

# 2000 年代東京郊外における「住むこと」の模索

## — 埼玉県西部 S 団地を事例として —

立教大学 高木恒一

### 1. 東京の社会・空間構造の変容のなかの郊外：課題の設定

2000 年代の東京の構造変換の特徴のひとつは再都市化である。住民基本台帳データによれば、東京都区部の人口は 1997 年に人口が増加に転じ、2000 年代に入るとこの流れは加速し現在に至っている。この事象は不動産投資の増大による住宅供給と、これを促進した都市政策によるものである。

国 1990 年代末から都市、特に都心の再開発を経済活性化のための手段として位置づけた。そして 1999 年に都知事に就任した石原慎太郎もまたこの路線に乗った。ここには大きな政策方針の変更が見られる。それまでの東京の都市政策は、地域・産業間のバランスを重視した「開発主義」によるものだった。しかし、1990 年代末以降は、投資を都心に集中することで都市間競争に勝ち抜こうとする「都市企業家主義」へと路線を大きく変更したのである（高木 2016）。平山洋介は東京圏の 1990 年代末から 2000 年代初頭にかけての東京圏における開発事業の動向を検討して社会・経済的条件の変化と都市再生政策の組み合わせの結果として、東京圏のなかに住宅市場が活性化し、超高層マンションが林立する「ホットスポット」と市場がスランプに陥った「コールドスポット」が同時に発現していることを指摘した（平山 2006）。コールドスポットは郊外、特に縁辺部に多く見られるが、高齢化の急速な進展、人口の停滞ないし減少、さらには住宅更新がなされないなどの事象が同時に出現し「問題」とされている。

このような状況の中で、縁辺部郊外において「住むこと」はどのような実践として立ち現れているのだろうか。本報告では埼玉県西部の分譲集合住宅団地の事例を通して、この点を検討する。

### 2. 対象地の特質と分析の視点

S 団地は都心から最寄り駅までは 1 時間 30 分程度、さらに駅からはバスで 10 分（または徒歩で 30 分）に位置する集合住宅団地である。民間デベロッパーによって開発されたこの団地は 56,000 m<sup>2</sup>の敷地に 5 階建の集合住宅 32 棟・770 戸の住宅で構成されている。入居開始は 1973 年であり、入居開始当初から緑化活動や地域文庫づくりの取り組みが行われており、コミュニティ活動の活発な団地として知られている。しかし近年は高齢化の進展に加えて、3LDK 約 53 m<sup>2</sup>の物件が 230 万円程度の値づけがされるなど不動産としての評価も著しく低い状況にある。この点からは「問題」を多く抱えたコールドスポットの 1 つと見なすことができるだろう。

この団地の特徴は 80 年に渡って建物を使い続けることを目標とした長期修繕計画を立て、実践していることである。ここでは再開発による利益を前提とした住居の更新を想定していない。いわば経済財として住宅や土地を扱うのではなく、使用価値としての住宅を使い続ける選択をしているのである。そしてこの計画を前提として、シェアハウスや空き家バンクなどの取り組みが行われているほか、団地周辺地域の若い世代が参加するイベントも展開が始まっている。こうした取り組みは「問題」への対応であるとともに、開発志向・経済的利益志向の流れから外れたところでの「住むこと」の模索であると見ることができる。この取り組みの意義と意味について検討することとしたい。

### 文献

平山洋介、2006、『東京の果てに』NTT 出版

高木恒一、2016、「ジェントリフィケーションと都市政策——東京都心の社会・空間構造変容を事例として」『日本都市社会学会年報』34：59-73