

住宅

VOL.70,2021

特集／郊外戸建住宅団地再生への
取り組み



住宅

July 2021

CONTENTS

特集 郊外戸建住宅団地再生への取り組み

〔特集の趣旨〕 郊外戸建住宅団地再生への取り組み

大月 敏雄—— 2

戸建て住宅団地の持続性という課題への取り組み

大月 敏雄—— 3

住宅団地の再生への取組

藤原 健二—— 8

内閣府における住宅団地再生に関する取組

佐藤 貴彦—— 14

盛岡市松園団地における再生の取組

伊藤 夏樹—— 21

八王子市めじろ台地区のまちづくり

高鍋 剛—— 29

柏ビレジのまちづくり

鈴木 亮平—— 36

住民を主体とした持続可能なまちづくり

—上郷ネオポリスでの挑戦—

瓜坂 和昭—— 43

空き家を活用した高齢者福祉システム構築の試み：

鎌倉市今泉台住宅地

イ ヨンゴン
李 鎔根—— 49

こま武蔵台でのグリーンスローモビリティ実験の試みに

ついて

新階 寛恭・河井 裕紀—— 56

まちづくりスピリットをつなぐ

—100段階プロジェクト—

藤井 本子—— 65

押沢台北ブラブラまつり

—ブラブラしてラブラブのまちへ—

豊田 洋一—— 75

坂と階段の緑豊かな郊外住宅地が持続可能であり続ける

ための試み

木村 真理子—— 83

行政と自治会のパートナーシップ 大分市「ふるさと団地の

元気創造推進事業」を通して

柴田 建—— 91

〔トピックス〕 令和2年度国際居住年記念事業「国際居住年記念賞」の

受賞者の決定について

一般社団法人日本住宅協会—— 99

令和2年度 住宅関係功労者表彰

100

第73回 通常総会報告

101

協会のあゆみ

118

郊外戸建住宅団地再生への取り組み

—特集の趣旨—

企画編集：東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授 大月 敏雄

2000年頃まで、郊外戸建住宅団地の話題といえば、どのように計画するのか、コモンと呼ばれるような共有地を持つのかどうか、せっかくなつくつきたまちなみを維持するためには、1人協定から始まる建築協定を導入するのか、地区計画でやるのか、緑地協定は抱き合わせにするのか、といったテーマが主流であった。つまり、どのような初期設定で団地を設計し、開発していくのかという、「つくるときの論理」が常に話題の主役であった。

しかし、高齢化社会が高齢社会と呼ばれ、さらには超高齢社会と呼ばれるようになり、人口も本当に減少してしまい、少しずつ、空き家や空き区画が問題になりはじめ、こうした超高齢社会への進展が、実は一般の住宅地に比べて、格段の速度で進行するのが、郊外戸建住宅団地の特徴なのであることが、少しずつ知られるようになって以来、郊外戸建住宅団地の再生というのが、話題として「つくるときの論理」と入れ替わったのが、2010年頃であった。

いわゆる「団地再生」なる言葉が流行ったのはそれより10年早い2000年頃だったのだが、そのときの団地再生の対象は、UR 団地などの集合住宅団地であった。戸建住宅団地再生の方が、10年遅れて話題になり始めたということだ。

こうした変化に合わせ、2010年には国土交通省で「ふるさと団地の元気創造推進事業」が始まり、本号特集最後に大分大学の柴田先生が報告してくださっているような行政が積極関与する戸建住宅団地再生が取り組まれ始めた。さらに、2014年には国土交通省に「住宅団地の再生のあり方検討会」が設けられ、団地型マンション建替え、一団地認定解除方策などが検討されたのだが、その第2期として、2017年にも同様の検討会が設けられた際に、「戸建て住宅団地 WG」が設置された。私はたまたまそのとき、この WG の座長だったのであるが、このとき、住宅局による初の全国実態調査が、『住宅団地の実態調査～現状及び国土交通省の取組について～』として公表された。

一方で、全国に数多ある団地の住民たちが、団地存続の危機を感じ、自ら立ち上がって様々な課題に立ち向かい始めたのも2010年頃である。つまり、今から10年そこそこ前のことであった。まちづくりなんていうのは、即効性のあるような活動ではないので、「ザ・戸建住宅団地再生方法」のような、定型化した手法はまだまだ形成過程なのであるが、戸建住宅団地再生が始まって約10年のところで、一旦、どのようなテーマでどのような手法が、日本で展開しつつあるのかの全体像を概観することを意図し、この企画が考えられたのである。

戸建て住宅団地の持続性という課題への取り組み

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授 大 月 敏 雄

日本の持続性：世界が注目する定常型社会への移行

日本の人口は、2009年で1億2,707万人、2020年で1億2,427万人であった。11年間で280万人減となっている。この人口規模は大阪市269万人、1つ分に相当する。年単位でみると、1年で約25万人減。2020年の多摩ニュータウン（多摩市、八王子市、稲城市、町田市分の合計）の人口がほぼ10万人であることを考えると、「毎年、多摩ニュータウン2.5個分の人口が減っている」という計算になる。

25万人の減少は、家族の平均人員が2.47人であることを考えると、約10万世帯分の減少である。これを、戸建住宅団地何個分に相当するかという計算をすると、戸建住宅団地のヘクタール密度（グロス）を多少多めにとって50戸/haとすると、2,000ha相当分の戸建住宅団地となる。大規模住宅団地の定義が5haであるとするならば、最小の大規模戸建住宅団地（250戸程度、1自治会か2自治体が形成できる）が、400団地消えることになる。

もちろん、人口は集合住宅からも既成市街地からも農村からも消えるわけなので、こうした現象が現前しているわけではないのだが、この規模の世帯減少が目に見えずに進行していることは間違いない。

このトレンドは時間差をもって、ヨーロッパ先進諸国や東アジア諸国の人口減少モードに入りつつある国々でも経験されることだろう。日

本の現在の人口構成は、50代である私が子どもの頃は「吊り鐘型」だと教わったのだが、いつの間にか逆三角形となってしまっていた。これは現在戦後ベビーブーム世代（団塊の世代）の高齢化が進行するとともに、子どもが増える気配が見えないために起きている現象である。1年間に生まれた人口が200万人を超えるほどの大きなパルス（大波）となっている団塊の世代が全て後期高齢者になるのが、いわゆる2025年問題なのだが、それから15年も経てば人口構成の逆三角形は次第に尻すぼまりの逆台形に近づいていく。しかし、この逆台形の人口構成がいつまでも続けば、日本の人口は減る一方となるので、どこかでこれを、四角形に近づけなければならぬだろう。

日本の戦後社会経済は、この人口パルスの影響を大きく受けながら今日まで来たわけで、このために昭和30年代の大量生産・大量消費が支えられ、昭和40年代に入って、個人単位で住宅や車などの大型財が大量に消費されるようになったため、大規模宅地造成や道路網整備が大々的に行われ、国づくりの体制、慣性、癖を形成してきたのだと言えよう。そして現在、この人口パルスは高齢者居住施設のニーズを高め、同時に、大量の空き家発生をの要因をつくっている。このことを考えれば、人口構成が四角形に近づけば、こうした人口パルスがもたらす社会変動要因がなくなるわけで、比較的安定的な社会ニーズに、これまでのストックをもって、どのよ

うにに応じていくかという社会、いわゆる定常型社会に入っていくのだろう。

多少の時期の差はあれ、こうした人口パルスによる社会への影響は、世界各国の戦後社会に共通に現れてきた。あとは、外国人の移住をどれだけ許容してきたかが、その国の人口動態の特徴を形成するようになるのだが、一般的な傾向として、個人が豊かになり、高学歴化すれば、共通して、少子化の傾向を持つようになる。例えばアメリカは国全体としては、日本と同様な戦後社会の人口変化を、白人社会においてのみ経験しつつあるのだが、移民を大量に受け入れたため、国全体としては日本とは異なる動向を示しているように見える。しかし、ことを白人社会に限定すれば、日本と極めて似たような人口動態を示している。アメリカほどではないにせよ、戦後一定の割合で外国人を受け入れてきたヨーロッパも似たような状況である。一方、日本と同様に外国人をほとんど受け入れてこなかった東アジア先進諸国は、日本に少しだけの時間差をもって、超高齢化を経験しはじめている。こうした事情から、日本の超高齢人口現象社会は世界に先がけて進行しているといっている。

さて、日本に先駆的にやってきた超高齢社会から定常型社会への移行については、多かれ少なかれ各国で経験されていくだろうことは、上述のように、頭では理解できる。しかし、それが我々の身の回りに、どのような具体的な現象として立ち現れ、どのような影響を個々の生活場面にもたらし、ひいては、国を変えていくのかについての具体的な姿を掴んでおこうと、世界の研究者は、日本に注目しているのである。ここで日本が、どのような手を打って、どのように成功を収め、あるいは失敗をするかを、世界は興味深く観察しているのである。もちろん、

いい作戦や戦術が編み出されれば、それをビジネスとして他の国に輸出することも不可能ではないだろう。

100年人生を喜ばしい出来事に

現在の日本で巷間流行っている言葉として、「100年人生」というのがある。2020年9月の国勢調査では、100歳越えの人口が8万人以上を数えたそうだ。この数の規模を想像していただきたい。これは例えば、人口4万の市が2つ分ほど構成できるような人口規模である。2つの市に住む住民全てが、100歳以上の大先輩たちであるような姿は、ある意味では、人類が数千年来夢見てきた長寿社会の到来を、世界に先駆けて実現しているという、実に誇らしく、喜ばしい出来事ではないか。

だが実際には、これら先輩方がまとまって暮らしているわけではなく、我々の身近ではあるが、見えないところ（例えば施設の中）で、バラけて暮らしておられるので、上記のような実感はない。だが我々は、100歳越え人口8万人突破という事実を、両手を挙げて喜んでいるというより、超高齢化問題の更なる深刻化というふうに捉えてしまっているのではないだろうか。実際に100歳越えの大先輩方が寄り集まっているところを実際に見たとして、我々はその光景を、あたかも本物の桃源郷を見ているような心持ちで、素直に見ることができないのではないだろうか。介護負担、介護離職、老々介護、8050問題、老々相続、こうしたキーワードが、超長寿社会の実現とともに頭をよぎるからであろう。

でも、こうした負の側面にばかり先に注目してしまう前に、「高齢者」という十把一絡げに人をくくった表現を改めて物事を観察する必要がありそうだ。

2017年、日本老年学会と日本老年医学会は共同で、高齢者という言葉、75歳以上の人限定して使うべきだと提言している¹⁾。現在日本では、65～74歳を前期高齢者、75歳以上を後期高齢者と呼び分けているのだが、75歳と100歳は、実際には一括りにはできない。私も参画している東京大学高齢社会総合研究機構の機構長であり、東大病院医師でもある、飯島勝矢教授の話では、さまざまな個人差があることは前提であるが、後期高齢者はざっと85歳くらいまでと、それ以降に分けることが可能ではないかということであった。前者は、それまで色々なことを自分自身でできた記憶がまだ鮮明なので、日常生活の中で次第にうまくできない事柄が多くなっていくことに対して、イライラを募らせることが多いお年頃であるのに対して、後者の先輩方は、その域を脱して日々生きていることにひたすら感謝をしているような心持ちの方が多くなるようだ、という、直感的でありながら、なかなか示唆深いお話であった。同じ後期高齢者でも、こうした違いがあるなら、住まいづくり、まちづくりにおいても、少し構えを変えてみるという手も、あり得るかも知れない。

モビリティの重要性

高齢化率が40%を超えたある町で聞いたのだが、だいたい80歳を超えると長く歩けなくなって、200mくらいを歩くのが精一杯になるのだという。このため、自治会の行事などには、自治会館から遠くに住む人から参加しなくなっていくというのだ。ほぼ100年前に、ニューヨークで誕生し、戦後世界中のニュータウン系の開発の教科書である A.ペリーの「近隣住区論」の根幹は、小学生が歩ける範囲に小学校を配置し、未就学児童が歩ける範囲に児童公園を配置するという考え方である。これに「高齢者」の

行動の変化を付け加えるのがデフォルトとなっていかなければならないだろう。なぜなら高齢者は町の4割もいるのだから。

昨今、住宅地のまちづくりで MaaS (Mobility as a Service) という言葉をよく聞くと、モビリティ(移動に関わる性能)という言葉が、取り沙汰されることが多くなってきたのは、国民のみんなが健康体として同様に移動できるような状態ではなくなってきたことが、大きな背景となっている。そこでは物流でも用いられるラストワンマイルという言葉がテーマの一つとなっている。公共交通機関に乗って自宅の近くまでたどり着くのはいいけど、そこから自宅までの移動がなかなか困難である、という点をどう克服するかが課題だ。MaaS に関しては、無人運転を含む、実にさまざまな新規交通サービスの実証実験が住宅地で繰り広げられており、まさに百花繚乱の体である。しかし、あまり大々的な設備投資をすることなく対応する方策として、個人的にはシルバーカーと呼ばれるような乗り物に注目している。

現在私は、「ハンセン病療養所世界遺産登録推進協議会」という NPO 法人の理事をやっているのだが、いまだに、日本各地の療養所では、病気そのものが治っても差別によって故郷などに戻れないために療養所に住む元患者さんが、2020年段階でほぼ1,000人もいらっしゃる。こうした歴史的な事実を後世に伝えるための活動を、瀬戸内市や国立療養所長島愛生園などで行っているのだが、愛生園の元患者さん120名程度の平均年齢は、現在87歳である。しかも、病の後遺症によって手足の自由がききにくくなっている方が大変多い。これが平均年齢80歳くらいであった頃には、園内各地で、畑仕事をしている人や、グランドゴルフを楽しむ人々、シルバーカーで散歩や買い物をする方、集会所で

趣味のサークルをやっている方々に出くわしたものの、今は自力で外に出る人をあまり見かけなくなった。

写真-1は、日本占領下に台湾に建設されたハンセン病療養所の楽生院で、シルバーカーを巧みに操って住宅内外を闊歩する高齢の元患者さん達の様子であるが、私が訪問した2016年当時の平均年齢は80歳を超えていた。彼らはシルバーカーに乗ったまま、自治会の会合に参加し、近隣のお話に参加し、家の中にベッドの横まで移動するのである。結構きついスロープをスイスイと動くので、同行する私たちの方が息が切れてしまうほどであった。足腰が弱っても、こうしたモビリティを、住宅内外、そして町レベルで受け入れるように、リ・デザインする方策は今からでもせつせと考えられていいはずだ。

モビリティのほかにも、超高齢社会の住宅地が定常型社会まで持続することを考えた場合の課題はいくつかあるだろう。先だって220万戸を超える住宅を認知症高齢者が所有しているという報道があった²⁾。成年後見制度、家族信託制度、死後事務委任契約といった、制度インフ

ラなどの整備も現在急いでなされつつあるが、こうした社会制度の導入によって、具体的に住宅や住宅地がどのように変わりうるのかについても、注意深く観察していく必要があるだろう。

戸建住宅団地の持続性というテーマ

私自身は、1990年頃から住宅の研究を始めたのだが、その頃はもっぱら建設年が古い、同潤会アパートのような集合住宅ばかりを調べていた。もともと日本にはなかった集合住宅という形式がどのように始まり、日本人が長年かけてどのように集合住宅に住んできたのかを明らかにするのが目的であった。結論としては、当初賃貸住宅として出発し、戦後に払い下げとなって、近居や団地内住み替え、団地内複数住居所有などが多数見られ、多くの世帯が同族を呼び集め、次第に「地元化」していく現象と、所有住戸が賃貸に回されて回転の早い居住の器になっていくという現象が、同時進行する様子が捉えられた。

かたや、戸建住宅団地の方面では、1980年代に始まったオランダのボンエルフの実験的道路

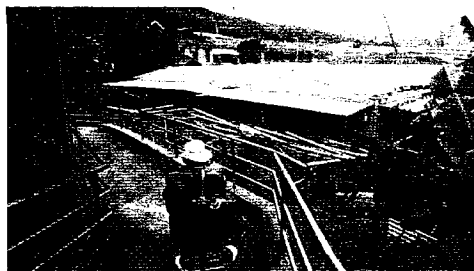
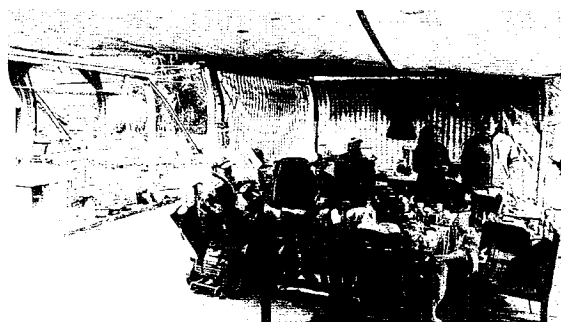


写真-1 台湾のハンセン病療養施設「楽生院」にてシルバーカーであちこちに移動する高齢者

づくりが日本でも試されるようになり、宮城県七ヶ浜町の汐見台団地などを皮切りに、景気の良さも手伝って、2000年辺りまでつぎつぎに、たくさんの良好な戸建住宅地が形成された。それらの特徴は、この間、宮脇檀さんが生み出した複数の傑作団地（コモンシティ星田や青葉台ぼんえるふ、など）に見ることができるような、コモン、クラスター、ボンエルフ、…といった町並み形成手法や、戸建分譲地の中に共有地をあえて導入して景観の担保を図るといったソフトの手法であった。また、こうして形成された町並みを維持するために、一人協定から始まる建築協定や都市計画としての地区計画、その後の景観法の導入などの行政的手法も次第に整備されていった。

こうした戸建住宅団地の世界の研究に、私が足を踏み入れたのは2000年から少し経ったばかりの頃であった。古い戸建住宅団地でも、近居などの現象を見ることができて、人はどこでも同じように住むんだなと思った次第であったが、首都圏の1都6県における民間開発の戸建住宅団地の空き地を住宅地図ベースで調べたところ、実に3割が空き地であり、その多くは値上がり待ちの思惑買いの対象として購入された住宅区画が塩漬けになったものであったことが判った。こうした空き地をどう使うのかも考えなければならないとも思った。

この2000年過ぎというのは、次第に旺盛な住宅購買意欲が減速し始めるものの、まだまだ開発の兆しが止まないという、今から考えればちょうど潮目のような時期でもあったといえる。その潮目に楔を打ったのが、2008年のリーマンショックであり、2009年の日本の人口減少開始で、とどめを刺したのが2011年の東日本大震災だったと考えている。

このようにして、2000年を過ぎた頃から、高

度経済成長期に数多く開発された郊外戸建住宅地の高齢化が、他の一般的な住宅地よりもいち早く、かなりのスピードで進行していく可能性がある、なんとか対策を早めに講じなければならないという機運が高まったのである。それから20年以上近く経つ現在、郊外戸建住宅地の著しい高齢化と、それに伴う空き家、空き地の大量発生への危惧は、次第に現実味を増しつつあるものの、まだまだ、どこにでも使えるような団地再生の汎用性の高いモデルが確立されたわけではない。

しかしながらこの間、みんなが手をこまねいていたわけではない。政府や地方自治体を始めとして、住民組織や地域展開するNPO、さらには民間企業までが、全国で深刻さを増しゆくこの課題に、主体的に様々な角度から果敢に挑戦しつつあり、少しずつではあるが、小さな団地再生の諸手法が、少しずつ蓄積されてきつつあるように見える。本特集はこうした様々な主体が近年どのように、郊外戸建住宅団地再生へ取り組んできたかの事例を集め、現時点での成果を全国的に共有することを目的に企画された。まだまだ、個別の挑戦事例を全国的に模倣し、試していく段階ではあるが、こうした取り組みを集め、整理し、構造化、体系化し、戸建住宅団地の経年的な劣化という課題から、持続的展開のための手法論の体系化を目指すための、手がかりをみんなで探るための特集である。

注)

- 1) 「高齢者の定義と区分に関する、日本老年学会・日本老年医学会 高齢者に関する定義検討ワーキンググループからの提言」日本老年学会・日本老年医学会2017年
- 2) 「認知症高齢者が所有の住宅220万戸余か 売却困難なケースも」NHK web ニュース2010年6月28日