5

東京大学 大月敏雄教授に聞く

魅力ある都市の条件 “多様性”と“雑味”はどこから生まれるのか

構成・文／髙橋光二

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻　教授
大月敏雄

1967年福岡県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、同大学院博士課程単位取得退学。博士（工学）。横浜国立大学工学部建設学科助手、東京理科大学工学部建築学科准教授を経て現職。専門は建築計画、住宅地計画、ハウジング。
著書に『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』（王国社）、『復興まちづくり実践ハンドブック』（編著、ぎょうせい）ほか。

序論：魅力あるまちに必要な構成要素

戦後の日本における住宅地開発は、多くの場合“住”の要素、つまり家の整備だけを突出させて進めてきた。住宅地の周辺には商店や医療機関、職場となる工場など生活に最低限必要な要素が誘致されれば十分だという考えのもとつくられたまちは、時とともにさびれていくことも少なくない。そんなまちには、“住”そのものの多様性が乏しいという特質がある。「あるニュータウンは、60㎡・2LDKの画一的な住宅ばかりが並んでいます。これでは限られた種類や属性の人しか住めない。まさしく単純で画一的な“モノトーンのまち”なのです」と大月敏雄教授は言う。具体的には、高度成長期にできた郊外型団地や、ある一定の属性の家族ばかりを集めた都市部の団地がモノトーン住宅地といえる。いくら周縁部に商店や医療機関をつくっても、モノトーンなまちは初期に入居した住人の高齢化とともに徐々に弱くなり、しまいには死んでしまうというのだ。
大切なのは「住」の近距離に「医・職/食」が点在していること。“多様性”と、その受け皿となる“雑味”こそが、まちの魅力の構成要素であるというのが大月教授の持論だ。では、その“多様性”や“雑味”の正体とは何か。モノトーンなまちを克服するヒントはどこにあるのか。魅力ある都市について詳しく話を伺った。

1 機能構成の多様性

たとえば、あるまちで24時間過ごすとなれば、ほとんどの人は選択肢が乏しいよりもいろいろな過ごし方ができるほうがいいと思うでしょう。つまり、自分の資源（時間はもちろん、お金や人間関係などを含む）の使い道が多様に用意されているか否かが、まちの魅力を左右する大きな要素であるということです。

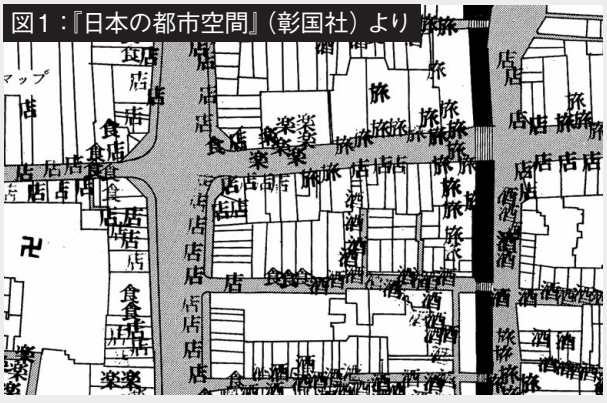
住宅地の多様性には、2種類あると思います。ひとつは住む以外の「機能構成」が多様であることと、ふたつめは「人口構成」が多様であることです。まず、機能構成の多様性を考えてみます。

例えば、超高層マンションが立ち並ぶエリアと、私が住んでいる東京都文京区の湯島を比較してみます。超高層マンションとは、家の集積です。それ以外にある要素といえば、ちょっとした公園や子育て施設、集会所や商業施設でしょう。

一方の湯島。マンションやオフィスはもちろん、湯島天満宮という正統な宗教施設があり、裏には高級な和食のお店があるかと思うと、ラブホテル街があり、外国人が呼び込みをするような怪しいバーがあったりします。同じ100m×100 mのエリアで見ると、どちらに“多様性”や“雑味”があるかははっきりしていると思います。

1968年に出版された『日本の都市空間』（彰国社）という本があります。建築史家の伊藤ていじ氏や建築家の磯崎新氏らが若かりし頃、日本の都市空間の本質とは何かをデザイン的な側面から解読した大変な名著です。その中で、“界隈”という日本の都市の特質を表すキーワードを通じて都市空間を理解するという試みがありました。面白かったのは、京都の先斗町のケースです。高瀬川・鴨川が南北に流れ、平行する道にはお店が並んでいる。そんな地図に、“店”“食”“旅”“楽”といったスタンプが押されているのです（図1：川原町界隈アクティヴィティマップ）。それを見ているだけで「楽しそう、行ってみたい」と思えてくる。“多様性”がいかに魅力的かのいい例だと思います。この地図を超高層マンションのエリアでつくれば、押されるスタンプは“家”“家”“家”……となるでしょう。これが魅力的といえるかどうか。私はつまらないと思うのです。

図1：『日本の都市空間』（彰国社）より



2 人口構成の多様性

次に、人口構成の多様性です。以前、千葉県柏市で10万人分の住民のデータを使い、「築何年の家には何歳の人が住んでいるのか」を調べたことがありました【1】。戸建て住宅の場合、新築では35歳前後の夫婦に生まれたばかりの子どもという世帯がほとんどです。築10年では、40代の夫婦に小学校高学年の子ども。築20年だと、60代に手が届く夫婦と大学生ぐらいの子ども。この頃から兄弟のひとりが独立していくということも多くなります。そして、築30年だと、60代の親と30代の子ども1人という家族構成です。

つまり、新築の戸建て住宅が分譲されると、35歳夫婦＋乳幼児が入居する。そんな新築住宅を、あるエリアに

一気につくってしまったのが超高層マンション群や郊外のニュータウンです。つまり、35歳＋乳幼児という集団が100人、1000人の規模で一気に集積するといういびつなまちがつくられる。そのままそこで歳を重ねると、成れの果てとして、“オールドニュータウン”と揶揄される存在となるのです。

開発側は、当初から多様な人口構成の必要性など考えていません。機能構成の多様性も排除されています。100年ほど前につくられた近代都市計画は、スラムをなくすことが基本的な出発点となっていて、住宅地、商業地、工業地をきっぱりと分ければ分けるほどいい都市であると信じられた。そんな100年前の思想が、いまだに法律の中に固定されているわけです。その法律を誰も変えようとしないことが、100年前の思想に基づいた画一的なまちを無反省に延々とつくっている原因になっていると思います。そろそろ反省が必要な時期に来ているという気がしています。

【1】東京大学大月研究室調査より

3 多様性のなさを克服する“時間”

では、多様性のない機能構成や人口構成は、どうすれば克服できるのか。重要なファクターとして“時間”が挙げられると思います。

茨城県のある団地では、 当初は中心部に商店地区をつくり、そこにスーパーが誘致されました。ところが、ある時点でスーパーが撤去し、その後でまちの中にポツポツと店ができていったわけです。どういうことが起きてそうなったのでしょうか。

スーパーのマーチャンダイジングは、売り場効率を考えて、最大公約数的なニーズにしか対応していません。狙いは正規分布のど真ん中で、そのゾーンのモノしか売らなくても、必ず儲かるようになっています。なぜなら、地域住民の年齢層がほぼ単一で、ニーズも単一だからです。例えば、乳児が多いから紙オムツをたくさん並べ、その年齢層がそのまま推移すれば、40年後は大人用の紙オムツをたくさん並べればいい。ところが、時間が経つに従って人口構成に多様性が生まれると、ニーズも多様化していきます。正規分布のど真ん中だけの効率的なオペレーションをしていたスーパーは、やっていけなくなる。すると、正規分布の端のほうのニーズを取り込むような小さな店が団地のあちこちにでき始めるわけです。根強いニーズのある塾や教室、クリーニング店、美容室などは必ずできます。酒屋や、最近ではカフェなども目立ちます。こうした店は、都市計画法上の第一種低層住居専用地域でも、兼用住宅の延床面積の

50%以下でかつ50㎡未満といった基準を満たせば営業できるのです。 こうした商店主は、全団地に網をかけて最大限ガサっと儲けようなどと考えていません。会社員のご主人がいて、店は奥さんが趣味的に一部の対象者だけを相手にやっているというケースも多いのです。

また、空き地は駐車場になったり、近所の人が借りて家庭菜園を始めたりなど、多様化が進みます。 こういう、従来のしっかり決めていた用途がほかのものに侵食されるという事態は、都市計画上では失敗と考える人もいます。しかし、そこに住んでいる人の生活実感からすれば、「なんか便利になっていいよね」「子どもが遊べる空き地ができていいね」となるわけです。このことは、まちが多機能化することを是としない20世紀的都市計画論は、もう古いと言わざるを得ないことを表していると思います。

4 “ライフステージ”の存在 ～子育てというファクター～

にもかかわらず、いま、最先端の東京・湾岸エリアでも100年前の思想のままに超高層マンションづくりが進められています。巨大なショッピングモールも建設され同エリアの魅力の一つになっていると思いますが、やはりそこには“商”“商”“商”“商”……ばかり。先に挙げた先斗町は、“食べる”“飲む”“泊まる”と、まさに官能的です。湯島もそれに近いと思います。

ただ、それがまったく問題かというとそうではなく、注目すべきは「人にはライフステージというものがある」ことです。乳幼児を育てている夫婦が、先斗町や湯島に住みたいとは思わないでしょう。多くは、郊外のニュータウンなどまだ豊かな緑に守られているような環境を求めると思います。

子育てというのは、非常に重要なファクターです。子どもがいれば、まずは優先的にどんな環境でどのように育てるかを考えます。子育てのためには、下町のような、荒っぽい言葉が飛び交うような場所ではダメです。山の手の上品な人たちに囲まれ、おとなしい遊びしかせず、危害が及ぶ恐れがないような環境が好まれる。

二人でいる時は、「先斗町いいよね」「湯島はディープだよね」などと言って雑さを魅力に感じて遊び歩いていた夫婦が、子どもを持った瞬間に変わるわけです。子どものために郊外の戸建て住宅か、保育園とセットで都心の広いマンションに住む。そして、パパは平日は会社と家の往復で、土日は公園で子どもと遊ぶというパターンになります。ママ同士はよくしゃべるけれど、パパ同士はしゃべらないのでコミュニティが発展しないということになるわけですが。

5 ライフステージとコミュニティのかかわり

こうしたライフステージというのはとても大事です。人間にとって、プライバシーが大事か、コミュニティが大事かということにかかわるからです。0歳で生まれて90歳で死ぬとすると、生まれた時と死ぬ間際は、間違いなく他人の厄介になる必要があります。子どもが小さい頃は、親はコミュニティを大事にしながら育てるけれど、中学生の頃にもなると子どもたちは他人から受けた恩など忘れてしまいます。親や近所の人に、ろくに挨拶もしなくなる。あと顕著なのは新婚の二人きりのカップル（笑）。“二人の世界”というプライバシーが最も大事なのですから、当然といえば当然です。が、そのカップルに子どもが生まれると、瞬間的に変わります。昨日まで挨拶もしなかった女性が、ベビーカーを押して

「こんにちは！ こないだはどうも〜」などと愛想を振りまくようになるわけです。すごい変わりようです。それは、子どもを地域で育ててもらうための保険料代わりなのです。「これが私の子どもです。この子が危ない目に遭いそうになったら助けてくださいね」という保険料。 それが、小学校PTAや子ども会に対しても続くことで、否応なくコミュニティの大事さを認識していくわけです。

さて、その子どもも中学校を卒業する頃になると、地域との関わりが薄くなり、親もコミュニティはどうでもよくなる。そして、自分（親）はまだ40〜50代で元気です。そこでまた遊び始めるわけです。まさに“第二の青春”。同窓会がやたら始まったりする頃です。そのうち子どもは手が離れるものの、今度は親の介護が必要になる。近所に住んでいる場合は、以前のコミュニティに「最近うちのおじいちゃんボケが始まったから、もし見かけたら電話してね」とアプローチし始めます。ここでまたコミュニティの重要性を再認識するのです。

このように、一人の人間を軸に見ると、加齢とともにライフスタイルやコミュニティとのかかわりは変遷します。そんないろいろな年代の人たちが一つの地域に同時に存在するのが、人口構成の多様なまちです。そこにはコミュニティが大事だと思っている人も、大事ではないと思っている人も常にどの時間的な断面においても存在している。すると、まちにはコミュニティ活動をやりたいという人のための場所もあれば、一人っきりで過ごしたいというニーズに応える場所も必要となってくる。つまり、近所のおじさん仲間を誘って飲みに行ける居酒屋もあれば、一人でしっぽりと女将さん相手に晩酌を傾けられる居酒屋もあるのが理想なのです。

同じコミュニティとしても、子育てママのそれと、親の介護で疲れている世代のそれとは相容れません。彼、彼女らにはそれぞれの課題があるわけですから、何か一緒にやりましょうといっても無理。それぞれの場所が必要なのです。そうであるがゆえに、多様性の受け皿がないといろいろな人が住めないまちになるということです。

6 一人の人間における時間的変化

これまで、人にはライフステージがあることについて考察してきましたが、もう一つ重要なことがあります。それは、同じ一人の人間でも、加齢とともに変わっていくということです。同じ人間でも、5歳、15歳、25歳、35歳、45歳、55歳、65歳のそれぞれは似て非なるもの。それぞれの年齢ごとにアンケートを取ったら同じ人間でも違う答え方をすると思います。

例えば学生の頃は、知的左翼になっていく人が多いですね。人権擁護論者になったり、死刑廃止論者になったり。ところが、結婚して子どもが生まれると、小学生が誘拐されて殺人事件に発展したというニュースに接すると「許せない！ 死刑だ！」と思うようになるわけです。 また、45歳でバリバリ働いている会社員からすれば、地域活動でゴミ拾いをしている年配の人を見ると、「地域のためにご苦労さま。でも俺は世界のために働いているから」と大いなる勘違いをしている。ところが、自分が65歳になって地域活動に参加するようになると、「60億人中59億人がこういう地域活動をして世の中を支えているんだ」などと思うようになる。

つまり、時間の経過という観点においても、コミュニティやプライベートの側面で地域空間の多様性は不可欠であるといえるのです。一人の人間は、卒業し社会人になる、結婚する、子どもを持つ、子どもが大学を卒業する、要介護状態となる、といったライフステージをたどります。そして、そのステージごとに違う人間になるわけです。そのライフステージごとに違う課題が目の前に現れ、解決するサービスを求めます。子どもができれば育児サービス、会社を定年退職し時間に余裕ができれば、近くに図書館があるとうれしい、といったようにです。同じ一人の人間が同じまちに住み続けることを前提とした場合、5歳の時に必要なものがあり、25歳、45歳、65歳の時にそれぞれ必要なものがあるということがなくてはなりません。それが“多様性”ということです。

7 多様化には非常に大事な“ずれ”

そこで、同じ人が同じまちでどう過ごしているのかを調べてみました。1974年に開発された岐阜県可児市にある典型的な郊外型の団地です【2】。ここは、その後84年、95年と約10年おきに新しい棟などが開発されていますが、住民に話を聞くと、新しくできたほうに引っ越す人が多いというのです。そこでアンケート調査を行った結果が（図2）です。赤、青、緑の線は、団地内での移動を表しています。つまり、団地内でこれだけの人が動いているのです。きっかけは、単純に住んでいる部屋が古くなった引っ越しや、元の住まいを生前贈与して親世代は新しいところに移ったとか。一見同じような家が並ぶ団地でも、その内側では人はせっせと移動しているわけです。すると、前述した“35歳夫婦＋子ども”といった画一的な軸がずれていく。この“ずれ”が、多様化には非常に大事なのです。ですから私は、「郊外の団地はダメだ」と一律に批判するのは、時期尚早ではないかと思っています。

もう一つ、岩手県盛岡市のあるニュータウンでは、売買仲介・賃貸契約で約8割のシェアを持つ不動産業者の協力を得て、売買のデータを全部集計しました【3】。どこからどんな人が来て、このニュータウン内のストックがどのように使われているかを調査したのです。

すると、戸建ての賃貸住宅に多くの県外の人が入居していることが判明しました（図3）。県庁所在地の盛岡という、地域経済の基幹都市ということもあって、転勤族が多いと思いますが、そういう人にニュータウンは勧めやすいという要因があるのです。江戸時代からある由緒正しいまちを勧めても県外の人にはよくわからない。それに引き換え、ニュータウンというだけで憧れを刺激するような面がありますから。そのニュータウンに何年か住むと、賃貸から持ち家に変わったりします。

また、外からやってくる人の3分の1は、親元から進学や就職で東京や仙台など県外に出て、配偶者と子どもを連れて戻ってくるというパターンです。その多くは、親との近居【4】を目的としています。共働きなので、まだ元気な親に子どもの面倒を見てもらい、反対に親が年老いたら面倒をみることもできます。そしてここでもまた、“35歳夫婦＋子ども”という画一性が崩れていくわけです。

図2：団地内での移動の様子

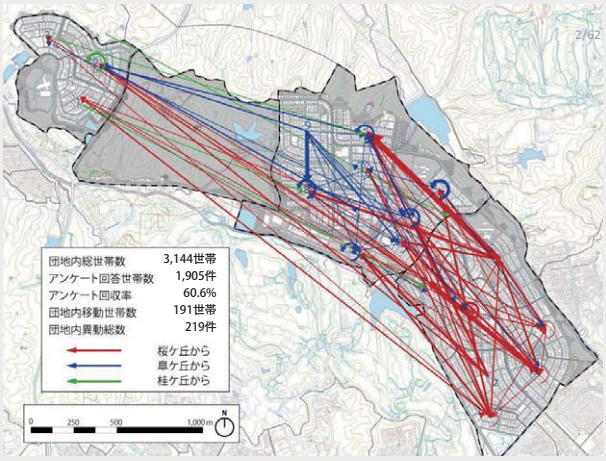
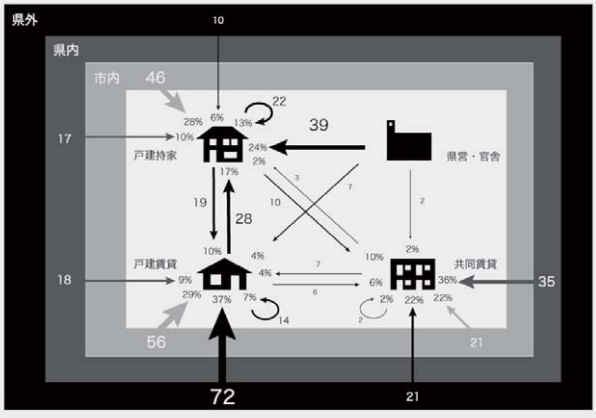


図3：住宅地内からの住替え分類



ストック循環の構造（00-09年）

【2】東京大学大月研究室調査より
【3】中島考裕・伊藤夏樹・李 鎔根・佃悠・大月敏雄『地方都市ニュータウンにおける過去30年の不動産取引情報分析を通した人口減少・高齢化への対応に関する研究』（「日本建築学会学術講演梗概集　F-1」P69〜P71、2011）
【4】近居については大月氏の著編『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（2014、学芸出版社）に詳しい。親と子の近居によって人口構成の多様化が進むとも考えられる。

8 多様性における賃貸住宅の重要性

ここでポイントとなることが二つあります。一つは、戸建て住宅でも「賃貸」が重要であるということです。なぜなら、東京や仙台などの都会で結婚し子どもをつくった夫婦が地方に引っ越したいと考えるタイミングは、子どもを保育園に入れる、あるいは「小学校は自分の母校に通わせたい」といった、何年かに一度のものだからです。そんなピンポイントのタイミングに、都合よくいい条件の売り物件など出ていない。ですから、仮住まいとして郊外の賃貸の戸建てに移り、いい物件が出るのを待つという方法を取るのです。子どもの進学だけはタイミングを合わせ、住居はじっくり待つという、時間軸の中での多元連立方程式を解く賢いやり方だと思います。まずはXを決め、Yに代入するものは物件が出てから決めようということです。ところが、ニュータウンや超高層マンションの売り方は、XもYもAもBもいっぺんに解こうとする。だから、後々問題が起こるのだと思います。

もう一つのポイントは、「賃貸アパート」の重要性です。あるニュータウンは、当初すべて戸建て住宅にする計画でしたが、後からアパートも建つことになりました。なぜならば、ニュータウンができた後、近くに総合病院や大学ができ、一人暮らしのニーズが急増したからです。

そのアパートに入居する世帯を調べると、母子家庭が多いのです。結婚し子どもが生まれたものの、離婚して地元に帰ってきた。しかし、戸建ての賃貸に入る余裕はない。それ以上に、仕事しなければならないから親との近居が切実である、という人たちです。こうしたニーズに応えるのは、賃貸アパートしかありません。実は、戸建て住宅ばかりのニュータウンにとってアパートは、治安や風紀面から嫌われ排除されつつあるのですが、そのアパートが切実なニーズに応えているのです。このようなニーズは今後ますます増えるはずですが、ニュータウンにはこうしたニーズが計画に織り込まれていません。しかし、これは、当初の計画になかった使い方や施設・建物が、意外にもまちを豊かにするキーワードとなっていくことの表れではないでしょうか。ニュータウンの中の賃貸アパートは最初の計画からするとまさに雑味の部分です。日本人全体が多様化する中で、雑味が多様性を引き受ける重要な役割を果たしているということだと思います。

同様のことは、東京の都心部でも起きています。80年代の「民活事業」第一号として人気を博した百人町のマンションは、築20年を経過しました。住人にアンケート調査をすると【5】、1割の人が棟内の別の部屋に親や子、親戚が住んでいると回答したのです。外見はアーバンでスタイリッシュなマンションですが、中身は“村化”しているわけです。つまり、ニュータウンでも、都会のマンションでも、時間の経過とともに人々が入れ替わったり、近居によって違う世代を呼び込むことにより多様化が進んでいるのです。

【5】財団法人第一住宅建設教会平成22年度助成研究（一般研究）「長期経過した超高層分譲集合住宅におけるコミュニティ運営方針の居住者参加型構築（研究代表者：大月敏雄）」の一環として行った。

9 あるコミュニティケア型仮設住宅のケース

以上の話は、同居や近居の家族という資源を頼りに、自分の生活の課題を解決できる人の場合です。では、そういう家族資源のない人はどうするのか。地域が受け止めるしかありません。特に高齢となり、要介護状態ともなれば、地域の特別養護施設やグループホームに入ることが切実な問題になります。しかし、政府の方針はそういった施設を増やすより在宅介護に向いていて、家族資源のない人は地域資源に頼るしかなくなる。近所のゆるやかな見守りサークルに参加したり、民生委員にお願いすることになり、こうしてまた、地域コミュニティに戻っていくわけです。

私が設立に関わった岩手県釜石市平田地区コミュニティケア型仮設住宅団地【6】（図4）の話ですが、この仮設住宅エリアで人々はどこに集まるのか。サポートセンターは、比較的デイケアを利用しにやってくるお年寄りを中心とした場所となっています。その他、自治会役員が主に集まる場所や子育てママが集う子育てゾーン、それとは別に、おばあちゃんたちがウッドデッキに椅子を持ち出してお茶っ子【7】をしている。それぞれ自然と集う場所ができているのです。しかし、そこで問題は一人きりで住んでいるおじいちゃんです。昼間からお酒を飲んで、家にずっとひきこもっているようなこのおじいちゃんたちをどうやって外に出すか。

図4：岩手県釜石市「釜石・平田地区コミュニティケア型仮設住宅団地」

東京大学高齢社会総合研究機構
http://www.iog.u-tokyo.ac.jp/wp-content/uploads/2014/03/good_design_award2012.pdfより引用

【6】高齢者や子育て層など東日本大震災後ケアが必要とされる世帯を中心に、被災者が安心で快適に生活できる物的・医療福祉的・社会的環境の形成をはかることを目的としたコミュニティケア型仮設住宅団地。2012年グッドデザイン賞復興デザイン賞受賞。
【7】三陸地方では「お茶っ子」とよばれる井戸端会議のような住民同士の交流が自然に行われている。

10 “トータリティ”がまちには重要～ まちとは“生活の薬箱”～

その答えは、意外なところにあったのです。住人たちの要望で、エリアの端にコインランドリーを設置しました。すると、ひきこもり状態のおじいちゃんもコインランドリーを使いに出てくるわけです。そして、洗濯物が出来上がるまでの約1時間、家に戻ることもなくベンチに座って、新聞や雑誌を見ている。そうやって過ごしながらも、たまに居合わせた人に「今日は寒いね」などとボソボソとしゃべる。これが非常に大事なことではないかと思いました。普通に仮設住宅をつくっただけではこういう空間は生まれませんし、コミュニティセンターをつくっても、結局声の大きい人が支配してしまう。だからこそ、こうした日常の、本来は違う目的の中で自然とコミュニケーションが発生し、またそれぞれの場所に戻っていくということが大切だと思うのです。つまり、コミュニティセンターもあれば、ちょっとしたコミュニケーションが生まれる公共スペースもある。そういった“トータリティ”が、まちには重要だと思うのです。前述した“家”“家”“家”……、“店”“店”“店”……というまちは、この“トータリティ”が欠落していることが問題であるのです。この点を踏まえた都市計画論を早く打ち立てないと、いつまで経っても“21世紀の生活に20世紀の器を当てはめる”ようなビジネスモデルばかりになると思います。

私が思うに、まちとは“生活の薬箱”ではないか。ちょっとケガをした、風邪をひいた、お腹をこわしたといった時に薬箱を開けて対処するように、まちの中には生活を便利にしたり、困った時に教えてもらったりという要素が仕舞われている。三軒隣の人に「あそこの店の○○は旨いよ」などと教えてもらえる。ネットの口コミには裏切られるけれども、地域の人はそこに住み続け、その後も顔を合わせるわけですから、裏切るようなことは言わないでしょう。つまり、信頼性の高い情報が舞い込んでくる。近所のちょっとした情報をコミュニケーションから仕入れておくことは、人生を豊かにする上でとても大事なことだと思います。

家の周りの歩いていける距離にいろんな店や施設が点在するという多様性や雑味があり、なおかつ口コミでの情報も得ることができる。いかに「住みこなす」ことができるかどうか、それが魅力ある都市の大切な要素だと思います。

（談）

スナック
窓
た