

<住みたくなる街、評価され続ける価値ある住宅地とは？>

19世紀後半、英国において“ピクチャレスク”な住宅地開発の事例として注目された「ガーデン・サバーブ」。米国でも鉄道時代の到来とともに、F. L. オルムステッドらによりシカゴの郊外に「リバーサイド」が開発され、不規則な曲線道路網とグリーン・ネットワーク・システムを取り入れた独創的なデザイン、各家屋の前庭、横庭の緑から敷地中央を流れる河川脇の保存林までさまざまな“緑”を結ぶコモン・スペースのネットワーク・システムなどが、当初から高い評価を得た。

レッチワースで著名なE. ハワードも1870年代にこの地を訪れた際に、多大な影響を受け、彼らによる英国での「ガーデン・シティー」開発のヒントを得たといわれる。(レッチワース：1903年～、ウェルウィン：1919年～)

1869年に計画されたこの「リバーサイド」は、現在に至っても郊外住宅地として高い評価を受け続けており、ここでは人々を魅了する街並みデザインを中心に視察。



リバーサイドの住宅とフロント・ヤード



Riverside 駅ホームとランドマークの給水塔

<F. L. ライトによる住宅建築、歴史あるまちなみを見る>

シカゴ中心地から西へ約20km、閑静な住宅地「オーク・パーク」および「リバー・フォレスト」地区には、F. L. ライトによる戸建て住宅を中心とした数多くの建築物が存在する。オーク・パークの“プレイリー派”と呼ばれるスタイルのライト設計による戸建て住宅は、敷地境界を仕切る柵や垣根が存在することなく建ち並ぶ。一見住宅内が外部より見えてしまうようだが、リビングを1階分上げて設計することによりほぼ完全にプライバシーは守られ（“蹴られの空間”の創造）、内部からも外部からもそれぞれの存在を意識することなく生活できる独特の空間を造りだしている。

住宅設計者にとって“聖地”とも言えるこのエリアでは、「ライト邸」「フランク・W・トーマス邸」「トーマス・H・ゲイル夫人邸」などライト建築の“妙”を堪能する。



F. L. ライト・ホーム&スタジオ



オーク・パークの住宅



＜大自然とグリーンベルトに囲まれた“全米で最も暮らしやすい街”を実感する＞

高地トレーニング先として日本でも有名なボールドーは、F. L. オルムステッドJr. による構想を基に都市の成長管理政策を導入して環境保全に成功し、全米で最も暮らしやすい街と評価されている。ここでは都市の無秩序な成長(スプロール)やそれによる環境の悪化などを未然に防ぐために整備された「グリーンベルト」の役割や中心市街地再活性化事例として有名な「パール・ストリート」に加え、ニュー・アーバニストの雄、A. デュアーニ/E. P. ザイバーク(DPZ)による TND型郊外住宅地開発「プロスペクト・ニュータウン」を視察する。



パール・ストリート



ボールドーの街を囲むグリーンベルト



DPZのプロスペクト・ニュータウン

＜ニュー・アーバニストによる郊外型大規模複合開発と中心市街地活性化＞

アメリカン・ロッキーの麓、標高1600mのデンバーとその周辺地域は、米国を代表するニュー・アーバニスト、ピーター・カルソープ事務所のマスター・プランによるサステナブルでアフォーダブルな郊外型大規模複合開発「ステイプルトン」を中心に視察する。

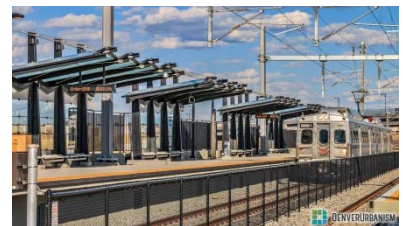
美しいロッキー山脈の遠景と澄んだ空気のもと、脱自動車をうたったコミュニティ、「ステイプルトン」はかつてのデンバー空港跡地に、1998年より25年の予定で開発中の全米最大級のサステナブル・コミュニティ開発事例。開発面積1,900ヘクタールに、アフォーダビリティを兼ね備えた12,000戸の戸建ておよび集合住宅(人口30,000人規模)に加え、就労者数35,000のビジネス商業地区などを建設中。

開発地の中心部にはデンバーのダウンタウンへ13分、空港へ24分で結ぶ郊外電車の駅を設置し、加えて敷地内には路線バス網を張り巡らせている。また敷地面積の30%を公園などのオープン・スペースとし、全長130kmにも及ぶフット・パス(歩行者および自転車専用路)、主に地場産の樹木を20,000本以上植樹するなどの特長も持つ。

エリアごとに異なる住宅デザインは、ナンタケットやケントランド・スタイルなどの米国で人気の高いTND(伝統的隣住区)型開発をモチーフとしている。またこの住宅地では、自宅前の街路樹、植栽、歩道の美化と管理を個々の住宅の分担とさせるなど、「向こう3軒の良好な関係」の構築を目指しており、その管理分野面でも参考としたい。



緑のコモンを充分にとった伝統的隣住区型住宅開発群



RTD Central Park 駅

一方「ハイランズ・ガーデン・ビレッジ」は、デンバー市の中心から北西へ車で15分の、かつての遊園

地跡地(11ヘクタール)に開発されたアフォーダブルな複合住宅地開発。

こちらもカルソープ事務所によりデザインされ、52のシングル・ファミリー用住宅、74のマルチ・ファミリー用住宅、63のシニア向け住宅、33のコ・ハウジング、26のリブノワーク(店舗一体型住宅)など生活スタイルに則したさまざまな形態の住宅が混在している。

コモン広場を中心とした敷地にはフット・パスがめぐらされ、徒歩あるいは自転車での移動線を確保している。また主に管理組合によるファーマーズ・マーケット開催やコモン広場での夜空の映画鑑賞会、クラシックやポップスのコンサート、ヨガ教室の開催など、住民生活の向上に向けてのさまざまな仕掛けを行っている点も大きな特徴といえる。

このプロジェクトは、ULI(アメリカ都市計画協会)2007年度のアワード受賞を初め、環境分野の賞などを数多く獲得している。



イベントなど多目的に利用されるコモン



ポケット・パークとフット・パス



遊園地の施設をランドマークとして残す



デンバー中心街、16番街を行く無料バス



デンバー・コンベンション・センターとLRT



ロッキー山脈の山並み

<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 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