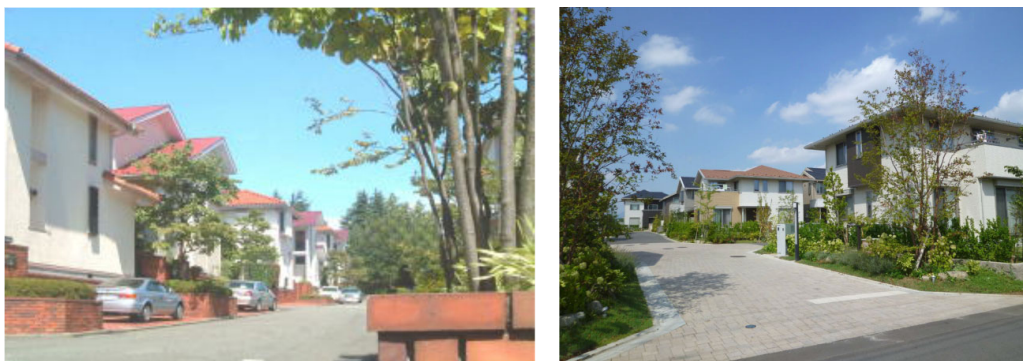


報告2）郊外住宅地等での スポンジ空間の活用手法について



2018年11月12日
筑波大学・藤井さやか

1.これまでのセミナーでの議論

第1回 田園都市ーTOD型アーバンビレジの夢と現実

- 団地内の公共公益施設やコミュニティスペース等が、開発当初から乏しかったり、開発後数十年を経て老朽化・陳腐化・消滅したりで、車に乗らないと買い物や交流の場、第3の居場所や地域活動の場にアクセスできないことが、高齢者にも子育て家族にとっても、暮らしにくさの大きな原因になっている。
- 土地利用規制のために、住民が運営する店舗やサービス施設、交流施設等が住宅地内に立地しにくいことも、暮らしを貧しくする要因になっている。
- こうした**非住宅機能が、適切な場所に、適切な様態で発生してくることを可能にする仕組みを導入する必要がある。**



スポンジ空間が「暮らしやすさ」「楽しさ」の受け皿になる
それが可能となる仕組みとは？

1.これまでのセミナーでの議論

第3回 スポンジ化する郊外の熟成を考える

- 個々の住宅の敷地ごとに管理の大変な広い庭園を持つよりも、小さなまとまりの住宅群の周囲に、小さな田畑や林、コモンガーデンのある生活圏の方が、むしろ暮らしやすく効率的なのではないか。
- スポンジ空間 = 空き家・空き地・都市内農地・山林の**多様な使い方**を考案しよう。／スポンジ空間を**コミュニティでマネジメント**する多様な方法を考案しよう。／スポンジ化した地域空間を、コンパクト化するのではない、ただで済ませるでもない、**多様な構成要素を包み込んだ新しい緑住空間に熟成**させていこう。



「多様な要素」「多様な担い手」がポイント
どんな仕掛けでそれが可能となる？

1.これまでのセミナーでの議論

第5回 都市・地域空間の共創的マネジメント手法(1)

- 第3回でも重視された住宅地や一般市街地の内部やフリンジに存在する小さな緑農地や空き地を、どのように共創的に保全活用再生し、**緑豊かで暮らしやすい・暮らして楽しい地域空間をつくる**ことができるのか？
- あるいは、こうした小さなオープンスペースと、空き家の活用・転用による**コミュニティスペースや店舗等の組み合わせによる「マイクロ拠点」の可能性**とは？



暮らしやすさ、楽しさをかなえる柔軟でしなやかな空間として、
住宅地の内外の空き地・空き家 = スポンジ空間を使う
そのような動きを支える仕組み・仕掛けとは？

2.スポンジ空間を埋めるもの

2018.8.12 大方先生メールより

- ・・・空き家・空き地が発生することを「空洞化」とネガティブにとらえるのではなく、・・・欧米に比べると敷地規模が小さく人口密度の高い住宅地にあつては、空き家をカフェなどに転用したり、空き地を菜園として利用したり、隣地買いで敷地を広くしたり、
・・・均質で過密的（建て詰まり的）だった住宅地の環境を、多様で余裕のある環境に変える「スポンジ化」ととらえ、このチャンスを活かす方策を考えるべき・・・。
- ・・・天然スポンジのパフのイメージで、肌触りが優しい、吸い込みが良い、軽くて柔軟だが腰はある、といった良いイメージ・・・。
- （化粧用の）コンパクトの中には（パフとして）スポンジが入っていて、それが容量の大部分を占めているわけです。
- 日本のコンパクトシティとは、・・・芯まで堅い鉄球のような環境ではなく、遠目で見ると外観はひとまとまりになっけていても、中身はスポンジ状にパフパフしているのがいい・・・

2.スポンジ空間を埋めるもの

●郊外住宅団地内のスポンジ状に空いた空間に、暮らしやすさを支える施設・機能を再挿入する

- ・ 学ぶ場
- ・ 仕事場
- ・ 店舗
- ・ サービス
- ・ 福祉
- ・ 医療
- ・ 交流の場
- ・ 第三の居場所
- ・ 緑
- ・ 駐車場 . . .

これらを単一・個別用途としてみるのではなく、これらの機能を複合的に兼ねる、多面的な要素を併せ持つ、型にはまらない形で入れていくことが求められている。



それを可能とするには、土地利用規制での○×的ではすぐわない。個別によいか悪いか判断できる。途中で内容が変わることを許容できる。そんな仕組みが必要

2. スポンジ空間を埋めるもの

- スポンジ状に空いた空間にしみこませたいのは、暮らしやすさを支える施設・機能。
- 楽観的ですが、やりたい人はいる。やりやすい環境が整っていれば、でてくる！
 - ・ カフェ、バー、喫茶店、レストラン
 - ・ グループで利用するコミュニティハウス、サロン
 - ・ 学生向けシェアハウス
 - ・ 図書室、文庫、アトリエ、ギャラリー
 - ・ シェアオフィス、コワーキングスペース、SOHO
 - ・ ゲストハウス、民泊
 - ・ グループホーム、デイケア
 - ・ 託児室、子育て支援施設 . . .

2. スポンジ空間を埋めるもの

- 環境、景観のよさ、地域の活動を継承するには、空間計画的な観点とは別の、維持管理活動も必要。
- ここを担う人をつなぐことも必要
 - ・ 庭木の手入れ、草取りが負担
 - ・ 家の手入れが負担
 - ・ 自治会の活動が負担
 - ・ 掃除・ごみ捨てが負担
 - ・ 食事の用意が負担



掃除



料理



庭仕事



病院への付き添い

3.スポンジ空間活用を可能とする仕組み

郊外住宅団地でもとめられているのは、

●従来の良好な住環境維持の仕組み

- ・ しっかりした計画 = 土地利用計画として示せるまちの将来像
- ・ かつちりとした仕組み = 都市計画法などにもとづく○×で判断できる土地利用規制によるコントロール

ではなくなってきた

●むしろ、

- ・ まちの将来像自体も緩やかに変化し、
- ・ それに合わせて、著しい環境悪化を防ぎながら、用途の混在は許容し、
- ・ その時その時の必要に応じて、多様な機能を受け入れていく

弾力的で、柔軟で、柔らかい、ゆるゆるした仕組み

- ・ 48条 方針にもとづいて、例外を審査会が許可する
→ これでもかつちり過ぎる？判断するのは行政レベル？
- ・ 方針もゆるゆるしている状態はあり？
- ・ 地域の人判断にゆだねられる？
→ 好き嫌い、えこひいきは困る

3.スポンジ空間活用を可能とする仕組み

郊外住宅団地でもとめられているのは、

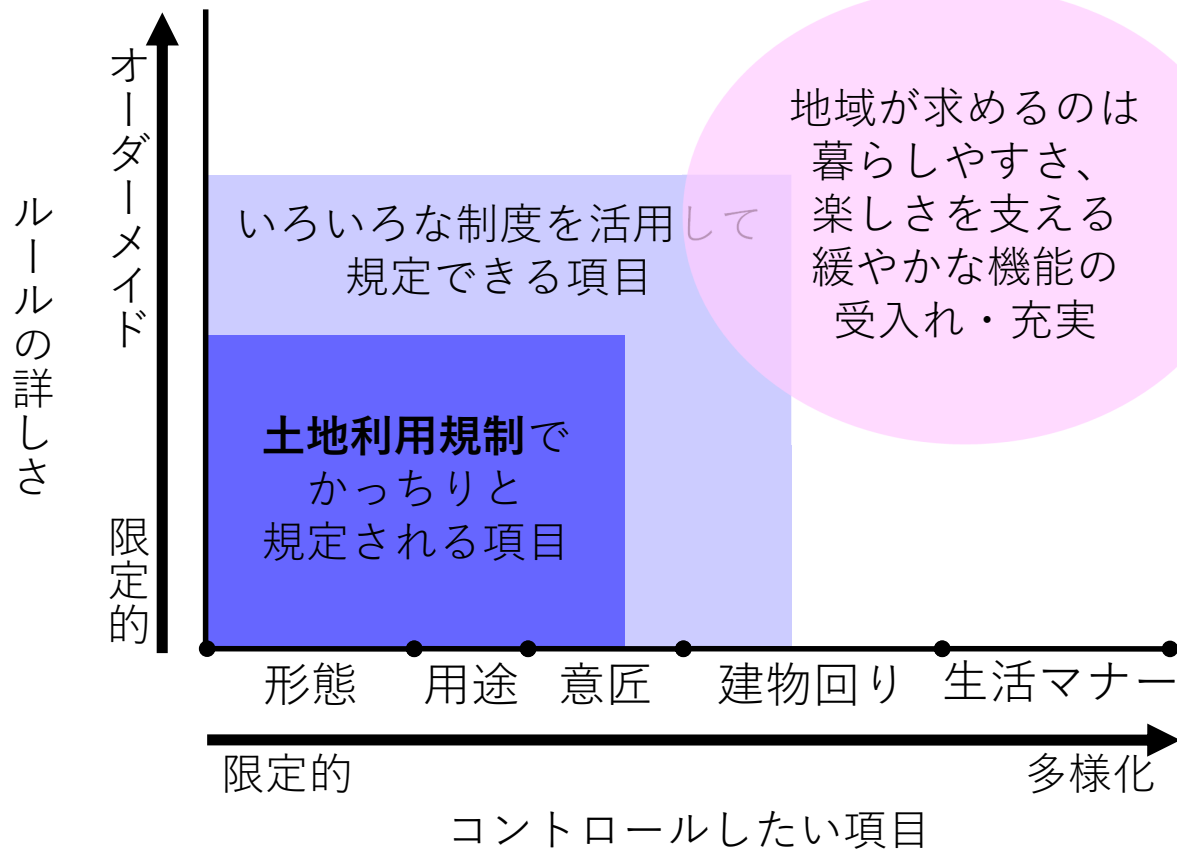
●従来の良好な住環境維持の仕組みではなく、

- ×しっかりした計画 = 土地利用計画として示せるまちの将来像
- ×かつちりとした仕組み = 都市計画法などにもとづく
○×で判断できる土地利用規制

●むしろ、弾力的・柔軟・柔らかい仕組み

- まちの将来像自体も緩やかに変化
- どんな暮らしをしたいを目標とする
= 必ずしも、空間計画に表現できるとは限らない
- ゆるゆるした将来像に合わせて、
著しい環境悪化を防ぎながら、用途の混在は許容する
- その時その時の必要に応じて、多様な機能を受け入れる

3.スポンジ空間活用を可能とする仕組み



3.スポンジ空間活用を可能とする仕組み

手法	規制対象	基準指定方式	基準適用方式
48条許可	建物用途	建築審査会の同意	建築審査会での審査
まちづくり協定	地区計画とほぼ同じ、生活ルールなど	首長による地区指定、同意者による協定など	届出・勧告、行政や地元との協議など
景観協定	地区計画より幅広いソフトも対象	土地所有者の同意と特定行政庁の認可	運営委員会による管理
建築協定	地区計画とほぼ同じ	土地所有者の同意と特定行政庁の認可	運営委員会による管理
地区計画	用途地域と同じ項目、建物意匠、垣柵など	都市計画決定・委任条例(独自に設定)	届出・勧告、条例化部分は建築確認
高度地区	北側斜線 又は絶対高さ	都市計画決定 (高さは独自に設定)	建築確認
用途地域	建物用途、容積率、建蔽率、斜線制限、一部絶対高さ制限	都市計画決定(建基法のメニューから選択)	建築確認