

# ロサンゼルスにおける戸建建売住宅団地Mar Vista Tractの変容実態

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

本報は、前報に続くものである。

## 1. はじめに

Mar Vista Tract (以下Mar Vistaとする) に於いて建築家Gregory Ain (以下Ainとする) は居住者変化や時代変化への対応を考慮し設計した<sup>注1)</sup>。

Ainが設計したMar Vistaの住戸計画の特徴は以下の通りである。

- (1) 可動間仕切りFolding Wall (以下FWとする) Sliding Wall (以下SWとする) を使用したフレキシブルな空間
- (2) 4feet Moduleの採用とプロトタイプのプランによるコスト削減と施工の効率化
- (3) エントランスと共に核として計画されたキッチン
- (4) 余裕のある広いガレージ
- (5) 外部を取り入れた開放的な空間<sup>注2)</sup>
- (6) フラットルーフ

などが挙げられる。

そのうち本報では、まず (1) から (4) についてのAinが想定した建築的対処を述べる。そしてさらに、Ainの想定を超えた変化に対応し得たMar Vistaのフレキシビリティの実態について報告する。

## 2. 調査結果 住要求と住宅の変化

増改築は居住者の住要求の変化に対して行われる。近年では、床面積の増大や部屋の種類の多様化といった住宅規模の拡大が求められている。Fig. 1は各国の1戸当たりの住宅延べ床面積で、アメリカでは持家の平均延べ床面積は157㎡になっている。

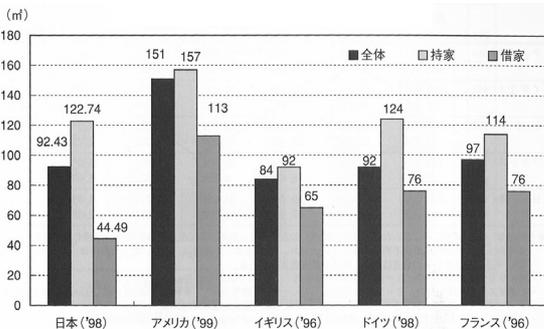


Fig. 1 各国の1戸当たりの住宅延べ床面積<sup>参1)</sup>

Mar Vistaに於いても、居住者像の変化に伴い住宅に対する住要求は変化した。そして、この変化に対応するよう増改築された。Fig. 2は建設当時 (1948年) の住戸配置と現在の住戸配置 (2004年DBS調査より) である。

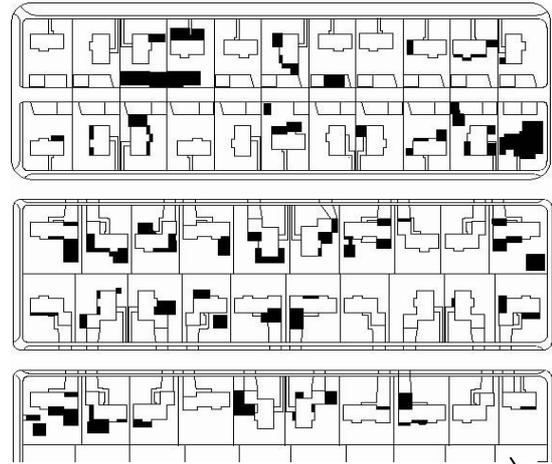


Fig. 2 配置計画  
□ 1948年オリジナル時  
■ 2004年増築部分

Mar Vistaの建設当時の住戸規模は約93㎡、ガレージ33㎡<sup>注3)</sup>であった。現在の平均延べ床面積は146.2㎡であり、建設当時より53.2㎡増えている。また全52戸中3戸が建替えられていたが、全住戸の94%がHPOZ<sup>注4)</sup>に認定される範囲の増改築もしくは原形のままである。建設時のフラットルーフ1階建ての形を留めてない住戸は、1戸のみである。

このように、Mar Vistaは隣接団地の住戸に比べ増改築や建替えも少なく<sup>注5)</sup>、現在の状況に至っている。

### 2. (1) FWとSW

AinはMar Vistaの住戸計画で家族変化による部屋数の不足に対し、FWやSWを採用した。そして、主寝室とリビング間のFWとふたつの寝室間のSWを開閉することで一寝室から三寝室まで、4通りの使い分けを出来るよう設計した。

このAinが想定したフレキシビリティは、居住者自身が家族構成や用途に合わせ空間の規模を選択することを可能にした。

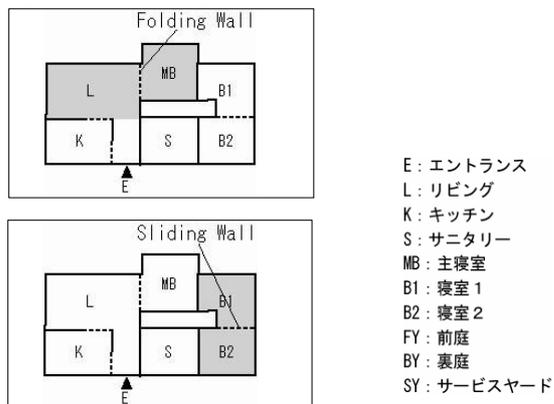


Fig. 3 FWとSW

FWを開けることで、リビングを拡張し広いパブリックな空間として使用できる。逆に、FWを閉めることによって、主寝室を独立させることもできる。

現在、FWを開けたまま固定している住戸は、32/43戸<sup>注6)</sup>であり、全体の74%を占めている。FWを開けているときの主寝室の用途はスタディールームが8戸で一番多く、続いてリビングルームの延長、ダイニングルームがそれぞれ7戸となっている。

FWを閉めて主寝室を独立させて使用している住戸は7/43戸であった。FWを閉めている住戸の主寝室の用途は、寝室が3戸で一番多く、続いてゲストルームが2戸であった。

FWを開けている場合は共用空間として、閉めている場合はプライバシーが必要とされる空間として使用される傾向がみられた。

リビングを増築していない住戸は12/43戸であり、そのうち11戸がFWを開けて使用していた。

居住者はFWを取り払えば空間が広がると容易に想像できた。その為、FWは居住者のリビングの拡張という住要求に対し、増築という手段を取らせないように促したと言える。また、FWによって部屋の使い方に選択肢が増えたことも、増改築に歯止めをかけた一つの要因であろう。

SWを開けることで、リビングとは違う意味を持つ奥まった広い一室になる。また逆に、SWを閉めることにより、二室としても使用できる。SWは30/41戸と多くの家で残っていた。

現在、SWを開けて一室にしている住戸は13戸だった。この場合、9戸が寝室として利用していた。

SWを閉めて二室にしている住戸は26戸あった。この場合では、二室のうち片方を寝室として使用していることが多く、18戸であった。片方を寝室とし、もう一方は寝室(6戸)、ゲストルーム(4戸)、スタディールーム(4戸)、予備室(3戸)など様々であった。二室のうちどちらも寝室でない住戸は8戸のみであった。

Ainが寝室として設計した部屋を、現在の居住者は寝室という用途だけにとらわれずに使用している。

インタビューにて「普段は開けているが子供が寝た後にSWを閉める」、「来客のときはSWを閉めて、ゲストルームとして使用する」と話す居住者もいた。日常生活の中で、実際、変化に応じてSWを開閉していることが分かった。

## 2. (2) 4feet Module

Mar Vistaは大量生産や施工の効率化によるコスト削減を図るために、4feet Moduleを採用していた (Fig. 4)。

近年、最も住宅規模の拡大を求められたのは、リビングであった。リビングは共有空間であり用途が限定されていない為、広い空間を求められたのだ。その住要求に対し、居住者は住戸プランの凹部を埋める形でリビングを拡張することを想像しやすかった。

リビングを増築している住戸29戸中、4feet増築が18戸、8feet増築が5戸であった。リビングを増築した住戸の79%が4feetに沿った増築を行なっている。

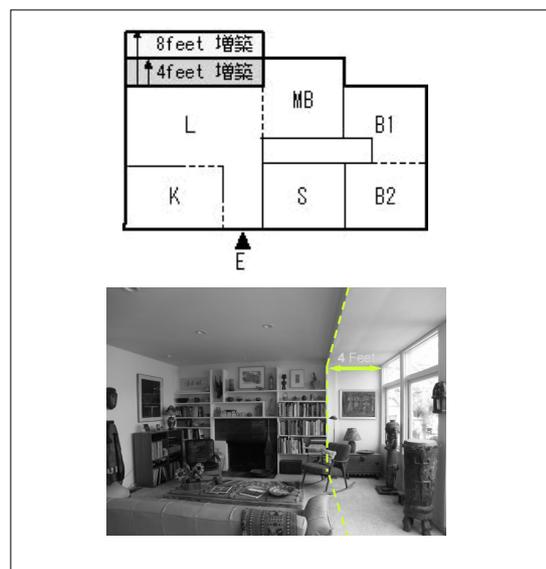


Fig. 4 4feet Moduleを利用した増築

4 feetに沿った増築は、建設時の外構イメージを崩したり、周辺との外観の調和に違和感を与えるようなことは少ない。4 feet Moduleの採用は、Mar Vistaが個人住宅であるにも関わらず、無秩序な増築を免れた一因だと考えうる。

また、モダンデザインが評価されてきた現在、Ainのオリジナルの設計に戻す居住者もいた。これはセカンドジェネレーションの建築家として高い評価を得ていたAinの作品に戻すことで、芸術的評価と共に、不動産の価値も高騰するからである。復旧する際に、移動した外壁を元に戻すなど容易に行うことが出来るのも、Mar Vistaが保存されている鍵になっている。

## 2. (3) キッチン、エントランスの位置

Ainはキッチンとエントランスの位置を専業主婦の為の効率が良い家事スペースにしようと設計した (Fig. 5)。当時としてはキッチンを中心に持つことは珍しく、Fig. 6の同時代の一般的な戸建建売住宅<sup>注7)</sup>ではエントランスを入るとリビングなどの共有空間があり、一番奥にキッチンというつくりが普通であった。

キッチンは、エントランスとの間の仕切りとダイニングテーブルの上に付いたブラインドにより、共有空間から完全に独立させることも出来る為、パーティーに最適だった<sup>注8)</sup>。また、キッチンからは5方向の視線が通り家中が見渡せる為、子育てにも安心を与えた。その合理的で便利なキッチンであったので、現在に至るまでキッチンの位置を変えた住戸は1戸のみである。

またMar Vistaでは、サンタリーもエントランス横に配置されていた。建設当時では、サンタリーは寝室部分に付属させるのが一般的であった。

当時としては珍しかったこのキッチン、エントランス、サンタリーという核が、住要求の変化による増改築を行う際に大きな影響を与えた。前庭側に核があり裏庭側に開けているオープンエンドな計画である為、元々のファサードのラインより飛び出して増築を行った住戸は1戸もなく、全て裏庭または側面への増築であった。

4 feet Moduleの凹部分があることも相まって裏庭や側面への増築が誘導されている。エントランスは隣接する住戸との位置関係により、位置を替え難い。その結果、計画当時のファサードの景観を守っている。

またMar Vistaでは、ほとんどのキッチンが前庭、つまり街並みに向いている。キッチンが向いていなくてもリビングが接する配置計画になっていた。調査時に、このキッチンから手を振ってくれた居住者の姿は印象的であった。戸建住宅団地に於いて、住戸内の共有空間が街並みに向いていることは、住環境を良く保つ為に重要な要素と言える。それは、視線が通ることにより、隣人とのコミュニケーションを取り易くなっているからだ。これも、街区としての意識を高め街並みの保全に繋がっている要因だと言える。

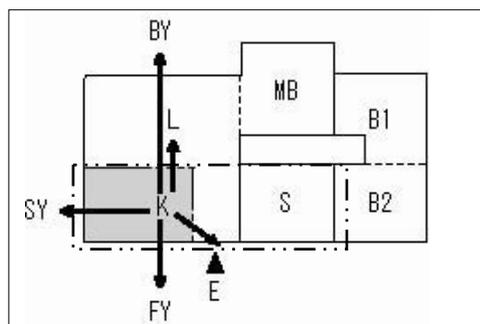


Fig. 5 キッチンの位置

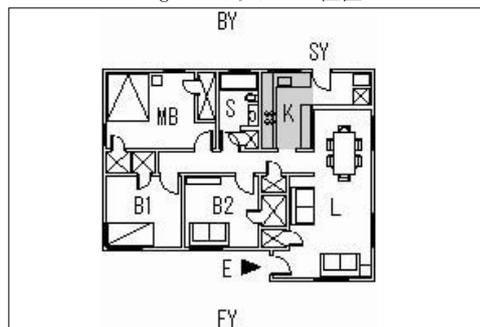


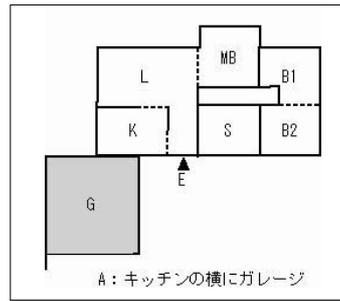
Fig. 6 同時代の一般的な戸建建売住宅(アメリカ)

## 2. (4) ガレージ

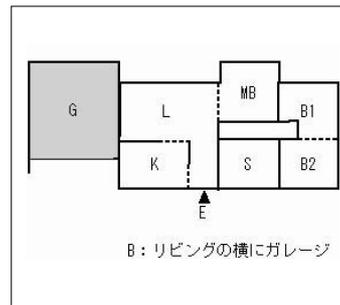
ガレージの変更は41戸中31戸 (76%) と多く、うち21件は寝室やスタジオなどの居室、7戸は物置に変更されていた。住戸延べ床約93㎡に対し、ガレージは33㎡と十分な広さがあり、居室への変更も可能であった。ガレージの変更は大規模な工事をすることなく延べ床面積を増やすことができ、それにより外観に変化を及ぼすことなく家族変化や時代変化に対応した。このガレージのような収納や居室の不足に対応するボーナススペースの存在は、増改築を表出さない為にも有用である。

また、変更後の使用実態は、敷地内に於けるガレージと住戸の位置関係によって異なる傾向がある。位置関係は以下の3つに分類できる。

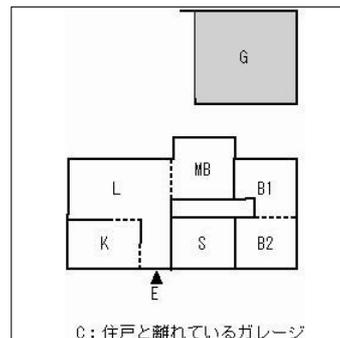
(A) キッチンの横にガレージがついているタイプ(11件)は、ランドリーやパントリーなどの物置に変更されている。



(B) リビングの横にガレージがついているタイプ(18件)は、寝室、スタジオなど様々な用途の居室に変更されている。



(C) ガレージが住戸と離れているタイプ(22件)は、ガレージの用途のままで使用されていることが多い。



### 3 まとめ

以上のように、Mar Vistaには時代変化や居住者の要求など予測しにくい事態にも対応する余裕があった。これが建設から50年以上経過した現在でも当時の外観を残し住み継がれている所以である。

ゆえに、長寿命化やサスティナブルな建築を実現させるためには、将来の予測しにくい事態をも受け入れる余裕となる部分を計画する必要があると考える。

### 4 今後の課題

Mar Vista Tractの計画の余裕に緑の成長やコミュニティの成熟を絡めて分析し、新たな住宅設計の方向性として変化への対応を重視した住宅を計画していく。

[注]

注1) Ainは同時期(1930から40年代)に集合住宅Dunsmuir Flats(1937年)や戸建住宅Avenel Housing(1948年)など彼の生涯の作品の内、58.5%の作品を残している。

Dunsmuir Flatsは傾斜地に計画された幅49ftの4軒の2階建て集合住宅で採光窓が特徴である。Mar Vistaと同じようにSliding Wallを上手く利用したフレキシブルな空間を作り出した

Avenel Housingでは、リビングとMBの可動間仕切りがFWではなくSWになっている。AinはMar VistaもSWにしたかったが新しくできた規制によってヒーターの前を壁が横切る計画は不可能になった。

Ainはこれらの作品でフレキシブルな住戸計画を実現しようとしており、Mar Vistaはこれらの集大成と言えるであろう。

注2) 外部空間も内部のように使って住まうことを居住者は「Inside-Outside living」と呼んでいた。

注3) 敷地面積は、一戸あたり200㎡前後である。

注4) HPOZはHistoric Preservation Overlay Zoneの略である。構造(structures)、景観(landscaping)、自然の特色(natural features)、歴史的(historic)、建築的(architectural)、文化的(cultural)に意味のある土地に対しロサンゼルスが指定した歴史的保存地域をいう。

注5) 隣接団地とは、AinがMar Vistaと同じ時に設計したもの、実現されなかった57戸である。

注6) 訪問調査時の状態とインタビューにより、数えた。

注7) 一般的な建売住宅とは、オープンハウスで訪れたMar Vistaと同時期の住宅である。ロサンゼルスの中古住宅産業では、火曜日と週末にオープンハウスを行う。このとき、住宅を売りに出している居住者が住んでいるままの家具などが置かれた状態で、見学会を開くのが一般的となっている。

注8) 建設当時にマー・ヴィスタに住んでおり、エインと交流のあったマックス・ローレンス(以降、マックスと省略。)は、「キッチンからは居間や玄関が見渡せ、パーティーには最適だった。」と述べている。

参1) 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、pp157

[謝辞]

本調査にご協力いただいたAnni Michaelsen氏をはじめとする団地の皆様、そして現地での情報収集でご助言、ご協力いただきました田中玄氏、Julia Goodman氏に御礼申し上げます。また、調査を行った高村恵理、松原かほりを代表とする日本大学生産工学部建築工学科4年生(平成16、17年度)の諸氏に感謝いたします。本研究は2004～2005年度の住宅総合研究財団からの助成による研究成果であることを記して謝意を表します。