

図6：住宅地のライフサイクル

時期に一挙に開発された住宅地では居住者が一様で、その居住者のライフサイクルに連動する。住宅および住宅地は約50年で一サイクルを終了し、60年後には「次のフェーズ」がやってくる。この「次」がないと、住宅地はただ荒廃を極める。

3. 応急策

この十年、少子高齢化現象が顕在化してくる中、いわゆる郊外問題について、「選択と集中」「コンパクトシティ」が合言葉であった。マクロに見れば、人口縮減という大きな潮流の中で、その考えをとらざるを得ないのかもしれない。ただ、そこに至る過程が乱暴すぎると、様々な痛みや綻びが生じ、結果として目指すところに行きつけない可能性もある。そこで、いくつかの応急策を提案する。

1) マネジメント主体の確立

計画的に開発された住宅地の土地・建物の所有権は、宅地に細分化された「個人所有」と、公園、学校等の「公共所有」のどちらかである。当初に開発者が所有していた土地・建物であっても、宅地開発要綱や関連公共公益事業等によるものであれば、開発後それらは公共に移管されてきた。したがって、特に戸建住宅地の場合、利害関係者は「私」と「公」の2者しかなく、居住者が共同して住宅地管理を行う形式は成り立たない。

しかし、同じ住宅地内で空家・空地が増えた場合、一番の害を被るのは周辺の居住者である。極言すれば、空家・空地による荒廃によって、「自己資産の価値」が棄損される可能性がある。そこに、

空家・空地を当該住宅地の居住者同士で自主管理する契機がある。一方、公共は公共用地・建物を管理する責務を負っているが、空地・空家の私有地に手を出すことはできない。しかし、それにより、地域の防犯性が損なわれたり、荒廃が顕在化すれば、公共サービスの負担増や税収減に結びつく。つまり、公共も無関係を決め込むわけにはいかないのである。

以上の、「私側」の事情と「公側」の事情の中間に「共同的な主体」を新たに設けて、当該住宅地のマネジメントに当たる可能性が生まれる。差し詰め分譲マンションの「管理組合」に相当する主体である。近年、エリアマネジメントに関する研究や提案が多数行われており^{iv}、HOA（ホーム・オーナーズ・アソシエーション）の必要性もいわれているが、どちらかというとな新規開発に目が行っている。そうではなく、日本の今に必要なHOAとは、既開発の住宅地への「後付」である。

後付HOAを形成するには、まず、共有財産を持つことによって、運命共同体を形成する必要がある。実は、先に述べた研究対象の住宅地は自治会館とその土地を自治会名義で所有しており、自治会を地縁法人化している。そのため、住民同士の結束力も強く、協働した活動も活発である。共同財産を持ち共通する利害関係を持たないところには、真の共同体は生まれ得ない。そこで、公共が用地・建物を当該地縁法人に移管するなどして、マネジメント主体を確たる存在にする必要がある。

それが実現すれば、マネジメント主体が空家・空地の管理を請け負い、所有者は応分の負担をす

^{iv} 文献4)、文献5)等がある。

るという図式がすぐに描ける。また、その管理とは、住民が直接行うという意味ではなく、マンション管理のように専門家に委託して行うことも十分考えられる。ここに不動産管理の新たなビジネスチャンスも生まれる。

2) 持家の借上げ・転賃

一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI)^v が先鞭をつけた方法である。シニアの持家を借上げ、それを子育て世代等に定期で賃貸することが、当面の空家対策になる。

なぜなら、土地と建物は経年するほど値段があがるという右肩上がり神話は、1970年頃から90年までの20年間でそうであったとしたら、失われた二つの10年の間にすっかり消滅してしまった。以前の値上り分は完全に無くなり、今なお下降局面にある。特に、建物の価値は、築年数で評価することが改まらない限り、築30年を越える建物は除却の経費が加算されマイナスになる。つまり、郊外住宅地の不動産の多くは、売却すると損益が確定してしまう場合が少なくない。それに対して、家賃はその時の物価に連動しており、20年前の家賃に比べてそれほど下がっていない。借りてくれる人さえいれば、賃貸は、所有者にとって魅力的な活用方策である。

その借り手であるが、近年の雇用情勢の悪化の中で、若年世代も従来のように長期のローンを組んで住宅を購入することがベストの選択ではなくなっている。選択の余地が大きいたことが不確実な時代には必須である。その意味で、多少家が古くとも、先住者がりっぱに子育てを果たした家をアフォードブルな家賃で借りられることは魅力である。提供者と需要者のマッチングがうまくいけば、当面の空家対策にはなる。

3) 地域住宅バンクの創設

当面、所有者が利用する当分のない空家・空家を預かり、新たな活用・運用先にそれを委ね、そこから上がる収益を元の所有者に還元する仲介的な機能が必要になってくる。それは「住宅バンク」である。銀行がお金を媒介して行っていることを、「住宅」を媒介して行うというものである。JTIの機能は、まさにそれである。類似のものに、旭化成ホームズによる「REMOVE」^{vi}、日本賃貸住宅管理協会による「住み替え支援センター」^{vii}がある。

それに「地域」がつくとどう違うかというと、個人利益のみでなく地域の共同・協調利得も加味して、空地・空家の活用や運用をする点が異なる。例えば、空家を高齢者介護の小規模多機能拠点とする、空家を連担させて、共同出資により高齢者ためのグループリビングを建てる等、共同・協調によって初めて可能となる運用までを考える。

東急電鉄が始めた「ア・ラ・イエ」^{viii}が、これに比較的近い。これは東急沿線というエリアで、住み替え、建て替え、リフォーム等の様々な形で東急が媒介することによって、エリア全体の住宅市場の活性化と高付加価値化を図ろうとしている。

ある程度の規模やエリアとしてのまとまりのある住宅地であれば、単なる「住宅バンク」のみならず、「地域住宅バンク」が成立する余地はある。

4. 出口戦略

郊外住宅地の空家・空地の激増に対して応急策を講じる一方、出口戦略も持たなければならない。都市規模自体を縮減していかなければならないとしても、それは「優雅な縮小」といえるものでなければならない。そこで、2つの案を提示したい。

^v <http://www.jt-ijp/>

^{vi} <http://www.asahi-kasei.com/hebel/technology/technology15.html>

^{vii} <http://www.sumikae.jp/objct/index.html>

^{viii} http://www.a-la-ie.com/aboutalaie_top.html

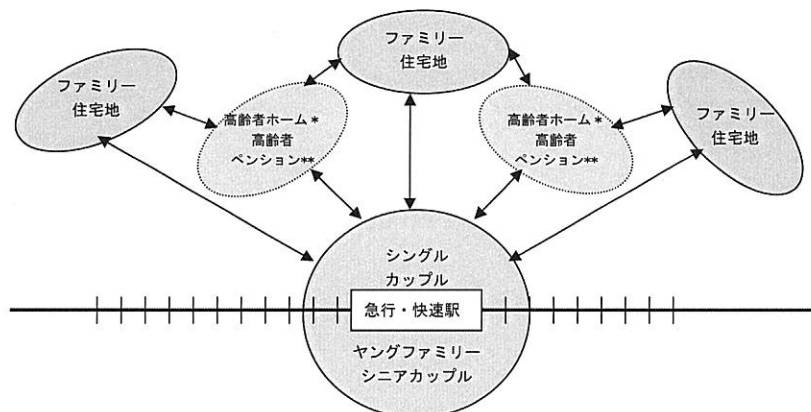


図7：地域内の住替え循環

1) 地域内住み替え循環

大都市の郊外住宅地の多くは、郊外電車の沿線の丘陵地に立地している。それらはほぼ例外なく子育て、すなわちファミリー向けの住宅地である。そこが今高齢化し、買物や通院の利便性や広すぎる住宅に困る高齢者が数多く居住している。そこで、そうした住宅を、子育てのために広い住宅を必要としている世代に受け渡す仕組みを作る。シニアは、丘の上から利便性の高い駅近辺に降りてくる。

また、一人暮らしに不安のある高齢者が集まって居住するグループリビングとしての「高齢者ペンション^{ix}」や、要介護高齢者のための「高齢者ホーム^x」を地域内に適切に設ける。そうすれば、この地域内住み替え循環により、多世代が持続的に居住できるようになる。

東京の場合なら、都心のターミナル駅から電車で30分程度の急行・快速停車駅を中心とするエリアであれば、この出口戦略が使えるはずである。

「都心↔郊外」という大きな住み替えではなく、「駅近の平地↔駅後背部の丘陵地」という小さな住み替え循環によって、その地域を活性化し維持していく。(図7)

2) 「退職者コミュニティ」もしくは「週末コミュニティ」

都心から遠く、しかも、最寄駅から徒歩でアクセスし難い郊外住宅地の生き残り戦略とは、「退職者コミュニティ」もしくは「週末コミュニティ」になることである。

アメリカでは何万人、何千人規模のリタイアメント・コミュニティがアリゾナやフロリダにあるが、それらはわざわざ新たに町をつくり、高齢者を迎え入れるものである。ところが、日本の場合、多くの郊外住宅地は「自然発生的リタイアメント・コミュニティ^{xi}」ともいうべき町になりつつある。そうであれば、「限界集落」として嘆くのではなく、徹底的に楽しく安全に快適に老後を過ごせる空間に改変すればよい。また、そうした町は都心に住

^{ix} 一人暮らしには不安のある高齢者が集まって共同的に居住するグループリビングの形式。筆者らは「高齢者ペンション」として提案している。ペンションには、いわゆるリゾート地にある「ペンション」と年金（ペンション）で生活できる程度との意を込めている。文献6)

^x 介護を必要とする高齢者が集まって居住し、必要な生活援助や介護を提供するグループホームの形式。民間が主体となつて、「適成型高齢者専用賃貸住宅」のような形で提供するものをここでは「高齢者ホーム」としている。

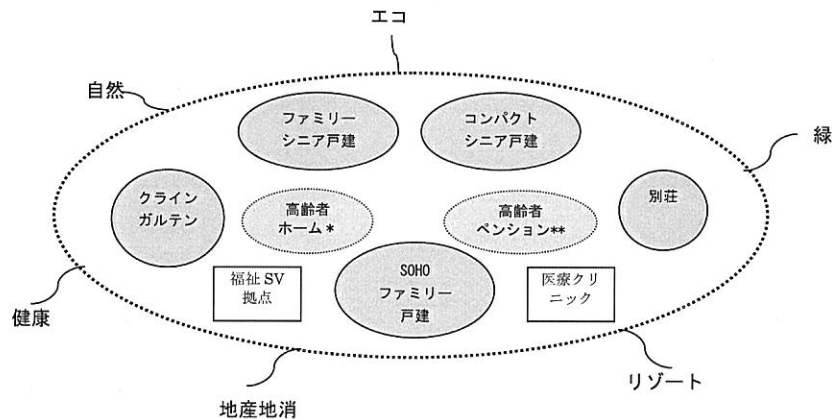


図8：退職者コミュニティまたは週末コミュニティ

む人にとっての憩いの空間ともなるはずである。すなわち、「別荘」である。日本の郊外とは、「海」「山」に近く、豊かな自然と緑に恵まれている。

現在の住宅地で老後もそのまま過ごしたいと希望する者が多いにもかかわらず、必要な機能が整っていないために不安を煽っている。そうであれば、最後まで安心して居住できるよう、高齢者ペンションや高齢者ホーム、福祉サービス拠点、医療クリニックを同じ住宅地に設ければよい。子育て用の住宅はコンパクトな戸建に建て替え、広くなった土地でガーデニング等を楽しむ。空き地はクラインガルテン等に転用する。職場に拘束されない働き方ができるファミリー世帯がSOHO住宅に居住することがあってもよい。(図8)

遠郊の魅力は、「エコ」「自然」「地産地消」「健康」「リゾート」「緑」等である。21世紀とは、お金は少ないかもしれないが時間は豊かにある時代になる。そうした新しい時代要請にこたえることで、郊外住宅地の生き残り戦略が見つかる。

それができない住宅地は、残念ながら消えゆかざるを得ないだろう。

<参考文献>

1. 池本あゆみ, 郊外住宅地におけるライフスタイルと持続可能性に関する研究—K住宅地における居住者および街の変遷と今後の持続可能性, 明治大学大学院修士研究論文, 2008.3
2. 横井宏規, 住環境評価による郊外住宅地の居住価値に関する研究, 明治大学大学院修士研究論文, 2008.3
3. 薬真寺亜矢子他, 郊外住宅地の持続と再生に関する研究 典型的な郊外戸建住宅地におけるシニア居住者の居住継続と住宅・土地の継承に関する意向, 日本建築学会2009年度大会学術講演, pp.195-196
4. 国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」, H20.3
5. 住まいのルネッサンス塾・(株)日本建築センター「実践タウンマネジメント「まち」づくりから「まち」育てへ」, H20.8
6. 明治大学大学院園田眞理子研究室「高齢者の新しい暮らしの提案—郊外高齢化に建築はどう応えるか」, 東京建築コレクション2009, pp.304-307, 建築資料研究社, 2009.7

^{xi} アメリカでは、「時の経過とともに自然に高齢者居住者の割合が高くなった一定の地域」としてNORC=Naturally Occurring Retirement Communityという考え方をウィスコンシン大学のマイケル・ハントが提起し、「居住者の50%以上が50歳以上である地域」をそれとしている。