

第1章 研究の位置づけ及び目的

計画的に整備された団地やニュータウン等のわが国の集住環境は、都市への急激な人口流入対策として一定期間に集中して整備されたが、その後の社会状況の急速な変化に伴って様々な課題が顕在化してきている。このような問題は世界的にも共通して見られるものである。集住環境には長い時間を経て成長してきた緑や安全な歩行者空間などの豊かなオープンスペースが保有されており、それらの保全・継承とともにそれらの活用が大きな課題となっている。このようなオープンスペースの活用は、集住環境の価値を効率的に高めるための大きな可能性を持つとともにコミュニティの再生や新たなライフスタイルの創出にも大きな効果があると言われており、集住環境の再生にも大きく寄与するものと考えられている。

集住環境の再生に寄与するオープンスペースの活用については、自然環境としての価値や記憶の継承についての重要性などを明らかにした研究事例が見られるものの、生活行動とオープンスペースの関係性の視点から、社会状況の変化に対応した活用の方向性や保全・継承すべき特質について論究した研究事例はほとんどない。

本研究では、集住環境に保有されてきたオープンスペースの空間形態や運営の仕組みとそこでの生活行動との関係性を分析することによって、保全・継承すべきオープンスペースの特質を明らかにするとともに、社会状況の変化に対応した活用策のあり方や居住者の新しい関わり方による運営方法を明らかにすることによって、集住環境の居住魅力を再び高めるといった再生のあり方を探ることを目的とする。

第2章 集住環境におけるオープンスペースの計画・整備と利用・運営の変遷

本章では、戦後から高度経済成長期に至る集住環境のオープンスペースがどのような計画理論や技術に基づいて整備されてきたのか、一方そこでの利用や運営のされ方はどのように変化してきたのかを把握することで、現状の課題を明らかにした。

わが国の集住環境の整備に先導的な役割を果たした旧日本住宅公団のオープンスペースの計画理論の変遷を既往文献から見ると、公団設立当初は日照や通風、プライバシーの確保といった住宅性能を担保する機能と屋外での基本的な生活行動を保障するための機能をどのように両立させるかが試行錯誤されていた。その後、団地の規模が拡大するにつれて、オープンスペースは住棟のグルーピングや歩車分離をによるコミュニティ形成に配慮した構成へと展開し、ニュータウンでは徒歩生活圏を構成する近隣住区論に基づいた段階構成による明確な機能分担とネットワーク化による系統的整備へと発展した。

オープンスペースの利用や運営のされ方を見ると、その背景となる居住者の属性は、昭和40年代当初は20・30代を中心とするファミリー世帯が圧倒的多数であったものが、近年では少子化、高齢化、単身世帯化が急速に進展し、オープンスペースの利用ニーズは大きく変化してきている。また、当初のオープンスペースの運営は団地ごとに居住者が主体的に担うような仕組みが取られていたが、団地の規模や整備箇所数の拡大に伴って一律的な基準や体制が築かれ、その仕組みが破棄されてきた。

このように、計画的に整備されてきた集住環境のオープンスペースは、住宅性能を担保するとともに屋外での生活行動を支えるための機能も担っている。それらは現在でも有効な機能であり、それをいかに保全・継承していくかが大きな課題である。一方、建設当初の計画意図と現在の利用ニーズとの間にギャップが生じており、新たな活用策や積極的な運営への参画を通じて居住者のライフスタイルに整合した新たな関係性を構築していくことが課題であることも明らかにした。

第3章 生活行動から捉えたオープンスペースの活用による団地再生の可能性と課題

本章では、今後の団地再生の具体的なモデルとなると考えられる東京都の郊外に位置するけやき台団地のオープンスペースを対象にその空間形態とそこでの生活行動との関係性を明らかにすることによって、オープンスペースを活用した団地再生の可能性と課題を明らかにした。

調査結果では、少子化が進む現在においても、子供が安心して遊べる団地内のオープンスペースに対する社会的ニーズは依然として高いことが明らかとなった。特にコンパクトで見渡しの効くプレイロット等のオープンスペースでは、親子連れでの遊び利用が圧倒的に多いことが確認でき、安全な子供の遊び場と親世代のコミュニティ形成の場を同時に満たすような空間改善を行うことが、子育て環境としての団地の価値をさらに高める上で有効な方向性であると考えられる。一方、益々進展する高齢化への対策としては、単純な健康増進装置等の導入だけでは高齢者利用を誘発させることが困難であることを明らかにし、ある程度の広がりを持ったオープンスペースにおいて多様な場所性をつくり出すことや空間の分節化による機能分化によって、高齢者利用を含めた多様な利用を促進させることが可能であることを明らかにした。このような多世代によって複層的に利用されるオープンスペースは、高齢者にとって魅力的であるばかりでなく、多世代に渡るコミュニティの形成に寄与するといった今後の団地再生の方向性の一つを示すものであると考えられる。

また、同じオープンスペースであっても時間帯によって利用ニーズや利用形態が大きく変化することも明らかとなり、個々の団地の状況に応じたオープンスペースの管理運営のための仕組みづくりが今後の団地再生に寄与するためには重要な課題となることも明らかにした。

第4章 生活行動から捉えたオープンスペースの活用によるニュータウン再生の可能性と課題

本章では、わが国の初期の大規模ニュータウンを代表する泉北ニュータウンの1住区（小学校区）を対象に、居住者の生活行動観察とオープンスペースの管理運営に対する意識調査を通じて、オープンスペースの空間形態や管理運営の仕組みとそこでの生活行動との関係性を明らかにすることによって、オープンスペースを活用したニュータウン再生の可能性と課題を明らかにした。

行動観察結果からは、団地内のオープンスペースは日常生活と最も密接な関係を持ち、公園や緑道といった公的なオープンスペースに比べて多様な利用内容と幅広い利用者層を持っていることを明らかにした。特に歩行者路や車路といったみち型のオープンスペースはその傾向が顕著であり、安全な移動空間としての機能に加えて住区内でのコミュニティ形成を支える基盤的なオープンスペースとなっており、このような機能を強化するためには、空間の魅力性や快適性を高め、コミュニケーション機会を誘発させるための空間改善が課題となると考えられる。

一方、街区公園と緑道は、利用密度は高いものの特定の利用内容と利用者層に偏っていることが明らかとなり、建設当初の系統的配置に基づいた機能分担に加えて社会状況の変化に対応した新たな管理運営を図っていくことが課題となると考えられる。特に、街区公園は多世代の利用や交流の場として空間改善を図ることが重要である。また、建設時に保存した二次林の育成管理が課題となっているが、居住者が日常的に管理運営できる仕組みを構築することによって、高齢者層の生きがいづくりや公園運営への参画ニーズに応えることが可能となり、ニュータウンの新たな居住魅力の創出につながるものと考えられる。

意識調査結果からは、居住地の選択理由として緑・自然環境に恵まれていることが最も重視されていることが明らかとなり、系統的に配置されたオープンスペースがニュータウンの居住魅力に非常に重要な位置を占めていることが改めて確認できた。また、居住者は緑道

や公園といった公的なオープンスペースとともに身近に接する庭や住棟間の私的なオープンスペースを高く評価していることが明らかとなり、今後はそれぞれのオープンスペースの価値や機能を相補的に高めていくことが重要な課題となると考えられる。

居住者のオープンスペースへの関わり方としては、除草や水やりといった日常的な維持管理型の関わり方が主流であるものの、交流活動や文化活動といったアクティブな利用運営型の関わり方を指向する居住者層も一定程度存在することが明らかとなった。また、このような居住者層は、他の居住者層に比べて地域への愛着が高いことも明らかとなり、オープンスペースの管理運営に参画することにより地域への愛着が高まり、引いてはニュータウンの居住魅力の向上へと繋がるといった関係性をつくり出すことが有効であると考えられる。また、オープンスペースに対する居住者の自由意見からは、系統的に配置された公園等のオープンスペースを単に保全していくだけでなく、居住者主体の管理運営を行うことによって新しい価値を付加していくことが課題となることを明らかにした。

第5章 集住環境の再生に寄与するオープンスペースの活用方策

居住地の選択理由においてオープンスペースが重要な意味を持つことや高齢者の健康運動などのニーズが高まる中で、オープンスペースのネットワークによって緑豊かで安全な徒歩生活圏が確保されていることは、一般市街地にはない集住環境の貴重な資産であることを改めて明らかにできた。このような中で、既存のオープンスペースを活用して子育て環境としての価値を高めることによって、若年世帯の積極的な転入を図ることが可能となると考えられ、極端な高齢化と少子化が進む集住環境の再生につながる効果的な方策の一つとなると考えられる。さらに近隣コミュニティの希薄化が問題となる中で、広場型のオープンスペースを多世代交流の場に改善していくことやみち型のオープンスペースを単なる移動空間からコミュニケーションを育む場に改善していくことによって、高齢者にとっての魅力的な場の創出や多世代コミュニティの形成につながるものと考えられる。

また、集住環境の居住魅力を高めるためには、オープンスペースの一定の管理水準の維持が求められるが、日常的な居住者主体の維持管理の仕組みを構築することが効果的な方策の一つであると考えられる。さらに、これまでの維持管理型からアクティブな利用運営型の関わり方を指向する居住者層の拡大が想定される中で、単なる課題対応型の関わりではなく、新しい価値を付加していくような価値創出型の関わり方を構築していくことが重要であると考えられる。

以上のように、集住環境のオープンスペースを生活行動の視点から捉えることで、現在でも有効に機能しているオープンスペースの特質や管理運営のあり方を明らかにすることができ、それらを保全・継承していくことがまず重要となる。一方、社会状況の大きな変化に対応した空間改善と管理運営の仕組みを相互に連携させていくことによって、居住者とオープンスペースとの新たな関係性を創出し、集住環境の居住魅力を高めていくことが可能となることを明らかにし、オープンスペースを活用した集住環境の再生のあり方の一端を示した。