

規制を価値に

中央住宅の「リーズン船橋・馬込沢プレシヤスガーデン」は、自然豊かな風致地区において、緑溢れる住宅を提案していく



ボラスグループの中央住宅は、千葉県船橋市の風致地区において、全73戸の戸建分譲住宅「リーズン船橋・馬込沢プレシヤスガーデン」の開発を進めている。計画地の周辺には、徒歩1分の

場所に自然豊かな「藤原市民の森」があるなど、都市近郊の住宅地とは思えないほどの自然が残る。そのため、風致地区に指定されており、開発に際しては厳しい規制が設けられている。

例えば、各住戸の敷地において10%以上の緑地を確保することが求められる。

しかも、単に芝生などの地被植物で広い面積を緑化するだけでなく、ある程度の樹冠を持つ樹木などを植栽する必要がある。同社戸建分譲設計本部の設計二部営業企画設計課の齋藤亮太氏によると、「実際の設計において10%以上という緑化を施すことは想像以上に難しい」という。

加えて、外壁の面を道路から2層以上離すことや、境界から1層以上セツトバックすることも求められる。さらに、敷地面積を最低135平方メートル確保しなくてはならない。その他にも高さ制限や建蔽率の制限も設けられている。

こうした条件を見ていくと、事業性という観点では、かなり難易度が高い

プロジェクトであると言っているだろう。全国的に見ても風致地区で、規制をしっかりとクリアしながら、これだけの規模の分譲住宅を開発するケースは非常に珍しい。

中央住宅では、あえて風致地区において、周辺環境の良さを壊すことなく、むしろ高めていくような開発に挑戦した。オープン外構の普及に伴い緑化空間が減少傾向にあるなかで、贅沢なガーデンスペースを設け、野菜や菜園を育てるための菜園スペース「ボタジェ」も提案。4つの街区ごとに異なる外観スタイルとシンボルツリーを設定し、調和のなかにも変化を感じられる街なみ景観を創出していく計画だ。さらに、引き渡し後には植栽管理のためのワークショップを開催し、コミュニティの形成と住民の手による植栽管理を促していく。

「規制を逆にメリットと捉え、緑が溢れ、経年ともに価値が向上していくような街づくりを実現していきたい」（同社戸建分譲設計本部設計二部企画設計課・鈴木征道課長）。

規制を価値に変える。こうした考え方が「課題大国ニッポン」で強く求められているのかもしれない。（中山）