

すまいるん

季刊
1988
秋
号 (通巻第8号) 一九八八年十月一日発行◎

特集Ⅱ 高層居住

目次

〈風紋〉華原の家族島―イラクの水上市居 藤井 明……………2

〈焦点〉超高層住宅―求められる住居像の明確化 谷口汎邦……………4

高層居住を考える―防犯と子育ての側面から 湯川利和・山本和郎・司会…小林秀樹……………6

〈私のすまいるん〉 高層派の弁・野老正昭／低層派の弁…片山和俊……………16

テイベロッパーに聞く 超高層住宅の供給と市場性―三井不動産都市開発事業部……………20

〈すまいるのテクノロジー〉 何はともあれ延焼させない 火元住戸の被害はやむを得ない? 辻本 誠……………24

シンポジウム「都市化社会のなかの住居」……………27

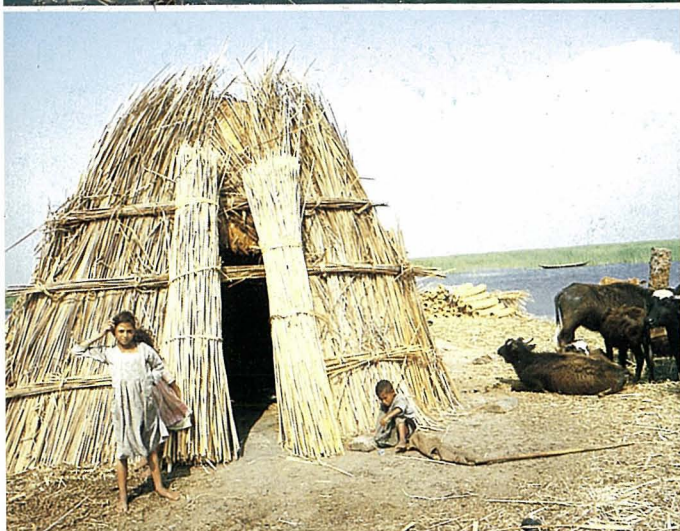
司会・巽 和夫 パネラー…奥田道大・山田浩之・三村浩史……………27

〈図書室だより〉蔵書紹介……………27

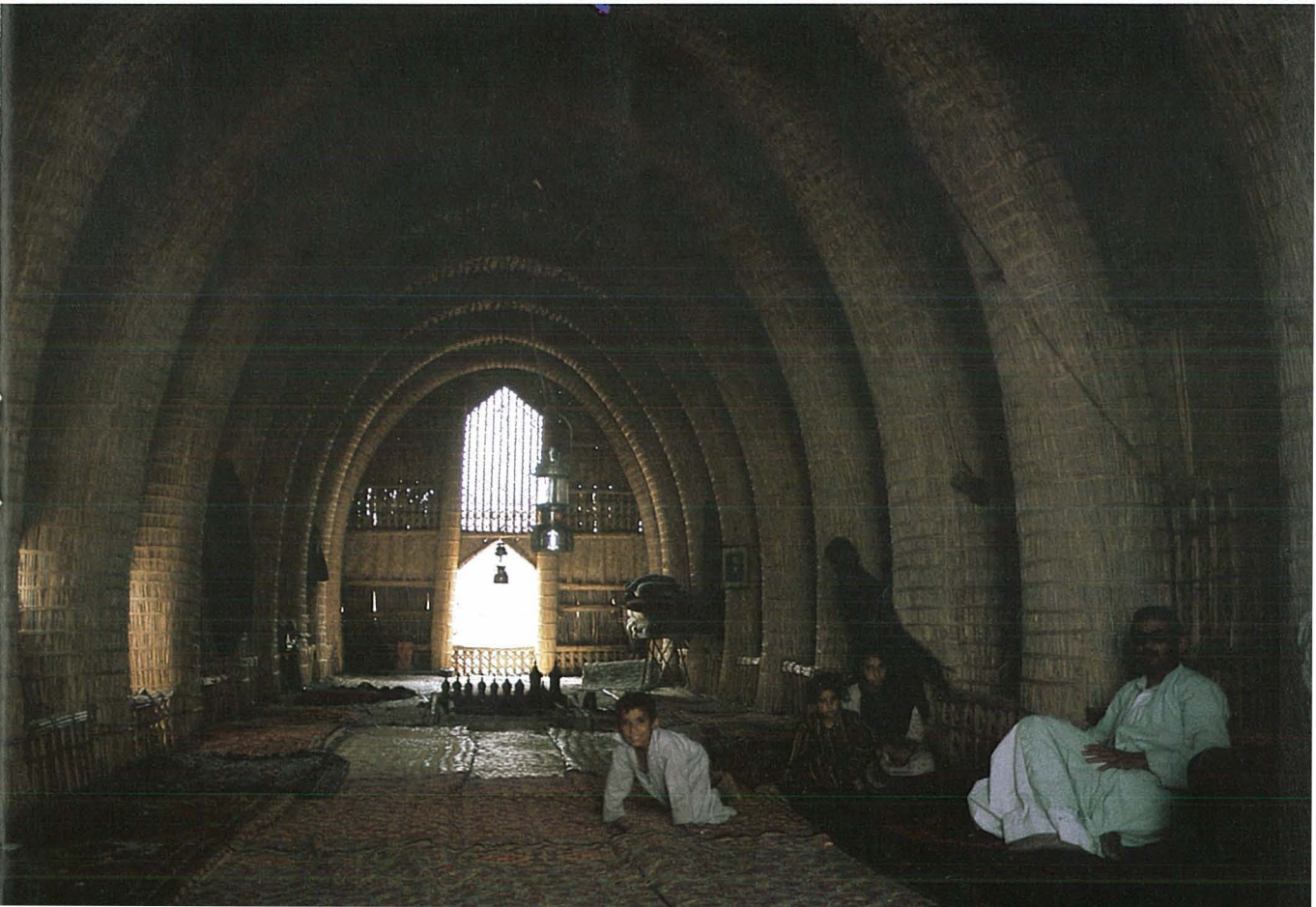
戦前日本の住宅問題・住宅政策関係の文献について 内田雄造……………56

ひろば・お知らせ・編集後記・他……………58

チタリス・ユーフラテス河口付近の低湿地に住むマダンのすまいは、葦を敷き固めた人工の島。一族が一つの島に葦の住居を造って住んでいる。風紋より



風紋



葦原の家族島

—イラクの水上住居

文と写真 藤井 明

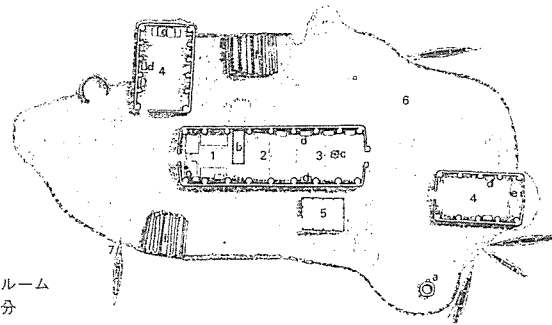
離散型と呼ばれる集落形式が世界中にある。この形式が成立する背景には、生産性が低く広大な農耕地を必要とする生産活動があると第一義的に考えられているが、それに加えて防衛的な意味があることも見落してはならない。集落を守るためには住居を密集させ、要塞化し、集団で防御する方法と、これとは全く対照的に住居を散在させ、攻撃の焦点を無くす方法とがある。ちょうど、弱い草食獣が肉食獣に襲われたときに群れを四散させ、攻撃の目標を分散化させるのに似た方法である。

離散型の集落が防衛上有効であることの例として、イラクのアブ・ソウバット (ABU-SUBBAT) を取り上げる。この集落はチグリス・ユーフラテス河の河口付近の低湿地帯に位置し、あたり一面、葦に覆われている。この葦原の中にマダンと呼ばれるアラブ人の一派が住んでいるが、彼らの居住地は葦を敷き固めた人工の島である。一家族が一つの島を持つ。住居も葦を編んで造られるが、まず、葦の束を造り、それらを2列に立てる。次に、向かい合った束の先端を結びアーチ状のフレームを造る。このフレームを葦を編んだマットで覆うとカマボコ状の細長い住居が出来上がる。この住居の内部は明快に領域区分されている。妻側の入口を入るとまずゲストルームがある。ここは接客の場であり、男の空間である。この空間の端部はガッテと呼ばれる収納家具で間仕切られ、その奥は寝室と厨房で家族のための空間になっている。女性の客はここでもてなされる。住居の周囲は作業場と家畜のためのスペースで、水牛や家禽も島に同居している。

集落の長の家には、マディフと呼ばれる共有のゲストハウスがある。これは一般的な住棟のゲストルームを立派にしたようなもので、部外者をもてなす接待の場であると共に、集会所であり、またモスクとしての機能をも併せ持つ。

島と島との間の唯一の交通手段はカヌーであるが、この集落で重要なのは島と島との間の「あき」の空間で、ここに張り巡らされたネットワークが葦原への異質なものの進入を拒み続けてきた。民族の興亡の激しいこの地で五千年以上に渡ってこの集落形式が存続してきたという事実は、この水上に張り巡らされた環視のネットワークの有効性を物語るに充分であろう。(ちなみに先のイラン—イラク戦争でイラン軍が苦戦したのもこの地域である)。

(ふじい・あきら／東京大学生産技術研究所助教)



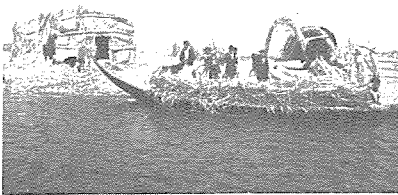
- 1 ゲストルーム
- 2 就寝部分
- 3 台所
- 4 息子家族の寝室
- 5 物置
- 6 水牛の遊び場
- 7 船つき場
- a パン焼きかまど
- b ガッテ(収納)
- c 炉
- d 箱
- e ふとん
- f ハセーラ(ござ)

[写真説明]

右頁上・下／集落の長の家にある、部外者をもてなすゲストハウス・マディフの外観と内部。

左上／右に建築中の住居が見える。

左下／葦の水上住居が連なる集落遠景。



超高層住宅——求められる住居像の明確化

● 谷口 汎邦

はじめに

大都市圏を中心に、住宅事情は著しく悪化している。その背景には、情報化、国際化が大きな社会変化として存在している。過去四〇年の経済発展と蓄積の目標の一つとして、国土全体が豊かな自然との調和をはかりながら、地域の特性を生かした、文化的生活を営むことのできる安定した住環境を形成することに国民的努力が払われたとするならば、今日首都圏の住宅事情は、努力の結果のむなしさを象徴する状況とも言える。手段が目的化したこの事態を如何にして望ましい都市発展の軌道に戻すべきか、全国的課題として取り組まなければならない時代に入ったと思う。もちろんその基本におくべきは、国際社会の中で国土の均衡ある発展のためにとられるべき住宅総合政策の確立・実施にあるが、一方で伝統的住居観を、高度情報社会の進展に伴う変化にあわせて、どのように対応させてゆくかという、国民ひとりひとりの身近な課題としても議論しなければならない状況がある。

超高層居住の現状

本年二月から三月にかけて、筆者も参加して超高層居住実態の調査が行なわれた。最近に建設された全国九施設・団地(単発型、団地型)一五四三戸(有効)を対象とした居住者調査は、その調査規模においても大きなものであり、その意義は少なくない。もちろんその結果によつて直ちに超高層住居計画の在り方を計画論として展開し得るものではないが、現在の超高層居住者像の一断面を知る資料としては貴重なものと思う(詳しくは注1を参照)。以下、結果のいくつかについて私見を含めて紹介したい。

①居住者像についてみると、超高層住宅居住者は、家族人数の少ない小家族が多く、

世帯は被雇用者が大半であるが、管理職や個人業・自由業の比率は住宅・都市整備公団の定期調査に比して高い。

②超高層居住積極派は、世帯主年齢二〇～三〇才代の高収入共働き世帯、四〇～五〇才代の共働き世帯に多い。生活行動パターンを総合的にみると近隣交流や地域活動への参加など、「コミュニティライフ」型と「シティライフ」型の二軸によつて四タイプの類型がなされ、超高層住居の肯定型、否定型との関係も含めて居住者像が示される。居住者像の明確化と計画的対応が求められる。

③住宅・住環境と居住者意識では、従来の高層住宅居住者に比して、さらに立地に対するニーズが強く居住後の評価も高い。更に永住意識をみると賃貸住居で四割、分譲住居で五割に達している。筆者等の調査によれば、昭和五四年の高層高密度住宅居住者の場合、賃貸二割、分譲一割であつたに比して、永住意識率の上昇が確実に進行しているといえる。室内環境評価として超高層階の不安は少なく高層眺望は評価が高い。強風音、上下階の騒音問題は、高層高密度住宅と同様の不満が残る。

④住棟計画の特徴をみると、居住者の領域意識は基準階住戸数などの集住単位と関係しており、近隣交流との関係も強い。安全計画では日常の警備員常駐や、非常時の自動通報設備の要求が強い。外来者の立入りをコントロールするオートロックシステムの評価は高い。しかしこれは一方では、幼児の生活行動を阻害する要因という状況も認められている。

⑤幼児と高齢者居住については、幼児の行動は中高層より、屋外への外出行動に制約を受けやすい状況があり、層階との関係がある。

高齢者行動は立地上の利点を十分に生かし都市文化生活を享受する状況も認めら

れており、高齢者固有の問題としては抽出されていなかった。

健康高齢者住居として新しい超高層住宅の可能性を検討する意義があると思つてゐる。都市型老人ホームとの複合化も考えられてよい。

超高層住宅計画の課題

未だその是非について議論が終つてはいないが、今後、超高層住宅を大都市の新しいライフスタイルに対応する住居選択対象の標準住居として計画するとすれば、計画的課題として検討すべきいくつかの問題があると思う。

① 密度問題について

昭和四〇年代にその流れを定着させた当時の高層住宅計画の目標は、大量住宅供給を前提に、職住接近の効果、土地の高度利用、住環境として必要なオープンスペースの確保、また周辺地域社会への波及効果など、都市住環境整備の一環としても位置づけられている。この計画のプロセスで、高層化が高密度居住と連動したところに、居住環境としての高層住宅の問題をさらに増幅したことは否定できない。

本来、高層化の意義が、全体としての住環境水準の向上にあるとすれば、住環境として具備すべき住戸の質的変換、特に住戸規模の拡大は最も優先して計画されるべきものと思われる。過去二〇年この問題の解決が得られぬままに超高層居住環境の開発が進んでいる。

特に首都圏を中心とする昨今の異状な地価上昇は、高密度を伴わない超高層化は計画として成立しない可能性が大きく、特に都心単開発計画が問題になりやすい。また、都市団地開発型においても超高層Ⅱ高密度計画が前提である場合、四〇年代の高層高密度居住の体験、貴重な研究の蓄積をふまえて、改めて新しい超高層居住の密度上限設定の検討が必要であると思う。

② 居住性問題

超高層住居における居住性の問題が高層住居のそれと本質的に異なるものではないが、超高層化に伴つて文字通り超高層階が出現し、また全体として規模の拡大が連動することから、問題が増幅される可能性がある。

例えば、室内環境性能に関するもの（風、騒音、防火性能等）、年齢と居住性に関するもの（幼児の成長過程にふさわしい住環境、高齢者層にとって適切な環境条件等）、総合的住環境に関するもの（生活関連の地域施設機能の整備条件、オープン

スペース確保等）、日常安全性に関するもの（防犯管理、警備体制）、防災安全性に関するもの（超高層避難計画、超高層防火体制、避難を必要としない防災計画等）。

本来、居住性の評価が総合的なものであり、超高層を新しい都市の標準住居の一つとして理解するならば、超高層居住の有効性を求めて、改めて居住性能標準を設定したい。その際、住戸・住棟のインテリジェント化の視点をもつことも有効な方策の一つと思われる。

③ 計画単位と住棟構成

超高層住棟は、超高層を支える高層があり、これをさらに支える中層・低層部があることは申すまでもない。それぞれの層階のもつ物的条件、社会的はたらきが異なるものであるという前提に立つて、計画条件を明確にすることが必要のように思われる。超高層の問題は、低・中・高層の問題として、同時一体的に検討すべき課題である。超高層住棟は、超高層である点で一定以上の住戸集合が単位となる。

住棟を一つのタテの街並みと理解するならば、一般市街地に相当する住棟の住戸数量において、機能的多様性、空間的連続性と変化、そして日常生活になじむ段階的領域の確保などが求められてくる。数十戸ないし百数十戸からなる均質な住戸群の内部空間は、子供の成長にとつて決して好ましい環境たり得ない。プライベートな住戸からはじまり、セミプライベートコーナー、セミパブリックスペース、そしてパブリックスペースまでが、機能空間として連続に構成され、例えば子供のための望ましい空間としてつくられるよう、層階に応じた計画条件（物的、社会的）を明確にすることが重要であろう。また、基本的には、超高層の本来のな性格からみれば、低層部分は住居に供せられること以上に、準住居施設（例えば、接客、談話、集会、学習、収納の機能等）や生活関連の公共的施設の計画について、重点的な検討がなされるべきであろう。施設共用化、複合化についての高い計画性が求められる。これは、インテリジェント化の要件の一つとしてとらえるべき課題である。

おわりに

ストックの価値を有する住宅の水準は、時代の変化に応じ、時間の経過に耐えるものである。都市居住型誘導居住水準をシビルミニマムと理解し、寿命の永いストックの価値を有する住居としての超高層住環境の在り方を検討したい。

（たにくち・ひろくに／東京工業大学工学部教授

注1 《超高層住宅の今後の展開に関する研究 その1 超高層住宅居住実態調査報告書》

昭和六三年六月 住宅・都市整備公団／社団法人日本住宅協会

高層居住を考える

防犯と子育ての側面から

最近《不安な高層・安心な高層》という本を出された湯川先生は、犯罪不安感を指標に、また子ども屋外遊びの調査をもとに、高層集合住宅の住環境要件について研究を進めてこられました（住環境の防犯性能に関する領域論1・2）¹、助成研究「801」²、「子どものための住環境要件に関する研究1・2」²、助成研究「808、8409」。

そして《コミュニティ心理学——地域臨床の理論と実践》の著者である山本先生は、人間科学・コミュニティ心理学の立場から、個人と環境との適合性をどうやって高めてゆくかということの研究されています。特に三歳児と母親との関係というのに着目されて、母子分離の関係の度合いと住環境の相関関係を建設省建築研究所の渡辺圭子さんと共同で研究されています。

小林（司会） 今日、防犯の観点から高層住宅の問題を研究されている湯川先生と、コミュニティ心理学の立場から、とくに子供の養育の問題にご関心をお持ちの山本先生をお招きして、高層居住の問題を考えてみたいと思います。

片廊下型が問題？ 犯罪不安感を指標としてとらえた高層居住

湯川 私は、大学院のマスターを出て、日本住宅公団に入ったわけですが、最初は市街地住宅といまして、当時、唯一の高層住宅を手がけるといって、めずらしい経験を昭和三四年、三五年にしたわけです。当時は、エレベータは非常に貴重なものであったということに強く影響されていたであろうと思いますが、エレベータは八〇世帯に一台、かつ待ち時間を短くするために、二台を併置しなければならない、したがって一六〇戸がいちばん経済的な高層住宅であるということが、デザインの非常に強い指針になっていたかと思

います。

その一方で、中層住宅の配置計画理論というのは、プレイロットを中心に、百戸でグループピングする。こういうものを集積としてやろうではないか。それからトットロットといま呼ばれているような、ヨチヨチ歩きの子供の遊び場は三つこしらえようじゃないか。ですから、約三〇戸から三五戸で一つ。さらにその下に、4階建てですと、八戸で一つの階段を共有するというサブユニットができています。つまり、おのずからスペースのハイアラキーをつくりなさい、ということになっていました。

ところが、高層住宅では、先ほどのようにエレベータの経済性だけで、スペースの段階構成はやらなくていいという面があったと思います。その落差があまりにも大きすぎるのではないかと、大分あとになって気づきました。そして、偶然、ニューヨーク市営住宅の建物の高さ別に、空間的要因で犯罪の発生が左右されているというようなことをオスカー・ニューマンがまとめたものを二〜三年前に訳しました。少しその「まもりやすい住空間理



山本 和郎
慶応義塾大学文学部
人間関係学科教授

湯川 利和
奈良女子大学
住居学科教授



司会 小林 秀樹
建設省建築研究所

論」のフォローをやってみたほうがよさそうだが、人びとのニーズに合う高層住宅とは何か、ないしは、極端にことが進むと高層住宅否定論にいくかもしれない、おもしろいじゃないか、ということ、「高層住宅環境の防犯性能に関する研究」というのをやりだしたわけです。

そのなかでの二戸一エレベータ型、ワンフロア二戸で一台のエレベータを共用しているものと、先ほどいいました一六〇戸で二台のエレベータを集中配置させている型との対比、住棟設計にかかわってくるわけですが、それについてだけごく簡単に申します。

もちろんアメリカに比べて日本は、追い剥ぎは、対単位人口当たりの件数で、最近であれば、おそらく1/130ぐらいだと思います。そこで、日本でだいたい多いと分かりだしていた、女性に対する性犯罪をインデックスにするわけですが、それでもまだ、統計学上意味のある差異を出すには、犯罪だけを取りあげたらちよつと難しい。むしろ女性が昼間とか夜間、性犯罪にいう不安を感じるかどうかという犯罪不安感を犯罪の代理変数としてつかまえば、そのほうが人間性に基づいた指標になるのではないかとということで、実際の犯罪件数と犯罪不安、そういうものを導きの糸にしてやると、かなり極端な差が出たわけです。

人の不幸を少し喜びすぎるくらいがあるわけですが(苦笑)、片廊下型は性犯罪が多そうだが、あるいは可能性を含んでいるということですが。

それからもう一つ重要な指標として、領域感というものがあります。領域感はいろんなふうに解釈できる幅の広い概念ですが、アウトサイダーをみかけたら、それに対してどういう態度をとるのか、即時に対応するのか、それとも無関心か、ということでも定義できます。

研究というのは終わってしまったら、そんなもの常識だよというふうにも痛感するわけですが、当然のことながら、エレベータバンクを一六〇戸で共用している片廊下型は、エレベータのなかにおける顔見知り度は非常に低いし、領域感是非常に低いし、そして犯罪不安感はとくに夜は大変強い。また、外部からきて投身自殺するのも多い。二戸一エレベータ型は、その逆

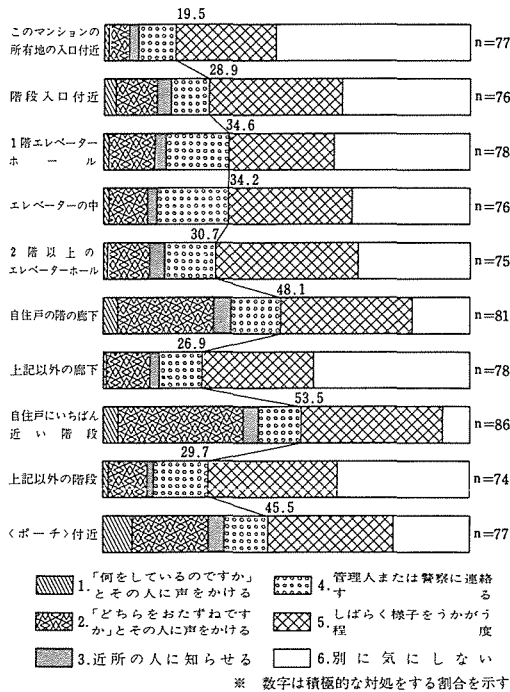
になります。

さらに、子どものことも調べてみると、三〜五歳の在宅児で屋外遊びに親が付き添う頻度では、二戸一エレベータが4・5に対して、片廊下型が13・0。つまり、屋外遊びの強度は同じだけれども、二戸一の方が、三歳児、四歳児の自立が促されやすい面があります。子供の自立にとって、おそらく二戸一型が優れているのは、一つには、住棟内の顔見知り度が高いので、エレベータの操作で、よその家のおとなの援助を得やすいとか、あるいは、カゴのなかに踏み台を置くというようなことを工夫しているわけですが、そういうものの合意が得られやすい。また、二戸一型は、先ほど言ったように防犯性能が高いので、女の子ひとりでも出しやすい。

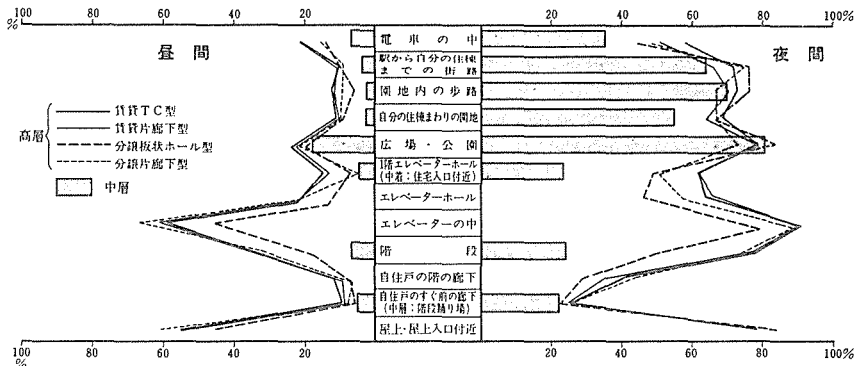
それからもう一つには、片廊下型の場合は匿名的で、自分の階は確認できるにしても、なかなか自分の住宅が確認しにくいということがあるかと思えます。

そんなことで、そこから導かれる結論は、高層住宅も設計さえ配慮すれば

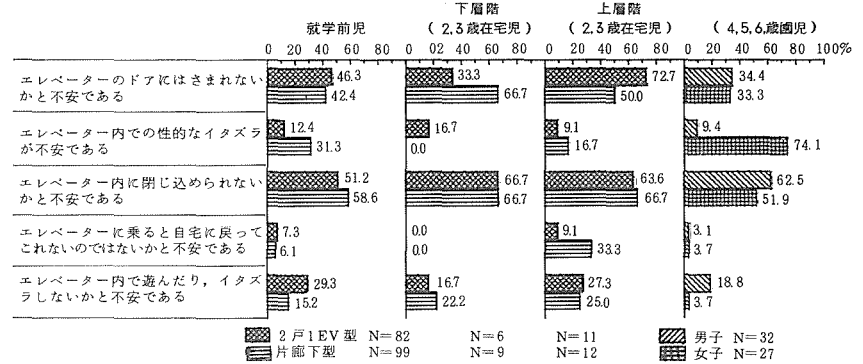
図一 不審な人を見かけたときの対処の仕方(湯川)



図一 性犯罪に対する不安感——「たいへん不安」「少し不安」と感じる割合（湯川）



図二 エレベータ利用に対する母親の不安内容（湯川）



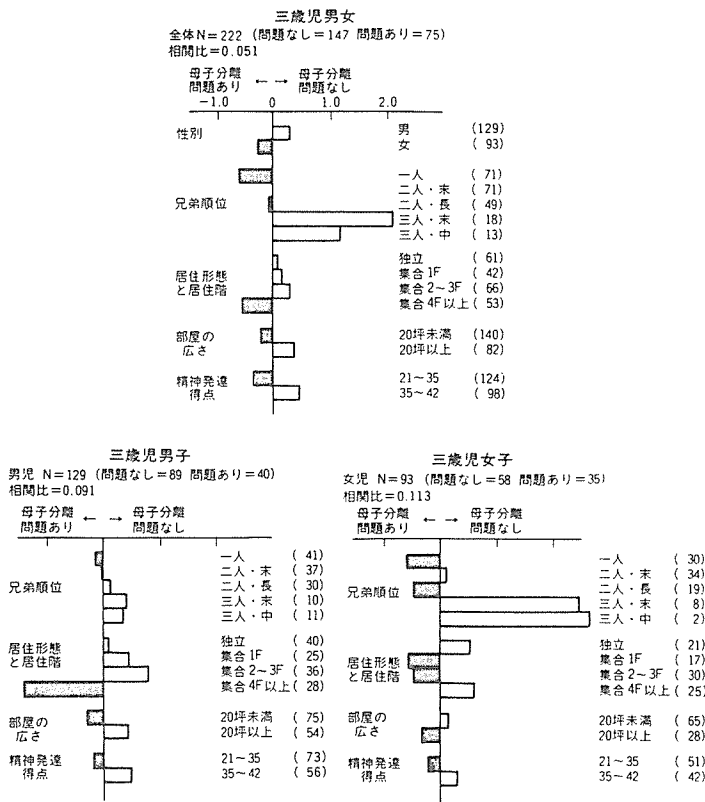
子どもが住めるのであって、高層住宅全面否定論ではないんだというふう
に気づいてきたわけです。初めに高層住宅全面否定論、少なくとも子供
の家庭に対してはヨーロッパあるいはアメリカ並みに否定することになるの
かなというふうに思いながらやっていたら、どうもいまは肯定論のほうに傾
きつつあります。

最近考えていることは、いままでは空間的特性が犯罪なり子どもの屋外遊
びにどう影響するかということを一生涯やってきたわけですが、目を欧米
に転じると、どうも社会的・経済的特性も考慮して理屈を再構築しないと
いけないのではないかと感じています。欧米でせいたくなく高層住宅を建てると、
富裕な、大人だけの家庭ないしは単身者、あるいは子供のいないカップル、
そういう特定のライフスタイルをとる人たち、特定のライフステージの人た
ちには適合していることは明らかです。しかし、パブリック・ハウジ
ングとしてそれをやると、どうも高層住宅は住宅ストックのなかで最低の
ものになるため、最低の社会的・経済的階層の住み家になるわけですね。した
がって犯罪も多い。一方で、日本のように、木造アパートのような住宅スト
ックのなかでランクの悪いものがあるときには、その住宅ストックのなかで
は高層住宅はまだいいほうだということがあるし、おそらく日本はかなり平
等な社会なので、そういうところでは、欧米のように、子供のいる家庭は高
層住宅にマッチしない、やめようというふうにはどうもなっていないので
はないか。そんなことを考えています。

小林 犯罪不安感というのが重要な指標になっているということですが、犯
罪不安感というのは、実際に人びとの日常生活を規制している段階にまで至
っているのでしょうか。

湯川 女ひとり、あるいは女子ども連れで帰ってくれば、必ず連絡して迎え
に出てもらう、というような形での生活規制には影響しているし、エレベ
ータに乗るときの心がまえみたいなものがあるようですね。幼女はひとりで乗
らないというようなこととか、乗るとたとえば不審な人には背中を向けない
とか、制御盤のコントロール権を見知らぬ者に渡さないとか、そういう
ところに関係してくるようですね。また、このへんは痴漢がよく出るから、
六時以後はそういう人が集まらないようにしようとか、そういうさまざま
まな知恵はやっているし、たとえば夜警団を出しているところもありますね。
小林 そうすると、日本は安全な国だといわれていましたけれども、現段階
の高層住宅では、そういう犯罪不安感がいろいろな行動を制約する段階に至

図一四 数量化II類にもとづく、母子分離に対する各要因の寄与(山本・渡辺、1985)



個人と環境の適合性をいかに高めるか 母子関係の分離度から見た高層居住

山本 私がコミュニケーション心理学のなかでねらっていることは、個人と環境の適合性をいかに高めるかということです。結局は、個人側も環境に合わせなければいけません。環境もまた個人側に合わせていかなきゃいけない。両方をいかにうまくマッチさせていくかということが大きなポイントです。僕の場合は、子どもとお母さんの関係に問題をしぼりまして、子どもと母親と

の間の分離度というものに着目しています。要するに上の階に行くほど、なかなか外で遊びたいのに遊ばせられない。そうすると四六時ちゅう母親と子どもが部屋のなかで一緒になっている。同時に、高層の場合、ベランダに出ると危ないですから、絶えず母親の目が子どもを監視しているというように構造からいくと、母子がだんだんベタベタした関係になる。そうすると、母子関係の分離の度合いが上へいくほど悪いんじゃないかという、一つの大胆な仮説といえれば大胆なんですけれども、そういうことを考えて、始めたのです。

ちょうど保健所の三歳児検診というのがありまして、これは三歳二カ月とか三カ月ぐらいの子が、いつせいに母親に連れられてやってくるわけです。一日に七〇ケースぐらい集まりますので、そこに観察の場を設定しました。そのときは歯医者さんの診察の場でしたが、分離の悪い子どもとお母さんというのは、初めからお母さんにくっついて離れない子とか、途中までいきかけてUターンしちゃう子だとか、お母さんの態度も、子どもがちらっとこっちを向くとすぐ腰が浮いちゃって、子どもに寄っていつちやうわけですね。そういうふうには、座ってられないお母さん、これも分離が悪いということをやってみたわけです。発達心理学では、ひとりっ子は母子分離が悪いとかいろいろいわれていますので、きょうだい順位の効果とか、部屋の広さとか、居住階、それから精神発達というような要因を変数にしてやってみますと、とくに男の子の場合、集合住宅の居住階が4階以上の場合とくに悪いというデータが出てきて、きょうだい順位の効果よりも寄与率が高かったというのがこの研究データです。

ただ、これはあくまでも母親の養育態度とか近所のつきあいの問題とかという、母親のほうのいろいろな要因がほとんど入っておりませんので、さらにそれを追加してもう一度追試をやってみようということで、去年、藤沢の保健所を借りまして七〇〇例近く観察をやったんです。

その結果から、子どもの男女を一緒にしたデータをみますと、この場合、おもしろいことに、居住階の差が出てきません。これは男女に分けて考えて

いきますと男の子の場合差が出てくるわけですが、本来、居住階の影響はそれほど強いものではないと言えます。一方で、母親の近所づきあいがないとか、せいぜい簡単な友だち程度であれば、母子の分離が悪いとか、いつも遊ぶ相手が母親ばかりだと分離が悪いというような傾向が出てきて、物理空間そのものについては、藤沢のデータの場合は、それほど積極的にものがいえないという特徴があると思います。

僕の場合は、基本的な研究の態度としては、評論家が何かいっているのじやなくて、はっきりしたデータでものがいえるかどうか、ということを重ねられているのですが、一つ湯川先生と基本的に違う点がございます、こちらは物理的な建物を初めからコントロールしてやっていないところがありますね。同じ集合住宅といっても、先ほどいわれるような住構造の違いというのは全然考慮しておりません。そういう意味では、設計の立場の方から見ると、非常に歯がゆいデータじゃないかと思うんですね。ただ、僕がここでいいたいのは、母親の養育態度とか、近所づきあいとか、そういうものがうまくやれていれば、建築的要因はカバーできるものでないか、とも思っています。そういう意味では、これからは高層住宅はだめだとかいつていられないだろうと思うんですね。とくに都心に住む場合は。そうなってくると、そういうなかでの生活のしかたとか子どもの育て方ということをいかに教育するかとか、そちらのほうに重点をもっと置いたほうがいいのじゃないか。

つまり、高層住宅で子育てをするにはというときに、母親が近所の同じ年齢のお子さんのお母さんと仲よくなるか、それから、隣近所預けあったりとか、そういう母親同士の協力が必要でずなんていうことをいつているわけですね。

物理的要因は調査結果に反映しにくい環境心理 子どもの目の高さに立って設計を

山本 僕は多摩ニュータウンにしろいろいろな団地を、私の素人的な目で見ますと、子どもの目線の高さで団地のなかを歩いた場合は、相当圧迫感があ

るだろうと思います。どうしてもコンクリートの壁のなかですから。だから子どもはどうしてもよじのぼりたくなったり、すき間があればのぞきたくなったり、出たくなったりということがあるので、子どもの立場から考えると、集合住宅の全体がコンクリートの壁のなかに閉じ込められた閉塞感というのは、おとなよりも強いんじゃないかと思います。設計上、もう少し子どもの目線でも外がよく見えるとか、よじのぼらなくても見えるようなつくり方をしたらいなというような感じがします。

また、子どもがひとり遊びするにしても、ひとりでもよく遊べるように、遊び場までのアクセスの間がすごく危険な状態がけっこう多いのじゃないか。さらに、幼児の遊ぶところと小学生ぐらいが遊ぶところは分かれていない。そういうところに、母親が危いということと敏感に反応するんじゃないかと思うんです。

もう一つ、母親がいつていましたけれども、子どもが下に遊びにいつても、トイレが下にないというんですね。

また、河原町団地というのが川崎にあります、あれも逆Y字形になった建物の下が空間になっていて、子どもの遊び場になるんじゃないかと。設計上いい案なんですけれども、メンテナンスが非常によくありません。また、下で遊んでいると、上からものが落ちてくるので危険だとか。

つまり、僕がよく感じるの、建築のアイディアはいいんですけども、あとのメンテナンスが悪いとか、いろいろ生活上の問題が出てくるということで、結局意図どおりに空間が使われていないということがあるんじゃないかと思うんですね。私の場合は、ともかくユーザーの立場で、いろいろ環境上問題があれば、それを少しずつデータでもって問題提起をしていくことを心がけたいという、その一環のなかでこういうことを申し上げているんです。湯川 きょうだい順位とか部屋の広さとかに比べると、居住形態と居住階の相関があまり高くない、というお話がありましたね。僕も同種のようなことをやっているんですが、僕のようなデータが実務に翻訳されるときに、西ヨーロッパ、アメリカ系では、幼児のいる家族は高層住宅居住禁止というふう

に翻訳してしまったわけで、一方、先生のほうは、高層住宅に幼児のいる家族が住んでもいいというふうになったわけですが、僕の感想では、こういうデータというのは、僕の研究を含めてですが、実務に十分翻訳できない。何かそこに飛躍があるというふうに感じるんです。

山本 確かにインタビュしていますと、高層に住む不安とか母親の心配とかがかりのものというのは、やっぱり出るんですね。ものすごく神経質なお母さんは、ベランダに出ようとする子どもにいつも、「あんた、落っこつたら死んじゃうよ。死んじゃうよ」ということをいい続けて子どもを育てている。そういうのをみると、高層住宅の子育ては大変なんだという印象はありますね。ただ、なかなか客観データでものをいうのはむずかしい。

社会心理学、環境心理学をやっているスタッフの人たちが心理学会にもおられますけれども、ああいう人たちは、環境の物理的要因がどう影響しているかということを変数に入れていろいろ調査するのですが、おもしろいことに、最後は全部落ちちゃうんですね。結局、心理的にどう認知しているかとか、要するに意識調査のなかの項目だけが相関が高くなって、物理的な変数そのものはそういうデータから全部落ちてしまうんです。そういう形だったら、建築屋さんは物理的なものは自分の構想でつくればいいので、あとは住む人の側の態度の問題だということになってしまふ。そうすると、全然設計のほうに問題提起ができないものですから、僕はなるべくそれを避けて通っていったんですけれども、だけど結局また心理学的な問題に戻ってしまうので、いつもいつたりきたりしているんですね。むずかしいですよ、この領域は。小林 いまのはいわゆる建築環境決定論というのがどの程度有効かという話だと思いますけれども、そろそろ会場の皆さまからいろいろな意見をいただきたいと思います。

同質の集団のほつがうまくいく近隣関係 高層住宅のコミュニティ形成のために

初見(東京理大) 湯川先生のお話では、防犯性が重要だということから二戸

一エレベーターがいいということでした。ところが、設計というのは必ずしも防犯だけでめめられるものじゃないはずで、たとえば密度の問題とか、いろいろな条件があつてきまつてくるだろうと思うんです。たとえば片廊下にしても、従来型の片廊下、つまり北側に廊下があるような形式と、最近いくつか試みられているようなリビング・アクセス(居間が廊下側に面する)形式とか、いろいろあるわけで、一概にそれを片廊下だからだめだとおっしゃると、選択の範囲を狭めてしまうのではないかというような気が若干するんですけれども、そのへんいかがですか。

湯川 二戸一型で代表させていることは、エレベーターバンク一つ当たりの共用戸数が少ないということですので、たとえば6階建て高層住宅で、片廊下で、ワンフロア四戸なり六戸なら、かなり防犯性とか、自主メンテナンスとか、あるいは近所とのフレンドリーなつきあいとかに非常にいいということをいいたかったわけで、片廊下型を必ずしも否定しているつもりはありません。おっしゃるように、葛西クリーンタワーにあるようなリビング・アクセス型であれば、二戸一型ないしは階段室型中層とかなり似たような居住性が得られるだろうと思います。

山本 片廊下の場合でも、お互いに、隣同士に同じ幼児がいるとか、同じ年齢の子がずらつといる場合は、けっこう長屋的なつきあいをやっていて、廊下でもつて子どもが三輪車で遊んだり、隣の家にいって、おばちゃんなんていって出入りしていて、けっこうそれでそれなりのコミュニティができているんですね。そういうところはいいんですけれども、隣に全然子どものいない夫婦がいるということになりますと、廊下で遊ぶと怒られるわけですよ。うるさいツとかいわれて。結局しょうがないから部屋の中に入れてしまうということ、親子がいつもベタベタくっついていて。だから、建物の構造も影響があるのかもしれないけれども、近所にどういふ人が住んでいるかというほうが大事なんです。

僕は、子どもがいる場合には、入居する場合、まわりにどんな方が住んでいるかというのは、十分考えるほうがいいと思いますね。

湯川 私もそうだと思うんですね。ファミリー・ウィズ・チルドレンとそうでないものと分けて住むというようなことも今後十分考えられるべきだし、そのほうがユーザーにミートするのではないかと感じます。ただ、わが国の建築計画なり、私の住居学の仲間でも、ライフスタイル別の住み分けをするということにすさまじい反発がくるんですね。とくに片廊下型を空中ストリートのようにつくって、そこに老若男女、男女相和し、富めるも貧しきもごっちゃに住むのが最高だとおっしゃる理屈が大変多いんです。しかし調べていくと、かなり同質的なグループが住まないと、少なくとも屋内共同スペースを共有する場合には、うまくいかないケースが大変多いということのほうが、むしろデータがあります。

山本 僕は住み分け論は、近隣騒音論から主張しているんです。ライフスタイルがある程度同じ人のほうがいいんじゃないか。とくに独身者だけが住んでいるアパートのなかに一つ部屋があいたからといって、小さな赤ん坊がいるような夫婦が入ってくると、すごいトラブルになる例を知っているわけですね。そうなると、静かに暮らしたい人は静かな住棟をちゃんと用意してあげて、そこに住むのがいい。

小林 そのへんで会場の方からご意見はございませんか——。
とくになければ、この問題は同質集団派が勝ちということにしておきましょうか(笑)。

友田(昭和女大) そうなると問題があるんです、一言。私は、グループビングの構成をうまくやれば、おそらく異質的な集団でも比較的うまくコントロールできるような、そんな印象がしているんですね。同じ住棟でも内部の段階構成をもうちょっと考えていただければ、全体が同質である必要はないではないか、そういう感じがします。

小林 それに関連すると思うのですが、「ミクロ同質、マクロ混合」という見方があります。僕はこれは、非常に説得力があると思うんですが、その場合のミクロとマクロの区切りをどこに置くかというのが割りと重要な気がするんですね。今のご意見のように一つの住棟のなかで、フロア単位をミクロと

して同質集団にし、住棟全体は混合のほうだというふうに区切るのもありますし、一つの住棟は同質で、団地のなかで混合するというふうに区分をつけるものもあります。さらに、一つの団地くらいはみんな同質で、都市規模では混合するものもあります。そのへんの区切りのつけ方については、どういう感じをおもちですか。

湯川 同質、異質の概念規定が曖昧ですが、さっきの単身者と幼児のいる家族とで、というぐらいのレベルなら、ミクロのスケールというのは一つの住棟ぐらいという感じで、百戸〜二百戸のオーダーと想っているんですけどね。山本 僕はそういうことをいうときは、基本的にやっぱり住棟単位で考えていますね。しかし、もし同じ住棟のなかでも、ユニットをきれいに分けて、それぞれ使うエレベータが違うとか、そういうふうにすれば、また違うと思うんですね。

小林 たたとえば超高層なんか出てきますと、一つの住棟の戸数が相当多くなつてきますね。

山本 そういう超高層のような大きな住棟でしたら、ユニットを考えていくしかないでしょうね。

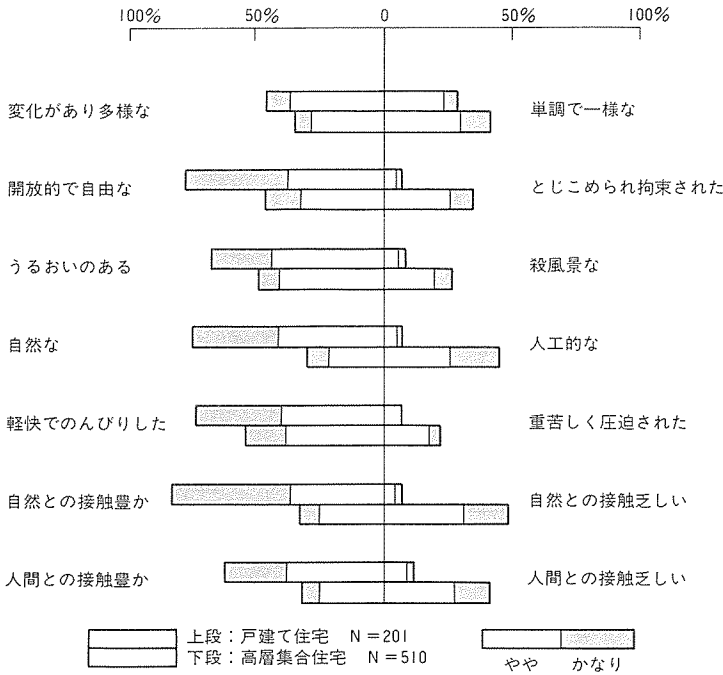
湯川 まったく同感ですね。超高層を一本のアクセスに全部ぶらさげるというのはまずいと思いますね。やはり高層階、中層階、低層階に分ける。超高層全体として、幼児のいる家族は全面的に困るという前に、低層階は幼児のいる家族に適する設計を、アクセス構成まで考えて、試みる必要があるんじゃないかと思っています。

高所平気症も登場！ 人工環境にもどんどん順応してしまう人間のフレキシビリティ

小林 山本先生はご研究のなかで三歳児というのを取りあげていらつしやいますね。子どもの発達段階のなかで三歳児前後というのは、住宅のあり方を考えるうえにおいて、非常に重要な年齢なんでしょうか。

山本 ええ、それはよく問題になるんですけども、一つは、母親からみま

図一五 住戸内空間の印象評価 (戸建・高層集合住宅) (渡辺、1985)



すと、高層住宅の場合、三歳児ぐらいがいちばん育てるのに苦労しているんですよ。というのは、五歳、六歳あたりになりますと、幼稚園、保育園に出すことができますけれども、三歳ぐらいがいちばん遊び盛り、「おんもに出たいヨ」という時期。でも、集団保育の場にはまだ参加できない年齢なんです。だからほとんど母親のもとに置いてある。

余談ですが、それでお母さんのほうのインタビュをしていきますと、ニーズとしては、団地のなかでもいいし、高層住宅ならどこかのフロアに、三歳児ぐらいの育児所みたいな、要するに遊び場みたいなもの、しかもちゃんとした保育担当者がついているような遊びの空間をつくってほしいな、しかもちゃんと希望もっていますね。

それから、もう一つ問題になるのは、三歳児の母子分離の悪いことの影響というのは、五歳まで同じ傾向が続いていることですね。けれども、小学校にあがってどうなるか。人間というのは変わりますから、その時代よくなかったから、おとなになっても悪い、なかなか自立できない子どもになっちゃうなんていうふうにはならないと思いますけどね。

僕がいちばん感ずるのは、こういう研究をやっている、動物と違って、人間というのは非常にフレキシビリティがあるということですね。

湯川 そうですね。

山本 だから僕は、これから超高層になっても、こういう自然環境がどんどんなくなると全部人工的環境になったところで、人間というのはけっこうたくましく生きていけると思っているんですよ(笑)。

ただ、要らぬ心配をしたりしている部分がありまして、かなりストレスになっているお母さんもいますので、それは緩和させてあげたほうがいいなと思いますね。

服部(千葉大) 人間というのは、先生のおっしゃるとおり、適応力があるなと思うんですけども、高層居住の話というのは、知らない間にじわじわと人間の心理的な問題なんかを変えているんじゃないかと思うんです。

小林 山本先生の書かれた論文のなかで、高所平気症でしたか、そういう話がありますね。

山本 名古屋大学の辻先生という方が、要するに高いところに住んでいる子どもたちが、高所恐怖症じゃなくて、高さに対する不安が少くないということの研究されているんですね。高いところにおいて不安が出ないということは、かえって危険な遊びを平気でやるということも起こりやすいんです。そういうのは人間の本来の動物的本能がなくなっていくということ、かえって問題かもしれませんね。

瀬尾(建研) 高所恐怖ということだと思っ出したのは、もうずいぶん前になりますが、山田水城先生が実験をされて、高いところで、外の風景がみえるようにだんだん窓に近づいていくと、手に汗を握る。そうすると、高いところ

に住んでいるということは、日々手に汗を握りながら暮らしていることなんだ(笑)。そういうデータを示されたことがあって、僕はなかなか説得力があったと思うんですね。それは大変問題だなと思って……。

山本 ストレスですね。

瀬尾 そうだとすれば、一つの解決方法としては、空だけはみえるけれども真下が見下ろせない、というような計画の方法を考えたいんじゃないかと思うんです。疑似的には地べたに同じような雰囲気でも暮らせたら、だいぶストレスの面でも違ってくるんじゃないかと思うんです。

湯川 いまの点と少し関係すると思うんですけども、山本先生と共同で研究されている建築研究所の渡辺圭子さんのご発表で、超高層の上のほうのストレスのかりぐあいは、かえって少ないというのを聞いて、おもしろいと思ったんですね。超高層の上のほうというのは、民間のディベロッパーだったら、飛躍的に価格を高くしている。だから非常にステイタスの高いことのシンボルですから、そのステイタスの高いものに住むことのメッセージから、ずいぶんとストレスと逆の……。

山本 快感を感じる(笑)。

湯川 優越感を感じるかもしれない。そういうこともおおいにストレス説に関係しそうですね。

マイナス点の多いオートロック 本当は居住者もセキュリティに深刻ではないか？

小林 話は変わりますが、最近マンション広告をみると、オートロックというのがキャッチフレーズの一つになっていますね。

湯川 オートロックは確かにふえていますね。やはりユーザー側が防犯志向的だということを受けているのだらうと思うのですが、少し実例を調べると、マイナスが五点ほどあると思います。

一点は、五歳児ぐらいが操作できないの境目になっていて、それよ

り下の子どもは屋外の出入りを妨げる。

二点目は、留守のときの宅急便の配達なんかですね。

三番目としては、わりと内部からの犯罪というのが多いようです。オートロックはもちろんアウトサイダーが犯罪を犯すという前提の防犯措置ですから、そういう場合には、無効であるということ。

四番目は、住棟入口あたりの共用戸数が多いんですね。ですから、入ろうと思ったら、アウトサイダーだということが識別できませんから入れるという問題ですね。

そして五番目がいちばん問題で、その四つぐらいのことがからんで、結局、衆議一決して、一般的に解錠してしまっているという例が多いのです。

瀬尾 オートロックを居住者自身が解錠してしまうことは、住んでいる人があまり深刻には、セキュリティの問題をとらえてはいないということ表現しているという解釈でいいんですか。

湯川 僕はそのように受けとれると思いますね。日常の不便さに比べれば、犯罪というのはだれかにかかってくるかもしれないが、自分はまさかという気持があるんじゃないかと思います。

小林 そうすると、湯川先生のご研究もあまり価値がなくなるなんていうことになりはしないかと……(笑)。

湯川 そういえないこともない(笑)。人びとの気持というのは、セキュリティを志向している半面、たくさんの生活要求の一つでしかなくて、日々の生活要求が満たされないようでは、日々の生活要求のほうをとるということでしょうね。しかし居住者にそういう二者択一を余儀なくさせるのは、悪い環境デザインでしょう。

しかし、たとえば、牛乳は近くのコンビニエンスショップで買えばいいし、新聞は住棟入口の手前でもいいやと割り切っている単身者用アパート、ワンルームマンションであれば、オートロックでも十分であろうと思いますね。あるいは共働きになると少しまた事情が変わると思います。

超高層住宅は、生活空間をどう変えるか 環境への子どもへの適応力は母親次第

湯川 適応ということに関しては、アフリカからアメリカ大陸へ渡った奴隷船では、動物なら死ぬような過密状態でも、死ぬ確率はかなり低かったというようなことがあるそうです。しかし、私は居住環境の問題では、人間の適応の限界状況を明らかにして、ある一定の水準をきめるという考え方はとりたくないと思いますね。やはり文化的にして最低限のことできめざるべきだ。したがって、できるだけ子どもの屋外遊びを促す住棟形態を考えたい。そして、環境をつくる時には、母親の子どもに対する監督能力なり育児能力は所与の条件とみなして考えるべきでしょう。それを操作するというふうには、あまり建築サイドでは考えないほうがいいと思っています。

山本 この後の問題を考えると、私はこのへんは相当お母さんの影響力が大ききような気がするのですが、そこらへんをデータで僕なりにもう一度整理して考えてみたいと思うんですね。やっぱり母親の外交性というのかな、社交性みたいなもの、そういうものはかなり子どもに影響を与えるわけです。環境がいろいろ制約があっても、けっこうそれをうまく乗り越えている母親もいるというふうな感じですね。

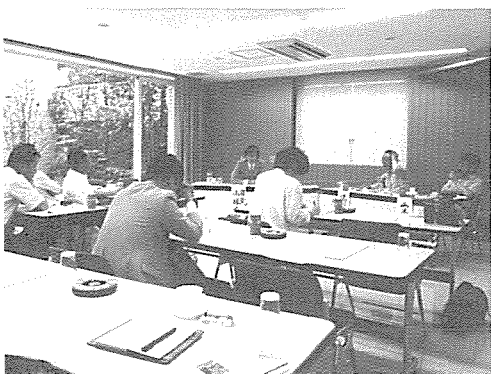
ただ、これから超高層となると、まだ想像がつかないんですね。たとえば40階建てとか100階建てみたいなものができた場合に、そういう場合は、子どもの学校の問題とか、遊び場の問題とか出てくると思うんですね。そうなるべくると、まったく生態系が変わってしまいますから、そういうなかで子どもにとってどういう生活空間をつくり直すかというのは、むしろこれらの建築設計の人たちの大事な問題だと思うんですね。そういうところはむしろ一緒に考えたいような気がするんです。

僕はもともと、心理学をやるか、建築をやるか、若いころ迷ったくらいですから、そういうので色気はあるんですけどね(笑)。

大坪(主催者) いろいろおもしろいお話、どうもありがとうございました。私どもが昭和二〇年代に、日本の再建のためには、人格の独立が必要だということ、部屋の独立、子どもにも個室を与える、そうすればいい人間ができるというふうな、多少思いあがり的な、そういう自負心があったみたいなことを思い出します。しかし、両先生のお話のなかで、高層居住で建築のかたち問題もさることながら、お互いの人間関係、あるいは母子、あるいはコミュニティ、そのへんのところの新しい生き方がないと成立しない問題がたくさんあるんじゃないかというふうな感じで、非常に印象深かったわけです。それから、ある賃貸住宅で、性犯罪の問題があつて、エレベータに窓をつけたいという話になつた。その場合、窓をつけますと、こんどはそれに関連して、そのへんの防火システムを全部変えなければいけない。そうすると、窓をつけることよりも、そちらのほうにたくさんお金がかかってしまう。そういう日常的問題と非常の問題、そのへんの投資のもつ意味がどうもまだ日本の場合には総合的に考えられるようなシステムがない。つまり、犯罪の問題と日常生活の問題、それから火災の場合と日常的問題、そのへんの対応問題を取りあげてアピールしていくことが今後の大きな問題じゃないかなという感じを非常に受けたわけです。

本日はお忙しいところ、どうもありがとうございました。

この座談会は、7月16日に当財団で催したミニシンポジウムをまとめたものです。これからも《すまいろん》の特集テーマに添った内容で、定期的にミニシンポジウムを開催してゆく計画です。聴講を希望される方は、財団までお問い合わせ下さい。

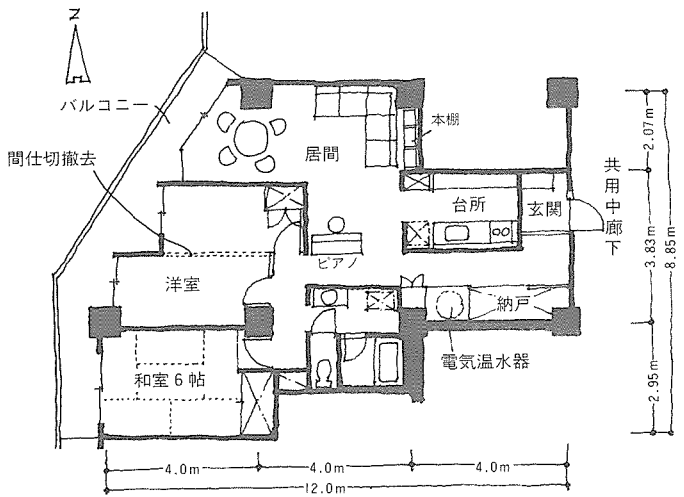


高層派の弁

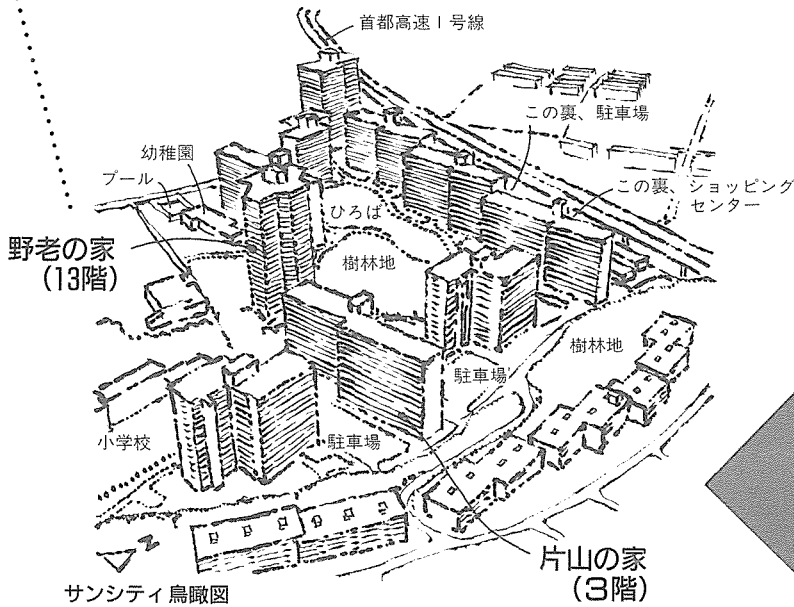
サンシティ13階に住んで

野老 正昭

建築家



野老の家のプラン



野老の家 (13階)

片山の家 (3階)

サンシティ鳥瞰図

私のすまいろん

サンシティは、東京・板橋区にある民間による大規模集合住宅地である。4階建てから25階建ての超高層棟までの13住棟と、ショッピングセンター、小学校、幼稚園、集会所などの施設群が、中心の広場と樹林地を囲むように構成されている。敷地面積は13ha、住戸数一八七二戸。敷地には高低差が15mあり、既存の地形と植林を残した配置計画が行なわれた。

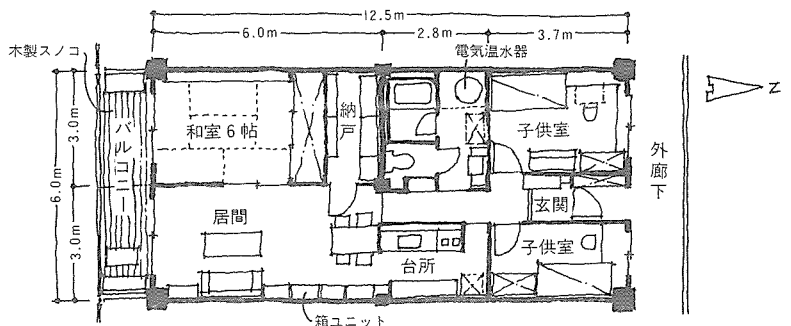
竣工は八〇年九月。八年経って今では樹木が生い茂り、場所によっては夜歩くのが恐いほどである。コジケイなどの小鳥も多く、雨

低層派の弁

サンシティ3階に住んで

片山 和俊

建築家／東京芸術大学助手



片山を家のプラン

何故13階を選んだか？（25階建てのうちで）

申し込み者が多く抽選になる。「板橋」にはちよつとひつかかったが、全体計画、G棟のプランなどが気に入ったのと、一度は他人の設計したマンションに入って見ようとの考えが強くあった。先ず抽選の倍率が少ないのはと、13階に目をつける。

果たして25階などは、すでに一戸に数十の申し込みのバラの造花がついているのに、

13階はチラホラの程度である。こちらは家相、方位はもちろん、西洋の迷信も信じないほうだから、すこしでも有利ではないかと、迷わずに13階を、ついでに死を連想させるCタイプに申し込む。狙いはピタリ。

13階の心

13階くらいはまだ地上の人間の動きなどが、身振りまで人間としてわかる。映画『第三の男』の観覧車のシーンで、オーソン・ウェルズのハリールームが、高所から下の豆粒のような人の動きを見て、「ここからみればあれが死んでも、ムシが死ぬのと同じだ」と言うシーンがあった。20階くらいにはその恐ろしさがある。13階でも、着陸寸前の飛行機から町を眺めているような気分はあり、足が地についていない、いやな気分は絶えずある。それから回復するため、時間の許すかぎり蓼科の山の家に行き、土に足をつけて心のバランスをとる。もつとも13階にも良い点がある。地上や他の棟から距離があつて、のぞかれるという不安は全くない。プライバシーは良く保たれる。

自然との関わり

13階のベランダに蟻の集団が生きているのは、不思議な事であつた。一年に一回くらいだが蚊が飛び込んできた時には、なつかしくさえもあつた。蚊は30m以上の高さは飛べないし勝手に決めて、入居早々、うつとおしい網戸は粗大ゴミとして捨ててしまつていた。地上の音は、特に秋の虫の音など、よく聞こえる。雨の状態は余程の大雨でないかぎり気が付かないで

上がりにはミミズが大量に現われて住人を驚かす。真中の樹林地にはノラ猫が結構住みついていて。

サンシティには、顔見知りの建築家だけで一〇人はいる。引越して間もなく、夕陽がきれいですから、お茶を飲みに来ませんか？という野老の誘いから、近所づきあいが始まつた。何故か世代が上の野老の方が、(超)高層居住を楽しみ、片山の方が低層居住にこだわっている。ふだん自分の住んでいるところにそれほど愛情を抱いているわけではないが、いざ高層か低層かとなると、案外自分の住まいを擁護したくなるから不思議である。また、暫くしてこだわりの遠因に、受けた教育の影響が認められたのはおもしろかった。野老の時代はコルビュジエであり、片山はチームXであつた。

越しが特定日に集中するので、エレベータ頼りの高層階は選べない。確かに特徴のない住戸は、何となくその他おおぜいでおもしろ味に欠ける。二面開放しかない上に、上下左右に続く住戸は全て我が家の断熱材。冬暖かく夏涼しい。雨漏りの心配は全くいらぬ。

低層居住の心

ところで低・中・高層の区分はどうして決められているのだろうか。学生時代に見たチームXプライマーに、高層住棟の断面スケッチがあり、樹木が届く高さを境に、低層階と高層階を分けていた。その区分は今でもおもしろいと思つているが、何故かその時から、人間は樹のある高さまでしか、住んではいけない」と信じている。その高さまでならば、自然も町の気配やざわめきも具体的に感じられるし、町行く人も個々に識別できる。駐車場の出入りやエンジン音なども、むしろ楽しむ感じで暮らしている。低層に住む心は、非常時に飛び下りても50%くらいは助かるだろう、という安心感もあるが、少し真面目に言えば、地面に対するこだわりにあるかも知れない。

自然との関わり

基本的に2階と変わらないような気がする。たまたま丘が巡る盆地のような地形にあり、丘の樹木を眺めるのに3階がちよつど良い。四季を通じて美しい。テラスに常緑の観葉植物を並べ、手摺を消して丘の緑と視覚的に連続させていたが、観葉植物の葉揃えが悪くなり汚れてしまつたので、今は置いていない。また雨は少し強く降らないと、降っているかどうか分

何故3階を選んだか

一種のあまのじゃく。15階建ての住棟であれば、特徴である高い階層にあこがれる人が多いのではないかと思う。価格も上の方が高い。また購入希望の抽選では、きりの良い憶えやすい住戸番号の方が高倍率である。それで3階の4号(304)とした。

また経験上、高層階よりも低層階の方が引越しが楽で早い。特に集合住宅では、引

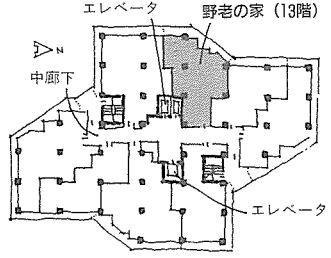
出掛け、1階の出口で気が付き傘をとり、という光景がよくある。

100kmくらい離れた山々の自然は、雪や雲の具合までよくわかる。山への満月の入りは絶景、ただし早朝のはなし。(夕暮の空の色)。

地上との関係

ゴミ。山の家だと素足にサンダルで、シャベルをもって五、六歩出れば生ゴミの処理ができ、堆肥の材料ともなるのに、エレベータに両手にゴミ袋をさげてとは億劫なことである。

ペットが迷子になったときは、まことに悲惨である。おとなしく1階で待つていればいいものを、なまじつがエレベータの開いた時飛び込み、関係のない階で降りるから、飼い主も捜査が大変だろう。掲示板に迷子の猫や犬、時にはインコ等のポスターがよく出る。



廊下の人間関係

G棟はホール式、中廊下式のアクセスである。カーペットも敷いてあり、高級ムードということのだが、残念なことには、出前返却のどんぶり、ホテルの気分は消し飛んでしまう。どの家も間取りと方位が違うということもあり、あまりお付き合いはない。下町から転居した人や、こどもの学校での関係からきつかけができた人が、例外的に挨拶をするくらい。戸境の間仕切り(鉄の骨組みにPC板とボードで構成)の遮音性能が良くなく、隣の音が筒抜けの場合があり、関係が悪くなることもある。『お隣さんの受験生、また今年も単語の暗記はじめたな、さては浪人継続か』くらいはすぐ分かるそうである。

住居の内外

テラス。焼き過ぎ煉瓦を敷き並べ、植物の鉢を並べる。前述の蟻は、煉瓦とテラスの仕上げモルタルの間にたまったチリに巣を作るのだから、不思議である。あとは引越してからのままの段ボール箱が二つ三つ。手摺の高さは標準より高い。

一応の3LDKということだったが、三畳や四畳程度の部屋は圧迫感ほ

からない。地面や樹木に響く雨音で、雨を知るのだということは、ここに住んでみて始めて分かった。

地上との関係

エレベータがあれば、4階ではエレベータ専用になるだろう。3階は、エレベータと階段の両方を使う。けれども網戸掃除、自転車修理やちよつとした大工仕事など、材料や道具を持ち運ぶことになると、途端に地上は遠い。周到な用意が必要。忘れものがないだけに、小さなことでも心理的には大仕事になる。

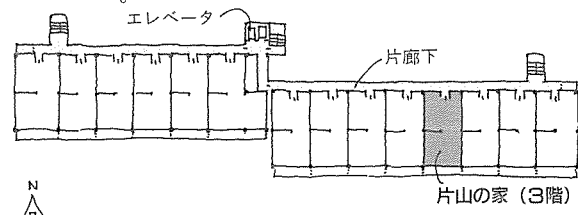
飼っていた猫は、ドアの外に出してやるとひとり下りて、遊んで帰ってきていた。時にはテラスの方から現われて驚かされたが、住人よりも余程利口な猫であった。

片廊下の近隣関係

低層階では、エレベータの他に外部階段を利用するせい、1〜3階までの近所づきあいかなりある。我が家では両隣よりも、同じ階の離れた住戸や下の階の人達と親しい。鍵もかけずに行き来する様は、立体的向う三軒両隣、気分としては長屋住まいに近い。小さいことだが玄関ドアが廊下から少し入っている、主婦のドア先おしゃべりを助長しているのかも知れない。近所づきあいには、案内小さなスペースの余裕が大切と、教えてくれているようだ。

住居の内外

鉢植えなどで飾っている例は多いが、物干し以外にテラスを有効に使っている家は少ない。我が家では床にスノコを敷きつめ、机と椅子を置いて、夕食やお茶のコーナーとして使っている。手摺を利用して、テントも張れる。ただし、テラスの音には要注意。隣家に響くし、隣家の音もよく聞える。



かり。テレビ体操くらいの動きでも、どこかにぶつかってしまふ。居住者が一人減ったので間仕切りを取り、2LDKにして少し解放感を作る。壁紙をコルクに張り替えたり照明設計くらいが、せいぜいの自己主張。

エレベータ・避難階段

エレベータの箱のなか、密室状態の人間関係は時に奇妙なものとなる。人がいる、それも肌が触れる距離に、挨拶するかどうかが、挨拶しても返事が返らないときはどうするの。

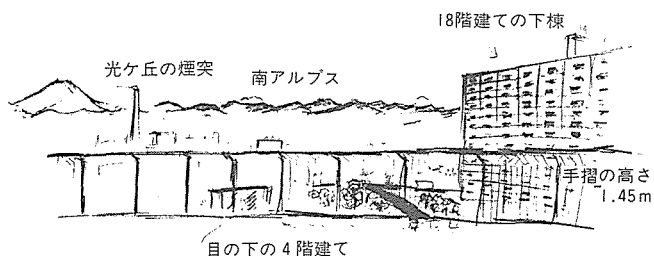
ビデオで監視するまでは、痴漢が活動したり、酔っ払いがオシッコをしたり。階段は特別避難階段であるため閉鎖状態。誰がするのか大小便のあとがある。エレベータを使わず、階段で昇るのはカロリー消費にベストであり、ストレッチクラブが開いていると考える。おまけにエレベータの嫌な人間関係を避けることも可能。

高層派

ここにくるまで、2階建てが平家に住んでいたのに、いきなり13階によくふみきつたと思う。子供の頃、パースを見たコルビュジエのポアザン計画からのシヨックが残っていたのか、一度は高層住宅を体験してみたいとの、潜在意識が導いたものだろう。

先立つものとの相談だが、今度チャンスがあったら、高層を目指すか低層のものにしようか、今はわからない。どうせなら青山あたり、庭300坪、離れのある入母屋造りなんて夢を見るか。「邸」といえるのはそのくらいから、というのも子供の時から意識にある。

(ところ・まぎあき)



野老の家からの景色

家の内側は、72×72×36cmの箱家具で構成。少しは自分の主張を持ち込みたいことと、引越しに便利なことから使っている。が子供の成長と共に、趣味に合わないらしく駆逐されようとしている。予想していなかった事態だ。

エレベータ・外階段

15階あるのに、3階しか乗らないエレベータ。ちょっと損をしている感じがすることもある。かと言って、上の方の階に、用もないのに行く気にはなれない。だいいち不審者に見られるそうである。逆に下りる時には、上の方と呼ばれてしまうことが多く、イライラしてしまう。

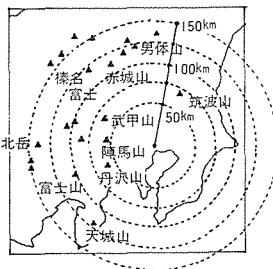
結局、外階段利用が増える。上まで階段は続いているが、外階段には不思議に損をした気分はない。

低層万才?

3階は普通の家と大して変わらない。そのかわり、新しい空間体験は少ないかも知れない。それだけに低層では、他の住棟の配置、地形や自然・樹木のあり方、近隣の人間関係など、周囲の細かい環境条件に左右されることが多い。

また低層に限ったことではないが、同じようなタイプに暮らす集合住宅では、共に暮らす喜びよりも案外「差異」にこだわりそう。引越して間もなく、遊びに来た近所の子供達が、便所の位置もスイッチの方法も聞かずに、我が物顔に動き回っていた。住人としては、いたく自尊心を刺激されたが、その時から、住居にも空間的なドラマや、隠れた魅力が必要と思っ

(かたやま・ひでとし)



東京日本橋より山までの距離

高野俊夫『超高層住宅よりの山岳展望』から

ディベロッパ―に聞く

超高層住宅の供給と市場性

三井不動産都市開発事業部

松村泰孝 事業課長

疋田 武人

聞き手 小林 秀樹

建設省建築研究所



サンシティ（東京都板橋区）の鳥瞰

シンポジウム「都市化社会のなかの住居」で経済学の山田先生は、市場のメカニズムに逆らって物事が成り立つほど現代の資本経済は甘いものではないと述べておられます（↓27〜55頁参照）。その一方で、市場メカニズムにのみ委ねるとさまざまな歪みが生じそうだという点も共通の認識であります。超高層住宅の今後を考えるにあたって、このような「市場性」という視点を、明と暗の両面から総合的に把えていくことが鍵になります。

そこで、市場の中における超高層住宅という観点から、三井不動産でマンションの企画業務に携わっていらっしゃる松村さん、疋田さんにお話を伺いました。

超高層住宅供給の経緯と組織

――まず、超高層住宅の供給についての簡単な経緯をお願いします。

松村 三井不動産では、霞ヶ関ビル（昭和四三年）を建設したという蓄積がありまして、住宅の超高層化にも比較的早くから取り組んでいます。最初が、昭和四六年の三田綱町パークマンションで、これは19階建てでした。我々はだいたい20階あたりから上を超高層と呼んでいて、その後もポツポツとありますが、大規模開発の中で超高層住宅という点では、昭和五四年のサンシティが大きな意味をもっていますね。最近では、大阪のベルパークシティ、パークシティ新川崎、大川端リバーシティ21、等があります。

それらを担当する組織については、昭和五〇年代には、戸建住宅、マンション、タウンハウスと三部門に分かれていたんですが、その後、タウンハウス部門を独立させる意義が薄らぎまして、昭和六〇年にマンション部門に吸収して「高層住宅事業部」にしています。それが、昨年改称されて今の「都市開発事業部」になったわけです。改称の理由は、やはり住宅単体だけで

はなく、地域や都市を含めた事業展開をしたいということですが、

企画立案は徹底した市場調査に基づいて

三井不動産は、市場メカニズムにうまくのせながら良好な住環境を創造されていることで定評がありますが、最初にそのあたりの秘密というんですか、とくに「市場調査」の体制などについてお伺いできればと思います。

松村 確かに、調査に相当の費用をかけていることがウチの特徴でしょうね。二〇戸程度の企画はまあ経験でやりますが、少し大きいものは、必ず企画の段階で調査をかけます。また入居後も、次の企画の参考のために追跡調査をかけることが多いですね。

調査の実施は、三井不動産の専属の調査会社で行なっています。内容としては、「こんにちはサークル」という会員組織があるんですが、約十万人いて、それに調査をかけたリ、また、新川崎の超高層の企画のために、サンシティの居住者のニーズを調査することということもしています。

よく調査に対する皮肉として、調査結果は、上司や地主などの説得材料という話がありますが、そのあたりはいかがですか。

疋田 実質的に利用しているのではないのでしょうか。ウチの会社の良い面だと思いますが、けっこう若手にも権限が与えられていて、上司を説得する必要はあまりないですし、それに、売れるかどうかという結果が素直に出ますからね。調査結果を真剣に利用して企画を立てています。また、販売、設計等々の横割りの組織があって、そこでいろいろ議論しますので、調査結果を有効に利用しながら、企画の内容をチェックするということが割りとスムーズにできていますね。

若手の創造力を引出しながら、それを調査結果を通じてしっかりチェックする。そのあたりに定評を得る仕組みがあるようですね。しかも、上司はあまり口を出さないということが（笑）。

話は変わりますが、事業部の企画担当者に建築出身の人はいらっしやいますか。

疋田 ほとんどいません。経済学部や法学部が中心です。建築の素人が企画を立てるのも良い面があるようで、変に知っているのと、これは技術的に無理そうだから先読みしてしまつて、僕などは、けっこう無理難題を建設会社の人に言っているんですが、知らないからできるんでしょうね。でも、建設会社の人もウチと仕事をすると勉強になると言つて下さいます。たぶん、僕達是需要者のニーズを通して具体化するんで、そのあたりの見方だろうと思うんですけれども。

超高層住宅への協調度と入居層

三井サンシティでは、中層・高層・超高層と混合作して開発されていますね。そのような企画を立てる際の考え方を伺いできればと思います。

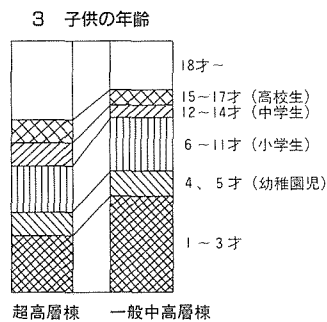
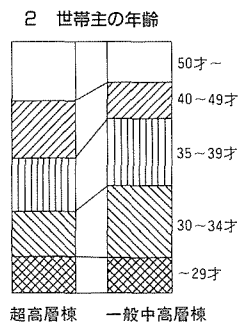
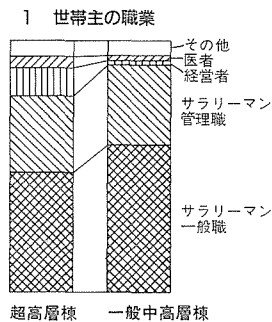
松村 一言でいって「協調度」ということですね。大きな開発は総合設計制度を利用するわけですが、住戸数がある程度確保しながら緑地を多く取ろうとすれば、超高層棟を入れた方が環境はいい。でも需要がなければ意味がないんですね。そこで、事前に需要の見込み層に調査をかけて、超高層に入居を希望する度合いを調べるわけです。それを「協調度」といっているんですが、その当時はそれほど高くなかった。その結果に、色々な読みを入れて、サンシティでは全体戸数の20%弱を超高層棟に振り分けたわけです。

新川崎でも同様な考えに基づいていますが、最近



パークシティ新川崎の超高層棟

超高層棟と一般中高層棟の居住者の比較
(パークシティ新川崎の調査から)



アチコチで超高層が増えてきて不安が薄らいだためでしょうか、協調度が確実にアップしていますね。それで、超高層棟の比率を高めたわけです。事前にサンシティの入居者に調査したところ、15階に住んでいる人は今度は20階がいいとか、とても結果が良かったのです。超高層居住の心理的な問題ということがいろいろ言われていますが、少なくとも今超高層に住んでいる人の中では否定的な意見はなく、より高いところへという要望が大部分でした。

——— 関連して、実際の入居者の特徴はいかがでしょうか。

疋田 超高層に住む人が特化している傾向があるかもしれないですね。サンシティの時は、小さい子供を持つ家族も多かったのですが、新川崎では減っています。また、同じ新川崎の一般中高層と比べても少ないですし、またサラリーマンが減少し、経営者や医者が増えているという傾向もあります。超高層では上ほど販売価格

の単価を高めていますから、年収の影響が大きそうですが、しかし小さいお子さんを持つ層の協調度が低いのは確かですね。子供の養育に好ましくないのではという不安もあるようです。今後は、お金持ちの老夫婦とか、子供が成長した経営者というのが、だんだん典型になっていくんでしょうか。

——— 超高層の販売単価の設定は、どのような根拠でされていますか。

松村 眺望や解放感、ステイタス等の点で上の方が価値



松村 稔孝さん



疋田 武人さん

値が高いということです。とくに、最上階付近は、希少価値ということで極端に強気に設定したりします。そのような価格づけの妥当性は、これまでの売行きからだいたい確認されるわけです。

疋田 また住戸の広さやグレードとの対応も考えます。上層階に大型住戸を多くするという企画も立てますが、大型住戸の協調層と超高層の協調層をクロスさせたり、さらに価格弾力性などを総合的に判断して、住戸の配分や、価格付けをするわけです。もちろん、単に価格に差をつけるだけではなく、住戸のグレードを変えたりするわけです。

松村 超高層とは限りませんが、ウチではパークホームズ、パークハイム、パークマンションという3ランクの基準を設けていて、内装・階高・一部屋の広さ・駐車場保有率等のグレードを変えているわけです。パークマンションが一番高級で、これにするかどうかは、だいたい立地で決めることが多いですね。港区なら迷わずにパークマンションというように。しかし、土地の値段がこう上がると、その基準をどう動かすかに頭を悩ませるわけです。その辺りが重要なノウハウということですね。

超高層では、当然上の方はグレードを高くします。また、オートロックは、現在ほとんど全てに付けています。防犯という機能面だけではなく、やはり入居者のステイタスを満足させるという意味が大きいようですね。

これからの超高層住宅

——— 今後の超高層住宅の立地や成立要件についてはいかがでしょうか。

松村 ウチの計画の手順としては、まず敷地があつて、

そこをどう開発するかという流れなんで、あまり超高層が成立する敷地を積極的に捜そうという意識はないんです。中層住宅だけを並べる企画もありますし、超高層と中層をミックスした開発もある。その中で何がこの敷地では一番いいかという手順なわけです。

もちろん、超高層は建物の単価が高いものですから、土地の安いところでは無理ということはありません。ですが、今の東京は郊外でも土地が相当高いですから、需要面からだけいえば、どの立地でも十分成立すると思います。ただし、容積率の制限がなければという話で、現状の制限下では無理でしょうね。

——— 今後、超高層住宅が飛躍的に増えるかどうかの見通しはいかがですか。

松村 需要自体は増えるんじゃないでしょうか。一昔前に比べて、本当に超高層に対する拒否反応は減ってきています。お客さんも超高層の利点と欠点を知った上で、利点に比重をおく層が来るんで、その意味で居住の心理的な問題等もあまり心配していません。

しかし、供給サイドからいうと、飛躍的に増えるのは難しいかもしれませんね。なんといっても敷地が小さいと総合的な計画ができませんし、また容積率上可能であっても周辺の住民の説得が大変で、まず超高層は無理です。かといって大きな敷地はめったにありませんから。今ウチの事業部での超高層の戸数は1割もないですが、今後もその程度だと思えます。増えるためには、敷地の統合などの方法が確立しないと無理でしょうね。

それから管理も今後の課題です。サンシティもまだ十年経っていませんから、これから修繕とかいろいろな問題が出てくると思っています。その時に、超高層独自の維持・管理体制を考えていく必要性が出てくる



小林秀樹さん

かもしれないですね。今のところは、大規模開発のスケールメリットがあつて、少々の費用支出の偏りは吸収できますから、クレームは出てきていませんが、我々も興味をもって見守っているところです。

研究者に望むこと

——— 最後に研究者に何か望むことはありますか。

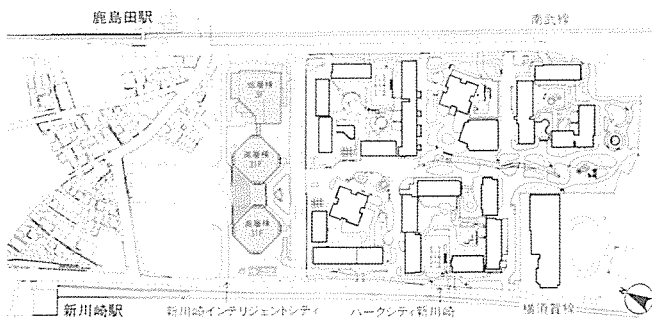
松村 近隣説明のルールづくりのようなことがあればいいですね。日影規制のような基準が法律に定められていて、我々はそれをもって説明に行く。が、それ

住民が満足するということはまずない(笑)。どこまでが許容できて、どこまでは権利なのかというようなルールについての考え方と、それが広く啓蒙されるようなことがあれば、本当にいいですね。また、住宅の意識についての啓蒙もありますね。例えば、南向きに何故あんなにこだわるのかというあたりですね。北田 お客さんは本当に南向きにこだわりますね。北向きの部屋も利点が沢山あるように思います。そのあたりの見直しと、その啓蒙というようなことがないと、集合住宅の計画が変にゆがむような気がしますけれども。

——— 啓蒙とか教育という問題は、我々としても関心をもっていかなければいけないと思っています。今日は大変勉強になりました。ありがとうございます。



パークシティ新川崎の鳥瞰



パークシティ新川崎のサイトプラン

■ 超高層住宅の火災防止 ——その目標は何か

まず、図—1を見ていただきたい。これはわが国の専用住宅（共同住宅を含む）及び病院での火災による死亡率の経年変化を示すものである。それぞれ住宅で生活するなり、病院に入院しているなりの中での火災によるリスクの大きさとみればよい。それによると、専用住宅ではこの二〇年間の死亡率がほとんど変化していないのに対して、病院では急減しているのが分かる。この結果を真に受けて、住宅の死亡率が減っていないのはケシカランと思っではいけない。むしろ、「死亡率はそれが社会的に受容できる限界を越えていけば次第に減少する」という命題を肯定すれば、住宅での火災による死亡に対して、社会は余り問題を感じていない（ので減少しない）と読むべきである。

一方、病院での火災による死亡に対しては強い反省を感じてきたため、いろいろな対策が講じられ次第に減少したのである。さらに、住宅火災の死亡で3階以上で発生するものは全体の数%であることを考慮すれば、上記の「住宅」は独立の「戸建住宅」と考えてよい。つまり、「社会は、出火した家族の中でだけ被害を受けるような場合に対しては、現状の死亡率でも問題を感じていないが、自己に責任の無い火災で死亡する場合にはこれを強く嫌う」と判断できよう。要するに、社会は自業自得ということに対しては意外に冷たいのであ

すまいのテクノロジー——③

何はともあれ延焼させない

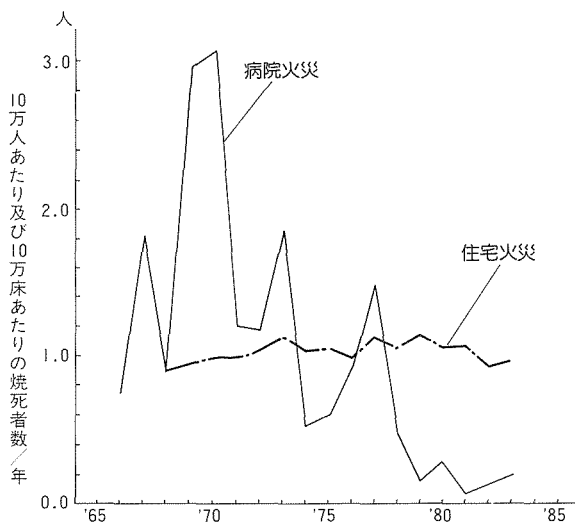
火元住戸の被害はやむを得ない(?) 超高層住宅の火災



辻本 誠

炎上するブラジル・サンパウロ市のCESPビル(エスタード・デ・サンパウロ紙提供)。サンパウロ市では過去4回も高層ビル火災を起こしている。

図—1 病院火災および住宅火災によるリスクの経年変化



るが、一旦、それがまわりに迷惑を及ぼすとなると、とたんに問題視するのである。超高層住宅に上述の判断を適用すれば、「自住宅からの出火では戸建住宅並みの安全レベルでよいが、他住宅からの出火では生命を脅かされるような事態の発生がほぼゼロであること」が火災安全の第一の目標となる。

■ アメリカの 高層住宅火災を統計に見る

消防白書(昭五三―六二年版)によれば、我が国では住宅の10階以上の部分での火災による死亡はこの一〇年間で一三名であるが、現在まで超高層

表一 高層集合住宅における火災事例 (アメリカでの事例——Fire Journal, 1967~1987)

日時	用途	建物階数	出火階	出火原因	延焼の規模	死亡者数
1968. 5. 10 22:59	寄宿舎	24F	17F	たばこの火	出火住戸とその付近の通路	0
1968. 5. 22 5:36	寄宿舎	24F	11F	放火	リビングルームとその付近の通路	2
1969. 1. 24 1:27	アパート	39F	36F	たばこの火	出火住戸とその前の通路	4
1972. 3. 22 21:45	アパート	14F	7F	マッチによる失火	7F通路の大部分	4
1972. 11. 30 2:00	老人用アパート	11F	7F	たばこの火	出火住戸と7F通路	10
1972. 12. 15 -	アパート	19F	4F	不明	出火住戸とその付近の通路	1(消防士)
1973. 1. 8 10:00	老人用アパート	10F	4F	たばこの火	出火住戸と通路の一部	3

1975. 2. 13 13:15	アパート	29F	17F	不明	出火住戸のみ	1
1975. 3. 18 18:00	老人用アパート	14F	11F	たばこの火	出火住戸と隣戸の一部	2
1975. 7. 22 11:24	学生寮	24F	19F	不明	通路の内装の一部	1
1975. 12. 23 3:15	アパート	21F	14F	不明	-	1
1975. 12. 28 2:35	老人用アパート	19F	17F	たばこの火	出火住戸と通路	2(消防士)
1977. 1. 17 9:10	アパート	31F	1F	変圧器のアーク	変電室	0
1977. 3. 26 1:50	老人用アパート	11F	8F	不明	出火住戸と通路	4
1978. 1. 30 -	老人用アパート	18F	10F	配線のショート	出火住戸	1
1978. 4. 23 3:20	寄宿舎	10F	3F	放火	出火住戸	0
1978. 5. 3 18:17	老人用アパート	10F	5F	灰皿をこみ箱へ	出火住戸	0
1979. 8. 7 16:00	老人用アパート	13F	9F	台所の油	出火住戸と通路	0
1979. 10. 29 3:05	アパート	19F	11F	不明	出火階全体	3
1979. 12. - -	寄宿舎	12F	エレベータ のなか	エレベータ内への放火	エレベータと12Fエレベータホール	0
1980. 2. 6 23:16	アパート	12F	4F	ベッドでの煙草の火	出火住戸と通路、出火階上階の住戸	0
1980. 7. - 6:00	寄宿舎	13F	6F	たばこの火	出火住戸	1

1983. 1. - 13:00	老人用アパート	11F	11F	不明	出火住戸	0
1984. 10. - 11:48	老人用アパート	13F	6F	配線のショート	電源ボックス付近	0
1985. 11. - 23:34	アパート	17F	4F	マッチによる失火	出火階	0
1985. 12. - 18:00	アパート	13F	10F	配線の誤り	出火階	0
1986. 4. - 18:19	アパート	11F	9F	配線のショート	出火住戸	0

(-は情報の記載の無いことを示す)

住宅(100m以上)での死亡例は無いと思われる。そこで米国の例をみてみた。表一はファイアー・ジャーナルという全米防火協会が発行している雑誌(一九六七~七八年)に記載された火災報告のうち、10階建以上の住宅用

途を選んだものである。雑誌に記載される条件は均一ではないし、米国では全国統一の統計が行なわれていないから精度のよいサンプルとはいえないが、全体の傾向はつかめる。まず、出火場所と原因であるが、出火場所は住

戸部分からの出火が二一件、原因もたばこ・マッチと電気系の不良が大半で、言ってみれば戸建住宅の出火と同等と考えてよい。問題は火災の進展が住戸内ではおさまらず、付近の通路、同じ階の隣接住戸、上階の住戸へと延焼していくことである。表一でも住戸部分から出火した火災(二一件)のうち、通路への延焼が八件、より広域に延焼したものが五件もあり、出火住戸の扉を開け放して逃げてしまうなど延焼防止が困難なことをうかがわせる。一方、火災が出火住戸だけで鎮圧された場合には、死者がでていない(四件)か、出火住戸の人だけが死亡(三件)していて、社会的に強い反発を生じる事態には至っていない。このことから是非とも火災を住戸に閉じ込めることが必要ながことが確認できる。

ところでもう一つ気になるのは、表一で対象としている二一年間を七年ずつの三期に分けると、死亡者数(消防士は除く)が二三名、一五名、〇名とどんどん減っていることである。米国での火災による死亡者数全体がこの二〇年間に半減した現象と関係があるかもしれないが、詳しいことは分からない。

火災を 火元住戸内に封じ込めるには

設計目標と統計に関する上述の検討からどんな設計条件が設定されるだろうか。まず、設計の対象である居住者を以下の三つに分けて考えよう。

① 出火住戸の人、② 出火住戸と通路を共有する住戸の人、③ 上層階の人

最初に検討したように①に対しては戸建住宅程度のリスクが許容されるが、②、③に対してはリスクはほとんどゼロでなければならぬ。①に対しては戸建住宅程度でよいと言うことは、言い換えれば特別なことはしなくてもいいということである。しかし②、③の人のリスクを下げるには各住戸の出火率を下げることも有効であり、①だけのことを考えて無責任に住戸の中はどうしてもいいというわけではない。

②の人については、出火住戸の扉が開いていれば、不燃化により延焼は防いでも通路は必ず煙で汚染されるから、就寝中に被害に合う可能性が高く扱いが難しい。

対策としては

(イ) 煙で汚染されない通路を確保する(具体的には通路の 대기への開放、バルコニーをつないで階段室への通路とする、など)。

(ロ) 通路を共有する住戸間に特別に早く火災情報を伝達する(住戸に感知器を設置し、共有住戸のみに玄関ベル程度の音で知らせる)。

(ハ) 扉の開放を避けるためにドアチェックをつける。ただし夏は開放する人も多いので、火災時及び日常時の扉の扱い方に関する教育も必要となる。

③の人に対しては、上階への火煙の侵入を少なくとも30分程度(消防隊による活動を期待できる時間)防ぐことが必要である。これは空隙のない床



東京都白鷺防災拠点の高層住宅

スラブと十分なスバンドレルによって物理的に可能である。弱点は上下を貫く配管、共用シャフトであり、極力これを少なくする努力と大気開放部に縦配管を設置するような大胆さが欲しい。ここでとりあげた②、③の人への対策は信頼性がほぼ100%でなければならぬ点が超高層住宅での難しさであろう。

最後に超高層住宅における都市ガス利用の問題

について若干述べよう。都市ガスのもたらす災害には爆発と不完全燃焼による中毒がある。火災と同じように考えれば、他住戸にさえ迷惑が及ばなければ利用してもよいことになる。しかし、爆発によって床もしくは天井スラブが破壊されず、圧力が窓面だけから抜けるような構造とすることは乾式工法などでは困難だろう。ただ最大爆発力での応答は実験で容易に確かめられるから、火災に比べれば設計条件は楽に設定できるはずである。

一方、不完全燃焼による中毒の危険が隣接住戸に及ぶことも考えられる。その場合、たとえ「火煙の侵入を30分程度防ぎ空隙のないスラブ」でも十分な気密性があるとは言えない。なぜならば、不完全燃焼で原因者が死亡してしまうと、極端に言えば、一週間でも一か月でも発見されないかもしれないということであり、そのような長期にわたり隣接した住戸で中毒を生じない気密性を、鉄筋コンクリート造に期待するのは無理があるろう。

そうなると、早期に発見できるような居住者同志のコミュニティの存在が、案外重要なファクターになってくる。

* * *

以上、集合住宅の各住戸に戸建住宅と同等の性能を持たせるのか、あるいはある程度の性能ダウンを計算に入れて、これをコミュニティでカバーするのかがという選択が、騒音などの環境面だけでなく、防災面でも提起されていると言ってよいだろう。(つじもと・まこと/名古屋大学建築学助教授)

都市化社会のなかの 住居

七月九日 於 建築会館ホール

当財団の創立四〇周年を記念して開催する三回連続シンポジウム、「トータルテーマ」都市のすまい」の第二回。高齢化、地上げ、再開発による高層化……、これからの住居像、そしてコミュニティをどう守り育てていくか。八時間に及ぶ討論の要旨をここに収録しました(文責 編集部)。このシンポジウムの全記録は研究所報15号(昭和六四年刊)に掲載されます。
なお、このシンポジウムに向けての各パネラーによる論文を、本誌春号、夏号に掲載しています。併せてお読み下さい。

はじめに

巽(司会) 最初にテーマの趣旨をご説明いたします。わが国の社会は、都市化、高齢化、国際化、情報化が同時に進行するという状況に現在あり、今後いつそう、その急速な進展が予想され、住居のあり方も大きな変容に迫られております。都心部の人口がいわゆるインナーシティ問題で減少していく中で、最近の大都市の人口は少し回復の兆しが見えています。東京はここ数年、人口集中が再び起こってきておりますし、昭和五八年以降、大阪も人口の下げ止まりが見えております。伝えられるところによりますと、ニューヨークとかパリでも人口増加の傾向があるようです。このような



傾向が、世界的な再都市化の兆しであるのかどうかということ、議論のあるところでありましようが、都市の人口の回復の傾向は、それぞれの都市がその衰退を防ごうとしている努力の結果でもあり、また一面、都市化社会化、さらに都市型社会化の方向に流れがきていることの結果でもあろうか、と思われまます。

都市化社会化というのは、都市への人口集中という問題と、もうひとつ大事なことは、都市型の生活様式が、単に都市だけではなく、農村を含めて国の全体に採用されていく、生活の転換の問題を含んでいるわけです。社会全体が都市化社会化してゆく、とりわけ大都市、中でも都心部において、都市化社会化がいちじるしく進みつつあるといえるのではないのでしょうか。

司会

巽 和夫

京都大学教授・建築学

パネラー

奥田 道大

立教大学教授・社会学

山田 浩之

京都大学教授・経済学

三村 浩史

京都大学教授・建築学



巽 和夫先生

この都市化社会化を産業面から見ますと、いわゆる重厚長大のハードの産業からソフトの産業への転換がある。金融とか証券とか、国際的な業務につく新しい居住立地限定層を必要とする産業が現れて、二四時間的勤務が、また、職住近接が問題になったりしてきています。

また、都市化社会化を居住面から見るとどうかというと、一つには、生活の外部的化があります。家庭内のさまざまな生活行為が、外部の社会の施設やサービスに依存するようになってきた、という問題があります。また、生活時間が解放されて、これまでのような一つのパターンの生活時間ではなくて、さまざまな休日の取られ方がでてくる。週休二日制が常識化してきた、フレックス・タイム制が採用されるという形でも現れております。都市の中では、そういうものを保障する居住関連のファシリティーが充実してきています。

これらの一般的な状況に加えて、近年の東京には産業の空間需要が地価の水準を押し上げ、居住空間が追い出されるという傾向が顕著に見られます。住宅価格あるいは住居費が非常に高くなつて、果たしてこれから東京に住むことができるだろうか、という心配も起こっています。

こうした中で、東京では在来の居住者と、新しく居住に参入してくる人たちとの間に格差が生ずる恐れが生まれてきていますし、また、大企業と零細企業の従業員とは、企業の住宅対策による格差もまた開くのではないかと、という心配もあります。

さらに、先ほど都市化社会化の居住面で、あるいは産業面でご紹介したような生活は、いわば先端的な生活ですが、依然として古い時代の生活も同時にあるわけで、先端的な都市における生活と、在来的な水準の都市の生活との間の格差も、また同時に開いております。このように都市居住が大変深刻化してきている、と

りわけ東京において事情が悪くなつていくのではないだろうか。

今回のシンポジウムは「現在から将来に向かってのわが国の社会の変容と、それに伴う住居のあり方」が課題で、「都市化社会の中の住居」という共通テーマのもとに、社会学、経済学および建築学の三つの立場からアプローチすることにしております。都市化社会の中の住居の問題点を思いつくままにいくつか挙げてみますと、

一番目は、市民所得が向上して、世帯分離や女性の社会的進出が顕著となる中で、住要求が多様化し、住宅供給がそれへの対応に迫られている、という問題があります。

二番目に、都市郊外への居住立地に限界が生ずるとともに、働くことと遊ぶことと住まうことの近接化という面から、都市市街地居住への見直しが行なわれている機運になってきている、地価高騰の中で、そういった市街地居住がいかんにして可能であるか、という問題が起こりつつあることです。

三番目に、人生八〇年時代、長寿社会が到来しつつありますが、これは世帯の重層化、職を離れた後の住居のもつ意味の（あるいは役割）の増大を生じさせることが予想されますが、ひいては家族関係やコミュニティを変容させて、住居の構成にも大きな影響を与えると思われれます。

四番目に、こうした都市的なさまざまな住居をめぐる事情の変化に対応して、どのように住居を造っていったらいいのか。あるいは住居の集合形態をいかに図るべきか、というフィジカルな問題もあります。

以上四点はほんの例示でして、このほかに数々の問題があると思います。今日は、私自身もこうした数々の問題が提起されて、その議論が行なわれることを大いに期待しております。

【講演1】——奥田 道大

都市化社会から都市型社会への変化…都心型居住とコミュニティの存在形態



私は、日本の社会全体の流れは、一九六〇年代のいわば都市化の途上段階ともいう都市化社会から、一九八〇年代以降のいわば都市化の成熟化という意味での都市型社会への基調の変化にある、と思っております。

八〇年代およびそれ以降の都市型社会の住まいの問題を考えるに当たって、私は、生活拠点という観点から、特にコミュニティ形成とのつながりを、これまで意識してきました。大都市郊外の住まいを含めたコミュニティ形成というのは、非常に多くの問題を、依然としてはらんでいるとは思いますが、大勢としては、曲がりなりに、コミュニティ形成という意味での内実というか、条件をようやく整えてきた、と私は考えております。そして、八〇年代の現代はかつてマイホームを大都市郊外に求め、同時にその人たちは高度成長を支えるという意味では、会社人間でもあった、つまり、働きバチ的な人びとでもあった層が、いまや定年期を迎えて、大都市の郊外の中でどういう今後の人生の設計を考えるのか、そういう時期に差しかかっています。同時に、そういうマイホームを求めた人びとの、郊外生まれ、郊外育ちの郊外二世の層が、すでに大都市郊外ではコミュニティ活動の最前線によりやく登場する時期に差しかかっている。

そういう意味からしますと、大きい流れとしては、六〇年代の住民運動、あるいは革新自治体の登場を含めて、さまざまの地域の出来事、ドラマに富んだ大都市郊外周辺部は、いま申し上げたような比較的より安定的、成熟した地域形成の時期に入ってきているのではないかと思っています。

都市化社会から八〇年代以降の都市型社会に目を移した場合に、ちょうど表と裏の関係にもなると思うわけですが、まさに都市型社会の段階では、中心市街地の問題が取沙汰されるようになると思っております。しかし、一

面ではその中心市街地は、住空間というよりも、オフィス空間、業務空間の場所であるという、そういう職住分離の思想が、とりわけ大都市東京圏の場合に、非常に根深くあり、いわば、郊外でのコミュニティということの裏返しとして、中心市街地の場合には、むしろそういう業務空間化として働いてきたという事情がある。そういう意味では、中心市街地の人口の定着、住空間の回復が、六〇年代以降自覚的に、社会学を含めてテーマ化されてこなかった。そういう問題の事情があると私は思っています。

特に都心部については、先ほど巽先生の再都市化という、人口がやや回復気味というお話はあったわけですが、むしろ都心部では依然として人口減少が進行している。単に東京の中心区が、あるいは都心部が国内の首都東京の代表的な地域という意味に留まらず、最近よく取沙汰されている世界都市スケールの中核管理機能、機関の集積地という認識が非常に強まって、首都東京から国際都市東京あるいは世界都市東京という形で、いま、強く位置づけられ出していると思うわけです。具体的に言いますと、いわば自然人である人びとではなくて、法人格を構成主体とする都市のあり様という意味では、法人都市という考え方が浮上して、自治体も、まさにその地域で生活する人びとに根ざす自治ということよりも、もう少し大都市圏全体あるいは国全体の上位の行政機関に直結するような、そういう特別法人自治体とも言える構想が、ささやかれます、ということだろうと思っています。

そういう法人都市という形を、一つの極端な形とするわけですが、しかし私は、ここ数年そういう意味では、やや流れが若干変わってきたのではないかと、思っています。もう一度逆流が始まり出してきたのではないかと、そういう意味の人口と住まいの定着を都心部にもという形が、現実に進められて

いるのは、東京の臨海部の埋立地だとか大規模な工場跡地です。しかし、そういう再開発ニュータウンがどのような住民と住まいの様式の定着を考えているのか、そのシナリオが非常に不明である、という感じを私は持っているわけです。

単に競技設計のモデル、あるいは模型の提示に留まらず、現在人口定着、あるいは人口を新規導入という形で謳われている、比較的大規模の再開発事業を見た場合に、それを私どもが住民とか住空間というカテゴリーをギリギリに許容の範囲を広げても、そこで包摂できるのか、という感じをどうも否めない。アークヒルズに住まわれている人びと、それをわれわれは港区の住民定着の一員としてカウントできるのか。大川端の再開発はどういう新規住民と、住空間の問題を考えているのか。ホテル居住に近い形を住空間、住民の定着として言えるのか。そういう単なる住空間ではなくて、コミュニティ関連施設についても、同様のことが言えるのではないかと思うわけです。

たとえば、小学校一〇〇年の歴史を持つ神田佐久間町小学校が改築され、新しい小学校は、ちよだパークサイド・プラザという名称で、そしてそこはいわゆるさまざまな市民関連施設と一体化した、周辺の民間の本社ビルと全く遜色ない建物になった。しかし箱型の建物の中の四、五階がフロアとなる小学校のあり方というものは、これが都心の小学校のあり方だ、という言い方はあるかもしれないが、アークヒルズの中で、靈南坂教会が機能部分としては残っても、形態的に言うと、実質的に消滅したと全く変わらないのと同じだと私は思うわけです。

市街地の中の新規ニュータウンの今後を、かつての六〇年代の郊外ニュータウンの問題と全く同一の次元では論じられないわけですが、これからそういった問題を、都心区のあり方を含めて、どう考えたらいいかということは重要なことと考えています。そういう意味におきますと、欧米の大都市は人口の減少および産業構造の転換を含め、大都市の衰退化という重い問題を抱えた、という経緯があるわけですが、既成市街地のストックと結び合う形で、非常に熟度あるコミュニティ回復を、私は、再開発の中心テーマとしてきた

という実績にやはり学ぶ必要があるのではないかと、思っています。

少なくとも、いまのアークヒルズ型の、そういう一種の更地型の再開発は、かつてフィラデルフィアの再開発でもメインなシンボルであったわけですが、その後の経過がむしろ既成市街地のストリートとか民家とか、公共施設を含めた、物財の骨格をそのまま生かした再開発像に、またいま現実に中心になってきているのは何かというと、とにもかくにもそこが物理的にはスラム化している、現実にそこに人が生活し、地域生活が営まれている、そういう場を中心に、現状の維持、回復を積極的に図っていく、そういう外発的再開発から内発的な再生へという形で、再開発のモデルの推移がなされてきていると私は思うわけです。

そういう意味で、結論的に私は次の諸点を提案指摘させていただきたいと思っと思っています。

第一は、大都市、それは東京もそうですが、都心部はオフィス空間あるいは業務空間と住空間とが相互に入り組み、融合し合う二元構造、二層モデルとしてとらえるべきではないか、と基本的に思っています。そういう意味では、日本都市計画学会が昨年のシンポジウムのテーマで「地と図」という言い方をしていますが、要するに地と図の間という意味は、図がいまのような新しい再開発のイメージで、地がもともと地域に根ざす町とか人びとの生活と暮らしということですが、現実にはその地と図の関係が、図が絵作りの絵を描くという話になって、地がかき消されているという現状ではないかと思っっています。

二番目として、都心部の住空間が、いま大きく音を立てて消えていつていくわけですが、部分的にせよ、まだ存続し続けている住空間へどう手当てをするのかというのが、さっきのフィラデルフィアの再開発の例に限らず、一つのポイントになるのではないかと、思っっています。

一九六〇年代の都市化社会の中で、大都市郊外の住民運動を含めて、豊かな自然の問題が一つのテーマとして取り上げられたいきさつがある、と思うわけです。そういうことからしますと、八〇年代以降の都市型社会では、

いわば成熟した、場合によっては、それは衰退化した、荒廃化したと読み替えられる場合もあるわけですが、成熟した住空間の問題が、六〇年代のちやうど自然の問題になぞらうような形で、テーマ化されてくるのではないかと思っています。既成の住空間は「再開発ニュータウン」の根茎(リゾーム)として位置づけられるべきものといえるでしょう。

三番目の問題として、神田・三崎町調査で明らかのように、仮に人が去っても、その人は前住地の都心部との間に、さまざまな縁のネットワークを維持していることに注意したい。そこには「ネットワーク型居住」とも言う住まいの様式が見られます。「人」についても、「都心活動層」「一時居住者層」以上に、「永年居住者層」の後継者世代のもつ役割が大きいものがあります。私は単に町という、あるいは住まいというだけではなくて、人の問題についても、その地域にずっと住み続けてこられた自営業者を含めた永年居住者層の後継者世代が、町が再開発でどんなふうになら変わってきても、人を中心とした地域活動の実績を一つの根茎というか、ルートとして位置づけていくということを考える必要があると思います。かりに都心から撤収を余儀なくされるとしても、都市周辺のインナーシティ地域を磁場として、あるいは差し当たってそこを一つの基地とできるのではないか、ということだと思います。ちやう

【講演2】——山田 浩之

都市型社会における住宅選択

オランダの地域経済学者で、クラッセンという人がいますが、私自身は、クラッセンのモデルを一つの手がかりにして、これを発展させていきたいという形で、いま勉強しております。

クラッセンのモデルというのは、要約しますと、近代初期の都市形成ある

ど郊外と都心を挟む中間形態の中で、インナーシティ型コミュニティあるいはインナーシティ地域が考えられる。リアリティがあつてイメージできるのが、台東、墨田、荒川という所です。その地域の人はあまり勝手に期待されるのは迷惑だ、という言い方をされたのですが、私はやっぱりその辺りを、一つの前線基地、あるいは後衛基地として考える必要があるのではないか、と思っております。

むしろ東京と大阪も、地域のレベルでインナーシティ地域を挟むことで、相互の経験の交換が可能だし、その背後に欧米の大都市の再開発事例との経験的な共有ということも可能であるのではないか。その意味では、非常にリアリティある住民とかコミュニティを考えるうえで、むしろ、インナーシティ地域問題が今後の都市型社会の主要なテーマとして浮上してくる、という感じを私は持っています。ノスタルジの対象として、それをどう保全するかという問題だけではなくて、都市化社会から都市型社会の八〇年代以降を見通した場合に、同時代および未来の経験に向けて、われわれがそういうインナーシティ地域にどう新しい読みと発見が可能なのか。そういうメッセージがどこまで可能なのか。これは、常に古くて新しいテーマなのではないかと思っております。

(おくだ・みちひろ)



いは都市化は、都市の中心地域への人口雇用の集中でして、産業革命あるいは工業化の進展とともに大量の労働力が必要になったわけですが、その労働力を工場のすぐそばの非常に貧しい住宅、一口に言えば不良住宅にいわば強制的に住まわせるといふ形で行なわれたわけで、職住は近接をしています、

労働者階級の住宅は貧困というものを象徴していたわけです。これをいかに解決していくかがその後の基本的な課題になり、いろいろな試みが行なわれ、公共住宅の建設が起り、他方で交通手段の発達とともに、郊外居住が進められてきた、と云っていいかと思えます。

次の段階は、交通手段の発達、一九世紀の段階ですと、鉄道の発達により、郊外というものが都市化されていく。二〇世紀に入ると自動車が登場し、第二次大戦前から後にかけて、非常に急激な勢いでもって郊外化が進むということになります。この場合の問題は、一つは郊外地域における無秩序な市街地形成、いわゆるスプロールが問題になりますし、他方で職得分離が進むことになり、郊外から都心へ、職場へと通勤をしなければいけないという事態になって、しかもそれが年々大量化してくるということにあります。これは郊外化の時代と云うことができるわけです。

日本の都市化の現状分析をしてみますと、基本的には、なお郊外化の状態にあると言えるわけです。この場合、この問題にどう対処するかということについて、イギリスがいちばん典型的な都市政策のモデルを作り出したわけですが、グリーンベルトを設定して、片方はグリーンベルトの外にニュータウンを造る。グリーンベルトによって、都市の無秩序な拡大を防ぎ、他方、ニュータウンによって職住近接を図るという形で、解決しようということ、これが世界の多くの国の一つの都市政策の基本的なモデルとして、いろいろな試みが行なわれたことは、皆さんよくご存じのところ、日本では、日本型のニュータウン形成が行なわれた、ということになるわけです。

ところが、一九七〇年代に入って、都市の衰退ということが問題になってまいります。それを象徴するのが一九七五年前後のニューヨーク市の破産という事態です。これをどういうふうに理解したらいいのかということ、出てきた考え方が、逆都市化(ディスアバーバニゼーションあるいはディアバーバニゼーション)という考え方であります。

都市の衰退が始まり、その中でいちばん重要な問題がインナーシティの問題ということだったわけです。古い都市ほど、住宅をはじめ、さまざまな社

会資本が老朽化していく中で都市施設の荒廃が進み、居住階層に変化が生じ、他方、新しい産業は新しい交通施設、新しい都市施設が造られたところに発展するということがあります。

中心都市あるいはインナーシティが老朽化していく中で、環境問題も非常に大きな問題になって、環境の良い郊外だけではなしに、郊外をもっと離れた地方へという形で的人口移動が進んだ、ということになるわけです。これは一九七〇年代のヨーロッパ、アメリカの古い大都市が共通に悩んだ問題であつたわけです。

東京、大阪は逆都市化の段階には入っていないけれども、大阪の場合は逆都市化に入る可能性があるのです、それに対応した都市政策を準備しなければいけないという形で、議論を展開してきた次第でございます。

しかし、一九八〇年代に入って少し状況が変わってきました。いろいろな再生への試みが行なわれ、それが成功したということがありましようし、もう一つ、情報化、少なくとも高度情報化が始まる段階では、大都市への集中が促進されるということがあるよう、その両方が重なって、逆都市化から都市の再生へと移ってきた。クラッセンのモデルの場合で言えば、初期の集中的な都市化から、郊外化、逆都市化、それから再都市化ということになるわけですが、果たしてそういうクラッセンのモデル通りの再都市化かどうかは別として、少なくともいままで大都市の人口が減っていたのが下げ止まった。新しいいろいろな動きが出てきたということ、活気を取り戻しつつあるというのが現状であります。

東京の場合は、少し従来の都市集中の傾向が、停滞化が始まったところで、したがってヨーロッパ、アメリカ等の流れに、だいたい一〇年ぐらい遅れていろいろなものの展開があるというふう、に思っていたわけですが、遅れて少し停滞が始まったところで、新しい状況が出てきたわけです。それは、日本経済の国際化であり、金融の自由化であり、それにもなう、東京の世界都市化といわれるような現象が一つあつたということ。それから、世界的な流れとして、高度情報化の動きが、全体としての古い大都市というものの衰退化

を抑える効果があったということが、東京にも大きく影響しているのではないか。その二つの要素がシンクロナイズして、現在のような形での一種の異常状況というものが出てきたのではないか、というふうに思うわけでございます。

そういう形で都市化というものを全体としてとらえて、後どうなるのかということですが、私自身は、経済学者の立場から、いちばんその点についての分析を重く見ております。

高度成長の時代は、伊東光晴さんが言っておられますように、一口に言いますと一つのパターンを示すものとして、方・荘・号・字というふうに理解していただきたいのです。これは、都市の中に住んでいる人は、自立する場合、地方から都市に入ってきた人の場合は、どういうふうに住宅の選択が変わってきたかというのを最も短い言葉で現わすとの言葉になる、というのがこの指摘のエッセンスです。オイルショックを契機として、経済成長が、高度成長から安定成長、ないし低成長に変わってくる中で、住宅に対する選考自体が、やはり少しは変わってきています。昭和五〇年当時は、アンケート調査をすれば、どうしても一戸建てというのが第一位で、しかもだいたい90%の人が、木造庭付一戸建て住宅というのを理想にしていたということになり、この理想はいまでもそんなに変わってないだろうと思います。

しかし最近の総理府の世論調査でみますと、高額のローンを背負うぐらいなら借家という人、借家でも日常生活が便利なほう、共同住宅でも日常生活が便利なほうというのを選ぶ人がふえていて、持家を上回ってはいないけれども、四〇年代から五〇年代にかけての動向とは少し変わってきた、意識の変化が生ずることがいえるのではないかと、というふうに思います。

そこで、今後の住宅選択のタイプがどうなりつつあるか、人口構造の変化、ライフスタイルの変化、価値観の変化、あるいは地価の高騰ということも含めて、どういうふうなタイプが出てくるのかということを考えますと、どうも三つのタイプに分かれてくるのではないかと思います。一つは、あくまでも庭付の持家、一戸建ての住宅に執着するというタイプ、これは依然として

やはり大きいと思います。もう一つは、国内的、また国際的な転勤が非常に多い層で、これは否応なしに移動を許容せざるを得ない方。他方、都市サービスをぜひ享受したいという、都市の中心で得られる都市サービスに対するニーズを非常に優先するタイプができておりまして、これが一つの新しい動きとして出てきたのではないだろうかと思います。

そういうことで、いろいろな要因の中で、住宅選択のパターンというものは、高度成長期のような単純なものではなくて非常に多様化しつつある、ということ踏まえて住宅政策の方向を考えていかなければいけない。ただ、具体的にどうするのかということについては、経済学者というのは、どうしても現状分析が中心で、具体的な政策になると、あまり格好のいいことが言えないわけでございます。しかし、いままでの状況の中で、十分配慮しなければいけない点として、次の三点を挙げさせていただきます。

まず最初に、そういう多様化社会の中の住宅の選択というものの、立地点に関しても、住宅タイプに関しても多様化しつつある、ということを考慮した形での住宅供給、というのが行なわれなければいけないのではないだろうか、というのが第一点。

そして先ほど、都市サービス享受型というのに注目をしたわけですが、これも新しい成熟した都市化社会の中で出てきた一つの型ではないだろうか。都心居住地、あるいは都心市街地の中の住空間を回復させることができるのは、この層しかないわけですから、この層のためのさまざまな都市サービスの多様化、強化が当然必要になってくる、ということが第二点であります。

第三に、都市サービスの多様化と相対応して、環境面でのよりすぐれた空間の形成、一口に言えば都市アメニティというものをどんどんよくしていく。特に、住宅自身というのは内部は個人のものでありますが、その外部というのは、最も重要な都市のアメニティを構成する要素であり、その意味で経済学でいう公共財的な性格を持っているということから、そういう都市環境の向上、アメニティの向上ということを、住宅政策の柱にしていかなければいけないのではないかと、いうことでございます。

【講演3】——三村 浩史

都市化社会の住居…成熟段階の居住様式とタウン経営



家族と住宅という形で住居を論じるという過程の場合、最初は、家族というものと住居のユニットの関係、これは広さ狭さとか、住み方方式という形で、随分議論をされてきたわけであり。二番目は、ライフステージという考え方が後に入って来るわけであり。单身から新婚、子供が小さいとき、成熟期、老齢期というような、こういうライフステージに合わせて住み替えていくのがいい。そして、最後はどこか庭付一戸建ての家で余世を送れば幸いであると、こういうような上がり双六が描かれてきたわけであり。三番目は階層性といったらいいのでしょうか……。昭和三〇年代の初めですと、非常に階層性というのが注目をされまして、一戸建て、公団、公営、木賃アパートと、それぞれに四つぐらいの住宅の階層があって、ミドルは住宅公団でいく、ミドルアッパーになると金融公庫の一戸建てというような、

そういうのが住宅の階層別の供給政策だと、言われてきました。また最近よく言われておりますライフスタイル論というものがあります。住宅は、その人のライフスタイルによって選んでいくものである、というような考え方であります。非常に浅い考え方をしますと、ファッショナブルなライフスタイルというものも強調されていますが、一方では、女性の就労率がふえてくると同時に、週休二日制が普及していきますと、週末の余暇がふえてくる。多少環境を犠牲にしても都心に住むか、それとも通勤時間のロスを非常に多く見ても郊外に住むか、というような二者択一の問題もでてまいります。

どういう住宅がよいかというときに、もう一つの軸線からこの問題をとらえていかなければいけない、というふうには私は思ってきたわけであり。人はそういう形で、住宅との間の関係をいろいろな形で取り結びつつ、

ローとして動いていく。そうすると、住み替えという現象も次々と出てくる

わけであり。そして、都市の都心部はもとより、その周辺のインナーシティも空洞化をして、はるか郊外に人びとが移っていく。

そして、かなり空洞化したところを見すかしたように、再開発ニュータウンが、まとまった土地から始まっていく。東京は、ワールドシティとして動いていく巨大な機能の集積を持っているわけです。それは、時代によって激しく動いていくものでありますが、その中であって人びとが、何百年、江戸以来の歴史の中で営々と住み継いで来た山の手とか、下町とかがある。それを人がどんどん住み替わっていくフロアの関係で流していくと、そういうところは勢いもう空洞化せざるを得ないわけです、居住機能というものを失っていくわけです。

では、住宅供給というものは、そういう町の持続的な歴史文化といったものの発展に対して、どれだけ寄与できるのだろうか。住宅の供給ということが、先ほど奥田先生は、「コミュニティの根茎」という言葉をお使いになりましたが、そういったものを奪い取っていくほうに作用するのか、それを立地に、住みつく方向で作用していくのか。どちらに向けて、この巨大な住宅供給、住宅建設のエネルギーを使っていくのかということを変更して論じなければいけない、というふうには思ったわけであり。

「居住タウン」の提案

そこで、私はいろいろ個別に条件を数え上げて説明するよりも、一気にまとめて話をしたいと思うので、「居住タウン」というような言葉を提案するわけです。周辺都市を含めた都市圏は大きな都市機能という面で見れば、確かに一つの有機体のように動いているわけですが、ただ一つの有機体のようにここに頭、ここに手、ここに足、ここに内臓があるとかいうような話ではな

くて、都市というのは非常にたくさんさんの頭脳、いろいろなものを持った複数の主体の集まりである。ですから、東京の中にも非常にたくさんさんのタウンがある。これは、先ほどの奥田先生の、それぞれの大都市圏の中の地域コミュニティという言葉とかなり重なる概念だというふうに思います。私の「居住タウン」は、従来いわれてきた、いわゆる小さいコミュニティよりはもうちょっと大きい、衛星都市ぐらいの、十万とか、数十万とかぐらいのところ、そういうものを私の感覚的な心づもりでは想定しているわけです。そういうものは、非常に歴史的に掘っていきますとコアがあります。

前回のシンポジウム《江戸東京四〇〇年》もそうですが、江戸の原風景あたりから始まってきた東京見直し論が、かなりいま円熟してきている。私は、このエネルギーに非常に注目したい。

やはり巨大化する都市圏の中で、そういった居住タウン……、私が一つの概念として提供いたしますような形で、都市は多くのタウンによってできていて、それが折り重なっている。いわば織物Ⅱアプリケーションのような構造をもっている。いつまでも織りつづけることのできるアーバンアプリケーションなのであるという認識を、私は提起したいわけでありませう。

その場合に、現在の流動している都市社会を、牧歌的なクロード・ソサエティのような形でとらえていいのかわからない。そんなことを君が言ったって、現実にはタウンなんてとくに消えてしまっているよ。また、タウンを残すといっても、残っている人がだんだん高齢化して、やがて死に絶えてしまえば、結局はタウンは崩壊するんじゃないですか。それから、中小企業集団でタウンが持っているということは非常に重要な事柄なのですが、企業集団がどんどん職を失ったり、郊外へ出て行ったりして、都心の中ではもはや立地が困難になってきているということも多い。都市は変容していくので、そういう固定的なタウンを設定しても駄目だという批判に、私はいつもさらさらしているわけです。

しかし、それは固定的というのか、静的にスタティックに考えるのではなく、動的に考えなければいけない。新たな人口も受け入れていく。新たな産

業も受け入れていく。部分的には、それがいわゆる再開発ニュータウンというような形になるにせよ、結局その町を住み継ぎ語り継いでいくような軸線のようなところがあって、少なくともその人口の20%とか30%ぐらいは、代住み継いでいくような部分があって、そして次々に入って来る企業とか住み手も、同化していく、それだけの町を維持していく気位、伝統、あるいはコミュニティ・パワーというものが維持されていけば、先ほどのライフスタイル別の人口移動、ライフスタイル別の選択というような、人と住宅とのフローとしての移動が非常に激しく起こっていても、タウンそのものはその移動の中で、何かあるものを持続的に育てていくことができる。

そういう非常に高度な動的運営力というものを、町というものが持たざるを得なくなるのではないかと。そのときに初めて、新たな再開発というものに対して、もう一度再開発であるべきかという視点が得られるのではないかと。そういうことを考えていくと、やはりこの住み継いでいける部分を中心にした、タウンというような概念で都市を見るといえることは、依然として重要ではないかというのが、私の二番目の問題提起であります。

三番目に、社会サービスということですが、これは住宅の供給ということですが、単に住宅の品質とか、価格とか、立地とかいうことではなくて、ライフスタイルの中の選択というときには、どのような社会的サービスがその住宅に付いているかということ。特に高齢化社会になっていきますと、福祉のサービスという問題もある。サービスをどのように供給していけるかが、成熟化した都市の一つの住宅の条件ではないか、というふうに思うわけあります。

こういうものは果たして住宅のサービスとしてくつついて供給されるべきものか、住宅とは切り離して、純然たる社会的サービス、それは商業的なサービスであったり、行政が行なう福祉サービスであったりするわけですが、それがふんだんにあれば、住宅は関係ないんだというふうに見るのか、それともある程度セミ・メンバーシップのような形で、住宅の供給と何かある種のサービス機能を伴ったような供給とを持って、それぞれが特色のある住宅

供給形態になるのかどうかという、その中間ゾーンが、まだ私にはよく分からないのです。完全にプロパーな公共サービス、あるいは商業サービスではなくて、住宅と集団と組み合わせた、ある種の中間的なものいくつかの先例は現われているわけですが、その位置づけを考えてみる必要があるのではないかと。やはり都市に住むということは、そのような社会的な共同サービスをどれだけわれわれが作り出して、それを享受していけるかというところに、一つの住宅のポイントがあるのではないかとふうに思っているわけですが、住宅は、個人家族の消費財であるとともに社会的資産であり居住環境を造る要素でありますから、さまざまなレベルと部門による協力的な地域運営のみ、都市住居の運営が可能になるのです。今後いよいよ必要となる地域運営の協同業務としては、地域資産の管理経営があると思われまふ。その背景として宅地、住宅、共同施設などのストックが増大していくこと、そのストックの内容が使い捨て消耗品の域から、継承される良質なものになっていかねばなりません。

都市化の成熟段階とは、こうした中間自治協同体としての居住タウンの運営を、市民がいかに高度かつ民主的に行なえるかが課題となる時代ではないかと思ひます。

現実にはそういうものをどういうふうにして供給していくかということを考えますと、都市政策の中で、立体的な意味での都市空間をどういうふうに住用に確保するかという強い政策が絶対に要すると思ひます。これは、やはり業務用の空間と、居住用の空間とを競合させるといふことには、決定的な無理があるからです。

この地区は40%ぐらゐは居住用に当てる。そのうちの20%ぐらゐは、ある価格で公営住宅でも乗せるぐらゐの空間を確保する。そういうことを都市計画で決めておきまして、その中で開発許可ができる。その中で、そういう方針に従つて、より良い質の住宅を供給するのなら、容積の緩和も認めましようとか、そういうことをやって初めて、規制緩和というものでありまして、

いまのは何も条件のない規制緩和なのです。

もう一つだけ話題を述べておきますと、京都ではそろそろ鉾が立ち上がつて祇園囃子が聞こえてくるわけですが、鉾町の真ん中の土地が、地上げで大手のマンション業者に土地が移つたわけですが、ありがたい歴史的传统のある鉾町でマンションを建てるなら、祇園祭のできるマンションを建てる、という要求を鉾町の住民が突きつけた。単なる不動産の投機にならないように、人が住めるような規模のファミリー型マンションを供給せよ。そして必ず住んでもらえ。子供もちゃんと住民登録をして、地元の過疎化している小学校に入れなさい。町内会の班をマンションごとに作つてください。地藏盆にも必ず参加してください。祇園祭にも、協賛して参加してください。囃子までの核心部に入れてもらえらるかどうかはわかりませんが、当座の四、五年ぐらゐはチマキ売りでも手伝いなさいと。

こういうのは、新しい住宅投資、建設投資を居住タウンづくりに引張つていく一つの示唆を与えているのではないかと思ひます。しかし、これが残念なことに孤立しておりまして、なかなか京都市当局の支持が得られない、というのが現実です。居住タウンというのは、そういった住民協議会のようなものでありますが、それだけではやはり動かない。それをきちつと行政がフォローして、制度にして持つていくことが必要で、そのような基盤の上に、いままで述べたような新しい都市居住の方式、住みつく中でライフスタイルを選択していける都市居住の方式、というものが考えられるのではないかと思ひます。

以上、やや東京から見るとのどかすぎて、いまごろまだそんなことを言うところの、か、というようないメージかも知れませんが、最近の東京再発見のいろいろな動きなどを見ておきますと、先ほど奥田先生も言われましたように、まだまだ連帯する余地はあるのではないかと思ひまして、私の問題提起を閉じたいと思ひます。

(みむら・ひろし)

【討論】

巽 討論の最初に、まず講師の方々に簡単に午前中の講演の補足をおねがいしたいと思います。

関西の再開発事例が参考になる、これからの都市型社会

奥田 私は、主として東京の中心市街地の人口の定着、住まいを拠点とするこれからのコミュニティのあり方、とくに神田三崎町のケースなどを含めて、一種のネットワーク型居住の提案を申し上げたわけです。

コミュニティの問題を考えると、あまり小さいローカル・コミュニティだけではなく、ある程度の生活圏域のある、重層的な広がりや私を念頭に置いております。三村先生は居住タウンという言い方をされたわけですが、そういう地域を経営していく感覚とか、経験の蓄積ということを考えますと、関西の都市の民間からの再開発事例が、むしろ有効な示唆になると感じております。東京の住民運動は、ある時代に運動として盛り上がりがあったも時代の移り変わりとともに、いつしか消えていくという形をとっております。これに対して関西の住民運動は、六〇年代、場合によっては戦後間もない時期にスタートした運動でも、ある意味では連綿と今日に引き継がれて来ている。この辺の事情が、再開発事例といえども関西の事例が紹介されるカギになっているのではないかと、というふうに思っております。

そのことは、関西の場合には自分たちの地域と重ねて、まちづくり、あるいは都市づくりを構想し得るのではないかとということ。地域のレベルに即して、これからの町、都市のあり方を考えるときに、より安定的に成熟した都市化なり、都市型社会のあり方を抜きには考えられないというふうに、私は思うわけです。

東京にありますが、東京が全国、あるいは世界のモデルのような錯覚に陥るのですが、いま東京の都心中心の動きという形は、

世界の都市の動向、あるいは日本の東京以外の動向に照らした場合に、やや異質だということに思っております。それはそれとして、議論を十分深めなければいけない点があるのですが、もう少し関西の経験に照らして、プランナーの方々、社会科学をやっている人間、一般の市民の方々が都市をどう認識するか、都市観を深めなければならぬと思うわけです。

ある社会学者が、東京はもはや都市であることをやめた、という言い方を逆説的な表現でさがされておられます。私にとっても、いまの東京の都市をめぐる動きというものは、私の都市というカテゴリーになかなか収まりにくいのです。くだいようですが、関西のケースはそういう意味の普遍性を持ち得るものではないかというふうに思っていることを、もう一度申し上げておきます。

巽 ただいまは奥田先生から、関西について高い評価をいただきまして、関西人としては、非常にくすぐったい思いでおります。たまたま今日は、三人のパネラーのうち二人、私を含めると三人も関西人ですが、われわれとしましては、都市問題の最たるものは東京都市問題だと思っております。ぜひ東京に住んでおられる皆さんに、のちほど東京の居住の現実について、いろいろとお話をいただければありがたいと思っております。

个性的で魅力ある地方づくりが、東京をも再生させる

山田 ヨーロッパが都市衰退からいかに再生するかという過程のいろいろな努力は、日本における居住タウン、あるいはコミュニティ、住空間の回復ということに大変参考になる面がたくさんあります。

郊外化が非常に進んでいる段階は、基本的にグリーンベルトとニュータウンという政策をとっていたわけですが、中心都市の荒廃、都市の衰退という問題に直面して、欧米の都市はニュータウ



パネラーの先生方

ン政策を放棄して、問題を都心に向けていった。ニュータウンから都心へというふうには、都市政策は移っていったと考えます。

その中で、奥田先生のお話にもありますように外発的再開発から内発的再生へという一つの動きがあり、クリアランス型の開発から、むしろ保存修復型の開発へという方向で動いてきております。ロンドンにコベントガーデンという非常に重要なポイントがございます。近代的な再開発の案が最初に出されましたが、最終的にはそれをやめ昔の中央卸売市場の建物をそのまま残して、その中に小さな商店をたくさん作り、人びとが集まるような地域にしていたのです。かつ、その周辺の住宅の外壁はできるだけ残して、内部を修復していくという形で、まさに都心の中に人びとが住めるような空間をどんどん作っている事例がございます。パリの場合でも、ポンピドゥーセンターの周辺に従来の住宅をできるだけ残して、かつ低所得層が住めるような住空間を修復して作り出すことに非常に努力を払っております。都市の中心に住空間を作り出そうと一九七〇―一九八〇年代にかけて、欧米の都市は努力してきたわけです。これは日本の東京あるいは大阪の比較的中心の市街地に、住空間を回復させようという奥田先生の提案に通じ、私も全く賛成です。

東京の問題をどうするかということで、遷都とか分都とかいろいろ言われておりますが、基本的には東京と地方との関係を考えていかなければいけない。ヨーロッパやアメリカの場合は、旧来の都市の中心部ほどある意味では汚なくて、郊外へ行くとき非常にきれいですし、地方へ行くとききれいな所があるというわけですね、当然そういう美しい環境を持った郊外から地方へという動きがあるわけです。日本の場合、地方は東京と比べて本当に魅力があるのか。もっと地方というのは努力をして、独自の個性を持った美しさ、環境を作っていかなければいけないのではないかと。東

京の模倣が地方を持つ個性を失わせて、東京をますます魅力あるものにしていったのではないかと思います。

従来は東京には地方からどんな人が移動して、都市として本質的な重要な異質性を保ってきたわけですが、いまのような地価が高い状況になってきますと、地方から東京へは来れないようになり、長期的にいえば、異質性が失われ、活力が失われることになるのではないだろうかと思えます。地方から東京へ来るという流れが止まっていけないし、そのかわり東京からも地方へどんな行かなければいけないのではないだろうかと思っているわけです。そのために地方はそれなりに美しい町を作る努力をしなければいけないと思えます。マルチ・ハビテーションという問題も私自身も若干疑問があるわけですが、東京の人が地方へ行く一つのきっかけになるのではないかと、ささやかな期待を持ちたいとも思うわけです。

住み捨て、住み散らしでない町、居住タウンの提案

三村 私は今後どういうふうにするのかということを考える場合に、ライフスタイル、ライフステージに合わせてどんどん住み替えていく、つまりいまままで住んでいた住宅を見捨てていくというような住み捨て、住み散らしでいいのだろうかという気がしております。そこで一つの都市の歴史的なコアを持ったところを軸にして住宅を住み継いでいく。その中で住み替えと住み継ぎとを結合したような住宅の供給方式が要るのではないかと。通勤時間だけで生涯の中で四年間電車の中で立っている計算になるとか、全収入の中の三〇%を住宅のために払わなければいけないとかいわれています。

一方、不動産はべら棒に高くなるわりに町は良くなるなら、住宅は良くなるなら、われわれが持っているエネルギーの投入が町

を成熟させていく方向に向かうのか、さらに住み散らしのほうに向かうのかという、非常に大きなベクトルの転換点があると思うのです。それに対して既存のコアを大事にしながら、その上に住み継ぎ、その上で住の選択をしていくという構図が描かれなくてはいけないし、もう一本「地域」という概念を入れなければいけないということが、私の強調点でございます。

そこで「居住タウン」という概念を提起したわけです。そんなものはどこにあるのか、どういうふうな設立するのか、何人の大きさか、東京でいえばどの辺に線を引けばいいのか、もつと具体的に言えというお話もありましたが、昔のコミュニティ計画ですと、だいたい第一近隣住区とか第二近隣住区という、境界線でゾーンを決めていって、ここまでが中学校区とか、行政区といってきたのですが、私が考えているのは、ここからこちらはこのコミュニティ、ここからこの線を越せば向こうというような形ではなく、もう少し恣意的に、この辺で話がまとまるとか、この辺に人が集まってくるとか、関心が集まってくるとかという、むしろ集まりのほうが先あって、その周りの影響力の及ぶ範囲、人が入ってくる範囲というような、周りの線はむしろぼやけているという真ん中の集まりの部分が非常に大事で、そこで何か活動が起こっているというものを考えているわけです。

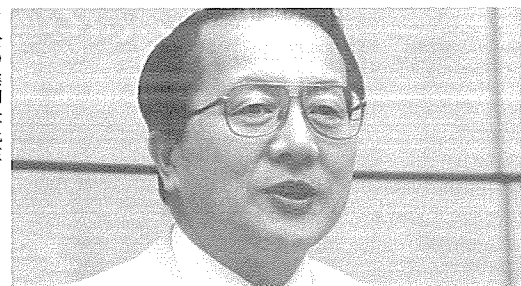
自治体行政というのは、はっきりと境界があつて、この川一つ隔てれば何区となるわけですから、現在の自治体行政そのものでおきかえることはできない。住民協議会的なものであつてもいいし、第三セクター的なものであつてもいいが、そういうものが中心にできていって、それを自治体行政が非常に強く支えていくというようなかたちを考えているわけです。つまり住宅が単に需給関係でフローで流れていくだけではなくて、その過程を通して都市づくりはどういうふうに寄与していくか、という筋書を立てる

べきではないかと考えたわけでありませう。

それには、不動産を、業務用空間と住宅用空間と完全な競合状態にさらしては絶対駄目。だから居住用空間を必要とするところで優先確保するための都市計画制度が要るということを言ったわけです。関西はいろいろそういう居住地づくりはやってきたのですが、最近の関西はあまり期待されるほど進んでいないで、非常に苦しい目に遭っている。逆に私は、東京の区というのは特別区になつて、以前に比べると非常に面白くなったのではないかと思います。昔は東京の区は、任命制の区長がいて、ほとんど都市政策なしで全部都庁がやっていたわけですが、最近では非常に区が頑張つて、住民を確保するとか、居住空間を確保するとか、いろいろなことを考えている。特に、荒川とか墨田などの区へ行くと、みんな生き生きして働いているので感心します。ですから、自分たちの住んでいる所を何とか守つて、新しいエネルギーを吸収しながら作っていくという芽生えはあつて、完全に絶望ではないと思つているわけです。関西への思い入れを述べていただきましたが、私のほうから東京への思い入れも述べて、お返しさせていただきます。巽 これから討論に入るわけですが、前半はコミュニティの問題を中心にし、後半は住宅の供給の問題、あるいは住宅の居住形式、ハードの問題についての討論としたいと思います。

都市は変化していくものだが？

服部(千葉大学) 私の持論は、都市は変化しなければいけないというものでございまして、コミュニティを守ろうというのはい



司会の巽和夫先生

たい反対なのです。あるかどうか疑問だと思っています。そういうわけで、ここはオフィスにしてしまおう、住宅にしてしまおうという町づくりはいけない、将来はどんどん変わっていくわけで、オフィスは住宅になるかもしれないし、住宅はオフィスになるかもしれないわけで、物を作る立場からもつとフレキシブルにしなければいけないということを考えています。

そこで奥田先生に質問なのですが、私は都市に住んでいる人は、都市にいま入りつつある、ある断面にきたときに入ってくる人と、そこにずっと住み続けてこられた方と二種類あると思っています。先生のお話は、そういう観点から見ていきますと、飛躍があるかもしれませんが、あたかも新しく作るのはいけない、入ってきてはいけないとも聞こえたわけで、私は前者の入ってくる人、いま住居が欲しい人にとっての対応という意味では、どうお考えなのかをお聞きしたいと思います。

都心に住み続けることは無為無策の怠け者か？

奥田 住宅供給ということからしたら、東京の中心市街地は、完全にマーケット・メカニズムに乗っているわけで、そういう意味では、いわゆる人為的コミュニティとのセットで限りなく住宅供給がいまなされています。

ただ、そういう住空間が市場にどんどん供給されている地域を素人なりに見ると、たとえば大川端の再開発では、佃島、月島という地域とどう共存し得るのかが、非常に気になるということなのです。月島あるいは佃島が姿を消すのは時間の問題ではないかと思っています。しかも、東京の場合には時間をかけてシワジワと変わってくるというより、ちょっとした引金、地価の高騰でも、地上げ屋でもいいわけですが、本当に雪崩のように一夜にして町が変貌する。

そういうことではいくつもケースが挙げられるわけですが、歴史的に培われた町をどう守るかという意味だけで申し上げるわけではありません。そういう地域をどういう形で保全修復し得るのか、プランナー、建築家に話を、私はむしろお伺いしたいと思うわけです。

昔ながらの風景が残っている神田界限を今後どうしていくかという話し合いのときに、日本の代表的なプランナーのグループがそこを調査されて、再開発案を提供されました。やはり東京の霞ヶ関、丸の内との延長で立体型の都心として、高感度情報都市というイメージを出されたわけです。そして、いちばんいけないのがいまの町を守り育てるということで、それは後向き、怠け者の発言だという言い方をされたわけです。しかし私は、いま神田が地上げ屋にさらされている中で日々生活を続けることは、決して無為無策に時間を過ごしているわけではなくて、本当に日々そこで生活し続けるという選択を迫られているということで、他に代替えをするほうがはるかに楽な選択だと思うわけです。それを無為無策の怠け者の論理だと建築プランナーが言うことが、いかに世界の各大都市の再開発のあり方と逆行しているかということ、私はここで申し上げたい。

そういうインナーシティを含めて、昔で言うところとちよつと裏町的な雰囲気のある所でも、多くの人が地方から入ってきて、また出ていくという極めて流動的なことがあるわけです。だからそこでの生活のたたずまい、生活の仕方は、やはり都市的な生活のルールがある。仮に下町的な、裏町的な所でもお互いのプライバシーは非常に尊重する。しかし困ったときにはお互いに手助けするという生活のルールが意外とあるのです。

最近、墨田、台東、荒川あるいは神田のそういう地域に、子供とか家庭を含めたコミュニティ生活をエンジョイしたいという外

国人居住者が増え出しています。私に通っている大学のある池袋でも、特に東南アジア系の外国人労働者が多いのですが、非常に増えてきているのは、そういう地域が外国人にとっても居やすさがある、つまり、何から何までプライバシーが侵されるわけではない。といって、お互いに全く没交渉でもないという感じがあるのではないかと思います。その辺をどう新しく概念化、モデル化して、再開発ニュータウンとつなげられるか。あるいはある種の大きな流れに対するささやかな歯止めみたいな話を、非常に不十分ですが社会学として提供する必要があるのではないかと思います。

巽 この問題は、大変重要な問題でありまして、三村先生も先ほどから共通の問題意識を持って提起されているように思いますので、三村先生にもこの問題についてお答えいただきたい。

伝統的なコミュニティ十近代的運営管理体が必要

三村 私はいろいろな生活文化の問題とか、多少思い入れ的な下町的、人情論的なコミュニティとか、あるいは懐古趣味的なものとか、そういったことも都市に住む以上は、新しく住みにきた人にとっても、結構大事ではないかと思えます。新しく来た人も、多少はその文化の中に入れてもらって、暮らしていくという一種の同化作用みたいなものがあるほうが、全く根無し草で暮らしていくよりはいいのではないかと思ったりもしているのです。しかしあまりそのことだけを強調して居住タウンを言っているわけではなく、もっと近代的、現代的な意味でそれをやらなければいけません。

というの、地域を運営管理していくことが、現代ではもう、昔の集まりのような形で全員一致で決めていくとか、町内会で決めていくとかという運営管理だけではいなくなってきた

思うのです。ある意味では株式会社的な、ある意味では第三セクター的な、あまり強度でないコーポラティブとか地域生活協同組合みたいな、ある程度その土地の経営を先覚的に見通して、この不動産はこう運用していくのだとか、こういうポリシーで行くのだとか、新規に入ってくる人には、こういう条件を付けなければいけないということ、都市政策と住民運動みたいなものをつなぐようなものを、経営管理運営システムとして都市の中で持つことが必要でしょう。そうしなければ現代のコミュニティはもたない状態だと思います。ですから素地は人びとのわりにエモーショナルな伝統的なものに根差すわけですが、これの近代的運営管理体ということを付け加えていかなければいけないというのが、私が居住タウンというわざわざ別の言い方にした一つの理由なのです。

巽 私は服部さんのお考えをちょっと別の方面から奥田先生にお尋ねしてみたいと思います。

コミュニティといっても非常に牧歌的、ノスタルジアを追っていることではない、非常に大事な問題です。しかし、厳粛な事実として、首都圏の家族構成が標準的な夫婦プラス子供という家族は五割程度しかなくなって、三割が単身家族で、二割ぐらいが片親と子供という家族構成にいま変化しつつあるわけです。そして標準的な核家族も若い家族は夫婦共働きになってきて、これまでのようなコミュニティの活動がむしろ煩わしいといえますか、そういうものにかかわらないアソシエーション社会といえますか、そのほうにむしろ指向していくような人たちが増えてきているのです。

その顕著なのが東京で、その中でさらに都心部がそうであるという状況があるかと思えます。いま話題になっております大川端の集合住宅とか、あるいはアーク・タワーズなどというのは、



子供の姿の見えない子供ゆき道路 (神田)

標準的な家族のコミュニティを構成するような家族を対象にしたのではなくて、法人社会において、法人に勤務している人たちの家族のためのもの、あるいは単身世帯のものであると考えますと、そういう住居もとりわけ東京の場合には必要なのではないかとも考えられるわけです。奥田先生は、その点についてはお触れにはならなかったわけですが、それについてはどのようにお考えになりますか、ご意見を伺いたいと思います。

若い世代の感覚に合う町づくりセンターの提唱

奥田 東京の都心を地域として見るより、一つの産業体として見るほうがとらえやすいという見解を持たれる方も大勢おられるとおもいます。当然そこにおける集合住宅とか、地域のサービスの供給システムという形が結果的に限りなくマーケット・メカニズムに乗るような、つまり形態的に言うと、ホテルのサービスに近い形をとるという事も現実化しております。そのこと自体を否定しているわけではないわけですが、これからの新しい都市が、私の言います成熟した都市型社会を考えたときに、同じ大川端でも、佃島、月島をむしろ背景とするような、つまりそれが二層性を持ち得るような都心のほうが、これからの新しい都心のあり方にふさわしいものと思います。そういう形の仕掛け、仕組みづくりを織り込んだ都心のほうが、はるかに国際都市、世界都市として個性ある都心を作れると思うわけです。市場メカニズムから考えると全く無駄、非効率として映る部分を青写真のときに無視した再開発が、まさに欧米の大都市の再開発の失敗事例だったと思うわけです。

しかし、従来の町内会という組織は、東京の特に中心市街地の場合に、そういうコミュニティを含めたまちづくりのトータルな運営の担い手の組織としては、確かに限界がきていると思うわけです。

す。特に若い世代は、町内会を含め、住民運動とか地域運営のあり方に対しては、煩わしさと重苦しさを感じています。

では、単なるサービスの供給を、一人の受益者なりクライアントとして選択するだけなのかというと、私は必ずしもそうは思わないわけで、やはりそこでは人と人との触れ合いを含めるような新しい町のイメージが育っている。ある人は、一種の友人感覚のような近隣付き合いを含めたそういう志向を持ってきている。しかし、従来のコミュニティセンターというと機能が限定されすぎているわけで、もう少し市街地の町の実態とか若い世代の感覚に見合うような、もう少し広域にわたる人と人との結び付き、人と集団とのネットワークの結び付きの結節点としての「まちづくりセンター」とか、まちづくり情報センターという様なものが、今後必要になってくるのではないかと思います。これは三村先生の居住タウンの経営の仕組みと重なるのですが、若い世代にとっては、そういうセンターという場を利用して、そこを一種の市民サロンとして人と人と触れ合ったり、その地域とか町の情報を知る。さらに言えば、今後いろいろなまちづくりとか、地域のさまざまな紛争が多いときに、まちづくりプランナーとか弁護士という専門家機能を持ち得るようなまちづくりセンターが、そういう若い世代をつないでいく経路には、必ずあると思っております。

コミュニティとはいったい何か

斎藤(東京理科大学) コミュニティの定義を、今日の討論が実りあるように教えていただきたいと思えます。

山田 私はこの問題について先ほどから発言しようと思っておりました。それは若干コミュニティの定義ともかかわっておりますので、私から話をして結論を奥田先生にやっていただいたら、い

先ほどの服部さんの問題提起で、都市は絶えず変化するし、変化しなければならぬとおっしゃいました。私も確かにそう思います。しかしだからといって、コミュニティというものを全く考えなくてもいいのかどうかについては、疑問を持つわけです。というのは、極端なことを言えば、都市は変化していったらいいのだ、コミュニティなどは考えなくてもいいのだということ突き詰めていきますと、市民参加というのは何になるのか、市民自治というのは何なのか。市民自治も市民参加も必要ではなくなるのではないかと議論にまで、いつてしまふ。

なぜ市民自治、市民参加が必要かを考えますと、われわれは都市の中で、経済学的な言葉で言えば、社会資本を共有している。

別の言葉でいえば、社会的共同消費手段とも言われるわけですが、そういう共同で消費するような社会資本があつて、それはいろいろな形の都市施設として存在するわけですが、それを利用する場合には、ハードとしてそこにあつて、ある供給さえすればそれでうまくいくのかと言えば、そうではなくて、使い方に關してルールみたいなものがあります。社会資本の中にいろいろなレベルの社会資本があるわけです。大都市圏レベルで使うような社会資本もありますし、ごく小さな規模の社会資本もあります。たとえば大都市圏レベルの典型的な例は、鉄道であります。

たとえば新宿駅などを見ますと、誰も毎日死なないでちゃんと人が流れている。どういうふうに通手手段を事故なしに使うかは、鉄道側のものすごいソフトもありますが、それを使っている人の側の一つのルールもあるわけです。みんなあるルールに従って行動しているから事故も起こらないで運営されている。世界一の交通量が新宿駅の中でさばかれています。社会資本は施設だけにあるのではなく、それをどう利用するかというソフトの手段が共有されているわけですから、その共有されているところで、一つの

都市圏レベルのコミュニティみたいなものがあるのではないかと
思います。

逆に非常に小規模な所で言えば街路です。車もあるし、子供もいるのにそこを使っている人は、あまり事故を起こさないで何とかうまくやっていく。たとえばオランダなどでは歩車共存道路という制度を住民参加で作りました。「ボンネルフ」という言葉が使われていて、直訳すると「生活の庭」というわけですが、街路にみんなが集まって相談して、子供のある家は自分の家の前に木を植えてそこに砂場を作る。自動車を止めたい人は自動車を止める。道路は真っ直ぐにしないで段をつけて、スピードを出して走れない。かつ曲がりくねらせるといふ形の庭的な歩車共存道路を作り出すわけです。これも一つのごく小さな規模のコミュニティなのです。ルールを共有しながら、みんなで作り上げていくというところでコミュニティというのがあつて、小規模なものもあれば、大規模なものもあるし、地域的にここからこまでコミュニティと定義する必要は必ずしもないのではないかと思います。それを使うルールというものがあつて、そのソフトな情報を共有している人びとというのは一つのコミュニティを作っているのだと、私は考えたいと思います。

奥田 一九六〇年代の住民運動、大体二〜三万人ぐらいまで単一の組織体いろいろな協議会方式その他を運用しながらカバーしてきた。このことからしますと、私は二万、三万という通常で言えは中学校区ぐらいまでが単一の組織体でカバーできる。つまり小さい自治体ぐらいの機能を、これまで住民自治協議会がそういう役割を現実果たしてきたと思つているわけです。その意味では三村先生の居住タウンに近いのですが、三村先生の場合には、われわれからすると一つの都市ぐらいのスケールをお考えになつているわけで、私は中学校区ぐらいのものがそれぞれ重なりながら



奥田道大先生

も、そういう核がいくつもあり得るのではないかと思います。だからまちづくりセンターとリンクする施設として、従来の小学校が地域社会の原点ということで、「教育と文化の町千代田区宣言」という都市宣言をつくるときに、千代田区を含めた都心区の小学校のあり方を、ずっと調べてきました。しかし大方の評価を非常に得たものの、そういうコミュニティおよびコミュニティのシンのホルの施設との連関で考えたときに、ちよだパークサイドプラザという小学校の存在とか機能とかの地域の人びとに対しての意味は、コミュニティという感覚とかスケールを超えてしまった施設ではないかと思っています。

コミュニティの定義を一言で言え、というのは難しいことなのですが、さまざまな意味での異質・多様性を認め合って、相互に折り合いながら、ともに築いていく洗練された新しい共同生活のルール、スタイルをコミュニティと言っています。さまざまな意味での異質・多様性を認め合っていく、そのような許容の範囲を超えているということで、いまご質問の回答にしたいと思っております。

高齢化、地上げ……、現実には本当に厳しいが

異 会場の皆さんの中でいかがでしょうか。この都市内の住居、あるいは住宅のあり方についてご意見ございませんか。

高橋（日赤武蔵野女子短期大学） 私は家族社会学を専攻いたしておりますが、関西とか東京だとかと言っているレベルで都市化社会は論じられないのではないかと思います。いま自営の人たちはそこに住み続けて、コミュニティができるかもわかりませんが、雇用社会の中に住む人たちにとって、コミュニティが果たしているのかということがございます。二二世紀には老人世代のみの世帯が多くなるというときに、コミュニティはいくら探しても

う崩れてしまっていて見当らないのではないのでしょうか。

三村先生にご質問したいのですが、住み散らかすことができるほど私たちは裕福ではないし、住み散らかすほどまだ住宅がないと思います。私たち団地族が2DKで、子供が生まれて住み替えなければ生きていけなかったから、ライフステージ別の住み替えがありました。今度は大きな一戸建てに入ったのに、息子たちが出ていってがらんとした所に、お年寄り夫婦がいる。まだ元氣な間がいいのですが、一人暮らしになって、病気になるっても、自分たちが住みたい家に住めない都市、そういう場合に住宅というのが、都市化社会というのは、地方に家族を置きながらとか、単身赴任をしながらとか、そういう家族の多様な中で都市化社会の中の住宅が、どのようにあつたらいいのか。住み散らかしていきたいのですが、住み替えられない住民はどうすればいいのか。大変卑近な例ですが、高齢化社会の中で高齢者が一人暮らしになって、夫婦暮らしになって住み続けていける都市化社会の中の住宅について、是非お教えいただきたいと思えます。それを求めて今日は参りましたので、よろしくお願いいたします。

田中（田中設計事務所） 私もいま考えております住民主体の町づくりといえますか、再開発方針、つくり直す方針、それを住民主体でつくり直すのはどうしたらよいかを勉強している者でございます。私の住んでおります四谷の周辺も、土地高騰問題で地上げ屋さんが入り、空地がかなり多く発生しております。建物がとりこわされた空間と従来から住んでおられる木造二階建てが入りまじり、非常にぎくしゃくしている状態にあるところです。私どもの町は非常に小そうございまして、二八〇人ぐらいの住民でございますが、その中で七五人ぐらいの七五歳以上の老人の方がいらっしゃるような状況です。その方々が放射五号線の沿道開発でビル化した間に住んでおられるわけですが、そういう中でその方

々が住めるところといいますが、コミュニティを持つといいますが、再開発の中にそういう地域の小さい形での施設ができないのか、ということを考えておりますがいかがでしょうか。

高橋(日本工業大学) コミュニティの形成の問題で少し意見を述べてみたいと思います。いままでの都市計画の計画単位というのが非常に大きすぎるのではないかと。それは人間が口でしゃべって、徒歩で歩いてというふうな事柄を基にして社会をつくってきたということから出てくる、一種生態学的な一つの与件のような形の条件に基づくのではないかと。考えておまして、小さい範囲に対する小さな施設というのが、コミュニティ形成にとって非常に密接にかかわっているという事柄だと考えております。しかも超高層という形で地面を離れて空中に舞い上がってしまいますと、それは非常に抽象的な空間になってまいりまして、その中で本当に有機的な社会ができるかどうかということにはかなり疑問を持っております。

本来住むというのが都市の初めであつたわけですけども、いまはそうではなくともっとマクロな視点から、都市は経済あるいは効率という原理のもとに動いてきてしまつております。住むということの中には、この効率に乗らない本質が多分にあるのではないかと思ひますので、そこら辺の問題についてももし伺えればと、思っております。

巽 大変切実で深刻なご質問もございました。講師の先生のお手許にお廻ししてありますが、ほかにも質問票で質問がたくさん参つておりましたので、その中でもコミュニティに関するものもいくつかございますので、奥田先生、山田先生、三村先生それぞれにお答えをいただきますと思います。

コミュニティは作るもの

奥田 私はこれからの大都市が住民の構成、特に年齢で言いますと、高齢化ということは避けられないわけだし、むしろ高齢化社会はそれを、成熟化社会へと読み換えられるべきものと思つております。好むと好まざるとにかかわらず、中高年齢層を中心とするような形に移りつつあるのではないかと。いう前提を持っているわけです。

東京の郊外については、いま定年期を迎えて家庭や地域に帰る層が、どういうふうな地域で過ごしているのかは、私もいろいろ調査等してきているわけです。いままでの会社人間が地域社会へ帰り、地域での過ごし方というのは、ものすごく難しいとは思つたのですが、しかし自ら何かのきっかけを作ることには非常に得手ですが、きっかけを与えられると意外にさまざまなボランティア活動とか、自分の職場あるいは職業体験を活かす形で、割合地域に入ってきているケースが非常に多い。そういう意味では日本人の持つ一種の会社人間を含めた頑張りずみみたいな形が、地域場面でも反映されていると思つております。ただ、問題は非常に頑張りすぎて、少々のぎくしゃくする面があるようですが、郊外のコミュニティも第二期の成熟期に、だんだん入ってきていると見ております。

先程の日赤武蔵野の高橋さんのお話は、市街地の一人暮らしのご老人の話だつたと思うのですが、コミュニティがあつたかかつたかということよりも、これまでの過ごし方の中で、お互いとその地域の中で見合うという慣習があつたかかつたかかの問題であるように思ひます。そういう意味では、月島、佃島を含め、東池袋の日ノ出町など私共が調査した地域は、ご老人がひっそりと暮らせる最後の場所という感じがあるわけです。何か目に見え



会場からもたくさんの意見、質問が寄せられ、熱心な討議が行なわれた。

ない相互の扶助の生活のルールとかシステムが、いまもって生きているという感じを個人としては持っております。だから、特に高齢者の問題だけが必ずしも例外とは思えないわけです。しかし今後、それがつなげられるのかというと、非常に多くの無理があり、すでに町内会を含めた近隣組織が、実質的な機能をだんだん失っていくという意味では、お互いの助け合いのような気風だけでは任せられない部分があることは承知しています。それが先ほど挙げました二つのまちづくりセンターを含めて、いきなり行政体とダイレクトということではないのですが、ちょうど行政との間をつなぐボランティア組織の常駐を含めた組織が、もう少しきちんと従来の組織に代わって発動していかなければいけないのではないかと、私としては感じております。

ただもう少し私自身明快にしなければいけないとは思っていますが、コミュニティはあるかないかという議論がつきまとうわけですが、あるかないかという形は長い時間の蓄積の中で、人間関係とかそういった記憶を含めて、その地域で住まうということの人びとの一つの誇りみたいな形を、一方にはもちろん置いているわけですが、コミュニティはより自覚的、意思的に作るものなのです。だからあるかないかというより、作るものだという事なのです。しかし作るというときに、過去の蓄積といえますか、単に物のストックだけではなく、人びとの生き方とか生活のスタイルを含めて、それをどうつなぐのかというのが、これからの市街地のコミュニティの話なのではないかと思っています。

ホテルシティではなく、サービスを自ら作ってゆく地域社会へ

三村 都市における孤独な老人の状態と不動産の相続税による追い立ての話はまさにリアリティそのもので、高橋さんのお話だけではなく、これはいたる所でいま起こりつつあるというか、起

っていく現象だろうと思います。下町の助け合いとか、三世代同居とか、矛盾を家族の中で吸収して生きてきたわけですが、それがだんだん難しくなっていく。個人でも生きていける。とにかく収入さえあれば、いろいろなサービスを全部購入して生きていける。そういう意味では都市というのは、もはやコミュニティではなくてホテルである。シティ・ホテルではなく、ホテル・シティである。だから諸々のサービスは全部ペルを押ししたり、コインを自動販売機に入れたりして全部購入できるという非常に寂しいものです。それが行きつく所はサービスに完全に依存する孤独な老人が個室に入っている。アラーム・システムとかガード・システム、モニタリング・システムなどがいっぱい付いていますから、そういう機械を身体に取り付けておけば、危ないときは必ず自動的に誰かが飛んでくる。このようにすれば案外孤独な死も免れるのではないかと。そこまでサービス化して、商品化していく。

たとえばワンルーム・マンションなどをやってきたような企業なども、いままでは若者のワンルームだったのですが、これからは老人のワンルーム・マンションだということなのです。そういう親族に代わってケア・サービスをして、まさかのときには飛んで行ってあげるようなシステム付きです。場合によってはロボットでも配して、老人の繰り返し話ぐらいだったら聞いてあげるぐらいの機械を付けてサービスをしていく。そのぐらいのものは商品化していくと言っている時代なのです。

片方ではサービスの消費者ではなくて、サービスそのものを自分たちが作っていくという触れ合い活動などを、厚生省も言い出しているわけです。そういうサービスを自分たちで作ろうとしていくほうに、どちらかというと私は加担したいのです。だからホテルになるという面は、ホテルのサービスとかホテルの経営を自分たちがやらなければ、完全に地域社会ではあり得ないのです。

その辺は山田先生の、共有のいろいろな社会資本をルールをもつて運営していくことがコミュニティだということと同じことだと思えます。ですから、ホテル化というのは一つの傾向かもしれないですが、今度はホテル的なものを誰がどう経営、運営していくのかということで、サービス自体を、自分たちがかなり作っていくということが一つあると思えます。

もう一つは相続の話ですが、これはその地域で供給され、住み続けられてきた住宅のストックが、人が移動しても物のストックとか住環境は残っていく。それが新しい住み手を見つけて住み続けられていけばいいというのが、非常に望ましい状態ですが、日本の場合には、住宅のストックというのは、ほとんど価値がなくて土地の価値しか認めないわけですから、すぐ撤去されていくわけです。それで不動産の価値が商業、さらにそれに加えて投機による価格の吊り上げを反映したような査定が行なわれるわけですから、住んでいる人が払える居住用の利用に対する査定ではないわけです。ですから、当然ながら、はじき出されるということになっているわけです。

それを防ぐには、そこへ居住用で住み続けるなら、それが売れて大儲けするまでは税金は安いという、宅地並み課税と同じように居住用特別措置をするとか、その方がお亡くなりになるまでは公共の信託がお預かりして、その間は税金が免除されるとか、いろいろ問題がありますがそういうことも考えられるのではないかと思います。

ボランテアが弱い日本では、地方自治体のサービスも必要

山田 私の考え方としては、コミュニティという概念はいろいろなレベルがあるということが一つでして、その場合、地方自治体が一つの確固とした制度的に認められたコミュニティであること

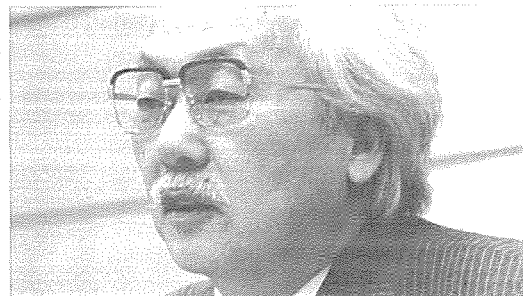
には間違いありません。ですからある場合には、市自体が何らかの形でサービスを行なうという方向が考えられるのではないかと思います。

奥田先生のコミュニティの考え方というのは、ある意味で理想といえますか、到達目標のようなものであって、現実には奥田先生が定義されるとおりのコミュニティが理想的な形で機能しているところというのは、あまりないのではないかと思います。

ですから、結局いろいろなものが補完し合って対応していかなければいけない。市自身が何らかの形のサービスを行なうという場合もあるでしょうし、ボランテア制度というものをもつとつと作っていくというような方向もあるのではないだろうか。日本は比較的ボランテアというのが弱いと言っていると思います。が、外国などに行きますと、ボランテアというものが随分いろいろなところで活躍している。一人暮らしの老人を毎日見舞うというようなことも、場合によってはあるかも知りませんし、互いに相互扶助し合うような近隣社会というのが確固として残っているとすれば、そんなに心配しなくてもいいかも知らないのですが、しかし現実の近隣社会というのは、いまおっしゃいましたようにいろいろな要因で崩壊してきているという場合、奥田先生が言われるようなコミュニティを理想として掲げること自体はいわけですけれども、それだけに頼れないというのが私の率直な感想になるかと思えます。ですからいろいろな形のコミュニティを考えなければいけないし、地方自治体やはり相当いろいろなことをやらなければいけないのではないかと思う次第でございます。

しかしやはりコミュニティは必要だということの一つの例を挙げますと、最近千里ニュータウンもだいぶ歴史ができてきたという話をしましたけれども、実は石油ショック直後にティッシュペ

山田浩之先生



パーがなくなるといふパニックが起こったことがあります、あれは千里ニュータウンから始まったのです。私自身の母は大阪の別の古い町に住んでおりましたから、大阪の母のところへ行ったら、ティッシュペーパーなんかどこにもあるし、全然心配なんかしていないと。片方ではパニックが起きているし片方では何ら問題はないというようなことがあるわけで、そこにコミュニティがあるかないかということで、やはり相当の差がそこにはあるということをおっしゃる必要があるのではないかと、というふうに思います。

居住タウンをどうやって生み出すか

異 コミュニティの話を中心に討論の前半をやってまいりました。後半は、住居をどのようにつくっていくのか、どういう住居をつくるのか、またそれができるのかどうかといったところに焦点を合わせるようにしたいと思います。

三村さんは居住タウンというお考えを示されまして、これについてかなりたくさん質問がまいておられます。この居住タウンというのはコミュニティの概念でもあるように思いますが、一方ではフィジカルなイメージを提出してもおられます。そこでできるだけこのフィジカルなイメージのほうに焦点を当てていただきまして、先ずお答えをいただきたいと思えます。

三村 居住タウンという発想は必ずしも忽然として出てきたものではないのでありまして、町のいろいろな社会的サービスとか、不動産管理の共同運営体というようなものがあるという背景には、この二〇年ぐらいのそれなりのまちづくりの蓄積がやはりあるわけです。

たとえば既存の個々の自治体が基本構想を立てるとか、都市計画のマスタープランを書くとか、そういったことでは満足ができ

ないということ、ある地域の全般的な住環境を改善していくようなまちづくり運動とか、それを行政が支援する形で行なってきた運動の成果がありますし、また高速道路が通るとか、巨大な施設ができるということに反対をしたり、条件付けをしていく住民の運動というものがあつたわけです。

そういうものは非常に孤獨な戦いをしてきた人たちもいたわけですが、場合によっては連帯してきたし、場合によっては行政がそのためにいろいろな事務局を提供したり、専門家のバックアップをしたり、それについてはいろいろな批判もありますけれども、そういうたいわゆる法定都市計画などとは違った形でまちづくりをやる、という動きが全国的に出てきたことの意味は、かなり大きい。これは日本の制度の中では何らの裏打ちもなくてやられてきている。その上に何か少し都市計画的定着をさせようという形で、地区計画制度というのをドイツに学びながらやろうとしましたけれども、なかなか日本では定着しにくい形ですね。

そういうまちづくり運動の発展形態の中でそれをもう少し組織として見る、あるいはそれを行政がガチッと受け止めて支援をしていく形として見るという形で、この居住タウンというものを提案してみたいわけです。しかし自治体の行政体イコール居住タウンの運営体になり得るかというところ、小さいところではそれでもいいでしょうが、やはりもう少し地区を割って見ていく。

ある時期私たちが、一〇万人とか五万人ぐらいごとに、それぞれのまちづくり計画をきちんと立てて運用していけばいいということ、これを言ったのですけれども、これは全然意味がなかったわけなんです。というのは、ある自治体の中で五つとか一〇の町づくり計画を同時に進行させるといふことは、技術スタッフの能力からいっても無理ですし、また全然そういうことを必要としない人たちのところへ行つて「やりましょう」と言っても、これもあま

り効果がない。やはり何か問題が起きたり、「やろう」と盛り上がっているところからやっていく、あるいはそういう可能性の高いところからまちづくりをやっていくことが必要だと私は思っているわけです。

ですから、全域に居住タウンがかぶらなくても、ある問題地区とか、何か突出していませんここからやるう、というところから徐々にそういうものをつくっていったらいいし、その周縁部は割合自由に考えておいていいのではないかと思つていきます。

それがいったい何万人ぐらいがいいのか、どれぐらいの大きさがいいのかはなかなか難しいのですが、一〇〇万人では大きすぎるとか、一〇〇人では小さすぎるとか、だんだん消去法で接近していくと、やはりそれは中学校区ぐらいか。しかし中学校区でそんなことをいちいちやるのはちょっと小さすぎるなというようなこともあつたりして、やはりそのときどきの必要に応じてセツトしていく。そういうことを積極的にやっていくことに意義があるということをや地域の人も考え、自治体のほうもそれは公式にバックアップするというふうにしたとき、そこで居住タウンが成り立つ、居住タウン成立宣言みたいなことになってくるのであつて、最初から何万人がいいなどということはもちろんまだ言えません。

人がどんどん入れ替わるし住み続ける人もある。いつも人口ピラミッドがバランスのとれた形になっていけば確かにいいのではありません。これはやはりかなり難しい。非常に大きな人口構成の変動のウェーブというものが、居住タウンとか地域社会には必ずかかってくるから、何十年かのサイクルで非常に高齢化が進んだり、また若者が集まつたりというような変動があつて、それにはある程度耐えていけなければタウンとは言えないので、あ

んまり計画的に設計してはいけないのではないかと思ひます。日本の家族の規模、構成内容の今後の変化は、当然覚悟しなければならぬ問題とは思ひますが、やはり人口の年齢構成のウェーブにコミュニティはある程度耐えていかなければいけない。しかしそれが決定的に死に絶えてしまうようなことは、さつき言った根茎が切れてしまうわけですから、やってはいけません。だからやはりウェーブはウェーブで変動部分はあるわけですが、基幹部分はどれだけ維持できるかということです。そのところにやはりローリミットみたいなものがある。こういうのは、地域ごとに人口設計とか人口構成の設計をやっていくながら、固定的に考えるのではなくて、どれぐらいのラインは維持したいというようなことを、居住タウンの計画段階では、そういうことも都市計画のテーマにしていかなければいけないと思ひます。

居住用地確保のためには強引な政策が必要

ここでいうのは漠然とした都市計画ではなくて、容積制とか、いろいろな形の手法的なものに近いものだと思うのですけれども、これはやはりいまの用途、容積が基本的に問題でして、非常に素朴なところか、荒っぽい考え方で成り立っているということですから商業地域の中は商業だから、居住環境は無視していいということになっているのです。

けれども京都などで調べてみますと、京都の都心部にはたくさんの方が住んでいても、全然日照は保証していない。一種住専、二種住専のように保証していないわけです。一種住専、二種住専で保証している日照というのは何かというと、冬至の日に南から何時間お日さまが出るかと、何時間以上陰にならないかと、そういうことなのですから、たとえば京都では、昔から家中に直射日光が入るといふことを非常に嫌ってきたわけです。で



三村浩史先生

は都心部で日光がいらぬのかというと、やはり冬至以外の季節とか朝夕には入ってくるわけですし、庭とか、二階とか、屋根の上の物干しにはちゃんとお日さまが当たるとか、それから空を見上げたときとか周りの山を見たときに圧迫感がなくて、空が見えるとか、そういうことは直射日光とはかかわりなしに保証してきただけです。ですからそんな一種、二種住専など、いつごろから南からまともに日が入らなければいけないというようなことを考えたのか知りませんが、それでイエスカノーカをやってみようというやり方に非常に問題があるわけです。

私たちがいま考えていることは、たとえば一種、二種住専の日影とは違ったもつと中間的な緩やかな日照とか、最高の条件を都心型に考えるべきであるし、しかもそれは平面だけではなくて、たとえば三階以上とか、そういう立体的なゾーニングで考えていてもいいのではないかとというふうに思っているわけです。

これからの都市計画のマスタープランの中で、どれぐらいの総容積の中で、どのあたりはどれぐらいの居住用空間を確保するか、ということを決めていかなければいけないのではないかと思えます。たとえば容積が六〇〇%というようなところで、いまそんなことを言うと東京中が大騒ぎになりますけれども、二五〇%ぐらいまでまず落とす。ただし六〇〇は認めますと。だけれども六〇〇は本当はマキシмумであつて、六〇〇をもらおうと思つたらその居住空間をきちんと提供して、ある質の高い居住できるユニットをちゃんと供給したら六〇〇あげます。これはマキシмумであつて既得権ではないですよというような、これがもとの発想なわけです。ヨーロッパなどの例を見ますと、たとえばパリなどでもいちばん高い容積が二五〇%とか、あるいは二〇〇%というぐらいでやつていくわけです。ですからそこで居住用空間を確保するというために、貢献度が高ければ六〇〇でも七〇〇で

もあげましょうと。これがヨーロッパで居住用空間が都心の中で確保されている一つの理由だと思ふのです。

先ほどの奥田先生のお話によりますと、都心三区とかは、もう手遅れだというのも、都市政策の戦略を立てる指揮官としては、どの辺に後退して防衛線を引き直すかという意味では、私は正しい判断ではないかと思うのです。そういう意味では千代田区とか、港区とか、中央区の人には気の毒かもしれないのですけれども、もう一回防衛線を少し下げて、その辺からでもやってみるといふようなことが必要かと思うのです。要するに立体的な空間の総量をどのようにならぬか、経営するかというところまで立ち至る。そういう都市計画をやらなければ駄目だ。それぐらいの権力を持たなければ駄目だということになってくるわけでありませう。

地価は社会悪の根源であるとか、不正を拡大させるとか、自身で家を持つてよい生活をしたという気持ちを持て失せて、とりあえず外車でも買おうかというところに人を動かしてしまふとか、いろいろな言い方をされていますが、結局はやはり住宅を造つていくエネルギーが都市づくりに結集できない、ということに大きな問題があるわけです。そういう意味では立体空間の土地改革、つまり、ランド・リフォームというより空間改革というのですか、スペース・レポリューションというようなものを考えないと、ちょっと問題がうまくいかないのではないかと思つてゐるのです。

積層集住社会のコミュニティは？

巽 いまの三村さんのお話では防衛線をもう少し後退させていかならぬを得ないのではないかとのお話だったので、私は健全なアプローチのコミュニティ・ベースの話と、それからたとえばコミュニティとはおよそ縁遠いと考へられている超高層集合住宅の社会というものを分離して、あれかこれかというふうにか



「新田」の同居風景
(中央区佃島一丁目)

るのはまずいのではないかと思っています。超高層集合住宅というのは一つの象徴でありますが、私は将来たとえば東京などは、おそらく積層集住社会にならざるを得ないだろうと思うのです。現在は過渡的な未熟な状況であって、集合住宅化して積層化してはきているけれども、まだまだこれでいいんだというわけではないと思います。私を含めて建築学者は、社会学者、経済学者の皆さんに比べると楽観的でありまして、世の中の難しいところは飛ばしてしまつて、ああしたいこうしたい、というふうに考えるものですから、その点でいろいろご批判をいただきたいわけであります。しかしそういう今後高度に集積していかざるを得ない社会の中で、どのようにフィジカルな都市を築いていくかという観点に立ちますと、集合住宅から構成されている街の中もコミュニティができるだろう、あるいはコミュニティができるような集住形態というものを考えていかないとけないのではないかと思つてはいます。

先ほど奥田先生は、「郊外のニュータウンもようやく成熟の時期にきている。これからだんだん成熟してコミュニティも発展していくだろう」とされながら、都市内の再開発ニュータウン・コミュニティの形成には疑問を呈されたわけですが、私はちょっとそれには抵抗を感じるのです。つまり、郊外のニュータウンがいま成熟していく見通しがあるとするならば、都市内の再開発ニュータウンもやはりいまは駄目だけれども、将来においてコミュニティを形成していく可能性があるのではなからうか。つまり郊外のニュータウンは、いわば山林原野あるいは農地の上に建てられて、誰も居住していなかったところに住宅を造つたのであつて、もともとそこに町があつたわけではない、居住者がいたわけではない、新しくコミュニティをつくつたのです。再開発の場合も、既存の市街地を再開発するとき、それを地上げをして、壊して

むりやり新しい建物を建てるということについては大いに問題があると思いますが、工場跡地とか公共用地とか、そういう人の居住していないところに居住施設を造っていくことになりますと、そこに時間がたてば、新しいコミュニティができるのではなからうか。非常に素朴なのですけれども、そういう疑問を持つております。

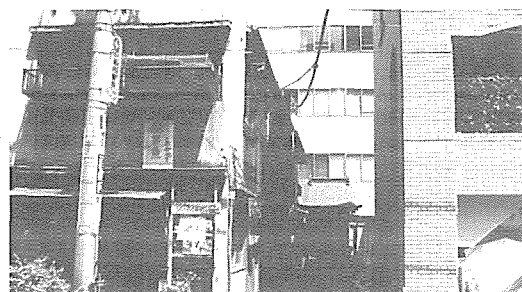
いまある生活の場を生かした再開発＝保存修復型への転換

奥田 いま奥田先生がおっしゃつた再開発ニュータウンの今後のコミュニティについては、東京のような大都市の中の従来の住民層ではとらえきれないような新規入居者である都心活動層の存在も、当然考えなければならぬというふうに思うわけです。

しかし東京の郊外の団地を含めたニュータウンが、さつき申しましたあれだけ時間とエネルギーと金銭のコストをつかつて、曲りなりにもいまの形でしかないことを考えますと、生活関連施設を含めた形のニュータウンよりは、もう少し小規模で、周辺の地元社会とたとえば施設でも共用するような形を結果としてはどうか。たとえばひばりが丘であるとか、多摩平のニュータウンというのは、フィジカルに見るとスラム的というかもしれないのですが、やはり中層で緑の空間に包まれて、実際に生まれてくる人はいまは非常に高齢者で、定年を迎えられたご夫婦も非常に多いわけですから、実際に行ってみますとボランティアを含めた、あるいは趣味の活動を周辺の人たちと一緒にやって、そういう意味では一つの高齢化社会の中の生活のあり方として、むしろ非常に望ましいのではないかとすら思っているわけです。

そういった郊外の話と同じふうに考えられないにしても、私はそういう戦後の公共住宅の経験という形を、物をつくる側が、ど

ビルの谷間と化す神田周辺の住宅。



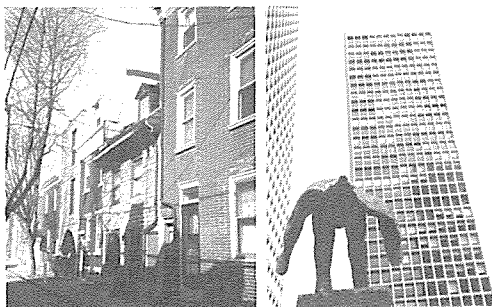
ういうふうには総括されてきているのかを知りたい。そういう観点で見ますと、今度の再開発ニュータウンの場合には、完全にマーケット・メカニズムに乗るわけですし、生活関連の施設とかソフトなサービスを含めて、すべてそういうようなマーケット・メカニズムの供給システムに乗せている。そして分譲ということよりも長期滞在者のホテルに近いような形で供給される。しかし私はその施設、あるいは装置のあり方を見ると、周辺を含めた形でのまちづくりという点では、非常に疑問を持っているわけです。この様な形の計画では、臨海地とか大規模な工場埋立地の場合には、私は必ずしもそれがそういう形の人口定着につながらないというおそれを個人としては持っているわけです。

そういう意味でアメリカの都市の市街地の再開発、特にフィラデルフィアとかニューヨークの再開発の場合にどういう重い経験があったかということを知っていただきたい。第一のソサエティ・ヒル、それから第二のソサエティ・ヒルといわれているクイン・ビレッジ、それから第三のソサエティ・ヒルというサウスウォークといった再開発のモデルが、だんだん時代とともに力点が移動しているわけです。テラウエア川沿いの第一のソサエティ・ヒルがまさにいまの大川端型の再開発で、それは山田先生のおっしゃる再都市化に必ずしも有効につながらなかった。そして大都市の衰退化の中では、そういう四十数階の白壁の三つの塔が川沿いにあることができるということは、何かりりしいイメージ・シンボルみたいな意味があったかと思うのですけれども、必ずしもそれが良い結果につながらなかった。ちよつと南に下ったところの第二のソサエティ・ヒル、クイン・ビレッジが、従来のまちづくりの骨格を生かして新規入居者を求める。しかし第一のソサエティ・ヒルと同様に、やはりディベロッパがあとのコミュニティの運営・維持を、日常サービスを含めて供給するという前提で、たとえば防犯

のあり方一つにしても、まさに防犯社会的な形が肩代わりをする。だからそこは住民が相互にある程度自分たちの生活とか地域生活を、治安の維持を含めて守るといふ最低の線が出ないで、すべてそつちのサービス会社に付託をされてくる。しかも縦ですと管理し易いのですけれども、横になると管理化しにくいし、住民のサービスに対するニーズが出てこない。そしてなかなかマーケット・メカニズムにディベロッパとして負担しきれない、という話が次々と出てくる。それに対して第三のソサエティ・ヒル、サウスウォークというコミュニティは、いかなる施設装置よりも、現実的にそこに人が住まうということ、あるいは生活のたたずまいがあるということがどれだけ重い事実であるかを教えるものであり、そういう現状維持、回復という形に、いま再開発の発想の転換がなされてきていると思うわけです。

もちろん第三のサウスウォーク型がすべてカバーし得るということではなくて、その第二、あるいは時代からすると、やや過ぎ去っている第一とのコンビネーションの中で再開発のあり方を考えてきている。そういうことからしますと、東京の場合、まさにいまの第一のソサエティ・ヒル型、すべてクリアランス型が先行し、それがいまの高地価に見合った供給のあり方になっているのかと思うわけですけれども、せめてその周辺の地域というもののリンケージをどう意識し得るのか。そしてそのリンケージの中でも少し厚みのある再開発。それは決して私は単に内発的再生というだけで言うつもりはないわけですが、東京あるいは都心区という形が、まさにそういう意味の地域というものをどう維持し得るのかという形に対して、もう少し周到な、今後を見通した話が必要ではないかという感じを持っているわけです。

ですから差し当たってはそういう意味で、いまもう少し台東、墨田、荒川、その他を含めまして、そういうインナーシティ地域



右／クリアランス型再開発タワー。左／既成市街地の中の「オールドタウン」、テラウエアの民家（共にフィラデルフィア）

に、つまり現実にある提言ができるような地域に、やはりきちんとした集合住宅を含めた市街地のあり方ということ、既存の地域とのコンビネーションの中で考えていく方向があるのではないか。そういう意味では、墨田でいま出されてきております「イーストサイド」とか、非常に面白い白書が、一種の都心白書とでもいうような形で次々と出てきていますし、港区からも「柔らかな生活都心を目指して」という形で出てきていると思うので、差し当たってそこに期待をしたい。

目的の明快な再開発が出来る法整備を

浅見(A D D計画研究所) 私は、再開発計画を扱うコンサルタントをしているのですが、質問というよりむしろお願いという形で申し上げたい。再開発計画をやる順序といたしまして、地方公共団体の発注があるわけですが、これは建設省の指導があるものから、まずここをやりますという線を引きたいです。これは自治体の担当者が引いてしまうのです。そしてその中で計画をやってくれということなのです。それではなぜそこを再開発するかということについて、はっきりしていることは、防災土木造住宅があるから危ないということ。ところが最近、ここで一つ商店街を再開発して、もつと周辺から人を集めて経済活動を活発にして、そうしてその自治体の財源を豊富にして、やりたいことをやるようにするのが大事だ。そのための手段としての再開発みたいな側面が、非常に強調されてきているわけです。しかももう老齢になられて、自分が一生そこにいた土地として、やはりここで自分が生活したいというような人がいるわけですが、そういうところまで平気で円を囲って、この中を再開発するんだと。その再開発のイメージたるや、やはり奥田先生のおっしゃるアーキテクト型が最初のイメージなのです。そういうところに何とか

持つていけというような発注がむしろわれわれのコンサルタントに対する、言葉では言わなくても建設省の基準に照らした期待なのです。

その仕事をやっているとして非常に矛盾を感じるの、なぜ最初にその線を引きたいのかというあたりです。むしろまず線を引くための基準があつていいだろうし、計画をするときに必要なもつと調査すべき内容がいろいろあるのではないかと。地域地域によつてそういうような調査項目がいろいろあつていいのではないだろうか。そういうことが議論されてはじめて線が引かれるし、それからその再開発の達成すべき目標というものが絞られるのではないかと。それが絞られていろいろ議論があつて、最終的には施設イメージというものができてくるのではないだろうかと思うのですが、最初の取っ掛かりとしてどうもいまの再開発法に基づく基準に手落ちがあるのではないかと。これは実務上の感じなのですけれども、今日の話を伺って、むしろそういういまの国の指導、これをひとつ見直していただけるような考え方を、いろいろ違った質問の立場からも出していただきたい。第一線にいる私どもとしてはそういう感じがしますので、よろしくお願いいたします。

巽 ありがとうございます。それでは最後に本研究所運営委員会の委員でもあられます前田尚美さんと講師の先生に一言ずつお話を伺いたいと思います。

不動産≡プライバシーという重い壁

前田(東洋大学) 今日のシンポジウムの全体的なテーマ「都市化の進展」。これは世界的に見て欧米諸国、日本、あるいはNIC Sなどいろいろありますけれども、そういう中で日本の都市化の進展の度合。それに応じてどういう居住の様式、形態、あるいは需給というものが成り立っていくのかを探るといふ大変なシンポ

ジウムでしたが、私としては、やはり奥田先生が最後に「コミュニティ」というところで言われたように、住んでいて、なりわいがあつてはじめてこの問題の原点になるんだ。それがやはりいけばん大事な点で、今日私が改めて教わつたところだと思ひます。

今日の地価問題、土地の異常な状態というものが、住んでいる人たちにコミュニティの中でも様々な軋轢を生んでいる。私もいま東京の郊外のある建て売り住宅地の密集地区の調査をしているわけですが、その中で総論賛成、つまり居住環境をよくするということはみんな賛成だ。では先ほど三村先生がおっしゃつた不動産の共同的管理ということになると、これはもう大変な軋轢が生じる。なぜかということとその不動産の問題に踏み込んでいきますと、それぞれの家計を見ることになるわけで、住環境をよくするためにいまの家を壊してしまふということは、そのローンの即返却を意味するわけです。建物を担保にしている、土地を担保にしている、そういう大変な問題があつて、再開発ということに住民の参加、みんなで納得してということをやつてくれども、これは完全にファンシーで、現実的には非常に生々しいという資産の争いというものがある。これはやはり私たち建築とか都市計画とかという問題を除いて、特に経済学でもないのだらうと思ふのですけれども、お金の流れの問題としてもまた何かの機会に教えていただきたい、という感想を持ちました。

都市経済は繁栄のさなかに崩壊する？

山田 私の最初申し上げた話の中に出てきましたけれども、大阪市の人口が昭和五八年以降増加に転じたという問題。なぜ大阪市の人口が増えたかといいますと、一つは都心区にマンションが建つたというのが一つの理由です。それからもう一つは工場跡地に住宅が建つたということでありまして、結局巽先生が問題提起さ

れた高層の集合住宅というものが、都心地域あるいは工場跡地等の再開発地域にできたというのが、いちばん大きな理由だと言つていいわけです。大阪市としては昭和四〇年以降ずっと人口が減つておりましたので、人口が少し増えたということで大変喜んで、いるわけです。建物としてそれがいいのかどうかという問題は、住宅の物についてご研究の方々にいろいろご提言いただきたいと思ひますが、大阪市の立場から見れば、やはりそういう住宅が建つて人口が増えるということは、大きな目で見ればプラスになっていることは確かです、これを無碍に否定できない。

しかしとにかく、そういうマンションなり高層住宅が建つということはマイナスではないし、またある程度それは必然の動きであらう。マーケット・メカニズムを全く無視して、あるいはそれに抵抗して何かができるかということ、現実の資本主義社会というのはそんな生易しいものではないことは明らかでありますので、何らかの形でマーケット・メカニズムは働いていくだろう。そういう経済の論理が片方で働く、地価が上がっていくということがあり、やはりその現実には現実として認めていかざるを得ないのではないか。ただそれでいいということにはおそらくならない。やはり経済の論理と生活の論理をどこかで調整していく。それが都市計画の役割ではないだろうか。都市計画をやつておられる方に、その点は大いに頑張つていただきたいと、私としてはお願いをするということになるわけです。

昔、シュンペーターという経済学者が言つて、「資本主義は繁栄のさなかに崩壊する」というふうになつたことがあるのですけれども、そういう形にはいまのところはなつておりませんが、都市経済というものは繁栄のさなかにひよつとしたら崩壊するのではないだろうか、ということが考えられなくはない。地価が上がるといふことは都市経済が繁栄している証拠でありまして、繁

業の結果が地価という形で反映する。しかしそういう地価の上昇という形で、自分の首の根っこを締めていくという構造があるわけでありまして、そういう心配もされるということを最後の言葉にしたいと思います。

立体スプロール防止の手だてを早急に

三村 郊外のスプロールに対して、一九六八年法の都市計画法というものは、非常にザル法で漏れて漏れてしょうがないのですけれども、一応線引きという秩序をいろいろな反対の中で作った。しかし今度は都市空間の立体スプロールが起きていくわけで、何か立体空間のスプロール防止の大線引きをする。それまでにやりた人は駆け込みでやりなさい。そこからあとはバッチリやるぞ、というぐらいのスペース・レポリューションをやらないと、ちょっとこの問題は解決しないのではないかというのが、私の実感でございます。

コミュニティ論の重要性を再認識

奥田 ちようどあと一週間後、日本都市社会学会というプロバレーな学会があるのですが、そのシンポジウムのタイトルが「世界都市東京の都心を考える」ということで、東京湾を船に乗って、あとシンポジウムをこの近くの港区の場所を借りて行なうわけです。そこでは東京が世界都市化してくる中で、やはり都市論を大きく考えていこうということで、私もがやってきたコミュニティ論というのが過去の遺物というふうに、捨て去られる運命にあるかもしれないわけですが、今日このシンポジウムで時代の最先端を具体的に手掛けられているご専門の方々の中に、意外とコミュニティ論がまだ潜在的ストックとしてあることを初めて発見しまして、本当にうれしく思っております。

異 随分討論の時間がたくさんあると思っておりましたのに、議論をまだ十分し尽くしたという感じがなくて終わらざるを得ないことになりました。しかしコミュニティ論につきましてもはかなり深めることができたと思います。都市居住の中でのコミュニティの重要さということも、改めて皆さんも認識されたのではないでしょうか。しかしながら後半で活発にやりたいなと思っておりました。たとえばフィジカルの問題でこれから都市のハウジング・システムをどうしたらいいのか、それをどのように構築したらいいのかといった類の問題が、十分展開できなかったのは残念でもございますが、いずれフィジカルな問題に焦点を合わせての議論の機会を持ちたいものだと思います。今日は非常に長時間にわたって熱心にご討議いただきました。どうもありがとうございました。

*

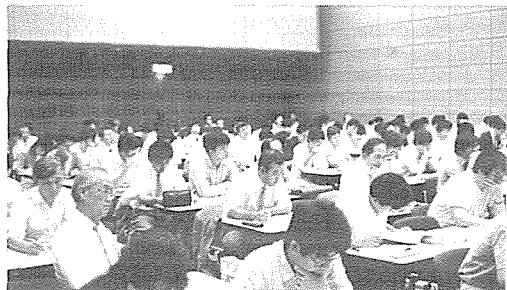
大坪(主催者) 私どもの財団が毎年こういう形でシンポジウムをやって、今年が七年目になります。いままではどちらかと申しますと、単体の住まいを中心にシンポジウムが重ねられてきて、今日はそのバックにある都市というものとのつながりにおいて問題を論じたわけでございます。やはり都市というものは人が集まって住むところである。その集まった中での人と人との関係というようなこと。今日のお話のコミュニティというのは形のないのであり、しかも空間だけではなく長い時間の中でできてくるものであります。次代の都市を考え、集住を計画する場合に、これをどういうふうに、その中に織りこんで行くかは、今まではプランナーにとつてあまり意識されていなかった新しい課題だと思います。これを踏まえまして、秋にはまた次の三回目のシンポジウムを考えております。またふるってご参加くださることをお願いいたします。閉会の挨拶にかえさせていただきますと思います。どうもありがとうございました。

創立40周年シリーズシンポジウム《都市のすまい》 第3回「都市住宅の明日を探る」

10月22日(土)午後1時～4時30分 於/建築会館ホール
司会=太田利彦 パネラー=尾島俊雄・田中好輔・得田与和

参加ご希望の方は財団までお問い合わせ下さい。☎03-484-5381

会場に集まった多数の参加者。



戦前日本の住宅問題・住宅政策 関係の文献について

内田 雄造

うか。

■本を選ぶむずかしさ

狭義の図書選択にあたって戸惑うことが多い。この委員会の仕掛人と思われる鈴木成文先生は第一回の集まりで、「君達が読みたい本を選べば良い、他のことはあまり気にしないで」と格調高く話されたが、実際はそうもいかないことも多い。鈴木先生のお話を聞き、私は、「江戸・東京における不良住宅地区の形成・変容と政府の対策」を一つのテーマにしようと考えた。しかし、実際の選択となると、他の委員の方々の顔ぶれを眺めつつ、「このテーマだけでは特化しすぎているのではないか」「都市計画や住宅問題・住宅政策の視点からの目配りをしておいた方が良いか」「一冊十万円もする古書を何冊も要求して大丈夫か」といったことも気になる。本年度のテーマ図書として、住宅建築関係の学位論文を集めつつあるが、鈴木先生からは「良い論文少数を厳

選すべきだ」という注文をうけた。先生は「自分の読みたい本」の路線を再度主張されたとも言えよう。

いささか弁解めくが、私は委員会の収書方針は結構良い線をつけていると考えている。委員会においては、委員の誰かが「是非この本が欲しい」と言えば、その本を優先的に選定することが不文律になっている。委員相互の信頼関係と服部さんの名采配によるものであろう。

この間、重点的に集めたテーマ図書を挙げると、次のようなものになろう。

- ① 世界・特にヨーロッパ諸国の民家
- ② アメリカの住宅関係学位論文
- ③ 江戸・東京関係のすまいとまちに関する文献
- ④ 戦前日本の住宅問題、住宅政策関係の文献

■研究所図書室のイメージ

研究所の図書室は、住宅建築の専門図書館であるが、専門家の図書館である必要はあるまい。わが家の家造りにすぐ役立つ資料をそろえたいとは考えないが、住教育の担当者、住宅運動、まちづくりに取り組む市民、住宅・住文化に興味をもつ市民に対しても、開かれた図書室でありたい。

過日の研究所のシンポジウムでも主張したが、日本、特に東京は、否応なくアジアの発展途上の都市にとって、一つのモデルとしての役割を担っている。かつて私達の先輩は、ヨーロッパ諸国やアメリカの都市・住宅問題や都市・住宅政策を学びつつ、日本の政策体系をつくったが、今は立場が変わりつつある。今後も、アジアの研究者や行政官が東京を研究するケースが増加しよう。このような研究者に対し、情報を提供することが絶対必要であろうし、東京に位置する住宅建築研究所図書室の役割ではなからうかと、私は心密かに考えている。

ところで、良い本のあるところに良い研究者が集まり、良い研究者が利用するところに良い本が集まるのは図書

■図書・情報委員会への参加

研究所に図書・情報委員会が設けられてから、もう四年目になる。研究所が図書室整備に本腰を入れ、東大の建築学科の司書をしてもらった宮崎さんに来ていただき、委員会の設立されたのが一九八五年であった。

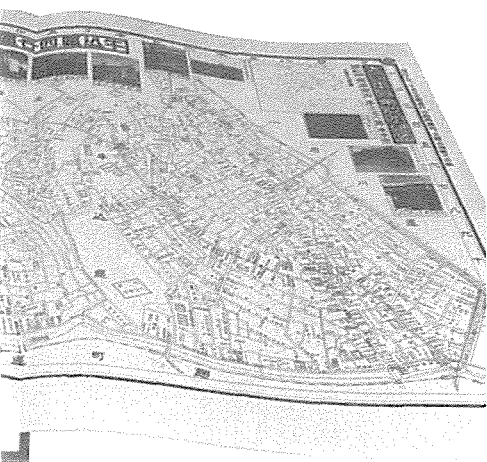
委員会発足当初は、何が任務なのかもはっきり分からず、私達も研究所スタッフも試行錯誤のくり返しであったが、服部先生さんの良きリーダーシップもあって、だんだんと委員会の役割も定まってきたと思われる。

第一の任務は図書の選択である。単行本、叢書、雑誌さらに映像資料と巾が広い。和書・洋書、新刊書・古書、特に古書の騰貴には頭が痛い。行政資料やホープ計画といった自治体の計画書等には市販していないものが多く、選択以前に、情報ネットワーク、収書システムを整備することが必要で、エネルギーを要求される。

第二の任務はドキュメンテーションである。ドキュメント・センターを目指すのが、ドキュメンテーション・センターを目指すのかといった議論をつけている間に、宮崎さんの努力で蔵書目録が作成された。目下、図書情報データベース化と検索システムの作成に向けて努力中である。

年に四回ほどの委員会開催が定例化されつつあるが、委員会の主要テーマが終了した後、会議室の一隅で委員と研究所スタッフで会食する。ビールやウイスキーも供され、委員相互や委員と研究所メンバーの間でさまざまな議論が行なわれる。「建築計画学の有効性とは」といった議論から、研究所のレポート(すまいろん、所報、研究報告書等)を有料にしてアクセスしやすくする方が良いかどうかといった議論まで、巾広く展開される。研究所の大坪さんや海野さんはある時はニコニコ聴いたり、それは違うんじゃないの」と挑発したり、それぞれ楽しいひとときである。これが第三の任務と言えよ

「昭和前期・日本商工地図集成」より



館の公理であろう。だまっても学生が利用する大学の図書館とは性格を異にする研究所の図書室は、積極的に利用者をつくる必要があり、そのために研究助成財団の図書室という利点を最大限に生かしたい。研究助成を行なった研究の定例的な発表会やシンポジウム、私も参加している江戸東京フォーラムのように、研究所で開催される研究会等がもっと試みられてよい。図書室は居心地よい空間だし、リファレンスサービス、貸し出しサービス、コピーサービスとサービス水準は高いのだから、存在をアツピールできれば利用率も高まると考えるのは、自惚れだろうか。

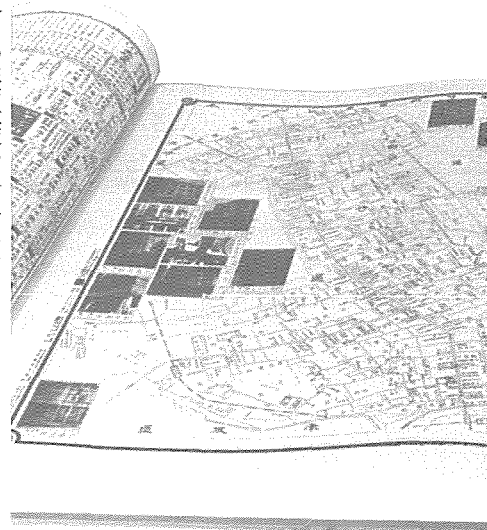
■住宅問題・住宅政策関係の文献

私は収書のテーマとして、東京に即した形で戦前日本の住宅問題・都市問題の変遷と住宅政策・都市政策の対応を考えている。

私は、住宅問題と都市問題がとすれば別個に扱われ、住宅政策と都市政策が、行政的にも研究的にも別の体系として位置づけられていることに、いささか不満を感じている。住宅問題と都市問題、住宅政策と都市政策が全面的に重なり合うとは考えないが、住環境は両者にとって共通の課題であろう。具体的な地域をとってみれば、両者の重なり合う領域はずっと大きく、前述のテーマでフィールドを東京に限定した理由も、ここにある。

このところ、日本における都市計画行政、住宅行政がどのように確立され、どのように発展してきたかに関する研究が目立ちはじめた。少なくとも都市計画の分野では、石田頼房、渡辺俊一氏らを中心に、一つの研究領域として確立されつつある。特に渡辺氏の場合、都市計画行政と住宅行政が何故日本ではかくも分化してしまったのか、という問題意識が強い。

住宅行政の分野でも、本間義人、大本圭野両氏の活躍が目立つが、未だ十分な展開をみているとは言い難い。



今日の住宅政策の祖型が整備された時期に関しても、「住宅改良要綱」、「都市計画法」、「市街地建築物法」、「借地借家法」等が相次いで制定された、一九一〇年代末から一九二〇年代前半を主張する本間氏と、一九三〇年代後半から一九四〇年代前半の戦時期における「労働力対策」としての住宅政策」を重視する大本氏の間には、大きな見解の相違がある。また、ヨーロッパに学びつつ、住宅組合法、不良住宅地区改良法等のさまざまな事業法を定めながら、基本法である住居法、そのキイコンセプトである不適格住宅（今日では居住不適格と表現されている）を確立しえなかった戦前日本の住宅行政（今日でもこの構造は変わっていない）の解析もこれからであろう。日本近代都市計画史研究がブームとなっている都市計画分野に対し、住宅問題・住宅政策の研究分野は、歴史的研究においては立ち遅れ気味である。このような問題意識から、前述のテーマに沿った収書を心がけている。研究所蔵書のうち、この分野の文献（コピーを含む）をいくつか挙げてみよう。

＊東京の都市構造・住宅事情へ大きな影響を与えた事業関連の文献

＊東京市区改正委員会「東京市区改正事業史」大正八年
＊「東京都市計画資料集成（通巻）」昭和六二年

＊「帝都復興事業史（通巻）」昭和六年
＊「震災復興誌（通巻）」昭和三四年

＊「都市問題・都市計画、住宅問題、住宅政策関連の文献」
＊関一「住宅問題と都市計画」大正十二年

＊関一「都市政策の理論と実践」昭和十一年
＊関一研究会編「関一日記」昭和六一年

＊片岡安「現代都市の研究」大正五年
＊片岡安「都市と建築」大正十二年

＊池田宏「都市計画法要論」大正十年
＊池田宏「改訂都市経営論」大正十三年

＊池田宏「池田宏都市論集」昭和十五年
＊渡辺鎮蔵「都市計画及住宅政策」大正十二年

＊小川市太郎「住宅及土地問題」大正十一年
＊飯沼一省「都市計画の理論と法制」昭和二年

その他基礎的資料として
＊日本社会保障研究所「日本社会保障前史資料・第五巻
・III 社会事業（中）」昭和五七年

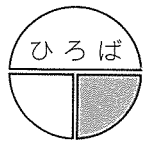
＊社会福祉調査研究会編「戦前日本の社会事業調査」昭和五八年
＊社会福祉調査研究会編「戦前日本社会事業調査資料集成・第一巻」昭和六三年

＊草間八十雄「近代下層民衆生活誌」昭和六二年
＊なお、渡辺俊一氏他の協力により、雑誌に掲載された主要論文も収集中である。

＊東京の地図、地誌等
＊参謀本部陸軍測量局「五千分一東京図測量原図」昭和五九年
＊「明治・大正・昭和・東京一万分一地形図集成」昭和五八年

＊「戦災復興期・東京一万分一地形図集成」昭和六三年
＊「昭和前期・日本商工地図集成」昭和六三年

（うちだ・ゆうぞう／図書・情報委員、東洋大学助教授）



大学の研究者へ……今、我々が素めるべき住環境とは何か、ご教示あれ！
西条 正二

大学における研究が、現実にとどのような方向に向いているかということについては、実は知識もなければ関心もない。しかし、常日頃、大学の若手研究者と仕事を通じて接触する機会を得、個人としての彼等には大いなる興味をもっている一人である。

彼等の豊かな知識や発想には感心させられる。もちろん、それが、我々が携わる商品としての住宅の企画・開発にすぐに結び付くわけではない。彼等の発想を、そのまま商品に結び付けるには、我々の側の想像力はあまりに貧困であると言わざるを得ない。その想像力の妨げとなっているものは、個人の能力のなさはもちろんだが、民間企業としての組織の制約もまた大きい。その制約のギャップを研究者の側で埋めてくれて、直接「役に立つこと」をやって欲しいという虫の良い気持ちはある。しかし、その歩み寄りには、やはり我々の側がもっと積極的に行なうべき性質のものであろう。

組織の制約があるのは何も民間企業に限らない。行政官庁、大学等においても同じようなことがいえるはずだ。だから、研究組織としての大学に私はそれほどの期待をしていない。教授、助教授、助手、院生。この硬直化したシステムには、我々の期待の熱を十分冷やしてくれる冷却装置が機能している。さもなければ、我々は、このような冷めた目で、先の東京大学の教養学部

の助教授人選にまつわる報道を見ることはなかつたろう。

しかし、我々はまた、一人の研究者としての「中沢氏」には大いなる好奇の目を向けるのである。建築の分野にも多くの「中沢氏」がいる。我々は、彼等の個人としての動向には常に関心をもち続ける。私が彼等に期待するのは、現在の固定した大学や企業の枠組に挑戦する姿勢であり、米たるべき新しい時代を照らす光をもった目である。私のどんよりと濁った目では描き出すことのできない未来を描いて欲しいのである。

汚く、目障りなものを目立つ街路。一つ一つは小綺麗だが、まとまると何となく陳腐でみすぼらしい住宅群。無味乾燥な集合住宅。私は、このようなものに少しずつ疲れ出しているのではないかと気がする。その一つ一つの小綺麗な住宅を造りだしているのは、まぎれもなく我々住宅メーカーであることも事実だ。

先日、久しぶりに上海を訪れる機会を得た。肩を触れずには一歩も進むことのできない狭い路地と人混み。その人の群れにまわりついて離れないホコリと臭気。魚の臭い、肉の臭い、にんにく、汗。それが不思議と心地よさをもたらす。防音、断熱、美観などとは無縁な世界がこの雑踏にはある。一たびこの雑踏に足を踏み入れると、

私は何とも言いようのない幸福感にひたることが出来る。それは、心地よい疲労感をもたらす。それは、伊勢丹や小田急デパートの人混みでは決して味わうことのできない疲れである。
もう一度考えてほしい。我々が必要としている住環境を……そして、それを教えて下さい！???

(さいじょう・しょうじ)
（住環境研究所(積水化学工業)

* ご投稿をお待ちしております。
「住」に関する提案から日頃お感じになっておられることまで、研究者・実務者から市民の皆さま方の忌憚のないご投稿をお待ちしております(採用文については薄謝進呈)。

原稿用紙(四〇〇字詰) 三枚程度。原稿には住所、氏名、年齢、職業を御記入下さい。なお、内容を傷つけない範囲で一部手直しさせていただきます場合もありますので、ご諒承下さい。
宛て先
〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-18
財団法人新住宅普及会

すまいるん編集部「ひろば」係

すまいるん 冬号 予告
二月一日発行

特集「居住の原点から未来を考える」

〈風紋〉 藤井 明
世界の風土とすまい

〈焦点〉
ヒトのすみかを探る

〈対談〉
居住の原点から未来を考える
中筋 修十松山 敏

〈私のすまいるん〉 未定
〈すまいるんのテクノロジー〉
電脳的すまい論(仮題)

財団創立40周年記念シンポジウム⑧
「都市住宅の明日を探る」

司会 田利彦
パネラー 尾島俊雄・田中好輔・得田与和

89シンポジウム《住文化にみる近代化の足跡》
〈向けて〉—— 論文

近代化の中で定着した外来生活様式と定着しなかった生活様式
内田青蔵

研究助成 15年 海野 勉

「すまいろん」年間予約購読のお願い

「住」に関する研究成果の公開普及を中心に、研究者、実務者またひろく市民の皆さまの意見交流の場として、昨年までお届けしてまいりました財団法人報「研究所だより」を「すまいろん」と改称、内容一新、充実をはかり、季刊とすることといたしました。

つきましては、より多くの方々にお読みいただけるよう、実費の一部を年間購読料として、ご負担をお願いすることとなりました。財団の意とすることをお汲み取りのうえ、格別のご協力を切にお願い申し上げます。

20人以上 " 14000円(送料共)

●購読申込み方法
購読申込み方法は次の何れかによってお願いいたします。

- 年間予約購読・ご自宅郵送制です(店頭販売は左記以外においては行なっておりません)
- 建築会館資料頒布所 港区芝5-26-20 電話(03)456-2051
- 南洋堂書店 千代田区神田神保町1-21 電話(03)291-1338
- 年間購読料(64年度春・夏・秋・冬号) 2000円(送料共)
- グループ予約の場合は次のとおり割引料金にいたします。
- 3人以上 一人当り1800円(送料共)
- 6人以上 " 1600円(送料共)

- (1)同封の「すまいろん」購読申込書(振替用紙)を利用する。
- (2)氏名、年令、住所、Tel、勤務(所属)先名、所在地を明記して郵便切手(小額切手で御願いたします)、又は現金同封の上申し込む。(領収は本誌発送を以てかえさせていただきますので別に領収書が必要な場合は注記して下さい)
- (3)グループ予約が必要な場合は人数、及び一括送り先を明記して下さい。

●64年度購読予約者への特典
64年度分の購読予約をされた方に限り、左記の要領で63年度の「すまいろん」を無料で配布させていただきます。

購読予約	63年度無料配布
12月31日迄	秋・冬号
3月31日迄	冬号

お詫びと訂正

前号(夏号)の記事の中に次の誤りがありました。次のように訂正いたします。

10頁下段 井上薫 ↓ 井上馨
27頁上段 葭原先生 ↓ 芦原先生

また、24頁左下写真「議事堂の見える風景」の中央の数字は、製版時の不手際によるものです。

編集後記

この特集を進めるうちに、ふと、核兵器と技術者というエピソードを思い出した。平和運動家が、核兵器開発に携わる技術者グループに向かって言う。「核兵器は人類を滅ぼすかもしれない。何故そのようなものに手を貸すのですか」。

チーフの老技術者は答えた。「核兵器をどう使うかは政治家の考えること。我々は、ただひたすら技術の可能性を追究してみただけです」。

さらに若手の技術者が付け加えた。「私

は科学者としての名誉を得たいのです。たとえ、その後で自らの行為を悔いるとしても……。ノーベルやあなたのように」。

この平和運動家がアインシュタイン? というのは話がすぎであるが、超高層住宅から核を連想してしまったのは、たぶん、子供への悪影響や心理的奇形の話の耳にして、なんとなく終末の雰囲気を感じたためであろう。

しかし、我々はまさに「技術者」である。そこに超高層住宅という山があるから、それを登頂すべく努力するのである。

そこから生まれるハード・ソフト両面の技術をどう生かすかは、今度は人類の英知の問題であろう。超高層住宅そのものが是か否かというのは、そもそも簡単に結論がでる性格のものではない。英知を信じて進むしか方法はないようにみえる。

ただ一抹の不安は、現代の資本経済の大きなうねりの中で、英知の影が薄くなっていることである。社会の動きに安心して乗ることができないというのは、技術者にとつては少々不幸な時代という気もする。それとも、技術のもつ宿命か……。

(本号責任編集 小林秀樹)

季刊「すまいろん」88年秋号
一九八八年十月一日発行

頒価 5000円

発行 財団法人 新住宅普及会
発行人 大坪 昭

〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-8
電話(03)484-5381

●編集委員 服部岑生(委員長)・小林秀樹・片山和俊・松村秀一/立松久昌

(財)新住宅普及会は昭和二三年、故・清水康雄氏当時清水建設社長が、私財の一部を基金として設立された公益法人です。住居に関わる研究助成を事業の中心とし、また、図書室、セミナー室等を公開し、研究普及活動を行なっております。この「すまいろん」のほか、「住宅建築研究所報」(年一回)、「研究報告書」(随時)を刊行しております。

発行 財団法人 新住宅普及会 〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-8 電話(03)484-5381 制作 建築思潮研究所 印刷・製本 凸版印刷株式会社

頒価 500円