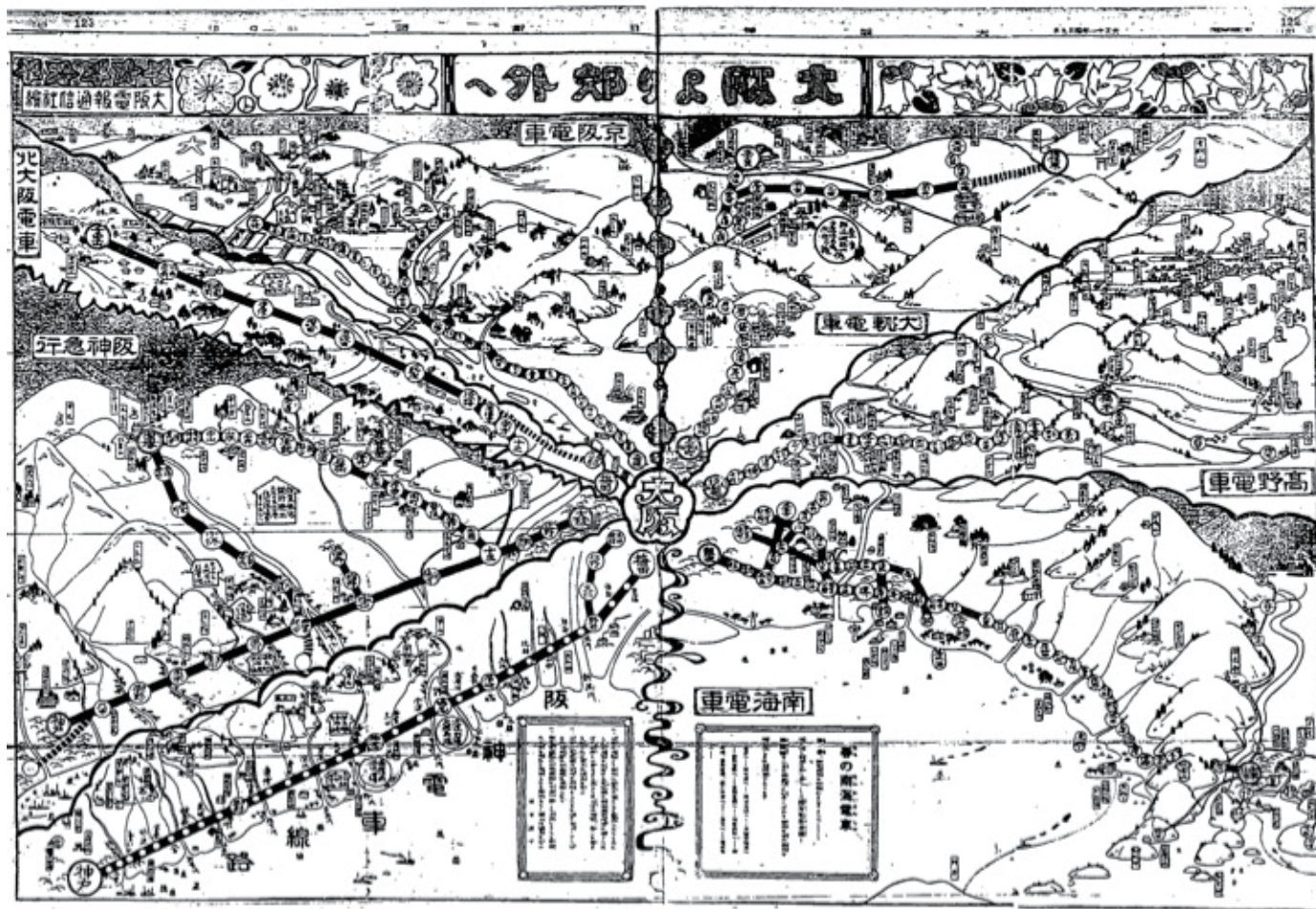


日本の郊外住宅地の歴史とこれから —咲っくなんか大学—

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
-Re-DANCHI leaflet-

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2016 VOL. 189



大正 11 年頃の大坂の郊外を描いた図絵

■ 郊外住宅地の成立と日本への伝播・展開

郊外住宅地のルーツは、19 世紀から 20 世紀にかけてイギリスのエヴェネザー・ハワードが提唱した「都市と農村との結婚」を軸としたガーデンシティ、つまり田園都市という住まい方にある。そんな田園都市の考えが生まれた背景には産業革命による工業化が原因で大気汚染・水質汚染・伝染病等が引き起こされ、都心では住みづらくなり、むしろ住む場所は都心ではなく、都心から少し離れた場所で、自然の魅力が溢れている中で、健康で食住一体の暮らしをしようとする考え方が浸透していく。

実際にレッチワースという田園都市は住宅政策へ展開していき、その考え方はたちまち日本にも伝播していく。大正 7 年、関東で渋沢栄一・秀雄親子を中心に

「田園都市株式会社」と呼ばれる会社が立ち上がった。それは郊外での暮らしに着目したもので、電気ホームという打ち出しを基に展開していき、大正 11 年には洗足田園都市が誕生する。

関西ではそれよりも 10 年早く、同じく環境問題が深刻だったために都市部から逃げ出した一部の富裕層が郊外に住み始める事をきっかけに展開していく。富裕層が別荘・別邸をもともとその地域に持っていた事や電鉄がこの頃すでに通っていた事もあり、こうした郊外に目を向けられ、お金持ちコミュニティ、倶楽部などが作られるような場所として認知されていたようであった。その結果当時の郊外住宅地には「高級な住宅地」というイメージが刷り込まれており、一般庶民には少し遠い存在の住宅地であった。

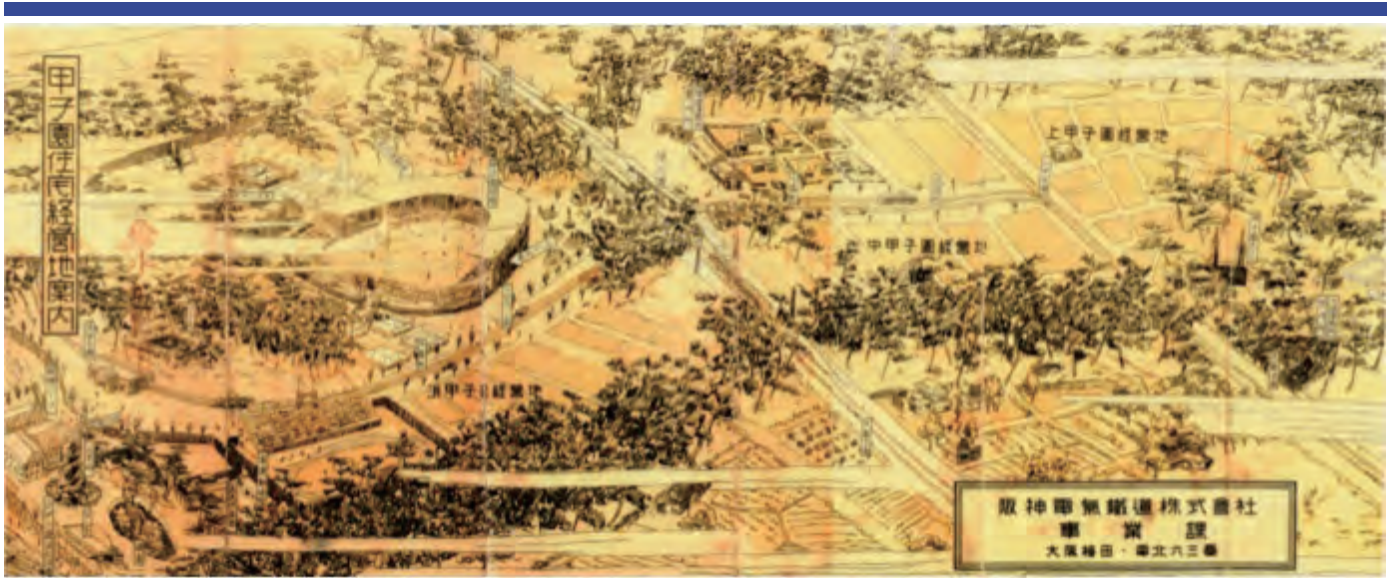


図1. 甲子園開発のパンフレット (大正12年)

1. 郊外住宅地の発展と成熟

時代は進み日本での郊外住宅地のあり方は変化していく。一部の富裕層以外の人達も月々の家賃で買えるようにローンが組めるようになり、サラリーマン、もしくは少し上の世

代をターゲットにした郊外住宅地が誕生する。こうした背景から、郊外住宅地は明治末期から大正中期にかけて成長していき、鉄道沿線と郊外住宅地、つまり沿線の不動産開発に目を付けた電鉄会社が増え始め、展開していく。

しかし、この頃は郊外住宅地という暮らし方がまだ浸透していない人達も多いことから、打ち出し方に工夫をしている電鉄会社も多く見受けられた。例えば、大阪都心部の環境悪化から、郊外居住キャンペーンとして「市外居住のすすめ」(阪神電鉄、明治41年)等の出版物を出して郊外に暮らすことが健康で快適な事だというライフスタイルの提案を試みたり、温泉、遊園地、海水浴場、スポーツ施設などのリゾート施設を住宅開発とセットで住宅提供を行ってみたいと、リゾート地が郊外に暮らすとすぐ手に入るという風に世間に対して打ち出すなどといった工夫も目にする事が出来た。

つまりこの頃は、郊外はユートピアであった。そこに暮らすという事が別天地、楽天地に住むという事であり、とにかくみんな郊外に住んだ方がいいよと言う事でユートピアとしてのイメージが色んな方向から積み重ねられていったという流れがあった。

しかし時代を追うごとにそういっ

たリゾート施設は、様々な理由でどんどん閉鎖されていく。例えば遊園地では、後からできた遊園地に客を奪われてしまうのであるとか、あるいは温泉地、苦楽園の温泉地では水害でお湯が出なくなり、閉鎖してしまうという事があった。そしてその跡地に住宅地が開発され、リゾートイメージをうまくいかした郊外住宅地が誕生してきた。

2. さまざまな郊外住宅文化

成熟期を迎える郊外住宅地では、成熟を迎える事で、1920年代を中心に「阪神モダニズム」と呼ばれる文学や美術や音楽、建築さらにスポーツといったさまざまな活動が積み重なってきた。例えば文学で言うと谷崎潤一郎、絵画で言うと小出楢重や吉原次郎、音楽の岸宏一という作曲家がいた。あと建築家では、ヴォーリスが関西学院大学や神戸女子学院の校舎を建設したりと、ただそこに暮らしているだけではなく、そこでどんな暮らしを展開するのか、少なくとも戦前の郊外住宅地の開発では意識されていた。

3. 現在の郊外住宅地へ

図3は戦後1935年代の大阪周辺の郊外住宅経営地の分布を示しており、図4は各年代のDID(人口集中地区)をプロットしたものである。



図2. 電鉄会社によるPRのための出版物



図3. 大阪周辺における郊外住宅地経営地の分布図

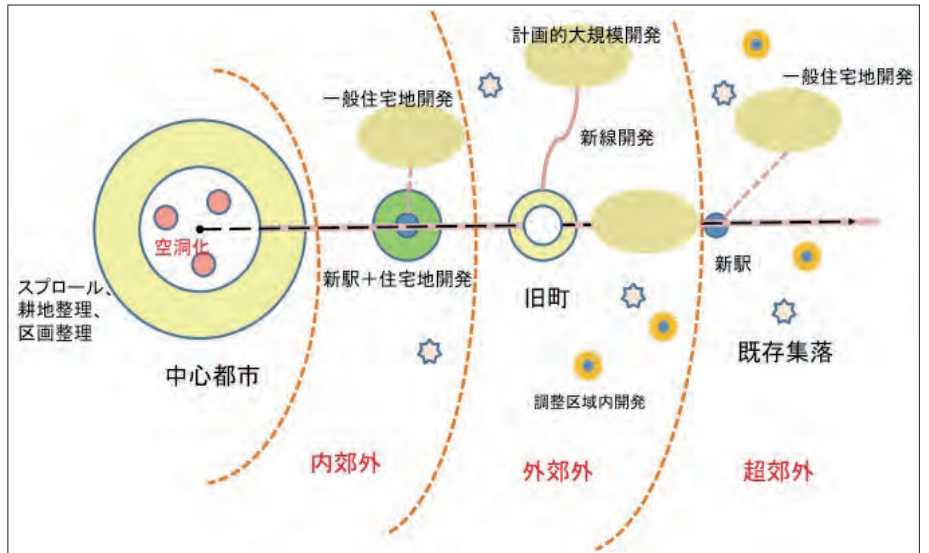


図5. 「内郊外」「外郊外」「超郊外」概念図



図6. コンセプト重視の住宅地



図7. 郊外住宅地の空き地・空き家

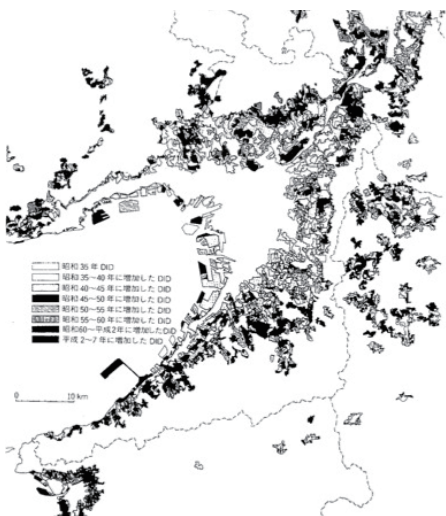


図4. 各年代のDID(人口集中地区)プロット図

この図の比較からわかるように、大阪を中心とした各地域に延びる鉄道網からぶら下がる形で郊外住宅地がどんどん広がっているのがわかる。そういった住宅需要が増加する時代の中で、同時に住環境としては木造密集住宅が普及し、敷地は狭く、インフラ整備もできていない住宅地が増える。それでもそこで住む人は少なくなく、ユートピアなど顧みずに安さを求めた人は多かった。

そうした世帯はやがて子育てする環境を必要とし住み替えを行い、抽選にあたった人はURへ、その他はハウスメーカーによる住宅へ移り住んで行く。こういった戦後の暮らし流れを「住み替え双六」と呼ぶが、こうして時間をかけて少しずつ人が郊外住宅地に住み着くようになります。その反面で働く環境からの通勤時間は一時間・一時間半が当たり前になり、遠さをどう補完するのか、という部分がハウスメーカーの命題になり、競争の激化が進んでいく。建築家が設計し、町並みをきれいにしたり、電柱をなくしたり、外国風の住宅地や環境共生をうたった住宅地を計画してみたりとコンセプト重視の住宅地が見られるようになった(図6)。

4. 郊外住宅地が抱える問題

今まで郊外住宅地の流れを時代を追って説明した。図5は中心都市から「内郊外」「外郊外」「超郊外」と三

層で、それぞれ戦前、高度経済成長期、バブル期と時代が対応している図であるが、特に活発な動きを見せた時代は、高度経済成長時であった。

しかし、急速に開発が進む事で、一気に成長し、一気に高齢化を迎え、一気に衰退していく。そうすると住宅地内には空き地・空き家が自然と多くなり(図7)、その他にも住宅の老朽化や敷地の細分化、公共交通サービスの経営難などの空間的課題と人口減少や高齢化、福祉ニーズの増大、地域活動の停滞、不在地主増加などの人間的課題が存在し、もちろんそれらは相互作用をしている。

また空き地・空き家問題に関しては副次的な問題として、空き地・空き家があるにも関わらず、郊外住宅地の少し外側で若い人向けの敷地を切り刻んだ、新たな住宅の開発が行われるという住宅地として負の連鎖が起こっている。

このような状況が現在の郊外住宅地全般で現れている。

5. これからの郊外住宅地の再生と方向性

前章であがった問題に対して、専門家から挙げた今後の郊外住宅地としての方向性についてまとめてみると、

- 1：個々の住宅がどう持続していくかという事。住環境のエリア価値の向上
- 2：郊外住宅地の選択と集中
- 3：適度な用途混在を認めて行き、一つの町として生き残って行く。

の大きく三つが挙げられ、中でも高度経済成長時における都心からもそう遠くなく、規模が大きい郊外住宅地のエリアでは今後「町中性（まちなかせい）」が重要性を持つだろうと考えている。まずその町中性とはどういったものなのか紹介しよう。

(1)住宅の多様化

- ・高齢者住宅、賃貸住宅、シェアハウス等の導入
- ・建て替え及び隣地との敷地統合の促進

(2)多様な居住者の受け入れ

- ・非サラリーマン層、在宅ビジネス支援
- ・多様な家族形態受け入れ：若年層、子育て世代、単身者
- ・多様な住情報提供：R不動産等

(3)秩序ある混在の誘導

- ・見えない混在への理解
- ・コミュニティビジネスの支援
- ・子育て支援、高齢者サービス
- ・所有と使用の分離
- ・併用住宅等の戦略的配置

(4)多様化を受け止める地区計画

- ・地区計画単位の見直し：街区ごと街路ごとの分化
- ・用途制限の考え方再検討

(5)多様なコモングの導入

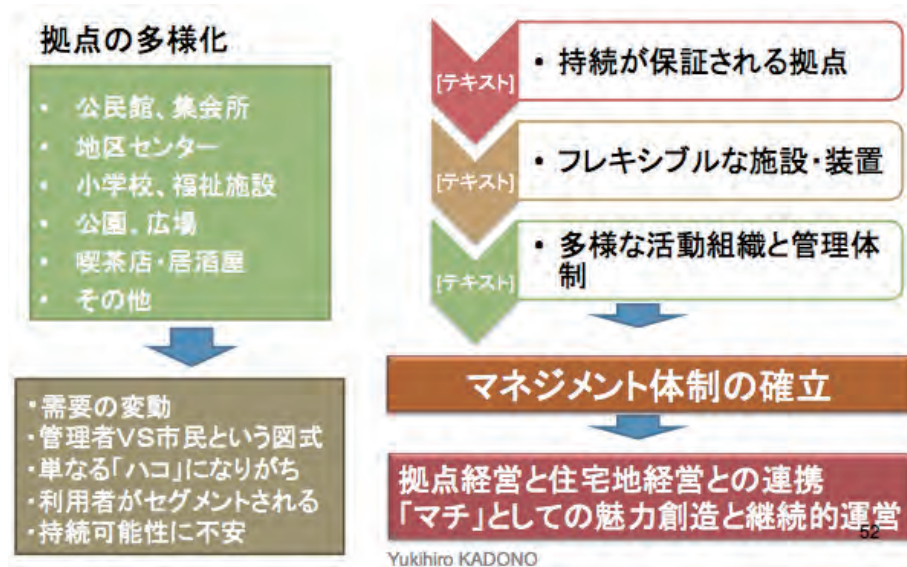
- ・多様な家族を想定した公共空間
- ・公共空間の多機能化
- ・用途転換の可能性
- ・マネジメント組織の必要性
- ・コミュニティビジネスのタネ地

以上、一部紹介したが、これらの町中性を重要視する事の根本には、住む人達の継続的な町の運営が不可欠になっている点にあると考えられる。町の魅力を住民が作り出す町が現在の郊外住宅地には必要で、それが直接生き甲斐や郊外住宅地で住んでいる事の実感として跳ね返ってくる事に重要性を感じる。その町の魅力を住民が作り出している事例としてアメリカの住宅地に存在するHOA(Home Owners Association)と

いう住民主体の管理組合のようなものが挙げられるだろう。それには住民がその地域のエリア価値を高めるべく道に面した庭を町の庭のような捉え方で住宅地全体を考えていて、この事例のように、住民が地域の価値を高めるべく管理し整備し運営している所に、一種の町中性を獲得していると言える。

日本の郊外住宅地が抱えている問題に対して、地域の拠点となるような場所の経営と住宅地経営との連携をエリアマネジメントで繋げてあげる形から、住民主体で町の魅力を作り上げる事ができるあり方を今後模索する必要はありそうである。

たくさん難しい事を書いてきたが何よりも戦前のような「郊外での暮らしはこんなにも素晴らしい」と住民の方が言える、そんな環境に近い将来、郊外住宅地がなればいいなと、そんな風に考えている。



関連リーフレット：

『日本の郊外住宅地の歴史とこれから —咲っくなんか大学—』

レクチャー：角野 幸博（関西学院大学 教授）
 執筆：橋本 祐紀（関西大学大学院 博士課程前期）
 宮崎 篤徳（関西大学 先端科学技術推進機構）

（講演：2015年9月12日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成23年度～平成27年度）」によって作成された。

発行：2016年3月

関西大学
 先端科学技術推進機構 地域再生センター
 〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
 先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
 Tel : 06-6368-1111 (内線 :6720)
 URL : <http://ksdp.jimdo.com/>