

[まちなみ計画]

# 八王子みなみ野シティ 第3期に参画して

[計画の狙い・プロセス・外構デザイン・今後の課題]

連 健夫(建築家)

筆者は、住宅・都市整備公団(現在、都市基盤整備公団)が開発する「みなみ野シティ」において、(財)住宅生産振興財団がコーディネートする共同分譲事業にアドバイザーという立場で、その計画主旨の立案と建築および外構デザインの検討プロセスに関わった。このなかで、計画の狙いとプロセスの意味、外構デザインについてその概要を述べ、今後の共同分譲事業に必要なであろうと思われる課題を考察してみたいと思う。

## 計画の狙い：会話のある街がテーマ

第3次共同分譲地区はみなみ野シティの骨格とも言うべき「ふれあい通り」に面し、JR八王子みなみ野駅からは、徒歩で約20分、バスで4停留所の距離に位置する。計画住宅地

40区画は、幅20mの「ふれあい通り」と6m道路にはさまれた南北に長い区画である。この条件のなかでは、コンスペースによるまとまりをつくることはできず、活路としては、両道路への表情と関係、全体デザインにおける変化と統一感のバランスが計画の勝負どころとなる。

そこで、執行部の石井部長(住宅生産振興財団)と小林課長(細田工務店)と共に基本コンセプトのたたき台を設定し、参加住宅業者(12社)の設計部会において議論をするなかで、「会話が楽しくなる街」がテーマとして設定された。これは、ニュータウンの全体イメージである「豊かな自然を大切にした環境共生都市」を受け、人間、自然、動物との楽しいコミュニケーションを会話において生み出そうというのが狙いである。何度も設計部会のディスカッションの中で生まれた具体



写真1 外構造園設計コンペの審査会の様子、中央は林之成氏による水鏡

的なデザインコードは、

①道路側にオープンデッキや緑化などを配して、外と中とを繋ぐコミュニケーション媒体を設ける

②外での活動のための水場設置、囲いを与えるべく水鉢を各戸の玄関前に設ける

③石や木などの自然素材を利用した外構計画とする

④道路側に圧迫感を持たせず、また北側住宅へ十分な配慮をした配置計画とする

⑤高齢者・身障者・子供・動物といった居住者に配慮したバリアフリーの住環境とする。

⑥道路側にリビングやダイニング、和室といった公室を配し、道路への賑わいを回す。

⑦各住戸ごとに特徴ある提案を設定し、多様なニーズに答える

### 計画プロセス：発表・討論・アドバイス

平成11年2月22日に最初の設計部会を開き全体の基本方針の説明を行ない、その後、第2回として具体的デザインコードの検討、第3回としてこれらの主旨を受けて各社の設計方針と特徴を発表・討議した。ここでは住都公団の藤原専門段から、若葉台の反省点を含めてアドバイスを受けた。

第4回として敷地図に各社の案を張り合わせ、隣接住戸との調整を行なった。張り合わせた図面の前で各社ごとに説明、質疑、討論という、きながら大学の講評会のような雰囲気で行なわれた。次の第5回では各社ごとに時間を区切ってじっくりと内容を検討し、アドバイスをした。第6回に再び張り合わせをして、平面計画の細かい調整を行なった。

そして、各住戸の外構の基本的方針が得られた後に、外構設計の設計競技を行なうこととなった。この主旨は、従来、建築側の方針と外構設計とが乖離しがちであったことを解決すべく、住区全体の基本コンセプトと各住戸の方針を下地（設計条件）にして外構デザインの設計者をコンペによって選定しようという試みである。7社の参加があり、大川専務理事を審査委員長とする審査会で公正に審査され、基本コンセプトを正確に応えるべく提案のあった草樹舎の家がダントツで選ばれた。その後、第6回の設計部会において外構設計者から外構設計の説明および、住宅の立面計画の張り合わせを行なった。ここでは屋根、壁などの色彩計画の検討がなされた。第



写真2 各社の平面図と立面図を張り合わせ確認がなされた。

7回では外構設計の各住戸別の調整が行なわれた。

### 設計主旨とプロセスの意味

設計主旨を設定する、建築の案を煮詰める、外構デザインの方針を検討する、などの今回のプロセスは、従来の報告・指示といったトップダウンのプロセスではなく、ディスカッションを中心に進めてきたことに特徴がある。これは、一見、まどろっこしいプロセスのように感じるが、計画に関与した者同士がコンセンサスを得ながら、新たな物を生み出すという創造的プロセスである。特に今回のように「統一と変化のバランス」というまちなみ全体の統一感と各住戸の特徴づけという難しいデザイン調整があった場合は、なおさら必



写真3 新田家 林之成氏とみなみ野の土を使って創った水鉢



写真4 外構をイメージした門柱。仕上げは珪藻土



写真5 道路側にはコミュニケーションの媒体としてのデッキが設けられた



写真6 駐車場にはまくら木を利用。庭との間は土手にして観木特とする



写真7 雨水の利用を考慮したタンク（地下に埋めたタンクからの手押しポンプタイプもある）



写真8 水汲用のライト付の台

要とされるプロセスであろう。

結果、効率的設計が生んだ従来の問題点を解決すべく、発表、討論、アドバイスといった話し合いの良さを見直し、個々の設計者の意図と創造力を活かした手づくりの有機的な住宅地計画ができたものと感じる。

水鉢も陶芸家・林之成氏に依頼し、みなみ野の土を使って、制作していただいた。この主旨は、土着性・地域性である。全国どこに行っても同じような家とまちなみでは、やはり固有の味わいが稀薄になる。何らかの形で、八王子の意味・味を取り入れたい、水の潤いをまちなみに取り入れたいという気持ちから

である。

#### 住む人の要望に合わせて可変できる柔軟性を持つオープンな外構設計

デザインコードを反映させた草捌告の設計による外構ができ上がったのは、住宅説明会を開催した同年10月末である。コンベの案が優れていても、実際の調整の中で良さがなくなるケースがままある。しかしここでは、コンベの案が具体的な設計として巧みに実現されていた。もちろん、その苦労が石井部長や須貝氏の話のなかから推察できるが、厳しい工期、コストのなか、よく実現されたと思う。その特徴は、まず石や木などの自然素材を使っていることであろう。珪藻土の門扉、門柱の仕上げ、まくら木を利用した駐車場、これに各住宅が工夫して設けた木製デッキが目に入る。朝の道があったかつての八王子を偲ぶ赤瓦葺き状のデザインをした門柱は個性に満ちている。

次の特徴は、コミュニケーションを回るオープンな外構である。この特徴は庭と駐車場の

間にも表われている。その改造部分に階段を設けず土手状にして雑木林の再生を試みている。この土手を含め庭先の空間は住み手自身がそのライフスタイルに合わせて生活空間をつくりうる可塑性を持っている。つまり完成され過ぎていないことがポイントである。これは、一見、緑が少ないのではないかと、不完全な外構ではないかと思われるふしがあるが、この点、主旨を住み手にしっかりと理解してもらえば、住み手の工夫のなかで個性的で豊かな街並みが自然と形成されることが望外園の例を見ても明らかである。

環境共生の配慮から、雨水利用のポンプ、小動物への配慮から積み石の隙間、道路側縁石との隙間などは心惜い工夫である。何より、潤い住宅に對する水鉢（林之成作）のための石積台に對する下からのライティングの演出などは見ごたえがある。

## 今後の課題

このプロセスを経て、今後の住宅地に必要な要素を盛り込んだ提案性の高い住宅地が生まれたわけであるが、アドバイザーとして関わる中で、いくつかの課題が見えてきた。（すでに宅地割、道路幅が成されたなかでの計画には限界がある）

前述したが、リニアな配置は住宅地にとって必要な中間領域を供給するコモンスペースをとることはできない。道路面積割合が大きく、かつ敷地も大きいため敷地価格が上がりが、これが平均譲渡価格に反映され7千万円近い値となっている。これでは購入層が限られてしまい、申込み状況に影響するのは無理がない。さまざまな大きさの敷地、コモンスペースをつくるべく考慮された美化のある道路計画など、上流の設計を含めた共同分譲事業が求められるのではない。

（高度なコンセプトを共有し、設計に反映させるには段階が必要である）

今計画のようなコンセプト→デザイン→コーダープランの検討といった進め方は、内容に厚みがある中で関係者の理解が何より大切である。何度もの設計部会をのなかで段階を経て理解を深め、アイデアを練ってきたわけであるが、出席者が途中変更するというケースが見られ、時間を埋める困難が生じた。この場合、担当者間の受け渡しに密にできている場合問題はないが、基本となるコンセプトの理解が

不十分で、提案に対して消極的で、社内事情を優先すべく守りに入っているところも、垣間見られた。

（質の高い今後の住宅地をつくるための体制とプロセスであるという共通理解の必要性）

そして、この機会をつかって前進しようという前向きな姿勢が求められよう。さらに、これは理想と言われそうだが、販売に際し、設計担当者がこの主旨を客先に直接説明すべく、関わっていただければと感じる。

（参加企業住宅と地元住宅建設協同組合との外構に差が生じた）

上記のプロセスを経た外構デザインとそうでないものとに差ができるのは無理がない。とは言うものの、そうではない住宅地が備わった状態に置かれてくるのは全体の統一的なまちなみとしての関わりから、問題があろう。参加企業以外の組織でも何らかの形で、プロセスに関わることが今後望まれよう。

## 理想と現実との前向きなキャッチボール

質の高い住宅地は、試行錯誤のなかで生まれてくる。つまり実験と検証、分析の繰り返しで練られていく。住宅地の理想は時代において変化し、住宅地計画は総合的な先見性を常に必要とされる。また、住み手の意識を育てることも大切な要素で、住み手の意識如何で住みよい住宅地にもなるし、そうでなくなる。この意味で、分譲とは言うものの、住み手が設計プロセスに何らかの形で関わる方法を精査することも今後考えていく必要がある。

また、計画の理想は立派でも実現しなければ意味がないし、現実との折衝がなければ次のステップも見えてこない。一方、優れた計画でも販売状況が芳しくなければ、争がんだ評価にも繋がることも問題である。つまり、質の高い住宅地を実現させるためには「理想と現実異なる」と後ろ向きに見放すのではなく、常にこの間でキャッチボールをしてバランスをとっていくことに発展の余地がある。

創造的思考とはよく対立概念、たとえば、客観性と主観性、部分と全体などのスイッチを自由に切り替えられること、と言われる。これからの理想の住宅地を探求し実現するためには、理想と現実のキャッチボールを前向きに試みる、すなわちチャレンジの繰り返しが大切なのではないかと思う。



連 健夫

（むらじ たけお）

（有）建築大建築研究室と専、東京電機大学非常勤講師。1956年京都市生まれ、多摩美術大学卒業、東京都立大学大学院修了の後、ゼネコンにて設計実務に関わる。1991年に渡米しAAスクール留学、AA大学院修士学位取得の後、同校助手、東ロンドン大学非常勤講師、在英日本大使館技術顧問を経て96年に帰国、（有）建築大建築研究室を設立して設計活動をする傍ら、海外の建築家と共に建築ワークショップを行なっている。著書：『イギリス色の街』（技術堂出版）など。作品：プレザンス邸、モードハウス尾道邸など。