

一般財団法人大阪科学技術センター 住宅産業フォーラム 21
 平成 26 年度 第 3 回フォーラム活動記録

テーマ：『過去の分譲地のまちづくり～勝ち組か、負け組か、それとも第 3 シナリオとは？～』

趣旨：2006 年に日本の総人口の減少が始まった。本格的な人口減少・高齢社会の訪れを前にして、地方都市の中心市街地、都市郊外の住宅地では空き家、空地が増えはじめている。今後、このまま郊外住宅地における人口の低密度化、高齢者比率の上昇が進行すれば、まちづくり、都市経営の観点でコストが高くなることになり、住民の暮らしにも様々な問題が生じてしまう。近隣の小売店、サービス店が廃れ、日常生活が不便になり、住民、特に高齢者が生活に困窮するなど、ますます人口減少・空洞化が進むと考えられる。一度、分譲された住宅地が時間とともに建物も、コミュニティも劣化衰退する中で、いかにこれらを打開するか（まち全体のリブランディング、コミュニティ再生）、または場合によってはこの流れを受け止めていくのか（空き家の除却や空地の公園・緑地化、さらには農地や雑木林、自然の森に戻すなど）、いま、新たなまちづくりが求められている。本フォーラムでは、過去に分譲された住宅地のその後を追いながら現在取り組まれているいくつかの特徴的なまちづくりを学び、急速に進む人口減少・高齢社会を受け止めていくこれからの分譲住宅地像について議論・意見交換する。

開催日時：平成 26 年 11 月 21 日（金） 13:30～17:00

開催場所：大阪科学技術センタービル 4 階 404 号室

時間	プログラム・内容
13:30～13:40	開会挨拶 柏原 士郎氏 / 住宅産業フォーラム 21 座長 趣旨説明 生川 慶一郎氏 / 住宅産業フォーラム 21 企画 WG 委員
13:40～14:50	■基調講演（講演 60 分＋質疑 15 分） 「人口減少・少子高齢化が進む都市構造の変化とこれからのまちづくり政策」 角野 幸博氏 / 関西学院大学 総合政策学部 教授
14:55～15:05	休憩（10 分）
15:05～15:45	■事例報告（報告 20 分×2） ①「郊外型戸建住宅団地における空き家の実態と所有者の意識について ～奈良市学園前住宅地をケーススタディとして～」 蔣 琳氏 / 大和ハウス工業㈱総合技術研究所 ライフサポート研究室暮らし研究グループ研究員 東京五輪が開かれる 2020 年には、日本の空き家は 1000 万戸に達する勢いである。社会問題化しつつある空き家にどう対処していくか、独自に実施した奈良市の郊外型戸建住宅団地における空き家とその管理状況の実態、及び空き家所有者の意識に関する調査を通じて、今後の人口減少・高齢化社会でも終の住処として望まれる持続可能な郊外住宅地像の糸口を探る。 ②「住民主体でまちの活性化に取り組むグリーンヒルズ湯の山」 高橋 洋介氏 / 積水ハウス㈱ 設計部 大阪設計室 主任 20 余年持続しているまち「グリーンヒルズ湯の山」。豊かな自然とまちなみの美しさに惹かれた方々が住まわれ、維持管理に努められ、更に意識の高い方々を呼ぶ。そんな素晴らしい連鎖と豊富なイベントやサークルによって生まれた温かなコミュニティ形成。このまちで育ったという愛着から、大人になって湯の山に帰ってくる“住み継ぎ”のケースが増えるこのまちに、持続可能なまちの理由を考える。
15:45～15:50	休憩
15:50～16:50	■ 討論・質疑応答（50 分） 「分譲住宅地の未来 ～負け組でも勝ち組でもない第 3 のシナリオ～」 パネリスト：角野幸博氏（前掲）、蔣 琳氏（前掲）、高橋 洋介氏（前掲） コーディネーター：生川 慶一郎氏（前掲）
16:50～17:00	まとめと閉会の挨拶 大森 敏江氏 / 住宅産業フォーラム 21 学界委員

■ 開会挨拶

柏原 士郎氏（住宅産業フォーラム 21 座長）

今日は、まちづくりという日本の将来の住宅問題の根幹に関わる大きな問題について研究されてきた 3 人の方々に、色々お話を頂きたいと思う。

■ 趣旨説明

生川 慶一郎氏（住宅産業フォーラム 21 企画 WG 委員）

わが国では、2006 年以降、人口が減り始めたと言われている。人口減少、少子高齢化が当たり前の課題となっている中で、地方都市、中心市街地、郊外住宅地では、空き家、空き地が増えている。郊外住宅地の低密度化、高齢者の割合の増加が深刻化していくと、都市経営の観点から言えば非常に厳しくなる。その中で、街をどのように維持していくのか、改変していくのか。タイトルは勝ち組か、負け組か、とあえて乱暴な言葉を使っているが、それだけではなく、第三のシナリオはないのか、皆さんで考える機会にしたい。このようなことを考えるにあたって、角野先生にヒアリングに行かせて頂いたことがあるが、その時に、問題が複雑化し、なかなか処方箋が見つからない中、一つ一つのテーマや事例について研究しながら丁寧に今の状況を調べていくことが大切で、それを次に生かしていくことが必要だと伺った。今日、皆さんの中で一つの答えは出ないと思うが、たくさんのヒントが隠れていると思う。それを拾い上げて頂き、これからの事業の参考にして頂ければと思う。

■ 基調講演

「人口減少・少子高齢化で進む都市構造の変化とこれからのまちづくり政策」

角野 幸博氏（関西学院大学 総合政策学部 教授）



写真 1 角野氏講演風景

○郊外住宅地の諸相

私自身は郊外住宅地、とりわけ民間が主体となって開発した郊外の戸建て住宅地の問題について、20 年ほど前から取り組んでいる。一般的には、郊外の戸建て住宅地に何の問題点があるのか、なかなか理解されない。「住み替え双六」などにもあるように、ある種の勝ち組の人たちの居住地であるというイメージが強い。行政の立場からしても、郊外戸建て分譲住宅地に対してどういう施策をとっていいのかわからない、という話もかつてはよく聞いた。しかしそれから 20~30 年経つとそのような地域を放っておくわけにもいなくなってきた。住宅政策や都市政策としての問題だけではなく、とりわけ福祉政

策としての問題が顕在化してきた。本日もまず、今までどのような議論や提言がなされてきたのかを説明したいと思う。その後でそれらが本当に上手くいくのかどうかを議論していきたいと思う。

○郊外住宅地の成立過程

郊外の戸建て住宅地では、完全に空き地になっているものがよくみられる。一方で「東急柏ビレッジ」のように、緑も非常に豊かになり持続している住宅地もある。また大和ハウスが手がけている「晴美台」では、泉北ニュータウン内の小学校跡地を利用した住宅供給により、若い世代を取り込んでいる。このように郊外住宅地と言っても、様々なタイプがある。

この図（図 1）は郊外がどのように成立していったのかを極力単純に表したものである。近代化とともに都市に人口が集中し、市街地が拡大していった。幹線沿いに鉄道が敷かれることで新しい駅が作られ、旧町の周辺にも市街化が及んでいく。高度経済成長期になると幹線沿いだけではなく、新たな線路やバス輸送によって計画的な大規模住宅地開発が行われた。バブル期には中心都市からさらに遠く離れた地域にまで開発の手が及んでいった。

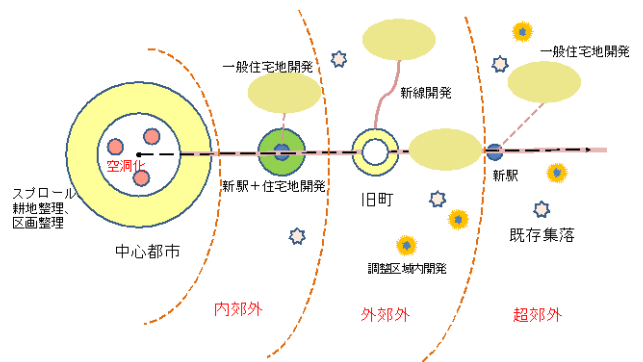


図 1 郊外住宅地の成立過程
（角野氏講演資料より抜粋）

○郊外住宅地の類型化

私はこれを 100 年前から開発が始まっていた「内郊外」、高度成長期に開発された「外郊外」、バブル期に開発された「超郊外」の 3 つの区域に分類し、それぞれの区域が今後どうなっていくのか、ということを考えてきた。そして 3 つの区域それぞれに、誕生・成長・変容・解体というようなプロセスがあると想定した。

まず今から 100~110 年ほど前、明治後半からユートピアのような郊外開発が行われていった。そしてその郊外地が中流化していく頃には、高度経済成長が始まり、より外側の地域でも住宅地開発が行われるようになった。次の段階では、高級住宅街というイメージを用いた新たなビジネスが展開されるようになった。それと同時期に郊外は拡大していき、それぞれの地区で変容と拡大が平行して起こっていた。バブル崩壊以降は、3 つの区域内において、郊外住宅地はそれぞれ 2 つのタイプに分かれていった。「内郊外」では既成市街地との連担により非郊外化するものと、ブランド化により価値を高めていくものに分かれ、「外郊外」では空き地などの問題を抱え選別されていくものと、地元生活圏としての機能を持ちまちなか化していくものに分類される。さらに外側の「超郊外」では、郊外住宅地としての機能を果たせず消えていくものと、郊外住宅地以外の方向性を確立していこうというものが出てきた。

このように、それぞれの区域が、異なる段階を経ながら、同時並行的に変容していく。この過程においてマーケット側から考えると、どこのゾーンにどのような街にし

ていくのか、どの様な需要があるのかを、場所によって切り分けて考えて行く必要がある。現在ではそれぞれの区域において郊外住宅地が多様化していく中で、色々な答えや方向性が乱立している状況にあるといえる。

○郊外住宅団地の諸課題

ここで国内の様々な研究者が調査や提案をしている中で、どの様な問題提起がなされているのか、ということをや大まかに取りまとめた。一つは空間的課題として、空き家・空き地の増大、住宅の老朽化、敷地の細分化などが提起されてきた。一方で人間的課題として、人口減少、高齢化、福祉ニーズの増大、地域活動の停滞などが出てきた。これらの空間的課題と人間的課題の相互作用がはたらくことで、ストックの価値が毀損し、従来型の郊外生活モデルが実態に合わなくなっている。

○梗概住宅地再生の3つの方向性

そういった課題に対してどの様な提案がなされているのかを整理すると、大きく分けて3つの方向性に分類される。

1 つ目は個々の住宅地をいかに持続させていくかについて、自助・共助に基づくエリアマネジメントの実現をはかるという方向である。具体的には、空き地の集約、再活用や不在地主対策の徹底。また中古住宅市場の活性化や住み替え支援、住宅地持続に向けた規制の見直しなども挙げられる。

2 つ目は個々の住宅地としてではなく、都市圏での集約再編が必要であると考え、居住地の選択と集中を促進し、エリアマネジメントをビジネス化していくという方向である。例えば生活拠点の設定を行い、それに向けて居住地の集約と再編を進めることや、これ以上の膨張を抑制する策を検討するといったことが挙げられる。しかし都市計画的に、膨張を抑制するのは比較的簡単にできる一方で、居住地を集約することは非常に困難であるという事は考慮しておくべきである。

3 つ目は専用住宅地からの訣別をはかり、様々な用途を内包していくという方向である。コミュニティビジネスの強化や高齢者居住施設の積極的誘致などが挙げられる。

当然この3つの方向性のどれか一つで対応できるという訳ではなく、場所によってそれぞれ選択していく必要がある。再生や消滅といった複数のシナリオがある中で、場所の特性や交通網との関係など様々な要因を含め、その場所に適した方策を検討していかなくてはならない。

○事例紹介—兵庫県川西市D団地

上記のようなことに関連して、個別の事例の紹介として兵庫県川西市のD団地の例を取り上げる。川西市では平成23年度に、郊外住宅地の現状を明らかにするために基礎調査が行われた。この地域では昭和40年代に、妙見山参詣や行楽のために開通された能勢電鉄の沿線に、多くの住宅地が開発された。その後高齢化が進行していき、行政が支援策の検討をした結果、団地の自治会長や電鉄会社、金融機関、ハウスメーカーなどからなる協議会を立ち上げることで、様々な活動を展開していった。例としては帰郷し親元に近居する人に対する助成制度の検討などがある。ここでは川西市でもはやくから取り組みが行われていた代表例としてD団地に着目する。D団地では自治会の活動が活発に行われ、多彩なコミュニティ活動を展開していた。またオンデマンドタクシーの社会実験やコミュニティバスの運行などが積極的に行われている点なども高く評価できる。しかしいづれも活動主体の高齢化が進行し、次世代への引き継ぎに課題が残っている。そこで近年の新しい動きとして、空き家を活用した高齢者の居場所づくりなどの活動を継続しながら、自治会の将来像としては親睦活動を既存団体に任せ、環境と安全に注力すべきであるという考え方が出てきている。つま

り自治会単位での活動の限界を見極め、地域包括マネジメントの外部委託を模索していこうという動きが見られてきたということである。

○都市圏の再編についての仮説

このような実例を踏まえた上で、それぞれの郊外住宅地はどの様な持続・再生の可能性を持っているかについて述べていきたいと思う。まず、今後も都心居住は継続し、また一部の郊外住宅地については依然としてブランド化が行われ、それに対する需要も存在することが予想される。それ以外の住宅地、特に外郊外にあたる区域では、ある程度の取捨選択が行われ、専用住宅以外の機能を有した地域でのまちなか居住が行われるだろう。ニュータウンとして開発された地域に関しては、地区センターを核とした施策を打ち出していく必要がある。さらに外側の区域については、まばらに居住するということの魅力を徹底的に追求していく方向になるだろう。つまり鉄道を脈とし、中心都市や衛星都市の都心部およびニュータウンセンターをノードとする葉脈上の構造が規定され、そこから外れたところが空地・未利用地として取り残されていく。また都市圏の縮小は、都市圏全体で一様に進むのではなく、それぞれのノードに集約される形で進むため、ノードと隣接あるいは一体化する居住地や、公共交通によってノードと緊結する居住地は持続可能性が高いと考えられる。またそれに伴うコンパクト化によって誘発される空き家に対する施策が必要になってくる。

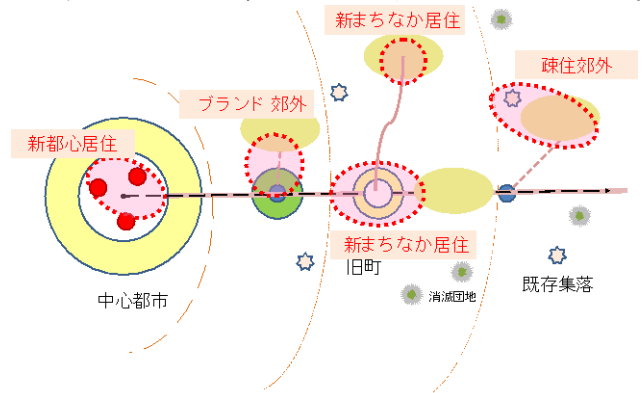


図2 都市圏再編の仮説図
(角野氏講演資料より抜粋)

○空き家・空き地対策の現状

ここで空き家に関するデータをみてみる。2013年では総住宅数の13.5%が空き家となっており、空き家率は一貫して増加している。空き家の内訳としては、賃貸用の住宅が52.4%を占めており、分譲住宅が3.8%、別荘などの二次的住宅が5.0%、その他の住宅が38.8%となっている。ここで問題なのが「その他の住宅」で、転勤や入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えのために取り壊すことになっている住宅を指す。ここに該当する空き家が郊外住宅地に増えている、というのが現状である。

そのような状況の中で、現在どのような空き家・空き地対策が行われているのか説明していきたいと思う。まず空き家問題の固有性として、需要がなく活用されない空き家と、需要があっても活用されない空き家が存在し、また空き家であるがゆえに外部不経済が生じる場合がある、などの点が挙げられる。対応策として、需要が無いものについては、全体としては縮退のシナリオを作っていく、魅力があるものについては需要を創造していくことが考えられる。需要はあるが活用されない空き家に対しては、居住性能の確保や所有者、居住者双方の不安の解消、地域コミュニティとの調整をはかる必要があ

る。また空き家が与える外部不経済に対しては、各地で作られている空き家条例に代表されるように、空き家所有者への制約を設けるといった対応策がある。

以上のことから、空き家・空き地対策を簡単に分類すると、空き家の発生を食い止める、空き家に新しい居住者を斡旋する、空き家を集約し再開発を行う、用途転換を誘導する、除去し空き地化する、といったように分けられる。このような事柄に対して国レベルでも様々な対応が取られており、国交省だけでなく総務省や農水省などでも対策がたてられている。また対策の区分としては、空き家活用や除去のため補助、条例策定、また空き家バンクの創設などが挙げられる。

ただ現在の空き家関連の施策の特徴として、活用事例の大半が中山間地域や旧市街地であること、多様化した家族タイプとのミスマッチが起こっていること、主な除却理由は危険防止対策であることなどが挙げられ、今後郊外住宅地に適応していく際の課題も多い。

○自治体による空き家対策の取り組みの事例

空き家に対する施策を持っている自治体は各地に存在し、例えば京都市では平成 22 年から「地域連携型空き家流通促進事業」が行われている。システムとしては空き家所有者と入居希望者をつなぐコーディネーターの役割を重視し、それに対して市が支援するもので、大きなスキームとしては他の自治体も基本的には似ている。その上で京都市は様々な成果を上げているものの、本日のテーマに関して言うならば、郊外部とニュータウン地区における空き家ニーズはまだ小さいと言える。

また他の事例として、宝塚市では空き家の活用を希望する公共団体等が、希望条件を掲載して空き家の提供を募集する、というシステムを採用している点に特色が見られる。世田谷においても「(一財)世田谷トラストまちづくり」という組織が区内の空き家・空き地のコーディネートをしている。世田谷区では緑の 65% は民有地であり、積極的に緑地を整備していくことが難しいことから、空き家・空き地対策と合わせて民有地の一般公開を促進するような取り組みが行われている。

○鉄道沿線価値増進戦略

近年、全国的に電鉄会社が共通して行なっているのが、沿線価値をどのように増進していくかということである。

実は先程も例に上がった能勢電鉄も沿線価値増進に取り組もうとしている。乗降客数、とりわけ定期利用者が減少している中、沿線でのイベント集客に乗り出している。近鉄もグループ全体として、住宅とライフサポートのメニューを世代ごとに用意することで、サービスを提供している。ワンストップでの情報発信、子育て世代のサポート交流に力を入れている。東京の京王電鉄は沿線価値創造部を作っており、沿線活性化に向けた新サービスの検討を行なっている。沿線地域との連携を取りながら、子育て、シニアサポートなどに積極的に取り組んでいる。

これらの事例からも、鉄道事業者が郊外再編に果たすべき役割はかなり大きいと思っている。ただ、鉄道事業者だけでは限界があることも事実である。そこで都市圏や居住地の再編がどのように行われていくかについてお話ししたいと思う。

○立地適正化計画による都市と住宅地の再編

現在、立地適正化計画と言うものが波紋を投げかけている。これは人口減少を前提として、具体的にどういったコンパクトシティを作っていくのが良いかという問題に対して国交省が公表した計画である。単にコンパクトシティを作るだけでなく、それらをネットワーク化していくことを目指している。立地適正化計画区域を設定し、その中に都市機能誘導地域、居住誘導地域を位置づける

ことで、都市の核を形成すると同時に中長期的に居住地を移動させていくというものである。ここでお分かりの方もいるかと思うが、すでにある都市計画区域という線引の中に、さらに線引を行うことになる。これに抵抗を感じるというのも当然であるが、マスタープランがしっかりしていれば有効的に活用することもできる。ただ居住誘導区域についてはそう簡単に上手くは行かないことが予想される。今後この計画がどうなるかは私自身とても関心をもってみている。



図3 立地適正化計画区域
(角野氏講演資料より抜粋)

○駅前を核とした住宅地再編の可能性

そういった流れの中で、立地適正化計画とは別に、何らかの形で郊外部の集約、再編に向けて動いて行く必要があると考えている。その一つの考えとして駅前を核とした住宅地再編の可能性を探るというものがある。駅前にどのような機能を配置すれば、周辺居住地を含めた集約再編が起きるのかということに関して、現在、都市住宅学会の中で研究チームを組んで作業をしている。もう一つは、ニュータウンセンター地区をいかに核にできるかということで、駅前以外のセンター地区を核とした再編は成り立つのかということを検討している。

「柏市豊四季台」の事例では、柏地域医療連携センターという地域医療の核となる施設を中心とした再編が行われている。このように従来の買い物や日用サービスが核となるという考えではなく、どのような機能が核として成り立つか、ということから考える方向を検討している。また大型ショッピングセンターと駅とのマッチングを考えることで、周辺住宅地の核施設となるのではないかと、という検討も行なっている。

○まちなか化戦略

続いて冒頭でも触れたまちなか化に関して説明させていただきたい。まちなか化戦略として住宅そのものの多様化、居住者の多様化を考慮し、多様化を受け止める地区計画が重要になってくると考えられる。住宅の多様化とともに、秩序ある用途混在をどこまで考えていくかも考えなくてはならない。良好な戸建て住宅地であるほど用途混在に対する抵抗は強い。それをあえて用途の多様化を図っていくことで居住の魅力が高まると言えるのではないかと考えている。さらに公共空間の多様化について、郊外住宅地に存在する公共施設そのものの魅力を向上させ、新たな機能を与えるということも検討すべきである。

○エリアマネジメントにおける課題

これらを踏まえて、居住地のエリアマネジメントにつ

いて考えていく。エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための市民、事業者、地権者等による主体的な取り組みと定義される。この国交省の定義の中では、大都市中心部を対象とする都心型のものと同時に、郊外住宅地も強く意識したものになっており、住宅地の居住者たちが主体的に組織を作って活動していくことを想定している。

ただ、エリアマネジメントの必要性について、都心部では商業や資産価値など、目的が明確で分かり易いが、住宅地では目標が見えづらいために、なかなか主体的に動いていかないという問題もある。住民がどのように関わっていくかという仕組みを作っていくか、住宅地でのエリアマネジメントは難しいと考えられる。

そこで、この後のディスカッションへと続く課題としては、「優良な専用住宅地であり続けることは可能なのか」、「住宅地の選択と集中を目指すのか」、「コミュニティの役割とは何か」、「公民の連携と役割分担をどう実現するか」といった点について考え、より深く追求していきたいと考えている。

○質疑応答

戸田晴久氏（大和ハウス工業（株））：私は郊外と定義する際に、大阪の場合、1時間あれば都心部へいけるので、そこまで悲観するものではないと考えている。それを前提として本日はお話を聞かせて頂いていたが、3点ほど意見を述べさせていただきたいと思う。1つ目は、先生もおっしゃっていたように、大阪の場合は鉄道事業者の経営戦略に委ねていけば、郊外問題は大幅変わってくると思っている。2つ目は、都市計画法や建築基準法の自由度の問題で、用途地域が時間軸を意識していないため柔軟性に欠けるということである。時代に合わせた用途の概念に変えていくべきだと感じる。3つ目は空き家問題に関して、借地借家法の制度が厳しいためか、需要はあるが貸し手側の問題で上手くいっていないと感じる。そこを緩めていくことも考えて行くべきではないか。以上の3点が改善されれば大阪の郊外住宅地問題には可能性が見えてくると考えている。

角野：ありがとうございます。関西の場合、鉄道事業者の役割は高く期待でき、東京と比べれば郊外が広がりがすぎているという話について、私も鉄道事業者に期待している部分は大きい。ただ一口に鉄道事業者といっても色々あって、国土幹線にのっているところはそこまで深刻ではない。それ以外は極めて厳しい状況にあり、どうやって沿線価値をアピールしていくか、かなりしっかりと考えていかなくてはならない。また2点目の法の問題に関連するのだが、先日豊四季台の植物工場のプラントを見てきた。地域の方々が維持運営しているのだが、作ったものを売ると工場になってしまうため用途地域上そのようなことができなくなっている。せっかくそこでスモールビジネスが発生する可能性があるのに、芽を摘んでしまっている。このような場合に郊外型の再生特区を設けることができれば良いのではないかと感じている。3点目の借地借家法に関して、空き家を貸したがないという点については、返ってこないかもしれない不安があるのも理由の一つではあるが、貸さなくても困らないという理由のほうが多いのではないか。これが現在の郊外の優良戸建て住宅地の不在地主の現状であると感じる。この状況にいかに対応するかも考えていかなくてはならない。また

仲介業者についても、日常的な維持管理がどのようになされているかを居住者にフィードバックしていけることが、信頼できる業者の条件だと思う。このような貸し手と借り手の関係をコーディネートする役割をもっと深めていく必要があると感じている。

■ 事例報告

①「郊外型戸建住宅団地における空き家の実態と所有者の意識について ～奈良市学園前住宅地をケーススタディとして～」

蔣 琳 氏（大和ハウス工業(株)総合技術研究所 ライフサポート研究室暮らし研究グループ研究員）



写真2 蔣氏講演風景

○報告の概要

角野氏が、空き家の中でも問題となるのは、“その他”に分類されるものだとおっしゃっていたが、本日お話し内容の中で対象となるのは、まさにそのような住宅である。当該エリアにおける市場環境や調査結果をもとに、当該エリアにおける空き家の利活用の可能性について考えたい。

○調査対象－奈良市における5つの駅前住宅地

調査対象は奈良市にある駅前の5つの住宅地で、最寄り駅の学園前からバスで10～15分程度のところにある。どのような街並みかという点、例えば登美ヶ丘の場合、電柱地中化ですっきりとした景観となっている。ちなみに、奈良県全体の戸建持ち家の空き家率は全国平均を上回っている。

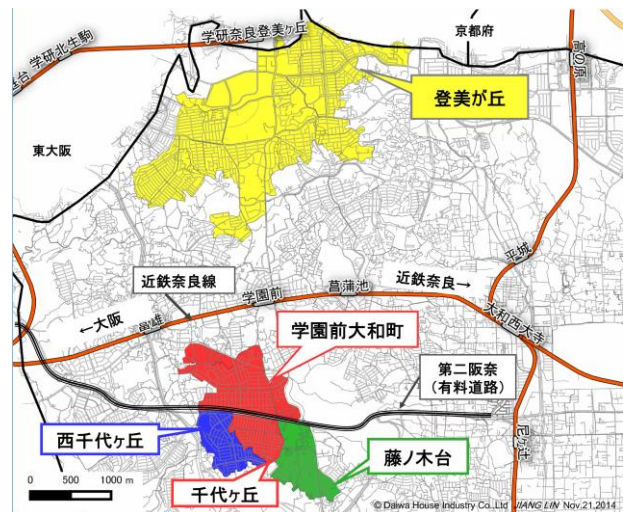


図4 調査対象の5つの団地の位置関係 (蔣氏講演資料より抜粋)

○空き家の実態把握と所有者に対するアンケートの実施

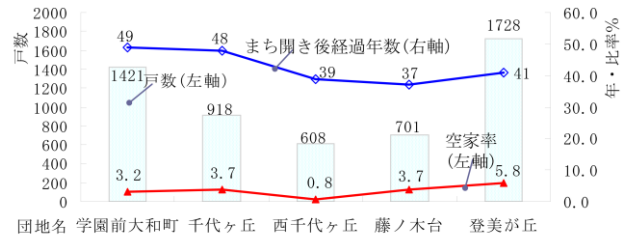
どのような空き家が、どのくらいの数あるのかをゼンリンの地図を参考に調査したところ、空地を除いて 5,636 軒中 4%に該当する 240 軒が空き家であった。経過年数と空き家率については、登美ヶ丘の戸数が多く、空き家率は 6%弱。全国的な空き家率は 6%で、5 つの住宅地の空き家率の合計は 4%弱であった。必ずしもまち開きの経過年数が長いほど空き家件数が多いわけではない。

例えば、足の踏み場がないほど外構が荒れている。植栽の手入れの形跡が全くなく、郵便受けが封鎖され、電気・ガスメーターが動いていないような空き家がある。一方、売却・賃貸目的の空き家は綺麗に手入れされている。このような目視調査以外に、近隣、自治会等へのヒアリングも行った。

15%ほどは売却目的や賃貸募集中で、その他 85~86%は放置されている。2階建ての専用住宅は9割以上で、道路に面している所では3階建ての店舗併用住宅もあった。

登記調査から所有者を調べたが、空き家所有者の約4割は奈良県内ではなく、神奈川、四国等他府県に在住している。空き家が不経済な問題を起こしていることを気にかけていても気軽には様子を見に来ることができない。奈良県内の別の住所に住まわれている方は2割以上であり、現住所が空き家と同じ人もいて登記が変更されていないという状況である。つまり相続もなされていないということになる。登記情報の書き換えが行われないと相続後の所有者がわからなくなり、そうすると行政は修繕を指導したり、ペナルティを与えたりすることができなくなってしまう。そういう人たちは37%ほどいる。

登記調査で判明したが、9割が個人所有をしている。単独名義の方もいるが、一方で、複数人で所有しているものもあり、最多では9人が一軒の物件を所有している場合もあった。所有者が判明した210軒の所有者に対してアンケート調査を行ったところ、34%が宛先がわからず返却されてきた。これは、空き家の所在地が現住所である人の割合と一致していた。そのため、空き家の判定結果は正しかったと言える。



項目	戸数、%
実査総戸数 (A)	5,376 戸
空家数 (B)	210 戸
空家率 (B/A)*100	3.9 %

図6 対象団地規模、まち開き経過年数と空き家率状況 (蔣氏講演資料より抜粋)

6割以上が空き家のオーナーに届いたとも言える。アンケートの有効回収率は1割であった。33名の空き家所有者から回答が得られた。

○空き家所有者に対するアンケートの回答結果

学園前住宅地の空き家所有者の属性と経済条件の関係について見ていく。所有者は30代から70代までと幅広い。所有者の年齢が上がるほど所有者率が上がり、所有者の年齢が高いほど空き家期間が長い。最長17年間空き家という家もあった。平均すると7年が空き家であるというのが現状である。これは非常に問題であるが、ご本人たちはそれほどどうするか意識していない。所有者本人は何かしなければと思いながら年月が経ってしまったという例が多い。家を建ててから間もなく転勤になって、仕方なく空き家となってしまったという例もある。

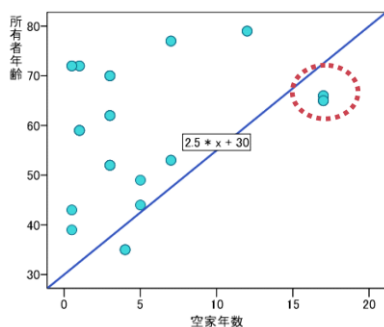
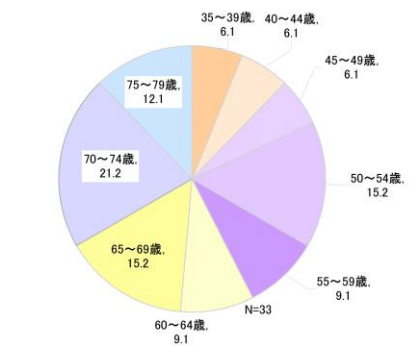


図5 空き家所有者の年齢と空き家の期間 (蔣氏講演資料より抜粋)

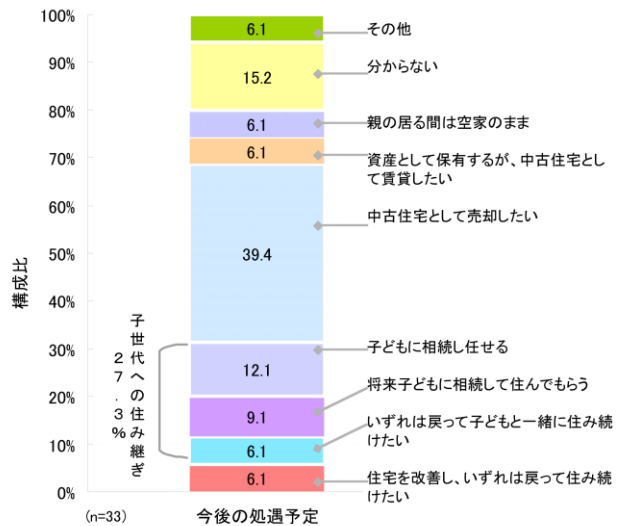


図7 空き家についての今後の処遇意識 (蔣氏講演資料より抜粋)

現在の生活のための収入源を見てみると、勤労者が45%、リタイアして高齢期に入っている方が3割、事業収入のある方が1割ほどいる。家族構成としては、60歳前後の夫婦のみの方が6割、それ以外は多世帯居住であり、4割ほどいらっしゃる。不動産所有が多いと生活にゆとりがあるのではないかという主観的予想があったが、実際は必ずしもそうではないという方が7割程度いた。例として、福祉施設の親の介護費用と共有名義の空き家の固定資産税の負担があるという方もいた。

自然豊かな街

グリーンヒルズ湯の山



子どもからシニアまで、世代を超えてつながり合う。こうした住民主体の活動を支えているのが、光栄した施設とサービスです。タウン内には計11ヶ所もの公園やテニスコートがあり、大ホールや図書室などを備えたコミュニティホールも。さらに、松山市内経由の空路行きバスが30分おきに運行。スーパー・グリーンマートもタウン内にあり、日常生活の利便性も申し分ありません。また、近隣の幼稚園の送迎バスも運行しており、小中学校は徒歩圏内であることから、湯の山は子育て世代にも最適な住環境といえるでしょう。実際、地元小中学校の生徒の約4割は湯の山の子世代か、最近では湯の山の子世代が、家族をもつて帰ってくる住み暮りのケースも多いようです。

親子で成金園からサークルへ、タイプ後に楽園へと、それぞれに広がる暮らしの楽しみ。さらには、世代を超えた交流の輪も広がって。そんな、人と自然とのつながり、人と人とのつながりが湯の山の最大の魅力。御住手に汗を流す方の野菜を作るという、コミュニティを作り出すという、まじまじと意識が、ひとつひとつの印象深く響きます。



図8 湯の山のコミュニティ活動 (高橋氏講演資料より抜粋)

国交省のデータで最も多い要因とされているのは相続による空き家化で、それ以外は福祉施設への入居、仕事の都合の転居がある。一つの要因ではなく複数の要因によって空き家になったのであるが、その中で最も多かったのは、夫婦生活の中で配偶者が施設や病院に入られて一人になった方が子どものところに身を寄せるため転居したためであったり、高齢化により便利な場所や町中で転居したため、といった要因が38%を占めている。

○今後の展望について

4割近くが中古住宅として売却したい、または既に出している状況である。しかし実際は、市場の適正価格にあわず、売りたいくても売れないという人や、登録しているも三年間ずっと売れないままであるという人もいる。評価価格や立地により、手放したくても手放せないという現状がある。今後の処遇意識として最も高かったのは、自分が元気になったら戻って住みたい、または固定資産税を払っても子どもに残したいというもので、それらは27%あった。それ以外は親が元気なうちは残したいというもの、また、5人に1人はとりあえずこのまま放っておくという考えもあった。このような人たちに対しての働きかけによって今後は変化するだろう。訪問した9件のうち3件は売ってもらえませんか、買ってもらえませんか、という話があった。

販売や営業の知識がないインタビューアに対して、物件を託してくるという状況があるので啓蒙活動、販売のタイミング等、働きかけ次第で所有者の意識も変わってくるのではないかと考えられる。空き家の状況は一概には言えない。空き家をどう活用していくかについては、どういった所有者があるのか、どういった空き家があるのかを把握したうえで考えるべきである。登美ヶ丘では一邸宅300坪であるとか100坪といった、住んだり活用するには広すぎるものもある。

②「住民主体でまちの活性化に取り組むグリーンヒルズ湯の山」

高橋 洋介氏 (積水ハウス㈱ 設計部 大阪設計室 主任)

○報告の概要

「グリーンヒルズ湯の山」は愛媛県の松山市にある。販売開始は20年以上前である。2007年にリデザイン、つまり、まちのリフォームが行われた。その時に新たな住民組織の立ち上げなどが起こった。住民意識をどのように活性化させていくかなど、まちの今後について子育て世代の目線も交えて考えていきたい。

○グリーンヒルズ湯の山について

グリーンヒルズ湯の山は山の上であり、車で市内中心部から約6キロ、20分ほどで到着するが、市民の感覚としては市内から遠い。松山城を見下ろすという、市民があまり考えたことがない場所に立地する。1986年のバブル期に販売が開始された。開発は積水ハウスが単独で行い、1,192区画、75haの自社最大のまちづくりである。自治会や管理組合をはじめ、たくさんの組織がある。

非常に豊かな自然が売りであり、子どもの通学路も緑の道を通っている。湯の山は雪も降り、季節感がある。積水ハウスとしては、20年先、30年先もまちを美しくという「経年美化」の考えのもとでまちづくりを行っており、まちの至る所に緑がある。

住宅街へは斜行エレベータで昇るが、住民が所有管理を行っている。(積水ハウスでは、他に山梨県四方津にも斜行エレベータのあるまちがある。)メインストリートは両側が歩道になっており、突き当りには山が見える。

戸建住宅専用のまちづくりが行われ、その中にスーパーマーケットがあり、住民による経営が行われている。三度閉鎖されているが住民としては残してほしいという要望もある。コミュニティホールは建築費約2億円で、住宅団地にあるコミュニティホールとしてはかなり大きい。まちができて10年以上経ってから建設された。当初の積水ハウスからの提案はもっと小規模であったが、さまざまなイベントを行いたいという住民の要望を取り入れて大きくなっていった。中には図書館や調理室、イベントホール、ATM機能、憩いの場もある。



写真3 高橋氏講演風景

○住宅地の運営とコミュニティについて

マネジメント組織としては、管理組合、自治会、住民のお祭り実行委員会(夏秋の祭り)、湯の山グリーンクラブ、コミュニティホールと関連した組織や、積水ハウス

も入っている5者協議会などがある。まちの景観を守るためのルールは、自主ルールのみが存在する。積水ハウスとして決めたのは、北側の家が日照を確保できるために南の家の北面に下屋を設けたり、セットバックしたり、というルールや、道路際の植栽や縦入れ二台の駐車場の提案などもしており、全てはお客様理解と営業努力により守られてきた。

様々なサークルや教室があり、コミュニティホールだけでなく個人住宅でも開催されていて、それらは湯の山のコミュニティポータルサイトに掲載されている。人気があるのは図書室利用のおはなし文庫や、スポーツ、英会話である。イベントとしては、春と秋のお祭り、文化祭、防災、餅つきなどがある。

○グリーンクラブの活動

グリーンクラブの活動について紹介する。宅地開発により南側に山を切り盛りしてできた大きな造成法面があり、行政に移管できず積水ハウスが所有している。2006年の状態は雑草と葛ばかりであり、多額の費用をかけて積水ハウスで管理をしているという状況であった。そこで、持続可能なまちとして、この地を住民が育て、利用できる価値のあるものにできないか住民と協議を開始した。話し合いの結果、この地が50年、100年続いていくときに、このまちの憩いの場となる里山を手本とした森づくりを目指すことになった。

そこで、地域にある自生種を植え、法面緑化を行い、それを学ぶために専門家にも協力いただいた。法面には多額の費用をかけるのではなく、自然配植技術という手法により苗木を束ねて寄せ植えを行った。束ねた苗木が自然の摂理によって競争し合って成長する。造成部分にはエコプランターを使い、切土など植樹に弱いところを補強して最終的に自然に戻る材料を用いた。2007年に法面植樹祭を行い、200人超が参加し6000本の苗木を植樹した。子供には紙芝居で森のつくり方を説明した。併せて法面に道の整備を行った。人が入れる道を作ると、住民が入ってきて使うようになり、法面で菜園を始める人が現れた。2014年には木が成長して陰ができた。影ができると葛が育ちにくくなる。エコプランターは土に戻りつつある。見に行くと、住民が山羊を連れてきて、小屋を作り飼育していた。小学生がヤギを見に来るなど、世代間交流も起こっている。

また、一番奥にあった街区が、雑草など荒れた状態であったので、宅地の上に畑を作成し、コミュニティ菜園として整備した。すると、人が近づかなかった場所に子供たちが遊びに来るようになった。農地にすると、あとあと住宅地にできないので用地転用はしていない。現在は宅地に戻り住宅が建ったが、別の場所にグリーンクラブの自主的な活動により立派な菜園が完成している。熱心な方が生まれてまちが新たに活性化されてきている。

○住み継ぎ・修景

湯の山で育った第二世代の子供が家族をもち戻ってくると言うケースがかなり増えている。湯の山には60歳以上の住民が約30%を占めている。その子世帯が戻ってきている。自然豊かな湯の山で子育てをしたいという経験と愛着が原因ではないかと考えられている。

「スムストック」という制度があり、土地と建物を分け、建物はスケルトン・インフィルに分けて価値提示をしている。値段は上がってしまうことはあるが、それを理解してもらった人に住んでもらう。湯の山内での転居を行っている。

まちのリフォームについては、もともとエントランスにあったポンプ場を公園に変えている。グリーンマートはまちのランドマークとなっている。まちを修景することで新しい価値を与えていっている。



図9 湯の山の家並み
(高橋氏講演資料より抜粋)

○まとめ

不動産事業としては20年以上経っても販売していると失敗だと言われがちだが、例えば50年・100年のまちづくり事業としてみたらどうでしょう？今回報告した事例では、20年経ってもまちが発展しており、その理由は自主ルールや管理組織によるまち文化のようなものができていると考えられる。自主ルールでは相手に対しての思いやりが生まれ、最初自主ルールとして行っていたことも、そのうち管理組規約に入れてほしいといった住民からの提案が出ることもある。これはゆるい共同体意識によるものであると考えられる。

まちづくりの視点でみると、子どもが戻ってくることが大切であると考えられる。参加する機会や意識のあるまちであることが重要である。サークルやイベントといった、数多くの参加形態があること、また美しい街並みをつくらうという意識があること。以上の事が愛着の湧くまちづくりには必要であると考えられる。

■ 討論・質疑応答

「分譲住宅地の未来 ～負け組でも勝ち組でもない第3のシナリオ～」

パネリスト：角野 幸博教授、蔣 琳 氏、高橋 洋介氏

コーディネーター：生川 慶一郎氏

○質疑応答

生川：それでは、基調講演を頂いた角野先生、事例報告を頂いた蔣さん、高橋さんをパネリストとして、私がコーディネーターとして加わり、パネルディスカッションを始めたいと思う。はじめに2つの事例報告について会場の方から質問等があれば、受けさせて頂く。

酒井祐一氏（大阪市住まい公社）：まず蔣氏にお聞きしたい。登美ヶ丘は他の住宅地に比べて非常に広いと思う。後から新線の駅もできていると思うが、エリア内でも駅からの距離などによって空き家やお住まいの方の状況に、何か違いがみられたか。高橋氏のお話で、（湯の山の場合、）20年経っても（分譲地が）残っているのはむしろプラスに捉えるべきだと思う。30年くらいかけて分譲した方が、色々な世帯の方が入られて、良い街になるの

ではないか。まちづくりの観点から、長期的に分譲が続いていることで、プラスの面に出ている所があるか。あと、空き家の状況に関して、1,192戸だった計画数が、現在は1,100戸とお話もあった。差の92戸以外に、売れた住宅の中で、現在住んでいない家などはあるか。また、一気に分譲した所であれば、30、40代で入った方が20年経って一斉に60代になるが、湯の山の住宅地の現在の年齢構成はどうなっているのか。長期間に渡る分譲によって、結果的にバランスがとれた住宅地になっているとすれば、これから考えていくときに一つの大事な要素になると思った。また、宅地を農地にしようとして役所に断られたとお話に関連して、角野先生のお話にもあったように、外側の郊外は、まばらに住んでいくだけでなく、新しくそこに住むメリットも必要だと思う。農地付きの住宅や家庭菜園のある住宅で小さな農業をやって、多少の加工をして付加価値をつけて都市の方に提供する、または地産地消のような、そんなビジネスをセットにすれば、郊外にも、もっと生き残る道があるのではないかと。

蔣：登美が丘は住友不動産の開発した住宅地で、その会社のトップも今もそこに住まれているようだ。住宅の規模も大きい。目視による調査でも、5つの団地の中で6%弱と、最も空き家率が高かった所でもある。民生委員さん、自治会長さんにインタビューすると、あまりにも邸宅が広すぎるので、一周しても門扉がどこにあるのか分からないくらいだと言う。それ故、空き家が判別しにくいものもあるが、民生委員さんは、高齢のため管理困難になるなど、目に見えて空き家になっているのは氷山の一角で、潜在的な空き家率ももっと高いと思うとおっしゃっていた。私が訪問した9軒のオーナー様のうちの1軒は、今は東大阪で事業されている方で、空き家を持っていて手放したいが、親から兄弟との共同名義で相続しており、お兄様の合意が得られずそのままになっているとのことだった。合意を得られたとしても、それを分割してまで販売、中古に出したくないというものもある。

高橋：湯の山の場合は、高齢化率30%と言いながら、子世代が戻ってきている。年代層について詳細なデータは掘っていないが、若い世代と60代すぎの世代とが、バランスよく住んでいるというのが、現場のスタッフの印象だ。

空き家の状況については、所謂ほったらかしの空き家は、いつ聞いても「ない」と言われる。入院するとか長期で出られる場合、その時期だけ貸家に出したり、親族を呼んだりして、庭の管理をしてもらうという話はよく聞く。3万くらい払うと、年6回くらい庭木の管理をしてくれるような地元の造園業者さんも、結構利用されているようだ。生垣やフラワーボックスの植栽が多い所なので、高齢になると大変だが、緑は絶対守っていかねければいけないという意識が根付いている。

湯の山は、松山市内にずっと住んでいる人に対しては、販売は苦戦していた。市外、県外の方、初めてこの街を訪れた方は、惚れ込んで買って買われることが結構ある。グリーンクラブの代表の方もそう。こんなに自然が豊かで、まちなみがきれいで、色々な人がまちに出ているのかと、外から見て魅力を感じる方がおられるのだな、と実感している。



写真4 討論・質疑応答風景

また、未販売宅地のコミュニティ菜園利用など、次のビジネスにどう繋げていくかは課題として、あらゆることをやっている。家庭菜園が得意な社員を連れてきて家庭菜園をやったり、家についても様々なライフスタイルを提案している。特に30代くらいの世代は、約10年単位で価値観が変わってくるので、そこを敏感に感じながら、販売や改革などを進めて、なんとか売れ出した感じである。初期のまちなみは山を登っていくが、後半のまちは下っていくまちなみになって、販売は苦戦しているが、まちの魅力が維持されたことでなんとかここまで販売されてきた。

○討論一住宅地における用途の混在、転用について

生川：論点を3点にしぼって議論したい。角野先生から、都市全体が一点に集約していくのではなくて、新都心居住、グランド郊外、新まちなか居住、疎・住郊外というように、小さく色々なところに集まっていくような形で再編されていくのではないかと提案をして頂いた。その中で一つのキーワードが、専用住宅であり続けることが良いのかどうか、というお話だ。先程の湯の山の話の中でも、唯一の店舗をどうしていくかという話もあったが、ひとつの核として残っていくために、どういう核を作っていくかが難しい課題だと思う。もともと用途純化だったところを、うまく用途混在させていくことが一つのキーワードになるのではないだろうか。

角野：住宅地としての用途混在については、住宅地の中でも、最寄りの駅があるようなセンター地区にどんな生活支援施設があり得るのか、という話と、本当に住宅地の中に色々なものが混ざっても良いのではないかと、という話があると思う。コアになる所について、関東を含めていくつか住宅地を見ると、大概はだめになっている。何が残っているかという点、例えば割と特徴のある八百屋さん。スーパー系列で仕入れられているのではなくて、地元とか最寄りですり入れた新鮮な野菜が割安で買えるようなところ。あとは、高齢者向けのカフェ、空き店舗対策として用途転用したものくらいだ。最寄りの小型のスーパーはかろうじて残っている場合もある。完全にコンビニが入っているところもあって、生活に必要な最低限のものが売っているという点では、高齢の方も使われていたりするが、そういうのは住宅地の並びの中に入ってきてほしくないと思う。住宅地の中に入ってきても悪くな

いと思うのは、併用住宅のような、スモールオフィス、ピアノ教室などだろう。まさにスモールビジネス、コミュニティビジネス型の併用住宅に対してはもう少し緩めても良いのではないか。リタイアした世代が、ほんのちょっと小遣い稼ぎのできる場などがあっても良いと思うし、それが近所のコミュニケーションのきっかけとなるような、例えばアクセサリや何か手作りのものを教えあったり、一緒に作ってできたものを楽しむようなサークル型のものが、第三者・普通のお客さんも入ってみようかなと思えるように、もう少しお店的な顔をもって、まちなかに上手く入っていくのは良いと思う。例外的に非常に良好なイメージとして定着している場合、家庭的な雰囲気の小規模な高級レストランなど、元々住んでいた方がそんな商売を始めていくのを支えるようなコミュニティがあったらいいと思う。

生川：コア部分の再編の話と、その配置関係によって中身も変わるという話を整理して頂いた。実際に空き家調査をされたり、湯の山のマネジメントをされる中で、今のような用途混在の具体的な例があれば教えて頂きたい。高橋氏には、逆に規制している、許していることもあれば教えて頂きたい。

蔣氏：11月4日の日経新聞のトップの一面にも出ていたと思うが、国として郊外団地の集約を全面的に進める方針が出されている。そういう意味では、用途混在、集約化は避けて通れないと思う。私が調査した団地の中で、実際に用途混在するとすると、住民の方にどんな特徴があって、どういうニーズがあるのか、そして団地のあり方、活性化を踏まえたプラスアルファの付加価値をどうすべきなのか、という2点を捉えるのがポイントだと思う。1点目について、2年程前に奈良市の消防局に、独居、高齢者も多いので、医療の利用状況とか、救急車の利用頻度を問い合わせたところ、学園前の界隈は年間の救急車の出動率が、奈良市の中でトップだとおっしゃっていた。また、家族が倒れた場合、家の敷地が広い分、隣近所に知らせに行っている間をどうするかという問題もある。そういう部分での実際の医療と福祉施設の課題が大きいと思う。一方で、全国のランキングで、奈良市のピアノ所有率はトップ。学園前もおおさらだが、訪問すると立派なピアノが置かれているお宅がほとんどであった。そういう意味での用途混在となると、共用のピアノ教室、趣味としてのミニコンサートなどは、コミュニティの手段としても使えると思う。調査で50軒ほど訪問したが、油絵、写真、多彩な趣味を持っておられる方が多い。自分の作品を自慢したいという方もおられるので、生きがいにもつながると思う。そこで、店舗とかショーとしてみせる場があると、普段会話をしない人が、それをきっかけに会話をするようになったり、家を出ない人が、知ってる人が個展をやっていると聞いて、足を運んで家の外に出ていく、とか色々な波及効果は大きいのではないかと思う。

生川：具体的にそのような例はあるか。

蔣：実際にやっている例は、今のところない。企業、自治体、行政による仕掛けづくりがあっても良いのではないかと思う。

高橋：私も用途転用が色々出てきたらいいなと思う反面、企業として住宅地のまちづくりをするにあたって、用途転用を想定してマスタープランを作るということは、まずない。積水ハウスとしては、長く住

んでもらいたいと思って住宅を売っているので、まちがこう変わっていきますよ、と最初の段階で言うのは、なかなか難しい。自然に変わっていくのを今は見届けている段階だ。先ほど紹介した、湯の山でのサークルとか教室の話にしても、コミュニティホールばかりでイベントをしているのではなくて、それぞれの家で公文教室やピアノ教室を開いたりといわゆる店舗併用住宅のような形で行われていたりする。住宅専用地で想定された土地で、突然横に店舗ができると、近隣の方からのクレームにもなりやすいが、そういうことを考えれば、店舗併用住宅という形は起こってきていると思う。もう一つ、ワンデーショップという、販促イベントが面白かった。いわゆるフリーマーケットのような形のもので、主婦の方で、小物を作ったりと色々な作家さんがおられるのだが、例えば建売住宅をお貸しして、やっってください、と言うと、一気に20店舗くらいが集まる。そのようなことを色々やりたい人が多くて、そういう人たちに向けて場をつくるのが大事かなと感じている。

グリーンマートというスーパーの持続性の話もあったが、そこも、まちの外に出ると大きいスーパーマーケットがあるので苦勞している。どんどん開店時間が短くなってきているが、住民としては守り続けたいと思っている。唯一の店舗用地として認められている所でもあるので、例えば、そこを物品販売の店舗だけでなく、リフォームとか、自転車屋さんなど住民の要望のあるものを、住民の方と対話しながら用意していけると良いかなと思う。あと、管理組合とかタウンマネジメントをする組織が、例えば不動産仲介をしてみるとか、儲かるコミュニティが出てくると、もっといろんなアイデアが自然に出てくるのではないかと感じている。

生川：湯の山の例については非常に興味深い。高級な住宅街とか町並みが揃っているところでは、用途混在はなかなか受け入れられにくく、店舗という形になるとだめだ、という角野先生のお話も分かる。併用住宅が住民間では問題にならないのか。コミュニティとして皆さんが節度をもった経営をするという形が、自然に出来上がっているからなのか。湯の山に特徴的な話なのか、どこでも認められる話なのか。

高橋：いま出来ている店舗や教室は、子どもたちや高齢者のコミュニティのためのものが多いと思う。住民の思いと全然違うものができてくるとクレームが出てくると思うが、今のところは、そういう文化が根付いて、増えてきている所だと思う。

角野：最初の計画時に、まち角型の店舗、併用住宅を最初から配置しておくプランは所々で見られる。例えば、三田のウディタウンの中では、住宅地でもバスの幹線の所々に初めから個店を配置している。誠心や、誠心南NTでもそのような区画があったと思うが、始めにそれを仕込んでおいたら、買われる方も納得するし、上手に売れていくと思う。幹線沿いでもない住宅地の中に、となると、防犯面などから住民には嫌がられるのが普通だ。住民が、自らの生活に立ち戻って、今後、自分の家の近所に何があったら嬉しいかということ、あるいは自分の家でこんなことをしてみたいということ、自治体レベルで日常的に議論しておくことが、比較的受け入れられやすくすることに繋がると思う。

最近、戸建てを社会福祉法人が買ったり借りたりして、小規模多機能施設するケースも増えてきているが、そのようものをうまく受け止めていくような合意形成のシステムが自治体の中に要るだろう。

○住宅地の持続に果たす公と民の役割

生川：地域のニーズを住民が考えて、それが街の中に反映できるような仕組みを持つことによって、住み続けられるまちになっていくというお話だったと思う。

公と民という立場での「まち」への関わり方があると思う。今日は民の発表ということで、裏側で公との関係を調整しながらまちづくりをされていると思うが、公が果たすべき役割、民が果たす役割があると感じている。湯の山では、法面まで公に渡さず自ら管理しているなど、公がすべきことを、民がすることによって逆にプラスアップになるようなこともされている。公と民の役割を明確にすることが良いとは思わないが、公が果たしている役割と民が果たすべき役割を、お互いが理解し合うことで+αになると思う。角野先生から、NT だけでなく千葉市全体で取り組んでいること、どういう役割分担をしているかを教えて頂きたい。

角野：ひとつの答えはないと思う。地元の市や町でやるべき最低限のことはあるだろう。例えば NT 内の公園の維持管理、緑道の管理などについて、初期の計画で歩行者用の緑道ネットワークを一生懸命作ったのに、全然維持管理できてない所も多くある。市に移管しているから、市がやるべき、という話でもない。自治会や NPO の組織等が単に公物管理的受託するのではなく、管理する代わりにそこでこんな活動やイベントをしたいといった形で、公園のあり方を管理者の市と住民で議論するという形はあるかもしれない。

ハコ物的なもの、例えば公民館、集会所の使い方、少しルールを緩めることで、居住者がさらにこんな活動をしようと思えることもあるのではないか。公か民かだけでなく、コモンズ、共という考え方をもっと広めていくというか、そこを掘り下げると、何か見えるかもしれない。共同で管理責任を持ちながら、一緒に公の魅力を高めていく手段にしていくなど。

柏の豊四季台の話は少し意味合いが違っていて、NT の中に新規に立地させた医療福祉施設は、NT の中だけではなく、地域全域をカバーするための施設だ。あえて NT の中にもってきて、NT 内の人だけでなく、地域全体の利用に寄与することで、その中核性が、市にとって不可欠な場所になっていく。それに合わせて、地区センターにもともとあった個人クリニックとか福祉施設も生き残ってくるし、合わせてサ高住を持って来たりするなども考えられる。コアになるような公的施設を持っていくことで、それに関連する民の施設が入ってきて、今までとは違うタイプのセンター地区ができるかもしれない。

生川：空き家調査と言えば行政が全国的に行っているイメージがあるが、ダイワハウスとして行っている狙いはどこにあるのか蔣氏にお伺いしたい。民間として関わっていいという思いはあるのか。

蔣琳：実際、今回の空き家調査そのものは、郊外の高経年住宅団地の住み継ぎや持続性に関する調査研究の一環として行ったものなので、単発的にこの空

き家がどうか、というものではない。弊社はネオポリスという戸建て住宅団地を全国で 70 近く行っていて、その実態把握は行ったことがある。それを踏まえて、郊外住宅にある既存の戸建て住宅を利用する上で、若い世代はどのような意識があるかという調査も実施している。若い世代の方は郊外団地に住み替えるにあたって、それほど抵抗が大きい。キーポイントとなっているのは、取得価格の上下セットが 1500 万円くらいでないことと住めないという独自の調査結果がある。それなら、実際に発生している空き家をマッチング出来るのではないかと考えている。

それらが背景にあって、空き家の比率がどのくらいあるのか、オーナー様は貸したいのか、どんな意識を持っているかを調べるために調査を行ってきた。私個人の認識としては、民としての役割は、良い住宅、良い住宅地の提供は大前提として、良い住宅とその住宅地の維持、つまり住宅と住宅地の価値の向上も行っていくこと。その延長線として、売りたい人、貸したい人をうまく結びつけるための正しい情報提供を行うことだと認識している。ただ、実際は、空き家率の上昇に歯止めをかけるのは難しく、それに対して、民は空き家の利活用を積極的に行っていくべきだが、従来は土地の取得や建て替え等は新築の方に向けられていた。11 月に、弊社がグループ企業全体としてネオポリスを再生するということが、日経新聞に全面的に出ているのは、フローからストックへ移行する中での弊社としての方針も出ていると思う。

空き家の問題について公的機関にしかできないことは、市場環境の中で、中古住宅や売却に出す場合、入退去がスムーズにできるような、また、売却手数料の減額などのルールの緩和等が大事ではないかと思う。新築を優遇してきた社会の仕組みなので、中古での仕組みの緩和や優遇策も公的な機関とタイアップして初めて動き出せることもあるのではないかと思う。

生川：なかなか信用できる仲介業者がいない中で、大和ハウスの場合は、蔣氏が行かれたとき、全く専門知識がなくても相談したいという人もいたとの話もあった。住宅産業の中の大手企業は、信頼を作っておられるので、特別な位置づけがあるかと思っていて、単なる仲介業者にはない、果たすべき役割があると思う。民間と公的なものがリンクして流通を促進するのは非常に大事だと思う。

湯の山に関して高橋氏にお伺いしたいが、役割分担の面で、ほとんど積水ハウスがルールを決めておられて、五者会議の中ではかなり行政の役割が少なく、積水さんとの信頼関係の中で委ねられている所もあると思うが、その辺りはどうか。

高橋：湯の山は、民間で開発した良い事例として紹介しているが、個人的には危ういとも感じている。民間だけでやっていくのはやはりリスクが大きいと思う。湯の山の場合は、人に助けられてきたというか、住まい手の方が、あれだけ良い繋がりをもてる精神を作ってきた。それは非常に稀なケースだと思う。やはり民と公が、どうしたいのか、何をしていくのか話しあう機会をつくっていかないといけない。私は、設計する立場なので、行政の人とはよくぶつかる。例えば、公園を設計します、となったときに、緑があって住民の方の憩いの場になるようなデザインをして、まちの愛着を高めていこうと考える。一方、行政の方は管理・メン

テナンス、それに加えて防災の観点も持っておられて、中には、緑は植えずに、地面は全部土で、3m のフェンスで囲って終わり、と言われる方もおられる。住民の方に負担を強いて住民管理で緑を植えさせてもらおう、とか、決められたルールにのっとった会議だけになってしまうのではなく、これからどうしていききたいのかの議論の場が大事になってくると思う。特に公の方と議論していききたいのは、安全面と防災面について。民間と公では、安全・防災の考え方が少し乖離していたりするが、もう少し歩み寄って、公園に限らず住民の方にずっと愛着を持って使って頂けるような道路形状、集会所などを考えたい。集会所の場合、建物と土地も行政に移管するので、集会所の時以外はずっとシャッターが閉まっている。このような施設は住民のコミュニティが使っていくのに大事なものである。所有と管理と利用のあり方を考えていかなければならない。住民の管理組合で集会所を持って、太陽光パネルをつけたり、防災備蓄を置いたりしようとする、大概、移管できなくて、何かと住民に負担を強いてしまうこともある。もう少し共通のビジョンを持って、お互いの言い分を理解できるバランスを持ったやり方が出来てきたらいいなと思う。

○コミュニティの支援、共の力の活用

生川：コミュニティ支援の話で、高橋氏にお伺いしたいが、販売が終わったら移管する、という考えはないのか。法面の草刈費用を、積水ハウスが負担していたという話もあったが、販売が終わったら移管していくものなのか。20年を経て、多くの子世代が戻ってきていることを、どう分析されるか。新規分譲という観点からすると、収支は悪いという話はあるが、その後の仲介であったり、新しい入居の支援、そこで新しく出たリフォームのニーズ等を総合的に評価して本当にマイナスになっているのか気になる。街を管理していくことが会社としてプラスになっていくという判断がもしあるのなら、手を引かないという選択肢はないものなのか。コミュニティを支援をしていくことは、一時的なもののためにやっているのか、やってきた結果が次の富を生むことに結びついているのか、教えて頂きたい。

高橋：その辺りの議論も出ている。積水ハウスとしては、これほど大きなまちではそれほど多くなく、販売が終わったら去っていくという考え方は基本的にない。法面についても多額のメンテナンスコストをかけていたが、整備してから7年経って、今はお金をかけていない。こういう状態がずっと続くかはわからないが、企業側として見守っていく必要があると思う。湯の山に積水ハウスの社員も約50人住んでいる。引退された方も含めて話を聞いていると、このまちでコミュニティ活動でビジネスを考えたいとか、色々なことを言われる。こういうまちは会社としても大事に見守り続けて、新しいビジネスも考えていかなければならないと思っている。

生川：住宅産業界が住宅を供給するだけでなく、マネジメントしていくことに関して言うと、鉄道との連携という話もあったが、民間は活動の判断が早い。行政だと決断がそれほど速くできないと思うので、あのような形で民間がうまく関わっていくことで、その収益にもつながっていくのかなと思う。企業が経営する町が生き残っていくことも考えられ

るだろうか。

角野：さくら市のユーカーが丘では、企業が鉄道までつくった。どのように経営が成り立っているか不思議だが、あそこまで責任をもって長期に渡って街をつくっている。ハウジングメーカーが街のマネジメントに関わっていくのは、必然的な流れだと思う。例えば、電鉄会社とデベ、銀行なども入って、総合的にウィンウィンの関係になるようなマネジメントビジネスが生まれたら、と期待もっている。湯の山に積水ハウスの社員がたくさん住んでいるという話もあったが、六甲アイランドの立ち上がりするときにも、積水ハウスの社員が先行的に多く入って、その社員たちがまちのコミュニティ形成の仕掛け人となっておられる。公では無理な話で、企業の開発だと、まず誰を住まわせるか、という民にしかできない戦略もある。

生川：最初の角野先生の分類でいくと、湯の山は超郊外のバブルの時期につくられているもので、超負け組の立地にあるが、マネジメントをしっかりとすることで、帰ってくる街になっている象徴的な例だと思う。今日のお話を参考にして、良い街づくりをして頂けたらと思う。

■ まとめと閉会の挨拶

大森 敏江氏（住宅産業フォーラム 21 学界委員）

大森：角野先生には郊外住宅地の誕生から今日に至るまでの変容過程を検証しながら、空き家に焦点を当てて、それらが抱える多様な問題点をわかりやすく整理して頂いた。郊外住宅地の再編・再生に向けての考え方など多彩な提案をして頂いて、大変勉強になった。

中でも、エリアマネジメントについては、以前住宅産業フォーラムとして取り組んだ研究、「30年後の住まいづくりを構想するプロジェクト」のときに構想したエリアアーキテクトとつながる部分があって、とても興味深く、共感をもって聞かせて頂いた。郊外でのエリアマネジメントはとても難しいというお話だったが、住宅産業にも、エリアマネジメントの一員として担うべき役割があるのではないかと思います。

事例報告では様相の異なる住宅地を紹介して頂き、地域の固有性をもつ問題の多様性、個別性の高さを具体的に示していただいた。気づかされたのは、美しく、暮らしやすい、持続可能な「まち」では、住宅や住環境、その資産価値が世代を通して循環することが不可欠であるということ。これまでは人生65年を前提として、様々な制度設計がされてきたが、平均寿命が延びて、人生が長期化する中で将来を見据えて、人生90年時代として対策を考え直していくとともに、全世代型のまちづくりが必要ではないだろうか。

後半のディスカッションでは、分譲住宅地の未来に向けて、用途混在、転用のあり方、公民の役割、共の力の活用、コミュニティの関わりなど、今後の取り組みに役立つヒントなどそれぞれの立場で発見されたのではないかと思います。

(以上)