

JUDI 関東ブロックキャラバン

JOHNSON TOWN

-入間ジョンソンタウンのまちづくり-

開催報告



2016年5月21日
都市環境デザイン会議 関東ブロック

開催内容

JUDI 関東ブロック キャラバン

「ジョンソントウン JOHNSON TOWN」

開催日：2016年5月21日（土）

参加費：会員¥500 一般¥1,000 学生無料

参加者：JUDI 会員8名、一般2名、学生8名

案内人

磯野達雄／磯野商会社長

磯野章雄／磯野商会 人間事業所長

渡辺治／渡辺治建築都市設計事務所所長

プログラム

ジョンソントウンの解説：座学
14：00～14：45

ジョンソントウンまち歩き：
15：00～16：30

懇親会：East Contents Cafe
17：00～19：00

●キャラバンの開催主旨

荒廃した建物を再び回復し、街並みを復興させたまちづくり、「荒廃した困難な状態を克服し、文化遺産を改修・保全して、文化的で魅力あふれる景観を生み出した価値ある事例」と評価され、平成 27 年度都市景観大賞都市空間部門において大賞（国土交通大臣賞）を受賞したこのエリアを実務を先導され、まちづくりをリードされた関係者を招いて、リアルなお話を伺い、リノベーションの実際を現地で体感する。

まちづくりをリードされた、磯野さん、渡辺さんをお迎えして、リノベーションまちづくりの先鋭現場で見て聞いて、これからの都市のストック活用を考えるキャラバンを行う。

ジョンソントウンの歴史は、戦前、入間基地の旧陸軍航空士官学校の将校たちのために建設され、戦後、入間基地は「ジョンソン基地」から始まる。住宅建設を請け負った磯野商会により、米軍ハウス 24 棟が建設された。1978 年米軍が撤退、米軍用地は入間市に返還され、周囲のエリアは再開発により数々の集合住宅として都市化される中、廃墟に近かったこのジョンソントウンは 1996 年頃からリフォームが進められ、再び賃貸住宅として利用され、新たなコミュニティとして生まれ変わる事になった。

●ジョンソントウンとは？



磯野の住居とその庭の風景

まちなみ研究！ ジョンソントウン（埼玉県入間市）

戦後進駐軍ハウスの景観を アレンジしたまちなみ

編集部

【ジョンソントウン】

埼玉県入間市の北東部。池袋から西武池袋線急行に乗り約40分。入間市駅を降りてケヤキ並木を歩くこと15分、国道463号から見える一角に、戦後のGHQ占領時に米軍基地のため建設された「米軍ハウス」と呼ばれる平屋建ての住宅を再活用した独特のまちなみ景観が生み出されている。住宅だけではなく、個性的なカフェも点在して、週末や休日には、このまちの雰囲気を楽しむことを目的とした来訪者も訪れる。

老朽化した「米軍ハウス」を改修し、まちを蘇らせた事業主体は株式会社磯野商会。土地は同社の所有で、建物は賃貸物件である。

戦と古入り居着きも交錯した。

土地の記憶を受け継ぐ

ジョンソントウンのある入間市は、池袋から西武池袋線急行に乗り約40分、入間市駅を降りてケヤキ並木を歩くこと15分、国道463号から見える一角に、戦後のGHQ占領時に米軍基地のため建設された「米軍ハウス」と呼ばれる平屋建ての住宅を再活用した独特のまちなみ景観が生み出されている。住宅だけではなく、個性的なカフェやショップも点在して、週末や休日には、このまちの雰囲気を楽しむことを目的とした来訪者も訪れる。

そして1945年の終戦を迎え、陸軍航空士官学校はアメリカ陸軍航空軍が進駐し、入間基地は、翌年「ジョンソン基地」と命名。一方で1947年の農地改革により農地はすべて小作農家に渡ってしまったため、磯野家には「磯野住宅」のあった土地だけが残る。1950年の朝鮮戦争のため、米兵とその家族が急増し、米兵の宿舎が不足したことにより、基地周辺の地主の多くは日本政府からの要請でアメリカ人向け住宅、いわゆる「米軍ハウス」を建て、基地に貸し出した。1954年、磯野商会も磯野住宅の土地に、米軍ハウス24戸を新たに建設した。戦後、わが国の住宅開発はほとんどが欧米を参考にして新しくつくられたものだと考えれば、この頃の米軍ハウスが標準化された仕様を目指していたことは察することができる。その後1978年、ジョンソン基地が航空自衛隊に全面返還され、日本人向けの賃貸に切り替えた。しかし、バブル景気による地価上昇などもあり、周囲の米軍ハウスのオーナーの多くは土地を手放し、再開発され、アパートやマンションへ建て替えられた。その結果、入間に数多くあった米軍ハウスは次々と取り壊され、気がつけば米軍ハウスが残っているのは、磯野住宅の一角だけになってしまった。しかしその頃の磯野住宅の状況は、放置され、老朽化し、磯野スラムと呼ばれるほど荒れ果てていたという。

そんな中、1996年に磯野達雄氏が社長に就任し、磯野住宅の復興が始まる。磯野社長のことばによれば、その想いは「良い住宅地にしたい」「小さいころに憧れた米軍ハウスを残したい」ということであった。そこで、残された米軍ハウスを全面的に改修して、新たなまちをつくらうと決意した。磯野氏の決断は住宅コミュニティを作ること。渡辺治氏（渡辺治建築都市設計事務所）の協力を得て、新しいまちづくりは始まった。渡辺氏の米国経験での知見“フォレストィブガーデン”クラレンススタインのガーデンシティの研究経験を生かし、福祉のまちづくり、コミュニティづくりの再生が始まった。更地にして区画整理で新しく上物を建てるほうが圧倒的に早いし安い。しかし、頑固に「良い住宅地」と「米軍ハウスのまちなみ」にこだわったリノベーション。これが現在のジョンソントウンである。

埼玉県入間市の北東部。池袋から西武池袋線急行に乗り約40分。入間市駅を降りてケヤキ並木を歩くこと15分、国道463号から見える一角に、戦後のGHQ占領時に米軍基地のため建設された「米軍ハウス」と呼ばれる平屋建ての住宅を再活用した独特のまちなみ景観が生み出されている。住宅だけではなく、個性的なカフェも点在して、週末や休日には、このまちの雰囲気を楽しむことを目的とした来訪者も訪れる。

老朽化した「米軍ハウス」を改修し、まちを蘇らせた事業主体は株式会社磯野商会。土地は同社の所有で、建物は賃貸物件である。

ジョンソントウンの歴史は、1933年（昭和8年）に磯野商会の先代が、製糸会社の農園20万坪を取得したことから始まる。

1939年（昭和14年）、日本陸軍による陸軍士官学校がこの地に開校し、その後、陸軍航空士官学校となった。磯野商会は、ここに勤める将校たちの平家の日本家屋（将校住宅）50戸を建設し、陸軍に貸与する。この住宅は当時「磯野住宅」と呼ばれていた。

● ジョンソントウンのまちなみ

リノベーションは、老朽化した米軍ハウス 24 棟を再生。下屋を壊しオリジナル部分を残しながら、基礎のつくり替え、構造補強、設備の入れ替え、断熱、内外装補修など、大規模なリノベーションが行われた。さらに、敷地内に戦前からあった陸軍航空士官学校の将校用の日本家屋 40 棟（築 75 年）の建て替えを進め、現代的な仕様にして「平成ハウス」と命名した。2003 年、渡辺氏設計の「平成ハウス」の第 1 号が新築され、住宅地の名称を「磯野住宅」から「ジョンソントウン」へ改名。平成ハウスとは、米軍ハウスのコンセプトに沿いつつ未来の標準住宅を模索した住宅で、全部で 35 棟新築されている。高齢者や障害者が安心して住めるようバリアフリーの設計、セキュリティシステムによる「みまもり」が可能なまち、在宅介護が可能な水回りなど、いかに長く住み続けられるかを検討した。道路整備や上下水道の整備、外灯・庭園灯、ゴミステーション、雨水の処理、電柱の移動、植栽の整備など、ひとつひとつ丁寧にこだわってつくったことが、今のまちなみにつながっている。



ジョンソントウンの概要

- 所在地 埼玉県入間市 敷地約25,000㎡ (約7,500坪)
- 建物 79棟 米軍ハウス24棟 平成ハウス35棟
日本家屋4棟 アパート6棟
- 住人 130世帯 210人
- 周辺環境 西武池袋線入間市駅 徒歩18分
徒歩10分以内 公園2(10,000坪 30,000坪)
小学校4、中学校3、高校3
航空自衛隊入間基地(旧米軍ジョンソン基地)

古民家ハウス(築75年 日本家屋)




現在、約 25,000 ㎡の敷地に現在 79 棟、130 世帯、約 210 人が暮らしている。住宅だけではなく、カフェや雑貨店、ガーデニングショップ、スタジオなどが 50 店ほど点在する。ジョンソントウンはこれら全てが賃貸である。駐車スペースは、全居住者・テナントに最低 1 台は割り当てられており、その他有料の契約駐車場と来訪者用駐車場、併せて約 280 台が用意されている。来場者が多くなり外来注射樹は課題である。基本的には住居だが、どうしても店舗を開きたいといえば、借家ではあるが内装は自由にしてもよいことになっているので、多少のコンバージョンをすれば店舗にできる設計になっている。そのためか、住居兼店舗、住居兼事務所など併用住宅として使用されている例も多く、宅地にお店を出したい、カフェを出店したい、輸入雑貨店を開きたいなど、そういったテナントが多い。街区の南側に接する富士見公園は、かつては、ここも磯野商会の土地であったところで、現在は市の今年公園である。ジョンソントウン全体の借景としても彩りを添えている。

● ジョンソントウンの取り組み

駅から離れていて決して好条件な土地ではない。しかしながら、賃料レベルが近隣の他よりも高い。(リノベ前には 1 万 9 千円の家賃が 1 8 万円程度になり、周辺相場の 1.5 から 2 倍の相場観となる) 入居率は 100% である。多くは、インターネットでこのまちのことを知り、入居を希望して来た人たち。「世の中全体の中で比べるとメジャーではないがそのようなライフスタイルを望む方が移り住んできて街を作っている。いまのところ、とくに文書化したガイドラインのようなものがあるわけではない。内部の改装はかなり自由だが、次の入居者に貸すのに具合の悪くなるような改装は原状回復が原則である。逆に外装については、相当に厳しく、すべて届出と審査が必要となっている。オープン外構、塀や高い柵も原則禁止、表示や看板、色彩など、契約時に細かな使用細則が添付され一応説明するが、いざそのときになると入居者にはなかなか難しいこともある。できるだけ事前に知っていただきたいので、たとえばイラスト入りのわかりやすいガイドラインはつくりたいとのことであった。



植栽については、専用部分は借り主の管理責任になっているが、高木や道路部分・共用部分については、管理事務所（磯野商会）が管理する。また、街区内に居住者用の駐車場が現在4カ所あるが、これらもなるべく"ガーデン"にしようとしている。居住者組合を設立して管理を担うことも検討課題であるが、そのためには「わがまち」意識の醸成が不可欠である。磯野氏がコミュニティにこだわっているところがこの街の魅力の一つである。ジョンソントウンの居住者は、比較的若く、独身者や子育て世代も多い。ライフサイクルのある一時期をこの個性的なまちで生活を楽しもうとする合理的な考え方の方や、子どもの成長や家族構成の変化に合わせて住まいのステップを踏んでいく方も多く、これまでは居住者組合のような組織づくりはなかなか難しかった。既存の店舗の集客のために「One Day Market」といってイベントを開催したり、クリスマスやハロウィンの時には、住民の方々が参加できるパーティーも開催している。たまたま、まちの中にタップダンスの教室やバレエの教室があり、その先生が率先して子どもたちを集めて指導するなど。そんな活動もこのまちの大きな魅力だろう。



「進駐軍ハウスから福祉のまちづくりへ」


あこがれの進駐軍ハウス：日本の民主化と男女平等はここからはじまる
 戦争から開放された若いアメリカ人の夫婦が、
 自由に楽しんで家事や子育てをしている姿に、
 戦争に負けた日本人は驚愕し、自分の未来を重ねていく

- 歴史的建物・景観の継承
 - 戦後日本住宅のオリジン的存在(日本の Cape Cod House)
 - シンプルな家型、下見板+白ペンキのなつかしいハウスの外観
 - 緑豊かな芝生と樹木
 - 平屋で空が大きいまちなみ
 - 家の間に柵がなく、敷地がみんなの庭
- アメリカの福祉のまちづくりを導入
 - 高齢者や障害者が安心して住めるまち:バリアフリー
 - セキュリティシステムにより、「みまもり」が可能
 - 在宅介護が可能な水回り

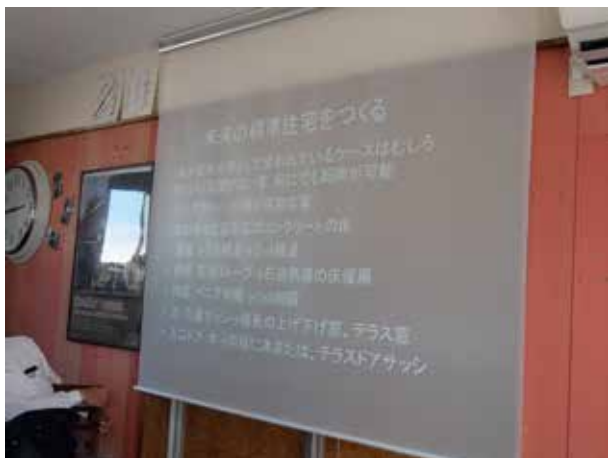



ジョンソントウン 今後の課題

- 外に看板や商品をならべ、節度がないケースがでてきた
 ルールとガイドラインの整備：マニュアル化、文書化
- 観光地化して、他人が大勢入ってくるようになり、居住者が不安がる
 安心安全タウンの推進：防犯推進 外灯、防犯カメラの設置、住人相互監視
 交通安全(車歩分離の推進)、注意書きを増やす
- 商店が増えてきて、静かな生活を意図していた人たちの環境を壊す
 店舗と住居の共存：基本は、住居優先、住居ゾーンと店舗ゾーンの分離
- ずっと住みたい未来のまちをめざして
 コミュニティ作り：価値観共有化、入居者の選別、生活ガイドBOOKの整備
 「わがまち」意識の醸成、在宅介護サービスの充実
 居住者組合(HOA類似の)は有効か？



●「ジョンソントウン説明会」の様子



ジョンソントウンの成り立ち、概要と将来性についてお話を受け Q&A

●まち歩きの様子



街並みを見学



標準化住宅セキスイハイムの M1 が残る



専用部は個人使用可、但し景観条件あり



全て賃貸住宅エリアである



カフェや撮影スタジオとしての活用も多い





個人邸内のツリーハウスと街のテーマカラーに塗られた、日本郵便のポスト



■ JUDI 都市環境デザイン会議 関東ブロック 入間キャラバン

JOHNSON TOEN
『 入間 ジョンソントウンのまちづくり 』

実 施 日 : 2016年5月21日(土)

開 催 場 所 : 埼玉県入間市

[概要説明] ジョンソントウン管理事務所1階

[まち歩き] ジョンソントウン

案 内 人 : 磯 野 達 雄 氏 (株)磯野商会 代表取締役

磯 野 章 雄 氏 (株)磯野商会 ジョンソントウン管理事務所 所長

渡 辺 治 氏 渡邊治建築都市設計事務所 所長

参 加 者 : 21 名

講 師 等 - 3 名

J U D I - 8 名 [協力法人関係含む]

一 般 - 2 名

学 生 - 8 名 [学生会員含む]