

ランドプランニング技法を貫いた丘陵地開発 — 湘南国際村の計画・設計 —

萩野 一彦

学生会員 千葉大学大学院自然科学研究科 (〒153-0042 東京都目黒区青葉台4-4-12 (株)オオバ,
E-mail: hagino@k-ohba.co.jp)

湘南国際村においては、ガレット・エクボのコンセプトを受けて、複数のプランナー・デザイナーの協働・役割分担とバトンリレーによって、コンセプトを継承し、ランドプランニング技法によるデザインプロセスを貫き、現実の空間デザインに昇華させていった。

本稿ではそのプロセスを追い、トータルなデザインのために行われたランドプランニング技法実践の仕組みと、それらを担ったプランナー・デザイナー達の関わりを検証し明らかにすることにより、計画・デザイン職能とプロセスのあり方を考察する。また、計画・デザインプロセスの各段階毎のねらいとアウトプットを整理し明らかにすることで、プロセスと結果の関係を評価することを試みた。

キーワード: ランドプランニング技法, 丘陵地開発, 計画・デザインプロセス, ランドスケープ職能, コラボレーション, ガレット・エクボ, デザインガイドライン

1. はじめに

“ランドプランニング”とは、ここでは「丘陵地などの地形のある広がりをもった土地を利用するために、風景・景観デザインの一環として、造成・土地利用・排水・緑地・建築配置等による骨格空間の計画を総合的に行うこと。」としておく。この用語に関する一応の定義とその背景、必要性については、萩野(2007)¹⁾において示したので参照されたい。アメリカ合衆国(以下、アメリカ)ではニュータウンやキャンパス計画においてランドスケープアーキテクトがこの部分の職能を担っていることが多いようであるが、本家アメリカにおいても明確な分野として存在するわけではなく、コラボレートによって成り立つプロセスとなっている。ただし、コラボレートの成果とは、各専門家から平等に意見を出し合った結果自然に出来上がるものではなく、時系列によって主役は変わっていったとしても、その時々専門領域を超えてとりまとめを行う誰かによって形になって出てくるものである。

湘南国際村は、1985年の神奈川県による基本構想を受け、基盤整備を担当する三井不動産(株)による本格的なフィジカルプラン検討に入り、設計の終了は1995年、その間1990年に着工、1997年にA地区(第1期地区)が竣工している。

このように、設計期間が10年にも及ぶプロジェクトで

は、いくら著名で有能なプランナー・デザイナーに依頼したとしても、コンセプト立案だけの依頼では、それが継承されていくことは不可能に近いであろう。しかし、湘南国際村においては、ガレット・エクボのコンセプトを受けて、複数のプランナー・デザイナーの協働・役割分担とバトンリレーによって、コンセプトを継承し、ランドプランニング技法によるデザインプロセスを貫き、現実の空間デザインに昇華させていった。

本稿ではそのプロセスを追い、トータルなデザインのために行われたランドプランニング技法実践の仕組みと、それらを担ったプランナー・デザイナー達の関わりを検証し明らかにすることにより、計画・デザイン職能とプロセスのあり方を考察する。また、計画・デザインプロセスの各段階毎のねらいとアウトプットを整理し明らかにすることで、プロセスと結果の関係を評価することを試みた。

2. 前提条件

(1) 村の目的

湘南国際村は、三浦半島の中央部における高低差約200mを有する丘陵地に“21世紀の緑陰滞在型国際交流拠点”の形成をめざしたプロジェクトである。

「国際文化県構想」を推進していた神奈川県は、「新

神奈川計画」改定基本計画（1983）において、三浦半島地域をこの構想実現に向けての整備拠点として位置づけた。その後、1885年4月に拠点整備の具体案として「湘南国際村基本構想」²⁾を公表し、同5月に土地所有者である三井不動産に提示し、整備に向けての計画づくりがスタートした。

この基本構想では、「湘南国際村は、国際的視野に立脚した「学術研究」、「人材育成」、「技術交流」、「文化交流」の推進という互いに関連の深い四つの基本的目的を持ち、多様な交流を展開することにより、国際社会に貢献するとともに地域社会の発展に寄与する新し



図-1 計画地からの富士山

い魅力ある国際交流拠点とする。」としている。

(2) 計画地の選定理由

構想展開を図る地域とされた三浦半島の中で、計画地は次のような要件により選定された。これらの事項は、そのまま計画地の計画・設計条件につながる事項である。

a) 優れた眺望

計画地は三浦半島の中央部で、半島最高峰の大楠山に隣接し、富士山や大島が一望できる高台にあり、国際交流の場にふさわしい環境を有する。

b) 交通アクセス

計画地は横浜横須賀道路に近接しており、業務核都市



図-2 旧ゴルフ場の造成跡

横浜や東京都心部とネットワークするのに格好の地にある。

また、古都鎌倉や三浦半島の海洋レクリエーション・エリアにも近く、国際的な交流拠点づくりにふさわしい地域である。

c) 防災と緑

計画地は首都圏近郊緑地保全区域にあり重要な緑地としての位置づけを持つが、ゴルフ場として一度開発され、

その後放置されている土地で、崩壊などの危険が生じ、抜本的な防災対策の必要性を地元市・町から再三にわたり県に要望されていた。これらのことから、緑の復元と抜本的な防災対策を兼ねた事業を行なう必要のある土地である。

d) 大規模公園と相乗効果

計画地は大規模公園候補地である大楠山地区に接しており、一体的な活用により相乗効果が期待できる。

(3) 土地利用構想

a) 抜本的な防災対策

計画地の崩壊は今後も進行が予測されることから、大規模な土工事（排土工、抑え盛土工）と隣接部への防災対策による抜本的な防災対策を講ずる。

b) 緑の保全・復元・活用

大規模公園候補地との連携に配慮し、大規模な自然緑地の保全と周辺地域からも利用できるオープンスペース・ネットワークの形成を図る。

また、造成後の安定した台地には質の高い緑を創出し、全体として緑被地率は60%以上確保する。

c) 景観の保全と創造

恵まれた景観資源と共生できるよう、周辺からの景観に配慮し、かつ地区内からの眺望を活かした土地利用とする。

d) 適切なコミュニティの形成

落ち着いた研究・研修環境の形成と、ホームステイ・ホームビジットによる親密な交流を実現するため、常住人口3,000人（後の変更で2,730人）、昼間就業人口3,000人、来訪者3,000人を計画人口とする。

e) 土地利用構成

十分な緑地面積を確保するため、区域全体面積188.3haのうち施設用地としては、公共系施設（公的研究・研修機関等）用地20.4ha（後の変更で19.6ha）、民間系研究・研修等施設用地40.5ha（後の変更で、40.0ha）、居住施設用地30.0ha（後の変更で27.3ha）とこれに必要な道路用地とする。また、60%以上（許可時では62.7%）の緑被率を確保するために、各施設内でも担保性のある緑地をとる。

(4) 景観・環境イメージ

県が示した湘南国際村の4つの完成イメージのうち、「全体が緑豊かな公園のような村」は景観をデザインする際の方向性を、また、これに加え三井不動産が打ち出した「人と自然の共生」は自然環境をデザインする方向性を規定する条件となった。

3. 一連のランドプランニング技法のプロセス

事業全体を通じてのデザインの仕組みについては、誰かが構築したとは明確にはいえず、多くの関係者の調整の中で目的を共有しながら手探りで様々な手法や計画・設計体制の導入を繰り返してきた結果であるが、概ね、図-3のフローに示すようなトータルにデザインする仕組みが構築されていたといえる。

このような仕組みが出来上がっていった背景には、湘南国際村が、市街化調整区域及び首都圏近郊緑地保全区域にあり、通常の開発では許可しない地域であることから、神奈川県が、許可基準をどこまで上乘せして景観・環境に配慮できるかを探りながら、強い意志を持って計画誘導を行い、三井不動産は、これに応えるための検討体制を組み、十分な検討プロセスを経て答えを出していたことによるといえるだろう。

また、ガレット・エクボのコンセプトを受けてこれを継承し、ランドプランニング技法によるデザインプロセスを貫き、現実の空間デザインに昇華させていくことができた要因としては、4人のプランナー・デザイナーの協働・役割分担とバトンリレーが適切に行われたことによるものと考えられる。この4人のプランナー・デザイナー達とは、コンセプトを立案したガレット・エクボ（元カリフォルニア大学教授）、デザイン・ディベロップメントや全体監修を担当した内藤恒方（有ALP 設計室）、デザインガイドラインや変更計画提案を行った川井由寛（SLA スタジオランド・ジャパン株）、ランドプランニング・ワーク全般や景観・環境計画を行った萩野一彦（株オオバ）である。それぞれの主に関わった段階はフロー（図-3）に示すとおりである。

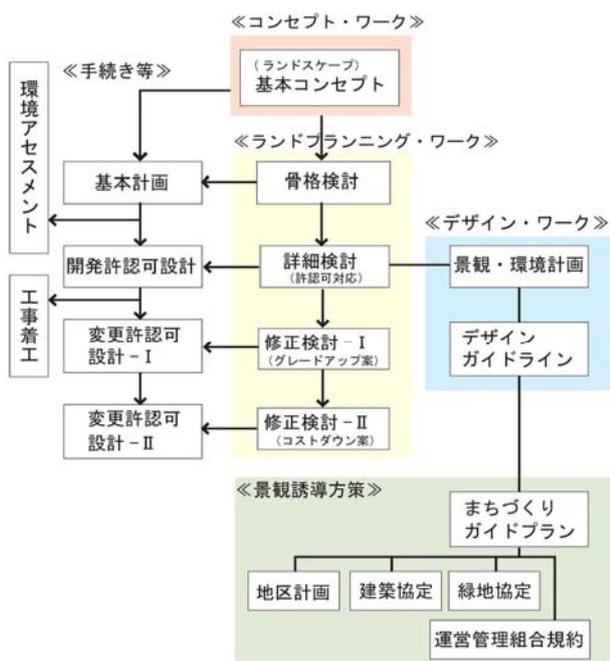


図-3 デザイン・システム フロー

また、空間デザインのコンセプトや目指すべき環境イメージを実現させるためには、事業進捗のキーを握る許認可取得協議を含む開発許認可設計や環境アセスメントと綿密に連携し、確実に設計に反映させるための検討を行う必要がある。コンセプトやデザインの“提案”を行って「後はお任せ」では、事業のスピードには付いていけない。分野を超え、相手の領域にまで踏み込んだ「実務」を行うことで、本当の意味でのコラボレートができるのである。このようなことから、ランドプランニング・ワークは、丘陵地開発に中では特に、コラボレートによる計画・デザイン体制の“重要な橋渡し役”としての意味を持っていると考えられるだろう。

なお、「まちづくりガイドプラン」以降の規制誘導方策のシステム構築については、神奈川県及び県が設置した湘南国際村まちなみ形成委員会によるところが大きい。

4. プロセス各段階のねらいとアウトプット

(1) コンセプト・ワーク

神奈川県構想を受けて基盤整備を担当する三井不動産は、基本計画を策定するに当たって、ランドスケープアーキテクトであるガレット・エクボに提言を求めた。エクボの提案は、土地利用、動線計画の方針のほか、特徴的な以下の提案がコンセプトプランとして示された。

- 1) 恵まれた眺望を活かし、変化のある景観とするため、20%程度のスロープ造成とする。
- 2) 高台の最も眺望の良い部分を東西の自然緑地をつなぐように、帯状の公園（グリーンパーク）を設ける。

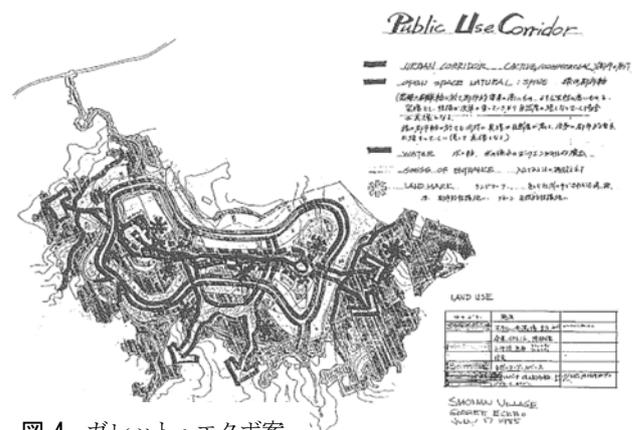


図-4 ガレット・エクボ案

- ・国際村は、特別な概念を持った、特別な施設であるから、その出来上がった環境は「文化的格調」を持つ必要がある。それは、本来の意味で“自然的な”、囲まれた自然のランドスケープから自然に生まれてきた場を感じさせるべきである。
- ・これは、単なる田舎風とか、自然とかという物を越えたレベルでの創造力をフルに生かしたデザインが要求されている。日本のランドスケープの伝統にあった「自然と芸術との調和」を今日的語彙によって表現されるべきである。
- ・この村は、真の意味で“国際村”であるべきである。
- ・しかも同時にこの村は、周辺状況をくみ取ったという意味でローカルであるべきである。東洋、日本、東京、神奈川、葉山、横須賀、国道134号沿いのコミュニティ等の周辺状況をよく読みとった上に出る開発であるべきである。

(ガレット・エクボ)

スロープ造成は、土地評価上の問題や建築への負担等の問題があり、これまでの日本の大規模開発ではほとんど例がない。また、グリーンパークを配置する高台部分では最も土地評価の高い部分であり、従来の日本のデベロッパーの考えでは優先的に宅地化しようとする部分である。これを受け入れたことは、三井不動産の大きな英断であったといえる。

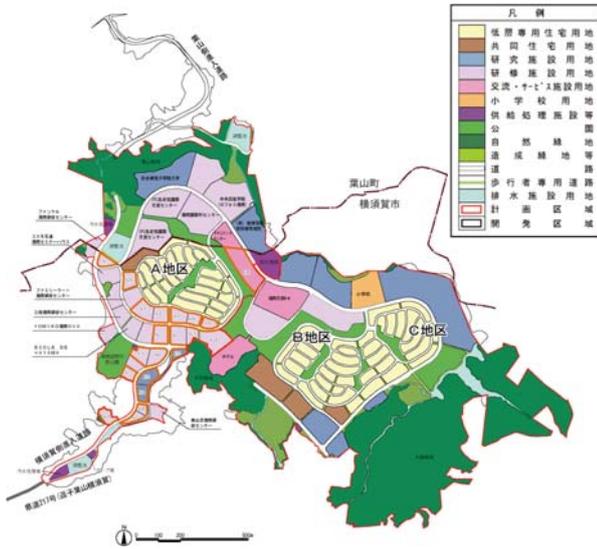


図-5 土地利用計画図

(2) ランドプランニング・ワーク

a) 造成計画

造成計画では、周辺地区からの景観変化の緩和、富士山や海への眺望、公園のような景観形成などに効果的であることをねらい、現況地形イメージを残した山なり造成（スロープ造成）とした。最終的な造成形態は、眺望の得られる区域を極力多くとるために景観シミュレーションを行いながら調整した。

また細部では、沿道部の造成を自然の柔らかさをもたせた地形とするために、ラウンディングによる摺り付けを行った。

さらに住宅地での詳細検討段階では、各戸からの眺望が確保できるよう、景観シミュレーションにより区画割と宅盤高の調整を行っている。



図-6 スロープ造成



図-7 眺望区域図

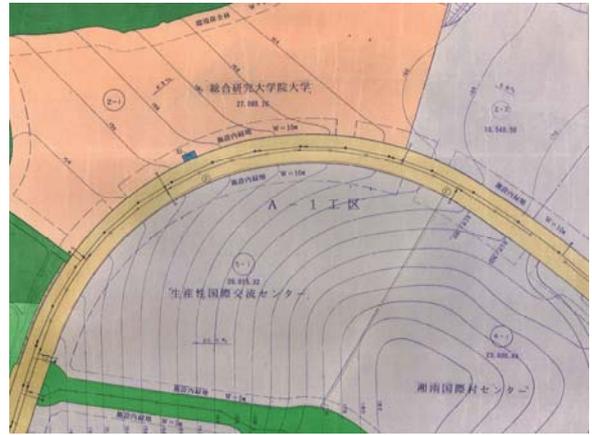


図-8 造成設計図

b) 名所の計画

1) 間門沢調整池周辺緑地（ツツジが丘）

間門沢調整池周辺の大規模な法面は、葉山町の花であるツツジの名所になることをねらったものである。法面形状や調整池の形状も平面線形や勾配の変化などによって、うねりを持たせている。



図-9 ツツジが丘

2) グリーンパーク西の広場（眺望広場）

グリーンパーク眺望広場は、富士山や相模湾への眺望を楽しむ名所として計画した、湘南国際村のシンボルといえる広場である。

年間を通じて行楽客の最も多く集まる場所となっている。



図-10 グリーンパーク西の広場（眺望広場）

3) 道路計画

道路線形は、山なり造成に合わせ曲線を主体とした。また、アイストップ形成と安全性の両面から、十字交差をつくらず、すべての道路をT字交差とした。

住宅の前面道路となる細街路は、80~100mの見通しがきく程度のS字カーブ（R=300~400）を基本とし、やわらかみがあり、かつ不安感を与えないよう、また、コンタに平行な配置とすることでコミュニティ形成に寄与する平坦な道とした。これにより、擁壁天端の段差がでないようにする効果もある。さらに、電線類は100%地中化とした。



図-11 ゆるやかなS字カーブ線形

これらのランドプランニング・ワークにおけるスタディ図面スケールは、骨格検討段階では1/3,000を基本として補足的に1/1,000~1/500の検討を行い、詳細検討段階では1/1,000を基本として補足的に1/500~1/200の検討を行っている。これはちょうど、都市計画における空間デザインで重要とされる1/2,500~1/500というスケール域に対応している。



図-12 ランドスケープ総合平面図

(3) デザイン・ワーク

a) 環境領域のデザイン方針

1) 研究・研修施設

「公園のような村」の実現のためには、準幹線道路に接する研究・研修施設用地の境界領域の空間構成が最もベーシックな事項となる。

このため、各施設の敷地内の沿道部のセットバックを十分にとり、街路と一体的な空間を形成する必要がある。具体策として次のような提案を行った。

- ・造成は道路との段差を設けず緩やかな勾配とする。
- ・フェンス・生け垣等は設けない。
- ・植栽は高木と低木・地被を主体とし、オープンなイメージとし、街路と一体的に樹種選定する。

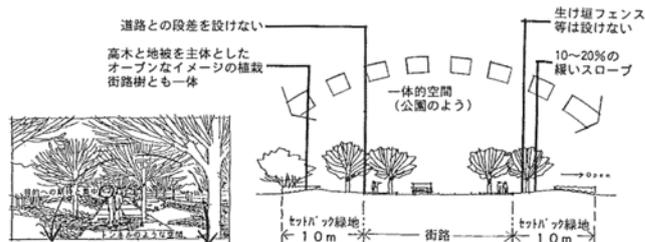


図-13 街路と敷地の一体化イメージ



図-14 準幹線道路沿道景観（計画時イメージ）



図-15 準幹線道路沿道景観

2) 住宅地

住宅地においても、細街路に接する境界領域の空間が、緑量と開放感の両方を満足することをねらい、生垣ではなくランダムな植栽パターンと低い石積みによる統一を行った。

石積みは、宅地造成規制法にかかるデザイン上の制



図-16 住宅地景観イメージスケッチ（骨格検討時）



図-17 住宅地景観

約が多くなることから、極力、空積み、腰積みで収まるよう、住宅地計画において詳細の造成検討を行った。

b) デザインテイストの設定

大規模開発においては、多くの事業主体の下に多くの設計者が関わることになり、デザイン感覚を共有していくことが重要である。成文化された規定ではなく、対話のプロセスの中で推奨デザインサンプルを示していくことで感覚共有を図ることをねらって、デザインテイストのイメージサンプル集を作成した。以下はその一部である。

ただし、結果的には対話のプロセス自体が、必ずしもすべての設計者と行われたわけではない。

1) 緑との一体感の創出

緑に隠れて施設が存在する。人工物を緑がやさしく包み込む感覚。

2) やわらかい線形デザイン

山なり造成に合わせて、やわらかく丸みを帯びた線形デザイン。

3) ナチュラル・シックなデザイン感覚

過度に装飾的にならず、シンプルでシックなデザイン感覚。

4) テーマ的な自然素材の選定

自然石（桜御影石）をテーマ素材とし、統一的に用いたデザイン。

5) 自然素材と人工素材の融合

自然石と金属など自然物と人工物の組合せによるグラフィック効果。

6) 建築物の周辺自然環境との調和

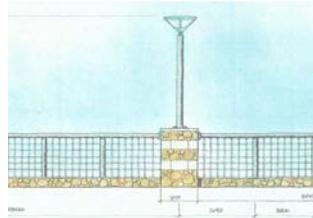
大規模な建築物は、色彩や形態について、特に周辺自然環境との調和が求められる。



1) 緑との一体感の創出



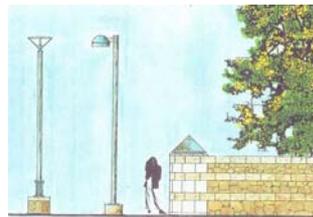
2) やわらかい線形デザイン



3) ナチュラル・シックなデザイン感覚



4) テーマ的な自然素材の



5) 自然素材と人工素材の融合



6) 緑との一体感の創出

図-18 デザインテイストの設定

(4) デザインガイドラインと景観誘導方策

「公園のような村」を表現するため、研究・研修施設等では、原則として敷地の沿道部10mを、住宅地では2mを低木・地被と高木を主体としたオープンな緑地帯としている。また、この中にはフェンス等を設けない事としている。永続的な景観の維持・育成の必要性から、管理はすべての土地所有者が加入（基金+年会費）する運営管理組合が一括して行こととした。

なお、デザインガイドラインの検討結果を基に、地区計画、建築協定に反映された内容は、表-1に示すとおりである。

湘南国際村センターの外構とグリーンパークの眺望広場は完全に一体化させている。また、スカイラインに影響を与えず、広場に圧迫感を与えないため、建物は全4階のうち1階半分程度しか見えないようにしている。建物の色や形態については、法的根拠のある協定等の中には明確な表現はされていないが、その基となった「ガイドライン」において規定したデザインイメージに沿って



図-19 湘南国際村センター（グリーンパーク西の広場側）



図-20 湘南国際村センターと富士山

デザインされている。（屋根は勾配屋根とすること．色は緑青色と桜御影石の色を基調とすること．等）周辺との調和や公共への配慮といった事項は、成文化された画一的な形態・意匠規定では十分な誘導ができず、どうしても設計者との対話が必要となる．この対話のプ

ロセスが湘南国際村センターではうまくいった．一方では、生産性国際交流センターのように、とてもガイドラインを遵守しているとは思えない（公共の眺望への配慮、原色を使わず周囲と調和した色彩、等の項目）例もでてきている．

表-1 デザインガイドラインから地区計画・建築協定に反映した事項

項目	ゾーン別		大学、研究所、研修所用地	住宅
	細項目			
敷地に関する制限	敷地の再造成		環境保全林、道路沿いの緑地帯の変更は禁止	同左
	敷地の分割		造成工事完了時の区画の分割禁止。統合は可	同左
位置に関する制限	壁面線の後退(道路)		10m以上	3m以上
	同 (隣地)		5m以上	1.5m以上
用途制限	敷地の用途		大学・研究・研修施設	住宅
形態に関する制限	建ぺい率		40%以下	同左
	容積率		100%以下	80%以下
	建物高さ		15m以下 例外：屋上部の階段室等で5m以内のもの	10m以下
意匠に関する制限	建築物の意匠、色彩等		屋根は勾配を有する形態に努める 色彩は原色を用いないよう努める	同左
	広告物	位置・意匠 大きさ	屋上部・壁面への設置禁止 表示面積は10㎡以下	設置、掲示は原則として禁止 同左
その他の制限	垣・柵	位置	道路・公園沿いの緑地帯内の設置禁止	同左
		高さ	1.2m以下。ただし、スポーツ施設等のものを除	同左
		形態・素材	生け垣状のもの、網状のもの	同左
	敷地出入口	位置	道路隅切り部の設置禁止	同左
		数	敷地2箇所まで	同左
		大きさ(幅)	10m以下(道路幅員8m以下)	敷地接道部の2分の1以下
		サイン・看板等	1出入口につき2箇所まで	同左
	自動車の車庫	建築物	車庫の床面積は、延べ床面積の3分の1以下	同左
		工作物	地盤面からの高さ2m以下	同左
	緑化	壁面後退部については積極的に緑化に努め、維持管理する。緑化基準は、緑地協定による		道路沿い2m以上は積極的に緑化に努め、維持管理する。緑化基準は、緑地協定による
屋外処理施設	屋外への設置を禁止。ただし、塀等により道路からの見通しが困難なものは可		同左	
テレビアンテナ	設置禁止。ただし、通信、研究、防災等は可		同左	

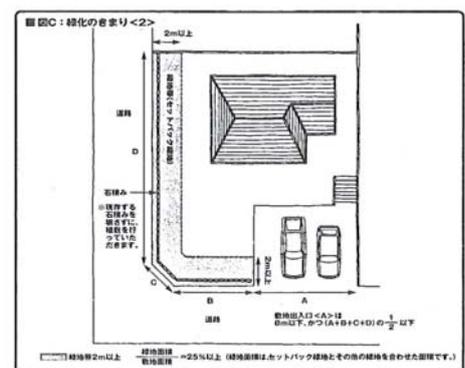
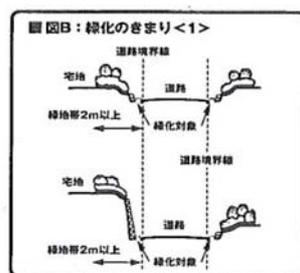
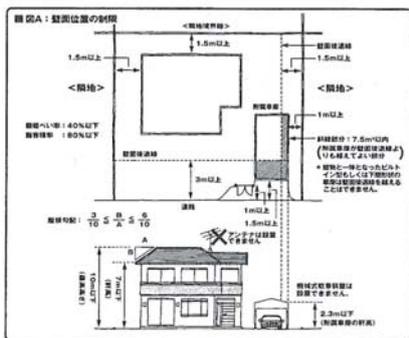


図-21 地区計画・緑地協定・まちづくりガイドプラン概要図 (住宅地)



写真3-3 道沿いの外構植栽
自然樹形でランダムな配植を行う事で、周辺の自然景観と調和。



写真3-4 カーポート
カーポートが隣り合う所には、「島状の」植栽帯を設置し、アクセントと緑の連続性を確保。また、塀や門扉を設けない。



写真3-5 開放的な外構と戸建住宅外観



写真3-6 桜御影の腰積
桜御影の石積みの足下に植栽。

- セットバック緑地として、2m以上の緑地空間を設ける
- 遮蔽的な生垣や密植は避け、開放的で明るいまちなみを形成する
- 自然樹形でランダムな配植を行うことで、周辺の自然景観に溶け込ませる

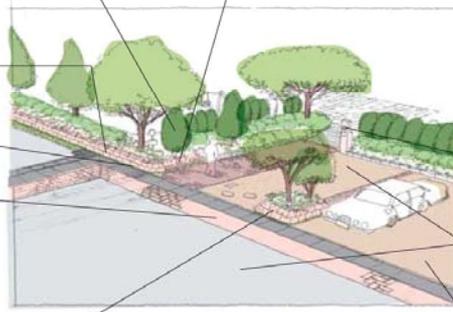
- 宅地境界から幅2mまでは腰積みとし、造成工事で整備を行う(既住ガイドプランの踏襲)

- 宅地境界を桜御影の腰積とすることで統一感のあるまちなみを形成する

石積の足元に地被を植栽する

- 舗装の帯の色彩は、景観への配慮から桜御影色とする

- カーポートが隣り合うところには、島状の植栽帯を設けてアクセントをつけるとともに、緑の連続性を保持する



- 塀やフェンス、門、門柱などの家の“顔”を道路より1m以上後退させ、目立ち過ぎず、周辺の景観と調和させる。
- やむを得ず塀などを設置する場合は、網や格子等の見通せるものが望ましい(既住ガイドプランの踏襲)

- 隣り合うカーポートの意匠は、可能なかぎり自然素材を活用し、統一感のあるまちなみを形成する

- カーポートの入口部には、塀や門扉は設けない



写真3-7 ゴミステーション

図-22 デザインガイドライン総括図 (住宅地)

5. おわりに

着工後のバブル崩壊により、マーケットが激変し販売価格を抑える必要が生じた結果、住宅宅地規模を最低100坪 (330㎡) から最低70坪 (230㎡) に落とし、公共空間の素材などを標準仕様にグレードダウンする設計変更を行った。

宅地規模の変更については、境界領域のデザイン方針を侵さないよう十分な検討を行った上で、最低規模を設定したことから、当初のデザインイメージを何とか踏襲することができた。

また、素材やディテールデザインのグレードダウンについては、工夫の余地がないレベルで行われたことから、

特に公共空間のディテールデザインでは、他の住宅地開発に比べても決して高いグレードにはなっていない。

しかし、骨格空間レベルでの変更は行われなかったことから、空間構成における質は保たれたものと考えている。今回のこの報告事例は、特殊な背景があったことから実現したプロセスであり、その結果の空間である。しかし、このようなランドプランニング技法によるプロセスは、本来は丘陵地開発のフィジカルプラン立案プロセスの中で必須であるはずであるが、多くの場合にそのプロセス

は曖昧で、それ自体行われぬこともよくある。このような場合には、偶然に関わったプランナー・デザイナーの、ある意味善意のゲリラ的ともいえる行動により、空間の質が保たれるというケースが見受けられたりもする。

本報告が、今後の計画・デザインプロセスの改善に向けて、何らかのヒントになることを期待したい。

なお、湘南国際村は、A地区完成後の社会情勢の変化により第2期 (BC地区) の事業が凍結されていたが、2006年10月に基本計画変更を発表し、大幅な事業縮小とともに国営公園構想に対応した大規模緑地を確保した土地利用計画への変更を行い、現在、既竣工地区の一部見直しを含めた最終的工事を行っている。

参考文献

- 1) 萩野一彦：ランドプランニング技法によるキャンパス計画～沖縄科学技術大学院大学造成基本設計～、景観・デザイン研究論文集 NO.3, 2007
- 2) 財団法人 余暇開発センター：湘南国際村 (仮称) 基本構想, 1985.3