

「高蔵寺ニュータウン再生」に取り組んで考えたこと — 大都市郊外住宅地のまちづくりについて —

NPO 高蔵寺ニュータウン再生市民会議 理事長 曾田 忠宏
そだ ただひろ

1. はじめに

37年前、縁あって高蔵寺ニュータウンに居住することになり、現在に至っている。住み始めたころはやや不便ではあったが、環境が良くて活気のあるいいまちだと思った。

そのニュータウンが衰退に向かいだしたのではないかと感じたのは、入居30周年事業が華々しく行われた頃だった。

何かとあって直ぐには行動がとれなかったが、6年前、大学の退職を機にNPOを立ち上げ、ニュータウン再生の取組みを始めた。ちょうどその頃(2008年)が高蔵寺ニュータウン入居開始40周年で、既に人口はピーク時より約1割減少し、まちの変容も顕著になって、衰退に向かっていることは明らかだった。

わが国の総人口が減少に向かうことは既に推計されており、「再生」といっても最盛期の姿を取り戻すことは所詮無理な話。としても、せめて人口減少をくい止め、多大な費用とエネルギーを投入して建設された良好な都市環境を無にせず、「まち」として存在し続けるようにできないものかという想いだった。いわば低炭素社会の持続的なまちづくりである。

取組みを始めて6年、いろいろ動いてはみたが、壁は厚く、いまだに目に見える成果を挙げるに至っていない(この「壁」については後述)。

悪戦苦闘のなかで一つ気付いたことがある。即ち将来、日本の人口が減少し少子高齢化が進むの

であれば、これは高蔵寺ニュータウンだけの問題ではなく、大都市郊外住宅地の問題ではないか、ということである。

「ニュータウン」は、農村から都市に流入する膨大な人口の受皿として、国家的戦略のもとに1950年代頃から計画され建設されたものである。やがて持家政策によって大都市周辺で猛烈な宅地供給が行われるようになり、いたる所でスプロール現象が発生した(ニュータウンでは人口減少が始まっているのに、一方では未だに宅地開発が進められているという不思議な現象が見られる)。

新たに開発されて現在入居が盛んな「郊外住宅地」と言えども、30~40年後には(この先さまざま社会的経済的変化があるだろうからまったく同じとは言えないが)、現在の「ニュータウン」と同じような様相になることは想像に難くない。

昨今話題に上る「コンパクトシティ」の論議は、大都市の側に立って論じられることが多いように思われるのだが、コンパクトに集約された残りの「地」の部分、即ち周辺の「郊外住宅地」をどうするかは、コンパクトシティを論じるとき、同時に論ぜられるべきではないかと考えている。

その意味で(『土地総合研究』2013春号の特集「コンパクトシティの現在」に続いて)今回、「大都市郊外のまちづくり」が採り上げられたことは時宜を得たものと評価し、オファーを受けて、高蔵寺ニュータウン再生の取組みのなかで感じたこと考えたことの一部を書きとめ、問題提起となれ

ばと考えた。

2. 高蔵寺ニュータウン

2-1. 3大ニュータウンの比較

まずは高蔵寺ニュータウンについて手短かに触れておく必要があるだろう。

高蔵寺ニュータウン（中部圏）は、千里ニュータウン（近畿圏）、多摩ニュータウン（首都圏）（以後「千里」「多摩」「高蔵寺」と略記）と共に、戦後わが国で計画・建設された「ニュータウン」の先駆けとして、3大ニュータウンの一つに数えられている。これらのニュータウンはほぼ同時期（「千里」は5年先行）に計画され、大都市圏への流入人口の受皿として住宅・宅地が供給されたという点で共通している。いずれも当時未開発だった丘陵地を開発した（後に坂が多くて困るという苦情のもととなる）ことも共通しているのだが、規模（計画人口、開発面積）その他の面で相違が見られる（表-1参照）。

「高蔵寺」が「千里」「多摩」と最も異なる点は

- 1) 施工は住宅公団（当時）のみで、開発方式は土地区画整理による。該当する行政区は春日井市のみ。複数市に跨らないことの利点もあったが、当時まだ中都市であった春日井市の負担は大きく、施工完了後、移管を受けた市は未だにお荷物を引き受けさせられたという意識があり、「高蔵寺」の運営・管理に消極的な感がある（しかし最近になって市政アドバイザーに2名を任命し、うち1名を「高蔵寺」担当としてニュータウンの再生を計るという報道がされた。今後に注目したい）。
- 2) 「千里」も「多摩」も鉄道路線がセンターに入っているのに、「高蔵寺」は鉄道路線1本が区域の端にわずかに接するのみ。センターへはもちろん、ニュータウン内各地区への公共交通機関はバスだ。この地域が車社会となっていて、鉄道網が首都圏や近畿圏に較べて未整備のため、おのずと交通はマイカー利用が主となり、したがって車の保有率が1戸1台どころか1人1台の様相を呈し、駐車場不足という問題を

表-1 3大ニュータウンの比較（概要）

	千里ニュータウン	高蔵寺ニュータウン	多摩ニュータウン
事業期間	1960年～1969年	1965年～1981年	1966年～2000年
開発面積	1,160ha	702ha *	2,984ha
計画人口	150,000人	81,000人 *	300,000人
行政区域	吹田市・豊中市	春日井市	稲城市・多摩市 八王子市・町田市
施工者	大阪府	住宅公団	東京都、住宅公団 東京都住宅供給公社
開発手法	一団地住宅経営事業	土地区画整理事業	新住宅地開発事業
都心距離**	約12km	約20km	約30km
鉄道	北大阪急行鉄道 阪急・千里線 大阪モノレール	JR・中央線	京王・多摩線 小田急・相模原線 多摩都市モノレール
（都心への）所要時間	約20分	約30分 ***	約50分

* 第3工区（自衛隊用地）が未着工で、当初予定より小さい。

** センターからそれぞれ JR大阪駅、JR名古屋駅、JR東京駅、大手町、日本橋。

*** 「高蔵寺」の場合、センター迄、更にバス15分

招いた。人口が減少し高齢化が進むにつれて車利用も減りつつあるが、今度は移動の「足」の確保が次の問題として浮上してきた。

- 3) 「千里」「多摩」には域内に大学があるが、「高蔵寺」では大学誘致の構想はあったものの実現しなかった（一時芸術系大学が公団賃貸住宅1棟を学生寮として借り受けていたこともあったが廃止されてしまった）。大学の存在そのものもさることながら、若い学生世代が多数「まち」で生活していることは、まちの活性化の点で意義が大きい。

最近ようやく谷を隔てて隣接する丘陵上の中部大学と連携がとれることとなり（中部大COC事業）、若者の姿がまちに増え、まちづくりの力になってくれることが期待されている。

2-2. 高蔵寺ニュータウン計画

戦後の経済復興で、東京（首都圏）をはじめ名古屋（中部圏）大阪（近畿圏）など大都市への流入人口が急増し、それによる住宅不足解消のため42万戸の住宅建設を掲げた住宅建設10ヶ年計画（1955年）が策定された。これによって日本住宅公団が設立され、各地に公団住宅や公団団地が建設されていった（当時「団地族」は羨望的だった）。

やがて団地は郊外に用地を求め、大都市郊外各地に続々と建設され、数千戸規模の大規模団地が出現しだした。それにつれ、住戸建設に伴って必要となる小・中学校などの公共施設の建設（費）をめぐって地方自治体と軋轢が生ずるようになる。こうしたこともあって、住宅のみの「住宅地」ではなく、老若男女がそこで生活することを念頭に置き、日常生活に必要な幼稚園・保育所、小学校・中学校、図書館・公民館（集会所）、各科診療所・保健所、公園・緑地、各種購買施設・飲食店、郵便局・銀行、理髪・理容その他各種サービス店、等々の「住宅地施設」を備えた「まち」を計画的につくろうという「ニュータウン」のコンセプトに行き着いた。

「ニュータウン」という語からして、当時先行

して開発が進められていた英国（ロンドン郊外）の「ニュータウン」がお手本だったと考えられる。

この場合「まちをつくる」という意識があったことは間違いないが、あくまでプランナー（計画者）が頭の中に思い描く「まち」であって、そこに住民はまだいないことに留意しておきたい。

「高蔵寺」は「千里」に遅れること5年、1960年に計画がスタートし（「多摩」もほぼ同時）、大学研究室と協働のプロジェクトチームによってワンセンタースステムのユニークなマスタープランが策定された。その後、例によって小・中学校をはじめとする公共施設の建設費負担等をめぐっての地元春日井市との難交渉を経て、五省協定の締結などによる国や県からの補助・援助を受けて着工にこぎつけ、1968年入居が開始された（計画の経緯は参考文献1『高蔵寺ニュータウン計画』に詳しい）。

2-3. 高蔵寺ニュータウンの生々流転

入居開始からは、既にいろいろなところでその経緯が記述されているが、経過とともに「高蔵寺」が変化し、「まちづくり」にも変化が見られるので、10年刻みでその進行を記したい。

I 創成期（1968年～1978年）

ニュータウンの一部しか出来上がっておらず、施設その他不十分であったが、入居したての若く活力ある住民は、不足するものを自分達の活動で生み出し補う「まちづくり」活動を始めた。またこの時期、計画を担当した公団のプロジェクトチームの何人かも現地（名古屋）に留まり（あるいはニュータウン住民となり）、陰に陽に「まちづくり」をサポートした。

開校したばかりの藤山台小学校の児童、PTA、地区の住民が参加して行われたことで有名な高森山の緑化運動「どんぐり作戦」はこの時期のことで、他に青空市や婦人学級の開設、深夜バスの自主運行など、住民による「まちづくり」活動が活発に行われた。

II 成長期（1978年～1988年）

「高蔵寺」の建設は急速に進展して人口も増え、

1976年に開業したセンターも賑わいを見せて、「高蔵寺」はようやく「まち」らしくなる。500席のホールを備えた文化施設兼春日井市出張所も完成し(1983年)、文化活動などの住民活動が盛んになった。

児童数が急増し、小学校の教室不足をプレファブ校舎で凌ぐ地区もあったりしたが、実はこの期の終わり頃(1985年)の児童数がピークで、その後急激に減少に転じた。団塊ジュニア世代の波が押し寄せて引いて行ったことに、気付いた人は少なかった。

この時期には、公団内部に計画をチェックしフォローする役割の人はいなくなり、公団は賃貸住宅を作ることを止めて宅地分譲に切替え、土地区画整理事業を収束させることを急いだ。

それと関連して、「高蔵寺」マスタープランで大学あるいは博物館などの文化施設建設を考えていた保留地(住居地域)を、企業(工場)誘致をするための準工業地域に変更する話が持ち上がり、住民運動(高蔵寺ニュータウンの住環境を守り街づくりを進める市民の会)が起こった。

結果として用途地域は「準工」に変更されたが、企業が来る場合は、公害防止、環境保全、景観配慮について住民側と協議を行ない、合意書を取り交わしてから着工を許可するという協定を行政側(春日井市)と締結した。

「まちづくり」に住民が参加する仕組みをつくった意義はあるが、このことでいまだに市との間に蟠りが残っているうらみがある。

III 成熟期(1988年～1998年)

ニュータウン区域は、県有地などを除けばあらかじめ建て詰まり、人口も増え、諸施設も整備され、街路樹や高森山の緑も育ち、「まち」は順調に成熟に向かっているかに見えたが、密かに翳りが忍び寄っていた。

実は、1995年の52,215人をピークに、計画目標人口に届かぬまま「高蔵寺」の人口は減少に転じ始めていた(興味深いことに、わが国の生産年齢人口もこの年を境に減少に転じている)。私自身も含めて住民の大多数はこれに気付いていなかった。

た。バブル景気に気を奪われていたのだろうか。平和ぼけしていたのだろうか。

土地バブルが続き、母都市名古屋市の郊外地域に当る緑区や天白区で土地区画整理による宅地開発が進み、「高蔵寺」に近接する守山区でも宅地造成が続き、地元春日井市でも「高蔵寺」の直近まで市街化が迫り、飲食店や購買施設が建ち並ぶようになった。

その一方で、「高蔵寺」内の住民サービスセンターは寂れ、スーパーは大方撤退し、代わりにコンビニが各所に見られるようになった。

人口減少が始まった段階で、その原因を究明し、いち早く何らかの対策が講じられるべきだったが、公団は既にその役割を終え(手を引いており)、行政も手を拱いているばかりである。

IV 衰退期(1998年～)

バブルは弾けたが、2002年～2007年は戦後最長の好景気だったと言う。「高蔵寺」の人口は依然として減り続け、子どもの数が急減したせいとか、親世代の高齢化が進んだせいとか、まちの活気が失われたと感じることが多くなる。

購買力の回復を期してセンター(サンマルシェ)のリニューアルが行われ(2002年、2005年)、サンマルシェ循環バスの運行が始まった(2006年)。車利用が減ったためだろうか、ガソリンスタンドの廃業が目立って増える。

2008年(入居開始40周年)には高齢化率が18.6%となって春日井市の平均を突破。人口はピーク時から約4000人減の約48,000人となった。ニュータウン転じてオールドタウンとなったことを実感させられる。因みに2013年4月1日現在、人口は45,413人、高齢化率は26.13%(春日井市平均は22.01%)となっている。

2007年によりやく春日井市、愛知県、都市再生機構(UR)、「高蔵寺」センター開発K.K(第三セクター)の4者による「高蔵寺ニュータウン活性化施策検討会」が発足したが、会合は続いても勉強会程度で、現状認識に留まり、具体的な対策の協議には至らなかった。

住民の側から、多額の費用をかけ、高水準に整

備されてきた「高蔵寺」をただ衰退するに任せるには忍びないと、NPO「高蔵寺ニュータウン再生市民会議」が立ち上げられた。

その取組みと、そこに立ちはだかる「壁」について述べる前に、大都市郊外住宅地について考察してみよう。

3. 「郊外住宅地」と「ニュータウン」

3-1. 「ニュータウン」

戦後日本がお手本にした英国のニュータウン構想は、大都市ロンドンのスプロールをグリーンベルトで塞ぎ止め、その外に新たに都市をつくるという、将に「ニュータウン」だった。この英国のニュータウンの重要なコンセプトは職住近接、つまり住宅だけを供給するのではなく、職場もつくる、職場もニュータウン内にあるという構想だった。

わが国の場合、初期の「千里」「高蔵寺」「多摩」では、計画的にグリーンベルトは設定されていなかったが、計画の当初は、対象地を未開発の丘陵地にしたこともあって、一応既成市街地(母都市)から隔てられてはいた。

しかし、いずれもその後、宅地需要の(あるいは需要を見越した)圧力で開発がその足元にまで及び、市街地が繋がって連担してしまい、わずかに「丘の上」「丘の下」という差異しかない状態となってしまった。

高蔵寺ニュータウンでは当初、計画にサービスインダストリー地区という保留地を設定し、ここに文化・研究等の施設(職場)を誘致する構想があったのだが実現せず、結果的にはいずれのニュータウンもベッドタウンに終わっている。

その意味からすれば、「高蔵寺」をはじめわが国の「ニュータウン」の多くは、整備水準の高い「大都市郊外住宅地」になったと言うほかない(更言うなら、その維持・管理が十分に行われず、当初計画した姿を保持できなくなった時、そこを何と呼ぶか……)。

郊外住宅地とニュータウンの差異をあえて挙げれば、「ニュータウン」は、

- 1) 規模が大(計画人口、開発面積)。
- 2) 計画的に「都市」を志向——都市的な施設を含めて「計画」されている。
- 3) 開発時期によって入居者の階層や傾向が異なり偏る(賃貸と戸建てでも違いが出る)。
- 4) 国(公団)あるいは都・府、大都市主導。そのため公営賃貸住宅(公団・公社・県営住宅等)を内包することが多く、概して初期にはインフラが高水準に整備されている。
- 5) 「団地」開発の延長線上にあるため、公営賃貸住宅が主。しかし居住層バランスを考慮して戸建住宅(持家)もミックス(「高蔵寺」の場合、開発最終段階では「石尾台」の大部分と「押沢台」すべてが宅地分譲で処分されたため、ほとんどが戸建持家住宅となっている。即ち「郊外住宅地」と変わりが無い)。

3-2. 「郊外住宅地」

「郊外住宅地」と言うと、大都市の外延にあって、低層の戸建住宅が低密度に建ち並ぶエリアが光景として思い浮かぶが、厳密に定義しようとすると難しい。ここでは「ニュータウン」とあえて対比させて差異を挙げてみよう。

- 1) 一つ一つの開発の規模(開発面積、開発戸数)が概して小さい——ただし連担することによって広大になることもある。
- 2) 住宅地として開発されるの中で・低密度——付随的・自然発生的にニーズに合わせて購買施設等が発生する。
- 3) 開発の多くは民間の施工で、その後の維持・管理には関わらない(ことが多い)。
- 4) 入居者(購買者=住民)は、マーケティングや設定価格等である程度層を絞ることはできるが、基本的に不特定多数であり、コミュニティをつくりにくい。
- 5) 公園等の公共施設は法令あるいは開発要綱等の規定の範囲しか設置されない——その他地域全体の都市計画や都市マスがきちんと整備されていない場合、いわゆる乱開発になる恐れがある。

6) 地区計画が設定されている場合を除き、住宅等の上物は土地所有者(住民個々)の自由に任されるので、景観として乱雑なものになる恐れがある(ただし最近の住宅地開発では、付加価値を高めるために地区計画や緑地協定を付して売ることが増えてきたように見える)等々。

3-3. 「郊外住宅地」は「ニュータウン」・「ニュータウン」は「郊外住宅地」

このように見てくると、「郊外住宅地」とベッドタウン化した「ニュータウン」の差異はほとんど無いに等しい。

あえて探せば、「ニュータウン」は公的に開発されたことにより、そこに公営(公団、公社、県営等)の賃貸住宅を有していることだろう。しかし郊外住宅地に近接して公営住宅団地が存在するケースは多々あり、決定的な違いにはならない。

そして「郊外住宅地」は、何もない所を開発してつくったという点で「ニュータウン」であり、持家戸建住宅地でしめられた「ニュータウン」は「郊外住宅地」と異なるところはない。

そうであるなら、人口減少、少子高齢化の進行への対応策が必要であり、コンパクトシティ論とともに、(ニュータウンを含め)大都市郊外住宅地を今後どうするか、どう収束させるかが論じられなくてはならないだろう。

4. 大都市郊外住宅地のまちづくり

4-1. まちづくりについて

昨今「まちづくり」という言葉がよく使われるようになった。私自身、不用意に使っていることが多いが、まず大雑把に(ここでまちづくり論を展開するつもりはないが)規定しておきたい。

「まちづくり」をしようとするときの主語は何か、誰が「まちづくり」をするのかと考えれば、それは「まち」の住民だろう(本来なら「市民」と言いたいところだが)。主体的に住民がまちを「つくる」のではなくても、少なくともそれに参画(計画の段階から参加する)ことが「まちづくり」と呼ばれうる必要条件だろう。

4-2. 「まち」をつくるのは誰か?

「まちづくり」の主体は住民だとしても、「ニュータウン」は住民の「まちづくり」によって出来たものではない。行政あるいは民間企業が政策や都市計画に則って専門家と協働して計画を立て、施工を行ない、住民を呼び込んで住ませたもので、住民はそのまちづくりに直接はタッチしていない(入居した時点で「まちづくり」に参画する資格を得る——ただ住民全員が「まちづくり」に参画するとは限らない。多くの場合、参画しない)。

「郊外住宅地」の場合も同様で、市場としてニーズが見込まれる所に開発業者(企業や公的機関)が売れることを見込んで同様の手順で開発を行ない、インフラその他、容れ物としてのハードを整備し、住民の選好を経て入居に至る。住民はみずからの志向や条件で判断・選択は行なうが、その「まち」の開発には参画していない(しかしその集团的志向は「マーケティング」に読まれているというわけで、間接的にはそのまちをつくることに関与しているとは言える)。

では、「住民」のまちづくりにおける役割は何か。

確かに当初の容れ物としてのハードづくりは企業や公的機関(行政を含む)が行なったとしても、それは単なる「まち」の形をした空間であるにすぎない。「住民」が住み、諸活動を行ない、まちらしい賑わいが出て、はじめてそこが「まち」となる。その意味でまちづくりにおける住民の役割は重要だ。

「まち」が住民の一人一人にとって不自由、不便、不満足なく維持・運営されている限り、あえて「まちづくり」に参画する必要はないか。残念ながらそのような「まち」はほとんどない。

「まち」はつくって住民が入居して終わりではなく、その後も維持・管理が必要で、更に、成長・発展して住み継がれていくべきものとすれば(その全過程で役割の重みは時期によって変わるとしても)、「まちづくり」は住民、行政、民間、専門家の協働によって成立するものだろう。

なかでも住民と行政は関係が深い(住民は税を納め、行政はそれによって住民サービスを行なう)

から、「まちづくり」では特に「行政」が「住民」と協働することが必要である。

4-3. 高蔵寺ニュータウンのまちづくり

高蔵寺ニュータウン計画は、都市計画（マスタープラン）あるいは都市デザインとして、計画当時、極めてユニークなものだった。発表されてすぐに石川賞（都市計画学会賞）を受賞したほどで、素晴らしいまちが出来ると期待されたものだ。

しかし、計画対象用地の3分の1弱が取得不可能になり、建設途上でさまざまな社会的・経済的変化が阻害要因となって、建設の経緯に述べたように、1995年の52,215人をピークに、計画人口に届かぬまま人口減少が始まった。人口は減り続け、2013年4月1日現在45,413人となっている（人口減少イコール衰退ではないと言う人もいるが、衰退に向かっていると言わざるをえないだろう）。

高蔵寺ニュータウンのまちづくりについては2-3でかなり詳しく触れたので、ここではその質的变化に着目して要点を述べるに留める。

創成期は、まだ施設整備が不十分なために生ずる不便さに対して、入居したばかりで活力のある「住民」達がまとまって（年齢・階層としてまとまりやすかった?）「まちづくり」活動を行ない、不便さを解決していった。

この時期、「まち」を計画したプランナー（専門家）達も住民と共に活動し、さまざまな形で支援を行なった。それが「まちづくり」の上で良い成果に結びついたことを記しておきたい。

成長期、成熟期と整備が進み、ニュータウン全体の人口も増えるにつけ、住民の欲求は全体としては充足されるものの、一方で個別の要求は多様化していく。また地区（コミュニティ）も学校別とか〇〇台とかに分断され、文化活動などが盛んになる一方で、地区によって活動に格差が出始める。住民の多くが、あなた任せになっていく。

この時期、ニュータウン計画を立て事業遂行に当たってきた住宅公団は事業完了を急ぎ、ニュータウンの管理を地元（春日井市）に移管する。

このことがあってか、市はニュータウンの一部保留地の用途地域変更を言い出し、そこで、「計画」にそんな話は載っていないと住民運動が盛り上がった（反対運動は結束しやすい?）。結局、用途地域変更は決定したが（住居地域→準工業地域）、住民と行政の間で公害防止、環境保全の「まちづくり協定」が取り交わされた。このことが両者のしこりとなっていてまだに残っているようだ。

衰退期。既に述べたように、1955年にニュータウン人口は計画人口に届かぬままピークを打ち、減少し始めたが、ニュータウンが衰退に向かっていると気付いた人は少ない。むしろボランティア活動や市民活動が各所で行なわれ、県や市による「まちづくり人材養成研修」が開かれたりして、一見まちづくり活動が盛んなように見えたが、実際はそれぞれが小さくまとまり、ばらばらに行なわれて互いに結び合う姿は見られない。

高齢化が急進し、それによってこれまで活動を続けてきた団体が活動を停止したり、既存の組織（自治体、町内会、老人会等）の加入率が低下したり、民生委員のなり手が減少して数が減ったりする現象が見られるようになった。

人口減少はその後止まらず、高齢夫婦世帯や高齢単居が増え、民間やNPOによる福祉サービス事業が盛んになる一方で、孤独死も多くなり、災害時の要支援者のマップがづくりにくいといったことが話題に上るようになった。

住宅公団は住宅・都市整備公団（住都公団）、更に都市開発機構（UR）と名称を変え、賃貸住宅の管理は続けているものの、ニュータウンの管理は春日井市に委ねて手を引いてしまった。春日井市はお荷物を預けられたという感じでニュータウンの「再生」には消極的であり、5次総（2008年～2017年）の基本施策の一つとして「高蔵寺」を採り上げて「住み続けたいまちにする」と「高蔵寺ニュータウンの再生」を掲げてはいるものの、本腰を入れて取り組もうとしているようには思えない（官も民も頼りにならない）。

このような事態に、「高蔵寺」を何とかしなくてはと、想いを同じくする「住民」が何人か集まり

NPO 高蔵寺ニュータウン再生市民会議（通称高蔵寺どんぐり s ——高森緑化運動「どんぐり作戦」に因む）を立ち上げた。

「高蔵寺」再生のため、①「再生」の目標、「再生」のヴィジョンをつくる。②（メンバーに建築関係者が多いので）住まいと暮らしの困りごと何でも相談（と解決の手助け）事業。③他の「まちづくり」志向活動団体と緩やかなネットワークをつくる（そして行政やURも動かして「高蔵寺」を生まれ変わらせる）ことを役割として掲げてスタートした「再生市民会議」だったが、6年間活動して、未だに会員は100人に満たず、業績もなかなか上がらない。

4-4. ニュータウン「まちづくり」の「壁」

NPO「どんぐり s」の取組みの成果がなかなか上がらない理由を考えてみた。

一つは高齢化。「どんぐり s」メンバーは、若いつもりでいても、歳は正直なもので行動が伴わない。住民も高齢化して今更何かしようとは考えない人が多い。若いモンはまだ仕事があつて忙しくて「まちづくり」に関わってられない。

最大の理由は、ニュータウン住民の属性ではないかと思ひ至る。農村の場合、農民は土地が資本で、仕事と暮らしの場が結びついていた。高度経済成長の波に乗って、農村から二次産業、三次産業に職を求めて全国各地から「都市」に流入した「都会人」は（『三丁目の夕日』のような「のどかな」時代の職住近接のケースは別として）職場と住（寝る場所、家族が暮らす場所）を毎日往復するサラリーマンとなる。彼にとって住む場所（ベッドタウン）との結び付きは極めて小さい。「会社」への帰属意識が強く、地元よりむしろ「会社」が彼にとって意味のある「コミュニティ」なのだ。

一方、「核家族」が標準的だった時代（団塊の世代が家庭を持った頃）は、環境の良い適当な広さの住宅が手に入るニュータウン（彼にとってはベッドタウン）は子育てに最適な場所だったろう。しかし、やがて子どもが成長し高校に進むと、子ども達の世界はニュータウンを超えて拡がり、や

がて大学、就職と、オヤジと同じく家を巣立っていくと、ニュータウンはエンブティネスト（子ども達が巣立って残された巣）の集合体となる。即ち現在のニュータウンの姿である。彼（オヤジ）は退職した今も地元（ニュータウン）に帰属意識が持てず、オカーチャンは子育てから解放されて自由を謳歌している、という図だ。

NPO どんぐり s の不甲斐なさを棚に上げて図に乗り、戯画風に記述しすぎたが、あながち間違っていないのではないだろうか。

「見守り」の要、不要を問うと、して欲しいと答える人が居る一方、自分のことは自分で決める。「見守り」は余計なお節介だとさえ言う人が居たりする。

ニュータウンの再生は余計なお節介なのだろうか？

5. むすび——大都市郊外住宅地のまちづくり

現在開発中の郊外住宅地も、「ニュータウン」と同じように、30年、40年と経過した暁には衰退するだろうと言った。日本の総人口が減りだしている現在、いまだに人口が増加している東京でさえ、郊外住宅地で衰退する所があると言う人もいる（『東京は郊外から消えていく！』三浦展）ので、あながち見当外れではないだろう。

「コンパクトシティ論」によって人口が「都市」に呼び戻されれば、郊外住宅地の「過疎化」は免れない。

郊外住宅地の人口密度が下がって（過疎になり地価が下がって、等々）一番困るのは誰か。

住民も野中の一軒家的になっては防犯上その他で困るだろうが、一番困るのは行政ではないだろうか。人口減で税収は減るのに、高齢化が進めば民生費の負担は増え、密度が減れば諸サービスのコストもかさむ（「高蔵寺」はそうなりますよと春日井市に説いても、まだ「再生」に腰を上げようとならないのが不思議である）。

郊外住宅地のまちづくりは難しいと匙を投げる前に、何か手がないか考えてみよう。衰退は避けられないにしても、一様に密度を下げるのではな

く、サービスコストやエネルギー消費量が少なく済むように、部分的に密度に高低をつけ（つまり島をつくり）、それらをうまく関連づけるような計画にしておく、といったことが考えられる。（コストをかけてつくったニュータウンはその中の「大きな島」として活用する。）

更に言えば、住み替えシステムをつくって、郊外住宅地に発生する空家に子育て世代が安い家賃負担で入居できるようにし、逆に足の便が必要な高齢者には便利なバリアフリー住宅に移ってもらう（ただしその場合コミュニティをつくりやすくする配慮が要る）。そういったまちづくりのソフト面を充実させる必要もある。

最も大切なことは、「住民」を「まちづくり」に引き込むこと。まだ「再生」に関心のある住民がいるうちに「行政」と「住民」が「協働」を「実質的に」行なうことだ（協働、協働と口で唱えるだけでは何の成果も生まれない）。

参考文献

- 1) 高山英華(1978)：『高蔵寺ニュータウン計画』鹿島出版会
- 2) 住都公団中部支社(1998)：『topika winter, 1998』
- 3) 愛知県建築士会(1999)：『愛知の建築, 1月号』
「特集 高蔵寺ニュータウン」 P31～P40
- 4) 地域問題研究所(2008)：『地域問題研究』2008. 6
Vol. 75 P27～P37
- 5) 中日新聞社(2009)：『40年目の再出発—高蔵寺ニュータウン』 中日新聞 春日井支局（非売品）
- 6) 名古屋CDフォーラム(2010)：『C&D』 Vol. 41, 154
「大規模郊外団地の行く末」 P10～P27
- 7) 日本住宅協会(2011)：『住宅』 Vol.160. 2011. 11
「特集／ニュータウン・サイコウ」 P58～P65
「高蔵寺ニュータウン再生」
- 8) 中本住宅協会(2011)：『住宅』 Vol.160. 2011. 3
「特集／持続する郊外への試み」
- 9) 広井良典(2009)：『コミュニティを問いなおす』ちくま新書
- 10) 三浦展(2012)：『東京は郊外から消えていく！』光文社新書