まちづくり考

郊外住宅団地の50年

―千葉県松戸市常盤平（ときわだいら）団地・常盤平地域活性隊―

編　集　部

●旧日本住宅公団と大規模団地開発

松戸駅で新京成電鉄に乗り一〇分ほど行くと常盤平駅に着く。上野駅まで四〇分ほどの至便な場所に常盤平団地はある。計画戸数四八三九戸（現在約五三〇〇戸）、旧日本住宅公団（現都市再生機構）が昭和三〇年代に手がけた大規模団地開発である。

当時、激化した大都市への人口集中を緩和するべく、地価の安い郊外での団地開発が計画された。あわせて、住戸は元より地域施設を含めて、団地居住者の生活利便の充実が図られた。つまり、わが国の居住水準を引き上げる、先導的事業であった。

常盤平団地の場合、公団による金ヶ作地区区画整理で基盤整備が行われた。事業用地の先買いを行う「公団方式」を用い、住宅に限らずセンター機能の計画的な整備が行われた。だが、この地区は都市近郊農業地帯でもあり、農家による「成田空港のミニ版」といわれる住民運動があった（『日本住宅公団史』三一九頁）。

その混乱を経て常盤平団地で入居が始まったのは六〇年。来年で五〇年を迎える団地の現在を見てみたい。

●文化財的価値の生成

常盤平駅前のロータリーに立つと、まず立派なけやき並木が目に入る。五〇年の歳月をかけて育った並木は沿道の中層建築よりも背が高く、人工物の味気なさを覆い隠している。その通りには適度な高低差とカーブがつけられていて、歩行者に視点や季節ごとの環境の変化を感じさせる。

住棟の間に立ち入ると、敷地や建築計画の工夫をさらに目にすることができる。住棟は四階程度の通常の箱形に加え、星形（スターハウス）といわれる各戸が三面から採光・通風を確保できるものもある。いずれも外装のリフォームがなされている。

特に目を引くのはそれら住棟間の土地利用である（**写真1**）。やはりよく育った緑に被われるとともに、小規模な公園が様々に配置されている。容積率・建蔽率を使い切る今日の住宅地の計画がいかに貧困なものか、この団地の空間は教えてくれる。

この文化財的価値を生成した五〇年は、単に放置の結果ではない。公団は他の団地と同様に建て替えを検討したというが、賃貸住宅からなるため家賃上昇など居住の継続を懸念した団地自治会の運動もあってリフォームに止まった経緯がある。

●「常盤平地域活性隊」

このことは以前からの住民が多く住み続けていることも意味する。都市再生機構によると、現在の常盤平団地の賃料は三・五～五・五万円程度。対して、建て替えモデルは一〇万円くらいになったというから、住民の居住権は保障されたともいえる。

しかし、結果として住民の住み替えによる年齢や社会階層の代謝は乏しくなる。つまり、長年住む住民が多いほど、高齢化・衰退化は進む。

「見てください。ほとんど人がいないでしょう」。常盤平団地中央商店街でパソコン修理などを営む三羽士也（みわひとや）