明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第273回

高級住宅街の植栽

優れた景観は高い住民意識から

吉田　勝
不動産学部1年

【学生の目】

不動産学部では1年次の授業で住宅史に残る高級住宅地について学ぶが、実際に高級住宅街を見るのは初めてだ。見た目はどんな感じか興味を持っていたので、寒い中、浦安市内の高級住宅街に向かった。

大きな戸建て住宅が立ち並ぶ住宅街でまず目にしたのは、建物を道路近くに配置していないことだ。道路と建物の間を空けて植栽にしていることが圧迫感をなくして、景観をよくしている。次に目にしたのは、道路ごとに同じ樹種を同じ形に剪定した生垣が続く景観だ。一つの道路沿いの植栽の剪定を同じ人が行うことで統一感が強まり、景観をよりよくしているように感じた。複数の土地所有者が共同で委託すれば剪定費用の低減も可能だ。このように高級住宅街の植栽に興味を持った。

敷地面積が広い高級住宅街では、大体の家の庭に植栽があった。植栽は定期的な剪定や消毒等の手入れを必要とし、剪定を怠たると景観が悪化するばかりか、管理不全の植栽が建物や舗装を破壊する恐れもある。また、消毒を怠ると虫が増え、害虫の場合は周辺住人に被害が及ぶ。ハーブを植えて虫除けするなどの工夫がある一方、植栽の手入れが行き届かない住宅があり、景観を悪くする例が少しあったことが残念だ。

植栽は庭だけでなく、想像しなかった場所にも植えられていた。角敷地の角部分である。角地は出入口の配置が自由、通風や採光が取りやすいなど建築設計の自由度が高いほか、建築基準法による建ぺい率制限の緩和があり、中間画地に比べて土地価格が高いことが通常だ。価格が高い分、敷地を限度まで利用したいところだが、角地の景観は街区の印象に大きく影響する性が出ていて楽しい。剪定や消毒などの手入れには決して安くないお金がかかるが、定期的な手入れを欠かさない居住者の意識も高級住宅街の要件の一つと感じた。

同じ樹種を同じ形に剪定した生け垣が続く㊤
街区の印象に大きく影響する角地の花壇㊦

【教員のコメント】

敷地の小規模化を背景に〝オープン外構〟が台頭する中、手入れの行き届いた伝統的な〝クローズド外構〟には重量感があり、風格が伴う。植栽の成長が住宅地の熟成を証明しているが、熟成の源泉は居住者の意識やコミュニティの存在だ。

（田向雄一「不動産の不思議第143回」16年7月19日号）。見学した住宅街では曲がり角に植栽を置く、その部分だけレンガにするなど、多様で細かな工夫があった。寒い季節にもかかわらず花が咲いていて温かく感じ、景観に優れた街を創る住民の高い意識を感じた。

高級住宅街の景観の特徴として植栽がある。植栽には街区や敷地の個