

〈 書評論文 〉

集合住宅を起点とした本物の場所づくりは可能か

竹井隆人『集合住宅デモクラシー ― 新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち』
(世界思想社、2005年)

松村 淳

1. はじめに

阪神大震災から15年を経て、阪神間の主だった駅前再開発計画は続々と竣工を迎えている。再開発後に生まれ変わった空間を歩いてみた。私の歩く歩道は震災前のそれと比べ数倍も広い。並行して走る車道は濃紺のアスファルトで舗装され、見通しが良く真っ直ぐに伸びている。電柱は撤去され、空を覆う電線も消えた。色とりどりの看板やポスターやチラシは視界から一掃され、グリッド状に区画された土地には高層マンションがそびえ建ち、広々とした公開空地が設けられている。これらの空間は震災前の猥雑さと引き換えに、清潔さを手に入れたようだ。「きれい」になった空間は商業的には成功した。たとえば西宮市は震災後の再開発が完成後に地価が上がり、人口が増えたという実績がそれを物語る。しかしながら、どこか温かみのない空間が街を覆い、そこに存在する住宅は「住むための機械」そのものであるようにみえる。またそこに備え付けられた公開空地は住人が気楽に集える場所とは言い難い。居住空間の設計意図と実際の住まれ方の齟齬という点では、環境社会学者の鳥越皓之氏の主張が参考になる。

景観とは目に映ずる景色のことであるが、この景色を比喩的に「衣服」とみなしたい。「衣服」が似合うかどうかは、衣服を着ている「その人」による。「その人」のことを、ここでは「生活」と呼びたい。すなわち、景観は表面に出てきたものであって、その背後に地域の人びとの生活があると考えたいのである。これをもっと明確に言えば、生活のにじみ出てきたものが景観であるという立場である。それゆえ、観光客が喜ぶからと、その生活とは関係のないクジャクを飼育したり、よそでもやっているからと安易にコスモス畑を増やしたりというのでは、知恵のない話であるといいたいのである（鳥越 2009：pp. 21-22）。

鳥越氏がここで述べているのは美しい景観とは何かというものである。つまり、生活と切り離された美しい景観などは存在しないという主張である。再開発地域における景観に関してこの議論を

援用してみよう。その景観に温かみがないのは、そこで生活する人の生活と住宅や道路、公開空地などのインフラがあまりにも乖離しているからであると言うことが可能である。もちろん、農村のように家と生産活動が比較的密接に結びついている場所と都市部の住宅地をそのまま結び付けるのは無理があるだろう。しかし、生産とは結び付かないまでも生活とは結び付いているはずである。この景観は、はたして住民の生活を反映したものと言えるだろうか。鳥越の言葉を借りるなら衣服がその人に著しく似合っていないと言うことも可能だろう。このような齟齬を、特に再開発地域では頻繁に目にする。エドワード・レルフは、現代において場所とは取り換え可能な地点に過ぎず、環境の脱神聖化と脱象徴化が進んできたということ是否定できない（レルフ 1999 : p. 165）と述べ、任意の一点がどこでも原点となりうるような数学的トポロジーによって場所が規定されていくことへの違和感を表明している。彼はそれに対抗するものとして「本物の場所のセンス」という言葉を使う。それは人々が家庭、故郷、国に対して抱くフィールであり、それはアイデンティティの重要なよりどころであることを強調している。しかしながら現実には以下にレルフが述べるようにその事実を踏まえた街づくりや都市計画はほとんどなされていないのである。

しかしながら、近代の意識的なデザインは、単一目的で、機能的で効率がよく、周囲の自然とは遊離した様式がはびこり、大衆の価値観と企まれた流行を反映している。現在の趨勢は、周囲の状況と景観を尊重してさまざまな意志と価値観の相互作用を反映するような本物性をもつ多様な場所づくりを捨てて、場所なき都市王国、没世界的な景観、そして「没場所性」へと向かっているようだ（レルフ 1999 : p. 184）。

没場所的な景観は、そこに住む人々にアイデンティティのよりどころを与えない。したがって彼らはそこに本物の場所のセンスを感じることはないのだ。行政とディベロッパーによってキレイに生まれ変わった空間にこぞって住まおうという人々は生活者であると同時に、場所を消費する消費者でもある。往々にして再開発空間は住民の消費者としての側面に重きを置くのだ。場所と人間は経済や効率性、合理性のみを媒介としてつながっている。この先も過剰流動性のなかで、入れ替え可能な都市空間の中に入れ替え可能な人々が暮らし、無機質な景観が作り続けられていくのだろうか。都市化やグローバル化による地域社会の崩壊が進行する中、アメリカのようなアソシエーション型、あるいはヨーロッパのようなコミュニティ型の中間集団の存在が希薄な日本において¹、多くの人間が居住する集合住宅を新たな中間集団の起点として考えることは意義のある試みであると考えられる。そして、著者の述べる集合住宅におけるガバナンスの涵養、「集合住宅デモクラシー」が、現代の都市空間に「消費者」としてではなく、「生活者」としての住民意識を召喚し、無機質な景観を生きられた景観へと昇華していく足がかりになるのではないかと期待する。

2. 本書の構成と概要

本書の著者は政府系金融機関に勤務しながら、コーポラティブハウスなどの企画立案なども手がけている人物である。ただ、本書はコーポラティブハウスをはじめとする物理的な空間としての、理想的な集合住宅を実現するための処方箋を提示しているわけではなく、デモクラシーの最小単位として

1 マッキーバー（2009）を参照。

集合住宅に何らかの可能性があるのではないか、という積極的な問いに貫かれている。そして著者の問題意識の根底には、代議制デモクラシーへの疑念がある。数年に一度しかない選挙における投票というきわめて限られた手段でしかデモクラシーに参加できないのが代議制デモクラシーの現状である。その代議制デモクラシーに依存するのではなく、直接住民が参加できる政治システムの単位として集合住宅に多大な可能性を見出している。

本書はそのような著者が様々な媒体に書いてきたものを一冊にまとめたものである。ゆえに、一章ごとに独立性があり、本書を通して首尾一貫した論理を把握しようとすることは若干の困難をともなう。したがって、随所に著者の別の著作からの引用などで補いながら、著者の論旨を追っていくことにしたい。

私は自分自身の研究テーマである空間論・景観論に援用するために本書を読み進めた。冒頭に挙げた鳥越氏のいう、農村の美しい景観は住民の生活が欠かせないものであった。都市部においてもそれが当てはまるのではないか。私の関心はそこに収束する。著者は本書を通じて、集合住宅が政治の最小単位として整えば、直接民主制に準ずる政治形態が実現できると主張する。私はそのような集合住宅が増えると都市の景観は多少なりとも変化するのではないかと考えるのである。

しかし、上記のような著者の理念的な提起を日本の都市部における空間・景観形成の事例に接合させようとする本書の提起が現実から遊離したもののように思えてくる。本書があくまでも規範的・理念的なレベルの議論や主張を展開する意図で書かれたものであり、経験的・記述的な水準から書かれたモノグラフではないということ踏まえてもなお、この疑問は残る。本稿ではそのような著者の規範的主張を検討しつつ、現実空間のなかでの「本物の場所のセンス」醸成のために参考となる要素があればそれも考察してみたい。

では、ここで本書の議論を章ごとに概観していきたい。第一章と第二章で著者はアメリカで増えつつあるCID (Common Interest Development) というコモンを備えた住宅地を事例に取りあげている。緑に溢れる広大なコモンを備えた閑静な住宅地は、理想的な住環境として建築学や都市計画学の文献にも頻出する。著者はこのユートピア的な視線でまなざされることが多いCIDを、その空間的あるいは美的側面としてではなく、その中の統治体制やCIDを存在せしめるアメリカの法律や金融の諸制度を含めた社会構造に目を向けている。

第三章では「制限」こそが豊かなCIDを構築していくうえで欠かせない重要なファクターであると述べている。「制限」はともすれば「抑圧」と読み替えられがちだが、積極的な「制限」が機能することによってコモンを含めた豊かな居住環境を作り上げることができるというのが著者のここでの主張である。日本にも同様の「制限」は存在するのであるが、住民全員一致を原則とするなど、実効力の乏しさが看取できる。「制限」は著者のいう集合住宅デモクラシーの根幹をなす重要なタームである。

第四章は「保安の探求」と称して、アメリカで急速に増加しているゲートッドコミュニティについて述べられている。貧富の差が極端な「格差社会アメリカ」の象徴として語られがちなゲートッドコミュニティは、多くの論者の批判を集めている。日本の分譲マンションも、物理的な「ゲート」で仕切ることは法律では困難であるが、監視カメラなどを駆使した保安システムにより事実上部外者をシャットアウトしている事例は枚挙に暇がないことから、一種のゲートッドコミュニティであるということができよう。著者はゲートッドコミュニティを批判する論者の多くが日本の分譲マンションが立派にその条件を備えていることを見落としていると指摘したうえで、そこに看取できる住民による

「保安の探求」が必ずしも悪いものではなく、かれらによる同意形成が作動した結果であると評価している。

第五章「もうひとつの集合住宅」では、「コウオプ (Co-op)」について述べられている。日本でも「コーポラティブ方式」として認知されてきているが、日本とアメリカでは法制度や金融政策などで大きな隔たりがあることを指摘している。また日本におけるコーポラティブ方式による住宅作りにおいては、「竣工すると卒業する」といわれるように、土地を探し、建築家を選定し、建物が竣工するまでのコーポラティブであり、竣工後に共に住まうことに必ずしも力点が置かれているわけではない点が指摘されている。

第六章では「コミュニティからガバナンス」へと称して、著書は「よきもの」として唱和されるコミュニティというコンセプトに疑義を申し立てながら、それに代わるものとして「ガバナンス」に焦点を当てている。「コミュニティ」を前面に押し出して売り出されたマンションでも、形成される住民どうしの関係の多くは同じ世代の子供を持つ親同士などの選択的友人関係に収斂していく。そしてそれらの関係の多くは子供が巣立つまでの期間限定である場合がほとんどである。著者はこうした近隣相互の交流の重要性は認めているが、関係が一時的に構築されたところで現代の都市社会の中ではそれが、持続されていく可能性が低いと述べている。

第七章では集合住宅と「公共性」について述べられている。「私の取り組んできた、集合住宅をテーマとした政治学的研究も、集合住宅に「公共性」を見出そうとする試みとさえいえる」(p. 160)と著者も述べているように、本章は本書における核心ともいえる部分である。「小さな政府」や「民営化」というかけ声のもと、公的機関が担ってきた役割は民間に移行しNPOやNGOなどの非政府の組織も存在感を増してきている。このような流れは「公」か「私」といった二元論に終始するのではなく、両者をつなぐものとして新たに「公共性」を創出せんとすることにある (p. 160)と著者は述べる。

結語では、建築評論家五十嵐太郎氏の著書『過防備都市』に批判を加えている。五十嵐氏はセキュリティシステムを完備した集合住宅「リフレ岬」を、セキュリティが必要以上に重視されていると批判する。しかし、竹井氏は監視カメラや巡回システムなど、保安を担保するためのシステムの存在はある程度許容すべきであるという意見を述べ、他のゲーテッドコミュニティとは違い、物理的なゲートといったハードに過度に依存することなく保安を担保している「リフレ岬」を評価している。さらに、監視カメラを見ることが出来るのは住民のみである点を挙げ、そのカメラを通じた自主的な見守りは「参加」の証左であり、それを続けていくことが良好な住環境の整備と安全・安心なまちづくりにつながっていくのだと主張するのである。

3. ローカル・デモクラシーの受け皿としての集合住宅

集合住宅デモクラシーの議論に入る前に、著者の議論の前提にあるローカル・デモクラシーという概念についてここで少し補助線を引いておきたい。『ローカル・デモクラシー』の著者である藪野祐三氏によると、20世紀末の10年間は、ローカル・イニシアチブの時代であったという。従来、地方自治は政治学の下流に置かれていた行政学の、さらに支流に位置していた。しかしながら1990年代に入り、世界は国家の退場を経験し、ローカル的なものが国家を迂回して直接的にグローバルステージに登場しはじめる。藪野氏がこの本の中で指摘するローカルは、現地、現場、足元と訳されるべきだと

いう。そして、自らが直面する課題を解決するための生活圏の空間的広がりであり、あくまでもそこに住む人を中心として展開する意味関連をもった生活空間である（藪野 2005：p. 14）と述べる。

藪野氏はそのような場を前提として、新しい生活空間を創造する思想をローカル・デモクラシーと呼ぶ。日常性を担保したローカルな空間において、どのようにデモクラシーという精神を如何なく発揮させることができるのか。藪野氏は、そもそもデモクラシーは「身近な場所での決定」が基本に据えられなければならないにも関わらず、国家という身近とは必ずしも言いがたい場所を舞台にもつばら有権者による選挙を媒介にしてのみ実現するものとされてきたと述べる。これを問題視する著者は、今一度、デモクラシーの基本原則²に立ち返り、それをローカルな空間の中で再構成することの重要性を説く。

続けて藪野氏は、人々は公的領域において本来の人間としての条件を実現することができるというハンナ・アレントの言葉を引きながら、公的なものを創造する目的を持ってデモクラシーを作動させる必要があり、またデモクラシーを作動させることによって私的なものが公的なものに転換することができるという説くのである。

竹井氏が本書で展開する集合住宅デモクラシーは、ローカル・デモクラシーの変奏であり、住民の直接参加を前提としたローカル・デモクラシーを担う最小単位として集合住宅に着目した論考といえる。そして、竹井氏が本書で展開する議論は、集合住宅を舞台に、上記のデモクラシーを作動させることによって私的なものを公的なものに転換するという構想を展開したものであるといえるだろう。

4. アメリカにおける集合住宅の発展過程

本書において著者が述べる「集合住宅」とは何か。まず定義を確認しておきたい。「集合住宅」という言葉は人口に膾炙しているが、その定義は不明確であり法律にも明確に定義されているわけではない。類似した言葉として「共同住宅」がある。これは1950年制定の建築基準法で定義されており、共同で利用する建造物を指し、具体的には廊下や階段、集会所などを有する住宅をいう。この定義は、物理的側面に着目したものであり、利用形態、あるいは権利形態が異なる場合でも同様に共同住宅としてカテゴライズされる。

さて「集合住宅」であるが、こちらは物理的な側面よりも利用形態や権利様態に着目した住宅の類型化である。著者は各住宅の所有者によって共同で所有・管理する自治的形態を備えるものを「集合住宅」として取り扱っている。ゆえにオーナーが一人で建物全体を所有する賃貸型の共同住宅は含まれない。本書では広いコモンを備えたアメリカの共同住宅CID (Common Interest Development) を事例に挙げながら、集合住宅における「統治」に関する議論が展開されている。では、CIDはいつどのようにして誕生したのだろうか。ルーツは1898年にイギリスのエベネザー・ハワードが提唱した新しい都市の形態にある。都市化が進む19世紀のロンドンにおいて、劣悪な都市の環境を脱して理想的な居住空間を構築すべく理想的な住宅地が構築された。エベネザー・ハワードは「田園都市」の理念に基づきレッチワースと名付けられた住宅地をロンドン郊外に建設した。ハワードの著作『明日の田園都市』に寄せて都市社会学者のルイス・マンフォードは以下のようにハワードの業績を評価している。

2 藪野氏に分類によるデモクラシーの基本原則とは、権力の集中化を拒否する原理、社会構成員の全員が決定に参加できる原理、公共性を創造する原理の三つである。

ハワードが必要としたことは—これは同時にクロボトキンが宣言したように—都市と農村の結婚であり、農村にある心身の健康と活動性と、都市の技術的な便益と都市の誠意的共同との結婚であった。この結婚手段が〈田園都市〉であった。(L・マンフォード 1968：p. 55)

このような好意的な評価の一方で、ハワードの田園都市計画は都市と農村の境界を取り払い、どちらも無定形な場所へと、エドワード・レルフがいう「没場所的」な空間を作り出すものだという批判もあった。またハワードは、ロンドンの喧噪を逃れて郊外に自分たちだけの理想郷を作り出そうとするエゴイスティックな主張を持つ者であると誤解されることも少なくなかったという。

こうした無理解に基づく批判を受けたりしながらも、レッチワースとウェルウィンという二つの町に見事に結実したハワードの理念は全世界の都市計画家に参照され、オランダやドイツ、そしてアメリカへと伝播していった。アメリカでは1928年にニュージャージー州に建設されたラドバーンがその嚆矢となった。

著者は、ラドバーンが画期的だった点として、元弁護士の都市計画家、チャールズ・アッシャーの考案によるコモンを含む集合住宅全体を共同統治する「CID体制」をとりあげ高く評価している。居住者全体からなる住宅所有者組合（HOA：Home owners Association）が居住者から分担金を徴収し、警備、ゴミ回収、街路の保全及び照明などの公的サービスを遂行する一方で、一連の約款、約定、規定（CC&R Covenants, Conditions and Restrictions）から構成されるルールを執行して居住者を統治するのである（pp. 20-21）。

このような「CID体制」をともなった集合住宅は、いわばアメリカ版田園都市であり、ハワードの田園都市構想による土地公有と異なり、むしろ個人による土地の独占私有が鼓舞された。個人による私的所有という「プライヴァティズム（privatism）と田園都市のユートピアを混成させて、アメリカのCID研究の第一人者であるエヴァン・マッケンジーは「プライベートピア」と命名した。

アメリカで大いに発展したCIDであるが、その発展の裏にはそれを支えるいくつかの政策的な仕掛けが存在する。つぎに、それらについて詳しくみてみることにする。著者はCIDの権利様態を以下の四点に整理している。それらは、「コンドミニウム（Condominium）」、「PUD（Planned Unit Development：計画一体型開発）」、「コウオプ（Co-op）」そして「コミュニティ・アパートメント（Community Apartment）」である。

CIDの権利様態は以上の四つに分類できるものの、そのほとんどはコンドミニウムとPUDに二分される。また、CIDの圧倒的多数は郊外に存在し、公園や街路その他さまざまなアメニティ施設が含まれるコモンを共用するのである。

集合住宅に対する管制をともなってはじめて「プライベートピア」は完全なものとなる。それがなければ物理的に単にコモンを有する居住区でしかない。その分岐点となるのは、住民自治組織（HOA）による統治権能の有無にある（p. 32）。

著者によるとこのHOAはコモンを含む居住者全体の整備・管理を遂行する一方で、制限約款を執行し居住者の生活に一定の制約を加え統治する、いわば「私的政府（private government）」としての権能を振るうのである（p. 33）と定義している。次章では著者がもっとも重視している集合住宅における「制限をともなう政治」について詳しくみていきたい。

5. 「制限」を巡る議論の背景

先述したようにアメリカにおけるプライベートピアはハウードの目指した田園都市を理想的なモデルとして掲げていた。しかしながら、ハウードの目指した田園都市とアメリカのプライベートピアとはいくつかの点で異なっている。著者はこのことをマッケンジーの批判をひきながら記述している。相違点のひとつは、土地の所有形式である。ハウードの田園都市構想において、居住者は借地人であるという土地公有を前提とするのと異なり、住民に土地の私的所有を鼓舞するようなものになってしまっているところである。

また、ハウードが理想とした、町の中での自給自足のために付随する田園は、単なるアメニティのための緑や公園に変わってしまったという点もマッケンジー批判のポイントである。CIDの居住者はそこから都市部の職場に通い、HOAに雇われた清掃人や警備員などはCIDの外に居住しているのである。つまり、プライベートピアは田園都市に物理的には相似しており、郊外で緑に囲まれた都市として存在するものの、制限約款によって「望ましくない隣人」を排除し、白人の中流以上の階層に限定されたユートピアとなり果ててしまったというわけだ。さらに彼はプライベートピアの制限約款が居住者に対して抑圧的であり、反自由主義であると以下のような批判を展開している。

制限約款は、先述したように住宅の外壁の色彩や庭の芝生の長さを指定することが典型であるように、住宅や庭のデザインが集合住宅全体の景観に合致することを求めている。ほかにも、住宅地内における自動車の駐車禁止や速度制限、灌木や花木の種類や高さに対する制限、重量限度以上のペット飼育の禁止、戸外での洗濯物干しの禁止、ガレージ入口を開放し放しにすることの禁止、収集時間前に街路にゴミ箱を置くことの禁止、などがある。そして、極端なものになると居住者の年齢制限、滞在客の最長滞在期間の設定、夜間の門限など個人行動に制約を加えるものまである (p. 46)。

上述した制限は日本の集合住宅の制限約款においても確認できるものが少なくない。マッケンジーの批判のポイントはこのような制限約款がそこに居住する住民が心地よく暮らすことよりもCIDの資産価値を高めるために機能していることに対する危惧である。これに対して著者はマッケンジーが批判する「制限」こそが、民主政治における重要なファクターであるととらえ以下のように述べる。

多くのアメリカ人が憧れる緑豊かで、美しく、広いコモンに囲まれた集合住宅は、制限約款に記載される種々の「制限」が機能してはじめて維持される。「制限」は緑を保全し、騒音を防ぎ、周囲の静謐を維持することで個人が居住する権利をむしろ保護するのである (p. 56)。

著者は「制限」が集合住宅デモクラシーの基礎であり、一定の「制限」による「政治」を展開していくことが参加意識をもった住民をつくり、彼らが集合住宅デモクラシーを担っていくのだという立場から、著者はマッケンジーの批判に再批判を加えている。「制限」は住民に不都合を押し付ける抑圧的なものではなく、むしろ「制限」によって自らの住まう居住区の快適性が担保できるのだと積極的に評価するのである。

日本の集合住宅（形態としては分譲型マンションが多い）には管理組合が存在する。それは、建物

の区分所有等に関する法律（区分所有法）によって定められており、区分所有者と管理組合が主体となって管理運営を行うこととされている。しかし、法律で定められた組織であるにも関わらず組織への参加意識は極めて低いのが実情である³。そのような低い参加意識の中で「制限」を浸透させるのは簡単ではない。喫緊の課題はその低い参加意識を改善することであろう。

6. 「作為の契機」を醸成する場としてのゲートッドコミュニティ

前章において「制限」が日本の集合住宅で機能し難い理由として、住人の参加意識の低さを確認した。不特定多数の人々が入居する集合住宅では、参加意識を涵養するのは困難である。しかしながらある程度同質性の高い集団が入居する集合住宅では事情は違うのかもしれない。住人の同質性が高い住居として著者はゲートッドコミュニティとコーポラティブハウスに言及している。前者は経済的な階層とセキュリティに関する意識に高い同質性があると考えられ、後者は住まい方に対する考え方が同質的であると考えられる。

本章ではゲートッドコミュニティについてみていきたい。近年、日本でも巷間流布するようになったゲートッドコミュニティであるが、アメリカにあるそのように居住区全体を高い塀やフェンスで取り囲み、セキュリティゲートを構えて部外者をチェックするというタイプのものはほとんど存在しない。制度的な理由としてはディベロッパーによって造成された街路も慣行により行政に無償譲渡されたり、建築基準法における「接道義務」⁴が課されるために部外者の侵入を制限したり阻止したりすることは出来ないという点を指摘できる。それでは日本にはゲートッドコミュニティなるものは存在しないのかという点を決してそうではない。いまいちど、を日本のゲートッドコミュニティであるとした著者の指摘を思い起こそう。

超高層マンションは外界から隔離した“要塞心理”を体現するのはもちろん、充実したアメニティ施設によるライフスタイル型や、外界を睥睨するかのようなステータスを誇示する威信型の要素を併せ持った、まさに究極のゲートッドコミュニティであるとさえいえるのだ (p.95)。

私も著者のこの主張には大いに首肯する。ここ数年、大阪や神戸の中心部に、需要が低調なオフィズビルに変わって続々と天を衝くような高層タワーマンションが建設され、都心の景観を変えてしまっている。毎日のように目にするそれらが部外者は絶対に立ち入れない最新のセキュリティシステムで守られた塔であると意識して見ている者は少ないかもしれない。

都心の便利な場所に住みたいというニーズの高まりに加え、建築技術の高度化、さらに1997年の改正建築基準法によって設立された「高層住居誘導地区」⁵の設定なども追い風となり一部には40階を

3 久保妙子の調査によると、自治会の役員をして積極的に地域に貢献したいかとの質問に対して、「はい」と答えた者の割合は、戸建住宅で男10.9%、女9%であり、テラスハウスでは男5%女9%、また市営住宅では男6%、女3%となっており参加意識は極めて低い。久保妙子 (2003)

4 建築基準法第四十三条「建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。」

5 都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画に位置づけ、容積率制限、斜線制限を緩和、日影規制を適用除外している。

超えるようなタワーマンションも建つようになった。私がフィールドワークをおこなっている神戸市東灘区御影地区に2010年3月に竣工したタワーマンションがある。47階建て170mの「威容」は中高層住宅があまりない周辺環境から突出して見えてしまう。このマンションは最新のセキュリティシステムを装備している。日中はマンションの管理員が常駐し、夜間は警備会社のガードマンによる24時間の有人管理サービスが付属する。また非接触型ICカードによる認証システムを採用している。専用の非接触型ICカードにより、建物エントランスドアの解錠、エレベーター呼び出しボタン操作の許可が行えた、住戸玄関においては、リバーシブルディンプルキー⁶で解錠するようになっている。加えて、エントランスやエレベーター内、駐車場、駐輪場など、内部の共用スペースを24時間監視する監視カメラが目や目を光らせ、駐車場はロボットゲートによって部外者をシャットアウトする。これ以外にも数々のセキュリティシステムが設置されているのだ。これら数々の最新セキュリティシステムは物理的な部外者の侵入を阻止するという目的よりも、むしろ居住者（居住希望者）の体感治安を担保するために存在すると述べても過言ではあるまい。筆者はゲーテッドコミュニティの排他性について言及するものの、それを批判的には評価せず、むしろ「制限」による政治が機能していることの証左として積極的に評価する。たとえば、保安という強い居住者全員の意志があるからこそ、それを、目的としたゲート設置や警備員雇用にかかる費用の負担や、ゲート設置による出入りの不自由さといった「制限」が受容されているというのだ。

つまり、ゲーテッドコミュニティを取り囲む「塀」は保安の確保という住民の強い同意を基礎にして構築されているものであり、それは「多民族国家」アメリカでは必要なしつらえであると著者は述べる。しかし、ゲートの設置は、確かに著者が言うような場合もあるだろうが、住民の同意によるものではなく供給サイドの商業目的によるセキュリティの担保の結果である場合もあるのではないかと疑問は残る。先述した日本の高層マンションの事例では、供給業者がいたずらに住民の不安を煽り、体感治安の悪化をヘッジするために数々の高価なセキュリティオプションの付いた住居を選択させようとする思惑が透けて見える。それは日本に限ったことではない。セキュリティが市場によって供給されることによって次々と不安が惹起され、さらにセキュリティが要請されていくロサンゼルス事例をマイク・デイヴィスは以下のように指摘する。

第一に市場が「セキュリティ」を供給することによって、セキュリティのパラノイアの需要が生れる。「セキュリティ」は状況依存の財となり、その価格は、民間のさまざまな「警備サービス」や、堅固に守られた飛び地型住宅地や立ち入り制限付き郊外住宅地の会員権を入手するための収入の多寡によって決定される。威信の象徴として、そして時にはたんに不自由のない生活を送っている者と、本当の金持ちとをはっきり隔てる境界線として、「セキュリティ」は個人の安全というより、住宅環境、職業環境、消費環境、そして旅行環境において、個人が「不道德な」集団や個人、あるいは一般に群衆から隔離されることに関わりがあるのだ。（デイヴィス 2001：pp. 189-190）

マイク・デイヴィスが指摘するように、セキュリティは安全の担保という本来の目的から乖離している場合がある。竹井氏もこの事実に関しては知悉した上で、それでもゲーテッドコミュニティを評価している。その理由は、ゲーテッドコミュニティが有するセキュリティシステムが作為の契機を刺

6 複製しにくく、ピッキング対策に有効だとされるシリンダー錠。

激するものとして作動するのではないかという確信にも似た期待があるからである。結果的に「セキュリティ」が供給業者による商品だとしても、それを「選択」し、ある程度の不自由さを受け入れる中で、保安という作為の契機が住民間で醸成されていくことを著者は期待しているのである。

7. 可能性としてのコーポラティブハウス

さて、ここまでで筆者の言う集合住宅がローカル・デモクラシーの受け皿としての可能性について検証してきた。ここでは、第五章で筆者が指摘している「コウオブ (Co-op)」つまり日本におけるコーポラティブ方式について考えてみたい。日本におけるコーポラティブ方式の定義は著者によると「自ら居住するための住宅を建設する者が組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注、その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式」(p. 118)である。

しかしながら、長い歴史を持ち法制度も完備しているアメリカと違い、我が国ではせいぜい30年ほどの歴史しかなく、法制度も不十分である。日本の場合、コーポラティブハウスを建設しようとするものが建設組合をつくりそれを法人化しようとしても、出資者である参加者に対して課税されるために、建設組合が法人格を取得することは皆無だと著者は述べる。建設組合が法人格を持たない以上、一元的な所有、つまり登記が不可能なのである。日本におけるコーポラティブ方式がアメリカのコウオブのような一元的所有とならなかったのにはnLDKスタイルに辟易した建築士やそれに賛同した住民たちが、それを脱nLDKを目指す一つの居住運動⁷として物理的に捉えられてしまったからだというのが著者の見解である。数多くのコーポラティブハウスを手掛けてきた高田昇氏は著書の中でコーポラティブハウスの建設を促すような社会的なしくみの確立を訴える。高田氏によるとコーポラティブハウスの建設実績は、欧米では集合住宅の新規着工事業の内の2～3割がコーポラティブハウスであるという状況であるのに対し、日本では年間20件程度だという。

約30年を経てコーポラティブハウスの建設実績は、現在では、関西では年間5件程度、全国でも年間20件程度の実績である。今後は量的拡大をしていかないと、公共の住宅政策とする道も拓かれにくい。もみられる。日本でも、今後、コーポラティブハウス方式での住まいづくりをひとつの住宅供給のしくみとして確立していくためには、社会的なバックアップのしくみが大きな課題となる。(高田昇 2003 : p. 188)

高田氏が指摘する状況を鑑みると、日本においてコーポラティブハウスという方式は社会的に認知されているとはいえない。高田氏の著作で紹介されているコーポラティブハウスは「生きられた空間」として住民と共に年を重ね、町の風景の一部を担う重要な景観の要素となっている様子が看取できる。実態は運動のレベルにとどまっている段階であるが、法制度や金融制度の改革が進めば徐々に普及する可能性はあると考える。しかしながら、後述するように一般市民の住宅や住まい方に対するリテラシーを涵養する機会を設けなければ、諸制度を充実させても効果は薄いだらう。

7 1951年に東京大学建築学科の吉武研究室が「公営住宅標準設計51C型」として提唱したプランは、戦後の日本の集合住宅の原型となった。今の住宅設計では当然とされる「寝食分離」を反映した間取りである。やがてそれは2DKとして標準化され、それに部屋を付け足す形でnLDKと発展してきた。しかしながら、51C型が発表されて50年以上たってもいまだそれを超える「最適解」は見つかっていない。現在も建築家による試行錯誤が続いている。

8. 「コミュニティ」の陥穽

前二章で、ゲートド・コミュニティとコミュニティハウスという集合住宅の二つのバリエーションにおける集合住宅デモクラシーの可能性について検討してきた。その結果以下のような事実が確認できた。まず、日本においては高層マンションの形態をとる場合が多いゲートドコミュニティについてである。アメリカでは住民の同意の証左であるとされるセキュリティの担保は日本では住民の同意によるものではなく、供給サイドの商業戦略によってもたらされているということが看取できた。つづいてコーポラティブハウスであるが、こちらは法律的、金融政策的なバックアップ不足に加え、一般の人々に対する認知度が低いために居住運動のレベルに留まっており、広く普及する見通しが極めて少ないことを確認した。つまり両者とも今のところ「特殊解」の領域であり、集合住宅デモクラシーを考えていくフィールドとしては弱いのではないかと言うのがここまでの私の考えである。ここでもう一度一般的な集合住宅に戻って、その計画の問題点を洗い出すことにしたい。そこで、第六章における中心的議論であるコミュニティにそって考えてみることにする。

著者が問題視するのは「コミュニティ」という言葉が定義を確定させないまま、まるで当たり前のように多用されているという点である。「コミュニティ」を担保した(かの)ように見せかければ問題はすべて解決したかのような印象を誰もが持ってしまい、往々にして思考停止に陥ることに著者は警鐘を鳴らす。

私は美大で建築デザインを学んだ経験があるが、建築計画の授業の中で建物を計画する際、とくに重要視されるのがコミュニティやコミュニケーションという概念であった。「理想的なコミュニティを形成するための周囲に対して開かれた設計」や、「住人同士の円滑なコミュニケーションを誘発するためのコモンスペース」などといったコミュニティやコミュニケーションを設計コンセプトの中心に据えるような議論が教員と学生との間でおおく聞かれた。その場においてはコミュニティが何を指すのか、そこで想定されるコミュニケーションとはどのレベルのコミュニケーションなのか、といった精緻な議論は全くなされず、ただコミュニティという耳触りのよい言葉のイメージだけを漠然とみなが共有し、なんとなく分かったような気になっていたように思う。建築家や都市計画家によるこういった素朴なコミュニティ認識は、彼らを作る物理的な空間にそのままそれが反映されるのである。結果として出来上がった施設に付随する「コミュニティ施設」は誰も利用しないコモンスペースや、雑草が生い茂る広場として立ち現われるのである⁸。

こうした事態に対しては、社会学者の上野千鶴子も、ディベロッパーや行政、建築家のイメージするコミュニティは、かつて存在して今は喪われてしまったものという、空間に固定されたノスタルジックなコミュニティであると批判している(上野 2002)。上野の指摘するとおり建築家のコミュニティ概念は空間に固定されていると言えるだろう。しかし現実には携帯電話やインターネットなどの通信機器の発達もあり、空間的な近接性と心理的な親密性とはパラレルではない。建築家があいかわらず、コミュニティを空間に埋め込もうとする一方で、現実のコミュニティは空間を超越してしまっているのである。ここで問題なのは、コミュニティを担保することが「よいこと」というコンセンサス

8 社会学者の上野千鶴子が、山本理顕の設計した窪川団地を調査分析し、建築家の思惑とは全く違う使われ方をしている事例を指摘している。

が無批判に建築家と住民の間で共有されていることである。

このような漠然とした同意があるため、建築家は設計にコミュニティを埋め込むことを自明視し、住民もまた集合住宅にコミュニティ施設が設えられていることを重視するのだ。施設があればコミュニティ（著者の理想ではガバナンスをとまなうコミュニティ）が生まれるわけではないというのは上野氏の一連の調査であきらかになっている。人びとが共同利用するためとして造成された空間や施設には「グランド・アトリウム」や「サンクン・ガーデン」などと意味が不明瞭な空間が建築家によって量産されているとは、竹井氏も別の著書で指摘するところである（竹井 2009：p. 151）。

このようにみえてくると、住民もディベロッパーも建築家も物理的な空間に関わる人間の誰一人としてガバナンスやデモクラシーを勘案していないことが分かる。しかし、だからといって住民が集える場所を全く設置しないと結論するのは性急に過ぎるだろう⁹。少なくとも、地域には物理的に住民が集えるような空間が必要なことは間違いない。そしてたしかに、コミュニティという言葉は、「商品」と化した住宅を飾るための魔法の売り文句だが、少なくとも売買契約の瞬間まではきわめて有効なのである。

9. さいごに

私は本書を、再開発住宅街を「官僚的美観」が覆い尽くす状態から救い出す処方箋の一つとして読んだ。無機質な「官僚的美観」を脱却した街づくりをするには、そこに生活を呼び戻さなければならぬ。それには消費者としてではなく、集合住宅のみならず地域社会への主体的な参加者として高い意識を持った住人が増えなければならない。著者の言う「私的政府」の樹立とそこにおける「集合住宅デモクラシー」涵養はそのような住民を養成するための足がかりとなる興味深い提起であると私は考えた。

都市化やグローバリゼーションにより、地方にも流動化の波は押し寄せている。個人と国家の間にあった様々な中間集団が次々と姿を消している現在、集合住宅を基盤とする私的政府の可能性はとても魅力的に聞こえる。ゲマインシャフト的な地域コミュニティの復活が非現実的である現在、相応の参加コストが必要であるアソシエーション的な中間集団の構築こそ必要であると私は考える。そこではコストを支払って参加する以上、一方的に包摂されるという受動的な意識は生じにくいはずである。主体的に参加コストを支払って生活しているという矜持が生まれると、その土地に住んでいるという強い地元への愛着、自らの住まいが街の景観の重要な一部をなしているという意識が涵養されるのではないかと。前掲の高田の著書の中に、築年数を経たコーポラティブハウスの住人の多くがそこを彩る花を植えることを欠かさないとエピソードがあった。竣工後しばらくは頻繁に集まってパーティを開いていた仲間も年月が経つと次第に集まらなくなるようである。しかしながら、住まいを美しく保つという意識は枯れる事がないようだ。地域に対するプライドと愛着を持って生活する人々が増えると、転売価値と安全・安心というリスクヘッジを重視した都市空間の乱立に歯止めをかけることができるかもしれない。「美しい景観」として人口に膾炙する多くの場所がそうであるように、住

9 ベンジャミン・R・バーバーの以下のような指摘も参考になる。現在、私達の半分以上が、隣人関係どころか、市民センターや歩道といった明らかに公共的な空間のまったくない郊外の造成地に、あるいは公共的な空間はあってもしばしば不快で安全でない都市の中心部に住んでいるので、私達はますます正規の、そして打ち解けた集会の場がすくなくなってきている。（バーバー 2007）

民の生活と住宅、コモン、その他の生活のためのインフラなどを総合した景観とが密接に結びついていることが重要なのである。

阪神大震災後の災害復興の再開発では迅速さが最大の優先事項であったために、あらかじめ自治体が有していた再開発の青写真にそって計画が迅速に執行された。ゆえに、震災で壊滅した住宅地や市場は「没場所的」な都市空間として生まれ変わった。震災から15年が経過し、阪神間のほとんどの町で再開発が完成を向かえている。増大する人口を収容するために分譲タイプの高層マンションが数多く建設されているが、それらの多くは最新のセキュリティを完備したいわば垂直型のゲーテッドコミュニティである。一般の分譲マンションもセキュリティは厳重である場合が普通である。本稿でも触れたように、それらが有するセキュリティシステムを「冷たい印象」「排他的」などといった心象論で頭ごなしに否定するのではなく、作為の契機を刺激するものとして捉えなおすことは重要な指摘であろう。

参考文献

- アレント, H. (志水速雄訳)、1994『人間の条件』、ちくま学芸文庫。
- バーバー, B. R. (山口晃訳)、2007『〈私たち〉の場所—消費社会から市民社会をとりもどす』、慶應義塾出版会。
- デイヴィス, M. (村山敏勝・日比野啓訳)、2001『要塞都市 LA』、青土社。
- 久保妙子、2003「設置型住居における近隣コミュニケーションの現状と意識」、日本家政学会誌 Vol. 54、No. 1。
- マッキーヴァー, R. M. (中久郎・松本通晴訳)、2009『コミュニティ—社会学的研究：社会生活の性質と基本法則に関する一試論』、ミネルヴァ書房。
- マッケンジー, E. (竹井隆人・梶浦恒男訳) 2002、『プライベートピア—集合住宅による私的政府の誕生』、世界思想社。
- マンフォード, L.、1968「田園都市理念と現代の計画」、E・ハワード、(長素連訳)『明日の田園都市』、鹿島出版会。
- レルフ, E. (高野岳彦・阿部隆・石山美也子訳) 1999『場所の現象学—没場所性を越えて』、筑摩書房。
- 高田昇、2003『コーポラティブハウス—21世紀型の住まいづくり—』、学芸出版社。
- 竹井隆人、2007『集合住宅と日本人—新たな「共同性」を求めて』、平凡社。
- 竹井隆人、2009『社会を作る自由—反コミュニティのデモクラシー』、ちくま新書。
- 鳥越皓之、2009『景観形成と地域コミュニティ—地域資本を増やす景観政策』、農山漁村文化協会。
- 上野千鶴子、2002『家族を容れるハコ家族を超えるハコ』、平凡社。
- 藪野祐三、2005『ローカル・デモクラシー I』、法律文化社。
- 山本理顕編、2006『私たちが住みたい都市』、平凡社。

(まつむら・じゅん 博士課程前期課程)