

シリーズ⑤

80年代 の日本

住宅

地域プランナー

田村 明



花を



百二、三十坪の宅地 は当然と思えた時代

私が大学の建築学科に入学したのは、まだ第二次大戦後のまもないころで、戦争の傷あとが至るところに深く残っていた。町には焼けトタンで囲った仮住居も多く見られ、数百万人が餓死するだろうといわれていた。大学出の初任給がスボン一本という時代なのである。

建築学科では年に数回、設計の課題が与えられる。入学して一番最初の課題は住宅であった。住宅が一番とつきやすいので最初に与えられる。正確には記憶がないが、たしか土地は百二、三十坪（約四〇〇平方尺）、建物も三十〜

のに住むことは、そう困難であるとは思えなかった。

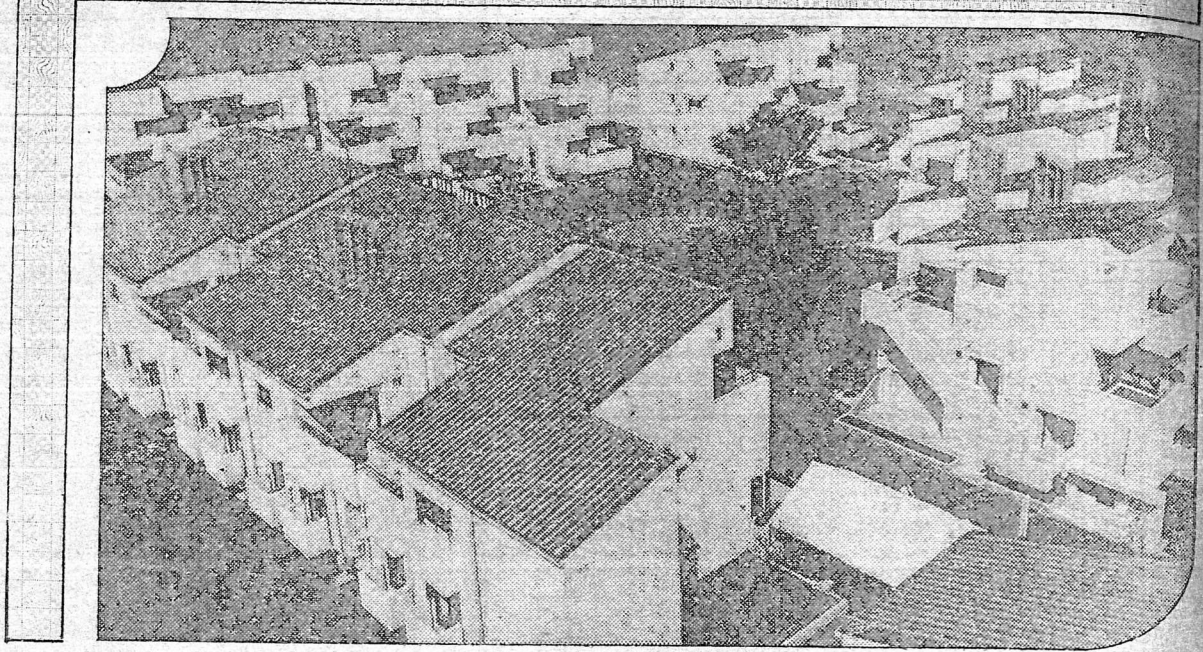
ところが、それ以来約三十年間、住宅以外は、大学で出された課題より現実の方がすべて上回っている。何しろ満足に鉄筋コンクリートの建物はなく、事務所でも木造モルタル塗りという時代であったのだから、課題で出される美術館も商店も、事務所もすべておそまつな前提であった。それなのに一番最初の一番たやすいはずの住宅ばかりは、その後の三十年間で、現実とははるかに遠い存在になってしまった。

戦後のヨーロッパもわが国と同じく、あるいはそれ以上に深刻な住宅難に悩んでいた。もちろん戦災、占領、それに西ドイツの場合には東ドイツからの移住などで歴大な住宅需要をかかえていた。

そこで各国とも力を入れたのは公的住宅の建設である。これらはいわゆる共同化ないし社会化されたものであり、個別に自由に建てたものではなく、計画的に開発さ

四十坪（約一〇〇〜一四〇平方尺）程度のものでかなりゆとりしていた。

満足に物も食えない時代だが、住についてはその程度のも



従来の団地のイメージを一新した茨城県営六番池団地

バルコニーに

れてゆく。その大前提としては土地利用のコントロールが行われ、勝手な開発は許されず、土地の開発利益のひとりじめも極力抑制されている。緑も都市の周辺や、内部にも十分に確保され、整備された住環境に質の高い住宅が建つ。もちろん量的に戸数をふやすことも重要だが、ただ建てるだけでは、問題を他の公的施設整備の遅れや、緑地や空き地の減少、不健康や交通混雑などにシワよせして

ウサギ小屋は国民の実感

日本の戦後はこれと全く逆であった。住宅政策は票にならないといわれる。そこで住宅政策は常にその時の必要最低限度を強制的に行うにとどまり、常に経済成長と国際貿易の強化が最優先にされた。その結果、たしかに驚異的な経済成長をとげ、輸出にも成功した。その代わり、高騰した地価、混乱した土地利用、種々の都市問題を、そして貧弱な住環境と住宅を残したのである。住宅は無政策のままであった。

それでも、少しずつ住宅の規模や質は改善され、向上してきたはずなのだが、住宅需要実態調査によれば、国民の住宅に対する窮乏感はいかえって増加している。

その点、ヨーロッパでは、まず自然や都市環境を最も大切に、その計画的配置の上に住宅を建設してゆく。日本とは逆に、生活の基盤としての住宅や都市に十分な計画を行い、お金もかけて、将来の蓄積となりうるものを積み上げていっている。

その差がいま大きく都市や、住宅の蓄積のちがいでいう形であらわれているのである。

いって、借家では六割、持ち家であつてさえ約三分の一の世帯が住宅困窮を訴え、その理由は圧倒的に狭いということである。国際的にも群を抜くような住宅戸数を建設しながら、それはまた不満を生み、さまざまな精神的荒廃にまでつながっている。蓄積として生きるべき住宅が、実は少しも将来への資産になっていないのである。

住宅計画では建設戸数だけが単純に取り上げられ、「一世帯一住宅」などというあいまいなスローガンがたてられた。その結果、たしかに一世帯一住宅以上に多量の空き家をもつまでになったわけだが、民間の木賃アパートや、遠距離の公団住宅など、いわゆる「高・遠・狭」の低水準住宅によって

達成されたもので、住宅への窮乏感をますますあおったままの状態であり、また無理な開発のヒズミも残ってしまった。

これからの日本は国際社会の中で安定し、協調した関係をもつべきである。それには住宅や都市を犠牲にして、国民に不満や不安感をつのらせ、またそれらの上に立ったやみくもの経済成長は不可能だし、許されもしない。

これまでの遅れはともかくとして、今日からでも、しっかりした都市と住宅の土台の上に国民生活と経済をすえる政策が必要である。

寄り添って生きるためのルール

限られた土地は国民全体のために有効に利用しなくてはならないし、当然に地価を抑制し、地価釣り上げによる期待利益をおさえ、万一発生した利益も、個人や企業の一部に帰属せず、社会全体に還元されるシステムが必要なのである。土地についての議論は、いつも各省にまたがり、大変だとか、急にはできないと避けてきたが、大変な問題だからこそ徹底した取り組みが必要なのである。このあたりまえのことを避けてきたのが今日、大きな問題になってしまったのである。

住宅政策は長期継続的に行われなければならない。遅れを急速にとりかえすのは無理だが、八〇年代はこれまでの反省に立った、しっかりした土台づくりの時代であろう。

住宅政策は総合的なものだが、大きく分けると第一は、よい住宅を生み出す大前提となる基本政策であり、第二は住環境を地域ごとによりよくする政策であり、第三は住宅そのものに関する施策である。

第一の問題は主として国全体を

あけて行うものだし、第二は地方自治体が主体になって町づくりの二環であるべきであろう。第三は国、自治体、民間によって分担される。

住宅政策の根本は、何と云ってもまず土地政策である。有限で代替性のない土地。単独では用をなせず、周辺の都市装置（道路、下水、水道、エネルギー、学校……）などの支えによって初めて利用価値を生ずるいわば環境依存の土地については、国民の共同的な利益につなげるしっかりした政策が必要である。

家が生じたりしている。しかし、皆にとって大切な土地であるだけに、一人一人の個人に分けてしまふよりは、できるだけ共同して利用しようとする。そのため古くから都市の森を確保し、公的緑地は日本の何倍も広いのである。ストックホルムでは市域の七〇%、ハーバーでは市域の五〇%が市の所有になっている。これらは永年にわたって買収していった結果である。

その代わり、よほどの邸宅でもない限り、接地型の住宅でも二戸連続のものが多く、また最近では中高層に加えて、二層、三層といった低層のタウンハウスを組み合わせているものが多い。土地を社会全体の財産にするため、個人的土地利用は最低限におさえられている。また個人の土地でも、高い塀などはおかず、低い垣根で周辺の人々にとっても楽しめる共同空間にしている。

都市という狭い、その代わり便利な場所に人々が集まったのだから、共同して寄り添って生きてゆくためには、何でも自由勝手というわけにはゆかないのである。うまく利用すれば個々の住宅にも結構よい環境と広さが与えられる。そのようなルールを築き、計画という手段で実現させている。

ミニ開発は環境の質を悪化させる

日本で土地に執着するのは、もちろんこれまでの生活慣習としても、その上、何と云っても猛烈な地価上昇に対抗するためには、何とか土地にしがみついている方が安全だと考えさせる施策が行われてきた結果である。またにも公的借家に住みついてきた人々はインフレとともにどんどん住宅所有の

可能性から遠ざかってしまう。そこでミニ地主となって個人の力でこれに対抗しようとする。そこには何となくインフレ期待感を心の底でもち、インフレで一見儲けたような気にさせられるのである。ミニ開発は、これまでの無施策の必然なのである。

しかし、自己居住の土地しかない人々にとって、インフレは名目的利益にすぎない。実質的住環境としては、周辺にミニ開発が拡大し、緑がつぶれて宅地化することによって確実に住環境の質を悪化させる。つまり、全員で共同の価値を食いつぶし、資産を減らして、名目上は何とか個人が儲けたような計算になるだけで、おおよそ実質的ではない。これは日本経済の象徴でもあるが、このあたりで何としても個人的な解決によるのではなく、市民全体としての解決に向かわなくてはならない。

一方、土地インフレによって経済の信用を拡大し、また、その利益を新規投資へまわして経済の活力としてきた日本の土地政策を根本的にあらためさせなければ、この高騰しすぎてしまった地価の中で、なお土地に執着し貧しい住環境をいっそう悪化させる悪循環から脱することはできない。

さらにマクロな次元では、都市内で就業地を適当に分散させることが必要である。東京圏の過度一

点集中は異常である。それにより遠距離通勤を緩和し、住宅適地を増加する。

最近、住宅再開発が積極的にいわれた。山手線の内側は戸建住宅を禁止し、全部中高層住宅にするとかである。ただし考えなくてはならないのは、現在の宅地の密度だけをそのまま上げればよいというのではない。

現在の容積制も、従来の建築基準法の既得権の上に成り立っており、十分な都市装置や緑地をとった都市計画的配慮から算定されたものではない。そこで高層住宅が建っては住めたものではない。

市民と自治体とが手をつないで

また機械的で真つ四角な箱のような中高層住宅ではなく、人間らしい居住環境を求めた設計も行ってゆく必要がある。これまですぐれた建築家はあまり住宅、とくに集合住宅に力を入れてこなかったが、茨城県の六番池の公営住宅は三層のタウンハウス型で、従来の公営住宅イメージを一変するものである。

すでに二十年前、大高正人氏によって提案された人工宅地は、上階へゆくほど順々にセットバックして、ここに広い日の当たる庭としてのバルコニーをとる。ミニ

都心の就業地を周辺にも分散し、その上で十分オープンスペースを確保し、住環境を向上させ、必要な生活上の都市装置をとつてゆくといった一連の政策が同時並行して行われてゆくことが前提である。

住宅や住環境の作り方も、これまであまりにもイージーにすごしてきた。わが国も、もはや従来のように簡単に建て替えのきく木造時代から、恒久性の高い鉄筋住宅時代に入ったのである。それなら鉄筋スラムにならない、十分に蓄積として使用に耐えるものでなくてはならない。

開発などよりよほど豊かな庭であり、また仕切り壁などにもフレキシビリティをもたせようというものであった。いつか提案は忘れられているが、シュツットガルトでは、ちゃんと実現しており、バルコニーは緑であふれている。高層住宅でも、もっと好ましい住み方ができるはずである。

西ドイツのゲルムシュタット工科大学のアイスフェル教授は二年ほど前に新築した。三戸の連棟型であるが、庭は区切りなどなく広く使っており、隣はずっと続く広い都市森である。なかなか工夫

ヨーロッパの各都市では、百年以上もたった住宅でも、新しい設備を加え、間仕切りを変更して住宅単位を広げ、窓や外装を美しくするリハビリテーションが盛んに行われている。これからの住宅は単なる戸数や入れ物ではなく、将来にわたっての社会的蓄積になるものでなければならぬ。さらに老朽マンションなどの管理が問題になり、共同住宅への不信感をつのらせているが、現在の区分所有の法律だけでなく、共同住宅のメ

インストラクターを土地と同じような扱いにする法改正や、さまざまな施策が必要である。

をこらしたスキップフロアタイプは、子供部屋は三階にあるが、別な入り口からも階段があり、厨房、洗面所もついており、将来、結婚でもしたときには仕切り区分を変えて独立の戸となる。

さらに隣家、といっても一体の家だが、親戚の未亡人が娘と一緒に割合小さい区画に住んでいる。これも場合によって他の部分との組み替えが可能で、必要により自由に家の中の区分を変更し、大きい家を割ったり、小さい家を広くしたりが可能のように設計されて

いる。また独立しながら孤独感も少ない住み方といえよう。

こうした試みはわが国でも議論はされている。しかし議論や、絵空事ではなく、公団住宅などでもどんどん現実化されてよいはずである。

好むと好まざるにかかわらず、日本人の大部分は都市的居住からのがれられない。それなら都市を市民の共同作品とし、その中に質の高い住環境を獲得すべきである。

そのためには土地を市民の共有管理とするほか、地方自治体が住環境にきちんと責任をとり、すぐれた計画とアーバンデザインを行ってゆける力と組織と人を備え、市民に目と姿勢を向けたものとなる必要がある。

また、市民の側も、個々ばらばらで自分さえよければいいという姿勢や、また他に依存するだけでなく、住を守り、よい町にしてゆく市民の組織をつくり、また住宅を欲する人々が共同して組合をつくり、集合住宅を建設するコーポラティブハウスの試みも、もっと積極的に進められてよいであろう。

力を合わせて家を作り、地区をつくり、そして都市という大きな単位をつくりあげてゆくのである。そして自分の家の前に花をひとつ植えることが、町を美しくしてゆくことにつながる。