



7212 タウンハウス団地における住み手の改変行為による景観変容とその評価に関する研究 : 神戸のタウンハウス事例における生活景の評価分析を通して(景観の評価手法, 都市計画, 2012年度大会(東海)学術講…

下野, 真理子
三輪, 康一
末包, 伸吾
栗山, 尚子

(Citation)

学術講演梗概集, 2012(都市計画):481-482

(Issue Date)

2012-09-12

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(Rights)

本文データは学協会の許諾に基づきCiNiiから複製したものである

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90003106>



タウンハウス団地における住み手の改変行為による景観変容と
その評価に関する研究

—神戸のタウンハウス事例における生活景の評価分析を通して—

タウンハウス 景観 生活景
経年変化 管理規約

正会員 ○下野真理子 1*
正会員 三輪 康一 2**
正会員 末包 伸吾 3***
正会員 栗山 尚子 2**

1. 本研究について

1.1 研究の背景と目的

分譲から 30 年が経つ神戸市のタウンハウス団地は、住
み手による生活に応じた改変行為や各団地の管理状況に
より、まちなみはずいぶんと変化している。「計画的景
観」と「生活景」両方の価値を含むタウンハウス団地の
景観を評価し、「改変行為をどの程度まで許容し、計画時
の景観をどこまで保全するか」、2 つの景観のバランスを
探ることで改変行為の指針を示し、タウンハウス団地の
景観形成の展望を示すことを本論文の目的としている。

1.2 研究の対象、方法、位置づけ

本研究では先行研究¹⁾において抽出された神戸市住宅供
給公社の事例 8 団地、563 戸を対象としている。対象団地
の景観変容を生活景の視点から評価する実験を実施し、
更新手法の指針を考察した。また、本研究は先行研究の
個別改変実態結果¹⁾、居住者意識調査結果を踏まえた研究
であり、これらの結果と実験結果を総合的に考察して各
要素の改変行為の指針を示し、計画的景観と生活景のバ
ランスの設定を行うものである。研究を進める上で、2 つ
の景観を定義づけし、表 1 に示す。

表 1 計画的景観と生活景の定義

計画的景観	計画的住宅地として当初に完成された団地内景観
生活景	タウンハウス団地において、団地計画時からの住み手の日常的な 時間的・空間的な生活行為の集積により成熟し、住み手によって育 まれた景観

2. 改変要素の傾向と景観に与える影響度の評価

2.1 分析手法

現地調査を実施し、「景観に影響があると思われる個別
改変要素を含み、周囲との差が感じられる」という要点
で、団地内の景観抽出を行った。その後、抽出景観に含
まれる要素を【建物】【外構】【あふれ出し】の 3 つの分
類ごとに集計し、改変実態結果との比較を行った。

2.2 各要素の分析結果

本年度の現地調査（以下 2011 年度調査）結果と実態調
査（以下 2009 年度調査）結果の件数を要素ごとにまと
めたものを図 1 に示す。「実際の個別改変の要素数」の割
合に対して「周囲と差が感じられ、景観的に目立つ改変要
素数」の割合が大きくなっているのは、全改築、壁面、
バルコニー、P ルーフとなり、これらの要素は景観への影

響度が大きいと推測される。

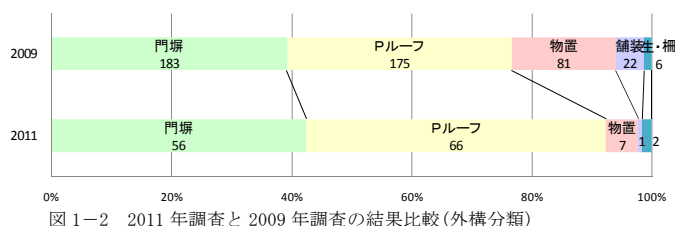
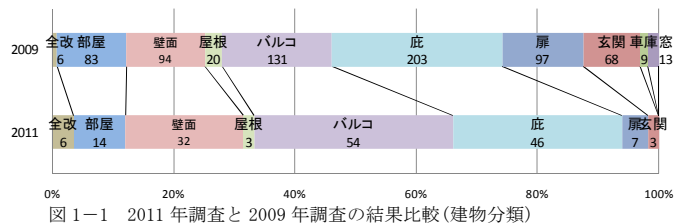


表 2 は 2009 年と 2011 年の調査結果を比較し、各団地
において割合が増加している要素を●、減少している要
素を○で示し、景観への影響度を考察したものである。

表 2 現地調査から得られた各改変要素の景観への影響度

改変要素	T13	M9	M16	M24	M28	S8	G2	G3	要因			景観への 影響度
									形態	性格	環境	
全改築		●						●	○	○	○	大
部屋	●	○	○	○			●	○	○	△	△	中
壁面	●		●	●			○	○	○	△	△	大
屋根		○							○	△	△	中
バルコニー	●	●	●	●			●		○	×	○	大
庇	○		●	○					○	×	○	小
玄関	●	○	○						△	○	△	中
扉			○					●	△	○	△	小
車庫									△	△	△	中
窓		○							△	×	×	小
門塀(外構未整備)	○	○	●						△	△	○	中
門塀				●		○	●	●	△	△	○	大
P ルーフ	●	●	○	○		●	●		○	×	○	大
物置				○		○	○	○	△	×	△	小
舗装									△	△	△	小
生垣・柵									○	△	○	中

景観への影響度を左右する主な要因として、要素のポリ
ューム、表面積、色彩などの「形態要因」、玄関や扉の改
築が住宅の「顔」としての多様性と捉えられる事例など
の「性格要因」、門塀整備前後での分譲の違いや住戸が面
する道路幅員、コモングリーンなどの「環境要因」
の 3 つの要因が考えられ、それらが複合的に関係しあっ
て景観への影響度が決定すると考えられる。

2.3 各要素の傾向と分類

2011 年度調査において採集された改変要素を、団地の
枠を外して「①改変が加えられている部位②連棟で連続
する件数③色彩・形態の統一④周辺環境への調和」の 4
つの分類内容に沿ったタイプ分けを行った。

すべての要素に共通していることは、「色彩が要素で統一されているか、周辺環境に調和するものであるか」ということが景観への影響度を大きく左右するという点である。全改築、外壁を除く大方の要素に関して現状の管理規約に詳細な規制が設けられていないことから、現地調査では住み手の趣向に偏った自由な改変が多数みられた。管理規約の更新は必須であると思われ、スライド評価実験を実施してその道筋をたてることとする。

3. スライド評価実験と景観バランスの設定

3.1 実験の概要

この実験は団地内の景観変容を対象としたスライド評価実験における間主観的な評価を通じて、より一般的な景観への影響度や今後の個別改変の課題を探ること、さらに各要素に関する潜在的な因子を抽出し計画的景観と生活景のバランスを設定する手がかりを探ることを目的として実施し、SD法を採用して住み手の改変行為がまちなみ景観に与える影響の評価を空間に対する意識を把握することで行った。実験画像例を図2に示す。



図2 実験画像例

3.2 実験結果の傾向と潜在因子の抽出

改変後に評価が強かった尺度として「現実的だ、乱雑だ」という負の評価と同等に「親しみやすい、特徴がある」などの正の評価もみられ、計画的景観が一概に良い訳ではないことがこの結果から理解できる。さらに因子分析を行ったところ、主要因子として活動因子(寄与率 45.58%), 補助因子としてデザイン因子(寄与率 33.67%)が抽出され、各因子の得点をまとめた図3をみると、全体的に改変後に活動性が増加し、デザイン性が低下する傾向がみられる。また、各因子軸と総合評価の相関係数より、総合評価を決定するのは主に

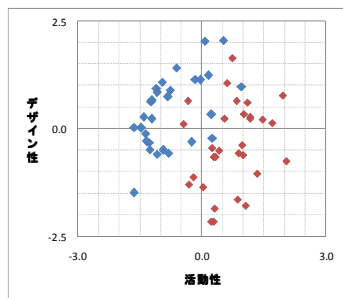


図3 全体の因子得点分布図
改変前 ◆ 改変後 ◆

デザイン因子であることが明らかとなった。デザイン因子として計画的景観を尊重した改変、活動因子として生活景を尊重した改変をあてはめると、この2軸の関係から成熟した景観かが決定され、最もバランスのよい景観形成には土台としての計画的景観があり、そこに補助因子として生活景が垣間みられるというような関係ではないかと考えられる。さらに実験から明らかとなった総合評価と改変前後の総合評価の差を図4に示す。総合評価の差が正の値となった改変は、2軸がバランスよく関係し景観が形成されている例であると言える。また、改変行為が生活景の成熟に繋がる要素は、「計画時の方針を踏襲し、色彩や形態に配慮が必要である要素」と「住民が生活をする中で新たに作り出す多様性となる要素」の2つに区分することができ、前者にはバルコニーや底の付加、後者には外壁の改築や門塀の付加、玄関扉の改築、植木鉢や植え込みの設置などが挙げられる。計画的景観を尊重し両景観のバランスを保つためには、各要素の性質に応じた管理体制の整備が重要であると考えられる。

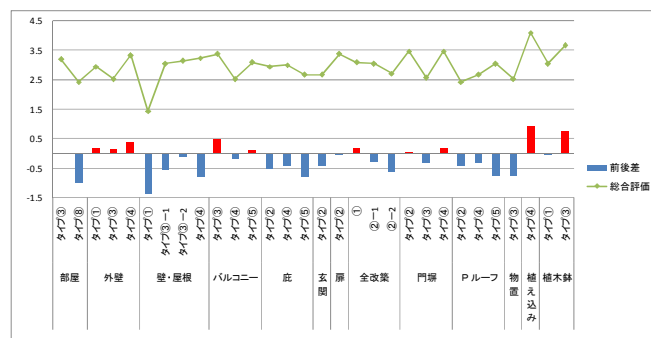


図4 各要素の総合評価と改変前後の総合評価の差

4. 今後の展望

今後は各要素の性質を理解した上で、各団地独自の協定を詳細に定めることが必要となるであろう。また、課題となるのは大きく景観変容が進んでいる団地における改変ルールのある在り方であり、協定作成の際に住民自身が加わって団地全体で将来像を共有し、一から管理規約を見直すことが今後の景観形成に大きく影響を与えると考えられる。タウンハウス団地は建物・外構が一体的に計画された景観が土台にあることから、住民がしっかりと協議をしながら景観づくりに取り組めば、景観マネジメントの体制を整えることは可能であると思われる。

参考文献

- 1) 田染茉莉子, 三輪康一, 末包伸吾, 栗山尚子: タウンハウスにおける住み手による景観形成とその変容に関する研究—神戸のニュータウンの事例分析を通じて—, 日本建築学会大会(北陸) 学術講演梗概集, 2010.9

*堺市役所
**神戸大学
***関西大学

*Sakai Municipal Office
**Kobe University
***Kansai University