

八王子 New ニュータウン構想 ～「自由な共生」のための住環境づくり～

Hachioji “New” New Town Concept ～Creating a living environment for “convivial life”～

寺川ゼミ住グループ
竹山颯，西尾真志
指導教員 寺川隆一郎

帝京大学 経済学部 経済学科 寺川ゼミ

キーワード：多摩ニュータウン，リノベーション，自由な共生，住環境，タウンハウス

1. 緒言

多摩ニュータウンは、高度経済成長に伴う住居不足をうけて、1966年から40年間にわたって開発された、日本最大規模のニュータウンである。入居は1971年に永山・諏訪地区からはじまり、2002年の堀之内が最後である。

多摩ニュータウンに見られる団地のデザインは、当時の最先端であった。自然は豊かで、町並みには統一感がある。住み続けている入居者たちの土地への愛着は大きなものだろう。しかし建設から年月を経るとかつての先進性も古びてくる。バブル崩壊後、消費地や職場に近い23区内に住む「都心回帰」が強まるにつれて、郊外のニュータウンに流入する新規入居者数は先細りになり、住戸には空きが目立つようになってきた。入居開始時期が早かった地区では老朽化に加え、高齢化や人口減が問題になっている。

こうした背景から、市やUR都市機構などは、リノベーションや建て替えによるニュータウンの再生に取り組んでいる。本報告では、こういったニュータウン再生の構想として「『自由な共生』のための住環境づくり」を提案したい。そして、これがかつてのニュータウンが「自由」を旗印にしたのであれば、それを超えて「共生」も視野に入れるという意味で「New ニュータウン構想」と呼んでみたい。

2. 目的

一方で「都心回帰」、他方での高齢化により増加しつつある、多摩ニュータウン八王子市域の老朽化した遊休不動産を、「自由な共生」という現代的な欲求に対応する形でリノベートする手がかりを提案する。そのために狭義の住戸のデザインにとどまらず、多摩ニュータウンに豊富な自然資源の活用を試みる。

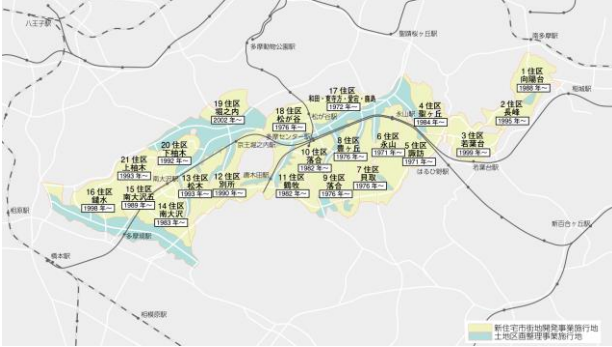
また、上述の構想を実現する前提として、人々にとって魅力的な住環境づくり（子育て、高齢者に優しい）のために、今多摩ニュータウンで求められていることが何なのかを明らかにする。

3. 方法

多摩ニュータウン（や他のニュータウン）の中で既に過渡期を迎えている地区の現状を確かめる。中でも、入居開始時期が最も早かった永山・諏訪地区の街歩きによるフィールドワークで、今も残る街並みや住宅、さらにはすでに進行している建て替え事業を見る。それにより、この地区が抱えている課題と、すでに取りられている方策、この地域ならではの資源の潜在的可能性を探る。

永山・諏訪地区のフィールドワークの成果を踏まえて、多摩ニュータウン八王子市域で最も古い

松が谷・南大沢でフィールドワークを行う。永山・諏訪地区との課題の異同を精査したうえで、松が谷・南大沢での社会課題を解消する形で遊休不動産をリノベートする方針を探る。



図：多摩ニュータウンの入居開始年（住区ごと）

2021, 「多摩ニュータウン入居開始から半世紀住宅団地の建て替え進む」, 俺の居場所, 2021/1/16, (2022/10/14 取得, <https://www.google.co.jp/amp/s/urban-development.jp/area/tamant-202101/%3famp=1>).

4. 結果

諏訪地区では東京建物が手掛けた団地からマンションへの建て替え(「Brillia(プリリア)」)により、諏訪2丁目住宅が生まれ変わっていた。豊かな自然や交流スペースは残したまま、居住空間はモダンな設計になり、新たな子育て世帯に魅力的なものになった。

諏訪・永山両地区では、戸建てに近い集合住宅であるタウンハウスが今なお大切に住まわれていることが確認できた。とりわけ永山地区では共有スペースでそこかしこに花々が植わっており、住民が協力して街並みを整えていることが容易に見て取れた。

他方で、諏訪・永山地区は交通の便に難があることが確認された。多摩ニュータウンは新宿から鉄道で40分ほどの距離ではあるが、肝心の駅から住居がある場所までの距離が長い。丘陵を切り開いたため高低差も大きい。

また、全体を通して、商業施設の少なさを実感した。団地によっては商店街からも離れている。

松が谷・南大沢については、要旨提出の段階でフィールドワークは未実施である。

5. 考察

自然の豊かさや街並みの美しさ、40年を経て、居住者たちの努力の積み重ねゆえに魅力をまとうタウンハウスなど、多摩ニュータウンには多くの可能性が秘められている。

しかしタウンハウスで実現している「自由な共生」は、あくまでもタウンハウス単位で完結したものであり、ニュータウン全体で見ると、居住空間を分厚いコンクリートとシリンダー錠の扉で外部から遮断してプライバシーを実現する反面、隣人と行き交うことから人びとを遠ざける、団地での「孤立した自由」が主たる生活様式であった。

そうである以上、いわゆる団地の区域でも、プライバシーと外部を遮断する壁をあいまいにするようなリノベーションが、今後は求められるだろう。

6. 提案

老朽化し入居率も下がっている団地をリフォーム、もしくは建て替える際に、住戸の間の区画をあえてあいまいにするような設計を取り入れる。そうすることで、日ごろから、住人同士の視線が行き交い、「孤立」を防ぐ「共生」の場所を実現することができる。たとえばこのようなコンセプトでのUR団地のリノベーション例である、豊かな自然環境中での共生を謳う、多摩平の「たまむすび」は参考になるだろう。

7. 結論

多摩ニュータウンはかつての日本の長屋に特徴的な「不自由な共生」を、プライバシー空間を確保する団地での「孤立した自由」へと変換する嚆矢となった。その変奏であるタウンハウスは現代的な「自由な共生」の先駆けとして評価できる。この可能性を追求すること、すなわち「ニュータウン」が、改めて新たな生活様式の先陣を切る、すなわち「New ニュータウン」となることがいま求められていると言える。