

## すまいるん

季刊  
1992  
冬号

(通巻第21号) 一九九二年一月二十六日発行◎

広場中央に聳える彩色された高倉は、ヤムイモを貯える酋長のヤムハウス。集落は祭りの場である広場を囲んで同心円状に配列されている——風紋より。



## 特集Ⅱ 都市の共同空間

## 目次

- 〈風紋〉 聳立する高倉 トロブリアンド諸島のヤムハウス 藤井 明……2
- 〈焦点〉 都市の共同空間——公・共・私の関係の再編……4
- 都市における公・共・私的空間構成……6
- 高田 光雄 京都大学工学部建築学科) / 小林 秀樹 (建設省建築研究所)
- 現代における町内会の意義——地域空間に公共  
性視点を確立を 中田 実……20
- 近世都市の共同空間 小林 英之……25
- 越後高田の雁木 広田 敏郎……33
- 〈すまいるん〉 都市防災住区構想の提案 糸井川 栄一……44
- 〈私のすまいるん〉 六甲アイランドCITYに住んで 石本 徳三郎……48
- ’92住宅建築シンポジウム「大都市圏住宅政策の課題と展望」へ向けて
- 〈論文〉 東京圏における住宅需要の動向と 荒川 俊介……53
- 今後の住宅政策

ひろは……66

お知らせ……67 編集後記……68 次号予告……19



# 風紋





## 聳立する高倉

—トロブリアンド諸島のヤムハウス

文と写真 藤井 明

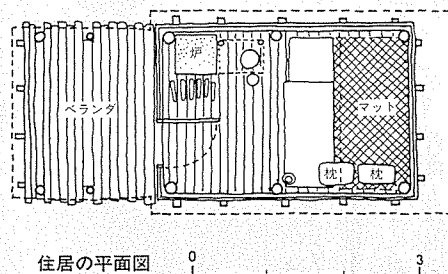
トロブリアンド諸島はニューギニア東部のソロモン海上にある。マリノフスキーのフィールドワークの場として有名であるが、平坦な珊瑚礁の島は一面緑豊かな森林に覆われている。数年周期の焼き畑農業が行なわれているが、主要な作物はヤムイモ、タロイモ、バナナ、サトウキビなどである。中でも重要視されているのはヤムイモで、これを収蔵するためのヤムハウスが村の景観を特徴づけている。

島内には一〇余りの集落があるが、いずれも伝統的な形式に則って造られている。集落は同心円状の構造を持つ。中央の広場に聳えているのが村の首長のヤムハウスで、この広場は祭祀の場として儀式的に使用される。この広場を円形に囲むように一般の人びとのヤムハウスがあり、更にその外側に住棟群が配置されている。各戸はそれぞれのヤムハウスを持つが、ヤムハウスには二種類あり、全体が高倉になっっているものと、屋根裏のみが倉で、下部のベランダ状の部分のが作業場になっっているのがある。

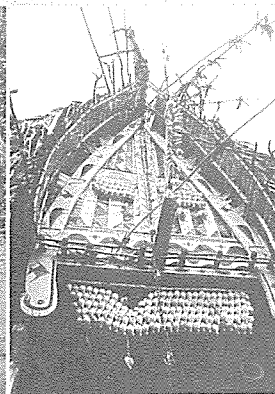
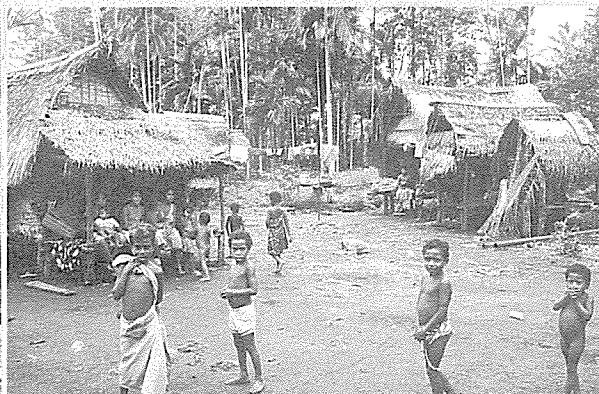
ヤムハウスは丸太を井桁状に積み上げて造られるが、側面の隙間は通風を良くするためのものである。首長のヤムハウスはとりわけ立派で、赤、白、黒と三色（この色が使用できるのは首長に限られている）に彩色され、妻面には房状の宝貝の装飾が吊り下げられている。島で最大のものは高さが八・六mもある。良質なヤムイモをたくさん収穫できることはその人の能力を示すものとされ、ヤムハウスの大きさは富と権力を象徴している。

首長を除いて基本的には核家族であるが、高床式の住居は、二m×三m程度と極めて小さい。内部は一室で、一隅に炉があり、屋根裏の一部が収納になっている。住居の内部は簡単な寝具と僅かな衣類があるだけで、食物はその日に必要なだけからとってくる。幾何学模様を刷り込んだバナナの葉を束ねたものが盛んに作られているが、これは今でも貨幣の代りに使用されているもので、特に死者の家族に対する贈物として重要なものである。住棟の前面のベランダは作業場で、ここに炉が造られる場合もある。

（ふじい・あきら／東京大学生産技術研究所助教授）



右上／集落の中央広場に聳える首長のヤムハウス。赤・白・黒の三色に彩色されている。  
 右下／首長のヤムハウスを囲んで同心円状に構成された村の様子。  
 中／住居はごく単純なつくりである。左／住居の内部。



# 都市の共同空間——“公・共・私”の関係の再編

今日の都市空間をみると、公と私の空間の二極分化が際立っているように思われる。公的空間とは、道路や公園のように公共が整備し、誰でも利用できるような空間である。一方の私的空間とは、私有地のように個人や企業が専有する空間である。多くの住宅地においては、この両者が塀を介して無造作に直面し、しかも、それぞれの空間の担い手に距離があるために、町並みとしての潤いや調和が失われているように感じられるのである。

現在の住宅地づくりにおいて求められていることの一つは、このような二極分化を見直し、両者の中間に位置する新しい「共同空間」成立の可能性を探ることである。

## 近代における公私の発生

人びとが社会生活を営むにあたっては、何らかの共同的な行為が必要であった。かつては、このような行為の多くが、集落などの共

同体によって担われていた。しかし、わが国においては、明治期以後、何度かの市町村合併を繰り返して、近代的組織としての行政の最低単位の拡大がはかられ、その結果、これら共同的な行為のうち、警察、消防、教育、課税といった多くのものが、拡大した市町村あるいは府県へと移行した。さらに、土地所有制度においても、集落の入会権に代表されるような自然発生的な形態からの転換がはかられ、明治六年の地租改正による「官民有区分」によって、公有と私有の区分が明確になされるに至った。そして、これ以後、生活空間の整備も、大きくは、公（行政機構）と私（個人や企業）の二つの立場にしたがって進められてきたということが出来る。

もちろん、制度上は、公私の区別が明確になったとはいえ、戦後の高度成長期までは、町内会などの地域共同体の役割が依然として強く残っていた。しかし、高度成長を通じての都市化の進展の中で、



これら共同体はしだいに弱体化していった。それとともに中間ゾーンの曖昧さが失われ、公と私の分化が際立ってきた、というのが今日の状況である。つまり、公私の中間に位置する「共」を問うことは、公と私が発生した近代以後の状況を受けた、極めて現代的な問いかけなのである。

## 公私の二極分化の功罪

ところで、公と私の空間の確立には、前向きに評価すべき点も多い。例えば、共同体の弱体化にもなう近隣トラブルの頻発や管理の荒廃に対して、行政が責任をもつて、道路や緑地をしっかりと保全していくという意味をもっていた。しかし、今日の住環境をみると、その弊害も目立つようになってきている。

例えば「公的空間」をみれば、道路や公園など一定水準のものは確保できるが、よりアメニティの高いものをつくらうとすると、行政の公平の原則の中では必ずしも容易ではない。また、不特定多数に開放されるという原則が裏目に出て、せっかく公園を整備したものの、そこが不良少年のたまり場になってかえって住環境を悪化させているという例も少なくない。さらに、そもそも現在の高地価の下では、公的空間を十分に拡充できないのが現状である。

一方の「私的空間」をみれば、私有地の中は何を造っても勝手だといった風潮が強まり、町並みとしての調和が失われている。しかも、塀の外に一步でも出ると、そこは自分の責任とは関係のない場所であり、そこで何か異変があっても無関心を装う。おそらく、共同体の制約の中で育まれた日本人の住意識の中では、そもそも公共という觀念が未成熟で、ひとたび共同体の一員としての役割を失えば、「自分の場所」の他は、すべて「自分とは関係のない場所」になっってしまうのかもしれない。

このような現状に対して、公私の中間に位置する「共同空間」を実現することで、よりアメニティの高い住環境を生み出していくこ

とが求められている。この場合の共同空間とは、特定の集団がより良い環境を求めてつくった中庭や施設であったり、あるいは、美しい町並みを生み出すために、所有は私だが管理は公と、公私を複合させた緑地帯であったりする。いずれにせよ、このような試みによって、住空間における「公・共・私」の関係を再編していくことが、現在の住宅地づくりの鍵になっている。

## 集合住宅の特殊性をどう評価するか

以上のような都市の動向に比べると、集合住宅は、廊下やエレベーターなどが明確な「共有部分」である点でやや特殊である。このため、戸建住宅地に比べると不公平に感じられる点も少なくない。たとえば、なぜ、郵便が各戸の玄関までこないのだろうか。なぜ、廊下等の整備を自分たちで負担しなければならないのだろうか。このような疑問から、廊下等を一般道路と同じとみなし、公共が負担していくすべを探ることが課題となっている。これは、集合住宅が、立体的な都市へと発展していくためにも、避けることができないテーマである。

しかし、それと同時に、集合住宅の「共同」の良さを生かすことも大切である。最近の集合住宅では、共用の施設やサービスの充実をはかったり、廊下や階段の設計を工夫したりと、共同空間の意欲的な試みが増えている。そこで蓄積された経験を、公私の二極分化を見直すための手掛かりにするのである。これは、先に述べた集合住宅を都市に近づけていくことと矛盾するものではないだろう。あくまで同時に求めるべきものである。

このように、都市や集合住宅における公・共・私の空間構成については多くの課題がある。これからの住環境においては、これらを感じ取り問い直し、新しい関係へと再編していくことが強く求められているのである。



# 都市における

# 公・共・私 の空間構成

## 積層集住と共同空間

高田 光雄

たかだ・みつお 京都大学工学部建築学科助手

小林 秀樹

こはやし・ひでき 建設省建築研究所

集合住宅をみると、共用の廊下や階段は「共」の空間です。この空間の費用負担は住んでいる人たちがします。しかし、一般の住宅地であれば道路は自治体が整備してくれるわけで、これは、どうも不公平です。郵便物も、集合住宅では一階までしかきません。そうかと思うと、一般の住宅地が「共」の空間を失っていることが、コミュニティや住環境を貧しくしている。だから共同空間なるものを拡大すべきだという、逆のことも感じるわけです。

きょうは、都市における公・共・私の空間構成のあり方を通して、共同空間の可能性について考えてみたいと思います。

(小林秀樹)

## 「公」と「私」が直接向き合う

## 積層集住空間へ

高田 光雄



## 共同空間とは

共同空間とは何かについて、参考となる見方を紹介しよう。「都市居住環境における共同空間の構造に関する調査」(住宅総合センター、一九九〇)では、次の三段階の見方を示している。

### (第一段階)

利用者の範囲から定めるもので、「共同空間とは、ある特定の集団が利用する空間や施設である」。特定の集団とは、自治体よりも小さく、数戸から数百戸が想定されている。

### (第二段階)

ところが、第一の定義だけでは、説明できない例も多い。例えば、雪国の雁木は、不特定多数に利用されるが、イメージとしては共同空間と呼びたいものである。そこで、第二段階として、利用・所有・管理の主体のズレに着目することが必要になる(表)。つまり、「共同空間には、不特定多数に利用されるものでありながら、その空間の整備に個人なり集団が直接の負担を行なうものを含める」。直接的な負担とは、自治体を通さずに、費用・土地・労力等を直接に負担することで、例えば、雁木は、私有地を皆の利用に提供しているわけで、この観点からの典型的な共同空間ということが出来る。なお、このような性格の共同空間を、第一のものと区別して「準共同空間」と呼ぶこともある。

表 「共同空間」の拡大した考え方

		空間を整備・管理する主体		
		個人	特定集団	自治体
利用の範囲	公開空間	不特定多数が利用する空間	(雁木)	(公開空地) 公共空間
	共用空間	特定の集団が利用する空間	(街区中庭)	共同空間 (人工土地)
	専用空間	個人や世帯が利用する空間	私的空間	福祉的空間

注) あみ掛け部分が、拡大した共同空間(準共同空間)の概念。中の文字はその例。



七〇年代の終わりころ、私は二つの研究プロジェクトに没頭しておりました。その一つは、二段階供給方式という新しい住宅供給システムを、大阪の泉北ニュータウンで実際の集合住宅プロジェクトに適用する研究、もう一つは、芦屋にある芦屋浜高層住宅地区の居住性に関する調査研究です。

二段階供給方式は、まさに公・共・私の関係を供給論、計画論にわたってどう組み立てるべきなのか、そういう大テーマに対して、さまざまな実践的経験のなかで、悪戦苦闘しながら取り組んだプロジェクトです。芦屋浜の高層住宅は、空中公園という共用空間を住棟内にもっているという特色があり、これを約一〇年間にわたって調査するなかで、集合住宅の共用空間の問題についてずいぶん考えさせられました。

## 芦屋浜高層住宅の空中公園の利用状況

芦屋浜の高層住宅は最高二九階建ての高層住宅です。五階ごとに空中公園という共用階を設け、基本的には中層住宅を縦に積んだような構成で建物が組み立てられている。共用階には、隣りの棟にも渡って行ける共用通路があります。一九八〇年、入居後一年目に居住者の調査をし、一九八八年に、どういうふうに変ったかを、八年前と同じ調査項目を含んで調査をしました。一九八〇年当時の公社の空中公園は人気はあまりなく、自転車、三輪車、子ども用の遊具などが雑然と置いてあって、ベンチも必ずしもベンチとして使われていない。これをもって、空中公園というのは使われないから意味がないとか、管理上非常に負担になって問題があるから、こういう住棟内の共用空間はあまりつくるべきではない、そんな議論をする人もいました。

八年後の様子を見ると、一見してわかっていただけだと思いますが、自転車やブランコなどの遊具がたいへん増加している。プラントボックスがゴミ箱になったりして、うまく管理されているとはいえないけれど、ここで子どもが遊んでいる。空中公園の利用頻度を年齢別に比較すると、「ほぼ毎日使う」というのは、八〇年の調査のときにはほとんどなかったけれど、八八年の調査には少し出てきている。全体としては、使っていない人が圧倒的に多いわ

### (第三段階)

もちろん、以上のような空間を整備すれば、それがそのまま住環境の向上につながるかというと、必ずしもそうではない。その空間の意義を最大限に生かすような住民の利用意識が伴う必要がある。これが、第三段階における共同空間のとらえ方である。しかし、このような意識の問題は、前二者とはやや性格を異にする。そこで、前二者を総合して「共同空間」と呼び、このような意識をもつ場合は「共有領域」と呼んで、区別することにする。共有領域を定義すれば、「人びとが、自分たちのものだ」という意識をもち、何か異変が起きていないか関心を払い、その維持管理に自ら関わろうとするところの空間や施設のあり方である」。

共同空間は、このような共有領域としての性格を帯びている時に、維持管理水準の向上、防犯性の向上、景観の向上、近隣関係の自然な形成へとつながり、住環境の質を最も高める。そして、このような共有領域性をうまく生み出すためには、単に共同空間を設けるだけではなく、住戸内部の生活を共同空間に向けたり、共用戸数を適度に分節したり、親しみやすい空間づくりをするというような空間デザインが重要になってくる。

以上のように考えると、共同空間の対象が明確になる。ただし、第二段階のものは、共同空間というよりも公私の複合空間と呼んだ方がよいかもしれない。言葉については、検討の余地がありそうである。

〈関連する住宅総合研究財団の研究報告書〉

1 「社会資本形成的視点からみた住宅供給システムに関する研究」

京大異研究室、一九八五

2 「集合住宅における近隣関係と生活領域に関する研究」

小柳津醇一ほか、一九八三



けですが、子どもの年齢が三〜六歳という層で毎日使っている人がいる。

「幼児を遊ばせる」というのは、ライフステージと非常に関係があります。公園や民間の分譲住宅のほうは定住性が非常に高く、もともと子どもがいたところも、大きくなって幼児の遊び場の必要がなくなっている。ところが、公社や県営の賃貸住宅のように子どもが非常に多いところでは、幼児を遊ばせるという機能は、前よりは倍ぐらいにふえている。こういうことも見逃してはいけないことであろうと思います。

全体として、中高層集合住宅の住棟内共用空間というのはそれなりに意味がある。とりわけファミリー層が住む場合、防災上の機能ももちろんですが、日常的な生活空間として、遊び場などの需要は必ずあって、住戸回りに共用空間があることが、基本的な条件といってもいいぐらい重要なものです。使う人が少ないから要らないんだという短絡的な発想をしてはならない。

ただ、空中公園自体のしつらえ、設計のしかたには相当問題があります。そういう空間があればいいというわけのものじゃない。住棟内の共用空間と住戸の関係、外部空間との関係がどうなっているか、まさに公・共・私との関係がもう少し検討され、きちっと位置づけて設計されなければ、住棟内共用空間は實際上、管理のお荷物、トラブルを発生する空間になってしまう。もつといろんな工夫が要ると考えています。

さらに、今まで便宜的に共用空間といってきた空間は、後で詳しくお話ししますが、公・共・私との関係の中で、「共」であるべきなのか「公」であるべきなのかという議論が必要になってきます。

### 公と私が直接接する町家街区

集合住宅ができる以前の都市空間の構造、生活のしかたをふり返ってみましょう。

京都の町家街区は、通りの両側に家がある。一般に「両側町」と呼ばれています。道路を介して一つのコミュニティが成立している構造は、わが国の近世の都市では基本的なパターンだったわけですが、現代でも既成市街地の

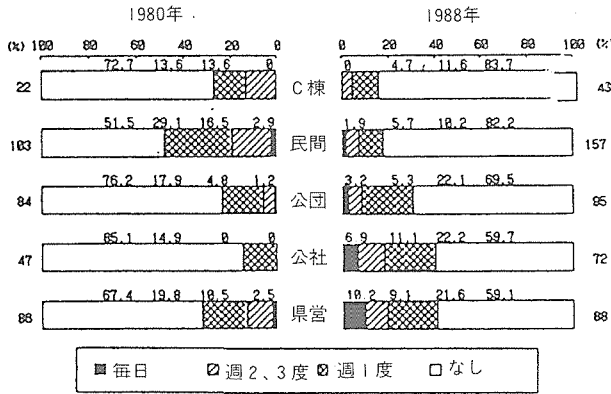


図-1-1 供給主体別空中公園利用頻度

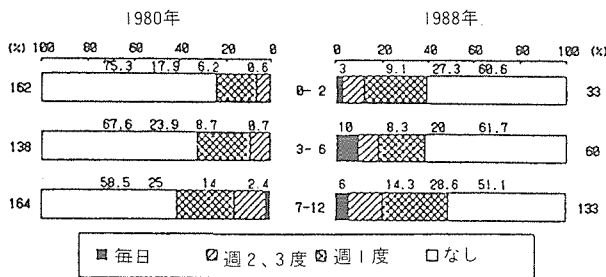


図-1-2 年齢別空中公園利用頻度 (子供)



芦屋浜の高層住棟

基本的な空間構造になっています。

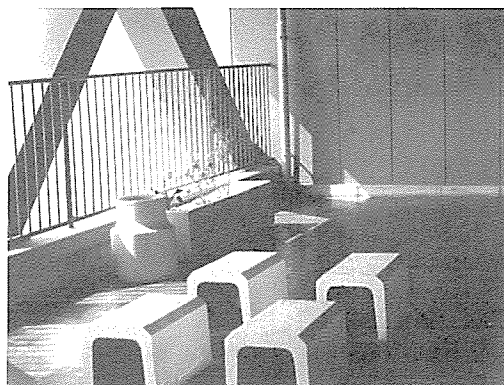
道があって、両側に家がある。このきわめて単純な構造のなかに、いくつかの空間上の重要なポイントを見出すことができる。まず、道路は、近世には木戸門があって夜は閉じていたようですが、少なくとも昼間はだれでも通れる。利用形態に即していうと、公的な空間。住宅は私的な領域になります。公と私が直接接していて、それが対面したようなかたちで町をつくっている。町会所という共用空間を町としてもっているわけですが、それは住戸と同じレベルで公的な空間、私的な空間と結びついている。

管理の面を見ると、お上は町人の通路まで面倒みしてくれないですから、道路、側溝、木戸門も含めて、この町内で管理する。費用負担もこの町内で行なう。大阪市立大の谷先生らの研究によると、たとえばここに捨て子があれば、捨て子の世話もやる、生き倒れがあれば、それも町で面倒みないとけない。したがって、当然、共同的な管理のシステムが必要だった。

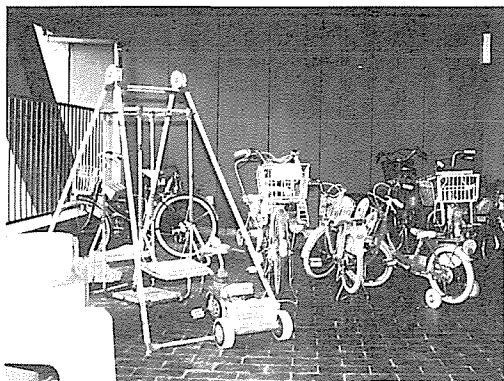
ところが、都市的な状況が強まってくればくるほど、共同管理が難しくなってきた。近世の終りごろにはそういう管理システムは崩れていたのではないかといいようなこともいわれています。

道路を公的空間としましたが、道路は、単に居住者が使う通路という機能だけではない。訪問者やまったく住民とは関係ない不特定多数の人たちも通過していく。いろんな物売りがくる。いろんなサービスのアクセスがこの道路になる。近代になり、現代になると、この道路の地下は水道とか下水、サービスの施設が通るスペースになっていくし、上部の空間は電灯線とか電話線が通ることになる。郵便配達もこういう道路を使ってサービスが提供される。道路はサービスの供給路という側面をもっている。都市居住を成立させるためのサービスのネットワークを支えているのがこういう道路なんです。両側町は単純なパターンではありますが、サービス化対応という視点からも非常に明快な空間の構造だといふふうに考えているわけです。

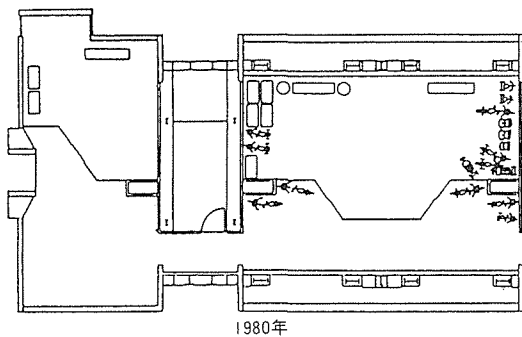
いまのようなことを抽象化すると、図4-1-1のようになってくる。「私」である住戸は公的な空間に直接接している。町会所を「共」とすると、「共」



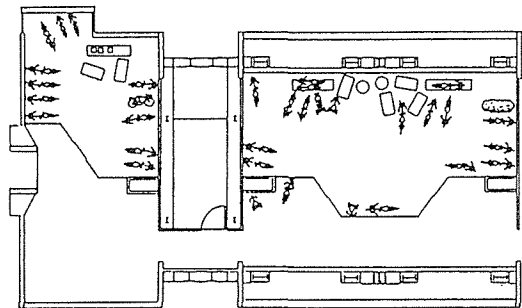
1980年の空中公園の様子



1988年の空中公園の様子



1980年



1988年

ベンチ □ 自転車 三輪車 子供用自転車 子供用乗り物  
ゴミ入れ ○

図-2 空中公園利用状況（公社賃貸）



も「公」である道路に直接接している。こういうものを含んでコミュニティの単位——京都でいうと「お町内」——が成立している。そして、公的な空間は、近世には共同体が維持・管理していたけれど、共同管理のシステムが近代化の過程のなかでどんどん崩れ、公共化されていったわけです。

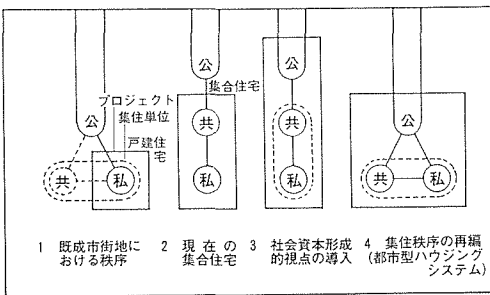
現在の集合住宅、マンションというのは図—4—2のようなかたちになっている。公的な空間があり、私的な空間があり、その間に必ず共用空間がある。町会所の「共」とマンションの「共」は本質的にかなり違います。前者は町のなかでいろんなことをやらないといけないという必然性から共同でつくったもので、マンションの共用空間は居住者がほしいからもっているわけではなく、住戸を手に入れたら、やむをえずついてくるものである。そして分譲住宅の場合だと、これを共同管理しなければいけない。

このように、公・共・私がりニアな関係になっていると、共用空間を介さないと公的な空間と私的な空間はくっつかない。こういう構造があるから、郵便物やいろんなサービスのネットワークが「公」と「共」の境界でとまってしまうわけです。

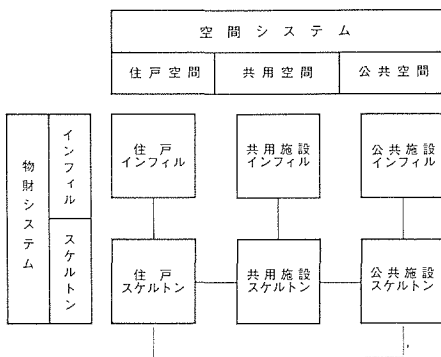
### 所有・管理・利用が複雑に絡む現代の社会的なサービス

それで、現在の集合住宅も、空間の構造がいまの都市型の生活様式に対してさまざまな問題をもっているんじゃないかということを感じ、上水道、下水道、ガス、電気、電話、放送、廃棄物、消防、警察（主としてパトロール防犯という意味）、郵便配達というさまざまな社会的なサービスについて、工事区分、財産区分、建設費の区分、維持・管理費、管理区分、そういうものがどういふふうになっているのかということ調査してみました。（図—6—）

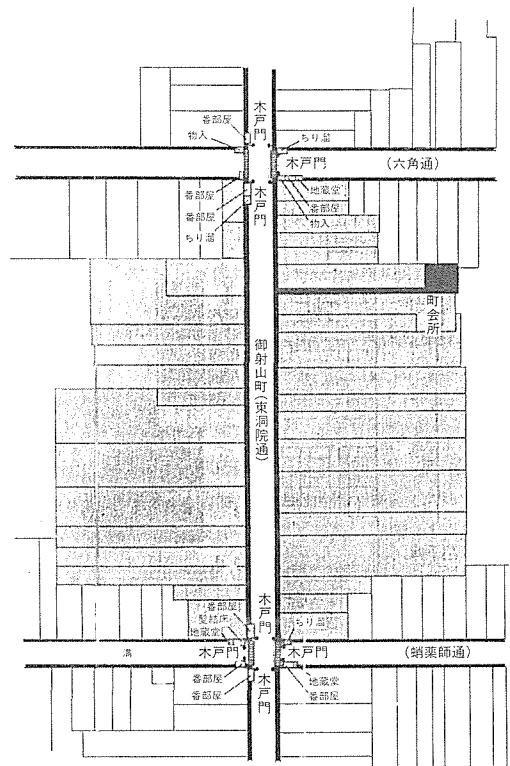
水道を例にとってみると、分水栓までは水道局の財産で、建設費はここまではしか水道局はみません。ここから先は、分譲マンションなら共有財産ということとなります（ただし、メーターだけは水道局の所有）。水質は、受水槽までは水道局が保証するわけですが、各戸の蛇口をひねって出てくる水質は、非常に汚れていても水道局は保証してくれない。これは共同の責任で、戸建



図—4 空間秩序の再編（公・共・私の関係）



図—5 都市型ハウジングシステムの空間・物財システム



図—3 京都の四辻と共有施設の配置  
下京四番組絵図（部分）  
網目の範囲が御射山町の町域を示している。

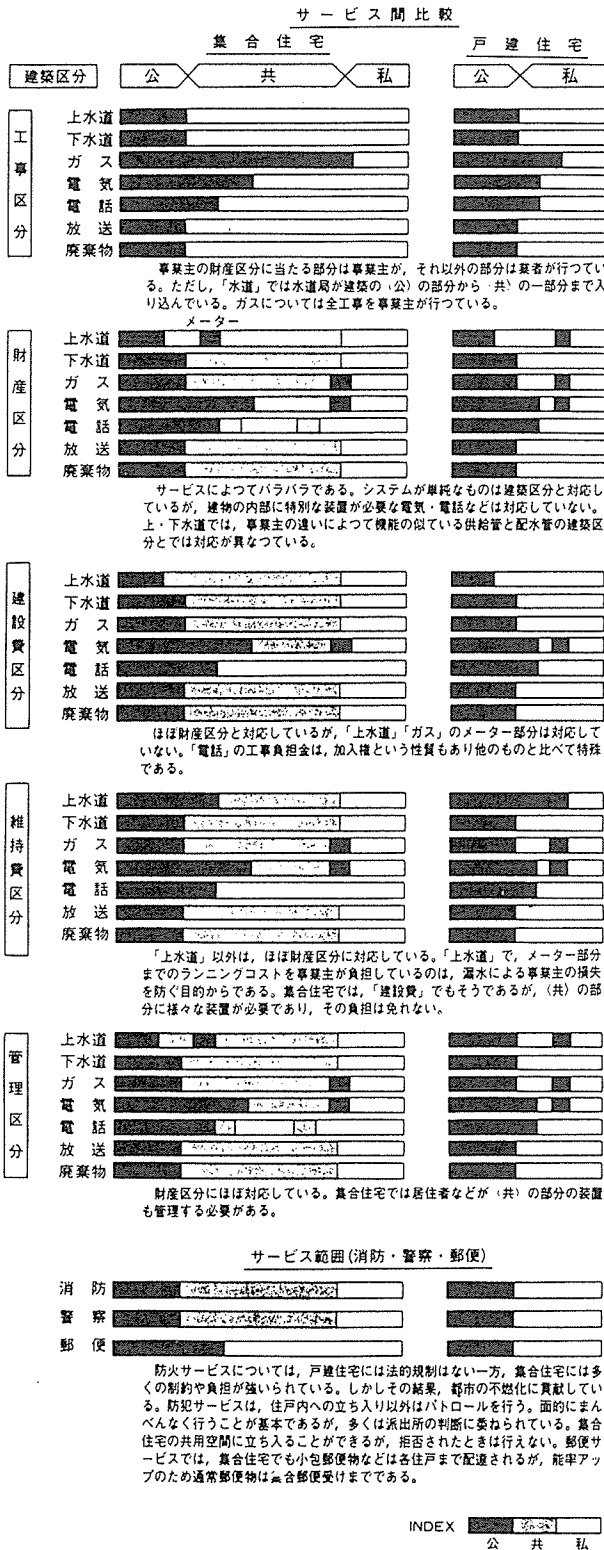
住宅と集合住宅では、実際に蛇口をひねって出てくる水の意味合いは相当違っているわけです。

集合住宅では、所有・利用・管理の関係がこういふふう非常に複雑になつていて、かつ、大部分は共同部分の部分を介さないと私的なところにつながらないというシステムなのですが、共同部分というものが、結果としてここは共同でやらないといけないという、きわめて受動的な共同性なわけです。このことが、いまの集合住宅計画がもっている無視できない問題であります。もともと接地型の低層の市街地でできていたことが、集合住宅になるとできないというのは、どこかいまの集合住宅の計画論はおかしいのじゃないか。その最大の理由が、たくさん住戸がそのなかに入っているにもかかわらず、一般的には一つの建物として認知され、法的にもそういうふうにも扱われることにあります。戸建住宅の一戸と対等な扱いを受ける。そういう社会的な慣

習がこういう複雑な問題を生んでいるわけです。

**積層集住に町家街区の空間構成を再生**

そこで、こういう問題を解決しようとする、公・共・私の間をすっきりさせ、町家街区のような関係に戻さないといけない。町家は接地型の住宅ですが、積層化した状態でもそういう構造を維持しようと思うと、必然的に建物のなかに公的な部分が入ってこざるをえない。そして、私的な空間と公的な空間（つまり、不特定多数が入り出ることができるような空間）が直接関係をもつてくる。共同的な空間は、「公」と「私」の間にはさまって、結果的にできる空間ではなくて、居住者たちの積極的な意志によってできあがったものでなければならぬ。こういうものをセットにして、居住地の生活単位、管理単位が一つの建物のなかで成り立って、それを公的なサービスのネットワーク



図一六 サービスシステムにおける公・共・私 (戸建住宅と集合住宅の比較)



ーク（公的というのは、必ずしも公共団体がやるという意味ではなく、不特定多数に対するという意味）が支えている、こういうかたちが、「積層集住空間」すなわちこれからの都市居住のあり方ではないかと思えます（図―4―4）。

要するに「スケルトン」の中にいろんな要素が集まって、複合体として立体的な町が成り立っている。住宅が集合化したものではなくて、町が立体化したという発想です。

これをもう少し、ハードウェア、物的な構成要素を絡めて考えてみましょう。まず、住戸と共用空間と公的空間がそれぞれある（ここでいう共用空間というのは、結果としてできた、やむをえず持たされているような空間ではなくて、各構成員たちが積極的な意味合いでつくったものです）。公的空間は共用空間につながるだけでなく、私的な空間とも直接つながる。物的にはそれぞれがスケルトンとインフィルに分けられる。図式的にいうと、こういう構成をもったシステムがこれからの集合住宅、あるいは積層集住の空間・物財システムなのです（図―5）。

高層化が進んで、一棟あたり数百戸という建物がどんどんできてくる。数百戸というと、もう町のスケールですね。低層であれば、そのなかにさまざまな道路や公園が入ってくる。ところが高層住宅になると一つのきわめて閉鎖的な住棟のなかに押し込められ、それが巨大な共用空間によって公的空間とたった一か所つながっている。これが現在の集合住宅のすがたです。こういう巨大な共用空間を、何百人もの人たちが共同で管理するということは明らかに不可能なわけですね。そこに共同性の積極的な意味合いが見出せるかということ、ほとんど無理。集合住宅を一つのまとまりのある建物とみるからそういうことになるわけで、立体的に住んでいる町だというふうに認識すれば、いまのような考え方にはならない。管理の問題からいっても計画原理としても、別のところに導かれていくでしょう。

生活様式がどんどん都市化し、居住者の生活領域もどんどん広がり、住み替えが盛んになってくる。現在の都市の居住者というのは、近隣関係に多く

のものを依存しているというより、いろんなところにいろんなネットワークをもち、そういうものが重なり合って都市的なコミュニティをつくっている。両側町の空間構成は、そういう居住パターンの多様化にも基本的にはよく対応してきているわけですが、その管理の単位がどのくらいの大きさであるべきかという議論に対して、共同管理ということに多くを期待したり、かつて共同管理はうまくいったんだという幻想にとらわれることはよくない。職住関係にも注意する必要があります。もともと町家は店舗併用住宅でしたから、職住一致だった。ところが現在は、職住関係は多様化し、生活そのものも、住宅の周辺で完結する人もあれば、広い範囲に広がっている人もある。要するに、住宅というものの意味合いが時代とともにどんどん動いてきている。そういう変化を前提にしてこれからの集合住宅の計画を立てていかないといけない。

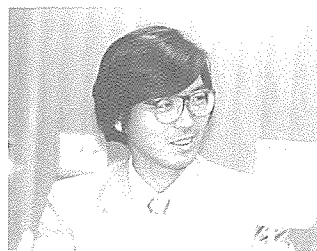
したがって、積層集住空間のパターンは近世の町家街区と同じようにみえますが、生活や所有・管理を含めると相当違ってはいるはずですが、単純化すれば、かつては住宅に住むという意味合いが非常に強かったのですが、むしろ住戸というのは生活空間の一部であって、都市に住んでいるという意味合いが非常に強くなっている。こういう状況のなかで公・共・私の関係をどうみるか。都市型社会化という生活を前提にした所有・管理形態を考えないといけない。

都市の空間構成の目的は非常に多様化、多目的化してきている。そこに住んで非常に楽しい、居心地がいいということが最終的な目的だともいえるわけですから、楽しい空間にしていくという価値観は、効率性、機能性、安全性などと同じぐらい重要な意味合いをもってきていると思います。そういう視点から都市の空間構成を考えないといけない。

そういう趣旨からして、集合住宅の共用空間をもう少し「楽しい空間」として拡大していくような方向に、具体的には、現在、共用空間と呼ばれているものを、「立体街区」や「立体街路」の諸提案を体系化して、再編していく必要があるんじゃないかということを考えています。

# 「私」の領域

小林 秀樹



私は、高田先生とは逆でして、公・共・私がりニアにつながっている方がいいということを主張しようと思います。昔の町家の「私」というのは、そもそも使用人を含めた大家族が住んでいますから、ある個人から見れば、町家全体が共同の空間に近い。ところが、現代の「私」というのは、町家ではない一つの部屋ぐらいいあたっていて、非常に弱いものだという気がするんです。そう考えると、「私」というのは、「共」に包まれて守られて、それで「公」につながっているのが望ましい姿だと思います。

私は、公・共・私というのは二つの視点でとらえています。一つは、いま高田先生が指摘されたのと同じで、だれが利用するかということ。もう一つは、生活領域と呼んでいます。心理面からの公・共・私の関係です。

われわれは戸外に対して、その場所を自分の場所だなど感じたり、ゴミが落ちていたら拾おうと思ったり、そういう気持がある。生活領域とは、その気持が強い場所かどうかということです。この場合の「私」とは自分ないし家族の場所で、そういう気持が一番強い。次の「共」とは、自分たちの場所だと思って適度に関心を払っているところ。最後の「公」とは、自分とは関係がない場所だと思うところです。こういうふうには公・共・私をみると、いままでの議論とはまた違った都市の仕組みが見えてきます。

## 集合住宅における共有領域

ごく普通の高層マンションの廊下は、利用の面からいえば、「共」の空間で

す。しかし、生活領域から見ると、住んでいる人たちは、そこに誰が入ってこようと関心を示さないし、ゴミが落ちていても拾おうとは思わない。この人たちの気持は、管理組合に共益費を払っているから、そのお金でサービス会社に管理をしてもらえばいいという意識なんですね。つまり、税金を払って一般道路を整備してもらっているのほとんど変わらないわけです。つまり、意識のうえからみれば、「公」あるいは「非領域」になっているわけです。こういうところを調査してみると、住んでいる人は非常に不安感をもっていますね。玄関ドアは堅く閉めきって、だれかが訪ねてきたらカギ穴から覗くというような生活を送っている。

それを見直そうと、新しい集合住宅のつくり方が試みられています。リビングアクセスと呼ばれる形式は、廊下に居間の窓を向けたもので、そうすると、住んでいる人の意識が自然に外に出てきて、この廊下は自分たちの場所だ、自分たちで管理していこうという意識が生まれます。生活領域の面からも「共」の場所になり、これを「共有領域」になっていると言うわけです。こういうところでは、居住の安心感も強くなっています。また、階段室型でも、ライトコートや玄関ポーチを工夫することで、成功している例があります。生活領域から見れば、住戸は、「共」つまり「共有領域」に包まれていることがよい住環境につながると思います。

## 東京の下町の領域構造

一般の戸建住宅地でも同じです。普通の道路は、公道で不特定多数が利用しますから、利用上も心理上も「公」の空間です。これがどういう問題をもつかというと、昔のお屋敷であれば、女中や奉公人がいるというふうには、堀に囲まれた屋敷内で常時人目があるし、多様な人間関係をもっていた。ところが、現代の小邸宅は、せいぜい核家族が住む程度ですから、昼間は人がいないということも多い。人間関係という面でも乏しい。こういう住宅が、堀一枚で「公」の空間に直接面してしまうと、住んでいる人は不安感を持ち、内にこもった意識になってくるわけです。



これを見直そうということで、東京の下町地区の領域構造を調べてみました。台東区谷中というところでは、三段階の道路をもっています。一つは、自動車通行が多い大通りです。次が路地ですが、不特定多数が通り抜けるところです。最後の段階は、昔の裏長屋のイメージにあつているところで、行止りの袋路地です。

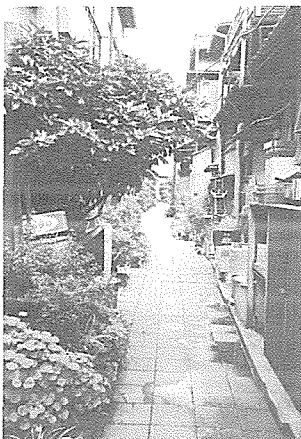
それぞれを調べてみますと、袋路地が、いちばん私的な道でして、利用する人も限られています。これと逆なのが表通りですが、下町のよいところは、ここに人が住んでいる店舗が面していることです。店舗併用住宅というのは、家の前の道を自分たちで管理しようという意識が非常に強く働きます。普通は、これだけ通過交通が多いと、なかなか共有領域になるのが難しいのですが、店舗併用住宅だけはそうじゃないわけです。

これを公・共・私を用いて説明しますと、道路は公道で不特定多数の人が利用しますから、利用上は「公」の空間になるわけです。ところが、意識のうえでは、歩道の部分だけですが、商店主たちが自ら管理しようとする、何か異変があつたらすぐ対処してくれる「共」の領域になつているわけです。

問題は、袋路地と大通りを結ぶ二番目の道です。こういうところは意外に通過交通が多いのです。昔であれば、下請けの旋盤職人の家が並んでいたりするんですが、現在ではほとんど専用住宅になつています。そうすると、通過交通の多さと、専用住宅というのを両立させなければいけない。一般的には、これが大変むずかしいですね。ところが、谷中では、これがうまくいっている。その理由はいくつかありますが、一つは路地に溢れている植木鉢の働きがあります。植木鉢には、いろいろな機能があるんですね。その一つは、ここは住んでいる人の領域だから勝手に振る舞うなという暗黙のメッセージを送っていることです。ここを通り抜ける人たちは、それを感じてそれなりの配慮をする。そういう働きによって、通り抜け路地であることと、住人の共有領域がうまく両立しているわけで、下町の優れた知恵だと思えます。

結局、三段階のどの道であれ、「私」は「共」の領域に包まれていることが望ましい。それが、安心感のある豊かな生活につながっていることが、谷中

### 東京・谷中の街路の3段階



袋路地



通り抜け路地



大通り

という町の良さだと思っています。

## 都市における共同空間の大切さ

ところが、現在の都市をみると、道路から住人の領域性がどんどん失われている。これが大きな問題です。例えば、団地の中央歩行者路というのは、家が面していませんから、典型的な非領域になります。このような道にただ住宅を面させるだけでは、通過交通の力に負けてしまいます。通過交通が多いと、見られて嫌だとか不安に思うから、どんどん生活が閉鎖的になっていく。そこで、公団は、アルファルームとか呼んでいます。趣味の部屋であるとか、簡単な店舗に利用できるものであるとか、そういう開かれても大丈夫な部屋を、中央歩行者路に面させようとしているわけです。こういう試みは評価できると思います。

では、歴史的にはどうだったのか。雪国の雁木というのは、軒先の下通路で、雪が降ったときには誰でも通れる場所です。これが、どういう仕組みをもっているかというと、雁木は個人のもので、庇を出すのも自分のお金でやるし、電灯の電気料も自分で負担します。つまり、所有は「私」で、利用は「公」と、ズレているわけです。これが大変面白い。

もう一つ、雁木というのは共同管理はしていません。すべてが個の責任です。金持ちの家はそれなりに立派なものをつくるし、貧しい家は大したものでもないものをつくる。それでいいのです。これを、共同管理でやると、金持ちも貧しい人も平等にやらなきゃいけないので、結局、いちばん下のレベルに合ってしまうし、合意形成の難しさからいざれ失敗する。雁木のよいところは、個別管理を積み重ねたシステムできていることで、システムとしては非常に現代的なんです。それが、新潟県の高田では、現在も残っている大きな理由だと思います。

いずれにせよ、設計計画上の工夫や、雁木のような仕組みによって、「公」と「私」が直接対するのではなく、その中間に共同の空間をあちこちで実現していくことが大切だと思っています。

## 共有領域への試み



リビングアクセス型の共用廊下



玄関ホーチまわりの工夫



歩行者路に面するアルファルーム

## デイスカッション（要旨）

### 都市に対する閉鎖性と開放性

高田 共同空間というのは、住戸から見ると戸外に意識を引き出すという性格がありますが、逆に公的空間のほうからみると、閉鎖的なわけですね。

とりわけ高級な集合住宅だと、共用玄関のところ完全に閉じられていて、われわれが調査しようと思っても入れない。そういう閉鎖性を無視して共同性を語ることはできない。都市がどんどんそういう閉鎖的な空間で埋め尽くされていくということが問題じゃないでしょうか。

小林 それについては、「開かれた共有領域」というのが鍵になると思っています。一般の人が自由に通り抜けるのだけれども、万が一そこで何か異変が起きたら、すぐ住人が家の中から外に出てきてくれて「大丈夫ですか？」といってくれるようなあり方ですね。先ほどの谷中の道でいえば、第二段階の通り抜け路地が、ちょうどこの性格をもっている。

共同性とか共有領域といっても二つのタイプがあって、一つは、袋路地や、門で閉ざされた空間にできるような「閉じた共有領域」。もう一つ、通り抜け空間に面して「開かれた共有領域」ができることが必要だろう。アルファルームとか、店舗併用住宅とか、植木鉢のメッセージを送る機能だとか、そういうものを生かして開かれた共有領域をつくっていくことが大切ですね。

高田 アルファルームなどが、共有領域だというのが理解しにくい。それは、私の言っている「公」の空間に、住人の私的な意識が重なっているというこ

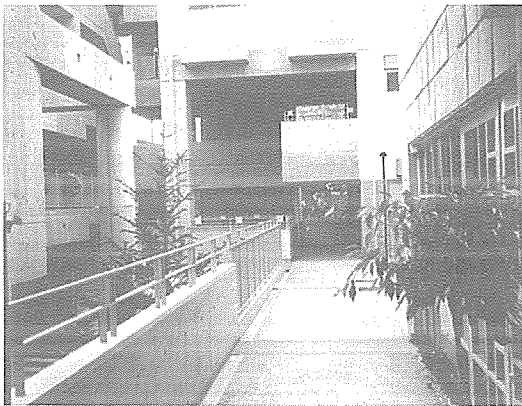
とであって、共同性とか共有というものは必ずしも関係がない。主体がはっきりした私的な空間だともみた方がいいわけですよ。共同体として十分に機能することが期待できる主体がない場合、従来の団地の住棟まわりの空地のような曖昧な「共」空間を、「公」と「私」の間に置くより、「公」と「私」を直結させるほうが望ましいと思うのです。

小林 同じ私的な場所といっても、家の中に対する意識と、雁木のような外に開放された場所に対する意識は、かなり質が違う。外の場合は、そこにある種の地域のルールが働いていますから、抑制されたものなんですね。「地域に開かれた私」つまり「共」であって、それが純粹な「私」を包んでいるといった方がいい。

### 選択的共用空間と基本的共用空間

高田 現在の都市居住を快適に楽しくしているのは、生活にさまざまな「選択性」があるということだと思ふ。同じような考え方、趣味をもった人が集まると、共同で住宅の近くに施設や空間をもつということともある。その種の共用空間は、ある同好の士だけの排他的な空間でもよい。

そういう選択性の高い共用空間と、集合住宅の階段やエレベーターが典型ですが、基本的な性質をもった共用空間というのは分けて考えるべきではないか。今日、大都市に積層して住むというのは、個人の選択の問題ではなくって、社会的必要として合意されつつあるわけです。ですから、集まって、重なるって住むために最低必要な廊下や給排水設備については、そこに公共性があるということが理屈のうえで十分成り立つんじゃないか。最低限の水準が確



りりはっとはうすの廊下



りりはっとはうすの外観



保でできるような建設費の補助制度などの社会的な仕組みがないといけない。

このように、基本的な側面と選択的な側面に分けて考えると、閉鎖性の問題とか、費用負担の問題なども整理できるのでは考えています。

小林 最近では街路のアメニティだとか景観といったものが重視されています。そうすると、基本的な空間として位置づけられる廊下、階段、エレベーターといったものの意味が変わっていくと思うんです。公的補助によって平等の原則が働いたりすると、かえってつまらないものになるのではないかという危惧もある。全部自治体に任せておくと、だいたい同じようなレベルのものしかできないから、ある一団地は自分たちの費用負担でやって、そのかわり道路の景観とかを熱心に行って、資産価値を上げてという選択をする例も、最近が増えてきているわけです。

高田 住宅供給の分野でも、最近、借上げ公共住宅という制度ができていますが、公と私の関係については、従来の二分法ではなく、いろいろな手法が出てきていますね。公的補助が入っていても、一〇〇%標準的なものになるわけではなくて、運用上でいろいろなことができるのではないかと。

小林 その時には、投資・所有管理が、「公」と「私」できれいに分かれているのではなく、相互に重なり合っていくことが求めらそうですね。たとえば、通路の整備は自治体がやってもいいけれども、設計や維持管理は居住者集団がやるとか、個人の空間の整備を自治体が補助するといったように、所有と利用と管理を複合化していくことによって、楽しい空間づくりの可能性が広がるような気がします。

高田 いまのいろんな制度は、利用者がだれだから

というのは考えられていない側面があって、「所有型ハウジング」のシステムなんです。だから、分譲マンションの共用部分でよその子どもが入ってきて事故を起こすと、その所有者が責任を問われる。それで、あまり外の人を入れないほうがいいということになってしまっているわけです。これを、「利用型ハウジング」のシステムに移行させていくということが重要です。利用者の意思が計画に反映される、意思決定に利用者の意思が反映される、そういうことが基本にあつて、それが実現できる社会の仕組みができていかなければいけないですね。

小林 利用者の意思が反映されるというのは私も大賛成。

#### 積層集住空間

泉（公団） たとえば再開発法のなかで、共用施設の一部には補助金がついてくるわけですが、そういうことで、楽しい共用空間というものが達成されるのでしょうか。

高田 現行の補助制度は、集合住宅の廊下等を、道路と同等にみるということを基礎としたものではなく、あくまで再開発などの事業を促進する手段にすぎない。補助を一般化しようとする、集合住宅のかたちそのものを変えていかないと、思っているのです。例えば、廊下は、誰がみても公共性が高いと感じるような外部に開かれたものにならない限り、そこに公的な費用を投入しようというコンセンサスは得られない。そこで、そのようなかたちをもつ集合住宅を「積層集住空間」と呼んでいます。

例えば、神戸にある「リリぱつとほうす」では下のほうに店舗、事務所があつて、上が住宅。これが



コバントガーデン・オダム



マーキスロード

立体的な通路でつながっています。こういう「町の立体化」を図るような考え方でなければ、公的な投資のコンセンサスは得られないだろうと思っっています。「りりぱっとはうす」を高く評価する理由の一つは、設計が非常にうまい。住宅と店舗と事務所が同一の動線で結ばれているにもかかわらず、ブリッジがあつたり、木が生えていたり、折れ曲がりがあつたり段差があつたりということで、領域感を自然に強めている。このように設計によつてうまく不審者が入つてこないようにすることはできる。防犯カメラやオートロックのような設備依存的でない、建築計画という視点からもっと工夫の余地があるのではないか。この他にも、ロンドンのマーキスロードや、コベントガーデン・オダムのようものが、立体街路の例としてあげられます。

### 共同空間の管理と住意識

土屋（財団） 道路を住民が管理していくことで、それがいいかたちになる場合と、駐車場に勝手に占有してしまつてまづいかたちになる場合がある。近くに大木があつた場合、落葉の掃除は、市がしてくれるのか、誰がするのかということがすぐ問題になる。近隣で起きている問題は、だいたいその辺が出る発点のような気がします。

小林 結局、そういう問題があるから、都市の空間を「公」と「私」にはつきり分けるというのが、これまでの大きな流れなわけです。逆にいえば、共同空間が成り立つためには、掃除なり管理なりについての、ある種の地域のルールがかかっている必要があつて、それがないと当然うまくいかない。

困難であつても、地域のルールを現代風に再生し

なければならぬ。昔のような強制力の強いものでなくても、軽いものであれば十分現代でもできると思つていますし、それを支援するために、行政が関わつたり、建築協定などの制度を用いることは重要だと思ひますね。

高田 居住者の環境に対する意識が究極的にはキメ手になつてくる。だから、かなり時間をかけていろんな試みをやつて、居住環境に対する意識を高めていくことが必要だなという気がしています。

国の制度というのは全国一律です。それをできるだけ細かくして、基礎的な自治体（たとえば東京であれば区）の役割を高め、いろんな意思決定ができるようにし、できるだけ地方分権化していく。そうすることによつて、ルールづくりの可能性は広がると思ひます。

小林 私はさらに一歩進んで、自治体レベルでも画一的すぎるから、町内会レベルで独自のルールをつくつていく。昔はそうだったけれども、現代はもう一回それを見直さなければならぬ時期にある。

高田 権利関係など町内会で完結しているのであれば、そういう考え方も成り立つのですが、大部分はそうではない。それは都市化の必然であつてしかたがない。費用負担上も、そのときに使つたものを払うのだったらいけれども、将来何かやるから前もつてお金を払いなさいということを、来年住み替えるかもしれない人に要求するのは非常にむずかしい。

小林 一般的にはそうだと思います。ただ、ルールの対象によつては可能性のあるものがある。道をどの程度占拠していいのかという合意づくりとか、騒音の近隣トラブルをどの程度の水準にするかとか、むしろ小集団の合意に意味があるわけだ。

### 住宅総合研究財団助成候補者募集

広く建築学内外の領域分野にわたり、住生活の向上に貢献しうる学術性、実践性、社会的先見性に富んだ研究（住宅を含む建築一般に関する技術的課題等も可）について、来年度の助成候補者を募集します。

#### (1) 研究助成

一九九二年度二〇件程度、一件一〇〇〜三〇〇万円程度

募集要項―一九九二年二月末日までに、  
① 研究題目、② 研究者・所属機関名、③ 助成申請総額、④ 継続研究希望の有無、⑤ 研究の目的、⑥ 研究内容および方法、⑦ 研究の特色、⑧ 研究予算および内訳、⑨ 研究予算と研究内容・方法との関連、⑩ 既往関連研究成果、を所定の申請用紙に記入して提出する。

研究期間―一九九二年六月一日より一九九三年九月末日まで

#### (2) 印刷助成

一九九二年度二〇件程度、総額一〇〇〇万円程度。

対象―当財団助成研究の成果としての研究論文の印刷刊行、その他、住にかかわる優れた研究論文の印刷刊行。

\* 助成を申請される方は、当財団へ申請用紙をご請求下さい。

高田 それは生活慣習的にあるでしょうね。定住性が高いところでは目にみえないかたちでルール化する、定住性の低いところでは紙に書いたものとしてつくるとよいですけれども。

小林 まったく、同感ですね。

### 流動層と定住層の混住のあり方

境（環境デザイン研究所） 「共」という関係に着目しますと、所得階層でいろんな違ったアプローチをとらざるをえないのではないのでしょうか。所得階層が高い人は、いろいろ選択できる。ところが、所得階層が低くなっていけばいくほど、選択性というのは低くなるわけで、ある種の居住水準が維持できるような計画のしかたが必要になってきます。共同空間のあり方も、所得階層でいろんなタイプがありそうだとということが感じられます。

小林 所得階層だけでなく、定住層と流動層という見方も必要じゃないでしょうか。単身者とか学生なんかは、地域の共同性に関心をもたない。一方で、町づくりを大切にしたいと思う定住層の人達がいる。この両者がどう共存していくかということを考えなければいけない。そういう点では、東京の木賃アパート地区の仕組みは非常にうまくいっている。それは、地域の基本的な環境は大家さんレベルでしっかりと担保されていて、単身者などは、その大家さんのコントロール下におかれて地域に入り込んでいます。ワンルームマンションに住む若者が地域から邪魔者扱いされるのとは大違いです。これを、「ツリー型混住」と呼んでいます。ワンルームマンションみたいなのは、「分離型混住」。日本の都市のよさというのは、ツリー型混住にあると思っています。この場合、大家層

なり定住層が中心になって、どんどん共同空間を実現していった環境の質を上げていく。そして、都市の流動者はそこに一時期入り込んで、その恩恵を受けて、またそこから去っていく、そういう構造をつくっていくのがいいと思っているわけです。

同質居住というのは、求められている一つのタイプですが、これがワンルームマンションや超高層のような仮住まい的なものであると問題ですね。確かに、その住棟の内部は快適です。そこでは、共同空間なんて変なことをいわないで、お金で解決する。共益費を払って、あとはホテル型でサービスしてもらおう。ところが、超高層住宅の足元を夜歩いていると何か起きたときにだれか助けに出てきてくれるかということ、ほとんど期待できない。そうやっていくと、どんどんアメリカ的な都市構造になって、犯罪不安感の強い荒れた町になっていく。

木賃アパート地区というのは、高齢化ということに対して、非常に柔軟なシステムをもっている。自分の子供夫婦がアパート部分に住んでいた、子供がいなくても、親類の子なんかに住んでいる。つまり、世代交代に対して、アパート併用住宅というのは非常に柔軟に対応する仕組みになっている。統計では一人暮らし老人になるんですが、実態は違っていて現実化したかですね。高齢者が一人取り残されるといえるのは、実はツリー型混住のところでは稀にしかおきない。ツリー型混住は日本の知恵だ、それを再生していくべきだと言いたいわけです。

今日は、公・共・私の問題を巡って、関東と関西の違いも感じられて、随分いろいろな議論ができたように思います。ありがとうございました。

(文責 編集部)

### 次号予告

'92 春号 一九九二年四月一日発行

### 特集 借りて住む

〈ミニシンポジウム〉  
賃貸住宅における設計の可能性  
入江経一(建築家)

佐々木正明(大成プレハブ居住空間研究所長)  
司会・松村秀一(東京大学建築学科助教授)

〈論〉賃貸住宅供給——その現実と可能性  
近江隆

〈報告〉賃貸共同住宅設計の実像——うら  
寂しい現実と処方箋  
麻生隆(住宅金融公庫東京支店)

〈報告〉公営住宅の新しい試み

熊本アトポリスの限界と可能性  
菊地成明(九州大学建築学科助教授)

〈すまいのテクノロジー〉  
居住者参加の賃貸住宅——フリープラン賃貸方式展望

井関和朗(住宅都市整備公団)

〈私のすまいるん〉  
賃貸住宅派宣言

富江伸治(筑波大助教授)

'92 住宅建築シンポジウム(大都市圏住宅政策の課題と展望)へ向けて  
〈論文〉住宅市場と民間の役割

蒲池紀生(住宅新報社顧問・東洋大講師)

'90 年度助成研究要旨

タイトルは仮題 執筆者は変わる場合があります。



# 現代における 町内会の意義

## 地域空間に公共性視点の確立を

中田実

### 1 「地縁による団体」への法人格認可

町内会にとっては長らくの宿願であった、会の名による財産登記が、一九九一年七月一日施行の地方自治法改正で、町内会・自治会も法人格を認可されることになったことによって決着を見た。それまでの長い議論のわりには、この決まり方は、学会や市民団体内でのさしたる議論もなく、あつけないものであった。第二次大戦中に、内務省が町内会・部落会を戦争遂行のための国民動員組織として整備活用し、そのさい町内会・部落会は、「自己ノ名ヲ以テ財産ヲ所有スルコト」（「市制（町村制）」第八八条（第七二条）、一九四三年改正）が認められることになった。そして戦後になって、

占領軍により町内会・部落会の禁止、とりわけ行政によるこの団体の利用の禁止が命ぜられたとき、各団体に「属する財産は、……遅滞なくこれを処分しなければならぬ」(ポツダム政令第一五号第二條、一九四七年五月三日公布施行)とされた。町内会等はそれ以後、次項で述べるようなきまざまな変化をたどったが、自らの名において財産(不動産)を所有することができない点の変更はなかった。今回のこの措置は、戦後の地方自治のひとつの制度の変更を意味するものであった。

町内会（ここでは町内会の名によって、一定の区域内の全世帯(事業体を含む)を組織することを想定し、したがってその地域を代表する性格をもつと認められるすべての住民団体を指すことにする。したがって、自治会はじめこの性格をもつさまざまな名称の団体もここに含めている。地方自治法ではこれを「地縁による団体」と総称している）がその活動のために必要なものとして集会所や倉庫をもち、また地域の歴史的経過から宅地、山林、さらには墓地などをもっているものがあることは周知のことであった。地域の住民自治団体にこうした財産の所有を認めない政策は、地方公共団体の確立強化のために必要な措置として存在してきており、住民団体の要求との妥協の産物として財産区の制度がおかれ、それ以外については財産を所有できる法人格を与えないできていたのである。

こうした経過から見れば、今回の法的措置は、

町内会の再評価とその強化のためのテコ入れと考えられよう。

もつとも、これまでの議論でも、論点の中心は町内会に法人格を認めること自体についての法律的な問題であるより、むしろそのことの政治的意味の判断にあつたようである(詳しくは拙稿「町内会・自治会の法人格取得をめぐる問題点」『住民と自治』一九九一年一〇月号参照)、とくに、地域にさまざまな住民団体が生まれ、活動を競いあつている現在にあっては、町内会のみを強化するような政策を国がとることについては、地域コミュニティの民主的形を妨げる恐れもあるとの指摘がなされる(『ジュリスト』一九九一年七月一日号の新藤宗幸論文)のも、当然のことであった。事実、この法改正についての政府原案にたいする議員修正の内容を見ると、戦時中に見られた町内会・部落会による住民支配統制再発への歯止めをかけることに主として向けられている。具体的には、町内会への加入の差別や排除の禁止、民主的運営の強調などであり、戦時中の配給制のもとで、生存がかかった問題として裁判沙汰にもなったテーマであった。しかし他方で、法人格が認可されることになって以後、町内会側の意見として、財産の所有ができることになるとともに、戦時中にそうであったように、町内会の財政・経理にまた行政が介入してくるのではないかとの疑念も出されており、戦争の傷あとがなお残っている問題であることを示している。

しかしそれにもかかわらず、国会では議員修正

## 不動産をもつコミュニティ数

全国のコミュニティ数	136,658
不動産をもつコミュニティ数	72,975 (53.4%)

出典：自治省「地方公共団体におけるコミュニティ施策の状況」1990年

## 町内会等の名称と数

名称	数	構成比(%)
自治会	79,454	28.9
町内会	70,424	25.6
区(区会)	50,553	18.4
部落会等	47,525	17.3
親和会等	1,516	0.6
振興会	1,219	0.4
その他	24,047	8.8
計	274,738	100.0

出典：自治省「自治会・町内会等の住民自治組織の実態調査結果」1980年

## 団体当たり世帯数の規模

世帯数	数	構成比(%)
1～50世帯未満	119,417	43.5
50～100世帯未満	65,690	23.9
100～200世帯未満	47,155	17.2
200～300世帯未満	18,360	6.7
300～500世帯未満	13,484	4.9
500～1,000世帯未満	7,329	2.7
1,000世帯以上	2,633	0.9
不明	640	0.2
計	274,738	100.0

出典：同上

を盛り込み、大きな反対もなく成立し、またその後についても、町内会側も、どっと認可申請にはしるのでなく、手続きの煩雑さと得られるメリットとを冷静、慎重に天秤にかけているといった状況である。そもそも国にこの施策で一步ふみださせた背景にあった事情は、地価の高騰により資産価格が急騰したことで、とくに相続問題が起った時に税金や名義変更をめぐるトラブルが多発してきたことであった。パブルがはじけ、投機的な目で土地を見ることが反省され、また土地基本法（一九八九年一月公布施行）により「公共の福祉を優先」した土地利用の方向が重視されてくる中では、名義の問題はそれほど緊急な問題ではなくなっていたといえるのかもしれない。むしろ、七〇年代以降のコミュニティ施策の進展の中で、多くのコミュニティ関連施設が公設民営型で地域内に作られ、そのさい、町内会の保有する土地の提供が求められたり、この施設の住民管理の受け皿と

して町内会を位置づける等のこともあって、町内会をより公共的な住民団体として形成することが求められてきていたのであり、今回の法人格認可も、このような文脈でとらえることもできよう。前述のように、この施策が町内会の再評価、テコ入れであるとしても、そのもつ社会的、政治的意味と期待は大きく変化してきたのである。

## 2 町内会評価の展開

講和条約が締結され、占領軍によるポツダム政令が失効すると、町内会をどう扱うかがあらためて社会的、政治的問題とされなければならぬはずであった。しかし実質の問題としては、すでに結論は出ていたのである。というのは、よく知られているように、ポツダム政令による禁止にもかかわらず町内会は消滅せず、政令発効後三か月以内に八割の団体が名称等の多少の手直し程度で再建され、禁止令が失効するころには、ほとんどの地域で町内会が組織されていたからである。しかもまたそうだとすると、憲法・地方自治法と目を同じくして施行された町内会禁止令とはいったい何であったのかが問われなければならないであろう。それは一面では、わが国の地域社会、とりわけその原型ともいえる町内会・部落会についての占領軍内部でのとらえ方と、この組織の「利用」か「解体」かをめぐる政策的対抗、生活（部落会の場合には生産も含む）に根ざす組織を上から権力的に解体させようとした政策の限界によるのであろう（これらの点については、吉原直樹『戦後改革と地域住民組織』ミネルヴァ書房、一九八九年を参照されたい）。そして他面では、国家権力と結びついてわが国の地域社会に根を張る前近代的共同体的支配構造に、国民が主体的にメスをいれることが弱かったことによるのであろう（この点は、秋元律郎「中間集団としての町内会」倉沢・秋元編『町内会と地域集団』ミネルヴァ書房、一九九〇年）。こうして、占領終了後も、町内会との関係を問い続けることが必要であった。しかし、町内会をめぐる社会状況は同じではなく、社会の変化とともに町内会にたいする評価も変化していくのは当然であった。とりあえず二つの点を挙げれば、ひとつは、行政による住民組織の政治的包絡についてであり、もうひとつは、地域における住民自治の組織としての成熟についてである。現在の到達点を明らかにするため、簡潔に戦後の流れを追っておこう。

占領軍の禁止令の焦点のひとつが行政による町内会利用の禁止にあり、同時にわが国行政にとつてこの団体を利用するメリットが、行政末端として地域を行政事務的および政治的に掌握することにあつたとすれば、禁止令失効（一九五二年）後、とりわけ町村合併の促進（一九五三〜五五年）、自治体警察の実質的な国家警察化（一九五四年）、教育委員会の任命制化（一九五六年）へとつづく行政の中央集権化のもとで、行政側がいち早く町内会の再包絡に手をつけたことは当然のなりゆきであつた。すなわち、当時の自治庁は、広域化した市町村において困難となる地域掌握のための対応として、町内会等の長を行政末端の特別職の地方公務員として委嘱し、業務を行なわせてよいことを指導した（一九五四年）。地域団体の長を行政協力員に委嘱して間接的に町内会組織を利用する形態は、以後各地に広がり、現在までつづいている。当初は団体の長を意図的に外して任命するようにした自治体もあつたが（たとえば京都市）、委託される業務の内容が単なる事務処理や広聴的なものにとどまらず、地域意思の集約と代表という政治的性格を帯びた問題も含むため（町内会の団体的側面）、委嘱される委員もしだいに団体の長に収斂していったのである。

それだけに、六〇年代の経済の高度成長期に入り、地域産業構造の大規模な変動と労働力を軸とする人口の移動⇨都市化が地域の住民構成を激変させ、価値意識の分化・多様化をすすめると、

日常的な生活関係の中で住民の意思の集約がおのずとできるといふ伝統的な仕方では対応できなくなり、住民の意思との乖離が目立つようになった。地域問題の解決のために立ち上がった住民運動の多くが、まず町内会と対決せざるをえなかつたのは、町内会が行政と密着してきたことと、住民の合意形成の新しい方式の開発ができていないことを示していた。こうして、住民の運動が全住民の合意形成をめざす（町内会の住民自治的側面）方向で前進するところでは、町内会は地域自治の団体として成熟していき、地域問題解決の実力を蓄えることになつた。

他方、この過程の中で、行政施策の一定の整備と社会的共同消費の商業的供給の拡大がすすみ、住民団体による互助の必要が減少し、行政や企業という「専門的処理機関」（倉沢進）に住民個々として対応し、依存する傾向が強まつた。それは住民間の互助機能の縮小にほかならず、町内会が住民互助の組織と定義されるのであれば、この結果、町内会は機能的に空洞化していくことになるはずであつた。なお残る機能があるとすれば、それは共同消費手段の供給者である専門的処理機関にたいする「圧力機能と末端補充機能」に過ぎないという議論もある（倉沢進「町内会と日本の地域社会」倉沢・秋元編、前掲書）。

しかし、前述のように、町内会が住民による地域自治の団体であるとすれば、こうした消極的な対応にとどまることはできない。現代の生活の内

容、水準を大きく規定している共同消費や地域環境のあり方について、住民はなんらかの意思や要求をもつのであつて、その意思にしたがつて共同生活の諸条件が満たされていくときには、その社会的共同消費手段は共同社会的消費手段と呼ぶべき性格をもつことになる。この方向は、生活諸機能の「専門的処理機関」による処理の増大と対立するものではなく、両方向はむしろ「専門的処理機関」への住民参加・統制の拡大によって統一されるべきものである。こうした住民参加の組織はますます重要となつている。もちろん、この役割をになう組織は単位町内会に限定される必要はなく、問題によつてその連合体（小学校区等から市町村規模のものまで）であつたりしうる。しかしいずれにせよ、環境悪化への抵抗からよい環境の保全、さらにはよりよい環境の創造といった取り組みは、その環境の中にある人びとによつてすすめられる以外にない。こうして、町内会は、特定地域についてその共同生活条件の整備・維持・改善に直接・間接にかかわるものであり、それらをまとめて地域共同管理と呼ぶとすれば、町内会はこれまで地域共同管理の機能を即自的にはあれそれなりに果たしてきたし（災害時への対応などを見よ）、今後この機能の自覚的な追求がますます重要になつていくことができるであろう。現在の町内会は、そうした役割を主体的に果たしうる組織として評価され、その現実化がますます期待されているといえる。



### 3 地域組織としての特徴

町内会・自治会等が、地方自治法によって「地縁による団体」と規定されたことは、この団体を理解するのに参考になるといえよう。

町内会は、特定の地域空間内の土地を占有し、そこを恒常的な居住ないし利用の場としている住民（世帯）および事業体によって組織される団体であって、行政などから要請される機能や負担を、時代や地域による程度の差はあれ、何らか含みつつ、しかし、基本的には、同じ地域空間を共有することを契機として成立するものである。構成員を結ぶ紐帯は地縁である。社会関係が複雑に入り組む現代社会にあつては、人びとは地縁以外のさまざまな紐帯を、地域空間の内外を問わない多様な人びとや事業体との間で結んでおり、それぞれがもつ意味も軽重もさまざまである。こうした中で、地縁という紐帯は一般にその相対的な比重を減じてきていることは否定できない。しかしなお、地縁という紐帯はなくなるものでないだけでなく、その内容を変化させ、ある点ではいつそう重要さを増しているのである。

近年、地価の高騰と開発の過熱化につれて地域空間の利用は複雑化、過密化、重層化し、利害の背反がもとでトラブルが多発するようになっていく。こうした状況のもとでは、地域空間の利用が個別の土地所有者の恣意にゆだねられたままでは、地域の発展どころか、そこで生活できなくなる人

を生みだし、住民とくに社会的弱者は、経済的、身体的な被害を受け、社会的公正や人権を守ることができなくなってくる。こうして「公共の福祉を優先」させた土地利用の必要性が叫ばれるようになり、地縁関係の自覚的調整ないし再調整を行なうことが避けられなくなってきたのである。それは基本のところでは法的に制度化され、行政的に計画にのせられなければ、実現は困難であろう。

しかし、個々の地域で制度や計画をどのように活用するかは、地域の状況や、住民・自治体行政の主体的力量によるところが大きい。町内会は、基礎的な地縁による団体として、「土地の共同」（清水盛光）の諸形態とその変化に対応して社会関係の見直しを図り、地域共同の生活（その根底には、土地利用の共同がある）のルールの設定と維持のための組織として機能してきたし、今後いつそう住民共同の組織として機能することが求められているのである（この点の詳細については、倉沢・秋元編、前掲書所収の拙稿「コミュニティと地域の共同管理」参照）。

町内会が地域共同管理組織として地域空間の共同利用のルールづくりの機能をになうとすれば、この組織は、この点についての住民の合意のありかをさぐり、その一致点を見つければならぬ。この営為は、任意の住民や住民の集団が意見を勝手に述べることで達成できない。何が合意点であるかを決定することは、住民の階層差にもとづく地域とのかかわり方の違いがあるときには、そしてさらに行政が中央集権的で地域統合の破壊

をすすめるような政策をもつときには、大変困難である。しかし、この点をふまえた上でなお、どれだけ「公共の福祉を優先」でき、よりよい環境を維持できるかを問い、その実現に努めることが必要であろう。そのためにも、全住民が参加できる組織が必要であり、その全構成員の意思の反映をめざした組織運営となるよう、努力をかさねることが重要である。

地方自治体の規模が小さいときには、住民の自治組織の重要性は減じ、行政が住民共同の地域管理を執行しうる。フランスはもともと中央集権的な政治的社会的構造をもつ国で、画一的な地方自治制をとっているが、基礎自治体であるコミューンはしっかりと地域住民の共同体に根ざしている。しかしその規模はきわめて小さく、人口四百人未満のコミューンが全体の過半数を占め、二千人未満のコミューンは農村コミューンと定義されているが、これが全体の八九パーセントを占めている。この規模では、コミューンの行政機関のほかに住民が地域共同管理組織をもつ必要はない。そのフランスでも、都市となると自治体だけにまかせておけずに住民の地域組織が結成されている。住区（カルチエ）単位の住民組織が多く都市に見られ、社会党の分権化政策に励まされて、行政にたいして参加・介入する運動をすすめている。これらの組織は、現実に加算登録している住民の比率はさまざまであれ、それぞれの住区（の住民ないし地域）を代表する性格をもつものと見られてい

る。それはこれらの組織が、行政にたいする要求や異議申し立て運動を行ないつつも、地域開発計画への意見の具申や地域景観の保全など、地域共同管理についての住民の合意形成機能を果たそうとしているからである。またその前提として、この組織は住民に各種の情報を提供し、青少年や高齢者のための種々の行事を企画・実施している。

地域共同管理の仕事は、地域での共同生活があるかぎり欠かすことはできず、それをよりよくしなせる組織を形成していくことが求められている。それは地域自治の内実をなしている。わが国において、この機能をなう組織を町内会に限定してしまう必要はないが、少なくとも町内会の機能の継承と発展(止揚)は不可避であるといえよう。

#### 4 町内会の活動と課題

地縁とは地域共同管理機能にないあう関係である。町内会の活動とは、地域共同管理を遂行することである。この活動の中心にない手は、伝統的な共同体の時代には、生産Ⅱ生活諸条件を利用Ⅱ所有する共同体構成員であり、共同体の解体により私的所有が発生すると、非所有者にたいする支配を含む所有Ⅱ管理を行なう所有者であり、公共的ないし社会的な専門的処理機関による共同社会的消費手段の普及とともに、これらの共同利用者が共同管理者となってきた。地付きの地主層が町内会を牛耳った段階から、都市の団地など、す

べての住民が同じ条件で共同生活を送り、それらの利用者として町内会に参加してくる段階へと、変化してきた。区分所有法にもとづく住宅管理組合はその典型である。「共同」管理ができる条件が成熟してきたといえる。ただ、現在でも地付きの地主・自営層が町内会をにぎっている例は少なくないが、それはかれらの物質的基盤がそれを必然化しているというより、多くは勤労者層が多忙すぎて、地域組織の運営にあたる余裕がないことに起因している。労働時間の短縮は、地域自治の発展にとっても重要な条件をなしているのである。

町内会の活動(機能)については、その包括性の特徴とすると見られてきた。それは、親睦・互助からはじまって、災害等にたいする共同防衛、地域環境整備、氏神祭祀といった地域固有の活動から、行政協力といった公的活動まで、広範囲にわたっている。今後はとくに、高齢住民や有障害住民にたいする地域福祉機能、生涯学習社会における学習機能、環境保全やリサイクル推進機能などが重視されることになろうが、核心はやはり居住地域の整備であろう。建築協定や土地区画整理地区計画といった制度による地域の開発ないし再開発においては、地域住民(地権者や借地人だけでなく、全居住者)の参加が求められ、またその権利が守られなければならない。関係者の範囲は、ことがらごとに多様ではあれ、町内会としてもこれらの事業に無関心ではありえない。地権者集団より相対的に公的な立場をとりうるものとして、

地域住民を代表する機能を充分に果たすことが期待される。

町内会の原理は地域の全住民を組織することにあり、こんちでは構成員の多様性、異質性はきわめて大きくなってきている。町内会の会合などで異質の文化に触れるような違和感を感じることもないわけではない。町内会になじめないという住民がいることは確かである。したがって、その中で住民の総意をまとめることはますます難しくなっている。それにもかかわらず、地縁で結ばれているので、お互いに勝手にすることは許されぬ。住民は、友人ではなくとも隣人であることは免れない。町内会はこの点で、同じ目的をもつ人びとだけの集まりである他の任意組織とくらべて、本来、難しい課題を背負ってきたのである。それは市民社会をめざす課題であるともいえる。町内会の現実に問題が多いとするなら、その問題の解決はそれだけ、わが国の市民社会を育てていくために避けておれない課題なのである。

(なかだ・みのる/名古屋大学教養部教授・社会学)

# 近世都市の共同空間

小林 英之



条里制の遺構の残る奈良盆地の集落。(写真 如亮夫)

## はじめに

本稿の課題は、歴史上の事例から共同空間を語ることである。そのきっかけとなったのは、私の所属する研究所内で共同研究として行なわれた「共同空間」研究である。共同研究とはいっても、共同作業を行なうわけではなく、結果的に各分野の専門家がそれぞれの分野からの知見を寄せ集めて、ひとつの報告書にまとめる、というものである。私は建築史出身ということもあり、歴史的记录をすることとなった。しかしながら、歴史とは一つの分野のようであって、どうも構造・材料・環境といった分野と同列の性質のものではない。構造には構造の、材料には材料の歴史が存在している。建築計画や都市計画の分野でも、歴史的情報を活用した研究がここ一〇年来、増えてきているように見える。このように見ると、歴史とは独自の課題を持った分野ではなく、一つの情報処理技術体系に過ぎないように見えてくる。元来、「歴史」とは「TO CLARIFY (歴) THE DOCUMENTS (史)」という行動を意味していた。

とはいえ、一つの個性をもった研究所で生活していると、この村の慣習といったものに次第に染まっていく。私の所属する部門では、土地の問題とか、災害の問題がしばしば話題となる。そこに歴史的发想を加えると、どうも時間軸に沿った「計画」(PROGRAMMING)という立場が浮かび上がってくる。それは物事の完成像を提示する「計



画」(PLANNING)とはやや違つように見える。むしろ「段取り」という概念に近く、うまい現代日本語がない。そこで、上記の共同研究では、土地所有という観点から共同空間を観察し、しかもそれを完成した類型概念としてとらえるのではなく、時間軸に沿った形成過程として見ることにした。そこからの出力は、同じ物的構成をもつ住居集合に異なる権利形態で入居する、という実験をもし行なつた場合、その後の推移がどう違うか、という問いであつた。

本稿では、紙数の制約から、その共同空間研究の報告を繰り返す、あるいは要約することとを避け、報告で結論として述べた日本の共同空間の特性に関する理解を導く材料となつたいくつかの史料を中心に、記述してみることにする。もとより、情報は書かれたものであれ画像的なものであれ、世界を不完全にしか記述しておらず、理解とはほとんど常に誤解である。しかし、しばしば不完全な情報を補完する行為が創造と呼ばれ、誤解が未来を形成してきたこともまた、歴史上の認識である。経験によると、常識的見解をもつて寡黙なデータを解釈することほどつまらない仕事はない。歴史作業が人を虜にするのは、史料が提示したパズルが解けると同時に常識が崩れた瞬間である。

## 1 地割の固さ

日本の住宅地においては、「個人敷地」に対する執着が強いとされている。「沽券にかかわる」という時の沽券とは、江戸における土地権利証文であり、重要さを象徴するものであつた。民法的な境界線へのこだわりは、早くも江戸時代の記録に見いだすことができる。

筆者は学生時代に、広島県竹原市の歴史的町並み調査に参加し、土地関係の古文書から宅地割をジグソーパズルのように復原することを通じて、都市の形成過程を説明する作業を分担したことがある(註1)。その時の史料から、土地測量記録の精度について見てみよう。

この都市においては、元禄三年(一六九〇)に市街地の中心部を広範に焼失する火災が生じているが、その後、火災の発生は周辺部に集中し、中心部には古いストックが残つた。ここで、幾つかの地区について、異なる時代の検地帳に記録された同一敷地の間口寸法のずれを二乗平均することに より、そのずれがどのような要因によつて発生したかを考察することとする。

まず、非常に短い期間中の三時点について記録が残る、長生寺の下、寺が経営していた戸建貸家が集合していた地区について見る。安政二年(一八五五)の史料「町中地分絵図帳」には、次のような測量時の事情説明がある。

「長生寺石垣下地面図。安政二卯八月再改間地……(中略)……境溝に定無之依改メル度每歩合替也。此記処ハ当時之借主云処ヲ以境トス」即ち、

表-1 竹原長生寺下地区の間口測量結果の比較

安政2 (1855)	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	(25)	
	+0.1	-0.1	+0.28	-0.06	-0.04	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	±0	(25.18)
文久元 (1861)	・2.6	・2.4	・2.78	・2.44	・2.46	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	・2.5	(22.53)
		-0.25	-0.36	-0.04	-0.06	+0.03	?	-0.01	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	+0.27	
明治9 (1876)		4.75	・2.42	・2.40	・2.40	・2.53	・?	・2.49	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	・2.77	

(但し、明治9年のものだけ1間=6尺なので、 $\frac{6}{6.5}$ を掛けて換算した)

敷地境界の溝が定まらず、このため、改める度に寸法が異なるため、この時点で測量を行ない、その際に借主の証言をもつて境界を定めたとしている。間口寸法は、規則的に二・五間となつている。

この貸家群は、この測量の六年後の文久元年(一八六一)にそれぞれの借り主に分譲され、更に一五年後の明治九年(一八七六)に再び地租改正に伴う測量(「実地丈量野取簿」が残存)を受けている。したがって、時期的にはかなり接近した測量値を比較することができる。これを表-1に示す。

引通し寸法は、二五間、二五・一八間、二二・

表一 竹原上市東側地区における  
万治～明治間の間口寸法偏差

万治 3 年 (1660) (寸法は10進法に換算)	明治 9 年 (1876) (6 尺 5 寸間に換算)	増減	
2.385 間	3.184 間	+0.491 間*	
水道 0.308			
3.385	3.277	-0.108	
3.385	3.443	+0.058	
3.415	3.6	+0.185	
3.231	道(?)		
2.815	2.585	-0.129	
			2.686
3.846	3.508	-0.338	
2.538			
道 0.462	7.151	7.246	+0.095
4.151	6.577	6.950	+0.373*
3.077			
3.5			
計 33.267	33.894	+0.627	
		$\sigma = 0.132$	

\* 両端の敷地は、それぞれ片側が道路との境界である。

表二 竹原上市西側地区における  
万治～明治間の間口寸法偏差

万治 3 年 (1660) 間口(間)	明治 9 年 (1876) 間口(間)	増減
3.800 間	3.600 間	-0.200
3.077	3.111	+0.034
3.000	3.046	+0.046
3.000	3.018	+0.018
3.000	3.185	+0.185
3.000	2.954	-0.046
3.000	2.954	-0.046
3.000	3.092	+0.092
3.000	3.000	± 0
計 27.877	27.960	+0.083
		$\sigma = 0.100$

表三 竹原享保町東側地区における  
享保～明治間の間口寸法偏差

享保 3 年 (1718) 間口(間)	明治 9 年 (1876) 間口(間)	増減
4.900	4.938	+0.038
3.500	3.600	+0.100
3.500	3.600	+0.100
3.500	3.508	+0.008
3.500	3.600	+0.100
3.500	3.600	+0.100
3.000	2.991	-0.009
3.000	3.028	+0.028
3.000	3.065	+0.065
3.000	3.065	+0.065
3.000	2.954	-0.046
3.000	3.092	+0.092
3.000	3.185	+0.185
計 43.400	44.226	+0.826
		$\sigma = 0.086$

五三間(空地となっていたため三角測量が行なわれ、間口測量値が直接示されていない敷地の間口寸法を二・五間と仮定すれば二五・〇三間)で、よく一致しているが、個別の敷地の間口はかなり変化している。これらの測量間の偏差を見るために、個々の敷地の間口変化の二乗平均を計算すると、安政→文久間の誤差は〇・一〇間、文久→明治間は〇・二二間、安政→明治間では〇・一七間となる。この間、火災等の記録はなく、個別の建替えはしばしば生じていたものと想定できるが、最も隔たった安政→明治間の変動の方がむしろ文久→明治間よりも小さくなっており、物的状況の変化に対応したものであるよりは、むしろ隣棟間隔の存在による境界線の不明確さに起因する、測量時の誤差によるものように見える。

次に、万治三年(一六六〇)の「町屋敷間詰帳」の測量記録と、明治九年(一八七六)の「実地丈

量野取簿」の両方が対応でき、しかもその間の敷地の分割統合が殆ど生じていない地区、および享保三年(一七一八)の「惣絵図」の間口寸法と明治九年(一八七六)の上記記録の間で同様分割統合がほとんどない地区について、再測量間の間口寸法の偏差を同様に計算してみると、偏差の二乗平均は、それぞれ〇・一三二間、〇・一〇〇間、〇・〇八六間となっている。(表一、二、三)

以上の結果を比較してみると、間口の測量値の偏差は、わずか数十年の間に行なわれた再測量においても、数度の住宅更新を経験した筈である一五〇→二〇〇年の間を隔てた再測量においても、あまり変わらないことがわかる。建物の個別更新あるいは大火などの災害に伴って、建物境界が変化していくことによる偏差の発生を想定するならば、その偏差は時代間隔が大きくなるにしたがい拡大していく筈であるが、上記の比較結果は、そ

れを否定している。むしろ、この都市の場合には町家建築でありながら、妻入屋根の形式が一般であり、隣棟間隔があったことに伴う、境界線確定の曖昧さに起因する測量時誤差に、上記の〇・一〇間(約二〇cm)程度の偏差の根拠があるように見える。

次に、火災に伴って敷地割がどの程度擾乱されたかについて、見てみよう。「中小路・樋ノ口出火覚書」は、天保一四年(一八四三)に発生した火災についての記録・報告であるが、その中には絵図が添付されており、火災の前の地割と家屋の配置を知ることができる。したがって、この絵図と、明治九年の状態を比較すると、以下の点を指摘することができる。(図一)

① 出火前の絵図には、敷地寸法の記載はなく、境界線位置の変動を定量的に比較することはできないが、少なくとも位相的には、地割の形状は明

## 2道と町

近世の「町」のコミュニティは、概ね道を挟んだ両側の、道路および隣家との間にほとんど空地を設けずに並ぶ町屋建築から成る緊密な空間構成に対応するものであり、多くの場合、その両端は木戸によって閉じられていた。したがって、この建築的に囲まれた「道」の空間は、ほとんど「町」の概念と同一であり、その幅を「町幅」と呼ぶ場合すらあった。

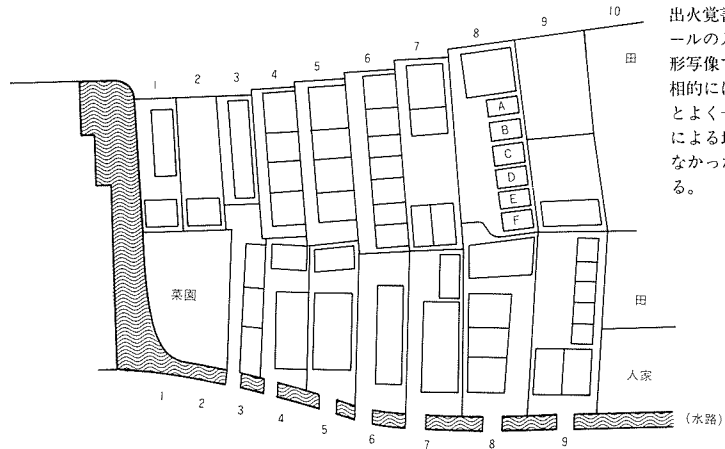
### 道の維持管理責任

この、「道を挟んだコミュニティの単位」という概念が、都市部のみならず、農村集落においても普及していたことを示す徴候を、さまざまな史料に見いだすことができる。ここでは、岐阜市岩地町に残る幕末の史料を見てみたい。

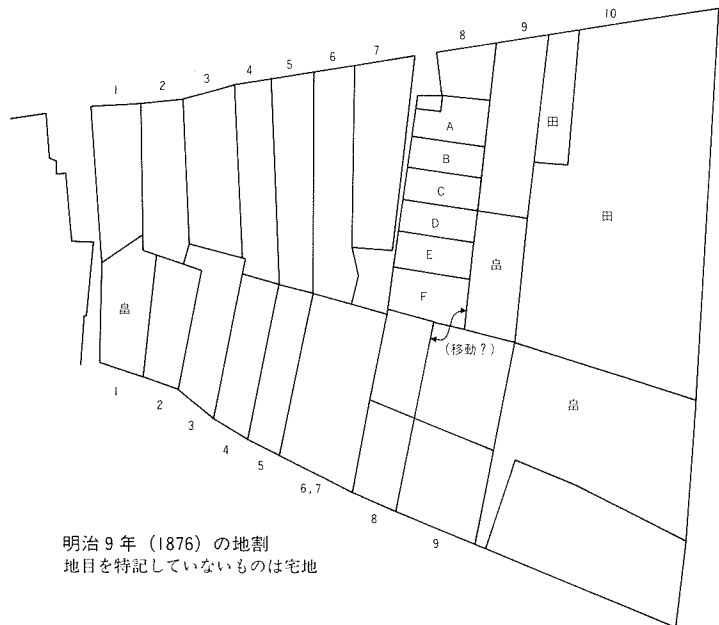
同町の岡田繁之氏（先祖が庄屋）が所蔵する史料（註2）の中に、「岩地村道掃除一件 済口一札 岡田兵八扣」（安政五年（一八五八））というものがある。これは、「銘々居屋敷 出道掃除一件」について訴訟中に被告の一人である長左衛門が病死したため、「熟談」により解決したという経緯があり、その村中での合意内容を調停者に届け出たときの文書である。訴訟内容は、原告の清右衛門の居屋敷の前の道幅が他より狭かったのに、均等の道掃除の義務を負うことの不満を訴えたものようであり、合意内容としては、道幅が狭い部分については、「道幅間尺通此度相広メ」ることとした

出火覚書絵図はスケールの入らない非線形写像であるが、位的には明治の地割とよく一致し、火災による地割の擾乱はなかったと考えられる。

図-1 天保14年出火覚書付図と明治9年の地割比較



出火覚書絵図による出火前の状況（天保14年：1843年）



明治9年（1876）の地割  
地目を特記していないものは宅地

治九年とほとんど同一である。

② 図中、対照番号7で示した区画には、焼失前奥に二戸一長屋があったが、明治九年には簾竿敷地となって独立している。

③ 図中、対照番号8で示した区画には、焼失前同一敷地上に集合住宅があったが、明治九年には、敷地が分割されている。ユニットの総数は一致している。8と9の境界線は、焼失前、南北に通つ

ていたが、明治九年の地割では、西側が北側にずれている。どちらが移動したかは不明であるが、9の奥の焼失前住宅が明治九年には畑となっていることから、分譲に伴って北側に買い広げた可能性がある。

いずれにせよ、この例からは、市街地火災が敷地境界線をほとんど動かしていない様子を窺うことができる。

上で、「道掃除之義」については「銘々居屋敷地先キ其者支配之心得ニ而天氣宜敷節日々之様ニも其者方掃除」(各自の「地先」を「支配」と心得て好天ならば毎日道を掃除)すべきである、と定め、奥屋敷の者については、「誰ニ不限大道出口石橋迄掃除共不苦候事」として、集落の外部の道の掃除をすること代償させている。(注方より)

この事件は、道が住民にとって共通の空間であることから、受益の平等を確保した上で共同で維持管理することが前提となっていたことを示している。しかもその維持管理行為は、「共同作業」として行なうのではなく、各自が「地先」部分を分担して責任を負うこととしており、またそのような管理体制がとれるような平等な空間構成を要請している。これは、「町」の空間が成立した基礎的条件を端的に物語っているものといえよう。

### 道の拡幅整備

近世長崎の街路は、それまでの市街地の大半を焼失せしめた寛文三年(一六六三)の大火の後に拡幅された。『長崎港草』には、「その後家を建てるのに、従来は町幅が狭く通行に不自由だったので、通筋の町々は町幅を四間、他は三間、溝の幅一尺五寸とする規則が作られ、家が建てられた」と記されている。

この拡幅の結果については、はるかに時代が下るが、享和二年(一八〇二)の『市中明細帳』(註3)によって確認することができる。長崎においては、明和二年(一七六五)、石谷備後守が奉行だった時

期に、市中明細帳の作成が命じられ、同年に各町の詳細について調査が行なわれ、その後、毎年地子(地租)、人別、運上の増減を付箋によって追記し、九月の奉行交代前に提出していた。ところが寛政七年(一七九五)に大洪水があり、場所の「入狂」が激しく直ちに再調査することも困難であったため、五、六年提出が中断した。この享和二年(一八〇二)になって漸く調査することができたので、新規に帳面を作成し提出した、という経緯が序文に記されている。したがって、記述内容は、過去の記録の引用ではなく、この時点の状況を端的に示していると信じたいとする史料である。

さて、この史料には、各町の「町幅」が記録され、それによると、寛文大火で丸焼けとなった中島川両岸の一带は、街路幅が三、四間の範囲で揃っており、ほぼ上記の規則通りとなっている。これに対し、焼け残った少数の町々については、後に分割された上町の東側(東上町)を除き、町幅は規定の三間に満たず、堀町と金屋町では二間未満となっている。即ち、これらの町では、その後、既存の建築を取り壊す街路拡幅は行なわれておらず、焼失した町だけが拡幅されている、といえる。

ところが、豊後町、炉粕町、東古川町の三町に關しては、市中明細帳の町幅の記述の中で、その後の火災に際して拡幅が行なわれた経緯が特記されている。

① 豊後町「本町通り豎長サ八拾九間式尺九寸之

内四拾三間六尺五步者町幅是迄之通 四拾五間三尺三寸五步之分町幅三間式尺 右者御神事通之節甚不弁二有之候ニ付安永二巳年十二月類焼後町人共之内願出兩側方式尺宛合四尺通町幅広メ之儀願之通被仰付候」

② 炉粕町「幅平均式間六寸 但町筋宝曆四年戌十月十四日之夜八百屋町出火之節類焼ニ付町幅片側方半間宛合老間広メ御願申上願之通被仰付候 依之年々建替之節広メ候故筋の坪数不同有之」

③ 東古川町「本町通幅三間 此町元來町幅狭火除悪鋪其外不勝手之由ニ而明和三戌年二月類焼後町人中願出御地子銀之儀者以前之通差出兩側方三尺余宛老間通町幅広之儀願之通被仰付候」

とあるように、豊後町は安永二年(一七七三)、炉粕町は宝曆四年(一七五四)、東古川町は明和三年(一七六六)と、市中明細帳の作成時期からあまり遠くない過去に、火災を契機として拡幅されている。この住環境整備事業は、住民の側から拡幅を願い出て、役所がこれを許可する、という形式で行なわれており、東古川町にいたっては、街路拡幅により狭くなることによる屋敷の地子についても従来どおり納める、という条件まで提示している。このことは、公―私という現代の二分的土地所有関係の中で、公が用地買収によって街路拡幅を行なっている現代的常識によっては理解できないことである。拡幅の理由としては、「火除」即ち延焼防止の他に、「不勝手」即ち日常の便と、「御神事」即ち祭の際の御輿の通過等が挙げられて



おり、拡幅の意義は公共的な交通の便よりはむしろ、共同体的な利益として認識されている。

## 木戸の設置

奈良市街地については、寛文八年（一六六八）に木戸の設置について当時の奈良奉行土屋忠次郎利次から、町年寄・町代に渡された触書が天理図書館に残されている。復刻されていない史料であるため、やや長くなるが、引用してみる。

### 「覚

一 奈良町中に木戸可有之場所に以前より無之儀公儀之御為并町中用心之儀に候間従此方不申付といふとも立可申之処ニ油断相聞へ候事

一 惣町はつれに木戸無之候所は今度立可申事附町内にも両町望にて候ハ、木戸際之者迷惑仕共建之可申事 但くいちかいは有之町境は先其通にて差置可申事

一 町堺之かどにくいちかいは無之におゐては従先規木戸無之共今度建可申事 併建不申分ケも於有之者奉行所迄可申来 無分義を申自然其町無用心成義出来候ハ、其町中并木戸へあたり候両屋敷之もの越度可申付事

右の趣町中へ急度相触可申者也

申 三月十九日 忠次 印

奈良町

年寄

町代中

第一項は、公儀および治安のため特に奉行から

触書をせずとも、元来木戸を設置するべきであったが、奈良町中にはまだなく、油断しているように見えるので敢えて触書を出す、という説明である。

第二項は、市街地外周部には全て木戸を設置すること。市街地内部の町境については、両側の町が希望する場合には、たとえ設置箇所の住民が不満を述べても設置すべきこと。ただし、町境で道に食い違いがある場合には、現状のままとすべきことを述べている。

第三項は、食い違いのない町境には木戸を設置すべき、とした上で、設置しない理由があれば奉行所に出頭すべきこと、設置しなかったために犯罪等が生じた場合には、町および木戸が設置されるべき場所の両側の屋敷の者を処罰する旨を述べている。

以上の内容から、

① 木戸設置の主目的は治安にあり、公儀の方針であったこと。

② 木戸脇の者が不満を述べたために、木戸設置は普及していなかったこと。

③ 町境が「くいちがい」（雁行）になっている場合は、免除されたこと。即ち、「町」としての空間的なまとまりが重視されていたこと。

不動産売買に付随して受け継がれた敷地内部の共同施設とその維持管理責任

関西では、土地売買証文は、「沽券」ではなく、

「売券」とよばれた。奈良の元興寺町に関しては、その売買証文の控えを綴じてファイルとしたものが、町年寄の許に管理されていた。その町年寄の子孫家が没落し、家財道具と共に流出したものが、大和郡山市の古道具商に残されていた（註4 大和郡山市石田真夫氏蔵）。

この売券文帳の個々の記録は、詳細な土地の形質の記述を含んでいるために、幕末より明治の地割図と照合し、位置を特定することが可能である。

売券には、土地の記述と並んで、売り主、買い主、売買価格、年月日が記述されているのは、通常の売券の場合と同様であるが、この売券で特徴的なのは、その他に、隣との境の垣根や、敷地内部の水路についての記述があることである。

垣根・堀の記述は、その維持管理責任を明確にしたもので、境界線のどちらの側がその責任を負うかについて、「此方支配」「此方二付」「隣人名支配」といった記述がなされている。奈良においては、「日裏」「日表」の慣習が知られているが、この史料では、東西の相隣関係では全て東側の敷地に帰属している。南北に関しては両方相半ばし、「両方立合」と記されている例もある。少数ながら井戸についても、境界線付近にあって権利が曖昧になるおそれのあるものについては、「此家之支配」「北隣之支配」といった特記がなされている。

水路（「水引」と呼ばれた）の記述については、例えば「水引表より五間五尺行而南隣より請、表より七間七寸行而北隣より請、一所二表之溝へ落

ル」といった記述がなされており、同一敷地に関する異なる時代の売券を比較すると、時代が下るにしたがい記述が細くなる傾向を認めることができる。奈良町の場合、一般の近世に計画的に建設された城下町とは異なり、町割は古代の条坊制による方一町の格子状の街路パターンの上に自然発生的に成立している。このため、一般の近世市街地と比較して、奥行が著しく深い。このため、排水路は、敷地の奥ではなく、細長い敷地の中間を貫通するように設けられていた。したがって、

個人が自分の敷地内部の水路を勝手に改変したり、その維持管理を怠ると、近隣に迷惑を生じる恐れがある。このために、持ち主が交代した場合であっても、共同の施設として保全されることを目的として、町年寄の許にも保存される売買証文の中に水路の位置を明記する、という慣行が成立したものと解釈することは許されよう。

航空写真を見ると明らかのように、奈良の市街地においては、個々の敷地の奥行が深く、またその奥行もブロックの中央部分で深く隅部で浅い、というように必ずしも一定していないが、建築物に関しては、表の道に面した主屋はほぼ一定の奥行を保ち、その奥に中庭が配置され、その更に奥に離れや土蔵が配置され、それらは横方向に揃っている(図-2)。このことによつて、同じ平均建蔽率であっても、集団的にみると、より効果的な通風・採光が確保されており、隣家の二階から視かれる、といったプライバシーの問題も防がれて

いる。これは、たとえ土地の権利は細分された状況であっても、その上の敷地利用・空間利用において、一定の共同体的な制御作用が働いている状態、と見ることができると、言い替えると、仮に権利形態として見た土地は個別化していたとしても、それを横に貫通する形で、中庭の連続体としての共同空地が成立していたことになる。そのような慣行と、上記の売券における主屋の奥の位置を横につなぐ排水路の記述は、関係が深い。

### 3 まとめ

以上、「共同空間」の観点から見て、近世住宅地の基本的性格をよく示すと考えられるいくつかの断片的史料を紹介した。冒頭に述べた共同研究では、会所や町が経営する貧家、裏長屋、集落周辺の農地・山林等の問題にも考察を及ぼした。また、開発途上国に観察される諸現象との比較等も行なったが、ここでは紙数の関係でいっさい割愛した。お時間のある方は住宅総合センターから出版されるであろう報告書を購入いただきたい。

史料を中心に記述したのは、過去を安易に象徴化することによって、現代人にある種のコンセプトを売り込む場合の説得材料に使用することの危険を思ったからである。「コミュニティ」が語られる場合に、特にその危険性を感じる。コミュニティの紐帯とは、必ずしも過去からの伝承として慣性的に存在していたのではない。継続していた場

合には、一定の継続の根拠があつて継続していたのである。しばしば、頻発する災害がコミュニティの燃料だった。火事場では、死にかけた人も思わず他人を助けるものである。これは「滅私奉公」のイメージとは程遠い。強烈なエゴイズムとエゴロジが根底になれば成立し得ない性質のものである。現代人はシンボル言語に騙されやすい。このことを認識した上で、いくつかの特徴を示しておきたい。

#### 有限の集団の存在

ここで示した「町」の集団は、人的集合体として納税や治安防災活動等において連帯責任を負うと同時に、選挙による代表者の選出など、一定の自治機能も有していた。そして何よりの特徴は、閉鎖的な空間単位としての物的な「町」の単位と対応していたことである。結婚においても、転居においても、不動産売買においても、個人の生活と公儀の関係の間には、媒介項としてこの「町」があり、諸般の手續きが行なわれた。開発途上国においてコミュニティの機能が重視され、諸般の行政手續きがこのコミュニティを介して行なわれ、木戸や番所に相当するものが現存しているのを見るとき、この「町」共同体は、一定の社会条件下ではきわめて有効に機能するものである、という印象を受ける。

#### 集団の一体性

人間及び物的な住居の集団の一体性は、第一に内部における緊密な相互作用として、第二に集団

外部との隔絶によって記述される。ここに見たように、「町」の集団は、閉鎖的な街路空間を共有しつつ、木戸によって外部とは隔てられていた。空間利用においても、個別敷地内部の空地配分等において、相互に暗黙の了解を有することにより、一体的な土地利用・空間配分の合理的な解決を見いだしていた。

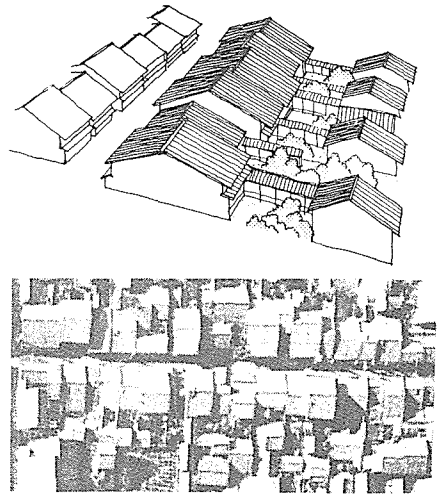
### 単位となる家族の独立性の確立

しかし、その一方で、「町」は、独立した敷地から成り、境界線は壊滅的災害や個別更新を越えて継承される「こだわり」を保っていた。それは共有された道の空間に対しても「地先」的に支配を延ばした。即ち、街路の維持管理においても、全員が渾然一体となって共同作業をするものではなく、敷地境界線を地先に延長した区分にしたがって、個別の家族が責任をもって維持管理していたのである。

道―主屋―水路―空地―付属屋―空地―背戸といった表から奥に向けて縦につながる異なった土地利用の暗黙の領域区分がきれいに横に並ぶ状態を見る時、家族の単位性とは縦方向に延びる敷地境界によって切り取られた短冊状の敷地単位を、また共同空間とは短冊群を貫いて横方向につながる単位を示しており、これらの直交する別次元の単位が形成する二次元平面として、近世住宅地の基本構造が記述できるように見える。そこには、

「道」 〓 「町」 〓 「共同空間」  
 「屋敷」 〓 「私的空間」

図一-2 町の空間構成



という二分法的・図式的理解は、ふさわしくない。道と屋敷を含む平面全体にわたって「私空間」の次元と「共同空間」の次元が互いに直交しつつ重畳していたのである。

以上をまとめると、①互いに独立性を保った家族が、②有機的かつ平等に連携し合うことにより、③有限で明確な外周境界で閉じられた社会的物理的集団を形成していた」と要約することができる。地方によって異なる多様な集落形態を見せるインドネシアにおける類型概念を援用するならば、近世住宅地は、東ジャワの集落の基本構成と一致するものであり、バリ島においては、ヒンドゥーの伝来以前の集落構成原理として理解されている一類型に対応するものである。

### おわりに

ここでは主に関西から西のケースを紹介した。まとめて示したいいくつかの特徴の一部は、近世住宅地全般というよりは、むしろ西南日本の特徴として理解できるものである。

東北日本の場合には、より上下の包含関係に規定された、一体化されたコミュニティを見出す場合が多い。そして、かかる上下の関係によって限定的な社会集団のために提供された空間は、我々の研究グループで「共同空間」として認識しているものとは、やや異質なものである、と感じている。

(こばやし・ひでゆき)  
 (建設省建築研究所環境計画研究室長)

### 註

- 1 東京大学建築史研究室「竹原―歴史的街区の形成と展開」昭和五三年三月
  - 2 小林英之校訂「都市形成史・災害史資料集2―美濃国厚見郡岩地村訴訟記録 建築研究資料No.70 平成二年八月
  - 3 小林英之校訂「都市形成史・災害史資料集1―享和二年長崎市中明細帳―建築研究資料No.61 昭和六二年二月
- また、これに関連する文献として  
 小林英之「防災・長崎・歴史」『建築史論叢』中央公論美術出版 昭和六三年一〇月所収  
 4 小林英之「近世奈良元興寺町家屋敷売券帳について―不動産売買に付随した管理責任」日本不動産学会昭和六〇年度秋季全国大会(学術講演会)梗概集1 昭和六〇年一〇月

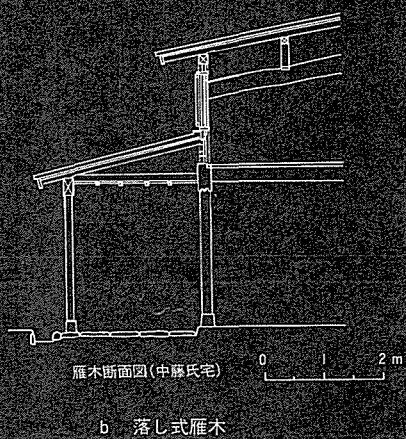
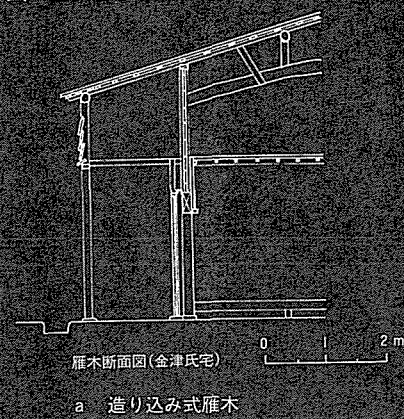
# 越後高田の雁木

## 広田 敏郎



図-1 高田の雁木

図-2 雁木の種類



### はじめに

雁木は雪国の庶民生活の智慧から生まれたもので、町並みに自然に発生し、しだいに形成されたものである。雪国の長い年月をかけて住民自ら作り上げてきた雪国独特の文化的遺産であるといえる。雁木は、高田だけでなく雪国の多くの町にみられたが、近代化の流れの中で、古くからの町の景観が壊されるに伴い、雁木もなくなってしまうところが多い。しかし、高田の雁木(図-1)は、現在も全国でもめずらしく、ほぼ完全な形で残されており、今なお市民生活を支えている。

雁木造りの街路に面して密接した軒並みを形成している町家を雁木通りという。雁木通りは、単なる自由で安全な防雪道路というだけではなく、「私」的空間をすべての人びとに開放し、「公」的空間として利用する「共有空間」としての理念の上に成り立っている。このような考え方はどのようにして生まれたのか、歴史的な背景から探ってみよう。

### 高田の雁木

雁木とは、主屋から庇を伸ばした下屋部分のことで、形の上から「造り込み式」(図-2 a)と「落とし式」(図-2 b)に分けられる。

「造り込み式」は、主屋と雁木部分が連続して屋根が葺かれ、雁木の上は根太天井となっている。外見上主屋と一体化しているが、雁木部分は



図一三 平入式(平側式)雁木通り\* 上越市東本町4



垂木だけでもたせてあるため太く、垂木間隔はほぼ一尺に入っている。主屋は登り梁に母屋が取り付き、垂木間隔は約一尺二寸である。

「落とし式」は、主屋と雁木に段差があるが、庇である点は「造り込み式」の場合と同じである。この形式は、二階の居室部分に採光が得られる利点があり、主屋の発達から生まれたものである。この造り方は杓石のうえに柱を建て、これに桁を架け、主屋に打ち付けられた垂木掛との間に垂木を渡す構造で、現在、雁木の主流をなしているものである。

いずれの場合も、幅はほとんどが六尺であるが、なかには三尺のものもある。

高田の雁木のほとんどが「平入式(平側式)」と

図一四 妻入式(妻側式)雁木通り 長岡市山田町1



いわれ、主屋の棟の方向と道路の通りが平行状態にある。これに対し、棟方向が道路と直角になっているものを「妻入式(妻側式)」といい、いずれも連続することによって、「平入式雁木通り」(図一三)と「妻入式雁木通り」(図一四)の二形式となる。

「妻入式雁木通り」は新潟県の中越地方に多く見られる。

## 高田の雁木の歴史的経過

高田は江戸時代に城下町として造られた人工的な町である。城を中心に家中(武家)地区があり、その周りを取り巻くように北・西・南の三方向に

町人(町家)地区がおかれた。町人地区は加賀、奥州、信州街道に沿ってあり、現在の雁木通りは、旧街道の町人地区を中心に残っている。

高田市史では「雁木は高田開府の時にはなかったが春日山、福島(現在の直江津の東端)にくらべて積雪量が多く雪中の不便が甚だしかったのでつくられたものと伝えられている」とあり、また、雁木の研究者の氏家武氏も、「雁木通りの発生においても、当初は平側式雁木通りが、松平忠輝が高田に開府した慶長一九年(一六一四)以後、城郭や都市計画がなつた松平光長時代(一六二四～一八一)にさかのぼって形成されたことが推定されている」と述べている。

いずれにしても、高田開府当初はなかったが、早い時期に雁木が造られるようになったのである。寛文五年(一六六五)の記録に、「五mの積雪の中で、大震災が発生し、六二〇人の死者を出し多くの町家が倒壊焼失した。この復興に際し、碁盤目型に市街を区画整理し、立派な城下町にした」。高田の城下町が現在のような町並みになり、雁木の整備が行なわれたのは、この頃だとされている(図一五a)。

明治時代になり、幕藩体制が崩れたとき「雁木は町を暗くする、むさ苦しい、道を狭める」等の理由から雁木撤廃論が起こった。しかし、冬季にはどうしても必要になったため、撤廃論は忘れられた。

明治四一年(一九〇八)「雁木取り壊し条例」が

出された。その理由は、新潟で大火が二回あり、両側の雁木の下を炎が長蛇のごとく走り、消火に手を焼き、家財道具の搬出に苦しんだためである。翌年から「新築の家に雁木をつけるな、また現在ある雁木も二年以内に撤去すべし」という内容であった。しかし、伝統ある高田の人達は、雪国の実情を無視したこの条例には服さなかった。

このような経過をたどり現在に到った雁木(図1-5b)だが、昭和三〇年代(一九五五〜一九六四)後半からの高度成長時代、特に今日の車社会の影響から雁木の減少が顕著である。

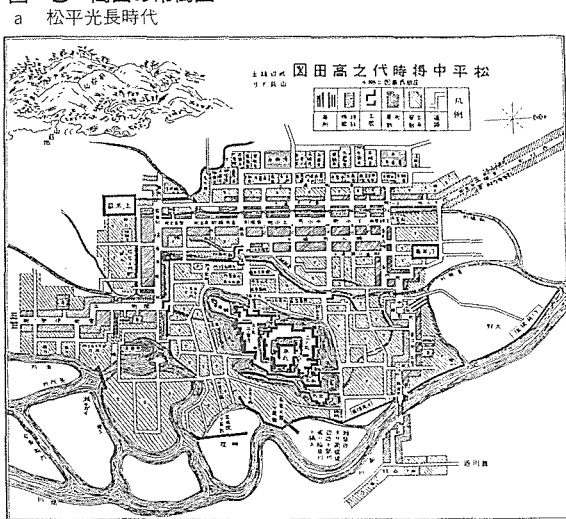
## 雁木の空間

雁木は庇を伸ばしたものであるから、普通には軒の範疇に入る。近世において、この軒下の空間は「私」と「公」が入り乱れている。

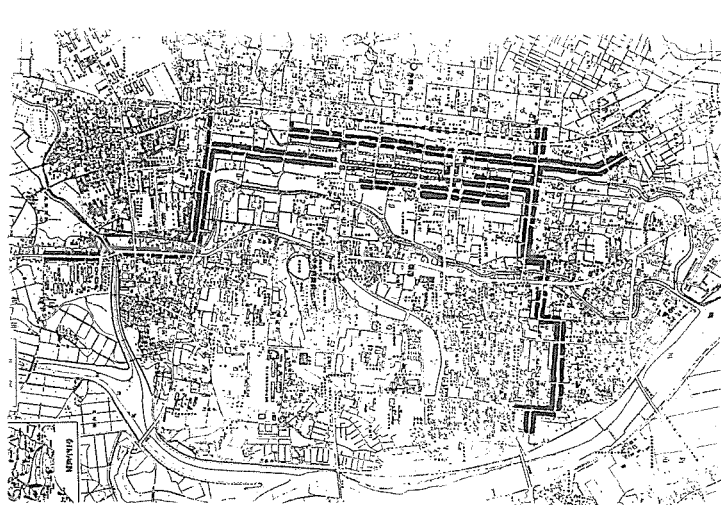
例えば、大阪では「公」であり、江戸では「私」と「私」が折半されている。このように、それぞれの都市の実情で理解が違うようであるが、高田の場合、雁木の下は、近世では私有地であった。

この私有地の雁木が通路路として公共のために使用され、または、共有の土地として維持されてきた。雁木の下空間の所有形態、利用形態は、共同体的社会システムに基づく維持機能があるように思う。一般的には、所有形態は「私」に属し、利用形態は「公」に属するという見解である。雁木下は、「公」と「私」の中間的な性格をもつ

図-5 高田の市街図



b 現在の雁木通り



「共有」された空間である。

他の都市では、雁木下の空間は「公」の中に「共有」があるが、高田の場合、「私」の中から「共有」が生まれてきたことである。この違いは本来は自分の土地であったので、何も囲い込んで隣とはっきり区別しておく必要がなかったことと、通路路としての雁木通りの幅を一定以上確保しておくという、私的性格の抑制と共有空間への配慮があったからと考えられる。

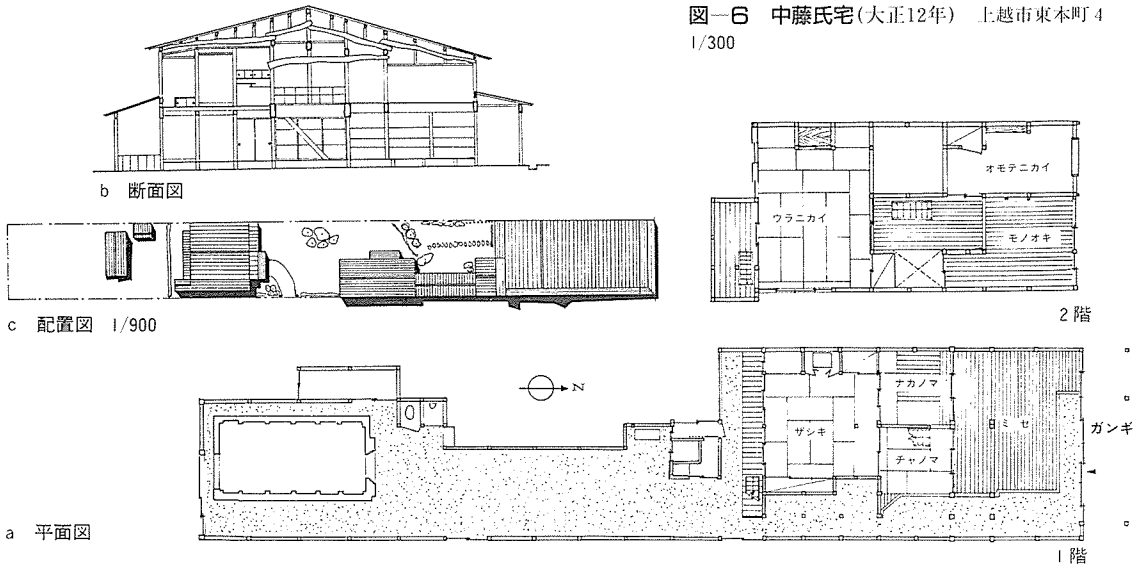
## 雁木を支えてきたシステム

### (1) 住民の自律性

近世では、各町ごとに職種、特権ならびに賦役が決められており、居住地区によって社会的身分保証がなされていたといってもよい。また、周辺の農村との深いつながりもあつたようで、住民がその居住地区に定着する要素、いわゆる土着性もここから生まれたものであろう。

各町の自治制は住むための義務をはっきりした方法で守らせた。町役や伝馬役など賦課する方法は近世の早い時期から確立している。町のこのような自律性は土地所有の面では町内の土地交換が存在し、所有者の無い土地になった際「町之屋敷」と呼ばれることにも表れている。自律性は住人それぞれの連帯と協調を前提に生まれるものである。

図一六 中藤氏宅(大正12年) 上越市東本町4  
1/300



この風習・慣行は、藩主の移封や藩の規模にもほとんど影響されずに伝えられてきたものと思われる。

(2)敷地割と住宅

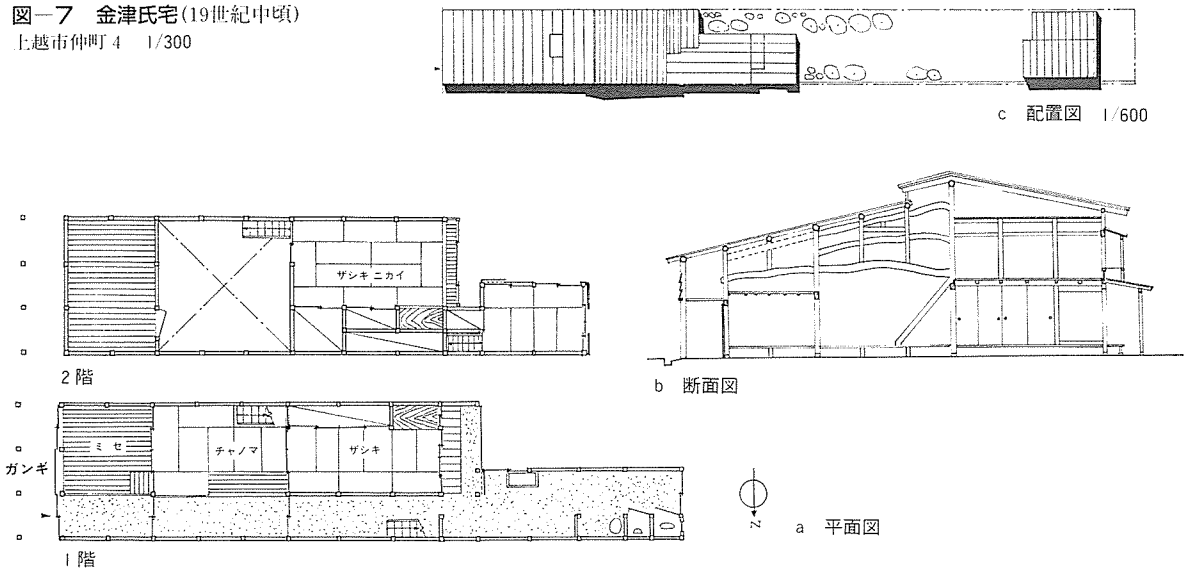
高田の町割りは単線状に行なわれており、それぞれの町の両側に並ぶ敷地は幅二〜六間、奥行が二〇〜四〇間と細長い。同じ城下町の江戸や大阪では、敷地の長さは一二〜二〇間のものが多いので、高田の場合、奥行が二倍くらいあることになる。住宅はどうかというと、間口は敷地幅いっぱい、奥行きが一〇〜二〇間くらいに建てられているものが九割以上である(図一六a、図一七a)が、中には間口が一一間もあるものもある(図一八、図一九)。

個々の敷地の間口が狭く奥行が長いという条件から、隣同士の家の間の間隔はほとんどなく、敷地の中の空地はすべて裏にまとめられている。つまり、建物は建物、空地は空地としてそれぞれが一体となっており(図一十)、これが結果として高密度で効果的な土地利用を実現している。

この高密度の土地利用は、道路に接しているすべての住戸は平等に利益を受けると同時に、義務も同じく共有化されることになるといえる。

このように、道路に面して共有された表通りに雁木が連続している。それぞれの間口の広狭はあっても質的には同一の形式で並ぶ住居は、採光や通風などの住環境をみると平等の関係にあるとみることができ。

図一七 金津氏宅(19世紀中頃)  
上越市仲町4 1/300



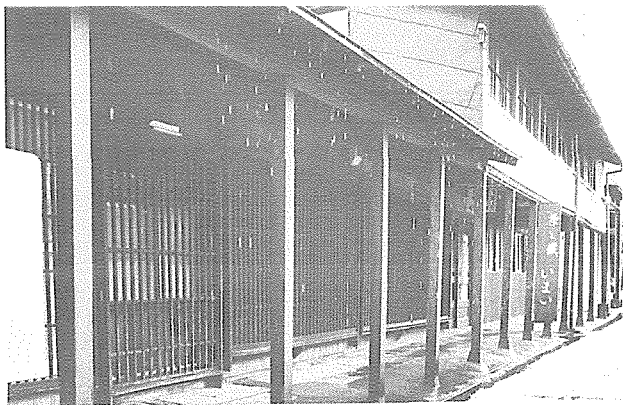


図-8 今井氏宅(19世紀中頃)\* 上越市大町5

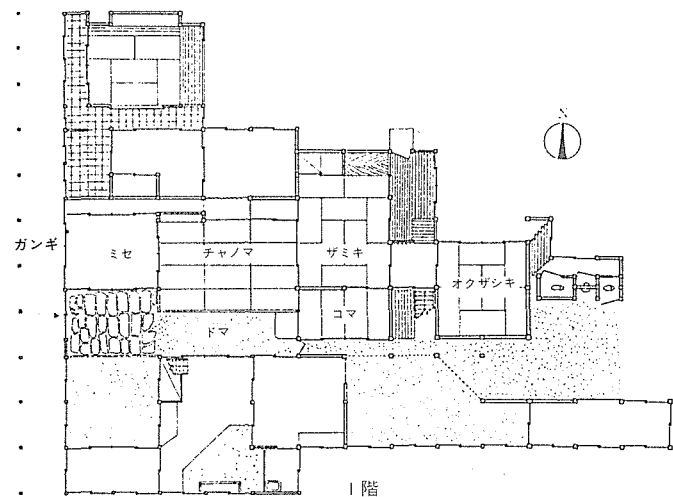
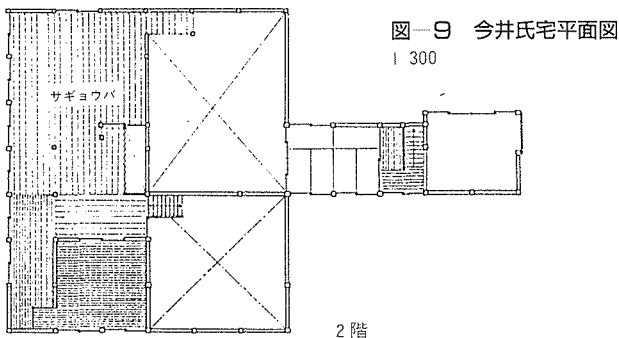


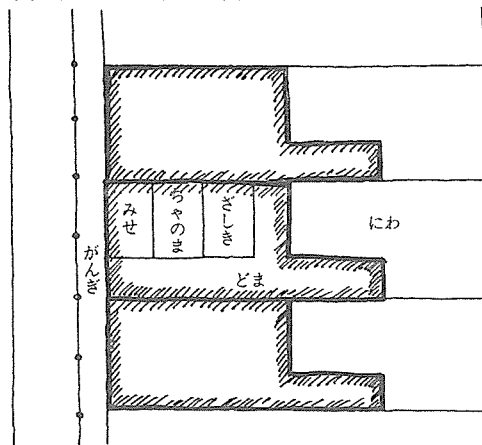
図-11 裏地 上越市東本町4



同じような意味で、裏地の空間も考えられる。一般に隣地境界線は、視覚的に区切りを設けるのがふつうであるが、高田の裏地は塀などを巡らしているところはほとんどなく、小さな側溝でようやく隣地との区別がつくようなところが今でも多い(図-11)。これは、冬季の積雪量が多いため家屋の雪降ろしで広い空地が必要なこと、無雪時には畑などとして使うためには当然なことであるが、そのためだけとは単純に理解できない点もある。裏の空地は所有権上は個々の家屋敷所有者に帰属するものだが、実態としては雁木の空間と同様、

共用空間的性質をもっていたのではないだろうか。敷地の形態とともにもう一つ、住宅についても述べておかなければならない。住宅は町家形式であり、主屋の構成は雁木(庇)―ミセ(登り梁)―チャノマ(和小屋)―ザシキ(登り梁)―ドマ(庇)と大きさにほとんどは無関係に、チャノマを中心に対象的な空間構成をもち(図-6b、図-7b)、それに台所、便所等の付属屋が付く。高田の町家の特徴は主屋と付属屋を屋根が切れ目無く覆い、住宅そのものが雪囲いとみることができない(図-6c、図-7c)。これにより、雪のない

図-10 敷地と住宅の関係





時も積雪時も日常生活をする面での支障はほとんど感じられない。

このように、敷地の前面と背後にそれぞれ共有的空間が生まれる背景には、雪などの外在的条件とともに、家族の私生活を自己完結的に内包する住居の形式を見逃すことができない。

敷地と住宅が生活を保護するシェルターとなり、形としての雁木が町全体に大きな利益を与えるという、極めて優れたシステムとなったのである。しかも単なる建築というだけではなく、道路交通、町の自治の機構や慣習などしっかりと結びつき、町全体の生活の象徴にもなっているのである。

寛保三年（一七四三）の記録によれば「高田町幅狭きは慶長年中福島城を移築の際、町家造りし頃、雁木と云なく雪中歩行不自由に依て、後片庇を卸したる故、町幅狭申云伝有り」とある。また、「城下町建設当時は、雁木の通路の土地は公の地であったが、延宝期には、私有地に編入された」という記録もある。

その後、雁木に関しての規制や取締りについての特別な記録はなく、論争の記録もない。

このことは、雁木の在り方についてきわめて明快な判断があったからに他ならない。冒頭でも述べたように、「雁木造りの街路に面して密接した軒並みを形成している町家を雁木通りという」。

この中で、「雁木通り」という言葉に高田の雁木の本質があるように思う。

雁木通りは連続していて大きな効力を発揮する

のであり、途中で途切れてしまったのでは、ほとんど意味をなさないといってもよい。連続することにより、町全体に広がる共同的合意があったと考えられる。高田の雁木通りが、城を取り巻く街道沿いにある町人地区にだけあることが、それを証明しているといえる。もう一つ見落としてならない点は、同じ時代に長岡藩では、藩命により雁木を造ったが、高田では住民が個人の土地を少しずつ捻出し、その集積の空間を雁木として第三者に提供したことである。

町並みの中の雁木は、このように土地に対する観念と、コミュニティ内部での住人の連帯と協調をもとに維持されてきた。雪に対する配慮の他に「私たちの町」の意識があったからこそ、今日の高田の町に雁木を見ることができるのである。

## 制度と雁木

江戸時代の制度と生活習慣の中から生まれてきた雁木は、公私のはっきりしない微妙な空間として維持されてきた。特別な保証制度のないまま、今日まで個々人の合意のみで存続されてきたのである。

明治以後、所有権や税制上の問題等、特に行政的な観点からいろいろな解釈や取扱いがなされているので、その一端をあげてみることにする。

### (1) 税制上の扱い

土地に関しては、雁木部分は私有地であるから

図一12 雁木のない住宅\* 上越市南本町1



課税対象になるが、建物については床面積に入らない。ただ、二階部分に相当する造り込み雁木に関しては、天井高さが1m五〇cm以下の場合に限り床面積に算入されない。

### (2) 建築確認申請

増改築の場合には建築基準法に適合していなければならぬ。雁木については、建ぺい率の算定にあたって、雁木部分の面積は入れない。ただし、雁木上部に二階がある場合は建築面積に入れなければならない。容積率は一般の算出方法に同じである。敷地面積の算定には、雁木部分を含めて敷

地面積とする。防火上の点では、準防火地域になつているので、新築の場合は軒裏や外壁は防火構造、屋根は不燃材料で葺かなければならない。

### (3) 交通

雁木は雪中歩行を一番に考慮して造られているが、今日の車社会では歩行者の安全面からも重宝がられている。警察では雁木は公共の道路(歩道)という扱いをし、駐車禁止場所、工事の場合は道路使用許可が必要とされる等の交通規制している。

### (4) 除雪

雁木は屋根の雪を道路に下ろしても雁木下の通路は支障無くその役割を果たしたところに本来の意味がある。ところが昭和三〇年代になって、自動車も冬期でも走るようになると、それまで支障無く道路に雪下ろしができたのが、町内毎に一斉の屋根の雪下ろしをしなければならず、その時間を外すと各戸で雪の始末をしなければならない。時間的にも金銭的にも大きな負担となつてきている。このため雁木を造らず、雪の堆積場や駐車場として空地を確保する住民も出てきている。近年このような理由で雁木を付けない家屋が増えつつある

### (図-12)

### (5) 防火その他

昔の家屋は小屋裏部分が隣家と仕切られていなかったため、火事ときは大火になることが多かったようである。また、建築法規で準防火地域に指定され屋根を不燃材料(亜鉛鉄板等)で葺くようになったとしても、炎が鉄板の下をはしり大火になる

こともあった。しかし、冬期には雁木下に水道管が埋設されているので、積雪時の消火活動がスムーズに行なわれたり、避難が容易にできるということから、あまり大きな支障にはなっていない。

雁木下は、水道管のほかガス管や下水管も埋設されているところが多く、交通と同じく公共的な性格がある。

## 雁木の現在(アンケート調査結果)

平成元年(一九八九)、建設省高田工事事務所は、

図-13 本町アーケード 上越市本町3



表-1 雁木の種類

a 雁木の構造・幅員・高さ別現況 (単位:m)

幅員	高さ	造り込み式			落とし式			アーケード			合計
		2.5m未満	2.5m以上	小計	2.5m未満	2.5m以上	小計	2.5m未満	2.5m以上	小計	
1.5m未満	延長	186	16	202	4,505	1,127	5,632	169	53	222	6,056
	率	59.8%	5.1%	—	45.1%	11.3%	—	8.4%	2.6%	—	100.0%
1.5m以上	延長	55	54	109	3,315	1,037	4,352	132	1,659	1,791	6,252
	率	17.7%	17.4%	—	33.2%	10.4%	—	6.6%	82.4%	—	100.0%
計		241	70	311	7,820	2,164	9,984	301	1,712	2,013	12,308
率		—	—	2.5%	—	—	81.1%	—	—	16.4%	100.0%

基準：幅員1.5m以上、高さ2.5m以上

b 構造別基準適応延長

基準	構造	造り込み式		落とし式		アーケード		全体	
		延長	率	延長	率	延長	率	延長	率
基準以下	延長	257m	82.6%	8,947m	89.6%	354m	17.6%	9,558m	77.7%
	率	—	—	—	—	—	—	—	—
基準以上	延長	54m	17.4%	1,037m	10.4%	1,659m	82.4%	2,750m	22.3%
	率	—	—	—	—	—	—	—	—
合計		311m	100.0%	9,984m	100.0%	2,013m	100.0%	12,308m	100.0%
率		—	—	—	—	—	—	—	—

基準：幅員1.5m以上、高さ2.5m以上  
率：各構造別合計延長に対する率

雁木の実態調査を行なった。その主な内容は、雁木の施設現況、雁木の利用実態、雁木網の必要性である。この中から、雁木の施設現況と雁木網の必要性の一部についてあげてみる。

### ① 雁木の施設現況

雁木網の現況では、延長は約一二・三km(最盛期には一七・九kmあった)であり、旧街道沿いである南北方向には連続しているが、東西方向の雁木は河川や雁木の撤去で分断され、連続性に欠ける箇所がある。また、商業地区の中心部では雁木に替わり、アーケード化が

表一2 雁木の老朽化の現況

	延長	延長比	判断基準
良好なもの	2,130m	17.3%	築造5年未満位
若干老朽化している	1,973m	16.0%	築造5年以上15年未満位
かなり老朽化している	8,083m	65.7%	築造15年以上30年未満位
著しく老朽化している	122m	1.0%	築造30年以上位
合計	12,308m	100.0%	

(判断は、現地目視による)

表一3 建物形態別現況

建物形態	構造 単位	形態			合計
		通り込み式	落とし式	アーケード	
住宅	m	83m	5,159m	89m	5,331m
	率	26.7%	51.7%	4.4%	43.3%
商店	m	228	4,825	1,924	6,977
	率	73.3%	48.3%	95.6%	56.7%
合計	m	311	9,984	2,013	12,308
	率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

進行中である(図一13)。  
 ・雁木の構造現況では、落とし式が九九八四mで全延長の八一・一%を占め、通り込み式は三二一m(二・五%)で点在し、アーケードは二〇一三m(一六・四%)となっている。(表一1a、b)  
 ・雁木の老朽化の現況は、表一2に示すように老朽化が進んでいる箇所が全体の六六・七%を占めており、歩行者の安全のためにも早急な対策が必要である。  
 ・雁木の建物形態別現況は表一3に示すとおりであるが、全体的には、住宅四三・三%、商店が五六・七%となっており、商店の割合が高い。構造別では、通り込み式とアーケードが商店に多く、住宅では一〇〇m以下の延長

しかない。また、落とし式では住宅と商店がほぼ半数の割合となっている。

② 雁木網の必要性

・「雁木利用者の意識調査」の(a)雁木の利用状況と利用目的では、図一14、図一15に示すとおりである。「よく利用する」人は全体の七四・七%、また、利用目的では「買い物」が八二・六%、次いで「通勤・通学」の一三・一%である。

・(b)現況の雁木の問題点については、図一16、図一17に示すとおりである。「歩きにくい」と感じた人は六四・四%あり、現在の雁木に問題のあることがうかがわれるが、その理由は「段差」(四八・〇%)、「幅が狭い」(三三・一%)、「雁木内の障害物」(二五・五%)となっている。

・雁木の必要性については図一18、図一19に示すとおりである。「必要である」と答えた人が全体の九四・〇%と圧倒的な数字であり、雁木が必要な理由としては、「天候に関係なく歩ける」(八六・三%)、「雪が無く歩き易い」(七・一%)となっている。

・(c)雁木の将来方向については、図一20に示すとおりである。「アーケードに改築する」と答えた人が全体の四七・二%、「利用し易い雁木に整備する」が二九・七%で、何らかの整備を望む人たちが七〇%以上にもなっている。特に子供や学生の若年層が強く改築を望んで

いるのが注目される。一方、「現在の雁木のまま残す」と答えた人も一九・三%あり、現在のままの雁木保存を要望する人たちもいる。

・「雁木所有者の意識」の(a)雁木の必要性については図一21、図一22に示すとおりである。雁木が「必要」と答えた人は全体の九七・六%を占め、圧倒的に雁木の必要性を認めている。その理由は、「天候に関係なく歩ける」(七五・六%)、次いで「歩行者の安全確保のため」(二五・七%)、「上越市の町並みを残すため」(六・五%)となっている。

・以上の意見集約から、雁木所有者は利便性を第一とした考えが多いことがうかがえる。

・(b)雁木の将来方向については図一23より、「現在の雁木のまま残す」と答えた人が全体の六七・四%を占め、次いで「利用し易い雁木に整備する」(二五・六%)と、「アーケードに改築する」(五・〇%)と答えた人たちより大きく上回っている。特に、住居系の所有者に現存の意見が多く、七〇%以上となっている。

・「建物を改築する時に雁木をどうするか」(図一24)については、「雁木等も合わせて改築する」と答えた人が全体の八五・九%を占め、「雁木を撤去する」または「建物だけ改築する」と答えた人が三・六%であった。以上の結果、建物の改築時には雁木も併せて改築するが、現在の雁木構造で行なうとする

図-20 雁木の将来方向(利用者)

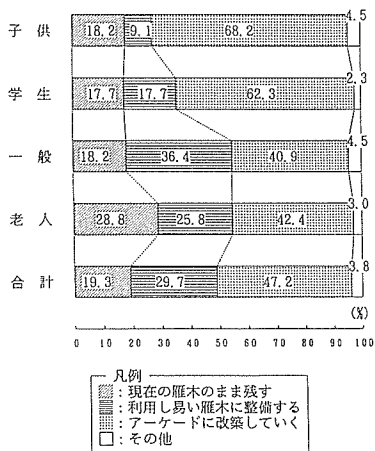


図-15 雁木の利用目的

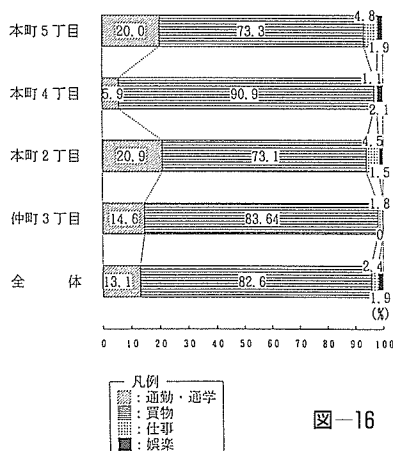


図-14 雁木の利用状況

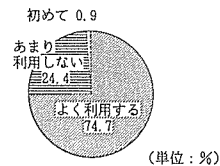


図-22 雁木が必要な理由(所有者)

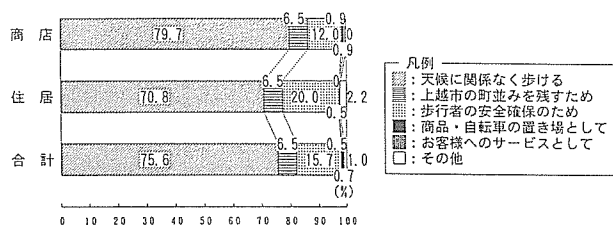


図-16 歩きにくいと感じたか

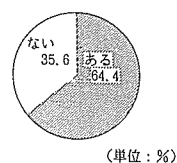


図-17 歩きにくい理由

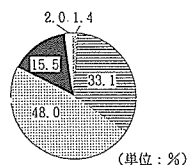


図-23 雁木の将来方向(所有者)

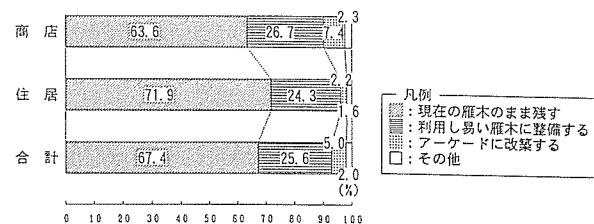


図-24 建物改築時に雁木をどうするか

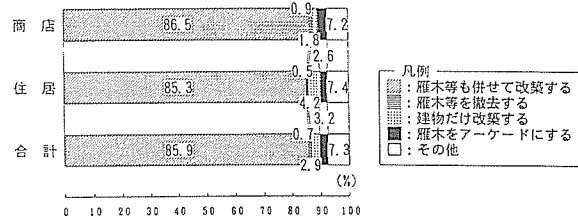


図-21 雁木の必要性(所有者)

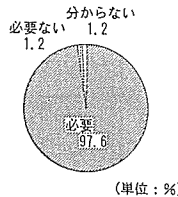


図-18 雁木の必要性(利用者)

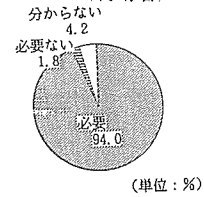


図-25 雁木存続の条件

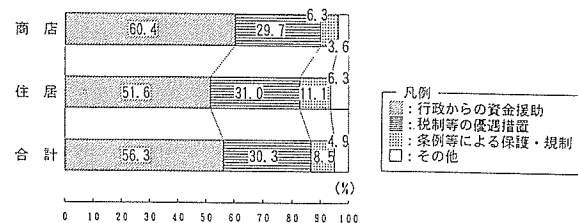


図-19 雁木が必要な理由(利用者)

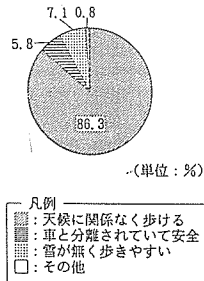




図-26 清水氏宅  
(昭和63年)  
上越市稲田3

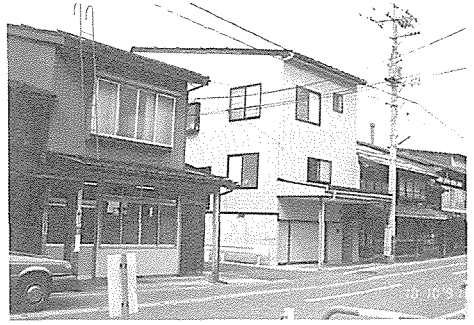
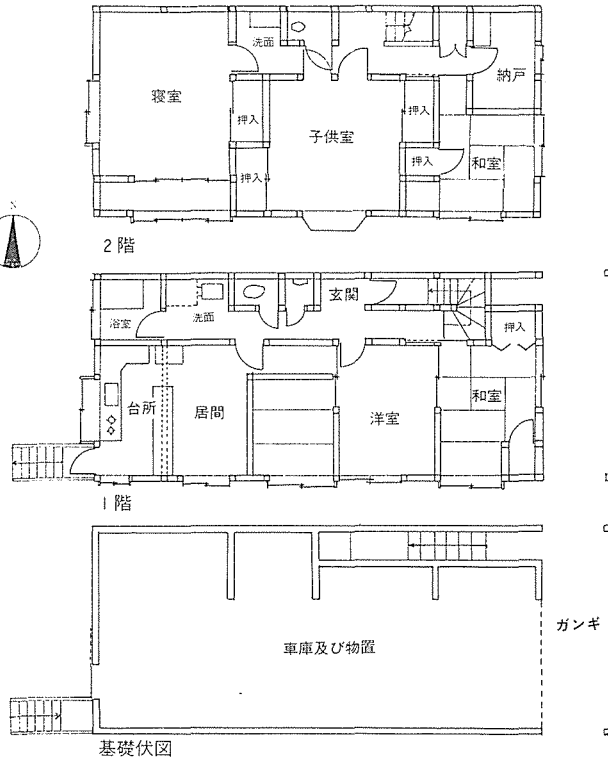


図-27 清水氏宅平面図 1/200



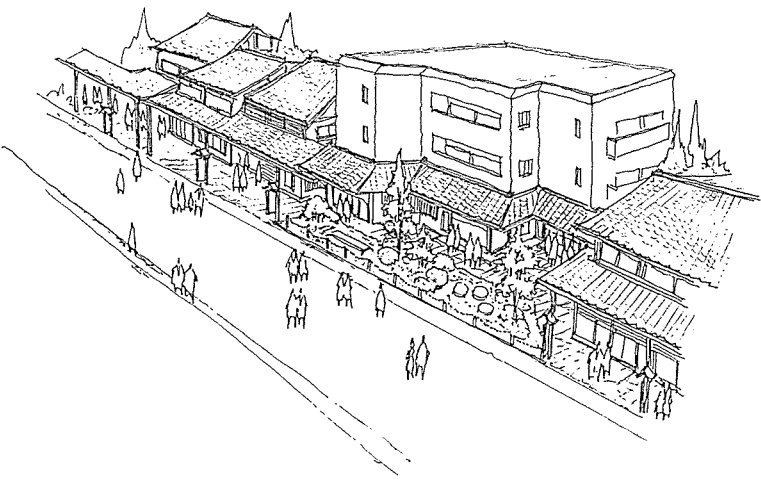
考えが多いことが伺える。  
・(c) 雁木の存続の条件については、「雁木を残して行くためには何が必要か」(図-25)については、「行政からの資金援助」と答えた人が全体の五六・三%で、次いで「税制等の優遇措置」と答えた人が三〇・三%となっており、雁木の所有者としては財政的負担の軽減を望んでいるといえる。

## おわりに

昭和六〇年代(一九八五)に入ってから、雁

木通りに面している住宅で一階部分を鉄筋コンクリート造、二、三階部分を木造とした町家が少しずつ増えてきた(図-26、図-27)。一階は車庫や物置、二・三階は居住部分である。このような形式は郊外の住宅地では一五年ほど前からよく見られたが、雁木通りでは新しい流れといえる。中には屋根に融雪装置を設けたものもある。  
前述のアンケート調査の結果を見ると、利用者所有者のいずれもが雁木の必然性を認めている。これは、近世に培われた町家地区の自治制の精神が、現在まで受け継がれてきている証拠であるといえるが、新しい町家形式の出現は、これまでの

図-28 雁木の保存修景(雁木通り景観形成計画)



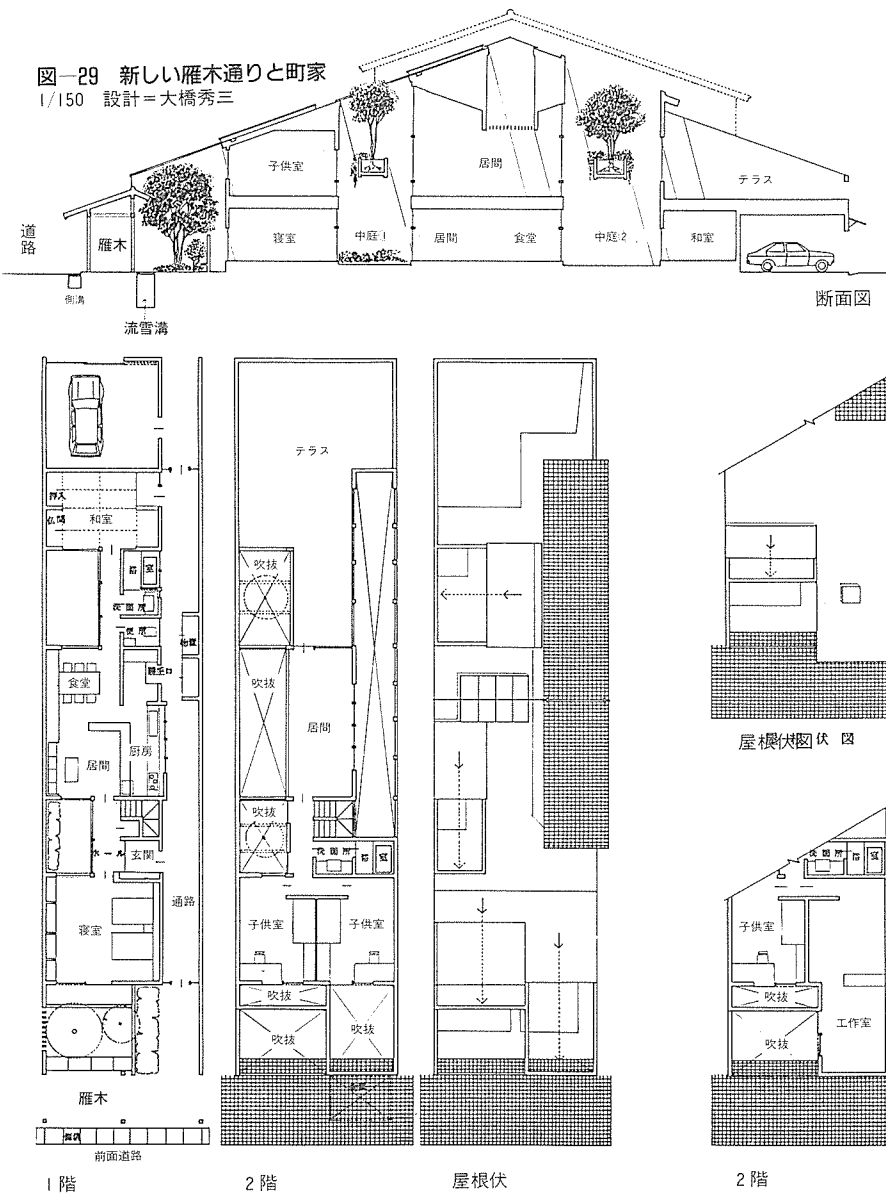
ような雁木通りの存続が難しくなってきたことを物語っている。

\*

最近、ファジー○○という言葉をよく聞く。「曖昧さ」という意味なのだそうだが、電化製品やコンピュータなどに応用され、今まで機械では処理しきれなかった部分をフオローできるようになってきたという。

雁木の「公」と「私」の中間的な性格をもつ「共有空間」は、いわゆるファジー理論を応用したも

図-29 新しい雁木通りと町家  
1/150 設計=大橋秀三



ので、すでに三五〇年以上も前に実践されている。最近では地域性を考慮した住みよい都市をつくることが全国的にひろがってきており、上越市でも景観からの町づくり(図-28)や地元の若い建築家による新しい町家形式の住宅の提案(図-29)等、今までとは違った発想で雁木通りの町づくり

が考えられるようになってきている。雁木通りについては、これからの生活形態や地域性を盛り込み、多面的に検討する必要があるように思う。ここにもう一度、ファジー理論の応用が考えられる。

(ひろた・としろう)  
新潟県立高田工業高等学校建築科教諭

参考文献

- ・高田市役所「高田市史 第一巻」昭和三十三年
- ・氏家武「わが国におけるがんぎ(こみせ)通りの地理学的研究一報がんぎ造りの類型と分布」立正地理学会『地域研究』第一号 一九六八年
- ・氏家武「わが国におけるがんぎ(こみせ)通りの地理学的研究五報消費都市について」立正地理学会『地域研究』第一四号 一九七一年
- ・氏家武「日本における雁木通りの地理学的研究①」一九七五年
- ・氏家武「雪国と雁木通り」『地理』第二七卷第二号 一九八二年
- ・上越市教育委員会「越後高田の雁木」昭和五十七年
- ・上田篤・土屋敦夫「町家 共同研究」昭和五〇年
- ・新潟県教育委員会「越後の民家 上越編」昭和五十五年
- ・新潟県立高田工業高校「緑苑」昭和三四年
- ・渡辺慶一「わが町の歴史」一九八二年
- ・上越地域ゼミ「雁木通り景観形成計画」平成三年
- ・新潟県立高田高校「新潟県上越地方の地理 第二集」昭和五八年
- ・新潟県高等学校教育研究部会工業部会「新潟県工業紀要」昭和五八年
- ・福武書店「博学紀行 新潟県」昭和五九年
- ・小林金太郎「わがまち上越」昭和五三年
- ・新潟県社会科教育研究会「わが郷土上越」昭和六〇年
- ・稲荷弘信「写真高田風土記」昭和三九年
- ・建設省高田工事事務所「雁木懇談会説明資料」平成元年
- ・新潟日報朝刊「まちなみがんぎ道」平成三年一月八、九、一〇、一一、一二、一五、一七、一八、一九、二二、二三、二四、二五、二六日

写真提供/新潟日报社(\*印)  
図面提供/大橋秀三・榎清水組

## 自分のまちは自分で守る

# 都市防災住区 構想の提案

糸井川 栄一

これまでの町づくりにおける防災の考え方は、個々の建物を不燃化したり、一本一本の細街路を広げたりすることによって、都市全体の防災機能を高めようとするものであった。しかし、木造密集地の再開発の難しさをみるまでもなく、このような考え方には一定の限界がある。そこで、建物（私）と都市（公）の中間に位置する住区の役割を見直そうというのが「防災住区」である。

これは同時に、町づくりの幅を広げる。細街路には、生街道路としての良さもあり、一概には否定できない。また、木造にもそれなりの良さがある。防災住区は、住区どうしが防火的に独立しているため、その住人が合意すれば、自由な町づくりを実現できる可能性を秘めている。（編集部）

### 1 わが国の都市防災対策の現状と問題点

わが国の都市は、古くより、その自然的・社会的諸条件に起因して、さまざまな災害に見舞われてきた。なかでも震災は、生命・財産の損失や都市機能の喪失による日常生活および産業・経済活動等の長期的停滞と莫大な損失を引き起こし、被害が広範かつ甚大になる可能性が高く、今日の都市防災対策において、最も総合的に整備を行なう必要がある災害の一つであると考えられている。

しかしながら、防災対策のための公的な事業の実施という面からみると、次のような問題点を抱えている。

#### (1) 市街地再開発事業等の面的防災整備

事業の施行によって、確かにその地区の防災上の問題点を根本から解決することができるが、拠点整備であり、しかも、事業の策定から完了までに多大な労力と事業費・時間が必要となるため、高密度に広がった地区に対し普遍的に適用することは、都市の効率的な防災対策の推進という観点からは得策でない。

#### (2) 避難地・避難路の整備

この整備は、そもそも災害時の人命保全という考え方から行なわれているもので、都市防災上最も基本的なものである。しかし、現実には密集市街地内においてこれらの整備を行なうために、十分なスペースを確保することが非常にむずかしく、避難地・避難路の整備を行なっても、避難地まで

遠距離避難を行なわざるを得ない地区があまり解消されないという問題を生じている。たとえば、東京都では遠距離避難（避難地まで3km以上の避難）を解消するため、避難地・避難路の設定を見直しているが、それでもまだ約三三〇〇haにもおよぶ遠距離避難地域が残っている。

#### (3) 消防水利等の整備

消防水利等の整備や防災拠点等の整備については、ある程度進んでいるものの、上記の施策と所管官庁が異なることもあり、整合性をもった総合的な整備が行なわれているとはいえない状況にある。

さらに、近年の地震事例をみると、地震の規模が小さなものであった場合でも、生活に身近なレベルでの被害が多発し、それが集積することによって、都市全体の機能を損なうことや、一次的な被害ではなく、二次三次の波及被害によって、都市機能が麻痺することが多々見受けられる。これらは、避難地・避難路等の都市構造に関わる対策だけではカバーできず、近隣や地区等の助け合いや、災害の未然防止等の点での対策が重要であることを示唆している。

また、関東大震災等の大規模地震においては、都市部では市街地火災が重大な惨事を引き起こしている。この原因として、安全な避難地・避難路や延焼遮断帯が欠けていたことと共に、初期消火対策が不徹底であったこと、飛び火等に対する地区内での消火がされなかったこと、混乱しないような地区からの避難誘導がなかったことなど、地

区レベルでの防災対策の欠如も指摘できる。

## 2 今後の都市防災体系の方向

このように考えると、避難地・避難路のような防災骨格となる施設の整備は、都市防災のための必要条件ではあるが、十分条件であるとはいえず、これを支え補完する地区レベルの対策を講じることが重要であると考えられる。また逆に、骨格がしっかりしていることによって、地区レベルの対策の効果が増進するといえよう。また、現状で特に防災対策上、問題の多い市街地は古くからの住宅市街地であり、居住環境整備上の課題を多く抱えている地域でもある。

地区レベルの防災対策の意義は具体的には次の点に求められる。

- ① 初期消火・最も重要な、地震時に火災を出さないための対策は、地区レベルの防災対策の実施により、初期消火の徹底、住民消火態勢の確保を図ることである。
- ② 飛火対策・地区レベルの防災対策により飛火防止を行なわないと、延焼遮断帯の効果は半減する。
- ③ 火災防衛・火災が押し寄せる以前に、地区内での適切な火災防衛活動を行ない、火勢を削ぐことで、避難路や延焼遮断帯はいっそう高い効果を期待できる。
- ④ 安全な避難・地区レベルの防災対策の推進により、不要な避難の取りやめ、適切な避難誘導を行なうことで避難地・避難路での安全性はいっそう

強化される。

また、災害時における都市レベルの防災対策活動という観点からみても、地区レベルの防災対策の実施により、その負荷は大きく軽減されると考えられる。たとえば、

- ① 災害時に必要となる情報伝達および組織的な活動体制がいっそう円滑となる。
  - ② 行政等では困難な災害弱者等への救護が達成できる。
  - ③ 軽度の応急救護は地区で対処でき、都市での医療活動はいっそう重大で必要なものに限定できる。
  - ④ 行政の救護対策の重点を家屋焼失者、死傷者等重大な被害を被った人びとに集中できる。
  - ⑤ その他、地区での配給、生活維持等、地区レベルの防災対策が充実することによって、都市レベルでの応急救護活動はいっそう重点的に遂行できる可能性がある。
- このように、地区レベルの防災対策は都市全域に関わる防災対策であるといっても過言ではなからう。

## 3 都市防災住区構想

このような観点から、以下の「都市防災住区構想」を実現化していくことが重要であると考えられる。この構想は、単体レベルの防災体系と都市レベルの広域避難対策を中心とする防災体系をつなぐと同時に、市街地の全面不燃化が現実の問題としては極めて困難であるとの認識のもとに、木造市街地のある程度の存続を前提として、大規模地震

時の多発火災に対して市街地の公的・私的な財産の損失を局限化し、都市の社会的・経済的機能の保全を図り、また、一方で従来より実施してきている避難地・避難路などの安全性の確保をいっそう確実にするものである。構想の概要を以下に記す。

### (1) 都市防火的に独立した住区の形成

大地震時の恐ろしさは、同時多発火災によって市街地が延焼し、住民の避難路を絶つことである。この防止策としては、究極的にはすべての建築物の不燃化を図ることが必要となるが、現実的には極めて困難であることから、災害の局限化を図ることによって現実的な解決を行なっていくことが重要である。このため、避難路を含む幹線道路等を利用した延焼遮断帯によって市街地を区画し、火災の進展を局限化する方策が必要とされる。この区画をここでは「都市防災住区」と呼ぶが、この区画の形成は、空間に秩序を与え、各地域住民が逃げないで地域を守る定住型都市防災対策への具体的な推進策となる。

### (2) 都市防災住区内の防災性の向上と居住環境の向上

従来の防災対策が人命を守ることに重点があったとすれば、この構想は財産や都市機能をも守ることへと拡大してきているわけであり、都市防災住区内においては、防災活動や一時的な避難行動が円滑に行なわれる基盤施設等の整備が必要となる。防災住区内では、これらの施設等は災害時のみ使用されることを前提に整備が行なわれるのではなく、通常の居住環境の向上にも資する形で

行なわれることが重要であり、また有効である。

通常密集市街地においては、①木造建築物の割合が高い、②建物の密度が高い、③道路・公園等の公共用地の割合が低い、等の問題を有しているが、防災性の向上と居住環境の向上の観点から、

④生活サービスをまかなえると同時に消防車等の緊急活動が可能となる地区道路の整備。

⑤地区の催しや子供の遊びなどに利用できるの時に一時的な防災活動の拠点となる空地の整備。等を実現することが求められる。また、このよう

な公共空地の整備は、地区内の必要な施設（小学校、公民館等）の防災性の向上などと相まって、地区の難燃化にも寄与すると考えられる。

### (3) 官民協力による対策の推進

都市の防災対策の推進にあたっては、官民それぞれが協力して推進していくことがいっそう重要となっている。防災の基本は、住民が災害に立ち向かう気持を持ち、自らが自らの安全を守るという認識に立ち、官側がこの住民の役割を積極的に取り上げ支援していくことである。このためには、自律的・自発的な防災活動に参画を促すような施策が必要であり、身近な「まちづくり」についても住民の意向を反映していくような地区計画や建築協定といった具体の手法の普及を、積極的に取り上げていくべきである。

こうした構想が効果があると思われる地区は、不燃化対策によって都市の安全を図るには多くのコストと時間が必要であると考えられる地区（密

集市街地で耐火建築物の割合の低い地区）が適切であろう。また、①都市防災理論に基づく投資効果、②ライフラインの防災対策の圏域、③いわゆる生活圏に基づく日常的な生活の範囲、という観点から、八〇〇m四方程度の範囲、面積にして五〇〇〇〇haの区域が望ましいと考えられるが、実際には、現実にあるさまざまなインフラストラクチャーを活用して延焼遮断帯を設定することになろう。

## 4 都市防災住区の整備メニュー

整備のメニューについては、都市防災住区構想の主旨を踏まえて、表1のようなメニューが必要であると考えられる。個々のメニューに対し既存の事業手法で対応が可能かどうかについて整理してみると、次のようにまとめられる。

### (1) 延焼遮断帯の整備について

延焼遮断帯は、①道路、②河川、③不燃建築物群、④公園等のオープンスペース、等を有効に活用して整備することとなるが、主要なものは①の道路を延焼遮断帯とする場合であり、その事業手法は街路事業が有効である。しかし、事業完了までの期間が長いことや事業優先順位等により、現状では時間とコストが多くなっている。このため、都市防災住区の整備を行なうにあたっては、優先的な採択を図る必要があると考えられる。

### (2) 都市防災住区内の整備について

内部を整備する手法としては、道路と空地のネ

ットワーク整備がある。各種の事業手法との対応関係は、表2のとおりである。これを見ると、各種の事業手法が適用可能であるが、これらの事業にはさまざまな事業要件があり、実際にその地区で適用できるかは地区特性による部分が多い。既存の事業手法で対応できる部分は積極的な活動を行ない、残りの部分については、住区独自の整備手法が必要であるといえる。

### (3) 防災拠点の整備について

防災拠点の整備としては、①公共施設、②空地、③民間の建設するビル、等の利用、あるいは、④新規拠点、等が考えられるが、地区内には、非常時に防災住区内部で活動ができるように、主要な防災機能を持った拠点が一か所は必要で、多くは公共施設を活用してこれを整備することとなる。

### (4) 計画誘導手法について

この構想を実現していくためには、単に行政サイドだけが事業を実施していくのではなく、道路・空地等は小規模なものであっても、計画的に、かつ住民の理解を得て、法的に認知された形で位置などをあらかじめ決めていく必要がある。一方で、個々の建築活動等にあたって、協力しながら実現を図っていくかなければならない事例も多い。手法としては、地区計画、建築協定、緑化協定などが考えられるが、例えば、地区計画においては建築物の構造については定めることができないう等、それぞれの制度にも難点があることも事実である。また、整備の必要性から個々の住民等への負担が



表-1 都市防災住区の整備メニュー一覧

整備の観点	整備内容	
都市防火的に独立した都市防災住区を形成する	延焼遮断帯の整備	外周道路等の整備 外周道路等の周辺の不燃化
系統的なネットワークを形成する	都市防災住区内道路の整備	地区防災道路の整備 細街路の拡幅 地区防災道路等の難燃化 隅切り整備 落下物対策 ブロック塀の安全化
	空地等の整備	公園、緑地の整備 緑道整備
防災拠点の整備	防災活動拠点の整備	公共施設活用による整備 空地等の防災ミニ拠点化 民間ビルの防災化
計画誘導手法		地区計画、建築協定、緑化協定、用途地域活用による整備

大きくなる場合や、土地の高度利用と併せて実現を図らなければならないことなどについては、用途地域等と適切な指定活用が求められよう。

### 5 都市防災住区活動組織の活動メニュー

都市防災住区構想は、都市の基幹施設の整備と併せ、住民に直接関わってくる細街路や防災広場、建築物の難燃化等の促進を図っていく事業である。その事業を進めるためには、「自分たちのまちは自

表-2 都市防災住区の整備と事業手法一覧

都市防災住区整備メニュー	沿道区画整理	沿道区画型街路	市街地再開発	特定市街地総合	木質総合	住宅密集	住宅地区改良	住環境モジュール	地区住環境	居住環境整備	公園事業	緊急消防対策	防災まちづくり	下水道水緑	防炎緑地種	防炎事業/一種	防災基地建設	優良再開発	沿道環境整備	都市防災不燃化
都市防災住区整備メニュー	○	○	○													○				
系統的なネットワークの形成																				
防災拠点の整備																				

分たちで守る」という意識のもとに、整備の全過程にわたり、当該住区の住民が関わっていくことが重要である。組織の設立にあたっては、防災に対する住民の関心が非常に高い地区では、住民の発意により組織が形成されることも考えられるが、一般的には当初段階では行政が主体となつて地域の防災性能や防災上の問題点を住民に提起し、意識の高揚を促しながら、設立の働きかけを行なっていく必要がある。その役割として、大きく次の

- 三つがある。
- (1) 防災住区整備の推進主体として、行政との協議や施設等の管理をする。
- (2) 応急時に適切な行動がとれるように、防災住区の防災計画を策定し、防災活動、広報活動、関係機関との連携を平常時から行なつておく。
- (3) 効率的に防災住区整備を行なうため、住区内の各種組織のとりまとめを行なう。

### 6 おわりに

都市防災住区整備を行なうためには、従来の事業手法では対応できない点が存在するが、これに對しては、国は、新たな補助制度や既存の事業の要件緩和を進めるなどの方策が必要であろう。また、地方公共団体は、地域の特性に応じた助成措置についても考える必要があると思われる。

(いといがわ・えいいち)  
(建設省建築研究所都市防災研究室)

\* なお、本稿は、平成元年一月から二年六月にかけて勸日本住宅総合センターが行なつた調査研究「高密度都市居住のための都市防災システムに関する調査研究」に携わつた一人である筆者が、個人の責任において、その主旨を逸脱することのない範囲で内容を要約したものであることをお断わりしておく。また、この研究と並行して筆者が参画した調査研究、「大都市地域における地区レベルの防災まちづくり推進方策検討調査」(国土庁大都市圏整備局・建設省都市局 平成元年四月～三年三月)の内容を参考にさせていただいた。

# 中庭を共有する街区 六甲アイランドCITYに住んで 石本 徳三郎



上／中庭を囲むイーストコート五番街。

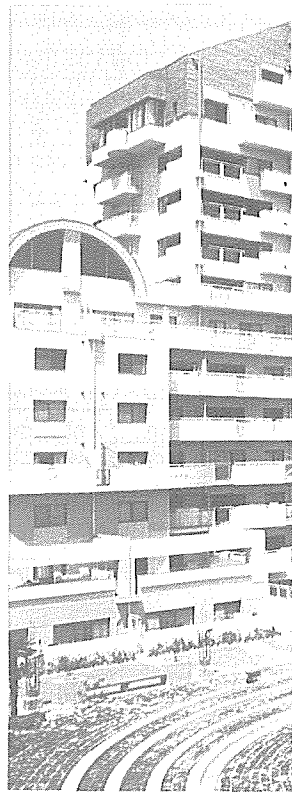
右／六甲アイランドCITYの町並み。

## ■私の住まい遍歴

結婚して以来、集合住宅の社宅、四戸長屋の間貸家、公社の賃貸住宅、公社の分譲住宅、民間マンションと、世間一般の住居水準向上のコースにのって来たが、昨年、永住のつもりでこの六甲アイランドに移って来た。住宅会社に勤めているのに、これまで自社製品に住んでいないので、会社の中で少し肩身が狭かったが、最近は会社が都市開発に力を入れており、この新しい町もその一つなので、胸を張って六甲アイランドと言えるようになった。

昭和四八年から昨年まで住んでいた神戸大学近くのマンションは、一七年間も住んでいたので愛着も深い。東端の4LDKで各部屋に窓があり、収納スペースも多く、合理的な間取りが気に入って中古住宅を買ったが、西側に六甲川が流れ河川敷を使えたので、住環境としては良いほうだったと思っている。二人の子供が小学校、中学校、高校を終え、無事大学に進んでくれたのは、この家のお蔭と感謝している。

入居時、テレビの映りが悪かったことから、管理組合活動に設立から首を突っ込み、そのお蔭で多くの方と知り合いになれた。神戸大学のT先生、設備業者のSさん、N夫人とは専門幹事会をつくって、管理組合の支援もした。マンションの管理には設備の絡むことが多く、Sさんには大変お世話になった。



## ■六甲アイランドCITYに転居

二人の子供も大学を卒業し、社会人になったので、経済的には余裕ができるはずと考えて転宅を考え始めた。

新居購入の条件として（支出可能金額から集合住宅に限定）、

- 1 面積が一〇〇㎡以上あること
- 2 見晴らしが良いこと、海が見えるか南が開けていること
- 3 テラスが広いこと（鉢植が置けること）
- 4 玄関ドアの前にスペース（ポーチ）があること
- 5 床・壁の遮音が良いこと
- 6 天井高が二・四m以上あること
- 7 壁式構造で柱型・梁型のないこと
- 8 管理費を含めたランニングコストが高くないこと

と決めて、三年ほど新聞に挟まれて来るチラシを見たり、天気の良い休日に現地を見に行つて、気に入れば申し込みをしたりしながら、お金のこともあるので、少しずつ決心を固めてきたということになる。

始めは海の中の六甲アイランドは検討対象に入

つていなかったが、新交通システムもつくことになり、案内カタログや、販売センターのRICCパビリオンの大型模型や映像を見ると、将来住みよい街になることは間違いないと思えてきた。

六甲アイランドCITYのある東灘区は生まれ育った土地であり、子供るとき遊んだ海辺の沖を埋め立てたところであり、これからの人生を過ごすには良いところと思えてきた。幸いにしてイーストコート五番街に入居できることになった。

購入条件でチェックをすると、壁式構造以外は合格という高得点である。

六甲アイランドCITYについては、昨年の日経アーキテクチャー（一月二一日号）に詳しく載っているところで省略する。

契約してから入居まで一年以上の時間がかかったが、昨年四月やつと入居、その間図面を見ていろいろと新しい生活の夢を膨らませる。プランは決まっているので、家具と照明器具を選ぶのに、夫婦で何度も家具や照明器具の展示場や百貨店に足を運んだ。一応予算は決めていたが、応接セツトを革にするかクロスにするかがなかなか決まらず、見に行くたびに考えが変わり、当初の考えとは全く違うものになってしまったと思う。図面だ

けではよく分からないので、入居一か月前の内覧会で部屋の広さを実感してやつと決心をしたように思う。結局、日本FUKULAの製品にしたが、スタイルと仕上材の組み合わせによる注文生産方式は合理的だと思った。家具と照明器具を決めるだけでもこれだけ面倒なのだから、住宅全体の仕様書を決めるのはとても大変なことなのだ、今頃になって思い知った次第である。

これまでの転居では気にならなかったが、今度思ったことは、転居に関する手続きがたくさんあり、銀行、保険会社、各種会員等、住所変更が必要で、年を取ると世間とのしらがみが多くなるものだとつくづく思わされた。もうこの場所から死ぬまで動かないぞ、と思ったものである。

## ■中庭のあるイーストコート五番街

イーストコート五番街は六甲アイランドCITY（以下RICCと呼ぶ）の東北の角にあり、四周に建物を配した一九一戸の住宅街区である。遠藤剛生氏の設計で総ての建物に屋根がかけられ、赤、青、黄、緑のバステルカラーで塗り分けられた外壁、手摺等のアクセントカラーが目立つ。変化の多い外壁パターンと中庭のポットや灯台のミニメントを見ると、来客者は決まったように「おとぎの国に来たようだ」と声を上げて感心する。街区のエントランスを入ると石をふんだんに使ったホールがあり、ホテルライクのサービスを行なう

セクレタリーフロントがある。サービスは一〇時から二〇時までだが、小荷物の一時預かり、DPEの取り次ぎ、宅配便の手配などをやってくれるので、非常に便利だ。FAXの受発信もコピーもやってくれる。自分では利用したことはないが、エントランスホールの奥にスパーロビーと呼ぶホテルのロビーのような立派な部屋があり、お客を案内するとこれも感心してくれる。駐車場は全戸数分あり、安全と景観を考えて各住棟の地下に設けてある。

日経アーキテクチャーには高所得者向け集合住宅と紹介されているが、それほどでもなく、日本人の好きな中の上というところだろう。しかし、小さい子供のいる若い世代も多く、親が援助しているのかと気になる。

RIC内の他の街区では建物ごとのオートロック方式になっているが、ここではイーストコート五番街全体がオートロック方式になっており、完全閉鎖型の住宅街区といえる。オートロック方式の建物に住むのは初めてなので、当初は戸惑ったが、慣れれば不便なこともない。前に住んでいたマンションでは外来者が入り込んでエレベーターにいたずらをするということもあったが、近隣意識の薄くなった集合住宅の自衛策として、オートロックは必要なのではないか。

イーストコート五番街の管理組合は、入居後すぐに事業主の斡旋で理事が決まり、設立された。RIC全体の管理を行なっているRICオペレー



住棟から見るオートロックの中庭。

所についても、事業主や、施工会社との交渉経過を「理事会便り」で住民に知らせながら着実に処理をしている。

四月に入居した当時は、中庭の芝生が根付いていないということで立入り禁止になっていたが、夏を過ぎると周りのロープが外され、子供が芝生の中を走り回り、ポートにもよじ登って遊んでいる。芝生の周りの舗装された通路では小さな自転車で追いかけてっこをしたり、一輪車を上手に漕いでいる子もいる。プラスチックの足漕ぎの自動車で遊んでいる幼児もいる。

私の家は夫婦二人で子供がいないので、中庭をどんなふうに使っているかはあまり関心がなく、帰って来るのは夜遅くなってからだし、休みはテニスに出掛けるので、このイーストコート五番街での生活体験を書くのにはいたって不向きとは思ったが、頼まれてから締め切りまで四か月ほどあるので何とかなるだろうと思っているうちに、締め切りが近づき慌てて書き出している。

子供を遊ばせている奥さん方に話を聞くと、オートロック方式の中庭は車や変な人が来ないので子供を安心して遊ばせることができるのと、この他の街区の子供と遊ぶには電話で連絡をとるそうである。小さい子供にいつも鍵を持たせることはできないので、通用門のところで小さい子供が、「開けて」と言えば誰かが開けているようである。「高層住宅に住むと幼児の外出が減る」といわれているが、こういうまわりから誰かが見守って

いる囲み型の中庭も一つの解決策ではないだろうか。

住宅街区全体のオートロック方式のために、三つの出入口（エントランス、通用門、ゴミ集積所）のドアはホテルの客室ドアのように外へ出るとロックされてしまうので、ゴミを出すのにも鍵持参でいかねばならないのは面倒であるし、鍵を持っていてもそのたびにキーを差し込んで開けなければならぬのも無駄な気がする。こういうことも何かルーズな解決方法があるのだろうか。もう少し考えてみると、オートロック方式というのはロックすることが大事なのではなくて、この境界を越えて来た人は同じ仲間だという意識が大事な

のかもしれない。

日本では集合住宅が一般化したのは戦後の住宅公団の「団地族」からであり、まだ戸建住宅へ移るまでの仮の住まいという意識が強いといわれている。社会・経済的变化が大きい日本ではまだ集合住宅で生活する習慣、文化ができていない。そういう状況の中で、閉鎖型集合住宅計画は一つの特解であり、特解解によって起こる問題をどう解決していくかを見守るのも、社会の知恵だと思う。

### ■東棟625号室のわが家

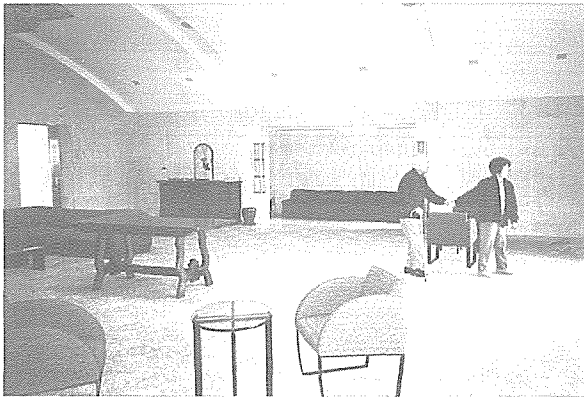
わが家は東棟の六階にあり、三分の二が最上階

という形になっている。東棟は一三戸の小さい建物なので、見学に来られた明治大学の内田祥哉先生が「あの建物全体が石本君の家なの」と冗談を言われたが、それなら本来の意味でのマンションといえるのだろうか。

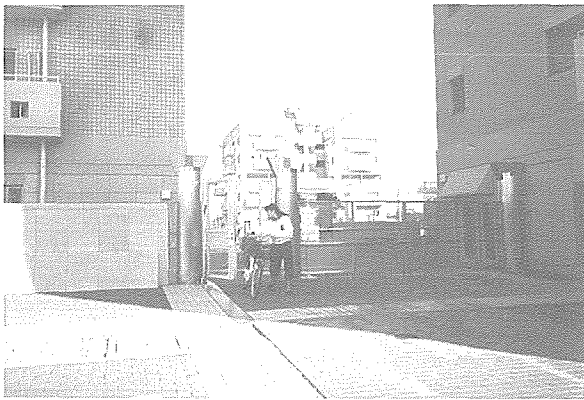
購入条件の「海が見えること」を満たして、居間からは東から南にかけて大阪湾を見渡せる。天気が良い日には、私の職場のある大阪市内中之島センタービルが西日に輝いて見える。南港大橋はやはり大きい。たまたま早く起きた日には太陽が生駒山の向こうから顔を出し、だんだんと海面が光って来るのも気持ちが良い。ペランダにテールを置いてお客を呼ぼうと思いつながら、まだテ



ホテルなみのサービスをしてくれるセクレタリーフロント。



フロントの奥にある共用のスーパーロビー。



中庭の入口には鍵がかかっている、居住者しか出入りできない。



子供を安心して遊ばせられる中庭。



ーブルは買っていない。

RICのまわりにはシティヒルという丘になった緑地があり、その外に港湾関連施設があつて眼前に大きな船が停泊する。その向こうを九州行のフェリーが往来する。退屈しない風景である。夏には目の前で花火を打ち上げてくれるので家の中で見物出来る。

居間は建物の屋根に合わせて勾配天井になっており、広々とした感じで気に入っている。勾配天井の照明器具をどうするか迷つたが、結局チェイン吊りシャンデリアになり、白熱灯だと夏の熱負荷が多すぎるといふ理由で蛍光灯にした。転居してからテレビの調子が悪くなり、買い替えるなら大型にしようと思つていたので、家内の反対を押して四〇インチのプロジェクションテレビにした。画面がフラットで大きなが良い。これからの家庭での映像装置はほとんど大型化すると思う。居間の南の片引きのガラス窓が拭きにくいので、レールのストッパーを外すようメーカーに提案したが聞き入れてもらえず、自分で外して、何とか拭き易くなった。

台所は家内の意見でカウンターを長くしてもらつたが、電子レンジも内蔵され適当な広さでうまくできている。勝手口がついているが、ドアを閉めたままで通風がとれるとよいので、ガラスの部分をジャロシー形式に改造した。

台所の一角にガラリ戸のついた洗濯機スペースがあり、乾燥機もセットできるようになっている。

物干し場になっているベランダに屋根がないので、使いくいようだ。デザインの都合で最上階に大きな庇を付けたくないのだろうが、窓拭きのことも含めて、住み手の立場の配慮が欠けているところだろう。昔、学生のころダイニングキッチンでプランで、魚を焼けないという意見に対して、魚なんか焼くなど言つていたのを思い出しておかしくなる。

バスルーム、洗面室、トイレット等、これまで住んでいたレベルから見ると最新式のものがついております、入居した時に設備の取り扱い方を一つずつ説明してくれるのだが、何かトラブルが起きてからやつと分かるというのが多い。安全で高度な情報生活を約束するセキュリティ情報盤も使いこなしているとはいえない。入居して一年半、最新設備の一部だけを使って快適な生活を送っているところである。一つの難を言えば、階下の住人は留守が多く、冬はそのために特に寒いような気がする。集合住宅というのはいまわりを暖める義務もあるのと言いたくなる。

## ■おわりに

入居後も六甲アイランドCITYの住宅、業務商業施設の建設はどんどん進み、街が活気もつて来た。六甲アイランド南端にオープンした大ブールは大人気だったようだし、一〇月にオープンしたファッションマートの周りは、休日ともなれ

ば家族連れでいっぱい、昼食をとるのも大変だ。日常の買い物に待たれていたコープ神戸（これまでは仮店舗があつた）、スーパーイタリアーノが一月に開店した。四〇階建の超高層住宅も一二月に入居を始めるので、これまでゆっくり座れていたモノレールが座れなくなるのではないかと心配している。今まで一年半も住んでいるのにあまり街の中を歩いていないが、たまには本屋に寄り、食事に出かけることもある。二〇年ほど前に開発初期の千里ニュータウンに住んでいたことがあるが、やはりここでも新しい街独特の素っ気なさのようなものがある。しかし、千里ニュータウンに比べると格段に建物や道路の質は良い。広く取った街角やそこに置かれた彫刻などは素晴らしい。まだ人が少ないからかゴミもあまり落ちていない。歩道と車道の立体交差も工夫されており、年をとって自宅中心の暮らしになつても退屈せずに住める街になりそうだと思ふ。

(いしもと・とくさぶろう／積水ハウス技術本部部長)



シティヒル越しに見る町なみ。

〈論文〉

# 東京圏における住宅需要の動向と 今後の住宅政策

荒川 俊介



この論文は『研究年報』18号(一九九二年四月刊)に、シンポジウムへ向けての他の二編の委託論文と併せ、掲載いたします。

## 1 はじめに

わが国の大都市圏、とりわけ東京圏における住宅問題・都市問題はますます複雑化し、ますます緊迫の度を強め、近年各種の政策や事業が新規に実施されつつあるにもかかわらず、なお必ずしも長期的な展望を見出しがたい状況にある。

その背景には、さまざまな経済・社会・生活条件の大きな変化があり、しかもそれらが複雑に絡みあつて住宅の需要に多大な影響を及ぼしていること、また、現在の住宅問題は構造的な問題であり、住宅政策の歴史的な流れのなかで、新たなパラダイムのもとに抜本的な展開を図るべき一大転換期にあることは、大方の

識者の一致した見解になっている。

こうしたなかで、既にさまざまな論議と政策提案がなされ、同時に問題のむずかしさも浮き彫りにされている。したがって、住宅政策・住宅問題の専門家でもない私がこうした小論をしたためるのはいささか僭越かつ無謀であるが、常日ごろ住宅・都市計画に携わっている立場から、どちらかといえば需要要因の変化動向とそれに対応する若干の政策展開のイメージについて、特に東京圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)に的を絞り、極めて素朴な私見を述べたい。

なお、以下の記述に關しては、末尾に示した文献等を大いに参考にさせていただいたこと、東京都心部と隣接県では状況が大きく異なることもあつて、地域性

を浮かび上がらせるために、便宜的に東京都と埼玉県  
の資料等を多用し例示していることを、予めお断わり  
しておきたい。

## 2 東京圏の住宅問題の特性

まず最初に大都市圏、とくに東京圏の住宅問題の特性について、これまでの諸論議等をもとに手短かに概観したい。

東京圏の住宅問題の厳しさは、それがもはや低所得階層だけの問題ではなく、中間所得階層にとつても極めて深刻になっている点に、端的に現われていると考えられる。別の切り口でいえば、ごく最近では平均で一

○倍前後にまで拡大したと伝えられる住宅価格と所得の乖離や、賃貸住宅家賃の途方もない高額化による住宅未保有者と既保有者の絶望的な「格差」の顕在化に、集約されているといえる。

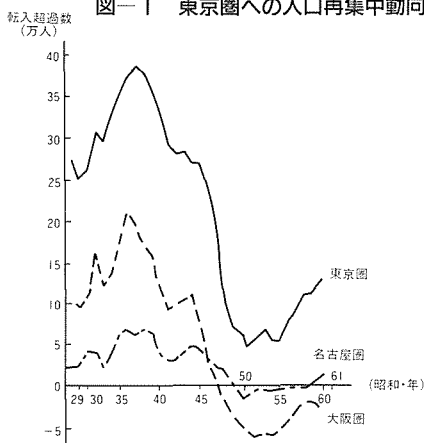
こうした状況を招いた大きな要因は、過去数年にわたる東京圏への業務機能の集中、人口の再集中、それらを主因とする地価の暴騰とその後の高値推移、それに伴う住宅供給の困難化にある。平成二年国勢調査の速報(要計表)によると、昭和六〇年から平成二年の間で東京圏で社会減となったのは東京都のみであり、残りの神奈川県・埼玉・千葉の各県はいずれも四六〇程度程度の社会増となっている。つまり過去数年間、東京圏全体としては人口の流入が顕著であったが、その大

表一 東京圏の住宅価格と所得の乖離度\*7

		1975年	80年	85年	88年
勤労者世帯平均年収(万円)		292	436	580	621
建売住宅	平均価格(万円)	2,101	3,051	3,537	5,085
	年取倍率(倍)	7.2	7.0	6.1	8.2
	床面積(㎡)	85.0	101.3	105.6	118.2
マンション	平均価格(万円)	1,530	2,477	2,683	4,753
	年取倍率(倍)	5.2	5.7	4.6	7.7
	専有面積(㎡)	56.8	63.1	62.8	68.0

(注) 首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県(建売住宅には、茨城県を含む)  
 (資料) 株式会社経済研究所「全国マンション市場動向調査」等により作成  
 (出典) 富士総合研究所「住宅問題への取り組み」(1990.3)

図一 東京圏への人口再集中動向\*16



(資料) 総理府統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」  
 (注) 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県  
 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県  
 名古屋圏：愛知県、三重県

半は周辺へ流入し、中心地域では業務機能の集中と人口の流出が卓越するという構造が明確に現われている。そしてこうした格差は、資産を既に保有している者は、フロー所得とは無関係に買い換えあるいは高額家賃の賃貸住宅に居住することによって居住水準を改善し得るという意味だけでなく、相当のフロー所得を得ている者でも、資産を保有していない限りもはや適切な持ち家を取得できないあるいは居住水準の改善を図りにくいという、二重の意味で、よく言われるように、旧来のフロー所得に依拠した住宅政策を無効化している。

こうした基本的かつ構造的な問題は、同時に、住宅の所有関係の違いによる居住水準の大幅な格差\*26、ストック住宅の改善の遅れ、特に木造賃貸住宅地の更新の遅れによるフローとストックの住戸水準の格差の拡大として、より先鋭化しつつある。また、都市的には、都心部での夜間人口の空洞化などとして現象している。こうしたことがらは生活の全てに影響し、国民経済

の活況とは裏腹に、住宅問題の厳しきは今や『生活全般の貧困化』を招いているという指摘がなされるまでになっている。

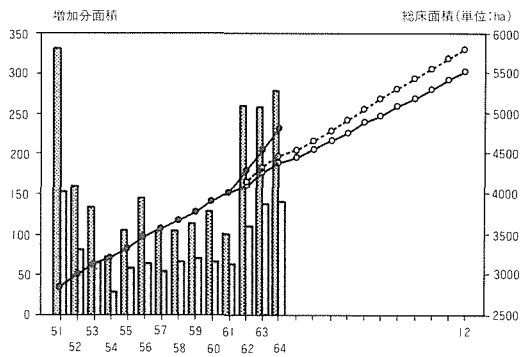
そして、こうしたいわば二重構造とも呼ぶべき格差問題とは別に、狭い範囲で地域ごとに、大きくとらえても東京都心地域と周辺地域とは、状況と問題の所在が大きく異なることが、問題の解決と住宅政策の体系化を一段と困難ならしめている。

それは、例えば、各自自治体の住宅施策の微妙な違いとして現われ、現に、先般の大都市法の改正に伴う都県の住宅供給計画の策定過程やその内容の違い、市町村による取り組み姿勢の違いにも明らかに窺われるところである。

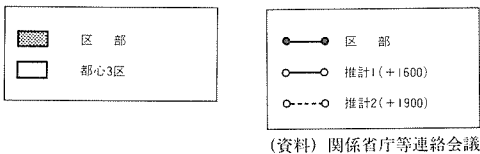
\* 例えば、東京都心部においては、床負担力が劣るために排除されがちな住宅の量を如何に拡充するかが住宅政策の重要な命題のひとつであるのに対して、埼玉県のような隣接県では、業務床を如何に拡充するかという政策目標とのバランスのなかで住宅供給をどうするかという課題の組み立てがある。その場合の住宅供給については、必ずしも量的拡充が至上ではなく、一定の要件のもとでの「選択的供給」という意識が強い。

ちなみに、『今後の住宅政策のあり方について』(平成三年三月、埼玉県住宅地対策協議会答申\*8)を見ると、埼玉県の住宅政策の基本的課題は「質の向上と良好な住宅の選択的供給」にあるとしたうえで、生活や環境の豊かさを実感できる居住環境の確保、アフターグーブルな住宅の確保、さまざまなニーズに対応する住まいづくりと豊かな地域コミュニティの創出といった項目と並んで、「就業・余暇の機会の創出と計画的住宅供給による職・住・遊のバランスのとれた都市構造の実現」が目標の柱になっており、更にそのなかで「業務・

図一 東京区部への業務機能の集中の実態と予測\* 7

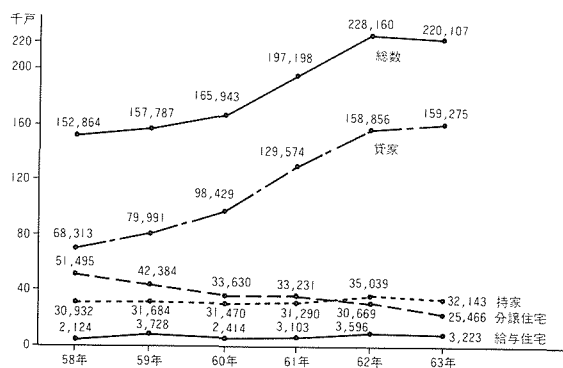


(注) 事務所床には銀行も含む。各年1月1日現在の数値  
 (資料) 東京都「土地関係資料集」



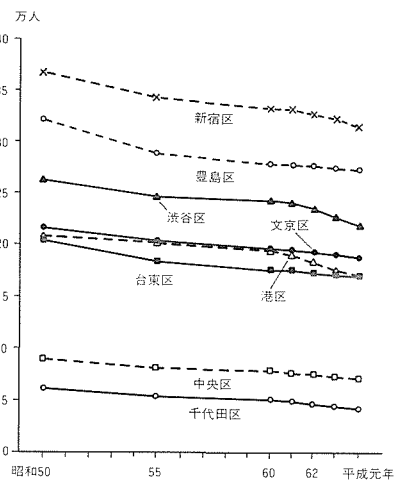
(資料) 関係省庁等連絡会議

図二 東京都における新設住宅着工戸数の推移\* 7



(資料) 東京都「建築統計年報」

図三 東京区部中心部の人口推移\* 7



(資料) 昭和50、55、60年は総務庁「国勢調査」  
 61年以降は総務局「東京都の人口(推計)」

### ③ これまでの住宅政策

戦後長い間、わが国の住宅政策は、公営・公団および公庫のいわゆる「三本柱」による公的住宅の直接供給

中枢管理機能等の育成導入にあわせた計画的住宅供給」という事項が掲げられている。  
 一方、東京都の『住宅政策懇談会報告』(平成二年四月\*)においても「職と住のバランスがとれた都市構造を実現することが目標の柱のひとつになっているが、そこでの問題意識は、「住宅確保、なかでも、都心部で進む人口の空洞化を抑制しコミュニティを回復する」都心部に集中した業務機能を多摩地域・業務核都市へ適切に分散すること」に重点が置かれており、ある意味では対照的である。

給および住宅金融を中心に推進されてきたが、それは所得階層別の対応という観点にたった、しかも住宅建設に対する直接的な対応であった。そこでは、中堅勤労者の持ち家推進と低所得階層および一定の借家需要に対応する賃貸住宅供給が主眼になっていた。  
 そして、こうした住宅政策の『戦後体制』の根本的な変更の必要性が強く認識されるなかで、長期的には社会資本としての公的住宅の抜本的組み替え、住宅関連税制のような間接的政策の組み込みと体系化といったシナリオが、議論の俎上に乗っている。  
 しかしながら、現実には、現下の切迫した状況をどうするかという緊急避難的対策に、まずは大半のエネルギーを費さざるを得ない状況にある。そこでは、住宅地審議会の答申に見られる『大都市地域の住宅・宅地供給の促進』、特に『中堅勤労者対策』を重視した

『アフオーダブルな住宅の供給』といった方向づけのなかで、どちらかといえば適正な価格・家賃の住宅を量的に拡充することが急務になっている。  
 こうした当面の課題への国レベルでの象徴的対応が、大都市法の改正(平成二年六月)による住宅宅地供給の顕在化・確保であり、公共団体レベルでの対応が、東京都の都民住宅や区レベルでの住宅付置義務制度であると見ることができよう。そこでは、住宅供給要因の改善、住宅供給と都市計画の連動化、民間活動への公的関与とりわけ民間の建築行為に対するコントロールの強化、公的投資の拡充と民間の土地・資金等の活用などが重視されているが、民間資金の活用については、現在のところバブル経済の崩壊を機に不動産開発関連資金融資の総枠規制が敷かれるなかで、住宅建設投資の先行きは今また不透明な状況にあるといえるだ

ろう。

\* ちなみに、住宅政策懇談会の答申や第三次東京都長期計画等をふまえて、東京都の現下の住宅政策の柱は次のように組まれつつある。

- 住宅マスタープランの策定
- 都民住宅の供給促進
- 公共施設と公共住宅の合築の推進
- 市街地複合住宅総合設計制度
- 木賃住宅地区整備の推進
- 民間賃貸住宅制度の創設
- 高齢者向け民間アパート借り上げ斡旋事業推進
- 高齢者世帯等住み替え家賃助成

#### 4 生活者の動向

まず、東京圏における生活者の動向について、人口・世帯の動向、生活活動の動向、意識の動向に分けて、特に住宅政策に密接にかかわると思われる事項を中心に眺めることとする。

##### (1) 人口・世帯の動向

特に、高齢者の動向、単身者の動向、外国人の動向に着目する必要がある。

##### ① 高齢者の動向

東京圏においては、昭和六〇年時点でおよそ八・一％であった高齢者人口割合が、平成元年にはおよそ九・二％程度になっている\*1。3。東京都に限ってみると、それぞれ八・九％、一〇・三％となっており、周辺三県のいずれよりも高齢者の割合が高い。また、中心部の高齢化は一段と進んでおり、昭和六〇年時点で、東京区部で九・五％、都心六区（千代田・中央・

港・文京・台東・新宿）で一・八％となっている。

全国平均に比べれば概して低位にあるものの、今後高齢者の割合は更に増大し、特に郊外部や周辺県では昭和三〇年代後半から四〇年代前半にかけて大量に流入した若年層が高齢化するにつれて急激に高齢化が進行すると予想されている。

こうした高齢化の状況を昭和六〇年時点の世帯数で見ると\*1、東京圏全体で、一般世帯に占める高齢者のいる世帯の割合はおよそ一七・九％、同じく高齢核家族的世帯（核家族世帯と単身世帯の合計）の割合はおよそ九・二％であり、東京都に限ればそれぞれ一七・六％、一〇・九％を占めている。更に単身世帯のみをとり出して見ると、東京圏全体では二・三％、東京都で三・〇％、東京区部で三・三％、都心六区で四・五％となっている。

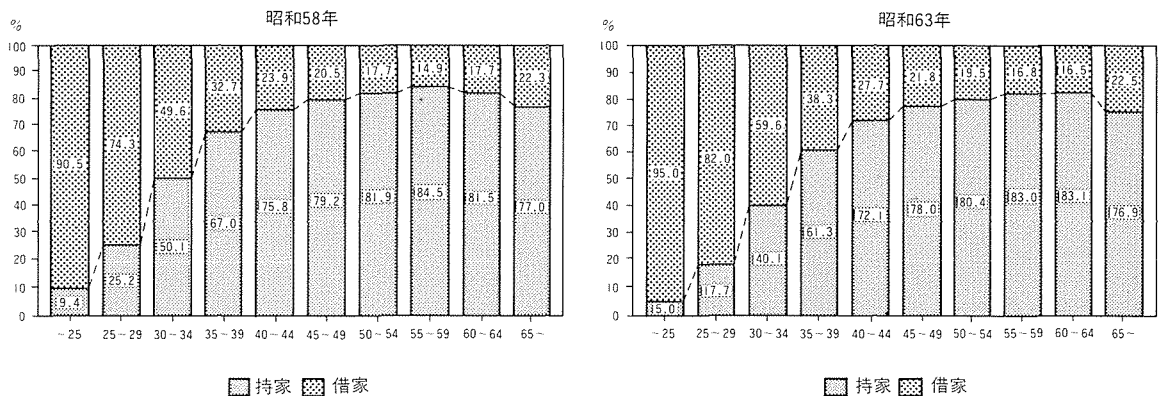
表一2 東京都の人口推移と想定\*7

(単位：万人、世帯)

区分	年	想 定						
		45	50	55	60	65	70	75
常住人口	都 全 域	1,141	1,167	1,162	1,183	1,200	1,220	1,234
	区 部	884	864	835	835	840	844	847
	市 町 村 部	257	303	327	348	360	376	387
世帯数	都 全 域	397	424	432	451	471	488	501
	区 部	316	326	323	332	343	351	357
	市 町 村 部	81	98	109	119	128	137	144
1世帯当り人員		2.87	2.75	2.69	2.62	2.55	2.50	2.46
老年人口比率		5.2	6.3	7.7	8.9	10.5	12.5	14.6

(注) 1世帯当り人員の単位は人、老年人口比率は65歳以上の人口比率(%)  
 (資料) 昭和45～60年は「国勢調査」。想定は、「第二次東京都長期計画」による。

図一5 年齢別の住宅所有関係(全国)\*11





次に、持ち家率を見ると\*4、昭和六三年時点で、高齢世帯のうち高齢者のいる主世帯では東京圏全体でおよそ八〇・二%、東京都で七四・一%であり、東京圏の全世帯平均五二%、東京都の全世帯平均四一%と比べても持ち家率はかなり高い。しかし、単身世帯と夫婦世帯に限れば、東京圏全体で七二・八%、東京都で六二・七%とやや低下する。

ちなみに、東京都の昭和五八年時点では\*4、高齢者のいる世帯でおよそ七五・六%、単身世帯と夫婦世帯でおよそ六三・九%であり、この五年間を比べても持ち家率は減少傾向にある。

### ②単身者の動向

一般全世帯に占める単身世帯の割合は、昭和六〇年時点で、東京圏全体でおよそ二六・一%、東京都で三三・九%、東京区部で三六・六%、都心六区で四一・七%となっており、既に都心およびその近傍地域では実に三分の一以上が単身世帯で占められている。

\* なお、この単身世帯の割合は、平成元年には、東京圏全体で二四・一%、東京都で三〇・七%という数値があるが\*3、調査方法が異なるため単純には比較しにくい。

住宅政策の面で特に問題視すべきは、今後単身世帯が更に大きく増加傾向をたどると思われる点にある。その背景要因として、

- a 高年夫婦の死別による高齢単身世帯の増加
- b 晩婚者・非婚者・離婚者の増大による若年・中年単身世帯の増加
- c 第二次ベビーブーム世代の、東京圏への新規流入及び既居住者の世帯分離による若年単身世帯の増加

などが挙げられる。

a については仮に三世帯同居が進んだとしてもほぼ間違いなく起こると考えられ、現にこうした傾向が見られる。また、bについては意識の変化動向によって大きく異なるが、欧米の主要都市における一般的な傾向から見ても、恐らく予想されることである。

\* ちなみに、例えば、ロンドン・パリ・ベルリン等の都市では、こうした要因もあいつつ、全世帯の半数前後が単身世帯になっている。

そして最も大きな問題はcであり、かつての第一次ベビーブーム世代がそうであったように、東京圏の社会構造に長期的に影響を及ぼす可能性が強い。

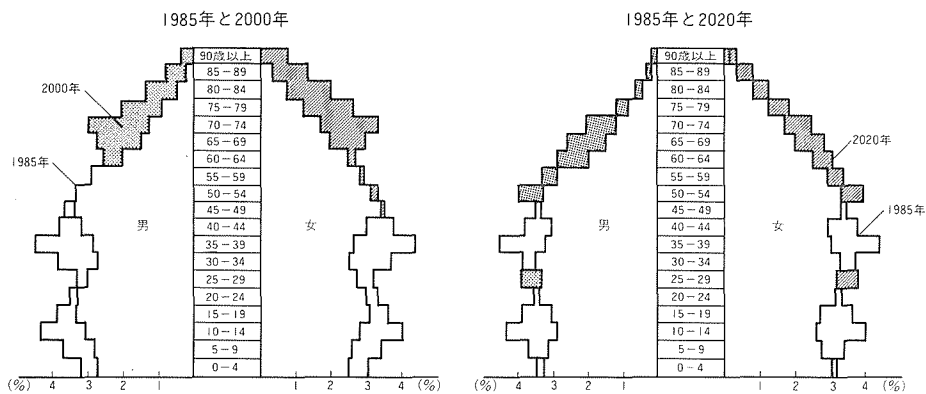
昭和六〇年時点ではわが国全体で、当該世代を含む一〇〜一四歳人口（昭和四五〜五〇年生まれ）の総人口に占める割合はおよそ八・三%であり、第一次ベビーブーム世代（便宜的に三五〜三九歳）の八・九%に近い値を示している。東京圏についても同じく八・三%を占め、全国に対するシェアは全年齢人口と全くパレルにほぼ二五・〇%となっている。

既に指摘されているとおり、第一次ベビーブーム世代の東京への大量流入の影響で、第二次ベビーブーム世代のうちの東京圏生まれの者は、第一次ベビーブーム世代よりかなり高率であり、また東京圏以外で高等教育機関が拡充されてきたものの、昭和六〇年時点での二〇〜二四歳人口の東京圏のシェアがおよそ三二%であることから類推されるように、大学進学や就職に伴って東京圏への流入がそろそろ始まりつつあり、九〇年代の中頃まで続くと考えられる。

\* その検証は平成二年の国勢調査の結果を待たざるを得ない。

過去数年間の東京への業務機能の集中や今後の同様の趨勢を考えると、こうした動きは一段と強まると思

図一六 人口ピラミッドの比較\*15



(注) 厚生省人口問題研究所「日本人の将来推計人口」昭和61年12月、中位推計より作成

われ、現在の若年単身者の結婚や東京圏以外の地域への転出をさし引いても、なお若年単身世帯の相当の増加をもたらすことになり、それがまた若年労働力を必要とする事業所の東京圏での拡大につながる可能性もあろう。

### ③外国人の動向

出入国管理統計による在留外国人の推移を見ると、昭和五〇年代末から急激に増加している。また、昭和六〇年の国勢調査による外国人の総数はおよそ七二万人であり、そのうち東京圏がおよそ一八万人(二五%)を占めている。東京都について見ると、およそ一・三万人(都人口の一%弱)であり、年齢(五歳階級)別には、二〇―三九歳の各階級のウエイトが圧倒的に高く、それら階級合計の占める割合は、四五・八%に達している。特に近年は、外国人居住者の流入超過が大きく、また古くからの長期居住者を含めても若年層の割合が非常に高い。

これら若年外国人のうち大企業の従業者を除いて、留学・就学生、労働者の居住条件は概して悪く、住宅政策のなかで一定の取り組みをすべき時期になっていくといえよう。

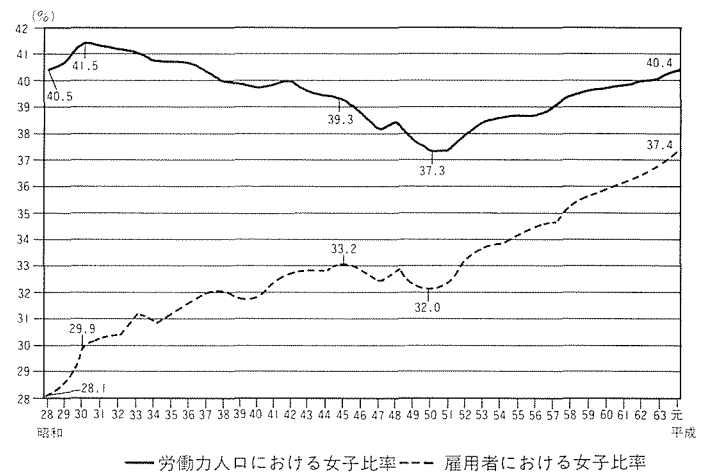
### (2)生活活動の動向

特に、女性の就業の動向、従業形態の動向、余暇時間の動向に着目したい。

#### ①女性の就業の動向

戦後の産業化の進展、特に高度経済成長期の急激な進展に伴って、都市勤労者の割合は膨張し、雇用者が増加し、核家族化が進み、家庭と職場の分離が進み、所得水準の向上もあって、女性の社会参加は停滞していた。しかしながら家事サービスの市場化等を背景と

図一七 労働力人口と雇用者における女性比率の推移\*13



(資料) 総務庁統計局「労働調査」

して、女性の自由時間が増大し意識も大きく変化しはじめた。その大きな流れのひとつに「自己実現」があり、余暇活動が活発化する一方で、経済のソフト化やサービス化に伴う女性雇用ニーズの高まりを背景として女性の就業率は急速に高まり、こうした傾向は今なお続いている。

雇用者のなかの女性の比率は昭和五〇年頃から上昇に転じ、平成元年時点では三七・四%にまでなっている。

こうした女性就業者の増大に伴って、共働き世帯の増加、晩婚・非婚女性の増加傾向が見られる。特に共働きについては、例えば、昭和六〇年には東京都にお

ける夫婦のいる世帯のうちの共働き世帯は四一・七%に達しており、DINKSも八・七%存在する\*16。また、就業女性の七割近くが結婚・出産後も継続して就業したり子育て後に再就業するという意向を持っていること\*13、パートタイム、フレックスタイム、在宅就業といった従業形態が徐々に普及する可能性があることなどから、女性の就業者は今後ますます増加すると思われる。

#### ②従業形態の動向

女性の就業率の高まりとともに、パートタイムやフレックスタイム等の従業形態が増加傾向にあり、情報通信手段の発展や生活意識・就業意識の変化もあいまって、全般的に雇用形態・従業形態は微妙に変化しはじめている。

現在のところ、実際にはまだ予兆が見られるに過ぎないというべきで、多くの企業・雇用者がその普及については必ずしも肯定的でなく、今後の動向はなお見極め難いが、それでも特にフレックスタイム制は企業側も大きな関心を抱いており徐々に導入されている。

こうした変動勤務の普及を促している別の大きな要因は、住宅立地の遠隔化が限界に達し精神的・肉体的・経済的通勤負担が極限状態になっていることに対して、雇用者は勿論のこと企業側でも改善の必要性を痛感するに至ったことにあるだろう。

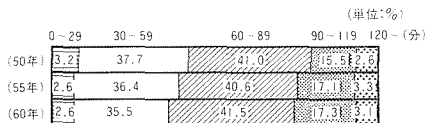
東京圏居住者の通勤時間を見ると、昭和六三年時点で、通勤時間ゼロの者を除いて、一時間未満通勤者の割合はおよそ六八%であり、逆に一時間半以上通勤者はおおよそ七八%となっている\*15。これは昭和五八年と比較してもほぼ同じ値であり、居住地の遠隔化が既に限界に達したことを窺わせる\*15。しかし、東京都心通勤者に限れば通勤時間はなお長くなる傾向が見られ

表一三 変形勤務制についての認識・関心・導入状況\*13

変形勤務の種類	回答企業数	認識の有無		関心の有無		導入実施の状況			
		知っている	知らない	関心あり	関心なし	導入実施中	現在試行中	未導入	
フレックスタイム勤務制	企業数	763所	760	1	638	110	48	34	686
	百分率	100.0%	99.0	0.1	83.1	14.3	6.3	4.4	89.3
在宅勤務制	企業数	768所	751	7	285	458	5	1	762
	百分率	100.0%	97.8	0.9	37.1	59.6	0.7	0.1	99.2
サテライトオフィス勤務制	企業数	768所	578	178	201	537	0	1	767
	百分率	100.0%	75.3	23.2	26.2	69.9	0	1	99.9

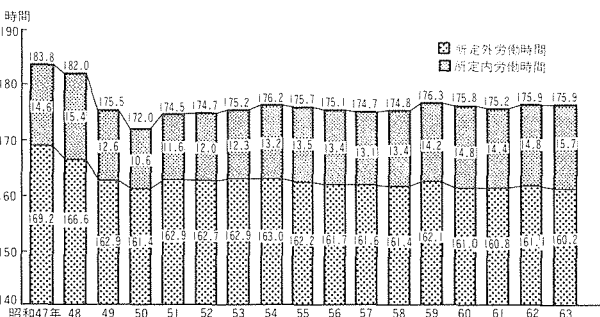
(注) 本表では無回答を除く  
 (資料) (財)日本職業協会「変形勤務についての調査」昭和63年

図一八 東京都心3区への所要通勤時間別通勤者の割合\*16



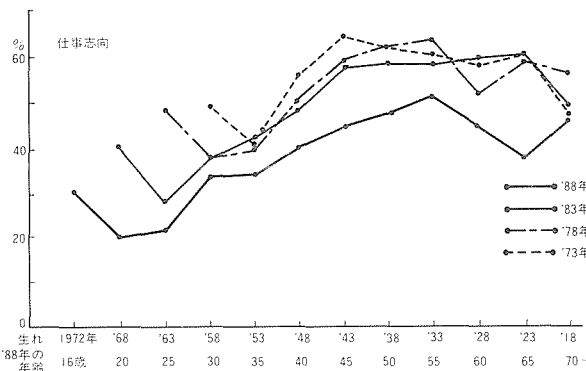
(資料) 運輸省「大都市交通センサス」  
 (注) 東京都中心3区(千代田・中央・港)への鉄道・バス等による定期券利用通勤者について調査したものである。  
 60分以上通勤者数は、各年の国勢調査の都心3区従業員数から自宅従業員を除いた数に60分以上通勤者に割合を乗じて得た数である。

図一九 1人月間平均総労働時間数の推移



(注) 財団法人余暇開発センター「レジャ白書'89」より  
 (労働省「毎月労働統計調査」より作成)

図一〇 仕事と余暇に関する意識(仕事志向・男性)\*13



(出典) NHK放送文化調査研究所「日本人の意識の15年」平成元年

る。例えば、昭和六〇年における東京都心三区への通勤者およそ二二〇万人のうち、一時間以上をかけて通勤する者は約一三〇万人(六割)で、しかも経年的に見ると長時間通勤者の割合は増加している\*16。

◎余暇時間の動向

わが国の勤労者の実労働時間はここ数年間は必ずしも減少していない。近年の経済の活況を反映して、昭和五九年以降はそれ以前に比べてむしろ僅かながら増加している。一方では、週休二日制は着実に浸透しており、土・日曜日に休む代わりに平日の残業が増えているのが実態であると考えられる。

こうした傾向は一方の純自由時間からも窺われる。昭和四五〜六〇年の五年ごとの推移を見ると\*17、平日・土日曜日ともに昭和五〇年が最も多かったが、昭和

和五五年には若干減少し、昭和六〇年には平日を除いて再度増える傾向にある。

また、仕事と余暇についての意識調査結果を見ると\*18特に近年全ての世代にわたって仕事志向者が大幅に減少しているのに対して、余暇志向者・仕事余暇両立志向者ともほぼ全ての世代とも増加している。

以上の動向から見て、好むと好まざるとにかかわらず実労働時間は長期的には徐々に減少の方向に向かうと考えられる。その場合、週休二日制の浸透が先行し、残業を含む平日の労働時間の減少は極めてゆるやかにしか進まない可能性が高い。

(3) 注意意識の動向

特に、住宅の所有意向、居住地選択意向に着目した

い。

①住宅の所有意向

住宅需要実態調査の結果を見ると、昭和六三年時点で、東京圏の借家居住世帯のうちおよそ三七・八%の世帯が何らかの改善計画を持ち、また二三・三%の世帯が新築・家または土地購入を考えている。これを昭和五八年と比較すると、それぞれ三九・三%、二七・九%となっており、恐らく住宅取得条件の悪化によって、改善計画を持つことや住宅を取得する可能性・意欲が減退していることが窺われる。

しかしながら、持ち家志向はなお極めて根強い。例えば、昭和六三年の調査結果によれば\*19、東京都心部居住者でも借家世帯のおよそ半数が持ち家取得の意向を示しており、東京圏全体・東京区部全体よりも

高い割合になっている。また埼玉県別の調査では\*12、借家居住世帯のおよそ七割強は、持ち家を志向している。ただし、当面は借家に居住し将来取得したいという者が多く、借家世帯のおよそ四割程度はこうした考え方にたっている。そして当面ないしは将来とも借家居住を志向する者の七〜八割は、資金のネックがその理由になっており、土地・住宅価格の高騰が大きな影響を及ぼしていることが窺われる。

こうした根強い持ち家志向は、「土地問題に関する世論調査」（昭和六三年、総務庁）でも明確に表われており、大都市圏居住者のおよそ七五％はこうした志向を持っている。

しかし逆の見方をすれば、こうした諸調査から、およそ二〜三割の者は消極的であれ借家居住を容認または志向しているともいえよう。

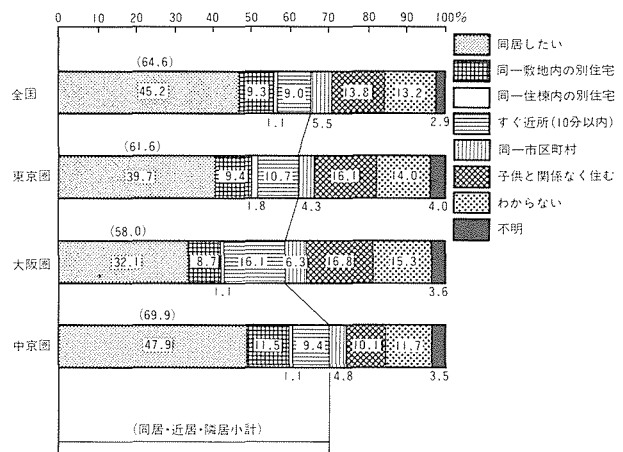
## ②居住地選択意向

まず現住地での定住意向についてみると、東京都心三区居住者のおよそ八割強は定住意向を持っており、その大半は将来とも住み続けることを希望している\*22。これに対して、転居希望者は一割に満たない。また埼玉県南地域居住者に対する調査結果\*11では、およそ五割弱が定住意向を持ち、転居希望は約二割となっている。

都心地域居住者の定住意向の強さが顕著であるが、それにしろ全般的に定住意向はかなり強いものがある。

次に、高齢者の居住地選択意向をみると、データがやや古いが、昭和五八年時点で、東京圏に居住する高齢者のうちのおよそ四〇％は同居を志向し、近居・隣居まで含めるとおよそ六五％程度の者が子供夫婦の近くに住みたいという意向を持っていることが明らかにされている\*5。

図一11 子供夫婦との将来の住まい方\*16



(注) 昭和58年住宅需要実態調査の結果より作成

また、より広域での居住地の志向について、東京の勤労者に対する将来の就業地域の志向に関する調査結果\*14を見ると、大都市志向が五四％、地方志向が四六％と、ほぼ拮抗している。住宅の所有関係別に見ると、持ち家保有者は六一％が大都市志向であるのに対して、借家居住者は四八％となっている。

こうした志向は転職にかかると密接関連していると考えられる。この点について見ると、景気の動向に大きく影響されているものの、長期的には転職者は増大する傾向にある。雇用動向調査（労働大臣官房政策調査部）によると、昭和五〇年には約一八六万人であったのが、六二年には約二一一人にまで増加した。意識面では、積極的・消極的転職希望者がおよそ半数

おり、特に営業職では、六〇％を超えている。また世代別には、四〇歳台までは年齢とともに減少しているが、五〇歳台からは増加していることが報告されている\*15。

このように、勤労者の意識面では、既に終身雇用制度は変化を見せはじめており、こうした動向が都市居住者の居住地選択に大きく影響する可能性が強い。

## ⑤住宅需要の変化動向

以上の生活者の動向や意識は、多分に現実の制約によって本来の姿からは歪められているはずであり、また今後の状況変化によって大きく変わることは十分に考えられる。従って、本来、こうした側面から今後の住宅需要動向を予見することには限界があるが、ひとつの仮説として、以下やや大胆にイメージを描いてみたい。

### (1) 中間所得勤労者層の需要の二分化

抜本的な土地政策の変化と国土スケールでの業務機能の再配置がない限り、特に東京圏では中間所得階層の持ち家取得は今後も極めて困難であろう。

こうした状況がなお続くと考えれば、中間所得階層の住宅需要は、図式的にいえば、

- a 東京及び隣接県の都心・近傍地域での借家需要
- b 隣接県を中心とする四〇〜六〇km圏での持ち家需要

の二つに大きく分化して強まる可能性が強い。

### ①借家需要

基本的には、持ち家あきらめ層が中心になろう。持ち家取得を放棄するかわりに、従業地に比較的便利で

都市的なアメニティも比較的整っている地域での賃貸住宅需要を志向する。隣接県での賃貸住宅居住は、今後業務核都市・副次核都市などを中心に首都圏内での業務等の機能分散がある程度は進むことを想定した場合の見方である。

その場合、現状のままでは趨勢市場家賃の相場は高止まりの可能性が高く、比較的高いフロー所得のある者、フロー所得は低いが資産等が別にあつて家賃の支払能力がある者を中心とする比較的余裕のある住宅の需要と、低家賃で比較的狭小な住宅の需要が混在し、同じ中間所得階層の需要であるにもかかわらず、需要の幅が従来以上に拡大することが考えられる。

## ②持ち家需要

東京圏30km圏程度より以内では、一般論的にはもはや中間所得階層の持ち家取得はほぼ不可能であり、何らかの条件を備えたごく限られた者に限定される。根強い持ち家志向があるなかで、なお持ち家取得を追求する者を中心として、今後は恐らく四〇〇―六〇〇km圏を中心を持ち家需要が拡大して顕在化すると考えられる。その背景には自由時間の増大傾向とゆとり志向があり、また、上記のような業務機能の分散化がこれを支える可能性を秘めている。

前記の、近年の東京都の人口社会減と隣接県の社会増は、少なからずこうした需要構造を反映していると思われる。

## (2)高齢者の需要の多様化

既述のとおり高齢者は全般に増加の一途をたどり、また現在の高齢者及び中高年層の持ち家比率はかなり高い。一方では少数出産・核家族化が進むなかで、高齢者の生活不安も大きい。

高齢者を取りまく生活条件が複雑な様相を呈しているなかで、高齢者の生活要求は極めて多様であり、住宅需要も今後一段と多様化の度合を強めると思われる。その場合、当然ながら量的には純粋な新規需要というよりは、改善・改変といったストックにかかる需要と、移転に伴う需要がほとんどであり、その場合特に単身世帯及び核家族世帯の需要動向が問題になる。

## ①持ち家居住者の需要

定住志向が強いことを考えれば、大きくは、現住宅の建て替え・改善需要が今後急激に強まると考えられる。それは恐らく、単なる居住条件の改善ということではなく、むしろ、子供との同居・隣居の実現、賃貸住宅経営による生活経済の担保といった、生活設計上の要請が強いと考えられる。特に、都心地域・都心近傍地域でこうした需要が強まるのではなからうか。

特に、子供がまだ独身であるような前記高齢者世帯やそれよりも若い五〇代半ば―六〇代半ばの世帯主の場合、子供にとつても別に住む場合の住居費負担が大きく、親にとつても将来の生活設計が重要な時期でもあり、こうした需要が強まることは十分に考えられる。

しかしながら後期高齢者世帯や単身世帯の場合、別のかたちの需要が強まる可能性がある。それは、有料老人ホーム等への移住といったことを除いて、子供家族の住宅や近傍地への移転とそれに伴う住宅需要である。移転先については、恐らくそれほど離れていない地域である可能性が高く、都心とその近傍地域及び近郊地域での需要の顕在化が予想される。

その場合は現在居住している資産を処分するか保有したままで不動産経営することになるが、後期高齢者にとっては相続税にかかる問題が絡みはじめる時期

でもあるため、行動は慎重にならざるを得ず、こうした需要が顕在化するためには、その条件整備が重要であろう。

## ②借家居住者の需要

東京圏から出身地や子供が在住する他都市圏へ転出する者もあるが、基本的には、現住居の改善需要、地域内での移転需要、子供との同居・近居・隣居需要に分かれて、それぞれ需要が強まると考えられる。

改善需要は、大きくは性能・設備・仕様の改善需要であろう。移転に伴う需要は、持ち家居住者と基本的には同じであるが、子供と同居する場合を除けば、恐らく賃貸住宅の需要が中心であり、またそれが発生する地域は持ち家居住者の場合よりも拡散すると思われる。

\* なお、ここでは触れないが、こうした住宅需要については、ハードな需要もさることながら、ケア、生活サービス等のソフトに対する需要が急激に強まるはずであり、特に持ち家居住の核家族世帯の実需要が強くなると考えられる。

## (3)若年世代の需要の急増

前記のように東京圏への第二次ベビーブーム世代の流入を迎える時期にあつて、東京圏での若年世代の新規小型住宅需要は一―二年後に急激に強まり、三―四年後にはいったん沈静化した後、彼等が社会人になる五―七年先まで安定して続き、その後結婚適齢期を迎えたり他地域へ転出する一〇―一五年後には、新たな世帯住宅需要の高まりへと大きく転換すると考えられる。

この若年世代の需要の増加は、まずは大学進学に伴うもので殆どは小型の賃貸住宅の需要であり、東京圏での大学の郊外分散が進んだ現在、近郊区・郊外部(二



○(40km圏程度)で最も強まる可能性が高い。その後、就職に伴って、一部は地方へ転出し、他方で新社会人が流入するため、量的には差し引きで更に需要が増えよう。賃貸住宅の家賃の見直しは立てにくい、この世代が社会人になる時期には、主に経済的理由から住宅等の企業支援型住宅の需要が高まる可能性が強い。

#### (4) 外国人の住宅需要の顕在化

外国人の住宅需要は潜在的には既に相当高い。しかし現在のところ、大企業従業員については企業が住宅を確保し、一方一般の労働者については不法就労者が多いなどの背景から住宅需要が表面化しにくいなど、住宅政策に対する要請は必ずしも顕在化していないように思われる。

しかし、よほどの経済変化がない限り今後ともわが国の労働力不足は続き、そうした状況を背景として、出入国管理制度や外国人労働者の受け入れ体制が整備され、更に一般的な勤労者層の流入が加わるとすれば、社会的に要請は一挙に顕在化する筈である。

この需要は賃貸住宅需要が中心であり、若年世代を主体として中年世代にも及ぶと考えられる。その内容は比較的低家賃の小型住宅と高級大型住宅に分化し、また生活慣習等の違いから、これまでの賃貸住宅とは異なる性能や質を備えた住宅の需要も多いであろう。そして、需要の顕在化は、ひとつは都心とその近傍地域で、他方では主要都市の近傍地域でスポット的に生じる可能性が強い。

#### (5) 女性就業者の増大に伴う需要の変化

マクロにみれば需要の量的増大には必ずしもつながらない。ひとつは、女性の若年・中年単身世帯の増加

に伴う小型住宅や非親族同居型の住宅需要の増加が予想され、また、共働き主婦の生活要求から、交通便利・施設利便の良い地区(特に東京都心とその近傍地、隣接県の中核都市近傍)での住宅需要や、医療・保健・福祉・生活などのサービスを受けやすい住宅の需要が強まると考えられる。

このように、主に居住地や生活環境の需要増は予想されるものの、住宅そのものの需要については必ずしも見極め難い。

#### (6) 従業形態・生活時間の変化に伴う新たな需要の発生

需要の構造的な変化動向という観点からは、セカンドハウスの需要が注視されるべきであろう。確かに徐々にはあれ、こうした生活スタイルに対する志向も現われている。また、新幹線通勤者の増大もこうし

図-12 労働時間の短縮と職任分離に関する意識\*14

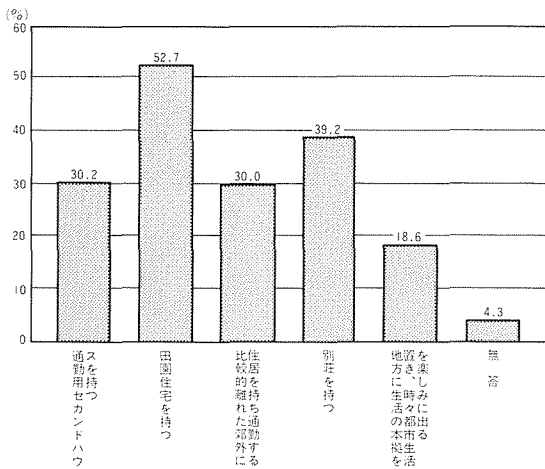
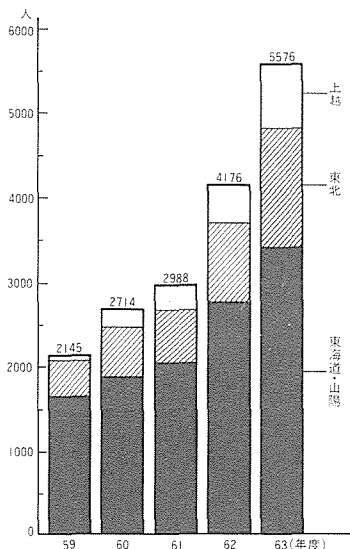


図-13 新幹線通勤者数の推移\*11



(出典)「ニッポン土地事情'90」

た意識と密接にかかわっているであろう。しかし、こうした生活スタイルを実現するためには、やはり経済的な余裕が必要である。現に昭和六三年の住宅需要調査の結果では、東京圏の持ち家居住者については三・六%が既に別荘やセカンドハウスを持ち三〇・六%が計画を持っていたり希望しているのに対して、借家居住者では、それぞれ一・五%、二八・六%と差が見られる。

従って、ローン支払や子供の教育が終わり老後の経済的不安も少ない中高年の持ち家世帯者を中心にこうした需要が強まるとしても、高額の家賃を支払う必要のある借家世帯ではこれを実現するのは容易ではなく、早期に大きな潮流になるとは考えにくい。

住宅政策として大々的に取り上げるべきかも、はまだ疑問である。こうしたニーズは東京圏での住宅価格・家賃の高騰に対するやむにやまれぬ代替の側面も

あり、また住生活・家庭生活の安定を考えるなら、これを政策として推進することにはよほど慎重になるべきであろう。

東京圏の住宅需要の変化のベクトルを読むという意味では、まずは、都心地域における通勤用のセカンドハウス（小型の賃貸住宅）と、緑豊かで環境も良い郊外地等（おそらく五〇〜八〇km圏）での大型戸建て住宅の需要が、セットで増大する可能性に着目するのが妥当なところではなからうか。

## ⑥住宅政策への関連づけ

以上、東京圏における住宅需要の今後の動向を粗っぽく想定したが、こうした動向を今後の住宅政策にどのように関連づけ得るだろうか。

需要の変化に対してきめ細かく多様な政策が進められてしかるべきであるが、長期的なめりはり付けという意味では、枝葉にとらわれずに根幹的・構造的な変化への対応に主力を置いて戦略性を強化することが重要であろう。同時に、かねてよりいわれているように、フローとストックの連動化、ハードとソフトの連動化を一段と強力に進めることが重要であろう。

こうした視点を重視して需要の変化に対応し、あるいは変化を誘導するとすれば、特に、

①人口・世帯構成およびそれに伴う需要の大きな変化の流れへの対応

②東京圏の都市構造の再編とのリンクに相当のウエイトを置く必要があると考える。

### (1) 政策との関連づけの視点

④人口・世帯構成等の変化に伴う特に重視すべき対象

相続する家を持たない借家居住者、高齢持ち家居住者、若年者・外国人を特に重視したい。

#### a 相続する家を持たない借家居住者

フロー所得や年代にかかわらず（高齢世帯を含めて）、今後の持ち家取得や居住改善が困難であり、政策のなかで大きく取り上げる必要がある。

諸データ等から見て、こうした世帯は東京圏でおよそ二五〜三〇％程度を占める。ちなみに、相続する家のある借家居住者はおよそ二〇〜二五％程度と推定されることから、この割合は徐々に増えるはずであるが、東京圏以外の地域にこうした家がある者も多いことも考慮する必要がある。

こうした、文字どおりの「持たざる者」は、大きくは、更に持ち家取得を追求する者と、借家居住を継続するなかで居住条件の改善を志向する者とに分かれるわけで、政策上はこの両者に対する別個の対応が求められる。共通して、支払い家賃にかかる大幅な基礎控除等の税制措置を講じるなどによって、是非とも資産保有者等との格差を本格的に是正すべきであろう。こうした政策によってはじめて、所有から利用への意識転換が進むのではなからうか。

#### b 高齢持ち家居住者

高齢者については、次の二つの観点から今後持ち家居住者対策も重要になろう。

ひとつは、現住地での継続居住にかかる支援であり、前記のような生活要求が想定されるなかで、地域全体のストック更新とからめて、個々の建て替え・改善を推進することが重要になろう。

もうひとつは、移転に対する支援、特に、前記のとおり子供との同居、子供が居住する地域での近居・隣

居の支援を強化することが求められる。住居費負担がますます大きくなる状況にあって、当面は全体として同居志向が強まる可能性が高いが、中長期的にはむしろ近居・隣居に対する支援が重要であると考ええる。

#### c 若年者・外国人

比較的小規模な賃貸住宅の需要が急激に強まり、また、同一住宅での在任期間はそれほど長くないと想定される点で、両者の需要には共通性がある。若年者の需要は特に一時的性格が強く、また、そのピーク時期とこれからの高齢世帯（特に後期高齢世帯・単身高齢世帯）の需要増大のカーブの波には微妙な時間差がある。これを利用して、外国人を含む単身若年世帯に対するフロー供給を拡充し、数年後の需要圧力の減衰にあわせてそのストックを高齢者世帯や外国人世帯向けに転化していくといった、連動型の対応シナリオが考えられるのではなからうか。

### ②東京圏都市構造再編とのリンク

都市構造の再編というそもそも困難な目標と、住宅政策を関連づけることは至難ではあるが、これまでも、例えば前記の住宅付置義務制度や東京都の新規政策などが、こうした問題にかかわってきた。しかしそれらは、あくまでも都心地域等での住宅供給の拡充が狙いであり、都心地域における業務機能の集中抑止や分散という意味では、必ずしも直接の効果は期待できない。これに対して現在、都市政策面では業務機能の立地制限等が検討されつつあるが、業務機能の再配置を本格的に誘導するこうした都市政策と連携するような住宅政策を追求する必要がある。

### (2) 具体的な政策についての若干のイメージ

こうした視点に絡めて、具体的な政策についてイメ

ージを例示したい。

#### ①自治体の政策の強化

自治体、特に市町村の住宅政策強化の必要性は、つとに指摘されてきたところである。そこでは各市町村といった小さな地域の特徴を反映した住宅供給、居住者に直接かかわりを持つ市町村による生活環境・福祉・民生等も含めた総合的な住宅政策が重視されると理解できる。

それ自体は極めて当然であるとして、同時に、より広域的な地域計画を不可欠とする都市構造の再編といった問題と住宅政策を絡めるためには、都県が中心的な役割を果たさざるを得ない。

こうした意味で、都県が住宅政策の中枢を担うことが重要であり、市町村の考え方を勘案しつつ骨太な政策フレームを都県が策定し、市町村がそれを精緻化し独自性を発揮しながら実施するといった連携体制を確立することが好ましい。

#### ②公的住宅供給の一元化

これもかねてよりいわれていることであり、公的住宅供給の一元化をいずれにしろ進める必要がある。

まず考えられるのは管理の一元化であろう。低所得階層にかかる福祉的対応は今後とも公営住宅が専ら担うとして、収入基準超過世帯の扱いの適正化などを含めて、フロー所得による厳密な区分けの垣根をルーズにし、また、特に建て替への促進、高齢世帯の適正な居住などを考慮して、相互間の移転の自由度を拡大する必要があるのである。こうした再編のなかで、共働き世帯の所得の取り扱いの適正化、フロー所得と保有資産を併せた総合的な経済力の評価、本格的な応能家賃制や変動家賃制の導入などを組み込むことが考えられよう。

長期的には、より本格的な一体化も検討対象にならう。

ここでは、公共投資効果の観点から、建設費補助を柱とする現行の補助体系にかわる起債償還補助・家賃補助といった別体系の支援制度も論議の対象にならう。

#### ③民間資金の活用

ここでは、特に、若年勤労世帯・外国人勤労世帯にかかる住宅供給について民間資金の活用を考えたい。それは、従来の社宅とは異なる企業住宅である。

\* 若年者・外国人のうち学生については大学による対応が基本にならう。

社宅については、これまでの住宅政策のなかでは、大企業重視あるいは企業が従業員を束縛するとして、ある意味では遠ざけられてきた。しかし今後の住宅供給の困難さを考えると、そろそろ考え方を変えて取り組むべきではなからうか。

企業住宅のひとつのイメージは、社宅や寮あるいは通勤用セカンドハウスを確保・拡充する意向を持つ企業から出資もしくは低利で資金を提供させ、それを公的資金とあわせて一括運用するなかで、社宅・寮を建設または借り上げし、それを参加企業に譲渡または賃貸する。また当該費用にかかる損金計上・償却に関して税制面で優遇するといった仕組みである。従来の社宅と違って企業と従業員の対一の関係ではなく、従業員者に対する住宅補助的性格が強いこと、中小企業の参加も可能であることなどから、社会的な問題は従来の社宅よりは多少とも薄まる可能性がある。

これを推進するために、何らかの組織を設立し一括して運営するとともに、都心からの移転企業、中小企業、女性・社会的弱者・正規の手続を経た外国人従業員等の雇用機会の拡充を図る企業や、遠郊地域での当該住宅供給等に特段の優遇措置を講じることによって、労働政策や都市政策と連動させることが考えられる。

#### ④移転・定住の支援

住宅需要者の居住条件の改善、適切な居住地の選択という観点から、移転・定住にかかる支援を強化することは今後重要な政策事項になると考えられる。

ひとつは、買い換えにかかる中古持ち家住宅の流通システムの整備であり、情報システムの整備・強化、中古物件の譲渡・取得に対する税制上の特段の優遇措置といったことが挙げられる。こうした措置は、今後特に高齢持ち家居住者の移転にとって有効であろう。

また、高齢者への特段の対応という点では、別に、近居・隣居住宅の供給と支援措置の拡充、借家居住者の移転に伴う斡旋・家賃等の差額補助を強化する必要がある。

更に、高齢者や外国人の借家入居については、貸し主にとっては金銭的な問題と同時に維持管理面での不安が大きいため、例えば一定の条件を満たす者を対象とする身元保証引き受けや家賃支払保証等の保証制度と、こうした保証のための引き受け組織・保険制度などを設立することによって、こうした者の移転・定住を支援することも考えられるのではなからうか。

#### ⑤新たな居住方式の支援

ひとつは、今後潜在的には需要が高まるであろう非親族同士の同居などの、多様な住まい方を支援することが考えられる。例えば、複数の外国人同士の同居、単身高齢者と別世帯の同居、友人同士の同居といった住まい方に対する支援であり、基本的には借家について増大するであろうかかる需要に対して、公的賃貸住宅の門戸を拡大したり、上記の保証・保険制度を適用するといったことがイメージされる。

もうひとつは、従来より議論されている、持ち家・借家の二元的な体系に対する別種方式の強化である。

二段階供給方式のように所有・利用を組み合わせる方式は強力に推進されるべきであるとして、もうひとつは、利用権方式の住宅供給制度を今後更に追求することがあろう。そのためには、現在法的に根拠のない利用権にかかる法的整備を進め、特に、高齢持ち家層やある程度の資産・資金はあるがフローが必ずしも多くない者などに重点的に対応し、併せて従前資産等のストックの改善と連動させることが考えられる。

## 7 おわりに

冒頭で触れたように、この間の住宅問題の深刻化の時期にあつては状況がどんどん先行し、これまで、多分に対症療法的で後追いの対応を余儀なくされてきた。

しかし、大都市法の改正や各公共団体等での住宅行政の新たな展開が見られ、また経済の活況にも沈静化のきざしが見えはじめた現在、いよいよ本来の課題である本格的・長期的な政策再編にとりかかるべきである。

本稿では、主に都市生活者の主要な変化とそれに伴う需要の変化のベクトルを取り上げたが、それ自体は既に周知のことが多い。しかしその意図は、この機をとらえて住宅需要要因に対する本格的な政策的アプローチを進めるべきではなからうかという点にある。

供給要因の改善は、極めて重要ではあるが、どうしてもその時々々の都市・住宅の実況に対してどのような措置を講じるかということで、現状追隨に陥りやすい。住宅問題を先鋭化しないためには、むしろ、長期のタイムスパンに立って、大都市への過大な住宅需要圧力を軽減し、あるいは住宅需要の質を予め誘導する

ことが重要であり、こうした意味で大袈裟に言えば、やはり人口・都市機能の再配置等の国土・都市政策と住宅政策を、より構造的に連動させることが不可欠であると思う。

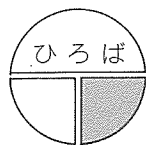
これまでに既に都市計画と住宅計画の連携施策が実施されるに至っているが、そこでは住宅供給の量的拡充とアフオーダビリティの確保が主眼であり、どちらかといえば計画技術的対応が中心になっている。

需要要因の面では今、都市圏スケール・地域スケールでの諸政策の連結が必須であり、こうした論議が本格的に展開されることを期待して止まない。

(あらかわ・しゅんすけ/榊アルテップ代表取締役)

### 【参考文献】

- \* 1 昭和六〇年国勢調査(総務庁統計局)
- \* 2 平成二年国勢調査速報(同右)
- \* 3 各年推計人口(同右)
- \* 4 昭和五八年・六三年住宅統計調査報告(同右)
- \* 5 昭和五八年・六三年住宅需要実態調査(建設省)
- \* 6 『経済社会の発展に対応したゆとりある住生活を実現するための住宅・宅地政策についての答申』(平成二年六月、住宅地審議会)
- \* 7 『東京都住宅政策懇談会報告』(平成二年四月、東京都住宅政策懇談会)
- \* 8 『埼玉県住宅地対策協議会答申』(平成三年三月、埼玉県住宅地対策協議会)
- \* 9 『東京都住宅マスタープラン』(平成三年七月、東京都)
- \* 10 『埼玉県住宅・宅地供給計画』(平成三年九月、埼玉県)
- \* 11 『展望・埼玉の住まいと政策』(埼玉県自治振興調査研究チーム報告書)(平成三年三月、埼玉県自治文化課)
- \* 12 『二世紀居住の展望と課題』(昭和六三年三月、経済企画庁総合計画局)
- \* 13 『国民生活を変える新たな主役たち』(平成三年三月、経済企画庁国民生活局)
- \* 14 『東京集中と勤労者生活』(昭和六三年七月、労働大臣官房政策調査部)
- \* 15 『脱大都市居住のすすめ』(平成元年一月、ニューハビテーション研究会)
- \* 16 『都市住宅ルネッサンス』(平成元年一月、市街地住宅研究会)
- \* 17 『NHK国民生活時間調査』(NHK世論調査部)
- \* 18 『日本人の意識の一五年』(平成元年、NHK放送文化調査研究所)
- \* 19 『昭和六三年度住宅取得意識調査』(東京都、住宅金融公庫、住宅金融普及協会)
- \* 20 『首都圏における賃貸住宅の需要動向に関する基礎資料分析調査』(昭和六一年三月、住宅・都市整備公団)
- \* 21 『公共賃貸住宅政策についての検討調査』(昭和六三年三月、財団法人住宅都市工学研究所)
- \* 22 『大都市圏心部における住宅供給に関する調査報告書』(昭和六三年、全国市街地再開発協会)
- \* 23 『大都市地域における住宅・宅地供給について』(巽和夫、雑誌「住宅」平成二年九月号)
- \* 24 『大都市地域における今後の住宅・宅地供給のありかた』(宮沢美智雄、同右)
- \* 25 『東京都の新しい住宅政策の方向』(岡本圭司、同右)
- \* 26 『住宅問題にみる各種のギャップと今後の政策の体系化』(小泉重信、雑誌「住宅」平成二年一月号)
- \* 27 『大都市地域における住宅供給について』(浅見泰司、同右)
- \* 28 『東京都における住宅政策の新たな展開』(岡本圭司、講演会資料)



# 自立つてこそ公衆トイレ——フランスでみつけた自動トイレボックス 清水 啓子

以前この欄で、中国のトイレ事情が紹介されてきました。それとは正反対の、現代文明の粋ともいえる公衆トイレを経験しましたのでベンをとった次第です。

ある夏のこと、私はドイツに住む家族と共にフランスの大西洋岸、スベインとの国境に近い小さな町を目指して旅をしていました。ポワチエの町で一息入れることになり、日本とドイツからきたお上りさんたちは一斉に車を飛び出し、こじんまりとした古く美しい町を、思い思いの好奇心にかられながらゾロゾロと歩きました。そしてある物を見たのです。全員驚きの声を上げて吸い寄せられるようにその前に集まっ

てしまいました。  
東京の町なかの公衆トイレは、目立たないところに、できることなら気付かれたくない様子で置かれています。出入口を立木のグリーンのパンツでカバーされ、遠慮ながらに「ここはトイレですがそうでないように見えるでしょうか」といった感じのところもあります。町行く人は生理現象に迫られ、「トイレ、トイレ」と探し回ったり、

見知らぬ人にそのありかを尋ねるので、遠慮深く置かれていると、見つけにくいものです。

さて、ポワチエで見つけたトイレは、町のと真ん中に、ちょうど東京の歩道にテレフォンボックスが立っているような具合で、トイレの名を頭にデ

ンと掲げてお客様を待っていました。ボックスの前には、レストランや高級化粧品店、宝石店が並んでいます。家

の中でいえば、まさしく客間か応接間の真ん中に取り付けられたトイレといった感じ。ここにトイレを据えたフランス人の感覚が見事だと思いました。

私たちはトイレのまわりを何度も回り、手で撫でてみたり、コツコツと叩いてみたり。こうした姿は町行く地元の人たちの喜ぶところとなり、なかにはウインクを送ってくれる人まで出てきました。

トイレには出入口があるだけです。もちろん有料。ボックスの中にどのくらい滞在するかは使用する本人のみ知るところです。さっそく試しに使ってみた日本とドイツのお上りさんたち。まず時間を見計らってそれに見あった

分だけコインを入れる。ブザーが鳴り、ボタンを押すとドアが開く。「いらっしやいませ」と呼びかけられているみたいだと、皆で大笑い。中は畳一枚

半ほどの広さ。型抜きでプレスされたようなアイボリー一色のカプセルの中に入って、ボタンを押すとドアは閉

まる。換気扇の音が音楽のように耳に心地好い。心ゆくまでひとときを過ごし、ボタンを押し使用者が出てしま

うと、ドアは再び閉まる。さて中が騒々しくなります。ガタガタ、ゴトンゴトン、ヒューヒュー……そしてドアにはランプがつかしました。「ただいま清掃中」とのこと。それはまるで

台所の皿洗い機よろしくトイレ内の天地左右は磨かれ乾燥され、終了のブザー。その間約二分。  
興味津々の日本とドイツのお上りさんたちのこと、ここで仕事の出来栄

が見たくなり、再びコインを落とす。ドアが開く、中を見る。何と美しい！どこもかしこもピカピカ、すてきな香り。トイレの中は、すべて丸みを帯びていて、角のないところがありません。きつとこれは、自動で掃除して

も水分が止まらず、完全に流れ落ちるためなのだと思えます。

「中に忘れ物したらどうしよう」ですって？ このトイレには密閉式戸棚があつて、その中に持ち物を入れての忘れ物なら、まず安心です。戸棚に入れずに出しておくとしたら、自分の膝の上しかないので。

いつの日か、自動トイレボックスなる物が東京でも活躍する時がくればよいと、私は期待しています。銀座の真ん中に、銀座にマッチしたスタイルでポツリポツリ立っていたらどうでしょうか。それだけの目的のためにデパートや喫茶店に駆け込まなくても、電話をかけるような気分です。トイレに入ることができたらと、考えただけでも楽しくなっています。

（しみず・けいこ印刷会社勤務）

＊  
へひろばへの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つ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。

〈宛て先〉  
〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-18  
財団法人住宅総合研究財団  
すまいるん編集部「ひろば」係

ご送金について

〇

すまいるん購読申込 1991年



## ミニシンポジウム《借りて住む》——賃貸住宅における設計の可能性》を開催

本誌92年春号のコア記事となるミニシンポジウムを二月二一日に開催いたしました。二人のパネラーを迎え、入江経一（建築家）氏には、設計上の新しい試みを随所に取り入れた「ドミノプロジェクト」の経験を中心に、佐々木正明（大成プレハブ居住空間研究所長）氏には、共同住宅を専門に手がけてきた建設業者としての経験に基づいて、商品開発の考え方、賃貸共同住宅独特の設計課題などについて、お話をうかがいました。

● 次回ミニシンポジウムは本誌夏号特集用として、「高齢者問題」をとり上げ、四月に開催の予定です。ご期待下さい。

## 高齢者の住まいづくりフォーラムを開設

高齢化社会への進展にとまない、高齢者に配慮した住まいの整備・改善は重要な課題ですが、在宅介護にあたられる現場の関係者の方々は、適切なマニュアルも教材もなく、そのご苦労は察するに余りあります。そこで、これら第一線で地道な努力をしておられる方々のお役に立つようと、医療・保健・福祉・建築等の関係者が緊密に連携協力し合う場として、表記のフォーラムを発足させることとなりました。

野村みどり（都立医療技術短期大学）

大原一興（横浜国立大学）

池田誠（都立医療技術短期大学）

横山勝樹（女子美術短期大学）の諸先生にコアメンバーとして活動して頂きます。皆さまのご協力、ご支援をお願いいたします。

## ● 第一回・高齢者の住まいづくりフォーラム「住宅改造システムづくり」を開催

医療・保健・福祉の分野の非建築技術者の住宅改造に関わる役割分担と、建築分野も含めた高齢者のための住宅改造システムづくりについての問題と課題をテーマに、二月一日、約二五名ほどの参加者を迎えて、当財団会議室に於て第一回フォーラムを開催しました。

講演Ⅱ  
松本恭治（国立公衆衛生院）  
重永真理子（世田谷区住宅・街づくり課）

\*第二回フォーラムは三月末に開催の予定です。

## 助成研究が受賞

東京芸術大学中国住居研究グループによる当財団の助成研究「中国民居研究」——客家



## 中国民居の空間を調べる

著者：光水 上（中国民居の住居）

の方形・環形土楼について（研究報告8523）を基に、編まれた本が、日刊工業新聞主催の第七回「技術・科学図書文化賞」の優秀賞を受賞しました。

## 「中国民居の空間を探る」

群居類住——光・水・土——中国東南部の住空間  
著者／茂木計一郎・稲次敏郎・片山和俊  
発行／建築資料研究社 定価／四八〇〇円

## 新刊の紹介

### ●「江戸東京を読む」

当財団主催の「江戸東京フォーラム」の活動が本になりました。

近世史・近代史、建築史、都市計画、民俗学・社会学など広い視点から読み説く首都の原像、江戸東京の連続性に注目したフォーラムの学際的研究一五編がまとめられています。

編者／小木新造 収録筆者／小木新造・陣内秀信・鈴木理生・加藤貴・波多野純・西和夫・内田雄造・岡本哲志・長谷川徳之輔・竹内誠・吉原健一郎・北原糸子・大串夏身・吉見俊哉・佐藤健二・宮田登  
発行／筑摩書房 定価／二九〇〇円

## 江戸東京を読む 小木新造

著者：小木新造  
収録筆者：陣内秀信、鈴木理生、加藤貴、波多野純、西和夫、内田雄造、岡本哲志、長谷川徳之輔、竹内誠、吉原健一郎、北原糸子、大串夏身、吉見俊哉、佐藤健二、宮田登  
発行：筑摩書房  
定価：2900円

## すまいるん年間予約購読のお願い

毎号確実に入手していただくためには、年間予約購読をおすすめいたします。ご自宅郵送制です。

●「すまいるん」の店頭販売は左記以外においては行なっておりません。

建築学会資料頒布所 港区芝5-26-20  
電話（03）3456-2051  
南洋堂書店 千代田区神田神保町1-21  
電話（03）3291-1338

●年間購読料（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）  
20人以上 1400円（送料共）

## ●購読申し込み方法

購読申し込み方法は次の何れかによってお願いいたします。

(1)同封の「すまいるん」購読申込書（振替用紙）を利用する。

(2)氏名、年齢、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。



## 編集後記

共同空間という言葉に対して、二通りの反応があるようだ。一つは、下町や集落の共同生活を思い浮かべてその実現にロマンを感じる人。これは、建築設計者に多かった気がする。もう一つは、そんなイメージは前近代的だと懐疑的になる人。これは、行政や経済学の関係者に多かったようだ。

しかし、私のイメージは、このどちらとも違うのである。共同というのは、親密な人間関係を意味するわけではなく、もっと一人一人の利害に基づいた合理的な選択ではなかったかと思うからだ。たとえば、雪や外敵に対処する、火事が起きないようにする、裏庭をまとめて確保すれば避難路になる、等々。

もしそうならば、現代でも、合理的な共同化というのは沢山ありそうだ。美しい景観の町に住みたい。防犯性を高めた。住戸への日照を効率的に確保したい。パーティや客の宿泊に利用できる身近な施設をもちたい。こんなことは、皆でやった方が合理的だ。もちろん、うまくいくためには互いが顔見知り程度の関係は求められる。しかし、それが、ベタベタした関係に発展するもよし、また、しくてもよいのである。

どうも「共同」という言葉には色がかかっていて、このような意図が伝わりにくい。いつそのこと、「都市の利害共同空間？」とでもした方がよかったか……。

(本号責任編集 小林秀樹)

住宅総合研究財団(略称・住総研)は、昭和二十三年、当時の清水建設社長、清水康雄により、当時の窮迫した住宅問題を、住宅の総合的研究、および成果の公開、実践、普及によつて解決することを目的として設立された財団法人であります。

以来四〇年余、現在は住宅に関する研究助成事業を中心とし、「研究年報」「研究報告書」を発刊、また住に関する専門図書室、セミナー室等を整備、公開、社会のお役に立つよう、公益事業にうとめております。

この「すまいろん」は、活動の一環として、成果の一端を、市民、実務者、研究者の皆様により広く、より手軽にご理解いただくとともに、その意見交流の場になることを願つて刊行(季刊)されているものです。ご利用のほど、よろしくお願い申し上げます。

季刊すまいろん 92年冬号

一九九二年一月一六日発行

頒価 5000円

発行 財団法人 住宅総合研究財団  
発行人 大坪 昭

〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-8  
電話 (03) 348415381

編集委員

服部宏生 (千葉大学建築学科助教授) \*

片山和俊 (東京芸術大学建築科助教授)

小林秀樹 (建設省建築研究所)

松村秀一 (東京大学建築学科助教授)

立松久昌 (月刊「住宅建築」顧問)

\* 委員長

制作 建築思潮研究所

印刷・製本 凸版印刷株式会社