

city&life

都市のしくみと暮らし

NO.122

Apr.-Jul. 2018

特集

これからの住まい・暮らし——
やわらかい都市へ

巻頭言

理想的な「住まい」と「暮らし」とは

2016年度から2025年度までの10年間の住宅政策の指針となる「住生活基本設計」が閣議決定されてから2年が経過した。「住生活基本設計」では、居住者からの視点、住宅ストックからの視点、産業・地域からの視点という三つの切り口から八つの目標が掲げられた。「住生活基本設計」は、少子化、高齢化や人口減少などを背景に、日本の住宅政策や住宅市場のあり方に大きな転換を迫るものであり、実効性を伴う構造改革が急務であることを示した点で十分注目されている。

しかし現状を見る限り、計画に基づく政策が順調に進捗しているとは言い難い。住宅の流通戸数に占める中古住宅の割合を見ると14.7%（13年調査）にとどまっており、この比率はここ数年むしろ低下している。

では私たちは実際に、どのような住まい、暮らし方を好み、実現しようとしているのだろうか。

そもそも「家」は、単に暮らす場所なのだろうか。家族が代々受け継ぎ、歴史を育む場でもあれば、資産としてこれを保有するという考え方もある。

識者へのインタビューや取材、データから、現代の住まい・暮らしの実態を探り、今改めて日本人の住まい方のこれからを考える。（編集部）



表紙・裏表紙——およそ半世紀にわたって住み継がれる工業化住宅「セキスイハイムM1」(関連記事:p22)
photo:坂本政十郎

特集

これからの住まい・暮らし——
やわらかい都市へ

contents

座談会	2020年、私たちの住み方は変わるか 陣内秀信×大村謙二郎×木下庸子	2
ルポ	住宅すごろくを超えて ①「住まいと土地」 ②「住まいと家族」	10 16
インタビュー	三世帯、四世代が住み継ぐ、プレファブ建築の物語	22
連載	スキマファイル⑩ 横浜・野毛界隈のディープゾーンを行く	30
連載	子どもたちの「笑顔」に会いに行く⑩ 認定こども園 相模林間幼稚園「子どもたちの自発性を育む、初めてのすべり台」 幼保連携型認定こども園 ひまわりこども園「みんながずっと居たくなる〈ふれあい〉の園庭」	34
	back number・information	38

2020年、私たちの住み方は変わるか

日本の将来推計人口（2012年1月推計・出生中位・死亡中位）によると、後期高齢者（75歳以上）は2025年全国で2179万人（2015年比で32％増加）、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）では2015年比で44％増加と推計されている。日本は世界に例のない高齢社会へまっしぐらで進んでいる。一方、需要／供給を無視した新築住宅建設は続いている。すでに全国の空き家数は1000万戸を突破しているといわれ、2023年には空き家数は2000万戸を超えるだろうという予測もある。空き家の増加は都市の荒廃を招き、ひいては都市の機能不全にもつながりかねない。少子化・高齢化、人口縮小が現実味を帯びる2020年代、私たちの住処はどこにあるか。

photo:坂本政十賜

陣内秀信

法政大学特任教授、建築史家／本誌企画委員

大村謙二郎

筑波大学名誉教授／本誌企画委員

木下庸子

工学院大学教授、建築家／本誌企画委員

団塊世代の理想郷としての郊外

大村——1973年に建築家・都市計画家の上田篤さんが『朝日新聞』に「住宅すごろく」を発表しました。これは、戦後日本人の住み替えの諸相をすごろくに見立てたもので、上田さんが発案し、それをもとにイラスト化したものです。間借り住まいやアパートの一人暮らしを「ふりだし」に、結婚を機に民間アパートに移り、そのあと公団の団地が当たり、最終的には郊外に庭付き一戸建てを持って「あがり」というものでした。いわゆるサラリーマンの標準的ライフスタイルに対応した居住

形態の変化を図式化したもので、都心に暮らすサラリーマン家庭ならば納得できるものでしたね。

今回みなさんと話をするにあたって、自分自身の居住歴を思い出してみたんですが、けっこういろんなところに住んでいて、住居スタイルもさまざまだったことがわかりました。よく貸家か持ち家かと言われますが、私の場合、父親が紡績会社に勤めていた関係で転勤が多く、それもあって子どもの頃は社宅住まいが長かったですね。

木下——居住歴を拝見したら、戸建ての社宅というのがあって驚きました。

大村——ここはすごくて、敷地が100坪を超えるような家でした。今でこそ社宅は激減しましたが、1960、70年代にはけっこうあったんですよ。バリエーションも豊富で、一戸建ての社宅もあれば、階層性のある社宅もあって、いわゆる幹部職員向けと平社員向けでは、広さも仕様も違っていて、空間的にも分離していました。うちが一戸建ての社宅に住めたのは、父が工場長だったからです。なにせ玄関が表と裏に二つあるような大きな家で、おそらく僕が住んだ家のなかで、一番大きな家だったと思います（笑）。

話を住宅すごろくに戻しますと「あがり」、すなわち終の棲家が、郊外の一戸建てというここで想定されていたモデルそのものが、バブル崩壊と共に消滅しました。バブル崩壊前は、住むための場所とはいえ、投資目的もあって、家を持ちたいというニーズはすごくあったと思います。国も政策として持ち家を後押ししていましたからね。しかし、今はまったく状況が変わりました。地方ではいまだに戸建て持ち家志向は根強くあるようですが、少なくとも東京、大阪などの大都市圏では、ほぼなくなりましたね。

木下——私も、自分の居住歴を書いたことがあるんです。雑誌の企画がきっかけで、自分がかつて住んだ住まいの足跡をたどってみたんですよ。大村さんと同じように、私も転勤族で24年間に20回以上移っています。

大村・陣内——おお、平面図も描かれている！

木下——普通では、こんなに何度も住まいを替えないでしょうが、なぜかあまり抵抗はなかったですね。記憶に残る初期の住まいは、日本住宅公団（現・

UR都市機構）の阿佐ヶ谷団地。ここは、前川國男設計のテラスハウスが有名ですが、阿佐ヶ谷団地は、それとは別に3、4階建ての中層住宅も建っていて、私が住んだのはそっち。私のピアノの先生がテラスハウスの方に住んでいて、子ども心にうらやましかったですね。ただ、一戸建てに住んでいる友だちが多くて、なんでうちは違うんだろうと思いながら育ちました。その後父の転勤でニューヨークに移りますが、まさに価値観が覆されるような大きな衝撃を受けました。とにかく部屋の広さにびっくり。中流家庭が住む家でアメリカではとりたてて広い家ではなかったようですが、日本人、しかも子どもには衝撃が大きかった。冷暖房完備で、いつでも蛇口からお湯が出るのにも驚きました。

今は、設備に関してもいえば、日本は完全にアメリカを追い抜きました。私の設計した実家にアメリカの友人を招



陣内秀信

じんない・ひでのぶ —— 1947年福岡生まれ。東京大学大学院工学系研究科修了。法政大学特任教授、建築史家。工学博士。著書に『世界の水辺都市を巡る《ヨーロッパ・アジア、そして日本》』（弦書房、2016）、『イタリア都市の空間人類学』（弦書房、2015）など、編著書に『水都学I-V』（法政大学出版局、2013-2016）他多数。

大村謙二郎氏の居住歴

1	1947.11～1947.12	兵庫県洲本市：社宅（平屋長屋）
2	1948.1～1951.01	滋賀県彦根市：社宅（平屋長屋）
3	1951.02～1953.12	兵庫県芦屋市：戸建て借家
4	1954.1～1959.8	滋賀県長浜市：社宅（戸建て）
5	1959.9～1965.3	兵庫県神戸市：戸建て持ち家
6	1965.4～1966.12	世田谷区等々力：賃貸アパート
7	1967.1～1972.05	横浜市たまプラーザ（東急電鉄の大規模開発地）：戸建て持ち家
8	1968.04～1970.10	文京区本郷落第横丁：下宿風間借りアパート（設備共用4畳半）
9	1972.6～1972.9	川崎市宮前平（民間企業の集合住宅団地）：持ち家マンション
10	1972.10～1974.5	調布：持ち家マンション
11	1974.6～1974.9	ドイツ・ブラウボイレン：間借り下宿（ドイツ人家庭の一室入居）
12	1974.10～1976.9	ドイツ・カールスルーエ郊外住宅地：ドイツ人所有の連棟型テラスハウスの2階部分（独立玄関で1LDK）賃貸
13	1976.10～1980.12	調布：一棟独立型持ち家マンション（2DK）
14	1981.1～1984.2	板橋区志村坂上：一棟独立型持ち家マンション（3LK）
15	1984.3～1999.04	志木市志木ニュータウン（大型住宅団地）：持ち家マンション（4LDK）
16	1984.4～2012.3	つくば市研究学園地区：公務員宿舍（単身用）
17	1999.5～2012.4～2017.8 2017.8～	中野区沼袋（木造密集市街地）：戸建て住宅 中野区松が丘：中古マンション（持ち家）を仕事場として 中野区沼袋：賃貸マンションを仕事場として



大村謙二郎

おおむら・けんじろう ― 1947年兵庫県生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。筑波大学名誉教授。工学博士。都市計画史、都市住宅政策。共著書に『現代都市法の新展開 持続可能な都市発展と住民参加』（東京大学社会科学研究所、2004）、『日本の都市法の新展開 持続可能な都市発展と住民参加』（東京大学社会科学研究所、2004）他。

待したら、床暖房に驚いていました。この半世紀で、日本の住まいは、目覚ましく変わったことは間違いありません。ただ、大村さんもおっしゃったように、いくら進歩しても、家を持つことが叶わなくなったことの方が大きい。そもそも家を持ちたいという意識も薄れつつあるようです。とくに若い世代でその傾向は強いと聞きました。大村 ― 地域性があると思います。確かに大都市に住む普通のサラリーマン家庭では家を持つことは難しいかもしれません。でも、地方では、まだまだそうした意識は根強くあって、よく知られているのは富山県ですが、30歳代で結婚すると一戸建てを持つのが普

通らしいです。東京や大阪の地価の高いところで一戸建てはムリでしょうが、逆にマンション需要は急速に高まっているようで、どうせ買うなら、郊外の一戸建てに住んで遠距離通勤をするよりも、なるべく都心に近く、しかも駅のそばに建つマンションの方がいいという若者が多いようです。今、駅のすぐそばにタワーマンションがばんばん建っていますが、おそらく背景にはそういうことも関係しているように思います。

陣内 ― 郊外に一戸建ての家を持つのが理想という時代が確かにありました。われわれの世代、いわゆる団塊世代の夢だったんですよ、それが。TVドラマの金妻シリーズがヒットした頃が、そのピークだったと思います。こういう郊外が注目されるようになったのは、実は最近のことなんです。いわゆる山の手志向というのが顕在化してくるのは東京の場合明治期からですが、山手線の内側、駒込や西片町、麻布とか松濤などの大名屋敷だったところが住宅地になる。これが第一山の手で、次にその外側、建築家の横文彦さんが住んでおられた五反田とか南平台が第二の山の手、さらに拡大して山手線の外側、吉祥寺や成城、田園調布が第三の山の手。いわゆる第四の山の手というのは、さらにその外側、とくに西側ですが、東急田園都市線に代表される都心から30～40km圏の郊外住宅地で、これがわれわれ団塊世代のあこがれの地になったわけです。この第四山の手は、ほとんどが一戸建ての持ち家。また、パルコ出版が出していた雑誌『アクロス』ではこんな言い方をしていたんです。山手線の内側はインターナショナルシティで外国人のお金持ちが住

むところ。日本人は山手線の外側、ベッドタウンに一軒家を持ち、そこから山手線の内側にある会社に通勤する、それが東京人のライフスタイル、みたいなね。もちろんイメージでしょうけど。

大村 ― 郊外といえば「たまプラーザ」や「つくし野」辺りがまさにその典型だと思いますが、今、居住者の高齢化が問題になっていて、そうした郊外をどう再生するかが大きな課題になっています。しかも、バブル崩壊後、若い人は経済的にそういうところに住めなくなったし、そういう郊外に住みたいという意識も薄れてきている。みんながあこがれた郊外が、今や高齢者ばかりが目立つ場所になりつつある。

陣内 ― もともと住居というのは、生業を持っている人が寝食をするところで、農家、漁家、商人、みんな家で仕事をしていたし、職人だって長屋が仕事場だったわけです。先ほど言いましたように山の手は、かつて武家屋敷だったところですが、武士というのは生産する人ではなくて、もっぱら消費するだけの人たちです。その時代の記憶があるんだと思うんですが、そうした武家屋敷跡につくられた分譲住宅の住み手も、生産する人というよりは消費をする人たちが中心です。

かつて『アクロス』の編集者だった三浦展さんは、郊外に広がる第四山の手、すなわちわれわれのような団塊世代が多く住む場所のクオリティをもっと上げようと言っています。消費するのでもっと楽しく消費できる場所に、また、テレワーキングで生産の場としても機能するような場所にしようと言言していますが、要するに、第四山の手全体のクオリティを上げる必要

があると。

大村 ― そうですね、今の住宅地は、住むだけに特化した場所になっていて、それでいいのかという問題提起は今すごく重要だと思います。居住者が高齢化している郊外では、とくにね。

あとと思うのは、日本はあるタイプのものが流行ると、みんな雪崩をうつようにそっちばかりになってしまう。駅近でタワーマンションだというと、今やそればかり。ワンパターンなんですよ。

木下 ― タワーマンションにして公開空地をつくり、そのボーナスで容積を上乗せしてしまう。スキームがみんな一緒。結局、供給側の都合なんですね。

タウンハウスは日本でなぜ根付かなかったか

大村 ― 確か月島か佃島だったと思いますが、密集市街地で長屋がダラッと並んでいるところがあって、80年代に再開発の話が持ち上がった時のことです。3階建てくらいの中層高密度型の住宅がいいんじゃないかという意見が出ました。たとえば、1階部分は自

営業のための作業場みたいなものにするとか、多様性を持たせていろんなタイプの住宅を混在させるというプランで、これはいいなと思ったんです。ところが、実際はそれとは真逆の超高層のタワーマンションが建ってしまった。

木下 ― 月島なら月島らしさというものがあるはずなのに、一切無視して決まりきったプランで実施されてしまう。採算が常に優先されるんです。

陣内 ― 僕もちょっとかかわっていたんでよく知っているんですが、月島は地区計画で再開発をやりようとしたんです。路地を少し広げて、月島のコンテキストに合うように建て替えを誘導する、もちろん住宅は中層でね。そういうオルタナティブなスキームを提案したんですが、結局事業性がないという理由で一つも実現しなかった。海外にはそういう事例はいっぱいあります。日本だとやはり同潤会アパートがその先駆けだと思いますが、中層型の集合住宅のいいモデルは、日本にはあまりないですね。

大村 ― 幕張ベイタウンパティオスは

どうですか。中庭を設けた囲い型中層集合住宅で、比較的うまくいったんじゃないでしょうか。

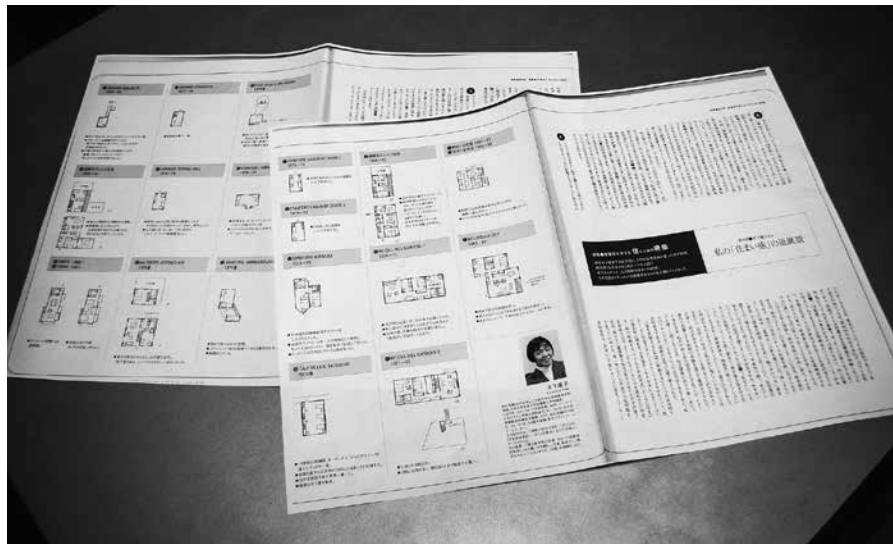
陣内 ― そうですね。幕張はいいですよ。そういえば、今思い出したけれど、木下さんと一緒に木場公園三好住宅を見に行きましたよね。あれは良かった。確か、バブル経済になる直前ぐらいだったと思いますが。

木下 ― 住宅・都市整備公団東京支社と坂倉建築研究所が設計した集合住宅ですね。既成市街地のアーバンインフィイル型のプロジェクトで、中層高密度の集合住宅でした。木場に長年暮らしてきた人が、再開発を機に移転するための受け皿住宅としても機能する目的もあったために、周辺のコンテキストを重視した路地を介した下町コミュニティを実現しています。確かに、あれはすごく良かったです。

大村 ― 市街地住宅総合整備事業の一つで、工場跡地の大規模土地利用転換プロジェクトの一つでした。ヒューマンスケールのなかなかいい集合住宅でしたね。

陣内 ― 日本はもう一度あそこに戻るべきだと思います。確かに震災と戦災でやられているから古い建物はそう多くはないんだけど、それでも同潤会アパートはずっと残っていたのに、ついにそれも残っていません。バブルと一緒に吹っ飛んでしまった。

木下 ― バブルは日本人の価値観を根本から変えてしまいましたね。家を持ちたいという発想そのものが若い人のなかで薄れたようで、そもそも所有に対する考え方が変わってしまったように思います。たとえば、シェアすることに、今の若い人たちは、まったくといっていいほど抵抗がありません。そ



●雑誌『A Haus』no.7（2008.12）の連載企画「建築家が考える住むための建築」に紹介された木下庸子氏の居住歴。木下氏は、この記事のために自身の住んだ家の平面図を描き下ろしている。

の典型がシェアハウスです。若い人たちの間でシェアハウスはかなり普及しています。こういう考え方の転換に、むしろ新たな方向付けをする必要があるのかもしれませんが。

大村——賃貸住宅というと単身者向けで、とくに民間のものは安からう悪からうの典型でしたが、今は違っていて、子育て層向けの賃貸物件や集住が目的の家族向けの物件なんかも出てきて、相当に様変わりしています。

木下——シェアハウスに暮らす若者たちは、モノなんかもシェアするんですよ。普段あまり使わないものは、積極的にシェアする。ミシンとか大工道具とか……。こういうシェアの考え方を発展させると、集合住宅や団地の再生にも活かせるんじゃないかと最近注目しています。

陣内——そうした流れと、リノベーションへの関心もつながっていますよね。日本ではリフォームという言い方が定着していますが、古いものの良さをちゃんと理解して、それを活かしながら再生しようというのがリノベーションで、リフォームの発想とは違う。リフォームは、古くなった建物をとりあえず空間として新しくしようという発想。古い建物の良さを認めながら、再生しようという考えはあまり感じられません。

木下——英語でリフォーム (reform) というと、悪い子どもを矯正するというような意味で使います。語感が非常に悪い。リノベーションは新しく生まれ変わるためという意味を含む、前向きな考え方です。

陣内——たとえば、「リ」がつく言葉でよく使われるのがリストラクチャリング (restructuring)。本来は事業再

構築というような意味ですが、日本でリストラというと首切りを意味します。どうも日本人は「リ」の使い方がわかっていないようです。

ヴェローナの近郊に建築家のカルロ・スカルパの弟子が経営しているホテルがあって、僕も泊ったんですが、そこはその弟子が受け継いだ実家をリノベーションした建物でした。彼に話を聞くと、70年代までは新築の仕事が多かったけれど、80年代以降はリノベーションの仕事が増えて、実際そっちの方がやっていて面白いと言っていました。歴史があるし、建てられた頃の材料を使って建てるわけだけけれど、現代的な解釈を施して再構築するのは、面白いのだそうです。南イタリアの小さな町では、そうしたリノベーションで再生したホテルがたくさんあります。今、五つ星クラスのホテルを新築しようとするのとてつもないコストがかかって大変ですが、そうした古い建物、たいがいはボルト天井の石造建築で、フレスコ画があったりするような物件は存在感もあるし、五つ星が取りやすいのだそうです。

木下——私も一時期フィレンツェに住んでいましたが、当時大学が借りていたヴィラは、15世紀に枢機卿のカーディナル・サルビアティーノが建てたものです。私が一学期住んだ部屋は、最初にお見せした過去の住まいの平面図にもありますが、小さな部屋で、階段の奥の、そのまた奥にある隠れ家のような部屋でした。狭くても、窓からの眺めは絶景で、アーチ型の窓が額縁となって、ドゥオーモがフレームされる、すばらしい景色でした。最近ネットでそのヴィラを検索したら高級ホテルになっていました。

陣内——お金がないのでやむを得ずするというのではなくて、古いものを活かすという方向にリノベーションも変わってきました。ヨーロッパと違って日本は木造が主だから、発想もテクニックも違うんですが、若い人たちはかえてそれが楽しいみたいです。

木下——日本の場合耐震改修に費用がかかるところがネックになっていましたが、今後はもう少し柔軟に対応する方向に持っていけないとリノベーションはなかなか普及しないですね。

林立するタワーマンションが意味するもの

大村——賃貸アパートでは、原状回復が条件になっていますが、あれも大きなネックになっています。公団や民間の賃貸マンションで、ある程度の改装は認めるという物件もようやく出てきました。LDKの間取りをワンルーム型やスタジオ型に改修するとか……。借り手のニーズに合わせて、柔軟に対応する動きが少しずつではあるけれど、出てきているのは確かです。

陣内——日本の建築家は、みんな個人住宅でデビューしました。これはどうやら日本の特徴らしいんですが、そうすると、狭小住宅の設計なんか日本人は非常に上手いんです。その流れを受けて、狭い空き地を上手に利用して住宅を建てる若い建築家がけっこういるんですよ。

木下——既成市街地に建つ小さな建物の更新こそ日本の得意技で、それはそれで尊敬されるべきだと思います。小さな土地を集めて大規模開発するからおかしなことになる。そうではなく、小さなスケールをむしろキープしながら開発する方法だってあっていいわけ

です。日本では、最低敷地面積は厳しく規制されているのに、広い方はほとんど野放し状態です。

大村——今は二極化していますね。僕の住んでいる中野でも最近あったことですが、戸建て住宅が200㎡くらいの敷地に建っていたんです。ところが、ある日突然更地になって、三つに切り売りされてしまった。中野区的一种低層専用地域の最低敷地規模が60㎡ですが、せっかく200㎡あるわけですから、もう少しうまく使う方法があるんじゃないかと思いました。先ほど言ったように、日本でもタウンハウスのように、中層集合住宅の事例がないわけじゃないんで、もっといろいろ試みてもいいんじゃないかと思うんですけどね。

木下——タウンハウスは、大規模と小規模の町並みをつなぐ、適度なヒューマンスケールの建築であることが魅力です。公団も一時期かなりタウンハウスに力を入れており、景観的にも美しい事例もいくつもあります。やはりスケールメリットという点では、効率が悪かったようで、後にあまり普及しませんでした。

大村——僕は70年代の中頃、ドイツの南西に位置するカールスルーエ郊外のダマシュトックに住んでいたんですが、それが連棟型のタウンハウスでした。そのそばには、建築家グロピウスがかかわった1920年代につくられたダマシュトックジードルンクがありました。バウハウススタイルのモダン建築で、今も人気のある住宅地として使われています。ベルリンでは1920年代を中心につくられた七つのジードルンクが2008年には世界遺産に登録されました。すべて1920年代から30年

代初頭に建てられたもので、平均して60㎡から70㎡。そんなに大きくはないんですが、今も現役です。当然取り壊すなんて発想は微塵もなく、むしろ周囲の環境も含めて、保全していこうと考えていますね。住宅を文化として捉えているわけですよ。

木下——日本は残そうと思ってつくっている建築は、とくに住宅系は数えるほどしかないのではないのでしょうか。とりあえずばたばたとつくって売って、25年もしたら壊してまたつくればいいという考えなのが残念です。

大村——同潤会アパートも確かに今の基準でみれば狭いかもしれいけれど、デザイン力、空間構给力では圧倒的に優れていました。まだ代官山の同潤会アパートが健在だった時、ドイツの研究者を案内したんですが、近いうちに壊されると言ったら、信じられないって言いましたよ。

陣内——僕は都市に住む経験は、実は大学に入ってからなんです。73年から3年間イタリアへ留学するんですが、まずヴェネチアに2年間住み、その後ローマに住みました。ヴェネチアは3階建ての1階に間借りしたんですが、ローマは集合住宅で、裏に古代ローマの水道がある、まさに町のど真ん中でした。

その後91年に家内ともう一度ヴェネチアに1年住むんですが、100㎡くらいある大きな住戸で、ちょうどサンマルコ広場の真裏。4階に住んでいたんですが、自分の書斎からサンマルコ広場の鐘楼が見えるんですよ。周囲は瓦屋根の家並が続いていて、町の気配が伝わってくるんですね。この1年間に本土側のバドヴァ、ヴィツェンツァ、ヴェローナ、トレヴィーゾなど北イタ



木下庸子

きのした・ようこ —— 1956年東京生まれ。ハーバード大学大学院デザイン学部建築修士課程修了。設計組織ADH代表。工学院大学教授、建築家。共著書に『集合住宅をユニットから考える』（渡辺真理との共著、新建築社、2006）、『いえ団地 まち 公団住宅設計計画史（住まい学大系103）』（植田実との共著、ラトルズ、2014）他。

リアの住宅を日本のある建築雑誌の特集のために精力的に取材しました。住宅のタイプがさまざまあって、どこも同じじゃないんです。何より、住み手一人一人の思いが伝わってくるようないい家でした。

日本だと、駅から何分、何平米で、間取りがどうだとか数量化できるもので測られますが、イタリアはそうじゃないんです。持ち家にしろ賃貸にしろみんなこだわりがあって、どういう風に住むかが決め手になる。

木下——実際に住む家に行ってみて初めてその良さがわかるような住宅ばかりですよ。だから、時間をかけて探せば探すほど、思いがけないものに出会える可能性も出てくる。

陣内——古い建物を改修したリノベーション系もあれば、郊外型の集合住宅もある。タウンハウスやコンドミニウムもあるといった具合で、選択肢がとにかく多い。暮らし方はさまざまなんだけれども、自分はこう住むんだという気持ちは共通している。みんな思いを込めて住んでいる。

お金持ちから庶民まで、自分なりの方法を見つけて住んでいるんです。何よりも、みんな都市が好きなんです。一歩外に出れば、カフェがありギャラリーがありショップがあり、友だちもいっぱいいる。家に住むというよりも、あえて言えば町に住むという感じ。町全体が暮らしの舞台なんですよ。日本人もかつてはそういう感覚を持っていたはず。東京の下町には、今もそんな感じが残っていますが、暮らしの拠点が郊外になると、そうした下町的な感じは忘れ去られてしまいます。

最近都心回帰が叫ばれているけれど、タワーマンションに住むのは違うような気がする。町に積極的にかかわるんじゃないくて、町を見下ろして優越感に浸っている。かつて建築史の三宅理一さんが、パリのマレ地区に住んでいて遊びに行ったんですが、トイレが共有の4階か5階建ての古いアパートでした。けっこう怪しげな界限で、それは面白かったですよ。いつもどこからか覗かれているようで、こっちも負けじと覗いたりして……。そういう見つつ見られつつの関係が都市にはつきもので、それこそが都市に住む楽しみなんじゃないかと僕は思っています。

タワーマンションの高層階からの絶対的夜景やパノラマを楽しんで、それこそが都市に住む喜びだ、みたいなこ



とをいう人がいますが、それはまったく違う。町とのかかわりを拒否しているわけですから。

木下——欧米ではじっくり時間をかけて探すと住みたいところが見つかるんですよ。何しろ多様ですから。日本は、きれいで清潔だけれど、みんな均質で選択肢が極端に少ない。住みたい場所のチョイスがないんです。でも、しばらく前のデザイナーズマンションブーム以来、少しは状況はよくなったように思いますが……。

大村——日本は、超高齢化社会に猛スピードで突き進んでいます。すでにその兆候は出ていますが、今後住宅・土地余り現象がいつそうはっきり顕在化します。それをどうするか。具体的に言えば、余った住宅、余った土地をいかに居心地のよい空間につくりかえるか。現代の都市計画の大きな課題です。**木下**——今は、完全に供給過多です。1世帯1住宅はすでに過去の話で、大村先生がおっしゃるように、今は空き家をどう社会的ストックとして活用するかが最大の課題です。

陣内——先ほど言った第四山の手などの郊外は高齢化で空き家が目立ちます。なのに、まだ住宅をつくろうとし

ている。矛盾していますよ。一方、都市内農地を見直そうという動きが出てきた。これまで開発一辺倒で、農地を散々いじめてきたのだけれど、ここにきてようやく、都市内農地を重要視しようということになってきて、これは注目していいことです。

法政大学のエコ地域デザイン研究センターでずっと東京都日野市をフィールドに活動していますが、都市と水田、農地との関係を見ていく時に非常にいいテーマを与えてくれます。日本的な宅地と農地や水路が複雑に混じり合い、地形を生かしながら存続している。しかし、これまでそれをちゃんと位置付けて評価し、キープしながら再生していく手立てがなかった。それが、ここに来て行政側も興味を持ち始めて、コラボレーションができそうな環境が生まれつつあります。

今東京の臨海部にタワーマンションが林立しています。70年代から80年代に一度ウォーターフロントブームがありました。アメリカでもニューヨークやボストンで、ウォーターフロント開発が盛んでした。古い建物や倉庫をリノベーションして、商業施設に用途転換する方法がとられて、すごく注目

されましたよね。文化と商業に的を絞り観光に特化した再開発で、スクラップ&ビルドではない方法が評価されたわけですが、今にしてみると少し特殊な空間をつくってしまったように思えます。90年代後半から2000年代になって、新たに誕生したウォーターフロントは、そうしたかつての成功事例を継承しながらも、観光だけに特化することなく、より総合的な開発になっています。ちゃんとマスタープランをつくり、民間主導に偏らずに、自治体と民間が一緒になって取り組んでいるところに特徴があります。イタリアのジェノバやノルウェーのオスロがその代表ですが、商業施設だけでなく、ミュージアムや劇場などの文化施設を併設し、オフィスや住宅もある複合的な施設になっている。転じて日本の臨海部はどうかというと、真逆の方向に行っていますよね。バブル期の失敗の後遺症なのか、東京都は完全に撤退し、ブランドデザインが出せないまま今に至っています。民間がものすごい力を持っていて、民間主導で進められているため、タワーマンションばかりが連なる異常な風景になっています。

木下——それにしてもなんでタワーマンションばかりなんでしょうか。

陣内——それは、簡単で、要するに住宅が一番リスクが少ないからなんだそうです。商業系に投資するのは非常にリスクが高く、まして文化施設に投資するわけがないといわれています。だからでしょうが、今東京の臨海部に文化施設はゼロです。商業施設か住宅しかない。ぜんぜんサステナブルじゃないんです。

大村——その住宅もタワーマンションじゃね。町に開いている感じがまった

くしません。

木下——山本理顕さんが言っていますが、住まいが開く契機は、たとえば住宅の一部が仕事場となったり、あるいは高齢者とか子どもとか、住戸の内側だけではケアしきれない要素があって、ヘルパーやベビーシッターなどの他人が家のなかに入ってきたりした時ではないかと。

陣内——住まいのなかに人を受け入れる空間があるかないか、理顕さんは問題提起しています。彼は哲学者のハンナ・アーレントの言葉を引用して、住宅には外部へ開くインタフェイスが必要だと言っています。たとえば、ヘレニズム時代の都市計画には、前庭や中庭のプランがあって、まさに住まいと都市とがつながる重要なインタフェイスになっていたという。日本の住宅も歴史をさかのばれば、町家のように人を受け入れる仕組みを持った建物があったわけです。そもそも冠婚葬祭は家でやるものだったし、商売をしている家なら、住まいと仕事場は一緒でした。考えてみれば、昭和初期には玄関横に応接間のある家がけっこうありましたが、まさに応接間こそ外部の人間を招き入れるインタフェイスだった。縁側もそうでしたよね。住まいの広さに関係なく、日本家屋は、初めから町とつながる仕組みが内包されていたんです。**木下**——昔は人間関係も住まいを越えて隣人同士がつながっていた。阿佐ヶ谷住宅に住んでいた頃も、ドアのノックが聞こえ玄関へ行こうとしたら、下に住んでいたおばさんがすでに私の机の脇に立っていて、「何やってんの?」と言われるくらいでしたから。

大村——ずいぶんとオープンな家だった(笑)。

陣内——かつては家そのものが社会とつながる場だったわけですね。それが、今やただ寝るだけの場所になってしまった。ただ、一方で、若い世代は人のつながりを強く求めているのも事実です。

木下——シェアハウスの人気がそれを証明していますね。先ほど言いましたように、所有に対するメンタリティが変わって、家の概念も変わり始めています。若い人たちは、新しい住まい方を模索しているように感じます。

大村——そういう若い人たちのメンタリティとか古いものに対する感覚なんかを見ていると、住まい方やライフスタイルに新しい変化が生まれているのは確かなようです。また、社会と積極的にかかわろうとする高齢者も多くなってきました。「住み開き」への関心などは、その表れでしょう。問題は、供給側がそういう変化に気づいているかということですね。

木下——「リノベーション済み」といいながら、内装をやり直ただけで付加価値を与えて賃料を上げようなどと考えているようではだめでしょう。空間的な価値に結び付けていかなければ……。

陣内——リノベーションもシェアハウスも単なるブームにしちゃいけないですよ。

大村——日本は、いったん流行るとみんなそっちへいってしまう。課題は多様性ですね。

木下——いろんな暮らし方があっていいし、ライフスタイルもさまざまあっていいんです。お互いにそれを認め合うことですね。そこから、きっと新しい住まい方も生まれてくるんだと思います。

住宅すごろくを 超えて

「住生活基本設計」が指針となる今後10年間、
私たちの暮らし、生活、住み方はどう変わるだろうか。
「住まいと土地」、「住まいと家族」という切り口から、
各専門家へのインタビューを交えレポートする。

「住まいと 土地」

取材・文 杉山衛

不動産の価格は「需要」と「供給」で決まる。日本は今後本格的な人口減少で少子化・高齢化社会へ急速に向かうことが予想されている。それに伴い不動産価格は下がり、2040年の住宅価格は46%下落するというシミュレーションがあり、不動産コンサルタントの間では、不動産の実に9割が下落するという声さえ出ている。今、不動産市場で何が起きているのか、また、今後不動産市場はどうか。「住宅すごろく」の終焉がささやかれるなか、土地と不即不離の関係にある住宅のこれからを考える。

資産価値としての不動産に対する注目が高まっている。とくに三大都市圏の地価は年々上昇を続け、昨年2017年9月に国土交通省が発表した7月1

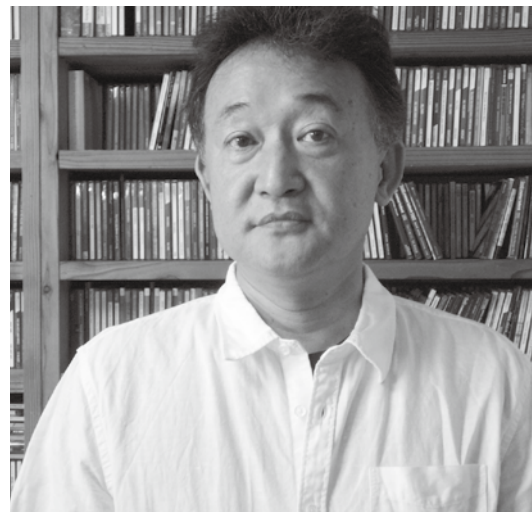
日時点の基準地価（都道府県基準地標準価格）は、商業地が5年連続、住宅地は4年連続で値上がりした。全国でもっとも地価が高いのは東京都中央区銀座の商業地「明治屋銀座ビル」で、前年比17.9%上昇し、1㎡当たり3890万円と、バブル期の最高値を記録した1991年の地価を超えて話題となった。また住宅地では、JR四ツ谷駅に近い千代田区六番町1が、前年比4.7%の上昇率ながら1㎡当たり3800万円という高値をつけている。

その一方で、38の道県では地価の下落傾向が続いている。住宅地の下落率が2.9%ともっとも大きかったのは人口減少率が全国トップの秋田県で、前年の3.4%より鈍化したとはいえ19年連続の下落となった。調査の対象となった住宅地・商業地の平均価格は1㎡当たり1万6800円で、12年連続で全国最下位を更新している。

「人口の減少や景気の停滞を背景として、日本の土地の資産価値の全体は縮小傾向にあります。しかし、東京では、人やモノや経済が集中していて、地価が上がるという二極化傾向が起きています。その東京でも、より中心に位置する一部のエリアの地価の急上昇

が目を引きます。バブル経済が発生した1980年代後半までは、日本中の地価が上昇しました。バブルが破綻すると、日本中の地価が下がった。地価の動き方は、いわば均質だった。しかし、2000年代半ばから、東京の地価が上がって、リーマンショック直前の2006～07年にミニバブルを引き起こし、地方の地価は下がり続ける、という地価変動の分解がみられるようになった」

神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授で、戦後の住宅政策・制度に建設的批判を加えてきた平山洋介さんは、こう指摘する。



●平山洋介さん
神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授

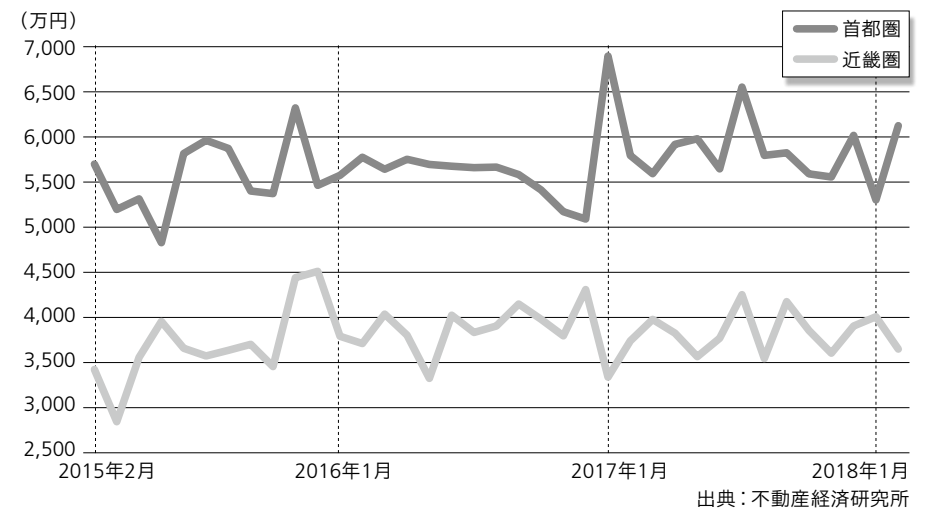
「住宅すごろく」時代の終焉

こうした格差は日本ばかりではない。平山さんは、世界を見渡すと、ニューヨーク、ロンドン、シンガポール、香港、北京や上海などの中国の大都市に不動産バブルが起きている、ニューヨークやロンドンの最高級マンションは100億円前後(!)で取引引きされているという。その多くは投機目的で、実際にそうしたマンションに住んでいる人はほとんどいないのだそうだ。

その一方で、アメリカにもイギリスにも寂れた町は多く存在する。平山さんは、局所的に人やモノや経済が集積する場所を「ホットスポット」、市場が停滞する場所を「コールドスポット」と名付けている。その分裂や格差は、世界というスケールでも、国というスケールでも、都市のスケールでも、それぞれに見出すことができるという。

平山さんによると、東京では、都心の最高級マンションでも15億円程度。ニューヨークなどに比べると、はるかに安い。しかし、時系列でみると、東京では高額物件が増えている。2017年11月の首都圏のマンションの平均価格は1戸当たり5551万円といわれ、2005年には首都圏のマンションの1%に過ぎなかったいわゆる「億ション(1億円以上のマンション)」は、2017年には5%に増加した。かつて平山さんが行った、関西と関東で住まいを購入した人の調査では、8000万円以上の物件の大半は東京だったといい、大企業や外資系企業に勤める高所得のサラリーマン、あるいは共に高所得の共働きカップルが購入し、資産価値としての値上がりを期待しつつ住み暮らしているという実態が浮かび上がってきた。

図1—新築マンション価格の推移（平均成約価格、首都圏・近畿圏 2015年2月～2018年2月）

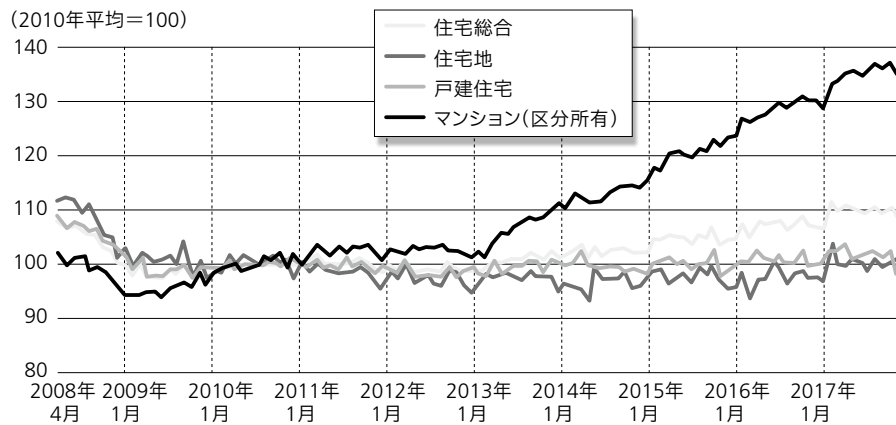


「とはいえ、若い人の多くは、地価は高いし、所得は下がるしで、自分の力で土地と家を買ひ、資産を持つことが難しくなっています。フランスの経済学者トマ・ピケティは、膨大な資料を駆使し、成長率が下がると、不平等形成において所得格差より資産格差が果たす役割がより大きくなると指摘しました。この傾向は、日本の住宅状況によくあてはまります」と平山さん。

先進国において、一般の人々が住まいを資産として所有することが顕著になるのは20世紀に入ってからだ。日本の都市部においては、戦前では民営借家が支配的であったのに対し、戦後に持ち家が飛躍的に増大した。その背景には、住宅金融公庫による低利の住宅ローンの供給など、政府の一貫した「持ち家政策」があった。この政策は高度経済成長期の全国的な地価の上昇という追い風を受けて、人々にいわゆる「持ち家信仰」を定着させていった。その後も「35年返済の住宅ローン」の制度や「住宅ローン控除」など、持ち家へのサポートは手厚く行われてきている。

独身時代の賃貸アパートを振り出し

図2—不動産価格指数（住宅／南関東）の推移



出典：国土交通省

※国土交通省では2005年4月から不動産（土地、土地と建物、中古マンション等）の取引価格等（実際の売買価格、面積、最寄駅からの距離、築年数等）の調査を開始。「不動産価格指数」は、このデータをもとに不動産価格に影響する個性（所在地域や広さ、駅からの距離、築年数等）を排除する推計方法（ヘドニック法）で指数化したもの。

に、結婚して公団住宅やマンションに移り、最後は郊外に一戸建てを建てて「あがり」という、「住宅すごろく」が新聞に掲載されたのは1973年。それは人生の典型的なパターンで、資産形成のプロセスでもあった。こうしたプロセスは欧米圏では「ハウジング・ラダー」と呼ばれる。つまり戦後の先進国では、誰もがこうした人生設計と資産形成のはしごを上って不動産を手に入れてきたわけだ。

その時代が今、終わったのだと、平山さんは言う。

増大する、土地を巡る価値の格差

では、実際には、どのように格差が増大しているのだろうか。株式会社さくら事務所代表取締役会長として長年不動産のコンサルティングに携わり、2017年5月に『不動産格差』（日本経済新聞社）を上梓した長嶋修さんは言う。「2017年の地価公示（1月1日現在）では、東京23区の最高価格は5050万円と、バブル期のピークを30%以上上回りました。その反面、大阪市の最

高価格は1400万円でバブル期の40%にとどまっています。札幌、広島、福岡では地価は上昇したものの、水戸、新潟、宮崎などでは下落するなど、東京とその他の都市との格差は決定的です」

『不動産格差』の序章で、不動産の9割が価値を下落させるという衝撃的な宣告をした長嶋さんは、その内訳を、価値が維持または上昇する10～15%、徐々に価値を下げ続ける70%、無価値かマイナス価値に向かう15～20%の三極化とし、このコントラストは今後ますます強くなると予想する。

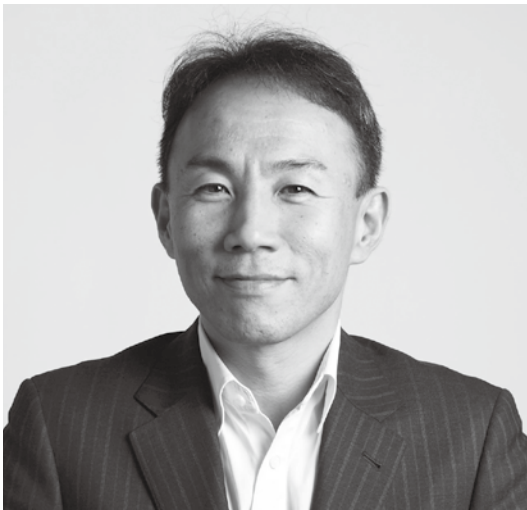
重要なのは、まず立地条件だ。『不動産格差』の第4章に「マンションは〈駅7分以内〉しか買わない」という見出しが立てられているように、鉄道の駅から徒歩で遠い物件、あるいはバスを使うような物件は、今後資産価値を上げていくといい、マンションデベロッパーもそうした用地の買収には慎重になっているという。10年ほど前は、駅から1分離れるごとに1㎡当たり7000～8000円下がっていた資産価値は、現在では1万6000円に拡大し、立地条件による格差はどんどん広がっているという。

しかしその一方で興味深いのは、価値が維持または上昇する10～15%が東京都心ばかりではなく、大都市郊外や地方でもそうなる可能性があるとしている点だ。その好例として長嶋さんが挙げるのは、千葉県流山市のケースだ。

1950年代から首都圏のベッドタウンとして開発が始まった流山市は、1970年代までに流鉄流山線、東武野田線、JR武蔵野線が乗り入れたが、

乗り換えなしで首都圏と結ぶ路線がなかったため「首都圏30km圏内の陸の孤島」とも呼ばれ、90年代以降、他のベッドタウンと同じように人口の減少が始まっていた。しかし2005年、首都圏と直接結ぶ「つくばエクスプレス」の開業と前後して、「流山おおたかの森」駅周辺の再開発を始めとする「マーケティングに基づくまちづくり」をスタートさせると、この10年ほどで人口は約2万5000人増加し、住みたい町の上にランキングされるほどの人気の町となった。移住する多くが、20代後半から40代の子育て世代であることも特徴的だ。

というのも流山市は、2010年から「母になるなら、流山市。」というキャッチフレーズで育児に関する政策を充実させ、首都圏にポスターを貼るなどのPR活動を行ってきた。とくに、朝、駅で子どもを預け、帰りにまた駅で引き取る「駅前送迎保育ステーション」は、共働き夫婦の大きな支持を集め、現在流山市は、子育て世代の急増に合わせて保育園や小中学校の整備を進めているという。



●長嶋修さん
不動産コンサルタント／
株式会社さくら事務所代表取締役会長

この躍進には、首都圏と直結する新線の開通も大きく貢献しているが、同じような利便性を持つ他市に比べても流山市に人気が集まったのは、そのまちづくりのあり方の違いだろう。「今後は都市圏からの距離や駅からの距離だけではなく、自治体の行政や政策のあり方によって住みやすさも大きく異なってくるし、ひいてはそれが資産価値にも大きく影響するようになるでしょう」と、長嶋さんは指摘する。

一方国も人口減少を背景として、2014年に都市再生特別措置法を改正し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」化をうたった「立地適正化計画」をスタートさせている。現在では全国1741の自治体のうち約400が、国からの助成を得て計画を進めているという。流山市も、改正を受けて独自の立地適正化計画を立案している。

立地適正化計画では、各自治体が都市機能を充実させた「都市機能誘導区域」と、そこを核としてよりコンパクトにした居住区域を、「居住誘導区域」として定めることができる。居住誘導区域は、生活に必要なインフラを維持することで周辺の人口を集めるように誘導し、一定の人口密度を確保する。人口の減少と共に税収も減るなかで、最低限のインフラを確保するためにも、核となるエリアに「人を集めて住む」という発想だ。

これによって生活の利便性はもとより、エリア内の不動産価値も安定的に維持されることが期待できそうだが、居住誘導区域外となってしまったエリアは、不動産価値の下落はもちろんのこと、生活することも難しくなる。長嶋さんは、今後は「各自治体が〈活か

す町〉と〈捨てる町〉を決定し、それを実行していく時代になるでしょう」と表現する。極端に言えば、居住誘導区域の内と外と、道一本隔てただけで、不動産価値がまったく変わってしまうという状況も起こってくる。

このように、住まいの土地を巡る格差は、さまざまなところで、まさに今、現在進行形で生まれつつあるとすることができるだろう。

住まい方でも変わる 不動産の資産価値

住まいを資産としてみる場合、もう一つ格差を生む大きな原因は、親の不動産の相続の問題だ。平山さんは、「土地や家を自分で購入する力はなくとも、高度経済成長期やその後のバブル期にため込まれた親の資産はありますから、今度はその分配のあり方が問題となるでしょう。ここでも、大都市圏の一等地を相続できる人と、売りたいくても売れないような故郷の実家を相続する人では大きな格差があります」と言う。具体的に、相続の現場ではどんなことが起きているのか、OAG税理士法人で、税理士として相続を中心とした税務アドバイスを行ってきた奥田^{ちかよし}周年さんにうかがった。

ところで、土地の評価は、所有者が亡くなった時の時価に基づくが、実際は路線価に面積をかけて算出される。土地を含めた遺産総額は、相続にあたって、3000万円と法定相続人一人につき600万円の基礎控除額が設定されている。これを超えなければ相続税は発生しないが、東京の都心部に30坪以上の持ち家があれば、これを超えるケースは多いと奥田さんは言う。

この場合に有効なのは「小規模宅地

の減額」という特例で、亡くなった人が実際に住んでいた自宅に関しては、配偶者が同居している親族であれば、所定の手続きを経て100坪まで8割の評価減を使うことが可能だという。亡くなられた方に配偶者も同居している相続人もいない場合には、3年以上自分や親族などの持ち家に住んでいないなどの要件を満たした別居親族、通称「家なき子」に適応されることもある。ただしこの特例は土地の価値ではなく広さを対象としているため、100坪で1億円の土地には100%適応されるのに対し、同じ1億円でも1000坪の土地であれば10%にしか適応されない。大都市圏など、地価の高い地域ほど優遇されるという不公平な一面もある。

また、親世代と子世代、さらには孫世代で住める二世帯住宅、三世帯住宅の場合、建物の登記のしかたによって、特例を受けられる面積が異なる。

二世帯住宅の建物の登記には、親世代(たとえば1階部分)と子世代(たとえば2階部分)の住居を二つの建物としてそれぞれを別にする区分所有登記と、親世代と子世代の住居を全体で一つの建物として登記する方法と2種類ある。

亡くなられた方が親世代の場合、区分所有登記をしていると親世代の住んでいる1階部分に対応する敷地(1階と2階の床面積が同じなら半分)にしか特例を適用できないが、一つの建物として登記した場合は、その敷地全体が亡くなられた方の自宅として特例の対象になる。

この他、住まいの相続で注意の必要なケースは、法定相続人が複数いるにもかかわらず、持ち家以外に遺産が乏しい時である。このような時は、全員

が共同で相続したうえで不動産を売却して分配するか、一人の相続人が相続する時は他の相続人に相続分相当の現金を払うこともよくあるケースだ。「親が亡くなり、同居の相続人と別居の相続人の相続では、家を取り壊して土地を売却して現金化し、同居していた相続人はローンを組んで自宅を買換えざるを得なくなることもあります。評価額を減らす枠組みも大切ですが、分け方の制度を考える必要がありますね。親世代の責務として自分の財産を誰のように引き継がせるか、自分の意志をはっきりと明示した遺言を作成しておくべきだと思います」と奥田さんは指摘する。

折しも2018年2月には、残された配偶者には自宅に住み続ける「居住権」を認めるなどの民法改正要綱が、法制審議会によって答申されている。今後はさらに、従来の法制の不具合の是正や、少子化・高齢化が先鋭化する社会情勢に沿った相続の改正が望まれる。

また最近では、親の死亡により、離れて暮らす親族が故郷の土地家屋を相続するというケースも増えているそう。そのままでは空き家になってしまうので、2016年の税制改革で、これを買った場合は譲渡益から最高3000万円を控除する「空き家に係る譲渡所得の特別控除」が施行されている。とはいえこれもあくまでも売れた場合で、売れない場合にはそのまま放置されるしかない。

地方では、宅地であっても自治体への寄付を断られるケースが多く、こうした固定資産税だけがかかっていく「負債産」は、タダ同然、あるいは少し謝礼を出してでも引き取ってもらいたいと考える相続者も多いという。今

後とくに不動産価値の低い地域では、相続登記を終えないまま放棄される土地や家屋が増えることが予想される。2015年からは「空き家対策特別措置法」により、自治体の権限で空き家(特定空き家)を取り壊すことができるようになったが、より抜本的な対策も急務となっていくに違いない。

新しい価値を生む住まいをめざして

「日本では結婚と持ち家は強く結びついていて、とりわけ戦後は、独立や自立の証明ともなってきました。封建的な家族制度から出て、自由な恋愛をして――つまり、自分の力で配偶者を見つけ、自分の力で土地や家を買う。1960年代後半から大都市の近郊に急速に広がったニュータウンののっぺりとした郊外住宅や団地は、よく建築家からも非難されるように、特徴のない、均質的な建物ですが、そのランドスケープは、そこに住む人の出自や来歴を消し去って、誰もが平等な〈個人〉であることの象徴だったように思います」と、平山さんは言う。それが、日本の戦後民主主義社会の描いた一つの理想であったわけだ。



●奥田周年さん
税理士(税務アドバイザー)／OAG税理士法人

「戦後の家族は、親子二世代だけが住む〈核家族〉に象徴されますが、それは都市圏のベッドタウンで起きた局所的な現象で、彼らの故郷では、相変わらず長男が「家」を継ぎ続ける家族制度が脈々と生きてきたのではないのでしょうか。都市圏ではもはや土地も家も買えず、〈個人〉の限界が見え始めた現在では、〈家族〉の再興に期待が寄せられるようになってしまっています」と、平山さんは分析する。

祖父母による子育て支援や、祖父母の介護を「家族」に期待する「三世帯同居促進政策」はその顕著な例だが、こうした「家族」や、あるいは社宅や家賃補助、家族手当といった福利厚生制度のある「会社」といったグループに対する補助政策は行われてきたものの、個人に対して公的な「住まいに関する補助政策」が行われていないのは、先進国では日本だけだという。そのため「パラサイト族」のように、親の家を出て、個人として独立することをあきらめた人も多く、その高年齢化も懸念されている。「低所得者はもちろん、とくに若い人に家賃補助を供給し、また、公営住宅の入居資格を与えれば、住まいの心配がなくなることです。いろいろな挑戦もでき、社会が活性化するのはないか」と平山さんは提言する。

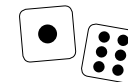
その一方で、新しい兆しも見え始めてきた。新築の一戸建てに住み、応接セットやシャンデリアを揃えて、芝生の庭では犬を飼うというような、かつてのマイホーム像は失われ、中古の安い家を買って、自由にリフォームやリノベーションをして住む人が増えてきたのだ。彼らは住まいを資産としてよりも、暮らすための道具だと考えている。そのありようには、住宅に求めら

れるものが変化してきたことが感じられる。

「年間何千軒と物件を見続けてきた」と言う長嶋さんは「高度経済成長もバブル経済も知らない若い世代の人たちの多くは、新築の家を所有するということにはあまりこだわっていないようです。ですから今後は、中古住宅市場が大きく伸びていくでしょう。国土交通省も単純に築年数ではなく、点検やその時々で適切なリフォームがなされていれば、資産価値として評価していく実証実験も始めています。木造家屋の平均寿命は65年ともいわれ、今の工法であれば、手の入れ方次第で100年はもつだろうというのが、私の実感です。耐震や建て増し、間取りの変更など、リフォームやリノベーションをするにはむしろ木造建築の方が簡単で、費用も安くあがります」と語る。

国土交通省は2025年までに、中古住宅流通・リフォーム市場を現在の2倍にするという目標を掲げ、首都圏ではすでに中古マンション成約数が新築マンションの発売戸数を上回るという現象も起きている。とはいえ従来の新築優遇政策も継続されているため、その進捗はいまひとつ顕著になっていないというのが現状だ。状態や価値の判定が難しい中古住宅には、判定をサポートする情報開示システムや適切なアドバイスも必要だろう。

少子化・高齢化と共に、人生100歳時代を迎えるこれからの社会に、私たちはどのような住まいに、どのように暮らしていくのか。すでにある価値を享受し消費するのではなく、新しい価値を創造していくようなムーブメントが期待される。





一昔前まで子ども部屋はおろかりビングルームやダイニングキッチンすらも一般家屋にはなかった。その代わりに、来客をもてなす座敷や仏壇の置かれたホトケの間があり、部屋と部屋の仕切りは薄い襖だった。それが大きく変わったのは戦後の高度成長期であり、その変化は現在も進行中であると住環境の専門家はいう。おそらく背景には、戦後の家族の変容が深くかかわっているはずだ。こうした住環境の変化は、私たちの生活や意識に何をもたらしたのだろうか。住まいと家族のかかわりについて考察する。

「標準家族」はイメージの世界

2017年10月に刊行されて以来、話題を集めているコミックエッセイ『大家さんと僕』(新潮社)。お笑いコンビ・カラテカの矢部太郎氏初のマンガ作品にして刊行から3カ月で20万部を突破するヒット作となっている。そのストーリーは実話に基づく。新宿区の1軒家で1人暮らしをする「大家さん」(女性)と、その2階に間借りする「僕」である矢部氏との淡々とした日常が、決してうまいとはいえない絵で綴られているだけ。ただしポイントは「大家さん」が87歳だということにある。しかも「あまり売れていない芸人」である矢部氏(ちなみに39歳)には比較的

自由になる時間が多いため、お茶に呼ばれたり、一緒に買い物や食事に出かけたり、さらには旅行にまで行っている。時に、1階があまりに静かだと電話をかけて安否確認をすることも。なお、矢部氏は刊行当時、すでにこの部屋に8年暮らしていて、今もなお、暮らし続けているらしい。

一般的な大家と店子の関係では考えられないほどに親密な関係を築けているのは、大家さんと僕、それぞれのキャラクターに寄るところもあるだろうが、とくにドラマチックなエピソードが展開するわけではないこのマンガが人気を集めているのには、ここに、ある種の理想的な暮らしが描かれているからではないだろうか。

現在、このマンガに描かれているような高齢者の一人暮らしは、個人的なライフスタイルだとして放っては置けないほどに増加しつつある。国立社会保障・人口問題研究所が2018年1月に発表した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」によれば、高齢者(65歳以上)の独居率は2015年から2040年の間に男性14.0%→20.8%、女性で21.8→24.5%に上昇すると推計されている。また、2015年度の国勢調査では、一般世帯のうち「単独世帯」は34.6%(うち65歳以上の単独世帯は11.1%)に及び、以下、3タイプあわせて「核家族」と総称される「夫婦と子どもからなる世帯」(26.9%)、「夫婦のみ世帯」(20.1%)、「ひとり親と子どもからなる世帯」(8.9%)それぞれの割合を上回っている。こうなってくると、「住まいと家族」をどのようなイメージで捉えるべきか、なかなか難しい。戦後の家族を象徴する、夫婦に子どもで3~4人家族という世帯イメ



●米村千代さん
千葉大学大学院人文科学研究院教授

ージは、もはや当たり前のものではないのだ。

「家族」の理想と現実

さらに「住まい」と「家族」に関しては、世代や地域、自身が育ってきた環境や人間関係ごとにも、捉え方に大きな違いがある。

千葉大学大学院人文科学研究院教授で家族社会学を専攻する米村千代さんの著書『「家」を読む』(弘文堂、2014)では、その冒頭「〈家〉理解の分断」というテーマで議論をスタートしている。もとより、ここでいう「家」は「住まい」というよりも、1898年から戦後間もない1947年まで民法に規定されていた「家制度」を踏まえた「家」のことだ。「家」の研究においては、戦前の「大家族」と戦後の「核家族」という形で対比的に考えられがちだが「否定／肯定」「断絶／連続」の二項対立では「現代の〈家〉に対する現象は説明しきれない」というのが米村さんの立場だ。だからこそ、戦前の家制度的に家を捉える部分と、戦後の核家族的に家を認識している部分が混在し、いっそう「家」についての一律的なイメージ

形成は難しくなっている。

「〈家〉に対する認識は、その〈親世代〉との関係性で顕在化していきます。現在は、かつての家制度のなかで暮らしてきた世代が健在ですし、親世代が家制度のなかで生活してきて、制度がなくなっても、伝統的な規範を尊重していたとすれば、60~50代くらいまでは影響を受けているのではないのでしょうか。ただ現在70代の、いわゆる〈団塊の世代〉は家制度的なものを強く否定してきたという意味で白黒ははっきりしている。その子どもである〈団塊ジュニア〉くらいになると、捉え方がかなり変わってきているかもしれません。ですから、少なくとも上の世代から50代くらいまでの間には、〈家〉に対するさまざまな考え方が混在していて、しかもきれいなグラデーションになって薄れてきているかという、そうとも言い切れない」

米村さんは、「家」に対する世代間での認識の変化について、上記のように推測する。そのうえで、単独世帯や共働き世帯の増加など、家族のあり方は変わってきているとしながらも、それを「変化」と捉えることにも慎重だ。「〈多様性〉が出てきたとは言えると思います。ただし、昔から多様だったはずなので〈多様化〉とは言えません。それでも1980年代には、家ならnLDKで家族を語れるような風潮は確かにあった。〈団塊の世代〉というボリュームゾーンがあり、〈庭つき郊外一戸建て〉に〈専業主婦〉という、ある一定のイメージを形成してきたことは間違いない。しかし今は共働きも増え、女性の働き方も、みんなが子育ての時期に離職するという、単純なM字カーブではなくなっています。その意味

で、多様性が目立つようにはなっています。ところが、大枠で見るとさほど変わっていない部分も多い。たとえば、子どもが小さい間は母親が家にいた方がいいという意識は減少傾向にあるものの、今なお男女問わず多く、7割くらいはそう考えているという調査結果があります」

こうして見てみると「住まいと家族」というテーマにおいては、理想と現実へのギャップが、相当にありそうだ。さらにデータを付け加えると、「単独世帯」が増加している一方で、新築の分譲住宅は今なお3~4人の核家族を想定してつくり続けられている。国土交通省「平成28年度 住宅経済関連データ」によれば、2016年の新設住宅着工数(総戸数97万4000戸)を、持家、借家、分譲住宅、給与住宅の利用関係別にみると、分譲住宅は24万9000戸。一戸当たりの床面積平均は91㎡で、概ね3~4LDK程度。3~4人家族が暮らすのにちょうど良い住宅なのだ。

1973年に建築家の上田篤氏が発表した「住宅すごろく」には、「庭つき郊外一戸建住宅」を「あがり」とする住居水準向上のストーリーが描かれていた。ただ、当時は多くの人々の共感を得たこのストーリーはすでに破綻しているとされ、上田氏自身、2007年版として新しい「住宅すごろく」を発表している。ところが、今なお多くの人々がやはり庭つき郊外一戸建てで、夫婦と子どもからなる核家族として暮らし、男は仕事、女は家事・育児という性別役割分業の「家族」を目指しているように思える。

共働き世帯の「住まい」とは

ところで、上田氏が2007年に改訂

版として発表した「住宅すごろく」では、1973年版の「あがり」の先に、「老人介護ホーム 安楽」「親子マンション 互助」「農家・町家回帰」「外国定住」「都心(超) 高層マンション 余生」「自宅生涯現役」という六つの「あがり」が用意され、超高齢社会の「終の住処問題」が示されている。

すごろくの「あがり」は、もちろん成功した場合の明るい将来像だが、そもそも34年前に「あがり」を目指し、住宅ローンを組んで購入した「郊外庭つき一戸建住宅」が「終の住処」にならず、住宅ローンを払い終わるや否や「真のあがり」を目指さなければならないというのだから、おだやかではない。しかも、すごろくに準じていうならば、「あがり」に到達した人の5/6は「老人介護ホーム 安楽」あるいは「外国定住」へと、今までの住まいを離れてしまう。その際には、住まいを売却するなどしてうまく転居する必要があるだろうが、人口が減少し、単独世帯も増加している現在では、売却するのも簡単ではないだろう。しかも売却せずに転居した場合には、残された住まいは空き家になってしまう。

千葉県柏市の「柏ビレジ」は、東急不動産が1980年から分譲を開始した住宅街だ。建築家・宮脇檀氏が外構計画を担当した、総戸数約1600戸が立ち並ぶ街区は美しい景観を誇り、1982年には「レンガとアイビーの街 第1回緑の都市賞」を受賞、2011年にも「柏市景観賞」を受賞するなど、開発から40年近くを経た現在でも、住民らが手をかけて住環境を保っている。

しかし全国の住宅団地の例に漏れず、分譲開始後にいっせいに暮らし始

めた人々はほぼ同世代で、今や同じように高齢化している。また約1600戸のうち約60戸が空き家になっているという。

柏ビレジを研究フィールドの一つとして調査を行っている筑波大学システム情報系社会工学域准教授の藤井さやかさんは「住民の方々とも、次世代へと続いて行くためには何が必要か、という議論をしているところです」と語る。

「柏ビレジは他の住宅団地と比較しても、自治会はしっかりしていますし、住民の町に対する意識も高い。今でも優れた住環境が保たれています。ただ、今や中心となる世代は70代で、子どもも巣立ち、夫婦2人暮らし。彼ら自身、ここでの暮らしのゴールデンエイジは子育てをしていた時期で、住まいの間取りもフィットしていたと感じています。ところが、現在の子育て世代が暮らしたいと思っている環境とは、家の中も外も、少し違ってきているようです」

住まいを選択する家族の事情はさまざまだが、分譲が始まった当時と現在の違いは、何より、共働き世帯が増えていることにある。「平成27年度版厚生労働白書」の「共働き等世帯数の推移」によれば、1980年の「男性雇用者と無業の妻からなる世帯(A)」は1114万世帯、「雇用者の共働き世帯(B)」は614万世帯であるのに対し、2014年には(A)が720万世帯、(B)が1077万世帯と、逆転して共働き世帯が増加している。同様の集計を行っている民間の調査には2016年までの数値が示されており、(A)は664万世帯、(B)は1129世帯と、さらにその傾向は強くなっている。先に、性別役割分業が



●藤井さやかさん
筑波大学システム情報系社会工学域准教授

理想とは言ったが、現実は違うのだ。「ただ、柏ビレジには新しく入って来ている若い世代もいます。目立つのはかつてここで子ども時代を過ごした方が親世帯と同居するという形。あるいは近郊に仕事をもっている方です。子育て世代にとって、住まい選びの大きな決め手になるのは、子どもがここでどんな生活が送れるのかをイメージできることですが、柏ビレジには、住宅地のなかに保育園と小学校があるので、その点はメリットに働いています。また現在、自治会やNPOが生活サポートについて積極的に検討しているので、あるいは今後、地域のお年寄りが、子どもの保育までいかになくとも、見守りのような形で子育てサポートを担えるのではないかといった可能性も見えつつあります」

コミュニティからの「働き方改革」

高齢者による子育てサポートとは、一方で高齢者側の地域社会とのつながりを生み、生きがいを見出すことにもつながる。むしろ、こちらの比重の方が大きいかもしれないが、互いにうまく関係を築き、見守り合えることが理

想だろう。

そのための具体的な「場」として期待されているのが「コミュニティカフェ」のような存在だ。なかでも藤井さんがとくに注目するのは、茨城県常陸太田市の鯨ヶ丘商店街にある「Cafe + 1」。2008年に鯨ヶ丘商店街の空き店舗をリノベーションしてオープンさせた「Cafe + 1」は、結婚後に常陸太田市で暮らし始めた子育て中の女性8名が、子育て支援や女性のネットワークをつくる拠点として立ち上げたものだ。当初は「コミュニティカフェ 結 + 1」という名称だったが、2014年にNPO法人化し、この時、法人名を「結」、カフェを「+ 1」に変更したという。

「鯨ヶ丘商店街は、江戸時代には交易の拠点となった街道沿い。蔵づくりや町屋が残り、なかなか風情があります。その空き店舗をリノベーションしたカフェもとてもオシャレで、誰でもフラッと立ち寄りたくなるような、居心地の良い空間になっています」

カフェを運営する女性たちは、設計士の経験をもつ人、お菓子づくりが得意な人など、それぞれスキルをもっていた。コミュニティカフェという地域の情報が集積しやすい場所の運営を通じ、それぞれが自分のスキルを活かしながら、子育て支援の他にも地域のいろいろな活動に携わるようになっていく。そのうち常陸太田市から、子育てフェアのイベント企画や子育て基本計画の委員を頼まれるようになり、行政とのつながりもできた。さらに現在はNPOとして、郷土資料館の受付管理業務を受託するようになっているという。

「市からの業務委託は当然、ボランティアではなく仕事として請け負ってい

ます。ただその働き方は、会社員のようにフルタイムで働くというのではなく、それぞれの都合に合わせて3時間だけとか、きちんとシフトを組みながらフレキシブルに対応しています。このような働き方が、これからの共働き世帯を考えていくうえで一つのヒントになるように思っています。高齢化、少子化で人口減少しつつある現在、いろんな人がいろんな場所で力を発揮することが求められています。ですが、朝から晩までフルタイムで働けますというようななかかわり方しかできないとすれば、社会に入っていける人は限られてしまう。そこにフレキシブルな組み合わせで働くスタイルもできれば、いろんな人が、いろんな場所にかかわりやすくなっていくはずですよ」

コミュニティカフェは利用者にとっての居場所となるだけでなく、運営者側にとっても地域とつながるための拠点となる。その双方の交流からコミュニティが育まれ、地域の活性化につながっていく。さらにこの「Cafe + 1」では、女性の働き方、女性だけではなく、働くことそのものに対しても、示唆的な活動が展開されているようだ。

生活に「総合性」を取り戻す

いずれにしても、冒頭に記した『大家さんと僕』のような関係も含め、ことわざにある「遠くの親戚よりも近くの人」、すなわち地域社会での人と人との「つながり」をいかに構築していくのか、真剣に考えざるを得ない段階に入っているようだ。それは国の動きにも表れている。厚生労働省が2005年からスタートした「地域包括ケアシステム」や、アメリカで発達しているCCRC (Continuing Care

Retirement Community) をモデルとした、高齢者が健康な時から介護が必要な時まで、継続してケアを受けることができる地域づくりを目指すという、内閣府による「日本版CCRC構想」がそれだ。いずれも、地域社会におけるコミュニティを基盤としながら、公的なサポートも付加しつつ、地域に暮らす人々が、自分らしい暮らしを最期まで続けられるような仕組みをつくろうというものだ。しかし、そもそも基盤となる「コミュニティ」が地域のなかにあるのか、なかった場合にうまく形成できるのかは、大きな課題だろう。

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授の大月敏雄さんは著書『町を住みこなす 超高齢化社会の居場所づくり』(岩波新書、2017)のなかで、地域包括ケアシステムを目指す「可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるような」町を形成するためのポイントは「住みこなせる町」だと指摘する。そのうえで目指すべきは「一人の人生における多様なニーズの変化に対応できるような、宝箱のような町。町の中に多様な種別の住宅が供給され、そこを循環的に引越せるような町。家族資源、地域資源、制度資源のいずれをも使いながら、〈住み慣れた〉地域に住み続けることが可能な町」だという。

「地域社会との〈つながり〉に必然性が薄れた一番の理由は産業構造の変化。農林業など第一次産業を営む場合、その生産の場から離れることは難しい。それに、たとえば水田をつくるにも、地域全体、ひいては川の流域全体で水の恵みを等しく享受する必要があるため、互いにコミュニケーション

を取る、定期的に対話の機会を得ること
とで諍いを防ぐ仕組みをつくっていま
した。ところが第二次、第三次産業は
違います。第二次産業は、住居から職
場を切り離して集合させ、効率的な生
産の場をつくり出した。職場へ毎日通
勤するため、住居と職場にはある程度
の近接性はありますが、第一次に比べ
れば薄れていく。第三次産業でも基本
的には通勤が必要ですが、今やITリ
テラシーさえあれば、どこにいても仕
事ができるという状況も生まれていま
す。田舎に暮らして半分農業をやっ
て、半分はインターネットで仕事をす
るといったライフスタイルも出てきて
いる。住まいに関していえば、どこに
どんな風に暮らすか、その選択肢は非
常に広い。自分の能力、考え次第で、
地域にも人にも縛られない暮らし方を
することが十分可能です。ところが、
そうはいかない人もいる。一つは高齢
者、もう一つは中学生くらいまでの子
どもがいる世帯。教育というファクタ
ーが暮らしに入ってくると、そうそう
移動できなくなります。その、人生の
最初と最期の部分では自由を謳歌する
ことが難しい。地域に根付かざるを得
ない。それならできるだけうまく、地
域とつながった方がいい」

しかも実際には、動けないのは子ど
もだけではなく、子どもと一緒に暮ら
す家族だ。さらには、高齢者が自律的
に生活できなくなった場合、それを支
える家族も動きづらくなる。すると、
人生の始まりと終わりに加え、子育て
期の30～40代、親の介護に直面し始
める50代～60代も「動けない側」に
含まれることになる。もちろん個人差
はある。ただ結局人生には、地域と離
れて、自由に動き回れる時間はあまり

ないのだ。

だが、住民自らが地域社会とのつな
がりを必要としているのだとすれば産
業構造が変わっても、コミュニティは
薄れなかったのではないだろうか。大
月さんはこのことに関して「経済論理
が働いているため」と指摘する。

「かつて住宅のなかにあったものをす
べて外部化させ、集合させてビジネス
として成り立たせるのが第三次産業で
す。私たちも、その合理的な仕組みに
お金を払うことで〈サービス〉を得る
ことを受け入れてきた。そうやってい
るうちに、私たちの生活からは〈総合
性〉が失われ、すべて外部化されまし
た。地域とつながる、町を住みこなす
というのは、自分の生活のなかに総合
性を取り戻すことでもあるんです」

人々が地域から離れ、都市部に核家
族を形成していった高度経済成長期以
降、昔なら、手間はかかってもお金は
かけず、家族や地域として解決してき
たことも、お金を払って第三者に頼め
ば、専門家がやってきて合理的に解決
してくれるようになった。時間と労力
は金銭に換算されて「サービス」とい
う名で供給されるようになったのだ。
もちろんその背景には、他者との近接
性に伴う煩わしさから離れたたいとい
う意志もあっただろう。しかしこの結果、
町のなかには家族が暮らす住宅と、金
銭のやり取りが生じる「サービス」し
かなくなり、地域としてのつながりが
失われた。同時に、さまざまなニーズ
に対応できる多様性も失われたのだ。
「お年寄りや子どもが、家庭や町で過
ごすことができなくなったのは、何も、
核家族だから、共働きだからというこ
とだけが理由ではない。お年寄りはデ
イケアセンターへ、子どもたちは保育

園や学童保育へと、箱のなかに入れて
おかなければいけないような仕組みを
つくり、そうでなければ成り立たない
町をあえてつくってきたためです。地
域包括ケアシステムやCCRCに取り
組むのはいい。しかし本来は、もっと
大きな視点をもつことが必要です」

日常生活の延長としての 「コミュニティ」

さらに、「コミュニティ」へのイメ
ージに対する勘違いもあるようだ。
「とくに東日本大震災以降、地域のな
かでお互い助け合うことが大切だとい
う気持ちが高まって、新聞やテレビで
も、住民が集まって何かやっている
と〈この地域はコミュニティがしっかり
している〉と言ったり、コミュニティ
活動と称してみんなで餅つきをして
いる様子を放映したりしている。まるで
コミュニティはイベントのようです。
しかし、そんなことが毎日、朝から晩
まで行われていたら疲れますよ。〈コ
ミュニティ〉と聞くと途端に煩わしく
なって、閉じこもりたくなってくる。
本当に考える必要があるのは、決して
イベントには出てこないような人たち
に、当たり前で日常生活を送りながら
も地域にデビューしてもらうこと。た
とえば、家の中にいても外が見える、
または外にも少しは気配が伝わる。そ
れくらいでいい。外を毎日通る人が、
あのおばあちゃんいつも外を見ている
な、今日は見ていないな、と気にかけ
る。それがコミュニティの始まりです」
大月さんはそう言って、東日本大震
災の仮設住宅団地であった「コインラ
ンドリー」の事例を教えてくれる。そ
の仮設住宅団地では、住居棟も向かい
合わせに配置され、屋根付きデッキの



●大月敏雄さん
東京大学大学院工学系研究科教授

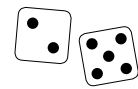
廊下も設けられるなど、住民がちょっ
とした交流をしやすいよう配慮されて
いた。自治会組織も積極的に活動し、
人々の集まる工夫は十分に施されてい
るようだった。ただ、人が集まりやす
いような場所に出て来ない人々もい
る。主に単身で暮らす高齢男性だ。し
かしそんな彼らでも日常生活の必要性
においてコインランドリーには出向
く。洗濯物を放り込んで待っていれば
いいだけのコインランドリーは、あま
り家事に慣れていない高齢男性に案外
人気なのだという。それだけに、同じ
ような高齢男性が自然と通ってくるこ
とになる。広いとはいえない空間での
待ち時間、いく人付き合いが苦手であ
っても挨拶ぐらいいは交わすようにな
り、何度か会えば、自然と会話も生ま
れてくる。
「いくら、人とつながる、交流をはか
ると言っても〈はい、この場所でどう
ぞ〉と言うだけではダメで、日常生活
の連続のなかで自然とコミュニケーション
に至ることができることが大切で
す。それを、デザインされた空間プロ
グラムとしてどのようにつくっていけ
るのか。それは住宅の間取りとしても

考え得ることだと思います」

ただ、人と人、人と地域の「つながり」
も「若い世代が変えてくれると思う」
と大月さんは期待する。先に触れた「半
分農業、半分インターネット」という
働き方もそうだが、現在20～30代の
若い世代の多くは、オフィシャルな仕
事とプライベートな生活というような
分け方をせず、すべてを含めて「自分
の生き方」だと考えるようになってい
るようだ。さらに「所有」に対しても
あまり執着はせず、「シェア」して合
理的に生活を展開するようになってき
ている。

「そもそも、シェアハウスがこれほど
当たり前になるなんて、想像もしてい
ませんでした。我々昭和世代の人間は、
自分の空間、自分の物、自分の利益を
すごく主張しますが、今の学生を見て
いると考え方がまったく違う。合理的
に判断して何でも共有、シェアしてい
く。つまり経済観念も違うわけです。
ですから今が過渡期で、今後15年先、
20年先には人口構造も変わってきま
すから、住まいのあり方、家族のあり
方も、大きく変わっていくのではない
でしょうか」

先に、千葉大学の米村さんが例示し
たように「家」に対する認識も、世代
によって変わっている。そして「住ま
いと家族」のこれからは、間も無く、
また大きく変わっていくのかもしれな
い。しかし、かつての「団塊の世代」
のように、一定のボリュームゾーンを
形成し、モデルとなるような「標準家
族」が生じてくる可能性は低いだろう。
その「多様性」のなかで、住まいの形も、
家族のあり方や働き方も、そして地域
とのかかわりも、静かに変容していく
のだろう。



三世帯・四世代が 住み継ぐ、 プレファブ建築の物語

夫婦、兄妹、子どもというつながりをもつ三つの家族が暮らす家は、世田谷区玉川田園調布の閑静な住宅街にある。1972年、戦前から住んでいた洋館の建て替えを機に、当時ユニット単位で販売されていたプレファブ住宅を計21ユニット購入。店舗併設や家族の変化に合わせて断続的な改修を繰り返し、現在も改修を続行中である。鉄骨造のシンプルな箱に、さまざまな部品を組み合わせて住宅にするという構造を活かしつつ、自由にフレキシブルにプレファブ住宅を住みこなしている居住者の皆さんのお話から、住まいに手を加えながら住み継ぐことの価値を考えてみたい。

取材・文:村田保子 photo:坂本政十賜

喧嘩になるからという理由で 母が提案したプレファブ住宅

「家族の変化に合わせて、間取りを変えられる可変性のある家」「暮らしに合わせて手を加えられる余白のある家」といった希望は、最近の若い世代の住宅取得者がよく口にする言葉だ。入居した時が完成ではなく、住みなが

らつくり続けることで家への愛着を育て、長く住み継ぐ。その先には経年するごとに建物の価値を高めていくような思想がある。現在では、多くの人が憧れるこのような家づくりと住まい方を、46年前から続けている人たちがいる。「まちづくりびと」の林泰義さん、「象設計集団」建築家の富田玲子さんご夫妻とそのご家族、そして林さんの妹で「《食》研究工房」の林のり子さんだ。

この住居は、1972年に新築で建てられたもので、当時発売されたばかりの積水化学工業のプレファブユニット「セキスイハイムM1（以下M1）」を21個組み合わせることで構成されている。M1とは短辺2.4m、長辺4.8m、高さ2.7mの軽量鉄骨によるラーメン構造のボックスユニットで、外壁、床、間仕切りなどのパネル、収納家具、水



●ワークスペース側の窓辺には、この敷地に建っていた洋館の梁をベンチのように設置している

まわりなどの設備を選択的に取り付けることができる。このユニットを縦横に積み上げ、ボルトでつなぐことで自由自在に住居をつくることができる。ユニットは大部分が工場で作られるため、建築現場での施工は緊結するだけでよく、コストパフォーマンスにも優れている。

この家が建つ敷地は、世田谷区玉川田園調布の閑静な住宅街の一角。もともとは林さんご両親が1930年頃に建てた洋館があり、林さん兄妹はここ



●林・富田夫妻のリビング。奥につながるワークスペースは、天井を抜いて吹き抜けに。M1の構造体を現しにしている。南側の屋根にトップライトを設け、採光性も高めている



上●林・富田夫妻がいつも食事をとるダイニングテーブル。右奥はキッチン。このキッチンも子どもたちの成長に合わせ、壁をふかして広くしている。2階のキッチンやダイニング、水まわりは、現在3階に暮らす長男家族と兼用のスペースで、みんなが出入りする広場のような場所になっている
下●以前は孫と共有していた林・富田夫妻のもう一つのワークスペース。カラフルな壁紙は竣工当時のまま。最近、強烈な夏の日差しを防ぐため、南側のバルコニーにポリカーボネートの屋根を設置



●左から林泰義さん、富田玲子さん。自宅のリビングにて

で育った。林さんは富田さんとの結婚後もご両親と同居、2世帯で住んでいた。建築家だった林さんの叔父が設計した立派な建物でご夫婦共に愛着はひとしおだったが、築40年が過ぎて傷みや雨漏りなどもあり、改修して残すことは難しいと判断。建て替えることに決め、M1で家をつくることにしたのだ。家の建て替えをきっかけに、元建築家の林のり子さんとその子どもたちも一緒に暮らすことになっていた。いわば、建築家が3人もいる家庭だ。それにもかかわらず、なぜ工業製品のプレファブを選んだのだろうか。

「建築家が3人もいて、喧嘩になるからプレファブにするようにと母から提案されたんです。先進的で建築が好きだった母は、プレファブという新しい住まいにピンときたようでした。誰よりも家を建て替えたいと思っていたのは母だったのです。足したり引いたりできるのもすごく便利だし、工期が短くてあっという間にできて、ご近所に迷惑がかからないのもいいなと思いました」と林さん。

竣工時から始まっていたカスタマイズの洗礼

富田さんとのり子さんが中心となって、各地の住宅展示場に足を運び、数

あるプレファブ住宅のなかからM1を選んだ。その時のことを富田さんはこう振り返る。

「M1はいかにもプレファブという印象で、シンプルな箱だったことが気に入りました。他のプレファブは普通の家に見せようとデザインされていたんです。敷地に対して、両親、のり子さん、私たち夫婦のスペースをどう配置するかというゾーニングを決めて、その空間をつくるために必要な21個のユニットを購入しました」

竣工当時の間取りとしては、1階の東側に9個のユニットを配置し、ご両親のスペースをつくり、その上に8個のユニットを重ね、2階を林・富田ご夫妻のスペースとした。2階が1個分少ないのは、南側にバルコニーを設けたからだ。のり子さんのスペースは、西側に上下2個ずつ計4個のユニットを重ねたメゾネットになっている。3世帯共にキッチンや浴室を備え、独立した生活ができるプランニングとなっ



上●3階の個室には2階を見下ろす室内窓を設けている。現在は長男夫妻の次男がこの部屋を使っている。M1の鉄骨梁の上の波状の部分は、既存のM1の屋根に使われていた波板の痕跡
左●現在も耐震補強のための工事が進んでいる。最新の耐震基準に合わせて構造計算をし直し、壁にプレースを入れて補強することになった。2階はこのプレースを現しにする予定だ

ているが、ドアを開ければすべてがつながり、1階から2階へ、のり子さんのスペースを経由して1階へと回遊性をもっている。

さて、このようにユニットを積み木のように軽やかに重ね、いとも簡単に住まいをつくったご家族だったが、竣工時にすでにこの家は、改修と呼ぶには収まり切らない、建物の価値を変えるカスタマイズの洗礼を受けることになる。まず動き出したのはのり子さんだった。周囲の友人たちに評判だった手づくりパテを売る店「Pate屋」を、庭先につくる計画があったからだ。

「竣工前から重ねたプレファブの1個分の床は抜いて、吹き抜けにしようと思っていました。階段室をつくると狭くなってしまうので、独立した基礎をつくって螺旋階段を設置。2階の窓から光が入る開放的な空間になりました。Pate屋については、なじみの大工さんに頼んで木造で増築することになった。M1ユニットの南側に厨房と店舗

をつくりました」(のり子さん)

さらにM1ユニットの北側は、唯一解体せずに残してあった洋館時代の納戸とつながっている。施工時にM1の壁を抜いて、木造の納戸とつなげるという荒技で実現した。「担当した大工さんも初めてのことで随分苦労したみたい」とのり子さんは笑う。この家の大胆でアクロバティックな改修は、竣工前からすでに始まっていたのだ。その後も木造部分に2階やロフトを増築するなど、M1を核として空間を増殖させていく思想で、のり子さんのカスタマイズは断続的に続いていく。

林・富田ご夫妻も、竣工から4年ほどで外壁を萌黄色に塗装している。「M1の外壁の色はグレーでした。最初はそのまま暮らしていましたが、少し寂しい印象だったので、早めに塗り替えることにしたんです。その後もベンガラ色など、その時々で気分何度か塗り重ねてきました。壁が鋼板だから頑丈だし、塗り替えも容易にできます」と富田さん。

家族の変化に合わせてフレキシブルに空間を付け足す

林さん・富田さんがM1で家を新築した時、長女は6歳、長男は1歳だった。子どもたちが大きくなるにつれ、キッチンや浴室などが手狭に感じるようになり、拡張工事を行っている。そして1989年には子どもたちの個室をつくるために、木造で3階を増設するという大きなカスタマイズに踏み切った。斜線規制から導いた傾斜をもつ屋根も新設され、外観もM1の特長である陸屋根から姿を一新した。3階に完成した2部屋の個室は、屋根の形状なりの小屋裏のような空間と、曲面の仕上げ

を施した天井をもつ空間。どちらも年頃の子どものための専用空間として、アイデンティティと感性を育む刺激的な空間だったことだろう。

同時期に2階の林・富田夫妻のスペースも、一部の天井を抜いて吹き抜けに。トップライトを設け、十分な採光を実現している。

「2階の私たちたちのスペースは天井が低くて暗いから、なんとかしたいというのは、家族全員が長年共有していた思いでした。実現した時は嬉しかったですね」と富田さん。

1991年には林さんの父親が亡くなり、母親のためのスペースを4ユニット分にコンパクトにまとめて暮らしやすくする工夫をしている。1階には母親専用のキッチンも新設。高齢の母親がベッドで寝転んだ時に気分が明るくなるように、天井には花柄の壁紙を張るなど、母への思いが込められたカスタマイズだった。その場所で最期の時を過ごした母親を見送ったのが2000年。この年に独立していた長男が家族と共に戻ってきて一緒に住み始める。そして翌年には長女もまた家族と共に戻り、再び賑やかな暮らしがスタートしていた。

そんななか、再び大きなカスタマイズの機会が訪れる、母親が使っていたスペースの一部にウッドデッキを設置し、ガラス張りの建具を設け、南側の庭に大きく開いた空間をつくることになった。長女が祖母の部屋を引き継ぎ、「えんがわ」というカフェをオープンすることになったのだ。のり子さんの「Pate屋」と共に町に開き、不特定多数の人が自由に出入りできる新しい動線が、この家に生まれた瞬間でもあった。

共有するのは建物だけではない。自律的な暮らしと居心地のよさ

家族の変化に合わせて、繰り返し大規模なカスタマイズがされてきたこの家。改修する時は、どんな風に進めていくのだろうか。建築家である富田さんが主体になるのかと予想していたが、実際は空間を使う人が計画を考えるのだという。建築家でもあるのり子さんのスペースはもちろん、母親のスペースや長女のカフェも設計したのは本人だ。それを可能にしているのは、ベースとなっている箱が秀逸だからだという。「M1がシンプルな箱だったことがよかった。構造と壁面が分かれていて、建築家でなくても改修のアイデアが出しやすく、イメージが湧きやすい」という見解が、この家に住む建築家3人に共通するものだ。

「私たちのリビングは広場みたいなも



●林・富田夫妻のスペースとのり子さんのスペースを分けるのは暖簾代わりにつるした手ぬぐい。いつもドアをオープンにしているため、家全体が一つにつながっている



●林さんの妹で、「Pate屋」「《食》研究工房」を主宰する林のり子さん

の。みんなが出入りする場所で、動線になっていますから、家族の意見を聞いてコンセンサスを取りながらつくっていきました。他の場所は使う人にほとんどお任せしています。長女のカフェも軽く色などのアドバイスをした程度です。本人の意向にダメ出しなどはしません(笑)」(富田さん)

林さん・富田さんご夫妻のリビングは、この家のなかではパブリックな要素が強いが、家族のプライベートな空間に他の人が入ることはあまりないため、設計も使う人が考えればいいという方針なのだ。

自分の場所を自分でつくる。このポリシーは家族の暮らし方にも現れている。この家では子どもたちも早くから自分のことは自分です。共有しているキッチンを使うタイミングなども、堅苦しいルールを決めることなく、家族間で自然に成り立っているという。家族だけど、シェアハウスの住人同士のような自律的な暮らしぶりが共有されているようだ。ある時は、数カ月ほどフランス人の旅人がリビングの一角に住み着き、彼も家族同様にスッとこ

の家の暮らしに馴染んでいたという。「なんとなく居心地がいいみたいだから、それを守っていききたいという思いは家族みんなにあるのではないかと思います。それがこの建物に長く住み続けてきている理由の一つでもあります」と富田さん。家族が共有しているのは建物だけではなく、そこで培われた暮らしぶりや居心地のよさ。それを大切にしたいから、建物も大切にする。おそらくこの場所で暮らしたことがある人にしかわからない、大きな場の力があるのだろう。

子や孫へと受け継がれる町に開く住まい方

大量生産される工業製品のプレファブユニットをベースとしながら、規格外のカスタマイズを繰り返し、味わいを深めてきたこの家には、一般的な住宅とは異なる大きな特色がもう一つある。それもまた、近年では若者の間で流行している「住み開き」だ。どこま

でも時代の先を突っ走っている家なのである。「住み開き」とは、家をプライベートな住まいであると同時に、不特定多数の人が出入りできるパブリックな場としても機能させることで、自宅の一角で営むショップやサロン、レンタルスペースのような形態が多い。家を住むだけで終わらず、空間を有効に活用できるうえに、人との出会いや自己成長の機会となり、小商いによる経済的なメリットも期待できる。

1972年にオープンした先述の「Pate屋」には、のり子さんの他にもスタッフが4〜5名いて、仕込みの日には朝から厨房やのり子さんの住居を忙しそうに行き来している。もちろん店の営業時間内はお客さまが常時出入りする。メディアにも頻繁に取り上げられ、パテを目当てに遠方から訪れる人も多い人気店なのだ。

そもそも林さんの母親は生前、YWCAの活動に取り組んでおり、近

隣エリアのメンバーが集まるサロンとして自宅の一室を開放していた。その場所を引き継ぎ、2002年にカフェ「えんがわ」をオープンしたのが林・富田夫妻の長女である。「えんがわ」は9年間営業した後、長男の妻が引き継ぐことになり「えんがわinn」として営業を続けている。

「義母は昔からYWCAの活動をしていましたが、自宅の一画をサロンとしてメンバーをお迎えするようになったのは、洋館時代にはなかったことで、M1で家を建ててからです。雰囲気が変わって、サロン空間が自然発生したという感じでした。その後、義母の没後にサロンをカフェに改装するため、ウッドデッキをつくって庭に開いたことは、大きな変化だったと思いますが、



上●のり子さんのスペースの2階部分。カーベットには昔つけてしまったアイロンの跡がくっきり。積み重なる暮らしの痕跡もアートの下●のり子さんのリビングの吹き抜け。2階の壁には子どもたちの落書きがそのまま残されている。わんぱく盛り子どもたちは、渡された柱をキャットウォークのように伝い、ここまで登って遊んでいたという



上●店先から見える「Pate屋」の厨房。さらにその奥にはのり子さんが暮らすリビングも垣間見える
右●のり子さんが庭先で営む「Pate屋」。前面道路に面したオープンなつくり

それ以前もM1の窓が大きくて、意外と明るく開放的で、自然と人を誘うような雰囲気だったのだと思います」(富田さん)

プレファブといえど、開放的というよりは閉じたイメージがあるが、M1は窓の大きさなどが何種類もあり、好みのものをカタログから選ぶことができたため、開放的な造りにしようと思えばできる柔軟性も併せもっていたようだ。

緑豊かな庭に開き、その先の町と地続きにつながっている空間での暮らしは、見知らぬ他者との壁をつくる隙を与えないものなのかもしれない。ひっきりなしに家族以外の人が入り出る家で生まれ育ち、幼い頃から両親、伯母、祖母の外に開いた暮らしぶりを見てきた長女には、そのスタイルが無理なく受け継がれているのだろう。彼女がカフェをつくったことは、極めて自然な流れだったと想像できる。

カフェ「えんがわ」がオープンする11年前の1991年、都市計画からまちづくりへと活動の領域を広げていた林さんは、NPOを目指す「玉川まちづくりハウス」を設立する。林さんがNPO法の実現に取り組み、市民参加による主体的なまちづくりを提唱し、全国に広めることに奔走していた時期



だ。自らも地元でNPO法人を立ち上げ、近隣の人々も巻き込みながら運営していこうとしていた。林さんの自宅やカフェを活動の拠点として、さらに町へと住み開いていくことになる。

「私は6歳の頃からここに住み、子どもの頃からの友だちと今でも仲良くしていて、なかにはNPOの活動に参加してくれている人もいます。道路でキャッチボールをしていた思い出がみんなをつないでいるような感じなのです。この地域で活動を進めるなかで、住み開きというスタイルも徐々に広がり、我が家やカフェ以外にも仲間が集まれる場所が何カ所かできました」

そう話す林さんは、この地域でも進んでいる住民の高齢化により、一人暮らしの人が増えていることを気にかけられている。この家でも、多い時には11人で暮らしていたが現在は6人。長女一家と、林・富田ご夫妻の書斎にデスクを置いていた孫の一人が独立し、空間に余裕ができていく状況だという。

その空間を活かす構想が、林さんにはすでにあるようだ。

「将来的に、リビングや書斎の一部を開放し、シェアオフィスやシェアアトリエにできたらいいなと思っているんです。出入り口を新しくつくるなど、少し考えなければいけないけれど、いろいろな職業の人が出入りするようになれば刺激になって私たちも嬉しい。この周辺にも空き家はたくさんあるから、それを活用してそういう場所をつくるのもいいし、一人暮らしの高齢者の家をシェアオフィスのような形で住み開いていく事例を、この地域で増やしていけたらいいですね。そういう関係は誰でも欲しがっているものですから。一人暮らしの人をちょっと気にかけるような仕組みをつくっていくことが、とても重要になってくると考えています」

なぜ住み継がれるのか？ 建築的・相続的な工夫

林さん、富田さんご夫妻の家は、現在も工事の真っ最中だ。耐震補強のた



めに鉄骨にブレースなどの構造体を追加している。1階は壁をつくって隠すが、2階のリビングは構造を意匠として現し、鉄骨に色を塗ったりして、見た目の楽しさも加える予定だという。

構造的な補強は、過去にも何度か行ってきた。3階を増設した時も、露出した2階の鉄骨に火打ちと頬杖を追加している。天井を抜いたり増築したりといった、構造にかかわるような大きな改修をした時や、建築基準法に基づく耐震基準が変わるたびに、構造設計を見直し、不足する部分は補ってきた。

そもそもM1のユニットは、床を抜いたり、木造とつないだりという使い方を想定されていなかった。この点についても、富田さんとのり子さんはM1の設計者である大野勝彦さんの研究室を訪ね、構造的に問題がないかを事前に調査している。安心して暮らせる住居であることは、竣工時から現在まで建築のプロの厳しい目で見極められ、しっかりと守られてきた。これには、この家を大切に、長く住み続けていきたいという思いが込められて

左●カフェ「えんがわinn」の問口と庭に開くウッドデッキ。この家のシンボルツリーでもあるコナラの木は伐らずに、幹の周囲を囲むようにウッドデッキを設置した
下●カフェ「えんがわinn」は、近隣の人々が集う場所の一つになっている。取材時は、NPO法人玉川まちづくりハウスが主催する認知症に関するイベントが開催されていた



いる。

「最初はあまり深く考えていませんでしたが、M1は当時の基準でいえば、耐震的にも安心できる良質なプレファブ住宅でした。そして、何度も耐震補強をやっていると、M1は木造と同じだという感覚になりました。鉄骨は丈夫で長持ちしますし、補強もやりやすい構造体だと思います。繰り返し手を加えて改修していく家には、合っているのではないかな」と林さん。今回の大規模な耐震補強工事も、子どもや孫の世代まで安心して住み継いでいくための布石であることは言うまでもない。

この住宅は46年間も住み継がれ、時を重ねて手が加えられるごとに魅力を増し、今なおさらに磨きかけるように工事が進められている。それを叶えているのは、暮らしにこだわりをもつ建築家が3人集まっていたことや、M1というシンプルな構造体を選んだこと、適切な耐震補強が加えられてきたことなど、さまざまな条件が重なった希有な例であることは間違いない。そして、もう一つの重要なポイントは、林さんとのり子さんが、すでに2度の相続を経験していることにもある。父親が亡くなった時も相続税の問題に直面したが、母親が別の場所にもっていた敷地を物納することで、現在の自宅の敷地を切り売りするような事態は避けられた。また、母親が亡くなった時も、母親の持ち分を林さんとのり子さんが分けることで解決している。

「この周辺の地域でも相続の時に、敷地を細かく分けてしまうことが増えている。私はまちづくりの観点から、これは決して良いことではなく、もっと上手に使うことを考えたほうがいいと



左●母親が生前使っていたスペース。天井には花柄の壁紙。現在はのり子さんの研究室として活用
上●のり子さんのスペースに設置された鉄製の螺旋階段。M1を上下に2個重ね、天井を抜いてつくった吹き抜けをつなぐ

と思っています。隣接する大田区田園調布には、景観に関する「田園調布憲章」がありますし、この玉川田園調布でも多くの家が素晴らしい庭や生垣をつくっていますから、町の景観を保つためには、それらも守っていったほうがいいですね。そのためには、敷地の境界は決めずに、共有する財産としての持ち分だけを決めて相続するという方

法は使えると思います。相続する時に、敷地の区分線を決めないといけないと思っている人が多いのですが、最初から分けてしまうから、壊して建て替えるという話になってしまうのです。将来は子どもや孫たちも同じように持ち分を相続登記して、敷地境界は登記しないでくれたらいいと思います。2代、3代と続くともち分はどんどん細

かくなるから、もう相続税のことはあまり気にならなくなって、シェアしながらみんなで住める家にしていくのではないのでしょうか」と、林さんは先を見据えるような目で微笑む。

家族の変化によって手を加えるカスタマイズ、最新の基準に合わせた耐震補強、相続時のプロセスなど、この家には将来的にも長く住み継ぐための知恵と仕組みが蓄積されている。それは住人たちが日々の暮らしのなかで積み続けた種が結実しているものに他ならない。文化財などに代表される魅力的な古い建物と同じように、年月を経て人が生活を重ねなければしみ出ない風合いや空気感がここにはある。しかし、この家ではただそれを「味わいがある」と愛でるだけでは事足りない。この空間をつくり出すために必要だった膨大な時間、家族が紡いできた一瞬一瞬のストーリー、建物を維持・管理していくためのノウハウなど、その裏側にある情報こそを多くの人に知ってほしい。建物を大切に長く使うこと、年月を経た建物を壊すには惜しいと当たり前にも思える場面などが増えれば、日本の町の風景も少しずつ変わっていくのではないだろうか。

はやし・やすよし—1936年東京都生まれ。東京大学工学部建築学科卒業。東京大学大学院博士課程修了。1969年、計画技術研究所を設立。都市コンサルタントとして名古屋、世田谷区などの計画に携わる。1991年、NPO法人玉川まちづくりハウスの設立に中心的に携わり、現在も運営委員を務める。1997年、日本都市計画学会賞（石川賞）を受賞。1997年～2000年、千葉大学客員教授。富田玲子氏との共作として「起爆空間」（1966）などの設計も手掛けている。主な著書・訳書に『都市再生』（ロベルト・B・グラッツ著、監訳、晶文社、1993）、『NPO教書』（共著、風土社、1997）、『新時代の都市計画2 市民社会とまちづくり』（共著、ぎょうせい、2000）などがある。

とみた・れいこ—1938年東京都生まれ。東京大学工学部建築学科修士課程修了。吉阪隆正が主宰する建築設計事務所U研究室を経て、樋口裕康、大竹康市らと共に象設計集団を設立。現在は象設計集団東京事務所に所属。マサチューセッツ工科大学、ペンシルベニア大学、東京大学、早稲田大学などで客員教授として教鞭をとる。主な設計に「ドモ・アラベスカ」（1974）、「進修館」（1980）、「笠原小学校」（1982）、「用賀プロムナードいらかみち」（1986）、「ドモキニャーナ」（1992）、「石川県九谷焼美術館」（2001）、「津山洋学資料館」（2009）など。著書・訳書に『都市のイメージ』（ケヴィン・リンチ著、丹下健三との共訳、岩波書店、1968／新装版、2007）、『空間に恋して 象設計集団いろはカルタ』（共著、工作舎、2001）、『小さな建築』（みすず書房、2007／増補新版、2016）がある。

はやし・のりこ—1938年東京都生まれ。日本大学建築学科卒業。ロッテルダム、パリ、東京の設計事務所を経て、1973年に手づくりのバテなどを販売する惣菜店「Pate屋」を開く。同時に世界の食の仕組みを歴史や文化から探る《食》研究工房を設立。小学生時代、父親の仕事の関係で瀬戸内の漁村と九州の山のなかで過ごした体験が《食》研究工房の仕事につながった。世界のブナ帯文化圏の食などについて研究に取り組み、その成果を「ブナ帯食ごよみ」として全国農業新聞などに掲載。『須玉の食ごよみ』（須玉町教育委員会）、『宮城のブナ帯食ごよみ』（宮城県）などを制作。「ブナ帯☆ワンダーランド展」（せたがや文化財団生活工房、2015）を企画・製作。著書『かつおは皮がおいしい バテ屋の店先から』（晶文社、1987／新装増補版、アノニマスタジオ、2010）。

スキマファイル no.13

高層ビルが背丈を競い合っている今日この頃、ふと、足元を見れば、隙間がじわじわと増殖中だ。
都市の空洞化を嘆く御仁には、隙間は負の象徴に見えるのだろうが、断じてそんなことはない。
隙間にこそ、都市の未来が隠れているからだ。「都市には隙間が良く似合う」とは誰の言葉だったか。
この言葉の意味を探るべく、都市にスキマを探しに行く。スキマ探検隊、いざ出陣!!

横浜・野毛界隈のディープゾーンに行く

【今回探検した場所】横浜・JR桜木町駅西側の野毛地区

【ゲスト】田添かおりさん 美術家 森田弘志さん 元第一生命財団専務理事

構成:スキマ探検隊 写真:坂本政十賜 イラストマップ:小夜小町

スキマ探検隊とは、サッチン、ユウコ、オマチマン、サヨちゃんを中心に編成されたスキマ愛好家グループ

幻の野毛の鉄道を探して

スキマ探検隊(以後探検隊と表記)―今日は、横浜の野毛地区を巡ります。横浜生まれ横浜育ちのアーティスト田添かおりさんにナビをお願いしました。森田―田添さんは、生粋のハマっ子なんです。聞くとところによると今も横浜在住だとか。

田添―そうなんです、今は、中華街に住んでいます。

探検隊―え〜っ、うらやましい!

森田―なんでも、今日はとっておきのディープゾーンを案内していただけるとのこと。

探検隊―なんだかワクワクしますね。

森田―実は、大学が東横沿線だったこともあって、桜木町はけっこう通いました。楽しい思い出も苦い思い出もたくさんあるんですが、社会人になってからはすっかり足が遠のいてしまって、今日はほとんど30年ぶりです。

田添―桜木町でみなさんと待ち合わせしましたが、最近は海側のみなとみらい地区が注目されていて、人気もあり

ます。でも、その反対側のここ野毛地区は、今も東横線のホーム跡が残っていたり、レトロな感じがあって、私はけっこう好きなんです。なんといってもいい飲み屋がいっぱいある(笑)。

探検隊―期待が膨らみすぎて爆発しそう。

まずは、打合せをしようということで、駅前の「桜木町びおシティ」地下の純喫茶「花壇」へ。

森田―びおシティなんていうからわからなかったけれど、昔の「ゴールデンセンター」ですね。とにかくここは安い店が多くて、僕もずいぶん世話になりました。なんとコーヒー200円!セルフサービスだとはいえ、今も安さは健在だ。

田添―今日歩くのは、大岡川の両岸で、橋でいうと「都橋」から「長者橋」にか



●「桜木町びおシティ」地下にある純喫茶「花壇」。かつてこのビルは「ゴールデンセンター」と呼ばれハマっ子に親しまれていた



上●ゆっくりカーブを描いて続く野毛商店会

右●野毛商店会の左右に、中央通り、野毛小路、柳通りなどの路地が交差する



●外装こそ新しいが、「キムラペーカリー」は野毛の老舗のパン屋さん



左●「炎」という店のとなりに空き地。いったい何があったんだ? 下●この界隈で知らない人はいないという老舗バー「バラ荘」



左●二つのビルが奥2階の渡り廊下でつながって一つの建物のようにになっている
中●そのビル内の飲み屋。廊下でやけに普通っぽくないか
右●この手の横丁型飲食店が多いのも野毛の特徴

けてのエリア。怖そうなお兄さんから声をかけられることがあるかもしれません。少人数で、目立たないように歩きましょう。

さっそく地上に出て駅前の通りを大岡川の方へ歩く。

田添―この通りは、野毛商店会といって野毛地区には縦に横にたくさん路地が走っていますが、その一つです。う〜んと先の方を見ると、道が少しカーブしてるのがわかりますか。この通りと並行してもう一本道が走っています。そっちの通り名も野毛商店会。じつは、この2本の道路とその間に挟まれた土地は、大正時代に計画された鉄道敷設に基づく用地跡地なんです。地図で見ると、桜木町から長者橋まで距離にすると500mぐらいですが、基盤の目の区画を円弧状に縦断していて、地割と明らかに異なります。



左●今もコーヒー60円!? 魚片の酒場「ジンベイ」の2階の意匠
下●野毛を闊歩するスキマ探検隊+ゲストの田添さんと森田さん



探検隊―本当だ。マンハッタンのロードウェイみたい。

田添―桜木町駅から湘南電気鉄道(現在の京浜急行)の黄金町駅付近に合流させる予定だったらしいのですが、関東大震災で計画そのものがぼしょってしまったようです。

探検隊―大岡川の影響で道路そのものが曲がってしまったのかと思いました。僕たち的に言うと、町に残ってしまった昔のスキマというところでしょうか。

森田―お話をうかがって初めてわかりました。漫然と歩いていたら、昔の線路の予定地だなんてわかりません。と思いながら上を見ていたら、「野毛小路」や「柳通り」、「中央通り」といった看板が目についてなかなか面白い。

田添―その柳通りの角にある「バラ荘」には私も時々行きます。

探検隊―お店の名前は「オーシャンバー元バラ荘」ってなってますが…。

田添―昭和24年開業時の名前だそうです。内部は、開業当時のままで、すごくいい感じですよ。



上●都橋商店街の各店舗の入口は、1階が道路側、2階が河川側。大岡川の堤防上に建っているため、河川状にゆるやかにカーブする
右●都橋商店街は飲み屋の集まりなので飲食店街が正しいと言わんばかりの看板

探検隊―今はもうありませんが、昭和30年代にはニッカ、トリスと並んでオーシャンウイスキーがありました。渋谷のトリスバーにはよく行きました。

森田―肝心のスキマはないかと探していたら、近くに面白い空間がありました。

探検隊―建物と建物の間にアウディが駐車してあったところですね。

森田―そうです。駐車場をよく見ると、奥の方で建物同士が渡り廊下のようなものでつながっているように見える。住宅地図で確認してみると、「第二港興産ビル」「第三港興産ビル」となっていて、確かに別々のビルなんです。どう見てもつながっているんですよ。それで、みんなで入口の階段を昇ったら、案の定つながってました。

探検隊―いろんな飲食店が入ってました。田添さんによると、これは野毛にはよくある飲食店の形態で、いくつもの小さな飲食店が一つの建物のなかで営業しているんです。ここもそうで、居酒屋やバーやスナックが並んでいましたね。トイレは共同。面白かったのは、野毛商店会にある「第二港興産ビル」から入って迷路のような空間をぐるぐる歩いていたら、いつの間にか「第三港興産ビル」から野毛小路に出ていました。

森田―不思議なスキマ空間でした。



堤防上のスキマを利用した飲食店街

探検隊―不思議なスキマというなら、



感じがあるわけじゃないんですが、なんとなく気配がするんですよ。みんなも、ここでは、集団行動は控えて、一人とか二人で歩きましたね。

森田―「君子危うきに近寄らず」で、このエリアは早々に失礼しました。

探検隊―その先に建つ「GMビル」、これもなかなかでしたよ。エントランスがはんばない感じで、独特の雰囲気を感じ出してました。横浜の有名人の一人メリーさんがこの辺りに住んでいたらしいですが、どこかわかりませんでした。ここの隣にもだっ広いスキマ。

いずれ大きなビルが建つのでしょう。森田―今回のスキマ歩きは、数は少なかったけれど、建物と建物をつなぐスキマとか道路になってしまった過去のスキマとか堤防の上のスキマとか、個性的なスキマ空間に出会いました。

探検隊―ディープゾーンだけに、スキマもディープっぽかったですね。ナビゲーションしてくれた田添さん、ありがとうございました。今度は、横浜の表の顔も案内してください。



左●白塗り+白いドレスのメリーさんがよく立っていたといわれる「GMビル」
右●クラシカルモダンな「GMビル」のエントランスホール



●田添さんおすすめのビヤホール「アンテナ」



左●「日の出美容室」の看板をあえて残して営業する飲み屋
中●隣のドアを開くと下宿のようだが、じつはトイレ。スリッパに履き替えて用を足す
右●スキマ探検隊好みのスキマを発見！

次に訪れた「都橋商店街」も負けていません。

森田―都橋から大岡川沿いの堤防の上部に弧を描くように建つ2階建ての建物で、60軒ほどの飲食店が軒を連ねるというもの。TVの町歩き番組で見て、一度ぜひ来てみたいと思っていたところでした。川側から見ると堤防の上に建つ細長いビルという感じがしますが、ビル自体も堤防の役目をしているようにも見えました。堤防は、考えてみると上部は何もない空間で、いわばスキマですが、そのスキマをうまく利用しているわけです。

田添―調べてみると、このビルは1964年の東京オリンピックを前に、周辺にあった闇市の整理を目的に飲食店を集約し、一つの建物に入れ込んだものだそうです。築50年で、大家は横浜市とのことですが、最近、野毛地区の戦後を象徴する存在としてその価値が認められ、「横浜歴史資産調査会」に譲渡されたそうです。



左●かつての邦画専門館は、今、特殊専門館?!
右●黒沢明監督作品「天国と地獄」のロケ地は日の出町付近らしいが、山の上の大金持ち、山の下の庶民という構図は変わっていないようだ



左●飲み屋がひしめく夜のコーナー「エイトセンター」
上●「エイトセンター」横の巨大なスキマ空間



子どもたちの「笑顔」に会いに行く

2017年度で第5回目となった、一般財団法人第一生命財団による「待機児童対策・保育所等助成事業」。今回は全国から236件の応募があり、厳正なる選考の結果、44件、総額2998万円の助成が行われた。

なかでも人気の希望備品は、子どもたちの体力づくりに貢献する遊具や運動器具だ。

そこで今回は、子どもたちが自発的に遊べる設備や遊具類を園庭に導入した、
神奈川県相模原市と鹿児島県始良市の認定こども園を訪ねた。

取材・文・photo: 斎藤タ子

神奈川県相模原市 認定こども園相模林間幼稚園 子どもたちの自発性を育む、初めてのすべり台

神奈川県相模原市で、半世紀以上にわたり幼児教育を行ってきた相模林間幼稚園では、2016年12月、幼保連携型認定こども園として新たなスタートをきった。その前年から、幼稚園型認定こども園として、全園児を対象とした預かり保育制度を導入していたが、従来の幼稚園舎(以下、本園)に対し、道を挟んで隣接する場所に「相模林間ナーセリーセンター」を新設。0～2歳児の受け入れと、地域の子育て支援などへの対応を開始した。

「ナーセリーセンターがある場所は、以前は園児たちが〈忍者山〉と呼び、遊んでいた傾斜地。〈忍者の修業場〉というストーリーをつくっていたほど

急峻な土地なので、乳幼児向けの園庭をつくるスペースは限られていました。それでも、小さい子どもたちが自然に触れながら、自発的に遊べる工夫をしたいと考えていたんです」

そう教えてくれるのは古木大悟園長だ。そんな時に今回の助成を知り、これを利用して、乳幼児でも安全に遊ぶことができる、小さなすべり台を導入することを構想したのだという。

「一人でできた!」が自信になる

ナーセリーセンターは、片流れの大屋根をもち、木の質感を生かしたロτζ風の建物で、おしゃれなカフェのようにも見える。春めいてきた日差しが



●古木大悟園長

さんさんと注ぎ、見晴らしも良い。これは傾斜地ならではのメリットだろう。その下、小さな川へと下る、芝生の斜面が子どもたちの遊び場になっていて、その入り口に、階段を兼ねる3層のウッドデッキと1m弱の高さを緩



●子どもたちが過ごす新しい場所として新設された「相模林間ナーセリーセンター」



●乳幼児クラスの遊び場に設置されたすべり台。1、2歳児も一人で遊べる遊具が、自発性を育む

やかに下る、小さなすべり台が設置されていた。

「小さいものですが、だからこそ、乳幼児でも自分の力で段差を登り、ゆっくり滑り降りてくることができるんです」と古木園長。実際、見ていると1、2歳の子どもたちは元気にウッドデッキに登り、一人でスロープを降りてくる。どの子もニコニコと誇らしげだ。二人で連なって降りてくる姿もあれば、手すり部分にまたがって降りてくる子、はたまた下から登って行く子もいるが、滑るスピードもゆっくりなので、とくに危なげな様子はない。譲りあったり、対面することを面白がったりしながら、遊びの幅を広げているようだ。そもそも、そのすぐ横にはもっと急な芝生の斜面がある。子どもたちはその斜面でも、滑り降りたり、転がったり、よじ登ったりして遊んでいる。それぞれ、自分のチャレンジ精神に応



じて、遊び方を工夫しているのだ。また、少し平坦になった場所には砂場もつくられている。砂場が「静」の遊び場だとすれば傾斜地はダイナミックな「動」の遊び場、ウッドデッキとすべり台はちょうどその中間として、バランス良く配置されている。

「子どもたちは自由に遊ぶなかで、自分自身の身体能力にちゃんと気づき、自分なりの遊びを開拓しています。最初はこの傾斜地も、すべり台も怖がっていた子はいますが、お友だちが遊んでいるのを見て、自分もやってみたい、やってみようという気持ちが芽生えてくる。そして一人でできたことが大きな自信になっていくようです」

古木園長はそう言って、子どもたちの遊びを笑顔で見守る。

異年齢交流で育ち合う

一般に、幼保連携型認定こども園で



左●木製のティピーが設置され、日よけテントも張られた愛らしい雰囲気のある砂場
上●相模林間幼稚園の本園。年中さんのお遊戯の稽古中



●芝生の急斜面でも、子どもたちはたくましく遊んでいる

は、お昼で帰宅する子どもと、夕方まで過ごす子どもが入り混じるため、長時間保育の子どもたちが寂しがるとはいかないとの心配もある。だが、相模林間幼稚園では、本園とナーセリーセンターという別棟をもつことで、これをうまく調整している。

0～2歳児は基本的に終日ナーセリーセンターで過ごす。3～5歳児はみんな一緒に本園で過ごす。ちなみに、3歳児からはどの子も制服も着用している。そして14時頃の降園時間になると、3～5歳の長時間保育の子どもたちも帰る準備をしてナーセリーセンターに赴き、そこで制服から私服に着替えて、お迎えまでの時間を過ごすのだ。「子どもたちは、いったん本園を離れることで、気持ちの切り替えができるようです」と古木園長。また、こども園となり、一緒に過ごす子どもたちの年齢層が0～5歳へと広がったことで「普段はやんちゃな男の子が乳幼児には優しく接していたり、年長さん



●「大悟先生見てー!」とプランターで育てた二十日大根を掲げる子どもたち

が小さな子どもを気遣ったりする姿がよく見られるようになりました。反対に0～2歳児も大きい子たちに刺激されて、意欲的になっています。子どもたち同士で、お互いに育ち合っているんです」とのこと。

幼保連携型認定こども園は、2014年に新たにつくられた制度だ。それだ

けに、施設ごとに試行錯誤しながら運営している部分もあるようだ。そんななか相模林間幼稚園では、幼稚園として長年培ってきた幼児教育のノウハウを生かしながら、何より子どもたちの健やかな成長の場となることを重視した、新しいこども園の姿を拓いているようだった。



上●ジグザグに配置された平均台。両端から渡っていったら「ジャンケンポン!」

右●芝生を敷き詰めたばかりの園庭。暖くなるこれからの季節が楽しみ



鹿児島県始良市 幼保連携型認定こども園ひまわりこども園 みんながずっと居たくなる「ふれあい」の園庭

鹿児島県で人口1位の鹿児島市と2位の霧島市に挟まれた始良市。近年の鹿児島県の人口推計では増加率ももっとも高い町だ。とくにJR日豊本線の帖佐駅周辺、鹿児島湾沿岸エリアは鹿児島市内への通勤通学にも便利で、子育て世代の人口も増加している。今回訪ねる、幼保連携型認定こども園 ひまわりこども園を運営する社会福祉法人建昌福祉会では以前から、同エリアで保育園2施設、認定こども園1施設、小規模保育所を1カ所運営している。ただ、2017年4月に開園したひまわりこども園は、同じ始良市内でもこれまでとは少し違う、山側の西始良地区に新設された。

「西始良は比較的高齢化率が高い地域で、私たちの法人ではここで高齢者福祉施設と、学童保育施設を運営してきました。ただ最近近くには大型商業施設もできて人口が増えてきたため、この地域にも未就学児通園施設のニーズが生じ、始良市により運営事業者の公募がありました。私たちはちょうど、高齢者施設と学童に挟まれた土地を保有していたこともあり、ここに認定こども園を設置することにしたんです」

福富智章園長は、設立の経緯をそう教えてくれる。また、ひまわりこども園は、西始良地区では初めての未就学児通園施設ということなどもあり、幼稚園と保育園、それぞれのメリットを



●福富智章園長（中央右）。松木亨仁副園長（中央左）と両サイドの主幹（山王節子さん／左、大森千代美さん）、4名のチームワークの良さが、ひまわりこども園の明るい雰囲気をつくっているようだ

生かせる認定こども園としての開園を決めた。

暖かな雰囲気の芝生の広場

ひまわりこども園では、今回の助成を利用して園庭の整備を行った。開園時には園庭にすべり台とクライミングなどが一体となった木製の遊具と砂場を設置、その後、職員が中心となり畑をつくったが、大半は土の広場のままになっていたのだ。

「子どもたちの遊び場として、もう少し楽しい仕掛けがあり、いろんな体験

ができる場を整備したい。さらに、隣接する高齢者施設のお年寄りたちにも楽しんでもらえるような、多世代が交流できる〈ふれあいの場〉にもしたいと考えていました」と福富園長。費用的な課題から、少しずつ、時間をかけて整備していこうとしていた折、助成の話を知ったという。そうして2017年11月、無事に助成が決定。さっそく整備を開始する。園庭の周りに柑橘類などの実のなる木を植樹、土を盛って築山をつくり、園庭いっぱいに芝生を張った。小さな平均台と、子どもたちはもちろん、お年寄りも使える木のテーブルとベンチを2セット配置した。実は、それらの整備が完了したのは、訪ねた日のほんの1週間ほど前だった。

「芝生を張ったら、園庭が見違えるようになりました。これから暖かくなってくれば、芝生が青々としてくるでしょうし、子どもたちが裸足で遊んだり、0～1歳児は寝転んだりして、その感触を楽しめるようになると思います」と福富園長は笑顔で言う。

お年寄りや地域との交流拠点として

初夏を思わせるほど暖かなこの日、園庭に出てみると、子どもたちはみんな

な、できあがったばかりの芝生の園庭で思い思いに遊んでいた。ジグザグになった平均台を両端から進み、対面するとジャンケン、負けた方が道を譲るというオーソドックスな遊びから、いかに早く渡りきれるかを競うなど、シンプルな遊具からいくつもの遊びを生み出していた。木製のテーブルに座った子どもたちのグループは、砂場でつくった「料理」を持ち込み、さながらパーティでも始めるような雰囲気だ。

そんな子どもたちの楽しげな声に誘われて、高齢者施設のお年寄りも園庭に出てきた。おばあさんたちは満面の笑みを浮かべ、駆け寄ってきた子どもたちとお話をしたり、歌を歌ったり。ひまわりこども園と高齢者施設ではこれまでも月に1度、日を決めて交流

の機会をつくってきたが、園庭にベンチも設置されたこれからは、お年寄りもここでゆったりとくつろぎ、子どもたちとの自然なふれあいが楽しめる空間になっていく予定だという。

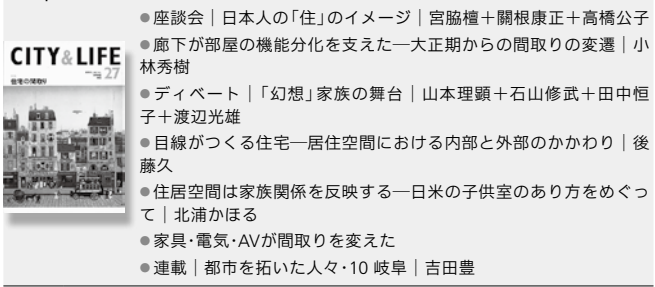
「当園では独自の活動である〈クリーン作戦〉で地域の清掃を行うなど、自然と、地域の方々との交流が育まれるような取り組みを積極的に行っています。これからは、このこども園が拠点となって、地域に子どもが増えていくような機運に貢献していきたいと考えています」

福富園長は今後の抱負をそう語る。西始良地区に初めてできた、小さな子どもたちのための施設は間違いなく、地域全体に、明るく楽しい雰囲気を醸成し始めている。

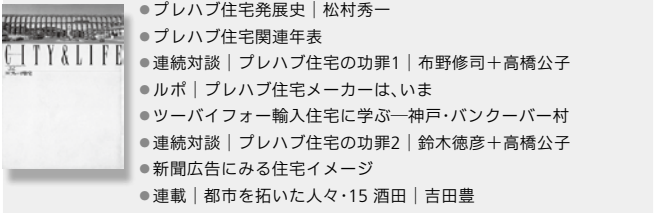


●隣接する高齢者福祉施設からおばあちゃんたちが遊びに来ると、子どもたちも駆け寄っていく。お話したり、歌ったり、甘えたり、みんな楽しげだ

No.1	特集「都市の幹線道路」	(1984.2)	在庫切れ
No.2	特集「都市公園」	(1984.5)	在庫切れ
No.3	特集「都市と河川」	(1984.12)	
No.4	特集「子どものための都市計画」	(1985.6)	在庫切れ
No.5	特集「都市と盛り場」	(1985.12)	
No.6	特集「都市生活と神社仏閣」	(1986.5)	
No.7	特集「住宅地の道路と家並み」	(1986.9)	
No.8	特集「都市とヒューマンスケール」	(1987.3)	
No.9	特集「都市と水辺」	(1987.7)	在庫切れ
No.10	特集「都市の景観」	(1987.12)	在庫切れ
No.11	特集「都市と防火」	(1988.7)	在庫切れ
No.12	特集「都市とアメニティ」	(1988.12)	在庫切れ
No.13	特集「都市と運河」	(1989.8)	
No.14	特集「都市再開発とアーバンデザイン」	(1989.12)	
No.15	特集「アミューズメントと都市」	(1990.3)	
No.16	特集「高齢化社会と都市」	(1990.6)	在庫切れ
No.17	特集「私鉄と歩んだ都市」	(1990.9)	
No.18	特集「都市とホール」	(1990.12)	
No.19	特集「エコロジー都市」	(1991.3)	
No.20	特集「新・集合住宅論」	(1991.6)	
No.21	特集「新・リゾート論」	(1991.9)	
No.22	特集「都市と商業空間」	(1991.12)	
No.23	特集「都市の民俗誌」	(1992.3)	
No.24	特集「都市と緑化」	(1992.6)	
No.25	特集「公共建築のデザイン」	(1992.9)	
No.26	特集「都市と高層ビル」	(1992.12)	
No.27	特集「住宅の間取り」	(1993.3)	
No.28	特集「都市と広告」	(1993.6)	



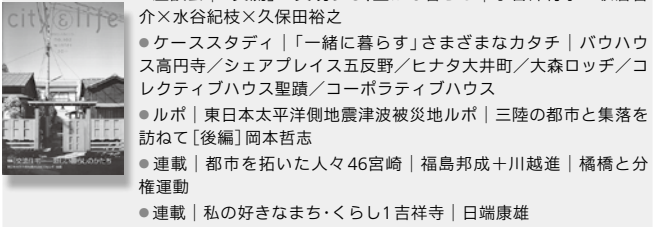
No.29	特集「都市の上水道」	(1993.9)	
No.30	特集「都市の保存」	(1993.12)	
No.31	特集「ミュージアムと都市」	(1994.3)	
No.32	特集「プレハブ住宅」	(1994.6)	
No.33	特集「都市の色彩」	(1994.9)	
No.34	特集「観光都市の条件」	(1994.12)	
No.35	特集「都市と下水道」	(1995.3)	
No.36	特集「マンションのメンテナンス」	(1995.6)	
No.37	特集「都市と歩道空間」	(1995.9)	
No.38	特集「ゴミとリサイクル」	(1995.12)	
No.39	特集「住宅の水まわり」	(1996.3)	
No.40	特集「都市の駐車空間」	(1996.6)	
No.41	特集「橋のデザイン」	(1996.9)	
No.42	特集「建築と木材」	(1996.12)	
No.43	特集「輸入住宅」	(1997.3)	
No.44	特集「都市と学校」	(1997.6)	
No.45	特集「環境共生型まちづくり」	(1997.9)	
No.46	特集「都市と情報化」	(1997.12)	
No.47	特集「老いない住宅」	(1998.3)	
No.48	特集「都市と駅舎」	(1998.6)	
No.49	特集「住宅のコスト」	(1998.9)	
No.50	特集「路面電車ルネサンス」	(1998.12)	
No.51	特集「ヒトが集まる、まちがにぎわう―集客都市へ」	(1999.3)	
No.52	特集「シルバー・ハウジング」	(1999.6)	
No.53	特集「NPOとまちづくり」	(1999.9)	
No.54	特集「地域のノード、公共施設の新潮流」	(1999.12)	
No.55	特集「都市公園の未来」	(2000.3)	
No.56	特集「まちづくりの新しいパラダイム」	(2000.6)	
No.57	特集「島のまちづくりに学ぶ」	(2000.9)	



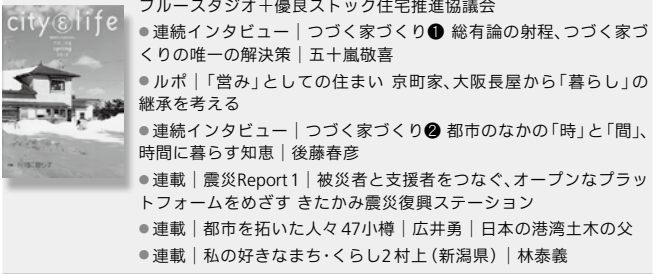
●プレハブ住宅発展史 | 松村秀一
●プレハブ住宅関連年表
●連続対談 | プレハブ住宅の功罪1 | 布野修司×高橋公子
●ルポ | プレハブ住宅メーカーは、いま
●ツーバイフォー輸入住宅に学ぶ―神戸・パンクーバー村
●連続対談 | プレハブ住宅の功罪2 | 鈴木徳彦×高橋公子
●新聞広告にみる住宅イメージ
●連載 | 都市を拓いた人々・15 酒田 | 吉田豊

No.58	特集「地域に開く大学」	(2000.12)	
No.59	特集「危機管理のまちづくり」	(2001.3)	
No.60	特集「保存―都市と建築、過去と未来をつなぐもの」	(2001.6)	
No.61	特集「30代建築家の都市イメージ」	(2001.9)	
No.62	特集「使う建築、使うまち―都市のストック活用法」	(2001.12)	
No.63	特集「LETS的まちづくり」	(2002.3)	
No.64	特集「『都心居住』のまちづくり」	(2002.6)	
No.65	特集「都市はアートで刺激される」	(2002.9)	
No.66	特集「ランドスケープ・デザインの新展開―地形を活かしたまちづくり」	(2002.12)	
No.67	特集「スローライフとまちづくり」	(2003.3)	
No.68	特集「サステナブルな都市“成長”政策―都市計画と長期ビジョン」	(2003.6)	
No.69	特集「吉祥寺―住みたい町ナンバー1の理由」	(2003.9)	
No.70	特集「緑の建物づくり」	(2003.12)	
No.71	特集「都市と観光、新たな視点」	(2004.3)	
No.72	特集「構造改革特区とまちづくり」	(2004.6)	
No.73	特集「マルチプル／モビリティ コンパクトシティの条件」	(2004.9)	
No.74	特集「都市の言説を巡る旅 10のキーワードから探る都市[論]の現在」	(2004.12)	
No.75	特集「マルチモーダルが都市を楽しむする[ヨーロッパ編]」	(2005.3)	
No.76	特集「路地・横丁空間からの都市再生」	(2005.6)	
No.77	特集「公共空間、新たな視点」	(2005.9)	
No.78	特集「小さな町の豊かな暮らし」	(2005.12)	
No.79	特集「都市の「良質な」居住環境」	(2006.3)	
No.80	特集「エリア・スタディ・シリーズ わが町流まちづくりのすすめ―❶」	(2006.6)	
No.81	特集「「安全・安心のまちづくり」を考える」	(2006.9)	
No.82	特集「エリア・スタディ・シリーズ 「ロハス」時代の、「素顔のまま」でまちづくり」	(2006.12)	
No.83	特集「ジェイン・ジェイコブスの宿題」	(2007.3)	重版
No.84	特集「サイクリング・シティの可能性」	(2007.6)	
No.85	特集「地図とまち―見る・歩く・つくる」	(2007.9)	
No.86	特集「エリア・スタディ・シリーズ わが町流まちづくりのすすめ―❷」	(2007.12)	
No.87	特集「「美味し国」の景観論―フランス、都市景観の新たな創造」	(2008.3)	
No.88	特集「美味しいまちづくり」	(2008.6)	
No.89	特集「都市を愉しむいくつかの方法」	(2008.9)	
No.90	特集「シュリンキング・シティ―縮小する都市の新たなイメージ」	(2008.12)	
No.91	特集「都市彩譜―まちのいろどりのふ」	(2009.3)	
No.92	特集「fun town―たのしい・かわいい・やさしいまちづくり」	(2009.6)	
No.93	特集「マチとムラの幸福のレシピ」	(2009.9)	
No.94	特集「創造のまちづくり」	(2009.12)	
No.95	特集「団地ルネッサンス」	(2010.3)	

No.96	特集「風と土のインダストリー 地場産業の未来」	(2010.6)	
No.97	特集「新しい公共交通～生活支援ネットワークへ～」	(2010.9)	
No.98	特集「下北沢から「都市」を考える」	(2010.12)	在庫切れ
No.99	特集「「学校」からのまちづくり」	(2011.3)	
No.100	特集「21世紀のまちづくり 「情報革命が、都市をどう変えようとしているのか」	(2011.6)	
No.101	特集「震災後の地域・コミュニティ・住まい―再生・復興への視点」	(2011.9)	
No.102	特集「交流住宅―新しい暮らしのかたち」	(2011.12)	
No.103	特集「時間に暮らす」	(2012.3)	
No.104	特集「エリア・スタディ・シリーズ 地産地消エネルギーのまちづくり」	(2012.6)	
No.105	特集「「町おこし」新潮流―地域に埋もれたコンテンツを発信する」	(2012.9)	
No.106	特集「子どもの空間とまちづくり」	(2012.12)	在庫切れ
No.107	特集「シティホール―市庁舎の新潮流」	(2013.3)	
No.108	特集「都市の〈隙間〉に集い、憩い、賑わう」	(2013.7)	
No.109	特集「瀬戸内文化の再生 爺さま、婆さまを元気にする芸術祭」	(2013.11)	
No.110	特集「都市とサイン」	(2014.3)	
No.111	特集「自由が丘―暮らしやすさの秘密を探る」	(2014.7)	
No.112	特集「新しいパートナーシップ―PPP>PFI> コンセッション方式」	(2014.11)	
No.113	特集「新しい図書館」	(2015.3)	
No.114	特集「空き家―家と暮らしと地域のこれから」	(2015.7)	
No.115	特集「酒とまちづくり」	(2015.11)	
No.116	特集「ロスト近代と都市の未来」	(2016.3)	
No.117	特集「建築とまちづくり」	(2016.7)	
No.118	特集「空き地カルチャー 多孔質都市の可能性」	(2016.11)	
No.119	特集「〈ゲストハウス〉的まちづくり」	(2017.3)	
No.120	特集「ライフスタイルとしての「防災」	(2017.8)	
No.121	特集「タ方からのまちづくり」	(2017.12)	



●座談会 | 「交流」で実現する、豊かな暮らし | 小谷部育子×坂倉杏介×水谷紀枝×久保田裕之
●ケーススタディ | 「一緒に暮らす」さまざまなカタチ | バウハウス高円寺／シェアプレイス五反野／ヒナタ大井町／大森ロッヂ／コレクティブハウス聖蹟／コーポラティブハウス
●ルポ | 東日本太平洋側地震津波被災地ルポ | 三陸の都市と集落を訪ねて [後編] 岡本哲志
●連載 | 都市を拓いた人々46宮崎 | 福島邦成×川越進 | 橋樑と分権運動
●連載 | 私の好きなまち・くらし1 吉祥寺 | 日端康雄



●対談 | 日本人と住まい | 鈴木博之×隈研吾
●ルポ | 「ストック住宅」の可能性 尾道空き家再生プロジェクト＋ブルースタジオ＋優良ストック住宅推進協議会
●連続インタビュー | つづく家づくり❶ 総有論の射程、つづく家づくりの唯一の解決策 | 五十嵐敬喜
●ルポ | 「営み」としての住まい 京町家、大阪長屋から「暮らし」の継承を考える
●連続インタビュー | つづく家づくり❷ 都市のなかの「時」と「間」、時間に暮らす知恵 | 後藤春彦
●連載 | 震災Report 1 | 被災者と支援者をつなぐ、オープンなプラットフォームをめざす きたかみ震災復興ステーション
●連載 | 都市を拓いた人々47小樽 | 広井勇 | 日本の港湾土木の父
●連載 | 私の好きなまち・くらし2 村上(新潟県) | 林泰義

平成29年度研究助成公募課題決定

今年度実施の第26回研究助成には53件（一般研究41件、奨励研究12件）の応募がありました。
1月に開催した審査委員会で9件（一般研究5件、奨励研究4件）を選定し、2月の理事会において決定いたしました。
助成対象となった研究課題は次のとおりです。

平成28年度研究助成対象課題（応募受付順・敬称略）		
	研究課題名	助成金額
一般研究	土地・住宅購入時における双方媒介に起因する損害の根絶—会社法上の取締役責任の視点から— 三宅 新（北海道大学大学院法学研究科 准教授）	140万円
	不動産価格帯毎の異質性を考慮した歴史地区登録効果とジェントリフィケーションの発現可能性に関する計量的研究 大庭 哲治（京都大学大学院工学研究科 助教）	150万円
	すべての公共施設を避難施設として活用するためのシャドウプラン研究 田上 健一（九州大学芸術工学研究院 教授）	150万円
	これからの郊外のあり方とその実現方策に関する研究 高見沢 実（横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授）	100万円
	京都東九条の在日コリアン密集居住地の形成と住宅整備事業による都市環境の変容 田路 貴浩（京都大学大学院工学研究科 准教授）	140万円
奨励研究	旗竿敷地の周辺住環境改善のための空間的評価に関する研究—世田谷区を対象として— 沼田 麻美子（東京工業大学環境・社会理工学院 助教）	80万円
	超小型低速車両にとって走りやすい道路要件の明確化 間邊 哲也（埼玉大学大学院理工学研究科 助教）	80万円
	交通網再編に伴う集住地域形成プロセスの多系性をめぐる社会学的研究—東京15-20km圏のブルーカラーベルト地帯を事例として— 松橋 達矢（日本大学文理学部社会学科 准教授）	80万円
	津波被災地の生活復興に向けた地域性に関する研究 青木 佳子（東京大学生産技術研究所 助教）	80万円

第一生命財団について

第一生命財団は、第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）からの拠出金をもとに設立された都市のしくみとくらし研究所、地域社会研究所および姿勢研究所が、平成25年4月1日付で合併し発足した一般財団法人です。

当財団は、豊かな次世代社会の創造に寄与することを目的として、少子高齢化社会において、健康で住みやすい社会の実現に向けた調査研究ならびに提案、助成等を行っています。具体的には、これまで取り組んできた「都市とくらし」「コミュニティ」「姿勢と健康」に関する調査研究と啓発活動に加え、社会的に喫緊の課題である「待機児童対策」の一助となるべく、新設の保育所（認定こども園を含む）に対する助成事業および緑豊かな住環境の整備のための都市緑化に関わる助成事業「緑の環境プラン大賞」に取り組んでいます。

●ホームページ <http://group.dai-ichi-life.co.jp/dai-ichi-life-foundation/>

購読のご案内

年3回（8月・12月・4月）発行、頒価500円＋送料

定期購読は諸般の事情により受付を終了しました。毎号内容（PDF）をホームページに掲載いたしますので、そちらをご覧ください、ご希望の号をお求め願います。

city©life no.122 Apr.-Jul. 2018

2018年4月発行

企画委員	日端康雄（慶應義塾大学名誉教授）
	陣内秀信（法政大学特任教授）
	大村謙二郎（筑波大学名誉教授）
	小泉秀樹（東京大学教授）
	木下庸子（工学院大学教授）
編集・発行	小野文夫（当財団常務理事）
	佐藤 真（株式会社アルシーヴ社）
	一般財団法人 第一生命財団
	東京都千代田区平河町1丁目2番10号平河町第一生命ビル2階
	電話03-3239-2312
編集協力	株式会社アルシーヴ社
	斎藤夕子
デザイン・レイアウト	生沼伸子
印刷	株式会社恒陽社印刷所
	頒価500円・送料215円

