

ストック時代における郊外住宅地再生のポテンシャル

2015年3月

はじめに

高度成長期、大都市近郊の農村エリア丘陵地において、大規模な「ニュータウン開発」が各地で進められた。当時の近隣住区論に基づく計画では、住区毎に完結した計画がなされ、例え元々その丘陵地に畑や山林を持っていた集落と隣接したとしても、日常生活の中でその農家と接触することがないように道路や施設が計画された。小学校区を単位とする住区には、基本的に小さな公共施設や商店街からなる近隣センターが設けられ、新しい家族が新しい住宅地で自己完結した生活を送っていたのである。

こうして生まれたまちは、ベッドタウンと呼ばれた。都心で働くサラリーマンたちが、通勤電車で揺られて、ただ寝るために帰るまち。仕事やショッピングはオフィスやデパートのある都心に行けば良く、郊外住宅地で必要なのは、ただ寝心地の良いベッドのみ。「ベッドタウン」とは当時のそのような住宅地の位置付けを的確に表現した和製英語である。

それでも、初期のニュータウンには、徒歩圏内に近隣センターが配置され、個人商店や集会所等にも活気があった。しかし、モータリゼーションの進展によりそのような徒歩圏の商業は成立が難しくなっていた。その結果、新しい住宅地開発では住宅以外の機能が組み込まれることはますます少なくなり、よりベッドタウン的性格を強めていった。

こうして、高度成長期に定型化した「ニュータウン＝ベッドタウン＝マイホームタウン」型の開発が、近年まで継続して実施されてきた。しかし近年になって、その計画の問題点が明らかとなってきている。当初は若い核家族が入居したニュータウンも、そのまま世帯主が加齢し、一方で子世代が独立し戻ってこないことから、高齢者ばかりの「オールドタウン」となってしまった。元サラリーマンたちは定年により定期券を失うことによって都心とのつながりも失ってしまう。しかし、いまさら隣の農村集落と連携することも難しく、その結果、自己完結したニュータウンは、地域の中で高齢者という弱者を大量に抱えたまま孤立してしまうのである。

また、ベッドタウンとして開発されたまちには、飲み屋も喫茶店もないため、「昼間からゴロゴロして」と奥さんに家を追い出された退職者は、居場所を求めてあたりを彷徨うのである。さらに、最近は高齢世帯の転出・死去に伴い、空き家や空き地も増えてきている。

日本の住宅地は、「マイホーム」の所有者が住宅を新築、維持管理、リフォーム、建替え等を、時にはローンを組んで個人の資金で行うことが前提となっている。公共のアスファルト道路や公園は最初から最低限のコストで維持できるように設計されているので、あとは、まちの大半を占める宅地群について、それぞれのオーナーが責任を持って維持管理することにより、住宅地全体の住環境が維持されるのである(この点でH O Aを設けて共同で地域住環境のマネジメントを行うアメリカとは大きく異なる)。そのため、日本の住宅地には、売却できずに放置された空き家や雑草の茂った空き地など所有者が管理責任を放棄したとしても、かわりに地域でそれらを適切に管理する仕組みがない。その結果、まちの環境悪化が加速的に進む。近年は、「郊外戸建て住宅地のスラム化」という、1970年代には想像もしなかったフレーズが現実味を帯びてきている。

高度成長期型の住宅地開発の時代は、すでに過ぎ去った。現在、社会的に大きな関心を集めているのは、新規の計画手法ではなく、オールドタウンとなった古い住宅地の再生と次世代への継承のあり方である。そして、欧米でも実施されている最も確実なオールドタウン対策は「新規開発の抑制」である。日本でも、既に空き家率が13.5%に達しており、今後はもはや山を切り崩しての新規開発を行う必要はない。中古住宅の流通促進政策やリノベーションのデザインは、現時点で最もホットなトピックであろう。こうして日本の社会は、新規開発中心のフロー時代から、すでにある住宅を活用するストックの時代へと転換を果たしつつある。

本書は九州大学大学院人間環境学研究院の柴田助教の協力を得て、全国各地や欧州、米国での郊外住宅地再生の成功事例を現地への取材、各種文献及びインターネットで収集されたデータをまとめたものである。

1 - 1 持続する郊外像の多様性

郊外住宅地の問題化

郊外で育った2世達は、結婚後になかなか生まれ育った住宅地へ帰ってこないため、加齢により年老いた両親のみが郊外に取り残され、まちが「オールドタウン化」してしまった。また、家族の縮小による購買力の低下およびロードサイド型消費へのシフトによって住宅地内のスーパー・個人商店が撤退し、車の運転できない高齢者が「買い物難民化」している。さらには、年老いた親の入院、子の家での同居、あるいは死去により、主を失った空き家・空き地が増加しており、このままでは地域環境が荒廃し「スラム化」の危険性すらある。

持続のポテンシャルの個別性

郊外問題を解消し住宅地の持続をはかるための「解法」も全国共通なのであろうか。それを探るために、これまでに全国の郊外住宅地を巡り、事例を収集した。

解放カタログ化

本報告書は、郊外問題に対する多様な解法を、とりあえずカタログ的に集めてみることを意図している。もちろん、網羅はできていない。ただし、ここで特にこだわったのは、その問題解決の「担い手」の多様性を示すことである。

1 - 2 持続への新たな担い手

「私」による住環境維持の限界

これまで、日本の住宅ストックのもっとも良質な部分を牽引してきた郊外戸建て住宅地の「私」のシステムが、機能不全に陥っているのである。そして、現在、各地の郊外戸建て住宅地でなされている持続へ向けた取り組みは、従来の「私」ではない、新たな郊外の「担い手」を巡る試みなのである。

「民」による市場開拓

近年、国内の新規建設戸数は激減しており、多くの企業がフロー型からストック型へのマーケットの転換を模索している。その中でもまず注目したいのが、私鉄系ディベロッパーによる下記の事例である。

【事例】 No.3 東急多摩田園都市:私鉄系ディベロッパーによる沿線ストック再生事業

No.4 泉パークタウン:ディベロッパー系管理会社による住宅地管理

1 - 3 新たな担い手とネットワーク

地域ネットワークの形成

オールドタウン化した郊外において、退職した世帯主は街なかとの結びつきを失った。さらに、地方都市の郊外住宅地と集落はいずれも、孤立したままでは生活が成り立たない状況になりつつある。このような状況の下で、「街なかー郊外」という従来の軸ではなく、同心円状に並ぶ「住宅地ー集落ー住宅地」が横方向にネットワークを形成することにより、共存・相互補完する地域を形成することが可能なのではないか。

住宅地と集落のネットワーク化について、興味深い事例を紹介する。

【事例】 No.13 大分市の郊外住宅地:朝市を介した住宅地と農村のネットワーク化

2

中古住宅のリノベーション・コンバージョンと住宅地の再定義

2 - 1 中古住宅の創造的再生像の必要性

空き家の増加と30代家族の変化

2008年の住宅・土地統計調査によると、ついに空き家率が13.1%にまで上昇した。今後もその数は増加し続けることが予想され、雑誌では、「空き家40%時代へ」という見出しが躍っている。我が家の両隣のいずれかは空き家、という状況がまもなく当たり前になるといふ。

30代前後世代の価値観・ライフスタイルは、上の世代とは大きく異なっており、「新築より中古」「所有よりシェア」「大都市より地方」「大量生産品よりヴィンテージ」「既製品よりDIY」といった価値観のシフトが起こっているという。しかも、この「日本本来のエコロジカルでサステイナブルな、また味わいのある生活様式を取り戻そうという動き」は、「一時的な流行などではなく、明らかに長期的な時代潮流」だといふ。

つまり、彼ら/彼女らにとっての方程式は、「味わいのある古い家」×「新しい価値観・ライフスタイルのマイホーム世代」となる。この場合、中古住宅は決して「残念な選択」ではなく、「創造性」を發揮することにより、とても魅力的な住まいとなりえる。これまで方程式に欠けていたのは、「中古住宅の創造的再生像」という解を導きだし、それを皆で共有するプロセスだったのではないか。

2 - 2 「リノベーション」で住み継ぐ

「隠す」新築風リフォームと「見せる」古民家再生

従来の新築志向の社会なかで、中古住宅の優れた「リフォーム」とは、性能面でも、外観・インテリアのデザイン面でも、「最新型の新築住宅」にできるだけ近づけるであった。時代遅れの古くさい住宅は、「南欧風」「モダンテイスト」などの「あたかも新築そっくり」な外観で覆い隠されていた。

もう一つの再生手法として、この20年ほどの間に注目を集めるようになったのが「古民家再生」である。茅葺きの農家や京都の町家などの伝統的な住宅、あるいはその古材を活用し、設備等の現代的要素と組み合わせながら再生を図っている。その際に、黒光りする太くて立派な梁材や力強い小屋組などを積極的に見せることで、その住宅が持つ歴史性を顕わにするのである。

これらの古い痕跡をすべて「覆い隠す」新築風リフォームや、あえて部材を組み直して「見せつける」古民家再生は、今後も中古住宅の主要な再生手法として発展し続けると思われる。

「リフォーム」から「リノベーション」へ

1990年代半ばから中古マンションのリノベーションを先導してきた中谷ノボルによると、「リフォーム」の目的が不便さの解消にあるのに対して、「リノベーション」は、「実用性というより、個々の生活スタイルに合った住まいづくりを目的」としている点が異なるという。リノベーションにおいて中古住宅はライフスタイルに合った住まい方をするための「素材」として扱われる。

「セルフ・リノベ」のムーブメント

リノベーションのデザインを行うのは、なにも建築家といった専門家のみではない。素人でも手を加えやすい木造の戸建て住宅(特に平屋)を素材として、「セルフ・リノベ」と呼ばれるムーブメントが広まりつつある。

【事例】 No.40 アラタ・クールハンド氏

物語性を組み込んだマーケット情報の編集

「不動産業」を最もクリエイティブな営みへと昇華させたのが、馬場正尊らが率いる「東京R不動産」の活動である。それは新しい視点から物件を発見し、それを魅力的に紹介していくウェブサイトとなっている。

【事例】 No.39 東京R不動産

中古住宅地の再ブランディング

既存の郊外住宅地に、このようなりノベーションを志向する若い世代を惹きつけることができれば、以前からの居住者と混じりながらコミュニティは持続していくことが可能となる。

【事例】 No.15 コモンライフ新宮浜

2 - 3 「シェア」で集い住む

住まいのシェア

リノベーションとは、あくまで住宅の空間のみの変化であり、そこに暮らすのは従来通り1家族であった。「1住宅(住戸)1家族」という基本原則は変わらないのである。しかし、その原則を破る住宅が、近年と増えてきている。その筆頭が、「シェアハウス」である。

【事例】 No.41 ひつじ不動産:シェア住居

多様なシェアのかたち

若者向けが注目されているシェアハウスだが、最近は多様な世代のシェアも拡がりつつある。シングルマザーのみの集まるシェアハウスでは、協働の育児、相互の幼児預かり等、助けあいの暮らしが営まれている。比較的健康的な高齢者のシェアハウスでは、ホームヘルパーらの助けも借りながら、相互扶助で日常生活が営まれている。あるいは、あえて各世代を混ぜ、お婆さんの「知恵」、若者の「行動力」、母親の「気配り」をうまくシェアしながら暮らしているものもある。

また、若者が大家と同居するタイプもある。NPOハートウォーミング・ハウスが展開している「ホームシェア」は、例えば子どもが独立したのちの広い家に残された高齢者が、実子のかわりにNPOから紹介を受けた赤の他人と暮らす仕組みです。そこには、家賃収入以上に、生きがいや安心などの価値が生まれているのである

2 - 4 「コンバージョン」で住まいを開く

住宅地「ウチ」側での店舗化

2000年代に入って、この住宅地内側の店舗に新たな動きが出てきている。特に、個人店舗が再び増加している。しかもその業種は、カフェ、雑貨、陶器ギャラリーなど、決して近隣のなじみ客相手ではなく、遠方からわざわざ訪れる客を相手にする、趣味的の高い個人店舗なのである。このようなカフェ・店舗が、自宅庭への店舗増築、中古住宅のコンバージョン、併用住宅の新築等の手法によって、いつの間にか住宅地の内側へと戻ってきている。

カフェ・ショップへのコンバージョン

日本のカフェブームは、1996年のスターバックス1号店(銀座)のオープンから2000年頃までに始まったといわれている。その後、東京(原宿・渋谷、下北沢・吉祥寺など)、京都などで店主のセンスと嗜好で勝負する個人経営の「小さなカフェ」が次々と誕生した。さらには、戸建て住宅をカフェや雑貨ショップへとコンバージョンする動きもみられ、近年では「一軒家カフェ」として一つのジャンルを形成するようになってきた。

これらの趣味性の高いオーナーによる戸建て住宅のコンバージョンには、

- 1) 外観にはほとんど手を加えず、看板はつけない/控えめで、周囲の街並みの中に隠れている。
- 2) 雑誌やホームページ、顧客のブログ等から来店する客が多く、地図を片手に訪れる。
- 3) 内部はオーナーの趣味が強く表現された空間となっており、そこでオーナーと話し込むこと自体が来店理由となっている。という共通点が見られる。

このような住宅地内側でのカフェ・ショップへのコンバージョンは、2000年代半ば以降になって、各地の住宅地で見られるようになってきた。それは、お店を探す際に、情報源としてのブログと、web地図での場所検索を用いることが当たり前になったことが、きっかけだと考えられる。

【事例】 No.17 沖縄港川地区:住宅地からカフェ街へのコンバージョン

「住み開き」で育まれる「第三の縁」

近年に各地で若い世代が中古住宅を活用して取り組みはじめた多様なアクションは、「ミックスト・ユース」として単に住宅とカフェ・ショップが混在する以上の魅力的な状況を地域にもたらしめている。

【事例】 No.42 アサダワタル:「住み開き」

機能の多様化とコミュニティの重層化

中古住宅のコンバージョンにより住宅地内部に若い店主の店舗・カフェが現れると、その地域のコミュニティはどのように変化していくのであろうか。ここでは、鎌倉市大町地区の事例を取り上げる。

【事例】 No.16 鎌倉大町:住宅のコンバージョンとコミュニティの継承

郊外の再定義

リノベーション・コンバージョン等の中古住宅の再生手法は、2000年代以降に見られるようになった新たな働きかけといえる。

他にも、外国人と地域をシェアするコミュニティ。農を生活のなかに取り入れた暮らし方。相互扶助の子育てや高齢者の見守りに取り組む近隣、工房やスモールオフィス等の職場と住まいが入り混じった街など、それぞれの立地と空間的・社会的なポテンシャルによって、多様な創造的再生のあり方が想定される。

既存の郊外住宅地について、高齢化率や住宅群の築年数、駅からの距離など、数値化された弱点を列記するばかりでは、住宅地の将来像は見えてこない。求められているのは、数十年間に及ぶコミュニティの経験と成熟した環境から固有の「物語」を紡ぎだし、それに呼応するライフスタイルの新たな利用者呼びこみ、その創造的な空間ストック再生の働きかけを創発していくことである。

こうした郊外の「再定義」により、住宅地は次世代へと住み継がれていく。

3 - 1 「コミュニティの形成」から「故郷の継承」へ

孤立するニュータウン

ニュータウンに入居した家族と周辺の集落の交流もほとんど生まれなかった。ライフスタイルが違うから、といって商店街をニュータウン内部に独自に構え、教育熱心な親の要望に応えて専用の小学校を新設する。集落の寄り合いの行われている既存の集会所は使わず、ニュータウンの公民館で子どもや母親向けの活動を行う。伝統的な集落の祭りには参加せず、駅前広場で新しい祭りを作り出す。その地域に元々あった地域社会にはいっさい関与せず、まったく新しい社会関係を別世界として生み出したのである。

こうしてニュータウンは、その土地がもともと有していた歴史から切り離され、さらに周囲の地域社会からも断絶することで、時間軸・空間軸の両面において孤立した近代的な計画的住宅地として誕生したのである。

「ムラ」から逃避してきた若者達は、やがて、鉄製の扉で閉ざされた団地の住戸、塀や生け垣で私有領域を明確に囲う庭付き一戸建てという「完結した住まい」で暮らし始めた。共同で対処しなければ生産も生活もできない集落の伝統的共同体とは異なり、ニュータウンでは特殊な地域の課題等を共有しない限り社会関係が活発なものにはなり得なかった。それでも生活が成り立ち得たのは、一家の主が「会社」という強固な共同体に属していたからである。終身雇用によって保証されたこの共同体は、仕事のみならず、福利厚生から夜の付き合いまで、サラリーマンのすべての関係を包含していた。

新しいコミュニティの形成

このときに登場したのが、「コミュニティ」という新しい社会関係を表す言葉であった。これが初めて公的に用いられたのは、1969年(昭和44年)の国民生活審議会報告「コミュニティ～生活の場における人間性の回復～」においてである。それは、決して前近代的なムラ共同体に戻るのではなく、「生活の場において、市民としての自主性と責任を自覚した個人及び家族を構成主体として、地域性と各種の共通目標を持った、開放的でしかも構成員相互の信頼感のある集団」を新たに都市型生活様式のなかで形成する試みであった。

1970年代には、実際に地方自治体の手によって「コミュニティ道路」「コミュニティ施設」等のハード面での整備が進んでいった。しかし、このような上からの施策によって、必ずしも現場において新しいコミュニティが明確な形をとって形作られたわけではない。結局、「コミュニティ」という用語は、都市型の地域社会の実態をあらわすよりも、あくまで各主体が思い描く理想像にとどまり続けたといえる。

3 - 2 故郷としてのニュータウン

「故郷」としての歴史を描く

つながりを断絶するところから生み出されたニュータウンにおいても、入居家族のライフステージの変化に合わせて、その時々課題に協働で取り組む地域関係が形成されてきた。しかし、ニュータウンで暮らすことの不安は、この「コミュニティ＝横のつながり」のみでは解消しえなかった。もう一方の時間軸上の「縦のつながり」への希求が次第に増してきたのである。

「故郷」を次世代へ継承する

住宅団地の再生に取り組む際に「故郷／ふるさと」がキーワードとして用いられるとき、そこではこれまでに培ってきたヨコのつながりとしてのコミュニティを、未来へとつなげるタテの時間軸にそって次世代へと継承していくことが目論まれている。

3 - 3 コミュニティを育み受け継ぐ

協働のコミュニティを生み出す

次に紹介する2つの住宅地では、高度成長期の一般的なニュータウンとは異なり、当初から活発な活動を行う地域コミュニティが生まれている。

【事例】 No.12 三和町(その1)
No.9 こぶし団地

「故郷」としてのニュータウンを育む

入居当初から「故郷としてのニュータウン」というテーマに一貫して取り組んできた住宅地の事例を織り上げる。

【事例】 No.10 浦添ニュータウン

3 - 4 「故郷」として何を継承していくのか？

物語の継承

ニュータウンにおいて、集落のように安定した共同体を世代を超えて継承していくことは、難しい。特に第1世代が入居時から積極的な活動を行い、成熟したコミュニティが形成されているところほど、そのままそれを継承することは、困難である。それでは、次世代に何を受け継いでいけばよいのかを検証する。

【事例】 No.12 三和町(その2)
No.1 千里ニュータウン

場の継承

計画的住宅地に、当初から「確かな手触り」を受け継いでいく仕組みを組み込むことは可能なかを検証する。

【事例】 No.18 サトヤマヴィレッジ

新しい「故郷」の継承

こうして、日本中の高度成長期に開発されたニュータウンが第1世代から第2世代への世代継承期を迎えたころから、計画的住宅地を「故郷」とみなす新しい眼差しと想いが共有され、それぞれの現場でユニークな取り組みが始まっている。

そして、2011年の東日本大震災において、日常の生活風景があまりにも暴力的に失われていく場面を目の当たりにした私たちは、「故郷」という言葉に、さらに多くの想い、新たな願いを託すようになってきている。

4

混じって暮らすことのポテンシャル

4 - 1 弱者と住宅地

住宅地の「弱者連合」

住宅地において、多様な人が「混じって暮らす」ことのポテンシャルについて検討してみる。

【事例】 No.13 大分市の郊外住宅地(その2):障害者と朝市

(参考) 札幌市もみじ台団地(その1)

札幌市もみじ台団地(その2)

4 - 2 「混じって暮らす」ことの可能性

「足し算」ではなく「掛け算」

「混じる・混ぜる」ことは、同質性を維持できなくなった/しなくなった社会で、大きなポテンシャルを有していると考えられる。

ただし、この「混じる・混ぜる」の意味合いが、単なる足し算になってはいけない。実は、地域において異なる階層の混住化、ソーシャル・ミックスは、これまでも意欲的な行政・ディベロッパー等の手によって取り組まれてきた。しかし、異なる階層向けの住宅(公的住宅、公団住宅、民間マンション・戸建て住宅)を単に隣接させて開発すると、時にはそれぞれが小さく排他的なコミュニティを形成し、その相互間で様々なトラブルが発生させることが、実際には多くあった。そのため、「混住」「ミックス」等の単語を見ただけで、拒否反応を示す実務家も多い。社会正義の視点から、空間配置のみを手段に異なる人々を強制的に混ぜようとしても、そこで暮らす人々がメリットを感じられない状況では、反発だけが強まってしまう。

「混じって暮らす」というテーマは、それとは異なると考えている。重要なのは、 $A + B + C \dots$ と異なるコミュニティを並べていく「足し算」型のミックスではない。

A と B と $C \dots$ のそれぞれが、互いの長所や武器を持ち寄って連携を果たすことにより、従来はなかった新しい場やサービスや魅力を生み出そうというのである。 $A \cdot B \cdot C \dots$ はそれぞれ弱い存在であっても、あるいは弱い存在であるからこそ、それを掛けあわせることで単純な足し算以上の大きな「暮らしの実」を得る、そのような「掛け算」のあり方を、これからは考えていかなければならないのではなからうか。

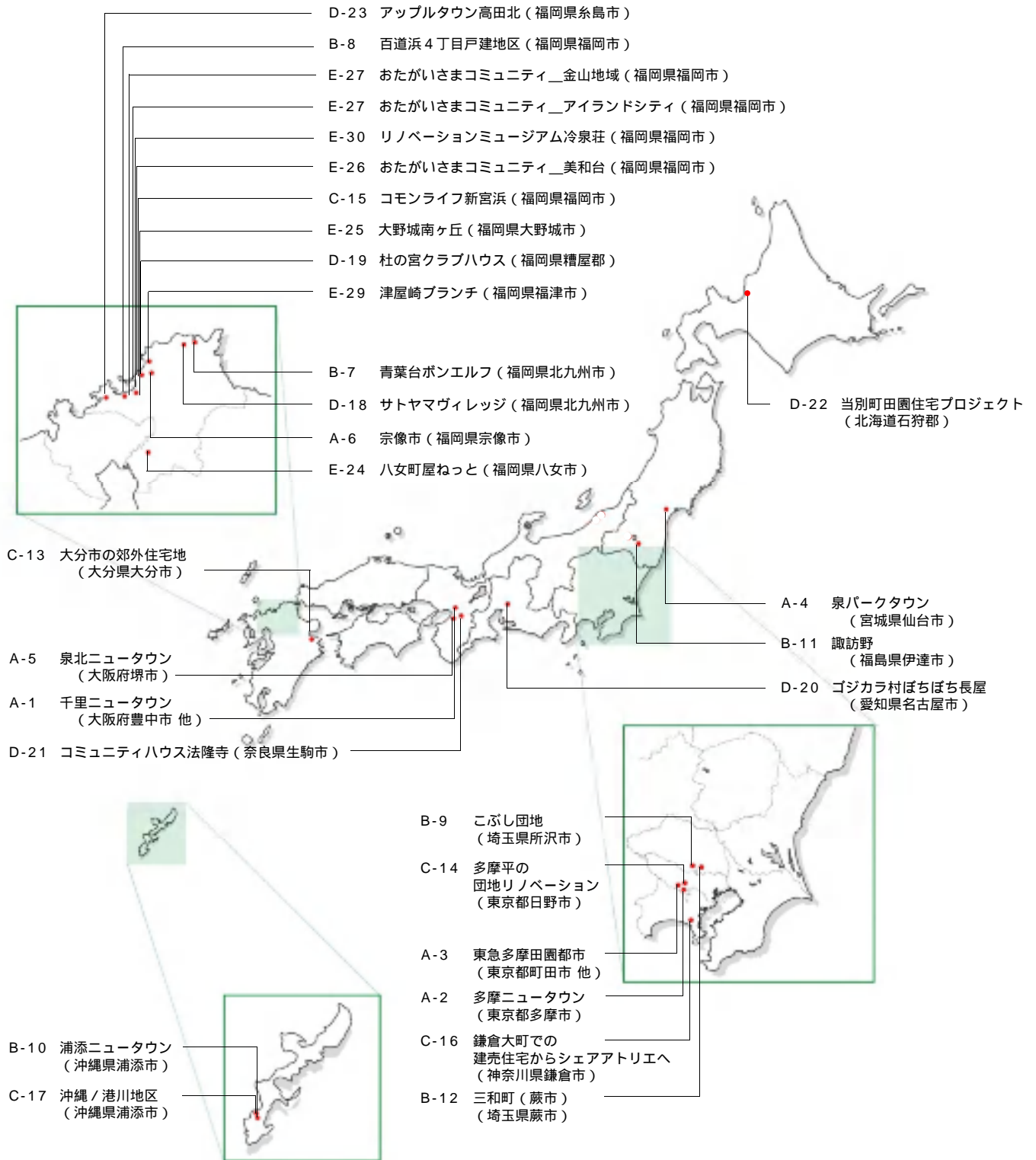
混じる主体のそれぞれが、「自分は皆に何が提供できるのか」「どうすれば『居てくれてよかった』と言ってもらえるのか」を創意工夫することで、強制的に混ぜるのではなく、引力で引きあうように混ざっていくことが目標となる。そして、単に横に見知らぬ人がいるというのではなく、自分とは異質な他者と混じっていることの意義や魅力を実際に感じられるような新しい「暮らし方」を発明していこう、というのである。

混じって暮らすことで生まれるこのような小さくとも非常に魅力的な場が、1箇所1種類ではなく多様なかたちで、あちらこちらにいくつも生起しているような地域社会、それぞれが目指すべき暮らしの場の姿なのではなからうか。

九州大学大学院人間環境学研究院
都市・建築学部門

柴田 建

～本書で取り上げた国内の郊外住宅地～



～本書で取り上げた国外の郊外住宅地～

【アメリカの郊外再生事例】

- F-31 アーバイン
- F-32 ラドバーン
- F-33 グリーンベルト
- F-34 ニューホリー・ハイポイント (シアトル)

【ヨーロッパの郊外再生事例】

- F-35 レッチワース
- F-36 ストリートパーティ (リーズ市郊外)
- F-37 ホームゾーン (マンチェスター市 ノースムア地区)
- F-38 ヴォーバン (フライブルグ)