

住居の街路景観について

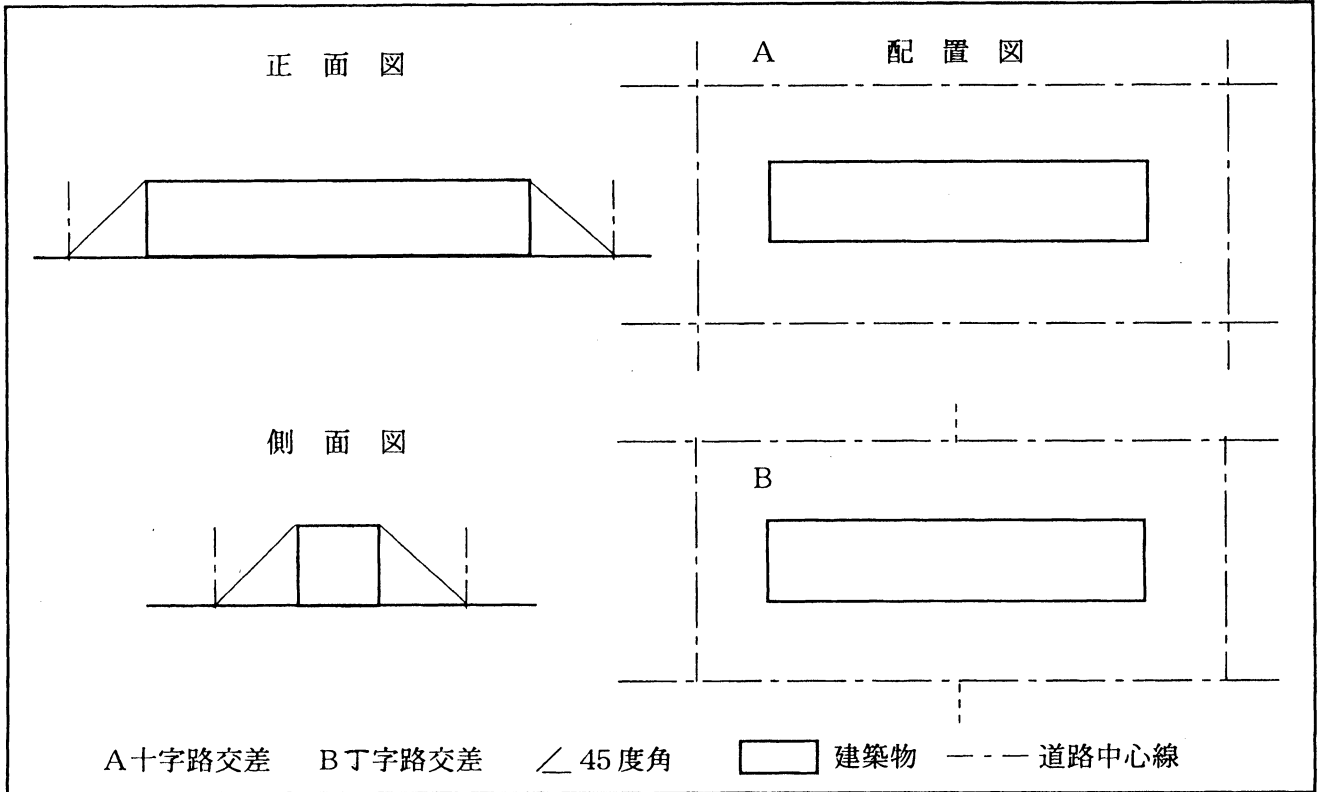
正会員 三浦 行政

1. まえがき

地価の下落が続く景気停滞期、当面する課題として住環境の整備が挙げられる。この問題について街並みを景観上から整えるに際して区画道路と建築物との関連を述べる。

2. 四点高度斜線

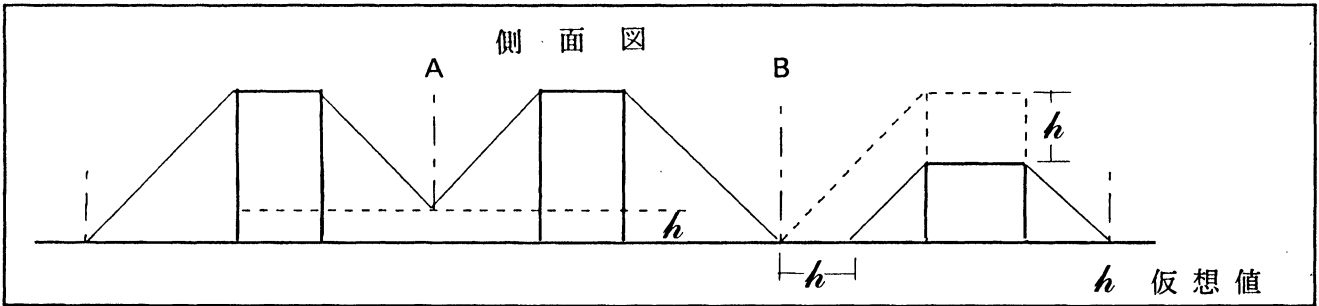
四点高度斜線は45度（4点）の高度角を建物の影響の範囲とした道路中心線で囲む区画で街区を形成するもので、建物の高さを同一とした場合を（図一1）で示す。



図一1

3. 仮想値

建物に高低差のあるときは、特異な取り扱いとなる。建物の高い方を基準に仮想値を対象に四点高度斜線による。都市部や駅周辺に近いところでは、建物の高度化が考えられるので仮想値に応じた調整をする。Aは地面階とその上の階が店舗の場合。Bは建物に高度差がある場合。（図一2）



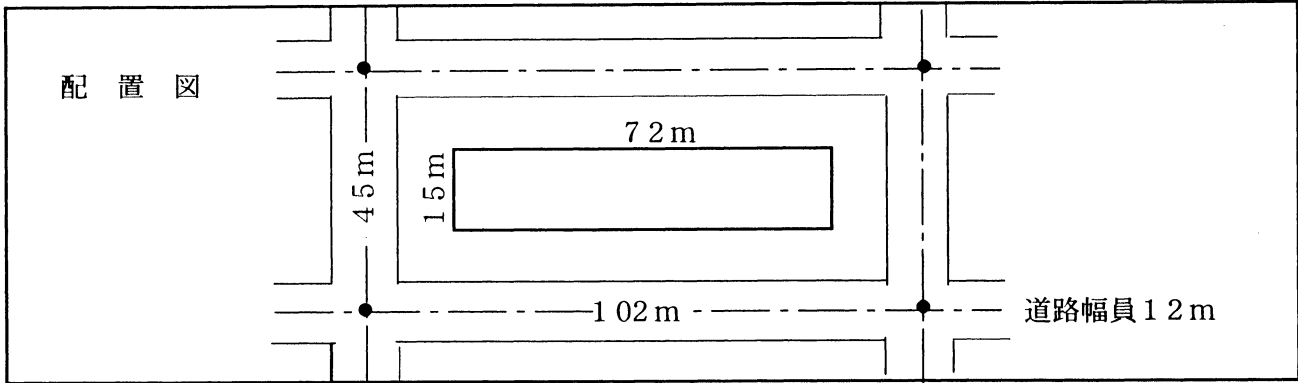
図一2

住居環境

〒273-0863 船橋市夏見6-7-15 TEL 047-423-1639

4. 試 算

変換前の戸建住宅30戸区域と同面積の道路中心線で囲まれた区画（図－3）において、高さ15mの集合住宅12連5層計60住戸1棟を配した変換後の概要を（表－1）で示す。



図－3

概 要		
集 合 住 宅	1 棟 6 0 住 戸	1 住 戸 割 当
区 画 面 積	4 5 9 0 m ²	7 6 . 5 m ²
地 先 道 路 面 積	1 6 2 0 m ²	2 7 . 0 m ²
敷 地 面 積	2 9 7 0 m ²	4 9 . 5 m ²
空 地 面 積	1 8 9 0 m ²	3 1 . 5 m ²
建 築 面 積	1 0 8 0 m ²	
延 床 面 積	5 4 0 0 m ²	9 0 . 0 m ²

表－1

変換後の1住戸当たりの居住人員を4人家族と2人家族を同じ割合とし（表－2上段）で示す。

変換前の1戸当たりの家族数を6人とし30戸で180人の居住人数に対し変換居住人数は同数で変わり無く、住戸数が2倍になったことで、家族で2戸を占める割合は増加する。

（表－2下段）

変 換 居 住 人 員	(30戸×4人) + (30戸×2人)	180人
変 換 住 戸 倍 率	60戸 / 30戸	2.0倍

表－2

5. 結 論

住まいの環境改善に当たっては道路中心を区画とすることで街路空間の均衡がとれ、これを基に建物の規模と道路幅員を決めて街区の構成をする。また、取り扱いに対しては区域間の連携で整備誘導効果が期待できる。土地と建物の経済的な損失を減らして狭隘画地の改善を図るための有効な手だてになる。

最近の住まい方の傾向として高齢者がその家族と共に生活を営むより、隣合わせて別住まいとするのが生活習慣上の違い等からして理想的な暮らし方として、この取組は当分の間定着するものと思われる。

時世の変化に応える二面性を合わせ持つ、街路景観としての外面づくりと、家族生活の円滑を図り豊かさの実感の出る内面づくりとを兼ね整えたものとして、既成の居住区は利便性も良好で需給が高くこの地域での対策が急がれる。

従来と異なるところは道路の中央を区画領域として街区形成を一元化とすること、高齢者の住居を家族と隣接して住む場を広く提供し高齢期間の延長に対応できる社会を目標にした点である。