

日 本 建 築 学 会  
住 宅 地 計 画 小 委 員 会

# @TX 沿線



2010年7月18日(日)

コーディネーター  
柏の葉キャンパス:野澤康  
研究学園:花里俊廣

## 住宅地計画小委員会@TX 沿線

参加者：横山、徳尾野、野澤、花里、小浦、郷田、阿部、伊丹、今田、三谷、山本、寺川、  
初見、森永、田中

特別参加：小林秀樹(懇親会のみ)

スケジュール

7月18日(日)

〈午前の部〉 柏の葉キャンパス・シティ(担当：野澤)

10：30 柏の葉キャンパス駅改札集合

10：30～11：00 柏の葉パークシティ二番街のマンションギャラリー見学及び住宅地開発  
戦略の説明(三井不動産 大宅氏)

11：00～11：45 UDCK「アーバンデザインセンター柏の葉」にてまちづくり活動に関する  
説明(副センター長 三牧氏)

11：45～12：30 周辺見学(三牧氏によりご案内いただく)

柏の葉キャンパス駅から研究学園駅へ移動後、大型ショッピングセンター「イーアスつく  
ば」にて昼食

14：00 「イーアスつくば」1階メインコート入口(研究学園駅から SC の入口を入った三越  
前のエレベータ付近)に再集合

〈午後の部〉 管理規約付き計画的戸建住宅地(担当：花里)

14：00～ 住宅地3例の見学(つくばロケーションビレッジ、新都の街、来夢の森)  
(住宅地の計画に一部かかわったプレイスメイキング研究所の温井達也氏に解説  
およびご案内いただく)

15：30～ 「来夢の森」集会所にて住宅地の概略説明(創建不動産販売 大下氏)

17：00～ 研究学園駅近く「一幸」にて懇親会

19：30頃 解散

関連ホームページ

・ UDCKホームページ →<http://www.udck.jp/>

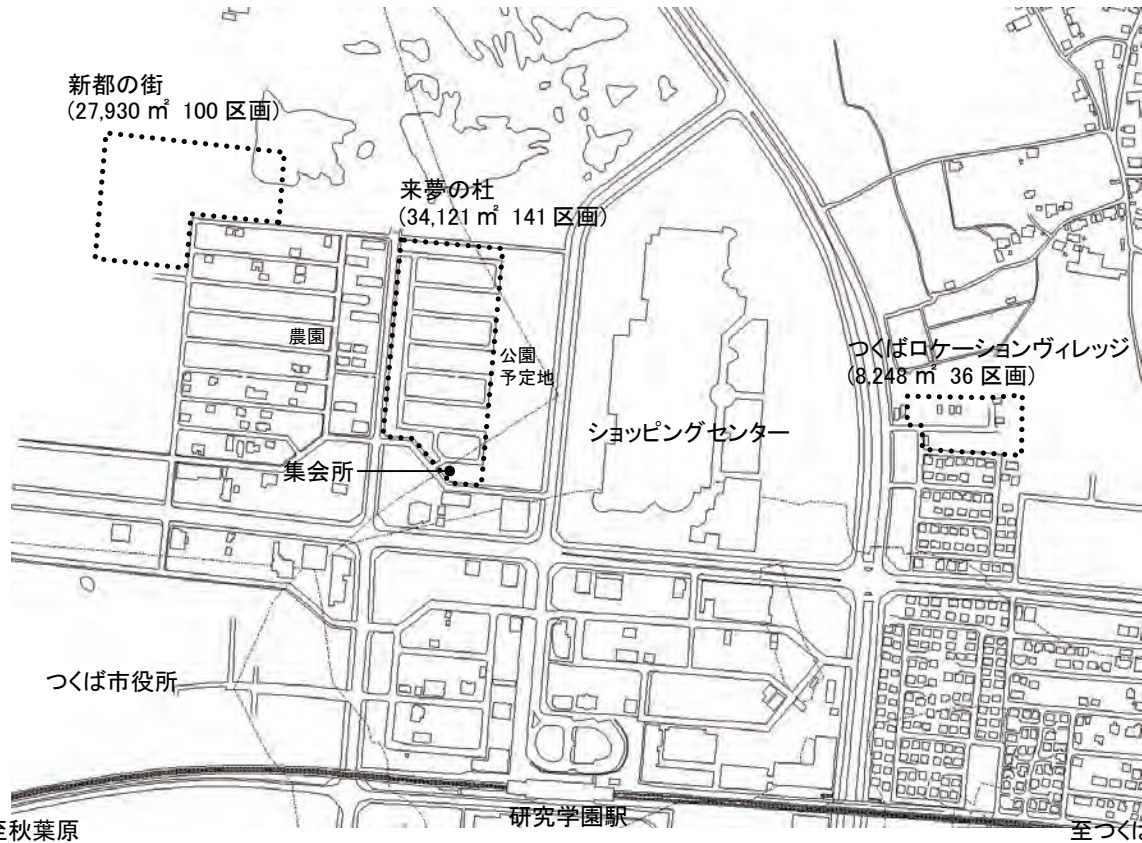
・ つくば市地区計画一覧(つくば市 HP より)「葛城地区地区計画パンフレット 1/2・2/2」参照  
→<http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/261/1732/1533/index.html>

・ 「新都の街」の景観協定+添付資料(つくば市 HP より)

→<http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/261/1500/005267.html>



至秋葉原  
柏の葉キャンパス・シティ



管理規約付き計画的戸建住宅地

0m | 400m

至秋葉原

柏の葉総合競技場  
東京芝浦の葉キャンパス

県立柏の葉公園

こんぶくろ池公園

千葉大学柏の葉キャンパス

ショッピングセンター

パークシティ柏の葉キャンパス  
一番街

パークシティ柏の葉キャンパス  
二番街 (建設中)

国道16号線

つくばエクスプレス (TX) 線

柏の葉キャンパス駅 UJCK

至つくば

柏の葉キャンパス・シティ

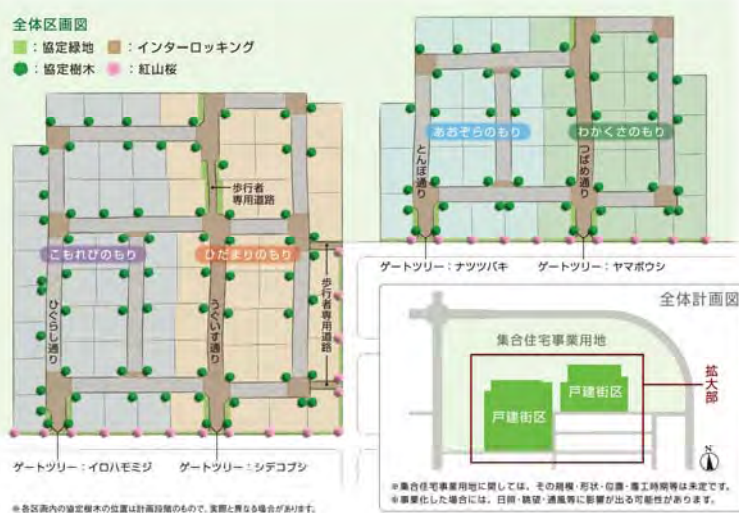
日本建築学会 住宅地小委員会見学会  
「TX沿線:管理規約付き計画的戸建住宅地」

201. 7. 18

14:00～17:00予定

- |                  |       |        |
|------------------|-------|--------|
| ①つくば研究学園「新都の街」   | 100区画 | 14:20～ |
| ②ルナつくば研究学園「来夢の杜」 | 141区画 | 15:20～ |
| ③つくばロケーションヴィレッジ  | 32区画  | 16:40～ |

## ①新都の街



## ①概要

|       |                  |        |                      |
|-------|------------------|--------|----------------------|
| 名称    | つくば研究学園 新都の街     | 販売開始   | 平成21年4月              |
| 所在地   | 茨城県つくば市研究学園C43街区 | 事業者    | 大和ハウス工業(株)・積水ハウス(株)  |
| 用途地域  | 第一種低層住居専用地域      | 供給方法   | 建売(建築条件付き)           |
| 開発総面積 | 27,930㎡          | 管理組合   | 任意組合                 |
| 敷地面積  | 200~240㎡         | 管理費用   | 2,460円~2,500円(税込・月額) |
| 計画戸数  | 100戸             | 周辺諸ルール | 地区計画 景観協定(認可)        |

## 協定緑地位置



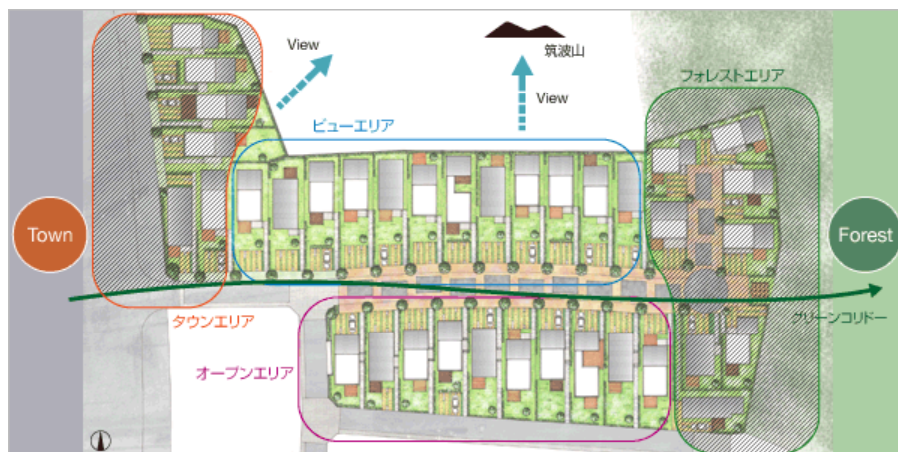
## ②来夢の杜



ルナつくば研究学園 来夢の杜 全体計画図  
 ※図面は計画段階のものであり、実際とは多少異なる場合があります。

| 物件概要     | ルナ研究学園 来夢の杜(くるむのもり)                |  |
|----------|------------------------------------|--|
| 所在地      | 茨城県つくば市葛城一一体型特定土地区画整理事業地区C-47街区1画地 |  |
| 交通       | つくばエクスプレス「研究学園」駅徒歩6分               |  |
| 開発面積     | 34,120.60㎡                         |  |
| 総戸数      | 141戸                               |  |
| 地目       | 宅地                                 |  |
| 用途地域     | 第一種低層住居専用地域・第一種住居地域                |  |
| 建ぺい率・容積率 | 40%・60%(80%・200%)                  |  |
| 道路       | 幅員4.0m~6.0m                        |  |
| 私道負担     | なし                                 |  |
| 施設・設備    | 公共上下水道・東京電力・筑波ガス                   |  |
| 諸費用      | 管理費月々3,970円・管理費一時金420,000円         |  |
| 開発行為許可番号 | 19つくば都開許第93号(平成19年9月13日)           |  |
| 事業主(売主)  | <a href="#">株式会社創建</a>             |  |
| 施工       | 株式会社創建地所                           |  |
| 販売代理     | 創建不動産販売株式会社                        |  |
|          |                                    |  |
|          |                                    |  |

### ③つくばロケーションヴィレッジ



| 物件概要       | つくばロケーションヴィレッジ   |
|------------|--|
| 所在地        | 茨城県つくば市葛城一体型特定土地区画整理事業地内A - 49街区内  |
| 交通         | つくばエクスプレス「研究学園」駅徒歩9分   |
| 開発面積       | 8,248㎡   |
| 総区画数       | 36区画   |
| 地目及び用途地域   | 山林・畑、第一種低層住居専用地域、第二種住居地域   |
| 建ぺい率及び容積率  | 40%/80%、60%/200%   |
| 道路幅員及び舗装状況 | 6m～18m アスファルト舗装(一部インターロッキング敷き)   |
| 私道負担       | なし   |
| 施設・設備      | 公営水道・公共下水道・都市ガス・東京電力   |
| 土地の権利形態    | 保留地使用収益権及び換地処分後の所有権  |
| 売主         | 鎌形建設株式会社 セルコ営業部<br>建設許業可番号:千葉県知事(特-18)第03895号<br>建築士事務所 登録番号:千葉県知事 登録第1-0304-1662号<br>所属団体名:輸入住宅産業協議会、(社)千葉県建設業協会<br>〒289-2241 千葉県香取郡多古町多古591番地<br>セルコ営業部 0476-22-1261 |

●環境協定(任意)デザインルール

●管理組合費:2100円/月



③



環境協定(任意)ルールには規定の  
統一デザインのルールをお隣どうして相談  
して運用！



ホームセンターで砂利を購入してフェンス  
の無い境界に！



③

NPOと管理組合で隣接する  
森の清掃活動



管理組合総会後の昼食会  
(パンの街つくばのパンを集めて)

名称: つくば研究学園「新都の街」

概要: 所在地/茨城県つくば市研究学園 C43 街区、用途地域/第一種低層住居専用地域、開発総面積/27,930m<sup>2</sup> 敷地面積/180~240m<sup>2</sup>、計画戸数/100 戸、販売開始/平成 21 年 4 月、事業者/大和ハウス工業(株)・積水ハウス(株)

### コメント

つくばエクスプレス研究学園駅より北西へ徒歩 15 分程度に位置する計画分譲住宅地「新都の街」を、街区の管理にも携わられている(株)プレイスメイキング研究所の温井達也代表取締役のご案内により見学した。2009 年 4 月より販売が開始され、現在は総計画戸数 100 戸の内の半分近くが住まい始めているという印象で、工事中の区画も散見された。

街区は大きく東西二つに分かれており、それぞれの街区内にループ状の 6m 道路がめぐらされている。つくば市葛城地区地区整備計画 (<http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/261/1732/1533/index.html>) により、各区画の敷地面積の最低限度(180m<sup>2</sup>)が定められており、一低層らしい伸びやかな街並みをつくっている。また、茨城県初とされる景観協定 (<http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/261/1500/005267.html>) を導入しており、協定緑地や協定樹木が本計画の最大の特徴となっている。

### 道路と区画割りについて

街区内は、6m 道路が幾重かのループを組むように配置され、部分的に幅員 3m の歩行者専用道路が計画されている。道路に面した住戸のまとまりは 3 戸~4 戸(西街区の西端のみ例外的に 8 戸のまとまり)で統一され、長くなりすぎない家並みが住環境を豊かにしていると感じた。この小さなまとまりを強調するように、歩行者専用道路と景観協定に基づく協定緑地が丁寧に配置されている。特に歩行者専用道路はさりげない仕掛けだが、街区内の移動を楽しげなものにしている。6m 道路は一部のみがインターロッキング張りになっているが、これもほどよい感じに仕上がっていた。電線の地中化もこのような街並みには効果が顕著にあらわれる。【fig.1】【fig.2】

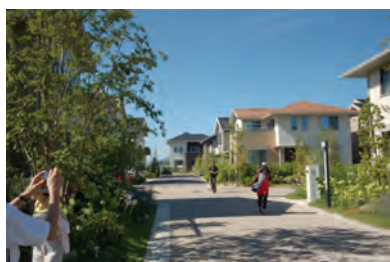
### 景観協定について

景観協定では、外壁の後退距離、屋根の形状、建築物の色彩、付属建築物や設備機器の配置、囲障などについて定めているが、緑化に関するものと、駐車場の位置に関するものが興味深い。

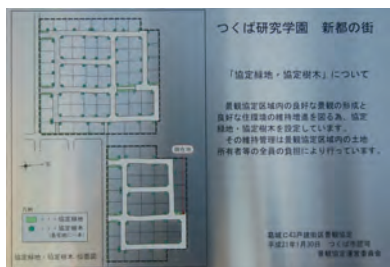
緑化については、①協定緑地-予め計画されている協定緑地(土地所有は個人)への共同維持管理緑化、②協定樹木-各区画内に高木一本の植栽(維持管理は共同)、③各区画面積に応じた(25%)個人維持管理緑化、④沿道緑地帯緑化-街区内部道路に面して一定の比率で緑化(維持管理は個人)の 4 種があり、①、②は維持管理に関する権利を委員会に委託しなければならないとされている。④は、「街区内部道路との接道距離が 8m 以上の宅地は、道路から 3.5m 以内の範囲に、その面積の 35%以上を緑化」することとされており、単純にならずと道沿いに約 1.2m の緑地帯を設けるとことになる。(ただし、中高木は割り増し換算) 対象区画は、100 戸中 95 戸であり、相当な緑化義務といえる。樹木が住環境をはぐくむ実例は数多くあり、今はか細くとも、将来の成熟を感じさせる試みである。

【fig.3】

### 写真・図面等



【fig.1】「新都の街」の街並み



【fig.3】協定樹木の配置



【fig.2】全体配置図(ページェ:6m 道路、黄:歩行者専用道路、緑:協定緑地)

氏名 郷田 修身

### 協定と住戸平面計画について

景観協定が住戸平面計画にどう影響するかに関心が湧き、販売用のウェブサイトから住戸平面を調べた。サンプル数は全 100 区画のうち 11 区画。 (<http://www.tsukuba-shinto.jp/planning.html>)

4 つの外壁後退距離(隣地境界、道路境界、協定緑地境界、北側境界(2Fのみ))が、景観協定で指定されているが、各区画面積が大きいためか、後退距離から生じる住戸平面への影響(制約)はさほど感じられない。W44,45 のような北入り玄関で、南に庭、庭に面して LDK+和室という間取りのパターンが南面間口を有効に利用してよいように感じる。

一方、この景観協定の特徴の一つである「駐車場一台目の位置の指定」については、少なからず影響がありそうである。例えば W27 のプランは上記と同様の間取りのパターンであるが、東南角に駐車場が指定されているため、庭の南面間口が小さくなっている。W26,42 では、やはり接道南側を駐車場に指定されているため、玄関が駐車場との兼ね合いから南入りとなっており、その結果、LDKの南面間口が小さくなっている。

また、「駐車場一台目の位置の指定」の協定上のねらいは、駐車場の接道長さを出来るだけまとめてかつ抑え、沿道緑化の部分のまとまりを感じさせることだと予見されるが、いずれの区画も「2 台目の駐車場」は道路に対して縦列に配置され、コンセプトと相反しているように感じる。2 台目は来客用と考えれば問題はないが、地域から 2 台所有住戸も多いと予想され、平面計画への配慮が必要だろう。【fig.4】【fig.5】

### 写真・図面等



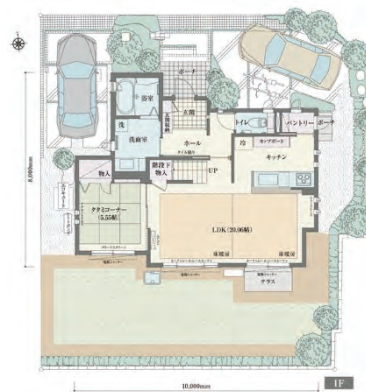
W26



W44



W27



W45

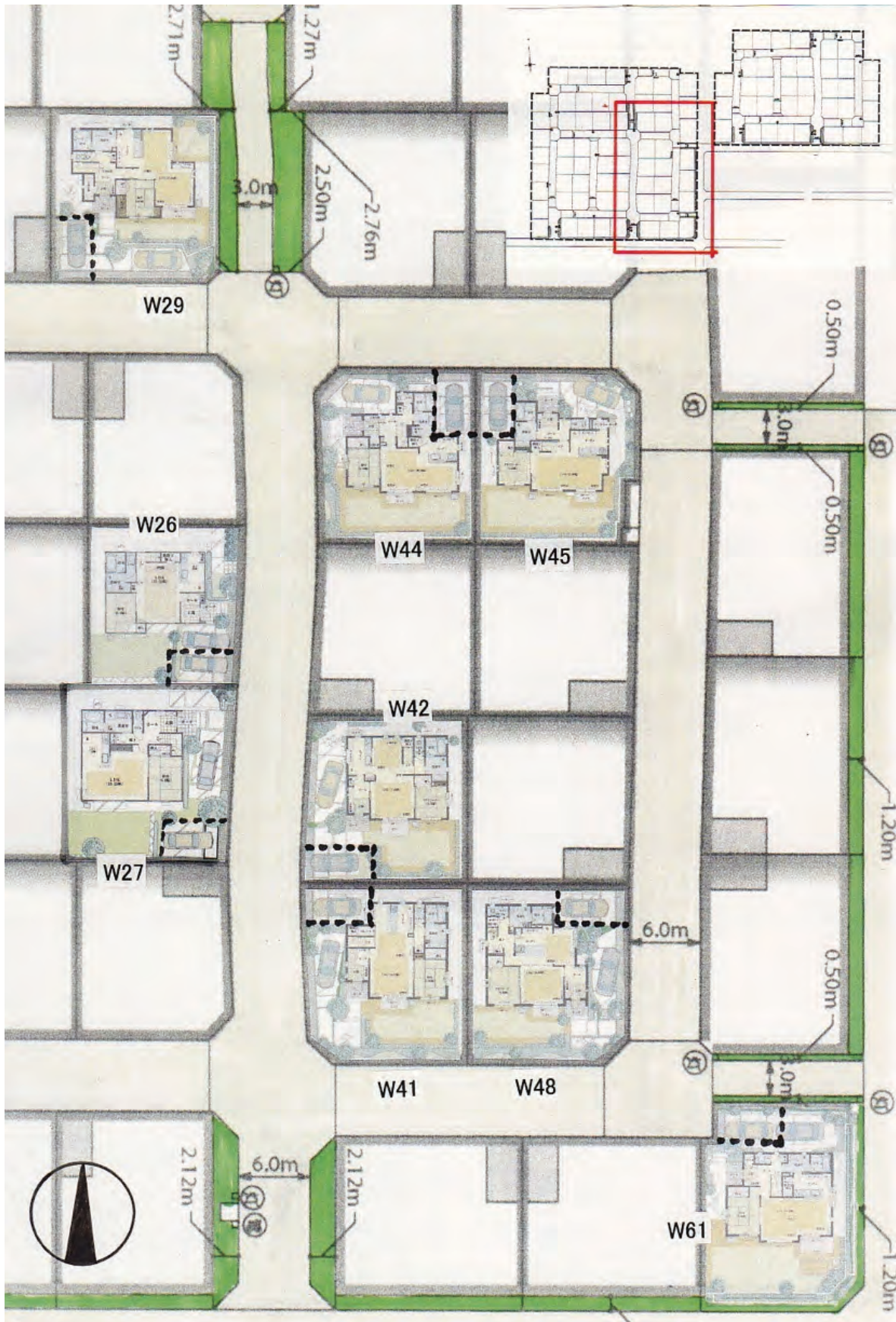


W42



【fig.4】縦列駐車場の様子

氏名 郷田 修身



【fig5】西街区南東角の全体一階平面図(「新都の街」ホームページより、平面図をダウンロードして編集)

氏名 郷田 修身

名称: @TX 沿線(柏の葉キャンパス駅・研究学園駅)

概要: 柏の葉キャンパスタウン構想(UDCK)、パークシティ柏の葉キャンパス(三井不動産)

研究学園駅近傍 管理規約付き計画的戸建住宅地(新都の街(大和ハウス工業・積水ハウス)、来夢の杜(創建)、つくばロケーションヴィレッジ(鎌形建設))

コメント: 既に居住が始まっているパークシティ柏の葉キャンパス一丁目および建設途中の二丁目(事業者はともに三井不動産)は、公×民×学の連携組織UDCK(アーバンデザインセンター柏の葉)による柏の葉キャンパスタウン構想に基づいて、一貫したアーバンデザイン・建築デザイン・ランドスケープデザインによりつくられている。ユニットプランはnLDK批判に対応して開放性・連続性が取り入れており、さらに具体的なマンションライフがイメージできるようにサークル活動やそれに必要なコモンスペースもきめ細かく配置されている。モデルルームで説明だけを聞いていると、思わず契約のハンコを押してしまいそうであるが、実際に立ち上がった現地や立ち上がりつつある現場を見ると「郊外でこの生活空間か?」と、疑問を抱いてしまった。ただし、UDCKの活動は駅前周辺だけを視野に入れたものではないので、小さな殻を破って今後どのように展開されていくかは楽しみなどところである。

一方、研究学園駅前では、高層マンションやホテルなどによるアーバンデザインなき個別開発の集積が目の前に現れ、柏の葉キャンパス駅周辺との違いに愕然としてしまった。駅近のショッピングセンターは、これまでの常識(?)では、駅とペDESTリアンデッキで連結されているのだが、ここでは幹線道路が歩行でのアクセスを拒んでいる。見学対象の3箇所の管理規約付き計画的戸建住宅地については、一つ目の「つくばロケーションヴィレッジ」は、突き当たりに雑木林が残り、宅地と道路の境界が曖昧であっけらかんと開放的であり、住み手による作り込みや住まい方の展開が期待される。次の2箇所は陰影のないフラットな広がりがあり、無電柱化により強調されているようにも見えた。建築もフラットな乾式構法でつくられ、宅地内の「緑」が唯一陰影をつくりだすものとなる。これまでの計画的郊外住宅地は公共が緑道を通して公園をつなぎ、街路樹を植えること等により住宅地に陰影をつけてきたが、新たな郊外住宅地では住み手や地主(民間事業者)がその役割を担うようになってきているのだろうか。移動時に前を通った空き宅地を利用した市民農園を見たときその観をより強くした。雑木林や空き宅地の農園活用なども含んだ住宅地全体の環境コントロールと柔軟に連携すれば、管理規約付き計画的戸建住宅地による「緑」の形成・維持管理は、全てが事業者により用意されたトップダウン型とは対照的なボトムアップ型あるいはオープンエンド型のまちづくりとして、より有意義な活動に展開されるのではないだろうか。

### 写真・図面等



パークシティ柏の葉キャンパス一丁目



パークシティ柏の葉キャンパス一丁目 中庭



研究学園駅前のマンション・ホテル群



つくばロケーションヴィレッジ(突当りに雑木林)



新都の街(敷地は私有共用緑地)



新都の街(筑波山までフラットに続く)



来夢の杜(右側の建物は集会所)



集会所内部(農作業小屋の方が良かったのでは)



空き宅地の農園活用

氏名 徳尾野 徹