

太平洋戦争の空襲は大都市の住宅をことごとく焼き尽くし、終戦直後には400万戸以上の住宅不足となり、戦後復興のためにも住宅不足解消は深刻な問題となっていた。昭和30年、住宅不足に早急に対応するため日本住宅公団（以下公団、現UR都市機構）が設立された。

昭和40年代後半、公団は規格化された住宅建設を最優先に開発を続けた結果、マッチ箱を並べたような団地開発への批判が広がり、低層住宅団地の設計開発が急がれていた。そこで公団は米国のランドプランニングの考え方を取り入れた開発の検討を進め、「都市型低層住宅」という独自の開発手法を実現した。

新たな団地のあり方に対する一つの成果として開発分譲されたのが、浦安市の今川団地（敷地面積約4・3畝・230戸）、見明川団地（同約8・8畝・481戸）で、昭和52年に両団地は同時に募集開始された。

団地内に入ると、樹齢を重ねた木々が喧嘩な周囲の景色を遮り、遊歩道を歩けばつかの間の森林浴を体験できる。木漏れ日の中を進めばその先には手入れされた滑り台、ブランコ、ジャングルジムなどが今でも残る児童公園が姿を現す。春には桜が満開とな

～文化的歴史的所産を巡る～

# 残したい情景

第1回 千葉県浦安市



一般財団法人 日本不動産研究所

## 時を経て輝く公団の戸建て団地

# 共同維持管理の完成形

車道はボンエルフ型（蛇行）であることが、単に自動車と歩行者との安全確保のみならず、雁行型の建物の配置が単調になりがちな団地内の景色に趣を与えている。

一般的に戸建て住宅団地は、住民一人一人が各々の敷地と住宅を維持管理することからなり、団地全体を管理組合が維持管理している。

見明川団地・今川団地のような新たなスタイルの団地は、昭和50年初頭から脚光を浴びた。しかしその後は徐々に姿を消していく。購入者にとっては、戸建て住宅感覚であるが管理組合による維持管

理といつわかりにくさと「自由気ままに敷地と建物を利用できない」という抵抗感があつたのかもしれない。

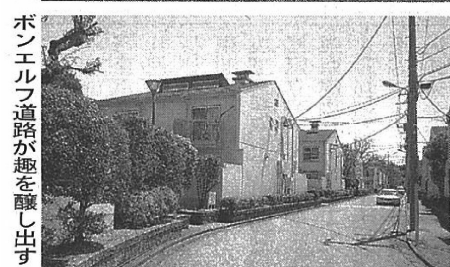
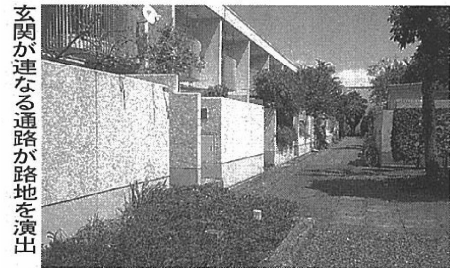
一つの事例として、浦安市の今川団地は、住民一人一人が各々の敷地と住宅を維持管理することが基本だ。戦後続々と分譲された戸建て住宅団地は、分譲後40、50年と時が経つにつれ、高齢化や地域内コミュニティの希薄化（自治会の運営機能低下）などにより、今では団地全体のイメージを低下させてしまつてリスクと向き

の品質を保持するならば、管理組合のような相互互助組織が中心となって維持管理する必要があるといふことではないだろうか？

かつて「完全所有」と「自由な利用」を求めた戸建て住宅団地は、地域コミュニティという「共同体意識」が失われることで、相互扶助が難しくなつてしまった。一方で、公団が「暮らし」と「住まい」を本気で検討し、開発した都市型低層住宅は、なお当時の思想は健在し、時の経過とともに深みを増す緑と、開放的な空間に囲まれた団地として維持し続けている。現在でもこの2団地は人気物件としてすぐに買い手がつかうという。「団地のあり方」の完成形は、数十年の時を経てますます輝きを増している。（企画部、不動産鑑定士・幸田仁）

り、秋にはイチヨウが鮮やかに団地内を黄金色に染める。コモンと言われる共用庭には、丹念に剪定された樹木がバランス良く配置され、互いに向き合つてリビングであつても十分なプライバシーが保護されている。ゆえに建物の反対側は玄関が向き合つ形になるが、こちらは自転車を押しながらでもすれ違える通路に玄関が並び、夕刻を過ぎると向き合う玄関灯のほのかな明かりが連なることで、幻想的な路地空間を演出している。

団地内道路は車道と通路（路地、遊歩道）で構成され、



団地中央に広がる大きなコモンスペース

玄関が連なる通路が路地を演出

ボンエルフ道路が趣を醸し出す