

# 郊外地利用景観設計

正会員 三浦 行政

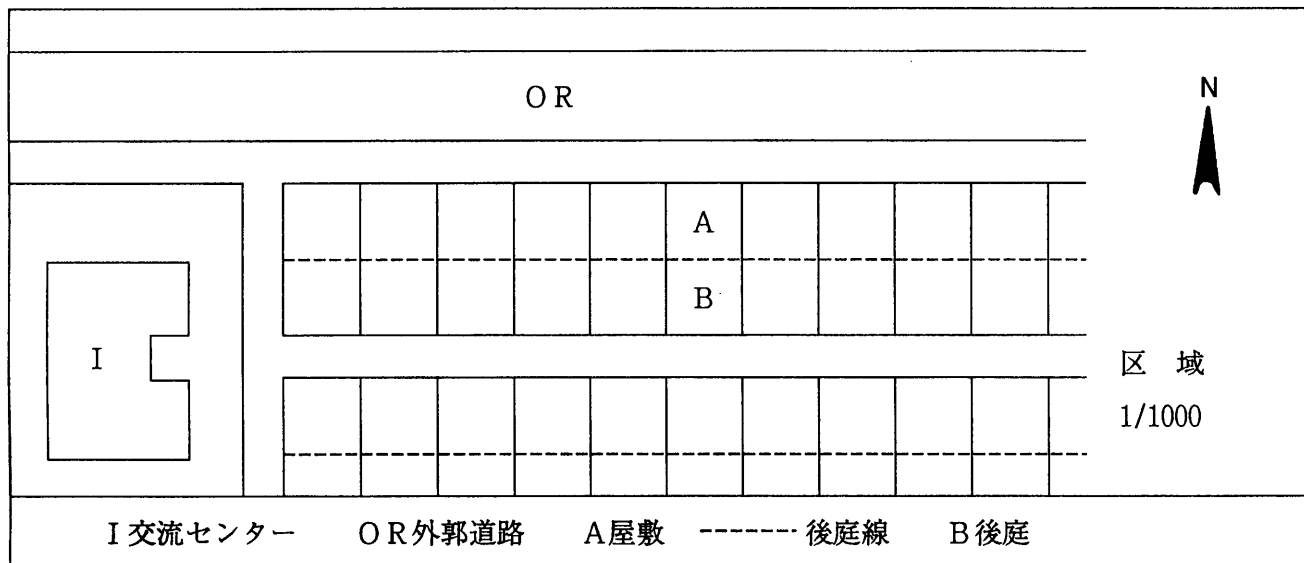
## 1. はじめに

郊外地を利用して暮らしの多様化と消費意欲に応えるのに、屋敷と後庭との組み合わせの区画からなる地区を設け、余暇活動に備えるのを目的とする。

## 2. 地区の構成

地区の外郭は幅員12mの道路ORを配して、交流のために施設Iを設ける（図-1）に示す。

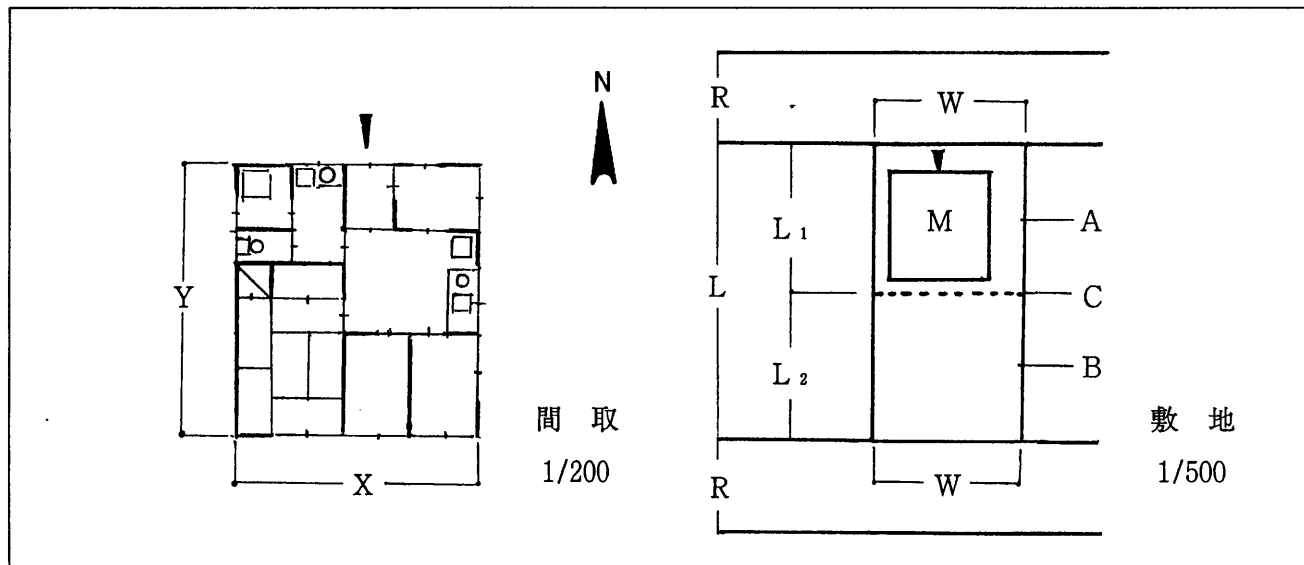
図-1



## 3. 画地の形態

画地を挟んで幅員6mの区画道路Rを配し、敷地は屋敷Aと後庭Bを後庭線Cで区切る。基準画地A・Bに標準建物Mを配した場合を（図-2、表-1）で示す。

図-2



後庭線

〒273-0865 船橋市夏見6-7-15 TEL 047-423-1639

郊外地での環境指標としては敷地空地率、空地面積の敷地面積に対する割合で表示する。

$$\begin{aligned} \text{空地率計算} \quad & \frac{(A+B)-H}{(A+B)} = 1 - \frac{H}{(A+B)} \\ & \frac{200-46}{200} = 0.77 \times 100 = 77\% \end{aligned}$$

建物建ぺい率、建築面積の敷地面積に対する割合では、

$$\begin{aligned} \text{建ぺい率計算} \quad & \frac{H}{(A+B)} \\ & \frac{46}{200} = 0.23 \times 100 = 23\% \text{ に当たる。} \end{aligned}$$

表-1

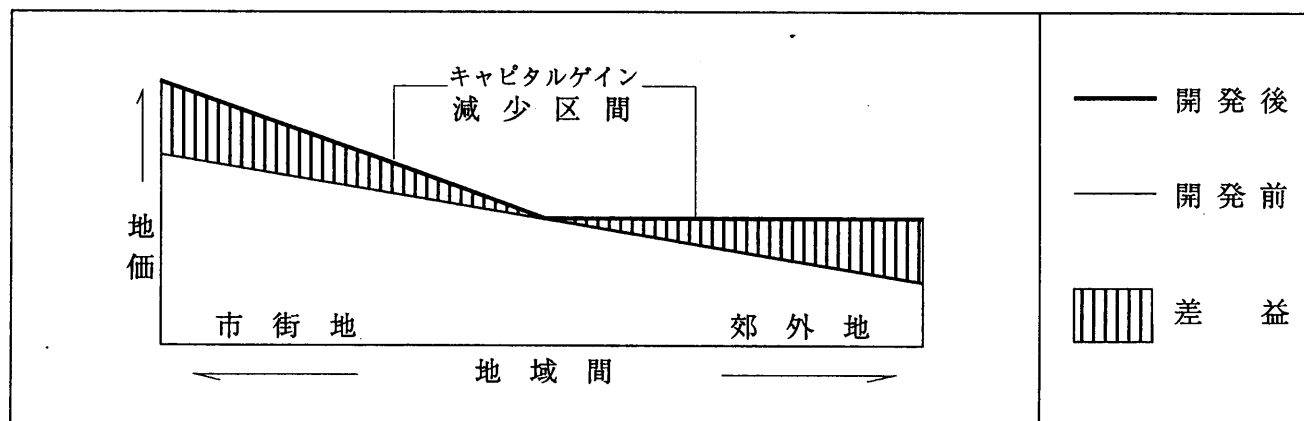
基準画地 A・B							標準建物 M		
間口	奥行			面積			軒行	建坪	
W	L <sub>1</sub>	L <sub>2</sub>	L	A	B	A+B	Y	X	H
10m	10m	10m	20m	100m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	7.27m	6.36m	46m <sup>2</sup>

#### 4. 考 察

現行の市街地再開発事業と併行して事業化をすることで相互の事業促進につながる。供給と選択の範囲を広げて需要に応えることで消費を増やし経済の活性化になる。地価の下落期を資産価値から使用価値への転換時と受け止めて、使用目的に対して都市利用と郊外利用とに分担して土地の有効活用を図る。

開発期間の地価減少分を開発効果による収益（インカムゲイン）で吸収できる場所の選択が求められる。事業化を想定して地域間での地価動向についての概要を（図-3）に表す。市街地から郊外地に向けての中間域は売買差益（キャピタルゲイン）の減少区間にあることを示す。

図-3



#### 5. 結 論

庭地は配置別に前庭、中庭、後庭に分類され、それぞれの特色と便益をもつ。区画敷地に後庭線を導入することで地区形成の景観特性維持に役立つものといえる。