

す

[通巻第108号] 2021年2月25日発行

ISSN 0916-0671

一般財団法人 住総研

Housing Research  
Foundation JUSOKEN

Smile on Housing Forum

2021  
冬

ま

い



ろ

## 特集 郊外暮らしの再発明

焦点

これからの郊外とクリエイティブティ 柴田 建 [大分大学]

すまいろんシンポジウム

吉浦隆紀 [吉浦ビル、樋井川村]

片山健太 [自然と暮らしの学校「てつなぐ」]

豊田規秀 [チューイチョーク]

吉田啓助 [東邦レオ]

論考

小池志保子 / 瓜坂和昭 / 高鍋 剛 / 猪瀬浩平

連載

私のすまいろん 星 旦二

ひろば 平井太郎

すまいぼん 鈴木義弘

すまい再発見 二瓶正史

ん



1994  
2015



1 992(平成4)年、全国農村アメリテイコンクール最優秀賞(国土庁主催)に輝いたじよんのび村は、「日本農村の原点です」と、築200年以上になる「久三郎邸」

の5代目当主・春日俊雄さんが話されていた。のちに「美しい日本歴史的風土100選」(古都保存財団)にも選ばれた。「じよんのび」は、方言で「ゆったり、のんびり」という意味。冬の積雪2~3mの豪雪地帯に茅葺き民家が環状に並んでいる。この地には、狩猟生活をしてきた縄文中期から人が住んでいたという。

私をはじめここを訪れたのは、高柳町がじよんのびの里づくり構想を進めていた頃で、荻ノ島地区に新築の茅葺き宿泊棟が2棟、荻の家、島の家、完成した撮影でのことだった。28年たった今も2棟は健在で、囲炉裏の火を囲んで談笑したり、民家の良さが体験できる素晴らしい宿泊民家だ。一周800mの水田を囲む家々に生活用水が山から流れ込む。この川の流れて乗って毎年6月頃には蛍が村に降りてくるそうだ。(畑亮)



①②築200年以上の「久三郎邸」外観と、囲炉裏のある広間 ③荻の家(左)と島の家(右)。山からの水が生活用水として環状集落すべての家に行き渡っている ④集落の鎮守である松尾神社の御神木(日本大杉)の前で「スゲゴボン」を被って道行く女性たち。松尾神社の境内から縄文時代中期の貝塚が発見されている [表紙] 2015年8月無人機ドローンで上空から撮影したもの。家々が水田を囲むように建てられている [右頁上] 1994年2月初旬、降雪に埋もれた環状集落。住民は、保存地区として観光地化するのではなく、荻ノ島ふるさと村組合を設立して民宿経営による収益で民家の保存維持や生活文化を守ることを選んだ [右頁下] 手前左下が「久三郎邸」。道を挟んで建つ茅葺き屋根のうち、左2棟が荻ノ島かやぶきの宿「荻の家」と「島の家」(設計:日影良孝アトリエ)。右の平入り屋根の民家は交流施設「陽の楽家」(設計:隈研吾建築都市設計事務所)

すまいろん●目次

# 特集 郊外暮らしの再発明

004 焦点

これからの郊外とクリエイティブティ 柴田建「大分大学」

006 すまいろんシンポジウム—郊外暮らしの再発明

ベッドタウンからクリエイティブネイバーフッドへ

吉浦隆紀「吉浦ビル、株式会社樋井川村」/片山健太「自然と暮らしの学校「うなぐ」」/豊田規秀「テューイチョーク株式会社」/吉田啓助「東都レオ株式会社」/司会:柴田建

026 論考

大阪・泉北ニュータウンとリノへ暮らし

小池志保子「大阪市立大学生活科学研究科」

030 郊外型戸建住宅団地での挑戦—上郷ネオポリスの再解

瓜坂和昭「天和ハウス工業株式会社」

034 郊外住宅地のビジョンと機能の再考と再編

高鍋剛「株式会社都市環境研究所、NPO日本都市計画画家協会」

038 「公有地」を耕す—見沼田んぼの農的営みから

猪瀬浩平「明治学院大学教育センター」

042 連載 私のすまいろん

郊外暮らしの再発見 星旦「東京都立大学名誉教授」

046 連載 ひろば

林檎のなる土地の郊外/百年の棲家 平井太郎「弘前大学」

048 住総研だより

050 連載 すまいぼん

余白を埋めるために—戦前の「すまい」ぼん 鈴木義弘「大分大学」

053 連載 すまい再発見

宮脇檀の住宅地 二瓶正史「有限会社アーバンセッション」

056 編集後記

# これからの郊外とクリエイティブティ

柴田 建（天分大学 准教授）

世界が二気に飲み込まれたコロナ禍のなかで、例えばアメリカの大都市圏では、密を避けて郊外へ移り住む動きが始まっているという。日本においても、近年続いてきたまちなか志向から反転し、郊外の戸建て住宅地へと回帰する動きが強まるとの予想も出てきている。

でも、冷静に考えてほしい。まちなかで暮らすことの楽しさを知った今の若い世代が、ほんとうにあのような退屈な郊外住宅地に移り住むのか？

まずは、郊外住宅地が生まれた経緯から考えてみよう。産業革命後のイギリスやアメリカでは、生産の場としての都市が発展した。小規模な作業所から大規模な工場までさまざまな生産拠点が都市に集積し、多くの労働者も各地から移り住んだ。その結果、都市とは、ばい煙にまみれながら劣悪な住居で密集しながら暮らす、極めて住み心地の悪い場所となってしまった。

19世紀末のアメリカでは、馬車鉄道に変わって、電気を用いた路面電車が登場した。そこで、労働者の中から、劣悪な環境の都市を離れてその外側で住宅を購入する人たちが現れ、「ストリートカーサバーブ」が誕生した。さらに20世紀になると、都市の外周部には高速道路路網が整備され、自動車普及していく。幹線沿いには、ガソリンスタンドやモーターなどが建ち始め、後にはロードサイドのチェーン店や巨大なショッピングモールが消費の場となっていく。

こうして、都市から離れた場所にマイホームを購入し、都心の職場に満員電車や渋滞道路を我慢しながら毎日通勤して、週末には家族でショッピングモールに買い物へ出かける、そんな新たなライフスタイルⅡ「郊外暮らし」が発明され、「郊外の世紀」と言われる20世紀のアメリカで、さらにはそれを後

追いするように高度経済成長期の日本で、多くの家族にとつての夢の住処すみかとなっていたのである。

しかし、21世紀に入つて、このような生産の場である都市と消費の場である郊外の関係は、大きく変質した。20世紀の各国の発展を支えていたマンチェスターやデトロイト、北九州市などの重工業都市が衰退していく一方で、工業化に乗り遅れていたポートランドや福岡市などがスタートアップ都市として発展をしていく。それを支えているのは、「ミレニアル世代」と呼ばれるインターネットネイティブな若い世代であり、リチャード・フロリダが「クリエティブ都市」と命名したような、多様な人が集い異文化に寛容で創造性に富む都市へと集まってくる。脱工業化した都市においては、郊外へ退避するメリットはなくなり、むしろ仕事と生活が切れ目なく連続するような新たなライフスタイルの場として、刺激や魅力に満ちたまちなかの暮らしが求められるようになる。特に日本では、規制緩和の影響もあって、退屈な郊外に代わって都心のタワーマンションが新たな夢の住まいとなつていった（本誌2020年夏号「高層住宅」地」特集を参照）。

一方で、高度経済成長期に開発された郊外住宅地では、高齢化が進む一方で子世代は帰ってこないため、空き家・空き地が増加しつつある。これから人口がさらに減少し続ける日本において、郊外は、もしかしたら1世代限りで使い捨てられて山に戻っていくのかもしれない。

そして今、ポストコロナ時代の新たなライフスタイルを模索するなかで、人々の視線が改めて郊外へと向けられたのである。ただし、郊外で今後

規開発を行う必要はほぼない。視線の先にあるのは、一見退屈そうなのつぺりとした風景がひろがる、既存の郊外住宅地である。

必要なのは、この街を舞台として、新しい魅力的な暮らし方を見つけていくことである。そのキーワードは、クリエイティブティィだと思える。ただしそれは、フロリダのいうような、グローバルゼーション経済の勝ち組としてのクリエイティブ階級のライフスタイルのことではないだろう。

郊外は、その誕生から常に消費の場であった。魅力的なモノやコトはすべて都市で生産され、マーケティングのロジックでセグメント化されたターゲットへと運ばれてくる。そのなかから、自分らしさ」と呪文を唱えながら流行のモノやコトを選ぶことが、かつての郊外の豊かな暮らしであった。でも、今の若い世代は、流行のブランド品で着飾ることへの関心は薄れている。むしろ求めているのは、自分自身でモノやコトを創り出すこと、それをSNSで表現しながら地域空間に限定されない仲間とつながっていくことである。

こうして、一部の若い世代が、古い郊外住宅地へと向かい始めている。そこは、団塊世代がサラリーマン人生をかけてローンを組み、造成費用から住宅の建設費までの一切を負担して生み出してくれた空間である。この空間ストックに着目すると、現在では非常に安価で空き家を借り、ときには無償で空き地を使わせてもらえる。DIY精神で自ら場を生み出すポテンシャルを持っている人たちにとって、これほど、美しい場所はない。今回の特集では、そんな空き家を使って、家具工房でものづくりをしたり、居場所のない子供のたまり場を設けたり、小商いのスタートアップカフェで地域の母親を支援したりしながら、魅力的な場と活動を郊外で創出している担い手たちとともに、デイスカッションを行っている。

そこで見えてきたのは、暮らしの中のクリエイティブティィのありかたである。空き家をカフェやコワーキングスペースにコンバージョンすることだけがクリエイティブなのではない。たとえば、子どもが勝手に火や水を使って遊び始めることができる(片山氏「かっちえて」10〜13頁参照)、外国人住民や障害を

持った人と一緒に芋掘りをすることができる(猪瀬氏「見沼田んぼ福祉農園」38〜41頁)、そんな小さなことから新しい郊外の暮らしが始まるのかもしれない。

従来は交わることのなかった多様な人とこの郊外で出会い刺激を受けると、その中で「客」でも「消費者」でもなく、暮らしの「創り手」としてなにか小さな一歩を踏み出すこと、そんな機会に溢れた街で暮らしてみたいと思いませんか？

さあ、新しい時代の「郊外暮らし」を、我々の手で再発明していこう。



「樋井川テラス」(9頁)の初日は、カフェスタッフとなった近所の母親たちがレジの使い方を覚えるところから始まった



「かっちえて」(10〜13頁)で出会ったばかりの男子と火遊びをする筆者の娘(左)

#### 柴田 建(しばた けん)

1971年福岡生まれ。2000年九州大学大学院人間環境学専攻博士課程単位取得後退学。博士(工学)。九州大学助教を経て、2018年大分大学理工学部創生工学科准教授。主な研究テーマは、住宅地のエリアマネジメント・郊外の継承等。

「主な著書」住まいのまちなみを創る(共著、建築資料研究社)、「現在知 vol.1 郊外その危機と再生」(共著、NHKブックス)、「孤立する都市、つながる街」(共著、日本経済新聞出版)ほか。

# 郊外暮らしの再発明

ベッドタウンからクリエイティブネイバーフッドへ

2020年10月13日 於・みどりtoゆかり(千葉県市川市)  
 司会 柴田 建「大分大学准教授」  
 講演 吉浦隆紀「吉浦ビルオーナー・株式会社榎井川村社長」  
 片山健太「自然と暮らしの学校『てつなぐ』代表」  
 豊田規秀「チューイチョーク株式会社代表」  
 吉田啓助「東邦レオ株式会社」



会場「みどりtoゆかり」(左上写真)からオンライン配信によるシンポジウムを開催。(上写真左から)柴田建編集委員、吉浦隆紀、豊田規秀、吉田啓助の諸氏。片山健太氏はオンライン登壇による(左下写真:中央投影)  
 \*会場は講演者と運営スタッフのみとしました。

【講演1】

## DIY賃貸から、街のDIYへ

住みわたるクリエイティブシティ

吉浦隆紀「吉浦ビルオーナー・株式会社榎井川村社長」

### 築古マンションを変えた「DIY賃貸」

僕の出身は山口県ですが、父はサラリーマンの転勤族だったので転々としながら、高校の頃から福岡に住んでいます。大学卒業後サラリーマンを経て、東京に住んだり、ニューヨークに住んだりしながら、福岡に戻って実家の不動産業を継いだのが8年前になります。今まで23回くらい転居してきたなかで、住まいやまちについて考えてきたことをお話ししたいと思います。

はじめに吉浦家について簡単に説明すると、もとは江戸時代1700年頃から300年続く農家でした。初代貞吉から数えて、僕で8代目になります。6代目の祖父の時代に不動産業を始めて、吉浦ビルを建てました。僕は吉浦ビルの3代目オーナーになります。



【図1】右:第1吉浦ビル(1973年築/RC6階建/30戸)左:第2吉浦ビル(1976年築/RC3階建て/8戸+テナント2戸)



【図2】スケルトンで入居者募集する「DIY賃貸」

吉浦ビルは、博多駅からバスで約40〜50分、最寄駅からも徒歩で約40分という、郊外のベッドタウンのような場所にあります。このあたりは60年前まで、家も5、6軒だけの田園地帯でした。吉浦家も鶏を400羽くらい飼っていたり、牛や馬も飼うような農家でしたが、高度経済成長に伴い、UR団地が建つなどして、一気に住宅街へと変わっていききました。

吉浦ビルには、築47年(第一ビル)と築44年(第二ビル)の2棟合わせて計40戸の部屋があります【図1】。空室率が全体の20%で、今までは基本的に生活保護の方が住んでいたのですが、居住者の半数が高齢者でした。さらに滞納金も

1000万円くらいあって、当時はもう「壊すしかない」というような状況でした。室内は昔の公園タイプで、ぼろぼろでカビだらけ。これをどうしたものかと悩んだのですが、再生のきっかけになったのが、10年くらい前に住んでいたニューヨークでの住経験でした。

ニューヨークでは、中心のマンハッタンではなく、郊外のブルックリンに住んでいました。ブルックリンは低層の住宅街が中心で公園も多く、若いクリエイターがどんどん移り住んでいる人気のエリアです。ここで僕が住んでいたのは、築100年の建物でした。日本であれば築100年なんて古すぎて誰も住めないと思いますが、東京の家賃の3倍くらいを払ってでも住みたいと世界中から人が集まってくるのです。それを考えれば、吉浦ビルは築40年でまだ新し

い。それなのになぜ人が住まないのか、それはまさに魅力がないから、建物に魅力がないからだ、ということ逆説的に考えました。

そこで、吉浦ビルもブルックリン化できないだろうかと考え、とりあえず4部屋をリノベーションすることにしました。設計はデザイナーの方に「ブルックリン風につけてほしい」と要望を出しました。そうして写真映えもするともかつこ良い部屋ができたのですが、いざ内見になると、やっぱり建物が古いか、駅から遠いなどの理由で1年くらいなかなか入居者が決まりませんでした。そもそもブルックリンではないこの地で、いったいどういう部屋をつくればいいのか悩んでいたのですが、いくら格好良く改装しても入居者が決まらないのであれば、いつこのことスケルトンにして、入居者が好きに間

取りや部屋をつくってもらうのがいいのではないかと考えるようになりました。スケルトンの状態「図2」で入居者募集をしてみると、これにはすぐに問い合わせが3件ほどありました。

通常なら、業者が入ってリノベーション工事をしますが、うちの場合は資金もないので、リノベーションにかかる費用の半分くらいしか出せないことを入居者に先に伝えて、残りは入居者さん自身で作ってくださいとお願いしました。入居者のなかには、初めて工具を持ってDIYをするという方もいましたが、自分が住みたいように作った部屋は、入居者のオリジナリティに富み、本人の満足度も高いです。現状回復の必要がないかわりに、愛着をもって住んで



[図3] 入居者が自らDIYで部屋をつくる様子(赤帽子の方が入居者)



[図4] DIY賃貸で完成した入居者の個性溢れる居室



[図5] 住人同士が繋がりはじめるコミュニティの様子



[図6] 入居者の個性があらわれる多様な部屋



吉浦隆紀(よしうら たかのり)

1976年生まれ、福岡県出身。地元大学卒業後、金融機関に勤務。  
2012年、築40年超の賃貸マンション「吉浦ビル」を引継ぎ3代目オーナーとなる。賃貸でありながら入居者自身が部屋を造る「DIY賃貸」を始めたことで満室をキープし、各方面のメディアに多数取り上げられ話題となる。  
2015年、村づくり会社「株式会社榎井川村」を設立。空き家を改装した多世代交流拠点「榎井川テラス」や、空き倉庫をアート拠点にした「榎井川アートセンター」を運営するなど、地域コールドイネーターとして活動をしている。

くれるということもわかりました【図4・6】。こうして空き部屋が出る度にスケルトン状態で入居者募集をかけていくうち、4年後には満室になりました。いまは40部屋のうち25部屋に新しい入居者が入り、今や入居待ちの状態です。

また、DIYを取り入れることによる副産物みたいなものもありました。ほかの入居者がどのようなDIYをして住んでいるのか部屋を行き交ううちに、だんだんコミュニティみたいなものができてきたのです。そうしてどんどん輪が広がって、入居者同士で共用部分をDIYしたり、屋上でイベントをしたり、そこにまた新しい人が入って来たりして、入居者たちが勝手に自分たちで繋がっていくということが起こりました【図5】。

入居者募集の方法は、R不動産からの紹介と、入居者の友人というような口コミ、DIYできる部屋を自分でネット検索して来る方です。現在の入居者を見ていくと、もともと住んでいる生活保護を受けている高齢者の方もいれば、大学生や大学教授、書道家やクリエイターなど、年齢も職業もさまざまです。LGBTの方や障害

をもつ方がいたり、国籍も多様、まさにダイバーシティ(多様性)の様相を呈しています。次第に、まるでこの40世帯がひとつの集落のように思えてきて、これは単なる築古マンションの不動産経営的な話ではなくて、未来のまちを映し出す縮図として取り組む問題なのではないかと考えるようになりました。

こうした経験から、はじめから部屋を作らなくてもスケルトンの場所さえあれば面白いことができるということがわかってきました。そしてDIYは、ただものをつくるだけではなくて、その過程で入居者同士が自発的に繋がっていくこともわかりました。「今度、居酒屋を開くのでデザインしてくれませんか」とか、「こういうことを一緒にしませんか」と、自分たちの暮らしをつくる延長でどんどんまちに飛び出し、それが魅力的に繋がっていくことを、この吉浦ビルの再生を通して知ることができました。

### 点から面へ―「榎井川ブルックリン化計画」始動

不動産業としては、吉浦ビルの満室がゴールではありません。やはり、まちが空き家だらけ

ではこのビルに住みたい人も次第に減ってくるので、まちも変えなくてはいけません。そこでエリアを絞って活動を始めることにしました。100年前のこの辺りの旧名称から「株式会社榎井川村」という会社をつくって「勝手に榎井川ブルックリン化計画」を進めました。

まずはじめにやったことは、まちに余白をつくるということでした。商店街の近くにある築40年くらいの空きアパートを借りて、コミュニティスペース「榎井川テラス」をつくりました【図7・2016年開設】。ここも、まちの人を巻き込みながらDIYでつくりました。たとえば、デッキは大学の研究費とクラウドファンディングによる資金で作ったり、外壁はここでの活動をみていたオーナーが、「塗装はうちでやるよ」とやってくれました。それから、出入りしている出店者の方が自分のアップルパイを焼く小屋が欲しいと言ってDIYでつくったり、そういうかたちで関わる人数が増え、どんどん展開していきました。オープン当初はキッチンを作っただけで2階はまだ断熱材むき出しでしたが、徐々にニーズをみながらつくっていくかたちで、いま4年目を迎えました。

ここには老若男女、お年寄りから小さいお子さんまでいろんな目的の方が集まり、民間の公民館のような場所になっています【図8】。出店したり、ワークショップをしたり、隣の敷地にテントを並べてみたりしてお母さんがたちが





【図7】樋井川テラス（2016年7月～）。商店街近くにあった築40年の木造アパートをDIYで改修したコミュニティスペース



【図8】樋井川テラス／老若男女が集まる“民間の公民館”。



【図9】3階建木造倉庫を樋井川アートセンターとして開設予定



【図10】株式会社樋井川村のDIY型ボトムアップ式まちづくり

集まってくるようになると、自然と子どもたちもついてきます。そして、その子どもたちがアイドルグループを組んでイベントをはじめたりするようになると、次第にお父さんも一緒に来るようになりました。今では男性陣で集まってバーベキューするような展開もみられます。

また、近くの商店街とも連携するようになり、僕は今度、商店街の副会長になります。それから、近くの川の活動を、民間と大学と一緒に作ったミズベリング樋井川や、山の保全と有効活用を目的とした活動をする油山社中など、どんどん地域の活動との繋がりがもできてきました。それでも、どうしても関係性が縦割りになりがちだったので、まちのことを業界を超えてつながる「樋井川流域サミット」を開催しています。いまでは各業界団体のトップの方とサミット形式でテーマを決めながら、みんなでまちの課題に

取り組みはじめています。

それから、つい2か月前に、3階建300平米の木造空き倉庫を購入しました【図9】。樋井川ブルックリン化に向けて、いずれは100箇所拠点をつくりたいと考えているのですが、ここはそのうちの1箇所です。ここには、アーティストがアトリエとして使えないかという問い合わせがとて多かったので、ここにアートセンターをつくる方向で進めています。これもDIYでつくっていくのですが、佐賀大学から2時間かけて通ってでも関わりたいという大学生が参加して、手伝ってくれています。

こうして僕たちがやっているのは、高度成長期のトップダウン的なまちづくりではなく、ボトムアップ型のまちづくりです【図10】。自分の家具をつくりたいとか、自分の部屋をつくるという目的だったDIYをきっかけに自分ごと化し

て、どんどんまちに出ていく。そうした積み重ねで、規制緩和とか、まちが変わっていくことに繋がっていくのではないかと活動を続けています。

いまは、ネットさえあれば食べ物が食べられたり、物が届く時代です。そうすると、郊外の方がより暮らしやすいのではないかと僕は思っています。通勤する時間も少なくて、広い部屋で家賃も安くて、人とつながりやすい距離感であったりします。そういう郊外の場合だからこそ、金銭的な余裕だけではなく、精神的な余裕も生まれてくるし、さらにはクリエイティブな発想の余白が生まれるのではないかと思います。樋井川村としては、余白をまちにたくさんつくりながら、クリエイターを集め、このまちのブルックリン化を目論んでいます。

# 坂の上のこどものたまり場

片山健太「自然と暮らしの学校「てつなぐ」

自由に自分を表現できる場「かっちえて」

私は2013年に「てつなぐ」という団体を、パートナーの**かおる**と始めました。「てつなぐ」はどんな団体かというところから、ありのままの自分でいられるとか、失敗しても大丈夫なんだとか、自分の人生は自分で決めてもいいんだというような、そういう安心感を得られるような居場所(たまり場)づくりを行っています。もっと言うなら、本来の自分を表現できる場や、自分らしさを取り戻す場づくりです。

活動拠点は、長崎県長崎市の市街地から徒歩10分のところにある自宅を開放して活動を行っ



【図1】子どものたまり場「かっちえて」入口看板



片山健太(かたやま・けんた) (写真左)  
自然と暮らしの学校「てつなぐ」代表

1981年長崎県生まれ。1999年長崎大学工学部卒業、大学院を休学し、2004年にNPO法人グリーンウッド自然体験教育センターでこどもの山村留学スタッフに。2010年長崎市内の私立高校勤務。2013年自然と暮らしの学校「てつなぐ」をパートナーの佐野薫子(片山薫子)とともに設立。拠点となる古民家の改修工事からこどもたちと居場所づくりを始める。住み開きをしながら、無料・申し込み不要・プログラムなしのたまり場「かっちえて」を開設。2018年活動を休止し、2か所目の拠点を改修中だったが、2020年冬に、もともと古民家にて活動を再開予定。写真右がパートナーの**かおる**(片山薫子)

ています。長崎は坂の街で、斜面地に家が張り付いているみたいなのですが、「てつなぐ」は階段を130段登ったところにあります。長崎ではこういう場所を坂段さかだんというのですが、坂段には車が通らないので、こどもたちが遊ぶには好都合なのです。近隣には小学校が二つ、少し離れて中学校が一つ、高校と専門学校の通学路に面した立地です。近くに、スナックや飲食屋街があるので、うちにきているこどもたちの親で水商売されている方もいます。「親が夜中まで帰ってこなくて帰ってくるまで頑張っ

て起きているんだけど、眠くて寝ちゃうんだよね。悲しいよね」という会話をときどき耳にします。僕自身も、実家は長崎の思案橋飲屋街にあるスナックをやっている両親に育てられました。この地域は、片親や貧困家庭が多い地域で、活動を始めるようになって学校や地域の方といろいろな話をしていると、約半数の方がいろんな困りごとを抱えているということが話題にあがります。僕たち「てつなぐ」で運営しているのが、こどものたまり場、大人のたまり場「かっちえて」です【図1】。「かっちえて」というのは、長崎弁で

「仲間に入れて」というような意味です。昔は路地で遊んでいる誰かを見つけて「かっちえて」と言って遊びに誘っていたわけですね。それがいまはなかなか見られなくなってしまうので、この家に来たら誰かいるかな、と楽しみに来てもらえたらなと名付けました。こどもたちには、「ここはみんなの溜まり場、自由に過ごしていいんだよ。開いている時間なら好きな時間に来てもいいし、いつ帰ってもいいよ」と言っています。

「かっちえて」はこどもの生活圏にあるので、車やバスを使わなくても歩いて来れます。参加費無料、申込み不要です。お金が必要だと、親がダメと行ったら行けないので、こどもが自分で決めて自由に来れるようにしています。それから、年齢制限もありません。0歳から200歳まで来ていいよというふうになっています。障害の有無も問わないし、登校不登校も問いません。誰でも来て良いのです。ここは、イベントなし、プログラムなし、タイムスケジュールなし、自分が居たいように過ごせる場所です。いつ来ても、いつ帰ってもいいし、遊ぶのも、遊ぶ

ないのも自由です。親から「遊んでおいで！」と送り出されたりすることがあると思います。大人がこうして欲しいというあり方でなく、いいような、そういう居場所であって欲しいなと思っています。2015年に「かっちえて」を開いてから1年後くらい、とある一日の様子をパートナーのかおるが書いてくれたので、それを紹介したいと思います(下記文章朗読)。

## 活動の背景と想い

「てつなぐ」の活動は、僕とパートナーのいろいろな考えが重なったことから始まりました。僕のストーリーでいうと、僕は長野県の山村留学のNPOで働いていました。こは、親もと離れたこどもたちが、自分たちでやることを話し合っ、長野の山奥で好きなように一年間過ごすという場所です。さまざまなこどもの挑戦を支える大人がいて、こどもの良さやダメな部分もありのままを受け入れてくれて、かけがえない一年が過ぎる場所です。ちなみに、僕とパートナーのかおるはこの元同僚で、大人でも大事な価値観をもらえるような、すごい経験ができる場所でした。

だけど、僕はずっとジレンマを抱えていたんです。こは、教育費が年間130万円くらいかかるのですが、こういう場所に來れるチャンスがある子は経済的に恵まれていて、親の理解があります。あなたは勉強だけしとけばいい、

### 「かっちえて」のとある一日 かおるこ著

「ただいま、やっほー、来たよ。あー暑い、麦茶もらうね。」

平日の放課後、続々とこどもたちが集まってくる。今日あった出来事を、あれこれけんちき(片山氏呼称)や私(かおる)に話し始める子、ピアノを弾く子、宿題を始める子、べっこう飴やホットケーキを作る子。泥遊びや水遊びをする子。漫画読みながらダラダラしよーっと、畳の上で寝そべる子。ゲームをする子。七輪に火を起こしてマシュマロを焼く子もいる。私は、みんなの横で梅の実のヘタとり。隣で一緒にやります子もいた。それぞれ思い思い自由に過ごす。かっちえてのいつもの風景だ。

この日は中学生が二人、「今日は部活がないから遊びに来たよ」とやって来た。玄関の方からは、「かおるこちゃん誰か来たよ」というので行ってみると、梅の実1キロ100円でありますと貼っていたのに魅かれて、ご近所さんがやってきました。その梅の実は、梅畑を持っている方から譲っていただいたものだ。かっちえてに誰か訪ねてきてくると、たいい子どもたちが教えてくれる。ご近所さんは、私や子どもたちとあれこれ話しながら梅のヘタとりと一緒にやってくれた。夕食の支度があるからと帰っていった。

この日はちょうど、まちづくりに関心があるという若者が東京からやってきて、けんちきと話し込む。その彼に「ねえねえ、どこからきたの？何しにきたの？彼女いるの？」など遠慮なく話しかけている子がいる。そうこうしているうちに、「バイト終わったから今から行きませーす」と、高校生から連絡が入った。バイト先の店長の愚痴や、家や学校のこと、行きたくない塾の話なん

かを梅仕事をだらだら一緒にしながら聞かせてくれた。東京の青年も一緒になって愚痴を聞かされ、自分のバイトの時代の話なんかしてくれた。その子がお腹すいたーというので、うどんをゆでる。うどんは、かっちえてに來ている子のお父さんが以前差し入れて届けてきてくれたものだ。中学生二人も一緒に便乗して、一緒に食べる。三人は今日初めて出会った。かっちえては入れ代わり立ち代わりいろんな人が來るので、初めまして同士の人もたくさんいる。「この前あそんだあの子は名前なんていうの?」と聞かれることはしょっちゅう。

夕方が近づくと、帰りたくないという声からほら聞こえてくる。母子家庭、ひとり子の小学三年生は、家に帰っても誰もいない。毎回走ってかっちえてに來て、門限ぎりぎりまでここで過ごす。小学校一年生の男の子は、お母さんが夜のお仕事に出るので、このあと夜間保育に預けられるのだという。親がうつ病を繰り返して、現在は祖母宅に住んでいる女の子、窮屈なのか、あまり家には帰りたくないという子もいた。門限を1時間以上過ぎても帰ろうとしない小2の男の子もいて、「なるべくゆっくり帰ろう」と言いながら、かっちえてを出た。彼も母子家庭であり、学校の友人関係もあまりうまくいっていないようだ。

この地域は、貧困家庭や片親で暮らしが大変な家庭が多い。この日も何人いただろう。みんなが帰ったころと入れ替わりに、仕事終わりの22歳の青年から連絡が入る。「仕事が終わったので、今からいってもいいですか?」けんちきが以前関わっていた高校の生徒だ。「こんなふうに分の本音を話したり聞いてくれる場所は今までなかったっすから」と言って、時間ができるときにかっちえてに足を運んでくれる。この日は彼と夜11時頃まで話しこんで一日が終わる。



[図2]「かっちえて」で自由に遊ぶ子どもたち



〔図3〕こどもたちと始める場づくり。古民家改修作業に没頭するこどもたちの姿。写真上(右側)は大工の岩崎さん

そんなところへは行かなくていいというような家庭の子は来られません。この二つのハードルを越えられる子には今後もいろんなチャンスがあるだろうなと思っただけです。だけど、こういう場が本当に必要な子って、ほかにいるんじゃないかって働きながらずっと思っていました。

ここで6年働いたあとに、長崎に戻って地元私立高校で働き始めました。その学校は学力は県でも最下位のほうで、生徒たちは勉強で自信を無くし、認められずに自己肯定感が低く、しかも経済的に厳しい子たちもいました。そういう子たちは、よくこういうことを言うんです。

「俺(私)なんて生きててもしょうがないし」って。僕はそれがすごくショックでした。その子たちにはその子たちの持ち味があるのに、成績やルールを守るといふことでしか評価されないのです。スポーツがすごいとか、歌がすごく上

手だったり、アニメに詳しくて全部暗記しているとか、校則破って居酒屋でバイトしているけど接客がとてもうまいとか。僕は長崎に戻ってから、長野で働いていたときのような、それぞれ持ち味が生きる場はないのか、ずっと調べていました。だけど、なかなか見当たりませんでした。それで僕たち二人は決めたのです。そういう場所がないなら作ろう、と。はじめは自分の心のモヤモヤに対して「こんな世の中は息苦しいよ」と表現をしていたことが、結果的に場づくりになっていったのだと思います。

### こどもたちとはじめる場づくり

#### ――築100年の空き家改修

場づくりは、こどもたちと工事をするところから始めました〔図3〕。家探しをしているとき、ジャングルのような庭に建つ築100年のボロ

ボロの空き家を見て、これは夢のような場所だと思いました。前に住んでいたおばあちゃんも大切にされていたので、これは自分たちで工事しよう! と決めました。はじめは、こどもたちとの空

き家改修からスタートしようと思ったのですが、当初は僕たちもこどもの知り合いが全然いなかったもので、自分たちでチラシをつくって、小学校の校門前で呼びかけるところから始めました。工事は、岩崎さんという大工さんをお願いしました。大人が主導する工事はやりたくなかったので、「釘抜き一本に、一時間でも二時間でもいいからこどものペースでやりたいんです」と言ったら、「いいですよ」と言ってくれたのが、岩崎さんでした。この方に出会わなければこの工事はできなかつたなと思います。

はじめに、こどもたちとちょっとだけルールを決めました。「やりたかったらやろう、やりたくなかったら遊んでも休んでもオッケーだよ」ということです。そして大人側は失敗を見守ること。失敗が重なって、やっとできたということが喜びになるんだから、と。

こどもたちには、解体作業からプロの道具を

使わせてもらいました。はじめはあれこれ言っていた子も、やりだしたらハマる子がいっぱいありました。それから、遊びもどんどん生まれました。たとえば、いろんな石を砕いて遊びました。たとえば、落ちているセメント片とか何かを集め出したり。それから、廃材運びも、普通だったらバイトでもやりたくないという感じですけど、「これ面白い！」といってトラックまで運んだりするわけです。全てが遊びで、何をやるにこどもたちの顔は真剣です。これまで僕は用意されたプログラムに参加する子たちと関わっていたので、こどもは何もなくても遊ぶし、自由にやりたいことをどんどんやるんだなとすごく驚きました。大人が無駄だなとか、バカらしいと思うことを、心からやってみたいと思って実現していくというのは、まさにクリエイティブティだなと思いました。

僕は、この仕事はお家のハード面をつくるだけのものだと思っていましたが、振り返ってみると、これからの溜まり場の雰囲気をつくるというソフト面をつくっていたんだなと思います。3か月後に「かっちえて」をオープンしたときから、こどもたちは初日からゴロゴロして居心地良さそうにしているんです。「ここは私がつくったんだよ」と、友達を連れて来たりして、どんどん繋がっていきました。

こどもとの関係を重視した運営のあり方

訪れるこどもたちがお客様ではなく、それぞれが主体になれるように、こどもからお金をもらわずに場を成り立たせて、自分たちの生活も成り立たせようと思いました。お金をもらうと、サービスマスターと受ける側というような関係性ができてしまうので、僕はそれはここではやりたくないと思うたんです。それに、お金のやりとりをすると来られない子も出てくるし、本来遊ぶのにお金はかからないものです。

そこで考えたことは、お金をもらう対象をずらすということです。こどもたちではなく、こどもたちの周りや遠くからみている人たち、あるいは全国で様子をみている人たちを対象にして、さらに大人向けの事業や依頼されるお仕事を組み合わせながら成立させていきました。

具体的には、SNSでママに発信して活動費の寄付を募ったり、アマゾンの「欲しいものリスト」を公開(第三者による匿名の購入が可能)してジュースや日用品を物品支援していただいたりしています。また、集まったジュースやビールは「カンパイでカンパー!」という募金制でドリンク提供し、飲めば飲むほど応援になるようにしました。こどもたちは近くのスパーに行かなくても飲めるし、この様子を発信したら、寄付してくれた人が一緒に場をつくっているような感じになって喜んでくれるんです。それ以外にも、WEBストアでオリジナル手ぬぐいを売ったり、QR

コードを読み取って500円募金できるような商品など、いろいろな関わり方を準備しました。

ここには指導員やボランティアはいません。いろんな世代がごちゃ混ぜで、それぞれの得意技や違いがあって面白いんです。こどもの方ができることもあるので、役割をあえて作りませんでした。たとえば、3歳の子を20歳の子が面倒みているような風景でも、実は3歳の子が20歳の子の持ち味を生かしていたりするんです。それから、妊婦さんと高校生が出会ったらしい話ができたり、中高生だけが集まると、中学生の悩みを高校生が聞いてくれたりするんです。実は、住む家と拠点を分けようと思って、1年半くらい休んで新たな空き家の改修に入り始めていました。これからどんどんやっていこう!と意気込んでいたところにコロナ禍になってしまったんです。集まりづらいことですごく悩み、すごく落ち込みました。

でも、こどもたちが連絡をくれたり、一緒にやろうと遊びに来てくれたりするなかで、少しずつ仕事も進めています。まだいろいろと悩んでいるところですが、よかったです。ご支援いただけましたらと思います。



【図4】「欲しいものリスト」を利用した物品支援

# 米軍住宅リノベから 理想の街づくりへ

豊田規秀 「チューイチョーク株式会社」

チューイチョークは、「フルーツタルト専門店」と、「食と住をデザインするというコンセプトを掲げたパン屋」を営んでいる会社です。今日は、事業の前身となる活動について紹介します。



【図1】沖縄県浦添市港川にある「外人住宅街」は、コンクリート打ち放しの平屋建て住宅が60棟ほど残る地域。いまは、半数以上がショップやオフィスなどで商業利用されている

## 外人住宅との出会い

第一店舗目となった場所は、沖縄県浦添市港川（みなとがわ）にある外人住宅街といわれるエリアです。国道58号線という沖縄の大動脈のすぐ脇にありながら、入り口はすごく小さいので、当時は地元の人でも知らないようなエリアでした。ここには、1960年代の外国人向けの住宅が60棟ほど立ち並んでいます【図1】。当時は、建物も決して綺麗とはいえず、夜中になると警察が警邏するようなエリアでした。ここに約15年前、僕たちが入居したことがはじまりです。

僕は大学の時に、芸術系の学校で家具を勉強していて、ここに入居する前は、内装業の仕事を一人親方でやっていました。最初は、その内装業の拠点として「庭付きの一戸建て」の物件を探していたのですが、沖縄にはなかなかそういう物件がなくて、最終的に案内されたのがこの物件でした。ポロポロでしたが、庭が大きくて気持ちよく、桜の木や、樹齢50年くらいの大きいナシキンハゼの木が生えていたりして、とても魅力的に映りました。「ここを改装すればすごく素敵な場所になるんじゃないか」、そう思っただけで入居することに決めました【図2】。

当初内装は不動産屋がリフォームをする予定でしたが、自分で直させて欲しいと申し出ました。前の入居者は35年くらい住んでいたもので、いろんなところが当時のまま残っていました。とくに僕は古いものが好きなので、そういった



【図2】入居当初の様子。住みながら、DIY施工で内装を仕上げた

ところにも魅力を感じました。こうして外人住宅を自分たちの手でリフォームするというところになると、東京の雑誌からも取材を受けたりしました。実際にここに住みながらDIYで内装し、庭に資材を置いたり、庭のすぐ隣に小さな小屋を建てて木工所兼試作小屋みたいなものをつくったりしながら、2、3年住んでみました。

この家は庭がとても魅力的だったので、この庭を使って焚き火をしたり、バーベキューをしたりして遊ぶようになりました。妻も陶芸の仕事をしていたので、家具の内装の試作と、自分たちがつくった作品を並べて置いてみたりしているうちに、半分遊びで月一回雑貨店を始めようという気持ちになりました。ちょうど当時、フランスのパリへ行く仕事があったので、現地のアンティークマーケットで雑貨を買い付けて、仕入



【図3】月1雑貨店「オハコ」オープン



【図4】沖縄では珍しい庭付き住宅で、焚き火やバーベキューなど、庭を思い切り楽しむようす



【図5】庭に、ベンチを置いて庭を開放し、キッチンカーを置いてフードイベントも行った

れの準備をしました。

この外人住宅街には、それぞれハウスナンバーというのがついているのですが、うちの家はナンバー18でした。この番号にちなんで、月一雑貨店Ohaoko(おはこ)という名称で、「定番のもの」をテーマに雑貨店を始めました【図3】。

地元の人も誰も知らなかった外人住宅というところで、月に一回しか開かない雑貨屋ということで話題になって、いろいろなメディアの方に取り上げてくれました。また、この時期雑貨ブームも重なって、それまで沖縄には雑貨屋が

ほとんどありませんでしたから、「雑貨屋」というだけでもいろいろと反応する方もいらして、その後も月に二日しか開かなかったお店ですが、延べ200人くらいが集まってきてくれました。

### さまざまな試みが展開される「庭」

僕たちは、はじめはアトリエとか作業小屋としてここを借りていたので、場所としても辺鄙なところにあるのですが、わざわざここまでお客さんが来てくれるということがすごくありがたくて、この庭を開放してベンチを置いて、

「せっかくきたんだからゆっくりしてくださいね」というメッセージを出すようになりました。そうすると、お客さんがこのベンチに座って庭で過ごすようになりました。そのうちお客さんから「なんかお茶とかないの?」と言われて、ああそうか、と。「それではお庭で麦茶をどうぞ」と、無料で差し上げていました。そうすると今度は、「お茶があるなら、何かお茶請けないの?」と言われるようになったのです。

実は僕たち夫婦は、以前カフェで働いていた経験があったので、お菓子を出してみることになりました。そうすると今度は「あそこにお菓子の屋さんがあるわよ」って、いつしかお客さんがお菓子を求めて来るようになりました。そうして、雑貨屋とお菓子屋を続けることになるのですが、この場所の名前が知られるにつれて、いろんな方がこの庭でイベントをやりたいという申し出を受けるようになりました。たとえば、県内で雑貨を作っている方や、帽子を作っている方がマーケットを開いたり、ここでイベントをやりたいという方がいて、当時はまだ珍しいフードカーを庭に設置して、コーヒーを売ったり、フードイベントなどが行われました【図5】。

いまは「ぶかぶかぶか」というソーセージ屋もやっているのですが、その前身として、同じ名称でケータリングサービスをやっていたので、ここを拠点に、本事業へ移行するためのテストマーケティングのようなことをしていました。



豊田規秀(とよだ のりひで)

トユイチョーク株式会社代表取締役

1975年 愛知県出身。大学で家具製作を学び飲食店勤務などを経て、27歳で家具製作業とカフェで独立するが、約2年で閉店。その後、店舗デザインから施工まで行う内装業を営み、多くの店舗開業に携わることで売れる店と売れない店の違いを経験する。

2008年 トユイチョーク株式会社を設立。2009年 フルーツタルト専門店オハコルテ(Ohaoko)を開店。現在は、「オハコルテ」4店舗、「オハコルテペーカーリ」(パン屋)、「トユイチョークホームセンター」(インテリアショップ)を経営。「MAKE OUR TOWN」を目標に掲げ、豊かな暮らしの提案を続けている。



【図6】庭でケータリングサービスを展開したフードイベント



【図7】イベント最後の打ち上げの様子



【図8】庭に建てた小屋は、イートインできるカフェスペース



【図9】駐車場を3台用意してオハコルテ オープン

これも一日だけのイベントでしたが、お客さんが300人くらい集まってくれました【図6】。けれども、規模が大きくなってくると、住民の方からのクレームや、駐車場問題なども出て来ただ、これを最後にイベントをやめることにしました。最後の打ち上げは、スタッフもお客さんも一緒になって、庭にテーブルを広げて垣根なく過ごしました【図7】。こういう光景が月に1回だったのが月2回になったりということ、どんどん町化していききました。

そうこうしていると、このまちに、いろいろな商売をされる方が集まってくるようになったのです。最初に、食パン専門店が来ました。それから、いまはもうなくなってしまうかもしれませんが、「kichi(キチ)」という家具屋さんができたり、沖縄蕎麦屋や、雑貨屋、服屋、アメリカのアンティーク

クシヨップ、居酒屋など、さまざまなお店が出店されるようになりました。

### フルーツタルト専門店「オハコルテ」のはじまり

しばらくは、雑貨屋とお菓子屋をやっていたのですが、これまでのさまざまな活動のなかで一番売れたのがお菓子でした。沖縄にもお菓子屋はたくさんあるのですが、なかなか地元のお菓子屋でひとつ頭を出したようなところがありませんでした。そこで、僕たちが出していたお菓子のなかで一番ニーズが多かったフルーツタルトを商品にして、この場所を雑貨屋からフルーツタルト屋へと変えることにしました。このエリアは、庭付きの外人住宅で木がたくさん生えていて緑が多く、県内でもなかなかこういう場所はないので、商売するには良い環

境だなと思いました。せっかくなら、この庭がキーワードになるような店作りをしようということで、小屋を建てて店を始めました。いままでは駐車場もなかったたので、駐車場も3台用意しました【図8・9】。

フルーツタルト屋を開店するにあたっては、プロのパティシエの方を探して呼んできました。最初はキッチンもないようなところだったので、はじめに来てくれた三人のパティシエといろいろ相談しながら、商品をつくっていきま

した。お店は「オハコルテ」という名前です【図10】。この家のハウスマンパーからつけた、雑貨屋のオハコ(十八番)の語尾に「ルテ」とつけてお菓子屋さんらしい名前になりました。テというのはフランス語でお茶という意味だったり、ルテとい





〔図10〕左：オハコルテ立ち上げ当時のパティシエたちと作ったタルトケーキ各種 右：オハコルテのお店と配達車

うのはタルトという意味もあります。お店では「沖縄にあるものを使って沖縄独自のお菓子を「つくりたい」という想いから、沖縄のシークワーサーを使ったお菓子「ヒラミールモンケーキ」を

誕生させ、いまやお店の定番商品にもなっています。

現在、県内に4店舗出店しています。港川に第一店舗を出してから約13年が経って、真っ白だったカフェの壁には、苔が生えて一段と味わい深い感じになってきています。このエリアでうちは古い方なので、観光でこのエリアに来た方は、「なんでオハコルテのところだけあんなにポロポロなんですか？」と言う方もいるようです。町には僕たちのお店以外に、アメリカ雑貨屋、バー、カヌレのお店やエステなど、ありとあらゆるお店が入ってきています。

かつては住宅街だったので、最初は大家もこの場所で商売をすることにあまり協力的ではありませんでした。けれども、こうしてみんなが自然に集まってきて商売をしていくようになる、不動産屋の方がこの町に「港川ステイツサイドタウン」という名前をつけて、通りごとにアメリカらしい名前をつけるようになりました。オハコルテのある通りは「フロリダストリート」です。はじめは不動産屋が勝手に名前をつけたというので納得できないところもあったのですが、観光の方からすると、そういうネーミングがあるというだけで、非常に親しみやすくなるんですよね。今となっては、そういうことが相乗効果で集客のきっかけになっているのではないかなと思っています。

僕たちがやったのは、町の方たちを巻き込ん

だわけでもありませんし、計画性をもって働きかけていたわけでもありませんでした。ただ、この地域と出会って、この町の魅力に惹かれて、自分たちの使えるエリアでひたすら町を遊び倒していただけなのです。そういうことをしているうちに、本当に一人ずつ、一人ずつ、そこに共感する人たちが加わって遊びに関わる人が多くなり、次第に自分たちの知らないところまで話が広まって、町がどんどん動いていきました。これには僕自身もびっくりしているのですが、すべてはまさに「遊びの可能性」をみつけて、「遊ぶ方法」をみつけていくという、とても純粹なきっかけから、こういう町ができていくということを経験しました。



〔図11〕不動産業者によって掲げられた「港川ステイツサイドタウン・ストリートマップ」。通りごとにアメリカらしい名称をつけて、観光客たちを引導する。オハコルテがある通りは、フロリダトリート

# ラボ拠点から始まる郊外型 エリアマネジメントの事例 みどりtoゆかり・さとづくり48

吉田啓助「東邦レオ株式会社」

## 郊外型エリアマネジメントで大切にしていること

今日の会場となっているハイタウン塩浜団地のコミュニティカフェ「みどりtoゆかり」を、福岡県宗像市日の里の場所でおこなっている地域交流施設「さとづくり48」の取り組みとともに発表させていただきます。

まずはじめに、東邦レオという会社について簡単に説明させていただきます。私たちは都市のなかの緑づくりに励んできた会社で、今年で創業55年目を迎えます。15年ほど前から、緑をつくるだけではなく、その緑がしっかりと未来に残っていくような仕組みづくりに取り組み始め、「コミュニティ」を大きなテーマに掲げて活動するようになりました。主に、行政やデベロッパーと一緒に企画やコンセプトづくりを含めた場づくりやその運営をしています。また、グリーンクリエイターという女性を中心としたスタッフがいて、緑と人をつないだり、人と人をつないでいく役割としての活動をしています。近頃は、郊外型住宅地でのエリアマネジメント的な活動が多く、その取り組みのなかで大切に

していることを紹介させていただきたいと思えます。昨年(2019年)、東京でエリアマネジメントの世界大会が開催され、人口減少や高齢化などの社会変化への対応やシェアリングエコノミーなどは世界的な課題であり、それらを含めた財政面や人的なデザインの重要性が語られていました。実際に、国土交通省のアンケートでも「エリアマネジメント団体が直面している主な課題」で、人材面や財政面の課題が上位にあり、活動継続の不安材料であることがわかりました。これらを踏まえて、郊外住宅地のエリアマネジメントをどうデザインしていくのかを日々考えながら取り組みを行なっています。私たちの実践はまだ途中段階ですが、三つの大きなポイントがあると思っています。

一つ目は、「土台作りと変化」です。私たちが地域に入って活動をしているからには、すぐに辞めるわけにはいきませんので、持続性をいかに担保するかが非常に大事だと思って活動しています。そのためには、土台となる事業を固めながら、変化に対応できる柔軟な事業のバランスがポイントになると考えています。

二つ目が「地域主体のフラットな関係性」です。企業が地域に入っていくときに忘れてはならないのが、あくまでも主役はその地域に暮らす人たちであるということです。いま築40年、50年の郊外団地で活動することが多いのですが、コミュニティというのは時代とともに変化して

いくものです。多様でフラットな関係性を築けるような環境づくりや仕組みづくりを取り入れていくことで、より居心地のいい場所、今日のテーマであるグリーンエイティブィティや創造性が生まれる場所につながっていくのではないかと思っています。

三つ目が「小さな経済と大きな経済」です。地



【図1】夏に植え付けた野菜の収穫や、その野菜を使った炊き出しを地域の方にふるまったりする「塩浜えんがわ祭り」

産地消を含めたお金の循環について、地域内だけではなく、外部に流れる大きなお金も含めて読み込んでいくこと。また、とくに郊外は住宅地として発展してきた歴史がありますので、いかに仕事ができる場所にしていくかなどがポイントになるのかなと思います。地域経済を活性化し、外部の大きなお金を呼び込む仕組みづくりが必要です。

「みどりtoゆかり」(千葉県市川市塩浜)「図2」  
今日の会場にもなっている「みどりtoゆかり」は、千葉県市川市のハイタウン塩浜団地築40年・2200戸)の商店街に出店しています。ここは、



〔図2〕ハイタウン塩浜内の商店街一角(1階)にある「みどりtoゆかり」外観

多世代をつなぐミクストコミュニティの場として、2018年1月より運営を開始しました。ここには子育てのお母さんたちや、お年を召した方など、誰もが気軽に來ることが出来ます。この場所は「地域と共に育てる場」「DIYで暮らしに自由を」「新たな個性の発掘拠点」という三つをテーマに取り組みをはじめました。

開設のきっかけは、弊社が2011年にハイタウン塩浜の一部を植栽管理で関わるようになったことでした。ここでの暮らしをみているうちに、私はこの場所が好きになってしまい、2013年にここに家を購入して住むようになりました。自治会の役員などで地道に活動していくなかで、地域のなかだけではアプローチできないような活動を加えることで、この場所がより活性化するのではないかとという思いから、2018年に「みどりtoゆかり」をはじめました。その後も、社員がここに移り住んでくるという小さな変化も起こりはじめています。

この場所は、子どもたちと一緒にDIYでお店づくりをしました「図3」。なかなか予算をか



〔図3〕みどりtoゆかりのDIY改修風景



〔図4〕団地内の方から料理を買って振る舞う「塩浜テーブル」



吉田啓助(よしだ・けいすけ)

東邦レオ株式会社 Green x Town 事業部長  
緑化関連事業などを手掛ける東邦レオ株式会社に入社。2012年に、分譲集合住宅の植栽管理とコミュニティ形成を支援するGreen x Town事業を立上げ、千葉県市川市のハイタウン塩浜築40年)で団地暮らしを始める。150の管理組合との関係の中から、高経年団地の課題を知り、2018年、ハイタウン塩浜にコミュニティカフェ「みどりtoゆかり」をオープンさせ、多世代交流拠点運営から、団地再生事業を始める。福岡県宗像市・日の里団地では、西部ガスと共同運営を行い、リニューアル事業等、多方面にわたる活動を行う。



〔図5〕地域の人たちを音楽でつなぐ「音楽祭」

けられないということもあったのですが、プロモーションの一環としてお店ができるまで子どもたちと一緒に楽しく場づくりすることで、開店告知の費用なども節約できるのではないかと考えていました。結果的には、私が思う以上の場作りができたと思っています。開店当初は、お店主体のイベント活動が必要だなと思ってやってきたのですが、2年目、3年目には、私たち主体の活動は半分以下にして、地域の人がやりたいことをやってもらえるようにしていきます。

自主企画の一つである「塩浜テーブル」を紹介します「図4」。はじめはここでカフェをする予定はなかったのですが、作っている途中にカフェが欲しいという話があつて途中で変更しました。せっかくキッチンを作ったので、ここでどんな活動をしようかなと考えているときに、ふと、団地には2200世帯の台所があつて、北海道の味、九州の味、東北の味、いろんな味をもっているお母さんたちがいるんだなと思えました。そこで、団地内に住んでいる方から料理を買って、団地内の住人同士でそれを一緒につまんでお酒を飲みながら、つなげればいいなと思つてはじめました。いまは料理を作つてくださる方も増えて、いろんな家庭の味が楽しめるようになりました。そのほかに、団地に住んでいる方を音楽でつないでみようとはじめた「音楽祭」**「図5」**や、地域の個人作家を発掘する「レ

ンタルボックス」なども企画をしています。

お店の経営視点としては、もともと行つていた植栽管理やコミュニティ形成業務のサービスマネジメントとして位置付けて、普段社員がここで仕事をしたり、何かあつたら植栽の道具をもつてお客さんのところにかけてあげることができるようになっています。私たちが地域の生活を理解していくなかで生まれてくるあらゆるサービスマネジメントにチャレンジしていくことで、生活者であるみなさんに喜んでいただいて、私たちも持続性を増していくような、そういうサービスをつくつていこうとしています。

#### 「さ」とづくり48」(福岡県宗像市日の里)

福岡県宗像市日の里は、北九州と福岡市のある、両方に電車で30分くらいのところであり、駅前にかくさんの団地が立ち並ぶエリアです。地区全体で世帯数は5400世帯、人口で11000人強、高齢化率が約35%、空き家率も目立ついわゆる高齢化した団地です。このまちの再生事業として、2020年の3月26日に、市とまちづくりの連携協定を結んだ民間の共同企業体(住友林業を代表企業とし、セキスイハイム九州、ミサワホーム九州、大和ハウス工業、パナソニックホームズ、積水ハウス、トヨタホーム九州、東宝ホーム、西部ガス、東邦レオの計10社)で、「ハイブリッド型団地再生、宗像市の日の里モデル」**「図6」**の取り組みをはじめています。日の里は、来年で町開きから50年を

迎えます。当初の開発を引き継ぎながら、次の50年に向けてサステイナブルコミュニティをデザインしようということで「ネクスト50」というメッセージを発信しました。とくにコロナを機に生活様式が大きく変わりますし、50年後には人口も半分以下になっていくことが予想されます。大きく社会が変わるタイミングのなかで、この日の里のコミュニティが継続し、更新されていく仕組みづくりを進めています。

再生事業の手始めとして、42〜51号棟の10棟を含むエリアでUR団地9棟を解体して戸建住宅(6戸)に建替え、残り1棟(48号棟)を「さ」とづくり48」として地域貢献施設として活用させようとしています。

戸建てエリアでは、コミュニティ創発型「サトヤマ住宅」を提案しています「図7」。ここでの取り組みは、住宅のあり方を変えたいというものです。家に帰ったら寝るだけではなく憩いの場とすること。また、自然が豊かな郊外の住宅地なのに、最近では公園でボール遊びもできないところが結構多いです。そこで、戸建の庭を共有して切り出すことで、子どもの遊び場やパークキューができるような場所、ペットの自由な散歩など、郊外の魅力を十分に満喫できるような暮らし方の提案を試みています。

また「さ」とづくり48」では、クラフトビールの醸造所をつくり、ビールを起点にいろんな方たちとコラボレーションしながら、「日の里」を発

信していく準備をしています。また、デジタルファブリケーション(木材加工専用のCNCルーター「ShopBot」を導入したDIY工房や、ラグビータームをもった地元企業とのコラボレーションなども考えているところです「図8」。

さらに「さとづくり48」は、団地内を魅力的にするだけではありません。「文化」「職」「教育」「移動手段」「地産地消」「家・住み替え」など、六つの視野を捉えながら地域活動をしています。たとえば、一時間にバスが一本しかないようなエリアもあるので地域移動手段へ着手を計画したり、エネルギー防災の視点や、地域内の住み替え促進の仕組みづくりなど、ひとつずつ協議をしながら進めています。また、まちづくりは大人だけではなく、子どもたちとも一緒に未来を描こうというプロジェクトでは、子どもが考え



〔図6〕日の里モデルのコンセプトイメージ図



〔図7〕コミュニティ創発型「サトヤマ住宅」の提案(戸建64区画)

たアイデアを本気でブラッシュアップしてまちをつくらうとしています。宗像市と日の里学園という小中一貫校とも連携しながら、子どもたちが関わり続けるまちというのが日の里ブランドのひとつになるように、日の里だからこそでできる教育の場づくりなどにも取り組んでいます。

### 郊外型エリアマネジメントで大切にしていること

私たち東邦レオは、2011年にマイケル・ポーターによって提唱されたCSV(Creating Shared Value: 共通価値の創造)を経営の軸に掲げています。社会価値と経済価値との両立は難しいテーマですが、これからの大事な視点だと考えています。地域経済でいうと、せっかく地域内にお金が入ってきて、地域外での支出やエネルギーの購入や外部の従業員雇用などでお金が外に流



〔図8〕さとづくり48で展開される宗地事業。(上から)宗地画像大麦を使ったビール製造所、コーベス、DIY工房のほかに、認可保育園分園などが入る予定。一番下写真は、CNCルーター

れ出ているのは地域内は潤いません。域内乗数効果で見ると、80%が地域内に残る場合と、20%が地域内に残る場合では、1万円を使ったときの経済効果は倍以上違うという指標があります。周辺に産業や農地があり、何かこれからの消費構造がひとつでも変わると、地域は変わります。それを生活を共にするなかで、一緒に築いていけるようなアプローチをお渡しできたらいいな

と、思っています。このように冒頭で紹介した郊外型エリアマネジメントで意識している三点を大切にしながら、地元の方と一緒にいけるような活動をしていけると、日々奮闘しながら取り組んでいるところ

# デイスカッション

## 個人の想いがまちを変える

### ●柴田——住宅地の再生や持続という行

政主導やUR団地の再生、あるいは町内会発信のものをイメージし



柴田建編集委員

ますが、今日のみなさんの場合は、基本的に個人の想いから始まっていて、行政の補助金などの後ろ盾がありませんよね。それに関わらず、個人のことには始終せず、まちのことにもちゃんと繋がっているのが非常に面白いなと思いました。

まず豊田さんの場合、スタートの時には、まさかお菓子屋さんになるとは、ご自身も思っていなかったと思うのですが、計画通りではないからこそ面白く変わっていくということがあるのかなと思います。不安はありませんでしたか？

●豊田——内装業の生業があったので、不安はありませんでした。当時はただ、スクラップアンドビルドが激しい沖繩に取り残された宝物みたいな町を見つけてしまったんです。はじめは生業としてではなく、この家の魅力をどう磨いていくかと考えてはじめてのが、庭遊びのための雑貨屋でした。振り返ると、目的がないので柔軟になれたし、自分が何がしたいかよりも、お客のニ

ズにあわせていった結果の自然な流れだったように思います。

●柴田——そのまちの魅力を読み取って何をしたいかということですよ。そういう意味では、吉浦さんも福岡郊外の何もなかったまちの魅力を引き出した動きだったように思います。

●吉浦——今でこそ「まちづくり」と言っていますが、自分の場合は、たまたま家業としての不動産業があつて、空き家に困つてマンションが満室になるためにどうすればいいかと考えた末に始めたことです。その後、満室にはなったものの、10年、20年、30年先のことを考えていくと、やはりまちも良くなっていかないと不動産業も難しいということに気がついて、まちづくりへとシフトしていったということです。

●柴田——まちの利益になりながら、自分の利益にも還つてくるということですよ。ただ不動産オーナーとしての利益回収は、かなり遠回りですよ。どう意識されていますか？

●吉浦——決してボランティアのつもりではなくて、10年、20年、30年後に自分の利益としていざれ倍になって戻って来るようなイメージをしています。利益追求型の不動産業としてよりも、子どもや孫の代まで長く地域に根ざす地主として取り組みをしています。

## 行政との関わりについて

●柴田——行政でも、町内会でも、ボランティアでもなく、生業のなかでの取り組みがまちに繋

がっていくということが大事なんだろうなと思いました。一方、片山さんのところは生業としても不思議な形態だと思うのですが、行政にも頼っていませんよね。それは、どういった想いからでしょうか。

### ●片山——補助金や助

成金をもらうと、お金を出す人の要求というのも当然あるわけで、それに応えなくては



片山健太氏

けません。しかも、半年先の助成を申請するとなると、子どもたちがその瞬間に思ったことができなくなってしまうようなことがあるんです。場をもたせるために場をやるというのはトントンカンなことだし、自分たちが現場のことを感じながらやるには、助成金や補助金ではなく、むしろそのあり方に共感してくれる人からお金をもらっていくのがいいのかなと思っています。

●柴田——吉浦さんは、行政との関わりや、補助金などの利用についてはいかがですか？

●吉浦——吉浦ビルDIY賃貸の次に、樋井川テラスというコミュニティスペースをDIYで作りましたが、この時は、福岡市の商店街支援策の商店街活性化事業補助金を利用しました。これは、運営のためというよりは、建物改修のためという短期的な補助だったので、運営にはほとんど関わりませんでした。むしろ、それをきっかけに行政としてもアピールしていきたいということから、市からもアピールしてくれたり、メディア

に発信してくれて、うちとしてはそれをうまく使えたなというふうに思っています。

●柴田——豊田さんはいかがですか？

●豊田——この外人住宅に関してはありませんが、別件では経験があります。やっぱりケースバイケースで、悪く傾くとそのプロジェクト自体が傾くことがあるので、慎重に付き合うべきだなと感じています。

●柴田——やはり、ある程度動いてからの行政支援の方が効いてくるのかなと思います。初期からだと、どうなるかわからないような楽しいことが何か違うかたちになってしまうこともあると思います。スタートは、本当に関心がある人だけが集まるからこそ、力強く動いていける側面があるのかなと思いました。片山さんは行政に期待することなどありますか？

●片山——僕たちは助成金を全くもらっていないというわけではなくて、たとえばライフジャケットとか、用品購入のときなどには結構利用しています。また行政からの助成がもたらしたということで、箔がつくというようなところもあるのですが、あえて手を出しているところもあります。行政に求めることは、なぜこの子どもたちがその場にきているのか、子どもたちの気持ちなど、そういう本質的なものを見て感じて欲しいと思います。それを要求するのは難しいのかなと思います。そういう話をうちの場に来て語り合えたらなと、ここに来る方には伝えていきます。

●柴田——行政の人にも現場のことを感じてもらう

らって、そこから一緒にスタートできるといいですよ。吉田さんはいかがですか？ 行政との関係や、この「みどりroゆかり」を企業が運営することの意味について教えていただけますか。

●吉田——企業が生活

に近いサービスを行う場合、クレームなどの観点から、あえて個人と企業は距離をとるよ



吉田啓助氏

うなことがいわれるのですが、私の場合は、プライベートも仕事も全部一緒にやっつけていこうと決めてここにいます。この10年くらいの活動のなかで、企業と個人の生活者との関係が変わっていき、企業がたくさんみえてきました。地域がやりたいけど声が出せないこと、あるいは声を出しても、高齢化した団地では、若いお母さんたちの声はなかなかまとまりません。そのときに企業の力を活用することで地域が促進できたり、また企業としても、こういう場を通じて、そのあり方を変えていくチャンスになるのではないかと思います。企業がやろうと思っていることを地域で展開するための拠点ではありません。

行政サービスについては、どうしてもマジョリテイの人たちに視線が行きがちで、地域の声としてもそちらが強くなります。そのため、表現が良いかわかりませんが、そこを聞きすぎると、スタートは楽でもやりたいことがだんだんできなくなってしまうことがあると思います。だから、苦しくてもまずは行政には頼らないと決め

て、コンセプトが明確になってきてから、このコンセプト実現のために手を握りましょうというように、関わる順番が大事なのではないかと思います。

●柴田——確かに、聞きすぎないことも大事ですよ。行政や町内会主導の場合は、みんなワークショップして、ちゃんとみんなの意見を聞くことが大事です。一方で個人から始まった活動では、あまり多くを聞かずに、計画もあまり立てず、好きなようにやってみて、ある程度かたちになってから、少しずつ地域との関係が築かれていくというような、そういうあり方を行政には見えて欲しいと思います。

今日会場となっている「みどりroゆかり」には、シンポジウムの途中にも小学生たちがいつものようにやって来て、「ごめん今日は入れません」とやりとりする様子が何度もありました。実際にこの場は東邦レオの社員で回しているんですね。

●吉田——私たちの仕事は、生活者が豊かになるような生活サービスを提供することです。でも、オフィスは生活と完全に切り離されていて、仕事のなかに生活者がいないことに違和感を感じたのです。そうであれば、生活者がいるなかに、働く私たちが入っていく方が、目に見えること、聞けることも含めて、全てが寄与活動の源泉になるのではないかと考えました。そういう環境にすることで、次に私たち自身がやるべきことが見えてくるのではないかとということで、あえて社員がスタッフとして入っています。

●柴田——従来の町内会では、特定の民間企業との付き合いには消極的なところがあったと思いますが、むしろ想いをもって地域に入ってこようとしている民間企業と組むことで、お互いがウィンウィンな関係を築くことができるのであれば、これからチャレンジしていくことであるような気がします。

### 郊外×DIYの魅力

●柴田——今日のみなさんは、基本的にはすべて空き家・空き店舗を、DIYで改修しています。その魅力に改めて迫ってみたいと思うのですが、吉田さんからいかがですか。

●吉田——DIYについては、関わり方を増やすとてもわかりやすいツールだなと思っていて、この「みどりのゆかり」も、地域の子どもたちと一緒に作りました。そうすると、お店ができたあの関係性もすごくいいですし、子どもたちも社会の一員として振舞っていくようなところもあつたりして、DIYのプロセスが、関係作りの第一歩になるような魅力を感じています。

●吉浦——私も吉田さんが言われたように、関係作りというところで非常に意味があると思っています。自分たちで直していると、友人なんかか聞きつけて、ちょっと手伝わせてよ、というようなことはよくあるんですね。時には知らない人が壁を塗っていることもあります。だけど、そうやってできた店には、彼らも感情移入しています。「あそこは自分が手伝ったんだよ」というよう

な、愛着を生むプロセスとして非常に効果的だと思います。

●柴田——「かつちえて」のDIY改修で子どもたちはどんな反応でしたか？

●片山——なんか、普通に遊んでいるのと変わらなかつたんですよ。見ている大人の方がすごいなーという捉え方しているだけで、子どもたちからすれば、面白いことをやっているだけでしかないんだと思いました。基本的には、僕とパートナーとの構想で進めましたが、勝手に子どもたちがダンボールをもってきて、自分たちの基地をつくりはじめたり、庭の木の上にツリーハウスをつくりはじめたりして、すごく面白かつたんです。完成させないで、少し余白があるほうが面白いんだなということが、子どもたちとやってみてわかりました。

●柴田——吉浦さんはいかがですか？

●吉浦——不動産業として考えると、人気エリアであればただリフォームをして貸して終わっていたかもしれないですが、入居者がDIYすることによって自分にスイッチが入るということがわかりました。これも郊外地ならではの発見かもしれせん。そうして自分ごと化すると、部屋だけでおさまらず、共有部をデッキでつくってみたり、まちの空き家を探しはじめてみたり、仕事を独立して活動をはじめてみたり。そういうのはDIYがきっかけになっていると思います。

誰と、どう繋がっていくのか

●柴田——今までは、町内会で関心ごとを共有して問題解決をしてきましたが、いまはみんなが一致団結して解決すべき課題が見つかりにくい時代なのかなと思います。むしろ課題共有した少人数で、外のネットワークと繋がっていくというのも、これからの一つのあり方なのかなと思います。豊田さんのお話で面白かつたのが、町の人たちを巻き込んでいないことです。お店ということもあると思いますが、だからこそ展開していったところもあるのかなと思いました。これは、意図的なことだったのでしょうか。

●豊田——人が増えれば増えるほど、最大公約数をとっていかないと問題になりますよね。でも、それではまちはよくならないと感じていました。だとすれば、何か突つた人とか、良い意味でわがままな方から始めて、そのなかでみんなの共感を生んでフォロワーがついてくるようになると、どんどん輪が大きくなると思うんです。

●柴田——最大公約数ではなく個人的思いからはじめても、最終的にはみんなのためになっているとというのは今回みなさんに共通しているところですね。これまで、とくに住宅地では、全員参加で仲の良いコミュニティの育成に主眼が置かれていました。もちろんそれも大事だし、私もそういう活動もやっていますが、そうではない活動もあるんだなと思いました。吉浦さんの話では



豊田規秀氏



ダイバーシティという話もありましたけど、拠点化において大事にしていることなどありますか？

●吉浦——そうですね、自分も「まちづくり」とは言っていますけど、全ての入居者のためにどうするかは考



吉浦隆紀氏

えていません。いまはほとんど人口が減って空き家が増えています。そして、これからは都心じゃなくてもどこでも仕事ができるようになり、「どこに住もうか」と移っていく時代だと思います。その時に、地域の特性や面白味がないと、この先絶対に選ばれていかないと思います。そういうことから、既存入居者全員の意味を尊重するよりは、どんどん新しいところに挑戦するという方向になっていきました。それが結果的にダイバーシティとなり、魅力的に見えているのではないかなと思います。無難なリフォームに、無難な部屋、無難なコミュニティでは地域の差別化はできないと思います。

●柴田——「多様性」ということでいうと、片山さんのところには、意識の高い親と子どもだけではなく、いろんな問題を抱えている子どもたちや高校生や大人も来ていて、通常の子どもの居場所とはかなり違いますよね。そういう環境のなかでは、子どもの方が大人の能力を引き出すということもあるという話がありました。多様な人が集まることに、どんな意味があると考えますか？

●片山——子どもの自由でクリエイティブなあり方のもとで、指導員やボランティアなどの役割をもたない大人も含めて集まると、自分のことをもう一度見つめ直したり向き合ったりする機会になるように思います。僕自身が、子どもからとても刺激を受けています。自由ってなんだろう、子どもにとって必要なことってなんだろう、お金ってなんだろうというようなことに向き合う時間になつていような気がします。

僕はプログラムとかイベントとか、何も準備しているものはありません。「誰でも来ていいよ」といっていますが、僕らのところに行きたくないという子もいて、地域の方が好きで通っているや時間を決めて遊ぶ場の方が好きで通っている子もいます。そうやって、僕たちの場だけではなくて、全然個性が違うものがいっぱいあった方がいいなと思っています。何もかも平等にする必要はないと思いますし、その方が魅力的なまちなっていいかと思っています。

●柴田——いま片山さんが言われたように、場の継続よりも、いろいろな場が生まれやすい環境というのが大事なのかなというふうに思います。吉田さんの活動「さつくり48」では、行政、小学校、企業が連携していくような話でしたが、どのように関係性をつくっていったのでしょうか。

●吉田——この活動は、学校の先生から、お祭りでも子どもたちが活躍できるような場が欲しいと言われたことが発端でした。これを聞いたときに、何かこの地域にハレーションが起こせるん

じゃないかと直感的に思ったのです。そこで、「もし、子どもたちの案を大人たちが本気で実現するようなワークショップができるなら、僕たちはやりたいです。お金の問題はあとでいいので、一緒にやりましょう」と言いました。そうすると、学校の先生や教育委員会の方も、企業がそう言ってくれるなら僕たちもやるう、と行って動いてくれました。子どもたちのことを軸に、新たな町をつくらうと合意したことがポイントだったかなと思います。実現性ということいえば、行政は、この関係ができないならおしまいというようなケースが多いので、まずは企業側がそこを突破していけば、意外とその先には行政や地域との良い関係が待っているのではないかなと思っています。

●柴田——今日の皆さんのお話は、担い手個人の立場・事情、開いている場にくる人々がそれぞれ異なっていました。でも、今のディスカッションのように、その瞬間に思った事から始める非計画性、個人だからこそ担いうる地域の公共性、空間を作るのではなく仲間を作るDIYなどの根底にある戦略は、驚くほど共通しているように感じました。まるで、世界がすべてこの仕組みで動いているように錯覚してしまうほど(笑)。今回のテーマは郊外でしたが、こちら側の仕組みで歯車が回りだせば、例えば渋谷とは異なる、暮らしの場だからこそそのクリエイティブティが創りだせるのではないかと強く思います。本日は、みなさま本当にありがとうございます。

# 大阪・泉北ニュータウンとリノベ暮らし

小池志保子 「大阪市立大学生活科学研究所 准教授」

## 「リノベ暮らし学校」で学び、リノベ住宅に住む

毎年、「リノベ暮らし学校」という講座を開講している。リノベーションで自分らしい住まいを手に入れ、計画してつくられた郊外住宅地に変更を加えて暮らしを多様にする。そのために、リノベーションについて学ぶ場を提供し、リノベ住宅に住む人を増やそうという目論みである。リノベーションで住宅を手に入れるとしたら、どのような知識を身に付けたらよいかを学ぶクラスで、中古住宅の見分け方やリノベーションのプランニングのコツを学ぶ。2020年は中止になってしまったが、夏休みには子ども向けの「こどもリノベ暮らし学校」も開く。

「リノベ暮らし学校」は大阪府堺市の泉北ニュータウンという郊外住宅地で行っている。泉北ニュータウンは三つの地区に分かれていて、その特徴は緑が豊かなことである。緑地・公園面積の大きいことに加えて、各地区の周囲に農地や里山が広がっている環境だ。大規模なニュータウンで、1967年にまちびらきをした。3地区16住区、約1500ヘクタールのまちで、現在の人口は約12万人。開発から50年を経て再編の時期を迎えている。この泉北ニュータウンで、この地域らしいライフスタイル「泉北スタイル」の普及を目標に、特にリノベーションによる中古住宅の流通や職住一体の暮らしの促進を目指して「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」(以下、協議会)を組織し、「リノベ暮らし学校」を運営している。メンバーは建築や不動産の専門家や事業者などで、堺市と協力している。直近では、協議会で「庭付きのリノベーション戸建て住宅に賃貸で住ん

で、自分らしく働き暮らしませんか」という募集をはじめた。「コミュニティスペース付きリノベーション戸建て賃貸住宅」と呼んでいる住宅で、約120㎡、家賃6万円/月(3年間)、リノベーション費用は自己負担という設定である。まだ取り組みの端緒にいたところだが、協議会ではリノベーションやクラウドファンディングをサポートして、地域の空き家を活用しようとしている。

## リノベでつくる多様な住宅選択

筆者が泉北ニュータウンに関わるようになったのは10年ほど前からで、その間にリノベーションが少しずつ文化になってきているのではないかと感じている。社会全体の変化の影響が大きいが、泉北ニュータウン内にもリノベーションによる施設や住宅が増えてきていることも一因であると思う。筆者らが関わったリノベーションでは、空き家になっていた店舗を配食サービスを行うコミュニティレストランに、府営住宅を高齢者サポートハウス(7住戸13室)に、戸建て住宅を障がい者のグループホームに転用するなどしてきた<sup>\*1</sup>。

リノベーションがひらく可能性のひとつは、住宅の選択の幅を広げることである。泉北ニュータウンの住宅は、基本的に2種類である。持ち家の戸建て(44%)と公的な賃貸集合住宅(36%)である<sup>\*)</sup>。賃貸の戸建てや分譲の集合住宅がほとんどなく、比較的大きな戸建て住宅を購入して定住するか、公的な賃貸住宅に転居しつつ住むという二つのパターンに分かれてし

まっている。そこで、リノベーションにより、住宅のサイズを変えたり、分譲住宅を賃貸住宅として貸し出したりできるようにすると、多様な暮らし方を提供できるのではないだろうか。

さらに、住む以外の活動ができるように住宅をリノベーションすることもおすすだ。ニュータウンは「ベッドタウン」と呼ばれることがあるように、都心に通勤して、自宅には寝に帰るというイメージで語られることが多かった。ニュータウンでは、地区ごとに建築の用途が明確に分けられていて、例えば、駅前の商業ゾーン、地区の中心にある自治会館や商店のあるゾーン、中高層の住宅が建つゾーン、低層の住宅のあるゾーンとそれぞれのエリアと建物の用途がはっきりしている。住宅ゾーンには住宅以



【図1】戸建て住宅のキッチンリノベーション案（大阪市立大学 居住福祉環境設計特論演習 学生作品）



食料と暮らしが、となりあわせ  
外でごはん、料理ができる座を設置するなど、  
地産食材を地域住民に渡る贈ることができる

自然と暮らしが、となりあわせ  
地元材や自然素材を活用する、  
周辺の景観に調和した暮らしができる

環境と暮らしが、となりあわせ  
省資源・省エネルギー、新エネルギーの  
活用など、環境配慮型の暮らしができる

## となりあわせが、あたらしい 泉北スタイルの家



仕事と暮らしが、となりあわせ  
住宅の一部をオフィスに活用するなど、  
住みながら働く暮らしができる

歴史と暮らしが、となりあわせ  
歴史や文化を大切にしたい暮らしができる

地域と暮らしが、となりあわせ  
共用スペースを設けて、地域住民に向け  
住みびらきイベントなどを開催できる

【図2】「泉北スタイルの家」の六つのテーマ（泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会提供）

外の用途がほとんど見られず、「良好な住宅地」と形容されるように住むことに特化したゾーンとして計画されている。しかし、住宅ゾーンだから住宅しか建築できないわけではなく、兼用住宅として店舗やオフィスを併設したり、コミュニティスペースや教室として活用したりすることができると。図1は、戸建て住宅のキッチンのカウンターをリノベーションして、テイクアウトのカフェにしたなら、というイメージパースである。このような場所が住宅地の中に増えたら、散歩が楽しくなるのではないかと。近頃は新型コロナウイルス感染症の影響で、テレワークを選択したり、外出を控えたりし、在宅で過ごす人が増えている。都心部に働きに出ていた人の住宅地に滞在する時間が増加し、それに伴って建築やまちに求められることも少しずつ変化している。このような変化に柔軟に対応する方法のひとつがリノベーションであると思う。

「泉北スタイルの家」と暮らし  
協議会では、「となりあわせが、あたらしい泉北スタイルの家」として六つのライフスタイルを定義し、ウェブサイトや「リノベ暮らし学校」などで普及につとめている「図2」。ウェブサイトで、「泉北スタイルの家」の認定を受けた中古住宅の購入・リフォーム工事に使えるローンの紹介や、「中古住宅のリノベーションと新築の料金比較グラフ」を公開し、新築より低価格で自分らしい暮らしを手に入れる目安を分かりやすく説明している。写真1から写真3（28頁）は、「泉北スタイルの家」1号のリノベーション工事の改修前・改修事中・改修後の様子である。リノベーションによって、中古住宅の性能を上げつつ、空間を魅力的に大きく変化させている。そして、写真1と写真3を比較してもらおうと分かるように、オリジナルの良質な階段を残し、既存の家のデザインを引き継いでいる。



[写真1] 泉北スタイルの家1号の改修前



[写真2] 泉北スタイルの家1号の改修中



[写真3] 泉北スタイルの家1号の改修後

先日、泉北ニュータウンを拠点に活躍する建築家の西恭利さんと村上あさひさんが、「ゆつくりばこ」と名付けた「泉北スタイルの家」をオープンさせた「写真4〜7」。2019年4月に物件を見つけ、9月に購入、11月に着工、2020年5月にできあがった。ニュータウンと里山の境目に建つ古民家を改修したもので、「泉北スタイルの家」の六つのライフスタイルすべてを満たした充実の内容が、さまざまなリノベーションの可能性を示してくれる。次に「ゆつくりばこ」の六つのライフスタイルを詳細にみていく。

### ① 食材と暮らしが、となりあわせ

庭から一步入ると広いキッチンとカウンターがあり、近くで取れた食材の料理を家族だけでなく来訪者にふるまうことができる。壁の黒板はメニューボード「写真7」になり、菓子製造と飲食店の営業許可まで取っているので、出張レストランやカフェも受け入れ可能だ。

### ② 自然と暮らしが、となりあわせ

家の外観を特徴づけるのが雑木林である「写真4」。雑木林の中にひっそりアプローチが隠れている。大きな庭があり、その庭づくりを楽しめる。庭の緑とデザインが町並みをつくる。

### ③ 環境と暮らしが、となりあわせ

リノベーションでは性能向上が欠かせない。この改修では、耐震と断熱を実施している。耐震改修では、基準を満たして堺市の補助を受けている。屋根の上にはソーラーパネルがのり、ZEH増改築版を取得したゼロエネルギーハウスとなっている。

### ④ 仕事と暮らしが、となりあわせ

この家は、西さんと村上さんの設計事務所であり、ワーキングスペースとしても活用されている。「9時〜16時まで、いつでもドロップインしていただいて、費用は500円、ドリップコーヒーや、その他ドリンクは100円で、ご自由にどうぞ。あと、昼ごはんは、社食でよろしければ500円でお分けできます(味は分かりませんが)。駐車場は、先着3台です。できれば自転車、徒歩がいいかも。」と、ぜひ使ってみてほしい。

### ⑤ 歴史と暮らしが、となりあわせ

リノベーションは、新築とは異なり、これまでまちの風景になってきた住宅をそのまま利用することが前提なので、まちと家の歴史を引き継ぐことができる。「ゆつくりばこ」は古民家のリノベーションなので、里山の歴史とニュータウンの両方をつなぐ役割も担いつつある。

### ⑥ 地域と暮らしが、となりあわせ

この家では、住み開きにも挑戦していて、ワーキングスペースに加え、ヨガ、フレンチ、ベトナム料理、喫茶、散髪屋などに活用されている。アプローチの奥には玄関がなく、縁側から入るようになっていて、敷居の低い入口となっている「写真6」。庭には、駐車スペースが工夫して確保されている。ニュータウンでは、駐車スペースがあることも重要だ。

以上、「泉北スタイルの家」の6項目に沿って「ゆつくりばこ」を紹介した。ここに触れたことだけに限らず、さまざまなことに、少しずつチャレンジしていつている様子がSNSを通して伝わってくる。これという明確な用途を決めるのではなく、やりながら柔軟に変化していく家である。

## サードプレイスを楽しむ暮らし

最後に、Jさんの暮らしを紹介したい。20代の男性で、ニュータウン内の公的賃貸住宅に一人暮らしをしている。平日は、先述の「ゆっくりばこ」に併設されている建築設計事務所で働いている。愛車の小さな白い車で通勤し、ときどきワークスペースの世話をしながら働き、デスクの向こうには水田がみえる。「ゆっくりばこ」は休日もオープンできるので、友人を招くなど、仕事場プラスαの使い方をしている。

仕事帰りには「THE PARK OHASU」に寄って、お茶をしたり勉強をした。THE PARK OHASUは泉北ニュータウン内の大蓮公園にある施設で、こちらもリノベーションにより誕生した。都市公園において民間の資金を活用して利便性と魅力を向上させようという「パーク・PFI制度」〔公募設置管理制度〕を活用している。中心となる建物は、建築家・楨文彦氏設計による旧泉北すえむら資料館である。ニューヨークのグラウンド・ゼロの再開発による高層ビルを設計するなど世界的に活躍する楨氏の初期の作品である。建築の魅力が随所にあり、回遊しながらスキップフロアを巡ると、心地よいリズムで歩くことができ、印象的な光を楽しめる。

休日になると、Jさんは住まいのある団地内にある食堂でごはんを食べ



[写真4] ゆっくりばこ外観



[写真5] ゆっくりばこ内観



[写真6] ゆっくりばこ入口



[写真7] ゆっくりばこの壁に掲げた黒板  
[写真1-3、5-7提供：西恭利]

る。団地内の一室をこちらもリノベーションしたお惣菜屋さんで、店内で食べることも可能。地元の食材を活用した日替わりで手作りのお惣菜やお弁当、野菜を販売していて、買い物支援や見守りの場となっている。

ニュータウンの計画が想定していた家族像とは全く異なる住人のJさんであるが、しっかりとニュータウンを楽しんでいる。いずれもリノベーションによって誕生した場が、Jさんにゆるやかなつながりをもたらしているようだ。明確に計画されて50年を経たニュータウンをどのように使っていくのか、コロナ禍を含め、その多様な選択肢をリノベーションがつくり出しつつある。

### 〔文註〕

- \*1 泉北ほつとかない郊外編集委員会…ほつとかない郊外 ニュータウンを次世代につなぐ、大阪公立大学共同出版会、2017
- \*2 小伊藤雅希子ほか…泉北ニュータウンにおける戸建て空き家の活用に関する研究その2、日本建築学会近畿支部研究報告集(計画系)2013.05.24.2377/240頁

### 小池志保子(こいけ・しほこ)

専門は建築設計。大阪長屋や泉北ニュータウンの空き家のリノベーションなどに取り組む。大阪市立大学 生活科学研究科准教授(一級建築士、博士(工学)。2000年 京都工芸繊維大学博士(前期課程修了後、中村勇大アトリエ勤務。2002年 ウズララボ共同設立。2009年 SDRレニュー入選。2011年 ホテルシムアワードアジア太平洋地域奨励賞。2011年、2018年 グッドデザイン賞ほか。  
〔主な著書〕「リノベーションの教科書」(共著・学芸出版社)など。

# 郊外型戸建住宅団地での挑戦

上郷ネオポリスの「再耕」

瓜坂和昭「天和ハウス工業株式会社副理事、同営業本部ヒューマンケア事業推進部部長」

## 高齢化は半世紀前から始まっていた

国土交通省が平成30年度に作成した「全国ニュータウンリスト」によると、1955年以降開発された16ヘクタール以上で、1000戸以上または計画人口3000人以上の住宅地は、約2000か所あるとされている。弊社（天和ハウス工業）も昭和40年代から50年代にかけて全国に61か所、6万区画以上の郊外型戸建住宅団地「ネオポリス」を開発してきた。

例えば、今から半世紀前の1970年、いわゆる高度経済成長真っ只中において65歳以上人口が739万人、高齢化率7.1%に達しており、この時点ですでに総人口に対する65歳以上人口が高齢化社会と定義づけられている7%を超えていたのだ。

2020年現在、我が国においては、65歳以上人口が3617万人と1970年当時の5倍近くに膨れ上がり、高齢化率も28.7%とまさに超高齢社会の中にある。このような背景の中で、今回取り上げる「上郷ネオポリス」〔図1〕は、横浜市栄区において1972年に当社が開発した約46万㎡、約900世帯、約2000名の方々にお住まいいただいている郊外型戸建住宅団地である。

## 高齢者の力

そもそも私たちがなぜ、まちの「再耕」（当社では本事業の取組みを「再生」ではなく、「再耕」と呼んでいる）に取りかかろうとしたかという理由は、「高齢者は増えたがその多くの方が決して弱者ではない」ということがわかってきた

からだ。

厚生労働省の調べでは、2020年3月時点で要介護（要支援）認定者数は、約66.9万人で高齢者人口全体に対して18.5%であり、逆に言えば、高齢者の80%以上の方がいわゆる、健康者であるとも言える。

私たちは、まちの再耕に取りかかるまで約3年間にわたり、そういった元気な高齢者の課題を浮き彫りにするべく、高齢者の方々と共に定期的なワークショップや「充実ネクストラライフサポート事業」と称したさまざまな研修（例えば農業体験や映画づくり等）を繰り返し実施してきた。その結果、浮き彫りになってきたのが、多くの高齢者の方々がネクストラライフを「生きあぐねているという姿」であり、それを解決するためのヒントが「健康」「安心」「つながり」「生きがい」の四つに集約されていくということであった。そして最も重要なことは、少しのサポートとアドバイスでその課題を解決する能力が高齢者の方々に十分にあるということなのだ。

本事業に取り組んでいくにあたっての最大の課題は、そこで半世紀近く過ごして来られた高齢の住民の方々の協力と理解を得ることができるのかということであったが、こういった取り組みを通じてその可能性を見出すことができたのである。

## 企業と住民の目指す目的が合致

「上郷ネオポリス」は、2020年現在、高齢化率は50%を超え、75歳以上世帯が約300世帯、実に3件に1件が後期高齢者世帯となっている街



【図1】上郷ネオポリス全景（JR京浜東北根岸線「港南台駅」よりバス利用）

である。

私たちが、ここ「上郷ネオポリス」の再耕に取りかかったのは2014年のことだ。初訪時の住民代表の方々の反応は冷ややかだった。どうせ、家を建てろ、リフォームをしてくれ等の営業をするために戻ってきたのだろうという印象を持たれたからだ。それは当然のことだった。これまでも個々のお客様に対しては、勿論、アフターケアやさまざまな建築に対する相談には乗らせていただいていたが、約50年間にわたって、まちづくりという観点で住民の方々との接点をもったことは一度もなかったからである。その間、住民の方々は自治会を中心に、見守り活動やサークル活動、夏祭りなどのさまざまなイベントの企画運営に至るまで自らで持続さ

せてきたのである。そこに突然、まちづくりを一緒にしませんかとデベロッパーが現れても、今さら何なのだという不自信を持たれるのは当たり前なことだ。ただ、そうとはいっても、住民側も見守りをする側が70代に差し掛かり、高齢化がどんどん進んでいく厳しい現実を直面していたのも事実だった。

ここに「超高齢社会における新たなビジネスモデルを模索する企業」と「高齢化が加速し自分たちで自治を行っていくことが難しくなってきた住民」との間で、お互いの課題解決のために「一緒に持続できるまちを創っていく」という共通の目的が設定されることになったのだ。

### 目に見える形で

まず、まちづくりが始まったということを知ってもらおうという意味での講演会を実施した。人選にあたって、「上郷ネオポリス」開発と同期、多摩川の氾濫でマイホームが流されてしまうという1977年に放送された有名なテレビドラマ「岸辺のアルバム」の作者である山田太一氏を招聘することになった。その時山田氏は講演の中で「まちづくりは簡単なものではない。いろんな人がいろんなことを言うであろう。でも、そのさまざまな意見をつぶすのではなく、みんなで聞く耳を持ってあげて下さい」という今後まちづくりを進めていくうえで示唆に富んだことを述べていただいた。

その影響もあり、まもなく住民側において、さまざまな活動を行っているサークルやグループのリーダー達による「まちづくり委員会」が立ち上がった。そして本委員会に私共のほかには東京大学、明治大学、高齢者住宅推進機構（現高齢者住宅協会）等外部団体が参加するかたちで、「まちづくり協議会」も結成された。

月一回のペースで協議会を開催していくことによって、我々と住民との信頼関係が徐々にではあるが回復し、まちづくりを具体的に進めていく議論が始まった。手始めとして実施された全戸アンケートの回答率は実に88%に上り、多くの住民の関心の高さが顕在化された。そのアンケートの中で浮き彫りとなったのは、将来における買い物と移動手段に対する不安と、何よりも住民同士がコミュニケーションをとることができる「お茶場」設置への熱望だった。「上郷ネオポリス」は都市計画法上における第一種低層住居専用地域であるため、当時、喫茶店やコンビニエンスストアもな

く、住民同士が話をするにも立ち話をするか、どちらかの家に上がり込むしかないといった状態だった。

こういった住民の意見を踏まえ、まちづくりの第一歩として、まず目に見える形で「お茶場」づくりに取り組みことにした。

## コミュニティ拠点「野七里テラス」誕生

「お茶場」実現にあたって、空き家探しから始まったが適当な案件がうまく見つからず、結果として、弊社所有地である「上郷ネオポリス」バスロータリーの一部を活用して新築することになった。折しも郊外型戸建住宅団地の高齢化に伴う住民のいわゆる「買物難民化」に対する措置として、2016年8月に国土交通省から第一種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアの出店規制が緩和され、それを受けて横浜市においても2017年4月より条件が整えば許可されることとなった。それならば、全戸アンケートでも浮き彫りになった買物に対する不安も解決すべく、「お茶場」にコンビニを併設するかたちで計画を進めていくことになった。ここから約一年半にわたる実現に向けてのさまざまな課題解決に取り組みこととなる。建物のハード面や交通面など具体的な課題解決の糸口を見つけていくことは時間をかけることでクリアしていったが、最大の課題はやはり全ての住民の賛同を取り付けることができるかということだった。一人でも反対の声が上がったら、賛同いただくまで時間をかけなければならなかったからだ。

しかし、それは私たち企業側の杞憂であった。まちづくり委員会が自治会を通じて全住民への働きかけを丁寧に行っていた結果、横浜市長主催の公聴会においても一切の反対意見も出さず許可をいただくに至った。ここに企業と住民の協力によるコミュニティ拠点「野七里テラス」が実現されることとなった【図2】。

## 活躍の場の創出

2019年10月29日コンビニ併設型のコミュニティ拠点「野七里テラス」がオープンした。当日は運悪く大雨となったが300人を超える住民でこった返した。

テラスにおける「お茶場」を「イメテラス」【図3】と名付け、同じウィンドブレーカーを着た住民のボランティアが待機し、笑顔で来場者をもてなした。ちなみにボランティアの方々には、謝礼として地域内通貨「野七里コイン」を渡し励みにしていただいている。

一方コンビニは「サチテラス」【図4】と名付け、店長をはじめ、高校生から80歳を超えるパート・アルバイトに至るまで、全て「上郷ネオポリス」の住民でシフトが組まれた。最近ではレジでの支払いも現金だけでなく、カードや電子マネーなど複雑で、更にポイントカードへの加算などの対応もしなければならず、高齢者には大変ではないかと心配したのだが、高校生などの若い人たちとベアを組み、サポートしてもらうことでスムーズに業務を行うことができている。また、来店するお客様も高齢者が多いので、ATMの使い方がわからないとか、欲しいものの売り場が見つからない等で戸惑う姿がしばしば見受けられるのだが、そういった場合もボランティアの方々や声がかけ、サポートすることで解決できている。そういった細やかな対応がコンビニ店員の負担を間接的にはあるが軽減することとなり、現在、少数数での店舗運営に挑戦している。併せてテラスまで度々来ることができない方のために、移動販売車による地域内巡回販売も開始した。この移動販売を「ミチバタテラス」【図5】と呼び、ネオポリス内5か所において実施している。ここにおいても、ボランティアの方々や現場に待機し、買い物に來られた方のサポートを行うことで、単なる買物だけでなく、「井戸端会議」の場として新たなコミュニケーションの輪が広がっている。

ここに特筆すべきは、ボランティアやコンビニの従業員・パートで活躍





【図2】コンビニ併設型コミュニティ拠点「野七里テラス」



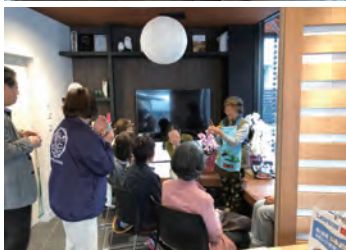
【図4】「サチテラス」若者と高齢者がペアでレジ接客



【図5】移動販売「ミチバタテラス」



【図3】お茶場「イマテラス」でイベントの様子



されている高齢者の方々の生き生きとした姿だ。「野七里テラス」という場を企業側が提供させていただくことで、住民の方々、特に高齢者の方の活躍できる場が創出され、そこで活躍する事こそが「健康」「安心」「つながり」「生きがい」の四つのキーワードにつながっていくことに私たちは気づかされた。

### 「フェーズ0」がまちづくりの基本

今、「上郷ネオポリス」もコロナ禍の中にある。「イマテラス」も4月から6月まで、閉鎖を余儀なくされ、恒例の夏祭りも中止となった。そんな中、最も懸念したのは感染を恐れるあまり、ただでさえ外出を控え気味な高齢者がさらに家の中に引きこもってしまうことでコミュニティが崩壊

していくのではないかとということだった。そこで私たちが企画したのが三密にならないイベント「街まるごと七夕まつり」の実施である。全戸に笹と短冊を配布、門口に飾り、住民全員で疫病退散を祈念するというものだ。笹の伐りだしから配布まで、一切を住民の力で実施した結果、全住民の6割以上が参加するという成功裏に収めることができた。

最近富みに、まちづくりに関する話題を目にするのが多くなってきたような気がしているが、私たちが足掛け7年にわたり、「上郷ネオポリス」での取り組みを通じてわかってきたことは、田を耕さずして苗は根付かないし、ましてや稲が実るわけがないという当たり前のことである。私たちはこの田を耕す、まさに再耕することをフェーズ0と呼んでいる。我々企業は往々にして答えを急ぐあまり、いきなりフェーズ1、2と具体的な施策を街に持ち込もうとしがちだ。それが仮に街や住民にとって必要なものであっても、住民自らが参画しなければならぬというまちづくりに対する健全な問題意識がなければ、つまり耕された状態になっていなければその施策は根付かないし、持続していくことはない。ここ「上郷ネオポリス」では、そのフェーズ0はクリアできつつあると実感している。弊社創業者の「儲かるからではなく、世の中の役に立つからやる」という理念はいつしか現代のSDGsに重なり、かつて憧れた「夢のマイホーム」の先の「夢のつづき」を実現できる準備は整った。これから確実にきめ細かく、具体的なまちづくりを住民の方々と共に遂行していく覚悟である。

#### 瓜坂和昭（うりさか かずあき）

1990年大和ハウス工業株式会社入社。建築事業推進部などで医療・介護事業グループや、ヒューマンケア事業推進部などを経て、2020年大和ハウス工業株式会社副理事に就任。現在は、大和ハウスグループの高齢者事業を統括し、急激な高齢化が進む郊外型戸建住宅団地（ネオポリス）をSDGsの理念に基づき将来にわたり持続可能なまちに再耕するため、コミュニティ形成や働く場につながる拠点整備サービス開発を民産官学で取り組んでいる。また全国の医療・介護・福祉施設、保育所などの建設支援を行っている。

# 郊外住宅地のビジョンと機能の再考と再編

高鍋 剛〔関〕都市環境研究所 上席研究員、NPO法人日本都市計画家協会 副会長

## 1. 郊外住宅地の再生の動き

我が国の郊外住宅地は戸建て住宅地、集合住宅団地ともに大都市圏に勤めるサラリーマン層をメインターゲットにして1960～70年代頃から急速に整備された。建設から40～50年以上が経過した現在、居住者の高齢化と、住宅・インフラともに老朽化が進み、さまざまな課題が発生している。またこの約50年の間に、我が国の総人口も減少に転じて産業構造も変わり、以前のように遠郊外から大都市に「通勤」するようなライフスタイルではなくなった。その結果、特に首都圏から遠距離にある郊外住宅地では再販の可能性の低い古家や空き家が増加し、さらなる高齢化の進展とあいまって地域活力の低下が懸念されているところである。

このような課題に対し、郊外住宅地の再生のためのソフト・ハードの取り組みが各地で展開しつつあるがその取り組みには以下のタイプがある。

一つは、空間や機能などのハードを考えなおすものである。空き家の活用によりコミュニティの拠点や高齢者の憩いの場とする取り組み、空き地を再販するために地域のマーケットニーズに合わせて区画そのものを再編する取り組み、団地のセンター地区や商店街や広場の再生など、ハードそのものを有効活用する取り組みである。

もう一つは、地域の高齢者をさまざまな形でサポートするものである。孤立しがちな地域に高齢者の生活サービスの提供や空き家などを活用した居場所の提供などである。

さらに、またこのような複合化する課題に対する自治体の政策転換で

ある。例えば、住生活基本計画や都市マスタープランなどにおけるビジョンの見直しや、もう一つは住宅地におけるニーズ（主にサービス機能）の変化を踏まえた都市計画規制の見直しである。

本稿ではこのうち空間や機能の再編に関する事例および自治体の政策事例について紹介したい。

## 2. 郊外の空間再整備への取り組み

### ① ニーズの変化に対応した戸建て住宅・区画の再販

2014年に東京50km圏の戸建て住宅地の動向について、（公財）ハイライフ研究所と共同で調査研究を行っている\*1。この調査では、50km圏に位置する住宅地では相当な高齢化と空洞化が進み、苦戦しているに違いないという仮説を持って臨んだのであるが、その仮説は必ずしも当たらず、上手な再生（再編・再販）を行っていた例も見られた。

一つは戸建て区画を再編して販売する方法である〔図1・茨城県阿見町／ガーデンシティ湖南〕。バブル期に東京通勤圏の住宅として高価で販売された良質な住宅地だが、開発事業者が倒産したこともあり未販売区画もあった住宅地である。しかしその後の地価の下落と、就業構造の変化



〔図1〕ガーデンシティ湖南（茨城県阿見町）このような未販売区画を再編して販売した

によりこの地区の販売ターゲットは土浦に通勤する若いファミリー世帯へとシフトした。そのようなマーケットの変化を捉え、地元の仲介事業者が空き区画をまとめて仕入れ、車を複数台必要とするこの地域のライフスタイルにマッチするように、3区画を2区画に再編して販売し、ほぼ売り切ったという事例がある。

またもう一つはターゲットをシニア住宅に変更した例である「図2」茨城県稲敷市／光葉（みつば）団地。もともと成田市へ通勤する世帯をターゲットにして販売をしていたが、販売状況が芳しくなかったことから、首都圏のリタイヤシニア層にターゲットを変更し、60坪のゆとりある区画を生かして平屋住宅として再編し売り出し、完売した例である。さらに近隣に高齢者サービス施設も誘致するなど高齢者世帯が住みやすい環境を提供した。

いずれの事例も、郊外住宅地の中ではまだ新しい事例（1990年代に造成であること、関東の郊外にしては相対的に地価の安い地域であることから上手に再販した例と言えるが、ニーズの変化に対し、開発事業者や地域の仲介事業者が敏感に反応し、再販のための商品企画を練り上げることの重要性を教えてくれる事例である。



【図2】シニア向けの平屋住宅に商品転換した光葉団地（茨城県稲敷市）

## ② 団地再生のビジョン（東京都町田市／小山田桜台団地）

大規模な集合住宅団地も戸建てと同様の課題を抱えている。近年団地単位での再生ビジョンを作成し、具体的な事業を展開している事例も増えている。小山田桜台団地は、UR賃貸住宅地、戸建て・集合を含む分譲住宅からなる複合住宅団地である。2003年にまちづくり協議会が結

成され、2019年には「一団地の住宅施設（都市計画法を地区計画に移行する）提言を行政に提出している。まちづくり協議会では、「多世代が交流できる公園団地」をビジョンとして、団地が段階的に再生していくことを目指し、その間の取り組みを明らかにしている。具体的には地区計画への移行により、団地内のセンター施設の一部を子どもクラブへ用途転換することや、戸建て地区の規制の見直しにより建て替えを促進することなど、「段階的再生」を可能とする規制へと見直したものである。明確なビジョンのもとに、都市計画のルールを見直していることがポイントである。なお町田市も、2013年に団地再生基本方針を作成し、行政としての団地再生支援の方向性を示している。

## ③ 団地機能の再編（横浜市／左近山団地）

団地再生の事例として、横浜市の左近山団地の例もあげておきたい。左近山団地は概ね50年が経過しようとしていた分譲・賃貸を含む大規模な集合住宅団地である。左近山団地中央地区（約1300戸）では2014年より団地再生のためのビジョンの検討を始め、再生の柱を①外部空間の整備と、②空き家対策の二つとし、まず外部空間の整備として、あまり有効活用されなくなっていた中心部の広場の再生に取りかかった【図3】。

広場の再生は、高齢化と空き家の発生が進む団地にとっては、子育て世代に対して魅力をアピールするために重要な環境資産であると考えたのである。左近山団地は、比較的リーズナブルで陽当たりのいい住まいと広々とした広場や散策環境がある点では、まだ小さなお子さんを育てている若い世帯にとっては、魅力的な環境なのである。

そこで、広場の再生については、全国公募のオープンコンペを実施し、団地内の中学校の体育館で専門家と住民が一緒になって公開審査会を開くなど、広場をつくるプロセスに多くの住民を巻き込んでいくことで、周辺の若い世代にもアピールをしながら取り組んだ。このプロジェクトは



上：[図3] 再生された広場「みんなの  
にわ」(横浜市・左近山団地)



下：[図4] 左近山団地のセンター地区  
の空き店舗を活用して生まれたアート  
拠点&カフェ「左近山アトリエ131110」

「左近山ダンチパークプロジェクト」と命名され、オープニングイベントを皮切りに、その後も定期的なマルシェや地域のまつり、その他イベントに活用される地域のシンボルとなっている。

また、その後中央地区に隣接するセンター地区(商店街)には広場を設計したスタジオ・ゲンクマガイ(STGK)によりアート拠点&カフェ「左近山アトリエ131110」[図4]がオープンし、新たな地域の交流拠点となっている。

### 3. 自治体の政策ビジョンの見直し(横浜市)

各地区の取り組みが進む一方、自治体の政策ビジョンも見直されている。先の町田市の事例もその一つであるが、ここでは横浜市の事例を紹介する。

横浜市ではまず住生活基本計画(2011年)において大規模住宅団地の再生について言及しているが、その後2013年には、(株)東急との包括連携協定を締結し、東急田園都市沿線の住宅地の再生のあり方について、住民、企業と市が協働で策定した「次世代郊外まちづくり基本構想2013」<sup>\*)</sup>を公表している。その後、この構想にもとづく事業を毎年展開している。この構想の中では「コミュニティ・リビング」[図5]という概念を提示している点が興味深い。これはこれからの郊外住宅地はもはや住むだけの場所ではなく、人々はそこで働き、活動することを前提としたさまざまな機能が必要であり、建て替えや開発事業が発生した際に、これらの機能を集約的かつ戦略的に住宅地内に誘導していくことが必要としている。

このような郊外住宅地における政策展開は、「持続可能な住宅地推進プロジェクト」として、相鉄沿線の住宅地や、横浜線沿線の十日市場地区でのモデルプロジェクトなどにも展開しており、地域の特性に応じたビジョンを形成し、事業手法を選択する方法を模索している。

また、集合住宅団地再生に関しては、先に左近山の事例を紹介したが、横浜市は2012年より団地の調査を開始し、2013年以降は、団地再生実施の要望のある団地に専門家を派遣する「マンション・団地再生コーディネーター派遣事業」を開始し、数多くの団地において取り組みをスタートさせている。

#### 4. アフターコロナに向けた議論の始まり

ところで、2020年1月に我が国でも発生した新型コロナウイルスの問題により、まちづくり全般のあり方や住宅地のあり方についても根本的に見直す必要が出てきている。現時点ではまだ方向性は明らかではないが、まず働き方やオフィスのあり方の変化により郊外住宅地も働く場となるだろう。その結果、住宅地における昼間人口が増加し、生活サポートやビジネスサポート機能も必要になってこよう。その意味では横浜市が示した郊外のビジョンはアフターコロナの時代にこそフィットす



〔図5〕コミュニティ・リビングのイメージ（横浜市）  
「コミュニティ・リビング」は、郊外住宅地の歩いて暮らせる生活圏の中で、暮らしの基盤となる住まいと住まい方、住民の交流、医療、介護、保育や子育て支援、教育、環境、エネルギー、交通・移動、防災、さらには就労などのさまざまな街の機能を密接に結合させていく考え方のこと

るものになるかもしれないが、実際横浜市では住宅地における用途地域見直しのあり方について、コロナの影響を念頭に置いた検討を始めていると聞く。

ところで、私も現在郊外住宅地のまちづくりを支援している地区があるが、今年2月からはコロナの影響により協議会の会合が全てオンライン会議となった。基本的には60歳代以上のメンバー約70名程度がオンライン会議に集結するのだが、まず彼らのITへの適応能力に驚く。ここでは、駅前のある方、高齢者の医療福祉サポート、若い世代の呼び込み、空き家・空き地の活用、地区のルールづくりなどのテーマに別れて議論しているが、この時点で既にウイズコロナ時代のまちづくりの実践が始まっているとも言える。先日、SNSなどを活用した町のプロモーションのあり方などが話題に上がったが、今後のまちづくりは実空間とオンライン上のバーチャル空間とのハイブリッドになりそうなことは想定でき、特にコミュニケーション機能のある部分がバーチャル化されてくると、実空間としての街のビジョンも少なからず変わらざるを得ないだろう。

#### 〔参考文献〕

- \*1 第27回ハイライフセミナー資料「縮退懸念の50km圏をゆく」講演資料
- \*2 「次世代郊外まちづくり基本構想2013」2013年（横浜市・東急電鉄）

#### 高鍋 剛（たかなべ つよし）

（株）都市環境研究所 取締役、認定NPO法人日本都市計画協会 副会長  
民間まちづくりコンサルタントとして、全国各地で業務と活動を展開。都市計画制度を専門とし、自治体のマスタープラン、地区計画、団地再生、再開発、民間開発企画、エリアマネジメントなど幅広く、NPO活動等としては東日本大震災の復興支援やまちづくりカレッジなどの普及啓発プログラムの企画・実践。趣味は囲碁と人間観察。

# 「公有地」を耕す——見沼田んぼの農的営みから

猪瀬浩平「明治学院大学教養教育センター教員」

## 1. いまだ人口増加する郊外で

私は、首都圏のベッドタウンである埼玉県浦和市に生まれた。1978年のことだ。住んでいたのは私が生まれるすぐ前にできた団地だった。団地に住む友人たちの父親のほとんどは、東京に通勤していた。1985年、家から15分のところに武蔵浦和駅ができた。埼京線は池袋、新宿、渋谷をだんだんと結び、私の暮らす街には新しいマンションが次々と建設されていった。2001年、浦和市は大宮市、与野市と合併し、さいたま市となった（後に岩槻市も加わった）。

日本の総人口が減少するなかで、今もさいたま市の人口は増加している。京浜東北線や埼京線、上野東京ライン、埼玉高速鉄道など、都心へ向かう鉄道網が発達し、沿線の住宅開発が進んでいる。近年でも、浦和美園駅に近接するウエリス浦和美園（総戸数697戸）、さいたま新都心駅に近接するシントシテイ（総戸数1411戸）など大型マンションが新築されている。2017年から2020年の推移をみると、129万1446人（2017年11月1日時点）だった人口は132万3586人（2020年11月1日現在）になり、3年間で3%増加した。日本全体でみれば人口減少局面にあるなかで人口が増加していることについて、さいたま市は「みんながのびのびと暮らせるまちとして、多くの方々に選ばれ、人口が着実に伸びてきた。」<sup>1</sup>としている。

しかし、果たして本当にそうなのだろうか？

埼玉県全体を見渡すと、2017年からの3年間で1%人口が増加している。特に多いのは八潮市の6%、滑川市なめがわの5%、朝霞市の4%であり、さいたま市と同じように3%なのは蕨市わらび、戸田市、和光市である。滑川市を除けば、総じて都心に向かう鉄道沿線の東京に近い都市である。であればのびのび暮らせることよりも、単に都心に移動する交通の利便性の高さや、商業施設の整備が人口増加の一因であるとも考えられる。

このように私が考えるのは、さいたま市が必ずしもみんながのびのびと暮らせるまちではないと感じさせる事件が、コロナ禍のなかで起きたことによる。2020年3月9日、さいたま市は新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、市内の保育園、幼稚園、放課後児童クラブの職員向けに市が備蓄するマスクの配布を始めた。しかし、さいたま市にある埼玉朝鮮初中級学校・幼稚部（園児41名／以下、朝鮮学校幼稚部と略する）はマスク支給の対象外とされた。朝鮮学校幼稚部の関係者だけでなく、多くの市民からも抗議の声が寄せられた。3月13日、清水勇人市長は記者会見で朝鮮学校幼稚部への配布を言明するとともに、「朝鮮学校を特定して配布しなかったということではありません。朝鮮学校が、市が指導監督や指導監査を行う対象施設でない各種学校に分類されている施設であるため、当初配布先としていなかったことがその理由です」というメッセージを発した。

しかし、問題はさいたま市の側に意図があったかどうかとは無関係で

ある。本当の問題は、配布対象から外す措置そのものが、緊急時において朝鮮半島あるいは外国をルートにする人を排除しても仕方ないという世論を広める危険である。事実、マスク問題について朝鮮学校幼稚部はメールや電話、SNS等を通じたヘイトスピーチにさらされ、電話の受信制限と、メール窓口の閉鎖をせざるを得なかった。「みんながのびのびと暮らせる」ためには、感染症の拡大という危機的な事態においても、いかなる差別も許さないという断固とした態度が必要である。私は朝鮮学校幼稚部に対するマスク配布除外や、市長の会見において差別を許さない姿勢が語られなかったことに失望する。「みんな」と言いながら、「誰か」を除外してはならない。

## 2. 保育園の風景

私の子どもが通う保育園では、子どもたちがのびのびと暮らしているように見える\*。外国ルーツの子どもや、障害のある子もいるが、分けることなく同じ場所で過ごしている（もともとそれほど大きな保育園ではないので、みんながみんなの顔が見える）。子どもたちは喧嘩もするし、面倒も見合う。給食など気を使うことも多いのだろうが、調理師も保護者もそれぞれに対応して皆一緒に食卓を囲んでいる。コロナ禍のなかでも、保育士たちが工夫して運動会や遠足なども実施された。先日行われた芋ほりに、私は作業の手伝いとして参加したが、南アジア出身の父親も二人参加し、そしてビーチサンダルで作業を手伝っていた。

一年前に私が眼にした風景——。娘のクラスには元気な女の子がおり、その子がペランダで座布団を二つもって遊んでいた。すると元気な男の子が走ってきて、彼女の座布団を一つとって走って逃げて行った。女の子は「○○君に取られた！」と大きな声をあげて、助けを求めた。すると、今年保育園に入ってきたばかりの男の子が座布団をうばった子のところまで駆けて行って、そして座布団を取り返そうとした。二人の男

の子が座布団をひっぱりあっていた。それをみていた女の子は、自分の座布団を取り返そうとしてくれている男の子に、「△△君がんばって！」と声援をおくっていた。

女の子の座布団を取り返そうとしている子は、少し前に南アジア出身の両親に連れられてきた。保育園まで連れてきた母親が帰るときはいつも、この世の終わりのような声で絶叫していた。当時は日本語をうまく話せず、教室で今何がやられているのかもわからないことが多くあった。だから一生懸命ブロックで何かをつくっているところで、先生がおやつの時間だから片付けようねと言ったので、先生の指示をしっかりと守るほかの子が悪気なくその子のブロックの一部を片付けようとしたら、自分のやりかけのものが盗られたと思つて、母親と別れるときのような大きな声で泣いていた。

彼にとつては大切なものを奪われる経験があり、だから座布団をとられた子の怒りの声に共感したのではないかと、私は思った。女の子は、長く一緒にクラスにいる男の子ではなく、彼女の座布団を取り返そうとしている新参者にエールを送った。ちなみに彼女が座布団をもつて遊び始めたのは昼ご飯のあとで、先生がここで遊んでいなさいといったエリアの外に彼女（だけでなく、男の子二人）も出て行っており、結果的に三人とも先生に教室の中に戻りなさいといわれて戻っていった。二人の子どもの遊びへの欲望がぶつかり、それが一人の子どもの行動を生み出し、さまざまな衝突と共感が生まれていた。

さいたま市において、2012年の外国人住民の総数は1万6968人（総人口123万9282人）だった。2016年には1万9433人（同127万476人）となり、4年間で2500人近く増加している。2016年の内訳は上位から中国（8247人）、韓国又は朝鮮（3417人）、フィリピン（1943人）、ベトナム（1545人）、アメリカ（348人）である。毎年千人近く増加する外国人住民がのびのび暮らせるために必

要な条件を、私たちはどれだけ真剣に考えているのか。一方で、他の国の人口が4年間で増加するなかで「朝鮮又は韓国」を国籍とする人口は、2012年から2016年までの4年間で3580人から、3417人に減少していることの意味も考える必要がある。

この社会の未来について大人が頭でいろいろと考えているが、その先端の現場はむしろ子どもたちの生きている場であって、そしてそこにはさまざまな課題も可能性もひそんでいる。彼女たちに何かを教えるのではなく、彼女たちのふるまいの中に、私たちが学ばなければいけないものがある。そして、保育園の風景を深化させるためには、たとえば、川崎市桜本で実施されているように、子どもたちが互いのルーツや文化的背景を尊重できるような取り組みが保育園や学校、地域社会において必要であろう\*3。

### 3. 見沼田んぼ福祉農園

私が20年間活動している見沼田んぼ福祉農園は、埼玉県の見沼田圃公有地化推進事業をうけて、障害者団体を中心に協議会を結成し、1999年に開園した。

見沼田んぼは治水上の観点から1965年以降通称「見沼三原則」という開発規制をかけられ、1260ヘクタールが基本的に緑地として保全されてきた。しかし条件不利地が荒地化し、不法に残土置き場として盛り土される、有害物質を含む廃棄物が投棄されるといった問題はやむことがなかった。これを受けて、埼玉県は1995年に見沼田んぼの治水に関わる川口・浦和・大宮の三市と協議し、見沼三原則に代わる「見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針」を出し、見沼田んぼの治水機能を維持しつつ、農的緑地空間としての土地利用を図ることを定めた。見沼田圃公有地化推進事業は、この方針を受けて、開発規制の代償として、農家が耕作できなくなった農地の買い取り・借りうけを行うものと

して創設された。県と浦和・大宮・川口の3市が合計で128億円の公有地化基金を供出した。

私の両親は、障害のある兄の公立高校への入学を求める運動に取り組む傍ら、見沼田んぼの保全運動にも参加していた。仲間たちと福祉農園設置の要望書を県に提出したのが1986年。公有地化推進事業が始まることになり、県の担当者がその要望書を手に取り、そして福祉農園は開園した。

福祉農園は、障害のある人たちが営農活動を行う場として開園した。耕作放棄された（農地）と、市場から排除された（障害者）と、二つのものが交わるなかで福祉農園ははじまった。見沼田んぼ福祉農園のある場所は、大雨が降ると傍らの川の水があふれる場所で、水はけも悪く、耕作放棄されていた。ごみの不法投棄も絶えず、近隣の方も散歩ルートから外していた。隣接する植木農家も除草剤をまく回数を増やす必要があった。福祉農園が近隣農家と関係を作っていたのは、「障害のある人が働く農園である」ということが理解されただけでなく、障害のある人たちが中心になりながら毎日農作業し、荒地を農地に変えたことによって

現役を引退して福祉農園のボランティアや、農園で活動するNPOの職員に再就職する人びとには、若いころに首都圏に仕事を求めてやってきた地方の農村出身者が多い。建築士、消防士、サラリーマンといった現役時代の肩書は捨て、子ども時代に家族を



見沼田んぼ福祉農園での畑仕事の様子



手伝った経験によって身についた技術を、障害のある人たちや若者との畑仕事に活かす。都市のなかで居場所をなくした、あるいは家庭菜園のなかにしか居場所をもたなかった経験や技術は、見沼田んぼや福祉農園という場所と出会うことで、農園の営農活動や環境整備、障害のある人の作業を支える工夫、若い世代のはげましなど多様な文脈に接続されていった<sup>\*4</sup>。

#### 4. 芋ほりとピースサイン…公共性を掘り下げる

2020年の10月18日、福祉農園で朝鮮学校幼稚部の芋ほりが行われた。

埼玉朝鮮初中級学校（以下、朝鮮学校）は2017年から福祉農園の活動に参加するようになり、2018年から福祉農園の一角で耕作をはじめ、そして2019年には福祉農園協議会に加盟した。きっかけは、大学の同僚の紹介で、私が埼玉県の朝鮮学校への補助金不支給に抗議する活動に関わったことで、朝鮮学校が福祉農園とそれほど遠くないことに気づき、農園の活動に誘ったことによる。朝鮮学校の保護者を中心に、営農にかかわる人たちはだんだんと増えている。

芋ほりには2歳児クラスから年長まで総勢38名が参加した。農園の設立経緯の説明は、福祉農園の営農を中心的に担ってきた地域活動支援センター農（<sup>あぐり</sup>）のメンバーや職員が行った。当日参加できなかった私に送ってもらった写真には、幼稚園児たちの後ろにあぐりのメンバー（多くが中高年男性）が立ち、ピースをしていた。芋ほりに前後して農園に通い始めた朝鮮学校幼稚部の園児と、農園に通っている日本人の子どもとの友達付き合いもだんだんと生まれて、一緒に遊んだり作業をしたりするようになった。大人たちも、農作業を通じて交流を深めている。コロナウイルスの感染拡大前までは、朝鮮学校の七輪で肉と農園の野菜を焼きながら交流するのが、新しい農園の風景になっていた。

福祉農園は、埼玉県が整備した農園を障害者団体が利用する場所ではない。県が取得した耕作放棄地を、障害者団体を中心とする耕作によって農園に整備してきた。その整備の過程で、障害のある人やその支援者だけでなく、さまざまな人たちが集まり、農園内や農園外との対話を繰り返しながら「公有地」という言葉の意味を深めてきた。やがて障害のある人たちが中心になってつくられてきた農園に、朝鮮学校にかかわる人びとが加わった。

郊外にとって必要なのは、ただ人口を増やすことではない。本号の主旨文に引き付けられ、単なる「消費の場」ではなく、差異が交わるなかで新たな価値を生み出しながら暮らす「クリエイティブな場」とすることが必要である。それを福祉農園の文脈でいえば、「公有地」の公共性を、あるいは（<sup>共々</sup>「コモン」）としての性質を、行政が当初想定したよりもずっと深く掘り下げて具現化すること（そのために時に行政と緊張感を持った交渉も必要になる）であり、そしてそれをこの街の文化の形として、（行政関係者を含めた）人びとに伝えていくことを意味する。

#### 〔文註〕

- \*1 さつたま市ホームページ<https://www.city.saitama.jp/006/013/005/001/p061480.html>より引用（2020年10月28日取得）
- \*2 一方で、さいたま市では年々保育所等への新規利用申し込みは増加し（2020年は前年度比4.88人増の9707人）、387人の待機児童が出ています。全国の市町村で最大である。
- \*3 筆者の子どもが通う保育園では、南アジア出身の父親を講師に、園児にむけて母国の言葉や文化を伝える教室が開かれた。現場の創造性を讃えたい。
- \*4 詳細は、猪瀬浩平、2019「分解者たち——見沼田んぼのほとりを生きる」（生活書院）の第一章を参照。

#### 猪瀬浩平 いのせ・こうへい

浦和市・現さいたま市出身。明治学院大学教養教育センター教員。見沼田んぼ福祉農園事務局長。NPO法人のらんと代表理事など。

『主な著書』「分解者たち——見沼田んぼのほとりを生きる」（生活書院）、「ボランティアってなんだっけ？」（岩波書店）、「むらと原発——窪川原発計画をもみ消した四万十の人びと」（農文協）ほか。

「私のすまいろん」

## 郊外暮らしの再発見 Rediscovery of suburban slow life

星 旦二

「東京都立大学 名誉教授、放送大学 客員教授」

はじめに

私が住んでいる地域は、都心部から電車で約40分程度に位置する郊外ニュータウンです。ここを都市郊外と位置づけて、そのくらしを対象化しながら、日々感じてきた健康関連要因について私見をまとめることにしました。

体験で知った健康維持のための都市環境の大切さ

初めて東京に住んだのは約半世紀前、医学部を目指した浪人生活でした。なんと、毎日毎日鼻水が出続け、毎朝駅で大きなちり紙を二束購入するのが日課となりました。一年後に故郷福島での生活が始まると、なんと見事に鼻水は止まりました。きれいな地方の空気環境のありがたさを感じたものでした。

予防を重視する医師になろうと志した動機は、建築業をしていた父の急死でした。臨床研修後に鼻水のことはすっかり忘れて、再度上京し東京都衛生局に勤務しました。なんと、小学校に入った娘は、顔中が湿疹だらけとなりました。その背景は、新築の公団集合住宅でした。壁と床はビニールクロスに使用された接着剤の有機溶剤が原因ではないかとはずぐには気がつきませんでした。

次に、拾ってきた愛犬と共に新築一軒家に移住すると、今度は、長男の喘息が始まりました。その理由は、大手住宅メーカーに依頼した新築が、公団同様にビニールクロスの壁と床、つまり家の中の有機溶剤の濃度が高

いことでした。鼻腔粘膜が刺激され、目がチカチカしたことを覚えています。同時にこの住宅地は、高速道路のインターチェンジの近くに位置し、高速道路から約400メートル足らずの場所でした。高速道路側の窓の棧さんには細かい黒い微粒子がいつも溜まっている事を思い出しました。

研究で知った健康維持のための都市環境の大切さ

第二次世界大戦後、1980年までは東京都の平均寿命は全国一でしたが、その後は、他の県に追い抜かれていきました。調べてみると全国自治体の平均寿命は、標高が高い地域ほど長いことが明確になりました。つまり、自然環境が豊かな地域ほど長生きであったのです「図1・2」。ただし、例外もありました。標高が200メートルでも死亡率が高い地域がありました。標高が高く自然に恵まれたはずの例外地域は、那須地方ないし赤城山の麓にある風光明媚な地域でした。この地域はダイオキシンやトルエンなどの有機溶剤濃度がとても高いことが環境省の調査で明確になっていました。都市郊外の環境は、視覚だけでは判断できない可能性があります。東京都では、奥多摩のダイオキシン濃度が最も高いことも明確になっています\*1。

脳血管障害による死亡率の減少

長野県が健康長寿である背景として、半世紀前と比べて、脳血管障害つまり循環器疾患の死亡率が激減したことがあげられます。長野県佐久総

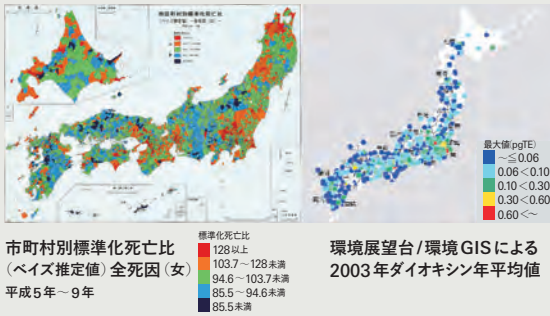
合病院が推進されてきた主な健康づくり活動内容の一つは、南向きに居間を設置し一部屋だけでも暖房に気を配り、床からの防湿と防カビ対策をしたことでした。また、屋外に設置されていたトイレとお風呂を屋内に移行させることで、長野県の年少者から前期高齢者までの脳血管障害死亡総数は1970年には3049人でしたが、約30年後には827人にまで激減したのです【図3】。世界に誇れる農村医学だったのです\*2。

## 健康住宅と健康との関連

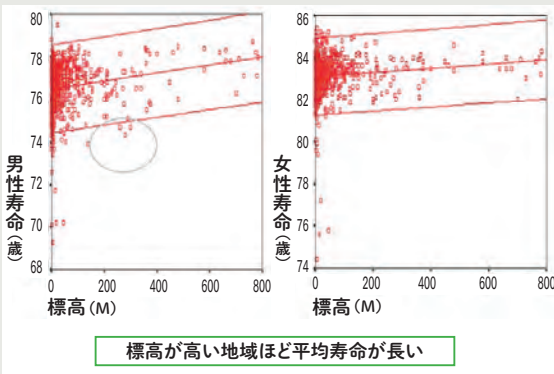
ここでは、私たちの健康は、住宅と大いに関連することを、我が家での体験を含めてまとめます。

### ●半世紀前に花粉症はなかった

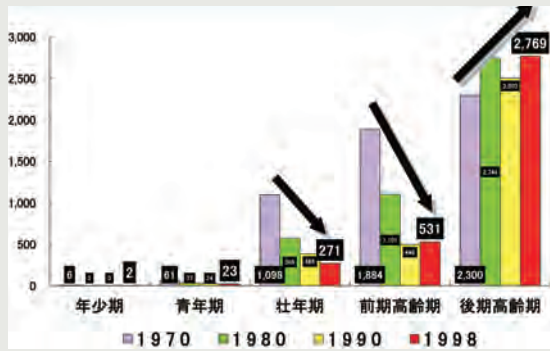
40年ないし50年前を思い出してみてください。内科学書に花粉症という概念はありませんでした。半世紀前の我が国の住宅に用いられた素材は、ほぼ全て自然素材でした。漆喰と無垢の木材の住宅には、有機溶剤が



【図1】全国市町村標準化死亡率とダイオキシン濃度



【図2】市町村の平均寿命と標高との関連



【図3】長野県脳血管障害死者数の世代別に見た経年変化（長野県と県研究室作成、2001年）

なかったからではないかと推定しています。

### ●子宮がん予防と痔疾患の激減

我が国の子宮がんの死亡率も年々低下していますが、子宮がんの原因であるヒトパピローマウイルスが子宮の中に入りにくくできる環境整備、つまりお風呂の屋内化です。

肛門に起きる痔についても同様です。肛門科という専門家が激減した理由は、肛門を水で洗うというウォータートイレがないのはウォッシュレットなどの肛門洗浄機による健康効果です。あのトイレットペーパーを顕微鏡レベルでよく見ると紙やすりつまりサンドペーパーであることに気が付くはずですよ。

### ●改築で知った健康維持のための健康住宅の大切さ

自然素材を活用した機密性の高い暖かい家が理想である事は、理解していたつもりでしたが、2002年に新築した二件目の家の冬の室内温度はなんと6.4℃でした。バブルがはじけて安くなったとは言え当時の土地代は一坪90万円でした。そのため、全て自然素材を使用した機密性の高い健康住宅を整備することが出来ませんでした。結果的には、有機溶剤ばかりかなんとも寒い家に住むことになりました。知識不足でした。

望ましい健康志向行動を支えるのは一定の収入確保が必要であることも明確になりました。多額の住宅ローンが残っている事を理由に、妻はその改築に対して財政面から反対しましたが説得して同意を得ました。健康への先行投資です。このよ

うなアクションつまり健康志向行動が取れるそのためには一定の科学的な情報の認知とともに一定の収入確保が必要であることを実感しました。私と妻で少なくとも3年間予定以上長生きし、年金の収入増によりこの一千万円程度を確保する先行的な投資効果だと勝手に試算しています。

### ●断熱気密を高めた家の改築

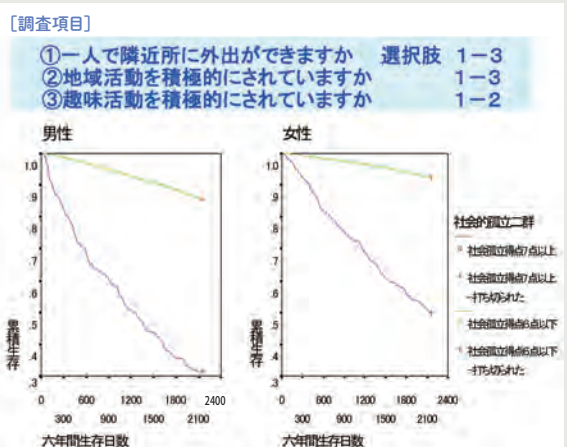
大規模な家の改築を3回経験しました。大きな一つは窓を二重にし、窓から熱を逃がさないためでした。また、床の合板を剥がし、無垢の木に並べ替え、壁は珪藻土を塗り、断熱材を入れ替えることで、冬期室温は最低でも17℃に向上しました。妻の血圧は3か月間で見事に低下し、私も夜はトイレに起きなくなりました。

猫も朝までぐっすり寝られるようになりました

### 都市郊外に住むメリット

二件目の新築住宅の居住地は、環境の良さと勤務地の利便性から、緑が豊富な都市郊外を選択しました。ニュータウンらしく車道歩道が分離され、緑が豊かであり、多くの公園が整備され、公園整備予算が最も多い市の一つでしたので、とても満足して生活しています。また会社員が多いことからNPO活動もとても盛んであり交付税不交付自治体の一つでした。また、当該市の総合計画策定委員長も担い、「もともと健康的な街にしよう」と勝手に意気込んだものでした。都心部に比べれば人口密度がやや低く、コンパクトシティの一つとして考えられます。

市と協働して実施した高齢者1・3万人の6年間生存追跡調査「図4」では、一人で外出しない、趣味活動と地域活動を止めてしまうことで、6年後には男性の7割が、女性の5割が死亡していました。また「笑い」と「手あて」(人に触れること)や外出などの社会との関係性を確保する事も忘れてはならないと考えています。住宅の縁側は、社会的ネットワークを支援する見事なハードの一つではないかと思っています。



【図4】社会参画とその後6年間の累積生存率、性別

ルです。快適住宅は基本的人権の対象なのです。あれほど騒がれた熱中症の死亡数は年間約千人以下であり、その10倍以上が寒い冬に命を落としているのです。

### 清潔な空気も考慮して

健康住宅は、適切な温度管理だけでなく、特に冬に低下しがちな湿度にも配慮すべきです。つまり、湿度が低いことが口腔内乾燥を招き、誤嚥性肺炎や要介護度を低下させることが明確になってきたからです。一方、空気の質についても配慮すべき事が明確になりつつあります。冬期死亡が最も少ない気密断熱の優れた住宅が推進されてきた北海道では、肺がん死亡率が最も高いことが明確になってきたからです。気密性の高い家では、PM2.5や浮遊粉塵、それに有機溶剤濃度などにも配慮が求められていることを物語っています。更に、沖縄県では、閉塞性肺炎患死亡率が男女

### 真の感染症の根本予防は 暖かい住宅

寒い日が続くと、風呂場やトイレなどでのヒートショックによる死亡数は、年間約1・7万人と、交通事故死亡の6倍以上にもなっています。その理由は、我が国の家屋の気密断熱が十分ではなく、英国の推奨基準からすると9割以上は欠陥住宅となり、改善命令や解

ともに極めて高い背景として、高湿度による黒カビが要因の一つではないかとの仮説を設定しています。人間が豊かに生存していく上で、健康住宅は根本的予防方策の典型的な事例の一つです\*4。

## 屋内外の健康支援環境と健康長寿

筆者らは、村上や伊香賀らの先行研究\*5,6,7を踏まえ、CASBE チェックリスト\*8の簡易版を用いて2007年に沖縄県の高齢者に基礎調査を実施し、その5年後に追跡調査を実施した後、さらに2016年までの生存と要介護度を追跡調査しました。その結果、所得と学歴に支えられる社会経済要因が、優れた屋外住居環境を選択することを経て、精神的健康と身体的健康そして社会的健康を規定し、その後の健康長寿を規定する因果構造を世界で初めて明確にしてみました\*9。

## 健康住宅の最大の意義は人の成長

子供達の好ましい生活習慣は、親が子供と共に運動し、豊かな食を共に囲み会話することを経て規定されることが小中高生とその親の調査を統合することで明確になりました\*10,11。住居の健康づくりの意義としては、健康的な住宅は、健康規定要因の一つであり、寒さを防ぎ、良質な睡眠を確保する視点と共に、「子供の夢を育む場」として意義が大きいのです。良質で居心地のいい住宅は、疾病の予防と共に、生涯にわたる健康の維持増進に不可欠な人としての力量形成(Family Development)の基盤ですし、またQOL(Quality of Life)向上に大いに役立つという意義があります。

高齢者の身長が高いほど長寿である\*12。事実、住居と健康との関連と本質を示唆しています。その根拠は、身長が延伸する生育期に食卓を囲むダイニング効果が保障されていたことを反映しています。歯数が多いほど長寿であることと本質は同様です。

## 公的責任としての健康支援環境の整備がゼロ次予防\*4

国連が示し、全加盟国が批准したSDGsつまり持続可能性発展のための国際的な目標が提案する理念と実践的方法論の展開が期待されています。特に、住民と専門家が協働して取り組んでいくことが関係者に期待されています。我々一人ひとりが、Think Globally Act Locallyを確認し、健康住宅、健康企業、健康地域、健康地球に住み続けられるように、今日より出来ることから実践したいものです。

### 〔文献〕

- \*1 田城孝雄、星旦二「コミュニティヘルスケア研究」放送大学教育振興会、2019
- \*2 若月俊二「プライマリ・ケアと農村医学」日本農村医学会雑誌、1979、28(3)、168-178頁
- \*3 星旦二「ピンピンコリの法則」おでかけ好きは長寿の秘訣」2010年、東京、ワニブックス
- \*4 星旦二「ゼロ次予防に関する試論」地域保健、1989、20、48-51頁
- \*5 林俯江、伊香賀俊治、星旦二、安藤真太郎「有料老人ホームの冬季室内温熱環境が同居者の要介護度の重度化に及ぼす影響」介護施設の室内温熱環境と同居者の要介護状態に関する実態調査」日本建築学会環境系論文集、2018(745)、225-233頁
- \*6 伊香賀俊治、江口里住、村上周三、岩前篤他「健康維持がもたらす間接的便益(NEBE)を考慮した住宅断熱の投資評価」日本建築学会環境系論文集、Vol.76、No.666、2011年8月
- \*7 出口満、伊香賀俊治、村上周三、他「健康維持増進に向けた地域環境評価ツールの開発と有効性の検証」日本建築学会環境系論文集2012、837-846頁
- \*8 川久保俊、伊香賀俊治、村上周三、他「戸建住宅の環境性能が居住者の健康状態に与える影響」空気調和・衛生工学会大会学術講演梗概集2012、441-444頁
- \*9 Toshi T. and Kotama S. editors. The structure of healthy life determinants - Lessons from the Japanese aging cohort studies. Springer Singapore. ISBN 978-981-10-6928-3, November 24, 2017
- \*10 東京都教育庁「平成19年度「児童生徒の健康に関するアンケート調査報告書」(東京都教育委員会)2009年3月
- \*11 「平成17年度健康づくり支援のための基礎調査報告書」東京都教育委員会、平成18年3月
- \*12 星旦二、中山直子、高城智圭、他「都市郊外在宅高齢者における身長とBMI区分別にみた3年間の生存日数との関係」日本健教誌2010年、18、268-277頁

### 星 旦二(ほし・たんじ)

1950年、福島県生まれ。東京都立大学名誉教授、放送大学客員教授。福島県立医科大学を卒業し、竹田総合病院で臨床研修後、東京大学で医学博士号を取得。東京都衛生局、厚生省国立公衆衛生院、厚生省大臣官房医系技官併任、英国ロンドン大学大学院留学を経て、現職。公衆衛生を主要テーマとして、「健康長寿」に関する研究と主張を続ける。近著に「新しい保健医療福祉制度論」(日本看護協会、2014年)

「ひろば」

## 林檎のなる土地の郊外／百年の棲家

平井太郎

「社会学」弘前大学大学院地域社会研究科准教授

岩木山という行儀のいい山が平野を越えて真っ白に見えて、反対の方には八甲田の山脈がもう冬だぞという風に連なっている。

——私が暮らしている「林檎のなる土地」は、こうして二つの山を眺める朝に始まる。冒頭の一節は今和次郎『日本の民家』からのもの。調査（1920年4月）、執筆（1922年5月）されてから百年練り返される営みが、ここにはある。今は、自著で「林檎のなる土地」と呼んだ津軽の城下町に生まれ、同書のスケッチ付きコラム群（初版「絵と説明」、続版「採集」）の冒頭をその地の小農の家で飾った。

小農の家が佇むのは街道筋。百年前の当時から農村ではなく、近世来の舟運の拠点の町外れであった。スケッチでは「雪囲い」が強調されている。多方面に業績を残す今の生涯で、雪とともにある住まいや暮らしをどうデザインするかは、おそらく唯一貫したテーマだった（『*Notes*」第6号）。

百年後の現在もそれは、この「林檎のなる土地」での「せつなさと面白さ」（藤森照信 岩波文庫版『日本の民家』解説）として変わらない。今日も私は、3シーズンと持たない一揃え10万円前後する雪タイヤをあつらえ直すか、いつ履き替えさせるか思い悩んでいる。伴侶が急な病いに倒れ、この冬、一人で雪避けをどうしようか、漠然とした不安がよぎる。

だが、それもまた楽しみである。予想されるようなウィンターリゾートが……といった楽しみではない。タイヤのやり繰りにはじまり、どう雪道をやり過ごすか、地吹雪を凌ぐかなど、クルマをめぐるせつない悩みは、この地に暮らす人びととの恰好の話題になる。そうして社交（*social*）が営ま

れうることも、紛れもなくモーターゼーションの洗礼を受けたクルマ社会（*social*）の暮らしの、これまで語られてこなかった面白さだ。

さらに、雪に鎖lockされる住まいと暮らしは独特の豊かさをもたらす。今和次郎のスケッチを注意深く眺めると、ムシロの戸口を入れてすぐツケモノと記された四つの円環が目に入る。漬物樽である。雪とともにある暮らしは、こうして、決して広くない住まいのただなかに、保存食の居場所を育む。

私自身、この「林檎のなる土地」に暮らしてまず驚かされたのが、メシの漬物の存在だ。現在も酒（日本酒）の当てに欠かせない「スシコ」。近世から小農でも白米を常食にできた、内地唯一の土地（『日本食生活全集』第2巻）ならではの伝承食である。だがそれは、寒冷を無視し商品作物としてコメ単作を強いてきた、幕藩制、近代地主制、戦後農政と連綿とした権力作用の落とし子である。スシコを楽しむ裏側には、数年に一度の冷害で生まれる膨大な餓死者、失業者が横たわっている（太宰治『津軽』）。

だからこそ私は、『日本の民家』の「林檎のなる土地の家」を単純に貧困の象徴と読み解く理解（瀝青会『今和次郎「日本の民家再訪」』には与くみしない。そこには必ず、「人と物の初原の関係」（藤森前掲文）、あるいは今自身の言葉を借りれば、「人びとと自然との交渉」の「せつなさと面白さ」が、決して「恣意的に」（瀝青会前掲書）ではなく、立ち現れている。

同じような視点から、「林檎のなる土地」の家で私が興味惹かれるのは、母屋に埋め込まれた「厩うまや」である。これもまた瀝青会が読み解くように

街道筋の住まい特有ではない。津軽の大小の寺社を巡れば、狛犬ならぬ狛馬が奉納されていることに気づかされる。それほどこの土地では、どんな小農でも欠かせなかつた馬であり、「厩」は馬とともに暮らす棲家の証であった。馬は毎春の田畑をおこす友であり、モノやヒトをどんな風雪の日も休むことなく運んでいた。

たしかに現在、馬はトラクターとクルマに取って代わられた。だが消え去ったわけではない。かつての馬喰（津軽でいう「バクエロ」）は農機具や自動車の修理工として生き延びた例が少なくない。その名残か、型落ちし屋根を剥がれて運搬車に改造された軽トラは、今も御馬喰（津軽でいう「オバケ」）と呼ばれ慣わされている。

何より、潰された馬の肉を購<sup>あがな</sup>うところから出発した肉店が実に多い。城下町を二重三重に取り囲むように点在する。戦後は豚や鶏を主に扱うようになったが、その店独特のタレに漬け込まれたモツは、今、「林檎のなる土地」で生まれ育つた幅広い世代に共有されるソウルフードになっている。

盆の時期、屋下がりから宵の口まで、この土地の郊外では、あちこちで煙が上がる。盆の火でもあるがモツ焼きの火でもある。軒先や路上に人びとが円居し、いつ果てるともなく飲み食べ語り続ける。今年の盆はたしかに円居の輪が小さかった。だが人びとはやはり、かつてともに暮らし続けた痕跡のある獣の臓物を食らいながら、死者ははじめここにいない人びとも交歓していた。

これが「林檎のなる土地」の郊外の暮らしと住まいの現在である。今和次郎の百年前の書は初め、「日本の民家」とともに「田園生活者の住家」と題されて世に送り出された。つまりそれは、たしかに失われゆく民俗を集め「郷愁を沸かせる力」〔藤森前掲文〕をもつと同時に、人びとと環境が交渉を重ねる未だ来たらぬ住まいと暮らしを素描する試みでもあった。そこで素描された人びとと環境の交渉の「せつなさ」と面白さは、雪／米／漬物／

馬／クルマ／臓物というように、少しずつ折れながら折り重なって、百年の時を紡いでいる。

今和次郎が「せつなさ」と面白さを凝縮させて素描した家のごく近くでは戦後、「まなざしの地獄」（見田宗介）との葛藤で記憶される死刑囚が少年期を送り、「家郷」として憎悪のまなざしを向けつづけた。「林檎のなる土地」の郊外は決して静かな瀝青会前掲書ばかりでなく、物言わぬ裂け目がある。同書の言う「林檎の作付けで忙しい夏」も人びとと環境との交渉では生じえない。たいていの果物は「作付」されないし、林檎の夏は「葉かけ」と呼ばれる農薬散布で明け暮れることは、この土地に暮らせば誰でもすぐ気づくことだ。郊外の再発見は、そうした小さな感受性と想像力から始まるであろう。

#### 〔参考文献〕

- \*1 『日本の民家・田園生活者の住家』1922年、鈴木書店
- \*2 『今和次郎と吉阪隆正』『Alpha』第6号（2008年3月号）
- \*3 藤森照信『日本の民家』解説…今和次郎『日本の民家』（1989年／岩波文庫）
- \*4 『日本食生活全集』第2巻…日本の食生活全集青森編集委員会編纂 農山漁村文化協会／1986
- \*5 瀝青会『今和次郎「日本の民家」再訪』（2012年／平凡社）
- \*6 見田宗介『現代社会の社会意識』（弘文堂／1979年）

#### 平井太郎（ひらい・たろう）

2008年 東京大学大学院総合文化研究科博士課程単位取得退学。博士（学術）。現在 弘前大学大学院地域社会研究科 准教授（社会学）。

〔主な受賞〕マシヨン・コミュニティに関する研究で、2016年度日本都市学会論文賞

〔主な著書〕『だん着の地域づくりワークショップ』（筑波書房）、『ポスト地方創生』弘前大学出版会、論文に「戦後日本都市におけるコミュニティ生成の論理と展望」『日本都市学会年報』第53号（2020年）など。

# 住総研だより

## 住総研 研究論文集・実践研究 報告集 No.47 (予告)

2020年10月末、研究・実践論文16編(研究14編、実践2編)が提出された。11月からそれぞれの論文の査読が開始され、翌1月の研究運営委員会で審議された。ここで審議された論文および論文評は、「住総研研究論文集・実践研究報告集」No.47として、2021年3月末に出版予定。

また、同委員会第19回(2021年度)「住総研 研究・実践選奨」の候補が選出され、2021年3月開催の理事会・評議員会を経て、6月のキックオフミーティングで表彰される予定。また、「住総研 研究論文集・実践研究報告集」No.47に掲載した実践研究報告書を読みやすい形に纏めた「グラフィック版」を住総研HPに順次掲載する。

なお、過去のグラフィック版は、現在公開中▼[http://www.jusoken.or.jp/paper\\_archive.html](http://www.jusoken.or.jp/paper_archive.html)

## 第8回「住まい・まち学習」 教育実践研修会 参加者募集

「住まい・まち学習」を教える先生や

関心のある方々が対象の実践研修会。今回はコロナ時代の住環境教育についての講演や、実際に「住まい・まち学習」に取り組んでいる学校の発表を通じてカリキュラム作成スキルの育成をオンラインで試みる。

▽日時：2021年3月27日(土) 13時～

## 住教育授業づくり助成募集

住教育授業に取り組み小・中・高校または団体に対する費用助成。

▽助成金額：各校・団体一律10万円

▽応募資格：①国内の小・中・高等学校(高専を含む)、国立・公立・私立は問わない ②右記の学校に対して助成対象授業を行う団体(原則として1校・団体1申請)

▽募集校数：①②を合わせ全国で5～6校

▽応募期間：2021年4月1日～6月30日 ※必着

▽応募方法：住総研HPより申請書を入力し、必要書類と共に郵送

## 第7回 住総研 博士論文賞募集

住関連分野における研究発展のため、若手研究者・実践者の育成及び支援を目的に、将来の「住生活の向上」に役立つ優れた博士論文を表彰する。

▽応募資格：住生活の向上に寄与すると考えられる論文で、次の項目すべてを満たすこと。

①過去3年(2018年4月1日～2021年3月31日)の間に、博士の学位を取得した論文で、所属長もしくは指導教員の推薦があるもの。なお、同じ指導教員の指導の下で行われた博士論文の応募は1編のみとする

②申請研究者は、概ね40歳以下の方

③住総研 博士論文賞の募集に初めて応募するもの

④論文の言語は、日本語または英語とする

▽表彰数：1～3編程度

▽賞の授与：賞金10万円。受賞論文は成果発表の機会を設けると共に、住総研HP上で、受賞者リストと成果発表動画を公開する

▽応募期間：2021年5月1日～2021年9月30日

▽応募方法：住総研HPより申請書を入力し、必要書類と共に郵送

## 住まい読本 18

『和室学』世界で日本にしかない空間

松村秀一、服部岑生、他／平凡社／3400円＋税／2020年10月発行



## 清水組「住宅建築図集」

### 現存住宅調査研究報告書 発行

清水組(現清水建設)「住宅建築図集」(発刊1935年、1939年)掲載の現存住宅58件を実地調査し、所有者の許諾を得られた42件の調査報告書。2020年8月1日/発行：住総研



## 第55回 住総研シンポジウム

【それでも人は他者と空間をシェアする】(要旨)

▽日時：2020年12月3日(木)

▽会場：建築会館ホール(オンライン併用)

▽講演：岡部明子(東京大学大学院教授)、小川さやか(立命館大学教授)、猪熊純(株式会社成瀬・猪熊建築設計事務所)、門脇耕三(明治大学准教授)、前田

所、門脇耕三(明治大学准教授)、前田



昌弘（京都市立大学大学院准教授）、鈴木亮平（特定非営利活動法人 Earthcare partners balloon 理事長）、山道拓人（株式会社ツバメアーキテクト代表取締役）

### 第9回住総研図書室 住まいの本展

2020年8月3日から31日まで住まいの本展を開催した。住総研の本年度の重点テーマが「シェアが描く未来の住まい」であるため、シェア居住をテーマの展示とした。

「シェア居住」は2011年の東日本大震災以降、人との繋がりが再認識されるようになり、注目された。しかし、今回のコロナ禍で部屋や設備を共有することのリスクが高まり、シェアハウスをはじめとする集まって住むことの根幹を揺るがす事態となっている。シェアや集住の資料から新しい生活様式下でのシェアの在り方を考えるきっかけとなればと思い、開催した。



【図1】第55回住総研シンポジウム／上：ディスカッションの様子 下：講演者左から、門脇耕三氏、猪熊純氏、小川さやか氏、岡部明子氏、山道拓人氏、鈴木亮平氏、前田昌弘氏、住総研専務理事 道江紳一



【図2】絵本とおそうざいのお店83gocco（ハチサンゴッコ）／上：外観。デッキを新設。生活道路に面しており、気軽に入出入りすることができる。下：内観。壁一面に国内外から集めた3000冊以上の絵本が並び

### 住総研市ヶ谷加賀町アパート

#### 「住宅+αの場所」リノベーション 絵本とおそうざいのお店83gocco

当財団の研究活動の一環として、住総研が所有し賃貸している市ヶ谷加賀町アパート（東京新宿区）の1住戸を対象に「住宅+αの場所」リノベーションコンペを2019年10月に実施した。団地や地域の人が「居る」ことができるようなコミュニケーションの場所づくりを目的に、募集したものである。

事前に2回（2019年10月11日、19日）のオープンハウスを行い、2日間で約70人が来場した。

#### ●応募者の分析および事例決定

このコンペには28件の応募があり、6件に絞り二次審査を実施した。応募代表者属性は、男性が64%と多く、年代は30代が53%となり次いで、40

代11%、60代11%であった。現在の職業は「建築」と「飲食」が多く、建築事務所にカフェやシェアスペースの機能を合わせた提案も多くみられた。決定にあたっては、①コミュニティへの波及、②持続可能性・実現性、③先進性、④市ヶ谷加賀町アパートとの親和性、⑤公益性の五つの視点から評価した。

#### ●絵本とおそうざいのお店83gocco 選定された83gocco（ハチサンゴッコ）

【図2】は絵本研究家の母と調理師の娘が運営する、お総菜屋兼ブックカフェ・ギャラリーである。店名に因み、2020年8月3日にオープンした。団地をはじめ地域に住む人たちの日々の食卓のちょっとしたお助けになること、一息つける憩いの場となることを目指している。週5日、11時から19時の営業で、おそうざいを販売するとともに、3000冊以上の絵本を自由に手にとって読

むことができる。おそうざいの価格は1パック3000円程度で、毎日8種類程度のおそうざいが用意されている。和食、洋食、中華、エスニックまでとメニューは幅広い。現在では、リピータも多く、お取り置きをするお客さんも見られる。コロナ禍のため当初予定していた店内での飲食や絵本に関連するイベント等は現在行っていないが、今後状況を鑑みつつ開催を予定している。

### 「すまいろん」購読のご案内

●「すまいろん」は年2回刊行（2月と8月）です。

●定期購読料（税・送料含む）

1年購読（2冊）1500円

3年購読（6冊）4500円

●購読料のお支払い

郵便局備付の青色の振込用紙をご利用下さい。

▽口座番号：001110-316639

▽加入者名：一般財団法人住総研

\* 払込人欄に購読期間（1年または3年）をお書き下さい。\* 希望の送付先を払込人欄にご記入下さい。\* 途中解約はできませんのでご了承下さい。\* 振込手数料はご負担下さい。

● 単品でのご購入  
最新号ならびに在庫のある号についてはバックナンバーもご購入頂けます。

「すまいぼん」

# 余白を埋めるために——戦前の「すまい」ぼん

鈴木義弘〔大分大学〕

1970年代初頭、九州大学大学院入試の建築計画系問題は「もし太平洋戦争がなかったら、日本の住宅はどうなっていたか……？」の問いだけだったという伝説がある。1970年代初頭、高度経済成長と生活様式などの価値観転換の時期、その出題者は、恩師の青木正夫であった。近代化以降の日本住宅が変容するなかで、戦時期の発展過程の断絶がどのような影響をもたらしたのか。約半世紀を経てこの問いへ解答するには至らないが、建築計画的な立場から戦前の「ゆらぎ」、すなわち、合理化の追究と伝統性の継承の曲折を振り返る。

## 開化の啓蒙書

# 文

明開化の時代には、西洋啓蒙思想だけでなく一般庶民向けの通俗的な形において

も、住宅改良の必要性が意識される。従来のユカ坐生活や接客空間重視を批判し、また衛生環境の重要性が指摘されな

から、住宅の西洋化が推奨され、翻訳書である『西洋家作雛形』（1872〔明治5〕年・東京書肆）では、西洋式住宅のモデルプランが紹介されている。いわば、模倣の開始である。

## 家政学からの住宅改良への提案

# か

つては「家事経済」と呼ばれていた家政学においては、衣服・裁縫・炊事・会計・健康管理・礼儀作法・使用人の扱いなどの

住生活全般が対象とされ、なかでも「住居」の衛生環境は主要な項目であり、その近代化が積極的に提唱されていた。明治期も後半になると、プライバシー確保の重要性や住宅面積構成の合理性など、生活者の立場からの近代的・実用的主張が各論的に述べられるようになる。

## 建築界における

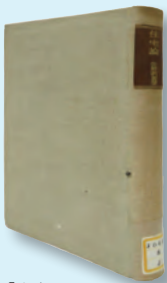
### 各論から総論への展開

建築学会などからの改良提案も、欧米

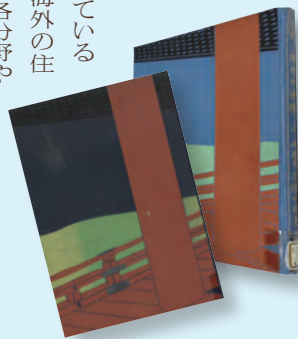
住宅の模倣や和洋折衷を端緒にしつつ、各論から計画全般を扱う総論というべき著作が公刊される。三橋四郎『理想の家屋（上）（中）』（1913〔大正2〕年・大倉書店）はその先駆けで、つづく世界建築社編『住宅建築』（1916〔大正5〕年・須原屋書店）は、三

橋の述べた内容が拡張されているが、いずれも日本住宅史、海外の住宅、構造・設備・材料などの各分野や家相、庭園計画までを網羅しており、これを43名による分担執筆と、普通住宅から中・上流・華族向けの邸宅にいたる実例が掲載された明治期までのひとまずの総まとめといえるのだが、新たな提案に日本の様式をどうとり入れるかが腐心されており、この段階では耐火性能や構造強度の向上が強く主張されるにとどまっていた。

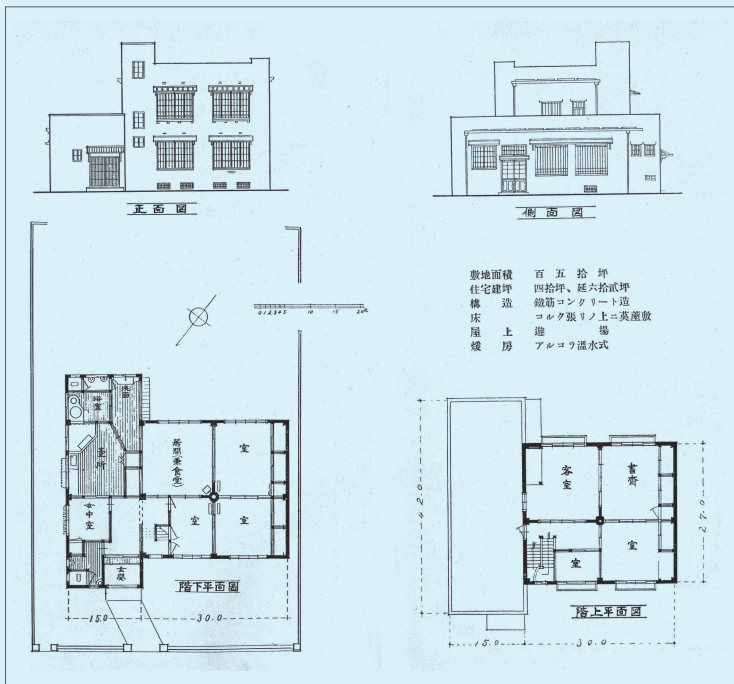
### つづく佐野利器『住宅論』（1925〔大正14〕



『住宅論』  
佐野利器 著  
1925年/文化生活研究会



『理想の家屋 上』(右)  
『理想の家屋 中』(左)  
三橋四郎 著  
1913年/大倉書店



〔図1〕佐野利器自邸  
出典：佐野利器『住宅論』  
(1925年／文化生活研究会)

『家を住みよくする法』(右)  
大熊喜邦 編著  
時事新報家庭部 編  
1927年／文化生活研究会

『吾家の設計』(左)  
ウィリアム・メレル・ヴォーリズ 著  
1923年／文化生活研究会



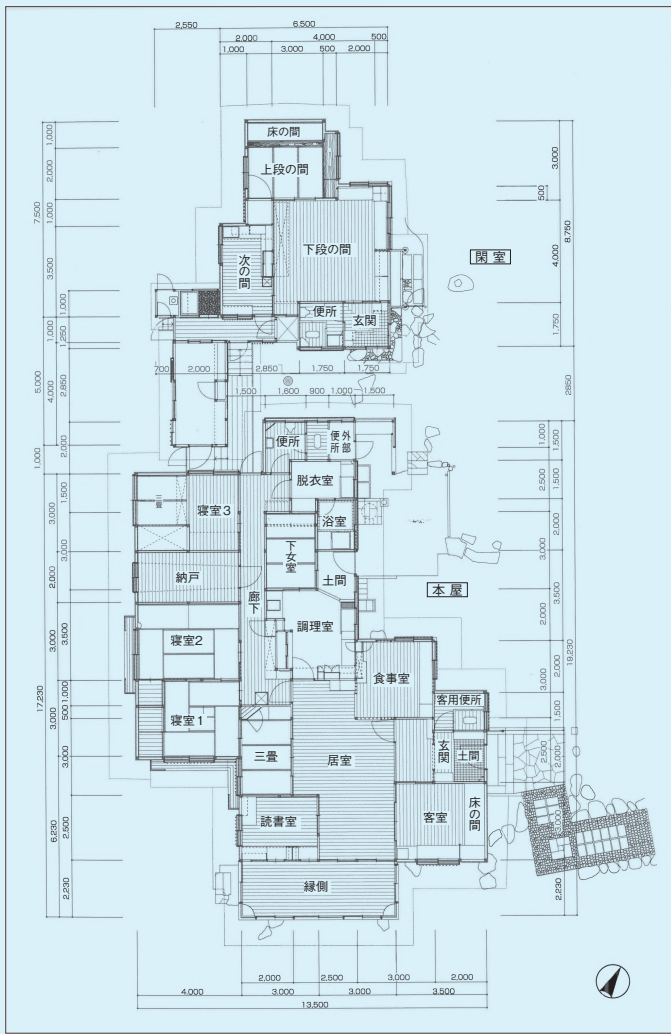
年・文化生活研究会は、構造家の先駆者である専門性を超え、合理的な近代性を反映させた住宅計画の総論である。しかし、興味深いのは巻頭の口絵に挿入された氏の自邸の写真と図面である「図1」。本論ではまったく言及されていないが、農家住宅を思わせる田の字型平面が二層に重ねられ、イース式の狭苦しさを避けるためか、居室相互は続き間なので、通り

抜けが避けられない。構造的には堅固であるが、理論と実体化の混迷を読み取ることができ。野と同じく、西洋化を強力に推進した大熊喜邦編著『家を住みよくする法』(1927/昭和2)年・時事新報家庭部編／文化生活研究会において、それまでの改革的な思

潮とは対極的な住宅論に驚かされる。効率性に偏重するのではなくある程度の精神的な無駄も必要であり、床の間や縁側なども有用であることや、経済面からは和室の用途の融通性が余裕にもつながること、家族本位にあまり重きをおき過ぎると来客を拒絶することにもなるなど、「転向」ともいえる曲折である。

特 筆したいのが、ウィリアム・メレル・

ヴォーリズ『吾家の設計』(1923(大正12)年・文化生活研究会)で、彼が遺したなかでも、中流階層を対象とした重要な成果である。「二十坪住宅」と題されたモデル設計は、「リビングルーム」の必要性が提案され、一階に共用空間、二階に(夫婦)寝室と子供室(児童室)という構成である。寝室と女中室にはタタミ敷きが採用され、日本人研究者・建築家の西洋志向とは異なる立場から、むしろ日本人の生活を客観的に観察したという意味で先見的な計画提案であった。「すまいぼん」を一冊に絞るなら、多



\* 1/150の平面図を50%で転載。部屋名は可読文字サイズに変更しています。

『日本の住宅』  
藤井厚二 著 / 1928年 / 岩波書店

〔図2〕藤井厚二「聴竹居」平面図  
(1928年 / 京都府大山崎町)  
出典: 竹中工務店設計部「聴竹居 実測図集」  
(2018年 / 彰国社)



くの人が藤井厚二「日本の住宅」(1928(昭和3)年、岩波書店)と答えるだろう。その結実の「聴竹居」で例えると「図2」、ユカ坐とイス坐の融合、日本固有の風土を考慮した建築環境設計の創出などが主要な要素であり、「居室」と表記されたりリビングルームを中心に、客室・読書室・縁側・食事が配置された構成などが高く評価されており、極限ともいえるまでに精緻化された部材やディテールは、ひとつの到達点と評価されている。とはい

え指摘したいのは、上述した共用空間ではなく、西側領域に位置する家族の居住部分では中央部の廊下をはさんで南側に居室が、北側に設備諸室が集約されていて、これは中廊下型住宅の構成なのである。従って、「到達点」と手放しで讚えていいのか、個人的にはためらっている。ブルー・タウトは「日本美の再発見」(1939(昭和14)年・岩波書店)やその他



の数多くの論考から、桂離宮や伊勢神宮に代表される皇室系伝統建築は合理的で機能的な造形美であり、日光東照宮などは

將軍建築として裝飾華美を否定したことが知られている。この解釈への否定論もあり、翻訳の妥当性を含めた再評価の研究もいまだに途絶えていない。私が最も拠りどころにしているのは、井上章一『つくられた桂離宮神話』(1986年・弘文堂)のだが、それはともかく、多くの支持者のもとで当時の進歩的な住宅像が形づくられたといえよう。

先ごろ『和室学——世界で日本にしかない空間』(往総研住まい読本 / 2020年 / 平凡社)が刊行された(48頁参照)。日本の住様式の来し方行く末は依然として大きな命題である。



『つくられた桂離宮神話』(右)  
井上章一 著  
1986年 / 弘文堂

『日本美の再発見』(上)  
ブルー・タウト 著  
1939年 / 岩波書店

『和室学——世界で日本にしかない空間』(左)  
松村秀一、服部孝生 他著  
2020年 / 平凡社

鈴木義弘(すずき よしひろ)  
1958年 北海道生まれ。1984年九州大学大学院修了。1984~1992年日本電信電話公社建築局・NTT建築部勤務。現在、大分大学理工学部教授。専門は、建築計画学。  
『主な著書』『和室学 世界で日本にしかない空間』(共著、平凡社) / 『住総研住まい読本』、『建築のサブリメント』共同編著、彰国社、中廊下の住宅、明治大正昭和の暮らしを問取りに読む『共著、住まいの図書館出版局』、『ビジュアル版建築入門』建築の言語『共著、彰国社』、『建築設計資料集成』福祉、『医療』共著、丸善ほか。  
『主な受賞』住総研研究選奨(2009)、都市住宅学会賞著作賞(2010)ほか。

## 宮脇檀の住宅地

# 戦

後日本でつくられた住宅地の環境の貧しさは今更言うまでもない。公的開発、民間開発、区画整理、どれをとっても、画一的で単調な道路とその両側に広がる均質な区画が日本中を覆い尽くしている。ニュー

タウンのような大規模な基盤整備では、公園や保存緑地、歩行者専用道路などが計画的に取り入れられている場合も多いが、それでも日常生活の舞台となる住区は、やはり特徴のない道路と宅地だけの基盤整備が基本となっている。そしてそのように大量生産的に生み出された宅地のように、住宅が勝手気ままに建ち並び、現在見られるまちの姿が出来あがってきたわけである。個々の住宅や庭は地域で共有している全体像もなく、個人の判断でまちまちに作られ、その結果、混乱した乱雑な住宅地が量産され続けてきたわけである。

このような状況には多くの土地供給者や住宅事業者、専門家も強い疑問を持っていたので、70年代も終わりになると、宅地や住宅の供給が量から質を問われる

時代に入り、より質の高い住宅地をつくらうという動きが社会的に生まれてくる。そしてその代表的な試みが、宮脇檀の一連の住宅地設計であるのだが、このことは意外に知られていない。

### 住宅地における六つの要素に着眼

宮脇檀はいわゆる住宅作家として著名な建築家であった。その評価も個人住宅に関しては良く知られている（1979年、第31回日本建築学会賞作品賞「松川ボックス」）。しかし実は1970年代の終わりころから他界する1998年までの20年ほどの間に62箇所住宅地の計画・設計に関わり、幅の広い実績を残している。住宅地の環境というのは、土木的な道路や画地の整備から、公園や緑地の計画、住宅そのものの設計、外構の整備や植栽の計画、さらには住民が暮らし始めた後の環境管理の範囲にまで及び、とても幅の広い計画と設計を経てつくられている。このような多岐にわたり、しかも時間的にも長い期間におよぶ仕事は、ひとりの建築家への評価としては十分に

# 前

いものがある。それは建築のように作品をつくるという華々しい仕事ではなく、比較的地味で苦勞の多い仕事でもある。しかし宮脇檀の住宅地の実績を振り返ってみると、いまだに美しく環境管理され、住民に愛され続けている多くの住宅地が実際に存在し続けているのである\*1。

置きが長くなったが、本稿ではその仕事の一部を紹介しよう。宮脇は住宅地の環境はさまざまな要素で構成されており、操作可能な要素は大きく六つにまとめられると

して、「五つのハードと一つのソフト」という言葉で整理していた\*2。五つのハードとは「造成計画レベル」「施設計画レベル」「外構計画レベル」「宅地内計画レベル」「建物計画レベル」であり、住宅地の物的な計画・設計に関する内容である。一つのソフトとは「管理計画レベル」であり、各種協定や環境維持管理に関するソフトウエアの計画である。そして住宅地を計画実現するためにこれらの流れを想定して、宮脇檀は事業や計画に関与していった。



〔図1〕可児桜ヶ丘ハイムHOPE住宅(1984年、岐阜県可児市66戸)  
恵那石、美濃焼タイル、ソイルセメントなど地域の材料で作った外構設計



〔図2〕青葉台ぼんえらふ(1993年、福岡県北九州市106戸)  
近隣の家でコモンを囲むクラスターを構成し、それらを曲線の集散道路が繋ぐクラスターコモンの造成計画



【図3】コムンシティ星田(1990年、大阪府交野市166戸)  
大阪府が主催した15haの住宅地開発事業コンペで  
最優秀賞となり開発した住宅地。開発コンセプト「混と  
脈」に基づき造成・建築共に計画

# 初

期の仕事はすでに造成工事による基盤整備が終了し、道路や宅地は標準的な特徴のない既存宅地に対して、主に外構によりまちなみ修景を行う仕事が多かった。しかしこれらの住宅地でも、外構の計画だけでなく、自転車置場や物置、隣接する庭の關係など敷地内計画に対する配慮も行った。また建物に対しても、壁面後退や屋根の形態・屋根色、外壁色、開口部の誘導などに関して、設計マニュアルを定め、分譲事業に参加した住宅建設会社に対してマスターアーキテクト的な設計調整も行なっていた。これらの仕事の重要な観点は、道路と宅地の間のいわゆる中間領域の整備なのであるが、出来上がった街並を見ると、その成果は一目瞭然であった【図1】。

それまでの個々の区画に各々の考えで住民と住宅建設会社がばらばらに建物を建て、調和のない外構を整備していた分譲地の風景に比して、近隣間の住環境の改善と調和のとれたまちなみ景観が実現できたわけである。この方法はまちなみ整備の費用対効果も高いために、当時の住宅分譲事業に強い影響を与えたことになり、日本全国に伝播普及していった。

さらに宮脇禮は未造成の大規模街区(企業の社宅跡地やニュータウンの集合住宅用地など)に対して、造成設計も含めた住宅地計画も比較的初期から行なっている。このような住宅地の場合には、道路や公園・緑地、街区や画地配置までも設計できるので、五つのハードの全域にわたって総合的な住宅地環境を検討、実現することが可能であった。初期の仕事では50戸から100戸程度の規模の住宅地が多く、そこでは家周りの外部環境として歩車共存道路やコモン(道路に代わる広場状の接道通路)を提案している【図2】。



【図4】高幡鹿島台ガーデン54の計画スタディ(1984年、東京都日野市54戸)  
4軒の住宅の宮脇禮による初期のスケッチと検討模型。相隣関係やまちなみ景観を検討している



それは自動車に占拠された道路を人間のための屋外環境に取り戻す作業であった。通常道路は道路構造令(まさにこれが元凶で全ての設計基準は自動車のためのものであり、歩行者や沿道住民の観点は皆無である)にしたがって設計される。しかし宮脇は自動車を徐行させるような道路緑線形や路面デザインを行い、さらに歩行者と生活者の活動の場としてふさわしい快適な外部環境として設計した。90年代前後からは数百戸の規模の大型住宅地の設計も行な

た。当然開発協議は難航したが、市町村の理解と協力によって、全国に多く住宅地を実現させることができた【図3】。

**住宅とまちなみをつなげる試み**

このように土木設計において、住宅地の骨となる道路や公園・緑地の配置、街区形状や区画割りなどを、住環境とまちなみ景観の観点から設計を行い、さらに住宅建設に対しては、設計のルール化を行い、まちなみで調和した外構を統一整



〔図5〕高幡鹿島台ガーデン54(1984年、東京都日野市54戸)最初に建設されたモデル住宅のまちなみ



〔図6〕九州の家プロジェクト(1985年、九州全県)本体+下屋システムの模型によるまちなみのスタディ



〔図7〕市が尾南(1986年、神奈川県横浜市10戸)



〔図8〕百ヶ丘ニュータウン(1992年、茨城県水戸市22戸)まちなみを構成する家という観点で住宅を設計

〔文註〕

- \*1 「コモンで街をつくる」宮脇檀建築研究室、1999年、丸善プラネット
- \*2 「街並みを創る」住宅生産振興財団、1983年、丸善株式会社
- \*3 「挫折した理想の街」1987年2月23日号、日経アーキテクチュア
- \*4 「特集／街並の設計手法―一戸建住宅地の場合―宮脇檀建築研究室」(九州の家)プロジェクト、『都市住宅8508』(1985年8月号)

備するという業務の流れが、宮脇檀の住宅設計の枠組みとなった。だが本来建築家宮脇檀が問題意識を持ち、また取り組みたかったことは、住宅をまちなみ空間と有効的に結びつけることであった。しかし住宅供給を産業化して、クロスドシテムのなかで住宅を建設していく道を選んだ日本では、住宅地計画の中で建築家が建物レベルでの提案を行うことは、現実的に極めて難しい状況であった。さを宮脇ももどかかったであろう。

米国のニューアーバンリズムや英国のアーバンウィレッジの住宅地プロジェクトでは、現代でも建物が伝統的、地域的在来工法の流れの中で事業化されているので、建物も包括した住宅地設計の成果が実現している。それに比して実行性が困難な日本の状況の中で、宮脇檀の住宅地にも部分的ではあるが、建物レベルで

のなかでモデルとして計画された最初の6棟の住宅において宮脇檀が基本設計と部分的な実施設計を行なった。近隣相互の居住空間の関係やまちなみ景観から検討した建物の配置や屋根形状、居室配置などが同時に検討された宮脇の初期のスケッチや検討模型が残っている〔図4〕。また屋根、外壁材、軒の収まりや妻換気口、玄関ドアや小庇などのまちなみ景観の構成要素になる建築部材をオリジナルに開発して、設計仕様を決めている。いまでも住宅地中央部のポケットパークを囲むこれら6軒の住宅は、宮脇檀の成果の一部を伝えている〔図5〕\*3。また宮脇檀の住宅地に対する建物レベルの考え

が何えるのは「九州の家プロジェクト」であろう。模型のスタディでは建物の集合でまちなみを形成することを検討したものであることがわかる。九州のデザインサーベイから抽出した建築類型に基づいて、切妻の総2階の主屋に下屋をつける「本体+下屋」という形態操作で環境に対応した住宅地をつくらうとした〔図6〕。一部は実現したが残念なことに依頼者である住宅会社内でも、事業展開はされなかった\*4。しかしそのほか機会あるごとに、建物レベルでの計画検討を行ない幾つかの住宅地では戸数は少ないが実現している〔図7・8〕。これらの住宅はその周辺環境から住宅の配置や形態を考えて、

道路や隣家との関係から室内空間や開口部を検討している。さら敷地内において、サービースペースや室外設備機器などの配置を、道路や隣家に対しての影響を配慮した計画を行なっている。

このように造成レベルから建物レベルまでの実践をたどると、宮脇檀が目指していた「五つのハードと一つのソフト」を総動員した住宅地の姿を窺い知ることができる。それは住宅とまちなみ空間が呼応して、暮らしやすい環境と美しい風景を創り出す住宅地を実現することであった。宮脇檀の住宅地は宮脇の建築と同じように生活者の視点で心地よく美しい空間をつくりだす試みだったのである。

編集委員

委員長

大月敏雄

〔東京大学教授〕

委員五十首題

いしまるあきこ

〔二級建築士事務所ねこのいえ設計室〕

太田浩史

〔二級建築士事務所ヌープ〕

柴田建

〔大分大学准教授〕

祐成保志

〔東京大学准教授〕

三浦研

〔京都大学教授〕

編集・制作

建築思潮研究所 帳章子

印刷・製本

新藤慶昌堂

表紙デザイン

佐藤らひろ

## 〔編集後記〕

●近年、郊外住宅地の再生について議論する機会が増えてきた。しかし、高度経済成長期に開発された各地の住宅地を実際に訪れてみると、入居時から家族によって丁寧に住みこなされてきた住宅は、今も十分に暮らしの器としての質を保っている。必要なのは、ハードの再生である。郊外の暮らしというソフトの再生であろう。郊外のOS（オペレーションシステム）をアップデートすることが必要なのである。

●基盤の目状に切り分けられた区画がひたすらひろがる郊外の空間。そこにインストールされたのは、精一杯の長期ローンを組んで手に入れたマイホームに、できるだけ多くの家族の夢を詰め込む自己完結型のOSだったといえよう。そして、サラリーマンの安息、標準家族の理想的だんらん、子育てと受験勉強、大量生産されたモノとコト

の消費などの暮らし方ソフトウェアが機能し続けてきた。

●現在の郊外では、空き家等を安価に利用することが可能となった。そのため、長期計画がなくても、個人の小さな関心事からDIYリノベで仲間を募り、拠点を創出することが可能。今回の特集では、気軽に立ち寄るスタートアップ、小商いとリモートワーク、アートとコミュニティなどの、従来のOSでは起動不可だったクリエイティブを創発する新たなソフトウエアが数多く紹介されている。

●郊外OSが軽量化し、自己完結型からシェア型へのバージョンアップが始まりつつある。この新しいOSで、郊外暮らしを再発明していこう。

〔柴田建／本号責任編集〕

〔年2回刊〕  
すまいるん

通巻108号  
2021年2月25日発行

発行 一般財団法人住総研  
発行人 道江紳一

〒103-0027 東京都中央区日本橋3丁目12番2号  
朝日ビルディング2階  
TEL: 03-3275-3077・3078 FAX: 03-3275-3079

E-mail: info@jusooken.or.jp  
URL: http://www.jusooken.or.jp

定価＝本体1,000円＋税