

集合住宅高層化が進む札幌円山地域における中低層集合住宅の可能性
- 計画サイドが考える中低層集合住宅の意義の分析 -

正会員 ○ 坂井 友美*
同 森 傑**
同 森下 満***

中低層 高層化 計画サイド
住環境 集合住宅

1. 目的と背景

本研究では、札幌市円山と藻岩山の麓にある、円山地区、南円山地区、幌西地区、山鼻地区における5階建て以下の中低層集合住宅注1) について、計画サイド注2) に対するヒアリング調査を行い、計画のプロセスを明らかにし、計画サイドが考える中低層集合住宅の意義や価値、中低層集合住宅で実現された空間やデザインの魅力を分析することにより、良好な住環境形成の可能性を考察することを目的とする。

札幌市に位置する円山、藻岩山の麓は古くからの低層住宅街であり、邸宅の庭をはじめとする緑と山々の眺望が美しく、豊かな環境が形成されている人気の高い住宅地である。しかしながら、現在、昔からの邸宅や社宅跡地に高層マンションが建設され、従来の住環境が急速に変化してきている。

2. 調査概要

調査対象地域として、上述の通り円山地区、南円山地区、

表1 調査対象抽出結果

	円山地区	南円山地区	幌西地区	山鼻地区	合計(件)
5階以下	556	284	462	791	2,093
中低層をセールスポイントと謳っている	3	1	0	3	7

幌西地区、山鼻地区の4地区を取り上げる。

2-1. 調査対象の抽出

調査対象は、4地区に立地する、中低層集合住宅、かつホームページ等で中低層をセールスポイントとして謳っているものを選出条件とした。

抽出方法として、ゼンリン住宅地図注3) により対象4地区において、中低層集合住宅の数量を把握し、検索を行った。抽出結果は表1に示す。

2-2. 調査方法と結果

条件から選出した7事例のうち、6事例の企画者、設計サイドにヒアリング調査を実施した。ヒアリング調査の内容は、中低層集合住宅の計画のプロセス、計画サイドの意向、実現された空間・デザインの3項目とした。調査対象の概要を表2に示す。

3. 計画サイドが考える中低層集合住宅の計画決定要因

ヒアリング調査により、中低層案に至った計画決定要因をまとめた(表3)。

計画決定要因として「商品価値」「まちなみ」「敷地条件」の3つが明らかになった。以下3つの計画決定要因についての分析を行う。

表2 調査対象の概要





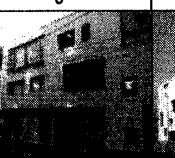

事例番号	1	2	3	4	5	6
事例写真						
階数/戸数/構造	3F/18戸/RC	3F/12戸/RC	3,5F/35戸/RC	3F/5戸/RC	3,4F/6戸/RC	4F/20戸/RC
用途地域	第2種中高層	第1種中高層	第1種中高層	第2種中高層	第1種中高層	近隣商業
法定建築率/容積率	60/200	70/200	45/200	60/200	60/200	72.89/200
容積率	173.64%	183.01%	165.84%	161.00%	172.00%	194.50%
建築率	59.97%	69.99%	41.69%	59.96%	58.00%	72.88%
敷地面積	2261.24 m ²	1022.08 m ²	2129.49 m ²	429.08 m ²	534.91 m ²	661.56 m ²
供給形態	分譲	分譲	分譲	コーポラティブ	コーポラティブ	賃貸
所在地	山鼻地区	円山地区	南円山地区	山鼻地区	円山地区	円山地区

表3 中低層案計画決定要因一覧

分類	決定要因	内容	該当事例
商品価値	空間的魅力	中低層集合住宅の空間的魅力やまちなみとの調和、中低層の落ち着いたあるフォルム・外観による高級感、周辺の住民に与える印象もよいことなどを商品価値としている	1, 2, 3, 4, 5, 6
	まちなみ寄与	低層のまちなみに配慮し、積極的にまちなみに合わせたボリュームを考えている。同時に、セットバックなど配置計画にも配慮しており、住まいは所有者だけのものではなく、まち全体の財産であるという意見がみられた	1, 2, 3, 4, 5, 6
まちなみ	周辺のまちなみによる制約	周辺の低層の建物によるまちなみに合わせて、ボリュームを抑えなければならなかった	6
	住民意向	住民のまちなみに対する配慮によって、低層の計画案が発案された	4
敷地条件	風致地区隣接	敷地が風致地区に隣接しているため、周辺のボリュームに合わせ中低層にした	2
	風致地区	風致地区によって、高さが制限されていたため中低層案となった	3
	敷地形状	敷地形状の奥行きが短いため、高層化が難しく、直接低層案の計画決定要因となった	1
	緑の眺望の確保	隣接敷地にある木々の高さに合わせて、室内に緑を取り込む	5

The possibility of middle and low residential complexes in Maruyama area, Sapporo in the situation more high-rise buildings : Analysis on meanings of designing and supplying middle and low residential complexes

SAKAI Yumi, MORI Suguru and MORISITA Mitsuru

3-1. 商品価値

全事例において計画決定要因となっている。中低層集合住宅特有の高級感や、まちなみへの調和を持たせ、周辺住民により良い印象を与えることで商品イメージを上げブランド展開しており、計画サイドが考える中低層集合住宅の計画の一つの価値としてとらえられている。

3-2. まちなみ

全事例において、中低層集合住宅の計画決定要因である。周辺のまちなみに対してだけではなく、中景、遠景からの景観、眺望を計画サイドが意識している。計画サイドだけでなく、住民もまちなみに対して高い意識を持っている。計画サイドが考える中低層集合住宅計画に対する動機として、まちなみへの寄与が要素の一つと考えられる。

3-3. 敷地条件

計画サイドは敷地形状、風致地区、風致地区隣接のような制約を積極的にとらえ、建物の魅力の一つとして生かす計画内容としている。敷地条件の制約や状況が、計画サイドを中低層集合住宅の計画を誘導させる一つの要因となっている。

4. 中低層で実現された空間・デザインの意義

3章で3つに分類した計画サイドの中低層集合住宅の計画決定要因によって、実際得られたその空間・デザインについて分析し、魅力や意義を具体的に考察する。

4-1. 中庭

中低層集合住宅の場合、共用空間を確保するため中庭を採用する場合がある。ガーデニングできる活動的なスペースを確保したり、アプローチを中庭から行うことにより、住民同士の交流が自然に起こる空間を提案している（図1）。このように、中庭のような共用空間が、住民間の交流やアクティビティーを誘発する一因となっている。

4-2. 地下駐車場

中低層集合住宅の場合、地上に駐車場を確保しにくいいため、地下駐車場が採用されている。地下駐車場を作ったことによって生まれた地上のスペースを緑化に使うことができ、緑豊かな住環境形成に寄与していることが読み取れ

る。このことから、中低層集合住宅では駐車場を地下に配置し、地上を緑化するなどして、スペースを有効に活用することで住環境、景観の向上に貢献できると考えられる。

4-3. 多様なプラン

全事例において、プランの多様性がみられる。全住戸が異なるプランであったり、メゾネット、スキップフロアのような立体的な空間が実現されている。このように、中低層集合住宅では戸数が少ないため住民の意見も取り入れやすく、さらに日影規制を受けないことにより、高層マンションよりも空間の自由度を高くすることができる。

4-4. 外観

外観は、落ち着いた色を使用し、レンガタイルや砂岩のような質感のある素材が用いられている。その結果、中低層集合住宅の落ち着きと高級感が得られることにより、街路に対する配慮がなされている。事例4では、接道部分に生け垣や樹木を植えたり庭を作るなどして、街路に向けて緑を配置することで、住居のプライバシーを確保する役割を果たしている（写真2）。

4-5. ボリューム

全事例において、ボリュームを抑える意識がみられる。事例4では、細い路地に接道している南側の、2、3階部分に深いオープンテラスを設け（写真3）、階段状にセットバックさせることにより、道路側のより良い日照を確保している。ボリュームに関しては採算性が優先されやすいが、居住性に優れ、既存のまちなみにふさわしい表情を持たせる工夫が計画サイドに求められる。

4-6. 緑の眺望の確保

周辺の緑の眺望を得ようという計画者の試みがみられる。事例5では、緑のある西棟を3層にし、東棟4階からも緑が見えるように、高さを抑えている（写真4）。このように、中低層は木々の高さや建物の高さが同程度のため緑を身近に感じることができ、眺望を確保することによって豊かな住環境を実現することができる。

5. まとめ

計画サイドの考えている中低層集合住宅の計画決定要因として「商品価値」「まちなみ」「敷地条件」が、中低層集合住宅の魅力として「中庭」「地下駐車場」「多様なプラン」「外観」「ボリューム」「緑の眺望の確保」が、明らかとなった。今後、中庭での住民間交流、周辺環境との関わり、地下駐車場の設置を考慮することで、中低層集合住宅の良好な住環境形成や景観へ寄与する可能性があるといえる。

注釈

- 注1) 集合住宅の場合、建築計画上6階建て以上はエレベーターの設置が絶対条件とされ、一般に5階建てまでが中低層と分類される。
 注2) ここでは、ヒアリングを行った分析対象の企画者、設計者、ディベロッパー、コーポラティブの場合はコーディネーターを計画サイドとする。
 注3) ゼンリン住宅地図 株式会社ゼンリン 2006.09を用いた。

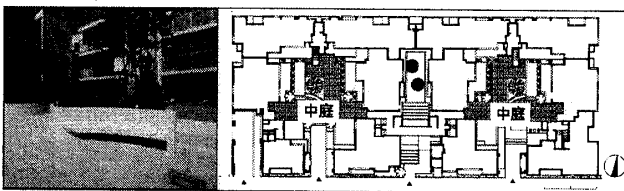


図1 中庭の写真とプラン



写真2 緑の立面 写真3 オープンテラス 写真4 眺望の確保

* 北海道大学大学院工学研究科 修士課程

** 北海道大学大学院工学研究科 准教授・博（工）

*** 北海道大学大学院工学研究科 助教・博（工）

*Graduate Student, Graduate School of Eng., Hokkaido Univ.

**Assoc. Prof., Graduate School of Eng., Hokkaido Univ., Ph.D.in Eng.

***Assistant Prof., Graduate School of Eng., Hokkaido Univ., Ph.D.in Eng.