

ジョンソントウン見学+入間まち歩き活動報告

●日時：2011年11月23日（水）11時～16時

●企画主旨：米軍向け古民家の歴史を活かして、周辺市場の2倍の家賃をとれる優良な賃貸住宅、店舗団地に再生しているジョンソントウンの見学をメインに企画。併せて、駅前のURと県営の住宅団地や豊岡の再開発事業完了地区、黒須地区のヴォーリス設計の武蔵豊岡教会等の歴史的建造物を見て回ることにした。



●歩いたコース：入間市駅→UR 駅前プラザ団地→県営住宅入間向陽台団地→入間ジョンソントウン見学（米軍ハウス内部見学、平成ハウス店舗見学、昼食）→豊岡の再開発事業完了地区→旧黒須銀行→武蔵豊岡教会（ヴォーリス設計）→西洋館（旧石川組製糸迎賓館）→入間市駅

●参加者：岩田久*、大竹亮、梶原政憲、呉祐一郎、重永真理子、二瓶正史、野中るみ子、原久子、古里実**、（*印は部分参加、**印はコーディネータ）

●見学協力 株式会社磯野商会 様

ジョンソントウンホームページ <http://isonocorporation.com/>

【参加者による評価】

（評価点の計算：とても良いA=5点、良いB=3点、普通C=1点、良くないD=1点とした平均値）

1 入間のまち全体について BBBBCCC【2.1】

B：東京のベッドタウンではなく、製糸業や基地の街としての独自性がある。ジョンソントウンはもちろんだが、近代建築や住宅団地なども水準が高い。

B：ヴォーリスの教会、ジョンソントウンとまた訪れたいところがあるまちでした。

B：まちの資源はそこここにあると感じました。その資源を磨き、つなげれば、さらに魅力あるまちになるのでは。

B：ー

C：今回初めて歩きましたが、限られた時間でしたのでまちの全体像が必ずしも分からず、ジョンソントウン、駅前プラザなど、それぞれの場所は優れた環境だと思いますが、全体としてはCとしました。

C：良いものがあるのだが全体としての印象が散漫。

C：いろいろな要素が混在する「不調和さ」が現代の都市としては普通の感じがします。

2 UR人間駅前プラザ団地について ABBBBBC【3. 3】

A：駅のデッキがいつの間にか団地のペデになり、駅への近道として利用されている。斜めに雁行した住棟配置は、圧迫感がなく動線を誘導するかのようだ。

A：変化のある配置計画、ヒューマンな郊外の豊かな環境を生かしつつつくられたという思想を感じました。最近こういうものが郊外にあまり作られあなくなったのは残念なことです。

B：ラドバーンシステムの歩専道が駅前への通行動線でよく使われ成功している。住棟配置などのマスタープランも良くできている。

B：団地内の道が駅に向かう経路として歩きやすく、建物のスケール感もよかったです。

B：駅からのデッキを通ると緑豊かな住宅団地に入る導線処理が良い。駅に近いだけに、店舗併用住戸の提案があるともっと楽しい団地になると思う。

B：ゆとりのある空間や緑の豊かさ、計画的な歩行者動線など、「団地」のよさが感じられます。

C：池袋から電車で約40分で「駅前」のUR団地というのは、穴場かもしれません。



3 県営住宅人間向陽台団地について AAAAABB【4. 4】

A：三階レベルの回廊が、やや雁行した囲み型の配置の住棟と囲まれたコモンとうまく調和していると思います。歩いていてこの先がどうなっているのかと思わせる空間になっています。

A：人の動線を形に表現に、居住者の関係性を創り出そうとした試みで、工夫が感じられます。高齢化が進み「階段」のデメリットが指摘されますが、それ以上にこの団地で試みようとしたことから学ぶことが多いと思います。

A：集合住宅ならではの理想を感じました。変化があり、生活が楽しそうです。教科書ののっけいそうな事例でした。

A：バリアフリーには反していますが、中庭を囲むペデストリアンデッキは、歩いていてとても気持ちよかったです。目線の先に桜があったので、桜の時期はきっときれいなことと思います。

A：3階レベルの屋外通路が心地よい。中層準接地型住棟の原点がここにあるとは！

B：3階レベルのペデが良かった。北入り住戸との関係が薄く残念であるが、つくばの松代住宅に影響を与えたのか？



B: 囲み型住棟配置と3階回廊により、中庭が子供の遊び場や緑地空間として活かされている。自治会活動も活発な団地となっていることから、空間設計がコミュニティ活動を育てた好事例である。ただし、複雑な住戸配置になってしまったことやエレベーターが3階のみにしか停止しない仕組みは高齢化が進む中ではバリアフリーの点から課題か。

4 ジョンソントウンについて AAAAAA【5.0】

A: これは文句なしに素晴らしい「まち」になっている。戦後供給されている住宅地やマンションと比較して、本当の豊かさとはなんなのかと考えさせられた。

A: 見事に生かされている。住む人のライフスタイルがあり、みなそれを表現し楽しく豊かに暮らしている様子が、街の魅力をさらに増幅させているのが、通路を歩いていても感じられ、とてもよかったです（ご商売は少しいへんそうですが）。

A: エリア内の植栽がとてもきれいで健全でこじんまりとした元米軍住宅でした。

A: 店舗は、経済的にうんと儲けるより、自分のライフスタイルを大切に、自己実現を通じてそこそこ生活の糧を得ているというイメージ、そこに温かみや心のふれあいを感じられます。住宅地の生活感(全体のデザインが統一されていることによって、住まい方も秩序があるように思えます)と相まって、なつかしく、快い空間になっていると思います。「癒し」「きずな」を求める現代人と心をうまくマッチングしていると思います。

A: コンセプトとデザインがうまくバランスが取れて、また植栽など細部もきめ細かい配慮がなされ、景観上も、想像される居住者の生活にしても、楽しいまちになっています。

A: 平屋のアメリカンハウスが並び、店先の広場や路地、軒先などがとてもヒューマンスケール。純住宅地でなく店舗が多く、賑わっているのも良い。

A: 事業主（地主）と設計事務所のアメリカン古



民家住宅地へのこだわりが、新築、リフォーム、団地管理に徹底されている。OSB 構造用ボードを多様したスケルトン貸しに近い内装である。入居者に比較的自由的な階層を認めているため、アメリカンスタイルにこだわる入居者による改装や店舗への用途変更により、さらに付加価値の高い住宅地へ生まれ変わっている。



5 豊岡第一南・北再開発事業地区について

BCCDDDD【1. 3】

B：中心商店街の両側を頑張って再開発している。デッキも快適だが、今ひとつ賑わっていないのが残念だ・・・。

C：再開発としてはとても頑張ったのでは。

C：どうしてこうなってしまったのかなと思わせる楽しさのない開発。まだ残っている昔の街道とも高さでも分断させている。浮いてしまった感じでした。

D：駅から離れた旧中心市街地部分の活性化、駅からの人を呼ぼうとする核施設としての事業の趣旨は想像できるし、事業を実施した意欲は優れていると思うが、結果としての施設運営や、街並みへの貢献、空間的な魅力などの面からは厳しい評価とならざるを得ないのでは。

D：ペデデッキが全然良くない。しかも接する建物との関係も最悪。公共空間の魅力や賑わいをつくるという意識が感じられない。

D：デッキを繋ぎながら、なぜか再開ビルが背を向けているのには唖然とした。

D：パチンコ屋でさえ撤退してしまう現状は評価がDですが、立派な建物はあるのでなんとか活性化して再生して欲しいです。



6 旧黒須銀行、武蔵豊岡教会堂、旧石川組製紙西洋館について ABBBBB【3. 6】

A：かつての絹の道に沿ったこの地域の繊維産業の栄華を偲ばせる立派な建物群である。黒須銀行隣の現役の醤油屋さんの建物も、とても立派だった。

A：優れた歴史的文化遺産だと思います。それぞれの建物の周辺の環境を少し整備してあげられたら、と思います。

B(武蔵豊岡教会はA)：ヴォーリスの教会は大変良く、今でもまちのランドマークになっている。他のふたつは歴史的建造物としての価値はあるが、建築的にはあまり魅力は感じられなかった。ただし内部には入ってないので、結論はだせない。

B：石川組があったことを街の「思い出遺産」としてエリアとして残したいところですが、分断され残念です。開発計画が早かったののでしょうか、いまならそういった視点が加えられると思います。

B：ヴォーリスの教会だから価値があるので、設備を新しくして保存できればよいと考えます。

B：個々の建物はとても魅力的です。河川沿いの桜並木もよいです。周辺を含めて考えていきたいですね。

B：旧石川組製糸の歴史遺産としての武蔵豊岡教会と西洋館が良い。国道16号の拡幅でさらに分断されてしまうのが残念。歴史ゾーンとして整備できないか。



7 ジョンソントウンの事例は、他の賃貸住宅経営においても活用できる普遍性のあるものだと思いますか？ 思う：71% 思わない：0% どちらとも言えない：29%

(思う)

○その場所、建物、入居者の特徴、特性をつかみ、提供する住まいに係るハード、ソフトとしての工夫や、ストックの活用、生産・交流の場と居住の場との共生などの優れたコンセプトの実現により、住宅(地)として魅力が増し、また長期にわたり魅力を持続させることができる(魅力は住宅の商品としての価値になる)という意味で、普遍性があると思います。



○環境資源の質の高さを活かすための経営者の理念の明確さ、環境資源の質を守る手段(建築家との協働)、私たちが無意識に求めている等身大の空間と手作り感(ニーズ)等がうまく絡み合ったと思います。なにをもって普遍性といっているか悩むところですが、「明確な経営理念・環境資源とその維持向上の手段・ニーズ」をマッチングさせるということに普遍性を感じます。



○農地転用の昭和40年代につくられた地主さんの平屋戸建てなどは、2~3戸以上群になっていれば出来ると思います。是非コーディネーターやりたいです。

○単体だけ見ると古いただの郊外の住宅ですが、きれいなお花、たわわになった夏ミカンの木のある路地、くつろげるカフェ、おしゃれなお店のある“ジョンソントウンの中”にあるという付加価値が、都心並の家賃を生み出し住宅の資産価値を上げるのだと実感しました。



○米軍向けハウスの住宅地であったという特殊性はあるが、オーナーと設計者が古民家としての歴史を活かし、その良さを入居者に気づかせ、魅力的な店舗まで始めさせてしまう住宅地経営手法は十分に汎用性、普遍性があると思う。

(どちらとも言えない)

□ジョンソントウンの魅力は建物とまちのマッチングなので、他の賃貸住宅とは違うと思う。ジョンソントウンは建物も魅力的だが、ランドスケープやタウンスケープが、そこでの生活や商売に豊かさを与えている。歴史的に育ってきた環境価値を活かすというアプローチは他でも汎用性があると思うが。



□この物件自体は特殊だが、建物や街区の持ち味に着目し、建築家と協働してそれを残し活かしたという点は、十分に普遍性を持ちうる。しかし、通常の賃貸住宅は単一の建物なので、周辺街区に対するアプローチには非常に高度な理解と技法が要求されるであろう。

8 その他、今回の企画についての感想など自由に

○普段、なかなか目が届かない埼玉の近郊のまちの資産、住宅地を案内していただき感謝します。東京周辺は市街地の膨張によりそれぞれ持っていたまちの歴史、資産が見えにくくなっていますが、今後は人口の減少、急速な高齢化が進む中で、どのように幸せに暮らし続けていくことができるかが問われており、考えさせられました (G.Y)。

○密度の濃いとても素晴らしい企画でした(N.M)。

○入間という街をほとんど知らなかったのですが、石川組を始め歴史があるということがわかりました。ジョンソントウンを残され、つくられた方の思いに敬服です(H.H)。

○高密度の集合住宅より、周りに緑がある平屋は本当にいいなとジョンソントウンを見て実感しました。陽のあたるジョンソントウンのテラスでのんびりと本を読めたら最高の幸せです。ヴォーリス教会、迎賓館、ジョンソントウンで十分楽しめる入間市にまた行きます(N.R)。

○入間の街をじっくりと歩くことが出来ました。集合住宅団地もジョンソントウンも、中心街再整備も歴史的建物群も、いずれも質が高く、驚きました。たいへん文化水準の高い街だと思います。ヴォーリスの教会は、ぜひ残してもらいたいものです。古里さん、素晴らしい企画をありがとうございました(O.R)。

(コーディネーターより)

○今回の企画のメインであるジョンソントウンの評価はずば抜けて高く好評でした。さらに、他の賃貸住宅経営でも十分に活用できる普遍性、汎用性がある事例として多くのメンバーから共感のコメントを得ました。この事例のような、地主、家主、設計者、入居者のコラボによる地域資源を活かした住宅地経営が、各地で広がることを願ってやみません。お忙しいなか見学にご協力いただいた磯野商会様、どうもありがとうございました。また、私自身皆さんと歩いたおかげで、入間は旧石川組製糸などの近代産業遺産もある魅力ある街であることを再認識できました。今後も埼玉の魅力を皆さんと見つけて情報発信していきたいと思います(古里実)。