

市街地住宅のあり方

武宮秀教

一 はじめに

市街地住宅の住環境について考えるとき、まず思い浮かべたことは昨年の国勢調査の結果、鶴見、西、中という前回の三区に加え、神奈川、南の二区が人口減少区になったことである。

本市の地域地区指定と人口状況は表1のとおりである。住環境問題を考えるには八五%の市民が居住する住居系地域を主体とすることは当然であるが、商業系地域にも全市で二・一%、三二万人の人が住み、特に前述五区では二六%の市民が商業系地域に住んでいる(表1)。

現在、二〇〇一年を目標とする新総合計画原案が作成され、市民討議が開始されようとしているが、その中でも柱のひとつとなつてゐる都心部強化事業は、その都心部の範囲を西区、中区を中心に旧市電がネットを組んでいた神奈川、南、磯子、保土ヶ谷各区の一部を含む二、八〇〇haを設定し、人口三〇〇万人の都心部にふさわしい都市機能強化を図ろうとしたものである。都心部強化事業はいくつかのエリアを重点的に再開発し、各重点地区が各々機能することにより、都心部全体の都市機能を活性化しようとするゼネレイトイブシステムにより構想されていた。その最大のプロジェクトが都心臨海部の総合整備としてようやく緒につき、伊勢佐木町や馬車道のようにモータールを軸とした街づくりから本格的な再開発

へと結びつける地区開発等、いくつかの地区が活性化し始めてゐるが、前述の都心部の区域全般にわたる影響はまだまだ低い。大通り公園という最大の都市開発軸の整備にしても、その本来的目的である周辺開発を促すにはまだ至っていない。

こうした地区開発の多くは商業業務を中心として現総合計画に設定されているが、九年前の総合計画策定時に比べ、地区再開発を進めるに当たっては商業的なポテンシャルの低さが現段階では一層の切実感になつてきているのではなからうか。

こうした都市開発、再開発を進める上での難しさの要因の一つが、一方で進む市街地住宅の人口減少、ドーナツ化にも起因するのではないかと考えるとき、従来の土地利用や機能の純化という都市づくりの定説と矛盾するが、今後の都市づくりの方向としては複合する機能を同時に持つような地区開発を發展させ、特にその多くが商業地域である再開発重点地区等では住居の混在システムをいかに作り出してゆかかが課題になつてくると思われる。

二 市街地住宅が築いた

戦後の復興

市街地住宅のあり方を考える前に、都市の土地利用計画上、都心部には人が住

- 一 はじめに
- 二 市街地住宅が築いた戦後の復興
- 三 同潤会アパートに見る住環境
- 四 街づくりが当面する諸問題
- 五 低層集合住宅の行方
- 六 都市住民から定住社会へ

表一 本市及び人口減少地区の用途地域別人口、面積及び人口密度（昭和50年国勢調査から）

		総数	第1種住居 専用地域	第2種住居 専用地域	住居地域	(住居系地域)	近隣商業地域
市合計	人口	2,621,771	949,696	521,916	592,451	2,064,063	193,549
	面積ha	42,659.0	14,380.2	3,924.5	6,132.2	2,443.6	1,147.3
	人口密度	61.5	66.0	133.0	96.6	84.5	168.7
鶴見区	人口	242,808	42,448	35,608	96,726		21,261
	面積	3,004.0	470.0	278.0	513.5		92.5
	人口密度	80.8	90.3	128.1	188.4		229.8
神奈川区	人口	213,645	47,716	62,776	48,257		23,937
	面積	2,338.0	423.3	390.9	404.2		116.8
	人口密度	91.4	112.7	160.6	119.4		204.9
西区	人口	89,015	3,839	30,396	13,535		19,564
	面積	633.0	19.9	153.4	101.1		82.9
	人口密度	140.6	192.9	198.1	133.9		236.0
中区	人口	131,346	38,095	4,527	31,078		15,429
	面積	1,845.0	426.9	47.1	179.8		64.8
	人口密度	71.2	89.2	96.1	172.8		238.1
南区	人口	198,187	52,195	21,611	62,852		34,384
	面積	1,263.0	428.4	131.6	398.7		156.9
	人口密度	156.9	121.8	164.2	157.6		219.1
5区計	人口	875,001				591,659	
	面積(ha)	9,083.0				4,366.8	
	人口密度(人/ha)	96.3				135.4	

		商業地域 (商業系地域)	準工業地域	工業地域	工業専用地域 (工業系地域)	市街化調整区域		
市合計		127,244	320,793	77,908	16,847	2,275	97,030	139,885
		1,365.1	2,512.4	1,477.5	1,570.9	1,807.4	4,855.8	10,853.9
		93.2	127.7	52.7	10.7	1.3	19.9	12.9
鶴見区		17,487		20,498	6,079	1,720		981
		130.0		268.2	187.2	852.8		211.8
		134.5		76.4	32.5	2.0		4.6
神奈川区		18,496		5,830	965	62		5,606
		174.6		57.4	132.3	155.4		483.1
		105.9		101.6	7.3	0.4		11.6
西区		20,439		1,188	51	0		3
		185.7		10.5	73.6	0.0		5.9
		110.1		113.1	0.7	0.0		0.5
中区		34,990		6,958	1	108		160
		581.4		81.8	11.8	340.6		110.8
		60.2		85.1	0.1	0.3		1.4
南区		21,009		6,136	0	0		0
		99.7		44.1	0.0	0.0		3.6
		210.7		139.1	0.0	0.0		0.0
5区計		226,996					49,596	
		1,685.3					2,215.7	
		134.6					22.3	

むべきであるのか、住めるのかを考
える必要がある。
都心部になるほど低くなる住居用
容積率の制限や地域・地区とリンク
して設定されている高度地区にして
も、商業地域では北側斜線による高
さ制限は不要で、本市日照等指導要
綱の日照時間にしても、住居地域の
四時間が商業地域では二時間にな
り、採光斜線制限も住居地域で十分
の四、商業地域で十分の二になって
いる。異種用途の混合という面でも、
商業地域に住もうとすれば住環境は
低くてもやむを得ないような条件が
設定されている。こうした一連の環
境指標の商業地での設定は、住むた
めのミニマムの保障と考えるのか、
住むことを排除してゆこうと理解す
るのが議論されるべきである。
ここ数年、都心部の空洞化に対
し、「今こそ呼び戻し人口を」、「モー
ルがダウン・タウンに人を呼び戻し
た」、あるいは「秩序ある機能の複合
を」等々のキャンペーンが繰り掛け
られている。J・ジェイコブスの言
う「ストリート・ウォッチャー」に
しても、人の住む都心部こそ本来の
都市の姿であると聞こえてくる。市
街地には人が住むことが必要であ
り、人が多く住んでいる場所を都心

部という素朴な原点が忘れられかけているのではないだろうか。

市街地住宅という言葉で定着してきたものに日本住宅公団の市街地住宅制度がある。店舗事務所を建設しようとする地権者と共同で上層に共同住宅を建設するもので、いわゆるゲタばき住宅と呼ばれるものである。公団住宅の建設戸数によって店舗、事務所の建設に要する公団資金が利用できるという制度で、別な形式ではあるが県や市の住宅供給公社も住宅金融公庫融資を活用してゲタばき住宅を建設している。

本市の戦後の復興はこうした公団、公庫を活用し、六二万人まで落ち込んだ一〇〇万都市横浜の空洞化を職住近接、街区不燃化を命題に回復してきたものである。関内・関外地区の防化建築帯の指定を始め、耐火建築物促進法をテコに都市開発を進めてきたのである。それが現在の古田町や長者町通り、伊勢佐木町や富町の市街地景観の基礎である。

今ここで当時と同様の手法の街づくりに帰ろうというつもりは毛頭ないが、戦後の空洞化した都心部の復興が市街地住宅との抱き合せで築かれたということは、都心五区の空洞化という今日的課題に通じる点もあり、銘記しておく必要があろう。

三 同潤会アパートに見る環境

ゲタばき住宅以前の都市型住居の原理として同潤会アパートがあげられる。現在市内には山下町、平沼町の二か所に建設されたものが残っている。近くいずれも建て替えられる計画があると聞くが建物のスケール、中庭を中心とした住棟の構成に住区としてのつくり出された雰囲気を感じとられる。

昨今の市街地住宅の多くが、事務所や店舗建設の手段として上層階に単に乗せられているのに比べ、都市に住むための生活設計が感じられるのである。こうした感じはどこからくるのか、住環境の要素は何なのか探ってみよう。

① 生活環境の先見性と設備

「(略) 勤労階級者を目標として、便利、快適且つ経済的の生活を享受し得るよう考案設計し、台所、居室の設備はもとより、暖房、ラジオ、電話等の文化施設、児童遊園、社交室、食堂、浴場等の共同施設に至るまで、すべて居住者本位に万全を期しました」(昭和七年、江戸川アパート資料から)。ダストシュート、水洗式便所を始め、一般にはまだ十分普及していないものを含め、新しい生活文化を描く先見性を備えていたのである。もちろん

「恒久的な耐震耐火の庶民住宅の供給こそ当面の緊急たる事業である」としての鉄筋コンクリート造である。都市型住居はその時代に築かれた資産というだけではなく、次代の文化を指向するものであろう。

② 商住機能の複合

繁華な市街地ではその立地に従って表に向けた商店と、住区としての側面を建物の足元から共存させている。居住者のためには敷地の相当部分の大地が用意されている。

③ 多様でミックスされた住戸プラン

全部で二六〇の住戸に対してプランが三〇種類あるという設計例があるそうである。特に全建設団地の半数が独身向住居を併存している(表12)。単身者住戸は子供の成長に合わせて同一棟の別室として増築や改築のニーズに替るものとして対応してきている。たまたまそんな使い方がされたのかもしれないが、元来「都市の住宅地には単身者も相当混っている」というのは、わりに常識的なのである。

④ 中庭と敷地の開放

中庭を中心とした敷地は居住者共有のスペースとして、今で言う公開空地と同

様とまでは言えないが部外者の立入りを拒絶しない。ただ、外部と内部を区切るアーチは部外者にとって無遠慮には入りづらく、居住者にとっては開かれた居室の延長としての共有限界のようである。昨今の一部のマンションに見られる一階居住者の特権としての専用庭付分譲とは計画思想が異なるのである。集団居住には集団が平等に共有する生活空間が必要なのではないだろうか。

⑤ 生活共同施設

独身者向住戸を含むためからか、社交室、娯楽室、集會室等の共同施設を設備している。集會室がサークル活動や趣味の集まり、クラブ的な使われ方がされればコミュニケーション意識を育むシンボルにもなり得よう。

⑥ バルコニーの無い景観

都市型住居である以上市街地景観に対する配慮が大切である。同潤会アパートにはバルコニーが無いことが特徴として挙げられる。

洗濯には屋上を積極的に利用する設計のためか、各戸の室は出窓形式のひじ掛け窓である。容積算定に含まれないため、多くのマンションが奥行一メートル以下の狭小バルコニーを持つのに比べ、同潤会アパートに都市型住居の原型を感じる

●同潤会アパート概説

大正12年の関東大震災の後、政府は罹災者生活安定のための住宅建設と、災厄によって身体に障害が生じた人に再教育を施す目的で、救援義損金のうち1,000万円を基金として、大正13年5月〈財団法人同潤会〉が設立された。同会が解散するまでの18年間に行われた事業は次のとおりである。

- ①仮住宅事業——2160戸
- ②普通住宅事業——3760戸
- ③アパートメントハウス事業——2508戸
- ④不良住宅改良事業（註）——807戸
- ⑤勤人向分譲住宅事業——507戸
- ⑥職工向分譲住宅事業——1122戸
- ⑦軍人遺族アパートメント事業——91戸
- ⑧住宅建設経営受託事業——1121戸
- ⑨住宅相談事業
- ⑩その他・調査研究等

（註）不良改良住宅は共同住宅と呼ばれアパートメントハウスと区別しているが、住利、南太田、日暮里3ヶ所のうち住利のみ鉄筋コンクリート造、昭和5年竣工であり、同潤会の鉄筋コンクリートアパートはこれを入れて全部で16ヶ所約2800戸となった。

のはバルコニーのない建物景観が要素の一つなのかもしれない。

●同潤会により建設された鉄筋コンクリートアパート一覧表

アパート名	建設年度 (着工)	戸数				階数	棟数	付帯設備
		一般	独身向	店舗	その他			
青山	大正14年	137			1	138	3	10 児童遊園
中之郷	大正14年	92		10		102	3	6 阿亭(集会場)
柳島	大正14年	170		22		1	193	3 6
代官山 (渋谷)	大正14年	230	94	9	4	337	2	23 児童遊園, 娯楽室, 公衆浴場, 食堂, 3 13 撃井水道
清砂通 (東大工町)	大正15年	486	138	35	4	663	4	3 児童遊園, 食堂, 娯楽室, 医療室 3 13
三田	昭和2年	49	18		1	68	4	2
三ノ輪	昭和2年	32	19		1	52	4	1
鶯谷	昭和3年	95			1	96	3	3
上野下	昭和3年	47	24	4	1	76	4	2
虎の門(註)	昭和3年	64				64	6	1 食堂, エレベーター
大塚女子	昭和4年	149	5		4	158	6	1 食堂, 浴室, 日光浴室, 音楽室, 応接室 エレベーター
東町	昭和4年	21				21	3	1
江戸川	昭和7年	126	131	1	2	260	6	1 児童遊園, 社交室, 浴室, 食堂, 理髪 4 1 室, 各室ラジオ, 電話, ラジエーター, 4 1 エレベーター, 娯楽室
山下町	大正15年	70	80	6	2	158	3	2 食堂, 娯楽室
平沼町	大正15年	116			2	118	3	2 娯楽室
住利 (猿江)	大正15年	251		43		294	3	18 児童遊園, 善隣館

（註）同潤会館/同潤会の本部の建物の一部につくられたアパートで後に全て事務所として改造された。なお、三田、三ノ輪、東町(住利のそばにあり)、大塚女子はアパートとして現存しているが、今回は除外した。

四 街づくりが当面する諸問題

住いづくりは量から質の時代に入ったと言われて久しい。昭和五十五年の建設白書では住戸数が世帯数を上まると報告され、第四期住宅建設五か年計画では(A)すべての世帯が確保されるべき最低住宅水準、(B)半数の世帯が確保できるようにする平均居住水準が示された(表13)。また、これと合せて「基礎水準」誘導

水準」とする住環境水準が指標として示されたが、日照時間を除いてはその内容は抽象的であり、従来住宅金融公庫が運用してきた融資建築物建設基準の範ちゅうを出ないものである。設定された目標達成のためには、都市計画法や建築基準法と関連づけてゆくような方法論が必要であろう。

しかし、住環境整備の諸条件が整わなくても街づくりの実践の中で住環境問題

表一3 第4期住宅建設5か年計画(S56~60)に示された居住水準

(A)最低居住水準

(B)平均居住水準

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積(共用部分等を含む)	世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積(共用部分等を含む)
1人	1K	7.5㎡(4.5畳)	16㎡	(21㎡)	1人	1DK	17.5㎡(10.5畳)	29㎡	(36㎡)
2人	1DK	17.5(10.5)	29	(36)	2人	1LDK	33.0(20.0)	50	(60)
3人	2DK	25.0(15.0)	39	(47)	3人	2LDK	43.5(26.5)	69	(81)
4人	3DK	32.5(19.5)	50	(59)	4人	3LDK	57.0(34.5)	86	(100)
5人	3DK	37.5(22.5)	56	(65)	5人	4LDK	64.5(39.0)	97	(111)
6人	4DK	45.0(27.0)	66	(76)	6人	4LDK	69.5(43.5)	107	(122)
7人	5DK	52.5(31.5)	76	(87)	7人	5LDK	79.5(48.0)	116	(132)

に触れてきた例から、当面する市街地住宅の問題点を考えてみたい。

① モールでつくる市街地環境・綱島

現在、綱島西地区では旧旅館街の中央にイトー・ヨーカ堂の建設が進められ、周囲には四棟の建物が完成し、引続き一〇棟ほどの建物が工事中ないしは計画中である(表-4)。旅館街から一般商業地への転換を目ざしてヨーカ堂を核とするモール構想に基づく商店街づくりである(綱島の街づくりについては「都市と文化」No.5参照)。

モールについては、二つの広場をもつ延長三〇〇メートルの新しい商店街を旧旅館を建替えながら壁面後退によりつくり出そうとするものである。この構想に基づいて計画されている建替の多くが、四〇〇%の指定容積率をフルに利用した等価交換方式で進められている。しかし店舗としての床利用は一、二階に限られるため、上層にはマンションが計画される。その中で隣接する住棟相互の問題あるいはマンションのあるべき姿の問題のいくつかが出てきている。

⑦ 住戸の規模

綱島小学校の学童収容力のための調整として、二〇〇%の住宅容積の建設を可とするも一戸当りの専有面積をできるだけ大きくすることを指導するも住戸の大規模化は難しい。公庫融資対象物件の可否が分譲計画の安定を左右するので、分

表-4 モール沿いの建物計画

建物名又は計画名	建設場所	敷地面積(m ²)	建築面積延べ面積	階数	建物用途	街づくりの整備	摘要
毎日スポーツプラザ(NICハイム第1)	綱島西第10街区	4,602	2,036 10,658	SRC 8F	スイング・スクラール 屋内テナ、共同住宅94戸	サブ・プラザ 480m ²	55・5 竣工
つなしまセンタープラザ(NICハイム第2)	綱島西第5街区	1,735	1,242 5,633	SRC 8F	1、2F店舗 共同住宅45戸	中央プラザ北側 560m ²	55・11 竣工
笹原ビル(旧千草)	綱島西第8街区	296	259 1,025	RC 6F	1、2F店舗 共同住宅7戸	壁面後退 2m~3m	工事中
サン・モール(旧ニュー綱島)	綱島西第7街区	733	645 2,680	SRC 8F	1、2F店舗 共同住宅19戸	壁面後退 2m~3m	工事中
菊村ビル	綱島西第4街区	830	650 3,320	SRC 7F	1、2F店舗 3F事務所 共同住宅22戸	壁面後退 2m~3m	工事中

譲価額の限度額(昭和五十五年度は二、七〇〇万円)から三、三平方メートル当りの分譲床価額が一二〇万円、一五〇万円ならばそれぞれ七四平方メートル、五九平方メートルが限度になってくる。将来のストックとしてのゆとりのある間取りを実現しようとするれば、なおのこと住宅取得は庶民から遠ざかってしまう。

④ 擬似住居・ワンルーム事務所

非住宅のうち店舗、事務所として明確な利用可能部分を除きワンルームの事務所が計画されることが多い。多くは実質住居として使われるので住居容積部分で大規模良質な住宅を指導しても全体としては指導の趣旨とは程遠いものになってしまう。

⑤ 相隣を考慮した住棟配置

原則として建築敷地別を想定している建築基準法に適合していても、隣地に面して採光斜線ギリギリの設計では、将来、通風も日照も保障されない。背割線で東西に分けられる相互は日照上不利であっても、各々東西に面する住戸として建設している例が多い。計画時期が併行していたため施主、設計者相互の話し合いで解決されているが、例外的に南面住居に固執する計画の南側では北側住戸の入居までに南側建物を立上げる

という動きも出てきている。

通風、採光上の考慮を住棟配置の段階で行う必要がある。厳しい窓先距離のような制限も検討される必要がある。

⑥ 集会所・子供の遊び場等

マンション居住は共同生活であることから、規模によって集会所を確保するよう指導してきている。五〇戸程度の計画ではともかく、二〇戸前後になると建築主側の了解が得られないことが多いため、デベロッパーによっては管理のための専門企業が用意してあって、居住者の共同生活意識を不要とするものもある。区分所有者の年一回の総会でさえも委任状で処理されることが多いそうである。言わば住居のホテル化の芽であるのが、集住体の原点に立てばコミュニティ活動に多目的利用できる集会所の設置は必要なのである。

この種の住宅建設が計画段階から住宅金融公庫の中高層耐火建築物融資や、民間デベロッパー融資を前提とする場合には、住宅金融公庫の建設基準により集会所はもろろん、子供の遊び場も設置されることになる。

住宅の質の向上に住宅金融公庫が融資を通して果たしてきた役割は大きい。今期住宅建設五か年計画についても公庫の基準がリードしてきている。街づくりの実践の中では、民間自力建設集合住居につ

いても基準に準じた施設設置を試みるべきであろう。

④バルコニー

バルコニーをサンルーム化する指導は無効である。奥行一メートル以内は容積に算入しないために、サンルーム化すればそれだけ開発面積が不利になるからである。はき出し窓(床までを使った引違戸等)で大きく開けた開口部は日照もかためて磯子駅前や大豆戸に例があるように、将来マンション相互のプライバシー紛争にもなりかねない。

同潤会の項で述べたように窓・バルコニーは市街地の表情を左右する。画一的なバルコニーは街の個性、地域性を失わせる一因である。

⑤街づくりと開発行為

街づくりの第一歩は共同化から始まる。現在綱島西地区で動いている計画のいくつかは本来共同建築として行こうとが望ましいものである。しかし、住宅デベロッパーの多くは共同建築によって従前敷地を合同すれば都市計画法第二九条の開発行為に該当するのを知っており、また該当したときの公共公益用地の負担が事業収支に及ぼす影響が大きいことを知っている。街づくりのための街区整備や共同不燃化には、本市宅地開発要綱にも先般の改正で公共公益負担の特例が設けられているにもかかわらず、デベ

ロッパーの開発行為がアレルギーは強い。本市市街地環境設計制度の場合も同様であるが、民間企業は、ほぼ同質同量の事業が可能ならばあえて許可対象となるような事業は狙わないものである。この種の街づくり計画の中では、都市の活動を活性化する方向で各種の法律制度を運用するような関係部局の姿勢が求められる。

以上、最も狭い地区に集中して店舗併用の集合住宅建設が進んでいる綱島西地区を素材として、集合住宅の諸問題について行政指導からの実感を述べてきたものである。

冒頭の問題提起からは、本来人口減少五区の既成市街地について論じるべきではあるが、広い都心区域に散発的に建設される集合住宅が多く、建設地周辺との落差とか近隣関係としての問題はあつが、市街地の中で高密度居住しようとする集合住宅相互の問題については、顕在化してきていないと考へた。今綱島で起っている問題点が将来、こうした既成市街地の高密度が進んだときに直面する諸課題になることと思う。都心部の住宅容積率を緩和しようとの声もあるが、緩和に踏切る際には、ここで述べてきたような諸問題に対する対応基準も同時に措置されるべきであると考えられる。

また、綱島では、新しい商店街づくり

を進めるに際し、たまたま店舗という器づくりの手段として上階のマンション化が次々と出現したのであって、当初から計画的に住宅づくりをしたのではない。しかし、これから動き出そうとしている星川・天王町地区や東戸塚の内、前者では住工混在の中での住環境に、また後者の地区では高層という住居形態と市民の生活環境等住宅問題に真正面から取り組むことになる。

五——低層集合住宅の行方

都市型住宅として低層集合住宅の提案が盛んである。二、三層のテラスハウスやタウンハウスと呼ばれるもので、デザインの向上も著しい。公共住宅でも茨城県営会神原団地や六番地団地のように建築学会賞を得た作品も生れている。本市の中でも金沢臨海都市内を始め民間デベロッパーによるもので、金沢八景、菊名、田園都市線で散見するようになってきている。建築的な魅力も高く、都心沿辺部の高密度居地域等での適用可能性を建築形態として感じさせるが、現実の可能性は低いと思われる。何となれば、ほぼ同容積での新旧移行ではリニューアルを生み出すエネルギーの根拠が無く、現実の建築活動に結びつかないと思われるからである。

低層集合住宅は結局、新開発地区の新しい魅力商品であつて、都市問題としての既成市街地の住環境問題解決の特効薬にはなりそうもない。

二〇〇一年位までの間、市街地の住環境問題の主流は容積率四〇〇%前後の地区において、ドロドロとした経済性、ギクシャクとした相隣関係の中で実践的な解決を迫られるものではないかと思ふ。

六——都市流民から定住社会へ

昭和三十三年から昭和四十五年までの増え続ける社会増人口を背景に作成された「総合計画一九八五」も、今回の「新総合計」では社会増のみならず自然増も含め、沈静化する人口を前提とした社会計画として作られることになっている。単純計算ではあるが、かつての「五年で市民はすっかり入れ替る」という話は今後あり得ない。

市街地住宅の建設にいくらか係る立場からは、今現在でも次々と建つ住宅は、秀れた住環境を有する二十一世紀へのストックであつて欲しいと思う。そして、こうした都市の建築的資産をストックたらしめるのは、住宅を建設するデベロッパーに加えて、居住する市民自身なのである。

(4) 高層住宅協会の調査では、マンション取得者の永住意識は二一・七%とのことである。国も学者もデベロッパも「ライフサイクルに応じた住宅供給を」と叫んでいる。若年では狭小でもよく、やがて家族構成に応じ移り住むことが一般化されるならば、市街地住宅の多くは定住社会を構成しなくなるだろう。ライフサイクルの初期段階を理由に、狭小住戸しかつくりたいデベロッパも出てこよう。

個人としての市民が市街地住宅のあり

方を左右するようなことは不可能なことのように思えるが、特定地区の街づくりの中では例えば地区計画や建築協定等に地区をあげて取組めば、企業の建築活動もある程度街の一員としてコントロールできるし、自ら住宅を建設し、あるいは住戸の購入に際しては投機に片寄らず建物の環境についての選択眼を厳しくする等、方法はあるものである。

市街地住宅問題はとどのつまり土地問題であると言われるが、今回本質的な課

題にはほとんど触れることができなかった。

中心的に述べてきた綱島にしても、本来商店街づくるとして取組んできたもので、住宅の問題には正面切って取組んだものではない。

しかし、冒頭の問題提起のように今後の街づくりの課題は住宅であることは間違いないようである。モールで話題を呼んだ伊勢佐木町も五〇七丁目の再開発は住宅がテーマの一つになってこよう。大通り公園建設の趣旨からも周辺の再開発

は積年の課題である。午前中お年寄りや幼児が太陽と親しみ、昼休みには働く人達が散策し、午後には学校を終えた子供達が飛び回る。週日には近くの人達の公園も、休日には市民全体のいこいの場となるような大通り公園の風景を生むためには、都心部に多くの市民が定着し、生活できる環境が築かれることが必要なのではないだろうか。

△建築局建築部住宅建設課主査▽