

都市化社会の住居

三村 浩史 (京都大学工学部教授)

— 成熟段階の居住様式とタウン経営 —

はしがき

都市化 (=urbanization) とは世界共通の現象であるが、それは農村から都市への人口移動の趨勢だけで測られることなく、人々が生産労働、家庭や地域社会での生活、そして地域空間の経営において都市的な居住様式を発展させているかで評価されることであろう。

そういう意味で、「都市化の成熟段階」とは、この1世紀あまりわれわれが経験してきた都市化途上 (=urbanizing) 時代から、都市的世界の形成 (=urbanized world) 時代への移行を意味している。

都市化は、経済成長と文化革新のエネルギーとして評価される一方で、伝統的コミュニティの破壊や新たな社会的貧困を招くと否定的に語られてきた。これからの都市的世界の形成時代にあつては、これらの矛盾を克服することが目標となるが、そのための行動の主題のひとつは、集住でなければ達成できないような生活文化創造の場と機会を豊富にすること、空間・環境ストックの充実をはかること、そして住民と各種の集団が力を出し合えるような地域づくりの経営組織を発展させること、つまりは都市型居住様式を確立してゆくことであろう。

この論文では、そのためのアプローチとして、二つの論点を合成するシナリオを描いた。一つは、都市生活における新しい社会的協同であつて、単一コミュニケーション型から多重コーポラティブ型へのベクトルを、いま一つは地域空間づくりにおける機能主義開発から住民自治の居住タウン経営へのベクトルを展望したものである。

問題提起を裏付ける実証は、まだ部分的なものにとどまっている。こんご読者からの御批判をいただきつつ、さらに本論の有用性を確かめてゆきたい。

I. 都市化成熟段階の意味

1. 移動から定住へ

(1) その歴史的過程 世界はいま都市化の真ただ中にある。国際連合によると、1980年の世界人口50億人が2000年には60億人へと1.2倍に増加するが、その内、都市に住

目 次

はしがき

I. 都市化成熟段階の意味

1. 移動から定住へ

II. 居住タウンの基本アイデア

2. 居住タウンの成り立ち

3. 居住タウン確保のための構想

III. 生活協同のためのネットワーキング

4. 多重ネットワーク生活圏

5. 新しい居住協同体の性格

IV. 住居・タウンの空間デザイン

6. 都市住居一ゆりの意味

7. タウン不動産の協同管理

あとがき

む人口は、現在の25億人から2000年には40億人へと1.6倍に急増すると予測されている。しかもその大部分は開発途上諸国での増加であり、たとえばアジアやアフリカ地域でのこの間の都市人口の年間増加率は2.0倍を超えるものと予測されている。これらにくらべて、いわゆる先進諸国では、都市化のテンポが低下しつつあり、ときには大都市地域からの地方への分散も見られるようになった。わが国の場合についても、1960年代以降続いてきた世界史上まれともいえた農村から大都市への民族大移動の時代は過ぎて、都市人口の定住の時代へと入りつつある。

都市化という世界的に共通する現象について、社会学の領域では、①都市的な地域に居住する人口の増加、②都市的な職業に従事する人口の増加でもって説明できるとしてきた。わが国の場合、一応、こういう時期を越して、都市定住の時代に入りつつある。つまり、都市化の成熟段階にあるとみる、その意味について考えてみたい。

地球上に都市が成立してから5000年以上の歴史のなかで、いくつかの都市文明が成熟した。そして都市そのものは変容しときに廃墟と化してきたが、いったん、成熟した文明の様式は一つの完成した姿として後世に受け継がれてきた。近代に始まったわれわれの都市文明は、いっ

たいどのような人間居住の様式として地域に定着し成熟してゆくのであろうか。そのような視点からみると、われわれの現代は、いまなお激しい変化の過程にあり、内外の矛盾の激しさを生活空間に噴出させている。

現代の民主主義をめざす社会での人間的な生活文化の発展、科学・技術・芸術などの全面的開花、それを支える社会組織・自然環境などの基盤の整備と経営制度の円熟といったものは、現代の都市化の世界のこれからの基本的課題であるといえるのではなからうか。

(2)国際居住年からのレッスン 国際連合は、1987年を「居住困窮者のために住宅を」(Shelter for the Homeless)をスローガンに国際居住年と定めて、各国政府、自治体および諸機関に問題提起した。世界には住むべき住宅のない人々が少なくとも1.5億人はいるといわれ、人間であることの最低水準以下の居住状態にある人々は10億人にも達するものと推定されている。そこで2000年にむけて問題解決のための行動計画をたてて実行に移すこと、また、そのための政策、技術、制度、財政などの交流や相互の援助を発展させるよう要請している。

わが国においては、当初、政府レベルの取り組みとし

ては、住居に関する意識の向上と住宅建設を振興するためのキャンペーンをする記念行事や展示などのイベント中心の取り組みが展開された。実際に、いくつかの国際シンポジウムや専門家・行政スタッフによるセミナーを開いてみた結果、各国の取り組みは、たんなる住宅建設の問題ではなくて、居住という人間生活の基本条件を構築し協同管理してゆくためのあらゆる努力の結集であることが明らかになった。

そこで確認された基本的理解とは、およそつぎのように要約できる。①人間らしい居住を営むことは基本的な生活権の重要な柱の1本であること。②地域社会＝コミュニティは、居住環境の形成をはかるうえでの自治の権利をもっていること。③各種の専門機関、自治行政体および中央政府は、住民とコミュニティの居住のための取り組みを支持し援助すること。これらは、理念レベルからするとすでに1948年の世界人権宣言以来、国連の各種機関の活動を通じて広まってきたものであるが、1987年の現段階においては、もはや理念の反復ではなくて、居住の権利をいかにして具現化してゆくかに関心が移ってきたといえる。

たとえば、開発途上国の都市に多くみられる無許可占拠者(スコッター＝Squatter)スラムについても、これを排除するより、土地利用権を確保して、住民の自助努力(＝self aid)と行政の援助とを組み合わせ、居住環境の改善をすすめる方策が選択されるようになった。先進国においては、第2次大戦後の復興から経済成長の過程で大量の公的住宅の供給が行われてきたが、それからおよそ4半世紀を経た今日、住環境の老朽陳腐化が著しく、かつ地域運営の活力も低下している。そこで、住民参加による住宅団地の改善と自主組織による居住地管理を熱心にすすめている。これらの取り組みの姿勢は、住み手の自助努力と公共との間に新しい関係を打ち立てることで、居住の権利の実質化をはかろうという世界共通の方向を示しているといえよう。

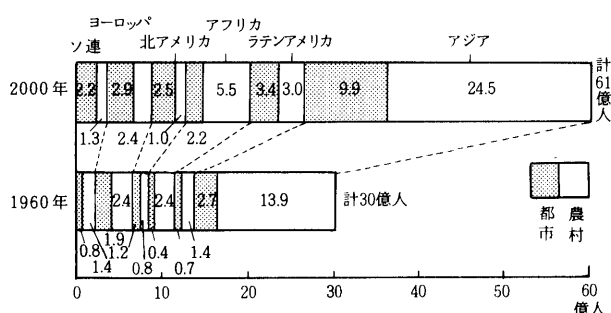
わが国の場合についてみると、国際会議やシンポジウムなどを通じて、つぎのような問題点があることが、はっきりしてきた。

すなわち、①経済先進国であり、かつ急激だった都市化の人口移動の時期を過ぎていながらもかわらず、都市の居住水準が、他の先進諸国にくらべなお低いこと。②ハウジング産業の発達によって、住宅・宅地および居住サービスの商品化がみられ、住み手は、コミュニティの運営者というより消費者として孤立する傾向にあること。

これらの点は、開発途上国においてはコミュニティの互助共同の活動にたよるところが多いことや、ヨーロッパなど先進国においても都市居住の協同組織の試みがすすんでいることと対比される。③モノとしての住宅や不

表－1 国際居住年の主な活動分野

住居 (シェルター)	住居の供給と改善。特に個人または地域活動によるもの。
社会的 サービス	コミュニティ施設ならびに貧しい人々や不遇な人々の多くが求める社会的サービスの供給と改善(特に飲料水、公衆衛生、廃物処理、低価格輸送ならびに健康保険制度)。
建設産業 雇用	地方固有の資材、手法および技術の利用拡大。 建設関連部門の雇用の増加。
法制なら びに規則	貧しい人々や不遇な人々へのサービス改善および土地利用権を確保する。
管理と財政	住居や近隣環境を改善するための助けとなる制度・財政的措置を講じる。
調査・研究	コミュニティ施設の建設とその質的向上に寄与する低廉化技術、特に地域固有の資材、手法および技術を活用する方法を開発する。
教育、訓練 と情報普及	地方における建設能力ならびにコミュニティ組織の改善のため、教育、訓練の機会ならびに情報を提供する。



(海老塚良吉「開発途上国の住宅問題の現況」(『住宅』1987年1月号)より)

図－1 世界都市人口の推移予測

動産の供給市場の繁栄にくらべて、居住の権利の保障が等閑になっているのではないかという指摘が高まった。皮肉なことに、1987年は時あたかも、東京大都市圏を中心に土地投機がすすんで、多数の庶民がその居住の既得の権利を蹂躪され、新規の追求を阻まれるといった、いうなれば緊急事態が生じた。わが国における居住の基本的権利そのものがどこまで保障されているのかが問われた1年であった。こういう意味では、わが国の居住をめぐる状況は、けっして先進国を代表する水準にあるとはいえず、国連の提起したところの居住権の保障という原点にたちかえった再検討が必要である。

(3)変わる社会状況　わたくしたちが目標とする水準は、最低水準の保障にとどまることなく、現代の都市居住がつくり出せる最高の生活様式と経営方式を求めるべきであろう。それは、本論がこれから検討する主題となる仮説でもあるが、高度な都市生活の機会をつくり享受するところの自立と連帯の地域協同のネットワークの構築である。その仮説の背景をなす世の中の価値観の変化とは何か、予告として述べておくと、つぎのような側面がある。①雇用形態の変化、とくに年功序列制度の後退に伴う生涯を通じての会社人間像の否定。②生活の楽しみの追求、それも物的消費から人格的満足への移行。③個人生活のウェイトの増大、家事の外部化・サービス商品化による家庭機能の変化。④都市居住人口の定住経験の蓄積と中・高齢化、⑤伝統的地域共同体の退化と地域環境管理に対する新しいニーズの高まりなどである。

II. 居住タウンの基本アイデア

2. 居住空間の成り立ち

(1)推移する居住地　すぐれた居住地というものは一朝一夕に成るものではなくて、いったん開発されてから人々に幾代も住み継がれるなかで磨かれ、新しい要素を受け入れ蓄積しつつ、風趣をそなえてくるものである。われわれは、その伝統的な姿を農村集落や町衆たちの造った市街地のたたずまいにみることができる。ところが、近代の都市はどのような居住地を造ってきたかというと、むしろ伝統的な居住地を破壊し、新しく造成した居住地ですら絶えず不安定にしてきたといえるだろう。

20世紀初頭の北アメリカにおいて資本主義の発展にともなう大都市の膨張過程を、当時の都市社会学者たちはその典型としてのシカゴを例にとって、同心円状の都市構造が、都市発展に伴って絶えず拡大してゆき、そのなかのいかなる居住地といえどもこの推移地域(=Transition Area)になるのは必然であると説明した。その後、人間の営為の意図的結果である都市をあたかも自然進化

論のような適者生存の現象として説明するのは適切ではないという批判が高まった。20世紀後半の国家による経済政策が、不況を回避して振興をはかるスタビライザーとして作用してきたように、都市化を制御する手段としての都市政策が求められるようになったのである。

第2次大戦後のニュータウン開発政策がすすむ一方で、大多数の既存市街地とその住民はきわめて不安定な状態のもとにおかれてきた。そこで1970年代を通じて各国の大都市において論じられてきた都市政策の主題はもはやニュータウンの開発課題ではなくして、いわゆるインナーシティ問題への対処であり、都市再開発プロジェクトであった。しかしそれらの対策の多くは、^{ふる}旧い居住地を否定し、クリアランスして、その跡地に新規の開発投資を行うものであって、その周辺がまた影響を受けて推移地帯になってゆくことの繰り返しであった。

都市は生きものであり、その姿は絶えず変容する。しかしこれを、都市機能の無政府的な(このばあい地方自治体の行政能力の欠如を含めて)都市膨張と空間占有競争にまかせておくとどうなるのか。1987年の国際居住年のわが国において、東京大都市圏にはじまり主要な他の大都市におよんでいる土地問題の最大の問題は、都市の居住空間が、金融投機に対して無防備のままさらされているという現実である。それが都市空間の一角を侵食する程度ならまだしも、都市構造をくつがえす程の破壊力をもつての横行を許してきたところに、われわれの都市経営力の未熟さを思い知るのである。

(2)都市における土地問題の着眼点　巨大に蓄積された国内および海外の資金が、投資先を求めて流動する。わが国の場合、土地が投資先として大きな対象になっていて、一国の金融・経済構造に組み入れられている。

土地問題という問題性のどこに着目するか。たとえば土地という聖なる社会的資源を投機の対象にすることの道義性、反社会性を問う立場もあろうし、持てる者と持たざる者の間に生じる社会的不公平さや、あきらめ感を問題にすることも多い。また、企業が土地ころがしや地上げを行って法外な利益を手にするを非難することにも道理がある。しかし、これだけでは今日の都市の土地問題の批判にはなり得ない。

なぜなら、地価騰貴は、たしかに金融投機によって煽られているが、一方では、ある程度まで土地の実需要に下支えされているからである。東京がワールド・シティとしてまた首都として都市機能をいっそう集中させていること、国内の主要な大都市、地方中心都市でも全国企業の支店化、系列化におかれることで、都市機能の再編成がすすんでいる。これらの地点では、相当程度に実需要に支えられた地価騰貴がみられる。こういう地域では高地価でもそれに見合った空間経営が成り立つのであ

て、地価上昇と土地利用との整合性は考えられる以上にとれているのではないだろうか。

現代のわが国の大都市ですすんでいる最大の矛盾は、市民の居住空間が脅かされ、確保できる見通しが年々暗くなっていることであろう。その矛盾のあらわれの諸相はつぎのように整理できる。①市民の住居支出能力と供給される住宅・住環境・立地の価格との乖離が急速にすすんでいる。そして、居住の質と通勤時間の反比例の関係はいよいよ極限化している。1戸建て住宅の入手可能地点は、東京圏では通勤片道2時間を超える範囲にまで遠くなっている。他方、インナーシティの利便な立地のところで供給される住宅の規模、とくに賃貸住宅の規模は年々縮小の傾向にある。しかも、これらの入手と居住には、債務返済を含めて適正限界を超える住居費の生涯にわたる重い負担を覚悟しなくてはならない。生活のもっとも有意義な活動部門に選択的に投入されるべき生活時間や生計費が、土地騰貴とすまいの商品化に侵食されているといえる。②地域に住み続けかつ世代に住み継ぐことが難しくなっている。居住目的の価値をはるかに超えて不動産価格が設定される。そのことから、現住者に対する追い立てが、さまざまな形態をとって強まっている。すなわち地代・家賃の急激な値上げ、地上げ、追い立てに加えて、固定資産税・相続税の負担が重くなり、全体として、居住利用の価値観から不動産の価値観が遊離して、後者が前者を苦しめるという結果をもたらしている。

(3)崩壊するまち それらの結果として、③居住コミュニティの弱体化もしくは崩壊がすすんでいる。既成市街地では、多数の中小自営業世帯とその事業所とが一体的に共存する職・住居住体であるところの下町＝インナーシティが生き続けてきた。戦災を被らなかった京都でみるとこれらの事業所のなかには、創業以来何百年も続いてきた老舗もあるが、大半は、精々2、3世代目のものであって、1代目がいちばん多い。それでも、この職場と住居が一体となった居住地が、多少は周辺に推移しつつも、生き続けてきたのはなぜだろうか。

それは都市における多数の中小零細企業の再生産の立地集積から説明できる。個々の企業にとっては創業、盛衰および転廃業の状況がありながらも、地域産業集団全体としては動的な安定を維持してきたのである。これらの中小零細企業の集団は、互いに分業や協業のネットワークを形成している。インナーシティに集積することで結合の利益をつくり出してきたのである。

近代の都市開発は、空間の占有と排除の競争を通じて、同心円状の拡張をとげてきたが、こうしたインナーシティは、それにつれて外周へ緩やかに地域集団の範囲を移しながらその地域機能を維持してきたのである。しか

しながら近年これらでみられてきた変化は、①自営層における職場と住居の分離の傾向であり、②業界の再編成に伴う階層分化であって、中堅層は広域的交通条件の良い緑辺や地方に事業所を移す傾向である。狂乱ともいわれる今回の地価の異常騰貴は、こうしたインナーシティからの住民・企業の追い立てを加速しているだけではなくて、新規創業や来住層の参入立地をきわめて困難にしているところに問題がある。これはあきらかにシティの崩壊にほかならない。なお付記しておく、このような地上げは、不動産の買い替えなどの波紋を周辺・郊外の落ち着いた居住地にもおよぼしてコミュニティを不安定なものにしつつあることも周知の通りである。

(4)アーバン・ファブリックスの再発見 都心やインナーシティの夜間人口の空洞化や休日・夜間のゴーストタウン化は都市化の結果ではあるが、居住という点からみると成果と評価できるものではまったくない。巨大なオフィスビル群や商業センターは都市の居住空間から切り離された先端的な産業施設である。産業施設であるからには、その活動空間や立地においても不断の伸縮があり設備や建築施設の内容においても技術革新が必要とされる。またそこでの人々の労働様式も短い期間で大きく変化する。いかに将来を見越してインテリジェント装備のオフィスビルを建設してみても、その社会的機能からする寿命は半世紀に足りないのではないだろうか。これに対して、居住空間のほうは、住戸にしても事業所にしても小粒多数であって、個々には新陳代謝しつつも地域集団全体としてはそれなりの持続性と安定性をもっているといえる。なぜなら、産業の技術革新にくらべて、住生活やコミュニティの運営といったものは変化のテンポが緩くかつ歴史をストックとして蓄積するという性質をもっているからである。

複雑多数の主体の集合体であることから、単一巨大システムとは異なり、いわば織物＝ファブリックスのような構造をもっている。ここではそれぞれの時代の家屋と町並みなどの空間要素をストックとして付け加えてゆくことが可能である。いつまでも織り続けることのできるファブリックスなのである。わたくしたちが、歴史的時間を生きてきた都市の空間を歩いてみるときに知覚する魅力の根源はここにある。老舗と新しい店との共存、それぞれの時代の特長をもった家屋の共存で構成される町並みは、その地域の居住の歴史を实在景観を通じて語りかけてくるものである。居住空間は地域の住民にとっては大切な地域文化財空間なのである。このような都市の居住地空間は、巨大産業の進出に伴う空間競争にさらされることや土地投機の札束攻勢からは制度的に保護されるべきであると考ええる。

(5)住み継ぎを保障する 現住の人口や中小事業所が住み続けられ存続し得るだけでは不十分である。たとえ現住・現存の人口や事業所の立地を保護したところで、それだけなら時間の経過のなかでの減少と消滅は免れないだろう。やはり、新規に來住する人口や立地を求める中小事業所などの都市機能の創出と導入があつてはじめて、活気を維持してゆけるのである。地域社会の将来発展にむけて、もっとも好ましい受け入れ環境と同化できる主体性をもって望むことが求められるのである。近年の地価高騰は、地域社会にとっては外からの原因で発生したものであるが、上昇し尽くした地価は、こうした都市居住への参入を希望する人々を気軽に受け入れることをほとんど困難にしている。新規に創業する中小企業群にとつても、こうした地域は事業の孵化器（＝インキュベータ）としての役割を果たしてきたのであつた。これすらも、地価の急騰によってインナーシティ内の立地がほとんど困難に陥っているのが現状である。（参考文献35参照）アーバンファブリックスの構造をどのように守り、まちの住み継ぎを可能にしてゆくかこそ、現代都市政策・土地政策の最大課題といつてよさそうである。

3. 居住タウン確保のための構想

都市化の成熟段階とは、①市民が多様な生活の機会をつくり出すのに参画しその成果を享受すること、②それにもっとも適した住宅・住環境および立地を自由に選択できること、③そのために特色ある「居住タウン」を都市圏のなかに多数育ててゆくことであるといえる。これができない状況とは、換言すると居住空間がその時代の産業開発の都合や土地投機によって簡単に崩壊させられてしまうような状況こそ都市化の未熟さを示すものであろう。

(1)居住タウンの提案 まず第1に、居住タウンの意味を述べ、定義と類型を明らかにする。本論文の場合は実証よりはむしろ成熟段階のシナリオづくりを試みることにねらいがあるので、具体的な地域を事例にしての統計指標を用いる提案までには至らない。

まずもって、①居住のための宅地・空間（床面積）の占める比率が、一定以上、たとえば30%以上であること。また残りの50%の内訳でも、地域の居住者が利用する中小職場や生活施設の比率が一定以上占めることなどが、判定のための必要条件といえる。反対に居住タウンの概念に明らかに含まれない市街地としては、②大型工業団地や業務商業団地、大規模緑地など、住居機能を含まない地域である。

この場合に、いまひとつ判断にあたつて大切なことは、

地域の将来イメージと土地利用の方針ではなかろうか。現行の用途地域指定の際に多くみられる現況および趨勢への追従主義でよいかどうかは問題である。趨勢を知つてその将来方向を助長するという方法は、ふつうの場合では、都市計画の意志決定においてもっとも誤りの少ないものである。しかしながら、すでに述べたように、今日の土地投機で都市が蹂躪されているその状況をもってして趨勢とみることには大きな抵抗がある。むしろ、そのような都市破壊の直撃に見舞われるおそれのある地域こそ、インナーシティ、郊外タウンにかかわらず居住タウンとしての保護の対象としてとりあげるべきであろう。

また、地域の歴史的発展過程の分析も必要であり、居住タウンのコアを見出してそれを中心に居住圏設定を考へることができる。

このような居住タウンを大都市内に設定することには、時代遅れという批判もある。今日の生活圏域は、交通やコミュニケーションの発達に支えられて、決して固定的なものではなくなっている。人はそれぞれの目的に応じて、さまざまなレベルの集団組織に多重に加盟している。したがって、居住タウンといつても、その縁辺の境界はあいまいなものになる。すくなくとも住生活の場を原点にして地域環境を管理運営するあるまとまりの範囲を設定する。

(2)居住タウンのための都市計画 つぎに、このような居住タウンを設定するとして、その居住空間の特質を維持してゆくための都市計画を主とする手段にはどんなものが考えられるかを検討してみよう。まず、居住用空間を確保することには、住環境の質の保障が必要である。とくに一般市街地のなかで、ある水準の住環境の質を確保するには、①建築一般の規制に加えて住宅建築基準といったもので誘導することが望まれる。他用途との複合の場合は、一定階以上の空間を住居用途に指定するという立体ゾーニングの方法が適用できるのではないかと。②空間利用の許容量がすでに物権化している現在、その制御指標として容積率がある。わが国の場合、たとえば西欧諸国の都市にくらべると過大な容積を許容しており、これが空間利用に対する社会的制御を困難にしている。これをもし、一般住居系市街地ではたとえば150~200%までなら中層高密の住環境の共同秩序を維持することが可能である。いまは、地価高騰に伴つて土地利用の活性化そして建築規制の緩和という短絡思考が罷り通っているが、これは居住タウン構想からみると誤りである。③より高い容積率（ほぼ現行なみ）は、条件付きでのみ許容されるべきであろう。その条件とは、イ、地区将来計画への貢献の程度、ロ、一定比率以上の居住用途空間の確保、ハ、公開空地などの住環境への寄与などである。

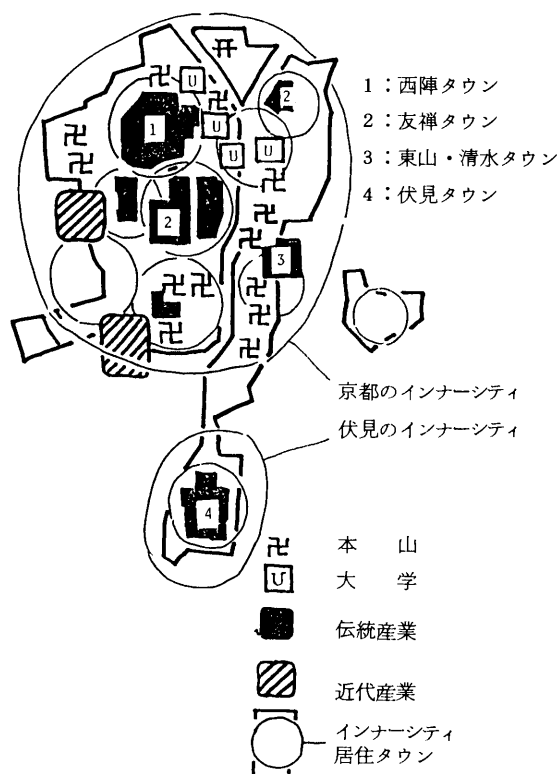


図-2A 居住タウンでみる京都（筆者による、1986年）

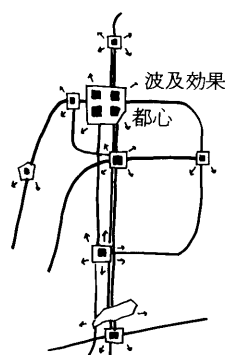


図-2B
地下鉄・高速道路と拠点再開発
事業による京都の再編成構想
(京都市による、1987年)

このような条件を満たそうとすると、零細宅地のままでの高容積の追求は不可能になる。④居住用の空間資産に対しては、固定資産税、相続税の評価においても居住利用継続を条件にして、他の用途の課税との差を大きくすることは考えられないだろうか。このことは、住み継ぎのためにも必要なことである。

居住タウンの空間確保のためには、大局的な立場からの土地政策、投機による私的キャピタルゲインの社会的還元をさせる税制度の改革、居住空間を重視する都市計画法・建築基準法それに新しく住居基本法などを加えて、都市法大系の基本的考え方からする一大再編成が不可欠のように思われる。そのうえで、居住タウンのレベルにおいても空間管理組織を発展させることが自治体の都市

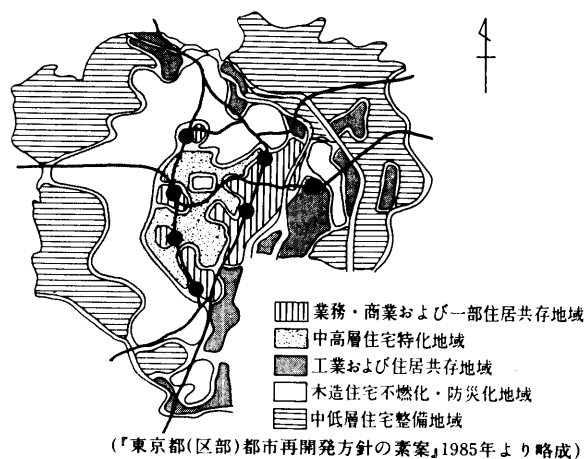
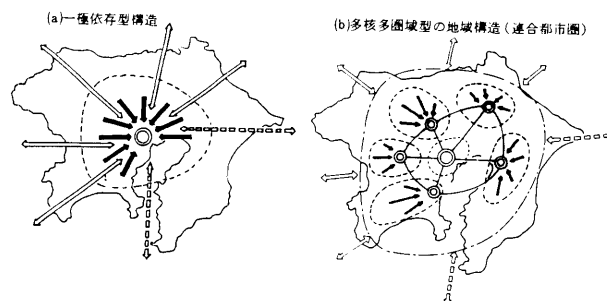
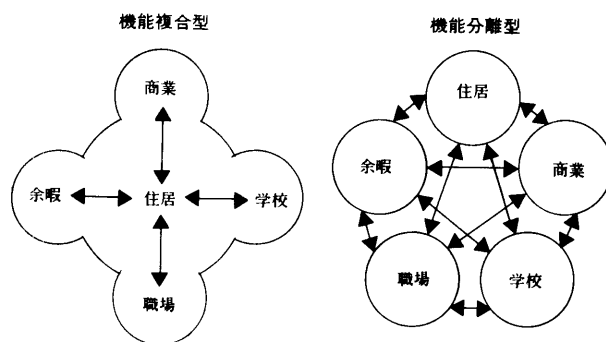


図-3A 東京23区における居住地の配置構想



業務核の分散による構想、居住タウンの発想がないために、新しい核から住民は排除される。

図-3B 東京大都市圏多核都市圏化の構想
(首都圏整備) だが



(Tanghe ほか "Living Cities" 1984年より)

都市の諸機能を分離して、交通(矢印)で連絡する方向(右図)を批判して、住居を中心に機能が複合する、活気あるまちづくり(左図)が強調されている。

図-4 住居を中心とするタウンの有機的構成

政策の重要テーマになるだろう。

(3)住み継ぎ保障の政策化 居住タウンにおける都市文化の伝統は、人々が地域に住み継ぐことによって次世代に伝えられる。それ故、都市内における居住空間の確保は、物的状態だけの話ではない。それは居住人口の確保と一体的に取り組まれるべき課題である。現住者が住み続けられる条件を基本的に保障してゆくとともに、後継ぎや新しい来住者など次の世代に住み継がせられるような住宅・住環境の状態を維持してゆかねばならない。既存のストックの改善や更新といった仕事は住み継ぎのためにも重要である。さらに地域の内部に新規に供給される住宅についても、どのような居住者層の定住を求めるか、戦略的検討が必要となる。地域に住み続けたいと望む家族やその後継ぎ世代に対しては、入居できるような家賃の保障やある程度の優先性が求められるだろう。

新規に来住する世帯を受け入れるにあたっては、できるだけ定住しコミュニティ活動への参加すること、また地域の性格に対応する業務に携わる人々などを受け入れられるような空間供給条件の調整も必要になってくるだろう。たとえば、伝統的地場産業地帯の再生振興をはかるにも、不良住宅地区の環境整備をすすめようにも、地価が上がりすぎて後継者世帯が入居できないとか、芸術家村のようなまちづくりをすすめようとしてもアトリエ付き住戸を入手できないといったことがある。福祉の見地からの居住権の保障をベースとして、さらに居住タウンの産業振興やコミュニティの活性化にとってどのような定住層を誘導するか、そのための供給する床の相当比率を特定の入居階層のために優先提供するなどの住宅供給条件についての考慮も加えられるべきであろう。

こうした居住空間の供給の義務化や誘導努力は、公共・民間のビルダーやディベロッパーに対して、居住タウンの住民および自治体から要請されるべきものであろう。

(4)郊外も居住タウンに サバールブ＝半都市もしくはベッドタウンと定義されてきた郊外住宅地地域についてみても、今後は居住タウン化の計画的努力が必要になりつつある。なぜなら、都市化の初期段階に入居した家族もいまや高齢期を迎えており、若者は転出して、一種の過疎化現象が生じているところがあらわれているからである。新しい仕事や教育・文化・福祉機能を郊外地の再整備の機会に導入して、新しい人口を受け入れることで居住タウン化してゆくことが求められるといえよう。

さらに、この構想を、より広域的なレベルでの居住地配置にあてはめてみても、地方小都市・農村やリゾート地域における居住機能の強化、大都市機能の分散再配置、さらに都市と農村の両方に時間的に住み分けるというマ

ルチ・ハビテーションの可能性についても関心は広がるが、本論では検討を省略する。

居住タウンの構想は、基本として定住をベースにして論理を展開してきたが、これは住み替え移動を軽視しているわけではない。住み替えという努力は、これまで人々の生活改善に大きな機会を提供してきたことは事実である。しかしその多くは居住条件を向上するための半ば強制された住み替えであった。その地域が気に入っていても、友人や知人ができて住み続けたいと希望しても、その地域のなかで適切な住宅が入手できないことからの転出であった。

都市化の成熟段階における居住というものは、より自由な居住地もしくは本論でいう居住タウンの選択を可能にするものでなくてはならない。半ば強制的な転出ではなくて、もっとも好ましい性格をもった居住タウンを選択しての移動である。転入という滑り込みではなくて、主体的な都市文化をもっている居住タウンに迎えられ移住であるべきである。そういう意味で定住社会をベースとする移動選択の関係をいっそう豊かにすることがこの構想の目標なのである。居住タウンの文化的伝統を持続させることによって、来住した世帯も地域に馴染み、移動を頻繁に行う人々、たとえば転勤族や引っ越し好きの人々であっても、地域に住んでいるという体験を得ることができ、子どもたちに記憶を刻ませることができるのである。

III. 生活協同のためのネットワーキング

4. 多重ネットワーク生活圏

(1)家庭機能の外部化 居住タウンという概念で、地域運営と日常生活の単位をほのめかした。しかし、これが地域社会生活のどのような諸関係としてとらえることができるか。あらためて検討を試みてみたい。現代の私たちの生活をみると、仕事の面だけでなく、親戚や知人との付き合い、買物や医療や娯楽などにおいても、日常の交通通信の圏域はかつてなく広域におよんでいる。しかもそれは、何かある特定の行事や機会の往来交流ではなくて、コミュニケーション手段の発達によってきわめて日常事になってきている。もちろん、隣近所や町内会や小学校の校区といった居住地域の横の繋がりももっているが、かつての農村集落や都市同業者集団がもってきた地域共同体のような選択の余地のない結合関係とは違って、今日私たちの生活組織は、複数の機能をもっておりかつ圏域でみて著しく多重になっている。それ故、単一のルールに従わなくても、「村八分」されることはない。

つぎに、われわれの生活での近年の著しい変化の局面とは、消費のサービス経済化である。それは、居住の二

つの生活集団レベルからの機能の外部化ということが出来る。ひとつは、家庭機能の外部化である。①かつての農家や商家や職人の家とくらべて、今日の都市の住居の多くは職場を内蔵していない。中小自営者の家族においては、なお職住一致の傾向があるが、それでも家業といわれるように家族の全能力を投入する仕事とはいえなくなっている。すなわち労働機能が外部化して職場になり、住から分離された。②子育て機能のかなりの程度の外部化がすすんできた。自家教育・保育から、学校教育や施設保育に依存することが多くなった。近年では、これに加えて学習塾や子どもの習いごとスクール通いも増えている。受験競争の過熱とか親の見栄などと批判もあるが、教育の高度化の状況に対して家庭教育と外部機能との連携がすすまざるを得ない状況のあらわれである。③家事仕事の外部化がすすんでいる。家庭生活にとって家事はそれを支える基礎となる仕事であった。日本の多くの家庭から使用人が姿を消してから、主婦＝ハウスイフと家事労働は切り放せない関係にあった。これを支えたのが、電化機器やDK ルームの導入による家事の合理化軽減であり、加工食品にみるような予備サービス込みや配達込みの商品の増加であった。今日の状況は、家事や住居管理の仕事の部分もしくはかなりの程度をサービス業務として外注購入するようになっている。このような家庭機能のサービスへの依存はさらにすすむものと予測されていて、あっとおどろくようなサービスに需要がついて繁盛している。これらは家庭機能の外部化そしてそのかなりの部分のサービス商品化の動勢の一端である。

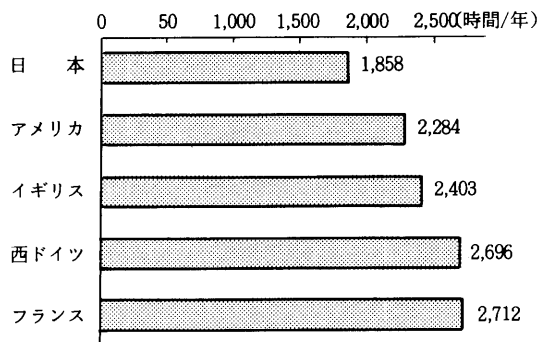
(2)コミュニティ機能の変化 いまひとつの問題はコミュニティ機能のサービス化である。古典社会学の分類によれば、地域共同体集団（ゲマインシャフト）と会社や同好会などの機能的結社（ゲゼルシャフト）の本質的な違いが強調され、前者は地縁性を濃くもつところの生活共同体であると定義されてきた。この学説は近代化の過程を批判的に説明するにはきわめて説得力に富むものであった。近代化の都市定住の歴史をみると、人々は、伝統的な居住共同組織から急激に引きはがされて都市労働者と化したのだが、その過程で、土地、水、廃棄物処理、交通、環境管理そして福祉などの地域居住に必要とされる共同体の多様な業務が失われ、市町村による行政サービスや民間サービスに依存しなくてはならなくなった。つまり、家庭のレベルにおいても、地域のレベルにおいても、家族員やコミュニティメンバーは、地域共同体から引きはがされて、孤立した都市労働者となり、もはや、かつてのように地域居住の共同業務を主体的に担当する力量をもたなくなった。その最小限の肩代わりを行政サービスで補うことが求められたのである。1960年から70年代にかけて、わが国の大都市圏の自治体を中心

にして住民本位の都市政策をめぐって激しい論争がおこなわれ、行政サービスの改革が求められたのも、こうした時代の趨勢に立ち遅れていたためである。

(3)サービス消費の爆発的増加 1980年代になると社会サービスはあらたな様相をもって発展しはじめた。①生活のニーズが多様化した。必需的な消費に対して選択的消費の部門が拡大した。②しかも物的消費に対してサービス消費の部門が拡大した。たとえば外食、カルチャー・スクール、スポーツクラブ、情報交信といった領域である。③行政が供給する必需的サービスとは違って、新しいサービス供給の領域は、民間セクターで供給された。すなわちサービスが商品となり、家庭生活や地域の共同業務のあらゆる面が、あの手この手の新商品開発の対象にされている。それらは一般商品として販売されるとともに、階層意識をくすぐるメンバーシップの供給方式を発展させている。居住生活のサービス化、それも多様な商品としての開発は、たしかに生活にあらたな利便と快楽あるいはかつてなかった体験の機会を人々にもたらしえてきた。また物的消費においてもこのようなサービス性向が強まっている。

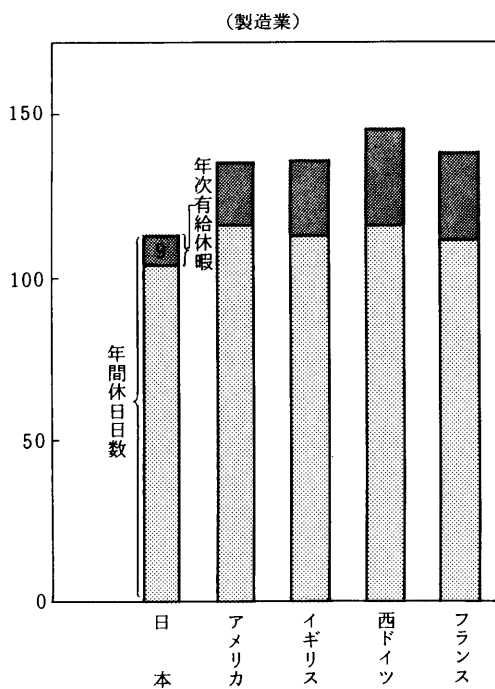
コンピュータによる情報システムを用いることによって、多様な個人サービスの提供が経済的にも成り立つようになったのである。都市化成熟社会というものを想定してみると、高度に組織化された社会的サービスに支えられる多様なライフスタイルを選択的に享受できるという状況がしばしば描かれる。

(4)生活サービス化の問題点 この趨勢で世の中がすすんでゆくと、どういう問題が予測されるだろうか。①生活を自立的に組み立てるべき主体であるはずの個人、家庭およびコミュニティが、多様に供給されるサービスの消費者に退化して孤立してゆくのではないかという問題がある。②サービス商品を購入できる層と購入できない層の格差が増大する。また市場化できない部門は必要でも放置される結果になりそうである。③サービスの購入が必需化してゆくと、そのための支出を補うために主婦を含めていっそうの就業所得の獲得が求められる。さらに、大切と思われる視点としては、④生活サービスの生産は、生活技能習得の機会であり、家族やコミュニティの活動の動機となり、その内容自体でもある。そこで、これを退化させてはいけけないのではないかという疑問が残る。⑤拡大してゆくサービスを生産する担い手はだれかという問題もある。家庭内の家事労働でつくり出すこと、コミュニティのなかでの自発労働＝ボランティア活動などでつくり出せる仕事はなにか、そしてそれらと商品化されて供給されるサービスとの相互補完関係があらためて問い直されるといえよう。都市化成熟社会の居住



(備考) 1. 労働省資料、NHK「国民生活時間調査」(勤め人、男性) OECD資料、フィンランド中央統計局(The 1979 Time Use Study Method)による。
2. 自由時間=年間総時間(8,760時間)-生活必需時間-年間総労働時間-通勤時間-家事時間の半により計算。

図-5 自由時間の国際比較(1985年)



(備考) 1. ECおよび各国資料により労働省が推計。
2. 欧米各国では、年次有給休暇は完全取得されているため、付与日数を取得日数として用いた。小零細企業はこの水準以下である。

図-6 年間休日日数、年次有給休暇の国際比較(1985年)

表-2 通勤負担の増大——都心からのキロ圏別人口の増加率(昭和55~60年)

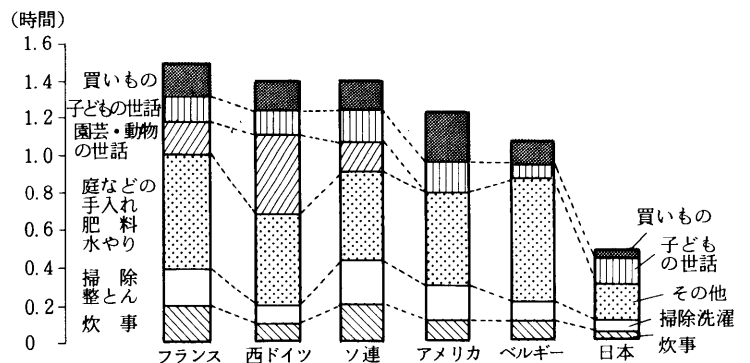
都心からの距離	増加率(単位: %)		
	東京70キロ圏	大阪50キロ圏	名古屋50キロ圏
0~10	△1.7	△0.5	0.9
10~20	1.0	3.7	4.8
20~30	6.3	6.1	8.1
30~40	8.5	6.2	3.9
40~50	10.2	△2.4	2.1
50~60	9.2	2.4	3.9
60~70	4.4		
圏域平均	4.8		

注) 国土庁編「大都市圏の整備、昭和61年版」より。

図としてみると、このような社会サービスをタウンの内部でどのように作り出すか、その過程を通じて豊かな人間能力の発達と地域の文化を高めてゆけるか、そうした基盤づくりが課題になる。

5. 新しい居住協同体の性格

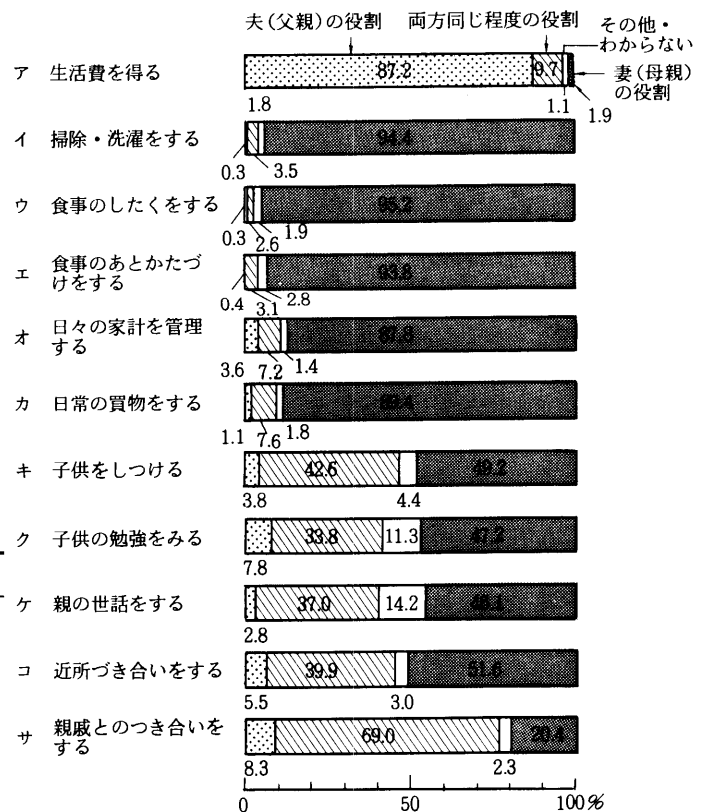
(1)ユートピアから 現代の生活協同体のイメージを一口でいうと、生活共同体の時代とは違って自立性をもった個人、家族、さまざまなグループなどの多様でかつ多重の結び付き=ネットワークづくりであるといえよう。この視点から、これまでに提案されてきた地域社会の構想論の歴史をふりかえってみると、①近代化の矛盾のな



(注) 外国は1965~66年、日本は1975年の調査資料による。

(経済企画庁『生活時間に関する調査』1978年より)

図-7A 男性の家事時間(国際比較)



(参考文献7)より)

図-7B 家庭運営における夫婦の役割分担

かで、19世紀の初頭からいわゆるユートピアンの提案があった。そこで生活共同体＝コミュニオンは、単に生存のための必然からではなくて、人間の能力を高め人格形成の重要な機会であることが主張されたことが注目される。②19世紀から20世紀の前半までの理想社会の提案は、共同性を否定したものではなかったが、それよりも生産労働分野の複雑な社会的分業の発展に対して、これに従属しがちな住宅地の共同の環境づくり、近隣住区という消費コミュニティの構築に関心を注いできたといえる。しかし、この提案は、新中間層の住宅消費の欲求を満たしたが、インナーシティなどの中小企業の自営業者やそれらへの就業者階層のためのまちづくりの欲求に応じられるものではなかった。③20世紀の後半のいま、われわれが構想試案として検討してみるのには、さまざまな階層が混在しつつ、生産労働や自発労働・社会奉仕を含めて多様な暮らしの機会を保障し合う都市生活の協同体の構築であると思われる。そのような生活様式の変革はどういう形態をとるのか、それが、本論の表題である住居にどんな変革をせまるものか、いくつかの社会変化の側面からの予測をまじえた検討をさらに続けてみる。

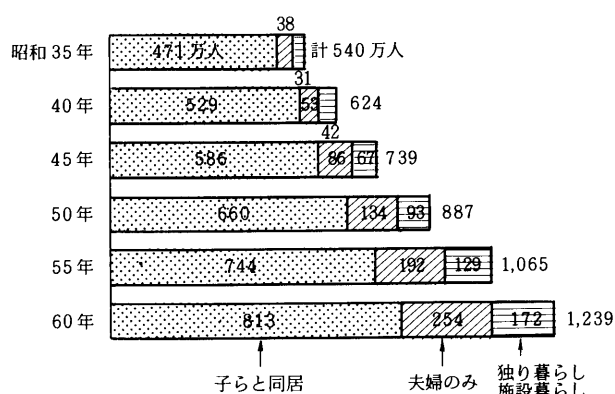
(2)自由時間と家庭生活の変化 日本¹⁾の勤労者の長い労働時間は欧米との比較によってしばしば指摘されている通りである(図一5、図一6)。これに、大都市圏の場合、長い通勤時間が付け加わる(表一2)。また、主婦の就業者が近年増加している。パートタイムというフルタイムの増加が報告されている。こうした状況を居住サイドからみると、夫および妻の在宅・在居住地の生活時間にゆとりが確保されているかどうかが問題である。ことに夫の場合、家事や地域活動への参加は、国際比較のデータでみてもはっきり貧困であることがわかる(図一7Aと7B)。これに主婦の就労が加わると、居住という営みは、自ら支えるというよりはいつそう社会サービスに依存しなくてはならなくなるだろう。いいかえるとさまざまなサービス産業に支えられて、日本の労働者のスーパーフルタイムジョブが成り立っているといえる。これに対して、労働時間の短縮がどう獲得されてゆくか国際関係、労働運動、企業格差の増減、国の労働政策などの問題であるからが、一応ここでは樂觀的にそれが実現してゆくことを前提として検討をすすめてみる。平日の労働時間が仮に8時間から6時間になると、家庭で過ごす時間は増加すると考えられるが、日本の労働者の場合、職場でもなく家庭でもない中間の場での付き合いや趣味やスポーツなどにどれだけの時間を配分するかも影響する。労働時間が長いと、飲酒など外で過ごす時間も増えるという調査もある。それでも自由時間が長くなると、家族だけで過ごす時間がまず増え、ついで知人や趣味グループ同士で過ごす時間が増えるのではないか。現代日

本の家族は、家族だけで過ごすことが、比較的少なくなっている。個人が外で自由時間を過ごす機会が多いためか、受験戦争で家族で楽しむ雰囲気²⁾に乏しいのか、あるいは住宅の極端な貧困が「狭いながらも楽しい我が家」を許さないのか、さまざまな理由が挙げられる。この状況のもとでは、家族が、生活文化を伝承し創造する基礎ユニットとなれるかは簡単には判断できない。

労働時間の短縮によって平日のゆとりある夕方と2日の週休を多くの人々が保有できるようになると、①まず住宅の空間的な余裕が求められる。現代の住宅事情のもとでは、たとえば夫がたまさか、休日を自宅でくつろぐとしても、そのスペースがないとよくいわれる。在宅時間が短い夫は、居場所や役割を見つけることが難しい。また自ら専用のルームをもたない。②キャリアウーマンの住要求調査などによると、妻のくつろげるスペースが求められている。(参考文献 25より)、③子供たちの個室はいろいろな楽しみの器材で装備されている。こうした住空間の個室化が良いか、あるいは、限られたスペースのもとで、個室の広さを最小限に抑えて、家族の共通スペースを豊かにしたほうが良いか、議論の分かれているところである。家族メンバーの在宅時間が増えると、住宅の規模をさらに拡大し、かつ共通のファミリースペースを広く確保することが求められるのではなかろうか。「一家団欒」という言葉が日本の家庭にいつごろ入ってきたのだろうか。ごく自然な姿としてかつてのいろいろ端のようになんとか自分のことを抱えて家族員が集まってくるといったスペースづくりが求められるのではなかろうか。

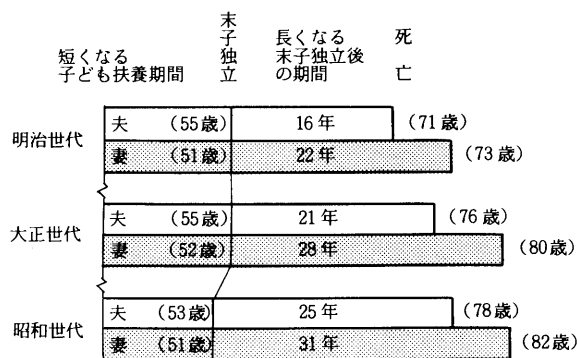
(3)ホームパーティ……日本の場合 相互往来つまり来客の受け入れをこれからどう考えたらよいだろうか。④北アメリカのホームパーティのような生活様式が、住宅が広くなれば、日本でも普及するだろうか。これはわれわれの多くにとって未経験のものである。かつての日本の家における来客とは、主として冠婚葬祭のフォーマルな来訪者であった。今日の日本では、こうしたセレモニーのかんりの部分が外部化されている。欧米のホームパーティは仕事や社交上の接待と友好機能を果たしているが、これまでの日本では、夫の世界に妻が参加することがあまりなく、接待は家庭とはまったく別のエンターテインメントの世界に委ねられてきた。住空間のみじめたらしさも、外部施設利用の動機であったといえる。しかし、近年のリビングの広さとインテリアのデザイン向上は、まだ一部のものだが、外部のサービス施設との差を縮めているといえる。本当のところ、これからの住居研究にとって、これはおもしろい研究課題であろう。お互い家族メンバーと知人との関係を濃密にしてゆくことは、新しい社会生活の機会を拓くものである。義理やセ

レモニーではなくて、家族ぐるみの付き合いの様式を発展させる可能性がそこにある。パーティの開催が負担になるほど自由時間が切り詰められている現実を思うべきなのだろうか。あるいは、都市生活の利便をフルに利用して各種の社会施設利用による付き合いを主にするか、将来方向は、自由時間の増大と選択のゆとりであろうけれど、そのような施設とサービスをだれがいかに供給するか、そういうエンターテインメント・サービス労働が将来とも提供可能かも検討しておかねばならないだろう。余暇もしくは自由時間を、家族メンバーのそれぞれがどのように保有し、それを家族ぐるみで保有するか、あるいは友人知人メンバーたちと外部施設空間で保有するかは家庭機能の将来にかかわるテーマといえるだろう。最近のNHK生活時間調査によると、子供の塾や習いごとを含めて、家族メンバーが、同時に在宅する時間帯がきわめて短く限られている。家族よりも個人の生活機能に重きが置かれているようである。また、なにか特別の趣味やスポーツなどに打ち込む人は、地域を越えて仲間づくりを目指すであろう。この生活上の住居と社会空間とのバランスがどう均衡されてゆくべきかは、これまたおもしろい研究課題である。



注) 各年「国勢調査」結果による。全国、男女計。

図-8 高齢家族の増加——65歳以上の同居別居の実数推移



(経済企画庁『2000年の日本』より)

図-9 長くなる末子独立後の期間

(4)高齢化社会の到来と地域福祉 都市化の成熟はまた高齢化である。年寄りを地方農村に残して、若者が大都市に集まってきた1960~70年代。そのかつての若者たちが、いまや都市で中・高齢期を迎えようとしている。高齢者の都市定住の歴史はいまに始まったものではなくて、下町における商工業自営業の家族とか、山の手でも家系の伝統や家産を継承してきたようなビッグファミリーにおいては、多世代の同居が行われ、また本家を中心として子や孫の家族が近くに居住することも多かった。都市においても、多世代居住や隠居の様式もそれなりにあったのではないと思われる。下町では、助け合う人間関係もあって、老人だけの家族もコミュニティのなかで見守られていた。しかしながら、今日のわれわれの大都市で進もうとしている高齢化社会現象は、これまでの経験がなかなか通用しない次元の課題であるといえる。なぜなら、つぎのような状況の変化のもとですすむからである。すなわち、①子どもが独立してから、夫婦だけおよび単身で暮らす期間が、戦前の十数年間にくらべて20年から30年間にも長くなっていて、もはや余生ではなく、生涯第3ステージの生活期間と位置付けられる。いいかえると同居するにしても、その期間が2倍近くに長くなっているのである(図-9)。②世代間の職業の継承が少なくなり、どこに住むかという選択も就職や転勤で広域化している。子どもが仕事を継いだり同居したり近居して面倒をみる体勢がとりにくくなっている。③在宅したままで、自立能力(=Ability of Daily Life, ADL)

表-3a 同居している家族 (国際比較)

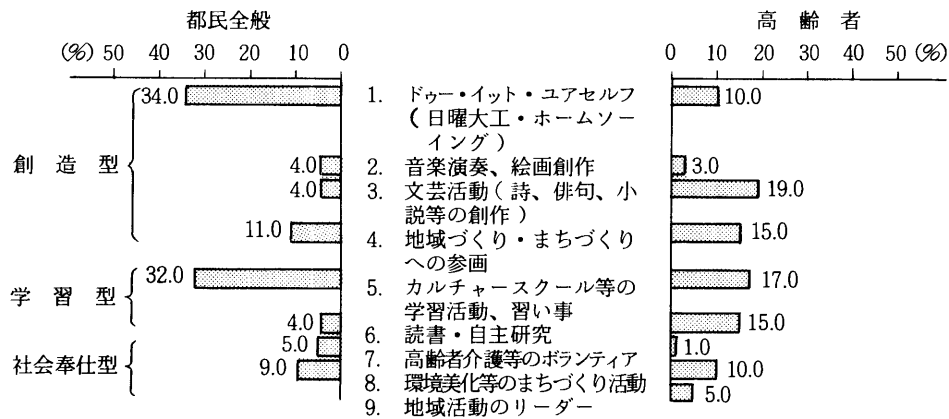
(単位: %)					
	日 本	タ イ	アメリカ	デンマーク	イタリア
配 偶 者	69.5	49.4	49.0	51.0	56.9
既 婚 の 息 子	40.4	23.0	0.7	0.8	11.1
既 婚 の 娘	10.2	38.0	2.0	1.0	11.0
子どもの配偶者	34.8	37.9	0.8	0.3	21.2
未 婚 の 子	16.0	30.8	10.6	5.0	25.4
孫	38.0	68.6	2.3	0.8	16.7
同居人なし	6.7	4.6	39.6	44.0	18.8

表-3b いちばん近くに住む子までの時間

(単位: %)						
	日 本	タ イ	アメリカ	デンマーク	イタリア	ウェイト値
10分以内	25.3	47.3	34.9	36.7	46.2	40
30分以内	23.1	12.4	26.4	32.0	27.8	20
1時間以内	26.1	10.0	9.6	15.5	9.3	10
3時間以内	14.4	8.6	8.6	9.1	2.8	3
3時間以上	10.8	19.7	19.7	5.6	7.2	1
ウェイトづけした数	1,788	2,286	2,066	2,296	2,514	

注) A, Bとも総務庁「老人の生活と意識に関する国際比較調査結果の概要」による。

問 では具体的にどのような余暇活動が特に大きく伸びると考えられますか。都民全般と高齢者層についてそれぞれ3つまで選びご記入下さい。



問 都民の生涯学習の場として、現在に比べて2025年頃にはどのようなものが特に利用度が高まっているとお考えですか。最も拡大すると考えられるもの1つに○をおつけ下さい。

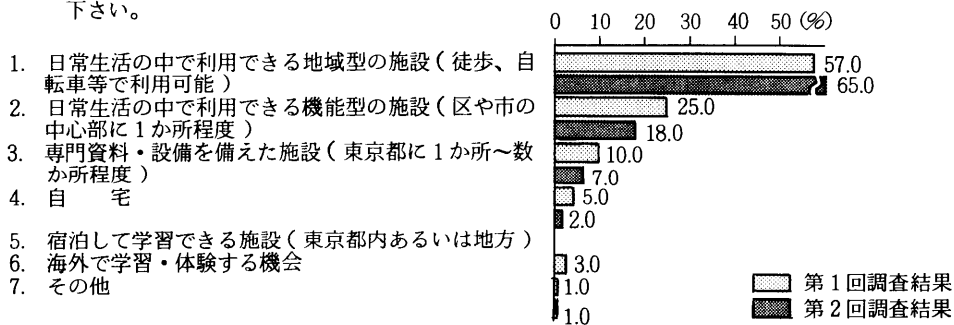


図-10 活動的なもの、地域型のものへの志向が強くみられる (有識者デルファイ調査にみる余暇と生涯学習) (参考文献23) II より)

をできるだけ維持し、老人ホームへの入所時期を遅らしてゆこうとすると、地域福祉サービスへの需要が膨大なものになる。こうした課題にどう応えてゆくか。これを住宅の規模や環境に反映させると、いくつかの条件を大切にしなければならないことがいえる。すなわち、①65歳以上の人々が子や孫と同居する比率は、21世紀初頭には、いまより20%低下して50%あたりになると予想されている。しかし、これはなお欧米にくらべると非常に高い比率であり、アジアの家族に共通する特色であり、いちがいに否定されるべきではない (図-9、表-3A、3B)。

そこで人間関係に空間の狭さや分離の不十分さが作用していることを考えて、世代間の自立性を保ちつつ同居もしくは隣居ができるゆとりのある住戸が求められる。②老人夫婦欠損家族もしくは友人などの仲間同居あるいは単身の人々が入居できるケア付き集合住宅が求められる。③これらの住宅立地は、日常生活、通院、社会活動に便利で、友人知人とも往来のたやすい場所でなければならない。ボランティア活動も含めて適切な仕事に就けるにもこうした立地条件が好ましいとされる。④高齢に

なって住み慣れた土地を離れて移動することは、せっかく積み上げてきた社会生活の接触機会を失うことになりやすい。町並みの景観を含めて経験され愛着のある居住環境が継承されていることが望まれる。

結局、都市における高齢化社会の到来は、より安定した居住とコミュニティを求めるものであろうが、今日の土地・住宅の状況は、この望みにまったく逆行する方向に動いているとしかいいようがない。

また高齢者が必要とするさまざまなケア・サービスを地域社会が行政と協力して、また独自にどうつくり出すかという課題がある。これについても、これを商品としてのサービスとして消費させようというシルバー・ビジネス開発が先行しているが、自由時間の増加のうち相当部分を、地域福祉のボランティア・ワークに割くことになるだろう。もちろん高齢者も自立性をできるだけ保ちつつ、相互扶助ケアを分担できるとよい。今日のインナーシティでは人口減少は残留人口の高齢化を伴っているが、本論での居住タウン構想では、タウンが若者から中年そしてお年寄りまでが協同し合うことのできるバランスのとれた人口構成をどう確保できるかが課題になるの

は当然である。

(5)教育とまちづくり　子どもの教育のサービス依存、おとなのカルチャーセンター流行などについてはすでに述べたが、こうした文化サービスの消費者化ではなくて、まちづくりという活動自体が、あらゆる年齢階層の教育課程になりうることに注目したい。地域の豊かな自然や歴史を理解し、同じ地域に住み、働く人々の暮らしや仕事についてお互いに学び合う、そういうことは都市化成熟社会に住む市民の基礎的教養といえるだろう。そして、さらにすすんで、居住タウンの協同メンバーとしてその創造的運営の能力を高めてゆく機会を手に入れることができる。さまざまな地域福祉、環境管理、文化財保存、都市計画そして演劇、音楽、造形、スポーツなどを総合する都市演出、祭りなどの参加の機会を豊かにすることで、市民にふさわしいタウン運営能力が獲得できるのである。社会サービスの孤立した消費者への道でなく、協同の力でタウンを生涯発達場として育ててゆく道が選ばれるのではないだろうか。この生涯大学ともいえる場では、市民のだれもが講師にも学生にもなりうる。このタウン大学には、若者が集う大学と同じように実に多種多様な仲間づくり、サークル・クラブ・同好会・ボランティアグループといったものが組織されて、商業サービスが提供する人々の生活時間の配分を競うことになるかもしれない。専門的な知識、技能、技術、教育能力を有する人々は、これらの各種目への入門を手ほどきするボランティア、つまり第2職業としてのインストラクターとなれるだろう。都市行政体の重要な仕事は、こうした市民の自主活動を支援し助成することである。こうした活動集団が抱えている今日的な悩みは、①活動のための基地もしくは拠点をもち得ないことである。大学の同好会でいえば溜り場となるボックスである。創成期にある小さな同好会なら、余裕のある個人住宅を活用したりできる。大きなグループになると、クラブルームが欲しくなり、活動のためのスペースの獲得が大きな問題である。スタジオ、小劇場、グラウンドやコートやプール、農園、アトリエ、資料や器材の貸し出しセンターなど多様なスペースを手軽かつ適切な料金で利用できるように公共が施設を造る、民間の施設を借り上げる、使用料金を補助する、必要な情報を公開し提供するといった支援体制が求められるのである。②必要な専門家集団、行政スタッフ、ボランティアの講師や助言者を派遣して支援体制を組むこと、③それらの活動を公的に認知して、活動の費用についても助成すること、これらは自治体のまちづくり行政の仕事である。居住タウンの住みやすさや住む楽しさの評価としては、住宅の質、住環境の質に加えてこのような社会的活動の機会、参加できるサークル、メンバーシップ、各種サービスの内容、利用できる各種の施

設、スペースの利用の容易さ、こういった条件が判断要因となるだろう。

生活協同体としての個別の家族生活と社会的サービスとの新しい結合の様式こそが設計されるべきである。この場合にその活気を左右するのは、今日は、「会社人間」として地域不在になりがちな夫たちが「社会人間」として地域社会活動への参加がどこまで増加するかである。労働時間の短縮なくして、居住タウン活動の豊かな発展はないといえよう。

この章のおわりにあたって付け加えておきたいことは、生産労働の変化の可能性である。労働時間の短縮と自由時間の増加によって都市創作への参加の機会が大きくなるだけでなく、そこで新しい社会的労働の機会も生まれるという可能性である。一人で主職業、副職業、ボランティア、趣味リーダーを兼ねるような人間像の登場が予想される。そのような生活の基盤としてのタウンでは、個人の住居の質だけでなく、社会的協同生活スペースの多様で自在な確保の程度やおもしろい同好集団の有無などが、どこに住みその活動に参加するかの重要な判断資料となってゆくものと思われる。

III. 住居・タウン空間環境の設計

6. 都市住宅のゆとりの内容

(1)住戸の広さの考え方　日本の大都市圏にみられる極小住宅は、土地投機と占有競争に圧迫された居住の姿である。このような住宅では、在宅してくつろぎ、住生活のゆとりを楽しむ余裕がまったくない。長時間の職場滞在や付き合い超過勤務やレジャー活動の外部化も、それ故の一種の逃げ場になっているように思われる。居住タウンにおける生活協同ネットワークの発展を想定する場合でも、まず、個人・家族の住戸の空間のゆとりが求められる。人間関係の多重化は、社会化された共同スペースにおいてだけでなく、個人の住戸相互の往来や小さいミーティングなどの機会を増大させるであろう。それが、これからの住戸空間のなかではどのような対応を生じさせるか、ファミリー室と重ねて受け入れるか、あるいは客構えのサロン空間への志向も考えられる。いずれにしても、このような室としては最低12畳(20㎡)程度は必要である。床面積の話だけでなく、それなりの天井高さも欲しくなる。メゾネットの吹き抜けなども取り入れたいものである。1987年に経済企画庁の研究委託を受けたグループの報告のなかに、都市では小住戸で我慢して、週末リゾートは1戸建てをというマルチハビテーションも考えられるとして話題を呼んだが、その都市の小住戸の最低をどのあたりに設定するかが問題である(参考文献 21より)。1世帯当たりの家族人数は減っているから

といって、住戸の規模を比例的に小さくする根拠は旧いものである。住空間の楽しめる演出と人々との往来の活性化、小ミーティングのために半分開放された場としてのサロンが求められるように思われる。都市居住と住空間のゆとりとは両立しないという法則の最低作用範囲を1戸当たり100㎡程度以上にもってゆきたいものである。

(2)住環境のゆとり 都市住宅の設計は、0.1㎡まで切り詰めるというのが、住宅企画の常識になっているのが現在の日本である。住戸面積だけでなく、住環境においても、日照・通風・開放感の条件にゆとりを持たせるとともに、たとえば高層住宅でも各階の廊下を最小限の通路としないで、立体路地となるアトリウムや井戸端会議のできる小広場など、近隣スペースとして活^いす余裕と工夫があれば、立体居住空間の質をはるかに向上できる。この場合に問題となるのは住宅市場で、住環境の良否が価格にどう反映するかである。残念なことに、住宅の価格に反映する影響力は、中・低所得階層になると、ある立地の利便性と部屋数のほうが先に立って、住環境の質が価格に反映されにくい。そのような範囲では、都市住宅基準を適用して低層高密度で、各自が前庭やパティオを確保するか、中・高層にしてまとまった共同広場をとるか、地区の状況に応じて住環境の最低水準を確保してゆかねばならないだろう。

(3)併用・併存住宅の価値 居住とは、そのなかに雑多な暮らしの営みを含むものである。そういう意味では、併用・併存住宅の価値もあらためて評価される。アトリエやショップそれにミニ・オフィス、園芸温室付きの住戸などの開発供給も自由時間の増大とセカンドジョブおよび主婦の就業ニーズの時代には歓迎されるだろう。これらのスペースは住戸における広めのサロンと重ねて使うこともできよう。住戸の内部でなくとも、集合住宅では、共用設備としてこうした利用のためのレンタルルーム付きのもの、インテリジェント装備のあるサテライト・オフィス、音楽や演劇などのための貸しアトリエスタジオ、室内プールやミニ体育室などを装備して、居住者を主とする会員制で運用するものなども登場するものと思われる。また、大都市近郊や地方の設置者と契約して、農園や戶外スポーツ施設利用の協同会員となることができる。

福祉サービスという点からすると、家族構成における、単身者、高齢者、母子または父子家族などの増加につれて、さまざまなケア・サービス付きの住宅が求められよう。高齢者の場合にあっては、緊急時の対応、健康管理、趣味、相互扶助活動などのケアが、若い家族では保育や仕事場、共通して給食やミーティングなどのサービス付きの住宅への需要はいっそう増加するだろう。ここでは、

たとえば高齢者の居住者は、シルバー・サービスの消費者ではなくて、できるだけ自らもケア・サービスの生産者となり自立性を相互扶助を通じて維持してゆく。何か手仕事や相互扶助サービスのできる、そういう住宅は老人にとっても心安まるものである。

(4)居住における社会サービスの供給体 都市の自治体は、基本的な社会サービスを提供する。教育、福祉、文化、体育などの社会的な生活サービスの提供について、公共は基本的責任を負うわけだが、その供給様式としては、公共施設の直営を基本としつつ、第3セクターや上で述べたようなタウン協同体の方式もある。公共の重要な役割は、地域の事情に応じてそれらの供給方式の質、量、価格などのバランスがとれるように指導し助成することである。たとえば、都市居住において獲得困難な生活空間として、スポーツの場所があるが、自治体が公共施設として供給を増加させるとともに、住民が共同で運営している施設、企業保有している施設、民間で商業ベースで経営している施設などの、空き時間帯、利用条件、責任保障、料金調整などをおこない市民に情報ネットワークを通じて提供する。高齢者福祉においても、公設のデイケアセンターだけでなく、集合住宅併設の共同施設、ボランティア活動センターとの高度なネットワークを組んでゆく。もし、これらを民間の商品化および住民共同のメンバーシップだけにまかせておくと、それらは営利本位になり、享受からはみ出す階層が生じると予測される。国民皆保険のように、公共による指導ネットワークの役割は重要である。

これからの住宅を供給してゆく仕事は、このように単に人々が住戸を獲得するだけでなく、社会生活の機会とこれを支える協同サービスをより豊かにすること、またそのための共用のスペースを整えることであるといえる。

7. タウン不動産の協同管理

(1)まちづくり協同体 これまで住宅供給＝ハウジングというと、公共セクターか民間セクターかといった2分法であまりにも単純に世界をみすぎてきた。また住み手はハウジングの結果としての消費者の地位に甘んじさせられている。住宅は個人家族の消費財であるとともに社会的資産であり居住環境をつくる要素であるから、さまざまなレベルと部門による協力体勢によってのみ、都市住居の運営が可能になるのである。すなわち、①個人・家族は居住の基礎単位であって、住居とその周辺環境を維持向上させる責任を分担する。②居住協同組織、いろいろな働きをしている協議体や事業体がある。イ、コーポラティブ・ハウジング、ロ、マンションなど集合住宅や団地の管理体、ハ、公共住宅の居住者組織・管理体な

どであり、たとえば一室増築や建て替え運動団体、ニ、地区再開発事業や商店街整備事業あるいは土地区画整理事業などの協議体、ホ、地区計画や建築協定などの住環境管理の協議運営体あるいは環境破壊行為を防止する市民運動体、ヘ、まちづくりの計画の協議組織などである。これだけみても、地域におけるすまいの営みは、商品としての住宅や住宅管理サービスの提供者と消費者の関係をつなぐ中間にさまざまな生活と地域運営の協同集団が介在してすすんでいることがわかる。

これに加えて今後いよいよ必要となる地域運営の協同業務としては、地域資産の管理経営があると思われる。その背景として宅地、住宅、共同施設などのストックが増大してゆくこと、そのストックの内容が使い捨て消耗品の域から、継承される良質なものになってゆくこと、居住タウンとして歴史的町並みなどを保存してゆくことが必要になることが指摘できる。

(2)居住利用と不動産所有 住宅の個性化やサービスの多様化がすすむと、住宅を選択し交換する機会が増加する。かつての農家や老舗などのように、人は生まれてから死ぬまで同じ家で暮らす、また幾世代にもわたって住み続けるといったことは、これからの都市ではどうなっているのだろうか。他方、ライフステージごとの住み替え方式も提案されている。世の中には身を軽にしておいて引っ越しを楽しんで暮らすノマド（=nomad, 遊牧民）型の人も少なくないが、これまでの日本では、住宅事情からのやむを得ない半ば強制的な住み替えが主であった。定住をベースとしつつ、好ましい住宅と居住地の選択がたやすくなる方向で考えるとすると、問題となるのは、住宅の所有の問題である。たとえば夫の単身赴任になる理由は、子どもの進学準備と親の世話およびローン支払い中の住宅であるといわれる。多くの意味において住宅所有に生活立地を選択する自由さが制約されているとみることができる。他方、賃貸住宅は住み替えが容易であるが、増改築をしたりして個性的な住空間をデザインするうえでは制約が大きい。このような居住と所有の矛盾を越える展望としては、①土地価格の社会的抑制による利用本位の交換システムまたは公的賃貸＝借地・借空間制度への移行、つまり土地値上がりという資産期待を抑制する政策の方向である。個人の富とは、また資産とはいったい何か、ここでくわしくは論議できないが、能力の開花、フローとしての生活の豊かさ、見栄やソーシャルステータスシンボルなどの階層的誇示、社会的信用や不時のための備えなどの自己保全機能、そして財テクなどの資産増殖機能などがあるが、住むべき住宅自体が、居住者にとっては一面で土地の値上がり期待の対象となってしまうところに大きな問題がある。持ち家においても、もし値上がりの期待を持ちうるとする

なら、それは、今日のような投機的値上がりの期待においてでなく、住戸の内容の向上や住環境の成熟、参加して得られる社会サービスなど、居住性の向上に伴う交換価値の増大が主とされるべきである。②すぐれたストックを維持してゆくには、住宅相互の交換システムや公的信託制度の確立などが考えられる。宅地とくらべて、日本の都市住宅のストックはいまだに消耗品のごとくであって、資産価値がまったく低かった。したがって世代ごとに建て替えても惜しくないと思われる粗雑な存在であった。その流れのなかで、町並み保存や建造物として惜しまれるものも、相続などであっさり姿を消している。住宅ストックは消耗品という日本の特徴はまだまだ続くであろう。しかし、そのなかで良質のストックについては、またタウンの住文化的資産として保存したいストックについては、公的な不動産トラストに信託し、つぎの居住者に賃貸または建物利用権を譲渡する方法が考えられるべきである。このような不動産の仲介を、偶発的でかつ競争原理のものとビジネスのみに委ねておくことは、まちづくりにとって得策ではない。③地域の居住用不動産の権利移動について、ストックの維持管理の見地から公的な情報システムを介在させつつ流通を規制指導する。民間の不動産流通企業についても、居住空間の確保と環境の向上および良質ストックの形成という理念とそれなりの規制条件のもとで業務をすすめられるように協同運営への参加を要望してゆくことが望まれよう。

(3)不動産開発のコントロール 居住タウン内の土地開発について、①居住用空間の確保、②地区が望む需要対象についての一定の優先的供給、③町並みや環境との調和やそれらへの貢献、こうした条件がタウンサイドから求められる。たとえば、祇園祭りの伝統があり、職住のまちを守ってきた鉾町などの京都の都心部でのマンション建設では、定住型の住戸を供給すること、町並みの調和そして入居者に対して町内会や祭りへの参加を求めていることもある。すべての開発に、まちづくりへの貢献を求めるためには、タウンレベルでの評価や指導をおこなう協同運営の組織づくりがきわめて大切である。

(4)CBOとNGOをどのタウンにも この段階においては、国際居住年で報告された世界の活動が示しているように、居住空間の形成と管理のためには、①各種の住民組織（Community Based Organization＝CBO）の発達に期待するとともに、②それらの活動を支援する専門家やボランティア集団の発達が求められる。今日の状態では、個人・家族、任意のグループ、コミュニティ集団などが、住宅や住環境、不動産問題などについて、相談したり対策情報を手に入れようとしても困難である。さ

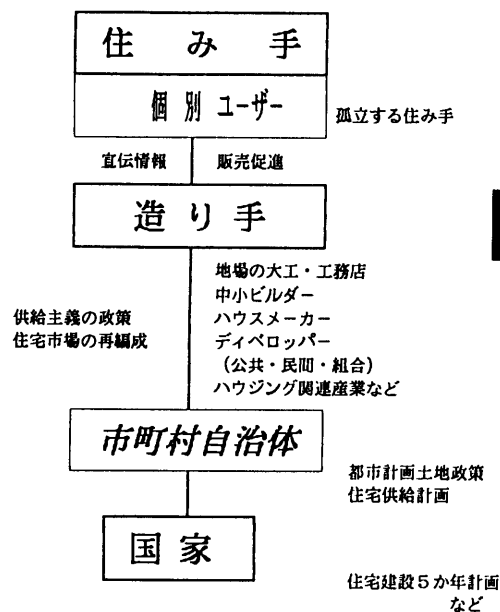


図10A 住み手の消費者化、孤立化
市場本位の現行住宅政策

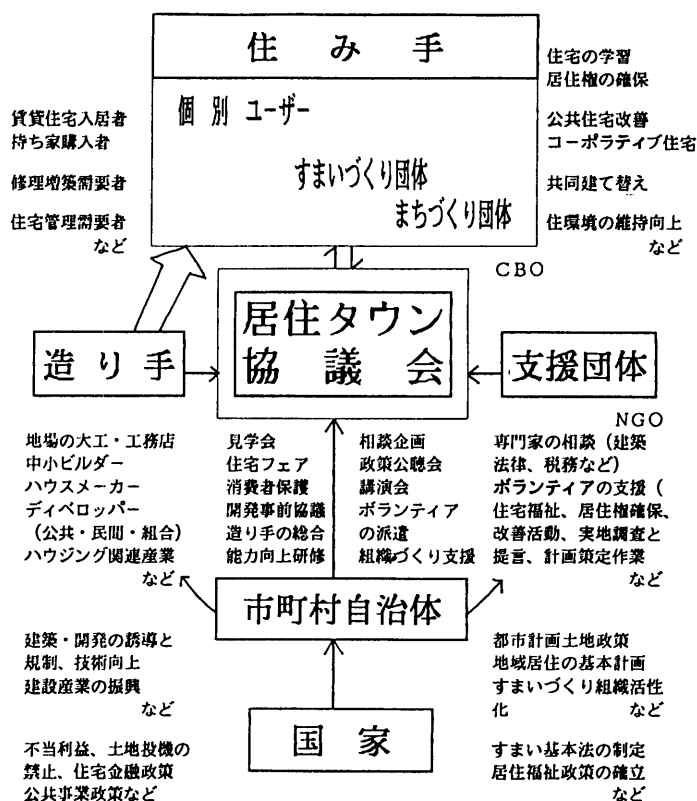


図10B 住み手本位のすまいづくり
ネットワークの構想（筆者）

さまざまな業務を専門家に依頼しようとしても資金に乏しかったり、依頼者が信頼できるか、受注業務や売り込みに直結しないかなど心配がつかまとう。また、人々は居住権を主張して、政治的、实际的に実質を手中にするには、あまりにも、生活のきびしさに追われていたり、孤立していたり、経験と知識に乏しかったりする。こうした問題に應對して相談にのり、必要な技術的、経営的支援のできる実質は高度な能力をもつ専門家とボランティア集団（Non Governmental Organization=NGO、行政が直接担当しない自主性をもった支援集団という意味で、ごちないが、非政府組織と訳している。）を発達させることが望まれる。③自治体行政のこの分野の仕事としては、これまで公営住宅の供給、宅地供給、都市再開発などの事業、建築確認・開発指導、都市計画などの規制誘導の仕事があった。これに加えて、地域の不動産ストックの管理経営の仕事が加わるだろう。こうした仕事自体が、地域住民との協議と参加ですすめられるようになろうし、そうした活動を活発にするCBOやNGOの発達を支援してゆくこと自体が、これからの自治体のまちづくり行政の大きな役割となるだろう。

あとがき

都市に居住するということは、初期の都市流入、住み

替え移動、その結果としての自由さの反面としての村落共同体がもっていたさまざまな相互扶助機能の喪失、家族の孤立化と社会サービスへの依存という現象をもたらしてきた。同時にその過程から、豊富で選択可能な住み方、社会サービスの享受という生活の可能性が芽生えてきた。これを、孤立した消費者としてでなく、地域居住の創造者として生きてゆくためには、都市における新しい協同体づくりとその運営が待たれるのである。地域自治にもとづく民主的運営組織という点からすると、村落共同体と共通の都市共同体づくりであるということもできるが、本論で強調してきたところの地域協同体とは本質的に大きな違いがある。それは、個人や各種多様な集団の自立とそのうえでの連帯によって成り立っていることである。また自己完結する組織ではなくて、多様であり多重であり、かつ広域とも連携可能な地域組織体であり、地縁的結合体というよりは、地域生活の協同ネットワークというべきものである。都市化の成熟段階とは、こうした居住タウンの運営を、市民がいかに高度かつ民主的におこなえるかが課題となる時代ではなかろうか。

〈参考文献〉

- 1) 基礎経済科学研究所編「〔講座〕構造変換2 変わる労働と生活」青木書店、1987年。
- 2) 労働大臣官房政策調査部編「勤労者生活の豊かさを求めて」大蔵省印刷局、1987年。

- 3) 小野 旭・佐野陽子編「『働き蜂』社会はこう変わる」東洋経済新報社, 1987年。
- 4) 経済企画庁国民生活局・労働省労働基準局編「柔構造の生活時間を」大蔵省印刷局, 1984年。
- 5) 経済企画庁総合計画局編「時間と消費—21世紀へ向けてのシナリオ」大蔵省印刷局, 1987年。
- 6) 経済企画庁総合計画局編「2000年の日本（各論）—20年後の国民生活の予測調査—」大蔵省印刷局, 1982年。
- 7) 総理府広報室編「日本人の家庭観」大蔵省印刷局, 1982年。
- 8) 湯沢雅彦著「図説 現代日本の家族問題」日本放送協会, 1987年。
- 9) 生命保険文化センター編「21世紀の家族像」日本放送協会, 1986年。
- 10) 桜井陽子・桜井 厚著「幻想する家族」弘文堂, 1987年。
- 11) 小此木啓吾著「家庭のない家族の時代」ABC出版, 1983年。
- 12) ベティ・フリーダン著, 下村満子訳「セカンド・ステージ 新しい家族の創造」集英社, 1984年。
- 13) マルチヌ・セガレーヌ著, 片岡陽子他訳「家族の歴史人類学」新評論, 1987年。
- 14) 労働大臣官房政策調査部編「老後の安定と充実を求めて—勤労者の老後生活安定対策研究会報告」大蔵省印刷局, 1987年。
- 15) 宮崎 勇・川名英子著「高齢社会の経済図説 社会は変わる 1 高齢化社会とは 人口・経済」「同 2 人生80年へ 家計・就業」「同 3 敬老とは 家族・健康」「同 4 かけがえのない人生 余暇・地域」岩波書店, 1987年。
- 16) 「サンデー毎日臨時増刊 40歳からの生活設計」毎日新聞社, 1987年。
- 17) 岡田至雄著「レジャーの社会学」世界思想社, 1982年。
- 18) 井上 宏著「テレビ文化の社会学」世界思想社, 1987年。
- 19) 「エコノミスト臨時増刊—サービス化経済」毎日新聞社, 1984年。
- 20) W. アシュワース著, 下総 薫 監訳「イギリス田園都市の社会史 近代都市計画の誕生」御茶の水書房, 1987年。
- 21) 経済企画庁総合計画局編「21世紀居住の展望と課題—ふれあいのある豊かな居住を目指して」大蔵省印刷局, 1987年。
- 22) 「21世紀の住宅像に関する調査」財団法人 日本住宅総合センター, 1986年。
- 23) 東京都高齢社会問題調査会編「東京・2025 I 21世紀の主役であるあなたへ」「同 II 有識者193人が語る生活像」「同 III 21世紀を生きる青壮年は今」ぎょうせい, 1987年。
- 24) 山本厚生・中島明子編著「家族と住まい—新・住宅設計論」ドメス出版, 1985年。
- 25) 「メンタルネットワーク居住を創る—都市における『働く女性』の住環境に関する調査報告」財団法人 アーバンハウジング, 1987年。
- 26) 長瀬要石・小泉浩郎著「人・むら・国土を生かす田園型社会の展望」筑波書房, 1987年。
- 27) 国土庁編「第四次全国総合開発計画」大蔵省印刷局, 1987年。
- 28) 三村浩史「都市・農村整備にみる自治・共同」『加茂利男・自治体問題研究所編「地域と自治体14 特集 地域づくり運動新時代」自治体研究社, 1984年。
- 29) 千里山生活共同組合文化教育委員会編「人間としての街へ—共同組合の実験」ユニウス刊, 1986年。
- 30) 河村雷雨著「都市コミュニティ論—機能的コミュニティの研究」世界思想社, 1982年。
- 31) J. リップナック+J. スタンプス著「ネットワークキング—ヨコ型情報社会への潮流—」プレジレント社, 1984年。
- 32) 菅原真理子著「新・家族の時代」中公新書, 1987年。
- 33) 三村浩史共著「高集積地域の構想—21世紀の設計—」勁草書房, 1972年。
- 34) 三村浩史ほか著「都市再開発と中小零細工業—地域と産業にみる危機への対処」『経済』1986年10月号。
- 35) 三村浩史「すまいの思想」NHKTV 市民大学1987年7—9月期テキスト, 日本放送出版協会。
- 36) Jan Tanguayほか「居住できるシティを—Living Citie」（英文）Pergamon Press, 1984年。
- 37) Ian Tod and Michael Wheeler「ユートピア—Utopia」（英文）Harmony Books, 1978年。