

「計画的な小集団開発」に対する書評にこたえて

延藤 安弘*

本誌第7号で中林一樹氏は、拙著「計画的な小集団開発」を書評としてとりあげられ、筆者らの分析・提案文旨を全体として積極的に評価されていることに、先ず、敬意を表したい。この書評に対するコメントを記す様にとの編集委員会の要請にこたえて、ここでは、氏の書評を筆者グループで検討したことを記し、「計画的な小集団開発」の論点を補促しておきたい。

氏の理解によれば、計画的な小集団開発とは「一方では相変らず戸建持家供給への強い志向に支えられた“ミニ開発”の増大と他方ではますます大規模化(かつ遠隔化)する(公的)共同住宅という、二極化したともいえる現代の大都市地域での住宅供給において、ミニ開発の無計画性が“計画性”をもたせることによりそのプラス面を活用し、同時に開発可能性からも一定の限界に達しつつある大規模開発に対する小集団開発のメリットを活用した、ひとつの住宅供給手法の提案である」とされているが、これはまことに正鵠を得た表現である。本書中に指摘したように、計画的な小集団開発は、民間のミニ開発を超える側面のみならず、ゆきづまった公共住宅に対しても新しい光をあてようとしている。つまり、それは、市街地内の小規模開発の連鎖的開発を、周辺環境整備をも巻きこみつつ行なうイメージを含むものである。

また、計画的な小集団開発は、「個々の住宅建設という物的供給に止まるものではなく、いえづくりから町づくりへ展開させることこそが、そのより本質的な理念であるはずであり、この基本的理念を見失ったままで、本書第2部における「小集団開発」のケーススタディをみるならば、それは矯少化され、曲解される恐れがないではない」という懸念は、全くご指摘の通りである。

ところで評者の最大の関心事と批判の論点は、「計画的な小集団開発方式の地区スケールにおける限界点」の明確化、即ち、計画的な小集団開発と地区詳細計画の関わり方にあるようである。ここに的を絞って、以下に筆者らのコメントを示しておきたい。

①地区詳細計画のイメージ

第1に、地区詳細計画のイメージについて。各地で拾

動しはじめ、かつ国レベルの法律論としても急速に制度化が現実的日程にのぼりはじめている「地区詳細計画は、あえて一括すれば、地区での公共施設整備を軸とした地区整備計画であり、地区内の住宅等の開発は個別的であることを前提とせざるをえない現況である。これに対して、小集団開発はコーポラティブな住宅開発、コモンスペースを介在させる等の特徴をもつことによつて、地区詳細計画の内容、方法に新たな展開の可能性を示すことに他ならない」といわれている点は基本的に首肯できるものである。しかし、念のために付言するならば、地区詳細計画が、地区での公共施設整備を軸とした地区整備計画で、そうしたストラクチャーの中に、小集団単位の住居群がユニットのようにはめこまれるといった図式によつて、両者の関係を理解するならば、それはあまりにも安易な理解といわねばならない。そのような楽観的な発想と手法になじむ市街地空間は、大都市には皆無といつてよい。むしろ、多様な市街地型に応じて、住宅街区の成熟度、権利者の意向等を支援しつつ、地区詳細計画のイメージは実体化される必要がある。地区詳細計画は、絵にかいたような近隣住区パターンとして描かれることは、時には、場所によってはありえよう。しかし、日本の市街地内及びその周辺での地区詳細計画の姿は、新調の衣服のようなかっこよい計画図であるよりは、むしろ、古い衣服をつくろった、あるいはリフォームしたどろくさい計画図であろう。

そうしたことを実際の市街地において確かめるために、評者も指摘されているように、「市街地のなかの多様な類型地区でのモデル・ケーススタディを繰り返していくことがこの提案を現実的なものにする上で必要不可欠である。」この点については、筆者らは、その後、市街地内部における計画的な小集団開発の可能性を考察するために、戦前長屋密集地区、邸宅跡地更新型ミニ開発進行地区、工場跡地更新型ミニ開発地区等の典型地区をとりあげ、そこにおける小集団開発の可能性と、かかる地区における地区整備目標を描いた地区詳細計画の実体を掘りさげようとしているので、いづれとりまとめて批判をあおぎたい。

* 京都大学工学部建築学教室

地区詳細計画のイメージを描く上に大事なことは、先にもふれたように、壮大な地区の骨格的フレームのみを定めるのではなく、むしろ、具体的開発行為を小集団単位にとりまとめ、その周辺環境あるいは次の開発単位との接続の仕方をチェックすること、即ちハウジンググループの街区環境レベルでの十分な検討を通じて、周辺地区の計画のアウトラインを描きだすという、住宅側からの現実的アプローチである。一方において住宅開発エネルギーが著しく高く、他方において地区レベルの都市計画コントロール手段とマンパワーが未熟である日本の風土においては、住宅側から地区詳細計画に至るという筋道をどうひらくかは今後の課題である。

②小集団単位への集約化

計画的な小集団開発と地区詳細計画の関わりにおける第2の論点は、上に述べたことから必然的にひきだされる課題として、いかにして個別開発行為を小集団単位に集約化するかという点である。

「計画的な小集団開発」の提起は関西の住宅開発業者の団体が、組織としてこれを実験的にやってみようという現実的運動を部分的にせよ生み出しつつある。こうした動きは、次の時代の都市住宅開発手法を業者らが模索しつつあるあらわれとして注視する必要がある。しかし、こうした動きは必ずしもスムーズに運ばない。その原因は、いくつもあるが、そのうちの主要なものは開発素地を適度な規模、形状にまとめる仕掛けの欠如である。つまり、コモンスペースを伴った住居小集団の開発を成立させるためには、開発素地集約化のソフトな制度手法が不可欠である。公的な収用権の発動を背景にした全面買取方式によって、「絵のような」整然とした大規模開発、ニュータウン開発を実現しうる社会的条件が存在した時代はいざしらず、住宅需要の全体的傾向が、市街地内及びその近辺に集中し、かつ、そこにおける敷地の零細分化、権利関係の錯綜化を前提条件にして、市街地小規模開発を「絵になる」ようにするためには、開発素地集約化を促進する道具だでの拡充と、あわせて土地所有・利用意識の改革が肝要である。

敷地・開発単位集約化の方法、主体は、市街地の型によって当然異なったものとなる。例えば、農と住が入り乱れている市街化区域では、農協のような地域オルガナイザーの組織力を介在させることによって、農業的土地利用と都市的土地利用の区分、後者についての開発内容の協定化による秩序ある住環境づくりの方向を描くことができよう。また、市街地内部では、小集団単位でのミニ再開発が行ないうるよう、複雑な権利関係の調整や諸主体を組織しうるよう、旧「防災街区造成事業法」にみられたような組織化に対する公的援助策がこうじられる必要がある。こうした共同化促進の行政上の

試みとしては、昨年11月より神戸市が「建築物共同化助成制度」を実施し、3人以上、3戸以上が共同建築を行なう場合には、それに必要な計画策定費を民間コンサルタント派遣という形でサポートし始めている。

今後、零細化した開発単位の集約化促進のためのこのような助成策の拡充に期待するところは大きい。助成策に限らず、規制の行政指導の道をひらく必要がある。例えば、一定開発単位以下の開発申請の場合には、周辺地主権利者の土地売却意図、共同開発意図の有無、条件を確めることによって、開発単位適正化への一つの接近を図りうる。このことは、やや突飛なことなきこえるかも知れないが、すでにマンション等の建築にあたって、周辺同意書のとりつけをルール化している現実が生まれていることを念頭におけば、決して現実離れとはいえない。

いづれにせよ、計画的な小集団開発の成立条件として、及びそれを地区詳細計画との関連でみる視角としては、以上にあげた敷地、開発素地集約化の方法は、何にもまして重要である。

③「内発的」地区詳細計画

敷地、開発素地をまとめる方法は、計画的な小集団開発の成立条件として無視できない根幹的要素であるが、隣地を開発・整備計画に巻きこむ過程を拡大すれば、それは、一開発行為を起点として地区詳細計画への展開につながってくる。つまり、隣地との接続の仕方は、買取という単純な空間的集約化、借地による共同開発というやや複雑な空間的集約化、あるいは、当面現状のままだが、一定時点における売却又は共同開発又は隣地主による単独開発を行なうことを明示するといったその周辺環境の目標像の時間的集約化に至るまで様々の場合が考えられよう。こうしたプロセスの拡充一何らかの動機づけによって一定の拡がりの土地利用内容を権利者間で協定化し、地区の整備目標の空間的表現を行なうことを地元発意的にすすめる一は、ある局地的場所を中心として地区的拡がりへ、かつ、それにかからむ権利者、地元住民が自発的に計画内容を適度に定め、合意するという意味において、いわば「内発的」地区詳細計画であるといえよう。計画的な小集団開発の要件として、「共同化」を本書中でも主張しているが、それと地区詳細計画との関わりは、ここでいう内発的の地区詳細計画そのものである。

目下、地区詳細計画の制度論的検討は集中的になされているが、その策定の発意の主体はいかなる主体か、その合意形成のメカニズムはいかなるものかといった視角からの検討は相対的にウィークポイントである。恐らく、単純な「必要性」の議論から上からはめこまれる「外圧的」地区詳細計画は、画餅に等しいが、地元発意性、内発性の条件は、地区詳細計画と計画的な小集団開発

をつなぎとめる上で不可欠であり、こうした観点からの現実的エネルギーの掘りおこしと、それを突出的ケースに終らせることなく、その普遍化の条件をさがしあてたいと思う。

筆者らのグループは、「計画的小集団開発」の上梓後、

氏の批判的であった地区詳細計画と計画的小集団開発の関連について、及びその実現方策について、以上のような視座から、検討を持続しつつある。いづれ機会をあらためて、氏の批判に十分にこたえられるだけのアウトプットを公けにしたいと願っている。

(1980年2月4日 記)