



## 美しいまち、楽しいまち、美味しいまち もっとあったらいいな！美・楽・美のある街が

明海大学不動産学部 教授 齊藤 広子

### はじめに



こんな住宅地に住んでみたい。こんな住宅がもっとあったらいいの。そう思える住宅地・住宅に出会うようになってきた。ほっとする、温かみがある、安らぎのある住宅地である。どうしてそんな気分になるのだろうか。

### もっとあったらいいな、こんな住宅地

#### ・美しい住宅地

素敵だな、もっとあったらいいなと思う住宅地はみな美しい。美しいとは、ドテンと金持ちそうな家が立ち並ぶことではない。個々の家が勝手に自己主張するようにわがままいっぱい建っているのではなく、全体としてのまとまり、思いあっている姿、これが美しい。全部統一されているだけであれば、面白味もない。その一方で、自分だけが目立ちたいと外観を好き勝手な色にする。庭を広く使いたいと、敷地境界線ぎりぎりに建物を建てる、物置を置く。そんな住宅地は決して美しくない。つまり、他人に迷惑をかけて平然としている住宅地では、見ていて気持ちがよくなく、落ち着かない。

そのためには、第一にきちんとデザインコントロールされていることである。目に見える美しさは、人々の民意の成果でもあるが、さらに人々に波及効果を生む。それは、もっと美しい住宅地にしたいという態度である。何のためにルールがあるかを理解し、守ろうとする。明らかに、美しいまちでは、建築協定など、建築のデザインのためのルールがあることの評価が高い。

第二にコモンスペースがあることである。みんな

で使える場所がある。この空間が景観形成のポイントになる。道路や公園という公共空間は行政移管基準に従い、面白くなく、無味乾燥とした空間になっている。私有空間は、各家の人ができるだけ自由にしたい。ともに、景観形成のポイントになりにくい。そこで、個人でも行政でもないみんなの空間、ポケットパークやちょっとした広場、集会所など、これを住宅地の顔にする。住宅地の景観を引率し、かつ緩衝空間になり、コミュニティ形成の場になる。小広場や道広場は、住んでいる人同士のコミュニティ形成の場になり、また、一緒に管理をすることでコミュニティも育つ。コミュニティが育てば、近隣への思いやりも深まる。だから、近隣に配慮した態度となり、さらに美しい住宅地になる。プラスの循環である。

さらに、コモンスペースは人々に良い意味での縄張り意識をうえつけ、防犯意欲を高める。知らない人を見ると、「どちらをお尋ねですか？」と自然に声をかけたくなる。そんな雰囲気になる。公共空間と私空間だけでは、「私たち」という感情を育てにくい。

#### ・楽しい住宅地

「あら、知らないうちに1時間も話してしまった」「ちょっと心配だから見に来たの。何か困っていない？」「ああ・・・楽しかった。夏まつり」など、住宅地に住んで、そこでの人との出会い、ふれあいは楽しいもので、住まうことを安心にもする。日常的なふれあい、非日常的なふれあい、フォーマルなもの、そうでないもの、子供を通じて、ペットの散歩を通じてなど、知りあうきっかけもさまざまである。人々がふれあうためには、場がある。ちょっとしたおしゃべりに花が咲くコモンスペース、みんなの趣味の会の開催に大活躍の集会所など。場があるだけでは意味がない。いつ行ってもしまっている集会所。

せっかく入っても、なぜかカビ臭く、蚊もいる。それでは人が集まってこない。逆に、誰かが独占しているのもよくない。場を利用し、機会をうまくつくりあげ、人々のコミュニティを育む、仕組みづくりが必要である。

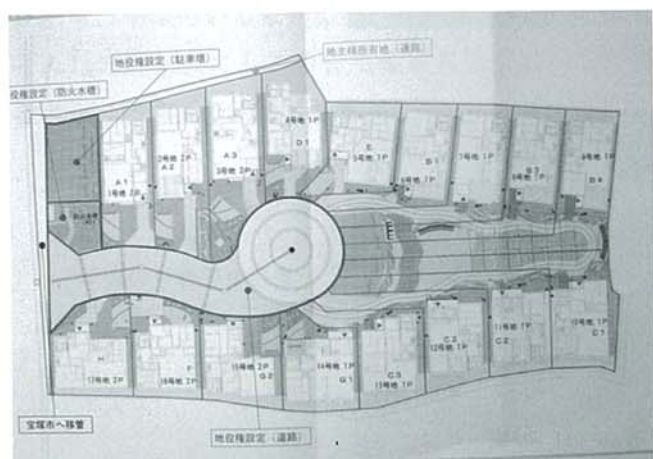
ふれあうことから多くを学ぶ。地域とは、そもそも学びあいの場である。特に、現在は、少子高齢化が進み、知りあうきっかけとして「子供を通じて」が減少してきている。また、生活スタイルも多様化し、「みんな一緒にあつまらしましょう」型コミュニティも難しい。

### ・美味しい住宅地

そこで、注目されてきたのが、「農」である。自分のしたい時に農作業をする。隣の人と出会えば、話をすると自然とお互いが分かってくる。人と距離を置きたい時には特に話をしなくてもよい。共通の目的のための情報の交換、道具の貸しあいなどは必要に応じて行われていく。農の場が各敷地内であれば、人々がふれあうことは少ないが、集まってあれば、コミュニティ形成のツールになる。もちろん、美味しい収穫物が何よりも楽しい気分にしてくれる。「農」はつくって楽しい、助けあえて楽しい、食べて美味しい、そんな住宅地にしてくれる可能性を持っている。

### 3つの事例

そこで、美しく、楽しく、美味しい、そんな住宅



敷地を示す図

地の事例を3つとりあげたい。

### ・ビレッジガルテン宝塚フルル (戸建て住宅地)

立地；兵庫県宝塚市、戸数；17戸、広さ；2571.45㎡、入居開始年；2006年、戸あたり宅地面積；100.32～164.58㎡。定期借地権（地上権）利用。

もともとは、土地所有者のおじいさんがこの土地で苗木をつくっていた。バラ、ライラック、サツキ、キンモクセイ、シシカシラなど。おじいさんがなくなった後、おばあさんだけでは対処できない。だからといって土地をほっておいても管理に手間・隙がかかる。しかし、アパート経営する立地ではない。おじいさんの気持ちを大事にして、土地を有効活用できる方法はないかと考えた末に生まれたのが、既存樹木を活用した、定期借地権を利用した戸建て住宅地である。各家の敷地は旗竿敷地である。旗竿部分の「竿」部分がみんなの菜園スペースである。もともとあった木を植樹し、つくった共同菜園には野菜などが実っている。地権者のおばあさんは、ときどきこの土地を訪ねてきて、菜園の手入れのアドバイスをする。居住者同士もこのスペースを利用して、野菜をつくり、そして共同庭の一角にあるスペースでバーベキューをする。

こうして居住者同士が知り合い、子供同士も仲良しになり、よく敷地内で遊んでいる。定期借地権は地上権で51年契約、管理方法としては、管理費1000円/月・戸、積立金800円/月・戸、入居時に修繕のために15万円をあつめ、管理組合をつくり、管理規約も整備している。菜園があり、バーベキューができ



公道からみた住宅地

るコモンスペースの管理も管理組合の仕事である。また、各自が勝手に色を変えたり、増築をしないように、管理規約の中で建築ルールも位置付けている。

### ・さくらガーデン (共同住宅)

立地；神奈川県横浜市泉区、戸数；8戸（コーポラティブ4戸、賃貸4戸）、広さ；1,099㎡、入居開始年：2002年、供給方式：建物譲渡特約付定期借地権分譲（30年後に、地主が建物を買取り借地契約を解消するか、そのまま借地契約を継続するかを選択）及び賃貸方式、コーポラティブ方式。

相続対策・土地活用に悩むトマト栽培農家の敷地が「農ある暮らしを楽しむ」住宅となった。農ある暮らしを求めて集まった、持家、借家の居住者である。3棟に分かれる住宅は、大きくコの字型、その真ん中に農菜園がある。農菜園部分には個人スペースと共同スペースがある。個人スペースで自分の好きなものをつくり、共同スペースではみんなでつくる。居住者のなかから自然にリーダーが生まれ、「農」はほどよいコミュニケーションツールになっている。

住宅の名称も居住者でつけたものだが、住宅の入り口には居住者手作りの表示がある。春はお花見、夏は納涼祭、秋は収穫祭、暮れはもちつき大会と、年4回のイベントに加え、飲み会やみんなで作った共同のパン焼き窯をつかっての食事会が行われる。調査に来た大学教員も惚れこんで住んでしまい、いまでは個人スペースでトマトやカボチャ、ピーマンをつくり、キュウリは共同スペースにできたものをいただくというから、楽しいことは間違いなさそうである。土曜日の午後、若い男性二人がそれぞれのスペースで、もくもくと楽しそうに農作業をしている姿に本当に嬉しくなった。

### ・アメリカ：ミュアコモンズ (タウンハウス)

立地；アメリカカリフォルニア州デービス市、戸数；26戸、入居開始年：1991年。タウンハウス形式。

建物は区分所有、敷地は共有である。そのほかに、みんなの食事やだんらんができる広々としたスペース、年齢別に子供が遊べるスペースなどがある広いコモンハウス、大工仕事をするための作業場、駐車



左：農地からみた住宅  
右：パン焼きがま



居住者手作りの表示  
さくらガーデン



コモンハウスと手前は菜園部分

場や果樹園・菜園などがある。ここでは、生ごみを利用し、堆肥を作り、農薬は極力使わない。この住宅地の特徴は、コウハウジングコミュニティと呼ばれ、食事をみんなで行う場と機会があることだ。もちろん、共同の食事は強制ではない。希望者のみであるが、月1回は食事当番になることがここに住む条件である。こうした「孤食」をさせない、コモンミールは居住者をつなぐ役割がある。敷地内には多くの果樹があり、多くとれた果物をジャムにする。庭の手入れは全部自分たちです。管理組合があり、規約やルールもある。管理費は160ドル/月・戸。食事代は別である。多くは修繕費にまわすために貯金している。環境への取り組みを積極的に行い、例えば、共同の電気自動車を持ち皆で使う、あるいはコモンハウスの屋根上にあるソーラーで電気をつくり、売っている。子供の遊び場が敷地内にあちらこちらにあり、子供のいる家庭にはもちろん人気があるが、それ以外の家族にもこの住宅地は人気があって、希望者が「待ち」の状態である。



コモンハウスには共同菜園で採れた果実でつくったジャムがびっしりと

### さいごに

取り上げた3つの住宅地は、「農ある暮らし」をキーにしたコミュニティを持ち、美しく・楽しく・美味しい住宅地である。そしてともに共通しているのは、魅力的なデザイン、みんなで使えるスペースをつくり、その魅力的なデザインとスペースを維持するために、マネジメントシステムをもっていることである。定期借地権、地上権、管理組合、管理費、管理規約、建物譲渡特約付定期借地権、コーポラティブハウス、区分所有、コウハウジングなどは、魅力を、効率的・経済的・合理的に実現し、かつ将来に向かっての計画性、持続性を維持するために設定されたマネジメントシステムである。デザインやスペースが優れているだけでは持続しない。それを支えるマネジメントシステムがいる。デザイン、スペース、マネジメント、この3つの連携が「美・楽・美」住宅地に必要だということである。

注：本文に示した、デザインやコモンスペースがいかに美しさや楽しさを生み出しているかは、「コモンでつくる住まい・まち・人（彰国社）」「これから価値が上がる住宅地」（学芸出版社）でぜひご確認いただきたい。