

秋風が丘にまどわす乾いた音

The Dry Sounds Autumn Breeze puts on the hill

茵のような落ち葉の上に横たわると、突き抜けるような秋の青空と、ゆるやかな傾斜の地形を感じる。過去から受け継ぐ自然の構造に、ここの住民は生きている。今回は、宮城教授が推薦する常盤平団地について特集する。

—Contents—

- P1 郊外大規模団地の理念と今
- P2 宮城教授、常盤平団地を語る
- P3 緑と共に成熟した団地を訪ねて
- P4 常盤平の計画者・秀島乾・中島准教授インタビュー
+ Information

郊外大規模団地の理念と今

text_OTAKE / M1

The Idea and Now of the Large Scale Public Housing Complex

常盤平団地は千葉県松戸市にある大規模住宅団地である。なぜ、今回ここを取り上げるのか。それは、ここが宮城教授が思う「面白いまち」だからだ。

戦後、日本が深刻な住宅不足に悩まされたのは良く知られている。政府は1950年に住宅金融公庫法を、1951年に公営住宅法を制定し、住宅供給に努めた。しかし、地方公共団体による公営住宅建設の限界や、土地の乱開発による地価高騰、国庫補助金による公営住宅の財政上の制約などの課題があった。

そこで1955年に日本住宅公団法が制定された。公団の役割は

- ①住宅不足の著しい地域における勤労者のための住宅建設
- ②耐火性能を有する集合住宅の建設
- ③大都市周辺における広域計画に基づく住宅の建設
- ④大規模な宅地開発

とされた。公的資金と民間資金（生命保険会社、信託銀行からの借入金、政府保証債）、自己発行債権を元手に開発を行い、公共性と企業性を併せ持つ組織である。こうして公団は中堅所得者層に対する住宅供給と居住環境改善に奮闘することになった。

公団には重要な役割がある。「土地があれば住宅を建てるということではなく、計画的に新しい街に住宅を建てるのが望ましく、そうすることによって公団に一つのポリシーを持たせることが出来る」（今野博、『まちづくりの記録』、1989年）とされるように、公団は単に「住宅建設10箇年計画」（1955年策定、10年間で478.8万戸の住宅建設）の計

画の一端を担うだけではない。土地区画整理事業を実施し、インフラの整った宅地を開発することが大きな目的だった。

そんな中、常盤平団地は建設された。1955年着手、施行面積1693ha、総戸数4839戸の大規模開発がなされた結果、松戸市の人口は8万人弱から11万5000人ほどとなり、それ以後団地の周辺地域も開発が進んで、1980年には40万人を突破した。

建設地が首都圏整備計画のグリーンベルト地帯に含まれていたため、豊富な緑地が確保され、既存樹木もいくつか残る。加えて建設当時はモータリゼーションが進んでいなかったこともあり、住棟間は駐車場ではなく、広々とした芝生のオープンスペースが確保されている。

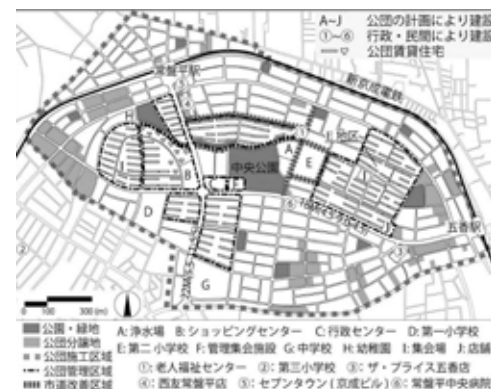
団地の設計には近隣住区論が適用されており、常盤平駅と五香駅からそれぞれ伸びる駅前通りの交点がセンターとして商店街となっている。常盤平駅の駅前通りは「けやき通り」として新・日本街路樹100景に、五香駅の駅前通りは「さくら通り」として日本の道100選に選ばれている。立派に生長したけやき並木は見事だ。桜は植え替えられており、整備が継続してなされていることがうかがえる。

また、常盤平団地の特徴の一つとして活発な自治会活動がある。入居開始直後は保育所不足が問題となったが、自主的な保育組織「常盤平保育の会」を運営。高齢化が進行し、孤独死問題が顕在化した2002年からは「孤独死ゼロ作戦」と称した見回り活動を行っている。

こうした様々な側面のある常盤平団地だが、宮城教授はランドスケープに着目していた。次頁でその内容を掲載する。



公団による市街化計画図
(日本住宅公団、(1967). 宅地開発図集、大蔵省印刷局：東京.)



常盤平団地の計画と現状
(谷聡、坂井文、越澤明、(2011). 公団最初の大規模団地における再生に向けた課題整理。都市住宅学、2011(75)、114-119.)

宮城教授、常盤平団地を語る

Prof. Miyagi Talked about "Tokiwadaira."

今回の企画のきっかけは、「宮城先生が思う面白いまちはどこなのだろうか」という素朴な疑問だった。これに対して返ってきた答えは「常盤平団地」。意外とも思えるその場所は、ランドスケープと土地の歴史豊かな場所だった。
(聞き手：M1 應武 M2 原 M2 前山)



一先生に「面白いまちは？」とお聞きした際に、**常盤平団地**というお答えが返ってきて少し意外でした。

何で団地？とはよく聞かれるよ。自分の設計事務所を立ち上げた時に、バブル後だったのもあって住宅団地やニュータウンの仕事が多かったんだよね。研究でも団地は扱っていて、根本哲夫さんという今の奈良女子大学の教授と、多摩NTの設計案と自然環境構造との関係とかについて研究したよ。工学院大学の篠沢健太さんと3人で15-6本くらい論文を書いているはず。

団地の設計と自然環境構造との関係で言えば、千里NTは常盤平に近いね。千里丘陵は微地形と水系の関係がはっきりしていて、それに対応してため池があり、水利権がある農業地帯。水系がアザになっているように、農業と水系・地形の関係があった。それを丹念に読み込んで団地の設計をやっている。だから1つ1つの住区の単位は小さい。

団地内部の微妙な起伏が心地よい

常盤平も大規模な造成をやっているけど、「手作り感」が残っているよね。

そもその団地建設の社会的な要請は、都市圏の人口増への対応。短期間にやらないといけない。そこで先に住戸の標準設計ができた。その住戸を積み重ねて住棟、それらが集まって住区となった。言ってしまうと、住宅地を「生産」していたわけ。そこで本来は、「生産」した住戸を使って住区をつくっていくときに土地のありように合わせていけないといけなかったが、そうではない団地が多い。短期間に建設できてみたいないことを考えると、土地がフラットなところがいいからね。

しかし、そんな都合のいいところは都心にしかない。昭和30年代はまだブルドーザーで大規模に造成するのが困難な時代だった。それに加えて、この辺りには小さな谷と川があった。大規模な造成するには下流の河川改修が必要だったけれど、これもかなりコストと時間がかかった。こういうわけで小規模な造成が求められた。

その結果、常盤平団地は宅盤のかたちと高さが

微妙に違う。建設残土を外に出さない、持ってこない必要があったから、切土盛土を中でやりくりする必要がある。これがうまくて、団地内部の微妙な起伏が心地よい。

水の処理、水の流れ方とか、その微調整をまちの中でやらないといけない時代になっているけど、これが常盤平団地では起伏を生かしてできるんじゃないかな。

マルチモーダルな本来のガーデンシティができればいいかもしれない

一常盤平団地には地形を生かすポテンシャルがある、と。それを踏まえたうえで、今後の開発可能性にはどのようなものがあるのでしょうか？

現在住民の約半分は中国人。交通が不便だからだね。次は？というと、意外と全然違う形で開発は起きるんじゃないかな。常盤平から都心に通勤するには松戸で常磐線に乗り換えたり、八柱で武蔵野線に乗り換えたりしないといけない。だから毎日の通勤通学が当たり前のライフスタイルを変えないと厳しい。柏の葉、流山おおたかの森……とか、他の地域との競争もある。柏の葉は居住層が限られている分ライフスタイルを想定しやすかった。一方で常盤平団地がある松戸は居住者層がごちゃごちゃだからそうはいかない。そこでテレワーク。この流れが進むなら多様な居住者層に対応できて、意外と生活に余裕があり、災害に強い場所になるんじゃないかな？新八柱と、新松戸の間に新駅を作ろうとしている話もある。車も公共交通もありえて、マルチモーダルな本来のガーデンシティができればいいかもしれない。昔と違って、日曜しか住民がいないということはない。暮らし方や郊外のあり方が変わって選ばれるのは、環境、安全性、交通の選択性の高さじゃないかな。将来的に大きく変わる可能性を秘めているという面白さがあるよ。『人生フルーツ』という映画を知ってる？その中で描かれていた風景を詰めこんだようなことが、常盤平でもできるんじゃないかと思う。

かなり緑が豊か。地形の微妙な高低差これが団地のストック

ただし、住宅をちゃんと更新すれば。エレベーターは無いし、住居も陳腐化しているから、住宅の社会資本としての価値はない。足立区の花畑団地には無印良品とかが入ってリノベーションしているけど、すべての場所でそれをするのは無理だね。住棟に関しても、いまの常盤平は駅から近いところも遠いところもずっと均等な配置で面白くない。

でも一方で、時間が経ったおかげでかなり緑が豊か。地形の微妙な高低差も心地よい。これこそが団地のストック。地形図を持って見て回るといいよ。それに加えて多くの団地では駐車場とかを住棟間に設けているのに、ここではあまりやっていない。広い芝生が残っているよ。あと特徴的なのは並木。桜は樹齢的に厳しいだろうけど、櫟の方は残しながら更新できるだろうね。

特に地形には歴史がある。この辺りは江戸時代には「牧」があった。野馬土手が今でもさくら通り沿いに残っているよ。安藤広重の富士三十六景に「下総小金原」というものがある、これも牧を題材にしたもの。常盤平のあたりも似たような風景が広がっていたんだらうね。牧に関しては横張先生の研究室（新領域創成科学研究科の頃）で宮本万里子さんが論文を出していたはず。

かと言って土地を半分売って高層化する一般的な建て替えの方法だと接地性が失われる。郊外に行っても接地性ないところに住みたくないでしょ。それに、密度を上げると住棟が太くなって、足元の既存の緑が失われてしまう。それでは本末転倒で、緑が豊かな場所なんだから、むしろ密度下げてでも開発できる可能性を追及してほしい。

一地形や緑を引き継いだ常盤平団地から、これからの都市の在り方の可能性を探っていきたいです。今日はありがとうございました。



安藤広重 富士三十六景『下総小金原』

下総に多く見られた馬の生息域「牧」の様子が描かれている。常盤平周辺にもこのような風景が広がっていたと考えられる
(<http://www.matsudo.ed.jp/nejut-e/sp/index.cfm/1.303.21.html>)



映画『人生フルーツ』

阿佐ヶ谷住宅や多摩平団地などの都市計画に携わってきた津端修一氏とその夫婦の高蔵寺ニュータウンでの自然と共生した暮らしを描いた作品。
(<http://life-is-fruity.com/>)



宮本万里子, 横張真, & 保科宇秀. (2011). 牧の払い下げ形式にもとづく下総台地における景観の特徴解明: ランドスケープ研究, 74(5), 673-678.v

緑と共に成熟した団地を訪ねて

Lab. Members Visited Tokiwadaira.

都市デザイン研究室所属の4名で常盤平団地を訪れた。豊かな樹種、起伏に富んだ地形、住棟間のよく手入れされた芝生。普段まち歩きをするときにランドスケープの視点が抜け落ちがちなの我々にとって、宮城教授が捉える常盤平団地の魅力を追体験することは新鮮だった。都市デザインにはランドスケープも重要な要素である。この視点も身につけていきたい。



新日本街路樹百景 けやき通り

駅に降り立つと見事なけやき並木が出迎えてくれる



豊かな地形と樹種の中に佇む住棟

住棟間には旧来の丘陵地形を活かしたランドスケープが広がる。奥には窪地を利用した公園がある



スターハウスのプライバシー

芝生の中にボンボンと置かれたスターハウス達を仕切るものは何も無い



市道改善整備がなされた コミュニティ道路

平成8年に自治会や市からなる協議会が「コミュニティゾーン形成事業」を利用して再整備した道路。独特の形状のスラロームがある



地形・樹種・規模 多様な公園

地形を活かした窪地に子供の遊び場が収まる



大小の公園でそれぞれ子供の遊び方も異なる

野馬土手の名残？

さくら通り沿いには野馬土手の名残とみられる茂みがある



手入れの行き届いた 芝生

手入れの行き届いた芝生は、各住棟それぞれで異なる宅盤の高さと共にイギリスの庭園を彷彿とさせる



近隣センター地区 中央商店街

商店街が心地よい規模の広場を取り囲む。比較的新しいリノベ系パン屋もあった。ただ、アーケードが一部破損しているのが気がかり



地域猫ものんびり



多国籍な住民

英語だけでなく中国語の併記された案内板も



常盤平の計画者・秀島乾 - 中島准教授インタビュー

The Planner of Tokiwadaira Tsutomu Hideshima - Interview with Assoc. Prof. Nakajima

text_HARA / M2

宮城教授が常盤平に感じる良さはどこから生まれてきているのか。常盤平を都市計画史的観点から見るため、計画者である秀島乾をテーマに、中島准教授にお話を伺いました。(聞き手: M2 原 M1 應武)

一宮城教授は、手作り感のある微妙な起伏などを喜ばれています。

宮城教授の意見に同感。色んな理由で非常に低密度な住宅地になっている。大規模に建て替えて再開発しようということではなく、建物は一部建て替えるのかもしれないけど、基本的には現状のまま継承する方針で進んでいます。その背景には宮城教授を感じる、何か普遍的な良さみたいなものがあるんでしょうね。

常盤平というのは、都市計画史的には日本住宅公団による、宅地開発を伴う3つの最初期の事業のうちの1つです。土地区画整理事業で宅地をつくる経験がないから都市スケールでどういう風につくるかがわからない。そこで外部のコンサルタントとして東京の2つ、多摩平と常盤平に秀島乾、香里に西山卯三を呼ぶ。

公団は全部秀島に任せて描いてもらうのではなく、秀島に指導してもらいながら住宅地をこういう規模でつくるといのはどういうことか一緒に学んでいったという過程がある。それ以降は公団の中でやれるようになっていくが、その意味では公団にとっても日本にとってもNTの一番の原点。戦前の鉄道会社によるも

のもあるけれど、日本でこの規模で住宅都市を作ったのは最初で、都市計画史的に重要ですね。

ここで呼ばれた秀島という人は行政が制度に縛られてその中で考えるのに対して、ある種制度とかからは自由になってとにかく理想の都市を描くのを得意とした人。秀島自身の絵が実現することが少ないのですが、最初に絵を描いて色んなビジョンを示すという役割を、本人も都市計画の役割だと思ってやっていた。

一どのような考えで計画されていたのでしょうか。

ここは元々農地で、首都圏整備計画の中では近郊地帯に指定されていた。当時、この自治体もその他の自治体もそれに反発して、公団と組んで住宅を作ろうとしたが、ここでは地元の農家の人たちが住宅建設に反対するという、問題のある場所だった。そこで秀島は最初に描いた絵において田園都市という言葉を使い、農地を残すという大きな前提がある中で住宅開発として、相当量の緑、特に農業を残し、その農業と新しく入ってくる住宅をどう調和させるかに注力していた。農地を残すということは地形を残すということだから、当然地形もいじらず、最低限公共施設のところだけはフラットにするけど、基本的には原地形を活かして、かつ真ん中は保存するという都市像を描いている。



道路も田園地帯が背景にあるのでゆるやかなカーブ。駅から中心に降りていくところが秀島のカーブなんです。公団の最終的な実施計画では、公団としては住宅を建てたいから、緑地帯も農地も結局残らず、最初の秀島の案に比べると建て詰まる。でも秀島の案がバックにあって、田園都市のコンセプトが色んな所に残っている。もし農地が本当に残っていたら面白いけど。

常盤平は多摩平と香里の中間みたいな地形の感じで、大変ではないけど活かすべきものがある。そういう意味では常盤平は幸せで、秀島の考えたことがかなり生きて、実現していますよね。

一今後の常盤平はどうでしょう？

今の建物を活かしたり、今のものと同スケールでも成り立つものとなると、一般の住宅ということだと難しく、高齢者のケアハウスとか、少し特徴的な機能がないと難しいかもしれない。家族で住もうと思うとやはり狭いですよね。住棟そのものは課題が多い。

毎日ここから東京に通うとなると大変だなという感じだけど、この環境でオフィスとかもあって働けたらいいよね。東京に出るのもそこまで大変ではないから。今までの週5日の単純な通勤スタイルでなければ、こういうところを選ぶ若い人たちがも増えるかもしれない。子育てには最高の環境なので。

一中島准教授ありがとうございました！

計画者の描いた理想が今の魅力をもたらし、次代への可能性を感じさせているようですね。



▲秀島乾 (1957), 「松戸衛生住宅都市計画試案」, 都市計画 6(1) より 秀島による当初案。中央を緑地帯が突き抜けている

Information



Hey listen, -ちょっと聞いて！

11.8-10 都市計画学会 @ 横浜



横浜開港記念会館にて清水と原が発表。歴史的建造物での発表は心躍るもの。様々な先生から有意義な質問を頂きました。ありがとうございます！(M2 原)

11.10-11 ガーデニング・デイを開催！



子供たちとイチゴやネギの寄せ植えポットを作りその後には今年1年のまちなか菜園を振り返りました。これからは冬に備えていきます。(M1 應武)

11.10 三国の「食」に密着！



地元の方の日常的な食について調査するため、食材調達、調理、食事に一緒にさせていただきました。素朴ながらも贅沢な「みくにめし」に迫りました。(M1 沼野)

11.27 大学院演習中間発表



学部時代から何度も経験しているジュリーですが、英語での発表ははじめて。最終発表に向けて、設計はもちろん伝え方もアップデートしたいです。(M1 沼田)

修士2年はいよいよ修論に専念。研究室にはじんわりと焦りの雰囲気も。プロジェクトは修士1年が主役となってまわしていきます！

11月のWebマガジン

<http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/ja/blog/>



11.3-4 ヌマベ・ピラキ開催！手賀沼PJ

陸と沼のあいだのヌマベを活用するための10のアクティビティを用意。自然のなかで過ごす週末は格別でした。(M1 砂川)



11.11 三国楽サイン調査報告会で発表！

春から調査・分析・提案を進めていたまちなか回遊サインについてプレゼンし、参加者と議論しました。(M1 宗野)

12月の予定

Lab Meeting
6th, 11th, 25th

6th-8th	内子 PJ 森家試験の公開
7th (Sat.)	Takashimadaira Heritage Walk & Talk vol.2
19th (Thu.)	富山 PJ 市長インタビュー
26th (Thu.)	都市デザインスタジオ最終発表
26th (Thu.)	研究室忘年会

✳ 編集後記

都市デザイン研究室では長い間、都市保全の権威・西村幸夫氏が教授を務められていた。西村教授が去った今でも、研究室では歴史を重視した議論が多い。

勿論、西村教授の教えは重要だ。しかし、今の研究室には宮城教授がいっしょ。都市デザインにおいて都市保全以外にも重要な視点は数多くあり、ランドスケープもその一つである。その考えから今回の常盤平訪問を企画した。

研究室の最近の演習や修士研究に緑地を扱うものも増えている。今こそ、宮城教授からランドスケープの教えを吸収し、研究室の教えに新たなレイヤを重ねていきたい。(M1 應武)

■ マガジンへのご意見・ご感想をお寄せください

ご意見やご感想を投稿していただけるフォームを試験的に開設いたします。

QRコードまたはURLよりアクセスし、お気軽にご投稿ください。

URL : <https://forms.gle/M33De1hfNReuMDxJ7>

