

日本建築学会 建築計画委員会

住宅地計画 小委員会 @浦安

コーディネート：山本理・森永良丙・野澤康

2009年7月18日(土)

「住宅地計画小委員会@浦安」参加者リスト

		全日参加	懇親会	不参加
横山俊祐	大阪市立大学	○	○	
徳尾野徹	大阪市立大学	○	○	
杉山茂一		○	○	
田中友章	明治大学			○
三谷幸司	四天王寺大学			○
森 傑	北海道大学			○
大月敏雄	東京大学			○
伊丹康二	大阪大学	○	○	
寺川政司	CASEまちづくり研究所	○	○	
安原秀	へキサworks			○
小浦久子	大阪大学	○	○	
初見 学	東京理科大学			○
江川直樹	関西大学			○
田上健一	九州大学			○
今田太一郎	岐阜高専	○	○	
阿部順子	椙山女学園大学	○	○	
郷田修身	芝浦工業大学	○	○	
山本 理	長谷工総研	○	○	
森永良丙	千葉大学	○	○	
野澤 康	工学院大学	○	○	
		12	12	8

建築学会 住宅地計画小委員会 浦安住宅地見学

日程：7月18日(土) 10時集合 → 17時まで見学 → 懇親会

趣旨：浦安を歩き、まちの発展の歴史と計画的住宅地の変遷を見る

■1000■集合～旧漁村集落地区：近世住宅

バス乗車 10:53

境川を港に形成された旧漁村地区を歩き、保存公開された宇田川家(商家)・大塚家(漁師住宅)を見学。

(おさんぽバス＝市営ミニバス 移動)

■1100■郷土博物館・昼食：近代まちなみ

集合 12:30 バス乗車 12:43

昭和初期の街なみを再現した博物館を見学し、まちの特徴と形成史を映像と説明で視聴します。

昼食は、館内カフェに地産由来の「あさり飯」1,050円を予約しました。

(路線バス 市役所前→見明川)

■1250■見明川団地とリフォーム住戸見学：70年代タウンハウス

バス乗車 13:31

初期の公団のタウンハウス見明川団地を歩きます。若手建築家星裕一郎さんのリフォーム住宅を見学。

(路線バス 弁天南→弁天保育園入口)

■1334■弁天・富岡地区：70年代団地

高層囲み型配置団地・中層階段室型・戸建団地・民間2×4タウンハウスなどを通り抜けて見学。

タウンハウスの地上げで進出した高層マンションで、計画開発にも生ずる市場的な変貌を考えます。

■1433■入船西エステート・新浦安駅西側地区：80年代団地

バス乗車 14:59

管理組合によるボンエルフ社会実験・立体駐車場建設などを実施した入船西エステート団地を見学。

2×4の3階建てタウンハウス・00年代の超高層団地などもすぐ近くにありま

(路線バス 新浦安駅→総合公園)

■1510■マリナースト方面：90年代から00年代直近の住宅地

バスで海際まで行き、住宅地を見ます。総合公園から海を眺望、湯巡り万華郷・ホテル群・大学など

非住宅施設群と、00年代の最新団地、90年代のシティリゾート団地などを歩きます。

■1700■見学終了・懇親会

新浦安駅まで戻り休憩の後、駅前の市民施設で、当日写真や資料映像をプロジェクタで投影しながら、

アルコールと軽食で懇談します。会費2～3000円程度予定。現地関係者にもお誘いをしてあります。

会場：浦安市民プラザ「Wave101」市民サロン6（駅前ダイエーのビル4階）

■2000■終了解散

懇親会場は新浦安駅前です。ご都合にあわせて退出可。ご希望があれば現地居酒屋にご案内します。

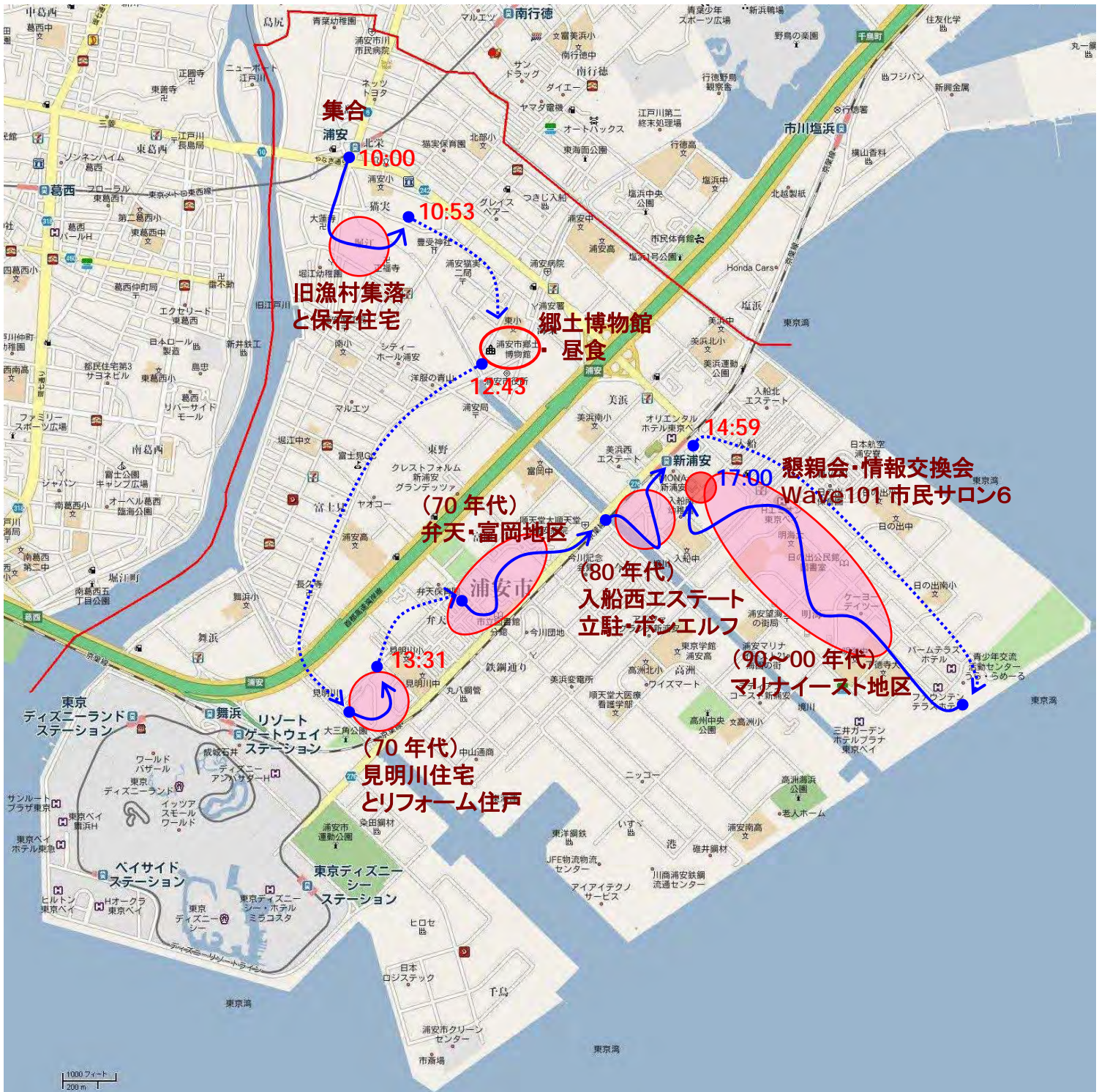
【その他ご注意など】

- ・市営ミニバスは**現金100円のみ**。小銭をご用意下さい。他は**1回140円**の路線バスです。関東地区バス共通カード、Suica、Pasmoが使えます。残念ながらIcocaは未対応です。
- ・公開施設以外は、管理者などへの連絡・許可なしの見学になります。声高な会話や無遠慮な覗き込み、礼を失した写真撮影はおやめください。
- ・昼食「あさり飯」は野澤さんに連絡のあった参加人数で予約していますが、最後まで調整します。
- ・懇親会は(従来ない試みですが)、貸し会議室に買い出し飲食を持ち込みます。ご予約変更は、夕方休憩までにお申し出ください。なお、地元関係者が参加してくれる場合があります。予めご承知ください。

■全体行程

一日で近世から現代のまちを見ます。タイトなスケジュールにご注意下さい。バス1台遅れると、20分以上の遅延が全体計画に及びます。代わりに歩いていただく場所もあります。**集合に遅れませんか！**不幸にも置いてけぼりに陥った人はタクシー等で追って下さい

浦安は4キロ四方の小さな行政体です。その期限は最初に訪問する漁村集落。その周辺とあわせて「もともち」と呼び、ここ生まれの市民を「地っ子（じっこ）」と称します。それから「なかまち」「しんまち」と続いた埋め立てによる拡張により、現在の浦安のまちができました。





見明川住宅 弁天3丁目2番
戸数：481戸
構造：RC造2階建 低層・団地型 92棟
入居：昭和53年4月(1979)
開発：[日本住宅公団](#)
施工：[日本住宅公団](#)
管理：[日本総合住生活](#)(自主管理)
パークシティタウンハウス弁天

地図	詳細
敷地面積	m ²
延床面積	m ²
駐車場	台
(団地外)	台
エレベータ	一台
ペット飼育	不可



戸数：46戸
構造：木造2階建 低層団地型 11棟
入居：昭和54年3月(1979)
開発：[三井不動産](#)
施工：[三井ホームズ](#)
管理：[\(白士管理\)](#)

地図	詳細
敷地面積	m ²
延床面積	m ²
駐車場	32台
(団地外)	台
エレベータ	一台
ペット飼育	不可



ライオンズガーデン新浦安 弁天 2丁目1番
戸数：117戸
構造：SRC造9階建 高層単棟型
入居：平成 年 月(200)
開発：[大京](#)
施工：
管理：[大京管理](#) (一括委託)

地図	詳細
敷地面積	m ²
延床面積	m ²
駐車場	台
エレベータ	台
ペット飼育	
HomePage	Mail



富岡エステート 富岡3丁目1番
戸数：256戸
構造：SRC造8階建 高層団地型 4棟
入居：昭和58年3月(1983)
開発：[日本住宅公団](#)
施工：[日本住宅公団](#)
管理：[日本総合住生活](#)(自主管理)
加入：昭和59年(1984)

地図	詳細
敷地面積	15,441 m ²
延床面積	20,175 m ²
駐車場	186台
(団地外)	台
エレベータ	4台
ペット飼育	不可
HomePage	Mail



サンコーボ浦安 富岡2丁目3番
戸数：1101戸
構造：SRC造12階建 高層・団地型 6棟
入居：昭和53年3月(1978)
開発：[京成不動産](#)
施工：[鹿島建設・大成建設](#)
管理：[合人社計画研究所](#)(一括委託)

地図	詳細
敷地面積	m ²
延床面積	m ²
駐車場	台
(団地外)	台
エレベータ	台
ペット飼育	不可



京成サンコーボ浦安 富岡2丁目2番
戸数：410戸
構造：RC造5階建 中層・団地型 16棟
入居：昭和 年 月(19)
開発：[京成不動産](#)
施工：[鹿島建設](#)
管理：[京成ビルサービス](#)(一括委託)

地図	詳細
敷地面積	43,421 m ²
延床面積	34,897 m ²
駐車場	410台
(団地外)	台
エレベータ	一台
ペット飼育	不可



今川住宅 今川4丁目12番
戸数：230戸
構造：RC造2階建 低層・団地型 40棟
入居：昭和52年4月(1977)
開発：[日本住宅公団](#)
施工：[日本住宅公団](#)
管理：[日本総合住生活](#)(自主管理)
加入：昭和59年(1984)

地図	詳細
敷地面積	m ²
延床面積	43,100 m ²
駐車場	201台
(団地外)	台
エレベータ	一台
ペット飼育	不可



入船西エステート 入船2丁目9番
戸数：780戸
構造：SRC造8、11階建+RC造2、3階建
高層+低層・団地型 5棟+21棟
入居：昭和56年6月(1981)
開発：[日本住宅公団](#)
施工：[日本住宅公団](#)
管理：[日本総合住生活](#)(自主管理)

地図	詳細
敷地面積	67,934 m ²
延床面積	76,785 m ²
駐車場	562台
(団地外)	台
エレベータ	5台
ペット飼育	不可
HomePage	Mail





パークシティタウンハウス第3期

入船3丁目70番

戸数 : 70戸
 構造 : 木造2階建 低層団地型 23棟
 入居 : 昭和56年3月(1981)
 開発 : [三井不動産](#)
 施工 : [三井ホームズ](#)
 管理 : (自主管理)

地図	詳細
敷地面積 :	10,389 m ²
延床面積 :	7,866 m ²
駐車場 :	55台
エレベータ :	一台



エアレジデンス新浦安 入船1丁目8番

戸数 : 490戸
 構造 : RC造、30階建 超高層・団地型 3棟
 入居 : 平成16年3月(2004)
 開発 : [双日](#)・[日産不動産](#)
 施工 : [間組](#)
 管理 : [長谷工コミュニティ](#) (一括委託)

地図	詳細
敷地面積 :	
延床面積 :	
駐車場 :	
エレベータ :	



パークシティ東京ベイ新浦安SOL街区

明海5丁目7番

戸数 : 228戸
 構造 : SRC造14階建 高層団地型 4棟
 入居 : 平成16年3月(2004)
 開発 : [三井不動産](#)・[住友不動産浦安](#)
 施工 : [間組](#)・[安藤建設](#)
 管理 : [三井住宅サービス](#) (一括委託)

地図	詳細
敷地面積 :	
延床面積 :	
駐車場 :	台
エレベータ :	台
ペット飼育 :	可



ラ・フィネス新浦安 明海5丁目6番17号

戸数 : 165戸
 構造 : SRC造14階建 高層団地型 4棟
 入居 : 平成17年3月(2005)
 開発 : [ダイニテ](#)
 施工 : [石原建設](#)

地図	詳細
敷地面積 :	m ²
延床面積 :	m ²
駐車場 :	台
エレベータ :	台



パークシティ新浦安 明海5丁目2番

戸数 : 258戸
 構造 : SRC造14階建 高層団地型 棟
 入居 : 平成14年5月(2002)
 開発 : [三井不動産](#)
 施工 : [三井建設](#)
 管理 : [三井不動産住宅サービス](#) (一括委託)

地図	詳細
敷地面積 :	14,856 m ²
延床面積 :	m ²
駐車場 :	258台
エレベータ :	台
ペット飼育 :	不可



夢海の街 明海1丁目3番

戸数 : 548戸
 構造 : RC, SRC造9-14, 25階建 超高層+高層・団地型 9棟
 入居 : 平成6年3月(1994)
 開発 : [住宅・都市整備公団](#)
 施工 : [西松建設JV\(1号棟\)](#)・[日本住宅公団](#)
 管理 : [日本総合住生活](#) (自主管理)

地図	詳細
敷地面積 :	m ²
延床面積 :	m ²
駐車場 :	550台
エレベータ :	17台
ペット飼育 :	可 登録制 ペット愛好会



フォーラム海風の街 日の出1丁目3番

戸数 : 563戸
 構造 : RC, SRC造5,9,12階建 高層団地型 20棟
 入居 : 昭和63年3月(1988)
 開発 : [住宅・都市整備公団](#)
 施工 : [住宅・都市整備公団](#)
 管理 : [日本総合住生活](#) (自主管理)

地図	詳細
敷地面積 :	m ²
延床面積 :	m ²
駐車場 :	563台
エレベータ :	37台
ペット飼育 :	不可



入船中央エステート 入船3丁目1-65番

戸数 : 519戸
 構造 : RC造2,3階建 低層・団地型 65棟
 入居 : 昭和54年3月(1979)
 開発 : [日本住宅公団](#)
 施工 : [日本住宅公団](#)
 管理 : [日本総合住生活](#) (自主管理)

地図	詳細
敷地面積 :	81,303 m ²
延床面積 :	m ²
駐車場 :	369台
エレベータ :	一台
ペット飼育 :	不可



分譲住宅	所在地	完成	形式		戸数	駐車場	開発者
今川住宅	今川4	S52.04 (1977)	団地	タウンハウス	230	201	日本住宅公団
サンコーポ浦安	富岡3	S53.03 (1978)	団地	高層	1101		京成不動産
見明川住宅	弁天3	S53.04 (1978)	団地	タウンハウス	481		日本住宅公団
入船中央エステート	入船3	S54.03 (1979)	団地	低層	519	369	日本住宅公団
美浜東エステート	美浜2	S54.08 (1979)	団地	高層	976	676	日本住宅公団
京成サンコーポ浦安	富岡2	S54 (1979)	団地	中層	410	410	京成不動産
パークシティタウンハウス弁天	弁天2	S54 (1979)	団地	タウンハウス	46	32	三井不動産
入船西エステート	入船2	S56.06 (1981)	団地	高層・低層	780	562	日本住宅公団
パークシティタウンハウス第3期	入船3	S56 (1981)	団地	タウンハウス	70	56	三井不動産
入船北エステート	入船5	S56.03 (1981)	団地	低層	319	240	日本住宅公団
入船東エステート	入船6	S57.03 (1982)	団地	高層	807	607	日本住宅公団
京成ローズタウンコートハウス	舞浜2	S57 (1982)	団地	タウンハウス	68		京成不動産
コープ野村浦安	猫実1	S58 (1983)	団地	中層	167		野村不動産
富岡エステート	富岡3	S58.03 (1983)	団地	高層	256	186	日本住宅公団
ライオンズマンション浦安	堀江4	S59 (1984)	団地	高層	226		大京
エルシティ新浦安	美浜1	S61- (1986)	団地	高層・複合	1241		長谷工コーポレーション
フォーラム海風の街	日の出1	S63.03 (1988)	団地	高層・中層	563	563	住宅・都市整備公団
ベイシティ浦安	日の出1	H01.04 (1989)	団地	高層	630	630	千葉県勤労者住宅協会
ライオンズガーデン新浦安	弁天2	H04 (1992)	単棟	高層	117		大京
潮音の街	高洲6	H06.04 (1994)	団地	高層	293	293	住宅・都市整備公団
夢海の街	明海1	H06.03 (1994)	団地	高層・超高層	548	550	住宅・都市整備公団
ローズガーデン新浦安壱番館	今川2	H07 (1995)	単棟	低層	14		ダイニチ
モアステージ新浦安	東野2	H07 (1995)	団地	中層	143		総合地所、
アルファグランデ新浦安	高洲1	H10.02 (1998)	単棟	高層	86		スターツ㈱
ヒルズ新浦安	今川1	H10 (1998)	単棟	高層	35		野村不動産
ラディアンコースト新浦安	高洲5	H12.12 (2000)	単棟	高層	337	337	日商不動産、ナイス日榮、東レ建設、丸増、興和不動産、長谷工コーポレーション
レクセルガーデン浦安	北栄4	H12 (2000)	単棟	高層	86		扶桑レクセル
イトーピア浦安	堀江4	H12 (2000)	単棟	高層	80		伊藤忠都市開発
レクセル新浦安第3	東野2	H13 (2001)	単棟	低層	51		扶桑レクセル
コスモ新浦安東京ベイ	日の出2	H13 (2001)	単棟	高層	298		リクルートコスモス
ベイシティ新浦安	日の出3	H13 (2001)	団地	高層	380	380	千葉県勤労者住宅協会
日神パレステージ新浦安	富岡1	H14 (2002)	単棟	中層	86		日神不動産
パークシティ新浦安	明海5	H14.05 (2002)	団地	高層	258		三井不動産
グランファースト新浦安	明海5	H14.04 (2002)	団地	高層	258		伊藤忠都市開発
レジアスフォート新浦安	高洲5	H15.04 (2003)	団地	高層	764		洋仲不動産、伊藤忠都市開発、相模鉄道、平和不動産
クレストフォルム新浦安グランデツツア	東野3	H15 (2003)	単棟	高層	235		ゴールドクレスト
セレナヴィータ新浦安	日の出5	H15.04 (2003)	団地	高層	600		新日鐵都市開発、有楽土地、三菱商事
アールフォーラム新浦安	日の出6	H15.04 (2003)	団地	高層	204		伊藤忠都市開発、東急不動産
エアーレジデンス新浦安	入船4	H15.12 (2003)	団地	超高層	490		日商岩井(双日)、日商不動産、ハウジングキャピタルV
パークシティ東京ベイ新浦安 Sea街区	日の出5	H16.04 (2004)	団地・複合	高層	228		三井不動産・伊藤忠都市開発
パークシティ東京ベイ新浦安 Coco街区	日の出5	H16.09 (2004)	団地・複合	高層	245		三井不動産
パークシティ東京ベイ新浦安 Sol街区	明海5	H16.04 (2004)	団地	高層・低層	228		三井不動産、伊藤忠都市開発
ライオンズマンション新浦安ベイマークス	高洲1	H17 (2005)	単棟	高層	74		大京
レクセルガーデン新浦安	東野1	H17 (2005)	団地	低層	185		扶桑レクセル
シーガーデン新浦安	日の出3	H17.04 (2005)	団地	高層	648		総合地所、東レ建設、日商(双日)、日商不動産、千葉県勤労者住宅協会、長谷工コーポレーション
ラ・フィネス新浦安	明海5	H17.04 (2005)	団地・複合	高層	165		ダイニチ
パークシティ・モアナピラ新浦安	高洲7	H18.03 (2006)	団地	高層	310		三井不動産・伊藤忠都市開発
アルファグランデ新浦安第2街区	高洲2	H19 (2007)	単棟	高層	88		スターツ㈱
パークシティグランデ新浦安(明海38街区)	明海6	H19.09 (2007)	団地複合	高層団地	550		三井不動産 レジデンシャル
プラウド新浦安 (高洲B街区)	高洲4	H20.03 (2008)	団地	高層	733		野村不動産
パークホームズ新浦安カーサセントリア	東野2	H20 (2008)	単棟	高層	225		三井不動産 レジデンシャル
(日航跡地)	日の出3	H21 (2009)	団地	低層	179		野村不動産
(高洲 街区)							

江戸以来海産物の供給地として賑わった元町、60年代の埋め立てにより完成した中町、70年代の新町をめぐる今回のルートは、浦安の発展の歴史そのものであり、そこに建つ住居群は時代ごとの住環境に対する考え方を端的にあらわして大変興味深く見学させて頂きました。巧みで緻密なコース設定とご案内をして頂いた野澤先生、森永先生、長谷工総合研究所の山本所長、ありがとうございました。住居と公共空間のつながりを考える上で貴重な体験となりましたので、所感としてまとめます。

1. 旧漁村集落地区と郷土資料館

旧宇田川家と旧大塚家を見学し、境川周辺の住宅地を散策した後、浦安市郷土資料館で復元された漁師町を見学した。境川周辺の住宅地はもはや海から遠く、往時を偲ばせるのは入り組んだ細街路による町割り程度だが、湾曲した川とそれに沿う歩道や橋がつくる小さなスケール感には実に心地よいものであった。[ph.01] 資料館での復元された町並みは、どこまで正確に再現されているのかは定かでないが、住居間の隙間（住居の裏口にあたる外部空間）に強い魅力を感じた。昨今の住宅では外壁は隣地際までせまり、相手に対して閉ざし、時には境界にフェンスをたてる。漁師町を見ながら、いらぬもの少しずつを出し合って魅力的な共用部をつくる心のゆとりを感じた。[ph.02]



[ph.01]



[ph.02]

2. 見明団地とリフォーム住宅見学：70年代タウンハウス

中町弁天地区に移動し、公団の初期タウンハウスである見明団地とそのリフォーム事例を見学した。成熟した樹木とチリーつない管理の行き届いた街路が、住民のこの団地への愛着を強く感じさせた。南入り棟と北入り棟が1組なった配置計画に特徴があり、その結果住棟間はアプローチ空間と共用庭空間に分けられる。アプローチ空間では高めの塀の連続がつくる緊張感を専用庭から覗く木々がほどよく和らげる。[ph.03] 共用庭空間では人の出入りが少ないためか、

住民の専有意識が高いとのことであった。[ph.04] アプローチ空間での近所づきあいと共用庭側でのそれが連鎖する巧みな手法であると感じた。この地で設計事務所を構える星さんの「この庭を見て購入を決めた」というお話しが印象的であった。



[ph.03]



[ph.04]

3. 弁天・富岡地区：70年代団地

弁天タウンハウス、富岡エステート、パークスクエア、サンコーポ浦安、京成サンコーポ浦安と主に70年代後期の計画を見学した。弁天タウンハウスの外部空間の緑に圧倒されながら通り抜けるとその西側には戸建ての住宅群があらわれる。樹木も建物も熟成した弁天タウンハウスに対して、戸建て住宅群の方は建て替えが進んでいるのか新興住宅地のような雰囲気もあった。このタウンハウスの南側に実はもう一街区あったのだが、そちらはすでに建て替えられてマンションになってしまったのだそうだ。ネットで調べたところ専有98.95m²の4LDKが4,070万円、98.12m²の4SLDKが3,880万円で売りに出ている。まちの財産としていつまでも残ることを願う。[ph.05, ph.06]



[ph.05]



[ph.06]

4 入船西エステート・新浦安駅西側地区：80年代団地

入船西エステート、パークシティタウンハウスなど、新浦安西南側の80年代初期の団地を見学した。入船西エステート高層棟はスキップフロア型集合住宅(8階又は11階建て)である。3層1ユニットの構成によりスキップフロア型の特徴である廊下側ファサードの変化は確認できるものの、片廊下型のファサードとさほど変わらぬ印象も受けた。8階又は9階というヴォリューム感が圧倒的であることに要因があろう。階段アクセスフロアのファサードの作りこみ、生活空

間を表出させるような仕掛けの重要性を実感した。 [ph.07] その他の特徴である両面採光、近所づきあいの変化に対してはその効果が予測でき、内的環境に対してより有効な手法なのだろうと感じた。 立体駐車場や低層部のボンエルフの事例からは住まい手の自主性を感じると共に、牽引役となる人物の大切さを強く感じた。 [ph.08]



[ph.07]



[ph.08]

5 マリナイースト方面：90年代から00年代の直近の住宅地

パークシティの新興高層住宅、マリナイーストの高層住宅団地、最後に時代を少しさかのぼり70年代後半に完成した入船中央エステートを見学した。パークシティではリゾート感を演出した建物が多くディズニーの影響を感じさせる。設置住戸ではパーキングを兼ねたテラスをつくるなどの仕掛けがあるが、計画の全体を俯瞰するとややちぐはぐな印象も受ける。 [ph.09] 一方で80年代後半のマリナイーストの方は海辺の地域性の表現に力点が置かれ、公共外部空間のゆとりもあり、純民間の手によるパークシティとの差異は明らかであった。高層街区を見たあとの入船中央エステートは痛烈なメッセージのようにも感じられた。見明団地や弁天タウンハウスでもそうだったが、居住者の公共空間に対する愛着の深さを強く意識させられる。これが単に時の流れと樹木の成熟だけが要因なのかはパークシティのその後が明らかにするだろう。

[ph.10]



[ph.09]



[ph.10]

名称：0718浦安住宅地見学記

概要

旧漁村集落→郷土博物館（浦安の町並みの変化）→見明川団地（70年代タウンハウス・星氏リフォーム住宅）→弁天・富岡地区（70年代中層、高層団地）→入船西エステート・新浦安界限→マリナイースト（90年代・00年代高層団地）→入船中央エステート→懇親会（浦安市民プラザ「Wave101」）

コメント

浦安市を公共バスと徒歩で一日で駆け巡るという非常にタイトなスケジュールでしたが、それだけにタイムマシンで時間旅行したかのような感覚を持ち、非常に充実した見学会でした。

この時間旅行を通して、浦安市は、かつての漁村集落から90年代以降の高層化住宅に至る、それぞれの時代毎の集合住宅計画が存在する、あたかも集合住宅史博物館のような街であると感じました。

70年代のタウンハウスは、緑溢れる落ち着いた住環境でした。長い年月の間に成長した手入れの行き届いた樹木の間をゆっくり蛇行しながら抜ける道から見える、住み手の個性が見える専用庭の草花、その奥に伺える生活の気配等。こうした豊かな生活環境の形成には、NSペアや適度なスケール感をつくりだす低層型住棟の隣棟感覚、雁行配置等の建築計画の手法が寄与していることを理解できました。

また、今回見明川タウンハウスで建築家星氏の自邸改修を拝見し、「良質なタウンハウス」のリノベーションの仕組みを整備し、集合住宅計画の知を骨格として時間の中で熟成された環境を現代にフィットさせながら、継承していくことが重要だと考えました。

一方、80年代以降の中高層の集合住宅では、低層であるタウンハウスと、計画の条件が大きく違うことは分かっていますが、タウンハウスが持っていた集住環境の質に匹敵するものをどうしても感じ取れませんでした。特に90年代の高層住宅は、計画の価値観がコミュニティの質から商品としての住宅の質へと変化しているように思われます。かつての集合住宅計画を学び、その流れを受け継ぐことを志した身としては、複雑な思いを持つのですが、これからは、我々が目指す集住環境の質を商品としての住宅イメージに織り込んでいくというしたたかさも重要なのではないかという思いが今回の見学の最後に残りました。



<見明川住宅>
 雁行配置が各家の前にセミプライベートスペースを生み出す。



低層・中層・高層住宅が重なって見える風景（入船西エステートから）



<入船中央エステート>
 木々に覆われた小道にテラスハウスの緑溢れる庭が柔らかく面している。



<マリナイースト21>
 コミュニティの形成よりも、リゾート型住宅イメージをデザインすることに焦点？



<見明川住宅・星邸リノベ>
 リビングが伸びやかにウッドデッキと連続する。



<マリナイースト21>
 景観を重視する高層住宅の1階の接地性を高めることで商品価値を生み出す。

氏名 今田 太一郎

名称: 入船中央エステート

概要

JR 新浦安駅前の緑豊かな 65 棟 519 戸のメゾネット・テラスハウス・フラットからなる低層集合住宅団地(S54 分譲)。
参考 URL: <http://www.urayasu-kanri.com/danchi/kumiai/kumiai.htm> (浦安住宅管理組合連合会サイト)

コメント

駅前なのに緑豊かな低層のぜいたくな空間

敷地面積 81,351 m²のこの低層集合住宅団地は JR 新浦安駅前という至便な立地にありながら、内部共用空間に高木・低木・植え込み・芝地など多様な緑があり、曲線を描く内部道路の効果も相まって、穏やかな緑に満ちた環境になっている【写真 1】。外部の共用部分のこれらの緑の他に、各住戸が庭先に植木を植えたり、植木鉢を置いたりする余地があったことで、景観により変化がついている【写真 2】。

住棟間隔が特別大きくとってあるわけではなく、ことにテラスハウスではそれなりに近接しているにもかかわらず、緑の豊かさによって全体にプライバシーは保たれつつも、部外者への視線は行き届く、といったうまいスケールが実現されているように感じられた【写真 3】。最近の集合住宅や戸建住宅団地にはない、もっと身体的な、何かからだに馴染むようなスケール感覚が体験できたように思う【写真 4】。近年のメガ・マンションや超高層マンションとは同じ国の集合住宅とは思えない違いである。

駐車場は平面 211 台、機械式 158 台の合計 369 台と全戸に行き渡らないものの、高齢の居住者の存在や駅近の立地のため不足が問題となっていないとのことである。駐車場は概ね団地の外側に固めてあり、部外者の車両が通り抜けできるような車道をとっていないため、団地内部で車の存在をあまり感じず心地よい。

各住戸へのアクセスの多様性

RC 造の全 65 の 2~3 階建の住棟は、メゾネットが 256 戸、テラスハウスが 173 戸、フラットが 90 戸で構成されており、エレベーターはない。エレベーターがないということはその分のメンテナンスや取替えの費用がいらぬということ、永く建物を使い続けるうえで、これはこの団地の強みのひとつである。

この団地では各住戸へのアクセスは、住棟エントランスホールからエレベーターに乗って内部廊下を通って各戸へというマンションにありがちなものではない。2 階の住戸から直接外階段で団地内の道路に接続するなど、各戸の接地性への配慮がみられ【写真 5】、集合住宅でありながら戸建に近い感覚が醸成されている。これは誰がどこに住んでいるか、という認識を住民同士がもちやすい仕掛けと思う。この仕掛けは、団地の仲間意識を知らず知らずのうちに形成することに寄与しているはずである。これは部外者を簡単に識別できる安心のしくみである。

生き残る住環境の価値をつくるもの

この団地は立地のよさという無敵の魅力に加え、緑豊かな景観と安心感の確保に成功している。子ども世代が結婚して戻ってくることも多いというのも納得である。となれば、住民も継続するということで、人的にも持続可能な団地ということである。愛着のあるところに荒廃はおこらないはずとすれば、住環境として、これはひとつの望ましい姿であろう。

写真・図面等



【写真 1】



【写真 2】



【写真 3】



【写真 4】



【写真 5】



【図 1】入船中央エステート住棟配置図

氏名 阿部順子 (椋山女学園大学)