

コルベット夫妻によるサステイナブル・コミュニティのパイオニア

ビレッジ・ホームズ

ニュー・アーバニズムの経典“アワニー原則”の起草メンバーであるジュディー・コルベットとディビッド市長だったマイケル・コルベット夫妻（当時）により1981年に完成したサステイナブル・コミュニティの草分け的プロジェクト。

1. 生態学的に持続可能、2. 植物やエネルギーの自給、3. 行政に頼らない の3点を掲げて開発された。

地面積約24.3万平方メートルに240戸の住宅を高密度に建設しているが、適宜配置されたポケット・コモン・グリーンに加え、中央部の広々としたコモン・グリーン（多目的広場）の存在により、窮屈さを感じることはない。

敷地内あちこちに植えられた“食べるための果樹”（域内での食料の生産）、張り巡らされたフット・パス、素掘りの水路（自然排水システム）、住宅のほとんどが南に大きく向くことで太陽の光を取り入れている（太陽エネルギーの活用）、家屋の95%が太陽熱温水システムを導入、6～8軒の住居が集まってポケット・コモン・グリーンを中心にひとつのユニットを構成するスタイルなどさまざまな特徴を持つ。

ここでは管理組合（HOA）を訪ね、コミュニティの管理事情などをインタビュー予定。



南面よりの採光を最大限にした明るい住宅



広々としたコモン・グリーン

サン・フランシスコを代表する高級住宅地

セント・フランシスウッド

サン・フランシスコの街の南部、ツイン・ピークスの南麓に広がるオルムステッド兄弟によりデザインされた田園郊外（ガーデン・サバーク）事例。

100年以上の歴史を持つこの住宅地は、米国で最も美しい庭園住宅地のひとつに数えられ、サン・フランシスコ・ベイ・エリアきっての高級住宅地として今なお評価が高い。

澁澤秀雄が田園調布の街づくりをするにあたり、開発理念やアーバン・デザイン手法を取り入れたことでも有名。

コミュニティ入口にその名を記したゲートやモニュメントを配し、他との差別化を図るデザインは、ここが発祥ともいわれ、曲線を活かした街路やラウンド・アバウトなどオルムステッドらしいランドスケープ・デザインとなっている。



中心部のラウンド・アバウト



緑豊かな敷地

P. カルソープによるTOD/TND型アフォーダブル住宅開発

クロッシングス

サン・フランシスコから車で南へ約1時間、シリコン・バレーの中心の街マウンテンビューのかつてのショッピング・センター跡地に、ニュー・アーバニストの巨匠ピーター・カルソープによりデザインされたアフォーダブルな鉄道沿線型住宅地開発事例。

開発面積7.3ヘクタールに戸建て、集合住宅併せて359戸が建設されており、サン・アントニオ駅を降りるとまず商業施設、低所得者用タウンハウス、広々としたCOMMON・グリーンを持つ比較的高密度な戸建て住宅が展開される。さまざまな階層の人々が共に住まうこと（ダイバーシティ）を重視したこのプロジェクトは「スマート・グロス・プロジェクト」事例としても有名で、その高密度感から日本の住宅関係者からの評価も高い。



戸建て住宅を囲むCOMMON・グリーン



緩やかにカーブする街路

ニュー・アーバニズム手法による住宅と市街地再開発一体型開発事例

カストロ・ストリート

シリコン・バレーの中心であるマウンテンビュー市は、数多くのハイテク関係企業が立地し、その関係者の住まうエリアとして有名。

しかしながらマウンテンビュー駅の西に隣接するエリアは、その隆盛からは取り残されてきた歴史を持つ。そこでこの荒廃した市街地を再活性化させた事例として有名になったプロジェクトが、このカストロ・ストリート再開発。

駅を降りてすっきりと整備されたロータリーを西に進むと、高密度な戸建て住宅が広がるエリアとなり、蛇行して張り巡らされたフット・パスには緑豊かに木々が植えられ、歩車分離がキッチリと図られた美しく落ち着いた街並みを構成している。

一方メイン・ストリートのカストロ通りでは、元々あった4車線の道路を2車線とし、潰した車線には路上駐車スペースの創出とレストランなどの商業施設の野外テラスとして利用することで街の賑わいを演出している。



住宅エリアの美しいフット・パス



道路にせり出したレストランのテラス席

テキサスに開発中の大規模サステイナブル・コミュニティ

ミューラー

テキサス州都オースチンの北約6キロの地に開発中のテキサスを代表するサステイナブルな大型複合住宅地開発。

全体の25%をアフォーダブルとする住宅地には13,000名の居住者、加えて13,000の雇用を創出するという大規模開発。

歩行者通路およびバイク・レーンを縦横無尽に配したペディストリアン・フレンドリーな道路ネットワーク、将来的にはオースチン中心部に直結するLRT（低床系車両システム）をコミュニティの中心部まで導入する計画を持つ。（現在はバス路線で対応）

“グリーン・アーバニズム”を掲げ、米国グリーン・ビルディング協会が開発・運用を行っている建物と敷地利用に関する環境性能評価システムであるLEEDで、セントラル地区の住宅およびオフィスはゴールド評価を受け、デル・チルドレンズ・メディカル・センターなどの建築物は最高位のプラチナ評価を獲得しているなど、サステイナブルでウォークアブルな街づくりを進めている。

現在も開発中のこのプロジェクトでは、モデルホームなども見学予定。



戸建て住宅地区とコモン・グリーン（ミューラーのホーム・ページより）

都市型住宅の新しい形、ライフ・スタイル・センター

ザ・ドメイン

オースチンの北約20キロ、23万平方メートルの敷地に開発された大型ショッピング・モール。

デパートのニーマン・マーカスやメイシーズ、IPICSシアターとウェスチン・ホテルをキー・テナントにルイ・ヴィトンなど75の専門店から形成される。

ニュー・アーバニズム会議（CNU）のTND型開発にも登録されているこのプロジェクトの特徴は、ストリート・レベルである1階に店舗を配置し、2階～3階を住居やオフィスとして利用している点。

街歩きの楽しさを演出する伝統的ダウンタウンのメイン・ストリートの空間性を復元するこのプロジェクトの開発形式は、ライフ・スタイル・センターと呼ばれ近年米国で注目されている。



メイン・ゲートとストリート・レベルの店舗と上層階が住宅となっている事例（ザ・ドメインのホーム・ページより）

洪水と荒廃の歴史を乗り越え、全米屈指の観光地に発展したリバー・ウォークと

コンベンションの街

リバー・ウォーク

ジョン・ウェイン主演の往年のアメリカ映画「アラモの砦」で有名なメキシコとの戦争の歴史を持つ街サン・アントニオは、市の中心部で蛇行するサン・アントニオ川の氾濫との戦いの歴史も併せ持つ。

第2次大戦後はモータリゼーションの発達もあり中心市街地はゴーストタウン化した。1963年に全米建築家協会サン・アントニオ支部が中心となり、氾濫し続けた川を再整備し人々の行き交うリバー・ウォークとする計画が提起され、以降見事に中心市街地再活性化が達成された。

現在はコンベンション・シティとして世界から沢山の訪問客を誘致し、リバー・ウォークは「パセオ・デル・リオ」と呼ばれレストランやショップであふれ市民や観光客に愛され続けている。日本人には馴染みが薄いが一年を通じて訪問客が後を絶たないこの街は、米国人が選ぶ人気の観光地TOP10に必ずランク・インするほど。

ここでは街並みの賑わいの創出をコミュニティ開発に活かす手法を探る。



年間を通じて賑やかなリバー・ウォーク（パセオ・デル・リオ）

<同行コーディネーター>

佐々木宏幸氏

明治大学理工学部建築学科 准教授

合同会社FTS Urban Design社 代表

博士（芸術工学） 一級建築士 宅地建物取引主任者 米国公認都市計画家（AICP）

横浜市出身 東京大学工学部建築学科卒業

カリフォルニア大学バークレー校大学院都市地域計画学科修士課程修了

（株）フジタ勤務を経て、ピーター・カルソープ事務所へ駐在し、数々のニュー・アーバニズム思想によるプロジェクトに携わったのち、在サン・フランシスコのアーバン・デザイン会社 Freedman Tung and Bottomley（2007年にFreedman Tung + Sasakiに社名変更）入社

2005年7月より同社の共同代表を務める

2008年8月、FTS Urban Design日本事務所設立、主宰

2010年度より本財団主催海外視察団においてコーディネーターを担当し、その深い造詣と行動力で団員はじめ関係者の高い評価を得る

アメリカにおいて「住民参加型まちづくり」「ダウンタウン活性化」などを専門に手がけたのち、現在は「戦略的アーバン・デザインによる都市の再構築」を中心に活動中。