

「幕張ベイタウン」とその背景

曾根 幸一

わが国の公的集合住宅団地は、人口拡大・都市化の時代に大量に建設されました。そこでは、住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えています。その数は、公営住宅で約219万戸、UR都市機構賃貸住宅で約77万戸にもものぼり、再生・更新のみならず維持自体も困難を極めています。さらに人口減少時代を迎え、団地の縮退や住宅以外の機能の導入など、住宅地そのものの再生（Ⅱ再編）が重大な課題となっています。

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクトは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業の採択を受けた、平成二三年度から5年間にわたる技術開発研究プロジェクトです。本プロジェクトでは、集合住宅団地を、住宅および環境ストックの活用を図りつつ住民が守り育て自立的に更新していけるような「まち」に再編する技術（Ⅱ団地構造の修復型再編技術）及び、それらの事業を展開する手法技術を開発し実践に活かすことを目的として、特に、大規模公的集合住宅団地の修復型再編手法に関する技術開発研究を行っています。

本プロジェクトでは、現在、具体の団地を対象とした再編技術提案などを行っています。関連して行っている講演会・レクチュアシリーズ、事例調査等の活動成果を、簡潔にわかりやすくお読みいただける団地再編リーフレットとして公表しています。本団地再編叢書は、同様の趣旨で、関連の知見をブックレットとしてまとめるものです。描き下ろしもありますし、過去の出版物の中から抜粋したものもございます。お読みいただき、議論が展開されることを望んでいます。

二〇二五年三月一日

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクト 代表 江川直樹

「幕張ベイタウン」のまとめについては、二〇一二年に「幕張ベイタウンの都市デザイン」（非売品）を土田旭グループがまとめた頃から関係者の間で話題にされてきました。幹事事業者の計画・設計調整者であった私もやや責任を感じてきましたが、すでに小沢明さんがこの街を念頭に「ポシェから余白へ」（鹿島出版会二〇一一）を出版され、比較的海外の事情を中心に書かれておりましたので、私は国内の経緯について、とりわけ「沿道性」というこれまでの「団地」にはなかった概念に焦点をあてたのがこの小論です。振りかえってみると、私は「道と建築の一体化した街区型の集合住宅を」（ガラスアーキテクチャ一九八五／八）や、このプロジェクトが始まったあとでは「住宅で都市はできるか」（新建築・論壇一九九五／四）「都市・街区、そして建築」（造景〈特集〉一九九七／二）「団地を街に直せ」（住宅二〇〇〇／四）なども書いていますから、この街づくりには入口から賛同してきました。

千葉県企業庁が閉庁している現在、渡辺、蓑原両氏や計画設計調整者、またその下で活動を支えた多くの皆さんが一同に会するのは難しく、一部のレポートを松尾、子安さん（元企業庁建設室）沢田、西郷さん（事務局）から頂いた報告や市浦ハウジングの佐藤会長から頂いた千里NTその他に関する資料や情報、シーラカンスの小嶋さんの話などをもとにしたほかは、私自身や元所員の体験したことをエピソードのような項目で加えています。時系列や数量は出来るだけ資料を読み込みましたが、間違いもあるかも知れません。ご指摘頂けると有り難いです。

なお、他の関係者の論考や資料の出版について思いあぐねていたところ、私の下書きを読んでも頂いた関西大学の江川直樹さんから、同大学で進めている「戦略的研究基盤・団地再編プロジェクト」の「団地再編叢書」の一環とする話がありましたので、元事務局の西郷さんにも相談しましたが、二〇一四年度内に印刷を終える必要からこれをお願いするに至ったことを関係の皆さんにお断りいたします。

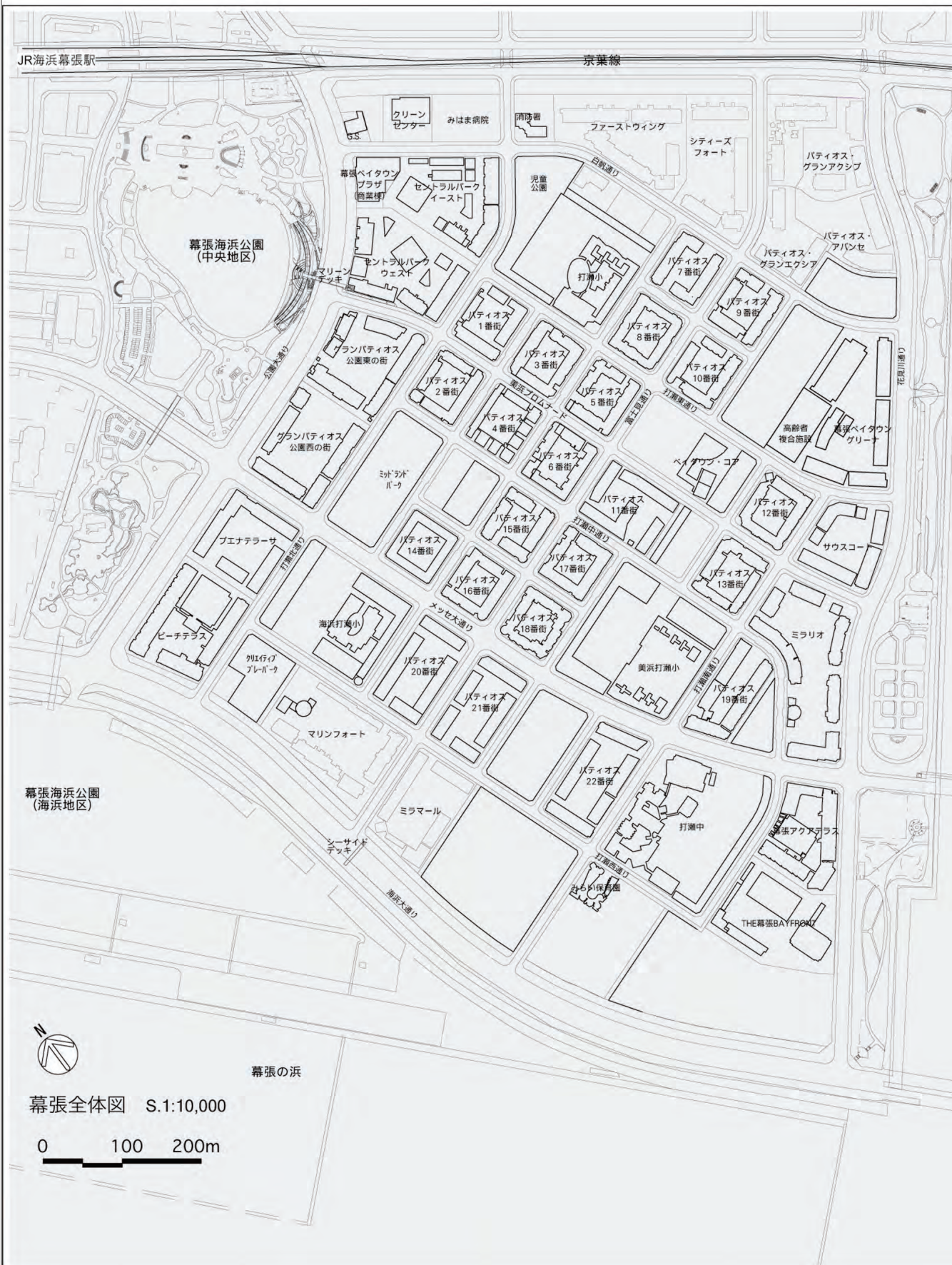
目次

	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	8
1	市区改正の街・・・・・・・・・・	9
2	区画整理と囲み型の配置・・・・・・・・	11
3	ニグロ・ニッポン型・・・・・・・・	14
4	同潤会アパートとルダン型住棟・・・・・・・・	18
5	マント空間とそと空間・・・・・・・・	20
6	コミュニティの創出と平行配置・・・・・・・・	24
7	幕張新都心住宅の構想・・・・・・・・	28
8	格子状の街・・・・・・・・・・	31
9	空想から現実へ・・・・・・・・・・	33
10	コアポリシー会議・・・・・・・・・・	35

11	都市デザインガイドライン	38
12	事業化の組織とその運用	41
13	インナータウンの中層街区	43
14	ビギターズ・アーキテクト	46
15	垣根のない学校	48
16	センターコアと道空間	51
17	事業担当エリアとその演出	53
18	パークサイドの高層街区構成	55
19	リバーサイドの高層街区	58
20	今後の維持と街の運営	62
	あとがき	63
	幕張ベイタウンに関する資料	74
	参考文献	76

JR海浜幕張駅

京葉線



幕張全体図 S.1:10,000

0 100 200m

「幕張ベイタウン」とその背景

曾根 幸一





はじめに

幕張ベイトウンは二〇一五年九月に南端の最後の街区が竣工し、この街の全てが完成します。マンションと呼ぶ集合住宅が主たるものですが、考えてみると、戦後の住宅には「食寝分離」という運動がありました。ただ襖で仕切られていた家の「間」に何とか家族が集まれる団らんの間を位置づけることを目標にした運動です。これは家の中の交歓の間でしたから「51C」と呼ぶ公営住宅もこの流れからでき壁付きのキッチンも開発されたのです。一方で街には公園や広場が必要でした。前者は家の中です。から「私」の空間ですが、公園や広場は「公」の空間です。わが国の街はこの二つの「私」と「公」の空間を確保することが生活圏を支える重要な課題とされてきたのです。しかし幕張ベイトウンはもう一つ「中庭」という空間を生み出しています。この空間は近隣の皆さんが集える場所です。一つの街区に住む皆さんが共用する空間ですから、先の「私」と「公」に加えるなら「共」の空間ともいえるでしょう。この沿道囲み型住宅（ペリメーター型）によって生み出された第三のコモンとも呼ばれる「共」の空間は、住棟を平行に配置して性格のない無意味な外部をつくってきた「団地」にはなかった空間です。建築や都市デザインの世界ではしばしばコミュニティという言葉が重要視されます。建築というハードの設計が居住者にコミュニティという絆を促すであらうと考えているからです。街並をつくることと同時に中庭にできた「共」の空間こそ、そうした場に育っていくことを関係者は期待しているのです。

「幕張ベイトウン」は当初「幕張新都心住宅」という名のもとで出発しました。千葉の臨海部の幅二キロを超える埋め立て地に構想されたのですから副都心というべきか



中層街区の街並



中層街区

も知れません。今日わが国の首都、東京はグローバルな新自由主義のなかで一極集中化し、規制緩和を追い風に針の山のような景観を呈しています。超高層住宅もいたるところに出現し、今では駅ナカとコンビニさえあれば、あたかも動物のように生活することも可能な環境がつくられつつあります。したがってここで言う新都心はかつての都心つまり十九世紀に多くの国で計画された都心かも知れません。ここでは幕張ベイトウンの今日にいたる経緯をたどってみたいと思いますが、その前に少し長くなりますが、わが国の街づくりの歴史について触れてみたいと思います。

1 市区改正の街

幕張ベイトウンにできた沿道囲み型（ペリメーター型）の住宅建築は西欧には永い歴史があり未だにこの配置形態が根強く、その街並は観光的にも多くの名所を遺していますが、何故かわが国では大正期のほんのわずかな時期にしか実現しませんでした。近代になってわが国が都市の形態を模索しはじめたのは十九世紀の末で「東京市区改正」と呼ばれました。東京は江戸時代に造られた六〇間角の街区をベースにして出来た城下町でしたが屋敷地が多く、町民に与えられた街区（街廊）はわずか15%であつたと伝えられています。その表に立ちならぶ建築の裏側には、過密な裏長屋が充満して火災に弱く下水の整備もなく不衛生でもありました。長屋は九尺二間、つまり土間つきの六畳間（3坪≒9.9㎡）が一軒で1.2m程の通路を挟んで十戸程ずつ連なり、一面開口の柿皮（ひはだ）葺きの木造長屋です。火災が頻発するため重要な家財は大家の蔵に預けて着の身着のままの生活でした。井戸と厠は共同です。この中で平均一家四人が生活していたといえますから、ヘクタールあたりになおすと二八〇〇人にもなり



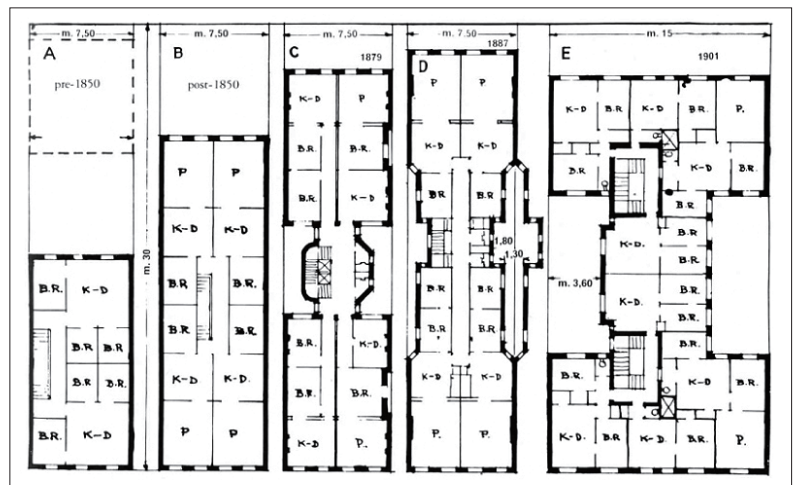
19世紀末のベルリンの兵舎型住宅街



裏長屋の実態（東京都公文書館所蔵）

ます。昨今の臨海部の超高層住宅でもそこまで密度はありません。こうした裏屋を何とかしなければ安全で、安心して住める街は出来ません。神田から上野にかけてが最もひどく、クリアランスの記録も残されています。この時期に公衆衛生を学び、ドイツに留学してわが国に情報をもたらした一人がのちに文豪となる森鷗外（林太郎）です。彼が帰国するのは一八八四年ですが同じ東大医学部を卒業した弟（篤次郎・三木竹二）とともに多くの翻訳や意見を通じて建築の配置や都心の分散について提言しています。市街地建築は防火と衛生が二大テーマでした。道路からの斜線制限といえ建築家なら誰でも解りますが、1対1・25という斜角はこの時期につくられています。当時のベルリンはすでに練瓦づくりの沿道建築が4・5階になって街並を造っていました。

しかしその背後つまり中庭にあたる場所にはわずかな天空の隙間を遺して兵舎型と呼ばれる賃貸裏屋で埋められていました。東京でも京橋や日本橋には3・4階の煉瓦造りも現れはじめます。裏屋に対する環境の悩みは共通していたのです。鷗外の主張は神田橋本町のクリアランスを巡る意見で、そこに住んでいた細民を追い出すことに反対しますが、西欧のように立体化してその場所に住まわすことを提言したかどうかは疑問です。彼は自然科学的観点からわが国の住居の長所もあげ「市区改正ハ果シテ衛生上ノ問題ニ非サルカ」を書き首都計画を批判したのです。鷗外は公衆衛生学者ですから描像はありませんが、これを説明する市街地建築には奇妙な用語が使われています。「離立（開築式・開式）」と比立（閉式）」および「蛾屋式又弧式」です。「離立」とは一筆ずつの土地に相互に隙間を開けて一棟ずつ建築を並べて建てることで、「比立」は共同壁を使つて密に建てる沿道型建築を指しています。今で言う戸建ては「蛾屋式又弧式」にあたります。建物の工法は柿皮（ひはだ）葺きの木造、石造、練石（瓦）



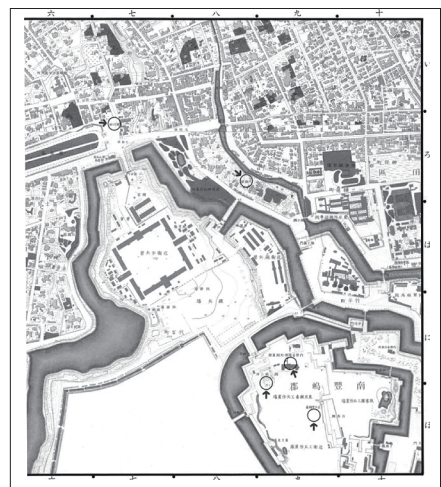
マンハッタンの開発

造の三種類で、コンクリート造やエレベーターの普及は今少し時代を待たねばならなかったのです。

その頃ニューヨークのマンハッタンでは左右の隙間の空間からかすかな光をとる鉄アレイ型や平面を凹型にして道路側から採光を得ようとするテナメントと呼ぶ集住体の開発もありました。ついでながら、同じ文豪永井荷風はそんな時代のアメリカを見聞して「あめりか物語」でマンハッタン南部にあるチャイナタウンについて、ボードレールを通じて身につけた豊かな感性で「支那街の記」に書いています。さらに帰国後の「日和下駄」は大正初期（一九一五）に書かれたエッセイですが、日より下駄、淫祠、樹、地図、寺、水、路地、閑地、崖、坂、夕陽の十一の章立ては当時の東京のまちあるきの記録といってもいいでしょう。地図の章については、芳幾の錦絵の地図や清親の名所絵が如何に江戸の街をイメージしやすくできていたか、軍測量の地図では味気ないなどといった指摘もあります。わが国最初の測地図は一九一二年の発行です。それから、荷風が手にしているのはできたてはやはやの地図だったのです。中でも「路地」は先に述べた裏屋を活写した美しい観察文があります。裏屋に生活する細民の様子を、侘住居の果敢さ、隠棲の平和、失敗と挫折と窮迫との最終の報酬なる怠惰と無責任との楽境、好いた同志の新世帯、命がけなる密通の冒険、などといった生活態まで説明しているのです。この二人の文豪がテーマとしたのが「市区改正」の時代の東京でした。

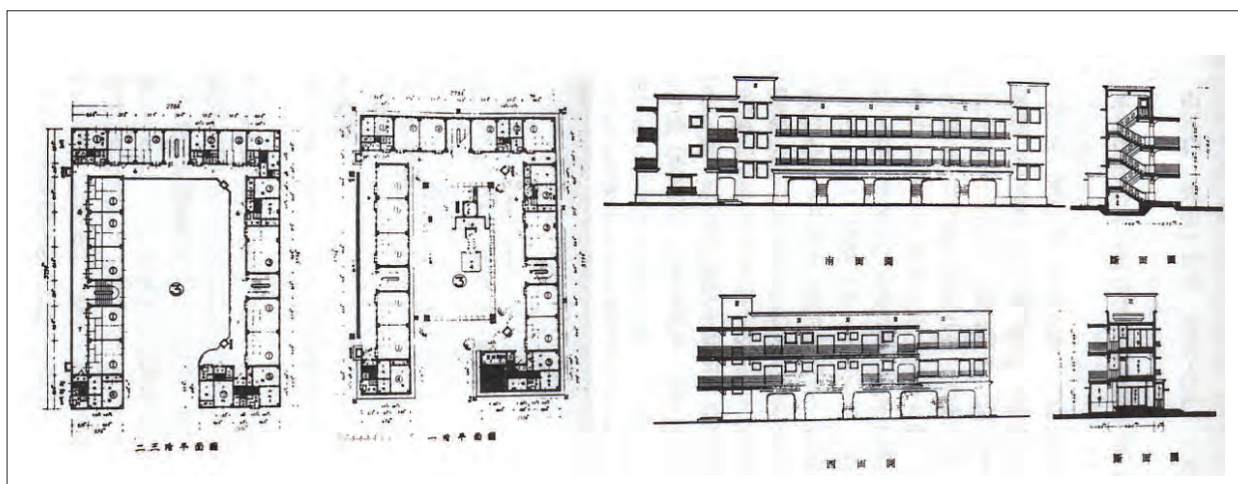
2 区画整理と囲み型の配置

「市区改正」は都市の上下水、道路の舗装、交通といったインフラが大きなテーマでしたが、東京はもとより国中で急速に進む都市化に制度が追いつかない状態が続き



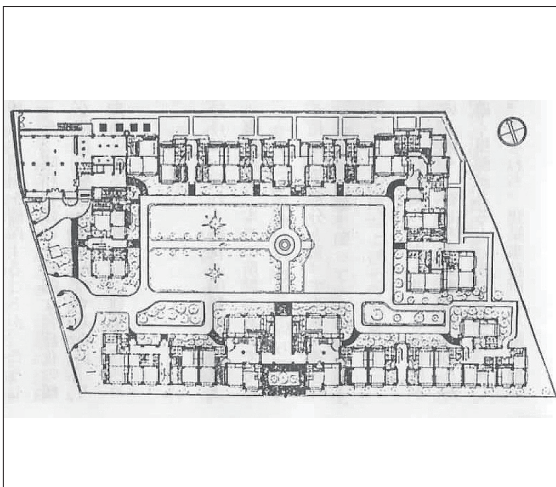
我が国の最初の測地図

ました。しかし一九一八年政・官・学を一体にした「都市研究会」が発足します。後藤新平以下池田宏、佐野利器、阿南常一、藤原俊雄、片岡安、笠原敏郎といった諸氏を中心メンバーです。これを起点として一九一九年にわが国の都市計画と建築の最初の制度ができます。今の建築基準法の先駆けとなる市街地建築物法（物法）と呼ぶ制度で、これが全国的に広がったのです。東京では、東京駅を中心にした四里、周辺郡部八十四町村、つまりほぼ現在の二十三区が都市計画区域に編入されます。様々な制度上の不備は今日まで問題をひきずっていますが、そんな時期に東京市長に転出したのが後藤新平で、一九二一年東京市政要綱に遅滞する東京の都市基盤整備には七億数千万円を要するといった政策を打ち上げます。街路と排水溝の設置が過半を占めていました。当時の国家予算が十五億円だったといえますから大風呂敷と言われても仕方ありません。その二年後関東に大震災が起きたのです。政府は即刻「震災復興院」を立ち上げてこれに対応します。それから六・七年の間、建築界で活躍したのが東大教授の佐野利器と内田祥三です。佐野利器は東京市の建築局長まで兼務して焼け野原となったのを機に区画整理事業にあたります。その広さは水道橋から錦糸町、北は浅草、南は芝公園あたりまで含まれる概ね31.1平方キロもの広さでしたから、今で言えば一つの区にあたる広さです。敷地が一割程減るけど価値が上がる。という市民への啓蒙活動も盛んに繰り返されました。この時江戸から引き継がれた東京は近代の都市に切り変わったのです。そればかりか一〇九カ所にも及ぶ学校やこれに併設した公園も沢山できました。外国からの義捐金をもとに住宅を供給する「同潤会」も発足します。同潤会はコンクリート造の市街地型住宅だけでなく木造の普通住宅も供給しましたが、何よりの特長は市街地型の住宅が幕張ベイタウンと同じ沿道囲い型（ペリメーター型）であったことです。主としてこちらの建築を担当したのが本郷のキャンパスも設計（担

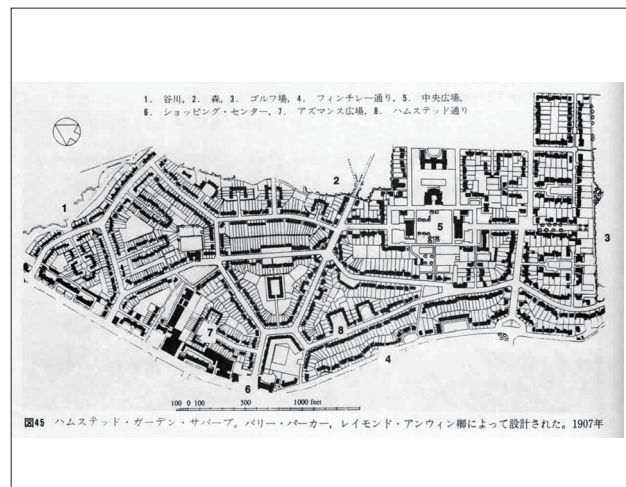


三河島アパート

当したのは岸田日出刀)した内田祥三で数人の門下生を震災復興院に勤めさせています。幕張ベイタウンのように区画整理のされた道路を定規のようにして沿道型の建築を配置しようとしたのは、この時期の小学校や都心部の建築にもみられた形態です。同潤会アパートは三・四階建てで陸屋根のRC造アパートで、一般民家の中に出現したのはこれが先駆けでしたから、不良住宅改良の名の下に建設された三河島のアパート(一九三二年)などでは「余りにモダン過ぎて付近の千軒長屋に不借同盟を作られていた。」という既存コミュニティとの齟齬問題もあったのです。(百年の棲家・松山巖)しかし計画する側は彼我の情報をたちどころに入手していたはずで、例えばウィーンではカミロ・ジッテが「広場の造形」(原名・芸術的原理による都市計画)を著し、イギリスではレイモンド・アンウィンのハムステッド田園郊外、オランダではH・P・ベルラーへのアムステルダム南部地区やJ・J・Pオウトなどの市街地住宅などがモデルだったはずで、これらは沿道囲み型の開発でウィーンではホフと呼ばれ、中庭に学校を構える配置までありました。両者は都市というよりむしろ国家のすがたを意識していたと思われます。佐野利器はもともと構造を専門とする先生でしたが、市街地建築にも強いイメージを持っていました。先の「離立」より「比立」つまり共同で建築を建てるように促した記録も残しています。しかしこれはなかなか普及しませんでした。両氏は「デザインは女子供のやること」とまでは言わなくとも建築を芸術の対象としなかったことから構造派と呼ばれ、後にこれに反発する堀口捨巳や大江宏らによって分離派建築会が立ち上がります。この運動はやがて日本工作文化連盟にもつながっていきませんが当時の理事長であった堀口捨巳はその発足にあたって東京朝日新聞に「雑駁な東京」と題して、現代日本の中心たる東京に文化的なものを見出せないならば現代日本に文化はないとし、その理由を「個別的な建築として文化的に低いの



江戸川アパート



ハムステッド田園郊外 R・アンウィン B・パーカー

ではなく、都市景観という全体性に対する指導精神がないためだ。」と述べ指導機関の要望を強く訴えています。時代の風は同じ方向に吹いていたのです。ちなみにこの団体の事務局長が戦後の住宅地計画の実務面で活躍した市浦健であったことも興味深い点です。

しかし二〇年代も後半になると様相は一変します。合理性を追求する姿勢から日照、衛生、開放性が優位を占める運動が始まり、やがて住棟を太陽に向けて平行に配置するという風潮が国際的なモダニズムとして喧伝され始めるのです。「団地」型配置の始まりでした。わが国でこのオープン型の配置を最初に導入したのも何故か同潤会の「代官山アパート」（一九二七・現在は代官山アドレスとして再開発されている。）でした。内田祥三とその門下生が設計したのです。时期的に考えるとフランスの都市計画家で「工業都市」を提案したトニー・ガルニエ（一八六九〜一九四八）の建築を模したという説もありますが、その後の「団地」と違っていたのは、住棟を機械的に平行配置するのではなく、大きく湾曲する斜面地の通路にはカミロ・ジッテやR・アンウインの提唱した周到的な景観が意図されていたと思われます。

3 ニグロ・ニッポン型

わが国の市街地に密実な沿道型の建築がなかなかできなかった理由の一つに、市街地建築の大半が木造であったという理由があります。勿論都心部には練瓦づくりや石造もありましたし一八七〇年代にはお雇い外国人建築家ウォートルスの設計による銀座煉瓦街もできていました。しかし湿気の問題もあり評判はいまひとつでした。木造であることに加えて彼我の建築とわが国のそれは配置が違います。この点を指摘し



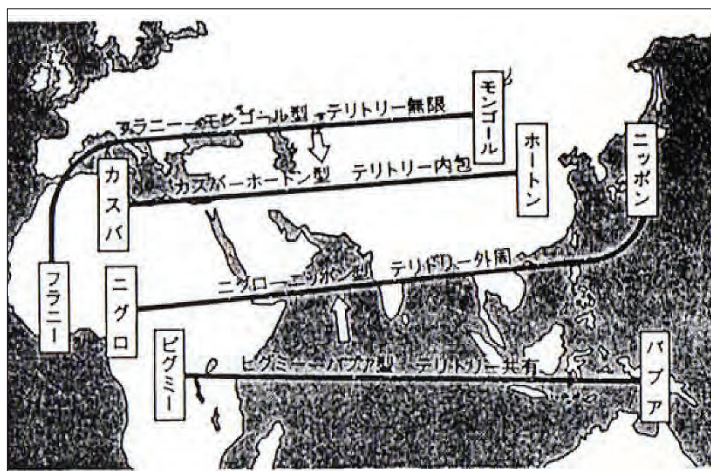
代官山アパート



アムステルダム南部地区 H・P・ベルラーヘ

た一つに照葉樹林論を書いた民俗学者の中尾佐助の「現代文明ふたつの源流」なる書物にでてくる「世界の住居様式の四大類型」があります。照葉樹林論というのは宮崎駿が「もののけ姫」で下敷きにしたものだといえれば解りが早いでしょう。家の工法は木造で壁をハンギングウォールとして床を持つことは軸組工法を指していますが、さなる違いは配置形式です。住居は建屋と庭とが一体になって成立するのが原則であるという観点から、世界中の民家を「外庭型」と「内庭型」に分類し、わが国の屋敷に代表されるような庭に囲まれた家屋、つまり外庭型の分布は「ニグロ・ニッポン型」だということです。比較的融和な自然環境に囲まれ、労働・生活の領域を家屋の外周にもち、意識を外庭へとひろげる遠心的構成を持つものです。これに対し、内庭型の分布を「カスバ・ホートン型」と呼んでいます。カスバはアフリカの北海岸モロッコなどに観られる密住集落で、ホートンとは、院子（ユワンツ）をもつ四合院（シーホーユアン）が互いに接し密集して立ち並んでいる中国の街路が胡同（ホートン）です。つまり「外庭型」がアフリカ中部から東アジアに分布するのに対して、幕張ベイトウンのような「内庭型」は同じアフリカでも北岸のイスラーム圏、地中海地域、西アジア、チベット・ネパールから中国にいたる範囲に広がっているのです。四大類型にはカスバ・ホートンの亜流としてモンゴル・フラニー型、ニグロ・ニッポン型の亜流としてピグミー・パプア型なる型も説明されていますが、大まかには二つの流れになります。

たしかにわが国の建築の構えは、古代の寝殿造りや中世の武家造り、さらに庭師の活動が盛んであった江戸の屋敷、近代の庶民住宅に至るまでの住居の配置、さらには社寺・仏閣の類までパビリオン型つまり周囲に庭というマージンを持つ構えです。このことは街区を対象に考えても一筆の敷地でも共通する考えです。古代ギリシャの住



世界の住居様式の四大類型（中尾佐助「現代文明のふたつの潮流」）



ウィーンのラーベン・ホフ

宅、ローマのインスラ、後述する中世フランスのバステイードなどをみてもその違いは明らかです。

わが国でも町屋は街区を構成する建築ですから集合の形態が違っていますが、木造建築には庇があるため家同士を離してつくらざるを得ません。したがって左右に庇合の空間とよぶ隙間をもって造られます。鵬外の時代で言えば「比立」でなく「離立」なのです。先の震災復興時の区画整理に協力したと思われる伊部貞吉の論文（「土地区画整理に於ける区画割と宅地の利用」の論考・都市研究所蔵）は、理想的な街区のサイズとそこに建設される建築の形態を想定する内容ですが、裏屋の出来ることを出来るだけ避けて街区（街廊）を長方形につくること。個々の建築は共同壁をもつてつくること。つまり「比立」を前提にしたモデルが画かれているのです。そこには「この種（市街地）の住宅を各戸独立（離立）に建築することはきわめて不経済であるのみでなく、之れが為め各建物の両側に非衛生なる庇合を生ずる惧れが多いから、一般に並列式連続住宅の形式（比立）によるものとして標準宅地を定むるのが適切である」といった但し書きが伺えます。

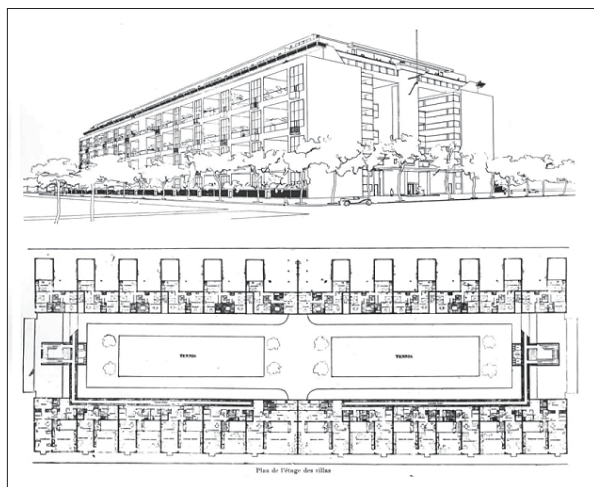
このことはその後モダニズムが標榜した「比立」でも「擁立」でもなく「蛾屋式又は弧式」つまり「団地」のように敷地の中に孤立する建築にも通ずるものがあつたといえそうです。

一九二〇年から三〇年にかけての変転は国際的なモダニズムの巨匠となつていくル・コルビュジエを例にしてみても解ります。コルビュジエが「三百万人の都市」を発表したのは一九二二年です。多くの人が高層建築で緑を確保するモデルのように指摘しますがそれは後のことで、このプロジェクトは、中央部の超高層建築以外にこれを囲むようにして僧院の名から命名されたイム・ブル・ビラ、つまり幕張ベイタウン

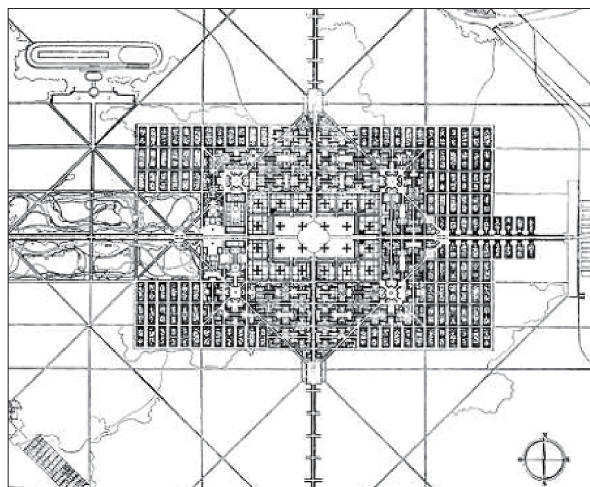


空間システムの概念

のような沿道囲み型住棟と、一九世紀初頭の思想家シャルル・フリーエの共同体都市「ファランステール」が源流だと言われる鍵型（雷文型）が連続するルダン型住棟の三種類の建築形態が織りなすプロジェクトです。イムーブル・ビラはその住戸をエスプリ・ヌーボー館として結実されますが、ルダン型の方はピロティ住棟を空中に浮かせ地上部分を開放する形態として説明されていきます。コルビュジエはその後パリの中心部を対象にした「プラン・ボワサン」（一九二五）や「輝く都市」（一九三〇）と三度も都市の提案をして地上を開放させる提案を示し、これを実現するために「街区排斥論争」まで展開したのです。しかしこの過程での左傾化は明らかで、イムーブル・ビラはその住戸をエスプリ・ヌーボー館として結実されますが、ルダン型の方はブル・ビラの「自由土地保証権付き郊外住宅」から、その後のルダン型の住宅では土地は公的なものとして「スピードのためにつくられた都市こそ成功する都市だ。」と提言しています。公園や道路インフラを地上に自由につくるには私有化された土地を乗り越えることが前提で、革命後のロシアを意識した提案でもあったと思われる。（一九三三…ル・コルビュジエはソビエト・パレスに応募）反街路の提案はアトランジャン（妥協せぬ人）と呼ぶ新聞にも掲載されたといわれます。オランダの建築家マルト・スタムは一九二六年H・P・ベルラーへの都市住宅などに対して「建築上の思考はかつての世代の残滓たる審美眼的な態度から自由にならなければならない。囲われた空間としての都市の構想はその一つに他ならず、それを開いた都市に置き換えねばならない。」と言ったのです。彼我的動向を凝視してきたと思われる笠原敏郎は一九三三年「高等建築学」に都市建築のプロトタイプを「囲繞式と開放式」に総括しています。囲繞式とは街区の沿道部に建設される一般の〈店を構える〉沿道型の建築で、開放式は〈屋敷を構える〉（蛾屋式又は弧式）でオープンな配置です。解説には「中、後庭、測庭の



イムーブル・ヴィラ



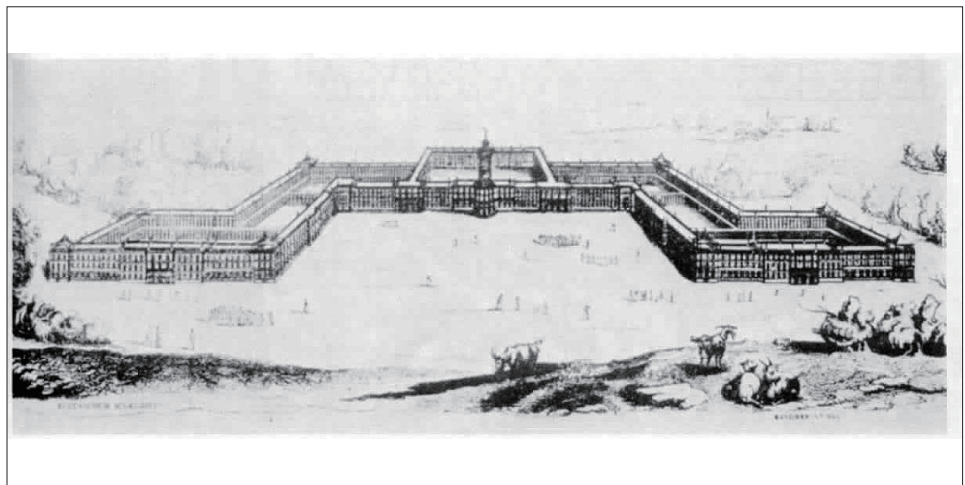
300 万人の都市

中に対して之に接する建物の壁の高さをして一定の割合を超過せしめざること。」「建築物と境界との間に一定の間隔を設くること。」とあります。建築の規模を不問とするなら、「比立」と「離立」の差違の考察がこれでは不十分です。わが国の街並は大小の建築を問わず、共同壁を持たない形式で定着したため、木造でも民法上は五〇cmの隔離が必要で、市街地建築の左右にできる隙間はコンクリート壁での施工が容易になった今日でもそのまま固められ、街並みに隙間を残しているという世界でも珍しい景観なのです。

4 同潤会アパートとルダン型住棟

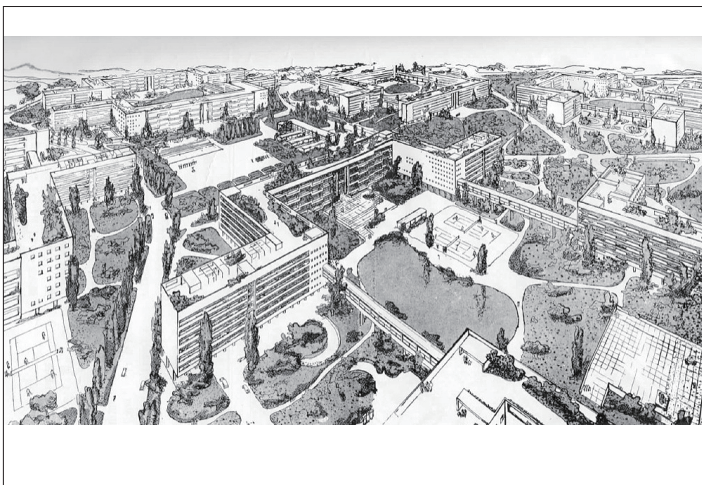
同潤会が市街地型アパートを建設したのは大震災後の一〇年間ほどでした。これらの全てが幕張ベイトウンのように囲い型（ペリメーター型）ではありませんでしたが、木造で供給した中には囲い型を指向していた「尾久住宅」や住棟を直交に構成して庭を囲んだ横浜の「新山下住宅」などもありました。市街地型のRC造の最後は一九三四年完成の江戸川アパートです。このアパートと大塚女子アパートはエレベーター付きの六階建てでした。都内に十六箇所もあった同潤会アパートは近年多くの保存運動の要請もむなく上野下アパートを最後にして姿を消しました。

また大阪市内には戦前、不良住宅改良事業で十数街区にコモンを指向したと思われる囲み型住棟が計画されますが四街区のみ実現し終戦を向かえます。このアパートが同潤会の市街地型と違って沿道型と言えないのは、いずれも敷地が通りに面しておらず、街区内部の不良住宅を除去し、そこにあらたに道路を通して住棟を配置したものであったからです。一方、国際情報には、一九二五年から三〇年にかけてのドイツで大

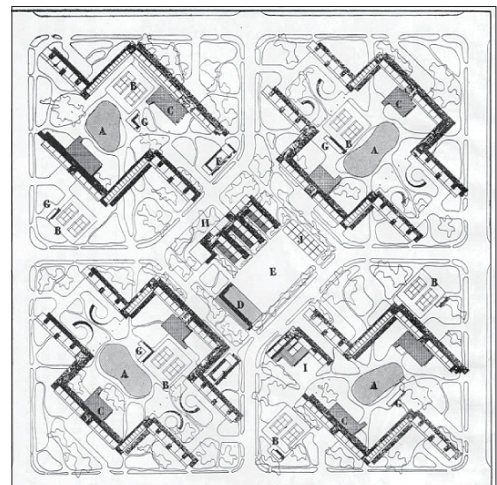


フーリエ主義者のファランステール

量な平行配置による住宅建設がありました。とりわけフランクフルト・アム・マインの建設局長に就任した建築家エンスト・マイによる計画は大量で、マイがアンウインに師事していたことを考えると違和感もありますが、彼は配置形態よりもアンウインの社会主義的な姿勢をより強く学んだのかも知れません。国内ではコルビュジエが街区排斥論の中で唱道したルダン型と呼ばれる雷文型配置の提案が同潤会の後期になって現れます。この時期、満州国の諸都市では理想の都市プロジェクトが展開されます。首都新京（長春）にも多くの精鋭が参加しています。そんな計画の一部には「新京南湖住宅地プロジェクト（一九三九）」の提案があります。ここにルダン型プランが伺えるのはコルビュジエに師事した坂倉準三によるものですから当然ですが、（高層住宅は現地の建築コードでは受け入れられませんでした。）さらに戦争の始まる一九四一年「新しき都市へ」なる展示が紀伊國屋画廊で開催されます。ここには内田祥文によって大街区の中に接道とは無縁になったルダン型の住宅が提案されているのです。住居はピロティによって持ち上げられ上部の住棟は四mスパンで、鍵形（雷文）に直交しますから南北軸には単身者が入るのが良いといった説明も伺えます。また戦争直後東京都の都市計画局長であった石川栄耀の起案による帝都復興計画のコンペは、一般市街地だけでなく文教地区の都市デザインにも及びますが、そこに画かれた建築の多くは道路とは離れたオープン型の配置でした。このルダン型建築のトラウマ的現象は多くの提案者がアカデミーにあつたこととも関連していました。つまりルダン型住宅は形だけでなくピロティによって地上が開放されるのですから、より平等な社会を目指すための社会変革を支持する姿勢、つまりコルビュジエをはじめ多くの国際的な建築家が持っていた左翼的な空気にもあつたと推測できます。事実戦災復興に向けていち早く立ち上げた国土会（高山英華、内田祥文、丹下建三、浅田孝）では土地の国有化運



防火都市都心部住宅群の一試案



防火都市都心部住宅群の一試案

動も展開していたのです。満州国での計画は一九三八年に晋北自治政府から依頼されて内田祥三、高山英華らによってすすめられた大同都市計画案をはじめ建築家の対象が個々の建築から集団へと移行してゆく最も早い例でしたが、日本ではこうした機会を戦争が与えてくれたのです。

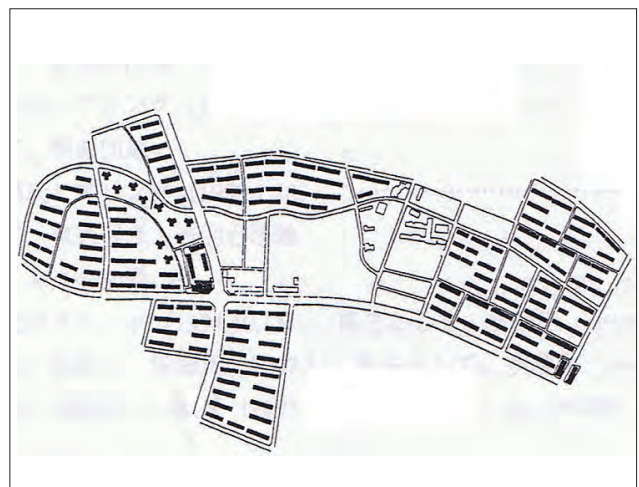
一九四〇年から五五年までの十五年間は、国内にあつては同潤会が営団に引き継がれ資材の窮乏、終戦そして復興の時代にあたります。資材が底をつきRC造の住棟は殆どなく、職工向け分譲住宅、越冬住宅、仮設住宅、復興住宅などといった最小限の木造住宅には乾式工法と標準型が研究され、RC造も「型」計画の標準化に移行していくのです。終戦の前後には大量に移宅を供給する団地もありましたが、木造二戸一の標準型住戸を平行に並べ幾何学的に小公園を確保する以外に方法は無かったといえるでしょう。モダニズムを移入した前川国男のプレモスと呼ぶプレハブ量産住宅も（阿佐ヶ谷住宅に結実…二〇一三年撤去され再開発中）そんな時期の苦渋の研究でした。一九四六年住宅営団はGHQによって解散させられ、事業はしばらく自治体に移ります。民間の建築家にとっては最小限住宅しかできなかった時代に集合住宅では都営高輪アパート（一九四七）戸山ヶ原アパート（一九四八）がRC造でできますがすでに配置は平行配置のオープン型で、住戸プランは同潤会にあつたものを踏襲しています。

5 マント空間とそと空間

住宅公団が設立される以前建設省住宅局は団地住宅設計には何よりデザインが重要である点に触れていますが一九五〇年には「配置計画の技法」が尚明、日笠端、下河辺淳などによって検討されており、設立の年には「団地設計基準（案）」がまとめら

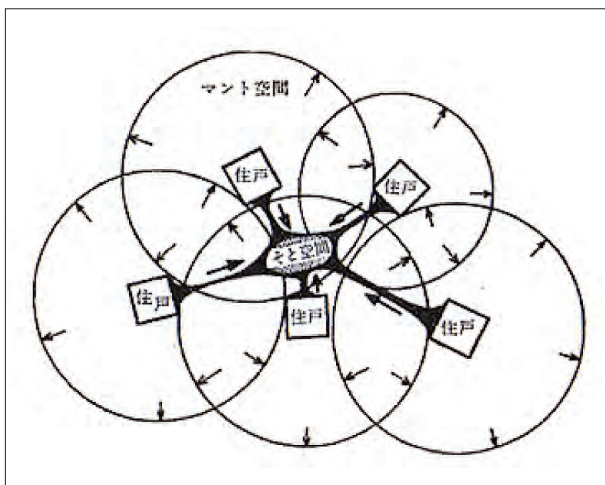


東京本郷文教地区計画（1946）



常盤平団地

れます。冬の日照時間や住棟の方位に関する基準もあったと思われますが、この中で当時の公団本所の課長であった本城和彦は、団地にはモデルがなく、ル・コルビュジエとW・グロピウスの資料程度であることを述べています。この頃の一つの理念がC・Aペリーの主唱した近隣住区論です。これは隣保区、近隣分区、近隣住区といったグルーピングの段階的な大きさを与えてくれる理論です。しかし本城らは、深く検討してみると、様々な統計資料によっても都市においては日常的な人と人との付き合いがグルーピングの大きさを与えているという証明はない。逆に人と人の付き合いは都市においては、もっと広い範囲から自由に選択的におこなわれていることを指摘します。当時課員であった冷牟田玲二は「近隣住区システムは概念的には理解出来てもディテールを伴わない原則論であるように、実際の日本の都市生活の中では全く役に立たないということである。」と断定しています。つまり近隣住区理論の前提となる事実そのものが正確に実際の生活を反映していないとし、社会学でいうコミュニティとアシエーションの差異について触れているのです。これに変わって登場するのが「マント空間とそと空間」という妙な用語です。マントと言えば防寒の外套をさしますが、これは植生学のマント群落とよぶ用語から引用したようです。森林とオープンな土地との境界部分には特有な森林の構造が発達する。森林の端の部分はツル植物で繁茂し森林内への風の吹き込みを防いでおり、このような状態の群落をマント群落というので、元はやはり外套です。団地の場合、住戸つまりプライベートな空間は周辺を余裕のある空間でガードしなければいけないことを指摘したのです。つまり「マント空間」は住戸相互が排斥し合うプライバシーの関係です。では「そと空間」とは何か？原典から引けば、「そと空間」とは、住戸の外の戸外での生活をおこなう場所であり、段階構成手法でいうところの利用圏を持つ施設の一つである。但し段階的構成手法で



マント空間とそと空間

は、施設というものを遊び場とか広場状の空間とか集会といったように純粋な機能として捉えているが、住戸まわりの空間による構成手法では、一つの場合を純粋な機能として捉えきれないという立場に立つて、機能的な裏付けはもちつつも、道状につながる空間とか広場状の空間とかその空間の持つ形状に重点をおいて捉える傾向をもつ。とあります。解りにくい説明ですが、要は「マント空間」は排他的な関係で「そと空間」は相補的な関係としてカット図を眺めて頂ければ納得がいくと思います。当時は四二〇万戸という大量な住居が必要であったこと。冬期四時間という日照条件を満たす必要があったこと。（営団時代に西山、市浦らによる研究では六時間とされていた。）わが国にモータリゼーションが発生するのは六〇年代で、当時は車を避けて生活者の徒歩を念頭にした構成であったこと。平等な供給が前提とされ、従って地上階も住戸になること。戸あたり四〇数mの2DKを並列する住棟から出発していること。（ちなみにこの住戸平面に関する研究は公団が設立される以前の東大吉武研究室による51C型DKプランが有名で、DKの呼称はこの時点からのものですが、公団は設立と前後して三十四種類にも及ぶメニューを準備しました。その中には市浦健の開発したスターハウスが含まれており、景観形成上大きな役割を果たしましたが、壁面率が過大であることが理由で消滅していくのです。）などを考慮に入れなければなりません、ここで登場した「マント空間」とよばれた概念は何よりも先述したニグロ・ニッポン型という中尾佐助の分類したわが国の住居様式と同じことを指しているのではないかと思います。

つまり「沿道性」という道との接触を避けてバッファをもつ配置形態を導く概念でもあったのです。それにしても平行配置に傾斜していった理由はこれらの諸要件だけでは説明出来るものではありません。西欧からの脱街区といった情報やグロピウス



横浜市店舗併存住宅群

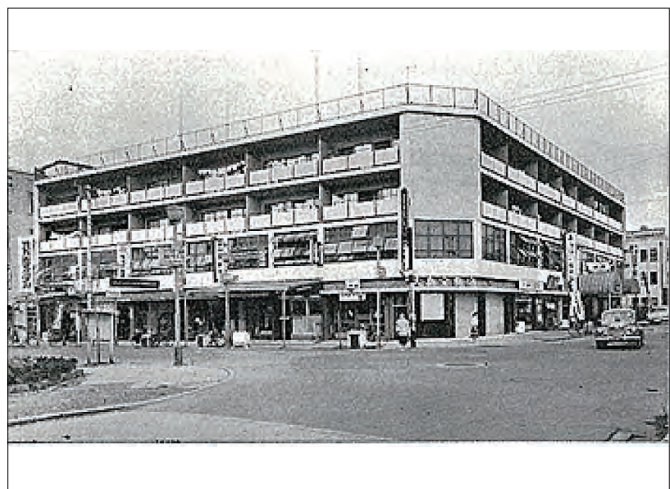
のダイヤグラム図、あるいはエルンスト・マイの言説や同氏と共にソ連に渡ったマルト・スタムのコミュニティを否定して個人と国家を直接結びつけるような社会主義都市などがそのまま刷り込まれていったとしか考えられないのです。

かつて私はアムステルダムでのH・P・ベルラーへの計画した南部地区住宅地を見学したことがあります。壁一枚を隔ててお婆さんが窓から私たちに話しかけてきたことを覚えています。建築と道路がそのまま接しているゼロロットの開発だからです。

そんな点からも対比して考えてみる必要があるのは、既存市街地の「防火建築帯」や「併存住宅」と呼ばれる系譜です。この流れは一九五二年の耐火建築物法に始まる不燃建築帯と呼ばれる防火の促進から始まっていますが、住宅金融公庫の中高層耐火建築物への融資制度（一九五七）や防災建築街区造成法（一九六一）などを経てやがて視点を市街地改造法など面的なものに移行させ、現在の都市再開発法（一九六九）に至っています。当初の目的は戦中だけでなく終戦直後に頻発した地方都市の大火がきっかけでもありました。三階かつ十一m以上をRC造にすれば補助金が出るという制度から始まります。主として中心市街地を形成していた商店街が対象とされたのです。その量は全国八十三都市で述べ長さで四十kmに及んだといわれますが、対象となっているのは一階が機能している商店街ですから上層部は貸しビルや住居になるはずです。神奈川県は横浜市市役所を中心とした広大な街区群を店舗「併存住宅」とすべく沿道型建築に多くの実績を残しています。また、大正期に関一や片岡安の活躍した大阪市では、府や市の公社が主体となって横浜のように大々的に市街地改造にのりだしていく記録も残されていますし遺構も少なくありません。市街地の不燃化の他に住宅難の解決、都市のコンパクト化が目標にされたのです。私達（森村道美、宮脇檀と私）の修士論文も静岡市の不燃化建築Ⅱ再開発でした。地権の調査も含むもの



横浜市店舗併存住宅群



横浜市店舗併存住宅群

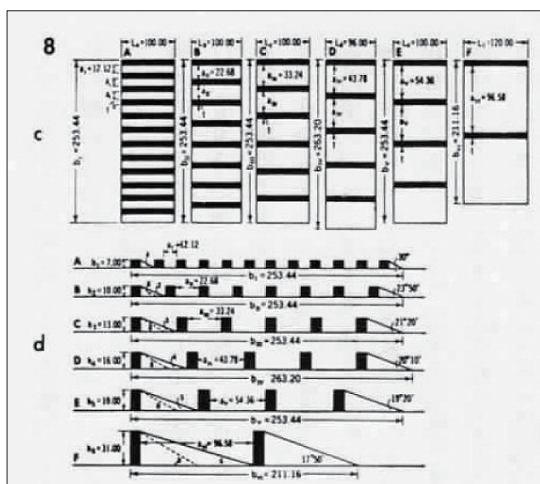
です。商店街の敷地は短冊型の整形ですが間口と奥行はバラバラで、こんな敷地に合理的な建築をどう造るのか疑問でもありました。今思えばその齟齬こそ再開発法に向かった要因の一つだったかもしれません。（「現代建築愚作論」八田利也、彰国社（復刻版）参照。現実の商店街は（現）市浦ハウジングが設計し、数ブロックが現存する。）

設立間もない住宅公団もこれに参加します。公団では一九五七年の磯子アパートを皮切りに七〇年代には公団初の二十階建てを兵庫駅前に実現したという記録があります。しかし地権者の負担がゼロに近いものが多かった点で融資の問題が指摘されたいいます。土地の権利調整などに手間がかかって、合理的な計画や大量の住宅供給には耐えられなかったのが実情だったと思われます。事実大阪では千里ニュータウンの発案と同時に技術者がそちらに移動してしまいますし、やがて公団も工場跡地などの大規模敷地に量を供給する方向にシフトしたため、今では「下駄履きアパート」などと蔑称されるようになっています。

しかしこの建築こそ団地と違って、沿道性をもった市街地の複合型まちづくりを目指していたはずで。民間の分譲マンションが出現するのは一九五六年の日本信販の「四谷コーポ」が最初ですが、これがブームとなっていくのはオリンピック招致が景気を上向かせ、区分所有法（一九六二）の出来た六〇年代のことです。勿論住宅公団も分譲住宅を牽引しますが、その多くは平行配置の団地を分譲するものでした。

6 コミュニティの創出と平行配置

こうした団地を大規模化したニュータウンがわが国に出現したのは大阪府企業局の推進する千里ニュータウンが最初でした。大阪の梅田からわずか二十分の豊中市と吹



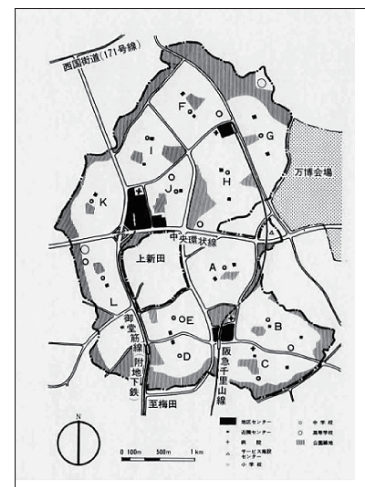
グロピウスのダイアグラム 1930

田市にまたがり、後に開発される大阪万国博の会場に隣接する地域です。一、一六〇haという広さで計画人口は十五万、事業の完了時には四〇、一二〇戸が完成しています。面積からいえば幕張ベイトウンの十三、四倍にあたる広大な敷地は様々な形状の道路で仕切られますから、一つのクラスターが幕張ベイトウンと同規模にあたるかと考えてもいいでしょう。土地を仕切っている幹線が曲線を描いているのは丘陵の地形が絡んでいると思われますが、街区スケールの区分にもこれが現れているのはイギリスのR・アンウィンなどからの影響も考えられます。明治の末ハムステッド田園郊外を訪れた芸大建築科教授の大沢三之助は「単調（な道路）は倦怠を呼びやすいもので、倦怠は一つの疲労であるから、単調ということはおおいに避ける必要がある」といった印象記を残していますし、公団創設期のデザイナー津端修一も同様なことを主張していましたから直線の道路は景観形成上も好ましくないと避けられたのだと思われます。外周部には三〇、一〇〇m幅の緑地帯が巡らされますから周辺市街地との連担は遮断されています。このことは一般市街地からは孤立したニュータウンである理由の一つですが、城下町として発展してきた大阪都心部と郊外のニュータウンとは別の空間であると言う認識は国際的な情報から得るかぎり当時は妥当なものでした。

このニュータウンの検討が始まるのは住宅公団の設立と同じ頃で公営住宅の標準は四二、三m²程で浴室もなかった時代です。一九五七年には京都大学の西山研究室が四、〇〇〇haにも及ぶ宅地化を調査しています。また、二年後には様々な用地買収の苦労の末まとめた一、一六〇haを対象に東京大学の高山研究室が「住宅地区造成事業（マスタープラン）に関する研究」の委託を受けています。ここでは近隣住区概念を徹底させ五、八haの近隣分区に一haずつの隣保区を四つほどに分割して中央に保育園や集会所、最寄り店舗など必要な施設を配置する計画が示されますが、官公署、教育、



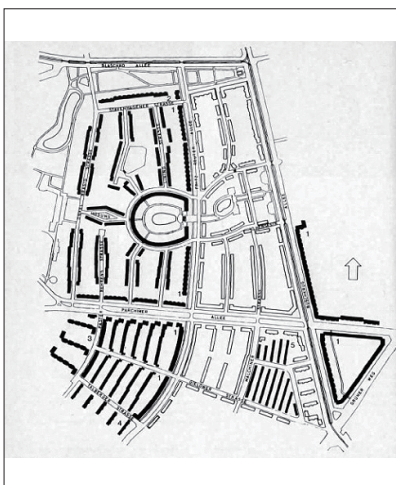
ラドバーン



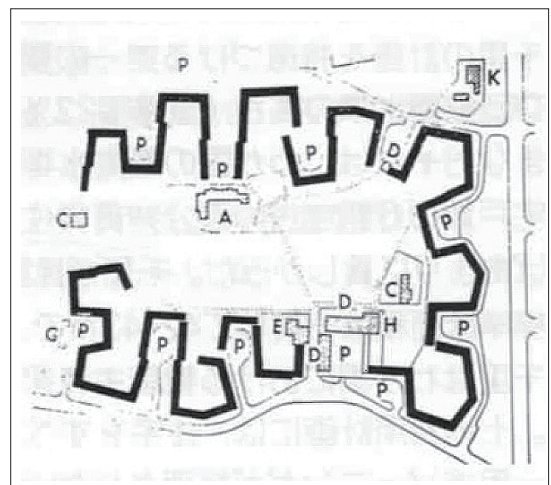
千里ニュータウン

医療施設、給排水施設、汚水処理場などを充実させ、一九六六年以降は千里中央地区が大阪北部の都心業務地区に位置づけられていきます。

この住宅地の特長は集合住宅に「囲み型配置」というそれまでになかったレイアウトが導入された点にありました。この時期に活躍したのが幕張ベイタウンの事務局でもお世話になった市浦ハウジングの富安秀雄さんです。氏は一九六二年～三年にかけてカナダとスエーデンに研修に出かけます。大阪府が計画した囲み型（U字型）配置の住棟配置の確認もあつたと思われます。この配置形態はコミュニティの創出を促すと同時に公園と言ってもいい中央側に開いた形状をもつもので、まだ車も普及していない時代でしたが歩車分離を徹底してアプローチの側をトラフィックに提供し内部の歩行者と隔離した配置です。大阪企業局の技術陣はこの住棟配置を「レイアウト革命」だと主張します。佐藤健正さん（現市浦ハウジング会長）はこれをクラレンス・ペリーの開発した近隣住区論で、アメリカのニュージャシーに実現したラドバーンのレイアウトなどに由来していると解説しています。しかしこのニュータウンには住宅公団も参画していましたから、U字型の「囲み型配置」を巡って大論争がおきるのです。企業局の技術陣は「日照などの条件の平均的な充足が全てではなく、最も重要なのはソフットの生活の場であり、コミュニティの創出を図ろうとする積極性」を公団に求めます。しかし住宅公団は創設と同時に団地計画設計基準（一九五五から数回）をつくっていました。この規定は主採光面を南とし、最大でも住棟の振れは四十五度までとするものです。これは一九三〇年第二回のCIAM（国際建築家会議）直後にW・グロピウスが画いたダイヤグラム図そのものといっていでしょう。しかし当時ベルリンなどで実施された大規模団地ブリッツ（一九二五・B・タウト）やオンケル・トムス（一九二六）さらにジーマンス・シュタッド（一九二六）などの配置を仔細に眺めてみ

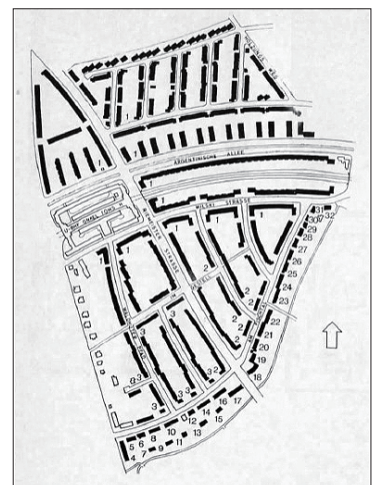


ブリッツ B・タウト ベルリン



スウェーデンの囲み型配置モデル

ると住棟の端部を鍵形にしたものもみられますから、そこに至るまではドイツでも地縁的なものを切り捨てて開放されていく平行配置に対しては少なからず逡巡もあったと思われる。当時の住棟は四々五階建ての階段室型でした。NS型とよぶ北入りと南入りの住棟の中間部にアクセスを設け、住棟は平行して南面させる配置は当初からありましたが、住棟の全てを極力南面させることが標準的な仕様でした。これに対して囲み型（U字型）の住棟では南北軸も発生します。企業局は初期に開発を予定していた「津雲台」で囲み型を念頭に造成工事まで完了して公団にその実現をせまったのです。しかし南北軸に否定的な公団は頑としてこれにしたがわず、「マスタープランとは何か」にまで議論は発展していきます。当時公団では戸あたりの宅地面積を七〇〇八〇㎡で建設していたので、コモンを含む一一五㎡という基準で計画されたマスタープラン通りに建設することは予算面からも無理があつたといえます。しかしなによりも北入りの標準設計住棟をそのまま南北軸に配置することなど到底できないと主張したのです。こうして公団が最初に開発する予定だった津雲台は平行配置を貫くため企業局が行った宅地造成をやり直して一九六三年建設に着手したのです。（当時の建築学会関西支所の研究では南北棟は西日が問題であることが指摘されている。）「昭和三〇年代の設計思想」（住都公団東京支社改善事業部＋（株）都市整備プランニング（一九九六））の年表によりますと、この議論は一九六四年に始まり七〇年頃まで五々六六年は続いていたことが解ります。市浦健の遺稿集「日本住宅開発史」には、石神井団地などで「かこみ」にこだわる説明がありますが実現には至りませんでした。このことは所員であつた富安さんに関西の事務所を任せて、その活動を評価する一方で公団住宅を全面的に実務化していった氏の円転滑脱とでもいえそうな性格にあつたのかもしれません。さらにこの論争は戦前のルダン型住棟の提案で内田祥文が南北軸は独

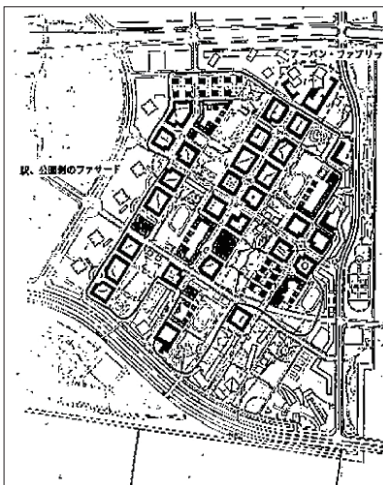


オンケル・トムス団地 ベルリン

身者の住居にしてはどうかとあるように、南面指向という熱環境の確保が如何にわが国に浸透したのか、布団をテラスに干すことのできる住居がどれほど住民に刷り込まれたのかを知ると共に、コミュニティを育む場としてのコモンが何故に失われていたかの経緯と読むこともできるのです。

7 幕張新都心住宅の構想

さて、幕張ベイタウンの周囲の経緯を遡ってみると七〇年代には当時の千葉県の高洲、高浜、真砂、磯部、幕張西などのいわゆる「団地」ができていましたが、評判はいまひとつで不満もあつたのです。今の海浜幕張駅の周辺はまだ膨大な面積の埋め立て地が残っていて、新都心として業務、教育、住宅、公園と都市のワンセットを計画したものの、交通計画などが未整備であつたことから二十年程は塩漬けになっていました。しかし幕張メッセ（一九八九竣工）が企画されると一気に周辺の開発が話題になります。土地利用で住宅地と位置づけられたこの場所も何か新しい住宅地はないものかという模索が始まります。千葉県企業庁の記録によると、海浜ニュータウンの呼称で最初に画かれた図は日建設計（渋谷一彦氏談）によるもので高層板状の平行配置案でした。しかし一九八七年から八年にかけて同庁の建設室には、二一世紀の国際業務都市に併設する住宅地であることから、これまでの住宅地とは違うものをつくりたいという強い想いがありました。そのため当時の住宅問題を解決するための公的住宅ではなく、民間事業者を事業コンペで選定する方針が固められていました。基本計画の委託は（財）都市計画協会に出されますが、成田ニュータウンの実績などから市浦ハウジングがこれを受託します。計画にはインフラはもとより構成図が必要で



シーラカンスの基本計画スタディ

す。これを見守る委員会とは県と国交省が相談し渡辺定夫、蓑原敬の正副委員長以下、高橋公子、服部岑生、日端康雄、と言う学識者に浜野安弘（浜野商品研究所）テリー・スーザン（日本児童手当協会こどもの城部長）ほか建設省の都市局、住宅局、県、市の部長など七、八名ですが、幹事十名の中には公団（UR機構）の委員も加わっていました。数人の委員が「日本には良い住宅地がない」といった発言をしたことに企業庁は慌てたといいます。「団地」型に対する疑念は冒頭からあったと思われます。そのこともあつてか市浦ハウジングの作業グループにシーラカンスの小島一浩、工藤和美、日色真帆など若い人達が加わります。委員会は一九八七年十二月から次の年の十一月まで四回開かれています。第一回の委員会では幕張新都心全体を見直して商業、業務、住宅、教育の地区を混在型に利用すべきではないかと言う意見もでしたが、すでに概成している場所もあることから約84ヘクタールの現在地だけが対象になったのです。計画フレームは3.2人／戸から計画人口2.6万人に対し8100戸（後に世帯員の下方修正で8900戸、でした。グロス100戸／haは高層以上の住棟が必要な密度です。（最終的には2.6万人に対して9400戸（高齢者住宅50戸を含む。）こうした規定の計画規模や基準を示していたことは空間計画に集中できるという要因にもなりました。最初の委員会後に蓑原事務所で市浦事務所とシーラカンスとの会合がありました。第二回委員会にシーラカンスが最初に示した案は不評だったといいます。

グリッドパターン（格子状パターン）が登場したのは第三回委員会（一九八八／六月）です。この間の作業には興味深いものがあります。というのは一般的な住宅地のマスタープランは土地利用と都市基盤を優先し、建築形態はあとの計画に委ねるのに対して、ベイタウンは土地利用と呼ばれる都市基盤と建築とを一体的、同時に形成

するような姿勢で検討した点です。空間的、模型的とでも言えるでしょう。スタイロフォームで作成された立体の街区に中庭が出来、その隙間が道路（基盤）や公園に割かれていくスタデイが残されています。しかし策定調査委員会ではこの案にも否定的な意見も出て会議は紛糾します。具体的には、囲み型住棟の日照や相互の見合い問題、街区規模への疑問、道路幅員の不足、グリーンベルトによる都市性の阻害、多数の交叉点が生じることによる交通処理問題などでした。

この第三回委員会の後には委員長と一部の幹事から作業チームに対して囲み型住棟への疑問も出されていたのです。この段階では公団（UR機構）が中心的な事業主体になる可能性もあったため、日照条件や見合いの問題に対する拒否反応もあったと思われるのですが、企業庁は公営住宅の導入には否定的でした。以後は幹事会も数回開かれ、作業チームの調整も平行して行われていきますが、グリッドパターン（格子状）を基本とする土地利用計画や住棟プランの検討はそのまま進められたのです。作業チームでは「団地」と「街」の差異を検討したため「街角」を最優先に考え「賑わいの創出」を如何にして図るかが話題になったといえます。シーラカンスの提示案は市浦ハウジングの協力者も参加して議論されますが、これを総括したのは富安秀雄さんでした。

こうした経緯から第四回委員会は二ヶ月も延長され十一月に開かれています。ここでは高層棟が予想される周辺部の二つの街区を長方形の大型街区にして宅地内通路を予想するような「土地利用計画図」が示されました。大街区であれば自由な配置も可能になるという含みもあったのでしょう。議事録によると、学識者などからグリッド型に対する賛成・同意の意見も多く伺えますが、企業庁の説明では支持、不支持は曖昧なまま委員会は収束したといえます。以後企業庁の事務局部隊は池尻の中層囲み型住宅や塀のない杉並第十小学校（蚕糸試験所跡）などを見学し、グリッド型の基本計

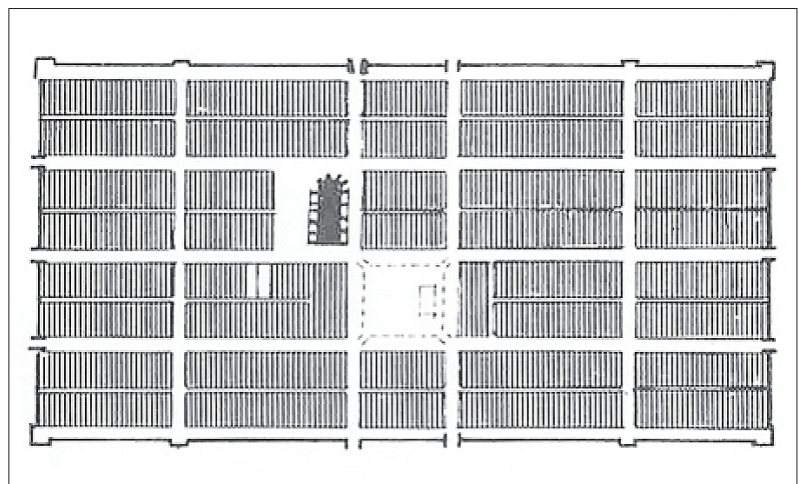
画案の方向性が間違っていないものと確信したといいます。部内のこうした動きを受けて最終の判断をしたのは後に企業庁長になる地域整備部長の根本亮さんでした。「団地でなく街をつくる」といった考えはその時点で企業庁にも浸透していたのです。「基本計画」が記者発表されたのは一九八九年の三月末でした。

8 格子状の街

私どもが幕張新都心計画（現在のベイタウン）に係わるようになるのはその直後です。

マスタープランは土地利用だけでなく、バスタードのような俯瞰図が画かれていると感じました。バスタードというのは一三世紀末に封建諸侯の計画都市としてつくられた格子状の街で、建物は三・四階ですが中央に広場を持つのがその特長です。中世の都市は一般的にカミロ・ジッテなどを通じて不定形な配置をイメージされがちですが、モン・パジェと呼ばれる街はゴシック建築の修復でしられるヴィオレ・ル・デュクによって一九世紀の中頃その規則性が紹介されています。石造三階建て程度の町屋で構成され、「比立」型つまり共同壁型が原則ですが、棟の向きで雨水をおとす必要のある場所にはかすかな隙間があつたようです。街区サイズは50×60mで中庭を明確する程家並みが整形を保っている場所は少ないのですが、街の中央には「市」を開くために広場があります。この広場は多くの場合アーチ型構造をもつアーケードで囲われていました。とりわけフランスの南西部にはこの種の中世の街が多く遺されています。

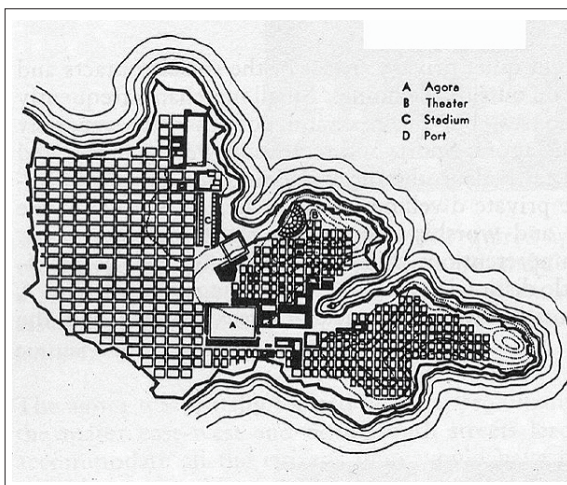
しかし格子状の街はそれより以前のギリシャ時代にヒッポダモスによってミレトス



バスタード モンパジェ

やプリエーネで考案されていました。私はかつてこの遺跡を訪れたことがあります。碁盤目の通りの痕跡を今となって期待する方がおかしいのですが、ミレトスは二種類の格子街区がアゴラという広場を囲むように構成しました。この街区は295m×m前後のローマ尺を単位として構成され、旧市街側は百尺角つまり約30m角程（計測図から）で、南側の新市街は矩尺つまり√2倍の54.7m角程であったという論考があります。川沿いだっただけの川はすでに乾いてしまっていたが図版通りの地形が遠望できたのに妙に感心した記憶があります。今ひとつのプリエーネはそこから北上した場所にあつて、急坂の小道を登った場所の台地に僅かながらの円柱と石積の囲いを数力所残しているだけでした。この方形に街を構えることについては「まちのアイデア」を著した建築史家であり考古学者でもあるJ・リクワートが四方位定位つまり直角に囲い込みをつくるために原点を定める方法は石器時代以来とてつもなく存続してきた概念であるといえます。氏はエトルリア文化を取り入れていくローマの創設者ロームルスを中心に論を展開しています。しかし当のローマの中心地フォロ・ロマーノを觀たり古代ローマの軸を衝突させるような再現模型や一八世紀のローマを描いたジャン・バチスタ・ノッリの版画地図などを眺めてみると、四方位定位など想像もつかなくなるのです。

古代の街はともかく私の訪れた多くの海外の街はそれぞれに歴史がありますから、いつの時代の痕跡が固まって今に至っているのかを知る必要もありますが、格子状の街となると大西洋を渡ってアメリカ大陸が圧倒的です。入植していったお国柄を反映してスパニッシュ系、フランス系、イングリッド系などの街の多くが格子状です。新天地だからこそ、まだそこそこの集落しかない時代に基盤整備を実現していった街が多かったでしょう。わが国で言えば古代の条坊制、戦国時代の城下町、そして大正



ミレトス

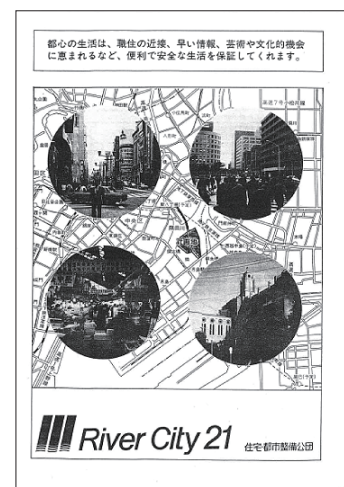
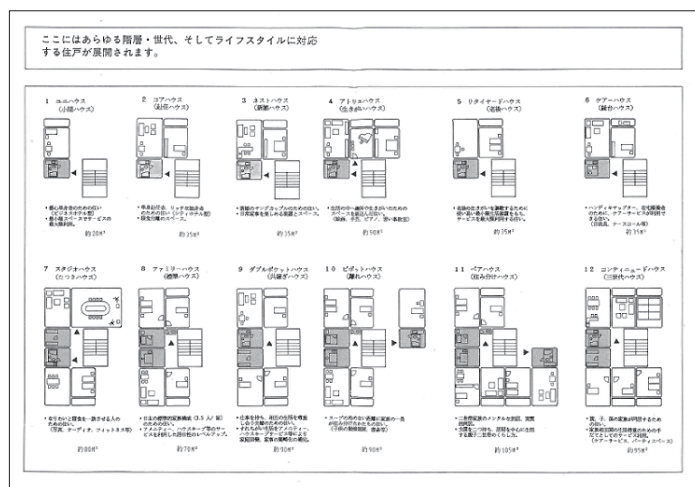


バスティード モンバジェ

期の東京や大阪と三度もグリッド（格子状）の街を遺しています。また方形の格子街区は裏屋を無くすために背割りを入れて二つに別けた歴史もあります。しかし基盤整備と建築という上物が建てられるのには時間差があります。このことが整然とした宅地を配分したにもかかわらず旗状敷地や狭小宅地をつくらざるを得なくていく土地事情であり、景観上問題の電柱、電線を敷地の裏側の揃った場所に通すことの出来ない理由でもあるのです。しかし新開発の街は基盤と建築を同時に考え実施することが可能です。幕張ベイタウンも当然その一つでした。

9 空想から現実へ

私は日頃から「団地」の構成には疑問を持ち続けていましたからグリッドパターン（格子状）には興味深い印象をもちました。が、同時にこの場所は私にとつては二度目の挑戦であることを想い出していました。というのは随分昔の七〇年代私は磯崎新さんに誘われてあるプロジェクトをご一緒したのがこの土地だったのです。今では「コンピュータ・エディット・シティ（電脳都市）」として紹介されていますが、磯崎さんはフラー・ドームを縦に延ばしたような巨大な双胴で街の全てを被ってしまう中心部を提案し「ポスト・ユニバーシティパック」と命名しました。これこそ度々氏の指摘する「巨大化・インテリア化」そして「都市はみえなくなる」という主張のモデルではなかったかと思えます。一方相方を務めた私たちは、周辺的生活空間の情報化について検討しました。協力者は事務所の皆さんに加えて月尾嘉男さんや井出健さんに参加頂いています。今読み返してみてもかなり先見的なものだったと自負できます。世紀末の新しい産業革命は、生産する機械の発明ではなく、伝達する機械



リバーシティ 21 の研究

であることや、住環境に起きるアクティビティを精査して端末やターミナルが生活圏に出現していくことを予想しています。私たちの方は「コミュニティ・スーパーインポージング」などと命名していますが、コミュニケーションと結合したコンピューターの潜在能力の全容を把握したうえ？で、それを日常身辺的な環境の中に適用することが目的でした。パソコンはもとより、コンビニやケイタイもキャッシュレスカードすら普及していなかったことを考えると、ここでターミナルと呼んだものがコンビニになり、情報端末にタブレットやスマホが普及しているのですから隔世の感があります。このまとめは「情報空間」として建築文化（一九七二：彰国社）という雑誌の特集になっています。

さて、この空想的プロジェクトから十数年後、住宅が量から質の時代になったと言われた頃私たちはいまひとつ大川端の「リバーシティ21」を対象に「都心型住宅システムの研究」（UR都市機構委託…一九八六年）なるレポートで、核家族が崩壊した後に住処についてもある計画を提案しています。1棟の超高層は通常の住宅が二〇〇戸とか三〇〇戸収容出来るものでしたから、ユニハウス、ケアハウス、コンチニユードハウスなど一二種類もの住宅、つまり個室住居から二世帯住居までが同じ棟の中を移り住む計画を提案したのです。パパ・ママのいる核家族状態にあるのは人生の三分の一でしかないことも強調していました。しかし持家政策の中で市場が回る時代ですから住都公団（UR機構）にはあまり理解してもらうことは出来ませんでした。ただこの研究の一部は公団が企画した「東雲キャナルコート」の一部に反映されたのではないかと思います。

そんな縁からか公団から「幕張新都心の事業特性からみた模擬まちづくり実験」という試設計の委託が私どもにあったのです。（一九八九／四月～九月年度前半）

マスタープラン（基本計画）を前提に超高層四街区、高層一街区、中層九街区計十二街区が対象でした。沿道囲み型（ペリメーター型）が可能かどうかをチェックする内容です。この段階で公団は事業計画の検討体制に組み込まれ連絡調整の役割を担っていましたから、沿道囲み型の成立条件を検討する必要があったのです。公営の低層住宅で活躍しベルコリーヌ南大沢にも参加していた藤本昌也さんと関西の遠藤剛生さんが一緒でした。それぞれの事務所が四街区程度を担当したのです。日影と日照、住棟の見合いに関するプライバシー、駐車場の百分の確保、中庭と通りの空間比率、などが模型も伴ってスタディされました。遠藤さんは超高層の高みに穴を開けて空中にもコミュニティ空間が必要だと主張していました。ただこのスタディの過程では中層街区により焦点をあてたため、超高層の日影問題には触れず先延ばししたことは禍根を残すことになります。三つの事務所によるこの成果は、事業計画関係者に開示され空間計画を検証する助けとなりました。とりわけ後述する「都市デザインガイドライン」の作成につながったのです。

10 コアポリシー会議（1989／10～1990／7）

一九八九年から九〇年春にかけては慌ただしい準備が続きます。企業庁は公団の試設計に平行して、住宅地の事業化に必要な九つの部門別調査を委託していました。「事業計画」「住宅供給管理計画」「基盤施設計画」「商業業務施設計画」「景觀計画」「建築設計指針」「景觀計画指針」「都市計画変更」「風環境」といった部門です。計画と指針という区別でもわかるようにここでは住宅用地の処分、基盤施設の整備、公共公益施設の整備などについて企業庁が方針を定めることが目的です。住宅用地の処分につ

いては分賃比や用途地域、基盤施設については共同溝ルートや道路の段階構成、公共公益施設の施工や管理体制を決める必要がありました。しかし委託が分割しているため技術交流や調整・連携が不足し、官の基盤と民の建築とが乖離する危険があります。事業計画では検討の初期段階でこの構造的欠陥が指摘され、部門間を横断する協働体制が求められたのです。そのためには相互を連携する会議が必要になります。「コアポリシーと会議」と呼ばれたこの会議体は各部門別の調査を検討途中に調整しフィードバックする仕組みです。いまふり返ると委員会(渡辺委員長、蓑原副委員長、以下国、県、市の関係部門)連絡調整会議(蓑原座長、県、市、公団、公社、富安秀雄、大村虔一)、コアポリシー会議(蓑原座長、富安秀雄(市浦ハウジング)、大村虔一(都市計画設計研究所)、曽根幸一(環境設計研究所)、工藤和美(シーラカンス)、浜野安広(浜野商品研究所) 高野文彰(高野ランドスケープ) 鴨居昭雄(オオバ))と三段階に構成されていたのです。八九年の十月から翌年の七月まで委員会と調整会議が三回ずつ開かれ、コアポリシー会議は五回も開かれています。この中核的な構成員は蓑原、富安、大村の三者で、各部門の検討指導や関係官庁との調整を担っていたのです。問題はいくつもありました。賑わいを求める沿道店舗をどう運営するかは難題でした。「線状の沿道に貼り付く店舗を一括経営はできないものか?」といった点では「賑わいを創出するには歩車分離はしない方がいい。」と委員会で主張していた浜野安広さんに質疑が集中していたのを記憶しています。私たちが参加して間もなく真空集塵の暗渠も発注されました。関係者の中には住宅地には過大な施設であるから中断はできないものかという意見も少なくありませんでしたが手遅れだったのです。この間、事業計画の策定を受託した大村虔一さんのもとで動いた河合良樹さんの調整、総括の能力は素晴らしいもので、洞察に富んだたたき台の提示によって、行政の縦割りや分割発注で細分化

されていく個々の調査を効率よく総合化する上での役割を遺憾なく発揮していたのです。これをまとめたのが「事業計画ガイドライン」(一九九〇/十月)です。住宅形式は街区別に超高層、高層、中層の住宅形式を定めています。中層街区は道路沿いに六階程度の高さでゾーニングされ商業・業務施設の配置についての検討もすでに始まっていた。街並に秩序と賑わいを求め人間的な尺度実現すること。超高層棟は標準四十二階、高層棟は二十階以下などといった目標もありました。また中層街区を中央部に、高層街区を外周より、そして超高層街区を角部に配置する方針も決めていましたから外に高くうちに低い街のシルエットでした。コンセプトの一つとされた「開放性」は、基盤と建築が一体化したこの街の方式を外延的に普遍できる点を主張していましたが、シルエットからすれば壁状の外郭で閉じた形態が必然だったのです。計画戸数でいえば約八九〇〇戸の住宅のうち中層が三〇〇〇戸ですから超高層・高層街区が2/3にあたります。また街区面積では1.5倍です。数量的に劣る中層街区を空間形成の主役にするためには、超高層、高層街区の格差を無くすため、周辺街区の沿道部は中層街区の連続として受け止める工夫が必要です。しかしこの点に関する理解はいまひとつ不徹底であつたことは否めません。「事業計画ガイドライン」が出来た直後の十一月事業者公募要項が出されます。住宅事業街区の予定を決めるコンペが二段階にわたって行われたのです。最初は事業を希望するデベロッパーを募るものですが、二度目は図化されたアイデアと事業者のグループ化を求めたものです。その結果民間デベロッパー六グループと公団・公社が事業予定者となりました。街区はあらかじめ千鳥状に別けて道を挟んで相對する街区は事業者が異なるように配置したのです。民間グループが一〇〇〇戸強ずつ。公団・公社が約二〇〇〇戸で超高層棟が分譲住宅、高層・中層街区は賃貸住宅にあてられていました。(一九九一/二月)

11 都市デザインガイドライン

私たちの担当した建築及び景観の指針、つまり「都市デザインガイドライン」（初版平成三年（1991）3月）は事業者が決定した直後にできますが、その後関係者にこれほど永く使われ、重版や改訂が加えられていく冊子になるとは全く想像もつきませんでした。当時「脱・団地」についてはいくつかの情報がありませんでした。多摩ニュータウンのベルコリーヌ南大沢は基本計画に着手した時点ですでに着工していました。マスターアーキテクトによる設計調整などが参考になったのです。海外情報ではスエーデン・ストックホルムの住宅団地スカルプネックの鳥瞰図も入手していました。郊外でも街区型建築で街並を意識して計画された事例です。また二つ目はベルリンの壁が崩壊する二年前当地でIBA（国際建設展一九八七）があつたのです。テーマは「居場所としての都心」です。この催しはワイゼンホフの住宅展（一九二七）から続くもので、国際的な建築家によって西ベルリンの荒廃した市街地を再生するプロジェクトです。わが国からは磯崎新さんが参加しています。新しいものを郊外に建てるのではなく現在ある古いものを直して使うことが求められていました。三つ目は後にコンパクトシティ（歩いていける街）のモデルとなった「ニューアーバニズム」の動きです。ピーター・カルソープやアンドレ・デュアニーのDPZはこの頃アメリカのフロリダ州にシーサイドを完成させていました（一九八二）彼らも詳細なデザインコードをもつて街並を意識していました。四つ目がニューヨーク・マンハッタンのバッテリーパークシティのハウジング計画です。二〇〇一年九・一一で崩壊したWTCビル建設に関連して造船倉庫地域の埋め立て地を対象に重厚長大から軽短薄小への転換を測ろうと



幕張新都心 都市デザインガイドライン



幕張新都心住宅地区事業計画

した高層住宅一四〇〇戸と商業施設などの複合したプロジェクトです。バッテリーパークシティ・オーソリテイ（BPCA）は市政府から独立した組織です。しつかりとしたガイドラインがあり、沿道性を主張して背後に広場をとる計画です。デザイン・ガイドラインは設計者とBPCAが作成したものです。例えば屋根の上の共用設備には囲いを施さなければならないこと、歩道に排気を出さない工夫、中層部の煉瓦造り、コーニスと呼ばれる頑丈な軒の装飾が全ての建物の同じ高さの所についているなど建築上の規定が詳細かつ明確に示されていました。ガイドラインが市の計画規制よりも厳しいため、これに従って建てられる建築については、市の都市計画上の認可は必要がないという点も特長的です。また建築家を認可する権利や、設計図を検討し完成したビルをガイドラインに照らして認可する権利も持っていました。このような規制手段により、全てのデベロッパーが厳しい建築基準に従うこととなり、個々のビルの自己主張を抑え、全体としての調和が保たれるようにしていたのです。私たちは先の試設計をベースに、かねてから話題の多かった西ドイツのBプラン（Bebaunungsplan…地区詳細計画）やバッテリーパークのガイドラインをかなり参考にしたのです。内容は勿論委員に相談しましたが、一…シルエット、二…沿道性の確保、三…庭の性格、四…三層構成、五…壁面率と景観、六…景観先導施設、七…複数の建築家の起用などがあります。断面構成はすでに試設計でチェック済みで、当然相対する住棟との間隔が日影と絡みます。街区には隅切りもすでに出来ていましたので、本来なら歩道に接するゼロロットも考えましたが、両者の折り合いから2.0m後退した位置を建築指定線（壁面位置）にしたのです。三層構成は図解があつたため様式を指定しているという誤解も一部に生みましたが、これはバッテリーパークのガイドラインにもあり、古くは歴史上の多様な建築タイプを並記した一九世紀のG・P・M・デュ

ランの「集成比較」からコルビュジエのサボア邸まで共通するもので、地上、中間、上層階は環境が違いため表情も変えるべきだという意図です。また壁面率は現下のマンションに良くある片持ちスラブの薄いバルコニーの連続を何とか避けたかった意図があります。景観先導施設は聞き慣れない用語ですが、当初は「プライマリー・エレメント・スペース」と呼称しこの街が一樣な景観になることを何とか避けたいという思いから特異点をあらかじめ設定したのです。事業は一街区毎にすすめられますが、そこに複数の建築家を要請しています。これも変化を求めた一環ですが、最近になって永い期間をかけてつくられ変化していく街並を上手く誘導したという評価もでてくるようです。

しかし、このガイドラインも街の周辺の高層街区に着手する段階では補足が必要でした。大規模街区では元来中層街区に直面する沿道側は中層街区と同じ高さで計画され、その背後に超高層や高層を建てることを予想しましたが、非常用エレベーターを避けた十四階の板状形態が過半を占める事態になったのです。そのため、よりヒューマンなスケールを要請する分棟、分節や中層街区に呼応する肩の表現、つまり水平の切り替え線が景観形成上必要になったのです。ガイドラインに補追「超高層・高層街区の都市デザインの取り扱いについて」が加えられることになったのは五年後のことでした。

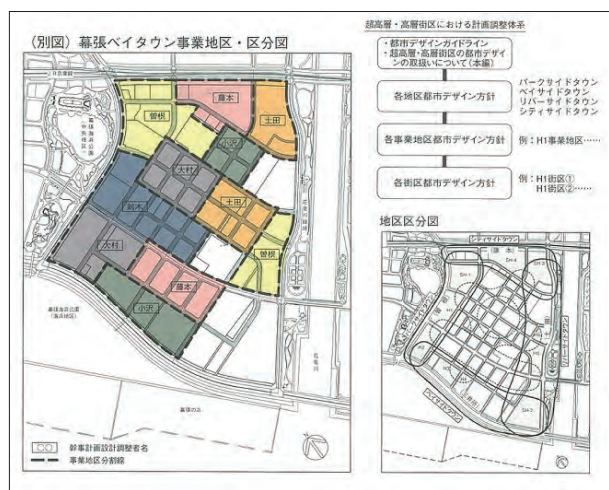
なお、この「都市デザインガイドライン」から一年後には「都市景観施設基本計画」（一九九二／四月）と「公園緑地基本設計」（一九九四／十月）なるガイドラインも加えられます。

両者とも公共施設を対象としたものです。緑地の計画ではスプーロックと呼ぶアメリカ西海岸の事務所が担当しましたが、彼らは街の内部の中層街区群がほぼ正方形に

構成されていることに注目して、いわばインナータウン的な性格をもたせようとし
ます。異なる植栽で特長をもたせた並木道などはこのガイドによってつくられました。

12 事業化の組織とその運用

「都市デザインガイドライン」はできたものの、これを運用するには民間の事業予定
者に街をコントロールしていく調整が必要です。ここで必要とされたのがまずは各事
業者に計画設計調整者をおき、併走して頂く方法でした。聞き慣れない名称ですが、
公共デベロッパーである企業庁と民間事業者の間に立つ一方、分担する事業におい
ては住宅供給をする事業者と建築デザインを行う設計者の間で様々なデザイン上の調整
を行うのがその主たる責務とされました。この調整者は企業庁長からの依嘱で「計画
デザイン会議」の委員となる一方、担当街区に関する計画設計調整、都市デザイン方
針書を作成し、会議に諮り承認をとる一切の業務を行うことです。また街を大きく区
分した公共施設を含む事業区分エリアの官民の調整や東西南北の街の外郭（シルエッ
ト）についての調整責任の分担もありました。すこし陰りはみえるもののまだバブル
期が続いていましたので、当初は十七年間をもってこの街は完成する予定でした。計
画設計調整者には鈴木崇英（幕張シテイグループ）、藤本昌也（丸紅グループ）、小沢
明（三菱グループ）、土田旭（野村グループ）、大村虔一（清水建設グループ）、三井所
清典（公団・公社）と私（三井不動産グループ）です。鈴木さんは早くからデベロッパー
と相談していたようですが小沢さんと藤本さん、それにすでに事業グループ内から話
があったと思われる土田さんには私からもお願いした記憶があります。少し若い鈴木
さんを除けばほぼ同じ世代です。小沢さんについては彼の小論「二都物語」を読んで



幕張ベイタウン事業地区区分と計画調整体系

いました。藤本さんは低層公営住宅で接地性を主張していましたし試設計でも一緒にしました。また、土田旭、大村虔一さんと私は都市工学科の設立期に都市デザインを勉強していた仲間です。事業調整会議で相談したのでしょいか事業者グループにも幹事、副幹事のような役割があつてこれを三井不動産グループにお願いするということから私が担当となりました。大村さんは当初企業庁側の手伝いをする覚悟をしていましたが、こちらは引き続き市浦ハウジングにお願いできることが可能になったため、最後に副幹事の清水建設グループにお願いしたのです。委員会からひきつづく渡辺、蓑原両氏が座長になる「計画デザイン会議」と企業庁と事業者が主体となる「事業調整会議」まで決まったのですが、この時点では計画設計調整者の活動を何処で担保頂くのが問題でした。筋からすれば企業庁か事業者になります。しかしこの点は事業者側に負担頂くことになったのです。自らの事業をコントロールする調整者に費用を準備し、街の完成までの永きに渡つてそれを継続したことは、この街だけでなくわが国の都市デザイン活動にとつても画期的な出来事でした。調整作業は事業者の意向は勿論ですが、建築家の推薦、建築相互と隣との調整も必要になりますからスタッフも必要です。計画図書に計画調整者の認印が必要であることも会議で決められました。このハードルを越えてから確認申請を出して頂くのです。これは先のバッテリーパークシティ・オーソリティ（BPCA）に近い制度です。以来届け出先の千葉市からはデザイン会議の承認があれば、確認申請は軽減される特典が持続されています。当初「計画デザイン会議」として出発したこの会議も、詳細を検討する長い時間が必要になったことから一九九一年の年末から「都市デザインワークショップ」と呼称する分化会が出来ます。出席者は正副委員長の他民間、公団・公社合わせて七名のグループ調整者が出席するワークショップです。各事業グループの担当者は一／二〇〇の模型を前



都市デザインワークショップ

に計画を説明するほか、相隣関係を知るためあらかじめ準備された一／五〇〇の周辺、というより街全体の模型に当該街区にはめ込む作業が必要でした。側面図は大きな壁図に素材や色彩が表示され、これをチェックするのです。相対する街区の人や車の出入り、開口部、色彩や素材、屋根の形状や照明計画まで微細な点まで検討されたのです。会議の内容がデザインにあることから事業者やジェネコン担当者は傍聴席から発言頂くという慣習でした。これによって「計画デザイン会議」はその結果の報告で済むようにしたのです。「ワークショップ」の多くは都内で開かれましたが都度会場も変わります。事務局を担当頂いた市浦ハウジングによりますと、その回数は十七年を経過した時点ですでに百回を超えていたそうです。一区切りついたことから全事業者と調整者が一同に会したパーティもありました。

13 インナータウンの中層街区

事業化の最初は街の中心部にあたる民間六事業者がそれぞれ担当する街区でした。「都市デザインガイドライン」には街区毎の収容戸数や八十五㎡以上の平均規模、一〇%の賃貸住宅の指定がありました。民間事業者の中にはこの段階でも囲み型（ペリメーター型）に対する疑念があつて、今一度住棟を高くして平行配置も出来ないかという意見もありましたが、囲み型配置で収容戸数や日照・日影には問題のないことはすでに折り込み済みだったのです。中層六街区の設計が始まったのは一九九一年の秋ですが、暫くすると事業計画に重大な変更がありました。それまでこの民間事業は土地所有権付分譲を前提にすすめて来ましたが、事業調整会議で土地は「転貸借権付き方式」に変更されたのです。このことは将来にわたってこの街の形態を担保すること



プロムナードの街並

にも繋がる制度だったのです。六街区はこの街の中心軸にあたる目抜き通りに面する街区です。そのため沿道側の一階はピロティ状に後退するポルティコを設けるガイドです。古くはバステードやパリのリボリ街などにみられる形態です。またこの沿道だけは道に面して建築が接するゼロロットです。しかしこのポルティコ（アーケード）も後に店舗が出店する頃になって経営者からは看板がよく見えないという不評がありました。商活動に支障があつては大変です。そのためサインに関するガイドラインも準備したのです。公共部分にあたるプロムナードは花崗岩（御影石）で敷かれました。プロムナードを頑張つてこそ民間の建築の質が期待できるという企業庁の意気込みから、この六街区全体の公共部を担当した大村虔一さんが中国まで出かけて石を探してくれたのです。並木も各街区に一本象徴的な樹木を植えることにしました。プロムナードは段差のない単断面でしたからボラードを設けることになったのです。

各街区の設計は事業者グループと調整者が相談の上複数の建築家に発注されたのです。しかし駐車場は問題でした。ガイドラインでは半地下駐車を期待してその屋上部を庭園にする断面を想定していました。土量の搬出入を考慮して道路のレベルもそのためにやや宅地より高めにセッティングしてははずです。しかし併走する複数のジェネコンから半地下駐車場は地下の水位を考えるとコスト面で不利だとされたのです。その結果地下駐は一街区のみで中庭に機械型の駐車場を設置する計画が提案されます。中庭の面積が低減し車道を設けなくてはならないことを危惧しましたが、結果的には集会所の配置も可能になり、屋上を使った中庭などでそれなりの解決をしています。二番目の問題は住戸へのアクセスです。ガイドラインを作成する段階では全ての住戸が沿道からアクセス出来るシステムも検討されましたが、民間のマンション事業ではエントランスを経由するのが常識とされたのです。住戸を両側に持つ沿道からの階段式



ポルティコ

アクセスを避ければ廊下式のアクセスになります。敷地は南から何度か振れていますから廊下は内庭側だけでなく道路側にも出るケースがあるはずです。ガイドラインではバルコニー状の廊下が街路側にできることを出来るだけ避けるよう要請していましたが、内庭側だけで処理出来たのは一街区だけでした。しかし各事業グループとも壁率や開放率などを検討するうちに薄いスラブの長いバルコニーの連続は避けることが出来たのです。第三の問題は見合いの問題です。元来マンション事業では各戸の見合いに対する隔離距離を四〇m程度だといえます。入隅の住戸では見合いの問題も出ましたが、開放部をずらすことで解決しています。この点については、ヒッチコックの「裏窓」（一九五〇年代）と言う昔の映画を想い出してもいいでしょう。この舞台はニューヨークのグリニッチ・ビレッジの同じ囲い型配置のアパートです。ジェームス・スチュアート扮するカメラマンが事故で足を怪我し身動きならない生活で、向えのアパートの住人があやしい動きをすると望遠レンズで伺う内容でしたが、美貌のグレース・ケリーの共演もあってヒットした作品です。覗き見など今の時代ではテーマとしていかなものかとなりますが、住民の気配を感じる集住体を実現させることが私たちの目標でもあったのです。街角に星座をあしらう鈴木崇英さんの提案も受け入れられ九五年三月にこの六街区と打瀬小学校（シーラカンス設計）と打瀬中学校（山下和正事務所設計）が完成して街開きのイベントが行われました。住戸は七〇四戸、住人は一五〇〇人でした。

インナータウンとしての中層街区はそれから一年経って三井所清典さんの調整する西端の公団（七番街）と公社（九番街）が完成します。彼は最上階の勾配屋根に注目し中層街区ではこれに瓦を使うことをコンセプトとしたのです。向かい側の二街区（八番街・清水G、十番街・三菱G）との四街区の事業区分の担当は小沢明さんです。小



幕張ベイタウン街開き式典



中層街区の中庭

学校に向かう通りは彼の設計によるもので、直線で堅くなりがちなのこの街にユニークな曲線が導入されています。

また同じ時期に設計したプロムナードの延長部は土田旭さんの事業担当区分です。十二番街では土田さんの起用で宮脇檀さんが総括を担当したのです。郊外住宅に多くの実績を残した彼のおそらく最後の仕事（一九九八年没）だったに違いありません。ここでは同時に進行した私どもの十一番街（ステーション・ホール＋環境設計研究所）とは対比的に彼の門下生を含む多くの若い建築家の起用によって新しい表現を試みた点は評価されますが、住棟を一体で解こうとする構造とデザインとの間に若干の齟齬があつて、スリットをもつて併置する縦割り型（擁立型）の集住体に至らなかった点は残念でした。しかし景観先導施設（プライマリーエレメントスペース）の位置とされたエントランスは凹型で構成され、向かえ側の公社街区に呼応関係を促していました。また、このことは引き続き鈴木崇英さんの事業担当区分になる西側五街区のメッセ大通りに向かう入口（十六番街・三井Gと十八番街・清水G）に円形で凸型に呼応する形態に示唆を与えるものでもあったのです。美浜打瀬小学校とミッドランドパーク（打瀬二丁目公園）間の通りは鈴木さんの五行の思想に基づいて桜並木が植えられています。

14 ビジターズ・アーキテクト

この街に中層街区は二十三街区ありますが、プロムナード沿いにやや敷地の広い十一番街がありました。私ども三井グループの予定街区です。国際的な街を目指したのだからここに外国建築家に参加してもらえないかという要請が関係者の間からあつ



シリンダー型住棟による呼応（16番街と18番街）



打瀬小学校へ向かう曲線の街路

たのです。当時私は福岡の香椎浜で磯崎さんのコオーディネートで完成したネクサスワールド（一九九二年完成、外国建築家五人十石山修武）などを拝見していましたが、学会賞にもなったレム・コールハース棟より櫛形の配置を持つステイブン・ホール棟が細部も面白く興味深かったこと、と今ひとつは二つの超高層棟をもつ大街区（Shall）の設計がたけなわを迎えていたので、パリのラ・ビレット公園を創ったベルナル・チュミにランドスケープに関して何らかの示唆をお願いできないだろうかという目的でニューヨークに飛んだのです。両者は同じコロンビア大学で教えていたからです。しかしチュミさんの方はジェネコン参加の設計チームについては理解してもらえず、ステイブン・ホールとの折衝になったのです。諸条件の説明にはかなり時間を要しましたが、私は日本のマンション事業の特長や私たちでは無理だが外国の建築家なら許されるかも知れないデザイン上の傾向についても話題にしました。また、当時イエール大学で大学院を終えた田中友章さん（現；明治大学教授）にこのプロジェクトに参加、つまりはスタッフになって頂くことまでお願いして帰国したのです。ヘルシンキ現代美術館の設計が始まっていた頃ですので心配もありましたが、やがて驚くほどの配置バリエーションのスタディが示され予想通りの成果が期待できたのです。とりわけ開口部については私の期待に完全に応えてもらいました。つまり片廊下になる住棟も主採光面と同じ開口寸法で解決したのです。これは開放廊下を規定する法的な制限のぎりぎりであったと思います。またこれは彼の追求する「孔（あな）」と「光」の様相、形があつてはじめて認識できる光と影が一つの事象であることと同時に「物質」と「精神」の融合を証明することができるといふ現象学的なアプローチにも合致していたのです。夜送ったファックスが明朝は図化して戻るのですから地球の裏側と仕事をするのは大変です。模型を携えてプレゼンに来て頂くことも度々でし



パティオス 11 番街

た。マンション事業ではなかなか許されない二カ所の水面も許されたのです。しかし問題もありました。彼は一つの街区に複数建築家を起用することに満足していなかったのです。これでは「都市デザインガイドライン」の違反になります。複数建築家の二つ目の事務所は私どもの事務所ですから言わずもがな、他の調整者から物言いがつくのも当然です。しかし有り難いことに調整者の皆さんから理解を得てガイドライン一辺倒ではなく、いいものはいいと判断するという特例扱いをして頂いたのです。打ち放しコンクリートだけは避けて欲しいという要望はアメリカから帰国したばかりの事業担当者からステイブ・ホールに直接説得して頂いた記憶があります。戦後の幼児期に軍関係に勤める父親に連れられて東北地方を旅したことのある彼は「奥の細道」にかなり興味を持っていました。この街区に観られる異形のオブジェはそんな物語をこの街区に詠い込んだのです。またこのことは、私たちがこの街の全体に散在させて期待していた景観先導施設（プライマリー・エレメント・スペース）を一つの街区で展開したようなものでもあったのです。ステイブ・ホールは今やアメリカで最も期待される建築家になって二〇一二年にはAIAゴールドメダルも受賞し、国際的な活動を展開していますが、パティオス十一番街が完成したのは一九九六年三月です。彼にとっても建築とランドスケープと都市との一体化を体験した最初の作品でもあったといえるでしょう。

15 垣根のない学校

幕張ベイタウンには三つの小学校と一つの中学校があります。このうち街開きにあわせて建設された中学校と小学校の設計者の選定はプロポーザルコンペでした。中学



アクティブビルディング（景観先導施設）



パティオス 11 番街の水面

校は山下和正さんによる設計でユニークなシルエットで完成されます。が一方の小学校はこの街の基本計画を下支えしてきたシーラカンスの小嶋一浩さんや工藤和美さん達によって設計されたのです。彼らは住宅地であると同時に街をつくろうとしてきた計画を熟知していましたから、街の賑わいをどう演出するかという難題に対しては、住宅地の一階に教室を入れること、つまり街並の一部を複合して学校にすることは出来ないかといった議論もあつたといえます。マスタープランに示された学校には、それぞれ周囲に緑地が設けられ、垣根のない学校をめざしていました。この事例は杉並の蚕糸試験場の跡地に創られた学校などが参考にされたと思われます。都会の学校は球技や管理の問題から高いネットが巡らされ、出入口を限定している事例が多くみられますが、ここでは垣根をなくした街に開かれた学校であること、また住宅街区との連続性についても要請しています。これはグラウンドと校舎の南北関係を通常とは逆転させることでもありました。また、彼らが設計者に選定された後にも小学校を住宅地と同じ高さには出来ないか？つまり上部を住宅にすることで複合化によって街区のシルエットを整えられないかなどといった意見も出たといえます。新設する打瀬小学校の教育関係者には受け入れ難い話でもあつたと思われます。そのこともあつてか彼らが第一に念頭においたのが街に開かれた周辺地域との応答です。「交叉点広場」「通り抜けのパス」「子供の動きのみえるピロティ」などがその具体的な成果ですが、小嶋さんに当初の街のスタディをした時の説明を受けた時「ついでに」といつて見せてもらった彼の修士論文に私は興味を持ちました。東京二十三区の航空写真を分析したものです。まだグーグルアースもない時代でしたから、国土地理院の航空写真などをつなぎ合わせ分析したに違いありません。咄嗟に私はケビン・リンチやジェーン・ジェコブスの六十年代、つまりわが国の都市デザインの開明期といわれる時代の出来事を回想



打瀬小学校

したのです。ケビン・リンチの「都市のイメージ」は物理的な都市の分析を紹介したもので、すでに都市デザインの関係者には血肉化していると思われませんが、何故かわが国で都心部の写真を分析したものはなかったからです。またジェーン・ジェコブスの「アメリカ大都市の生と死」がほぼ同じ頃に抄訳されています。と同時に国内では伊藤ていじさんや磯崎さんを中心にした研究体の皆さんで「日本の都市空間」が出版されているのです。〈形成の原理（みえない都市論文）〉で始まるこの書物はわが国の都市空間の特質を示しましたが、〈構成の技法〉以下は、日本的なものに焦点をあてたがため、様式が雑多に混ざり合った大都市を分析したものではありませんでした。小嶋さんは鳥の目になってこの雑草の入り交じる原野のような現代都市の雑多さを分析していますから、これはケビン・リンチがノード、エッジ、パス、などといった概念を抽出した行為に近似しているのです。彼は都市計画など全く知らなかったことを強調しましたが、そのことこそ都市デザインの初源的な視点です。しかし私の関心はそのあとにあります。彼らは建築の設計にあたってこれをズームのように地上に引きずり降ろしたと思われるからです。鳥の眼から虫の眼に身構えたともいえます。テーマが小学校ですからここでの視線はとりわけ低く、家具のスケールにまで身をかがめて考えているのです。このあたりはJ・ジェコブスの言う組織化された複雑性とも関連しています。指導コンサルを頂いているのは首都大学の上野淳先生です。学校建築はこの時期すでに一方向型の講座型教室が否定され、対話型のオープンスクール化はすでに定着していましたから言わずもがなですが、彼らは街の持つ複雑性に注目し、虫の目になってこれを地上に再構成することによって、子供達の寄り道やお互いの交流、つまり廊下や目的空間を図式化して固めてしまうようなマスの空間では捕らえることのできないアクティビティが、空間の複雑性によって誘発されることを仔細に観察し

たのです。小動物の巣づくりのように邪気に返るような行為が小嶋さんをはじめシーラカンズグループの出発点にあったからこそ、理想の開かれた学校が実現できたと思われるのです。

16 ベイタウンコアと道空間

ベイタウンコアのプロポーザルコンペが行われたのは一九九九年のはじめになりますからこの頃には十三の中層街区と二つの高層街区、それに超高層街区の西側街区が完成間近で六七〇〇人という住民が生活をはじめていました。街開きから五年目です。ベイタウンコアの設計者に選定されたのは高谷時彦さんでした。計画当初にはこの施設にも十分な予算が準備されていることを企業庁から聞いていましたから北側の富士見通りから三〇m程の広場を設け、中層街区と類似した高さのボリウムに図書館やホール・会議室の他ホテルまで収容できることまで構想していたのです。しかしその後の景気や千葉市内の公民館とのサービスレベルを考慮して将来の増設を予想したプログラムに切り替えて実施することになったのです。その内容は出会いの空間に図書館と子供ルーム、音楽ホールといくつかの会議室です。このベイタウンコアの計画では二つの点が重要な話題でした。一つは市民参加の建築であったことです。官、民、設計者の会合は当初から「ベイタウン・コア研究会」（コア研）がこれを主催してきました。設計者の説明によれば、それは従来の要求者としての住民ではなく、公を主体的に担う新しい市民の出現をこの過程で眼のあたりにしたそうです。形だけの設計参加ではなく、必要なものは運営方法を含めて住民が自分たちで考え合意形成するプロセスを示し、設計者が形にまとめ、官が全体的なバランスに配慮しながらコーディネート



ベイタウンコア

トし、助言し、同時に推進すると言う理想的な協働モデルを生んだのです。この間事業区分エリアの担当であった土田旭さんの旗振りも大きかったと思われます。二つ目の話題は道と広場の空間に関する考察です。コンペのあった時期に画かれた概念図ではアプローチがコミュニティ・センター・ガーデンと呼ぶ南側のグリーンゾーンを経由することが示されていました。しかし高谷さんは増築がどうあるとも入口はプロムナードに面するべきだと直感的に感じたと思われます。設計者が最初に言われた条件には、壁面の連続性を重視すること。つまりきっちりとした凹型の道路空間をつくっているのだから壁面後退はデザインコードに合致しない、何らかの連続性を考慮すること。広場などのデザインは街の全体デザインで決めるべきこと。モダニズムで重視する機能・形態論を超えた都市の容器を創ることの必要性などです。この中にはヨーロッパにおいては商店も住宅も学校も同一のビルディングタイプでできている。コミュニティ施設だから広場があつて良いというのは、機能に合わせて建築の形式が変わるという悪しき近代主義である。といった言葉もあつたといえます。この後段の言葉はかなり形式的で、沿道囲み型（ペリメーター型）によつてつくられる凹型の道路空間を何処まで敷衍するかの判断になりますが、この時設計者が入口広場についてどう考えていたかを知る必要があります。高谷さんは槇文彦氏の「見えがくれする都市」で「道の構図」を担当しています。彼は日本橋北地区、麻布、雑司ヶ谷などの地域を採り上げ、襷のある地形にさしかかれば、坂があり道は尾根筋、谷筋にそつて延び、交叉点はT字やL字の交叉が多発してくるから、そこには六〇間角と言う方形の街区は方便でしかなく、大名の屋敷を中心にして陣取り形に街が形成されていったことを示したのです。これを総括したのが槇さんの「奥の思想」ですが、私はこの書物を「日本的なるもの」をはじめて体系的に捉ええた論考ではなかったかと思ひます。高谷さ

んも代官山のヒルサイドテラスを引き合いに出して道空間は凹型にできる沿道性だけを問題にするのではなく、適宜「奥」を意識した構成が必要であることを力説しています。ヒルサイドテラスには小広場があったり樹木が保存されたりして、空間が連結したり切斷されたりする度に景観に緊迫感を持たせ、多方向から建築にアプローチする路地的な感覚を保存しようと努めている配置です。これこそ「奥」の概念を実現化した作品だと思う一方でベイタウンコアを担当した高谷さんも「都市デザインガイドライン」や調整者が指摘した点は、通りを造るにはあまりにも一律的になっていることを感じていたに違いありません。

17 事業担当エリアとその演出

計画設計調整者は公共施設を含む数街区の事業担当エリアが決められていたことは先に触れましたが、この目的は官民の調整が主たる目的でした。そこには小、中学校、公園や緑地帯、保育園、ガソリンスタンドのほか、コミュニティ路や歩道橋も含まれていました。発注者や事業者がそれぞれ異なる生活支援施設です。

私たちの担当したものに限ってみても、小学校の周辺整備、コミュニティ路の設計、小緑地の設計、二カ所の歩道橋の設計、調整に関しては共同溝入口上屋、二カ所のガソリンスタンドのデザイン、二カ所の保育園のデザイン、最後に民間の病院のデザインと二十数年で五つの設計と六つの調整のアイテムがありました。ガソリンスタンドや保育園は民間事業ですから事業者と設計者にお逢いしてこの街の計画上の約束事を説明し、何遍か設計図書を拝見してお願い事をする役目です。配置が主たる内容ですが限られた予算で苦勞する設計者との調整は、他人事ながら同情する場面もしばしば

ありました。

そんななかで一九九九年のマリーンドッキと二〇〇九年共用された海浜デッキの二つ歩道橋について触れておきたいと思います。マリーンドッキは事業担当エリアに含まれていたからに他なりません、この二つは共に景観先導施設（プライマリー・エレメント・スペース）に指定されていたことから私どもが担当しました。先にオープンしたマリーンドッキは海浜幕張駅から来ると、海浜公園（中央地区）をよぎってこの街の入口になる場所です。この経路を予想できなかったのか公園にはそれらしい通路は見当たらず、デッキができるまでは緑地内に獣道ができて北側の横断歩道を渡っていたのです。私たちはすでに出来上がっている公園を改修してここにマウンドを設けて架橋すべきことを提案しました。通常の工事ではあり得ない話ですから半ば無理だろうと思っていました、何とこれに対応して頂いたのです。ただ、残念だったのは公園側の縁にあたるスロープ全体の設計が対象外とされたことです。何遍かスケッチを描いて一体化をお願いしたのですが、既製品の手摺りにされてしまいました。この場所はベイタウンの入口ですから来街者に対する印象も格別だったはず。ちなみにマリーンドッキの命名は住民の公募で決められグッドデザイン賞も頂いています。それから十年程後の海浜デッキ（基本計画時はベイサイドゲート、中央の通りの名称も千葉ロッテの優勝を記念して富士見通りからバレンタイン通りに変更）は東の海側に通ずる街の中央となる位置にできる歩道橋で将来臨海側の海浜公園（海浜地区）のゲートと一体化することが条件でした。計画デザイン会議で頻繁に議論されました、街側の着地点脇はすでに住民の住むUR街区であったため、橋上からの視線には特段の配慮も必要でした。海浜大通りに直交する架橋部分が東西になることから手摺りに太陽光パネルを仕込んで、エレベーター上の門を表現した行灯を光らせる省エネ



マリーンドッキ

を提案しましたが、保守点検や運営上の問題もあって実現できなかったのです。二つの橋はほぼ十年の間隔がありますがこの間にバリアフリー法ができて橋の縦断面や登坂スロープも基準が変わっていました。

私たちはかつて東京の臨海部を走る「ゆりかもめの駅の上屋」を設計したことがありますが、こうした施設は土木コンサルと呼ばれる会社に発注されるのが一般的です。従って建築家の私たちは下請けでコラボするのが常態です。幸い二つの橋は秀れた担当者に恵まれ和気あいあいの作業となつて、海浜デッキの方は千葉市から景観賞まで頂きました。九十年も前の震災後に出来た隅田川の名橋にも多くの建築家に参加していたことを考えると、こうした基盤的施設の設計発注にも今ひとつ工夫が必要ではないかと感じます。

18 パークサイドの高層街区

街の周辺はパークサイド（公園沿い）、シーサイド（臨海沿い）、リバーサイド（花見川沿い）、タウンサイド（京葉線沿い）に大型高層街区が配置されています。四方にはそれぞれを調整者が担当しましたがそれは全体のシルエットに関するものでした。八九〇〇戸の住宅のうち三分の二になる五九〇〇戸ほどはこの周辺部になります。この高層街区群の中で最初に計画されたのは、駅からもっとも近い入口にあたる大型街区の設計です。幕張ベイタウンのコーナーにあたる街区ですから超高層ありきでスタディがはじめられたのです。わが国で超高層の住棟が現れるのは七〇年代の後半ですが、揺れや耐震性などからRC造が主流になり高度成長期の技術的蓄積から、多くは大手ジェネコンの設計によるものが多くなります。この街区も二つの超高層棟はジェ

ネコンの設計者に委ね、高層棟や中庭の共用施設を独立した建築家が担当するチーム編成でした。二つの超高層は幹事、副幹事の事業で大手ジェネコン二社の設計部が蓄積した設計ノウハウを発揮する場所になったから大変です。ある時期は都内に専用のアトリエまで確保してスタジオされましたが、設計担当者は双方の壁に沿って作業机を構えあたかも企画設計のコンペでもするかのような状況でした。しかし参加事業者の調整と供給量がコントロールされた結果、西敷地の完成は一九九九年、（セントラルパーク・ウエスト）東敷地は二〇〇一年になります（セントラルパーク・イースト）隣接する高層街区（h・1・2）はすでにできていましたから設計の開始から東西を合わせて考えれば十年以上は経っていたのです。

セントラルパーク・イースト棟は最後に建築家の光井純さんが外装設計に参加しています。私はこの作業を通じて兼業、専業の問題はあるとはいえジェネコンの設計部の皆さんも同じ建築家であることを何遍か痛感しましたが、同時に何故ジェネコンにしかできないのかについて疑念もありました。事業者からは設計瑕疵の発生に対する保証についての説明があったのです。この間に数え切れない程の配置計画が提案されましたが、中央部をケヤキ並木の緑道（歩行者専用道路）で別ける案に落ち着いたのです。最大の問題は収容戸数でした。当初の計画は三・〇haに対して八六〇戸でしたが、駅から近いこともあって事業者の要請から一四五戸もこの街区に移動させ全体で一〇〇五戸も収容したのです。超高層は道路を隔てた北側の公園への日影が限界ですから、増えた戸数は南側の高層が負担することになります。しかしこれでは中層から連続する同じ高さのシルエットつまり凹型の道路空間は不可能です。一四五戸という戸数が景観上どれほど違うのかを何度も模型や図化して示しましたが事業計画には勝てませんでした。結局一番避けたかった段状の一四階の高層を許容せざるを得なかつ

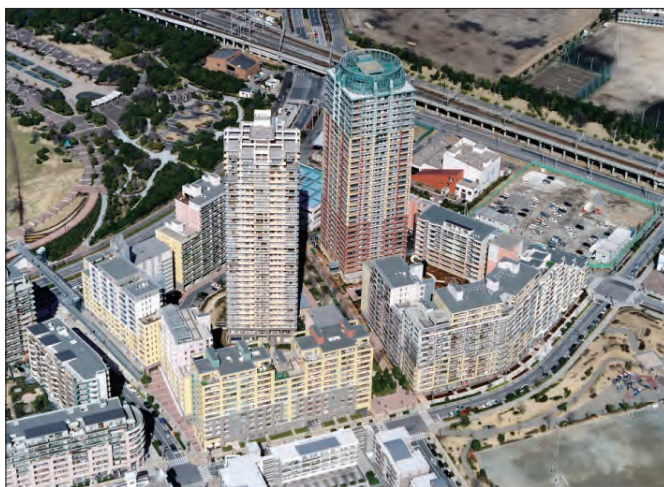


パークサイドタウンの街並

たのです。この事業上の戸数増問題は私どもの街区だけでなくプロムナードを挟んで隣接するH・1とH・2（グランパティオス）の街区にも及んでいたのです。二つ目の問題はコーナー部に核店舗が割り込んだことです。これは基本計画にはなかった施設でコンビニ的な施設はプロムナードの沿道店舗とは別種のあり方です。この二つの変更に加えて地下駐車場を避けようとしたから塔状の機械式を採用せざるを得ない状況が生まれたのです。私どもは最後に共用施設にあたるキッチンハウスとアトリエハウスなる施設や外構を担当することになりました。この共用施設が三角形でできているのは、だんだん狭くなる敷地で工務上の通路を避けて計画されたからです。また事業者の要望した中央のケヤキ並木はランドスケープの担当者からは地質だけでなく海風が問題であることが指摘され、端部にタブノキを植えて防風したのです。土地の転賃借地権付き分譲方式が決まったのが分譲期に間に合わなかったため、この街で西側の街区だけはそのまま土地付きの分譲住宅になって今日に至っています。

この間パークサイドの建築は公園内の迎賓館を覗かれることのないような配慮が必要である。といった企業庁の意見もありました。この迎賓館は私の先輩野村加根夫さんの設計（吉田五十八事務所出身）でしたからその状況を説明すると「そんなことまで考えなくてもいいんじゃないの？」といった設計者の意見まで聞いていました。

海側端部の街区（H・2・①…ビーチテラス）の計画が始まったのはそれから5年経った二〇〇三年です。隣接するH・2・②街区（ブエナテラーサ）と共に、パークサイドの最後の街区でした。事業者は正副幹事会社が一体になった開発ですから計画設計調整者は大村虔一さんと私になります。この街区では当初事業者から南方位から段状に構成するシルエットの提案があつたのです。しかし、この構成ではシーサイド側の街並が大きく乱れます。海側に大きく開放した空隙部をつくる案を提案したのは大



セントラルパーク

村さんでした。後背部にも配慮した大幅な変更案です。事業者にも歓迎されたこの配置案ができた時点から、総括的な担当は大村さんをお願いし、私どもは南端の1棟を設計担当したのです。ここでは事業者の要請で奥行き3mにもなるテラスが設けられたことが特長的でした。秋元和雄さん、志村美治さん、それに若い石嶋寿和さんと佐藤芳治さんが共用部を担当するチーム編成でした。一〇〇%の駐車場率は冒頭の計画からいずれの街区でも変わりませんから駐車場の形式をみるならこの街に全ての種類があるといっても過言ではないでしょう。事業上つまりユーザーと工事費と配置との関係で配置計画の試行錯誤が繰り返されたのです。しかしこの頃から自走式の機械式駐車場が定着していきます。認定品と呼ぶ駐車場は拘束条件が多く、以後の高層街区では多大な景観修景要素として残された問題になっていたのです。

19 リバーサイドの高層街区

リバーサイドの高層街区はURの賃貸街区（H・5…ミラリオ）が一九九八年にでき、民間街区（H・6…サウスコート）は二〇〇三年にできていましたが、両端部はこの街の事業化で最後になったゾーンです。全体計画上も大幅な変更が続いたゾーンでもありました。一つは一九九九年公団（UR都市機構）が分譲事業から撤退することが決まったため、南側の予定事業者との入れ替えが行われたことです。二つ目はリバーサイド中央のリザーブ用地（今ひとつ学校が必要かも知れなかったため）が住宅事業予定街区に編入されたことです。この二つの大幅な変更は、時期は異なるものの民間六事業者に関連していました。幕張ベイタウンは一般の容積制限を超える街区はありませんでしたから、一九九七年の「廊下や階段等を除外する緩和制度」には無縁



スカイラインの変化

で、この時は街区面積に対する戸数で各事業者の分担する住戸数が再調整されました。そのこともあってか二〇〇〇年を過ぎる頃の住戸の平均規模は八十五㎡を超えるものが過半を占めるようになります。リバーサイドでは六事業者それぞれがグループ化し三つの事業が展開されます。最初は公団（UR機構）の分譲予定地であった街区に南端にあった野村グループと幕張シテイグループが移動して二〇〇一年から計画が始まります。（パティオスエリストとアバンセ（幕張シテイG）とパティオスグランエクシアとグランアクシブ（野村G））接道条件や真空集塵の投入力所などの関係もあつての二事業者ですから、配置計画は難航したと思われませんが、巧みな解決が図られました。それは全体の構成、つまり空間計画を先行させつつ、その結果を睨みながら地権を「タスキ掛け」で解いていることです。敷地割が先行して上物を創るのではなく都市デザインの結果を土地に反映した点は一体的な開発であつたからこそその結果ですが高く評価されるべきでしょう。この南になるリザーブ用地は三菱グループと丸紅グループに割り当てられました。この街区には新しい企画として高齢者専用の低層住宅が加えられ、これを抱き込む形で配置が構成されています。そのこともあってか花見川沿いの高層が十四階を超える高さになっているのは残念です。

残された南端の街区は、野村グループと幕張シテイグループの移転した跡地でしたが、正副幹事の三井不グループと清水グループの事業街区となつたのです。やや不定形で南に延びた街区ですが、面積が広がったことから早い段階で（二〇〇六～七年）宅地内道路が計画され、南端部の敷地には住宅事業以外に商業施設や高齢者施設の可能性が模索されます。しかし隘路もありました。市道臨海線（海浜大通り）が花見川の架橋の勾配もあつて右折ができないのです。また高度利用地区という都市計画変更もあつたため、大型のモールを計画するには容積率の問題と同時に駐車場などの面積



ビーチテラス



キッチンハウス

が確保出来ない半端な面積であつたため保留地のまま現在にいたっています。

この作業と同時にすすめられたのがメッセ大通り沿いの北側敷地（SH・2・①）です。この街区では機能の異なる小さな共用施設を五つも中庭に配置したことが特長の一つでしたが、緑地が少ない点について捕植のあつたのは残念でした。二〇一〇年にこの街区（敷地）が完成し、居住者の生活が始まって間もなく東日本大震災が起きたのです。幸いベイタウンは地盤の液化化にも耐えましたが花見川沿いの一部には地盤沈下があり若干の被害も出たのです。南側敷地の計画中にそんな出来事も重なつたことからこの街の最後の敷地（SH・2・②③）の設計は度々延長されました。この場所は計画の当初から景観先導施設として海を望む超高層が構想されてきました。計画の段階には二段階で事業化することも検討されましたが、この街を展望することのできる超高層棟がようやく二〇一三年に着工され現在建設中です。ロビーが上層部に確保されているため、海越しの富士山と街の全貌を展望できる「Fabulous」をキャッチに売り出し中です。駅からは離れていることもあつて専用バスも計画に織り込まれています。敷地に十分な広さがあるため歩行者専用道路も含めて緑の多い街区となりますから、中央部の中層街区とは対比的な構成になりがちです。計画の当初は街区内には広々とした中庭が確保されこれを囲むようにL型に中層棟を配して街のコンセプトに呼応する配置形態でしたが、コスト面での折り合いがつかず、設計変更が重ねられた結果、中層棟の端部が削られると同時に平面駐車場に上屋があるとはいえ、この街では避けてきた塀がより多く通りに面してしまつたのは残念です。計画設計デザイン会議では塀にも相応の表情を持たせることで認めて頂いていますが、このことは事業者にとつても苦渋の判断でもあつたのです。

海側のシーサイドと京葉線側のタウンサイドについては項を改めて述べるべき点も



SH2- ②③計画



パティオスアバンセ

あると思いますが、私には知見や情報が不足しています。シーサイドのバレンティン通りを挟んだ二街区マリンフォート（三菱G）とミラマール（UR機構）は密度も適正であったのか海に向かって美しいシルエットを見せていますが、タウンサイドのファーストウイング（丸紅G）と隣接するシティズフォート（三菱G）については京葉線沿いの高い壁状の高層棟に疑問をもつ意見も聞かれます。しかし外側に高い容積を寄せているこの街の全体から考えれば、中層街区を主役にするためのやむを得ない選択だったともいえるでしょう。

20 今後の維持と街の運営

幕張ベイタウンは千葉市の中でも優れた、豊かな街に成長し、街ではじめてグッドデザイン賞を受賞するほか県や市からも数多くの賞を頂いています。教育環境にも優れているために、若い世代を惹きつけ市の経営上も大切にすべき資産になっています。またこの街は、企画の段階から街の完成後の維持管理にも配慮してきたため、事業を推進してきた千葉県企業庁は開発の終了にあたって、街の開発完成後の維持管理をどうするのか、民間事業者や住民とともに検討を進め、すでに何回かにわたって報告書も出されました。企業庁が二〇一二年三月に収束し二〇一四年現在二年余が経過しています。しかし、いくつかの問題が残されました。一つは今後の街並景観の維持についてです。幸いこの街は千葉県企業庁が底地を持ち、借地権付きの分譲あるいはURへの貸し付けが中心に行われてきましたので、厳しいデザインコントロールのもとで開発ができたのです。各街区の組合では管理責任に十分に対応し、出来上がった部分についてはすでに周回の塗り替え補修などがされています。しかし今後の維持管



ファーストウイングとシティズフォート

理段階では、増・減築や改変といった更新も皆無とは言えません。また仮にこの土地が県の他の部局の管理下におかれた場合、こうした維持再生についての積極的な街の責任主体とはなりにくいと思われます。建設の段階では「都市デザインガイドライン」が使われましたがこれは維持管理のためのものではありませんのでこれを利用し、新たな協定を作成する必要もあるでしょう。二つ目は沿道商店が賑わいを誘発する施設にいまひとつなっていないことです。この街は団地ではなく都市の一部として考えられてきました。従って低層部には住宅以外の商業や小オフィスに利用される複合性がこの街の目標でした。駅ナカとコンビニさえあれば生活出来るという昨今の街ではないことを目指してきたのです。賑わいの創出には様々な工夫が必要ですが、こうした施設を一括管理し必要な施設を住民が決め、誘致に努力するTMOのような方法もありうると思います。三つ目はセンターコアの増築が未完であることです。これは先の沿道施設の不活性化とも関連します。「都市デザインガイドライン」には塔のようなイメージが画かれています。これは当初中層街区と同等の施設量を想定していたことから遠望からは突出するようなランドマークでした。商業施設などの増築によってプロムナードに賑わいを呼び戻すことに繋がることを念じますが、その企画には先に触れた「コミュニティコア研究会」のような住民が主体となつて前向きに参加する官、民、事業者の連携が不可欠でしょう。問題はまだいくつかあります。真空集塵という高度なゴミ処理施設を持つため便利ではあるものの、市の他地区とのサービスや維持に落差のあることや街路灯などに種類の多いことにも問題を残しています。住戸数と同じ一〇〇%と言う駐車場を持つ街にもかかわらず来街者用の駐車スペースが必要となっていること。南端に位置する土地が未利用のママ残されていることも問題です。今では道路をはじめ様々な公的施設が千葉市に移管されつつあると聞きますが、私は五年

程前エリア・マネージメントについての見聞を深めるため事業者の皆さんとロンドン郊外のレッチウオースを訪れました。ご承知の方も多いと思いますが、この街は二〇世紀初頭、最初の田園都市としてわが国にも大きな影響を与えた街です。当初は五%未滿の配当を条件に民間の投資を原資としてレッチウオース・マナーという人から土地を入手して計画されたのです。最初の土地は一〇〇〇エーカー(四〇〇ha)でしたが、一世紀以上経った現在で二二〇〇haの広さを持ち、地代収入の他オフィスのリニューアルや農園も経営しているとのことでした。一時は土地の購入などで争いがありましたが、国会の理解と支援を受け、一世紀以上を経過した今でもレッチウオース・ガーデンシティ・リミテッドという会社が自律した維持・管理を経営しているのです。幕張ベイトウンも地代収入の他いくつかの収益施設もあるように思われます。すでに協議会も立ち上げられていますので、やがては民間主導の財団などによって、わが国最初の総合的なエリア・マネージメントが出現することを期待しているのです。

あとがき

もし貴方がこの街は何処かでみたことのある街だというならヨーロッパ旅行の好きな人でしょう。また貴方がわが国でもこんな街を創ろうとしたことがあることを識っていたら歴史好きな人でしょう。私は計画設計調整者の一人として走ったり止まったりしながら四半世紀近くもこの街とお付き合いをしてきました。理由は簡単です。わが国に「幕張ベイトウン」のような街がなかったからです。経済や文化がグローバル化して都市といえど針の山のような景観になる昨今では19世紀的な街だといわれるかも知れません。確かにパリもニューヨークのマンハッタンも、スペインのバルセロナ



レッチウオース

も一九世紀の中頃に計画され醸成されていった街です。何故わが国ではこうした街ができなかったのか？エレベーターやコンクリートの技術が原因ではありません。この二つはほぼ同時期に世界に広まった技術です。幕張ベイタウンの経緯のついでにここでは主としてその背景について述べてみました。わが国の集合住宅がモダニズムという国際的な動きと連動していたとも明らかです。都市と住宅は問題が違う点もありますが、多くの都市あるいは都心周辺は住宅の複合でできています。このことから街開きの直後に私は新建築という雑誌に「住宅で都市はできるか」という論壇を書きました。戦後のわが国の集合住宅は「産めよ増やせよ」といった戦時下とその直後の子供が成人になつて核家族化しますから、生活の容器が圧倒的に不足していたのです。型計画で同じものを大量に生産し供給する必要がありました。「51C」と呼ばれた型や「団地」はその必然的な結果です。同じ図面を使って何棟もが並べられて建設されたのです。抽選であたらなければ入居出来ない時期もしばらく続いたのですから「団地」生活は願望でもあったのです。しかし二十年程の高度成長期にこれほど多くの団地やニュータウンに同じ形を供給した国も少ないでしょう。千葉の臨海部も格好の候補地だったはず。

私が上京した一九五五年頃はまだ埋め立てはなく海岸線に道路が走っていました。幕張ベイタウンは埋め立て地にできたのだから歴史がないという指摘があります。このことはすでに六〇年代にC・アレクザンダーが、ツリーとセミラチスとして指摘したことであり複雑系のシステムを欠落させているからで、計画都市に共通する問題です。確かに内陸部には歴史がありました。この幕張ベイタウンのすぐ北側には四km四方ほどで神社九社が寄りあって安産子育てを祈願する下総三山の「七年祭り」が続いているのです。しかし時代の経過と共にベイタウンにも様々な祭りやイベントも根

付いていくものだと思います。二〇一〇年の千葉ロッテマリーンズの優勝パレードなどもその一つといえるでしょう。

アメリカのセントルイスにあったブルーイット・アイゴー団地（十一階建て、三十三棟・ミノル・ヤマサキ設計）が爆破によって撤去され、モダニズム建築の終焉といわれたのは一九七二年です。ポストモダンといわれる時代はこのあたりから始まります。諸外国ではいち早く平行配置型の団地が再考されますが、わが国では多摩ニュータウンに最初の入居が始まったばかりの時期でしたから舵をきるのに時間がかかっていました。私たちは街並と一体化した幕張ベイタウンを集合住宅に求められる一つの型であることを主張してきました。全てのデベロッパーがガイドラインに従い個々のビルの自己主張を抑え、全体としての調和が保たれるようにしていたこともあって、ようやく最近住宅団地の建て替えや民間の開発にこの街と同じような意図を持つ構成がいくつかみられるようになりました。公団初期に話題を集めた「赤羽台団地」も、いまでは方形の街区型に建て替えられているのです。

しかし私はこれが何処まで通用するかについては疑念もあるのです。経済や文化がグローバル化した今日、私たちの生活態がアメリカ化と消費社会化の波によってすっかり変化してしまったことへの不安が大いにあるからです。社会学者の宮台真司によれば、私たちの生活世界は六〇年代に「団地化」し、地域空洞化と家族内閉化を促したといえます。確かに開放的だった家が鍵一つで出入りする箱の家に変わります。八〇年代になるとこれが「ニュータウン化」して家族空洞化と市場化・行政化が進展したと言います。市場化・行政化とは人が共同体を離れて国家Ⅱ行政とだけつながる



ブルーイット・アイゴー団地の撤去

ことを意味していると考えてもいいと思います。コンビニやファミレスが大衆化するのもこの頃からです。これが九〇年代になると都心回帰のかけ声の中で「超高層化」にシフトして、今度は日本の都市景観が何であったのかをイメージできないような状況が続いているからです。これは都市計画などないが如くに規制を緩和した結果です。街のコンパクト化が度を超して今では一棟で一〇〇〇戸にもなるような超高層が出現し、駅チカではこうした超高層住宅が群生して近隣の小学校が不足するという事態まで起きています。最近では豊洲の半島にできる緑地の中の巨大な二棟の超高層を前にして「目指したのは、日本を代表する街」といったキャッチがこれも日本を代表する大手不動産によつて新聞に広告されているのです。

大正期にシビック・アートやシティ・ビューティフルという「都市美」として出発した運動も今の「景観法」の時代には別の読み方が要請されているのかも知れません。人の動きや雑踏を「街」だと理解して、猥雑な動きや音や匂いが沿道にあるからこそ飲み屋にも寄つてみたくなるような私ども世代には理解のできない社会が現実化しているのです。

さらにこの二〇年間のITの進展には驚くべきものがあります。共同体で得られたものより個人の楽しみをより簡便にえられる社会になり、他人に対する思いやりや交歓のあつたはずの「出合いの場」が、そこから離れ「賑わいの場」が「癒しの場」になり、やがてこの「場」も消えて、何をしていいのかも解らないモラトリアム人間のパソコンやスマホの中に消えていくのも気になります。

私は「幕張ベイタウン」の街づくりを通じてさらにいくつかの点が気になりましたのでこの点にも触れておきたいと思っています。

一つはマンションと呼ばれるようになった集合住宅は不動産とよばれる資産です。新自由主義の経済の中ではこれは事業者が生産し供給する商品ですから転売もあり得ます。幕張ベイタウンはそうした社会の中でコードに従って建設するというルールと幾重にもなる調整体制の中でつくられました。しかもそれが四半世紀続けられたことは関係者の一人として評価頂きたい点ですが、こうした活動のほとんどは事業者からの支援で賄ってきた点です。長い間には景気の変動も当然あります。事業者が日照時間やアクセスを指数化して瞬時に評価する内容には全体のシルエットは除外されがちですから、事業調整にフィードバックして再検討すべきだと感じたことも何度かありました。厳しいやりとりの中で妥協を強いられる場面も少なくありません。都市計画と違って都市デザインは普通の建築や自然を統合する行為を指していますから自ずと限界があります。こうした問題は計画設計調整者の皆さんに共通していたと思われる。

しかしわが国でもっとも大勢の専門家たちによって熟議の重ねられた結果つくられてきた街であったことは間違いないと思います。

このことは幕張ベイタウンの生活者だけでなく一般の市民がコモンや都市景観にどれだけ関心を持つのかにも通ずる話です。

二つ目はわれわれ建築家という職業に係わる問題です。この街の最初の企画や構想を立てたのは地権者でもある千葉県企業庁と渡辺、蓼原両委員とニュータウンを熟視し生涯これを実務としてきた富安さんを含む人たちでした。しかし一方でこれを実施する事業には7名の計画設計調整者や事務局が必要でした。この皆さんは計画コンサルとよぶ会社を生業とする人と、建築の設計を生業とする人とがいましたが、共に都市デザインに深い造詣と関心をもつ人たちでした。マスターアーキテクトという仕組



豊洲プロジェクト

みと違っていたのはガイドラインにしたがって調整を行うのですから、私たちは事業調整会議という政府の政策に対する地方行政官のような関係でもあったのです。地方行政に特長があるように計画設計体制は事業者グループによって様々でした。一事業で複数の建築家は何とか守られましたが、ガイドを作成した私ども自身が外国から建築家を招いたことからガイドラインから言えば特殊例をつくってしまいましたし、事業が繰り返されるうちに建築家同志の気心があつて、一つのチームを編成するようになっていたグループもありました。また民間の事業グループにはジェネコンがその一員として参加していたこともあつて、程度の差はあるものの設計面でもなにがしかの支援も得ていた点です。また、いずれの事業でも建築以外にランドスケープや色彩、照明、サインといった専門家が参加していました。私たち建築の世界には様々な団体がありますが、私はこのまちづくりを通じて、業種や業態の違う人たちが、垣根のない「ものづくり」の活動をより広く市民に知ってもらふ必要のあることを痛感してきました。

三つ目はやや大げさになりますが持家政策とも関連する問題です。住戸数が世帯数を上回って住宅は量より質だといわれはじめるのは八〇年代ですからこの街の企画をする頃にはこの点も話題になっていたはずです。しかし質はもっぱら住戸規模で、賃貸住宅や社宅の落差を今少し解消する企画が少なかった点です。職住を同じ場所に構える小オフィスも届け出という制度の壁があつて α 住宅もほんの一部で試みられただけでした。あれから四半世紀経った今日では、団塊の世代が高齢化して社会問題化し、空き屋が十三%を超えています。女性が社会進出する一方で待機児童の問題もです。パパママのいる核家族は生涯の三分の一でしかない時代が現実になったのです。規模を問うだけでなく住戸のバリエーションや分賃のシステムなどに今ひとつ

工夫が必要ではなかったかと思います。団地の再生には配置計画だけでなくこうした視点も是非配慮すべきように感じます。



村山アパートの記事（朝日新聞）



花見川沿いの賃貸住宅：ミラリオ



ベイトウン祭り



瓦屋根を持つ住棟



打瀬東通りからの眺め



パティオスグランエクシア



西側からの眺望



東側の夜景



曲線を持つ通り

〈幕張ベイタウンに関する資料〉

- * 「幕張新都心住宅地基本計画策定調査報告書」(財) 都市計画協会 1988
- * 「幕張新都心住宅地事業計画策定調査報告書」(財) 国土開発センター1990
- * 「幕張新都心住宅地都市デザイン小史」
都市デザインワークショップ事務局 1994
- * 「住宅で都市はできるか」曾根幸一「新建築」論壇 1995/4
- * 「幕張新都心住宅地の都市デザイン展開とその課題」大村虔一
都市計画No1971995
- * 「街区に住む、敷地主義・団地主義からの脱却」小沢明 新建築1996/5
- * 〈「造景7」幕張ベイタウン特集…都市デザインへの挑戦〉 建築資料研究社
1997/2
- * 「幕張ベイタウン物語」幕張TMC編 1997
(初期の居住者による感想文が掲載されている。)
- * 「都市デザインと景観」(景観デザインのフロンティア) 土田旭 日本建築学会
2005
- * 「基盤建築の連携化に向けた都市空間計画の策定と実現」前田英寿
(社)都市計画学会都市計画論文集No4112 2006/10
- * 「アーバンデザイン再考」土田旭
都市計画No285 2010/6 都市計画学会
- * 「幕張ベイタウンに関する管理運営組織に関する検討」住宅・都市問題研究所
2010/7
- * 「「ポシェ」から「余白」へ」小沢明 鹿島出版会2001/4

（幕張ベイトウンの囲い型（ペリメーター型）建築の出自を西欧の街並の歴史から説明した良書。）

*「幕張ベイトウンの都市デザイン」M I C 2 0 0 1 土田旭グループの試み（非売品）
2 0 1 2 / 1 「幕張ベイトウンの総括」（全体の調整システムや座談会の他、都市デザインガイドラインも掲載されている。）

〈参考文献〉

- * 森鷗外の都市論とその時代 石田頼房 日本経済評論社1999
- * 繁華街の近代 初田亨 東京大学出版会2004
- * 日本近現代都市計画の展開 石田頼房 自治体研究社2004
- * 中世京都の町屋 野口徹 東京大学出版会1988
- * アメリカ物語 永井荷風 岩波書店1952
- * 日和下駄 永井荷風 講談社文芸1999
- * 東京の都市計画 越沢明 岩波新書1991
- * 後藤新平 越沢明 筑摩書房2011
- * 江戸の都市計画 鈴木理生 三省堂1988
- * 城下町の近代都市づくり 佐藤滋 鹿島出版
- * 城下町の地域構造 矢代一彦編 名著出版 1987
- * 東京都市の明治 初田亨 ちくま学芸文庫1994
- * 繁華街の近代 初田亨 東京大学出版会2004
- * 照葉樹林文化とは何か 佐々木高明 中公新書1921
- * 建築と火災 内田祥文 相模書房1953
- * 日本住宅開発史 市浦健遺稿集 神代・佐藤編 井上書院1983
- * 中国民居の空間を探る 茂木計一郎他 建築資料研究社1991
- * 昭和30年代の設計思想 公団東京支社1998
- * 現代建築愚作論（複製版） 八田利也 彰国社2011
- * 住宅地設計の構成手法 住宅公団（本城和彦他）1955
- * 住宅団地計画図集 建設省住宅局 住宅建設課編 1957

- * バスティード 伊藤毅編 中央公論美術出版 2009
- * すまい考今学 西山卯三 彰国社 1999
- * 百年の棲家 松山巖 ちくま学芸文庫 1999
- * 都市の戦後 初田香成 東京大学出版 2011
- * 集合住宅団地の変遷 佐藤滋 鹿島出版 1989
- * 同潤会アパートとその時代 佐藤滋他 鹿島出版 1998
- * 都市と建築の近代 永松栄 学芸出版社 2008
- * 近代の空間システム・日本の空間システム 日本建築学会 2008
- * 〈まち〉のアイデア J・リクワート 前川・小野訳 みずず書房 1991
- * パリの秘密 鹿島茂 中公文庫 2010
- * パリのパッサージュ 鹿島茂 平凡社 2008
- * オランダの都市と集住 D・I・グリーンバーク 矢代訳 すまいの図書館 1990
- * 都市美運動 中島直人 東京大学出版会 2009
- * 私たちはどこから来て、どこへゆくのか 宮台真司 幻冬社 2014
- * BERLIN-NEW YORK J.P.Kleihues RIZZORI 1993
- * OPPOSITION MIT Press Kenneth Frampton 1979
- * BAUENSEIT 1900 IN BERLIN Rolf Rave Verlag Kiepert Berlin 1968

著者略歴

曾根 幸一（そね・こういち）

一九三六年静岡県生まれ。一九五九年東京芸術大学建築科卒業。一九六四年東京大学工学研究科建築学専攻大学院博士課程満期退学。一九六四年東京大学都市工学科助手。

一九六八年環境設計研究所設立・主宰。一九六五年～九〇年東京芸術大学建築科非常勤講師。一九八四年～八六年東京大学建築学科非常勤講師を経て一九九二年～〇五年芝浦工業大学システム工学部環境システム学科教授。〇三年～同工学部長。同大学名誉教授。二〇〇六年～環境設計研究室主宰。建築家協会杉並地域会、都市環境デザイン会議、NPO法人景観デザイン支援機構などに所属。杉並建築会代表。

日本建築学会特別賞。日本建築士会連合会賞。公共建築賞優秀賞。日本造園学会特別賞

建設業協会賞。グッドデザイン賞。富山市都市景観建築賞。千葉県建築文化賞。千葉市都市文化賞。盛岡市都市景観賞他。

著書・新しい都市交通。都市デザインノオト。他小論多数。

団地再編叢書 vol.10

「幕張ベイタウン」とその背景

2015年 3月 1日 初版第1刷 発行

著 者 曾根 幸一
企画・編集 小池公二／建築設計・まちづくり・デザイン
江川直樹 宮崎篤徳 倉知 徹／関西大学 戦略基盤 団地再編プロジェクト室
発 行 所 関西大学 先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3-3-35
電話：06-6368-1111（代表） 内線：6720

本書は、「文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業（平成23年度～平成27年度）」によって刊行されたものである。