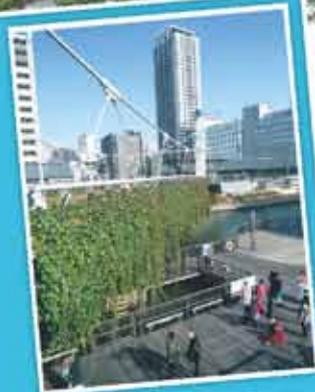




生活の視点でとく 都市計画

薬袋奈美子・室田昌子・加藤仁美 著



彰国社

生活の視点でとく 都市計画

葉袋奈美子・室田昌子・加藤仁美 著

読者へ

本書は、生活者の視点でまち・居住地を考えるための素材を提供する。都市計画の基礎的な教科書でありながら、現行制度を説明すること以上に、生活をする空間としてのあるべきまちの姿を考えることのできるような構成にした。そのため、私たちの生活の基盤を支えるために欠かせないテーマに多くの頁を割いている。また、都市計画を学ぶ方、また同時に生活者としてまちづくりにかかわろうとしている方々にも手にとっていただきたい教科書である。

生活の視点から都市を考えるにあたって大切にしたいことは3点ある。

共生の都市

人は自然の一部であり、それを完全にコントロールすることは不可能であろう。また豊かな自然は私たちの生活に潤いをもたらし、健康を維持する基礎でもある。持続可能(サステナブル)な社会をつくり上げるためにも、自然や身のまわりの環境との共生の意識は大切である。気候の変化、地震等の自然災害の頻発、さらに超高齢化、IT(情報技術)の目覚ましい変化の中で生活を支える空間はどんなかたちであろうか。より安全で快適な生活のための都市計画のあり方を、自然との共生を意識して、改めて見直す時期が来ている。

近隣とのコミュニケーションのとれる居住地

気軽に近隣の住民とコミュニケーションをとることで居住地としての質は向上する。住宅地内の道や庭でのお喋りはまちに人の気配をつくり出し、安心できる居住空間となる。子どもたちの育ちや、高齢者の孤立を防ぐ面からも、空き巣等を寄せ付けないなど防犯上も、まちを見守る目は欠かせない。東日本大震災で話題になった絆を忘れたくない。

日常的なコミュニケーションは、居住地内の課題や目標象の共有にも寄与し、維持管理の方向性を緩やかに共有する機会ともなる。近隣でのコミュニティを豊かにする居住地はいかにすればつくられるであろうか。

生活者主体の社会

日常生活を支える都市・居住地は、住む人が主役となって時間をかけてつくり上げていくものだ。例えば、道路や公園の場所・形を決めることは外部の専門家でもできるが、そこを使いこなし、手入れをして、生きた空間とするか否かは、居住者がかかわることで大きく変わる。

以上の3つの視点を軸に、さまざまな居住地のかたち、居住地を考える視点、そして近年の居住地の課題の3つの枠組みで都市計画を読み解いてみていただきたい。本書にふれることにより、居住地の姿や生活のしやすい居住地や都市を思い描いていただきたい。

著者一同

目次

0 プロローグ

伝統的な居住形態から豊かな生活環境を探る 6

0.1 農山漁村の暮らしを支える集落形態	8
0.2 都市居住の形を振り返る	10
●Column 男鹿半島加茂青砂地区と津波	12

1 Chapter

生活空間の計画論 13

1.1 都市論の誕生と展開	
●1.1.1 近代都市論の発展	14
●1.1.2 現代に至る都市論の展開	16
●1.1.3 日本の近代化と居住	18
1.2 生活空間計画の展開	
●1.2.1 集合住宅からニュータウンへ	20
●1.2.2 ニュータウン開発とその変化	22
1.3 生活圏域を取り巻く土地利用	
●1.3.1 生活圏域における土地利用の実態と課題	24
●1.3.2 農地の保全と活用	26
●1.3.3 自然環境の保全	28
1.4 土地利用コントロール	
●1.4.1 日本の都市計画と都市形成	30
●1.4.2 国土と大都市圏の計画	32
●1.4.3 都市計画のしくみとマスタープラン	34
●1.4.4 都市計画による土地利用コントロール	36
●1.4.5 建築基準法による建築用途・形態制限	38
●Column 諸外国の土地利用コントロール	40

2 Chapter

生活を支える基盤 41

2.1 都市の緑と公園	
●2.1.1 緑の種類と効果	42
●2.1.2 緑を確保する施策	44
●2.1.3 公園の種類と管理	46
2.2 治水・利水と廃棄物・エネルギー	
●2.2.1 水と廃棄物	48
●2.2.2 電気・送配電システム	50
2.3 交通計画	
●2.3.1 公共交通のネットワークと計画	52
●2.3.2 道路の種類とネットワーク	54
●2.3.3 生活道路の整備と管理	56
2.4 開発と環境・市民	
●2.4.1 都市の開発	58
●2.4.2 事業プロセスと市民参加	60
●2.4.3 環境アセスメント	62
●Column 環境配慮をめざす社会と統合型アプローチ	64

3 Chapter

生活空間の計画のための視点 65

3.1 快適な居住環境をつくる	
●3.1.1 居住密度と暮らし	66
●3.1.2 居住環境評価	68
●3.1.3 地域に合わせたルールづくり	70
●3.1.4 地区計画	72
3.2 地域の個性と景観	
●3.2.1 景観の形成	74
●3.2.2 景観の継承と景観まちづくり	76
3.3 災害に備える	
●3.3.1 さまざまな災害	78
●3.3.2 都市防災の歴史的背景	80
●3.3.3 これからの防災	82
●3.3.4 復興の取組み	84
3.4 さまざまな主体から考える	
●3.4.1 高齢者の生活空間	86
●3.4.2 子どもの生活環境	88
●3.4.3 インクルーシブな社会をつくる	90
●Column スtockホルムの再開発地区での環境共生プロジェクト	92

4 Chapter

生活空間の再編 93

4.1 農村	
●4.1.1 農山漁村の現況	94
●4.1.2 農村の再生	96
4.2 中心市街地	
●4.2.1 中心市街地の変化と現況	98
●4.2.2 中心市街地の再編	100
4.3 密集市街地	
●4.3.1 密集市街地の形成と現況	102
●4.3.2 密集市街地の再編	104
4.4 郊外住宅地	
●4.4.1 郊外戸建住宅地の現況と再編	106
●4.4.2 郊外住宅団地の現況と再編	108
4.5 都心居住	
●4.5.1 都心居住の現況	110

5 Chapter

生活空間のマネジメント 113

5.1 住民とまちづくり	
●5.1.1 コミュニティと市民集団	114
●5.1.2 参加・協働型まちづくりの発展	116
●5.1.3 参加・協働型まちづくりの方法と仕組み	118
5.2 コミュニティを支えるマネジメント	
●5.2.1 まちづくりの担い手	120
●5.2.2 地域価値を高めるコミュニティ・マネジメント	122

年表：主な都市・住宅地・居住地形成のあゆみ 124
おわりに 130 索引 133

伝統的な居住形態から 豊かな生活環境を探る

●共生の居住地づくり

私たちの先人は、集まって住むことで、外敵から身を守り、そして財産を守るための形を考えてきた。外敵とはまずは自然災害の脅威であり、先人の住まわっていた場所は、比較的自然災害に遭遇しにくい場所が選ばれている。時代が下り、人が財産を蓄え、かつクニをつくり領土を統治するようになると、その権利を侵そうとする他者から、守るための形が出来上がる。城下町はその典型といえよう。

そういった都市のあり方を大きく転換させたのは産業革命だ。労働の形、そして都市の形を大きく変え、生活を豊かにするための効率性が追求されるようになった。人口の増加とともに大都市が誕生し、居住者の集約度が飛躍的に高まったが、それを支えたのが、上下水道といった衛生設備と、公共交通や道路網の発達である。

土木技術の発展は、それまで居住に適さないと敬遠されてきた場所にも住居をつくることを可能にした。私たちの現在の豊かな生活はこういった技術に支えられているが、一方で、環境への負荷の大きな都市をつくってしまい、都市基盤の維持にも莫大なコストのかかる街ができあがった。これまでにつくられてきた社会資本を、どのように維持・発展させていくのが今問われている。

20世紀は規制と誘導による都市づくりの時期でもあった。人口の増加や経済の発展を支える都市づくりのための誘導策、その一方で人が生活する環境を守るための規制という構図が多く場所で形成されてきた。しかし今は、規制と誘導といった対立的な都市づくりの構造を超えて、環境との共生、そしてさまざまな人・文化との共生ができる住環境をつくるのが求められている。20世紀までの、新たに都市・住宅地

をつくり、人口増加を前提に発展・成長型の社会をつくる都市計画の考え方を見直さなくてはいけない時代となった。

高齢化社会を迎えているにもかかわらず、高齢者が気軽に外出しやすい環境を整えられたと自信を持っているまちは、いくつあるだろうか。少子化対策や高齢者の健康寿命を延ばす策を講じるべきであるとは言われていても、子どもや高齢者のケアをするための“施設”を増やすことが優先されている。しかしそれで、本当に子どもは豊かに育ち、高齢者は人として快適な生活の維持につながるであろうか。住宅地のつくり・計画を変えることで、すべての人が生活しやすい居住地・都市のあり方を模索する時がきている。

●居住者主体の成熟型居住地・都市づくり

共生型社会、そして生活者の一人ひとりが都市をつくり上げる構成員としての自覚を持ち、あるべき都市づくりに向けて判断・行動のできる人の集合体が、本当の意味での成熟型社会である。実現の方策を探ることは喫緊の課題である。判断力・行動力のある人を育てる取組みは、さまざまな形で行われてきているが、ここでは国連の取組みを紹介したい。

発展途上国のスラム問題は、かつてはスラムクリアランスを行い新たな住宅を供給すれば解決すると考えられていた時期もある。しかしそれは住民を別の場所にスラム形成させる結果となった。そこで注目された取組みがセルフビルドである。最低限の材料を提供して自力建設をすることで問題解決を試みたが、日々の労働で最低限の生活を行う人々には、困難であった。そういった取組みの結果打ち出されたのが〈enabling strategy〉、つまり「力をつけさ

せる戦略」である。力をつけさせるさまざまな方法がある。職業訓練をして低賃金労働から脱却する、スラムコミュニティでまとまることにより地主からの土地購入を実現して生活の安定的な拠点を築く、マイクロクレジット（小規模金融）を用いて身の丈にあったビジネスチャンスを手掴みながら次第に生活を安定させることなどである。

こういった姿勢は、スラムだけではなく、一般の居住地でも同じことが言えるのではないだろうか。企業などの利潤追求型社会ではなく、生活のための環境を、生活者自身が自覚的に手に入れるような意識を持ち、そのために居住地・都市について考える力、語る力をつけ、判断・行動に結びつけることが求められる。そういった生活者、そしてそれを支援する専門家が増えなければ、20世紀型の都市計画からの脱却は難しい。

●さまざまな視点で生活空間を観察する

本書は、一般的な都市計画の教科書よりも幅広い内容を、生活の視点で扱っている。建築的な内容と土木的な内容、そして自然系の内容も盛り込んだ。限られた紙幅の中で、掘り下げた説明をするよりも、生活をするうえで関連してくる幅広い分野に触れることを目指して編集した。都市での生活であっても、農山漁村、そして山地がどのように管理され、何が起きているのかを知らなくては、適切な判断をすることのできる市民そして専門家にはなれないと考えたからである。すべてを深く理解することは難しい。しかし、自分の目の前に展開する背景には、気がつかない多くのことがあり、それを知らうとする姿勢を忘れてはならない。関心を持ったことは、別途専門書を紐解き、知識を深めていただきたい。（葉袋）



明治時代の多摩センター駅南側の様子（大日本帝国陸地測量部）



青木葉通りと多摩センター駅前地区（1976）



ニュータウン建設のために造成された現在のすがた（国土地理院のデータをもとに作成）

多摩ニュータウンの開発前と後の地形の比較

多摩ニュータウンは、かなり入り組んだ傾斜地の里山を切り開いて、多くの人の住む街をつくった。今でもかなりの高低差があることで知られるが、従前は現状以上に谷が深かったことがわかる。とくに集合住宅形式の住宅がたくさん丘の上に立ち並ぶが、このようなフラットな場所は当初はなく、切り土盛り土を行い集合住宅用地を確保したと思われる。このような居住地づくりは20世紀型の典型といえよう。この居住地を、21世紀型の方法で維持・改善していくためにはどのような視点と考え方が大切であるのか、さまざまな立場の人と議論してみよう。そのうえで具体的にどのような居住地づくりを今後展開すべきであるのか考えてみよう（等高線の間隔はいずれの地図も10m）。

3.1 快適な居住環境をつくる

3.1.1 居住密度と暮らし

居 住密度は住環境のあり方を大きく左右する。あるレベルの密度を超えてしまうと、快適さは損なわれる。そのため、建物の容積率、高さの上限が建築基準法等で定められている。

●密度を測る指標

生活の場の安全と快適性の確保は、F・エンゲルスの労働者の住環境の問題に対する指摘や、チャドウィックによる労働者の衛生状態についてのレポートで示された実態をもとに、改善に向けた取り組みが始まった。イギリスでは1948年に公衆衛生法が制定され、各住宅にトイレの設置が義務づけられたり、1951年には世界初の住居法と言われるシャフツベリー法が制定され、人が住む環境についての公的な規定ができた。日本では、1938年に改正された市街地建築物法で、初めて敷地に対する建物の大きさに関する指定がされた。これ以降、敷地に対して建ててよい建物の最大限の大きさを指定することにより、地区ごとに一定の住環境を維持するための大きさに対する制限が定着した。

●領域意識

建物の大きさに制限を設ける理由は災害時の安全の確保という点が、誰もが理解しやすい。人が多く集まるのに移動できる空間が少なければ危険を伴う。また適切な採光、通風を得られないことにより、居室内の衛生環境は悪化することも理由として挙げられる。

動物では、縄張りがよく知られているが、人間もまた、高すぎる密度での暮らしがストレスを生む(図1、表1)。一方で、自らの領域性を認識することにより、人は住環境をよくする行動をとり、隣接する人と協力しあってよい環境を築き上げることもできる(図2、4)。

図3は、国ごとの違いによる領域感を整理したものである。所有権の状況にかかわらず、住宅と道の間の空間を、地域のために使うものであると考えているアメリカと、所有者である住民が使うべきだと考える日本との顕著な違いがある。これは、住宅地における敷地内の空地部分をどのように使うべき空間として捉えるのかを考えるよい材料となる。個人の敷地ではあっても、動かない財産(不動産)として周囲に与えるインパクトを考えた利用をすることで、住

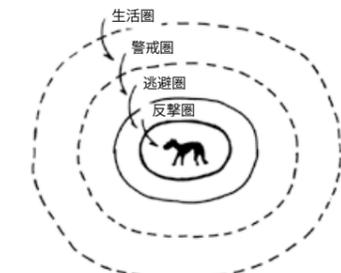


図1 動物のもつ4つの異なる圏域 (吉阪隆正, 1965)

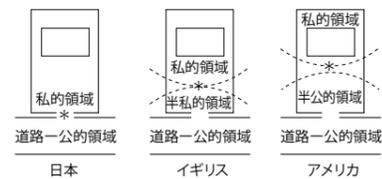


図3 敷地内の公私の境界の差異 (延藤安弘ほか, 1979) 半私的・公的領域が敷地内にあるイギリスとアメリカに対し、日本の場合には敷地内はすべて私的領域とされている。

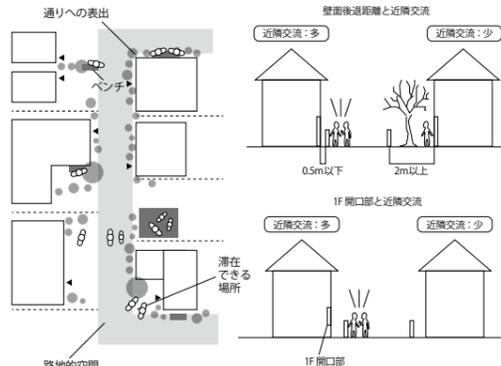


図4 居住性を高める住居のつくり方の例 (葉袋研究室(泉水花奈子))

表1 過密居住の影響

乳児死亡	イ. 居住密度、就寝密度が高いほど乳児死亡率は高い。 ロ. 清潔整頓、日当たり、通風、家屋密度、土地の乾湿度等から総合評価して、非衛生的環境に乳児死亡率が高い。
家庭内災害	イ. 家庭内災害(墜落、火災、爆発、やけど、転倒、ガス中毒、落下物、感電など)による死者は交通事故死亡者に匹敵。 ロ. 被害は老人と幼児に多い。 ハ. 狭い室内に品物が雑然と置かれていることがひとつの要因。
流死産	イ. 一戸建てよりアパート、自家より間借、二室以上居住より一室居住に流死産が多い。 ロ. 狭い家での緊張感からくるストレスが原因のひとつ。 ハ. 心身の緊張は酸素の吸収を悪くし、未熟児や身障児が生まれる。
子どもを産む	イ. 「子どもが生まれたら出る」という契約を結んでいる民間木造アパートは大阪では43.4%。 ロ. 平均出生児数は1部屋:1.2人、2部屋:1.5人と部屋数に比例。 ハ. 人工中絶の理由として「住居事情が悪いから」をあげる人は大都市になるほど多い。
労働災害	イ. 労働力再生産の場がその機能を果たし得ないための労働災害を誘発する。
成人病	イ. 40~60歳の男子で狭小住宅(1人あたり1.5畳)居住者と非狭小住宅(1人あたり4畳以上)居住者を比べると、気力、推理力、記憶力や肩こり、腰痛、聴力、胃腸病、神経痛、性交機能などでかなり大きな差がみられる。
プライバシー	イ. 音がつめつけのため夜泣きする子を殺した事件。 ロ. 窓をあければ隣家から見える。 ハ. 性生活が保障されない。 ニ. 近隣迷惑なので子どもが家の中で遊べない。
子どもの生活	イ. 子どものための部屋がないため、自由に行動できない。 ロ. 成績のよい子どもの家は畳数が多い。

早川和男著「住宅貧乏物語」(岩波書店, 1979) よりダイジェスト

環境の質が変化していくであろう(図4)。

●建物の相互にかかわる住環境の質

都市部では建物相互が近いので、互いの建物の大きさ、使い方が、各敷地の住環境に大きな影響を与える。居住環境の質は各敷地の環境、相隣関係、地区全体の環境等、さまざまな角度から考えられる。日本

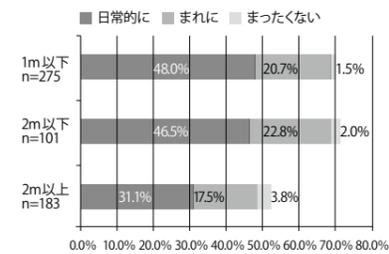


図2 雑司ヶ谷における近隣交流の頻度と住居壁面後退 (葉袋研究室(泉水花奈子))

住宅のよさ: 耐震性、広さ、省エネ、防火性、換気など	建築基準法 都市計画法 多様な制度で規制・誘導
敷地のよさ: 広さ、地盤、日照時間、接道、緑の多さなど	
相隣環境: 隣接地の土地利用、騒音・振動、道路状態、交通量、上下水道、緑、コミュニティのよさなど	
地区環境: 通学・交通安全性、防犯性、公共交通利便性、各種利便性、緑、オープンスペース、避難場所など	

図5 居住環境のよさ (室田研究室)



品川駅東口地区 (約900%)



幕張ベイタウン (約300%)



向陽台 (約80%)

図6 さまざまな容積率のまちなみ ()は指定容積率

指定容積率の上限まで建てることは少ないが、100%以下の戸建て住宅地では、ゆとりある住環境が生まれる。

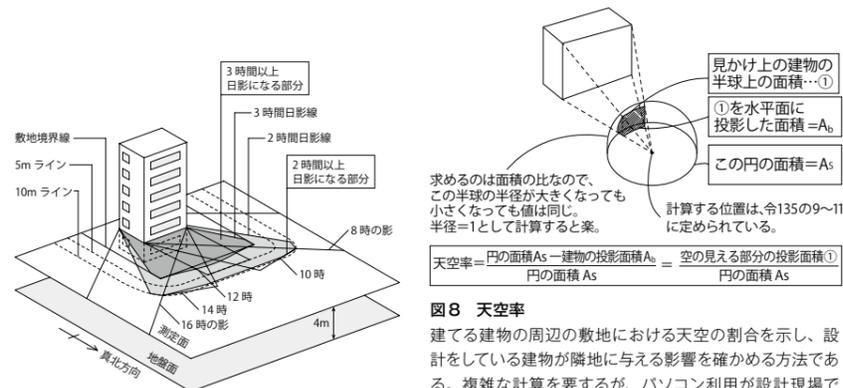


図7 日影規制の考え方

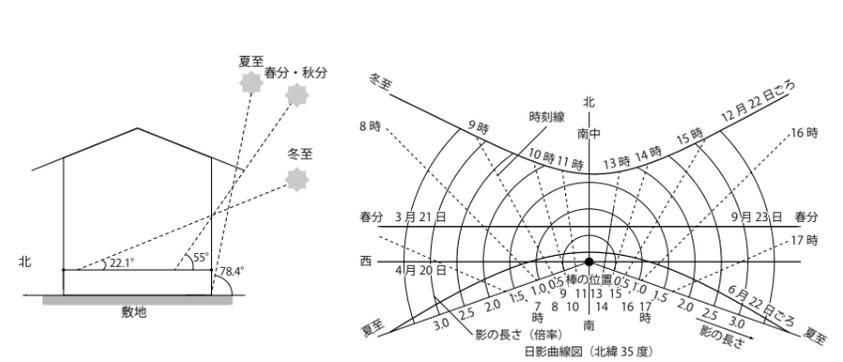


図9 太陽高度と居住性

季節により太陽高度と太陽の通り道は変わる。冬は真東真西よりも南側から太陽が出て低い位置までしか上がらない。一方夏は、早朝や夕方北側の窓からも日射が入るほど北よりに太陽は移動する。そのため、東西向きの居室では、夏長時間の日射があり、輻射熱で室内温度が、夜遅くまで高い。日本の伝統的住居に庇があるのは、太陽高度との関係が深い。少しの庇を出すことで、夏の日射が室内に入ることを遮り、冬の低い太陽を部屋の奥まで入れることができる。ほかに、庇には建物を雨から守る役割もある。

現在の建築基準法の前身の市街地建築物法から、向かい側の建物への採光を配慮して、前面道路の幅、前面道路の反対側境界線から1.25倍の高さに向けた(居住地以外は1.5倍)勾配ラインを超えてはならないという規定が設けられた。これは平屋の建物を建てられる高さを基準にしてつくられたという。

日光に当たることは、さまざまなメリットがある。暖かさ、明るさを確保できるだけでなく、紫外線には殺菌作用が期待され、日光に当たることで体内に生成されるビタミンDは免疫力を高める。日光に十分に当たらないことにより神経伝達物質セロトニンの生成が減少し、うつ病が誘発されることも知られており、屋内の滞在時間が長い現代人にとって、居室での採光条件は、健康面に大きな影響を与える。

しかし戦後の高度経済成長期には、大街道に面して大きな建物が建てられるようになり、斜線制限だけでは十分な日照を得られない住居が出てきた。これに対して居住地での採光の権利を訴えた日照権闘争を経てつくられたのが日影規制(1976)である(図7)。隣地に落ちる日陰の時間を冬至の日を基準に規制するものであるが、5m以上離れている部分から適応となるため、現在の都市部の事情においては、あまり効果を発揮しない。

2003年には新たに天空率という考え方も登場した(図8)。これは、隣接する建物から見える空の範囲という視点から、建てられる建物の形態を規制する考え方である。それまで敷地内の建物形態の規制に多くに有効であった斜線制限によるデザインの柔軟性の低さを解消するなど、柔軟な建築を促す。

日本では、生活環境、安全のための環境を確保するための最低限の基準を示し、それ以下の大きさの建物を建てることを可能にするルールづくりを行ってきた。土地の値段が高いことが多い都市部を中心に、建物をつくる現場では、こういった規制に対して最大の建物を建てるという考え方が中心となっており、シビルミニマム(市民のための最低限の基準)としてつくられたものが、シビルマキシマム(市民が最大限得られる環境)となってしまう。望ましい住環境の質を得るためには、生活のイメージを地域ごとに共有し、各居住者がその生活像の実現を意識した住環境形成に取り組むことが大切である。(葉袋)

4.4 郊外住宅地

4.4.1 郊外戸建住宅地の現況と再編

日本では、戦後の持ち家政策の下で、戸建て住宅は郊外へ、さらには「超郊外」へと広がってきた。そしていま、人口減少、少子高齢社会の中で再編の時期を迎えている。

●郊外戸建住宅地の形成と現況

高度経済成長期の人口増加と都市集中、住宅需要圧力の中で、住宅地は大都市の外縁に拡大していった。

戦後の住宅政策の3本柱のうち、住宅金融公庫法（1950）と日本住宅公団法（1955）は郊外住宅地の形成を促し、とくに、前者の住宅金融公庫法は、中流階級の自助努力による持家政策を支援するものであった（図1）。住宅建設5箇年計画（1966～）では、住宅難の解消、住宅供給の量から質の向上、そして住宅ストックの重視へと、政策転換がはかられてきた（図3）。

高度経済成長期の人々の求める住まいの目標は、急速な都市化の進展による住環境の悪化を背景に、ホワイトカラー層を中心に米国型のライフスタイルへの憧れや自動車や家電の普及とともに、郊外の持ち家一戸建て住宅となる。

都市部の若年労働者は、まず木造賃貸アパート等に住み、世帯をもつと公的集合住宅団地や社宅等の賃貸住宅、さらに民間分譲マンション等を経て、郊外の庭付き一戸建てを取得し定住することが、「住宅双六」の上りと考えられ、その受け皿として郊外に広大な住宅地が形成されていった（図2）。

戦後の住宅供給は、民間資本や、農地解放等により生まれた小規模な土地所有者の不動産運用等、さまざまな要因で、郊外開発が進む。地価上昇・宅地不足が顕在化してくると、巨大な住宅需要を背景に、中小不動産業・宅業者による劣悪な宅地造成、スプロールが社会問題となる。その後、大手の不動産業者などや、戦前から住宅地開発に関わっていた電鉄系、不動産系資本のほか、金融・生保系、建設系、その他多様な業種の資本が参入し、比較的大きな規模の計画的な郊外住宅地が開発されていく。1950年代から1960年代にかけては、郊外に中層の集合住宅団地もつくられる。

高度経済成長期以降も、三大都市圏への人口流入は続き、郊外の戸建住宅需要とその開発は進む。バブル期には、住宅価格の

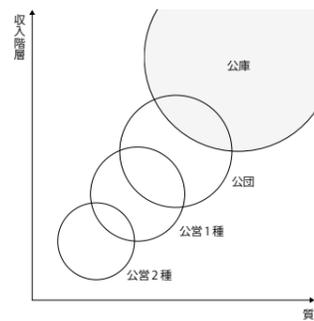


図1 公共住宅政策における住宅の階層対応（住環境の計画編集委員会、1988）



図2 現代住宅双六（上田篤、1973）

住宅難の解消	量の確保から質の向上へ							市場・ストック重視へ
	第1期 (S41~45年度)	第2期 (S46~50年度)	第3期 (S51~55年度)	第4期 (S56~60年度)	第5期 (S61~H2年度)	第6期 (H3~H7年度)	第7期 (H8~H12年度)	
全国で一世帯一住宅(43)	全都道府県で一世帯一住宅(48)	最低居住水準以下居住の割合を半減(53)	最低居住水準が平均居住水準を確保(58)	最低居住水準未満世帯が全国で1割を切る(63)	約半数の世帯において誘導居住水準を達成(10)	半数以上の世帯が誘導居住水準を達成(15)		
住宅の建設の目標	560年を目処にすべての国民が最低居住水準を確保(55年までに水準以下居住のおおむね1/2を解消)	560年を目処に平均的な世帯が平均居住水準を確保	560年までに半数の世帯が確保	S75(H12)年を目処に半数の世帯が誘導居住水準を確保	H12年を目処に全国で半数の世帯が確保(あわせて平均床面積目標を設定)	大都市地域に重点を置いて水準未満世帯を解消	大都市地域の借家居住世帯に重点を置いて水準未満世帯を解消	H27年度を目処に全国の2/3の世帯が、また、すべての都市圏で22年度を目処に半数の世帯が確保(あわせて種類別の平均床面積の見込みを設定)
「一世帯一住宅」の実現	一人一室の規模を有する住宅の建設							住宅に求められる基本性能の指針として住宅性能水準(リニア化)については数値目標を設定
1) 総建設戸数(目標※4期以降は見込み)	2) 総建設戸数(実績:カッコ内は達成率)	3) 公的資金住宅建設戸数(目標)	4) 公的資金住宅建設戸数(実績:カッコ内は達成率)					緊急に改善すべき密集住宅街地の基準にもとづき、密集住宅街地の速やかな解消・住宅街地の改善等の指針にもとづき、良好な住環境の確保
1) 670	957.6	860	770	670	730	730	640(増改築430)	
2) 673.9(100.6%)	828(86.5%)	769.8(89.5%)	610.4(79.3%)	835.6(124.7%)	762.3(104.4%)	681.2(93.3%)	349.3(54.6%)H16.3現在	
3) 270	383.8	350	350	330	370	352.5	325(うち増改築41)	
4) 256.5(95.0%)	310.8(81.0%)	364.9(104.2%)	323.1(92.3%)	313.8(95.1%)	401.7(108.6%)	348.7(98.9%)	99.6(30.6%)H16.3現在	

図3 住宅建設5箇年計画の変遷（国土交通省）

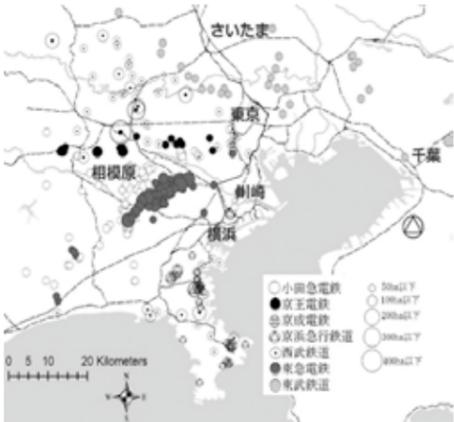


図5 首都圏の私鉄と住宅団地（葉袋研究室）



図4 現代住宅双六2007（上田篤）

表1 東京・大阪圏の大手民鉄13社の鉄道網と開発面積1ha以上の住宅地供給（葉袋奈美子他、2005）

	小田急	京王	京急	京成	西武	東急	東武	近鉄	南海	京阪	阪急	阪神
旅客営業キロ程	120.5	84.7	87.0	152.3	176.6	104.9	463.3	508.1	154.8	91.1	143.6	48.9
駅数	70	69	73	69	92	97	205	294	99	89	89	51
発足経緯	住先	NT	鉄先	NT	住先	住先	鉄先	鉄先	鉄先	鉄先	同時	鉄先
住宅地面積(ha)	835.9	261.8	1251.7	274.1	2971.0	4017.6	444.3	1266.6	1272.6	917.6	1736.5	
	194.5	71.3			251.9	2896.5		1017.0			524.6	
住宅地型	沿散	集中	沿散	沿散	広散	集中	広散	沿散	沿散	集中	集中	集中

住先：住宅地開発先行型 鉄先：鉄道事業先行型 NT：ニュータウン開発連携型 同時：住宅地開発と鉄道事業同時型
 広散：広域散在型 沿散：沿線散在型 集中：集中型
 住宅面積の上段は鉄道会社、下段は不動産会社の開発面積を指す。



図6 愛甲原住宅における福祉のまちづくり（加藤研究室）

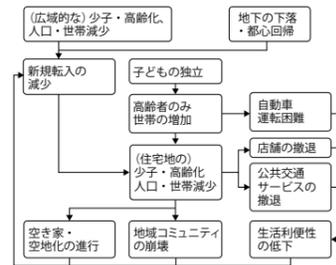


図7 郊外住宅地における衰退の構図（勝又清、2016）



図8 戸建住宅をまちに開く地域共生の家（世田谷トラストまちづくり）

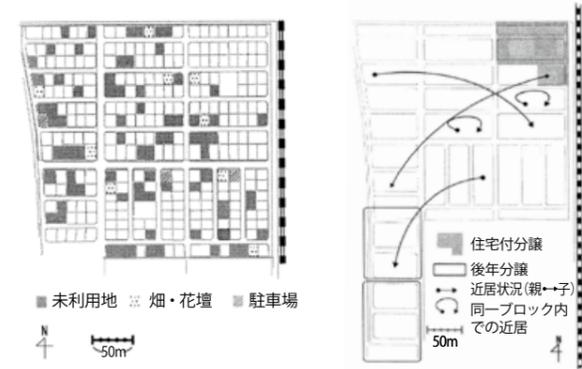
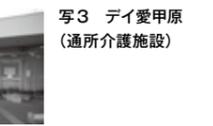
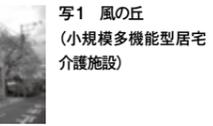


図9 郊外戸建住宅団地における居住スタイルと空き地の活用（葉袋研究室）



空き家・空き地の管理（草刈り・風通し）や高齢居住者に対する日常の家事等の見守りサポートを近隣の住民が行っている。

5、表1）。

●郊外戸建住宅地の再編

大規模な戸建住宅地開発では、就業形態や通勤圏、所得・年齢階層、家族構成等の均質性ととも、世代間の年齢バランスの偏りを伴った。短期的には、子どもの保育・教育等の公共施設サービスを集中させ、長期的には若年層の一斉流出と高齢化を進めた。人口構成の高齢化は、住宅地内での購買力の低下や商業施設等の公共公益施設の撤退による空洞化をもたらし、地区外とのアクセスを支えるバス路線の減便や廃止等の事態を招くなどにより、さらなる居住者の流出を押し進めることになった（図7）。

郊外戸建住宅地では、空き地・空き家化、都市的土地利用の放棄が、無秩序に分散的に発生してきている。その中で、例えば、高度経済成長期に開発された小敷地の住宅地では、空き地を隣接地の拡張や、駐車場として活用したり、市民農園や、コミュニティガーデンとして利用する事例もみられる（図6）。また、使わなくなった空き家や住宅の一部や庭を地域に開放する試みを行政が支援する仕組みもみられる（図9）。

相続等が発生した際の敷地の細分化が、戸建住宅地の水準低下につながるが、敷地を細分化しないと、若年層が購入できる価格で流通できないという矛盾も生じている。その一方で、相変わらず開発に適さない場所（急傾斜地や自然環境の豊かな調整区域等）で開発が進められている現実もある。

確かに、郊外ではリバース(逆)スプロールといわれる都市的土地利用がスポンジ状に低密度化していく現象が表れている。かつての「住宅双六」が想定していた子育て世帯のための郊外戸建住宅というシンプルなライフスタイルが、現在は、高齢者が菜園や週末居住に活用したりと、多様なライフスタイルを展開する場となる可能性も持っている（図5）。

これらをマッチングさせた空間マネジメントが必要とされており、その担い手、主体をどう育成するかが、大きな課題である。そして、中長期的に魅力ある郊外住宅地に再編していくべきであろう。（加藤）

例えば、東急電鉄田園都市線沿線の「東急多摩田園都市」(5,000ha・人口60万人)はその好例である。東京と大阪の鉄道会社が供給した郊外住宅団地の立地場所と規模(面積・戸数)をみると、大量の住宅供給の状況がわかる（図

5.2 コミュニティを支えるマネジメント

5.2.1 まちづくりの担い手

まちづくりを継続的に進めるうえでもっとも重要なことは、担い手の確保や育成である。自治会・町内会ではリーダーや担い手の不足が指摘されるが、その一方で、テーマ型の市民組織が新たに設立され発展し、併せてこれまで地域と関わりの薄かった公益団体や専門団体、経済組織等の参加も見られている。このような社会変化に対応し、多様な人々や組織が、さらにその能力を高め、よりそれぞれの目標の達成や深化ができる仕組みや研修教育システムも求められる。

●地域に関わる組織や人材

地域に関わる住民組織や人材としては、日本では、5.1.1で紹介した自治会・町内会がまちづくりの最大の担い手組織である。しかし、自治会・町内会は加入率の低下による弱体化や多様化が進んでおり、担い手不足が深刻化するなかで形骸化する自治会・町内会も多い。一方で、地域住民が関心の高い特定テーマに特化したテーマ型自治会、あるいはさまざまな団体と連携して活動を行うコーディネーター型自治会、地域に必要な活動を独立させて新たなNPOや事業型組織を生み出す母体型の自治会などのさまざまな自治会・町内会が生まれつつある。

市民社会の成熟化のなかで市民集団は多様化し、5.1.1で紹介したテーマ型コミュニティ集団が活動の場を広げている。活動テーマは、福祉や子育て、里山・緑・公園管理、まちづくり、リサイクルやエコ活動、文化スポーツ、教育・育成、地域交流、地域活性化、防犯防災など多様である。これらの団体は、特定地域に根ざしている場合もあるが、より広いエリアを対象にしている場合もある。後者では、とくにNPOや住民団体などを支援する中間支援組織もあり、これらは地域や住民団体と行政などを結ぶ役割を担っている。

まちづくりや地域活動に意欲のある住民や地域に誇りや愛着のある住民、何らかの特技を持つ住民、人的ネットワークの広い住民など幅広い住民が地域に関わる人材であり、まちづくりの重要な担い手といえる。

また、地域には行政などから委嘱を受けた非常勤の公務員として、民生委員、児童委員、スポーツ推進委員、消防団員などがあり、ほかに青少年指導員、交通安全活動

表1 日本における地域のまちづくりの担い手候補

区分	名称	内容	
地縁型の地域団体	自治会町内会	住民などによって組織される任意団体 地方自治法では地縁による団体と規定され、法人格を得ることが可能。	
	老人会	自治会町内会をベースにした高齢者の団体	
	まちづくり協議会・地域協議会	自治体の条例・要綱などで規定され、地域の住民や団体代表、利害関係者等で構成され、地域のまちづくりや課題などを検討する	
	自主防災組織	災害対策基本法で規定される地元住民の任意団体	
テーマ型の地域団体	地区社会福祉協議会・市町村社会福祉協議会	社会福祉法で規定される地域福祉を実施する民間団体	
	P T A	各学校で組織された保護者と教員による任意団体	
	おやじの会	P T Aの父親やそのOB等で構成される任意団体	
	マンション管理組合	分譲型のマンション等の区分所有者を構成員とし、区分所有法にもとづいて設立される団体	
	公園愛護会	公園などの手入れや管理、利用促進などを行う任意団体	
	地域NPO	特定非営利活動法人で活動範囲が比較的狭い団体	
	地域ボランティア団体	法人格を取得していない特定の地域で活動するボランティア団体	
行政等委嘱・任命委員	地域サークル	趣味やスポーツなどを行う任意団体	
	民生委員・児童委員	民生委員法にもとづき社会福祉の増進を行う非常勤特別職の地方公務員	
	スポーツ推進委員	スポーツ基本法にもとづき教育委員会が委嘱する非常勤特別職の地方公務員	
	消防団員	消防組織法により任命される非常勤特別職の地方公務員	
	地域交通安全指導員	自治体の条例や要綱・規則などに規定され、地域の交通安全の推進を行う	
	青少年指導員	自治体の条例や要綱・規則などに規定され、地域で青少年の健全育成に関わる活動を行う	
	健康推進員・保健活動推進員	自治体の条例や要綱・規則などに規定され、健康づくりや保健活動の推進を行う	
	生涯学習推進員	自治体の条例や要綱・規則などで規定され、生涯学習の推進などを行う	
	地域経済組織	商店街振興組合、商店会	商店街で事業者やサービス業者を構成員として、共同で活性化活動や環境改善などを行う団体で、商店街振興組合法にもとづく組合として法人格を取得している場合としていない場合がある
		農林漁業組織	地域の農事組合法人や農業生産法人などの農業法人、林業組織や漁業組織
事業所・工場・大型店等の企業		地域に立地する事業所・工場、店舗、スーパーマーケットなど	
地域公益的団体	幼稚園・小中学校・高等学校	地域にある幼稚園・小中学校・高等学校の教職員や児童生徒	
	社会福祉法人	地域で障害者や高齢者、子どもなどの社会福祉事業を行う組織、保育園、医療機関など	
	医療法人	地域の病院、診療所、歯医者など	
	神社、寺院、教会などの宗教団体	地域にある神社、寺院、教会など	
専門組織	大学	都市計画・建築・環境・生態系、地域振興などの専門分野のある大学	
	NPO・市民団体	まちづくり、環境保全、福祉、観光、地域振興、国際交流などの関連する各分野のNPO・市民団体	
	専門機関・企業	まちづくりに関わる専門分野の組織・企業	
	行政	地元自治体	

推進委員、防災推進委員など自治体によりさまざまな活動の推進が委嘱されている。行政から委嘱を受けている各種委員は、地域への関わりがあり、かつ他地域の委員や行政とのネットワークがある重要な担い手である。

上記以外の組織として、社会福祉協議会

の下部組織、商店街振興組合等の商業団体や大型店、農業協同組合の下部組織、地元企業、病院などの医療施設、公民館や地区センター、福祉施設、その他の地域に立地する各種施設などがあり、まちづくりを進めるうえでそれぞれの専門的立場から役割を担うことができる。

表2 担い手拡大の例：中川駅前地区まちづくり

年次	活動内容	担い手
1992	パチンコ店の反対運動、パチンコ店と住民との協定締結	中川駅周辺の街づくりを考える会の発足
1993	中川駅周辺の清掃活動開始	中川駅周辺の街づくりを考える会
1994	中川駅周辺の街づくりプラン作成	中川駅周辺の街づくりを考える会
1999	環境マップ展、環境に優しい街づくりなどの開始	I Love つづき発足
2001	通学路の危険性の指摘、遊歩道の勉強会開始	ぐるっと緑道遊歩道研究会発足
2003	街の落書き消し、タイルづくりなどの活動開始	NPO 法人 I Love つづき設立
2006	横浜市地域まちづくりグループに登録し、まちづくり勉強会の開始	ぐるっと緑道遊歩道研究会、中川駅前商業地区振興会、東京都市大学室田研究室、都筑区役所
2009	通学路の安心カラーベルト化事業と道路拡幅	ぐるっと緑道遊歩道研究会、中川駅前地区振興会、東京都市大学室田研究室、都筑区役所
	まちづくりシンポジウム・ワークショップ開催	ぐるっと緑道遊歩道研究会、中川駅前商業地区振興会、東京都市大学室田研究室、自治会、住民
	中川ふれあいフェスタの開催	ぐるっと緑道遊歩道研究会、中川駅前商業地区振興会、NPO 法人 I Love つづき、東京都市大学、都筑区役所
2011	コミュニティ・カフェ「ほっとカフェ中川」を設置	都市大学生の提案、ぐるっと緑道遊歩道研究会、中川駅前商業地区振興会、パレット中川の協力、主婦ボランティアとの関係の拡大
2012	カフェの運営、イベントなどの開始	NPO 法人ぐるっと緑道設立、主婦ボランティア
	コミュニティ・ゾーン形成「花と緑のまちづくり（中川ルネッサンスプロジェクト）」の検討	NPO 法人ぐるっと緑道、中川駅前商業地区振興会、NPO 法人 I Love つづき、公園愛護会、東京都市大学、自治会、カフェ関係者、都筑区役所、住民
2013	横浜市より補助金（まち普請）を獲得し事業実施	NPO 法人ぐるっと緑道、中川駅前商業地区振興会、NPO 法人 I Love つづき、公園愛護会、東京都市大学、自治会、カフェ関係者、都筑区役所、中川西小学校、中川西中学校、ハマロードサポーターズ、公園愛護会、住民
2014	中川ルネッサンスプロジェクトの管理運営 環境大臣賞「みどり香るまちづくり」受賞	NPO 法人ぐるっと緑道、カフェ関係者、中川駅前商業地区振興会、NPO 法人 I Love つづき、ハマロードサポーターズ、公園愛護会、住民
2015	中川まちづくり検討会の開催 横浜市環境活動賞受賞 中川ルネッサンスプロジェクトパート2	NPO 法人ぐるっと緑道、NPO 法人 I Love つづき、中川駅前商業地区振興会、東京都市大学室田研究室、都筑区役所、中川西地区センター、中川ケアプラザ、中川西小学校、中川西中学校、自治会、公園愛護会

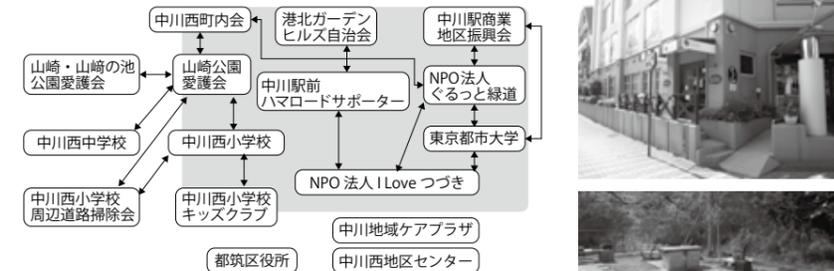


図1 中川駅前地区まちづくりのネットワーク



図2 中川駅前地区における中川ルネッサンスプロジェクト（中川ルネッサンスプロジェクト会作、2013）

地域には小学校、中学校等の学校組織があるが、コミュニティスクールとして地域との連携強化を目指す動きがあり、地域まちづくりの拠点としての役割が期待されている。また、大学は地域との連携協定を結び、地域に貢献しつつ教育や研究活動を進

める動きがある。

このように、地域に関わるまちづくりの担い手は、NPOや地域の任意団体、自治会町内会などの地域住民組織、意欲のある個人、行政委嘱型委員、社会福祉協議会、産業界や企業、地域の各種施設、小中学校、

大学など多様な可能性があり、これらの人々を巻き込みつつ連携を図ることが重要である（表1、2）。

●まちづくり専門家

まちづくりの専門家は、住民や団体などがまちづくりを進めるうえで、アドバイスや支援を行う専門家であるが、必ずしも定義が明確とは言えず、また今後のニーズによりさらに変化していくことが考えられる。

主な専門分野としては、都市の各種マスタープランや土地利用計画、再開発事業、中心市街地活性化、地区計画や建築協定、住宅計画、景観・街並みデザイン、産業振興や観光振興、交通計画、公園緑地計画、ユニバーサルデザイン、環境・エネルギー、防災、まちづくり活動支援、地域福祉や子育て支援、法律・ファイナンス、全体コーディネーター等があげられる。

資格としては、技術士、再開発プランナー、再開発コーディネーター、土地区画整理士、ランドスケープアーキテクト、建築士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、中小企業診断士、司法書士などがある。なかでも中心的な資格は技術士や建築士といえるが、これらの資格もまちづくりの多様化にともない変化することが考えられる。

専門家の紹介や派遣に関する制度は、国や自治体、財団法人などで行われているが、例えば、国土交通省の復興まちづくり人材バンク、内閣府の地域活性化の専門家派遣、各自治体のまちづくり専門家派遣や人材バンク、公益財団法人都市計画協会の専門家データベース、URまちづくり支援専門家制度などがある。

まちづくりの専門家を育成することは極めて重要であり、若手の担い手とともに、一定の社会人経験のある人々の再教育制度なども求められる。

まちづくりの担い手は地域によって異なり多様であるが、地域に関わる人材や組織が、それぞれの得意なことや関心のあることでまちづくりに寄与できることが重要である。担い手不足が深刻な地域も多いが、好きなことを通じて地域とつながりを持ちたい住民は一定程度おり、それが担い手にうまく結びついていないという問題がある。また、継続的に活動が行えるように、活動に必要な収入が得られる仕組みをつくる必要がある。（室田）