すまいろん

[通巻第114号] 2024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

2024
冬

特集 住宅地の限界を超えて

焦点
住宅地の百年に、思いを巡らせる　**柴田建** [大分大学]

すまいろんシンポジウム
佐藤真奈美 [清水沢プロジェクト]
吉川祐介 [ブロガー]
八田さと子 [地域コーディネーター]

論考
吉田友彦／瀬戸口剛／志賀勉／矢吹剣一

連載
私のすまいろん　**服部岑生**
ひろば　**永山悟**
すまいぼん　**山形浩生**
すまい再発見　**海老澤模奈人**

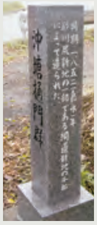
1982

2016

今月の表紙写真
日本の集落30年

江戸時代からの干拓の歴史を伝える 沖塘(おきども)の樋門(ひもん)群(ぐん)

［熊本県八代市氷川町網道(あみどう)］
写真＝畑亮・畑耕・畑拓



八代平野の3分の2は干拓によってつくられた土地だという。40年前にセスナ機からみたこの景色が、いまだに目に焼き付いている。綺麗に区画整理され、まるで絨毯を敷き詰めたかのような深緑色のい草畑と、一列に並んだ集落。人の手でつくり出した八代海の干拓開発そのものを目の当たりにして感激した。江戸時代初期にはじまった八代干拓は、30近い干拓事業が昭和にかけて営々と続けられてきた。今回の写真に写っているのはほんの一部にすぎない。表紙写真の手前側は1852年につくられた網道新地で、沖塘の樋門を境に八代海側（写真奥側）は1967年につくられた不知火干拓だ。１９６８年1月4日の『熊本日日新聞』には、「われら新干拓民」と題して「選ばれて集まった若い農民たちの新しい村づくり、トラクターとヘリコプター農業へ、精鋭90戸、４８７人背水の陣」という記事に、新しい住宅群とトラクターを背景に青年将校グループの自信に満ちた写真が載っていた。２０２４年を迎え、いまだ問題となっている諫早湾干拓事業はいったいどのような収束を迎えるのだろう。（畑亮）

上右：整然と区画整理された畑と居住エリア。**上左：**1852年に設けられた樋門のうち、五枚戸の樋門が2ヶ所、三枚戸が4ヶ所残っている。写真は五枚戸の樋門。**下右：**樋門群建造の記念碑。**下左：**江戸時代後期の1834年ごろに建てられた木造平屋建ての「伊藤家住宅」は、屋根がコの字形をした「くど造り」形式が特徴だった。県指定重要文化財であったがもとより空き家で台風や熊本地震などによる被害も重なったため、指定解除のうえ解体されたという。
［表紙・右頁上］中央に樋門群、写真手前が網道新地。
［右頁下］2016年ドローンで撮影した沖塘樋門群、八代海側から網道新地方向をみる。

すまいろん●目次

特集 住宅地の限界を超えて

004 焦点 **住宅地の百年に、思いを巡らせる** 柴田建［大分大学］

006 **すまいろんシンポジウム――住宅地の限界を超えて**
佐藤真奈美［清水沢プロジェクト］／吉川祐介［ブロガー］
八田さと子［地域コーディネーター］／司会：柴田建

024 論考 **放棄住宅地の東西事情とその将来** 吉田友彦［立命館大学］

028 **夕張市集約型コンパクトシティの相互計画プロセス** 瀬戸口剛［北海道大学］

032 **斜面住宅地での空き家・空き地対策の限界と可能性――北九州市八幡東区枝光地区での取り組みを通じて** 志賀勉［九州大学］

036 **郊外住宅地の限界を超えて――米国デトロイト市の取り組みから** 矢吹剣一［横浜国立大学］

040 **連載 私のすまいろん** 住まいづくりの落ちつかない信念　服部岑生［千葉大学名誉教授］

044 **連載 ひろば** 陸前高田における復興土地未利用問題と利活用の試み　永山悟［陸前高田ほんまる］

048 **住総研だより**

050 **連載 すまいぼん** ジェイン・ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』――ジェイコブズ再評価の中での復活
山形浩生［開発援助コンサルタント、評論家、翻訳家］

054 **連載 すまい再発見** 赤羽台団地スターハウスからはじまる集合住宅の保存　海老澤模奈人［東京工芸大学］

056 編集後記

［焦点］

住宅地の百年に、思いを巡らせる

柴田建［大分大学 准教授］

住み人のいなくなった居住地

コロンビアのノーベル賞作家、G・ガルシア＝マルケスの『百年の孤独』は、夫婦二人から始まるブエンディア一族が密林の中に創設した蜃気楼の村「マコンド」が、栄華衰退を経て、最後は廃墟となるまでの百年を描いた小説である［図1］。学生時代から何度も読み返してきた愛読書だが、ブエンディア一族の6世代に渡る奇想天外なエピソードで満たされた年代記が、いわゆる〝マジック・リアリズム〟の文体で濃密に描かれている。

それ以来、開拓地、移民集落、社宅街、そして新興住宅地を訪れるたびに、その居住地の誕生以来そこで身を寄せ合いながら暮らす家族が、それぞれどのような物語を紡いできたのかが気になって仕方がない。そこで、お宅を訪れては、それぞれの家族の歴史を一人称の物語として語っていただく「生活史」の収集を行ってきた。

また、フィールドワークでは、離島の誰も住まなくなった漁村、炭鉱閉山後に無人となった炭鉱住宅街などを訪れることもあった。調査の一環として廃屋の寸法などを採取しながら、柱に刻まれた名前入りのキズ、子ども部屋の壁に貼られたままの野球選手のブロマイドなどの暮らしの残り香に触れ、その家族の物語を夢想することもあった。

いつまでもそこに有り続けるように思われる、生まれ育った家や居住地。けれども、百年という時間の単位で眺めると、そこで暮らし続ける理由は簡単に変化し、ときには場所さえも無くなりうる。

［図1］G・ガルシア＝マルケス著、鼓直 訳「百年の孤独」（原著は1967年、訳書は1972年、新潮社）

再発見される居住地

もう一冊、J・パトリック・ルイス著、ロベルト・インノチェンティ絵の『百年の家』も、しばしば本棚から取り出し学生に見せる絵本である［図2］。雪深い森の中に佇む1656年に建てられた石造の家。1900年にその家に再び人が住み始めたところから、戦争を経て1999年までの百年の家の物語が描かれている。家族の誕生や結婚を見守ってきた家だが、悲しげな葬送の後、ついには住み人がいなくなり荒れ果てて再び廃墟となっていく。ここまでは胸にグッとくる描写が続くのだが、面白いのは最後のオチ。廃墟が別の家族に再発見され、リノベーションによってプールのある南欧風のひたすら陽気な住まいへと再生されるのである。

この絵本と同じようなことが、実際に各地で起きている。石垣島北部で10年前にフィールドワークを行った吉原地区周辺は、マラリア禍のために近世・近代に移民入植と廃村を繰り返してきた地域であった。戦後にも、琉球政府が呼びかけた八重山開拓移住計画により、吉原地区には48組の若い夫婦が1953年に入植した。それ以来さとうき

［図2］J・パトリック・ルイス著、ロベルト・インノチェンティ絵「百年の家」（講談社、2010年）

び畑を開墾し、当初は茅葺きの掘立小屋住まいから、資金を得た家族からセルフビルドの無骨なコンクリート住宅を建てていった。しかし、政府に割り当てられた農地がさとうきび栽培に不適な土地であったことから、本土復帰（1972年）時の県外業者による土地買い占めに応じて多くの家族がここを去ってしまった。再び廃村となることが容易に予想できる状況だったのである。

しかし、2000年代に突如発生した石垣移住ブームにより、〝人生の楽園〟を求めた老夫婦が、退職金でいかにも沖縄らしい赤瓦の家を新築し移り住むようになった。旧住民と新移住者の数は逆転し、元宅地に観光客向けのショップも生まれて、地区の景観は大きく変容した。新旧住民の間でのライフスタイルの違いからトラブルも生じており、関わり方を模索していた。

50歳の住宅地、次の50年の三つの道

高度経済成長期に、日本中の都市郊外で開発されたニュータウンがそろそろ50歳を迎えている。日本全体での人口減少と若い世代の大都市・都心シフトのため、遠距離郊外や地方都市郊外の住宅地すべてで人口を維持することは有り得ない。

当初に入居した世代が退場しつつある50歳の住宅地。次の50年を考えると、三つの道がある。一つ目は、例えば関東の東急沿線、関西の阪急沿線で見られるような、一部のブランド化した住宅地である。これらは、今後も（少なくとも十数年は）高い地価を維持し、憧れの住宅地として新たな入居者を惹きつけていくであろう。

二つ目は、当初世代の高齢化とその子世代の独立により近年は人口減少が続いてきたが、現在の住宅マーケットにおいてもある程度評価されうる条件の住宅地である。エリアリノベーションなどにより新たな郊外スタイルへのリストラクチャリングが実現できれば、次世代の若い家族に再び選ばれ継承されていくことも可能であろう。筆者が前回特集を担当した本誌2021年冬号「郊外暮らしの再発明」は、そのような意図で編集したものである。

三つ目は、上記のような住宅地継承に向けたまちづくりの取り組みなどを行っても、今後の人口減少を食い止めることが難しい住宅地であり、これこそ今回の特集で対象とするものである。

住宅地のたたみ方、住宅地の活かし方

コンパクトシティ施策について関係者と議論していると、「この街から外れた住宅地は、早く転出してもらって山に戻したほうがいい」という意見を聞くことがしばしばある。しかし、多くの家族が「終の棲家」と定めた居住地に住んでいる日本では、そう簡単には山に戻らない。居住者の数が当初の50％、20％、さらには5％にまで減ったときに、住宅地では何が起きるのだろうか。最後の一家族の暮らしは、どのように営まれるのだろうか。そのような想像力を持ちながら、住宅地のたたみ方を考えていく必要がある。

一方で、維持継承を諦めてたたんでいる最中に、思いもよらない社会変化や小さなきっかけにより、従来の住宅地とは異なる、新たな活かし方がみつかることもあるだろう。

今回の特集では、一般の住宅地よりも先行して人口減少が進んだ、炭鉱住宅街、斜面住宅地、超遠距離郊外、あるいはデトロイトからの現地報告が並べられている。ぜひ、今後に続々と迎えるであろう各地の住宅地の限界化とその先の可能性について、検討する糧としてほしい。

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研究科博士課程 単位取得後退学。博士（工学）。九州大学助教を経て、2018年 大分大学理工学部建築学プログラム 准教授。主な研究テーマは、住宅地のエリアマネジメント、郊外の継承など。
［主な共著］『住まいのまちなみを創る』（建築資料研究社）、『現在知 vol.1 郊外その危機と再生』（NHKブックス）、『孤立する都市、つながる街』（日本経済新聞出版）ほか。

第１００回——すまいろんシンポジウム 記録

住宅地の限界を超えて

２０２３年11月15日 於・住総研会議室（東京都中央区）

司会 **柴田建**［大分大学 准教授］

講演 **佐藤真奈美**［一般社団法人清水沢プロジェクト 代表理事］

吉川祐介［ブロガー］

八田さと子［地域コーディネーター］

会場風景／オンライン配信によるシンポジウムを開催。（写真左手前から時計回り）佐藤真奈美、吉川祐介、柴田建編集委員（司会）、八田さと子の諸氏。＊会場は講演者と運営スタッフ、すまいろん編集委員のみとしました。

［講演１］

炭鉱住宅街をエコミュージアムに

佐藤真奈美［一般社団法人清水沢プロジェクト 代表理事］

私は、北海道夕張市の炭鉱住宅街で、炭鉱遺産を活用したまちづくりをおこなっています。夕張はあらゆる条件が不利な地域です。夕張というだけでネガティブな印象を持たれてしまうこともあります。そこで、これだけはお伝えしておきたいと思います。

「私たちは幸せです」

そのことをお伝えしたうえで、どの程度限界なのかという話もお伝えできればと思います。

夕張炭鉱住宅のいま

夕張の炭鉱は１８９０年から１９９０年まで、ちょうど１００年のあいだ石炭が採掘されました。炭鉱最盛期の人口は約12万人いましたが、今年の11月で６５００人を切り、６４６４人になりました。高齢化率は54％です。閉山後は観光事業を強力に押し進めていった結果、２００６年に財政破綻しました。財政再生計画に基づき２０２８年度まで地域の再生を図りながら、財政再建を進めているというのが今の夕張市の現状です［図１］。

夕張では、Ｙ字の川谷に沿って石炭層がみつかり採炭がはじまりました。そして石炭を運ぶための鉄道ができて、町ができました。その鉄道と町、川が合流するのが、いま私たちが活動している清水沢地区です。

清水沢地区の１９７７（昭和52）年の写真［図２］をみると、一気に住宅が増えたのがわかります。新しい炭鉱ができることになり、ここで働く人たちが移住するための住宅をつくったからです。このように炭鉱の人たちというのは、会社の都合で住居の移転を繰り返していました。

私たちが拠点とする清水沢宮前町・清栄町地区には、１９７２（昭和47）年頃にできた北海道炭鉱汽船株式会社（以下、北炭）の鉱員住宅が約70棟、職員住宅が約50棟ありました［図３］。２階建てで、１棟に４戸がならぶ長屋形式のつくりに

なっています。

1982年の閉山後は市営住宅になりました。

この地区の鉱員住宅にはお風呂がついていないので、地域の中心に会社が共同浴場を設置しました[図4]。この地区が市営住宅になったところに、共同風呂も夕張市の市営の浴場にしました。

2014年頃には、まだ同じような鉱員住宅がたくさん残っていましたが、夕張市は南清水沢という地区をこれからの市の拠点とするために、コンパクトシティ政策を掲げて住民の移転、住宅の集約をはじめました。そのために、2015年から、お風呂のついていない鉱員住宅の人たちを大規模移転させて、現在は鉱員住宅が10棟だけ残っています。

そのために、2013年に240世帯あったところが、今は140世帯です。あまり減っていないようですが、炭鉱住宅だけでみると150世帯から7世帯に激減しました。

これだけ住民が減ると、町内会の維持だけでもほんとうに大変です。しかし、町内会の活動はかたくなまでに盛んです。

5月の炭鉱のおまつりや盆踊り、冬は餅をついて餅撒きをします。夕張は有数の豪雪地帯なので雪のステージの上に登って餅を撒くのですが[図5]、40年前の写真をみても、全く同じようなことをやっている写真がありました。

このように住民の数が減っても、それでも何とかやっているのも、やはり共同浴場の存在がとても大きいと思います。お風呂付き住宅に移転した人でも、いまだにここのお風呂に入りに来る人たちがたくさんいます。

夕張との出会い、エコミュージアム構想へ

私は、夕張の炭鉱住宅のまちは、「歴史の厚みが物語のある景観や文化を作ってきた奇跡のまち」だと思っています。

私がはじめて夕張を訪れて、炭鉱住宅が並ぶ風景を見たときに「えっ、こんなところにニュータウンがある！」と驚きました。

だけど近くの人に話を聞いてみると、「ここは昔は炭鉱があってね、炭鉱住宅だけど、炭鉱がなくなって人が住まなくなっちゃった」と言われました。それを聞いて「閉山によって地域の姿が激変する炭鉱ってどういう世界なのか」と衝撃を受けました。これが炭鉱のまちに関心を持つ最初のきっかけでした。

その後、私はこの地区で「炭鉱遺産を活用した観光まちづくり」をテーマに修士論文を書きました。さらに、独自のまちづくり計画として10年計画の地域構想「清水沢エコミュージアム構想」を2009年に作って発表し、自分でそれを

[図1] 夕張市の位置（出典：Google Mapに講演者加筆）

[図2] 清水沢地区の航空写真　上／1971年　下／1977年
（出典：国土地理院空中写真）

[図3] 清水沢地区の炭鉱住宅街（写真=冨安寛樹、2018）

[図4] 共同浴場

[図5] 清水沢地区の餅撒き（2020年）

［図6］独自のまちづくり計画「清水沢エコミュージアム構想」のパンフレット（2003年）

佐藤真奈美（さとう・まなみ）
1979年 大分県別府市出身。立命館大卒業後、鉄道会社勤務を経て札幌国際大大学院修了。2008年からNPOなどで炭鉱遺産を活用したまちづくりに携わり、独自の地域構想「清水沢エコミュージアム」が夕張市の地方版総合戦略に採用される。2016年に一般社団法人設立、旧炭鉱住宅を活用した「清水沢コミュニティゲート」を運営し、こども食堂やアーティスト・イン・レジデンスなどを実施。2つの町内会の顧問でもある。

はじめてみました［図6］。

「エコミュージアム」という言葉は、1960年代にフランス人の博物館学者のジョルジュ・アンリ・リヴィエールが提唱した概念です。「地域資源を住民の参加により、現地で研究・保存・展示を行うことで、地域を丸ごと博物館にする」といった概念になります。日本でも導入している事例がいくつもあり、これが妥当であろうと考えました。

夕張炭鉱のなかでも、北炭清水沢炭鉱は戦後1947（昭和22）年に開鉱しています。他に比べてエリアが狭いので、地下から石炭を掘り出し、製品化して出荷するという一連のプロセスを歩いて辿ることができます。これが非常にわかりやすくて、学術的、学習という意味でも価値があると思いました。また、炭鉱遺産を目当てにやってきた人々が、地域と出会い、お互いに尊敬し合う関係性を築くなかで、地域の外の人と中の人が一緒に歩む地域づくりが、ここではできると思いました。

ほかにも「エコミュージアム」というかたちを選択した理由がいくつかあります。やはり人口減少が著しい地域で、活力も低下し、地域住民だけでまちづくりを行うのは非常に難しい状態です。かつては外の人に、まちの存続を頼りきってきた歴史もありました。さらに財政破綻を経て、夕張市民の自尊心がかなり失われていると感じました。いま夕張市民の誇りの回復に必要なことは、お互いが「すごいね」と言い合う関係なのではないか。そのためには、「地域の宝を自ら磨いて見せる」というエコミュージアムの考え方と非常に親和性があると思いました。

炭鉱遺産の整備

ここからは、清水沢エコミュージアムの具体的な内容について説明したいと思います。

まずは地域の炭鉱遺産について、はじめは、どれもそこにあるだけの状態でしたが、この10年でアクセス可能な状態にしてきました。

たとえば、炭鉱会社の自家発電所「旧北炭清水沢火力発電所」は、1992（平成4）年に役目を終えて解体がはじまっていました。現在残っているのは全体の4分の1です。ここで2011年に、大学生が中心となって、現代アートのイベントを行いました。すると学生たちの頑張りに所有者の方が感銘を受け、解体作業を一時止めてくれることになりました。そしてアート作品をそのまま残し、この施設を公開させてもらえることになりました［図7］。

現在は「清水沢アートパワープラント」という

［図7］旧北炭清水沢火力発電所で行ったアートイベント
（写真＝中優樹、2011年）

［図8］ズリ山の整備

名称で見学事業を行っています。1対1のガイド付きで、炭鉱遺産としての価値を伝えるとともに、今後ここをどうしていくべきかを対話しながらガイドをしています。

次に、「ズリ山」です。石炭採掘時に出てきた不要な岩石をズリ、それを積み上げたものをズリ山といいます。九州ではボタ山と言ったりします。2011年のアートイベントを契機に、3年をかけて有志で草刈りと階段をつけて整備をしました。その後は毎年1回メンテナンス作業をしています［図8］。

こうした活動が認められ、2016年に私たちの活動が夕張市の地方版総合戦略の一部となりました。市営住宅となっていた元炭鉱住宅の空き家の一棟を夕張市が保存・改装し、私たちの交流拠点施設として夕張市から無償で貸していただくことになりました。

清水沢コミュニティゲートの役割

市から借り受けた交流拠点施設は、「清水沢コミュニティゲート」といいます［図9］。

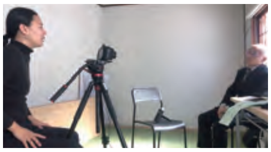
この清水沢コミュニティゲートにはさまざまな役割があります。ミーティングスペースとして使ったり、何か活動をしたい人が滞在したり、子ども食堂や、美術展示、調査展示など［図10］、とにかく多様な目的で使えるようにはしていましたが、2020年のコロナ禍以降、ここでみんなで飲んだり食べたりすることができなくなりました。

同じタイミングで、夕張市の機能集約をはじめている南清水沢地区に複合拠点施設ができて、そちらにホール機能や、よりどころのような機能ができたので、清水沢コミュニティゲートの機能も見直しています。

今は、主にアーティスト・イン・レジデンスとして活用しています。地域に寄り添った創作活動を行う芸術家の方や研究者の方の滞在に使用していただき、私たちは地域の方々との橋渡し役を担っています［図11］。

［図9］交流拠点施設「清水沢コミュニティゲート」全景

［図10］清水沢コミュニティゲートでの活動風景



［図11］アーティスト・イン・レジデンスでの活動風景
上／ドイツ在住のアーティスト・菊池史子さん。夕張市内の閉校した小学校の校歌の映像作品を制作。
右上下／夕張にちなんだ自作の布を配布し、市民に作品を作ってもらう鈴木菜々子さんのプロジェクト。浴場ののれんも制作。

滞在しているアーティストは、地域に作品を残していくだけでなく、盆踊りの設営や地域行事の手伝いもやっていただいたりすることもあって、地域の一員として活動していく拠点としても、コミュニティゲートはおおきな価値があると思っています。

ただし、「人が来ればいいというものではない」とも思っています。ご覧いただいた通りの住宅地で住民の皆さんは静かに暮らしています。私たちはコミュニティの一員として活動しているので、その点に気を配らなければならないと思っています。

「清水沢コミュニティゲート」という名前をつけていますが、この「ゲート」には二つ意味があると思っています。

一つは、来訪者の方や観光客、滞在者の方が最

初に地域に入ってくる入口としての「ゲート」という意味です。一方で、受け入れ難い人たちには、「ノー」と言える門番の役割も、「ゲート」という言葉にはもたせてあります。

玄関口であると同時に、静かな地域を守るためには固く門を閉ざすことも必要だと思います。たとえばマスツーリストです。この地域にバスが毎日10台も来るような状態では、地域の人たちの暮らしが破綻してしまいます。そこで、マスツーリストを受け入れられるのは「ズリ山」に限定するなどのコントロールとマネジメントを考えています。

また、夕張は注目を浴びやすい地域ですので、マスメディアやソーシャルメディアを問わず、地域の名誉が傷つくようなことについては抗議をすることもあります。私の過去のたくさんの失敗から、メディア対応はとくに慎重にしていますし、地域を守るために毅然と対応しなければならないと思っています。

また地域の静かな生活を守るために、パンフレットにのせているマップも、あえて生活道路は描かない簡素なものにしています。マップを持って観光客が歩くというよりは、ガイドと一緒に歩くことを前提にしています。このように観光で失敗した夕張だからこそ、観光と交流のあり方にはポリシーが必要であると考えています。

次の10年へ向けて

私が最初につくった10年計画の地域構想が終わり、2019年からは次の10年間の計画を作成して、すすめているところです。

10年後には今ある炭鉱遺産がなくなったり、所有者が維持できなくなることが想像されます。住宅としての役割を終えた炭鉱住宅街が今後どうなっていくのかを考えて、職員住宅のまだ移転していない地区については、どうにかして景観として建物を残し、その中で行われている文化を継承したいと思っています。

さらにこの地区で、新たな創出も行っていかなければいけないと思っています。あらゆるものが失われても、最後に残すべきなのは「誇り」です。そのために住民の方がもっておられる昔の夕張の写真を集めてデジタルアーカイブをつくる「みんなでつくる夕張の記憶ミュージアム」に取り組んでいます[図12]。みんなの「記憶」がまちの歴史をつくる、エコミュージアムの役割のひとつにしたいと考えています。

私たちは先人たちが築いてくださった歴史の上に生きています。そういう歴史や文化はまちづくりの糧となると考えています。

さいごにお見せする写真はズリ山です[図13]。この風景が子どもたちの原風景となるように活動していかなければならないと思っています。

今の住民、子どもたち、そして関わってくださる地域外の方たちも含めて、自分たちの地域の誇りを糧にして、さらなる誇りがもてる地域を作っていきたいなと考えています。

[図12] デジタルミュージアム「みんなでつくる夕張の記憶ミュージアム」
上／古い写真を見て記憶を語ってもらう。**中・下**／デジタルミュージアムの写真。(1981年、2018年の同じ場所)

[図13] 冬のズリ山からの風景

[講演2]

限界ニュータウンのルーズな活用

吉川祐介［ブロガー］

昨年、『限界ニュータウン』という書名の書籍を出したきっかけで、こうしてお仕事をいろいろいただくようになりましたが、私は「限界ニュータウン」という題材を最初から問題意識を持って取り組んできたわけではありません。そもそも私はまだ勤め人だったころに、単なる住民として、家賃の安さとか、土地の安さなどを求めて暮らしはじめたのです。

［図1］1970年ごろに分譲された千葉県・九十九里浜の別荘地のパンフレット。
（出典：大平商事発行「九十九里浜別荘地」パンフレット）

［図2］千葉県横芝光町・木戸浜海岸周辺の航空写真。赤丸が主な分譲地で、大半が更地の所もある。（出典：国土地理院地図）

私が取り上げている「限界ニュータウン」とは、名目上は住宅地、あるいは別荘地として販売されていますが、購入した人の大半は投機目的がほとんどでした。九十九里浜別荘地という当時のパンフレット［図1上］をみると、「土地は利殖のナンバーワン!!」と謳っています。分譲別荘地となっていますが、販売する側も、実際には投機目的の購入者を想定して開発していた分譲地です。

このパンフレットの分譲地の写真［図1下］をみると、道路も舗装されておらず、ただ単に草を刈って平らにならしたところに、竹の生垣を立てただけです。土地購入者のほとんどが東京や神奈川といった遠方の人で、ただ買って持っているだけの状態が続きました。この状態のままでは、2、3年で雑草に覆われてしまいます。実際にこの大平商事の分譲地はもう原野に還っていて、立ち入りもできないような状態になっています。このような投機型分譲地が、千葉県の北東部、成田空港の周辺や九十九里浜沿岸部に大量に開発されました。

いま私が住む自宅周辺の航空写真です［図2］。赤丸で囲ったところは全て投機目的で販売された分譲地です。道路は造成されていますが、斑模様になっているところは全て空き地です。千葉県の成田空港周辺、あるいは九十九里浜沿岸で、40〜50年前に開発された区画の全てが建物で埋まっている分譲地は、最初からそこに建売住宅を建てて販売された分譲地を除いて、皆無と言っていい状態です。いずれも投機目的で購入された空き地の方が多数派で、それが今も空き地のまま残されている状況です。

私が暮らしている分譲地の写真をみてください［12頁、図3］。青い家が自宅で、近所に家はありますが、かなり虫食い状態です。ここは住宅地が64区画あって、家が建っているのは7戸です。今も家が1戸も建っていないままであれば話は簡単だったのですが、やはり首都圏だからでしょうか。70年代に開発されてしばらく放置された空き地でも、バブル景気の時代に都市部では土地が高すぎて、手が届か

吉川祐介（よしかわ・ゆうすけ）
1981年 静岡市生まれ。千葉県横芝光町在住。自身の住まい探しをきっかけに、2017年12月に千葉県北東部に散在する、投機目的で販売された高度成長期以降の住宅分譲地についての探索ブログ「URBANSPRAWL ――限界ニュータウン探訪記――」を開設。関東全域の旧別荘地も調査対象に含めた同名のYouTube動画チャンネルを運営するほか、寄稿、講演などの仕事も手掛ける。
［主な著書］『限界ニュータウン 荒廃する超郊外の分譲地』（太郎次郎社エディタス、2022）

なくなった人が、実際に家を建ててそこに暮らし始めるという状況がおきました。

その時代は自治体も、こうした投機目的の分譲地住宅が広がることに対して、ほとんど危機感がなく、社会全体が右肩上がりのなかではむしろ期待感すら抱いていた時期もあったようです。しかし、実際には、駅から6~7キロも離れている不便な住宅地に大きな需要が発生するわけがなく、バブル景気の数年間で一時的に建物は増えはしましたが、全部埋まることなどなく、人口の流入が止まってしまった状況です。

［図3］現在居住中の横芝光町の分譲地。（11〜14頁特記なき写真=筆者撮影）

［図4］空き地が目立つ分譲地内。業者に依頼して草刈り、整備を続けている区画もあるが、放棄区画も少しずつ増加している。

家が建っていない他の宅地は全部草むらになってます。図4に写っている4区画の所有者は、東京や神奈川といった遠方の在住者です。この分譲地は1987年の開発で、当時30坪の土地を一区画650万円で購入しています。当時はバブル景気の土地の投機ブームで、今と違って更地でも住宅ローンが組めました。土地の投機と言っても、購入者は必ずしも資産家というわけでもなく、普通のサラリーマンの方が貯蓄として購入するケースも多かったようです。この時代は株よりも土地の方が値上がりで有利だと謳われていた時代でした。

ところが、バブルが崩壊し、新築の需要もなくなり、土地の値も下がり、もともと実需がないうえに、あくまで投機目的だけで売買が行われていた分譲地に家を建てようなどという人は基本的にはいなくなります。

需要がなければどんどん価格は下がり、特にこの辺りは実需がないエリアだったので値下がり幅が非常に激しかったようです。650万円で購入した土地を100万、200万の安値で売ることを決断できない方が多くて、バブルが崩壊しても10年、20年は流通することもなく放置され、土地は雑草なんていうレベルではない状態になってきます［図5］。販売から36年が経ち、当時購入した方でまだ御存命の方にお会いすることもありますが、実際になかなか決断ができない方が多いです。

また一番問題だと思うのは、空き地の流通は止まっていても、家は普通に市場に流通しているということです。もちろん、都市部に比べれば価格は安いですが、安ければ安いなりの商品として市場に流通している以上は、買う人がいます。本当に買い手がつかないぐらいの中古住宅であればまた状況は変わりますが、今の時点では、区画の放棄と中古住宅の再利用、これが混在しているという非常にいびつな状態にあります。これは、衰退というよりも「荒廃」と言った方がふさわしいのかもしれません。

道路は私道で、分譲地の所有者全員の共有地になっています。ですが、区画のほとんどがこの場所に足を運ぶこともない遠方の不在地主のため、当然道路の整備もまったく行き届いていません。ただ漫然と土地を持っているうちに時代が変わって、当時の購入価格では絶対に売れないような地価になってしまったという状況です。

投機の世界で、これ以上収益が見込めない手持ちの資産を売却することを「損切り」と言いますが、もうそのタイミングすら完全に失い、今となっては空き家を扱う業者はあっても、空き地の市場は完全に崩壊しています。そもそも不動産会社にメリットがないので、地元の不動産会社でもほとんど取り扱いません。ますます市場には出回らず、さらに放棄が進むという悪循環が起きています。

［図5］初訪問時の模様（2018年6月撮影）。路肩は雑草に覆われ、写真左側にあるはずの公園は雑木林と化している。

［図6］**上**／公園跡の整備（2021年5月撮影）。数人がかりで、2日間にわたって伐採を行った。　**下**／現在の模様。（2023年9月撮影）。

住民としてできる最低限の努力

この区画を流通の市場に乗せるための最低限の努力が必要だと考えました。まず私は、自宅の周辺の土地の整備を始めました。

ここで問題になったのが、開発から30年が経過していて、土地所有者の所在がわからないということです。私が住んでいる分譲地の64区画あるなかで、どの区画の所有者が連絡可能かを把握するために、区画全ての登記簿を取り寄せて、所有者全員にお手紙を出しました。その結果、21区画が宛先不明で戻ってきました。

ある一区画は、この分譲地を開発した法人の名義になっており、登記を調べるとすでに法人は解散していました。法人は個人と違って相続も行われないので、そのまま完全に放置されています。この法人の納税管理人までは判明しましたが、もうお亡くなりになっていて、そのご遺族の方からは、「相続放棄しているから、関与できない」と言われてしまいました。しかしながら、区画はあくまで法人名義のままなので、最近よく言われる所有者不明土地ですが、ここはその所有を特定する作業が凍結している状態です。

しかし、植物は放っておくとどんどん侵食して、土地が荒れ果てていきます。もう無断で刈らざるを得ないのが実情です。実際のところは、勝手に草刈りをしても、近所の方も何も言いません。しかし、私の場合はそれを動画で公開していましたので、あくまでもきちんと筋を通すということで、所有者に連絡を取る手段をとっています。

所有者不明の土地は国庫に戻るといいますが、その国庫に戻る手続きすら中断されているような状態で、この土地は誰のものでもありません。こうなったら自己責任で、勝手に管理するしか手はないだろうと考え、数人の知人と協力して切り拓きました。

実際に作業をはじめてみると、ここは自転車や家財道具などの不法投棄ゴミが埋もれている状態でした。やはり、茂みに覆われていると、それだけでゴミを捨てられてしまうような場所になってしまうので、そういうことを防ぐためにも整備の重要性を感じました。

図6下は昨年9月に撮影した写真です。公園の整備を終えて、何とか車がすれ違えるような状態になりました。すっきりした印象になって、

それだけでも、この土地が居住選択肢の一つには入ってくるのではないかと思います。

また、ゴミ捨て場も開発業者の名義のままで放置されていました。管理者不在の状態だったので、これも独断で補修しました。まず草刈りをして、ひび割れが起きているところをセメントで埋めて、ゴミ集積場のボックスも自前で用意しました。

この分譲地に住んでいる人は、私も含めて、地元の自治会に加入していません。自治会は既存の集落にはありますが、こういう投機目的で開発された分譲地の住民とは接点がなく、交流が発生するきっかけそのものがほとんどありません。私も含めて分譲地の住民は農業に関わっていないので自治会のお誘いもないのが現状です。

自治会がなければコミュニティが形成されないので、本来は共同で使われるべき部分も管理されない状態が続きます。そうすると非常に荒れた印象を与えてしまうので、そういうところからまずは直していかなければ、地元の不動産市場のなかで、他の管理不全の分譲地と一緒に埋もれてしまいます。そこだけでも差別化が必要だと考えました。

［図7］不本意に相続した相続人より無償での贈与を希望され、引き取った分譲地内の空き地。無用な「負動産」の処分に悩む所有者は少なくない。なお、引取り前より近所の方が一部を畑として利用していた。

［図8］長く所有者の連絡先が判明せず、放置され続けていた自宅の隣地。職務上請求を依頼して所有者の現住所が判明し、相談のうえ、管理を行うことに。

［図9］5000円で引き取ることになった古い別荘。老夫婦が定住していたが、すでに他界している。

連絡のついた所有者のなかには、「相続をしたけど、年金暮らしで固定資産税を払うのも嫌なので、タダでいいから引き取ってくれないか」とお願いされたことがありました。こういう分譲地もともとと購入した方がどんどん鬼籍に入られ、世代交代が進んでいくなかで、買いたい人よりも手放したい人の方が圧倒的に多くなっています。もはや使い道も、思い入れもないので、相続においても、全く望まない相続になっているのです［図7］。

一般的に田舎暮らしをしようとすると、農家の住宅は、土地が広すぎて管理が大変です。逆にこういう分譲地はおよそ30坪で、隣の土地も同じく30坪です。もし、その人のニーズに応じて土地を買い増していくような仕組みができれば、家を買いたい人のニーズに応じて土地の広さを柔軟に広げられるというようなメリットがあると考えています。

それにはまず何より、土地の所有者がお亡くなりになる前に連絡が取れる状態を維持していることだと考えて、私は所有者と連絡を取りつづけています。

私の家の隣の土地も、ようやく所有者と連絡が取れて、つい先日から整備を始めています［図8］。

そうして所有者に連絡を取っている過程で、私が住む隣の分譲地に建つ家を相続した方から「家の荒廃が進み、このままいくと朽ち果ててしまうかもしれないので、引き取ってほしい」と言われて私が引き取ることになりました［図9］。この分譲地には、保護猫活動をやっている方がいて、猫を飼うために既にこの分譲地に二軒の家を持っています。最近になって荷物置場のためにもう一軒欲しいという話があったので協力していきたいと思っています。

このように私は、草の根的なやり方で模索している最中ですが、私の発信する動画や記事を通して、今現在、投機土地を持て余している所有者にも何か道筋が見えることを期待して活動を続けているところです。

［講演3］

ベッドタウンへの移住者と新たなライフスタイル

八田さと子［地域コーディネーター］

私は埼玉県比企郡にある「小川町移住サポートセンター」という、町が設置した移住促進施設のスタッフをしております。小川町は小京都ということで、なるべく着物で過ごしているのですが、実は私も移住者の一人で、以前は小京都と呼ばれていることすら知りませんでした。

私は小川町の有機農業に惹かれて13年前に移住をしました。当時はまだ東京に通勤もしていましたが、結婚、子育てで、小川町に職場を移し、7年前の移住サポートセンターの立ち上げから関わっています。

［図1］小川町の位置関係（15〜18頁特記なき図 出典：小川町）

［図2］細川紙

［図3］小京都と呼ばれる町並み

小川町の地域資源

埼玉県比企郡小川町は、埼玉県の中部よりやや西に位置し［図1］、周囲を緑豊かな外秩父の山々に囲まれた自然豊かな場所です。市街地の中心に槻川（つきかわ）が流れ、小川和紙や小川絹をはじめ、建具や酒造など伝統産業で古くから栄えた町です。明治時代頃は埼玉県内で5本の指に入るくらいの大きな町だったそうで、裁判所もありました。

現在の小川町の人口は約2万8000人です。人口のピークは平成7年で4万人弱でした。この頃の人口増加に貢献したのが、東小川地区、みどりが丘地区の、いわゆる住宅団地の開発です。当時から緑がたくさんあって、都心へも通勤できるということと、のびのび子育てができるという点では40年前も今も共通する一つの魅力だと思います。都心からのアクセスは東武東上線池袋駅から70分、車の場合、関越自動車道で小川町から練馬まで早ければ30分で移動ができます。

小川町の看板である和紙は、1300年の歴史があります。とくに、小川町・東秩父村で継承されている「細川紙」は、国産の楮（こうぞ）だけで作られている伝統的な技法で、平成26年にはユネスコ無形文化遺産にも登録されました［図2］。最盛期は400軒以上の工房があったそうですが、現在では5軒に減ってしまい、小川町は技術継承者の育成を毎年実施していますが、新たな工房を構えるまでにはハードルが高く、いまだ増加には至っていません。

小川町のもう一つの看板は「有機農業」です。有機農家と地場産業が連携し、オーガニック素材で作った地酒、豆腐などの特産品を生み出したり、オーガニックレストランが複数出店しています。こうした地域連携の礎を築いたのが52年前に小川町で有機農業を始められた金子美登（よしのり）さんです。金子さんはたくさんのお弟子さんを育成されて、町内から全国に有機農家が広がっていった経緯があります。その活動が国際的にも評価され、国内外から小川町の有機農業は注目されています。2010年には農林水産祭むらづくり部門で「有機農業を通じた『美しくて豊かな里』づくり」で天皇杯を受賞しました。こうした背景もあって、小川町の自然資源を利用した農業を営む方たちを応援する「おがわんプロジェクト」の農産物を私たちの観光案内所でも販売しています。

このように小川町にはいろいろな地域資源があり、民間の方々がそれぞれ頑張っています。小川町は江戸時代から明治、大正と紙で栄えた町で、芸妓さんが町を歩き、昼間は三味線を練習する音が聞こえるような、ちょっと華やかなエリアがありました。紙問屋の旦那衆が遊んでいた割烹旅館がいくつもあったそうです。そういった土地柄で、町民みずからが動いて町を良くしようといった気質を移住者の私も感じます。

移住サポートセンターの役割

「第2期小川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」(計画期間：令和2～6年度)には4本の柱があり、その中に小川町の活性化に関するプロジェクトや移住サポートも位置づけて進められています。

私が普段勤務している小川町駅前の「むすびめ」という施設で、観光案内所と移住サポートセンターを一体的に運営しています[図4]。

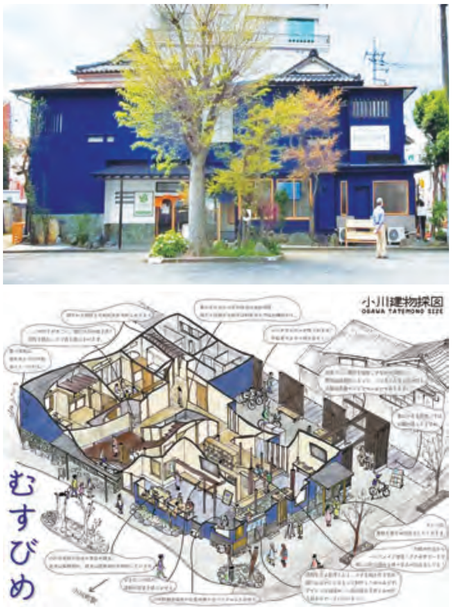
「むすびめ」では、観光で来られた方に小川町のことをご紹介をさせていただきます。そのときに、観光のお客様から関係人口、その先の移住にまでつながるように私たちも心がけて対応しています。

小川町に定期的に通ってくださる方たちが移住を考えるきっかけはさまざまです。イベントや、宿泊でおためし移住を経験したり、古いまちなみの探索や、農業体験、有機農業入門講座など、さまざまな入口から小川町にきていただくようになり、そのうち「通勤ができなくもないし、住んでしまった方がいいかな」というかたちで、移住相談に来られるという流れが多いかなと思います。

こうした移住希望に対応して、まず移住サポートセンターでは、町内の物件を持っているオーナーから物件登録をしていただき、移住希望者の方にご紹介をします。それだけではとても物件数が足りないので、町内の不動産会社とも連携し、賃貸か分譲か、土地が欲しいのかなど希望者それぞれのニーズを伺って、それに合わせた物件を紹介しています[図5]。めでたく移住が決まったら、その方がお住まいになられる地区の区長にこちらから連絡を取り、隣組での回覧板やゴミ出しがスムーズにいくようにお繋ぎするところまでサポートしています。

こうした活動を積み重ねてきた結果、『田舎暮らしの本』(宝島社、2023年2月号)の住みたい田舎ベストランキング(首都圏エリア)で、小川町は総合部門で第3位、若者世帯・単身者部門で第2位の評価をいただきました。

移住サポート実績をみると[図6]、移住サポートセンターの活動が始まった平成28年は10件でしたが、令和4年度には55件、移住サポートのほか、アトリエやお店を持つといったところが実現しています。また、令和5年10月までの累計で955件の移住希望登録をいただいています。この移住希望登録の後、約1年半の間に4分の1の

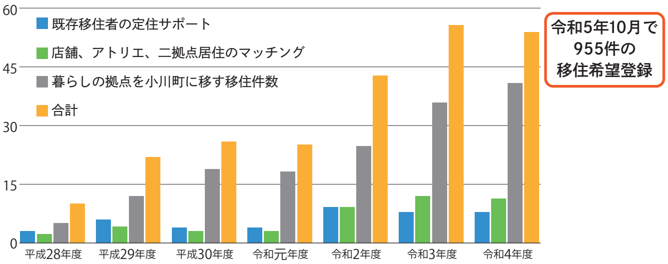


[図4] 昭和初期に建築された小川町駅前の割烹二葉支店をリノベーション。令和3年4月から観光案内所と移住サポートセンター「むすびめ」として活用。
(下図出典：小川町地域おこし協力隊 木谷海斗)

[図5] 移住サポートの仕組み

マッチングの種類	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
既存移住者の移住サポート	3	6	4	4	9	8	7
店舗、アトリエ、二拠点居住のマッチング	2	4	3	3	9	12	9
暮らしの拠点を小川町に移す方のマッチング	5	12	20	19	25	37	39
年度計	10	22	27	26	43	57	55
						合計	240

移住サポートセンターの新規登録件数	98	70	80	80	124	223	207



[図6] 移住サポートセンターのサポート実績(図5・6出典：小川町移住サポートセンター)

方が実際の移住を決めていただいている状況です。しかし、転入・転出数としては拮抗しながらも減少しています。

しかしながら、移住もふくめて、小川町にさまざまなかたちで関わってくださる方は増えています。「なぜそんなに小川町に人が来るのですか」とよく聞かれますが、きっかけはさまざまです。

七夕まつりや酒蔵めぐりのイベントは行政が関わっていますが、小川のワイン祭りや、蚤の市、マーケットなど民間のイベントもたくさん開催しています。そうしたイベントに来られたときに「ちょっと泊まりたい」「帰るのにはちょっとしんどい」「お酒飲んだらやっぱり電車で帰るのは面倒くさいな」というような方には、民泊や温泉付きホテルなどを観光案内所でご案内をしています。さらに古いまちなみが魅力で、まち歩きマップや企画も充実していますし、さらに有機農業にもさまざまなかたちで関わるきっかけづくりとして、プランターから始められる自給教室から、就農へつながる小川町有機農業入門講座などもあります[図7]。

また、コロナ以降、リモートワーク可能な方が移住する割合が増えています。駅から10分弱のところにある「NESTo（ネスト）」というコワーキングスペース[図8]は、築100年の大谷石の石蔵をリノベーションした建物で、ここにカフェも併設されています。オープンして2年ですが、NESToは新たな事業や利用者同士のコラボレーションが生まれる場になっています。こうした小川町の新たな魅力は移住促進を後押ししてくれています。

東小川地区学校跡地活用による住宅団地再生
——まちのキャンパスHIGASHI OGAWA

続いて、東小川地区という、1981（昭和56）年に開発された住宅団地再生についてご紹介します。東武東上線の武蔵嵐山駅と小川町駅の間に位置します。当時は東小川にも駅をつくる計画がありましたが、実際にはできませんでした。路線バスが走っているので、通勤・通学にはバス、あるいは自家用車を利用することになります。開発後40年が経過し、高齢化率は49%と小川町全体よりも高く、この地区の小中学校が廃校になり、商店街のお店も閉店が目立ちます。一番大きな問題は、スーパーマーケットが撤退して買い物難民が生まれていることです。

商店街はシャッターが閉まっている店も目立ちますが、新規出店のお店もあり、チェロ奏者の

八田さと子（はった・さとこ）
大学在学中、環境NGOに関わるなか、持続可能な社会を作る方法の答えとして「有機農業」の存在に気づき以後その領域で模索し、歩む。有機農業のご縁で小川町に移住して13年。農ある暮らしをちょぼちょぼ実践中。薪の暮らし、お米の自給が夢。現在の仕事はまとめて言うと地域コーディネーター。NPO法人霜里学校理事、移住サポートセンター・観光案内所運営管理者、女子栄養大学非常勤講師、小川町有機農業生産グループ役員のサポート役など。

[図7] 移住のきっかけとなるさまざまなイベントや企画。
上／おがわのぐるり市（出典：「小川町SDG'sまち×ひとプロジェクト」フラグシップイベント実行委員会・地域課題解決イベント実行委員会） 中／町並みマップ（出典：NPO法人 小川町創り文化プロジェクト） 下／有機農業入門講座（出典：有機農業入門講座）

[図8] 築100年の大谷石の石蔵をリノベーション。コワーキングロビー NESTo（ネスト）2021年オープン。

方が教室に活用をしたり、書道教室や、お肉屋さんが今もあるような商店街です。このエリアに、学校跡地活用による住宅団地再生をすすめています。

まずはじめに、東小川が再び活性化するための拠点として動き出した場所のひとつが、旧上野台中学校「UECHU（ウエチュウ）」です[図9]。総事業費1億4500万円で、デジタル田園都市国家構想推進交付金や新型コロナウイルス地方創生臨時交付金等を財源としています。主にコワーキングや企業のサテライトオフィスとして活用され、運営は「おいでなせえ」という観光まちづくり事業を展開する小川町の会社が行っています。

「地域の人にも活用してほしい」と、いろいろな仕掛けをされています。ボードゲームクラブや、スマホ教室、仏像を作るワークショップなどさまざまなイベントが開催されています。カフェスペースを備えたレンタルキッチン[図11]があり、地元の方もよくお食事に来ています。月曜日はピザを提供しているサルティンボッカさんが担当で、この方たちも数年前に移住されたご夫婦です[図12右上]。

東小川へ移住された方たちはいくつかある候補地と比較し、「地盤がしっかりしていて立地的にも災害が少ない」、「もともとしっかりした作りの家である」、「お手頃価格」などをメリットと感じて選んでいます。

この住宅団地ができた当初は、ここの住民は「新住民」と言われていたようです。40年前は寝に帰るだけの町でしたが、いまは仕事をして、暮らしも楽しむ場所になってきたと思います。

ここ1～2年で東小川に移住した方たちはリモートワークが可能な方が多く、仕事もこなしながら、畑や子育てを楽しんでおられるようです。40年前は、東京寄りの住宅地を希望していた人たちが結果として小川町の住宅団地に住むことになったという感じでしたが、今は「小川町が好きだから、小川町のどこかに住みたい」というのが移住者の皆さんに共通することです。その延長として、東小川によい家があるからここに住んでいる、というかたちになっています。また、地区の学校は廃校になってしまいましたが、スクールバスが出ていますので、安心して選びましたという話もよく伺っています。

[図9] 旧上野台中学校「UECHU（ウエチュウ）」全体パース

[図10] コワーキングスペース

[図11] レンタルキッチン

[図12] 東小川地区への移住者紹介

移住者1 脇元寛之さん（左上）／2012年、東日本大震災を機に小川町に移住（駅前マンション）。2022年、結婚のタイミングで移住サポートセンターに相談を経て、東小川の住宅を購入。お仕事は、業務システムやWebサービスなどを開発する会社の代表取締役。UECHUにサテライトオフィスを構え、今後は新規採用職員のトレーニング場として活用予定。

移住者2 中村有美子さん・中村康紀さん（右上）／コロナ禍の2020年に小川町内に移住。ご夫婦とも声楽家。本場の味を知るお二人が提供するピザやコーヒーは絶品！ ファンは子育て世代から高齢者まで幅広い。取材時は東小川の住民の方が町内のお友達を誘って集まり、賑わっていた。「サルティンボッカ」という屋号でレンタルキッチンに出店中。

移住者3 中島正範さん（左下）／コロナ禍をきっかけに脱東京を目指す。小川町有機農業入門講座参加と並行し、二地域居住スタート。2023年、東小川に住宅を購入。当初転校に猛反発してた息子さんは、川遊びや、昆虫採集が楽しくなり今ではすっかり小川町が大好きになったそう。

移住者4 中島佳淑子さん（右下）／2020年、コロナ禍をきっかけに職について考え直す。有機農業という答えを見つけ、小川町に通い始める。2022年、東小川に住宅を購入。第4子出産。2023年、霜里農場で研修中。有機農家を目指している。夫は1年+αの育休中。

ディスカッション

●**柴田（司会）**――今日の講演は、それぞれ違う現場からの報告でしたが、響き合うような部分もかなりあったのではないかと思います。はじめに、大月編集委員長からコメントをいただきたいと思います。

柴田建編集委員

大月敏雄編集委員長

●**大月**――今日は興味深いお話をありがとうございました。産業のために形成された住宅地は、産業のありようがシフトすると、インフラと家だけが取り残されていきます。その後は廃墟になって山に還っていくのか、あるいは細々と誰かが住み継いでいくのか、あるいは産業を戻していくのかという、大きく三つぐらいの道があるのだろうと思います。今日の話を聴きながら、かつて賑やかだった住宅地をもう一度違うかたちで継続復活させようとするときには、みんなでご飯を食べている「共食の風景」が重要な要素になると思いました。それは、住民基本台帳だけでは読めない地域のもう一つの姿だと思います。講演者のみなさんで「食べる」ということについて取り組みや工夫されていることがあれば聞かせていただけますか。

●**八田**――以前より小川町には、空き店舗を利用した民間のシェアキッチンがいくつかありました。移住する前に、こういうシェアキッチンで毎週トライをしてみて、それから実際に移住した方もいます。「食」というのは、その土地を表わすものです。ローカルな食材で、国際的な料理をふるまうこともできます。そうした「食」が展開する場所もまた、結果として生きていくものだなというふうに思います。

●**柴田**――福岡県日の里団地「ひのさと48」にも、シェアキッチンがあります。それから畑があって、ヤギもいたりして、そこでは家族のための調理ではなく、地域のクリエイティブな活動としての「食」が展開しています。今日のお話をうかがいながら、限界に近いようなルーズな場所だからこそ、新しい活動が広がっていくということもあるのだろうと思いました。

佐藤真奈美氏

●**佐藤**――清水沢の場合は、もともとコミュニティゲートが家だったということもあって共食のシーンが多いのかもしれませんが、「食べる」というのは炭鉱コミュニティそのものなのかなと思います。醤油や味噌が足りないと隣に借りに行ったり、家族の枠を超えてみんなで一緒にご飯を食べることもありました。私たちは「食」に焦点を当てたわけではありませんが、「食」がキーワードになってくるように思います。たとえば子ども食堂もやっていますが、それは貧困対策としてではなく居場所づくりの一環としてやっています。それから、以前滞在したアーティストで、「記憶のレシピ」というプロジェクトをやった人がいます。自分の記憶の中にあるお母さんの料理や、ふるさとの料理をみんなでつくって食べるというプロジェクトで、夕張らしい風景を表現していただきました。

●**大月**――食べることだけじゃなくて、何か共同で生産したり、加工して販売したり、なにかそういうことに繋がっていくと、もっと面白い展開があるのではないかと思って話を伺いしました。

住宅地の「限界」状態とは？

●**柴田**――私は九州で立地適正化計画の策定委員等をして、いわゆるコンパクトシティ、コンパクトネットワークの計画に関わる一人です。けれども機能集約させた中心部をどうするかが議論の中心で、集約されてしまった周辺の方はどうなるのかというところまで議論が追いついていないことが多いです。周辺部は簡単に山に還るわけではないので、実際にこれからどういうことが起きてくるのか、みなさんにお伺いしたいと思います。吉川さんの地域は、もともと人が住んでいませんが、さらに荒れた「限界」とは、どういう状況になるでしょうか。

●吉川――私が「限界ニュータウン」という題材で活動を始めるときに、饗庭伸さんの著書『都市をたたむ』で千葉県北東部の住宅地を事例にあげて「都市のスポンジ化」という言葉で説明されていました。これは私の中でとてもしっくりくる表現で、外から綺麗に縮んでいくのではなく、虫食い状に使われてるエリアと使われてないエリアが、スポンジ状に外側へどんどん広がっていくというような状況です。さらに中古住宅が市場にのってしまってる以上、わずかながら需要は発生します。実際に、私自身もその1人としてここにある住宅を使っているわけです。

吉川祐介氏

使われる区域と放棄されている区画が混在するような荒れたエリアが、だんだん外側から中心部に近づいていくというのは、あまりいいことではありません。だからといって、いま外側にある投機目的の分譲地を全て活用できるかというと、それはもう無理な話です。夕張市が市営住宅を集約させたように、民間任せではなく、ある程度需要を誘導していく必要が出てくると思います。まだ道幅があって地形がよければいいですが、北向き斜面地など不利な環境の分譲地もあります。ある程度のところで行政が、この分譲地は残す、この分譲地は使うのをやめましょうと、区分けできればいいですが、そんなことは行政にもなかなかできないので本当にどうすればいいのかわからない。

どんなに人口が減っても、「多少不便でも広々使える住宅地」の需要がゼロになることはおそらくないと思います。いまだに旧来のベッドタウンが今の需要に合わないので、土地を10区画ぐらいの小さな規模で造成して新築を建てるということが行われていますが、そのときのニーズのみに対応した分譲地、宅地開発を繰り返しても何も進まない、改善はしない。そうは言っても私にできることは限られているので、そういう思いを動画や書籍で少しでも誰かに伝えられたらと思って発信を続けています。

●柴田――吉川さんの話を伺って、ある程度まとまった地域単位でスポンジ化していくのかと思いきや、区画単位で全く異なるベクトルが働いているというのが衝撃的でした。たとえば10～20軒ぐらいのエリアであっても、住宅は価値を維持し、土地はますます価値を落とす一方で、時々新築が建ってしまうというようなことが、これだけ狭い範囲でおきているのですね。

たとえば、アメリカのデトロイトでは、空き家や空き地の多くは市が所有しています。市から住民にダイレクトに「百ドルで隣の家を買いませんか」と連絡が届くサイドロットプログラムというのがあるんです。市が持っているよりも、隣の人が持ってくれていた方が管理も行き届きます。日本では、近隣を買い集めながら活用していくということがなかなかできませんが、こういう限界土地ならできるかもしれない、と思いながら聞いていました。その場合、じゃあ、行政はどう変われるのかが問われるところですよね。

佐藤さんの清水沢の話では、炭鉱住宅が市営住宅になったからこそ集約が進んだわけですが、最後の7世帯から今後はどのようになっていくのでしょうか。

●佐藤――会社によって対応が全然違いますが、炭鉱会社としては炭鉱住宅をゼロにして撤退するところもあります。けれども北炭は、事故で閉山・撤退したという経緯があって、夕張市が引き受けざるを得なかったということが大前提としてあります。それが財政破綻の引き金にもなっていくわけなんですけど。その時点で公営住宅になっているので、夕張市が引っ越してくださいと言えば従わざるを得ないんですよね。ただ皆さん歴史的に会社都合で住まいを動いてきた人たちなので、嫌だなと思いつつも最終的には従います。そういう点でも、夕張市の事例をもってコンパクトシティの成功例というのはちょっと違うのかもしれません。

佐藤真奈美氏

地域内の公営住宅から公営住宅に移っていますから、炭鉱住宅としては、残り7世帯ですけど、トータルとしてはそれほど減っていません。ただ、便利なホールや各地域で活動してたようなものも全部中心部に集約されて、住民も新しい住まいに移転して、全体としては便利な暮らしになっていくのはいいのですが、残った方は

ちょっとたまったもんじゃないですよね。

●**柴田**――それは具体的にはどういうことですか。

●**佐藤**――たとえば夕張は豪雪地帯なので、一棟4戸の住宅で、端の1軒だけまだ残って住んでいるとすると、自分の家にたどり着くまでの除雪を道路から3軒分全部自分でやる必要があります。草刈りも同じです。そうなってくると、究極のサバイバル状態です。文化的なものも中心部に集約されてしまうと、各地区に残っていたものがどんどん失われていっていると感じます。やっぱり各地域に拠点があって、そこが元気であることが必要だなと思いながら、うちの拠点を運営しています。

●**柴田**――他の二つに比べると、八田さんの東小川はそこまでのことはないとは思いますが、移住が始まる前の小川町あるいは東小川団地からの変化はありますか?

八田さと子氏

●**八田**――とくにここ5、6年で、町の中心部が変わってきたと言われるようになってきました。しかし、東小川地区でいくと、子育て世代がどんどん減少するというのは今も続いています。だからこそ地区の学校が廃校になったわけです。コワーキングスペースを作ったり、いろんな移住促進の取り組みを町と一緒に進めて、移住者が増えたとは言っても、まだまだというところです。やっぱり世代的には、いま70代、80代に届こうとする方がたくさん住んでいらっしゃいますので、5年後、10年後は本当に怖いという感覚で活動をつづけている状態です。

限界のなかにも価値がある

●**柴田**――そもそも限界に近いような場所に、みなさんで価値を見いだしてそこで活動されてるわけですが、なぜそこに目をつけたのでしょうか。佐藤さんは講演のなかでも話されていましたが、その中で「記憶」や「文化」に価値があるというふうに思われたきっかけはありますか。

●**佐藤**――それは地域の方と話してるうちにですね。最初は皆さん「こったらもん(こんなもの)の何がいいんだ」と言うんです。だけど話をしているうちに、「北町には飲み屋が１００軒あったんだ」と、急に自慢が始まったりとかして。そういう話を聞いていると町に対していろんな思いを抱いてる方がいらっしゃることがわかりました。

やっぱりこの人たちが今も住み続けているのは、気持ちの奥底にあのときの暮らしが良かったからこそ、いまもそのときの仲間たちとこの場所で一緒にいることが心地いいのだろうなと思いました。やっぱりそういった想いに対して、私は価値を感じました。

●**柴田**――いまは、さまざまな「記憶」が重視されるようになってきているように思います。夕張炭鉱といえば全国的に有名なのでもちろん価値があるわけですが、普通の住宅地であっても、やっぱり暮らしてきた価値がある。それは特別な場所だけではなく、どこにでも暮らしのなかから生まれてくるものなのだろうなと、佐藤さんの話を聞きながら改めて思いました。

●**佐藤**――そうですね。それがあったからこそ、私は清水沢でエコミュージアム構想をやってきたのかもしれないです。

●**柴田**――アメリカに行くと、郊外住宅地でも記念館など退役軍人の方が語ってくれるような場所があって、歴史が浅い国だからこそ歴史を大事にするのだなと感じます。日本でも、そういうものがだんだん増えてきてはいるような気がしています。続いて、吉川さんはなぜあそこに住もうと思ったのですか。

●**吉川**――私は本当に自分の生活のためです。それまで私は東京でタクシードライバーをしていました。２０１６年頃に妻と入籍するのをきっかけに家を探していたのですが、私と妻の収入を合わせても、東京都内で家買うのはもう絶対無理だと思っていました。そうして家賃の安いところを探したところ、空き地だらけの分譲地の空き家に行き当たったわけです。最初は私も、なんでこんなにいっぱい空き地があるのか全然意味がわかりませんでした。地元の不動産会社の方が、これらは投機目的で買われた土地だと、私に教えてくれるのですが、それを裏付けるような情報がほとんどなくて、ようやく見つかったのが吉田友彦さんの論文と饗庭伸さんの著書でした。その後は販売不動産会社とか、実際に土地を購

入した人の情報を集めるためにブログを開設して、今でもその情報収集を続けている最中です。

こういう仕事になった以上はこの地を簡単に離れることもできませんが、いま借りている一軒家は4万5000円で、なかなかそんな家賃で借りれるところは千葉県内でもありません。いま私は満足して暮らしてはいますが、今も昔も生活のために住んでるというのが一番の理由です。

●柴田――安ければ使うというのは、とてもリアルですよね。

地方や郊外の研究をしていると、今までに転換期が二度あったと思っています。一度目は、福島の原発問題で、東京や鎌倉で素敵なカフェをやってる方が、沖縄や九州に移住したりして、新しい文化を広めてくれました。続いてコロナ禍で、リモートで働きながら移り住んだり、二拠点居住される方が増えて、地方に面白い人が拡散しました。そのときに、完全移住はしないにしても、こんな安いならとりあえず買っておこう、借りておこうなど、空き家の活用が本当に増えたと思います。国の制度も変わったり、従来不動産会社が扱わなかった200万円以下の物件を扱うような新しいサービスも出てきました。その結果、いまは空き家が奪い合いに近いような状況になっているように思います。

柴田建編集委員

●吉川――ネットが普及する前は、不動産広告は載せる物件に優先順位がありました。いまは不動産会社が時間をかけて案内したくないような安い物件や土地でも、グーグルマップを貼り付けさえしておけば、興味がある人は勝手に見にいきます。インターネットのおかげで、ようやく投機目的の分譲地も市場に載るようになったわけですが、だんだん外に需要が広がっていくことが果たしていいことかどうか、なかなかこれを抑えられるものでもないと思うので難しいです。

●柴田――八田さんのご紹介された東小川住宅団地に移住される方は、まずは歴史的な町である小川町のファンになるというのが移住の入口になるのでしょうか。

●八田――おっしゃる通りで、最初から住宅団地に住みたい移住希望者はいません。やっぱり移住というと、古い民家とか、駅前や歴史的街並みのなかの木造住宅とかそういうところをイメージすると思います。私たちも郊外住宅地に移住者がくるというのは従来あまりイメージしていませんでしたが、最近は移住希望者の考え方も転換してきています。

移住希望の内容を伺うと、最初は便利な街中の方がいいとか、不便でもいいから古民家がいいとか、周りに住宅がないところがいいという方はたくさんいらっしゃいます。だけど、結局コミュニケーションがないと、人は寂しいのです。東小川に住んでいる方たちは、当初からコミュニケーションを避けていたわけではありませんが、結果的には近所とのお付き合いやコミュニケーションを非常に楽しんでらっしゃいます。

●柴田――従来移住というと、地方の城下町とか、農村風情があるようなところをイメージしますよね。郊外住宅地が一番風情がないところなので、そういう可能性がないのかなと思いましたが、安くてこれだけ家があれば可能性があるというのは、これからの戦略の一つになるような気がしました。

地域に移住者が与える影響とは

●柴田――八田さんの話で、移住者のスキルや経験によって地域が変わっていく様子も興味深く伺いました。

●八田――このまちで何か成し遂げたいとまではいわなくても、地域と関わりたい、貢献したいというような気持ちを持ってこられる方が小川町には多いと感じます。自治会のお祭りなども、移住者の方が積極的だったり、その連携の方法も移住者の方の新しい技術や提案ですこしずつ変わっていくような潤滑油的な存在となっている雰囲気もあります。

八田さと子氏

●柴田――続いて吉川さんに、会場から質問が来ています。土地へのニーズはない状況で、中古住宅は安価で非常に流通しているというのは、日本の郊外住宅地が誇ってきた治安の良さが今後は崩れる可能性があるという意味のご指摘でしょうか。

●吉川――私が調査してる対象の一つに、茨城県鉾田市に70年代から80年代に開発された建売別荘地があります。ほとんど利用者がいないような別荘地は、窓枠のアルミサッシを盗まれたりする状況なども続いています。また窃盗だけじゃなくて、不法投棄も犯罪です。私が見て回ってる限り、道路が綺麗に整備されていて、各区画も業者に頼んで年2回は草刈りをするなど整備を維持しているところでは不法投棄はそれほど見かけません。草がぼうぼうの分譲地だと、道路に車が捨てられていたり、本人は資材置き場のつもりでもゴミ置き場にしか見えないような使い方をされていて、やっぱり人が住んでいないと荒れています。

吉川祐介氏

　はっきりした根拠があるわけではありませんが、やっぱり環境を綺麗に整えた方が、不適切な使い方をする人を抑止できる力はあると思います。結局人間同士なので住民同士のトラブルはどんなところでもあります。相性の問題もありますから、そこまでの解決は難しいとしても、人が入ってくることそのものが、直ちに治安が悪化するとは私は考えていません。むしろ入ってこない方が、いろいろと悪化していくのだと思います。

●柴田――吉川さんが住んでいる分譲地のなかで、民泊にされている事例もありましたが、民泊であってもやはりあった方がよいですか？

●吉川――まだオープンしたばかりで利用率が高く、平日でもお客さんが来ています。時々騒いでる人もいます。しかしリゾートマンションなら管理規約で民泊禁止にすることもできますが、管理組合もない分譲地にはなかなかその力もないので、その動きを止めることもできません。

　民泊で騒いでいる様子をみていると、私自身も近くにあったら嫌だなというのは正直思うところあります。それでも、やはり放置されるよりはいいかなとは思っています。

●柴田――外部から入ってくるものを選別していくという点で、移住サポートセンターがゲートの役割をしていると思いますが、いかがですか。

●八田――サポートセンターがゲートの役割をしています。特別なことは何もしていませんが、何らかのバリアが働くのか、周囲とお付き合いしたくないというような独りよがり的な方は移住してこられません。たとえば相談の段階でお葬式を地域でやるとか、公園の清掃があるとか、そういった地域の特性をお伝えしています。今回の講演を機にした取材で、東小川は自治会機能がしっかりしていて移住者にも平等に役が回ってくることがわかったので、そういうことをお伝えしていこうと思います。

●柴田――サポートセンターという組織あるからこそうまくいくのでしょうね。吉川さんのところは、ネットからどこでも入っているところで、そういうのとは違うのでしょうね。

●吉川――人の新陳代謝もないとどうしても停滞してしまいますが、だからといって誰でもいいわけでもありません。だけど、それを僕自身にコントロールする権限もないので、本当に市場に任せっぱなしというのは悩ましいところです。

●柴田――佐藤さんの話で、観光客を含めて地域の外と繋がればいいというわけでもないというところが興味深かったのですが、もう一度そのゲートの話を伺えますでしょうか。

●佐藤――夕張は財政破綻以降いろんなことがありました。ヒーローのような人が来て、その人に頼ってみんなで転んだりすることもありました。私もそういうのを見ていましたし、私自身も外から入ってきた人間ですから一番大事にしたのはやっぱり町内会です。町内会の意に沿わないことはやらないということです。やっぱり住宅地の場合は、そこに溶け込むということがない限り、劇的に浮上しても落ちるのも早いです。地域の動きをいかにフラットに緩やかにできるか、たとえ徐々に沈んでいくのだとしても、ガクッと落ちないようにすることが、ゲートとしての役割の一つなのだろうと思っています。

●柴田――ありがとうございました。今日のシンポジウムで「限界」というものが、私がイメージしていたよりも本当にいろんなことがおきるのだなと思いました。そのなかから、限界を超えた先にある小さい可能性についてもお話が伺えたように思います。3人の講師の方、本日はどうもありがとうございました。

［論考1］

放棄住宅地の東西事情とその将来

吉田友彦［立命館大学 政策科学部 教授］

放棄住宅地は増えない

住宅地として開発されたのにもかかわらず、一切の住宅が建設されないまま放置されるものを「放棄住宅地」と呼んで論じてきた。少子高齢化が進み人口が減少する時代のいま、「放棄住宅地って何？　こういうものが増えるってこと?」と思って拙稿を読もうとされている読者もおられるかもしれない。未来は誰にもわからないのは承知の上だが、しかし、結論から先に言うと、将来にわたって放棄住宅地が増えることはないと思う。少なくとも、私が研究してきたような放棄住宅地は増えないだろうと確信している。放棄住宅地の研究意義を間接的であれ直接的であれ、煽るように語った*[1]こともある筆者が、なぜ放棄住宅地は増えないと考えるに至ったのか、まず論じておく。その理由は三つに整理できる。

第一に、放棄住宅地は高度経済成長期およびバブル期の強い開発需要が顕在する社会背景の中で、住宅・土地市場からこぼれ落ちた、いわば外部市場にあり、都市計画制度が整った現代において、放棄されるような低質分譲地が許可され続けるということはないからである。すなわち、経済的・制度的に生まれ得ない、と考える。

第二に、分譲されてほとんどの区画に住宅が建設された、高いビルトアップ率（全区画数に対する住宅が建設された区画数の割合）の住宅地は、決して放棄住宅地にはならない。もちろん千年、万年の単位での宇宙論的なスパンの話ではなく、私たちのライフスパンとして50年や１００年の単位の話である。一般住宅地は少なくとも私たちの世代や子の世代において放棄住宅地となるようなことはない。なぜならば、「人が住んでいるから」である。とてつもない大災害が起きるか、戦争でも起きなければ、一度住み始めた全住民が自主的に短期間で住宅地を退去することは考えられない。戦争や大規模津波によって放棄住宅地が生まれるのであれば、それは「被災地」であり、異なる背景を持った、特別かつ重要な、別の問題であると考えるべきである。

第三の理由は、筆者の長期間の観察によれば、発見当時、放棄されていた住宅地であっても、その後、ビルトアップが進むケース、すなわち市場に復活するケースもあるからである。若気の至りから、低いビルトアップ率に苦しむ住宅地を訪れて、いとも簡単にネガティブな評価を下してきた筆者が、その後、10年、20年経って再び訪れ、一般的な住宅地になりつつあるのを見出す時、強い反省の気持ちを抱くことがたびたびある。例えば、吉田*[2]における千葉県の全部放棄11地区のうちの7、9番はその後部分的なビルトアップが進んだことが、本稿の執筆時点において確認されている。つまり、11地区のうち2地区が市場へと復活した。

既にいくつかの過去の論考*[1・3・4・5]で述べているが、筆者自身は、放棄住宅地が増えると予断を持って研究した時期はほとんどなく、発生メカニズムを明らかにして都市計画への教訓を得たいから、というのがその動機であった。不動産投資家に警鐘を鳴らすことが研究の意義ではなく、発生の仕組みを理解しつつ、都市計画において未然に防ぐ仕組みを

維持することがその意義だと考えている。そもそも、いまそこに「人が住んでいる」土地を「そのうち放棄住宅地になるよ」などと興味本位で吹聴することは、決してあってはならない。関連テーマをとりまとめた拙著[*3]で総括した通り、放棄住宅地は「労働と切り離された消費社会[*6]」の象徴であり、「郊外の神話」または「共移体＝共異体[*7]」の遺物であり続けるのである。

放棄住宅地と未成住宅地

具体的な内容に入ろう。住宅地の市街化の度合いを明らかにするためには、まず、その敷地面積や区画の大きさ、総区画数を把握しなければならない。しかし、都市圏全体でその傾向を見ようとすると、なかなか難しい。都道府県の開発担当部局で保管されている台帳はあくまで申請時のものであり、その後の住宅建設までは把握できないし、開発許可、旧住宅地造成事業に関する法律、県条例、区画整理、道路位置指定、開発指導要綱など、許認可の根拠となる制度も多様だ。手っ取り早いのは、電子地図による目視から住宅棟数を算定して推計することになる。

放棄住宅地は、ビルトアップ率がゼロから10％程度のものとして論じてきた[*4]。造成だけが進んだものの、個人に分譲されていない場合もあるので、筆者は「分譲地」とは言わない。住宅がないのに住宅地と呼ぶこともできないという反論があるかもしれないが、区画の大きさや取り付け道路のあり方からみて住宅建設を想定していることが明らかなものを対象としているから、「放棄住宅地」と呼んでいる。一方で、学会でもほとんど普及していないが、ビルトアップ率が10％から40％程度のまま長期間推移している住宅地を「未成住宅地」と呼んだ[*1・4]。開発の背景が放棄住宅地と類似していることから、双方を一緒に論じるのが合理的である。昨今の「限界集落」の使われ方から考えれば、未成住宅地を「限界」住宅地と呼んでもよいかもしれないが、当時は「限界集落」もさほどポピュラーでなかったので「未成住宅地」を考案したというわけだ。前述のように、放棄住宅地は地区数として今後増えることはないと考えているものの、未成住宅地であれば、空き地化の進行によりこの範囲に入ってくる住宅地が増える可能性もないとは言えない。

関東の事例（千葉県）

筆者が２００５年に千葉県で調べた限りにおいては、放棄住宅地は少なくとも11地区存在し、それらは都市計画の線引きの有無によって大きく特徴が分かれていた。調査方法の限界もあるので、もっと多くの住宅地がビルトアップ率ゼロから10％程度の範囲にある可能性ももちろんあるだろう。もとよりビルトアップ率を計測すること自体が困難であるから、諸説あってよい。

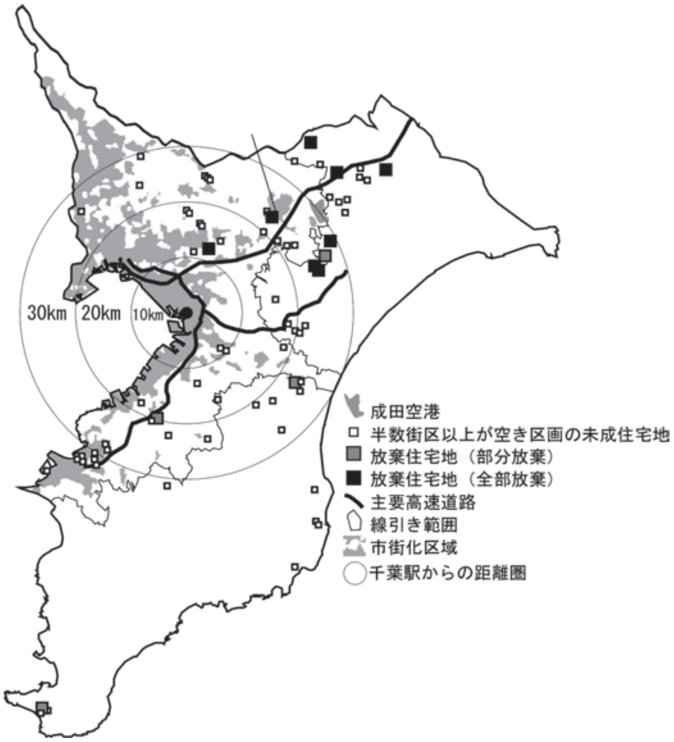
線引き区域において市街化調整区域にある放棄住宅地4地区は無認可のまま開発されたもので、建築の可能性がないとされた。非線引き区域にある残りの7地区は千葉県条例等によって認可されたもので、住宅の建設は可能であった。線引きされている区域の自治体では、放棄住宅地での住宅建設は制限され、線引きされていない区域の自治体では放棄住宅地での今後の住宅建設を容認しているようだった。

吉田[*8]の放棄住宅地の抽出については、電子地図の目視スキャンと現地訪問による地区範囲の確認によっている。ＧＩＳの精度やユーザーインタフェースが向上し、過去の衛星画像が公開されている現代においては、ＡＩを使えばさらに効率的な抽出方法が考案されるかもしれない。公図や登記簿を確認した上で確定した11地区と、目視により抽出した予備軍の2次抽出地区（未成住宅地等）を示したマップが図1（26頁）である。これらの11地区は１９７０年代初頭の線引き前にできた放棄住宅地として「多数個人所有の休眠資産型」、バブル期にできたものとして「少数業者所有の不良

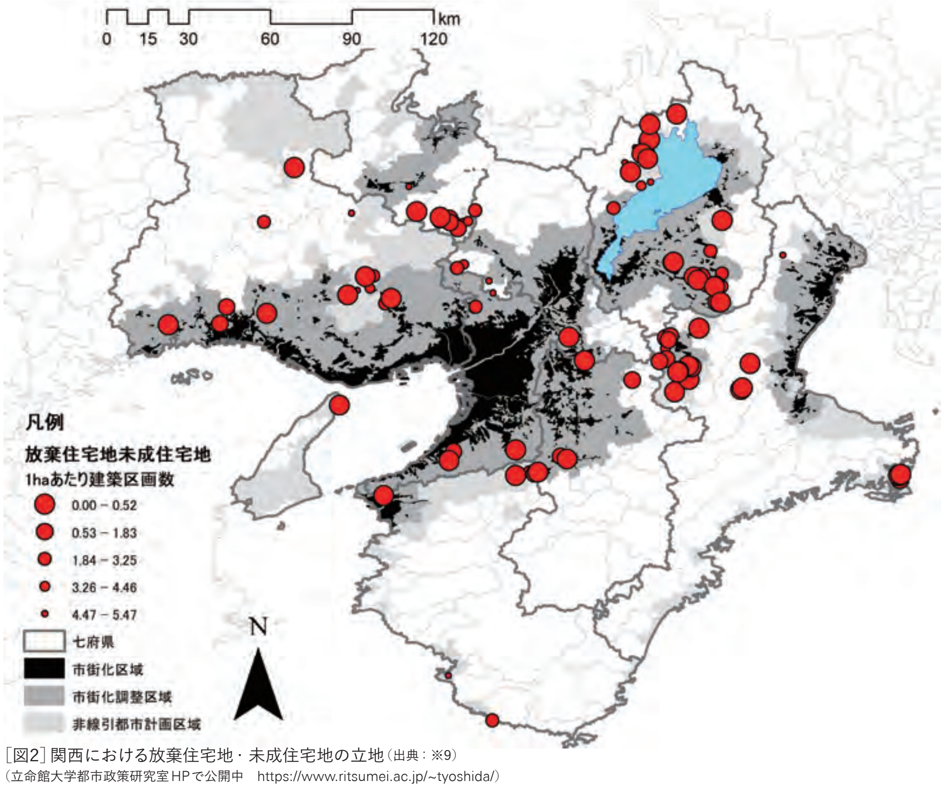
債権型」に分けられると考察したかと思う。また、この論文では部分放棄と全部放棄を定義した。

関西の事例

放棄住宅地とそれに近い未成住宅地を合わせた関西の分析を2016年に日本建築学会で報告した*9。ビルトアップ率のなるべく低いものを見たいという意図から、区画数でおおむね5分の4程度が空き地となっている地区を抽出の対象とした。2府5県全域（京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、三重県、滋賀県、奈良県）を対象としてグーグルマップの衛星写真による目視スキャンを実施したが、千葉県の調査のような現地観察は行っておらず、あくまで浅い分析に留まっている。実際に意図された用途が住居かどうかは判断が難しいケースがあり、そういった曖昧なものや資材置き場、工場用地、別荘地などは図示の対象から除外している。街区のサイズが住宅地向けになっているかどうか個別に判断しながら、可能な場合はストリートビューを目視しながら一つひとつ対象を確定した。



［図1］千葉県における放棄住宅地の立地図（出典：※8）



［図2］関西における放棄住宅地・未成住宅地の立地（出典：※9）
（立命館大学都市政策研究室HPで公開中　https://www.ritsumei.ac.jp/~tyoshida/）

宅地割の区画総数を算定することはやはり困難であるため、①地区面積と②住棟数の2項目を各地区で算定することとし、平均的な戸建て住宅の敷地面積を勘案しながら色々と試行錯誤して1地区あたり「5・50棟（区画）／ha」以下となるような地区を抽出した。

GISソフトにインポートして分析を行った結果を図2に示している。図2の円の大きさは全部放棄に近いものほど大きく、自然分類で図示している。敷地面積に対して、住棟数が少ないものほど大きく示されるという形式である。分析の結果、関西においては、非線引き区域と市街化調整区域に加えて、都市計画区域外への立地が相当数あるのではないかと推察された。登記簿上の分筆年を滋賀県、京都府、三重県の一部の14地区で試験的に調べたところ、12地区において1967年から1976年までとなっており、関西においては高度経済成長後の線引き前後に集中していた。

以上から、千葉県の放棄住宅地11地区総面積27haに対して、関西2府5県の放棄住宅地および未成住宅地では123地区1096haであった。千葉県を分析した当時よりも関西を分析した時の方がグーグルマップの機能が広がり、より捕捉しやすくなったという背景もあるので、関西に特別多いというわけではないだろう。千葉県の2次抽出が77地区だったので、図1の千葉県の2次抽出レベルのものが、図2の2府5県で描画できたのではないかと見ている。東京、神奈川、埼玉、茨城で2次抽出と同じような作業を行えば、図2と比較できるものになるだろう。現時点では、①都市計画区域外でも相当な量の放棄住宅地が観察されたこと、②1970年頃の線引き前後に開発が集中していることの2点において、関西の特徴が際立っている。関西ではバブル期よりも線引き前後の放棄住宅地が多く、より外側に広がっていた、とまとめられるかもしれない。

なお、図2については、筆者の立命館大学都市政策研究室のホームページでも個々の地区の詳細を公開しており、閲覧することができる*12。

［主要参考・引用文献］

*1／吉田友彦、2008「経年化した郊外戸建て住宅地の居住実態と政策の方向性」都市住宅学61号、22〜27頁

*2／吉田友彦・齋藤雪彦、2005「首都圏郊外部における放棄住宅地の環境管理に関する基礎的研究」『平成16年度国土交通省・土地・水資源局土地関係研究者育成支援事業研究成果報告書』

*3／吉田友彦、2010『郊外の衰退と再生——シュリンキングシティを展望する』晃洋書房

*4／吉田友彦、2012「遠郊外戸建て住宅地の現状、課題、解決の方向性」日本建築学会特別研究委員会『持続可能な都市住宅地を実現する建築社会システムのあり方特別研究委員会最終報告書』所収、第2章

*5／Yoshida, T. 2017. Patterns and Concepts of Suburban Development in Metropolitan Areas of Japan. In: Kadono, Y.; Beilein, A.; Polívka, J.; Reicher, C. (Eds.): Maturity and Regeneration of Residential Areas in Metropolitan Regions - Trends, Interpretations and Strategies in Japan and Germany. city@region. Technical University of Dortmund, pp.1-13.

*6／広原盛明・髙田光雄・角野幸博・成田孝三編著、2010『都心・まちなか・郊外の共生』晃洋書房

*7／若林幹夫、2007『郊外の社会学——現代を生きる形』ちくま新書

*8／吉田友彦・齋藤雪彦、2005「放棄住宅地の立地と土地所有構造分析」都市計画論文集40号、739〜744頁

*9／吉田友彦・海道清信、2016「関西圏における未成住宅地の立地分析」日本建築学会大会学術講演梗概集、217〜218頁

*10／吉田友彦・齋藤雪彦・高梨正彦、2003「旧住宅地造成事業による未成住宅地の土地所有構造——つくば市SR地区を事例として——」日本建築学会計画系論文集、№573、117〜124頁

*11／吉田友彦、2007「郊外住宅地の空洞化」『住宅白書』日本住宅会議編

*12／「都市政策　立命館」等で検索→TOP→国内研究→空き地

吉田友彦（**よしだ・ともひこ**）

1967年 岡山生まれ、横浜・大倉山育ち。駒場東邦高校（私立・東京都）卒業。京都大学工学部建築第二学科、同博士後期課程、日本学術振興会特別研究員などを経て1996年11月に京都大学博士（工学）。豊橋技術科学大学助手、筑波大学講師を経て2008年4月から立命館大学政策科学部准教授。2010年4月より同教授。

［論考2］

夕張市集約型コンパクトシティの相互計画プロセス

瀬戸口剛［北海道大学大学院 工学研究院 教授］

住民のためのボトムアップ型コンパクトシティ

誰のためにコンパクトシティを進めるのか？

多くのコンパクトシティ計画は、減少した人口規模に見合うよう都市を集約化し、市街地の維持管理費の削減など自治体の財政負担の軽減を図ることが目的で、自治体行政のために進められている。しかし、コンパクトシティは対象とする地区住民の移転をともなうため、住民の理解を得られなければ実現し難い。都市の集約化は、安心して地域に住み続けられることや住民の居住環境の向上など、住民のメリットとなることも同時に考慮しなければならない。

筆者は、人口減少とそれに伴う高齢化が著しい*1うえに、財政再生団体*2として自治体財政が極めて深刻な状況にある北海道夕張市において、市街地集約化を夕張市役所とともに進めている。ここでは、夕張市集約型コンパクトシティの一環として行われた市営住宅真谷地（まやち）団地の集約化事業を対象として、団地の維持管理費の削減を進めるとともに住民の居住環境の向上を進めた、相互計画プロセスを紹介する。ここで「相互計画プロセス」とは、計画者と対象住民が計画策定や事業実施に向けて、相互に方策を検討しながら進める計画・事業としている。

夕張市を2段階集約するまちづくりマスタープラン

夕張市では、人口減少による公営住宅の老朽化や空き家の増加が深刻になっており*3、地域コミュニティの存続が問題である。人口の減少により税収が減る一方で、市街地の維持管理費の負担増加が財政を圧迫する。夕張市が効率的な自治体運営を行うには、市街地を人口規模に見合うように集約化することが求められる。

一方、効率性を求めて集約化を図るだけでなく、住民が安心して夕張市に住み続けられる居住環境の向上も求められる。夕張市では双方を満たすように市街地の集約化事業を行っている。

そこでまず、人口減少に見合った将来像を創るために、夕張市まちづくりマスタープラン*4を策定した（2012年）。そこでは、市内各地区の特徴や人口分布、都市基盤施設の維持管理費用の削減などを考慮し、分散する市街地を長期的には都市骨格軸、なかでも清水沢地区を中心とするコンパクトシティへと再編することを示した。同計画では20年をかけて、市役所や病院、その他の公共公益施設、市営住宅などの既存施設を、ＪＲ夕張線（2019年3月廃線）や国道、道道で構成される、夕張市の都市骨格軸に市街地を集約化し、持続可能な地域社会への再編を目指す。その際、南北軸の都市骨格軸上に位置しない南部地区や真谷地地区、楓・登川地区は、都市骨格軸上の市街地へと移転集約化を図ることも示した。人口減少は予想をはるかに上回り、都市骨格軸の北端に位置し、現在の市庁舎が立地する本庁地区でさえも、将来的には集約の対象となる可能性もある。都市の集約化は喫緊の課題となっている。

ただ、将来の都市構造の再編にあたっては、住民の理解と合意が前提となり、当面はそれぞれの住民が地区に住み続けられる環境を整備する

ことが求められる。まちづくりマスタープランでは、計画策定後10年間の中期的には現住の住民が住み続けられるよう、地区ごとに公営住宅などの集約化により市街地の集約化を進め、高齢者も安心して住み続けられる環境づくりを進める。そして、いよいよ高齢化が深刻になり、地区に住み続けられなくなる10年後から、夕張市の中心部である清水沢地区に移転する計画である［図1・2］。

集約化事業を行った夕張市真谷地団地

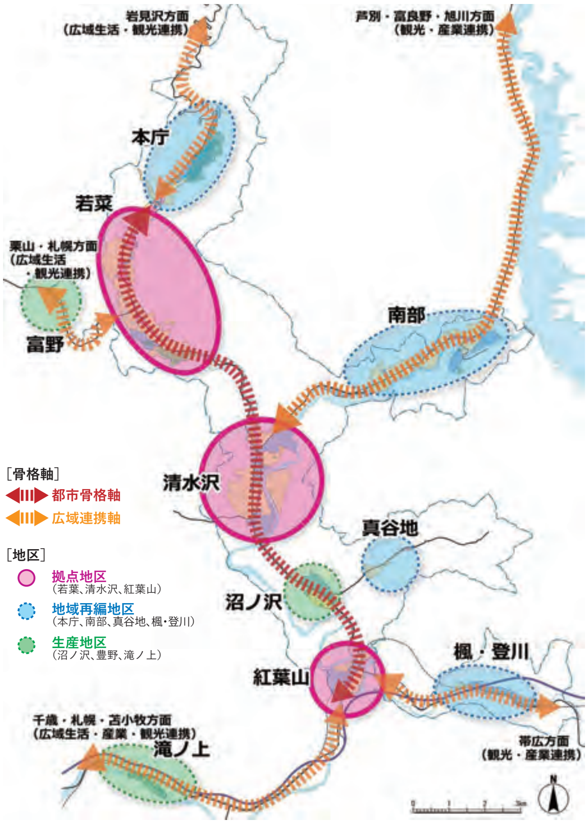
夕張市まちづくりマスタープランでは、特に人口減少が著しい真谷地地区を集約化の対象とし、中核となる夕張市営真谷地団地を、第1段階で集約化することとした。真谷地地区は、かつては北炭真谷地炭鉱の坑口として栄えたが、昭和62年の炭鉱の閉山により多くの人口が流出し、夕張市のなかでも人口減少の著しい地区のひとつである。さらに、夕張市の都市骨格軸である国道および道道より離れているため、新たな都市機能の立地も難しく、新規の流入人口は見込めない。

真谷地団地には100世帯189人が居住する。団地内には14棟の市営住宅（旧改良住宅）が立地しており、住民の平均年齢は約70歳と高齢化が著しく、高齢単身や高齢夫婦の世帯が多く居住する［図3］。

集約化事業の対象とした市営住宅は12棟で、すべて1棟18戸3階建てで、6戸で構成する階段室が3か所ある。階段室にエレベーターはなく、3階に住む高齢者は昇降に苦労するなど、高齢者にとって住みにくい住環境となっていた。

住民のメリットになる真谷地団地の集約化事業

真谷地団地の集約化計画案は、夕張市建設課、北大瀬戸口研究室、北海道立北方建築総合研究所で検討した。それらを住民に示して、アン



［図1］夕張市まちづくりマスタープラン（拠点地区と地域再編地区）（出典：夕張市）

［図2］清水地区で移転先となる歩（あゆみ）団地（出典：夕張市）

［図3］夕張市真谷地団地

ケートや住民ワークショップなどを行い、要望を聞きながら、相互で計画づくりを進めた[図4]。その結果、集約化を進めながらも、少しでも住民の居住環境を向上させる計画案に成長した。真谷地団地の集約化計画は、以下のように住民にとってもメリットが生まれた。

- 真谷地団地の12棟を半数の6棟に集約化した。集約化は維持管理費の削減効果がでるよう、浄化槽の共用単位となる2棟ごとに行った。集約化により維持管理すべき住棟の前面道路の面積が減るため、道路の維持管理費用と除雪負担の労力が低減された。
- 高齢居住者が多いため移転先は集約先住棟の1、2階のみとし、3階の居住世帯も1、2階に移転した。階段室には手摺を設置して階段昇降の負担を軽減した。

[図4] 真谷地団地の集約化事業(図3・4=筆者提供)

- 集約化で隣接する住戸が入居したため、移転世帯と非移転世帯ともに住戸の暖房効率が向上した。さらに、移転先住棟の3階を封鎖して床に断熱材を敷き詰めたので、2階住戸の暖房効率が向上した。
- 当初は、集約先の住戸に浴室の設置を計画したが、住民が共同浴場の存続および改修を要望した。そのため、各戸に浴室の設置は行わなかった。浴室を希望する世帯には、浴室付住戸への住替えを誘導した。
- 集約化事業に合わせて、移転先の住戸の改修を行った。改修は、部屋の内装や台所、トイレの改修、給水管の交換などに留まる。同時に窓枠を木製から樹脂サッシに交換し暖房効率を向上させた。なお、住棟の大規模改修は住民からの意向はあったが、多額の事業費を要するために行わなかった。

集約化事業により、移転先住棟の空き家はほぼ解消されて隣の住戸が埋まることで、各住戸の暖房効率は向上し、コミュニティが形成され孤立する高齢者の問題が解消できた。住民が少しでも真谷地団地に住み続けられるような環境整備を行った。

集約化による維持管理費の削減と住まいの改善

真谷地団地の集約化事業では相互計画プロセスにより、夕張市の維持管理費の削減と、住まいの改善を進めた。以下が具体的な内容になる。

●夕張市の維持管理費の削減効果

真谷地団地において維持管理費の削減効果が期待できるよう、建設年度が比較的古く居住世帯が少ない住棟を閉鎖し、さらに浄化槽を共用する2棟単位で住棟を閉鎖する計画を策定した。移転世帯を最小限に抑えることで移転にともなう事業費を抑え、結果的に移転に反対する世帯を少なくできたと考えられる。

●住民に評価される集約化事業

真谷地団地の集約化事業後に住民評価を行い、住まいの改善や団地の共用施設の改修が住民の評価を得ている。なかでも、「階段の昇降」(5段階評価で3.8)や「住戸の改修」(同3.7)、「温熱環境の向上」(同3.6)、「共同浴場の存続・改修」(同3.6)が評価された。これらは住民ワークショップや住民アンケートでも要望された項目である。集約化計画の策定過程で住民の意向を把握し、住まいの改善につながるよう反映する住民と行政の相

互計画プロセスが、住民からある程度の評価を得られた。

●非移転世帯の意向も踏まえた団地全住民の合意形成

一般的に、集約化事業では移転世帯のみを合意形成の対象としがちだが、真谷地団地では非移転世帯も含めて合意形成を進めた。住民アンケート結果より、非移転世帯も共同浴場の存続によるコミュニティ形成や、各住戸の暖房効率の向上を求めていた。そこで、非移転世帯にとってもメリットとなる、共同浴場の存続や暖房効率の向上、窓サッシの交換、階段室の手摺設置、集会所の改修を、集約化計画に取り入れた。集約化事業では、団地全世帯および共用施設の居住環境を向上させて、非移転世帯も含めて住民全体の合意を得ることが重要である。移転世帯と非移転世帯ともに団地に住み続けられるよう共用施設を改善することで、コミュニティが維持でき真谷地団地の存続につながる。

集約化事業に合わせて、住戸の居住環境の向上や共用施設の改善など、それまでの団地での住まいの課題を多少でも解決することは、住民にとってメリットとなり、集約化事業の推進に貢献する。集約化事業は単に住棟や住戸の集約化のみを行うのではなく、住民が団地に住み続けられるよう、住まいや共用施設の改善を行うことが目的である。そのためには、行政による集約化計画において、策定過程で住民の意向を把握し計画に最大限反映させる、相互計画プロセスが求められる。

集約移転しても夕張市に住み続ける

真谷地団地の集約化事業を行った後、別の団地自治会から予期もしない相談を受けた。「自分たちの団地でも集約化事業を行ってほしい。このままでは団地の自治会活動がままならず、団地の集約化が必要と考えている。」私たちは、集約化事業は行政による効率化の論理が先行するため、住民からは反対されてなかなか進みにくいと考えてきた。しかし、人口減少によって地区や集落の維持は相当深刻であり、住民からも集約化を求められる時代となっている。

疎らになった市街地では住民は住み続けられなくなり、夕張市から転出して大都市札幌などに住み替えざるを得なくなる。集約化で移転したとしても〝夕張市内に住み続けられる〟ことが大切であろう。地域に住み続けられることが、集約化事業をはじめとするコンパクトシティの役割であることも、これからは認識しなければならない。

［注釈］

＊1／夕張市の人口は1960年の11万6908人をピークに急激に減少しており、2023年10月1日現在は6531人、高齢化率53・97％である（住民基本台帳）。

＊2／夕張市は2007年3月に財政再建団体となり、その後2010年3月に財政再生団体へと移行した。財政再生団体では、財政再生計画が総務大臣の同意を受けられれば、まちづくりに関する新たな事業を進めることができる。財政破綻している都市は、市街地を維持管理するコストの縮減が大きな課題であり、その要因となっている人口激減と合わせて、市街地の集約化が強く求められる。

＊3／真谷地団地の集約化を行った2013年10月時点で、夕張市営住宅で耐用年数を超過した老朽化した住戸の割合は17・6％、空き家率は38・8％で、住戸の老朽化および空き家の増加による、地域コミュニティの問題が深刻である。

＊4／夕張市は、まちづくりマスタープラン（都市計画マスタープラン）において、市街地を集約化するコンパクトシティを明示しており、本論で対象とする真谷地団地の集約化事業もその一環として取り組まれている。また、公営住宅世帯比率が約50％と極めて高い夕張市では、公営住宅団地の集約化が市街地のコンパクト化に直結する。

瀬戸口 剛（せとぐち・つよし）
北海道大学大学院工学研究院・教授。博士（工学）。専門は、都市計画、都市デザイン。1990年 早稲田大学理工学部助手、1991年 北海道大学工学部助手、1994年 同助教授を経て、2010年より現職。2019〜2023年 北海道大学工学部長。
［主な受賞］日本建築学会賞（論文）（2014年）、文部科学大臣表彰科学技術賞（2015年）、国土交通大臣表彰国土技術開発賞（2016年）など。
［主な作品］新稚内駅再開発事業（2012年）、夕張市拠点複合施設「りすた」（2020年）など。

［論考3］

斜面住宅地での空き家・空き地対策の限界と可能性——北九州市八幡東区枝光地区での取り組みを通じて

志賀勉［九州大学 准教授］

斜面住宅地の形成と縮減

北九州市は、１９６３年に門司、小倉、若松、八幡、戸畑の５市が合併して発足した。一帯は近代以降、工業・港湾都市として急成長し、山がちな地形のもとで市街化が進み、山裾や丘陵地の斜面にも多くの住宅地が形成された［図１］。しかしながら、産業構造の転換による基幹産業の衰退により、市の人口は１９８０年の１０６万人をピークに減少している。２０２０年には94万人を下回り、２０４５年には77万人に落ち込むと予測されている。

［図1］八幡東区の斜面住宅地

特に、早期に市街化した八幡東区、門司区北部、若松区東部の斜面住宅地では人口の減少と高齢化が著しい。これらの地域は、概して住宅密度が高く道路がぜい弱で、緊急車輌の進入や福祉サービスの利用は容易でない。若い頃から住み慣れ、ずっと住み続けたいと思う高齢者は多い。しかし、けがや病気で身体が弱った途端、自立した生活は難しくなる。住民の転居や死亡後に残された空き家や空き地は、管理が滞り老朽化や草木の繁茂が進むものも少なくない。

市は対策として、２０００年におでかけ交通事業（コミュニティ交通・外出支援）、２０１１年に老朽空き家等除却促進事業を開始した。また、２０１７年に公表した立地適正化計画では、空洞化と防災上の課題をもつ斜面住宅地を居住誘導区域から除外した。さらに、２０１８年、市街化区域縁辺部の斜面地を対象に市街化調整区域への区分見直し（逆線引き）に着手し、安全性、利便性、居住状況の視点から候補地を絞り、市民・関係住民との協議と修正を重ね、現在、都市計画決定の手続きが進んでいる。

住環境点検改善プログラムの協働実践

縮減が進む斜面住宅地では、空き家の老朽化や空き地の草木繁茂のみならず、宅地擁壁や私道の傷み、防犯灯やゴミステーションの保守などさまざまな問題が生じる。これらを独立したものではなく、縮減にともなう一体的な課題と捉え、面的に対応する住環境保全の仕組みが必要である。加えて、地域空間の保全とともに、縮小する地域コミュニティの再編・維持をいかに促すかが重要であり、地域の実情を踏まえ両者の連動を図る取り組みが求められる。

筆者の研究室では、２００６年から八幡東区枝光一区（グロス面積44ha、標高５〜１１０m、約１３００世帯、20町会）の住民組織と協働して「住環境点検改善プログラム」を毎年実施している。これは、まちづくり課題の認識

方法の一つである点検地図づくりを基礎とし、住民組織が従来行っている地域行事の中に見出せる、住環境保全に繋がる部分の連携性を高め、住民の主体的な改善行動を助長するものである。

プログラムは、以下に示す三つの取り組みを住民組織の年間行事として継続実施することで、個別の改善行動を促す点に特徴がある。枝光一区では、まず「区内美化・防災巡視」で、自治区会とまちづくり協議会（以下、まち協）の役員、町会長、消防団、大学研究室が5班に分かれて地域を点検し、問題箇所や改善箇所をマップとカルテに記録する。次に「地域検討座談会」の場で、班別にマップを囲み、各問題箇所について所有者や管理状態などの情報を確認し整理する。併せて、地域で改善に取り組む箇所と行政に対応を依頼する箇所に仕分けを行う。続いて「行政検討会」を開き、市区役所の関係部署、自治区会とまち協の役員、大学研究室が集まり問題箇所の情報共有と対策の検討を行う。この会では、地元役員から詳しい状況説明を行い、関係部署から法制度や施策を踏まえて公共整備の可否や方針が示され、公共整備が難しい箇所は今後の対応について協議がなされる。

なお、一連のプロセスにおいて筆者の研究室は、各段階で得られる住環境情報の記録とデータベースの運用、資料作成、検討座談会のファシリテーターの役割を果たしている。

プログラムの展開と課題

枝光一区のプログラムは、実践を重ねるなかで、地元役員らによって内容や進め方に改良が加えられ、現在の形になっている。改善件数は徐々に増加し、問題箇所数も2017年の112件をピークに減少している。他にも、災害時の一時集合場所の設定、空き地を活用した共同菜園事業、町会掲示板の新設などのプロジェクトが具体化した。今や地域行事として定着し、コロナ禍の間も密を避け、地域座談会を省いて続けられた。

2023年は、問題箇所が74件挙がり、うち13件がこれまでに改善されている。残る問題箇所は、空き地15件、空き家12件、私道12件が上位を占める。数で見れば、地区全体の空き家・空き地の1割に満たないが、

［図2］住環境点検改善プログラムの流れ

私有地の問題は容易には解決しない。まち協では現在、草木の繁茂対策のため、休止していた住民有志による「おたすけ隊」を再結成し、町会の依頼を受けて私道や空き地の草刈りを支援する準備を進めている。

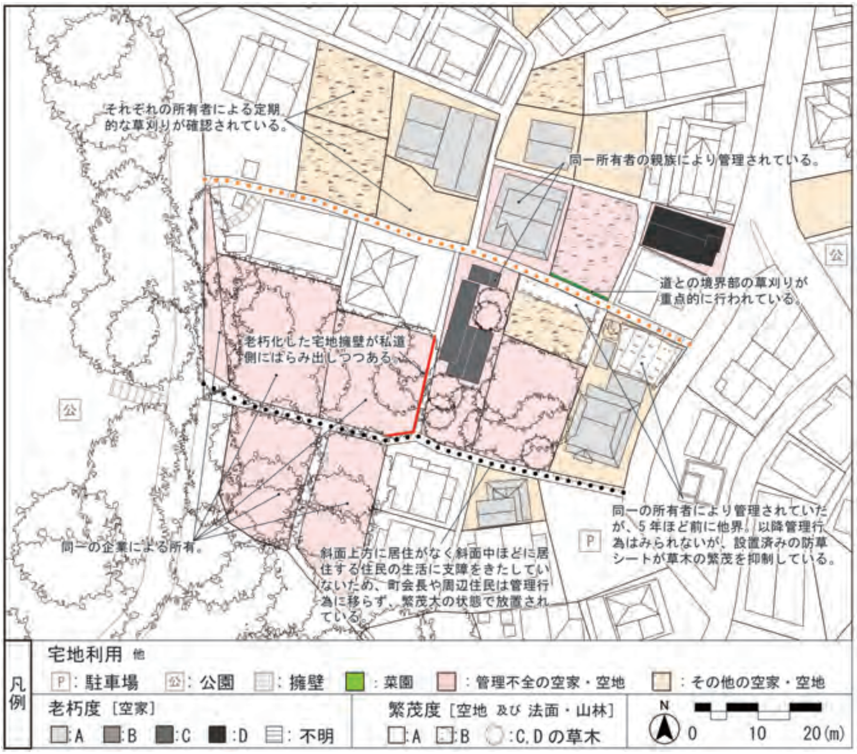
ところで、本プログラムは、2015年より隣の枝光二区（52ha、4〜117m、約2300世帯、23町会）でも導入された。当地区では、住民の減少に加え、自治区会への未加入エリアが増加し、地域運営の課題となっていた。これを補うため、自治区会長のM氏は、民生委員との連携を強めることで、地域情報をカバーした。プログラムの活動班も民生委員の担当エリアをもとに9班に設定し、対策検討と改善活動を行う集団の単位を明確化した。各班では、実践を重ねるなかで、エリアの実情に即した重点課題（細街路の拡幅、空き地の雑草対策、民生委員と町会長間の情報共有・活用等）を定め、班内で連携して多様な手法・財源で課題解決に取り組んでいる。枝光二区のプログラム実践は、地域コミュニティの縮小と担い手不足を補い、住環境保全と地域福祉の統合を図る試みとして独自の展開を見せている。

縮減の進行と空き家・空き地の群化

2023年の独自調査では、枝光一区の住宅約1050棟のうち空き家が約200棟、また、未利用の空き地は200筆弱（約3ha）を把握した。調査を始めた2003年と比べ、空き家棟数は1.8倍、空き地面積は2.2倍に増加している。また、建物等の老朽化や草木繁茂の程度から、管理不全と判断される空き家が3割を上回り、空き地では半数を超えた。

さらに近年、接道条件が悪い宅地では、管理不全の空き家・空き地が集積して群化する箇所が増えており、その拡大と荒廃にいかに対処するかが課題となっている。図3は、空き家・空き地20画地が隣接または私道を介して集積している事例である。ここでは、所有者の管理が滞った空き家・空き地のうち、住民が利用する道に面するものに限って町会長らが草木の伐採を行っている。伐採範囲も道との境界部分が多く、作業負担と効果を見定めて、管理の線引きがなされている。また、図4は、集積群に隣接する菜園が周辺との緩衝空間となっている事例である。

このことから、空き家・空き地の集積群への対策として、周囲の住宅や利用者への影響及び管理負担の度合いを踏まえ、拡大する集積群の外縁部への働きかけ（草刈りや菜園化等）を工夫することが肝要と考えられる。市では、居住誘導区域内において、複数の空き家・空き地をまとめて再



［図3］空き家・空き地の集積群の例

整備し活用する「空き家等面的対策推進事業」を2020年から実施しているが、居住誘導区域外においては利活用の見込めない空き家・空き地集積群に対する退避・保全策の検討が急務である。

斜面住宅地の将来像

さて、縮減する斜面住宅地にどのような将来像を描くか。これについて、2018年3月に八幡東区の自治総連合会と諸団体が共同でまとめた「八幡東まちづくりプラン提言書」の内容が興味深い。旧八幡市制100周年記念事業の一環として取り組まれ、市の立地適正化計画を踏まえてコンパクトなまちづくりを推進するものだが、その中で斜面住宅地の将来像として「ゆとりを求める世帯・クリエイティブ人材が、眺望の良い快適空間でのスローライフを満喫できるまち」へ緩やかに転換することを提案している。また、実現に向けた取り組みとして、小規模敷地の集約・統合利用、空き家・空き地の利活用促進、選択と集中による道路・駐車場整備、災害リスクエリアの低密度化と緑地への転換等を挙げている。同時期に策定された市の都市計画マスタープランでは「防災上、居住環境上の課題を抱える斜面地住宅については、居住のあり方について検討を進める必要」があるとの表現にとどまるのに比べ、提言書は踏み込んだ内容となっている。

［図4］枝光一区まち協が整備した共同菜園（手前）と空き家・空き地の集積群（右上方）（図1〜4=筆者提供）

この翌年2019年末、市は、八幡東区を皮切りとして逆線引きの候補地を提示した。これに対し、地元では市の唐突な提示への反発が上がった。八幡東区自治総連合会は、市の進め方に修正を求め、勉強会と意見交換会を行った後に、各自治区会で受け入れ可能な修正案を検討した。自治総連合会は修正案を取りまとめ、2021年4月に市に提出した。こうした経緯を経て、八幡東区では当初の編入候補地約292ha、約1万人から、最終の都市計画原案は約75ha、約170人に修正された。編入範囲は大幅に減ったものの、当初案にはなかった飛び地設定（市街化調整区域に接しない部分の編入）が見られ、範囲設定の柔軟性は増したと言える。当時、自治総連合会長であったM氏は、地域単位で協議を積み重ねた経験が、今後、他の地域課題への対応や将来の線引き見直しの際に活かされるだろうと語った。

今回の逆線引きは、市街化調整区域に接しない枝光地域には候補地は設定されず、両地区のプログラム実践でもこれについて議論されることはなかった。今後さらなる縮減が待つ斜面住宅地において、まちの将来像の共有と空き家・空き地対策のあり方が問われている。

［参考文献］

＊1／佐土原洋平、志賀勉、吉田充希「縮減期を迎えた斜面住宅地における住環境点検・改善プログラムの実践的研究――北九州市枝光一区における実践を対象として――」日本建築学会技術報告集、795〜800頁、2021年6月

＊2／佐土原洋平、志賀勉「縮減期の斜面住宅地における民生委員と連携した住環境点検・改善プログラムの展開――北九州市枝光二区における実践を対象として――」日本建築学会技術報告集、768〜773頁、2022年6月

＊3／尾美樹生、志賀勉、佐土原洋平、伊賀屋幹太「管理不全画地集積群の分布と対処行動の実態　縮減期の斜面市街地における空家・空地の集積傾向と対処手法　第2報」日本建築学会大会学術講演梗概集E－2、1033〜1034頁、2023年9月

志賀 勉（しが・つとむ）

1964年 香川県生まれ。1992年 九州大学大学院工学研究科建築学専攻博士後期課程退学。博士（人間環境学）。九州大学助手、講師を経て、2012年より同大学院人間環境学研究院 准教授。専門は、建築計画、まちづくり、住環境整備。北九州市のまちづくりグループ「やまさか暮らし研究会」代表幹事。当会は北九州市丸山・大谷地区などでの草の根まちづくり活動の業績で2011年 日本都市計画家協会賞（日本まちづくり大賞）を受賞。

［論考4］

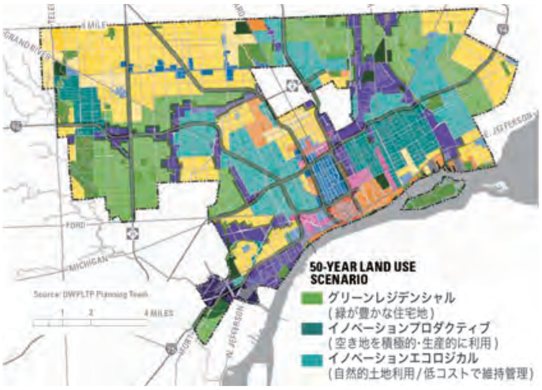
郊外住宅地の限界を超えて——米国デトロイト市の取り組みから

矢吹剣一［横浜国立大学大学院 都市イノベーション研究院 准教授］

深刻な人口減少と新たな都市構想

米国ミシガン州最大の都市であるデトロイト市は自動車産業で繁栄した都市である。人口のピークは約185万人（1950年）であったが、産業の衰退や郊外化の進展により現在では約62万人まで減少した（2022年国勢調査局推計）。同市内には空き家・空き地が増加し、雑草の繁茂や景観・治安の悪化などの問題に直面した。

2010年に市役所と慈善財団（クレスギー財団）により問題解決に向けた取り組みが開始される*1。まず市主導の短期計画Detroit Works Projectが開始されたが、行政サービス削減への市民からの反発などにより失敗に終わる。その後、慈善財団主導で長期計画「Detroit Future City Strategic Framework Plan（以下SFP）」が2013年に発表される。入念な住民参加に基づき作成された本計画は、50年後の将来土地利用を示しており［図1］、計画の多くを空き地の利用に割いた点が特徴である。また、本計画の中で提示された土地利用であるイノベーション・プロダクティブ（IP）地区とイノベーション・エコロジカル（IE）地区は空き地が多く存在する地区への空間像であり、その後の周辺都市の総合計画（マスタープラン）や土地利用規制（ゾーニング）に影響を与えた。当該計画は、政権交代やダウンゾーニングする面積の多さなどに起因し、公定計画とはならなかったが、後述する複数の取り組みの下敷きとなった。



［図1］SFPにおける50年後の土地利用シナリオ（出典：Detroit Future City（2013）「2012 Detroit Strategic Framework Plan」Island Press p.59より引用・筆者加筆）

非営利セクターによる郊外住宅地の再生

SFP策定後、2015年に複数の慈善財団が出資しSFPを実現させるためのDFC実行オフィス（以下IO）を設置した。IOは十数名からなる都市計画や政策形成の専門スタッフから成り、計画書の作成や各種プログラムを展開している。その中でもA Field Guide Working with Lots（以下FG）は空き地（空き区画）に対して具体的な利用方法を示した事例集であり、IOのウェブサイト上で公開されている［図2］。FGは初期費用や維持管理の手間などに基づき敷地に適した利用方法が選択でき、その実行は住民組織や地元のNPOなどが担っている。IOは各組織のFGの実践に対し、資金面での支援も実施している。

SFPの作成を主導したクレスギー財団はデトロイト市内での草の根（グラスルーツ）活動を支援するプログラムであるクレスギー・イノベーティブ・プロジェクト・デトロイト（KIP:D）を2014年から展開しており（2021年に隣接自治体も対象としたKIP:D+に拡大）、2023年までに184のプロジェクトへ約1370万ドルを支援している。

デトロイト市内では地域住民やNPOによる都市農業も活発に行われている。都市農業の実施に際しては後述するランドバンクが土地を利用希望

［図2］A Field Guide Working with Lotsの実現例（"Four Seasons"という名称の区画デザイン）

［図3］デトロイト市内の都市農業の様子

［図4］サイドロット（隣地優先譲渡）プログラムの様子　36〜39頁特記なき写真＝筆者撮影

者に譲渡しており、また大規模に都市農業を展開する事例も見られる［図３］。同時に、デトロイト市上下水道局などにより空き地を活用したグリーンインフラ（ＧＩ）の整備も進められている。デトロイト市ではかねてより合流式下水道越流水（ＣＳＯ）が問題となっていた。それらと人口減少で発生した空き地問題を同時に解決するために、ＣＳＯが頻発するエリアにおいて空き地を活用したＧＩ整備が進められている。そうした都市農業やＧＩの整備についても、市内に立地する慈善財団が資金的なサポートを行っている。

　このように、デトロイト市においては、市内に存在する住民組織やＮＰＯなどの草の根活動を中心としつつ、専門的な知見をもった非営利セクター（ＩＯなど）や慈善財団がそれらを支えることで、空洞化した宅地の利活用や土地利用転換を実現している。

土地の利活用を支えるランドバンクの存在

　先述した、かつて宅地だった空き地の利活用促進の背景にはランドバンクの存在がある。ランドバンクとは一般的に税滞納物件に対処するための公的機関である。２００７年の住宅バブル崩壊以降、債務者の救済や住宅市場の是正に向けた連邦政府による空き家の除却などを目的とする公的資金の拡充を受け、中西部・北東部を中心にランドバンクの重要性が高まるとともに、導入事例も増加傾向にある。

　デトロイト市では市全域を対象としたランドバンクであるDetroit Land Bank Authority（以下ＤＬＢＡ）が２００８年に設立されたが、政権交代の影響や公的資金の注入により２０１４年前後からその活動が本格化する。同市には商業・業務用途を含め約38・7万の区画が存在するが、２０１２年時点では約８万戸の空き家と約10・４万区画の空き地が存在し、市内の約半分の区画が遊休地化していた。ＤＬＢＡの主な物件処分の方法としては、隣地優先譲渡、空き家の競売、空き家の定価販売、修繕済み住宅の競売、居住者などへの住宅購入の機会の付与などがあり、ＤＬＢＡは一時市内の全区画の４分の１にあたる約9.8万区画の物件を保有するに至ったが（２０１７年）、隣地優先譲渡については累計で約2.2万区画を譲渡するなど［図４］、プログラムの地道な展開により、現在は約0.8万の空き家と約6.3万区画の空き地を保有している（なお除却については、２０１４〜２０２０年の期間で約１万５０００件が除却された）。

　以上のようにデトロイト市ではＤＬＢＡが中心となり荒廃した空き家や空き地などの管理と処分を担っており、プログラムの実施により適切な管理主体へと物件を受け渡してきた。ただし、依然として市内の全区画の２割弱はＤＬＢＡが所有しており、個別的な物件処分にも限界があると言わざるを得ない。前節でも触れた非営利セクターの取り組みも、広範囲の土地利用転換が可能な主体は僅かであり、広大な市域において安定的な土地の維持管理を実現するような土地利用転換はまだ道半ばである。そうした状況の中で、近年同市役所が進めている近隣単位での取り組みや、ＤＬＢＡとの連携は、個別的な物件の処分と全市的な都市計画との連携を図る示唆的な事例なので紹介したい。

行政による郊外住宅地再生の兆しと限界

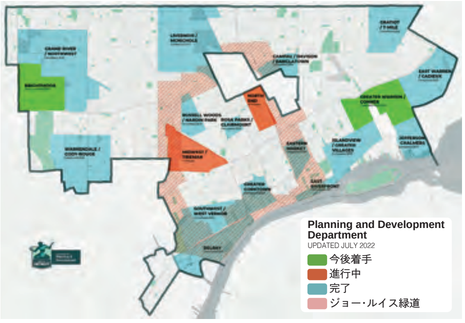
①近隣計画による住宅地の再生

　デトロイト市では行政の資金と慈善財団からの寄付金をもとにStrategic Neighborhood Fund（以下ＳＮＦ）と呼ばれる基金を２０１６年に立ち上げた。この基金は市内の特定の地区に対し、景観の向上や回遊性の向上、エリアビジネスの創出、アフォーダブル住宅の確保などの事業を推進することを目

的として立ち上げられており、これまで11地区が指定されている［図5］。各地区ではフレームワークプランと呼ばれる計画が策定されており、①街路・公園の改善、②住宅の修復による地区の安定化、③住商の用途混在を支える沿道商業機能の強化などが目標として掲げられている。またこの計画の中で住宅地の安定化を意図している場合はDLBAの物件の処分方針も付記している。その代表事例として、フィッツジェラルド地区について述べる。

フィッツジェラルド地区は市の北部に位置する住宅地であり、東西を大学に挟まれている。当該地区では空き家・空き地の区画を、大学をつなぐ緑道へ転換し、中央部に公共公園を創出している［図6］。その他の区画については居宅や道への近接性や区画同士の連担度に着目して果樹園・草地・畑地などの土地利用を適用する計画となっている［図7］。本プロジェクトの特筆すべき点としては、地区を対象に包括的な計画を策定し、空き家がある区画100区画と空き地約250区画をまとめて土地利用転換（物件処分）している点が挙げられる。これにより、複数の空き家をアフォーダブル住宅として供給しながら、公園・緑道のような都市基盤の整備を実施し、地区全体の魅力を底上げしている。当該地区は市内でも最低レベルの地区（例えば、ほとんどが空き地で地価がゼロの地区）と比べ、大学という地域資源に隣接した、投資による再生の余地がある地区である。この他にも同市役所は費用対効果が見込める地区への介入を実施している。アイランドビュー・グレーターヴィレッジ地区では公園を中心とし、アフォーダブル住宅の供給と道路空間の再配分を実施している［図8］。

また、ユニークな地区としてカンパウ／バングラタウン地区を挙げたい。当該地区のフレームワークでは自身の所有地とDLBAの所有地を複数、かつ一体的に利活用しているという実態に着目し、そうした遊休地の複数利用を積極的に計画内に位置づけている。これは市民による自主的な利用を地域資源として行政が積極的に支援していくイメージである［図9］。



［図5］Strategic Neighborhood Fund（SNF）の指定区域
（出典：デトロイト市役所ホームページより引用・筆者加筆）

［図6］フィッツジェラルド地区に新設された緑道

［図7］フィッツジェラルド地区の土地利用計画図
（出典：Spackman Mossop and Michaelsホームページより引用・筆者加筆）

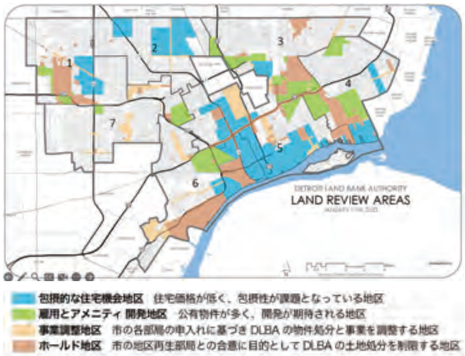
［図8］アイランドビュー・グレーターヴィレッジ地区に新設された住宅

［図9］カンパウ／バングラタウン地区の土地の管理状態の現況図
（出典：カンパウ／バングラタウン地区計画書より引用・筆者加筆）

■近年追加されたメニュー

カテゴリ	処分メニュー
空き地	ランドバンク所有の空き地（保留の意味合いが強い）
	隣地優先譲渡
	近隣優先譲渡（地域による空き地の管理） ■
	ホームステッド譲渡 ■
	大規模な空き地の売却（約700m²〜） ■
	付属建築物がある空き区画の売却 ■
	インフィル開発向け譲渡 ■
空き家	ランドバンク所有の空き家（保留の意味合いが強い）
	空き家の競売
	空き家の低価格売却　※修繕義務あり

［図10］DLBAによる物件方法の拡充
（出典：デトロイトランドバンクホームページの土地再利用プログラムに基づき筆者作成）



［図11］DLBAによるランドレビューエリアの指定状況
（出典：デトロイトランドバンクホームページより引用・筆者加筆）

②ＤＬＢＡの物件処分の多様化と市役所との連携

このように各ＳＮＦ地区での計画検討により遊休地が点在する地区に対する包括的なアプローチの可能性が見えてきた一方で、これまで実施されてきたランドバンクの物件処分の硬直性も指摘されるようになった。そのためＤＬＢＡは２０２０年に物件処分方法を見直し、手法を多様化した［図10］。具体的には、これまでの隣地優先譲渡を発展させる形で近隣優先譲渡を創出した。これは一定条件を満たした約１５０ｍ圏内の住民に空き地を譲渡するプログラムである（２０２３年末時点で約１８００区画実施）。また、大規模な空き地の処分や付属建築物が存在する空き区画の処分などのメニューが拡充された。カンパウ／バングラタウン地区でみられた複数区画を１オーナーが利用する手法は、改修した物件と隣接する空き地を組み合わせて譲渡できるホームステッド譲渡として制度化された。

ＤＬＢＡの物件処分の多様化と同時に、市役所の都市計画とＤＬＢＡの物件処分を連携させる手法も開発された。ランドレビューエリアとして指定されたエリアでは［図11］、市の都市計画の方針に合わせ、物件処分の留保など市の事業との調整を図ることとした。これにより、個別的にならざるを得ない物件処分と市全域の都市づくりの方針を連動させ、より効率的な土地利用転換を図ることが可能となった。

さいごに

深刻な人口減少と住環境の荒廃に直面したデトロイト市の郊外住宅地は、日本と比して極端な状況といえる。しかし部分的には日本の郊外住宅地へ示唆を与えるものと思われるため、郊外住宅地の再生に有用と思われるポイントと留意点の整理を試みたい。

①人口減少下での新たな土地利用：デトロイト市のＩＰ／ＩＥ地区のように、低下した土地需要に応じた新たな空間像が必要となる。同時に積極的／消極的のように土地利用の強度にメリハリをつけ効率的な都市経営（持続可能性を高める土地利用計画）を目指すことも要求される。

②市民活動を地域資源として捉える：成長時代のような規制的手法が限界を迎えた同市では、市民活動を支援するボトムアップ型の手法が空間管理を推進する主たる施策である。それらを支える中間組織の存在やノウハウを共有する仕組みも有用である。

③住民の利用ニーズに合わせた所有権の整理：米国の人口減少都市に共通する点としてランドバンクの活躍が挙げられる。適切に管理できる主体へ物件を譲渡する仕組みが今後の日本でも必要になろう。また、ＤＬＢＡが開発したように住民の利用ニーズに合わせた処分方法のカスタマイズも重要である。

④地区レベルの包括的アプローチ：同市では個別の区画ではなく、公園・道路などの公共施設の再整備や周辺地域資源との連携も含めた空き家・空き地群の再生により地区の活性化を図っていた。費用対効果が比較的見込める住宅地が対象ではあるが、このような包括的アプローチは日本においても参考になろう。

⑤都市計画と個別的な遊休地処分の連動：空き家・空き地への対応は重要であるが、個別的な処分は面的な土地利用転換に結びつきにくい。同市では広域的な都市計画と連携し、複数の物件をまとめて土地利用転換する試みが行われていた。

これらはあくまでもデトロイト市という一自治体の事例に過ぎないが、今後の郊外住宅地再生の方法論の探求に向けた一助になれば幸いである。

［参考文献］
＊１／高梨遼太朗、黒瀬武史、窪田亜矢、中島伸、西村幸夫（２０１５）「デトロイトにおける地区単位の積極的非都市化に関する研究」、日本都市計画学会都市計画論文集、50巻、3号、１２２６〜１２７２頁

矢吹剣一（やぶき・けんいち）
１９８７年生まれ。筑波大学第三学群社会工学類卒業。東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修士課程および博士課程修了。博士（工学）。一級建築士。神戸芸術工科大学助教、東京大学先端科学技術研究センター特任助教等を経て、２０２２年より現職。
［主な共著］『土地はだれのものか 人口減少時代に問う』（白揚社、２０１９）など。

［私のすまいろん］

住まいづくりの落ちつかない信念

服部岑生［千葉大学 名誉教授］

1章　はじめに

もやもやしている。住まいづくりに「すまいろん」という信念を持っているかと自問しても、持っているとも持っていないとも言いきるほどの自信がない。すでに、大学を引退して20年余になるが、このテーマを書くには、どうも早いようだ。しかし、とりあえず、思いつくままに始めよう。

1.　DK型の住まいと変化

確かに《考えというような意味の論》は、その所有者の行動に強い影響をもっているが、その背景あるいは表にエビデンスがあると思う。その意味で、はじめに思い出す事象は、建築学科の学生になって、大学の最初の吉武泰水先生の授業（1962）で、学校の出入り口の混雑と泥汚れを解決する改革計画の解説であった。吉武先生の平面計画を変える説得力のある論理を知っておどろいた。建築計画という方法の本質を理解した。さらに自分の生活体験や公団住宅の住み方調査の経験を経て、公共住宅の計画の実態を知って納得し自分の論となっていったと思う。

［図1］鈴木成文博士論文「集合住宅計画の研究」（1986）

現在、問題が多いDK型の評価を述べよと言われるならば、鈴木成文先生が「DK型を提案する方法しかなかった」と、私に向かって何回もいわれたことを思い出し、恩師のすまいろんの原則を否定できない。「生活の遅れを解決する建築計画」という理念（鈴木成文博士論文「集合住宅計画の研究」1986、［図1］）に同感と敬意を抱く。２DKを批判出来るが、人（鈴木先生）を批判出来ない。すまいろんという信念に関わる考えは、人と事実とろんがからみメディア上の討論では難しい。そこで計画者の立場の論の不安定さを披瀝（ひれき）する以外ない。

2.　街の中の住まいと窓

私が思うすまいろんの背景に、実家だった「郊外の武家の家と街の心象」がハッキリとある。特に好きな住まいと風景の関係だ。蓮が咲く大きな池のある庭と茶の間に接した小さな池があり、住まいの周りは、座敷と縁側越しに、小川と池、それから南と東に広がっていた田畑があった。こじんまりした近隣だったが、田園に囲まれ遠くに工場が見える風景と人々の行き来する駅のある住所は、現在の自宅もそうだが、住まいとその間取り、さらに街の連続関係が本質である。

都市の街のあり方で、用途の混合状態のひとつに「マクロ混合・ミクロ純化」という機能分離のあり方がある。この状態が良いという考え方だ。ニュータウン計画の大規模な街区構成でマクロ純化する計画に係わることが多かったが、反対の意見だった。

幼少時代に暮らした実家は、広がる田園風景と、茶の間の露地池を眺める窓があり、いつも見ていた。自分には、ここから身に染みついた窓を通しての街と住まいの関係のすまいろんが育っていると思う。しかし、タタミ、障

子、さらに縁側がなくなり、日本の住まいは、今では景色を眺める窓がない。

2章　学生時代

1. ニュータウン計画と建築設計の修行

学生時代は、ちょうど多摩ニュータウンの建設開始の時期にあたる。設計課題「多摩ニュータウンの街区開発と集合住宅計画」が印象的で、楽しい共同設計であった。実はここで後に結婚する妻と知り合ったことも、大きなできごとだった。大学院に進学して設計実務をした「青森県八戸市立八戸幼稚園」とともに、建築のあり方を培ったと思う。集合住宅については、コーポラティブハウス「近衛町アパートメント」（12戸の個別設計、東京都新宿区）の定借筑波方式の集合住宅を指揮したことが計画住宅地づくりの修行ともなった。隣地に居住する敷地所有者の知人の経営する点と、コーポラティブハウスという点で、住まいも人も隣人関係を育て合い、街に染み込む集合住宅というイメージにやりがいを感じた。後に知己を得て博士論文のお手伝いをした泉幸輔さんのアパート設計が好きなのも、この経験で始まったと思う。

建築の設計の面では、下山眞司筑波大名誉教授（当時東京大学助手）に大きな教えを受けた。建築のエネルギーと場所のエネルギーが調和する建築づくりという指導で、大きさ、向き、配置、デザインなどの建築の存在が発するエネルギーと場所のバランスの重要性を学んだ。大学院では、設計に関してA・アアルトとL・サリバンの『Kindergarten Chats』を訳して学び、調査して発見していく計画方法と優しい建築形態のイメージが育ったと思う。後にNPOをはじめてリノベーションの設計作業を始めたら、エスキースにアアルトの形だけでなく、鉛筆の線のくせまで身体に染みついて出てきた。

2. 友人に学んだ言説の倫理

学生時代の１９６０年代の終わりは、自分にはにがく苦しい「全共闘」の闘争時代であった。恩師の鈴木先生は、大学当局の活動家であり、私は親友の山本義隆代表とともに大学の行政を批判していた。後に多くの先輩から全共闘は何であったかを聞かれると、ヴェネツィア・ビエンナーレに発信した宮脇檀さんに託したメッセージをお伝えしてきた。メッセージは、今でも信じているが建築の倫理としての「言行一致」という信念の文であった。その直後、宮脇さんは事故死され、その伝搬の事情は不明となってしまった。

正しいと思うことは実行するという倫理は、好きな理念である。当時の建築学科の学生をある意味でリードした大学院生の一人として、決して暴力は振るわずゲンロンで闘ったと思う。そのためか多くの建築雑誌で、自説を建築の評論として述べるようになっていた。しかし、述べることと実行することとは、一致する訳ではない。その反省から述べるだけの評論的な活動は、中止した。作ることの原罪という考えに気づき、磯崎新さんのプラトンの「美の理念」や鈴木博之さんのラスキンの「建築の倫理」へと、大きな関心を持った。

3章　NPOの時代

1. 心の底に生まれた信念と感動

長年の千葉大学の教員時代を経て、いよいよ引退の時期（２００５）がせまってきた。方針として、教育から実践へ場を移し変化していく決心をした。作ることの原罪の意識とNPOの開設は、難しい選択だった。２００５年に、NPO「ちば地域再生リサーチ」を設立し、当時標準的であった「近隣住区理論」に基づくニュータウン「海浜ニュータウン」（１９６８、計画人口12万人、千葉市）を対象に、市民サポートの活動を始めた。建築系の教員によるNPOで住宅の再生とニュータウンの持続を目標に、住宅リフォームから市民の買い物・子供の学習サポートまで多様な活動を行うものであった。

ひとつは計画的なニュータウンでの革新的活動である。小規模住戸で不

満があった近隣ショッピングセンターの衰退を更新するために、アート活動の場への転換を行った先端的アート施設で、自慢できる成果である。その「アートコミュニティ美浜」は、大きな成果を得た。現在も地元アーティストの活動する14室のアトリエの施設である。近隣ショッピングセンターのオーナーである千葉経済開発公社は、施設のリノベーションを説得した居住者市民のニーズに対応する予測を行った結果である。この提案は、ほぼ50年を超えるニュータウンの、生活の変化とニーズの発生を先取りした活動であり、多くの賛同を得た。今後も消費中心のショッピングセンターから、生活のなかの創造性のセンターを生み出す住宅地の変化をサポートしていきたい。

2. 心の底の記憶の夜間ミュージアム

もうひとつは、「海浜ニュータウン」の変化衰退の現象に対する企画で「廃校夜間ミュージアム」(2015、旧アサヒ芸術文化財団)の開催であった。少子高齢化の進行は、ニュータウンの各所に変化をもたらしたが、人々は粛々と変化に従い日常を取り繕ってきた。稲毛海岸駅から住宅地の中心にある高洲ショッピングセンターへの街路を、フラワー通りに飾り立てようとした。沿道の住宅団地の参加がまだらであったために成功しなかったが、あばた状の花道は生まれた。廃校がいくつか計画され学校が消えていく。その上、思い出の捨て方のルールさえできていて、何事もなく時間が過ぎていく。もっと悲しんでほしいと思った。そこで、「廃校夜間ミュージアム」を企画した。廃校の通学者とその父兄、学校の管理者に伝え、学校の思い出となる写真・ビデオ・学習のエビデンスを収集して、校舎の解体直前の日時に開催した。もの悲しさの雰囲気の中で、薄暗い教室に展示された思い出を眺め、校舎の壁に放映された運動会や卒業式の映像を見るという、穏やかだが賑やかな市民の声のある会場となった。ミュージアム企画は、自分に、消えていくイメージを共有する心の記憶を大切にする意義を確信させてくれた。

［図2］NPO法人ちば地域再生リサーチの案内

［図3］廃校夜間ミュージアム「アートキャンパス美浜2015」記録DVD

4章　反省と次へ

1. 機能主義と合理主義

さいごに2000年頃企画した「論としての建築計画」(日本建築学会大会)という研究協議会について書きたい。「ろん」の重要性を始めて表明した会であった。まさに、収束しそうもない議論への参加を求める協議会であった。論じているばかりで計画できるかという印象を与える点で、協議会のテーマとしてアウトであった。当時、計画を「機能重視の計画」という戦後に多くの人が抱いていた表層的な批判が体制的であり、当時の問題への提起であったが、まともに対応してもらえる時代ではなかった。西山、吉武などの建築家系でない大学発の発想は機能主義そのもので現代的でないとする決めつけが常識であった。自分なら真の機能主義といいたいのだが、世間の教養は、合理主義という欧米の概念には無知だった。現在も、そうだと思う。

機能主義は、機能を表現する主義だと考えられている。これは、間違った常識である。生活条件の多様な詳細から空間とそのデザインをさぐる主義だと

思う。正しくは、フーゴー・ヘーリングの牛舎（ガルカウ農場）が代表的な主義で、地域性や風土性を大切にしていた。対する合理主義は、ル・コルビュジエのドミノのような住宅モデル（型）に代表される工業化生産と商品化で形態の合理化を重視する思想であり、20世紀後半からの日本を席巻していく。多様なデザインの傾向があり多様性が機能主義と混乱する時代であった。戦後の日本では伝統からの建築美の探求を求めるが左右からメディアを賑わせていた。伝統の美が、丹下健三の自邸や篠原一男の住宅やワンルームの予言で追求され、伝統的な和の住まいを近代化する方向があった。しかし多くの大学の計画専門家は、そこへの交流を求めなかった。公共住宅や公共施設計画の計画論の自負は、住宅の計画論を美や心に向かって深める契機を探らなかった。

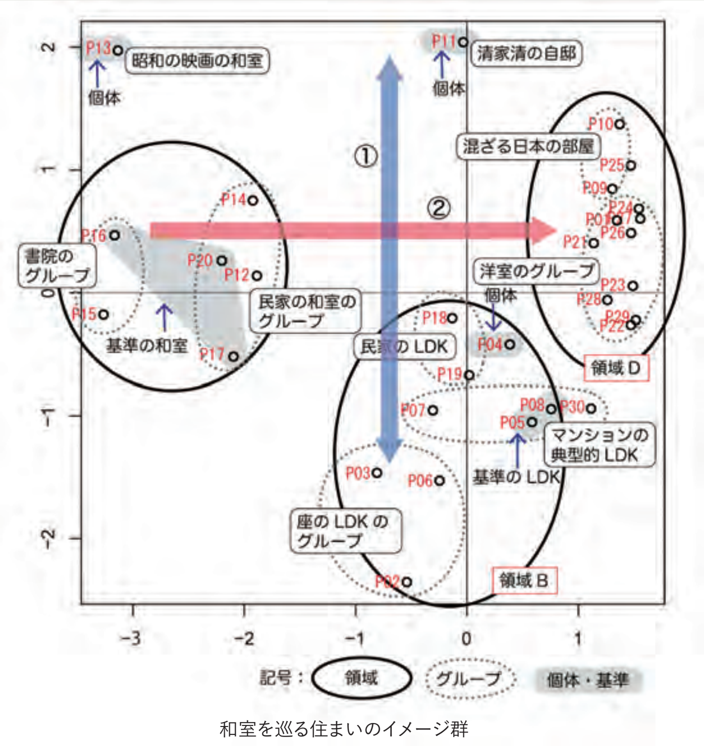
2. 和室の価値とイメージ

さて、自分はどうしたらよいかと考える。人の判断基準となる何か建築の本質、人々と共有できる価値はないかとさまよった結果、「イメージ」にたどり着いた。

近年、私は日本の和室の意味とその文化を継続するという論を大切にしている。

現在注力する「和室の世界遺産」探求という活動に関係していえば、和室という畳の部屋は、その連綿と続く歴史がわれわれに刷りこまれたイメージが存在する故に、共通する知識となり、建築の尺度になっていると考えた。多種多様な和室のイメージが、人の認識の中に存在する。欧米由来の洋のすまいと、和の歴史の中に、また建売住宅、2DKの現在の一般住宅の和室が、どのように認識されているか。誰一人、明快な関係図は持っていないと思う。しかし、住まいの建設が限りなく続く現在、その部屋の無数のイメージは、宇宙の星座群のように近く遠く群となって、配置され、見えない星座群のようになっている。この未来は、日本では「和室という大星座群」という見えない和室モデルの一群となるだろう。

田舎の町の風景を好み、その街の地域を好むただの一人の存在だと思うが、自分を相対化できそうだと考えた。イメージという観念は、見えないけど構造という関係で存在しており、その関係図を認識すると、社会システムに繋がるすまいろんが見えるのではと思う。このイメージの影響力を駆使する住まいづくりが存在するかもしれないと、夢想している。



［図4］和室の星座群

服部岑生（はっとり・みねき）
1941年生まれ。東京大学大学院工学研究科博士課程修了。工学博士。千葉大学名誉教授、NPO法人ちば地域再生リサーチ顧問。

［主な著書］『イギリス集合住宅の20世紀』（共著、鹿島出版会、2000）、『「間取り」の世界地図』（青春出版社、2002）、『和室学』（共著、平凡社、2020）、『世界の住まいと暮らし』（放送大学教育振興会、1999）。
［主な作品］コーポラティブハウス「近衛町アパートメント」、多摩ニュータウン若葉台地区、海浜ニュータウン稲毛海岸3丁目団地リノベーションなど。

［ひろば］

陸前高田における復興土地未利用問題と利活用の試み

永山悟
［陸前高田ほんまる 取締役］

復興事業で整備した土地の未利用問題は、陸前高田市の最大の課題のひとつであり、事業のほぼ全額が国の復興予算で賄われていることから、全国民的な課題とも言えるため、この課題を整理しておくことは今後の日本の都市政策のためにも重要である。

本稿ではこれらの問題について整理するとともに、現在進めている課題解決に向けた取り組みを紹介したい。

陸前高田の概要、被災、復興

岩手県沿岸で最も南に位置する陸前高田市は、海、山、川がそろう自然豊かな美しい自治体である。総面積は約２３２平方キロメートル、南東の方角には太平洋にむかって広田湾が広がり、その広田湾を山々が囲んでいる。気仙川から運ばれる山からの栄養をうける恵み豊かな広田湾では、牡蠣やホタテ、わかめなどの養殖漁業が盛んである。黒潮の影響により温暖な気候は、「岩手の湘南」とも呼ばれており、冬でもほとんど雪が降ることはなく、降っても長期間残ることはない。陸前高田市は、リアス式海岸が続く岩手県沿岸地域ではめずらしく平地部が多いが、東日本大震災により市内で最も大きな被害をうけた高田町も、気仙川の河口部に広がった平地に形成されたまちで、市役所などの公共施設や商工業の事業所が集中する本市の中心であった。

２０１１年３月11日、東日本大震災津波の本市での浸水高は最大で17・6メートル、津波浸水面積は、市の総面積の5.5％となる約13平方キロメートルに及んだ。津波による犠牲者は、死者１５５９人、行方不明者は２０２人で、人口２万４２４６人のうち7.3％が犠牲になった。死亡者数は被災地全体では石巻市に次いで２番目に多く、岩手県内では最大である。また、津波浸水域人口に対する犠牲者率は10・64％で、岩手、宮城、福島の沿岸37市町村中最大である。

家屋被害は、全壊が３８０７世帯、大規模半壊・半壊は２４０世帯、一部損壊は３９８８世帯で、市内全世帯のうち99・5％にあたる８０３５世帯が被災し、そのうち全壊と大規模半壊だけでじつに50・1％に達した。

［図１］震災前の陸前高田市航空写真
（出典：いわて震災津波アーカイブ、提供者＝岩手県県土整備部河川課）

震災後、ほぼ壊滅した市街地は文字どおりゼロからの復興を余儀なくされた。市は他の被災地と同様にまず復興計画の策定に着手し、２０１１年12月に陸前高田市震災復興計画を策定。復興の方針や市街地復興の青写真が掲げられ、それを基軸にその後の個別の復興事業が行われていった。

高田地区、今泉地区からな

る市街地の復興は、居住地を高台（丘陵部を切土・掘削して整備）に移転するだけでなく、被災した平地部も嵩上げして利用する方針としたため、復興土地区画整理事業を主な手段として行われていった。通常の土地区画整理事業では、照応の原則*1により換地、つまり土地の再配置が行われ、大きな位置の変更は行われないが、今回の復興においては高台移転も求められたため、地権者への意向調査を踏まえた「飛び換地」が行われた。大規模事業に対応するため、行政の人手不足は全国各地からの応援職員やUR都市機構の協力により補われ、工事はCM方式（コンストラクションマネジメント方式）を採用、清水建設を中心とした共同体がマネジメントを行った。大規模な土運搬のため仮設のベルトコンベアーを設置し、工事期間を大幅に短縮させるなど、技術面も制度面もさまざまな工夫により復興事業は進められた。

市街地以外の小規模な集落の高台移転は防災集団移転促進事業を採用し、震災から約2年半後には完成したが、計約300ヘクタールと大規模となった市街地復興においては、震災から5年8ヶ月後の2015年11月に初めて高台の土地引渡しが行われ、嵩上げ地では2016年の引き渡し後、2017年4月に嵩上げ地初となる商業施設がオープン、2018年9月には公共施設や店舗等も複数完成したことから、「まちびらき」が行われた。その後も着実に基盤整備・施設整備が進み、2022年11月、中心市街地に整備された市立博物館のオープンをもって行政による復興事業は全てが完了した。

土地利用の現状とその要因

土地の未利用の問題は、復興の目処がつき節目ともなった震災10年頃からマスコミに取り上げられることも多く、東日本大震災における関心の高いトピックとなっている。陸前高田市の区画整理事業区域における宅地の土地利用率は令和2年12月時点で37%であり、県内他自治体の率50〜70%と比べて低い状況である（なお、陸前高田市土地利活用促進会議（後述）で公表している土地利用率はかさ上げ部と平地部を対象としており、利用予定も含め47%となっている）。

土地の未利用率が大きい要因を区画整理事業の観点から整理すると、①高台移転という選択肢を用意するため人口に比べて宅地が過大にならざるを得なかった、②照応の原則により利用未定地も嵩上げに換地する必要があった、③スピード最優先の中で土地区画整理事業の大規模な見直しが困難だった、などが挙げられる。

それらに加え、区画整理関連以外の要因としては例えば次の3点が挙げられる。ひとつは、他の被災地と比べて自力再建世帯が多い点である。市内の再建世帯の内訳を見ると、区画整理事業での再建が14%なのに対し、自力での再建は36%と、大きな割合となっている。もちろん自力再建世帯のすべてが区画整理事業の対象というわけではないが、一定数が区画整理事業を待たずに自力再建を選択したと考えてよいだろう。

［図2］復興した中心市街地の様子（2022年9月時点）

［図3］高田地区嵩上げ部西側の様子（2020年12月時点）（図2・3=陸前高田市提供）

これは、陸前高田市の被災規模が大きく事業に長期間を要したこともあるが、住民の市外流失を避けるため、市が独自の補助金（例えば敷地造成支援事業補助金や道路工事費補助金など）により自主再建を促したことも大きな要因と考えられる。自主再建で区画整理事業区域外に住宅などを再建すると、当然、事業区域内に所有していた宅地はほとんどが利用されないまま残ってしまう。

2点目は、市街地へ戻らない選択をした事業所が多い点である。陸前高田市は他の被災地に比べて市街地以外に分散して仮設店舗・事業所を構えた事業者が多かった。そうした事業者は、業種にもよるが、新しくなった市街地付近に事業所がないと事業上不利になるというものでもない。したがって、比較的費用のかからない仮設施設をそのまま利用し、仮設移転先で事業を続けるという選択をした事業者が多く、それが土地の未利用につながっていると考えられる。

3点目は、震災で犠牲になった方の割合が大きい点である。市の浸水域人口に対する犠牲者数の割合は10・64％であり、これは被災地の中で最も高い率である。地権者が亡くなると、その権利は相続人に移るが、相続人が同居家族とは限らず、市内に住んでもいないこともあるため、利用されない割合は高くなってしまう。

このように複数の要因が重なった結果、未利用の土地が多い状況となっていると考えられる。

土地利活用促進の取り組み

こうした状況の中、重要なのは、現状を悲観するのではなくむしろ「今後利活用しうる安全かつ利用しやすい土地が豊富に存在する」とポジティブに捉え、解決に向けた取り組みを続けることである。

市でまず取り組んだのは、空き地のデータベース化である。土地利活用を進める基本は民間同士の土地取引を促すことだが、区画整理事業中は土地が仮換地の状態であるため、登記情報が法務局で確認できない。それを解決するため、行政版不動産（土地）情報サイトである「土地利活用促進バンク」を２０１９年1月に開設した。さらに、２０２１年秋には仲介する宅建業者と希望土地取引価格も掲載するようにし、より使い勝手のよいものとした。

また、土地バンクで整理した土地情報をもとに、地方での事業展開や移住に関心のある企業や人への働きかけを行った。これに関しては、土地区画整理事業で協働したUR都市機構にも協力してもらいながら全国や東北エリアの企業などにアプローチを行ったが、やはりなかなかうまくはいかず、前向きな姿勢を示す企業はほとんど出てきていない。ただし、市とつながりのある企業や、近隣自治体からの移住希望者などでマッチングがうまくいく例もあり、土地利活用の取り組みを始めた２０１８年以降、計36件、約1.8ヘクタールのマッチングが実現したところである。

一方、そうした直接的な取り組みと並行して、市街地の魅力を高めることも重要と考えている。「まちなか広場」では約月1回の頻度で「ほんまるまるしぇ」が開催され、商店街組合「高田まちなか会」では中心市街地の店舗の魅力を紹介するウェブサイトを開設している。

また、こうした取り組みを支える体制づくりも意識して行っている。市とUR、商工会、後述するまちづくり会社による定例会で情報共有・進捗確認を行うとともに、復興庁や国交省、県、金融機関なども交えた「土地利活用促進会議」を年1〜2回開催し、関係機関で知恵を出し合いながら課題に取り組んでいる。また、より実践的に土地利活用を進めるため、まちづくり会社として「陸前高田ほんまる株式会社」を設立している。商工会、まちなか会、市の出資によるもので、現在、土地の相談窓口や中心市街地のエリアマネジメント、賑わいのためのイベント開催など、まちづくりに不可欠な存在となっている。

さらなる魅力化に向けて

こうした土地利活用の取り組みを加速させるために今取り組もうとしているのが、中心市街地の磨き上げだ。中心部の機能、集客力をより高めることにより、陸前高田の土地を利用する魅力・効果を顕在化し、発信することが狙いである。

中心市街地では、事業を再開、あるいは新規で始めた事業者による任意の事業者組合である「高田まちなか会」が2018年11月に発足した。主な発起人は新しい中心市街地を行政とともに議論してきた事業者メンバーである。現在、復興事業が終わり、コロナ禍や世界情勢による困難を乗り越え、改めて今後5年10年の中心市街地の方向性を見直すべきタイミングだという考えから、まちなか会では、「まちなかビジョン（仮称）」の策定を進めている。復興庁の支援も受けながら検討を進めており、そこでは、今後のまちづくりや各事業者の経営改善に向けた方針と、具体的なアクションプラン案が盛り込まれ、合わせて皆が共有できる近未来図が盛り込まれる予定である。また、策定の経過においても、まちなか会会員により近隣の先進地視察を行い、共有体験を通じたチームビルディング、今後の担い手育成を試みている。

［図4］中心市街地で開催されたイベントの様子（2023年10月）（筆者撮影）

大きな堅い計画を作るのでなく、要点をとらえたシンプルなビジョンとし、策定後もアクションプランの実践と検証を繰り返し、柔軟に見直していく予定だ。

土地の未利用問題はたしかに大きな課題だが、今後長期的に見ると、津波のリスクが極めて小さい土地が、利用しやすい市街地に一定の規模で確保されているという状況は、陸前高田市にとっては潜在的価値が高いとも言える。また、こうして復興後も事業者が連携してまちづくりに取り組んでいる例は他の被災地ではあまり例がないことであり、前向きにあきらめず関係者が一丸となって市街地の魅力を高めていけば、他にはない価値のあるエリアとなり、周囲の土地の利活用にもつながっていくと確信している。

ここで紹介した土地利活用促進の取り組みは、すぐに成果が出るものではない。ただ、より魅力的なまちにしていくには不可欠であり、今後も継続していくことが重要である。また、今後必ず起こりうる全国・世界における災害復興においても、同様の土地利用に関する課題が生じることも予想されることから、復興事業の段階からこうした対策を想定しておくことも重要であろう。

［註］

*1／各権利者の間に不均衡が生じないように、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めるという原則のこと。

［参考文献］
- 『陸前高田市震災検証報告書』陸前高田市、2014年7月
- 『復興・陸前高田　ゼロからのまちづくり』中井検裕、長坂泰之、阿部勝、永山悟編著、鹿島出版会、2022年3月

永山 悟（ながやま・さとる）
陸前高田ほんまる株式会社（まちづくり会社）取締役、東京大学大学院社会基盤学専攻学術専門職員。1984年 宮崎県宮崎市生まれ。東京大学大学院社会基盤学専攻修了後、アトリエ74建築都市計画研究所勤務。震災を機に2012年から陸前高田市職員（都市計画課）として復興まちづくりに従事。2023年3月退職し、同年4月から現職。立場を民間に移し、引き続き陸前高田のまちづくりに奮闘中。

住総研だより

住総研 研究論文集・実践研究報告集No.50 予告

「住総研 研究論文集・実践研究報告集」No.50は、2024年3月末に発行予定。今号は37名の論文を掲載する。（＊今号からは電子化掲載に変更）。

また、2024年1月の研究運営委員会で第22回（2024年度）「住総研研究・実践選奨」及び「同奨励賞」の候補が選出され、同3月開催の理事会・評議員会を経て、6月の末に表彰される予定。

なお、「住総研 研究論文集・実践研究報告集」No.50に掲載された中から、「実践研究報告書」を一般の方々にも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。

第11回「住まい・まち学習」教育実践研修会 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、会場での対面とオンラインを併用し、「ウェルビーイングな暮らしと住教育の授業づくり」をテーマに講演とパネルディスカッション、ワークショップを行う。ワークショップに参加できるのは会場参加者のみ。

▽**日時**：2024年3月20日（水・祝）13時10分〜
▽**会場**：ビジョンセンター東京駅前（オンライン併用）
▽**参加費**：無料
▽**定員**：会場30名
　オンライン100名
▽**参加方法**：住総研HPより申し込み
▽**後援**：国土交通省

住教育授業づくり助成 募集

住教育授業に取り組む小・中・高校・大学または団体に対する費用助成。

▽**助成金額**：各校・団体に一律10万円
▽**募集資格**：
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教員養成課程を有する大学
③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・1団体で1申請
▽**募集件数**：①②③を合わせ全国で5〜6件
▽**応募期間**：2024年4月1日（月）〜6月23日（日）＊必着
▽**応募方法**：住総研HPより申請書を入手し、必要書類と共にメール。

第10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・実務家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（2021年4月1日〜2024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**：1〜5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、受賞者リストを公開する。
▽**応募期間**：2024年5月1日（水）〜2024年9月30日（月）
▽**応募方法**：住総研HPより申請書を入手し、必要書類と共に郵送。

住まい読本23

『なぜ住まいのカーボンニュートラルは進まないのか？ ——今私たちがすべき住まい方とは——』

秋元孝之、田辺新一、鶴崎敬大、齊藤卓三、池本洋一、高口洋人、腰原幹雄、川島範久［著］
住総研「住宅の省エネ化推進のための情報発信」研究委員会［編］
井上書院／2400円＋税

第61回 住総研シンポジウム 報告

「住まい造りの将来像」
【現代の旦那とお出入り職人】
新しい関係が生みだす住まいとまち
［写真1・2・3］

▽**日時**：2023年11月30日（木）
▽**会場**：建築会館ホール（オンライン併用）
▽**主題解説**：蟹澤宏剛（芝浦工業大学教授）
▽**講演**：河野直（つみき設計施工社 共

同代表／東京大学研究員)、河野桃子(つみき設計施工社 共同代表)・殿塚建吾(omusubi不動産代表)・大島奈緒子(ようび建築設計室 室長)・更科安春(一般社団法人まめな ファウンダー)・吉原勝己(吉原住宅有限会社 代表取締役／株式会社スペースRデザイン代表取締役)

▽パネリスト：モデレーター 松村秀一(早稲田大学 理工学術院総合研究所 研究院教授)・講演者(河野直、河野桃子・殿塚建吾・大島奈緒子・更科安春・吉原勝己)

夏休み子ども図工教室　報告

▽日時：2023年8月6日(日)

前年度に引き続き、オンラインにて夏休み子ども図工教室を開催。全国から20名(第1回：11名、第2回：9名)の小学生の子ども達が参加し、紙コップでつくった風車で豆電球を光らせる工作に取り組んだ。[写真4]

「すまいろん」購読のご案内

●発刊は年2回(2月と8月)

●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ください。＊振込手数料は、振込者のご負担となります。

▽口座番号：00110-3-6639

▽加入者名：一般財団法人住総研

＊購読期間(1年または3年)を「通信欄」にお書きください。＊ご希望の送付先を「ご依頼人」にご記入ください。＊途中解約はできませんのでご了承ください。

●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いただけます。ご希望の号により価格が異なります。詳細は左記URLのページをご覧ください。

http://www.jusoken.or.jp/publish/sumairon_old.html

住総研図書室へお越しください

住総研事務所に併設された図書室は、「すまい」に関する多彩な書物を幅広く取り揃えた住まいの専門図書室。雑誌のバックナンバーのほか、住総研刊行の出版物を始め、住宅関連の古書、『同潤会基礎資料』の復刻版など貴重書も豊富に収集。研究者だけでなく、一般の方々にも好評で、幅広い層にご利用いただいています。

東京メトロ日本橋駅・都営浅草線宝町駅から徒歩5分、東京駅八重洲口から徒歩10分というアクセスの良さで利便性が高いのも魅力です。詳細は、当財団ホームページを参照ください[写真5]。

●蔵書数：約2万2千冊

＊ホームページにて蔵書検索可能。

●開室時間：平日10時～12時、13時～16時(土日祝、年末年始、その他休室日あり)

[写真1] 主題解説は研究委員会委員長の蟹澤宏剛氏

[写真2] 第3部パネルディスカッションの様子

[写真3] 会場とオンラインのハイブリッド開催

[写真4] 参加者の作品一例とポスター

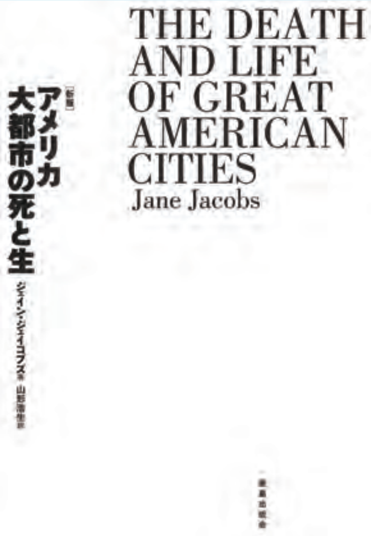
[写真5] 図書室内の閲覧スペース

［すまいぼん］

ジェイン・ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』

――ジェイコブズ再評価の中での復活

山形浩生［開発援助コンサルタント、評論家、翻訳家］



『新版　アメリカ大都市の死と生』
著者：ジェイン・ジェイコブズ
訳者：山形浩生
発行：鹿島出版会/2010年

ジェイン・ジェイコブズ『アメリカ大都市の死と生』は、1961年に原著が刊行されたときからまちづくりや都市計画の重要著作として認識されていた。当時主流だったブルドーザー式の完全再建によるスラム再開発を否定し、土地や建物の明確な用途分離に対して用途混在が生み出す都市の活力と安全面の優位性を指摘、都市の本質と主流都市計画をめぐる、当時の基本思想にまで疑問を投げかけたジェイコブズのこの本は、いまなお多くの刺激を人々に与え続けている。そしてそこには、彼女の市民活動家としての実績も加わっている。

ところが不思議なことに、日本ではこの本の全訳が数十年にわたって存在しなかった。確かに1969年に鹿島研究所出版会（鹿島出版会の前身）から黒川紀章による翻訳が出てはいたが、驚いたことに全訳ではなく、その前半だけの翻訳となっているのだ。『死と生』の『死』の部分だけを訳出しているわけだ。ジェイコブズが了承した、と訳者の後書きでは書かれているが、正直言ってにわかには信じがたい。現代都市の問題点について述べた部分だけでよく、それに対する対応や別の考え方を述べた部分は不要だと著者が述べた？　そんなことがあり得るのか？

また訳された部分も、決してよい出来ではなかった。意味不明の部分も頻出していた。ジェイコブズの書きぶりは、彼女がアカデミズムやお役所文書を軽蔑していたせいもあって、きわめて口語的でダラダラしているので、読んでいる分には楽しく読めるが厳密に訳そうとすると、急に論旨が飛んで苦労する面も多い。だから旧訳の読みにくさは原文のせいもあるが、それでは言い逃れしづらい部分も多々ある。

ちなみに大学時代の恩師の一人、故山田学助教授はこの翻訳について、きわめて批判的ではあった。ジェイコブズの重要性について何度か聞かされ、それにつけてもあの翻訳は、そもそも後半を削除するなどあり得ない、訳した部分も云々とかなり激しい口調で何度か論難されていた。それならと面白半分に、歩道のバレーと呼ばれる有名な部分を訳した。他用途が混在する都市の歩道は、常に様々な用途に供され、見知らぬ人々が常に行き交い、それが逆に相互監視の仕組みとなるので安全性も担保されるのだ、という指摘を、次々に演者が入れ替わるバレーになぞらえて描いて見せた美しい部分だ。できた訳を見せたと

『アメリカ大都市の死と生』
著者：ジェイン・ジェイコブズ
訳者：黒川紀章
発行：鹿島研究所出版会/1969年

ころ、「おお、いいじゃないか、この調子で全部やりたまえ！」と言われて冷や汗をかいたのは、もう半世紀近くも前のことになってしまった。当時は、いかに暇な大学院生とはいえ、５００ページ近くあるこんな分厚い本を訳すのはビビった。それに、訳してどうする？ いまならインターネット上に勝手に流す手もあるだろうが、当時はそんなものは影も形もない。さすがにお蔵入り必定のものを手間暇かけてやるのは……

余談になるが、ぼくが大学で所属していた研究室は、丹下健三研究室の流れを汲むところで、ぼくが入学するはるか前のこととはいえ一時は黒川紀章も所属していた。お互いの個性の強さもあったのか、ぼくの先生たちといろいろ軋轢もあったようで、彼の名前が出ると微妙な雰囲気が漂ったような記憶もある。先輩が宴会で話してくれたことだが、あるとき片づけをしていたら赤い紙に白いインキで描かれた図面が大量に出てきたそうだ。それを見た教授陣は苦虫をかみつぶしたような顔になり、「黒川だ。あいつはその手のスタンドプレーが大好きだったんだ。全部捨てろ！」と言い放ったとか。当初は、黒川訳に対する山田先生の論難にはそんな要素もあるのかな、と邪推していた。しかし実際自分で訳してつきあわせてみると、そうした過去のいきさつとはまったく別に、翻訳として問題があったのはまちがいないところだ。

その後、やりかけた翻訳はずっとお蔵入りだった。そして、それっきりになるのでは、という気もしていた。というのも多くの「古典」とされる著作は、それが流行した時代には価値があっただろうが、現代に読み直す価値がそれほどあるとは思えないものも多いからだ。クラレンス・ペリー『近隣住区論』は、きわめて明晰な思考と、そこから出てくる、自動車時代の都市作りをめぐるわかりやすい図式という点で、優れた本ではある。そしてそれがニュータウンをはじめとする住宅地の設計においては決定的な役割を果たしたのは確かだ。だがその意義は、当時の環境において明解な設計指針をうちだしたという点にある。いまそれを読み返す意義がどこまであるかと言われると、口ごもるところだ。ジェイコブズも、そんな「古典」になってしまうような気もした。

だが、状況が急に変わってきた。ジェイン・ジェイコブズの評価が20世紀末頃から急激に高まってきたのだ。

一つには、完全用途分離の都市計画がもたらす、味気ないオフィス街や完全ベッドタウンが次第に敬遠され、職住商混合の都市開発の魅力があらためて注目されるようになってきたことがある――それがしばしば、ジェイコブズの地元民重視の主張とは正反対の、ジェントリフィケーション的な開発の常道となったのはいささか皮肉ではあるが、しかしこれはジェイコブズ的な知見の汎用性を示すものでもある。

同時にジェイコブズは変わった方面からも注目されるようになった。

まず本書やその後の数冊に見られる、都市や地域／経済の持つ多様性がもたらす豊かさについての指摘が、外部性や人的資本蓄積への先駆的な視点なのだ、という指摘が登場した。１９８０年代以降の経済学の一大潮流となった合理的期待形成の旗手で、ノーベル経済学賞も受賞したロバート・ルーカスが激賞したことで、ジェイコブズはいちやく有名になった。そしてその後、経済や地域の持つイノベーション機能についての関心が高まる中で、この視点の持つ意義もますます高まっていった。

また本書の後半に登場する、地域の多様性を維持してさまざまなつながりをもたらす存在の重要性に関する指摘

は、ネットワーク理論における弱いつながりの重要性や、ハブの重要性に関する先駆的な知見として注目されるようになった。その絡みで、翻訳していた複雑系の通俗解説書で、いきなり四半世紀前に訳したジェイコブズの歩道のバレーが延々と引用されていたときには唖然としたものだった。

それと並行して、何やらジェイコブズ神格化が急に始まった。ジェイコブズが本書で批判する、１９５０年代のニューヨークにおけるブルドーザー型スラム再開発では、そのフィクサー的存在のロバート・モーゼスなる人物が悪役扱いされがちだ。ジェイコブズはモーゼスによる一部の計画を阻止した住民運動の重鎮でもあった。だが決して唯一無二のジャンヌ・ダルク的存在ではない。モーゼスについてのきわめて批判的な伝記にも名前さえ出てこない。ところが２０００年頃から、なぜか彼女こそがモーゼスの陰謀阻止の立役者であるかのような論調が急に浮上し、「モーゼスVSジェイコブズ」といった図式化があちこちで見られるようになる。そしてこの路線で２０００年代に入ると、彼女の伝記が立て続けにいくつも刊行されたほどだ（ちなみにその頃存命中だったジェイコブズ自身は、肩書きやセレブ扱いを極度に嫌う人だったので、伝記の話が持ち上がるとすぐに出版社などに、一切協力まかりならんというおふれを出したとのこと。おかげでどの伝記もおもしろいものにはなっていない）。そしてジェイコブズこそ、都市の多様性の救世主なのだ、といった変なヨイショが飛び交うようになった。なぜそんなものが急に台頭してきたのかは、いささか謎ではある。

だが理由はどうあれ、ジェイコブズについての関心は高まった。特にその主著で代表作である『アメリカ大都市の死と生』も再び現代的な意義を持つようになっている。そろそろあの昔の翻訳をなんとかしようか、少なくとも日本では未訳の後半部分だけでも訳して、商業出版の道がなければネットでこっそり流通させてもいいのでは、とさえ思ってはいたし、それについてあちこちで言及もした（その頃には、この訳者も多少は良かれ悪しかれ名前が知れてはいたので）。

そこへ、いきなり２００８年あたりだったろうか、新訳の打診が舞い込んできた。

その具体的な事情については、やぶ蛇になるといやなので、あえて尋ねたりはしていない。おそらく、ジェイコブズと黒川紀章が２００６年と２００７年に立て続けに他界したことと無関係ではないのだろうとは思う。そして、この山形に白羽の矢が立った理由は、当人があちこちでそれを訴えていたこと、さらに旧訳の訳者である黒川紀章に対して特に遠慮する理由もないこと、さらに商業的な売れ行きにそれほど関心がなさそうだということ、あたりではないかと思う。一般に、旧版をすでに持っている人は改訳版をあまり買わないので、改訳は商業的には必ずしも引き合わないことが多いとされるのだ。

そして２０１０年に出たのが、拙訳の『新版 アメリカ大都市の死と生』だ。

翻訳そのものは、特に苦労もなく進んだ。比較的口語よりの文体は、一つの文が延々と続く傾向があることを除けば、むしろ親しみやすいものではあり、翻訳でもその調子を活かすため、です／ます調での翻訳にしている。唯一驚いたのは、中に登場するマンハッタン各地の地名が読者になじみがないので、説明用の地図を作ろうかと思ったところ、それを原著者遺族に禁止されたということだった。本書の冒頭には「イラストがお望みなら、実際の都市を注意深く見てください」とある。この精神に則って、地図などは一切つけてはならない、とのこと。これまた旧訳を見るとしっかりニュー

ヨークの地図が出ている。これは著者にOKをもらっているのだろうか、と思ってしまうのは人情ではある。が、1960年代であれば電子メールはおろかファックスすらなく、国際電話も一財産かかった頃だ。そう簡単に著者とコミュニケーションが取れなかったせいもあるのだろう。

同時にやはり、この翻訳を出すにあたっては、ジェイコブズとこの本の意義について、その歴史も含めて改めて整理しておくべきだろうとは考えた。町のにぎわいが重要だというのはいまや常識だが、本書が出た頃はまったくちがった。60年代のアメリカのインナーシティ問題は壮絶なものであり、ジェイコブズ的な視点は決して主流ではなかった。かつてのニューヨークのダウンタウンは、一人歩きなどあり得ない恐ろしいところだった。それを温存しろなどというのは、かなり異様な主張だったのだ。

だからいまの感覚をもとにジェイコブズを神格化する変な動きにも、釘をさしておく必要がある。さらに、ジェイコブズ自身がかなりいい加減な見方をしている部分もある。彼女は地元ニューヨーク以外については、あまりきちんと調べていないのだ。ついでにハワード『明日の田園都市』への罵倒はかなり不当で……だが閑話休題。そうした、いいところも悪いところもあわせて、ジェイコブズやこの本が現代において持つ意味をまとめておく必要がある。これをやろうとしたために、ずいぶんと長い訳者解説になってしまった。予定分量の五倍くらいになってしまったのを、すべて収録してくださった編集部には伏して感謝するしかない。だが、それだけの意義はある解説だと思っている。

ちなみにこの訳者が本書で最もおもしろいと思ったのは、専門家が自分の領域だけの話で都市開発を切り刻むやり方に大きく反発している部分だった。本書は、都市という総合的なものに専門特化で対応しようとするやり方への批判でもある。それが完全な用途分離と同じように、ちょっとした部分が全体に与える影響に対して目を閉ざす結果となってしまっているという。彼女は本書で徹底的にアマチュアとして自分の目で都市に取り組んでいる。それが本書の文体にもあらわれているし、また本書の最大の長所（および残念な短所）をもたらしている。アマチュアは往々にして、系統的な知識がないが故に、まったくピントはずれな部分が生じてしまう。その一方で、本書のように分野にとらわれない総合性を縦横に発揮できることもある。もちろん実際には、そんな優秀な総合力を持った便利なアマチュアはそうそういない。ジェイコブズ自身も、晩年は次第にかつての冴えを失ってはいった。が、それはいささかも本書の輝きを貶めるものではない。いま、都市や住宅に対して、専門家／アマチュアとして何を見るべきか——ジェイコブズのこの古典は、現在もそうしたヒントを提供しつづけてくれているように思う。

山形浩生（やまがた・ひろお）
開発援助コンサルタント、および評論家、翻訳家。東京大学大学院工学系研究科都市工学科およびマサチューセッツ工科大学不動産センター修士課程修了。都市、不動産、経済、コンピュータなど多方面で執筆および翻訳を行う。
[主な著書]『新教養主義宣言』（河出文庫、2007）ほか。
[主な訳書]ケインズ『雇用、利子、お金の一般理論』（講談社、2012）、ピケティ『21世紀の資本』（みすず書房、2014）、クルーグマン『クルーグマン教授の経済入門』（筑摩書房、2009）、ジェイコブズ『新版 アメリカ大都市の死と生』（鹿島出版会、2010）、ハワード『新訳 明日の田園都市』（鹿島出版会、2016）、グレイザー『都市は人類最高の発明である』（NTT出版、2012）ほか多数。

［すまい再発見］

赤羽台団地スターハウスからはじまる集合住宅の保存

海老澤模奈人［東京工芸大学 教授］

2019年12月、UR都市機構旧赤羽台団地のスターハウスなど4棟が戦後の住宅団地の建築としてはじめて国の登録有形文化財に登録された。これまで戦前はおろか戦後の集合住宅であっても次々に建て替えられてきた我が国において、この文化財登録は画期的なことであった。その契機は2018年7月の日本建築学会からUR都市機構への保存活用要望書の提出にある。要望書が実際の建築保存に結びついたという点で、日本建築学会にとっても赤羽台団地のスターハウス保存は貴重な成功事例となった。筆者はこの保存活用要望書の作成にかかわり、それを機にスターハウスに関する調査研究を進め、その成果を『スターハウス 戦後昭和の団地遺産』（鹿島出版会、2023年11月、［図3］）にまとめた。本稿では、幸運にも文化財として残されたスターハウスとはどのようなものであり、その保存がどのような広がりをもつかを記しておきたい。

［図1］改修前の赤羽台団地スターハウス（筆者撮影、撮影日＝2018年5月）

［図2］改修後の旧赤羽台団地スターハウス（筆者撮影、撮影日＝2023年11月）

赤羽台団地は、敗戦後アメリカ軍に接収されていた旧陸軍被服本廠が1959年に日本住宅公団（UR都市機構の前身）に払い下げられたのを機に計画され、1962年に管理開始された全3373戸の団地である。その特徴は東京23区内で初の1000戸を超える大規模団地という点に加えて、住棟の多様性や配置計画にもあった。南面平行配置の住棟を基本としつつ、そこに直交住棟や囲み住棟を組み合わせ、南の崖線上にはスターハウスを8棟並べ、団地外から見た特徴的な景観を作り出した。スターハウスの最初の型（54C－2型）を設計した市浦健（1904～1981）は1979年の回想録で、「公団の標準設計になってから最もうまく使われているのは赤羽の団地かも知れない」と赤羽台団地のスターハウスを評価している（神代雄一郎・佐藤由巳子編『日本住宅開発史＝市浦健遺稿集』井上書院、1984年、141頁）。

スターハウスは国主導による鉄筋コンクリート造集合住宅の標準設計の一つとして1954年に成立した住棟の形式である。その特徴は三角形平面の階段室の三辺に1つずつ住戸が配置され、全体でY字形の平面形状をとる点にある。通例3～5階建ての中層住棟であり、1棟あたりの住戸数は最大で15戸となる。そのユニークな外形ゆえに、団地景観に変化を与える要素として戦後初期の団地計画でしばしば採り入れられ、草創期の団地を象徴する建築物となっていく。筆者らの調査によれば、1955年に設立された日本住宅公団では初期の10年間に63団地で286棟のスターハウスが建設された。公営住宅での

正確な建設数は特定できていないが、1955年から1970年代半ばまでに全国各地で建てられたことがわかっている。

数ある団地住棟のなかでスターハウスが注目を集めるのはなぜだろうか。その理由がまず特徴的な形にあることは確かだろう。スターハウスというネーミングもよかった。星型住宅とも呼ばれている。さらに利点と欠点をあわせもつことも独特な魅力につながっているように筆者は感じる。例えば各住戸が三面に開口部をもつことができ、通気や採光に優れるという利点が語られる一方で、隣家からの視線や方位による居住環境の差といった欠点が指摘されることもある。窓が多いことにも良し悪しがあり、家具が置きづらいといった問題点も耳にする。さらに通常の板状住棟に比べて壁面積が大きいので建設費が高くなることもしばしば指摘される。利点・欠点を総合してみると、最終的にスターハウスの大きな利点は、その特徴的な外観ゆえに単調な団地景観に変化を与えることができる点や通常の住棟が建設しづらい狭小地や斜面地にも対応できる点など、敷地・景観への対応に集約できると考えている。

標準的な板状住棟（直方体状の住棟）ならば、いわば平均的な解として、もっと効率的な住宅供給が進められただろう。だが草創期の団地計画では敢えてY字形のスターハウスを採り入れ、変化のある団地景観を創り出そうとした。とはいえその建設は、住宅公団では10年、公営住宅でも20年ほどの比較的短期間に終わった。逆説的ではあるが、上記のような正負両面をもつからこそ、戦後間もない時期の住宅建設にかかわった人々の創意やチャレンジの跡がうかがえ、スターハウスは今なお人々を惹きつけるように思う。

スターハウスの形式にさまざまな変化が現れるのは、日本住宅公団よりも全国各地の自治体によって建設された公営住宅の方である。その詳細については拙著を参照いただきたいが、今ここで指摘しておきたいのは、それらの多くが近年急速に建て替えが進み、稀少な存在となりつつあることである。筆者が確認できた限りでは、公営住宅において2023年2月時点でスターハウスが残る団地は41団地、棟数は約110棟であった。その内の16団地ですでに建て替えや用途廃止を具体的に計画もしくは検討していることもわかった。戦後集中的に建てられたスターハウスは、半世紀以上が経過し老朽化が進み、建て替えの時期を迎えているのである。

そのような時期に赤羽台団地のスターハウスは文化財として保存された。文化財登録後、3棟のスターハウスと1棟の板状住棟は当初の外観に近い形に復原された。古写真や外壁塗装の歴史的な調査に基づき実施された改修前後の最も大きな変化は、住棟の色である。かつての住棟では外観に現れる柱やバルコニーなどの突出部に濃い色が塗られ、クリーム色の壁面と区別されていた［図1］。しかし改修後は色彩の関係が逆転し、柱とバルコニーが白に近い明るい色で、壁面が茶系統の色となった［図2］。改修により装いを新たにしたスターハウスは、背後に建つ高層住棟に負けないような存在感を団地のなかで示している。

この住棟保存は公営住宅の関係者のあいだでも話題になっているようだ。筆者がスターハウスを調査するなかでコンタクトをとった自治体職員には、赤羽台で進むプロジェクトに言及する方がしばしばいた。URの試みは日本における集合住宅保存の可能性を示すものとして参照されているのである。

UR都市機構は2023年9月、赤羽台のスターハウスの隣地に、団地や集合住宅の歴史と未来を展望するミュージアムをオープンさせた。この場所から集合住宅の保存の議論も広がりをみせていくことだろう。新しい時代が始まりつつある。

［図3］『スターハウス 戦後昭和の団地遺産』（海老澤模奈人 編著、岡辺重雄ほか 著、鹿島出版会、2023年11月）

海老澤模奈人（えびさわ・もなど）
東京工芸大学教授。1971年 京都生まれ。1995年東京大学工学部建築学科卒業、ウィーン工科大学、ミュンヘン工科大学留学を経て、2003年東京大学大学院博士課程修了。2005年東京工芸大学助手に着任し、助教、准教授を経て、2015年より現職。博士（工学）。専門はドイツ・オーストリアを中心とした近代建築史。
［主な著書］『ジードルンク――住宅団地と近代建築家』（鹿島出版会、2020）
［主な編著・共著］『スターハウス 戦後昭和の団地遺産』（鹿島出版会、2023）、『西洋の名建築 解剖図鑑』（エクスナレッジ、2023）など。

編集委員

委員長
大月敏雄
［東京大学 教授］

委員（五十音順）
饗庭伸
［東京都立大学 教授］
権藤智之
［東京大学 准教授］
柴田建
［大分大学 准教授］
中嶋節子
［京都大学 教授］
前田昌弘
［京都大学 准教授］

編集・制作
帳章子・宮岡睦子
［STET］

印刷・製本
新藤慶昌堂

表紙デザイン
佐藤ちひろ

［編集後記］

●「限界集落」とは、過疎化が進んだ結果65歳以上の高齢者が人口の50％を超えた集落を指す。「イエ」を継ぐ若者が流出した結果、それまで相互扶助のかたちで行われてきた農地の水路や道の維持管理あるいは伝統行事や冠婚葬祭等の、社会的な共同生活の維持が困難になっていくとされる。

●それでは、限界化した住宅地・ニュータウンでは、何が起きるのであろうか。最もシンプルな住宅地は、自治体が維持管理を行う道路・公園等の公的領域と、個人が好きな住宅を自由に建てその中で家族生活を完結させる私的領域のみで構成されている。それでも、住宅地の居住者が50％、20％、10％、最後は数家族まで減ったときに、共同生活の何が課題となるのであろうか？ あるいは、限界化のなかで、それまでとは異なる新たな共同性が発揮されうるのであろうか？

●また、集落において「イエ」を受け継ぐことは、単に住宅のみでなく、先祖代々の農地山林や墓、さらには家業・行事や家庭の味までも継承することであり、ときには養子を迎えてでも過去から未来への連続性を絶たないことが最重視される。しかし住宅地では、そのようなイエ継承の認識はない。子世代は、イエのプレッシャーを感じることなく、自分自身で別の分譲地を選び、流行デザインの家を新築する。では、住宅地に取り残された家は、誰が何に活用してくれるのであろうか？

●今回の特集では、一般の住宅地に先駆けて「限界化」した炭鉱住宅街、超遠距離郊外、斜面住宅地等において、何が起きどんな対策が取られてきたのかを紹介している。ぜひ、住宅地の限界化とその先を読み取ってほしい。

［柴田建／本号責任編集］

［年2回刊］
すまいろん

通巻114号
2024年2月25日発行

発行　一般財団法人住総研
発行人　山下英樹

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

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

定価＝本体**1,000円**＋税