

過去を現在に連続させ、さらに将来を創造するといったとき、系列的な総合性が常に求められているのが住宅の分野である。当然にライフサイクルの中でとらえることから住宅は具体的にその住み手の実情が把握されていなければならない。このことは、新しく建設される団地などはもちろんのこと現住する地域住民についても同様である。

いままでの住宅供給は、このだれが住むのかという基本事項を抽象化し普遍化し平均化し、都市化された生活の住宅パターンとして最大公約数的に取り扱いすぎたのではなからうか。また、建設する団地などの周辺の地域および住民の実情把握、さらに将来への展望に欠けたために時を経てその不調和が生活環境の中に生まれてきているのではないか。団地の建設計画にあたって具体的に入居者が決まっているわけではない。核家族としてイメージされ、家族数との対応だけで規模を考え、経済的制約のもとに画一化された住戸群を都市人口集中の必然的なものとして地域格差のある都市周辺部に建設し続けてきた。首都圏でも近畿圏でもまた中都市でも平面計画・デザイン・施設・規模などの類形化がそれを示しておりマンション建設にその典形をみる思いがする。

激しい都市人口集中、産業構造の急激な変化による地価の上昇、あわせて物価および賃金の上昇が都市住宅の需給のアンバランスをさらに加速させ、年令・収入に関連なく強い持家指向となってあら

われている。公共住宅はいうに及ばず、マンションですら需要が多過ぎて購入できず、しかも年々価額が急上昇するとあっては、住宅を商品化視する風潮をますます強くさせてもいる。企業の利潤追求の対象としての住宅産業は、それに拍車をかける。

これらのなりゆきの結果が、地方自治体の団地おことわりや、きびしい関連公共施設整備費の開発者負担という開発規制や、東京都にみられる条例制定直接請求に発展した日照に関する争い等となって現在に凝縮されている。これらの争いが、主として開発主体（企業など）と地元（地方自治体、地域住民）との対立という形で現われており、企業などの建設した住宅に入居する人びとは抽象化されたままであること、全国統一的な法的規制や都市計画が地元にとって有効な施策となりえていないことに特徴をみることができる。

最近、民間デベロッパー関係の人の話を聞く機会があったが、きびしい開発規制をあえて全部を受け入れて開発を進めるべきだとの意見の表明があった。一見当然のように感じられるが、開発者負担金さえ払えば、あるいは周囲の住民の同意さえ得られればという安易な住宅供給の姿勢ではないかとの心配は拭いきれない。一つ一つの開発プロジェクトだけとの対応だけでなく、地域社会全体の構成との関係で、計画が総合的に検討されなければならないことからみれば明らかでもある。

この立場からすれば、現住する

地域住民も新たに住民となる人びとも抽象化して考えることは許されない。老人、幼児、子供、中・高・大学生、病人、身体障害者、成長する家族、母子世帯、老人だけの世帯などの具体的な把握が必然的に求められる。この段階では企業など対地元という関係では処理できない。さらに住宅に関するだけでなく、環境改善・公共施設・社会福祉などの分野もあわせて総合的な検討が必要となってくる。

その意味から、いま強く求められていることは、自治体の住宅供給についての主体性であり、総合性である。開発要綱にみられる財政負担の軽減措置や、建築確認申請にあたって周辺住民の同意を条件とすることなどは、自治体の受身の自衛手段の行政だとする見方もあるが、むしろ地域社会を健全に連帯性あるものへつくりあげてゆく積極的姿勢への足がかりと考えたい。

まずを修復し、保全し、かつ更新する都市再開発は、具体的な住民の生活と要求に基づいて行なわれるという、住宅からみれば、原点にたちかえらざるを得ない。工学的な見方の偏重から脱し、小集団・小スケールという住居の求めているものを尊重しながら、大局的な現実分析、問題処理技術などを総合し、地域社会に提示してゆくなど地道な住民と自治体との協調が必要である。この方向が、現在へ凝縮された諸問題を将来へ展開する道に連なっていると思う。

（筆者・住宅金融公庫東京支所
都市再開発課長）