

1通巻第110号 | 2022年2月25日発行

ISSN 0916-0671

一般財団法人 住総研

Housing Research
Foundation JUSOKEN

Smile on Housing Forum

2022
冬



特集 店舗付住宅・再興

焦点

店舗付住宅の新しい方向性を探る 三浦 研 [京都大学]

すまいるんシンポジウム

新 雅史 [流通科学大学]

大月敏雄 [東京大学]

大島芳彦 [株式会社ブルースタジオ]

小山隆輝 [丸順不動産株式会社]

論考

山道拓人 / 岡 絵理子 / 川幡祐子 / 田中陽三

連載

私のすまいるん 小林秀樹

ひろば 田村晟一朗

すまいぼん 満南 勇

すまい再発見 渡辺 治

す

ま

い

ろ

ん

埼

玉県入間市に、約2.5haのアメリカ的なまちなみ景観を形成している「ジョンソンタウン」がある。来訪者は年間40万人毎日新聞発表を越え、2016年にはSNS映えする観光スポットを見つめるサイト(SNAPPLACE)でフォトジェニックだったスポットランキング6位となるなど、観光地さながらである。

経歴

この土地は「磯野商会」が戦前(1936)に製糸会社から農園として取得し、その一部に陸軍航空士官学校の将校住宅50戸を建設した。その後、朝鮮戦争勃発にともない、米軍基地を増強する必要が生じ、米軍から日本の民間に対して「米軍ハウス」の建設の要請があり、磯野商会は24棟の「米軍ハウス」の設計と施工を大工の吉沢誠次(図6)に依頼する。

吉沢は当時、米軍基地に出入りしており、米軍基地内の「進駐軍住宅」を手本にして、吉沢のオリジナルのプランをつくり、基地内で学んだトラス構造を用いて、

「米軍ハウス」*を建てた(図4・5)。

その後、1978年に基地が返還され、米軍基地は自衛隊入間基地となる。軍人がいなくなる日本人に向けて賃貸するが、次第にまちは荒廃していった。

1996年に現在の磯野達雄が社長に就任し、当時スラム化したまちなみを見て愕然とした。幼い頃に親に連れられてやってきた憧れのタウンの姿はもうそこにはなかった(図3)。

2人の出会い

当時このエリアは「磯野住宅」と言われていたが、荒廃をきわめ、世間では「磯野スラム」とも呼ばれていた。それを聞いた磯野は、くやしめて夜も眠れなかったという。磯野はなんとか「良いまちにした」と思い続けていた。

一方私は、初めての海外で、アメリカに渡り、偶然にもニューヨークの郊外にある100年以上前につくられた「田園都市」フォレストヒルズ・カーテンズ(Forest Hills Gardens)に住んだ。そこでは団結力が強い「コミュニティ」が存在していた。フォ

レストヒルズ・カーテンズに関して調べ、そのまちはある女性(Margaret Olivia Seo)が相続した巨額な私財を投げうって、こどもの貧困、ネクレクト、DVなどの問題を解決しようとしてつくられたまちであることを知った。日本でもそのような住宅地を作りたいと思いつつ、すでに20年が経っていた。

2006年、私と磯野は、磯野の親族の引き合わせにより出会った。磯野は、スラムを解体してマンションを建てるのではなく、なんとか残して再生できないかと考えていた。現地を見た私も、行く末をフォレストヒルズ・カーテンズに見据えて、「残しましょう。素晴らしいまちになると思います。」と答えた。

かくして「ジョンソンタウン再生計画」は始まったのである。

初動——誰もが楽しく住める

「安心安全タウン」を目指す
動き出すにあたって、ほぼ1年以上の

■ホームページで公表した安心安全タウン・平成ハウスの仕様

- ・まちなみ景観を形成するためのデザインコードづくり
- ・「米軍ハウス」の意思を継ぐ未来の標準住宅(「平成住宅」の仕様づくり)
- ・一生住みたくなる居住地の提案
- ・安心安全タウン(バリアフリー、床暖房など)の提案

「米軍ハウス」の意思を継ぐ未来の標準住宅——「平成住宅」の仕様

論議のすえ、床暖を設備したコンクリートスラブ床。内装は「米軍ハウス」がベニア合板だったことから、間伐材から作られている環境に優しいOSB合板とした。屋根の構造は「米軍ハウス」のトラス構造ではなく、2×4の垂木構造とし、屋根裏が部屋にできる構造。トイレ、洗面、風呂は洗い場を設け介護可能な4畳ワンルーム。アメリカ住宅の象徴的な縦窓タイプ、などの仕様になった。

論議が交わされた。その間、学生を連れて現地調査を行い、何件かの住み方調査も行った。

居

住者は高齢化し、子どもはひとりで住んでおらず、家の中に物をため込んで歩く空間さえない、いわゆるゴミハウスもあった。2万円にも満たない家賃の滞納総額は2千万円を超えていた。ぼろぼろになった日本家屋を建て替えることになり、1年間にわたり、さまざまな提案を行なった。

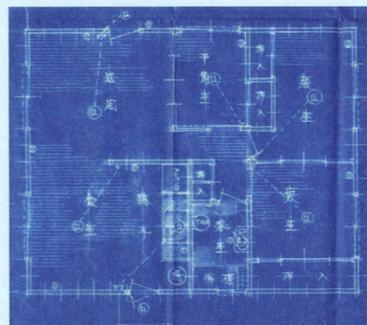
まだその頃、借家の告知は地元の不動産屋の窓先で行うことが多かったが、ホームページで、左記のような一生住みたくなるまち、安心安全タウン(温度差や段差で転んで亡くならない「バリアフリー」と床暖房)、自分で改修可能など、平成ハウスの仕様を公表した。そうしたところ、音楽家でもある映画監督の田中裕一郎さんが「共感しました」と、「平成ハウス1号」の居住者となった。



【図1】ジョンソンタウン遠景(写真=森田城二)



【図2】ジョンソンタウン全体図



【図4】米軍ハウス平面図



【図3】かつてのジョンソンタウン



【図5】4間のトラス



【図6】吉沢誠次氏



【図7】改修を終えた「米軍ハウス」

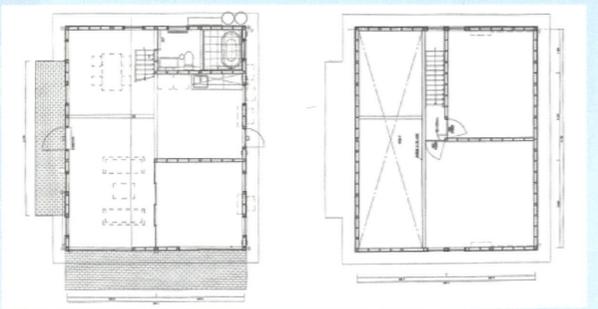


【図8】垂木構造の屋根

【文注】*米軍ハウス/米軍基地内に建設されたタイプと米軍が民間に高額な家賃を支払う前提で誘導建設されたタイプがある。ジョンソンタウンは後者のタイプで、基地内に建設されたタイプを「進駐軍ハウス」、民間が建てたタイプを「米軍ハウス」と私たちは呼ぶことにしている。GHQは当時、米軍基地関連の施設を設計する日本人建築家集団「デザインランチ」を結成させる。デザインランチが編集した資料:「Independent House」には、進駐軍ハウスは、家の建設を産業化し、日本の経済などを活性化させるための「復興住宅」の役割があったとしている。



【図9】平成ハウス外観



【図10】平成ハウス平面図/店舗としても利用可能。2階に最大4部屋を確保可能

その後、田中さんの友人の本格的な録音スタジオをつくることになった。

平

成ハウスは屋根が2×4工法の垂木構造(図8)となっているので、屋根裏に最大で四つの部屋をつくることのできる(図10)。2階に住み、1階でお店を持つことができ

るので、タウン内に多くのお店が誕生することにつながっていった。

「米軍ハウス」の再生

一方で老朽化した「米軍ハウス」の改修にもとりかかった。改修は居住者が退去しなければできなかったが、中には30年

以上も住んでいる居住者もおり、そのままと家賃も2万円のままでした。ひとまず、滞納者に声をかけて、安い家賃のアパートに移動していただき、順々に改修した。

「米軍ハウス」はある程度朽ちていても、住みたいというファンが少なからずおり、中には、レコードのジャケットの家の写真を見せて、「このようにピンク色に塗ってほしい」と契約しないと言われて泣く泣くピンク色に塗装をしたこともあった。運営者の立場は弱かったのである。

改 修は、ジャッキアップして基礎を作り直し、腐食した土台や柱、外壁を入れ替えた。その時に、断熱材(発泡ウレタン)を入れ、窓は縦窓、内壁もOSB合板とし、天井を抜いて吹き抜けをつくった。このようにして「米軍ハウス」を「平成ハウス」仕様に近づけた改修を行い、ハイスベック(構造補強、高機密高断熱)な建物に生まれ変わった。

時として、磯野は特定のお店に声をかけ、出店するように勧め、場合によっては出店費用を貸すこともあった。また、私も面接に立ち合い、安易な気持ちで出店しようとしている方には、思いとどまるように勧めたこともあった。

居住者に合わせて大改造 新しい

ポーチテラスのあるカフェでは外部で食事をし、新たな街路に面する居住棟のテラスでは、バーベキューやそこの食事が頻繁に生じるようになり、実際に会話があちらこちらで発生し、居住者同士の交流や活動につながっていった。

このほかに、「コミュニティ形成上、特筆すべきことがある。今や、タウンには、50を超えるお店がある。大半は居住者が運営しているのだ、そのお店に行けば居住者と会って会話ができるのである。

お客さんとして行くので、話しかければかならず会話につながり、気が合えば、足しげく通い、双方の距離は近づくことになる。タウン内でリモートワークをしている居住者も20人を超え、一日中タウンに滞在し、男同士の井戸端会議も路上で生じる。音楽家、デザイナー、スタジオ経営者が共同して音楽CDを作ったこと

建物も要望に応える

「平成ハウス」も「米軍ハウス」も建設中もしくは改修中に居住者が決まることがあり、その時に要望ができれば、間仕切りや場合によっては柱の位置も変えて、対応した。

磯野商会には、故吉沢誠次郎の会社、「吉沢建設」

で永年働いて退職した職員や引退した大工が働いており、居住者のたいいていの要求に心えることができた。家主が、居住者のそのような要望に合わせて間仕切りや構造体まで改変するのである。

タウンのルール

いざ、契約の時には、磯野商会から説明することがいくつかある。

自照看板の禁止、看板のデザインの報告義務、外部空間への商品の陳列の禁止、物干しやゴミ出しのルール、庭の手入れの義務、内装は報告すれば改修OK、外装は申告して許可制、音楽の音出しの時間などが決められている。

これらのルールや義務が面倒な人はここには住めないが、反面、マンションに住んでいて、他の居住者の「ゴミ出しや音の」マナーの悪さに嫌気がさして、このようなルールがあるからという理由でタウン

■ジョンソンタウンで行われる住民主導の活動



【図11】居住者同士でのバーベキュー



【図12】月1回のワンデーマーケット



【図13】タウン内の子ども全員が参加したクリスマスイベント(2015年)

もある。

「コミュニティづくり」とはこのように会話をつくることではなかったかと思いつている。

住民主導の新たな活動

ウンには現在まで、さまざまなな住民主導の活動が行われてきた。毎月第1日曜日に開催される「ワンデーマーケット」(図12)、ハロウィン、クリスマスイベント(図13)などである。

住民が自ら発想して行う活動に対して、磯野商会はスペースを設営するなどとして協力する。このようなイベントを開催するために、少なからず住民同士はミーティングを行い、準備をしなければならず、互いの団結力は自ずと高まっていった。

夕

ウンには現在まで、さまざまなな住民主導の活動が行われてきた。毎月第1日曜日に開催される「ワンデーマーケット」(図12)、ハロウィン、クリスマスイベント(図13)などである。

住民が自ら発想して行う活動に対して、磯野商会はスペースを設営するなどとして協力する。このようなイベントを開催するために、少なからず住民同士はミーティングを行い、準備をしなければならず、互いの団結力は自ずと高まっていった。

に越してきた居住者もいる。

庭に関しては、当初、きちんと管理をしないと、ペナルティーを課するとしていたことがあったが、あまり機能しなかった。ある時期に、カーテニングの専門家がタウンに居住して家の周りを自分できれいに植栽をした結果、周辺に波及して、タウン中の居住者が自発的にセンスのいいカーテンをつくるようになった。これを機会に、芝生や、敷石やレンガをこのように配置したいとするデザイナーを磯野商会に提案し、施工を居住者が行うという条件がそろえば、工事にかかる素材や道具は磯野商会から無償で支給されるようになった。

磯

野商会では小さなコンボ(重機)を持っており、樹木の移動も行う。家づくりにまじって、外構や植栽には膨大なエネルギーが注がれ、維持管理されている。

新しいライフスタイルの誕生

若者、子育て家族、高齢者、障がい者も夢を実現できるまち

来訪者がまず驚くのは、居住者各々のセンスが外部に表出し、一見して、文化的で創造性に満ちていることである。

ジョンソンタウンの再生計画が始まってから、創造性にあふれる若者たちが住んでそこで活動するようになった。音楽家、もの書き、デザイナー、インターネット販売、建築設計、脱サラしてカフェをオープン、家具をデザイン・製作してお店をオープン、子育てをしながら夫が家賃を払い、お母さんが好きなお店をオープン。高齢になり仕事をリタイヤしてから、娘さんとお店をオープン(図14・16)。

車椅子生活の障がい者の方も住んだ。その時には、トイレや浴室まわりに手すりを施工し、階段に昇降機もつけた。そして、2019年には障がい者の「就労継続支援B型」のための建物を建て、社会福祉法人が運営を始めた。そこで磯野商会は、タウン内の植栽のメンテナンスの仕事を中心に依頼するようになった。

渡辺治(わたなへ、おさむ)

渡辺治建築都市設計事務所
1985年北海道大学修士課程修了。1986年ペンシルバニア大学修士課程修了。1991年東京大学博士課程(高橋篤志研究室)修了。1991年渡辺治建築都市設計事務所設立。技術士(都市及び地方計画)一級建築士、工学博士。
【主な受賞】2015年 都市景観大賞(国交省大臣賞)。2016年 キッズデザイン賞 最優秀賞(内閣総理大臣賞)。2017年 日本建築学会賞(業績)、キッズデザイン賞優秀賞(少子化対策担当大臣賞) 2021年 グッドデザイン賞(経済産業大臣賞、アジア都市景観賞(国連ハビタット))



【図17】2019年には、障がい者の就労継続支援B型事業所「満天工房」がオープンした。磯野商会はタウンの除草作業を依頼している。

この法人は、以前からタウン内のアパートを二棟ごと借りており、障がい者の方々が住んでいたのが、「障がい者が住んで働けるまち」(インクルーシブ(包括的)なまち)になった。

磯野商会は、タウンに管理事務所を設け、年中常駐しており、居住者の声を聞いている。居住者は、頼れる運営者がタウン内にいることで、どれほど安心して住むことができたか。このことで、タウンは変わり続け、今は「磯野スラム」の呼び名は消え失せた。そしてアメリカで「田園都市」に住んでから35年、私の悲願も実現した。