

# 「住まいのまちなみコンクール」を振り返って

出典：住宅生産振興財団『私たちがつくる住まいのまちなみV』  
 (平成29年度第13回「住まいのまちなみコンクール」)

審査委員長

## 藤本昌也

建築家

(公社)日本建築士会連合会 名誉会長



### 来るるべき“まちのリフォーム時代”について 議論を始めませんか

#### はじめに

日本は世界に例を見ないスピードで、人口減少が進んでいます。まちの多くが、大都市も小都市も、まちなみも郊外も、空家や空地でスponジ化し、いずれ街路や宅地を含む、まちの総合的な空間再編に取り組まざるを得なくなると、私は考えています。本格的な“まちのリフォーム”時代が始まるのです。

〈住まい・まちづくり〉版の“2025年問題”とも言えるこの事態に、私たちはどう向き合い、どう対処すればよいのか。

私は常々、この問いかけに今こそ、まちなみや郊外居住者の方々には、自らの今後の資産管理問題として、行政、専門家の力を借りて議論を始めてほしいと考えてきました。

そこで本稿では、その議論のためのたたき台のひとつになればとの思いから、“まち”的な対象を計画的に開発された郊外戸建住宅地地域に絞って、建築家、都市デザイナーの立場から、“まちのリフォーム”後のまちの“生活空間像”を私がどのように期待しているかを述べたいと思います。

郊外戸建住宅への私の関わりは20世紀の80年代に始まり、今日に至っています。この40年間の体験から、私は多くのことを学び、多くの知見を得ることができました。殊に、2005年から今日までの15年間、私は、当財団の“住まいのまちなみコンクール”に審査委員長として関わさせていただき、他では得られない幅広い貴重な知見を得ることができました。その知見は間違いなく、以下の私の思いにも多くの示唆を与えてくれました。

ふじもと・まさや

1937年生まれ。1962年早稲田大学大学院修士課程修了後、大高建築設計事務所に勤務。1972年現代計画研究所を設立。山口大学工学部教授、関東学院大学工学部教授、日本建築士会連合会会長などを歴任。現在は現代計画研究所名誉会長、日本建築士会連合会名誉会長。主な受賞歴：日本建築学会賞業績部門(茨城県営六番池及び会神原団地)、建設業協会賞(ヨックモック本社ビル)、建設大臣賞(諫早・本野けやき団地)。主な著書：『大地性の復権』(住まいの図書館出版局)、『住まいと街の仕掛け人』(共著、学芸出版社)。叙勲：旭日中綬章(2012年春)

#### “まちのリフォーム”に求められる最大の目標は何か

まず、議論したいのは、自分たちの“まち”的確な評価です。

そこで注目したいのは、対象となっている郊外戸建住宅地地域の基盤整備の“かたち”です。20世紀半ば、わが国は、戦後の大量住宅不足の早期解消のため、効率を最優先させ、その住宅地の“かたち”を見事なほど全国一律に、画一的「背割宅地方式」で整備したのです。

もちろん、計画的開発である以上、機能性や安全性といった技術的「必要条件」はしっかりとクリアしています。しかし、問題はその“まち”が、果たしてこれから求められる“まち”的な「十分条件」(生活空間価値)を備えた“まち”と言えるのか。

残念ながら、現状のままの“まち”的な“まち”では、望むべくもないと言わざるを得ません。

この判断を前提に、冒頭の目標を一言で言えば、次世代の人たちに、住み継ぎたい“まち”として「選ばれるに値する魅力的な“まち”にリフォームすること」に尽きます。

以下、この目標を達成するために、〈生活論〉〈空間論〉の2つの視点から私の“まちのリフォーム論”を仮説的に論じたいと思います。

#### 〈生活論〉の視点から “スモールコミュニティ”による まちのリフォーム(コミュニティ再編)を考える

わが国の20世紀半ば以降の住宅地開発は、ニュータウン開発などに代表されるように、

まちの地域社会単位を「学校区」として捉え、一様で大規模な戸建て住宅地“ビッグコミュニティ”をつくり続けてきました。つまり、ここで議論したいのは、こうしたコミュニティ単位の“大きさ”に関わる議論です。私としては、現在の“ビッグコミュニティ”を多種多様の小規模な地域社会単位“スマートルコミュニティ”に住民合意の上で、リフォームしていくのが望ましい選択ではないかと考えています。

世界各地の地域に根づいた歴史的集落群を研究されている専門家の方々の知見によれば、地域社会の基礎的単位として望ましい共同体（コミュニティ）の大きさは、合意形成や相互扶助のやりやすさの点からも、エリアマネジメントの持続可能性の点からも、30～60戸程度の小規模共同体“スマートルコミュニティ”だと指摘されています[参考事例1]。

こうした客観的な学術的知見と、できれば、「コミュニティにとっての“多様性”は、良いコミュニティにとって重要なファクター」と考える私の拘りも俎上に載せた“スマートルコミュニティ”的議論を期待しています。

## 〈空間論〉の視点から “コモンスペース”によるまちの リフォーム（空間再編）を考える

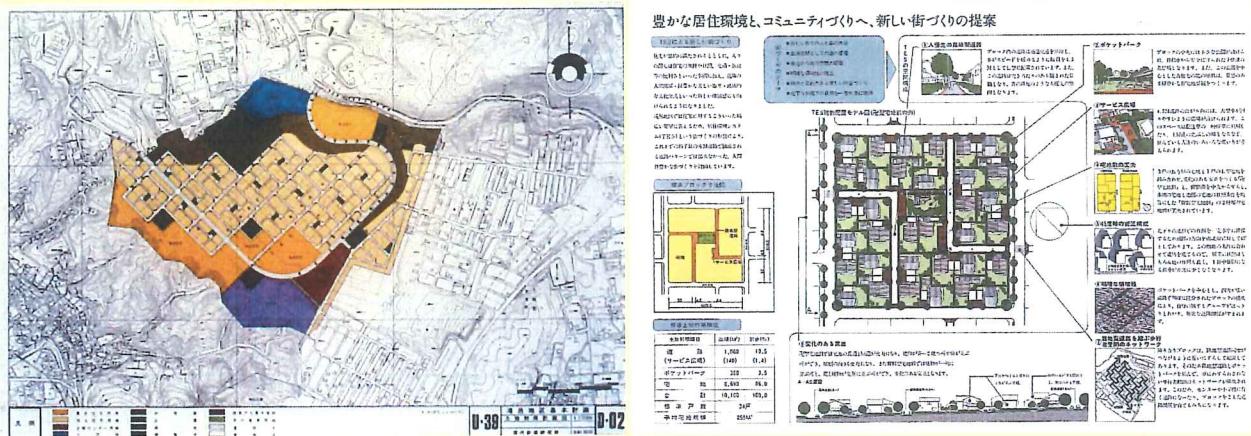
### 20世紀後半のわが国の 〈住まい・まちづくり〉の歩みを振り返る — “量”から“質”への転換

次の議論は、これからまちのリフォーム時代が求めるスマートルコミュニティの“空間像”をどう捉えるのかの議論です。

そのためにも本項の議論に入る前に、50年前、私が建築家として初めて向き合った転換期の時代（70～80年代）の〈住まい・まちづくり〉の歴史的動向について、概略に触れておきたいと思います。

1973年のオイルショックは、わが国の経済を、それまでの高度経済成長時代から低成長安定時代へと転換させました。一方、この時代の大変化に合わせるように、わが国の住宅政策（73年度住宅白書）も、戦後の大量住宅不足が一応解消したと判断、その方針を“量”から“質”へと大きく変えたのです。

こうした時代の大変化が契機となって、わ



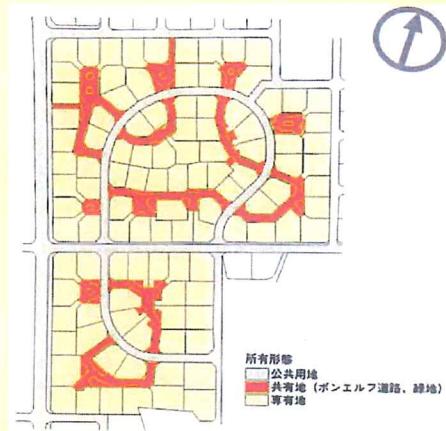
参考事例1 滝呂地区団地（1994年、544戸、約22.5ha）



参考事例2 茨城県水戸市県営六番池団地（92戸、0.8ha、1975年入居）



参考事例3 ガーデンシティ舞多聞(2007年、150戸、約10ha)



参考事例4 青葉台ぽんえるふ(1994年、106戸、約4.2ha)

が国の住宅・まちづくりの世界でも、ようやく地域に根ざした“美しいまちなみ”という“質”に対して社会的関心が向けられ始めるのです。

この時代の流れをいち早く捉えたのが、当時の地方都市の公的集合住宅(公営住宅)でした。70年代から80年代にかけて、地域の風土や歴史にマッチする“まちなみ”づくりにも配慮した、建築家が手掛ける意欲的な低層集合住宅団地が、全国的に登場するのです。とりわけ、70年代の活発な動きを受けて、83年から始まった国による公的支援制度—地域住宅計画制度(HOPE計画制度)の施行は、それまでの地域の〈住まい・まちづくり〉の動きを一層加速させました。個性豊かな“集合住宅団地”が、全国各地で誕生したのです。

当時の私も、建築家として新たな集合住宅づくりをめざすプロジェクトに取り組む機会を与えられ、〈住まい・まちづくり〉に関わる多くの知見を得ることができました[参考事例2]。

一方、そうした70年代の時代の流れを受けて、80年代に入ると戸建住宅地開発のほうも公共・民間を問わず、より良いまちなみづ

くりをめざす意欲的取り組みに着手、以後、今日まで、社会的評価に値する多くの成果をあげてきたのです。

そして、これらの成果が、本項の課題である“スマールコミュニティ”に向けての“まちのリフォーム”(空間再編)を議論する上での、格好の参考事例になるのです。

#### 参考事例に学ぶ戸建住宅地の新しい空間デザイン手法

冒頭の話に戻りますが、私たちがこうした成果から学ぶべき〈住まい・まちづくり〉の空間デザイン手法の最大の鍵は、戸建住宅地の中に、街路などの公共空間と宅地などの私的空间をつなぐ“共同空間”(以降「コモンスペース」と称す)を誕生させることだと考えています。

この“コモンスペース”的存在が、コミュニティにこれまでにない開放的で豊かな“まちなみ”を実現させているのです。

前項で申し上げた格好の参考事例を踏まえながら、その空間デザイン手法の特徴を、3つのキーワードで明らかにしたいと思います。

### ①オープン外構

個々の宅地の周囲に柵や壁を巡らす代わりに、街路沿いに開かれたかたちで、連続的に樹木や灌木、草花を植栽する手法です。この手法はまちの統一感と多様性のまちなみを手軽に演出できるため、多くの新規戸建住宅地開発で採用され、全国的に普及した空間デザイン手法と言えます[参考事例3]。

### ②ポンエルフ道路

私的な宅地の一部を“コモンスペース”として集約し、公開緑地や広場として整備するだけでなく、歩行者の安全を優先した歩車共存の道路(ポンエルフ道路)としても整備する空間デザイン手法です。公共管理の規制から自由となるこのポンエルフ道路だと多様な道路形態が可能となり、それだけゆとりのある懐の深い緑豊かな生活空間が実現できます[参考事例4]。

### ③コモンガーデン

コモンスペースを道路として設えるのではなく、宅地の規模に余裕があれば、住宅街区の中

央にまとまった中庭公園(コモンガーデン)として設える空間デザイン手法も可能となります。

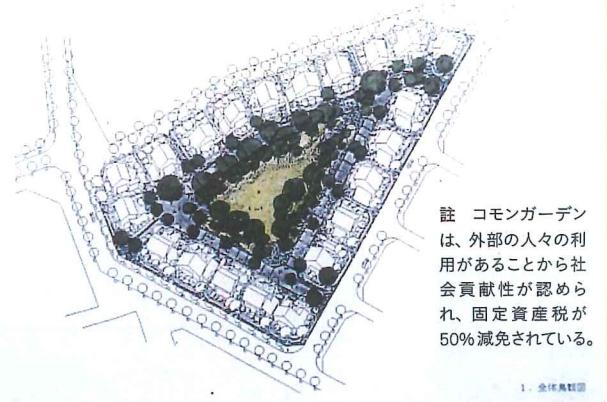
このコモンガーデンのデザイン手法として留意すべきことは、このオープンスペースがスモールコミュニティの居住者だけの閉じた中庭にならないように設えることです。周辺地域の人たちにも憩いの場として親しまれる開かれたオープンスペースとなり、地域の共有財産となる空間演出が求められます。郊外戸建住宅地がこのコモンガーデン方式のスモールコミュニティによってリフォームされていくならば、郊外住宅地は、次世代の方々にとって、まったく新しい“希望”的田園都市に変身するのです[参考事例5~8]。

以上の参考事例からも、“コモンスペース”的量的確保と、その空間デザイン手法の如何が“まち”的価値を決定づける重要な鍵を握っていることがおわかりいただけたかと思います。

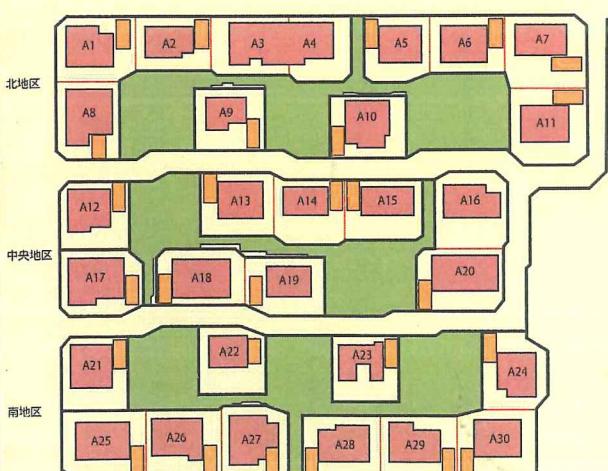
考えてみれば、20世紀後半の時代は、経済成長や、土地本位へのこだわりが強く、結果と



参考事例5 アルカディア21(1989年、21戸、約1.4ha)



参考事例6 学園木花台グリーンガーデン(1990年、30戸、約1.2ha)





参考事例7 池田の森(2004年、35戸、約1.3ha)



参考事例8 サトヤマヴィレッジ(2008年、43戸、約1.2ha)



注 共有地の地目を雑種地とし、固定資産税の評価が1/3になっている。



して、建築をつくり過ぎ、貴重な建築遺産、豊かなオープンスペース・緑を失ったゆとりの無い時代だったとも言えるのです。

超人口減少化時代を迎えていいる今だからこそ、地域の方々は、巷間で言われている“空地・空家”的問題を否定的に捉えるのではなく、「“空地”こそ最大の価値」との思いを互いに共有し、まちのリフォームについての幅広い議論を始めませんか。

### おわりに

本稿の“まちのリフォーム”論としては、当初、〈生活論〉と〈空間論〉に加え、〈事業論〉の視点からも議論する必要があると考えていました。まちのリフォーム事業手法をどう考えるかの議論です。しかし、現段階では検証する事業事例が皆無ということもあり、次の機会に譲ることにしました。

幸いなことに、私の研究所は近年まで20年間、地方都市(山口県宇部市)のまちなか再生プロジェクトに関わっていました。その成果を事業手法の側面から詳細に調査提案する業務を、国の所管する日本住宅総合センターか

ら委託を受け、その調査報告書『オランダ〈KUUB〉等の参加型住まい・まちづくりに学び地方都市の新たな“まちなか再生手法”を探る—宇部市〈まちなか再生プロジェクト〉の取り組みを通して—』(調査研究レポート №16319)を、2017年、当センターより発刊致しました。今回の“まちのリフォーム論”を〈事業論〉として議論する上での有効な参考文献のひとつになるのではと考え、ここに紹介させていただきました。

註 文中の参考事例1、3～8については、『私たちがつくる住まいのまちなかⅠ～Ⅳ』(発行：住宅生産振興財団)、『住宅地のマネジメント』(発行：建築資料研究社)をご参照ください。

- 参考事例1 滝呂地区団地…Ⅲ
- 参考事例3 ガーデンシティ舞多聞…Ⅳ
- 参考事例4 青葉台ばんえるふ…Ⅰ
- 参考事例5 アルカディア21…Ⅱ
- 参考事例6 学園木花台グリーンガーデン…Ⅳ
- 参考事例7 池田の森…Ⅳ
- 参考事例8 サトヤマヴィレッジ…Ⅳ