

近隣住区論とラドバーン

一般社団法人大都市政策研究機構
大都市政策研究班

エベネザー・ハワードが提唱した「田園都市」の理念は、レッチワースの実現とともに、田園都市運動として国際的な広がりを持つようになる。アメリカでは、この田園都市運動をいち早く受け止め、20世紀初めに田園都市の建設を実践しようとする動きが現れ始めた。こうしたアメリカの田園都市運動を通じて生まれたクラレンス・アーサー・ペリー（Clarence Arthur Perry, 1872-1944）の「近隣住区論」（Neighborhood Unit）と、その実践モデルであるラドバーン（Radburn）開発は、その後の世界のニュータウン計画に大きな影響を及ぼすことになる。

1 アメリカへの田園都市運動の波及

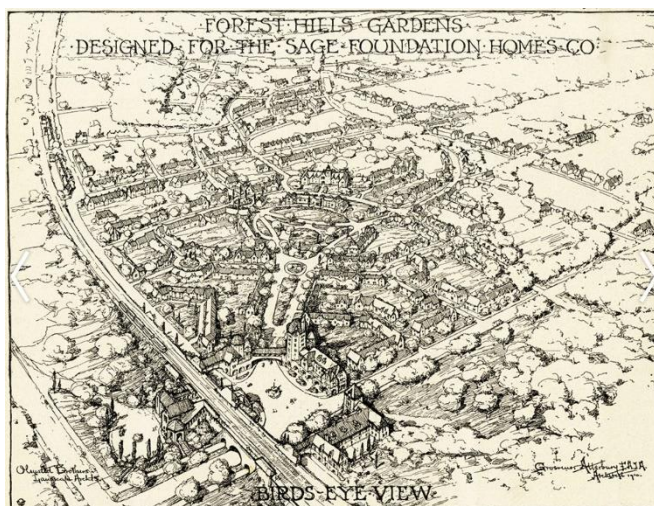
1-1 フォレストヒルズ・ガーデンズ

ニューヨーク市マンハッタンでは当時、テネメント（tenement）と呼ばれる過密で悲惨な民間賃貸住宅が大きな社会問題となっていた。

1907年に、「アメリカ合衆国における社会状況と生活状況の改善」を目的にオリヴィア・セイジ（ラッセル・セイジ夫人）によって設立された慈善団体「ラッセル・セイジ財団」（Russell Sage Foundation）は、イギリスの田園都市運動に共鳴し、最初の事業としてニューヨーク市郊外に良質な住宅地を開発することを企画した。同財団は、セイジ財団住宅会社という別組織を設立し、ロングアイランドにフォレストヒルズ・ガーデンズ（Forest Hills Gardens, 1911年～、約1,000戸）の開発に着手する。この開発は、労働者層に良好な環境の住宅供給が資本主義の経済システムでも可能なことを実証しようとするプロジェクトであった。敷地計画は緩やかな曲線道路を骨格として、住宅地には駅前の中心施設のほか、教会、クラブハウス、コミュニティ会館、テニスコートなどがオープンスペースと関連して配置され、「アメリカ最初の田園都市」と言われる。

セイジ財団住宅会社は、この住宅地のコミュニティの運営のために住民協議会（Gardens Corporation）という近隣組合を設立し、組合は共有財産の管理、土地利用の規制、建築物の新增設の審査等のほか、公共施設の維持管理などの公共サービスも行い、自治組織としての役割を担った。

1907年にラッセル・セイジ財団に研究員として招かれたペリーは、このフォレストヒルズ・ガーデンに10年にわたって居住し、ここでの居住体験をベースに近隣住区論を構想することになる。



図：フォレストヒルズ・ガーデンズ（初期の鳥観スケッチ）

出所：大坪明「ニューヨークのフォレストヒルズ・ガーデンの開発－当初計画と経済的課題等に起因するその変更－」生活環境学研究、No.7、2019年

1-2 サニーサイド・ガーデンズ

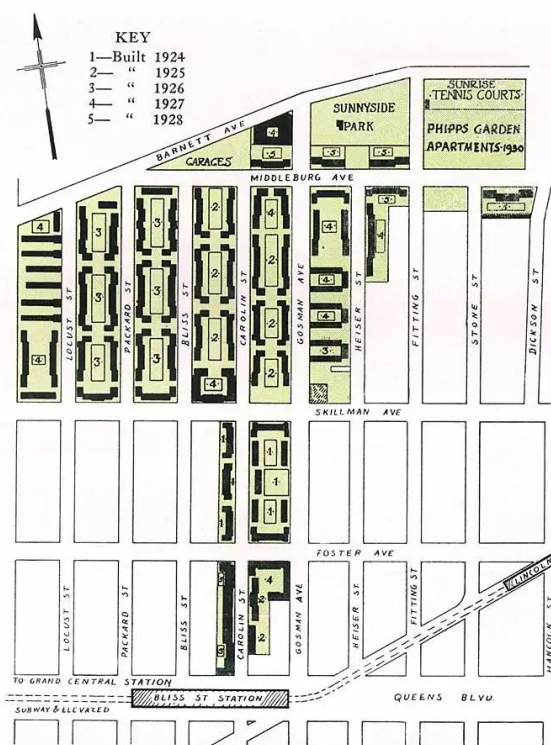
アメリカの田園都市運動のもう一つの流れを担ったのが、1923年に建築家のクラレンス・スタイン（Clarence Samuel Stein, 1882 -1975）とヘンリー・ライト（Henry Wright, 1878-1936）、社会評論家のルイス・マンフォード（Lewis Mumford, 1895-1990）らを中心に設立されたアメリカ地域計画協会（The Regional Planning Association of America）である。

同団体は「都市の批評や研究、思想の協働的発展と普及、都市建設プロジェクトを通じて多様な人材を結合する」ことを目標に掲げ、アメリカでの田園都市の実現を目指した。スタインとライトはイギリスに渡り、2つの田園都市（レッチワース、ウェリン・ガーデン・シティ）とハムステッド・ガーデン・サバークを訪れ、エベネザー・ハワードとレイモンド・アンウィン（レッチワースとハムステッド・ガーデン・サバークの設計者）に面会し大きな啓示を受ける。

1924年、実業家アレクサンダー・ピングを代表とする都市住宅会社（The City Housing Corporation）を設立し、スタインとライトの共同設計で、ニューヨーク市クイーンズにサニーサイド・ガーデンズ（Sunnyside Gardens, 1924～28, 約1,200戸）の建設に着手した。この開発では、当初目指していたスーパーブロック方式の採用は、都市計画の変更が認められず実現しなかったが、短冊状の街区の外周部に連続する住宅を建て、内部に共同の広い中庭を設けることで、子どもの遊び場や住民の憩いの場となるコミュニティ空間の創出を図る手法がとられた。

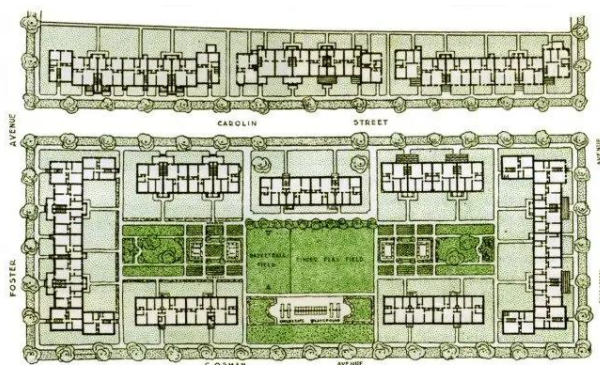
都市住宅会社は、住民の組織化とコミュニティ育成にも力を注ぎ、包括的なコミュニティ運営組織としてサニーサイド・コミュニティ組合（Sunnyside Community Association）を設立し、各街区には共有庭を管理する不動産所有組合を設けた。これらの組織の活動を通じて住民相互の交流やコミュニティ意識の醸成という効果を生んでいる。

サニーサイド・ガーデンズの成功により、その後、アメリカ地域計画協会グループは、ラドバーンで本格的な田園都市の建設に取り組むことになる。



図：サニーサイド・ガーデンズ全体図

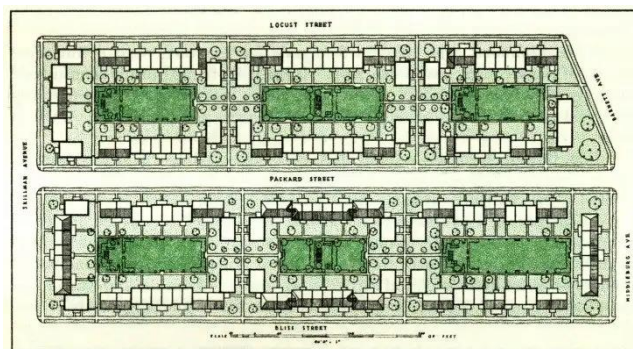
出所：Sunnyside Gardens Preservation Alliance



図：サニーサイド・ガーデンズの街区平面図

（左：初年度の開発（コロニアルコート、1924年） 右：リンカーンコートとワシントンコート（1926年））

出所：Sunnyside Gardens Preservation Alliance



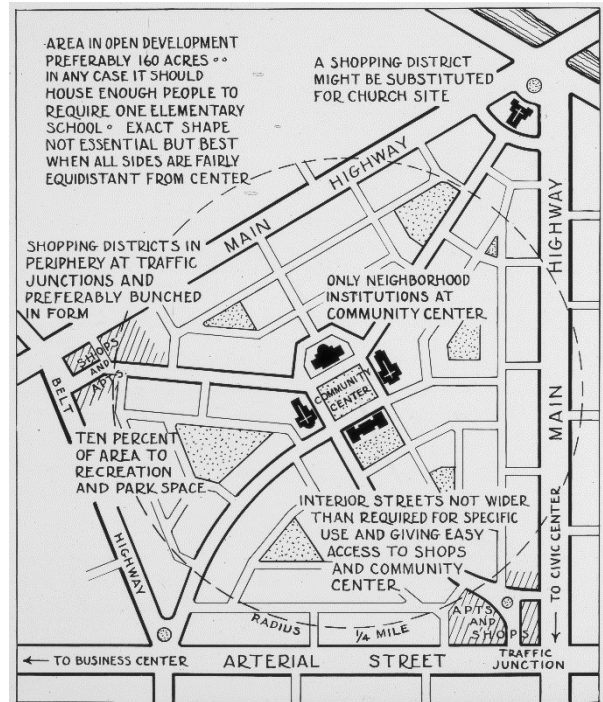
アーサー・ペリーの近隣住区論は、ラッセル・セイジ財団が1922年から7年間にわたって実施した「ニューヨーク大都市圏調査」(Regional Survey of New York and Its Environment) プロジェクトにおいて彼が担当した研究成果であり、1924年に公式発表され、1929年に同調査報告書の第7巻第1論文として収録された。

ペリーは、大都市の人口集中によってもたらされた人間疎外やコミュニティの欠如といった心理的・社会的荒廃の問題解決のため、1910年代に盛んとなった「コミュニティ・センター運動」の理論的推進者として活動していた。この運動は、イギリス・ロンドンにおけるトインビー・ホールやシカゴにおけるジェーン・アダムスのハルハウスのような貧民街のセツルメント運動から発展したものであるが、セツルメント運動が大都市内部のスラムに住む貧困者を対象とした社会改良運動であったのに対し、コミュニティ・センター運動は都市周辺部や郊外の住宅地に住む中産階級を対象に、地区の小学校に公民館のようなセンター機能を包含することで住民活動や市民参加を促進させ、人間性の回復や近隣コミュニティの醸成を図ろうとする運動であった。そして、セイジ財団が開発したモデル・コミュニティであるフォレストヒルズ・ガーデンに居住した経験も、近隣住区論の構想に多大な刺激を与えた。

ペリーの近隣住区論では、計画モデルを次のように設定している。

小学校をコミュニティの核と位置づけ、小学校とその他の公共施設(図書館、コミュニティハウス、教会など)を、近隣住区の中心地または公共広場に適切に配置する。近隣住区の規模は、一つの小学校を必要とする人口規模 5,000~6,000人、面積 160 エーカー(約 65ha)と想定する。この場合、住区の中心から半径 1/4 マイル(400m)の範囲内にほとんどすべての住宅が含まれることになる。住区の境界は、自動車交通に対応して幅の広い幹線道路によって明確に分けるが、住区内の街路網は、通過交通を排除し、地域居住者の移動(歩行)の目的にかなうように放射型と円周型の街路の組み合わせやクル・ド・サック(袋小路)で構成する。住宅の近くに公園やレクリエーションのためのオープンスペースを設け、その規準は住区面積の 10%以上とする。近隣店舗は近隣住区の周辺部の交通の接点に設ける。

こうした考察を踏まえ、右に掲げる「近隣住区の原則」を提唱した。



図：近隣住区の原則

出所：コーネル大学図書館デジタル・コレクションズ

(Cornell University Library Digital Collections)

<近隣住区の原則>

1. 規模—近隣住区の開発は、通常、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する。
2. 境界—住区は通過交通の迂回を促すのに十分な幅員をもつ幹線道路で、周囲をすべて取り囲まなければならない。
3. オープンスペース—特定の近隣生活の要求を充たすために計画された小公園とレクリエーション・スペースの体系がなければならない。
4. 公共施設用地—住区の範囲に応じたサービス領域をもつ学校その他の公共施設用地は、住区の中央部か公共広場のまわりに、適切にまとめられていなければならない。
5. 地域の店舗—サービスする人口に応じた商店街地区を、1か所またはそれ以上つくり、住区の周辺、できれば交通の接点か隣の近隣住区の同じような場所の地区に配置すべきである。
6. 地区内街路体系—住区には特別な街路体系がつくられなければならない。まず、各幹線道路は、予想発生交通量に見合っつけられ、次に、住区内は、循環交通を促進し、通過交通を防ぐように、全体として設計された街路網が作られる。

サニーサイド・ガーデンズ開発に成功したアメリカ地域計画協会グループは、ニュージャージー州にラドバーン開発に着手する。ラドバーン開発の目的は、本格的な田園都市を実現することと、ペリーの近隣住区の原則を実際に適用することであり、設計はスタインとライトの二人が担った。イギリスのガーデンシティの思想を基本的に継承しつつも、ニューヨーク郊外に建設される住宅地では、都市の膨張を制限するグリーンベルトは不要と判断され、サニーサイド・ガーデンズでの経験をもとに、スーパーブロック方式の住宅地の内部にオープンスペースを配置するように計画されている。

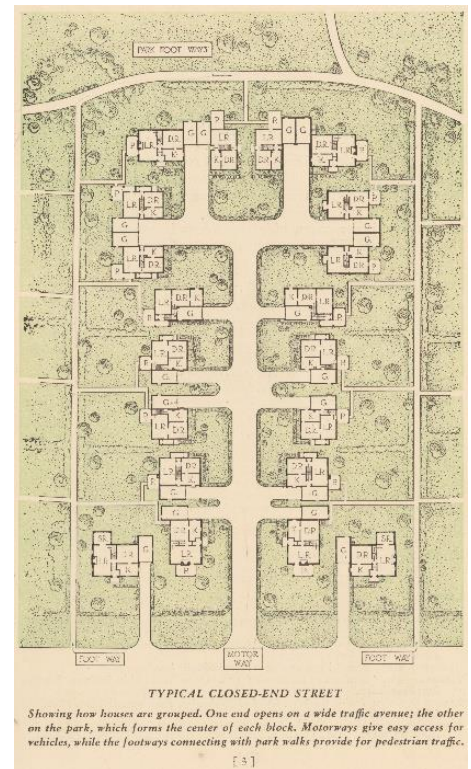
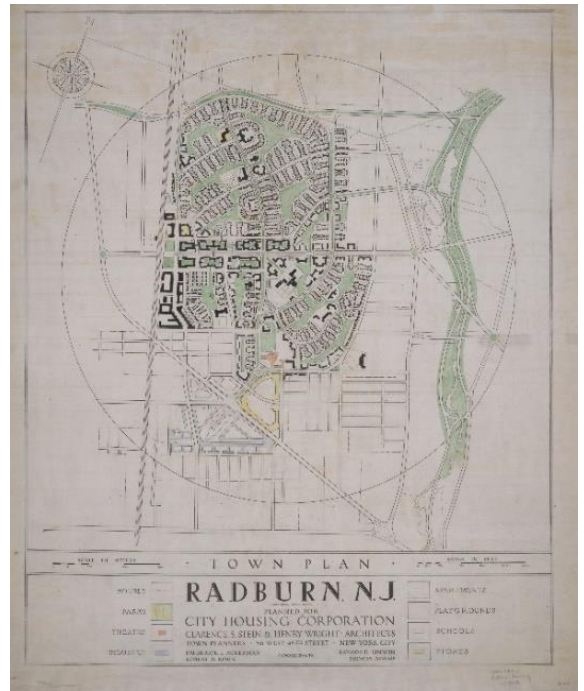
都市住宅会社によって約2平方マイル（500ha）の用地が確保され、当初の全体計画では、総人口2万5,000人、3つの近隣住区（半径約1/2マイル圏）による住宅地と、ラドバーン駅から東西に軸上に伸びるタウンセンター、その他に工業用地、商業用地が配置された自己完結型の新都市の実現が目指された。

1928年に開発が開始され、翌1929年に最初の入居者を迎えたが、同年に巻き起こった世界大恐慌の影響で都市住宅会社の経営が行き詰まり、1933年には倒産に見舞われる。ラドバーン開発は中止を余儀なくされ、当初計画のうち実現を見たのは、面積約60ha、670世帯（人口約3,000人）の住宅地部分のみにとどまった。

開発が中断されたにもかかわらずラドバーン開発が高い評価を得た理由に、スーパーブロックとクル・ド・サック方式による通過交通の排除、クル・ド・サックを取り囲む住宅群のグルーピングによるコミュニティ形成、車道と歩行者路との交互配置による徹底した歩車分離、近隣住区の核としての広いオープンスペース（緑地空間）と学校やコミュニティ施設との連続配置などがあげられる。

かつて日本では、ラドバーン開発は「自動車時代の都市（a town for the motor age）」の先駆的な計画手法、いわゆる「ラドバーン・システム」（クル・ド・サック等の交通処理システム）として広く紹介され、歩車分離が注目されがちであったが、この開発の優れた点は、歩車分離にとどまらず、コミュニティ組織の形成やオープンスペースの設計、住宅地全体のランドスケープデザインにあると言える。

ラドバーンでは、非営利の自治組織「ラドバーン協会（Radburn Association）」が設立され、近隣コミュニティの共有財産であるオープンスペースやプール・テニスコート、コミュニティ・センターなどの施設を管理するとともに、住宅の増改築や建築行為をコントロールする役割を担っている。また、住宅地に関する公共的な諸問題について議論し、ラドバーン協会に提案・提言を行うための住民の自発的組織「ラドバーン市民協会（Radburn Citizens' Association）」も結成されている。



上図：ラドバーンのタウン計画図

下図：ラドバーンの典型的な街区計画図

出所：コーネル大学図書館デジタル・コレクションズ
(Cornell University Library Digital Collections)

ペリーの近隣住区論とラドバーン開発は、その後のアメリカの郊外住宅地開発に大きな影響を与えたほか、イギリスのニュータウンをはじめ、各国の住宅地開発の計画原理として採用されるに至った。日本においても、千里ニュータウンなどのニュータウン開発で近隣住区論、ラドバーン・システムの考え方が取り入れられている。



写真：ラドバーンの航空写真

出所：コーネル大学図書館デジタル・コレクションズ
(Cornell University Library Digital Collections)

図：2つのスーパーブロックの計画図

出所：クラレンス・A・ペリー著・倉田和四生訳『近隣住区論－新しいコミュニティ計画のために－』鹿島出版会、1975年



(一般社団法人大都市政策研究機構 主任研究員 三宅 博史)

<参考文献>

ルイス・マンフォード著・中村純男訳『現代都市の展望』鹿島出版会、1973年

倉田和四生「近隣住区論の形成と発展－C.A.ペリーのコミュニティ計画の本質－」関西学院大学社会学部紀要、第31号、1975年

クラレンス・A・ペリー著・倉田和四生訳『近隣住区論－新しいコミュニティ計画のために－』鹿島出版会、1975年

戸谷英世・成瀬大治『アメリカの住宅地開発－ガーデンシティからサステナブル・コミュニティへ』学芸出版社、1999年

日端康雄『都市計画の世界史』講談社現代新書、2008年

佐藤健正『近代ニュータウンの系譜－理想都市像の変遷』市浦ハウジング&プランニング叢書、2015年

岡本濃・越澤明「ラドバーンにおける住宅地の緑地環境形成と維持管理の仕組みに関する研究」日本建築学会技術報告集、第14号、2001年12月

森 傑「米国 NPO による戸建住宅地の自治マネジメント手法－ラドバーンとセントランドの比較考察－」日本建築学会大会学術講演梗概集、2009年8月

大坪明「ニューヨークのフォレストヒルズ・ガーデンズの開発－当初計画と経済的課題等に起因するその変更－」生活環境学研究、No.7、2019年

松林優奈・齊藤広子「米国ニュージャージー州ラドバーン住宅地におけるマネジメントシステムの変化と現状」日本建築学会大会学術講演梗概集、2020年9月