

ベットタウンとしての新興住宅地に関する研究

～ 広島市を事例として～

広島工業大学工学部都市建設工学科 正会員 今川朱美

広島工業大学大学院建設工学専攻 学生会員 ○政本恵利子

1. はじめに

日本の都市は高度成長期を経て拡大を続け、政策的にも郊外の住宅地開発が進められてきた。郊外化の進展は、多くの問題点を抱えている。自動車中心の社会は移動手段のない高齢者など「交通弱者」にとって不便である。無秩序な郊外開発は持続可能性、自然保護、環境保護の点からも問題である。際限のない郊外化、市街の希薄化は、道路、上下水道などの公共投資の効率を悪化させ、膨大な維持コストが発生するなど財政負担が大きい。

広島市では、こうした問題に対し、都市郊外化・スプロール化を抑制し、市街地のスケールを小さく保ち、歩ける範囲を生活圏と捉えたコミュニティの再生や住みやすいまちづくりを目指し、コンパクトシティの発想を提言している。では、これまで開発をされてきた郊外型新興住宅地は、この先どうなるのか？広島市の中心市街地がコンパクトシティ化した後の、郊外型新興住宅地のあり方を考える必要がある。

近代都市形成の中で誕生した新興住宅地(ニュータウン)の歴史は浅く、1923年の田園調布^{*1)}が最初である。その手本となったのは、田園都市レッチワースとされているが、田園都市の求めたものは、今日の日本に見られるベットタウンとしての住宅地ではなく、職住近接型の自立都市であった。とすれば、一般に新興住宅地と呼ばれている、ベットタウン機能を重視した住宅地とは、どのような経緯で生まれ、どのような特徴を持つのか？本研究では、それらをまとめた上で、広島に数多くある郊外型の新興住宅地のうち、佐伯区にある観音台を事例として、抱えている問題を明らかにし、今後の変容を予想し、将来にわたって持続可能な住宅地であるための方策を考察するものである。

2. 郊外住宅地の問題とこれから

強い戸建志向により、広島市内には分譲住宅のための郊外型新興住宅地が多く存在する。佐伯区にある観音台も、その1つである。1974年以前にできたもの、1975年以後にできたもの、2つの地区が寄り添うように位置している(表1・図1)。以下先に開発された西側の地区を観音台A、開発中である東側を観音台Bとする。

表5-1 観音台AとBの概要

	観音台A	観音台B(東観音台団地)
地区		
住所	佐伯区観音台1丁目	佐伯区観音台2～4丁目
開発	昭和46年完工 (553区画)	昭和58年～ (約3000区画)
人口構成	総人口: 1523 高齢者: 370 (24.3%) 生産年齢層: 942 (61.9%) 子供: 211 (13.8%)	総人口: 3516 高齢者: 451 (12.8%) 生産年齢層: 2542 (72.3%) 子供: 523 (14.9%)
開発業者	広島電鉄㈱	広島電鉄㈱



図1 観音台A地区とB地区

3. 住農一体型の住宅地の提案

現在、観音台AおよびB地区におこりうる問題は、

(a) 成人した子供たちが転出するため人口は減少 → 介助者・援助者の欠落 (b) 継承者が相続困難なばあい放置住宅の増加 → 「不」利用地の増加 (c) 住宅地としての魅力の欠如 → 転入者の減少。そこで、経済的な理由などにより、利用されなくなった土地建物を、所有者との交渉の上、譲渡もしくは、安価に譲り受け、宅地を農地に転用する。空地を緑地にすることにより地球温暖化への緩和効果も期待できる。また、人類の自然回帰への心理を充足させることにより、人々への癒し効果もある。さらに、居住区内の環境向上のみならず、地区を遠くから眺めたときに

山の樹木が刈り取られて存在する住宅地を被覆することにより、遠景としての住宅地の美しさをも得ることができる。また、農作物により、食の自給率を得ることが可能となること、高齢者であっても、生産可能な農作物を生産することによって、食料品の調達に必要な介助や援助を減らすことができる。コミュニティもしくは、組織として活動することがかなうならば、自立型住宅地も可能である。環境にやさしい自立居住区として再生すれば、志を同じくする人々の転入も期待できる。

観音台A・B地区に提案する農耕生活空間をそなえた住宅地を「住農一体型住宅地」と呼ぶ。これは、歴史的にハワードが提案した「田園都市」に起源を持ち、もっとも近い理念の上で開発された住宅地であるビレッジ・ホームズ^{*2)}を手本とするものである。

(あ) 宅地単位でランダムに緑化する案

観音台A及びB地区では、約15%が空地(未利用地)となっている。その空地＝宅地をランダムに農耕地へ転用する。この住宅地に住み続ける高齢者にとっては、生活の質を向上する療養的效果を得ながら、自給率を高めることが可能となる。将来的には、作業所(障害のある人たちが地域の中で共に働き、生きていくための場)などの授産施設(比較的規模が大きく法的に認可を受けた施設)などにより、活用されることが望ましいと考える。2次効果として、地産地消型の農作物の提供と、堆肥として廃棄物の受け入れを行うことにより、食と廃棄物の循環が達成でき、環境負荷削減に大きく寄与するものとする。



図2 宅地単位でランダムに緑化する案

(い) 街区単位で緑地にする案

衰退が予想される住宅地を、計画的に持続可能な生活空間とするためには、全体の40%程をまとまった緑地に転用し、ゆとりのある住宅地を提案する。現行法の用途地域

では、第一種低層住居専用地域において、最も厳しいのは建ぺい率30%であり、地域全体の緑化率は40%程となる。この基準で住宅地を整備すれば、良好な生活空間を創出できるものとする。また、防災効果、景観の向上が予想されるため、緑地周辺の宅地の価値が高まることも期待できる。



図3 街区単位で緑地にする案

4. まとめ

広島市のみではなく、全国各地で新興住宅地の行く末が案じられているが、郊外型の新興住宅地に対し、対策が講じられていない。本研究では、住宅地が、放置されることなく存続するためにも、向かうべき住宅地の姿として「住農一体型住宅地」を提案する。計画案として2つの提案も行った。1つは、ランダムに宅地を緑化し、その地を農耕地として食の自給率を高める効果を上げること、高齢者の生活の質を高め療養的效果が期待できること、最終目標として地域を授産施設として整備することを提案した。2つ目としては、街区単位で緑化することにより、緑地による効果(防災・景観など)による、住宅の価値を高めようという提案である。

註

*1) 田園調布: 阪神間モダニズムと呼ばれる時代の小林一三の宅地開発を範として、田園都市構想を参考に近代に開発された近郊住宅地。

*2) ビレッジ・ホームズ(Village Homes): 1973年マイケル&ジュディ・コルベット氏によって計画されたカリフォルニア州デビス市に実在する環境共生型住宅地。

*3) 文献[4]: 福祉への要望が強くなっている。

参考文献

- [1] 三村浩史+地域共生編集委員会『地域共生のまちづくり生活空間計画学の現代的展開』学芸出版社,1998
- [2] 今川朱美『環境共生地域づくりの理念分析とその計画化』京都大学博士論文,2002
- [3] 片木篤,藤谷陽悦『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会,2000
- [4] 広島市企画総務局『広島市民まちづくりアンケート調査報告書』広島市,2002