

特集タイトル

地域環境に寄与する企業の緑

Landscape planning and management in the private sector contributing to the local natural environment

山野 秀規 山本 紀久

Yamano Hideki Yamamoto Norihisa

株式会社 愛植物設計事務所

■はじめに

万民に開放することを目的とする公共の都市公園などの緑に対して企業の緑は、「高価な市街地に営利を目的とした土地利用」がなされるため、必要不可欠と認識されにくく、そのための空間の確保は二の次となりやすい。また、取り込まれたとしても「外部に開放されず内部化しやすい」という傾向がある。施設に接する接道緑化や屋上緑化などの義務付けは、民地の緑を充実させて、市街地にも気持ちの良い環境を提供してもらうための法的な約束ごとである。しかしこれらの措置は必要最小限度に定められているため、より良質で豊かな緑を地域全体にも提供するためには、法の意図に対する企業の意識とそのため工夫や投資が決め手となる。「パークシティ浜田山」は、企業が有するグラウンドを住宅地として再編する際に、70年にわたって育んできた大樹や古木や樹林地を良質な住宅の緑として活かし、同時に地域全体にとってもよりよい緑空間が享受されることを意識して進められているプロジェクトである。

■緑に関する計画の要点

外縁部を構成する大樹や並木、斜面地や台地に保全された雑木林などの樹林帯がグラウンドの芝生やテニスコートなどの空気を囲むというグラウンドの土地利用を、新たな住宅地としての緑に対する法的な条件を効果的に活かし再構成した。

当住宅地の整備時に満たすべき空地など土地利用に関する要件として、①「都市計画道路」 ②2ヶ所の「提供公園」 ③外周部を取り巻く「歩道状空地」 ④敷地を横切る「地区施設通路」 の設置と整備が挙げられるが、特に緑の確保に関しては「接道部緑化」「屋上緑化」「敷地全体に対する緑地の面積」などの充足が求められた。

通常これらの要件や基準の中で緑については、数量、寸法規格、配置などが規定されるが、緑の品質に関わる「植物種」、「形姿」、「仕上がりの見栄え」などについては特に拘束されることは少ない。そのため多くの場合は、住居地域とは直接的に関係しない「都市計画道路」「提供公園」「歩道状空地」などは、住宅地域にくらべて整備の水準が低く抑えられがちである。しかしここでは、これらの対象

を住宅地と同様の水準で、一体的に整備することによって、住居者の快適な生活空間をより広範に確保する効果を重視した。図-1は整備後の土地利用を表し、図-2はグラウンド時点と整備後の土地利用を比較したものである。

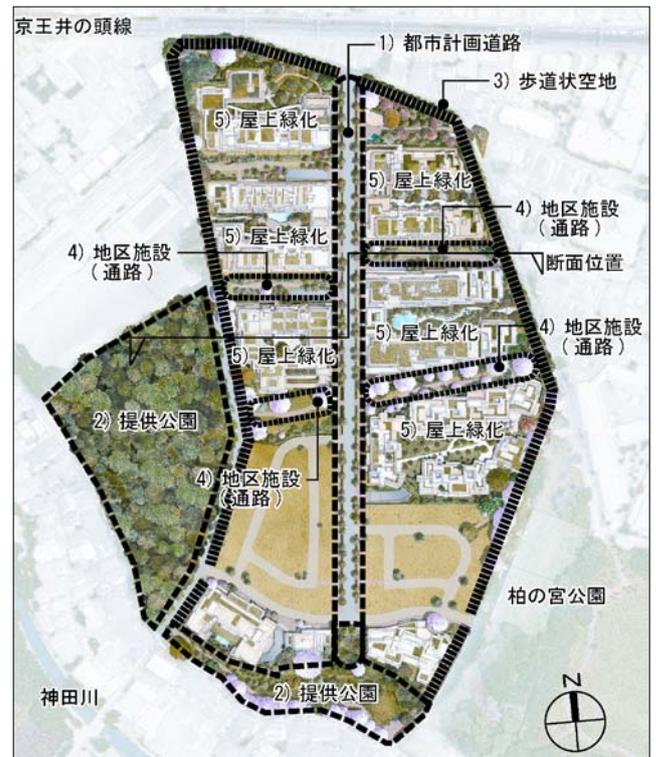


図-1 整備後の土地利用図

1) 都市計画道路

今回の土地利用の変更に伴って、南北に約 350mにわたって敷地中央を貫通する都市計画道路沿いの街路樹は、住宅地にとっても景観の骨格となる重要な緑である。通常街路樹の植栽は、連続する既存の街路樹と同じものを連続させるが、ここでは敷地内のみでの単独整備となったため、事業者側からの植栽形態が受け入れられた。

その特徴は、さまざまな樹種や配植からなる住宅地内に馴染むように、従来の街路樹のように、単一種、同形、同大、等間隔という形態はとらず、高木、低木共に ①「樹種」は、地域の固有性が表現される複数の在来樹とし、②

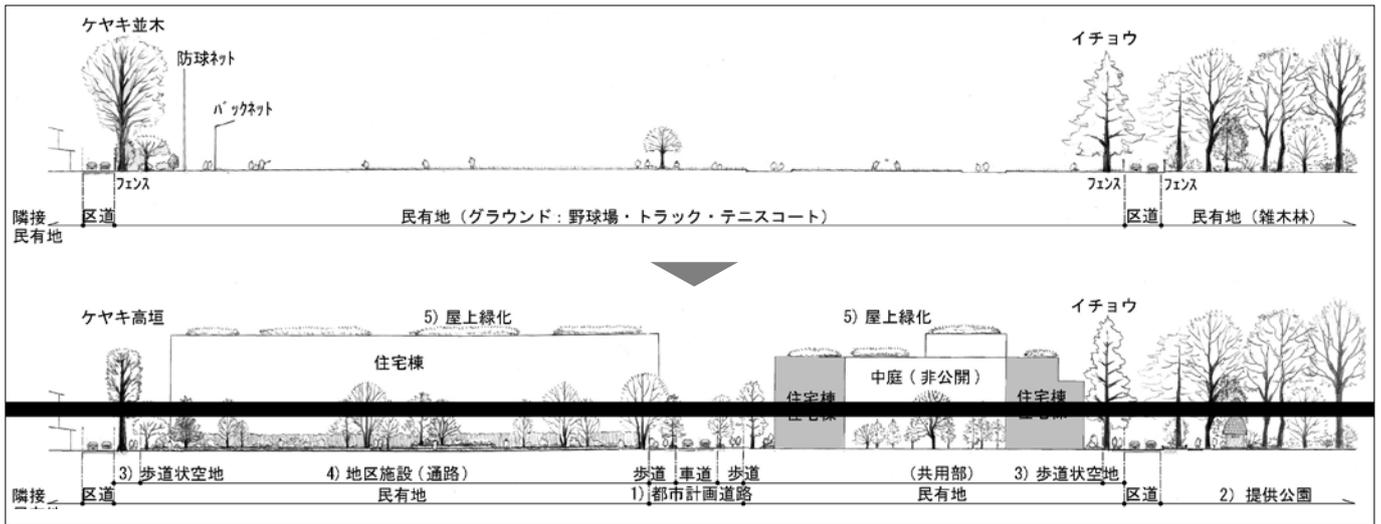


図-2 グラウンド時点と整備後の土地利用の比較

「配植」は、同一間隔とせず、樹木の樹種や規格に合わせて、広狭の間隔をとって配置し、③「規格」も、同一とせず大小さまざまなものを選ぶ。

2) 提供公園

いずれも都市部では希少となり、地域固有の在来種で構成されている自然地は、地域にとっても住宅地の自然環境にとっても重要な拠点となる。これを後世にわたり永続的、安定的に保全されるように、自然度の高い樹林地と湿地の2ヶ所を公園として整備、提供した。一ヶ所は神田川沿い



写真-1 地域の在来種であるシデ類やクヌギを混在させた並木が住宅地の緑と融合する



写真-2 既存の植生に負荷がかからずに利用できるように遊歩道や休憩舎を整えた提供公園

の崖線部に残された希少な樹林地、もう一ヶ所は、低地の湿地を含む崖線樹林地である。整備の具体は、①住宅地整備にからむオオハナワラビなどの希少種は、事前に提供公園の適地に移植 ②林床を覆うネザサの刈りこみやボタンクサギなどの外来種を除去し、多様な動植物が生息するのに適した環境に整える ③自然環境に負荷がかからず利用できるような遊歩道や休憩舎やベンチなどを整える。

3) 歩道状空地

整備対象の5項目のうちでも特に細心の注意を払ったのが、新旧住宅地の「接点空間」となる、「外周部を取り巻く歩道状空地の整備」である。その理由は ①敷地内に、安全で快適な歩道を整備することによって、新住民が近隣住民と日常的に気持ち良く接する場ができる ②新設の住宅地と近接住宅地の緩衝帯となる歩道の緑を美しく整えることによって、双方の住宅地に美しい緑の風景が提供できる ③既存の大樹の並木や銘木、古木を、新規後継樹と共に活かし、その来歴などを示すことによって、多くの人達に旧グラウンドや地域の歴史が伝わり、住宅地や地域への愛着を高めてもらえるからである。

整備前の状況は、外周部に、地域やグラウンドの歴史を物語る風格のある銘木や大樹が集中していた。そのため隣接する住宅や地域の人々にとっては、四季折々に変化する木々の緑や花や紅葉などを楽しめる一方で ①時を経た大樹が隣接する住宅地の日照を障害し、落ち葉が樋に詰まる ②外周をめぐる車道は幅約 5.5mと狭い上に、歩道が併設されていないため、歩行者にとっては緊張をしいられる道路状況であった。

これに対して計画では、「それまでの良いところは活かし問題点は解決する」という姿勢で望んだがその具体は、①歩道状空地は、既存樹を残すために歩道の線形を雁行させて、敷地の縁辺部にあるケヤキやトチノキの列植やシラカシ、ソメイヨシノの大樹などと、その内側のイロハモミ

ジヤイチョウなどの間を縫うような構成とした②約 300mにわたって沿道に存在感を与える、太い幹が連なるケヤキ並木は、隣接する住居への落ち葉や日照阻害への問題を軽減し、シンボリックな景観として収めるために、日本の屋敷周りにつくられる高垣やパリのボスケに倣って、樹高と枝張りを抑えた造形的な「高垣並木」とする。



写真-3 閉鎖されていた外周のケヤキ並木を高垣状に整えて内側に歩道空間を確保する



写真-4 シラカシの大樹群を住宅地入口のシンボル樹として際立てる

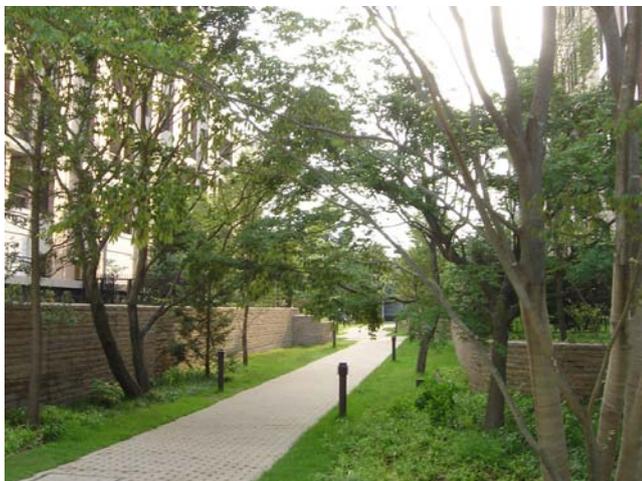


写真-5 各階の窓から高木の樹冠や重なりを楽しめる緑を、地区施設（通路）として気持ち良く整える

4) 地区施設通路

住宅棟間を東西に横断する通路の緑は、高木類の樹冠や重なりが各階の部屋から楽しめるように、外周の樹林を構成するクヌギ、コナラ、シデ類の新規樹群に、構内移植樹を要部に配置して、歩道状空地と一体的に整合させる。

5) 屋上緑化

屋上は、住宅の防寒、防暑、地域自然の多様性の向上、雨水かん養、景観保全、の効果をより高めるために、既存の崖線樹林の主構成種であるイヌシデ、コナラを主体とした樹種をモザイク状に入り組ませた樹群で覆う。



写真-6 野生生物の渡りや生息を意識した屋上の緑が、既存樹林と一体的につながる

■おわりに

住宅地開発の際に課せられるさまざまな法的な条件は、事業者から見ると開発の自由度が制限されるように思われがちだが、そのねらいは、開発者、利用者、近隣、地域の何れもが一方的な負荷を負わないようにするための公平な決め事である。本プロジェクトは、緑に課せられた条件をその本質に沿うように、以下のメンバーが一丸となって取り組んだ成果の中間報告である。

<施設概要>

所在地：東京都杉並区高井戸東1丁目1786番1他

開発面積：約8.4ha（約25,000坪）

計画戸数：マンション522戸、戸建住宅39区画

工期：平成18年着工～平成22年3月全体竣工予定

事業主：三井不動産レジデンシャル

建築・外構デザイン・監修：光井純アトリアソシエツほか

建築・外構設計施工：鹿島建設

ーランドスケープ関連ー

自然資源調査・植栽設計・監修：愛植物設計事務所

中庭設計・デザイン監修：DAN PEARSON STUDIO

植栽工事：鹿島建設／藤造園建設

植栽管理：三井不動産住宅サービス