

第2章

「地域固有の生活価値」の変化からみた 住環境整備事業の評価

2-1 序

2-1-1 本章の意義・目的

老朽木造住宅が密集¹⁾する既成市街地は、①劣悪な環境条件②未整備の道路網③防災・避難上の危険性④建替困難な建物・既存不適格建築物といった住環境上の問題を抱えている。これらの問題は複雑に絡み合っており、個々の建替では対応しきれない状況にあり²⁾、その改善を図るためには、住環境整備事業（以下、整備事業）の実施が必要とされている。そうした社会的要請から、小集落地区改良事業やコミュニティ住環境整備事業制度等、事業制度やハード・ソフトの計画技術に関して、多様な理念や手法が提起されており、目下のところ、その主流は「改善型」³⁾を基調としたものである。しかしながら、整備事業のより効果的な展開や事業手法の洗練の為には、近年、高見沢⁴⁾や佐藤⁵⁾等が指摘しているように、具体的な事例実態の追跡調査により、計画・事業評価を行うことが求められている。例えば張⁶⁾は庄内地区住環境整備事業、高見沢⁴⁾は東京区部のコミュニティ住環境整備事業と市街地密集地区再生事業を対象に、物的環境整備の実態を報告している。佐藤等⁷⁾はコミュニティ住環境整備事業の評価を、事業の進捗度を基準に行っている。また、田島等⁸⁾は「改造型」と「改善型」を様々な側面から比較することで、「改善型」のさらなる洗練を目指している。しかしながら、いずれの研究も物的環境の改善といったフィジカルな側面の評価に重点が置かれ、「地域社会の健全さが維持あるいは改善された度合いを評価する⁴⁾」視点が希薄である。

老朽木造住宅が密集する既成市街地では、物的環境の劣悪さの反面、住戸と路地の接続性の高さに代表される地域固有の空間構造と生活との対応関係によって生成する、路地へのモノや生活の表出や溢れだし、日向ぼっこ・夕涼み等の滞留行為、洗濯物の取り込みや植木の水やり等の相互扶助、自然監視等の自律的な防犯・防災の仕組み等が、住民同士の相互性や共同性を基盤に構築されていることは、月島等の調査・研究でも明らかにされている⁹⁾。こうした、地域コミュニティを潤滑かつ豊かに運営したり、地域固有の住環境を創造する生活行為に見いだされる価値を「地域固有の生活価値」と呼ぶならば、これからの整備事業は、物的環境改善に加えて、「地域固有の生活価値」を重視する視点が求められる。即ち、整備事業の計画・実施には「空間形態と社会過程の連続的な相互作用の働く動的なシステムとして考える¹⁰⁾」という視座が必要とされる。更に近年、従前からの一連の人間-環境系の変化を、動的かつ全体的に捉えるアプローチとして「環境移行¹¹⁾」

が提起されている。整備事業の場合も、住民一人ひとりの潤滑な環境移行をいかに実現するかが問われ、その中心的課題は、従前の「地域固有の生活価値」とそれを支える環境構造をいかに継承、発展させるかにあると考えられる。

そうした背景に基づき、本研究は、北九州市 K 地区を対象として、従前のハード・ソフトの集住環境を解明した筆者らによる既往研究¹²⁾に続いて、小集落地区改良事業により、「地域固有の生活価値」がどのように変化したのかを明らかにすること、及び、物的環境改善との関係をおさえることによって、事業の評価を行うことを目的とする。特に、「地域固有の生活価値」の中でも代表的な、住戸に隣接する路地等への表出や溢れだし、日向ぼっこ・夕涼み等の道端での滞留行為、掃除等の維持管理や近隣関係等に着目して、その変化を明らかにする。また、移行する環境の相違によって、「地域固有の生活価値」の変化の状況が異なると考えられるために、事業前から存置している戸建住宅（以下、存置）、事業を機に新築された戸建住宅（以下、新築）、改良住宅（以下、閉地）に分類して、分析・考察を進める。それを踏まえて、従来の整備事業において、二者択一的に捉えられてきた、物的環境の改善と「地域固有の生活価値」の継承・発展の均衡化を実現する方策の検討を行う。なお、小集落地区改良事業は、「歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域」を対象として行われているが、「住環境整備モデル事業」として一般のプライテッド地区にも援用されている¹³⁾。したがって、小集落地区改良事業の評価を行うことは、整備事業全般の再検討に通じると考えられる。

2-1-2 調査対象地区と整備事業の概要

調査対象地区である北九州市小倉南区 K 地区の従前の状況は、1984 年 10 月 1 日現在、人口 4,091 人、面積 31.2ha で、人口密度は 131.1 人/ha と、北九州市全体の 22.1 人/ha、小倉南区の 11.2 人/ha と比べて非常に高く、木造戸建や木賃アパートを中心とした、狭小住戸が密集する市街地であった。宅地接道率も 54.3% にすぎず（図 2-1）、道路も舗装はされているが 3 尺路がほとんどで、火災時に緊急車両が現場付近まで辿り着けず、被害が増大することが不安視されていた。しかし、個人の庭である「カド」や、個人の土地を出し合っにつくった「路地」は、私的空間でありながら近隣のコモンスペースとして利用されていた（図 2-2）。

K 地区整備事業は 1993 年度をもって約 10 年間の事業を概ね完了させている（表 2-1）。整備事業のソフト面の特徴は、事業対象地区と周辺地区の自治会長を中心とした K

地区環境改善推進協議会が発足し、地域住民の要望の肌理細かい把握や、行政や専門家と共に事業計画に関する協議を行ったことである。ハード面の特徴は、既存修復型の整備手法である。住宅不良度判定調査を元に、存置住宅と除却住宅を峻別しつつ、すべての存置住宅が4m以上の道路に接道することを優先した街区の再構成によって、単純なグリッドパターンではない、変化のある道路網が形成されている（図2-4）。また、戸建住宅の宅地規模も増大していることが特徴である。反面、従前のカドや路地は殆ど消滅し、公園や緑道等の公共空間に置換されている（図2-3）。

表2-1 K地区整備事業概要

事業名	事業前	事業後
住宅戸数	1,927戸	967戸
改良住宅建設	0	409戸(14団地)
公園	3,853㎡(5ヶ所)	10,818㎡(7ヶ所)
緑地(広場)	0	7,516㎡
道路面積	37,141㎡	64,481㎡
住宅面積	168,898㎡	183,062㎡
戸建用地	0	58,021㎡
戸建用地規模	約140㎡	標準160㎡
上・下水道	—	9.93km
児童センター	0	1
集会所の統廃合	5戸	3戸

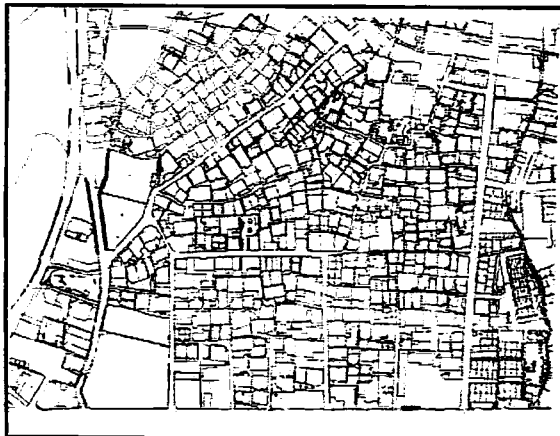


図2-1 事業前の街区構成

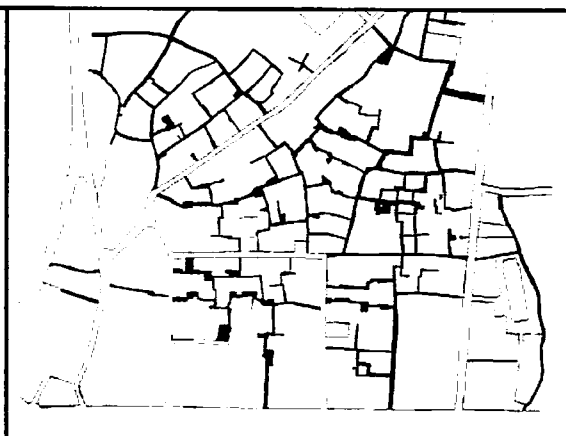


図2-2 事業前の路地・道路網

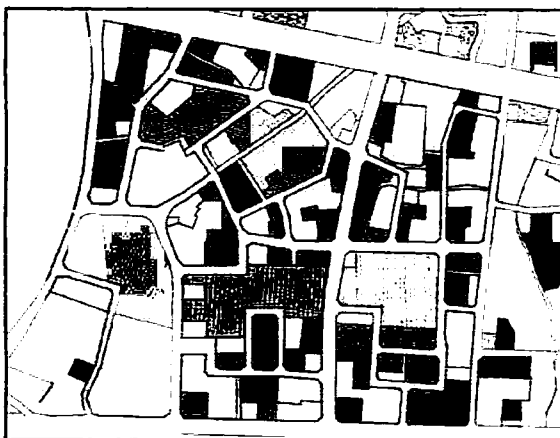


図2-3 事業後の街区構成

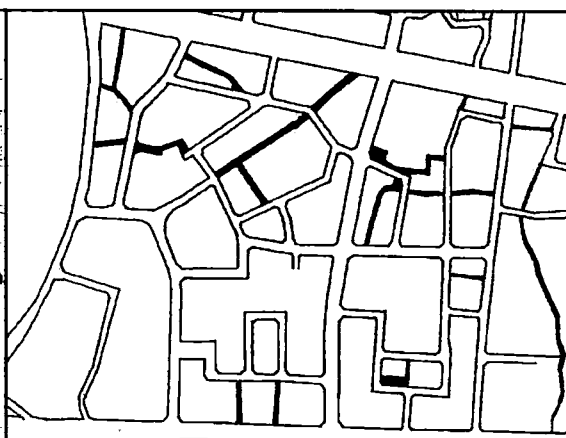
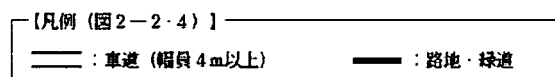
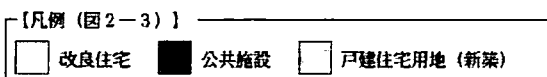


図2-4 事業後の路地・道路網



改良住宅の建設は、K 地区全体で14団地409戸にのぼる（表2-1）。幹線道路沿いは店舗や事務所を併設した高層型、地区の内部は周辺住宅との融和を意識した低・中層型というように、立地や用途に合わせた性格付けがなされている。K 地区の中でも、本研究の調査対象区域には5団地が建設されており、いずれも低密度の低・中層集合住宅という共通点を持つ。しかし、アクセス形式、外構部分の仕上げ、住棟配置、住戸プランなどは多様である（図2-5・表2-2）。特に、Mi では積極的な「地域固有の生活価値」の継承を目指して、住民参加による計画づくりが行われており、他の団地と比較した住戸プランのバリエーションの多さはその成果の一つと言えよう。

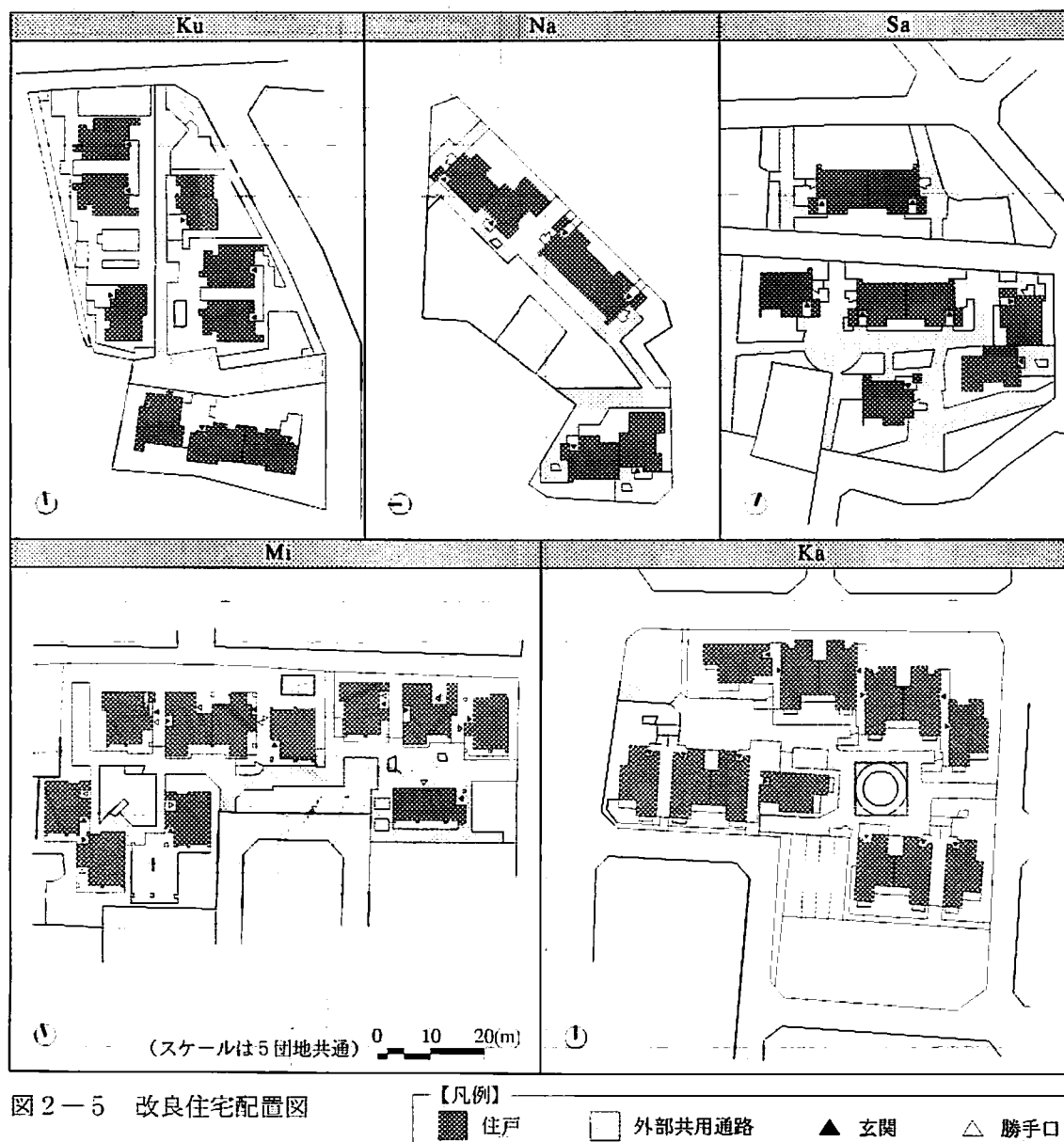


表 2-2 改良住宅の概要と調査概要

	Ku	Na	Sa	Mi	Ka
構造	RC壁式	RC壁式	RC壁式	RCラーメン	RC壁式
階数	3F	2・3F	2・3F	2・3F	2・3F
住戸数	27	12	16	31	36
住戸プラン数	4	4	4	25	5
住棟配置形式	並列+囲み型	並列+分散型	並列+囲み型	並列+囲み型	並列型
アクセス形式	階段室型	専用階段型	専用階段型	続きバルコニー型	階段室+中廊下型
玄関形式	開き戸（非透過）	開き戸（非透過）	開き戸（非透過）	引き戸（透過）	開き戸（透過）
外構計画の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・団地中央部の通路はレガ敷きの硬い仕上げ。 ・1階専用庭と共用通路の間には高い生け垣が接地されているため、接続性は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内通路はアスファルト敷きの硬い仕上げ。 ・周辺存置住戸や公園との接続性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内通路はレガ敷きとアスファルトの組み合わせによる硬い仕上げが中心だが、土のままの残地が所々に存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内通路はコンクリート敷きだが、その他の外構は最小限の仕上げに留め、土の部分を多く残しておき、その用途は、住民の自律性に委ねている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地中央部の広場や通路はインターロッキングによる硬い仕上げ。 ・1階専用庭と共用空間の接続性が高い。
建設年 (<>内は工期)	<1> H.1.3 <2> H.2.8	H.1.3	<1> H.1.3 <2> H.3.11 <3> H.4.11	H.3.2	<1> H.4.2 <2> H.4.11
アンケート調査対象 住戸数（回収率）	12/27 (44.4%)	8/12 (66.7%)	6/16 (37.5%)	17/31 (54.8%)	23/36 (63.9%)

2-1-3 調査概要

具体的な調査は、従前からの変化を把握するために、既往研究¹²⁾の調査対象である、K地区内で最も住戸の老朽化や密集が顕著であった区域を抽出して行っている。

調査は、事業完了後の1995年10月から1996年11月にかけて行った。最も主要な調査は、区域内の全住戸（存置75戸、新築50戸、団地122戸）を対象とするアンケート調査である（回収率：存置44%<33/75>、新築68%<34/50>、団地54.1%<66/122>）。設問の内容は、「整備事業に対する全般的評価」「地域の環境変化に対する評価」「住戸の環境変化に対する評価」「従前と比較した道端や共用空間の使われ方の変化」「従前と比較した近隣関係の変化」「『塀・門』の新設の有無（団地を除く）」等であり、全ての設問に対して、回答の選択肢を予め用意しておいた。回答の選択肢は、既往研究¹²⁾の結果に加えて、事業後のK地区の実態を把握するためのプレ調査を1995年10月から翌年9月にかけて実施し、そこから得られた可能性のある項目を用意した。また、調査対象に高齢者が数多く含まれることから、調査内容を周知するため、調査員が各戸を訪問し、設問の内容や選択肢を説明しながら、回答をしてもらった。

アンケート調査以外にも、生活や物的環境の変化の実態やその評価を詳細に把握するためのヒアリング調査（存置4戸、新築9戸、団地1戸）、道端や広場への表出や溢れだ

しの採集調査、K 地区整備事業の発足の経緯、推進協議会の設立等、整備事業完了に至るまでの活動の実態を明らかにするために、北九州市役所職員、コンサルタント、事業当時の推進委員に対するヒアリング調査を行った。各住宅毎の家族型を表 2-3 に示す。

表 2-3 住宅種別毎の家族型

(): %

家族型 \ 住宅種別	存置	新築	団地	Ku	Na	Sa	Mi	Ka
単身 (60歳未満)	1(3.2)	1(3.3)	5(8.3)	1(9.1)	0(0.0)	0(0.0)	2(12.5)	2(9.5)
単身 (60歳以上)	4(12.9)	0(0.0)	13(21.7)	4(36.4)	0(0.0)	2(40.0)	3(18.8)	4(19.0)
夫婦 (60歳未満)	2(6.5)	3(10.0)	6(10.0)	0(0.0)	1(14.3)	0(0.0)	3(18.8)	2(9.5)
夫婦 (60歳以上)	7(22.6)	3(10.0)	10(16.7)	1(9.1)	4(57.1)	0(0.0)	2(12.5)	3(14.3)
核家族 (60歳未満)	3(9.7)	10(33.3)	13(21.7)	2(18.2)	0(0.0)	2(40.0)	3(18.8)	6(28.6)
核家族 (60歳以上)	4(12.9)	6(20.0)	1(1.7)	1(9.1)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
三世代	7(22.6)	2(6.7)	2(3.3)	0(0.0)	1(14.3)	0(0.0)	0(0.0)	1(4.8)
その他	3(9.7)	5(16.7)	10(16.7)	2(18.2)	1(14.3)	1(20.0)	3(18.8)	3(14.3)
有効回答数	31	30	60	11	7	5	16	21

※家族型の () 内の年齢は世帯主年齢

2-2 環境変化の実態と評価

2-2-1 整備事業に対する全般的評価

整備事業に対する事業前後の全般的評価を住宅種別毎にみると(表 2-4)、事業前は、存置が若干少ないものの、概ね 5 割前後が整備事業に対して「賛成」であり、肯定的に受け止めている。一方、「反対」は住宅種別毎に差がみられ、特に団地は約 3 割と最も多い。

事業後は、肯定的な評価が各住宅種別共に増加しており、事業は結果的に良い評価を得ている。事業前の「どちらでもない」や「反対」から、事業後に「肯定」に転じた住民は、存置、新築といった戸建では、それぞれ 33.4%、36.3%を占めている。一方、団地の場合は 17.2%で、また、「否定」が 14.1%と、存置の 9.1%、新築の 6.1%に比べて多い。

こうした事業後評価の違いには、事業に伴う新たな住環境に対する住民の評価や適応性などが関連すると考えられる。従前からの住まいに継続居住する存置や戸建による自主再建をした新築と事業者が提供した団地との間では、環境移行の潤滑さに違いが見られる。

また、居住場所や住まい共に変わる新築と団地の家族型や年齢を比較すると、核家族な

ど比較的若い世代のいる世帯が新築の約7割を占めるのに対して、団地は单身や夫婦のみの高齢者世帯が約4割を占めることから（表2-3）、環境の変化に対する不安感や抵抗感が窺われ、事業後評価の低さにつながっていると考えられる。

表2-4 整備事業に対する意識の変化

【存置】			肯定	どちらでもない	否定	その他	計
	事業前	事業後					
	賛成		12 (36.4)	0 (0.0)	2 (6.1)	1 (3.0)	15 (45.5)
	どちらでもない		9 (27.3)	3 (9.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	12 (36.4)
	反対		2 (6.1)	1 (3.0)	1 (3.0)	0 (0.0)	4 (12.1)
	その他		1 (3.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (3.0)	2 (6.1)
	計		24 (72.7)	4 (12.1)	3 (9.1)	2 (6.1)	33

(): %

【新築】			肯定	どちらでもない	否定	その他	計
	事業前	事業後					
	賛成		14 (42.4)	2 (6.1)	1 (3.0)	0 (0.0)	17 (51.5)
	どちらでもない		8 (24.2)	2 (6.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	10 (30.3)
	反対		4 (12.1)	1 (3.0)	1 (3.0)	0 (0.0)	6 (18.2)
	その他		0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	計		26 (78.8)	5 (15.2)	2 (6.1)	0 (0.0)	33

(): %

【団地】			肯定	どちらでもない	否定	その他	計
	事業前	事業後					
	賛成		31 (48.4)	0 (0.0)	2 (3.1)	0 (0.0)	33 (51.6)
	どちらでもない		5 (7.8)	4 (6.3)	1 (1.6)	1 (1.6)	11 (17.2)
	反対		6 (9.4)	7 (10.9)	6 (9.4)	0 (0.0)	19 (29.7)
	その他		0 (0.0)	1 (1.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (1.6)
	計		42 (65.6)	12 (18.8)	9 (14.1)	1 (1.6)	64

(): %

2-2-2 地域の環境変化に対する評価

地域の環境変化に対する住民の評価を事業後の全般的評価別（「肯定」「どちらでもない」「否定」）に図2-6・7に示す。地域の環境改善に関しては、全体では、道路や景観の整備、防災性や下水・排水整備による衛生面の向上等、日常生活に直接関連する項目が7~9割と高く評価されている。しかし、公園・集会所・児童センター等の施設の充実に関しては、全体で5割前後と評価が低く、特に「どちらでもない」と「否定」は2~4割程度に留まっている。

環境悪化の指摘は改善よりも少なく、地域の環境の現状は概ね肯定されている。しかし、道路整備に伴う車の通行量の増加は、事業後評価に関わらず6割強を占め問題視されている。さらに「否定」「どちらでもない」の4割前後が、地区外住民の流入の増加、井戸端会議を行う場の消滅、道路や公園の荒廃等を指摘している。

「肯定」「どちらでもない」「否定」の3者共通に、交通便利性や防災性の向上が評価

されている反面、車の増加により落ち着きや安定した環境が喪失したことが指摘されている。それ以外では、環境改善に対しては「肯定」、環境悪化に対しては「否定」が多く、また、「どちらでもない」は、両者のほぼ中間を占めるものが多いことから、事業後の全般的評価は、地域の環境変化の評価と連動していると言えよう。特に「否定」では、公園・集会所・児童センター等のハード面を評価するより、利用マナーや管理の不備、或いは気軽に井戸端会議ができない等のソフト面の不備を指摘するものが上回っている。

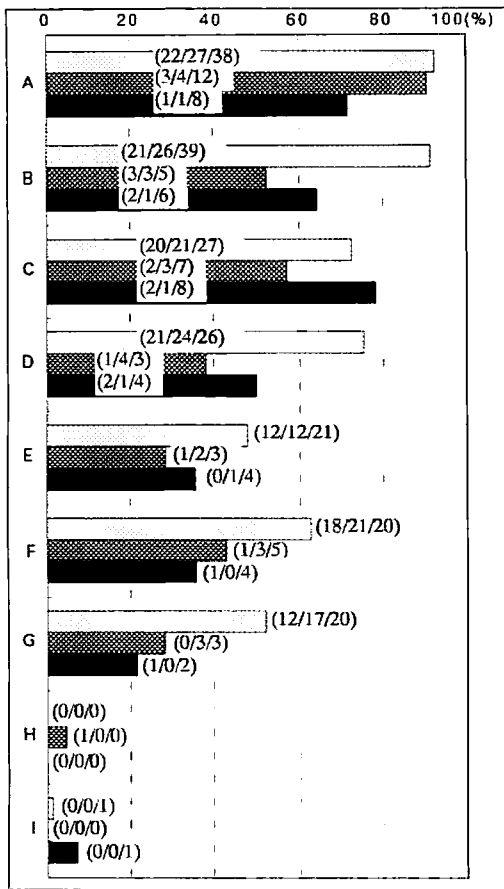


図2-6 地域の環境改善に対する住民の評価

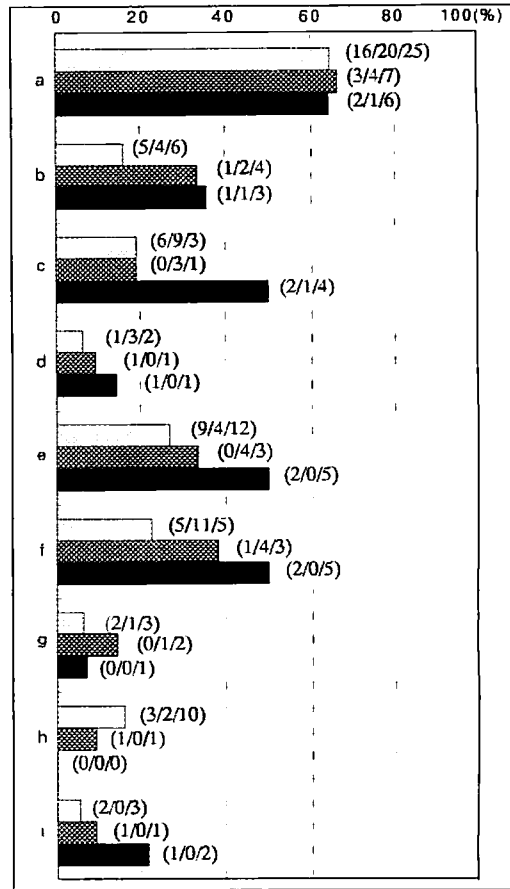


図2-7 地域の環境悪化に対する住民の評価

【凡例(図2-6・7)】

- | | |
|--------------|---------------|
| A: 道が広がった | a: 車が増えた |
| B: 町がきれいになった | b: 知らない人が増えた |
| C: 火事の心配が減った | c: 道路にゴミが増えた |
| D: 下水・排水の整備 | d: 道路が歩きにくい |
| E: 公園の設置 | e: 公園が荒れている |
| F: 集会所の新築 | f: 井戸端会議ができない |
| G: 児童センターの建設 | g: 集会所が利用しにくい |
| H: 何もない | h: 何もない |
| I: その他 | i: その他 |

	存置	新築	団地	計
□: 肯定	24	27	43	94
▨: どちらでもない	4	5	12	21
■: 否定	3	2	9	14

※グラフ上の()内の数字は住宅種別毎の実数であり、(存置/新築/団地)の順番に示す。

2-2-3 住戸の環境変化に対する評価

規模・設備、日照・通風、接続性、安心感に関する各指標の5段階評価の住宅種別、事業評価別の平均値を図2-8、環境の変化に対する住民の代表意見を表2-5に示す。

(1) 規模・設備

規模・設備に対する評価は、住宅種別の違いが強くあらわれており、新築が団地よりも総じて良好である。従前は多くの住戸が狭小であったのに対し、新築は平均宅地面積が事業前の50.19坪から68.37坪(v.c.=27)へと増大したことに伴い、住戸規模や部屋数も増大している<1>。団地では、戸建住宅からの入居者も多く、従前と比較して、実質的に住戸が狭くなった例も多く、新築に比べて低い評価になっている<2>。設備は、新築、団地共に向上している。しかし、団地は浴槽等の設備が出来合いのものであり、空間と生活との間に不適合が生じている事例がみられる<3>。

(2) 日照・通風

日照は住宅種別を問わず、通風も存置の「否定」以外は向上している。住戸の密集緩和が影響していると考えられる<5・6>。

(3) 住戸内外の接続性

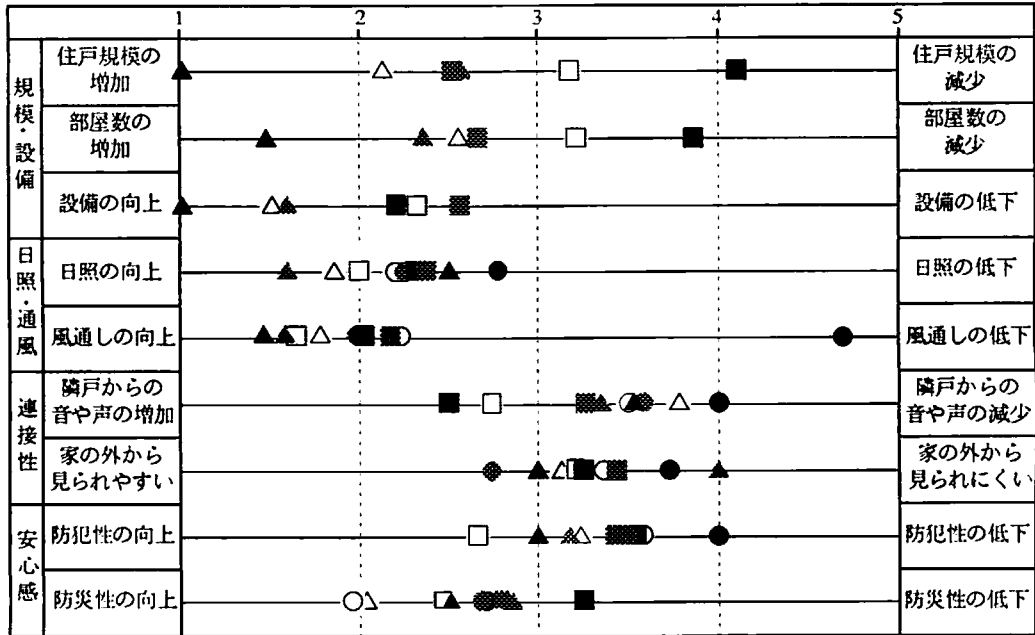
隣戸からの音や声は全体的に減少している。しかし、団地の「肯定」と「否定」は、従前と比較して若干増大している。家の外からの見られやすさは、従前は路地から住戸内の様子を窺えるほどであったのが、事業後は、存置の「どちらでもない」を除いてそれが難しくなっており、その結果、道から住戸内に声をかけるといった気軽な近所付き合いが阻害されている<8・9>。

(4) 安心感

防犯性は、団地の「肯定」と新築の「否定」以外は低下している。当地区の防犯性は、施錠や塀の設置等、周辺に対して住戸を閉ざすことではなく、周辺住民による自然監視や親密な近隣関係による気配りや連帯感等、住民間の相互性や共同性に委ねる点に特徴があった。しかし、事業後は、道端での井戸端会議の喪失や住戸内外の接続性の低下等から、自然監視が行われ難いこと<10・13>、道路整備に伴う地区外住民の頻繁な流入<11・12>が、防犯性の低下を招いている。防災性は、住戸の過密の解消と道路網の整備により<14・15>、団地の「否定」以外は向上している。また、事業評価別にみると、「肯定」の評価が「どちらでもない」や「否定」よりも若干高い。

住戸の環境変化に対する評価は概ね、個別の住要求を反映しやすい戸建新築が高く、「出

来合い」の団地が低いというように、住宅種別の影響が見られる。特に、団地の「否定」は、設備と日照・通風を除いた項目で、全て従前より低い評価になっており、そのことが事業後の全般的評価が低い理由の一つだと考えられる。



【凡例 (図-7)】 ○●●存置 △▲▲新築 □■●団地 *白は「肯定」、網目は「どちらでもない」、黒は「否定」

図 2-8 住戸の環境変化に対する住民の評価

表 2-5 住戸の環境変化に対する住民の代表意見

<p>【住戸規模】</p> <p>1. △ 前の家は狭くて、人を泊めることができなかったから、今度の家は広くした。</p> <p>2. □ 事業前は持地持家で、家の広さは40坪ぐらい。今の家よりも広がった。</p>
<p>【設備】</p> <p>3. □ この団地は住む人の意見を聞かずに、設計者が自由につくったから、浴槽が高くて入れない。だから、風呂は銭湯に通っている。</p> <p>4. △ 今クーラーがあるので、夏でも窓を閉めて過ごすことができる。</p>
<p>【日照・通風】</p> <p>5. ○ 昔は家が密集していて、ちょっと暗いような感じがあったけど、今は明るくなった。</p> <p>6. ○ 風通しは玄関を開けていれば、夏場でも扇風機がいらないくらいに風が抜けている。</p> <p>7. ○ 昔は路地に緩やかな風が流れてきて、心地良かったけど、今は風が強すぎる。</p>
<p>【接続性】</p> <p>8. △ 昔は路地から家の中の様子が見えて、そこで立ち話をしていた。今は塀や門が出来て、気軽に家の中に声をかけることが出来ない。</p> <p>9. △ 昔と今で違うのは、よその家に入りやすくなったこと。向こうもうちに入りやすくなったんじゃないかな。</p>
<p>【防犯性】</p> <p>10. △ 周りの人達が見てくれるという安心感が昔はあったけど、今はなくなった。</p> <p>11. ○ 町が開けて、見知らぬ人も出入りするようになったから、玄関はいつも鍵を掛けている。</p> <p>12. △ 昔は知っている人と知らない人の見分けができたが、今はよその人が入ってきてわからなくなった。</p> <p>13. △ 塀で開けて家の中が見えないから、かえって防犯性は低下した。</p>
<p>【防災性】</p> <p>14. ○ 昔は火事が起こっても、消防車の中まで入れず、とても不安だったが、今はそんな心配はない。</p> <p>15. △ 今では延焼の心配も少なくなったから、うちが火事を出さんように気をつければよかった。</p> <p>【凡例】</p> <p>○存置 △新築 □団地 ※表中の意見番号は本文中の〈 〉内の数字と対応</p>

2-3 「地域固有の生活価値」の変化の実態

従前の「地域固有の生活価値」の変化を道端や共用空間への表出や溢れだし、近隣関係の変化に着目し、住宅種別ごとに明らかにする。

2-3-1 道端や共用空間への物の置かれ方や使われ方の変化

存置や新築は住戸に接した道端や広場、団地は通路や広場等の共用空間の使われ方に着目し、従前のカドや路地の状況と比較する。

(1) 道端や共用空間に置かれている物の変化

道端や共用空間に置かれている物を従前と比較すると（図2-9）、存置、団地、新築の順に減少傾向が強まっている。

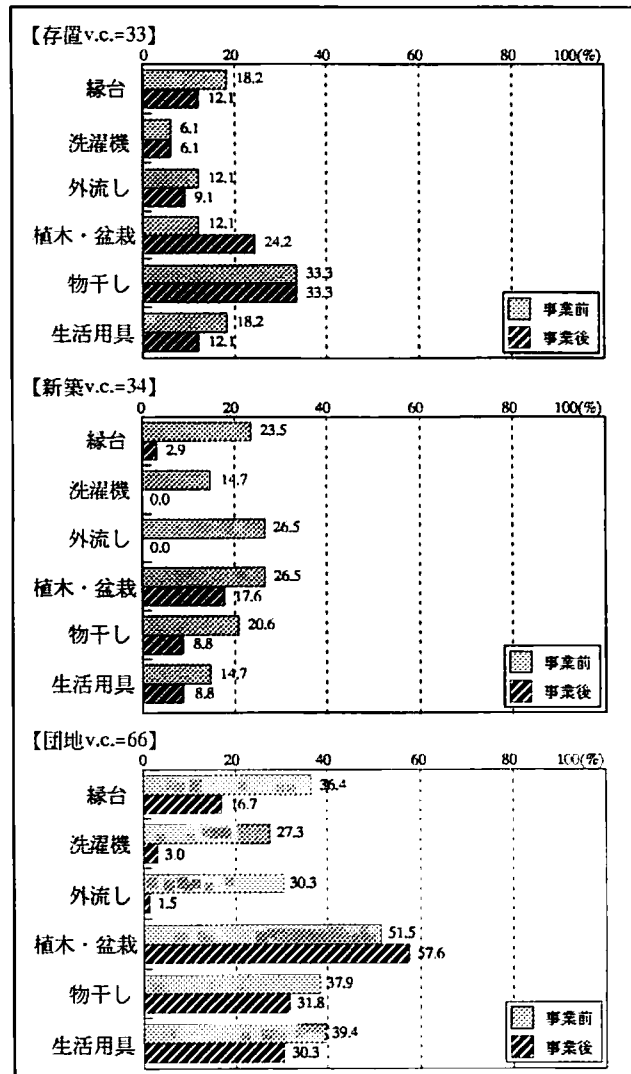


図2-9 道端や共用空間に置かれている物の変化

存置の場合でも、「植木・盆栽」等の緑の表出が増加し、「物干し」「洗濯機」が同じなのに対して、「縁台」「外流し」「生活用具」等が減少している。道路整備に伴う道路の性格の変化、庭面積の増減等の住戸近傍空間の変化が、その一因になっていると考えられる。

一方新築は、すべての物が減少しており、特に、「縁台」「洗濯機」「外流し」等は、道端に殆ど置かれなくなっている。新築の、道端利用の変化の典型として S 邸をみると（図 2-10）、従前は、住戸と路地の接続性が高く、路地は通路としての共用性を有しつつも、植木鉢や物干し等が置かれ、私的にも利用される空間であった。事業後は、従前と同様に住戸周りに植木鉢や物干し、外流し等が置かれているものの、殆どが宅地内で完結している。そのため、道路に対する沿道景観の形成や私的利用が減少している。前面道路の変化に加えて、宅地規模や住宅の造られ方の変化の影響が窺われる。

団地は、存置と新築の中間的な傾向を示すが、現在置かれている物は、「植木・盆栽」が 6 割弱、「物干し」「生活用具」が 3 割強、「縁台」も 2 割弱と、存置の「物干し」を除けば高い割合を占めるなど、団地の共用空間は、存置や新築の道端とは異なり、表出や溢れだしを展開させやすい様子が窺われる。そこで、共用空間への表出・溢れだしの実態を団地別に明らかにすると（表 2-6）、接地階の場合、全ての団地で、「植木・盆栽」「物干し」が存置や新築に比べて置かれやすい様子が窺える。さらに、Mi では、住戸近傍空間での滞留行為を誘発する装置となる「縁台」が約半数の住戸で置かれるなど、団地の中でも、最も従前の路地やカドに近似した環境が生まれている。続いて、非接地階に着目すると、Ku・Na・Sa の 3 団地は玄関周りに「植木・盆栽」が飾られる程度であるが、Mi・Ka は 3 団地に比べて、共用通路が比較的潤沢であるため、約 4 割の住戸が「生活用具」を置いている。さらに Mi では、共用通路が続きバルコニー形式であるため、「物干し」や「縁台」といった個人の所有物が置かれるなど、非接地階の共用通路にも関わらず、従前の路地やカドと同様、接地性の高さを感じさせる、生活感の溢れる空間が生み出されている。

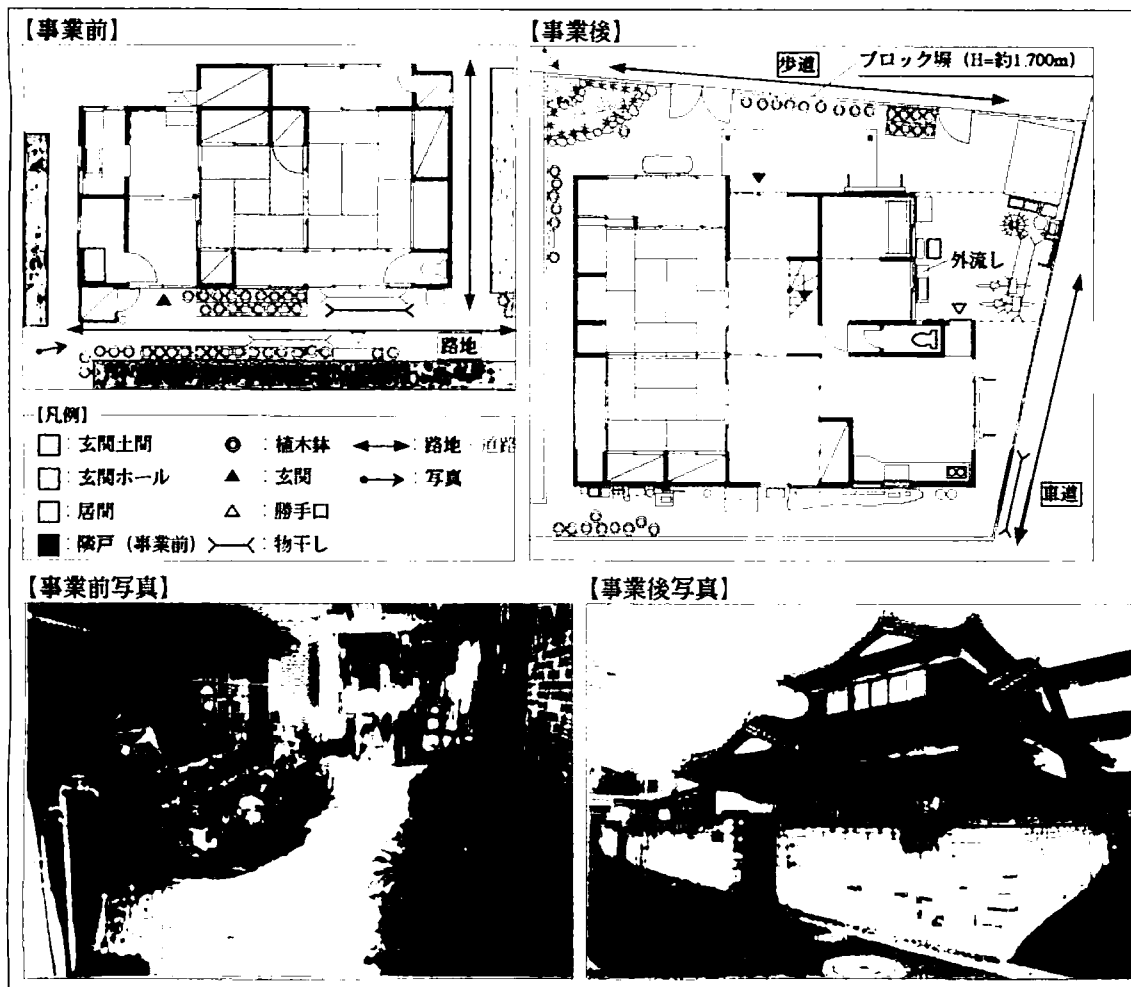


図2-10 住戸と路地・道路の接続性の変化 (S邸)

表2-6 共用空間に置かれている物の実態 (接地階-非接地階)

(): %					
接地階	縁台	植木・盆栽	物干し	生活用具	計
Ku	0 (0.0)	3 (50.0)	2 (33.3)	1 (16.7)	6
Na	1 (25.0)	2 (50.0)	2 (50.0)	1 (25.0)	4
Sa	0 (0.0)				1
Mi	3 (50.0)			3 (50.0)	6
Ka	1 (16.7)	3 (50.0)	2 (33.3)	1 (16.7)	6

(): %					
非接地階	縁台	植木・盆栽	物干し	生活用具	計
Ku	1 (16.7)	2 (33.3)	0 (0.0)	1 (16.7)	6
Na	0 (0.0)	3 (75.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4
Sa	0 (0.0)	3 (60.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	5
Mi	3 (27.3)			5 (45.5)	11
Ka	2 (11.8)	6 (35.3)	2 (11.8)	7 (41.2)	17

【凡例：実践者が全体に占める割合】

□ : 0.0~25.0 □ : 25.1~50.0 □ : 50.1~75.0 ■ : 75.1~100.0 (%)

(2) 道端や共用空間の使われ方の変化

事業後、道端や共用空間に物が置かれなくなったことに関連して、従前のカドや路地でみられた行為にも変化がみられる(図2-11)。

「日向ぼっこ・夕涼み」や「立ち話」といった滞留行為は、全体的に減少傾向を示している。特に新築では、いずれの行為も「事業前よりもしなくなった」が過半数を占め、減少が最も著しい。また、存置は「事業前も今もしていない」が半数前後を占めるものの、「前よりもしなくなった」が各々21.9%、36.4%を占め、減少傾向が強い。こうした道端での滞留行為の後退は、他者との出会いの機会を低下させ、近隣関係を阻害する危険性をはらんでいる。そのことは、道端のアクティビティ・活気の低下や生活が住戸内で完結し閉鎖化すること、楽しみの減少につながり、従前の屋外生活に関する「地域固有の生活価値」に変化をもたらす。一方、団地は「前後共にしている」と「前よりもしている」が「前よりもしなくなった」と同じく、3割以上を占め、従前からの減少は最小限に留まっている。団地は人が集いやすい共用空間が存在することで、存置や新築に比べて、滞留行為の減少が若干緩和されていると言えよう。しかし、従前の路地やカドと比較した、団地内の通路や広場の使いやすさを団地別に明らかにすると(図2-12)、Na以外の団地では、接地階居住者と非接地階居住者の印象・評価に格差が生じている。非接地階は接地階に比べて、住戸は外部に対して閉鎖的で、共用通路や階段室等の住戸近傍空間は狭小である。こうした空間構造の差異が、共用空間の使いやすさに影響を及ぼしていると予想される。それに加えて、非接地階居住者には、住環境整備に伴う、戸建から集住への環境移行によって、「接地性」の喪失が少なからず生じており、接地階居住者と比較して、特に屋外共用空間との物理的・心理的距離は増大していると言えよう。

「草取り・掃除」は滞留行為とは異なり、存置と団地は共に7割前後が日常的な清掃活動を行っている。特に団地は、「前よりもしている」が3割強を占め、増加が顕著である。反面、新築は、「前よりもしなくなった」が多く、日常的な清掃活動を行っているのは5割弱にすぎない。

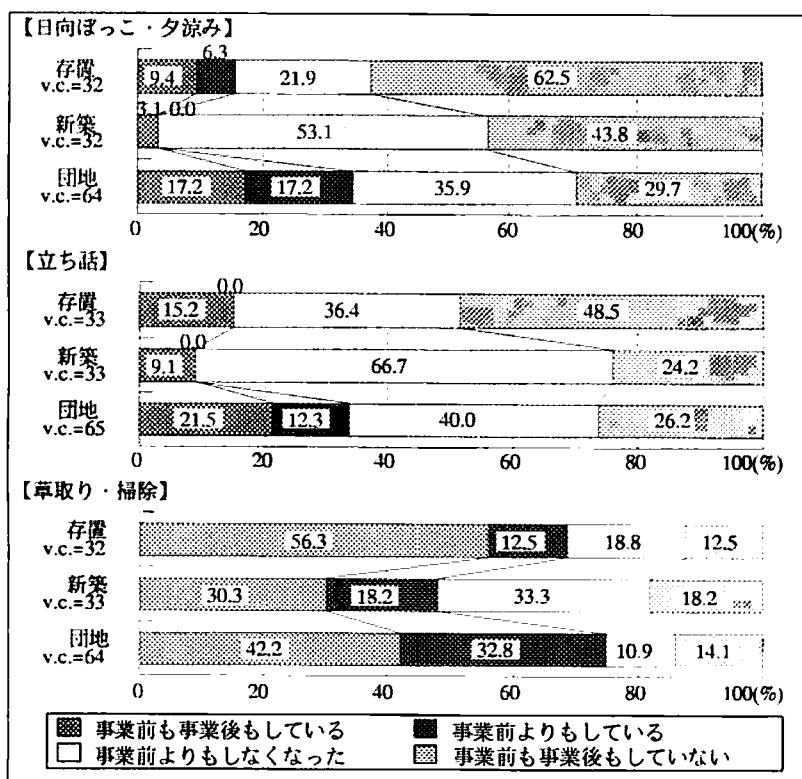


図2-1-1 道端や共用空間の使われ方の変化

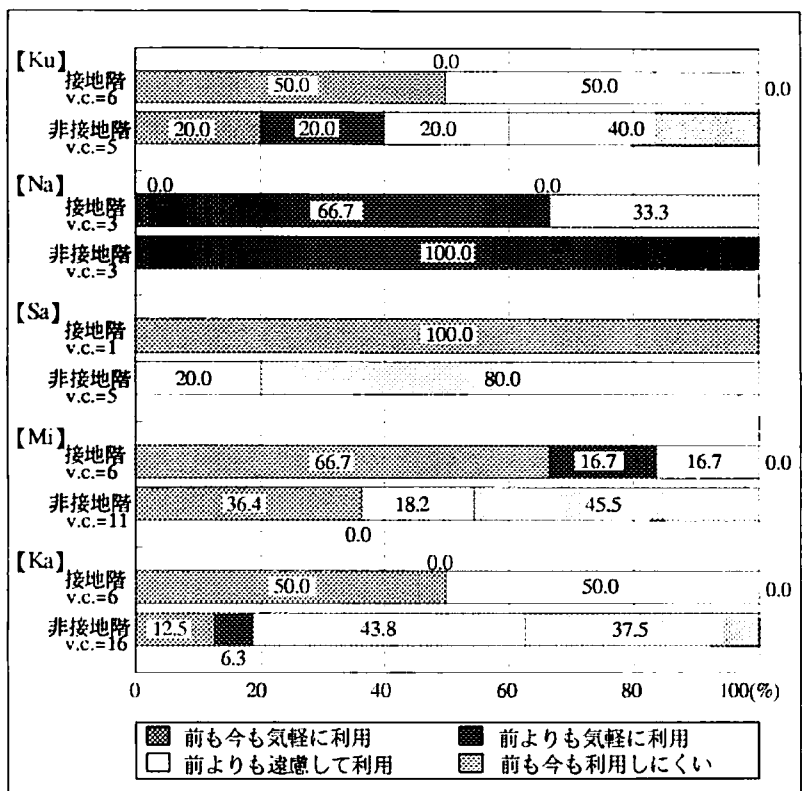


図2-1-2 団地内の通路や広場の使いやすさ

2—3—2 近隣関係の変化

(1) 近所付き合いのしやすさの変化

存置、新築、団地それぞれの住民に対する近所付き合いのしやすさは、全体的に「前と変わらない」という傾向が強い（図2—13）。

存置住民に対して「付き合いやすくなった」や「前と変わらない」は、住宅種別を問わず8割以上と最も多い。特に存置同士は9割と、最も円滑な付き合いが行われている。これは従前から付き合いのある住戸が残ることで、近所付き合いが継承されるためである。

新築住民に対する近所付き合いは、存置と同じ戸建住宅でありながら、場所が変わったことや、新しい住戸が周辺に対して閉鎖的なつくりに変化したことで、住宅種別を問わず、存置よりも付き合いにくくなっている。特に新築同士は「付き合いにくくなった」が約3割であり、最も付き合いにくい関係であることが窺われる。

団地住民に対する近所付き合いは、存置や新築等の戸建と団地とでは差がみられる。団地住民に対して「付き合いにくくなった」のは、存置25.8%、新築27.3%と多い。団地が、住戸の積層や周辺に対して閉鎖的なつくりで完結した集団のために、従前のように住戸内に気軽に声をかけることが難しくなり、戸建と団地との間の物理的・心理的距離が大きいことによると考えられる。反面、団地同士は「付き合いやすくなった」が23.8%、「付き合いにくくなった」が22.2%と拮抗している。そこで、団地別の近所付き合いのしやすさを明らかにすると（図2—14）、Ku以外の団地は、「付き合いやすくなった」と「前と変わらない」が約7～8割と、概ね良好な近所付き合いの様子が窺える。Kuの場合、「付き合いにくくなった」が36.4%を占めるなど、存置・新築住民の団地住民に対する「付き合いにくさ」をも上回っている。これは、事業前に比した住戸の閉鎖化に加えて、従前住戸の買収・除却との兼ね合いもあり、入居希望者をK地区全域より集めたことが影響していると思われる。それに対して、Ku以外の4団地では、団地建設予定地の周辺に居住する従前住民の優先的な入居を行っているため、こうした格差が生じたと言えよう。

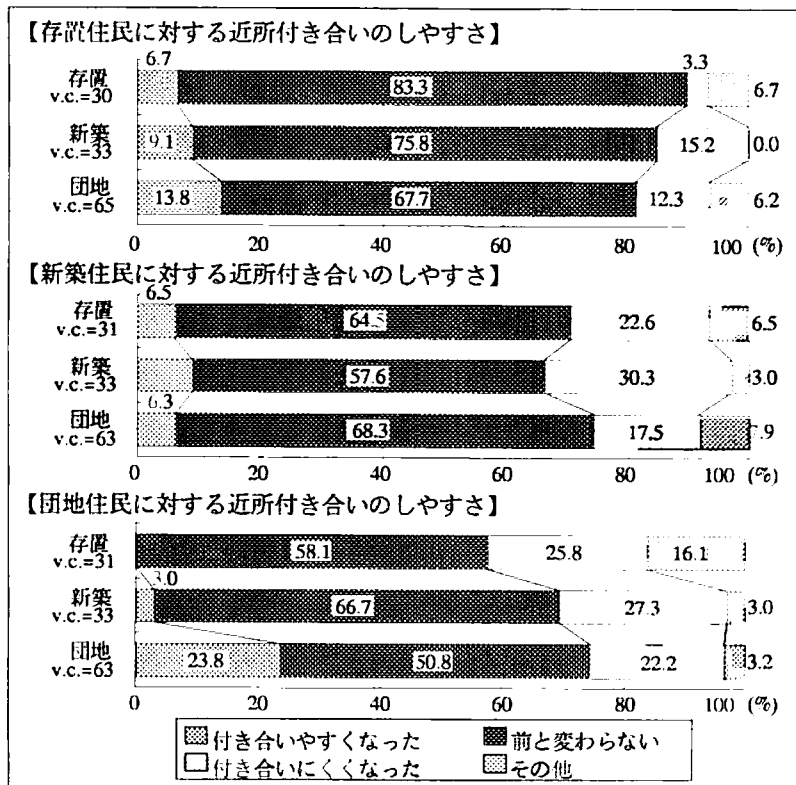


図2-13 近所付き合いのしやすさ

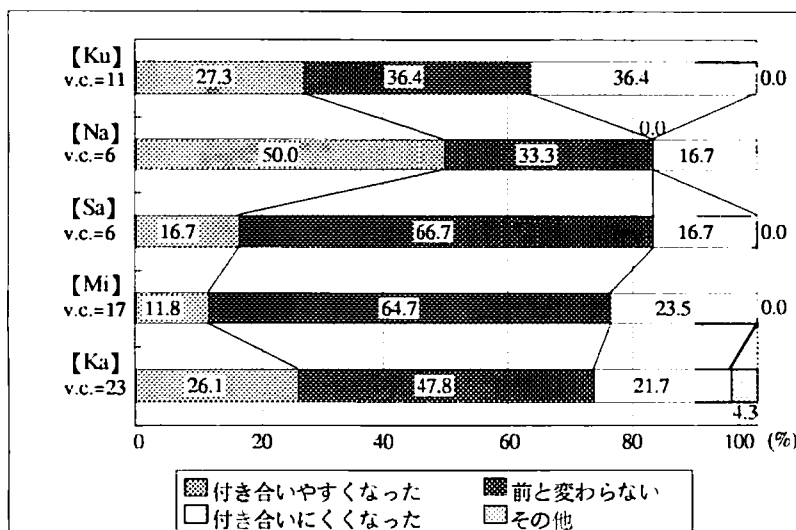


図2-14 団地内での近所付き合いのしやすさ

(2)近隣関係の満足度

近隣関係の満足度は、団地の満足度が最も高く、それに新築、存置と続いており、近所付き合いのしやすさとは全く逆の傾向がみられる（図2-15）。しかし、近隣関係の満足度を団地別に明らかにすると（図2-16）、NaとMiは満足度が高いものの、反面、Saは存置よりも満足度が低い。さらに、Kaの場合、現在の近隣関係に「不満」を持つ住民が約3割存在する等、近隣関係の満足度は団地毎に大きく異なっている。これは、先程から指摘しているリロケーションの問題に加えて、居住者・家族属性がその要因の一つに考えられる（表2-3）。特にKaの場合、若い世代を中心とする家族と高齢者のみの家族の世帯数が比較的拮抗しており、両者の間に存在するジェネレーション・ギャップがマイナス方向に作用し、近隣関係の満足度を低めていると予想される。

続いて、現在の近隣関係に対して不満を持つ住民が、何に不満を抱いているのかを明らかにした結果（図2-17）、存置の場合、自分自身は従前からの住まいを継承しているにも関わらず、「近所に親しい人が少なくなった」や「家に遊びに来る人が減った」等の周辺住民の変化や、「気軽によその家に声をかけにくい」といった周辺住宅の造りの変化が、近隣関係を阻害するものとして指摘している。

新築も存置と同様に、「気軽によその家に声をかけにくい」といった住宅の造りの変化に加えて、「家の外に出ている人が減った」や「道端での井戸端会議が減った」等の道端での滞留行為の減少を、不満な点として捉えている。

団地では、近隣関係に不満を持つ住民の5割強が、「近所に親しい人が少なくなった」や「家に遊びに来る人が減った」等の周辺住民の変化を不満として挙げているが、その他に、存置や新築のような際立った特徴はみられない。

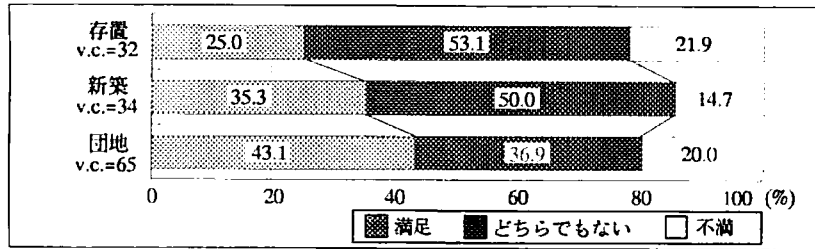


図2-15 現在の近隣関係の満足度

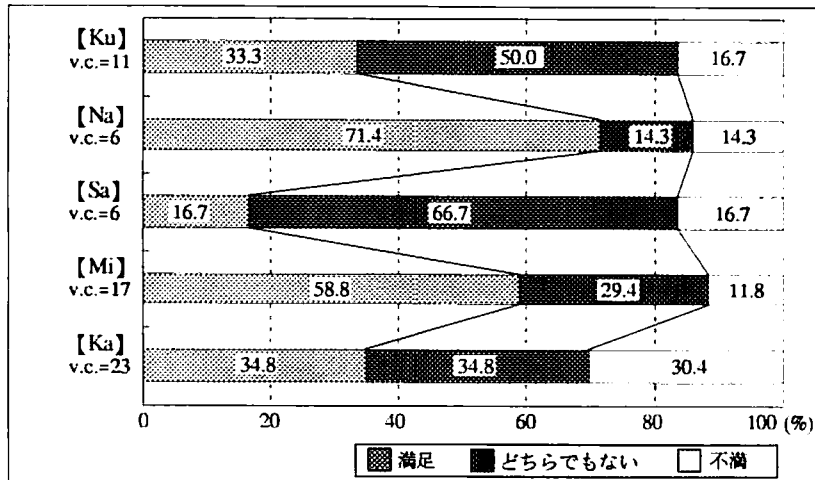


図2-16 現在の近隣関係の満足度 (団地比較)

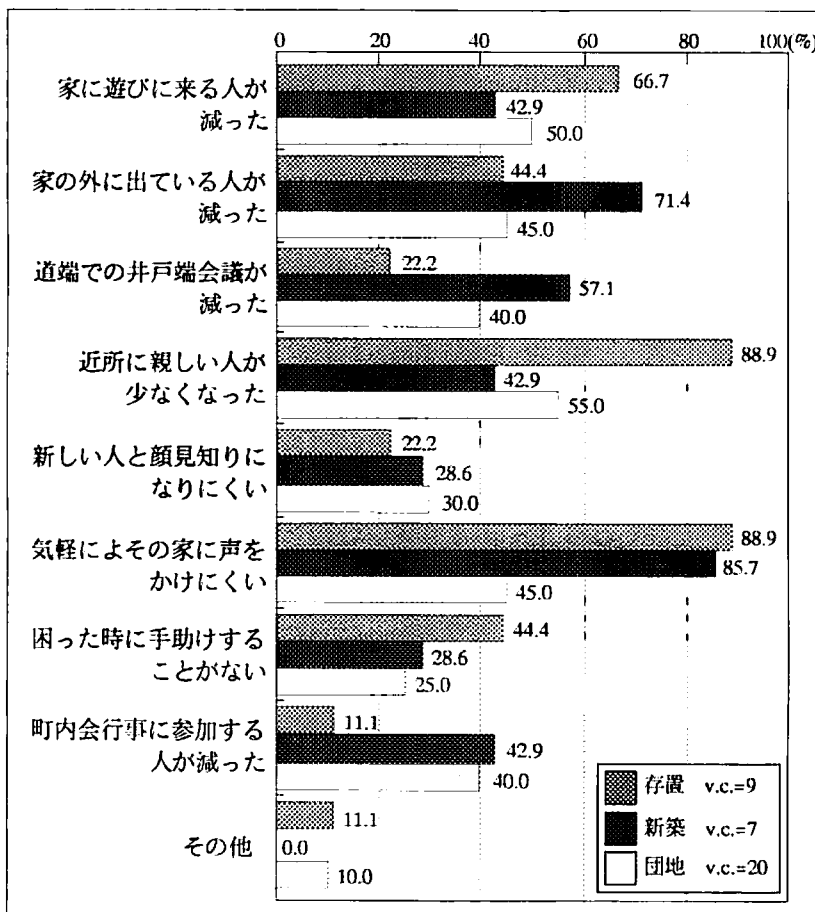


図2-17 現在の近隣関係に対する不満

2—3—3 「地域固有の生活価値」の変化と住民の意識

道端や共用空間への物の置かれ方や使われ方、近所付き合いが、事業前に比べて減少していることが明らかになった。ここでは、「地域固有の生活価値」の変化の具体的な内容と意識を明らかにする（表2—7）。住戸や敷地の狭小性、日照通風の劣悪性等を補うために、住戸と路地との接続性が強く、ヒト・モノ・コトの表出や溢れだしが見られる等、事業前の路地の多様な利用は、整備事業に伴い大きく変化している<16~24>。加えて、自分達の土地を出し合っにつくったこともあり、路地は公私両用の領域という意識が窺われた<25>。事業後の道路は単に通行のための公の場として捉えられ<26>、結果的に公私が隔絶した状況に変化している。また、事業前の気軽で日常的な近所付き合いが疎遠になっている<27~34>。おすそわけや洗濯物の取り込み<36・39>、講・無尽<50>等の日常生活や経済面での相互扶助、自然監視等の地域の自律的な防犯の仕組み<41~42>、老人に対する気遣い等の弱者への配慮<45・46>等、地域を生活の場とすることでもたらされてきた、個々の生活に対する多様な相互支援の関係や安心して住み続けられる状況も、各家庭での自助的、完結的なものへと変化している<37・40・43・44・47・48・49・51>。

事業前は、住民同士の相互性や共同性が「地域固有の生活価値」として誇りにされており<57・58>、人と人、或いは人と環境との能動的関係が生み出されていた。事業後はそうした関係性が希薄化する等<59>、住民自らが構築してきた地域生活や地域運営の自律的なシステムが変化し、自立した個へと解体される状況が窺われる。

表2-7 「地域固有の生活価値」の変化に対する戸建住民の代表意見

事業前	事業後
<p>【路地や道路の利用】</p> <p>16.△路地に家で使うものを置いていた。</p> <p>17.△小さいカドで11時頃まで遊びよった。車が入ってこんから危なくない。</p> <p>18.△道端にベンチを出して、夜遅くまで話をしていた。昔はテレビがなかったし、1つの所にみんなで集まって時間をつぶした。</p> <p>19.△通行人が楽しく道を通れるように、道路沿いに立派な庭をつくった。</p> <p>【路地や道路に対する意識】</p> <p>25.△土地を出し合って出来た道だから、自分の道のような感じがしていた。</p>	<p>20.△道路を使うことはめったになく、物や車は置かない。</p> <p>21.△今の道路は、子供が遊ぶには危険だと思う。</p> <p>22.△今はテレビがあるから、昔のように道端に集まって話したいと思わない。</p> <p>23.△道端に植木などを置いて、路上駐車ができないようにしている。</p> <p>24.△町内の人ではないが、車で通過する人が空き缶などを捨てていく。</p> <p>26.△車も多いし、人通りも多い。今は天下の公道ですよ。</p>
<p>【気軽な近隣関係】</p> <p>27.△昔は塀がなく、路地から家の中が丸見えだったから、縁側で日向ぼっこしている人がいると一声かけたりしていた。</p> <p>28.△玄関からでも、「どうしよる?」と気軽に入っていた。</p> <p>29.△昔は通り土間の家が多かった。近所の人、「こんにちは。」って入ってきて、通り抜けていった。それくらい気安かった。</p> <p>30.△植木は向かいの家の人に影響されて始めた。</p> <p>【おすそわけ・貸借】</p> <p>36.△塩が足らん時には前の家に借りていた。兄弟みたいな付き合いだった。</p>	<p>31.△家が新しくなって塀や門が出来て、よその家に入りにくくなった。</p> <p>32.○代替地に引越した人とは、昔ほど頻繁にお付き合いはないですね。わざわざ行き来するようなことはなくなった。</p> <p>33.△以前ほど近所のつながりはない。以前から住んでいる人が建て替えたならわかるけど、よそから来て、家を建てているからわからない。</p> <p>34.△団地の上階に、何かのついでに寄ることはないので、疎遠になってしまう。</p> <p>35.○MaさんとMiさんとは昔は付き合いがなかったが、今では畑で顔を合わせると、寄って話をしたりするようになった。</p>
<p>【洗濯物の取り込み】</p> <p>39.△(地域全体で)洗濯物を干して出て行ったら、雨が降ってきた時に、近所の人を取り込んでくれた。そういうことがよくあった。</p>	<p>37.△暮らしが別々になってしまったため、ほとんどない。</p> <p>38.○団地と共用の畑では、お互いの作物のやり取りをしている。</p> <p>40.△バルコニーに屋根をつけているから、雨が降りそうな時には手前に引いて濡れないようにして出かける。</p>
<p>【自然監視・防犯】</p> <p>41.△「ちょっと出かけるから頼む。」と近所に一声かけて、鍵を掛けずに出かけていた。</p> <p>42.△見知らぬ人を見かけると、「あの人はどこの家に行くのだろう。」と思っていた。</p>	<p>43.△ちょっと留守にするにしても鍵を掛ける。近所に声をかけるようなことはない。</p> <p>44.△見知らぬ人を見かけても、「どこかに用事があるんだろう。」としか思わない。</p>
<p>【老人の暮らし】</p> <p>45.△親戚や隣近所で独居老人の食事の面倒をみていた。</p> <p>46.△年寄りの顔を2、3日見ないと訪ねていく。</p>	<p>47.△一人暮らしの老人が亡くなって、何日も発見されなかったことがあった。</p> <p>48.○「誰か通らないか?」と物欲しげな顔で道端に立っている年寄りがいる。</p> <p>49.△アパートに一人で住んでいる老人は、防止電話が付いていて、何かあった時には連絡が取れるようになっています。</p>
<p>【講・無尽】</p> <p>50.△掛け金1万から5千円と少額であり、100人ぐらいが入っていたお金を借りる時には、町内の知人が保証人になる。信用があるからできる。</p>	<p>51.△今では掛け金も10、20万となった。金額が高いため入る人は少ない。その代わり、借りる金額も高額になった。でも、銀行で借りるよりも安い。</p>
<p>【冠婚葬祭】</p> <p>52.△盆踊りは、個人個人で土地を借りてやっていた。</p> <p>53.△次男が結婚する時には近所の人達を呼んで、カドで炊き出しをした。</p> <p>54.△正月になると玄関で、近所の人と一緒にもちつきをしていた。</p>	<p>55.△盆踊りは公園で合同でしている。今でも家の前でするところはあるが、盆踊りをする土地がないから、以前ほど頻繁ではない。</p> <p>56.△冠婚葬祭等の行事は、集会所を借りて行うようになった。</p>
<p>【近隣関係に対する意識】</p> <p>57.△人情味が厚かった。助け合って生活していたことが唯一の誇り。</p> <p>58.△親子関係だけではなく、向こう3軒両隣という中の付き合いというものはものすごく密接だった。</p>	<p>59.○皆がばらばらになって、目に見えないものが薄らいできた感じがする。言葉では表せない、そういう空気があるような気がする。</p> <p>【凡例】 ○存置 △新築 ※表中の意見番号は本文中の〈 〉内の数字と対応</p>

2-4 「地域固有の生活価値」の変化に関わる要因

「地域固有の生活価値」を変化させる多様な要因のうち、ここでは人や空間の変化に関連する、「リロケーション」といったソフト面と、「空間構造の変化」といったハード面について考察する。

2-4-1 リロケーション

新築、団地のリロケーションの実態と事業後の近隣関係の満足度との関連を明らかにするために、従前住戸の近くや親しい人が多い場所を転居先に選定した住民（以下「保持」）と、転居先を行政に一任したり、宅地規模等の物的環境や、通勤や買い物等の利便性を重視した住民（以下「無視」）の、事業後の近隣関係の満足度の比較を行った（図2-18）。新築、団地共に、「保持」の満足が5割を占めるのに対して、「無視」は満足が2~3割と低く、近隣関係の衰退化の傾向が窺われる。

リロケーションの実態を団地別に明らかにすると（図2-19）、現在の近隣関係への満足度が高い Na と Mi では、9割前後の住民が「保持」によるリロケーションを実践しているのに対して、他の3団地では6割以下に留まっている。そこで、Ku と Mi の団地用地と入居者の従前住戸の位置関係を比較すると（図2-20）、Ku が、従前住戸の買収が完了し、団地への入居を希望する住民を、地区全域から「虫食い」的に寄せ集めているのに対して、Mi では、従前環境で培われたコミュニティの継承を目的としているため、団地建設予定地に居住し、かつ、その場所での継続居住を希望する住民を優先入居させるなど、両団地の入居者選定の背景には質的な差異が窺われる。従前の近隣関係を継承・発展させる上では、住民自身が事業に伴う生活の変化を把握した上で、主体的に転居先を決定することが望まれる。

また、リロケーションは転居する当事者だけの問題ではなく、存置に代表される非当事者にも、転出住民との近隣関係の衰退<32>、転入住民との近隣関係の停滞<33>等の影響を及ぼしている。住み続ける側の住民も整備事業の当事者であることに留意した周辺住民の転出・転入が求められる。

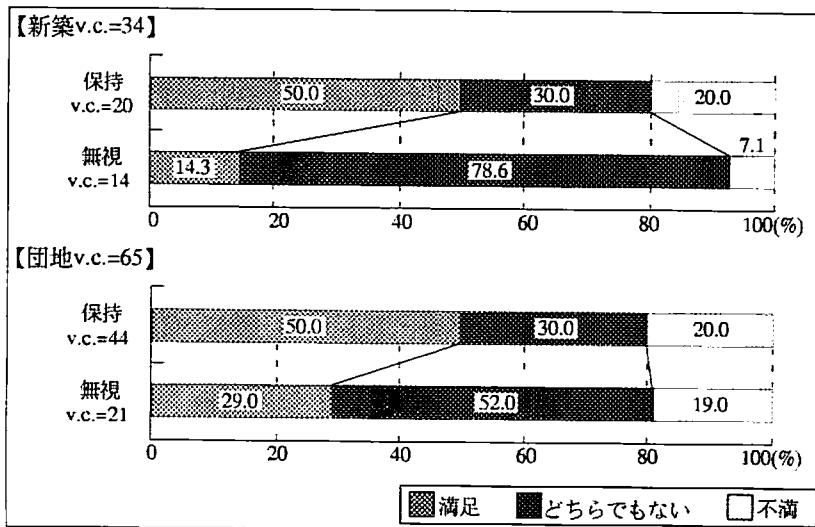


図2-18 リロケーションと近隣関係の相関

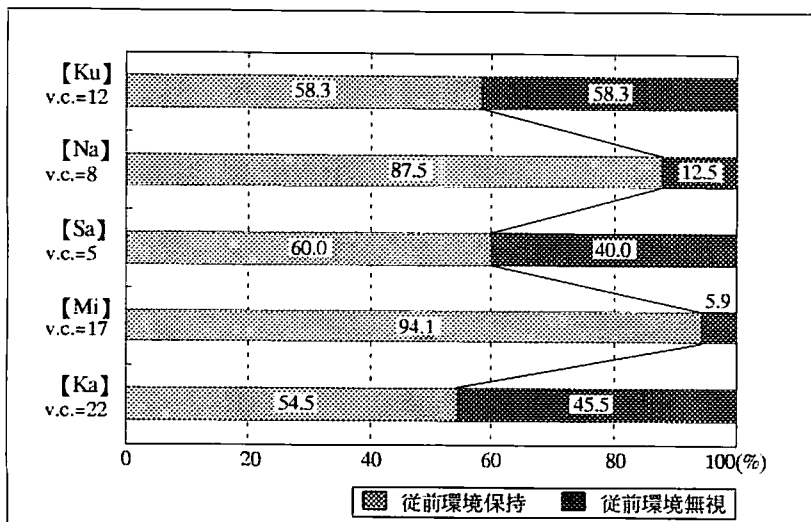


図2-19 リロケーションの背景（団地間比較）

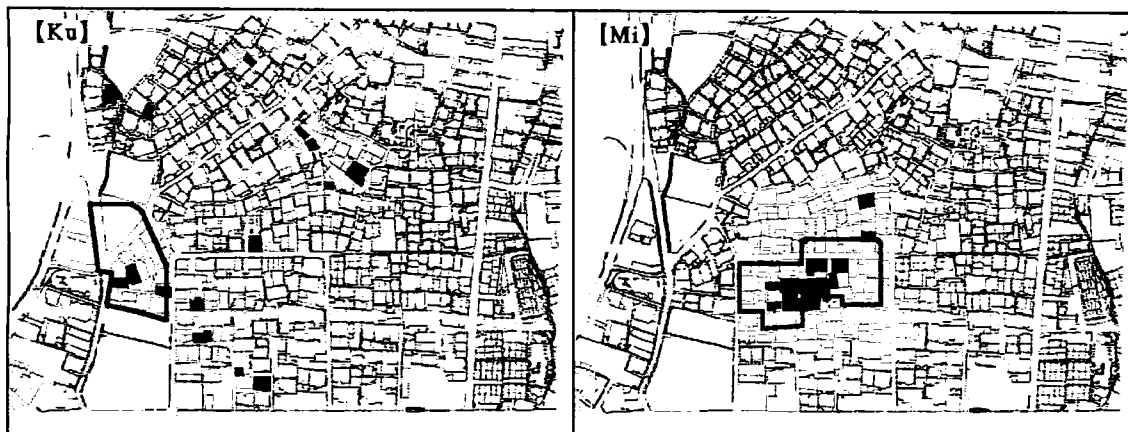


図2-20 団地用地と入居者従前住戸の位置関係

2-4-2 空間構造の変化

「地域固有の生活価値」の変化に関わる空間構造の変化の一つは、戸建住宅における「塀・門」の新設である。従前は住戸と路地は開放的に連続し、境界が曖昧で、路地は公私が重なった領域であった。敷地境界線の明示の他に、道路の拡幅整備に伴う通過交通の増加や地区外住民の流入を懸念し、防犯性の向上と住戸外からの視線の遮断を目的に存置の5割強、新築の9割弱が、事業を機に「塀・門」を新設している（図2-21・22）。しかし、そのことが結果的に住戸の閉鎖化を招き、気軽な近所付き合いや防犯性等を低下させる一因になっている<31・13>。

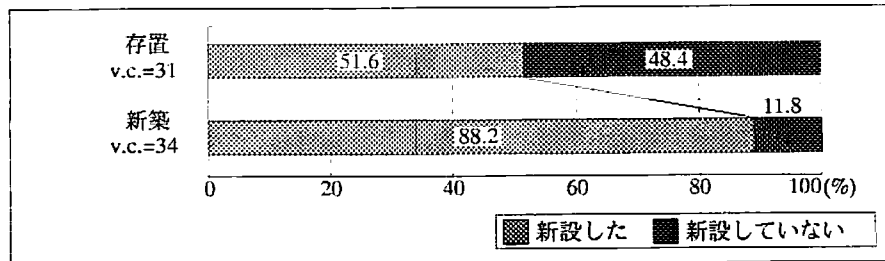


図2-21 「塀・門」の新設

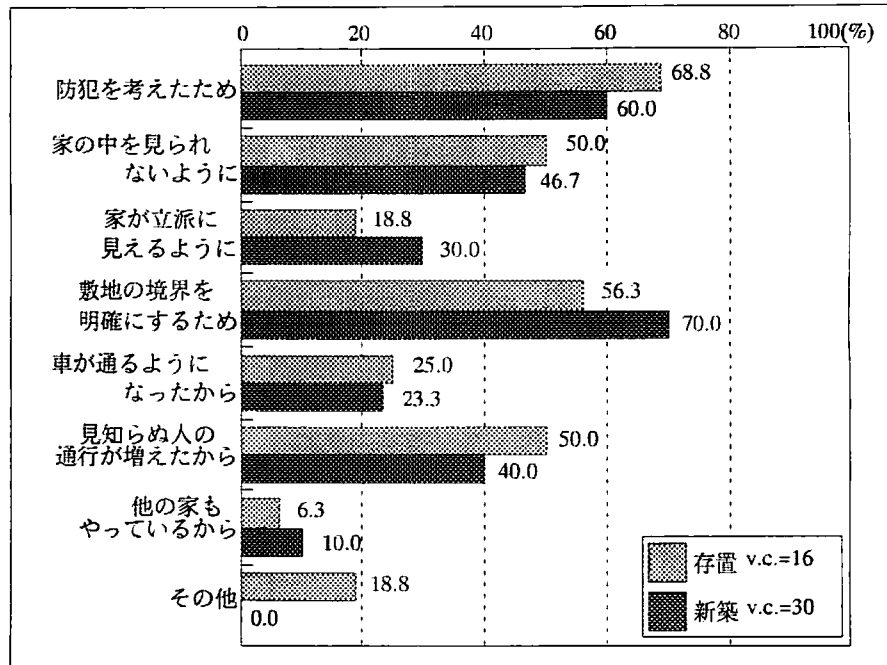


図2-22 「塀・門」を新設した理由

二つ目は、戸建住宅の庭面積の変動である（図2-23）。存置の6割弱には変動がみられないものの、事業時に生じた残地の買い取りによる拡大や、道路拡幅等に伴い敷地の一部を売却したことによる減少等、庭面積に変動が生じている例が見られる。新築は総じて宅地面積が増大しており、6割強の住宅の庭面積が増大している。庭面積の増大は、生活行為や物の置かれる場所が宅地内に完結する傾向を促進する（図2-10）。加えて、住戸と道路との間に「アキ」が生じることで、両者は一層隔離される。

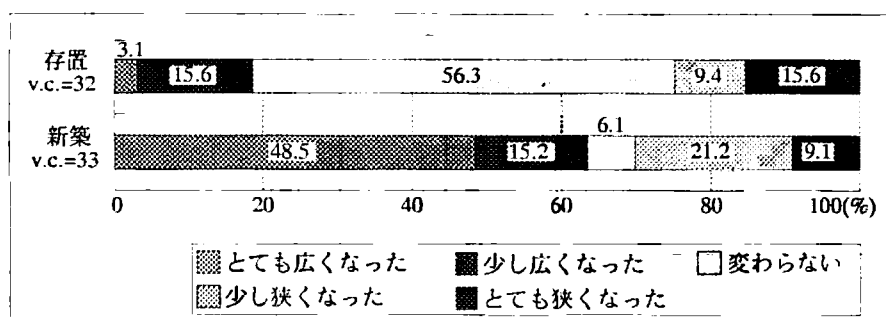


図2-23 庭面積の変動

三つ目は、戸建住宅の平面構成の変化である。事業前後の住戸平面の代表例を比較すると（図2-24・25）、従前は、玄関が直接、居間や台所等の日常の居場所に連続するといった狭小住宅の特性を備えた間取りに加えて、カドや路地といった外部空間への開放性や連続性も高く、他者の気怪な立ち寄りを可能にしていた。事業後は、玄関と居間や台所等の日常の居場所との間に廊下等が設けられたことで、外との接続性が弱まっている。むしろ玄関は、非日常の場である座敷との関係を密にする傾向がみられる。

四つ目は、道路の性格の変化である。従前のカドや路地は通路でありながら、炊事や洗濯、井戸端会議等が行われる安定した生活空間でもあった。事業後に、路地から拡幅整備された道路へと変化したことで、車の通行が頻繁で、日常生活の場としては不安定な純然たる公道へとその性格を変えている<26>。そのために、現在の存置や新築の道端や広場への物の置かれ方に着目すると（表2-8）、ポケットパーク、囲地の広場等に比べて、車道や歩道、緑道へは、表出や溢れだしを展開させにくい状況が窺われる。

戸建住宅、特に新築では、整備事業に伴う「塀・門」の新設、庭面積の増大、住戸平面構成の変化、及び道路の性格の変化等によって、公私領域が分離され、住戸と道路との物理的・心理的距離が一層増加している。そうした空間構造の変化は、従前の住戸と路地の接続性の高さに対峙し、道端へのヒト・モノ・コトの表出・溢れだしや多様な近隣関係の

減少といった、「地域固有の生活価値」の変化に作用する要因のうち、物的側面の代表的なものと考えられる。

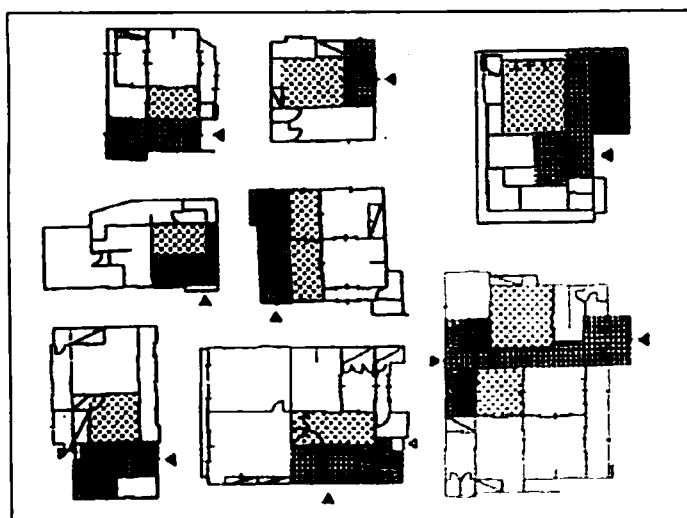


図 2-24 住戸平面構成の代表例 (事業前)

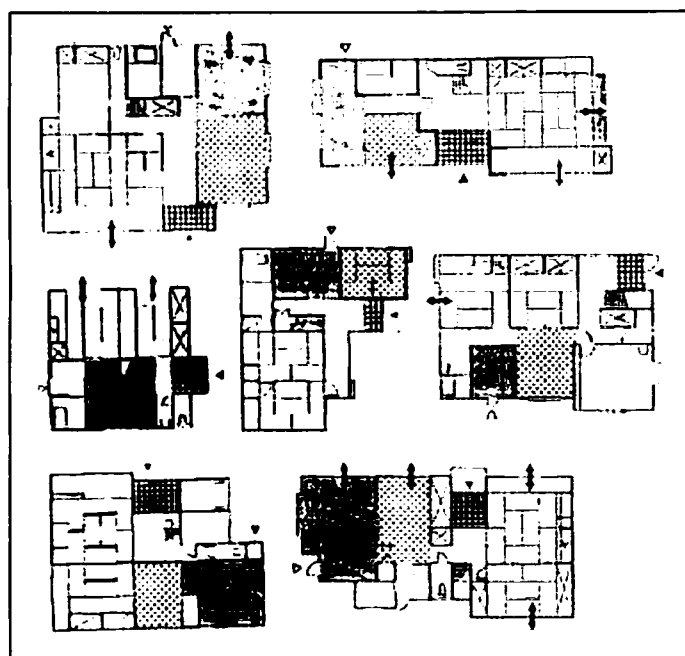


図 2-25 住戸平面構成の代表例 (事業後)

[凡例 (図 2-24・25)]

- : 玄関
- : 食堂・台所
- ▨ : 居間
- ▲ : 玄関
- △ : 勝手口
- ↔ : 掃き出し窓 (図-17)

表 2-8 道端や広場への物の置かれ方 (戸建のみ)

		該当住戸数/隣接住戸数 (): %
道端	車道	24 / 80 (30.0)
	歩道	8 / 21 (38.1)
	緑道	10 / 25 (40.0)
広場	ポケットパーク	9 / 11 (81.8)
	団地共用空間	1 / 1 (100.0)

整備事業を機に、空間構造を大きく変化させた新築に対して、団地も住戸の閉鎖化がみられる。しかし、・バルコニー等の半戸外空間や住戸等の専用空間の狭小性、・戸建住宅の前面道路の公共性の高さに比して、団地内通路や階段等の住戸近傍空間や広場等は団地住民の間での共用性が高いこと、・共同居住等、集合住宅の有する基本的な特性によって、前述の通り、ヒト・モノ・コトの表出や溢れだし等の共用空間の領有化¹⁴⁾や多様な近隣関係等の共同性が、比較的容易に発生する可能性がある。また、集合住宅の基本特性と従前の空間構造の間には共通性も窺え、従前の近隣関係がまとまって入居する場合には、近隣意識も連続することで、結果として「地域固有の生活価値」の継承につながる。

しかし、各団地の住空間計画には固有の特徴が窺われ、特に、住戸と共用空間の関係性のデザインにその一端が窺われる(図2-26)。そこで、各団地の住戸平面構成を、従前のそれ(図2-24)と比較すると、Kii・Mi は従前と同様、玄関と居間や台所等の日常的な居場所が直接連続しているものの、他の3団地では、玄関の位置と生活の向きが一致しておらず、住戸内の気配や様子が玄関付近には伝わりにくいと予想される。続いて、住戸の開放性に着目すると、接地階の場合は、各団地共に、居間や食堂等の日常的な居場所には掃き出し窓が設置されており、かつ、それらは共用通路や広場に直接面しているなど、従前の住戸と路地・カドの関係を継承していると言えよう。しかし、非接地階に着目すると、Mi 以外の団地では、住戸と共用通路が直接繋がっているのは玄関だけであり、接地階と比較しても、また、従前住戸と比較しても住戸の閉鎖化は否めない。

このように、5団地の中では、Mi が最も既存の環境的・歴史的・社会的側面との応答を意識した住空間計画を実践しており、その代表例が、従前の路地やカドを彷彿させる「続きバルコニー(立体路地)」の計画であろう。それは路地やカドと同様、膨らみとすぼみを繰り返す有機的形態が特徴的で、共用通路としての通過動線への対処に加えて、従前の路地やカドで見られた、日向ぼっこや夕涼み、植木の手入れといった滞留行為をも許容する空間に成りえている。加えて、「続きバルコニー」に直接面する室空間は、居間や台所といった公室が中心であり、プライバシーを必要とする私室部分は「続きバルコニー」には面しておらず、住戸の開放化を無秩序に進めるのではなく、公一私のヒエラルキーに基づく、正当的な計画が実践されている。

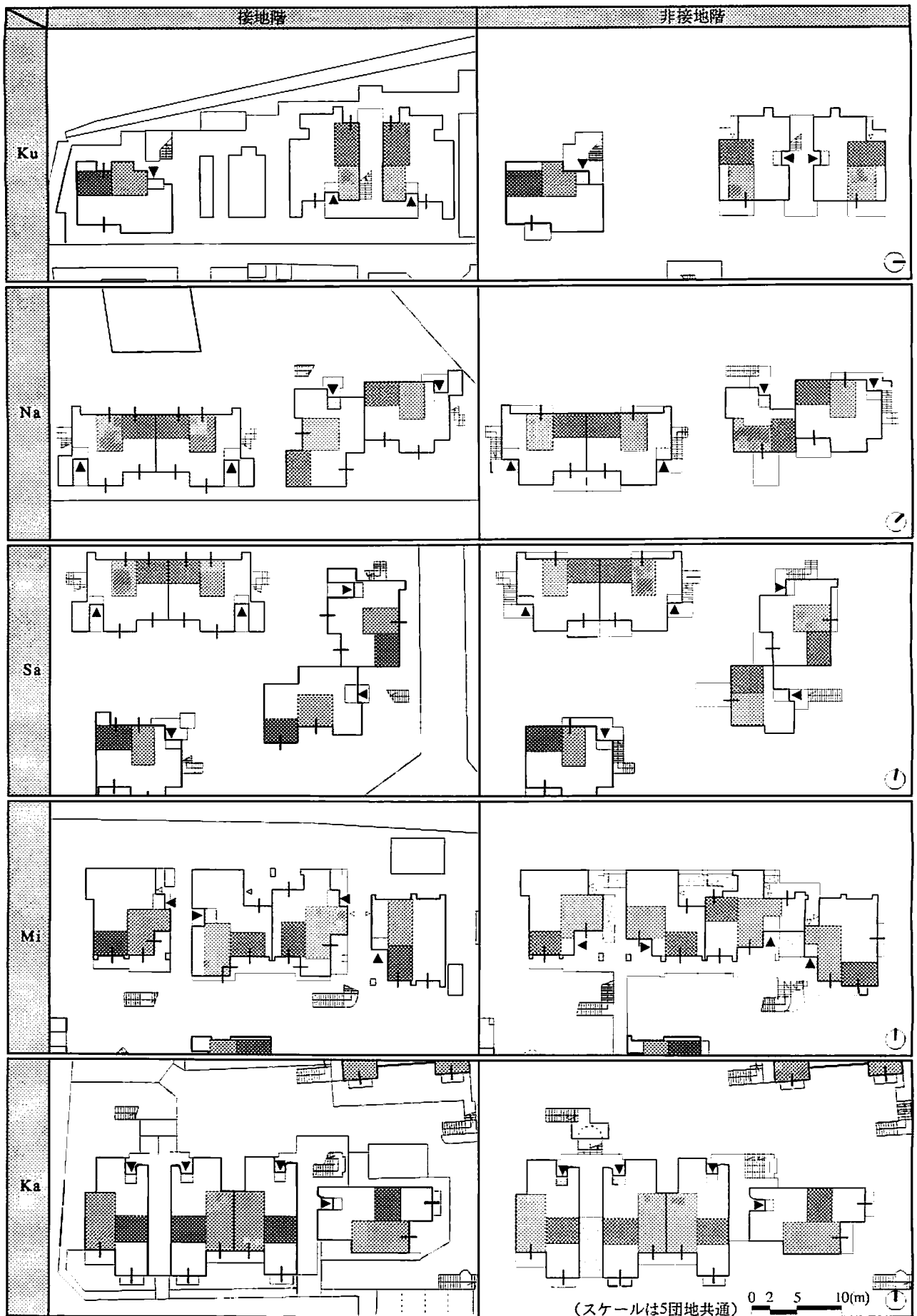


図2-26 住戸と共用空間の接続性

【凡例】

- 居間
- 食堂・台所
- 玄関
- ▲ 玄関
- △ 勝手口
- ⊕ 掃出し窓

さらに、Mi は住民参加による計画づくりが行われており、その一連の流れを通じて、・住民が住環境づくりの主体であるという気運を計画段階から高め、意識づけたこと、・外構をつくりすぎずに、その利用や維持を住民に委ねる余地を残した計画を行ったこと¹⁵⁾、・その結果、外部空間が領有の場として住民に認識されたこと等の計画特性と、住民間に内在する自律的な住環境づくりの土壌が保持されたことが相まって、隣接する存置住民をも巻き込んだ共同菜園づくりが行われ、産物のやり取りや<38>、近所付き合い<35>が展開される等、ハード・ソフト両面にわたる自律的な住環境形成が行われている（図2-27）。

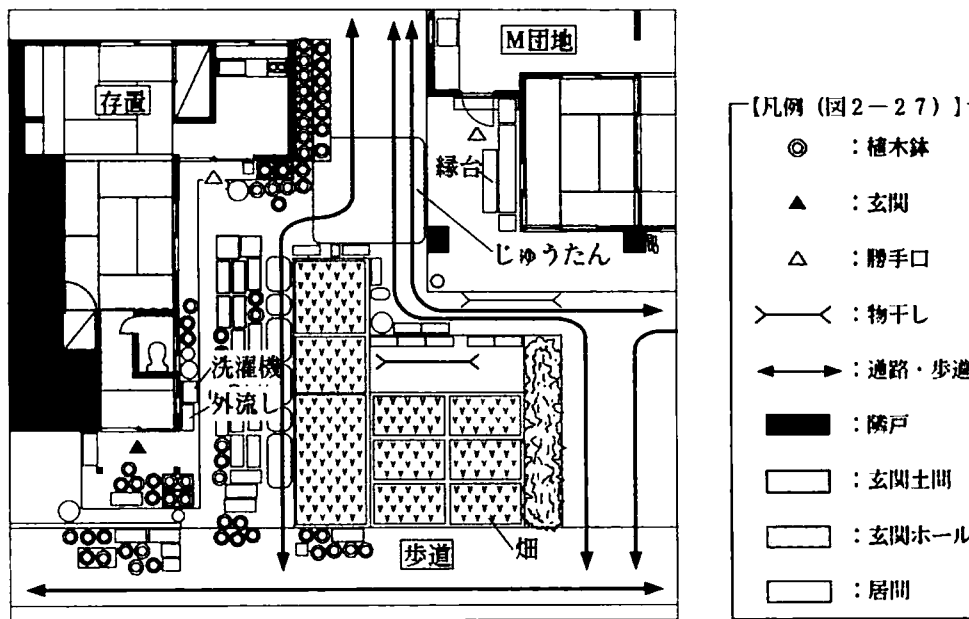


図2-27 存置とMi団地の共用庭園

2-5 小括

整備事業に伴い、従前の劣悪な物的環境は、道路の拡幅整備、宅地や改良住宅の整備等によって改善されている反面、道端へのヒト・モノ・コトの表出や溢れだし、多様な近隣関係等の従前の代表的な「地域固有の生活価値」は、住宅種別毎に若干の違いはあるものの、変化したことが明らかになった。存置でも、周辺環境の変化に対して取り残された印象を抱く住民が多く、地域の中で孤立する恐れが生じている。

その背景には、地域の住環境づくりに対する住民の関与の仕方の大きな変化がみられる。従前は住まいづくりだけでなく、土地を出し合って路地やカドを生み出すなど、住民によ

る自律的・包括的な住環境づくりが行われていた。整備事業を機にそれらは、行政による他律的なシステムに代替化し、住民が自立性を発揮する機会が抑制されている。と同時に、道路網や公共施設、改良住宅、戸建住宅用地等の基盤整備は行政主体で、住まいづくりは住民主体で行われたことで、住まいづくりと基盤づくりの主体が、従前の一致、整合から分離へと変化している。それらの過程は、公私領域が重層化した出し合いの路地等、限られた空間を巧みに「使用」し合うといった従前の相互性や共同性が重視される集住の価値観から、住宅や宅地の「所有」といった個人の財産価値重視への移行と軌を一にする。

主体の分離や「所有」価値の重視は、住民が他者との関係性を考慮することなく、完結的、自助的な住まいづくりに専念する状況をもたらし、結果的にプライバシーの確保や住戸内の快適性・利便性、格式性の重視といった「一般的な生活価値」に基づいて、住戸規模の拡大や専用庭の確保、塀や門の新設等が行われている。その場合でも、住民自身は、そうした空間構造の転換が従前の「地域固有の生活価値」の変化につながることを、換言すれば「一般的な生活価値」と「地域固有の生活価値」の各々に対応した物的環境が互いに相克的な関係にあることを予見していなかった。そのために、道端への表出・溢れだしや日常のかつ多様な近隣関係等が、従前に比べて変化したことを事業後に初めて実感する状況を招いている。

これは、住民に対して、整備事業という地域環境のハード面の更新がソフト面をも変化させる可能性があるという意識づけや理解を深められなかったことに一因があると言える。また、既存修復型の整備手法は、従前の空間構造を尊重しつつ事業を展開しているが、住戸を存置させることだけでは、「地域固有の生活価値」の継承・発展を実現することはできないと言える。今後の整備事業は、住環境形成に対して、「地域固有の生活価値」の具現者である住民の自律的な関与を実現する仕組みを計画に内在させることが求められる。ソフト面では、住民自身が「地域固有の生活価値」を自覚的に認知し、地域の環境形成主体となることを触発する住環境学習的な仕掛けである。それは、住民間に集住の「創造的気運を醸成」することに「地域固有の生活価値」を見いだす意識を高めることになる。ハード面では、住民の生活そのものが地域の環境形成につながるような計画である。そのためには、道路や広場等に余地を残した空間を計画する等、従前のカドや路地と同様に、住民が地域環境に対して自律的に働きかける余地と契機を付与することであろう。

【注釈及び参考文献】

- 1) 「小集落地区改良事業」を一般の不良住宅密集地区に援用した「住環境整備モデル事業」の事業採択要件である、「住宅密集度 55 戸/ha 以上」を越える既成市街地を指す。
- 2) 野澤康『既成市街地の住宅再編のあり方』「都市型住宅・住宅地の基本要件」、日本建築学会、pp.92-97、1996.7
- 3) 佐藤滋『改善型まちづくりの系譜』「市街地像の協議のための技術と制度 参加型まちづくりの展望(3)」、日本建築学会、pp.28-35、1996.9
- 4) 高見沢邦郎『東京区部における改善型地区整備事業の計画と実践過程に関する考察』、日本建築学会計画系論文報告集 第 426 号、pp.91-100、1991.8
- 5) 佐藤圭二『住環境整備の系譜』「市街地像の協議のための技術と制度 参加型まちづくりの展望(3)」、日本建築学会、pp.20-27、1996.9
- 6) 張俊鍋『改善型まちづくりによる地区環境整備計画論 一庄内南北地区まちづくりの中間報告一』、日本都市計画学会学術研究論文集 第 25 号、pp.139-144、1990.11
- 7) 佐藤圭二・松山明・天野ゆか『コミュニティ住環境整備事業における住宅・住環境改善の事業方式と事業の進捗状況に関する研究』、日本建築学会計画系論文集 第 468 号、pp.151-159、1995.2
- 8) 田島哲・高見沢実『「改善型」まちづくりと「改造型」まちづくりの比較検討』、日本都市計画学会学術研究論文集 第 26-A 号、pp.169-174、1991.11
- 9) 鈴木成文『住戸近傍における生活領域』「いえ」と「まち」、鹿島出版会、pp.133-195、1984.6
- 10) D. Harvey , Social Justice and the City, Edward Arnold、1973、(西山康夫『イギリス都市計画の歴史的構造 一物象主義の系譜一』、〈博士論文〉中の p28)
- 11) 人生移行に伴い遭遇する、未体験の構築環境への人間の適応様態を、心理的・行動的・対人的・文化的側面から時系列的に捉えること。(高橋鷹志・他『建築・都市環境における移行』、「人性移行の発達心理学」、北大路書房、pp.322-341、1991.12)
- 12) 横山俊祐・延藤安弘『高密度住市街地における共生価値生成の構造に関する研究一価値の顕在化へ向けての住環境計画』、日本都市計画学会学術研究論文集 第 25 号、pp.211-216、1990.11

- 13) 内田雄造『同和地区の環境整備計画・事業における先進的試みと一般施策に与えた影響』「同和地区のまちづくり論」、明石書店、pp.331-353、1993.1
- 14) 「領有」とは、「所有せずとも、当該空間の使用可能性・利用可能性を自らのものとして活用していくこと」（山本哲士『モノの文化技術と存在論』「建築雑誌」vol.106、No1315、日本建築学会、pp.29-30、1991.1
- 15) 福田由美子・延藤安弘・横山俊祐・稲田太『賃貸型公営コーポラティブ住宅計画の評価に関する研究(2) 一外構計画における考察』、日本建築学会大会学術講演梗概集 E、pp.267-268、1992.8