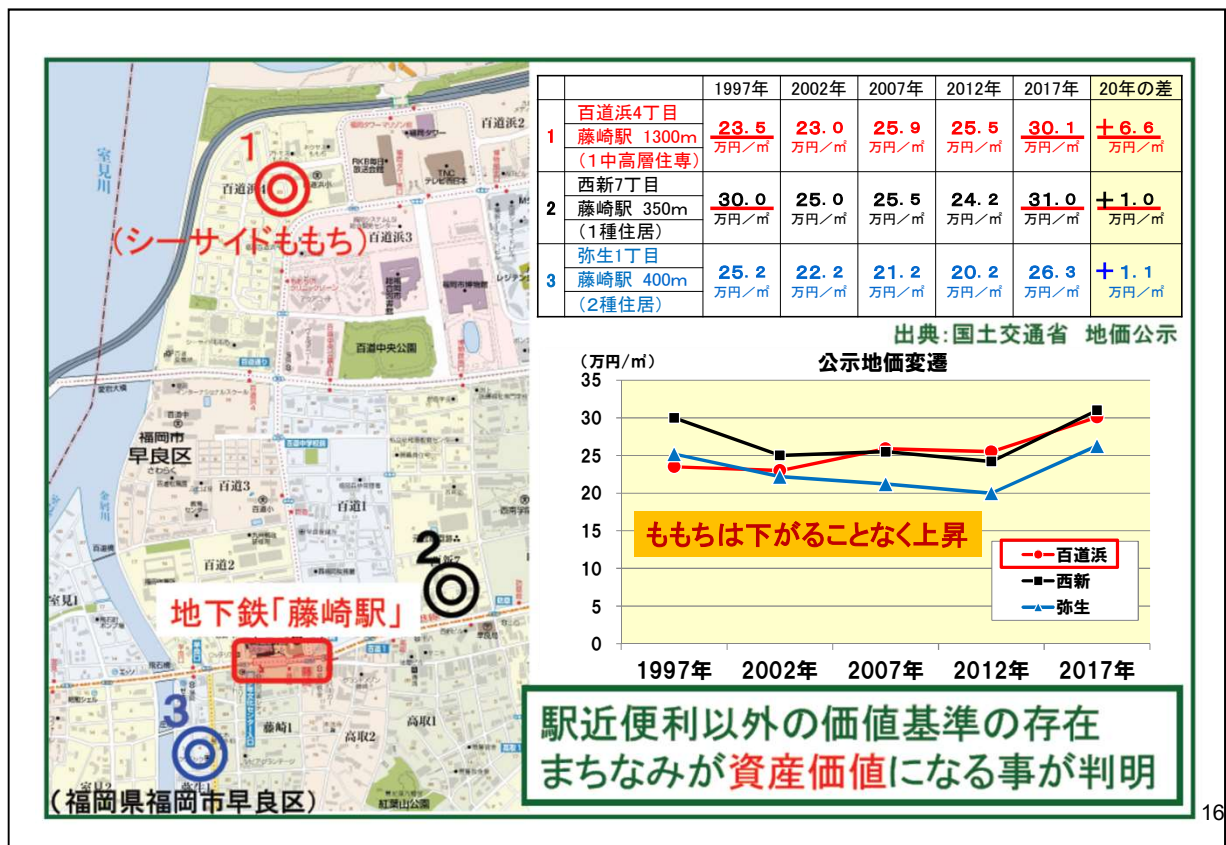
生け垣
門灯
シンボルツリー
石積み
いぶしレンガ
門扉
ポスト

住宅街の家々は、ボンエルフと呼ばれるコミュニティ道路で結び、クラंक、カラー舗装、道路内の植栽帯などで、車の徐行を促進し、通り抜けの車も防ぐ。

緑道(歩専道)

15

無電柱・電線地中埋設、計画的な植栽、まちなみを維持するルールなどにより、今日のまちなみに至っています。



この住宅地の「資産価値」を表すデータとして国交省が毎年公表している地価公示を使い、定点観測から資産価値の変化をみてみます。

地下鉄の駅を挟んで、駅に近い地点2箇所(西新、弥生)と、「ももち」を比較しました。

ももちは、最寄りの駅から1.2kmの距離に位置し、徒歩で15分掛かる場所です。5年ごとの公示地価をみると、西新と弥生では20年間で㎡当たり1万円増となっているところ、ももちは6.6万円増となっています。

この間、ももちは経済情勢の影響を受けず、地価は下がることなく上昇を続けています。

ちなみに、消費税が3%から5%になったのは1997年4月、リーマンショックは2008年9月です。駅に近いという交通利便性の基準以外に、まちなみが資産価値になることを示していると考えられます。

●ミリオアベニュー 研究学園葛城 茨城県つくば市 全34戸 2005年竣工 ⇒ 12年後の姿



建売ゾーン

街区図

計画のディテール

●まちなみの特徴

- ・最寄駅(TX研究学園)より徒歩7分
- ・全34戸 (建売13戸、請負売建21戸)
- ・**(一財)住宅生産振興財団プロデュース**
- ・まちなみ設計ルール(ガイドライン)有り
- ・**無電柱・電線地下埋設**
- ・**S字の曲線道路で景観配慮**
- ・道路はインターロッキング仕上げ
- ・**クルドサックでの6ブロックのクラスター**
- ・**緑豊かな植栽**
- ・**外周道路・隣地境界は生垣で構成**
- ・**シンボルツリー(推奨はヤマボウシ)**
- ・最低敷地面積180㎡(細分化を防止)
(敷地面積は181~240㎡)
- ・建ぺい率40%・容積率80%
- ・第一種低層住居専用地域
- ・管理組合・組合費は無し(自主管理)
(自治会費100円/年のみ徴収)
- ・**住民意識が高く、各自美化・植栽剪定**



17

【つくばエクスプレス沿線の分譲住宅地の事例】

こちらは茨城・つくばの事例です。2005年に、つくばエクスプレスが開通して以来、急速に発展しているエリアです。

終点つくばの一つ手前、研究学園駅から徒歩7分、住宅生産振興財団が手掛けた総戸数34戸の分譲地で、無電柱・電線地中埋設、真ん中を貫く道路はS字の曲線道路、道路はインターロッキング仕上げ、クルドサックで緑豊かな植栽、外周道路・隣地境界は生垣で構成と、景観に配慮した、経年美化に値する分譲地です。

こちらは管理組合が無く、自主管理ですが、住民意識が高く、きれいなまちなみの持続性を保っています。

●まちなみの経年変化

■事例名称:ミリオニアベニュー・研究学園葛城(茨城県つくば市)

■テーマ:植栽の配置とS字道路による景観形成

まち開き後、**11年を経過**した沿道植栽は、**緑豊かで奥行き感のある景観を形成**。



4年経過(2010年)



11年経過(2017年5月)

18

まちを貫くS字道路の経年変化です。沿道を覆う中高木は、10年もすると住宅の2階の外壁面を隠すまでに成長して、緑豊かな景観を形成しています。



不動産売買のデータから、資産価値を見てみます。

この建物が、昨年(2017年)、中古物件として売り出されました。2005年当時、土地と建物で総額5,282万円、うち土地代は2,538万円でした。

昨年の再販時は、総額4,680万円と600万円 下がりましたが、土地代は2,855万円と、12年で300万円上昇しています。

茨城県の公示地価平均で2005年当時から66%へ下落する一方、この場所は112%へ上昇しています。土地だけ見ると資産価値は上がっています。駅まで徒歩7分と、駅に近いという条件はありますが、ここでも、まちなみが資産価値につながることを表していると考えられます。

なお、この物件は、希少性が高いエリアでもあり、不動産屋の店頭で広告して、1週間で売れたそうです。



③空き家問題 が生じにくい...

20

【③空き家問題が生じにくい】

「③空き家問題が生じにくい」取り組みの事例をご紹介します。

●まちなみの途切れは、コミュニティ崩壊の兆し

先々まちなみの崩れや空き家問題の発生のきっかけに・・・



▲建築協定＋緑地協定の更新時に、**協定脱退者の建替え**では2段生垣のルールが守られず、**まちなみが壊れていく**



▲**緑量**があり成熟感が漂う(**37年**が経過)低いレンガブロックの土留めと2段生垣で**統一**され、まちなみが**維持**されている

【埼玉・所沢(1980年(S55年)～)】

21

まちなみと空き家問題は、直接的なつながりは無さそうですが、まちなみが壊れるプロセスと、空き家問題が発生することには関係があるのではないかと考えます。

2枚の写真は、同じ分譲地の同じ日のものです。1980年に開発され、38年が経過していますが、右の写真のように、設立当時の建築協定と緑化協定により、2段生垣で統一されたまちなみが持続され、成熟感を醸し出しています。

ところが左の写真は、協定の更新時に、協定を脱退した人の建替えで、2段生垣のルールが守られず、人工物の塀を建ててしまった例です。

住民同士が、良好なまちなみを維持していこうと、活動を進めて行く中で、脱退者が出てくると、近所付き合いが疎遠となり、世代も代わるなかでゆくゆくはコミュニティが維持されなくなっていくのではと、危惧されます。

●家の維持管理の良し悪しも、まちなみ景観に影響を及ぼす



▲2015年6月 まちびらきから10年経過
外壁や目地に経年変化



▲2018年6月 手前2軒が前年2017年
建てたハウスメーカーで外装リフォームを実施
変わらない景観

【茨城・筑波研究学園都市】

<(2005年(H17年)～)>

22

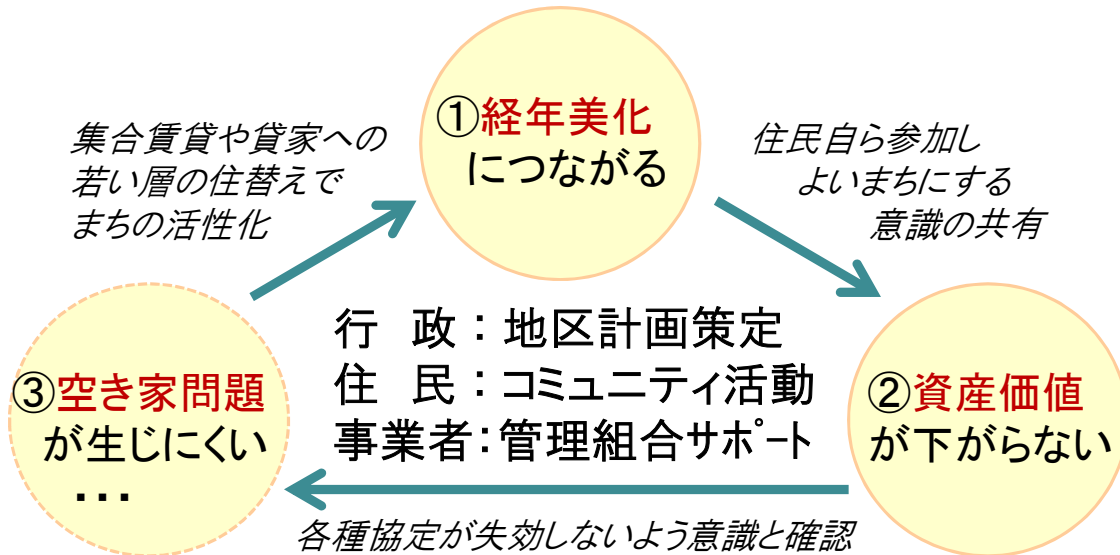
こちらは、好ましい外壁塗装の事例です。新築から10年も経つと、外壁や目地に経年変化が現れ、外装リフォームを行なう邸が出現します。

同じ塗装色で塗り替えれば、まちなみ景観は前と同じ印象のままとなります。

外装リフォームは、不思議なことに、分譲地内どこかで始まると連鎖反動的に、近くの家でも始まるという図式があるようです。

まちなみ景観とコミュニティの関係について
住民・行政にヒアリングを実施

【まちなみを維持管理する方法】



23

私たちは、まちなみの調査以外にも、実際に、そこに住まう住民の方や行政にヒアリングを行ない、当事者のご意見もうかがっています。これまでにわかったことは、経年美化と資産価値と空き家問題はつながりがみられそうなことです。

住民自ら、経年美化につながる活動に参加し、よいまちにしていこうという意識を共有することで、ますますコミュニティが活性化し、結果、資産価値が下がらないまちとなるのではないのでしょうか。まちへの愛着から、そのまちから出ていく人は無くなり、まちの魅力から、若い人たちが新たに入ってきたりして、空き家問題とは程遠い分譲地になるのではないのでしょうか。

行政にお願いしたいことは、縛りの緩い協定ではなく、地区計画の策定です。私たち事業者は、管理組合の立ち上げなどのサポートを行うべきでしょう。

【私たちが取り組みたいこと】

私たちができることは、**お客様との対話**を通じて
良質なまちなみの意義を広く伝えること

- 建替え時や修繕時にも、
まちなみに配慮する「**意識**」を共有することは、
 - ・心地よい**コミュニティ**の形成
 - ・**住みよい環境**づくり
 - ・住宅地の**価値の向上**
につながるもの

ひいては「**空き家問題**」抑制のきっかけにつなげたい

24

【私たちが取り組みたいこと】

ここまで、いくつかの事例をご紹介してきましたが、私たちができることは、実際の物件において、お施主様との対話を通じて、良質なまちなみの意義を広く伝え、実現することです。

建替え時や修繕時にも、まちなみを配慮する「意識」を共有することは、

- ・心地よいコミュニティの形成
- ・住みよい環境づくり
- ・住宅地の価値向上

につながり、ゆくゆくは「**空き家問題**」の抑制・解消のきっかけにつながればと思います。

建替え時のマナー 10箇条

(一社)プレハブ建築協会 住宅部会 環境分科会
まちなみワーキンググループ

25

【「建替え時のマナー10箇条 本編」】

修繕や建替えをご検討されているお客様とまちなみへの配慮について対話するツール「建替え時のマナー10箇条」をご紹介します。

ここでは、建替え時にまちなみに対して意識するポイントを10に絞ってご紹介します。これらを踏まえたうえで、お客様とともにより魅力的な住宅の建替え計画を進めていただければと思います。



たとえば、高級分譲地として全国に知られる田園調布

26

【まちなみとルール 田園調布①】

こちらは、全国に高級分譲地として名をはせる 田園調布です。上空からの写真と、分譲当初の住宅地の平面図です。駅の左側、同心円状と放射線状に広がる特徴的なまちなみデザインが良くわかります。



その風景が、資産価値が守られているのには理由があります

27

【まちなみとルール 田園調布②】

田園調布は、1918年(大正7年)に実業家 渋沢栄一によって立ち上げられた『理想的な住宅地「田園都市」の開発』を目的とする田園都市株式会社により開発されました。

以来、日本有数の高級住宅地となっています。写真は、駅西口から広がる銀杏並木、晩秋は黄色に染まったトンネルが見事です。

四季を通じて、このような変化が楽しめるのも、経年美化があつてのことではないでしょうか。高級住宅地として認識されているのには、こういった風景やまちなみが守られていることが大きな理由とも言えます。

田園調布憲章

私たちの街田園調布は、大正時代後半に渋沢栄一翁の提唱で、当時ようやく欧米に現れ始めた”住宅と庭園の街作り”田園都市構想を取り入れ、多摩川の東側にあたるなだらかな丘陵地帯に、新しく建設されたものです。

以来、私たちの先輩は、この建設の精神と理想に則り、自主的に、平和で公園的な街作りに励んできました。今では駅前のいちょう並木や各所に見られる桜は立派に成長し、家々の樹木や生け垣も四季を通じて私たちの目を楽ませ、暖かく迎えてくれる田園都市に成長しました。

私たちは、今日まで築かれてきたわが街の優れた伝統と文化を受け継ぎ、これからの情勢の変化にも賢明に対処しながら、常に緑と太陽に満ち、平和と安らぎに包まれ、文化の香り漂うよりよい街作りを目指したいと念願し、ここに住民の総意に基づく憲章を定めるものです。

- 1 この由緒ある田園調布を、わが街として愛し、大切にしましょう。
- 2 創設者渋沢翁の掲げた街作りの精神と理想を知り、自治協同の伝統を受け継ぎましょう。
- 3 私たちの家や庭園、垣根、塀などが、この公園的な街を構成していることを考え、新築や改造に際しては、これにふさわしいものとし、常に緑化、美化に努めましょう。
- 4 この街の公園や並木、道路等公共のものを大切にし、清潔にしましょう。
- 5 互いに協力して環境の保全に努め、平和と静けさのある地域社会を維持しましょう。
- 6 不慮の災害に備え、常日ごろから助け合いましょう。
- 7 隣人や街の人々との交わりを大切にし、田園都市にふさわしい内容豊かな文化活動を行いましょう。

(昭和57年5月19日制定)

豊かなまちに住むためのルールや 景観を守っていくための活動があるのです

28

【まちなみとルール 田園調布③】

各界の著名人も多く住み、ステータスの高い田園調布ですが、1980年代、日本がバブル景気の波をかぶる頃には地価高騰のあおりを受け、不動産投機の対象から、区画の細分化が見られるようになりました。これを受け、田園調布本来のまちなみ景観を守ろうと、1982年に、住民組織である(一般社団法人)田園調布会により、田園調布憲章を制定することになりました。

まちなみがしっかりと守られているのは、豊かなまちに住むためのルールや景観を守っていくための活動があるからなのです。



たとえば、こんな緑豊かなまちなみでも、お向かいには、

29

【まちなみとルール その他①】

こちらは田園調布ではありませんが、閑静な住宅地の例です。緑もたくさんあります。



区画は小さく分割され、緑もなく、室外機が露出していることも。

30

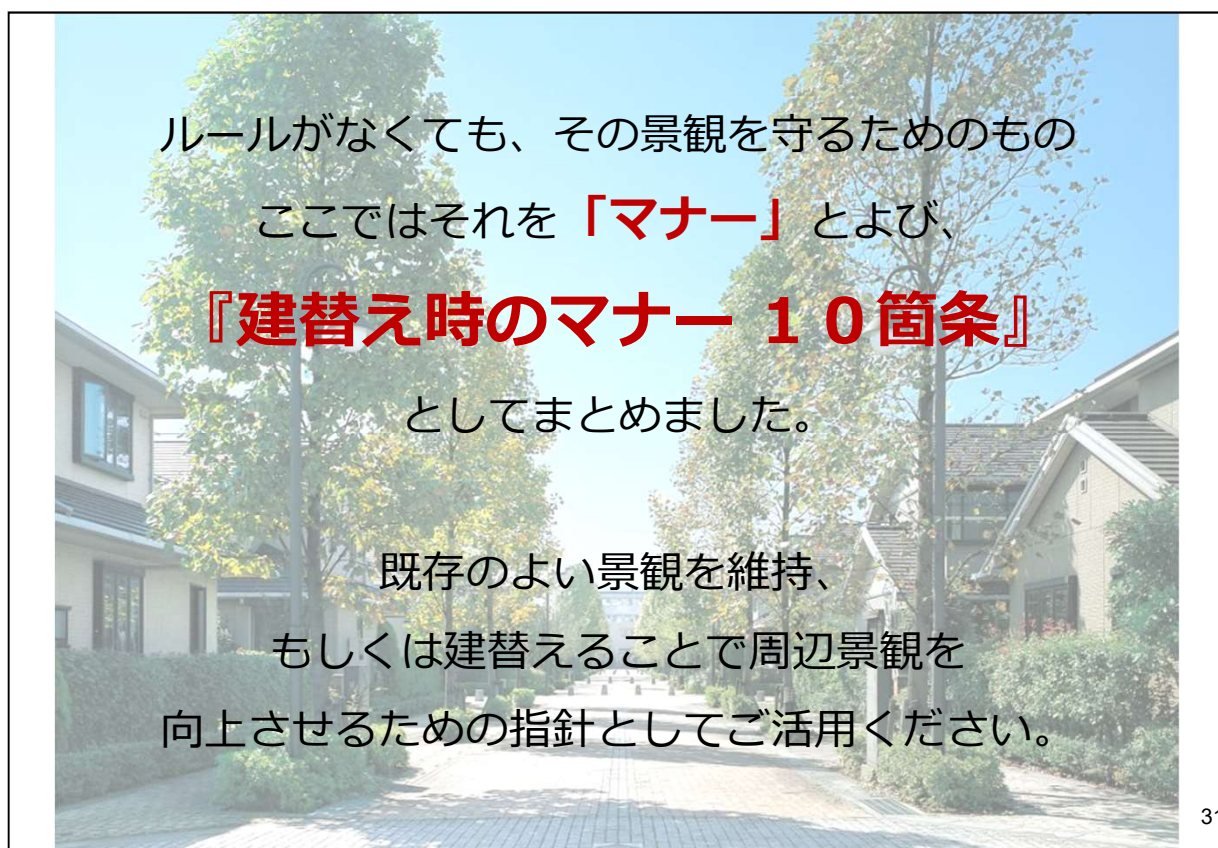
【まちなみとルール その他②】

ところが、道路の反対側を見ると、別世界が広がっていました。土地を業者が買って細分化し、おそらく建売住宅を2棟、敷地目いっぱい建てていて、まちなみを意識した計画とは程遠いものです。

今、都市部を中心に、日本全国の既成市街地・既成分譲地では、こういうところが多く見られますが、これが100年先を見据えた、後世に残せるまちなみとなっているのでしょうか。

私たちは住宅をつくる立場として、自らつくってきたまちなみを自ら壊していることはないでしょうか？

これから先も、常に意識していなければならない問題です。



【建替え時の「マナー」とは】

私たちは、この問題に向け、真剣に取り組もうと思います。大きな分譲地であれば、建築協定を始めとした各種協定や、まちなみルール・ガイドラインが制定されます。まちなみ景観の保全に熱心な行政であれば、地区計画の策定まで行われこともあります。

規模の小さな分譲地などでは、まちなみルールの無い場所で、まちなみを守るために最低限、これだけは意識しましょうというメッセージを、マナー集として、ヴィジュアルで説明できる資料として作成しました。

営業担当、設計担当の方が、お客様との折衝時にお話いただき、まちなみにとけこむ建物や緑あふれる外構に誘導していただきたいと思います。

細かい規制を説明するのではなく、マナーを守らないと どうなってしまうかを ヴィジュアルでわかりやすく、というところがポイントです。



【10箇条】

建替え時のマナーを10項目に絞りました。

次から、それぞれに詳しく解説のスライドを見ていきましょう。

① まちに**提供する緑**を植えましょう



33

①まちに提供する緑を植えましょう。

写真1: 緑が1本も無い分譲地です。皆さま、住みたいと思いますか？どうみても未完成な分譲地に見えますね。

写真2: 中高木や足下に植栽が入り、まちなみが形成されます。

② 中高木は**道路際**に植えると効果的です



34

②中高木は道路際に植えると効果的です。

写真1:各住戸に植栽されていますが、ボリュームが足りません。

写真2:背丈のあるものを植えたり、カーポートの足下にも植栽を入れることで、緑量を増やすことができます。

写真3:各住戸の中高木を道路側に植えることで、通りから見たときの緑の量が増えました。印象も良くなります。木陰もつくってくれています。

一番最初のスライドと比較してみて、どうでしょうか。

同じ分譲地とは思えませんね。

住みたくなる、購入したくなる、気持ちが高まるのではないのでしょうか。

③ 角地はそのまちの財産となります



35

③角地はそのまちの財産となります。

写真1:分譲地の角地は、2方向から見えるので、重要な場所です。

写真2:生垣とすることで、まちなみの景色が一気に変わります。角地の緑量はまちの印象を大きく変えます。一軒だけではなく、隣の家へも続くようになれば、分譲地全体の印象が高まります。

④ 工作物は境界より控えましょう



36

④工作物は境界より控えましょう。

隣地境界に塀が無いので、まちなみがスッキリ見えています。

各住戸のカーポートはセミパブリックスペースとして、ゆとりある共有空間のように見えてきます。

写真1:まちなみガイドラインやルールが無い分譲地では、隣地間、道路際までブロックやフェンスが設置されるケースが多いです。

各住戸で分断され、まちなみがつながっているようには見えません。

写真2:一部、道路よりセットバックすると、セミパブリックスペースのように見えます。

写真3:フェンスの色も背景に溶け込むようにナチュラルカラーとすると、より一層の効果が高まります。

写真4:とはいえ、やはり隣家間にはブロックやフェンスが無い方がいいですね。

⑤ 建物や擁壁が、まちに**圧迫感を与えない**配慮を



37

⑤建物や擁壁が、まちに圧迫感を与えない配慮を。

写真1:建物基礎がまる見えです。敷地に余裕がないときは、カーポートを確保するだけで仕方ないですが、固い印象となります。

写真2:敷地に余裕があるときは、あらかじめ緩衝帯として、基礎の手前に花壇を設けましょう。奥行き幅60cmもあれば、株立ちの中高木を植えることも可能です。季節の花を足下に入れることで、通りすがりの人に花のある景色を楽しんでもらえることができます。季節感が表現できることで、まちなみ自体の移ろいを感じます。

⑥ 色彩や素材は、まちに調和するものとしましょう



38

⑥色彩や素材は、まちに調和するものとしましょう。

さきほども出てきた事例です。

写真1:当初の外壁は、周囲のまちなみに合った、落ち着いた色調で統一された景観でしたが、時間が経過し色が褪せてしまいました。

写真2:ビビッドな色調で再塗装してしまうと、一気に、落ち着いた雰囲気を壊し、分譲地全体の価値を下げてしまっているように思えます。

写真3:元の色や落ち着いた色調で再塗装することで、まちなみの雰囲気を守ることができます。外壁は塗装面積が大きいだけに、影響が大きいということを改めて認識すべきでしょう。

⑦ 設備機器は目立たない配慮を



39

⑦設備機器は目立たない配慮を。

室外機等の設備機器類の設置場所は頭を悩ますものです。近年では、エコキュートの給湯タンク、屋外設置の蓄電池、など住宅のスマート化に伴って、設備機器類は増えてきております。

特に、北入りのファサード外観の場合は、設置に配慮が必要です。完全に隠すことは難しいかもしれませんが、植栽で隠すなどの方法があります。右の写真では、室外機をアイアン調のカバーでしつらえたものです。ここに、プランターを置くなどすると、厄介な室外機が楽し気な景色に代わるかもしれません。

⑧ まちに提供する灯りを設けましょう



40

⑧まちに提供する灯りを設けましょう。

ライトアップされた夜のシーンも重要です。

写真1: 街灯だけでは最低限の灯りしかありません。

写真2: 明るい夜景では、防犯上も安全なまちなみを伝えることができます。
足下を照らす間接照明も生きてきます。

⑧ まちに提供する灯りを設けましょう



旭化成ホームズ

41

⑧まちに提供する灯りを設けましょう。

夕暮れ時からの夜景の変化は、住宅の表情を趣ある設えとしてまるで、行燈（あんどん）のように際立たせてくれます。

防犯だけでなく、安心できる、ほっとできる灯りの為にそれぞれの家からの灯りが必要ですね。

⑨ 既存の良いものは残していきましょう



42

⑨既存の良いものは残していきましょう。

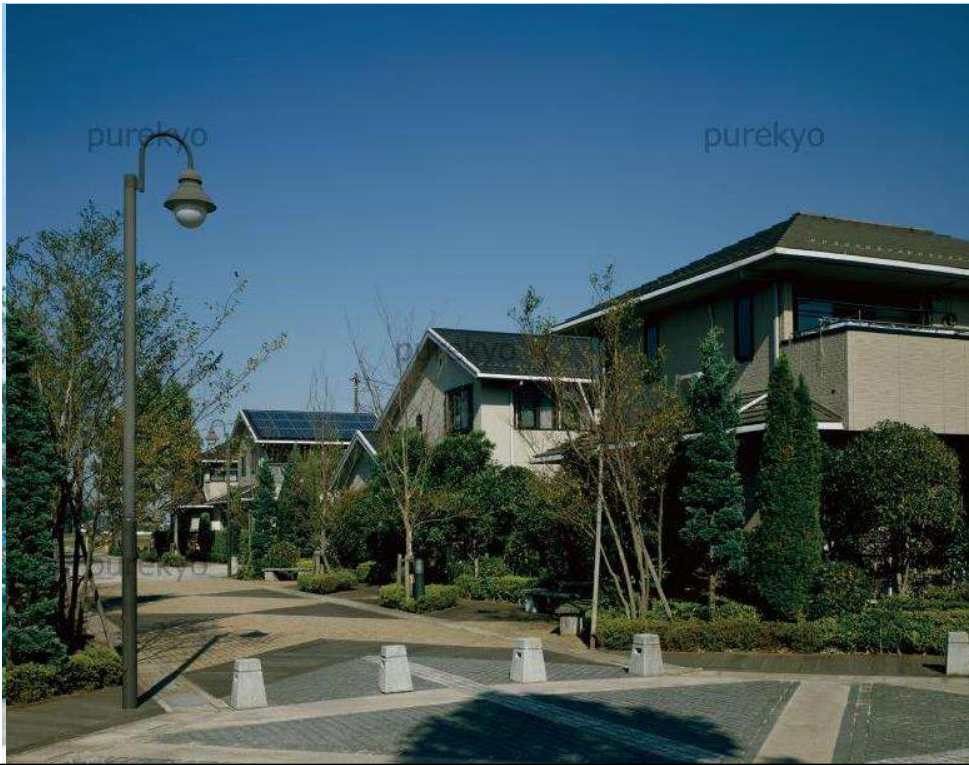
こちらのスライドも、先ほど出てきました。

途絶えた2段生垣を、再現すると本来のまちなみに戻りました。

このようなシミュレーションでのプレゼンテーションが、計画時、事前にお客様に行なわれていたならば、思いとどまって、2段生垣を残した実施計画となっていたかもしれません。

いかに、お客様との対話が必要かということですね。

⑩ **メンテナンスを行い、景観維持に心掛けましょう**



43

⑩メンテナンスを行い、景観維持を心掛けましょう。

南北に連なる幅6mのセンター道路の左右に、幅3mの歩道を設け、そこに街路樹と植栽を配した、ぜいたくなパブリック空間です。

この分譲地では管理が行き届いていて、まちができてから18年経った今では、樹木は育ち、成熟感と、当時と変わらぬ景観を醸し出しています。

定期的なメンテナンスの必要・重要性を伝えています。

「10箇条」は、これから建替えを進めようとする敷地について、これまで成熟してきた良好なまちなみや景観を維持、もしくは建替えることでより良くするための指針として作成しました。

お施主様（お客様）と営業担当者・設計担当者が、敷地ごとに望ましいマナーを見つけ、よりよい計画を検討する際のコミュニケーションツールとして、ぜひご活用ください。

44

おわりに

以上、ご紹介した「10箇条」は、これから建替えを進めようとする敷地について、これまで成熟されてきた良好なまちなみ・景観を維持、もしくは建替えることでより良くするための指針として作成しました。

お施主様（お客様）と営業担当者・設計担当者が、敷地ごとに望ましいマナーを見つけ、よりよい計画を検討する際のコミュニケーションツールとして、ぜひご活用ください。

FIN