

書評

『計画的な小集団開発』

これからのいえづくり・まちづくり』

延藤安弘他著、学芸出版社、1979年

中林 一樹*

本書のタイトルでもある「計画的な小集団開発」は、あまり聞きなれない計画用語である。著者らによると、「計画的な小集団開発とは、小数の地権者等の共同による住居群の開発を、生活・管理・街区形成・景観形成の諸側面から、必要にして可能な最適小集団単位ですすめ、住宅供給・環境形成の連動をはかる住宅地整備の手法である。(p. 235)」と概念規定をおこなっている。即ち、本書はサブタイトルに示すように、一方では相変わらず戸建持家供給への強い志向に支えられた“ミニ開発”の増大と他方ではますます大規模化(かつ遠隔化)する(公的)共同住宅供給という、二極化したともいえる現代の大都市地域での住宅供給において、ミニ開発の無計画性に“計画性”をもたせることによりそのプラス面を活用し、同時に開発可能性からも一定の限界に達しつつある大規模開発に対する小集団開発のメリットを活用した、ひとつの住宅供給手法の提案である。

本書の構成及びその概略は以下である。1部・ミニ開発を考える、2部・計画的な小集団開発の提案、の二部構成をなしており、1部では、現代の都市住宅戦略のなかでミニ開発の意味することを需要、供給、制度・行政の各面から、大都市地域の中でも特に住宅の零細化の著しい京阪地域での実態分析をおこなっている。特に行政面での対応として、2部で提案する計画的な小集団開発が有効に実現されるための骨格的基盤と位置付けられていく「地区詳細計画」について、その胎動を、札幌市の住区整備基本計画、横浜市の新横浜駅北部地区計画、大阪府細街路等整備事業、豊中市庄内南部地区整備計画、の4つの事例を中心に検討し、計画的な小集団開発が、単なる“いえづくりミニ開発”から“まちづくり”に展開するうえでの地区詳細計画の必要性を論じている。2部では、先ず住宅地計画の思潮の国際的動向を検討するなか

から、Small Scale(小単位で計画)、Territory(領域性を計画)、Autonomy(計画に自立性を)の三つの面で、計画思潮が転換しつつあるとし、これらの諸点に加えて日本の住文化(どういう住み方をし、好むか)をも検討して、これからの都市住宅の原理を「小集団性」、「地縁性」、「いえにわ型都市住宅」の3点に集約し、多数のモデル・ケーススタディーをもとにミニ開発から計画的な小集団開発への展開を試みている。その上で、この計画的な小集団開発の実現手段、特に制度手法及び諸主体(地主・住宅供給業者・需要者)の協同・共同化促進のための方策を述べ、提案としている。

さて、本書のユニークな点は、従来、宅地の細分化による過小宅地での高密度木造住宅建設として、その結果が日常的な居住環境の悪化は勿論、防災条件も悪化し、さらにその建売価格形成における地価の押し上げなど多方面で問題視されてきた、いわゆる“ミニ開発”に関して、こうして開発・供給される住宅(戸建分譲住宅)がシェアとしてはもはや大都市地域での住宅供給の主流を占めてきている現実を直視し、この多大な需給のエネルギーを活用しつつまちづくりを展開していくという現実的な発想にある。つまり、市街地の外延的拡大の過程でとりのこされた小規模未利用地や既成市街地での利用更新の形でおこなわれる“ミニ開発”が、幾多の問題点を有しているとしても、一方的に規制強化することによって問題解決をはかることは現実的に困難であるとともに、そうした間にもいたるところでミニ開発化が激しく、その行き着く先が極めて劣悪な市街地の出現であることが明白であるとすれば、その建築設計の側面における一定程度の開発水準向上を最低の獲得目標としつつも、この「小集団開発」が大規模開発にくらべてより柔軟に地域条件に対応しうるし、さらにその積み重ねを「計画的」になしていくことによってのみ、都市を全面的につくりかえていくことが可能ではなからうかと発想していることである。従って、それは当然、個々の住宅建設という物的供給に止まるものではなく、いえづくりからまちづくりへ展開させることこそが、「計画的な小集団開発」のより本質的な理念ではあるはずである。本書において、この基本的理念を見失いしうならば、2部で多

* 東京都立大学都市研究センター・理学部

くの紙面をさいておこなっている「小集団開発」のケーススタディが極めて矮小化され、曲解されてしまう恐れがないではない。もっとも、それは著者の責任ではなく全く読者の責任なのであるが、本書の全体構成のなかで、この点についてはより強調されても過ぎることはないといえよう。評者がこうしたことを感じたのは、この計画的な小集団開発の理念のひとつに、Small is beautiful という価値感の転換が論述されているが、それは決して Small is best を意味するものではないということからである。本書のテーマについていうならば、計画的な小集団開発方式の地区スケールにおける限界点を明らかにすることが、この提案をより現実的なものとする上で必要不可欠ではなからうか。それは、市街地のなかの多様な類型地区でのモデル・ケーススタディーを繰り返していくことが必要であろう。この点に関しては、著者らの今後の研究の発達に大いに期待するところである。それによって、2部で縦横に展開されている「小集団開発」のケーススタディーは、より活き活きとした提案となりうるのではなからうか。たとえば、著者らによれば、「計画的な小集団開発」は、①わが国の都市の高密度性、土地の稀少性から、必然的に集合性をもたざるをえない、②わが国の住文化から居住者の生活行為と生活心理を反映すれば家と庭の一体性、識別性のあるデザインに工夫をこらすこと、③住居集団の間にコモンスペースを介在させること、の3点を要件とするもので、そのプロトタイプを「いえ・にわ型都市住宅」として提案している。そして、開発面積7,000㎡、住戸面積80㎡とした“ミニ開発”を、6戸減らして56戸開発とし、一戸建住宅の場合の利用不能な棟間空間を集合化し(2~4戸の連担住宅化し)共同スペースを配置した“小集団開発”と比較している。それによれば、一戸当たりコストはミニ開発の場合に比べ7%増にすぎない(P.231)。こうした多くのケーススタディーは、従来のミニ開発をちょっとした工夫で、数段良好な小集団開発が可能であることを示して

いるともいえる。しかし、先述の如く、計画的な小集団開発のより重要な提案は、こうした小集団開発の工夫よりも、そうした小集団を個々バラバラの開発行為としてではなく、住区(地区)という広がりの中で計画的に実現していく方法論にあるはずである。それは、結局のところ、「自治体が積極的な開発コントロール手法をもつ」ことであり、「具体的には、地区計画という地区・街区レベルの総合的空間計画が自治体と住民の協力によって策定され、それによって、いえ・にわ型都市住宅の開発の位置・時期等をコントロールすること(P.273)」であると述べているのであるが、この地区詳細計画についてのケース・スタディにより重点を置くことによって、「計画的な小集団開発」の提案はさらに現実性を高めよう。それは、各地で胎動しはじめている多様な「地区詳細計画」は、あえて一括すれば、地区での公共施設整備を軸とした地区整備計画であり、地区内の住戸等の開発は個別的であることを前提とせざるをえない現況に対して、住戸開発にコーポラティブな建設及び共同スペースの確保を特徴とする「小集団開発」が実現されることにより、「地区詳細計画」すなわち地区環境整備の内容・方法の新たな展開の可能性を示すことに他ならないということなのである。

とはいえ、大都市地域においてますます増大する“ミニ開発”に対し、その莫大な需給のエネルギーを活用して地区整備を展開していくという積極的な提案としてまとめられた本研究は、大都市居住問題が深刻化しつつある今日、極めて有意義なものであることは言をまたない。

なお、本書の著者である延藤安弘氏には、本都市研究センター昭和52年度Aグループ研究会において、本書にまとめられた提案も含めて「近畿地域における宅地開発状況」について発表していただいていることを付け加えておく。