



# 二瓶 正史

Nihei Masabumi [有限会社アーバンセクション 代表取締役]

コモンでつくる地域交流のまち

## 戦後の開発型住宅地で まちづくりに取り組んできた

— “戸建住宅”によるまちづくりに関するお聞かせください。  
第二次大戦後、日本では住宅が不足したため、効率的に区画道路沿いに均質な住宅を大量に造り出す宅地造成が行われ、そこでは地域性や場所性、個別性など、環境を豊かにする要素はほとんど配慮されていませんでした。ところが、1970年代に住宅の供給が量から質への転換点を迎えると、戸建分譲住宅の購入者は価格や居室面積、設備といった従来の価値に加え、その住宅が建っているまちの環境を求めるようになりました。そこで、進歩的なハウスメーカーやデベロッパーは住宅地の環境に关心を持ち始め、建築家に街並みの設計を任せせるようになったのです。70年代も後半になると、風通しや日照や見通しなど、心地よく暮らせる住環境と道路も含めた景観に配慮した住宅地が整備されていきました。

私が大学を出てから17年間在籍した事務所の建築家 宮脇 壇によるまちづくりは、その代表的なものです。1998年に62歳で亡くなるまでの約20年間で関わった住宅地の数は62事例。実際に設計したものから設計マニュアルなどで誘導されたものまで、何らかの形で関わった住宅は戸数にすると約23,815戸に達します。私は宮脇 壇のもとで、これらの戸建住宅によるまちづくりに携わってきました。

## CONTENTS

### 特集：地域交流のまちづくり

|                     |    |
|---------------------|----|
| SPECIAL INTERVIEW   |    |
| 二瓶正史 氏              | 1  |
| SPECIAL EDITION     |    |
| パークナードテラス 桜区大久保     | 5  |
| 道の駅ふたつい「きみまちの里」     | 9  |
| 馬場自治会館              | 13 |
| ザ・タワー横浜北仲           | 15 |
| エールヴィータ牛田新町 リバーウォーク | 17 |
| RECENT PROJECT      |    |
| T様邸                 | 19 |
| くらしは文化              |    |
| 芦屋浜高層住宅             | 21 |

\*本誌では略称を用いています。また、一部敬称は略させていただきます。

表紙写真：パークナードテラス 桜区大久保

## 地域住民が使いこなせる 「共用空間」が重要

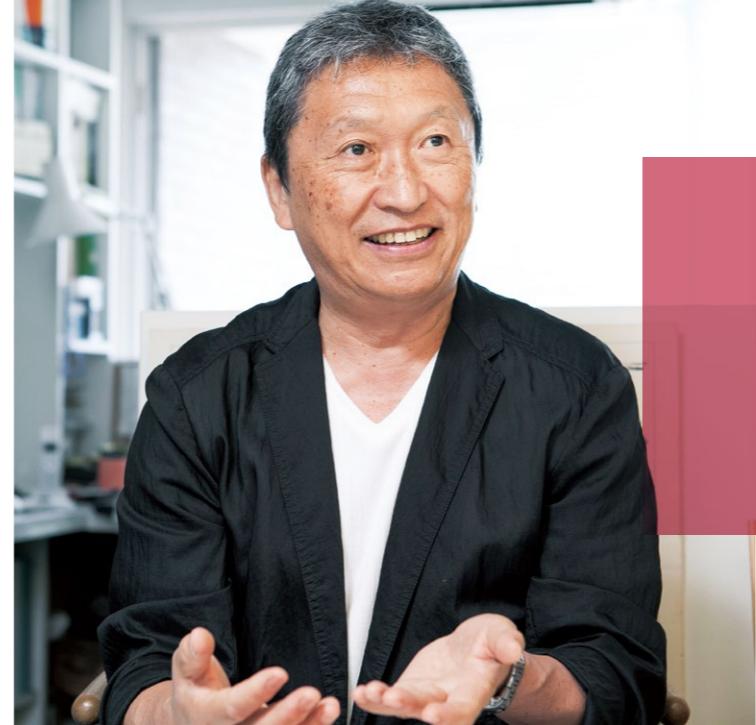
— まちづくりの先駆者として困難も多かったのではありませんか。日本の都市空間における最大の問題点は、パブリック=公とプライベート=私、または官と民が画然と分離していたことです。官は自ら管理する部分を断固として民の手に委ねることはなく、民は獲得した権利を守り抜いてきました。戦後の日本では、道路や公園などの公共空間(公)はありましたが、それは近隣住民が自由には利用できない場所でした。また、各自の私有地(私)では私的活動しか対応できません。道路などの公共的空間と私的空间に二分されてしまっている環境の中で、両者の中間にあらざまな「中間領域」が計画から欠落していました。そのコモンとも呼ばれる空間こそ、実は住宅地をつくり出す重要な要素なのです。

コモンという言葉は聞き慣れないかもしれません、米国の中づくりでは良く使われます。有名なボストン・コモンは、マサチューセッツ州ボストン市中央部にある米国最古の都市公園で、もとは牧草地だったところを植民地時代に皆で利用した場所です。欧州ではコモンという言葉はあまり聞きませんが、イタリアではピアツツアなど、市民がそこに集まって多様に利用できる自治活動の場となるような空間があります。シエナやベネチアなどに行くと、教会やタウンセンターがある広場でイベントや祭りが行われています。重要なのは、欧米ではあまりライフスタイルが変わっていないという点です。意外にライフスタイルが保守的で、地域の中で家族や友人と一緒に食事をしたり、夜になると広場に出てきて話をします。イタリアなどに旅行すると分かるのですが、カフェやバールでコーヒーとビールを飲んで何時間も延々とおしゃべりをしています。観光客より地域住民が多いくらいです。欧米にはそういう場所に集まるという伝統やライフスタイルがまだあるのです。

日本でも、かつては寺や神社の境内や路地的な空間で皆が集う習慣がありました。しかし、戦後のライフスタイルが変化する中で、そのような習慣がなくなると、地域活動の受け皿となる空間や施設が減っていきました。かつてのニュータウンでは近隣活動を共にするための施設や屋外スペースも十分に用意されませんでした。学校や会社など以外で地域活動や交流が行われないようになった結果、単に広場だけを造って、誰も使わないという状況になったのです。



ボン・ジョーノの街区内に設けられたコモンスペース



二瓶 正史氏

1955年東京生まれ。1979年法政大学卒業。1982年東京都立大学修士課程修了。1997年まで有限会社宮脇建築研究室勤務。1997年有限会社アーバンセクション設立 代表取締役。

工学修士(都市形成史)、一级建築士、管理建築士

住宅生産振興財団まちなみ大学講師、国土交通大学講師、首都大学東京非常勤講師を歴任。現職は法政大学兼任講師。

世田谷区建築協定コンサルタント、千代田区地区景観形成ガイドプラン検討委員、国土交通省「まちづくり月間」住まいのまちなみ景観委員会委員を務める。著書は「東京の町を読む」(共著)、「街並を創る」(共著)、「コモンで街をつくる」。

## 歩車分離から 人と車が共存するまちへ

— 広場以外に誰もが使う公共の空間とはどこでしょうか。

考えてみれば、ほとんどの地域のコミュニケーションは道で行われています。道は人が生活する重要な場所なのです。そこで問題になるのが人と車の関係です。住宅地の外部環境として道路の設計が大切です。1920年代、米国ニュージャージー州の住宅地ラドバーンで歩行者と自動車の動線を分離する試みが行われ、以降、世界中で住宅地の開発はラドバーン方式という歩車分離の考えが主流となりました。住宅地内を住民に関係のない車が通り抜けできないように車の方向転換が可能な袋小路(クルドサック)を設け、その周囲に住宅を配置したり、自動車道路とは異なる歩行者用通路を各住戸と接して設け、歩行者が自動車道路を横切らずに生活できるように計画されています。このような歩車分離の考え方に対し、自動車の利便性を損なわずに、人が安心して歩ける歩車共存の考え方も生まれました。それがオランダの市街地で用いられたボンエルフ方式です。そこでは速度を落とすために道路幅を狭めたり、道路の一部を盛り上げる「ハンプ」を設けるなどの道路を設計しています。

## 制約の多い公共の道を コモンとして使う

— 「道」というのは重要な空間ですね。

住宅地環境をつくり出す手法として、道路沿いの外構を共用地(コモン)として捉えて、環境を整備していくという手法には限界があります。住宅地の外部環境の主要な舞台である道路の設計を考え直す必要がありました。しかし、開発や区画整理で道路を造る場合には、公共が管理する道路は管理しやすが優先されるために多くの制約があります。そこで、環境づくりがもう少し自由にできる共有地(コモン)を道路に変わるものとして導入して、住宅地設計を行うようにしました。

この共有地は道路と違って、さまざまな性格のオープンスペースとしての可能性も持っています。さらに、住民が管理するので、住んでいる人が自らの環境を守り育てるこども可能です。ただし、管理負担が大きくなるので、管理方法と管理組織を明確にしておく必要があります。20~30年前は、道路や宅地をデザインして開発協議を行うと、官は硬直的でした。道路は真っ直ぐでアスファルト舗装をして脇には樹を植えてはいけないとか、ましてや道路を広場化してはいけないと言われました。細かい話になりますが、都市計画区域内に住宅を建てる場合は「幅員4m以上の建築基準法上の道路に、2m以上接しなければならない(建築基準法第42条・43条)」という、接道義務があります。たとえば、共有地であるコモンスペースに接していても、道路認定された道路でなければ、接道していないために住宅が建設できないことになります。現在は行政も市町村も考え方が柔軟になって、公共的な道路を子供が遊べて、お年寄りが陽だまりでくつろげる場として計画できる事例も増えてきています。

## 過去と現代の魅力が溢れる 歩いて楽しいまち

— 海外ではどのようなまちづくりがされているのですか。

英国のパウンドベリーはチャールズ皇太子がプロデュースした住宅地ですが、歩くと昔のまちのようで素晴らしく、ニュータウンとは思えません。米国フロリダ州オーランドのセレブレーション<sup>※1</sup>はディズニーが開発し、ニューアーバニストが設計したまちです。昔の米国住宅にはリビングポーチがありましたが、近代化に合わせて少なくなりました。この住宅地では、近代建築ではなく、昔のスタイルの家でまちを造ったところ爆発的に成功しました。幅広い所得の人びとが住める「アンフォーダブル・ハウジング」というコンセプトで、取得可能な小型住宅から大邸宅までヴィクトリアンやジョージアンといった伝統的建築様式が用意されており、タウンセンターには米国の著名な建築家が設計した郵便局や映画館などが配置されています。古き良きアメリカと現代との断層がなく、空間的にも市民利用がよく考えられています。

## 欧米で主流となった まちの自主運営・管理

— 住宅地の管理についてお聞かせください。

先ほど紹介した英国のラドバーン地区で注目すべきは、住宅所有者組合(HOA:Home Owners Association)という制度が導入された点です。これは住人にHOAへの強制的加入を求める、資産を共同所有するという、まちの運営・管理手法です。日本では分譲マンションに採用されているような手法ですが、共有地がある欧米の住宅地では一般的です。よく米国のホームドラマなどで、お父さんが前庭の芝刈りをしているシーンがありますが、お父さんは好きでやっているわけではありません。やらないとコミュニティからペナルティの請求書が来るのです。HOAは、街の資産価値を維持するためにも重要な役割を果たしているのです。

## 住民管理組合が まちの価値を維持する

— 最近手がけられたまちづくりについてお聞かせください。

最近では、城野ゼロ・カーボン先進街区「ボン・ジョーノ」<sup>※2</sup>があります。陸上自衛隊跡地およびUR城野団地を中心とした約19haの城野地区に整備されているゼロ・カーボン先進街区です。このうち戸建96区画からなるボンジョーノ3街区では街区の造成設計とまちなみ形成のためのマスター・アーキテクトとして参画しました。ここでも、住宅地の環境を管理する住民管理組合を設立しています。管理費を集め、その費用を共有地や道路に植えられた植栽などに使い、イベントなどの住民コミュニティの支援も行います。難しい管理は外部専門家に任せ、土地の資産価値が下がらないようにしているのです。ここではコモンスペースとしての道路の所有を市に移管して税負担を軽減しました。官と公有の道路を共用化した良いケースだと思います。これからのまちづくりは、住民自らが環境管理に関わり合い、地域のコミュニティで持続できるコンパクトな形態が望ましいと思います。米国のニューアーバニズムや英国のアーバンヴィレッジなどのように、多様な施設が混在し、歩いて楽しいまち空間を日本でもつくりたいと思っています。

— ありがとうございました。



セレブレーションのリビングポーチのある住宅

※1:建築設計レポートVol.1~3で紹介、※2:建築設計レポートVol.18で紹介