

ロサンゼルスにおける戸建建売住宅団地Mar Vista Tractの計画

日大生産工 ○亀井 靖子 日大生産工 曾根 陽子
日大生産工(院) 小島 美和

1. はじめに

本研究はGregory Ain (以降、Ainと省略する。)の設計した郊外建売住宅団地Mar Vista Tract (以降、Mar Vistaと省略する。)の50年間の変遷をたどったものである。昨年度はAinとその作品について^{文1)}とMar Vista全般について^{文2)}報告した。本報はMar Vistaの変容過程についてである。Mar Vistaは50年以上を経過した現在に於いて、1948年分譲当時の外観を残している。そこでMar Vistaの住宅が大幅な増改築や建替えがなされなかった理由は何かを明らかにする。これは住宅の長寿命化を考える上で貴重な資料になると考える。

建売住宅は、「設計者の意図や考え方」、「時代のニーズ・流行・技術」、「居住者像や暮らしのイメージ」などを考慮し、プロトタイプとして計画される。しかし設計者の意図や考え方が必ずしも居住者の要求に対応出来るとは限らない。またライフスタイルや流行、技術などは時代と共に変化する。多くの建売住宅はこの居住者の変化や時代の流れによる変化に対応出来ずに建て替えや取り壊しをされている。Mar Vistaも他の建売住宅団地と同じようにそうした変化に遭遇してきた。では何故Mar Vistaはこうした設計者Ainさえも想定しきれなかった変化に対応出来たのだろうか。

以前報告した日本の建売住宅団地の調査論文^{文3)}、^{文4)}で建売住宅団地の変化について以下の3項目について報告した。居住者像や増改築などの住戸内の変化、景観や外構などの外部空間の変化、コミュニティの変化である。今回はアメリカの建売住宅団地Mar Vistaの建設当時から現在に至るまでの変容についてである。今後、日本とアメリカの比較研究に繋げていく。

今回、その1では居住者の変化、その2では住宅の変化について報告する。

2. 調査概要

調査は予備調査、本調査Ⅰ、本調査Ⅱの3段階で行った。調査の概要はTable. 1に示した。

2-1. 予備調査

予備調査の資料収集、インタビュー、訪問調査に関しては前報^{文7)}で報告を行なっている。

本報告の主要な資料となった増改築履歴はロサンゼルス市のDepartment of Building and Safety^{註1)}で入手した。資料からは変更時のオーナー、変更箇所と規模、費用、変更年月日が分かる。

2-2. 本調査Ⅰ

アンケート調査と訪問調査は2004年10月に行なった。アンケートは郵便により配布・回収を行った。その内容は居住年数や家族構成などの基本事項のほか、Folding Wall (以後FWと省略)やSliding Wall (以降SWと省略)の使用、外構、住環境についてなどである。訪問調査は実測2名、写真撮影1名、ビデオ撮影2名、インタビュー1名の6名1チームで行った。住戸平面を実測し、外構と各部屋を写真・ビデオ撮影した。インタビューではアンケート内容とほぼ同じ項目についてと家の住み心地について居住者に自由に語っていただいた。訪問時間は1件2時間程度であった。全52戸中、1戸は空家であり、調査できた住戸は45戸であった。そのうちアンケート調査は31戸(60.8%)、訪問調査は42戸^{註2)}(82.4%)行なうことができた。

2-3. 本調査Ⅱ

本調査Ⅱは2005年7月末～8月にかけて行なった。本調査Ⅱは本調査Ⅰの時点から変更があった団地内の住戸についてとロサンゼルス的一般建売住宅についてである。

変更があった部分とは居住者が変わった2戸と新たに増改築が行なわれた3戸についてであり、訪問調査を行なった。転入者には本調査Ⅰで行なったものと同じアンケート調査とインタビューを行い、特に部屋の使い方について詳しく伺った。ま

た、増改築が行なわれた住戸では変更箇所を実測した。

ロサンゼルス的一般建売住宅についてはMar Vistaの実現しなかった半分の敷地に現在建っている57軒を調査した。外構写真を撮影し、増改築履歴を調べた。さらにMar Vistaと同年代、同規模もしくは販売価格の近い10件のオープンハウスを訪問した^{注3)}。

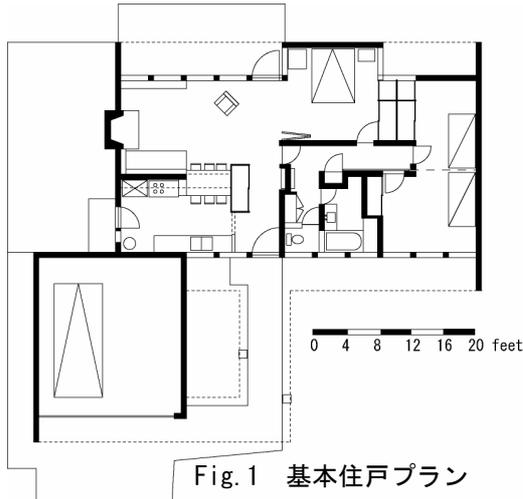


Fig. 1 基本住戸プラン

3. 調査結果 居住者像の変化

＜エインの想定した家族変化と建築的対処＞

Mar Vista計画時は第二次世界大戦直後であり、アメリカでも帰還兵の結婚・出産のブームであった。また、この時期の戸建建売住宅の購入者は核家族という単位に移っていた。そのためエインが対象とした居住者像は若い核家族であった。まず夫婦が移り住み、子供ができ核家族となる。そして子供が独立し、再び夫婦となる。可動間仕切SWとFWの開閉により増改築することなく一寝室から三寝室まで家族数に合わせてプランを変更できる。このように家族変化に対応するフレキシビリティのある平面を計画した。

また当時はモダンリビングムーブメントの中、メイドを使わない家庭が増えてきた。そこでエインは専業主婦が動きやすいようにと家の中心にキッチンを入れた。そうすることでキッチンからはリビング、玄関、裏庭など様々な方向に視線が届く。こうした計画は子育てやホームパーティなどに大変有効であった。

Table.1 調査概要

調査	時期	戸数	調査対象・調査方法	調査内容	
予備調査	資料収集1	2004年 5月～7月	42	日本の大学図書館での資料収集	The Architecture of GREGORY AINの参考文献一覧(115)を参考に収集。 (Art and Architecture誌、Californian Architecture誌などが中心)
	資料収集2	2004年 7月28日～31日	44/52	Environmental Design Archives University of California, Berkeleyでの資料収集	Garrett Eckboの資料 Mar Vista・ハウジング 配置図、スライド、写真
		2004年 8月1日～22日		ロサンゼルス市 Department of Building and Safetyでの資料収集	Mar Vista・ハウジング52軒の増改築履歴 (変更時のオーナー、建築家、費用、変更箇所、変更面積、日時)
	インタビュー		43	Architecture and Design Collection, University Art Museum University of California, Santa Barbaraでの資料収集	Gregory・Ainの資料 Mar Vista・ハウジング 配置図、平・立面図、スライド、写真、新聞記事
				Los Angeles City Libraryでの資料収集 Architectural Library, University of Southern California	日本で集められなかった参考文献
	訪問		11	Mar Vista・ハウジングの居住者(6)、Emily Ain(Ainの娘)、Julius Shulman(建築写真家)、Max Lawrence(Mar Vistaのオリジナルオーナー)、Tony Denzer(UCLAのDr.)、Jason Friedrich(Ain's Officeを使用している建築事務所の所員)	
本調査	アンケート調査	2004年 10月5日～14日	33/52	郵便による配布、回収を行った。 事前に訪問許可があった住戸は訪問時に回収した。	居住年や増改築、購入理由などの基本事項のほか、 Folding WallやSliding Wallの使用、外構、住環境についてなど
	訪問調査	2004年 10月8日～20日	42/52	実測(2)、写真撮影(1)、ビデオ撮影(2)、インタビュー(1) 6名1チームで行い、訪問時間は1戸2時間程度	Mar Vista・ハウジングを選んだ理由や増改築について、 Folding WallやSliding Wallの使用や家の住み心地についてなど
本調査	資料収集3	2005年 7月25日 ～8月16日	57	ロサンゼルス市 Department of Building and Safetyでの資料収集 写真撮影	Mar Vista・ハウジングの隣の敷地の住宅57軒の増改築履歴 (変更時のオーナー、建築家、費用、変更箇所、変更面積、日時) 各住戸の外構
		5	実測(1)、写真撮影(1)、ビデオ撮影(1)、インタビュー(1) 4名1チームで行い、訪問時間は1件2時間程度	居住者が変わった2戸・転入者へのインタビュー(部屋の使い方など) 新たな増改築が行われた3戸:変更箇所の実測	
		10	年代と価格で不動産情報から抜粋した住宅を訪問 (Los Angeles TimesのHOME誌、不動産専用HP)	平面プラン、不動産の現状、住宅購入時のチェック項目などについて	

＜近年のエインの想定を超えた家族構成＞

Fig. 2は現在の家族人数と年齢層^{注4)}を示している。現在の家族人数は、2人が42戸中22戸で最も多く、次いで1人が12戸と続く。核家族を対象として計画設計された住宅団地であったにも関わらず、現在20歳以下の子供がいる家庭は、42戸中9戸のみである。子供を作らない夫婦、または、高齢化が進みエンpty・ネターズ^{注5)}と呼ばれる子供がいない夫婦の割合が増えている。その為、2人で暮らす人が多くなっている。

Fig. 3は65歳以上の人口の割合を示している。日本に於ける寿命の伸びが高齢社会を引き起こしたのと同様に、アメリカでも高齢化は進んでいる。それは戦争直後には想像もつかなかったであろう。

現在のMar Vista内でも例外ではなく、70歳以上の高齢層がオーナーとなっている世帯は16/42戸(38.1%)あった。特に高齢単身者がオーナーの世帯は8戸、中でも高齢女性単身者は7戸となっている。

Mar Vistaの設計に当たってエインが対象にしていた家庭の中にいる女性像は専業主婦であった。しかし現在では、専業主婦が居る家族は42戸中4戸と少なく、仕事を持っている女性が多い。団地内で女性が仕事を持っている住戸は22/42戸(52.4%)である。その内訳は1人暮らしが1戸、夫婦共働きが21戸であった。

Fig. 4は職業分類のグラフである。調査対象42戸の全居住者は83人で、20歳以下の子供を除いた数は73人であった。その内、アート・デザイン・芸能関係の居住者は31/73人(42.4%)で、教師・会社員・エンジニアなどの居住者の15人(20.5%)に比べて約2倍の人数である。アート・デザイン・音楽関係の居住者は住戸内にアトリエやスタジオを持つ傾向がある。自宅をSOHO化している住戸は42戸中13戸(30.2%)あった。特に近年越してきた若者層15戸のうち、自宅をSOHO化した住戸は6戸と多かった。

Fig. 5は現在までの居住年数と年齢層、Fig. 6は職業分類と居住年数を示している。これより最近転居してきた若年層・中年層の居住者にアート・デザインといった職業の就いている人が多いことが分かる。今後SOHO化が促進すると考えられる。

以上 (Fig. 2~Fig. 6) をまとめると、現在の居住者像は主に2種類に分類できる。(1)教師や会社員・エンジニアといった居住年数が長い高齢層(2)アート・デザイン関係といった居住年数が短い若年層である。

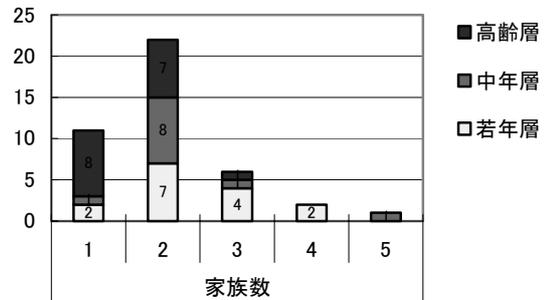


Fig. 2 現在の家族人数と年齢層

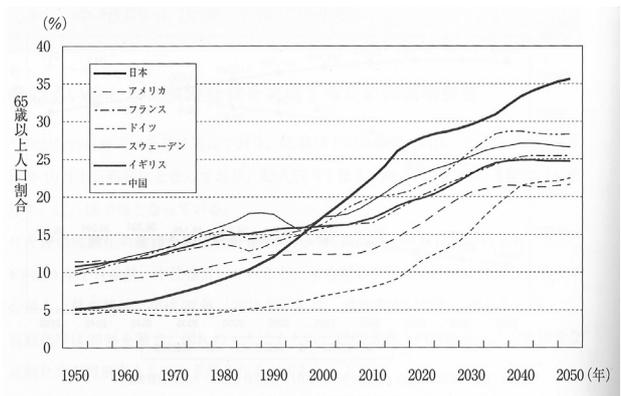


Fig. 3 各国の65歳以上の人口割合^{文6)}

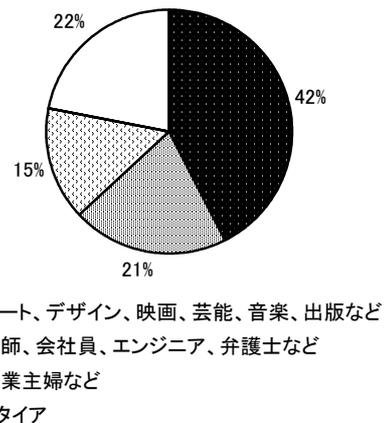


Fig. 4 職業分類

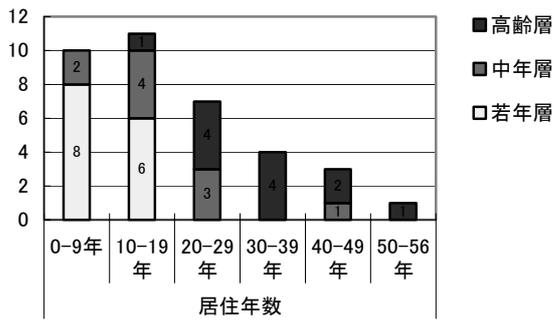


Fig. 5 現在までの居住年数と年齢層

また、仕事をリタイア^{注6)}した高齢者の増加と自宅のSOHO化は、団地内に常に人が居る環境を作り出す。この滞在時間の長さが、居住者自らの住環境への関心をさらに高めることになる。そうしたことで次第と居住者同士のコミュニケーションが深まり、地域の保全からさらにはMar Vistaの保存にまで繋がったのではないかと考えられる。

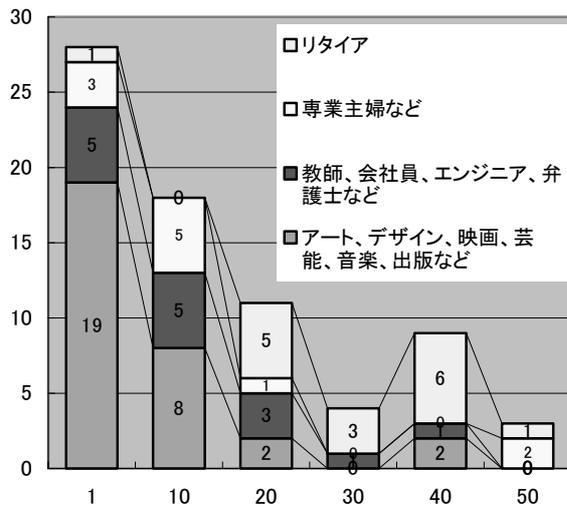


Fig. 6 職業分類と居住年数

1: ~10年未満
10: 10年以上~20年未満
20: 20年以上~30年未満
30: 30年以上~40年未満
40: 40年以上~50年未満
50: 50年以上~57年

「注」

- 1) ロサンゼルス市における新築および増改築の申請をする住宅局。
- 2) 42戸中1戸は自宅訪問できず、向かいの家で居住者にインタビューのみを行なった。
- 3) オープンハウスに際しては不動産関係者からのアドバイスを参考にし、新聞広告や不動産ホームページから選出した。
- 4) 年齢はプライバシーの問題からインタビューやアンケートで伺うことができなかったため訪問調査を行ったメンバー3人で印象によって若年層(30-40代)、中年層(50-60代)、高齢層(70代-)の3段階に分類した。
- 5) アメリカでは子育てが終わって、子供達が巣立った後の夫婦のことをさす。必ずしも高齢者とは限らない。
- 6) 高齢層のリタイアした居住者には、教師や会社員が多かった。

「参考文献」

- 1) 亀井靖子他：アメリカ第2世代、Gregory Ainの作品に関するヒアリング調査報告、日本大学生産工学部第37回学術講演会、2004.12.4、pp369-372
- 2) 小島美和他：Mar Vista Tractにおける住居事例報告—6軒の実態調査—、日本大学生産工学部第37回学術講演会、2004.12.4、pp313-316
- 3) 亀井靖子、曾根陽子：1970年台前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究—建売住宅・団地の変容過程に関する研究 その1—、日本建築学会計画系論文集、第571号、2003年9月、pp17-24
- 4) 亀井靖子、曾根陽子：郊外大規模戸建住宅団地の住戸植栽と街路景観に関する研究—建売住宅・団地の変容過程に関する研究 その2—、日本建築学会計画系論文集、第590号、2005年4月、pp9-15
- 5) 戸谷英世：アメリカの住宅生産、住まいの図書館、住まい学体系089、1998年1月
- 6) 国土交通省住宅局住宅政策課：住宅経済データ集～上質な住宅ストックの形成を目指して～、2003年度版、pp124
- 7) 亀井靖子、小島美和他：ロサンゼルスにおける戸建住宅団地Mar Vista Tractに関する研究 その1、その2、日本建築学会学術講演梗概集、2005年9月、pp67-70
- 8) Esther McCoy, "The Second Generation", Gibbs M. Smith, Inc., Peregrine Smith Books Salt Lake City, 1984.
- 9) David Gebhard, Harriette Von Breton, Lauren Weiss, "The Gregory Ain - The Play between the Rational and High Art-", Hennessey + Ingalls, 1997.
- 10) Denzer, Anthony S., "Gregory Ain and the Social Politics of Housing Design", 2005.
- 11) Myra L. Frank Associates, Inc., "Gregory Ain Vista Tract", September, 2002.