

住宅都市・集合住宅・まちづくり ——東京都町田市の事例から——

高木 恒一

TAKAGI, Koichi

(立教大学社会学部教授)

1. 課題の設定

本稿に与えられた課題は、都市圏の中にあって住宅が集積する自治体（ここでは住宅都市と呼ぶことにする）における、集合住宅を中心としたまちづくりの流れについて検討することである。

まちづくりは非常に多様な意味で使われる用語である。清水肇は1990年代後半時点でのこの語の用例について、単に都市計画をやや広くした意味合い、地域の空間形成を目指した市民・住民の主体的な取り組みを特に指す用法などの5つに分類できるとする。そのうえで、用法がこのような広がりを持つことの意味を「都市計画」の主体と対象の限定からの解放であるとして、都市計画は公的主体が担うものであるのに対してまちづくりは住民の共同的活動を含む余地を与えること、またその対象が物的空間という限定から解放され、住民の社会関係や空間を利用する市民の生活の質に至る幅を持つと指摘する（清水 1999）。この指摘をふまれば、まちづくりの検討の際には2つの視点が必要となる。第1に、物的存在としての集合住宅やその集合体としての団地をどのように配置・建設する（ハードの領域としての「住宅」）だけではなく、住民の社会関係や生活の質（ソフトの領域としての「住むこと」）を射程に入れることであり、第2には、国や地方自治体といった公的主体だけではなく、住民ないしは市民などを含めた多様なアクターが関わる営為として捉えることである。

とりわけ後者において重要なのは、個々のアクターはそれぞれ異なる立場からまちづくりの実践を行なう点にある。それぞれのアクターは、それぞれが権限・問題認識・主張などをもちながらまちづくりを実践する。そしてこうした営為が積み重ねられ、地域社会は形成される。住宅都市でみれば複数のアクターが関わり合いながら、「住宅」と「住むこと」を形づくるものとしてのまちづくりの営為が積み重ねられ、今日に至ってきたということができるだろう。

このような視点から、本稿では集合住宅の集積した住宅都市の動向を見ていくことにしたい。具体的には高度経済成長期に集合住宅、特に日本住宅公団（のちのUR）や東京都住宅供給公社（JKK 東京）が建設する団地が集積して住宅都市となった町田市を事例として、団地の大規模開発が大きな社会問題として浮上した1970年前後と、団地の老朽化と高齢化という「2つの老い」（増永 2013）の問題が浮上している2000年代以降の2つの時期

特集

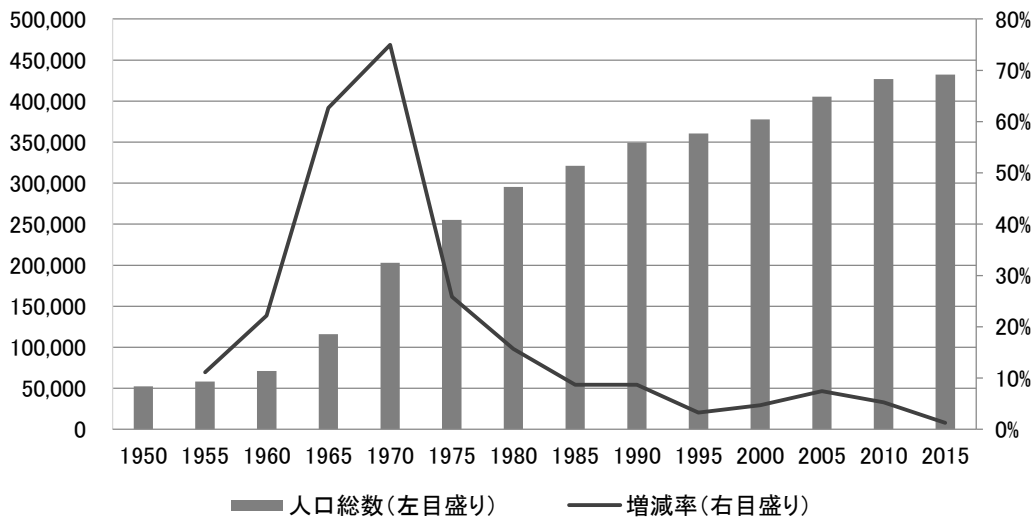
に焦点をあてて検討していくこととしたい。

2. 住宅都市・町田の誕生

東京都町田市は多摩丘陵の西部から中央部にかかるエリアに位置する都市である。現在、市の中心部には小田急線と横浜線が交差する町田駅がある。2019年現在、町田駅から新宿駅までは小田急線快速急行で30分ほど、また町田駅から横浜駅まではJR横浜線快速で30分ほどという交通の便が良い地域である。

町田市は1958年に鶴川村、町田町、忠生村、堺村の1町3村が合併して生まれたが、その際の人口は6.1万人だった（町田市 2008）。しかし、その後の人口の増加は著しく1965年には人口約11.6万人、1970年には20.2万人、さらに1975年には25.5万人と急増する（図1）。

図1 町田市の人口推移



注：1955年以前は町田市域の人口
データ：国勢調査
出所：町田市統計書より筆者作成

こうした人口増加は、第二次世界大戦後、特に高度経済成長期の東京圏への人口集中に伴うものである。町田市が誕生した際に掲げられた「市づくりのビジョン」では「清涼な空気、閑雅な環境を有効に使った住宅都市の建設」が掲げられていた（町田市 1976）。このなかで鉄道の駅から離れた鶴川地区で大規模な住宅開発が計画される。用地買収に難航したために区画整理事業が実施され、日本住宅公団鶴川団地が開発された（青山 1978；町田市 2008）¹⁾。

こうした市の動向に大きな影響を与えたのが国の広域都市計画である。その起点となったのは1956年の首都圏整備法の制定だった。この法律では東京都と周辺地域を含めた広域な地域を対象範囲とした計画の策定することとして、1) 都区部・横浜市・川崎市などを既

成市街地として整備を進める、2) 既成市街地の周囲に幅 10km 程度のグリーンベルト（近郊地帯）を設定して既成市街地の膨張を抑制する、3) 周辺の地域に多数の市街地開発区域（衛星都市）を指定して工業都市を開発し、人口・産業の増大を吸収するという 3 つの方針が示された。このうち市街地開発区域については 1 地区の人口を 10 万人規模として 27 地区選定が当初目標だった。そして 1958 年 4 月には首都圏市街地開発区域整備法が制定され衛星都市の整備が本格化し、同年 8 月には相模原・町田地区は市街地開発区域に指定された（三大都市圏政策形成史編集委員会 2000）。首都圏整備計画のなかで、町田市は東京に集中する人口を分散させるための受け皿のひとつとして位置づけられたのである。

しかし、首都圏整備計画は首都圏の想定以上の人口増加や、近郊地帯における開発圧力により効果を発揮できなかった。相模原・町田地区についてみると、指定後に相模原市に工業集積がみられ、町田市には住宅の立地が進む。しかし、町田市の東京 23 区への通勤者が 1955 年には 6.8% だったのが 1960 年には 15.1% となり、独立性をもった衛星都市の形成という理念とは逆に、23 区への通勤者のための住宅都市となっていた（石田 1992）。

町田市誕生から 1970 年 3 月まで市長を務めた青山藤吉郎は、既にみた鶴川地区の開発を積極的に推進するなど、当初は住宅都市の建設に積極的だった。しかし急激な開発の進行のなかで立場を変える。そして市街地開発地域指定後の推移について「悉くこの構想に逆行し職住一体化の都市造りとは反対の方向に進んでいる」（青山 1970 : 72）と指摘し、その理由のひとつとして次のように述べている。

成程都としては新都市建設公社を設立し指定地域内の建設事業を行なって居るが現状はこれら事業の進捗を遥かに上回る激しいスプロールが蔓延し、国は日本住宅公団をしてこの地域に大規模団地を建設し都市の建設整備を側面から行なっては居るがこれら事業は後述する如く住宅建設のみ追及し、住宅造りが即ち都市づくりである事を忘れて居る為団地スプロールの症状さえも呈しかねない状況を呈している（青山 1970 : 72）。

町田市は当初は住宅開発による「発展」を期待し、首都圏整備法にもとづく衛星都市となることを構想した。しかしこの計画が破綻するなかで、想定を超えた人口の流入と住宅公団などによる団地の建設により大きな困難を抱えることになった。そしてそれは「都市造り」であることを忘れた国と日本住宅公団の「住宅造り」の姿勢に起因するものと認識されていたのである。

3. 団地問題と町田

3.1 町田市の取り組み

1970 年 4 月、青山の引退を受けて市長に就任したのが大下勝正である。大下は、青山の

特集

問題意識を引き継いで急速な住宅開発についての問題に取り組むこととなる。その手始めは1970年11月の『団地建設と市民生活(団地白書)』(町田市 1970、以下では『団地白書』と表記)の刊行だった。冒頭に掲げられた「団地白書の発刊に当たって」のなかで大下は次のように述べて、団地の進出に対する強い危機感を表明した。

町田市の人口急増は主として団地の進出によってもたらされた。多摩丘陵の自然の緑はたちどころに破壊され、交通地獄、学校不足など市民の生活環境は日に日に悪化の一途をたどっている。そして新たに激増する財政需要の圧力、貧弱な市財政は耐えきれず、あたらしい団地住民の不満解消はおろか、在来住民の要求に対応することさえできなくなった。

このまゝ放置するならば、町田市は、いたずらに国および公団、公社の住宅政策あるいは民間企業の乱開発の犠牲になって、市民生活を擁護する自治体本来の機能を完全に喪失してしまうことになる。

この自治体の危機をいかにして打開するか。それには、まず団地のもたらす諸問題を科学的に分析して、正しい方向を見出すことが先決である(町田市 1970)。

『団地白書』では団地を「住宅がグループとして計画され、建設された地域」と定義し、具体的には「計画的に建設された50戸以上の集団住宅」と規定した(町田市 1970:5)。そして「全国でも例を見ないほどの急激な住宅都市化は数多くの団地建設によって進められてきた。それだけに住宅都市として多くの困難な問題をかゝえながら膨張してきた」(町田市 1970:8)として自然の破壊、人口の急増と人口構成の異常な変化、鉄道に通勤難の激化、道路事情の悪化、教育環境の低下、下水道の整備遅れ、公園・リクリエーション施設の不足などの困難が生じていることを具体的なデータを提示しながら主張する。そして「団地進出のあり方とそのスピード、需要においつけない公共投資など、その原因は根深いところ」にあることを指摘するとともに、町田市が大量の団地を受け入れるのには「余りにも財政が貧弱」であり「市財政を混乱に陥れ入れ、都市機能を立ち遅らせるにいたった」とする(町田市 1970:58)。こうした観点から市の財政分析を行い、次のように述べている。

町田市における今後の市財政は、団地建設による後始末のためにあるのではなく明日の市民のより良い環境作りに使われなければならないことを国を始めとして団地建設にかゝるすべての関係者が強く認識し、その解決をはからなければならない時期に来ている(町田市 1970:95)。

ここで町田市は、住宅都市の困難を国の政策に起因する団地の大量建設が、市の財政を

脅かすことを課題の中心として位置づけ、対策の必要性を国や日本住宅公団に訴えたのであった。

そして町田市はこうした状況を脱するための施策を展開する。市は建設中の公団住宅について、話し合いがつくまで入居延期することを日本住宅公団に求めた。しかしこの申し入れが無視されたことを受けて、市は団地への給水ストップを通知した。この給水ストップは政治問題化するが、大下が国会で参考人として状況説明を行うことで事態が動き、公団に学校用地の提供を中心とする要求事項を受け入れさせた（大下 1992）。

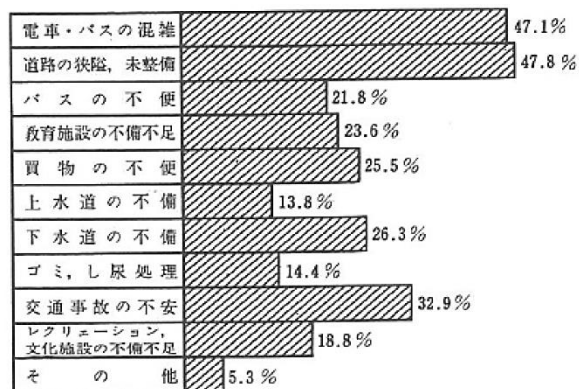
また、団地白書刊行に先立つ 1970 年 9 月には「宅地開発指導要綱」が制定された。これは宅地開発を行う者に対して、学校、幼稚園、保育所、集会所などの用地の確保・施設の提供、駐車場の設置などの厳しい要件を課し、さらにこの要綱にもとづく事前協議を義務づけた（大下 1992；町田市 2008）。

こうした開発抑制策は住宅（特に団地）開発に起因する市の財政負担の増大を用地の提供などを通して緩和しようとするものであった。

3.2 団地住民の取り組み

町田市の団地の大量建設と人口増加のなかで、団地住民も困難に直面していた。『団地白書』には、白書作成のために 1970 年 7 月 18～25 日に行われた市民アンケート調査の結果が紹介されているが（図 2）、ここでは移動にかかわる項目（電車・バス、道路問題）やインフラの整備など、多くの問題が挙げられている。こうした状況のもとで、町田市で 1970 年 5 月に町田市公団公社自治会連合会が結成された。そして連合会の活動方針には、教育施設整備の遅れ、交通機関の不足、消防や医療の不十分さがあげられたのち、次のような提起がおこなわれた。

図 2 生活上の諸問題で解決改善してほしいもの
『団地白書』市民アンケート調査結果



(備考) $\frac{\text{該当記入数}}{\text{全回答者数}} \times 100$

(市民アンケート調査)

出所：(町田市 1970：27)

団地住民は無計画な団地造成政策の被害者であります。それだけではなく、団地内の物価は大変高く、しかも品不足でよい品を安く手に入れることができない。駐車場の不足し、路上駐車による被害をうけているのは一般住民はもとより車の所有者も例外ではありません（中村 1971：32 から再引用）。

特集

そして団地住民は、それぞれの問題に独自の対応を行うようになる。例えば通勤にかかわる問題については、深夜バス運行をめぐる鶴川団地住民の運動がある。1970年7月27日から小田急線鶴川駅と鶴川団地を結ぶ深夜バスが運行されることになった。深夜時間帯のバス運行は住民の望んでいたものであったが、運賃が通常運賃の3倍にあたる60円に設定されたことから「ボイコット闘争」が提起された。運行初日には鶴川団地住民の自家用車13台が「自主運行バス」として動員され、第1便のバスには1人も乗らないという状況が作りだされたという（中村 1971）。

こうした深夜バス問題への取り組みとの関連のなかで、鶴川団地では同年10月には生協が設立された²⁾。その意義について『月刊地域闘争』1971年9月号に掲載された座談会のなかで、出席者の1人が次のように発言している。

とに角、自分達で出来る事、あるいは自分達の生活を自分達でできるだけコントロールして行こうじゃないか。あるいは、自分達の生活の問題は、単に自治体だとかに要求してやってもらうんじゃなくて、自分達の出来る範囲のことをやってみよう。その上に立ってね、やはりこれはこうだ、これはこうしてくれということ、具体的な自分の手による運動の過程で問題にしてゆこう。最初から役員会が市の方へ陳情するというような、そんなスタイルじゃなくて自分自身ができるだけやってみてそれでもできないことは、市なり、都なり、国なりにやってもらおうという事です（p.54）。

こうした「自分達の生活」をコントロールすることへの取り組みが見られたのは鶴川団地だけではない。東京都住宅供給公社境川団地では1972年に生協が設立された。境川団地は1968年に入居が開始された、50棟2,238戸の賃貸住宅団地である（JKK 東京ホームページ）。境川団地では1969年に自治会が設立されたが、自治会は福島県相馬地方との交流をすすめ、その延長上に直接生鮮食料品を購入するための生協設立が提起された。団地自治会の広報誌である『だんちさかいがわ』14号（1971.6.22）では1971年3月に相馬地方の16農協へ現地視察団を送ったこと、同年6月に相馬地方農協婦人部の役員一行30名余が団地を訪問したことが紹介されている。そしてこれに続けて「消費生活協同組合をつくらう その設立構想」と題する文書が掲載された。

この文書では、これまでの自治会の活動として「保育園の設置、幼稚園の増設、小学校の増設、中学校の通学区域の変更、し尿処理場の悪臭追放、ガードレールの設置、バス迂回所の設置、224号線への街路灯の設置同信号機の設置、楽しいレジャー農園の開園、境川市場の改善、文化活動、保健衛生活動等」を「積極的に運動として進める中で実現してきたとする。そして同時に取り組んだのが事業部を主体とした「物価対策の一環」として「牛乳の価格引き下げ、酒の低れん斡旋、諸物資の斡旋、野菜の生産者直売等を実施」し

てきたと述べる。そのうえで事業部の経験から、これを発展させて「消費者が一致団結して必要な物資を共同で大量に購入すること」が必要で、そのための方法として生協の設立を呼びかける内容となっている。さらに同年12月5日付の号は「生協特集」として4ページにわたり生協の必要性や仕組みを解説している³⁾。ここには、団地住民が団地生活の困難を団地における生活の問題として位置づけ、自治会活動を通して関係各所と交渉や運動の提起など、自ら動いてきたことが記録されていると言っていいだろう。

鶴川団地、境川団地とも、それぞれの団地の住民が、自らの生活の不満や困難を、自らの手で解決することを志向して生協設立に行き着いた。ここに取り組みられた問題は『団地白書』で提示された団地造成・人口増加にかかわる問題と根は同一であると言える。しかしその問題は、市が捉えたような行財政問題ではなく、自らの「住むこと」に関わるものとして捉えられている。そしてその焦点を消費や移動にかかわる問題と認識し、市とは一線を画して自ら活動を展開したのである。こうした動きは、行政とは異なる視点からの問題認識に基づいた、住民による独自のまちづくりの取り組みとみることができるだろう。

4. 2000年代以降の団地問題

4.1 『団地白書 21』から住宅マスタープランへ

2003年3月、町田市は『団地白書 21』を刊行した。この白書は『団地白書』から30年を経て、さまざまな状況変化を受けて「団地の現状と未来について調査を行う」ものと位置づけられている（町田市 2003：6）。ここで挙げられている変化の要因は、1) 人々の居住環境や生活スタイルの変化、2) 公共事業の見直し、特に団地を建設・管理してきた都市基盤整備公団の整理合理化、都道府県の住宅供給公社のあり方の検討といった国の政策の変化、3) 建物の老朽化、共住世帯の少子・高齢化、コミュニティの変化や団地内活力の低下、建物の建て替え問題などの団地内部の問題、である（町田市 2003：6）。こうした問題認識に基づいて「公団・公社の供給した大規模な集合住宅を対象」（町田市 2003：18）として住民基本台帳の分析、アンケート調査、訪問によるヒアリング調査を通して居住者の現状把握や意識を明らかにしている。そして団地の建て替えが当面進まないことを前提に、居住空間の充実、団地を地域の中心と位置づけること、多様な主体の連携と協働の必要性、建替による団地再生の模索などが提起された。

また2011年には「2011～2020 町田市住宅マスタープラン」が策定された。ここでは基本理念として「愛着をもって住み続けられる住まいと住環境の実現」が掲げられているが、2つの重点施策の1つとして「団地再生に向けた取り組み」が掲げられ⁴⁾ 次のように記されている。

団地のまちともいわれる町田市では、持続可能な住宅市街地の実現のため、団地の再生に向けた計画的かつ息の長い取り組みが重要になっています。これらの再生の

特集

モデルとして、公的事業主体により開発された団地における再生に向けた取り組みを進めていきます（町田市 2011：52）。

ここでは団地のなかでも UR や JKK 東京によって開発された団地の「再生」に取り組む方針が示されているのである。

4.2 「団地再生基本方針」の策定

住宅マスタープランを受けて、2013年に「町田市団地再生基本方針」が策定された。この方針は「20年後の町田市の姿を想定し、また、50年後も視野に入れながら住民、団地の所有者（区分所有者や事業者）などと協議しながら、団地とその周辺地域を含めたまちづくりを進めていくため」（町田市 2013a：3）の方向性を提示するものと位置づけられている。そしてそのねらいは以下の通りである。

この基本方針は、個別の団地の再生像を示すものではなく、居住者、地域住民、事業者などとともに団地毎の再生像を描き出すことにより、時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地を目指していくものです（町田市 2013a：はじめに）。

こうした方針のもと、UR と JKK 東京の供給した 100 戸以上かつ複数棟からなる大規模団地を対象とした検討がされ、現況と問題点を探っている。そのうえで、再生の方向は次のように規定される。

今後は、多様化する居住ニーズに対応するだけでなく、その先を見据えて柔軟に対応できる住宅地へと変化していくことが求められます。併せて、団地の持つ豊かな自然環境を最大限に利用するとともに、これまで培ってきたコミュニティを熟成させて、地域の問題を地域で解決する「地域の力」へと発展させることが重要です。

そこで、団地居住者のみならず、町田市民の生活を豊かにし、団地周辺を含めた「まち」の活性化を実現させるため、以下のとおり、団地再生の基本理念を掲げ、団地再生の取り組みを進めていきます（町田市 2013a：37）。

そして「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」というも理念を掲げて、5項目からなる団地再生方針を提示した。

1. 町田市の街の魅力を高めるための団地再生の推進
2. 住宅需要の変化に対応した団地づくり
3. 生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり

4. 市民の豊かな暮らしを支える団地づくり
5. 住宅市場の中での魅力ある団地づくり(団地のリブランディング) (町田市 2013a)

この方針のうち1からは大規模団地の再生を個々の団地の問題として捉えるというよりは、市全体のストックとして位置づける方向性を示したものとみることができる。また2はもっぱら事業者が取り組む住宅の改善、3と4については住むことに関わる方針、さらに5は経済的価値に関わる論点として位置づけるものである。ただし、3についてみると市内での住み替えシステムの構築、循環型住宅市場の整備、分譲住宅の再生支援が挙げられており、団地や地域に居住することへの言及は少ない。また4については「多様な世代が共存すること」を掲げていて、その視点として間取り、バリアフリー、子育て支援機能の強化、屋外環境を活かした子育て環境の充実などが例示されており、ハードに着目する傾向が強い。また、団地センターを活用した拠点作りも提起されているが、これもハードとしての「施設の整備」が重視されている。その一方で、豊かなコミュニティのある団地の必要性に触れているが、この項目では高齢化に伴うコミュニティの担い手不足が指摘されたのち「多様なまちづくりの担い手や事業者と連携しながら、より豊かなコミュニティ活動を推進する必要があります」と抽象的に述べるに止まっている(町田市 2013a: 43-45)。ここで掲げられている方針は、ソフトへの言及は一定程度あるものの、ハードとしての住宅や施設の更新・改善に比重を置いたものとみることができるだろう。

そしてこの方針にもとづく個々の団地の再生への取り組みが始まった。2013年7月には「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想」(町田市 2013b)が策定され、2016年には鶴川団地とその周辺地域を対象とした「町田市鶴川団地と周辺地区再生方針～多世代が一緒に住めるまちを目指して～」(町田市 2016)、さらに2019年8月には「小山田桜台団地街づくり構想」(町田市 2019)が策定されている。

このなかで注目したいのは鶴川団地の周辺地区の事例である。この方針は2013年度から2015年度にかけて、団地居住者、周辺住民、UR都市機構、商店会の代表者によって構成された「町田市鶴川団地の団地再生に向けた地域検討会」によって検討された結果にもとづくものであるとされている。ここでは「多世代が一緒に住めるまち」を方向性として掲げ、「安心して子育てができる」「鶴川団地と周辺地区全体での魅力づくり」「高齢者が楽しく暮らせる」の3つの方向性が示された。そして若い夫婦、未就学児のいる家族、アクティブシニア、シニアなど7つのライフスタイル例が提示され、こうした具体的なライフスタイルに対応するまちづくりが志向される。そして地域検討会の3年間の取組実績を踏まえた「再生のアクション」が示されている。ここで示されているアクションは、魅力の発信、多世代の地域呼び込み、子育て支援や高齢者の交流の場の設置など、ソフトに関わるものが多数である(町田市 2016)。「再生方針」が団地再生を市全体の問題として位置づけたうえでハードに比重を置いていたのとは対照的に、この事例では、個別具体的な地域と

しての鶴川団地とその周辺地域に焦点をあわせることで人の暮らしを想定し、そのうえで多種多様なソフトの領域に関わる取り組みを掲げているのである。

5. 住宅都市・町田市の実験から学ぶこと

5.1 まちづくりの担い手と問題認識

以上、町田市における団地問題について1970年代前後と2000年代以降における、大規模集合住宅を基軸とした、市と市民のまちづくりの取り組みをみてきた。

1970年前後に生じた町田市の急速な住宅都市化は、第二次世界大戦後、特に高度経済成長期の都市化による人口増大圧力に加え、もっぱら住宅のみを建設し増大する人口の受け皿にしようとした国の政策によって規定されたものだった。その結果、当初は住宅都市としての「発展」を目指した町田市は1960年代後半には大きな困難を認識するようになる。そして1970年代になると『団地白書』を刊行して問題の重大さを指摘するとともに、この流れを抑制する姿勢を見せたのだった。ここで注目できるのは、青山は保守の立場に立つ市長だったのに対して、大下は革新市長だったことである。一般的に、高度経済成長期の革新自治体の動向については開発志向の保守に対して革新は開発に反対するという構図で語られることが多い。しかし町田市の団地に関わる問題に関しては、青山市政の後半から大下市政まで問題意識が一貫している。『団地白書』が大下の市長就任1年を待たずして刊行できたこと、さらに『団地白書』刊行に先立って「宅地開発指導要綱」の制定が可能だったのは大下の市長就任前から団地開発が問題として庁内で認識されており、その対応が検討されていたという背景が考えられる（町田市 2008 参照）。もうひとつここで注目すべきは、『団地白書』で示された市の団地問題に対する認識は急激な団地造成が市の財政に深刻な影響を与えることを重視している点である。ここで団地問題は、具体的な市民生活や個々の地域の状況すなわち「住むこと」に関わるものというよりも、行政体としての町田市の危機と捉えられているのである。

一方、この時期の団地住民も困難に直面していることを認識していた。そこでの認識は、移動の困難や物価高といった団地に住み生活する際に生ずる困難であり、こうした問題に「住むこと」を守り改善するという観点から多様なアクションを起こしていたのである。ここには、市と問題の内容を共有しつつも、市民が市とは異なる認識・手法で住むことを守り改善しようとした動きがあったといえる。ここには市と団地住民がそれぞれ独自に、まちづくりの取り組みをしていたということが出来る。

一方、2000年代以降の団地問題への対応は「2つの老い」への対応として位置づけられる。このなかで市は『団地白書 21』刊行から始まる一連の施策のなかでUR または JKK 東京の供給した大規模団地を対象とした「団地再生」を掲げている。ただしその場合に「再生」プランの比重はハードとしての住宅・団地のあり方の検討が中心である。しかし、団地居住者・周辺住民が参加した鶴川団地とその周辺地区の再生方針では、ライフスタイル

を具体的に想定したソフトに重点を置いた方針が策定された。ここには市と市民（ここでは団地居住者など）との視点のズレが認められる。両者は「2つの古い」を問題とする視点は共有している。しかし、市は団地再生をハードの更新を主体としたものとして認識して方針を策定したのに対して、市民が参加した個別の団地（およびその周辺地域）の計画はハードよりもソフトを志向したものとなっているのである。この鶴川の計画は市の団地再生方針のもとにあるが、その方向性の違いは小さいものではない。

こうしてみると、町田市の団地に関わる問題について、市と市民は問題認識の根は共有しつつも、その実践は必ずしも同じ方向性を向いているわけではないといえることができる。「都市計画からの解放」としてのまちづくりは、多様なアクターが、ハードに加えてソフトの領域も含み込んだ営為として捉えられるが、町田市の実践からは、ソフトの領域に目を向けるのは市民であり、ハードを重視する市との視点の違いが認められる。こうした状況のもとで、ハードとソフトの課題を接続させて多様なアクターの持つ多様なありかたをどのように調整するのかが課題といえるだろう。

5.2 集合住宅は団地だけか？

町田市の2000年代以降の施策は、URやJKK東京が開発した大規模団地を対象としたものだった。これは1970年の『団地白書』で具体的には「50戸以上の集団住宅」と規定していることと対比させると大きな特徴であるといえる。この限定の根拠は大規模団地が「再生のモデル」（町田市 2011：52）である一方で「団地居住者のみならず、町田市民の生活を豊かにし、団地周辺を含めた『まち』の活性化を実現させる」（町田市 2013a：37）に求めているといえる。後者の根拠に着目すれば、市が団地再生に取り組むのは、その団地が市全体の共有財産として認識されているからだといえることができる。しかしこの観点に立てば、民間小規模開発マンションのような、共有財産と認識されない集合住宅は市の観点からみたまちづくりの対象とはなりにくく、「再生のモデル」がどのように参照されるのかは曖昧である。例えば『団地白書 21』では補論として「市街地マンション」の章を設けて次のように指摘している。

市内の民間により供給された分譲マンションは、いずれ大規模修繕や建替の時期を近々に迎えるものと思われます。「区分所有法」や「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」などの法整備も進んでいますが、市でも関連する情報の提供方法や支援策などについて十分な体制整備を図り、円滑な市街地の更新がおこなわれるよう誘導に努めることが必要と考えます（町田市 2003：86）

ここでは団地再生方針で示された「積極的な団地再生推進」と比べれば弱い表現である「誘導」が使われている。そして2019年現在、町田市では実態調査の実施や相談窓口の設

特集

置などを行なっているが、管理組合の支援が施策の中心である（町田市ホームページ「分譲マンションの維持・管理について」）。こうしたことは、団地と民間分譲マンションは異なる政策対象として位置づける視点があるといえる。しかし、入居開始から時間が経過した分譲マンションではハードの維持・管理や更新について数多くの問題が指摘され、居住者のコミュニティをどのように維持するかということとともに、管理組合がいかにかハードとしての住宅／建物を維持管理するかが大きな論点となっている（例えば山岡 2019）。

2018年現在町田市の民間分譲マンション（区分所有・3階建以上・非木造）は349棟19,739戸、そのうち築31年以上のものは49棟である（町田市 2018）。団地再生は優先順位の高い政策課題と認識され、まちづくりの取り組みがなされていえるが、その外側では民間分譲マンションの「2つの古い」も本格化しつつある。先行する団地でのまちづくり経験をこうしたマンションにどのように取り入れ、まちづくりのなかに位置づけるのかを検討する必要があるだろう。無論このことは町田市固有の問題ではなく、住宅（特に分譲住宅）を個人の資産と位置づけ、その管理維持を所有者に委ねている現行のハウジングシステムに突き付けられた問いである。

[注]

- 1) この開発の結果建設された住宅公団鶴川団地は1967年に入居が始まった。その規模は賃貸1,682戸、分譲1,300戸である（町田市 2013b : 16）。
- 2) ここで設立されたタマ生協は、現在の生活協同組合パルシステム東京の源流のひとつである（生活協同組合パルシステムホームページ「あゆみ」）。
- 3) ここで取り上げた「だんちさかいがわ」は立教大学共生社会研究センターが所蔵する資料である。なお、境川団地の生協は4年ほど活動を継続した（2019.8.30 境川団地自治会ヒアリングによる）。
- 4) もう1つの重点施策は「公的住宅における取り組み」である。

[文献・ウェブサイト]

青山藤吉郎、1970、「住宅団地の建設と諸問題」『年刊町田ジャーナル 1970年版』町田ジャーナル社：71-78。

———、1978、『青山藤吉郎回顧録』武相新聞社。

石田頼房、1992、「大ロンドン計画の不肖の息子」石田頼房編『未完の東京計画』筑摩書房：168-195。

増永理彦、2013、『マンション再生 二つの“古い”への挑戦』クリエイツかもがわ。

町田市、1970、『団地建設と市民生活（団地白書）——町田市の新しい出発のために』町田市。

———、1976、『町田市史 下巻』町田市。

———、2003、『団地白書 21』町田市。

———、2008、『町田市まちづくり 50年史——市制 50周年を迎えて』町田市。

- 、2011、『2011～2020 町田市住宅マスタープラン』
https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/sumatori/juutaku_kaitei/plan.html (2019年11月5日最終アクセス)
- 、2013a、『町田市団地再生基本方針——時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地』
<http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/dantikihonnhousinnsakutei.htm> 1 (2019年11月5日最終アクセス)
- 、2013b、『町田市団地再生基本方針 資料編——時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地』
<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/danchisaiseishiryu.files/hyoushi.pdf> (2019年11月5日最終アクセス)
- 、2013c、『町田市木曾山崎団地まちづくり構想——新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり』
<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/kisoyamazaki/kousou.files/kisoyamazaki-kousou.pdf> (2019年11月5日最終アクセス)
- 、2016、『町田市鶴川団地と周辺地区再生方針——多世代が一緒に住めるまちを目指して』
https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/tsurukawadanchi_houshin.files/tsurukawadanchi_saiseihoushin.pdf (2019年11月5日最終アクセス)
- 、2018、『町田市分譲マンション実態基礎調査結果』
<http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/bunman/bunjoumanshonsoudan.files/201806honnpenn.pdf> (2019年11月19日最終アクセス)
- 、2019、『町田市小山田桜台団地 まちづくり構想——多様な世代が交流できる「公園団地」をめざして』
<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/danchisaisei/oyamadasakuradaidanchi.files/oyama2.pdf> (2019年11月5日最終アクセス)
- 「分譲マンションの維持・管理について」
<http://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/house/bunman/bunjoumanshonsoudan.html> (2019年11月19日最終アクセス)
- 中村幸安、1971、「総合生協への道——都下鶴川団地からの報告」『朝日ジャーナル』13(3):31-37。
- 大下勝正、1992、『町田市が変わった——地方自治と福祉』朝日新聞社。
- 三大都市圏政策形成史編集委員会編、2000、『三大都市圏政策形成史——証言 首都圏・近畿圏・中部圏』三大都市圏政策形成史編集委員会。
- 生活協同組合パルシステム東京「あゆみ」 <http://www.palsystem-tokyo.coop/about/ayumi.html> (2019年11月11日最終アクセス)。

特集

清水肇、1999、「まちづくりが実現する世界」佐藤滋編『まちづくりの科学』鹿島出版会：96-103。
東京都住宅供給公社境川 <https://www.to-kousya.or.jp/%3b/chintai/campaign/reco/sakaigawa/>（2019年11月2日最終アクセス）。

山岡淳一郎、2019、『生きのびるマンション——〈二つの古い〉をこえて』岩波書店。
座談会「東京鶴川団地の人たち この街を私たちの手で 深夜バス自主運行から生協運動へ」
『月刊地域闘争』1971年9月号（第2巻9号）：52-59。