

50年後のマー・ヴィスタ・ハウジング

— グレゴリー・エインの郊外建売住宅・団地の変遷 —

主査 曾根 陽子*¹

委員 中村 好文*², 木下 庸子*³, 田中 玄*⁴, 亀井 靖子*⁵

建売住宅団地マー・ヴィスタ・ハウジングは60年近く経過した現在も分譲時のファサードを残し良好な住環境を保っている。建築家グレゴリー・エインのオリジナルプランは増築と街並みの変化を最小限に抑えた。さらにマー・ヴィスタは一般の住宅団地にはない密接なコミュニティをもつ。本研究は、マー・ヴィスタの分譲以降の変遷について明らかにすることを目的とし、1) エインの計画意図と現状の概要、2) 増改築におけるプランの適応性、3) 発達したコミュニティの3点に絞って述べている。

キーワード : 1) 建売住宅, 2) 戸建住宅, 3) フレキシビリティ, 4) 増改築, 5) コミュニティ, 6) ロサンゼルス, 7) グレゴリー・エイン, 8) ギャレット・エクボ, 9) 1948年, 10) マー・ヴィスタ・ハウジング

MAR VISTA HOUSING AFTER 50 YEARS

— The Changes of the Prefabricated Housing Tract Designed by Gregory Ain —

Ch. Yoko Sone

Mem. Yoshifumi Nakamura, Yoko Kinoshita, Ken Tanaka, Yasuko Kamei

This study considers Mar Vista Housing in Los Angeles that was built in 1948. Over the fifty-seven years since its inception, the area has witness instances of dramatic change, resulting in rich streetscapes. Besides, it has a well developed community. This paper considers following three subjects: 1) the plan that was done by Gregory Ain and the present condition of the project; 2) adaptability of the original design to extensions; and 3) the well developed community. This study explores how the Mar Vista Housing could successfully maintain a balance of resiliency and change and how it developed its matured community.

1. はじめに

マー・ヴィスタ・ハウジング (Mar Vista Housing 以降マー・ヴィスタと略称) はロサンゼルス南西部郊外にある52戸の建売住宅団地である。建築家グレゴリー・エイン (Gregory Ain 以降エインと略称) が団地計画・住戸設計を行い、ギャレット・エクボ (Garret Eckbo 以降エクボと略称) が外構設計を行った。102戸の団地として設計されたが^{注1)}、52戸だけが建設・分譲された。

この団地は1948年に分譲され、60年近く経過しているが、ほとんどの住宅は現在も分譲時のファサードを残して住まわれている。分譲当時 (図1-1) は犬ほどの大きさだった街路樹が大きく成長し、むしろ開発時より美しい景観の団地 (図1-2) になっている。開発時の入居者が子育て世代だったことから始まった親しい近隣関係は居住者の高齢化や交代があっても受け継がれ、稀に見る密接なコミュニティとなっている。

1948年は出征兵士が帰国してベビーブームとなった時

代である。当時のアメリカ中流家庭の典型例として、TV「パパは何でも知っている」が取り上げられることが多い。この住宅は当時の日本と比較にならないほど立派だが、それでも最近のアメリカ住宅に比べれば、部屋は小さく、部屋数も少なく、設備もシンプルであった^{注1)}。アメリカ住宅の平均寿命は44年 (“American Housing Survey” 1987, 1993)、つまりマー・ヴィスタと同時期に建てられた住宅の半数以上は、時代の変化に耐えられず、建替られている。なぜマー・ヴィスタの住宅が建替られなかったか。本研究はその理由を中心に、その前に、エインの計画と現状の概要を、その後に発達したコミュニティについて記述する。

最後に、この研究を近代建築の歴史的保存に関するものと誤解する人に補足説明しよう。マー・ヴィスタはエイン設計というブランドで不動産価値が高く、2年前にHPOZ^{注2)}に認定されている。だが、それはこの10年来のことである (図1-3)。それ以前、住宅を愛する居住者がいる一

*1 日本大学 教授

*2 レミングハウス

*3 設計組織 ADH

*4 KEN TANAKA STUDIO

*5 日本大学 助手

方、作品的価値に無関心な人も多かった^{注3)}。その頃が建替えの時期であり、景観が変る時期でもあった。だがエインの住宅は、そうした時期に居住者の住要求に答え得る計画的長所を持ち、かつその変更が復旧可能な形で行われたため、歴史的価値が残ったと考える。

2. グレゴリー・エインとマー・ヴィスタ・ハウジング

エインはロシア系社会主義者の父を持ち、1908年ピッツバーグに生まれた(1988年没)。UCLAで数学を、USCで建築を学んだ。4年間ノトラ事務所で働いた後、1935年独立した。ロサンゼルスを中心に193の住宅作品を設計したが、主要なものは独立後から1950年までに設計している^{文2)}。1953年からUSCで教えるようになり作品が減少した^{注4)}。1963年からはペンシルバニア大学建築学部長を勤めた。

エッサー・マッコイはカリフォルニアモダニズム建築家についての評論集 The Second Generation ^{文3)} で、エイン、デビットソン、ソリアーノら4人を取り上げている。彼の作風は確かに第一世代であるノトラとシンドラーから受け継いだものだが、(主観的な評価を許してもらえば)よりシンドラーに近く、よりシンプルであった。

彼を同時代他建築家と分ける大きな特徴は社会主義思想である。子供時代、父と共に1年間コミュニオンキャンプで暮らした経験があり、労働階級の人のための住宅を常に考えていた。1940年にローコスト・ハウジングの研究でグッゲンハイム助成金を受け、合板やプレハブ住宅の研究を行い^{注5)}、その後イームズと工業化の協働もした。戦争による資材価格上昇や熟練労働不足に対する省力構法の開発も住宅問題からの発想であった。

今回調査した中で、彼の代表作ダンスミューフラット(1937)^{注6)}を含む1930年代の作品にはマー・ヴィスタに見るようなフレキシビリティの考え方はなかった。しかしオランズ邸(1941)には可動のスライディング・ウォールが部屋の仕切りに用いられ、この頃からは部屋の使い方のフレキシビリティに関心があったと分かる。マー・ヴィスタと同時期に設計されたターター邸、アヴェネルハウジングになると、プランはほとんどマー・ヴィスタと同じになり、このプランへの執着が伺われる^{注7)}。

マー・ヴィスタは以上のようなエインの思想的背景と設計上の経験を踏まえて実現した最大、最良計画と位置付けられよう。この計画は社会的にも大きな評価を得て、1950年にマー・ヴィスタのモデル住宅をMOMAの庭に展示する機会を得ている^{注8)}。

3. 調査概要

今回の調査は、大きく3つの内容に分けられる。

第一は建築家エインと彼の作品に関する調査で、以下のような内容を持つ。①彼自身の書いた記事、彼や作品に関

する著書、評論、記事など印刷物の収集(85件)。②エインの建築作品の実物調査(6件)。③エミリー・エイン(娘)、写真家ジュリアス・シュルマン(友人)、マックス・ローレンス(友人)、トニー・デンザー(エインでDr論文執筆中)からの聞き取り調査。

第二はマー・ヴィスタに関する調査で、本研究の中心であり、以下のような内容を持つ。①増改築履歴の調査。ロサンゼルス市のDepartment of Building and Safety(以降DBSと略称。)で全住戸についてコピー。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アンケート調査。郵便による配布・回収。内容は居住年数や家族構成などの基本事項のほか、フォールディング・ウォールやスライディング・ウォールの使用、外構、住環境についてなど。③訪問調査。郵送で訪問許可を得た家から始



図1-1 分譲当時の写真(1948年)

Source: the Architecture and Design Collection, University Art Museum, UCSB

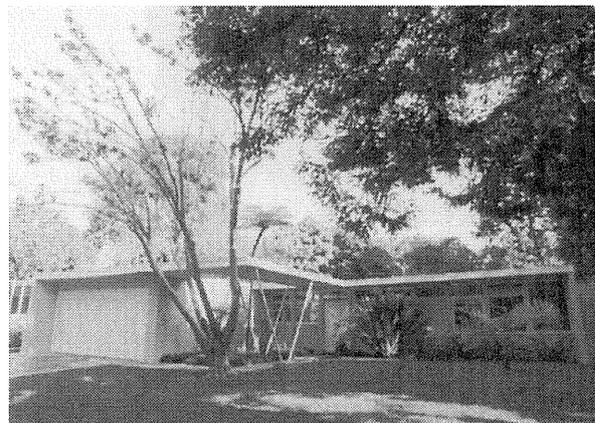


図1-2 現在の写真(2004年)

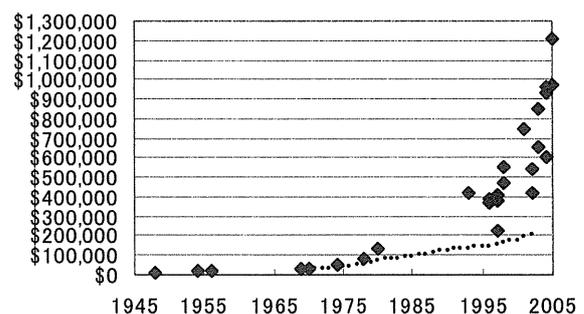


図1-3 マー・ヴィスタ(◆)と一般住宅(●)の価格上昇
Source: Average Home Sale Price: HUD, Home Sales Volume: NAR

めたが、隣人の紹介等から件数が増えていった。訪問調査は住宅及び室内の実測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チームで行い、1件2時間程度。インタビューはアンケート内容と同事項のもの以外に家の住み心地等々を含めた自由会話。次年度は転入者についても実施。④エインの設計図書類の収集。⑤関係者(建設当時の入居者でローン融資者、HPOZの推進者、研究者)へのヒヤリング。

第三はマー・ヴィスタを位置付けるための周辺状況に関する調査。①102戸のうち、実施されなかった50戸の敷地に建てられた住宅57戸の調査。DBSで増改築履歴を記録し、外構をビデオ・写真撮影。②戦後のロサンゼルス住宅一般に関する資料収集(UCLA図書館)。③オープンハウスの見学とヒヤリング(同時代建設、同地区、同価格帯などにテーマを絞って)。④ロスの不動産取引についてのヒヤリングと10年間の売買事例データ(日系不動産リアルターから)。⑤不動産情報誌の収集。

以上の調査概要を時間を追って示したのが表3-1である。

なお、住戸調査は、全52戸(1戸は長期空家)中45戸

(88.2%)調査できた。その内訳はアンケート調査31件(60.8%)、訪問調査42件(82.4%)^{注9)}である。今回の調査で膨大な資料を得たが、本論文はその一部の分析に止まった。今後継続して分析したい。

4. オリジナルプランについて

4.1 住戸計画の特徴

図4-1はリビングからキッチン方向を見た内部写真、図4-2は基本住戸プランである。

1) フレキシブルな平面計画

住戸は主寝室(MB)とリビング間のフォルディング・ウォール(以降FWと略称)と2つの寝室間のスライディング・ウォール(以降SWと略称)を開閉することで1寝室から3寝室まで、居住者に合わせた4通りの使い分けが可能である。可動間仕切りFWとSWは図4-3のように動く。

2) 外部空間に連続する開口部

裏庭に面した開口部を大きくとることでリビング空間が外部につながる。アウトドア・リビングである^{注10)}。当時の一般的な建売住宅^{注11)}(図4-4)では、裏庭はサービスヤードとして使われるのが一般的だった。

表3-1 調査概要

調査	時期	件数	調査対象・調査方法	調査内容	
予備調査	2003年11月	6	マー・ヴィスタ・ハウジングの住戸(6)の訪問		
本調査 I	資料収集1	2004年 5月~7月	42	日本の大学図書館で資料収集	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 で資料収集	Garrett Eckbo の資料 マー・ヴィスタ・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 で資料収集	マー・ヴィスタ・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)
			43	Architecture and Design Collection, University Art Museum University of California, Santa Barbara で資料収集	グレゴリー・エインの資料 マー・ヴィスタ・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 Architectural Library, University of Southern California で資料収集	日本で集められなかった参考文献
インタビュー		11	マー・ヴィスタ・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)		
訪問		住宅(6+5) 事務所(1)	Mar Vista Housing (6)(1948), Dunsmuir Flats(1937), Tierman House(1939), Alice Orans Residence(1941) Avenel Housing(1948), House for Mr. & Mrs. Albert Tarter(1948), Ain's Office(1947)		
本調査 II	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, フォルディング・ウォールやスライディング・ウォールの使用, 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	マー・ヴィスタ・ハウジングを選んだ理由や増改築について, フォルディング・ウォールやスライディング・ウォールの使用や家の住み心地についてなど
本調査 III	資料収集3	2005年 7月25日	57	ロサンゼルス市 Department of Building and Safety 写真撮影	マー・ヴィスタ・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
		~8月16日	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戸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

3) 家の中心に位置するキッチン

マー・ヴィスタのキッチンは、女性が家事をしやすいように家の中心に計画された。主婦は台所に立って、前面道路、居間、玄関、裏庭をすべて見渡すことができる。サービスヤードへの動線やリビングとの中間に作られたダイニングテーブルは家事労働を軽減するようになっている。キッチン入口の戸とダイニングテーブルのブラインドを下ろすとキッチンが独立した空間になる^{注12)}。同時期の一般的な建売住宅では、玄関を開けるとリビングがあり、キッチンはその奥に位置する。マー・ヴィスタのようなプランは当時としては非常にめずらしかった^{注13)}。

4) 4 feet モジュールと同一プランの採用

4 feet モジュールと同一プランの採用で大量生産や施工の効率化によるコスト削減を実現した。しかし 52 戸の建売住宅団地で全てが同一プランでは、景観が単調になってしまう。そこで、基本住戸プランを回転したり反転したり、車庫位置を変えて組み合わせたりして図 4-5 に示すような 8 パターンのプランを作った。

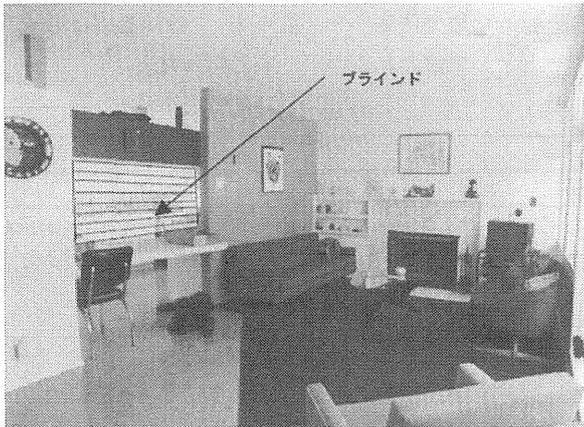


図 4-1 内部写真 (リビングから台所を見る)

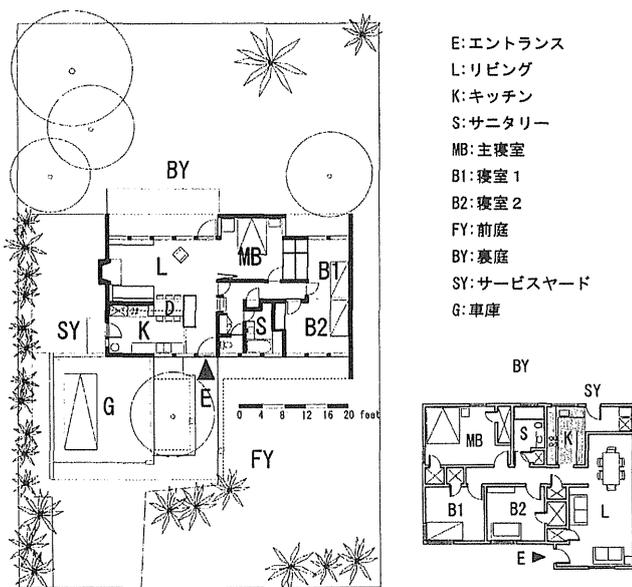


図 4-2 基本住戸プラン

図 4-4 同時代の一般的な戸建建売住宅

4.2 団地計画—配置計画と植栽計画—

図 4-6 は分譲当時の配置図である。配置計画はエインが、植栽計画はエクボが担当した^{注14)}。

住戸は平行する 3 本の通り (Beethoven Street, Moor Street, Meier Street) に沿って配置された。平行配置、同一プランではどの通りも同じ印象になってしまう。そこでそれぞれの通りに、香りに特徴のあるメラルーカ、マグノリア、チャイニーズバンヨンを植えた。居住者は見た目だけでなく香りによっても街並みを楽しむことができる。現在通りの木は大きく成長し図 4-7 に見られるような緑豊かな空間となった。

エインとエクボは近隣関係が円滑に運ぶようにも気を配った。8 つのプランをさまざまに組み合わせた住戸配置は近接性やプライバシーなどを考慮して計画されており、リビングが隣や裏の住戸から直接見えないようになっている。

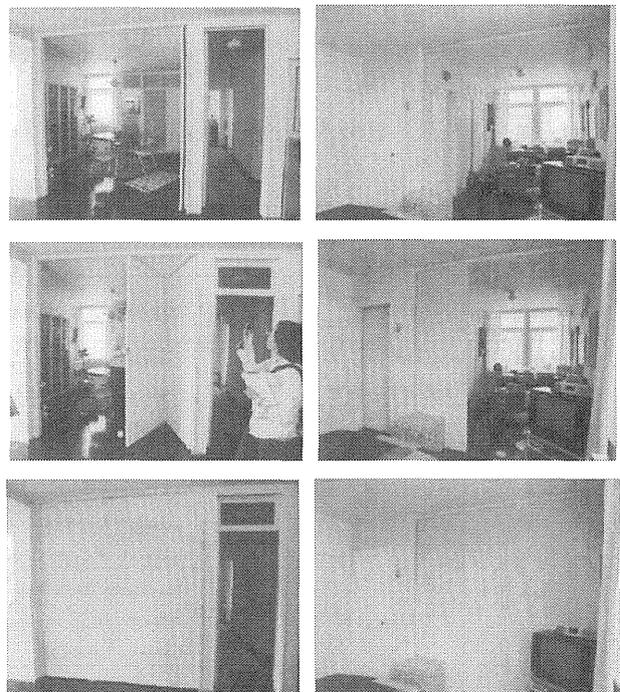
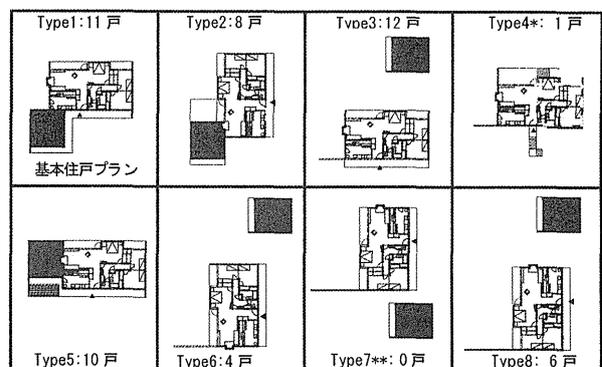


図 4-3 FW (左) と SW (右) の動き



(*Type4 は地下に車庫を持つ。 **Type 7 は実現しなかった。) □ 居室
■ 車庫

図 4-5 基本プラン (Type1) を回転して作った 8 パターン

5. 調査結果 - マー・ヴィスタ・ハウジングの現状 -

5.1 居住者像

図 5-1 は現在の家族人数と年齢層^{注16)}を示している。家族人数は2人が42戸中22戸(52.4%)で一番多く、次いで1人が11戸(26.1%)である。さらに高齢者の一人暮らしは8戸で、7戸は女性である。平均家族数は2.04人であることから、少子高齢化していることがわかる。また、夫婦共働きは半数の21/42戸である。分譲当時は戦後のベビーブームで家族人数が多く、女性が主婦として家にいたという話である。居住者の家族像は分譲時と現在では大きく変化している。

居住年数の平均は22.2年で0-9年が10/36戸、10-19年が11/36戸、20-29年が7/36戸、30年以上が8/36戸である。長年住んでいる人から最近越してきた人まで均等に分散している。居住年数と年齢層(図5-2)をみると居住年数0-9年では10戸中8戸が若年層で最近の転入者は若年層が多く、居住年数が長いほど高齢層が多い。

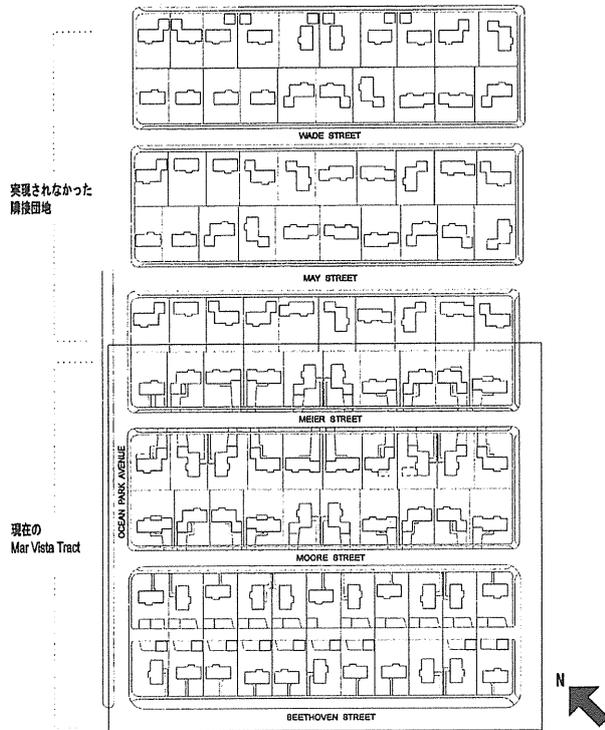


図 4-6 分譲当時の配置計画

実現されなかった隣接団地(上)、実現された52戸(下)



図 4-7 緑が成長した通り (Moore Street)

図 5-3 は居住者の職業を示している。全居住者83人から20歳以下の子供を除いた73人を対象としている。アート、デザイン、芸能関係の居住者が73人中31人(42.4%)で一番多かった。こうした居住者は自宅でパソコンを使用して仕事をしたり、スタジオを増築して仕事をしたりしていた。SOHO化している住戸は18/41戸(43.9%)であった。

職業分類と居住年数(図5-4)を見ると、アート、デザイン、芸能関係の居住者(28人)には最近転居してきた人が多い(19人)とわかる。また、そのうち若年層は7人であった。現在の団地内の年齢層構成は若年層15戸、中年層11戸、高齢層16戸でほぼ同じ割合であるが、若い転入者はSOHO化住宅としている例が多い。

高齢化(リタイア)と自宅のSOHO化は、団地内に常人が居る環境を作り出す。滞在時間の長さは、居住者自らの住環境への関心をさらに高め、居住者同士のコミュニケーションも深めている。

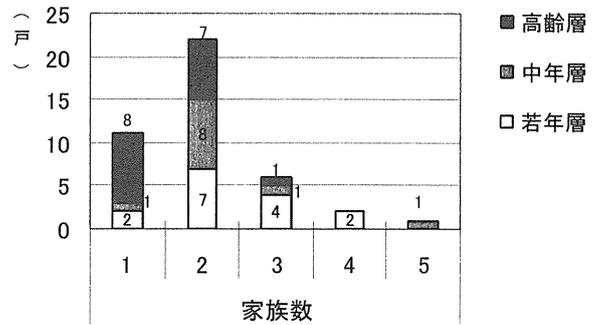


図 5-1 現在の家族人数と年齢層

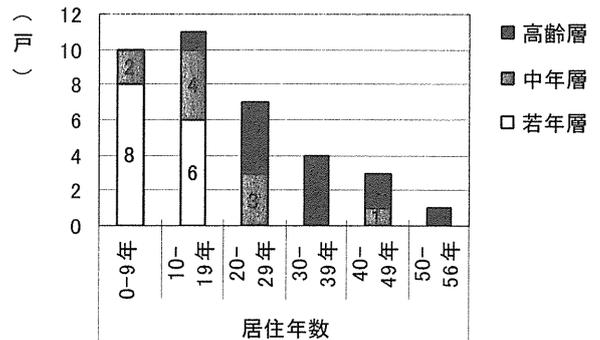


図 5-2 現在までの居住年数と年齢層

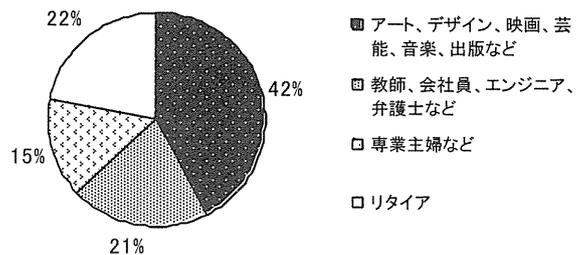


図 5-3 居住者の職業

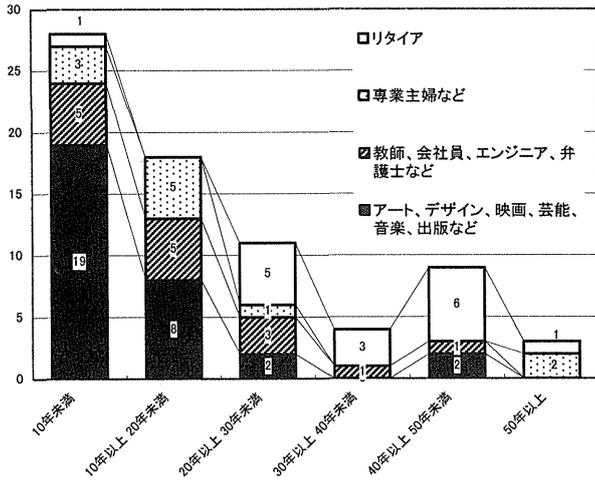


図5-4 職業分類と居住年数

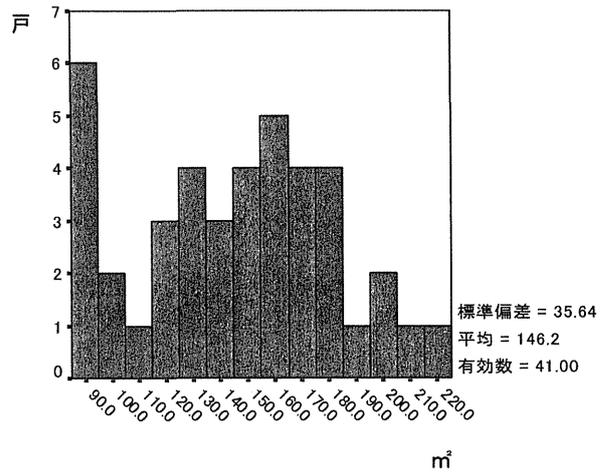


図5-5 現在の延床面積

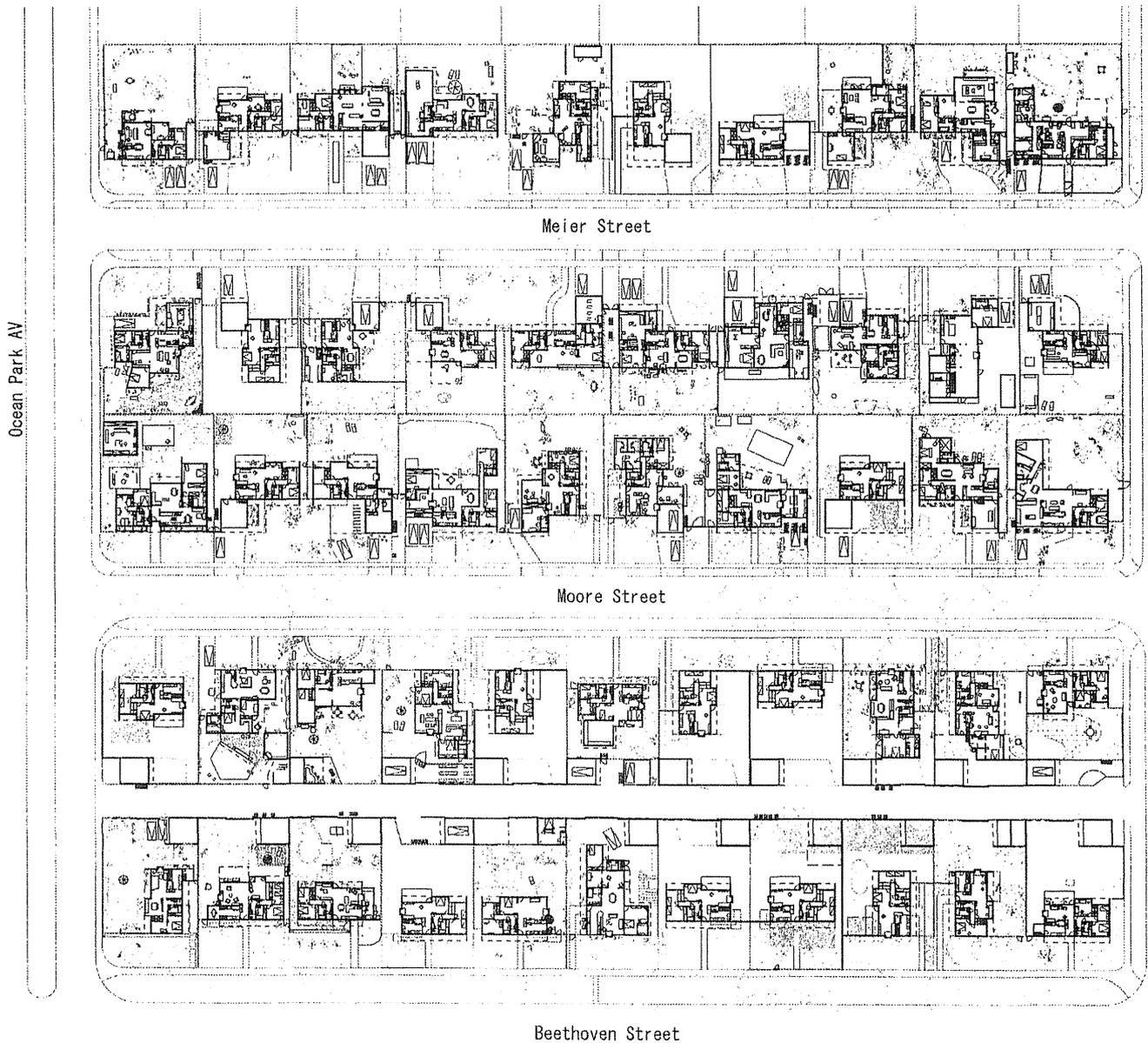


図5-6 現在の配置図 (実測結果)



5.2 増改築について

図 5-5 は現住宅の延床面積のグラフである。平均延床面積は 146.2 m²であった。

住戸の改築は、エインのオリジナルから全く手を加えていない「原形」と、車庫を部屋に変更したというような面積変化のない「改築」（棚の取り外しや屋根の葺き替えなどの小さな変更は原形にした）、床面積を増やした「増築」、そして「建替」がある。原形住戸は 4/40 戸（10.0%）、改築住戸は 4/40 戸（10.0%）、増築住戸は 32/40 戸（80.0%）である。全 52 戸中建替が行われた住戸は 1 戸だが、訪問調査を行うことができなかった。

図 5-6 は現在の配置図、図 5-7 は増築部分を示す配置図である。前庭側に増築している住戸は 8 戸だが、裏庭側に行っている住戸が圧倒的で（27 戸）、面積も多かった。

図 5-8 は住戸タイプと延床面積の比率を示している。増築を行っていない住戸 6 戸のうち 3 戸はタイプ 1 である。タイプ 1 はマー・ヴィスタの最も洗練されたデザインとして必ず写真に示されるスパイダーレッグ^{注 17)}のある住戸タイプである。車庫の位置とデザインのよさから増築されにくかったと思われる。アレイ^{注 18)}があり、車庫が住戸と離れているタイプ 3 も増築面積が少ない。

一番増築されているプランはタイプ 5 であった。10 戸すべてが増築されており、うち 5 戸は延床面積が 180 m²以上である。

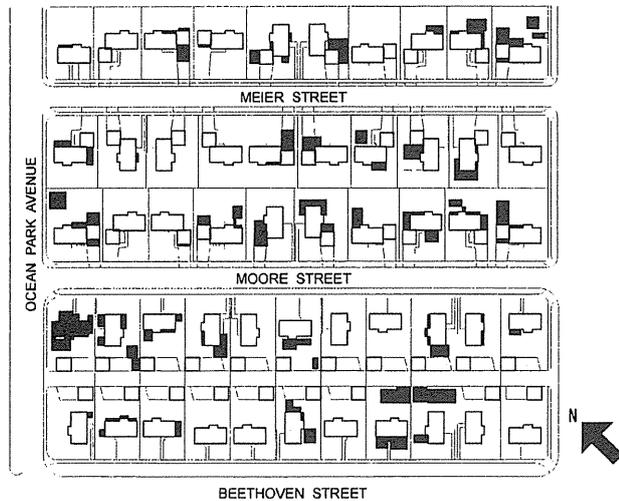


図 5-7 増築部分を色分けした配置図

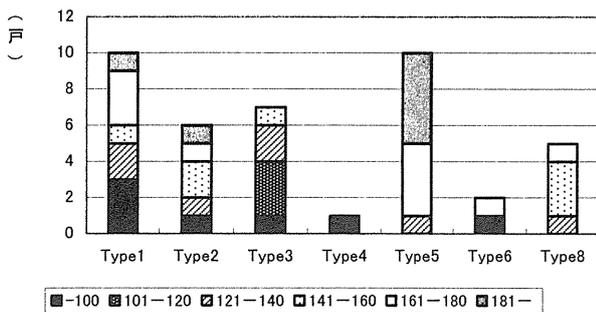


図 5-8 住戸タイプと延床面積の比率

5.3 裏庭のバラエティ

リビングが裏庭に開いているので、必然的に裏庭を見て生活するようになり、裏庭が居住者の好みに合わせてバラエティ豊かなものとなる（図 5-9）。

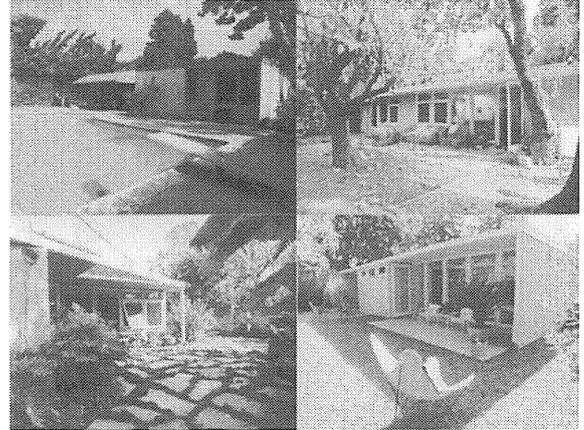


図 5-9 バラエティに富む裏庭

5.4 4タイプに分けられる増改築

実測結果から分類すると、増改築は 4 タイプになった。以下に写真と図面でその典型例を示す。

- ①エインのオリジナルプランのまま原形で住んでいる、もしくは改築のみで外観を変更せずに住んでいる（8 戸）。
- ②オリジナルプランの部分はそのままに残し、それに増築して住んでいる（21 戸）。（図 5-10）

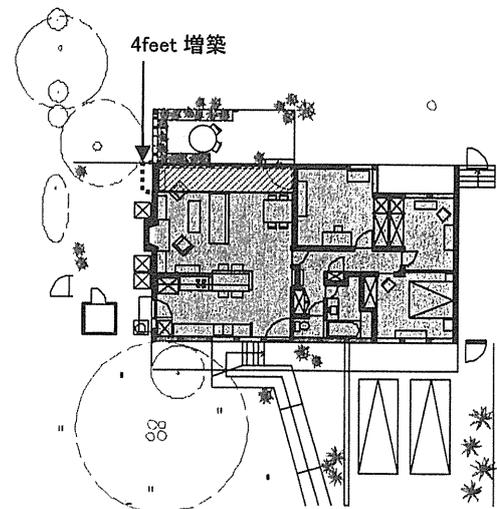
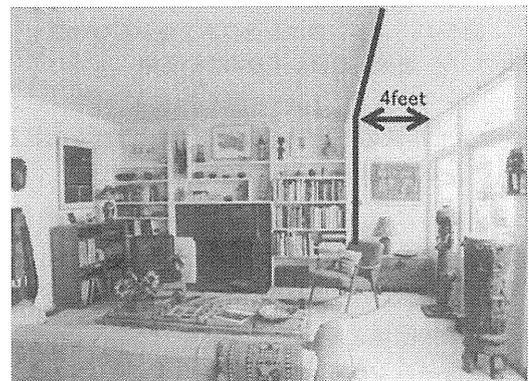


図 5-10 エインのオリジナルプランのまま、リビングのみを 4 feet 増築して住んでいる例

③エインのコンセプトを生かしつつ増築・改築して住んでいる (7戸)。(図 5-11)

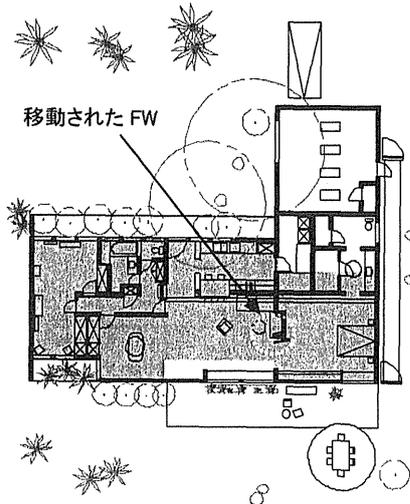
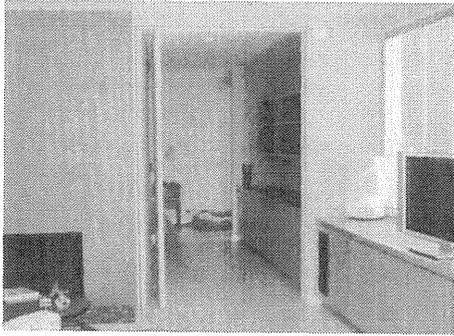


図 5-11 エインのコンセプトを生かしつつ増築・改築して住んでいる例

④SOHO化して住んでいる (11戸) 注19)。(図 5-12)

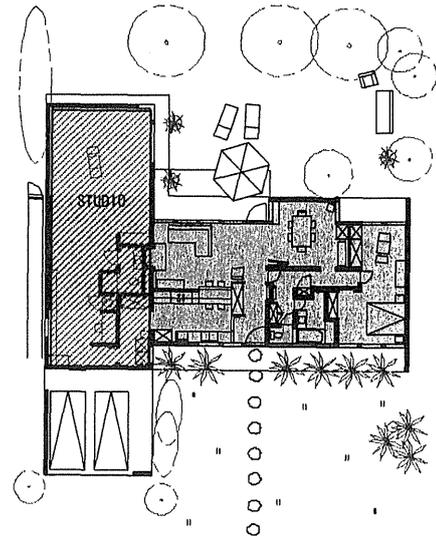
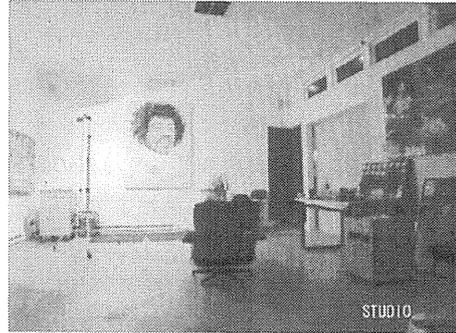


図 5-12 SOHO化して住んでいる例 (車庫を増築して仕事場としている)

5.5 ロサンゼルス一般的な建売住宅・団地との比較

マー・ヴィスタの景観保持がロサンゼルスにおいても特別だと証明するには、当時の一般的な建売住宅団地と比較する必要がある。比較対象はマー・ヴィスタ計画の残り50戸の(実現しなかった)敷地に建てられた建売住宅団地(以降、隣接団地と呼ぶ)である。

隣接団地はマー・ヴィスタの分譲から1年後、エインの計画と全く別の区割りで分譲された。概要は表5-1に示すとおりである。57戸にしたため戸当敷地面積はマー・ヴィスタより小さいが延床面積はほぼ同じで、分譲当時の住戸は(FHA希望の)伝統的デザインであった。

両団地の過去10年間の取引データを調べると注20)、隣接団地の取引件数は92件で、平均床面積は163.9㎡である。それに対しマー・ヴィスタは16件で149.9㎡である。3~5年で住宅を買換える人が多いロサンゼルスでは、隣接団地の取引件数が通常で、マー・ヴィスタの取引件数の

少なさが珍しい。又平均延床面積もマー・ヴィスタの方が14㎡小さい。隣接団地では2階建てが8戸、建替も10戸ある。マー・ヴィスタに2階建てはなく、建替も1戸のみである。現地に行くと、マー・ヴィスタが分譲時の姿を保持していることの特別さが誰にも明確に感じられる。なぜマー・ヴィスタでは、分譲時の住宅が保持され、景観を変えずにすんだのか。以下にその理由を記述する。

6. マー・ヴィスタで住宅や景観が保持された理由

エインが目指したのは、ライフサイクルの変化(時間対応)と、多様な家族形態(多様性)に適応できるプランであった。実際、FWとSWは分譲時から長い間、よく使われたという話である。団地外への転居者もあったが、その後の入居者も核家族であり、FWとSWは子供の成長変化に有効に機能した。(図6-1は現在のFWとSWの有無を示す。)

だが台所に立つ主婦をイメージしたプランが物語るよ

表 5-1 マー・ヴィスタ・ハウジングと隣接団地の概要

	分譲年	総住戸数	当時の平均延床面積	当時の車庫面積	現在の平均延床面積*	平均敷地面積	建替え	2階建て
マー・ヴィスタ	1948年	52戸	93㎡	33㎡	149.9㎡	637.8㎡	1戸	0戸
隣接団地	1949年	57戸	95㎡	37㎡	163.9㎡	540.8㎡	10戸	8戸

*過去10年の取引住戸の平均

うに、彼のイメージするライフサイクルは核家族を中心とするものであり、現在のような居住者像（つまり高齢単身者が多く、友人同居など多様な少人数居住者が多い）は彼の想定を超えていたはずである。設計時はベビーブーム時代であったのだから。

彼にとって、現在の増築の多さもまた想定外であった。マー・ヴィスタには分譲後直後に増築した家があり、エインはそれを嫌って、2度とマー・ヴィスタに来なかったという。増築の必要がない完璧なデザインを目指したからこそ、エインはフレキシビリティのあるプランに執着したのである。

時代とともにアメリカ住宅の平均床面積は次第に大きくなっていった^{注21)}。居住者が床面積を広げる目的は2つある。ひとつはリビングや寝室など既存の部屋空間を広げ、生活を豊かにすること、他のひとつは新しい機能を持つ部屋を増やし、多様な生活を展開することである。そうした床面積拡大要求に大きな増改築をすることなく対応したのがエインの設計である。主として前者に対応したのがFWで、後者に対応したのが車庫、SWは両方に対応した。そして皮肉なことに、彼の想定外だった家族人数の縮小化と増築の容易さがそれを支えたのである。

以下にその内容を①プランのフレキシビリティ、②ボーナススペースとして機能した車庫、③街への表情を保持したキッチンの位置、④立面を守った4feetモジュール、の4つの視点に絞って記述する。

6.1 プランのフレキシビリティに機能したSWとFW

1) フォールディング・ウォール(FW)によるリビングの拡張

リビング(L)と主寝室(MB)の間にあるFWは開閉することで、MBとLを一体の空間として使用することも(Open)、MBの部屋を独立させて使用することも(Close)もできる。つまり増改築をすることなく、Lを拡張することも、別機能の独立した部屋を作り出すこともできる。図6-2に示すとおり、現在MBをLと一体の空間として使用している住戸は32/41戸(78.0%)、MBを独立させて使用している住戸は7/41戸(17.0%)で、拡張使用が圧倒的に多い。

その前提となるのが家族人数の減少である。子供の独立後、B1、B2を寝室にし、MBを改築することなくリビングに広げることができた。マー・ヴィスタでリビングを増築しなかった住戸は12戸(29.3%)であるが、そのうちの11戸はMBをリビングとつなげて使用していた。こうして本来全戸で行なわれてもおかしくないリビングの増築が29戸(70.7%)に抑えられた。

2) スライディング・ウォール(SW)で可能なさまざまな部屋の役割

SWによって分けられた2つの寝室は、その開閉によって一室もしくは二室で使用することができる。SWを開けて一室にしている住戸は13/41戸、閉めて二室にしている住戸は26/41戸であった。

一室の場合(図6-3)では9戸が寝室として利用していた。SWを開けるだけで二室分の広さが確保できるため、寝室を増築する必要がない。

二室として利用している場合(図6-4)、両方を寝室として使用している住戸は6/41戸と少なかった。寝室以外での使用法は書斎(10)、ゲストルーム(6)、予備室(6)などさまざまであった。二室のどちらも寝室として使用していない住戸も6戸あった。

さらにインタビューでは「普段はSWを開けているが子供が寝た後に閉める」、「来客のときはSWを閉めて、ゲストルームとして使用する」などの話が聞け、日常生活の中でも変化に応じてSWを開閉していることが分かった。SWは住宅の多機能化に対応し、住まい方に幅の広さを与えた。

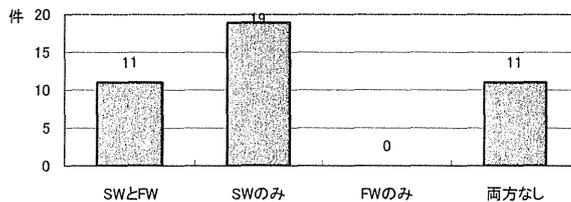


図 6-1 FWとSWの有無

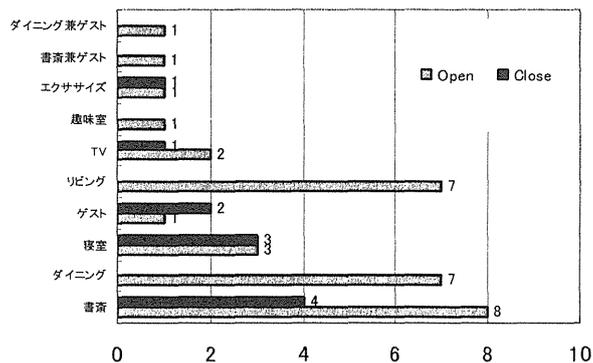


図 6-2 主寝室の使用

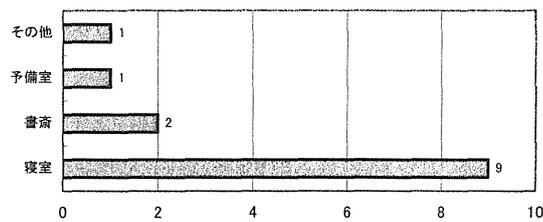


図 6-3 寝室 (B1+B2) の使用

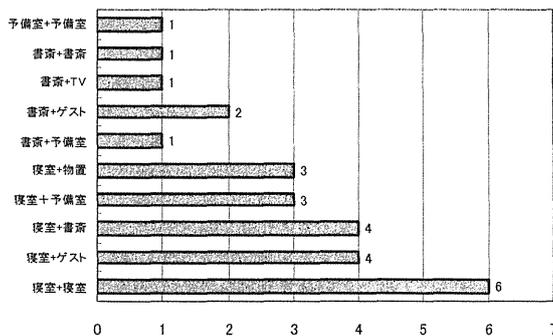


図 6-4 2つの寝室 (B1とB2) の使用

6.2 車庫

住戸延床 93 m²に対し、約 33 m²と十分な広さがあった車庫は 41 戸中 31 戸 (76%) が変更されている。大規模な工事することなく延床面積を増やすことができ、さらに外観にあまり変化を及ぼさない車庫は、ボーナススペースとして機能し、寝室、バスルーム、書斎、物置、洗濯室などさまざまな役割の空間に変更されている。

車庫の変更の種類は車庫の位置によって異なる傾向がある。車庫の位置は図 6-5 に示されたように 3 つに分けることができる。(A) キッチンに車庫がついているタイプは洗濯室や冷蔵庫置き場などの家事と関係のある空間への変更が (4/10 戸) 多い。(B) リビングに車庫がついているタイプの用途変更は仕事場・寝室・洗濯室などさまざまバスルームをつける場合が多かった (6/16 戸)。(C) 車庫が独立しており住戸と離れているタイプは車庫のままが一番多かった (6/10 戸)。

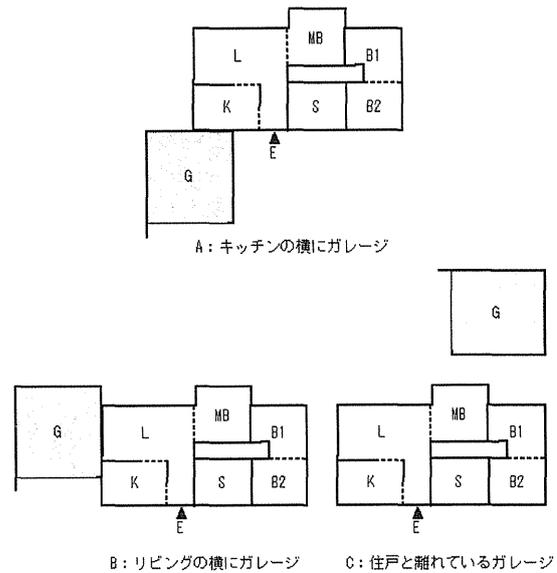


図 6-5 車庫の位置によるプラン

6.3 キッチン

図 6-6 はマー・ヴィスタとロサンゼルス的一般住宅の平面計画のダイアグラムである。住戸計画の特徴でも触れたが、マー・ヴィスタのキッチン是一般住戸と異なり、玄関横に設計されている。本来家事労働力の軽減を考えて作られたプランであったが、増築にも有効に機能した。

リビングを広くしたいという住要求が時代の流れであることは先ほども述べた。そのような流れの中で、キッチンがリビングの奥にある一般的な住戸プランではキッチンを壊さずにリビングを裏庭方向に広げることができない。しかしエインのプランはキッチンが前庭の玄関横にあるためリビングを裏庭側へと容易に拡張できた。

以上のような玄関+キッチンをコアにしたプランは増改築されても街並みを構成する骨格 (玄関+キッチン) が残り、通りからの景観を崩すことが少なかった。

6.4 4feet モジュール

マー・ヴィスタの増築は 4feet モジュールに沿って行っている住戸が多い。図 6-7 に示すように建具をそのまま庭側に移動してリビングを拡張することは居住者にとって容易であった。リビングを増築した住戸の 79% (23/29 戸) がこのような 4feet モジュールに沿った増築である。4feet モジュールを使用した増築は周囲に調和し、建設時の外構の印象を崩すことが少ないし、復旧も容易である。

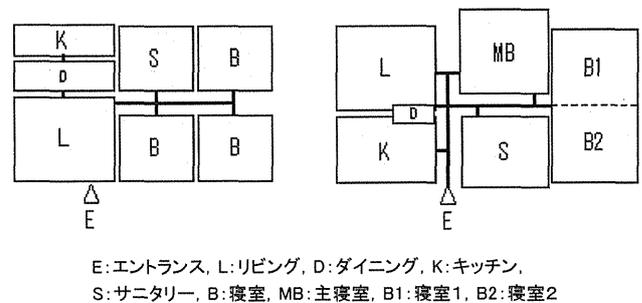


図 6-6 ロサンゼルス的一般住宅 (左) とマー・ヴィスタ (右) の平面計画のダイアグラム

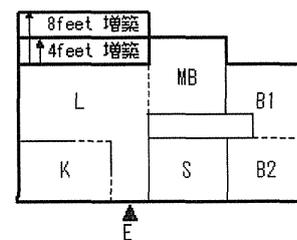


図 6-7 4feet モジュールによる増築

アンケートでは 30 戸中 15 戸 (50%) が近所をよく訪問すると回答し (often 15, sometimes 11, rarely 4), 26 戸 (87%) が団地内の居住者の半分以上を知っている (うち 3 戸は居住者すべてを知っている) と回答している。

コミュニティ形成には人的要素の占める比率が大きい。だが、人的関係の絆にエインが関係している。

分譲時の入居者は、エインの“変った”デザインの住宅を選んだ人々である。周辺住宅と比べ価格も高かった。職業は大学や高校の教員、エンジニア、シナリオライターなどで、多くが子供のいる核家族であった。彼らが親密になるのは想像に難くない。当時の居住者たちは語っている。

7. 発達したコミュニティ

7.1 良好な近隣関係

我々の訪問調査が近隣の紹介で広がったことから分かるように、ここには良好な近隣関係がある。近年入居した若い世代のアーティストたちも、越してくる前に住んでいた所とここは全く違うと口をそろえていた。今回行ったア

「分譲当時のマー・ヴィスタはコミュニティが発達していて、みんなが互いを知っていた。」「子供たちは近所の家をまるで自分の家のように出入りしていた。」

近年では、マー・ヴィスタ保存運動にかかわる人間関係がある。そして、女性リーダーのフランクで暖かな人柄がこの団地コミュニティの大きな求心力となっているのも間違いない。

だが、人的要素だけでなく、エインとエクボの設計もコミュニティ形成を意図していた（部分的には偶然）。

隣家と向かい合わせに設計された前庭は、維持管理を共有する機会を増やし、隣どうしで相談した外構を作っている。

エクボは各家に果実のなる樹木を植え（現在は数軒に残っているのみ）、その交換を通して近隣関係が深まるようにした。また住戸間にフェンスを設けず、低い植え込みを設計した。だが、低い植え込みは実現せず、分譲時には敷地境界に何もなかった（現在は全ての裏庭境界に塀がある）。そのため分譲時には容易に近所の行き来ができた。

コスト削減のために採用した同一住戸プランは意外にも居住者同士の関係を深めた。どの住宅もプランが同じであるため、部屋の使い方や家の不具合などの話題で交流が深まった。実際、裏庭のデザインを近所のデザイナーに頼んだり、バス・トイレの改装を同じデザイナーに同時に依頼したり、煙突の煙が抜けない問題を同じように煙突を高くすることで解決したりしていた。さらに増改築などで取りはずした建具を、近所の家が自分の家のものが壊れた時のためとストックしていた。

当時の建売住宅で、道路に向けて居間の開口部を開けるのは珍しくなかった。だがマー・ヴィスタでは、居間の窓が道路に面する家（8戸）より、台所の大きな窓が道路に面する家の方がずっと多かった（34戸）。調査で歩いている我々に向かって、台所仕事している居住者が手を振ってくれたことが度々あり、道路に開いた開口部がコミュニティ形成に役立つことを大いに実感した。

7.2 住宅と住環境への意識の高さ

マー・ヴィスタはHPOZに認定され、エイン設計への評価が高まって、ブランド的人気を得ている。一方でリタイア後の高齢者や在宅で仕事をする人など、滞在時間の長い居住者が多い。そうしたことから居住者の街並みや建築に対する意識は高まっており、エインの原図を保持し、自分が転居してくる以前の増改築履歴まで把握している居住者も多い。

環境や建築に対する意識の高まりと住宅価格上昇の結果、環境保存に対する方向の異なる考えが生じている。一端は「エインの設計を重視し、できるだけ原型に近い形で保存すべきである」という考えで、他端は「ファサードとフロントヤードを残す以外は自由にすべきである」と言う

考えである。多くの居住者の考えは両端の間に分布しており、意見と自宅の状況の異なる人もある。前者の意見は比較的古くからの居住者に多く、エインの設計に傾倒している若い世代にも多いが、後者は比較的新しい居住者に多い。しかし、どのような立場であっても現在の団地全体の価値を高めて行こうという点では強く共鳴しており、隣接団地との違いは大きい。

前庭のメンテナンスはほとんど（30/32戸）の家で週に1回行なわれている。ロサンゼルスでは安いガーデナーが雇えるため手入れするのが常識で、我々が質問の選択肢に入れようとした「手入れが面倒」は質問しても意味がないとアドバイスされ削除した。

中古市場が発達し、価格上昇中のアメリカでは5年前後を目安に転売し利益を得ようとする人が多いという、不動産関係者の話である。しかしマー・ヴィスタでは平均居住年数が22.2年で、定住率は高い。ここ10年の不動産取引も隣接団地の取引件数が92件（団地総戸数57戸）なのに対して、マー・ヴィスタは16件（団地総戸数52戸）と非常に少なかったのもそのことを示している。住環境向上への良いサイクルが出来上がっているように思われる。

8. まとめ

1948年から現在に至る生活スタイル、家族形態の変化はエインの予想以上であった。エインのフレキシブルな空間設計は十分機能したにもかかわらず、8割近くの家が増築している。しかし、その変化は建替などが行われている周辺の住宅団地の変化と比べると少なく、分譲当時の街並みはそのまま残っている。

マー・ヴィスタのプランにはエインの予想を超える変化をも吸収する力があつた。少子高齢化によって相対的に広くなった面積はFWとSWによって生活空間を広げることに役立ち、車庫とSWは新しい機能の部屋に対応した。また、玄関とキッチンをコアにしたプランは裏庭への増築を無理なくできるようにし、変更されないキッチン脇の出入り口の位置は街並み保持に大きな役割を果たした。4feetモジュールの増築は開口部建具を保持し、外構を大きく変化させることがなかった。

ソフトとハード両面のサポートがあつて、分譲時から現在に至るまで良好な近隣関係が形成されており、そのことがまた居住者の居住年数の長さともリンクしている。

9. 謝辞

調査にご協力いただいた団地の皆様には、長い時間快く部屋を見せていただき、心より感謝致します。Anni Michaelson氏にはアンケート内容検討から調査依頼、そして調査時の待機場所の提供までいただきました。心より御礼申し上げます。さらに、現地での情報収集でご助言、ご協力いただきました皆様にも御礼申し上げます。

<注>

- 1) FHA〔連邦住宅局〕が、一般的な住宅とあまりに違った住宅の売れ行きを懸念して融資を打ち切った。
- 2) 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。
- 3) ハワイアン風バスなど、近年の購入居住者は彼らのとんでもない増改築を修正している。
- 4) 写真家シュルマン氏はエインが手帳を出し会議の予定を憂鬱そうに見ていたと語っていた。エインは学生を教えるのは好きだが会議がきらいだったという。
- 5) The Architectural and structural design of economical but high standard housing systems for low income groups with particular reference to the housing needs of agricultural workings in southern California. Fellowship Application Form. John Simon Guggenheim Memorial Foundation. 551 Fifth Avenue NY. 1940.
- 6) ダンスミュアフラットは傾斜地に計画された幅 49ft の 4 軒 2 階建ての集合住宅で採光窓が特徴である。マー・ヴィスタと同じようにスライディング・ウォールを上手く利用したフレキシブルな空間を作り出した。
- 7) アヴェネルハウジングの、リビングと主寝室の間にある可動間仕切りは FW ではなく SW である。エインはマー・ヴィスタでも同じように SW にしたかった。しかし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。
- 8) Ain, Gregory. Joseph Johnson and Alfred Day Collaborating. The Museum of Modern Art - Woman's Home Companion Exhibition House. 14 West 54 Street New York. 1950
- 9) 訪問調査ができた 42 戸中 1 戸は当人の家でインタビューできず、向かいの家で行なった。
- 10) 外部空間も内部のように使って住まうことを「Inside - Outside living」と呼んでいた。
- 11) 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。訪問した住宅 (4 戸) はいずれも寝室部分と LD 部分が分かれ、エントランスはリビングから入り、キッチンが一番奥に位置することは共通していた。ロサンゼルス不動産業では、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である。
- 12) エインはキッチンを設計するのに 5 つもの案を立てていたという。建設当時にマー・ヴィスタに住んでいたマックスは「キッチンからは居間や玄関が見渡せ、パーティには最適だった。」と述べている。
- 13) マー・ヴィスタを訪れる親戚などは住戸プランに違和感を持ち、「何かが違うのよね。」と来るたびに言うそうである。
- 14) エインの娘であるエミリーは「エクボとエインは近所に住んでおり、よく行き来していたので、計画当初から外構計画などについて話し合っていたと思う。」と語った。
- 15) 計画当時は住戸と住戸の間にも塀や柵はなく、低い植え込みのみで、居住者は住戸間を自由に行き来することができるように計画した。(実際は実現しなかった。)
- 16) 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ので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。
- 17) スパイダーレッグとは図 1-2 に見られるような玄関アプローチについた V 字にデザインされた足のことである。
- 18) アレイ (alley) とはゴミだしなどの生活裏通りのことである。

- 19) SOHO 化には車庫を増改築して仕事部屋にするタイプ、寝室を仕事部屋とするタイプ、仕事部屋を新たに増築するタイプがあった。
- 20) マー・ヴィスタに住む不動産関係者からの資料をいただいた。
- 21) オープンハウスで訪れたマー・ヴィスタと同価格 (\$1285) の建売住宅は 2 階建てで延床面積は約 216 m²であった。

<参考文献>

- 1) 奥出直人:アメリカンホームの文化史, 住まいの図書館, 住まい学大系 018, 1992 年 8 月
- 2) David Gebhard, Harriette Von Breton, Lauren Weiss, "The Gregory Ain - The Play between the Rational and High Art-", Hennessey + Ingalls, (1997).
- 3) Esther McCoy, "The Second Generation", Gibbs M. Smith, Inc., Peregrine Smith Books Salt Lake City, 1984
- 4) Myra L. Frank Associates, Inc., "Gregory Ain Vista Tract", September, 2002.
- 5) 中村好文: 住まいの前奏曲, 意中の建築-その 21, 芸術新潮, pp134-139, 新潮社, 2004 年
- 6) 曾根陽子: G. エインのマー・ヴィスタ, 新建築, pp42-43, 2005 年 6 月号
- 7) Denzer, Anthony S., "Gregory Ain and the Social Politics of Housing Design", 2005
- 8) David Gebhard, Robert Winter, "a guide to Architecture in Los Angeles & Southern California", Peregrine Smith Book, Salt Lake City, 1982
- 9) Fellowship Application Form, John Simon Guggenheim Memorial Foundation, 551 Fifth Avenue NY, 1940
- 10) 亀井靖子, 小島美和: 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, pp67-70, 日本建築学会, 2005 年 9 月
- 11) 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
- 12) 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

<研究協力者>

平成 16, 17 年度

小島 美和 日本大学生産工学専攻前期博士課程

平成 17 年度

高村 恵理 日本大学生産工学部 4 回生

松原 かほり 日本大学生産工学部 4 回生

平成 16 年度

一場 由美 日本大学生産工学部 4 回生 (当時)

工藤 絵美子 日本大学生産工学部 4 回生 (当時)

近藤 紅李 日本大学生産工学部 4 回生 (当時)

福岡 加奈子 日本大学生産工学部 4 回生 (当時)