

大規模団地の現在と行方

大江 守之

Written by Moriyuki Ohe

大都市郊外と大規模団地

大規模団地という言葉から人々が思い描くイメージは、おそらく千里ニュータウンや多摩ニュータウンの初期の開発に共通して見られるような五階建て板状集合住宅がずらりと並ぶ風景ではないだろうか。一九五五年に設立された日本住宅公団によつて開発が進められたこうした団地は、当時は人々の憧れの的であり、高い倍率のなかで運良く抽選に当たった家族は、ここでの新しい生活に期待を膨らませて入居したに違いない。

こうした一九六〇～七〇年代を中心に供給された集合住宅団地の入居者は、一九三〇年代前半から四〇年代前半生まれの世代が中心であった。一九三〇年代前半生まれ、一九三〇年代後半生まれ、一九四〇年代前半生まれが、三〇年代前半を迎えた時期の人口は、それぞれ八三三万、八四四万、九二五万で、団塊の世代を含む一九四〇年代後半生まれの二〇七七万人には及ばないが、大きな人口規模を有していた。おおむね一九二五年から五〇年に生まれた世代は、社会が近代化する過程で起こる人口転換（多産多死から多産少死をへて少産少死へと移行する人口動態変化）の多産少死期に当たり、きょうだい数が多いという特徴を持っている。その中心に位置する一九三〇年代前半から四〇年代前半生まれは、成人する頃が高度成長

期に当たり、親と跡継ぎやその配偶者になる者を地方に残して、就業や進学のために大都市に集中した。大量の若者が大都市に流入した背景には、こうした特異な人口学的背景があった。

そして彼らはそこで結婚し、すでに浸透していた、子どもは「一人」規範のなかで、一家四人の核家族をつくりつていたのである。公団の2DKが大きな支持とともに受け入れられたのは、大都市で家を探さなければならぬ、こうした地方出身の大量の若い核家族がいたためである。彼らの住宅へのニーズを満たすためには、短期間に大量の住宅を供給する必要がある。その答えが、大都市郊外に形成された住戸も住棟配置も画一的な大規模集合住宅団地だったのである。そして、その多くは、安価で広大な用地を買収することを必要としたため、必然的に交通便利性の悪い立地とならざるを得ず、同時に整備される利便施設は近隣商店程度であったため、生活利便性の点でも十分ではなかった。

こうした大規模団地は、その後、周辺住宅地の開発、新線の開通や新駅の設置、道路整備などによつて立地条件が改善したケースもあるが、おそらくその多くは、大きな変化のないままに今日を迎えているであろう。一方で、居住者は大きく変化しているはずだ。住み続けている親世代は高齢化し、一方で、子ども世代が離家したため、団地単位で見ると高齢化は急速に進んでいる可能性がある。私たちの研究室では、郊外住宅地の研究をミクロ的分析とミクロのケーススタディを通して進めてきたが、二〇年くらい

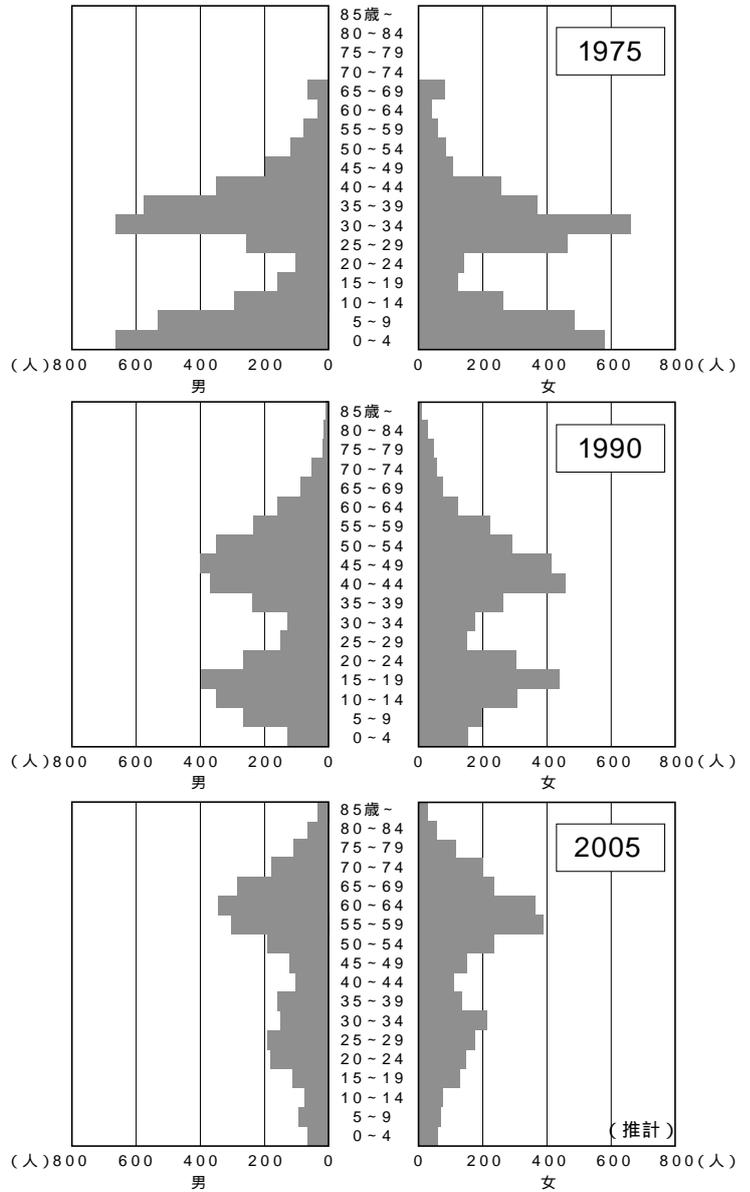
バンで将来を見た場合、郊外が一斉に衰退する
 ということはないものの、大規模集合住宅団地
 が立地する地域では、人口減少や高齢化がいつ
 そう進み、郊外内部での地域的差異は大きく
 なる可能性が高いと見ている。

次章で紹介する横浜市戸塚区のドリームハイツは、居住者のデータから見ると、人口が大きく減少し、高齢化が急速に進むという点で厳しい状況に置かれたようであるように見えるが、住民主体の活動によって、しなやかにその状況に立ち向かっている事例である。ドリームハイツは分譲集合住宅であり、住戸規模も比較的大きく、エレベーターも設置されているという物理的な好条件を備えていることは確かであるが、大規模団

横浜市戸塚区北西部、相模野台地の小高い丘陵地に位置するドリームハイツは、県及び市の住宅供給公社により開発され、一九七二年

ドリームハイツの概要

地の「行方」を前向きに考える上で、多くの示唆を与えてくれる。なお、次章の内容は、筆者のゼミの学生が取り組んだ研究成果の報告書を一部引用していることをお断りしておく。

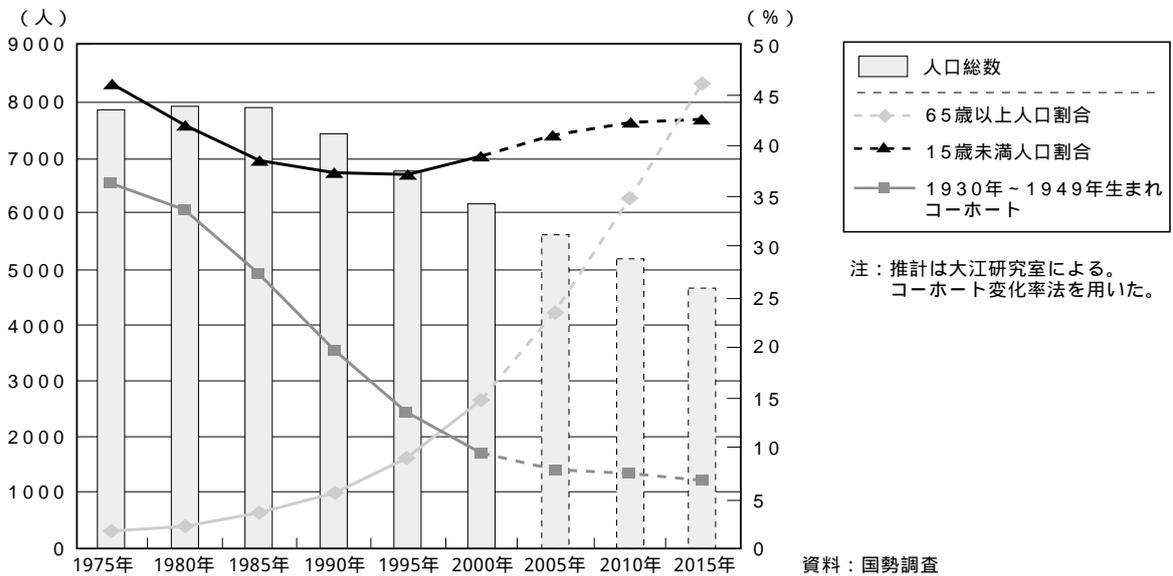


【図1】 ドリームハイツの人口構成の変化

及び七三年から入居が始まり、総戸数は約二〇〇戸である。最寄りの大船駅、戸塚駅、湘南台駅まではバスで二〇分前後かかるが、周囲には現在でも多くの緑地が残っており、自然環境に恵まれている。

国勢調査の小地域統計をもとに作成した図1の人口ピラミッドの変遷を見ると、分譲開始直後の一九七五年の人口構成は、三〇代と一〇歳未満の子供が、ほぼ同規模で突出しており、親子四人の核家族世帯が圧倒的に多く入居していたことがわかる。一九九〇年には二〇代は一五歳上昇し、さらに一五年後の二〇〇五年には親世代は一五歳加齢しているが、子世代は多くが離家したことが読み取れる。

同じく国勢調査から集計した次ページ図2を見ると、ドリームハイツの入居開始直後、一九七五年の人口は七八三五人である。その後、人口は一貫して減少し、二〇〇〇年の人口は六一五六人となり、コトホト変化率法による将来人口推計によると、二〇一五年には四七〇〇人程度となると見通される。高齢化率は、二〇〇〇年現在で一四・九パーセントと全国の一七・四パーセントより低いが、二〇一五年には四六・二パーセントに急上昇すると推計される。住み替えによって若い世代が入居すれば、ここまで上昇しないであろうが、七〇年代の初期入居時に三〇代前後であった、一九三〇年代、四〇年代生まれの世代の住民全体に対する割合は約四〇パーセント前後で変化が小さく、この世代の定住傾向が強いことがうかがわれる。この定住志向が高齢化につながっているのである。



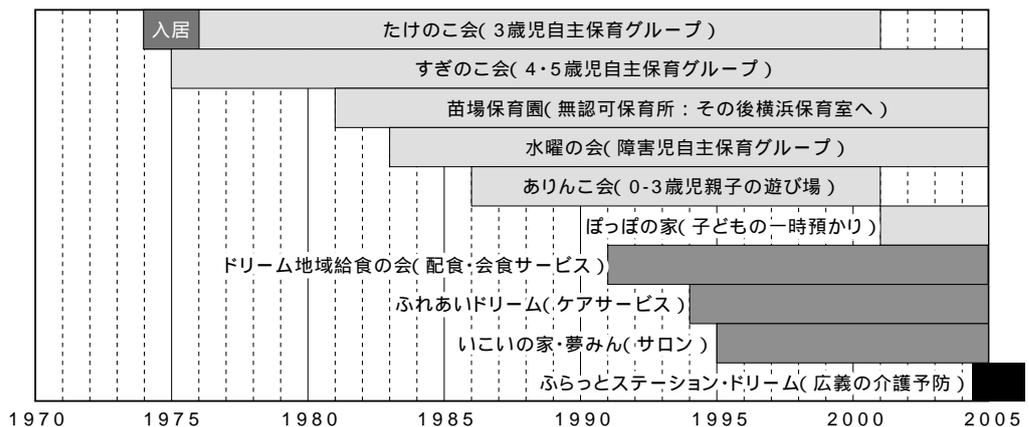
【図2】 ドリームハイツの人口の推移

ドリームハイツにおける 住民活動の変遷

横浜市市民生活白書（平成一三年度）で紹介されているように、ドリームハイツでは、様々な生活課題を住民の自発的「ミニミニ」活動により解決してきた蓄積がある。そこで活動の中心を担ったのは、前述した人口が突出した世代である。彼らは不慣れた生活環境を、共通の問題を抱えるもの同士が助け合う場ととらえ、様々な活動に取り組んできた。

最初の問題は、保育園や幼稚園のキャパシティが全く足りないという点であった。母親達は、近隣にひとつしかない幼稚園に徹夜で並んでも子供達を入園させられないという厳しい状況に陥っていた。「こんなことをしてまで子供達を入れる意味があるの?」「このような声が重なり合って、「自分で理想の保育をしよう」という機運が高まり、自主保育グループの「たけのこ会」（七四年）、「すぎのこ会」（七五年）が始まった。その後も、のびのび生き生きと子供達を育てるといふ共通の目的に賛同する人々を中心に、「苗場保育園（認可外）」（八一年）、「水曜の会」（八三年）、「ありんこ会」（八六年）が次々と生まれた（図3）。このように入居後一〇年間は、子育てというテーマのもとに地域のつながりが形成された期間であったと言える。

九〇年代に入ると、子育て世帯が減少し、保



【図3】 ドリームハイツにおける地域活動の展開

育需要は大きく後退することによって、〇三歳児の遊び場「ありんこ会」と「たけのこ会」が九五年に終了を迎えた。一方で、こうしたネットワークの希薄化を背景に、若い母親の間に、育

児不安」という新たな問題が生じていることが徐々に明らかになり、その新しいニーズに対応するため、戸建て住宅を使い、一時あすかりと母子の溜まり場という機能を持った「ぼっぼの家」(二〇〇一年)がスタートした。

子育ての活動に参加していた母親たちが、子育て活動から離れるなかで注目したのが高齢化の問題であった。ドリームハイツでは、老親と同居している家族はほとんどなく、子育てのように直接的に自分たちの抱える問題ではなかった。しかし、子育て活動の中心にいた人々は、団地のなかに高齢者ケアのニーズがあることがわかる。まず最も身近な「食」の問題に取り組み、配食・会食サービスを提供する「ドリーム地域給食の会」を九一年に発足させた。最初は二〇食から始め、現在では毎週火曜日(一〇〇食前後)の提供を行うまでになっている。この活動が始まったことは、ドリームハイツの住民による地域での問題解決の活動が社会化したことを意味している。つまり「私たち」の問題は、単に参加している「私たち」ではなく、「地域」あるいはそれを超えた「社会」の問題を包摂する方向性を持ったということである。

この活動を通して、高齢者が集える場所が欲しいというニーズが見出され、一九九六年に「いこいの家・夢みん」が開設された。ドリームハイツ内の一住戸を借りてスタートしたが、一九九七年に一五名の運営委員が資金を出し合って住戸を購入し、二〇〇〇年にNPO法人格を取得して法人所有とした。ここでの活動は、自主事業である「地域交流サロン」と、横浜市の委

託事業である「介護予防型デイサービス」の本柱を進めてきた。自主事業は、会員二四〇名の年会費と各種団体からの助成、利用料金を財源として運営されている。日曜日を除いて毎日多彩なプログラムが用意されており、火曜日には給食サービスをここで会食する形で受けることもできる。この他に、一九九四年に設立された家事・介護サービスを行う「ふれあいドリーム」は一九九九年にNPO法人となり、神奈川県介護保険指定事業者として活動している。

ドリームハイツにおける 新たな活動への取り組み

地域給食の会、いこいの家・夢みん、ふれあいドリームの三つの主体は、中心的に活動する人々の間には緊密なネットワークが存在しているが、同時に個々の事業体として、よりよい活動を進めるために、福祉連絡会という、相互に情報交換と課題発見を行う場を持ってきた。この連絡会をベースに、現在新たな活動が始まりつつある。「ふらっとステーション・ドリーム」と名づけられたこの活動は、団地に隣接して形成された近隣商店街の空き店舗を借りて、サロン、カフェ、資源台帳作成の三つの事業を展開しようというものである。対象は主に高齢者であり、介護保険制度の改正によって創設された地域支援

事業等の展開をにらみつつ、この地域にとって必要な広義の介護予防活動は、どのようなものか話し合っただけから三つの事業が選ばれた。

サロン活動は夢みんでも取り組んでいるが、夢みんは事前に予約などをしながら活動に参加するプログラムが中心であるのに対し、ふらっとステーションは、まさに「ふらっと」立ち寄れるカフェをベースにしながら、他の世代との交流も視野に入れた開かれたサロンを目指している。カフェは、高齢期を過ごすために必要な健康管理、介護保険制度等の諸制度、住まいのリフォームや住み替えなどについて学ぶ場であるが、この活動を通して、教える側の人材も発掘し、相互に学び教える場にしていくというつもりである。資源台帳作成は、こうしたことも含め、地域のなかにいる様々なサービスの出し手を探し出し、活きた情報が蓄積される人材バンクづくりを目指している。

この活動は、今年度の横浜市協働事業提案制度モデル事業に応募し、採択された。私たちの研究室は、昨年九月の応募段階から協力し、ここでつくられる仕組みを、他の地域にも応用可能なものにしていくための作業を担当することになっている。横浜市のモデル事業はPPP(Public Private Partnership)の具体的な展開を探るための事業であるが、モデル事業で開発された仕組みを一般化していく上で、大学が実践的な研究を通して貢献できる部分は少なくない。特に、行政区域を越えて仕組みの普及を図ろうとするとき、大学ないし専門の中間支援組織の機能はより重要になるだろう。

大規模団地の行方

子育て活動から始まって、ふらっとステーションに辿り着いたドリームハイツの三〇年間の歩みにおいては、常に地域での具体的な活動に取り組みつつも、その対象は、自分自身の問題から地域の問題、そしてより広く社会の問題へと広がってきた。それは問題解決のための関係主体がより広がってきたという点でもある。子育て活動を行ってきた時代には、行政との協働という枠組みはなかったが、ふらっとステーションの運営委員会には、行政職員もメンバーのひとりとして参加し、展開しようとする活動のなかで、それらを行政が担うべき部分、市場性のある部分、市場性のない部分に振り分ける議論にも加わっている。また、これらをつまく繋げることに

よって、活動全体の豊かさが生まれるという共通認識が運営委員会のなかにはある。こうした関係主体の広がりのおかげで、役割分担が円滑に進む一つの要因は、初期の自主的な活動をきちんと経験しているという点にあると考えられる。

あるとき学生から、「日本の大都市郊外は一代で終わるのか？」と質問されたことがある。筆者が授業のなかで、そのようなコトバンスで話していたことを、その学生の質問は明確化してくれた。確かに、郊外の一部はそのような傾向を示す可能性があり、おそらく大規模団地はそこに含まれるだろう。しかし、ドリームハイツのように、大規模団地の多くが、過去に自主的な活動を何かしら経験している割合が一般市街地に比べて高いとすれば、問題を抱える可能性の高い大規模団地は、一方で、解決のための資源を持っている可能性も高いとも考えられる。横浜市におけるPPPの先駆的事例の一つが、ドリームハイツという大規模団地から出てきた

ことはおそらく偶然ではない。最初にも述べたように、大規模団地といっても、その属性は一概ではないが、空間の境界が明確であること、管理等に関して何らかの基盤的な共同性を有していること、居住者が比較的均質であること等は共通している。こうしたプラスの要素に着目し、先駆的事例に学びつつ、今後の困難な時期を前にきに歩んでいくことが何よりも重要であろう。

CEL

□ 大江 守之(おおえ もりゆき)

慶應義塾大学総合政策学部教授、工学博士。一九七五年東京大学理学部卒業。七七年同大学工学部卒業。国立社会保障・人口問題研究所人口構造研究部長などを経て九七年より現職。主な著書は、『総合政策学』(慶應義塾大学出版会)など。