

自立したニュータウン、エッジ・シティ

今回、住宅生産振興財団まちなみ大学の海外研修旅行に同行講師として参加し、6月17日～28日の12日間にわたって、アメリカの東部から西部へとさまざまなタイプの住宅地を訪問した。その感想を含めて概観したい。

アメリカに限らず、欧米のニュータウンの特徴は、ニュータウンが単に大都市のベッドタウンとしてではなく、仕事の場、学ぶ場などを併せ持っており、自立した都市として位置づけがなされている点であろう。これは住宅地計画のルーツといわれるE・ハーワードの「田園都市構想」のコンセプトを踏襲している。最初にわれわれが訪問したラドバーンは田園都市構想から約20年後の1929年に開発が始まった住宅地で、クラレンス・シュタインとヘンリー・ライトによってアメリカにおける田園都市の実現を目指して計画されたものである。このアメリカらしき要素とは、まぎれもなく車社会への対応である。歩車道分離を設計の主軸におき、公園湿地と溶け込んだ住宅を計画した。このアイデアはラドバーン・システムとも呼ばれ、後の住宅地計画に大きな影響を与えた。訪れて感じることは、他の住宅地に比べて住戸間が小さく、日本の住宅地に近い雰囲気があることである。しかし、住宅がクルドサックに沿って配置され、かつ公園と一体となっているため、密度をまったく感じさせず、自然に溶け込んだゆとりある住宅環境が形成されている(写真1、2)。

地元の方に案内され、コミュニティ・センターやショッピング・センターなど共有施設の充実や良好なコミュニティの運営などを説明され、自立したニュータウンの精神を感じざるを得なかった。この自立したニュータウンは、



写真1 ラドバーン、クルドサックの車道側。ジョージアンやアーリー・アメリカンなどさまざまなタイプの住宅が進入路を取り囲むように配されている

他に訪問したエッジ・シティを含めて、共通の概念といえよう。ロサンゼルス以南東60キロに開発されたアーバインは職・住・学・遊に加え空港まで持ち、その中のウッドブリッジという6,000の集合住宅と3,000の戸建てを持つ住宅地では、3分の1の住宅がロサンゼルス、3分の2が地元で仕事をしているという、典型的な自立したエッジ・シティであった。

民間主導のニュータウン計画の特徴

アメリカのニュータウンはイギリスの行政主導のニュータウンづくりではなく、民間主導の計画であるため、経営として成り立つか否かの厳しい判断基準がある。したがって、消費者ニーズの調査には相当な労力が費やされる。今回の現地コーディネーターの平山氏から、この住宅市場調査は60年代から活発に行なわれ、社会経済の変化をにらんだ詳細な調査は、調査の専門家を生むレベルとのことである。

売らんかなの精神は、ときには、その特徴が誇張された表現でパンフレットなどに表われることもある。自然との共存をコンセプトに人工湖などを計画の中心にしているが、セントラッドは湖畔と住宅地との隔の性格が曖昧で、やや物足りなさを感じた。これに愕してはレストンの方が、湖畔にショッピング・センターを含むコミュニティ施設を配しており、各戸専用のピアを持つ水辺住宅があるなどはっきりとした計画意図が読み取れた(写真3)。

民間主導の問題点は、利益が優先するあまりに、プランの種類をできるだけ少なくして、仕上がりの変化でバリエーションを増やして消費者ニーズに答えるという住宅販売に陥るケースが多々あることである。ジョンレイン・ホームズの開発したロサンゼルス近郊のコトデカザという住宅地では3プランで外観2種類、戸数74という高級住宅地を売り出しており、売れ行きの見通しは明るいとのことであった



写真2 ラドバーン、緑地側の景観。借戸間隔は小さいが緑地を囲み、自然に溶け込んだ雰囲気である

(写真4)。相当吟味されたプランと質の高さを強調していたが、これが、はたして豊かなまちづくりに繋がるのか、消費者の多様化に対応できるのか、などの疑問を感じてしまう。しかしながら、商品戦略としてこれを見ると興味深い点がある。たとえば、立派な販売所の美しい女性のコーディネーター、展示場専門のインテリアデザイナー、入居の応募はその場では募らず待たせて購買者の意識を高揚させるなどである。

東の住宅地と西の住宅地

今回、米国の東側のラドバーン、レストン、ケントランドに共通する特徴として、ジョージアンやハーフティンバー、ピクチャレスク風の建物など、イギリスの住宅デザインの影響を受けた建物が多く、西側のサマーリン、マクドナルド・ランチ、アーバイン、フォスター・シティなどの住宅デザインは地中海風、特にスペイン風の住宅デザインを基本にしていることである(写真5)。これは、イギリスの文化が東から入ってきたこと、西側の乾いた気候が地中海気候をイメージさせる点などさまざまな理由がある。平山氏によると、東側と西側の民族性の嗜好の違いであり、この消費者ニーズに答えるかたちで住宅供給が行なわれたからであると説明していた。住宅地計画の理念が表われたラドバーンの印象が強く、また他の東側のエッジ・シティにもそれぞれの理念が感じられたが、西に行くに従い、住宅販売戦略の傾向を強くし、理念が販売目的のキャッチフレーズになっているフラストレーションを感じたが、最後に訪問したビレッジ・シティで救われた。ここには、環境との共存、サステナブル・コミュニティを真っ正面から捉えた住宅地計画を感じることができた。自然を活かした排水システム、太陽エネルギーの活用、野菜果物の自給などのアイデアが実際に成り立っており、良いコミュニティが存在していることを住民の説明からも伺えた。住む人と建築家が協力して住宅と環境を整備してきたプロセスにこのビレッジ・ホームの理念を感じた(写真6)。

自然との共存、緑と水

ラドバーンにはじまったアメリカの近代住宅地計画において、車社会の対応以外に学ぶ点として、自然との共存があげられよう。やや強引とも思われるが、思い切って人造湖を



写真3 レストン。水辺を囲んでプラザやコミュニティ・センターなどが配されている



写真5 ブリタニーの住宅。西側の建売住宅の多くはオレンジ色の屋根、スタッコ壁で、地中海風のデザインとなっている



写真6 ビレッジ・ホームズの住宅。屋根には太陽熱で水を暖めるパネルとトップライトが取り付けられている

住宅地計画に取り入れ、水と共にある生活というコンセプトを打ち出した点が注目できよう。レストンなどは全体の23パーセントが森と緑のスペースであり、緑と水という自然の配置を優先した計画といえる。ケントランドも同様のコンセプトであるが、開発途中でもあり、水辺の高低差の扱いなどに不十分な点を感じた。ロサンゼルス南東約60キロにあるオレンジ郡のウッド・ビレッジという住宅地は水の扱いではじかいらであった(写真7)。水際を誰も散歩できるようにと公共にしている場所と、水際住宅専用のピアを設け、水際を私的にしている場所が上手く計画されていた。サンフランシスコ南に50キロに位置するフォスター・シティは人工湖を活かした住宅地であるが、特に水際公園とも呼ぶべき公共の場は圧巻であった(写真8)。土地が日本と比べて安いアメリカならではの開発と思われるが、日本においても何らかのかたちで活かさないかと考えさせられる。



写真4 コトダカリの建売高級住宅のプラン。プランの一部はオプションになっている

シルバー・コミュニティ

今回の訪問では、ラスベガス近郊のサンシティとマクドナルド・ランチがシルバー・コミュニティである。これらは、55才以上の元気なお年寄りを対象とした住宅地であり、介護付き老人ホームやシェルタード・ハウジングとはコンセプトは異なる。老後の生活を気候の良い所で、ゴルフを楽しみながら過ごしたいという高齢者のための住宅地である。したがって、施設はバリアフリーや介護の観点ではなく、むしろ、余暇を楽しむリゾート施設的な扱いがなされていること(アクティブ・リクイアメント)が特徴であろう。このような住宅地が存在するのも、一生のうち、住宅の買い換えを6~8回行なうという国民性もあり、身体が悪くなったら、また別なところに移り住むという考えがあることが理由の一つであろう。住宅販売という意味で特筆できる点は、高齢者の性格をよく理解していることである。

- ・販売店には何度も来て確かめる→販売員はそこに住んでいる高齢者ボランティア
- ・温かく乾燥している気候を好む→ラスベガス近郊は晴れの日が1年に320日
- ・管理費はできるだけ安いほうがよい→495ドル/1年
- ・趣味を持ってアクティブに生活したい→ゴルフ、プール、テニス、エアロビクスなどの施設
- ・自分の家に訪問者が多いと思いたい→公的リビング、オープンキッチンなどのつばをきっちりとおさえた計画となっている。
- ・設計として興味深かったのは、ゴルフ場を

配置計画の中心におき、その周りにフェンスなどに住宅を配していることである(写真9)、プレーのボールが飛び込む危険があるのではないかと思うが、そのことを認識した上で買ってもらっているのが特に問題はなく、むしろ眺望のよいグリーンに面し、人気があるとのことである。

まとめ

アメリカの住宅・住宅地を東から西に訪問し、その特徴が文献上の知識ではなく体験として理解できたのはよい機会であった。行政主導の理念が優先したイギリスの住宅地計画に対し、民間主導の消費者のニーズを優先したアメリカの住宅地計画の特徴が少しでも理解できたような気がする。ユートピア思想を基本とする快適な住宅地、豊かにならなみの育成を考えたととき、理念だけでも良好なコミュニティは実現せず、かといって消費者のニーズだけを追っていてもよい住宅環境が生まれるともいい難い。個々のケースに応じて、この二つの高度なバランスが必要であると、今回の訪問を通じて改めて感じさせられた。

最後に、研修旅行のスタイルとして、数多くの住宅地を訪問するのではなく、少なくともじっくりと見るようなスケジュールを今後考えるべきと感じた。バスで到着し、販売店で説明を聞き、住宅を見学するというお決まりのスタイルから脱却し、各自の方法で自由に調査する、発表会を設ける、などワークショップ的な要素を持たせるのも一つのアイデアかと感じた。(津健夫)



写真7 ウッドブリッジの人工湖の周りに設けられた遊歩道



写真8 フォスター・シティの人工湖に投げられた砂浜。プレイロットなどが配置された公共の場としてうまく計画されている



写真9 シルバー・コミュニティのサンシティは、ゴルフ場の周りに住宅が配されている