

宅地開発の現状と問題点

白 居 昭 三

① はじめに ——市街化について——

(1) 市街化現象は、止むをえない。農村から都市への人口移動は、世界的な傾向である。日本でもまた同様であり、京浜地域と京阪神地域は、その二大集中地域である。この京浜地帯の一環を形成する横浜も、ご多聞にもれず、人口の集中、なかならず、この横浜に生れ、成長し、死んで行くという市民は限られた数であって、複雑な人口移動による社会増が、自然増をはるかに超えている（自然増に対し約3～4倍の社会増、市民生活白書に詳しい。以下同じ）。すなわち、都市が農村人口を吸収している現象——向都離村現象をしめすものといえる。

「人口の農村から都市への移動は、不可避的結果であるという意味で、一つの自然運動である。この運動を慨嘆し、その中に腐敗した人生を見る人々は、今日の社会秩序の性質を理解しえない人であり、社会力、都市エネルギーの強さを、充分評価しえない人であらう。……地球人のわずか15%～20%のみが、直接、農業生産に従事するようなときが、何時かは来るということは全くありうべきことだ。」

つまり、この限度まで、農村から都市への人口移動は続くものといえる。すなわち、科学的農業技術の振興による農業の生産性と、その収益性の限界を超えた余剰人口の向都市化は、必然といえるであらう。

全人口カーブを $f(x)$ とし、都市人口カーブを $F(x)$ とすると、その関係は、 $F(x)=f(x)-K$ となる。自然増は、そのまま都市人口の増となる。

したがって、「大都市は、ひとりでに大きくなったのだし、人々は全く自由意志で、そこへやって来たのだ」（エンゲルス）と皮肉ったところで、またその現状分析のみを行ったところで、これを解決する志向性と運動は、そのままでは、おきてこないだろう。

私たちはややもすると、風紀をみだし、人間を墮落させる雑踏、誘惑、犯罪と家長制家族制度の崩壊と露骨な利益社会の成立——それは、大都市の生み出した激烈な変化であるとのみ、これらの現象的分析的把握に終始する傾向、すなわち「……である、…であった」ということに、問題を把えているといえるだろう。この立場から、一歩ふみ出し、「……すること、……すべきために……する」という考えをもって、都市化のエネルギーを把握したいものである。

(2) 健康的な、田園都市化の運動を 経済が成長すればするほどに、第一次産業から第

二次産業へ、第二次産業から第三次産業へと人口と資本の集中移動は、ロストウの「経済成長の諸段階」にせめられるまでもなく、理の当然であろう。

一例をあげると、わが国で人口集中地域に居住している人口は約4,000万人、総人口を約9,400万人とすると、5,400万人が農村地域に居住していること、そして1961米穀年度の移動人口調査（食糧庁）によれば、1年間の移動量は、府県間315万、県内市町村間295万、その他268万人で、合計878万人、調査もれを含むと、総人口の約10%は何らかの人口移動をおこなっていることとなる。このうち、大都市への人口集中は、全都市の3分の1が転入超過をしめしているが、このうち神奈川県が最高をしめし、東京都は漸減傾向である。しかも、移動の主流が、若年労働力の都市部大企業による吸収といったメカニズムに支配されていることである。（浜英彦・労働需給と人口分布の基本問題に詳しい）

これら大企業、とくに工業が、都市の地表と水と空気を汚染し、人口の過度集中に拍車をかけ、周辺地域の都市化を推進する状態からの脱却方法として、種々の提案がなされてきている。

公害の問題として前者は検討され、宅地の濫開発および市街地の再開発等の問題として後者が提起されきたのであるが、このうち、大きな人口集中の圧力を受ける都市部の宅地需要とそれへの供給としての濫開発の問題は、ちょっとや、そっとの対策では処理できないものであろう。

産業革命以後における、都市の不軌奔放無秩序な発展に対する「矯正作業」として、英国においてハワードが唱え、濠州のキャンベラ市計画に初められた「住」に対する安静を保障する新中世主義の復活ともいえる「田園都市」の手法を、都市生活者のユートピアとして、まず考慮し、それを一つの目途とすることが必要であろう。現在、叫ばれるインダストリアル・パークのあり方は、他面この「田園都市」運動のノスタルジアとして考えることは、西欧諸国のような「都市づくり」についての市民意識を歴史的に持たない私たちにとっては、意味深いものがある。

田園都市論は、E・ハワード（Garden Cities of Tomorrow 1902）、H・M・ルイス（The Planning of the Modern City）等により提案され、その内容は、①人口は3万～10万人、②広い農耕地を都市周辺に、③市民の経済を維持する工業、④供給処理施設、交通施設等は都市専属とし、⑤充分なオープンスペースの確保、⑥土地公有制の実現等に要約される。一例として、これらの具体化を行った英国のリッチウォース市では、市民の死亡率についてまことに結構な数字がある（表1参照）。したがって、公害に満ち、太陽と緑と空間のない街にとってこれらは、夢物語りとして無視される傾向が日本の諸都市には多く、それではなければ、単なる都市づく

表1（死亡率比較表）

| | |
|---------|------------|
| 95 都市 | 14/1000（人） |
| 146小都市 | 13/1000（人） |
| 241 村落 | 12/1000（人） |
| リッチウォース | 8/1000（人） |
| その周辺付近 | 9/1000（人） |

りのストーリーとしてかたられるに過ぎない現状と思える。(田園都市の概要については、石川栄耀・都市計画及び国土計画等が恰好で参考となる。)

② 宅地開発の現状

(1) **首都圏のよこはま** 強力な工業都市と純粋な農業圏が、他動的な同一影響圏に入ったとき、都市エネルギーの態様として、弱勢にある都市を、自己の支配下に抑制する力が波及し、農業人口は急激に減少するが、横浜市域内においても、近來とくに、この傾向を表わしているものと思われる。

昭和30年頃から、急速に変化を見せてきた横浜は、内部の工業化と首都からの吸引による住宅地の分化作用による矛盾をいだきながら、その行政区域を唯一の城廓としてその独自性を保持してきた。

横浜市の都市として偏向性を地理的にみれば、市域の55%の面積(220km²)を有する丘陵と広大な背後地としての農耕、緑地であり、表日本を縦貫する東海道を懷中に、国際港湾を前面にいたく、都市施設の偏向性を持っているのであり、加えて経済的には、首都圏に包摂されるという局所的立地条件の喪失に伴う都市内部の分化解都力により、東京への衛星都市化し、東京からの制御力により、人口返還を受けるベッドタウン化を生じたといえるのではなからうか。

こうした背後宅地と既存市街地との間の分化を、都市として、いかに調整統一していくかは大きな問題である。(市民生活白書の指摘する通り)

とくに後背住宅地区の無秩序な形成を既存市街地の楔状の延長として、これをみ、そこを連結点として、都市構成することは、従来の既存市街地について、種々生じた批判の再現となってしまうことになる。

この際、既存市街地の開発を拠点とすることなく、現存する農耕地、山林等緑地を含め、背後住宅地域について市域の中で独自の機能を営む都市構成を、技術的に検討する必要があるらう。

(2) **物理的土地は宅地ではない** 統計によると市内就業者約61万人の8割は、月給生活者であり、その76%約36万人は、月給3万円以下である。

月収3万円の勤労世帯が、住宅を建てるため、建設費として54万円、住宅に投下できる金額は、9万円程度であるといわれているし(詳細は宮下一郎・住宅地価格の社会性)、その宅地規模は25坪であるとする、坪当り4千円程度でなければならない。ただし、この住宅規模ではスラムであるが、現在売出されている郊外の造成宅地は平均坪当り3万円であるから、これを買入れできる階層は、月収6万円以上のものとなり、勤労者の20%程度が、宅地造成の恩恵を受けることになる。

だが問題は、そう簡単なものではない。実態調査の統計がしめすところによると、月収

(4) 宅地造成等規制区域は、市域の約60%を占めているが 別表にあるように、都市防災の一環として、施行されている宅地造成等規制法による適用地区は、27,200haであるが、港北区がその33%を、戸塚・保土ヶ谷の2区が35%で、南区が10%を占めている。

しかし、宅地造成施工面積比についてみると、港北区が30%、南区28%、戸塚・保土ヶ谷2区で17%であるが、規制面積比に対し南区は、倍増比率である。

港北・戸塚・保土ヶ谷等は、交通幹線の背後地としての性格をうかがえるし、南区においては、将来の国鉄線延長を見込む先行開発と現段階では、他地域に比較して、地価の低さに魅力が生じているのであろう。

ところで、これら造成宅地は、団地内部の公共施設が、貧弱であることは論をまたないが、団地外部への連けい、とくに排水路取付道路等にいたっては、行政指導をもってしては、けっして満足なものがえられない（法的規制がない）。

緑は減ってスラムは増加 法は擁壁・崖崩れ・土砂の流出等による被害を予防することを目的とするものであって、宅地としての要素について、規制をおこなうものでなく、都市計画的配慮、コミュニティ形成への動因についても配慮するものでないから、そこに劣悪な住環境の育成もまた、止むをえない結果となる。

建築物を単体として把握する建築基準法によって、これを指導する以外に、法的規制はおこなえないので、商品化した造成団地は、土地利用の公共性とあい反し、細分化され往々にしてスラム化の育成の一助ともなっているとって過言ではなからう。

(5) 土地は高く道路率は最低11% 造成された土地が、取引の対象として、買手に提供される場合は、観念的に利用次元を異にする宅地として商品化されるが、実質的には、単なる土地であって、需給のアンバランスの前に、買手は嫌でも、この土地に強く吸引されてしまう。

また、時系列的に地価をみると、この提供された土地——農地・山林を物理的に手直した——利用転換のいちじるしい地域の土地をすばやく入手しなければ、「後れることは、損をすること」と意識しないわけにはいかない。

安いものは誰よりも早く、と間接に強要されているので、買手の土地や建物に対する投資は消費的傾向を持ち、西欧諸国のように、街造りとして、永久的投資と考えることはできない。

まして土地の値上りブームは、止むをえずに狭小過密のスラムを助長するのであり、現状では、住宅建設費の6～8割程度の土地購入費を要する（西欧の3倍～4倍であるが）。

ことなる領地間の一般交通を制限するために、狭い道路が造られ、かつ水田、耕作中心の農耕地では、直接人間が地面に働きかけたのであり、畦道をもって交通に供した歴史的必然にしたがい、地価の高いことにゆらいする土地の細分化とあわせて、団地内は狭小道路で区画されるわけである。

本市内の道路延長は、6大都市で決して下位にあたるものではないが、延長1m当りの巾員は3.8で最下位をしめしている。

岸面積が多ければ多いほどに、道路面積が増加するものである(図2)が、道路指定に関し、熱心な行政指導にかかわらず、これが団地内では、建築基準法に規定する最低4m幅員をわずかに上回り、火災等災害の発生時には、近代消防も万全の機械力を発揮することはできないだろう。

比較的良好な宅地造成団地の一例をしめすと表2のとおりであり、道路、交通用地率は、最低11.5%、最高24%であるが、この外に広場、共同施設用地、傾斜地等が宅地内に含まれるから、建物の敷地は宅地面積の平均をはるかに下回るものである。

図2 造成団地内の崖率と道路率の関係図

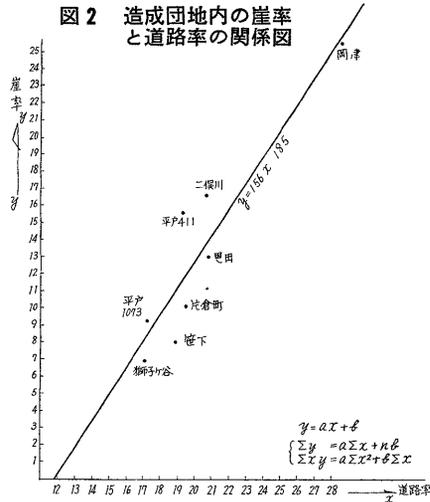


表2 横浜市内宅地造成団地内崖と道路面積比較表

| 団地所在地 | 造成者 | 総面積 | 総面積の内訳並びに割合 | | 崖面積 (鉛直投影) | 区画数 (宅地数) | 摘要 |
|-------------|--------|---------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|--------------|---------------------|
| | | | 宅地面積 (%) | 道路面積 (%) | | | |
| 港北区 恩田 | 東急不動産 | 千m ² 164 | 千m ² 109(66.5) | 千m ² 34(20.8) | % 21(13.0) | 14(不詳) | 公園 6,593 (4%) |
| 金沢区 谷津坂 | 国土計画 | 213 | 179(81.7) | 34(18.3) | | 43(578) | |
| 南区 笹下町1296 | 日建不動産 | 134 | 111(81.3) | 26(18.9) | 10(8.1) | 38(338) | |
| 戸塚区 平戸町 | 太洋不動産 | 105 | 86(82.7) | 18(17.3) | 10(9.3) | 21(不詳) | |
| 鶴見区 獅子ヶ谷 | 近藤組 | 82 | 68(82.7) | 14(17.2) | 6(7.0) | 10(〃) | |
| 神奈川区 片倉町724 | 東急不動産 | 80 | 64(80.5) | 16(19.5) | 8(10.2) | 22(188) | |
| 戸塚区 岡津 | 神田土地建物 | 35 | 25(71.4) | 10(28.6) | 9(25.7) | 16(不詳) | |
| 戸塚区 平戸411 | 太洋不動産 | 40 | 32(82.2) | 8(19.3) | 6(15.6) | 12(〃) | |
| 保土ヶ谷区 二俣川 | 大倉地所 | 26 | 21(79.3) | 5(20.7) | 4(16.7) | 8(〃) | |

(註) 比較的良好な団地を例示した。

これら道路、公共用地および供給諸施設の計画的築造ならびに学校その他文化施設の建設等についての長期的責任を、公共団体が住民に対して今後、負わないわけにはいかないだろう。宅地造成者は、早急な売却によって、早急な利益を受けるが、この団地住民社会は、特別な増税を支払わなければ、満足な施設整備のコミュニティが形成されることはないような結果となるので、行政指導も、このような困難性を住民に納得させねばならないだろう。

一例として、住宅金融公庫の抽せんに当たり、造成業者から既に入れた宅地に、一刻も早く住宅を建設する必要が生じた場合に、法的に住宅が建設されえない事態が生じ、途

表3 汐見台団地計画表

土地利用配分表 神奈川県住宅公社

| 種 別 | 面 積 m ² | 比 率 % |
|---------------|--------------------|-------|
| 宅 地 | 384,140 | 52.8 |
| 道 路 用 地 | 67,780 | 9.3 |
| 路 外 施 設 帯 | 17,660 | 2.4 |
| 公 園 用 地 | 46,070 | 6.3 |
| 児 童 遊 園 地 | 20,050 | 2.7 |
| 学 校 用 地 | 39,950 | 5.5 |
| 公 共 施 設 用 地 | 2,110 | 0.3 |
| ※ 共 同 施 設 用 地 | 74,300 | 10.2 |
| 周 辺 傾 斜 地 等 | 76,630 | 10.5 |
| 合 計 | 728,690 | 100.0 |

(※ 共同施設用地：中央施設，副店舗，診療所，幼稚園)
将来用地等を含む

1 人口計画表

| | |
|--------|---|
| 団地面積 | 728,690m ² |
| 戸 数 | 4,020戸 { 共同住宅 2,940戸 共同宿舎 4,240人 (4人1戸の計算) |
| 戸数密度 | 54.3戸/ha |
| 人 口 | 16,000人 |
| 人口密度 | 220人/ha |
| 団地面積/戸 | 181m ² /戸 |
| 宅地面積/戸 | 95.7m ² /戸 |

1. 事業費計画

| | |
|---------|---|
| 造成工事 其他 | 25億円 { 県 借 入 4 億円 市中銀行借入 21億 |
| 建築工事 其他 | 7.5 億 { 住宅金融公庫融資 25億 民間負担 50億 (縣市，会社又は個人) |
| 計 | 100億円 |

(参 考) 大阪千里丘住宅団地土地利用

| | |
|-------|----------------------------------|
| (公 団) | |
| 道 路 | 22% |
| 公園練地 | 23.7% 100人/ha |
| 住宅用地 | { アパート用地) 43.7% 150,000人 独立住宅 |
| 公共施設 | 6.6% |
| 商業用地 | 4% |
| | 100% |

表4 横浜市内宅地造成団地比較

| 団地名並びに所在地 | 道路指 申請者 定は者 又成者 | 年度 | 総面積の内訳並びに割合 | | | | 宅地数 | 1宅地 当面積 | 摘 要 |
|---------------------------|---|----------|------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----|------------|-----------------------------|
| | | | 総面積 m ² (%) | 宅地 面積 (%) | 崖その 他面積 (%) | 道路 面積 (%) | | | |
| 神奈川県 下永谷団地 | 神奈川県 | 36 | 70 (100) | 56 (80) | 3 (4) | 11 (16) | 215 | 260 | |
| 横浜市 久良岐団地 | 横浜市 | 36 | 84 (100) | 59 (70) | 8 (10) | 17 (20) | 205 | 285 | |
| 西鉄福岡団地 | 西部鉄 道株式 会社 | 36 | 223 (100) | 180 (80) | 12 (6) | 31 (14) | 700 | 257 | 駐車場及び共同施設はその他に含む |
| 東大 曽根団地 | 東急不 動産株 式会社 | 35 | 37 (100) | 29 (78) | | 8 (22) | 122 | 238 | |
| 相鉄万 騎ヶ原 団地1期 | 相模鉄 道株式 会社 | 33 | 21 (100) | 17 (78) | 0.5 (2) | 4 (20) | 63 | 264 | |
| 京急富 岡団地 5期 | 京浜急 行電鉄 株式會 社 | 37 | 98 (100) | 65 (67) | 9 (9) | 23 (24) | 237 | 278 | |
| 防衛庁 外白百 合団地 1.2期 | 衛庁 防共 北野 組組 不動 産株 式會 社 | 35 36 | 74 (100) | 59 (79) | | 15 (21) | 312 | 185 | |
| 生活共 同組合 和泉団 地 | 生活共 同組合 代山一 土地株 式會社 | 37 | 73 (100) | 53 (73) | 3 (4) | 17 (23) | 270 | 196 | 線下グリーン・ベルトはその他に含む |
| 上大岡 大久保 団地 | 日本労 働者住 宅協會 | 37 | 34 (100) | 27 (78) | | 7 (22) | 170 | 160 | |
| 県公社 磯子団 地 | 神奈川 県住宅 公社 | 35 | 681 (100) | 45 (66) | 153 (22) | 78 (11.5) | | | 特別認可団地RC建築のみ公園及び学校用地はその他に含む |
| 県公社磯子 団地除く 平均割合 | | | (100) | (76) | (4) | (20) | | | |

方に暮れる住民が多い。(これらの人々が、1日に3~5人は必ず建築指導課に相談あるいは陳情にやってくる)。造成業者は、宅地造成等規制法に基づき、工事の許可申請をし、定められた設計に反する工事を行い竣工前——道路、下水、擁壁等につき宅地として条件を欠く工事の中途——に、その資金繰り等の理由で、住民に売却してしまう。土地の所有権変動に伴い、造成主は、その土地を買取った人々に変わり、これらの人々は満足な宅地を買取ったと思い、これら宅地についての行政的規制があることを聞かせず、ただちに住宅の建設が可能と考える。また、一団の土地を細分化し、その各個所有者となった買手は、必ずしも、住宅建設時期が一致することはなく、早急にわが家の建設を要する人たちは、単独で、団地内に共通する公共的施設を造成し、満足な宅地とする必要があるが、それは資金的にも不可能なことが多い。それは、行政庁の行う指導も規制も、造成業者と買手である住民等の取引およびその契約内容につき何ら強行性を持たないことおよび買手の法的規制に関する無関心さにも起因することであろう。結局早いところ、商品として、土地を売却した者は、収益を確保し、買手は、住宅の建てられない土地につき、自己の負

担で、宅地としての条件を充足させるように、行政的規制を種々受けることとなり——喜んで買った土地に住宅は建たない。行政庁は、これを黙視せざるをえない結果となる。法を知らず土地を買った者が困るだけ。

対策としては、宅地に関する法と行政的規制を、土地は宅地ではないことを、商品化した土地には不良品が多いことを、徹底して住民にPRすることのみであるとは、いささか不本意なことであるが。

④ 濫開発防止のためには

郊外地の破綻は、アメリカでも多くの都市周辺において稀に見るところではなく、それらは土地の細分割の行き過ぎとか、公共施設の改良に関する地方の財政的能力と調和しない分割と宅地化に起因するものであることが、しばしば指摘されている（HHFA勧告案）。「土地は、都会地域における最も貴重な資源であり、現在のようなむやみやたらな郊外開発のやり方は、今日驚くべき速度で消費されつつある最も貴重な資源の用法につき、悲劇的な浪費を助成するものである。」したがって、財産価値の保存のみならず、都市を住み易くするために、都市内での最適の土地の用途を助長するために、濫開発に対し、規則を行うことができるともいわれている。

これら規制と対策については、種々の立場から、現在活発に提案がなされているが、大別すれば、(1)経済的規制（地価対策として）、(2)技術的規制（都市計画として）、(3)組織的制度的規制（とくに行政庁の統合として）、(4)社会的運動として問題を把握する等であろう。次にその概略をのべることとする。

(1) **地価対策として** 「土地は一般商品とことなり、労働によって再生産されるものではないから、利用を前提として初めてその所有を認められるべきだ。」この所有の意味の前提を無視した利殖の投機的所有は、反社会的であるから、これに規制を加える必要がある（宮下正一郎氏外）。よって、A 収用権または公有地保有策、B 先買権、C 適正価格の決定、D 空閑地税、E 土地増加税、F 所有権を認めるが利用権を制限する、G 累進的固定資産税、H 開発負担金の徴収、等の制度を設けること。また土地の需給のアンバランスは、地価の高騰と投機の対象となるので、I 供給を公的機関により、一挙に増大させる（坂本二郎氏）……。

これらのあるものは、「新住宅市街地開発法」のうちに制度としてとり入れられたが、税制面では具体化していない。

(2) **都市計画として** 人間が活動し憩うところ、それが建物であり、建物が群をなしているところが、街である。

建物を忘れた都市計画は、平面的都市計画となり、空間規制を欠き、そこに住む人々を間接的な存在とし、二次元計画となってしまった。したがって、人間と建築物を主とした

都市施設の整備を中心とする、三次元の都市計画が必要となる。

よって、土地利用の立体化を現実のものとし、空間規制（容積計画）と併行し、街路等の計画を実施すべきであろう。

すなわち、A 準備的建築基本計画（マスタープランとしての土地利用計画……宅地化区域の設定、コミュニティ形成の諸条件の策定、西独建築法第5条以下参照）、B、Cに基づく拘束的建築基本計画（建築形式から関連する土地利用一切の技術的計画とその法的拘束性の加味、上記法第8条以下）。

A、土地区画形質の変更等の禁止（土地細分割の制限……米国H H F A勧告案参照）……これらは宅地造成の技術的基準としても、参考（別図参照）になるものがあるが、連邦法として制定したドイツ建築基本法が、これらについて詳細に規定したことに敬服するものであり、その他にD、過大都市勢力の計画的分散等が考えられる。

これらの手法を採り入れ39年10月から「住宅造成事業に関する法律」が施行されることとなり、現在本市も関係行政庁と連携し、その具体的細目を検討中であるが、本法は民間による宅地造成事業を単なる採算ベースから公共的事業への移行を企図するものである。

しかし、本法は、不備な造成土地につき、建築制限はできるが、その商取引、とくに売手と買手の関係を規制するものではないから、やはり問題は残るものである。

その他関連公共施設等については、上記西ドイツ連邦建築法等にならぬ、技術的整備を行うこととなるので、現状から一步前進し、宅地造成の技術的基準も策定されることとなる。だが、これを監督する行政庁の責任と業務は、従来の形態では非常に困難なものとなるろう。

(3) 組織的・制度的統合として 新しい時代の都市建設の基本法である西ドイツ連邦建築法は、関連法規を統合し、内政に関する最も重要なかつ包括的な法律として制定されたが、我国では、こと宅地については、時代の要求と今後長期にわたる流動的、かつ包括的基本法はなく、また統一的検討の場もなく、行政庁は、各々のセクトの集合体の模様を呈しているのではなからうか。

一例として、農地については農林省（したがって農地転用と宅地化地域の検討は別となる）、住宅地は建設省、工業用地は通産省、税制面は大蔵省、土地の権利、移転は法務省であるので、総合的土地対策が都市計画の基本として意識されない欠陥となっている。

法的対策が立案される場合も、常にこのセクトが働いて、各個具体的目的により、所掌事務として立案されるから、法務省のチェックにより「角をためて」しまうこととなるろう。しかも地方公共団体は、これら各個の法令を分断または併合して、事実に適用するし、その事務は繁雑化と横の連絡に大半を費すことになるので、問題は市民意識の枠外で処理される傾向を生じる。

したがって、統一的な行政機関と法的制度の確立のため、一部には、「都市省」の構想

が叫ばれてはいるが。

ましてや、本市は、京浜地域として連たんする都市地域の一部を構成し、相互の生活圏若しくは勢力圏が重層するのであるから、行政需要の独立性を保持しながら、「自己完結性」を持たないものであるから、広域行政圏としての「都市づくり」の技術的基準にしても、行・財政面においても、今後は融合または調和することが必要となろう。

④ おわりに……単なる住民から市民運動へ……

(1) 住民が集めさせられた所、それが都市であろうか。

都市は、生き物として、それ自体のエネルギーを持ち、この新陳代謝は、過去においては、政策的統御も働き（江戸と東京の人口推移に顕著な例をみる）、ゆるやかなスピードであったため、都市内部の構成要素と機能が、漸進的変革の形で進んだので、エネルギーの蓄積と破壊は、大きな矛盾として表われることがなかった。また、他面、都市づくりのエネルギーは、ある体制の強化のために転化し、市民意識として固定化する方向に作為的に逆向されて来たのである。（原田伴彦、日本封建都市研究等に詳しい。）

しかし、戦後の技術革新は、都市の構成要素の体系の変革を、遅ればせながら、迫られてきた。とくに、市民の生活環境整備の必要性は無視され、公共施設等は産業関連施設の整備拡充のみに動員され、住宅その他の後進性に対しては、あまりの跛行投資であり、加えて、生活環境の悪化助長の犠牲の上に、劣悪な産業基盤の回復を図った。このことは、外部不経済性を、市民の人間的な生活の場を剝奪する利益をもって、補完しているといえるであろう。太陽は暗く、川と海は汚濁と工場に、緑はあせてしまった。

都市空間の基盤たる土地利用の更新は、また人間疎外からの脱出を図る計画的土地利用は、私所有制のため、行き詰まり、狭小な住宅と細分化された宅地は、商品化され、加えて、ここに住む者らは市民とは呼ばず、「単なる住民」であって、住民が遠慮なくおし込められている場所が都市であるともいえるのではなからうか。周辺郊外地の市街化は、分散していた農家が、無秩序に、巨大な規模に密集し、これを衛星市街地と便宜的に呼んでいるのではなからうか。

わが国では、市民とそれらの者の生活の場である都市施設、公共広場（forum）もコミュニティ意識も、伝統的になかったか、あるいは、あったとしても、現代都市機能のメカニカルな圧力の下に消失してしまったのであろうか。

都市に人間性を回復し、人間の「親和交歓」の場として、より賢明な高度の文明を築くことが、市民としての大きな課題ではなからうか（これらについての具体的分析は、市民生活白書に詳しい）。

(2) 田園都市運動の思想を、実践の場に生かそう。

ハウードの都市哲学を継ぐ、都市計画家オズボーンは、田園都市とはスプロール化する

周辺郊外の住宅を指すものではなく、既存の都市から離れた市街地の単位として、健康な生活と健全な産業のために設計された都市であり、居住者が、そこで働き、そこで自分のために、ショッピングセンター、学校、教会、その他の娯楽、運動、社交等の文化施設をもつ完全なコミュニティとして、計画されたものであり、大都市の過度集中と外部へのスプロールに代替するものとして田園都市を説明している。しかし、そこには、いくつかの弱点を有することが、いろいろと指摘され、また現象として表われている。

とくに、既存の都市を改造しえず、かつ都市への人口集中には、このニュータウン計画もはるかに及ばず、自動車の発達に、新しい道路等の建設により、都市膨張の方策と化してしまった。だが、田園都市という高度に都市計画的技術は、都市における人間性の回復の試みとして評価すべきであり、手法として検討することは別とし、この思想を抽象のレベルから、具体的実践の場に及ぼすことによって、「ニュータウンを100倍に増加しても……大都市化の傾向をおさええないだろう」という米国のハーマンの非難も昇華することができる。すなわち、一例として、「将来においても、しばしば改めることのできる柔軟な融通のきく解決法……都市建設の様々な段階で、建設地区の中心に容積や面積の余裕を残しておくこと」、オープンスペースの確保ということに表われ、そして実践として体制への批判を通じ、非人間的環境の解決を迫る動きが、市民を中心として、いくつか表われてくるであろう。しかし、土地や住宅は、都市全体、あるいはコミュニティ全体のものであるとの意識がない勤勉な市民は、土地を買い自分の家を建てて守ることに、そのエネルギーを消費されつくし、市民相互に、住宅を良環境の中に建てる要求にまで結集しない。家の狭さは、それへの関心と消費の対象を、レジャーに、一方通行のマスコミに、外面に向けてしまい、みせかけの繁栄へと本末を転倒して行く傾向があるといえる。なかんずく都市をつくる者は、市民と異質の存在としての「お上み」である行政庁が行えばよいという考え方に慣らされてきた伝統による無関心さ、そして絶えず不足気味にしか供給されなかった長い過去をもつ住宅状況および商品として提供された住居は、買手にとっては、まず廉価であることが第一の条件となるので、周囲のコミュニティへの関心等は二の次となって、封鎖的な「個」の問題としての意識が強く、市民行動への結集は、困難なものがある。これらの封鎖的意識は、現状の宅地開発の隘路として、市民に直接はね返ることをしばしば見聞するものであるが。

不便な地に、バンガローの密集したスプロール化と、利潤追求の道具と化した郊外宅地の濫開発から、市民生活の擁護と向上を図る手段としての都市計画は、本質的には、体制への挑戦から開始されるものであり、都市における人間性の復活と都市空発展への論理的行動を、現実の生活を通じて行なうことにより、「住」に対する安静と保障を獲得しようということは他言を要しないであろう、

(建築指導課助成係長)